

民法

2021年1月26日 法律第17905号 最新改正

法務部（法務審議官室）、02-2110-3164

訳注：民法の条文中、第2編物権の不動産に係る規定を日本語訳した。

第2編 物 権

第1章 総 則

第185条（物権の種類） 物権は、法律又は慣習法によるほかは、任意に創設することができない。

第186条（不動産物権変動の効力） 不動産に関する法律行為による物権の得失変更は、登記しなければ、その効力が生じない。

第187条（登記を要しない不動産物権取得） 相続、公用徴収、判決、競売その他法律の規定による不動産に関する物権の取得は、登記を要しない。ただし、登記をしなければ、これを処分することができない。

第188条（動産物権譲渡の効力、簡易引渡） ① 動産に関する物権の譲渡は、その動産を引き渡さなければ、効力が生じない。

② 譲受人が既にその動産を占有しているときは、当事者の意思表示のみによってその効力が生じる。

第189条（占有改定） 動産に関する物権を譲渡する場合に、当事者の契約で譲渡人がその動産の占有を継続するときは、譲受人が引き渡されたものとみなす。

第190条（目的物返還請求権の譲渡） 第三者が占有している動産に関する物権を譲渡する場合には、譲渡人がその第三者に対する返還請求権を譲受人に譲渡することにより、動産を引き渡したものとみなす。

第 191 条（混同による物権の消滅） ① 同一の物件に対する所有権と他の物権が同一人に帰属したときは、他の物権は消滅する。ただし、その物権が第三者の権利の目的となったときは、消滅しない。

② 前項の規定は、所有権以外の物権と彼を目的とする他の権利が同一人に帰属した場合に準用する。

③ 占有権に関しては、前 2 項の規定を適用しない。

第 2 章 占有権

第 192 条（占有権の取得と消滅） ① 物件を事実上支配する者は、占有権を有する。

② 占有者が物件に対する事実上の支配を喪失したときは、占有権が消滅する。ただし、第 204 条の規定により占有を回復したときは、この限りでない。

第 193 条（相続による占有権の移転） 占有権は、相続人に移転する。

第 194 条（間接占有） 地上権、傳賃権、質権、使用貸借、賃貸借、臨置その他の関係により他人に物件を占有させた者は、間接的に占有権を有する。

第 195 条（占有補助者） 家事上、営業上その他これらに類似する関係により他人の指示を受け、物件に対する事実上の支配をするときは、その他人のみを占有者とする。

第 196 条（占有権の譲渡） ① 占有権の譲渡は、占有物の引渡によりその効力が生じる。

② 前項の占有権の譲渡には、第 188 条第 2 項、第 189 条及び第 190 条の規定を準用する。

第 197 条（占有の態様） ① 占有者は、所有の意思をもって善意、平穩及び公然に占有しているものと推定する。

② 善意の占有者であっても、本権に関する訴に敗訴したときは、その訴が提起されたときから悪意の占有者とみなす。

第 198 条（占有継続の推定） 前後両時に占有した事実があるときは、その占有は継続したものと推定する。

第 199 条（占有の承継の主張とその効果） ① 占有者の承継人は、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有と前占有者の占有を併せて主張することができる。

② 前占有者の占有を併せて主張する場合には、その瑕疵も承継する。

第 200 条（権利の適法の推定） 占有者が占有物に対して行使する権利は、適法に保有しているものと推定する。

第 201 条（占有者と果実） ① 善意の占有者は、占有物の果実を取得する。

② 悪意の占有者は、收受した果実を返還しなければならず、消費した場合又は過失により毀損した場合若しくは收受できなかった場合には、その果実の代価を補償しなければならない。

③ 前項の規定は、暴力又は隠匿による占有者に準用する。

第 202 条（占有者の回復者に対する責任） 占有物が占有者の責任ある事由により滅失又は毀損したときは、悪意の占有者はその損害の全部を賠償しなければならず、善意の占有者は利益が現存する限度で賠償しなければならない。所有の意思がない占有者は、善意であっても、損害の全部を賠償しなければならない。

第 203 条（占有者の償還請求権） ① 占有者が占有物を返還するときは、回復者に対して占有物を保存するために支出した金額その他必要費の償還を請求することができる。ただし、占有者が過失を取得した場合には、通常必要費は請求することができない。

② 占有者が占有物を改良するために支出した金額その他有益費に関しては、その価額の増加が現存した場合に限り、回復者の選択により、その支出金額又は増加額の償還を請求することができる。

③ 前項の場合に裁判所は、回復者の請求により相当な償還期間を許可することができる。

第 204 条（占有の回収） ① 占有者が占有の侵奪を受けたときは、その物件の返還及び損害の賠償を請求することができる。

② 前項の請求権は、侵奪者の特別承継人に対しては行使することができない。ただし、承継人が悪意であるときは、この限りでない。

③ 第 1 項の請求権は、侵奪を受けた日から 1 年以内に行使しなければならない。

第 205 条（占有の保持） ① 占有者が占有の妨害を受けたときは、その妨害の除去及び損害の賠償を請求することができる。

② 前項の請求権は、妨害が終了した日から 1 年以内に行使しなければならない。

③ 工事により占有の妨害を受けた場合には、工事着手後 1 年を経過したとき又はその工事が完成したときは、妨害の除去を請求することができない。

第 206 条（占有の保全） ① 占有者が占有の妨害を受けるおそれがあるときは、その妨害の

予防又は損害賠償の担保を請求することができる。

② 工事により占有の妨害を受けるおそれがある場合には、前条第3項の規定を準用する。

第207条（間接占有の保護） ① 前3条の請求権は、第194条の規定による間接占有者もこれを行することができる。

② 占有者が占有の侵奪を受けた場合に、間接占有者は、その物件を占有者に返還することを請求することができ、占有者がその物件の返還を受けられないとき又はこれを望まないときは、自己に返還することを請求することができる。

第208条（占有の訴と本権の訴との関係） ① 占有権に起因する訴と本権に起因する訴は互いに影響を及ぼさない。

② 占有権に起因する訴は、本権に関する理由により裁判することができない。

第209条（自力救済） ① 占有者は、その占有を不正に侵奪又は妨害する行為に対し、自力をもってこれを防衛することができる。

② 占有物が侵奪された場合に、不動産にあつては、占有者は、侵奪後直ちに加害者を排除してこれを奪還することができ、動産にあつては、占有者は、現場において又は追跡して加害者からこれを奪還することができる。

第210条（準占有） 本章の規定は、財産権を事実上行使する場合に準用する。

第3章 所有権

第1節 所有権の限界

第211条（所有権の内容） 所有者は、法律の範囲内でその所有物を使用、収益、処分する権利がある。

第212条（土地所有権の範囲） 土地の所有権は、正当な利益がある範囲内で土地の上下に及ぶ。

第213条（所有物返還請求権） 所有者は、その所有に属する物件を占有した者に対し返還を請求することができる。ただし、占有者がその物を占有する権利があるときは、返還を拒否することができる。

第214条（所有物妨害除去、妨害予防請求権） 所有者は、所有権を妨害する者に対し妨害

の除去を請求することができ、所有権を妨害するおそれがある行為をする者に対しその予防又は損害賠償の担保を請求できる。

第 215 条（建物の区分所有）① 数人が一棟の建物を区分して、それぞれその一部分を所有したときは、建物とその付属物のうち共用する部分は、その共有と推定する。

② 共用部分の保存に関する費用その他の負担は、各自の所有部分の価額に比例して分担する。

第 216 条（隣地使用請求権）① 土地所有者は、境界又はその近傍で塀又は建物を築造又は修繕するために必要な範囲内で隣の土地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住居に立ち入ることができない。

② 前項の場合に隣人が損害を受けたときは、補償を請求することができる。

第 217 条（排煙等による隣地に対する妨害禁止）① 土地所有者は、排煙、熱気体、液体、音響、振動その他これらに類似するものにより隣の土地の使用を妨害し、又は隣の居住者の生活に苦痛を与えないように適当な措置を講じる義務がある。

② 隣の居住者は、前項の事態が隣の土地の通常の使用に適したものであるときは、これを容認する義務がある。

第 218 条（水道等施設権）① 土地所有者は、他人の土地を通過しなければ、必要な水道、送水管、カス管、電線等を施設することができない場合又は過大な費用を要する場合には、他人の土地を通過し、これを施設することができる。ただし、これによる損害が最も少ない場所及び方法を選択してこれを施設し、他の土地の所有者の要請により損害を補償しなければならない。

② 前項による施設をした後、事情の変更があるときは、他の土地の所有者は、その施設の変更を請求することができる。施設変更の費用は、土地所有者が負担する。

第 219 条（周囲土地通行権）① ある土地と公路の間にその土地の使用に必要な通路がない場合に、その土地所有者は周囲の土地を通行又は通路としなければ、公路に出入することができないとき又は過大な費用を要するときは、その周囲の土地を通行することができ、必要な場合には、通路を開設することができる。ただし、これによる損害が最も少ない場所及び方法を選択しなければならない。

② 前項の通行権者は、通行地所有者の損害を補償しなければならない。

第 220 条（分割、一部譲渡及び周囲通行権）① 分割により公路に通じない土地があるときは、その土地所有者は、公路に出入するために他の分割者の土地を通行することができる。

この場合には、補償の義務はない。

② 前項の規定は、土地所有者がその土地の一部を譲渡した場合に準用する。

第 221 条（自然流水の承水義務と権利） ① 土地所有者は、近隣土地から自然に流れて来る水を防ぐことができない。

② 高地の所有者は、隣の低地に自然に流れ落ちる隣の低地において必要な水を、自己の正当な使用範囲を超えてこれを防ぐことができない。

第 222 条（疎通工事権） 流れる水が低地において閉塞されたときは、高地の所有者は自費により疎通に必要な工事を行うことができる。

第 223 条（貯水、排水、引受のための工作物に対する工事請求権） 土地所有者が貯水、排水又は引水するために工作物を設置した場合に、工作物の破損又は閉塞により他人の土地に損害を与えたとき又は損害を与えるおそれがあるときは、他人は、その工作物の補修、閉塞の疎通又は予防に必要な請求を行うことができる。

第 224 条（慣習による費用負担） 前 2 条の場合に費用負担に関する慣習がある場合には、その慣習による。

第 225 条（軒・庇に対する施設義務） 土地所有者は、軒・庇が隣に直接落下しないように適当な施設をしなければならない。

第 226 条（余水疎通権） ① 高地の所有者は、浸水地を乾燥させるため、又は自家用、農業用若しくは工業用の余水を疎通するために、公路、公流又は下水道に達するまで低地に水を通過させることができる。

② 前項の場合には、低地の損害が最も少ない場所及び方法を選択しなければならないが、損害を補償しなければならない。

第 227 条（流水用工作物の使用权） ① 土地所有者は、その所有地の水を疎通するために隣の土地所有者の施設した工作物を使用することができる。

② 前項の工作物を使用する者は、その利益を受ける割合で工作物の設置及び保存の費用を分担しなければならない。

第 228 条（余水給与請求権） 土地所有者は、過大な費用又は労力を要しない限り、自家用又は土地利用に必要な水を得ることが困難なときは、隣の土地所有者に補償し、余水の給与を請求することができる。

第 229 条（水流の変更） ① 溝渠その他水流地の所有者は、対岸の土地が他人の所有であるときは、その水路又は水流の幅を変更することができない。

② 両岸の土地が水流地所有者の所有であるときは、所有者は、水路及び水流の幅を変更することができる。ただし、下流は自然の水路と一致するようにしなければならない。

③ 前 2 項の規定は、他の慣習がある場合には、その慣習による。

第 230 条（堰の設置、利用権） ① 水流地の所有者が堰を設置する必要があるときは、その堰を対岸に接触させることができる。ただし、これによる損害を補償しなければならない。

② 対岸の所有者は、水流地の一部が自己所有であるときは、その堰を使用することができる。ただし、その利益を受ける割合で堰の設置及び保存の費用を分担しなければならない。

第 231 条（共有河川用水権） ① 共有河川の沿岸で農・工業を経営する者は、これに利用するために他人の用水を妨害しない範囲内で必要な引水をすることができる。

② 前項の引水をするために必要な工作物を設置することができる。

第 232 条（下流沿岸の用水権保護） 前条の引水又は工作物により下流沿岸の用水権を妨害するときは、その用水権者は、妨害の除去及び損害の賠償を請求することができる。

第 233 条（用水権の承継） 農・工業の経営に利用する水路その他工作物の所有者又は利用者の特別承継人は、その用水に関する前所有者又は利用者の権利義務を承継する。

第 234 条（用水権に関する他の慣習） 前 3 条の規定は、他の慣習がある場合には、その慣習による。

第 235 条（共用水の用水権） 相隣者は、その共用に属する源泉又は水道を各需要の程度に応じて他人の用水を妨害しない範囲内でそれぞれ用水する権利を有する。

第 236 条（用水障害の工事と損害賠償、原状回復） ① 必要な用途又は受益のある源泉又は水道が他人の建築その他工事により断水、減水その他用途に障害が生じたときは、用水権者は、損害賠償を請求することができる。

② 前項の工事により飲料水その他の生活上必要な用水に障害があるときは、原状回復を請求することができる。

第 237 条（境界標、塀の設置権） ① 隣接して土地を所有する者は、共同費用により通常の境界標又は塀を設置することができる。

② 前項の費用は、双方が折半して負担する。ただし、測量費用は、土地の面積に比例して負担する。

③ 前2項の規定は、他の慣習がある場合には、その慣習による。

第 238 条（塀の特殊施設権） 隣地所有者は、自己の費用により塀の材料を通常より良好なものとすることができ、その高さを通常より高くすることができ、又は防火壁その他の特殊施設をすることができる。

第 239 条（境界標等の共有推定） 境界に設けられた境界標、塀、溝渠等は、相隣者の共有と推定する。ただし、境界標、塀、溝渠等が相隣者の一方の単独費用により設置された場合又は塀が建物の一部である場合は、この限りでない。

第 240 条（樹枝、木根の除去権） ① 隣接地の樹木枝が境界を越えたときは、その所有者に対し枝の除去を請求することができる。

② 前項の請求に応じないときは、請求者がその枝を除去することができる。

③ 隣接地の樹木根が境界を越えたときは、任意に除去することができる。

第 241 条（土地の深掘禁止） 土地所有者は、隣接地の地盤が崩壊する程度に自己の土地を深掘することができない。ただし、十分な防御工事をしたときは、この限りでない。

第 242 条（境界線付近の建築） ① 建物を築造するに当たっては、特別な慣習がない場合には、境界から 0.5 メートル以上の距離を置かなければならない。

② 隣接地所有者は、前項の規定に違反した者に対し建物の変更又は撤去を請求することができる。ただし、建築に着手してから 1 年を経過したとき又は建物が完成した後は、損害賠償のみを請求することができる。

第 243 条（遮面施設義務） 境界から 2 メートル以内の距離で隣の住宅の内部を眺望することができる窓又は床を設置する場合には、適当な遮面施設をしなければならない。

第 244 条（地下施設等に対する制限） ① 井戸を掘るとき又は湧水、下水若しくは汚物等を貯める地下施設をするときは、境界から 2 メートル以上の距離を置かなければならず、貯水池、溝渠又は地下室工事には、境界からその深さの半分以上の距離を置かなければならない。

② 前項の工事をするに当たっては、土砂が崩壊し、又は下水若しくは汚液が隣に流れないように適当な措置をしなければならない。

第2節 所有権の取得

第245条（占有による不動産所有権の取得期間） ① 20年間所有の意思をもって平穩、公然と不動産を占有する者は、登記することによりその所有権を取得する。

② 不動産の所有者として登記した者が10年間所有の意思をもって平穩、公然と善意であり、過失なくその不動産を占有したときは、所有権を取得する。

第246条（占有による動産所有権の取得期間） ① 10年間所有の意思で平穩、公然と動産を占有した者は、その所有権を取得する。

② 前項の占有が善意であり、過失なく開始された場合には、5年を経過することによりその所有権を取得する。

第247条（所有権取得の遡及効、中断事由） ① 前2条の規定による所有権取得の効力は、占有を開始したときに遡及する。

② 消滅時効の中断に関する規定は、前2条の所有権取得期間に準用する。

第248条（所有権以外の財産権の取得時効） 前3条の規定は、所有権以外の財産権の取得に準用する。

第249条（善意取得） 平穩かつ公然に動産を譲受した者が善意であり、過失なくその動産を占有した場合には、譲渡人が正当な所有者でないときであっても、直ちにその動産の所有権を取得する。

第250条（物品、遺失物に対する特例） 前条の場合に、その動産が物品又は遺失物であるときは、被害者又は遺失者は、盗難又は遺失した日から2年以内にその物件の返還を請求することができる。ただし、物品や遺失物が金銭であるときは、この限りでない。

第251条（物品、遺失物に対する特例） 譲受人が物品又は遺失物を競売若しくは公開市場において又は同種類の物品を販売する商人から善意で買収したときは、被害者又は遺失者は、譲受人が支給した対価を弁償し、その物品の返却を請求することができる。

第252条（無主物の帰属） ① 無主の動産を所有の意思をもって占有した者は、その所有権を取得する。

② 無主の不動産は国有とする。

③ 野生する動物は無主物とし、使用する野生動物も再び野生状態に戻る場合には、無主物とする。

第 253 条（遺失物の所有権取得） 遺失物は、法律に定めるところにより公告した後 6 年以内にその所有者が権利を主張しない場合には、拾得者がその所有権を取得する。〈改正 2013. 4. 5〉

第 254 条（埋蔵物の所有権取得） 埋蔵物は、法律に定めるところにより公告した後 1 年以内にその所有者が権利を主張しない場合には、発見者がその所有権を取得する。ただし、他人の土地その他物件から発見した埋蔵物は、その土地その他物件の所有者と発見者が折半して取得する。

第 255 条（文化財の国有） ① 学術、技芸又は考古の重要な材料となる物件については、第 252 条第 1 項及び前 2 条の規定にかかわらず、国有とする。

② 前項の場合に、拾得者、発見者及び埋蔵物が発見された土地その他物件の所有者は、国家に対し適当な補償を請求することができる。

第 256 条（不動産への附合） 不動産の所有者は、その不動産に附合した物件の所有権を取得する。ただし、他人の権原によって附属されたものは、この限りでない。

第 257 条（動産間の附合） 動産と動産が附合して毀損しなければ分離できない場合又はその分離に過大な費用を要する場合には、その合成物の所有権は主たる動産の所有者に属する。附合した動産の主従を区別することができないときは、動産の所有者は、附合当時の価額の割合で合成物を共有する。

第 258 条（混和） 前条の規定は、動産と動産が混和して識別できない場合に準用する。

第 259 条（加工） ① 他人の動産に加工したときは、その物の所有権は原材料の所有者に属する。ただし、加工による価額の増加が原材料の価額より著しく多額のときは、加工者の所有とする。

② 加工者が材料の一部を提供したときは、その価額は前項の増加額に加算する。

第 260 条（添付の効果） ① 前 4 条の規定により、動産の所有権が消滅したときは、その動産を目的とした他の権利も消滅する。

② 動産の所有者が合成物、混和物又は加工物の単独所有者になったときは、前項の権利は、合成物、混和物又は加工物に存続し、その共有者となったときは、その持分に存続する。

第 261 条（添付による求償権） 前 5 条の場合に損害を受けた者は、不当利得に関する規定

により補償を請求することができる。

第3節 共同所有

第262条（物件の共有） ① 物件が持分により数人の所有となったときは、共有とする。
② 共有者の持分は均等であると推定する。

第263条（共有持分の処分と共有物の使用、収益） 共有者は、その持分を処分することができ、共有物全部を持分の割合に従い使用及び収益することができる。

第264条（共有物の処分、変更） 共有者は、他の共有者の同意なしに共有物を処分又は変更することができない。

第265条（共有物の管理、保存） 共有物の管理に関する事項は、共有者の持分の過半数をもって決定する。ただし、保存行為は、各自が行うことができる。

第266条（共有物の負担） ① 共有者は、その持分の割合で共有物の管理費用その他の義務を負担する。
② 共有者が1年以上前項の義務履行を遅滞したときは、他の共有者は、相当な価額で持分を買い取ることができる。

第267条（持分放棄等の場合の帰属） 共有者がその持分を放棄したとき又は相続人なく死亡したときは、その持分は、他の共有者に各持分の割合で帰属する。

第268条（共有物の分割請求） ① 共有者は、共有物の分割を請求することができる。ただし、5年以内の期間に分割しないことを約定することができる。
② 前項の契約を更新したときは、その期間は、更新した日から5年を越えることができない。
③ 前2項の規定は、第215条、第239条の共有物には適用しない。

第269条（分割の方法） ① 分割の方法に関して協議が成立しないときは、共有者は、裁判所に対しその分割を請求することができる。
② 現物に分割できないとき又は分割により著しくその価額が減損されるおそれがあるときは、裁判所は物件の競売を命ずることができる。

第270条（分割による担保責任） 共有者は、他の共有者が分割により取得した物件に対し

てその持分の割合で売主と同じ担保責任を負う。

第 271 条（物件の合有） ① 法律の規定又は契約により数人が組合体として物件を所有するときは、合有とする。合有者の権利は合有物の全部に及ぶ。

② 合有に関しては、前項の規定又は契約によるほか、次の 3 条の規定による。

第 272 条（合有物の処分、変更と保存） 合有物を処分又は変更するに当たっては、合有者全員の同意がなければならない。ただし、保存行為は各自が行うことができる。

第 273 条（合有持分の処分と合有物の分割禁止） ① 合有者は、全員の同意なしに合有物に対する持分を処分することができない。

② 合有者は、合有物の分割を請求することができない。

第 274 条（合有の終了） ① 合有は、組合体の解散又は合有物の譲渡により終了する。

② 前項の場合、合有物の分割に関しては、共有物の分割に関する規定を準用する。

第 275 条（物件の総有） ① 法人でない団体の社員が集合体として物件を所有するときは、総有とする。

② 総有に関しては、団体の定款その他契約によるもののほか、次の 2 条の規定による。

第 276 条（総有物の管理、処分と使用、収益） ① 総有物の管理及び処分は、社員総会の決議による。

② 各社員は、定款その他の規約に従い、総有物を使用及び収益することができる。

第 277 条（総有物に関する権利義務の得喪） 総有物に関する社員の権利義務は、社員の地位を取得喪失することにより取得喪失する。

第 278 条（準共同所有） 本節の規定は、所有権以外の財産権に準用する。ただし、他の法律に特別な規定があれば、それによる。

第 4 章 地上権

第 279 条（地上権の内容） 地上権者は、他人の土地に建物その他工作物又は樹木を所有するためにその土地を使用する権利がある。

第 280 条（存続期間を約定した地上権） ① 契約で地上権の存続期間を定める場合には、そ

の期間は次の年限より短縮することができない。

- 一 石造、石瓦造、煉瓦造又はこれらに類似する堅固な建物又は樹木の所有を目的とするときは、30年
- 二 前号以外の建物の所有を目的とするときは、15年
- 三 建物以外の工作物の所有を目的とするときは、5年

② 前項の期間より短縮した期間を定めるときは、前項の期間まで延長する。

第 281 条（存続期間を約定しない地上権） ① 契約で地上権の存続期間を定めないときは、その期間は前条の最短存続期間とする。

② 地上権設定ときに工作物の種類及び構造を定めないときは、地上権は前条第二号の建物の所有を目的としたものとみなす。

第 282 条（地上権の譲渡、賃貸） 地上権者は、他人にその権利を譲渡し、又はその権利の存続期間内でその土地を賃貸することができる。

第 283 条（地上権者の更新請求権、買収請求権） ① 地上権が消滅した場合に建物その他工作物又は樹木が現存するときは、地上権者は、契約の更新を請求することができる。

② 地上権設定者が契約の更新を望まないときは、地上権者は、相当な価額で前項の工作物又は樹木の買取を請求することができる。

第 284 条（更新と存続期間） 当事者が契約を更新する場合には、地上権の存続期間は、更新した日から第 280 条の最短存続期間より短縮することができない。ただし、当事者は、これより長期の期間を定めることができる。

第 285 条（収去義務、買収請求権） ① 地上権が消滅したときは、地上権者は、建物その他の工作物又は樹木を収去して、土地を原状に回復しなければならない。

② 前項の場合、地上権設定者が相当な価額を提供し、その工作物又は樹木の買取を請求したときは、地上権者は、正当な理由なくこれを拒絶することができない。

第 286 条（地代増減請求権） 地代が土地に関する租税その他負担の増減又は地価の変動により相当でなくなったときは、当事者は、その増減を請求することができる。

第 287 条（地上権消滅請求権） 地上権者が2年以上の地代を支払わないときは、地上権設定者は、地上権の消滅を請求することができる。

第 288 条（地上権消滅請求及び抵当権者に対する通知） 地上権が抵当権の目的であるとき

又はその土地にある建物若しくは樹木が抵当権の目的となったときは、前条の請求は、抵当権者に通知した後、相当な期間が経過することによりその効力が生じる。

第 289 条（強行規定） 第 280 条から第 287 条までの規定に違反する契約で地上権者に不利なものは、その効力を有しない。

第 289 条の 2（区分地上権） ① 地下又は地上の空間は、上下の範囲を定めて建物その他工作物を所有するための地上権の目的とすることができる。この場合、設定行為をもって地上権の行使のために土地の使用を制限することができる。

② 第 1 項の規定による区分地上権は、第三者が土地を使用・収益する権利を有するときにも、その権利者及びその権利を目的とする権利を有する者全員の承諾がある場合には、これを設定することができる。この場合、土地を使用・収益する権利を有する第三者は、その地上権の行使を妨害してはならない。

[本条新設 1984. 4. 10]

第 290 条（準用規定） ① 第 213 条、第 214 条、第 216 条から第 244 条までの規定は、地上権者間又は地上権者と隣地所有者間にこれを準用する。

② 第 280 条から第 289 条まで及び第 1 項の規定は、第 289 条の 2 の規定による区分地上権に関しこれを準用する。〈新設 1984. 4. 10〉

第 5 章 地役権

第 291 条（地役権の内容） 地役権者は、一定の目的のために他人の土地を自己土地の便益に利用する権利を有する。

第 292 条（付従性） ① 地役権は、要役地の所有権に付従して移転し、又は要役地に対する所有権以外の権利の目的となる。ただし、他の約定があるときは、その約定による。

② 地役権は、要役地と分離して譲渡し、又は他の権利の目的とすることができない。

第 293 条（共有関係、一部譲渡と不可分性） ① 土地共有者の 1 人は、持分に関しその土地のための地役権又はその土地が負担した地役権を消滅させることができない。

② 土地の分割又は土地の一部譲渡の場合には、地役権は、要役地の各部分のため又はその承役地の各部分に存続する。ただし、地役権が土地の一部のみに関するものであるときは、他の部分については、この限りでない。

第 294 条（地役権取得期間） 地役権は、継続して表現されたものに限り、第 245 条の規定

を準用する。

第 295 条（取得と不可分性） ① 共有者の 1 人が地役権を取得したときは、他の共有者もこれを取得する。

② 占有による地役権取得期間の中断は、地役権を行使するすべての共有者に対する事由がなければ、その効力を有しない。

第 296 条（消滅時効の中断、停止と不可分性） 要役地が数人の共有である場合に、その 1 人による地役権消滅時効の中断又は停止は、他の共有者のために効力を有する。

第 297 条（用水地役権） ① 用水承役地の水量が要役地及び承役地の需要に不足するときは、その需要の程度により、まず自家用に供給した後、他の用途に供給しなければならない。ただし、設定行為に他の約定があるときは、その約定による。

② 承役地に数個の用水地役権が設定されたときは、後順位の地役権者は、先順位の地役権者の用水を妨害することができない。

第 298 条（承役地所有者の義務と承継） 契約により、承役地所有者が自己の費用で地役権の行使のために工作物の設置又は修繕の義務を負担したときは、承役地所有者の特別承継人もその義務を負担する。

第 299 条（委棄による負担免除） 承役地の所有者は、地役権に必要な部分の土地所有権を地役権者に委棄して前条の負担を免れる。

※訳注：「委棄」とは、自己の所有権を放棄して要役地の所有者に所有権を移転させる無償移転を意味する。

第 300 条（工作物の共同使用） ① 承役地の所有者は、地役権の行使を妨げない範囲内で地役権者が地役権の行使のために承役地に設置した工作物を使用することができる。

② 前項の場合に承役地の所有者は、受益程度の割合で工作物の設置及び保存の費用を分担しなければならない。

第 301 条（準用規定） 第 214 条の規定は、地役権に準用する。

第 302 条（特殊地役権） ある地域の住民が集合体の関係で各自が他人の土地から草木、野生物及び土砂の採取、放牧その他の収益をする権利がある場合には、慣習によるもののほか、本章の規定を準用する。

第6章 傳賃権

第 303 条（傳賃権の内容） ① 傳賃権者は、傳賃金を支払い、他人の不動産を占有し、その不動産の用途に従い使用・収益し、その不動産全部に対して後順位権利者その他債権者より優先して傳賃金の弁済を受ける権利を有する。〈改正 1984. 4. 10〉

② 農耕地は、傳賃権の目的とすることができない。

第 304 条（建物の傳賃権、地上権、賃借権に対する効力） ① 他人の土地にある建物に傳賃権を設定したときは、傳賃権の効力は、その建物の所有を目的とした地上権又は賃借権に及ぶ。

② 前項の場合に、傳賃権設定者は、傳賃権者の同意なしに地上権又は賃借権を消滅させる行為をすることができない。

第 305 条（建物の傳賃権と法定地上権） ① 敷地と建物が同一の所有者に属する場合に建物に傳賃権を設定したときは、その敷地所有権の特別承継人は、傳賃権設定者に対して地上権を設定したものとみなす。ただし、地代は、当事者の請求により裁判所がこれを定める。

② 前項の場合に敷地所有者は、他人にその敷地を賃貸し、又はこれを目的とした地上権若しくは傳賃権を設定することができない。

第 306 条（傳賃権の譲渡、賃貸等） 傳賃権者は、傳賃権を他人に譲渡又は担保として提供することができ、その存続期間内でその目的物を他人に転傳賃又は賃貸することができる。ただし、設定行為でこれを禁止したときは、この限りでない。

第 307 条（傳賃権譲渡の効力） 傳賃権譲受人は、傳賃権設定者に対し傳賃権譲渡人と同一の権利義務を有する。

第 308 条（転傳賃等の場合の責任） 傳賃権の目的物を転傳賃又は賃貸した場合には、傳賃権者は、転傳賃又は賃貸しなければ免れることができない不可抗力による損害についてその責任を負担する。

第 309 条（傳賃権者の維持、修繕義務） 傳賃権者は、目的物の現状を維持し、その通常の管理に属する修繕をしなければならない。

第 310 条（傳賃権者の償還請求権） ① 傳賃権者が目的物を改良するために支出した金額その他有益費に関しては、その価額の増加が現存する場合に限り、所有者の選択に従いその

支出額又は増加額の償還を請求することができる。

② 前項の場合において、裁判所は、所有者の請求により相当な償還期間を許可することができる。

第 311 条（傳賞権の消滅請求） ① 傳賞権者が傳賞権設定契約又はその目的物の性質により定められた用法でこれを使用又は収益しない場合には、傳賞権設定者は、傳賞権の消滅を請求することができる。

② 前項の場合には、傳賞権設定者は、傳賞権者に対し原状回復又は損害賠償を請求することができる。

第 312 条（傳賞権の存続期間） ① 傳賞権の存続期間は 10 年を超えることができない。当事者の約定期間が 10 年を超えるときは、これを 10 年に短縮する。

② 建物に対する傳賞権の存続期間を 1 年未満と定めるときは、これを 1 年とする。〈新設 1984. 4. 10〉

③ 傳賞権の設定は、これを更新することができる。その期間は更新した日から 10 年を超えることができない。

④ 建物の傳賞権設定者が傳賞権の存続期間満了前 6 月から 1 月までの間に傳賞権者に対して更新拒絶の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしない場合には、その期間が満了したときに、従前の傳賞権と同一の条件で再び傳賞権を設定したものとみなす。この場合、傳賞権の存続期間は、その定めがないものとみなす。〈新設 1984. 4. 10〉

第 312 条の 2（傳賞金増減請求権） 傳賞金が目的不動産に関する租税・公課金その他負担の増減又は経済事情の変動により相当しなくなったときは、当事者は将来に対してその増減を請求することができる。ただし、増額の場合には、大統領令が定める基準による割合を超えることができない。

[本条新設 1984. 4. 10]

第 313 条（傳賞権の消滅通告） 傳賞権の存続期間を約定しないときは、各当事者は、いつでも相手方に対して傳賞権の消滅を通告することができ、相手方がその通告を受けた日から 6 月が経過する場合には、傳賞権は消滅する。

第 314 条（不可抗力による滅失） ① 傳賞権の目的物の全部又は一部が不可抗力により滅失したときは、その滅失した部分の傳賞権は消滅する。

② 前項の一部滅失の場合に、傳賞権者がその残存部分によっては傳賞権の目的を達成することができないときは、傳賞権設定者に対し傳賞権全部の消滅を通告し、傳賞金の返還を請求することができる。

第 315 条（傳賃権者の損害賠償責任） ① 傳賃権の目的物の全部又は一部が傳賃権者に責任ある事由により滅失したときは、傳賃権者は損害を賠償する責任を負う。

② 前項の場合に、傳賃権設定者は、傳賃権が消滅した後、傳賃金をもって損害の賠償に充当し、余剰がある場合には返還しなければならない、不足がある場合には再び請求することができる。

第 316 条（原状回復義務、買取請求権） ① 傳賃権がその存続期間の満了により消滅したときは、傳賃権者はその目的物を原状に回復しなければならない、その目的物に付属させた物件は収去することができる。ただし、傳賃権設定者がその付属物の買取を請求したときは、傳賃権者は正当な理由なく拒絶することができない。

② 前項の場合に、その付属物件が傳賃権設定者の同意を得て付属させたものであるときは、傳賃権者は、傳賃権設定者に対しその付属物の買取を請求することができる。その付属物が傳賃権設定者から買取したものであるときもまた同じ。

第 317 条（傳賃権の消滅と同時履行） 傳賃権が消滅したときは、傳賃権設定者は、傳賃権者からその目的物の引渡及び傳賃権設定登記の抹消登記に必要な書類の交付を受けるとともに傳賃金を返還しなければならない。

第 318 条（傳賃権者の競売請求権） 傳賃権設定者が傳賃金の返還を遅滞したときは、傳賃権者は民事執行法の定めるところにより傳賃権の目的物の競売を請求することができる。〈改正 1997. 12. 13、2001. 12. 29〉

第 319 条（準用規定） 第 213 条、第 214 条、第 216 条から第 244 条までの規定は、傳賃権者間又は傳賃権者と隣地所有者及び地上権者との間にこれを準用する。

第 7 章 留置権

第 320 条から第 328 条まで ～ 略 ～

第 8 章 質 権

第 1 節 動産質権

第 329 条（動産質権の内容）～第 344 条（他の法律による質権） ～ 略 ～

第2節 権利質権

第345条(権利質権の目的)～第355条(準用規定) ～ 略 ～

第9章 抵当権

第356条(抵当権の内容) 抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転せず、債務の担保として提供した不動産に対して他の債権者より自己債権の優先弁済を受ける権利を有する。

第357条(根抵当) ① 抵当権は、その担保する債務の最高額のみを定め、債務の確定を将来に保留してこれを設定することができる。この場合には、その確定するまでの債務の消滅又は移転は抵当権に影響を及ぼさない。

② 前項の場合には、債務の利子は最高額中に算入したものとみなす。

第358条(抵当権の効力の範囲) 抵当権の効力は、抵当不動産に附合した物件及び従物に及ぶ。ただし、法律に特別な規定又は設定行為に他の約定がある場合は、この限りでない。

第359条(果実に対する効力) 抵当権の効力は、抵当不動産に対する差押があった後に抵当権設定者がその不動産から受け取った果実又は受け取ることができる果実に及ぶ。ただし、抵当権者がその不動産に対する所有権、地上権又は傳賃権を取得した第三者に対しては、差し押さえた事実を通知した後でなければ、これをもって対抗することができない。

第360条(被担保債権の範囲) 抵当権は、原本、利子、違約金、債務不履行による損害賠償及び抵当権の実行費用を担保する。ただし、遅延賠償については、原本の履行期日を経過した後の1年分に限り、抵当権を行使することができる。

第361条(抵当権の処分制限) 抵当権は、その担保した債権と分離して他人に譲渡し、又は他の債権の担保とすることができない。

第362条(抵当物の補充) 抵当権設定者の責任ある事由により抵当物の価額が著しく減少したときは、抵当権者は、抵当権設定者に対しその原状回復又は相当な担保提供を請求することができる。

第363条(抵当権者の競売請求権、競買人) ① 抵当権者は、その債権の弁済を受けるために抵当物の競売を請求することができる。

② 抵当物の所有権を取得した第三者も競買人になることができる。

第 364 条（第三取得者の弁済） 抵当不動産について所有権、地上権又は傳賃権を取得した第三者は、抵当権者に対しその不動産で担保された債権を弁済し、抵当権の消滅を請求することができる。

第 365 条（抵当地上の建物に対する競売請求権） 土地を目的に抵当権を設定した後、その設定者がその土地に建物を築造したときは、抵当権者は、土地とともにその建物に対しても競売を請求することができる。ただし、その建物の競売代価に対しては、優先弁済を受ける権利を有しない。

第 366 条（法定地上権） 抵当物の競売により土地とその地上建物が別の所有者に属する場合には、土地所有者は建物所有者に対して地上権を設定したものとみなす。ただし、地代は、当事者の請求により裁判所がこれを定める。

第 367 条（第三取得者の費用償還請求権） 抵当物の第三取得者がその不動産の保存、改良のために必要費又は有益費を支出したときは、第 203 条第 1 項、第 2 項の規定により抵当物の競売代価から優先償還を受けることができる。

第 368 条（共同抵当と代価の配当、次順位者の代位） ① 同一債権の担保として複数の不動産に抵当権を設定した場合に、その不動産の競売代価を同時に配当するときは、各不動産の競売代価に比例してその債権の分担を定める。

② 前項の抵当不動産中一部の競売代価を先に配当する場合には、その代価をもってその債権全部の弁済を受けることができる。この場合において、その競売した不動産の次順位抵当権者は、前順位抵当権者が前項の規定により他の不動産の競売代価から弁済を受けることができる金額の限度で先順位者を代位して抵当権を行使することができる。

第 369 条（付従性） 抵当権により担保した債権が時効の完成その他の事由により消滅したときは、抵当権も消滅する。

第 370 条（準用規定） 第 214 条、第 321 条、第 333 条、第 340 条、第 341 条及び第 342 条の規定は、抵当権に準用する。

第 371 条（地上権、傳賃権を目的とする抵当権） ① 本章の規定は、地上権又は傳賃権を抵当権の目的とした場合に準用する。

② 地上権又は傳賃権を目的として抵当権を設定した者は、抵当権者の同意なしに地上権又は傳賃権を消滅させる行為をすることができない。

第 372 条（他の法律による抵当権） 本章の規定は、他の法律により設定された抵当権に準用する。

（以 上）