

第三章 用益物權

案例

甲向乙租用土地一筆，以興建商場。在雙方訂立土地租賃契約後，甲得知依法可聲請登記為地上權人。試問：當甲請求乙協同辦理地上權登記時，乙得否拒絕之？



觀念解析

(一) 總說

用益物權者，係指以享有標之物之使用收益權為其權利內容的物權。甫於九十九年初修正通過的民法物權編修正條文，就用益物權有相當大的變革，甚至連權利種類、內容，都發生根本性的不同。依修正後規範，用益物權的種類包括：地上權、農育權、不動產役權、典權等，筆者將於後述(二)以下分析整理其內容與性質。又，因為用益物權係以標之物之使用收益權為其權利內容，非全面性支配的權利，故性質上係屬「定限物權」。

在同一標的物上，可否同時存在數個用益物權呢？按用益物權者，係以對於標之物作排他性的使用收益為目的；倘若同一標的物上同時存在數個性質與內容相同的用益物權，將造成權利互相衝突的情形，因而原則上同一標的物上無法同時存在數個用益物權。以地上權為例，倘若所有權人甲先設定地上權予某乙，乙即可在該土地上有建築物或其他工作物，進行使用收益；之後甲如就同一筆土地又設定農育權予丙，丙欲在該土地上耕種、養殖、畜牧，勢必與乙的地上權互相扞格。惟倘若先後設定的用益物權，只是範圍重疊，但權利內容不互相影響，例如甲先就其所有土地設定地上權予乙，然後再該土地下方特定範圍內設定區分地上權予丙，乙、丙之權利範圍雖有相互重疊，但權利內容並不衝突者，則於此情形，同一標的物不妨同時存在數個用益物權。關於地上權與區分地上權如何併存的問題，詳如後述。

(二) 地上權

1. 普通地上權

(1) 意義

在過去舊法時期，談到「地上權」，通常係指以土地的水平範圍所設定之用益物權；然而依民法第七七三條規定，土地所有權的範圍及於土地之上下，因此地上權的設定範圍也應該不以水平範圍為限，而可以擴及垂直的地上或地下。是以，九十九年民法物權編修正時，乃將傳統的地上權概念改稱為「普通地上權」，並於民法第八四一條之一以下增設「區分地上權」（詳如後述2.）。

先論普通地上權。依九十九年新修正之民法第八三二條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」

①地上權乃不動產物權，以「土地」為標的物。同時，為了配合民法第七七三條所定土地所有權之範圍兼及土地之上下，上開民法第八三二條之定義性規定即配合修正為「他人土地之上下」。

②地上權之使用收益權內容，係以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的。其中所謂「工作物」，並不以定著物為限，可包括橋樑、隧道等。值得一提的是，在九十九年民法物權編修正之前，地上權的權利內容尚得以種植「竹木」為目的，惟經常遭受可能與舊法時期的永佃權或者新增訂之農育權相互重複的疑義。是以，新修正之民法第八三二條規定已將「竹木」刪除，倘若當事人係為了耕作之目的而取得他人土地的利用權，應設定「農育權」或以土地租賃等方式為之。

③地上權與土地租賃契約，從權利外觀實難以分辨二者的差異，尤其是土地租賃契約有以租用基地以建築房屋為目的者，使得二者的權利內容更為相近。然而，地上權與租賃權，其權利性質有著根本上的不同，前者是屬於物權，而後者則屬於債權，基於物權之支配性與對世性，其效力及對於權利人的保護，通常較債權來得周到。為此，近年來租賃權有越來越物權化的趨勢，最典型的例子是民法第四二五條之買賣不破租賃規定，此外還有民法第四二二條之一規定，詳如後述。

(2) 地 租

地上權可以是有償的，也可以是無償的，完全委由當事人自行約定。惟如所有權人與地上權人間就地租有所約定，則當事人間之權利義務關係會稍稍有些不同，例如新修正之民法第八三四條規定：「地上權無支付地租之約定者，地上權人得隨時拋棄其權利。」但相對的，如係有支付地租之約定者，則依新修正民法第八三五條規定，地上權人必須支付未到期之三年分地租（當地上權定有期限者），或支付未到期一年分地租或一年前通知土地所有人（當地上權未定有期限者），始得拋棄其權利，以保護土地所有人收取地租之權利。

(3) 地上權人之權利

① 使用收益權

地上權乃屬用益物權，故地上權人得就該土地加以使用收益，固無疑問；惟其使用收益權限範圍並非毫無限制，依民法第八三二條規定，地上權設定之目的限於以在他人土地上下有建築物或其他工作物為目的，前已述及，於茲不贅。

② 處分權

地上權亦屬財產權之一種，得自由轉讓之，此即新修正民法第八三八條第一項規定：「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。」惟應與此區別者，本條所談論的「讓與」之標的，乃指「地上權」而言，而非該土地；該土地之所有權仍屬原所有人所有，地上權人自無處分之權利。

③ 物上請求權

民法第七六七條所定之「物上請求權」可謂對於物權人最直接的保障，不但在標的物被侵奪或為他人無權占有時，可以直接請求返還；當第三人的行為妨害其權利的行使或有妨害之虞時，可以直接對第三人請求排除該妨害。但在九十八年民法物權編修正之前，僅所有權人（民§767）、占有人（民§962）、地役權人（民§858）等享有物上請求權；地上權人雖然同時具有占有人的身分，得依民法第九六二條行使占有之物上請求權；民法第九六二條規定看似與第七六七條相近，但實則不然。民法第九六二條規定受限於同法第九六三條規定，占有之物上請求權僅有一年短期時效，相較之下，所有人之物上請求權，不但已

登記之不動產所有權不適用消滅時效，縱使是未登記不動產所有權及動產所有權亦有十五年長期時效的適用（民§125），顯然較民法第九六三條規定來得優惠許多。是以，九十八年民法物權編修正時，於民法第七六七條增訂第二項規定：「前項規定，於所有權以外之物權，準用之。」在本條項增訂之後，地上權人得直接準用同條第一項規定，而享有與所有權人相同的物上請求權，對地上權人提供更周全的保障。

④ 基地租賃契約

誠如前述，縱然基地租賃契約之內容與地上權相去無幾，但終究基地租賃契約僅是債權契約，就對抗第三人之效力而言，自然不及物權契約來得強悍。為加強對承租人的保護，土地法第一〇二條規定：「租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後二個月內，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權之登記。」同時，民法第四二二條之一規定：「租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。」惟由上述規定，衍生出許多法律問題，實務與學說上討論甚多，筆者乃將其整理成本章【案例】，詳細的說明，則請參見【案例說明】。

(4) 地上權之消滅

地上權究竟能存續多久？完全委由當事人自行約定，故地上權尚可分成「定有存續期間」與「未定存續期間」兩種態樣。如定有存續期間者，則地上權於期限屆滿時消滅；若屬未定有存續期間者，原則上雙方當事人均得隨時終止；惟如地上權人有支付地租者，應受到民法第八三五條的限制，前已述及。又，在九十九年民法物權編修正時，尚增訂第八三三條之一規定，讓法院得以介入決定地上權終止與否：「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。」

在地上權消滅後，原本由地上權人所興建的建築物或工作物該如何處理？是另一個棘手的問題，而這同時也成為九十九年民法物權編的修正重點。依民法第八三九條規定，原則上，地上權消滅時，地上權人應取回工作物以回復土地原狀。惟若該工作物是建築物者，因考量到價值較高及顧及社會經濟，自不宜令地上權人拆除而回復土地原狀，是以

民法第八四〇條規定：地上權人得於期間屆滿前，定一個月以上期間，請求土地所有人按建築物的時價補償之。經土地所有人補償後，該建築物所有權即由土地所有人取得。

2. 區分地上權

將「地上權」的概念予以立體化，並將「區分地上權」訴諸法律明文規定，乃九十九年民法物權編修正的一項重頭戲，共計增訂了六個條文以規範之。惟應注意者，區分地上權者，並不是一個新種類的物權，其與普通地上權的差別，只有「量」的差異，而沒有「質」的不同。依新增訂之民法第八四一條之一規定：「稱區分地上權者，謂在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。」於是一筆水平的土地即可將其垂直空間予以水平分層區隔，而同時設定普通地上權與區分地上權，就好比某些公共工程（如：捷運、高鐵），得僅以土地上的一定空間為客體而設定區分地上權。

倘若同一筆土地上，同時存在普通地上權與區分地上權，或者同時存在數個區分地上權者，其相互間的權利義務關係，依新增訂之民法第八四一條之二規定，得由地上權人相互約定使用收益的限制；又，依新增訂之民法第八四一條之五規定，後設定的用益物權（包括普通或區分地上權）不得妨害先設定的用益物權，此乃物權優先性的體現。

(三) 農育權

1. 意義

九十九年民法物權編修正的第二項重頭戲，則是刪除不合時宜的永佃權，增訂「農育權」。依新增訂之民法第八五〇條之一第一項規定：「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。」於此次修正之前，以農作為目的之永佃權，要件嚴苛，尤其是需以「永久」存在為目的，相當不合時宜，實務上永佃權的事例亦不多見。因此，此次民法物權修正時將永佃權刪除，以「農育權」取而代之，值得肯定。

依民法第八五〇條之一以下規定，農育權不以支付地租為必要，亦即可以是有償的，也可以是無償的；至於存續期間，則委由當事人自行約定。惟如約定期間過長者，依民法第八五〇條之一第二項規定：

「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。」

2. 農育權的讓與性

但地上權相同的是，農育權同為財產權之一種，自然具有讓與性，所以新增訂之民法第八五〇條之三乃規定：「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。」惟不得與此混淆的是，農育權人雖得將其權利讓與他人，但如果是自己保留權利者，則必須自己利用土地，不得將土地或農育工作物出租予他人，新增訂之民法第八五〇條之五定有明文，其理由是，農育權設定目的即在於冀希土地能被有效利用，如農育權人不自行利用土地而將之出租予他人，將使農地利用關係複雜化，同時與農育權設定目的不符。

3. 情事變更原則

不同於地上權人不得以不可抗力為由，請求減免租金，依新增訂之民法第八五〇條之四第一項規定：「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。」

(四) 不動產役權

1. 意義

九十九年民法物權編的第三項修正重點，則是在「役權」制度的變革。一直以來，我國民法所定「役權」僅有「地役權」，亦即僅以土地為標的，而不包括定著物在內；但事實上「不動產役權」，包括土地地役權與房屋役權，早已在許多國家的立法例中行之有年，而房屋役權的存在更可以有效增進房屋的利用價值。是以，此次民法物權編修正時，乃大刀濶斧地修正民法第八五一條以下規定，將傳統的「地役權」修正為「不動產役權」：「稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。」

(1) 新修正之不動產役權的性質亦屬不動產用益物權，惟除了「土地」之外，尚得以「定著物」為標的物。

(2) 不動產役權設定之目的係為了「供自己不動產通行、汲水、採

光、眺望、電信或其他以特定便宜之用」，因而在不動產役權之法律關係，當有兩筆不動產彼此間具有供需關係，而這兩筆不動產，可能是土地vs.土地、土地vs.定著物、定著物vs.定著物，或定著物vs.土地。需要使用他人不動產以達特定目的者，稱為「需役不動產」；而供他人使用，以增強他人不動產之經濟價值者，稱為「供役不動產」。

(3)又，所謂「供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用」，一般最常見的端屬「通行地役權」，亦即需役地因為地形的限制，需要經由他人的土地（供役地）通行，以減少成本、時間等，但還未達民法第七八七條的程度，無法依土地相鄰關係主張權利；此時需役地所有權人得商請供役地所有權人的同意，設定通行地役權。

2. 不動產役權之特性

因不動產役權之設定，使得「需役不動產」與「供役不動產」之間，發生緊密的供需關係。享有不動產役權者，得使用供役不動產，供役不動產所有人因而負有容忍義務；另一方面，不動產役權之存在，提高了需役不動產的利用價值。因而，不動產役權至少具有以下特性：

(1) 從屬性

依新修正民法第八五三條規定：「不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物。」本條規定說明了「役權」乃是典型的「物役權」，亦即該權利是存在於土地或定著物（不動產），而不會隨著權利人而移轉。因而一旦需役不動產所有人將該不動產所有權讓與他人，不動產役權亦隨同移轉予受讓人；或者，當需役不動產所有人將該不動產設定地上權予他人，地上權人亦一併取得該不動產役權。

(2) 不可分性

依新修正之民法第八五六條規定：「需役不動產經分割者，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之一部分者，僅就該部分仍為存續。」又，民法第八五七條規定：「供役不動產經分割者，不動產役權就其各部分仍為存續。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者，僅對於該部分仍為存續。」例如：甲、乙共有A地，就丙之B地設定通行地役