

解釋字號	釋字第107號
解釋公布院令	中華民國 54年06月16日
解釋爭點	已登記不動產所有人之回復請求權，適用消滅時效？
解釋文	<p>已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第一百二十五條¹消滅時效規定之適用。</p>
理由書	<p>查民法第七百六十九條、第七百七十條，僅對於占有他人未登記之不動產者許其得請求登記為所有人，而關於已登記之不動產，則無相同之規定，足見已登記之不動產，不適用關於取得時效之規定，為適應此項規定，其回復請求權，應無民法第一百二十五條消滅時效之適用。復查民法第七百五十八條規定：「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」，土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」。若許已登記之不動產所有人回復請求權，得罹於時效而消滅，將使登記制度，失其效用。況已登記之不動產所有權人，既列名於登記簿上，必須依法負擔稅捐，而其占有人又不能依取得時效取得所有權，倘所有權人復得因消滅時效喪失回復請求權，將仍永久負擔義務，顯失情法之平。本院院字第一八三三號解釋，係對未登記不動產所有人之回復請求權而發。至已登記不動產所有人回復請求權，無民法第一百二十五條消滅時效規定之適用，應予補充解釋。</p> <p>大法官會議主席 院 長 謝冠生</p> <p>大法官 胡伯岳 徐步垣 黃正銘 史延程 諸葛魯 史尚寬 景佐綱 黃演渥 金世鼎 曾繁康 王之倬 林紀東 洪應灶 黃 亮 王昌華</p>
意見書、抄本等文件	<p>不同意見書一： 大法官 史尚寬</p> <p>基於所有權之物上請求權，是否因時效而消滅，在瑞士債務法惟規定債權之消滅時效（瑞債一二七條一二八條），而所有權訴權，依判例及解釋例，均認為不因時效而消滅（Egger,Vorb,Vor § 127 N 5. S-640）法民法（二二六七條）雖規定無論物權的訴權或人的訴權，均因三十年時效而消滅，然判例及學者均認為此規定不適用於不動產之返還請求權，在被告因取得時效取得所有物以前，得隨時行使之（一九五〇年七月十二日法國破毀院判例</p>

(Planiol, t.1, No.2446 et Suiv)。在日本判例及通說，謂所有權，以對於標之物之圓滿的支配為內容，具有回復所有權圓滿狀的作用之物上請求權，在所有權存續之期間，不斷的滋生，應不因時效而消滅(日本大正十一年八月二十一日大判，我妻民法總則三七八頁)惟在德國民法，基於所有權之物上請求權，解釋包括在其民法第一九四條所定請求權之內，亦因三十年之消滅時效而消滅，其結果雖對於占有人不得請求返還，然所有權仍繼續存在，所有人得因任何理由再取得占有或對於非占有人的繼承人之人(例如盜取人)請求返還，以舉所有權之實(Staundinger 2 § 194,2)。德民法所以為此規定者，因其時大部分德國各邦之法向來皆採此主義，然此種結果，並不理想。為其補救，德民法本條第二項規定「基於親屬關係之請求權」，第九〇二條第一項明定「基於已登記之權利之請求權，不因時效而消滅」第八九八條規定登記更正請求權，第九二四條規定基於相鄰權之一定請求權，亦不因時效而消滅，實際上此項請求權已鮮有消滅之機會(Planck 2. § 194 S. 510 Erbman 2. § 194. S.209)。我民法第一二五條規定請求權因十五年間不行使而消滅，並未加以限制。司法院院字第一八三三號解釋「不動產所有權之回復請求權，應適用民法第一百二十五條關於消滅時效之規定」，第二一四五號解釋「民法第一百二十五條所稱之請求權，不僅指債權的請求權，物權的請求權亦包括在內」。本號解釋加以部分限制，謂「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第一百二十五條之適用」，然此種解決既缺法律根據，適用上仍多窒礙，而且不適合國情，茲說明如左：

一、理論上既有欠缺適用上仍多困難

按不動產之回復請求權不適用消滅時效之規定者，乃基於所有權在其存續期間不斷發生回復作用之返還請求權，德、法、日諸國均如此解釋，並不因登記與未登記而有差異。惟德民法為補救其第一七四條之過於廣汎，特規定已登記之權利之請求權，不因時效而消滅，然並不限於不動產之所有權。我民法既無此明文，惟應解釋基於所有權的性質，排除其適用，有如基於相鄰權之請求權，基於親屬關係之請求權，均以其性質不容適用關於消滅時效之規定，而且解釋限於已登記之不動產，則未登記之不動產問題，依然存在，蓋以我國民法所規定消滅時效僅為十五年，而在惡意占有取得時效為二十年，如解釋不動產回復請求權因十五年不行使而消滅，則惡意占有人可不顧所有人之請求，起訴，即不許中斷占有時效，而坐待五年，俟二十年之屆滿，以登記為所有人，是民法規定為二十年之期間，將失其意義，而等於虛設。且即在惡意占有，亦須和平繼續，如經權利人之請求，起訴，則和平已成問題。且此項惡意占有人，亦無較所有人厚為保護之必要。

二、不合國情

在德國不動產登記已普遍實行，所有權幾無有不登記，至於他物權，則必須登記始能成立，故雖以已登記之權利為限，實際上適用已無困難，而且在民法登記更正請求權，亦不因時效而消滅，即對於不動產或不動產權利之權利，未登記或未正當登記於登記

簿，或因未成立之負擔或限制之登記，而受損害時，得有更正請求權。未登記，例如抵押權之登記，不當的被塗銷，不正當登記，例如共有不動產之登記未登記共有人之應有部分，。已消滅之抵押權，尚未塗銷。在我國大陸已實施不動產登記者，僅有若干大都市，其餘均尚未實施。即在臺灣，建物亦多未登記。若以登記為條件，則此問題大部分之不動產均未獲解決，又何必多此一舉。

三、法律上缺乏根據

審查報告第（一）點理由謂若許已登記之不動產所有人之回復請求權得罹於時效而消滅，不僅使登記制度等於虛設，且使人民權利失其保障，如以此為理由，則所有權以外之他物權必須登記始能成立，亦應同受此保護，又何可限於已登記不動產之所有人。他如已登記之船舶、航空器所有人，均應不適用消滅時效，又何可限於登記之不動產耶？第（二）理由在引用民法第七百五十八條規定「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」，土地法第四十三條規定「此項登記有絕對的效力」，以為佐證，然民法第七百五十八條係規定不動產物權依法律行為之變動，土地法第四十三條意義原極含糊，依司法院院字第一九五六號解釋，為關於保護第三人信任土地登記的公信力之規定，均與時效制度風馬牛不相及。第（三）理由，為依我國民法第七百六十九條第七百七十條之規定，已登記之不動產，並無取得時效之適用，係著重登記制度之維持。查民法第七百七十條規定係仿自瑞士民法第六六二條，而在瑞士則僅就債權為消滅時效之規定，對於不動產物權並不因登記或未登記而有差異。惟在德民法關於請求權有一般消滅時效之規定。然在德民法惟承認有登記時效（德民九〇〇條一項），即「非所有人登記為所有人，得因三十年之自主占有，取得所有權」，瑞民第六六一條「不正當於土地登記簿登記為所有人者，善意十年間未中斷，未被撤銷，占有其土地時，不得再被撤銷」，並不認有一般占有時效之取得。原所有人已為登記與否，不成為問題，足見占有時效要件如何，並不影響於消滅時效。原來消滅時效與取得時效截為兩事，其要件各有不同。在我國民法權利本身並不因消滅時效而消滅，惟因取得時效之完成，反射的發生消滅之結果，二者不可混為一談。第（四）理由謂倘適用第一百二十五條消滅時效之規定，則不僅使登記制度等於虛設，其不動產所有權人及占有人之權益，將永久陷於不確定狀態，使法律關係趨於複雜。然登記制度在於保護靜的及動的安全，與時效制度並無直接關係。至於陷於不確定狀態，使法律關係趨於複雜一點，則不僅在登記之不動產，而未登記之不動產，又何嘗不如是。又謂已登記之不動產所有權人，必須依法負擔稅捐，然未登記之不動產所有人亦不得因未登記而免除其義務，占有人在未依法因取得其時效登記為所有人前，其地位與登記之不動產占有人無殊。

四、解釋文字含糊不清，用語不當。

（一）含糊不清：

解釋文謂「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第一百二十五條消滅時效規定之適用」。所謂已登記不動產所有人，係指

不動產所有人之所有權已登記，抑指不動產已登記，則其所有人之回復請求權亦包括在內。例如某甲登記為所有人，因開始繼承由其子繼承，則其子是否必須為繼承登記，始可不適用，抑以其父已為登記為已足，仍不無疑問。又所謂登記，係指依民法及土地法所為之登記而言，抑包括不動產登記條例所為之登記在內，亦不無疑問。

(二) 用語不當：本解釋明為院解字第一八三三號、及第二一四五號之部分變更，今竟謂為補充解釋，全與事實不符，必須加以糾正。

五、關於孳息問題，亦必須加以解決

依最高法院呈，會臺字第五二九號來文，謂各法院現例往往引用該號（院字一八三三號）解釋，對於不動產之返還請求權已罹於時效而消滅者，其所有人就每年所生之孳息，亦不得請求償還……可否依民法第七十條及第七百五十八條之規定，認所有權之返還請求權雖消滅，而逐年所生之孳息，所有人對於惡意占有人，仍得請求償還，請求解釋予以補充。又依最高法院一月二十六號補充理由書，(二)謂「可否比照德國民法之規定，對於業經登記之不動產所有人，不受民法第一百二十五條之限制」。(三)謂「若能依上述肯定之補充解釋，則關於孳息問題，已屬次要，可不予深論」，然若解釋未登記之不動產所有人之回復請求權，仍適用消滅之規定，則孳息問題繼續存在，不得以上述來文有「已屬次要。可不予深論」兩語，即可置而不問，蓋若不予確定，則各法院仍必引用舊例。按孳息惟有收取權者，始能取得。惡意占有人在因取得時效取得所有權以前，實無收取孳息之權利，縱解釋未登記不動產所有人之返還請求權，已因時效而消滅，而其所有權並未消滅，在所有權存續期間，對於自然孳息，因分離而取其所有權，所有人對於占有人有基於物上請求權之返還請求權。如因占有之過失，毀滅或怠於收取者，對於占有有損害賠償請求權。不能以原物返還者，有不當得利返還請求權。在占有人因取得時效完成，取得所有權以前，業已成立之上述三種請求權，除第一種物上請求權，因占有動產取得時效之完成（民法七六八條），第二第三兩種債權請求權，已罹消滅時效外，自仍得為請求。

六、基於以上理由，本人原提出之左列解釋文，仍應維持。

「基於所有權之物上請求權，不因時效而消滅，院字第一八三三號之解釋，應予變更。至於孳息應否返還，依民法關於占有之規定（民法九五二條九五八條）。」

本件原聲請書以已登記之不動產返還請求權，有無民法第一百二十五條之適用為聲請解釋之內容。按民法第七百六十九條載：「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」。第七百七十條載：「以所有之意思，十年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始有善意，並無過失者，得請求登記為所有人」。第一百二十五條載：「請求權因十五年間不行使而消滅」。第一百四十四條第一項載：「時效完成後，債務人得拒絕給付」（按即債務人取得拒絕給付之抗辯權）各等語。綜合各規定內容對照觀之：不動產所有權取得時效，以於上述各法定期間和平繼續占有他人未登記之不動產，或並於其占有之始為善意並無過失者為基礎，具備此等要件時，占有人即取得請求登記為所有人之權利，不動產返還請求權消滅時效，則以其請求權因十五年間繼續不行使為基礎，具備此項要件時，債務即取得拒絕給付之抗辯權。至關於該請求權所由發生之基本物權，是否必須未經登記，該條及其他有關法條，並未就此設有限制；或如已登記者，即應排除該條適用之特別規定，自不在亦得為消滅時效之適用要件之列。是取得時效與消滅時效，彼此性質既若是懸殊，完成要件復大有差異，則其立法本旨，顯非同一，各有獨立範圍之法律制度，已屬不言而喻。故取得時效之完成，固不以消滅時效為要件；消滅時效之完成，亦不以取得時效完成為要件。質言之：即占有他人未登記之不動產，僅為取得時效之適用要件，而非消滅時效之適用要件，此不惟上開法條規定甚詳，業經分析說明於前；抑且有司法院院字第一八三三號、院字第二五六二號、院字二二一六號、院字第二四三七號、院解字第三九三四號之二、三各解釋意旨；及最高法院二十二年上字第二四二八號二十八年上字第二三〇一號、四十年臺上字第二五八號、四十二年臺上字第七八六號各判例要旨，足資參證。從而不動產回復權，不問其請求權所由發生之基本物權曾否登記，祇須因十五年間繼續不行使，即罹於時效而消滅，債務人發生絕拒給付之抗辯權。縱使原權利人因適用消滅時效，與夫債務人有得為拒絕給付抗辯權之結果，致生一面不得達回復請求權之目的，他面仍須繼續負擔稅捐之不公平情事，而基上所述各點，有現行民法上仍難執此而為相反解釋之適法根據，原解釋文於此未加注意，遽為相反之解釋，爰具不同意見書如上

相關法令



[司法院院字第1833號解釋](#)



[民法第125條、第758條、第769條、第770條\(19.12.26\)](#)



[土地法第43條\(44.03.19\)](#)

相關文件

最高法院呈一

一、查鈞院院字第一八三三號解釋，以不動產所有權之回復請求

權，亦有民法第一百二十五條關於消滅時效規定之適用，因之各法院現例，往往引用該號解釋，對於不動產之返還請求權，已罹於時效而消滅者，其所有人就每年所生之孳息，亦不得請求償還，如是輒生一極不公平之現象，即所有人每年仍須負擔不動產應納之一切稅捐，而占有人則可坐享其利益，毫無義務之可，設該不動產已經登記，占有人不能依取得時效之規定，請求登記為所有人，則此不平現象，且將永久持續，似非法律維護社會秩序之旨。按請求權消滅者，權利本身並不消滅，可否依民法第七十條及第九百五十八條之規定，認所有物之返還請求權雖罹消滅時效，而逐年所生之孳息，所有人對於惡意占有人仍得請求償還，就上開解釋予以補充。

二、理合備文呈請鈞院解釋示遵。


最高法院呈二

一、查關於鈞院院字第一八三三號解釋，經本院於五十二年四月十日以（五二）臺文字第〇二一號呈，請求補充解釋在案，惟尚有其他重要理由疏未陳述，茲謹補充如下：

（一）查民法第一百二十五條規定：「請求權因十五年間，不行使而消滅」對於不動產之返還請求權，並無業經登記與未經登記之區分，上開解釋係針對廣西高等法院之請求，祇就所有人未經登記之不動產而為之釋示，對於所有人業經登記之不動產，是否亦得依上開消滅時效法條之規定則未有明文，於是各級法院對於業經登記之不動產所有人於消滅時效完成後，請求返還者，無從為準駁之依據，若准則難於尋覓適當之法條或解釋，若駁則不但違反公平之原則，且足以削弱登記之效力，故認為有請求補充解釋之必要。

（二）是否可比照德國民法之規定對於業經登記之不動產所有人不受民法第一百二十五條之限制。

（三）若能作上述肯定之補充解釋，則關於孳息問題已屬次要，



可不予深論矣？

二 依據上述補充理由，敬請釋示祇遵
