

民事法判解

法定地上權

最高法院98年台上478判決

【實務選擇題】

有一A地，其上建有B屋，試問下列何種情形，無論依現行實務或學說見解，B屋之所有權人均無法對A地之所有權人主張有民法§876法定地上權之適用？

- (A) 甲先將A地設定抵押權予丙，後復將A地設定地上權予乙，乙於A地上建B屋。今丙實行抵押權拍賣A地，由丁拍定。
- (B) 甲為A地及A地上B屋之所有人，甲將B屋設定抵押權予乙，後乙實行抵押權拍賣B屋，經丙拍定。
- (C) 甲為A地所有人，將A地設定地上權予乙，乙於A地上建B屋；其後甲將A地設定抵押權於丙。後甲將A地之所有權讓與乙。今丙實行抵押權拍賣A地，由丁拍定。
- (D) 甲為A地所有權人，並為其上B屋之所有權人，甲將B屋設定抵押權予乙後，復將A地之所有權讓與丙。後乙實行抵押權拍賣B屋，由丁拍定。

答案：A

【裁判要旨】

按修正前民法第七百五十七條明定，物權，除本法或其他法律有規定外，不得創設。準此，依同法第八百七十六條第一項規定設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定。可知基於物權法定主義精神，法定地上權必須合於法律之特別規定，始能成立。亦即須於設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時為其成立法定地上權要件。倘於設定抵押權時之土地及建物非屬同一人，或土地及建物分別為數人所有或各有多數不相同之共有人，而於拍賣異其所有人之情形時，如仍認有法定地上權存在，即逾該條項規定之範圍，其因而造成拍定人之不利益，顯難謂為公允，應無以相類事實為相同處理之法理，而適用民法第八百七十六條第一項規定之餘地。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

【裁判分析】

民法第876條法定地上權之立法根本目的，在於當土地與地上建物所有權人不同一時，盡可能的讓建物所有人取得占有土地之合法權源，以避免建物面臨拆屋還地之命運，有害社會經濟。

為貫徹上述立法意旨，學說與實務試圖擴張第876條之適用。例如：謝在全老師主張第876條之適用僅須「設定抵押權時，土地及土地上之建築物，同屬於一人所有」即可，至於「實行抵押權時」土地與土地上建物是否屬同一人所有，即非所問。98年台上478判決則擴張解釋第876條認為僅須「實行抵押權時，土地與土地上建築物，同屬於一人所有」即可適用，至於「設定抵押權時」土地與土地上建物是否同一人所有，則非所問。

【考題分析】

第876條無論採學說或實務見解，均主張設定抵押權，土地上建物須已存在，故(A)無法適用第876條。(B)為傳統第876條之適用情形。(C)即98台上478判決所主張之「實行抵押權時土地與土地上建物所有人同一之情形」，故有第876條之適用。(D)即謝在全老師主張之「設定抵押權時、土地與土地上建物所有權人同一」，至於實行時是否同一在所不問之情形，亦有第876條之適用。

【關鍵字】

法定地上權

【相關法條】

民法第876條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！