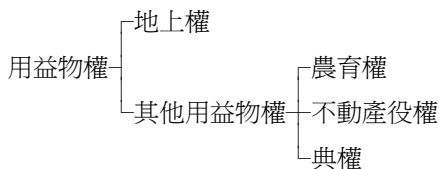


第四章

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，僅須參照本書之說明，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：

第一節 農育權

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）。

農育權之修法重點如下¹：

- (一)以在他人土地之上下有建築物或工作物為目的而使用其土地之用益物權，為第832條之地上權。至於農育權則為在他人土地從事農業用途之用益物權（參見§ 850之1），惟農育權之設計上係以普通地上權為範本，故第850條之9規定諸多準用普通地上權之情形。
- (二)第850條之3係仿照第838條地上權之規定，除於第1項規定農育權之讓與性外，第3項並規定農育權與其農育工作物之處分上不可分性，此亦為強制規定，違反者其讓與或設定行為無效。
- (三)第850條之4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，得請求減免地租或變更原約定土地使用之目的；若因此不能依原約定目的使用者，農育權人或土地所有人得終止農育權；於無償農育權之場合，遇有前述情形時，農育權人得依第850條之9準用第834條規定拋棄農育權，故為公平起見，第3項亦賦予土地所有人終止農育權之權，以免農育權人不為拋棄時，使土地荒廢而無解決之途徑。
- (四)第850條之6規定農育權人對土地使用收益方式之限制，無論如何均應保持其生產力或得永續利用，否則土地所有人得終止農育權。
- (五)第850條之7及第850條之8為農育權消滅後，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，或請求返還現存增價額之特別改良費。

修正條文	修正前條文	說明
第四章之一 農育權		一、本章新增。 二、本法修正條文已將永佃權章刪除，另地上權章修正條文第八百三十二條亦已刪除「或竹木」，俾地上權之使用

¹ 關於99年新修正農育權章之修正內容及評論，可參見謝在全，物盡其用與永續利用——民法用益物權之修正，台灣法學雜誌第146期，2010年2月15日，頁11-14。更詳細說明，請參見鄭冠宇，農育權之制定與適用，月旦法學雜誌第179期，2010年4月，頁54-65。

修正條文	修正前條文	說明
		<p>目的僅限於有建築物或其他工作物，是民法就用益物權有以建築物或其他工作物為目的之地上權，而對於以農業之使用收益為內容之用益物權則付諸闕如，參酌我國農業政策、資源永續利用及物盡其用之本法物權編修正主軸，增訂本章，以建立完整之用益物權體系，並符實際需要。又此項新設物權係以農業使用及土地保育為其重要內容，且單純之種植竹木，未達森林之程度，亦非農業使用所能涵蓋，爰名為「農育權」，俾求名實相符。</p>
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條規定農育權之意義。其內容參考農業發展條例第三條第十二款規定為(一)農育權係存在於他人土地之用益物權。(二)農育權係以農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育為目的之物權，使用上並包括為達成上開目的所設置、維持之相關農業設施。所謂「森林」，依森林法第三條第一項規定，指林地及其群生竹、木之總稱，與「種植竹木」二者程度容有差異，爰併列為農育權</p>

修正條文	修正前條文	說 明
		<p>設定目的之一。又當事人間為上開目的之約定，已構成農育權之內容，地政機關於辦理農育權登記時，宜將該農育權之設定目的予以配合登記。</p> <p>三、農育權之期限如過於長久，將有害於公益，經斟酌農業發展、經濟利益及實務狀況等因素，認以二十年為當。如訂約期間超過二十年者，亦縮短為二十年。但以造林、保育為目的，實務上須逾二十年始能達其目的者，事所恆有，或法令另有規定之情形時，為期顧及事實，爰增訂第二項但書。</p>
<p>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。</p> <p>前項終止，應於六個月前通知他方當事人。</p> <p>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。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、按農育權未定有期限者，除以造林、保育為目的之農育權外，當事人自得隨時終止，惟為兼顧土地所有人與農育權人利益，參考農業發展條例第二十一條第三項規定，應於六個月前通知他方當事人，爰增訂第一項及第二項。又依第一項規定得使農育權消滅者，包括土地所有人及農育權人，故明定當事人均有此項終止權。</p> <p>三、至於農育權以造林、保育為目的而未定有期限</p>