

我國物權之最近發展

—民法用益物權及占有之修正—

大綱

壹 序說

貳 本論

- 一、地上權之新風貌
- 二、增設農用及保育並重之農育權，以農利國
- 三、地役權蛻變後之不動產役權
- 四、典權之第二春
- 五、占有制度之修正

參 結語

壹、序說

- 用益物權多以土地為客體，涉及土地所有權之限制，此與一國之政治、經濟背景以及土地所有權體制是否採取自由原則密切關連。
- 用益物權之種類及內容，植基於各國人民使用土地之習慣或生活傳統。
- 富有深厚之各國特色。

3

- 物須盡其用，提昇不動產資源之效率，俾發揮土地之最大價值。
- 用益物權於追求物盡其用時，必須兼顧土地承載之極限、生態之保護與平衡，俾能永續利用。

4

貳、本論

- 民法用益物權原有地上權、永佃權、地役權及典權四種，修正後仍維持地上權、農育權、不動產役權及典權四類，然地上權已有普通地上權與區分地上權之，不動產役權更有用益權人不動產役權及自己不動產役權之型態。
- 用益物權登記時，除應登記種類外，並應登記用益之主要內容，以貫徹公示原則之機能，並促成物盡其用之實現。

5

一、地上權之新風貌

- 地上權源於羅馬法，緣起係為「地上物屬於土地」原則創設例外。
- 土地之立體利用，區分地上權法制化。

6

（一）地上權章分設兩節，建立制度體系

- 因應社會之需求及發展，民法於第四百四十一條之一至第四百四十一條之六增訂區分地上權規定。
- 區分地上權之性質及效力具特殊性，乃仿質權章，將第三章分設兩節規範普通地上權及區分地上權。

（二）普通地上權內容之調整

- 普通地上權係以在他人之土地上下有建築物或其他工作物而使用其土地之權（民八三二）。
- 客體：土地之上下。
- 用益之內容：以有建築物或其他工作物為目的，而使用他人之土地。

(三) 地上權法律關係安定之促進

- 未定存續期限之地上權，不得隨時終止：
- 一般未定存續期限之地上權，須逾二十年或地上權成立目的不存在時，當事人得請求法院裁判終止或定地上權之存續期間（民八三三之一）。
- 以公共建設為目的之地上權，以其建設使用目的完畢時，視為其存續期限（民八三三之二）。

9

(四) 地上權拋棄要件之明確化

- 地上權之拋棄分別依是否有償而為規範。
- 於無支付地租之約定者，無論是否定有期限，地上權人得隨時拋棄（民八三四）。
- 有支付地租之約定者：
 1. 定有期限者，地上權人須支付未到期之三年分地租，始得拋棄（民八三五Ⅰ）。
 2. 未定有期限者，地上權人須支付未到期之一年分地租或於一年前通知土地所有人，即得拋棄（民八三五Ⅱ）。
 3. 若土地不能達原來使用之目的，係因不可歸責於地上權人之事由所致時，上述須支付之地租減半後即可拋棄之；其係因可歸責於土地所有人所致時，則地上權人可免付地租而拋棄之（民八三五Ⅲ）。
- 實務上有支付權利金之地上權，無論是單獨支付或與地租支付並存，此項權利金仍屬設定地上權為有償約定之一種方式，不生變更地上權法定內容之問題。

10

（五）地租之調整（民八三五之一）

1. 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（第一項）。
2. 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（第二項）。

11

（六）地上權人使用土地之方法及土地永續利用

● 土地使用權：

1. 使用土地方法應按其設定之目的定之。
2. 若約定有使用之方法者，應依約定使用方法而為使用（民八三六之二Ⅰ）。
3. 前項約定需辦理登記，始生物權效力（民八三六之二Ⅱ）。
4. 僅允許當事人在地上權設定目的範圍內，約定其使用方法，不生物權法定主義緩解之問題。

12

● 用益應保持土地之永續利用

1. 土地是人類生存所賴之重要資源。
2. 物盡其用與其永續利用必須力求平衡。
3. 土地之永續利用，乃指就土地之使用，依其地上權設定之目的或約定之使用方法，順應土地之性質而為之，不得使之發生不能回復之永久損害。

13

(七) 地上權之終止事由與抵押權之保護

● 欠租（民八三六）

1. 積欠地租達二年之總額，經土地所有人定期催告，而仍不為支付，得終止地上權（民八三六 I 前段）。
2. 地上權讓與時，積欠地租總額之計算方法及受讓人之連帶清償義務（民八三六 II）。
3. 若經設定抵押權者，欠租之催告，應同時通知抵押權人（民八三六 I 後段）。

14

● 違反使用義務

1. 違反民法第八三六條之二而為使用。
2. 經土地所有人阻止，而仍繼續為之，土地所有人得終止之。
3. 若有抵押權，並將阻止之事實通知抵押權人。

15

（八）建築物或其他工作物社會經濟之保護

- 土地及其定著物規定為分屬兩種不動產（民六六一）。
- 為實現憲法上保障財產權之意旨，民法應於無違私法自治之原則下，貫徹定著物之經濟機能或財產價值。

16

1. 地上權與地上物處分之一體化

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（民八三八Ⅲ）。違反者，無效。

2. 法定地上權之發生

民法第八三八條之一規定：「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（Ⅰ）。前項地上權，因建築物之滅失而消滅（Ⅱ）。」

17

(1) 無從期待當事人依私法自治原則洽定土地使用權，為免建築物因無權使用土地而被拆除，害及社會經濟，民法乃擬制當事人有設定地上權之意思。

(2) 與民法第四二五條之一之關係。

(3) 與民法第八七六條規定之關係。民法第八七六條兼有保障抵押權之意旨，與本條是專在保障建築物，兩者有明顯不同。本條不能介入第八七六條之適用。

18

(九) 土地所有人之補償義務及期間延長 (民八四〇)

1. 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，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 (I)。
2. 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 (II)。
3. 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 (III)。
4. 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 (IV)。
5. 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 (V)。

19



甲 (土地所有人)

乙 (地上權人)

1. 適用要件：地上權因存續期間屆滿而消滅。
2. 適用之客體：建築物。
3. 乙之建築物補償請求權：
 - (1) 應於期間屆滿前，定一個月以上之期間，向甲請求 (第一項)
 - (2) 乙不同意延長地上權期間，不得請求補償。
4. 其他情形：民八三九。

20

5. 甲延長地上權期間之義務

- (1) 甲拒絕補償(第二項)。
- (2) 甲於催告期間內不為確答(第二項)。
- (3) 甲不願依法院裁定之時價補償(第三項)。
- (4) 延長之期間，由當事人協議，不成時由法院判決定之(第四項)。

6. 不適用之例外：(1)第一項但書(2)第五項。

21

(十) 區分地上權之法制化

1. 意義及性質

- 區分地上權係指在土地之上下之一定空間範圍內所設定之地上權而言(民八四一之一)。
- 區分地上權與普通地上權主要不同，在於支配客體上下範圍即立體空間之「量」上有異，至其「質」則無不同，因之，除區分地上權有特別規定者外，普通地上權之規定得準用之(民八四一之六)。

22

2. 區分地上權與其他用益物權之相容性

基於區分地上權係就土地分層立體利用之特性，為使物盡其用，乃創設用益物權排他效力之例外，於民法第八四一條之五規定：「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。」

23

- (1) 同一土地上得同時設定區分地上權與以使用收益為目的之物權（亦即用益物權）。
- (2) 區分地上權與用益物權於同一土地同時存在時，其權利之行使應依物權優先效力解決。惟後物權之設定已經先物權人之同意者，後物權將優先於先物權。物權受優先物權限制範圍內，其權利陷於休眠狀態，一旦解除限制，物權之應然狀態即完全回復。
- (3) 普通地上權或其他用益物權，不因同一土地有區分地上權之存在而成為區分用益物權。
- (4) 租賃權因係債權，與區分地上權於同一土地可同時存在，其優先效力依民法第四二六條定之。

24

3. 與相鄰用益權之相互調整

民法第八四一條之二規定：「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（Ⅰ）。前項約定，非經登記，不得對抗第三人（Ⅱ）。」

25

4. 第三人權利之斟酌與補償

第八四一條之三、四規定，於法院依民法第八四〇條規定，定區分地上權之期間，或以時價補償、延長期間，將影響第三人之權利時，應斟酌該第三人之利益，或為相當之補償。

26

二、增設農用及保育並重之農育權，以農利國

- 傳承農業使用之用益物權制度，以符農業需要，並注重生態之保育，土地資源之永續利用，故農用及保育兼具，乃以農育權為章名。
- 以普通地上權為原型，再依農育權之特質及配合農業發展需要而另設規定，是準用地上權規定者頗多（民八五〇之二Ⅲ、之七Ⅱ、之九參照）。
- 制度設計力求彈性，僅有框架構造，俾當事人就農育權之內容有充分調整或規劃之空間。

27

（一）農育權之意義

1. 農育權：在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權（民八五〇之一Ⅰ、農發條例三第十二款）。
2. 當事人於設定時應就其農育內容之種類（例如農作、畜牧或保育等）為約定，並辦理登記。
3. 農育權客體之土地不以農業用地為限，然特定土地得否設定農育權應受土地利用管制法規之限制。
4. 農育權人土地之使用固可包括設置、維持與農育相關之設施或工作物，然與之無直接關連之其他建築物，則非所許。
5. 農育權可為有償或無償（民八五〇之四參照）。

28

- 農育權之約定期限者，最長為二十年，若超過者，亦縮短為二十年。
- 以造林（包括種植森林、竹木）、保育為目的時，可不受上開期限之限制，於法令另有規定者亦同（民八五〇之一Ⅱ）。
- 未約定期限者，原則上當事人得隨時終止，但以造林、保育為目的者，則準用民法第八三三條之一之規定（民八五〇之二Ⅲ參照）。

29

（二）農育權之讓與性與其工作物處分之一體化

- 農育權除契約另有約定或另有習慣外，具有讓與性，可讓與或設定抵押權（民八五〇之三Ⅰ）。
- 禁止讓與及抵押之約定僅係債權關係，須經登記後，方能對抗第三人（民八五〇之三Ⅱ）。
- 為維持農育權及其農育工作物結合之經濟價值，兩者之處分不能分離而為之（民八五〇之三Ⅲ），是為處分一體化之原則，違反者，則屬違反本項之強制規定而無效。
- 農育權土地上之出產物於未分離前，屬土地之一部分，為農育權處分效力所及。

30

(三) 農育權人對土地之永續利用及使用土地方法之限制

農育權人就土地之使用收益不僅應依設定之目的（例如農作、保育）及其約定之方法（民八五〇之九、八三六之二Ⅱ參照）為之；未約定者，則應依土地之性質，且無論如何均應保持土地之生產力或得永續利用（民八五〇之六Ⅱ）。

31

(四) 土地因不可抗力致收益減少或全無時，農育權內容之調整或終止

- 農育權有支付地租之約定者，若土地因不可抗力致收益減少或全無時，農育權人得請求減免其地租或變更原約定使用之目的（民八五〇之四Ⅰ）。
- 於農育權因不可抗力致不能依原約定目的使用時，農育權人或土地所有人亦得選擇終止農育權（民八五〇之四Ⅱ）。
- 於無償之農育權，遇有上述第二項之情形，農育權人可拋棄其農育權（民八五〇之九、八三四）。
- 農育權人得拋棄其權利之情形，土地所有人亦有終止權（民八五〇之四Ⅲ），以兼顧其利益。

32

(五) 農育權之消滅事由及效果

1. 農育權人違反禁止土地及農育工作物出租之規定，經土地所有人終止者（民八五〇之五II）。
 2. 農育權人用益土地違反民法第八百五十條之六第一項之規定，經土地所有人阻止而仍繼續為之，得予以終止；農育權經設定抵押權者，並應將阻止之事實通知抵押權人（民八五〇之六II）。
 3. 農育權人因欠租而經土地所有人終止者（民八五〇之九、八三六）。
 4. 農育權人依法拋棄農育權（民八五〇之九、八三四、八三五）。
- 效果：農育權消滅時，於一定條件下，農育權人得取回其土地上之出產物及農育工作物（民八五〇之七參照），或請求返還現存增價額之特別改良費（民八五〇之八參照）。

33

三、地役權蛻變後之不動產役權

- 民法僅設地役權，人役權則以習慣所無不予採取。
- 民法地役權大幅度修正，由地役權蛻變為不動產役權，因此注入新活力，風華再現。

34

（一）擴大不動產役權主、客體之範圍，促進不動產資源之利用效率

1. 供、需役之對象由土地擴大為不動產，故地役權名稱修正為不動產役權，第五章之章名隨之更易。
2. 將不動產役權便宜之內容例示性具體化，目的在引導社會對此項物權多加運用，促進不動產之利用效率，並便於地政機關就便宜之具體內容予以登記。
3. 例示性：通行、汲水、採光、眺望、電信不動產役權。概括性：其他以特定便宜之用為目的之不動產役權（民八五一）。

35

（二）創設不動產役權排他效力之例外，物盡其用

不動產役權對供役不動產多不具獨占性，為使物盡其用，自不宜拘泥於用益物權之排他效力，民法乃於第八五一條之一增定：「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。」創設不動產役權排他效力之例外。

36

（三）供役不動產之使用與永續利用

- 不動產役權人因行使或維持其權利，雖得為必要之附隨行為，但應選擇於供役不動產損害最少之處所及方法為之（民八五四）。
- 不動產役權人應依設定之目的及約定使用方法，為供役不動產之使用，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（民八五九之二、八三六之二參照）。

37

（四）不動產役權行使處所或方法變更之請求權

民法第八五五條之一規定：「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。」

38

（五）用益權人之不動產役權

民法第八五九條之三第一項規定：「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。」

39

1. 用益權人設定之不動產役權係為需役不動產之用益物權、租賃關係而設（民八五九之三II參照）。
2. 得為需役不動產設定地役權之人，限定於需役不動產之用益物權人或承租人，不及於其他依債之關係用益需役不動產之人。
3. 就供役不動產得設定不動產役權之人，仍僅限於該不動產之所有人，而不及於該不動產之用益物權人或承租人。

40

（六）增訂自己不動產役權，營造里仁為美之社區風格

民法第八五九條之四規定：「不動產役權，亦得就自己之不動產設定之。」

四、典權之第二春

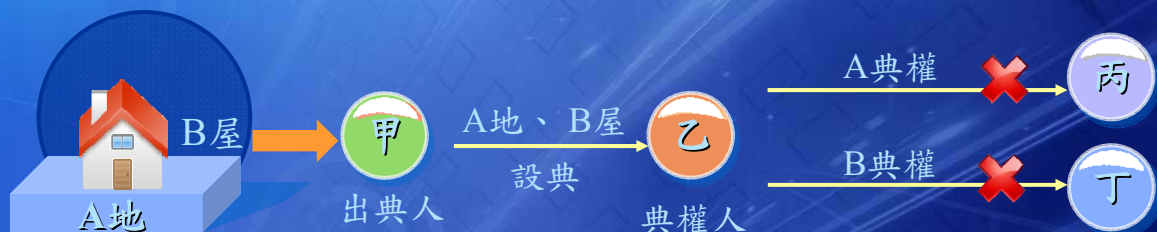
- 典權係民法物權中，惟一屬於固有法之物權制度。
- 典權人就典物取得使用收益權，因係物權之故，其效力強於租賃權等債權，且因其用益範圍與所有權同，地上權、農育權等用益物權均不及焉。
- 出典人不回贖時，典權人並可取得典物所有權，此項社會機能為其他用益物權所無，復符合典權作為融資工具時，應講求實行容易化、迅速化之國際趨勢。

(一) 修正典權之意義，彰顯其社會功能

民法第九一一條規定：「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，取得該不動產所有權之權。」

43

(二) 建築物對土地之使用權，於典權關係中之合理配置



1. 典物與典權處分一體化 (民九一五IV)

- (1) 典權讓與、設定抵押權或轉典，均應就典物與典權一併為之，違反者，無效(民七一本文)。
- (2) ① A典權讓與丙，乙保留 B典權 ② A典權由乙保留，B典權讓與丁 ③ A典權讓與丙，B典權讓與丁，均非所許。
- (3) 轉典、設定抵押權可依此例適用之。

44



2. 土地典權與該土地上典權人之建築物應一併處分（民九一七II）

(1) ① A 典權讓與丙，B 所有權由乙保有；② A 典權由乙保留，B 所有權讓與丁；③ A 典權讓與丙，B 所有權讓與丁，均非所許。

(2) 轉典、設定抵押權可依此例適用之。

45

3. 土地及其土地上建築物同屬一人所有，僅以其一設定典權者，基地租賃權之推定（民九二四之二I）

(1) 典權存續中

- ① 典物為土地，建築物所有人對土地典權人
- ② 典物為建築物，建築物典權人對土地所有人
- ③ 土地與建築物設定典權於不同人，建築物典權人對土地典權人

上述情形於典權存續中均推定有租賃關係。

- ④ 租金由當事人協議，協議不成時，由法院判決定之（民九二四之二II）。

(2) 典權消滅時（民九一三II、九二三II、九二四）

- ① 建築物所有人對土地有法定地上權。
- ② 於上述③之情形，若僅其中之一典權消滅時，則仍推定租賃關係。

46



於典權存續中，
B屋有租賃關係
均推定為A地、

4. 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，出典人對建築物不願補償或不願按時價補償者，於回贖時，視為已有地上權之設定（民九二七ⅢⅣ）。

（三）典權人用益典物與保持永續利用之平衡

民法第九一七條之一規定：「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（Ⅰ）。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（Ⅱ）。」

49

（四）當事人雙方風險負擔之調整及典權之物上代位性

- 典權存續中，典物因不可抗力致全部或一部滅失者，出典人就典物餘存部分回贖時應付之典價，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（民九二〇Ⅱ參照）。
- 於上述典物滅失之情形，典權人於滅失時滅失部分之價值限度內重建或修繕時，典物於此範圍內回復（亦即出典人於此範圍內，對典物之所有權同時回復），原典權對此重建之物，亦應視為繼續存在（民九二一）。
- 因典物滅失受賠償而重建之物，亦應相同處理（民九二二之一參照）。

50

(五) 轉典後，回贖權行使之特別方法

1. 出典人須向典權人回贖，且僅須以意思表示為之，故此為回贖權行使係要物行為之例外。
2. 典權人受回贖之意思表示後，應於相當期間內向轉典權人回贖，並塗銷轉典權之登記。若典權人未能於相當期間內完成上開程序時，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（民九二四之一 I 參照）。
3. 於出典人向最後轉典權人回贖時，若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之差額。出典人並得為各該請求權人提存其差額（民九二四之一 II 參照）。
4. 若典權人預示拒絕塗銷轉典權登記，包括拒絕向轉典權人回贖，或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時，出典人亦可逕向最後轉典權人回贖，此時並有第二項規定之適用（民九二四之一 III 參照）。

51

(六) 典物返還時，當事人及社會利益之兼顧

- 典物返還時，典權人就典物之重建、修繕或因支付有益費用，使典物價值有所增加時，出典人於現存利益限度內負償還之義務（民九二七 I 參照）。
- 為兼顧典物回贖時出典人及典權人之利益，並避免建築物任意拆除，有損社會之經濟，民法第九二七條增設第二、三、四、五項規定：「第八百三十九條規定，於典物回贖時準用之（II）。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（III）。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（IV）。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（V）。」

52

五、占有制度之修正

(一) 間接占有、輔助占有之意義

1. 地上權人、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(民九四一)。
2. 受僱人、學徒、家屬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(民九四二)。

53

(二) 占有權利推定之限制

- 占有權利推定於下列兩種情形不適用之：

1. 占有已登記之不動產而行使物權(民九四三II①)，但
 - (1) 占有已登記之不動產而行使債權者。
 - (2) 占有未登記之不動產而行使物權或債權者，則仍有適用。
2. 行使所有權以外之權利者，對使其占有之人(民九四三II②)
 - (1) 例如甲自己之動產，出租於乙而交付其占有，乙對甲不能援用本條第一項之推定。
 - (2) 行使所有權以外之權利，對非使其占有之人或行使者為所有權，可受本條第一項之推定。

54

(三) 無過失之推定(民九四四 I)

無過失為消極事實，依民事訴訟之一般舉證責任分配，應由主張有過失者，負舉證責任。

55

(四) 占有變更適用之明確化

1. 他主占有人變更為自主占有之表示時，除應向使其占有人為之外，如占有物有所有人且為占有人所知者，並應向所有人為之（民九四五Ⅱ）。
2. 自主占有變更為他主占有，他主占有變更為其他種他主占有，亦可準用民法第九四五條第一、二項規定。
3. 善意占有變更為惡意占有：
 - (1) 自確知其無占有本權時起(民九五九 I)。
 - (2) 本權訴訟敗訴時，自訴訟狀送達之日起(民九五九Ⅱ)。

56

(五) 善意取得制度之修正

1. 善意取得之要件：

- (1) 善意係指受讓人非明知或非因重大過失而不知讓與人無讓與之權利而言(民九四八I但)。
- (2) 占有之移轉，如係以占有改定為之者，以受讓人受現實交付且交付時善意为限，始受善意取得之保護(民九四八II)。

57

2. 善意取得之限制(民九四九)

- (1) 標的物：盜賊、遺失物或其他非基於原占有人之意思而喪失占有之物(占有喪失物)。
- (2) 回復請求權人：原占有人包括有權占有人及善意占有人(民九五之一)。
- (3) 相對人：現占有人。
- (4) 交易方式：公開交易場所(民九五0)。
- (5) 回復之效力：經依法回復其物者，自喪失占有時起，回復其原來之權利(民九四九II)。

58

(六) 共同占有人行使占有物上請求權

- 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（民九六三之一Ⅰ）。
- 依前項規定，取回或返還之占有物，仍為占有人全體占有（民九六三之一Ⅱ）。

59

參、結語

- 民法此次之修正具有下列特色：
 - (一) 登記公示機能之強化。
 - (二) 形塑用益物權之台灣特色。
 - (三) 建築物財產價值之確保。
 - (四) 物盡其用與永續利用之兼顧。
 - (五) 占有制度之細緻化。
- 民法物權編之修正，僅為民法發展之一項進程，當然非盡善盡美，未來不但仍須與時俱進，適用之際更有賴法律人從事法之續造，不斷賦予新生命。

60

● 用益物權最近十年登記件數表

年度	地上權	典權		地役權	永佃權
		土地	建築物		
088	6143	5	0	162	12
089	5868	21	0	254	8
090	5470	7	2	157	18
091	14994	15	1	172	37
092	5552	18	1	177	14
093	11109	23	3	242	42
094	8221	18	2	258	16
095	9628	33	0	276	14
096	9800	34	3	400	24
097	9515	8	2	395	43
098	10156	23	4	426	39
總計	96456	205	18	2919	267

Update : 98.12.31. (地籍資料庫現存有效資料為準)

報告完畢
敬請指正