

土地的抵押或出典

雲林縣西螺鎮安定里28號
廖喜先生問：

20餘年前，某甲將自己所有土地一筆抵押（典）於某乙，雙方立約。某甲交付土地與某乙耕作，不收租金。某乙交付若干金錢與某甲使用，不收利息。某甲如將金錢返還某乙，某乙亦須將耕地返還某甲。

不料某甲於立約後數年即因病死亡，又無繼承人，連土地稅金亦由某乙繳納迄今。

請問：

- (1) 某乙可否取得這筆土地的所有權？
- (2) 如立約証據遺失，對某乙有何影響？

高瑞鏗律師答覆：

(1) 來函未說明立約詳細情形，所以某乙可否取得這筆土地的所有權，可按幾種假定來答覆：

① 若屬抵押或出典，因抵押權及典權皆屬物權範圍，而物權的取得，悉以地政機關的登記為準，當事人間縱有訂立抵押權或典權設定契約，如未經辦妥設定登記，仍不能謂已取得抵押權或典權。

如已因登記而取得典權，而典權定有期限者，出典人於典期屆滿後，經過2年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。如未定期限，出典人自出典後經過30年不回贖者，典權人即取得典物所有權（民法第923、924條）。

如已因登記取得抵押權，抵押權是一種担保物權，抵押

權人於債權已屆清償期而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金優先受償（民法第873條第1項）。

② 若未辦理典權或抵押權登記，而某乙使用某甲所有土地，可解釋為押租。某乙依租賃法理，獲得如下保障：

i) 所指土地即令轉讓第3人，某乙的租賃權對第3人仍繼續存在（民法第425條）。

ii) 如屬耕地，出租人出賣土地時，某乙有依同樣條件優先承買之權（土地法第107條第1項）。

iii) 出租耕地經依法編為建築用地者，出租人雖得終止租約收回耕地，但出租人除應補償承租人為改良土地所支付的費用，及尚未收穫農作改良物外，出租人是收回自行建築者，按當期土地公告現值減除土地增值稅後餘額計付，出售供他人建築者，給與土地繳納土地增值稅後餘額的補償（平均地權條例第76、77條）。

(2) 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任（民事訴訟法第277條），所謂證據包括人証、物証、書証等種類繁多，不一而定，但必須使法院能獲得相當的心証。某乙如將有關証物資料遺失，除非另覓得他項証據方法，以資補強，自有不利影響。

又，某甲死後無繼承人，應依照非訟事件法第78條的規定，可聲請法院裁定指定某甲遺產管理人。



應辦理設定登記

本刊長期訂戶訂閱
農業周刊可享優待！
你只要付190元
就可收到全年份

農業周刊

◎每星期一出版

◎最具權威的農業新聞刊物

◎全年52期·訂費210元

請即匯款·勿失良機

欄 信 通

姓名：
住址：

請將農業周刊寄至：

※本單有效期至69年7月31日止

(豐年半月刊訂戶編號)

此欄係備寄款人與帳戶通信之用，惟所作附言應以關於該次劃撥事項為限。