

什麼是不動產役權？不動產役權涉及哪些權利義務是需要注意的？

文:黃蓮瑛（認證法律人）、吳嘉修（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-14

案例

A在自有土地上蓋了5層樓的獨棟別墅，站在頂樓的陽台上，可以觀賞到大河蜿蜒以及黃昏夕陽西落，十分療癒。但緊鄰的空地是B所擁有，A擔心將來如果B在空地上蓋起比他的別墅更高的房子時，很可能會遮住他家的遠眺視野。為了讓自己的房子美景常在，有什麼方法可以解決A的擔憂呢？

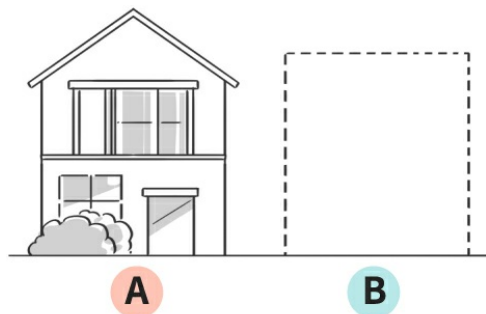
本文

可以限制鄰居不能蓋高樓遮蔽我的視野嗎？—關於不動產役權

不動產役權：

對他人的不動產設定一定負擔，來提高自己不動產利用效益的用益物權，例如通行、採光 民法 § 851

例如 A 擔心 B 在鄰地蓋高樓遮蔽視野，則 A 可以跟 B 簽訂「眺望地役權」的不動產役權**書面契約**，並到地政機關**登記**



需役不動產

不動產役權人的義務——

- ① 依約定方式使用
違反的話對方可以終止不動產役權
- ② 如有約定地租，要支付地租
欠租達 2 年，對方可定期催告，終止不動產役權

民法 § 859 之 2、836 之 2、836 之 3、836

供役不動產

供役不動產所有權人的義務——
在不動產役權設定範圍內，容忍不動產役權人利用自己的不動產

法律百科
Legispedia

圖1 可以限制鄰居不能蓋高樓遮蔽我的視野嗎？—關於不動產役權

資料來源：黃蓮瑛、吳嘉修 / 繪圖：Yen

一、什麼是不動產役權？（見圖1）

不動產役權，是一種對他人的不動產設定一定負擔，來提高自己不動產利用效益的用益物權^[1]，立法目的是希望實現以有限成本提升不動產資源利用效率的重要社會功能。

所以在不動產役權的關係裡，至少會有2筆不動產，其中需要使用他人不動產以達特定目的者，稱為「需役不動產」；而供不動產役權人使用，以增強需役不動產經濟價值的，稱為「供役不動產」。

二、不動產役權有哪些？

（一）積極性的不動產役權

凡是不動產役權人可以在供役不動產上有一定的積極性作為，就屬於積極不動產役權。例如因地形限制，從自己的不動產要抵達聯外道路，需「通行」他人的土地；或為了灌溉需求，需在他人的土地上「汲水」。

（二）消極性的不動產役權

不動產役權人沒有特別的積極作為，但可以要求供役不動產的所有權人負一定容忍義務的，則屬消極不動產役權，例如限制他人建築物不得超過一定高度，以免妨害到需役不動產的「採光」或「眺望」。

（三）兼具積極及消極性質的不動產役權

例如電話或網路等不同的「電信」型態^[2]，涉及電信的硬體、軟體或線路的設備裝設，以及發送、傳輸或接收訊號，才可以完成傳輸任務。例如電信業者需要在供役不動產上架設管線，訊號接收端的使用者也可能要求供役不動產上不能設置會干擾訊號的物品^[3]，產生積極性及消極性二者兼具的權利義務關係。

須說明的是，雖然民法例示上述幾種不動產役權，但只要是具有特定的目的，而需要透過他人的供役不動產便利使用，例如引水、排水、放牧、採取砂石等，都可以透過設定不動產役權來達到目的，也就是說，不動產役權並不限於民法規定所例示的類型。

三、不動產役權人有什麼權利義務？

由於成立不動產役權關係屬於物權行為，須書面約定經登記才會發生效力^[4]，所以需役和供役不動產的所有權人必須簽訂不動產役權設定契約書，明訂雙方的權利義務，向地政機關辦理不動產役權設定登記^[5]。

（一）不動產役權人的義務

1. 依約定方式使用

須依設定的目的及約定的使用方式，使用供役不動產；如有違反，供役不動產所有權人可終止不動產役權^[6]。

2. 支付地租

不動產役權不一定要支付地租，但是只要當事人間有地租的約定時，不動產役權人應當按時支付地租。當不動產役權人積欠地租達2年的總額時，供役不動產所有權人可以定相當期限催告，如不動產役權人於期限內仍不支付，供役不動產所有權人可終止不動產役權^[7]。

(二) 供役不動產所有權人的義務

在不動產役權的設定目的範圍內，供役不動產所有權人負有容忍及不作為義務，必須容忍不動產役權人利用自己的不動產。

四、如何設定不動產役權？

基於物權公示原則，設定不動產役權須由地政機關將雙方當事人間約定的役權具體內容（例如約定使用方法、地租及權利存續期間等），在土地登記簿上辦理登記。

依據土地登記規則第109條^[8]的規定，不動產役權設定登記時：

1. 須在供役不動產登記簿的「他項權利部」辦理登記，並在其他登記事項欄記明需役不動產的地號、建號，以及使用需役不動產的權利關係。
2. 須在需役不動產登記簿「標示部」的其他登記事項欄，記明供役不動產的地號、建號。

地政機關登記後，社會大眾可透過建物及土地登記謄本清楚瞭解土地上有無設定不動產役權，以及其權利設定內容，也同時保障不動產的交易安全。

五、結論

A可考慮與鄰地所有人B簽訂權利內容為「眺望地役權」的不動產役權設定契約書，由雙方約定A支付B一定報酬，請B將來在空地興建房屋時不要超過一定的高度，並透過向地政機關辦理登記，向大眾公示，這樣就可以確保A君別墅的美好風景了。

註腳

[1] 民法第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。」

[2] 電信法第2條第1款：「本法用詞定義如下：一、電信：指利用有線、無線，以光、電磁系統或其他科技產品發送、傳輸或接收符號、信號、文字、影像、聲音或其他性質之訊息。」

[3] 參謝在全（2014），《民法物權論（下）》，頁20。

[4] 民法第758條：「

I 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。

II 前項行為，應以書面為之。」

[5] 民法第758條第1項。

相關文件和範例可至內政部地政司（n.d.），《[表單下載](#)》搜尋「不動產役權」。

[6] [民法第859條之2](#)：「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。」

[民法第836條之2](#)：「

I 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。

II 前項約定之使用方法，非經登記，不得對抗第三人。」

[民法第836條之3](#)：「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。」

[7] [民法第859條之2](#)。

[民法第836條](#)：「

I 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。

II 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。

III 第一項終止，應向地上權人以意思表示為之。」

[8] [土地登記規則第109條](#)：「

I 不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。

II 前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。」

延伸閱讀

張捷誠（2022），《什麼是既成道路（巷道）（二）？——既成道路（巷道）的概念與要件》。

蘇宏杰（2020），《共有物無法協議分割，除了走訴訟管道以外，有其他選擇嗎？——如何利用「不動產糾紛調處制度」處理爭議？》。

標籤

📌 不動產役權，需役不動產，供役不動產，用益物權，通行