

第一章

物權通則



壹、物權的概念

物權是直接支配特定物，而享受其利益的權利。一個物成立一個所有權，稱為「一物一權主義」。

案例

甲向乙購買旅行用品一組，內含洗髮乳、洗面乳、沐浴乳各一瓶。甲對「旅行用品一組」，擁有幾個所有權？

甲向乙買了一組旅行用品，成立一個買賣契約。但是這個買賣契約的標的物有三個：洗髮乳一瓶、洗面乳一瓶、沐浴乳一瓶。根據「一物一權主義」，每一個物都有一個所有權，所以根據這個買賣契約，乙移轉了三個物的所有權給甲，也就是發生了三個物權行為。甲對於「洗髮乳、洗面乳、沐浴乳」一共擁有三個所有權，這就是「一物一權主義」。

貳、物權的種類

一、物權的分類

民法物權編，規定了八種物權以及占有。八種物權分別是所有權、地上權、農育權、不動產役權、典權、抵押權、質權及留置權。對於這八種物權，可以做下列的分類：



(一)完全物權與定限物權

以對於標的物之支配範圍為區別標準，可以把物權分為「完全物權」以及「定限物權」。所有權對於物有全面支配的權利，所以是完全物權。定限物權則只能在特定的範圍內支配標的物；所有權之外的其他物權，都屬於定限物權。

(二)用益物權與擔保物權

定限物權依照支配內容的不同，又可以分為「用益物權」及「擔保物權」。凡是以「物的利用價值」為內容的，是用益物權。例如地上權就是以「使用他人的土地」，在他人土地上擁有建築物或工作物的權利¹。至於以「物的交換價值」為內容的，是擔保物權。例如抵押權，就是以不動產的價值作為擔保債權之用²。

1 民法第八三二條：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」

2 民法第八六〇條：「稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受清償之權。」

(三)不動產物權、動產物權與權利物權

以物權所存在的標的物為區別，存於不動產上的物權是「不動產物權」，存於動產上的物權是「動產物權」，存於權利上的物權就是「權利物權」。例如抵押權只能存在於不動產上，是一種不動產物權；質權則只能存在於動產上，因此是一種動產物權。

二、物權法定主義

民法第七五七條規定：「物權除依法律或習慣外，不得創設。」稱為「物權法定主義」，也就是不可以任意創設上述八種物權以外的物權。物權法定的主要理由在於：物權具有對世性，自由創設物權，可能會有有害公益以及交易安全。

相對而言，債權則不具有這個特性，基於「契約自由原則」，在不違反公序良俗以及強行規定的範圍內，契約當事人可以自由創設契約類型。

案例

甲的A地與乙的B地相鄰，乙想要以五百萬元出售B地給丙，甲認為其有「鄰地先買權」，主張乙應該將B地賣給甲，是否有理由？若甲及乙事先約定相互間具有「鄰地先買權」，甲的主張是否有理由？

鄰地先買權是傳統上，在某些地方承認的權利，但是對於經濟流通及地方發達，都構成障礙，現行民法不採鄰地所有人的先買權。依據物權法定主義，甲不可以主張享有這個權利。

如果甲及乙約定相互間具有「鄰地先買權」，只發生「債權」的效果，並沒有「物權」的效力。甲固然可以主張，其有優先購買權，但若乙違反時，甲僅可以請求乙賠償損害，不可以主張乙讓與B地給丙的行為無效。

Note :

在違反物權法定主義的效果方面，如果法律沒有特別規定的時候，則依照民法第七十一條的規定，設定該物權的法律行為是無效的。

參、物權的效力

一、排他效力

物權的排他效力是指，在同一個物之上，不容許存在兩個以上、性質互不兩立的物權。

案例

(一)甲對A車有所有權，乙可否再對A車擁有所有權？

(二)甲在B地上設定抵押權後，乙可否再對B地設定抵押權？

(一)甲對A車擁有所有權，就是對A車擁有全面的支配權能。因為所有權是對物的全面性支配，所以所有權與所有權是不能相容的，乙不能再對A車擁有所有權。

(二)抵押權是以物的交換價值為內容，在同一個不動產上可以設定數個抵押權（第八六五條³規定），所以在甲設定抵押權之後，乙可以再設定抵押權。但是，在就B地拍賣受償時，甲的順序會優先於乙。 ◆

二、優先效力

物權的優先效力是指，定限物權優先於所有權，而且成立在先的物權優先於成立在後者。

案例

甲有A地一塊，甲向乙借款三百萬元，以A地設定抵押權，作為乙的債權的擔保。之後，丙又在A地之上設定地上權。請問：

(一)甲、丙二人，誰可以優先使用A地？

(二)乙設定抵押權時，A地價值五百萬元，足可擔保乙的債權。但因

3 民法第八六五條：「不動產所有人，因擔保數債權，就同一不動產，設定數抵押權者，其次序依登記之先後定之。」

為丙又在A地設定地上權，使A地的價值減為二百萬元，使乙的債權有無法完全受償的危險。乙應該如何行使權利？

(一)由於定限物權優先於所有權，所以地上權人丙可以優先使用A地。甲在設定地上權給丙後，應該將A地交付給丙使用。

(二)由於成立在先的抵押權，優先於成立在後的物權，所以民法第八六六條規定：「不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。」乙在行使抵押權時，可以請求法院除去A地上的地上權，再將A地拍賣，以滿足自己的債權。

三、追及效力

物權的追及效力是指，在物權成立之後，不論標的物移轉到任何人，物權都會追及到標的物之上。

案例

甲有A地一塊，向乙借錢，乙在A地上設定三百萬元的抵押權。後來甲將A地賣給丙，並移轉登記。請問：甲無法清償乙的債權時，乙可否聲請法院拍賣丙的A地？

依據民法第八六七條規定：「不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。」縱然甲將A地轉讓給丙，抵押權的效力並不受影響，會追及到丙的A地所有權上，這就是抵押權的「追及力」，所以乙可以聲請法院拍賣丙的A地。

肆、物權的變動

一、物權變動的意義

物權變動，指的就是物權的發生、變更與消滅。

案例

甲棄養小貓A，善良的乙把瘦弱多病的A貓帶回家飼養。之後，具有獸醫經驗的愛貓人士丙向乙表示：願意飼養並照顧A貓。乙為了A貓的健康著想，於是把A送給丙。在丙的悉心照顧下，A貓的身體日漸強壯，和丙一起度過了快樂的十年後，A貓在某天清晨安詳的死去。

(一)物權的發生

物權的發生，可以分為「原始取得」與「繼受取得」兩種情形。

1. 原始取得，指「非依據他人的權利而取得物權」。例如甲拋棄小貓A，依照第七六四條規定⁴，甲對A的所有權因而消滅。乙帶回飼養，取得A的所有權，並不是基於甲對A的所有權，而是依據「無主物先占」的規定⁵，而取得A的所有權，所以是原始取得。

2. 繼受取得，則是「依據他人的權利而取得物權」。本案例中，丙之所以取得A的所有權，是因為乙將自己的所有權移轉給丙，所以是繼受取得。

(二)物權的變更

物權的變更，包括主體變更、客體變更及內容變更。

1. 主體變更，其實等於是物權的繼受取得、或是相對喪失。本案例中，乙將A送給丙，是A所有權的主體由乙變更為丙，因而丙繼受取得A的所有權，同時也是乙相對喪失了A的所有權。

2. 客體變更，指標的物「量的變更」。例如所有權的客體因為附合而增加。

3. 內容變更，指標的物「質的變更」，例如抵押權次序的改變。

(三)物權的消滅

物權的消滅，可以分為絕對的喪失與相對的喪失。絕對喪失，指物

4 民法第七六四條：「物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。」

5 民法第八〇二條：「以所有之意思，占有無主之動產者，除法令另有規定外，取得其所有權。」