

- **地上權（很久沒考了）**
 - **832**（普通地上權之定義）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。
 - 土地之上下有建築物或其他工作物為目的
 - **平面之利用**
 - 因 **無（土地上下之一定空間範圍）分層利用** 概念
 - 僅 土地之上下有建築物或其他工作物
 - 故 一土地僅能設定 **一個 普通地上權**
 - 使用
 - 用益物權
 - **841-1**（區分地上權之定義）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。
 - 土地上下之一定空間範圍內設定
 - **立體之利用**
 - 因 **有（土地上下之一定空間範圍）分層利用** 概念
 - 除 土地之上下有建築物或其他工作物 外，尚有 **不同層（空間範圍）** 之
 - 地下捷運
 - 地下街
 - ...
 - 故 一土地可設定 **多個 區分地上權**
 - **區分所有建物 vs 區分地上權**
 - **區分所有建物**
 - **所有權**
 - **區分地上權**
 - **地上權**
 - 地上權之 意義
 - **非以交付地租為必要**
 - 若為 **租賃**，則須 **繳租金**
 - 地上權之 期間
 - 定期
 - **無 最長期間 限制**
 - 若為 **租賃**，則須 **最長期間 為二十年**
 - **不定期**
 - **838-1（＊強制執行拍賣之協定）**
 - **地上權之 效力**
 - 地上權人之 權利
 - **用益權、相鄰關係（800-1 之 準用）、物上請求權（767--2）**
 - **處分權**
 - **拋棄**
 - recall
 - **764（物權之消滅－拋棄）**
 - 764--2 前項拋棄，第三人以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，**非經該第三人同意，不得為之**。
 - 屬 **對抗要件**
 - **取得 第三人 同意 → 才能「對抗第三人」** 使拋棄完整生效
 - 即 764（物權之消滅－拋棄），**要能對抗第三人，必須具備的條件**
 - **764--2 解釋**
 - **對當事人（自己）**
 - 拋棄有效，**意思表示完成就生效**。
 - **對特定第三人（以該物權為標的物之 有其他物權 或 法律利益者）**
 - 未經 第三人 同意 → 第三人可拒絕承認拋棄效力
 - **取得 第三人 同意 → 才能「對抗第三人」** 使拋棄完整生效
 - 對抗要件 vs 生效要件
 - **對抗要件**
 - **某個法律關係，要能對抗第三人，必須具備的條件**
 - 甲將土地賣給乙
 - 乙完成登記 → 才能對抗第三人
 - **生效要件**

- **法律行為要發生效力所必須具備的條件**
 - 甲將土地賣給乙
 - 雙方合意、標的合法、意思表示真實 → 契約生效
- **無償地上權**
 - 無須支付地租，拋棄 對 土地所有人 無 利害關係，無 限制必要
 - 834（地上權人之拋棄權利）地上權**無支付地租**之約定者，地上權人**得隨時拋棄**其權利。
- **有償地上權**
 - 須支付地租，拋棄 對 土地所有人 有 利害關係，有 限制必要
 - 835（地上權拋棄時應盡之義務及保障）
 - 835--1 地上權**定有期限**，而有支付地租之約定者，地上權人得**支付未到期之三年分地租**後，拋棄其權利。
 - 支付未到期之三年分地租
 - 類似 違約金 概念
 - **若剩餘期限不足三年，則地上權人只需要 支付剩餘期間的全部地租**
 - 835--2 地上權**未定有期限**，而有支付地租之約定者，地上權人拋棄權利時，應於**一年前通知土地所有人**，**或支付未到期之一年分地租**。
 - 835--3 因不可歸責於地上權人之事由，致土地不能達原來使用之目的時，地上權人於**支付前二項地租二分之一**後，得拋棄其權利；其因可歸責於土地所有人事由，致土地不能達原來使用之目的時，地上權人亦得拋棄其權利，並**免支付地租**。
 - **拋棄 有償地上權 之 各種歸責情形**
 - **可歸責於 地上權人**
 - 地上權**定有期限**
 - 支付**未到期之三年**分地租
 - 地上權**未定有期限**
 - **一年前通知 or 支付未到期之一年分地租**
 - **不可歸責於 地上權人**
 - 支付**前二項地租二分之一**
 - **可歸責於 土地所有人**
 - **免支付地租**
- **讓與 或 設定抵押權**
 - 838（地上權之讓與）
 - 838--1 地上權人得將其**權利讓與他人或設定抵押權**。**但契約另有約定或另有習慣者，不在此限。**
 - 設定抵押權
 - **882（權利抵押權）**
 - 地上權、農育權、典權 可 設定抵押權
 - 列舉規定
 - 契約另有約定
 - 土地所有人 與 地上權人 **可約定 不得 讓與 地上權**
 - 重要概念
 - 此處 可約定 不得 讓與 地上權
 - **非 物權本身 之 規定**
 - 而是 當事人間 之 約定
 - 除 法律另有規定 外，若 欲使當事人間 之 約定 發生物權效力，則 須以 登記 為必要（838--2）
 - 838--2 前項約定，非經登記，不得對抗第三人。
 - 類似規定 會**出現於 多數 物權條文**
 - 立法者 允許 當事人間 約定
 - 該約定 **未經登記（無 公示外觀）**
 - **債權效力**
 - 相對效，僅可對 契約當事人 主張
 - 該約定 **經登記（有 公示外觀）**
 - **物權效力**
 - 對世效，可對 任何人 主張
 - 838--3 **地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。**
 - 不得分離而為讓與或設定其他權利
 - **處分不可分性**
- eg

- 地上權人 房蓋到一半，無能力續蓋，欲 讓與 地上權 予 他人
 - 地上權 非專屬權 之 財產權，具融通性，原則可讓與
 - but 讓與 地上權 跟 讓與 地上物 具 處分不可分性
- 地上權之 消滅
 - 一般而言，若 所有權所支配之客體 毀損滅失，則 該所有權 消滅
 - 失所附麗
 - but 因 地上權所支配之客體 非 地上物，而是 土地
 - 故 地上物 毀損滅失 地上權 仍存在
 - 841 地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅。
 - 法理
 - 地上權所支配之客體 非 地上物，而是 土地
 - 例外
 - 838-1（* 強制執行拍賣之協定）
 - 838-1-1 土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。
 - 土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有
 - 前提
 - 視為已有地上權之設定
 - 視為
 - 法定（擬制，不用透過意思表示發生）
 - 即 法定地上權
 - 838-1-2 前項地上權，因建築物之滅失而消滅。
 - 因 838-1 之 法定地上權，因 地上物 而生
 - 故 838-1-2
 - 建築物之滅失而消滅
 - 841 之 例外
 - eg
 - 甲（債務人）有 A 房屋 B 土地（獨立之不動產）
 - 債權人 對 甲 聲請 強制執行之拍賣
 - 可能之拍賣方式
 - 拍定人 只買 A 房屋
 - 拍定人 只買 B 土地
 - A 房屋 B 土地 分別被不同 拍定人買走
 - 因 上述可能之拍賣方式，（債務人 與 拍定人 間）或（拍定人 間）不會特別對 地上權 加以約定
 - 故 同 租賃 所提概念，立法者亦以 838-1 之 法定地上權 保護 建物之座落權限，避免 拆屋還地
- 不動產役權
 - 定義
 - 851（不動產役權之定義）稱不動產役權者，謂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權。
 - 自己（不動產役權人） 不動產
 - 需役不動產
 - 他人不動產
 - 供役不動產
 - 通行
 - 非 袋地，無法 無償
 - 因 若 租賃，則 權利 僅 債權
 - 故 提升為 不動產役權（物權）
 - 特性
 - 從屬性
 - 853（不動產役權之 從屬性）不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物。
 - 不可分性
 - 856（不動產役權之不可分性（一）－需役不動產之分割）需役不動產經分割者，其不動產役權為各部分之利益仍為存續。但不動產役權之行使，依其性質祇關於需役不動產之一部分者，僅就該部分仍為存續。
 - 857（不動產役權之不可分性（二）－供役不動產之分割）供役不動產經分割者，不動產役權就其各部分仍為存續。但不動產役權之行使，依其性質祇關於供役不動產之一部分者，僅對於該部分仍為存續。
 - 856、857（不動產役權之 不可分性）

- **需役不動產** 得行使 不動產役權 之部分
 - 若 分割
 - 則 **各分割部分，仍 得行使 不動產役權**
 - **供役不動產** 應提供 不動產役權 之部分
 - 若 分割
 - 則 **各分割部分，仍 應提供 不動產役權**
- **抵押權** 亦有 從屬性、不可分性
- 得以自己之不動產設定之
 - **859-4（就自己不動產之設定）不動產役權**，亦得就自己之不動產設定之。
 - **最常發生於建案**
 - eg
 - 建商 擁有多筆不動產（土地），開發社區
 - 因
 - 因 往後不動產間相互利用 牽涉 多數人，故 須考量
 - **穩定** 不動產利用關係
 - **降低** 不動產交易成本
 - **維持 社區之特定樣貌（建築設計、各項公設之規劃）**
 - eg
 - A土地 規劃為 社區公園
 - B土地 規劃為 通行道路
 - 建築物 規劃為 不得超過三層
 - 故
 - 設定 自己不動產役權
- **典權（實務上很少見，現多設定抵押權、地上權）**
 - 911 稱典權者，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。
 - 謂支付典價在他人之不動產為使用、收益
 - **片面看 像 租賃（決定 最後 是否 贖回前）**
 - **用益物權**
 - 可**蓋屋**
 - 可**出租**
 - 可**設定地上權**
 - 可**設定典權（轉典）**
 - **915（典物之轉典或出租）**
 - 915--1 典權存續中，典權人得將典物**轉典或出租**於他人。**但**另有約定或另有習慣者，依其約定或習慣。
 - 轉典或出租
 - 使用、收益方法
 - 915--2 典權**定有期限**者，其轉典或租賃之期限，**不得逾原典權之期限，未定期限者，其轉典或租賃，不得定有期限。**
 - 915--3 轉典之典價，**不得超過原典價。**
 - 915--4 **土地及其土地上之建築物同屬一人所有**，而為同一人設定典權者，典權人就該典物**不得分離而為轉典或就其典權分離而為處分。**
 - eg
 - 甲擁有：
 - 一塊土地
 - 該土地上的一棟房屋
 - 甲將土地及房屋一併典出給乙，設定典權10年，典價100萬元
 - 乙不能
 - 分開轉典
 - 乙不能把「房子」or「土地」單獨轉典給丙
 - 分離處分典權
 - 乙不能把土地典權抵押給銀行，房屋典權自己使用
 - **916（轉典或出租之責任）** 典權人對於典物因轉典或出租所受之損害，**負賠償責任。**
 - 負賠償責任
 - **無過失責任、擔保責任**
 - **債總、債各、物權 皆有類似概念**
 - eg

- **433（＊租賃 第三人責任）** 因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。
 - 負賠償責任
 - 亦為 無過失責任、擔保責任
 - ...
- 於他人（出典人）不回贖時，（典權人）取得該不動產所有權之權；回贖時，該不動產所有權 仍屬 他人（出典人）
 - 像 ==有設定擔保 之 消費借貸 ==
 - 擔保物權
- **實務通說** 雖為 用益物權，法條體系 屬 擔保物權（同時兼具 用益物權、擔保物權 性質）
 - 相當於 拿土地借錢
 - **決定 最後 是否 贖回前**
 - 片面看 像 租賃
 - **最後 贖回 or 不贖回**
 - 像 有設定擔保 之 消費借貸
 - 用益物權 vs 擔保物權
 - **用益物權**
 - 地上權 832
 - 農育權
 - 不動產役權 851
 - 典權 911
 - **擔保物權**
 - 抵押權 860
 - 質權
 - 留置權
 - 使用借貸 vs 消費借貸
 - **使用借貸**
 - 當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。
 - **消費借貸**
 - 當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約
- eg
 - 乙（出典人）土地（典物） 911 設定 典權 給 甲（典權人）
 - 甲 支付 典價 給 乙，並獲得 典物 之 用益權
 - set
 - 典物市價
 - 1100萬
 - 典價
 - 1000萬
 - 約定期限
 - 2年
 - **典物市價 與 典價 之 差額** 於 不同觀點 之意義
 - **租賃**
 - 相當於 2年 使用收益之租金 100萬
 - ==有設定擔保 之 消費借貸 ==
 - 相當於 2年 典價利息（債權利息） 100萬
 - **典價利息（典權人 向 出典人 收）** 相當於 使用收益之租金（出典人 向 典權人 收）
 - 因 典物（土地）給 典權人 使用收益，典權人 不收 典價利息
 - 故 出典人得以 原典價 回贖典物（土地）
- **典權之 回贖（912、913、923、924）**
 - **923（定期典權之回贖）**
 - **實務案例較多**
 - 923--1 典權定有期限者，於期限屆滿後，出典人得以原典價回贖典物。
 - 923--2 出典人於典期屆滿後，經過二年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。
 - 即取得
 - 無需辦理 758 移轉登記
 - 設定 典權 時，已有 登記 之 公示外觀
 - but 尚須 759 宣示登記（處分要件）

- **759**（宣示登記－登記處分要件（非因法律行為取得物權））因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。
 - 一般法條寫得請求移轉（時效取得），尚須 758 移轉登記
- **例外**
 - **絕賣條款**
 - **絕對出賣、不可反悔的賣斷**
 - 典期屆滿後，**無需再經過二年**，典權人即取得典物所有權
 - **913（★絕賣之限制）**
 - 913--1 典權之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。
 - **約定期限要 15 年以上**，才可排除 923--2 之適用（無需再經過二年）
 - 913--2 典權附有絕賣條款者，出典人於典期屆滿不以原典價回贖時，典權人**即取得**典物所有權。
 - 排除 923--2 之適用（無需再經過二年）
 - 913--3 絕賣條款**非經登記，不得對抗第三人**。
 - 絕賣條款非經登記，僅具債權效力
 - **924（未定期典權之回贖）** 典權未定期限者，出典人**得隨時以原典價回贖**典物。**但**自出典後經過**三十年**不回贖者，典權人**即取得**典物所有權。
 - 實務案例較少
 - 三十年
 - 912（典權之期限）典權約定期限不得逾三十年。逾三十年者縮短為三十年。
 - **典權之使用收益（915、916）**
 - 915（典物之轉典或出租）
 - 916（轉典或出租之責任）
 - **典權之讓與（917）**
 - 財產權（物權、債權）**只要無專屬性，皆為融通物**
 - 917（典權之讓與或抵押權之設定）
 - 917--1 典權人得將典權**讓與他人或設定抵押權**。
 - 設定抵押權
 - **882（權利抵押權）**地上權、農育權及典權，均得為抵押權之標的物。
 - **838（地上權之讓與）**
 - **917（典權之讓與）**
 - 917--2 典物為土地，典權人在其上有建築物者，其**典權與建築物，不得分離而為讓與或其他處分**。
 - 典權與建築物，不得分離
 - **不可分性**
 - **典權之找貼（926）**
 - 926（找貼與其次數）
 - 926--1 出典人於**典權存續中**，表示讓與其典物之所有權於典權人者，典權人得按時價找貼，取得典物所有權。
 - 出典人**已不打算給付典價回贖典物，提前結算**
 - 典權人得按時價找貼
 - 時價
 - 市價
 - **通常典價低於市價**
 - 找貼
 - 補錢，即**加價購買**
 - 926--2 前項找貼，以一次為限。
 - **近十年沒有考過申論題，非考試重點**
 - **地上權、不動產役權、典權**
 - **農育權連選擇題都不考**
 - 850-1（農育權之定義）
 - 850-1-1 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。
 - 850-1-2 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。
 - 用益物權 vs 擔保物權
 - 用益物權
 - 地上權 832
 - 農育權
 - 不動產役權 851
 - 典權 911

- 擔保物權
 - 抵押權 860
 - 質權
 - 留置權
- 抵押權
 - 種類
 - 普通抵押權
 - 最高限額抵押權
 - 權利抵押權
 - 普通抵押權
 - 860（抵押權之定義）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。
 - 債務人或第三人
 - 設定抵押權之不動產 所有權，不一定是 債務人 所有，可能是 第三人 所有
 - 不移轉占有
 - 因 擔保物權人 對 設定抵押權（擔保物權）之不動產 無 用益權、處分權
 - 僅有 變價權
 - 故 債務人或第三人 不移轉占有
 - 是否可以約定移轉占有 之 抵押權？
 - 若 非向 銀行 借貸，而是向 親戚 借貸，設定抵押權時，是否可以約定 移轉占有 之 抵押權（還清債務前，擔保之不動產 要 移轉占有 給 該親戚）？
 - 就 約定 移轉占有 之 抵押權 部分
 - 不行
 - 理由
 - 違反 物權法定主義
 - 物權之 內容、類型 不得自由創設
 - but 仍屬 有效抵押權
 - 因 不移轉占有 非契約目的
 - 故 依 111 但書，一部分無效，其他仍為有效（有效抵押權）
 - 移轉占有 須另解釋為 使用借貸 or 租賃契約
 - 仍具 債權效力
 - 111（一部無效之效力）法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。
 - 除去 無效部分，有無影響 契約目的 達成
 - 有影響 契約目的 達成（契約目的不達）
 - 本文
 - 一部分無效，全部皆為無效
 - 無影響 契約目的 達成
 - 但書
 - 一部分無效，其他仍為有效
 - eg
 - 以同居為條件 之 贈與契約
 - 以同居為條件
 - 契約目的
 - 違反公序良俗，無效
 - 因 契約目的（以同居為條件）不達
 - 故 一部分無效，全部皆為無效
 - 就該不動產賣得價金優先受償之權
 - 變價權
 - 擔保物權 之 核心
 - 抵押權之效力 於 抵押物 變價後，才得以凸顯
 - 普通抵押權之 性質
 - 從屬性
 - 擔保之權利 皆具 從屬性
 - 擔保債權
 - 那筆受到物權擔保的「債權」
 - 保證契約

- 擔保物權
 - 用來擔保這筆債權的「物權」
 - 抵押權等
- eg
 - A 向銀行借 1,000 萬，並用自家土地設定抵押：
 - 擔保債權：銀行對 A 的 1,000 萬元債權
 - 擔保物權：銀行對 A 土地的抵押權
- 成立上 從屬性
 - 實務上 放寬解釋，僅須 抵押權 實行時，有被擔保之 債權 存在即可
 - 理論上，設定 抵押權 瞬間，即須有被擔保之 債權 存在
 - 實務上，要去法院執行 抵押權 時，被擔保之 債權 還存在即可
 - 債權 存在的時間，可比 抵押權 更晚
 - eg
 - 甲（債務人） 1000萬 乙（債權人）
 - 甲 房屋 860 設定抵押權 乙
 - 若 1000萬 債權 為 賭債
 - 因 賭債 違反 71 強制禁止規定、72 公序良俗
 - 故 該債權 無效
 - 則 抵押權 依 成立上從屬性 無效
 - 失所附麗
 - 即便已有 登記（公示外觀），亦可訴請塗銷
 - 抵押權 並非 有登記就一定有效
- 移轉上 從屬性
 - 讓與 擔保債權 時，抵押權 隨同移轉
 - 295（從權利之隨同移轉）
 - 295--1 讓與債權時，該債權之擔保及其他從屬之權利，隨同移轉於受讓人。但與讓與人有不可分離之關係者，不在此限。
 - 295--2 未支付之利息，推定其隨同原本移轉於受讓人。
- 消滅上 從屬性
 - 307（從權利之隨同消滅） 債之關係消滅者，其債權之擔保及其他從屬之權利亦同時消滅。
- 不可分性
 - 擔保物權 不可分
 - 868（不可分性（一）－抵押物分割）抵押之不動產如經分割，或讓與其一部，或擔保一債權之數不動產而以其一讓與他人者，其抵押權不因此而受影響。
 - 目的
 - 保護交易安全
 - eg
 - 甲（債務人） 1000萬 乙（債權人）
 - 甲 A土地 860 設定抵押權 乙（擔保物權人）
 - 甲 A土地 之一部分 758 移轉登記 丙
 - 甲 A土地 之 大部分
 - 丙 A土地 之 一部分
 - 上述 物權 皆有 設定 抵押權 擔保 乙之債權
 - 丙 所獲得 物權 之 一部分，有 設定 抵押權 擔保 乙之債權
 - 共有物分割 亦同，對 擔保物權人 不影響
 - 824-1（共有物分割之效力）
 - 824-1-2 應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：
 - 一、權利人同意分割。
 - 二、權利人已參加共有物分割訴訟。
 - 三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。
 - 因 應有部分 持分 抽象 存在於 共有物全部，並非具體 存在於 特定部分
 - 故 共有物分割各部分 皆存在 擔保物權人 之 抵押權
 - 擔保債權 不可分
 - 869（不可分性（二）－債權分割）
 - 869--1 以抵押權擔保之債權，如經分割或讓與其一部者，其抵押權不因此而受影響。
 - eg

- 甲（債務人） 1000萬 乙（債權人）
- 甲 房屋 860 設定抵押權 乙
- **乙 300萬債權 294 債權之讓與 丙**
 - 甲（債務人） 700萬 乙（債權人）
 - 乙 之 700萬債權
 - 甲（債務人） 300萬 丙（債權人）
 - 丙 之 300萬債權
 - **上述 債權 皆有 抵押權（甲 房屋）之擔保**
 - 丙 所獲得 債權 之 一部分，有 抵押權（甲 房屋）之擔保
- 869--2 前項規定，於債務分割或承擔其一部時適用之。