

民法物權編部分修正條文總說明（用益物權及占有）

「法律現代化」為法務部近年來施政主軸之一，而民法物權編係規範財貨歸屬秩序之法律，其在國家經濟發展居樞紐地位，自應配合社會結構、經濟型態及人民生活觀念，適時檢討修正。

為賡續推動建構完整民事法律體系，兼顧最新學說與實務見解，法務部自九十二年七月起組成專案小組定期開會檢討修正民法物權編，且為符合各界期盼及實務需求，本次檢討依擔保物權、通則及所有權、用益物權及占有等順序，分別逐條檢討擬具修正草案送立法院審議。其中有關擔保物權（抵押權章、質權章及留置權章）部分，經立法院審議通過，已於九十六年三月二十八日公布，同年九月二十八日施行；通則及所有權部分，亦於九十八年一月二十三日公布，同年七月二十三日施行。

有關用益物權（地上權、永佃權、地役權及典權）及占有部分，經專案小組反覆推敲，審慎研究，並函詢各機關、團體意見及舉辦學術研討會，廣徵各方意見後，擬具「民法物權編」部分條文修正草案，其修正要點如下：

壹、地上權章

一、為求體系完整，分設二節規範普通地上權及區分地上權。

二、關於第一節「普通地上權」部分

（一）修正地上權之意義。（修正條文第八百三十二條）

（二）增訂未定有期限及以公共建設為目的之地上權存續期限之規定。

（修正條文第八百三十三條之一及第八百三十三條之二）

（三）依有無地租及期限，修正地上權人拋棄其權利之規定。（修正條文第八百三十四條及第八百三十五條）

（四）增訂地上權設定後，因情事變更之租金增減請求權。（修正條文第八百三十五條之一）

（五）修正終止地上權之要件，並增列土地所有人終止應踐行之催告程序。（修正條文第八百三十六條）

（六）增訂已預付之地租、約定之使用方法及地上權不得處分經登記者，發生物權效力，以及地上權人使用土地之方法暨違反之效果。（修正條文第八百三十六條之一至第八百三十六條之三及第八百三十

八條)

(七) 增訂法定地上權之規定。(修正條文第八百三十八條之一)

(八) 明定地上權消滅時，土地所有人與地上權人間之權利義務及工作物之歸屬。(修正條文第八百三十九條及第八百四十條)

三、關於第二節「區分地上權」部分

(一) 增訂區分地上權之意義及設定條件。(修正條文第八百四十一條之一)

(二) 增訂區分地上權人得與就其設定範圍外之不動產享有使用收益權利之人，約定相互間使用收益之限制。(修正條文第八百四十一條之二)

(三) 增訂由法院依法判決延長區分地上權之期間者，應兼顧第三人權益及補償之規定。(修正條文第八百四十一條之三及第八百四十一條之四)

(四) 增訂同一土地先後設定區分地上權及其他用益物權之效力規定。(修正條文第八百四十一條之五)

(五) 增訂區分地上權準用普通地上權之規定。(修正條文第八百四十一條之六)

貳、永佃權章

永佃權之設定，將造成土地所有人與使用人之永久分離，且目前實務上各地政事務所鮮少以永佃權登記，而「民法物權編施行法修正草案」第十三條之二已明定過渡條款，爰將「永佃權」章之章名及第八百四十二條至第八百五十條均予刪除。

參、農育權章

一、按現行民法對建地之使用設有地上權之規定，而對於農地之使用則尚無符合需要之物權，爰參酌我國目前農業改革，增訂「農育權」章，以符實際需要。

二、增訂農育權之意義及存續期間。(修正條文第八百五十條之一)

三、增訂終止農育權及減免地租之規定。(修正條文第八百五十條之二及第八百五十條之四)

四、增訂農育權讓與、設定抵押權及處分一體性之規定。(修正條文第八

百五十條之三及第八百五十條之五)

五、增訂農育權人使用土地之方法及違反之效果。(修正條文第八百五十條之六)

六、增訂農育權消滅時出產物及農育工作物之取回。(修正條文第八百五十條之七)

七、增訂土地所有人應償還特別改良費用或其他有益費用之情形及農育權人對該等費用請求權時效之規定。(修正條文第八百五十條之八)

八、增訂農育權準用地上權之相關規定。(修正條文第八百五十條之九)

肆、地役權章

一、本章需役及供役客體已從土地擴張至其他不動產，為使名實相符，爰將章名修正為「不動產役權」。

二、修正不動產役權之意義。(修正條文第八百五十一條、第八百五十三條及第八百五十六條)

三、增訂同一不動產上不動產役權與用益物權同時存在，其後設定物權之權利行使限制。(修正條文第八百五十一條之一)

四、明定時效取得共有不動產役權之規定。(修正條文第八百五十二條)

五、增訂不動產役權行使權利之處所或方法得請求變更。(修正條文第八百五十五條之一)

六、明定不動產役權消滅及其設置取回之規定。(修正條文第八百五十九條及第八百五十九條之一)

七、增訂不動產役權準用地上權之相關規定。(修正條文第八百五十九條之二)

八、增訂基於用益物權或租賃關係得設定之不動產役權及自己不動產役權與其準用之規定。(修正條文第八百五十九條之三至第八百五十九條之五)

伍、典權章

一、修正典權之意義。(修正條文第九百十一條)

二、明定典權人取得典物所有權及絕賣條款經登記者發生物權效力之規定。(修正條文第九百十三條)

三、明定典權處分一體性及其得設定抵押權之規定。(修正條文第九百十

五條及第九百十七條)

四、增訂典權人使用土地之方法及違反之效果。(修正條文第九百十七條之一)

五、修正典權人之留買權規定。(修正條文第九百十九條)

六、修正出典人回贖典物時扣減原典價之方法。(修正條文第九百二十條)

七、增訂原典權於典物滅失時仍存在之範圍。(修正條文第九百二十一條及第九百二十二條之一)

八、增訂出典人於典物轉典時回贖之規定。(修正條文第九百二十四條之一)

九、增訂典權存續期間推定有租賃關係及準用法定地上權之規定。(修正條文第九百二十四條之二)

十、增訂典物回贖時準用地上權或視為已有地上權之相關規定。(修正條文第九百二十七條)

陸、占有章

一、增訂占有權利推定之例外規定及推定占有態樣包括「無過失」。(修正條文第九百四十三條及第九百四十四條)

二、修正占有變更之通知義務。(修正條文第九百四十五條)

三、修正動產善意取得制度。(修正條文第九百四十八條至第九百五十一條之一)

四、修正善意占有之權利及責任限度。(修正條文第九百五十二條至第九百五十四條)

五、修正惡意占有之賠償責任規定。(修正條文第九百五十六條)

六、修正善意占有人變為惡意占有之轉換時點。(修正條文第九百五十九條)

七、增訂共同占有之自力救濟或物上請求權。(修正條文第九百六十三條之一)

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

修正條文	現行條文	說明
第二章 所有權	第二章 所有權	章名未修正
第二節 不動產所有權	第二節 不動產所有權	節名未修正
第八百條之一 第七百七十四條至前條規定，於地上權人、 <u>農育權人</u> 、 <u>不動產役權人</u> 、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。	第八百條之一 第七百七十四條至前條規定，於地上權人、地役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。	配合新增第四章之一「農育權」及修正第五章章名「不動產役權」與條文，而修正本條。
第三章 地上權	第三章 地上權	章名未修正
第一節 普通地上權		一、 <u>新增節名</u> 。 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。
第八百三十二條 稱 <u>普通</u> 地上權者，謂以在他人土地之 <u>上下</u> 有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。	第八百三十二條 稱地上權者，謂以在他人土地之上有建築物，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及區分地上權二節，本條至第八百四十一條為有關普通地上權之規定。而本條係關於普通地上權之定義性規定，故仍表明「普通地上權」之文字。至於本節以下各條規定中所稱之「地上權」，既規定於同一

		<p>節內，當然係指「普通地上權」而言。</p> <p>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，地政機關於辦理登記時，宜將該設定目的予以配合登記。</p> <p>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。</p>
第八百三十三條（刪除）	第八百三十三條 第七百七十四條至第七百九十八條之規定，於地上權人間，或地上權人與土地所有人間，準用之。	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、現行條文準用規定，已在修正條文第八百條之一作概括規定，本條已無規定必要，爰予刪除。</p>
第八百三十三條之一 地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地		<p>一、本條新增。</p> <p>二、地上權雖未定有期限，但非有相當之存續期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地上權之社會機</p>

<p>上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。</p>		<p>能。又因科技進步，建築物或工作物之使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效用，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。</p>
<p>第八百三十三條之二 以公共建設為目的而成立之地上權，未定有期限者，以該建設使用目的完畢時，視為地上權之存續期限。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、按以公共建設（例如大眾捷運、高速鐵路等）為目的而成立之地上權，原即難以定其使用年限，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。</p>
<p>第八百三十四條 <u>地上權無支付地租之約定者</u>，地上權人得隨時拋棄其權利。</p>	<p>第八百三十四條 <u>地上權未定有期限者</u>，地上權人得隨時拋棄其權利。<u>但另有習慣者，不在此限。</u> <u>前項拋棄，應向</u></p>	<p>一、<u>無支付地租之地上權</u>，無論是否定有期限，地上權人拋棄其權利，對於土地所有人有利而無害，爰將現行條文第一項以</p>

	<p><u>土地所有人以意思表示為之。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>第八百三十五條 <u>地上權定有期限，而有支付地租之約定者，地上權人得支付未到期之三年分地租後，拋棄其權利。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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，並免支付地租。</u></p>	<p>第八百三十五條 <u>有支付地租之訂定者，其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。</u></p>	<p>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。</p> <p>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所有人，或支付未到期之一年分地租後，始得拋棄其權利，爰增訂第二項。</p> <p>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</p>

		<p>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。</p>
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

		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。
<p>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，<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>第一項終止，應向地上權人以意思表示為之。</u></p>	<p>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，得撤銷其地上權。</p> <p>前項撤銷，應向地上權人以意思表示為之。</p>	<p>一、依現行條文第一百四十四條規定，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。</p> <p>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</p>

		<p>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。</p> <p>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」。</p>
<p>第八百三十六條之一 土地所有權讓與時，已預付之地租，非經登記，不得對抗第三人。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、地上權有地租之約定，而其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。</p>
<p>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</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>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，</p>

<p>者，應依土地之性質為之，並均應保持其得永續利用。</p> <p>前項約定之使用方法，非經登記，不得對抗第三人。</p>		<p>應力求其平衡，爰增設第一項（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、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。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>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</p>

		<p>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。</p>
<p>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。但契約另有約定或另有習慣者，不在此限。 <u>前項約定，非經登記，不得對抗第三人。</u> <u>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。</u></p>	<p>第八百三十八條 地上權人得將其權利讓與他人。但契約另有訂定或另有習慣者，不在此限。</p>	<p>一、地上權為財產權之一種，依其性質，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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

		<p>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。</p>
<p>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，因建築物之滅失而消滅。</p>		<p>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（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</p>

		<p>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。</p>
<p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>第八百三十九條 地上權消滅時，地上權人得取回其工作物<u>及竹木</u>，但應回復土地原狀。</p> <p>前項情形，土地所有人以時價購買其工作物，<u>或竹木者</u>，地上權人不得拒絕。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

		<p>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。</p>
<p>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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></p>	<p>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，應按該建築物之時價為補償。但契約另有訂定者，從其訂定。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、如土地所有人願按該</p>

		<p>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）。</p> <p>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，法院酌定期間之判決，為形成判決。</p> <p>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，</p>
--	--	--

		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 地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅。	第八百四十一條 地上權不因工作物或竹木之滅失而消滅。	為配合現行條文第八百三十二條之修正，爰於「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 稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。		一、本條新增。 二、由於人類文明之進步，科技與建築技術日新月異，土地之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。
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		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

<p>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。</p> <p>前項約定，非經登記，不得對抗第三人。</p>		<p>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。</p> <p>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），當受其拘束，爰增訂第二項。</p>
<p>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。</p>		<p>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</p>

		<p>項定該地上權延長之期間時，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，以期允當。</p>
<p>第八百四十一條之四 區分地上權依第八百四十條規定，以時價補償或延長期間，足以影響第三人之權利時，應對該第三人為相當之補償。補償之數額以協議定之；不能協議時，得聲請法院裁定之。</p>		<p>一、本條新增。 二、區分地上權之工作物為建築物，依修正條文第八百四十條規定以時價補償或延長期間，足以影響第三人之權利時，例如同意設定區分地上權之第三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，將因上開情形而受影響等是，基於公平原則，應由土地所有人或區分地上權人對該第三人為相當之補償。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。</p>
<p>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。</p>		<p>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</p>

		<p>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。</p>
<p>第八百四十一條之六區分地上權，除本節另有規定外，準用關於普通地上權之規定。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、關於普通地上權之規定，依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。</p>
<p>第四章（刪除）</p>	<p>第四章 永佃權</p>	<p>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</p>

		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。
第八百四十二條（刪除）	第八百四十二條 稱永佃權者，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。	本條刪除。理由同前。
第八百四十三條（刪除）	第八百四十三條 永佃權人得將其權利讓與他人。	本條刪除。理由同前。
第八百四十四條（刪除）	第八百四十四條 永佃權人因不可抗力，致其收益減少或全無者，得請求減少或免除佃租。	本條刪除。理由同前。
第八百四十五條（刪除）	第八百四十五條 永佃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。	本條刪除。理由同前。
第八百四十六條（刪除）	第八百四十六條 永佃權人，積欠地租達二年之總額者，除另有習慣外，土地所有人得撤佃。	本條刪除。理由同前。

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。	本條刪除。理由同前。
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。	本條刪除。理由同前。
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。	本條刪除。理由同前。
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。	本條刪除。理由同前。
第四章之一 農育權		<p>一、<u>本章新增</u>。</p> <p>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</p>

		<p>用所能涵蓋，爰名為「農育權」，俾求名實相符。</p>
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條規定農育權之意義。其內容參考農業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。</p> <p>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</p>

		規定之情形時，為期顧及事實，爰增訂第二項但書。
<p>第八百五十條之二 農育權未定有期限時，除以造林、保育為目的者外，當事人得隨時終止之。</p> <p>前項終止，應於六個月前通知他方當事人。</p> <p>第八百三十三條之一規定，於農育權以造林、保育為目的而未定有期限者準用之。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、按農育權未定有期限者，除以造林、保育為目的之農育權外，當事人自得隨時終止，惟為兼顧土地所有人與農育權人利益，參考農業發展條例第二十一條第三項規定，應於六個月前通知他方當事人，爰增訂第一項及第二項。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。</p> <p>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，爰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。</p>
<p>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</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>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</p>

<p>另有習慣者，不在此限。</p> <p>前項約定，非經登記不得對抗第三人。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>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，致其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</p>

<p>地租之約定者，準用之。</p>		<p>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。</p> <p>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</p>
--------------------	--	--

		<p>均得終止農育權，俾使土地資源得另作合理之規劃。</p> <p>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。</p>
<p>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他人。但農育工作物之出租另有習慣者，從其習慣。</p> <p>農育權人違反前項規定者，土地所有人得終止農育權。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、土地所有人設定農育權於農育權人，多置重於農育權人能有效使用其土地。如農育權人不自行使用土地或設置於土地上之農育工作物，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。</p> <p>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。</p>
<p>第八百五十條之六 農育權人應依設定之目</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、土地是人類生存之重</p>

<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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，</p>
---	--	---

		<p>併予敘明。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p> <p>第八百三十九條規定，於前項情形準用之。</p> <p>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。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

		<p>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。</p>
<p>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。</p> <p>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為限。</p> <p>前項請求權，因二年間不行使而消滅。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>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。</p> <p>三、為調整農育權人與土地所有人財產損益變動，農育權人自得向土地所有人請求返還特別改良事項費用，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。</p> <p>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。</p>

<p>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、第二項、第八百三十五條之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，於農育權準用之。</p>		<p>一、本條新增。 二、農育權與地上權均為使用他人土地之物權，性質近似，爰增訂本條。</p>
<p>第五章 <u>不動產</u> 役權</p>	<p>第五章 地役權</p>	<p>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。</p>
<p>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>不動產</u> <u>通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的</u>之權。</p>	<p>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。</p>	<p>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。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</p>

		<p>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。</p>
<p>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。</p>		<p>一、本條新增。 二、不動產役權多不具獨占性，宜不拘泥於用益物權之排他效力，俾使物盡其用，爰增訂本條。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。</p>

		<p>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。</p>
<p>第八百五十二條 <u>不動產役權因時效而取得者</u>，以繼續並表見者為限。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>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。</p>	<p>一、現行條文移列為第一項，並作文字修正。</p> <p>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</p>

		<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>第八百五十三條 <u>不動產</u>役權不得由需役<u>不動產</u>分離而為讓與，或為其他權利之標的物。</p>	<p>第八百五十三條 地役權不得由需役地分離而為讓與，或為其他權利之標的物。</p>	<p>配合章名修正。</p>
<p>第八百五十四條 <u>不動產</u>役權人因行使或維持其權利，得為必要之<u>附隨</u>行為。但應擇於供役<u>不動產</u>損害最少之處所及方法為之。</p>	<p>第八百五十四條 地役權人，因行使或維持其權利得為必要之行為。但應擇於供役地損害最少之處所及方法為之。</p>	<p>不動產役權人為遂行其權利之目的，於行使其不動產役權或維持其不動產役權起見，有另須為必要行為之時，學者有稱此必要行為為「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</p>

		<p>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。</p>
<p>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，有維持其設置之義務；<u>其設置由供役不動產所有人提供者，亦同。</u></p> <p>供役<u>不動產</u>所有人於<u>無礙不動產役權行使之範圍內</u>，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。</p>	<p>第八百五十五條 地役權人，因行使權利而為設置者，有維持其設置之義務。</p> <p>供役地所有人，得使用前項之設置。但有礙地役權之行使者，不在此限。</p> <p>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。</p>	<p>一、為行使不動產役權而須使用工作物者，該工作物有由不動產役權人設置者；亦有由供役不動產所有人提供者。在該設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。</p> <p>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。</p>
<p>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，而不甚妨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。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>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</p>

		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 需役不動產經分割者，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> 役權之行使，依其性質祇關於需役不動產之一部分者，僅就該部分仍為存續。	第八百五十六條 需役地經分割者，其地役權，為各部分之利益，仍為存續。但地役權之行使，依其性質，祇關於需役地之一部分者，僅就該部分仍為存續。	配合章名修正，並為標點符號之整理。
第八百五十七條 供役不動產經分割者， <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，僅對於該部分仍為存續。	第八百五十七條 供役地經分割者， <u>地役權</u> ，就其各部分，仍為存續。但地役權之行使，依其性質，祇關於供役地之一部分者，僅對於該部分仍為存續。	配合章名修正，並為標點符號之整理。
第八百五十八條 (刪除)	第八百五十八條 第七百六十七條之規定，於地役權準用之。	一、 <u>本條刪除</u> 。 二、為配合現行條文第七百六十七第二項增列準用規定，本條爰予刪除。
第八百五十九條 <u>不動產</u> 役權之全部或一部無存續之必要時，法院因供役 <u>不動產</u> 所有人之請求，得就其 <u>無存續必要之部分</u> ，宣告 <u>不動產</u> 役權消滅。 <u>不動產</u> 役權因需役不動產滅失或不堪使用而消滅。	第八百五十九條 地役權無存續之必要時，法院因供役地所有人之聲請，得宣告地役權消滅。	一、 <u>不動產</u> 役權因情事變更致一部無存續必要之情形，得否依本條規定請求法院宣告 <u>不動產</u> 役權消滅，法無明文，易滋疑義，為期明確，爰於本條增列 <u>不動產</u> 役權之一部無存續必要時，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 <u>不動產</u> 役權消滅，俾彈性運

		<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>第八百五十九條之一 不動產役權消滅時，不動產役權人所為之設置，準用第八百三十九條規定。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、不動產役權消滅時，不動產役權人有無回復原狀之義務，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。</p>
<p>第八百五十九條之二</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p>

<p>第八百三十四條至第八百三十六條之三規定，於不動產役權準用之。</p>		<p>二、不動產役權與地上權均使用他人土地之物權，性質近似，爰增訂本條。</p>
<p>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係而使用需役不動產者，亦得為該不動產設定不動產役權。</p> <p>前項不動產役權，因以使用收益為目的之物權或租賃關係之消滅而消滅。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為發揮不動產役權之功能，增進土地及其定著物之價值，爰增訂第一項，得設定不動產役權之人，不限於需役不動產之所有人，地上權人、其他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，亦得為之。</p> <p>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。</p>
<p>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之。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、按現行供役不動產僅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</p>

		<p>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。</p>
<p>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。</p>		<p>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</p>

		相抵觸之情形下，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 地上權、 <u>農育權</u> 及典權，均得為抵押權之標的物。	第八百八十二條 地上權、 <u>永佃權</u> 、及典權，均得為抵押權之標的物。	配合刪除第四章「永佃權」及新增第四章之一「農育權」修正文字及標點符號。
第八章 典權	第八章 典權	章名未修正
第九百十一條 稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時， <u>取得該不動產所有權</u> 之權。	第九百十一條 稱典權者，謂支付典價占有他人之不動產，而為使用及收益之權。	一、典權之成立究否以占有他人之不動產為要件，學說與實務（最高法院三十八年台上字第一六三號判例參照）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，以活化典權之社會功能。
第九百十三條 典權之約定期限不滿十五年者，不得附有到期不贖	第九百十三條 典權之約定期限不滿十五年者，不得附有到期不贖	一、現行條文未修正，改列為第一項。 二、典權之典期在十五年

<p>即作絕賣之條款。</p> <p><u>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></p> <p><u>絕賣條款非經登記，不得對抗第三人。</u></p>	<p>即作絕賣之條款。</p>	<p>以上而附有絕賣條款者，出典人於典期屆滿後不以原典價回贖時，典權人是否當然取得典物之所有權，學說並不一致，為免有害交易安全，自以明定為宜。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」，性質上同屬繼受取得，併此敘明。</p> <p>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。</p>
<p>第九百十四條 (刪除)</p>	<p>第九百十四條 第七百七十四條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。</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>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。</p>
<p>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<u>習慣</u>者，依其<u>約定</u>或<u>習慣</u>。</p> <p>典權定有期限</p>	<p>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<u>訂定</u>，或另有<u>習慣</u>者，依其<u>訂定</u>或<u>習慣</u>。</p>	<p>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。</p>

<p>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。</p> <p><u>轉典之典價，不得超過原典價。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>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。</p>	<p>二、第二項後段文字改列為第三項，免滋疑義。</p> <p>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。</p>
<p>第九百十七條 典權人得將典權讓與他人或設定抵押權。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>第九百十七條 典權人得將典權讓與他人。</p> <p><u>前項受讓人對於出典人取得與典權人同一之權利。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

		<p>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。</p>
<p>第九百十七條之一 典權人應依典物之性質為使用收益，並應保持其得永續利用。</p> <p>典權人違反前項規定，經出典人阻止而仍繼續為之者，出典人得回贖其典物。典權經設定抵押權者，並應同時將該阻止之事實通知抵押權人。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、不動產是人類生存之重要資源，固應物盡其用，發揮其最大經濟效益，然為免自然資源之枯竭，與不動產本質之維護，使其得永續利用，仍應力求其平衡，爰增設第一項（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、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。</p> <p>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</p>

		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 出典人設定典權後，得將典物讓與他人。但典權不因此而受影響。	第九百十八條 出典人於典權設定後，得將典物之所有權，讓與他人。 <u>典權人對於前項受讓人，仍有同一之權利。</u>	現行條文第二項只言權利未及義務，不夠周延，且易使人誤解典權為對人權，爰參酌現行條文第八百六十七條規定，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。
第九百十九條 出典人將典物出賣於他人時，典權人有以相同條件留買之權。 <u>前項情形，出典人應以書面通知典權人。典權人於收受出賣通知後十日內不以書面表示依相同條件留買者，其留買權視為拋棄。</u> <u>出典人違反前項通知之規定而將所有權移轉者，其移轉不得對抗典權人。</u>	第九百十九條 出典人將典物之所有權讓與他人時，如典權人聲明提出同一之價額留買者， <u>出典人非有正當理由，不得拒絕。</u>	一、現行條文規定之留買權僅具債權之效力，其效力過於薄弱。為期產生物權之效力，該留買權必具有優先於任何人而購買之效果，出典人不得以任何理由拒絕出賣。又為兼顧出典人之利益，典權人聲明留買不宜僅限於同一之價額，必條件完全相同，始生留買問題，爰仿土地法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

		<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p> <p>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。<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。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>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，如依現行法規規定，回贖金額為 $90 - (180 \times 1/2) = 0$ 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（$90 \times 180/300$），回贖金額</p>

		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。
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,典權人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。	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。
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。		一、本條新增。 二、物權通常因標的物之滅失而消滅,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。
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		一、本條新增。 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,為避免增加出典人行使回贖權之負擔,及向典權人回贖,而其未能塗銷轉典權時,出典人若向

<p>典價間之差額。出典人並得為各該請求權人提存其差額。</p> <p>前二項規定，於下列情形亦適用之：</p> <p>一、典權人預示拒絕塗銷轉典權登記。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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</p>
---	--	--

		<p>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。</p> <p>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，故若典權人預示拒絕塗銷轉典權登記；行蹤不明或有其他情形致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贖權之困難，爰於第三項明定前二項規定亦適用之。</p>
<p>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。</p> <p>前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院以判</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>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，應解為該土地亦在出典之列（司法院院解字</p>

<p>決定之。</p> <p>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。</p>		<p>第三七〇一號、第四〇九四號（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</p>
---	--	--

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>
--	--	--

		八條之一規定，視為已有地上權之設定。
第九百二十五條 出典人之回贖，應於六個月前通知典權人。	第九百二十五條 出典人之回贖， <u>如典物為耕作地者，應於收益季節後次期作業開始前為之。如為其他不動產者，應於六個月前，先行通知典權人。</u>	現代之土地耕作，邁向多元化，農作物之種植常有重疊情形，故收益季節難以明確劃分，如依現行法規定，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。
第九百二十七條 典權人因支付有益費用，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。 <u>第八百三十九條規定，於典物回贖時準用之。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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</u>	第九百二十七條 典權人因支付有益費用，使典物價值增加，或依第九百二十一條 <u>之</u> 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。	一、現行條文未修正，改列為第一項。 二、學者通說以為典物上有工作物者，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

<p><u>求法院以判決定之。</u></p>		<p>人拆除並交還土地，乃屬當然。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>第十章 占有</p>	<p>第十章 占有</p>	<p>章名未修正</p>
<p>第九百四十一條 <u>地上</u>權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人。</p>	<p>第九百四十一條 質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人。</p>	<p>現行條文關於直接占有人之例示多屬動產占有人，實則對不動產亦得成立占有，為避免誤解，爰增列地上權人、農育權人、典權人，以資補充。</p>
<p>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，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。</p>	<p>第九百四十二條 受僱人、學徒、或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。</p>	<p>按本條所規定受他人指示而對於物有管領力者，乃指示人之占有輔助機關，亦即學說所稱之「占有輔助人」（黃右昌著：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。</p>
<p>第九百四十三條 占有</p>	<p>第九百四十三條 占有</p>	<p>一、第一項未修正。</p>

<p>人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。</p> <p><u>前項推定，於下列情形不適用之：</u></p> <p><u>一、占有已登記之不動產而行使物權。</u></p> <p><u>二、行使所有權以外之權利者，對使其占有之人。</u></p>	<p>人於占有物上，行使之權利，推定其適法有此權利。</p>	<p>二、關於依占有而推定其權利適法之原則，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。本法原參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，</p>
--	--------------------------------	---

		<p>爰增列第二項第一款除外規定。</p> <p>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。</p>
第九百四十四條 占有	第九百四十四條 占有	一、占有之占有是否無

<p>人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有。</p> <p>經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。</p>	<p>人，推定其為以所有之意思，善意、和平及公然占有者。</p> <p>經證明前後兩時，為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。</p>	<p>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。</p> <p>二、第二項未修正。</p>
<p>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。</p> <p><u>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></p> <p><u>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。</u></p>	<p>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。</p>	<p>一、現行條文未修正，改列為第一項。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

		<p>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。</p>
<p>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。<u>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></p> <p><u>動產占有之受讓</u>，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。</p>	<p>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。</p>	<p>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相同規定，爰仿之增列但書規定，並移列為第一項。</p> <p>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</p>

		<p>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。</p>
<p>第九百四十九條 占有物如係盜賊、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。</p> <p>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。</p>	<p>第九百四十九條 占有物如係盜賊或遺失物，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。</p>	<p>一、善意取得，原占有人得請求返還者，現行條文僅限於盜賊及遺失物，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一〇六一號判例參照），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</p>

		<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>第九百五十條 <u>盜賊、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。</u></p>	<p>第九百五十條 盜賊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。</p>	<p>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」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」。</p>
<p>第九百五十一條 <u>盜賊、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。</u></p>	<p>第九百五十一條 盜賊或遺失物，如係金錢或無記名證券，不得向其善意占有人，請求回復。</p>	<p>為配合修正條文第九百四十九條，爰將本條適用範圍擴張及於「其他非基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」。</p>

<p>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，於原占有人為惡意占有者，不適用之。</p>		<p>一、本條新增。 二、依通說所示，現行條文第九百四十九條及第九百五十條規定之回復請求權人，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，第四六〇頁；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，善意占有者所受之保護，依占有章之規定幾與有權占有者同，爰增訂本條。</p>
<p>第九百五十二條 善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益。</p>	<p>第九百五十二條 善意占有人，依推定其為適法所有之權利得為占有物之使用及收益。</p>	<p>得就占有物為使用、收益者，不以所有權為限，地上權、典權、租賃權等，亦得為之。惟其權利之內容，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。</p>
<p>第九百五十三條 善意占有人就占有物之滅失或毀損，如係因可歸責於自己之事由所致者，對於回復請求人僅以滅失或毀損所受之利益為限，負賠償之責。</p>	<p>第九百五十三條 善意占有人，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，僅以滅失或毀損所受之利益為限，負賠償之責。</p>	<p>一、現行條文酌作文字及標點符號調整。 二、至於善意占有人如因不可歸責於自己之事由，致占有物滅失或毀損者，對於回復請求人雖不負損害賠償責任，然善意占有人若因此受有利</p>

		<p>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。</p>
<p>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，得向回復請求人請求償還。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>。</p>	<p>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，得向回復請求人請求償還。但已就占有物取得孳息者，不得請求償還。</p>	<p>必要費用分為通常必要費用及特別必要費用兩種。前者例如占有物之維護費、飼養費或通常之修繕費。後者例如占有之建築物因風災或水災而毀損，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。</p>
<p>第九百五十六條 惡意占有人或無所有意思之占有人，就占有物之滅失或毀損，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。</p>	<p>第九百五十六條 惡意占有人，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。</p>	<p>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。</p>
<p>第九百五十九條 善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人。 善意占有人於本權訴訟敗訴時，自訴狀送達之日起，視為惡意占有人。</p>	<p>第九百五十九條 善意占有人，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。</p>	<p>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</p>

		<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p> <p>依前項規定，取回或返還之占有物，仍為占有人全體占有。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>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求權，始得保障各共同占有之權益。</p> <p>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</p>

		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，就其占有物使用之範圍，不得互相請求占有之保護。	配合修正條文第九百六十三條之一酌作文字修正。