

(一)否定說：

1. 王澤鑑教授¹⁴：「使用借貸」與「租賃」雖同為物之使用，惟有其根本上之不同：
 - (1)租賃為有償，使用借貸為無償。
 - (2)租賃為居住問題，涉及多數人，承租人多為經濟上之弱者，有特別保護之必要，使用借貸則不具有此等社會性。
2. 林誠二教授¹⁵：
 - (1)買賣不破租賃乃債權相對性原則之例外，非有特殊理由，不宜任意擴大其適用範圍。
 - (2)經濟活動之效率高低，應取決於當事人之利己心態，例如契約自由原則等，而非法律干預經濟活動之手段。買賣不破租賃乃法律強制干預之手段，若類推適用於使用借貸關係者，將使貸與人因顧忌而吝於將物品出借他人，反而使得物之使用效率降低，並非經濟上有利的方法。
 - (3)契約之有償或無償乃涉及當事人保護之厚薄，以有償（租賃）或無償（使用借貸）作為是否有所有權讓與不破租賃之標準，符合立法者預設之對價衡平觀念。
3. 陳聰富教授¹⁶：債權物權化乃契約自由原則之例外，應予「從嚴解釋」。單純標的物之交付占有，不足以作為債權物權化之理由，此點無論在買賣契約或使用借貸契約均無不同，如此方足以維護債權契約之相對性。
4. 實務見解方面，最高法院59年台上字第2490號判例亦採否定見解，認使用借貸不得類推適用第425條之規定。

¹⁴ 王澤鑑，買賣不破租賃：民法第425條規定之適用、準用及類推適用，「民法學說與判例研究(六)」，頁223。

¹⁵ 林誠二，買賣不破租賃規定之目的性限縮與類推適用，台灣本土第97期，2007年8月，頁147-148。

¹⁶ 陳聰富，使用借貸契約之債權物權化，月旦裁判時報第2期，2010年4月，頁53-57。

最高法院59年台上字第2490號判例

使用借貸，非如租賃之有民法第425條之規定，縱令上訴人之前手將房屋及空地，概括允許被上訴人等使用，被上訴人等要不得以上訴人之前手，與其訂有使用借貸契約，主張對現在之房地所有人即上訴人有使用該房地之權利。

(二)肯定說：**1. 詹森林教授¹⁷：**

- (1)採肯定見解，主張使用借貸亦得類推適用民法第425條規定，而有「所有權讓與不破使用借貸」之原則，對於僅以「無償」作為否認使用借貸契約物權化之理由，持懷疑的態度。詹森林教授指出，民法第425條所宣示之立法政策為：凡已合法取得標的物占有之人，於其合法占有期間內，得持續依其原先之信賴，而為標的物之使用或收益，至該期間依法終止之時。從而，民法第425條不但具有保護善意第三人之作用，且在維持物之價值、保障正當信賴及促進經濟活動上，扮演重要功能。
- (2)正因此，詹森林教授謂：「民法第425條之立法基礎在於：物之使用人已先合法取得使用權，並在合法占有期間中，而所有人則取得其所有權在後，且因此發生在該合法期間屆滿前，二人間之法益衝突；該條之立法目的則為：在此法益衝突之情形，保障使用人，而捨棄所有人，以維護正當信賴，並促進物之利用。至於使用權人有無支付對價而取得其使用權，則無關緊要。」從而詹森林教授主張民法第425條規定應得類推適用於使用借貸關係中，而有「所有權讓與不破使用借貸」之原則。
- (3)吳從周教授¹⁸：參酌德國學說，強調債權物權化之重要基礎不在於有償、無償，或對經濟上弱勢之保護，而在於「交付占有」之

¹⁷ 詹森林，最高法院關於2002年契約法裁判之研究，台灣本土第52期，2003年11月，頁103-105。

¹⁸ 吳從周，債權物權化、推定租賃關係與誠信原則，台灣法學雜誌第111期，2009年9月1日，頁6-20；吳從周，使用借貸契約之債權物權化，台灣法學雜誌第152期，2010年5月15日，頁167-173

事實，使得權利狀態對外具有「公示性」，債權人因此得享有公示後之利益。故使用借貸人於占有使用借貸標之物之狀態下，應類推適用第425條規定，賦予債權物權化之效力。

標題索引

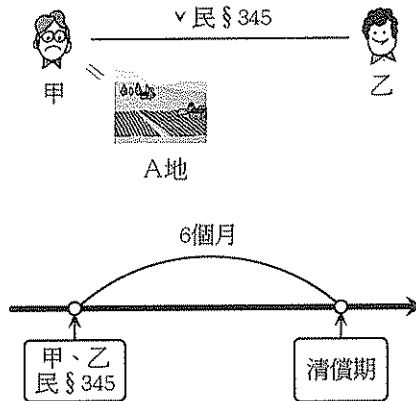
二、土地預告登記（土§79之1）

一、買賣不破租賃（民§425）

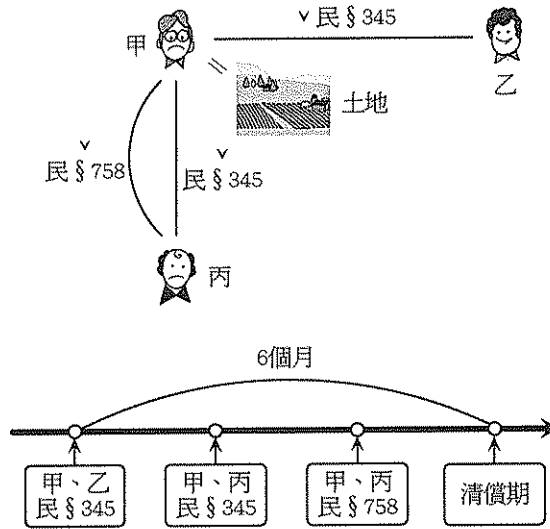
二、土地預告登記（土§79之1）

除民法第425條買賣不破租賃外，另一個學者常提及作為「債權物權化」的適例為土地法第79條之1「預告登記」制度。

甲將所有A地出賣予乙，約定6個月之後辦理移轉登記，乙擔心甲可能在6個月內將A地轉賣他人，致乙嗣後無法取得A地所有權，乙應如何確保自己的債權？



在本例中，倘若甲在買賣契約訂立後，完成移轉登記前的6個月內，將A地另行出賣予丙，並為移轉登記者，因甲在未將A地所有權移轉登記予乙之前，仍為A地之所有權人，故甲丙間之物權行為係屬有權處分，而為有效，丙取得A地之所有權。此時乙最多僅得本於與甲間有效之買賣契約，對甲主張買賣契約之債務不履行，而不得對丙為任何之主張，此乃「債權相對性」原則。



惟因不動產交易價金一般較高，為保護不動產交易中債權契約相對人之「債權」，土地法第79條之1乃規定「預告登記」制度。

土地法第79條之1：「（第1項）聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。（第2項）前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」

倘若不動產移轉之債權契約已完成「預告登記」者，土地法第79條之1第2項乃規定登記名義人就其土地所為之「處分」，對於所登記之請求權有妨礙者，無效。亦即倘若本例中甲乙就不動產買賣契約已完成預告登記者，嗣後甲丙間之處分行為雖為「有權處分」，惟因該有權處分行為將造成土地所有權之移轉，對乙之履行請求權自然有所妨害，乙得主張該處分行為對其而言係屬無效，此時，既然乙得對買賣契約以外的第三人丙主張買賣契約履行請求權之效力，則乙之「債權」已具有對抗第三人之效力，

即為「債權物權化」之效力¹⁹。

★概念解析★

◆債權物權化的必要特徵：法定公示外觀

物權效力得對任何人主張而債權效力只能對債之關係相對人主張，我們稱之為「物權對世效力」和「債權對人效力」，大家有沒有想過：為何會有此等效力之差別？

事實上，物權效力之所有能夠對任何第三人主張，主要是因為物權具有的「法定公示外觀」，亦即動產物權人原則上得「占有」該動產，不動產物權人原則上享有「登記」外觀。「占有」和「登記」外觀使第三人得以知悉物權之存在，也是物權發生「對世」效力之存在上基礎。

反之，債權僅在債之關係人之間發生，並無任何「法定」公示外觀，基於交易安全之保護，自然僅得對債之關係的相對人主張其效力。

「債權」若要發生「物權化」之效力，自然必須滿足「法定公示外觀」之要件，亦即立法者在規定某種債權物權化之類型時，必然伴隨要求該債權須符合法定公示外觀之要求，方足以使交易上之第三人知悉該債權之存在，以保護交易上安全。

問題是，立法者會設計何種「法定公示外觀」呢？在第425條租賃物權化的類型中，立法者所要求的法定公示外觀係「租賃物交付後，承租人占有中」，亦即該出租人必須將該租賃物「交付」予承租人，且承租人「占有」該租賃物，倘若出租人雖與承租人訂立租賃契約，但並未交付租賃物，或雖已交付但承租人並未占有該租賃物者，均不符合法定公示外觀之要件，從而不發生法定契約承擔之效果。

再例如土地法第79條之1預告登記制度中，立法者所要求的法定公示外觀係須完成土地之預告「登記」，方得以發生得對抗債之關係以外第三人之效力。

不過要注意的是：債權是否具有物權之對抗效力，涉及交易風險分

¹⁹ 倘若甲丙間僅完成「買賣契約」而尚未為物權行為移轉登記者，則僅為單純「一物二賣」問題。因甲對與乙間訂立之買賣契約於履行上仍屬可能，此時尚無適用土地法第79條之1預告登記制度之必要。換言之，該條第2項所指對請求權有妨礙而無效之法律行為，係指狹義之處分行為，而不包含債權契約。