



# 法務部新聞稿

發稿日期：99 年 01 月 05 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：337

## 平抑高房價利器，穩定不動產利用

### 立法院三讀通過民法物權編（用益物權及占有）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，經行政院、司法院 98 年 9 月 21 日會銜送請立法院審議，立法院業於本（5）日三讀通過。本次修正將不動產之利用方式從平面導向立體，使需要使用不動產的人，可依其需求，選擇合適的用益物權種類，並藉由物權法定與登記公示效力，穩定不動產的利用關係及維護交易安全，均為本次修法之效益。

本次修正包括：地上權、永佃權、地役權、典權及占有部分，計增加 35 條、刪除 12 條、修正 43 條，共 90 條。重點如下：

#### 一、用益物權與時俱進並物盡其用

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。隨著不動產用益型態之精緻化、立體化，注入與時俱進之生態保育新元素，發揮用益物權之特有性質及其社會機能。

#### （一）地上權（都市型用益物權）—買屋不買地，力抗高房價的庶民經濟新選項

地上權為在他人土地有建築物或工作物為目的之物權，由於都市土地的利用已趨於立體化，本次修正草案乃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、約定之內容、終止程序及消滅後權利義務之歸屬等節詳為規

範，以貫徹憲法保障人民財產權之意旨。

舉例來說，日前由行政院研考會主辦的十大民怨網路票選，「都會地區房價過高」列為網友票選民怨的榜首，而房價高居不下的主因在於土地寸土寸金，因此買屋不買地的「地上權住宅」就成為當下高房價時代的不同選項。所謂「地上權」住宅，是指消費者以較低廉的價格取得房屋「所有權」及土地「使用權」，於地上權期限屆滿時，土地所有權人依約取回土地及房屋，或者續約供消費者繼續使用。目前台北市政府與建商合作的「京站」，以及商辦 101 大樓、晶華酒店均屬其例。未來修法通過，建商或原建築物所有人與土地所有權人之約定，只要經過地政機關登記，即便建築物所有人一再轉讓，對於任何人仍有拘束力，以避免發生紛爭。

又如過往政府機關在興建公共工程時，通常以價購或徵收之方式取得土地全部所有權。然而，如果價購或徵收補償金額過低，往往造成人民抗爭，無法順利取得土地；如金額過高，又將造成國庫之沉重負擔。特別在人口稠密的都會區，此等問題亟待解決。未來導入民法「區分地上權」概念後，政府只需要徵收一定空間之地上權（例如地上或地下 20 公尺至 50 公尺），即可完成公共建設，又可避免引發民怨，藉此達成雙贏之目標！例如：高雄市政府捷運紅線的「三多商圈站 1 號出口」，即是與大遠東百貨公司共構而設定之區分地上權。

## （二）農育權（鄉村型用益物權）—配合小地主大佃農政策，活化休耕地，擴大農業經營規模

自實施土地改革後，實務上使用永佃權之機會偏低，且設定永佃權將造成土地「所有權」與其「用益權」永久分離，影響農地之合理使用，亦不符合現代農地政策，此次修正將之刪除（第 4 章）。刪除永佃權章後，另創設「農育權」取代。

農育權是在他人土地，以農作、森林、養殖、畜牧、

種植竹木或保育為目的之用益物權，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，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）。

舉例來說，我國農業刻面臨各種不同挑戰，行政院農委會現正積極推動「小地主大佃農」政策，物權編新增訂之「農育權」章將扮演重要的角色，使「小地主」及「大佃農」皆能有效受物權絕對性的保障。例如：林老伯現為 65 歲之老農民，其子孫都在城市就業就學，每年為了種植什麼作物才不會虧本傷透腦筋，近年來身體不適，則可考慮將耕地設定「農育權」給專業農民，擴大農場經營規模及企業化經營，發展精緻觀光產業，就算以後林老伯將農地轉讓第三人或發生繼承情事，農育權人與林老伯原約定之事項（地租、期限或農地使用方法等），對於繼受人仍有拘束力，期使台灣農業政策藉由物權法的配合，在全球化衝擊下，確保我國農業發展先機。

### （三）地役權（城市鄉村型用益物權）—城鄉發展新風貌，美景不再被擋到

地役權淵遠流長，內容包羅廣泛，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「建築物」（第 851 條），為使名實相符，並將章名修正為「不動產役權」。

例如：目前信義計畫區或新板特區均設有空中廊道（Sky Walk），讓行人漫步於各棟建築物之間，不用擔心紅綠燈，也不用擔心颶風下雨，過去這種「通行地役權」的類型僅能在土地與土地之間設定，未來在建築物與建築物之間也可設定「通行不動產役權」，以符社會之需求。

又現行法地役權的定義僅謂「便宜之用」，為利社會之運用及地政機關之登記，本次修法特別例示包括「通行、汲水、採光、眺望、電信」等，以定其「便宜之用」之具體

內容。

舉例來說，郭大同在自己的土地上蓋了一棟 5 層樓平房（需役不動產），為了以後都可以觀賞到 101 大樓跨年煙火秀，郭大同和前面空地（供役地）所有人張小毛簽訂物權契約設定「眺望不動產役權」，要求張小毛未來在該土地上所興建之建物高度不得超過 5 樓，換言之，透過設定「眺望不動產役權」，請求他人土地上之建物不可高於多少公尺，可讓自己房屋的視野景觀較為寬廣。

又如張美麗想在社區裡經營便利超商，卻又擔心未來社區裡有其他人也經營便利商店，將造成客源之稀釋，遂與週遭一定距離之不動產所有人設定「不動產役權」，要求其他人不得自行或出租第三人經營便利超商。

本次修法採擷德、瑞立法例，創設「自己不動產役權」（第 859-3 條），例如：建商開發社區時，日後不動產相互利用必涉及多數人，為建立社區具有歐洲特殊風格，預先規劃各項公共設施，避免日後個別住戶破壞整體風貌，亦可以設定「自己不動產役權」，以維持不動產利用關係。

#### （四）典權（擔保型用益物權）—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。

例如台商周董要到國外投資，缺乏資金，如果變賣祖產之不動產，籌款週轉，恐被譏敗家之舉，數典忘祖，故可利用典權制度，將其在台暫時閒置不用之不動產出典第三人使用收益，且亦可取得較多之週轉資金，經過一定期間（最長 30 年），周董如欲回台發展，亦可回贖土地廠房，繼續經營。

## 二、占有規定明確化

本次修正草案採擇適當學說或實務上之見解予以明文化，以增進適用上之明確性。

舉例來說，王小明在參加跨年晚會時，誤以為陳小華的 iPhone 3G 手機是自己的手機而帶走，後來又將該手機售予不知情之李小強，若嗣後小華發現小強取得其手機，此時該手機並非現行民法第 949 條規定之「盜贓物」或「遺失物」，可否依該規定向小強請求返還，學說上有爭議，本次第 949 條規定修正後，將「非基於原占有人之意思而喪失其占有」之情形亦得請求返還，並明定自喪失占有時起回復其所有權。

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，法務部將協調內政部修正土地登記規則等各項登記配套措施，並請各機關檢視相關法令（例如財政部有關國有財產部分、交通部有關大眾捷運部分、經濟部有關共同管道部分），以利總統公布後 6 個月施行。