# 民法物權編

條文對照表

# 民法物權編部分修正條文對照表

# (用益物權及占有)

中 華 民 國 99 年 2 月 3 日 總統華總一義字第09900022461號令公布

								1	
修	正	條	文	現	行	條	文	說	明
第二	章 所有	· 有權		第二	章 所	<b>介有權</b>		章名	未修正
	節 不重						斤有權	節名	未修正
第八	百條之一	- 第七	百七	第八	百條之	一第	七百七	配合	新增第四章之一「農
+1	四條至前	係規定	,於	+	四條至	前條規	見定,於	育權	」及修正第五章章名
地	上權人 <u>、</u>	農育權	人、	地.	上權人	<b>、</b> 地役	·權人、	「不	動產役權」與條文,
不	動產役	權人、	典權	典	權人、	承租人	、其他	而修	正本條。
人	、承租人	、其他土	.地、	土:	地、建	築物或	其他工		
建	築物或其	<del>!</del> 他工作	物利	作	物利用	人準用	之。		
用。	人準用之	• 0							
第三	章 地上	上權		第三	章 地	2上權		章名	未修正
第一	節 普道	通地上權	1					一、	新增節名。
								二、	按區分地上權雖屬地
									上權之一種,惟區分
									地上權性質及效力
									仍有其特殊性,故為
									求體系完整,爰仿質
									權章,分設二節規範
									普通地上權及區分
									地上權,並於修正條
									文第八百四十一條
									之一增訂區分地上
									權之定義性規定,以
<b>*</b>		. t-	** **	<b>L</b> L		1 1/2	44 .1		示其不同之特性。 1
									本章將地上權分為普
	地上權者								通地上權及區分地
	土地之.						· <del></del>		上權二節,本條至第
	或其他.	•	•				<u>木</u> 為目		八百四十一條為有
的	而使用其	<b>!土地之</b>	- 權。	的	<b>而使用</b>	具土地	也之權。		關普通地上權之規
									定。而本條係關於普
									通地上權之定義性相定,共和主明「並
									規定,故仍表明「普」
									通地上權」之文字。 至於本節以下各條
									<b></b>
									權」,既規定於同一

	T .	
		節內,當然係指「普
		通地上權」而言。
		二、本編已增訂第四章之
		一「農育權」,其內
		容包括以種植竹木
		為目的,在他人之土
		地為使用、收益之情
		形。為避免地上權與
		農育權之內容重
		複,爰將本條「或竹
		木」三字刪除,俾地
		上權之使用土地目
		.,
		的僅限於有建築物
		或其他工作物。又當
		事人間為上開目的
		約定已構成地上權
		之內容, 地政機關於
		辨理登記時,宜將該
		設定目的予以配合
		登記。
		三、地上權之範圍依現行
		條文規定「…以在他
		人土地上…」等文字
		觀之,易使人誤解為
		僅限於在土地之上
		設定,惟學者通說及
		實務上見解均認為
		在土地上空或地下
		均得設定。為避免疑
		義,爰將「土地上」
		修正為「土地之上
		下」,以期明確。
第八百三十三條 (刪	第八百三十三條 第七	一、本條刪除。
除)	百七十四條至第七百	二、現行條文準用規定,
	九十八條之規定,於地	
	上權人間,或地上權人	O 1 12 1111
	與土地所有人間,準用	
		C 1 111 - 7111 / C
hts	之。	要,爰予刪除。
第八百三十三條之一		一、本條新增。
地上權未定有期限		二、地上權雖未定有期
者,存續期間逾二十年		限,但非有相當之存
或地上權成立之目的		續期間,難達土地利
已不存在時,法院得因		用之目的,不足以發
當事人之請求,斟酌地		揮地上權之社會機
田工工一的社员	<u> </u>	一 一 一 一 一 一 日

上權成立之目的、建築		能。又因科技進步,
物或工作物之種類、性		建築物或工作物之
質及利用狀況等情		使用年限有日漸延
形,定其存續期間或終		長趨勢,為發揮經濟
止其地上權。		效用,兼顧土地所有
		人與地上權人之利
		益,爰明定土地所有
		人或地上權人均得
		於逾二十年後,請求
		法院斟酌地上權成
		立之目的、建築物或
		工作物之各種狀況
		而定地上權之存續
		期間;或於地上權成
		立之目的不存在
		時,法院得終止其地
		上權。又此項請求係
		變更原物權之內
		容,性質上為形成之
		訴,應以形成判決為
		之。若地上權經設定
		抵押權者,法院得依
		民事訴訟法第六十
		七條之一規定告知
		參加訴訟,以保障抵
		押權人之權益,併予
		敘明。
第八百三十三條之二		一、本條新增。
以公共建設為目的而		二、按以公共建設(例如
成立之地上權,未定有		大眾捷運、高速鐵路
期限者,以該建設使用		等)為目的而成立之
_ · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
目的完畢時,視為地上		地上權,原即難以定
權之存續期限。		其使用年限,爰增訂
		本條明定以公共建
		設為目的而成立之
		地上權,以該建設使
		用目的完畢時,視為
		其存續期限。
第八百三十四條 地上	第八百三十四條 地上	一、無支付地租之地上
權無支付地租之約定	權未定有期限者,地上	權,無論是否定有期
者, 地上權人得隨時拋	權人得隨時拋棄其權	限,地上權人拋棄其
棄其權利。	利。但另有習慣者,不	權利,對於土地所有
	在此限。	人有利而無害,爰將
	前項拋棄,應向	現行條文第一項以
	<u> </u>	20 14 NV 25 NV X X

## <u>土地所有人以意思表</u> 示為之。

- 二、現行條文第二項牽涉 規棄之問題,不 地上權之問題,之 限制物權亦有之 限制物權文第七 現行條之有概 十四條已有概 定,爰予刪除。

第八百三十五條 <u>地上</u> 權定有期限,而有支付 地租之<u>約定</u>者,地上權 人<u>得支付未到期之三</u> 年分地租後,拋棄其權 利。

地上權未定有期限,而有支付地租之約定者,地上權人拋棄權利時,應於一年前通知土地所有人,或支付未到期之一年分地租。

因不可歸責於地 上權人之事由,致土地 不能達原來使用之目 的時,地上權人於支付 前二項地租二分之一 後,得拋棄其權利;其 因可歸責於土地所有 人之事由,致土地不能 達原來使用之目的 時,地上權人亦得拋棄 其權利,並免支付 租。

地上 支付 大村 大柱 大柱 大柱 大柱 大柱 大柱 大柱 大一年前通知土地所 有人,或支付未到支付 期之一年分地租。

- 有支一、支付地租而定有期限 之地上權,於地上權 人拋棄其權利時,對 土地所有人而言,較 諸支付地租而未定 有期限之地上權人 拋棄權利之影響為 大,為保障其利益, 爰修正第一項,明定 地上權人須支付未 到期之三年分地租 後,始得拋棄其權 利。至殘餘之地上權 期限不滿三年者,即 無此項規定之適 用,僅應支付殘餘期 間之地租, 自不待 言。

  - 三、地上權旨在充分使用 土地,如因不可歸責 於 地 上 權 人 之 事

由,致不能達原來使 用土地之目的時,應 許地上權人拋棄其 權利。惟如仍依前二 項規定始得拋棄,未 免過苛,為兼顧土地 所有人及地上權人 雙方之利益,其危險 應由雙方平均負 擔。至土地所有人因 負有消極容忍地上 權人使用土地之義 務,是以如因可歸責 於土地所有人之事 由,致不能達地上權 原來使用土地之目 的時,地上權人已無 法行使權利,此際應 許其免支付地租,無 條件拋棄地上權,始 為公允,爰增訂第三 項。

第八百三十五條之一 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。

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。

### 一、本條新增。

- 二、土地之價值,在社會 經濟有變遷之情形 下,常多變動,如於 地上權設定後,因土 地價值之昇降,地上 權人給付原定地 租,依一般觀念顯然 不公平者,為保障雙 方當事人之權益,並 避免爭議,爰增訂第 一項,由當事人提起 民事訴訟,請求法院 以判決增減其地 租,以期允當。
- 三、原未訂有地租之地上 權,如因土地所有人 就土地之租稅及其 他費用等負擔增 加,而非設定地上權 當時所得預料者,如 仍令土地所有人單

獨負擔,顯失公平, 基於情事變更法 則,土地所有人亦得 提起民事訴訟,請求 法院酌定地租,爰增 訂第二項。

第八百三十六條 地上 第八百三十六條 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。

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。

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。

地上一、依現行條文第一百十 四條規定,法律行為 經撤銷者,視為自始 無效。惟本條所謂撤 銷地上權,並無溯及 效力,僅係向將來發 生消滅效力,其性質 應為終止權,爰將本 條「撤銷」二字修正 為「終止」。又地上 權人積欠地租達二 年之總額,土地所有 人終止地上權前,仍 應踐行定期催告程 序,以兼顧地上權人 之利益,最高法院六 十八年台上字第七 七七號判例著有明 文,為明確計,爰以 明文規定之。其地上 權經設定抵押權 者,為保障抵押權人 之權益,爰增訂土地 所有人於催告地上 權人時,應同時將催 告之事實通知抵押 權人, 俾抵押權人得 以利害關係人之身 分代位清償,使地上 權不被終止。土地所 有人如違反本條規 定不予通知時,則對 抵押權人因此所受 之損害,應負損害賠 償之責。

二、地上權有地租之約定 經登記者,因該地租 已為地上權之內

	,	
		容,具有物權效力。
		地上權讓與時,受讓
		人即應合併計算讓
		與人所欠租額,並與
		其連帶負清償責
		任,以保障土地所有
		人之權益。惟受讓人
		就前地上權人積欠
		之地租清償後,得否
		向該前地上權人求
		償,則依其內部關係
		定之。如地租之約定
		大型
		生債之關係,地上權
		選與時,該地租債務
		7.7.4
		並不當然由受讓人
		承擔,爰增訂第二
		項。
		三、現行條文第二項移列
		為第三項,並將「撤
		銷」二字修正為「終
		上」。
第八百三十六條之一		一、 <u>本條新增</u> 。
土地所有權讓與時,已		二、地上權有地租之約
預付之地租,非經登		定,而其預付地租之
記,不得對抗第三人。		事實經登記者,方能
		發生物權效力,足以
		對抗第三人,故土地
		及地上權之受讓人
		或其他第三人(例如
		抵押權人),當受其
		拘束,爰增訂本條。
		至於未經登記者,僅
		發生債之效力,地上
		權人仍應向受讓人
		支付地租,惟其得向
		讓與人請求返還該
		預付部分,無待明
		文。
第八百三十六條之二		一、本條新增。
地上權人應依設定之		二、土地是人類生存之重
目的及約定之使用方		要資源,土地之物盡
法,為土地之使用收		其用與其本質維
	i	
益;未約定使用方法		護,俾得永續利用,

者,應依土地之性質為 應力求其平衡,爰增 之,並均應保持其得永 設第一項(瑞士民法 續利用。 第七百六十八條、第 前項約定之使用 七百六十九條、日本 方法,非經登記,不得 民法第二百七十一 對抗第三人。 條、魁北克民法第一 千一百二十條、義大 利民法第九百七十 二條第一項第一 款、第一千零六十七 條第一項、德國民法 第一千零二十條第 一項參照)。地上權 人使用土地不僅應 依其設定之目的及 約定之方法為之,且 應保持土地之本 質,不得為使其不能 回復原狀之變更、過 度利用或戕害其自 我更新能力,以維護 土地資源之永續利 用。 三、若地上權有約定之使 用方法者,其約定須 經登記,方能構成地 上權之內容,發生物 權效力,足以對抗第 三人,故土地及地上 權之受讓人或其他 第三人(例如抵押權 人),當受其拘束, 爰增訂第二項。 第八百三十六條之三 一、本條新增。 地上權人違反前條第 二、地上權人使用土地如 一項規定,經土地所有 有違反前條第一項 人阻止而仍繼續為之 規定之情事者,應使 者,土地所有人得終止 土地所有人有阻止 地上權。地上權經設定 之權。如經阻止而仍 抵押權者,並應同時將 繼續為之者,並使其 該阻止之事實通知抵 有終止地上權之 押權人。 權,以維護土地資源 之永續性及土地所

有人之權益,爰仿現

行條文第四百三十 八條之立法體例,增 訂前段規定。若地上 權經設定抵押權 者,為保障抵押權人 之權益,爰參酌修正 條文第八百三十六 條第一項規定, 增訂 土地所有人於阻止 地上權人時,應同時 將該阻止之事實通 知抵押權人之規定。 一、地上權為財產權之一 第八百三十八條 地上第八百三十八條 種,依其性質,地上 權人得將其權利讓與 權人,得將其權利讓與 權人原則上得自由 他人或設定抵押權。 他人。但契約另有訂定 處分其權利,亦得以 但契約另有約定或另 或另有習慣者,不在此 其權利設定抵押 有習慣者,不在此限。 限。 權,以供擔保債務之 前項約定,非經登 履行。為周延計,爰 記,不得對抗第三人。 增列地上權人得以 地上權與其建築 其權利設定抵押 物或其他工作物,不得 權,並將現行條文之 分離而為讓與或設定 「訂定」修正為「約 其他權利。 定」後,改列為第一 項。 二、前項約定經登記者, 方能發生物權效 力,足以對抗第三 人,故土地及地上權 之受讓人或其他第 三人(例如抵押權 人),當受其拘束, 爰增訂第二項。 三、地上權之社會作用, 係在調和土地與地 上物間之使用關 係,建築物或其他工 作物通常不能脫離 土地而存在,雨者必 須相互結合,方能發 揮其經濟作用。故地 上權與其建築物或 其他工作物之讓與 或設定其他權利,應

同時為之,以免地上 物失其存在之權 源,有違地上權設置 之目的,爰增訂第三 項。 第八百三十八條之一 -、本條新增。 二、土地及其土地上之建 土地及其土地上之建 築物,同屬於一人所 築物,同屬於一人所 有,因強制執行之拍 有,宜將土地及其建 賣,其土地與建築物之 築物,併予查封、拍 拍定人各異時,視為已 賣,為強制執行法第 有地上權之設定,其地 七十五條第三項、辦 租、期間及範圍由當事 理強制執行事件應 行注意事項四十 人協議定之;不能協議 者,得請求法院以判決 (七)所明定。如未 定之。其僅以土地或建 併予拍賣,致土地與 築物為拍賣時,亦同。 其建築物之拍定人 前項地上權,因建 各異時,因無從期待 築物之滅失而消滅。 當事人依私法自治 原則洽定土地使用 權,為解決基地使用 權問題,自應擬制當 事人有設定地上權 之意思,以避免建築 物被拆除, 危及社會 經濟利益,爰明定此 時視為已有地上權 之設定。惟其地租、 期間及範圍,宜由當 事人協議定之;如不 能協議時,始請求法 院以判決定之。如土 地及其土地上之建 築物同屬一人所 有,執行法院僅就土 地或建築物拍賣 時,依前述同一理 由,亦宜使其發生法 定地上權之效力,爰 增訂第一項。 三、法定地上權係為維護 土地上之建築物之 存在而設,而該建築 物於當事人協議或

第八百三十九條 地上 權消滅時,地上權人得 取回其工作物。但應回 復土地原狀。

地上權人不於地 上權消滅後一個月內 取回其工作物者,工作 物歸屬於土地所有 人。其有礙於土地之利 用者,土地所有人得請 求回復原狀。

地上權人取回其工 作物前,應通知土地所 有人。土地所有人願以 時價購買者,地上權人 非有正當理由,不得拒 絕。

地上第八百三十九條 地上 權/ 權消滅時,地上權人得 理, 地上權人得 取回其工作物<u>及竹</u> 木,但應回復土地原 於地 狀。

> 前項情形,土地所 有人以時價購買<u>其工</u> 作物,或竹木者,地上 權人不得拒絕。

- - 三、為促使土地所有人早 日知悉地上權人是 否行使取回權,爰修 正第三項,明定地上 權人取回其工作物 前,有通知土地所有 人之義務。又依現行 條文第二項規定,土 地所有人行使購買 權時,地上權人有無 拒絕之權?學者間 見解不一,為兼顧當 事人雙方之利益及 參考修正條文第九 百十九條、日本民法 第二百六十九條第

一項但書規定,爰於 第三項明定土地所 有人行使購買權 時,地上權人非有正 當理由,不得拒絕, 以期明確。

第八百四十條 地上權 第八百四十條 人之工作物為建築物 者,如地上權因存續期 間屆滿而消滅,地上權 人得於期間屆滿前,定 一個月以上之期間,請 求土地所有人按該建 築物之時價為補償。但 契約另有約定者,從其 約定。

土地所有人拒絕 地上權人前項補償之 請求或於期間內不為 確答者,地上權之期間 應酌量延長之。地上權 人不願延長者,不得請 求前項之補償。

第一項之時價不 能協議者,地上權人或 土地所有人得聲請法 院裁定之。土地所有人 不願依裁定之時價補 償者,適用前項規定。

依第二項規定延 長期間者,其期間由土 地所有人與地上權人 協議定之;不能協議 者,得請求法院斟酌建 築物與土地使用之利 益,以判決定之。

前項期間屆滿 後,除經土地所有人與 地上權人協議者外,不 適用第一項及第二項 規定。

人之工作物為建築物 者,如地上權因存續期 間 届满而消滅,土地所 有人,應按該建築物之 時價為補償。但契約另 有訂定者,從其訂定。

土地所有人,於 地上權存續期間屆滿 前,得請求地上權人, 於建築物可得使用之 期限內,延長地上權之 期間。地上權人拒絕延 長者,不得請求前項之 補償。

- 地上權一、地上權人之工作物為 建築物者,如地上權 因存續期間屆滿而 歸消滅,究由土地所 有人購買該建築 物,抑或延長地上權 期間,宜儘速確定, 俾該建築物能繼續 發揮其社會經濟功 能,爰於第一項增列 「地上權人得於期 間屆滿前,定一個月 以上之期間,請求土 地所有人按該該建 築物之時價為補償」 之規定,並將但書中 之「訂定」修正為「約 定」。至於地上權人 所定一個月以上期 間之末日,不得在地 上權存續期間屆滿 之日之後,是乃當然 之理。
  - 二、為維持建築物之社會 經濟功能,兼顧地上 權人之利益, 並迅速 確定其法律關係,爰 於第二項增訂「土地 所有人拒絕地上權 人前項補償之請求 或於期間內不為確 答者,地上權之期間 應酌量延長之」之規 定,使地上權期間當 然接續原存續期間 而延長,僅生應延長 期間之長短問題。

三、如土地所有人願按該

建築物之時價補 償,由地上權人與土 地所有人協議定 之;於不能協議時, 地上權人或土地所 有人得聲請法院為 時價之裁定。如土地 所有人不願依裁定 之時價補償時,適用 第二項規定酌量延 長地上權之期間,爰 增訂第三項。至於上 述聲請法院為時價 之裁定,性質上係非 訟事件(如同非訟事 件法第一百八十二 條第一項有關收買 股份價格之裁定)。 四、依第二項規定地上權 應延長期間者,其延 長之期間為何,亦由 土地所有人與地上 權人協議定之;於不 能協議時,土地所有 人或地上權人得請 求法院斟酌建築物 與土地使用之利 益,以判決酌定延長 期間,爰增訂第四 項。又此項請求,應 依民事訴訟程序行 之,性質上係形成之 訴,法院酌定期間之 判决,為形成判決。 五、依第四項延長期間, 以一次為限,故於延 長之期間 屆滿後,不 再適用第一項及第 二項規定, 俾免地上 權期間反覆綿延;但 如土地所有人與地 上權人另達成協議 延長地上權期間 者,當尊重其協議,

		爰增訂第五項。
		六、至地上權非因存續期
		間屆滿而消滅者,因
		建築物屬工作物之
		一種,應回歸修正條
		文第八百三十九條
		之適用,要屬當然,
		併予指明。
第八百四十一條 地上	第八百四十一條 地上	為配合現行條文第八百
權不因建築物或其他	權不因工作物或竹木	三十二條之修正,爰於
工作物之滅失而消滅。		「工作物」上增列「建築
		物或其他   等文字, 並將
		「或竹木」三字刪除。
第二節 區分地上權		一、本節新增。
		二、區分地上權與普通地
		上權不同,已於本章
		第一節為說明,且關
		於區分地上權之規
		定已增訂六條,為使
		地上權章之體系更
		為完整,爰增訂本節
		節名。
第八百四十一條之一		一、本條新增。
稱區分地上權者,謂以		二、由於人類文明之進
在他人土地上下之一		步,科技與建築技術
定空間範圍內設定之		日新月異,土地之利
地上權。		用已不再侷限於地
		面,而逐漸向空中與
		地下發展,由平面化
		而趨於立體化,遂產
		生土地分層利用之
		結果,有承認土地上
		下一定空間範圍內
		設定地上權之必
		要。爰仿日本民法第
		二百六十九條之二
		第一項之立法例,增
		訂「區分地上權」之
		定義性規定。
第八百四十一條之二		一、本條新增。
區分地上權人得與其		二、區分地上權呈現垂直
設定之土地上下有使		鄰接狀態,具有垂直
用、收益權利之人,約		重力作用之特性,與
定相互間使用收益之		平面相鄰關係不

限制。其約定未經土地所有人同意者,於使用收益權消滅時,土地所有人不受該約定之拘束。

前項約定,非經登記,不得對抗第三 人。

同。為解決區分地上 權人與就其設定範 圍外上下四周之該 土地享有使用、收益 權利之人相互間之 權利義務關係,爰於 第一項前段 明定得 約定相互間使用收 益之限制。此項限 制,包括限制土地所 有人對土地之使用 收益,例如約定土地 所有人於地面上不 得設置若干噸以上 重量之工作物或區 分地上權人工作物 之重量範圍等是。又 與土地所有人約定 時,土地所有權人自 應受該約定之拘 束,僅於與其他使用 權人約定時,始發生 該約定是否須經土 地所有人同意及對 其發生效力與否之 問題,爰增訂後段規 定。至所謂使用收益 權,包括區分地上權 與普通地上權均屬 之。

第八百四十一條之三 法院依第八百四十條 第四項定區分地上權 之期間,足以影響第三 人之權利者,應併斟酌 該第三人之利益。

### 一、本條新增。

二、區分地上權如為第三 人之權利標的或第 三人有使用收益權 者,法院依修正條文 第八百四十條第四

		也上權延長
		手,勢必影響
	該第三人	之權利,為
	兼顧該	第三人之權
	益,法院	應併斟酌其
	利益,以	以期允當。
第八百四十一條之四	一、本條新均	ģ ∘ 1
區分地上權依第八百	二、區分地上	權之工作物
四十條規定,以時價補	為建築物	切,依修正條
償或延長期間,足以影	文第八-	百四十條規
響第三人之權利時,應	定以時代	賈補償或延
對該第三人為相當之	長期間,	足以影響第
補償。補償之數額以協	三人之權	<b>崖利時,例如</b>
議定之;不能協議時,	同意設力	定區分地上
得聲請法院裁定之。	權之第一	三人或相鄰
	之區分地	2上權人,其
	權利原具	<b>處於睡眠狀</b>
	態或受	限制之情況
	下,將因	上開情形而
		早是,基於公
		應由土地所
		區分地上權
		第三人為相
		賞。補償之數
		當事人以協
	·	f之;如不能
		始聲請法院
		裁定性質上
	屬非訟事	
第八百四十一條之五	一、本條新增	
同一土地有區分地上	二、基於區分	
權與以使用收益為目		·
的之物權同時存在		層立體使用
者,其後設定物權之權	之特質,	自不宜拘泥
利行使,不得妨害先設	於用益物	物權之排他
定之物權。		土地所有人
人之初作		土地設定區
		後,宜許其
		定用益物權
	包括	區分地上
	權),反	之,亦然,
	以達土	也充分利用
	<b>少月的。</b>	此際,同一
	~ A N '	アロバー 門

	T	T
		不動產上用益物權
		與區分地上權同時
		存在,自應依設定時
		間之先後,定其優先
		效力,亦即後設定之
		區分地上權或其他
		用益物權不得妨害
		先設定之其他用益
		物權或區分地上權
		之權利行使。又區分
		地上權(或用益物
		權)若係獲得先存在
		之用益物權(或區分
		地上權)人之同意而
		設定者,後設定之區
		分地上權(或用益物
		權)則得優先於先物
		權行使權利,蓋先物
		權人既已同意後物
		權之設定,先物權應
		因此而受限制。再所
		謂同一土地,乃指同
		一範圍內之土地,要
		屬當然,併予敘明。
第八百四十一條之六		一、本條新增。
區分地上權,除本節另		二、關於普通地上權之規
有規定外,準用關於普		定,依其性質與區分
通地上權之規定。		地上權不相抵觸
		者,皆在適用之列,
		爰設準用規定,以期 周延。
第四章 (刪除)	第四章 永佃權	一、本章刪除。
	70 千 水西惟	二、永佃權之設定,將造
		成土地所有人與使
		用人之永久分離,影
		響農地之合理利
		用。且目前實務上各
		地政事務所受理永
		佃權設定登記案件
		甚少,且部分案件係

	I	
		基於為保障抵押權
		或保障農地所有權
		移轉之權利而設
		定,已扭曲永佃權之
		本旨,足見目前永佃
		權之規定已無存在
		之價值。且按民法物
		權編施行法修正條
		文第十三條之二明
		定過渡條款,故刪除
		本章規定,對於修正
		施行前已發生之永
		佃權,亦無任何影
		響,爰將「永佃權」
		一章删除。
第八百四十二條 (刪	第八百四十二條 稱永	'
除)	佃權者,謂支付佃租永	
	久在他人土地上為耕	
	作或牧畜之權。	
	永佃權之設	
	定,定有期限者,視為	
	租賃,適用關於租賃之	
	規定。	
第八百四十三條 (刪	第八百四十三條 永佃	大
除)	權人得將其權利讓與	<del>本保训陈</del> 。廷田門朋。
	他人。	
第八百四十四條 (刪除)	第八百四十四條 永佃權	太條刪除。理由同前。
	人因不可抗力,致其收	1.1 NV 1.4 NV 1.4 NV
	·	
	益減少或全無者,得請	
	求減少或免除佃租。	
第八百四十五條 (刪除)	第八百四十五條 永佃	本條刪除。理由同前。
	權人不得將土地出租	
	於他人。	
	永佃權人違反前	
	項之規定者,土地所有	
	人得撤佃。	
第八百四十六條 (刪除)	第八百四十六條 永佃權	本條刪除。理由同前。
	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	
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
	一 佃。	

		[
第八百四十七條 (刪除)	第八百四十七條 前二	<u>本條刪除</u> 。理由同前。
	條之撤佃,應向永佃權	
	人,以意思表示為之。	
第八百四十八條 (刪除)	第八百四十八條 第八	本條删除。理由同前。
	百三十九條之規定,於	
	永佃權準用之。	
第八百四十九條 (刪除)	第八百四十九條 永佃	本條刪除。理由同前。
	權人讓與其權利於第	
	三人者,所有前永佃權	
	人,對於土地所有人所	
	欠之租額,由該第三人	
	負償還之責。	
第八百五十條 (刪除)	第八百五十條 第七百	本條刪除。理由同前。
	七十四條至第七百九	
	十八條之規定,於永佃	
	權人間,或永佃權人與	
	土地所有人間準用之。	
第四章之一 農育權		一、本章新增。
		二、本法修正條文已將永
		佃權章刪除,另地上權
		章修正條文第八百三
		十二條亦已刪除「或竹
		木」, 俾地上權之使用 目的僅限於有建築物
		或其他工作物,是民法
		就用益物權有以建築
		物或其他工作物為目
		的之地上權,而對於以
		農業之使用收益為內
		容之用益物權則付諸
		闕如,參酌我國農業政
		策、資源永續利用及物
		盡其用之本法物權編 修正主軸,增訂本章,
		以建立完整之用益物
		權體系,並符實際需
		要。又此項新設物權係
		以農業使用及土地保
		育為其重要內容,且單
		純之種植竹木,未達森
		林之程度,亦非農業使

用所能涵蓋,爰名為 「農育權」,俾求名實 相符。 一、本條新增。 二、本條規定農育權之意 義。其內容參考農業 發展條例第二條第

第八百五十條之一 稱 農育權者,謂在他人土 地為農作、森林、養 殖、畜牧、種植竹木或 保育之權。

農育權之期限,不 得逾二十年;逾二十年 者,縮短為二十年。但 以造林、保育為目的或 法令另有規定者,不在 此限。

- 二、本條規定農育權之意 發展條例第三條第 十二款規定為(一) 農育權係存在於他 人土地之用益物 權。(二)農育權係以 農作、森林、養殖、 畜牧、種植竹木或保 育為目的之物權,使 用上並包括為達成 上開目的所設置、維 持之相關農業設 施。所謂「森林」, 依森林法第三條第 一項規定,指林地及 其群生竹、木之總 稱,與「種植竹木」 二者程度容有差 異,爰併列為農育權 設定目的之一。又當 事人間為上開目的 之約定,已構成農育 權之內容,地政機關 於辦理農育權登記 時,宜將該農育權之 設定目的予以配合 登記。

現皮 中		
第八百五十條之二		規定之情形時,為期
第百五十條 如果時,除以為傷情性。 一、本條所實權之之一農 育權未依,保育隨時終止之。 所有,以為之,權 一、按農,所有,除 所有,以為,以, 一、持,以, 一、持,以, 一、持,以, 一、持,以, 一、持, 一、持, 一、持, 一、持, 一、持, 一、持, 一、持, 一、持, 一、持, 一、持, 一、持, 一、持, 一、持, 一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、		顧及事實,爰增訂第
育權未定保育為目的者外,。 有有有為目的者外,。 前項終止,應於六個人。 所有通過時終止之。 前項與知他上之。 前項與知他二十三條之人,與一方一,與一方一,與一方一,與一方,與一方,與一方,與一方,與一方,與一方,		二項但書。
以造林。 () () () () () () () () () () () () () (	第八百五十條之二 農	一、本條新增。
外,當事人得隨時終止之。 前項終此,應於六 個月前通知他方當事 人。第八百三十三條之一,於為養農業一人人養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養	育權未定有期限時,除	二、按農育權未定有期限
外,當事人得隨時終止之。 前項終此,應於六 個月前通知他方當事 人。第八百三十三條之一,於為養農業一人人養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養	以造林、保育為目的者	者,除以造林、保育
之。前項終止,應於言事人。 解性為兼育實際人。 解性為人。 解性為人。 解於當事人。 所有論與, 所有論與, 所有論與, 所有論與, 所有。 與一人。 與一人。 與一人。 與一人。 與一人。 與一人。 第一人。 第一一一權 與一人。 第一人。 在一人。 一一一。 在一人。 在一一一。 在一一一。 在一一一。 在一一一。 在一一一。 在一一一。 在一一一。 在一一一。 在一一一一。 在一一一一。 在一一一一一一一一一一		
前項終止,應於六 個別地 () 一		
個人。第八百三條 之一根、保育出版。 第八百三十三條 之一規、保育書作用之。 第八百三十三條 之一規、保育書作用之。 第八百三十三條 之一規、保育書作用之。 第八百三十八十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十		
人。第二年 等者十三條 第二年 於實育 等二年 於實育 時間 是 等二年 於政府 與 與 與 是 等二年 於 與 與 與 是 等 是 等 是 等 是 等 是 等 是 等 是 等 是 。 等 是 。 之 的 。 。 之 。 之 。 之 。 。 之 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。		
第二十一條第二十一條第二十一條第二十一條第二十一條第二十一條第二十一條第二十一條		
之一規定有為目的而未 定有期限者準用之。 三項前爰增。使任 任 行 有 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 之 者 及 常 性 治 者 之 者 及 常 性 的 非 , 的 。 育 程 的 非 , 的 。 条 有 自 者 , 的 。 条 有 自 者 , 的 。 条 有 是 一 之 。 , 是 一 之 。 , 是 一 之 。 , 是 一 之 。 , 是 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 、 之 。 之 。		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
造林、保育為目的而未 定有期限者準用之。 用文學項等 與項等包括權別 與項等包括權人 與實達者 與實達者 與實達者 與實達者 是當性 與有 與於至所期 是一之 與有 是一之 與有 是一之 與有 是一之 與 與 是一之 與 與 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是		
定有期限者準用之。 原有 與 項 與 項 與 項 與 項 與 項 與 便 表 使 表 使 表 度 育 上 他 人 有 更 有 他 人 有 是 有 是 有 是 有 是 有 是 有 是 有 是 有 是 有 是 有		,, ,, ,,
第二項。及樣育性所有 以 依 育權所 故 政 依 育權所 故 政 很 育 包括 性 人 有 则 度 智 相 的 政 是 書 權 的 再 人 有 期 程 的 是 正 解 有 时 经 以 而 有 期 程 的 是 正 解 有 时 解 的 条 解 有 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 那 和 是 不 是 育 權 之 人 求 保 定 ; 自 得 此 和 和 来 你 不 此 其 係 學 性 以 形 和 为 决 为 本 条 所 權 之 下 来 条 所 權 之 下 来 条 所 權 之 下 来 条 所 權 之 下 来 条 有 權 之 时 , 从 为 和 和 , 从 为 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和 和		
規定得使農育權所有人人有。 是實施 人名 人名 电影响 人名 电影响 人名 电影响 人名 电影响 人名 电影响 人名 电影 人名 电影 人名 电影 人名 电影	<b>人</b> 有	
減者,包括土地所有人及當事人。 高育權人,有明明 定當權。 三、 在,有期人。 之,有期人。 之,有期人。 之,有期人。 之,有期人。 之,有期人。 之,有,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		
人及農事權人有,故此項 定當權人有。 定當權人有。 之際事人。 之際實際, 是實權的非力, 是為者者間。 之存育期限續期之修子之人, 是有期人。 一式, 是有期, 的條子之人, 是有其。 是有其。 是有其。 是有其。 是有其。 是有其。 是有其。 是有, 是有, 是有, 是有, 是有, 是有, 是有, 是有, 是有, 是有,		,, ., .,
定當事人均有此項終此人		
終止權。 三、於農育權的法未 一、在 所以造林、定 有財務 有財務 有財務 時期 是 一、本條所 等 一、本條所 與 與 是 與 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是		
三、不解新增。 京和大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大		
保育為目的而未定 有期優別期目的所有相違 之种利用人修正條為利用的條正。 是有相之之人或農育權之人。 農育性,是所有, 是有人。 是有一人。 是有一人。 是有權之之人。 是有權之之, 是有權之之。 是有權之之。 是有權之之。 是有權之之。 是有權之之。 是有之。 是有之。 是有權之之。 是有之。 是有之。 是有, 是一人。 是有, 是一人。 是有, 是一人。 是有, 是一人。 是一人。 是一人。 是一人。 是一人。 是一人。 是一人。 是一人。		'''
有期間 有期間 的 所		
之存續期間,難達土 也利用修正條文第 八百五十條之三 農 育權人得將其權利讓 與他人或設定抵押		
地利用之目的,爰明 定準用修正條文完 八百三十三條之一 規定,土地所有求法 院斟酌造林、保育 之各種之存續期間。 育權之存在育權 之內。 於造林、時,法院得 。 以上其農實權 。 及之,性質上為形 成之,,條以形成 ,所予敘明。 第八百五十條之三 實權人得將其權利讓 與他人或設定抵押		
定准用修正條文之一 定准用修正條之一, 規定條之一, 規定條之一, 規定解析。 之存權之存之, 之存權之存。 之存。 之存。 之行。 之行。 之行。 之行。 之行。 之行。 之行。 之行		
八百三十三條之一 規定,土地所有人或 農育權人稱請求法 院斟酌造林或保育 之各種狀況而定 育權之存續期間;或 於造林、保育之時 , 造林、保育之 時,法院得終 止其農育權。又此項 請求係變更原物權 之內容,性質上為形 成之訴,應以形成判 決為之,併予敘明。 第八百五十條之三 農 育權人得將其權利讓 與他人或設定抵押		
規定,土地所有人或農育權人得請求法院斟酌造林或保育之各種狀況而定農育權之存續期間;或於造林、保育之目的不存在時,法院以明請求係變更原物權之內。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、整章權為財產權之一種,依其性質,農育權人有將其權利讓		
農育權人得請求法院斟酌造林或保實之各種狀況而定農育權之存續期間;或於造林、保育之目的不存在時,法院得與此其農育權之內容,性質上為形成之訴,應以形成判決為之,併予敘明。  第八百五十條之三 農育權人得將其權利讓與他人或設定抵押		
院斟酌造林或保育 之各種狀況而定農 育權之存續期間;或 於造林、保育之目的 不存在時,法院得終 止其農育權。又此項 請求係變更原物權 之內容,性質上為形 成之訴,應以形成判 決為之,併予敘明。 第八百五十條之三 農 育權人得將其權利讓 與他人或設定抵押		',
之各種狀況而定農 育權之存續期間;或 於造林、保育之目的 不存在時,法院得終 止其農育權。又此項 請求係變更原物權 之內容,性質上為形 成之訴,應以形成判 決為之,併予敘明。 一、本條新增。 二、農育權為財產權之一 與他人或設定抵押		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
育權之存續期間;或 於造林、保育之目的 不存在時,法院得終 止其農育權。又此項 請求係變更原物權 之內容,性質上為形 成之訴,應以形成判 決為之,併予敘明。 一、 <u>本條新增</u> 。 二、農育權為財產權之一 與他人或設定抵押		_ , , _ , , , , , , , , , , , , , , , ,
於造林、保育之目的 不存在時,法院得終 止其農育權。又此項 請求係變更原物權 之內容,性質上為形 成之訴,應以形成判 決為之,併予敘明。 一、 <u>本條新增</u> 。 二、農育權為財產權之一 與他人或設定抵押		- " '
不存在時,法院得終 止其農育權。又此項 請求係變更原物權 之內容,性質上為形 成之訴,應以形成判 決為之,併予敘明。 一、 <u>本條新增</u> 。 二、農育權為財產權之一 與他人或設定抵押		
止其農育權。又此項 請求係變更原物權 之內容,性質上為形 成之訴,應以形成判 決為之,併予敘明。 第八百五十條之三 農 育權人得將其權利讓 與他人或設定抵押		- ', ', ', ', ', ', ', ', ', ', ', ', ',
請求係變更原物權 之內容,性質上為形成之訴,應以形成判 決為之,併予敘明。 第八百五十條之三 農 育權人得將其權利讓 與他人或設定抵押		
之內容,性質上為形成之訴,應以形成判決為之,併予敘明。 第八百五十條之三 農育權人得將其權利讓 與他人或設定抵押		止其農育權。又此項
成之訴,應以形成判 決為之,併予敘明。 第八百五十條之三 農 育權人得將其權利讓 與他人或設定抵押  「本條新增。 二、農育權為財產權之一 種,依其性質,農育		請求係變更原物權
決為之,併予敘明。   第八百五十條之三 農		之內容,性質上為形
第八百五十條之三 農 育權人得將其權利讓 與他人或設定抵押  一、 <u>本條新增</u> 。 二、農育權為財產權之一 種,依其性質,農育		成之訴,應以形成判
育權人得將其權利讓 二、農育權為財產權之一 與 他 人 或 設 定 抵 押 種,依其性質,農育		 決為之,併予敘明。
與他人或設定抵押 種,依其性質,農育	第八百五十條之三 農	一、本條新增。
	育權人得將其權利讓	二、農育權為財產權之一
權。但契約另有約定司 權人原則上得自由	與他人或設定抵押	種,依其性質,農育
	權。但契約另有約定或	權人原則上得自由

另有習慣者,不在此 限。

前項約定,非經登 記不得對抗第三人。

農育權與其農育工作物不得分離而為讓與或設定其他權利。

第八百五十條之田之十條之田之一 表 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 有 相 人 也 也 因 因 或 免 其 的 ,得 请 求 減 定 土 地 使 用 之 目 的 。

前項情形,農育權 人不能依原約定目的 使用者,當事人得終止 之。

前項關於土地所 有人得行使終止權之 規定,於農育權無支付

#### -、本條新增。

 地租之約定者,準用 之。

致,於有支付地租約 定之農育權,若仍令 其依原約定給付全 額地租,有失公平。 又土地設定農育權 之用途不止一端,雖 因不可抗力致其原 約定目的之收益減 少或全無,惟農育權 人如變更原約定土 地使用之目的仍可 繼續使用該土地回 復原來之收益者,如 原約定之目的為養 殖,嗣因缺水而不能 養殖,惟仍可作為畜 牧使用而回復原來 之收益是。此種情 形,宜許其有請求變 更之權,俾求地盡其 利。爰增訂第一項, 明定農育權人得向 土地所有人請求減 免其地租或請求變 更原約定土地使用 之目的,以昭公允。 又本項所定農育權 人之減免地租請求 權,一經行使,即生 减免地租之效果,應 屬形成權之性質(最 高法院七十一年台 上字第二九九六號 判例意旨參照),併 予指明。

	均得終止農育權,俸
	使土地資源得另作
	合理之規劃。
	四、惟於無約定支付地租
	之農育權者,如因不
	可抗力致不能依原
	約定之目的使用
	時,農育權人可依修
	正條文第八百五十
	條之九準用修正條
	文第八百三十四條
	規定,隨時使其權利
	消滅。此際另應賦予
	土 地所有人亦得終
	止農育權,始為公
	允,爰增訂第三項;
	以兼顧土地所有人
	之利益。
第八百五十條之五 農	一、本條新增。
育權人不得將土地或	
農育工作物出租於他	
人。但農育工作物之出	置重於農育權人能
租另有習慣者,從其習	有效使用其土地。
世 惯。	如農育權人不自行
農育權人違反前項	
規定者,土地所有人得	
, , ,	
終止農育權。	物,而以之出租於
	他人,使農地利用
	關係複雜化,並與
	土地所有人同意設
	定農育權之原意不
	符 , 爰 增 訂 第 一
	項,明定禁止出租
	之限制。但關於農
	育工作物之出租另
	有習慣者,例如倉
	庫之短期出租等
	是,自宜從其習慣。
	三、第二項明定農育權人
	違反前項規定之效
	果,土地所有人得
	終止農育權。
第八百五十條之六 農	一、本條新增。
育權人應依設定之目	<u>本條利值。</u>  二、土地是人類生存之重
月惟八怨仪改火人日	一、工地定入親生仔之里

的及約定之方法,為土 地之使用收益;未約定 使用方法者,應依土地 之性質為之,並均應保 持其生產力或得永續 利用。

要自然資源,農育 權本即以土地之農 業生產或土地保育 為其內容,故一方 面應物盡其用,他 方面則應維護土地 之本質,保持其生 產力,俾得永續利 用,為謀兩者間之 平衡,爰增訂第一 項(瑞士民法第七 百六十八條、第七 百六十九條、日本 民法第二百七十一 條、魁北克民法第 一千一百二十條、 義大利民法第九百 七十二條第一項第 一款、荷蘭民法第 五編第七章第八十 九條第二項參 照)。農育權人使用 土地不僅應依其設定 之目的及約定之方法 為之,且應保持土地 之生產力; 土地之使 用不得為使其不能回 復原狀之變更、過度 利用或戕害其自我更 新能力,以避免自然 資源之枯竭,例如某 種殺蟲劑或除草劑之 過度、連年使用,有 害土地之自我更新能 力時,即不得任意施 用等,方符農育權以 農業使用或保育為內 容之本質。至所謂設 定之目的,係指修 正條文第八百五十 條之一第一項所定 農作、森林、養殖、 畜牧、種植竹木或 保育等目的而言,

併予敘明。 三、農育權人違反前項義 務,經土地所有人阻 止而仍繼續者,為達 地盡其利之目的,並 兼顧農育權人與土 地所有人間利益之 平衡,爰增訂第二項 前段,明定土地所有 人得終止農育權。若 農育權經設定抵押 權者,為保障抵押權 人之權益,爰參酌修 正條文第八百三十 六條之三規定,增訂 第二項後段。 第八百五十條之七 一、本條新增。 育權消滅時,農育權人 二、依現行條文第六十六 得取回其土地上之出 條第二項規定,不動 產物及農育工作物。 產之出產物,尚未分 第八百三十九條 離者,為該不動產之 規定,於前項情形準用 部分。惟土地上之出 產物,為農育權人花 之。 第一項之出產物 費勞力或資金之所 未及收穫而土地所有 得;農育工作物,如 人又不願以時價購買 係農育權人因實現 農育權而設置,皆宜 者,農育權人得請求延 長農育權期間至出產 於農育權消滅時由 物可收穫時為止,土地 農育權人收回,始合 所有人不得拒絕。但延 乎情理。爰增訂第一 長之期限,不得逾六個 項。 月。 三、農育權人於取回前項 之出產物及工作物 時應盡之義務,及不 取回時該物之歸屬 等,宜準用修正條文 第八百三十九條有 關地上權之規定,爰 增訂第二項。 四、農育權消滅時,土地 上之出產物因尚未 成熟而未及收穫,土 地所有人又不願以 時價購買者,應許農

育權人得請求延長 農育權期間至該出 產物可收穫時為 止,土地所有人不得 拒絕,俾保障農育權 人之權益,惟為兼顧 土地所有人之權 益,其期間最長不得 逾六個月,以期平 允,爰增訂第三項。 第八百五十條之八 一、本條新增。 二、農育權人於保持土地 育權人得為增加土地 生產力或使用便利之 原有性質及效能 外,其因增加勞力、 特別改良。 農育權人將前項 資本,致增加土地生 特別改良事項及費用 產力或使用上之便 數額,以書面通知土地 利,為土地特別改 所有人,土地所有人於 良,可增進土地利用 收受通知後不即為反 及土地生產之增 對之表示者,農育權人 加,爰增訂第一項。 於農育權消滅時,得請 三、為調整農育權人與土 求土地所有人返還特 地所有人財產損益 別改良費用。但以其現 變動,農育權人自得 存之增價額為限。 向土地所有人請求 前項請求權,因二 返還特別改良事項 年間不行使而消滅。 費用,但其費用之返 還,須農育權人曾以 書面將特別改良事 項及費用數額通知 土地所有人,土地所 有人於收受通知後 不即為反對之表 示,且農育權消滅時 現存之增價額為 限,始得請求返還, 以兼顧雙方當事人 權益之保障,爰增訂 第二項。 四、為使法律關係得以從 速確定,參考現行條 文第四百五十六條 規定費用返還請求 權時效為二年,爰增

訂第三項。

		<u>,                                      </u>
第八百五十條之九 第		一、本條新增。
八百三十四條、第八百		二、農育權與地上權均為
三十五條第一項、第二		使用他人土地之物
項、第八百三十五條之		權,性質近似,爰增
一至第八百三十六條		訂本條。
之一、第八百三十六條		-4 -4 -120
之二第二項規定,於農		
育權準用之。		
	<b>然一立 11 /11 /14</b>	上立石加力ル加內聯っ
第五章 不動產役權	第五章 地役權	本章需役及供役客體已
		從土地擴張至其他不動
		產,為使章名名實相符,
		爰將本章章名由地役權
		修正為不動產役權,其他
		相關條文併配合調整之。
第八百五十一條 稱不	第八百五十一條 稱地	一、地役權之現行規定係
動產役權者,謂以他人	役權者,謂以他人土地	以供役地供需役地
不動產供自己不動產	供自己土地便宜之用	便宜之用為內容。惟
通行、汲水、採光、眺	之權。	隨社會之進步,不動
望、電信或其他以特定		產役權之內容變化
便宜之用為目的之權。		多端,具有多樣性,
		現行規定僅限於土
		地之利用關係已難
		滿足實際需要。為發
		揮不動產役權之功
		能,促進土地及其定
		著物之利用價值,爰
		将「土地」修正為「不
		動產」。
		二、不動產役權係以他人
		之不動產承受一定
		負擔以提高自己不
		動產利用價值之物
		權,具有以有限成本
		實現提升不動產資
		源利用效率之重要
		社會功能,然因原規
		定「便宜」一詞過於
		抽象及概括,不僅致
		社會未能充分利用,
		且登記上又僅以「地
		役權」登記之,而無
		便宜之具體內容,無
		İ
		從發揮公示之目的,

權之便宜類型,以利 社會之運用,並便於 地政機關為便宜具體 内容之登記。又法文 所稱「通行、汲水」 係積極不動產役權便 宜類型之例示,凡不 動產役權人得於供役 不動產為一定行為 者,均屬之;至「採 光、眺望 | 則為消極 不動產役權便宜類型 之例示,凡供役不動 產所有人對需役不 動產負有一定不作 為之義務,均屬之。 至「其他以特定便宜 之用為目的」,則除 上述二種類型以外之 其他類型,例如「電 信」依其態樣可能是 積極或消極,或二者 兼具,均依其特定之 目的定其便宜之具 體內容。不動產役權 便宜之具體內容屬不 動產役權之核心部 分,基於物權之公示 原則以及為保護交易 之安全,地政機關自 應配合辦理登記,併 予指明。 第八百五十一條之一 一、本條新增。 同一不動產上有不動 二、不動產役權多不具獨 產役權與以使用收益 占性, 宜不拘泥於用 為目的之物權同時存 益物權之排他效 在者,其後設定物權之 力,俾使物盡其用, 權利行使,不得妨害先 爰增訂本條。準此, 設定之物權。 不動產所有人於其 不動產先設定不動 產役權後,無須得其 同意,得再設定用益 物權(包括不動產役 權),反之,亦然。

此際,同一不動產上 用益物權與不動產 役權同時存在,自應 依設定時間之先 後,定其優先效力, 亦即後設定之不動 產役權或其他用益 物權不得妨害先設 定之其他用益物權 或不動產役權之權 利行使。又不動產役 權(或用益物權)若 係獲得先存在之用 益物權(或不動產役 權)人之同意而設定 者,後設定之不動產 役權(或用益物權) 則得優先於先物權 行使權利,蓋先物權 既已同意後物權之 設定,先物權應因此 而受限制。再所謂同 一不動產,乃指同一 範圍內之不動產,要 屬當然,併予敘明。

第八百五十二條 不動 第八百五十二條 地役 一、現行條文移列為第一 產役權因時效而取得 者,以繼續並表見者為 限。

前項情形,需役不 動產為共有者,共有人 中一人之行為,或對於 共有人中一人之行 為,為他共有人之利 益,亦生效力。

向行使不動產役 權取得時效之各共有 人為中斷時效之行為 者,對全體共有人發生 <u>效力</u>。

權以繼續並表見者為 限,因時效而取得。

項,並作文字修正。 二、需役不動產為共有 者,可否因時效而取 得不動產役權?再 者,如數人共有需役 不動產,其中部分需 役不動產所有人終 止通行,其餘需役不 動產所有人是否因 此而受影響?現行 法尚無明文規定,易 滋疑義。鑑於共有人 間利害攸關,權利與 共,爰仿日本民法第 二百八十四條規 定,增訂第二項,明 定「共有人中一人之 行為,或對於共有人

		中 1 4 年 4 4
		中一人之行為,為他
		共有人之利益,亦生
		效力」。又本項中之
		「行為」係包括「作
		為」及「不作為」,
		亦屬當然。
		三、為對供役不動產所有
		人之衡平保護,如部
		分需役不動產共有
		人因行使不動產役
		權時效取得進行中
		者,則供役不動產所
		有人為時效中斷之
		行為時,僅需對行使
		不動產役權時效取
		得進行中之各共有
		人為之,不需擴及未
		行使之其他共有
		人,即對全體共有人
		受生效力; 準此, 中
		断時效若非對行使 
		不動產役權時效取
		得之共有人為之,自
		不能對他共有人發
		生效力,爰参照前開
		日本民法第二百八
		十四條第二項規
		定,增訂第三項。
	第八百五十三條 地役	配合章名修正。
產役權不得由需役不	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
<u>動產</u> 分離而為讓與,或	而為讓與,或為其他權	
為其他權利之標的物。	利之標的物。	
第八百五十四條 不動	第八百五十四條 地役	不動產役權人為遂行其
產役權人因行使或維	權人,因行使或維持其	權利之目的,於行使其不
持其權利,得為必要之	權利得為必要之行	動產役權或維持其不動
<u>附隨</u> 行為。但應擇於供	為。但應擇於供役地損	產役權起見,有另須為必
役不動產損害最少之	害最少之處所及方法	要行為之時,學者有稱此
處所及方法為之。	為之。	必要行為為「附隨不動產
		役權」,並認為其與「主
		不動產役權」同其命運。
		故此必要行為非指行使
		不動產役權之行為,乃行
		使不動產役權以外之另
		一概念,如汲水不動產役
	l	10000000000000000000000000000000000000

權於必要時,得為埋設涵 管或通行之附隨行為,即 其適例。因此,為期立法 之明確,並杜爭端,爰於 「必要行為」增列「附隨 二字。 不動第八百五十五條 第八百五十五條 地役一、為行使不動產役權而 產役權人因行使權利 權人,因行使權利而為 須使用工作物者,該 而為設置者,有維持其 設置者,有維持其設置 工作物有由不動產役 設置之義務。其設置由 之義務。 權人設置者;亦有由 供役不動產所有人提 供役不動產所有人提 供役地所有人,得 供者,亦同。 供者。在該設置如由 使用前項之設置。但有 供役不動產所有人提 供役不動產所有 礙地役權之行使者,不 供之情形,因其係為 人於無礙不動產役權 在此限。 不動產役權人之利 行使之範圍內,得使用 前項情形,供役地 益,自應由不動產役 前項之設置,並應按其 所有人, 應按其受益之 權人負維持其設置之 程度,分擔維持其設置 受益之程度,分擔維持 義務,始為平允,爰 之費用。 其設置之費用。 增訂第一項後段。又 不動產役權人既有維 持其設置之義務,自 係以自己費用為之, 自屬當然。 二、現行條文第二項及第 三項,合併規定為第 二項, 俾求文字簡 潔。 第八百五十五條之一 -、本條新增。 供役不動產所有人或 二、設定不動產役權時, 不動產役權人因行使 雖定有行使不動產 不動產役權之處所或 役權之處所或方 方法有變更之必要,而 法,惟供役不動產所 不其礙不動產役權人 有人或不動產役權 人認有變更之必要 或供役不動產所有人 權利之行使者,得以自 時,有無請求變更之 己之費用,請求變更 權?現行法尚無明 之。 文規定,學者通說採 肯定見解。基於誠信 原則,如其變更不甚 妨礙不動產役權人 或供役不動產所有 人權利之行使,應許 其有此請求權。爰參 考德國民法第一千

		零二十三條、瑞士民
		法第七百四十二條
		立法例,明定供役不
		動產所有人或不動
		產役權人得以自己
		之費用請求變更不
		動產役權人行使權
		利之處所或方法,以
		期明確。
第八百五十六條 需役	第八百五十六條 需役	配合章名修正,並為標點
不動產經分割者,其不		
動產役權為各部分之		
利益仍為存續。但不動		
產役權之行使,依其性		
質祇關於需役不動產	<u> </u>	
之一部分者,僅就該部		
分仍為存續。	續。	
	第八百五十七條 供役	配合章名修正,並為標點
不動產經分割者,不動		
產役權就其各部分仍為		17 %
存續。但不動產役權之		
行使,依其性質祇關於		
供役不動產之一部分	地之一部分者,僅對於	
者,僅對於該部分仍為		
存續。	吸引力的例行领	
	第八百五十八條 第七	一、未依删除。
除)		二、為配合現行條文第七
		百六十七第二項增
	地仅催华用之。	
		列準用規定,本條爰 予刪除。
<b>第 、 エ エ L b                              </b>	<b>给、工工上占约</b> 山瓜	* ' '
	第八百五十九條 地役	
產役權之全部或一部		更致一部無存續必
無存續之必要時,法院		
因供役不動產所有人		條規定請求法院宣
之請求,得就其無存續		告不動產役權消
必要之部分,宣告不動		滅,法無明文,易滋
產役權消滅。		疑義,為期明確,爰
不動產役權因		於本條增列不動產
需役不動產滅失或不		役權之一部無存續
堪使用而消滅。		必要時,供役不動產
		所有人亦得請求法
		院就其無存續必要
		之部分,宣告不動產
		役權消滅,俾彈性運

	T	and the sing of the
		用,以符實際,並改
		列為第一項。又不動
		產役權原已支付對
		價者,不動產役權消
		滅時,不動產役權人
		得依不當得利之規
		定,向供役不動產所
		有人請求返還超過
		部分之對價,乃屬當
		然,不待明定。
		二、不動產役權於需役不
		動產滅失或不堪使
		用時,是否仍須依本
		條第一項向法院請
		求宣告不動產役權
		消滅,學說上有不同
		意見。為免爭議,爰
		增訂第二項,明定上
		開情形其不動產役
		權當然消滅,毋待法
		院為形成判決之宣
		告。
笠 / エエ L b ルカー		·
第八百五十九條之一		一、本條新增。
不動產役權消滅時,不		二、不動產役權消滅時,
動產役權人所為之設		不動產役權人有無
置,準用第八百三十九		回復原狀之義務,以
<b>條規定。</b>		及其與供役不動產
		所有人間就不動產
		役權有關之設置,權
		利義務關係如何?
		現行法尚無如修正
		條文第八百五十條
		之七農育權準用修
		正條文第八百三十
		九條地上權之規
		定,適用上易滋疑
		義,爰參酌學者意見
		並斟酌實際需要,增
		上海田田山 一1 14
		訂準用規定。又本條
		之「設置」,係指不
		之「設置」,係指不 動產役權人為行使
		之「設置」,係指不
		之「設置」,係指不 動產役權人為行使

第八百三十四條至第	二、不動產役權與地上權
八百三十六條之三規	均使用他人土地之
定,於不動產役權準用	物權,性質近似,爰
之。	增訂本條。
第八百五十九條之三	一、本條新增。
基於以使用收益為目	二、為發揮不動產役權之
的之物權或租賃關係	功能,增進土地及其
而使用需役不動產	定著物之價值,爰增
者,亦得為該不動產設	訂第一項,得設定不
定不動產役權。	動產役權之人,不限
前項不動產役	於需役不動產之所
權,因以使用收益為目	有人, 地上權人、其
的之物權或租賃關係	他基於以使用收益
	為目的之物權或租
之消滅而消滅。	賃關係而使用需役
	不動產者,亦得為
	之。
	三、前項之不動產役權乃
	基於以使用收益為
	目的之物權或租賃
	關係而使用需役不
	動產者為自己使用
	需役不動產之利益
	而設定,其設定又無
	須得到土地所有人
	之同意,是以,該不
	動產役權之存續自
	應與原得使用需役
	不動產之權利同,爰
	增訂第二項,使其隨
	原權利消滅而歸於
	消滅。
第八百五十九條之四	一、本條新增。
不動產役權,亦得就自	二、按現行供役不動產僅
己之不動產設定之。	限於對他人土地設
	定之,若供役不動產
	為需役不動產所有
	人所有,所有人本得
	在自己所有之不動
	產間,自由用益,尚
	無設定不動產役權
	之必要,且有權利義
	務混同之問題,是自
	己不動產役權承認

	4- 4 W 1 - L Q
	與否,學說上不無爭
	議。然而隨社會進
	步,不動產資源有效
	運用之型態,日新月
	異,為提高不動產之
	價值,就大範圍土地
	之利用,對各宗不動
	產,以設定自己不動
	產役權方式,預為規
	劃,即可節省嗣後不
	動產交易之成本,並
	維持不動產利用關
	係穩定。例如建築商
	開發社區時,通常日
	後對不動產相互利
	用必涉及多數人,為
	建立社區之特殊風
	貌,預先設計建築之
	風格,並完整規劃各
	項公共設施,此際,
	以設定自己不動產
	及權方式呈現,遂有
	重大實益。對於自己
	不動產役權,德國學
	說及實務見解亦予
	以承認。為符合社會
	脈動,使物盡其用,
	並活絡不動產役權
	之運用,爰增設自己
	不動產役權之規定
	(瑞士民法第七百
	三十三條規定參
	照),以利適用。
第八百五十九條之五	一、本條新增。
第八百五十一條至第	二、基於以使用收益為目
八百五十九條之二規	的之物權或租賃關
定,於前二條準用之。	係而使用需役不動
	產者,為該不動產設
	定之不動產役權,以
	及自己不動產役
	權,除不動產役權之
	設定人及設定客體
	與一般不動產役權
	有異者外,於性質不

		相牴觸之情形下,仍
		得準用一般不動產
		役權之規定,爰增訂
		本條。
第六章 抵押權	第六章 抵押權	章名未修正
第三節 其他抵押權	第三節 其他抵押權	節名未修正
第八百八十二條 地上	第八百八十二條 地上	配合删除第四章「永佃
權、農育權及典權,均	權、永佃權、及典權,	權」及新增第四章之一
得為抵押權之標的物。	均得為抵押權之標的	「農育權」修正文字及標
	物。	點符號。
第八章 典權	第八章 典權	章名未修正
第九百十一條 稱典權	第九百十一條 稱典權	一、典權之成立究否以占
者,謂支付典價在他人	者,謂支付典價占有他	有他人之不動產為
之不動產 為使用、收	人之不動產,而為使用	要件,學說與實務
益,於他人不回贖時,	及收益之權。	(最高法院三十八
取得該不動產所有權		年台上字第一六三
之權。		號判例參照)尚有爭
		議。惟查占有僅係用
		益物權以標的物為
		使用收益之當然結
		果,乃為典權之效
		力,而非成立要件,
		現行條文在定義規
		定內列入「占有」二
		字,易滋疑義,為期
		明確,爰將前段「占
		有」二字,修正為「在
		他人之不動產」,並
		酌為文字調整。
		二、典權特質之一,乃出
		典人未行使回贖權
		時,典權人取得典物
		所有權(現行條文第
		九百二十三條、第九
		百二十四條參照),
		爰於後段增列「於他
		人不回贖時,取得該
		不動產所有權」, 俾
		使定義更為周全,以
		活化典權之社會功
		能。
' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' '	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	一、現行條文未修正,改
約定期限不滿十五年		
者,不得附有到期不贖	者,不得附有到期不贖	二、典權之典期在十五年

即作絕賣之條款。	即作絕賣之條款。	以上而附有絕賣條
典權附有絕賣條		款者,出典人於典期
款者,出典人於典期屆		<b>屆滿後不以原典價</b>
滿不以原典價回贖		回贖時,典權人是否
時,典權人即取得典物		當然取得典物之所
所有權。		有權,學說並不一
絕賣條款非經登		致,為免有害交易安
記,不得對抗第三人。		全,自以明定為宜。
<u>111211011                              </u>		爰增訂第二項,規定
		典權附有絕賣條款
		者,出典人於典期屆
		滿不以原典價回贖
		時,典權人即取得典
		物所有權,俾杜爭
		議。此所謂取得所有
		權者,與現行條文第
		九百二十三條第二
		項、第九百二十四條
		所定之「取得典物所
		有權」,性質上同屬
		海椎」,性貝上門屬 繼受取得,併此敘
		明。
		三、當事人約定有絕賣條 款者,經登記後方能
		發生物權效力,足以
		對抗第三人,故土地
		到
		其他第三人(例如抵
		押權人),當受其拘
<b>なしてしゅ</b> り ( mlの )	<b>労してし 一 ク ク ト エ</b>	束,爰增訂第三項。
第九百十四條 (刪除)	第九百十四條 第七百	
		二、現行條文第九百十四
	之規定於典權人間或	
	典權人與土地所有人	
	<b>間準用之。</b>	之一作概括之規
		定,是以本條已無規
		定之必要,爰予刪
	放1一丁1一次 4 比十	除。
	第九百十五條 典權存	
續中,典權人得將典物		
轉典或出租於他人。但		
另有 <u>約定</u> 或另有習慣		_
者,依其 <u>約定</u> 或習慣。	習慣者,依其訂定或習	正為「約定」,並酌
典權定有期限	慣。	為文字調整。

者,其轉典或租賃之期 限,不得逾原典權之期 限,未定期限者,其轉 典或租賃,不得定有期 限。

轉典之典價,不得 超過原典價。

土地及其土地上 之建築物同屬一人所 有,而為同一人設定典 權者,典權人就該典物 不得分離而為轉典或 就其典權分離而為處 分。

者,其轉典或租賃之期 限,不得逾原典權之期 典或租賃,不得定有期 限。轉典之典價,不得 超過原典價。

- 典權定有期限二、第二項後段文字改列 為第三項,免滋疑 義。
- 限,未定期限者,其轉三、土地及土地上建築物 之同一典權人,就其 典權原得自由而為 轉典或其他處分,然 為避免法律關係之 複雜化, 爰對於同一 人所有之土地及土 地上建築物,同時或 先後為同一人設定 典權之情形,增訂第 四項限制規定,典權 人就其典物即土地 及其土地上之建築 物不得分離而為轉 典或就其典權分離 而為處分。
- 得將典權讓與他人或 設定抵押權。

典物為土地,典 權人在其上有建築物 者,其典權與建築物, 不得分離而為讓與或 其他處分。

得將典權讓與他人。

前項受讓人對於 出典人取得與典權人 同一之權利。

- 第九百十七條 典權人第九百十七條 典權人一、典權為財產權之一 種,依其性質,典 權人得自由處分其 權利,亦得以其權 利設定抵押權,以 供擔保債務之履 行。為周延計,爰 修正第一項,增訂 典權人得將典權設 定抵押權之規定。
  - 二、典權之受讓人當然取 得其權利,無特別規 定之必要,且修正條 文第八百三十八條 僅規定得讓與,而無 受讓人取得原權利 之文字,爰删除現行 條文第二項。
  - 三、典權人在典物之土地 上營造建築物者,典 權與該建築物應不 得各自分離而為讓 與或其他處分,例如 建築物設定抵押權 時,典權亦應一併設

定抵押權, 反之亦 同,俾免因建築物與 土地之使用權人不 同,造成法律關係複 雜之困擾,爰增訂第 二項。 第九百十七條之一 一、本條新增。 二、不動產是人類生存之 權人應依典物之性質 為使用收益,並應保持 重要資源,固應物盡 其得永續利用。 其用,發揮其最大經 典權人違反前項 濟效益,然為免自然 規定,經出典人阻止而 資源之枯竭,與不動 仍繼續為之者,出典人 產本質之維護,使其 得回贖其典物。典權經 得永續利用,仍應力 設定抵押權者,並應同 求其平衡,爰增設第 時將該阻止之事實通 一項(瑞士民法第七 知抵押權人。 百六十八條、第七百 六十九條、日本民法 第二百七十一條、魁 北克民法第一千一 百二十條、義大利民 法第九百七十二條 第一項第一款、第一 千零六十七條第一 項、德國民法第一千 零二十條第一項參 照)。典權人對典物 之使用收益應依其 性質為之,不得為性 質之變更,就建築物 之用益不得有不能 回復其原狀之變 更,土地尤不得過度 利用,戕害其自我更 新之能力,以保持典 物得永續利用。 三、倘典權人違反上開義 務,為維護出典人權 益及不動產資源之 永續性,應使出典人 有阻止之權。如經阻 止而仍繼續為之 者,並使其有回贖典 物之權,以保護出典

		人,爰仿修正條文第
		八百三十六條之
		三,增訂第二項前
		段。若典權經設定抵
		押權者,為保障抵押
		權人之權益,爰參酌
		修正條文第八百三
		十六條第一項規
		定,增訂出典人於阻
		止典權人時,應同時
		將該阻止之事實通
		知抵押權人之規定。
第九百十八條 出典人	第九百十八條 出典人	現行條文第二項只言權
設定典權後,得將典物		利未及義務,不夠問延,
讓與他人。但典權不因	物之所有權,讓與他	且易使人誤解典權為對
此而受影響。	人。	人權,爰參酌現行條文第
	典權人對於前項	八百六十七條規定,刪除
	受讓人,仍有同一之權	現行條文第二項,並於第
	<u>利。</u>	一項酌為文字調整後增
		訂但書。
第九百十九條 出典人	第九百十九條 出典人	一、現行條文規定之留買
將 典 物 <u>出 賣 於</u> 他 人	將典物之所有權讓與	權僅具債權之效
時,典權人有以相同條	他人時,如典權人聲明	力,其效力過於薄
件留買之權。	提出同一之價額留買	弱。為期產生物權之
前項情形,出典	者,出典人非有正當理	效力,該留買權必具
人應以書面通知典權	由,不得拒絕。	有優先於任何人而
人。典權人於收受出賣		購買之效果,出典人
通知後十日內不以書		不得以任何理由拒
面表示依相同條件留		絕出賣。又為兼顧出
買者,其留買權視為拋		典人之利益,典權人
<u>棄。</u>		聲明留買不宜僅限
出典人違反前項		於同一之價額,必條
通知之規定而將所有		件完全相同,始生留
權移轉者,其移轉不得		買問題,爰仿土地法
對抗典權人。		第一百零四條第一
		項規定修正,改列為
		第一項,並作文字調
		整。
		二、為期留買權之行使與
		否早日確定,爰仿土
		地法第一百零四條
		第二項規定,增訂第
		二項,明定出典人應
		踐行通知典權人之
		7.4 C / // IE / - C

義務及典權人於收 受通知後十日內不 為表示之失權效 果,期使法律關係早 日確定。

- 三、為使留買權具有物權 之效力,爰增訂第三 項,明定出典人違反 通知義務而將所有 權移轉者,不得對抗 典權人。
- 第九百二十條 典權存 第九百二十條 典權存 一、第一項未修正。 續中,典物因不可抗力 致全部或一部滅失 者,就其滅失之部分, 典權與回贖權,均歸消 滅。

前項情形,出典人 就典物之餘存部分,為 回贖時,得由原典價扣 除滅失部分之典價。其 滅失部分之典價,依滅 失時滅失部分之價值 與滅失時典物之價值 比例計算之。

續中,典物因不可抗力 二、第二項所定回贖典物 致全部或一部滅失 者,就其滅失之部分, 典權與回贖權,均歸消 滅。

前項情形,出典 人就典物之餘存部 分,為回贖時,得由原 典價中扣減典物滅失 部分滅失時之價值之 半數。但以扣盡原典價 為限。

- - 時扣減原典價之方 法,在扣盡原典價之 情形下,有類於典權 人負擔全部損失,尚 欠公平,且典權人之 責任竟與現行條文 第九百二十二條典 權人有過失之責任 無異,亦有不妥。爰 修正為依滅失時典 物滅失部分之價值 與滅失時典物價值 之比例扣減之,以期 公允。例如出典房屋 一棟,典價為九十萬 元,因不可抗力致房 屋一部滅失,經估算 滅失時房屋價值為 三百萬元,該滅失部 分為一百八十萬 元,如依現行法規 定,回贖金額為  $90-(180\times1/2)=0$  PP 出典人不須支付任 何金額即可回贖原 典物之餘存部分,甚 不公平。如依修正條 文計算之,滅失時滅 失部分之典價為五 十四萬元 (90× 180/300),回贖金額

第九百二十一條 典權 第九百二十一條 典權 物權 因標的物減失而則,	第九百二十一條 與權 常九百二十一條 與權 物族 學 的 以			
第九百二十一條 典權 第九百二十一條 典權 初 權 明 納	第九百二十一條 典權 第九百二十一條 典權 物房 壓 的 物 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒 沒			為三十六萬元
第九百二十一條 典權 第九百二十一條 典權 物房屋餘約海。	第九百二十一條 典權 第九百二十一條 典權 物房屋餘存之部分 物房屋餘存之部分 物房屋餘存之部分 物房屋餘存之部分 物房屋餘存之部分 物房屋餘存之部分 为房屋的 为决量 人同 人			
第九百二十一條 典權 存續中,與物因不可抗力致全部或失者,與權力致全部或人工 有續中,與物因不可抗力致全部或人們 其一 在續中,與物因不可抗力致全部或人們 其一 在續中,與物因不可抗力致全部或人們 其一 在 與權人, 條 與 權人, 後 發 與 權人, 人 致 對 大 者 , 與 數 因 不 其 , 與 物 因 不 其 , 與 物 因 不 其 , 與 物 因 不 其 , 與 物 因 不 其 , 與 物 因 不 其 , 與 物 因 不 其 , 與 物 因 不 其 , 其 。 要 整 述 之 復 。 要 建 人 所 读 生 或 多 统 多 是 之 人 的 读 是 建 之 物 , 與 權	第九百二十一條 典權 存錄中,與物因不可抗 力致全部或一意 內,與權 存錄中,與物因不可抗 力致全學 與 一			
第九百二十一條 典權 物	第九百二十一條 典權 存錄中,典物因不可減失 書,與權人僅 中,與物因不可減失 者,除權人僅 中,與物因不可減失 者,以 學權人 ( ) 學校			
存續中,典物因不可抗力致全部或與人同意外,與權人學經出與人所為重建或修繕。 者,與權人學之價值限度內,與權人學的大學的人類,與權人學的人之價值限度內,與權力學的人之價值限度內,與權力學的主要或修繕。 內國主要或修繕。 第九百二十一一條之一而重建之物,視為繼續存在。 第九百二十一一條之一而重建之物,視為繼續存在。 第九百二十一四條之典,被對於實達之稅,與人間之權之稅,與人間之權之稅,與人間不可,與人間,不可,與人間,不可,與人間,不可,與人間,不可,與人間,不可,與人之不可,與人之不可,與人間,不可,與人之不可,與人之,與人之,與人之,與人之,與人之,與人之,與人之,與人之,與人之,與人之	存錄中,典物因不可抗 力致全部或典人同意 外。除權人僅得於減限 內,與權人僅得於減限 內,與權人僅與學權人人人的減失 時內為會重建或修繕。  第九百二十二條之 因與者於亦,視為繼續存在。  第九百二十一條之一 因與者於,視為繼續存在。  第九百二十一條之一 因與者於,視為繼續存在。  第九百二十四條之一 因典權人為與權益。 第九百二十四條之一 是經轉之物,因為繼續存在。  第九百二十四條之一 因典權人人為與權力 一 一 經轉與之物,由與之形 由 與權人人 的與權人人 的 所與權人 可 能力 為 是  第一方 一 是 經轉與權人 同 明 衛 張 於 其 是  是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是			物房屋餘存之部分。
力致全部減失者,除經出典人同意外,應經出典人僅得所減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減	力致全部或一部減失 者,除經出與人人內交會。	第九百二十一條 典權	第九百二十一條 典權	物權因標的物滅失而消
者,除經出典人同意外,與權人僅得於減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時減失時度內為重建或修繕。原典權對於重建之物,視為雖續存在。  第九百二十二條之一因要者,視為繼續存在。  第九百二十二條之一面建者,,視為繼續存在。  第九百二十二條之一面建者,,視為繼續存在。  第九百二十二條之一面建者,,視為繼續存在。  第九百二十四條之,與權對於有在於者,視為繼續存在。  第九百二十四條之一,視為繼續存在。  第九百二十四條之一人向與權人務,視為繼續不存在。  第九百二十四條之一人向與權人為與權人不於相關強道與,是經濟人為與權人之之。與權人表認原與權之之。與權人之之。與權人人為四職,是國國人人之之之。與權,為則化。  一、本條所增。 一、共與後將,與之之。 一、本條所增。 一、本條所增。 一、本條所增。 一、本條所增。 一、本條所增。 一、本條所有之,沒一同時,以是,時完是,所以是,所以是,所以是,則與指則以是後轉典權人。 一、本條所以是,所以是,則與物。	者,除經出典人同意外,與權人僅得所減失時減失部分之價值限度內為重建或修繕。原典權對於重建之物,視為重建或修繕。原典權對於重建之物,視為雖續存在。  第九百二十二條之一因更建者,,視為繼續存在。  第九百二十二條之一面重建者物,原典權對於重建之物,原典權對於重建之物,原典權對於重建之物,原典權對於重建之物,原典權對於重建之物,不可抗失受賠償物。  第九百二十二條之一面重建者,,視為繼續存在。  第九百二十二條之一面重建者,,視為繼續存在。  第九百二十四條之一個與權人獨與繼續有在。  第九百二十四條之內向與權時,與權人不於相當則明而檢之之與在營期明而檢過,學範繼不不於相當期間而檢與權人不於相當期間而發轉與權人已時,與權人不於相當期間而發轉與權人可贖,也與人人。是表籍與人得及應,與人人得及應,與人人,與人人,與人人,與人人,與人人,與人人,與人人,與人人,與人人,與人	存續中,典物因不可抗	存續中,典物因不可抗	滅,固係物權法之原則。
外, <u>典權人</u> 僅得於減失 時減失會重建或修繕。原 典權對於重建之物,視 為繼續存在。 第 九百二十二條之一 因典物,與與權對於重建之物, 一 也 一 也 一 也 一 也 一 也 一 也 一 也 一 也	外, <u>典權人</u> 僅得於減失 時減失會運建或修繕。原 <u>典權對於重建之物,視</u> 為繼續存在。 第九百二十二條之一 因要建者物,與稱對於重建之物,視為繼續存在。 第九百二十二條之而 重建之物,視為繼續存在。 第九百二十四條之而 重建之物,視為繼續存在。 第九百二十四條之一 經轉典在。 第九百二十四條之一 經轉典權人為明贖之意 思表 期明確 之典物,出典之之 與物,世妻 是之與,在權 與,為其 與相 人 為 在 , 為 在 , 為 在 , 為 在 , 為 在 , 為 在 , 為 在 , 為 的 的 有 在 , 為 是 一 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	力致全部或一部滅失	力致全部或一部滅失	惟為保護典權人之權
時減失部分之價值限度內為重建或修繕。原內為重建或修繕。原內為重建或修繕。原內為重建或修繕。原內為重建或修繕。原內為重建或修繕。原內為重建或修繕。原內為重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典者,原典權對於實建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之問典建對於實建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之人為為繼續存在。  第九百二十四條之人,與中權過,學者範圍內境之,與權人與人間受與有在,與理之之,與理查,與不在國際,學者範圍內境。  三、本條新後,是以典建為,一人。 二、本條所也。 二、轉典之,規之,規則,出典之,規之,規則,出典之,規行。 法經時,出典之,規則,出,與權時,出,與權時,此,以最後時,出,與權時,是以最後時,是於於持足原典。所以,以最後轉與權。而,以最後轉與權。而,以最後轉與權。可能有多數轉與權。可能有多數轉與機權可能有多數轉與機權可能有多數轉與機權可能有多數轉,出,以最後轉與人同,然轉與權便過為之,然數轉與後,可能有多數轉,也同時,然數轉與機權可能有多數轉,也同時,然轉與機權可能有多數轉,也同時,然對與與權	時減失部分之價值限度內為重建或修繕。原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典物減失受賠償而重建者,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典物減失受賠償而重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典物減失受賠償於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之一。  第九百二十四條之一。  第九百二十四條之一。  第九百二十四條之一。 經轉典之總。與權達通園續之之與。與權達通國續,與推發生之與。與中建通認內有在,的對於,對人的與權人。  第九百二十四條之一。  第九百二十四條之一。  第九百二十四條之一。  第九百二十四條之一。  經轉與之與物,學範圍繼續,爰與推進過的內,與權時完應。  是共條新遵。  二、轉與權人。  時,與權人不於相當期間向轉與權營 記者,出與人何內轉與權營 記者,出與人得於原與價證。  價證。  一、本條新後,出與權內,現所,與數學,與權時可能,為避便與權時原則,與最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,以最後轉與權別,所其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗銷轉別,而其未能塗積,而其未能塗積,而其未能塗積,而其未能塗積,而其未能塗積,而其未能	者,除經出典人同意	者,典權人,除經出典	益,典物因不可抗力致全
度內為重建或修繕。原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典權對於實理之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一國連建物,視為繼續存在。  第九百二十四條之規。與權達通說內療主達通說內療主達通說內療主達通說內療主達通說內療與性減說原與性減說原與性減過內療。  「本條新營」出典權之之典為明確,為與規之之與為明體人人與與權人。 「本轉與之,與之與為明體人人與與權人。」,與權人,與人。 「本轉與權人,與人。」,與權人,與人。 「本轉與權人」,與權人,與人。 「共傳,與權人,與人,與人。」,與權,,為之,提,則與權,則與權人,與人。 「共傳,與權人,與人,與,則則,則則,則則,則則,則則,則則,則則,則則,則則,則則,則則,則則,則	度內為重建或修繕。原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典物減失受賠償於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典物減失受賠償於重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之一。 法條無增為 法律之定典權 過國 海 表 與 東 權 為 期 明 確 定 與 數 與 權 是 與 要 權 絕 期 明 確 在 , 以 數 轉 典 權 人 四 贖 並 室 銷 轉 典 權 公 更 賴 衛 和 內 與 權 人 和 內 與 權 人 和 內 與 權 人 和 內 與 權 人 和 內 與 權 人 和 內 與 權 人 和 內 與 權 人 和 內 與 權 人 和 內 與 權 人 和 內 與 權 人 和 內 與 權 內 內 以 最 於 專 與 權 內 內 以 最 於 專 與 權 內 內 以 最 於 專 與 權 內 內 以 最 於 專 與 權 內 內 以 最 於 專 與 權 內 內 以 最 於 專 與 權 內 內 以 最 於 專 與 權 內 內 以 最 於 專 與 權 內 內 以 最 於 原 典 價 循 內 人 內 內 內 與 權 內 內 以 最 於 內 內 內 內 內 內 內 內 內 內 內 內 內 內 內 內 內 內	外, 典權人僅得於滅失	人同意外,僅得於滅失	部或一部滅失者,特賦予
典權對於重建之物,視 為繼續存在。  第九百二十二條之一 因典物滅失受賠償而 重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一 因要者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  二、本條新增。 二、物權通常因標的物之 減失而消復者,標的物 於其後回復。典權人國 受賠償所學者通閱所學者通閱 等之典物,出典稅 之典物與此之 為在重視為明確。 是與物,出典稅 之與物,出典稅 有在,為文化。 二、轉與後,出典稅 時院應提出與稅 時院應提出與稅 時時完應因與權 時時完應,與權人為贖 時時完應,與權人為贖 時時完應,與有 有在,為避免增加出 一、本條所增。 二、轉與後,出典稅 時時完應,向與權 人為之,與稅 時時完應提出原典 價範固內,以最後轉典 價範固內,以最後轉典 價範固向最後轉典權人 回贖典物。	典權對於重建之物,視 為繼續存在。  第九百二十二條之一 因典物減失受賠償而 重建者,原典權對於重 建之物,視為繼續存在。  一、本條新增。 二、物權通常因標的物之 減失稱適常因標的物之 減失稱適常因標的物之 減失稱適常因標的物之 減失稱適常因標的物之 減失種通常因標的物之 者養生之規之,與權 大其發生之之,養生 經轉與之與物,出典人 向與權人為四贖之意 思表示時,與權人 四贖並塗典人得於專典權 價質面局後轉與權 同頭情形,轉典 價低於原典價者,與權人 回贖期物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,與權人 同時期物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,與權人 可能有多之,是 養養,與 有有多數轉與相 與人 有,與 有有多數轉與相 與人 有,與 有有,與 有之, 與 有之, 與 之 與 之 與 之 與 之 與 之 之 之 之 之 之 之 之 之 之 之 之 之	時滅失部分之價值限	時滅失部分之價值限	重建或修繕之權,是以典
為繼續存在。  存在於重建之標內的典權人與出寒  第九百二十二條之一因典物減失受賠償而重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之一,與權力與之,要權人與一人人間。  第九百二十四條之一,與權人與一人人,學主,與人人,學主,與人人,與人人,與共產,與有之,與權人,與主之,與一人。  第九百二十四條之一,與中權人,與一人,與中權人,與一人,以最後轉與權人。 中華與之典物,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典權分。 「一、本條所達」。 「一、轉典後,出典人人,則時完應人人,則時完應人人,則時完應人,則之之,則時完應人人,則時,則不可能,則不可能,則不可能,多數轉與權時,則以以最後轉與權人。 「可能有多數轉與權人。」可能有多數轉與權人。 「可能有多數轉,與權人。」可能有多數轉,與權	為繼續存在。  存在於重建之標與之標與人間之權利義務關係,多形面二十二條之一因典物滅失受賠償而重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十二條之一因典物,與推之之,與權營生之,與權行之之,與權行之之,與權行之之,與權行之之,與權之之。與權之之。與權之之。與權之之。與權之之。與權之之。與權權之。其明文化。  第九百二十四條之一經轉與之意。思表所與,與人同時之意。思表所,與權人不於相當期間逾銷轉與權營記者,出與人得於原與價價之。與其一人,以最後轉與權人。與其一人,以最後轉與權人。與其一人,以最後轉與有一人,以最後轉與有一人,以最後轉與有一人,以是可以是一個一人,以是一個一人,以是一個一人,以是一個一人,以是一個一人,以是一個一人,以是一個一人,以是一個一人,與其一人,以是一個一人,與其一人,以是一人,以是一個一人,以是一個一人,以是一個一人,以是一人,以是一人,以是一人,以是一人,以是一人,以是一人,以是一人,以是	度內為重建或修繕。原	度內為重建或修繕。	權人依本條規定為重建
上,以釐清典權人與出典人間之權利義務關係,爰予修正。  第九百二十二條之一因典物減失受賠償重重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之人,要建選國體人與共產之與,與權人為與共產,與共產之與,與共產之與,與共產之與,與共產之,與共產之。  第九百二十四條之一人。與權人為回贖之意思表示時,典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權公則,與後轉典權公則,以最後轉典權公司者,出典人同時,與最後轉典權公司,以最後轉典權公司,以最後轉典權人回贖典物。	上,以釐清典權人與出,爰予修正。  第九百二十二條之一 因典物滅失受賠償而 重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之一 經轉之之,與權人為與理難,與其明文化。  第九百二十四條之一 經轉與人內時,與權人為四贖之意 思表示時,與權人為問題之之,與權人為之,與權人為之人。 學轉權人為問題之之,則則 思表示時,與權人不於相當並塗銷轉與權及 記者,出與人得於原典價範圍內,以最後轉典價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典價低於原典價者,與權人得向出	典權對於重建之物,視		時,原典權仍應視為繼續
第九百二十二條之一 因典物減失受賠償而 重建者,原典權對於有在。  第九百二十二條之一 因典物減失受賠償亦 重建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之人。要權之定,權權之之,權權之之,要權利與明確之之,要權利明確。 之典物,出典之之典權,為到明確。 其明文化。  第九百二十四條之一人向與權人為回贖之意 思表示時,與權人不於相當期間向轉與權分。 思表示時,與權人不於相當期間向轉與權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價範圍內,以最後轉典價數合,然轉典權人四贖典物。	第九百二十二條之一因典物減失受賠償而重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之一,與權之之,要權之人因受賠償所學者通置領別,學者通說別項者在更難權。  第九百二十四條之一經轉與之典物,出典之意則明之意則則所有,與權人不於相對則同的轉與權人。 思表示時,與權人不於相對所的轉與權人。 即表本正時,與權人不於相對所的轉與權受記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典權受記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典權分則所項情形,轉典權人回贖典物。 前項情形,轉典權人可贖,兩其未能塗銷轉換權人或轉典權人。	為繼續存在。		存在於重建之標的物
第九百二十二條之一 因典物滅失受賠償而 重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之一。 然失,後國便,與權之與,與權之之,與權之之,與權之之,與權之之,與權之之,與權之之,與實所。 以及與主。 如其之典物,出共人。 如其之之之。 如其權人為回贖之意。思表示時,與權人不於相當期間向轉與權人。 四贖並塗銷轉與權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉與價逐向最後轉與權人。 四贖典物。	第九百二十二條之一 因典物減失受賠償面 重建者,原典權對於重 建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之一 經轉典之典物,出來 節度,學華運通園 強大之典物,出來 一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、轉典後,出典權人。 一、轉典後,出典權人。 一、轉典權人為之規。 時究應人為之規。 時究應人為之規。 時究應人為之規。 時究應人為之規。 時完應提出與人足。 轉典權公 問題並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價。 一、轉典權人 回贖期物。 實施國內,以最後轉典 價。 一、轉典權人 一、轉與權 一、為之,定。 一、 一、轉與權 一、為之,定。 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、			上,以釐清典權人與出典
第九百二十二條之一 因典物滅失受贈償而 重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。 第九百二十四條之一 經轉典之典物,出典人 向典權人則與權人 回贖並登轉典權內 問題查達書,出典人 同時並登轉典權格 已記者,則轉典權於 相當期間向報轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價運典物。	第九百二十二條之一 因典物減失受賠償而 重建者,原典權對於重 建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之一 經轉典之典物,出典 6 6 6 7 7 8 7 8 7 8 7 8 7 8 7 8 8 8 8 8			人間之權利義務關係,爰
因典物減失受賠償而 重建者,原典權對於有 在。  二、物權通常因標的物物的 病人為繼續存在。  二、物權通常的 於其後至之,之,之,是 一、之,是 一、之,是 一、之,是 一、之,是 一、之,是 一、之,是 一、之,是 一、之,是 是, 是, 是, 是, 是, 是, 是, 是, 是,	因典物減失受賠償而重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  二、執權通常因標於與人物,與人類,與人類,與人類,與人類,與人類,是人類,是人類,是人類,是人類,是人類,是人類,是人類,是人類,是人類,是			予修正。
重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之一。 第九百二十四條之一。 整轉典之,與轉權人。 第九百二十四條之一。 於轉典之,出典人。 於轉典權人。 即轉權人不於相當與之意 思表,與權人不於相當與之意 思表,與權人不於相當,此典人不於相當,與權人不於相當,與權人不於相當,此典權人。 即轉之意 思表,與權人不於相以之意 思表,與權人不於相以之意 思表,與權人不於相以之,與權人不於相關,與權人不於相關,與權人不於相關,與權人不於相關,與權人不於相關,與權人不於相關,與人得於原典價質。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條所增。 一、本條所增。 一、本條所增。 一、共一、共一、共一、共一、共一、共一、共一、共一、共一、共一、共一、共一、共一	重建者,原典權對於重建之物,視為繼續存在。  第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人向與權人為回贖人為一與權人為回贖人為之意思,與權人不於相當與人得於原典權人回贖與物。  「實施」,以最後轉典權人回贖與物。  「實施」,以最後轉典權人回贖與物。  「實施」,以最後轉典權人回贖與物。  「實施」,以最後轉典權人回贖與物。  「所學,對應與權人。  「所學,對應與有方。  「一本條之一。  「一本條之一。  「一本條之一。  「一本條之一。  「一本條之一。  「一本條之一。  「一本條之一。  「一本條之,  「中本。  「一、本條所增。  「一、本條所,對應,出典權人,與權人,與權人,與權,則之,規定。  「一、數數轉與權人。  「可能有多數轉與權人。  「可能有多數轉與權人。  「可能有多數轉則相之,  「可能有多數,對增加出,  其人行使回贖權之。  「實施、及向典權人。  「實施、及向典權人。  「實施、及向典權人。  「實施、及向典權人。  「實施、及向典權人。  「實施、及向典權人。  「實施、及向典權人。  「與,而其未能塗銷轉	第九百二十二條之一		一、 <u>本條新增</u> 。
建之物,視為繼續存在。  於其後發生之之,雖養人之之,要權人因受無權之之。  常然一個人人一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	建之物,視為繼續存在。  於其後回復者,非有物權發生之原子權量原因或法律之規定。與權之,與權之之,要權之之,要權之之,與物,學者範圍所學者範圍內,學者範圍所學者,此典人。  第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人。 一、本條新增。 二、轉典後,出典權人,出典權人不於相當期間向轉典權人。 問贖並塗銷轉典權及。與養。應人為之規,則交規使即贖進時,與人一方,與權時,以最後轉典價。與人得於原典價。與人得於原典價。是有多數轉典權人可贖,的最後轉典權人可贖,的最後轉典權人可贖,的人有在,為避免增權之,與有人的人有。	因典物滅失受賠償而		二、物權通常因標的物之
在。 物權發生之原因或法律之規定,要權人因受賠償所重建減認為在重建通內原共權,學者圍續,學報園內原共權視為雖有在,為期明確,爰將其明文化。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、轉典後,出典人向典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人 四贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價逐向最後轉典權人 回贖典物。	在。 物權發生之原因或法律之規。與不能當然是定,要權之規。。與權之之,要權之之,與一人之之, 一 以 本條 新增 。 在 東 與 也 與 也 與 也 與 也 與 也 與 也 與 也 與 也 與 也 與	重建者,原典權對於重		滅失而消滅,標的物
法律之規定,要不能當然回復。典權人因受賠償所重建減認為在重建範圍內原典權視為繼續存在,為期確,爰將其明文化。  第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人向典權人為回贖之意思表示時,典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人回贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價。向最後轉典權人回贖典物。	法律之規定,要不能因 是	建之物,視為繼續存		於其後回復者,非有
當然回復。典權人因受賠償所重建減失之典物,學者通說認為在重建範圍內原典權視為繼續存在,為期明確,爰將其明文化。  第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人向典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人四贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價逕向最後轉典權人四贖數物。	當然回復。典權人医受賠償所學者通內原典權減認為在重建範圍內原典權視為繼,是期明確,是期明確,是期明文化。  第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人向典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人四贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價證向最後轉典權人回贖到人得於原典價證向最後轉典權人回贖,以最後轉典價證向最後轉典權人回贖,以最後轉典價經向最後轉典權人面贖,以最後轉典權人面贖,以最後轉典權人或轉典權人可能有多數轉典權人有在,為避免增加出典人行使回贖權之人或轉典權人或轉典權人得向出	在。		物權發生之原因或
受賠償所重建減失之典物,學者通說認為在重建範圍內原典權視為繼續存在,為期明確,爰將其明文化。  第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人向典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人回贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價逐向最後轉典權人回贖典物。	爱賠償所重建減失之典物,學者通內原典權視為繼續,爰期明確,爰期明確,爰期明文化。  一、本條新增。 一、轉典後,出典人回贖。 一、轉典後,出典人回贖。 一、轉典權人。 一、轉典權人。 一、轉典後,出典人與人時究應,與明文規定,易贈,並塗銷轉典權登。 記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價。 一、數字應人,與行法治無明文規定,易贈,不其人得於原典價值。 一、數字應人,與明文規定,易贈,不其人得於原典價值。 一、數字應。提出原典價為之,然轉典後,可能有多數轉典權。 一、為避免增加出典人行使回贖權之,與行使回贖權之,與行使回贖權之,與行使回贖權之,與行使回贖權之,與有數學,與有數學,可能有多數轉與權人。 一、其一之,以與一定,與一定,與一定,與一定,與一定,與一定,與一定,與一定,與一定,與一定,			法律之規定,要不能
之典物,學者通說認為在重建範圍內原典權視為繼續存在,為期明確,爰將其明文化。  第九百二十四條之一 經轉典之典物,出典人 向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。	之典物,學者通說認為在重建範圍內原典權視為繼續存在,為期明確,爰將其明文化。  第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人向典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人回贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價戶面最後轉典權人四贖典物。 前項情形,轉典權人獨向出  一、本條新增。 一、本條新增。 一、本條新增。 一、轉典後,出典人回贖時究應向典權人為之,現行法尚無明文規定,易談疑義。按行使回贖權已記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價為之,然轉典後可能有多數轉典權例,所其後轉典權人回贖典物。  「前項情形,轉典權人得向出			當然回復。典權人因
為在重建範圍內原典權視為繼續存在,為期明確,爰將其明文化。  第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人向典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人四贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價逐向最後轉典權人四贖典物。	為在重建範圍內原典權視為繼續存在,為期明確,爰將其明文化。  第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人向典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人回贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價逕向最後轉典權人回贖典物。 前項情形,轉典價低於原典價者,典權人可能有多數轉之與行使回贖權之人行使回贖權之人,然轉典權人可能有多數轉典相與人行使回贖權之一人行使回贖權之一人,與轉典權人可能有多數轉典相與人行使回贖權之一人,與轉典權人可能有多數轉典相與人行使回贖權之一人,與轉典權人可能有多數轉典相與人行使回贖權之一人,與共產之一人,與共產之一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一			受賠償所重建滅失
要權視為繼續存在,為期明確,爰將 其明文化。  第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人 向典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價逕向最後轉典權人 回贖動後轉典權人	典權視為繼續存在,為期明確,爰將 其明文化。  第九百二十四條之一 經轉典之典物,出典人 向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於 相當期間向轉典權人 四贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人 人或轉典權人得向出			之典物,學者通說認
在,為期明確,爰將 其明文化。  第九百二十四條之一 經轉典之典物,出典人 向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於 相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。  在,為期明確,爰將 其明文化。  一、 <u>本條新增</u> 。 二、轉典後,出典人回贖 時究應向典權人 持於無明文規定,易 滋疑義。按行使回贖 權時原應提出原典 價為之,然轉典後, 可能有多數轉典權 存在,為避免增加出	在,為期明確,爰將 其明文化。  第九百二十四條之一 經轉典之典物,出典人 向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於 相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出			為在重建範圍內原
其明文化。  第九百二十四條之一 經轉典之典物,出典人 向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於 相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。  其明文化。  一、 <u>本條新增</u> 。 二、轉典後,出典人回贖 時究應向典權人抑 轉典權人為之,現行 法治無明文規定,易 滋疑義。按行使回贖 權時原應提出原典 價為之,然轉典後, 可能有多數轉典權 存在,為避免增加出	其明文化。  第九百二十四條之一 經轉典之典物,出典人 向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於 相當期間向轉典權分 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出			典權視為繼續存
第九百二十四條之一經轉典之典物,出典人向典權人為回贖之意思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人回贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典權人同贖典物。  一、 <u>本條新增</u> 。 二、轉典後,出典人回贖時究應向典權人抑轉機人為之,現行法治無明文規定,易滋疑義。按行使回贖權時不應提出原典價範圍內,以最後轉典價逐向最後轉典權人回贖典物。	第九百二十四條之一 經轉典之典物,出典人 向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於 相當期間向轉典權 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價番,典權 人或轉典權人得向出			在,為期明確,爰將
經轉典之典物,出典人 向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於 相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。	經轉典之典物,出典人 向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於 相當期間向轉典權分 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價逕向最後轉典權 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人可出			其明文化。
向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於 相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。	向典權人為回贖之意 思表示時,典權人不於 相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出	第九百二十四條之一		一、本條新增。
思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 轉典權人	思表示時,典權人不於相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出	經轉典之典物,出典人		二、轉典後,出典人回贖
相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 法尚無明文規定,易 滋疑義。按行使回贖 權時原應提出原典 價為之,然轉典後, 可能有多數轉典權 存在,為避免增加出	相當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出	向典權人為回贖之意		時究應向典權人抑
回贖並塗銷轉典權登 記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。	回贖並塗銷轉典權登記者,出典人得於原典價範圍內,以最後轉典價逕向最後轉典權人回贖典物。 前項情形,轉典價低於原典價者,典權人或轉典權人得向出 類,而其未能塗銷轉	思表示時,典權人不於		轉典權人為之,現行
記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 權時原應提出原典 價為之,然轉典後, 可能有多數轉典權 存在,為避免增加出	記者,出典人得於原典 價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出	相當期間向轉典權人		法尚無明文規定,易
價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 價範圍內,以最後轉典權 可能有多數轉典權 存在,為避免增加出	價範圍內,以最後轉典 價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出	回贖並塗銷轉典權登		滋疑義。按行使回贖
價逕向最後轉典權人 回贖典物。	價逕向最後轉典權人 回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出	記者,出典人得於原典		權時原應提出原典
回贖典物。 存在,為避免增加出	回贖典物。 前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出 原本,為避免增加出 典人行使回贖權之 負擔,及向典權人回 贖,而其未能塗銷轉	價範圍內,以最後轉典		價為之,然轉典後,
	前項情形,轉典 價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出 與人行使回贖權之 負擔,及向典權人回 贖,而其未能塗銷轉	價逕向最後轉典權人		可能有多數轉典權
少云 k n/ 结 h/ / / / 一 店 協 b	價低於原典價者,典權 人或轉典權人得向出 負擔,及向典權人回 贖,而其未能塗銷轉	回贖典物。		存在,為避免增加出
則垻情形,轉典  典人行使回贖權之	人或轉典權人得向出 贖,而其未能塗銷轉	前項情形,轉典		典人行使回贖權之
價低於原典價者,典權 負擔,及向典權人回		價低於原典價者,典權		負擔,及向典權人回
人或轉典權人得向出 贖,而其未能塗銷轉	曲人詩求百曲傳谢轉 曲槌哇,山曲人士台	人或轉典權人得向出		贖,而其未能塗銷轉
曲 人 善 求 历 曲 煙 的 軸	六八明小小六月六村    六作时,山兴八石时	典人請求原典價與轉		典權時,出典人若向

典價間之差額。出典人 並得為各該請求權人 提存其差額。

前二項規定,於 下列情形亦適用之:

- 一、典權人預示拒絕塗 銷轉典權登記。
- 二、典權人行蹤不明或 有其他情形致出 典人不能為回贖 之意思表示。

最後轉典權人回 贖,須再次提出典 價,恐遭受資金風險 之不利益,爰於第一 項明定,出典人回贖 時,僅須先向典權人 為回贖之意思表 示,典權人即須於相 當期間內,向其他轉 典權人回贖,並塗銷 轉典權,嗣出典人提 出原典價回贖時,典 權人始塗銷其典 權。如典權人不於相 當期間向轉典權人 回贖並塗銷轉典權 登記者,為保障出典 人之利益,特賦予出 典人得提出於原典 價範圍內之最後轉 典價逕向最後轉典 權人回贖之權利。

三、出典人依前項規定向 最後轉典權人回贖 時,原典權及全部轉 典權均歸消滅。惟轉 典價低於原典價或 後轉典價低於前轉 典價者,應許典權人 及各轉典權人分別 向出典人請求相當 於自己與後手間典 價之差額,出典人並 得為各該請求權人 提存該差額,俾能保 護典權人與轉典權 人之權益,而符公 平。例如:甲將土地 一宗以一千萬元出 典於乙,乙以九百萬 元轉典於丙,丙復以 八百萬元轉典於 丁。乙、丙、丁如仍 有回贖權時,甲依前

項價回丙消與元向人乙額訂規即贖丁滅後之甲甲丙各第定八者之、間價求並提百只以百乙轉、百人間養遂得存萬。後元典權就一額還分價。轉向權均自百均出別之爰轉向權均自百均出別之爰典氏及歸己萬得典為差增典丁及歸已萬得典為差增

第九百二十四條之二 土地及其土地上之建 築物同屬一人所有,而 僅以土地設定典權 者,典權人與建築物所 有人間,推定在典權或 建築物存續中,有租賃 關係存在;其僅以建築 物設定典權者,典權人 與土地所有人間,推定 在典權存續中,有租賃 關係存在;其分別設定 典權者,典權人相互 間,推定在典權均存續 中,有租賃關係存在。 前項情形,其租

金數額當事人不能協

議時,得請求法院以判

- 一、本條新增。
- 二、同屬於一人所有之土 地及其建築物,可否 僅以土地或建築物 出典或將土地及其 建築物分別出典於 二人?實務上認為 所有人設定典權之 書面,雖僅記載出典 者為建築物,並無基 地字樣,但使用建築 物必須使用該土 地,除有特别情事, 可解為當事人之真 意,僅以建築物為典 權之標的物外,應解 為該土地亦在出典 之列(司法院院解字

決定之。

第三七〇一號、第四 0九四號(五)解 釋、最高法院三十三 年上字第一二九九 號判例參照)。惟查 土地與建築物為各 別獨立之不動產(現 行條文第六十六條 第一項),原得獨立 處分,而法律又未限 制典權人用益典物 之方法,典權人不自 為用益亦無不可,僅 以土地或建築物設 定典權或分別設 定,亦有可能,是上 開見解非無斟酌餘 地。而同一人所有之 土地及建築物單獨 或分別設定典權 時,建築物所有人與 土地典權人、建築物 典權人與土地所有 人、建築物典權人與 土地典權人間,關於 土地之利用關係如 何,倘當事人間有特 別約定,自應依其特 別約定,如無特別約 定,應擬制當事人真 意為建築物得繼續 利用其基地,爰參考 現行條文第四百二 十五條之一,增訂第 一項,明定於典權存 續中,推定有租賃關 係,以維護當事人及 社會之經濟利益。例 如:建築物與土地之 所有人只出典土 地,於典權存續中推 定土地典權人與建 築物所有人間有租 賃關係,但若建築物

先滅失時,租賃關係 應歸於消滅;倘所有 人只出典建築物,於 典權存續中,推定建 築物典權人與土地 所有人間有租賃關 係,若因建築物滅失 而未重建致典權消 滅者,租賃關係應歸 於消滅;倘所有人將 土地及建築物出典 給不同人,於典權均 存續中,建築物典權 人與土地典權人間 推定有租賃關係,如 土地及建築物典權 之一先消滅,則回歸 適用本項前段或中 段規定,至若建築物 及土地均未經回贖 者,則屬本條第三項 之適用問題,併予敘 明。

- 三、租金數額本應由當事 人自行協議定之;如 不能協議時,始得請 求法院定之,爰增訂 第二項。
- 四、依第一項設定典權 者,於典權人依修正 條文第九百十三條 第二項、現行條文第 九百二十三條第二 項及第九百二十四 條規定取得典物所 有權致土地與建築 物各異其所有人 時,已回歸為建築物 所有人與土地所有 人間之關係,為使建 築物對基地使用權 單純及穩定,爰增訂 第三項,明定準用修 正條文第八百三十

八條之一規定,視為 已有地上權之設定。

第九百二十五條 人之回贖,應於六個月 前通知典權人。

出典第九百二十五條 行通知典權人。

出典 現代之土地耕作,邁向多 人之回贖,如典物為耕 元化,農作物之種植常有 作地者,應於收益季節 重疊情形,故收益季節難 後次期作業開始前為以明確劃分,如依現行法 之。如為其他不動產 規定,出典人之回贖,事 者,應於六個月前,先實上將有室礙難行之 處。為符實際,爰修正為 出典人之回贖,不論典物 為耕作地或其他不動 產,均應於六個月前通知 典權人,使典權人有從容 預備之機會,而免意外之 損失。

第九百二十七條 典權 第九百二十七條 人因支付有益費用,使 典物價值增加,或依第 九百二十一條規定,重 建或修繕者,於典物回 贖時,得於現存利益之 限度內,請求償還。

第八百三十九條 規定,於典物回贖時準 用之。

典物為土地,出 典人同意典權人在其 上營造建築物者,除另 有約定外,於典物回贖 時,應按該建築物之時 價補償之。出典人不願 補償者,於回贖時視為 已有地上權之設定。

出典人願依前項 規定為補償而就時價 不能協議時,得聲請法 院裁定之;其不願依裁 定之時價補償者,於回 贖時亦視為已有地上 權之設定。

前二項視為已有 地上權設定之情形,其 地租、期間及範圍當事 人不能協議時,得請求

人因支付有益費用,使 典物價值增加,或依第二、學者通說以為典物上 九百二十一條之規 定,重建或修繕者,於 典物回贖時,得於現存 利益之限度內,請求償 還。

- 典權一、現行條文未修正,改 列為第一項。
  - 有工作物者,解釋上 應可類推適用現行 條文第八百三十九 條規定,為兼顧出典 人及典權人之利 益,爰增訂第二項準 用之規定。
  - 三、典物為土地, 出典人 同意典權人在其上 營造建築物者,除另 有約定外,於典物回 贖時,應按該建築物 之時價補償之,以維 護典權人之利益。出 典人不願以時價補 償者,於回贖時視為 已有地上權之設 定,俾顧及社會整體 經濟利益,並解決建 築基地使用權源之 問題,爰增訂第三 項。至如出典人未曾 同意典權人營造建 築物者,除另有約定 外,於典物回贖時, 出典人得請求典權

法院以判決定之。		人拆除並交還土
<u> </u>		一
		• •
		四、出典人願依前項規定
		為補償而補償時價
		不能協議時,為兼顧
		雙方之權益,宜聲請
		法院裁定之。如經裁
		定後,出典人仍不願
		依裁定之時價補
		償,為保障典權人之
		利益及解決基地使
		用權問題,於典物回
		贖時,亦視為已有地
		上權之設定,爰增訂
		第四項。
		五、前二項視為已有地上
		權設定之情形,其地
		租、期間及範圍,基
		於私法自治之原
		則,宜由當事人協議
		定之;如不能協議
		時,始請求法院以判
		決定之,爰增訂第五
		項。
第十章 占有	第十章 占有	章名未修正
第九百四十一條 地上	第九百四十一條 質權	現行條文關於直接占有
權人、農育權人、典權	人、承租人、受寄人,	人之例示多屬動產占有
人、質權人、承租人、	或基於其他類似之法	人,實則對不動產亦得成
受寄人,或基於其他類	律關係,對於他人之物	立占有,為避免誤解,爰
似之法律關係,對於他	為占有者,該他人為間	增列地上權人、農育權
人之物為占有者,該他	接占有人。	人、典權人,以資補充。
人為間接占有人。		
第九百四十二條 受僱	第九百四十二條 受僱	按本條所規定受他人指
人、學徒、家屬或基於	人、學徒、或基於其他	示而對於物有管領力
其他類似之關係,受他	類似之關係,受他人之	者,乃指示人之占有輔助
人之指示,而對於物有	指示,而對於物有管領	機關,亦即學說所稱之
管領之力者,僅該他人	之力者,僅該他人為占	「占有輔助人」(黃右昌
為占有人。	有人。	著:民法物權詮解第四四
		一頁參照)。而日常生活
		中亦常因家屬關係,受他
		人指示而為占有之輔
		助,爰增列「家屬」二字,
		以資涵括,俾利適用。
第九百四十三條 占有	第九百四十三條 占有	一、第一項未修正。

人於占有物上行使之權利,推定其適法有此權利。

<u>前項推定,於下列</u> 情形不適用之:

- 一、占有已登記之不動 產而行使物權。 二、行使所有權以外之
- 二、行使所有權以外之 權利者,對使其占 有之人。

人於占有物上<u>·</u>行使之二、關於依占有而推定其權利,推定其適法有此權利適法之原則,德 權利。 國民法第一千零六

權利適法之原則,德 國民法第一千零六 條、瑞士民法第九百 三十條及日本民法 第一百八十八條等 均著有明文。其中日 本民法以「物」為規 範對象,德、瑞則限 於動產始有適用。本 法原参仿日本民法 之體例而訂定本 條。然而,關於物權 之變動,動產以交付 占有為生效要件,不 動產則非經登記不 生效力; 雨者之公示 方法完全不同。對於 已登記之不動產物 權,其交易相對人所 應信賴者, 乃地政機 關之登記,尤不能依 憑不動產之現時占 有狀態而為權利之 推定(現行條文第七 百五十九條之一參 照),因此,日本法 制雖以登記為不動 產物權變動之對抗 要件,但其有力學說 仍認第一百八十八 條對於已登記之不 動產並不適用(川島 武宜編:注釋民法第 七冊,物權2,第五 五頁參照);我國學 者間亦多持同一主 張(黃右昌著:民法 物權詮解,第四四四 頁;史尚寬著:物權 法論,第五二五頁等 參照)是宜將「已登 記之不動產物權」排 除適用, 俾免疑義,

爰增列第二項第一 款除外規定。 三、占有人依第一項規 定,於占有物上行使 權利,僅須證明其為 占有人,即受本條權 利之推定,就其占有 物上行使之權利,不 負舉證責任。惟於根 據債權(如租賃或借 貸)或限制物權(如 動產質權)等所有權 以外之權利而占有 他人之物者,在占有 人與使其占有人 間,如逕依第一項規 定而為權利適法之 推定,其結果殊欠合 理。例如甲將物交付 乙占有,嗣甲以所有 物返還請求權請求 乙返還,乙認為其間 有租賃關係存在,主 張因租賃權而占 有。依訴訟法上舉證 責任分配之法則,乙 對有權占有之事實 負舉證責任,惟如依 本條現行規定即得 主張有租賃權而無 庸另負舉證之責,顯 與訴訟法上舉證責 任分配之法則有 違,且有欠公平。爰 参考瑞士民法第九 百三十一條第二項 但書之精神,增訂第 二項第二款,明定於 占有人行使所有權 以外之權利時,占有 人不得對使其占有 之人主張前項推定 之效果, 俾符公平。

占有

占有第九百四十四條

第九百四十四條

一、占有人之占有是否無

人推定其為以所有之 意思,善意、和平、公 然及無過失占有。

經證明前後兩時 為占有者,推定前後雨 時之間,繼續占有。

人,推定其為以所有之 意思,善意、和平及公 然占有者。

經證明前後兩 時,為占有者,推定前 後兩時之間,繼續占 有。

過失,第一項未設推 定之規定。惟所謂 「無過失」乃係就其 善意占有已盡其注 意義務,在「善意」 已受推定之範圍 内,學者認為無過失 為常態,有過失為變 熊,且無過失為消極 的事實,依一般舉證 責任分配原則,占有 人不須就常熊事實 及消極事實,負舉證 責任。為明確計,爰 於第一項增列之。

二、第二項未修正。

第九百四十五條 依其所由發生之事實 之性質,無所有之意思 者,其占有人對於使其 占有之人表示所有之 意思時起,為以所有之 意思而占有。其因新事 實變為以所有之意思 占有者,亦同。

使其占有之人非 所有人,而占有人於為 前項表示時已知占有 物之所有人者,其表示 並應向該所有人為之。

前二項規定,於占 有人以所有之意思占 有變為以其他意思而 占有,或以其他意思之 占有變為以不同之其 他意思而占有者, 準用 之。

占有第九百四十五條 占有 依其所由發生之事實 之性質,無所有之意思二、他主占有變為自主占 者,其占有人對於使其 占有之人表示所有之 意思時起,為以所有之 意思而占有。其因新事 實變為以所有之意思 占有者,亦同。

- -、現行條文未修正,改 列為第一項。
- 有,現行條文規定占 有人僅對使其占有 之人表示所有之意 思即可。惟使其占有 之人非所有人之情 形,事所恆有,為保 障所有人之權益,爰 增訂第二項,明定占 有人於表示所有之 意思時如已知占有 物之所有人者,負有 一併通知所有人之 義務。
- 三、占有人占有特定物意 思之變更,應不限於 第一項所定之情 形,有以所有之意思 占有變為以其他意 思而占有者,例如以 所有之意思變為以 地上權之意思占有 等是。有以其他意思 之占有變為以不同 之其他意思而占有 者,例如以地上權意

思之占有變為以租 賃或農育權意思而 占有等是。此種占有 狀態之變更及占有 人之通知義務,應與 第一項、第二項相 同,爰增訂第三項準 用規定。

- 第九百四十八條 以動|第九百四十八條 以動|一、現行規定在於保障動 產所有權,或其他物權 之移轉或設定為目 的,而善意受讓該動產 之占有者,縱其讓與人 無讓與之權利,其占有 仍受法律之保護。但受 讓人明知或因重大過 失而不知讓與人無讓 與之權利者,不在此 限。
  - 動產占有之受 讓,係依第七百六十一 條第二項規定為之 者,以受讓人受現實交 付且交付時善意為 限,始受前項規定之保 護。
- 產所有權,或其他物權 之移轉或設定為目 的,而善意受讓該動產 之占有者,縱其讓與人 無讓與之權利,其占有 仍受法律之保護。
- 產交易之安全,故只 要受讓人為善意(不 知讓與人無讓與之 權利),即應保護之。 惟受讓人不知讓與 人無讓與之權利係 因重大過失所致者, 因其本身具有疏失, 應明文排除於保護 範圍之外,以維護原 所有權靜的安全,此 不但為學者通說,德 國民法第九百三十 二條第二項亦作相 同規定,爰仿之增列 但書規定,並移列為 第一項。
- 二、善意取得,讓與人及 受讓人除須有移轉 占有之合意外,讓與 人並應將動產交付 於受讓人。現行條文 第七百六十一條第 一項但書規定之簡 易交付,第三項指示 交付均得生善意取 得之效力,且讓與人 均立即喪失占有。惟 如依同條第二項之 占有改定交付者,因 受讓人使讓與人仍 繼續占有動產,此與 原權利人信賴讓與 人而使之占有動產 完全相同,實難謂受

讓原護之得法規實意取當交二之利理即力九於付為之人安。利人由發參百受出限保權全益者故生考三讓交始護益爰有更不善德一人付受以及增較應宜意國三受時善保維訂諸保使取民條現善意障護第

第九百四十九條 占有 物如係盜贓、遺失物或 其他非基於原占有人 之意思而喪失其占有 者,原占有人自喪失占 有之時起二年以內,得 向善意受讓之現 人請求回復其物。

依前項規定回復 其物者,自喪失其占有 時起,回復其原來之權 利。

占有 第九百四十九條 長物或 5有人 物,其被害人或遺失 5有人 人,自被盗或遺失之時 長大占 起,二年以內,得 內,得 有人,請求回復其物。

二項。 一、善意取得,原占有人 得請求返還者,現行 條文僅限於盜贓及 遺失物,惟德國民法 第九百三十五條、瑞 士民法第九百三十 四條第一項等外國 立法例,尚及於其他 非因權利人之意思 而脫離占有之物,例 如遺忘物、誤取物等 是,為更周延保障原 權利人靜的安全,爰 擴張適用範圍及於 其他非基於原占有 人之意思而喪失物 之占有者。為配合修 正,請求回復之人修 正為「原占有人」。 又請求回復之相對 人,現行規定「占有 人」之真意係指已符 合動產物權善意取 得要件之「現占有 人」(最高法院二十 九年台上字第一() 六一號判例參照), 為期明確,爰將「占 有人」修正為「善意 受讓之現占有人」, 並藉以明示本條之

- 適用須符合前條保 護規定之意旨。本條 爰予修正,並改列為 第一項。
- 二、原占有人行使前項之 回復請求權後,回復 其物之效果如何,學 者間雖有不同見解, 惟善意取得占有喪 失物之回復乃善意 取得之例外,原即重 在財產權靜之安全 之保障,故以自喪失 其占有時起,溯及回 復其原來之權利為 宜,爰增訂第二項; 俾杜爭議。

- 失物或其他非基於原 占有人之意思而喪失 其占有之物,如現占有 人由公開交易場所,或 由販賣與其物同種之 物之商人,以善意買得 者,非償還其支出之價 金,不得回復其物。
- 金,不得回復其物。

第九百五十條 盜贓、遺 第九百五十條 盗贓或 為配合現行條文第九百 遺失物如占有人由拍|四十九條之修正,本條爰 賣或公共市場,或由販配合修正,增列「其他非 賣與其物同種之物之基於原占有人之意思而 商人,以善意買得者,喪失其占有之物」,亦適 非償還其支出之價用無償回復之例外規 |定;「占有人」修正為「現 占有人。又現行規定「公 共市場 易誤解為僅指公 營之市場而已,惟推其真 意,舉凡公開交易之場所 均屬之,拍賣或一般商店 亦包括在內,為避免誤 解,爰將「拍賣或公共市 場」修正為「公開交易場 所」。

- 第九百五十一條 贓、遺失物或其他非基 於原占有人之意思而 喪失其占有之物,如係 金錢或未記載權利人 之有價證券,不得向其 善意受讓之現占有人 請求回復。
- 盗 第九百五十一條 復。

盗贓為配合修正條文第九百 或遺失物,如係金錢或四十九條,爰將本條適用 無記名證券,不得向其|範圍擴張及於「其他非基 善意占有人,請求回於原占有人之意思而喪 |失其占有之物 |;「占有 人」修正為「善意受讓之 現占有人」。另配合現行 條文第九百零八條規定, 將「無記名證券」修正為 「未記載權利人之有價 證券」。

第九百五十一條之一		一、本條新增。
第九百四十九條及第		二、依通說所示,現行條
九百五十條規定,於原		文第九百四十九條
占有人為惡意占有		及第九百五十條規
者,不適用之。		定之回復請求權人,
		本不以占有物之所
		有人為限,尚及於其
		他具有占有權源之
		人,例如物之承租
		人、借用人、受寄人
		或質權人等是(黃右
		以 頁 惟八 寸 足 ( )
		第四六 () 頁; 史尚
		寬:物權法論,第五
		一九頁等參照)。此
		外,原占有人縱無占
		有本權,除係惡意占
		有之情形外,善意占
		有人所受之保護,依
		占有章之規定幾與
		有權占有人同,爰增
		訂本條。
第九百五十二條 善意	第九百五十二條 善意	得就占有物為使用、收益
占有人於推定其為適	<del></del>	者,不以所有權為限,地
法所有之權利 範圍	法所有之權利得為占	上權、典權、租賃權等,
內,得為占有物之使	有物之使用及收益。	亦得為之。惟其權利之內
用 <u>、</u> 收益。		容,有得為占有物之使用
		或收益者,有依其性質無
		使用收益權者(如質權),
		後者無適用本條之必要,
		現行規定易使人誤解為
		不問權利之範圍如何,一
		律均得為占有物之使用
		及收益。為避免誤解並期
		明確,本條爰予修正。
第九百五十三條 善意	第九百五十三條 善意	一、現行條文酌作文字及
占有人就占有物之滅	占有人 <u>,</u> 因可歸責於自	標點符號調整。
失或毀損,如係因可歸	己之事由,致占有物滅	二、至於善意占有人如因
責於自己之事由所致	失或毀損者,對於回復	不可歸責於自己之
者,對於回復請求人僅	請求人,僅以滅失或毀	事由,致占有物滅失
以滅失或毀損所受之	損所受之利益為限,負	或毀損者,對於回復
1		
利益為限,負賠償之	賠償之責。	請求人雖不負損害
利益為限,負賠償之   責。	賠償之責。	請求人雖不負損害 賠償責任,然善意占
	賠償之責。	

		益者,仍應依不當得 利之規定負返還之
		責,乃屬當然,併此 說明。
第九百五十四條 善有,得價 善有,得價 不	一 所支出之必要費用,得 向回復請求人請求償 還。但已就占有物取得	必費種護繕築損用九法項孳用書均確占要有種護繕築損用九法項孳用書均確,有數學有調查與對於之本的,請明同學的學問,與一個人對的人對的人對的人對,與一個人對,與一個人對,與一個人對,與一個人對,不可以一個人對,不可以一個人對,不可以一個人對,不可以一個人一個人對,不可以一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一
第九百五十六條 有意思之 八 八 八 八 八 八 八 八 八 八 八 八 八 八 八 八 八 八 八	占有人 <u>,</u> 或無所有意思 之占有人,因可歸責於	二、至於惡意、他主占有 人因不可歸責於自 己之事由,致占有物
第九百五十九條 <u>善意</u> <u>占有人自確知其無占有</u> <u>本權時起,為惡意占有</u> 人。 善意占有人於本 權訴訟敗訴時,自 <u>訴狀</u> 送達之日起,視為惡意 占有人。	 訴時,自其訴訟拘束發	一、增訂第一項;現行條 文移列為第二項,並

者,例如所有人已向 占有人提出權利證 明文件或國家機關 對其發出返還占有 物之通知,此際,善 意占有人應轉變為 惡意占有人(德國民 法第九百九十條第 一項參照),爰增訂 第一項,以求公允。 至如不能證明善意 占有人已有上開情 事者,則其僅於本條 第二項之情形,始轉 變為惡意占有人,自 屬當然。 三、又「訴訟拘束」一詞 非民事訴訟法上之 用語,其真意係指訴 訟繫屬之時。惟通說 均認為應以訴狀送 達於占有人之日,視 為惡意占有人,較符 合本條規定之趣 旨,爰將「訴訟拘束 發生 | 修正為「訴狀 送達」。又所謂「本 權訴訟敗訴」,係指 實體上判決確定而 言,乃屬當然。 第九百六十三條之一 · 、 本條新增。 數人共同占有一物 二、共同占有之占有物受 時,各占有人得就占有 第三人侵害時,應容 物之全部,行使第九百 許各占有人就占有 六十條或第九百六十 物之全部,行使現行 條文第九百六十條 二條之權利。 依前項規定,取回 之自力救濟或現行 或返還之占有物,仍為 條文第九百六十二 占有人全體占有。 條之物上請求權,始 得保障各共同占有 人之權益。 三、占有人依前項規定, 取回或返還之占有 物,於共同占有人間

		1 77 1 1 0 1 17
		之效果如何?宜明
		文定之,爰增訂第二
		項,以期明確。
第九百六十五條 數人	第九百六十五條 數人	配合修正條文第九百六
共 <u>同</u> 占有一物時,各占	共占有一物時,各占有	十三條之一酌作文字修
有人就其占有物使用	人 <u>·</u> 就其占有物使用之	正。
之範圍,不得互相請求	範圍,不得互相請求占	
占有之保護。	有之保護。	

# 民法物權編

審查會通過

條文對照表

行政院、司法院函請審議

# 審 查 會 通 過 行政院、司法院函請審議「民法物權編部分條文修正草案」條文對照表 現 行 法

審查會通過條文	行政院、司法院函請審議	現行法	說明
(照案通過)	第二章 所有權	第二章 所有權	行政院、司法院函請審議:
第二章 所有權			章名未修正
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第二節 不動產所有權	第二節 不動產所有權	行政院、司法院函請審議:
第二節 不動產所有權			節名未修正
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百條之一 第七百七十四條	第八百條之一 第七百七十四條	行政院、司法院函請審議:
第八百條之一 第七百七十四條	至前條規定,於地上權人 <u>、農</u>	至前條規定,於地上權人、地	配合新增第四章之一「農育權」
至前條規定,於地上權人 <u>、農</u>	育權人、不動產役權人、典權	役權人、典權人、承租人、其	及修正第五章章名「不動產役權
育權人、不動產役權人、典權	人、承租人、其他土地、建築	他土地、建築物或其他工作物	」與條文,而修正本條。
人、承租人、其他土地、建築	物或其他工作物利用人準用之	利用人準用之。	審查會:照案通過。
物或其他工作物利用人準用之	0		
o			
(照案通過)	第三章 地上權	第三章 地上權	行政院、司法院函請審議:
第三章 地上權			章名未修正
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第一節 普通地上權		行政院、司法院函請審議:
第一節 普通地上權			一、新增節名。

(照案通過)	第八百三十二條 稱 <u>普通</u> 地上權	第八百三十二條 稱地上權者,	二、按區分地上權雖屬地上權之 一種,惟區分地上權性質及效 力仍有其特殊性,故為求體系 完整,爰仿質權章,分設二節 規範普通地上權及區分地上權 ,並於修正條文第八百四十一 條之一增訂區分地上權之定義 性規定,以示其不同之特性。 審查會:照案通過。 行政院、司法院函請審議:
第八百三十二條 稱 <u>普通</u> 地上權 者,謂以在他人土地之上 <u>下</u> 有 建築物或其他工作物為目的而 使用其土地之權。	者,謂以在他人土地之上 <u>下</u> 有 建築物或其他工作物為目的而 使用其土地之權。	謂以在他人土地之上有建築物 <u>,</u> 或其他工作物 <u>,或竹木</u> 為目 的而使用其土地之權。	一、本章將地上權分為普通地上權分為一條至 第八百四十一條為有關普通地 上權之規定。而本條係關於故 一

	1	•	
			用、收益之情形。為避免地上
			權與農育權之內容重複,爰將
			本條「或竹木」三字刪除,俾
			地上權之使用土地目的僅限於
			有建築物或其他工作物。又當
			事人間為上開目的約定已構成
			地上權之內容,地政機關於辦
			理登記時,宜將該設定目的予
			以配合登記。
			三、地上權之範圍依現行條文規
			定「以在他人土地上
			」等文字觀之,易使人誤解為
			僅限於在土地之上設定,惟學
			者通說及實務上見解均認為在
			土地上空或地下均得設定。為
			避免疑義,爰將「土地上」修
			正為「土地之上下」,以期明
			確。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百三十三條 (刪除)	第八百三十三條 第七百七十四	行政院、司法院函請審議:
第八百三十三條 (刪除)		條至第七百九十八條之規定,	一、 <u>本條刪除</u> 。
		於地上權人間,或地上權人與	二、現行條文準用規定,已在修
		土地所有人間,準用之。	正條文第八百條之一作概括規
1	I	I	I .

		定,本條已無規定必要,爰予 刪除。 <b>審查會:</b> 照案通過。
(照案通過)	第八百三十三條之一 地上權未	行政院、司法院函請審議:
第八百三十三條之一 地上權未	定有期限者,存續期間逾二十	一、本條新增。
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	二、地上權雖未定有期限,但非
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	有相當之存續期間,難達土地
在時,法院得因當事人之請求	,斟酌地上權成立之目的、建	利用之目的,不足以發揮地上
,斟酌地上權成立之目的、建	築物或工作物之種類、性質及	權之社會機能。又因科技進步
築物或工作物之種類、性質及	利用狀況等情形,定其存續期	,建築物或工作物之使用年限
利用狀況等情形,定其存續期	間或終止其地上權。	有日漸延長趨勢,為發揮經濟
間或終止其地上權。		效用,兼顧土地所有人與地上
		權人之利益,爰明定土地所有
		人或地上權人均得於逾二十年
		後,請求法院斟酌地上權成立
		之目的、建築物或工作物之名
		種狀況而定地上權之存續期間
		;或於地上權成立之目的不有
		在時,法院得終止其地上權。
		又此項請求係變更原物權之內
		容,性質上為形成之訴,應以
		形成判決為之。若地上權經認
		定抵押權者,法院得依民事訓

•			
			訟法第六十七條之一規定告知
			參加訴訟,以保障抵押權人之
			權益,併予敘明。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百三十三條之二 以公共建		行政院、司法院函請審議:
第八百三十三條之二 以公共建	設為目的而成立之地上權,未		一、本條新增。
設為目的而成立之地上權,未	定有期限者,以該建設使用目		二、按以公共建設(例如大眾捷
定有期限者,以該建設使用目	的完畢時,視為地上權之存續		運、高速鐵路等)為目的而成
的完畢時,視為地上權之存續	期限。		立之地上權,原即難以定其使
期限。			用年限,爰增訂本條明定以公
			共建設為目的而成立之地上權
			,以該建設使用目的完畢時,
			視為其存續期限。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百三十四條 地上權無支付	第八百三十四條 地上權未定有	行政院、司法院函請審議:
第八百三十四條 地上權無支付	<u>地租之約定者</u> ,地上權人得隨	期限者,地上權人得隨時拋棄	一、無支付地租之地上權,無論
<u>地租之約定者</u> ,地上權人得隨	時拋棄其權利。	其權利。 <u>但另有習慣者,不在</u>	是否定有期限,地上權人拋棄
時拋棄其權利。		<u>此限</u> 。	其權利,對於土地所有人有利
		<u>前項拋棄,應向土地所有</u>	而無害,爰將現行條文第一項
		人以意思表示為之。	以地上權人未定有期限者,地
			上權人始得隨時拋棄權利之限
			制規定加以修正。又從保障土
			地所有人之利益言,縱有不同
•	•	•	•

之習慣,亦無規定之必要,爰 將該項但書刪除。

二、現行條文第二項牽涉拋棄之 方式,不僅為地上權之問題, 其他限制物權亦有之,且現行 條文第七百六十四條已有概括 規定,爰予刪除。

審查會:照案通過。

### (照案涌渦)

第八百三十五條 地上權定有期 限,而有支付地租之約定者, 地上權人<u>得支付未到期之三年</u> 分地租後,拋棄其權利。

地上權未定有期限,而有 支付地租之約定者,地上權人 拋棄權利時,應於一年前通知 土地所有人,或支付未到期之 一年分地租。

因不可歸責於地上權人之 事由,致土地不能達原來使用 之目的時,地上權人於支付前 二項地租二分之一後,得拋棄 其權利;其因可歸責於土地所 第八百三十五條 <u>地上權定有期</u> 限,而有支付地租之<u>約定</u>者, 地上權人<u>得支付未到期之三年</u> 分地租後,拋棄其權利。

地上權未定有期限,而有 支付地租之約定者,地上權人 拋棄權利時,應於一年前通知 土地所有人,或支付未到期之 一年分地租。

因不可歸責於地上權人之 事由,致土地不能達原來使用 之目的時,地上權人於支付前 二項地租二分之一後,得拋棄 其權利;其因可歸責於土地所 有人之事由,致土地不能達原 第八百三十五條 有支付地租之 <u>訂定</u>者,<u>其</u>地上權人拋棄權利 時,應於一年前通知土地所有 人,或支付未到支付期之一年 分地租。

## 行政院、司法院函請審議:

- 一、支付地租而定有期限之地上權,於地上權人拋棄其權利時,對土地所有人而言,較諸支付地租而未定有期限之地上權人拋棄權利之影響為大,為保障其利益,爰修正第一項,以實力。至發餘之地上權人須支付未到期之三年分地租後,始得拋棄其權利。至殘餘之地上權期限不滿三年者,即無此項規定之適用,僅應支付殘餘期間之地租,自不待言。
- 二、支付地租而未定有期限之地 上權人,應於一年前通知土地

有人之事由,致土地不能達原	來使用之目的時,地上權人亦	所有人,或支付未到期之一年
來使用之目的時,地上權人亦	得拋棄其權利,並免支付地租	一
<u>得拋棄其權利,並免支付地租</u>	<u> </u>	爱增訂第二項。 
<u>·</u>		三、地上權旨在充分使用土地,
		如因不可歸責於地上權人之事
		由,致不能達原來使用土地之
		目的時,應許地上權人拋棄其
		權利。惟如仍依前二項規定始
		得拋棄,未免過苛,為兼顧土
		地所有人及地上權人雙方之利
		益,其危險應由雙方平均負擔
		。至土地所有人因負有消極容
		忍地上權人使用土地之義務,
		是以如因可歸責於土地所有人
		之事由,致不能達地上權原來 之事由,致不能達地上權原來
		使用土地之目的時,地上權人
		已無法行使權利,此際應許其
		名支付地租,無條件拋棄地上 第二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十
		權,始為公允,爰增訂第三項
		惟,知為公儿,友谊引第二項
		<b>審查會:</b> 照案通過。
(照案通過)	第八百三十五條之一 地上權設	行政院、司法院函請審議:
第八百三十五條之一 地上權設	定後,因土地價值之昇降,依	一、本條新增。

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。

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。 原定地租給付顯失公平者,當 事人得請求法院增減之。

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。

- 二、土地之價值,在社會經濟有變遷之情形下,常多變動,如於地上權設定後,因土地價值之昇降,地上權人給付原定地租,依一般觀念顯然不公平者,為保障雙方當事人之權益,並避免爭議,爰增訂第一項,由當事人提起民事訴訟,請求法院以判決增減其地租,以期允當。
- 三、原未訂有地租之地上權,如 因土地所有人就土地之租稅及 其他費用等負擔增加,而非設 定地上權當時所得預料者,如 仍令土地所有人單獨負擔,顯 失公平,基於情事變更法則, 土地所有人亦得提起民事訴訟 ,請求法院酌定地租,爰增訂 第二項。

審查會:照案通過。

#### (照案涌渦)

第八百三十六條 地上權人積欠 地租達二年之總額,除另有習

第八百三十六條 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

第八百三十六條 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

# 行政院、司法院承請審議:

一、依現行條文第一百十四條規 定,法律行為經撤銷者,視為

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。

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。 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。

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。 其地上權。

前項撤銷,應向地上權人以意思表示為之。

自始無效。惟本條所謂撤銷地 上權,並無溯及效力,僅係向 將來發生消滅效力,其性質應 為終止權,爰將本條「撤銷」 二字修正為「終止」。又地上 權人積欠地和達二年之總額, 十地所有人終止地上權前,仍 應踐行定期催告程序,以兼顧 地上權人之利益,最高法院六 十八年台上字第七七七號判例 著有明文, 為明確計, 爰以明 文規定之。其地上權經設定抵 押權者,為保障抵押權人之權 益,爰增訂土地所有人於催告 地上權人時,應同時將催告之 事實誦知抵押權人, 俾抵押權 人得以利害關係人之身分代位 清償,使地上權不被終止。十 地所有人如違反本條規定不予 通知時,則對抵押權人因此所 受之損害,應負損害賠償之責

二、地上權有地租之約定經登記

		者,因該地租已為地上權之內
		容,具有物權效力。地上權讓
		與時,受讓人即應合併計算讓
		與人所欠租額,並與其連帶負
		清償責任,以保障土地所有人
		之權益。惟受讓人就前地上權
		人積欠之地租清償後,得否向
		該前地上權人求償,則依其內
		部關係定之。如地租之約定未
		經登記者,則僅發生債之關係
		,地上權讓與時,該地租債務
		並不當然由受讓人承擔,爰增
		訂第二項。
		三、現行條文第二項移列為第三
		項,並將「撤銷」二字修正為
		「終止」。
		審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百三十六條之一 土地所有	行政院、司法院函請審議:
第八百三十六條之一 土地所有	權讓與時,已預付之地租,非	一、本條新增。
權讓與時,已預付之地租,非	經登記,不得對抗第三人。	二、地上權有地租之約定,而其
經登記,不得對抗第三人。		預付地租之事實經登記者,方
		能發生物權效力,足以對抗第
		三人,故土地及地上權之受讓

人或其他第三人(例如抵押權 人),當受其拘束,爰增訂本 條。至於未經登記者,僅發生 債之效力,地上權人仍應向受 讓人支付地租,惟其得向讓與 人請求返還該預付部分,無待 明文。 審查會:照案通過。

#### ( 照案涌渦)

第八百三十六條之二 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;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。

前項約定之使用方法,非 經登記,不得對抗第三人。

第八百三十六條之二 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;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。

前項約定之使用方法,非 經登記,不得對抗第三人。

# 行政院、司法院函請審議:

- 一、本條新增。
- 二、土地是人類生存之重要資源 ,土地之物盡其用與其本質維 護,俾得永續利用,應力求其 平衡,爰增設第一項(第七百六十八條、第二百六十八條、第二百七十一條、魁北克民法第一千一百七十一條,第一千條第一項等,使第一項等所,使第一項等所,使第一項等所,使第一項等所,使第一項等所,使第一項等所,使第一項等所,使第一項等所,使第一項等所,使第一項等所,可以的定之方法。 地上權人使用土地不僅應 其設定之目的及約定之方法為

之,且應保持土地之本質,不 得為使其不能回復原狀之變更 、過度利用或戕害其自我更新 能力,以維護土地資源之永續 利用。

三、若地上權有約定之使用方法 者,其約定須經登記,方能構 成地上權之內容,發生物權效 力,足以對抗第三人,故土地 及地上權之受讓人或其他第三 人(例如抵押權人),當受其 拘束,爰增訂第二項。

審查會:照案通過。

# (照案通過)

第八百三十六條之三 地上權人 違反前條第一項規定,經土地 所有人阻止而仍繼續為之者, 土地所有人得終止地上權。地 上權經設定抵押權者,並應同 時將該阻止之事實通知抵押權 人。 第八百三十六條之三 地上權人 違反前條第一項規定,經土地 所有人阻止而仍繼續為之者, 土地所有人得終止地上權。地 上權經設定抵押權者,並應同 時將該阻止之事實通知抵押權 人。

- 一、本條新增。
- 二、地上權人使用土地如有違反 前條第一項規定之情事者,應 使土地所有人有阻止之權。如 經阻止而仍繼續為之者,並使 其有終止地上權之權,以維護 土地資源之永續性及土地所有 人之權益,爰仿現行條文第四 百三十八條之立法體例,增訂

前段規定。若地上權經設定抵 押權者,為保障抵押權人之權 益,爰參酌修正條文第八百三 十六條第一項規定,增訂土地 所有人於阻止地上權人時,應 同時將該阻止之事實通知抵押 權人之規定。 審查會:照案通過。 第八百三十八條 地上權人得將 第八百三十八條 地上權人,得 行政院、司法院函請審議: ( 照案涌渦 ) 第八百三十八條 地上權人得將 其權利讓與他人或設定抵押權 將其權利讓與他人。但契約另 一、地上權為財產權之一種,依 其權利讓與他人或設定抵押權 有訂定或另有習慣者,不在此 。但契約另有約定或另有習慣

。但契約另有約定或另有習慣

者,不在此限。

前項約定,非經登記,不 得對抗第三人。

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。

者,不在此限。

前項約定,非經登記,不 得對抗第三人。

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。

限。

- 其性質, 地上權人原則上得自 由處分其權利,亦得以其權利 設定抵押權,以供擔保債務之 履行。 為周延計, 爰增列地上 權人得以其權利設定抵押權, 並將現行條文之「訂定」修正 為「約定」後,改列為第一項
- 二、前項約定經登記者,方能發 生物權效力,足以對抗第三人 , 故十地及地上權之受讓人或 其他第三人(例如抵押權人) ,當受其拘束,爰增訂第二項

0

三、地上權之社會作用,係在調和土地與地上物間之使用關係,建築物或其他工作物通常不能脫離土地而存在,兩者必須相互結合,方能發揮其經濟作用。故地上權與其建築物或其他工作物之讓與或設定其他權利,應同時為之,以免地上物失其存在之權源,有違地上權設置之目的,爰增訂第三項。

審查會:照案通過。

### (照案涌渦)

第八百三十八條之一 土地及其 土地上之建築物,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。

前項地上權,因建築物之

第八百三十八條之一 土地及其 土地上之建築物,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

前項地上權,因建築物之 滅失而消滅。

或建築物為拍賣時,亦同。

- 一、本條新增。
- 二、土地及其土地上之建築物, 同屬於一人所有,宜將土地及 其建築物,併予查封、拍賣, 為強制執行法第七十五條第三 項、辦理強制執行事件應行注 意事項四十(七)所明定。如未併 予拍賣,致土地與其建築物之 拍定人各異時,因無從期待當 事人依私法自治原則洽定土地

滅失而消滅。					使用權,為解決基地使用權問
					題,自應擬制當事人有設定地
					上權之意思,以避免建築物被
					拆除,危及社會經濟利益,爰
					明定此時視為已有地上權之設
					定。惟其地租、期間及範圍,
					宜由當事人協議定之;如不能
					協議時,始請求法院以判決定
					之。如土地及其土地上之建築
					物同屬一人所有,執行法院僅
					就土地或建築物拍賣時,依前
					述同一理由,亦宜使其發生法
					定地上權之效力,爰增訂第一
					項。
					三、法定地上權係為維護土地上
					之建築物之存在而設,而該建
					築物於當事人協議或法院判決
					所定期間內滅失時,即無保護
					之必要(最高法院八十五年台
					上字第四四七號判例參照),
					爰增訂第二項,以杜爭議。
					審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百三十九條	地上權消滅時	第八百三十九條	地上權消滅時	行政院、司法院函請審議:

第八百三十九條 地上權消滅時 ,地上權人得取回其工作物。 但應回復土地原狀。

地上權人不於地上權消滅 後一個月內取回其工作物者, 工作物歸屬於土地所有人。其 有礙於土地之利用者,土地所 有人得請求回復原狀。

地上權人取回其工作物前 ,應通知土地所有人。土地所 有人<u>願</u>以時價購買者,地上權 人非有正當理由,不得拒絕。 ,地上權人得取回其工作物。 但應回復土地原狀。

地上權人不於地上權消滅 後一個月內取回其工作物者, 工作物歸屬於土地所有人。其 有礙於土地之利用者,土地所 有人得請求回復原狀。

地上權人取回其工作物前 ,應通知土地所有人。土地所 有人<u>願</u>以時價購買者,地上權 人非有正當理由,不得拒絕。 ,地上權人得取回其工作物<u>及</u> <u>竹木,</u>但應回復土地原狀。

前項情形,土地所有人以 時價購買<u>其工作物,或竹木</u>者 ,地上權人不得拒絕。

- 一、為配合現行條文第八百三十 二條之修正,爰將現行條文「 及竹木」、「或竹木」三字刪 除,並將現行條文第二項調移 列為第三項,並酌作文字修正 。
- 二、地上權消滅時,地上權人有 取回其工作物之權利。惟地上 權人如不欲行使取回權時,工 作物究應如何處理?現行法尚 無明文規定,易滋疑義。而該 物如有礙土地之利用,為兼顧 土地所有人之權益,土地所有 人得請求地上權人回復原狀, 爰增訂第二項。
- 三、為促使土地所有人早日知悉 地上權人是否行使取回權,爰 修正第三項,明定地上權人取 回其工作物前,有通知土地所 有人之義務。又依現行條文第 二項規定,土地所有人行使購 買權時,地上權人有無拒絕之 權?學者間見解不一,為兼顧

第二百六十九條第一項但書規定,爰於第三項明定土地所有人行使購買權時,地上權人非有正當理由,不得拒絕,以期明確。

審查會:照案通過。

#### (照案通過)

第八百四十條 地上權人之工作物為建築物者,如地上權因存續期間屆滿而消滅,<u>地上權人</u>得於期間屆滿前,定一個月以上之期間,請求土地所有人按該建築物之時價為補償。但契約另有約定者,從其約定。

土地所有人拒絕地上權人 前項補償之請求或於期間內不 為確答者,地上權之期間應酌 量延長之。地上權人不願延長 者,不得請求前項之補償。

第一項之時價不能協議者 , 地上權人或土地所有人得聲 第八百四十條 地上權人之工作物為建築物者,如地上權因存續期間屆滿而消滅,<u>地上權人</u>得於期間屆滿前,定一個月以上之期間,請求土地所有人按該建築物之時價為補償。但契約另有約定者,從其約定。

土地所有人拒絕地上權人 前項補償之請求或於期間內不 為確答者,地上權之期間應酌 量延長之。地上權人不願延長 者,不得請求前項之補償。

第一項之時價不能協議者 ,地上權人或土地所有人得聲 請法院裁定之。土地所有人不 第八百四十條 地上權人之工作 物為建築物者,如地上權因存 續期間屆滿而消滅,土地所有 人<u>應</u>按該建築物之時價為補 償。但契約另有訂定者,從其 訂定。

土地所有人,於地上權存 續期間屆滿前,得請求地上權 人,於建築物可得使用之期限 內,延長地上權之期間。地上 權人拒絕延長者,不得請求前 項之補償。

#### 行政院、司法院函請審議:

當事人雙方之利益及參考修正條文第九百十九條、日本民法

 請法院裁定之。土地所有人不 願依裁定之時價補償者,適用 前項規定。

依第二項規定延長期間者 ,其期間由土地所有人與地上 權人協議定之;不能協議者, 得請求法院斟酌建築物與土地 使用之利益,以判決定之。

前項期間屆滿後,除經土 地所有人與地上權人協議者外 ,不適用第一項及第二項規定 <u>願依裁定之時價補償者,適用</u> 前項規定。

依第二項規定延長期間者 ,其期間由土地所有人與地上 權人協議定之;不能協議者, 得請求法院斟酌建築物與土地 使用之利益,以判決定之。

前項期間屆滿後,除經土 地所有人與地上權人協議者外 ,不適用第一項及第二項規定 。 之日之後,是乃當然之理。

- 二、為維持建築物之社會經濟功能,兼顧地上權人之利益,並 迅速確定其法律關係,爰於第 二項增訂「土地所有人拒絕地 上權人前項補償之請求或於期間內不為確答者,地上權之期間應酌量延長之」之規定,使 地上權期間當然接續原存續期間而延長,僅生應延長期間之 長短問題。
- 三、如土地所有人願按該建築物之時價補償,由地上權人與土地所有人協議定之;於不有人。 地所有人協議定之裁定之裁定,地所有人以,也是不可以,也是不可以, 得聲請法院為時價之裁定之時價 補償時,適用第二項規定的量 延長地上權之期間,爰增訂第 三項。至於上述聲請法院事件 (如同非訟事件法第一百八十 二條第一項有關收買股份價格

之裁定)。

四、依第二項規定地上權應延長期間者,其延長之期間為何,亦由土地所有人與地上權人協議定之;於不能協議時,土地所有人或地上權人得請求法院對酌建築物與土地使用之利益,以判決酌定延長期間,爰增訂第四項。又此項請求,應依民事訴訟程序行之,性質上係形成之訴,法院酌定期間之判決,為形成判決。

五、依第四項延長期間,以一次 為限,故於延長之期間屆滿後 ,不再適用第一項及第二項規 定,俾免地上權期間反覆綿延 ;但如土地所有人與地上權人 另達成協議延長地上權期間者 ,當尊重其協議,爰增訂第五 項。

六、至地上權非因存續期間屆滿 而消滅者,因建築物屬工作物 之一種,應回歸修正條文第八

	1	•	
			百三十九條之適用,要屬當然
			,併予指明。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百四十一條 地上權不因建	第八百四十一條 地上權不因工	行政院、司法院函請審議:
第八百四十一條 地上權不因建	<u>築物或其他</u> 工作物之滅失而消	作物 <u>或竹木</u> 之滅失而消滅。	為配合現行條文第八百三十二條
<u>築物或其他</u> 工作物之滅失而消	滅。		之修正,爰於「工作物」上增列
滅。			「建築物或其他」等文字,並將
			「或竹木」三字刪除。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第二節 區分地上權		行政院、司法院函請審議:
第二節 區分地上權			一、本節新增。
			二、區分地上權與普通地上權不
			同,已於本章第一節為說明,
			且關於區分地上權之規定已增
			訂六條,為使地上權章之體系
			更為完整,爰增訂本節節名。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百四十一條之一 稱區分地		行政院、司法院函請審議:
第八百四十一條之一 稱區分地	上權者,謂以在他人土地上下		一、本條新增。
上權者,謂以在他人土地上下	之一定空間範圍內設定之地上		二、由於人類文明之進步,科技
之一定空間範圍內設定之地上	權。		與建築技術日新月異,土地之
權。			利用已不再侷限於地面,而逐
			漸向空中與地下發展,由平面

化而趨於立體化,遂產生土地 分層利用之結果,有承認土地 上下一定空間範圍內設定地上 權之必要。爰仿日本民法第二 百六十九條之二第一項之立法 例,增訂「區分地上權」之定 義性規定。

審查會:照案通過。

#### ( 照案涌渦)

第八百四十一條之二 區分地上 權人得與其設定之土地上下有 使用、收益權利之人,約定相 互間使用收益之限制。其約定 未經土地所有人同意者,於使 用收益權消滅時,土地所有人 不受該約定之拘束。

前項約定,非經登記,不 得對抗第三人。 第八百四十一條之二 區分地上 權人得與其設定之土地上下有 使用、收益權利之人,約定相 互間使用收益之限制。其約定 未經土地所有人同意者,於使 用收益權消滅時,土地所有人 不受該約定之拘束。

前項約定,非經登記,不得對抗第三人。

- 一、本條新增。
- 二、區分地上權呈現垂直鄰接狀態,具有垂直重力作用之特性,與平面相鄰關係不同。為解決區分地上權人與就其設定範圍外上下四周之該土地享有使用、收益權利之人相互間之權利義務關係,爰於第一項前段明定得約定相互間使用收益之限制。此項限制,包括限制之限制。此項限制,包括限制土地方人對土地之使用收益,例如約定土地所有人於地面上不得設置若干噸以上重量之工作物或區分地上權人工作物之

重量範圍等是。又與土地所有 人約定時,土地所有權人自應 受該約定之拘束,僅於與其他 使用權人約定時,始發生該約 定是否須經土地所有人同意及 對其發生效力與否之問題,爰 增訂後段規定。至所謂使用收 益權,包括區分地上權與普通 地上權均屬之。 三、又前項約定經登記者,方能 發生物權效力,足以對抗第三 人,故土地及地上權之受讓人 或其他第三人(例如抵押權人 ),常受其拘束,爰增訂第二 項。 審查會: 照案涌渦。 ( 照案涌渦) 第八百四十一條之三 法院依第 行政院、司法院函請審議: 一、本條新增。 第八百四十一條之三 法院依第 八百四十條第四項定區分地上 八百四十條第四項定區分地上 權之期間,足以影響第三人之 二、區分地上權如為第三人之權 權之期間,足以影響第三人之 權利者,應併斟酌該第三人之 利標的或第三人有使用收益權 權利者,應併斟酌該第三人之 利益。 者,法院依修正條文第八百四 利益。 十條第四項定該地上權延長之 期間時,勢必影響該第三人之

(照案通過)	第八百四十一條之四 區分地上	權利,為兼顧該第三人之 ,法院應併斟酌其利益, 允當。 審查會:照案通過。 行政院、司法院函請審議:	
第八百四十一條之四 區分地上	權依第八百四十條規定,以時	一、本條新增。	
權依第八百四十條規定,以時	價補償或延長期間,足以影響	二、區分地上權之工作物為	<b>}建築</b>
價補償或延長期間,足以影響	第三人之權利時,應對該第三	物,依修正條文第八百四	]十條
第三人之權利時,應對該第三	人為相當之補償。補償之數額	規定以時價補償或延長期	間,
人為相當之補償。補償之數額	以協議定之;不能協議時,得	足以影響第三人之權利問	,例
以協議定之;不能協議時,得	聲請法院裁定之。	如同意設定區分地上權之	<u>′</u> 第三
聲請法院裁定之。		人或相鄰之區分地上權人	、,其
		權利原處於睡眠狀態或受	限制
		之情況下,將因上開情形	须而受
		影響等是,基於公平原則	」,應
		由土地所有人或區分地上	<u>:</u> 權人
		對該第三人為相當之補償	1。補
		償之數額宜由當事人以協	議方
		式行之;如不能協議時,	始聲
		請法院裁定,此裁定性質	[上屬
		非訟事件。	
		審查會:照案通過。	
(照案通過)	第八百四十一條之五 同一土地	行政院、司法院函請審議:	

第八百四十一條之五 同一土地 有區分地上權與以使用收益為 目的之物權同時存在者,其後 設定物權之權利行使,不得妨 害先設定之物權。 有區分地上權與以使用收益為 目的之物權同時存在者,其後 設定物權之權利行使,不得妨 害先設定之物權。

# 一、本條新增。

二、基於區分地上權係就土地分 層立體使用之特質,自不宜拘 泥於用益物權之排他效力,是 土地所有人於同一土地設定區 分地上權後,宜許其得再設定 用益物權(包括區分地上權) , 反之, 亦然, 以達土地充分 利用之目的。此際,同一不動 產上用益物權與區分地上權同 時存在,自應依設定時間之先 後, 定其優先效力, 亦即後設 定之區分地上權或其他用益物 權不得妨害先設定之其他用益 物權或區分地上權之權利行使 。又區分地上權(或用益物權 ) 若係獲得先存在之用益物權 (或區分地上權)人之同意而 設定者,後設定之區分地上權 (或用益物權)則得優先於先 物權行使權利,蓋先物權人既 已同意後物權之設定,先物權 應因此而受限制。再所謂同一

I			
			,要屬當然,併予敘明。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百四十一條之六 區分地上		行政院、司法院函請審議:
第八百四十一條之六 區分地上	權,除本節另有規定外,準用		一、本條新增。
權,除本節另有規定外,準用	關於普通地上權之規定。		二、關於普通地上權之規定,依
關於普通地上權之規定。			其性質與區分地上權不相牴觸
			者,皆在適用之列,爰設準用
			規定,以期周延。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第四章 (刪除)	第四章 永佃權	行政院、司法院函請審議:
第四章 (刪除)			一、 <u>本章刪除</u> 。
			二、永佃權之設定,將造成土地
			所有人與使用人之永久分離,
			影響農地之合理利用。且目前
			實務上各地政事務所受理永佃
			權設定登記案件甚少,且部分
			案件係基於為保障抵押權或保
			障農地所有權移轉之權利而設
			定,已扭曲永佃權之本旨,足
			見目前永佃權之規定已無存在
			之價值。且按民法物權編施行
			法修正條文第十三條之二明定

			過渡條款,故刪除本章規定, 對於修正施行前已發生之永佃 權,亦無任何影響,爰將「永 佃權」一章刪除。 審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百四十二條 (刪除)	第八百四十二條 稱永佃權者,	行政院、司法院函請審議:
第八百四十二條 (刪除)		謂支付佃租永久在他人土地上	<u>本條刪除</u> 。理由同前。
		為耕作或牧畜之權。	審查會:照案通過。
		永佃權之設定,定有期限	
		者,視為租賃,適用關於租賃	
		之規定。	
(照案通過)	第八百四十三條 (刪除)	第八百四十三條 永佃權人得將	行政院、司法院函請審議:
第八百四十三條 (刪除)		其權利讓與他人。	<u>本條刪除</u> 。理由同前。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百四十四條 (刪除)	第八百四十四條 永佃權人因不	行政院、司法院函請審議:
第八百四十四條 (刪除)		可抗力,致其收益減少或全無	<u>本條刪除</u> 。理由同前。
		者,得請求減少或免除佃租。	審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百四十五條 (刪除)	第八百四十五條 永佃權人不得	行政院、司法院函請審議:
第八百四十五條 (刪除)		將土地出租於他人。	<u>本條刪除</u> 。理由同前。
		永佃權人違反前項之規定	審查會:照案通過。
		者,土地所有人得撤佃。	
(照案通過)	第八百四十六條 (刪除)	第八百四十六條 永佃權人,積	行政院、司法院函請審議:

第八百四十六條 (刪除)		欠地租達二年之總額者,除另 有習慣外,土地所有人得撤佃 。	本條刪除。理由同前。 審查會:照案通過。
(照案通過) 第八百四十七條 (刪除)	第八百四十七條 (刪除)	第八百四十七條 前二條之撤佃 ,應向永佃權人,以意思表示 為之。	行政院、司法院函請審議: 本條刪除。理由同前。 審查會:照案通過。
(照案通過) 第八百四十八條 (刪除)	第八百四十八條 (刪除)	第八百四十八條 第八百三十九 條之規定,於永佃權準用之。	行政院、司法院函請審議: <u>本條刪除</u> 。理由同前。 審查會:照案通過。
(照案通過) 第八百四十九條 (刪除)	第八百四十九條 (刪除)	第八百四十九條 永佃權人讓與 其權利於第三人者,所有前永 佃權人,對於土地所有人所欠 之租額,由該第三人負償還之 責。	行政院、司法院函請審議: <u>本條刪除</u> 。理由同前。 審查會:照案通過。
(照案通過) 第八百五十條 (刪除)	第八百五十條 (刪除)	第八百五十條 第七百七十四條 至第七百九十八條之規定,於 永佃權人間,或永佃權人與土 地所有人間準用之。	行政院、司法院函請審議: 本條刪除。理由同前。 審查會:照案通過。
(照案通過) 第四章之一 農育權	第四章之一 農育權		行政院、司法院函請審議:  一、 <u>本章新增</u> 。  二、本法修正條文已將永佃權章  刪除,另地上權章修正條文第

	1	
		八百三十二條亦已刪除「或竹
		木」,俾地上權之使用目的僅
		限於有建築物或其他工作物,
		是民法就用益物權有以建築物
		或其他工作物為目的之地上權
		,而對於以農業之使用收益為
		內容之用益物權則付諸闕如,
		參酌我國農業政策、資源永續
		利用及物盡其用之本法物權編
		修正主軸,增訂本章,以建立
		完整之用益物權體系,並符實
		際需要。又此項新設物權係以
		農業使用及土地保育為其重要
		內容,且單純之種植竹木,未
		達森林之程度,亦非農業使用
		所能涵蓋,爰名為「農育權」
		,俾求名實相符。
		<b>審查會:</b> 照案通過。
(照案通過)	第八百五十條之一 稱農育權者	行政院、司法院函請審議:
第八百五十條之一 稱農育權者	,謂在他人土地為農作、森林	一、本條新增。
,謂在他人土地為農作、森林	、養殖、畜牧、種植竹木或保	二、本條規定農育權之意義。其
、養殖、畜牧、種植竹木或保	育之權。	內容參考農業發展條例第三條
育之權。	農育權之期限,不得逾二	第十二款規定為(一)農育權係存

農育權之期限,不得逾二 十年;逾二十年者,縮短為二 十年。但以造林、保育為目的 或法令另有規定者,不在此限 。 十年;逾二十年者,縮短為二 十年。但以造林、保育為目的 或法令另有規定者,不在此限 。

三、農育權之期限如過於長久, 將有害於公益,經斟酌農業發 展、經濟利益及實務狀況等因 素,認以二十年為當。如訂約 期間超過二十年者,亦縮短為 二十年。但以造林、保育為目 的,實務上須逾二十年始能達 其目的者,事所恆有,或法令

		另有規定之情形時,為期顧及 事實,爰增訂第二項但書。 <b>審查會:</b> 照案通過。
(照案通過)	第八百五十條之二 農育權未定	行政院、司法院函請審議:
第八百五十條之二 農育權未定	有期限時,除以造林、保育為	一、 <u>本條新增</u> 。
有期限時,除以造林、保育為	目的者外,當事人得隨時終止	二、按農育權未定有期限者,除
目的者外,當事人得隨時終止	之。	以造林、保育為目的之農育權
之。	前項終止,應於六個月前	外,當事人自得隨時終止,惟
前項終止,應於六個月前	通知他方當事人。	為兼顧土地所有人與農育權人
通知他方當事人。	第八百三十三條之一規定	利益,參考農業發展條例第二
第八百三十三條之一規定	,於農育權以造林、保育為目	十一條第三項規定,應於六個
,於農育權以造林、保育為目	的而未定有期限者準用之。	月前通知他方當事人,爰增訂
的而未定有期限者準用之。		第一項及第二項。又依第一項
		規定得使農育權消滅者,包括
		土地所有人及農育權人,故明
		定當事人均有此項終止權。
		三、至於農育權以造林、保育為
		目的而未定有期限者,非有相
		當之存續期間,難達土地利用
		之目的,爱明定準用修正條文
		第八百三十三條之一規定,土
		地所有人或農育權人得請求法
		院斟酌造林或保育之各種狀況

而定農育權之存續期間;或於 造林、保育之目的不存在時, 法院得終止其農育權。又此項 請求係變更原物權之內容,性 質上為形成之訴,應以形成判 決為之,併予敘明。

審查會:照案通過。

#### (照案通過)

第八百五十條之三 農育權人得 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。

前項約定,非經登記不得 對抗第三人。

農育權與其農育工作物不 得分離而為讓與或設定其他權 利。 第八百五十條之三 農育權人得 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。

前項約定,非經登記不得 對抗第三人。

農育權與其農育工作物不 得分離而為讓與或設定其他權 利。

## 行政院、司法院函請審議:

- 一、本條新增。
- 二、農育權為財產權之一種,依 其性質,農育權人原則上得自 由處分其權利,亦得以其權利 設定抵押權,以供擔保債務之 履行。惟契約另有約定或另有 習慣者,則應從其約定或習慣 ,以示限制,爰增訂第一項。
- 三、前項約定經登記者,方能構成農育權之內容,發生物權效力,始足以對抗第三人,故土地及農育權之受讓人或其他第三人(例如抵押權人),當受其拘束,爰增訂第二項。

四、因農育權而設置於土地上之

農育工作物例如水塔、倉庫等 ,應與農育權相互結合,始能 發揮其經濟作用。為避免該權 利與其農育工作物之使用割裂 ,於第三項明定二者不得分離 而為讓與或設定其他權利,例 如農育工作物不得單獨設定典 權是。

審查會:照案通過。

#### (照案通過)

第八百五十條之四 農育權有支 付地租之約定者,農育權人因 不可抗力致收益減少或全無時 ,得請求減免其地租或變更原 約定土地使用之目的。

前項情形,農育權人不能 依原約定目的使用者,當事人 得終止之。

前項關於土地所有人得行 使終止權之規定,於農育權無 支付地租之約定者,準用之。 第八百五十條之四 農育權有支 付地租之約定者,農育權人因 不可抗力致收益減少或全無時 ,得請求減免其地租或變更原 約定土地使用之目的。

前項情形,農育權人不能 依原約定目的使用者,當事人 得終止之。

前項關於土地所有人得行 使終止權之規定,於農育權無 支付地租之約定者,準用之。

- 一、本條新增。
- 二、農育權人在他人之土地為農作、森林、養殖、畜牧或種植竹木等收益,通常情形雖可預期,然若遭遇不可抗力,或全無原約定目的之收益減少或全無者,事所恆有。例如耕作因天旱水災,皆屬不可抗力,此種收益減少或全無之事實,既非農育權人故意或過失所致,將有支付地租約定之農育權,若仍令其依原約定給付全額地租,有失公平。又土地設定農育

權之用途不止一端,雖因不可 抗力致其原約定目的之收益減 少或全無,惟農育權人如變更 原約定土地使用之目的仍可繼 續使用該土地回復原來之收益 者,如原約定之目的為養殖, 嗣因缺水而不能養殖,惟仍可 作為畜牧使用而回復原來之收 益是。此種情形,宜許其有請 求變更之權,俾求地盡其利。 爰增訂第一項,明定農育權人 得向土地所有人請求減免其地 租或請求變更原約定土地使用 之目的,以昭公允。又本項所 定農育權人之減免地租請求權 , 一經行使, 即生減免地租之 效果,應屬形成權之性質(最 高法院七十一年台上字第二九 九六號判例意旨參照),併予 指明。

三、至農育權人如因不可抗力致 不能依原約定之目的使用時, 有違農育權設定之目的,為兼

顧農育權人及土地所有人雙方 之利益,爰於第二項增訂,此 種情形農育權人及土地所有人 均得終止農育權, 俾使土地資 源得另作合理之規劃。 四、惟於無約定支付地租之農育 權者,如因不可抗力致不能依 原約定之目的使用時,農育權 人可依修正條文第八百五十條 之九準用修正條文第八百三十 四條規定,隨時使其權利消滅 。此際另應賦予土地所有人亦 得終止農育權,始為公允,爰 增訂第三項,以兼顧土地所有 人之利益。 審查會: 照案涌渦。 第八百五十條之五 農育權人不 ( 照案涌渦) 行政院、司法院函請審議: 第八百五十條之五 農育權人不 得將土地或農育工作物出租於 一、本條新增。 得將十地或農育工作物出租於 他人。但農育工作物之出租另 二、土地所有人設定農育權於農 他人。但農育工作物之出租另 有習慣者,從其習慣。 育權人,多置重於農育權人能 有習慣者,從其習慣。 農育權人違反前項規定者 有效使用其十地。如農育權人 農育權人違反前項規定者 , 土地所有人得終止農育權。 不自行使用土地或設置於土地 ,土地所有人得終止農育權。 上之農育工作物,而以之出租

於他人,使農地利用關係複雜 化,並與土地所有人同意設定 農育權之原意不符,爰增訂第 一項,明定禁止出租之限制。 但關於農育工作物之出租另有 習慣者,例如倉庫之短期出租 等是,自宜從其習慣。

三、第二項明定農育權人違反前 項規定之效果,土地所有人得 終止農育權。

審查會:照案通過。

#### (照案通過)

第八百五十條之六 農育權人應 依設定之目的及約定之方法, 為土地之使用收益;未約定使 用方法者,應依土地之性質為 之,並均應保持其生產力或得 永續利用。

農育權人違反前項規定, 經土地所有人阻止而仍繼續為 之者,土地所有人得終止農育 權。農育權經設定抵押權者, 並應同時將該阻止之事實通知 第八百五十條之六 農育權人應 依設定之目的及約定之方法, 為土地之使用收益;未約定使 用方法者,應依土地之性質為 之,並均應保持其生產力或得 永續利用。

農育權人違反前項規定, 經土地所有人阻止而仍繼續為 之者,土地所有人得終止農育 權。農育權經設定抵押權者, 並應同時將該阻止之事實通知 抵押權人。

- 一、本條新增。
- 二、土地是人類生存之重要自然 資源,農育權本即以土地之農 業生產或土地保育為其內容, 故一方面應物盡其用,他方面 則應維護土地之本質,保持其 生產力,俾得永續利用,為謀 兩者間之平衡,爰增訂第一項 (瑞士民法第七百六十八條、 第七百六十九條、日本民法第 二百七十一條、魁北克民法第

抵押權人。	

一千一百二十條、義大利民法 第九百七十二條第一項第一款 、荷蘭民法第五編第七章第八 十九條第二項參照)。農育權 人使用土地不僅應依其設定之 目的及約定之方法為之,且應 保持土地之生產力;土地之使 用不得為使其不能回復原狀之 變更、過度利用或戕害其自我 更新能力,以避免自然資源之 枯竭,例如某種殺蟲劑或除草 劑之過度、連年使用,有害土 地之自我更新能力時,即不得 任意施用等,方符農育權以農 業使用或保育為內容之本質。 至所謂設定之目的,係指修正 條文第八百五十條之一第一項 所定農作、森林、養殖、畜牧 、種植竹木或保育等目的而言 ,併予敘明。

三、農育權人違反前項義務,經 土地所有人阻止而仍繼續者, 為達地盡其利之目的,並兼顧

農育權人與土地所有人間利益 之平衡,爰增訂第二項前段, 明定土地所有人得終止農育權 。若農育權經設定抵押權者, 為保障抵押權人之權益,爰參 酌修正條文第八百三十六條之 三規定,增訂第二項後段。

審查會:照案通過。

### (照案涌渦)

第八百五十條之七 農育權消滅 時,農育權人得取回其土地上 之出產物及農育工作物。

第八百三十九條規定,於 前項情形準用之。

第一項之出產物未及收穫 而土地所有人又不願以時價購 買者,農育權人得請求延長農 育權期間至出產物可收穫時為 止,土地所有人不得拒絕。但 延長之期限,不得逾六個月。 第八百五十條之七 農育權消滅 時,農育權人得取回其土地上 之出產物及農育工作物。

第八百三十九條規定,於 前項情形準用之。

第一項之出產物未及收穫 而土地所有人又不願以時價購 買者,農育權人得請求延長農 育權期間至出產物可收穫時為 止,土地所有人不得拒絕。但 延長之期限,不得逾六個月。

- 一、本條新增。
- 二、依現行條文第六十六條第二項規定,不動產之出產物,尚未分離者,為該不動產之部分。惟土地上之出產物,為農育權人花費勞力或資金之所得;農育工作物,如係農育權人因實現農育權而設置,皆宜於農育權消滅時由農育權人收回,始合乎情理。爰增訂第一項。
- 三、農育權人於取回前項之出產 物及工作物時應盡之義務,及 不取回時該物之歸屬等,宜準 用修正條文第八百三十九條有

關地上權之規定,爰增訂第二 項。

四、農育權消滅時,土地上之出產物因尚未成熟而未及收穫, 土地所有人又不願以時價購買者,應許農育權人得請求延長農育權期間至該出產物可收穫時為止,土地所有人不得拒絕,俾保障農育權人之權益,惟為兼顧土地所有人之權益,其期間最長不得逾六個月,以期平允,爰增訂第三項。

審查會:照案通過。

## (照案通過)

第八百五十條之八 農育權人得 為增加土地生產力或使用便利 之特別改良。

農育權人將前項特別改良 事項及費用數額,以書面通知 土地所有人,土地所有人於收 受通知後不即為反對之表示者 ,農育權人於農育權消滅時, 得請求土地所有人返還特別改 第八百五十條之八 農育權人得 為增加土地生產力或使用便利 之特別改良。

農育權人將前項特別改良 事項及費用數額,以書面通知 土地所有人,土地所有人於收 受通知後不即為反對之表示者 ,農育權人於農育權消滅時, 得請求土地所有人返還特別改 良費用。但以其現存之增價額

- 一、本條新增。
- 二、農育權人於保持土地原有性 質及效能外,其因增加勞力、 資本,致增加土地生產力或使 用上之便利,為土地特別改良 ,可增進土地利用及土地生產 之增加,爰增訂第一項。
- 三、為調整農育權人與土地所有 人財產損益變動,農育權人自

I	1	1
良費用。但以其現存之增價額	為限。	得向土地所有人請求返還特別
為限。	前項請求權,因二年間不	改良事項費用,但其費用之返
前項請求權,因二年間不	行使而消滅。	還,須農育權人曾以書面將特
行使而消滅。		別改良事項及費用數額通知土
		地所有人,土地所有人於收受
		通知後不即為反對之表示,且
		農育權消滅時現存之增價額為
		限,始得請求返還,以兼顧雙
		方當事人權益之保障,爰增訂
		第二項。
		四、為使法律關係得以從速確定
		,參考現行條文第四百五十六
		條規定費用返還請求權時效為
		二年,爰增訂第三項。
		<b>審查會:</b> 照案通過。
(照案通過)	第八百五十條之九 第八百三十	
第八百五十條之九 第八百三十	四條、第八百三十五條第一項	一、本條新增。
四條、第八百三十五條第一項	、第二項、第八百三十五條之	二、農育權與地上權均為使用他
、第二項、第八百三十五條之	一至第八百三十六條之一、第	人土地之物權,性質近似,爰
一至第八百三十六條之一、第	八百三十六條之二第二項規定	增訂本條。
八百三十六條之二第二項規定	,於農育權準用之。	審查會:照案通過。
,於農育權準用之。		
(照案通過)		     行政院、司法院函請審議:

第五章 <u>不動產</u> 役權			本章需役及供役客體已從土地擴 張至其他不動產,為使章名名實 相符,爰將本章章名由地役權修
			正為不動產役權,其他相關條文 併配合調整之。
			審查會:照案通過。
(照案通過) 第八百五十一條 稱 <u>不動產</u> 役權 者,謂以他人 <u>不動產</u> 供自己 <u>不</u>	第八百五十一條 稱 <u>不動產</u> 役權 者,謂以他人 <u>不動產</u> 供自己 <u>不</u> 動產通行、汲水、採光、眺望	第八百五十一條 稱地役權者, 謂以他人土地供自己土地便宜 之用之權。	行政院、司法院函請審議:  一、地役權之現行規定係以供役  地供需役地便宜之用為內容。
<u>動產通行、汲水、採光、眺望</u> 、電信或其他以特定便宜之用 為目的之權。	<u>、電信或其他以特定便宜之用</u> <u>為目的</u> 之權。		惟隨社會之進步,不動產役權 之內容變化多端,具有多樣性 ,現行規定僅限於土地之利用 關係已難滿足實際需要。為發
			揮不動產役權之功能,促進土 地及其定著物之利用價值,爰 將「土地」修正為「不動產」
			。 二、不動產役權係以他人之不動 產承受一定負擔以提高自己不
			動產利用價值之物權,具有以 有限成本實現提升不動產資源 利用效率之重要社會功能,然
			因原規定「便宜」一詞過於抽

象及概括,不僅致社會未能充 分利用,且登記上又僅以「地 役權」登記之,而無便宜之具 體內容,無從發揮公示之目的 ,爰明文例示不動產役權之便 宜類型,以利社會之運用,並 便於地政機關為便官具體內容 之登記。又法文所稱「通行、 汲水」係積極不動產役權便宜 類型之例示,凡不動產役權人 得於供役不動產為一定行為者 ,均屬之;至「採光、眺望」 則為消極不動產役權便官類型 之例示,凡供役不動產所有人 對需役不動產負有一定不作為 之義務,均屬之。至「其他以 特定便宜之用為目的」,則除 上述二種類型以外之其他類型 ,例如「電信」依其態樣可能 是積極或消極,或二者兼具, 均依其特定之目的定其便宜之 具體內容。不動產役權便宜之 具體內容屬不動產役權之核心

		部分,基於物權之公示原則以 及為保護交易之安全,地政機 關自應配合辦理登記,併予指 明。 審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百五十一條之一 同一不動	行政院、司法院函請審議:
第八百五十一條之一 同一不動	產上有不動產役權與以使用收	一、本條新增。
產上有不動產役權與以使用收	益為目的之物權同時存在者,	二、不動產役權多不具獨占性,
益為目的之物權同時存在者,	其後設定物權之權利行使,不	宜不拘泥於用益物權之排他效
其後設定物權之權利行使,不	得妨害先設定之物權。	力,俾使物盡其用,爰增訂本
得妨害先設定之物權。		條。準此,不動產所有人於其
		不動產先設定不動產役權後,
		無須得其同意,得再設定用益
		物權(包括不動產役權),反
		之,亦然。此際,同一不動產
		上用益物權與不動產役權同時
		存在,自應依設定時間之先後
		,定其優先效力,亦即後設定
		之不動產役權或其他用益物權
		不得妨害先設定之其他用益物
		權或不動產役權之權利行使。
		又不動產役權(或用益物權)
		若係獲得先存在之用益物權(

(照案通過)

第八百五十二條 <u>不動產</u>役權<u>因</u> 時效而取得者,以繼續並表見 者為限。

前項情形,需役不動產為 共有者,共有人中一人之行為 ,或對於共有人中一人之行為 ,為他共有人之利益,亦生效 力。

向行使不動產役權取得時 效之各共有人為中斷時效之行 為者,對全體共有人發生效力 第八百五十二條 <u>不動產</u>役權因 時效而取得者,以繼續並表見 者為限。

前項情形,需役不動產為 共有者,共有人中一人之行為 ,或對於共有人中一人之行為 ,為他共有人之利益,亦生效 力。

向行使不動產役權取得時 效之各共有人為中斷時效之行 為者,對全體共有人發生效力 。 第八百五十二條 地役權以繼續 並表見者為限,因時效而取得。 或不動產役權)人之同意而設 定者,後設定之不動產役權( 或用益物權)則得優先於先物 權行使權利,蓋先物權既已同 意後物權之設定,先物權應因 此而受限制。再所謂同一不動 產,乃指同一範圍內之不動產 ,要屬當然,併予敘明。

審查會: 照案通過。

# 行政院、司法院函請審議:

- 一、現行條文移列為第一項,並 作文字修正。
- 二、需役不動產為共有者,可否 因時效而取得不動產役權?再 者,如數人共有需役不動產, 其中部分需役不動產所有人終 止通行,其餘需役不動產所有人 人是否因此而受影響?現行 尚無明文規定,易滋疑義。鑑 於共有人間利害攸關,權利與 共,爰仿日本民法第二百,明定 「共有人中一人之行為,或對

0

		行中之各共有人為之,不需擴 及未行使之其他共有人,即對
		全體共有人發生效力;準此, 中斷時效若非對行使不動產役 權時效取得之共有人為之,自
		不能對他共有人發生效力,爰 參照前開日本民法第二百八十
		四條第二項規定,增訂第三項
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·

得由需役 <u>不動產</u> 分離而為讓與	,或為其他權利之標的物。	他權利之標的物。	審查會:照案通過。
,或為其他權利之標的物。			
(照案通過)	第八百五十四條 <u>不動產</u> 役權人	第八百五十四條 地役權人,因	行政院、司法院函請審議:
第八百五十四條 <u>不動產</u> 役權人	因行使或維持其權利 <u>,</u> 得為必	行使或維持其權利得為必要之	不動產役權人為遂行其權利之目
因行使或維持其權利 <u>,</u> 得為必	要之 <u>附隨</u> 行為。但應擇於供役	行為。但應擇於供役地損害最	的,於行使其不動產役權或維持
要之 <u>附隨</u> 行為。但應擇於供役	不動產損害最少之處所及方法	少之處所及方法為之。	其不動產役權起見,有另須為必
不動產損害最少之處所及方法	為之。		要行為之時,學者有稱此必要行
為之。			為為「附隨不動產役權」,並認
			為其與「主不動產役權」同其命
			運。故此必要行為非指行使不動
			產役權之行為,乃行使不動產役
			權以外之另一概念,如汲水不動
			產役權於必要時,得為埋設涵管
			或通行之附隨行為,即其適例。
			因此,為期立法之明確,並杜爭
			端,爰於「必要行為」增列「附
			隨」二字。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百五十五條 不動產役權人	第八百五十五條 地役權人,因	行政院、司法院函請審議:
第八百五十五條 <u>不動產</u> 役權人	因行使權利而為設置者,有維	行使權利而為設置者,有維持	一、為行使不動產役權而須使用
因行使權利而為設置者,有維	持其設置之義務。 <u>其設置由供</u>	其設置之義務。	工作物者,該工作物有由不動
持其設置之義務。 <u>其設置由供</u>	役不動產所有人提供者,亦同	供役地所有人,得使用前	產役權人設置者;亦有由供役
役不動產所有人提供者,亦同	۰	項之設置。但有礙地役權之行	不動產所有人提供者。在該設

供役<u>不動產</u>所有人<u>於無礙</u> 不動產役權行使之範圍內,得 使用前項之設置,並應按其受 益之程度,分擔維持其設置之 費用。 供役<u>不動產</u>所有人<u>於無礙</u> 不動產役權行使之範圍內,得 使用前項之設置,並應按其受 益之程度,分擔維持其設置之 費用。 使者,不在此限。

前項情形,供役地所有人 ,應按其受益之程度,分擔維 持其設置之費用。 置如由供役不動產所有人提供之情形,因其係為不動產役權人之利益,自應由不動產役權人負維持其設置之義務,始為平允,爰增訂第一項後段。又不動產役權人既有維持其設置之義務,自係以自己費用為之,自屬當然。

二、現行條文第二項及第三項, 合併規定為第二項,俾求文字 簡潔。

審查會:照案通過。

#### ( 照案涌渦)

第八百五十五條之一 供役不動產所有人或不動產役權人因行使不動產役權之處所或方法有變更之必要,而不甚礙不動產役權人或供役不動產所有人權利之行使者,得以自己之費用,請求變更之。

第八百五十五條之一 供役不動 產所有人或不動產役權人因行 使不動產役權之處所或方法有 變更之必要,而不甚礙不動產 役權人或供役不動產所有人權 利之行使者,得以自己之費用

,請求變更之。

- 一、本條新增。
- 二、設定不動產役權時,雖定有 行使不動產役權之處所或方法 ,惟供役不動產所有人或不動 產役權人認有變更之必要時, 有無請求變更之權?現行法尚 無明文規定,學者通說採肯定 見解。基於誠信原則,如其變 更不甚妨礙不動產役權人或供 役不動產所有人權利之行使,

			應許其有此請求權。爰參考德國民法第一千零二十三條、瑞士民法第七百四十二條立法例,明定供役不動產所有人或不動產役權人得以自己之費用請
			求變更不動產役權人行使權利 之處所或方法,以期明確。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百五十六條 需役不動產經	第八百五十六條 需役地經分割	行政院、司法院函請審議:
第八百五十六條 需役 <u>不動產</u> 經	分割者,其 <u>不動產</u> 役權為各部	者,其地役權 <u>,</u> 為各部分之利	配合章名修正,並為標點符號之
分割者,其 <u>不動產</u> 役權為各部	分之利益仍為存續。但 <u>不動產</u>	益,仍為存續。但地役權之行	整理。
分之利益仍為存續。但 <u>不動產</u>	役權之行使,依其性質祇關於	使,依其性質 <u>,</u> 祇關於需役地	審查會:照案通過。
役權之行使,依其性質祇關於	需役不動產之一部分者,僅就	之一部分者,僅就該部分仍為	
需役不動產之一部分者,僅就	該部分仍為存續。	存續。	
該部分仍為存續。			
(照案通過)	第八百五十七條 供役 <u>不動產</u> 經	第八百五十七條 供役地經分割	行政院、司法院函請審議:
第八百五十七條 供役 <u>不動產</u> 經	分割者, <u>不動產</u> 役權就其各部	者,地役權 <u>,</u> 就其各部分 <u>,</u> 仍	配合章名修正,並為標點符號之
分割者, <u>不動產</u> 役權就其各部	分仍為存續。但 <u>不動產</u> 役權之	為存續。但地役權之行使,依	整理。
分仍為存續。但 <u>不動產</u> 役權之	行使,依其性質祇關於供役不	其性質,祇關於供役地之一部	審查會:照案通過。
行使,依其性質祇關於供役不	動產之一部分者,僅對於該部	分者,僅對於該部分仍為存續	
動產之一部分者,僅對於該部	分仍為存續。	0	
分仍為存續。			
(照案通過)	第八百五十八條 (刪除)	第八百五十八條 第七百六十七	行政院、司法院函請審議:

第八百五十八條 (刪除)		條之規定,於地役權準用之。	一、 <u>本條刪除</u> 。 二、為配合現行條文第七百六十
			一
			爰予刪除。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百五十九條 <u>不動產</u> 役權 <u>之</u>	第八百五十九條 地役權無存續	行政院、司法院函請審議:
第八百五十九條 <u>不動產</u> 役權 <u>之</u>	<u>全部或一部</u> 無存續之必要時,	之必要時,法院因供役地所有	一、不動產役權因情事變更致一
<u>全部或一部</u> 無存續之必要時,	法院因供役 <u>不動產</u> 所有人之 <u>請</u>	人之聲請,得宣告地役權消滅	部無存續必要之情形,得否依
法院因供役 <u>不動產</u> 所有人之 <u>請</u>	<u>求</u> ,得 <u>就其無存續必要之部分</u>	0	本條規定請求法院宣告不動產
<u>求</u> ,得 <u>就其無存續必要之部分</u>	,宣告 <u>不動產</u> 役權消滅。		役權消滅,法無明文,易滋疑
,宣告 <u>不動產</u> 役權消滅。	不動產役權因需役不動產		義,為期明確,爰於本條增列
不動產役權因需役不動產	滅失或不堪使用而消滅。		不動產役權之一部無存續必要
滅失或不堪使用而消滅。			時,供役不動產所有人亦得請
			求法院就其無存續必要之部分
			,宣告不動產役權消滅,俾彈
			性運用,以符實際,並改列為
			第一項。又不動產役權原已支
			付對價者,不動產役權消滅時
			,不動產役權人得依不當得利
			之規定,向供役不動產所有人
			請求返還超過部分之對價,乃
			屬當然,不待明定。
			二、不動產役權於需役不動產滅

		失或不堪使用時,是否仍須依本條第一項向法院請求宣告不動產役權消滅,學說上有不同意見。為免爭議,爰增訂第二項,明定上開情形其不動產役權當然消滅,毋待法院為形成判決之宣告。 審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百五十九條之一 不動產役	行政院、司法院函請審議:
第八百五十九條之一 不動產役	權消滅時,不動產役權人所為	一、本條新增。
權消滅時,不動產役權人所為	之設置,準用第八百三十九條	二、不動產役權消滅時,不動產
之設置,準用第八百三十九條	規定。	役權人有無回復原狀之義務,
規定。		以及其與供役不動產所有人間
		就不動產役權有關之設置,權
		利義務關係如何?現行法尚無
		如第修正條文八百五十條之七
		農育權準用修正條文第八百三
		十九條地上權之規定,適用上
		易滋疑義,爰參酌學者意見並
		斟酌實際需要,增訂準用規定
		。又本條之「設置」,係指不
		動產役權人為行使不動產役權
		而為之設置,應屬當然。

		審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百五十九條之二 第八百三	行政院、司法院函請審議:
第八百五十九條之二 第八百三	十四條至第八百三十六條之三	一、 <u>本條新增</u> 。
十四條至第八百三十六條之三	規定,於不動產役權準用之。	二、不動產役權與地上權均使用
規定,於不動產役權準用之。		他人土地之物權,性質近似,
		爰增訂本條。
		審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百五十九條之三 基於以使	行政院、司法院函請審議:
第八百五十九條之三 基於以使	用收益為目的之物權或租賃關	一、本條新增。
用收益為目的之物權或租賃關	係而使用需役不動產者,亦得	二、為發揮不動產役權之功能,
係而使用需役不動產者,亦得	為該不動產設定不動產役權。	增進土地及其定著物之價值,
為該不動產設定不動產役權。	前項不動產役權,因以使	爰增訂第一項,得設定不動產
前項不動產役權,因以使	用收益為目的之物權或租賃關	役權之人,不限於需役不動產
用收益為目的之物權或租賃關	係之消滅而消滅。	之所有人,地上權人、其他基
係之消滅而消滅。		於以使用收益為目的之物權或
		租賃關係而使用需役不動產者
		,亦得為之。
		三、前項之不動產役權乃基於以
		使用收益為目的之物權或租賃
		關係而使用需役不動產者為自
		己使用需役不動產之利益而設
		定,其設定又無須得到土地所
		有人之同意,是以,該不動產

		,	_
		役權之存續自應與	1原得使用需
		役不動產之權利同	」,爰增訂第
		二項,使其隨原權	利消滅而歸
		於消滅。	
		審查會:照案通過。	
(照案通過)	第八百五十九條之四 不動產役	行政院、司法院函請領	審議:
第八百五十九條之四 不動產役	權,亦得就自己之不動產設定	一、本條新增。	
權,亦得就自己之不動產設定	之。	二、按現行供役不動	産僅限於對
之。		他人土地設定之,	若供役不動
		產為需役不動產所	有人所有,
		所有人本得在自己	所有之不動
		產間,自由用益,	尚無設定不
		動產役權之必要,	且有權利義
		務混同之問題,是	自己不動產
		役權承認與否,學	說上不無爭
		議。然而隨社會進	步,不動產
		資源有效運用之型	[態,日新月
		異,為提高不動產	之價值,就
		大範圍土地之利用	,對各宗不
		動產,以設定自己	不動產役權
		方式,預為規劃,	即可節省嗣
		後不動產交易之成	本,並維持
		不動產利用關係穩	定。例如建
	I	l	I

		築商開發社區時,通常日後對不動產相互利用必涉及多數人,為建立社區之特殊風貌,預先設計建築之風格,並完整規劃各項公共設施,此際,以設定自己不動產役權方式呈現,遂有重大實益。對於自己不動產役權,德國學說及實務見解亦予以承認。為符合社會脈動,使物盡其用,並活絡不可養
		役權之運用,爰增設自己不動 產役權之規定(瑞士民法第七
		百三十三條規定參照),以利 適用。
		審查會:照案通過。
(照案通過) 第八百五十九條之五 第八百五 十一條至第八百五十九條之二 規定,於前二條準用之。	第八百五十九條之五 第八百五 十一條至第八百五十九條之二 規定,於前二條準用之。	行政院、司法院函請審議:  一、本條新增。  二、基於以使用收益為目的之物 權或租賃關係而使用需役不動 產者,為該不動產設定之不動 產役權,以及自己不動產役權
		,除不動產役權之設定人及設 定客體與一般不動產役權有異

			者外,於性質不相牴觸之情形
			下,仍得準用一般不動產役權
			之規定,爰增訂本條。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第六章 抵押權	第六章 抵押權	行政院、司法院函請審議:
第六章 抵押權			章名未修正
			審查會:因誤繕,現行及修正條
			文「第七章」章次均更正為「第
			六章」餘照案通過。
(照案通過)	第三節 其他抵押權	第三節 其他抵押權	行政院、司法院函請審議:
第三節 其他抵押權			節名未修正
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八百八十二條 地上權、 <u>農育</u>	第八百八十二條 地上權、永佃	行政院、司法院函請審議:
第八百八十二條 地上權、 <u>農育</u>	<u>權</u> 及典權,均得為抵押權之標	權 <u>、</u> 及典權,均得為抵押權之	配合刪除第四章「永佃權」及新
權及典權,均得為抵押權之標	的物。	標的物。	增第四章之一「農育權」修正文
的物。			字及標點符號。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第八章 典權	第八章 典權	行政院、司法院函請審議:
第八章 典權			章名未修正
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百十一條 稱典權者,謂支	第九百十一條 稱典權者,謂支	行政院、司法院函請審議:
第九百十一條 稱典權者,謂支	付典價在他人之不動產為使用	付典價占有他人之不動產,而	一、典權之成立究否以占有他人

付典價在他人之不動產為使用		。 為使用及收益之權。	   之不動產為要件,學說與實務
、收益,於他人不回贖時,取	得該不動產所有權之權。		(最高法院三十八年台上字第
得該不動產所有權之權。			   一六三號判例參照)尚有爭議
			   。惟查占有僅係用益物權以標
			   的物為使用收益之當然結果,
			   乃為典權之效力,而非成立要
			   件,現行條文在定義規定內列
			入「占有」二字,易滋疑義,
			為期明確,爰將前段「占有」
			二字,修正為「在他人之不動
			產」,並酌為文字調整。
			二、典權特質之一,乃出典人未
			行使回贖權時,典權人取得典
			物所有權(現行條文第九百二
			十三條、第九百二十四條參照
			),爰於後段增列「於他人不
			回贖時,取得該不動產所有權
			」,俾使定義更為周全,以沿
			化典權之社會功能。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百十三條 典權之約定期限	第九百十三條 典權之約定期限	行政院、司法院函請審議:
第九百十三條 典權之約定期限	不滿十五年者,不得附有到期	不滿十五年者,不得附有到期	一、現行條文未修正,改列為第
不滿十五年者,不得附有到期	不贖即作絕賣之條款。	不贖即作絕賣之條款。	一項。

不贖即作絕賣之條款。

典權附有絕賣條款者,出 典人於典期屆滿不以原典價回 贖時,典權人即取得典物所有 權。

超賣條款非經登記,不得 對抗第三人。 典權附有絕賣條款者,出 典人於典期屆滿不以原典價回 贖時,典權人即取得典物所有 權。

<u>絕賣條款非經登記,不得</u> 對抗第三人。

- 三、當事人約定有絕賣條款者, 經登記後方能發生物權效力, 足以對抗第三人,故土地及典 權之受讓人或其他第三人(例 如抵押權人),當受其拘束, 爰增訂第三項。

審查會:照案通過。

(照案通過)

第九百十四條 (刪除)

第九百十四條 第七百七十四條

第九百十四條 (刪除)

至第八百條之規定於典權人間 或典權人與土地所有人間準用 之。

- 一、本條刪除。
- 二、現行條文第九百十四條準用 之規定,已於修正條文第八百 條之一作概括之規定,是以本 條已無規定之必要,爰予刪除

審查會:照案通過。

#### (照案通過)

第九百十五條 典權存續中,典權人得將典物轉典或出租於他 人。但另有<u>約定</u>或另有習慣者 ,依其約定或習慣。

典權定有期限者,其轉典 或租賃之期限,不得逾原典權 之期限,未定期限者,其轉典 或租賃,不得定有期限。

轉典之典價,不得超過原

土地及其土地上之建築物 同屬一人所有,而為同一人設 定典權者,典權人就該典物不 得分離而為轉典或就其典權分 離而為處分。 第九百十五條 典權存續中,典權人得將典物轉典或出租於他 人。但另有<u>約定</u>或另有習慣者 ,依其約定或習慣。

典權定有期限者,其轉典 或租賃之期限,不得逾原典權 之期限,未定期限者,其轉典 或租賃,不得定有期限。

<u>轉典之典價,不得超過原</u> 典價。

土地及其土地上之建築物 同屬一人所有,而為同一人設 定典權者,典權人就該典物不 得分離而為轉典或就其典權分 離而為處分。 第九百十五條 典權存續中,典權人得將典物轉典或出租於他 人。但<u>契約</u>另有訂定<u>,</u>或另有 習慣者,依其訂定或習慣。

典權定有期限者,其轉典 或租賃之期限,不得逾原典權 之期限,未定期限者,其轉典 或租賃,不得定有期限。轉典 之典價,不得超過原典價。

- 一、按契約乃當事人互相表示意 思一致之法律行為,現行條文 第一項之「訂定」宜修正為「 約定」,並酌為文字調整。
- 二、第二項後段文字改列為第三項,免滋疑義。
- 三、土地及土地上建築物之同一 典權人,就其典權原得自由而 為轉典或其他處分,然為避免 法律關係之複雜化,爰對於同 一人所有之土地及土地上建築 物,同時或先後為同一人設定 典權之情形,增訂第四項限制 規定,典權人就其典物即土地 及其土地上之建築物不得分離

1		I	
			而為轉典或就其典權分離而為
			處分。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百十七條 典權人得將典權	第九百十七條 典權人得將典權	行政院、司法院函請審議:
第九百十七條 典權人得將典權	讓與他人 <u>或設定抵押權</u> 。	讓與他人。	一、典權為財產權之一種,依其
讓與他人 <u>或設定抵押權</u> 。	<u>典物為土地,典權人在其</u>	前項受讓人對於出典人取	性質,典權人得自由處分其權
典物為土地,典權人在其	上有建築物者,其典權與建築	得與典權人同一之權利。	利,亦得以其權利設定抵押權
上有建築物者,其典權與建築	物,不得分離而為讓與或其他		,以供擔保債務之履行。為周
物,不得分離而為讓與或其他	<u>處分。</u>		延計,爰修正第一項,增訂典
<u>處分。</u>			權人得將典權設定抵押權之規
			定。
			二、典權之受讓人當然取得其權
			利,無特別規定之必要,且修
			正條文第八百三十八條僅規定
			得讓與,而無受讓人取得原權
			利之文字,爰刪除現行條文第
			二項。
			三、典權人在典物之土地上營造
			建築物者,典權與該建築物應
			不得各自分離而為讓與或其他
			處分,例如建築物設定抵押權
			時,典權亦應一併設定抵押權
			,反之亦同,俾免因建築物與

土地之使用權人不同,造成法 律關係複雜之困擾,爰增訂第 二項。 審查會: 照案通過。 ( 照案通過) 第九百十七條之一 典權人應依 行政院、司法院函請審議: 第九百十七條之一 典權人應依 典物之性質為使用收益,並應 一、本條新增。 典物之性質為使用收益, 並應 保持其得永續利用。 二、不動產是人類生存之重要資 保持其得永續利用。 典權人違反前項規定,經 源,固應物盡其用,發揮其最 典權人違反前項規定,經 出典人阻止而仍繼續為之者, 大經濟效益,然為免自然資源 出典人阻止而仍繼續為之者, 出典人得回贖其典物。典權經 之枯竭,與不動產本質之維護 出典人得回贖其典物。典權經 設定抵押權者, 並應同時將該 , 使其得永續利用, 仍應力求 設定抵押權者,並應同時將該 阻止之事實通知抵押權人。 其平衡,爰增設第一項(瑞士 阻止之事實通知抵押權人。 民法第七百六十八條、第七百 六十九條、日本民法第二百七 十一條、魁北克民法第一千一 百二十條、義大利民法第九百

> 七十二條第一項第一款、第一 千零六十七條第一項、德國民 法第一千零二十條第一項參照 )。典權人對典物之使用收益 應依其性質為之,不得為性質 之變更,就建築物之用益不得 有不能回復其原狀之變更,土

地尤不得過度利用,戕害其自 我更新之能力,以保持典物得 永續利用。 三、倘典權人違反上開義務,為 維護出典人權益及不動產資源 之永續性,應使出典人有阻止 之權。如經阻止而仍繼續為之 者,並使其有回贖典物之權, 以保護出典人,爰仿修正條文 第八百三十六條之三,增訂第 二項前段。若典權經設定抵押 權者,為保障抵押權人之權益 ,爰參酌修正條文第八百三十 六條第一項規定,增訂出典人 於阳止典權人時,應同時將該 阻止之事實通知抵押權人之規 定。 審查會:照案通過。 第九百十八條 出典人設定典權 第九百十八條 出典人於典權設 行政院、司法院函請審議: ( 照案通過) 第九百十八條 出典人設定典權 後,得將典物讓與他人。但典 定後,得將典物之所有權,讓 現行條文第二項只言權利未及義 後,得將典物讓與他人。但典 權不因此而受影響。 與他人。 務,不夠周延,且易使人誤解典 權不因此而受影響。 典權人對於前項受讓人, 權為對人權,爰參酌現行條文第 仍有同一之權利。 八百六十七條規定,刪除現行條

文第二項,並於第一項酌為文字 調整後增訂但書。 審查會:照案通過。 第九百十九條 出典人將典物出 第九百十九條 出典人將典物之 行政院、司法院函請審議: ( 照案通過) 第九百十九條 出典人將典物出 賣於他人時,典權人有以相同 一、現行條文規定之留買權僅具 所有權讓與他人時,如典權人 賣於他人時, 典權人有以相同 條件留買之權。 聲明提出同一之價額留買者, 債權之效力,其效力過於薄弱 條件留買之權。 前項情形,出典人應以書 出典人非有正當理由,不得拒 。為期產生物權之效力,該留 前項情形,出典人應以書 面通知典權人。典權人於收受 絕。 買權必具有優先於任何人而購 面通知典權人。典權人於收受 出賣通知後十日內不以書面表 買之效果,出典人不得以任何 出賣通知後十日內不以書面表 理由拒絕出賣。又為兼顧出典 示依相同條件留買者,其留買 人之利益,典權人聲明留買不 示依相同條件留買者,其留買 權視為拋棄。 出典人違反前項通知之規 官僅限於同一之價額,必條件 權視為拋棄。 完全相同,始生留買問題,爰 出典人違反前項通知之規 定而將所有權移轉者,其移轉 定而將所有權移轉者,其移轉 不得對抗典權人。 仿土地法第一百零四條第一項 規定修正,改列為第一項,並 不得對抗典權人。 作文字調整。 二、為期留買權之行使與否早日 確定,爰仿十地法第一百零四 條第二項規定,增訂第二項, 明定出典人應踐行通知典權人

> 之義務及典權人於收受通知後 十日內不為表示之失權效果,

期使法律關係早日確定。

三、為使留買權具有物權之效力 ,爰增訂第三項,明定出典人 違反通知義務而將所有權移轉 者,不得對抗典權人。

審查會:照案通過。

#### (照案涌渦)

第九百二十條 典權存續中,典 物因不可抗力致全部或一部滅 失者,就其滅失之部分,典權 與回贖權,均歸消滅。

前項情形,出典人就典物 之餘存部分,為回贖時,得由 原典價<u>扣除滅失部分之典價。</u> 其滅失部分之典價,依滅失時 滅失部分之價值與滅失時典物 之價值比例計算之。 第九百二十條 典權存續中,典 物因不可抗力致全部或一部滅 失者,就其滅失之部分,典權 與回贖權,均歸消滅。

前項情形,出典人就典物 之餘存部分,為回贖時,得由 原典價<u>扣除滅失部分之典價。</u> 其滅失部分之典價,依滅失時 滅失部分之價值與滅失時典物 之價值比例計算之。 第九百二十條 典權存續中,典 物因不可抗力致全部或一部滅 失者,就其滅失之部分,典權 與回贖權,均歸消滅。

前項情形,出典人就典物 之餘存部分,為回贖時,得由 原典價中扣減典物滅失部分滅 失時之價值之半數。但以扣盡 原典價為限。

- 一、第一項未修正。
- 二、第二項所定回贖典物時扣減 原典價之方法,在扣盡原典價 之情形下,有類於典權人負擔 全部損失,尚欠公平,且典權 人之責任竟與現行條文第九百 二十二條典權人有過失之責任 無異,亦有不妥。爰修正為依 滅失時典物滅失部分之價值與 滅失時典物價值之比例扣減之 ,以期公允。例如出典房屋一 棟,典價為九十萬元,因不可 抗力致房屋一部滅失,經估算 滅失時房屋價值為三百萬元, 該滅失部分為一百八十萬元, 如依現行法規定,回贖金額為 90- (180×1/2)=0 即出典人

			不須支付任何金額即可回贖原 典物之餘存部分,甚不公平。 如依修正條文計算之,滅失時 滅失部分之典價為五十四萬元 (90×180/300),回贖金額為 三十六萬元(90-54)即出典人 須按比例支付三十六萬元,始 得回贖典物房屋餘存之部分。 審查會:照案通過。
(照案通過) 第九百二十一條 典權存續中, 典物因不可抗力致全部或一部 滅失者,除經出典人同意外, <u>典權人</u> 僅得於滅失時滅失部分 之價值限度內為重建或修繕。 原典權對於重建之物,視為繼 續存在。	第九百二十一條 典權存續中, 典物因不可抗力致全部或一部 滅失者,除經出典人同意外, <u>典權人</u> 僅得於滅失時滅失部分 之價值限度內為重建或修繕。 原典權對於重建之物,視為繼 續存在。	第九百二十一條 典權存續中, 典物因不可抗力致全部或一部 滅失者,典權人,除經出典人 同意外,僅得於滅失時滅失部 分之價值限度內為重建或修繕 。	行政院、司法院函請審議: 物權因標的物滅失而消滅,固係物權法之原則。惟為保護典權人之權益,典物因不可抗力致全部或一部滅失者,特賦予重建或修繕之權,是以典權人依本條規定為重建時,原典權仍應視為繼續存在於重建之標的物上,以釐清典權人與出典人間之權利義務關係,爰予修正。 審查會:照案通過。
(照案通過) 第九百二十二條之一 因典物滅 失受賠償而重建者,原典權對	第九百二十二條之一 因典物滅 失受賠償而重建者,原典權對 於重建之物,視為繼續存在。		行政院、司法院函請審議:  一、 <u>本條新增。</u> 二、物權通常因標的物之滅失而

於重建之物,視為繼續存在。

消滅,標的物於其後回復者, 非有物權發生之原因或法律之 規定,要不能當然回復。典權 人因受賠償所重建滅失之典物 ,學者通說認為在重建範圍內 原典權視為繼續存在,為期明 確,爰將其明文化。

審查會:照案通過。

#### (照案涌渦)

第九百二十四條之一 經轉典之 典物,出典人向典權人為回贖 之意思表示時,典權人不於相 當期間向轉典權人回贖並塗銷 轉典權登記者,出典人得於原 典價範圍內,以最後轉典價逕 向最後轉典權人回贖典物。

前項情形,轉典價低於原 典價者,典權人或轉典權人得 向出典人請求原典價與轉典價 間之差額。出典人並得為各該 請求權人提存其差額。

前二項規定,於下列情形 亦適用之: 第九百二十四條之一 經轉典之 典物,出典人向典權人為回贖 之意思表示時,典權人不於相 當期間向轉典權人回贖並塗銷 轉典權登記者,出典人得於原 典價範圍內,以最後轉典價逕 向最後轉典權人回贖典物。

前項情形,轉典價低於原 典價者,典權人或轉典權人得 向出典人請求原典價與轉典價 間之差額。出典人並得為各該 請求權人提存其差額。

前二項規定,於下列情形 亦適用之:

一、典權人預示拒絕塗銷轉典

- 一、本條新增。

- 一、典權人預示拒絕塗銷轉典權登記。
- 二、典權人行蹤不明或有其他 情形致出典人不能為回贖之 意思表示。

權登記。

二、典權人行蹤不明或有其他 情形致出典人不能為回贖之 意思表示。 意思表示,典權人即須於相當期間內,向其他轉典權人回贖,並塗銷轉典權,嗣出典人提出原典價回贖時,典權人始塗銷其典權。如典權人不於相當期間向轉典權人回贖並塗銷轉典權登記者,為保障出典人之利益,特賦予出典人得提出於原典價範圍內之最後轉典價逕向最後轉典權人回贖之權利。

三、出典人依前項規定向最後轉 典權人回贖時,原典權及全部 轉典權均歸消滅。惟轉典價低於轉典價或後轉典價低於轉典價或後轉與價低於轉典價者,應許典權人及相當於自己與後手間與價之差額,自己與後手間與價之差額,提有以並得為各該請求權人與與人並得為各該請求權人與與人並得為各該請求權人與與權人之權益,而符公平,其之權益,而符公平,其之權益,而符公平,其之權益,而符公平,其之之,之以九百萬元轉典於丙,內復以八百萬元轉典於丙,內復以八百萬元轉典於

	I	
		丁。乙、丙、丁如仍有回贖權
		時,甲依前項規定以最後轉典
		價即八百萬元向丁回贖者,乙
		之典權及丙、丁之轉典權均歸
		消滅,乙、丙就自己與後手間
		各一百萬元之典價差額,均得
		向甲請求返還。出典人甲並得
		分別為乙、丙提存典價之差額
		各一百萬元。爰增訂第二項。
		四、轉典為典權人之權利,非出
		典人所得過問,然究不能因此
		過度增加出典人之負擔,故者
		典權人預示拒絕塗銷轉典權登
		記;行蹤不明或有其他情形到
		出典人不能為回贖之意思表示
		者,為避免增加出典人行使回
		前二項規定亦適用之。
		審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百二十四條之二 土地及其	行政院、司法院函請審議:
第九百二十四條之二 土地及其	土地上之建築物同屬一人所有	一、本條新增。
土地上之建築物同屬一人所有	,而僅以土地設定典權者,典	二、同屬於一人所有之土地及其
,而僅以土地設定典權者,典	權人與建築物所有人間,推定	   建築物,可否僅以土地或建領

權人與建築物所有人間,推定在典權或建築物存續中,有租賃關係存在;其僅以建築物設定典權者,典權人與土地所有人間,推定在典權存續中,有租賃關係存在;其分別設定典權者,典權人相互間,推定在典權均存續中,有租賃關係存在。

前項情形,其租金數額當 事人不能協議時,得請求法院 以判決定之。

依第一項設定典權者,於 典權人依第九百十三條第二項 、第九百二十三條第二項、第 九百二十四條規定取得典物所 有權,致土地與建築物各異其 所有人時,準用第八百三十八 條之一規定。 在典權或建築物存續中,有租 賃關係存在;其僅以建築物設 定典權者,典權人與土地所有 人間,推定在典權存續中,有 租賃關係存在;其分別設定典 權者,典權人相互間,推定在 典權均存續中,有租賃關係存 在。

前項情形,其租金數額當 事人不能協議時,得請求法院 以判決定之。

依第一項設定典權者,於 典權人依第九百十三條第二項 、第九百二十三條第二項、第 九百二十四條規定取得典物所 有權,致土地與建築物各異其 所有人時,準用第八百三十八 條之一規定。

物出典或將土地及其建築物分 別出典於二人?實務上認為所 有人設定典權之書面,雖僅記 載出典者為建築物, 並無基地 字樣,但使用建築物必須使用 該十地,除有特別情事,可解 為當事人之 真意, 僅以建築物 為典權之標的物外,應解為該 十地亦在出典之列(司法院院 解字第三七○一號、第四○九 四號(五)解釋、最高法院三十三 年上字第一二九九號判例參照 )。惟杳十地與建築物為各別 獨立之不動產(現行條文第六 十六條第一項),原得獨立處 分,而法律又未限制典權人用 益典物之方法,典權人不自為 用益亦無不可,僅以土地或建 築物設定典權或分別設定,亦 有可能,是上開見解非無斟酌 餘地。而同一人所有之土地及 建築物單獨或分別設定典權時 ,建築物所有人與土地典權人

、建築物典權人與土地所有人 、建築物典權人與土地典權人 間,關於土地之利用關係如何 ,倘當事人間有特別約定,自 應依其特別約定,如無特別約 定,應擬制當事人真意為建築 物得繼續利用其基地,爰參考 現行條文第四百二十五條之一 ,增訂第一項,明定於典權存 續中,推定有租賃關係,以維 護當事人及社會之經濟利益。 例如:建築物與土地之所有人 只出典土地,於典權存續中推 定土地典權人與建築物所有人 間有和賃關係,但若建築物先 滅失時,租賃關係應歸於消滅 ; 倘所有人只出典建築物,於 典權存續中,推定建築物典權 人與土地所有人間有租賃關係 , 若因建築物滅失而未重建致 典權消滅者,和賃關係應歸於 消滅;倘所有人將土地及建築 物出典給不同人,於典權均存

續中,建築物典權人與土地典權人間推定有租賃關係,如土地及建築物典權之一先消滅,則回歸適用本項前段或中段規定,至若建築物及土地均未經回贖者,則屬本條第三項之適用問題,併予敘明。

- 三、租金數額本應由當事人自行 協議定之;如不能協議時,始 得請求法院定之,爰增訂第二 項。
- 四、依第一項設定典權者,於典權人依修正條文第九百十三條第二項、現行條文第九百二十三條規定取得典物所有權致土地與建築物各異其所有人與土地所有人關係,為使建築物對基地使用權單純及穩定,爰增訂第一項,明定準用修正條,視為已有地上權之設定。

		1	·
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百二十五條 出典人之回贖	第九百二十五條 出典人之回贖	行政院、司法院函請審議:
第九百二十五條 出典人之回贖	,應於六個月前通知典權人。	, <u>如典物為耕作地者,應於收</u>	現代之土地耕作,邁向多元化,
,應於六個月前通知典權人。		益季節後次期作業開始前為之	農作物之種植常有重疊情形,故
		<u>。如為其他不動產者</u> ,應於六	收益季節難以明確劃分,如依現
		個月前 <u>,先行</u> 通知典權人。	行法規定,出典人之回贖,事實
			上將有窒礙難行之處。為符實際
			,爰修正為出典人之回贖,不論
			典物為耕作地或其他不動產,均
			應於六個月前通知典權人,使典
			權人有從容預備之機會,而免意
			外之損失。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百二十七條 典權人因支付	第九百二十七條 典權人因支付	行政院、司法院函請審議:
第九百二十七條 典權人因支付	有益費用,使典物價值增加,	有益費用,使典物價值增加,	一、現行條文未修正,改列為第
有益費用,使典物價值增加,	或依第九百二十一條規定,重	或依第九百二十一條 <u>之</u> 規定,	一項。
或依第九百二十一條規定,重	建或修繕者,於典物回贖時,	重建或修繕者,於典物回贖時	二、學者通說以為典物上有工作
建或修繕者,於典物回贖時,	得於現存利益之限度內,請求	,得於現存利益之限度內,請	物者,解釋上應可類推適用現
得於現存利益之限度內,請求	償還。	求償還。	行條文第八百三十九條規定,
償還。	<u>第八百三十九條規定,於</u>		為兼顧出典人及典權人之利益
第八百三十九條規定,於	典物回贖時準用之。		,爰增訂第二項準用之規定。
典物回贖時準用之。	<u>典物為土地,出典人同意</u>		三、典物為土地,出典人同意典
<u>典物為土地,出典人同意</u>	典權人在其上營造建築物者,		權人在其上營造建築物者,除

典權人在其上營造建築物者, 除另有約定外,於典物回贖時,應按該建築物之時價補償之。出典人不願補償者,於回贖時,

出典人願依前項規定為補 償而就時價不能協議時,得聲 請法院裁定之;其不願依裁定 之時價補償者,於回贖時亦視 為已有地上權之設定。

前二項視為已有地上權設 定之情形,其地租、期間及範 圍當事人不能協議時,得請求 法院以判決定之。 除另有約定外,於典物回贖時 ,應按該建築物之時價補償之 。出典人不願補償者,於回贖 時視為已有地上權之設定。

出典人願依前項規定為補 償而就時價不能協議時,得聲 請法院裁定之;其不願依裁定 之時價補償者,於回贖時亦視 為已有地上權之設定。

前二項視為已有地上權設 定之情形,其地租、期間及範 圍當事人不能協議時,得請求 法院以判決定之。 另有約定外,於典物回贖時,應接該建築物之時價補償之,以維護典權人之利益。出典人不願以時價補償者,於回贖贖不視為已有地上權之設定,俾顧及社會整體經濟利益,並與基地使用權源之問題,並與基地使用權源之問題人未曾問意典權人營造建築物者,除明之,於典物回贖時,以與大得請求典權人拆除並交還土地,乃屬當然。

四、出典人願依前項規定為補償 而補償時價不能協議時,為兼 顧雙方之權益,宜聲請法院裁 定之。如經裁定後,出典人仍 不願依裁定之時價補償,為保 障典權人之利益及解決基地使 用權問題,於典物回贖時,亦 視為已有地上權之設定,爰增 訂第四項。

五、前二項視為已有地上權設定 之情形,其地租、期間及範圍

	1	1	
			,基於私法自治之原則,宜由
			當事人協議定之;如不能協議
			時,始請求法院以判決定之,
			爰增訂第五項。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第十章 占 有	第十章 占 有	行政院、司法院函請審議:
第十章 占 有			章名未修正
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百四十一條 地上權人、農	第九百四十一條 質權人、承租	行政院、司法院函請審議:
第九百四十一條 <u>地上權人、農</u>	<u>育權人、典權人、</u> 質權人、承	人、受寄人,或基於其他類似	現行條文關於直接占有人之例示
<u>育權人、典權人、</u> 質權人、承	租人、受寄人,或基於其他類	之法律關係,對於他人之物為	多屬動產占有人,實則對不動產
租人、受寄人,或基於其他類	似之法律關係,對於他人之物	占有者,該他人為間接占有人	亦得成立占有,為避免誤解,爰
似之法律關係,對於他人之物	為占有者,該他人為間接占有	0	增列地上權人、農育權人、典權
為占有者,該他人為間接占有	人。		人,以資補充。
人。			審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百四十二條 受僱人、學徒	第九百四十二條 受僱人、學徒	行政院、司法院函請審議:
第九百四十二條 受僱人、學徒	、 <u>家屬</u> 或基於其他類似之關係	、或基於其他類似之關係,受	按本條所規定受他人指示而對於
、 <u>家屬</u> 或基於其他類似之關係	,受他人之指示,而對於物有	他人之指示,而對於物有管領	物有管領力者,乃指示人之占有
,受他人之指示,而對於物有	管領之力者,僅該他人為占有	之力者,僅該他人為占有人。	輔助機關,亦即學說所稱之「占
管領之力者,僅該他人為占有	人。		有輔助人」(黃右昌著:民法物
人。			權詮解第四四一頁參照)。而日
			常生活中亦常因家屬關係,受他
			人指示而為占有之輔助,爰增列
•	•	•	•

			「家屬」二字,以資涵括,俾利 適用。 審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百四十三條 占有人於占有	第九百四十三條 占有人於占有	行政院、司法院函請審議:
第九百四十三條 占有人於占有	物上行使之權利,推定其適法	物上 <u>,</u> 行使之權利,推定其適	一、第一項未修正。
物上行使之權利,推定其適法	有此權利。	法有此權利。	二、關於依占有而推定其權利適
有此權利。	前項推定,於下列情形不		法之原則,德國民法第一千零
前項推定,於下列情形不	適用之:		六條、瑞士民法第九百三十條
適用之:	一、占有已登記之不動產而行		及日本民法第一百八十八條等
一、占有已登記之不動產而行	<u>使物權。</u>		均著有明文。其中日本民法以
<u>使物權。</u>	二、行使所有權以外之權利者		「物」為規範對象,德、瑞則
二、行使所有權以外之權利者	,對使其占有之人。		限於動產始有適用。本法原參
,對使其占有之人。			仿日本民法之體例而訂定本條
			。然而,關於物權之變動,動
			產以交付占有為生效要件,不
			動產則非經登記不生效力;兩
			者之公示方法完全不同。對於
			已登記之不動產物權,其交易
			相對人所應信賴者,乃地政機
			關之登記,尤不能依憑不動產
			之現時占有狀態而為權利之推
			定(現行條文第七百五十九條
			之一參照),因此,日本法制

三、占有人依第一項規定,於占 有物上行使權利,僅須證明其 為占有人,即受本條權利之推 定,就其占有物上行使之權利 ,不負舉證責任。惟於根據債 權(如租賃或借貸)或限制物 權(如動產質權)等所有權以 外之權利而占有他人之物者, 在占有人與使其占有人間,如 逕依第一項規定而為權利適法

之推定,其結果殊欠合理。例 如甲將物交付乙占有,嗣甲以 所有物返還請求權請求乙返還 , 乙認為其間有租賃關係存在 ,主張因租賃權而占有。依訴 訟法上舉證責任分配之法則, 乙對有權占有之事實負舉證責 任,惟如依本條現行規定即得 主張有租賃權而無庸另負舉證 之責,顯與訴訟法上舉證責任 分配之法則有違,且有欠公平 。爰參考瑞士民法第九百三十 一條第二項但書之精神,增訂 第二項第二款,明定於占有人 行使所有權以外之權利時,占 有人不得對使其占有之人主張 前項推定之效果,俾符公平。

審查會:照案通過。

### (照案通過)

第九百四十四條 占有人推定其 為以所有之意思,善意、和平 、公然及<u>無過失</u>占有。

經證明前後兩時為占有者

第九百四十四條 占有人推定其 為以所有之意思,善意、和平 、公然及無過失占有。

經證明前後兩時為占有者,推定前後兩時之間,繼續占

第九百四十四條 占有人<u>,</u>推定 其為以所有之意思,善意、和 平及公然占有<u>者</u>。

經證明前後兩時<u>,</u>為占有 者,推定前後兩時之間,繼續

# 行政院、司法院函請審議:

一、占有人之占有是否無過失, 第一項未設推定之規定。惟所 謂「無過失」乃係就其善意占 有已盡其注意義務,在「善意 ,推定前後兩時之間,繼續占 有。 有。

占有。

」已受推定之範圍內,學者認 為無過失為常態,有過失為變 態,且無過失為消極的事實, 依一般舉證責任分配原則,占 有人不須就常態事實及消極事 實,負舉證責任。為明確計, 爰於第一項增列之。

二、第二項未修正。

審查會: 照案通過。

### (照案通過)

第九百四十五條 占有依其所由 發生之事實之性質,無所有之 意思者,其占有人對於使其占 有之人表示所有之意思時起, 為以所有之意思而占有。其因 新事實變為以所有之意思占有 者,亦同。

使其占有之人非所有人, 而占有人於為前項表示時已知 占有物之所有人者,其表示並 應向該所有人為之。

<u>前二項規定,於占有人以</u> 所有之意思占有變為以其他意 第九百四十五條 占有依其所由 發生之事實之性質,無所有之 意思者,其占有人對於使其占 有之人表示所有之意思時起, 為以所有之意思而占有。其因 新事實變為以所有之意思占有 者,亦同。

使其占有之人非所有人, 而占有人於為前項表示時已知 占有物之所有人者,其表示並 應向該所有人為之。

前二項規定,於占有人以 所有之意思占有變為以其他意 思而占有,或以其他意思之占 第九百四十五條 占有依其所由 發生之事實之性質,無所有之 意思者,其占有人對於使其占 有之人表示所有之意思時起, 為以所有之意思而占有。其因 新事實變為以所有之意思占有 者,亦同。

- 一、現行條文未修正,改列為第一項。
- 二、他主占有變為自主占有,現 行條文規定占有人僅對使其占 有之人表示所有之意思即可。 惟使其占有之人非所有人之情 形,事所恆有,為保障所有人 之權益,爰增訂第二項,明定 占有人於表示所有之意思時如 已知占有物之所有人者,負有 一併通知所有人之義務。
- 三、占有人占有特定物意思之變 更,應不限於第一項所定之情

思而占有,或以其他意思之占 有變為以不同之其他意思而占 有者,準用之。 有變為以不同之其他意思而占 有者,準用之。 形,有以所有之意思占有變為以其他意思而占有者,例如以所有之意思變為以地上權之意思占有等是。有以其他意思之占有變為以不同之其他意思而占有者,例如以地上權意思之占有變為以租賃或農育權意思而占有等是。此種占有狀態之變更及占有人之通知義務,應與第一項、第二項相同,爰增訂第三項準用規定。

審查會:照案通過。

# (照案通過)

第九百四十八條 以動產所有權 ,或其他物權之移轉或設定為 目的,而善意受讓該動產之占 有者,縱其讓與人無讓與之權 利,其占有仍受法律之保護。 但受讓人明知或因重大過失而 不知讓與人無讓與之權利者, 不在此限。

<u>動產占有之受讓,係依第</u> 七百六十一條第二項規定為之 第九百四十八條 以動產所有權

,或其他物權之移轉或設定為 目的,而善意受讓該動產之占 有者,縱其讓與人無讓與之權 利,其占有仍受法律之保護。 但受讓人明知或因重大過失而 不知讓與人無讓與之權利者, 不在此限。

<u>動產占有之受讓,係依第</u> 七百六十一條第二項規定為之 者,以受讓人受現實交付且交 第九百四十八條 以動產所有權

,或其他物權之移轉或設定為 目的,而善意受讓該動產之占 有者,縱其讓與人無讓與之權 利,其占有仍受法律之保護。

# 行政院、司法院函請審議:

一、現行規定在於保障動產交易 之安全,故只要受讓人為善意 (不知讓與人無讓與之權利) ,即應保護之。惟受讓人不知 讓與人無讓與之權利係因重大 過失所致者,因其本身具有疏 失,應明文排除於保護範圍之 外,以維護原所有權靜的安全 ,此不但為學者通說,德國民 法第九百三十二條第二項亦作 者,以受讓人受現實交付且交 付時善意為限,始受前項規定 付時善意為限,始受前項規定 之保護。 之保護。

相同規定,爰仿之增列但書規定,並移列為第一項。

二、善意取得,讓與人及受讓人 除須有移轉占有之合意外,讓 與人並應將動產交付於受讓人 。現行條文第七百六十一條第 一項但書規定之簡易交付,第 三項指示交付均得生善意取得 之效力, 且讓與人均立即喪失 占有。惟如依同條第二項之占 有改定交付者,因受讓人使讓 與人仍繼續占有動產,此與原 權利人信賴讓與人而使之占有 動產完全相同,實難謂受讓人 之利益有較諸原權利人者更應 保護之理由,故不宜使之立即 發生善意取得效力,參考德國 民法第九百三十三條規定,於 受讓人受現實交付且交付時善 意者為限,始受善意取得之保 護,以保障當事人權益及維護 交易安全,爰增訂第二項。

審查會:照案通過。

#### (照案通過)

第九百四十九條 占有物如係盜 贓、遺失物或其他非基於原占 有人之意思而喪失其占有者, 原占有人自喪失占有之時起二 年以內,得向善意受讓之現占 有人請求回復其物。

<u>依前項規定回復其物者,</u> 自喪失其占有時起,回復其原 來之權利。 第九百四十九條 占有物如係盜 贓、遺失物<u>或其他非基於原占</u> 有人之意思而喪失其占有者, 原占有人自喪失占有之時起二 年以內,得向<u>善意受讓之現</u>占 有人請求回復其物。

<u>依前項規定回復其物者</u>, 自喪失其占有時起,回復其原 來之權利。 第九百四十九條 占有物如係盜 贓或遺失物,其被害人或遺失 人,自被盜或遺失之時起,二 年以內,得向占有人,請求回 復其物。

### 行政院、司法院函請審議:

一、善意取得,原占有人得請求 迈還者,現行條文僅限於盜贓 及遺失物,惟德國民法第九百 三十五條、瑞士民法第九百三 十四條第一項等外國立法例, 尚及於其他非因權利人之意思 而脫離占有之物,例如遺忘物 、誤取物等是,為更周延保障 原權利人靜的安全,爰擴張適 用範圍及於其他非基於原占有 人之意思而喪失物之占有者。 為配合修正,請求回復之人修 正為「原占有人」。又請求回 復之相對人,現行規定「占有 人」之真意係指已符合動產物 權善意取得要件之「現占有人 」(最高法院二十九年台上字 第一○六一號判例參照),為 期明確,爰將「占有人」修正 為「善意受讓之現占有人」, 並藉以明示本條之適用須符合 前條保護規定之意旨。本條爰 二、原占有人行使前項之回復請求權後,回復其物之效果如何,學者間雖有不同見解,惟善意取得占有喪失物之回復乃善意取得之例外,原即重在財產權靜之安全之保障,故以自喪失其占有時起,溯及回復其原來之權利為宜,爰增訂第二項

### (照案通過)

第九百五十條 盜贓、遺失物或 其他非基於原占有人之意思而 喪失其占有之物,如現占有人 由公開交易場所,或由販賣與 其物同種之物之商人,以善意 買得者,非償還其支出之價金 ,不得回復其物。 第九百五十條 盜贓、遺失物<u>或</u> 其他非基於原占有人之意思而 喪失其占有之物,如現占有人 由公開交易場所,或由販賣與 其物同種之物之商人,以善意 買得者,非償還其支出之價金 ,不得回復其物。 第九百五十條 盜贓或遺失物如 占有人由拍賣或公共市場,或 由販賣與其物同種之物之商人 ,以善意買得者,非償還其支 出之價金,不得回復其物。

### 行政院、司法院函請審議:

,俾杜爭議。 審**杳**:照案诵過。

予修正,並改列為第一項。

為配合現行條文第九百四十九條 之修正,本條爰配合修正,增列 「其他非基於原占有人之意思而 喪失其占有之物」,亦適用無償 回復之例外規定;「占有人」。 又現行人」。 又現行規定 「公共市場」易誤解為僅指。 定 之市場而已,惟推其真意,拍賣 之制交易之場所均屬之,拍賣或公共市場」修 解,爰將「拍賣或公共市場」修

			審查會:照案通過。
(			
(照案通過)	第九百五十一條 盜贓、遺失物	第九百五十一條 盜贓或遺失物	行政院、司法院函請審議:
第九百五十一條 盜贓、遺失物	或其他非基於原占有人之意思	,如係金錢或無記名證券,不	為配合修正條文第九百四十九條
或其他非基於原占有人之意思	<u>而喪失其占有之物</u> ,如係金錢	得向其善意占有人 <u>,</u> 請求回復	, 爰將本條適用範圍擴張及於「
<u>而喪失其占有之物</u> ,如係金錢	或 <u>未記載權利人之有價</u> 證券,	۰	其他非基於原占有人之意思而喪
或未記載權利人之有價證券,	不得向其善意 <u>受讓之現</u> 占有人		失其占有之物」;「占有人」修
不得向其善意 <u>受讓之現</u> 占有人	請求回復。		正為「善意受讓之現占有人」。
請求回復。			另配合現行條文第九百零八條規
			定,將「無記名證券」修正為「
			未記載權利人之有價證券」。
			審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百五十一條之一 第九百四		行政院、司法院函請審議:
第九百五十一條之一 第九百四	十九條及第九百五十條規定,		一、本條新增。
十九條及第九百五十條規定,	於原占有人為惡意占有者,不		二、依通說所示,現行條文第九
於原占有人為惡意占有者,不	適用之。		百四十九條及第九百五十條規
適用之。			定之回復請求權人,本不以占
			有物之所有人為限,尚及於其
			他具有占有權源之人,例如物
			之承租人、借用人、受寄人或
			質權人等是(黃右昌:民法物
			權詮解,第四六○頁;史尚寬
			:物權法論,第五一九頁等參

(照案通過) 第九百五十二條 善意占有人於 推定其為適法所有之權利 <u>範圍</u> 內,得為占有物之使用、收益 。	第九百五十二條 善意占有人 <u>於</u> 推定其為適法所有之權利 <u>範圍</u> 內,得為占有物之使用、收益。	第九百五十二條 善意占有人 <u>,</u> 依推定其為適法所有之權利得 為占有物之使用及收益。	照)。此外係為人之。 審查會: 照案通過。
(照案通過)	第九百五十三條 善意占有人就	第九百五十三條 善意占有人,	行政院、司法院函請審議:
第九百五十三條 善意占有人 <u>就</u>	占有物之滅失或毀損,如係因	因可歸責於自己之事由,致占	一、現行條文酌作文字及標點符
<u>占有物之滅失或毀損,如係</u> 因	可歸責於自己之事由所致者,	有物滅失或毀損者,對於回復	號調整。
可歸責於自己之事由所致者,	對於回復請求人僅以滅失或毀	請求人 <u>,</u> 僅以滅失或毀損所受	二、至於善意占有人如因不可歸

對於回復請求人僅以滅失或毀 損所受之利益為限,負賠償之 責。	損所受之利益為限,負賠償之 責。	之利益為限,負賠償之責。	責於自己之事由,致占有物滅 失或毀損者,對於回復請求人 雖不負損害賠償責任,然善意 占有人若因此受有利益者,仍 應依不當得利之規定負返還之 責,乃屬當然,併此說明。 審查會:照案通過。
(照案通過)	第九百五十四條 善意占有人因	第九百五十四條 善意占有人,	行政院、司法院函請審議:
第九百五十四條 善意占有人因	保存占有物所支出之必要費用	因保存占有物所支出之必要費	必要費用分為通常必要費用及特
保存占有物所支出之必要費用	,得向回復請求人請求償還。	用,得向回復請求人請求償還	別必要費用兩種。前者例如占有
,得向回復請求人請求償還。	但已就占有物取得孳息者,不	。但已就占有物取得孳息者,	物之維護費、飼養費或通常之修
但已就占有物取得孳息者,不	得請求償還 <u>通常必要費用</u> 。	不得請求償還。	繕費。後者例如占有之建築物因
得請求償還 <u>通常必要費用</u> 。			風災或水災而毀損,所支出之重
			大修繕費用。參諸日本民法第一
			百九十六條第一項、德國民法第
			九百九十四條第一項均明定就占
			有物取得孳息者,僅就通常必要
			費用不得請求償還。本條但書雖
			未明示,惟學者通說均作相同之
			解釋。為期明確,爰增列於此情
			形善意占有人不得請求償還者,
			為通常必要費用。
			審查會:照案通過。

#### (照案通過)

第九百五十六條 惡意占有人或 無所有意思之占有人,<u>就占有</u> 物之滅失或毀損,如係因可歸 責於自己之事由所致者,對於 回復請求人,負賠償之責。 第九百五十六條 惡意占有人或 無所有意思之占有人,<u>就占有</u> 物之滅失或毀損,如係因可歸 責於自己之事由所致者,對於 回復請求人,負賠償之責。 第九百五十六條 惡意占有人<u>,</u> 或無所有意思之占有人,因可 歸責於自己之事由,致占有物 滅失或毀損者,對於回復請求 人,負損害賠償之責。

### 行政院、司法院函請審議:

- 一、現行條文酌作文字調整。
- 二、至於惡意、他主占有人因不可歸責於自己之事由,致占有物滅失或毀損者,對於回復請求人應無損害賠償責任,然若因占有物之滅失或毀損受有利益者,應否負返還之責,則依不當得利規定,併此說明。

審查會:照案通過。

### (照案通過)

第九百五十九條 <u>善意占有人自</u> <u>確知其無占有本權時起,為惡</u> 意占有人。

善意占有人於本權訴訟敗 訴時,自<u>訴狀送達</u>之日起,視 為惡意占有人。 第九百五十九條 <u>善意占有人自</u> <u>確知其無占有本權時起,為惡</u> 意占有人。

善意占有人於本權訴訟敗 訴時,自<u>訴狀送達</u>之日起,視 為惡意占有人。 第九百五十九條 善意占有人<u>,</u> 於本權訴訟敗訴時,自其訴訟 拘束發生之日起,視為惡意占 有人。

- 一、增訂第一項;現行條文移列 為第二項,並酌為文字修正。
- 二、按善意占有人就其占有是否 具有本權,本無查證之義務, 惟若依客觀事實足認善意占有 人嗣後已確知其係無占有本權 者,例如所有人已向占有人提 出權利證明文件或國家機關對 其發出返還占有物之通知,此 際,善意占有人應轉變為惡意 占有人(德國民法第九百九十 條第一項參照),爰增訂第一

項,以求公允。至如不能證明 善意占有人已有上開情事者, 則其僅於本條第二項之情形, 始轉變為惡意占有人,自屬當 然。

三、又「訴訟拘束」一詞非民事 訴訟法上之用語,其真意係指 訴訟繫屬之時。惟通說均認為 應以訴狀送達於占有人之日, 視為惡意占有人,較符合本條 規定之趣旨,爰將「訴訟拘束 發生」修正為「訴狀送達」。 又所謂「本權訴訟敗訴」,係 指實體上判決確定而言,乃屬 當然。

審查會: 照案涌過。

# (照案通過)

第九百六十三條之一 數人共同 占有一物時,各占有人得就占 有物之全部,行使第九百六十 條或第九百六十二條之權利。

依前項規定,取回或返還 之占有物,仍為占有人全體占 第九百六十三條之一 數人共同 占有一物時,各占有人得就占 有物之全部,行使第九百六十 條或第九百六十二條之權利。

依前項規定,取回或返還 之占有物,仍為占有人全體占 有。

- 一、本條新增。
- 二、共同占有之占有物受第三人 侵害時,應容許各占有人就占 有物之全部,行使現行條文第 九百六十條之自力救濟或現行 條文第九百六十二條之物上請

有。			求權,始得保障各共同占有人之權益。 三、占有人依前項規定,取回或 返還之占有物,於共同占有人 間之效果如何?宜明文定之, 爰增訂第二項,以期明確。 審查會:照案通過。
(照案通過) 第九百六十五條 數人共 <u>同</u> 占有 一物時,各占有人就其占有物 使用之範圍,不得互相請求占 有之保護。	第九百六十五條 數人共同占有一物時,各占有人就其占有物使用之範圍,不得互相請求占有之保護。	第九百六十五條 數人共占有一 物時,各占有人 <u>,</u> 就其占有物 使用之範圍,不得互相請求占 有之保護。	行政院、司法院函請審議: 配合修正條文第九百六十三條之 一酌作文字修正。 審查會:照案通過。