지상권

- 지상권의 존속기간
- 지상권의 효력

지상권이라고 함은 타인소유의 토지에 건물 기타 공작물 또는 수목을 소유하기 위하여 토지를 사용하는 권리이다. 다시 말해 타인의 소유권을 제한해서 토지를 일면적으로 지배하는 용익물권이다. 지상권은 토지소유자와 지상권자 사이의 설정계약(지상권의 설정을 목적으로 하는 물권적 합의)과 등기에 의하여 취득된다.

지상권은 부동산의 사용가치를 독점적으로 지배하는 것을 내용으로 하는 용익물권이라는 점에서 지역권 및 전세권과 공통되나, 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 타인의 토지를 사용한다는 점에서 소유를 목적으로 하지 않는 지역권이나 전세권과 다르다

민법은 임대차와 더불어 타인의 토지를 이용할 수 있는 권리로서 지상권을 예정하고 있다. 그러나 실제로 임차권이 주로 활용되고 있고 지상권은 임대차에 비하여 토지소유자의 권리를 매우 크게 제약하므로 지상권이 설정되는 예는 적다. 토지를 담보로 제공하는 경우에 소유권이전청구권보전을 위한 가등기 또는 저당권설정등기와 함께 지상권설정등기가 자주 행하여지는 것을 발견할 수 있는데, 이는 담보권설정자가 그 지상에 건물을 축조하는 것을 방해할 목적으로 설정되는 것으로서 제도의 목적 자체에 부합되는 기능은 아니다.

의의

타인의 토지에 건물 기타 공작물 또는 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용할 수 있는 물권

지상권 ⇒ 지상물을 소유하기 위하여 타인의 토지를 직접 사용하는 권리

성질

1. 타물권
2. 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위한 권리
3. 타인의 토지를 사용할 수 있는 권리

취득

1. 법률행위에 의한 취득: 지상권설정계약 + 등기
2. 법률규정에 의한 취득: 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정, 법정지상권, 관습법상의 법정지상권

핵심 쟁점

1. 지상권은 타인의 토지에 대한 권리
2. 지상권은 1필 토지의 일부에 대해서도 성립 가능
3. 지상권에는 부종성이 없다. 따라서 현재 건물 기타 공작물 또는 수목이 없더라도 지상권은 유효하게 성립하고, 기존의 건물 기타 공작물 또는 수목이 멸실하더라도 지상권은 존속한다.
4. 영구무한의 지상권설정도 가능하다
5. 최단존속기간보다 짧은 기간을 정한 때에는 최단존속기간까지 연장된다.
6. 수목의 최단존속기간은 언제나 30년이다.

부종성이 없다 ⇒ 지상물이 없어도 지상권이 성립할 수 있다. 지상물이 멸실해도 지상권이 존속한다.

지료의 지급이 지상권의 성립요건은 아니다.

갑 (토지)(지상권설정자) — 을 (건물)(지상권자)

갑		을
토지	←직접→	건물
지상권설정자		지상권자
소극적 인용 의무		

지상물 : 건물 또는 수목

물권 - 지상권 채권 - 임대차

지상권설정계약 + 등기 : 법률행위에 의한 물권 변동 (제186조)

관련 문서

- 소유권의 취득

From:
https://jace.link/ - **Various Ways**

Permanent link:
https://jace.link/open/%EC%A7%80%EC%83%81%EA%B6%8C

Last update: **2020/10/26 13:51**