

東吳法學叢書

Sachenrecht

# 民法物權

鄭冠宇◎著



新學林

東吳法學叢書

Sachenrecht

# 民法物權

本書係以2010年8月3日施行之民法物權編條文為依據，內容共分為十章，包括第一章概論、第二章不動產物權變動、第三章動產物權變動、第四章所有權、第五章所有權之特殊型態、第六章用益物權（第一節概說、第二節普通地上權、第三節區分地上權、第四節農育權、第五節不動產役權、第六節典權）、第七章抵押權（第一節債權之擔保、第二節普通抵押權、第三節最高限額抵押權、第四節其他抵押權）、第八章質權（第四節動產質權、第五節權利質權）、第九章留置權、第十章占有。提供欲瞭解物權法者完整的物權架構為基礎，由簡易的語言入門，使讀者能有效率地適應法律專業的體系環境，其後再以漸進之方式，帶領讀者深入探討物權之法學理論，並輔以通說及實務的見解，及作者個人之意見，使讀者精確地掌握修正後之物權法的解釋與適用。

 新學林出版股份有限公司

地址：台北市和平東路二段339號9樓

TEL: 2700-1808 FAX: 2705-9080

郵政劃撥：19889774 新學林出版股份有限公司

E-mail: law@sharing.com.tw



005EB021008

ISBN 978-986-6225-18-5



9 789866 225185



00750

# 民法物權

---

鄭冠宇 著

德國哥廷根大學法學博士

東吳大學法律學系教授兼系主任

強制執行法修正委員

民法物權編修正委員

國防部國家賠償委員會委員

台北縣政府法規委員會委員

民法物權／鄭冠宇著．-- 一版．-- 臺北市：新學林， 2010. 07  
面； 公分

ISBN 978 - 986 - 6225 - 18 - 5 (軟精裝)

1. 物權法

584. 2

99012929

## 民法物權

作 者：鄭冠宇

出 版 者：新學林出版股份有限公司

地 址：台北市和平東路二段339號9樓

電 話：(02) 27001808

傳 真：(02) 27059080

網 址：<http://www.sharing.com.tw/>

總 經 理：毛基正 總 編 輯：田金益

主 編：江承勳 責任編輯：李啟琳

版 權 部：林靜妙 製程管理：浩瀚

出版日期：2010年8月 一版一刷

郵撥帳號：19889774 新學林出版股份有限公司

劃撥金額1000元以上免郵資，未滿1000元每本加收郵資50元

定 價：750 元

ISBN 978 - 986 - 6225 - 18 - 5 (軟精裝)

本書如有缺頁、破損、倒裝，請寄回更換

門市地址：台北市和平東路二段 339 號 9 樓

團購專線：(02) 27001808 分機 18

讀者服務：[law@sharing.com.tw](mailto:law@sharing.com.tw)

電子商務：[gotobuy@sharing.com.tw](mailto:gotobuy@sharing.com.tw)

# 序

羅馬帝國雖已滅亡，但羅馬法的精神依然主宰當今世界絕大多數國家的法律體制，從羅馬法的例子，我們可以知道，生命可以是永恆的，法律不但具有生命，且更能隨著時間不斷的成長。學習法律的人，應該從羅馬法中領悟到，羅馬法的制定，是過去，是形體，再偉大的形體，亦會隨著時間而成為過去，但法律的適用，是未來，是精神，可以在無形中，依然流傳久遠，走入未來；不過法律亦非玄學，非僅存在於意念之中，習法之人若僅僅牢記法律條文，背誦法律條文，是停滯，是固守，不如融入法律世界中，了解規範的意義及目的，更可以創新，而賦予規範以新的生命。

拿破崙死亡後，其事蹟有被人歌頌者，有令人惋惜者，亦有遭人批判者，然而，無論如何，一部拿破崙法典卻依然支配法國至今，法國人無論對拿破崙是愛是恨，此生均無法擺脫拿破崙之安排。拿破崙不可能復生，一心只想著拿破崙政權復辟的人，也未曾成功。拿破崙雖創造了法典，卻是因法典而存在於後世人的心中，但法典亦已非全然是拿破崙法典，流傳的只是曾經在人民生活中早已融入的法律精神。

1949 年後，中共廢除了國民政府的法律，一部中華民國民法卻依然在台灣實行。2003 年後中共又努力編輯曾經被拋棄的民事法律，對當初法典的稱呼亦由國民黨法典改為「中國舊法典」，近 60 年的世事變遷，兩岸間卻依然無法擺脫如此的牽連，無論如何刻意的迴避，卻依然無法迴避早已存在的法律精神，其間的轉變更是耐人尋味。國民政府縱然創造了法典，法典卻不屬於國民政府，縱然有人不承認中華民國的存在，但卻無法否認這部法典的存在，存活在人民現實生活中的，已不再是法典，而是規範，走入生活，即走入法典的規範，修改法典，亦不過是再賦予其新的生命，而使其更能走進未來，創造未來！民法物權編的

修正，乃在賦予民法新生命，使其在適用上能夠走入未來、融入生活、流傳久遠。吾人何其有幸，能夠親身參與法典之修正工作，在此一法律生命延續的歷程中，留下些許片斷的個人蹤跡，當是習法之人所無可推卸的責任！

教書一直是我自幼心中的夢想，而出書更是我從未放棄的心願，筆者在民法物權之教學可謂已圓夢近二十年，但卻始終未能一嘗宿願，午夜夢迴，總有些許惆悵！民法物權編修正之後，相關之教科書尚未有能及時更新者，筆者有幸能參與物權編修正工作，對於修正之過程及內容均有相當之瞭解，早思能將此心得及近年來對於物權法之研究更加完整表述，再加上妻女及父母不斷之催促、友人之懇切關懷、以及我一群助理長期的盼望，自覺愧疚已久。本著對於自己當初夢想與心願的不捨，本著自己對於學術的堅持與負責，本著對於生命存在的珍惜與體會，使我無法再存有迴避的藉口。在行政工作及教書與研究之餘，僅得選擇犧牲休閒時間，方能將此書呈現與讀者。本書之成，首先要感謝我那自幼即流離失所的父親鄭國才，及我那雖然僅有小學學歷的母親卓乖，沒有他們，我這一生可能還淪落在那個讓人容易迷失的環境。其次要感謝長年來伴隨我的妻子鄭胡美香，從當年赴笈異鄉，到現在年過半百，縱然在我處於最困苦逆境時，始終在我身旁不離不棄，讓我這個上帝的女婿永遠無後顧之憂。再來要感謝我的女兒若慈，她讓我看見了人性的良善與知足，面對她，我不斷地在學習謙卑。此外，感謝新學林江承勳經理這段時間的關心與幫助，陳宏杰律師、吳佩玲律師、李潔非、黃煊棠、陳協奇學隸對本書的校正，及我的助理許翔寧、林弘捷、陳育祺、郭郡欣、羅亦成對於先前本書編輯的協助。

本書之內容，係以 2010 年 8 月 3 日施行之民法物權編為基礎，其中所稱之舊法，乃指在 2008 年 9 月 23 日施行前之民法物權編。本書共分為十章，包括第一章概論、第二章不動產物權變動、第三章動產物權變動、第四章所有權、第五章所有權特殊型態、第六章用益物權（第一節概說、第二節普通地上權、第三節區分地上權、第四節農育權、第五

節不動產役權、第六節典權)、第七章抵押權(第一節債權之擔保、第二節普通抵押權、第三節最高限額抵押權、第四節其他抵押權)、第八章質權(第四節動產質權、第五節權利質權)、第九章留置權、第十章占有。本書使用之法條,係以「§」符號代替個別法條,以「§§」符號表示複數法條,法條未言明法規者,均指民法而言。為使欲瞭解物權法者能有效建立清晰完整的物權體系,對於有爭議的問題,本書均以使讀者能夠瞭解之通說及實務見解為主,並以重點方式擇要介紹其他之不同見解,相關的中外附註皆以盡量精簡為要,最後始表達作者個人之意見。

這本書由於受繁瑣的行政工作影響,以致比原訂計畫延誤了幾個月,行政經歷在台灣享有的尊崇畢竟僅是短暫而不切實際,本不足以受其羈絆,而學術生涯始具有永久追求的神聖地位,希望在行政工作結束後的未來數年,仍能秉持對學術工作的堅持,繼續完成我在民事財產法的其他著作。由於筆者資質有限,其中或有能力未逮而謬誤之處,或有未盡深思而疏漏之處,尚祈讀者能多加包涵,並不吝指教。

鄭冠宇

2010年7月1日

序於台北東吳大學崇基樓研究室

|         |   |
|---------|---|
| 序 ..... | ① |
|---------|---|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| <b>第一章</b> 概論 .....      | 1  |
| 第一節 什麼是物權 .....          | 2  |
| 壹、物權乃人與人的關係 .....        | 2  |
| 貳、民法物權編所稱之物權 .....       | 3  |
| 參、廣義的物權 .....            | 5  |
| 第二節 物權法與其他財產法規定的關聯 ..... | 7  |
| 壹、與民法總則編的關聯 .....        | 7  |
| 貳、與民法債編的關聯 .....         | 7  |
| 第三節 債權與物權 .....          | 9  |
| 壹、意義 .....               | 9  |
| 貳、契約自由原則與物權法定主義 .....    | 10 |
| 參、作用 .....               | 12 |
| 第四節 物權之基本原則 .....        | 16 |
| 壹、物權絕對性 .....            | 16 |
| 貳、絕對性所產生之效力 .....        | 17 |
| 參、絕對性之例外 .....           | 21 |
| 第五節 物權法定主義 .....         | 23 |
| 壹、意義 .....               | 23 |
| 貳、違反物權法定主義之效果 .....      | 25 |
| 第六節 公示及公信原則 .....        | 27 |
| 壹、公示原則 .....             | 27 |

|                    |    |
|--------------------|----|
| 貳、公信原則·····        | 28 |
| 第七節 物權行為無因性·····   | 29 |
| 壹、物權行為與債權行為·····   | 29 |
| 貳、物權行為獨立性與無因性····· | 31 |

## **第二章 不動產物權變動**····· 39

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 第一節 因法律行為而發生之不動產物權變動·····  | 40 |
| 壹、意義·····                  | 40 |
| 貳、要件·····                  | 41 |
| 參、不動產物權之拋棄·····            | 49 |
| 肆、法律效果·····                | 51 |
| 第二節 非因法律行為而發生之不動產物權變動····· | 56 |
| 壹、意義·····                  | 56 |
| 貳、型態·····                  | 58 |
| 參、未登記前對於第三人之效力·····        | 62 |
| 肆、未經登記仍可處分之例外·····         | 63 |
| 伍、違反非經登記不得處分之效力·····       | 65 |
| 第三節 不動產物權之善意取得·····        | 67 |
| 壹、意義·····                  | 67 |
| 貳、法律依據·····                | 67 |
| 參、要件·····                  | 68 |
| 肆、效力·····                  | 72 |

## **第三章 動產物權變動**····· 75

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 第一節 依法律行為而發生之動產物權變動····· | 76 |
| 壹、動產物權讓與之要件·····         | 76 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 貳、動產物權讓與之法律效果·····         | 87  |
| 參、動產物權之拋棄·····             | 87  |
| 第二節 動產物權之善意取得·····         | 89  |
| 壹、意義·····                  | 89  |
| 貳、要件·····                  | 90  |
| 參、法律效果·····                | 96  |
| 第三節 脫離物（盜贓物、遺失物）之善意取得····· | 100 |
| 壹、脫離物之意義·····              | 100 |
| 貳、脫離物之返還請求·····            | 101 |
| 參、法律效果·····                | 105 |
| 肆、回復請求權之限制·····            | 106 |
| 伍、脫離物回復請求之檢討·····          | 110 |
| 第四節 非依法律行為而發生之動產物權變動·····  | 114 |
| 壹、無主物之先占·····              | 114 |
| 貳、遺失物之拾得·····              | 116 |
| 參、埋藏物之發見·····              | 125 |
| 第五節 添附·····                | 128 |
| 壹、概說·····                  | 128 |
| 貳、動產與不動產之附合·····           | 131 |
| 參、動產與動產之附合·····            | 139 |
| 肆、混合·····                  | 145 |
| 伍、加工·····                  | 153 |
| 陸、添附之法律上效果·····            | 156 |
| 第六節 時效取得·····              | 162 |
| 壹、意義·····                  | 162 |
| 貳、動產所有權之時效取得·····          | 163 |
| 參、不動產所有權之時效取得·····         | 165 |
| 肆、時效取得與其他法律關係·····         | 168 |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 伍、取得時效之中斷·····    | 169 |
| 陸、其他財產權之時效取得····· | 172 |

## 第四章 所有權····· 181

### 第一節 意義····· 182

壹、整體性····· 182

貳、彈力性····· 182

參、永久性····· 183

肆、社會性····· 183

### 第二節 所有權之權能····· 186

壹、積極權能····· 186

貳、消極權能····· 188

### 第三節 所有權人與占有人之返還關係····· 208

壹、意義····· 208

貳、孳息返還請求權····· 213

參、損害賠償請求權····· 217

肆、費用償還請求權····· 219

### 第四節 土地相鄰關係····· 222

壹、意義····· 222

貳、相鄰關係與損害賠償····· 225

參、相鄰關係與不動產役權之區別····· 226

肆、營建施設關係····· 227

伍、排水用水關係····· 229

陸、侵入關係····· 233

柒、枝根果實關係····· 235

### 第五節 袋地通行權····· 237

壹、意義····· 237

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 貳、要件·····                 | 237 |
| 參、法律效果·····               | 242 |
| 肆、準用與類推適用·····            | 244 |
| 伍、通行權之限制·····             | 245 |
| 第六節 越界建築·····             | 249 |
| 壹、意義·····                 | 249 |
| 貳、構成要件·····               | 249 |
| 參、效果·····                 | 253 |
| <b>第五章 所有權之特殊型態</b> ····· | 259 |
| 第一節 概說·····               | 260 |
| 壹、意義·····                 | 260 |
| 貳、種類·····                 | 260 |
| 第二節 分別共有·····             | 263 |
| 壹、意義·····                 | 263 |
| 貳、應有部分·····               | 263 |
| 參、分別共有之內部關係·····          | 270 |
| 肆、分別共有之外部關係·····          | 282 |
| 伍、分別共有物之分割·····           | 284 |
| 第三節 共同共有·····             | 297 |
| 壹、意義·····                 | 297 |
| 貳、潛在應有部分·····             | 297 |
| 參、共同共有之權利義務關係·····        | 299 |
| 肆、共同共有之消滅·····            | 306 |
| 第四節 準共有·····              | 308 |
| 壹、意義·····                 | 308 |
| 貳、類型·····                 | 308 |

|              |     |
|--------------|-----|
| 第五節 建築物區分所有權 | 313 |
| 壹、區分所有之定義    | 313 |
| 貳、專有部分與共有部分  | 315 |
| 參、權利與義務      | 318 |

## 第六章 用益物權 321

|              |     |
|--------------|-----|
| 第一節 概說       | 322 |
| 第二節 普通地上權    | 324 |
| 壹、意義         | 324 |
| 貳、普通地上權之要件   | 326 |
| 參、地上權之特殊種類   | 329 |
| 肆、普通地上權之取得   | 331 |
| 伍、普通地上權之效力   | 333 |
| 陸、普通地上權之消滅   | 342 |
| 第三節 區分地上權    | 348 |
| 壹、意義         | 348 |
| 貳、區分地上權之取得   | 349 |
| 參、區分地上權之效力   | 351 |
| 肆、區分地上權之消滅   | 352 |
| 第四節 農育權      | 355 |
| 壹、緣起         | 355 |
| 貳、農育權的意義     | 356 |
| 參、農育權之取得     | 358 |
| 肆、農育權之效力     | 360 |
| 伍、農育權之消滅     | 365 |
| 陸、準用普通地上權之規定 | 371 |

|                |     |
|----------------|-----|
| 第五節 不動產役權      | 373 |
| 壹、意義           | 373 |
| 貳、不動產役權之特性     | 379 |
| 參、不動產役權之取得     | 383 |
| 肆、不動產役權之效力     | 388 |
| 伍、不動產役權之消滅     | 396 |
| 第六節 典 權        | 400 |
| 壹、意義           | 400 |
| 貳、典權之期限        | 405 |
| 參、典權之效力        | 409 |
| 肆、典權之消滅        | 426 |
| <b>第七章 抵押權</b> | 429 |
| 第一節 債權之擔保      | 430 |
| 壹、意義           | 430 |
| 貳、擔保物權         | 430 |
| 第二節 普通抵押權      | 434 |
| 壹、意義           | 434 |
| 貳、普通抵押權之特性     | 438 |
| 參、普通抵押權之取得     | 449 |
| 肆、抵押權之標的物      | 455 |
| 伍、抵押權所擔保債權之範圍  | 464 |
| 陸、普通抵押權之效力     | 468 |
| 柒、普通抵押權之實行     | 484 |
| 捌、抵押權之競合       | 497 |
| 玖、普通抵押權的消滅     | 513 |

|                |     |
|----------------|-----|
| 第三節 最高限額抵押權    | 516 |
| 壹、意義           | 517 |
| 貳、最高限額抵押權及其從屬性 | 519 |
| 參、最高限額抵押權之取得   | 521 |
| 肆、最高限額抵押權之效力   | 523 |
| 伍、最高限額抵押權之確定   | 537 |
| 陸、共同最高限額抵押權    | 544 |
| 柒、最高限額抵押權之消滅   | 545 |
| 第四節 其他抵押權      | 547 |
| 壹、承攬人抵押權       | 547 |
| 貳、其他法定抵押權      | 568 |
| 參、權利抵押權        | 571 |

## **第八章 質權** 575

|             |     |
|-------------|-----|
| 第一節 意義      | 576 |
| 第二節 質權之種類   | 577 |
| 壹、動產質權與權利質權 | 577 |
| 貳、意定質權與法定質權 | 577 |
| 第三節 質權之利弊   | 578 |
| 第四節 動產質權    | 580 |
| 壹、意義        | 580 |
| 貳、動產質權之取得   | 583 |
| 參、動產質權之效力   | 586 |
| 肆、動產質權之消滅   | 603 |
| 伍、最高限額質權    | 606 |
| 陸、營業質       | 606 |

|           |     |
|-----------|-----|
| 第五節 權利質權  | 608 |
| 壹、意義      | 608 |
| 貳、權利質權之取得 | 611 |
| 參、權利質權之效力 | 616 |
| 肆、權利質權之消滅 | 632 |

## 第九章 留置權 635

|               |     |
|---------------|-----|
| 第一節 意義        | 636 |
| 壹、法定擔保物權      | 636 |
| 貳、當事人         | 637 |
| 參、標的物         | 638 |
| 第二節 留置權之取得    | 639 |
| 壹、意定取得        | 639 |
| 貳、法定取得        | 640 |
| 第三節 留置權之效力    | 651 |
| 壹、效力範圍        | 651 |
| 貳、留置權人之權利義務   | 652 |
| 參、留置物所有人之權利義務 | 657 |
| 第四節 留置權之消滅    | 658 |
| 壹、擔保之提出       | 658 |
| 貳、占有之喪失       | 658 |
| 參、留置權人同意緩期清償  | 659 |
| 第五節 其他留置權     | 660 |
| 壹、不動產出租人之留置權  | 660 |
| 貳、場所主人之留置權    | 661 |
| 參、運送人之留置權     | 661 |
| 肆、承攬運送人之留置權   | 662 |

|             |     |
|-------------|-----|
| 伍、物權編之特殊留置權 | 662 |
|-------------|-----|

|            |           |     |
|------------|-----------|-----|
| <b>第十章</b> | <b>占有</b> | 665 |
|------------|-----------|-----|

|        |     |
|--------|-----|
| 第一節 意義 | 666 |
|--------|-----|

|        |     |
|--------|-----|
| 壹、規範目的 | 666 |
|--------|-----|

|        |     |
|--------|-----|
| 貳、法律性質 | 667 |
|--------|-----|

|        |     |
|--------|-----|
| 參、占有意思 | 668 |
|--------|-----|

|         |     |
|---------|-----|
| 肆、占有與本權 | 668 |
|---------|-----|

|          |     |
|----------|-----|
| 第二節 占有種類 | 670 |
|----------|-----|

|             |     |
|-------------|-----|
| 壹、直接占有與間接占有 | 670 |
|-------------|-----|

|             |     |
|-------------|-----|
| 貳、自主占有與他主占有 | 671 |
|-------------|-----|

|             |     |
|-------------|-----|
| 參、自己占有與輔助占有 | 672 |
|-------------|-----|

|             |     |
|-------------|-----|
| 肆、有權占有與無權占有 | 673 |
|-------------|-----|

|              |     |
|--------------|-----|
| 第三節 占有之取得與消滅 | 676 |
|--------------|-----|

|         |     |
|---------|-----|
| 壹、占有之取得 | 676 |
|---------|-----|

|         |     |
|---------|-----|
| 貳、占有之消滅 | 679 |
|---------|-----|

|           |     |
|-----------|-----|
| 第四節 占有之效力 | 680 |
|-----------|-----|

|         |     |
|---------|-----|
| 壹、占有的推定 | 680 |
|---------|-----|

|         |     |
|---------|-----|
| 貳、占有之變更 | 682 |
|---------|-----|

|           |     |
|-----------|-----|
| 第五節 占有的保護 | 683 |
|-----------|-----|

|             |     |
|-------------|-----|
| 壹、占有人之自力救濟權 | 683 |
|-------------|-----|

|             |     |
|-------------|-----|
| 貳、占有人之物上請求權 | 684 |
|-------------|-----|

|           |     |
|-----------|-----|
| 參、債權法上之保護 | 688 |
|-----------|-----|

|         |     |
|---------|-----|
| 第六節 準占有 | 690 |
|---------|-----|

|      |     |
|------|-----|
| 壹、意義 | 690 |
|------|-----|

|      |     |
|------|-----|
| 貳、效力 | 691 |
|------|-----|