

區分地上權

民 § 832、§ 840、§ 841-1、§ 841-2、§ 841-5、§ 841-6

區分地上權、
用益物權排他
性之例外

定位 民法物權編—地上權>區分地上權

重要
概念

1. 區分地上權之意義

指在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。(民 § 841-1)

2. 設定之目的

設定之目的同普通地上權，僅得以在他人土地有建築物或工作物為目的。(民 § 841-6 準用 § 832)

3. 區分地上權與其他用益物權之重疊設定

(1) 緣由：基於土地立體化之社會需求，民法創設用益物權排他性之例外。

(2) 同一土地有區分地上權與以使用收益為目的之物權同時存在者，其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。(民 § 841-5)

4. 與相鄰用益物權之相互調整

(1) 區分地上權人得與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，即土地所有人、用益物權人、租賃權或使用借貸人等，約定相互間使用收益之限制。

(2) 此項約定未經土地所有人同意者，於使用收益權消滅時，土地所有人不受該約定之拘束。(民 § 841-2 I)

(3) 此項約定於登記前僅具債權效力。經登記後具有對抗第三人之物權效力。(民 § 841-2 II)

5. 建築物之時價補償與地上權期間之酌量延長

(1) 法院依民 § 840 IV 定區分地上權之期間，足以影響第三人之權利者，應併斟酌該第三人之利益。(民 § 841-3)

(2) 區分地上權依民 § 840 規定，以時價補償或延長期間，足以影響第三人之權利時，應對該第三人為相當之補償。補償之數額以協議定之；不能協議時，得聲請法院裁定之。（民 § 841-4）

6. 普通地上權規定之準用

區分地上權，除本節另有規定外，準用關於普通地上權之規定。（民 § 841-6）

相關補充

1. 民 § 841-1 增訂理由摘錄

「由於人類文明之進步，科技與建築技術日新月異，土地之利用已不再侷限於地面，而逐漸向空中與地下發展，由平面化而趨於立體化，遂產生土地分層利用之結果，有承認土地上下一定空間範圍內設定地上權之必要。」

參考文獻

1. 謝在全（2010.09），《民法物權論（中）》，修訂五版，頁 72-84，新學林。
2. 鄭冠宇（2010.07），《民法物權》，一版，頁 348-354，新學林。

考 畢 試 題

1. 甲就其土地為乙設定地上權，供乙建學舍，以出租學生獲利，並約定期限為 20 年，每年地租 10 萬元整。乙於地上權成立時，預先支付 200 萬元地租，且完成地上權之登記，然並未就預付之地租，一併登記。試說明我國普通地上權與區分地上權之概念。（99 年公務人員高等考試三級地政）
2. 何謂地上權？在他人土地上空，建高架道路，或在他人土地下，建地下街，是否可以設定地上權？（99 年公務人員特種考試身心障礙人員考試地政）

Note 普通地上權與區分地上權之概念區分為考題重點，重要！