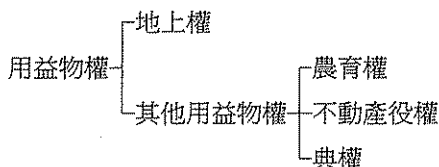


第四章

其他用益物權



民法物權編所規範之用益物權，除地上權外，於99年修正前另有永佃權、地役權及典權，99年修正後改為農育權、不動產役權及典權。除前章所介紹之地上權外，其餘在國家考試甚少成為命題對象，或縱為命題對象，亦僅係測驗各位對條文內容是否清楚而已，各位在準備上，僅須將99年新修正條文，對照修正前條文及修正理由，逐條研讀即可。

須先提醒各位的是：民法物權編「用益物權」之新修正條文，已於99年2月3日由總統公布，並於99年8月3日開始施行，各位於新修法階段，須特別注意新舊條文之差異及修正理由之說明。

茲簡要說明99年新修正之內容如下：

一、農育權（§ 850之1至 § 850之9）

99年修正將原先永佃權條文（§ 842至 § 850）全數刪除，改以「農育權」全新登場（§ 850之1至 § 850之9）¹，本章第一節將全文呈現修正條文

¹ 關於99年新修正農育權章之修正內容及評論，可參見陳立夫，民法物權編農用權章修正草案之評析，法學叢刊54卷1期，2009年1月，頁29-52；孫寶鉅，民法物權編修正草案農用用益物權立法之探討——論農用權之增設，台灣法學雜誌第106期，2008年5月，頁167-191。

及修正理由。

依99年修正草案總說明，農育權之修正重點有：

- (一)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§850之1）
- (三)增訂終止農育權及減免地租之規定。（修正條文§850之2及§850之4）
- (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§850之3及§850之5）
- (五)增訂農育權人使用土地之方法及違反之效果。（修正條文§850之6）
- (六)增訂農育權消滅時出產物及農用工作物之取回。（修正條文§850之7）
- (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§850之8）
- (八)增訂農育權準用地上權之相關規定。（修正條文§50之9）

二、不動產役權（§851至§859之5）

修正前稱為「地役權」，全部條文均有修正²，本章第二節亦將全文呈現修正條文及理由。

依99年修正草案總說明，不動產役權之修正重點有（粗體字為本書要提醒各位特別注意之修正條文）：

- (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§851、§853及§856）。
- (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

2 關於99年新修正不動產役權章之修正內容及評論，可參見蔡明誠，民法物權編地役權修正草案之評析，法學叢刊54卷1期，2009年1月，頁53-76；陳重見，地役權修正草案評析，台灣法學雜誌第107期，2008年6月，頁185-212。

- 權利行使限制（修正條文 § 851之1）。
- (四) 明定時效取得共有不動產役權之規定（修正條文 § 852）。
- (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 § 855之1）。
- (六) 明定不動產役權消滅及其設置取回之規定（修正條文 § 859及 § 859之1）。
- (七) 增訂不動產役權準用地上權之相關規定（修正條文 § 859之2）。
- (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 § 859之3至 § 859之5）。

三、典權（§ 911至 § 927）

大部分條文均有修正，僅部分條文未作變動³，本章第三節亦將全文呈現修正條文及理由。

依99年修正草案總說明，典權之修正重點有（粗體字為本書要提醒各位特別注意之修正條文）：

- (一) 修正典權之意義（修正條文 § 911）。
- (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 § 913）。
- (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 § 915及 § 917）。
- (四) 增訂典權人使用土地之方法及違反之效果（修正條文 § 917之1）。
- (五) 修正典權人之留買權規定（修正條文 § 919）。
- (六) 修正出典人回贖典物時扣減原典價之方法（修正條文 § 920）。
- (七) 增訂原典權於典物滅失時仍存在之範圍（修正條文 § 921及 § 922之1）。
- (八) 增訂出典人於典物轉典時回贖之規定（修正條文 § 924之1）。
- (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

3 關於99年新修正典權章之修正內容及評論，可參見吳光明，典權之探討——兼論典權新修正草案，台灣法學雜誌第108期，2008年7月，頁171-199。

文 § 924 之 2)。

(+) 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 § 927)。

因農育權、不動產役權及典權非國家考試重心，學說及實務上之重要性不高，為減輕各位準備上之負擔，本書不擬就各該物權內容逐一說明。以下僅提供各位 99 年新修正條文及修正理由對照表，方便各位研讀，待來日學說上之論著較為豐富後，本書將再行補充說明。

第一節 農育權

| 修正條文 | 修正前條文 | 說明 |
|--------------|--------------------------------------|---|
| 第四章 (刪除) | 第四章 永佃權 | 一、本章刪除。 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。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。 | 本條刪除。理由同前。 |