

民法判解

養殖魚池是否為定著物？

最高法院103年度台上字第280號判決

【實務選擇題】

下列何者非為不動產？

- (A) 輕便軌道。
- (B) 違章建物。
- (C) 屋頂尚未完工之房屋。
- (D) 養殖魚池。

答案：D

【裁判要旨】

按動產因附合而為不動產之重要成分者，該動產已失其獨立性，所有權消滅，不動產所有權範圍因而及於該動產。此項附合，須其結合依經濟目的、社會一般交易通念及其他客觀狀況而言，具有固定性、繼續性。原審審酌系爭魚池，係直接於系爭土地上開挖土壤，形成池狀，再於池底及四壁以石塊堆砌附著於系爭土地，用以蓄養水產品。依社會一般交易狀況，魚池不能與土地分離為獨立之不動產，而當然含於土地權利變動之對象內；買受魚池所在之土地，通常包括土地上重要成分之魚池，如予分離，所買受土地將失其功能及價值，系爭魚池既與土地密著成為土地之一部，亦不能自土地分開而具有獨立之交易價值，因認堆砌之石塊與土地已結合，且具固定性及繼續性，即石塊附合於系爭土地，要無不合。

【裁判分析】

如何區辨動產與不動產，是民法基礎且重要之概念。不動產依民法第66條之規定，為土地及定著物，對此，最重要之實務見解，應屬最高法院63年第6次民庭庭推總會決議，認為民法第六十六條第一項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。凡屋頂尚未完工之房屋，其已足避風雨，可達經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物，買受此種房屋之人，乃係基於法律行為，自須辦理移轉登記，始能取得所有權。本判決

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

亦以固定性、繼續性判斷，並考量一般交易狀況，認為養殖魚池若與分離，土地即失其功能及價值，不具獨立交易價值，而非不動產。

【關鍵字】

定著物、繼續性、固定性、獨立經濟性。

【相關法條】

民法第66條、第67條。

【參考文獻】

• 溫豐文，〈不動產附合〉，《台灣本土法學雜誌》，第52期，2003年11月。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！