

民法

物權編
釋義

上海新學社會出版社

民法

第三編 物權

物權者，直接管領有體物，而可對抗社會一般人之權利也。物權人有直接管領有體物之絕對權，故社會一般人，均負有不得妨害其行爲之義務，否則物權人可主張訴追，謂之物上請求權。其權利實行時，較諸通常債權及其後成立之物權，生優先之效力，謂之優先權。又能追隨其物之所在，而實行其權利，謂之追及權。此其特質也。

第一章 通則

本章所定通則，凡一切物權之取得，設定，喪失及變更，皆適用之。第

第一章 通則

第一章 通則

二

七五七條規定物權之創設，第七五八條至第七六〇條規定不動產物權之得喪及變更，第七六一條規定動產物權之讓與，第七六二條至第七六四條規定物權之消滅。

第七百五十七條 物權，除本法或其他法律有規定外，不得創設。

關於物權之創設，自來有放任與法定兩主義，惟物權有極強之效力，得以對抗一般人，而為財產權中之最重要者，其制度之良否，與一國經濟，至有關係，如採放任主義，一任當事人之自由意思，則物權之種類及內容，當事人俱得任意為之，必至權利錯綜，有害物權之統一，交易上之安全，將不可期，而國家經濟上之利益，亦不得維持。故本法採用法定主義於物權之種類及內容，預以法律定之，使當事人不得自由變更，權利無虞混雜，且整齊明確，易能保持交易上之安全也。

第七百五十八條 不動產物權，依法律行爲而取得，設定，喪失，及變更者，非經登記，不生效力。

物權爲絕對權，得以對抗一般之人，故關於不動產物權，依法律行爲而取得，設定，喪失及變更者，若不使當事人踐行嚴重之方式，即令發生效力，則第三人必蒙不測之損害，而交易上之安全，亦必不能保，爲保護第三人之利益及交易之安全起見，故以登記爲必要方式，願登記之制，各國法律，亦不一致，（一）地券交付主義，以地券記載土地之權利狀態，有利害關係之第三人可就地券與登記簿推知其權利狀態也。（二）登記公示主義，即不動產物權之得喪，僅以登記爲對抗第三人之要件，如未登記，固不能對抗第三人，然當事人之間，祇以意思表示，即可完全發生效力。（三）登記要件主義，凡不動產物權之得喪，必須登記，如未登記，非但不能對抗第三人，即當事人之間，亦不能發生效力也。

第一章 通則

四

本法採用登記要件主義，以期權利狀態，益臻明確。

第七百五十九條 因繼承，強制執行，公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。

登記一事，爲物權法之基礎，故因繼承，強制執行，公用徵收或法院之判決於登記前已取得不動產物權者，固可毋庸經過登記程序，然欲處分其物權，仍非經登記以後，不得爲之，本法特設明文，以防爭論，且以貫徹登記制度之精神。

第七百六十條 不動產物權之移轉或設定，應以書面爲之。

不動產物權之價值，通常較動產爲大，且非如動產之易於保守，故其移轉或設定，應使當事人爲要式行爲，庶行爲當時得以慎重考慮，加之注

意，且有確實證明方法，可杜日後之爭執也。

第七百六十一條 動產物權之讓與，非將動產交付，不

生效力。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。

讓與動產物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓與人與受讓人間，得訂立契約，使受讓人，因此取得間接占有，以代交付。

讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付。

動產所有人，大抵以占有其物爲管業之標準，則創設動產物權，自以實際交付其物爲必要，故本法規定動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力，蓋即採取交付要件主義者也。但在訂立讓與動產物權之際

第一章 通則

六

受讓人已占有動產，或因他種理由，讓與人仍繼續占有動產，或其動產由第三人占有者，爲使動產物權易於移轉起見，不能不另設變通辦法，故本法關於第一種情形，採簡易交付主義，以讓與合意時即生效力。關於第二種情形，採改定占有主義，由讓與人與受讓人訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代交付。關於第三種情形，採指示交付主義，由讓與人將對於第三人之返還請求權，讓與受讓人，以代交付。

第七百六十二條 同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權，因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。

同一物之所有權及其他物權歸屬於一人時，其他物權，因混同而消滅，例如甲於所有地上，設定地上權與乙，以後乙復取得其所有權，則地上

權即爲所有權吸收，而歸於消滅。但亦有例外，如其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益時，則其他物權不因混同而消滅，例如甲有土地，先以抵押於乙，乙以抵押於丙，此時乙爲第一抵押權人，有先受清償之權利，如乙取得甲之所有權，而其抵押權即因之消滅，則當丙實行抵押權之際，不得不使丙先受清償，是乙反因取得所有權而受損失，甚非公平之道，故此時乙所有人之抵押權存續，有法律上之利益，雖與所有權混同，亦不因之消滅。又如甲於自己地上，設定地上權與乙，乙以其地上權抵押於丙，如乙取得土地所有權時，其地上權消滅，則丙之抵押權，亦因之消滅，必使丙受無端之損失，故此時期（第三人）之抵押權存續，有法律上之利益，雖有混同，亦不生消滅之事也。

第七百六十三條 所有權以外之物權，及以該物權爲標的

第二章 所有權

八

物之權利，歸屬於一人者，其權利因混同而消滅。

前條但書之規定，於前項情形準用之。

所有權以外之物權，及以該物權爲標的之權利，歸屬於一人時，亦應用前條之例而消滅，例如甲以其地上權抵押於乙，嗣後甲爲乙之繼承人，則乙之抵押權因混同而消滅。然甲若先將其地上權抵押於乙，乙爲第一抵押權人，次又將其地上權抵押於丙，丙爲第二抵押權人，嗣後甲爲乙之繼承人，則甲於乙之第一抵押權存續有法律上之利益，故不因混同，而使其消滅也。

第七百六十四條 物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅。

物權因拋棄而消滅，蓋屬當然之事，本法特設專條，所以防爭議也。

第二章 所有權

所有權爲最重要之物權，故本法特設本章之規定，第一節規定所有權之通則，第二節規定不動產所有權，第三節規定動產所有權，第四節規定共有。

第一節 通則

本節爲所有權之共通法則，第七六五條規定所有權之作用，第七六六條規定所有物之分離成分，第七六七條規定所有權之保護，第七六八條規定動產之取得時效，第七六九條及第七七〇條規定不動產之取得時效，第七七一條規定取得時效之中斷，第七七二條規定其他財產權取得之準用。

第七百六十五條 所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用，收益，處分其所有物，並排除他人之干涉。

所有權以完全管領有體物爲其內容，故所有人有自由使用，收益，處分

第二章 所有權

一〇

其所有物之權能，且爲絕對權，不問何人，皆負不可妨礙之義務。否則，所有人皆得從而排除之，然均以法令限制之範圍內爲限，所以爲注重社會公益也。

第七百六十六條 物之成分及其天然孳息，於分離後，除法律另有規定外，仍屬於其物之所有人。

物之成分及其天然孳息，於分離後，是否爲原物之一部分，抑另爲一新物體，或以其物爲其所有，須另有權利原因，若不明晰規定，必滋爭議，本法定爲仍屬於其物之所有人，以期於事理相適合，但法律另有規定者，則從其所定，可不待言。

第七百六十七條 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。

所有權爲完全支配一物之權利，他人如妨害其支配權之行使，則所有人爲回復其圓滿狀態起見，當然得求法律之保護，以爲救濟。故所有權除依他法受保護者外，本法尙許其有返還請求權，及除去妨害或防止妨害請求權，前者於他人無權占有或侵奪其所有物時行使之。後者於妨害其權利或有妨害其權利之虞時行使之。

第七百六十八條 以所有之意思，五年間和平公然占有他人之動產者，取得其所有權。

以所有之意思，五年間和平且公然占有他人之動產者，爲確定所有權狀態起見，應使占有人取得其所有權，以保護其利益。

第七百六十九條 以所有之意思，二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記爲所有人。

所有權取得時效，其期間之長短，因情形而有不同，如於占有之始爲惡

第二章 所有權

一一

意或善意而有過失者，本法則定取得時效之期間爲二十年，然此僅就占有他人未登記之不動產而言。若他人既以所有人之名義，登記其不動產之所有權，即不能因其具備同一要件，使占有人取得所有權，蓋認取得時效之制，要不背登記之內容，既經登記，仍使依時效而取得之，是有害於登記之信用也。

第七百七十條 以所有之意思，十年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始爲善意並無過失者，得請求登記爲所有人。

如於占有之始，爲善意並無過失者，則取得時效之期間爲十年，經過十年，即應使占有人取得其所有權，以保護其利益。

第七百七十一條 占有人自行中止占有，或變爲不以所有之意思而占有，或其占有爲他人侵奪者，其所有權之取得

時效中斷。但依第九百四十九條或第九百六十二條之規定，回復其占有者，不在此限。

所有權之取得時效，若受益人任意拋棄其占有，或變為不以所有之意思而占有，或其占有被所有人或第三人侵奪時，則中斷之，是為原則，但依第九百四十九條及第九百六十二條之規定，回復其占有者，則仍不為中斷。

第七百七十二條 前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。

所有權以外之財產權，應為登記之權利，準用關於不動產所有權取得時效之規定。不為登記之權利，準用關於動產所有權取得時效之規定。關於所有權取得時效中斷之規定，準用關於所有權以外財產權取得時效之規定，均為當然之事，本條明示其旨，以便適用。

第二章 所有權

一四

第二節 不動產所有權

本節以定不動產所有權之內容爲目的，而其大部分則爲不動產所有權相鄰間之關係，第七七三條規定土地所有權之範圍，第七七四條規定土地所有人相鄰關係之原則，第七七五條至第七八五條規定關於水流之事項，第七八六條至第七八九條規定關於使用鄰地之事項，第七九〇條第七九一條及第七九三條至第七九八條規定關於土地安全之事項，第七九九條及第八〇〇條規定數人區分一建築物其權利義務之關係。

第七百七十三條 土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。

土地所有權之效力，固可及于土地之表面，土地之內部，及土地以上之空間，然如漫無限制，亦屬有害公益，故本法明定其須受法令之限制。

至其行使，亦須以有利益者爲限，否則任意排除他人之行爲，卽爲權利之濫用，應在禁止之列也。

第七百七十四條 土地所有人經營工業及行使其他之權利，應注意防免鄰地之損害。

土地所有人，因經營工業及行使其他之權利，而加鄰地以損害，是有背於公平之原則，故應使注意防免之。

第七百七十五條 由高地自然流至之水，低地所有人，不得妨阻。

由高地自然流至之水，而爲低地所必需者，高地所有人縱因其土地之必要，不得防堵其全部。

由高地自然流至之水，低地所有人有承水之義務，若濫築隄防以堵遏之，必使鄰地變爲澤國，盡成廢土，既有害於個人之利益，復有妨於國家

第二章 所有權

一六

之經濟，故須禁止之。然流至之水，以由於自然者爲限，其由人工流至如噴水者，低地所有人仍得防堵之。至由高地自然流至之水，爲低地所必需者，高地所有人縱因其土地之必要，亦不得防堵其全部，否則低地乾涸，不適於用，亦非所以保護個人利益與注重國家經濟也。

第七百七十六條 土地因蓄水，排水，或引水所設之工作物，破潰阻塞，致損害及於他人之土地，或有致損害之虞者，土地所有人應以自己之費用，爲必要之修繕，疏通或預防。但其費用之負擔，另有習慣者，從其習慣。

土地因蓄水，排水，或引水所設之工作物，破潰阻塞，致汎濫橫溢，害及他人之土地，或有致損害之虞者，爲保護相鄰人之利益計，應使土地所有人以自己之費用，對於此等工作物，爲必要之修繕，疏通，或預防之也。