

第八章

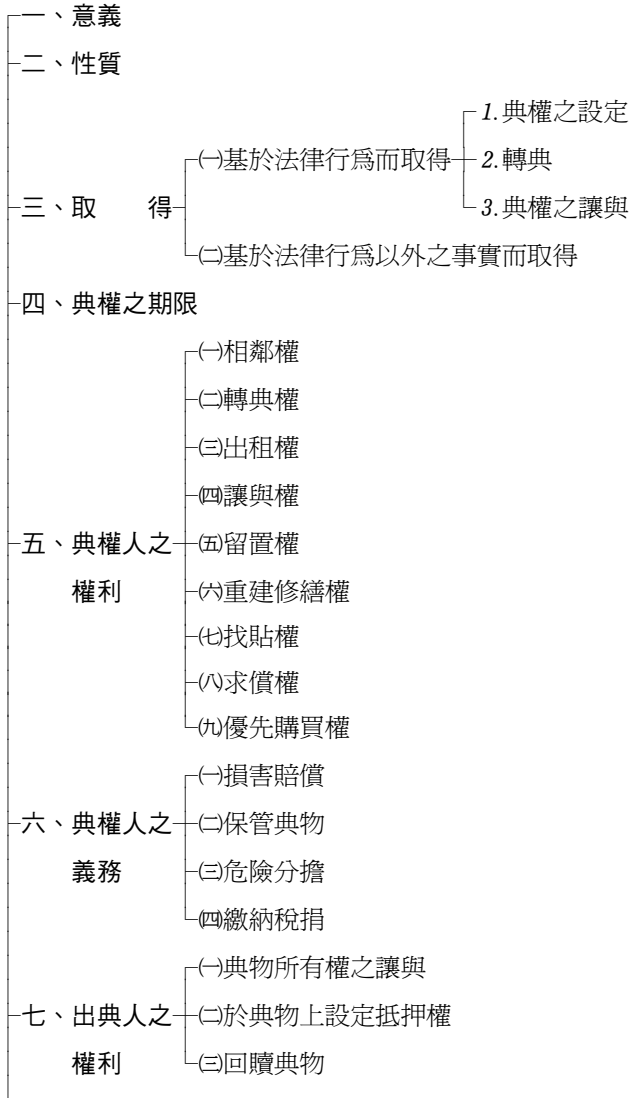
典 權



典權一章亦為國考冷門章節，考題重點集中在二部分，第一部分為傳統之「概念比較」型考題，即要求比較與「租賃權」、「質權」、「地上權」等相關制度之異同；第二部分則為釋字第一三九號與第一一九號之搭配，亦即「先典後抵押」及「先抵押後典」二種情形在物權法上究竟有何不同處理流程，為晚近熱門命題，考生宜加注意。📖



壹、體系表





- 八、出典人之義務
 - (一)擔保義務
 - (二)費用償還義務
- 九、典權與租賃權之區別



貳、重點內文

一、意義

支付典價，占有他人之不動產，而為使用及收益之權（民 § 911）。

二、性質

用益物權之一種，為我國特有的物權制度。

三、取得

(一)基於法律行為而取得：

1. 典權之設定。
2. 轉典：民法 § 915。
3. 典權之讓與：民法 § 917 I。

(二)基於法律行為以外之事實而取得：

僅有繼承一種原因。

四、典權之期限

- (一)約定期限，不得逾三十年，逾三十年者，縮短為三十年（民 § 912）。
- (二)未定期限時，出典人得隨時以原典價回贖典物。但出典人經三十年不回贖，則典權人取得典物所有權（民 § 924）。
- (三)典權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（民 § 913）。

五、典權人之權利

(一)相鄰權：

民法 § 914。



(二)轉典權：

民法 § 915、§ 916。

(三)出租權：

民法 § 915、§ 916。

(四)讓與權：

民法 § 917。

(五)留置權：

民法 § 919。

(六)重建修繕權：

民法 § 921。

(七)找貼權：

民法 § 926。

(八)求償權：

民法 § 927。

(九)優先購買權：

土地法 § 104。

六、典權人之義務

(一)損害賠償：

民法 § 916。

(二)保管典物。

(三)危險分擔：

民法 § 920。

(四)繳納稅捐：

土地法 § 172、§ 186。



七、出典人之權利

(一)典物所有權之讓與：

民法 § 918。

(二)於典物上設定抵押權：

民法 § 882。

(三)回贖典物：

民法 § 923、§ 924。

八、出典人之義務

(一)擔保義務。

(二)費用償還義務：

民法 § 927。

九、釋字第139號

(一)解釋文：

不動產所有人於同一不動產設定典權後，在不妨害典權之範圍內，仍得為他人設定抵押權，本院院字第192號解釋毋庸變更。

(二)理由書：

按典權乃支付典價，占有他人之不動產，而為使用收益之權，與抵押權之係不移轉占有，有擔保債務之履行而設之擔保物權，其性質並非不能相容。不動產所有人於同一不動產設定典權後，其所有權尚未喪失，在不妨害典權之範圍內，再與他人設定抵押權，民法物權編既無禁止規定，自難認為不應准許。本院院字第192號解釋毋庸變更。

**範例 1**

不動產既可為典權之標的，亦可為抵押權之標的。則同一不動產可否於設定典權後再設定抵押權予他人？或於設定抵押權後再設定典權予他人？此等設定先後次序之不同，對權利人各有何不同之影響？

【擬答】

- (一)因典權，係以支付典價，占有他人之不動產，而為使用收益之權；而抵押權，係指不移轉占有不動產，而供擔保之權，故兩物權間並不互相排斥。所以不動產既可先設定典權後再設定抵押權，或於設定抵押權後，再設定典權，依其設定先後之不同，對權利人之影響分述如下。
- (二)先設定典權後再設定抵押權：
1. **大法官釋字第139號**：不動產所有人於同一不動產設定典權後，在不妨害典權之範圍內，仍得為他人設定抵押權。
 2. **典權有追及效力，自不受抵押權之影響**：依民法§918之規定得知，出典人於典權設定後，得將典物之所有權讓與他人，典權對於前項受讓人仍有同一權利。出典人於設定典權後，典物之所有權縱因抵押權人行使變價拍賣而讓與第三人，典權人對該第三人仍有同一之權利，故典權不因抵押權之設定而受有影響。
 3. **物權優先效力**：設定在前之典權效力恆優先於設定在後之抵押權，且典權為絕對權，對任何人都可主張其權利。典權人於期限屆滿後經過兩年，出典人不以原典價回贖者，即取得典物之所有權（民§923 II）。此項權利係法律賦予典權人，所以，先設定之典權不會因設定在後之抵押權而受影響。
 4. **結論**：因抵押權和典權並無抵觸之虞，故出典人於典權設定後，自得再為他人設定抵押權，典權人不受其影響。



(三)先設定抵押權後再設定典權：

1. 依民法修正草案 § 866 之規定：不動產所有人，設定抵押權後於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但其抵押權不因此而受影響。前項情形，如抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去其權利拍賣之（參酌釋字119號所做之修正）。故先設定抵押權後仍可再設定典權。
2. 民法 § 866 I 但書「但其抵押權不因此而受影響」：學者間見解不一，此次修正為避免疑義，並參照司法院院字1446號及大法官會議釋字第119號解釋，明定「前項情形，如抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去其權利拍賣之」此係參酌新修正之強制執行 § 98 II 之規定而為立法依據。
3. 小結：先設定抵押權而後設定典權（用益物權）時，在後設定之典權（用益物權）若影響設立在前之抵押權（擔保物權）之價值者，則在後之典權有受影響而被除去之可能！



學習補充站

因此，若係「先設定擔保物權（如抵押權）而後設定用益物權（如典權）」之情形者，後設定之用益物權如影響前擔保物權之拍賣價值者，後用益物權須除去，其地位較不安定；反之，若係「先設定用益物權而後設定擔保物權」者，則前後二物權永遠無除去之問題，可同時並存，依其設定先後定其效力；此項處理原則為考題之最愛，請考生熟記相關大法官釋字內容！



參、本章精選例題

範題 1

試問典權與抵押權有何不同？

【擬答】

- (一)就性質言——前者為用益物權，不必以有債權存在為前提；後者則為擔保物權，以有債權存在為前提。
- (二)就移轉言——前者得獨立讓與；後者則須隨被擔保債權而讓與。
- (三)就對價言——前者以支付典價為取得典權之對價；後者之取得並不須對價。
- (四)就利息抵充言——前者，典權人得以典物之收益抵充典權之利息；後者則債務人仍須支付債務之利息。
- (五)就危險負擔言——前者由典權人及出典人共同分擔（民 § 920）；後者則由抵押人負擔抵押物滅失之危險，因抵押物消滅後，雖抵押權消滅，但抵押權人仍得就一般債之關係向債務人求償。
- (六)就占有言——前者須移轉占有；後者則否。
- (七)就可否附絕賣條款言——前者於典期逾十五年以上者得附絕賣條款，且典權經法定期間後若出典人不回贖者，典權人即取得典物所有權；後者則不得附絕賣條款（即流押契約之禁止，民 § 873 II），且債權逾期未受清償時僅得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金受償而已，非當然取得抵押物所有權。
- (八)就權利言——典權人有用益權；抵押權人則否。



- (九)就責任言——前者為物的有限責任，出典人雖有回贖權但無回贖義務；在後者，經拍賣抵押物不足清償債務則債務人仍須就不足額負清償的責任。

範題 (2)

典權與地上權及永佃權有何區別？試說明之。

【擬答】

典權與地上權及永佃權，雖同有就他人之不動產為使用收益之權利，但有下列區別：

- (一)典權人以取得典物所有權為取得典權之目的，使用收益，僅為附帶作用；地上權及永佃權，則以使用收益為主要且惟一之目的。
- (二)典權之標的物得為土地或其定著物；地上權及永佃權等用益物權，則以土地為限。
- (三)典權人得因到期不贖而取得典物所有權；地上權人及永佃權人則否。

範題 (3)

典權與附買回權之買賣有何不同？試說明之。

【擬答】

- (一)典權為物權關係，附買回權之買賣為債權關係。
- (二)典物所有權，仍屬出典人所有；保留買回權之買賣，買賣標的物之所有權已移轉於買受人。
- (三)典權，出典人之回贖權有物權之效力，對任何第三人皆可主張；而買回權為債權，原則上不能對抗第三人。



(四)典權之回贖，僅消滅標之物上之典權，而解除其所有權上之限制；而在附買回權之買賣，為附停止條件之再買賣，出賣人得以所受領之價金或約定價金，買回其標之物，即為標之物所有權之再取得。

範題 4

試問典權與租賃權有何不同？

【擬答】

	典 權	租賃權
法律性質不同	為不動產物權。	屬於債權，但具有物權化之色彩。
標之物範圍不同	以他人之不動產為限。	範圍較廣，凡動產、不動產、權利均得為標之物。
方式不同	因其為不動產物權，其設定非經登記不生效力（民 § 758）。	為債權行為，除了耕地租賃須以書面為之，應經登記（耕地三七五減租 § 6）外，其餘均係不要式契約。
期限不同	不得逾三十年，逾三十年縮短為三十年（民 § 912）。	其最短期限，除耕地租佃不得少於六年外（耕地三七五減租 § 5），原則上自由約定；最長期限不得超過二十年（民 § 449）。