

民法物權編部分修正條文總說明（通則章及所有權章）

物權為直接支配特定物，而享受其利益之權利。其在國家法律體系中所居之地位，極為重要。民法物權編自十八年十一月三十日公布，十九年五月五日施行以來，迄今已逾七十年。其間社會結構、經濟型態及人民生活觀念，均有重大變遷。原本立基於農業生活型態之民法物權編規定，已難因應今日多變之生活態樣，允宜全面檢討，詳予修正。

「民法物權編」部分條文修正草案及「民法物權編施行法」修正草案，前經行政院會銜司法院於八十八年二次函送立法院審議，惟均未完成審議。茲因各界迭有修正建議，為廣續推動建構完整民事法律體系，兼顧最新學說與實務見解，衡酌我國國情，自九十二年七月起重新邀集學者、專家組成專案小組定期開會研商，且為符合各界期盼及實務需求，爰將上開修正草案依擔保物權、通則及所有權、用益物權及占有等順序，分別逐條檢討擬具修正草案送立法院審議，其中有關擔保物權（抵押權章、質權章及留置權章）部分，經立法院審議通過，已於九十六年三月二十八日公布，同年九月二十八日施行。

有關通則章及所有權章部分，業經反覆推敲，審慎研究，並函詢各機關、團體意見及舉辦學術研討會，以廣徵各方意見，爰擬具「民法物權編」部分條文修正草案，其修正要點如下：

壹、通則章

- 一、為避免物權法定主義過度僵化，妨害社會之發展，將習慣列入物權法定主義規範之列。（修正條文第七百五十七條）
- 二、闡明不動產物權行為之書面契約性質。（修正條文第七百五十八條）
- 三、擴大不動產物權宣示登記之原因。（修正條文第七百五十九條）
- 四、增訂不動產物權依法登記之效力及對因信賴登記而為物權變動之善意第三人之保障規定。（修正條文第七百五十九條之一）
- 五、修正拋棄物權之要件及其方式。（修正條文第七百六十四條）

貳、所有權章

- 一、關於第一節「通則」部分

- (一) 增訂所有權以外之物權，準用所有權物上請求權之規定。(修正條文第七百六十七條)
- (二) 修正動產、不動產所有權取得時效之要件。(修正條文第七百六十八條、第七百六十八條之一、第七百六十九條及第七百七十條)
- (三) 修正取得時效中斷之事由。(修正條文第七百七十一條)
- (四) 增訂所有權以外財產權之取得時效，不以他人未登記之不動產為限。(修正條文第七百七十二條)

二、關於第二節「不動產所有權」部分

- (一) 修正「高地」、「低地」之用語為「鄰地」。(修正條文第七百七十五條、第七百七十八條至第七百八十條)
- (二) 修正相鄰關係中之形成之訴，使有通過權之人等得請求法院為形成判決。(修正條文第七百七十九條、第七百八十六條及第七百八十七條)
- (三) 增訂用水權人請求回復原狀之範圍及請求損害賠償亦得適用過失相抵之原則。(修正條文第七百八十二條)
- (四) 增訂周圍地所有人得請求鄰地有通行權人購買其土地之規定。(修正條文第七百八十八條)
- (五) 增訂數宗土地屬於一人所有，而讓與其一或同時分讓數人，致有不通公路土地之通行規定。(修正條文第七百八十九條)
- (六) 擴大土地營造或修繕使用、氣響侵入禁止之範圍及於建築物或其他工作物。(修正條文第七百九十二條至第七百九十四條)
- (七) 修正越界建築之要件及其效果，並增訂越界建築法院之裁量權、鄰地所有人之土地購買請求權及具有與房屋價值相當之其他建築物準用越界建築之相關規定。(修正條文第七百九十六條至第七百九十六條之二)
- (八) 明定區分所有建築物、專有部分、共有部分之定義、比例及其與基地不可分離之關係；增訂區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔之分擔方法、所有人間依法令、規約或約定所生之權利義務，對於繼受人之效力，專有部分、共有部

分及基地之不可分離性。(修正條文第七百九十九條及第七百九十九條之一)

- (九) 增訂同一建築物屬同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第七百九十九條之規定。(修正條文第七百九十九條之二)
- (十) 增訂土地、建築物或其他工作物所有人與利用人間或利用人相互間，準用土地相鄰關係及建築物區分所有之規定。(修正條文第八百條之一)

三、關於第三節「動產所有權」部分

- (一) 修正遺失物拾得人之揭示報告義務、遺失物經揭示後之處理方法、認領期限之起算點及請求報酬之相關規定，增訂喪失報酬請求權事由及財產價值輕微遺失物之簡易招領程序等。(修正條文第八百零三條至第八百零七條之一)
- (二) 增訂其他因自然力而脫離他人占有之物，準用關於拾得遺失物之規定。(修正條文第八百十條)
- (三) 修正添附效果之「償金」為「償還價額」。(修正條文第八百十六條)

四、關於第四節「共有」部分

- (一) 修正共有物之管理方法。(修正條文第八百二十條)
- (二) 明定共有物訂有禁止分割期限之例外規定。(修正條文第八百二十三條)
- (三) 增訂法院裁判分割之起訴原因、分割方法、效力及共有物之應有部分有抵押權或質權之分割方法。(修正條文第八百二十四條及第八百二十四條之一)
- (四) 增訂共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依法所為之決定或法院所為之裁定，對於應有部分受讓人或取得物權者之效力規定。(修正條文第八百二十六條之一)
- (五) 修正共同共有成立之依據及準用規定。(修正條文第八百二十七條、第八百二十八條及第八百三十條)