

## ✓ outline of 建物之移轉

- 甲出資要蓋一房，先去主管機關申請**建築執照**（符合容積率、建蔽率），蓋好後尚未登記
  - 尚未登記之定著物所有權人為出資興建者（甲：起造人名義），原始取得建築物之所有權
    - 取得權利有兩方法
      - **繼受取得**
        - 物權行為
        - 繼承（非法律行為）
  - 甲若想將房子賣給乙
    - 甲 **345**買賣契約 乙
    - 甲 **758**移轉登記 乙
      - 移轉方式1
        - 若新蓋好之屋尚未登記，須先登記於甲之名下，再做移轉登記
        - 先登記於甲之名下
          - 該行為為保存登記（第一次所有權登記） **759**
      - **移轉方式2**
        - **變更建築執照起造人名義**為乙（甲 > 乙）
        - 乙再以起造人名義到地政機關辦理**保存登記759**
          - **變更起造人名義 等價於 758移轉登記之移轉（未含登記）**
          - 故變更起造人名義後，**仍須進行保存登記759**
  - 甲出資要蓋一房，先去主管機關申請**建築執照**（符合容積率、建蔽率），蓋好後尚未登記
    - 尚未登記之建物，只要符合定著物之要件，仍為定著物（不動產）
    - 尚未登記之定著物所有權人為出資興建者（甲：起造人名義），原始取得建築物之所有權
      - 取得權利有兩方法
        - **繼受取得**
          - 從別人那邊繼受他人權利而來
        - 物權行為
          - 透過物權行為（法律行為），交付**761**（動產）、登記**758**（不動產），從他人取得所有權，設定抵押權、地上權亦同
        - 繼承
          - 非法律行為
            - 因法律行為要件中，需要有意思表示
          - 僅為會發生法律效果的事實（法律事實）
      - **原始取得**
        - 出資興建
    - 甲若想將房子賣給乙
      - 甲 **345**買賣契約 乙
      - 甲 **758**移轉登記 乙
        - 若新蓋好之屋尚未登記，須先登記於甲之名下，再做移轉登記
          - 該行為為保存登記（第一次所有權登記） **759**
        - 759 因繼承、強制執行、徵收、法院之判決（例示）或 其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。
        - 先進行保存登記再移轉，會有額外稅金
          - **另一移轉方法**
            - **變更建築執照起造人名義**為乙（甲 > 乙）
            - 乙再以起造人名義到地政機關辦理**保存登記759**
            - 僅變更起造人名義，無法改變房屋所有權人為乙
              - 要使不動產物權依照法律行為發生變動，一定要透過758移轉登記，只要沒辦理758移轉登記，所有權不會發生變動
              - 故理論上乙不會得到所有權，不過實務上大家都先變更起造人名義，再進行保存登記（已被承認）
              - **變更起造人名義 等價於 758移轉登記之移轉（未含登記）**
                - 故變更起造人名義後，**仍須進行保存登記759**
              - 若僅變更起造人名義而未辦理保存登記
                - 尚無法因行政上的權宜措施，而以變更起造人建築之事實，就認為受讓人為原始所有人

## ✓ outline of 獨立性

- 定著物（獨立產權（所有權）），可以獨立買賣
  - 獨立性（由經濟目的判斷）須符合兩個要件
    - 構造上的獨立性（遮斷性）
    - 使用上的獨立性
      - 獨立出入口
      - 獨立水電設備
      - 與原有建物依存情形
      - 向來使用狀況
  - 若有構造上、使用上之獨立性
    - 即為獨立定著物（所有權）
  - 若無構造上、使用上之獨立性
    - 即成分（所有權之擴張）
    - 違章建築無法計入買賣坪數
  - 若有構造上獨立性，但無使用上獨立性
    - 即為附屬物（附屬建物）（所有權之擴張）
    - 附屬物 非 物
- 附屬物與成分相同皆為所有權的擴張（皆無獨立之產權）

- 獨立性
  - 定著物之判斷：須滿足定著物要件
  - 原本蓋三樓，加蓋第四樓，增建的第四層樓有無獨立產權（所有權）？申請建築執照時，並無表明有第四樓，為驗收完之後多蓋
    - 增建部分是否為定著物（獨立產權（所有權）），若是，則第四層樓可以獨立買賣
    - 若第四層樓有獨立性，其於物權法上為獨立客體，可獨立買賣
      - 一棟大樓有數百個住戶，有數百個所有權（區分所有權）
      - 加蓋（or 增建）部分之獨立性（由經濟目的判斷）須符合兩個要件
        - 構造上的獨立性
          - 物理上、客觀上足與他物區別之獨立性
          - 即遮斷性
          - 廚房外推於構造上無獨立性
        - 使用上的獨立性
          - 出入仍須使用1~3樓內部通道，而無外部獨立通道（即獨立之出入口），則無使用上獨立性
          - 樓中樓不會有使用上獨立性
        - 判斷標準
          - 獨立出入口
          - 獨立水電設備
          - 與原有建物依存情形
          - 向來使用狀況
      - 若有構造上、使用上之獨立性
        - 即為獨立定著物（所有權）
      - 若無構造上、使用上之獨立性
        - 即成分（所有權之擴張）
        - 增建為原1~3樓建築物所有權之擴張
        - 如同陽台、廚房外推，僅坪數變大（違章建築無法計入買賣坪數）
      - 若有構造上獨立性，但無使用上獨立性
        - 即為附屬物（附屬建物）（所有權之擴張）
        - 車庫、倉庫（儲藏室、值班室、發電室）
        - 附屬物 非 物
          - 因具備物之要件，需有獨立性
        - 附屬物與成分相同皆為所有權的擴張（皆無獨立之產權）
    - 違章建築不已頂樓加蓋為限
      - 加蓋
      - 廚房外推
      - 陽台外推

	所有權	所有權之擴張	所有權之擴張
構造上獨立性	V	X	V
使用上獨立性	V	X	X
	定著物	成分（違章建築）	附屬物（非物）

✓ outline of 主物、從物 68

- 判斷標準
  - 從物非主物之成分（從物為物，需有獨立性）
  - 常助主物之效用（經濟）
  - 從物、主物同屬一人所有
  - 但交易上有特別習慣者，依其習慣（\*）
    - 交易習慣為目前最重要之要件，沒載明的，即為不是該附的東西
    - 故現在主物之處分及於從物的案例比較少
- 處分
  - 事實上處分（物理）
  - 法律上處分
    - 標的物作為法律行為的客體
    - 負擔行為
      - 買賣契約、租賃契約、借貸契約
    - 處分行為
      - 使權利發生得喪變更（狹義處分）
      - 118 無權處分
- 處分之狹義與廣義
  - 狹義處分
    - 處分行為
    - 118 無權處分
  - 廣義處分
    - 處分行為 + 負擔行為 = 法律上處分
    - 68 主從物 之處分
  - 最廣義處分
    - 法律上處分 + 事實上處分 = 處分
    - 765 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（所有權之第一條）

- 主物、從物 68
  - eg 冷氣、遙控器
  - 68-1 判斷標準
    - 從物非主物之成分（從物為物，需有獨立性）
      - 因陽台、廚房為房子之成分（皆無獨立性），故非房子之從物
    - 常助主物之效用
      - 輔助主物之經濟效用發揮
    - 從物、主物同屬一人所有
    - 但交易上有特別習慣者，依其習慣（\*）
  - 68-2 區分實益
    - 實益：特定行為、區分或規範設立所能產生的實際利益
    - 主物之處分及於從物（為不貶損其經濟效用）
      - 買賣電視 345，其效力及於遙控器
      - 出賣人有交付遙控器之義務 348
      - 以上為教科書案例不可能考，且不符合目前交易習慣
        - 交易二手iphone
        - 若沒明確寫，即無附耳機、充電器等
        - 交易習慣為目前最重要之要件，沒載明的，即為不是該附的東西
        - 現在的從物可以輔助其他的物品
        - 故現在主物之處分及於從物的案例比較少
    - 處分之概念
      - 之前提過

- 負擔行為
    - 只成立債權債務、不會使權利發生變動
    - 買賣契約
  - 處分行為
    - 一開始學到的處分
      - 物權行為：權利發生變動
  - 但廣義處分不一定要有物權行為、意思表示
    - eg 把自己瓶子中的水喝掉
- 處分
  - 事實上處分
    - 物理上處分
      - eg 把自己瓶子中的水喝掉
  - 法律上處分
    - 把標的物拿去成立法律行為（標的物作為法律行為的客體）
      - 負擔行為
        - 買賣契約、租賃契約、借貸契約
      - 處分行為
        - 使權利發生得喪變更（狹義處分）
          - 118 無權處分
            - 無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力
  - 狹義與廣義
    - 狹義處分
      - 處分行為
      - 118 無權處分
    - 廣義處分
      - 處分行為 + 負擔行為 = 法律上處分
      - 68 主從物 之處分
    - 最廣義處分
      - 法律上處分 + 事實上處分 = 處分
      - 765 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（所有權之第一條）
- 68 主從物 之處分
  - 含負擔行為（買賣契約）
    - 若買賣契約效力沒有及於從物，法律上沒有義務移轉從物
    - 因買賣契約效力及於從物，才可以規範是否移轉從物之義務
    - 故有包含法律上處分
  - 電視弄壞的同時，遙控器不會壞掉
    - 主物效力不會及於從物
    - 故無事實上處分（即無物理上處分）
- 司法院院字 = 大法官解釋 = 憲法判決（現今）
- 主從物糾紛之案例
  - 工廠、廠房機器
    - 台積電廠房內部機器 比 廠房外殼 貴很多
    - 故廠房內部機器可以獨立買賣
    - 民法為補充法，補充當事人意思表示之不足，為任意法，故若有契約約定，民法即沒有出場的機會
    - 目前契約都會明確約定移轉標的

## ✓ outline of 原物、孳息 69

- 增值（市價的漲跌僅反映市場行情）不算孳息
- 孳息的歸屬
  - 甲有一袋蘋果種子，乙偷一把種子，一顆種子掉到丙的土地，該土地租給丁，種子發芽長成蘋果，戊偷摘蘋果
    - 70-1 有收取天然孳息權利之人，其權利存續期間內，取得與原物分離之孳息。
  - 收取權
    - 收取權規定不一，要看各編之規定
    - 766 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
    - 766 除法律另有規定外
      - 孳息收取權之順序
        - 798 果實自落鄰地，屬鄰地所有人



- **952 善意佔有人**（\* 實務見解：為不當得利之特別規定，好比為善意取得）
    - 944-1 **占有人推定** 其為以所有之意思，**善意**、和平、公然及無過失占有
    - **故要主張惡意占有，需要舉證**
  - 用益權人
  - 財產管理人
  - 若無上述例外，原則上收取權歸原物所有權人
- 故蘋果所有權人為丁
  - 蘋果種子與丙的土地附合，蘋果樹所有權人為丙，不過丁為**承租人**，丁擁有**收取權**，故所生之蘋果所有權為丁
- 不論由誰生產（即摘下）
  - **採原物主義（非生產主義）**

## • 原物、孳息 69

- 69-1 稱天然孳息者，謂果實、動物之產物及其他依物之用法所收穫之出產物。
- 69-2 稱法定孳息者，謂利息、租金及其他因法律關係所得之收益。
  - 股票增值、不動產增值
    - 1017-2 夫或妻婚前財產，於婚姻關係存續中所生之**孳息**，視為婚後財產
    - **增值（市價的漲跌僅反映市場行情）不算孳息**，因牽涉物品太過於廣泛
- 孳息的歸屬
  - 甲有一袋蘋果種子，乙偷一把種子，一顆種子掉到丙的土地，該土地租給丁，種子發芽長成蘋果，戊偷摘蘋果
    - 蘋果的歸屬
  - 70-1 有收取**天然孳息**權利之人，其權利存續期間內，取得與原物分離之孳息。
    - 不在乎蘋果是自然掉下 或 被人採摘
    - 只看誰有權利可以採收（收取權）
      - 收取權規定不一，要看各編之規定
    - 原則性規定
      - 766 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
        - 養的雞生出小雞，小雞的所有權人為雞之所有人
      - 766 **除** 法律另有規定外
        - **孳息收取權之順序**
          - **798 果實自落鄰地，屬鄰地所有人**
          - **952 善意佔有人**（\* 實務見解：為不當得利之特別規定，好比為善意取得）
            - 952 善意占有人於**推定**其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益
            - 944（\*）
              - 944-1 **占有人推定** 其為以所有之意思，**善意**、和平、公然及無過失占有
              - **故要主張惡意占有，需要舉證**
  - 甲已故，甲之子乙，繼承一台車，一年後，丙稱其為該車之所有權人，為甲偷走
  - 丙對乙主張
    - **767（無權佔有）** 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
    - **179（不當得利）** 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同
      - 無權佔用他人之物，可以請求相當於租金之**不當得利**
      - 一般為無權佔用他人土地、房屋才會算
  - 乙為善意占有人
    - 所有權無權處分時，乙會**善意取得**，不用付返還責任，故亦不會**不當得利**
    - 當乙要歸還佔有物時，亦不會產生不當得利之情形
    - 乙善意占有物為狗，狗生的小狗所有權歸乙
    - 母牛混入他人牧場，所生小牛之所有權歸屬
      - **952 善意占有**
      - **813 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**
        - 812-2 前項附合之動產，有可視為主物者，該**主物所有人**，取得合成物之所有權
- 用益權人
  - 承租人、地上權人、農育權人等
- 財產管理人

- 1088-2 父母對於未成年子女之特有財產，有使用、收益之權（收取權）。但非為子女之利益，不得處分之
        - 小孩紅包本身所有權歸小孩
        - 小孩紅包的利息之所有權人為父母
      - 破產管理人
    - 若無上述例外，原則上收取權歸原物所有權人
  - 故蘋果所有權人為丁
    - 蘋果種子與丙的土地附合，蘋果樹所有權人為丙，不過丁為承租人，丁擁有收取權，故所生之蘋果所有權為丁
  - 不論由誰生產（即摘下）
    - 採原物主義（非生產主義）
- 權利客體分類
  - 66 67 動產、不動產
  - 68 主物、從物
  - 69 原物、孳息
  - 法律未規定之類型
    - 融通物、不融通物
      - 以物品能否作為私法上交易客體為標準
    - 不融通物
      - 公務用物、公用物、禁制物
      - 246 買賣契約無效
      - 71 物權行為無效
- 民事財產法（債編）有三個主題申論題愛考
  - 侵權行為（兩年考一次）
  - 違章建築、事實上處分權
  - 借名登記
  - 物權共有、所有權、抵押權