

200- 物權編

徐當仁

2018修訂版法學概論教材導讀

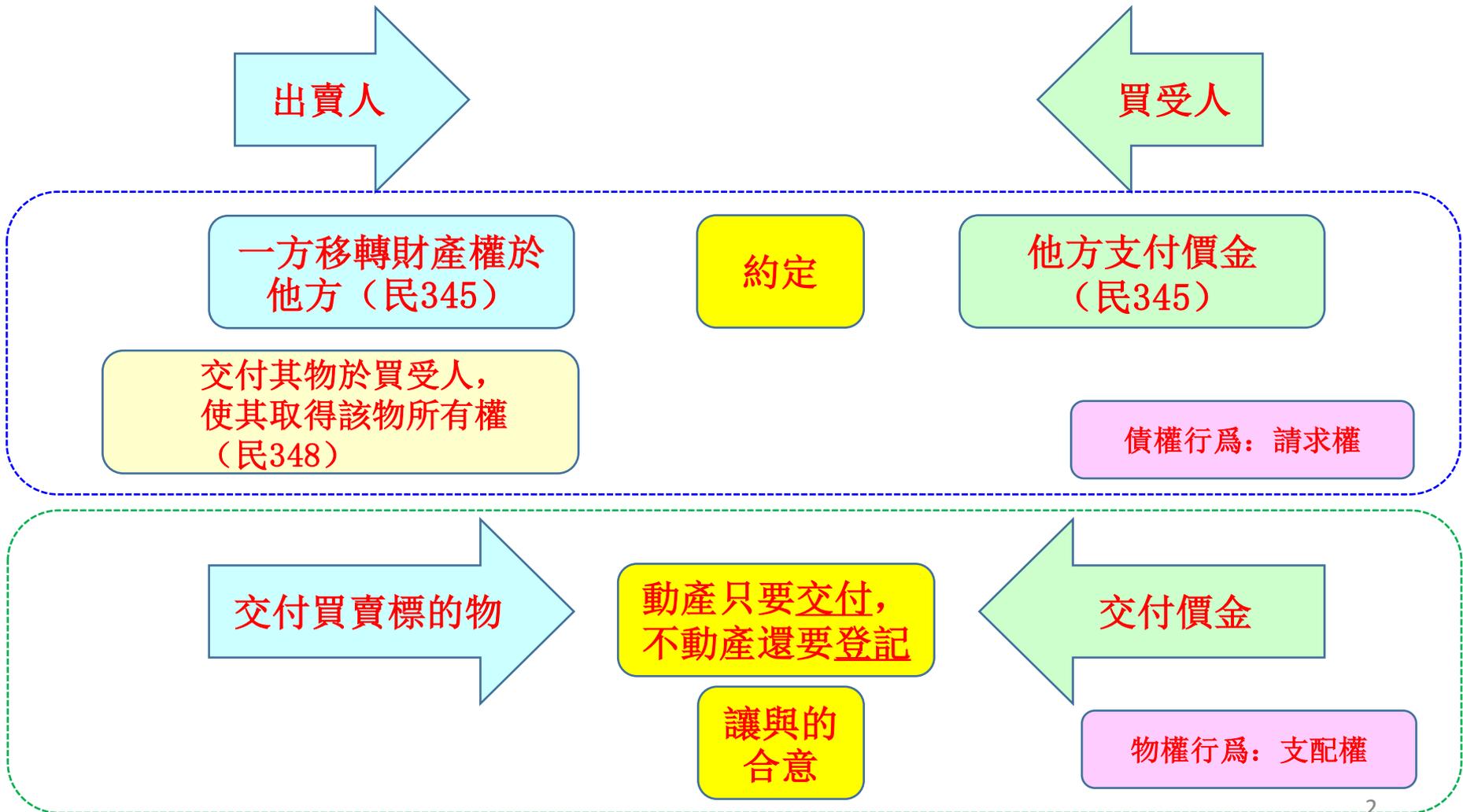
20181009 臺北

20181011 臺中

20181012 高雄

買賣的債權與物權行爲

(買賣契約成立，買受人並不會自動取得標的物所有權；
一物可以二賣，先受物之交付/登記者，成爲新所有權人) (2-181)



物權的特性 (2-181/182)

- **排他性：**
 - 所有權只能有一個，抵押權則按順位。
- **優先性：**
 - 物權優先於債權，先發生的物權優先於後發生的物權。抵押權按順位。
- **追及性：**
 - 真正的債權人可以追及其物。視有權占有與登記來決定真正的所有權人。
- **物上請求權：**
 - 所有物返還請求權，
 - 除去妨害請求權，
 - 防止妨害請求權。
- **獨立性：**
 - 債權與物權完全獨立。
- **無因性：**
 - 即使債權事後被撤銷，也不影響合法物權。

物權實用法條（民182/183）

- 物權法定主義：
 - 物權除依法律或習慣外，不得創設。（民757）
- 不動產登記生效要件主義：
 - 不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。（民758）
- 不動產相對登記主義：
 - 因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。（民759）
- 不動產物權登記之變動效力：
 - 不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。（民759-1）

動產物權之讓與拋棄 (2-183/184)

- **交付：**
 - 動產物權之讓與，非將動產**交付**，不生效力。（民761）
- **簡易交付：**
 - 但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。（民761）
- **占有改定：**
 - 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。（民761）
- **指示交付：**
 - 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。（民761）
- **拋棄：**
 - 物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。……拋棄**動產物權**者，並應拋棄**動產之占有**。（民764）

所有權與物上請求權 (2-184)

• 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。（民765）

• 使用

• 收益：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（民766）

• 處分：如買賣，設定抵押權。

• 物上請求權：

• 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之（稱為“所有物返還請求權”）。

• 對於妨害其所有權者，得請求除去之（稱為“除去妨害請求權”）。

• 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之（稱為“防止妨害請求權”）。

• 前項規定，於所有權以外之物權，準用之。（民767）。

土地所有權與工作物品傾倒危險

(2-184)

土地所有權之範圍

- 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。（民773）

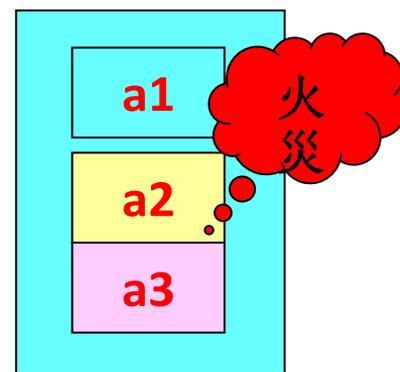
工作物傾倒危險之預防

- 建築物或其他工作物之全部，或一部有傾倒之危險，致鄰地有受損害之虞者，**鄰地所有人，得請求為必要之預防**。（民795）

- 鄰屋龜裂

區分所有建築物之專有與共有 (2-185)

- 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。（民799一項）
 - 前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。
 - 共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。（民799二項）
- 動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權。
(民811) 違章建築是否有所有權？



分別共有 (2-185)

- 數人按其**應有部分**，對於一物有所有權者，為共有人。各共有人之**應有部分不明**者，**推定**其為均等。
(民817)
- 各共有人，**除契約另有約定外**，按其**應有部分**，對於共有物之**全部**，有**使用收益**之權。(民818)
- 各共有人，得**自由處分**其**應有部分**。
(民819)
- **共有物**之處分，**變更**，及**設定負擔**，應得全體**共有人全體**之同意。(民819)
- 各共有人對於第三人，得就共有物之**全部**為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。(民821)
- 各共有人，除法令另有規定外，得**隨時請求分割共有物**。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。(民823)
- 共有人自共有物**分割之效力發生時起**，取得**分得部分之所有權**。(民824-1)

共同共有 (2-186)

- 依**法律規定**、**習慣**或**法律行為**，成一**共同關係**之數人，基於其**共同關係**，而共有一物者，為共同共有人。前項依**法律行為**成立之共同關係，以有**法律規定**或**習慣**者為限。各共同共有人之權利，及於共同共有物之**全部**。（民827）
- **共同關係存續中**，各共同共有人，**不得請求分割**其共同共有物。（民829）
- 共同共有之關係，**自共同關係終止**，或因共同共有物之讓與而消滅。共同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定。（民830）
- 合夥人或共有人聯合為被保險人時，其中一人或數人讓與保險利益於他人者，保險契約不因之而失效。（保19）
- 保險契約由合夥人或共有人中之一人或數人訂立，而其利益及於全體合夥人或共有人者，應載明為全體合夥人或共有人訂立之意旨。（保47）

抵押權 (2-186/187)

- 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。（民860）
- 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（民865）
- 抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。（民873）
- 抵押物賣得之價金，除法律另有規定外，按各抵押權成立之次序分配之。其次序相同者，依債權額比例分配之（民874）
 - 承攬人的法定抵押權優先（民513）
- 抵押權適用於不動產，或高價值動產（動產擔保交易法，海商法，民用航空法）。
- 抵押品不見得屬於債務人所有。
 - 第三人稱為“物上保證人”。
- 抵押物不移轉占有。
 - 質權與留置權則要移轉占有。
- 拍賣抵押物所得的價金按照抵押權的順位清償抵押權。
 - 法定抵押權的順位依法律之規定。
 - 沒有抵押權的普通債權則僅按照債權的比例就抵押權分配後的餘額受清償。
 - 抵押權按照順位分配，如果有餘額，再按照債權的比例分配。

抵押權擔保範圍 (2-187)

- 抵押權所擔保者為**原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用**。但契約另有約定者，不在此限。（民861）

- 抵押物滅失之**殘餘物**，仍為抵押權效力所及。
 - 抵押物之**成分**非依物之通常用法而分離成為獨立之**動產**者，亦同。（民862-1）
- 抵押權之效力，及於抵押物扣押後自抵押物分離，而得由抵押人收取之**天然孳息**（民-863）
- 抵押權之效力，及於抵押物扣押後抵押人就抵押物得收取之**法定孳息**。（民864）

抵押權之追及性（物上代位性）

（2-187/188）

抵押物之移轉

- 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（民867）

追及性

最高額抵押權：

稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。（民881-1）

抵押權之消滅

- 抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。
 - 但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。
- 抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。
 - 給付義務人因故意或重大過失向抵押人為給付者，對於抵押權人不生效力（民881）

質權與留置權（動產）（2-188/189）

質權

- 稱動產質權者，謂債權人對於債務人或第三人移轉占有而供其債權擔保之動產，得就該動產賣得價金優先受償之權（民884）
- 質權之設定，因供擔保之動產移轉於債權人占有而生效力。質權人不得使出質人或債務人代自己占有質物（民885）
 - “不得“是”禁止規定”。
 - 一定要移轉占有。
 - 第三人是動產所有人，同時不是債務人。

留置權

- 稱留置權者，謂債權人占有他人之動產，而其債權之發生與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期未受清償時，得留置該動產之權。
 - 債權人因侵權行為或其他不法之原因而占有動產者，不適用前項之規定。
 - 其占有之始明知或因重大過失而不知該動產非為債務人所有者，亦同。（民928）

占有（不是權利，而儘是有法律效果的事實） （2-189）

直接占有

- 對於物有**事實上管領之力**者，為占有人。（民940）

- 動物加損害於他人者，由其**佔有人**負損害賠償責任。（民190I）

間接占有

- 地上權人、農育權人、典權人、質權人、**承租人**、**受寄人**，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為**間接占有人**。（民941）
- **受僱人**、學徒、**家屬**或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。（民942）
 - 雇傭人為“占有人”，受雇人為“占有輔助人”。