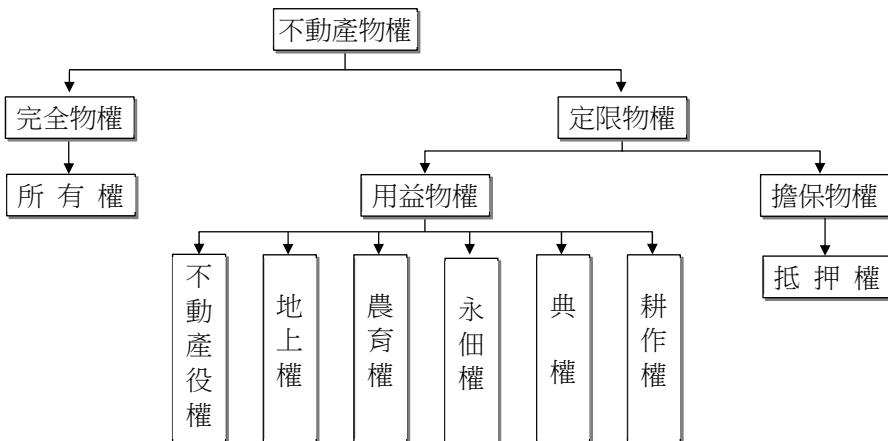


高手筆記讓你看

Part 1 不動產物權類型

臺灣現行民法中，涉及不動產物權類型共有八種，依據其特性可分為完全物權與定限物權，而定限物權又可分為用益物權與擔保物權，圖解如下：



一、完全物權：

完全物權即指「所有權」，是一種對標的物進行全面、完整的支配權利。它包含對標的物的使用、收益、處分以及排除他人干涉的權利。而其對於標的物之支配方式又可分為積極權能與消極權能。

(一) 積極權能：

享有使用、收益、處分其所有物的權利。如民法第765條規定，所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。所稱收益及處分，如下列所示：

1. 收益：可就所有物收取天然孳息或法定孳息。

(1) 天然孳息：謂果實、動物之產物及其他依物之用法所收穫之出產物。

(2) 法定孳息：謂利息、租金及其他因法律關係所得之收益。

2. 處分：

(1) 事實處分：對權利標的物進行物理上的改造、變形、毀損等行為，例如：拆屋重建、對物進行改造。

(2) 法律處分：以法律行為為內容，直接或間接使權利發生、變更、移轉或消滅的行為，例如：所有權移轉、抵押權設定。

(二) 消極權能：

1. 能夠排除他人對其所有物的不當干涉，例如民法第767條規定如下：

(1) 所有物返還請求權：所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。如第三人無權占有土地建屋，土地所有權人訴請拆屋還地。

(2) 除去妨害請求權：對於妨害其所有權者，得請求除去之。

(3) 防止妨害請求權：有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。

2. 所有權的行使範圍，除了法令另有限制外，及於土地之上下。但如果他人之干涉無礙其所有權之行使，不得排除之。例如飛機飛越甲之土地上方，並無礙甲對其土地使用，甲不得限制其通過。

觀念補充

➤物上請求權消滅時效

(一) 釋字第107號解釋：

已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用。

(二) 釋字第164號解釋：

已登記不動產所有人之除去妨害請求權，亦無民法第125條消滅時效規定之適用。

(三) 所稱「已登記」不動產係指依我國法律所為之登記而言¹。

二、定限物權：

指所有權以外的物權，僅在特定範圍內支配不動產，亦指他項權利。定限物權又可分成用益物權及擔保物權分述如下。

(一) 用益物權：

以利用不動產為目的，包括地上權、農育權、永佃權、不動產役權、典權、抵押權、耕作權。

1. 地上權：包括普通地上權及區分地上權。

(1) 普通地上權：依民法第860條規定，以在他人土地上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。

(2) 區分地上權：依民法第841條之1規定，以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。

2. 不動產役權：依民法第851條規定，以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之

¹ 110年度台上大字第1153號裁定理由。

權。

3. 典權：依民法第911條規定，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。
4. 農育權：依民法第850條之1規定，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。
5. 耕作權：依土地法第133條規定，公有荒地之承墾人，自墾竣之日起，無償取得所領墾地耕作之權。
6. 永佃權：永久在他人土地上為耕作或畜牧之權。

觀念 釐清

永佃權於民國99年8月3日後無新設之永佃權。在這之前的永佃權存續期間縮短為20年，於屆期時永佃權消滅或永佃權人得請求變更登記為農育權。

(二)擔保物權：

以支配不動產的交換價值為目的，不以占有為要件，用來擔保債權實現，如抵押權。

1. 普通抵押權：依民法第860條規定，債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。
2. 最高限額抵押權：依民法第881條之1規定，債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。

範 題

依民法規定，土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。其意涵為何？又「法令有限制」之規定有何？

試依土地法及相關規定說明之。

（104不動產估價師）

➥ 擬 答

(一) 土地所有權，除法律另有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，其意涵說明如下：

1. 依民法第773條規定，土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。
2. 故土地所有權範圍原則上包含其上空與地下空間，但受限於法令與社會需求，並非絕對。土地所有人保有對上下空間的支配權，但若他人的干涉並未影響其主要利用利益，則不得排除，展現了土地所有權的社會化與權利行使的權衡。
3. 總結來說，所有權在保護土地所有人對其土地上下空間的支配權利的同時，也兼顧了社會公共利益及他人權益，透過「利益範圍」和「無礙行使」的條件，將絕對所有權導向權利義務相符的現代土地觀念。

(二) 相關法令限制如下：

1. 土地法對礦物的規定：依據土地法第15條規定，附著於土地的礦物不因土地所有權的取得而成為私有。
2. 礦業法對礦產資源的規定：礦業法進一步規定，我國領域、專屬經濟海域及大陸礁層內的礦產均為國有，非經依法取得礦業權，不得探礦、採礦。
3. 水利法對水的規定：水利法將水視為國家天然資源，不因土地所有權的移轉而受影響，土地所有權人不得任意妨礙水的自然流動。
4. 溫泉法對溫泉的規定：溫泉法亦視溫泉為國家天然資源，土地所有