

法務部 函

機關地址：10048臺北市重慶南路1段130號
承辦人：林裕嘉
電話：02-21910189分機 2250
傳真：02-23884245
電子信箱：vivienlin@mail.moj.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年08月22日
發文字號：法律字第10703509120號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關需役不動產因辦理土地合併分割所生不動產役權行使事宜一案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部107年5月22日台內地字第1070418663號函。
- 二、按民法第851條規定：「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。」不動產役權係以限制他人不動產（供役不動產）所有權權能為內容之定限物權，以便利自己不動產（需役不動產）之利用，提高自己不動產價值之權利，故不動產役權乃從屬於需役不動產，且因不動產役權係供需役不動產便宜之用之物權，供役不動產之負擔係為需役不動產全部而存在，不得分割為數部分或僅為一部分而存在，此即不動產役權之不可分性。是以，需役不動產如為土地者，應以一宗或數宗土地為必要，但對供役之土地，則可就其一部設定之（土地登記規則第108條；謝在全，民法物權論（下），103年9月修訂6版，第37頁註一），合先敘明。
- 三、復按民法第856條規定：「需役不動產經分割者，其不動

內政部



1070440543

107/8/22





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。」其18年11月30日制定時之立法理由謂：「查民律草案第1114條理由謂地役權者，為需役地之便益而使用供役地之物權也，有不可分之性質，故分割需役地或將需役地之一部讓與時，地役權仍為各部而存續之。然地役之性質，有僅關於土地之一部者，則為例外，其地役權不為各部而存續，僅為一部而存續。例如有地一區，其隅有園庭，為其園庭設觀望地役，當其地未分割時，其地全部皆為需役地，既分割後，祇有園庭之土地為需役地，亦僅取得該土地所有人之地役權也。」因此需役不動產縱經分割，其不動產役權不受分割之影響，仍應存在於所有分割後之不動產，然若依其性質，不動產役權僅可存在於分割後部分特定不動產者，則可允許其例外存在於該分割後之特定不動產（鄭冠宇，民法物權，106年8月7版，第416頁）。

- 四、依來函所述，本件需役不動產（644地號土地）與非需役不動產（643地號土地）先行合併為643地號（刪除644地號），基於不動產役權之不可分性，不動產役權係為需役不動產全部而存在，不得僅為需役不動產之一部分而存在，故不動產役權應存在於合併後之643地號土地全部；嗣後643地號再分割增加643-1、643-2地號土地，依民法第856條規定，需役不動產之643地號土地縱經分割，除不動產役權之行使依其性質可存在於分割後之部分特定不動產者外，原則上不動產役權不受分割之影響，仍應存在於所有分割後之特定不動產（亦即643-1、643-2及643地號土地）。綜上，本件需役不動產辦理土地合併分割後，雖然供役不動產之他項權利位置圖（亦

即供役不動產所有權權能之受限範圍)並未因合併分割而增加，惟因該不動產役權所從屬之需役不動產面積已增加，於該不動產役權之特定便宜目的範圍內，將可能增加供役不動產所有人之容忍或不作為負擔，故仍應取得供役不動產所有權人之同意，或由供役、需役不動產雙方所有權人就該不動產役權之內容另依協議定之，以兼顧雙方權益。

正本：內政部

副本：本部資訊處（第1類）、本部法律事務司（4份）

107/08/22
11:47:45

裝



訂

線