



	債權行為（負擔行為）	物權行為（處分行為）
其他	1. 原因可能、確定、妥當、適法才有效（有因行為）。 2. 債權行為受一般成立生效要件原因之影響。	1. 適用物權行為獨立性、無因性理論，不因債權行為無效而受影響（無因行為）。 2. 物權行為為一無色、中性之法律行為。

(五)債權行為物權化之趨勢：

1. 使用借貸關係：

(1)肯定說（學說）：

得類推適用民法 § 425，蓋有交付事實之外觀存在，不特定第三人應可知悉該使用狀態之存在。

(2)否定說（實務）：

①使用借貸為無償，與租賃關係不同。

②買賣不破租賃乃屬債權物權化之例外，應從嚴解釋其適用範圍，且單純以受讓人可否預見一事，並不足以做為債權物權化之正當依據。

例如最高法院99年台上字第1759號判決：「民法 § 425之1 I 前段規定，土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。倘土地及房屋並非同屬一人所有，即無適用推定租賃關係之餘地可言。又使用借貸契約係屬債權契約，僅於契約當事人間有效，嗣後買受土地之第三人並不當然受拘束，第三人為保障其所有權，依據民法 § 767規定請求占用人拆屋還地，即非屬以損害他人為主要目的之行為，自應准許。」

2. 建築物之轉售行為：

(1)最高法院95年第16次決議：「按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。丙買受系爭房屋，並不當然繼受其前手與系爭土地所有人間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有



人行使所有權，違反誠信原則 或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求。」

- (2)最高法院99年台上字第1585號判決：「土地與其上房屋之法律關係設有多端，究竟成立何種法律關係，即應視個案情形具體審認之。倘房屋起造人依據建築法§30規定所提出之土地權利證明文件中，記載其他地主未申請建築執照而同意出讓使用權，尙難逕以認定房屋起造人或其前手有土地之永久使用權及增建未申請建照建物等權利。復為保障房屋所有人權益，依據民法§425之1 I 前段規定，土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，然既推定為租賃關係，房屋所有人仍應支付相當代價，非謂可無償使用土地。」

3. 分管契約：

- (1)釋字第349號解釋文：「最高法院48年度台上字第1065號判例，認為『共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。至建築物為區分所有，其法定空地應如何使用，是否共有共用或共有專用，以及該部分讓與之效力如何，應儘速立法加以規範，併此說明。」
- (2)最高法院99年台上字第790號判決：「民法上所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘若僅係單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為該沉默有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。故若以住宅買賣而言，倘建商與承購客戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特



定共有人使用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約之內容，而占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應而應繼受分管契約之拘束。」

4. 占有連鎖：

(1) 意義：

- ① 須原所有權人與轉讓人間有正當之占有泉源。
- ② 須轉讓人與受讓人間有正當之占有泉源。
- ③ 受讓人須為直接占有人。

(2) 是否承認：

① 肯定說：

最高法院92年台上字第289號判決：「按買賣標的物已交付，但尚未移轉所有權與買受人者。倘買受在取得所有權前，將其占有之標的物出賣於第三人，並移轉其占有，並不違反買賣契約的內容。於此情形，次買受人係基於一定法律關係自買受人取得占有，而買受人對出賣人又有占有之權利，自應認為次買受人對出賣人有合法占有的權源。」

② 否定說：

最高法院98年台上字第2483號判決：「不動產之買受人在取得所有權前，將其占有之不動產出賣於第三人，並移轉其占有，雖不違反買賣契約的內容，次買受人係基於一定之法律關係自買受人取得占有，次買受人之占有為連鎖占有，買受人對於次買受人不得主張無權占有。惟不動產所有權為物權，而物權為對於物之直接排他支配權，不動產所有人於所有權存在期間，不斷發生所有物之物上請求權，次買受人向買受人買受不動產，屬債之關係，次買受人僅得本於買賣對買受人主張權利，不動產之所有人則不受該買賣關係之拘束，買受人於交付出賣之不動產予次買受人之後，固不得對次買受人主張無權占有，惟不動產之所有人則得本於所有物之物上請求權請求次買受人返還



該不動產。準此而言，原審以祖○強在購買系爭土地取得所有權前，將其占有之系爭建物出賣予被上訴人或其前手，並移轉其占有所成立之占有連鎖，對於系爭土地之原所有人及輾轉買賣而取得系爭土地所有權之上訴人不構成無權占有，據為有利被上訴人之論斷，所持法律見解，尚有違誤。」

三、物權之種類

(一)物權法定主義：

1. 意義：依九十八年一月修正後民法 § 757 規定：「物權，除依法律或習慣外，不得創設」。
2. 修訂理由：為確保交易安全及以所有權之完全性為基礎所建立之物權體系及其特性，物權法定主義仍有維持之必要，然為免過於僵化，妨礙社會之發展，若新物權秩序法律未及補充時，自應許習慣予以填補，故習慣形成之新物權，若明確合理，無違物權法定主義存立之旨趣，能依一定之公示方法予以公示者，法律應予承認，以促進社會之經濟發展，並維護法秩序之安定。

(二)違反物權法定主義而創設物權時，其效力如下：

1. 法律有特別規定者，從其規定，例如民法 § 912：「典權約定期限不得逾三十年，逾三十年者縮短為三十年」，則可知約定典權如逾法定期限時，並非典權無效，僅期限須縮短至三十年而已。
2. 如法律無特別規定時，則應依民法 § 71：「法律行為違反強制或禁止之規定者，無效」之規定而處理之，申言之，即歸於無效。例如民法上並無「不動產質權」，且民事習慣上亦無此項權利，故當事人不得設定之，蓋其違反物權法定主義。

(三)物權依不同標準，可分類如下：

1. 所有權與限制物權：

- (1) 所有權係完全支配標之物之物權。
- (2) 限制物權係不能對於標之物為完全支配，僅限於某一方面對於標之物為支配之物權，所有權以外之物權屬之。

2. 動產物權與不動產物權：（83土代）

- (1) 動產物權係以動產為標的之物權，如動產所有權、質權、留