

# 第八章 典權



## 一、典權與普通地上權

	典 權	普通地上權
標的物	土地或定著物（民§911）。	以土地為限。
目 的	用益典物及取得典物所有權之期待。	僅有使用收益土地之目的。
有 償	須有償。	不以有償為限。
期 限	不得逾三十年（民§912）。	可永久無期（§833之1參照）。
所有權	典權人於出典人到期不贖而取得典物所有權。	期限屆滿，地上權人有返還土地之義務。
處 分	有轉典權（民§915）。	無轉設地上權之權。
拋 棄	法無明文限制。	法有限制（民§835）。

## 二、典權與租賃

	典 權	租 賃
性 質	物權、有對抗一般人之效力。	債權，僅於特定當事人間有其效力。
標的物	以不動產為限。	得為動產或不動產。
期 限	不得逾三十年。	不得逾二十年。
義 務	出典人不負使典物保持合於約定使用收益狀態之義務。	出租人負有使租賃物保持合於約定使用收益狀態之義務。
典 價	期滿返還典權人。	租金一經支付，期滿無須返還。
處 分	典權人得自由轉讓典權或將典物轉典。	承租人原則上不得將租賃權讓與他人或將租賃物轉租（詳§443）。

### 三、典權與不動產抵押權

	典 權	不動產抵押權
性 質	獨立物權、用益物權。	從物權、擔保物權。
對 價	典價為取得典權之對價。	取得無須支付對價。
用 益	典權人占有典物而為使用收益。	抵押權人不占有抵押物，無使用收益之權。
利 息	以典物收益抵充典價之利息。	抵押人須另外支付利息。
讓 與	得單獨讓與、或為抵押權標的物。	不得單獨讓與，或為抵押權標的物。
危險負擔	由出典人與典權人共同負擔（民 § 920）。	由抵押人負擔（民 § 872）。
權 利	出典人有回贖權，非義務。	抵押權人有請求清償之權。
差 額	出典人放棄回贖時，典權人不得請求典物價值與典價之差額。	抵押物拍賣時，抵押權人得就不足部分請求債務人清償。
所有權	出典人放棄回贖時，典權人即取得所有權。	抵押權人於債權屆清償期而未受清償時，不當然取得抵押物所有權。



- ❖ **典權**：稱典權者，謂支付典價，在他人之不動產而為使用及收益之權。
- ❖ **留買權**：乃典權人請求出典人就典物訂立買賣契約之權利，此項權利限於出典人將典物所有權讓與他人時，始得行使。
- ❖ **轉典**：乃典權人與出典人仍保持原有典權關係，而由原典權人收取典價，將典物交付他人使用收益，於典物設定新典權之行爲。
- ❖ **回贖權**：係出典人提出原典價，向典權人表示回贖之意思，使典權歸於消滅之權利。