

論新修正民法物權編時效取得制度

黃曉薇*

目次

壹、前言

貳、時效取得之意義

參、民法物權編時效取得制度存廢之討論

一、時效取得制度存續之立論

二、時效取得制度不宜存續之立論

肆、修正前後時效取得規範之比較

一、動產所有權時效取得之規定

二、不動產所有權時效取得之規定

三、所有權以外財產權時效取得之規定

伍、本次物權新修法之評析

一、時效取得之時點

二、時效取得之客體以未經登記之土地為限

三、主觀要件之修正不足

陸、結論

關鍵字：時效取得、物權、立法評析、未登記之不動產、公有土地時效取得、行使其他財產權之意思

Keywords：acquisitive prescription, prescriptive suspension, property law, property law in Taiwan, amendment of property law

* 黃曉薇，國立中正大學法律研究所博士生，中華民國律師高考及格。
作者感謝匿名審查人之寶貴意見，使本文更臻完備。

摘要

於九十八年一月十二日三讀通過民法物權通則章及所有權章修法，此次通過之民法物權編於通則章適度緩和物權法定主義之僵化，另亦擴大不動產物權宣示登記之原因，以及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，修正拋棄物權之要件及其方式。於所有權章則是關於動產所有權、不動產所有權、共有等皆多有修訂。而本文著重探討 2009 年 1 月 12 日通過之物權法中，與時效取得相關之爭議。財產權為憲法明定應予保障，惟時效取得制度乃國家透過立法行為重新調整所有權人及占有人間之財產權關係，故時效取得制度之剝奪財產權手段，是否違背憲法保障財產權之精神，殊值研究。本文首先針對時效取得之定義以及本制度之存廢論點提出分析，再針對修法前後時效取得規範作出比較，俾利本文最後對此次修法加以分析及提出建議，期能對我國物權法時效取得制度有所助益。

The amendment of acquisitive prescription

Huang, Hsiao-Wei

Abstract

Acquisitive prescription is a method of acquiring property by meeting statutory requirements of continuous possession, which vary by state, and it is the constitutional protection, too. But it would bring huge impact to the owner's property. The purpose of this study is to discuss some issues on the prescriptive system in Taiwan, especially the issues related to the regulation of articles from 769 to 772 of Civil Law which is amended recently, so as to investigate and analyze the effects of the amended civil law, and bring up the directions for the future amendment of the acquisitive prescription.

壹、前言

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。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，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。另有關通則章及所有權章部分，業經反覆推敲，審慎研究，擬具「民法物權編」部分條文修正草案。¹民法物權通則章及所有權章於修法委員之指導協助之下，業於九十八年一月十二日完成二三讀程序，而本次立法院僅修正第七百八十八條第二項、第七百九十九條第四項，其餘均與原專案小組討論內容一致。

本法時效取得之要件規定明訂於第七百六十八條、第七百六十九條、第七百七十條，其立法目的係，取得時效為一定事實狀態長期存在，其已形成社會之公信力、形成新社會秩序，已發生一定之影響力，若任意變動將有害社會之安定，危及公益之保護。

本文擬著重探討時效取得制度，時效取得制度係一頗受爭議的制度，贊成者認為已形成的新社會秩序不宜再予破壞，反對者則認為非法就地合法有破壞善良風俗的嫌疑。因而在是否保留時效取得制度極具討論實益，以及若為保留決定後其細部要件上之探討更是牽一髮動全身，例如時效取得之客體是否以未經登記之土地為限，主觀要件之解釋，時效取得之效果為何等等。本文擬先就時效取得制度之存廢為探討後，分別論述現行條文規範內容以及修正草案規範內容，最後就本次修正草案提出建議，以期能稍對此時效取得制度提供相當程度之建議。

¹ 參照民法物權編部分條文修正草案總說明（通則章及所有權章）。

貳、取得時效之意義

占有之持續性利益因時間之經過而增強，從而使占有升格為完全之權利，此為時效取得制度，乃占有制度之一環。財產經利用方能產生價值，於權利所有人漠視自己財產而占有人積極利用時，自具有社會效益，因此使占有人依時效取得規定取得財產權，頗符合物盡其用之公益原則。²換言之，時效取得之意義，係指經過一定期間繼續占有他人的物，經過一定期間，符合一定要件，而取得其權利的制度。於性質上時效取得為法律事實，故時效取得不以意思表示為必要，因其並非法律行為，時效取得的主體只要有識別能力即可，不以有行為能力為必要。又時效取得為原始取得，非繼受取得，因此因時效取得所有權為取得完全的所有權，原存於該物上的限制物權歸於消滅。³

參、民法物權編時效取得制度存廢之討論

時效取得制度本來就是受爭議的制度，贊成者認為已形成的新社會秩序不宜再予破壞，反對者則認為非法就地合法有破壞善良風俗的嫌疑，因此這個制度本身即相當有爭議，以下茲就贊成與反對觀點試論述之。

一、時效取得制度存續之立論

時效取得制度存續之立論計有社會安定性之要求、法律保護之公平性、便利舉證之要求、舊制序之否定、增進公共利益等，茲於下分述之。

（一）社會安定性之要求

取得時效為一定事實狀態長期存在，而依法律規定取得權利者。此類長期存在之事實狀態，其已發生一定之影響力，社會已覺其為正當而信賴之，形成社會之公信力，形成新社會秩序。若將既成事實狀態推翻必造成社會不安與混亂。⁴

² 參閱謝在全，民法物權編修正經緯，台灣本土法學雜誌第 100 期，頁 21，2007 年 11 月。

³ 謝哲勝，民法物權，頁 91-93，三民書局，2007 年 9 月。

⁴ 謝在全，民法物權論 上冊，頁 234-235，自版，2004 年 8 月，修訂 3 版。

（二） 法律保護之公平性

原權利人長期不行使權利且安於現狀大多係由於該權利對原權利人無重大利害關係，相對於有權利人之長期不行使權利，無權利人積極行使權利創造經濟價值，無權利人長期行使權利，對無權利人而言，關於此權利之利害關係日益增長。因而法律選擇保護積極行使之無權利人更合公平之旨。

（三） 便利舉證之要求

基於訴訟經濟原則之考量，為免訴訟上舉證責任困難，因此以時效明確劃分權利歸屬，使法律關係臻於明確，當事人無庸興訟以減少訟累。

⁵

（四） 增進公共利益而設

民法第七百六十八條至第七百七十二條關於時效取得之規定，乃為尊重長期占有所建構之既成秩序，並促使原權利人善盡積極利用其財產，以發揮物之經濟效用、增進社會公共利益。大法官釋字第 291 號解釋理由書亦明言，此項依法律規定取得之財產權亦為憲法所保障⁶。

（五） 舊制序之否定

實現權利方可彰顯權利之價值，當權利之擁有者長期不予行使，等同放棄權利，自無需加以保護。居於權利社會化之觀念，為促進社會公共利益，法律亦可使權利人於一定期間內行使權利，否則將受法律制裁⁷。由此面向觀之，時效制度可謂為係對於權利不行使之一種消極限制。

二、 時效取得制度不宜存續之立論

時效取得制度不宜存續之立論所持之論據計有立於保障人民財產權之觀點、尚未

⁵ 黃志偉，不動產時效取得之探討-兼論民法物權編修正草案，月旦法學雜誌第 70 期，頁 93，2001 年 3 月。

⁶ 大法官釋字第 291 號解釋理由書：「民法第七百六十八條至第七百七十二條關於因時效而取得所有權或其他財產權之規定，乃為促使原權利人善盡積極利用其財產之社會責任，並尊重長期占有之既成秩序，以增進公共利益而設。此項依法律規定而取得之財產權，應為憲法所保障。」。釋憲實務上承認其合憲性者尚有釋字三五〇號、釋字四五號。

⁷ 例如：平均地權條例第 26 條私有空地逾期未建，加徵空地稅二倍或五倍或照價收買，詳請參閱黃志偉，不動產時效取得之探討-兼論民法物權編修正草案，月旦法學雜誌第 70 期，頁 94，2001 年 3 月。

完成登記可時效取得所有權之不動產不復見、時效取得難兼顧公平正義、時效取得要件過於嚴苛等。

（一） 人民財產權應予保障

憲法第二章人民之權利義務中，第十五條規定：人民之財產權應予保障。又憲法第十三章基本國策、第三節國民經濟中，第一百四十三規定土地政策，第一項規定：「中華民國領土內土地，屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。」可知我國憲法於人民財產權之一般性保障外，尤其重視土地所有權之保障。⁸惟若適用時效取得制度令無權利人取得權利，則係著眼於無權利人，而忽視權利人，置權利人之權益於不論，此顯與憲法規定相違，殊失公平。

（二） 尚未完成登記可時效取得所有權之不動產不復見

參照國有財產法第十九條規定，尚未完成登記應屬國有之土地，除公用財產依前條規定辦理外，得由財政部國有財產局或其屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理國有登記；必要時得分期、分區辦理。另依國有財產法第 1 條規定，國有財產之取得…依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。土地法第十條規定，中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。私有土地所有權消滅者，為國有土地。又土地法四十一條規定，交通水利用地，如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰、沙漠、雪山等土地，應免予編號登記，依法仍為國有土地。

綜上可知，既然尚未完成登記，應屬國有土地，若私有土地權屬已確定，時效取得所有權將失所附麗。⁹台灣土地目前現況除河川地、海埔地、高山地，以及土地法第十四條所規定不得私有的土地外，幾乎都已登記，時效取得不動產所有權的規定如仍限於未登記的不動產，此種規定將形同具文。¹⁰

⁸ 詳請參閱大法官釋字第 291 號李鐘聲大法官不同意見書。

⁹ 黃志偉，不動產時效取得之探討-兼論民法物權編修正草案，月旦法學雜誌第 70 期，頁 95-96，2001 年 3 月。

¹⁰ 參閱謝哲勝著，「不動產所有權取得時效之客體立法政策之探討」，財產法專題研究，第 169 頁。

（三） 時效取得難兼顧公平正義

台灣已完成土地總登記，故不應實施和平占有時效取得制度，因實務上大多案例為不當得利¹¹，且內在主觀多非基於善意，若令其時效取得，實背於公平正義之原則。例如死亡絕戶之土地、祭祀公業被時效取得地上權。

（四） 時效取得要件過於嚴苛

有以爲時效取得要件於現行法律及法院運作下過於嚴苛，實務上成功主張比率極低，徒然浪費登記及私法資源，因而認爲不如廢除。¹²

肆、 修正前後時效取得規範之比較

一、 動產所有權時效取得之規定

（一） 原民法物權動產時效取得：

有關動產時效取得，依第七百六十八條規定：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。動產所有權取得時效之立法理由謂，謹按本條爲取得時效之規定，凡以所有之意思，五年間和平公然占有他人之動產者，即由占有人取得所有權。蓋本法爲注重社會公益起見，使動產所有權之狀態，不至久不確定也。

（二） 新修法動產時效取得之規定

物權新修法第七百六十八條：以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人之動產者，取得其所有權。第七百六十八條之一：以所有之意思，五年間和平、公然、繼續占有他人之動產，而其占有之始爲善意並無過失者，取得其所有權。

新修法之修法理由認爲動產所有權取得時效，雖未明白規定須以

¹¹參閱 89 年 12 月 23 日，民法物權編修正系列研討會地政司副司長吳萬順發言，載於月旦法學雜誌第 70 期，頁 110，2001 年 3 月。

¹²參閱 89 年 12 月 23 日，民法物權編修正系列研討會陳志雄律師發言，載於月旦法學雜誌第 70 期，頁 108，2001 年 3 月。

「繼續占有」為要件，惟從取得時效之性質言，宜採肯定解釋，且我國之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。又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。為期動產所有權取得時效與不動產所有權取得時效之體例一致，並期衡平，參諸外國立法例，如日本、韓國，並參酌我國國情，修正現行規定之「五年」為「十年」。

另為期財產權及公共利益之衡平，故本次修法將占有之始為善意並無過失者，增訂於第七百六十八條之一，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。¹³

參諸新修法之條文可知動產時效取得之要件有占有的主觀意思、經過法定期間、占有他人的不動產及占有的客觀狀態四者。占有的主觀意思即需以所有之意思占有。所謂占有，係指依民法第九百四十條規定，對於物有事實上管領力。該占有需為自主占有，即對於物具有與所有人同樣支配意思之占有。再者，占有的客觀狀態意指占有人須以和平及公然的手段維持占有，和平即非以強暴脅迫的方式，公然即非以隱藏秘密的方式。¹⁴又和平及公然占有受到第九百四十四條推定，主張占有人非和平及公然占有者，須負舉證責任。占有他人的不動產所指涉之他人動產則是指非自己之動產，又非無主之動產而言。因取得時效，為所有權取得原因，動產如屬自己所有，自不生依時效取得取得所有權之問題。惟他人之動產，不以私人所有者為限，國有非公用之財產，除依法律規定不得私有者外，亦得為取得時效之標的¹⁵。至於供公用之公物，則應在廢止公用後，始得為時效

¹³ 參閱吳光明，所有權通則之探討-兼論民法物權編修正草案，台灣本土法學雜誌，第 89 期，頁 132，2006 年 12 月。

¹⁴ 參閱謝在全，民法物權論 上冊，頁 237，自版，2004 年 8 月，修訂 3 版。

¹⁵ 有學者認為占有非公用之公有地，亦適用民法取得時效之規定。參閱吳光明，所有權通則之探討-兼論民法物權編修正草案，台灣本土法學雜誌，第 89 期，頁 132，2006 年 12 月；謝在全，民法物權論 上冊，頁 257-260，自版，2004 年 8 月，修訂 3 版。

取得之標的¹⁶¹⁷¹⁸。除了符合以上要件外，尚須占有經過法定期間，非達一定期間，取得時效自無從完成，且此期間雖未明文，但仍須以繼續為必要。

二、 不動產所有權時效取得之規定

（一）原民法不動產所有權時效取得：

現行民法第七百六十九條：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。第七百七十條明文，以所有之意思，十年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。

上列第七百六十九條不動產所有權取得時效之立法理由明言，本條為規定取得占有他人不動產之時效。凡以所有之意思，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。蓋依本法第七百五十八條之規定，對於不動產物權，係採登記要件主義，故雖以所有之意思於二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產，仍非請求登記，不能有效也。故若欲主張時效取的他人不動產，立法理由認為需經登記以登記為要件。

第七百七十條之立法理由謂：謹按本條亦為規定取得占有他人不動產時效，係於占有之始，為善意且無過失，又以所有之意思和平繼續占有他人未登記之不動產者，則其取得之時效不妨略短，十年間即可登記為所有人，蓋為注重社會公益起見，務使不動產所有權之狀態，得以從速確定也。

（二）新修法不動產時效取得之規定

新修正民法物權編第七百六十九條明文，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。第

¹⁶ 參照司法院 33 年 4 月 5 日，院字第二六七 0 號解釋。

¹⁷ 參閱謝在全，民法物權論 上冊，頁 238，自版，2004 年 8 月，修訂 3 版。

¹⁸ 關於公用之公物時效取得之限制相關論述，請參閱謝在全，民法物權論 上冊，頁 257-260，自版，2004 年 8 月，修訂 3 版。

七百七十條規定，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。

原民法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，則付之闕如。惟學者通說如本文前開所論認為占有他人不動產，不可以隱秘之方式為之，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」為要件，爰增列「公然占有」為不動產所有權取得時效之要件。

本文綜合前開不動產時效取得條文，爰分析不動產所有權善意取得要件如下：

1、 占有的主觀意思

此之占有，係指事實上管領力。該占有需為自主占有，即需以所有之意思占有，對於物具有與所有人同樣支配意思之占有。本不動產時效取得之占有要件內涵與前開動產物權之占有相同。

2、 占有的客觀狀態

占有人需以和平、繼續的手段維持占有，也需以公然方式占有，即非以隱藏秘密的方式占有，此要件雖未於修正前第七百六十九條、第七百七十條明文，但修正前通說仍認為係不動產所有權取得時效要件之一¹⁹，本次修法亦將此要件納入條文之中，以求完備。

3、 客體需為他人未登記之不動產

不動產所有權時效取得客體需為他人所有，此與動產時效取得相同。然需限於他人未登記之不動產。所謂他人未登記之不動產，通常應是指自始未經地政機關就其所有權之歸屬登記於土地登記簿者而言²⁰。依土地法 41 條²¹，此類免予編號登記之土地，自不得為取得時效之客體。又不能辦理登記之違章建築物亦非時效取得之客體，蓋因其違反建築法規無法辦理登記，縱於取得時效完成後，亦不能請求登記為所有人而取得所有權

¹⁹ 參閱謝在全，民法物權論 上冊，頁 239，自版，2004 年 8 月，修訂 3 版。

²⁰ 參閱 64 年台上 334 號判決。

²¹ 土地法 41 條規定，交通水利用地，如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰、沙漠、雪山等土地，應免予編號等記，依法仍為國有土地。

4、 經過法定期間

民法物權第七百六十九條、第七百七十條規定，除了符合以上要件外，尚須繼續占有經過法定期間，非達一定期間，取得時效自無從完成。占有之始，如為善意並無過失，依據第七百七十條的規定，法定期間為十年；其餘情形，即善意但有過失，或惡意的情形，依據第七百六十九條的規定，法定期間則為二十年。惟占有人僅需證明前後兩時占有之事實，法律即為推定前後兩時占有為繼續占有（第九百四十四條第二項）。

三、 所有權以外財產權時效取得之規定

（一）原民法其他財產權時效取得：

依修正前民法第七百七十二條明文，前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。

惟依修正前之規定，不動產物權時效取得之客體是否以未登記之不動產為限，始得因時效而取得所有權以外之其他財產權，容有爭議。申言之，即民法第七百六十九條、第七百七十條時效取得之客體以未登記之不動產為限，然民法第七百七十二條準用民法第七百六十九條、第七百七十條時，是否限於未登記之土地。此問題實務以「未登記的土地無法聲請為取得地上權的登記，故時效取得地上權不以占有他人未登記的土地為必要」為理由，採否定見解，認為不以他人未登記之土地為限²³。然學者有認為，民法第七百七十二條準用第七百六十九條、第七百七十條之結果，應以未登記之不動產為限²⁴。更有論者認為前開見解違

²² 參閱王澤鑑，物權第一冊，通則・所有權，頁 199，自版，2003 年 10 月增補版。

²³ 六 0 台上四一九五判例要旨：「未登記之土地無法聲請為取得地上權之登記，故依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條主張依時效而取得地上權時，顯然不以占有他人未登記之土地為必要。苟以行使地上權之意思，二十年間和平繼續公然在他人地上有建築物或其他工作物或竹木者，無論該他人土地已否登記，均得請求登記為地上權人。」

²⁴ 參閱王澤鑑，「地上權之時效取得」，民法學說與判例研究（二），頁 309，1983 年 10 月。

反憲法「過度侵害禁止」原則，有違憲法第二十三條之虞²⁵。

（二）新修法其他財產權時效取得之規定

民法物權編新修法第七百七十二條明文，前五條之規定，於所有權以外財產權之取得準用之。前項規定，於已登記之不動產亦準用之。爰本此法條分析其他財產權善意取得要件，其他財產權時效取得係準用前開動產、不動產時效取得之條文，其要件計有，一、占有的主觀意思，即以所有人之主觀占有，二、占有的客觀狀態，即占有人須以和平、繼續公然的手段維持占有，三、需以他人之物或財產權為客體，四、經過法定期間，而法定期間依其所據條文不同有長短期間之異。

本次民法物權編第七百七十二條第一項之修正，修法理由謂因已增訂第七百六十八條之一，本條現行規定「前四條」應修正為「前五條」，俾與修正條文條次相符。前開不動產物權時效取得之客體是否以未登記之不動產為限，始得因時效而取得所有權以外之其他財產權之爭議問題，為定紛止爭，1999 年修正草案爰明定對於已登記之不動產，亦得準用時效取得所有權以外財產權。於 2006 年修正草案以及本次修法皆未再為更正。

然有以為²⁶，實務以「未登記的土地無法聲請為取得地上權的登記，故時效取得地上權不以占有他人未登記的土地為必要」為理由，採否定見解，此一理由與時效取得制度似乎毫無關係，做為時效取得地上權不限於占有他人未登記的土地的立論基礎，未必具有說服力。惟本文以為，基於時效取得制度本在鼓勵資源的有效率使用，鼓勵和平及公然繼續使用土地的占有人，此目的之達成並不因其占有的土地為已經登記或未經登記的土地而有不同，因此時效取得所有權以外之客體不以未登記之土地為限。就

²⁵ 參閱蘇永欽，憲法權利的民法效力，合憲性控制的理論與實務，頁 49，月旦出版，1995 年 6 月。

²⁶ 參閱謝哲勝，時效取得地上權，蘇永欽主編-民法物權實例問題研究，五南圖書出版有限公司發行，2001 年 1 月。謝哲勝，民法物權編修正草案綜合評析，民法物權編修正學術研討會，頁 61，2006 年 2 月 18 日。

此項實務見解之結論而言，其符合時效取得制度的本旨，本文認為值得贊同。²⁷又本次修法採用上開見解，明定已登記之不動產，亦得準用時效取得所有權以外財產權，據以定紛止爭，本文認為值得贊同。

伍、 本次物權新修法之評析

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。「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。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，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。另有關通則章及所有權章部分，擬具「民法物權編」部分條文修正草案。又於修法委員之指導協助之下，民法物權通則章及所有權章業於九十八年一月十二日完成二三讀程序，而本次立法院僅修正第七百八十八條第二項、第七百九十九條第四項，其餘均與原專案小組討論內容一致。

此次通過之民法物權編修正於時效取得部分總計修正動產、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）、修正取得時效中斷之事由（修正條文第七百七十一條）、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）。

本次通過之物權法一方面將動產時效取得，依照不動產時效取得區分為長期時效與短期時效，分別定於第七百六十八條、第七百六十八條之一，以合乎體例之一致。再者，本次物權新修法並增補動產、不動產時效取得之要件，以求法條完善，本文認為值得贊同。另一方面本次民法

²⁷ 學者亦多有採相同見解者，謝哲勝，時效取得地上權，蘇永欽主編-民法物權實例問題研究，五南圖書出版有限公司發行，2001年1月。謝哲勝，民法物權編修正草案綜合評析，民法物權編修正學術研討會，頁61，2006年2月18日。吳光明，請參閱所有權通則之探討-兼論民法物權編修正草案，台灣本土法學雜誌，第89期，頁135，2006年12月。

修正草案增訂第七百七十二條第二項，規範已登記之不動產，亦得準用所有權取得時效之規定，時效取得所有權以外之財產權遂因此有適用以登記不動產之依據，杜絕爭議²⁸，故本次修法原則上值得肯認。本文以下擬就本次民法物權編修法提出建議，以期能稍對此時效取得制度提供相當程度之具體助益。

一、時效取得之時點爭議

不動產取得時效完成，符合民法第七百七十二條規定後，依據最高法院六十九年度第五次民事庭會議決議²⁹，僅是取得登記的請求權，在未依法登記為地上權人以前，占有人仍為無權占有，不得本於地上權的法律關係向土地所有人有所主張。最高法院八十年六月四日第二次民事庭會議決議³⁰表示，如占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權的要件，向該管地政機關請求為地上權登記，如經地政機關受理，則受訴法院應就占有人是否具備時效取得地上權的要件，為實體上裁判。不得以未經登記遽認占有人為無權占有，以此見解補充前開最高法院六十九年度第五次民事庭會議決議。縱前開實務見解，即占有人如已符合時效取得地上權的要件，且經地政機關受理，法院即應以其已取得地上權，而認為得主張有權占有³¹。

但其以「經地政機關受理」為時效取得地上權實體裁判的要件，仍衍生另一問題，即地政機關受理時點如何認定之爭議³²。因此有意見建議應增列第七百七十條之一規定，「前兩條之占有人於原所有人依第七百六十七條規定提起訴訟前，以請求登記為所有人者，自請求登記之日

²⁸ 參閱謝在全，民法物權編修正經緯，台灣本土法學雜誌第 100 期，頁 21，2007 年 11 月。

²⁹ 因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有（本院六十七年度臺上字第二九三二號、第二七六三號判決）。

³⁰ 最高法院八十年六月四日第二次民事庭會議決議：占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權的要件，向該管地政機關聲請為地上權登記，如經地政機關受理，則受訴法院即應就占有人是否具備時效取得地上權之要件，為實體上裁判。本院六十九年度第五次民事庭會議決議應予補充。

³¹ 參閱王澤鑑著，民法物權第一冊一通則·所有權，第一六七頁。

³² 相關地政機關受理時點問題，請參閱謝哲勝，時效取得地上權，蘇永欽主編-民法物權實例問題研究，頁 64-68，五南圖書出版有限公司發行，2001 年 1 月。

起，原所有人不得以其所有權對抗占有人。」增設此規定避免時效制度形同虛設，以保護長期事實狀態所生之法律關係。

惟八十六年七月版法務部修正草案中之「自請求登記之日起」時點，依時效取得地上權登記審查要點第二點，占有人就土地之全部或一部聲請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍聲請測繪位置圖。依台北市政府八十七年一月五日府訴字第八六〇六三二四九〇〇號訴願決定書，申請取得時效地上權測繪（複丈），尚未進入地上權登記申請程序。相互對照前開建議增加「自請求登記之日」文字以及實務運作流程，則將使申請測繪之案件不在保護之列，徒增紛擾，因而另有建議草案第七百七十條之一應訂定為「自請求占有範圍申請測繪位置圖之日起，原所有人不得以其所有權對抗占有人。」³³。

本文以為以立法方式明文解決爭議並避免時效制度形同虛設，以保護長期既定之法律關係、維持社會安定之意旨值得肯定，且前開之爭議涉及法律關係當事人之權益甚大，但此一爭論卻於本次修法中未見討論。再者，是否法律條文字要件上需完全配合實務運作而量身打造，則容有討論空間，實務運作或許將隨時日變遷而改變，屆時依現行運作量身打造之條文即淪不堪用，申言之，若法律條文抽象，適用時須透過解釋較不明確，但可因應時日變遷，立法較為經濟彈性，惟若法律條文明確狹義，則優缺點反之，因此前開配合實務運作而修正條文之建議是否合乎立法經濟之考量，本文亦認為容有討論空間³⁴。

二、時效取得之客體以未經登記之土地為限

不動產所有權取得時效的客體，是否限於「未登記的不動產」學理上容有討論空間，而何謂「未登記之不動產」，實務上最高法院六十四年台上字第三三四號判決即認為，所謂未登記的不動產，係指於總登記時未為登記的不動產。

³³ 黃志偉，不動產時效取得之探討-兼論民法物權編修正草案，月旦法學雜誌第70期，頁93，2001年3月。

³⁴ 相關立法之法律經濟觀點，請參閱謝哲勝，法律經濟學，五南出版公司，2007年5月。

不動產所有權取得時效的客體，是否限於「未登記的不動產」有採肯定見解者係以登記的公信力作為肯定的立論依據，質言之，即土地法第四十三條：「依本法所為之登記有絕對效力。」已登記不動產受土地法、民法等有關法律之保護，如占有他人已登記不動產則不能因時效而取得所有權。對於已登記之土地，如允許占有人因時效取得其權利，則徒增登記與法律事實不一致，顯與不動產公示主義相反³⁵。且若允許對已經登記的不動產成為時效取得的客體，於共有土地，在共有人未有效利用土地時，民間或許將生先占先贏狀態，認為這樣可能就得主張時效取得，這種情形將會影響社會安定性，其是否適當值得考量³⁶。

然採否定見解之意見以為，土地法第四十三條的規定僅是為了保護信賴登記的第三人，除此之外，並不影響真正權利的歸屬³⁷。從（一）法律幫助勤勉人，不幫助睡眠人；（二）憲法扶植自行使用土地人的政策（憲法第一百四十三條）；（三）利用權優於所有權；（四）日本及美國的立法例³⁸；（五）土地使用的效率考量，綜合上開理由而認為不動產所有權取得時效的客體不應以「未登記的不動產」為限。³⁹

不動產所有權時效取得之客體，是否以未經登記之土地為限之爭論存在已久，然本次修法卻並未加以指明，似有缺憾。本文以為若採前開肯定以未經登記之土地為限之見解，再輔以最高法院六十四年台上字第三三四號判決對於未經登記土地之定義只限於「總登記時未為登記的不動產」之見解，此定義甚為嚴苛，將使本法時效取得制度難以實際適用，值得探討是否妥適。因而本文認為似應採

³⁵ 黃志偉，不動產時效取得之探討-兼論民法物權編修正草案，月旦法學雜誌第 70 期，頁 101-102，2001 年 3 月。

³⁶ 2007 年 7 月 17 日「民法物權編研究修正專案小組」第 99 次會議紀錄，鄭冠宇發言。

³⁷ 參閱 40 年台上字第 1892 號判例、50 年台上字第 929 號判例、63 年台上字第 1895 號判例。

³⁸ 相關立法例介紹可參閱李太正，取得時效之主體與客體，蘇永欽主編-民法物權實例問題研究，頁 105-107，五南圖書出版有限公司發行，2001 年 1 月。

³⁹ 參閱謝哲勝，民法物權編修正草案（所有權章）綜合評析，月旦法學雜誌第 146 期，頁 17，2007 年 7 月。

不以未經登記之不動產為限之見解，或於現有制度下可考慮變更「未登記的不動產」之定義⁴⁰。

關於公有土地可否時效取得，實務上似乎係採肯定見解，然其間關於適用之寬嚴尚有出入，司法院院字第二七一號解釋闡明，公有土地除現行土地法第十四條所定不得私有者外，亦有取得時效之適用。司法院院字第二六七〇號解釋亦說明，公有土地供公用者在廢止公用關係後得為取得時效之標的，諸如城壕之一部分淤成平地後，經人民占有建造房屋，歷時十餘年者則可認為早已廢止公用，綜觀上開此二見解，其皆係肯認公有土地適用民法之規定，得為時效取得之客體，惟需於廢止公用後尚可適用。惟最高法院七十二年台上字第五〇四〇號判決雖仍認為公有土地得為時效取得之客體，但於認定非公用時卻相當程度限縮之，其表示公有公用物或公共用物具有不融通性，不適用民法上時效取得之規定，然若係在通常情形公物失去公用型態，亦同於前開見解認定其已廢止公用而得為取得時效之標的，惟本判決另限縮若係政府依法編定之公用道路或水溝，於非奉准廢止而變更為非公用地以前仍無民法取得時效規定之適用。

於公有土地時效取得之適用爭議，應予以考慮者係時效取得之制度目的以及公有土地所涉之社會公共利益。因時效取得之目的在於尊重現有之法律關係，鼓勵實現權利以增進公共利益，然公有土地若供公用時，令其得為時效取得之標的由私人所有恐將反有害於社會公共利益。又公有土地若已閒置甚久，卻因其原有公用性質而使現有效率之利用人無法時效取得，如此將至實際權屬與實際利用人分離，此正係時效取得制度存在之制度目的，若認公有土地無時效取得之適用則相當程度損害時效取得之制度目的。另有見解認為，使其由私人取得但仍供公用，然參諸公用之性質，若認仍供公

⁴⁰ 若擴大解釋，參酌瑞士立法例，尚包括自始未登記、雖有登記但無法由登記簿上確知真正權利人者。如：登記為公司法人，但法人已解散；拍定人依強制執行法第九十八條規定已取得拍定不動產之所有權，但尚未辦理登記者而言。參閱黃志偉，不動產時效取得之探討-兼論民法物權編修正草案，月旦法學雜誌第70期，頁101-102，2001年3月。

用之公物由私人取得但仍維持公用似仍未妥，綜上所論，本文認為公有土地得否為時效取得之客體，應由公有土地是否仍供公用為角度出發，若仍屬供公用，參諸公用之性質、目的且本於維護社會公共利益，不得為時效取得之標的，然若實際情形已非供公用，除有特別限制者外，則可令其為時效取得之標的，然本次修法亦未對公有土地時效取得之爭議加以研修討論，稍嫌可惜。

三、主觀要件之修正不足

八六年台上第七三四號判例⁴¹認為占有人係以所有之意思占有者，使受民法第九百四十四條之推定。台灣高等法院台南分院八十七年度上字第四六九號民事判決：「…另佔用他人土地建築房屋，其原因不一而足，有以無權占有之意思為之者，有以所有之意思為之者，亦有以租賃或借貸之意思為之者，而非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，自應負舉證之責。…」。從而可知實務認為，除所有之意思受法律之推定者外，至於取得他項財產權之意思行使其權利，既為財產權取得時效要件之一，占有人如欲主張時效取得其他權利，例如地上權，占有人即須舉證證明其以行使地上權的意思而占有，然本見解是否妥適，尚容有討論。

占有人於占有物上行使的權利，推定其適法有此權利，此為民法第九百四十三條所明定。民法第九百四十四條第一項謂，占有人推定其為以所有的意思，善意、和平及公然占有。民事訴訟法第二

⁴¹參閱八六年台上第七三四號判例要旨：「依民法第七百七十二條之立法理由：「按占有人取得所有權以外之財產權，如地役權、抵押權之類，與和平繼續占有而取得之所有權無異，則其取得之時效或中斷，亦應與取得所有權之時效或中斷相同，故準用前四條規定」觀之，民法第七百七十二條規定所準用者，乃有關時效取得或中斷。而民法第九百四十四條規定「占有人，推定其為以所有之意思，善意、和平及公然占有者」，僅占有人係以所有之意思占有者，使受法律之推定，至以取得他項財產權之意思行使其權利，既為財產權取得時效要件之一，並不在民法第九百四十四條第一項所定推定之列。又同法第九百四十三條規定「占有人於占有物上，行使之權利，推定其適法有此權利」，乃基於占有之本權表彰機能而生，並非具有使占有人取得權利之作用，該規定之旨趣在於免除占有人有關於本權或占有取得原因之舉證責任，並非使占有人因而取得本權或其他權利。且係指占有人就其所行使之權利，推定為適法，惟究係行使和項權利而占有，則非法律所推定。」

百八十一條：「法律推定之事實無反證者，無庸舉證。」，故法律推定占有人自主、和平、繼續、善意而公然占有，除有提出反證者外，占有人無庸舉證。此規範目的係由於，若占有人尚須對占有係以行使某權利之意思負舉證責任，則民法第十章占有之規定及時效取得所有權以外財產權之規定更形同具文。申言之，即占有人本為無權占有人，才必須主張時效取得以取得占有的本權，另民法第九百四十三和第九百四十四條規定，占有人推定其適法有此權利，又推定以所有的意思占有，都是為了保護無權占有人，維護社會現狀，也符合保護勤勉的占有人、懲罰怠惰的權利人的時效制度的本旨。⁴²

從而本文見解以為占有既然推定以所有的意思占有，占有人主張時效取得所有權不必舉證其所有的意思，而前開以所有的意思而占有，其得行使的權能範疇應認為包括所有權的全部權能，以此對照所有權與其他權利，對占有人而言，行使所有權的意思尚且無須舉證，行使其他權利的意思卻須舉證，舉證責任的輕重顯然失去平衡。又民法第九百四十四條本在保護占有人，如今卻依據此條就占有人行使其他財產權的意思課予舉證責任，這對該條文以保護占有人的占有利益的意旨顯有違背。⁴³

行使其他財產權之意思為內心主觀狀態，舉證不易，若採上開實務見解，則將使時效取得制度幾乎無適用餘地。由此可知，此項主觀要件之討論於時效取得制度極為重要，因此有建議於民法第九百四十四條增列第二項：「占有人在他人已登記土地…有建築物或其他工作物…，推定其為以行使地上權之意思而占有」⁴⁴，似為可考慮之解套方式之一。惟此項主觀要件問題於本次修正草案內容亦未見討論，本文以為係屬本次修法較為缺憾之處。

⁴² 參閱謝哲勝著，「不動產所有權取得時效之客體立法政策之探討」，財產法專題研究，第一六五頁。

⁴³ 參閱謝哲勝，時效取得地上權，蘇永欽主編-民法物權實例問題研究，頁 61-63，五南圖書出版有限公司發行，2001 年 1 月。採相同見解學者，黃志偉，不動產時效取得之探討-兼論民法物權編修正草案，月旦法學雜誌第 70 期，頁 104，2001 年 3 月。

⁴⁴ 參閱 89 年 12 月 23 日，民法物權編修正系列研討會陳志雄律師發言，載於月旦法學雜誌第 70 期，頁 109，2001 年 3 月。

陸、結論

民法物權通則章及所有權章修法，於九十八年一月十二日三讀通過，此次通過之民法物權編於通則章適度緩和物權法定主義之僵化，爰將習慣列入物權法定主義規範之列，亦闡明不動產物權行為之書面契約性質。本次修法另亦擴大不動產物權宣示登記之原因，以及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，修正拋棄物權之要件及其方式。於所有權章則是關於動產所有權、不動產所有權、共有等皆多有修訂。

本文擬著重於探討時效取得部分，而本次修法於時效取得部分總計修正動產、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）、修正取得時效中斷之事由（修正條文第七百七十一條）、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）。本次通過之物權法一方面將動產時效取得，依照不動產時效取得區分為長期時效與短期時效，分別定於第七百六十八條、第七百六十八條之一，以合乎體例之一致。再者，本次物權新修法並增補動產、不動產時效取得之要件，以求法條完善。另方面本次民法修正草案增訂第七百七十二條第二項，規範已登記之不動產，亦得準用所有權取得時效之規定，時效取得所有權以外之財產權遂因此有適用以登記不動產之依據，杜絕爭議⁴⁵，故本次修法兼顧時效取得體力之完備以及定紛止爭目的為修正，本文以為原則上值得肯認。

惟本次修法針對修法前之爭議問題之回應尚嫌不足，於不動產取得時效之時點即屬之，此爭議涉及法律關係當事人之權益甚大，以立法方式明文解決爭議並避免時效制度形同虛設，以保護長期既定之法律關係、維持社會安定之意旨值得肯定，但此一爭論卻於本次修法中未見討論，略嫌缺憾。另於不動產所有權取得時效的客體，是否限於「未登記的不動產」之爭論存在已久，然本次修法亦並未加以指明，似有缺憾。本文以為若採肯定以未經登記之土地為限之見解，再輔

⁴⁵參閱謝在全，民法物權編修正經緯，台灣本土法學雜誌第100期，頁21，2007年11月。

以最高法院六十四年台上字第三三四號判決對於未經登記土地之定義只限於「總登記時未為登記的不動產」之見解，此定義甚為嚴苛，將使本法時效取得制度難以實際適用，因而似應採不以未經登記之不動產為限之見解，或於現有制度下似可考慮變更「未登記的不動產」之定義。

關於公有土地可否時效取得，實務上似乎係採肯定見解，然其間關於適用之寬嚴尚有出入，本次修法亦未對公有土地時效取得之爭議加以研修討論。本文以為，於公有土地時效取得之適用爭議，應予以考慮者係時效取得之制度目的以及公有土地所涉之社會公共利益。因時效取得之目的在於尊重現有之法律關係，鼓勵實現權利以增進公共利益，然公有土地若供公用時，令其得為時效取得之標的由私人所有恐將反有害於社會公共利益。又公有土地若已閒置甚久，卻因其原有公用性質而使現有效率之利用人無法時效取得，如此將至實際權屬與實際利用人分離，此正係時效取得制度存在之制度目的，若認公有土地無時效取得之適用則相當程度損害時效取得之制度目的。申言之，本文認為公有土地得否為時效取得之客體，應由公有土地是否仍供公用為角度出發，若仍屬供公用，參諸公用之性質、目的且本於維護社會公共利益，不得為時效取得之標的，然若實際情形已非供公用，除有特別限制者外，則可令其為時效取得之標的。

行使其他財產權之意思為內心主觀狀態，舉證不易，故若採須另行舉證之見解，則將使時效取得制度幾乎無適用餘地，由此可知，此項主觀要件之討論於時效取得制度極為重要，惟此項主觀要件問題於本次修正草案內容亦未見討論，本文以為係屬本次修法較為缺憾之處。於占有之主觀要件爭議，本文以為占有既然推定以所有的意思占有，占有人主張時效取得所有權不必舉證其所有的意思，而以所有的意思占有，其得行使的權能範疇應認為包括所有權的全部權能，舉輕以明重，行使所有權的意思尚且無須舉證，行使其他權利的意思亦受推定無須舉證。又民法第九百四十四條本在保護占有人，如今卻依據此條就占有人行使其他財產權的意思課予舉證責任，這對該條文以保護占有人的占有利益的意旨顯有違背。