

行政院國家科學委員會專題研究計畫 成果報告

土地立體利用法律問題之研究

計畫類別：個別型計畫

計畫編號：NSC94-2414-H-029-008-

執行期間：94年08月01日至95年07月31日

執行單位：東海大學法律學系

計畫主持人：溫豐文

計畫參與人員：張凱鑫、陳健、葉進祥、陳美蘭

報告類型：精簡報告

處理方式：本計畫可公開查詢

中 華 民 國 95 年 10 月 31 日

一、問題所在

臺灣地區，地狹人稠，土地資源有限，以致都市土地寸土寸金，加上建築技術日益進步，因而促使土地利用由平面趨向立體，如捷運、地下街、陸橋、空中走廊、高壓電線、石油輸送管等，即爲此一趨勢之表徵。爲健全土地立體利用法制，促進經濟發展，以及調整土地立體利用者之權義關係，以維護交易安全，並杜紛爭，對土地立體利用所蘊含之各項法律問題，有待一一探討。以下擬從土地立體利用之權利種類、公示方法及利害關係人間之權義調整等側面分別析述之。

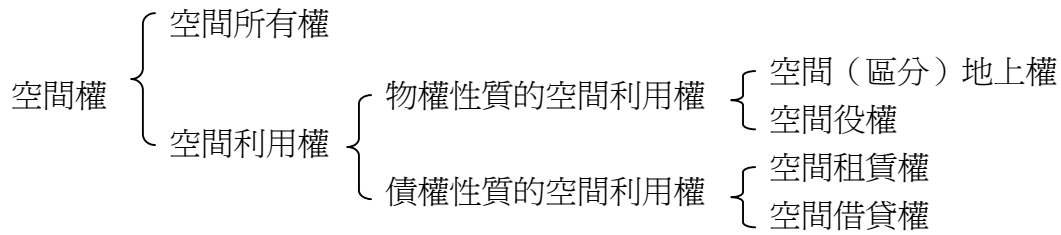
二、土地立體利用之權利種類

(一) 論理上之探討

土地立法要由平面朝向立體，首先須確立空間權概念。空間權乃爲因應現代社會需要所生之一新的權利。本來，依我民法第七七三條規定，土地所有權之行使及於土地之上下，此乃繼受羅馬法土地所有權「上窮天寰，下及地心（*usque ad caelum usque ad inferos*）之觀念而來，大陸法系國家，如日本民法第 207 條、德國民法第 905 條、法國民法第 552 條均有類似規定。基此規定，土地所有權之範圍包括地表、地上、地下三部分。亦即土地所有人對自己所有之土地以地表爲中心，而有上下垂直的支配力。民法之所以如此規定，蓋欲遂行土地所有權之支配目的，自不能僅以地表爲限，否則土地所有人既不能建屋鑿井，亦不能挺身於地面，他人反得於地上架屋，於其地下掘鑿，則不獨土地所有人無以利用其土地，亦無以保土地所有權之安全也。然而，時至今日，由於建築技術進步，土地高度利用之結果，在一筆土地上之空中架設陸橋或走廊，在地中興建地下商店、地下通道甚至地下鐵路，處處可見。此等空中之陸橋、走廊、地中之商店、通道等，有各自的經濟價值，而且因其係離開地表，在地上之空中或地下之地中的空間裡具有獨立之支配力，因而與傳統土地所有權之以地表爲中心，而有上下垂直的支配力不同。吾人對傳統的土地所有、利用型態可稱之爲「垂直的所有、利用型態」，對以空中或地中爲對象之所有、利用型態則稱之爲「水平的所有、利用型態」。惟水平的所有、利用型態須有其權原，此權原爲何？曰空間權是也。

空間權係以空間爲標的之權利，其種類包括空間所有權與空間利用權，而空間利用權復包括物權性質的空間利用權與債權性質的空間利用權，物權性質的空間利用權又可分爲空間地上權（區分地上權）、空間役權；債權性質的空間利用權又可分爲空間租賃權、空間借貸權。換言之，有關土地立體利用之權利種類，

可表列如下：



上述表列空間權之種類，我國現制僅確立空間（區分）地上權而已。

（二）現行法之規定

現行法有關空間（區分）地上權之規定，僅大眾捷運法（民國 77 年制定）、促進民間參與公共建設法（民國 89 年制定）及土地徵收條例（民國 89 年制定）設有條文。大眾捷運法第 19 條規定：「大眾捷運系統因工程上之必要，得穿越公、私有土地及其土地改良物之上空或地下。但應擇其對土地及其土地改良物之所有人、占有人或使用人損害最小之處所及方法為之，並應支付相當之補償。前項須穿越私有土地及其土地改良物之上空或地下之情形，主管機關得就其需用之空間範圍，在施工前，於土地登記簿註記，或與土地所有權人協議設定地上權，協議不成時，準用土地徵收條例規定徵收取得地上權。」促進民間參與公共建設法第 18 條及土地徵收條例第 57 條亦有類似規定。惟在現代社會裡，有關空間權之利用，不以政府之交通建設為限，地下商店、地下停車場、地下儲油槽、公寓大廈等民間建設亦有其需要，是以民法物權編修正草案增訂空間（區分）地上權之條文，自第 841 之 1 條至第 841 之 5 條以應現時社會需要。其中第 841 之 1 條規定：「地上權得在他人土地上下之一定空間範圍內設定之。前項設定範圍，如第三人有用收益權或有以使用收益權為標的之物權者，應得其同意。」

（三）現制評析

我國現行法制，僅確立空間（區分）地上權制度，似嫌不足，其他權利種類之空間權，似亦有確立之必要。例如雪山隧道、捷運系統等重大工程對原土地所有權（垂直的所有權）所造成之衝擊可以說是確定性地使其不能回復原來的圓滿狀態。換言之，原土地所有權之彈力性可謂喪失殆盡，因此，應確立雪山隧道、捷運系統等所通過之空中或地中之一定範圍內有水平的所有權（空間所有權），方為適當。又高壓電線，既非建築物，亦非工作物，其所通過之空間，與其稱為空間（區分）地上權，毋寧說是空間役權較妥。申言之，在法制上，空間權應以空間（區分）地上權為基點，逐漸建構其權利體系，才能因應現實社會需要。

三、空間權之公示方法

我國不動產物權係以登記為公示方法，為維護交易安全，物權性質之空間

權，不問是空間所有權或是空間利用權，亦須透過登記予以公示。惟因不動產登記手續為行政手續之一種，登記機關所能為之裁量權幅度極其有限，而現行土地法所規定之土地登記制度並未脫離平面土地登記之窠臼，因而縱然實定法上承認空間權，尚須修改土地法及土地登記規則，以利空間權之公示。一般而言，有關空間權之登記方法，除測繪水平面積予以登記外，並應測繪其空間上下範圍，將空間上下範圍登記在土地登記簿上，例如海拔幾公尺至幾公尺或從地平面（上或下）起幾公尺至幾公尺。惟基於事實需要，僅登記其上限或下限（例如地平面下幾公尺起），甚或登記曲線形、斜形乃至球形（例如地下瓦斯儲氣槽）之空間權，均無不可。

至於空間租賃權，雖然無庸登記，但基於法律行為之標的，必須合法、可能、確定，才能生效，因此有關空間權之租賃契約必須明確約定其空間範圍始可。租賃期間逾五年或不定期現者，尚須公證，始得對抗第三人（民 425）。

四、利害關係人權義之調整

土地立體利用所衍生之權義關係，不以前後左右之平面關係為限，尚包括上下立體關係。前後左右平面關係之權義，固可依民法相鄰關係（民 774-798）之規定，予以調整。但上下立體關係之權義，較為複雜，僅賴民法相鄰關係之規定很難妥善調整。例如大眾捷運系統行經之地下空間，其地表若建造超重量級建築物或施予重壓，將使空間隧道陷落，因而需限制或禁止在地表上建造一定限度以上重量之工作物；反之，大眾捷運系統若在地下不斷發生振動或噪音，將有礙地表之正常使用，因而地表使用人，得要求地下不得發出一定分貝以上之噪音或一定限度以上之振動。像此因土地立體利用所生上下關係權義之調整，逾越了民法相鄰關係規定之範疇。

為解決上述問題，民法物權編修正草案於第 841 條之 2 第 1 項規定：「前項（區分）地上權人，得與就其設定範圍外之該不動產享有使用、收益權利之人，約定相互間使用收益之限制。」而為確保當事人間上開約定之安定性，避免日後因土地權利移轉而受影響，該條第 2 項進一步規定：「前項約定經登記者，對該地上權或該不動產有使用、收益權利之受讓人，具有效力。」換言之，透過區分地上權（空間權）人與其四周上下之不動產權利人有關相互間使用收益限制之約定，亦即契約法理，來調整彼此間之權義。

除上述相鄰關係法理及契約法理外，空間權利害關係人權義之調整尚可透過物權優先效力之法理為之。所謂物權優先效力，即基於「時間在先，權利在先」之原則，同一標的物上，有二以上能相容物權存在時，成立在先之物權優先於成立在後之物權。據此，土地所有人設定區分地上權後於同一土地上再設定一般地上權或區分地上權時，其再設定地上權之權利行使，不得妨害先設定之地上權。

五、結語

以上是土地立體利用法律問題之分析。由上述分析可知，為因應土地立體利用之需要，須確立空間權概念。因空間權之確立，土地登記應逸脫平面登記之窠臼；利害關係人則應透過相鄰關係法理、契約法理與物權優先效力法理來調整彼此間之權義。而由於空間權之確立，傳統的土地法（Bodenrecht）將逐漸蛻變成空間（Raumrecht）。如此一來，傳統的物權法、土地法、土地登記規則、地價調查估計規則等均非調整不可，亦即整個不動產法體系為因應空間權之生成，必須重新檢討。

主要參考文獻：

（一）中文

- 1、行政院經濟建設委員會，地下空間利用之法律問題—綜合性研究，民國 77 年。
- 2、政治大學地政研究所，地權法制現代化之研究—地權法制現代化之發展（經建會委託研究），民國 79 年。
- 3、溫豐文，建築物區分所有權之研究，三民書局，民國 81 年。
- 4、劉得寬，民法諸問題與新展望，1979 年。
- 5、謝在全，民法物權論（中冊），民國 92 年。

（二）日文

- 1、土地法制研究會編，土地利用の公共性，信山社，1999 年。
- 2、川島武宜編，注釋民法（7），有斐閣，1978 年。
- 3、平松弘光，大深度地下利用問題を考える，公人社，1997 年。
- 4、割田吉富，不動產活用の原理原則，綜合法令株式會社，1993 年。
- 5、奧田昌道編，民法學 2（物權の重要問題），有斐閣，1975 年。
- 6、篠塚昭次，論爭民法學 3，成文堂，1974 年。