

民法物權編部分修正條文對照表（通則章及所有權章）

中 華 民 國 98 年 1 月 23 日

總統華總一義字第 09800018501 號令公布

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第一章 通則	第一章 通則	章名未修正
第七百五十七條 物權除依 <u>法律或習慣</u> 外，不得創設。	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。	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，爰仿韓國民法第一百八十五條規定修正本條。又本條所稱「習慣」係指具備慣行之事實及法的確信，即具有法律上效力之習慣法而言，併予指明。
第七百五十八條 不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。 <u>前項行為，應以書面為之。</u>	第七百五十八條 不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失，及變更者，非經登記，不生效力。	一、現行條文未修正，改列為第一項。 二、不動產物權之得、喪、變更之物權行為，攸關當事人之權益至鉅，為示慎重，並便於實務上作業，自應依當事人之書面為之，現行條文第七百六十條之「書面」，究為債權行為，或為物權行為，適用上有不同見解，爰增訂第二項，並將上述第七百六十條刪除。又此所

		<p>謂「書面」，係指具備足以表示有取得、設定、喪失或變更某特定不動產物權之行為之書面而言。如為契約行為，須載明雙方當事人合意之意思表示，如為單獨行為，則僅須明示當事人一方之意思表示。至以不動產物權變動為目的之債權行為者，固亦宜以書面為之，以昭慎重；惟核其性質則以於債編中規定為宜，第一百六十六條之一第一項已明定「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。」併此敘明。</p>
<p>第七百五十九條 因繼承、強制執行、徵收、法院之判決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。</p>	<p>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。</p>	<p>一、按土地法、土地徵收條例及強制執行法等現行規定多使用「徵收」一語，為避免法律用語兩歧，本條現行用語「公用徵收」配合修正為「徵收」。</p> <p>二、「於登記前已取得不動產物權者」，非僅限於繼承、強制執行、徵收及法院之判決四種，其他尚有因法律之規定而取得不動產物權者，例如因除斥期間之屆滿而取得典物所有權（民法第九百二十三條第二項規定）等是，亦有因法律事實而取得不動產物權者，例如自己出資興建建築物等是。</p>

		<p>為期周延，爰增列概括規定「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，並酌作文字修正。</p>
<p>第七百五十九條之一 不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。</p> <p>因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、「登記」與「占有」同為物權公示方法之一，民法就占有既於第九百四十三條設有權利推定效力之規定，「登記」自亦應有此種效力，爰仿德國民法第八百九十一條、瑞士民法第九百三十七條第一項規定，增訂第一項，以期周延。又此項登記之推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻。至於土地法第四十三條雖規定依該法所為之登記有絕對效力；惟實務上向認在第三者信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對登記名義人主張登記原因之無效或撤銷（最高法院四十年台上字第一八九二號判例參照），是該條文所稱絕對效力，其範圍既僅止於保護信賴登記之善意第三人，其效果自與新增之本條文無</p>

		<p>異。惟為免文義兩歧，於修正土地法時，應將第四十三條配合本條修正。</p> <p>三、不動產物權之登記所表彰之物權如與實際狀態不一致，例如無所有權登記為有所有權，或土地有地上權負擔而未登記該地上權等不實情形，而信賴不動產登記之善意第三人因信賴登記與之為交易行為，依法律行為再為物權變動之登記者，其效力如何？現行法尚無明文規定，惟實務上見解均承認其效力（司法院院字第一九五六號解釋、最高法院四十一年台上字第三二三號判例參照）。為確保善意第三人之權益，以維護交易安全，爰依上開解釋、判例及參照德國民法第八百九十二條、瑞士民法第九百七十三條規定，增訂第二項。</p>
第七百六十條（刪除）	第七百六十條 不動產物權之移轉或設定，應以書面為之。	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、有關不動產物權之變動應具備書面方式，已於修正條文第七百五十八條增訂第二項規定，本條已無規定必要，爰予刪除。</p>
第七百六十四條 物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。 前項拋棄， <u>第三人</u> 有以該物權為標的物之 <u>其他物權</u> 或於該物權有 <u>其他法律上之利益者</u> ，非經該第	第七百六十四條 物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅。	<p>一、現行條文未修正，改列為第一項。</p> <p>二、以物權為標的物而設定其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，事所恆有。例如以自己之所有權或</p>

<p><u>三人同意，不得為之。</u> 拋棄動產物權者，並應拋棄動產之占有。</p>		<p>以取得之地上權或典權為標的物，設定抵押權而向第三人借款；或如以質權或抵押權連同其所擔保之債權設定權利質權；或地上權人於土地上建築房屋後，將該房屋設定抵押權予第三人等是。如允許原物權人拋棄其地上權等，則所設定之其他物權將因為標的物之物權之消滅而受影響，因而減損第三人利益，對第三人保障欠周，爰增訂第二項。</p> <p>三、又拋棄動產物權者，並應拋棄動產之占有，爰增訂第三項。至於所拋棄者為不動產物權時，仍應作成書面並完成登記始生效力。惟因係以單獨行為使物權喪失，應有第七百五十八條規定之適用，無待重複規定，併予敘明。</p>
<p>第二章 所有權</p>	<p>第二章 所有權</p>	<p>章名未修正。</p>
<p>第一節 通則</p>	<p>第一節 通則</p>	<p>節名未修正。</p>
<p>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。</p> <p><u>前項規定，於所有權以外之物權，準用之。</u></p>	<p>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。</p>	<p>一、現行條文未修正，改列為第一項。</p> <p>二、本條規定「所有物返還請求權」及「所有物保全請求權」，具有排除他人侵害作用。學者通說以為排除他人侵害之權利，不僅所有權有之，即所有權以外之其他物權，亦常具有妨害排除效力。茲民法第八百五十八條僅規定「第七</p>

		<p>百六十七條之規定，於地役權準用之」，於其他物權未設規定，易使人誤解其他物權無適用之餘地，為期周延，爰增訂第二項準用之規定。</p>
<p>第七百六十八條 以所有之意思，<u>十年間和平、公然、繼續</u>占有他人之動產者，取得其所有權。</p>	<p>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。</p>	<p>一、動產所有權取得時效，雖未明白規定須以「繼續占有」為要件，惟從取得時效之性質言，宜採肯定解釋。況民法關於不動產所有權之取得時效，亦以「繼續占有」為要件，爰增列「繼續占有」為動產所有權取得時效之要件。</p> <p>二、現行條文未區分占有之始是否善意並無過失，一律適用五年之時效期間，與不動產所有權取得時效以是否善意並無過失，規定不同期間者，不盡一致。參諸外國立法例，如日本民法第一百六十二條以占有之始是否善意並無過失為要件，分別定時效期間為十年或二十年；韓國民法第二百四十六條規定，占有之始善意並無過失者為五年，否則為十年。爰仿上開立法例並參酌我國國情，修正現行規定「五年」為「十年」；另將其占有之始為善意並無過失者，增訂於第七百六十八條之一。</p>
<p>第七百六十八條之一 以所有之意思，五年間和平、</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為期動產所有權取得</p>

<p>公然、繼續占有他人之動產，而其占有之始為善意並無過失者，取得其所有權。</p>		<p>時效與不動產所有權取得時效之體例一致，並期衡平，爰仿日本民法第一百六十二條、韓國民法第二百四十六條規定，增訂本條，明定以所有之意思，五年間和平、公然、繼續占有他人之動產，而其占有之始為善意並無過失者，取得其所有權。</p>
<p>第七百六十九條 以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。</p>	<p>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，得請求登記為所有人。</p>	<p>現行規定關於不動產所有權取得時效之要件，除自主占有外，僅規定須和平、繼續占有，至於「公然占有」是否為要件之一，則付闕如。惟學者通說以為占有他人不動產，不得以隱秘之方式為之，必須公然占有，始有對占有加以保護之必要。況我國民法第七百六十八條關於因時效取得動產所有權，亦以「公然占有」為要件。爰增列「公然占有」為不動產所有權取得時效之要件。</p>
<p>第七百七十條 以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。</p>	<p>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，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。</p>	<p>酌作修正，理由同第七百六十九條。</p>
<p>第七百七十一條 占有人有下列情形之一者，其所有權之取得時效中斷： 一、變為不以所有之意思而占有。 二、變為非和平或非公然占有。 三、自行中止占有。 四、非基於自己之意思而</p>	<p>第七百七十一條 占有人自行中止占有，或變為不以所有之意思而占有，或其占有為他人侵奪者，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。</p>	<p>一、占有人以非和平或非公然之方式占有（即強暴占有、隱秘占有）者，是否為取得時效之中斷事由？學者均持肯定見解。而就占有之和平、公然為取得時效之要件言，亦宜作肯定解釋，爰將</p>

<p>喪失其占有。但依第九百四十九條或第九百六十二條規定，回復其占有者，不在此限。</p> <p>依第七百六十七條規定起訴請求占有人返還占有物者，占有人之所有權取得時效亦因而中斷。</p>		<p>現行規定「變為不以所有之意思而占有」移列為第一項第一款，並增列第二款「變為非和平或非公然占有」，俾求明確。又現行規定時效中斷事由中所謂「占有為他人侵奪」，範圍過於狹隘，宜修正為「非基於自己之意思而喪失其占有」，又因與現行規定「自行中止占有」之性質相近，故分別列明為第三款及第四款。至現行條文但書規定僅於非因己意喪失占有之情形始有適用，爰改列為第四款但書，免滋疑義。</p> <p>二、占有人於占有狀態存續中，所有人如依第七百六十七條規定起訴請求返還占有物者，占有人之所有權取得時效是否中斷，現行法雖無明文，惟占有人之占有既成訟爭對象，顯已失其和平之性質，其取得時效自以中斷為宜，爰仿德國民法第九百四十一條及瑞士債務法第六百六十三條等規定，增訂第二項。</p>
<p>第七百七十二條 前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。</p>	<p>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。</p>	<p>一、配合增訂第七百六十八條之一，爰將現行規定「前四條」修正為「前五條」。</p> <p>二、按現行規定是否僅以於他人未登記之不動產為限，始得因時效而取得所有權以外之</p>

		其他財產權，理論上非無疑義。最高法院六十年台上字第四一九五號判例則認因時效取得地上權，不以他人未登記之土地為限。為杜爭議，爰於本條後段增訂對於已登記之不動產，亦得準用前五條之規定，因時效而取得所有權以外財產權。
第二節 不動產所有權	第二節 不動產所有權	節名未修正。
第七百七十四條 土地所有人經營 <u>事業</u> 或行使其所有權，應注意防免鄰地之損害。	第七百七十四條 土地所有人經營工業及行使其其他之權利，應注意防免鄰地之損害。	按工業一語，不足以涵蓋農、林、漁、礦、牧或服務業等事業在內，為適用明確，爰將經營「工業」修正為經營「事業」。又經營事業為行使所有權之例示規定，爰參考瑞士民法第六百八十四條第一項規定，將「及行使其其他之權利」修正為「或行使其所有權」，俾資明確。
第七百七十五條 <u>土地所有人</u> 不得妨阻由鄰地自然流至之水。 自然流至之水為鄰地所必需者， <u>土地所有人</u> 縱因其 <u>土地利用</u> 之必要，不得妨阻其全部。	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，而為低地所必需者，高地所有人縱因其土地之必要，不得妨堵其全部。	一、水流固以高地流向低地為常，但潮水逆溯、平地相流，間亦有之，如為自然流至，土地所有人悉有承受之義務，爰仿日本民法第二百十四條規定，將第一項「高地」、「低地」等文字修正為「鄰地」，並酌作文字修正。 二、第二項原規定「高地」、「低地」、「所有人」及「妨堵」等文字，配合前項用語酌作修正。又為期語意明確，爰於「土地」之後增列「利用」二字。
第七百七十七條 土地所有人不得設置屋簷、 <u>工</u>	第七百七十七條 土地所有人，不得設置屋簷或	鑒於社會發展快速，生活環境改變，土地間之相鄰

<p>作物或其他設備，使雨水或其他液體直注於相鄰之不動產。</p>	<p>其他工作物，使雨水直注於相鄰之不動產。</p>	<p>關係，今非昔比，例如現代家居使用冷氣機排出之水滴，抽油煙機排出之油滴，直注於相鄰不動產之情形，間亦有之。現行條文已無法滿足現代社會生活環境，爰增列屋簷、工作物以外之「其他設備」，土地所有人亦不得設置，使雨水或「其他液體」直注於相鄰之不動產，以期周延，並維相鄰關係之和諧。</p>
<p>第七百七十八條 水流如因事變在鄰地阻塞，土地所有人得以自己之費用，為必要疏通之工事。但鄰地所有人受有利益者，應按其受益之程度，負擔相當之費用。</p> <p>前項費用之負擔，另有習慣者，從其習慣。</p>	<p>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。</p>	<p>一、第七百七十五條已將「高地」、「低地」等文字修正為「鄰地」，本條自應配合修正。又現行規定土地所有人得以自己之費用，為必要疏通之工事，惟如因疏通阻塞之水流，於鄰地所有人亦受利益時，為公平起見，於其受益之程度內，令負擔相當之費用，爰修正第一項。</p> <p>二、現行條文但書移列為第二項。</p>
<p>第七百七十九條 土地所有人因使浸水之地乾涸，或排泄家用或其他用水，以至河渠或溝道，得使其水通過鄰地。但應擇於鄰地損害最少之處所及方法為之。</p> <p>前項情形，有通過權之人對於鄰地所受之損害，應支付償金。</p> <p>前二項情形，法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣。</p> <p>第一項但書之情形，鄰地所有人有異議時，有通過權之人或異</p>	<p>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、農工業用之水，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為之。</p> <p>前項情形，高地所有人，對於低地所受之損害，應支付償金。</p>	<p>一、排泄家用、農工業用之水，以至河渠或溝道，固以經過低地為常，但因科學發達，實際上亦不乏將低地之水，排經高地，以至河渠或溝道者。又本法第七百七十五條、第七百七十八條已將「高地」、「低地」等文字修正為「鄰地」，本條自應配合修正，爰將第一項、第二項「低地」修正為「鄰地」，並仿現行條文第七百八十七條體例，將第一項「高地所有人」修正為「土</p>

<p>議人得請求法院以判決定之。</p>		<p>地所有人」；第二項「高地所有人」修正為「有通過權之人」。</p> <p>二、本條僅係民法上一般性之規定。至於農工業用水是否適合排放於河渠或溝道？是否造成環境污染等問題，乃涉及環境保護之範疇，法令另有規定或另有習慣者，自當從其規定或習慣，爰增訂第三項。至於本法所稱「法令」，係指法律及基於法律規定得發布之命令而言。本編各條有相類之規定者，均同。</p> <p>三、第一項有通過權之土地所有人固應於通過必要之範圍內，擇其鄰地損害最少之處所及方法為之。惟何者為「損害最少之處所及方法」，有時不易判定，宜於鄰地所有人有異議時，賦予有通過權之人及異議人均得請求法院以判決定之，爰仿德國民法第九百十七條規定，增訂第四項，並於相關條文（修正條文第七百八十六條、第七百八十七條）增訂準用規定，以資簡明。至於地上權人、地役權人、承租人等利害關係人，於第八百條之一定有準用規定，併予敘明。</p> <p>四、第四項訴訟性質係屬形成之訴，對於何謂鄰地之「損害最少之處所及方法」，審理法院不</p>
----------------------	--	--

		受當事人聲明之拘束，得依職權認定之。惟若主張有通過權之人或異議人請求對特定之處所及方法確認其有無通過之權時，則非形成之訴，而為確認之訴，此際，法院即應受當事人聲明之拘束。又各該訴訟均以有通過權為其勝訴之前提要件，故訴訟中法院必須審酌主張有通過權人之土地是否符合第一項前段規定，乃屬當然。
第七百八十條 土地所有人因使其土地之水通過，得使用鄰地所有人所設置之工作物。但應按其受益之程度，負擔該工作物設置及保存之費用。	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。	本條配合第七百七十五條、第七百七十八條，爰將「高地」、「低地」等文字修正為「鄰地」，俾求用語一致。
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。但法令另有規定或另有習慣者，不在此限。	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。	現行規定水源地、井、溝渠及其他水流地之所有人，對水有自由使用權。惟現行法令有加以限制者，例如水利法施行細則第二十五條規定是。為期周延並明確計，爰於但書增列「法令另有規定」之除外規定。又但書所定「特別習慣」，觀諸其他條文僅規定「習慣」二字，為求體例一致，爰刪除「特別」二字。
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、減少或污染其水者，得請求損害賠償。如其水為飲用或利用土地所必要者，並得請求回復原狀；其不能為全部回復者，仍應	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。如其水為飲用，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	一、「污穢」之定義如何？法無明文。按水污染防治法第二條第五款對「水污染」已有立法定義，其適用範圍較廣而明確，爰將「污穢」修正為「污染」。又現行條文係仿瑞士

<p>於可能範圍內回復之。 <u>前項情形，損害非因故意或過失所致，或被害人有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之。</u></p>	<p>此限。</p>	<p>民法第七百零六條及第七百零七條而訂定，其立法原意為，水源及井水，凡為飲用水或利用土地所必要者，「於可能範圍內」應回復原狀，其究全部回復原狀或一部回復原狀，均視可能性決定，惟現行條文易予人以若不能「全部回復原狀」，則應改請求損害賠償之誤解，為避免疑義，爰仿瑞士民法第七百零六條及第七百零七條規定修正，並移列為第一項。</p> <p>二、本條究採過失責任抑無過失責任？學者間見解不一。為期周密保障水源地、井所有人之權益，本條宜採無過失責任。惟若使加害人負全部損害賠償責任，似失諸過苛，爰仿瑞士民法第七百零六條第二項之立法體例，增訂第二項，規定得由法院斟酌情形，減輕或免除加害人之賠償金額，以求衡平。</p>
<p>第七百八十四條 水流地對岸之土地屬於他人時，<u>水流地所有人</u>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，<u>法令另有規定或另有習慣</u></p>	<p>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，<u>如另有習慣者</u>，從其習慣。</p>	<p>一、為求文義明確，第一項酌作文字修正。 二、對岸土地屬於他人時，水流地所有人變更水流或寬度，引起水道變更或水位減低，不免有害對岸土地用水之方便，應予禁止。至兩岸土地均屬於水流地所有人者，其所有人固得保</p>

<p>者，從其<u>規定或習慣</u>。</p>		<p>留下游自然之水道，而變更其水流或寬度。惟為顧及河道土質、河道形狀可能引發水患等因素，水利法第九條著有「變更水道或開鑿運河，應經中央主管機關核准」之規定。為期周延並明確計，爰將第三項修正為「前二項情形，法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣」。</p>
<p>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。</p> <p>對岸地所有人於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。</p> <p>前二項情形，<u>法令另有規定或另有習慣者</u>，從其<u>規定或習慣</u>。</p>	<p>第七百八十五條 水流地所有人，<u>有</u>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。</p> <p>對岸地所有人，<u>如</u>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。</p> <p>前二項情形，<u>如另有習慣者</u>，從其習慣。</p>	<p>一、第一項酌作標點符號修正。</p> <p>二、為求文義明確，第二項酌作文字修正。</p> <p>三、水流地所有人如須設堰，雖對岸土地非其所有，亦應賦予設堰權。又對岸所有人，若水流地一部屬其所有者，亦享有用堰權，以符經濟效益。惟設堰蓄水，事涉公共安全，依水利法第四十六條規定，經主管機關核准，得使其堰附著於對岸。為期周延並明確計，爰將第三項修正為「法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣」。</p>
<p>第七百八十六條 土地所有人非通過他人之土地，不能<u>設置</u>電線、水管、<u>瓦斯管</u>或其他<u>管線</u>，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而<u>設置</u>之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，<u>並</u>應支付</p>	<p>第七百八十六條 土地所有人，<u>非</u>通過他人之土地，不能安設電線、水管、<u>煤氣管</u>、或其他<u>筒管</u>，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為之。<u>並</u>應支付</p>	<p>一、配合「共同管道法」第二條第二款規定，將第一項及第二項「煤氣管」修正為「瓦斯管」、「筒管」修正為「管線」；並配合第一百九十一條、第七百七十七條等規定，將第一項至第三項所定「安設」修</p>

<p>償金。</p> <p>依前項之規定，<u>設置電線、水管、瓦斯管或其他管線</u>後，如情事有變更時，他土地所有人得請求變更其<u>設置</u>。</p> <p>前項變更<u>設置</u>之費用，由土地所有人負擔。但法令另有規定或另有習慣者，從其<u>規定或習慣</u>。</p> <p><u>第七百七十九條第四項</u>規定，於第一項<u>但書</u>之情形準用之。</p>	<p>償金。</p> <p>依前項之規定，<u>安設電線、水管、煤氣管或其他筒管</u>後，如情事有變更時，他土地所有人得請求變更其<u>安設</u>。</p> <p>前項變更<u>安設</u>之費用，由土地所有人負擔。但另有習慣者，從其習慣。</p>	<p>正為「設置」，以符實際。</p> <p>二、依電信法第四十五條第三項授權所定電信線路遷移費用及電信設備損壞賠償負擔辦法第八條序文「既設電信線路通過請求權人自己或他人之土地，致自己土地使用收益有下列情形之一者，土地所有權人、合法占有人或使用人得請求該電信線路所屬機關（構）免費遷移」，係第三項變更設置費用負擔之特別規定。為期周延並明確計，爰將第三項修正為「法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣」。</p> <p>三、為確保土地所有人及鄰地所有人之權利，爰增訂第四項，使其得以準用第七百七十九條第四項，以資周延。又其準用範圍限於損害最少處所及方法有關之異議程序規定，不包括償金，併予指明。</p>
<p><u>第七百八十七條</u> 土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，<u>除因土地所有人之任意行為所生者外</u>，土地所有人得通行周圍地以至公路。</p> <p>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；對於<u>通行地</u>因此所</p>	<p><u>第七百八十七條</u> 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。<u>但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。</u></p> <p>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。</p>	<p>一、按鄰地通行權係為調和相鄰地關係所定，此項通行權乃就土地與公路無適宜之聯絡者而設。若該土地本與公路有適宜之聯絡，可為通常使用，竟因土地所有人之任意行為而阻斷，則其土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，應由土地所</p>

<p><u>受之損害，並應支付償金。</u></p> <p><u>第七百七十九條第四項規定，於前項情形準用之。</u></p>		<p>有人自己承受，自不能適用第一項有關必要通行權之規定，爰仿德國民法第九百十八條第一項，增訂第一項除外規定，原但書規定移列於第二項並酌作文字修正。至於所謂任意行為（德文 willkürliche Handlung），係指於土地通常使用情形下，因土地所有人自行排除或阻斷土地對公路之適宜聯絡而言，例如自行拆除橋樑或建築圍牆致使土地不能對外為適宜聯絡即是。惟土地之通常使用，係因法律之變更或其他客觀情事變更，致土地所有人須改變其通行者，則不屬之。</p> <p>二、增訂第三項，理由同第七百八十六條說明三。</p>
<p>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。</p> <p><u>前項情形，如致通行地損害過鉅者，通行地所有人得請求有通行權人以相當之價額購買通行地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。</u></p>	<p>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。</p>	<p>一、現行條文未修正，改列為第一項。</p> <p>二、土地所有人行使其通行權，開設道路，如致通行地損害過鉅者，應許通行地所有人得請求有通行權人以相當之價額購買通行地及因此形成之畸零地，俾求公平並維持不動產相鄰關係之和諧。雙方是否買賣土地及其價額，由當事人協議定之，不能協議者，得請求法院以判決定之，爰增訂第二項。</p>
<p>第七百八十九條 因土地</p>	<p>第七百八十九條 因土地</p>	<p>一、數宗土地同屬於一人</p>

<p>一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或其他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。</p> <p>前項情形，有通行權人，無須支付償金。</p>	<p>一部之讓與或分割，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。</p> <p>前項情形，有通行權人，無須支付償金。</p>	<p>所有，而讓與其一部（包括其中一宗或數宗或一宗之一部分）或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，亦僅得通過該讓與之土地，以貫徹本條立法精神，爰仿德國民法第九百十八條第二項後段規定，修正第一項。又所謂「同屬於一人」非指狹義之一人，其涵義包括相同數人，併予指明。</p> <p>二、第二項未修正。</p>
<p>第七百九十條 土地所有人得禁止他人侵入其地內。但有<u>下列情形之一者</u>，不在此限：</p> <p>一、他人有通行權者。</p> <p>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，或採集野生物，或放牧牲畜者。</p>	<p>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：</p> <p>一、他人有通行權者。</p> <p>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，或採集野生物，或放牧牲畜者。</p>	<p>將「左列」修正為「下列」，以符合法制用語，並酌作標點符號之修正。</p>
<p>第七百九十二條 土地所有人因鄰地所有人在其<u>地界或近旁</u>，營造或修繕建築物或其他工作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。</p>	<p>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。</p>	<p>現行條文規定鄰地使用權以鄰地所有人在土地所有人疆界或近旁，營造或修繕「建築物」為要件。惟事實上營造或修繕者，不以建築物為限，尚有其他工作物例如圍牆等是，於營造或修繕時，亦有使用鄰地土地之必要。為期周延，爰仿日本民法第二百零九條第一項規定，增列「或其他工作物」，以達經濟利用之目的。又為求用語一致，爰仿土地法用語，將「疆界」修正為「地</p>

<p>第七百九十三條 土地所有人於他人之土地、<u>建築物或其他工作物有瓦斯、蒸氣、臭氣、煙氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相類者</u>侵入時，得禁止之。但其侵入輕微，或按土地形狀、地方習慣，認為相當者，不在此限。</p>	<p>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、煙氣、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，認為相當者，不在此限。</p>	<p>界」。</p> <p>按本條有關氣響侵入致影響相鄰關係者，除來自土地外，常有來自相鄰之建築物或其他工作物者，是否亦在本條禁止之列？易滋疑義，為明確計，爰明定「建築物或其他工作物」有氣響侵入時，亦得禁止之規定。又配合「共同管道法」第二條第二款規定，將「煤氣」修正為「瓦斯」。</p>
<p>第七百九十四條 土地所有人開掘土地或為<u>建築時</u>，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之<u>建築物或其他工作物</u>受其損害。</p>	<p>第七百九十四條 土地所有人開掘土地或為<u>建築時</u>，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之<u>工作物</u>受其損害。</p>	<p>土地所有人開掘土地或為建築時，所負防免危險或損害義務之客體，現行條文規定以鄰地之地基或工作物為限。究竟工作物是否包括建築物在內？易滋疑義，為明確計，爰明定「建築物或其他工作物」均為本條保護之客體。</p>
<p>第七百九十六條 土地所有人建築房屋非因故意或重大過失<u>逾越地界者</u>，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房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。</p> <p><u>前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之，不能協議者，得請求法院以判決定之。</u></p>	<p>第七百九十六條 土地所有人建築房屋<u>逾越疆界者</u>，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。</p>	<p>一、現行條文規定對越界建築者，主觀上不區分其有無故意或重大過失，一律加以保護，有欠公允，爰仿德國民法第九百十二條、瑞士民法第六百七十四條之立法體例，於第一項增列「非因故意或重大過失」越界建築者，始加以保障，以示平允。又依現行規定意旨，前段所保護者為「房屋」，爰將其末句「建築物」一詞，修正為「房屋」，使法條用語前後一貫。又「房屋」應包括建築完成及未完成者在內，併予敘明。</p> <p>二、至因越界建築，鄰地</p>

		<p>所有人因此所受之損害，土地所有人應支付償金，如使鄰地所有人之土地成為畸零地者，該畸零地每不堪使用，亦應賦予鄰地所有人請求土地所有人購買權，以符實際，爰仿第七百八十八條，將現行條文但書規定酌予修正並增訂第二項規定。又本條規定不排除債法上不當得利請求權及侵權行為請求權。</p>
<p>第七百九十六條之一 土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。</p> <p>前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、對於不符合第七百九十六條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院六十七年台上字第八〇〇號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第三十九條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平，爰增訂第一項。</p> <p>三、土地所有人如因法院之判決，免為全部或</p>

		<p>一部房屋之移去或變更者，為示平允，宜許鄰地所有人對於越界部分之土地及因此形成之畸零地，得以相當之價格請求土地所有人購買，如有損害，並得請求賠償，爰增訂第二項準用規定。</p>
<p>第七百九十六條之二 前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、房屋以外建築物之價值亦有超越房屋情事，事所恆有。如對該等建築物之越界建築一律不予保障，亦有害於社會經濟。惟建築物之種類甚多，如一律加以保障，亦將侵害鄰地所有人之權益，故權衡輕重，以具有與房屋價值相當之其他建築物，例如倉庫、立體停車場等是，始得準用前二條之規定，爰增訂本條規定，以期周延。</p>
<p>第七百九十七條 土地所有人遇鄰地<u>植物</u>之枝根有逾越<u>地界</u>者，得向<u>植物</u>所有人，請求於相當期間內刈除之。 <u>植物</u>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，<u>並得請求償還因此所生之費用</u>。 <u>越界植物</u>之枝根，如於土地之利用無妨害者，不適用前二項之規定。</p>	<p>第七百九十七條 土地所有人，<u>遇鄰地竹木</u>之枝根，<u>有逾越疆界</u>者，得向竹木所有人，請求於相當期間內，<u>刈除之</u>。 <u>竹木</u>所有人，不於前項期間內刈除者，土地所有人，<u>得刈取越界之枝根</u>。 <u>越界竹木</u>之枝根，如於土地之利用無妨害者，不適用前二項之規定。</p>	<p>一、本條可能越界者不宜限於「竹木」，爰將其一律修正為「植物」，以資明確，並期周延。 二、在往昔農業社會，土地所有人刈取越界之枝根，具有經濟上之價值，可為利用，以補償其刈除之勞力及費用。惟今日社會變遷，刈除之枝根可利用之經濟價值減低，或需僱工搬運，將造成負擔，爰於第二項增列「並得請求償還因此所生</p>

		之費用」，以符實際，並期平允。
第七百九十八條 果實自落於鄰地者，視為屬於鄰地所有人。但鄰地為公用地者，不在此限。	第七百九十八條 果實自落於鄰地者，視為屬於鄰地。但鄰地為公用地者，不在此限。	土地不得為權利之主體，本條「鄰地」一詞宜修正為「鄰地所有人」，以符原立法旨趣。又本條之「自落」，凡非基於鄰地所有人之行為致果實掉落者，均屬之，學說均無異見，併此敘明。
第七百九十九條 <u>稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。</u> <u>前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。</u> <u>專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。</u> <u>區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。</u> <u>專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。</u>	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分，推定為各所有人之共有。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。	一、按公寓大廈管理條例第一條之立法目的係為加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，該條例原係為行政機關基於管理之目的所制定，其規範重點在住戶之權利義務、管理組織及管理服務人等，與民法重在建築物各住戶所有權之物權關係有異。又以區分所有建築物之一部為客體之區分所有權乃所有權之特殊型態，民法應設有原則性規範，俾建立所有權制度之完整體系。民法與行政法規兩者於性質、規範範圍及功能有其不同，應屬私法與公法之協力關係，此種雙軌規範體系之建構，應能有效率規範和諧之社會生活，並滿足其不同制定目的之需求。 二、所謂區分所有建築物者，必數人區分一建築物，各有其專有部分，始足當之，為明確計，爰將現行條文前段「各有其一部」之規定修正列為第一

		<p>項「各專有其一部」規定，明定就該部分有單獨所有權，且就該建築物及其附屬物之共同部分為共有。又本條所稱「就專有」部分有單獨所有權者，係指對於該專有部分有單一之所有權而言，與該單獨所有權係一人所有或數人共有者無關。現行條文後段規定移列修正條文第七百九十九條之一。</p> <p>三、第一項所定區分建築物之專有部分與共有部分，宜以明文規定其範圍，俾杜爭議，爰增訂第二項。得為區分所有權客體之專有部分，除須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必要（王澤鑑，民法物權第一冊第二五五、二八二頁，二〇〇一年出版；溫豐文，區分所有權—民法物權編修正草案之評析，台灣本土法學雜誌九十期，第一一九至一三二頁；最高法院八十九年度台上字第一三七七號、九十三年度台上字第二〇六三號、九十四年度台上字第一六三六號民事判決；日本建物區分所有法第一條參照），爰就此予以明定，以符物權客體獨立性之原則。至建築物經區分之特</p>
--	--	--

		<p>是否具備構造上之獨立性，其需求嚴密之程度因客體用途之不同而有差異，隨著未來建築技術之發展，與社會生活之演變亦有寬嚴之不同，併予指明。</p> <p>四、區分建築物之專有部分經其所有人同意後，得依規約約定共同使用，共有部分亦得依規約約定由特定所有人使用，俾符物盡其用之旨。惟如其他法律對於共有部分之約定使用有特別規定者，應從其規定，爰增訂第三項。</p> <p>五、關於區分所有建築物之共有部分及基地，各區分所有人應有部分比例究為若干，應有原則性之規範，爰於第四項予以明定，俾供遵循。</p> <p>六、專有部分與其所屬對應之共有部分應有部分及其基地之權利，有不可分離之關係，爰增訂第五項，規定不得分離而為移轉或設定其他負擔。至於所屬之共有部分，僅指區分所有建築物之專有部分所配屬之共有部分，例如游泳池、網球場等公共設施，併予敘明。</p>
<p>第七百九十九條之一 區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、按區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，立法例上有「按其所有部分之價</p>

<p>約定者，不在此限。</p> <p>前項規定，於專有部分經依前條第三項之約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，準用之。</p> <p>規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。</p> <p>區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束。其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。</p>		<p>值」定之者，亦有依應有部分比例定之者，我國因缺乏如奧地利住宅法由法院鑑定專有部分價值之制度，民法第七百九十九條後段規定形同具文，為期簡便易行，爰仿民法第八百二十二條修正為原則上由各所有人按其應有部分分擔之，但規約另有約定者，不在此限，俾簡易可行，並維彈性，爰增訂第一項。</p> <p>三、區分所有建築物之專有部分經約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，該專有部分之修繕費及其他負擔應如何分擔，亦宜明文規定，以期明確，爰增訂第二項。</p> <p>四、規約之約定對特定之區分所有人若有顯失公平之情事者，宜有救濟之途徑，爰增訂第三項。又規約之約定是否有顯失公平情事，須就各項具體因素及其他相關情形綜合予以斟酌，以為判斷之準據。至所謂不同意之區分所有人包括自始未同意該規約約定或未參與其訂定者在內。</p> <p>五、區分所有建築物之各區分所有人因各專有該建築物之一部或共同居住其內，已形成一共同團體。而規約乃係由區分所有人團</p>
---	--	---

		<p>體運作所生，旨在規範區分所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。至區分所有人依其他約定所生之權利義務，其繼承人固應承受，但因非由團體運作所生，基於交易安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘束，爰增訂第四項。又所謂繼受人包括概括繼受與因法律行為而受讓標的之特定繼受人在內；區分所有人依法令所生之權利義務，繼受人應受拘束乃屬當然，無待明文，均併予指明。</p>
<p>第七百九十九條之二 同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第七百九十九條規定。</p>		<p>一、本條新增。 二、同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，其使用情形與數人區分一建築物者相同，均有專有部分與共有部分。其中一部轉讓他人時，即生應否與其共有部分、基地相關之應有部分一併讓與等問題，爰明定準用第七</p>

		百九十九條規定，俾杜爭議。
<p>第八百條 <u>第七百九十九</u>條情形，其<u>專有部分</u>之所有人，有使用<u>他專有部分</u>所有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。</p> <p>因前項使用，致<u>他專有部分</u>之所有人受損害者，應支付償金。</p>	<p>第八百條 前條情形，其一部分之所有人，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。</p> <p>因前項使用，致所有人受損害者，應支付償金。</p>	<p>一、他人正中宅門之使用僅適用於第七百九十九條建築物之區分所有。本條配合第七百九十九條之修正，爰將第一項「一部分」修正為「專有部分」，並將「他人」修正為「他專有部分所有人」。至於所謂「特約」，應有第七百九十九條之一第四項規定之適用，乃屬當然，併予敘明。</p> <p>二、第二項「所有人」配合前項修正為「他專有部分之所有人」，俾求前後用語一致。</p>
<p>第八百條之一 第七百七十四條至前條規定，於地上權人、地役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為調和相鄰關係之利用與衝突，第七百七十四條至前條相鄰關係規定不僅規範相鄰土地所有人間，即地上權人、地役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人間，亦宜準用，爰增訂本條規定，以符民法規範相鄰關係之宗旨，並期立法之精簡。至於建築物所有人為土地之利用人，當然有本條之適用，不待明文。又本條所謂「準用」，係指於性質不相牴觸之範圍內，始得準用，故何種情形可以準用，應依具體個案分別認定之。</p>
第三節 動產所有權	第三節 動產所有權	節名未修正

<p>第八百零二條 以所有之意思，占有無主之動產者，<u>除法令另有規定外</u>，取得其所有權。</p>	<p>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。</p>	<p>現行規定無主之動產，如以所有之意思而占有者，取得其所有權。惟現行法令對於具備上開要件定有限制其取得所有權之規定者，例如野生動物保育法第十六條、文化資產保存法第八十三條之規定是。為期周延並明確計，爰增列「法令另有規定」之除外規定。</p>
<p>第八百零三條 拾得遺失物者應<u>從速通知遺失人、所有人、其他有受領權之人或報告警察、自治機關</u>。報告時，應將其物一併交存。<u>但於機關、學校、團體或其他公共場所拾得者，亦得報告於各該場所之管理機關、團體或其負責人、管理人，並將其物交存。</u></p> <p><u>前項受報告者，應從速於遺失物拾得地或其他適當處所，以公告、廣播或其他適當方法招領之。</u></p>	<p>第八百零三條 拾得遺失物者，<u>應通知其所有人。不知所有人，或所有人所在不明者，應為招領之揭示，或報告警察署或自治機關</u>。報告時，應將其物一併交存。</p>	<p>一、現行條文修正改列第一項，其修正理由如下：</p> <p>(一) 拾得人通知義務，「通知」之對象，現行條文僅規定「所有人」，惟學者通說以為應從廣義解釋，即遺失物之所有人、限定物權人、占有人均包括在內，爰將「所有人」修正為「遺失人、所有人、其他有受領權之人」，以期明確，並符合實際。至於因不知所有人或其所在不明時，現行法則規定拾得人揭 示及報告之義務，為慮及拾得人揭 示之不便及揭 示方法之妥 適性，爰刪 除「不知所 有人或所 有人所在 不明者， 應為招 領之揭 示」，並 為避免課 予拾得 人過重 之義務， 乃採雙 軌制， 使拾得 人可選 擇通知 遺失人 等，或 逕報 告、交 存警 察或</p>

		<p>自治機關。</p> <p>(二) 又為顧及遺失人急於搜尋遺失物之情形，且為使遺失物之歸屬早日確定，爰仿德國民法第九百六十五條、日本遺失物法第四條規定，於「通知」前，增列「從速」二字。</p> <p>(三) 為配合民法總則將「官署」用語修正為「機關」，本條以下各條所定「警署」均修正為「警察」機關。</p> <p>(四) 凡於機關、學校、團體或其他公共場所拾得遺失物者，事實上向各該場所之管理機關、團體或其負責人、管理人報告並交存其物，由其招領較為便捷，且具實益，爰增列但書規定，由拾得人自由選擇報告並交存其物於各該場所之管理機關、團體或其負責人、管理人。</p> <p>二、第二項增列招領地點及招領方法之規定。招領地點不以遺失物拾得地為限，而招領方法亦不以公告為限，凡適當處所（例如警察、自治機關）或適當方法（例如電台廣播、電視廣播）均得從速為之，較富彈性。又此處之受報告者，係指已接受交存遺失物者，始得進</p>
--	--	--

		行招領程序，併予敘明。
<p>第八百零四條 <u>依前條第一項為通知或依第二項由公共場所之管理機關、團體或其負責人、管理人為招領後，有受領權之人未於相當期間認領時，拾得人或招領人應將拾得物交存於警察或自治機關。</u></p> <p><u>警察或自治機關認原招領之處所或方法不適當時，得再為招領之。</u></p>	<p>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。</p>	<p>一、為配合前條之修正，爰將現行規定「揭示」修正為「依前條第一項為通知或依第二項由公共場所之管理機關、團體或其負責人、管理人為招領」；「所有人」修正為「有受領權之人」；「拾得人」修正為「拾得人或招領人」；「其物」修正為「拾得物」。</p> <p>二、又為貫徹保護有受領權之人之利益，爰增訂警察或自治機關，認原招領之處所或方法不適當時，得再為招領，俾有受領權之人更有適當機會知悉其遺失物之所在，並改列為第二項。</p>
<p>第八百零五條 <u>遺失物自通知或最後招領之日起六個月內，有受領權之人認領時，拾得人、招領人、警察或自治機關，於通知、招領及保管之費用受償後，應將其物返還之。</u></p> <p><u>有受領權之人認領遺失物時，拾得人得請求報酬。但不得超過其物財產上價值十分之三。其不具有財產上價值者，拾得人亦得請求相當之報酬。</u></p> <p><u>前項報酬請求權，因六個月間不行使而消滅。</u></p> <p><u>第一項費用之支出者或得請求報酬之拾得人，在其費用或報酬未</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、現行條文第一項「拾得後」六個月，究自拾得時起算，抑自拾得後為通知或招領之日起算？如有數次招領之情形（例如第八百零四條），究自何時起算？易滋疑義，為明確計，爰將「拾得後」修正為「自通知或最後招領之日起」，以保障有受領權之人之權益。又為配合第八百零三條、第八百零四條之修正，爰將「所有人」修正為「有受領權之人」；負返還遺失物之義務者，加列「招領人」；將「警署」修正為「警察」機關；而償還之</p>

<p>受清償前，就該遺失物有留置權。其權利人有數人時，遺失物占有人視為全體權利人占有。</p>		<p>費用，將「揭示費」修正為「通知、招領之費用」。</p> <p>二、拾得人之報酬請求權，僅於有受領權之人認領遺失物時始存在，現行條文第二項雖規定為其物價值十分之三。惟解釋上以具有客觀標準之財產上價值十分之三為上限，如請求十分之三以下，自無不可，例如得依公示催告程序宣告無效之有價證券，其財產上價值有時難以估定，爰予修正為較富彈性，俾資適用。又物有不具財產上價值，但對有受領權之人重要者，如學歷證書或其他證明公私法上權利之證明文件等，為獎勵拾物不昧之精神，亦承認拾得人有報酬請求權，惟其報酬之多寡，難作具體規定，故以「相當」表示之，實務上可由當事人協議定之，不能協議者，自得依法定程序訴請法院解決，爰仿德國民法第九百七十一條第一項第三款規定，修正第二項。</p> <p>三、為使權利之狀態早日確定，爰增訂第三項有關短期消滅時效規定。又報酬請求權之起算點，參照本法第一百二十八條意旨，以有受領權之人認領遺失物時起算，乃屬</p>
---	--	--

		<p>當然，不待明文。</p> <p>四、為確保第一項費用之支出者或拾得人之費用償還或報酬請求權，爰增訂第四項留置權規定。至於就遺失物有多數得請求償還費用或報酬之權利人（如拾得人與招領人非同一人）且各有不同之費用或報酬請求權時，各人對遺失物均有留置權。雖遺失物實際上僅由其中一人占有，惟其占有應視為係為全體留置權人而占有，俾免輾轉交付遺失物之繁瑣，充分保障多數留置權人之權利。此種留置權為特殊留置權，依其性質當然可準用本編第九章留置權相關規定（參照本法第九百三十九條）。</p>
<p>第八百零五條之一 有下列情形之一者，不得請求前條第二項之報酬：</p> <p>一、在公眾得出入之場所或供公眾往來之交通設備內，由其管理人或受僱人拾得遺失物。</p> <p>二、拾得人違反通知、報告或交存義務或經查詢仍隱匿其拾得之事實。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、拾得人之報酬乃其招領、報告、保管等義務之酬勞，惟遺失物在公眾得出入之場所或供公眾往來之交通設備內，由其管理人或受僱人拾得遺失物者，其管理人或受僱人本有招領及保管之義務，自不宜有報酬請求權。又拾得人之報酬，不獨為處理遺失物事務之報酬，亦為拾物不昧之榮譽給付，故拾得人如違反通知、報告或交存義務或經查詢仍隱匿其</p>

		拾得之事實，即喪失報酬請求權，始為公允，爰仿德國民法第九百七十八條第二項、第九百七十一條第二項立法例，增訂本條。
第八百零六條 拾得物易於腐壞或其保管需費過鉅者， <u>招領人、警察或自治機關得為拍賣或逕以市價變賣之，保管其價金。</u>	第八百零六條 如 <u>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。</u>	現行規定拾得物採拍賣方法，雖拍賣法尚未公布，惟拍賣仍須經一定之程序（債編施行法第二十八條參考），需時既多，費用亦鉅，為求經濟簡便，爰修正兼採變賣方法，「得逕以市價變賣」，以兼顧有受領權之人及拾得人雙方之權益，並配合第八百零三條酌作文字修正。
第八百零七條 <u>遺失物自通知或最後招領之日起逾六個月，未經有受領權之人認領者，由拾得人取得其所有權。警察或自治機關並應通知其領取遺失物或賣得之價金。其不能通知者，應公告之。</u> <u>拾得人於受前項通知或公告後三個月內未領取者，其物或賣得之價金歸屬於保管地之地方自治團體。</u>	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。	一、為配合第八百零五條之修正，爰將「拾得後」修正為「自通知或最後招領之日起」；「所有人」修正為「有受領權之人」；「警署」修正為「警察」機關。又拾得人於法定期間屆滿，即取得其物之所有權；若該物已變賣者，拾得人當然取得該價金之權利。為期拾得人早日領取遺失物或因拍賣或變賣所得之價金，爰課予警察或自治機關以通知或公告之義務，現行條文修正改列為第一項。又有關本條期間之起算當然適用民法第一百十九條及第一百二十條之規定，併予敘明。 二、拾得人於受前項通知或公告後，經過一定

		<p>期間未領取時，應如何處理？現行法尚無明文規定，易滋疑義，爰參考德國民法第九百七十六條第二項、日本遺失物法第三十七條，我國民法第四十四條第二項規定，增訂第二項，明定拾得人喪失其物或賣得之價金，歸屬於保管地之地方自治團體。</p>
<p>第八百零七條之一 遺失物價值在新臺幣五百元以下者，拾得人應從速通知遺失人、所有人或其他有受領權之人。其有第八百零三條第一項但書之情形者，亦得依該條第一項但書及第二項規定辦理。</p> <p>前項遺失物於下列期間未經有受領權之人認領者，由拾得人取得其所有權或變賣之價金：</p> <p>一、自通知或招領之日起逾十五日。</p> <p>二、不能依前項規定辦理，自拾得日起逾一個月。</p> <p>第八百零五條至前條規定，於前二項情形準用之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、財產價值輕微之遺失物，考量招領成本與遺失物價值成本效益，並求與社會脈動一致，爰參考德國民法九百六十五條之立法意旨，增訂簡易招領程序規定。遺失物價值在新臺幣五百元以下者，拾得人如知遺失人、所有人或其他有受領權之人時，始負通知義務。其若於機關、學校、團體或其他公共場所拾得者，亦得向各該場所之管理機關、團體或其負責人、管理人報告並交存其物，由其招領較為便捷，爰增訂第一項，以簡化程序，達成迅速及節省招領成本之目的。又本條僅適用於具財產價值之遺失物價值在新臺幣五百元以下者，不具財產價值之遺失物不適用之。</p> <p>三、遺失物價值在新臺幣五百元以下者，拾得</p>

		<p>人踐行第一項通知或招領程序逾十五日，或不能依第一項辦理自拾得日起逾一個月，未經有受領權之人認領者，則由拾得人取得其所有權或變賣之價金，爰增訂第二項，以達節省招領成本及迅速之旨。</p> <p>四、第二百零五條至第二百零七條，於本條性質相同者，仍得準用，爰增訂第三項。</p>
<p>第八百十條 拾得漂流物、沈沒物或其他因自然力而脫離他人占有之物者，準用關於拾得遺失物之規定。</p>	<p>第八百十條 拾得漂流物或沈沒品者，適用關於拾得遺失物之規定。</p>	<p>漂流物、沈沒物均為因水之自然力而脫離他人占有之物。事實上尚有其他自然力，例如颱風、大雨致使物品脫離他人占有之情形，為期周延，爰以漂流物、沈沒物為例示，增列概括規定「其他因自然力而脫離他人占有之物」（參考瑞士民法第七百二十五條第二項），並酌作文字及標點符號修正。</p>
<p>第八百十六條 因前五條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額。</p>	<p>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。</p>	<p>一、本條原規定主體為「喪失權利而受損害者」，其規範意旨，在於指出不當得利請求權之權利主體。惟依民法第一百七十九條規定，不當得利請求權之權利主體，為「受損害之他人」（受損人）。解釋上，只要「受損害」即可，不以「喪失權利」為必要。蓋不當得利規定之「損害」概念，範圍相當廣泛，除喪失權利外，尚包括單純提供勞務、支出費用或權益歸屬之侵害等。且「喪失權利」等文字，未盡概</p>

		<p>括完整，其固然可以說明因附合、混合而喪失動產所有權或該動產上其他權利之情形，但無法涵蓋因加工單純提供勞務而受損害之情形。為求精確，爰刪除「喪失權利」等文字。</p> <p>二、本條規範意義有二，一為宣示不當得利請求權，縱使財產上損益變動係依法(例如第八百一十一條至第八百一十五條規定)而發生，仍屬無法律上原因。其二係指明此本質上為不當得利，故本法第一百七十九條至第一百八十三條均在準用之列，僅特別排除第一百八十一條關於不當得利返還客體規定之適用。因添附而受損害者，依關於不當得利之規定請求因添附而受利益者返還其所受之利益時，僅得適用本法第一百八十一條但書規定請求「償還價額」，不能適用同條本文規定，請求返還「利益原形」，以貫徹添附制度重新分配添附物所有權歸屬、使所有權單一化、禁止添附物再行分割之立法意旨。為求明確，將現行規定「償金」修正為「價額」。又添附行為如該當侵權行為之要件，自有侵權行為損害賠償請求權之適用，乃屬當然，併予指明。</p>
--	--	---

第四節 共有	第四節 共有	節名未修正
<p>第八百十八條 各共有人，<u>除契約另有約定外</u>，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。</p>	<p>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。</p>	<p>本條意旨在規定共有物使用收益權能之基本分配，若共有人在此基礎上已有分管協議，法律自應尊重。縱使各共有人依該協議實際可為使用或收益之範圍超過或小於應有部分，亦屬契約自由範圍。至其效力是否拘束應有部分之受讓人，則應依修正條文第八百二十六條之一而定，爰仿修正條文第八百二十條第一項加以明定。</p>
<p>第八百二十條 共有物之<u>管理</u>，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。</p> <p><u>依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。</u></p> <p><u>前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。</u></p> <p><u>共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。</u></p> <p><u>共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。</u></p>	<p>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。</p> <p>共有物之簡易修繕，及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。</p> <p>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，不得為之。</p>	<p>一、為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之（如瑞士民法第六百四十七條之一、第六百四十七條之二、日本民法第二百五十二條、義大利民法第一千一百零五條、第一千一百零六條、第一千一百零八條、奧國民法第八百三十三條、德國民法第七百四十五條），爰仿多數立法例，修正第一項。</p> <p>二、共有人依第一項規定就共有物所定之管理，對少數不同意之共有人顯失公平時，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更該管理，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益，爰增訂第二項。又依第一項規定之管理，係指多數決或應有部分超過三分之二所定之管</p>

		<p>理。</p> <p>三、對共有人原定之管理嗣因情事變更致難以繼續時，任何共有人均得聲請法院變更之，俾符實際，爰增訂第三項。</p> <p>四、共有人依第一項為共有物管理之決定時，有故意或重大過失，致共有人受有損害者，為保護不同意該管理方法之少數共有人權益，爰增訂第四項，明定共有人應負連帶賠償責任。又該責任為法定責任，但不排除侵權行為規定之適用，併予敘明。</p> <p>五、現行條文第二項移列為第五項。</p> <p>六、第一項規定之「管理」，為上位概括規定，已可包括現行條文第三項之下位概念「改良」在內，故現行條文第三項規定已無實益，爰予刪除。</p>
<p>第八百二十二條 共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。</p> <p>共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，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。</p>	<p>第八百二十二條 共有物之管理費，及其他負擔，除契約另有訂定外，應由各共有人，按其應有部分分擔之。</p> <p>共有人中之一人，就共有物之擔負為支付，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。</p>	<p>本條文原用「擔負」一語應配合前後文義修正為「負擔」，又契約乃當事人互相表示意思一致之法律行為，現行條文「除契約另有訂定外」修正為「除契約另有約定外」，以期明確。</p>
<p>第八百二十三條 各共有人，除法令另有規定外，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</p>	<p>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</p>	<p>一、現行條文第一項規定各共有人原則上得隨時請求分割共有物，惟如法令另有規定者自當從其規定，為期</p>

<p>限者，不在此限。</p> <p>前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。</p> <p>前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。</p>	<p>此限。</p> <p>前項契約所定不分割之期限，不得逾五年。逾五年者，縮短為五年。</p>	<p>周延，爰增列除外規定。</p> <p>二、不動產利用恆須長期規劃且達一定經濟規模，始能發揮其效益，若共有人間就共有之不動產已有管理之協議時，該不動產之用益已能圓滑進行，共有制度無效率之問題足可避免，是法律對共有人此項契約自由及財產權之安排，自應充分尊重，爰於第二項增列但書規定，放寬約定不分割期限至三十年（瑞士民法第六百五十條第二項規定參照）。</p> <p>三、至共有人間雖訂有禁止分割期限之契約，但在該期限內如有重大事由，可否仍得隨時請求分割？現行法尚無明文規定，易滋疑義。惟參考外國立法例（德國民法第七百四十九條第二項、義大利民法第一千一百一十一條第三項）仍有准許當事人得隨時請求分割之規定，且當事人契約既已明定不得分割，應限例外情事始得請求分割，爰增訂第三項，以期明確。所謂「重大事由」，係指法院斟酌具體情形認為該共有物之通常使用或其他管理已非可能，或共有難以繼續之情形而言，例如共有人之一所分管之共有物部分</p>
--	--	---

		<p>已被徵收，分管契約之履行已屬不能或分管契約有其他消滅事由等是。</p>
<p>第八百二十四條 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。</p> <p>分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：</p> <p>一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。</p> <p>二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。</p> <p>以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。</p> <p>以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。</p> <p>共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。</p> <p>共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有</p>	<p>第八百二十四條 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。</p> <p>分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為左列之分配：</p> <p>一、以原物分配於各共有人。</p> <p>二、變賣共有物，以價金分配於各共有人。</p> <p>以原物為分配時，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。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、裁判分割之原因，除共有人不能協議決定外，實務上認為共有人訂立之協議分割契約，其履行請求權倘已罹於消滅時效，共有人並有為拒絕給付之抗辯者，共有人得請求法院判決分割（最高法院六十九年度第八次民事庭會議決議參照）。為期周延，爰修正第二項序文予以明定。又現行條文第二項規定之裁判上共有物分割方法，過於簡單，致社會之經濟或共有人個人利益，常無以兼顧，實務上亦頗為所苦，為解決上述問題，爰參照德國民法第七百五十三條第一項、瑞士民法第六百五十一條第二項及日本民法第二百五十八條第二項等立法例，將裁判上之分割方法作如下之修正：原則上以原物分配於各共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，</p>

<p><u>部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。</u></p> <p><u>變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。</u></p>		<p>其餘部分則變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。法院為上述分割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當。</p> <p>三、為配合第二項關於分割方法之修正，爰修正第三項。以原物分配於部分共有人，未受分配之共有人得以金錢補償之，始為平允。至於按其應有部分受分配者，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按其應有部分比例分配。</p> <p>四、法院為裁判分割時，固應消滅其共有關係，然因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，有時仍有維持共有之必要。例如分割共有土地時，需保留部分土地供為通行道路之用是，爰增訂第四項，賦予法院就共有物之特定部分不予分割之裁量權，以符實際並得彈性運用。又此項共有，應包括由原共有人全體或部分共有人維持共有之二種情形。</p> <p>五、共有人相同之數筆土地常因不能合併分</p>
--	--	---

		<p>割，致分割方法採酌上甚為困難，且因而產生土地細分，有礙社會經濟之發展，爰增訂第五項，以資解決。但法令有不得合併分割之限制者，如土地使用分區不同，則不在此限。</p> <p>六、為促進土地利用，避免土地過分細分，爰於第六項增訂相鄰各不動產應有部分過半數共有人之同意，即得請求法院合併分割。此時，各該不動產均具應有部分之共有人始享有訴訟權能。其於起訴後請求合併分割者，原告可依訴之追加，被告可依反訴之程序行之。共有物分割方法如何適當，法院本有斟酌之權，故法院為裁判時，得斟酌具體情形，認為合併分割不適當者，則不為合併分割而仍分別分割之。</p> <p>七、共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰於第七項增訂以變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。但為避免回復共有狀態，</p>
--	--	---

		<p>與裁判分割之本旨不符，爰仿強制執行法第九十四條規定，有二人以上願優先承買時，以抽籤定之。又買受人為共有人時，因本項規範目的已實現，且為免法律關係之複雜化，故明定於此種情形時，排除本項之適用。</p>
<p>第八百二十四條之一 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。</p> <p>應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：</p> <p>一、權利人同意分割。</p> <p>二、權利人已參加共有物分割訴訟。</p> <p>三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。</p> <p>前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。</p> <p>前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。</p> <p>前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記。其次序優先於第二項但書之抵押權。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、共有物分割之效力，究採認定主義或移轉主義，學者間每有爭論，基於第八百二十五條之立法精神，爰增訂第一項，本法採移轉主義，即共有物分割後，共有人取得分得部分單獨所有權，其效力係向後發生而非溯及既往。又本條所謂「效力發生時」，在協議分割，如分割者為不動產，係指於辦畢分割登記時；如為動產，係指於交付時。至於裁判分割，則指在分割之形成判決確定時。</p> <p>三、分割共有物之效力，因採移轉主義，故應有部分原有抵押權或質權者，於分割時，其權利仍存在於原應有部分上，爰增訂第二項。但為避免法律關係轉趨複雜，並保護其他共有人之權益，另增訂但書三款規定，明定於有但書情形時，其抵押權或質權僅移存於抵押人</p>

		<p>或出質人所分得之部分。第一款明定於協議分割時，權利人同意分割之情形。此所謂同意分割方法而言，但當事人仍得另行約定其權利移存方法，要屬當然，不待明文。第二款、第三款係指於裁判分割時，權利人已參加共有物分割訴訟或已受告知訴訟之情形。權利人於該訴訟中，有法律上之利害關係，故適用民事訴訟法有關訴訟參加之規定，權利人於訴訟參加後，就分割方法陳述之意見，法院於為裁判分割時，應予斟酌，乃屬當然。若權利人未自行參加者，於訴訟繫屬中，任何一共有人均可請求法院告知權利人參加訴訟。如其已參加訴訟，則應受該裁判之拘束。至若經訴訟告知而未參加者，亦不得主張本訴訟之裁判不當。</p> <p>四、共有人將其應有部分抵押或出質者，嗣該共有物經分割，抵押人或出質人並未受原物分配時，該抵押權或質權應準用第八百八十一條第一項、第一百九十九條之規定，由抵押人或出質人所受之價金分配或金錢補償，按各抵押權人或質權</p>
--	--	---

		<p>人之次序分配之，其次序相同者，按債權額比例分配之，並對該價金債權或金錢債權有權利質權，俾保障抵押權人或質權人之權益，爰增訂第三項。</p> <p>五、為保障因不動產之裁判分割而應受補償共有人之權益，爰於第四項增訂應受補償人對於補償義務人之補償金債權，就補償義務人分得之不動產，有法定抵押權。本項僅適用於不動產分割之情形。蓋因動產，請求法院裁判分割之案例甚少，且動產質權之設定，必以占有質物為要件，如分割時，共有物由補償義務人占有，則與動產質權之精神不符；又動產有善意受讓問題，如予規定，實益不大，故本項適用範圍不及於動產。</p> <p>六、前項法定抵押權，於向地政機關申請共有物分割登記時，應有一次併申請登記之。其次序應優先於因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權，始足以確保應受金錢補償之共有人之利益，並兼顧交易安全，爰增訂第五項。至此項法定抵押權與其他抵押權之次序，仍依第八百六十五條規定定之。又不動產</p>
--	--	--

		<p>分割，應受補償者有多數人時，應按受補償金額比例登記為共有抵押權人，併予指明。</p>
<p>第八百二十六條之一 不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。</p> <p>動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。</p> <p>共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、共有物之管理或協議分割契約，實務上認為對於應有部分之受讓人仍繼續存在（最高法院四十八年台上字第一〇六五號判例參照）。使用、禁止分割之約定或依本法修正條文第八百二十條第一項所為之決定，亦應做相同之解釋。又上述契約、約定或決定之性質屬債權行為，基於債之相對性原對第三人無生效力，惟為保持原約定或決定之安定性，特賦予物權效力，爰參照司法院釋字第三四九號解釋，並仿外國立法例，於不動產為上述約定或決定經登記後，即對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力（德國民法第七百四十六條、第一千零十條第一項，瑞士民法第六百四十九條之一參照）。又經由法院依第八百二十條第二項、第三項裁定所定之管理，屬非訟事件，其裁定效力是否及於受讓人，尚有爭議（最高法院六十七年台上字第四〇四六號判例參照），且該非訟事</p>

		<p>裁定之公示性與判決及登記不同，故宜明定該裁定所定之管理亦經登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人始具有效力，爰增訂第一項，以杜爭議，並期周延。</p> <p>三、共有人間就共有物因為關於第一項使用、管理等行為之約定、決定或法院之裁定，在不動產可以登記之公示方法，使受讓人等有知悉之機會，而動產無登記制度，法律上又保護善意受讓人，故以受讓人等於受讓或取得時知悉或可得而知其情事者為限，始對之發生法律上之效力，方為持平，爰增訂第二項。</p> <p>四、共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形（例如協議分割或禁止分割約定等）所生之負擔（第八百二十二條參照），為保障該負擔之共有人，應使受讓人與讓與人連帶負清償責任，惟為免爭議，俾使之明確，爰增訂第三項。又所積欠之債務雖明定由讓與人與受讓人連帶負清償責任，則於受讓人清償後，自得依第二百零八條規定定其求償額。</p>
<p>第八百二十七條 依法律規定、習慣或法律行</p>	<p>第八百二十七條 依法律規定或依契約，成一公</p>	<p>一、共同關係之成立，學者通說及實務上均認</p>

<p>為，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。</p> <p><u>前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。</u></p> <p>各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。</p>	<p>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。</p> <p>各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。</p>	<p>為非以法律規定或契約約定者為限，依習慣或單獨行為成立者所在多有，為期周延，爰將第一項「契約」修正為「法律行為」，並增設「習慣」，以符實際。又本項所稱「習慣」，例如最高法院十九年上字第一八八五號判例（祭田）、十八年上字第一四七三號判例（祀產）、三十九年台上字第三六四號判例（祭祀公業）、四十二年台上字第一一九六號判例（同鄉會館）、九十三年度台上字第二二一四號判決（家產），均屬之。</p> <p>二、依法律行為而成立之共同關係，其範圍不宜過廣，為避免誤解為依法律行為得任意成立共同關係，爰增訂第二項，明定此種共同關係以有法律規定（例如第六百六十八條）或習慣者為限。</p> <p>三、現行條文第二項移列為第三項。</p>
<p>第八百二十八條 共同共有人之權利義務，依其共同關係所由<u>成立之法律、法律行為或習慣</u>定之。</p> <p><u>第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於共同共有準用之。</u></p> <p>共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得</p>	<p>第八百二十八條 共同共有人之權利義務，依其共同關係所由規定之法律或契約定之。</p> <p><u>除前項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意。</u></p>	<p>一、為配合前條之修正，第一項「契約」修正為「法律行為或習慣」，並酌作文字修正。</p> <p>二、關於共有物之管理、共有人對第三人之權利、共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定對繼受人之效力等規定，不惟適用於分別共有之情形，</p>

<p>共同共有人全體之同意。</p>		<p>其於共同共有亦十分重要，且關係密切，為期周延，爰增訂第二項準用規定。</p> <p>三、第一項已規定共同共有人權利義務之依據，現行條文第二項「或契約另有規定」已無規定必要，爰予修正，並移列為第三項。又本項所謂「法律另有規定」之意義，就法條適用順序而言，應先適用第一項，其次依第二項，最後方適用本項所定應得共同共有人全體同意之方式。</p>
<p>第八百三十條 共同共有之關係，自共同關係終止，或因共同共有物之讓與而消滅。</p> <p>共同共有物之分割，除法律另有規定外，<u>準用</u>關於共有物分割之規定。</p>	<p>第八百三十條 共同共有之關係，自共同關係終止，或因共同共有物之讓與而消滅。</p> <p>共同共有物分割之<u>方法</u>，除法律另有規定外，應依關於共有物分割之規定。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、共有物分割之效力，即修正條文第八百二十四條之二至第八百二十六條之規定，於共同共有物之分割亦有準用必要。現行條文第二項僅規定共同共有物分割之方法，應依關於共有物分割之規定，未將分割效力，併予準用，有欠周延，爰修正為共同共有物之分割，於性質不相牴觸之情形下，均可準用關於共有物分割之規定，俾共有物分割之效力，亦得準用。</p>