

如何設定典權？

孫濤吾

假如需要用錢，而抵押給銀行，又怕期間過短，到期不能還錢而會被銀行申請法院拍賣，或是抵押所得的錢少而不够用，我們就可以把房子典給別人，換取較多的錢來用。同樣的如果我們希望有一塊地來種植香蕉或是其他農作物，除開向別人租用土地外，還可以向別人典地，來達到自己耕種的目的。

那麼，我們就該知道怎麼樣把自己的土地或房子典給別人，或是怎麼樣向別人典土地房子。

典土地房子，在法律上就叫做設定典權，出錢典房屋土地的人叫做「典權人」，把土地房屋典給別人的人叫做「出典人」。我們平常所說的「頂」一棟房子，就是法律上所謂的典房子。

按照法律上的規定，典權的標的物，必定是不動產——土地或房屋，也就是說：只有土地或房屋才可以設定典權。

設定典權和買賣不動產及設定抵押權同樣的，必需到地政機關辦理典權登記，否則不生效力。

典權和抵押權大致上相同，惟一不同的是，抵押權是只把不動產抵押給別人，作為借錢貸款的擔保，房屋土地並不需要移轉交給別人。而典權則是出典人收取了典權人的錢之後，把不動產交給典權人去運用，到了一定的時間再收回來，並不作為債

權的擔保。因此，典權人出錢典房屋或土地，必定是需要利用典來的房屋或土地。或是典一棟房子居住，或是典一甲田地耕種。

典權的設定必需由出典人把不動產交給典權人使用，而典權人則應交付一定的金錢給出典人。

不動產一旦設定典權，除開典權契約中有着規定外，典權人可以使用不動產。可以利用典來的土地種菜，也可以用來養豬，也可以作為花園。

設定典權時，出典人應該和典權人在契約中訂定一定的期限，但是典權不可以超過三十年，如果超過了三十年，法律規定縮短為三十年。

若果雙方當事人沒有訂定期限時，則出典人在三十年之內可以隨時把錢還給典權人而把不動產贖回來。當然，如果訂明了期限，到了期限出典人可以借錢還給典權人而收回自己的不動產。不過如果到期還不出錢來，而超過了兩年時，不動產就歸典權人所有了。

出典人把不動產典給典權人之後，仍然隨時可以出賣這項不動產。典權人有優先購買的權利，只

要典權人出的價格和別人相同，就應該優先由典權人承購。同時，如果出典人願意把這項不動產讓給典權人，典權人可以按照時價以原來的典價，再加上貼補的錢而承購。

典權人在典得不動產之後，如果自己不愿意使用，也可以轉租給別人使用而收取租金。但是，如果契約中規定不能轉租時，則不得轉租。

典權人如果需要錢用，同樣的，只要契約中沒有相反的規定，可以把不動產再典給別人。這叫做「轉典」。但是，轉典所得的典價，不可以超過原先自己所付出的典價。

典權人既然取得了不動產的使用權，就應當加以愛護，如果不加愛護而致破損時，應該負賠償責任。例如對典來的房子不加愛護，由於自己的過失而致房子燒毀時，就應當負賠償責任。如果期限屆滿，當典權人收回所付出的典價交回不動產時，也可以向出典人要求對不動產所支出的有益費用。例如典權人在典得的房屋裏增加了衛生設備或是天花板等時，可以向出典人要求合理的費用。

還有一點需要說明的是，典權到期之後，典權人交還不動產，出典人交還原來的典價時，典權人不可以要求典價的利息，這是因為典權人使用了出典人的不動產，出典人當然也可以使用典權人所付出的典價了。



來自世界各地
克服傷風的
八個尅星!!

中縣驗許5306號

強力 傷風克 Grippetin-S

當您覺得有發熱及咳嗽之感冒，四季感冒、流行性感冒、鼻炎、咽頭痛、支氣管喘息、咳嗽、頭重、偏頭痛、神經痛、關節痛等病症的時候請立刻招呼我們，我們每一個人都負有重大的任務，看!!我們八個人團結起來的力量是多麼的強大啊!!