

民法物權編增訂第三章第一節節名、第八百三十三條之一、第八百三十三條之二、第八百三十五條之一、第八百三十六條之一至第八百三十六條之三、第八百三十八條之一、第三章第二節節名、第八百四十一條之一至第八百四十一條之六、第四章之一章名、第八百五十條之一至第八百五十條之九、第八百五十一條之一、第八百五十五條之一、第八百五十九條之一至第八百五十九條之五、第九百十七條之一、第九百二十二條之一、第九百二十四條之一、第九百二十四條之二、第九百五十一條之一及第九百六十三條之一條文；刪除第八百三十三條、第四章章名、第八百四十二條至第八百五十條、第八百五十八條及第九百十四條條文；並修正第八百條之一、第八百三十二條、第八百三十四條至第八百三十六條、第八百三十八條至第八百四十一條、第五章章名、第八百五十一條至第八百五十七條、第八百五十九條、第八百八十二條、第九百十一條、第九百十三條、第九百十五條、第九百十七條至第九百二十一條、第九百二十五條、第九百二十七條、第九百四十一條至第九百四十五條、第九百四十八條至第九百五十四條、第九百五十六條、第九百五十九條及第九百六十五條條文

中華民國 99 年 2 月 3 日

華總一義字第 09900022461 號

第八百條之一 第七百七十四條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、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。

### 第一節 普通地上權

第八百三十二條 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。

第八百三十三條 (刪除)

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。

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。

第八百三十四條 地上權無支付地租之約定者，地上權人得隨時拋棄其權利。

第八百三十五條 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。

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。

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。

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。

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，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。

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。

第一項終止，應向地上權人以意思表示為之。

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。

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；未約定使用方法者，應依土地之性質為之，並均應保持其得永續利用。

前項約定之使用方法，非經登記，不得對抗第三人。

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。

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。

前項約定，非經登記，不得對抗第三人。

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。

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。

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。

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。

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。

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，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。

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。

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。

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。

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。

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。

## 第二節 區分地上權

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。

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。

前項約定，非經登記，不得對抗第三人。

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。

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。

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。

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。

#### 第四章 (刪除)

第八百四十二條 (刪除)

第八百四十三條 (刪除)

第八百四十四條 (刪除)

第八百四十五條 (刪除)

第八百四十六條 (刪除)

第八百四十七條 (刪除)

第八百四十八條 (刪除)

第八百四十九條 (刪除)

第八百五十條 (刪除)

#### 第四章之一 農育權

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。

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。

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。前項終止，應於六個月前通知他方當事人。

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。

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。但契約另有約定或另有習慣者，不在此限。

前項約定，非經登記不得對抗第三人。

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。

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。

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。

前項關於土地所有人得行使終止權之規定，於農育權無支付地租之約定者，準用之。

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。

農育權人違反前項規定者，土地所有人得終止農育權。

第八百五十條之六 農育權人應依設定之目的及約定之方法，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。

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。

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。

第八百三十九條規定，於前項情形準用之。

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。

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。

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。

前項請求權，因二年間不行使而消滅。

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。

## 第五章 不動產役權

第八百五十一條 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。

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。

第八百五十二條 不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限。

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。

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。

第八百五十三條 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。

第八百五十四條 不動產役權人因行使或維持其權利，得為必要之附隨行為。但應擇於供役不動產損害最少之處所及方法為之。

第八百五十五條 不動產役權人因行使權利而為設置者，有維持其設置之義務；其設置由供役不動產所有人提供者，亦同。

供役不動產所有人於無礙不動產役權行使之範圍內，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。

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。

第八百五十六條 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。

第八百五十七條 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。

第八百五十八條 (刪除)

第八百五十九條 不動產役權之全部或一部無存續之必要時，法院因供役不動產所有人之請求，得就其無存續必要之部分，宣告不動產役權消滅。

不動產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。

第八百五十九條之二 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。

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。

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。

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。

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。

第八百八十二條 地上權、農育權及典權，均得為抵押權之標的物。

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，取得該不動產所有權之權。

第九百十三條 典權之約定期限不滿十五年者，不得附有到期不贖即作絕賣之條款。

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。

絕賣條款非經登記，不得對抗第三人。

第九百十四條 (刪除)

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。但另有約定或另有習慣者，依其約定或習慣。

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。

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。

第九百十七條 典權人得將典權讓與他人或設定抵押權。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。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。

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。

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典價間之差額。出典人並得為各該請求權人提存其差額。

前二項規定，於下列情形亦適用之：

一、典權人預示拒絕塗銷轉典權登記。

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。

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。

前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院以判決定之。

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。

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。

第八百三十九條規定，於典物回贖時準用之。

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。

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。

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。

第九百四十一條 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，該他人為間接占有者。

第九百四十二條 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，僅該他人為占有者。

第九百四十三條 占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。

前項推定，於下列情形不適用之：

一、占有已登記之不動產而行使物權。

二、行使所有權以外之權利者，對使其占有之人。

第九百四十四條 占有人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有。

經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。

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。

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。

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。

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。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。

動產占有之受讓，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。

第九百四十九條 占有物如係盜贓、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。

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。

第九百五十條 盜贓、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。

第九百五十一條 盜贓、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。

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。

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。

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。

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，不得請求償還通常必要費用。

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。

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。

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。

依前項規定，取回或返還之占有物，仍為占有人全體占有。

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。