

實例研析系列

2026年9月增修15版

民法物權

Right In Rem



| 李淑明 著 |

The civil law system, also known as the continental system, is used in many more countries than the common law. The prototypical civil law country is France, followed by Germany and Italy.

The essence of the civil law is that every law of the country is "codified," or written law. Codification is the responsibility of the legislative body. The judge's role is limited to the application of the law to the facts of a given case. For years, scholars believed that a judge was not ever allowed to interpret the law. If a judge heard a case for which there was no law, he/she was obligated to refer the case to the legislative body, who would then make the law to deal with the circumstances of the case. Unlike the common law, then, the civil law apparently had no "judge-made", or common, law. This lack of judicial precedent was designed to restrict the power of the judicial branch. Prior to the French Revolution, the power of the bench had been overwhelming. Therefore, one of the main points of the French Revolution was the restriction of judicial power.



元照

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18830>

民法物權

李淑明 著



元照出版

搶先試閱版

元照出版公司

改版序

很多法律人對於「物權法」都有種～既熟悉、又陌生的「特殊情感」，說不上「很熟」，可明明在學校修過課了，也不能說「不認識」。比較糟糕的是，一旦遇上了物權法的問題，平時解析債法問題的那股自信與從容，全都離家出走、不知去向了！

仔細想想，當物權法遇上了債法，不論是學校課程的時數或法條的數量，立刻「矮」上一截；可偏偏物權法在國家考試所占比例、實務案件出現頻率，一點都不輸給債法。如果以上的描述讓您心有戚戚焉，那麼，這本小書應該是帶您認識物權法的不二選擇。

雖然民法總則編所定原理原則，一體適用於債法及物權法，但物權法在「物權法定主義」、「公示原則」、「公信原則」的指引下，有著自己獨到的特色；正因為如此，各位在債法所學的那套思維，到了物權法可就不一定發揮作用了。這本小書的首要目的，除了解說法條之適用方法外，還有另一個重大任務～帶著讀者們熟稔物權法的思考方式！因此，筆者在第1章用了極大的篇幅，介紹物權法的基本原理原則；又在每一章以【案例】、【問題】等，將冷冰冰的法條文字轉換為生動的案例，並且深度解析其中的思考邏輯，最後還以精選的國家考試題目作為【練習】，驗收學習成果。相信透過一遍又一遍的練習，在您讀完這本小書時，已經換了個「物權腦」，看到物權法的爭議時，知道該從何開始思考、也知道如何架構答題脈絡。

這就來說說本次改版重點。

首先，實務見解乃是法律學習不可或缺的素材。為此，這次改版乃同步更新實務見解，讓讀者們在學習基礎理論的同時，亦能以實務見解印證所學。在近期公布的諸多實務見解中，未經保存登記之建築物與土地間之關係，仍是鎂光燈的焦點，新版內容有深度的剖析，務請參見。

其次，學者們近一年來的精闢著作，亦是此次改版之重中之重。從陳自強老師就多數債權人與債權之準共同共有人間之法律關係解析、陳重見老師就共有物分割與民法第425條之1的適用關係，到吳謹瑜老師就民法第425條之1的適用範圍與土地地目之關聯性等，這些不可錯過的文獻，筆者均已將其精華收錄於適當章節，並加以解說，務求各位在讀完本書後，可融會貫通並知所運用。

此外，物權法之實務案例所涉爭點，越來越多樣化，若干較冷門的物權態樣，不但躍上檯面，還成為國考考點！為此，繼上一次改版增補第6章第二節權利質權、第2章所有權及第8章占有，這次改版則是補強國考試題，以全真考題印證及驗收所學。為此，筆者收錄了直至114年為止的國家考試題目，讓讀者們能在讀完冗長的說明後，以最新的國考試題驗收學習成效。

「好還要更好！」是筆者對自己的要求，同時也是筆者對眾多讀者們的責任所在。再次謝謝各位過去多年來的愛護和支持，希望新版內容能繼續得到您的肯定。雖然筆者已竭盡所能力求內容精確，但謬誤難免，敬請不吝指正！

李淑明

2026年8月

序 言

該怎麼樣形容學習法律的心情呢？若將其中學習的歷程形容為像「哈利波特」的劇情，充滿冒險、刺激，似乎有刻意美化它枯燥、繁瑣的另一面之嫌；若說當您學有所成時的見識，有如「魔戒三部曲」的氣勢磅礴，又似乎太……，小題大作了！

回想七年前，筆者提起筆來寫下第一個字，說實在的，當時實是無心插柳的巧合，不過這個美麗的巧合，也開啟了筆者民法寫作的生涯。想想當時無論運用多豐富的想像力，也絕對無法預見七年之後，筆者仍然堅持寫作的路子，並且樂此不疲。

在近十年的時間，民法有相當大的改變，除了八十八年民法債編的大翻修、九十一年消費者保護法自公布施行後的第一次修正、民法研究會於八十九年第一次召開，許多學成歸國民法學者的投入，都為民法界注入相當的活力！

但民法的學習的確有其沉重的一面，因為它的體系龐雜、概念抽象，尤其是學說資料之多，可謂汗牛充棟，相信即使是像筆者一樣，從一進入法律系開始就深深為民法著迷者，仍然會時時感到力有未逮。而本書的目的，就是希望能從學習者的角度出發，將筆者十多年來點點滴滴所累積的心得，去蕪存菁之後，以實例題帶動的方式，輕鬆活潑地呈現民法的另一面貌。透過實例題的串連，民法法條不再是僵硬死板的文字，而是鮮明生動的生活規範。如果您在閱讀本書時，能夠感受到筆者是以這樣的心情，字斟句酌地寫下對於民法的體會，時時刻刻以喜悅、進取的心情學習法律，那將是筆者最大的收穫了！

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18830>

謝謝讀者們多年來對於本書的愛護，更感謝元照出版公司在同時出版拙著「民法總則」、「債法總論」、「債法各論」、「民法物權」時所付出的辛勞與努力。筆者學植未深，相信書中仍有不少謬誤，望請讀者們能惠予指正，以求本書更加精進。

李淑明

2004年6月寫在
Basking Ridge, New Jersey



元照出版

搶先試閱版

目 錄

改版序

序 言

第1章 總 論

導 讀	1
第一節 基本原理原則介紹	2
案例1	2
一、物權之特性與效力	2
二、物權法定主義	9
三、公示原則	12
四、公信原則～兼論「善意受讓」	17
五、物權行為之特性	32
第二節 物	40
案例2	40
一、物vs.物權	41
二、不動產vs.動產	42
三、部分vs.成分vs.孳息	47
第三節 不動產物權之變動	51
案例3	51
第一目 因法律行為而生變動	55
一、基本概念	55
二、不動產物權行為之要件	56

第二目	非因法律行為而生變動	59
一、繼承		59
二、強制執行		60
三、徵收		60
四、法院判決		60
五、自己出資興建完成		61
六、依法律規定		61
七、綜合分析		62
第四節	動產物權之變動	72
第一目	因法律行為而生變動	72
一、基本觀念		72
二、動產物權行為之要件		73
第二目	非因法律行為而生變動	77
一、無主物之先占		77
二、遺失物之拾得		78
三、埋藏物之發現		86
四、添附		87

第2章 所有權

導 讀	97
第一節 所有權總論	98
一、所有權之法律性質	98
二、所有權之權能	99
三、所有權之保護	102
案例4	102

第二節 不動產相鄰關係	134
案例5	134
一、相鄰關係之法律性質.....	134
二、鄰地損害之防免	139
三、水的相鄰關係.....	141
四、鄰地使用關係.....	143
五、建築物及植物之越界.....	149
六、公用地役關係.....	155
第三節 時效取得	166
案例6	166
一、概 說	168
二、動產所有權之時效取得	169
三、不動產所有權之時效取得.....	171
四、其他財產權之時效取得	174
五、時效取得之中斷	181
六、時效取得之效力	182

第3章 共 有

導 讀	191
第一節 分別共有	193
一、概 說	193
二、共有人之內部關係——處分權	195
案例7	195
三、共有人之內部關係——管理權	227
四、共有人之外部關係——兼論「債權之準共有」	239
五、共有關係之消滅	250
案例8	250

第二節 共同共有	285
案例9	285
一、「共同共有」之形成原因與基本概念	286
二、共同共有人之內部關係	289
三、共同共有人之外部關係 ——兼論「債權之準共同共有」	294
四、共同共有關係之消滅與共同共有物之分割	304
第三節 區分所有	308
案例10	308
一、背景說明	310
二、專有部分	311
三、共有（用）部分	315
四、基 地	323
五、地下室停車位之權利歸屬釋疑	324

第4章 用益物權

第一節 用益物權總論	331
一、數個用益物權可否同時併存？ ——談物權之「排他性」	332
二、數個擔保物權可否同時併存？ ——談物權之「優先性」	332
三、擔保物權與用益物權可否同時併存？	333
第二節 地上權	335
一、地上權之權利內容與基本概念	335
二、地上權人之權利與義務	336

三、地上權之消滅.....	347
四、地上權與土地租賃權之關係.....	357
五、區分地上權.....	360
第三節 農育權.....	366
一、農育權之權利內容與基本概念.....	366
二、農育權人之權利.....	367
三、農育權人之義務.....	368
四、農育權之消滅.....	369
第四節 不動產役權.....	371
一、役權之基本概念.....	371
二、役權之特性.....	371
三、不動產役權之權利內容與設定目的.....	374
四、不動產役權之取得原因.....	374
五、不動產役權人之權利與義務.....	378
六、不動產役權之消滅.....	378
第五節 典 權.....	381
一、典權之權利內容與基本概念.....	381
二、典權人之權利與義務.....	382
三、出典人之權利與義務.....	388
四、典權之消滅.....	392

第5章 抵押權

第一節 普通抵押權之特性.....	395
一、抵押權概說.....	395
二、抵押權之從屬性.....	396
案例11.....	396

三、抵押權之不可分性	410
四、抵押權之物上代位性.....	415
第二節 普通抵押權之效力.....	422
一、抵押權所得擔保債權之範圍	422
案例12	422
二、抵押權所及標之物之範圍.....	431
案例13	431
第三節 普通抵押權人之權利	456
一、次序權之讓與.....	456
案例14	456
二、次序權之拋棄.....	459
三、次序升進原則vs.次序固定原則	462
四、抵押權之保全.....	467
五、抵押權人之其他權利.....	470
第四節 抵押人之權利.....	474
案例15	474
一、民法第865條	476
二、民法第866條	476
三、民法第867條	482
四、物上保證人與保證人間的關係.....	483
第五節 共同普通抵押權	488
案例16	488
一、概 說	489
二、共同普通抵押權之設定	489
三、各抵押物應負擔金額之決定方式	489
四、共同普通抵押權之實行	491
五、物上保證人與債務人間之權利義務關係	495

第六節 普通抵押權之消滅.....	498
案例17	498
一、抵押權消滅之原因	499
二、抵押權之實行	500
三、法定地上權	515
第七節 最高限額抵押權	523
案例18	523
一、最高限額抵押權之特性	523
二、最高限額抵押權所擔保之債權	529
三、最高限額抵押權之確定與實行	535

第6章 質 權

第一節 動產質權	543
案例19	543
一、動產質權之特性與設定	544
二、動產質權所得擔保債權之範圍	545
三、動產質權所及標之物之範圍	546
四、質權人之權利——論轉質權	547
五、動產質權之消滅	550
六、營業質&最高限額質權	555
第二節 權利質權	559
案例20	559
一、權利質權之設定	560
二、權利質權所得擔保債權之範圍	564
三、權利質權所及標之物之範圍	564

四、質權人之權利	565
五、出質人與債務人之權利	565
六、權利質權之實行	568

第7章 留置權

案例21	573
一、留置權之發生原因	573
二、留置權所得擔保債權之範圍	584
三、留置權所及標的物之範圍	584
四、留置權人之其他權利與義務	584
五、留置權之消滅	586

第8章 占有

搶先試閱版

案例22	593
一、占有之意義	594
二、占有之取得與喪失	597
三、占有之效力	601
四、占有連鎖	616
五、準占有	622

第1章

總 論

導 讀

進入民法物權編，許多基本概念與「債」迥不相同，從而有必要在論述細節問題之前，先以「導讀」解說、澄清，以奠定紮實的基礎。

首先，民法乃以「私法自治」為基礎，意指：權利主體於法律限制之範圍內，得以「法律行為」為方式，與其他權利主體或權利客體形成「法律關係」；其中，發生在權利主體之間的法律關係，即為「債」；而發生在權利主體與物之間者，則為「物權」。由是可知，「物權」者，乃是權利主體對物的支配，進而得以排除其他權利主體干涉之權利。¹

不過，儘管同樣是以私法自治原則作為基礎，但基於「物權」之特質，從「物權」的效力到「物權行為」的方式，容有諸多與債法迥不相同而自成一格之特性。這些原理原則非常重要，千萬不要眼高手低，忽略了這些屬於「打地基」的基礎觀念。

為此，這就從物權法之基本原理原則談起，先瞭解物權之特性及效力，以及物權法最為重要的「物權法定主義」，還有「公示原則」、「公信原則」等，接著談到其他議題時，才能有足夠的基礎將之串聯起來而有融會貫通的認識。

¹ 鄭冠宇著，民法物權，頁3、4，2024年6月版。

第一節 基本原理原則介紹

案例1

甲應好友乙之請託，將其A古董鐘出借與乙，使之能作為中古文物展之其中一項展品，但因展期開始前，該A鐘突然發生故障不能有效運作，乙便將該A鐘交由丙修理，丙於收受該鐘後交付一張維修單與乙，作為維修之憑證。數日後，乙因股市突然大跌而有資金需求，故向善意且無重大過失之丁表示其為A鐘所有人，僅是該鐘目前由鐘錶師傅丙維修中，其願將之出賣，並以讓與對丙之返還請求權之方式，將該A鐘所有權讓與於丁，丁表示同意後，乙便將A鐘之維修單交付與丁，使丁能向丙領回該鐘，惟系爭買賣契約與返還請求權之讓與，自始即具有無效事由，但其情為乙丁所不知。丁於自認取得對該A鐘之返還請求權後，復對善意且無重大過失之戊表示願將該A鐘出賣，並以讓與對丙之返還請求權之方式，將該A鐘讓與於戊，戊表示同意後，丁即將該A鐘之維修單交付與戊。試問：若於戊以該維修單向丙領回系爭A鐘前，甲偶然發現A鐘現為丙所占有，甲得否對丙請求返還該A鐘？（110臺大）



觀念解析

一、物權之特性與效力

(一)對世性

按「物權」乃是對標的物直接管領、處分，並加以支配的權利，除依法律規定或經物權人同意外，不論何人對於標的物有妨害、甚至侵害行為，物權人均得對該行為人有所主張；換言之，物權不是僅在特定人間發生效力，而是對任何人均可主張之權利。此與債權僅得於特定人間（即債權人與債務人之間）發生效力，有著極大的差異。此即為學者

所稱「對世性（效）」或「絕對性」。²茲舉數例說明物權之「對世性」與債權之「相對性」的差異。

1.甲為了向乙購買A地，而與乙訂立買賣契約。儘管買賣契約已經有效成立，但在乙還未將A地所有權移轉登記予甲之前，甲僅對「乙」取得了債之請求權，得請求乙交付並移轉A地所有權；倘若在甲取得A地所有權之前，有人無權占有A地，礙於甲不是A地所有權人，不得請求無權占有人遷讓並返還A地，僅所有權人乙得依民法第767條第1項規定請求無權占有人返還之。

2.相對的，當乙將A地所有權移轉予甲之後，不論是誰無權占有A地，所有權人甲均得以所有權人之地位，依民法第767條第1項規定請求無權占有人返還土地。這正是物權（所有權）之對世性（對任何人均得主張）的表現。

3.再舉一例。丁將其所有B地設定地上權予丙。之後，因丙未積極利用A地，第三人乃趁機占用之，除了所有權人丁得依民法第767條第1項規定排除侵害外，地上權人丙有何權利可茲主張？依民法第767條第2項規定，地上權人同樣享有物上請求權，故而不論何人無權占有A地，丙均得依民法第767條第2項準用第1項規定請求無權占有人返還A地。這同屬物權（地上權）之對世性（對任何人均得主張）的表現。

(二)追及性

按物權乃是存在於「物」之權利，所以，縱使該物之所有權有所變動（如：讓與他人），不會影響該定限物權之效力，該定限物權會追及而繼續存在於該物，這就是「追及性」。舉個例子來說，甲將其所有A地設定地上權予乙以興建房屋，儘管如此，甲仍是A地所有權人，其處分權不受影響。其後，甲將A地出售並移轉登記予丙，乙的地上權仍繼續「追及」而存在於A地。再舉個例子：丁將其所有B地設定抵押權予銀行以貸款，之後，丁將B地出賣並且移轉登記予戊，銀行的抵押權不

² 王澤鑑著，民法物權，頁39，2010年6月版。鄭冠宇著，民法物權，頁16，2024年6月版。

4 ● 民法物權

受影響，仍繼續存在於B地，民法第867條定有明文：「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。」³

「追及性」只會出現在「定限物權」，因為「追及性」所要處理的問題，正是定限物權和標的物間之關係，誠如前面所提到的兩個例子，一是地上權、另一則是抵押權，都是定限物權。儘管「追及性」不難理解，但很容易遺漏而忘了它的存在，等到進入第3章和第4章時，看到某一標的物上有定限物權（不管是用益物權還是擔保物權）存在、又看到該標的物所有權發生變動時，務必要聯想到「追及性」，並依此認定受讓人 and 定限物權人間之關係。

(三)排他性

正因為「物權」是對標的物直接管領、處分，並加以支配的權利，故甚難想像於同一標的物，同時存在數個性質不相容的物權；此即為物權之「排他性」。例如：依民法第832條規定，地上權乃是以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的之用益物權；農育權則是以在他人土地上耕作、養殖、畜牧等為目的之用益物權（民§ 850之1）。儘管這兩種用益物權之目的不同，但均是以占有土地並使用收益為目的，實難想像這兩種物權同時併存於同一土地、地上權人和農育權人得以同時行使權利卻不相扞格？是以，礙於地上權與農育權間具有排他性，不論土地所有人先設定地上權或農育權予他人，即不得於同一範圍內再設定性質不相容之用益物權。

³ 看到這兒，您可能會有個疑問：如此一來，受讓A地的丙和受讓B地的戊，豈不是很倒楣，其所取得的A地及B地竟然帶有地上權及抵押權的負擔！就丙而言，丙必須繼續讓地上權人乙使用A地；對戊來說，將來如丁不清償債務，銀行即可拍賣B地以取償，戊不就因而喪失B地所有權了嗎？的確如此！不過，A地和B地都是不動產，該地上權及抵押權必然已經登記，因此，丙、戊於受讓A地或B地時，不可能不知道A地及B地上帶有其他定限物權的負擔；在此前提下，丙、戊仍願意買受，即不再得對出賣人甲、丁主張任何權利。惟若丙、戊真的不知道A地、B地帶有地上權、抵押權等負擔，此乃典型的「權利瑕疵」，丙、戊得對出賣人甲、丁主張權利瑕疵擔保請求權。關於「權利瑕疵擔保請求權」的說明，可參見拙著，債法各論，頁10以下，2026年8月版。

不過，「排他性」僅適用於性質不相容的定限物權，倘若性質不同且可以併存者，像是用益物權與擔保物權，則不妨同時存在。所以，土地所有人將土地設定抵押權之後，還是可以設定地上權或農育權、甚至出租予他人；反之亦然。

又，儘管是性質相同的定限物權，不必然無法同時存在；擔保物權即為適例。按擔保物權乃是支配標的物之經濟價值的定限物權，所以，只要該標的物尚有剩餘價值存在，當然可以再設定擔保物權予他人。所以，同一筆不動產上同時存在數個抵押權，實在是再平常不過的事兒。

不僅是擔保物權，即便是用益物權相互間，也不一定具有排他性，例如：民法第851條以下所定之不動產役權，不一定需要占有標的物並為排他性的使用收益；以「採光」為目的之不動產役權，即為適例，縱使已為他人設定以採光為目的之不動產役權，供役不動產所有人還是可以將該不動產設定農育權或地上權予他人，只要不妨礙需役不動產的採光權即可。又如民法第841條之1以下所定區分地上權，僅只是就他人土地上下之「一定空間」享有使用收益權，如：設定區分地上權予他人以興建橋樑。那麼，即便土地所有人已設定區分地上權予他人，在不妨礙區分所有權人行使權利之前提下，還是可以再設定地上權、農育權或者不動產役權。

(四)優先性

所謂「優先性」，談得是當同一標的物上同時存在物權與債權、或同時有數個定限物權存在時，如何決定其效力先後的問題。

1.物權優先於債權

「物權」和「債權」怎麼會存在競爭關係而需要探討何者效力優先呢？舉例來說：甲先將其所有的A屋借給好友乙居住，在借用期限尚未屆滿前，甲因有融資的必要而將A屋出典予丙。依民法第911條以下規定，「典權」乃是全面性的用益物權，亦即原則上典權人可以如同所有權人一樣使用收益典物。於是，儘管A屋已經先出借給乙，但因為典權乃定限物權，對典物A屋享有直接支配權、而且不論對何人均得主張

6 ● 民法物權

（此即前述(一)的對世性）；反觀乙之借用權的性質為債權，只能對貸與人甲主張權利，乙對A屋則無直接支配的權利、亦不得以僅具有相對效力的借用權（債權）對抗其他人。因而在面對典權人丙時，借用人乙的法律地位立刻「矮上一截」，丙得請求乙遷出A屋，由丙占有並使用收益之。綜上可知，物權的效力之所以優先於債權，實是由物權具有「對世性」衍生而來的。

然隨著「債權物權化」之趨勢，「物權優先於債權」之基本法理已產生微妙的變化。茲以數個不但於學理上相當重要、且實務運用甚廣的例子說明之。

(1) 民法第425條

按租賃契約乃債權契約，承租人僅得對出租人主張權利，亦即僅得請求出租人容忍其占有並使用收益租賃物；一旦出租人將租賃物所有權讓與他人，礙於承租人與受讓人間無契約關係存在，承租人不得主張受讓人應容忍其占有並使用收益租賃物才是。

惟為保護承租人之權益，民法第425條第1項乃規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人繼續存在。」依此，受讓人應法定承擔租賃契約，承租人即得繼續依原租賃契約使用收益租賃物。⁴

本條項規範最為關鍵的要件是「承租人占有中」，蓋既然租賃物由承租人占有，租賃權即可藉「占有」而得以公示，使第三人知曉，如此一來，令受讓人法定承擔該租賃契約即具有正當性。

綜上，只要符合民法第425條所定要件（尤其是同條第2項規定），租賃權（債權）之效力優先於租賃物受讓人之所有權（物權）。

(2) 民法第866條

民法第866條則是另一「債權物權化」的適例：「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。（I）」本條

⁴ 關於民法第425條更詳細的說明，可參見拙著，債法各論，頁165以下，2026年8月版。

看似正是物權優先性的表現，實則寓有另一深意。依本條項規定，倘若不動產所有人先設定抵押權，「之後」始就同一不動產成立租賃關係，抵押權不受影響；但本條項沒有表達出的另一層意義是～如不動產所有人先將不動產出租並交付予承租人，之後始設定抵押權，則租賃權不受影響，換言之，租賃權因成立並交付在前，其效力優先於抵押權。⁵此即債權優先於物權的另一表現。

(3)優先購買權

從民法到土地法，有不少關於「優先購買權」之規範，民法第426條之2是為一例、土地法第34條之1第4項乃另一適例；後者於本書第3章有詳細分析，於茲僅就民法第426條之2第1項前段說明之：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。」若出租人於出賣基地時，未通知承租人行使優先購買權，即將基地所有權移轉予他人，該所有權移轉登記不得對抗優先購買權人，亦即承租人得主張該所有權移轉登記無效，受讓人應塗銷登記，再依其優先購買權主張優先購買該基地，同條第3項定有明文。

按「優先購買權」之性質乃債權，惟依民法第426條第3項規定，承租人卻得依優先購買權對受讓人主張權利，請求受讓人塗銷登記，由是可見，本條項所定優先購買權之效力，優先於受讓人之所有權。⁶

(4)預告登記

土地法第79條之1所定「預告登記」，其重要性實不亞於民法物權編之任一規範：「前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。（Ⅱ）」舉例來說，甲將其A地移轉登記予乙，惟附有解除條件：如乙未於一年內獲得貸款以付清全部價金，A地所有權即溯及既往地復歸於甲。若上開解除條件未經預告登記，則僅具有債之效力，亦即於解除條件成就時，甲僅對乙取得返還A地所有權之請求權；惟一旦經登記者，情況立刻改觀！

⁵ 關於民法第866條更詳細的說明，請參見本書第5章第四節。

⁶ 關於民法第426條之2更詳細的說明，請參見拙著，債法各論，頁210以下，2026年8月版。

慣法定之，不得任由當事人間自行約定。所以，各位在學債法時經常運用的「契約自由原則」，於此即應審慎待之。舉例而言，依民法第884條規定，動產質權之成立與生效，以出質人將動產交付予質權人占有為必要。倘若甲將汽車出質予乙以取得借款，但因甲仍須繼續使用該車、乙也同意該車仍由甲繼續占有使用，從而雙方約定不移轉汽車（質物）之占有，則該動產質權之設定因違反民法第884條規定而不生效力。

（三）違反物權法定主義之效果

原則上，違反上述（一）、（二）所創設的物權種類或權利內容，均因違反「物權法定主義」而當然無效；惟如法律另有規定者，則不在此限。由是亦可知，物權法的規定不可以任意地類推適用！此乃「物權法定主義」之下所衍生之當然結論，蓋一旦將物權法的規定予以類推適用，很可能擴張、創設物權的權利內容，因而違反物權法定主義，必須特別謹慎小心。

問題

1



元照出版

搶先試閱版

甲在乙某風景區之土地一宗設定地上權，於該土地上建築別墅一棟（市價約值800萬元）。甲因向丙借款600萬元，為擔保其清償，甲、丙同意以該別墅設定抵押權，且雙方約定甲應將抵押物（即別墅）交予丙占有。甲、丙均依約履行。試問：本件抵押權之設定，是否有效？

Main Issue

一、抵押權之權利內容，不包括移轉抵押物之占有

按民法第860條規定：「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償之權。」由是可知，抵押權乃是在不移轉標的物占有之前提下，由債務人或第三人（物上保證人）提供標的物之經濟價值支配權予債權人（抵押權人），以擔保債權實現之權利。又，由上開規定可

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18830>

國家圖書館出版品預行編目資料

題名／著者：民法物權／李淑明著
版本：15 版
出版：臺北市：元照出版公司, 2026.09
識別碼：ISBN 978-626-369-491-0（平裝）
| CIP 115012012
主題詞：LCSTT：物權法
分類號：584.2

民法物權

搶先試閱版

5P006RO

作 者 李淑明
出 版 者 元照出版有限公司
100 臺北市館前路 28 號 7 樓
網 址 www.angle.com.tw
定 價 新臺幣 750 元
專 線 (02)2375-6688
傳 真 (02)2331-8496
郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司
出版年月 2004 年 6 月 初版第 1 刷
2026 年 9 月 15 版第 1 刷

Copyright © by Angle Publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-626-369-491-0

Right In Rem

民法物權

這是一本值得推薦及珍藏的好書！

- 如果您打開民法法典，翻到物權編，每個條文都是似曾相識、卻不會在您的腦海裡留下深刻印象，那麼，這本書是您的最佳選擇。是的！物權法的學習方法，本書清楚的告訴您。
- 如果「物權」之於您而言，除了所有權和抵押權之外，其餘的，都是最熟悉的「陌生人」，那麼，這本書穿針引線式的解說，以最有效率的方法，幫助您將看似獨立的物權規範，一一串起。是的！物權法的體系架構，就從本書開始建立。
- 如果您正在考海裡浮浮沉沉的奮鬥，拿起物權法實例題，雖是若有所思，卻又不知從何下筆，本書嚴選重要的實務見解及全真考題，清楚的示範實例題的思考層次、解析方法，以及如何快速的找出爭點。是的！觀念與考試的連結，本書完整的傳遞給您。



定價：750元



經典深化課
掃碼參加



LINE好友



元照粉絲團



元照出版公司

地址：臺北市館前路28號7樓

電話：(02)2375-6688

網址：www.angle.com.tw