

# 第三章

## 地上權



地上權一章於99年2月時曾有大幅修正，除普通地上權外，並增設「區分地上權」之制度，故考生僅須針對新法條文加以熟記即可；另外，地上權制度中，傳統萬年考古題之重點為「時效取得地上權」之制度，考生宜一併留意！



## ◎普通地上權與土地租賃權

地上權	土地租賃權
物權，須登記（民§758）。	債權，無須登記。
對世效力。	交付後得對抗所有權之受讓人或後來之物權人（民§425、§426）。
存續期間無限制（民§834 I），得隨時拋棄。	定期租賃不得逾二十年；不定期租賃得隨時終止租約（民§449）。
得為有償或無償使用。	有償使用。
得自由讓與或出租其權利。	租賃權轉讓原則上應經出租人同意（民§297、§301），但於基地租賃之情形，判例則認為，除當事人間有禁止轉讓房屋之特約外，應推定出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉他人；非經出租人同意，亦不得轉租。
得為抵押之標的物。	不得再為其他物權或擔保債權之標的。
積欠地租達二年之總額時，土地所有人得終止其地上權。	租金支付遲延，經出租人定相當期限催告仍不支付，得終止租約。
地上權人縱因不可抗力妨礙其土地之使用，不得請求減免租金。	因不可歸責於自己之事由，致土地一部滅失，得請求減少租金，如剩餘部分已不能達租賃之目的時，並得終止租約。
地上權存續期間屆滿而消滅時，如其工作物為建築物，除契約另有訂定外，地上權人得按建築物之時價請求土地所有人補償之（民§840）。	土地租賃關係終止時，承租人就土地所支出之有益費用因而增加地價者，若為出租人所不知或知而已為反對之表示者，承租人則不得請求償還（民§431）。



- (→) **普通地上權**：稱普通地上權者，謂以在他人土地上下有建築物，或其他工作物而使用其土地之權。
- (→) **區分地上權**：稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。



## 一、選擇題

### ➡ 歷屆試題

1. 下列何者不屬於用益物權？ (D)
 

(A) 地上權	(B) 地役權
(C) 典權	(D) 質權。 (91年不動產估價師)

▶▶ 99年2月物權編修正後，已將地役權改稱為「不動產役權」。
2. 水權為下列何種性質？ (C)
 

(A) 所有權	(B) 占有
(C) 使用、收益權	(D) 永佃權。 (89年不動產經紀人)

▶▶ 99年2月物權編修正後，永佃權已廢除。
3. 下列關於地上權之說明，何者為正確？ (C)
 

(A) 以他人土地供自己土地便宜之用之權	
(B) 支付佃租永久在他人土地上為耕作或牧畜之權	
(C) 以在他人土地上有建築物，或其他工作物為目的而使用其土地之權	
(D) 支付典價，占有他人之不動產，而為使用及收益之權。	(92年高考財稅行政)
4. 下列何種原因為地上權特別消滅原因？ (C)