

第七章

用益物權

私塾重點提示區

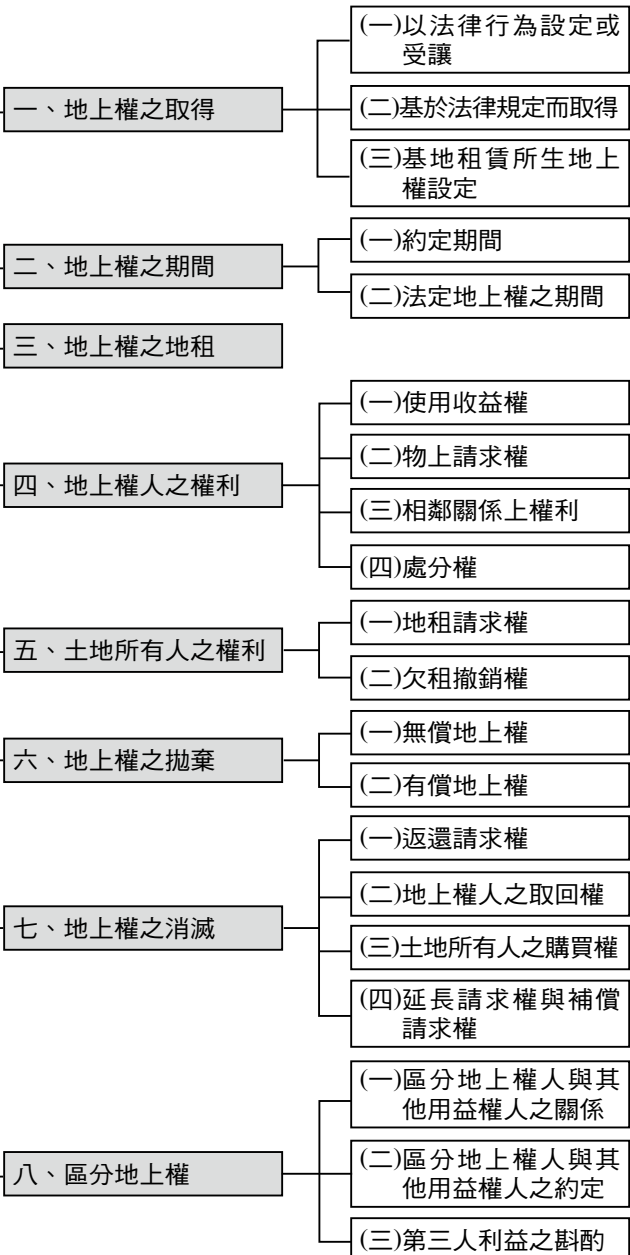
1. 地上權儘管是民法上四種用益物權當中，最熱門的一種，但相關考題的內容卻相當單純，幾乎均集中於地上權之取得。以物權行為取得者，著重於地上權設定契約之要式性與公示方法；依法律規定取得者，則著重於其依法取得之要件。
2. 地役權屬冷門章節，讀者僅應注意地役權「便宜使用」之意義，及其不可分性與從屬性，應足以應付相關考題。
3. 典權在試題上的能見度，大概只比已經遭到死亡宣告的永佃權，高了那麼一點點（其實，就實務運作而言，典權也是近乎死亡的制度）。讀者應注意出典於回贖之間的運作機制，以及典權運作之各環節中，典物所有權之歸屬。

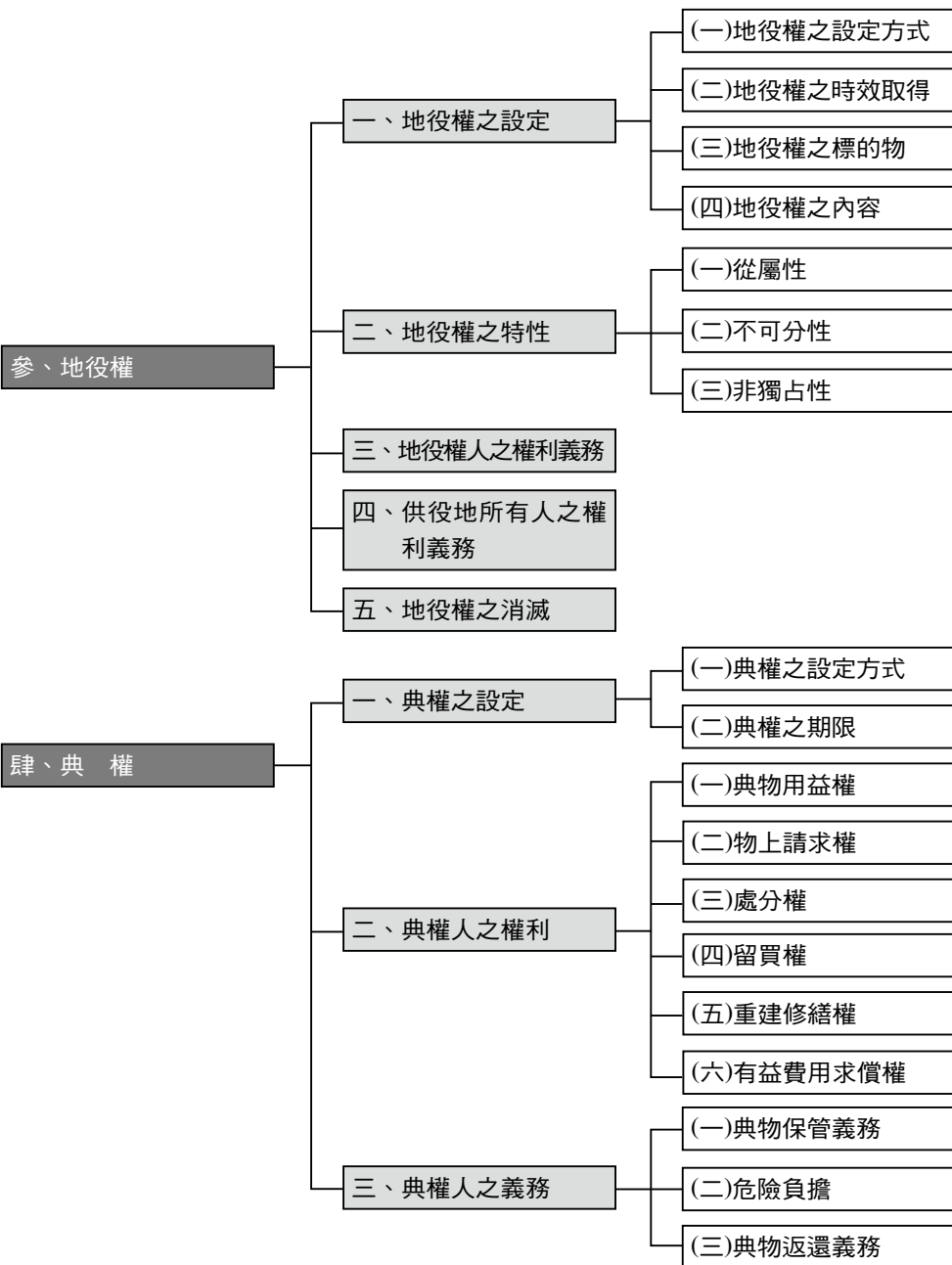


大綱

壹、用益物權總論

貳、地上權









內文教學區

壹、用益物權總論

用益物權，即支配標的物使用價值之定限物權，有地上權、地役權、典權與永佃權四種，其權能為標的物之使用收益，不過，各種用益物權之目的各不相同，故對標的物之具體用益權能亦不同。

用益物權均為不動產物權，其原因在於，不動產價值較高，有使用不動產之需要，但無資力購買，或其購買不合乎效率之情形較眾，故有藉由用益物權加以調和之必要。

貳、地上權

地上權，指以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權（§ 832）。基於私法自治原則，其具體內容有賴當事人之約定，但限於以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的⁶²。

建築物、其他工作物或竹木之存在，乃地上權之內容，而非其成立要件，故「地上權不因工作物或竹木之滅失而消滅。」（§ 841）

一、地上權之取得

取得地上權之方法，有下列數種：

（一）以法律行為設定或受讓

地上權基於法律行為而取得者，即藉由設定或移轉取得；又除契約另有訂定或另有習慣，地上權人得讓與其權利（§ 838）。

地上權之設定或移轉，均為不動產物權行為，須以書面為之，經登記始生效（§ 758）。

（二）基於法律規定而取得

地上權為取得時效之適用客體（§ 772 準用 § 769、§ 770），自可時效取得；此外，於抵押物拍賣時，有法定地上權（§ 876）之規定⁶³。

⁶² 「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」（修正 § 832）修正之處有三：首先，將此條文改為「普通地上權」之定義條款，以與區分地上權區隔；其次，將地上權之權利客體範圍從「他人土地之上」擴及於「他人土地之上下」；最後，原條文中「竹木」一詞刪除，以免與農育權混淆。

⁶³ 見本編第三章頁 3-32 及第六章頁 3-71～3-72。又增訂 § 838-1 I 規定：「土地及其土



(三)基地租賃所生地上權設定

「租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。」（§ 422-1、土 § 102）為保障基地承租人而設。

二、地上權之期間

地上權不以定有期間為必要，當事人未有期間之約定者，即為不定期之地上權。當事人或有約定，或法律另有規定，該地上權始為定期之地上權。其情形有：

(一)約定期間

以法律行為設定之地上權，是否定有存續期間，期間之長短，均依當事人之約定，此約定屬地上權設定契約之一部分，有民法 § 758 之適用。

約定期間之長短並無限制，約定永久存續者，亦無不可。惟應注意者，約定永久存續之地上權，仍屬有期間之約定，而非不定期⁶⁴。

(二)法定地上權之期間

法定地上權之期間，由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之（§ 876 I）。原則上，法院應以該建築物之使用年限或存續期間為期⁶⁵。

三、地上權之地租

地上權不以有償為必要，須有支付地租之約定，地上權人始有地租支付義

地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。」可謂法定地上權之一般性規定，其要件與 § 876 相仿，惟較為寬鬆，凡同屬一人之土地與土地上之建築物，因強制執行而各易其所有者，均有適用。

又增訂 § 927 III、IV 規定，出典人同意典權人在其上營造建築物者，於典權回贖時，亦有法定地上權之規定，詳後述。

⁶⁴ 關於地上權之存續期間，99 年民法物權編修正，增訂 § 833-1、§ 833-2 兩條規定。

「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。」（增訂 § 833-1）乃專就未定有期限之地上權而設，定有期限者，不適用；其要件為「存續期間逾二十年」即地上權已存在逾二十年，或「地上權成立之目的已不存在」；其效果乃當事人有聲請法院定存續期間或終止地上權之權利；又地上權人與土地所有人均得主張該等權利。

增訂 § 833-2 乃專就「以公共建設為目的而成立之地上權」所設規定，此等地上權定有期限者，依其約定，「未定有期限者，以該建設使用目的完畢時，視為地上權之存續期限。」亦即，定有止於「該建設使用目的完畢」不定期間。

⁶⁵ 增訂 § 838-1 II 規定，依增訂 § 838-1 I 成立之法定地上權，因建築物之滅失而消滅。亦即，以建築物之存續期間為該法定地上權之期限。



務。地租未經登記者，為單純債之關係，不受地上權或土地所有權讓與影響；經登記者，為物上負擔，隨地上權或土地所有權移轉⁶⁶。

「地上權人，縱因不可抗力，妨礙其土地之使用，不得請求免除或減少租金。」（§ 837）而不似永佃權有減免租金之規定（§ 844）⁶⁷。

四、地上權人之權利

（一）使用收益權

地上權人有使用、收益標的物土地之權利，其具體內容，委由當事人於法律所規定之範圍內，加以約定⁶⁸。

（二）物上請求權

所有物物上請求權之規定，於地上權準用之（§ 767 II 準用 § 767 I）；又地上權既有占有標的物之權能，占有人物上請求權（§ 962）之規定，自有適用。

（三）相鄰關係上權利

不動產所有人相鄰關係之規定（§ 774至§ 798），於地上權人間，或地上

⁶⁶ 本於此旨，增訂 § 836 II、III 規定：「地租之約定經登記者，地上權讓與時，前地上權人積欠之地租應併同計算。受讓人就前地上權人積欠之地租，應與讓與人連帶負清償責任。第一項終止，應向地上權人以意思表示為之。」又增訂 § 836-1 規定：「土地所有權讓與時，已預付之地租，非經登記，不得對抗第三人。」此「第三人」應指土地所有權之受讓人（即新所有人），既不得對抗之，則受讓人仍得於嗣後到期時請求地上權人給付地租，地上權人得向原土地所有人主張不當得利返還請求權，請求返還其預收之地租。

⁶⁷ 關於地上權之地租，「地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之。」（增訂 § 835-1 I）適用於有償之地上權，地上權人或土地所有人均得聲請之，雖條文僅稱「減」，惟解釋上應允許免除。「未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租。」（增訂 § 835-1 I）適用於無償之地上權，僅土地所有人得聲請之。

⁶⁸ 關於地上權人對標的物土地之使用方法，99 年民法物權編修正增訂 § 836-2 與 § 836-3。依其規定，「地上權人應依設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益」（增訂 § 836-2 I 前），其約定之使用方法，須經登記始得對抗第三人（增訂 § 836-2 II）；而「未約定使用方法者，應依土地之性質為之，並均應保持其得永續利用。」（增訂 § 836-2 I 後）

依增訂 § 836-3，地上權人違反依增訂 § 836-2 I 所定之使用方法者，土地所有人得阻止之，經阻止仍繼續為之者，土地所有人得終止地上權。又「地上權經設定抵押權者，並應同時將該阻止之事實通知抵押權人。」未經通知者，不得終止地上權。

依筆者拙見，增訂 § 836-2 II 之規定，似有所疑義。地上權人與土地所有人關於標的物土地使用方法之約定，若未登記者，應屬債權契約，本不得對抗第三人，若作為地上權設定契約之一部而辦理登記，具有物權效力，本來就能對抗第三人。若然，增訂 § 836-2 II 即成贅文矣！



權人與土地所有人間，準用之（§ 833），以貫徹相鄰關係調和與不動產利用人利益之意旨⁶⁹。

（四）處分權

地上權之處分，即地上權之讓與（§ 838）、設定抵押（§ 882）及拋棄，此等處分均為不動產物權行為，有民法§ 758之適用。

原則上，地上權人得讓與地上權，但契約另有訂定或另有習慣者，不在此限（§ 838）⁷⁰。

五、土地所有人之權利

（一）地租請求權

地上權不以有償為必要，須當事人之間有支付地租之約定，土地所有人始有地租請求權。地租之性質，已說明如上。

（二）欠租撤銷權

「地上權人積欠地租達二年之總額者，除另有習慣外，土地所有人，得撤銷其地上權。前項撤銷，應向地上權人以意思表示為之。」（§ 836）雖稱「撤銷」，實為「終止」之意⁷¹。

民法§ 836 僅適用於有償地上權，僅問積欠之總額，不問欠繳之期數多少或是否連續。此撤銷亦屬物權行為，須以書面為之，並辦理塗銷地上權登記始生效（§ 758）。

⁶⁹ 99 年民法物權編修正，刪除§ 833，相鄰關係之準用改以§ 800-1 為依據。

⁷⁰ 「地上權人得將其權利讓與他人或設定抵押權。但契約另有約定或另有習慣者，不在此限。」（修正§ 838 I）又增訂第 2 項：「前項約定，非經登記，不得對抗第三人。」據此，此不得讓與他人或設定抵押權之約定，經登記者得對抗第三人。此外，增訂§ 838 III 規定：「地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。」違反此規定者，其讓與或設定無效。

同樣地，依筆者拙見，修正§ 838 I 之規定，似有所疑義。地上權人與土地所有人所為地上權不得讓與他人或設定抵押權之約定，若未登記者，應屬債權契約，本不得對抗第三人，若作為地上權設定契約之一部而辦理登記，具有物權效力，本來就能對抗第三人。若然，修正§ 838 I 即成贅文矣！

⁷¹ 「地上權人積欠地租達二年之總額，除另有習慣外，土地所有人得定相當期限催告地上權人支付地租，如地上權人於期限內不為支付，土地所有人得終止地上權。地上權經設定抵押權者，並應同時將該催告之事實通知抵押權人。」（修正§ 836 I）除將「撤銷」修正為「終止」，尚增加「土地所有人定相當期限催告，而地上權人未於期限內支付」之要件，且其催告須通知抵押權人，始生催告之效力。又增訂§ 836 II、III，其內容已述如前。