

民法物權釋義

現行法律釋義叢書

民 法 物 權 釋 義

華 懋 生 著

上海法學編譯出版社

會文堂新記書局發行

中華民國二十六年一月(叢書本)再版

民法物權釋義

全書
一册

實價國幣八角

外埠
酌加
郵費

有
著
作
權

著
作
人

上海法學編譯社
華懋生

發
行
人

上海河南路三二五號
徐寶魯

印
刷
所

上海河南路三二五號
會文堂新記書局

總發行所

上海
河南路
三馬路

會文堂新記書局

分發行所

北平
漢口
長沙
廣州
南通
蘇州
揚州
永興
漢北
路

會文堂新記書局

民法物權釋義目錄

緒論

第三編 物權	一三
--------	----

第一章 通則	一三
--------	----

第二章 所有權	二一
---------	----

第一節 通則	二二
--------	----

第二節 不動產所有權	二八
------------	----

第三節 動產所有權	五一
-----------	----

第四節 共有	六一
--------	----

目錄

第三章	地上權	七七
第四章	永佃權	八六
第五章	地役權	九二
第六章	抵押權	九九
第七章	質權	一〇〇
第一節	動產質權	一一一
第二節	權利質權	一三二
第八章	典權	一四二
第九章	留置權	一五八
第十章	占有	一六八

民法物權釋義

華懋生著

緒論

民法所規定之權利關係有二。曰人身權。曰財產權。人身權者。與人格或身分不可分離始終與共之私權也。財產權者。得與人格或身分分離而可以自由處分之私權也。財產權之種類甚多。其主要者。爲債權及物權二種。債權者謂人與人之權利義務關係。通常對於第三人。不發生法律關係者。故不妨受契約自由原則之支配也。物權者。謂各人與其生活上所需物之直接關係。其效力甚大。可與第三人相對抗。具有排除他性之權利。故其規定多屬強行法規。不適用債權法上契約自由之原則也。

物權與債權不同之點。已如上述。所以物權之地位。於財產權中尤關重要。其規定之良否。不獨於各人生活及財產之安全。具有極大之關係。而於社會經濟亦有莫大之影響。故物

權法之制定。與親屬法繼承法相似。須維持其國內固有之習慣及社會經濟之狀態。因此各國物權法之規定。均不一致。不若債權法之規定。其內容多為各國所共通也。

物權法之編制各國以國內固有習慣之互異及社會經濟狀態之不同均不一致。茲分述如左以資參考。

(甲) 羅馬法。(一) 所有權。(二) 役權。

人役權。用益權。使用權。居住權。奴隸使用權。地役權。

(三) 永借權。(四) 地上權

(五) 質權。抵押權。

(乙) 法國民法。(一) 所有權。(二) 役權。

人役權。地役權。用益權。居住權。使用權。

(三) 動產質權。(四) 抵押權。

(丙) 德國民法。(一) 所有權。(二) 地上權。(三) 役權。

地役權。人役權。用益權。限制人役權。

(四) 先買權。(五)

土地負擔權。(六) 抵押權。(七) 土地債務。(八) 定期土地債務。

(丁) 日本舊民法。(一) 所有權。(二) 役權。(三) 動產質權。(四) 不動產質權。(五) 抵押權

。(六) 賃借權。(七) 永借權。(八) 占有權。(九) 留置權。(十) 優先權。

日本新民法。(一) 占有權。(二) 所有權。(三) 地上權。(四) 永佃權。(五) 地役權。(六) 留

留權 七 優先權。(八)質權。(九)抵押權。

其他荷蘭意大利西班牙比利時等國關於物權之編制。與法國大體相同。普魯士澳地利等國則與德國之編制相近似也。

我國物權法之編制。以物上之法律關係爲準。所謂物上之法律關係者。有爲得以管領物全部效用之關係。有爲僅得管領物一部效用之關係。而物之效用。不外物之使用、收益。及處分故其編制首置以物之使用。收益及處分之全部效用爲內容之所有權。次置以物之使用收益或處分之一部效用爲內容之限制物權、如地上權、永佃權、地役權、典權等。爲物之使用收益爲內容之物權。如抵押權、質權、留置權等。則以物之處分爲內容之物權。惟以享有物之使用收益或處分之效用。必先得對於物有事實上之管領力。於是有占有之規定而殿全編之末也。我國物權法。列人民法第三編。其編制之大概。已如上述。至其特色及精神可於胡漢民氏演講之。「民法物權編之精神」一編中。窺見一般。附錄於此。以示立法之根本意義也。

物權編的制定。和債編一樣的精神。同時根據黨義。以社會利益爲重。採取各國法理之長。而同時保持我國固有的良好習慣。而這種習慣。一定是合乎所謂王道精神的。

從物權編的通則上。我們便可見到所謂王道精神。「物權除本法或其他法律有規定外。不得創設。」這條通則的理由。是因爲物權具有對抗一般世人的效力。若許人以契約或習慣隨意創設物權。便有害於公共的利益。這裏所謂「其他法律」。乃指特別法律而言。如規定漁業權著作權或專用權之類的法規都是。我們通常說的所有權。乃物權的一種。普通國家很尊重他。但所有權固該尊重。而爲社會一般公益起見。法律上也應同時予以相當的限制。所謂所有權包含三種權利。卽使用收益處分。本編規定所有人於法律限制的範圍內。得自由使用收益處分其所有物。並得排除他人的干涉。因爲社會生活和社會生存。爲法律所由產生的源泉。法律所以要保持各個人生命財產之安全。其最高目的。由於爲社會的安全。而不是純粹爲個人的安全。所以個人的利益。必定置諸社會公共利益之下。一切權利之行使。祇能在法律範圍之內。便是所有權亦須受此限制。其在公

法或他種法律規定限制的。今暫不論。現在祇就物權編舉例。則有如下之數事。

(一)如土地乃不動產。其所有權的效力。本可及於土地的表面。土地的內部。及土地以上的空間。但是如果漫無限制時。也會損及公益的。所以物權編中明定這類不動產的所有權。應受法律的限制。又因為尊重所有權之故。所有人固然可以排除他人的干涉。但他人的干涉。如果無礙於其所有權的行使時。所有人也不能加以排斥。如為謀公用事業的發展。而裝置電綫占了土地所有人的地上權。鋪設自來水管占了土地所有人的地下權。這都不能排斥的。

(二)土地所有人對於他人直接間接之動作。侵害其支配者。自可加以禁止。但在工業大興以後。事實上便無法完全維持此種私權了。如煤氣蒸氣臭氣烟熱氣灰屑喧囂振動等等。從別人的地方侵入被害者所有土地範圍中來時。如果被害很輕微。或依土地形狀地方習慣。那種侵害為不可免時。被害者便不許濫行干涉。這種規定。是在保護土地安全之中寓有注重社會公益之意。

(三)他人無故侵入土地所有人的地內時。所有人可加以禁止。但是也有例外。其一。照地方習慣。他人可以入所有人的田地牧場或山林刈取雜草。樵採樹木的枯枝枯幹。或採集野生動物。或放牧牲畜。或捕魚蝦。或狩獵野獸。土地所有人不得加以禁止。例如某人有一座荒山。附近的貧民向來在山上拾取柴草。該山易主以後。新主忽加禁止。而自己該山亦並無利用。還是任他荒廢。那便不為法律所許。這在法律上稱為漁獵樵夫正當權。其二。土地所有人遇他人之物品或動物偶到其土地範圍內時。應許該物品或動物之占有人或所有人前來尋查取回。這稱為尋查請求權。

以上三項。都是所有權的限制。乃一方面尊重所有權。而一方面尤其注重到社會上公共的利益。這就是他王道精神的所在。

關於所有權取得之規定。『以所有之意思。五年間和平占有他人之動產者。取得其所有權。』『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。得請求登記為所有人。』『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。」這些規定。也是爲的注重社會公益起見。應該使動產或不動產的所有權的狀態早日確定。取得時效一層。他國法律有訂在民法總則中的。我們現在却根據最新的立法例。一併規定在條文之中。於此有一端更當注意。是關於不動產物權的取得設定喪失及變更。我們是完全採用登載要件主義的。關於這一點的規定。各國法律各有不同。有採地券交付主義的。有採登記對抗主義的。我們採用登記要件主義。乃求貫徹本黨的土地政策。以期權利狀態之明確。關於土地方面。物權中祇很審慎地定出若干原則而已。至於詳細的關係。都讓給土地法規去規定。不動產的取得或變更。非登記不生效力一層。在旁的國家是僅僅對抗第三者而已的。我們並要使將來的土地登記法增加力量。以便將中國的許多土地關係都弄好。我們是準備由這一步起根據總理的土地政策。逐漸做到平均地權耕者有其田土地國有等等目的。因爲總理的政策是王道的。不像蘇俄那樣巧取豪奪。所以使用登記的方法。最爲妥當。旁的國家專以登記爲抵抗第三者而設。其實登記的作用。並不完全如此。他還含有保證的性質。

雖然現在我們的土地登記機關還不完備。或者還完全沒有。但總可以照這意思逐漸辦去。關於這一點民法施行法。我國從前也有相當的辦法。如換契之類。就是取得不動產所有權的一種登記方法。我們在立法上當然應按照黨的主義和政策去做。將來才能不生其他問題。現在很多國家對於土地政策的改進。感覺最大的困難。便是被私人所有權限制。而無法解決。無法救濟。我們總理的平均地權。節制資本。本是一種預防土地資本走入歧途的辦法。我們不能以為他在目前無關重要。便有所忽略。使立法上失了主義的根據。而重蹈他國的覆轍。

講到占有一層。我們也是採取的最新法理。也是注意公共的利益。規定『對於物有事實上管領之力者。為占有人。』這完全是取客觀說。而不取主觀說。因主觀說。以意思為占有要件。而意思又以原因而定。譬使占有人負不容易舉證的責任。既非所以保護占有人。同時於實際生活亦不適用。所以此派主張已為耶靈格等攻擊得體無完膚。各國民法。沿羅馬法解釋之錯誤。規定意思為要件等。到近來其學者亦難迴護。德國民法第一章

案。雖從舊說。第二章案則惟以事實上之支配爲占有定義。我們物權編中占有一層。便採取這個法例。不過於由占有而取得其所有權。除上節所述取得時效外。卽無主之動產。亦必以所有之意思爲條件罷了。拾得遺失物。亦爲一種占有狀態。本編規定凡拾得遺失物等。應通知其所有人。或所有人所在不明者。應爲招領之揭示。或報告該管警署或自治機關。遺失物拾得後。六個月內。所有人未認領者。其物則歸屬於拾得人。依此規定。則拾得人自始不當有爲自己所有的意思。亦不得謂爲遺失物所有者之代理占有。而遇第三人侵奪其所持時。仍應受占有訴權之保護。請求回復。這亦足證明占有必以意思爲要件之不當。至我國古人以道不拾遺爲美談。而今人尙有不知拾遺不報爲非法者。對於本編第三節的規定。應該注意。又發見埋藏物。其事頗類拾遺。而性質究有不同。本編規定。發見而占有者。取得其所有權。但埋藏物如係在他人所有的動產或不動產中發見的。那麼此項動產或不動產的所有人與發見人平均分有其物。又如發見的埋藏物足以供學術藝術考古或歷史的資料者。便不應屬於私人所有。有以本編規定其所有權之歸屬

。由特別法定之。

凡一物爲數人所共有的。在所有權中稱爲共有。共有有二種。(一)以分量爲分割方法。而使所有權的各部分屬於數人者。曰普通共有。(二)並不區分原物。不分割所有權。而以支配屬於全體者。曰共同共有。我國的祠堂祭田合夥等。都是共同共有。在物權編中對於公同共有。特參酌我國固有習慣。作一個詳細的規定。公同共有。並不如普通共有人對於公有物各有其應有的部分。所以法律規定。『除依其公同關係所由規定之法律或契約。另有規定外。非經公同共有人全體之同意。不得處分公同共有物。或行使其他權利。』並且明白規定公同關係存續中。各公同共有人不得請求分割其公同共有物。這種規定。無非求共同事業目的的貫徹。以保障公共的利益。

此外永佃權。乃爲保護耕者(佃戶)而定的。永佃權爲支付佃租永久在他人土地上爲耕作或牧畜的權利。這種權利。具有永久存續的性質。可是永佃人都是經濟上的弱者。法律應該多多保護他們。所以本編爲顧全實際狀況計。規定如果因天災地變等不可抗力。致

收益減少或全無收益時。可請求減少佃租。或竟免除。佃權人得轉佃於第三人。積欠地租達二年之總額者。土地所有人始得撤佃。而習慣除外。這都是顯然保護佃權人的。

在我們所訂的民法物權編中。還有典權一項。為世界各國所沒有的。我國舊草案也想不到他。但經我們再三考慮之後。覺得不動產典乃是我國固有的習慣。與外國不動產質為擔保權的很有不同。照我國習慣。如典物價格低減。出典人拋棄了回贖權。便可免除負擔。如果典物價格高漲。出典人還可向典權人找補。這真是一種富有王道精神的習慣。為我國道德上濟弱觀念的優點。現在物權中保存了這種習慣。規定出典人對於典權人表示讓與其典物之所有權時。典權人得按時價找貼。取得典物所有權。可是習慣上往往有迭次請求找貼。致發生糾紛的。所以又規定找貼祇以一次為限。

以上是物權編內容的大概。這一編共分十章。先後開會討論審查。凡四十餘次。大家都盡心盡力地研求。如何去調查我國固有的習慣而保持之。如何採取世界的新立法例而適用之。對於主義政策方面。也都處處顧到。然後才有這樣結果。所謂主義政策的顧到。

在剛才各段報告中。已隨時提到了。至於其大旨如何呢。現在不妨再說幾句。在去年本院開會辭中。就曾說過三民主義的立法。是科學的立場。不是唯心主義的立場。所謂科學的立場。乃以法律之所應用（社會）為主。因時因地去考察全社會的需要。以全社會共同的福利。或全民族共同的福利為法律的目標。法律應能夠保障社會羣體的利益。至於個人的所有權種種。實在應該是為社會生活與民族生存而有的。若僅為他個人的生活生存而有礙於社會國家。法律便不能保護他。故一切權利行使。應受法律的約束與制裁。法律一面是為的社會。同時即維持其人在社會上必要的關係與地位。這是我們立法的根本意義。大家應該認識。

第三編 物權

本編於民國十八年十一月三十日公布。十九年五月五日施行。計分十章。第一章通則。第二章所有權。內分通則。不動產所有權。動產所有權。共有等四節。第三章地上權。第四章永佃權。第五章地役權。第六章抵押權。第七章質權。內分動產質權。及權利質權。兩節。第八章典權。第九章留置權。第十章占有。自第七百五十七條至第九百六十六條都凡二百一十條。

第一章 通則

關於各種物權共通適用之法則。特設總括之規定。是爲通則。

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。

物權之創立法例上有二主義。一曰放任主義。即放任當事人以自由意旨。創設物權。法

律不加干涉。二曰法定主義。則以物權之種類及內容。法律均有明確規定。當事人創設物權。應遵法律之規定。不能以自己意旨爲轉移。二者就事實上及學理上之研究。應以法定主義爲正當。蓋物權有對抗一般之效力。若採用放任主義。許其以契約或依習慣任意創設物權。則將紊亂私人權利。妨害交易安全。故本法採用法定主義。明定不得創設。以示限制。而免流弊。本條中所謂「其他法律」。係指民法以外之特別法而言。因除民法規定以外。尚有其他特別物權。如漁業權。著作權。專用權等。民法爲普通私法。不能一一網羅。故物權之創設。又不得不根據特別法也。

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。

物權既有極強之效力。得對抗一般之人。故關於不動產物權之取得設定喪失及變更之法律行爲。倘不令其履行一定之方式。立即對第三人發生效力。則第三人必蒙意外損害。而交易上亦將受不能安全之虞。各國立法例。爲保護第三人之利益。及交易上之安全起見。設

置種種制度。其重要者凡三。一曰地券交付主義。即於券上記載不動產物權之得喪變更。確定其權利狀態。使有利害關係之第三人得就該地券推知該不動產物權之權利狀態。此種辦法。未免繁雜。二曰登記公示主義。即於不動產所在地之官署。備置公簿。登載不動產物權之得喪變更。使有關係之第三人。得就該公簿推知該不動產物權之權利狀態。而不動產物權之得喪變更。若不登載於公簿。則不得以之對抗第三人。此種辦法有已成物權。不得對抗第三人之弊。且於物權之本質上理論上。均不允當。三曰登記要件主義。即本法所採用者也。於不動產所在地之官署。備置公簿登載。不動產物權之得喪變更。使有關係之第三人得就該公簿。推知該不動產物權之權利狀態。而不動產物權之得喪變更。若不登載於公簿。不能發生效力。即當事人間亦屬無效。此種辦法。簡而易行。不至有不得對抗第三人之物權。就實際理論而言。均屬妥善。

不依法律行為。而有不動產物權得喪變更之事者。以法令別無規定為限。無須登記即生效力。因此時通例無第三人無所用其保護。本條所謂「依法律行為」意在於此。

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。

本法採用登記要件主義。所以關於繼承強制執行公用徵收。或法院之判決。在登記前業已取得不動產物權者。雖可毋庸經過登記程序。法律即認爲取得權利。但取得者如欲處分其物權。仍非經登記後。不得爲之。藉以貫徹登記制度之精神。而保交易上之安全。

第七百六十條 不動產物權之移轉或設定。應以書面爲之。

不動產物之移轉或設定。通常必須訂立契約。而一般契約。口頭書面。均無不可。惟不動產物之移轉或設定。關係重大。不能依照一般情形。隨當事人之意思爲之。有失慎重。所以本條明白規定「應以書面爲之」。此蓋爲要式行爲。使當事人得慎重考慮。且有確實證明方法。以杜日後之爭執。

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。

動產之本體。與不動產有別。蓋動產之性質流動不定。不若不動產之不變所在。故創設動產物權。自應交付其物。方得行使權利。否則無法管領之。故關於動產物權之讓與。則以交付為主。惟交付主義又分爲二。一爲交付公示主義。一爲交付要件主義。前者辦法繁雜。於交易上殊多不便。且有已成物權。而不得對抗第三人之弊。後者則異是。以交付（占有移轉）爲動產物權。讓與成立之要件。在交付以前。物權之讓與。非惟不能對抗第三人。即於當事人間。亦不發生效力。所以本法採用交付要件主義。意在於此。但絕對採用交付要件主義。容有未妥。爲使動產物權易於移轉起見。不得不設置變通辦法以爲例外。（一）簡易交付。——受讓人於讓與之先已占有其動產者。當其讓與時。祇須彼此合意移轉其

物權。即發生讓與之效力。此本條第一項但書之所由設也。(二)占有改定。——若於讓與之後讓與人仍繼續占有其動產者。讓與人與受讓人間得訂立契約。使生受讓人應取得間接占有之法律關係。以代交付。(如租賃借貸契約等)。此本條第二項之所由設也。(三)求還代位。——凡讓與動產物權。如其動產由第三人占有時。則讓與人將其對於第三人返還請求權。讓與於受讓人以代交付。此本條第三項之所由設也。

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。

物權消滅之原因。在本法中除有特別原因規定於各物權以外。其可爲一般消滅原因者。則爲混同。凡同一物之所有權。及其他物權歸屬於一人者。其他物權因混同而消滅。因所有權爲最完全權利。其他物權皆可被其吸收。故不消滅所有權。而消滅其他物權。但從論理上說。混同不過不能實行權利。不能作爲權利消滅之原因。惟就事實而言。權利既不能實

行。徒使法律趨於繁雜。毫無利益故。本條規定以混同爲消滅之原因。以期平允。例如甲在乙之所有土地上有抵押權。嗣後甲死乙爲甲之繼承人。或乙死甲爲乙之繼承人。則抵押權與所有權混同。則抵押權應歸消滅是也。

凡同一物上所有權。與其他物權混同時。則其他物權消滅。已如上述。但因此有使所有人或第三人受不測之損害。或意外利益。理論上亦非允當。故本條但書規定。其他物權如消滅而有礙於所有人或第三人法律上之利益時。其他之物權不能消滅。例如甲將所有土地抵押於乙。嗣後又抵押於丙。一旦甲不能清償債務時。將土地拍賣。所得之數。則乙可行使優先權。儘先償還。其餘之數歸諸丙。若乙爲甲之繼承人。依一般原則其抵押權當因混同而消滅。則土地拍賣所得將由丙優先取償。則乙之債權受莫大損失。故法律特設例外之規定。使乙之抵押權不因與甲之所有權混同而消滅。乙仍得行使其債權。此乃就所有人有法律上利益而言也。又如甲對於乙所有之永佃權。爲丙設定抵押權。嗣後甲問乙購得其地。依一般原則。甲取得所有權之時。其永佃權即應消滅。但丙之抵押權。本甲之永佃權爲目

標。永佃權既係消滅。則抵押權亦隨之以消滅。是丙受莫大之損失。因此法律上不使甲之永佃權因混同而消滅。卽所以保護丙之抵押權也。此乃就第三人有法律上利益而言也。

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。

本條之規定。與第七百六十二條之宗旨相同。惟一則爲同一物之所有權及其他物權。歸屬於一人。一則爲所有權以外之物權。及以該物權爲標的物之權利。歸屬於一人。所謂所有權以外之物權者。如地上權永佃權等皆是。所謂以該物權爲標的之權利者。如以地上權永佃權等爲標的之抵押是。

第七百六十四條 物權。除法律另有規定外。因拋棄而消滅。

物權以不妨害他人之權利爲限。權利人可以自由拋棄。一經拋棄。物權卽歸消滅。是以本條明白規定物權因拋棄而消滅也。但法律爲保護他人利益起見。亦有例外。卽法律另有規

定者。仍不許其消滅。例如本編第八百三十四條第一項之規定「地上權未定有期限者。地上權人得隨時拋棄其權利。但另有習慣者。不在此限。」根據此項規定。設一地另有習慣。則地上權縱令拋棄。仍不能消滅。此本條之所以規定「除法律另有規定外」也。

第二章 所有權

所有權爲物權中最完全最重要之權利。論其意義。學說不一。有以爲對於其物有處分其實質之權利者。有以爲絕對之權利者。有以爲無制限之權利者。晚近一般學說則以所有權爲總括支配之權利。蓋所有權以外之物權不過行使所有權中一部分之權利。而所有權則有完全之支配權。就其作用言之。所有權者。依其物之性質及法令限制之範圍內。於事實上法令上有完全管領其物之單一權利而永久存續者也。所謂依其物之性質者。即依物之性質可以管領之謂。如書可供讀。茶可解渴。非日月之不可以管領也。所謂依法令限制之範圍者。即法令應受限制之範圍。如土地徵收。因政府爲國防軍備交通關係需用私人土地時。所

有人不能絕對主張所有權是。所謂有完全管領其物之單一權利。而永久存續者。即能永久完全管領。事實上法律上得以使用收益處分之權利也。

第一節 通則

關於本章「所有權」共通適用之法則。爲總括之規定。一如本編第一章通則之意義也。

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。

所有權之作用。大別有三。(一)使用權。即指不變更物之本質依物之用法而使用之謂。(二)收益權。即指獲得自物上所生之天然或法定之孳息之謂。(三)處分權。就事實言之。即對物質上之處置。就法律言之。即所有權移轉拋棄或設定其他權利之謂。所有人對於其所有物。得自由行使使用收益處分之權。此乃謂積極作用。惟須於法令限制範圍以內。此蓋所有權爲完全物權。其權利之行使。本無制限。然漫然行使其權利。恐將弊病叢生。此

本條之所以規定需受法令限制也。至其制限有二。一爲公法上之制限。爲公共之利益者。一爲私法上之制限。爲相鄰者之利益者。至消極作用。卽本條所規定。所有人對於其所有物得以排除他人之干涉。所謂干涉者。乃加妨害行爲於所有權也。至其干涉之程度。則從地方習慣。及各種實際情形而定。

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。

物之成分。卽物之構成分子。天然孳息。卽果實動物之產物。及其他依物之用法所收穫之出產物之類。而物之成分或天然孳息。與原物分離後。能否視爲原物之一部。抑作爲新物體。應歸誰屬。如果法律無明文規定。紛爭必多。此本條之所由設也。但物之成分或天然孳息。在分離之後或別有權利原因爲善意占有人取得其所有權而在法律有特別規定者。則當歸屬於善意占有人。不屬於原物所有人。所以本條有「除法律另有規定外」之規定也。

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。

所有權爲完全管領物之權利。倘他人侵害所有人管領權之行使。而法律不加保護。則其結果必使私人間發生爭鬥。若憑個人之力。設法救濟。則社會秩序難於維持。個人生活與經濟狀態。均不能得其安穩。因此本條明白規定。對於無權占有。或侵奪其所有物者。得請求返還。此爲所有物返還請求權。如妨害其權利之行使。或未至妨害程度。而在事實上已有妨害之可能者。則所有人得請求除去之。或防止之。此爲所有權保全請求權。如此規定。既可保障權利。又可避免紛爭也。

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。

本條及後四條。均爲規定物權之取得時效。本條之要素。在乎「一」以所有之意思。「如無所有之意思。即不能適用。」(二)「和平公然占有」。即堂皇占領其物。無人反對或發生

疑義。(三)「動產」。如係不動產另有規定。不能適用。倘具備上述三種要素。則五年屆滿。即能取得其所有權。可以自由使用收益及處分。即原所有權人亦不能出而主張。至關於自己之動產。或無主之動產。自不發生取得時效問題。又五年未滿。不能完成其時效。若以強暴秘密之方法而占有之者。則時效雖係完成。亦不能取得其物之所有權也。

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。

本條之規定。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」。「和平繼續占有」。及「未登記之不動產」。如無所有之意思。或自行中斷和平占有。或他人已經登記之不動產。均不能適用。其具備上開要素。而期間已滿二十年者。方得取得其所有權。但本法採用登記要件主義。故以所有之意思。雖二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產。仍須請求登記後。方爲所有人也。

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。

依前條規定。不動產之取得時效爲二十年。但占有之情形各有不同。如其占有之始。爲善意並無過失者。則取得時效規定爲十年。所謂善意者。卽不知情之謂。過失者欠缺注意之謂也。故本條以出於善意及無過失爲要件。前條則並無是種限制。卽惡意並非無過失占有。人亦可以二十年之期間取得所有權。故前條時效爲二十年本條爲十年。所以示區別也。

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。

「以所有之意思」及「和平繼續占有」爲因占有取得所有權之要件。如「占有人自行中止占有」。卽占有人任意拋棄對於物之事實上管領力。或「占有人變爲不以所有之意思而占有」。卽原係所有意思之占有。變爲無所有之意思之占有。或「占有人之占有爲他人侵奪」。卽占有人所占之物被他人所侵奪。則取得時效。卽發生中斷。中斷者卽於其中間

斷絕。一經中斷。必須於回復占有。或再變為以所有之意思占有時。始再開始進行。其以前經過之時之效力。悉歸無效。換言之。即於再開始進行後。仍非經過法定時效期間。不能完成取得時效。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。其時效並不中斷。換言之。其回復占有前經過之期間。仍得算入時效期間之內。蓋其占有之喪失。因他人不正當之侵奪。非出於占有人之自由任意。則不能使其過去之利益歸於無效。此本條但書所規定之意義也。

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。

前四條之規定。為所有權取得之時效。然所有權以外之各種財產權之取得。其時效亦屬相同。所謂所有權以外之財產權者。如地上權地役權抵押權質權等是。如係應登記之權利則準用關於不動產所有權取得時效之規定。如係不登記之權利。則準用關於動產所有權取得時效之規定。

第二節 不動產所有權

本節各條均係規定不動產所有權者。所謂不動產所有權。以不動產爲標之物之所有權也。不動產者。在民法總則中謂土地及其定著物。(民法六六條)在物權法中則指土地及建築物。文字雖異意義相同。

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。

土地所有權之效力。不僅及於地面。卽地表上部之空間及其下部之地身。均得管領之。無論何人於此範圍以內。對於其土地上部之空間及下部之地身。亦與土地之表面相同。非得所有人之承諾。不得爲妨害其所有權行使之行爲。若他人於此範圍以內對於其土地上下有妨害其所有權行使之行爲。所有人於法律上卽有排除其干涉之權。至所謂於其行使有利益之範圍內。卽於所有人就排除他人之干涉於自己有實益之範圍內之意。誠以土地所有權之

效力及於其土地下。既以此範圍爲限。則他人之干涉如行於所有人就排除其干涉於自己毫無實益之範圍內者。換言之。卽他人之干涉。無礙其所有權之行使者。所有人自無排除之權利也。

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。

土地所有人於其疆界以內。經營工業及其他之權利。得以自由行使。本無任何問題。惟其經營及行使之結果。應予注意。不得爲有害之工事。防免鄰地之損害。例如關於化學工業。往往發散有毒之氣體。或流出有毒之液體。侵入鄰地。以致鄰地之人畜農作物等。受其損害。故經營此種工業之土地。所有人應就工業之性質爲適當之設備而防免鄰地之損害。得以保全鄰地之利益。至所謂行使其他之權利者。卽行使經營工業之權利。亦卽經營工業以外之事業也。例如經營礦業而附設鍊礦事業。或經營製鹽事業等是。對於鄰地亦應負相當注意之義務。蓋此種事業亦有使鄰地發生損害之可能性也。

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。不得妨堵其全部。

水之本性由高而下。所以高地之水。每向低地而流。此乃事理之常。若高地流至之水。低地所有人違反水之本性築堤阻塞。則高地將成澤國。盡爲廢土。不獨損害個人利益。抑且有損國家、經濟。所以本條第一項規定。低地所有人。應負不得妨阻之義務。但高地流至之水。以自然者爲限。如雪水雨水泉水等。若以人工設置之噴水。或變更原來之水路。則不在此限。低地所有人。仍得妨阻之。

低地所有人。既負高地自然流至之水不得妨阻之義務。自應給予需水之權利。以求公平。否則祇有義務。不能享受權利。未免過於偏頗。所以本條有第二項之規定也。所謂高地自然流至之水。而爲低地所必需者。係指低地無水源。或雖有水源其水不足供低地之用。低地所有人使用其土地。必須利用高地流來之水而言。依此情形。高地所有人使用其土地。

如無妨堵水流之必要。自不得妨堵其全部或一部。致妨害低地之使用。固不待言。卽高地所有人使用其土地。事實上確有妨堵其全部水流之必要。亦祇能妨堵其一部。不得妨堵其全部。蓋全部妨堵。低地將成廢土。不能使用。殊非保護雙方公平利益之道。故高地所有人。對於水流縱因其土地之必要。亦須放開一部。以利低地。不能全部加以妨堵也。

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。

土地所有人於其自有之土地以內。爲蓄水排水或引水所設之工作物。應加注意保全。不能聽其破潰阻塞。以致水流汎濫。橫溢流入他地。損害他人利益。蓋自然流至之水。低地所有人有承受之義務。此種人工流至之水。不能強其承受也。故因蓄水排水或引水所設之工作物。發生破潰時。應修繕之。發生阻塞時。應疏通之。如現在尙未至破潰阻塞程度。將來恐有破潰阻塞。害及鄰地利益之虞者。亦應加以預防工作。此所以維護雙方利益也。至

因修繕疏通或預防所需費用。應由工作物所有人負擔。固不待言。但此項規定。亦有例外者。即根據地方習慣是也。如地方上之習慣。關於此種費用。毋須工作物所有人一人負擔。或公攤負擔。或其他分負辦法。則依其習慣辦理。易於收效也。

第七百七十七條 土地所有人不得設置屋簷或其他工作物。使雨水直注於相鄰之不動產。

土地所有人如在相鄰毗連處。設置屋簷。或其他工作物。須使雨水墜落相鄰境內。因此種雨水係經人工而流至者。斷非自然流至者可比。鄰地自無承受之義務。且雨水直注鄰地。鄰地將受浸水之損害。亦非保護相鄰不動產所有權之道。故本條明白規定加以禁止也。

第七百七十八條 水流如因事變在低地阻塞。高地所有人得以自己之費用。為必要疏通之工事。但其費用之負擔。另有習慣者。從其習慣。

水流如因事變如山崩地震大雪暴雨等。則高地流來之水阻塞於低地。則高地之水無從宣洩。勢受損害。為高地利益計。應有疏通之必要。但低地所有人。無此代為疏通之義務。此

項疏通工作。乃高地所有人之義務。亦卽高地所有人之權利。倘高地所有人進行疏通工作時。低地所有人不能加以拒絕。至所需費用。原則上當由高地所有人負擔。但地方上另有習慣者。當從其習慣定之。

第七百七十九條 高地所有人。因使浸水之地乾涸。或排泄家用、農工業用水。以至河渠或溝道。得使其水通過低地。但應擇於低地損害最少之處。所及方法爲之。

前項情形。高地所有人對於低地所受之損害。應支付償金。

高地所有人。以排水之故。不得不將其水通過於低地而入於河渠。或溝道。但此項排水以（一）使浸水之地乾涸。（二）排泄家用農工業用水爲限。因此種排水於衛生上及土地使用上。均屬必要。所以低地所有人有容忍其通過之義務。所謂通過。並非任憑高地所有人將水隨使排洩流至低地。而使低地所有人將受經濟上衛生上之損害。必須開設水道。以避免低地損害爲要圖。換言之。高地所有人以排水之故。開設水道。對於處所及方法。尤當注

意。而使低地減少損害也。例如低地有房屋庭園荒土。應擇其荒土。方爲損害最少之處所。至於方法。則如陰溝陽溝之類。以陰溝爲害少。應擇此種方法爲之。

低地因高地排水之故。開設水道。事實上高地占有利益。低地受有損害。不平孰甚。故本條第二項規定高地所有人對於低地所受之損害。應支付償金。以資公平。至支付償金之標準。當以損害之程度爲斷。如低地事實上未受損害。則不得主張償金之支付也。

第七百八十條 土地所有人因使其土地之水通過。得使用高地或低地所有人所設之工作物。但應按其受益之程度。負擔該工作物設置及保存之費用。高地或低地所有人所設之工作物。其他之土地所有人爲使其土地之水通過。可以使用之。此乃於土地使用上爲節省時間與財力。免受二重之勞費。但其他之土地所有人。既能節省工作物之新設。及保存之費用。而能使用他人之工作物。若不令其對於使用之工作物上分擔費用。亦非公平之道。故本條規定。使用人對於使用之工作物。應負設置及保存之費用。至負擔數額。當按其受益之程度爲準。總以公平爲原則也。

第七百八十一條 水源地、井、溝渠及其他水流地之所有人，得自由使用其水。但有特別習慣者，不在此限。

土地所有權本包括地上地下。而水又爲土地之成分。故所有地內之水源地、井、溝渠及其他水流地。其所有人得自由使用。此乃當然之理。但地方上有特別習慣者，仍當依其習慣。不能絕對自由使用也。

第七百八十二條 水源地或井之所有人，對於他人因工事杜絕、減少或污穢其水者，得請求損害賠償。如其水爲飲用或利用土地所必要者，並得請求回復原狀。但不能回復原狀者，不在此限。

水既爲土地之成分。則水源地或井如有開鑿土地、營造房屋。或其他工事。以致杜絕減少或污穢其水者。所有人得向加害人請求損害賠償。以保固有之利益。如其水爲飲用。或利用土地所必要者。除得請求損害賠償外。並可請求回復原狀。但有時事實上不能達到回復原狀者。自不能強制之。祇得請求賠償而已。

第七百八十三條 土地所有人因其家用或利用土地所必要。非以過鉅之費用及勞力不能得水者。得支付償金對鄰地所有人請求給與有餘之水。

水爲人生日用所必需。如土地所有人於其自己地內無水。得向鄰地所有人請求給與同時支付償金。以維持公私之利益。但請求水之給與。(一)須因其家用或利用土地所必要者爲限。如因其他原因請求給與。則鄰地所有人得拒絕之。(二)須在自己地內非以過鉅之費用及勞力不能得水者爲限。如所費不鉅。勞力不多。自不能享受請求給與之權利。而與人以負擔之義務。(三)須鄰地所有人有餘水者爲限。如鄰地所有人所有之水祇能供給。自己自不能給與他人。反使自己受害。故無餘水時。不能行使其請求權。

第七百八十四條 水流地所有人。如對岸之土地屬於他人時。不得變更其水流或寬度。

兩岸之土地均屬於水流地所有人者。其所有人得變更其水流或寬度。但應留下游自然之水路。

前二項情形。如另有習慣者。從其習慣。

水地之一岸如屬於他人時。若水流地所有人變更其水流或寬度。則對岸之土地必因水流之變更減少而喪失利用。或受過量之水壓而成泛濫橫決之危險。故本條第一項有不得變更其水流或寬度之規定。以維對岸土地之利益。但地方上另有習慣者。則依其習慣辦理。法律亦不強制之。此本條第三項之所由設也。

水流地兩岸之土地。如均屬於水流地所有人者。若因用水之便利變更其水流或增減水量變更其寬度。而無礙他人之利益。自無禁止之必要。但對於下流低地之水流。必須顧及應留自然之水路。使下游低地。不致受害。簡言之。水流地所有人。如於保留下游自然之水路範圍以內。變更其水流或寬度。法律不加禁止也。但地方上另有習慣者。則當從其習慣。

第七百八十五條 水流地所有人。有設堰之必要者。得使其堰附著於對岸。但對於因此所生之損害。應支付償金。

對岸地所有人。如水流地之一部屬於其所有者。得使用前項之堰。但應按其

受益之程度。負擔該堰設置及保存之費用。

前二項情形。如另有習慣者。從其習慣。

堰爲一種土壩。用以抵禦水勢者。其功用可以防堵來水。阻塞去水。而使水面增高。供水車引水之用。其所設之堰所以必須附着於對岸者。爲達其功用之目的。否則堰設自己所有地上。則流水必沿對岸而奔逸。自不能使水面增高與設堰之原意相反。毫無利益。故堰之設置。必附着於對岸也。但水流地所有人爲自己利益計。有設堰之必要。使其堰附着於對岸時。將使對岸土地受有損害。亦非事理之平。故本條第一項規定。如有因設堰而生之損害。則應支付償金。此乃昭示公平之辦法也。

水流地所有人。及對岸地所有人。各有水流地一部之時。各爲引水便利起見。無論任何一方。凡已設之堰。對方即可使用。不必重行設堰。以免二重之勞費。但一方使用對方所設之堰。若不令其負擔費用。則使用者未免過於便宜。有失平衡之道。故本條第二項規定。使用者應按其受益之程度。負擔該堰設置及保存之費用。如此則雙方利益均平。

前二項情形。如地方上另有習慣者。可以從其習慣。不受法律規定之拘束也。

第七百八十六條 土地所有人非通過他人之土地。不能安設電線、水管、煤氣管或其他簡管。或雖能安設而需費過鉅者。得通過他人土地之上下而安設之。但應擇其損害最少之處所及方法爲之。並應支付償金。

依前項之規定。安設電線、水管、煤氣管或其他簡管後。如情事有變更時。他土地所有人得請求變更其安設。

前項變更安設之費用。由土地所有人負擔。但另有習慣者。從其習慣。

土地所有人爲增長土地之利用。安設電線、水管、煤氣管或其他簡管。在事實上。必須通過他人之土地時。則該土地之所有人。不能加以拒絕。如土地所有人。安設電線、簡管等。可以避免通過他人土地之上下。但需費過鉅。則於經濟上將受重大損失。因此法律規定。亦得通過他人土地之上下而安設也。惟此種設置。就他人之土地而言。自屬損害。故土地所有人。應擇他人土地損害最少之處所及方法爲之。並應支付償金。以償損失。亦保護他人土

地所有權之利益也。

依照上述情形。土地所有人。安設電線水管煤氣管。或其他簡管後。如非通過他人之土地不能安設之情事。有變更時。則他土地所有人得請求變更其安設。以保護自己之利益。

上述變更安設之費用。如地方上並無習慣依據者。則當由土地所有人（即原安設人）負擔之。

第七百八十七條 土地因與公路無適宜之聯絡。致不能為通常使用者。土地所有人得通行周圍地以至公路。但對於通行地因此所受之損害。應支付償金。

前項情形。有通行權人應於通行必要之範圍內。擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。

土地如在他入土地四圍以內。則與公路無適宜之聯絡。必致不能為通常之使用。將成一片廢土。於經濟原則相背。所以法律規定土地有此種情形時。土地所有人得通行周圍地以至

公路。而謀適宜之聯絡。被通行之周圍地所有人不能拒絕。須負忍耐之義務。但對於通行地所受之損失。土地所有人應負支付償金之責任。以昭公允。

根據上述情形。此種通行權。原係不得已而設立。對於通行地所有人之利益。尤須顧及。總以減少損害爲要件。所以本條第二項規定。有通行權人應於通行必要之範圍內。擇其周圍地損害最少之處所及方法爲之。

第七百八十八條 有通行權人於必要時。得開設道路。但對於通行地因此所受之損害。應支付償金。

土地所有人得通行周圍地。而與公路爲適宜之聯絡。已如前條所述。但有時僅有通行周圍地之權利。於土地使用上尚不能滿足其需要。所以本條特爲規定。准許有通行權人於必要時得開設道路。以供土地之使用。但對於通行地所有人。勢必因此受有損害。殊非公平之道。故法律規定此種損害責任。應由有通行權人負支付相當之償金。以充賠償。則通行地所有人不致受有意外之損失也。

第七百八十九條 因土地一都之讓與或分割。致有不通公路之土地者。不通公路土地之所有人因至公路。僅得通行受讓人或讓與人或其他分割人之所有地。

前項情形。有通行權人。無須支付償金。

因土地一部之讓與或分割。致有不通公路之土地者。此乃由於當事人間之任意行爲而發生。其不能與公路聯絡之事實。早在當事人意思之中。故不通公路土地之所有人。祇能就受讓人或讓與人或其他分割人之所有地中與公路連接者。行使其通行權不能犧牲其他之鄰地。以供通行。蓋其他鄰地所有人不負忍耐其通行之義務也。

根據上述情形。此種通行權之發生。既爲當事人所預料。則有通行權人。自無支付償金之義務。而在受讓人或讓與人或分割人亦無所謂損失也。

第七百九十條 土地所有人得禁止他人侵入其地內。但有左列情形之一者。不在此限。

一 他人有通行權者。

二 依地方習慣。任他人入其未設圍障之田地、牧場、山林刈取雜草。採取枯枝、枯幹或採集野生動物或放牧牲畜者。

本法第七百六十五條之規定。所有人對於其所有物得排除他人之干涉。依此原則。則土地所有人對於他人侵入其地內。自得加以禁止。惟亦有例外者。即（一）他人有通行權者。不能加以禁止。因通行權爲法律上特定之權。若禁止其侵入。則通行權之制度勢成虛設。故明定有通行權者不在禁止侵入範圍以內。（二）依地方習慣得入他人田地牧場山林刈取雜草採取枯枝枯幹或採集野生動物或放牧牲畜者。不能加以禁止。因此係地方習慣。法律不加限制。且於公益上深有關係。而對於土地所有人並無損害。所以不得加以禁止也。

第七百九十一條 土地所有人遇他人之物品或動物偶至其地內者。應許該物品或動物之占有人或所有人入其地內。尋查取回。

前項情形。土地所有人受有損害者。得請求賠償。於未受賠償前。得留置其物。

品或動物。

土地所有人如遇他人之物品或動物。偶至其地內者。不問該項物品或動物如何遺落或走失。均應准許其占有人或所有人入內尋查。如能尋得。並應准許其取回。此乃保護占有人或所有人之權利也。

前項情形。如該物品或動物之占有人或所有人入內尋查時。發生損害情事。則土地所有人得向其請求賠償。以補損失。而維權利。如土地所有人未受賠償以前。得留置其物品或動物以爲要求履行賠償之條件。藉以防止該物品或動物之占有人或所有人取回物品或動物後。不履行賠償責任。而使土地所有人受意外之損失也。

第七百九十二條 土地所有人因鄰地所有人在其疆界或近旁營造或修繕建築物。有使用其土地之必要。應許鄰地所有人使用其土地。但因而受損害者。得請求償金。

土地所有人在其疆界或近旁營造或修繕建築物。對於自己土地不敷使用時。得借用鄰地所

有人之土地。以利工作。如果絕對不能使用鄰地。則土地所有人於營造建築物之前。勢必預留空地以備工作。並爲日後修繕之用。如此則土地所有人直接受其損害。而國家社會之經濟上。間接亦有不利。所以本條規定土地所有人於建築時。得使用鄰地也。但此項鄰地使用權。若不加以限制。則鄰地所有人將受意想不到的損害。所以本條規定以必要情形爲行使鄰地使用權之要件。藉以防止濫用此項權利之弊。如因使用鄰地而使鄰地所有人受有損害時。爲維護鄰地所有人之利益計。鄰地所有人得向使用人請求償金。以資補償所受損失也。

第七百九十三條 土地所有人於他人之土地有煤氣、蒸氣、臭氣、烟氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相類者侵入時。得禁止之。但其侵入輕微。或按土地形狀、地方習慣。認爲相當者。不在此限。

土地所有人於法本有除去他人之妨害。排除他人之干涉之權。故凡煤氣、蒸氣、臭氣、烟氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相類者。自得禁止其侵入。蓋此種煤氣等之侵入。對於土地所有

人身體之衛生。居住之安寧。土地之利用。皆有相當損害。爲保護利益計。當然加以禁止。但其侵入輕微無礙土地所有人之利益。或按土地形狀地方習慣認爲相當者。則土地所有人自當容忍。不得主張禁止。若不如此規定。則土地所有人勢必濫行其禁止之權。而使鄰地所有人必致土地不堪利用。有背公平之原則。而於經濟上發生不良之結果也。

第七百九十四條 土地所有人開掘土地或爲建築時。不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險。或使鄰地之工作物受其損害。

土地所有人開掘土地。或爲建築時。應注意鄰地之安全。不得使鄰地之地基動搖而有崩壞之虞。或因動搖之結果。發生傾陷之危險。或使鄰地之工作物。如井溝水池地窖等。發生污穢陷落。而受其損害。藉以保護鄰地之利益。若土地所有人。不加注意。一旦鄰地發生損害。則土地所有人須負其責。而受損害之鄰地所有人。自得請其損害賠償也。

第七百九十五條 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。鄰地所有人得請求爲必要之預防。

依本法第七百六十七條之規定。所有人有他人妨害其所有權之虞者。得請求防止之。故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。鄰地所有人爲維護本身利益。及預防不測起見。自得請求建築物。或其他工作物之所有人。爲必要之預防。如鄰地所有人請求後。仍未爲必要之預防工作時。儘可依照違警罰法。向公安機關聲請強制執行以保安全。

第七百九十六條 土地所有人建築房屋逾越疆界者。鄰地所有人如知其越界而不即提出異議。不得請求移去或變更其建築物。但得請求土地所有人。以相當之價額。購買越界部分之土地。如有損害。並得請求賠償。

土地所有人建築房屋。本應於自己疆界內爲之。但事實上往往有越界建築者。此實侵害鄰地所有人之權利也。倘鄰地所有人於越界建築開始工作之際。即時提出異議。排除其侵害。則土地所有人自應移去或變更其建築物。蓋此時工作伊始。土地所有人決無重大損失。自不能主張越界建屋權利。而影響鄰地所有人之所有權也。但鄰地所有人如知其越界而不

即提出異議。及至建築完成始行主張其所有權。請求移去或變更其建築物。則必使土地所有人蒙重大之損害。非獨不利於個人經濟。即社會國家經濟上亦無益也。因此法律爲顧及建築人之利益及社會國家之經濟起見。凡鄰地所有人。如知其越界而不即提出異議。不得請求移去或變更其建築物。惟依此規定。將使鄰地所有人之所有權受有損害。亦非公平之道。故本條但書明白規定。凡鄰地所有人受有越界建屋之損害時。得請求土地所有人就其越界部分之土地以相當之價額購買。如鄰地受有其他損害。鄰地所有人並得請求賠償。如此則於土地所有人及鄰地所有人兩有裨益。而於經濟原則上亦稱允當也。

第七百九十七條 土地所有人遇鄰地竹木之枝根有逾越疆界者。得向竹木所有人請求於相當期間內刈除之。

竹木所有人不於前項期間內刈除者。土地所有人得刈取越界之枝根。越界竹木之枝根。如於土地之利用無妨害者。不適用前二項之規定。

土地所有人之權利。本及於土地上下。故鄰地之竹木如其枝幹逾越疆界延及土地之上。或

其根莖逾越疆界。蔓至土地之下。土地所有人爲保護其土地之利用。得請求竹木所有人於相當期間內刈除之。

如土地所有人。向竹木所有人請求於相當期間內刈除逾越疆界之枝根。而竹木所有人仍不刈除時。則土地所有人爲利益計。得自行刈除其越界竹木之枝根。並取得刈下枝根之所有權。至竹木因刈除其枝根而致枯死與否。則不加過問。

依前兩項之解釋。土地所有人行使其所有權完全爲土地之利用。排除其侵害。如逾越疆界之枝根不妨害於土地之使用。則土地所有人不得藉口於所有權請求刈除或自行刈取也。

第七百九十八條 果實自落於鄰地者。視爲屬於鄰地。但鄰地爲公用地者。不在此限。

果實自落於鄰地者。則鄰地所有人有取得該果實之權利。果實所有人不得向之求償。此乃避免無謂糾紛。維持相鄰間之親善和平也。但鄰地爲公用地者。則不在此限。所有墜落之果實仍應歸果實所有人所有也。

第七百九十九條 數人區分一建築物而各有其一部者。該建築物及其附屬物之共同部份。推定爲各所有人之共有。其修繕費及其他負擔。由各所有人按其所有部分之價值分擔之。

所有權之標的物。須爲獨立之一體。就理論言之。一個建築物上祇能有一個所有權。不能同時有幾個所有權存在。但近年以來。社會經濟日益發達。高樓大廈所在皆是。此種廣大建築物在事實上每有區分爲若干部分。就其分得之一部分成立其所有權。乃常有之事也。但數人區分一建築物。而各有其一部分時。對於其建築物之共同部分。如牆壁屋頂門戶等。及其附屬物之共同部分。如倉庫廁所等。此皆爲各所有人共同利用而設。而不能區分者。故推定爲各所有人之共有。其關於此項共同部分之修繕費。及其他負擔。應按各所有者所有部分之價值而分任之。以昭公允也。

第八百條 前條情形。其一部份之所有人。有使用他人正中宅門之必要者。得使用之。但另有特約或另有習慣者。從其特約或習慣。

因前項使用致所有人受損害者。應支付償金。

正中宅門爲一屋公同出入之所。每有必要使用者。依照前條情形。其一部分之所有人。倘有使用正中宅門之必要時。如對於正中宅門並無所有權而屬於他人所有時。亦得使用之。所有人不能加以拒絕。但另有特約者。當依據約定辦法爲之。或另有習慣者。當從其習慣辦理。蓋以適合當事人之意思爲原則也。

倘因使用他人正中宅門以致所有人受有損害。則使用人應支付償金。以償損害。

第三節 動產所有權

本節各條均係規定動產所有權者。所謂動產所有權者。以動產爲標之物之所有權也。動產。在民法上雖無直接規定。但從民法第六十六條反面之解釋。則動產。爲土地及其定着物以外之物也。

第八百零一條 動產之受讓人占有動產。而受關於占有規定之保護者。縱讓

與人無移轉所有權之權利。受讓人仍取得其所有權。

動產之受讓人占有動產時。如果讓與人。已有移轉所有權之權利。則受讓人因讓與之效力取得所有權。此乃自然之理。但有時讓與人。雖無移轉其所有權之權利。而受讓人享受關於占有規定之保護。仍可取得其所有權。譬如以和平公然之方法占有動產。而為善意並無過失時。即能取得其所有權。又如盜賊遺失物等。有回復該項物品之權利人。若不於一定期限內向占有人請求返還者。則占有人即能取得其所有權。其盜賊或遺失物若係金錢或無記名證券。則受讓人更可即時取得其所有權。他如由拍賣或公共市場以善意買來者。讓與人雖無讓與之權利。而受讓人亦能立時取得所有權。凡此種種均應受占有之保護。受讓人雖不能藉讓與之力取得所有權。但能借占有之效力取得其所有權。如是始能確實保護交易上之安全也。

第八百零二條 以所有之意思。占有無主之動產者。取得其所有權。

本條係規定無主動產之占有。亦稱之曰先佔。其要件為必須有所有之意思。方能取得無主

物之所有權也。所謂無主之物者。即其在占有時。並無所有權人。至於以前有無所有權人。則無庸過問。凡遺棄物以及飛禽走獸魚介昆蟲皆爲無主之物。他如遺失物漂流。物雖屬無主。但其主未嘗表示拋棄。不能消滅其物權也。

第八百零二條 拾得遺失物者。應通知其所有人。不知所有人或所有人所在不明者。應爲招領之揭示。或報告警署或自治機關。報告時。應將其物一併交存。

遺失物者。即他人未經拋棄偶然遺失之物也。故仍爲有主之物。凡拾得者。應即通知該物所有人領回。如不知所有人爲誰。或所有人所在不明者。應爲揭示招領。或逕行報告警署或自治機關。請其代爲招領。惟報告時。須將其物一併交存警署或自治機關。以免散失。並爲保護遺失人之利益也。

第八百零四條 拾得物經揭示後。所有人不於相當期間認領者。拾得人應報告警署或自治機關。並將其物交存。

拾得遺失物經揭示招領後。如該物所有人不於相當期間認領。則拾得人爲減輕保存責任及預防散失起見。自應報告警署或自治機關。並將拾得物一併交存。

第八百零五條 遺失物拾得後六個月內。所有人認領者。拾得人或警署或自治機關。於揭示及保管費受償還後。應將其物返還之。

前項情形。拾得人對於所有人。得請求其物價值十分三之報酬。

遺失物拾得後所有人可於六個月內出而認領。拾得人或警署或自治機關自應返還之。但招領揭示及遺失物保管等費。係由遺失物而產生。則當由遺失物所有人負擔之。故遺失物所有人於認領遺失物時。須將此項費用清償後方能領回其物。如此則拾得人或警署或自治機關不致受無妄之損失也。

依前項情形。當遺失物所有人認領遺失物時。拾得人並得請求其給付報酬。其報酬數額以該物價值十分之三爲標準。此種報酬之規定。蓋爲獎勵拾得人之美德也。

第八百零六條 如拾得物有易於腐壞之性質。或其保管需費過鉅者。警署或

自治機關得拍賣之而存其價金。

如拾得之物其性質易於腐壞。不能延至六個月者。或其保管需費過鉅。甚至超過其物之價值者。如果依然保存。則於拾得人及所有人雙方兩受其害。故本條規定在此種情形時。警署或自治機關得拍賣之而存其賣得價金。藉以保護所有人及拾得人之利益也。

第八百零七條 遺失物拾得後六個月內所有人未認領者。警署或自治機關應將其物或其拍賣所得之價金。交與拾得人歸其所有。

遺失物拾得後。如果已滿六個月。而所有人仍未認領者。則所有人已表示拋棄其物之所有權。當屬諸拾得人。於此情形。警署或自治機關應將保存之拾得物或遺失物依前條情形拍賣所得之價金。交與拾得人歸其所有。

第八百零八條 發見埋藏物而占有者。取得其所有權。但埋藏物係在他人所有之動產或不動產中發見者。該動產或不動產之所有人與發見人。各取得埋藏物之半。

埋藏物者。永久埋藏於其他物件之中。其所有人不明之動產亦無主物之一種也。埋藏物之發見。如在自己所有之動產或不動產之中而占有之者。即取得其所有權。反言之如發見埋藏物而未取得占有者。仍不能取得其物之所有權。蓋我民法於發見以外更以占有爲要件也。如發見埋藏物。而在他人所有之動產或不動產之中。則發見人不能盡奪其利益。而所有人亦不能抹煞發見人之勞蹟。因此本條之規定。對於此種情形則埋藏物之發見人及該動產或不動產之所有人。各取得埋藏物之半。藉以杜絕無謂之糾紛。

第八百零九條 發見之埋藏物足供學術、藝術、考古或歷史之資料者。其所有權之歸屬依特別法之規定。

發見之埋藏物。足供學術藝術考古或歷史之資料者。如古器古書古碑等則與國家文化社會公益皆有密切之關係。不宜屬於個人私有。至其所有權之歸屬。當依特別法之規定定之。例如發見古物則依古物保存法。將該古物歸屬於特種團體或國庫收存是也。

第八百十條 拾得漂流物或沉沒品者。適用關於拾得遺失物之規定。

漂流物即漂流水中之動產。沉沒品即沉沒水底之動產。與遺失物之遺失於陸地其性質相同。故兩者均非無主物。因此拾得漂流物或沉沒品者。其一切程序皆適用關於拾得遺失物之規定。(第八百零三條至第八百零七條)即拾得人亦於一定條件之下取得其所有權也。

第八百一十一條 動產因附合而爲不動產之重要成分者。不動產所有人取得動產所有權。

附合者。即二個以上之物合併而組成一物之謂。如動產合併於不動產。而爲不動產之重要成分。非至毀損不動產之一部或變更其本體。不能分割之。例如磚瓦樑柱等裝置於房屋。若使其分割則房屋勢必毀損。蓋此時磚瓦樑柱等動產。已爲房屋不動產之重要成分。法律爲保護經濟上利益起見。對於附合於不動產上成爲重要成分之動產。應由不動產所有人取得其所有權。

第八百一十二條 動產與他人之動產附合。非毀損不能分離或分離需費過鉅者。各動產所有人。按其動產附合時之價值。共有合成物。

前項附合之動產。有可視爲主物者。該主物所有人。取得合成物之所有權。動產與他人之動產附合爲一時。如非至毀損不能分離或雖能分離而需費過鉅者。則各動產所有人須按照動產附合時之價值比例計算。共有其合成物。例如附合時之價值。一爲十元。一爲二十元。則成爲二與一比例之共有合成物。日後價值縱有變動。亦不能更變其比例。藉可避免無謂糾紛。

關於附合之動產得分主物及從物。所謂從物者即非主物之構成部分。常助主物之效用。而隨主物同屬於一人之所有也。所謂主物者係對從物而言。即與他物無關係而得以獨立成爲本體之物也。至主從之區別。應依物之性質用法等而以普通之見解決定之。例如鑲嵌寶石之戒指。通常應視戒指爲主物，寶石爲從物。但以名貴之寶石鑲入低價之戒指時。則當以價值之高下區別其主從也。依此情形如附合之動產。有可視爲主物者。則合成物之所有權。當歸屬於主物所有人所有。此乃維持社會經濟之利益也。

第八百十二條 動產與他人之動產混合。不能識別或識別需費過鉅者。準用

前條之規定。

動產與他人之動產混雜合併而至不能識別之狀態。或雖能識別而需費過鉅者。則可依前條之規定認定混合之動產屬於各所有人所共有。如混合之動產得區別主從時。則主物之所有人取得混合物之所有權。

第八百十四條 加工於他人之動產者。其加工物之所有權。屬於材料所有人。但因加工所增之價值顯逾材料之價值者。其加工物之所有權屬於加工人。在他人之動產上。加以工作而成爲新物。例如刻像於石。編竹成篋。繪圖於紙。如果所加工之價值低於材料之價值時。則加工物之所有權應屬材料所有人所有。但因加工所增之價值顯然超過材料之價值時。則加工物之所有權不屬於材料所有人。應歸加工人所有。

第八百十五條 依前四條之規定。動產之所有權消滅者。該動產上之其他權利。亦同消滅。

第八百十一條規定動產附合於不動產者。第八百十二條規定動產附合於動產者。第八百十三

條規定動產混合於動產者。第八百十四條規定加工於動產者。皆以舊物改成新物。新物既經成立。則其構成部分之舊物。不復能獨立存在。故舊物之所有權。即因改成新物而消滅。舊物既經消滅。則凡屬於其物而成立之其他權利。當然亦隨之而消滅。例如甲對於乙所有之木材有抵押權。其木材與丙所有之木材併合造成器具。而丙所有之木材。可視為主物時。則丙可取得該器具之所有權。同時乙之所有權及甲之抵押權均歸消滅也。

第八百十六條 因前五條之規定喪失權利而受損害者得依關於不當得利之規定請求償金。

依前五條之規定。因附合混合加工等事。除第八百十二條第一項及第八百十三條規定各動產所有人共有合成物各無得喪外。其餘則一方取得權利時。一方必受損失。有背公道之原則。故本條規定凡喪失權利而受損害之一方。對於取得權利之一方。得依關於不當得利之規定。請求償金藉謀不公道之救濟辦法也。所謂不當得利者即無法律上之原因而受利益致他人受損害之謂也。

第四節 共有

共有者數人共同享有一個所有權也。本來一物之上不能同時有幾個所有權存在。但一個所有權若歸屬於數人使數人共同享有之。則無害於所有權之本質。本法規定共有。卽由此種觀念而產生也。

共有可以分爲兩種（一）一般共有。又稱爲分別共有。卽就共有物之所有權分割爲若干部分。各共有人按照應有部分爲實在之所有人。則各共有人對於其應有部分。均得隨意處分之。（二）共同共有。則不能分割其所有權。而將其全部屬於數人。各共有人無專屬自己之應有部分。故其處分及管理必須關於所有權之全部。又必須經共有人全體之共同行爲爲之。關於共有之立法例。各國殊不一致。有以一般財產之共有作爲債權關係之一原因。而規定於債編中。於物權編中則僅規定所有權共有之特別法。則如德國民法是。有僅將繼承及其他事項有共有之規定。而不設一般之規定。如法國民法是。有於所有權一章設共有之規定

。如瑞士民法及日本民法是。我國民法則倣效瑞士及日本。將共有之規定設於物權編所有權之中也。

第八百十七條 數人按其應有部分對於一物有所有權者爲共有人。
各共有人之應有部分不明者推定其爲均等。

共有者。卽數人共有一物之所有權也。應有部分者。卽共有人相互間之完全所有權之一部分也。倘數人按其應有部分對於一物有所有權時。則此數人者。卽該物所有權之共有人也。例如甲乙兄弟兩人合得祖遺房屋一所。則該項房屋之所有權。屬於甲乙兩人所共有。甲乙兩人卽爲共有人。若其應有部分有多少時。則依多少之比例分配其所有權。例如甲乙兩人對於祖遺房屋。甲應得二份。乙應得一份。則該項房屋所有權之分配。成爲二與一之比。若各共有人對於其應有部分不明者。推定其爲均等。卽以前例言之。甲乙兩人不明其應有部分時。則甲乙兩人對於該項房屋之所有權各得其半。若於共有人之一人。或數人對於其應有部分雖屬分明。而其他共有人之應有部分不明時。則其他不明應有部分之共有人

。亦能適用此項規定推定其爲均等。例如甲乙丙丁四人共有一屋。甲之應有部分爲二分之一。而乙丙丁三人之應有部分不能分明時。則推定乙丙丁三人於甲之應有部分二分之一以外之其餘二分之一之部分有均等權利。即乙丙丁三人各有其餘部分之三分之一之所有權也。

第八百十八條 各共有人按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之

權。

各共有人於不妨害其他共有人使用範圍以內。而使用共有物。自無問題。如共有一人之使用。有妨害其他共有人之使用時。則當依其應有部分使用其共有物。方稱允當。例如甲乙兩人。共有一車。而其實應有部分甲爲二乙爲一。成爲二與一之比例。則使用共有物時。甲之權利當倍於乙。即甲能使用二日。乙祇能使用一日也。至共有物之使用。原則上以全部爲標的。但有時亦有例外。即共有人相互間約定共有物使用方法。如共有之房屋。分爲數部分各人使用其一部分是也。又共有物所生之收益。不問其爲天然孳息抑法定孳息。各

共有人亦應按其應有部分取得其所有權。例如甲乙共有房屋一所。出租於他人居住。月得租金六百元。如甲之應有部分倍於乙。即甲得二份。乙得一份。則租金之收益。甲得四百元。乙得二百元。倘甲乙兩人之應有部分相等時。則甲乙各得三百元。

第八百十九條 各共有人得自由處分其應有部分。

共有物之處分、變更及設定負擔。應得共有人全體之同意。

共有物之所有權分屬於數人時。各共有人按其應有部分為實在之所有人。換言之。即應有部分為各共有人所專屬。故各共有人得自由處分其應有部分。不必取得其他共有人之同意。共有物之處分變更及設定負擔。則與處分應有部分不同。不能由共有人一人專斷。即共有人多數之意思。亦屬無效。必須得共有人全體之同意方能為之。其立法理由。為防免共有人一人之專斷。或多數之壓迫而使其他不同意之共有人受有損害也。

例如甲乙共有房屋一所。各就其應有部分得為自由處分。自無問題。若將該項房屋。為出

賣翻造抵押等行爲時。則必須甲乙兩人同意爲之。如有一人反對卽不能單獨行使。

第八百二十條 共有物除契約另有訂定外。由共有人共同管理之。

共有物之簡易修繕及其他保存行爲。得由各共有人單獨爲之。

共有物之改良。非經共有人過半數。並其應有部分合計已過半數者之同意。不得爲之。

管理共有物之適當與否。與共有人全體之利益有密切之關係。所以應由共有人共同管理之。但亦有例外者。如共有人間訂有契約歸一人單獨管理。或輪流管理。或依應有部分各自管理。則當依其契約所定範圍爲之。

共有物之簡易修繕。及其他保存行爲。乃防止物之滅失及毀損。例如房屋施以修葺。食品加以防腐藥料。此皆保存之行爲。而此種行爲尤須緊急迅速之處置。方有效果。如依共有物管理之原則。須由共有人共同爲之。則不但迂緩違反保存之原意。且必發生障礙不利於各共有人。所以本條第二項規定。對於共有物之修繕及保存行爲得由各共有人單獨爲之。

如是則簡捷便易各有利益也。

共有物之改良乃增加收益爲目的。改良其物之行爲也。例如開墾或增加肥料以資改良土地。翻造或添設裝修。以資改良房屋。此種改良行爲。事實上不必求其迅速緊急之處置。且需費較鉅與上述之保存行爲相異。故原則上應由共有人共同爲之。但各共有人彼此意見紛歧時。不能拘泥於共有物管理之原則。有礙物之改良。而使共有人全體蒙其損害。故本條第三項規定共有物之改良行爲。祇須共有人過半數並其應有部分合計已過半數者之同意。卽能爲之。例如甲乙丙丁戊五人共有房屋一所。甲得三份。乙得二份。丙丁各得一份。戊得三份。合計爲十份。如對於此項共有房屋加以改良。甲乙丙三人已經同意。丁戊二人反對。於此情形。共有人中之同意人已佔多數。卽以應有部分而論亦已佔十分之六過半數之同意。根據本條規定可以爲之。若甲戊二人同意。而乙丙丁三人反對時。或乙丙丁三人同意。而甲戊二人反對時。則均不得爲之。蓋前者應有部分雖已過半數。而共有人則未及半數也。後者共有人已過半數。而應有部分祇有十之四。均不能適合本條之規定。不得爲改

良行爲。

第八百二十一條 各共有人對於第三人得就共有物之全部爲本於所有權之請求。但回復共有物之請求。僅得爲共有人全體之利益爲之。

共有物之所有權在表面上。雖可分割。但實質上之權利仍屬連帶者。所以各共有人中任何一人。對於第三人出而爭奪。得就共有物之全部請求共有物上之一切權利。蓋共有人中一人之所爲。卽等於全體之所爲也。例如甲乙丙三人共有一屋。而第三人戊出而爭奪。則甲乙丙三人中任何一人得向之行使共有物全部之權利。且以回復共有物爲目的之請求。必爲共有人全體之利益爲之。不能祇請求其自己應有部分之一部。否則爲其個人之利益。不免有損害其他共有人利益之虞。此本條之所由設也。

第八百二十二條 共有物之管理費及其他擔負。除契約另有訂定外。應由各共有人按其應有部分擔之。

共有人中之一人。就共有物之擔負爲支付。而逾其所應分擔之部分者。對於

其他共有人得按其各應分擔之部分請求償還。

各共有人按其應有部分既有享受共有物之利益。自應按其應有部分分擔共有物之管理費。如保存改良等費用及其他擔負如租稅捐款等。方爲公允。但另有契約訂定者。則依契約爲之。蓋此種事項無關公益。自可聽任當事人之意思也。

依上述情形。各共有人之擔負。當以應有部分爲標準。如共有人中之一人。對於其共有物之擔負。所支出之費用。有超過其應擔負之部分時。則超出之部分。可向其他共有人請求償還。此則由於前項之規定。所生之結果也。例如甲乙丙丁四人共有一物。甲支出管理費洋六百元而甲之應有部分爲三份。乙丙丁三人各得一份。則此項管理費甲應負三百元。其超出之三百元。可向乙丙丁三人請求各償一百元。

第八百二十三條 各共有人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。

前項契約所定不分割之期限。不得逾五年。逾五年者。縮短爲五年。

共有制度自經濟上言之頗不利益。蓋各共有人苟非意見合一。即不能爲共有物之處分及改良。且共有人對於共有物其使用及保存往往不及單獨所有之注意。甚至共有人間發生爭議。諸多阻礙。有害經濟上之利益。實屬非淺。故法律明定各共有人得隨時請求分割共有物。藉以維護各共有人之利益也。所謂分割者。即各共有人就共有物內之應有部分劃分爲私有也。以上所述。乃共有物分割之原則。但亦有例外者。即因物之使用目的不能分割者。如數人分一建築物。其共有部分因互相爲使用目的時。即不能分割或契約另訂有分割之期限者。如數人分割遺產而被繼承人之遺囑訂有不許分割之期限者。則在此期限中不得分割也。

上述關於因契約另訂有不分割之期限者。不能分割共有物。此項期限之規定。不得逾五年。倘契約訂有五年以上者。亦須縮短爲五年。例如其有物在契約上訂明於六年內不許分割者。但各共有人依本條之規定於五年屆滿後即可請求分割。該項契約失其效力。換言之。即各共有人不受該項六年期限契約之拘束也。但五年以後如各共有人同意不分割時。則亦

聽其自由。法律不加干涉也。

第八百二十四條 共有物之分割。依共有人協議之方法行之。

分割之方法。不能協議決定者。法院得因任何共有人之聲請。命爲左列之分配。

一 以原物分配於各共有人。

二 變賣共有物。以價金分配於各共有人。

以原物爲分配時。如共有人中。有不能按其應有部分受分配者。得以金錢補償之。

共有物之分割在原則上當以協議之方法行之。此種方法最能滿足共有人之慾望。且實行分割時。絕無困難。所謂協議分割者。卽由各共有人共同集議將原物分割。以後依照各共有人之應有部分分配與各共有人。或將原物變賣後將賣得金額依各共有人之應有部分分配之。或將原物估定價金歸併於共有人中之一人。由該所有人對於其他共有人各依其應有部分

支付價金。凡此方法均無不可。要之各共有人之意見須趨一致。方能行之。

若分割之方法。各共有人之意見。不能一致。以致不能協議決定者。則法院可以依照共有人中之任何人之聲請。命爲如下之分配。(一)以原物分配於各共有人。此即就原物依照各共有人之應有部分。分配於各共有人。(二)變賣共有物以價金分配於各共有人。此係原物不能分配時之辦法。即將原物變賣後所得價金。依照各共有人之應有部分分配之。

若法院命將原物爲分配時。倘共有人中有不能按其應有部分受分配者。則法院可命其他共有人按物之當時價值。給以金錢以資補償。

第八百二十五條 各共有人對於他共有人因分割而得之物。按其應有部分。負與出賣人同一之擔保責任。

共有物經分割後。各共有人對於其分割所得之部分。完全取得所有權。此種分割行爲之性質。實與有償契約相似。所以對於第三人有追奪之情形或共有物有瑕疵及危險之時。各共有人均應互相負責。換言之。即共有人中之任何一人。如被第三人追奪其所分得之物。而

有毀損及危險之情形時。其他共有人應按其應有部分負責補償。此與有償契約中出賣人之擔保責任相同。

第八百二十六條 共有物分割後各分割人應保存其所得物之證書。

共有物分割後。關於共有物之證書。歸取得最大部分之人保存之。無取得最大部分者。由分割人協議定之。不能協議決定者。得聲請法院指定之。各分割人得請求使用他分割人所保存之證書。

共有物之分割。應以書面契約爲之。將分割之方法及條件詳細載明。此種書面契約。即本條之所謂證書也。關於此項分割證書。爲分割人對於第三人證明其權利之要具。故分割人爲自己利益。及共同利益起見。應將其所得之證書妥爲保存。

共有物於分割後。其分割之各部分。僅有一公通之原來證書。則各分割人自不能將此證書分割成數部分。於此情形。該項證書之保存人。究將誰屬。本條明定凡取得共有物最大部分之人。得保存之。蓋取得最大部分之人。與共有物之證書。最關利害。由其保存。可稱

允當。倘共有物之分割。各分割人所得部分互相均等。不分大小時。則此項證書之保存人。當由各分割人協議定之。倘各分割人協議不能決定發生爭執。得向法院聲請由法院指定保存人。

分割證書之保存。乃對第三人證明其權利之要件。及各分割人共同之利益。所以任何分割人如有使用他分割人證書之必要時。得有使用證書之權。其保存證書之分割人。不能加以拒絕。自當准其使用。蓋各分割人之相互間。均有密切之關係。使用證書。即為互相利用而保存權利也。

第八百二十七條 依法律規定或依契約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**。

各**共同共有人之權利**。及於**共同共有物之全部**。

共同共有與共有兩者。性質迥然不同。共同共有之成立。(一)「以數人依法律規定。或依契約成一共同關係。」此與共有根本不同之點。亦即共同共有成立之前提也。所謂共同關

係依法律規定者如公同繼承是。公同關係依契約成立者。如合夥契約是。所以公同共有。必須各共有人間有一定之公同關係存在。方能成立也。(二)一須數人基於其公同關係而共有一物者。一即須數人因其公同關係所備置之物。或其公同關係所範圍之物。始能成立公同共有。倘數人共有一物。縱有公同關係存在。但其物之共有非基於公同關係者。則仍不能成立公同共有。所以公同共有之成立。必須其物之共有基於公同關係者也。上述兩點。係公同共有成立之要件。其結合之人。即稱爲公同共有人。

公同共有物除分割外。其各公同共有人之權利。應及於其標明物之全部。非若其有權利祇享受其應有部分不及於全部也。

第八百二十八條 公同共有人之權利義務。依其公同關係所由規定之法律或契約定之。

除前項之法律或契約另有規定外。公同共有物之處分及其他之權利行使。應得公同共有全體之同意。

公同共有之成立。由於公同關係。公同關係之成立。依法律之規定。或契約之成立。已如前條所述。所以公同共有人行使權利義務。如其共同關係由於法律規定而成者。則法律必有規定。如其共同關係依契約規定而成者。則契約必有載明。故公同共有人之權利義務。應依其共同關係所由規定之法律或契約定之。如是則可避免相互間之衝突也。例如公同繼承。則其權利義務自應依照公同繼承之法律規定定之。合夥契約。則其權利義務自應依照合夥契約定之。

關於公同共有物之處分。及其他一切權利之行使。不能一人獨斷行之。以免有害全體之權利。必須得全體公同共有人之同意。方能行使。但公同關係所由規定之法律或契約另有規定時。則各公同共有人行使權利義務。當從其規定。不受全體同意之拘束也。

第八百二十九條 公同關係存續中。各公同共有人。不得請求分割其公同共有物。

公同共有。基於公同關係而後發生。故其命運應與公同關係相始終。即公同關係存續一日

。公共共有物亦須保持一日。此蓋維持公共之關係而達各公共之目的也。况公共共有之權利。及於標的物之全部。自不能請求物之一部屬於何人所專有。或受何人所處分。倘有分割及處分等事。則須待公共關係終止以後爲之。其公共關係在存續之中。各公共有人均應負責維持。不得請求分割其公共共有物。此本條之對於各公共共有人之分割請求權不得不明白規定加以限制也。

第八百三十條 公共共有之關係。自公共關係終止或因公共共有物之讓與而消滅。

公共共有物分割之方法。除法律另有規定外。應依關於共有物分割之規定。公共共有依法律或契約之公共關係而發生。所以公共關係終止時。公共共有之關係當然歸於消滅。如婚姻之解除。合夥之解散是。又公共共有物。如讓與於第三人時。則公共關係無所依附。則公共共有之關係亦應歸於消滅。如合夥人將財產讓與他人是。

公共共有物因公共關係終止而消滅時。則須將公共共有物分配於各公共共有人。至其分割

之方法。應依分割一般共有物之方法爲之。卽由各關係人協議定之。如協議不成。由法院分配或分配原物或分配金錢。倘法律另有規定其分割方法者。則當從其規定。不能依一般共有物分割之規定爲之。

第八百三十一條 本節規定於所有權以外之財產權。由數人共有或共同共有者準用之。

共有原指所有權之共有而言。所有權以外之權利本無所謂共有。但所有權以外之財產權。由數人共有或共同共有時。在事實上亦常有之。如地上權永佃權地役權抵押權典權質權等。皆屬之。性質雖不相同。而爲共有則一也。所以本條規定關於所有權以外之財產權。亦能準用所有權之共有。或共同共有之規定。如是則可避免無謂之爭議。而維持公共之利益也。

第三章 地上權

地上權之制度起源於羅馬法。按諸古代羅馬法將存在於土地之上之定着物。視爲土地之構成部分。與土地不能分離。故地上之定着物。依照添附之原則歸土地所有人所有。嗣後社會進步經濟發達。土地之價值因此而逐漸增高。定着物之所有權與土地所有權。有不得不分離之趨勢。而承認使用他人之土地有占有定着物之權利。若無此種地上權之辦法。就土地所有人而言。將使寬廣之土地。成爲荒蕪。就無土地之人而言。無法使用他人土地。有不能自食其力之痛苦。故現在無論何國皆承認此種制度以供社會之需要。我國民法依照一般通例特設地上權之規定。至其內容將於本章各條中說明之。

第八百三十二條 稱地上權者。謂以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木爲目的而使用其土地之權。

地上權乃使用他人土地之權利。換言之。地上權卽借地權。非所有權。故祇有使用他人土地之權利。而無處分他人土地之權利也。但其使用之目的。必爲建築物。（住宅倉庫工場等）工作物。（提防橋樑地窖等）或竹木。如爲耕作及畜牧則不在地上權之範圍自不待言。

地上權人使用土地之目的。固不得出於法定之範圍。但爲將來建築房屋或其他工作物或種植竹木起見。預先設定地上權自無不可。法律亦所深許也。

第八百三十三條 第七百七十四條至第七百九十八條之規定。於地上權人間或地上權人與土地所有人間。準用之。

地上權人在其地上所有一切之權利。以及鄰地之關係。與土地所有人間之關係。皆與所有權無異。故準用第七百七十四條至第七百九十八條之規定。如請求廢止變更建築之權利。請求變更安設之權利。請求給水之權利。請求賠償之權利等。藉以保護其利益也。

第八百三十四條 地上權未定有期限者。地上權人得隨時拋棄其權利。但另有習慣者。不在此限。

前項拋棄。應向土地所有人以意思表示爲之。

地上權爲使用他人土地之強有力物權。若永久存在。則土地所有權必至有名無實。故其性質上應有一定之存續期間。但本法並無限制之規定。所以當事人間如約定千年以上之長期

地上權。或一年以下之短期地上權。均無不可。但未定有期限者。則地上權人得隨時拋棄其權利。然若一地另有習慣者。則當從其習慣。

上述之地上權人拋棄權利。不能任意爲之。須向土地所有人以意思表示爲之。方爲有效。但毋須得其承認也。

第八百三十五條 有支付地租之訂定者。其地上權人拋棄權利時。應於一年前通知土地所有人或支付未到支付期之一年分地租。

地上權未定有期限者。地上權人得隨時拋棄。已如前條所述。但有支付地租之訂定者。其地上權人之拋棄權利。應於一年前通知土地所有人。蓋地上權隨時拋棄。必使土地所有人受有損害。故明定應於一年前通知。可使土地所有人對於土地之利用設法準備。免受意外之損失。但地上權人於事實上不得不拋棄權利。而不及於一年前通知者。則地上權人應於表示拋棄之時支付未到支付期之一年分地租。例如民國二十四年一月一日通知拋棄其地租。應付至同年十二月三十一日爲止。如是則土地所有人不致受有損害也。

第八百三十六條 地上權人積欠地租達二年之總額者。除另有習慣外。土地所有人得撤銷其地上權。

前項撤銷應向地上權人以意思表示爲之。

地上權人積欠地租有二年以上。或合計已達二年之總額時。土地所有人爲保護利益起見。自不得仍行允許地上權人之權利繼續存在。應當撤銷其地上權。但另有習慣者則當從其習慣。

上述之撤銷地上權。其表示方法。應向地上權人以意思表示爲之。此種表示爲單獨行爲。毋須地上權人之承認。即能發生效力。

第八百三十七條 地上權人縱因不可抗力妨礙其土地之使用。不得請求免除或減少租金。

地上權爲物權於設成成立後。土地所有人對於地上權人即不負何等之義務。縱因不可抗力妨礙其地上之使用。如地震等亦不得請求免除或減少租金。仍應按約照付。藉以避免地上

權人與土地所有人發生爭議也。

第八百三十八條 地上權人得將其權利讓與他人。但契約另有訂定或另有習慣者。不在此限。

地上權人於其權利標的物之土地上有物權。且其權利非專屬性質。自得依據財產權共通之原則自由處分。將權利轉讓與第三人。由第三人承受之。但權利讓與於他人時。必須以不變更權利內容爲條件。否則土地所有人將受不測之損害。且此種讓與權利行爲。與租賃不同。無須得土地所有人之同意。但地上權人與土地所有人間另有契約訂定不許轉讓。或地方上習慣不許轉讓者。則地上權人自當受契約及習慣之拘束。不得任意轉讓也。

第八百三十九條 地上權消滅時。地上權人得取回其工作物及竹木。但應回復土地原狀。

前項情形。土地所有人以時價購買其工作物或竹木者。地上權人不得拒絕。地上權人爲土地工作物或竹木之所有人。則地上權消滅時。地上權人當有收回其工作物

或竹木之權利。但此種權利亦有義務。存於其間。蓋地上權人。若不收回工作物或竹木。則將發生侵害他人土地所有權。土地所有人自得請求除去。故地上權人於地上權消滅時。取回其工作物或竹木。一方面固爲應有之權利。一方面亦爲應盡之義務也。但地上權人於取回工作物或竹木之時。不能損害土地所有人之權利。須將土地回復原狀。以免土地因工作物或竹木之取回有所損害而貶損價值也。

依上述情形地上權人將其工作物或竹木一旦取回。則其物與土地之價值。兩者均受減少。地上權人與土地所有人雙方勢必蒙其損害。於經濟原則上言之有失允當。法律爲維護利益起見。明白規定土地所有人可以購買地上權人所有之工作物或竹木。地上權人不得拒絕。至於購買之方法。當以當時之市價定之。如是則地上權人不得高抬價格。卽土地所有人亦不能低壓其價格也。

第八百四十條 地上權人之工作物爲建築物者。如地上權因存續期間屆滿而消滅。土地所有人應按該建築物之時價爲補償。但契約另有訂定者。從其

訂定。

土地所有人於地上權存續期間屆滿前得請求地上權人於建築物可得使用之期限內延長地上權之期間。地上權人拒絕延長者不得請求前項之補償。

地上權人對於其工作物或竹木可以取回已如前條所述。如其工作物爲建築物時。在事實上不能搬移而無取回之可能性。若強其取回。勢必將建築物毀壞。有損地上權人之利益。卽於社會經濟亦有妨害。法律爲保護計。故本條明白規定。凡地上權因存續期間屆滿而消滅時。土地所有人不能強令地上權人。將建築物取回。應按當時市價補償地上權人。而將該項建築物歸土地所有人所有。例如甲在乙之所有土地上。取得地上權。建造房屋。訂期三十年及至三十年之存續期間屆滿。則甲之地上權消滅。乙將土地收回。而甲所建之房屋。事實上不能搬移。則乙應按建築物之時價補償於甲。倘甲之房屋建築時之價值爲二十萬元。現在經過三十年之後。破舊損壞。當然難免。價值之低落。亦爲意中事。若此時之市價

祇值三萬元。則乙補償於甲之數額。即爲三萬元。將房屋歸乙所有。如地上權人與土地所有人雙方另有契約訂定者。則當從其契約之規定辦理。不受法律之拘束也。

依上述情形。地上權人於地上權存續期間屆滿前。對於其建築物尙可使用時。土地所有人得請求地上權人於建築物可得使用之限度內。延長地上權之期間。藉以保護利益。即以前例言之。倘甲之房屋於三十年地上權存續期間屆滿時。而尙堪使用。則乙可於地上權存續期間屆滿前。請求甲延長地上權期限。可至房屋坍塌不堪使用時爲止。倘地上權人拒絕延長地上權期限時。則土地所有人不必按建築物之時價爲補償。而地上權人亦不能請求補償。即如前例。乙請求甲延長地上權期限時。而甲加以拒絕。則甲不得請求乙補償即乙之補償義務。可以因之免除也。

第八百四十一條 地上權不因工作物或竹木之滅失而消滅。

地上權乃使用土地之權利。其標的物爲土地而非工作物或竹木。換言之。地上權人所有之工作物或竹木。乃使用他人土地之原因。而非地上權存續之要件。故工作物或竹木之滅失

與否。與地上權無關。地上權並不因之而消滅。例如甲於乙之土地上取得地上權訂期十年。而十年未滿甲之工作物或竹木滅失。則甲之地上權依然存在。並不因工作物或竹木之滅失而消滅其地上權也。

第四章 永佃權

永佃權吾國民法亦認爲物權之一。故列入本編中。關於永佃權之規定。雖多取法於羅馬法。但其中一部分。仍採吾國固有之制度也。所謂永佃權者。(一)爲永久使用他人之土地之物權。(二)爲支付佃租永久使用他人土地之物權。(三)爲耕作或牧畜永久使用他人土地之物權。其與地上權之情形。殊有不同。關於永佃權之性質。以及永佃權人之權利義務。悉於本章各條中明白規定之。

第八百四十二條 稱永佃權者。謂支付佃租永久在他人土地上爲耕作或牧畜之權。

永佃權之設定。定有期限者。視為租賃。適用關於租賃之規定。

永佃權與地上權之本質。雖為同一使用他人土地之權利。但地上權以工作物或竹木為目的。而使用他人土地。永佃權則以耕作或牧畜為目的。而使用他人土地。此其相異之點一。地上權不以永久使用為必要條件。永佃權則以永久使用為必要條件。此其相異之點二。故永佃權者。專為耕作或牧畜而支付佃租。永久使用他人土地之權也。所謂佃租者。乃使用土地之代價。定期支付土地使用之費。即與地上權之地租相同。此亦永佃權成立之要件。至佃租之支付不限於金錢。就收穫物之一部。作為佃租。亦無不可。

永佃權之設定。當然不定期限。以永久使用為目的。若定有期限者。則僅取得債權上之租賃權。不能取得物權上之永佃權。自應適用關於租賃之規定。租賃之規定。可參閱本法債編第二章第五節自第四百五十七條至第四百六十三條。

第八百四十三條 永佃權人得將其權利讓與他人。

永佃權並非專屬權。依照財產權共通之原則。永佃權人如不欲耕作或牧畜其地者。得將其

權利讓與他人。

第八百四十四條 永佃權人因不可抗力。致其收益減少或全無者。得請求減少或免除佃租。

永佃權爲永久使用他人土地之權利。就理論上言之。永佃權人如因不可抗力。對於其收益減少或全無之時。土地所有人不應負擔減免佃租之義務。但永佃權人多屬經濟上之弱者。法律爲保護弱者起見。特設本條之規定。藉以保護永佃權人之利益。所以永佃權人對於收益苟非出於怠惰或其他故意。如因不可抗力如水旱災荒之類。致其減少或全無者。得視其被害情形之多少。請求土地所有人減少或免除其佃租。關於此點與地上權大不相同。蓋永佃權爲支付佃租使用他人土地以收益爲目的。若一旦遭遇凶年。而致收益減少或全無之時。對於生計之維持。已成問題。倘再令其支付佃租。事不可能。尤非保護弱者之道。故本條之規定與地上權相異也。

第八百四十五條 永佃權人不得將土地出租於他人。

永佃權人違反前項之規定者。土地所有人得撤佃。

永佃權人可將永佃權讓與他人。已如第八百四十三條之規定。但不能將土地出租於他人。因永佃權以耕作或牧畜爲目的。一旦將土地出租於他人時。是否仍用以耕作或牧畜。自難預料。若作爲其他用途。勢必發生糾紛。法律爲預防起見。明白規定不得將土地出租於他人。以免日後發生流弊。况永佃權人。將土地出租於他人。難免從中漁利。非獨不利於土地所有人。且於一般經濟亦有損失也。

永佃權人如違反上述之規定。而將土地出租於他人時。土地所有人得撤銷其永佃權。

第八百四十六條 永佃權人積欠地租達二年之總額者。除另有習慣外。土地所有人得撤佃。

本條之規定與前章第八百三十六條之地上權之撤銷相同。永佃權人因耕作或牧畜所收利益。自應支付佃租。倘有積欠佃租二年以上。或合計已達二年之總額時。自不能任其積欠。有損土地所有人之利益。故本條規定於此種情形時。除另有習慣外。土地所有人可以撤銷

永佃權人之佃權。亦維持勞資均衡之辦法也。

第八百四十七條 前二條之撤佃。應向永佃權人以意思表示爲之。

第八百四十五條及第八百四十六條之規定。一則因出租土地而撤銷永佃權。一則因積欠佃租而撤銷永佃權。關於此項撤佃。應向永佃權人以意思表示爲之。毋須得其承諾。卽生效力。

第八百四十八條 第八百三十九條之規定。於永佃權準用之。

永佃權之性質。與地上權相同。所以準用第八百三十九條之規定。卽永佃權消滅時。永佃權人自得將其耕作物或牧畜物取回。倘因耕作或牧畜而變更土地原狀時。應回復其原狀。依此情形。如土地所有人以時價購買永佃權人之耕作物或牧畜物者。永佃權人不能加以拒絕。以期雙方各有裨益。

第八百四十九條 永佃權人讓與其權利於第三人者。所有前永佃權人。對於土地所有人所欠之租額。由該第三人負償還之責。

佃租爲永佃權之必要負擔。換言之。有永佃權。則必有佃租。故其結果佃租爲伴隨於永佃

權不能分離者也。所以永佃權人讓與其權利於第三人時。其所有前永佃權人對於土地所有人所負之租額。應由該第三人即受讓人負償還之責。以示保護土地所有人之利益。而防免第三人無理之抗爭。依此情形。或以爲受讓人於善意受讓之後。而負擔前永佃權人所欠之租額。未免使受讓人受有額外損失。但受讓人清償讓與人之所欠租額。則爲第三人之清償。受讓人對於讓與人自得行使債權人之權利。又若依第八百四十六條之規定。喪失其永佃權時則得依買賣之規定。對於讓與人請求損害賠償。故於受讓人之保護。固毫無缺陷也。

第八百五十條 第七百七十四條至第七百九十八條之規定。於永佃權人間或永佃權人與土地所有人間準用之。

永佃權人必須使其完全利用土地。所以本於土地所有權之請求權。在永佃權人間。或永佃權人與土地所有人間均得行使。所以準用第七百七十四條至第七百九十八條之規定。苟他人於其永佃權之範圍內。有干涉者。永佃權人均得依法排除之。

第五章 地役權

地役權爲行於土地上之他物權之一種。屬於役權之部類者。所謂役權者。爲圖某人或某土地之便益而使用他人所有物之物權也。役權之制度。由來已久。計分爲二種（一）人的役權。爲圖人之便益。而成立之役權。（二）地的役權。爲圖土地之便益。而成立之役權。現代法例所謂地役權者。係指地的役權而言。至於地役權與一方之土地以便益。同時與他方之土地以損害。利害相伴。無可諱言。但兩相比較。利益重而損害輕。由國民經濟上之觀察。實爲有益之制度。所以我國民法。依照一般通例。特設地役權之規定。至於人的役權。有礙財產之流通改良。利少害多。歐洲各國。都因古來習慣。不易廢止。但我國向無此種習慣。故民法不承認此種役權也。

第八百五十一條 稱地役權者。謂以他人土地供自己土地便宜之用之權。

地役權爲他物權之一。其使用他人土地與地上權及永佃權無異。惟其對於所有權之限制效

力甚小。其標的物須爲土地。土地以外之物爲標的者。不得爲地役權。而使用他人土地。必須謀增進自己土地之便宜爲目的。苟爲自身之便宜。則其權利祇能作爲債權享受之。不能視爲地役權也。故地役權實爲因土地而使用土地之權利。因此地役權之成立。必須有二個土地之存在。一曰需役地。卽爲地役權所附着之土地。亦卽因地役權得便宜之土地。一曰供役地。卽爲地役權所負擔之土地。亦卽因地役權被使用之土地。此二個土地。必須不屬於同一人所有。但不必以相鄰爲要件。祇須土地立於得供他土地之便宜之地位已足。所以相隔數里之兩地間。亦得成立地役關係。不過相鄰兩地間。發生地役關係。較爲頻繁耳。至於以他人土地。供自己土地便宜之用。其方法千差萬別。頗不一致。有以通行爲目的者。有以觀望爲目的者。有以引水爲目的者。悉依當事人之設定行爲。任意訂定之。例如甲有臨水之地一方。乙之地如欲引水或排水。必須經過甲地。則乙地對於甲地有地役權。乙地曰需役地。甲地曰供役地。

第八百五十二條 地役權以繼續並表見者爲限。因時效而取得。

地役權爲財產權之一種。除由於設定行爲之原因外。當然可以依時效而取得。但本條尙有
限制之規定。卽得爲取得時效之標之地役權。以繼續並表見爲限是也。故繼續及表見爲
必須具備之要件。二者缺一。卽不得依時效取得地役權。蓋不繼續地役不致使土地所有人
。受重大之煩累。故土地所有人常有容忍相鄰人行使者。如因行使多年。遽使取得時效成
就。其地役權。則有土地之人必將時時警惕不肯許人利用。又非所以維持相鄰間之親善也
。至不表見地役則其行使與否。非土地所有人可得而知。如其承認取得時效。在土地所有
人方面。常有不知不覺喪失其利益者。亦非公平之道。故法律均不許因時效而取得地役權
也。所謂繼續地役者。卽晝夜無間斷所行使之地役權也。表見地役者。卽地役權之行使依
工作物或其他之形迹現於外面之謂也。例如引水地役權。觀望地役權等是。因二者均有繼
續之性質。雖然引水水管破壞。一時斷水。或觀望窗牖關閉。停止行使。但就其性質言。
均不妨其繼續地役也。

第八百五十三條 地役權不得由需役地分離而爲讓與。或爲其他權利之標

的物。

凡物與權利有主從關係者。則關於主物或主權利之處分之效力。當然及於從物或從權利。乃法理上至當不易之原則。地役權乃爲需役地之便宜而存在之權利。所以與需役地有主從之關係。既有主從之關係。卽有不可分離之趨勢。換言之。卽地役權。不能分離需役地所有權而獨立存在。所以僅將土地之所有權讓與他人。而自己保留地役權。或僅將地役權讓與他人。而自己保留土地所有權。或將土地所有權。及地役權之讓與不屬於同一人時。均爲法律所不許。故需役地一旦不需要時。其地役權卽完全消滅。再需役地之所有人。不得將土地所有權與地役權分離。而僅以地役權爲其他權利之標的。如用作擔保以及貸貸等。亦法律所不許。故本條明白規定地役權不得由需役地分離而爲讓與。或爲其他權利之標的物也。

第八百五十四條 地役權人。因行使或維持其權利得爲必要之行爲。但應擇於供役地損害最少之處所及方法爲之。

地役權人行使地役權時。於其行使之主行為外。尚有種種附屬行為。始能達其行使或維持其權利之目的。此種附屬行為即為必要事項。地役權人皆得為之。例如汲水地役權人。得因汲水而通行供役地。或以自己之費用。於供役地上設置工作物是也。但地役權人對於此種附屬行為。不得濫於行使。有害供役地所有人之利益。故本條明定應擇於供役地損害最少之處所及方法為之。藉以維持公平之道。

第八百五十五條 地役權人因行使權利而為設置者。有維持其設置之義務。前項情形。供役地所有人得使用前項之設置。但有礙地役權之行使者。不在此限。

前項情形。供役地所有人。應按其受益之程度。分擔維持其設置之費用。地役權人為行使或維持其權利。得為必要之設置。已如前條所述。則地役權人既欲行使或維持其權利。而在供役地上設置工作物。事屬必要之行為。但此項設置。若不加意保存。勢必敗壞有損供役地所有人之利益。故明定地役權人對於設置工作物。須負維持之義務。方能公平。

地役權人在供役地上設置之工作物。倘供役地所有人亦有使用該項工作物之必要時。亦得使用之。以免兩重耗損而受無益之勞費也。但設置之工作物。主權屬於地役權人。則使用上當以地役權人爲先。換言之。即供役地所有人使用設置之工作物時。不得妨礙地役權之行使。法律予以明白規定。可以避免無謂之紛爭。

依前項所述供役地所有人於不妨礙地役權之行使範圍內。亦得使用設置之工作物。則地役權人將受不當之損失。而供役地所有人可得意外之利益。自非公平之道。故法律規定。於此種情形時。供役地所有人應按其使用工作物所受利益之程度。分擔設置該項工作物維持之費用。如是則雙方權利。方得其平。

第八百五十六條 需役地經分割者。其地役權爲各部分之利益。仍爲存續。但地役權之行使。依其性質祇關於需役地之一部分者。僅就該部分仍爲存續。地役權乃爲需役地之便宜而存在之物權。具有不可分之性質。所以需役地雖經分割。而地役權依然存在。不受絲毫影響。並不因需役地之分割而隨之消滅。但地役權之行使。依其

性質。祇關於需役地之一部分者。則爲例外。其地役權則爲該部分而存續。其餘部分。既無利益可言。自無存續之必要。應歸消滅。例如甲地所有人在乙地享有地役權。嗣後甲地分割爲三。由丙丁戊三人分受。則丙丁戊三人。對於乙地之地役權仍爲存續。但甲地分割後。關於地役權之行使依其性質。僅丙之分受土地需要。而丁戊二人分受土地不需要時。則丁戊二人之土地。失其地役權。祇丙之土地部分。仍爲存續。

第八百五十七條 供役地經分割者。地役權就其各部分。仍爲存續。但地役權之行使。依其性質祇關於供役地之一部分者。僅對於該部分。仍爲存續。

本條之規定。與前條相同。不過前者爲需役地之分割。而此則爲供役地之分割耳。供役地經分割後。其地役權仍爲存續。但分割以後。依其性質一地無須供役者。則其地之地役權。卽歸消滅。祇關於供役地之一部分。而存續其地役權。例如供役地甲經分割後。成爲乙丙兩地。在乙地不與需役地相毗連。而丙地則爲需役地必需之地。是乙地之地役權卽爲消滅。僅對於丙地仍爲存續。

第八百五十八條 第七百六十七條之規定。於地役權準用之。

地役權既有以他人土地供自己土地便宜之用。則有人妨害其權利時。自應直接行使返還請求權。及除去妨害或防止妨害之請求權。藉以保全其權利。所以規定準用第七百六十七條之規定也。

第八百五十九條 地役權無存續之必要時。法院因供役地所有人之聲請。得宣告地役權消滅。

地役權成立後。如因存在不合理或因土地情形變遷。不以其存續為必要。法院得因供役地所有人之聲請。宣告地役權之消滅。例如供役地所供給就需役地觀之。已不成為便宜。其地役權即無存續之必要。此時乃使供役地所有人為無益之供給。殊非法律認定地役權之本意。故准供役地所有人請求。法院為消滅之宣告。

第六章 抵押權

上古時代關於債權之擔保。均以債務人之身體爲之。嗣後文化漸開。智識日進。深知此種辦法。雖係嚴酷。於實際上反無利益。於是進而就物上爲債權之擔保。而此種物上擔保。當時僅有動產。及至社會經濟。日益發達。債務數額逐漸增加。而動產價值較小。不足供債權擔保之用。於是擔保範圍不得不加以擴充及於不動產。而以不動產爲質權之標的。然設定質權。必以質物之占有移轉於債權人。其所以保護債權人固不爲不厚。而對於所有人之保護。未免失之薄弱。且查擔保物權制度。乃謀債權之鞏固。而債權人往往不欲投其勞力資本。以謀改良利用。故爲質權標的之不動產。常有蕪廢之虞。近世社會一般之人深知不動產擔保。並無移轉占有之必要。而以使用收益委諸他人不免失策。於是以前不動產爲擔保時。始有不移轉占有之制度。此抵押權之所由來也。

查債權在共同擔保之外。尚有所謂特別擔保者。而特別擔保。又可分爲二種。一爲對人擔保。一爲對物擔保。前者規定於民法債編中。（民法債編第七百三十九條至第七百五十六條）。後者則屬於物權編範圍以內。卽所謂擔保物權是也。抵押權者。卽擔保物權之一種

。抵押權之設定。對於抵押人抵押權人以及社會三者。均有利益。蓋設定抵押權後。仍得占有標的物。而使用收益處分之。是於抵押人有利益也。抵押權人不負保存標的物之義務。而能取得完全之擔保權。是於抵押權人有利益也。標的物仍存所有人之手。即仍存於抵押人之手。於改良並無妨礙。是於社會有利益也。所以本法以我國固有之習慣為主。參酌一般立法之通例。特設本章之規定。

第八百六十條 稱抵押權者。謂對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產。得就其賣得價金受清償之權。

抵押權者。即以不動產爲擔保而發生債權債務。由債權者取得其擔保物上之權利是也。此種擔保物品。仍爲債務人或第三人所占有。不移轉於債權人。但債務人如延不清償債務時。則抵押權人可就擔保物品拍賣所得金額受清償之權利。所謂清償者即優先清償之意。換言之。即有抵押權之債權人。得優先於無抵押權之普通債權人。就擔保標的物之賣得價金受清償之謂也。本條雖無「優先」之明文規定。但就特別擔保之制度而言。有抵押權之債

權人。有優先受清償之權利。乃當然之理。此所以異於無抵押權之普通債權人也。至於抵押物品移轉於債權人占有。或抵押物品爲動產者。則不得謂爲抵押。不在抵押範圍之內。此應加以注意者也。

第八百六十一條 抵押權所擔保者爲原債權、利息、遲延利息及實行抵押權之費用。但契約另有訂定者。不在此限。

抵押權之擔保。當事人間。如契約另有訂定者。當從其約定。否則所擔保之範圍。(一)原債權即原本金額。(二)利息即原債權所生之收益。(三)遲延利息。即債務履行遲延時債務人應付之利息。(四)實行抵押之費用。即因抵押權之實行。如拍賣抵押物之類所生之費用。凡此種種。皆受抵押權之擔保。此所以保護抵押權人之利益。而全抵押權之效用也。

第八百六十二條 抵押權之效力。及於抵押物之從物與從權利。

第三人於抵押權設定前。就從物取得之權利。不受前項規定之影響。

凡附屬於抵押物之從物。及附屬於抵押物所有權之從權利。不問其附屬之關係何時發生。

均屬抵押權效力所及之範圍。俾使抵押權之信用。益形鞏固。所謂從物者。是常供主物用之物。不過與主物分離而能各自獨立者也。例如抵押物爲耕地時。則灌溉所用之工作物。以及農業需用之房屋。皆爲從物。此乃定着物。爲抵押土地之從物也。若動產爲抵押不動產之從物時。則如抵押物爲耕地時。供該土地用之水車等爲其從物。又如抵押物爲劇場時。則該劇場內設備之椅棹等爲其從物是也。至若抵押物爲房屋時。則附屬於該房屋之牆垣倉庫等。爲其從物。此係建築物爲抵押建築物之從物也。所謂從權利者。如地役權等。是與從物無異。例如抵押物爲土地時。則從屬於該土地之地役權。卽其從權利。

若第三人於抵押權設定以前。就從物取得之權利。不因抵押權之效力。及於從物而受影響。卽於實行抵押權時。第三人就從物取得之權利。法律上仍有其存在也。

第八百六十三條 抵押權之效力及於抵押物扣押後由抵押物分離之天然孳息。

抵押物本不移轉於抵押權人。故設定抵押權後。不動產所有人卽抵押人。對於其所有物卽

抵押物。仍有使用收益之權能。所以就原則而論。由抵押物所生之孳息。仍應歸所有人取得之。但在抵押物扣押後。所有人對於抵押物之一切權能。均因扣押而剝奪。不得再有收益之行爲。其由抵押物分離之天然孳息。亦併入抵押權效力所及之範圍之內。法律之所以如此明白規定者。蓋所以鞏固抵押權之信用也。所謂天然孳息者。卽依物之有機或無機之作用。並依物之用法所收穫之出產物也。

第八百六十四條 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。但抵押權人非以扣押抵押物之事情通知應清償法定孳息之義務人。不得與之對抗。

抵押物經扣押後。凡抵押物所有人於抵押物上應收之法定孳息。此時亦屬抵押範圍之內。抵押人不得再行收取。核與前條所述。理由相同。但抵押權人。對於應付法定孳息之義務人。必須將扣押抵押物之事情爲相當之通知。否則不得與之對抗。所以保護第三人之利益也。例如甲有房屋一所。抵押於乙。同時出租於丙。每月收取二百元之租金。倘一旦乙行

使抵押權。將受抵之房屋扣押後。則丙應付於甲之租金。應併入抵押範圍之內。即丙不得再將租金付於甲。但乙須將扣押房屋之情事。通知於丙。方爲有效。否則不能與丙對抗。丙仍可付租金於甲也。

第八百六十五條 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。

不動產所有人得就同一不動產上設定數個抵押權。以擔保數個之債權。詳言之。抵押物於設定第一次抵押權後。如其價格大於所擔保之債權數額時。得就其餘剩部分。再設定抵押權。以供他債權之擔保。倘設定第二次抵押權後。其抵押物之價格。仍有餘剩時。儘可再設定第三次第四次之抵押權。如此非但不妨礙第一抵押權人之權利。且可充分利用其抵押權。促進經濟之發達。至其次序。當依登記先後爲定。因抵押權以登記爲必要條件。須經登記後。方生效力。所以先行登記之權利。優於後登記者。此乃維持登記制度之意也。

第八百六十六條 不動產所有人設定抵押權後。於同一不動產上。得設定地

上權及其他權利。但其抵押權不因此而受影響。

抵押權設定之目的。乃擔保債權之清償。而謀債權之鞏固也。所以抵押權之存在。與其他物權之設定。性質上並非絕對不相容者。則不動產所有人設定抵押權後。若就同一不動產上。再設定地上權。及其他權利。自無不可。但此種權利之設定。不能害及抵押權人之利益。蓋抵押權有優先之權力。並不因此而受影響。即於實行抵押權拍賣抵押物時。與抵押物上未設定地上權及其他權利相同無異也。

第八百六十七條 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。

不動產所有人設定抵押權後。對於其抵押物之處分。如無害於債權人之利益者。自無限制之必要。依此而言。不動產所有人於設定抵押權後。自得將不動產讓與他人。但此種讓與行為。僅有債權之性質。對於已經設定之抵押權。並不因此而受影響。即抵押權人對於抵押物仍有優先受償之權利也。例如甲對於乙之不動產上有抵押權時。乙雖將其不動產讓與

於丙。但甲對於該項不動產上之抵押權。並不因之而受影響。仍得就該項不動產上。對於乙所有之債權受優先之清償。

第八百六十八條 抵押之不動產如經分割或讓與其一部。或擔保一債權之數不動產而以其一讓與他人者。其抵押權不因此而受影響。

抵押權設定後。如將抵押物分割為數部。或由抵押物所有人將其抵押物之一部。讓與於人。或因擔保一債權之數抵押物。而所有人以其一個讓與於人。此乃常有之事。抵押權人。對於其抵押物。仍與前條所述相同。並不因此而受影響。仍得對於抵押物全部而行使其抵押權。不因分割或讓與而有所變更也。

第八百六十九條 以抵押權擔保之債權。如經分割或讓與其一部者。其抵押權不因此而受影響。

前項規定。於債務分割時適用之。

以抵押權擔保之債權。雖經分割或讓與其一部各債權人。仍得對於抵押物之全部。而行使

其抵押權。債務分割時。亦適用同一之規定。例如甲以房屋向乙抵押洋十萬元。一旦甲死。將此項債務分割於繼承人丙丁二人負擔。或乙死。將此項債權分割於繼承人戊己二人承受。但於抵押權絕無影響。其抵押物仍為房屋之全部。丙丁二人中。任何一人。不為清償。或戊己二人中。任何一人。行使債權時。則皆對於房屋全部而行使其抵押權。並不因債權或債務之分割而有所變更也。

第八百七十條 抵押權不得由債權分離而為讓與或為其他債權之擔保。

抵押權非專屬權抵押權人。得將其讓與於人。固不待言。但抵押權為從權利。係債權之擔保。自不能離其主權利獨立存在。若主權利存在。而以從權利讓與於人。則主權利失其擔保。此亦當然之理。故本法明定不得由債權分離而為讓與。倘抵押權之讓與。連同所擔保之債權行之。自屬可能者也。至抵押權為其他債權之擔保者。即以抵押權為標的物設定質權。以擔保他之債權是也。其所設定之質權乃為權利質權。而就質權而言。其最重要者。則為處分標的物之權能。若不能讓與之物或權利。自不合為質權之標的物。而抵押權之性

質爲從權利。不能由債權分離而爲讓與。則抵押權上設定質權時。必須連同所擔保之債權行之。方爲正當。所以本法明定抵押權不得由債權分離而爲其他債權之擔保也。

第八百七十一條 抵押人之行爲足使抵押物之價值減少者。抵押權人得請求停止其行爲。如有急迫之情事。抵押權人得自爲必要之保全處分。

因前項請求或處分所生之費用。由抵押人負擔。

抵押物爲擔保債權者。故抵押人對於抵押物有減少價值之行爲時。抵押權人得請求停止其行爲。例如抵押房屋。卸賣裝修。抵押宅地。改作耕地。此種行爲。足以使抵押物價值減少。或有損抵押權人之利益。故抵押權人得請求停止其行爲。至於請求之實行。或用審判上之方法爲之。或用審判外之方法爲之。均無不可。若抵押人之行爲足使抵押物之價值減少。而有急迫之情事時。雖有上述之請求權。仍不足以保障。所以法律許其爲必要之保全處分。此卽所謂抵押權人之自力救濟也。所謂保全處分者。卽依民事訴訟法所規定之假扣押假處分假執行等是也。

因上述之請求或保全處分所生之費用。應由抵押人負擔。蓋此兩種保全行爲。皆由於抵押人之行爲而發生。其所需費用。依侵權行爲之原則。自應取償於抵押人也。

第八百七十二條 抵押物價值減少時。抵押權人得請求抵押人回復抵押物之原狀。或提出與減少價額相當之擔保。

抵押物之價值。因非可歸責於抵押人之事由致減少者。抵押權人僅於抵押人得受損害賠償之限度內。請求提出擔保。

抵押物乃用以爲債權擔保者。倘抵押物價值減少時。抵押權人於權利上將蒙損害。法律爲衡平起見。凡抵押物價值減少時。抵押權人得請求抵押人回復抵押物之原狀。或提出與減少價值相當之擔保。藉以鞏固抵押權人之權利。而使標的物之範圍。在實質上不受減少之損害。例如甲以宅地抵押於乙。則甲爲抵押人。乙爲抵押權人。倘甲將爲抵押物之宅地。變爲耕地。因此而使抵押物之價值減少時。乙可以向甲請求回復宅地之原狀。或提出宅地。因變爲耕地所減少價值之相當擔保。以資補充。方足以保護其抵押權。即將來乙欲實行其

抵押權時。亦不致受有損害也。

抵押物價值之減少。非可歸責於抵押人之事由者。如天災地變及第三人之侵權行為等是。此種事由抵押權人得於抵押人受損害賠償之限度內。請求提出擔保。就理論而言。抵押物之價值。因非可歸責於抵押人之事由。致減少時。抵押人無補充擔保之責任。但其事由為第三人之侵權行為而受損害賠償時。若不令抵押人負補充擔保之責。則事實上抵押權人因第三人之行為於權利上蒙有損失。而抵押人反因第三人之行為。受額外之利益。自難認為公平。故本法明定抵押權人得於抵押人所受之損害賠償限度內。向其請求提出擔保。藉以保護抵押權人之利益也。

第八百七十三條 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。

約定於債權已屆清償期而未為清償時。抵押物之所有權移屬於抵押權人者。其約定為無效。

抵押物所有人(債務人)於債務已屆清償期而不履行其債務。即抵押權人(債權人)未受清償權時。則抵押權人得行使其抵押權。聲請法院將抵押物拍賣。就其賣得價金。受優先清償之權。如賣得金額清償債務後。尚有剩餘。則應歸抵押人收受。倘有不足。則按不足之數。向抵押人求償。

倘抵押權人與抵押人之間。於事前約定於債權已屆清償期而未為清償時。抵押物之所有權移屬於抵押權人。此種約定。每有債權人利用債務人之急迫而為之。藉以剝奪債務人之利益。法律為維護債權債務雙方利益均平起見。特為明白之規定。對於事前約定移占抵押物之所有權者。該項約定認為無效。即債權已屆清償期而未為清償時。抵押物之所有權仍歸屬於抵押人也。如抵押權人欲取其抵押物之所有權為己屬者。則可依法院拍賣之價額。照拍賣之程序。向法院聲請應賣。或依本法第八百七十八條之規定為之。

第八百七十四條 抵押物賣得之價金。按各抵押權人之次序分配之。其次序同者。平均分配之。

抵押物拍賣所得之價金。其抵押權人不止一人時。當按其抵押權之先後次序而定分配。即先儘第一抵押權人清償債務。如有剩餘再及於第二抵押權人。再有剩餘時則及於第三抵押權人。倘數抵押權同時設定。次序相同。不能分先後時。則將抵押物賣得價金。平均分配之。法律之所以如此明白規定者。蓋欲杜絕各抵押權人間之先後紛爭也。

第八百七十五條 爲同一債權之擔保。於數不動產上設定抵押權。而未限定各個不動產所負擔之金額者。抵押權人得就各個不動產賣得之價金。受債權全部或一部之清償。

一抵押物而爲數債權之擔保者。事屬常有。同時數抵押物而爲一債權之擔保者。亦屬素見。此種同一債權而受數不動產之擔保。設定抵押權。如未限定各個不動產所負擔之金額時。則實行其抵押權。本諸不可分之原則。抵押權人就各個不動產賣得價金。得受債權全部或一部之清償。至其願受全部抑受一部清償。聽諸抵押權人之自由。法律並無限制。以厚抵押權人之保護。例如甲向乙借貸洋十萬元。以房屋四所爲擔保。但四所房屋並未限定何

者負擔若干。則顯爲同一債權之共同擔保者。如抵押權人乙行使其抵押權時。得就抵押之四所房屋。請求法院拍賣。將其賣得價金受債權全部清償。或一部清償。抵押人甲不得反抗也。

第八百七十六條 土地及其土地上之建築物。同屬於一人所有而僅以土地或僅以建築物爲抵押者。於抵押物拍賣時。視爲已有地上權之設定。其地租由當事人協議定之。協議不諧時。得聲請法院定之。

土地及其土地上之建築物。同屬於一人所有而以土地及建築物爲抵押者。如經拍賣。其土地與建築物之拍定人各異時。適用前項之規定。

土地及其土地上之建築物。如同屬於一人所有。而分別抵押者。或僅以土地抵押不抵押建築物者。或僅以建築物抵押不抵押土地者。但事實上土地與建築物互有相聯關係。有不可分離之情形。一旦抵押權人行使其抵押權。實行拍賣時。當然僅得就其所抵押之土地或建築物一部爲之。如拍賣之物爲土地時。則建築物所有人視爲取得地上權。而仍得使用其土

地。如拍賣之物爲建築物時。則土地所有人視爲設定地上權而須以其土地供建築物拍定人使用。至其地租之多寡。由當事人間協議定之。倘協議不成發生爭執時。得聲請法院定之。以昭公平。法律經此明確規定後。則拍定人與土地所有人或建築物所有人間之紛爭可以杜絕也。

土地及其土地上之建築物。如同屬於一人所有。而以土地及建築物抵押於人者。則行使抵押權時。得將土地及建築物併付拍賣。如拍定人各異時。則適用前項之規定。即一方之拍定人。視爲地上權人。他方之拍定人。視爲設定地上權人。至其地租亦與前項之規定相同。先以協議定之。如協議不諧時。得聲請法院定之。

第八百七十七條 土地所有人於設定抵押權後。在抵押之土地上營造建築物者。抵押權人於必要時。得將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金。無優先受清償之權。

土地所有人於設定抵押權後。在抵押之土地上營造建築物者。一旦抵押權人行使抵押權時

。以事理而言。祇能拍賣其土地。不得拍賣其建築物。但拍賣土地時。若依前條（第八百七十六條）之規定。認建築物所有人有地上權。則土地之價值勢必減少。抵押權人對於債權。因此受有損害。若認建築物所有人無地上權。則拍定人可以請求移去其建築物。如是則設定抵押權之土地。即不能為其他之利用。亦欠完善。法律為保全抵押權人與建築物所有人雙方利益起見。故本條明白規定抵押權人於必要時。得將抵押之土地及土地所有人營造之建築物。併付拍賣。但建築物並非抵押權之標的物。抵押權人不得就建築物之賣得價金。受優先之清償。倘土地賣得價金。不足抵償債務。而抵押權人欲扣抵建築物之賣得價金時。亦祇能與各債權人共同分配受同等待遇也。

第八百七十八條 抵押權人於債權清償期屆滿後。為受清償。得訂立契約取得抵押物之所有權。或用拍賣以外之方法處分抵押物。但有害於其他抵押權人之利益者。不在此限。

抵押權人於債權已屆清償期而未受清償者。得向法院聲請拍賣抵押物。（第八百七十三條

第一項)此固行使抵押權之最後辦法也。倘於事前約定債務到期而不清償以抵押物移屬於抵押權人者。不能認爲有效。(第八百七十三條第二項)。此乃預防抵押人受抵押權人挾制之流弊也。本條之規定抵押權人於債權清償期屆滿後。爲受清償得另立契約。由抵押權人取得抵押物之所有權。或用拍賣以外之方法處分抵押物。如依照普通之買賣方法。將抵押物賣給第三人。得價充債權之清償。此項辦法既可避免抵押權人事前挾制之流弊。又可簡省拍賣程序之麻煩。而於抵押人及抵押權人兩有利益。實妥善之辦法也。但此種行爲如有害及其他抵押權人之利益者。不得爲之。藉以保護其他抵押權人之應有利益也。

第八百七十九條 爲債務人設定抵押權之第三人。代爲清償債務。或因抵押權人實行抵押權致失抵押物之所有權時。依關於保證之規定。對於債務人有求償權。

第三人以自己所有之不動產爲債務人設定抵押權者。在法律上之地位。與保證債務之保證人相同。如若已代債務人清償債務。或因抵押權人實行抵押權。以致喪失抵押不動產之所

有權時。爲保護第三人之利益計。得依關於保證之規定。（參照本法債編第二章第二十四節保證——第七百三十九條至第七百五十六條）。對於債務人行使求償權。例如甲向乙借貸洋十萬元。由丙借以自己所有之房屋一所。作爲抵押物。則丙爲第三人之地位。如果丙代甲清償其債務。或乙行使抵押權以致丙喪失房屋之所有權。則丙對於甲可依關於保證之規定。行使其求償權是也。

第八百八十條 以抵押權擔保之債權。其請求權已因時效而消滅。如抵押權人於消滅時效完成後。五年間不實行其抵押權者。其抵押權消滅。

物權祇有取得時效。並無消滅時效。債權則祇有消滅時效。而無取得時效。此物權與債權不同之點也。故以抵押權擔保之債權。其請求權雖已因時效消滅。抵押權並不因之消滅。仍得就其抵押物取償。（民法第一百四十五條）但抵押權人若於消滅時效完成後。五年間仍不實行其抵押權者。則其抵押權方始消滅。抵押權人無法再能行使其抵押權矣。

第八百八十一條 抵押權因抵押物滅失而消滅。但因滅失得受之賠償金。應

按各抵押權人之次序分配之。

抵押物全部滅失。則抵押權失其標的物。自然全部消滅。若抵押物僅滅失一部時。依抵押權不可分之原則應存續於其殘存部分之上。但抵押權僅爲債權之擔保。抵押物則爲債權之擔保品。擔保品雖經滅失。而其原有之債權依然存在。並不以抵押權之消滅而隨之消滅。不過此時之債權已變爲普通債權。與其他債權受同等之待遇。不能取得優先受償之權利。若抵押人因抵押物之滅失而受賠償金時。如房屋焚燬。由保險公司給付之賠償金。則此項賠償金應按各抵押權人之債權先後之次序分配之。此卽所謂擔保物權物上代位之原則。藉以鞏固擔保權之效力也。

第八百八十二條 地上權、永佃權及典權均得爲抵押權之標的物。

抵押權之標的物。須爲不動產。已如上述。但亦有例外者。卽地上權、永佃權及典權雖非不動產所有權。亦能爲抵押權之標的物。蓋抵押權乃使抵押權人行使屬於設定人之不動產之處分權。所以其名義上雖以不動產爲標的物。而其實際上與以不動產之所有權爲標的物。

實無差別。且地上權永佃權及典權均可獨立讓與他人。與所有權尤無區別。故均得爲抵押權之標的物。以謀增進交易上之便宜也。

第八百八十三條 本章抵押權之規定。於前條抵押權及法定抵押權準用之。地上權永佃權及典權。依前條所述。均得爲抵押權之標的物。則關於本章抵押權之規定。當然準用之。法定抵押權亦然。所謂法定抵押權者。卽其抵押權之發生不由於雙方當事人之契約。而由於法律所定。其發生之原因。雖與普通抵押有異。而其性質則相同。故亦準用本章各條之規定。

第七章 質權

質權之制。在羅馬時代已有之。邇時之所謂質權者。直接取得其物之所有權。惟債務人至期履行之時。負有返還其所有權之義務也。故債權人於質之標的物有處分權。一旦債務人不履行時。卽可直接取得其所有權。或變賣其物抵充債權之用。此種制度於債權一方保護

周詳。而於債務一方頗不利益。嗣後變更質權制度。以物件之占有。改歸於債務人一方。且對於債權人一方如有不當處分。設一種名譽刑。如是則亦有流弊。蓋標的物存在債務人之手。常致第三人受有不測損害也。由是漸謀改良。形成今日之質權制度。

質權爲物上擔保權之一種。卽所謂擔保物權是也。自羅馬法以來。各國立法例。因立法思想之遞嬗。經濟思潮之變遷。以及習俗時代之推進。不無異同。但概別言之。可分三種。卽（一）動產質權。（二）權利質權。（三）不動產質權是也。至於不動產質權是否與質權之性質相合。學說頗不一致。我國無不動產質權之習慣。故本法僅有動產質權。與權利質權二種之規定。

第一節 動產質權

動產質權者。指以動產爲標的物之質權而言。辦法簡單。易於施行。我國民法參酌各國立法例。以及本國固有之習慣。特爲明白規定。以推策資本之流通。增進交易上之便利也。

第八百八十四條 稱動產質權者。謂因擔保債權。占有由債務人或第三人移交之動產。得就其賣得價金。受清償之權。

動產質權之性質。與抵押權相同。皆爲擔保債權而成立之物權也。但抵押權僅爲擔保之用。不移轉其占有。其擔保品仍爲所有人所占有。而動產質權則異是。出質人或第三人必須將質物交付於質權人。爲質權人所占有。蓋質權之本質爲排斥他人者。如用質物而供擔保自己債權之清償。不由債權人占有質物。何能排斥第三人。故占有標的物。實爲動產質權設定之要件。此動產質權與抵押權不同之點也。

至於動產質權設定以後。質權人以債權清償期。已經屆滿。尙未受有清償者。得將質物拍賣。或用拍賣以外之方法。取得價金。而供優先清償之用。則與抵押權之規定相同無異也。

第八百八十五條 質權之設定。因移轉占有而生效力。

質權人不得使出質人代自己占有質物。

標之物之移轉占有。爲設定動產質權之要件。已於前條述之。故質權之設定。必須將質物交付於質權人。由質權人實行占有。始生效力。若未將質物交付。則質權雖然設定。不能認爲有效。

動產質權以交付標之物於權利人。爲其成立之要件。則標之物。當然由質權人自身占有。但若使第三人代爲占有。亦無不可。因第三人受質權人委託而占有。非爲自己占有。質權人於質權之行使。毫無妨礙。但質權人欲使出質人代自己占有質物。爲法所不許。蓋設定質權後。如仍使出質人代自己占有質物。則第三人無由知有質權之存在。或不免因此而受不測之損害。有礙交易上之安全也。

第八百八十六條 質權人占有動產而受關於占有規定之保護者。縱出質人無處分其質物之權利。質權人仍取得質權。

質權之標之物。必須爲出質人之所有物。或出質人有處分權之物。若出質人無處分其標之物之權。則其質權不能成立。此乃當然之理。但亦有例外者。卽出質人雖無處分其質物之

權利。而質權人領受其質物。出於善意。並無過失。而平穩且公然占有其質物者。應使依占有之效力。質權人仍取得質權。並不因出質人之並無處分權利。而使質權不能成立也。

第八百八十七條 質權所擔保者爲原債權、利息、遲延利息、實行質權之費用

及因質物隱有瑕疵而生之損害賠償。但契約另有訂定者。不在此限。

質權之效力。與抵押權相同。故本條之規定。與前章第八百六十一條相同。即質權所擔保者。(一)原債權即原本金額。(二)利息即原債權所生之收益。(三)遲延利息。即債務人履行債務因遲延所生之利息。(四)實行質權之費用。即如拍賣之類所生之費用。凡此四項。皆與抵押權擔保之範圍相同。惟以質權之設定。須將質物移轉占有。故質權所擔保之範圍。應及於因質物隱有瑕疵而生之損害賠償。例如以動物爲質物。而動物患有傳染病。傳染於質權人之家畜或質物之動物。或如易致腐敗之質物引起損害質權人之其他財產。凡此損失。均由質物直接發生。則此種損害賠償之債權。應同受質權之擔保。此乃異於抵押權所擔保之債權之範圍也。但質權之擔保。如契約另有訂定者。當從其約定。不受本條規定之

限制也。

第八百八十八條 質權人應以善良管理人之注意保管質物。

質權人占有質物。乃爲擔保自己債權之清償。若質權人對於質物。不能善良管理。必使質物之價值減低。在質權人一方將來實行權利時。必致損害。而在出質人一方。因質物雖由質權人占有。但在質權人實行權利之前。質物之所有權仍屬於出質人。一旦質權人不能善良管理質物。則於出質人之權利上必受損害。故法律明定質權人應以善良管理人之注意。保管質物。即雖係輕微過失。而致質物受有損害。亦應負賠償責任。此固保護出質人之利益。但於質權人之本身上。亦有相當利益也。

第八百八十九條 質權人得收取質物所生之孳息。但契約另有訂定者。不在此限。

質權之設定。以移轉質物之占有爲要件。故對於質物所生之孳息。應由質權人收取之。不必返還於出質人。但質權人與出質人間。關於質物所生孳息之收取。另有契約訂明者。當

從其約定。不受限制也。

第八百九十條 質權人有收取質物所生孳息之權利者。應以對於自己財產同一之注意收取孳息。並爲計算。

前項孳息。先抵充收取孳息之費用。次抵原債權之利息。次抵原債權。

質權人既有收取質物所生孳息之權利。則收取時應予負擔相當之義務。方爲公平。所謂義務者。卽質權人應以對於自己財產同一之注意。收取孳息。並爲計算。蓋質物之所有權在質權人未實行權利之前。仍屬諸出質人。不屬於質權人。則質權人因僅有收益之權。對於質物未免不加愛惜。甚至過份利用。以謀獲得多量之孳息。或對於收取孳息任意挪用。不加詳細計算。法律爲求平衡平起見。責成質權人負擔。應以對於自己財產同一之注意。收取孳息。並爲計算之義務。藉以保護出質人之利益。所謂對於自己財產同一之注意收取孳息云者。卽對於善良管理人之注意而言。惟善良管理人對於質物雖係輕微損害。亦應負賠償之責。而所謂對於自己財產同一之注意。則義務較輕。質物如有輕微損害。毋需賠償。不

過對於重大過失。應負責任也。

質權人收取孳息後。不必返還出質人。以作抵充債權之用。惟抵充債權先後次序。若不明白規定。難免發生爭執。所謂先後次序者。即將所收孳息先行抵充收取孳息時之一切費用。如有剩餘。再行抵充原債權之利息。倘再有餘額時。則抵充所擔保之原債權也。

第八百九十一條 質權人於質權存續中。得以自己之責任。將質物轉質於第三人。其因轉質所受不可抗力之損失。亦應負責。

轉質者爲質權人對於自己之債權人交付質物。以供債務之擔保。蓋質權爲財產權之一。所以質權人將質物轉質於第三人。自無不可之理。惟轉質必須在質權存續中爲之。因轉質乃質權人利用自己之權利。苟質權消滅。卽不能爲之。此乃當然之事實。若因轉質所生之損失。卽不可抗力者。亦應由質權人負責。蓋轉質爲質權人之利益而設定。依照享受利益負擔損害之原則。關於轉質所受之損失。自當由質權人負擔。與出質人無涉。本條之所以明白規定者。藉以保護出質人之利益。免受意外之損失也。

第八百九十二條 因質物有敗壞之虞或其價值顯有減少。足以害及質權人之權利者。質權人得拍賣質物。以其賣得價金。代充質物。

質物爲擔保債權者。如有敗壞或減少價值時。則對於質權人之債權。勢必受有影響。法律爲保護質權人之利益起見。特爲明白規定。凡質物有敗壞之虞。或其價值顯有減少。足以害及質權人之權利者。則質權人可將質物付諸拍賣。將賣得價金。爲質物之代充。此固保護質權人之權利。而於出質人。亦有相當利益也。

第八百九十三條 質權人於債權已屆清償期而未受清償者。得拍賣質物。就其賣得價金而受清償。

約定於債權已屆清償期而未爲清償時。質物之所有權移屬於質權人者。其約定爲無效。

本條之規定。與前章第八百七十三條之規定相同。質權人於質權已屆清償期而未受清償。即出質人未能履行債務時。質權人可將質物拍賣。就其賣得價金。而受清償抵充債權。倘

有剩餘時。則應將剩餘數額返還出質人收受。如有不足。當向出質人求償。

質權人與出質人間。如於事前約定。於質物已屆清償期而未爲清償時。質物之所有權。移屬於質權人者。則此種約定不能認爲有效。蓋所以杜絕質權人利用出質人之急迫情狀故意剝奪利益之流弊也。

第八百九十四條 前二條情形質權人應於拍賣前通知出質人。但不能通知者。不在此限。

依前二條之情形。質權人可將質物拍賣。將賣得價金。代充質物。或享受清償。而此項拍賣行爲。質權人應於拍賣前通知出質人。使出質人得有相當維持機會。否則如有損害。應負其責。但不及通知。或出質人行蹤不明。而不能通知者。則無通知之必要。儘可逕行拍賣不受限制也。

第八百九十五條 第八百七十八條之規定。於動產質權準用之。

第八百七十八條之規定。「抵押權人於債權清償期屆滿後。不受清償。得訂立契約取得抵

押物之所有權。或用拍賣以外之方法處分抵押物。此項規定於動產質權亦得用之。蓋拍賣程序。手續繁重。收效遲緩。所以法律上准許質權人依照抵押權人取得抵押物所有權之規定。於清償期屆滿後。得與出質人訂立契約。取得其質物之所有權。或用拍賣以外之方法。處分質物。如將質物另賣於人。得價抵充債權。惟爲防止流弊起見。應於清償期屆滿後爲之。不得先有約定也。

第八百九十六條 動產質權所擔保之債權消滅時。質權人應將質物返還於有受領權之人。

質權係從屬於其所擔保之債權之權利。性質上不能獨立存在。故於其所擔保之債權消滅時。質權亦隨之而消滅。則所有質物。應由質權人返還於有受領權之人。所謂有受領權之人者。卽係有受領質物權利之人。亦卽出質人或質物之所有人。或出質人之代理人也。

第八百九十七條 動產質權。因質權人返還質物於出質人而消滅。

返還質物時。爲質權繼續存在之保留者。其保留無效。

質權以占有標的物爲其成立存續之要件。若質權人將質物返還於出賣人。即欠缺其存續之要件。自不得不歸於消滅。至於返還質物之原因如何。則不加問也。

返還質物。則質權消滅。若仍令其繼續存在。則第三人無由知有質權之存在。或因受讓其標的物而蒙不測之損害。亦未可知。殊非維持交易安全之道。故法律明定返還質物時。如爲質權繼續存在之保留者。則對於其保留認定爲無效也。

關於質權消滅後。倘債務未經清償者。則其債權依然存在。並不因質權消滅而亦消滅。不過此時之債權爲尋常債權。而非擔保債權。祇可行使債權上之求償權。不可行使物權上之質權也。

第八百九十八條 質權人喪失其質物之占有。不能請求返還者。其動產質權消滅。

動產質權之成立。以占有質物爲要件。如果喪失其質物之占有。而不能請求返還時。則成立之要件。已不完備。動產債權。當然歸於消滅。若此時不使質權消滅。則質權人雖不能

向第三人請求回復質物之占有。而得以其質權與第三人對抗。法律保護善意第三人之精神。無由貫徹。故此時不得不使其質權歸於消滅也。

第八百九十九條 動產質權。因質物滅失而消滅。如因滅失得受賠償金者。質權人得就賠償金取償。

動產質權之成立。既以占有質物爲必要條件。所以質物滅失。動產質權當然歸於消滅。但出質人因質物滅失而享受賠償金者。則質權人有用賠償金代充質物之權利。否則出質人享受不當得利。殊非公平之道。本條之規定。與前章第八百八十一條大致相同。其所異者。抵押物可以一物而充數債權之擔保。因此賠償金之分配。就各抵押權人之次序爲之。但質物以占有爲要件。祇能充一債權之擔保。故其賠償金由質權人一人取償。無須分配。倘有剩餘時。則返還於出質人也。

第二節 權利質權

權利質權者。指以無體物爲標之物之質權而言。蓋質權之客體。如限於有體物。則不可供擔保之物。卽無法利用質權制度以應其經濟上之需要。其結果不僅對於私人經濟難期發展。且對於社會經濟將受妨礙。故各國法律將質權之客體之範圍擴張及於權利。於物上質權之外。設置權利質權之制度。以謀金融上之流通。交易上之便利。我國民法。本此理由。亦設權利質權之規定。

第九百條 可讓與之債權及其他權利。均得爲質權之標之物。

所有權以外之債權及其他權利。其性質與動產相似。自應許其出質於人爲權利質權之標之物。藉以增進交易上之便宜。但此種得爲權利質權之標之物之權利。必須具有可以讓與之性質。並非一切權利。均得爲質權之標之物也。關於債權爲質權之標之物。於權利質權中最普通之現象。但以必須可以讓與之債權爲限。故（一）債權之性質不得讓與者。（民法第二九四條一款）例如基於僱傭委任使用借貸等之關係所生之債權。（二）依當事人之特約不得讓與者。（民法第二九四條二款）。（三）債權禁止扣押者。（民法第二九四條三款）。均不

得以之爲質權之標的物。惟當事人間訂定不得讓與之特約。不得以之對抗善意第三人。（民法第二九四條二項）故第三人不知當事人間訂有不得讓與特約。而就此種債權取得質權時。其取得之質權並不因特約而受影響也。關於物權雖亦得爲質權之標的物。但地役權之性質。因不能由需役地之所有權分離獨立。自無單獨爲權利質權之標的物之理。擔保物權於理論上。亦不得與其主債權分離爲其權利之標的物。故實際上物權之單獨可爲權利質權之標的物者。不過地上權永佃權典權三種而已。他如特別法所規定之物權中其能爲質權之標的物者。如漁業權耕作權等。其不能爲質權之標的物者。如入漁權鑛業權等。又無體物權中如著作權特許權意匠權商標權等亦均得爲質權之標的物也。

第九百零一條 權利質權。除本節有規定外。準用關於動產質權之規定。

權利質權與動產質權性質相同。故關於權利質權之質權人與出質人雙方之權利義務。準用關於動產質權之規定。但本節有規定者。則依本節之規定。不能引用動產質權之規定也。

第九百零二條 權利質權之設定。除本節有規定外。應依關於其權利讓與之

規定爲之。

權利非物不能交付。故其質權之設定不得參用動產質權之規定。當按其權利之性質。依照關於其權利讓與之規定爲之。例如以地上權永佃權典權等之物權爲標的物而設定質權時。則須依民法第七百六十條之規定。以書面爲之。又如著作權商標權等爲標的物而設定質權時。則須依著作權法商標法關於讓與權利之規定爲之。（著作權法第十五條商標法第十八條）但本節關於權利質權之設定。已有規定者。當從其規定爲之。不必依照關於讓與權利之規定也。

第九百零三條 爲質權標的物之權利。非經質權人之同意。出質人不得以法律行爲使其消滅或變更。

出質人如得有質權人之同意。而以法律行爲使其消滅或變更質權標的物之權利。自屬可能。此時之權利質權既失其標的物。自應歸於消滅。但出質人不能取得質權人同意時。則對於此種權利不得自由拋棄。亦不得以契約減縮其內容。或縮短其存續期間。蓋此項權利之

存在或消滅。以及其內容之增減。存續期間之短長。均與質權人之權利有重大之關係。故法律明白規定出質人如欲使其消滅或變更。非經質權人之同意不可也。

第九百零四條 以債權爲標之物之質權。其設定應以書面爲之。如債權有證書者。並應交付其證書於債權人。

以債權爲質權之標之物。以充債權之擔保。則質權之標之物。爲債權擔保之權利。亦爲債權。因此其中關係較爲複雜。故其設定應以書面爲之。否則不能與動產質權之設定。保持平衡。蓋債權爲無體物。不能適用移轉占有之法則。祇能訂立書據。藉以替代成立質權。如債權有證書者。則於設定質權時。債務人應將證書交付於債權人卽質權人。蓋占有證書卽代替標之物之占有。一則可使債權人之債權地位鞏固。一則可使第三人易知擔保權之成立。而不致受有意外之損害也。

第九百零五條 爲質權標之物之債權。其清償期先於其所擔保債權之清償期者。質權人得請求債務人。提存其爲清償之給付物。

爲質權標之物之債權。其清償期先於其所擔保債權之清償期者。此時在質權人一方債權尙未屆清償期。而爲質權標之物之債權已至清償之期。則質權人斷難就債務應給付出質人之標之物充作清償。若留存出質人之手。則又恐發生危險。故質權人得請求債務人提存應給付出質人之標之物。以充日後實行權利質權之用。而質權人並在提存物上。享有質權。例如甲欠乙米一千石。清償期爲民國二十四年七月一日。而乙以之出質於丙得洋五千元。其清償期爲民國二十四年十二月一日。則依法丙至民國二十四年七月一日前。應通知甲使將應給付乙之米一千石提存。俟民國二十四年十二月一月乙將質借洋五千元償還丙後。則乙可將甲提存之米一千石收領。如此情形。任何一方均無妨礙。倘一旦乙對於質借之款已至清償期。而不爲清償時。則丙可就甲提存之米一千石。直接收領拍賣後。抵充債權之用。蓋丙對於甲所提存之米上享有質權也。

第九百零六條 爲質權標之物之債權。其清償期後於其所擔保債權之清償期者。質權人於其清償期屆滿時。得直接向債務人請求給付。如係金錢債權。

僅得就自己對於出質人之債權額爲給付之請求。

爲質權標之物之債權。其清償期後於其所擔保債權之清償期者。此時在質權人一方債權早屆清償之期。則質權人於債務人清償期屆滿時。得以直接向債務人請求給付。倘屬金錢債權。祇能就自己對於出質人之債權額而爲給付之請求。例如甲欠乙洋一萬元。乙以之出質於丙。甲對乙之清償期爲民國二十四年十二月一日。而乙對丙之清償期則爲民國二十四年七月一日。如丙於民國二十四年七月一日清償期屆滿後。乙尚未清償者。則可至民國二十四年十二月一日。甲對乙之清償期屆滿時。由丙直接向甲請求給付。倘乙對丙之債務不足一萬元時。或僅有六千元。則丙對甲之請求給付祇得依六千元之債權額收取。不能請求全部之給付。若甲對乙之債務。並非金錢而爲物時。則丙可請求甲爲物之全部給付。待拍賣後。丙除去自己之債權額六千元外。其餘之數返還於乙。

第九百零七條 爲質權標之物之債權。其債務人受質權設定之通知者。如向出質人或質權人一方爲清償時。應得他方之同意。他方不同意時。債務人應

提存其爲清償之給付物。

爲質權標之物之債權。其債務人受到質權設定之通知後。如爲清償者。應即通知。若清償於出質人者。則通知質權人。若清償於質權人者。則通知出質人。得其同意後。方能清償。換言之。如向出質人或質權人一方爲清償債權時。應得他一方之同意。以期允協。而免債務人之爲難。若他一方不同意時。則債務人將永遠不能脫離債務關係。亦失其平。故准許其提存給付之物。以代清償。倘此時給付之物不適用於提存。則依民法第三百三十一條之規定。亦得拍賣其物而提存其價金。債務人不論其提存給付物或提存其價金。則質權人當然於請求交付提存物或提存金之債權上。享有質權也。

第九百零八條 質權以無記名證券爲標之物者。因交付其證券於質權人而生設定質權之效力。以其他之有價證券爲標之物者。並應依背書方法爲之。所謂無記名證券者。卽不記明權利人之姓名。凡持有人對於發行人得請其依所記載之內容爲給付之有價證券也。

(民法債編第二章第二十一節)若以此爲標的物。而入質於人者。則應將證券交付於質權人。蓋證券上之權利與證券互相依附。不可分離。持券者卽有此權利。故必須交付。方能發生質權之效力。如質權以其他之有價證券如指示證券記名證券等爲標的物時。除交付其證券於質權人外。並應依背書之方法爲之。卽就證券之背面詳細載明入質之事實及日期以及質權人之姓名等。方可發生效力也。

第九百零九條 質權以無記名證券、票據或其他依背書而讓與之證券爲標的物者。其所擔保之債權。縱未屆清償期。質權人仍得收取證券上應受之給付。如有預行通知證券債務人之必要。並有爲通知之權利。債務人亦僅得向質權人爲給付。

以有價證券中之無記名證券票據。或其他依背書而讓與之證券爲質權之標的物者。其質權所擔保之債權。縱未屆清償期。在法律上規定有下列之特別效力。(一)質權人得於清償期前。收取證券上應受之給付。(二)質權人如有預行通知證券債務人之必要時。有爲通知之

權利。(三)證券債務人。亦僅得向質權人爲給付。例如甲以二月一日之票據入質於乙。得洋一千元。其清償期爲二月二十日。如證券上之債務人丙。於二月一日卽爲清償者。乙雖尙未至清償期。亦可收取。如乙有預行通知丙之必要時。則乙有爲通知之權利。直接向丙收取。不必得甲之同意。丙接到通知後。亦應卽向乙爲給付。不必再得甲之同意。更不得給付於甲也。法律之所以如此規定者。因此種有價證券。其性質均屬流通證券。行使證券上之權利及履行證券上之義務。均以直接迅速爲是。否則卽於金融發生影響。不僅於出質人及質權人蒙有不利益也。

第九百十條 質權以有價證券爲標的物者。其附屬於該證券之利息證券、定期金證券或分配利益證券。以已交付於質權人者爲限。其質權之效力。及於此等附屬之證券。

以有價證券如股票公債票以及票據如匯票本票等。爲質權之標的物時。其附屬於該證券上之利息證券定期金證券或分配利益證券。凡已交付於質權人者。其質權之效力。及於此等

附屬之證券。換言之。卽此等附屬證券。包括於質物範圍之內。質權人得依法行使其權利。但附屬證券未經交付者。當然不在質物之列。質權人卽無權過問也。

第八章 典權

典權爲我國特有之物權。由來已久。無可考證。昔日之所謂典權者。謂以其物（不動產田園山地房屋均屬之）或以其物之權利（不動產所生之權利）由所有人移轉於債權人。爲債權之擔保。在債權人一方不收利息。直接在典物上收取利益者也。按照明清各律。關於典之解釋。意義甚廣。如律文所載典賣田宅。似乎典之範圍。僅限於田或宅。而其註釋上所謂田者。山林波蕩皆在其內。所謂宅者。碾磨店肆皆在其內。且人類亦得爲典之標的物。範圍廣泛。不限於不動產也。民國元年以後。典當田宅之訴訟。日益增多。深感無統一法規。以資遵循。審判執行均覺困難。於是山前司法部擬訂清理不動產典當辦法十條。內容極爲簡單。除回贖權及典期外。涉及典權之重要內容者甚少。嗣後國民政府公布之民法。對

於典權特設專章。自是關於典權始有完備統一之規定。惟以不動產爲限制。與昔日之典有所不同者也。

第九百十一條 稱典權者。謂支付典價。占有他人之不動產而爲使用及收益之權。

典權者。必須支付典價。爲其成立之要件。此種典價。與地上權之地租。永佃權之佃租不同。蓋地租或佃租。一經支付。卽歸土地所有人所有。地上權人及永佃權人於其權利存續期間屆滿。土地所有人收回土地時。其所付之地租或佃租無收回之理。但典價則異是。於典期屆滿回贖典物時。出典人所取得之典價。應返還於典權人。蓋一則爲使用土地之對價。一則爲取得典權之對價也。至於典價數額之多寡。由當事人間協議定之。並無一定限制。又占有他人之不動產。亦爲典權成立之要件。蓋不動產若不移轉占有。卽失典之真義。況典權之目的。在就他人之不動產爲使用收益。典權人若不占有其標的物。卽無山行使其使用收益之權能也。典權之內容。既爲使用收益。故其性質爲他物權中之用益物權。典權

於此點與地上權永佃權等。毫無差異。惟地上權永佃權之標的物。以土地爲限。而典權之標的物。通常爲土地及房屋。又地上權人永佃權人之利用土地。法律上有一定之目的。而典權就其權利之標的物爲使用收益。法律上毫無限制。此乃不同之點也。

第九百一十二條 典權約定期限不得逾三十年。逾三十年者縮短爲三十年。

典權束縛不動產所有權之效用甚強。如果存續期間。漫無限制。難免發生流弊。蓋期限過長。出典人對於所有權。徒有虛名。難獲實益。若期限過短。則對於出典人於經濟上使用收益之目的。大有妨礙。因此法律明白規定典權之約定期限。不得逾三十年。在此三十年範圍以內。由當事人間之意思定之。最短期限。並無規定。最長則不得過三十年。倘逾三十年。則典權之本身。在法律上並非無效。不過其逾越之期限。不能認爲有效。換言之。即雖有三十年以上之約定。亦應縮短爲三十年。但期滿之後。仍可續典。更新契約。重行約定一次二次以及若干次。均得爲之。不過每次期限。仍不得逾三十年之原則也。

第九百一十三條 典權之約定期限不滿十五年者。不得附有到期不贖即作絕

賣之條款。

典權約定期限。原爲回贖之用。而回贖之方法。爲典之精義。故典期過短。不滿十五年時。縱令附有到期不贖即作絕賣之條款。則此項附款。法律上不生效力。否則不免失去典之精神。況出典人將財產出典於人。必因經濟急迫。倘認附款爲有效。即將發生絕賣之結果。殊非保護弱者之道。故法律明定典權之約定期限不滿十五年者。不得在契約上附有到期不贖即作絕賣之條款。換言之。約定期限不滿十五年者。雖有不贖即作絕賣之附款。亦屬無效。出典人於典期屆滿後。仍得依民法第九百二十三條第二項之規定。行使其回贖權。絕不受附款絲毫之拘束也。但依照本條之規定反而觀之。如典權之約定期限在十五年以上。而附有到期不贖即作絕賣之附款時。則此項附款自應視爲有效也。

第九百十四條 第七百七十四條至第八百條之規定於典權人間或典權人間與土地所有人間準用之。

第七百七十四條至第八百條所規定者。爲不動產所有權相鄰者間權利義務之關係。於典權

人間或典權人與土地所有人間亦準用之。因典權之內容。除對於標的物不得爲處分之行爲外。大抵與不動產所有權之內容相同。在典權存續期間內。典權人對於典物。有使用收益之權利。則典權人之地位。與土地所有人並無差別。因此土地相鄰者間之一切關係。時有發生於典權人之間。或者發生於典權人與土地所有人之間。所以準用第七百七十四條至第八百條之規定也。

第九百十五條 典權存續中。典權人得將典物轉典或出租於他人。但契約另有訂定或另有習慣者。依其訂定或習慣。

典權定有期限者。其轉典或租賃之期限。不得逾原典權之期限。未定期限者。其轉典或租賃。不得定有期限。轉典之典價。不得超過原典價。

典權人對於典物。既有使用收益之權利。則將典物轉典或出租於他人。乃爲收益之結果。自屬可能。況典權人於取得典權之後。在存續之中。如有急迫需要。而回贖期間尙未屆滿

。事實上不能強令出典人即時回贖。若無轉典或出租之辦法。則典權人此時之經濟狀況。勢必陷於絕境。法律爲救濟此種弊病。並爲典權人利益計。故特予典權人以典物轉典及出租於他人之權利。但出典人與典權人間所訂契約另有約定者。或地方上另有習慣者。當從其約定或習慣。不受法律之拘束也。

依上述情形。典權人享有將典物轉典或出租之權利。但其行使此項權利。不能逾越原典權之範圍。有損出典人之利益。故法律規定如典權定有期限者。典權人如欲將典權轉典或出租。則其所定期限。應不逾越原典權之期限。如典權未定期限者。則轉典或租賃。亦應同樣辦理。不得擅自定有期限也。

凡典權人將典物轉典於人。其典價不得超過原典價。此乃保護出典人之利益。蓋轉典典價如超過原典價時。一旦出典人提出原典價。聲明回贖時。原典權人須由轉典權人之手贖回典物。而後返還於出典人。如轉典典價多於原典價。其超出之部分。若原典權人一時無力支付。則典物勢必不能由轉典權人之手回贖。因此連帶使出典人之回贖權受有影響。故法

律明白規定。轉典典價不得超過原典價。藉免此種不良流弊也。

第九百十六條 典權人對於典物因轉典或出租所受之損害。負賠償責任。

典權人對於典物。有權轉典或出租於他人。可憑自己之意思爲之。無須徵得出典人之同意。然典物如因轉典或出租而受有損害。則完全係典權人自身收益而產生。此種責任與出典人絕無關係。當由典權人負之。故本條明定此種損害賠償責任。應由典權人負擔。此乃保全出典人之利益。而免無謂之紛爭也。

第九百十七條 典權人得將典權讓與他人。

前項受讓人對於出典人取得與典權人同一之權利。

典權屬於財產權之一。且非專屬於典權人本身之權利。故可不徵得出典人之同意。將其讓與他人。法律爲明示意旨起見。特爲本條第一項之規定。

典權人將典權讓與他人時。其受讓人於受讓以後。即取得完全典權。對於出典人取得與原典權人同一之權利。原典權人則因讓與而消滅其典權。其附有存續期限者。在受讓人一方

。祇能受讓殘餘之期限。使出典人本身並不因讓與行為而受影響。將來存續期限屆滿後。出典人可以逕向受讓人回贖。此乃當然之理。毋須贅述也。

第九百十八條 出典人於典權設定後。得將典物之所有權讓與他人。

典權人對於前項受讓人。仍有同一之權利。

出典人於典權設定後。對於典物之使用收益。固受限制。而對於典物之所有權。仍歸出典人所有。出典人自可將其所有權讓與他人。與典權人不生任何影響。例如甲以房屋出典於乙。定期十年。在此十年中。甲如欲將房屋讓與他人。則不受典權之限制。儘可將房屋所有權。實行讓與也。

在出典人將典物所有權讓與他人時。其所設定之典權。依然存在。並不因所有權之讓與而消滅。所以典權人對於受讓人。仍有同一之權利。即以前例言之。甲雖於十年定期未屆滿前。已將房屋所有權讓與他人。但乙之典權。依然存在。須至十年期滿後。始可令其遷出。在典權存續期限中。乙對於該房屋之受讓人。仍有同一之權利。並不因所有權讓與之故

。而妨害典權人之典權也。

第九百十九條 出典人將典物之所有權讓與他人時。如典權人聲明提出回

一之價額留買者。出典人非有正當理由。不得拒絕。

出典人將典物之所有權讓與他人時。典權人對於典物有留買之權利。亦即典權人應享之先買權。但典權人留買典物。並非僅有留買之意思表示。即能發生效力。必須聲明提出與讓與之同一價額。表示留買者。方為有效。否則難免不損害出典人之利益。典權人依法行使其留買權利。出典人非有正當理由。不得拒絕。所謂正當理由者。此乃事實問題。譬如典權人徒託留買空言。毫無資力。希圖措價不交之類是也。如當事人間為有無正當理由而發生爭執時。倘無解決方法。祇得向法院請求裁判以定之。

第九百二十條 典權存續中。典物因不可抗力致全部或一部滅失者。就其滅失之部分。典權與回贖權。均歸消滅。

前項情形。出典人就典物之餘存部分。為回贖時。得由原典價中扣減典物滅

失部分滅失時之價值之半數。但以扣盡原典價爲限。

典權存續中。典物因火災地震等不可抗力。以致全部或一部滅失時。則其滅失之原因。既爲不可抗力。則典權人與出典人均無責任可言。典權人與出典人既無責任。則對於滅失部分之典權與回贖權。當然均歸消滅。法律特爲明白規定者。藉以杜絕當事人間之糾紛也。〔典物如因不可抗力滅失一部分時。出典人就其餘存部分。爲回贖者。則對於滅失部分之損失。究將誰屬。法律爲衡平起見。明白規定。由原典價中扣減滅失部分滅失時之價值之半數。以期雙方利益各無損害。但此項辦法。以扣盡原典價爲限。否則典權人將受意外之損失。亦非公平之道。例如甲以房屋出典於乙。典價爲五千元。一旦房屋被燬。滅失一部分時。其滅失部分滅失時之價值。假定爲三千元。則甲向乙回贖其餘存部分之房屋時。得由原典價五千元中扣減滅失部分之半數價值一千五百元。祇須支付三千五百元。如滅失部分滅失時之價值。假定爲一萬二千元。則半數爲六千元。但典權人之責任仍以原典價五千元爲限。此時甲向乙回贖餘存房屋時。亦祇能扣盡原典價之五千元而已。對於其半數中不足

之一千元。無請求權也。

第九百二十一條 典權存續中。典物因不可抗力致全部或一部滅失者。典權人除經出典人同意外。僅得於滅失時滅失部分之價值限度內爲重建或修繕。

典權存續中。爲典物標之物之建築物。因不可抗力。致全部滅失時。典權人有重建之權。致一部滅失時。典權人有修繕之權。蓋典權存續期間內。典權人對於已滅失之標之物。如自願以費用爲重建或修繕。在典權人一方得因此可以繼續達其使用收益之目的。在出典人一方並無何種損失。且能顧及所有權之效能。一舉兩得。法律自無禁止之理。但典權人於重建或修繕費用之支出。如超過滅失部分之價值者。則將來回贖典物時。出典人勢必受有不利之影響。故典權人如欲超過滅失部分之價值。而爲重建或修繕者。則非經出典人之同意。不得爲之。否則。僅得於滅失部分之價值限度內。爲重建或修繕。藉以杜絕相互間之爭執也。

第九百二十二條 典權存續中。因典權人之過失。致典物全部或一部滅失者。典權人於典價額限度內。負其責任。但因故意或重大過失。致滅失者。除將典價抵償損害外。如有不足。仍應賠償。

典權人於典權存續期間中。因占有典物而達使用收益之目的。則對於所占有之典物。自應擔負善良管理人注意之義務。如典權人對於典物怠於注意。因過失而致典物全部或一部滅失時。典權人自應負損害賠償之責任。而此種賠償責任。則於典價限度內爲之。卽無論典物全部滅失或一部滅失。典權人所負賠償責任。其最高限度。不能超出典價數額之範圍。縱令損害額超過典價額。則其超出部分。典權人亦無須賠償。但因典權人之故意或重大過失而致典物全部或一部滅失時。則典權人之賠償責任。自應加重。此時損害額如超過典價額。則除將典價抵償外。其不足之數。典權人仍應負賠償之責任。例如甲以房屋出典於乙。其房屋之價值爲萬元。典價數額。爲五千元。一旦乙故意或重大過失將該房屋燒燬。則損害數額倍於典價。此時除將典價五千元抵償損害外。其不足之五千元。乙仍須負責賠償。

於甲也。

第九百二十三條 典權定有期限者。於期限屆滿後。出典人得以原典價回贖典物。

出典人於典期屆滿後。經過二年。不以原典價回贖者。典權人即取得典物所有權。

出典人對於典物仍有所有權。則自有回贖之權利。此乃當然之理。而回贖典物時。則以原典價之數額爲之。亦屬當然。至其回贖時期。則以典權定有期限與否爲斷。如典權定有期限者。必須於期限屆滿後。始能以原典價回贖典物。其未滿期限者。則不得回贖以符約定而免紛爭。

出典人於典期屆滿後有回贖典物之權。已如上述。如出典人於典期屆滿後。經過二年之時。仍不以原典價回贖典物時。則其回贖權歸於消滅。典權人即時取得典物之所有權。若無此項規定。則出典人若永不回贖典物。則典權人勢必延透而至無法取得典物之所有權。

則權利狀態。永無確定之日。殊不相宜。所以法律明定二年爲除斥期間。俾出典人得有相當機會回贖典物。同時對於典權人保護其取得典物所有權之利益也。

第九百二十四條 典權未定期限者。出典人得隨時以原典價回贖典物。但自出典後經過三十年不回贖者。典權人即取得典物所有權。

典物之所有權。仍歸出典人所有。則出典人對於典物。自有回贖之權利。其典權定有期限者。當於期滿後回贖。已如前條所述。其典權未定期限者。則回贖期間當無期限之牽制。出典人儘可隨時以原典價向典權人回贖典物。典權人不能加以拒絕。爲杜絕當事人間發生爭執。故法律特爲明白之規定。但典權未定期限。自出典後經過三十年。出典人仍不回贖典物時。則典權人即可取得典物所有權。出典人之回贖權。即因三十年之除斥期間。屆滿而消滅也。

第九百二十五條 出典人之回贖。如典物爲耕作地者。應於收益季節後。次期作業開始前爲之。如爲其他不動產者。應於六個月前。先行通知典權人。

典權如定有期限。當於期限屆滿後回贖典物。其未定期限者。則隨時可以回贖典物。但須有一定之限制。使典權人不受意外損失。所謂一定之限制者。卽如典物爲耕作地者。則出典人回贖典物應於收益季節後次期作業開始前爲之。此項規定。藉以避免收益上之糾紛。或回贖時因新舊之移轉對於耕作地有荒蕪之虞。否則隨意回贖。如在作業開始以後。收益季節之前。則典權人對於耕作地所支出之費用。勢必無法取償。於典權人之利益。大有妨礙也。典物如係其他不動產。則其回贖應於六個月前先行通知典權人。蓋一經回贖。典權人卽不得再行利用典物。且典價多屬巨額款項。如出典人回贖典物。不於相當期間以前通知典權人。則典權人必蒙種種之困難。殊非保護典權人利益之道。故法律明定回贖應於六個月前先行通知典權人。使典權人有從容預備之機會。免遭意外之損失也。

第九百二十六條 出典人於典權存續中。表示讓與其典物之所有權於典權人者。典權人得按時找貼。取得典物所有權。

前項找貼。以一次爲限。

出典人於典權存續期限中。表示願將典物之所有權讓與典權人時。如典權人亦經同意。自能發生效力。法律爲求手續簡易起見。特爲明白規定。准許典權人按照典物時價找貼典價以外之餘價。而取得典物之所有權。此項規定。於出典人及典權人。雙方均有利益也。經上述找貼以後。對於典物即發生絕賣之效力。否則於典物之流通。必受妨礙。故找貼典物之餘價應以一次爲限。法律明定此項限制。蓋習慣上時有一次二次以及多次之找貼。因而發生無謂糾紛之弊病。如是則可以杜絕矣。

第九百二十七條 典權人因支付有益費用。使典物價值增加。或依第九百二十七條之規定。重建或修繕者。於典物回贖時。得於現存利益之限度內。請求償還。

典權人因支付費用有益於典物。而使典物之價值較原價增加。或因第九百二十一條之規定。即典物以不可抗力致全部或一部滅失而爲重建或修繕時。則此種利益在出典人而言。其性質均屬不當得利。故法律明白規定典權人在出典人回贖典物時。對於此種利益。可以請求

償還。以示公平。但典權人之請求償還。亦有一定之範圍。卽以現存利益之限度內爲之。蓋保護典權人利益之中。寓有限制之意。藉以預防出典人之意外損失也。

第九章 留置權

留置權在督促債務人之履行債務。以圖雙方之公平。所以各國民法。均有關於留置權之規定。但其編制方法。頗不一致。有以爲係債權之特別效力者。如德國民法是。有以爲係一種物權者。如瑞士日本奧國民法是。有在法典上不能辨其性質者。如法國意大利民法是。我國民法。做瑞士日本之立法例。承認留置權爲擔保物權之一種。而於物權編中特設專章規定之。且商人間之留置權。亦並及焉。

第九百二十八條 債權人占有屬於其債務人之動產。而具有左列各款之要件者。於未受清償前。得留置之。

一 債權已至清償期者。

二 債權之發生與該動產有牽連之關係者。

三 其動產非因侵權行爲而占有者。

留置權者。爲物上擔保中之最薄弱者。蓋留置權至受其債權之償還止。僅有抑置其物之權利。非若質權抵押權有拍賣標之物以其價金充償債權之權利也。故本條明白規定債權人占有屬於其債務人之動產。而於未受清償前。對於該動產得有留置之權利。依此而言。留置權之要件。卽留置權之標之物爲現在在債權人占有中。屬於其債務人之動產。外國法律有以不動產爲留置權之標之物。且其標之物不以屬於債務人爲限者。我國民法之規定。無此廣泛也。債權人在其債權未受清償前。對於該項動產有留置之權利。但須具備左列三款之要件。方得留置之。茲將各款之要件分述於左。

一 債權已至清償期者。 債權人對於動產實行留置權時。必須待其債權已至清償期。而未受清償前爲之。如未至清償期。自不應強令清償。此時無與以留置權利之必要。故行使留置權必待債權已至清償期也。

二 債權之發生與該動產有牽連之關係者。所謂牽連關係者。即其債權由該動產直接所發生之謂。此等債權有由契約而發生者。例如約定代為修繕物品之修繕費或飼養牲畜之飼養費。有由不當得利而發生者。例如占有者就占有物支出之必要費。有由侵權行為而發生者。例如受寄者因寄託物之瑕疵而發生之損害賠償等是。苟債權之發生。與該動產無牽連之關係時。則債權人對於該動產自不能行使留置權利。故債權之發生。與該動產有牽連關係。乃債權人行使留置權之必要條件也。

三 其動產非侵權行為而占有者。債權人之占有他人動產。須非由侵權行為而生。否則無保護之理由。蓋留置權在謀雙方之公平。對於侵權行為人。而亦予以保護。則與公平之旨趣不符。故以其動產非侵權行為而占有為留置權之要件也。例如無故以他人之馬而飼養之。雖曾支出飼養費。不能於費用未收回前而留置其馬也。

第九百二十九條 商人間因營業關係而占有之動產。及其因營業關係所生之債權。視為有前條所定之牽連關係。

商人間交易頻繁其留置權之範圍應較一般留置權爲廣。始足以保護債權人之利益。故本條規定商人間因營業關係占有之動產。與因營業關係所生之債權。不問其營業是否相同。視爲有第九百二十八條所規定之牽連關係。藉以維護留置權之利益。關於此種規定。在外國法律多於商法中規定之。我國因民商法合一之結果故移置於此。

第九百三十條 動產之留置。如違反公共秩序或善良風俗者。不得爲之。其與債權人所承擔之義務或與債務人於交付動產前或交付時所爲之指示相抵觸者。亦同。

債權人對於占有屬於其債務人之動產。如具備第九百二十八條所定之要件。固有留置之權利。但動產之留置。如違反公共秩序或善良風俗者。爲維持公益起見。禁止債權人行使留置權。例如代消防機關修理之機器。或代公安機關修理之槍械。雖修理費用未能清償。亦不得將機器或槍械予以留置。以其有害於公益也。倘若留置該動產與債權人承擔之義務相抵觸。或與債務人於交付動產前或交付時所爲之指示相抵觸。則債權人自應負其責任。如

此時亦認其有留置權顯失公平。故亦規定禁止之。例如甲以牛寄存於乙。託爲飼養至約定時期。備飼養費二十元取回。如到期甲不付飼養費。乙依法可將牛留置。若乙違背其保管之義務。將牛轉寄於他人。或甲指示。乙須飼以稻草。而乙則饋以樹皮。前者爲與債權人所承擔之義務相抵觸。後者則與債務人之指示相抵觸。因此乙不得爲留置之行爲也。

第九百三十一條 債務人無支付能力時。債權人縱於其債權未屆清償期前。亦有留置權。

債務人於動產交付後。成爲無支付能力。或其無支付能力於交付後始爲債權人所知者。其動產之留置。縱有前條所定之抵觸情形。債權人仍得行使留置權。

依照第九百二十八條第一款之規定。動產之留置。非債權已屆清償期。不得爲之。但亦有例外者。卽本條第一項所規定者也。如債務人無支付能力時。縱於債權未屆清償期前。債權人亦有留置權。蓋其將因破產以喪失期間之利益。結果與已至清償期相同。非然者。則

債權人將蒙其損失也。

債務人於交付動產後。成爲無支付能力。或其無支付能力於交付後。始爲債權人所知者。如因其有前條所規定之抵觸情形。而不使債權人有留置該動產之權。則債權人勢必蒙受損失。無法可以挽救。故本條第二項明白規定動產之留置。縱有前條所規定之抵觸情形。債權人仍得行使其留置權。

第九百三十二條 債權人於其債權未受全部清償前。得就留置物之全部。行使其留置權。

留置權者。爲不可分之權利也。故債權人未受債權全部清償之前。對於留置物之全部行使其留置權利。若債務人爲一部之清償。根據不可分之原則。亦不能請求一部之返還。例如留置米五石之債權人。不能因其債權五分之一之償還。而僅留置其米四石。仍應對於米五石之全部。行使其留置權。藉以鞏固留置權之效用也。

第九百三十三條 債權人應以善良管理人之注意。保管留置物。

債權人既占有留置物。自應盡保管其物之義務。至其保管責任程度。當有善良管理人之注意。若其怠於注意而生滅失或毀損則雖屬輕微過失。亦應負損害賠償之責。此與第八百八十八條規定動產質權人保管質物時。完全相同也。

第九百三十四條 債權人因保管留置物所支出之必要費用。得向其物之所有人。請求償還。

留置物之留置。為謀債權人之利益者。故就常理而言。因保管留置物所支出之費用。似應由債權人負擔。然如債務人能清償其債務。則不至發生留置其物之事實。保管費用亦無由而產生。所以保管費用之發生。完全由債務人而來。且此項費用。對於保管物為增加價值之有益費用。故債權人因保管留置物所支出之必要費用。可以向其物之所有人請求償還。以昭公允。所謂必要費用者。即留置物之保管上必要不可缺之費用之謂。此種費用。可分通常及臨時兩種。如租稅則屬於通常之必要費用。如暴風雨破損之修理費。則屬於臨時之必要費用也。

第九百三十五條 債權人得收取留置物所生之孳息。以抵償其債權。

留置物所生之孳息。包括法定孳息及天然孳息二者而言。債權人收取此項孳息。不能歸於自己所得。應以之抵償其債權。其抵償之方法。自應先抵收取時之費用。次及利息。再次抵充原本債權。至於債權人對於留置物所生之孳息。收取與否。屬於債權人之自由。法律並無強制其必要行使之理。如債權人行使此項權利。祇須由債權人向債務人以意思表示爲之。無須債務人另有清償行爲者也。

第九百三十六條 債權人於其債權已屆清償期而未受清償者。得定六個月以上之相當期限。通知債務人。聲明如不於其期限內爲清償時。卽就其留置物取償。

債務人不於前項期限內爲清償者。債權人得依關於實行質權之規定。拍賣留置物或取得其所有權。

不能爲第一項之通知者。於債權清償期屆滿後。經過二年仍未受清償時。債

權人亦得行使前項所定之權利。

就留置權之限度而言。祇可留置其物。繼續占有。以待債務之清償。而無處分留置物之權也。但永久留置。代爲保管。則債權人反蒙不利。且於社會經濟。亦有妨害。故本條第一項明白規定。債權人於其債權已屆清償期而未受清償者。得定六個月以上之相當期限。通知債務人。並聲明如不於期限內清償。卽就留置物取償之。藉以保護留置權人卽債權人之利益也。

債務人如於債權人所定六個月以上之限內。清償其債務。則留置權歸於消滅。自不待言。若債務人不於限內爲清償時。則債權人得依關於實行質權之規定。聲請法院拍賣留置物。就其賣得價金。而受清償。或依法院之許可。逕行取得留置物之所有權。否則不足以保護留置權人之利益也。

如債務人行踪不明。債權人無法將第一項規定之相當期限爲通知時。則債權人之權利。仍屬有名無實。故特設第三項之規定。以資救濟。如於債權清償期屆滿後。經過二年。債權

人仍未受清償時。債權人亦得行使第二項所規定之權利。即依關於實行質權之規定。拍賣留置物。或取得其所有權。藉以鞏固債權人之權利也。

第九百三十七條 債務人爲債務之清償。已提出相當之擔保者。債權人之留置權消滅。

留置權係因債務人不清償其已至清償期之債務而發生。故留置權實爲擔保債權之清償。自不能離此而獨立存在。如債務人對債務之清償。已提出相當之擔保。則債權人不思無取償債權之虞。對於留置權自無存在之必要。故本條規定於債務人爲債務之清償已提出相當之擔保時。債權人之留置權歸於消滅。應將留置物返還於債務人也。

第九百三十八條 留置權因占有之喪失而消滅。

留置權之存在。以占有債務人之動產爲要件。故占有留置物與留置權有不可分離之關係。如留置權人喪失其標的物之占有。留置權即缺乏其成立要件之一。自不得不歸於消滅。至喪失占有。是否基於自己之意思。則在所不問。但留置權人之占有有被他人侵奪時。留置

權人得以占有人之資格請求返還占有物。留置權人行使此項權利回復其物之占有時。則其占有並不喪失。其留置權亦當然不能歸於消滅也。

第九百三十九條 法定留置權。除另有規定外。準用本章之規定。

法定留置權者。法律於特種債權關係爲保護債權人之利益。直接規定債權人有留置權者也。如民法第四百四十五條第六百十二條及第六百四十七條第一項等所規定之留置權是也。法定留置權。與普通留置權相比較。其成立要件。雖不盡同。但其性質無甚差異。故本條明白規定。除有特別規定外。準用關於留置權之規定。求其便利也。

第十章 占有

占有之說。在羅馬時。卽已有之。惟其意義非常狹小。必以所有意思占有其物。方生效力。如質權人及借貨人雖持有質物及借貨物。而無所有意思。仍不受占有之保護。中世以後。漸次變遷。凡占有人不問有無所有意思。祇有爲自己之意思而占有之。卽生效力。如質

權人及借貸人雖非以其所有意思持有質物。然而持有其物卽有爲自己之意思。不能謂無占有關係。亦生占有之效力也。

占有爲一種單純之事實乎。抑爲一種權利應賦予占有之名乎。學說紛歧。莫衷一是。茲就多數學者之思想觀之。占有爲法律保護之事實。並非一種單純之事實關係。然亦非其本身卽爲一種權利。於此中求得一妥協之說。卽占有者爲法律所保護之一種事實關係也。我民法不定名爲占有權。而稱曰占有。亦以此也。

第九百四十條 對於物有事實上管領之力者爲占有人。

占有意義。古今學說及立法例。均不一致。我國民法倣德國立法例。認爲事實上管領物之人爲占有人。所謂事實上之管領力者。卽被占有之物既入於占有人實力範圍以內。則應排除他人濫用私力。破壞此種實力關係。而擾亂社會之和平。故其實力關係。一旦在手。不問其爲自己而占有。抑爲他人而占有。法律上均有保護之必要。所以維持公益也。

第九百四十一條 質權人、承租人、受寄人或基於其他類似之法律關係對於

他人之物爲占有者。該他人爲間接占有人。

凡以物入質於人。或出租於人。或寄託於人。則質權人承租人受寄人等及其他類似之法律關係。對於其物爲占有者。則其自身爲現實占有其物之人。爲直接占有人。此時之他人。事實上非自身現實占有其物。但對於現實占有其物之人。有返還其物之請求權。因而間接占有上之管領力。則爲間接占有人。例如甲在乙之物上。享有質權。則甲對於其物有現實占有之權。爲直接占有人。而乙則將物作質當無占有其物之可能。但乙對於其物。仍可自由讓與或請求返還之權。是間接有該物上之管領力。則乙爲間接占有人。

第九百四十二條 僱用人、學徒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。僅該他人爲占有人。

僱用人學徒或與此相類似關係之人。乃係主人之機關。非主人之代理人。須聽從主人之指示。而對於物占有之者。不能認爲占有人。蓋此種占有其物之所有權。仍在原所有人實力範圍以內。不過承受原所有人之指示而假之以占有。未嘗取得占有權利。故其一方爲自己

之占有。而他一方仍爲所有人之占有。故其占有不能成立。仍以所有人即他人爲占有人也。

第九百四十三條 占有人於占有物上行使之權利。推定其適法有此權利。

有權利人行使權利。是爲常例。無權利人行使權利。是爲變例。故占有人既有占有之事實。則於其占有物上有行使之權利。以無反證爲限。自應推定其爲適法。而其結果常有立於被告地位之利益也。例如占有土地以行使永佃權。占有質物以行使質權。苟無人出而反證其不法。則推定占有人有正當之永佃權或質權是也。

第九百四十四條 占有人推定其爲以所有之意思、善意、和平及公然占有者。經證明前後兩時爲占有者。推定前後兩時之間繼續占有。

占有之事實。爲各種物權之基礎。故保護占有有法律上最爲重要。但關於占有之各種事實。證明困難。如必待其證明始加保護。殊失允當。故本條基於事實之常態而設種種之推定。(一)自主之推定。即所有意思之推定。(二)善意之推定。(三)無瑕疵之推定。即和平且公

然之推定。反此常態。卽爲變例。而法律上之推定。取其常態。不取其變例。藉以保護占有人之利益也。

於便宜上設種種推定占有事實之規定。除上述三種外。尚有繼續之推定。卽經證明前後兩時爲占有者。推定前後兩時之間繼續占有。此所以賦予占有者。於法律上享有絕大之利益也。

本條規定種種占有事實之推定。論其效力。僅止於推定。如發生訴訟上之爭執時。相對人得以反對之證據。推翻其推定。此乃當然之理無待贅述也。

第九百四十五條 占有依其所由發生之事實之性質。無所有之意思者。其占有人對於使其占有之人表示所有之意思時起。爲以所有之意思而占有。其因新事實變爲以所有之意思占有者。亦同。

占有人以他之占有物爲自己所有之意思而占有者。謂之自主占有。如占有人在一定之法律關係繼續存在中。以爲自己之意思而占有其物。並非以爲自己所有意思而占有其物者。謂

之主占有。換言之。自主占有爲以所有意思所爲之占有。他主占有則反是。故自主占有。與他主占有之區別。卽以占有人之有無所有意思爲準。而法律上之效果。亦因此大有差異。是所有意思之有無。對於占有效果影響甚大。他主占有雖可變爲自主占有。但自主占有則無變爲他主占有之理。故本條明白規定其由他主占有變爲自主占有之時期。卽占有依其所由發生之事實。例如因地上權質權之設定。取得占有。性質上無所有之意思者。以自主占有有人對於他主占有人表示其所有之意思時起。爲有所有之意思。其因新事實。例如承租人因買賣交換贈與等契約以所有之意思開始占有者。自開始占有之時起。爲有所有之意思也。

第九百四十六條 占有之移轉。因占有物之交付。而生效力。 前項移轉。準用第七百六十一條之規定。

占有雖爲事實。然可取得法律上一定之利益。而此等利益。並非不可移轉。故本條特爲占有移轉之規定也。但占有之移轉。固以當事人之意思表示爲要件。然非交付占有物。不能

發生移轉之效力。蓋占有事實。係因管領占有物而成。占有物不屬讓受人管領。勢必無從認識其事實之存在。故占有之移轉。必須交付占有物而生效力也。所謂占有物之交付者。此乃事實問題。或將占有物現實交付。或交付證書。或移交保管占有物之鎖鑰。或於占有物之外形施以標識等是也。

移轉占有必須交付占有物。此為占有性質上當然之結果。已如上述。但對於此原則亦有例外者。即（一）占有受讓人現已於其物上有事實上之管領力者。得僅以意思表示讓與之。（二）占有讓與人因特別之法律關係繼續占有者。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。（三）間接占有之讓與。其讓與人得將其對於直接占有人之交付請求權讓與於受讓人。以代交付。此皆與第七百六十一條之規定相同。故本條第二項之規定凡占有之移轉亦準用之。

第九百四十七條 占有之繼承人或受讓人得就自己之占有或將自己之占有與其前占有人之占有合併而為主張。

合併前占有人之占有而爲主張者。並應承繼其瑕疵。

占有之原因。爲繼承抑爲讓與。在法律上均發生同樣之效果。卽占有之繼承人或受讓人得僅主張自己之占有。或將自己之占有與前占有人之占有合併而爲主張。換言之。占有之分離合併。一任占有人之自由選擇。如占有人欲主張自己之占有。則可與前占有人之占有分離。僅主張自己之占有。如占有人欲合併前占有人之占有及自己之占有而爲主張。則得合併主張之。此乃屬於繼承人或受讓人之絕對自由。故於前占有人有數人時。得主張其全部之占有。亦得僅主張其中某特定之前占有人以後之占有。又若已合併主張前占有人之占有以後。亦不妨變更爲僅主張自己之占有也。法律之所以使占有人得自由將占有分離合併者。蓋爲占有因繼承或讓與而取得。於一方爲占有之繼承或讓與。同時於他方又具備原始取得之條件故也。惟占有之合併。以占有之繼承人或受讓人爲限。至占有之原始取得人。不得有此權利。此應加以注意者也。

占有人合併前占有人之占有而爲主張時。不得將前占有人之瑕疵置不承繼。所謂瑕疵者。

即無所有意思強暴隱秘惡意過失不繼續等。凡足以妨害占有發生其完全效果之事實之謂。如占有人自己之占有爲善意而無瑕疵。而前占有人之占有爲惡意而有瑕疵者。苟合併主張前後兩占有。則惡意而有瑕疵之責任。亦不得不承繼之。否則超越前占有人之占有範圍。殊欠允當也。

第九百四十八條 以動產所有權或其他物權之移轉或設定爲目的。而善意受讓該動產之占有者。縱其讓與人無讓與之權利。其占有仍受法律之保護。凡以和平及公然之方法開始占有動產。即可取得在該動產上行使之權利。蓋動產之性質。係屬流動者。對於其權利非經占有。無從表現。此外既無公示方法。則他人往往信任占有人爲正當之權利人而與之交易。如果不許占有人可以迅速取得權利。而予以法律上之保護。則商業或其他交易之狀態。不免搖動。因而影響於經濟之發達。我國民法本於此種意義。故特設本條之規定。對於以動產所有權或其他物權之移轉或設定爲目的。如受讓該動產之占有出於善意。即令讓與人無讓與之權利。而受讓人之占有。仍應受法律之保護。藉以

確保交易之安全。而維護善意取得占有人之利益也。例如甲以所有之帽。託乙保管。乙竟出賣於丙。而丙則不知其非乙之物而買受之。是卽爲善意受讓該動產之占有者。以純理言之。賣帽之乙。既非帽之所有人。似不能移轉權利。卽丙不能取得帽之所有權。但丙既係善意受讓該動產之占有。自當依保護占有之法則使之取得其所預期之權利。否則善意第三人。易蒙不測之損害也。

第九百四十九條 占有物如係盜賊或遺失物。其被害人或遺失人。自被盜或遺失之時起。二年以內。得向占有人。請求回復其物。

前條所述。占有人之卽時取得權利。其效力可使所有人喪失權利。而不得請求回復。但亦有例外者。卽占有物如係盜賊或遺失物時。則占有人不能卽時取得於其物上可行使之權利。所以保護被害人及遺失人之利益。但永久不予確定。亦非保護占有人利益之道。故特定時效自被盜或遺失之時起二年以內。其被害人或遺失人得向占有人請求回復其物。如二年之時效屆滿後。則占有人卽可取得盜賊或遺失物上之權利也。

第九百五十條 盜賊或遺失物。如占有人由拍賣或公共市場或由販賣與其物同種之物之商人以善意買得者。非償還其支出之價金。不得回復其物。

盜賊或遺失物如占有人由拍賣或公共市場或由販賣與其物同種之物之商人等正當場所以正當之方法善意買得者。則占有人並無過失責任之可言。且對於其物之由來更無疑問。於此情形法律對於占有人。若不加以保護。則占有人之損害未免過鉅。且將視交易為畏途。有礙社會經濟之發達也。故在保全原權利人及占有人雙方利益計。特為明白規定。原權利人即被害人或遺失人非將占有人所支出之價金償還占有人不能行使回復其原物之權利也。

第九百五十一條 盜賊或遺失物。如係金錢或無記名證券。不得向其善意占有人請求回復。

金錢或無記名證券流通最易。一離原主之手。即無由辨別。苟原權利人。得請求回復其物。則占有人受害之深。不言可喻。而交易之安全。無以確保。社會之經濟。難期發達也。故本條明白規定。盜賊或遺失物。如係金錢。或無記名證券。原權利人即被害人或遺失人

絕對不得向其善意占有人行使請求回復其原物之權利。此乃保護善意占有人之利益。並爲杜絕紛爭之謀也。

第九百五十二條 善意占有人依推定其爲適法所有之權利得爲占有物之使用及收益。

占有人以善意占有其物。在法律上推定其爲適法所有之權利。藉以維持占有之效用。確保交易之安全。所謂推定其爲適法所有之權利云者。依第九百四十三條之規定。即占有人於占有物上所行使之權利之謂也。申言之。即占有人於占有物上所行使之權利。爲所有權永佃權地上權租借權等。於權利之內容上包含使用收益時。占有人即得爲使用收益。若占有人於占有物上所行使之權利爲受寄人之權利。於權利之內容上。不包含使用收益時。占有人即不得爲使用收益。故占有人對於占有物。並非均得行使使用收益之權利也。而本條規定之使用收益權。祇限於善意占有人有之。惡意占有有人。則無此權利。本條法文。已甚明顯。所以規定善意占有人對於占有物之使用收益所得之孳息。自信其爲正當權利。無須返

還於回復占有物人。蓋不然者。歷年取得之孳息。若須悉數返還。善意占有人必蒙不測之損害。不足以保護善意占有人之利益也。

第九百五十三條 善意占有人。因可歸責於自己之事由。致占有物滅失或毀損者。對於回復請求人。僅以因滅失或毀損所受之利益爲限。負賠償之責。

占有人對於占有物因可歸責於自己之事由。而滅失或毀損者。對於回復請求人應負賠償之責任。自不待言。但此項責任。不能一概而論。其占有之爲善意或惡意。大有分別。蓋占有人以善意占有其物。對於其占有物有自由處分之權。如因其故意或過失而致占有物滅失或毀損時。在實際上。雖係侵害他人權利。但較諸惡意占有人明知爲他人之物而致滅失而毀損者。其情形究有不同。若一律依侵權行爲之原則。責令負全部損害賠償之義務。則對於善意占有人。未免過苛。殊非衡平之道。故本條明白規定。善意占有人因可歸責於自己之事由致占有物滅失或毀損時。對於回復請求人僅以因滅失或毀損所受之利益爲限。負賠償之義務。蓋占有物之滅失或毀損而受有利益。則其所受之利益。係屬不當得利。其賠償

之責任應就所受利益之範圍爲限。回復請求人自不得超過此項範圍而請求賠償也。例如占有住宅而拆毀之。僅存木料磚石。或木料磚石已轉賣於人。受有金錢時。則對於回復請求人祇負木料磚石或賣得價金之賠償責任也。

第九百五十四條 善意占有有人因保存占有物所支出之必要費用。得向回復請求人請求償還。但已就占有物取得孳息者。不得請求償還。

所謂必要費用者。謂保存占有物本來之狀態所支出之費用。如修繕及整理之費用。以及應繳租稅等是也。善意占有有人因保存占有物而支出此項必要費用。在實際上即爲占有物之所有人而支出。所以所有人有負擔此項必要費用之義務。善意占有有人自得於回復請求人即所有人請求回復其物之時請求償還也。但善意占有有人。已就占有物取得孳息者。對於所支出之必要費用。不得請求償還。蓋此項必要費用之支出。多由取得之孳息中抵償。自不應再予善意占有有人請求返還之權利。否則善意占有有人對於所取得之孳息。爲不當之得利也。

第九百五十五條 善意占有有人因改良占有物所支出之有益費用。於其占有

物現存之增加價值限度內。得向回復請求人請求償還。

所謂有益費用者。謂可以增加占有物之價值之費用。如占有房屋而為改建。占有土地而為開墾。皆為改良作用。足使房屋或土地增加其價值。此種有益費用。與前條所述之必要費用不同。蓋一則在事實上所必要者。不得不支出之費用。而一則為可以不必支出之費用。但因其有益於占有物。足以使占有物之價值增高。若不令回復請求人對於此項費用。擔負相當之責任。則在善意占有人方面。勢必受有損害。而在回復請求人方面。得享有不當之得利。難昭公允。故本條規定於其占有物現存之增加價值限度內。得向回復請求人請求償還。所謂現存之增加價值者。即善意占有人於占有物上因支出有益費用。而使占有物之價值增加於回復請求人請求回復其物之當時所存在之增加價值也。如回復請求人於回復其物時。對於所增加之價值。已不存在者。則回復請求人既無權利可得。自不能令其返還費用之理。故善意占有人請求返還有益費用。規定以現存增加價值限度以內。不能超越其範圍也。

第九百五十六條 惡意占有人或無所有意思之占有人。因可歸責於自己之事由。致占有物滅失或毀損者。對於回復請求人。負損害賠償之責。

占有物因可歸責於自己之事由。以致滅失或毀損者。如係惡意占有人或無所有意思之占有人。即他主占有人。既明知其占有物之所有權屬於他人或其他權利之標的物。則因歸責於自己之事由而致占有物滅失或毀損時。對於回復請求人。自不得不負全部賠償責任。藉以保護回復請求人之利益。至於無所有意思之占有人。即他主占有人。如屬善意而無惡意者。仍須負賠償全部之損害。蓋凡將物滅失或毀損之權利。惟所有人有之。限制物權人等。祇能就一定之目的管領其物。並無滅失或毀損其物之權利。故雖係善意。亦應與惡意占有人同一之負擔全部損害賠償之責任也。

第九百五十七條 惡意占有人因保存占有物所支出之必要費用。對於回復請求人。得依關於無因管理之規定。請求償還。

占有人因保存占有物所支出之必要費用。得向回復請求人請求償還。此乃自然之理。但有

善意及惡意之分別。因此權利上亦有差異。如惡意占有人行使此項請求返還因保存占有物所支出之必要費用之權利時。須依關於無因管理之規定。即所出之費用。利於回復請求人並不違反回復請求人明示或可得推知之意思。及爲回復請求人盡公益上之義務者爲限。(第一七六條第一七七條。)方得有請求償還之權。至於惡意占有人。因改良占有物所支出之有益費用。能否請求償還。本法雖無明文規定。自不能爲合法之求償。蓋此項費用若許其請求償還。惡意占有人難免不於占有物上故意多支改良費用。阻礙回復請求人之行使回復權利也。

第九百五十八條 惡意占有人負返還孳息之義務。其孳息如已消費。或因其過失而毀損或怠於收取者。負償還其孳息價金之義務。

占有人如係善意推定其有適法所有之權利。固得收取占有物之孳息。已如第九百五十二條之規定。反之占有如係惡意則有返還孳息之義務。因惡意占有人當其占有之時。已自知無正當之權利。而竟收取孳息。自應負返還之義務。如其孳息業已消費。或因其過失而毀

損或怠於收取則使其償還孳息之價金。蓋以惡意占有人既以不正當之占有。反使真正權利人不得自收其孳息。致受不測之損害。而惡意占有人既知無正當權利。則對於有正當權利者。須將占有物及其孳息一併返還。亦必爲其所能預料。縱令其歸還現存之孳息。或其孳息之價金。必不至因此而受有損害。此所以令其負返還之義務。法律不予保護也。

第九百五十九條 善意占有人於本權訴訟敗訴時。自其訴訟拘束發生之日起。視爲惡意占有人。

所謂本權訴訟者。即取得占有人權利之訴訟。如所有權地上權地役權及質權等之訴訟是也。善意占有人於本權訴訟敗訴之時。則對於占有物已無占有之權利。彰彰明甚。則應自其訴訟拘束發生之日。即自回復請求人提起所有權回復之訴。將訴狀遞送於法院送達於被告。於法院原告被告之間成立訴訟關係時起。視爲惡意占有人。發生法律上惡意占有之效果。法律之所以如此規定者。蓋無正當權利人當回復請求人提出本權訴訟之時。往往明知其無占有之權利而利用善意占有人之資格。以處分其占有物。若於訴訟終結以後。始視爲惡

意占有。則正當權利人卽回復請求人反因訴訟程序之複雜以致遲延終結。而受有不測之損害。故本條明白規定。在本權訴訟敗訴以前。雖自信有占有之權利。仍應溯及既往。自其訴訟發生拘束時起。卽視爲惡意占有。藉以保護回復請求人之利益也。

第九百六十條 占有人對於侵奪或妨害其占有之行為。得以己力防禦之。

占有物被侵奪者。如係不動產。占有人得於侵奪後。卽時排除加害人而取回之。如係動產。占有人得就地或追縱向加害人取回之。

占有人不問其爲善意占有抑惡意占有。苟第三人侵奪或妨害其占有之行為者。得以己力防禦之。所謂己力防禦者。亦稱自力救濟。卽不假國家之公力。而以自己個人之腕力自爲保護之謂。當占有物被侵奪或妨害時。其情形往往非常急迫。若待公力之救濟則占有人將蒙不可恢復之損害。故本條規定得以己力防禦其侵奪或妨害之行為。藉以保護占有之道也。占有物被侵奪者。如係不動產而占有人往往無法防禦或防禦不能發生效力時。則不得不求事後補救之方法。無論占有人自身之占有。有無瑕疵。均得於侵權後。卽時排除加害人。

而取回占有物。例如甲所占之房屋被乙強佔。事前無法防禦。或防禦不生效力。則甲可將乙排除之。取回其房屋。而回復其占有是也。如占有物被侵奪者。爲動產。則占有人得就地或追蹤向加害人取回之。例如甲所占之金錶爲乙所竊取。甲於發見時。得就地或追蹤尾隨向乙取回原物是也。但本條第二項之規定。有應注意者。即占有物之取回。以即時及就地或追蹤爲限。若漫無限制。不但保護占有失之過厚。且將影響於公共安全也。

第九百六十一條 依第九百四十二條所定對於物有管領力之人。亦得行使前條所定占有人之權利。

前條所規定之占有人之權利。有時不必由占有人自身行使之。即依第九百四十二條之規定對於物有管領力之人。即占有輔助人。亦得行使防禦或取回占有之權利。蓋占有輔助人爲主人占有其物。如被侵奪或妨害時。自不得坐視他人之加害。不爲主人保護占有。故特許其與占有人有同一之權利。如是則保護占有人之利益。至爲周密也。

第九百六十二條 占有人。其占有被侵奪者。得請求返還其占有物。占有被妨

害者。得請求除去其妨害。占有有被妨害之虞者。得請求防止其妨害。

占有人有保護占有之權能。如其占有被侵奪或被妨害或有被妨害之虞時。倘占有人自身能力不足以防禦或取回占有。即無自力救濟者。則不得不求公力之救濟。以維持權利。故本條規定占有被侵奪者。占有人得向侵奪人主張占有。請求返還占有物或賠償損害。如占有被妨害者。占有人得向妨害其占有之人。請求除去其妨害。如占有有被妨害之虞者。占有人得向欲加妨害之人。請求防止其妨害。凡此請求權。占有人就裁判上主張之。或就裁判外主張之。均無不可。祇須占有人認為有利益之方式而行使請求權。法律不加干涉也。

第九百六十三條 前條請求權。自侵奪或妨害占有或危險發生後。一年間不行使而消滅。

前條所定之收回占有請求權其行使之期間為一年。如一年屆滿而不行使者。則請求權即歸於消滅。至於行使請求權期間之起算。當按其情形而定。並不一致。其因侵奪之請求。則自侵奪時起算。其因妨害之請求如已妨害者。則自妨害時起算。如將妨害而未妨害者。則

自危險發生時起算。法律之所以明定自被侵奪或妨害占有或危險發生後一年間不行使請求權。則請求權歸於消滅者。因占有制度。本以維持社會之現狀。若隨時皆得行使其請求權。則權利狀態。恆不確定。致害及社會之安寧。況占有被侵奪時侵奪占有物人將占有物占有多時。被侵奪者不爲返還之請求。則新占有之關係因而發生。法律自應移其保護舊占有者。以保護新占有之狀態。如占有被妨害或有被妨害之虞時。則歷時一載。被妨害者不爲除去或防止之請求。則可推定其妨害必甚輕微。或自願拋棄其請求。此時並可認定其爲無除去或防止之必要。故法律明定於一年以內可以行使其請求權。逾此期間。則請求權歸於消滅也。

第九百六十四條 占有。因占有人喪失其對於物之事實上管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者。不在此限。

對於物有事實上管領之力者爲占有人。此乃第九百四十條所明定。故事實上之管領力。爲占有成立之要件。如占有人喪失其對於物之事實上管領力。則失其成立之要件。占有當然

歸於消滅。自不待言。但占有人如僅一時不能實行。其事實上之管領力者。不得以喪失論。其占有當然不能歸於消滅。蓋喪失事實上之管領力者。必須管領力不能實行陷於永久之狀態。如係一時不能實行。不久即能回復者。自不能認爲喪失其事實上之管領力而消滅其占有也。例如占有人將物遺忘於友人家中。或土地被洪水淹沒。或家畜自行走逸。此皆占有人對於占有物一時不能實行其事實上之管領力者。及將遺忘之物取回。或洪水退盡。或尋回其家畜。則占有人仍能實行其事實上之管領力。其占有依然存在。自不能認爲消滅也。

第九百六十五條 數人共占有一物時。各占有人就其占有物使用之範圍。不得互相請求占有之保護。

數人共同占有一物。不問其爲普通共有抑爲共同共有。各占有人之對外關係。雖與單獨占有人無異。得向第三人主張占有之效力。而其對內關係則不得互相主張占有之效力。此何故也。蓋各占有人對於其共同占有之物。其使用權之範圍及方法。皆屬於本權關係。各占

有人於其使用之範圍而有爭執時。非依據本權無從判定。故本條規定斯時不得各自互相主張占有之效力。提起占有之訴。而請求保護也。例如甲乙兩人共同占有房屋一所。其使用之範圍。若以房屋間數定之。每人各得十間。而甲於事實上占用十二間。此時乙若對於甲提起占有之訴。則法院必須先行調查其本權如何。方能判斷。故乙對於甲祇能提起本權訴訟。不能依保護占有之規定。而提起占有之訴也。

第九百六十六條 財產權不因物之占有而成立者。行使其財產權之人爲準占有人。

本章關於占有之規定。於前項準占有準用之。

現實之行使權利及現實之管領有體物。在性質上。固無區別。例如地役權抵押權特許權債權商標權等。此皆不必占有某物。亦得行使權利之財產權。在法律上應爲保護。亦與有體物無異。而使之準用占有之規定。此所以稱爲準占有或權利占有者也。準占有之標的。不爲有體物而爲權利。已甚明顯。而得爲準占有之標的之權利蓋有兩要件。(一)須爲財產權

如親屬權之行使不得爲準占有之標的也。(二)不因物之占有。亦得行使權利之財產權。如地上權永佃權之類。亦不得爲準占有之標的也。

準占有之效力。得準用關於占有之規定。凡占有之規定中關於占有之得喪權利之規定。事實之推定。使用收益權之取得。占有請求權等各規定。均得準用於準占有。惟第九百四十八條至第九百五十一條之各規定均係以動產之特質爲基礎之規定。自無準用於準占有之餘地也。