

# CHAPTER 1

## 通則

### section 1

### 物權之基本原則及效力

#### 爭點 1 ▷ 物權法定主義

1. 所謂物權法定主義係指物權之種類及內容，須以法律或習慣法規定者為限，不得由當事人任意創設，此觀民法第 757 條即明。所謂不得任意創設之意義，包括類型強制（不得創設法律所無之新物權）及類型固定（不得創設與民法物權法定內容相異的物權）。前者例如創設民法所無的不動產質權；後者則像是創設不移轉占有的動產質權。
2. 民法第 757 條為禁止規定，違反物權法定主義之效果係無效，該法律行為不發生物權效力。然而
  - (1) 若法律不以之為無效者，依其規定，例如民法第 912 條後段之規定。
  - (2) 若物權設定內容之一部違反物權法定，除去該違反部分其他部分仍可成立者，則其他部分仍為有效。
  - (3) 此外，縱當事人間某約定不發生物權效力，亦無從拘束第三人，惟無礙該約定於當事人間所發生之債之效力，違反時將生債務不履行之效果。

#### 爭點 2 ▷ 排他效力、優先效力

1. 排他效力  
對於同一標的物上的特定利益，無法有支配相同內容的物權同時存在，先成立的物權會有排除後物權再成立的效力，此稱為物權的排他效力。例如同一物上不能先成立一所有權後，再成立另一所有權，因為所有權屬於完全物權，其排他效力極強；再如以「占有」為其內容的用益物權，排他效力也極強，像地上權、典權等；然而，若是像抵押權與地上權間，因支配內容不同，兩者並不生排他效力問題，僅生何者優先問題（民 § 866 I 參照）。

## 2. 優先效力

同一物上的特定利益，可以由多數「能相容」的物權同時存在，先成立的物權有優先於後成立的物權的效力；若是與其他支配同一內容、利益的債權同時存在時，物權恆優先於債權。亦即：

- (1) 物權相互間優先效力：原則上均以其成立之先後定之，例如民法第 865、866 條規定即是。惟有如下例外：①定限物權恆優先於所有權，畢竟定限物權本就是要在一定範圍內限制所有權之權能；②費用性擔保物權優先於融資性擔保物權，例如民法第 513 條第 4 項就修繕報酬所登記之抵押權、第 871 條保全抵押權之費用等，均為費用性擔保物權優先的例子。
- (2) 物權與債權間的優先效力：物權恆優先於債權。

## section 2

## 物權之變動

### 壹、依法律行為而生之物權變動

#### 爭點 3 ▷ 公示原則與公信原則

1. 所謂物權變動之公示原則，係指物權之變動除須作成物權行為外，另外須有一定之公示方法，將其變動公示於外，以保護交易安全。此一公示方法，在不動產係「登記」，動產則為「交付」，此觀民法第 758、761 條即明。換言之，若是不動產物權依法律行為變動須具備「書面要式物權行為+登記」；動產物權依法律行為變動者則須具備「物權行為+交付」。
2. 至於公信原則，則係指第三人若正當信賴公示方法所表徵之權利狀態，並基此而為交易時，縱公示之外觀與真實權利狀態不符，該正當信賴之第三人仍應受保護，其權利不因此而受影響。所謂信賴是否「正當」，則因動產或不動產之公示方法強弱有別，要件上有所不同。後述善意取得制度即為公信原則之展現。

## 爭點 4 ▷ 善意取得制度

### 1. 不動產善意取得制度

(1) 不動產交易過程中，倘相對人係善意信賴不動產物權之登記而為「交易」，受讓不動產物權者，縱該登記所表徵之權利狀態與真實狀態不符，讓與人乃無權處分，受讓人仍可取得受讓之不動產物權，此即不動產物權善意取得制度，規範基礎為民法第 759 條之 1。由於土地登記具高度公信力，不動產物權善意取得制度之適用，僅須相對人善意信賴，無論其有無過失、是否查閱登記簿，均非所問。

至於善意與否的判斷時間點，王澤鑑教授認為雖然從理論言之，應該以辦理登記完畢時為準，但登記過程並非當事人所得掌握，實際上應以申請登記時為準<sup>1</sup>。實務見解則以辦妥登記為認定基準時點（最高法院 89 台上 1165 決參照）。

(2) 讓與行為與原因行為：受讓人與讓與人間所為之「讓與行為」，除處分權欠缺之瑕疵外，必須無其他得撤銷、無效或有瑕疵之原因，方得適用善意取得。倘該物權行為本身即無效，並無據此主張善意取得之餘地。原因行為部分，因善意取得係為保護交易安全而設之制度，故必須為交易行為，無庸贅言。

### 2. 動產善意取得制度

(1) 就動產之交易而言，交易相對人若係無重大過失善意信賴讓與人之占有外觀，而受讓占有者，即受占有規定之保護（民 § 948）。復依民法第 801 條規定，倘相對人受讓占有係基於受讓所有權之意思而為者，其得善意取得動產所有權；若係基於受讓動產質權之意思而為者，得善意取得動產質權，民法第 886 條亦可供參照。此即我國法下動產善意取得制度，可分為動產所有權及動產質權之善意取得。

(2) 動產物權善意取得同樣係基於公示、公信原則而生，倘相對人正當信賴（無重大過失善意）占有之公示外觀而為交易者，縱讓與人為無權處分，相對人仍受保護。其限制如下：

① 受讓人必須為非重大過失善意，蓋占有之公示效力畢竟較登記為弱，故不同於不動產物權善意取得，有「非重大過失」之要求。

② 受讓人交付方式之限制：倘受讓人係依「占有改定」而受讓占有者，

1 王澤鑑，民法物權，2023 年 2 月，頁 163。

除其於受現實交付時仍為善意者外，不受善意取得制度之保護。

- ③ 動產善意取得與不動產善意取得相同，必須是除處分權欠缺以外，其餘法律行為成立生效要件均屬有效的讓與行為，換句話說，其係指基於移轉動產所有權之合致意思，而依有效之法律行為，由讓與人將動產交付善意之受讓人，縱讓與人實際並無移轉所有權之權利，該善意受讓人仍取得其所有權之謂。倘雙方非本於有效之法律行為或受讓人非屬善意，自無民法第 801 條、第 948 條所定善意取得之適用。最高法院 112 年度台上字第 2404 號判決中，第三人乃是因為檢察機關的發交而取得動產土石堆的占有，最高法院便認為，第三人並非基於其與上開機關間移轉動產所有權之意思合致，自無可能因善意受讓而取得系爭土石堆之所有權。

#### ⚠️【融資性租賃占有改定之善意取得<sup>2</sup>】

- ① 案例事實：甲有 A 機器設備，於 2013 年 10 月 22 日與乙成立融資性租賃出租與乙。雙方雖有融資性租賃契約書，惟 A 設備上並無融資性租賃之識別標誌，亦未辦理任何動產擔保登記。乙於 2016 年 8 月 9 日向善意之丙出售 A 設備，次日再以買回方式，約定以分期付款向丙買回，繳清價金前 A 設備仍屬丙所有，並辦理動產擔保之附條件買賣登記。其後乙無力清償價金，遭丙強制執行，於 2016 年 8 月 22 日執行法院至現場點交 A 設備與丙時，甲持融資性租賃之影本出現，主張 A 設備為其所有。執行法院以形式審查，否定該融資性租賃契約之真正，續將 A 設備點交於丙。其後丙將 A 設備再買給善意之丁，並完成交付。
- ② 問題：丙是否得主張善意取得？
- ③ 法院見解：否定丙得善意取得，因為丙於受點交時已經知道甲之異議，非屬無重大過失善意<sup>3</sup>。
- ④ 學者見解
- Ⓐ 占有改定之善意取得，須受讓人受現實交付屬善意：針對上開見解學者有不同意見。其指出，占有改定在善意取得中具有特

2 鄭冠宇，融資性租賃物占有改定之善意取得——最高法院 109 年度台上字第 2099 號民事判決商榷，新學林法學雜誌第 1 期，2024 年 2 月，頁 103-114。

3 最高法院 109 年度台上字第 2099 號判決參照。

殊性。依占有改定所為的無權處分，讓與人仍占有動產，無從顯現讓與動產的外觀。因此，法律才要求必須是善意受讓人受現實交付，讓與人完全放棄對於讓與物之占有，受讓人完全支配動產占有時，才能夠發生善意取得之效力。若是讓與人被侵奪占有，不包括在內。但是，依物之交付移轉請求所為的強制執行，當可包括在內。因此，在丙受執行法院點交時，若屬善意，即可善意取得。

- ⓑ 本件之丙為善意：執行法院僅有形式審查義務，況且私文書之形式真正性倘遭否定，須由提出人先證明形式真正。當甲僅提出影本時，執行法院本即得依形式審查否定，甲未提出正本並證明真正性，執行法院所為之駁回自屬合法。既然執行法院之駁回合法，並未有任何證據推翻丙的無重大過失善意，丙在受點交之現實交付時，當然屬於無重大過失善意，而得主張善意取得。

(3) 動產善意取得制度之例外——盜贓遺失物返還請求：

倘無處分權人之占有公示外觀，並非基於原權利人之意思而致者，真正權利人之可歸責性即較低。此時，對真正權利人與交易上善意第三人的保護，即不宜過偏。故民法設有第 949 條盜贓遺失物返還請求權之規定，作為動產善意取得之例外救濟方式。必須注意的是，由於本條為善意取得之例外救濟，從而適用上一定以動產物權有善意取得之情形為前提，否則原占有人直接依所有人或占有人之物上返還請求權主張即可。說明如下：

- ① 本條之權利人，不以物之所有人為限，承租人、留置權人等均得適用。依民法第 951 條之 1，僅排除惡意占有人，縱為善意無權占有人亦在適用之列。
- ② 本條之相對人，必須以「符合善意取得要件之現占有人」為限，無論直接或間接占有均非所問。被請求之時若已喪失占有者，並非本條請求之對象。

值得注意的是，學說上有認為，若現占有之直接占有人，並非善意受讓人，而是由善意受讓人處，本於一定法律關係「受占有之交付」的人，例如自善意受讓人處承租或受寄託該動產的承租人、受寄人

等，縱使原占有人對其為請求，亦不生本條回復之效力<sup>4</sup>。不過，謝在全教授及王澤鑑教授則認為，回復請求的相對人可以包括自善意受讓人處基於一定法律關係（租賃、借貸）而受交付之人，而不限於第一次的善意取得之現占有人<sup>5</sup>。

例如：G 哥竊取張璐之 iPhone 15，即刻轉賣並讓與給善意的肥貓，肥貓再將手機讓與給新埔結衣，新埔結衣把手機寄託於小清處。在張璐喪失手機占有的 2 年期間內，其得向誰行使民法第 949 條？

- A. 肥貓：雖然肥貓是善意受讓人，但其已喪失占有，故非本條之請求對象。
- B. 新埔結衣：雖然新埔結衣是從善意受讓人處依有權處分取得，不是「善意受讓」的現占有人，依鄭冠宇教授見解並非本條相對人。但多數見解認為只要其前手有善意受讓情事，並且仍在 2 年期間內，原占有人仍得向其行使本條權利。
- C. 小清：依上開說明，小清是否為本條之請求對象，須視採取何種見解而定。若採鄭冠宇教授見解，則為否定；採謝在全教授及王澤鑑教授見解，則為肯定。

- ③ 本條 2 年期間之起算點及性質：通說及實務見解認為此 2 年期間係屬除斥期間，並自喪失占有時起算。
- ④ 2 年回復期間所有權之歸屬：通說及實務見解採取善意取得人歸屬說，而非原所有人歸屬說。由民法第 949 條第 2 項，亦可得知民法採取善意取得人歸屬說。
- ⑤ 請求回復的效力及善意受讓人的責任：經回復後，具有溯及效力。原權利人自喪失其占有時起，回復其原來之權利。換言之，在喪失占有時起的 2 年期間內，善意取得人雖取得盜贓遺失物的所有權，但其取得是不確定的。一旦占有人於 2 年間行使回復請求，原善意取得人即為無權占有，原權利人得依物上返還請求權請求無權占有人返還。無權占有期間之孳息、使用收益、損害賠償等關係，則依占有一節之規定，區別係惡意或善意無權占有定之。在行使回復請求之前，依善意占有之規定處理，回復請求後則應為惡意占有人。

4 鄭冠宇，民法物權，2022 年 7 月十二版，頁 121；黃鈺慧，民法第九四九條規定之評釋，銘傳大學法學論叢第 16 期，2011 年 12 月，頁 61。

5 謝在全，民法物權論（上），2020 年 9 月修訂七版，頁 522 註 95；王澤鑑，民法物權，2023 年 2 月，頁 783。

## 貳、公信原則——善意取得制度

### 一 不動產物權善意取得

## 1.2.3 不動產物權善意取得、以他人不動產供擔保之不當得利



甲機關徵收乙之土地，徵收補償金已發放完竣，但因疏失未於土地登記簿上為徵收之註記，其後乙死亡，乙之唯一繼承人丙不知其情，於辦理繼承登記後，即向丁借款，並以該地所有權人之身分為丁設定抵押權以供擔保，經甲事後發現，問甲對丙或丁有何權利可為主張？（25分）

【98 高考—法制（三級）】

### 析 Analysis.

本題問甲對丙、丁有何權利可主張，可以發現的是，甲在徵收補償費發放完竣後，即取得土地所有權，此屬民法第 759 條所稱之在登記前即已取得不動產物權的情況。即便甲未辦變更登記，亦無礙其取得所有權的事實。且丙係因繼承而取得所有權登記，與交易安全之保護無涉，丙不得主張信賴登記制度之保護。因而，丙享有所有權登記名義即非適法，屬對甲所有權之妨害，甲得請求塗銷。

至於丙設定抵押權的行為，因丙未取得處分權，當然即屬無權處分。問題是，丁善意信賴土地登記，應受善意取得制度的保護，因此甲無法訴請丁塗銷抵押權登記。至於丙非土地所有人，與甲之間亦無任何原因關係使甲提供土地為丙擔保，但丙卻享有以該土地設定擔保之利益，則屬於不當得利。關於此一類型不當得利之構成，利得人具體所享有利益為何的討論，另請參見後述【題型 2.4.31】。

答

本題字數 690

Answer.

(請從本頁第 1 行依序開始書寫)

|   |     |
|---|-----|
| 甲對丙得請求塗銷所有權登記及不當得利之利益返還；惟不得   | 批註欄 |
| 請求丁塗銷抵押權登記。   |     |
| (一)按因徵收取得不動產物權者，無須經登記即生效力；國家徵收土地，於補償費發放完竣時，土地所有權即已變動，此觀民法第 759 條、土地法第 235 條規定即明。準此，甲機關徵收乙之土地，補償費業已發放完竣，雖未為土地登記，仍無礙國家取得土地所有權之效力，並以甲機關為管理機關。  |     |
| (二)次按因信賴不動產登記而依法律行為為物權變動者，縱原登記不實，變動之效力仍不因此而受影響，民法第 759 條之 1 復有明文。此係為保護交易安全而設，乃賦予土地登記高度之公信力，使信賴該登記而為交易之人不受不測之損害。惟查本件丙係乙之繼承人，雖係善意辦理繼承登記，惟繼承並非交易行為，故縱丙為善意，亦不得依本條主張取得所有權。其享有之所有權登記，對所有權人國家而言係屬妨害，管理機關得依民法第 767 條第 1 項中段請求塗銷丙之所有權登記 <sup>A</sup> 。 |     |
| (三)另本件丙非土地所有人，設定抵押權與丁之行為自屬無權處分。惟查，丁係善意信賴丙為所有權人之土地登記而為設定行為，依前開民法第 759 條之 1 規定，不因原登記不實而使其抵押設定行為受影響。且實務上認為，本規定之適用不因國家機關辦理徵收  |     |

## Point

- A.** 值得注意的是，塗銷所有權登記後，所有權即回復，無須再於訴之聲明為回復登記之聲明，若有如此聲明者，屬欠缺權利保護要件。參見最高法院 112 年度台上字第 704 號判決：「按不動產所為之所有權移轉登記經塗銷後，即回復原所有權人所有之狀態，為登記之人自無須再為回復登記之行為，則上訴人該回復登記部分之請求，即屬欠缺權利保護要件，應予駁回。」

|  |
|--|
| 而有不同（最高法院 100 台上 309 決參照 <sup>13</sup> ）。準此，丁善意取得抵押權。  |
| (四) 未按無法律上原因而享有利益，致他人受損害者，應負不當得利之返還責任，民法第 179 條參照。本件丙非土地所有人，亦與真正所有權人（即國家）之間無任何內部關係存在，卻享有以該土地提供擔保之利益。該利益本應歸屬於國家卻未歸屬，致真正所有權人受有損害。且均係因丙之設定抵押權行為而生，有因果關係 <sup>14</sup> 。是以，國家得對丙主張不當得利之利益返還，並由甲機關代為行使。 |

- 13 最高法院 100 年度台上字第 309 號判決：「依土地法所為之登記有絕對效力，此觀土地法第四十三條規定甚明。本條規定，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人，而將登記事項賦與絕對真實之公信力，此項保護不因政府機關辦理徵收，原始取得土地所有權，而有所不同，且徵收後，地政機關未為徵收之記載，一般人甚難自土地登記簿知悉土地已遭徵收之事實，基於土地登記之公信力，應推定自被徵收名義人或繼承人受讓土地所有權並完成登記者為善意，徵收機關如主張該第三人係惡意取得，自應舉證證明之。」
- 14 最高法院 101 年度台上字第 1722 號判決：「不當得利依其類型可區分為『給付型之不當得利』與『非給付型不當得利』，前者係基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定所成立之不當得利。又於『非給付型之不當得利』中之『權益侵害之不當得利』，凡因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，即可認為基於同一原因事實致他人受損害，並欠缺正當性；亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容的利益，而不具保有該利益之正當性，即應構成無法律上之原因，成立不當得利。本件原審認兩造就系爭房地之買賣契約及物權移轉行為係出於通謀虛偽意思表示而無效，則張○強似非基於其有意識、有目的增益張○瑛財產。張○瑛以系爭房地為擔保，設定抵押權，侵害應歸屬於張○強之權益，張○瑛因而受有借款利益，似可認係基於同一原因事實致張○強受有系爭房地附有抵押權之損害，並因張○瑛所受之借款利益實係應歸屬於房地所有人張○強，而欠缺正當性，構成無法律上之原因，屬於非給付型不當得利。」相同見解另參見王澤鑑，不當得利，2015 年 1 月，頁 177。

## 1.2.4 租賃標的物返還、無權處分、善意取得當事人間債之關係



請回答下列問題：（30分）

- (一)甲出租 X 動產於乙。租賃關係終止後，乙拒不返還而繼續使用 X 動產。試問：甲對乙得主張何種權利？
- (二)乙竊取甲之 X 動產（客觀價額 10 萬）之後，以 12 萬出售於丙。丙不知該竊取事實，但對此卻有輕過失。試問：甲、乙、丙之法律關係為何？

【105 台大 A 卷】

### 析 Analysis.

1. 甲出租 X 動產於乙，乙於租期屆滿後繼續使用 X 動產而未返還，此時甲、乙間法律關係，將因有無法定更新之適用而有不同結果。若有法定更新適用者，甲、乙租賃關係繼續存在，除其租賃轉為不定期限外，雙方法律關係與原先並無太大不同。

然而，若無法定更新之適用，乙繼續占有 X 動產即為無權占有。租賃關係終了後，承租人繼續占有租賃標的物，出租人的權利主張可以大致分為兩部分：第一是關於租賃標的物返還，可能的請求依據有民法第 767 條及第 455 條之規定；第二則是關於繼續占有的損害賠償及不當得利返還部分。於答題上，也將循此順序作安排。

有意思的是，關於損害賠償部分，請求依據究竟是侵權或債務不履行？實務見解認為兩者均為請求依據，不過本文以為，基於契約責任係針對特別情形而為的規範，在此應有優先性。當然，讀者可以有不同的看法，認為兩者間應是自由競合關係，這也是多數見解所採取之看法。

2. 至於第二題部分，乙的讓與行為為無權處分，雖然丙有過失，但僅是輕過失而無重大過失，所以丙仍得主張善意取得。惟因 X 動產乃盜贓遺失物，故甲得在民法第 949 條所定期間內請求返還。此時，甲得取回其物，而丙則將因其所購買之物遭他人主張權利，而得對出賣人乙主張權利瑕疵擔保責任。

反之，若甲不對丙主張盜贓返還，或其權利業已罹於該條所定的 2 年期間，則丙將確定取得標的物所有權。此時，甲僅得對於乙主張權利，可能的請