

摘要

不動產時效取得制度有其公益之目的，但物權編施行迄今逾六十年，實務上案例大多涉及地上權之時效取得，無怪乎有學者認為時效取得制度不彰。本研究以為首先宜徹底分析不動產時效取得，由於不動產時效取得制度具有一定程度之經濟意義，所以採法律經濟分析來釐清不動產時效取得之立法目的。其次，以「不動產時效取得之主觀要件」與「不動產時效取得之客體」為分析重點。

透過法律經濟分析，本研究發現不動產時效取得制度，就效用減損的觀點言，由於占有者與該不動產有實質聯繫關係，若占有者喪失該不動產之占有，所造成之效用減損是更嚴重的，所以此說明了不動產時效取得應繼續存續之理由。且不動產時效取得其所產生之效益大於其成本，因此讓占用人可依時效而取得相關權利，當屬妥適。再者，我國人多地窄，土地資源極其珍貴，在提昇土地周轉效率、促進土地開發，藉以達成社會財富增加，不動產時效取得有其功能。

於時效取得不動產所有權之主觀要件，現行法律規定占有人無庸承擔其係以行使所有權意思而為占有之舉證責任，確為有效率。然於時效取得地上權之主觀要件，有學者認為占有人所承擔之舉證責任，無法通過法院嚴格的檢驗，無法時效取得地上權。為解決爭議，本文試從經濟之觀點，探討時效取得地上權之主觀要件。經分析後得出，此一主觀要件之舉證責任，不應由占有者承擔。探究現行法規制度之設計與實務上之判決，卻使主張時效取得地上權之占有人承擔舉證責任，實為缺乏效率，建議修改之。

法律規定時效取得所有權之客體為「未登記之不動產」，而所謂「未登記不動產之意涵」，實務與學說上各有不同之見解。透過經濟分析，探討各說所之權利界定，進而比較占有者與所有權人之成本，兼顧不動產時效取得制度之目的，吾人以為以「廣義登記說」中之「未登記於真正所有權人名下之不動產」最為可採。然現行實務所採為「總登記說」，建議修改之。時效取得地上權之客體，實務見解傾向於「不以未登記之不動產為限」。本研究經由經濟分析，認為於他人已完成登記且登記於真正所有權人名下土地，占有者之成本低於所有權人之成本，表示此時應賦權予所有權人，始為有效率，即為於此類型之土地，不得為時效取得地上權之客體。再者，若占有者於此類型土地得因時效而取得地上權，因未來交易時，購買者必須花費更高之成本以調查該土地是否有占有者得依時效而取得地上權，將會增加社會成本。吾人認為時效取得所有權與地上權，其制度設計之經濟效果是一致的，故於時效取得地上權客體應與時效取得所有權之客體一致，應限於「未登記於真正所有權人名下之土地」，此為未來修法之參考。

關鍵詞：不動產時效取得、法律經濟分析