

民法物權編部分條文修正草案條文對照表（地役權章）

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第五章 <u>不動產</u> 役權	第五章 地役權	本章需役及供役客體已從土地擴張至其他不動產，為使章名名實相符，爰將本章章名由地役權修正為不動產役權，其他相關條文併配合調整之
第八百五十一條 稱 <u>不動產</u> 役權者，謂以他人 <u>不動產</u> 供自己 <u>不動產</u> 通行、引水、採光、眺望、 <u>電信</u> 或其他以 <u>特定便宜</u> 之用為目的之權。	第八百五十一條 稱地役權者，謂以他人土地供自己土地便宜之用之權。	<p>一、地役權現行條文規定以供役地供需役地便宜之用為內容。惟隨社會之進步，不動產役權之內容變化多端，具有多樣性，現行規定僅限於土地之利用關係已難滿足實際需要。為發揮不動產役權之功能，促進土地及其定著物之利用價值，爰將「土地」修正為「不動產」。</p> <p>二、不動產役權係以他人之不動產承受一定負擔以提高自己不動產利用價值之物權，具有以有限成本實現提升不動產資源利用效率之重要社會功能，然因原規定「便宜」一詞過於抽象及概括，不僅致社會未能充分利用，且登記上又僅以「地役權」登記之，而無便宜之具體內容，無從發揮公示之目的，爰明文例示不動產役權之便宜類型，以利社會之運用，並便於地政機關為便宜具體內容之登記。又法文所稱「通行、引水」係積極不動產役權便宜類型之例</p>

		<p>示，凡不動產役權人得於供役不動產為一定行為者，均屬之；至「採光、眺望」則為消極不動產役權便宜類型之例示，凡供役不動產所有人對需役不動產負有一定不作為之義務，均屬之。至「其他以特定便宜之用為目的」，則除上述二種類型以外之其他類型，例如「電信」依其態樣可能是積極或消極，或二者兼具，均依其特定之目的定其便宜之具體內容。不動產役權便宜之具體內容屬不動產役權之核心部分，基於物權之公示原則以及為保護交易之安全，地政機關自應配合辦理登記，併予指明。</p>
<p>第八百五十一條之一 不動產所有人設定以使用收益為目的之物權後，得經該物權人之同意，於同一不動產設定不動產役權。</p> <p>不動產所有人設定不動產役權後，於同一不動產再設定以使用收益為目的之物權者，其再設定物權之權利行使，不得妨害先設定之不動產役權。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為充分利用不動產，供役不動產所有人於其不動產先設定用益物權後，如經該物權人同意，自得於同一不動產再設定不動產役權，爰增列規定如上。所謂同一不動產，乃指同一範圍內之不動產，要屬當然。</p> <p>三、不動產役權多不具獨佔性，宜設有用益物權排他效力之例外規定，俾使物盡其用，爰增訂第二項規定。準此，供役不動產所有人設定不動產役權後，於同一不動產，</p>

		<p>得不須經其同意，就同一不動產更設定其他用益物權。此際，自應依設定時間之先後，定其權利之優先效力，亦即後次序之物權權利行使，不得妨害先設定之不動產役權。</p>
<p>第八百五十二條 <u>不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限。</u> <u>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。</u> <u>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。</u></p>	<p>第八百五十二條 地役權以繼續並表見者為限，因時效而取得。</p>	<p>一、現行條文移列為第一項，並作文字整理。 二、需役不動產為共有者，可否因時效而取得不動產役權？再者，如數人共有需役不動產，其中部分需役不動產所有人終止通行，其餘需役不動產所有人是否因此而受影響？現行法尚無明文規定，易滋疑義。鑑於共有人間利害攸關，權利與共，爰仿日本民法第二百八十四條規定，增訂第二項，明定「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」。又本項中之「行為」係包括「作為」及「不作為」，亦屬當然。 三、為對供役不動產所有人之衡平保護，如部分需役不動產共有人因行使不動產役權時效取得進行中者，則供役不動產所有人為時效中斷之行為時，僅需對行使不動產役權時效取得進行中之各共有人為之，不需擴及未行使之其他共</p>

		<p>有人，即對全體共有人發生效力；準此，中斷時效若非對行使不動產役權時效取得之共有人為之，自不能對他共有人發生效力，爰參照前開日本民法第二百八十四條第二項規定，增訂第三項。</p>
<p>第八百五十三條 <u>不動產</u>役權不得由需役<u>不動產</u>分離而為讓與或為其他權利之標的物。</p>	<p>第八百五十三條 地役權不得由需役地分離而為讓與，或為其他權利之標的物。</p>	<p>配合章名修正並為標點符號之整理。</p>
<p>第八百五十四條 <u>不動產</u>役權人因行使或維持其權利得為<u>附隨</u>之必要行為。但應擇於供役<u>不動產</u>損害最少之處所及方法為之。</p>	<p>第八百五十四條 地役權人，因行使或維持其權利得為必要之行為。但應擇於供役地損害最少之處所及方法為之。</p>	<p>不動產役權人為遂行其權利之目的，於行使其不動產役權或維持其不動產役權起見，有另須為必要行為之時，學者有稱此必要行為為「附隨不動產役權」，並認為其與「主不動產役權」同其命運。故此必要行為非指行使不動產役權之行為，乃行使不動產役權以外之另一概念，如汲水不動產役權於必要時，得為埋設涵管或通行之附隨行為，即其適例。因此，為期立法之明確，並杜爭端，爰於「必要行為」上增加「附隨」二字。</p>
<p>第八百五十五條 <u>不動產</u>役權人因行使權利而為設置者，有維持其設置之義務。<u>其設置由供役不動產所有人提供者，亦同。</u> <u>供役不動產所有人於無礙不動產役權行使之範圍內</u>，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。</p>	<p>第八百五十五條 地役權人，因行使權利而為設置者，有維持其設置之義務。 供役地所有人，得使用前項之設置。但有礙地役權之行使者，不在此限。 前項情形，供役地所有人，應按其受益之程度，分擔維持其設置之費用。</p>	<p>一、為行使不動產役權而須使用工作物者，該工作物有由不動產役權人設置者；亦有由供役不動產所有人提供者。在該設置如由供役不動產所有人提供之情形，因其係為不動產役權人之利益，自應由不動產役權人負維持其設置之義務，始為平允，爰增訂第一項後段規定如上。 二、現行第二項及第三項</p>

		之規定，合併規定為一項，俾求文字簡潔。
第八百五十五條之一 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。		一、 <u>本條新增</u> 。 二、設定不動產役權時，雖定有行使不動產役權之處所或方法，惟供役不動產所有人或不動產役權人認有變更之必要時，有無請求變更之權？現行法尚無明文規定，學者通說採肯定見解。基於誠信原則，如其變更不甚妨礙不動產役權人或供役不動產所有人權利之行使，應無不許之理。爰仿德國民法第一千零二十三條、瑞士民法第七百四十二條立法例，明定供役不動產所有人或不動產役權人得以自己之費用請求變更不動產役權人行使權利之處所或方法，以期明確。
第八百五十六條 需役 <u>不動產</u> 經分割者，其 <u>不動產</u> 役權為各部分之利益仍為存續。但 <u>不動產</u> 役權之行使，依其性質，祇關於需役 <u>不動產</u> 之一部分者，僅就該部分仍為存續。	第八百五十六條 需役地經分割者，其地役權 <u>為各部分之利益</u> ，仍為存續。但地役權之行使，依其性質，祇關於需役地之一部分者，僅就該部分仍為存續。	配合章名修正並為標點符號之整理。
第八百五十七條 供役 <u>不動產</u> 經分割者， <u>不動產</u> 役權就其各部分仍為存續。但 <u>不動產</u> 役權之行使，依其性質，祇關於供役 <u>不動產</u> 之一部分者，僅對於該部分仍為存續。	第八百五十七條 供役地經分割者，地役權 <u>就其各部分</u> ，仍為存續。但地役權之行使，依其性質，祇關於供役地之一部分者，僅對於該部分仍為存續。	配合章名修正並為標點符號之整理。
第八百五十八條 (刪除)	第八百五十八條 第七百六十七條之規定，於地役權準用之。	一、 <u>本條刪除</u> 。 二、為配合第七百六十七條第二項之增列，本條爰予刪除。

<p>第八百五十九條 <u>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聲請，得就其無存續必要之部分，宣告不動產役權消滅。</u></p> <p><u>不動產役權因需役不動產滅失而消滅。</u></p>	<p>第八百五十九條 地役權無存續之必要時，法院因供役地所有人之聲請，得宣告地役權消滅。</p>	<p>一、不動產役權因情事變更致一部無存續必要之情形，得否依本條規定聲請法院宣告不動產役權消滅，法無明文，易滋疑義，為期明確，爰於本條增列不動產役權之一部無存續必要時，供役不動產所有人亦得聲請法院就其無存續必要之部分，宣告不動產役權消滅，俾彈性運用，以符實際，並改列為第一項。又不動產役權原已支付對價者，不動產役權消滅時，不動產役權人得依不當得利之規定，向供役不動產所有人請求返還超過部分之對價，乃屬當然，不待明定。</p> <p>二、不動產役權於需役不動產滅失時，是否仍須依本條第一項向法院聲請宣告不動產役權消滅，學說上有不同意見。為免爭議，爰增訂第二項，明定上開情形其不動產役權當然消滅，毋待法院為形成判決之宣告。</p>
<p>第八百五十九條之一 第八百三十四條至第八百三十六條之三之規定，於不動產役權準用之。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、不動產役權與地上權均使用他人土地之物權，性質近似，爰增訂本條，明定不動產役權拋棄時應盡之義務、不動產役權地租之增減、不動產役權之終止、預付地租對受讓人之效力、約定</p>

		<p>之使用方法經登記及違反約定使用方法之效力等均準用地上權之相關規定。</p>
<p>第八百五十九條之二 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之規定。</p>		<p>一、本條新增。 二、不動產役權消滅時，不動產役權人有無回復原狀之義務，以及其與供役不動產所有人間就不動產役權有關之設置，權利義務關係如何？現行法尚無如第八百五十條之七農用權準用第八百三十九條地上權之規定，適用上易滋疑義，爰參酌學者意見並斟酌實際需要，增訂準用規定。又本條之「設置」，係指不動產役權人為行使不動產役權而為之設置，應屬當然。</p>
<p>第八百五十九條之三 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。</p>		<p>一、本條新增。 二、為發揮不動產役權之功能，增進土地及其定著物之價值，爰增訂第一項將得設定不動產役權之人，不限於需役不動產之所有人，地上權人、其他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，亦得為之。 三、前項之不動產役權乃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為自己使用需役不動產之利益而設定，其設定又無須得到土地所有人之同意，是以，該不動產役權之</p>

		<p>存續自應與原得使用需役不動產之權利同，爰增訂第二項使其隨原權利消滅而歸於消滅。</p>
<p>第八百五十九條之四 不動產役權亦得就自己之不動產設定之。</p>		<p>一、本條新增。 二、按現行供役不動產僅限於對他人土地設定之，若供役不動產為需役不動產所有人所有，所有人本得在自己所有之不動產間，自由用益，尚無設定不動產役權之必要，且有權利義務混同之問題，是自己地役權承認與否，學說上不無爭議。然而隨社會進步，不動產資源有效運用之型態，日新月異，為提高不動產之價值，就大範圍土地之利用，對各宗不動產，以設定自己不動產役權方式，預為規劃，即可節省嗣後不動產交易之成本，並維持不動產利用關係穩定。例如建築商開發社區時，通常日後對不動產相互利用必涉及多數人，為建立社區之特殊風貌，預先設計建築之風格，並完整規劃各項公共設施，此際，以設定自己不動產役權方式呈現，遂有重大實益。對於自己地役權，德國學說及實務見解亦予以承認。為符合社會脈動，使物盡其用，並活絡不動產役權之運用，爰增</p>

		<p>設自己不動產役權之規定，以利適用。</p>
<p>第八百五十九條之五 本章關於不動產役權之規定，於前二條不動產役權準用之。</p>		<p>一、本條新增。 二、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，為該不動產設定之不動產役權，以及自己不動產役權，除不動產役權之設定人及設定客體與一般不動產役權有異者外，其餘本質上仍無不同，爰明定準用本章關於不動產役權之規定。</p>