

建物與土地利用關係之結合

編目：民法



主筆人：顏台大

顏台大老師重視觀念理解，避免法律概念之背誦。並輔以常見之實例將相關條文加以運用，使同學能夠真正理解條文的操作。此外，適度的講解實例題的解題技巧，以便同學能在國家考試中無往不利。
• 最新課程請點閱高點法律網 www.license.com.tw/lawyer

在我國民法下，建物和土地均為獨立之不動產，而得單獨為所有權之標的。又建物之存在必定需有基地予以座落，此時即涉及建物利用土地之問題。當土地與建物之所有權人同一時，並無須處理建物占有土地之合法權源；然而若當土地和土地上建物之所有權人不同一時，則建物所有人有何合法占有其建物所座落基地之權源，即為一重要之問題，若建物所有人並無合法占有使用基地之權源，則最直接的，就是土地所有權人得對建物所有人起訴請求拆屋還地(民法§767)。

然而，當建物已建造完成，其必定已投入一定之建造成本，此時若要求建物所有人拆屋還地，則建物所有人須將已完成之建物拆除，則拆除後之殘餘物通常已無法再加利用，或價值大幅減損。從經濟效率之角度，拆屋還地實與效益極大化相違，我國立法者亦已意識到此一問題，並企圖就建物利用土地之權源予以規範，並將之納入民法之中，其中最為人所熟知的即民法§876 之「法定地上權」、§877 之「併付拍賣建物」與§877-1 之「併付拍賣權利」。唯實際上得用以處理、調整建物利用土地權源之手段，並不僅限於前開之「法定地上權」、「併付拍賣建物」、「併付拍賣權利」，只不過其他手段係散落於民法債編和物權編之中，而為人所忽略。本文以下即試圖將現行法中得以用以處理建物座落土地之權源，或使得建物和土地所有權同一之手段加以整理，以期讀者能就此一問題有通盤之瞭解。

一、法定地上權

§876：

I. 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，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。

II. 設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為



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。

(一)基本型

§876 為法定地上權之規定，其目的在於當建物與土地所有權人不同一時，使建物所有權人能對土地所有權人主張地上權。依§876I、II 之規定，法定地上權適用之基本型態為：

1. 設定抵押權(有可能是建物抵押或土地抵押)時，土地上已有建物存在
2. 建物與土地屬同一人所有
3. 僅以建物或土地設定抵押，或建物和土地同時設定抵押
4. 實行抵押權拍賣之結果，使得建物和土地之所有權人不同一(有可能係建物拍賣或土地拍賣；亦或建物與土地均拍賣，但由不同人拍定)

例如：A 地為甲所有，A 地上之 B 屋亦為甲所有，今甲將 A 地和 B 屋均設定抵押權予乙，後經乙實行抵押權，使得 A 地、B 屋分別由丙、丁拍定(因為 A、B 係兩個不同之抵押權標的，理論上是有可能由不同人予以拍定)。則此時拍得 B 屋之丁即得對拍得 A 地之丙主張§876II 之法定地上權。又若甲僅係以 A 地設定抵押，後因實行抵押權，使得 A 地由第三人戊拍定，則甲得對戊主張§876I 之法定地上權而使得甲所有之 B 屋不構成無權占有。同樣的，若甲僅以 B 屋設定抵押，後因實行抵押而使得 B 屋由第三人己拍定，則己得對甲主張§876I 之法定地上權，而使得己所有之 B 屋不會構成無權占有甲之 A 地。

至於何以建物所有權人得主張地上權，並非本文之重點，待日後若有機會，再予以為文討論。

(二)擴張型

法定地上權(§876I、II)之規定使得特定情形下建物所有權人得對基地所有權人主張地上權，而使得建物得以取得合法占有基地之正當權源，符合前開將建物與土地之利用予以結合之預設。換言之，法定地上權使得建物所有人取得對抗土地所有權物上請求權之手段，可避免拆屋還地而保有經濟上之效益極大，是一個強而有效的手段。是故，無論學說或實務上，均試圖擴張§876 之適用。

1. 「設定」抵押權時所有權人同一

例如：A 地和其上之 B 屋均為甲所有，其後甲將 A 地或 B 屋(也可能是 AB 均設定抵押)設定抵押予乙，後 A、B 發生所有權移轉，使得 A、B 之所有權人不同一，但因抵押權之追及效，即便 A、B 所有權移轉，乙之抵押權仍存在。後乙實行抵押權，使得 A、B 因拍定而所有權人不同一時，



則 B 屋之所有權人得對 A 地之所有權人主張§876 之法定地上權。換言之，學說上認為，§876 法定地上權之適用，重點在於「設定抵押權時」土地和土地上建物之所有權人同一即可，至於實行抵押權時所有權人是否同一，則非所問。

2. 「設定」或「實行」抵押權時所有權人同一

(1)除前開將§876 理解為「設定時」同一即可而擴大§876 之適用外，最高法院 98 年台上 487 號判決更主張若設定時不同一而實行時所有權人同一者，亦有§876 之適用。例如：A 地為甲所有，A 地上之 B 屋為乙所有，今不論係以 A 地或 B 屋或 A、B 均設定抵押，抵押權人於實行抵押權時，若 A 地與 B 地之所有權人歸於同一(有可能甲買下 B 屋，使得 AB 均為甲所；或乙買下 A 地，使得 AB 均為乙所有；或甲乙同時將 AB 出售予丙，使得 AB 為丙所有)，則因拍定而取得 B 屋之所有權人，亦得對 A 地之所有權人，主張§876 之法定地上權。

此外，最高法院 97 台上 1273 號判決，更擴張§876 所謂「同一人」之範圍，認為若建物和土地之所有權人雖相異，但具有一定之緊密親屬關係時(例如：土地為兄所有，而土地上建物為弟所有)，亦有§876 法定地上權之適用。

(2)惟學說上有認為，上開實務見解之方式，實已逸脫§876 之文義範圍，恐有違背物權法定原則之嫌。且縱使不採前開實務見解，亦有方式可加以處理。以上開所舉之例子，A 地為甲所有，A 地上之 B 屋為乙所有，此時乙就 B 屋座落於甲之 A 地，理應有一定用益權限之安排，此等安排有可能是債權用益(如租賃或使用借貸)，亦有可能是物權用益(如地上權設定)；若實行抵押權之前，A 和 B 之所有權人已歸於同一人，則當用益權為物權(如地上權)時，依§762 但書之規定，就 A 地之用益物權會例外的不消滅，因此若因實行抵押權而使得 A、B 之所有權人相異時，則本於物權之追及效，會使得 A 地上之地上權並未消滅，故 A 地之拍定人自不得對 B 屋之所有權人主張拆屋還地。因此是否須以實務之作法而遭違背物權法定之質疑，實有思考的空間。惟若 A 地和 B 屋間之用益權限係債權性質(如租賃)時，因為並無類似§762 但書混同例外之規定(請參考§344)，故當用益權為債權時，即無法處理。是故就此點而言，前揭實務見解似有存在之價值。



二、建物併付拍賣

§877：

- I. 土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償之權。
- II. 前項規定，於第八百六十六條第二項及第三項之情形，如抵押之不動產上，有該權利人或經其同意使用之人之建築物者，準用之。

相較於§876 法定地上權使得建物所有人得對土地所有人主張法定地上權，§877 併付拍賣之規定乃在於使抵押權人實行抵押權時，得將抵押權本所不及之建物，於拍賣程序中一併予以拍賣，而期由同一人應買，則因同一人應買，則建物和土地之所有權人同一，自無拆屋還地之問題。

(一)基本型

例如：A 地為甲所有，甲將 A 地設定抵押予乙，後甲於 A 地上興建 B 屋；今乙實行抵押權，本僅得以 A 為抵押權標的予以拍賣，但因此種情形並無§876 法定地上權之適用，則拍得 A 地之人得對 B 屋主主張拆屋還地而害於經濟效率；或因 A 地上有 B 屋座落而使得 A 地之潛在應賣人慮及恐生產權糾紛而不願應賣或減低應買價格，致乙之債權無法獲得實際擔保。是故，現行法§877I 賦與乙將 A 地和 B 屋併付拍賣之手段，惟因 B 屋並非抵押權之標的，就 B 屋賣得之價金乙無法優先受償。

又依§866，抵押權設定後於同一標的上設定之其他用益物權或成立用益債權，於抵押權無影響，抵押權人實行抵押權受有影響者，得請求除去用益權後拍賣，惟抵押權人亦得不請求除去用益權，而適用§877II 準用§877I 請求併付拍賣。例如：A 地為甲所有，甲將 A 地設定抵押權予乙，後甲又將 A 地設定地上權予丙，丙於 A 地上興建 B 屋；今乙實行抵押權時，除可要求除去丙之地上權並拆除 B 屋而拍賣 A 地外，亦得將 A 地和 B 屋依§877II 準用§877I 併付拍賣。

(二)擴張型

如同前揭法定地上權，實務同樣擴張§877 建物併付拍賣規定之適用。例如：A 地為甲所有，設定抵押予乙，後甲將 A 地設定用益權予丙，丙於其上興建 B 屋，而其後 A、B 之所有權發生變動，使得 A、B 歸屬於同一人所有；今乙實行抵押權時，亦有§877 建物併付拍賣規定之適用。最高法院 89 年台抗字 352 號裁定即主張：「民法§877 係為保護抵押權人之利益，及社會經濟而設之規定，故於土地抵押後，在其上營造之建築物，雖非土地所有人所建，但於抵押權實行時，該建築物若與抵押之土地已歸於一人所有，則為



貫徹上開立法目的，宜解為有該條之適用，得於必要時，將土地抵押後，在其上營造之建築物，與該土地併付拍賣」。

三、土地抵押

(一)A 地為甲所有，設定抵押予乙，後丙於 A 地上興建 B 屋；今乙實行抵押權，可能選擇之手段有：

1.除去用益權後拍賣

此即§866II 之規定，故若乙要求除去，則乙係以一完整而其上並無建物或用益負擔之土地為拍賣標的，拍賣之條件則為拍定後點交 A 地。

2.不除去而拍賣

若乙選擇不除去 A 地上之用益負擔而拍賣，則乙可選擇之方式計有：

(1)依§877II 準用§877I 併付拍賣 A 地和 B 屋。

(2)若丙就 A 地之利用係和甲設定用益物權(如地上權)，則本於物權追及效，縱使 A 地因拍賣而由第三人拍定，則拍定人所拍得之 A 地上仍有用益物權存在，拍定人不得對丙主張拆除 B 屋並還地。

(3)若丙就 A 地之利用係和甲成立租賃契約(租地建屋)，則因為強制執行之拍賣實務係認定屬私法上之買賣，因此 A 地之拍定人所拍得之 A 地，係屬丙之承租標的，並於拍賣前已由丙占有中，自有民法§425 買賣不破租賃原則之適用；第三人拍定 A 地後，法定之承擔甲丙間之租賃契約而成為出租人，拍定人自不得對丙主張拆屋還地。

(二)A 地為甲所有，其上有丙所建之 B 屋，甲後將 A 地設定抵押權予乙；今乙實行抵押權拍賣 A 地：

1.若丙就 A 地和甲之間係設定用益物權如地上權，則本於物權追及效，A 地上之地上權不因拍賣而消滅，丙自得對 A 地之拍定人主張地上權而不構成拆屋還地。

2.若丙就 A 地和甲之間係成立租賃關係，則可適用§425 買賣不破租賃之規定，A 地之拍定人因此成為出租人，丙有債權之占有本權。至於若甲丙係成立使用借貸契約，因通說認為使用借貸無法類推買賣不破租賃之規定，故此時 A 地之拍定人得請求丙拆屋還地。

(三)A 地為甲所有，其上有丙建之 B 屋，甲後將 A 地設定抵押權予乙，其後 A 地 B 屋之所有權人歸於同一；今乙實行抵押權拍賣 A 地：

1.若依學說見解，此時並無§876I 法定地上權規定之適用；惟依前揭 98 台上 487 號判決之見解，因「實行抵押權時」建物和土地之所有權人歸於同一，



自得適用§876I。

- 2.若甲丙間就 A 地之利用係設定用益物權(如地上權)時，則當建物所有權人取得土地所有權時，土地上之用益物權本應因權利混同而消滅，惟因§762 但書之規定，此時 A 地上之地上權例外並不消滅。故本於物權追及效，A 地縱經拍定，其上之用益物權仍存在，B 屋自無無權占有 A 地之問題。若甲丙間就 A 地之利用係成立債權用益，則因為§344 並無相當於§762 但書之規定，故當 A 地和 B 屋之所有權人歸於同一時，A 地上之債權用益即為消滅；故 A 地拍賣後，A 地之拍定人得對 B 屋主主張拆屋還地。
- 3.為避免本例中 B 屋有可能面臨拆屋還地之命運，學說上另有主張此時可類推適用§425-1，使得 B 屋所有權人和 A 地拍定人間推定成立租賃關係。應予注意此時不能考慮類推適用§876 法定地上權之規定，此乃物權法定原則之限制。

四、建物抵押

(一)A 地為甲所有，其上有丙建之 B 屋，後丙將 B 屋設定抵押予乙；今乙實行抵押權拍賣 B 屋：

- 1.若甲丙間就 A 地之利用係設定用益物權如地上權，則依§838III 以及§877-1 之規定，則 B 屋座落 A 地之權源(即丙就 A 地之用益物權)應併付拍賣之；故 B 屋之拍定人會同時拍得 B 屋和 B 屋得利用 A 地之用益物權，因此 B 屋不會構成無權占有 A 地(§877-1 之立法理由明示抵押物對於土地所存在所必要之權利得讓與者，例如：地上權、租賃權等，均應併付拍賣)。
- 2.若甲丙間就 A 地之利用係成立租賃關係，則依§877-1 之立法理由，租賃權亦應和 B 屋併付拍賣之。此外，依§426-1 之規定：「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在」；強制執行之拍賣屬私法上買賣已如前述，故依§426-1，B 屋之拍定人自得主張承擔 A 地之租賃契約。

(二)A 地為甲所有，其上有丙建之 B 屋，後丙將 B 屋設定抵押予乙，其後 A 地 B 屋之所有權人歸於同一；今乙實行抵押權拍賣 B 屋：

- 1.依學說見解，此時並無§876I 法定地上權規定之適用；惟依前揭 98 台上 487 號判決之見解，因「實行抵押權時」建物和土地之所有權人歸於同一，自得適用§876I。
- 2.若甲丙間就 A 地之利用係設定用益物權如地上權，則縱使 B 屋之所有權人後取得 A 地之所有權，就 A 地上之用益物權依§762 但書，亦不消滅；



A 地上之用益物權既不消滅，則依§838III 和§877-1 之規定，自得將 B 屋和該用益物權併付拍賣之。惟若甲丙間就 A 地之利用係成立債權關係，則因§344 並無相當於§762 但書之規用，故當 A 地和 B 屋之所有權人歸於同一時，A 地上之債權用益即為消滅，故 B 屋之拍定人會對 A 地構成無權占有。

- 3.為避免本例中 B 屋有可能面臨拆屋還地之命運，學說上另有主張此時可類推適用§425-1，使得 B 屋所有權人和 A 地拍定人間推定成立租賃關係。應予注意此時不能考慮類推適用§876 法定地上權之規定，此乃物權法定原則之限制。

