



法務部新聞稿

發稿日期：98年08月06日

發稿單位：法務部法律事務司

連絡人：郭科長宏榮

連絡電話：02-2314-6871*2230 編號：242

行政院院會通過民法物權編 用益物權及占有部分修正草案

法務部所擬具民法物權編及其施行法修正草案，即用益物權及占有部分，經98年8月6日行政院第3155次院會議決通過，將函請司法院會銜送請立法院審議。

本次民法物權編有關「用益物權」及「占有」之修正，攸關人民權利義務甚鉅，劉院長於會中特別指示法務部務必儘速完成修法，並協調內政部建置完成各項登記配套措施，以利施行。

本次修正包括：地上權、永佃權、地役權、典權及占有部分，法務部自95年7月至97年12月召開83次專案小組會議，並分章函詢50個機關、團體意見及舉辦二次學術研討會，本次修正計增加35條、刪除12條、修正43條，共90條。重點如下：

一、用益物權必須與時俱進，並且物盡其用

現行民法之用益物權計有地上權、永佃權、地役權及典權四種。民法在制度設計上，就不動產用益權既採使用借貸、租賃之債權型態及用益物權之物權型態二元體系，則如何發揮用益物權之特有性質及其社會機能，制度設計上注入與時俱進之新元素，俾與社會之進步互動，使用益物權獲得生機，是物權編修正之主要目的。

(一) 地上權—活化國有資產，買屋不買地的新選項

地上權之目的在於促進土地利用，調和土地所有人與地上權人之關係，又因科技與建築技術日新月異，土地之利用已不再侷限於地面，趨向立體化之使用，故現行地上權之規定，顯已不符當前之需求。本次修正草案爰分設二節規範普通地上權（第 832 條至第 840 條）及區分地上權（第 840 條之 1 至第 840 條之 6），並就地上權之取得、效力及消滅等節詳為規範，以貫徹憲法保障人民財產權之意旨。

舉例來說，近年來房地產市場價格高漲，買屋不買地的「地上權住宅」，也成了熱銷產品！所謂「地上權住宅」，也就是消費者以低於市場行情的價格購買入住，等到地上權的期限（通常是 50 年）一屆滿，土地所有權人（通常是政府）便能依據合約取回土地並擁有房屋，或者雙方透過續約方式繼續使用。目前全球最高的 101 大樓即是適例。

又例如以往政府興建公共工程，通常皆透過價購或徵收「所有權」方式為之，惟對人民財產權侵害甚大，易引起抗爭，且經過人口密集的都會區，用地取得更加困難，未來可以導入民法「區分地上權」之概念，只要設定一定空間之地上權，即可完成公共建設，又可避免引發民怨。例如台北市政府的大眾捷運貓纜，即是設定一定空間範圍之區分地上權。

（二）農育權—因應全球化競爭，創造本土特色的農業春天

永佃權之設定造成土地所有權與用益權永久分離，影響農地之合理利用。事實上，台灣地區因實施土地改革後，永佃權已不常見，且不符社會變遷後之農地政策，故予刪除（第 4 章）。然刪除永佃權章後，將欠缺以農業使用、收益為內容之用益物權，不僅與我國以農立國之國情不合，且用益物權體系的完整性有所欠缺，故另創設農育權。

農育權之特質係存在於他人土地，以農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育為目的之用益物權，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。草案規範

之主要架構係以普通地上權為其原型，再依農育權之特質及配合農業發展之需要，增設規定，並特別注重生態保育（第 850 條之 1）、增進土地資源之有效利用與其永續性（第 850 條之 6），其餘則準用地上權之規定（第 850 條之 9）。本章討論時並邀請行政院農委會代表與會，以配合目前農地政策及農業發展趨勢。

舉例來說，行政院農委會現正積極推動「小地主大佃農」政策，而物權編新增訂之農育權章，未來在農業政策上，將扮演舉足輕重之地位，使「小地主」及「大佃農」皆能有效受物權絕對性之保障，例如地主將農地轉讓第三人，農育權人與地主原約定之事項（地租、期限或農地使用方法等），對於該第三人仍有拘束力，期使台灣農業政策藉由物權法的配合，在全球化衝擊下，仍得創造出具有本土特色的農業春天。

（三）地役權—城鄉發展新風貌，美景不再被擋到

地役權淵遠留長，內容包羅廣泛，不僅具有以私法補充建築法規之功能，且在歐洲若干國家更以地役權限制營業之競爭，從而，地役權制度若能詳加規劃及運用，於我國社會仍有盎然之生機。本次修正將需役及供役客體從土地擴張至其他不動產（第 851 條），為使名實相符，並將章名修正為「不動產役權」。

舉例來說，某甲在自己的土地上蓋了三層樓平房（需役不動產），可以遠眺觀音山美景，為了讓後代子孫都可以永遠觀賞，某甲和前面空地（供役地）所有人某乙簽訂物權契約設定「遠眺地役權」，請求某乙有容忍或不作為的義務，也就是說為了讓自己土地上遠眺的景觀較為寬廣，而設立遠眺地役權，請求他人土地上之建物不可高於多少公尺，以免妨礙景觀。

又例如國外曾發生某甲經營超級市場，為了避免瓜分客源，某甲與週遭一定距離之土地所有人簽訂「地役權」契

約，要求其他人不得自行或出租第三人經營同一事業，亦屬限制營業競爭之適例。

（四）典權—佈局全球，根留台灣

典權係民法規定之物權中，唯一我國固有之制度。本次增修 14 條，使之更臻完善。

例如台商要到國外投資，缺乏資金，可將其在台暫時閒置不用之土地廠房出典第三人使用收益，且亦可取得週轉資金，經過一定期間（最長 30 年），台商如欲回台發展，將可回贖土地廠房，繼續經營。

二、占有制度之實用化

本次修正草案採擇適當學說或實務上之見解予以明文化，例如占有人得請求費用之範圍，以增進適用上之明確性。

綜上所陳，用益物權乃發揮並且擴大物之使用價值，將不動產之利用方式予以明確規定，使需要使用不動產之人，可依其自身需求，選擇合適的用益物權種類，並藉由物權法定與公示效力，穩定不動產的利用關係及維護交易安全；占有制度在現代社會中，對於社會經濟秩序與交易安全的保護，具有重要表徵，有助於穩定既有物權秩序，此均為本次修法之效益。