

土地登記規則 § 4 相關文章

共 2 篇文章

1. 土地權利的種類 | 土地登記規則 § 4

發布日期：2023 年 9 月 29 日

摘要：除了所有權以外，土地權利得分為兩大類「用益物權」與「擔保物權」，而今天這篇文章要帶各位了解，土地登記規則中的權利共有9個項目。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e6%ac%8a%e5%88%a9%e7%9a%84%e7%a8%ae%e9%a1%9e-%e5%9c%9f%e5%9c%b0-%e7%99%bb%e8%a8%98%e8%a6%8f%e5%89%874/>

土地權利的種類

下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：

1. 所有權2. 地上權。3. 中華民國99年8月3日前發生之永佃權。4. 不動役權。5. 典權。6. 抵押權。7. 耕作權。8. 農育權。9. 依習慣形成之物權。土地權利名稱與前項第1款至第8款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第1款至第8款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。

Logan 老師提醒

上述權利係以土地權利為標的之權利。可依類型分為所有權與他項權利：包含「民法」規定之地上權、不動役權、典權、抵押權或農育權、依習慣形成的物權；以及「土地法」所創設之耕作權。

2. 土地登記規則 § 4 | 有關土地登記之各種權利

發布日期：2023 年 3 月 11 日

摘要：我國不動之權利於取得、設定、移轉、喪失或變更時，皆應辦理登記，那麼到底有關土地登記之權利有九種呢？此外他們的法源都是從哪裡來的呢？今天三分鐘小教室帶你輕鬆了解吧！

原文連結：https://www.jasper-realestate.com/%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e7%99%bb%e8%a8%98%e8%a6%8f%e5%89%874_%e6%9c%89%e9%97%9c%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e7%99%bb%e8%a8%98%e4%b9%8b%e5%90%84%e7%a8%ae%e6%ac%8a%e5%88%a9/

土地登記之各種權利之意義

． 一、所有權：(民法 § 765)

所有人於法令限制之範圍，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。

． 二、地上權：

1. 普通地上權(民法 § 832)

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。

2. 區分地上權(民法 § 841-1)

稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍設定之地上權。

． 三、永佃權(民法 § 842 刪除)

指中華民國99年8月3日前發生之永佃權。

* 稱永佃權者，謂支付佃租永久在他人土地上為耕作或牧畜之權。

． 四、不動役權(民法 § 851)

稱不動役權者，謂以他人不動供自己不動通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。

． 五、典權(民法 § 911)

稱典權者，謂支付典價在他人之不動為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動所有權之權。

． 六、抵押權

1. 普通抵押權：(民法 § 860)

稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動，得就其賣得價金優先受清償之權。

2. 最高限額抵押權：(民法 § 881-1I)

稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動為擔保，就債權人對債務人一定範圍之不特定債權，在最高限額設定之抵押權。

* 補充明：地上權、農育權及典權，均亦得為抵押權之標的物。(民法 § 882)

． 七、耕作權(土地法 § 133I)

承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣(市)地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權。

． 八、農育權(民法 § 850-1)

稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。
農育權之期限，不得逾二十年；逾二十年者，縮短為二十年。但以造林、保育為目的或法令另有規定者，不在此限。

． 九、依習慣形成之物權

1. 原則：(民法 § 757)

物權除依法律或習慣外，不得創設。

2. 例外：(最高法院 19 年上字第 916 號判例參照)

民法第 757 條所稱「習慣」係指多年慣行之事實，經法院認定者，始得認係法律之一部分，故依習慣申請物權登記，除應由主張之當事人依法提出證據外，法院應依職權調之。

Logan 老師提醒

土地登記的權利種類，大部分都是來自於民法中，唯獨「耕作權」是規定在土地法，因此倘若未來學生在考試遇到「有關土地登記之各種權利」時，也可以利用不同法源做列項答題喔！