

現行法律叢書

民法物權編詳解

朱方編解

上海政法學院出版社

廣益書局發行

現行法律叢書
民 法 物 權 編 詳 解

朱 方 編 解

上海政法學社出版
廣 益 書 局 發 行

版權所有



中華民國二十五年四月出版

民法物權編詳解

解釋者 朱方貞 白

出版者 法政學社

發行者 廣益書局

發行所 廣益書局

上海河南路
一三七號

分發行所各省廣益書局

洋裝一冊實價九分

編輯大意

一 本民法物權編。經國民政府於十八年十一月三十日頒布。於十九年五月一日施行（施行法附後）

一 本民法物權編。計共十章。自第七百五十七條起。至第九百六十六條止。合二百一十條。經編者逐條加以解釋。於難解處更假設事例。以相闡明。俾可一覽瞭然。

一 本法之內容精神所在。就編者所知。謹爲分述如下。以饗閱者。

一 物權法須以本國之風俗習慣經濟狀況爲其基礎。斟酌損益。以期至善。然後人與物之關係。始可完全發達而無阻礙。

一 爲貫徹國民黨土地政策起見。採登記要件主義。規定不動產物權之依法

律行爲取得、設定、喪失、及變更。非經登記。不生効力。

一 上述本書內容。均爲本編精神所在。至本書解釋。容或有舛誤之處。尙祈法學家指示。以期再版時修正。

一 卷末附錄立法院院長胡漢民氏講演「民法物權編之精神」一篇。藉供參考。

民法物權編詳解目次

第三編 物權

第一章 通則.....一

第二章 所有權.....五

第一節 通則.....五

第二節 不動產所有權.....九

第三節 動產所有權.....二三

第四節 共有.....二九

第三章 地上權.....三六

第四章 永佃權.....四〇

第五章 地役權.....四三

第六章 抵押權.....四七

第七章 質權	五八
--------	----

第一節 動產質權	五八
----------	----

第二節 權利質權	六四
----------	----

第八章 典權	六八
--------	----

第九章 留置權	七五
---------	----

第十章 占有	八〇
--------	----

附錄

民法物權編施行法	九〇
----------	----

民法物權編之精神(胡漢民氏講)	九二
-----------------	----

民法物權編詳解

第三編 物權

第一章 通則

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。

〔詳解〕所謂物權。即關於物上之一切權利也。所謂物者。依第一編總則第三章規定。自第六十六條以迄七十條止。皆規定物者。對於物而取得之權利。皆曰物權。其分析之。則爲所有權、地上權、佃權、地役權、抵押權、質權、典權、及留置權等。此種權利之創設。必須依法律規定。否則無效。

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。

〔詳解〕物權與債權異。債權爲對人權。只可對於特定之人而行使其權利。物權則爲對世權。對任何人皆可行使。故物權有追及權。更有優先權。較債權爲重。而不動產之物權。尤爲重要。故其取得、設定、喪失、及變更。皆必須登記。非經登記。不生效力。取得者。即取得其物權也。設定者。即於物產之上。所有

權者更設定其一種權利於人。如甲有田一畝。以之抵押於乙。是甲因之即設定其田之抵押權。以交付於乙。喪失者。喪失其權利也。變更者。將其權利變更。所謂登記者。即註冊是也。凡取得、設定、喪失、變更物權者。皆須依法向法院登記。非經登記。不生效力。但是未設登記之地方。則不適用之。

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。

〔詳解〕物權之效力。必須登記。然亦有在登記前業已取得者。如因繼承、強制執行、公用徵收、或法院之判決。則在取得以後。仍須補行登記程序。否則不能處分其物權。所謂繼承者。即繼承承受是也。如父死其財產歸於其子。即是。強制執行。係私人借國家機關之力。以強制之是也。公用徵收者。即國家或地方以公用之故而徵收其物是也。

第七百六十條 不動產物權之移轉或設定。應以書面爲之。

〔詳解〕不動產物權之移轉或設定。均須用書面契約。凡口頭契約。均爲無效。例如甲與乙約。以田一畝買賣。苟未有書面契約。僅口頭訂結者。其契約不生效力。其即用書面訂約後。更須登記。始生效力。否則對外仍無效力可言。

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。

〔詳解〕不動產物權之讓與，以書面契約爲要件，以登記爲發生效力，而動產物權，則以交付爲成立。故非將物產交付，不生效力。但使受讓人已先行占有者，則採簡易交付主義，於契約成立時，即生效力。又使契約成立後，其物產仍由讓與人繼續占有者，則採改定占有主義，以訂立契約之日，爲發生效力之日。使受讓人取得間接占有。若契約訂立之日，其物產爲第三人占有時，則採指示交付主義。由讓與人對於第三人之返還請求權，交付於受讓人，由受讓人直接向占有之第三人索取。至間接占有之意義，見下文第十章第九百四十一條。

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。

〔詳解〕凡一物而有二種以上之權利者。則以所有權爲最重要之物權。因取得所有權之故。其他物權。因混同而消滅。例如甲以房屋抵押於乙。是乙對此房屋取得抵押權。使甲將此屋更賣於乙者。則乙又取得此屋之所有權。所有權與抵押權。同屬於乙一人。既同屬於一人。則乙以取得所有權之故。其抵押權因混同而消滅。但使其抵押權與所有人或第三人有利害關係者。則不在此限。雖已取得所有權。而其他物權。依然存續。並不因而消滅。例如甲有房屋。先抵押於乙。再抵押於丙。是乙爲第一抵押權人。丙爲第二抵押權人。使乙取得其房屋之所有權者。則乙之抵押權消滅。然丙行使抵押權之際。仍以乙之抵押權爲存續。乙不失受清償之權利。又如甲抵押於乙後。乙再抵押於丙。乙取得所有權後。則乙之抵押權。應即消滅。然如此則丙之抵押權亦歸消滅。不復能行使其權利。因此仍以乙之抵押權爲存續。丙不失其權利。故凡此者。雖經混同。並不因而消滅。

第七百六十三條 所有權以外之物權。及以該物權爲標的物之權利。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。

〔詳解〕凡所有權以外之物權。及以該物權爲標的物之權利。使歸屬於一人者。例如甲以房屋抵押於乙。設定抵押權。以後忽甲爲乙之繼承人。則乙之抵押權。卽因混同而消滅。但依前條但書之規定。其他物權之存續。於所有人或第三人有法律上之利益者。則雖經混同。其權利依然視爲存續。並不因而消滅。

第七百六十四條

物權。除法律另有規定外。因拋棄而消滅。

〔權利〕權利本可拋棄。因拋棄而消滅。物權人苟將其權利拋棄者。其物權卽歸消滅。不復存在。物權之消滅。本不限於拋棄。依法律規定。其消滅之原因甚多。除法律規定外。如拋棄者。亦卽歸於消滅。不問其在法律上有無原因也。

第二章 所有權

第一節 通則

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。

〔詳解〕所有人對於所有物。在法令範圍內。有絕對之權利。得自由使用、收益、及處分。且得排除他人

之干涉。且物權爲對世權。不論何人。苟有侵害其權利者。所有人皆得排除之。蓋與債權之僅得行使於特定之人者。迥乎不同。

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。

〔詳解〕所謂物之成分者。即構成其物之分子也。例如房屋之成分。爲木料磚瓦等。凡爲構成其物之分子者。皆謂爲物之成分。天然孳息。即本法第一編第六十九條第一項所規定者。爲果實、動物之產物及其他依物之用法所收穫之出產物。此種物之成分及天然孳息。於分離其物後。除法律另有規定外。仍屬於其物之所有人。如屋上之瓦。與房屋分離後。其瓦雖已另爲一新物體。然其所有權。則仍在房屋之所有人。

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。

〔詳解〕權利。不得妨害。如有妨害。所有人得以法律排除之。故對於他人無權占有或侵害其所有物者。得請求返還。妨害其權利之行使者。得請求除去。有妨害之虞。即雖未至妨害程度而在事勢上已有妨害之可能者。則所有人可請求防止。否則蓋無以保障也。

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。

〔詳解〕本法第一編第六章。爲規定消滅時效者。而本條及後四條。則爲規定物權之取得時效者。本條之要素。其一須以所有之意思。無所有之意思者。即不能適用。其二爲和平公然占有。所謂和平公然占有者。即堂皇占領其物。無人出而反對。且無人發生疑義是也。其三爲動產。不動產即不適用此規定。有此三要素。則一至五年。即取得其所有權。可以自由使用收益及處分。即真有所有權人。亦不得再起而對抗。

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。

〔詳解〕此爲對於占有他人未登記不動產之所有權取得時效。其要素爲以所有之意思及和平繼續占有。且必爲他人未經登記之不動產。苟已經他人登記者。即不能適用。其期間則爲二十年。例如甲以所有之意思。耕種他人未經登記之田地。過二十年而他人不出爲請求收回者。則甲即得依本條規定。請求登記爲所有人。真所有人不得對抗。

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。

〔解詳〕不動產之取得時效。依前條規定。當然爲二十年。然占有之情形。各有不同。如其占有之始。爲善意並無過失者。則其取得時效。可短爲十年。一至十年。即可取得其所有權。請求登記爲所有人。所謂善意者。卽不知其爲他人之物。而誤信爲自己之物是也。蓋卽不知其情之謂也。過失。見前編第一章第三節第一款。至占有。則爲一種事實。見本編下文第十章各條規定。

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。

〔詳解〕由占有而改爲所有。其要素第一須以所有之意思。第二須和平繼續占有。故苟中止占有。或其占有不以所有之意思。或其占有爲他人侵害者。其取得時效卽爲中斷。何謂中斷。卽於其中間斷絕也。例如甲於民國二十五年七月一日。以所有之意思。和平公然占有乙之書籍一冊。依法至三十年六月三十日。卽取得所有權。使於三十年六月二十九日。忽中止其占有者。則以前所有之時效。概予消滅。卽後日重行占有。亦應自重行占有之日起算。須再經過五年。始可完成其取得時效。以占有

改爲所有。但其重行占有。依第九百四十九條或第九百六十二條之規定者。不在此限。仍將以前之時效算入。與未曾中止占有相同。第九百四十九條及第九百六十三條。詳見下文第十章。

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。

〔詳解〕前四條規定之取得時效。雖對於所有權者。然所有權以外各種財產權之取得。其時效亦與此相同。應爲登記者。依不動產所有權取得時效之規定。不爲登記者。依動產所有權之規定。

第二節 不動產所有權

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。

〔詳解〕土地所有權之效力。不僅及於地面。卽土地之上下。亦包括在內。例如甲有土地一方。使有人也。於其土地之上面。搭蓋涼棚。或於土地之內部。挖掘泥土。甲皆可得而排除之。依上節第七百六十七條之規定。請求除去。但如其侵害之程度甚微。無礙於其所有權之行使者。不得藉口於所有權而故意排除之。

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。

〔詳解〕依上節第七百六十七條之規定。有損害其所有權之虞者。得請求防止之。此一方爲保持自己之權利。不許他人妨害他。一方亦即禁止妨害他人權利。故經營工業及行使其他權利。應注意鄰家之土地。防止有所損害。例如甲建造房屋。應注意勿使有竹頭木屑堆及鄰地。更防止有危險及於鄰地。否則鄰地之所有人。即可依法請求除去。更得請求償害賠償。

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。

〔詳解〕此在鄉間。爲甚多概見之事。且因此以起爭執者。亦實繁有徒。故本條明爲規定。凡由高地自然流至之水。非人力所爲者。低地所有人。無論持何原因。不得防堵。使鄰地變成澤國。而在高地所有人。如其流下之水。爲低地所必需者。亦不得防堵。使低地變成乾涸。不能耕作。即或高地所有人。因其土地之必要。不得不防堵者。亦不得防堵其全部。否則爲違法侵害。應負其責。

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。