


編章節條文

法規名稱：民法 EN

修正日期：民國 108 年 06 月 19 日

生效狀態：※本法規部分或全部條文尚未生效，最後生效日期：未定 連結舊法規內容
本法 88.04.21 增訂之第 166-1 條條文施行日期，由行政院會同司法院另定之。

法規類別：行政 > 法務部 > 法律事務目

第三編 物權

第一章 通則

第 757 條 物權除依法律或習慣外，不得創設。

第 758 條 不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。
前項行為，應以書面為之。

第 759 條 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。

第 759-1 條 不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。
因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。

第 760 條 (刪除)

第 761 條 動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。
讓與動產物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓與人與受讓人間，得訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代交付。
讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付。

第 762 條 同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。

第 763 條 所有權以外之物權，及以該物權為標的物之權利，歸屬於一人者，其權利

因混同而消滅。

前條但書之規定，於前項情形準用之。

- 第 764 條 物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。
前項拋棄，第三人以有以該物權為標之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。
拋棄動產物權者，並應拋棄動產之占有。

第二章 所有權

第一節 通則

- 第 765 條 所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。
- 第 766 條 物之成分及其天然孳息，於分離後，除法律另有規定外，仍屬於其物之所有人。
- 第 767 條 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。
前項規定，於所有權以外之物權，準用之。
- 第 768 條 以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人之動產者，取得其所有權。
- 第 768-1 條 以所有之意思，五年間和平、公然、繼續占有他人之動產，而其占有之始為善意並無過失者，取得其所有權。
- 第 769 條 以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。
- 第 770 條 以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。
- 第 771 條 占有人有下列情形之一者，其所有權之取得時效中斷：
一、變為不以所有之意思而占有。
二、變為非和平或非公然占有。
三、自行中止占有。
四、非基於自己之意思而喪失其占有。但依第九百四十九條或第九百六十二條規定，回復其占有者，不在此限。
依第七百六十七條規定起訴請求占有人返還占有物者，占有人之所有權取得時效亦因而中斷。

第 772 條 前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。

第 二 節 不 動 產 所 有 權

第 773 條 土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。

第 774 條 土地所有人經營事業或行使其所有權，應注意防免鄰地之損害。

第 775 條 土地所有人不得妨阻由鄰地自然流至之水。
自然流至之水為鄰地所必需者，土地所有人縱因其土地利用之必要，不得妨阻其全部。

第 776 條 土地因蓄水、排水、或引水所設之工作物、破潰、阻塞，致損害及於他人之土地，或有致損害之虞者，土地所有人應以自己之費用，為必要之修繕、疏通或預防。但其費用之負擔，另有習慣者，從其習慣。

第 777 條 土地所有人不得設置屋簷、工作物或其他設備，使雨水或其他液體直注於相鄰之不動產。

第 778 條 水流如因事變在鄰地阻塞，土地所有人得以自己之費用，為必要疏通之工事。但鄰地所有人受有利益者，應按其受益之程度，負擔相當之費用。
前項費用之負擔，另有習慣者，從其習慣。

第 779 條 土地所有人因使浸水之地乾涸，或排泄家用或其他用水，以至河渠或溝道，得使其水通過鄰地。但應擇於鄰地損害最少之處所及方法為之。
前項情形，有通過權之人對於鄰地所受之損害，應支付償金。
前二項情形，法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣。
第一項但書之情形，鄰地所有人有異議時，有通過權之人或異議人得請求法院以判決定之。

第 780 條 土地所有人因使其土地之水通過，得使用鄰地所有人所設置之工作物。但應按其受益之程度，負擔該工作物設置及保存之費用。

第 781 條 水源地、井、溝渠及其他水流地之所有人得自由使用其水。但法令另有規定或另有習慣者，不在此限。

第 782 條 水源地或井之所有人對於他人因工事杜絕、減少或污染其水者，得請求損害賠償。如其水為飲用或利用土地所必要者，並得請求回復原狀；其不能為全部回復者，仍應於可能範圍內回復之。

前項情形，損害非因故意或過失所致，或被害人有过失者，法院得減輕賠償金額或免除之。

第 783 條 土地所有人，因其家用或利用土地所必要，非以過鉅之費用及勞力不能得水者，得支付償金對鄰地所有人請求給與有餘之水。

第 784 條 水流地對岸之土地屬於他人時，水流地所有人不得變更其水流或寬度。兩岸之土地均屬於水流地所有人者，其所有人得變更其水流或寬度。但應留下游自然之水路。
前二項情形，法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣。

第 785 條 水流地所有人有設堰之必要者，得使其堰附著於對岸。但對於因此所生之損害，應支付償金。
對岸地所有人於水流地之一部屬於其所有者，得使用前項之堰。但應按其受益之程度，負擔該堰設置及保存之費用。
前二項情形，法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣。

第 786 條 土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金。
依前項之規定，設置電線、水管、瓦斯管或其他管線後，如情事有變更時，他土地所有人得請求變更其設置。
前項變更設置之費用，由土地所有人負擔。但法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣。
第七百七十九條第四項規定，於第一項但書之情形準用之。

第 787 條 土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。
前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。
第七百七十九條第四項規定，於前項情形準用之。

第 788 條 有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。
前項情形，如致通行地損害過鉅者，通行地所有人得請求有通行權人以相當之價額購買通行地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。

第 789 條 因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。

數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。

前項情形，有通行權人，無須支付償金。

- 第 790 條 土地所有人得禁止他人侵入其地內。但有下列情形之一，不在此限：
一、他人有通行權者。
二、依地方習慣，任他人入其未設圍障之田地、牧場、山林刈取雜草，採取枯枝枯幹，或採集野生物，或放牧牲畜者。
- 第 791 條 土地所有人，遇他人之物品或動物偶至其地內者，應許該物品或動物之占有人或所有人入其地內，尋查取回。
前項情形，土地所有人受有損害者，得請求賠償。於未受賠償前，得留置其物品或動物。
- 第 792 條 土地所有人因鄰地所有人在其地界或近旁，營造或修繕建築物或其他工作物有使用其土地之必要，應許鄰地所有人使用其土地。但因而受損害者，得請求償金。
- 第 793 條 土地所有人於他人之土地、建築物或其他工作物有瓦斯、蒸氣、臭氣、煙氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相類者侵入時，得禁止之。但其侵入輕微，或按土地形狀、地方習慣，認為相當者，不在此限。
- 第 794 條 土地所有人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損害。
- 第 795 條 建築物或其他工作物之全部，或一部有傾倒之危險，致鄰地有受損害之虞者，鄰地所有人，得請求為必要之預防。
- 第 796 條 土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。
前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。
- 第 796-1 條 土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。
前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之。
- 第 796-2 條 前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。

- 第 797 條 土地所有人遇鄰地植物之枝根有逾越地界者，得向植物所有人，請求於相當期間內刈除之。
植物所有人不於前項期間內刈除者，土地所有人得刈取越界之枝根，並得請求償還因此所生之費用。
越界植物之枝根，如於土地之利用無妨害者，不適用前二項之規定。
- 第 798 條 果實自落於鄰地者，視為屬於鄰地所有人。但鄰地為公用地者，不在此限。
- 第 799 條 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。
前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。
專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。
區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。
專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。
- 第 799-1 條 區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。
前項規定，於專有部分經依前條第三項之約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，準用之。
規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。
區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。
- 第 799-2 條 同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第七百九十九條規定。
- 第 800 條 第七百九十九條情形，其專有部分之所有人，有使用他專有部分所有人正中宅門之必要者，得使用之。但另有特約或另有習慣者，從其特約或習慣。

。

因前項使用，致他專有部分之所有人受損害者，應支付償金。

- 第 800-1 條 第七百七十四條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。

第 三 節 動 產 所 有 權

- 第 801 條 動產之受讓人占有動產，而受關於占有規定之保護者，縱讓與人無移轉所有權之權利，受讓人仍取得其所有權。

- 第 802 條 以所有之意思，占有無主之動產者，除法令另有規定外，取得其所有權。

- 第 803 條 拾得遺失物者應從速通知遺失人、所有人、其他有受領權之人或報告警察、自治機關。報告時，應將其物一併交存。但於機關、學校、團體或其他公共場所拾得者，亦得報告於各該場所之管理機關、團體或其負責人、管理人，並將其物交存。

前項受報告者，應從速於遺失物拾得地或其他適當處所，以公告、廣播或其他適當方法招領之。

- 第 804 條 依前條第一項為通知或依第二項由公共場所之管理機關、團體或其負責人、管理人為招領後，有受領權之人未於相當期間認領時，拾得人或招領人應將拾得物交存於警察或自治機關。

警察或自治機關認原招領之處所或方法不適當時，得再為招領之。

- 第 805 條 遺失物自通知或最後招領之日起六個月內，有受領權之人認領時，拾得人、招領人、警察或自治機關，於通知、招領及保管之費用受償後，應將其物返還之。

有受領權之人認領遺失物時，拾得人得請求報酬。但不得超過其物財產上價值十分之一；其不具有財產上價值者，拾得人亦得請求相當之報酬。

有受領權人依前項規定給付報酬顯失公平者，得請求法院減少或免除其報酬。

第二項報酬請求權，因六個月間不行使而消滅。

第一項費用之支出者或得請求報酬之拾得人，在其費用或報酬未受清償前，就該遺失物有留置權；其權利人有數人時，遺失物占有人視為全體權利人占有。

- 第 805-1 條 有下列情形之一者，不得請求前條第二項之報酬：

一、在公眾得出入之場所或供公眾往來之交通設備內，由其管理人或受僱人拾得遺失物。

二、拾得人未於七日內通知、報告或交存拾得物，或經查詢仍隱匿其拾得

遺失物之事實。

三、有受領權之人為特殊境遇家庭、低收入戶、中低收入戶、依法接受急難救助、災害救助，或有其他急迫情事者。

- 第 806 條 拾得物易於腐壞或其保管需費過鉅者，招領人、警察或自治機關得為拍賣或逕以市價變賣之，保管其價金。
- 第 807 條 遺失物自通知或最後招領之日起逾六個月，未經有受領權之人認領者，由拾得人取得其所有權。警察或自治機關並應通知其領取遺失物或賣得之價金；其不能通知者，應公告之。
拾得人於受前項通知或公告後三個月內未領取者，其物或賣得之價金歸屬於保管地之地方自治團體。
- 第 807-1 條 遺失物價值在新臺幣五百元以下者，拾得人應從速通知遺失人、所有人或其他有受領權之人。其有第二百零三條第一項但書之情形者，亦得依該條第一項但書及第二項規定辦理。
前項遺失物於下列期間未經有受領權之人認領者，由拾得人取得其所有權或變賣之價金：
一、自通知或招領之日起逾十五日。
二、不能依前項規定辦理，自拾得日起逾一個月。
第二百零五條至前條規定，於前二項情形準用之。
- 第 808 條 發見埋藏物而占有者，取得其所有權。但埋藏物係在他人所有之動產或不動產中發見者，該動產或不動產之所有人與發見人，各取得埋藏物之半。
- 第 809 條 發見之埋藏物足供學術、藝術、考古或歷史之資料者，其所有權之歸屬，依特別法之規定。
- 第 810 條 拾得漂流物、沈沒物或其他因自然力而脫離他人占有之物者，準用關於拾得遺失物之規定。
- 第 811 條 動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權。
- 第 812 條 動產與他人之動產附合，非毀損不能分離，或分離需費過鉅者，各動產所有人，按其動產附合時之價值，共有合成物。
前項附合之動產，有可視為主物者，該主物所有人，取得合成物之所有權。
。
- 第 813 條 動產與他人之動產混合，不能識別，或識別需費過鉅者，準用前條之規定。
。

- 第 814 條 加工於他人之動產者，其加工物之所有權，屬於材料所有人。但因加工所增之價值顯逾材料之價值者，其加工物之所有權屬於加工人。
- 第 815 條 依前四條之規定，動產之所有權消滅者，該動產上之其他權利，亦同消滅。
- 第 816 條 因前五條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額。

第 四 節 共 有

- 第 817 條 數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。
各共有人之應有部分不明者，推定其為均等。
- 第 818 條 各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。
- 第 819 條 各共有人，得自由處分其應有部分。
共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。
- 第 820 條 共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。
前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。
共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。
共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。
- 第 821 條 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
- 第 822 條 共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。
共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。
- 第 823 條 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。
前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；

逾三十年者，縮短為三十年。

前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

- 第 824 條 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
- 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
 - 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。
- 以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
- 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。
- 共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。
- 共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。
- 變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。

- 第 824-1 條 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。
- 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。
- 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。
- 前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。
- 前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。

- 第 825 條 各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任。

- 第 826 條 共有物分割後，各分割人應保存其所得物之證書。

共有物分割後，關於共有物之證書，歸取得最大部分之人保存之。無取得最大部分者，由分割人協議定之。不能協議決定者，得聲請法院指定之。各分割人，得請求使用他分割人所保存之證書。

- 第 826-1 條 不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。
- 共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。

- 第 827 條 依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。
- 前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。
- 各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。

- 第 828 條 共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。
- 第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於共同共有準用之。
- 共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。

- 第 829 條 共同關係存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物。

- 第 830 條 共同共有之關係，自共同關係終止，或因共同共有物之讓與而消滅。
- 共同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定。

- 第 831 條 本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之。

第三章 地上權

第一節 普通地上權

- 第 832 條 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。

- 第 833 條 (刪除)

- 第 833-1 條 地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時

，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。

第 833-2 條 以公共建設為目的而成立之地上權，未定有期限者，以該建設使用目的完畢時，視為地上權之存續期限。

第 834 條 地上權無支付地租之約定者，地上權人得隨時拋棄其權利。

第 835 條 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。

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。

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。

第 835-1 條 地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之。

未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租。

第 836 條 地上權人積欠地租達二年之總額，除另有習慣外，土地所有人得定相當期限催告地上權人支付地租，如地上權人於期限內不為支付，土地所有人得終止地上權。地上權經設定抵押權者，並應同時將該催告之事實通知抵押權人。

地租之約定經登記者，地上權讓與時，前地上權人積欠之地租應併同計算。受讓人就前地上權人積欠之地租，應與讓與人連帶負清償責任。

第一項終止，應向地上權人以意思表示為之。

第 836-1 條 土地所有權讓與時，已預付之地租，非經登記，不得對抗第三人。

第 836-2 條 地上權人應依設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依土地之性質為之，並均應保持其得永續利用。前項約定之使用方法，非經登記，不得對抗第三人。

第 836-3 條 地上權人違反前條第一項規定，經土地所有人阻止而仍繼續為之者，土地所有人得終止地上權。地上權經設定抵押權者，並應同時將該阻止之事實通知抵押權人。

第 837 條 地上權人，縱因不可抗力，妨礙其土地之使用，不得請求免除或減少租

金。

第 838 條 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。

前項約定，非經登記，不得對抗第三人。

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。

第 838-1 條 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。

前項地上權，因建築物之滅失而消滅。

第 839 條 地上權消滅時，地上權人得取回其工作物。但應回復土地原狀。

地上權人不於地上權消滅後一個月內取回其工作物者，工作物歸屬於土地所有人。其有礙於土地之利用者，土地所有人得請求回復原狀。

地上權人取回其工作物前，應通知土地所有人。土地所有人願以時價購買者，地上權人非有正當理由，不得拒絕。

第 840 條 地上權人之工作物為建築物者，如地上權因存續期間屆滿而消滅，地上權人得於期間屆滿前，定一個月以上之期間，請求土地所有人按該建築物之時價為補償。但契約另有約定者，從其約定。

土地所有人拒絕地上權人前項補償之請求或於期間內不為確答者，地上權之期間應酌量延長之。地上權人不願延長者，不得請求前項之補償。

第一項之時價不能協議者，地上權人或土地所有人得聲請法院裁定之。土地所有人不願依裁定之時價補償者，適用前項規定。

依第二項規定延長期間者，其期間由土地所有人與地上權人協議定之；不能協議者，得請求法院斟酌建築物與土地使用之利益，以判決定之。

前項期間屆滿後，除經土地所有人與地上權人協議者外，不適用第一項及第二項規定。

第 841 條 地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅。

第 二 節 區分地上權

第 841-1 條 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。

第 841-2 條 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，約定相互間使用收益之限制。其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。

前項約定，非經登記，不得對抗第三人。

- 第 841-3 條 法院依第八百四十條第四項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。
- 第 841-4 條 區分地上權依第八百四十條規定，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。
- 第 841-5 條 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。
- 第 841-6 條 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。

第 四 章 （刪除）

第 842 條 （刪除）

第 843 條 （刪除）

第 844 條 （刪除）

第 845 條 （刪除）

第 846 條 （刪除）

第 847 條 （刪除）

第 848 條 （刪除）

第 849 條 （刪除）

第 850 條 （刪除）

第 四 章 之 一 農 育 權

- 第 850-1 條 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。
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。
- 第 850-2 條 農育權未定有期限時，除以造林、保育為目的者外，當事人得隨時終止之。
前項終止，應於六個月前通知他方當事人。
第八百三十三條之一規定，於農育權以造林、保育為目的而未定有期限者準用之。

- 第 850-3 條 農育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。
前項約定，非經登記不得對抗第三人。
農育權與其農育工作物不得分離而為讓與或設定其他權利。
- 第 850-4 條 農育權有支付地租之約定者，農育權人因不可抗力致收益減少或全無時，得請求減免其地租或變更原約定土地使用之目的。
前項情形，農育權人不能依原約定目的使用者，當事人得終止之。
前項關於土地所有人得行使終止權之規定，於農育權無支付地租之約定者，準用之。
- 第 850-5 條 農育權人不得將土地或農育工作物出租於他人。但農育工作物之出租另有習慣者，從其習慣。
農育權人違反前項規定者，土地所有人得終止農育權。
- 第 850-6 條 農育權人應依設定之目的及約定之方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依土地之性質為之，並均應保持其生產力或得永續利用。
農育權人違反前項規定，經土地所有人阻止而仍繼續為之者，土地所有人得終止農育權。農育權經設定抵押權者，並應同時將該阻止之事實通知抵押權人。
- 第 850-7 條 農育權消滅時，農育權人得取回其土地上之出產物及農育工作物。
第八百三十九條規定，於前項情形準用之。
第一項之出產物未及收穫而土地所有人又不願以時價購買者，農育權人得請求延長農育權期間至出產物可收穫時為止，土地所有人不得拒絕。但延長之期限，不得逾六個月。
- 第 850-8 條 農育權人得為增加土地生產力或使用便利之特別改良。
農育權人將前項特別改良事項及費用數額，以書面通知土地所有人，土地所有人於收受通知後不即為反對之表示者，農育權人於農育權消滅時，得請求土地所有人返還特別改良費用。但以其現存之增價額為限。
前項請求權，因二年間不行使而消滅。
- 第 850-9 條 第八百三十四條、第八百三十五條第一項、第二項、第八百三十五條之一至第八百三十六條之一、第八百三十六條之二第二項規定，於農育權準用之。

第五章 不動產役權

- 第 851 條 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。

- 第 851-1 條 同一不動產上有不動產役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。
- 第 852 條 不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限。
前項情形，需役不動產為共有者，共有人中一人之行為，或對於共有人中一人之行為，為他共有人之利益，亦生效力。
向行使不動產役權取得時效之各共有人為中斷時效之行為者，對全體共有人發生效力。
- 第 853 條 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。
- 第 854 條 不動產役權人因行使或維持其權利，得為必要之附隨行為。但應擇於供役不動產損害最少之處所及方法為之。
- 第 855 條 不動產役權人因行使權利而為設置者，有維持其設置之義務；其設置由供役不動產所有人提供者，亦同。
供役不動產所有人於無礙不動產役權行使之範圍內，得使用前項之設置，並應按其受益之程度，分擔維持其設置之費用。
- 第 855-1 條 供役不動產所有人或不動產役權人因行使不動產役權之處所或方法有變更之必要，而不甚妨礙不動產役權人或供役不動產所有人權利之行使者，得以自己之費用，請求變更之。
- 第 856 條 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。
- 第 857 條 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。
- 第 858 條 (刪除)
- 第 859 條 不動產役權之全部或一部無存續之必要時，法院因供役不動產所有人之請求，得就其無存續必要之部分，宣告不動產役權消滅。
不動產役權因需役不動產滅失或不堪使用而消滅。
- 第 859-1 條 不動產役權消滅時，不動產役權人所為之設置，準用第八百三十九條規定。
- 第 859-2 條 第八百三十四條至第八百三十六條之三規定，於不動產役權準用之。
- 第 859-3 條 基於以使用收益為目的之物權或租賃關係而使用需役不動產者，亦得為該

不動產設定不動產役權。

前項不動產役權，因以使用收益為目的之物權或租賃關係之消滅而消滅。

第 859-4 條 不動產役權，亦得就自己之不動產設定之。

第 859-5 條 第八百五十一條至第八百五十九條之二規定，於前二條準用之。

第六章 抵押權

第一節 普通抵押權

第 860 條 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。

第 861 條 抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用。但契約另有約定者，不在此限。
得優先受償之利息、遲延利息、一年或不及一年定期給付之違約金債權，以於抵押權人實行抵押權聲請強制執行前五年內發生及於強制執行程序中發生者為限。

第 862 條 抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。
第三人於抵押權設定前，就從物取得之權利，不受前項規定之影響。
以建築物為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分，亦為抵押權效力所及。但其附加部分為獨立之物，如係於抵押權設定後附加者，準用第八百七十七條之規定。

第 862-1 條 抵押物滅失之殘餘物，仍為抵押權效力所及。抵押物之成分非依物之通常用法而分離成為獨立之動產者，亦同。
前項情形，抵押權人得請求占有該殘餘物或動產，並依質權之規定，行使其權利。

第 863 條 抵押權之效力，及於抵押物扣押後自抵押物分離，而得由抵押人收取之天然孳息。

第 864 條 抵押權之效力，及於抵押物扣押後抵押人就抵押物得收取之法定孳息。但抵押權人，非以扣押抵押物之事情，通知應清償法定孳息之義務人，不得與之對抗。

第 865 條 不動產所有人，因擔保數債權，就同一不動產，設定數抵押權者，其次序依登記之先後定之。

第 866 條 不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。

前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。

不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第一項以外之權利者，準用前項之規定。

- 第 867 條 不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。
- 第 868 條 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。
- 第 869 條 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。
- 前項規定，於債務分割或承擔其一部時適用之。
- 第 870 條 抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。
- 第 870-1 條 同一抵押物有多數抵押權者，抵押權人得以下列方法調整其可優先受償之分配額。但他抵押權人之利益不受影響：
- 一、為特定抵押權人之利益，讓與其抵押權之次序。
 - 二、為特定後次序抵押權人之利益，拋棄其抵押權之次序。
 - 三、為全體後次序抵押權人之利益，拋棄其抵押權之次序。
- 前項抵押權次序之讓與或拋棄，非經登記，不生效力。並應於登記前，通知債務人、抵押人及共同抵押人。
- 因第一項調整而受利益之抵押權人，亦得實行調整前次序在先之抵押權。調整優先受償分配額時，其次序在先之抵押權所擔保之債權，如有第三人之不動產為同一債權之擔保者，在因調整後增加負擔之限度內，以該不動產為標的物之抵押權消滅。但經該第三人同意者，不在此限。
- 第 870-2 條 調整可優先受償分配額時，其次序在先之抵押權所擔保之債權有保證人者，於因調整後所失優先受償之利益限度內，保證人免其責任。但經該保證人同意調整者，不在此限。
- 第 871 條 抵押人之行為，足使抵押物之價值減少者，抵押權人得請求停止其行為。如有急迫之情事，抵押權人得自為必要之保全處分。
- 因前項請求或處分所生之費用，由抵押人負擔。其受償次序優先於各抵押權所擔保之債權。
- 第 872 條 抵押物之價值因可歸責於抵押人之事由致減少時，抵押權人得定相當期限，請求抵押人回復抵押物之原狀，或提出與減少價額相當之擔保。

抵押人不於前項所定期限內，履行抵押權人之請求時，抵押權人得定相當期限請求債務人提出與減少價額相當之擔保。屆期不提出者，抵押權人得請求清償其債權。

抵押人為債務人時，抵押權人得不再為前項請求，逕行請求清償其債權。抵押物之價值因不可歸責於抵押人之事由致減少者，抵押權人僅於抵押人因此所受利益之限度內，請求提出擔保。

- 第 873 條 抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。
- 第 873-1 條 約定於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人者，非經登記，不得對抗第三人。
抵押權人請求抵押人為抵押物所有權之移轉時，抵押物價值超過擔保債權部分，應返還抵押人；不足清償擔保債權者，仍得請求債務人清償。
抵押人在抵押物所有權移轉於抵押權人前，得清償抵押權擔保之債權，以消滅該抵押權。
- 第 873-2 條 抵押權人實行抵押權者，該不動產上之抵押權，因抵押物之拍賣而消滅。前項情形，抵押權所擔保之債權有未屆清償期者，於抵押物拍賣得受清償之範圍內，視為到期。
抵押權所擔保之債權未定清償期或清償期尚未屆至，而拍定人或承受抵押物之債權人聲明願在拍定或承受之抵押物價額範圍內清償債務，經抵押權人同意者，不適用前二項之規定。
- 第 874 條 抵押物賣得之價金，除法律另有規定外，按各抵押權成立之次序分配之。其次序相同者，依債權額比例分配之。
- 第 875 條 為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，而未限定各個不動產所負擔之金額者，抵押權人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部之清償。
- 第 875-1 條 為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，抵押物全部或部分同時拍賣時，拍賣之抵押物中有為債務人所有者，抵押權人應先就該抵押物賣得之價金受償。
- 第 875-2 條 為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權者，各抵押物對債權分擔之金額，依下列規定計算之：
一、未限定各個不動產所負擔之金額時，依各抵押物價值之比例。
二、已限定各個不動產所負擔之金額時，依各抵押物所限定負擔金額之比例。

三、僅限定部分不動產所負擔之金額時，依各抵押物所限定負擔金額與未
限定負擔金額之各抵押物價值之比例。

計算前項第二款、第三款分擔金額時，各抵押物所限定負擔金額較抵押物
價值為高者，以抵押物之價值為準。

第 875-3 條 為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權者，在抵押物全部或部分同
時拍賣，而其賣得價金超過所擔保之債權額時，經拍賣之各抵押物對債權
分擔金額之計算，準用前條之規定。

第 875-4 條 為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權者，在各抵押物分別拍賣時
，適用下列規定：

一、經拍賣之抵押物為債務人以外之第三人所有，而抵押權人就該抵押物
賣得價金受償之債權額超過其分擔額時，該抵押物所有人就超過分擔
額之範圍內，得請求其餘未拍賣之其他第三人償還其供擔保抵押物應
分擔之部分，並對該第三人之抵押物，以其分擔額為限，承受抵押權
人之權利。但不得有害於該抵押權人之利益。

二、經拍賣之抵押物為同一人所有，而抵押權人就該抵押物賣得價金受償
之債權額超過其分擔額時，該抵押物之後次序抵押權人就超過分擔額
之範圍內，對其餘未拍賣之同一人供擔保之抵押物，承受實行抵押權
人之權利。但不得有害於該抵押權人之利益。

第 876 條 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
。

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。

第 877 條 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。

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。

第 877-1 條 以建築物設定抵押權者，於法院拍賣抵押物時，其抵押物存在所必要之權
利得讓與者，應併付拍賣。但抵押權人對於該權利賣得之價金，無優先受
清償之權。

第 878 條 抵押權人於債權清償期屆滿後，為受清償，得訂立契約，取得抵押物之所

有權，或用拍賣以外之方法，處分抵押物。但有害於其他抵押權人之利益者，不在此限。

第 879 條 為債務人設定抵押權之第三人，代為清償債務，或因抵押權人實行抵押權致失抵押物之所有權時，該第三人於其清償之限度內，承受債權人對於債務人之債權。但不得有害於債權人之利益。

債務人如有保證人時，保證人應分擔之部分，依保證人應負之履行責任與抵押物之價值或限定之金額比例定之。抵押物之擔保債權額少於抵押物之價值者，應以該債權額為準。

前項情形，抵押人就超過其分擔額之範圍，得請求保證人償還其應分擔部分。

第 879-1 條 第三人為債務人設定抵押權時，如債權人免除保證人之保證責任者，於前條第二項保證人應分擔部分之限度內，該部分抵押權消滅。

第 880 條 以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。

第 881 條 抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。

抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。

給付義務人因故意或重大過失向抵押人為給付者，對於抵押權人不生效力。

抵押物因毀損而得受之賠償或其他利益，準用前三項之規定。

第二節 最高限額抵押權

第 881-1 條 稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。

最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。

基於票據所生之權利，除本於與債務人間依前項一定法律關係取得者外，如抵押權人係於債務人已停止支付、開始清算程序，或依破產法有和解、破產之聲請或有公司重整之聲請，而仍受讓票據者，不屬最高限額抵押權所擔保之債權。但抵押權人不知其情事而受讓者，不在此限。

第 881-2 條 最高限額抵押權人就已確定之原債權，僅得於其約定之最高限額範圍內，行使其權利。

前項債權之利息、遲延利息、違約金，與前項債權合計不逾最高限額範圍者，亦同。

第 881-3 條 原債權確定前，抵押權人與抵押人得約定變更第八百八十一條之一第二項所定債權之範圍或其債務人。

前項變更無須得後次序抵押權人或其他利害關係人同意。

第 881-4 條 最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之期日，並得於確定之期日前，約定變更之。

前項確定之期日，自抵押權設定時起，不得逾三十年。逾三十年者，縮短為三十年。

前項期限，當事人得更新之。

第 881-5 條 最高限額抵押權所擔保之原債權，未約定確定之期日者，抵押人或抵押權人得隨時請求確定其所擔保之原債權。

前項情形，除抵押人與抵押權人另有約定外，自請求之日起，經十五日為其確定期日。

第 881-6 條 最高限額抵押權所擔保之債權，於原債權確定前讓與他人者，其最高限額抵押權不隨同移轉。第三人為債務人清償債務者，亦同。

最高限額抵押權所擔保之債權，於原債權確定前經第三人承擔其債務，而債務人免其責任者，抵押權人就該承擔之部分，不得行使最高限額抵押權。

第 881-7 條 原債權確定前，最高限額抵押權之抵押權人或債務人為法人而有合併之情形者，抵押人得自知悉合併之日起十五日內，請求確定原債權。但自合併登記之日起已逾三十日，或抵押人為合併之當事人者，不在此限。

有前項之請求者，原債權於合併時確定。

合併後之法人，應於合併之日起十五日內通知抵押人，其未為通知致抵押人受損害者，應負賠償責任。

前三項之規定，於第三百零六條或法人分割之情形，準用之。

第 881-8 條 原債權確定前，抵押權人經抵押人之同意，得將最高限額抵押權之全部或分割其一部讓與他人。

原債權確定前，抵押權人經抵押人之同意，得使他人成為最高限額抵押權之共有人。

第 881-9 條 最高限額抵押權為數人共有者，各共有人按其債權額比例分配其得優先受償之價金。但共有人於原債權確定前，另有約定者，從其約定。

共有人得依前項按債權額比例分配之權利，非經共有人全體之同意，不得處分。但已有應有部分之約定者，不在此限。

第 881-10 條 為同一債權之擔保，於數不動產上設定最高限額抵押權者，如其擔保之原債權，僅其中一不動產發生確定事由時，各最高限額抵押權所擔保之原債權均歸於確定。

第 881-11 條 最高限額抵押權不因抵押權人、抵押人或債務人死亡而受影響。但經約定為原債權確定之事由者，不在此限。

第 881-12 條 最高限額抵押權所擔保之原債權，除本節另有規定外，因下列事由之一而確定：

一、約定之原債權確定期日屆至者。

二、擔保債權之範圍變更或因其他事由，致原債權不繼續發生者。

三、擔保債權所由發生之法律關係經終止或因其他事由而消滅者。

四、債權人拒絕繼續發生債權，債務人請求確定者。

五、最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物，或依第八百七十三條之一之規定為抵押物所有權移轉之請求時，或依第八百七十八條規定訂立契約者。

六、抵押物因他債權人聲請強制執行經法院查封，而為最高限額抵押權人所知悉，或經執行法院通知最高限額抵押權人者。但抵押物之查封經撤銷時，不在此限。

七、債務人或抵押人經裁定宣告破產者。但其裁定經廢棄確定時，不在此限。

第八百八十一條之五第二項之規定，於前項第四款之情形，準用之。

第一項第六款但書及第七款但書之規定，於原債權確定後，已有第三人受讓擔保債權，或以該債權為標的物設定權利者，不適用之。

第 881-13 條 最高限額抵押權所擔保之原債權確定事由發生後，債務人或抵押人得請求抵押權人結算實際發生之債權額，並得就該金額請求變更為普通抵押權之登記。但不得逾原約定最高限額之範圍。

第 881-14 條 最高限額抵押權所擔保之原債權確定後，除本節另有規定外，其擔保效力不及於繼續發生之債權或取得之票據上之權利。

第 881-15 條 最高限額抵押權所擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，該債權不再屬於最高限額抵押權擔保之範圍。

第 881-16 條 最高限額抵押權所擔保之原債權確定後，於實際債權額超過最高限額時，

為債務人設定抵押權之第三人，或其他對該抵押權之存在有法律上利害關係之人，於清償最高限額為度之金額後，得請求塗銷其抵押權。

- 第 881-17 條 最高限額抵押權，除第八百六十一條第二項、第八百六十九條第一項、第八百七十條、第八百七十條之一、第八百七十條之二、第八百八十條之規定外，準用關於普通抵押權之規定。

第三節 其他抵押權

- 第 882 條 地上權、農育權及典權，均得為抵押權之標的物。

- 第 883 條 普通抵押權及最高限額抵押權之規定，於前條抵押權及其他抵押權準用之。

第七章 質權

第一節 動產質權

- 第 884 條 稱動產質權者，謂債權人對於債務人或第三人移轉占有而供其債權擔保之動產，得就該動產賣得價金優先受償之權。

- 第 885 條 質權之設定，因供擔保之動產移轉於債權人占有而生效力。
質權人不得使出質人或債務人代自己占有質物。

- 第 886 條 動產之受質人占有動產，而受關於占有規定之保護者，縱出質人無處分其質物之權利，受質人仍取得其質權。

- 第 887 條 質權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金、保存質物之費用、實行質權之費用及因質物隱有瑕疵而生之損害賠償。但契約另有約定者，不在此限。
前項保存質物之費用，以避免質物價值減損所必要者為限。

- 第 888 條 質權人應以善良管理人之注意，保管質物。
質權人非經出質人之同意，不得使用或出租其質物。但為保存其物之必要而使用者，不在此限。

- 第 889 條 質權人得收取質物所生之孳息。但契約另有約定者，不在此限。

- 第 890 條 質權人有收取質物所生孳息之權利者，應以對於自己財產同一之注意收取孳息，並為計算。
前項孳息，先抵充費用，次抵原債權之利息，次抵原債權。
孳息如須變價始得抵充者，其變價方法準用實行質權之規定。

- 第 891 條 質權人於質權存續中，得以自己之責任，將質物轉質於第三人。其因轉質

所受不可抗力之損失，亦應負責。

- 第 892 條 因質物有腐壞之虞，或其價值顯有減少，足以害及質權人之權利者，質權人得拍賣質物，以其賣得價金，代充質物。
前項情形，如經出質人之請求，質權人應將價金提存於法院。質權人屆債權清償期而未受清償者，得就提存物實行其質權。
- 第 893 條 質權人於債權已屆清償期，而未受清償者，得拍賣質物，就其賣得價金而受清償。
約定於債權已屆清償期而未為清償時，質物之所有權移屬於質權人者，準用第八百七十三條之一之規定。
- 第 894 條 前二條情形質權人應於拍賣前，通知出質人。但不能通知者，不在此限。
- 第 895 條 第八百七十八條之規定，於動產質權準用之。
- 第 896 條 動產質權所擔保之債權消滅時，質權人應將質物返還於有受領權之人。
- 第 897 條 動產質權，因質權人將質物返還於出質人或交付於債務人而消滅。返還或交付質物時，為質權繼續存在之保留者，其保留無效。
- 第 898 條 質權人喪失其質物之占有，於二年內未請求返還者，其動產質權消滅。
- 第 899 條 動產質權，因質物滅失而消滅。但出質人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。
質權人對於前項出質人所得行使之賠償或其他請求權仍有質權，其次序與原質權同。
給付義務人因故意或重大過失向出質人為給付者，對於質權人不生效力。
前項情形，質權人得請求出質人交付其給付物或提存其給付之金錢。
質物因毀損而得受之賠償或其他利益，準用前四項之規定。
- 第 899-1 條 債務人或第三人得提供其動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內，設定最高限額質權。
前項質權之設定，除移轉動產之占有外，並應以書面為之。
關於最高限額抵押權及第八百八十四條至前條之規定，於最高限額質權準用之。
- 第 899-2 條 質權人係經許可以受質為營業者，僅得就質物行使其權利。出質人未於取贖期間屆滿後五日內取贖其質物時，質權人取得質物之所有權，其所擔保之債權同時消滅。

前項質權，不適用第八百八十九條至第八百九十五條、第八百九十九條、第八百九十九條之一之規定。

第 二 節 權 利 質 權

- 第 900 條 稱權利質權者，謂以可讓與之債權或其他權利為標之物之質權。
- 第 901 條 權利質權，除本節有規定外，準用關於動產質權之規定。
- 第 902 條 權利質權之設定，除依本節規定外，並應依關於其權利讓與之規定為之。
- 第 903 條 為質權標之物之權利，非經質權人之同意，出質人不得以法律行為，使其消滅或變更。
- 第 904 條 以債權為標之物之質權，其設定應以書面為之。
前項債權有證書者，出質人有交付之義務。
- 第 905 條 為質權標之物之債權，以金錢給付為內容，而其清償期先於其所擔保債權之清償期者，質權人得請求債務人提存之，並對提存物行使其質權。
為質權標之物之債權，以金錢給付為內容，而其清償期後於其所擔保債權之清償期者，質權人於其清償期屆至時，得就擔保之債權額，為給付之請求。
- 第 906 條 為質權標之物之債權，以金錢以外之動產給付為內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人給付之，並對該給付物有質權。
- 第 906-1 條 為質權標之物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人，並對該不動產物權有抵押權。
前項抵押權應於不動產物權設定或移轉於出質人時，一併登記。
- 第 906-2 條 質權人於所擔保債權清償期屆至而未受清償時，除依前三條之規定外，亦得依第八百九十三條第一項或第八百九十五條之規定實行其質權。
- 第 906-3 條 為質權標之物之債權，如得因一定權利之行使而使其清償期屆至者，質權人於所擔保債權清償期屆至而未受清償時，亦得行使該權利。
- 第 906-4 條 債務人依第九百零五條第一項、第九百零六條、第九百零六條之一為提存或給付時，質權人應通知出質人，但無庸得其同意。
- 第 907 條 為質權標之物之債權，其債務人受質權設定之通知者，如向出質人或質權人一方為清償時，應得他方之同意。他方不同意時，債務人應提存其為清償之給付物。

- 第 907-1 條 為質權標之物之債權，其債務人於受質權設定之通知後，對出質人取得債權者，不得以該債權與為質權標之物之債權主張抵銷。
- 第 908 條 質權以未記載權利人之有價證券為標之物者，因交付其證券於質權人，而生設定質權之效力。以其他之有價證券為標之物者，並應依背書方法為之。
前項背書，得記載設定質權之意旨。
- 第 909 條 質權以未記載權利人之有價證券、票據、或其他依背書而讓與之有價證券為標之物者，其所擔保之債權，縱未屆清償期，質權人仍得收取證券上應受之給付。如有使證券清償期屆至之必要者，並有為通知或依其他方法使其屆至之權利。債務人亦僅得向質權人為給付。
前項收取之給付，適用第九百零五條第一項或第九百零六條之規定。
第九百零六條之二及第九百零六條之三之規定，於以證券為標之物之質權，準用之。
- 第 910 條 質權以有價證券為標之物者，其附屬於該證券之利息證券、定期金證券或其他附屬證券，以已交付於質權人為限，亦為質權效力所及。
附屬之證券，係於質權設定後發行者，除另有約定外，質權人得請求發行人或出質人交付之。

第 八 章 典 權

- 第 911 條 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。
- 第 912 條 典權約定期限不得逾三十年。逾三十年者縮短為三十年。
- 第 913 條 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。
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。
絕賣條款非經登記，不得對抗第三人。
- 第 914 條 (刪除)
- 第 915 條 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。
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。
轉典之典價，不得超過原典價。

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。

- 第 916 條 典權人對於典物因轉典或出租所受之損害，負賠償責任。
- 第 917 條 典權人得將典權讓與他人或設定抵押權。
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。
- 第 917-1 條 典權人應依典物之性質為使用收益，並應保持其得永續利用。
典權人違反前項規定，經出典人阻止而仍繼續為之者，出典人得回贖其典物。典權經設定抵押權者，並應同時將該阻止之事實通知抵押權人。
- 第 918 條 出典人設定典權後，得將典物讓與他人。但典權不因此而受影響。
- 第 919 條 出典人將典物出賣於他人時，典權人有以相同條件留買之權。
前項情形，出典人應以書面通知典權人。典權人於收受出賣通知後十日內不以書面表示依相同條件留買者，其留買權視為拋棄。
出典人違反前項通知之規定而將所有權移轉者，其移轉不得對抗典權人。
- 第 920 條 典權存續中，典物因不可抗力致全部或一部滅失者，就其滅失之部分，典權與回贖權，均歸消滅。
前項情形，出典人就典物之餘存部分，為回贖時，得由原典價扣除滅失部分之典價。其滅失部分之典價，依滅失時滅失部分之價值與滅失時典物之價值比例計算之。
- 第 921 條 典權存續中，典物因不可抗力致全部或一部滅失者，除經出典人同意外，典權人僅得於滅失時滅失部分之價值限度內為重建或修繕。原典權對於重建之物，視為繼續存在。
- 第 922 條 典權存續中，因典權人之過失，致典物全部或一部滅失者，典權人於典價額限度內，負其責任。但因故意或重大過失，致滅失者，除將典價抵償損害外，如有不足，仍應賠償。
- 第 922-1 條 因典物滅失受賠償而重建者，原典權對於重建之物，視為繼續存在。
- 第 923 條 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。
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。
- 第 924 條 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。

第 924-1 條 經轉典之典物，出典人向典權人為回贖之意思表示時，典權人不於相當期間向轉典權人回贖並塗銷轉典權登記者，出典人得於原典價範圍內，以最後轉典價逕向最後轉典權人回贖典物。

前項情形，轉典價低於原典價者，典權人或轉典權人得向出典人請求原典價與轉典價間之差額。出典人並得為各該請求權人提存其差額。

前二項規定，於下列情形亦適用之：

一、典權人預示拒絕塗銷轉典權登記。

二、典權人行蹤不明或有其他情形致出典人不能為回贖之意思表示。

第 924-2 條 土地及其土地上之建築物同屬一人所有，而僅以土地設定典權者，典權人與建築物所有人間，推定在典權或建築物存續中，有租賃關係存在；其僅以建築物設定典權者，典權人與土地所有人間，推定在典權存續中，有租賃關係存在；其分別設定典權者，典權人相互間，推定在典權均存續中，有租賃關係存在。

前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院以判決定之。

依第一項設定典權者，於典權人依第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項、第九百二十四條規定取得典物所有權，致土地與建築物各異其所有人時，準用第八百三十八條之一規定。

第 925 條 出典人之回贖，應於六個月前通知典權人。

第 926 條 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。

前項找貼，以一次為限。

第 927 條 典權人因支付有益費用，使典物價值增加，或依第九百二十一條規定，重建或修繕者，於典物回贖時，得於現存利益之限度內，請求償還。

第八百三十九條規定，於典物回贖時準用之。

典物為土地，出典人同意典權人在其上營造建築物者，除另有約定外，於典物回贖時，應按該建築物之時價補償之。出典人不願補償者，於回贖時視為已有地上權之設定。

出典人願依前項規定為補償而就時價不能協議時，得聲請法院裁定之；其不願依裁定之時價補償者，於回贖時亦視為已有地上權之設定。

前二項視為已有地上權設定之情形，其地租、期間及範圍，當事人不能協議時，得請求法院以判決定之。

第九章 留置權

第 928 條 稱留置權者，謂債權人占有他人之動產，而其債權之發生與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期未受清償時，得留置該動產之權。

債權人因侵權行為或其他不法之原因而占有動產者，不適用前項之規定。其占有之始明知或因重大過失而不知該動產非為債務人所有者，亦同。

- 第 929 條 商人間因營業關係而占有之動產，與其因營業關係所生之債權，視為有前條所定之牽連關係。
- 第 930 條 動產之留置，違反公共秩序或善良風俗者，不得為之。其與債權人應負擔之義務或與債權人債務人間之約定相牴觸者，亦同。
- 第 931 條 債務人無支付能力時，債權人縱於其債權未屆清償期前，亦有留置權。債務人於動產交付後，成為無支付能力，或其無支付能力於交付後始為債權人所知者，其動產之留置，縱有前條所定之牴觸情形，債權人仍得行使留置權。
- 第 932 條 債權人於其債權未受全部清償前，得就留置物之全部，行使其留置權。但留置物為可分者，僅得依其債權與留置物價值之比例行使其。
- 第 932-1 條 留置物存有所有權以外之物權者，該物權人不得以之對抗善意之留置權人。
- 第 933 條 第八百八十八條至第八百九十條及第八百九十二條之規定，於留置權準用之。
- 第 934 條 債權人因保管留置物所支出之必要費用，得向其物之所有人，請求償還。
- 第 935 條 (刪除)
- 第 936 條 債權人於其債權已屆清償期而未受清償者，得定一個月以上之相當期限，通知債務人，聲明如不於其期限內為清償時，即就其留置物取償；留置物為第三人所有或存有其他物權而為債權人所知者，應併通知之。債務人或留置物所有人不於前項期限內為清償者，債權人得準用關於實行質權之規定，就留置物賣得之價金優先受償，或取得其所有權。不能為第一項之通知者，於債權清償期屆至後，經過六個月仍未受清償時，債權人亦得行使前項所定之權利。
- 第 937 條 債務人或留置物所有人為債務之清償，已提出相當之擔保者，債權人之留置權消滅。第八百九十七條至第八百九十九條之規定，於留置權準用之。
- 第 938 條 (刪除)
- 第 939 條 本章留置權之規定，於其他留置權準用之。但其他留置權另有規定者，從

其規定。

第十章 占有

- 第 940 條 對於物有事實上管領之力者，為占有人。
- 第 941 條 地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人。
- 第 942 條 受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。
- 第 943 條 占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。
前項推定，於下列情形不適用之：
一、占有已登記之不動產而行使物權。
二、行使所有權以外之權利者，對使其占有之人。
- 第 944 條 占有人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有。
經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。
- 第 945 條 占有依其所由發生之事實之性質，無所有之意思者，其占有人對於使其占有之人表示所有之意思時起，為以所有之意思而占有。其因新事實變為以所有之意思占有者，亦同。
使其占有之人非所有人，而占有人於為前項表示時已知占有物之所有人者，其表示並應向該所有人為之。
前二項規定，於占有人以所有之意思占有變為以其他意思而占有，或以其他意思之占有變為以不同之其他意思而占有者，準用之。
- 第 946 條 占有之移轉，因占有物之交付而生效力。
前項移轉，準用第七百六十一條之規定。
- 第 947 條 占有之繼承人或受讓人，得就自己之占有或將自己之占有與其前占有人之占有合併，而為主張。
合併前占有人之占有而為主張者，並應承繼其瑕疵。
- 第 948 條 以動產所有權，或其他物權之移轉或設定為目的，而善意受讓該動產之占有者，縱其讓與人無讓與之權利，其占有仍受法律之保護。但受讓人明知或因重大過失而不知讓與人無讓與之權利者，不在此限。
動產占有之受讓，係依第七百六十一條第二項規定為之者，以受讓人受現實交付且交付時善意為限，始受前項規定之保護。
- 第 949 條 占有物如係盜贓、遺失物或其他非基於原占有人之意思而喪失其占有者，

原占有人自喪失占有之時起二年以內，得向善意受讓之現占有人請求回復其物。

依前項規定回復其物者，自喪失其占有時起，回復其原來之權利。

- 第 950 條 盜賊、遺失物或其他非基於原占有人之意思而喪失其占有之物，如現占有人由公開交易場所，或由販賣與其物同種之物之商人，以善意買得者，非償還其支出之價金，不得回復其物。
- 第 951 條 盜賊、遺失物或其他非基於原占有人之意思而喪失其占有之物，如係金錢或未記載權利人之有價證券，不得向其善意受讓之現占有人請求回復。
- 第 951-1 條 第九百四十九條及第九百五十條規定，於原占有人為惡意占有者，不適用之。
- 第 952 條 善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益。
- 第 953 條 善意占有人就占有物之滅失或毀損，如係因可歸責於自己之事由所致者，對於回復請求人僅以滅失或毀損所受之利益為限，負賠償之責。
- 第 954 條 善意占有人因保存占有物所支出之必要費用，得向回復請求人請求償還。但已就占有物取得孳息者，不得請求償還通常必要費用。
- 第 955 條 善意占有人，因改良占有物所支出之有益費用，於其占有物現存之增加價值限度內，得向回復請求人，請求償還。
- 第 956 條 惡意占有人或無所有意思之占有人，就占有物之滅失或毀損，如係因可歸責於自己之事由所致者，對於回復請求人，負賠償之責。
- 第 957 條 惡意占有人，因保存占有物所支出之必要費用，對於回復請求人，得依關於無因管理之規定，請求償還。
- 第 958 條 惡意占有人，負返還孳息之義務。其孳息如已消費，或因其過失而毀損，或怠於收取者，負償還其孳息價金之義務。
- 第 959 條 善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人。
善意占有人於本權訴訟敗訴時，自訴狀送達之日起，視為惡意占有人。
- 第 960 條 占有人，對於侵奪或妨害其占有之行為，得以己力防禦之。
占有物被侵奪者，如係不動產，占有人得於侵奪後，即時排除加害人而取回之；如係動產，占有人得就地或追蹤向加害人取回之。
- 第 961 條

依第九百四十二條所定對於物有管領力之人，亦得行使前條所定占有人之權利。

- 第 962 條 占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。
- 第 963 條 前條請求權，自侵奪或妨害占有或危險發生後，一年間不行使而消滅。
- 第 963-1 條 數人共同占有一物時，各占有人得就占有物之全部，行使第九百六十條或第九百六十二條之權利。
依前項規定，取回或返還之占有物，仍為占有人全體占有。
- 第 964 條 占有，因占有人喪失其對於物之事實上管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。
- 第 965 條 數人共同占有一物時，各占有人就其占有物使用之範圍，不得互相請求占有之保護。
- 第 966 條 財產權，不因物之占有而成立者，行使其財產權之人，為準占有人。
本章關於占有之規定，於前項準占有準用之。

資料來源：全國法規資料庫