

必要。原條文第二項僅規定共同共有物分割之方法，應依關於共有物分割之規定，未將分割效力，併予準用，有欠周延，爰修正為共同共有物之分割，於性質不相抵觸之情形下，均可準用關於共有物分割之規定，俾共有物分割之效力，亦得準用。

第831條 (準共有與準共同共有)

本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者，準用之。

- (所有權以外財產權) 民832、850之1、851、860、884、900、911、928，動保15，專利12，著8，礦8、9；(不可分債權) 民292。
- ▲準共有：數人分別共有或共同共有所有權以外之財產權，人格權、身分權、占有則不在其範圍。

第三章 地上權

第一節 普通地上權

◆增訂理由(99.2.3)

按區分地上權雖屬地上權之一種，惟區分地上權性質及效力仍有其特殊性，故為求體系完整，爰仿質權章，分設二節規範普通地上權及區分地上權，並於修正條文第八百四十一條之一增訂區分地上權之定義性規定，以示其不同之特性。

第832條 (普通地上權之意義) ⑧司

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。

(註：自99年8月3日施行)

- (不動產物權之設定) 民758；(地上權之登記) 民422之1；(法定地上權) 民876；(竹木為目的之地上權) 森林4；(地上權之拋棄) 民834、835；(地上權之撤銷) 民836；(地上權之讓與) 民838；(地上權之消滅) 民839～841；(共有之準用) 民831；(基地租賃之地上權登記) 土102；(優先購買權) 土104；(因地上權發生爭執之先經調解) 民訴403 I ⑥；(地上權之存續期間) 民833、833之1；(地租之調整) 民835之1；(併付拍賣) 民838之1。

◇99.2.3修正前條文

稱地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。(18.11.30公布)

◆修正理由(99.2.3)

(一)本章將地上權分為普通地上權及區分地上權二節，本條至第八百四十一條為有關普通地上權之規定。而本條係關於普通地上權之定義性規定，故仍表明「普通

地上權」之文字。至於本節以下各條規定中所稱之「地上權」，既規定於同一節內，當然係指「普通地上權」而言。

(二)本編已增訂第四章之一「農育權」，其內容包括以種植竹木為目的，在他人之土地為使用、收益之情形。為避免地上權與農育權之內容重複，爰將本條「或竹木」三字刪除，俾地上權之使用土地目的僅限於有建築物或其他工作物。又當事人間為上開目的約定已構成地上權之內容，地政機關於辦理登記時，宜將該設定目的予以配合登記。

(三)地上權之範圍依原條文規定「……以在他人土地上……」等文字觀之，易使人誤解為僅限於在土地之上設定，惟學者通說及實務上見解均認為在土地上空或地下均得設定。為避免疑義，爰將「土地上」修正為「土地之上下」，以期明確。

▲普通地上權：謂以在他人土地上下有建築物或其他工作物或竹木為目的，而使用其土地之權，析之如下：

(一)地上權為存在於他人土地之物權，地上權人使用土地之範圍，均以設定面積為準，不以建築物或其他工作物等本身占用之土地為限，其周圍之附屬地，亦包括在內(48台上928)。

(二)地上權為以有建築物或其他工作物或竹木為目的之物權，所謂建築物係指定著於土地上或地面下具有頂蓋、牆垣，足以避風雨供人起居出入之構造物而言(63年第6次民庭決議)。

(三)地上權為使用他人土地之物權，無地上物之存在，無礙於地上權之成立(48台上928)，且地上物滅失後，地上權並不消滅，地上權人仍得依原來使用目的使用土地(院解3596)。

*釋字第408號(耕地無時效取得地上權之適用)(85.07.05)

民法第八百三十二條規定，稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。故設定地上權之土地，以適於建築房屋或設置其他工作物或種植竹木者為限。其因時效取得地上權而請求登記者亦同。土地法第八十二條前段規定，凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。占有土地屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地者，性質上既不適於設定地上權，內政部於中華民國七十七年八月十七日以台內地字第六一四六四號函訂頒時效取得地上權登記審查要點第三點第二款規定占有人占有上開耕地者，不得申請時效取得地上權登記，與憲法保障人民財產權之宗旨，尚無抵觸。

*釋字第451號(87.03.27)(請參閱§772)

*29滬上101(地上權和租賃)

稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權，固為民法第八百三十二條所明定。但承租他人之土地建築房屋之租賃權，亦係在他人土地上有建築物而使用其土地之權，故在他人土地上有建築物而使用其土地之權，究為地上權

抑為租賃權，應觀察地上權與租賃權在法律上種種不同之點，解釋當事人之意思，予以判定，不得僅以在他人土地上有建築物之一端，遂認為地上權。

*48台上928（地上權之範圍）

地上權係以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權，其以有建築物為目的者，並不禁止先設定地上權，然後在該地上進行建築，且地上權之範圍，不以建築物或其他工作物等本身占用之土地為限，其周圍之附屬地，如房屋之庭院，或屋後之空地等，如在設定之範圍內，不得謂無地上權之存在。

*67台上3779（地上權非以地上權人交付地租為必要）

地上權非以地上權人交付地租為必要。原審僅以上訴人之前手無償使用系爭土地，即認上訴人不得主張因時效取得地上權，自有未合。

*70台上3678（地上權並無如民法第四百五十一條之規定）

法律關係定有存續期間者，於期間屆滿時消滅，期滿後，除法律有更新規定外，並不當然發生更新之效果，地上權並無如民法第四百五十一條之規定，其期限屆滿後自不生當然變更為不定期限之效果，因而應解為定有存續期間之地上權於期限屆滿時，地上權當然消滅。

第833條（刪除）
（註：自99年8月3日施行）

◇99.2.3修正前條文

第七百七十四條至第七百九十八條之規定，於地上權人間，或地上權人與土地所有人間，準用之。（18.11.30公布）

◆刪除理由（99.2.3）

原條文準用規定，已在修正條文第八百條之一作概括規定，本條已無規定必要，爰予刪除。

第833條之1（未定期限地上權之存續期間及其終止）
地上權未定期限者，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。
（註：自99年8月3日施行）

◆增訂理由（99.2.3）

地上權雖未定期限，但非有相當之存續期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地上權之社會機能。又因科技進步，建築物或工作物之使用年限有日漸延長趨勢，

為發揮經濟效用，兼顧土地所有人與地上權人之利益，爰明定土地所有人或地上權人均得於逾二十年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之各種狀況而定地上權之存續期間；或於地上權成立之目的不存在時，法院得終止其地上權。又此項請求係變更原物權之內容，性質上為形成之訴，應以形成判決為之。若地上權經設定抵押權者，法院得依民事訴訟法第六十七條之一規定告知參加訴訟，以保障抵押權人之權益，併予敘明。

第833條之2（以公共建設目的成立之地上權之存續期限）
以公共建設為目的而成立之地上權，未定期限者，以該建設使用目的完畢時，視為地上權之存續期限。
（註：自99年8月3日施行）

◆增訂理由（99.2.3）

按以公共建設（例如大眾捷運、高速鐵路等）為目的而成立之地上權，原即難以定其使用年限，爰增訂本條明定以公共建設為目的而成立之地上權，以該建設使用目的完畢時，視為其存續期限。

第834條（無支付地租之地上權之拋棄）
地上權無支付地租之約定者，地上權人得隨時拋棄其權利。
（註：自99年8月3日施行）

- （物權之拋棄）民764；（意思表示）民86～98；（地上權拋棄時應盡之義務）民835；（登記）民758。

◇99.2.3修正前條文

- I 地上權未定期限者，地上權人得隨時拋棄其權利。但另有習慣者，不在此限。
- II 前項拋棄，應向土地所有人以意思表示為之。（18.11.30公布）

◆修正理由（99.2.3）

- (一)無支付地租之地上權，無論是否定期限，地上權人拋棄其權利，對於土地所有人有利而無害，爰將原條文第一項以地上權人未定期限者，地上權人始得隨時拋棄權利之限制規定加以修正。又從保障土地所有人之利益言，縱有不同之習慣，亦無規定之必要，爰將該項但書刪除。
- (二)原條文第二項牽涉拋棄之方式，不僅為地上權之問題，其他限制物權亦有之，且現行條文第七百六十四條已有概括規定，爰予刪除。

▲拋棄：請參閱§764。

▲習慣：請參閱§776。

*42台上142（地上權之存續期間）
地上權之存續期間，在民法或其他法律並未設有最短期

間之限制，故當事人之約定，不能不認為有效。

第835條 (有支付地租之地上權之拋棄)

- I 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。
- II 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。
- III 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人之事由，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。
- (註：自99年8月3日施行)

- (地上權之拋棄)民834；(物權之拋棄)民764。

◇99.2.3修正前條文

有支付地租之訂定者，其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。(18.11.30公布)

◆修正理由(99.2.3)

- (一)支付地租而定有期限之地上權，於地上權人拋棄其權利時，對土地所有人而言，較諸支付地租而未定有期限之地上權人拋棄權利之影響為大，為保障其利益，爰修正第一項，明定地上權人須支付未到期之三年分地租後，始得拋棄其權利。至殘餘之地上權期限不滿三年者，即無此項規定之適用，僅應支付殘餘期間之地租，自不待言。
- (二)支付地租而未定有期限之地上權人，應於一年前通知土地所有人，或支付未到期之一年分地租後，始得拋棄其權利，爰增訂第二項。
- (三)地上權旨在充分使用土地，如因不可歸責於地上權人之事由，致不能達原來使用土地之目的時，應許地上權人拋棄其權利。惟如仍依前二項規定始得拋棄，未免過苛，為兼顧土地所有人及地上權人雙方之利益，其危險應由雙方平均負擔。至土地所有人因負有消極容忍地上權人使用土地之義務，是以如因可歸責於土地所有人之事由，致不能達地上權原來使用土地之目的時，地上權人已無法行使權利，此際應許其免支付地租，無條件拋棄地上權，始為公允，爰增訂第三項。

▲地租：使用他人土地之對價，稱為「地租」。地租之標的，通常為金錢，但金錢以外之物亦無不可，至支付方式或為一次支付，或為分期支付，均依當事人定之。

第835條之1 (地租之增減或酌定)

- I 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。
- II 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。
- (註：自99年8月3日施行)

◆增訂理由(99.2.3)

- (一)土地之價值，在社會經濟有變遷之情形下，常多變動，如於地上權設定後，因土地價值之昇降，地上權人給付原定地租，依一般觀念顯然不公平者，為保障雙方當事人之權益，並避免爭議，爰增訂第一項，由當事人提起民事訴訟，請求法院以判決增減其地租，以期允當。
- (二)原未訂有地租之地上權，如因土地所有人就土地之租稅及其他費用等負擔增加，而非設定地上權當時所得預料者，如仍令土地所有人單獨負擔，顯失公平，基於情事變更法則，土地所有人亦得提起民事訴訟，請求法院酌定地租，爰增訂第二項。

第836條 (地上權之終止—積欠地租)

- I 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。
- II 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，應與讓與人連帶負責清償責任。
- III 第一項終止，應向地上權人以意思表示為之。
- (註：自99年8月3日施行)

- (習慣)民1、2；(意思表示)民86～98；(因增減地租發生爭執之先經調解)民訴403 I ⑤。

◇99.2.3修正前條文

- I 地上權人積欠地租達二年之總額者，除另有習慣外，土地所有人，得撤銷其地上權。
- II 前項撤銷，應向地上權人以意思表示為之。(18.11.30公布)

◆修正理由(99.2.3)

- (一)依民法第一百四條規定，法律行為經撤銷者，視為自始無效。惟本條所謂撤銷地上權，並無溯及效力，

第八三六條之一
八三八條

僅係向將來發生消滅效力，其性質應為終止權，爰將本條「撤銷」二字修正為「終止」。又地上權人積欠地租達二年之總額，土地所有人終止地上權前，仍應踐行定期催告程序，以兼顧地上權人之利益，最高法院六十八年台上字第七七七號判例著有明文，為明確計，爰以明文規定之。其地上權經設定抵押權者，為保障抵押權人之權益，爰增訂土地所有人於催告地上權人時，應同時將催告之事實通知抵押權人，俾抵押權人得以利害關係人之身分代位清償，使地上權不被終止。土地所有人如違反本條規定不予通知時，則對抵押權人因此所受之損害，應負損害賠償之責。

(二)地上權有地租之約定經登記者，因該地租已為地上權之內容，具有物權效力。地上權讓與時，受讓人即應合併計算讓與人所欠租額，並與其連帶負責清償責任，以保障土地所有人之權益。惟受讓人就前地上權人積欠之地租清償後，得否向該前地上權人求償，則依其內部關係定之。如地租之約定未經登記者，則僅發生債之關係，地上權讓與時，該地租債務並不當然由受讓人承擔，爰增訂第二項。

(三)原條文第二項移列為第三項，並將「撤銷」二字修正為「終止」。

▲習慣：請參閱§ 776。

*68台上777（民法第四百四十條第一項之類推適用）
建築房屋基地之出租人，以承租人積欠租金額達二年以上為原因，終止租賃契約，仍應依民法第四百四十條第一項規定，定相當期限催告承租人支付租金，必承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約，非謂一有承租人欠租達二年以上之事實，出租人即得隨時終止租賃契約，對於地上權人之保護，不宜較土地承租人為薄，故土地所有人以地上權人積欠地租達二年之總額為原因，依民法第八百三十六條第一項規定，撤銷其地上權，仍應類推適用民法第四百四十條第一項之規定，踐行定期催告程序。

第836條之1（預付地租登記之對抗效力）
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。
（註：自99年8月3日施行）

◆增訂理由（99.2.3）
地上權有地租之約定，而其預付地租之事實經登記者，方能發生物權效力，足以對抗第三人，故土地及地上權之受讓人或其他第三人（例如抵押權人），當受其拘束，爰增訂本條。至於未經登記者，僅發生債之效力，地上權人仍應向受讓人支付地租，惟其得向讓與人請求返還該預付部分，無待明文。

第836條之2（地上權人使用土地之方法）
I 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。

II 前項約定之使用方法，非經登記，不得對抗第三人。
（註：自99年8月3日施行）

◆增訂理由（99.2.3）
(一)土地是人類生存之重要資源，土地之物盡其用與其本質維護，俾得永續利用，應力求其平衡，爰增設第一項（瑞士民法§ 768、§ 769、日本民法§ 271、魁北克民法§ 1120、義大利民法§ 972 I ①、§ 1067 I、德國民法§ 1020 I 參照）。地上權人使用土地不僅應依其設定之目的及約定之方法為之，且應保持土地之本質，不得為使其不能回復原狀之變更、過度利用或戕害其自我更新能力，以維護土地資源之永續利用。
(二)若地上權有約定之使用方法者，其約定須經登記，方能構成地上權之內容，發生物權效力，足以對抗第三人，故土地及地上權之受讓人或其他第三人（例如抵押權人），當受其拘束，爰增訂第二項。

第836條之3（地上權之終止一違反土地使用收益）
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。
（註：自99年8月3日施行）

◆增訂理由（99.2.3）
地上權人使用土地如有違反前條第一項規定之情事者，應使土地所有人有阻止之權。如經阻止而仍繼續為之者，並使其有終止地上權之權，以維護土地資源之永續性及土地所有人之權益，爰仿第四百三十八條之立法體例，增訂前段規定。若地上權經設定抵押權者，為保障抵押權人之權益，爰參酌修正條文第八百三十六條第一項規定，增訂土地所有人於阻止地上權人時，應同時將該阻止之事實通知抵押權人之規定。

第837條（地上權租金減免請求之限制）
地上權人，縱因不可抗力，妨礙其土地之使用，不得請求免除或減少租金。

▲不可抗力：指人力以外之自然力所造成之履行障礙事實（邱聰智，民法債編通則）。

第838條（地上權之讓與或設定抵押權）
I 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