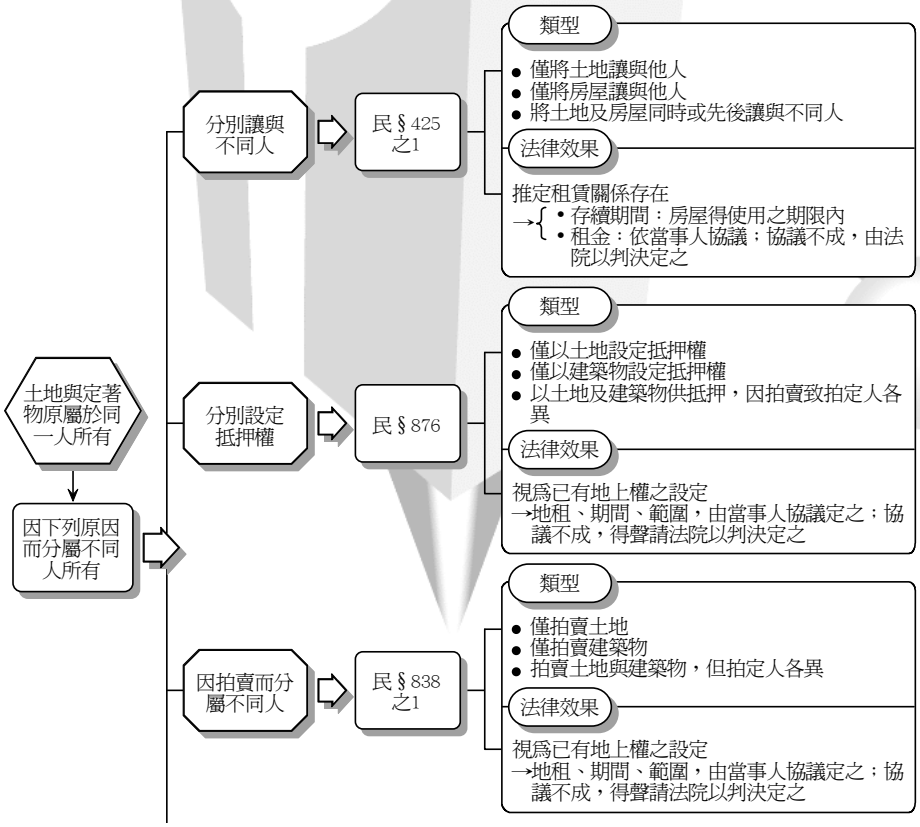
好 書 搶 鮮 閱

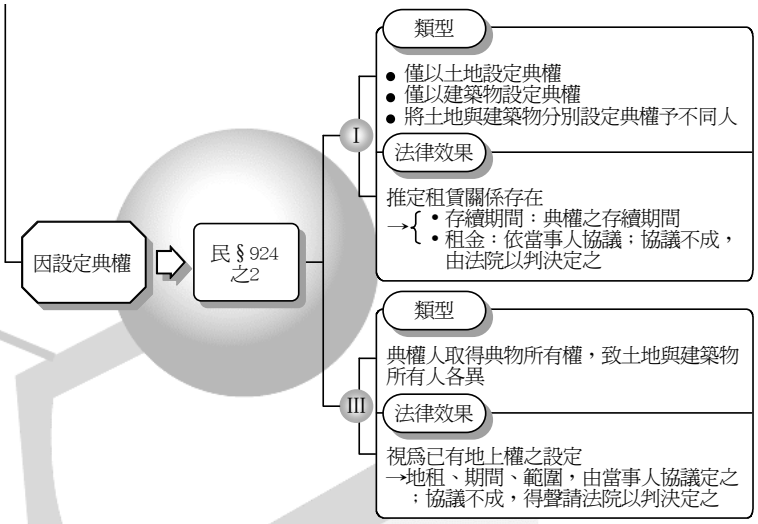
當土地與定著物同屬於一人所有

經確認土地與其上座落之定著物，同屬於一人所有之後，是不是從此天下太平呢？剛好相反的是～好戲才要登場呢！原因是：儘管土地與定著物於現階段同屬於一人所有，但所有權人仍有可能將土地與定著物處分予不同之人，或因其他原因而分屬不同人所有，一旦發生此等情況，不但避免不了土地與定著物分屬於不同人所有的結果，而且定著物與土地所有權人之間的法律關係，更形複雜。

體系圖表



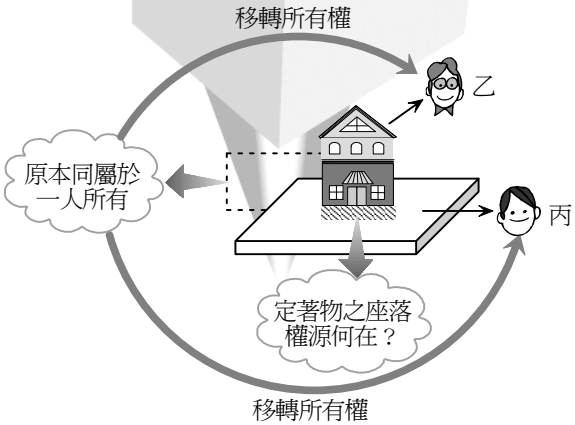
【高點法律專班】
版權所有，重製必究！



步驟*2.1* 分別讓與不同人－民法第425條之1

既然土地與定著物分屬兩個獨立的不動產，其間亦不存在主物與從物的關係，那麼，所有權人僅將土地或僅將定著物讓與他人，或者讓與不同之人，並無不可。

當原本同屬於一人所有之土地與定著物，透過「讓與行爲」（物權行爲）[1]而分屬不同人所有時，該定著物是否有合法座落於土地上之權利？**端視「取得（或保有）定著物所有權之人」是否就土地享有使用收益權而定**。



1 惟如定著物未經辦理建物第一次所有權登記者，而當所有人將定著物之事實上處分權讓與他人時，依最高法院見解，亦有民法第425條之1的適用，前已於【步驟1.2】說明過了，請自行參見。

【高點法律專班】
版權所有，重製必究！

既然是當事人依法律行爲而造成房屋與土地歸屬於不同人所有，那麼，定著物是否有合法座落權源？若有，權限內容又如何？應優先依循私法自治原則，讓當事人自由約定；唯有於當事人因不諳法律而疏未約定時，法律始有介入之必要。這個時候，民法第425條之1就派上用場了：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。（Ⅰ）前項情形，其租賃數額當事人不能協議時，得請求法院定之。（Ⅱ）」

㈠**構成要件：**

1. ***土地及房屋原先同屬於一人所有***：民法第425條之1開宗明義地指出，土地及其土地上之房屋須同屬於一人所有，此乃本條適用的前提要件，不可忽略。

2. ***讓與行為***：之所以造成土地及定著物分屬於不同人所有的原因，乃是來自於所有權人之「讓與行爲」，亦即移轉所有權之物權行爲。倘若是因爲其它原因，像是後述【步驟2.2】～【步驟2.4】所介紹者，則應分別適用其它規範而無本條之適用。

㈡**法律效果：**

民法第425條之1僅曰「推定」，充分顯現本條規定僅具有補充規範的效果；換言之，如當事人間已就定著物之座落權源有約定者，自當優先適用。

又，本條推定當事人間存有租賃關係，而租賃契約又是有償契約，那麼租金數額如何決定？租賃期限又如何？凡此疑義，民法第425條之1均已有規範：

1. **租賃期限**：本條之所以推定當事人間有租賃契約存在，是爲了讓房屋有合法座落之權源；因此關於租賃期限之長短，當以房屋之使用期限爲依歸，並且不受民法第449條第1項關於租賃期限不得逾20年之限制。

2. **租金**：租金之數額，當優先尊重當事人之約定；若當事人無法就租金數額達成協議時，當事人得依本條第2項起訴請求法院以判決定租金之數額。

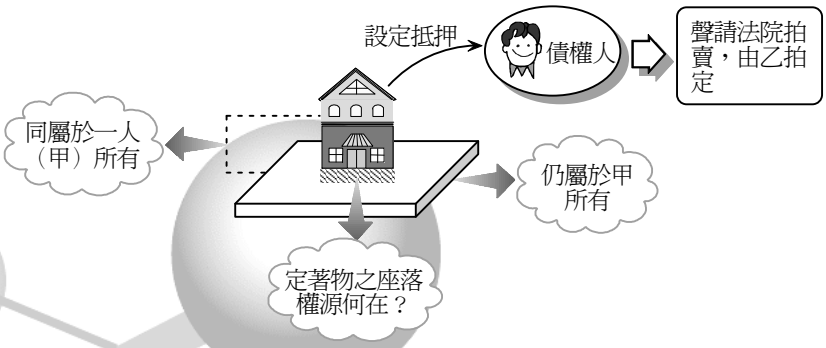
步驟*2.2* 分別設定抵押權－民法第876條

既然土地與定著物乃兩個獨立之物，所有權人基於其「處分權」之行使，除了得將其讓與不同之人外，還可以分別設定抵押權予不同之人；尤其是當土地加上定著物之價值，遠高於主債務人所負擔之債務，抵押人僅就土地或僅就定著物設定抵押權予債權人，應是合理可期的。

然而，一旦發生主債務人無法按時償還債務，則當抵押權人向法院聲請拍賣抵押物時，即可能造成土地與定著物由不同之人拍定，而造成所有權歸屬不一的結果。

【尚點法律專班】

版權所有，重製必究！



當土地與定著物分屬於不同人所有時，必須追究定著物是否得以繼續合法座落於土地上，民法第876條就此設有規範：「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爲抵押者，於抵押物拍賣時，視爲已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。（Ⅰ）設定抵押權時，土地及其土地之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物爲抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規定。（Ⅱ）」本條規範有若干繁複的實務問題，亟待澄清，筆者將於【第四部】完整說明；於此謹先就本條之基本構成要件與法律效果，整理如下。

㈠**構成要件：**

1. ***土地及房屋原先同屬於一人所有***：本條開宗明義地指出，設定抵押權時，「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有」；若非如此，則必須另尋法律依據，例如：民法第866條與第877條第2項等規定（詳請見【第四部】的說明），而無本條規定之適用。
2. ***因抵押權人實行抵押權之拍賣***：之所以造成土地及定著物分屬於不同人所有的原因，先是源自於所有權人之「設定抵押權行爲」，爾後又因爲抵押權人實行抵押權，經「法院拍賣」而由不同人拍定。「設定抵押權」與「法院拍賣」乃本條適用之前提要件，缺一不可；倘若雖有抵押權之設定，但抵押權人是以其他方法實行抵押權，像是依民法第878條規定，由當事人自覓買主，即無本條規定之適用。[2]

㈡**法律效果：**

民法第876條之法律效果和第425條之1，迥然不同，法律直接「視爲」當事人間

---

2 假設甲有A地，其上座落B屋，甲僅將A地設定抵押權予銀行借款。待清償期屆至，甲無力償還借款，經甲與抵押權人同意，找來甲的好友買受A地，則A地與B屋之間的關係，不適用民法第876條規定。但您也無須過於擔心B屋的座落權源，蓋因當乙願意買受A地時，想必甲、乙之間已就此問題有所約定；縱無約定者，於此有民法第425條之1的適用，蓋因甲原是A地、B屋之所有權，而現在僅將A地所有權移轉予乙，符合該條之所定。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

已有地上權之設定，而非僅賦予「推定」之效力。之所以如此強力介入當事人間的法律關係，實是因爲～造成土地與定著物分屬於不同人所有的原因，乃因法院拍賣所致，甚難期待當事人可以好好坐下來商討定著物座落的權源。

只要符合民法第876條之構成要件者，定著物所有權人即法定、當然地就該定著物座落之基地，取得地上權，不待當事人辦理設定登記；因該地上權乃是依法律規定所生，故稱之爲「法定地上權」。依民法第832條以下規定，地上權者，可以是有償的、也可以是無償的；可以定有期限、也可以不定期限，凡此，均委由當事人自由約定。然而在法定地上權，可以預見當事人恐難就此達成協議，因而民法第876條第1項後段，賦予當事人向法院提起定地租、範圍與存續期限等形成之訴的權利，由法院以判決定之，以杜爭議。

步驟*2.3* 因法院拍賣予不同人－民法第838條之1

99年民法物權編修正時，增訂了與民法第876條十分神似的規範，此即民法第838條之1規定：「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，視爲已有地上權之設定，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爲拍賣時，亦同。」

和民法第876條相較之下，本條之構成要件較爲寬鬆；法律效果則屬相同。

㈠**構成要件：**

1. ***土地及房屋原先同屬於一人所有***：和民法第876條相同的是，適用本條之前提要件，必須是「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有」。

2. ***因強制執行之拍賣致所有權分屬不同人***：和民法第876條不同的是，之所以進入強制執行程序而爲法院拍賣的原因，不以所有權人將土地或（及）定著物設定抵押權，而由抵押權人聲請強制執行爲限；只要是經法院拍賣，不論原因爲何（可能的原因包括：債權人提起給付之訴而獲得勝訴確定判決，聲請執行法院拍賣債務人之財產），均有本條之適用。所以，民法第838條之1的適用範圍，顯然較第876條寬廣許多。

㈡**法律效果：**

本條所定法律效果與民法第876條規定如出一轍，只要符合本條之構成要件者，即「視爲」定著物所有權人就基地取得「法定地上權」；關於地租、存續期間、範圍等，如當事人協議不成，均可起訴請求法院以判決定之。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

步驟2.4 分別設定典權－民法第924條之2

相信大多數讀者對於典權的權利內容，像是～最熟悉的陌生人？！正好藉由民法第924條之2規定，說明一下典權之基本概念。

㈠**典權乃「全面性」之用益物權：**

典權乃是兼具擔保物權與用益物權之定限物權就其用益功能而言，典權乃是以使用收益他人之不動產（包括土地及定著物）爲目的，且其使用收益的方法與範圍，不若地上權、農育權、不動產役權般受有限制，而是如所有權人一般，只要不違反典物之性質（民§917之1），並善盡一定注意義務（民§922），即得就典物爲全面性的使用與收益。[3]

既然享有如此廣泛的使用收益權，再加上，典物，可以是土地、也可以是房屋，那麼：

1. ***以空地出典予他人***：當出典人以一筆空地出典予他人時，除非當事人間有相反的約定，否則典權人可以在典物（土地）上營造建築物，並於該建築物興建完成時，由典權人原始取得所有權。

   於典權存續期間，因建築物所有權人（即典權人）就土地享有典權，該建築物自有合法座落權源；惟如將來典權期限屆滿並由出典人行使回贖權者，該建築物之合法座落權源即因而消滅。此時，該建築物應如何處理？須視典權人是否曾得出典人同意而營造建築物而定：如是，即有民法第927條第3～5項之適用；如否，則典權人應拆除建築物，回復原狀後將土地返還予出典人。

2. ***土地上已有建築物，而僅以土地或建築物出典***：按土地與定著物乃兩個獨立之物，故而當土地上已有建築物存在，且同屬於一人所有，所有權人僅將土地或僅將建築物出典予他人，自無不可。您可能會懷疑：這～有什麼值得討論的問題嗎？這可是屬於比較「上乘」的物權爭議問題，茲以【民法小學堂】綜合分析整理之。

---

3 謝在全著，民法物權論（中），頁182～216，自刊，2010年9月版。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

李淑明

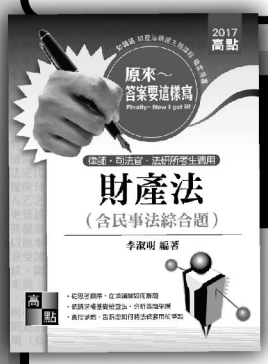
讀一套搞定"財產法"！

「體系書+解題書」系列

律師
司法官 必備
法研所

(I) 定價580元
(II) 定價580元

- 學習民法的思考步驟，比背熟學說和實務見解還重要！
- 了解民法的邏輯架構，再難的實例題也可以輕鬆作答！
- 思考步驟和邏輯架構，本系列重點整理讓您一覽無遺！



定價520元

搭配「解題書」，快速提升審題技巧＆解題能力！

- 看到落落長的實例題就皺眉頭嗎？本書的審題技巧，一定要會！
- 看到實例題總不知道從何下筆嗎？本書的答題綱要，一定要懂！
- 看到這麼多爭點不知如何取捨嗎？本書的解題技巧，一定要學！

線上試讀、優惠購買，歡迎請至高點網路書店

高點文化事業
publish.get.com.tw