

實戰 9 普通抵押權

甲各有A屋及其基地B地、C屋及其基地D地、磚造之平房及其基地F地。甲將A屋出售於乙，並辦畢所有權移轉登記，另將C屋設定典權於丙。又甲向丁借款，為擔保該債務之清償，乃將F地設定抵押權於丁。其後，甲將F地上之磚造平房拆除，改建為兩層鋼筋混凝土造之E屋。嗣因借款屆期未能清償，經丁實行抵押權，聲請法院拍賣F地，由戊拍定，繳清價款後，已領得權利移轉證書。請附具理由說明乙就A屋對甲之B地、丙就C屋對甲之D地、甲就E屋對戊之F地，其法律關係為何？

(92年律師第3題)

爭點破解

- (一)乙就A屋對甲之B地有法定租賃權（民法第425條之1）。
- (二)丙就C屋對於D地有法定租賃權（民法第924條之2）。
- (三)甲就E屋對於F地有法定地上權（類推適用民法第876條第1項）。

擬答

分數	書寫題號	請於劃記題號方格中劃記題號，書寫題號欄位中書寫題號，並依序作答
		(一)乙就A屋對於B地有法定租賃權，論證如下：
		1. 按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，僅將房屋所有權讓與他人，房屋受讓人與讓與人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項參照。
		2. 本件A屋及其基地B地原同屬甲所有，惟其僅就A屋移轉於乙，依上開規範，乙自得就A屋主張對於B地有法定租賃權。
		(二)丙就C屋對於D地有法定租賃權，論證如下：
		1. 本件甲、丙僅就C屋部分設定典權，惟就D地部分則不在典權範圍中，丙在C屋使用收益，必然同時對於D地亦構成使用收益，惟丙對於D地並無用益權。實務上認為，僅就房屋設定

	<p>典權，除有特別情事可解釋當事人真意僅以房屋為標的外，應認為基地亦在出典之列，故本件丙就C屋對於D地亦有典權存在，最高法院81年台上字第299號判例參照。</p> <p>2. 惟文獻上有認為上開實務見解似有不當介入私法自治之疑慮，因此，2010年民法修正後增訂第924條之2，規範土地及其土地上之建築物同屬一人所有，而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。是以，本件丙就C屋對於D地有法定租賃權，上開實務見解於民法修正後，應不再援用，併予說明。</p> <p>(三)甲就E屋對於F地有法定地上權，論證如下：</p> <p>1. 按設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定。民法第876條第1項參照。本件甲就F地上之磚造平房，如未改建，對F地得主張法定地上權。</p> <p>2. 惟本件地上物已有改建乙事，此時似不合於民法第876條第1項之法定地上權要件，無該條之適用。此時，未受併付拍賣之E屋可能淪於拆屋還地之不經濟狀態。因此，學說上有認為在抵押權人對於地上物之存在有預見可能下，本件得類推適用民法第876條第1項規定處理，管見擬贊同之。</p> <p>3. 綜上，甲就E屋對於F地有法定地上權。</p>
--	--

■ 實務見解

最高法院81年台上字第299號判例

房屋與基地同屬一人所有者，其所有人設定典權之書面，雖無基地字樣，但使用房屋必須使用該房屋之基地，除有特別情事可解釋當事人之真意僅以房屋為典權標的外，應解為基地亦在出典之列。



《重要概念補充》

◆法定用益權體系

這個世界上並沒有「天空之城」，房屋一定得座落於土地之上，然而，房屋所有人如果對於土地並沒有用益權源，土地所有人即得依物上請求權請求拆屋還地。因此，民法為了避免這種拆屋還地的不經濟、不效率情事，特別規範在某些要件下，房屋所有人縱使對於土地並沒有約定的用益權源，我們由法律創設出「法定用益權」以保護房屋：

(一)土地與房屋原同屬一人所有，因「讓與」而所有權各異：

房屋所有人對土地有法定租賃權（民法第425條之1）。

(二)土地與房屋原同屬一人所有，因「強制執行」而所有權各異：

房屋所有人對土地有法定地上權（民法第838條之1）。

(三)土地與房屋原同屬一人所有，因「抵押物拍賣」而所有權各異：

房屋所有人對土地有法定地上權（民法第876條）。

在「法定用益權」體系下，我們之所以要求須以「土地與房屋原同屬一人所有」為要件，係因如果原本土地與房屋原同屬一人所有，那麼房屋對於土地的用益權並不會有特別的約定，在因讓與、強制執行或抵押物拍賣而所有權各異下，將會產生用益權源的問題；但在「土地與房屋原屬不同人所有」下，房屋對於土地的用益權當事人間通常會有所約定（例如：地上權、租賃權等），這種用益權，在房屋讓與時，基於物權之追及力或買賣不破租賃（民法第426條之1）亦會隨同移轉；在土地讓與時，基於物權之追及力或買賣不破租賃（民法第425條）亦會隨同移轉，故法律上不需再行創設法定用益權體系以保護房屋。

最後，民法新增訂之第924條之2，亦為典權關係下的法定用益權，請於準備上特別注意。