民法典/第三卷

维基文库 · 免费全文 · CC BY-SA 4.0

←

第二卷　債法

民法典
第三卷 物權

第四卷　親屬法

第一編 占有

第一章 一般規定

第一千一百七十五條
（概念）

占有係指一人以相當於行使所有權或其他物權之方式行事時所表現之管領力。

第一千一百七十六條
（透過居中人行使之占有）

一、占有既得由占有人本人行使，亦得透過他人行使。

二、在有疑問之情況下，推定事實上行使管領力之人為占有人，但不影響第一千一百八十一條第二款規定之適用。

第一千一百七十七條

（單純持有）

下列者視為持有人：

a） 事實上行使管領力，但無意以權利受益人之身分行事之人；

b） 單純在權利人容忍下受益之人；

c） 占有人之代理人或受任人，以及在一般情況下，一切以他人名義作出占有之人。

第一千一百七十八條
（占有之推定）

一、如現時之占有人在過去已作出占有，則推定其在前後兩時之間亦繼續占有。

二、從現時之占有中不能推定以前之占有，但現時之占有屬有依據之占有者除外；屬此情況之占有，推定占有始於該依據存在之日。

第一千一百七十九條
（占有之繼承）

如占有人死亡，則其占有之物即自死亡時起由其繼承人繼續占有，而不取決於其繼承人對該物之實際管領。

第一千一百八十條
（占有之合併）

一、一人以有別於繼承之方式繼受他人之占有者，得將自己之占有與前占有人之占有合併。

二、如前占有人之占有所具之性質與繼受人之占有不同，或前占有人以另一種物權名義作出占有，則僅在具有較小範圍之占有限度內發生合併。

第一千一百八十一條
（占有之保存）

一、占有在相當於行使本權之行為持續或可能繼續之期間內維持。

二、一人開始占有後，推定其繼續占有。

第二章　占有之性質

第一千一百八十二條
（占有之種類）

占有可分為有依據或無依據之占有、善意或惡意之占有、和平或強暴之占有、公然或隱秘之占有。

第一千一百八十三條
（有依據之占有）

一、有依據之占有係指以任何原則上能適當取得本權之方式獲得之占有，而不論移轉人是否擁有被移轉之權利或有關法律行為是否有效。

二、占有依據之存在不予推定，主張有依據之人應證明依據之存在；然而，如有關依據在形式上具有瑕疵，則僅採用人證不足以證明該依據之存在。

第一千一百八十四條
（善意占有）

一、占有人在取得占有時不知其正侵害他人之權利者，視為善意占有。

二、有依據之占有，推定為善意占有，而無依據之占有，則推定為惡意占有。

三、以強暴手段取得之占有視為惡意占有，即使屬有依據亦然。

第一千一百八十五條
（和平占有）

一、非以強暴手段取得之占有，視為和平占有。

二、占有人以人身脅迫或以第二百四十八條所指之精神脅迫而取得之占有，視為強暴占有。

第一千一百八十六條
（公然占有）

占有係在利害關係人可知悉之情況下取得或作出者，視為公然占有。

第三章　占有之取得及喪失

第一千一百八十七條
（占有之取得）

占有藉下列任一途徑取得：

a） 公開及重複作出相當於行使本權之實質行為；

b） 由前占有人就標的物作出現實或象徵性之交付；

c） 占有改定；

d） 簡易交付；

e） 占有名義之轉變。

第一千一百八十八條
（占有改定）

一、占有人將占有之本權移轉予他人時，占有亦視為轉移予該取得權利之人，即使前者基於任何原因仍繼續持有該物者亦然。

二、在作出轉移占有之本權之法律行為時，標的物為第三人所持有者，占有亦同樣視為被轉移，即使第三人仍繼續持有該物者亦然。

第一千一百八十九條
（簡易交付）

占有人將占有之本權移轉予正在持有標的物之人時，占有視為自動轉移予該取得人。

第一千一百九十條
（占有名義之轉變）

以他人名義占有標的物之持有人就該人之權利提出反對時，得構成占有名義之轉變；第三人作出在原則上能賦予上述持有人可使其持有轉為占有之相關物權之行為時，亦得構成占有名義之轉變。

第一千一百九十一條
（取得占有之能力）

凡神志清醒之人均可取得占有，且即使神志不清之人，就可先占之物亦可取得占有。

第一千一百九十二條
（占有之喪失）

一、占有人基於下列任一原因喪失占有：

a） 拋棄；

b） 占有物之失去或實際毀損，或占有物成為不融通物；

c） 讓與；

d） 他人之占有，且該新占有已超過一年，即使他人之占有屬違反前占有人之意願亦然。

二、屬公然占有者，他人之新占有由該公然占有開始時起計；屬隱秘占有者，則由占有被侵奪之人知悉該占有時起計；屬以強暴手段取得之占有，則僅於強暴手段終止時起計。

第四章 占有之效力

第一千一百九十三條
（擁有權利之推定）

一、推定占有人擁有本權，但存在有利於他人之推定且該推定所依據之登記係在占有開始前作出者除外。

二、存在多個以登記為依據之法律推定者，按有關法例確定何者為優先。

第一千一百九十四條
（物之失去或毀損）

一、善意行使占有之人，僅在其所為有過錯時，方對物之失去或毀損負責。

二、惡意行使占有之人，不論其所為有無過錯，均對物之失去或毀損負責；但證明即使在該物為其正當權利人所占有，仍會失去或毀損者除外。

第一千一百九十五條
（在善意占有下之孳息）

一、在善意占有人知悉其占有係損害他人權利前所獲得之天然孳息及在此期限前所產生之法定孳息，歸該占有人所有。

二、如在善意占有終止時，仍存在待收之天然孳息，則權利人須賠償占有人因耕種、種子或原料而作出之開支及其他生產開支，只要該等開支之金額不高於將會獲得之孳息之價額。

三、占有人於收穫前及其善意占有終止前已將有關孳息轉讓他人者，該轉讓不受影響；但從有關轉讓所得之利益，經扣除上款所指之賠償後即歸權利人所有。

第一千一百九十六條
（在惡意占有下之孳息）

惡意占有人從占有物在占有終止前所生之孳息中扣除上條第二款所指之賠償後，應將剩餘部分返還權利人，並須按一謹慎所有人所能獲取之孳息價額而承擔責任。

第一千一百九十七條
（負擔）

支付占有物之負擔，由權利人及占有人根據各人有權取得在有關負擔涉及之期間內所生孳息之多少，按比例為之。

第一千一百九十八條
（必要及有益之改善）

一、占有人無論屬善意或惡意，均有權就其所作之必要改善而收取賠償，亦有權在不損害占有物之情況下，取回在占有物上所作之有益改善物。

二、如因避免占有物受損害而不取回改善物，則權利人須向占有人支付按不當得利規則而計得之改善物之價額。

第一千一百九十九條
（改善與毀損之抵銷）

因占有人對占有物作出改善而生之賠償之債，可與占有人因占有物毀損而承擔之責任相抵銷。

第一千二百條
（奢侈改善）

一、在不損害占有物之情況下，善意占有人有權取回奢侈改善物；如會對占有物造成損害，則占有人既不得取回奢侈改善物，亦不得收回其價額。

二、在任何情況下，惡意占有人均喪失其所作之奢侈改善物。

第五章　占有之保護

第一千二百零一條
（防止之訴）

如占有人有合理理由恐防其占有受他人妨害或侵奪，此受威脅之占有人得聲請勒令作出威脅行為之人不得作出傷害行為，否則須對因此而造成之損害負責及可能受到其他可予適用之處罰。

第一千二百零二條
（自力救濟及司法保護）

受妨害或被侵奪之占有人，得按第三百二十八條及第三百二十九條之規定運用本身之力量及威嚴，或得向法院求助，以保持或回復其占有。

第一千二百零三條
（占有之保持及回復）

一、屬向法院求助之情況，在受妨害或被侵奪之占有人是否擁有本權之問題上其權利尚未否定之時，其占有須予保持或回復。

二、如占有不超過一年，則占有人僅在其對抗之人不具較佳之占有時，其占有方可予以保持或回復。

三、有依據之占有視為較佳之占有；如屬無依據之占有，則以時間較先者為較佳之占有；占有同時開始者，則以現時之占有為較佳之占有。

第一千二百零四條
（強暴侵奪）

遭強暴侵奪之占有人有權透過保全措施暫時回復其占有，而無須經過聽取侵奪者陳述之步驟，且不影響以上各條規定之適用。

第一千二百零五條
（非表見地役權之排除）

一、以上各條所指之訴權，不適用於非表見地役權之保護，但占有屬有依據，且係從供役地所有人取得或從曾將供役地轉移予該所有人之人取得者除外。

二、為着上款規定之效力，擁有可設定地役權之其他物權之人等同於所有人。

第一千二百零六條
（正當性）

一、保持占有之訴，得由占有受妨害之人或其繼承人提起，但僅可針對作出妨害之人提起；然而，如屬損害賠償之訴，則亦可針對其繼承人提起。

二、回復占有之訴，得由占有被侵奪之人或其繼承人提起，且不僅得針對作出侵奪之人或其繼承人，亦得針對正占有該物之人，只要後者在取得占有時已知悉該侵奪之事實。

第一千二百零七條
（失效）

一、保持或回復占有之訴不在發生妨害或侵奪事實後一年內提起者，有關訴權即告失效。

二、占有之侵奪係以強暴或隱秘之手段作出者，上述之一年期間僅自相對於占有被侵奪之人強暴手段終止或相對於占有被侵奪之人有關占有轉為公然之日起算。

第一千二百零八條
（保持或回復占有之效力）

保持占有、透過司法途徑回復占有之人，又或在法律之限制範圍內行使自力救濟而保持或回復占有之人，其占有視為從未受妨害或侵奪。

第一千二百零九條
（損害賠償及回復占有之負擔）

一、保持或回復占有之占有人，有權就因占有受妨害或侵奪而遭受之損失收取賠償。

二、回復占有之費用由作出侵奪之人負責，且回復占有在侵奪地為之。

第一千二百一十條
（第三人異議）

占有人之占有因法院命令作出之措施而受侵犯者，該占有人得按訴訟法律之規定，透過提出第三人異議以保護其占有。

第一千二百一十一條
（共同占有之保護）

一、每一共同占有人，不論其所占部分之大小，均可為保護本身占有或共同占有而使用以上各條所指出之方法對抗第三人，而第三人則不得以有關占有並非完全屬於該共同占有人為由而對抗之。

二、有關共同占有之一切其他事宜，均適用本章之規定。

第六章　取得時效

第一節　一般規定

第一千二百一十二條
（概念）

取得時效係指占有人對涉及所有權及其他用益物權之占有持續一定期間後，即可取得與其行為相對應之權利，但另有規定者除外。

第一千二百一十三條
（取得時效之追溯力）

取得時效一經主張，其效力追溯至占有開始之時。

第一千二百一十四條
（取得權利之能力）

一、凡可取得權利之人，均可因取得時效而取得權利。

二、無行為能力之人，不論透過本人或其法定代理人，均可因取得時效而取得權利。

第一千二百一十五條
（在持有情況下之取得時效）

持有人不得透過取得時效取得占有之本權，但占有之名義已轉變者除外；然而，在此情況下，完成取得時效所需之時間僅自出現該轉變時起計。

第一千二百一十六條
（共同占有人之取得時效）

共同占有人中之一人因取得時效而就共同占有之物取得權利者，亦惠及其他共同占有人。

第一千二百一十七條
（時效規則之適用）

有關時效中止及中斷之規定，以及第二百九十三條、第二百九十五條、第二百九十六條及第二百九十八條之規定，經作出必要配合後，適用於取得時效。

第二節　不動產之取得時效

第一千二百一十八條
（不能適用取得時效之權利）

一、不得因取得時效而取得下列權利：

a） 非表見地役權，但占有屬有依據，且係從供役地所有人取得者除外；

b） 使用權及居住權，但占有屬有依據，且係從附有該物權負擔之房地產所有人取得或從曾將有關房地產轉移予該所有人之人取得者除外。

二、為着上款規定之效力，擁有可設定上述物權之其他物權之人等同於所有人。

第一千二百一十九條
（有依據之占有及依據之登記）

如屬有依據之占有，且已就取得占有之依據作出登記，則取得時效經過下列期間完成：

a） 占有屬善意者，由登記日起計繼續達十年；

b） 占有即使屬惡意者，由登記日起計繼續達十五年。

第一千二百二十條
（單純占有之登記）

一、如屬無依據之占有，或未就取得占有之依據作出登記，但已就單純占有作出登記，則取得時效經過下列期間完成：

a） 占有屬善意者，由登記日起計繼續達五年；

b） 占有即使屬惡意者，由登記日起計繼續達十年。

二、僅在承認占有人已和平及公然占有標的物五年或五年以上之判決轉為確定後，單純

占有方可予以登記。

第一千二百二十一條
（登記之欠缺）

不論占有是否屬有依據，只要占有之依據及單純占有均無作出登記，善意占有之取得時效僅在經過十五年後方完成，而惡意占有之取得時效則僅在經過二十年後方完成。

第一千二百二十二條
（強暴或隱秘之占有）

如占有以強暴或隱秘之手段取得，則適用經作出必要配合之第一千二百二十五條之規定。

第三節 動產之取得時效

第一千二百二十三條
（須登記之物）

在下列情況下，因取得時效而取得須登記動產之物權：

a） 屬有依據之占有，且已就取得占有之依據作出登記者，善意占有人已繼續占有達兩年，而惡意占有人已繼續占有達四年；

b） 如無登記，則不論是否屬善意或屬有依據之占有，占有人已繼續占有達十年。

第一千二百二十四條
（不須登記之物）

占有不須登記之物，如屬有依據且屬善意，其取得時效於繼續占有達三年時完成；不論是否屬有依據或屬善意之占有，取得時效均於繼續占有達六年時完成。

第一千二百二十五條
（強暴或隱秘之占有）

一、如占有以強暴或隱秘之手段取得，則取得時效之期間僅自強暴手段終止或占有轉為公然之時起計。

二、然而，就相對於占有被侵奪之人，強暴手段仍未終止或占有仍未轉為公然之前，如占有物被轉移予善意第三人，且第三人係和平及公然取得占有，則其取得時效之期間自其取得占有之時起計；但在假設對占有被侵奪之人不存在強暴占有、亦不存在隱秘占有時應予適用之取得時效期間再加上五分之一後之時間尚未經過者，第三人之取得時效不會完成；然而，上述之增加時間不得少於一年。

第二編 所有權

第一章 所有權通則

第一節 一般規定

第一千二百二十六條
（所有權之標的）

只有物方可成為本法典所規範之所有權之標的。

第一千二百二十七條
（商業企業及知識產權）

一、商業企業、著作權及工業產權由特別法例規範。

二、然而，如本法典之規定與商業企業、著作權及工業產權之性質相合，且與為商業企業及該等權利而制定之特別制度無抵觸，則本法典之規定亦補充適用於商業企業、著作權及工業產權。

第一千二百二十八條
（澳門特別行政區及其他公法人之所有權）*

屬於澳門特別行政區*或其他公法人之物之所有權，就其未受特別規範之事宜，亦適用本法典中與該權利本身之性質無抵觸之規定。

* 適應化處理 - 請查閱：第27/2024號法律

第一千二百二十九條
（所有權之內容）

物之所有人，在法律容許之範圍內及在遵守法律規定之限制下，對屬其所有之物享有全面及排他之使用權、收益權及處分權。

第一千二百三十條
（物權法定原則）

除法律規定之情況外，不容許對所有權設定物權性質之限制或其他具有所有權部分內容之權利；凡透過法律行為而產生之不符合上述要求之限制，均屬債權性質。

第一千二百三十一條
（可解除及有期限之所有權）

一、所有權得以附條件方式設定。

二、僅在法律特別規定之情況下，方容許設定有期限之所有權。

三、對於附條件之所有權，適用第二百六十五條至第二百七十條之規定。

第一千二百三十二條
（徵收）

除法律規定之情況外，不得剝奪任何人全部或部分之所有權。

第一千二百三十三條
（徵用）

僅在法律規定之情況下，方得在一段期間內徵用屬私產之物。

第一千二百三十四條
（損害賠償）

財產因公用或私用而被徵收，或財產被徵用時，財產之所有人及受影響之擁有其他物權之人均有權收取適當之損害賠償。

第二節 所有權之保護

第一千二百三十五條
（請求返還所有物之訴）

一、物之所有人，得透過司法途徑要求占有或持有屬其所有之物之任何人承認其所有權，並向其返還該物。

二、所有權一經承認，則僅在法律規定之情況下，方得拒絕返還所有物。

第一千二百三十六條
（因返還而生之負擔）

須返還之物曾被侵奪者，因返還而生之費用由侵奪人負責，且返還須在侵奪地為之。

第一千二百三十七條
（請求返還所有物之訴權不罹於時效）

請求返還所有物之訴權，不因時間之經過而罹於時效，但對因取得時效而取得之權利並不構成影響。

第一千二百三十八條
（否認他人權利之訴）

一、第三人聲稱對一物擁有權利，且此行為足以導致該物之所有人受到損害時，該物之所有人得提起旨在宣告第三人之權利不存在之訴訟。

二、如第三人對所有人之侵害或妨害正在進行中，則所有人得聲請法院命令第三人停止此種行為，且第三人須作出損害賠償及受到按有關情況可予適用之其他處罰。

三、否認他人權利之訴權不因時間之經過而罹於時效。

第一千二百三十九條
（自力救濟）

容許以第三百二十八條及第三百二十九條所規定之自助行為或正當防衛保護所有權。

第一千二百四十條
（其他物權之保護）

本節之規定，經作出必要配合後，適用於各種物權之保護。

第二章 所有權之取得

第一節 一般規定

第一千二百四十一條
（取得方式）

所有權係透過合同、繼承、取得時效、先占、添附及其他法律規定之方式而取得。

第一千二百四十二條
（取得時刻）

所有權在以下所指之時刻取得：

a） 屬合同者，第四百零二條及第四百零三條所指定之時刻；

b） 屬繼承者，繼承開始之時刻；

c） 屬取得時效者，占有開始之時刻；

d） 屬先占或添附者，有關事實發生之時刻。

第二節 先占

第一千二百四十三條
（可先占之物）

動物及其他動產，如從來無物主或已被其所有人拋棄、遺失或隱藏者，均可透過先占而取得，但因以下各條所規定之限制而不可取得者除外。

第一千二百四十四條
（打獵及捕漁）

對處於大自然自由狀態之野生動物之先占，由有關打獵及捕魚之特別法規範。

第一千二百四十五條
（在專設圍欄內之野生動物）

一、在設有人工管理之特定圍欄內生活之野生動物，投往屬另一主人之圍欄內生活時，如無法辨認，即歸該人所有；如能辨認者，動物之原主人得在不引致該人遭受損害之情況下將之取回。

二、然而，如證明該等動物係被有關圍欄主人以誘騙方式或詭計引入，則該人有義務將動物交還予原主人，不能交還時，則須支付相當於該等動物本身價值之三倍金額。

第一千二百四十六條
（逃脫之凶猛動物）

如凶猛及具侵害性之動物，從主人對其設置之圍籠逃脫，則任何發現該等動物之人，均得自由將之毀滅或先占。

第一千二百四十七條
（遺失之動物或動產）

一、某人拾得遺失之動物或其他動產，且知悉有關物主時，應將之返還予該人或就物之拾得向其作出通知；如不知何人為物主，則應在考慮拾得物之價值後以最適當之方式就該物之拾得作出公告，又或通知警察當局，但如有習慣，則應依習慣處理。

二、拾得物所具有之價值明顯超過澳門元*二千元者，拾得人必須通知警察當局。

三、如在作出物之拾得之公告或通知後一年內，未有物主認領，則遺失物即歸拾得人所有。

四、拾得人將物返還物主後，有權就所遭受之損失及作出之開支收取賠償，並有權按拾得物在交出時所具之價值索取報酬。報酬之計算方法如下：價值為澳門元*二千元或二千元以下者，取其百分之十；價值為澳門元*二千元以上至二萬元者，就超過澳門元*二千元之部分，另取其百分之五；價值為澳門元*二萬元以上者，就超過二萬元之部分，再取其百分之二。

五、拾得人就上款所指之債權對拾得物享有留置權，且在其本人無故意或重大過失之情況下，無須對物之失去或毀損負責。

* 適應化處理 - 請查閱：第27/2024號法律

第一千二百四十八條
（埋藏物）

一、某人發現被隱藏或埋藏之具一定價值之動產，且不能確定其物主時，即成為該發現物一半之所有人，而其餘一半則屬於隱藏或埋藏該物之動產或不動產之所有人。

二、發現之人應按上條第一款及第二款之規定，就其發現一事作出公告或通知當局；但

埋藏物被隱藏或埋藏明顯超過二十年者除外。

三、如發現之人不遵守上款之規定，或在明知何人為物主之情況下將發現物全部或部分據為己有，或對隱藏或埋藏發現物之物之所有人隱瞞有關發現一事，則喪失本條第一款所賦予之權利，且其可能以所有人之身分而取得之權利亦告喪失，而前者所指之權利則轉為澳門特別行政區*所有。

四、用益權人在其用益物中發現任何埋藏物者，應遵守本條對在他人所有物上發現埋藏物之人所作之規定。

* 適應化處理 - 請查閱：第27/2024號法律

第三節 添附

第一分節 一般規定

第一千二百四十九條
（概念）

屬於一人所有之物，與不屬於該人之他物附合或結合為一體時，即產生添附。

第一千二百五十條
（種類）

一、添附完全由自然力量產生者，稱為自然添附；如透過人為事實使屬於不同物主之物附合或混合，或一人對屬於他人之材料加工且其工作結果與該屬他人所有之物混合，則產生人工添附。

二、人工添附按照物之性質分為動產之人工添附與不動產之人工添附。

第二分節 自然添附

第一千二百五十一條

（一般原則）

一、基於自然原因而附在一物上之一切，均屬於該物之物主所有。

二、然而，任何物因被強大之自然力捲走而投落在他物之上者，則適用第一千二百四十七條之規定，但第四款中涉及報酬權方面之規定除外。

第三分節 動產之人工添附

第一千二百五十二條
（善意之附合或混合）

一、如一善意之人將屬其所有之物與他人之物附合或混合，以致兩物不能分離，或兩物雖可分離，但將導致其中某一部分受損時，則合成物或混合物歸擁有具較大價值之物之物主所有，但該物主須對另一物之物主作出損害賠償或交付等值之物。

二、如兩物價值相等，且兩物主對合成物或混合物之歸屬不能達成協議，則由兩物主各自出價競逐，而該物將判給出價較高之人；在算出屬於另一物主之部分在出價中所占之價額後，獲判給之人即須向該物主支付該金額。

三、上述之利害關係人不願出價競逐時，應將該物出賣，而每一利害關係人則按其所占之部分分配出賣所得。

四、在以上數款所指之任一情況下，如被附合或混合之他物之物主選擇收取有關之損害賠償而不欲取得附合物或混合物，則作出附合或混合行為之人即有義務取得該物，即使該被附合或混合之物具有之價值較高亦然。

第一千二百五十三條
（惡意之附合或混合）

一、如附合或混合之行為係出於惡意，且他人之物可在不受損之情況下被分離，則應將之返還其物主，且該物主尚有權就所受之損害收取賠償。

二、然而，如他人之物非受損即不能分離，且其物主不欲取得合成物或混合物及支付按不當得利規則計得之價額予作出附合或混合行為之人，則此人應向該物主返還其物之價額及作出損害賠償。

第一千二百五十四條
（偶然之附合或混合）

一、如附合或混合出於偶然，且對因附合或混合而被結合之物非損毀其一即不能使該等物分離，則該等被結合之物由擁有其中具較高價值之物之物主取得，但該物主應支付他物之合理價額；然而，如該物主不欲作出此行為，則由具較低價值之物之物主享有上述權利。

二、各物主均不欲取得上述之物時，應將之出賣，而各物主則按其物所占之部分取得相應之價金。

三、如兩物價值相等，則應按第一千二百五十二條第二款及第三款之規定處理。

第一千二百五十五條
（善意加工）

一、如一善意之人加工於他人之動產，使其以新形態出現，且不能回復原狀，或必須失去因加工而產生之價值方能回復原狀，則該加工物歸加工人所有；然而，在後一情況下，如因加工而產生之價值不超過原材料之價值，則材料之物主有權選擇取得加工物或選擇按下款規定要求賠償。

二、在上款所指之任一情況下，取得加工物之人必須賠償另一人屬其所有之價額。

第一千二百五十六條
（惡意加工）

一、如加工係出於惡意，則應將加工物按其所處之狀況返還其物主，並對該物主作出損害賠償；如因加工而增加之價值不超過原物價值之三分之一，則物主無須對加工人作出賠償；如增加之價值超過三分之一，則物主應償付超出該三分之一數值之價額。

二、如被加工物之物主選擇就其物之價額及其遭受之損害收取賠償，而不欲取得該物，則加工人必須取得加工物。

第一千二百五十七條
（構成加工之情況）

使用他人之材料書寫、着色、繪畫、拍照、印刷、雕刻或作出其他類似行為，均構成加工之情況。

第四分節 不動產之人工添附

第一千二百五十八條
（以他人之材料作成之工作物）

一、在自己土地上，以他人之材料建造工作物之人，取得其所使用之材料，但須支付有關價額及作出可能之賠償。

二、為着上款規定之效力，在他人土地上擁有地上權之人，或因擁有其他物權而可在他人土地上建造並成為建造物物主之人，在該土地上所作之建造等同於在自己土地上作出之建造。

第一千二百五十九條
（善意在他人土地上作成之工作物）

一、如一善意之人在他人土地上建造工作物，且該等工作物使房地產整體所增加之價值高於土地在建造工作物前之原價值，則作出此結合行為之人得透過支付該土地之原價值而取得該房地產之所有權；如行為人不選擇取得該房地產，則該土地之主人享有下條所賦予之權利。

二、如所增加之價值等於或低於土地之原價值，則工作物歸土地之主人所有，但該人有義務向作成工作物之人作出損害賠償，其價額係按不當得利規則計算；如土地之主人就其土地與工作物之結合上存有過錯，則上述之價額可按該過錯之程度而被提高至有關工

作物在結合時所具之價值。

三、作成工作物之人在進行工作時不知土地屬他人所有，或曾獲土地之主人許可作出該結合者，視為善意。

第一千二百六十條
（惡意在他人土地上作成之工作物）

惡意在他人土地上作成工作物者，土地之主人有權要求作成工作之人負擔費用，將工作物拆除及恢復土地之原狀，或有權選擇透過支付按不當得利規則計得之價額而取得工作物。

第一千二百六十一條
（以非屬自己之材料在他人土地上作成之工作物）

一、如一人以非屬自己之材料在他人土地上作成工作物，而材料之物主並無過錯，則土地之主人有權取得該等材料，但須向材料之物主賠償其材料之價額及其遭受之其他損失，亦須向作出結合行為之人賠償，金額為按第一千二百五十九條第二款之規定計得之價額與須向材料之物主作出之賠償數額二者之差額。

二、如結合行為係出於惡意，則行為人須就材料之物主應獲之賠償負連帶責任，並須在該賠償額超過有關工作物對土地帶來之增值額時，就有關差額向土地之主人承擔責任。

三、如材料之物主在有關結合行為上有過錯，則上條就作出結合行為之人之規定，對該材料之物主予以適用。

四、在上款所指之情況下，如作出結合行為之人係出於惡意，其與材料之物主須負之責任為連帶責任，而按材料之價值與工費之比例分配有關不當得利之金額；如該行為人係出於善意，則材料之物主須就工費及其他損失向該行為人承擔責任。

第一千二百六十二條
（播種或種植）

第一千二百五十八條至第一千二百六十一條之規定，經作出適當配合後，適用於播種或種植，但對第一千二百五十九條所指之情況則適用第一千二百五十八條法律效果部分之規定。

第一千二百六十三條
（建築物伸延至他人土地）

一、如土地之主人在自己土地上建造建築物時善意占據他人之一部分土地，且他人自占據開始時起計三個月內無提出反對，則建造人可取得該被其占據之部分土地之所有權，但須支付該部分土地之價額及彌補所造成之損失，尤其是彌補因可能導致其餘部分之土地貶值而引致之損失。

二、對第三人在被占據土地上擁有之任何物權，均適用上款之規定。

三、如有關建造係由擁有地上權之人善意作出，或由因擁有其他物權而可在他人土地上建造並成為建造物物主之人善意作出，且土地之主人亦屬善意，則此兩人中任一人均可要求適用第一款之規定以取得所占據之第三人土地。

四、透過上款規定而取得之部分土地，須受規範該被擴充土地之制度所規範，且在內部關係中由被擴充土地之所有人承擔有關之取得費用，但另有更公平之分擔方式者除外。

第三章 不動產之所有權

第一節 一般規定

第一千二百六十四條
（物質性限制）

一、不動產所有權之範圍，包括地面以上之空間、地面以下之地層，以及在該空間及地層內所包含之未被法律或法律行為排除在該權利範圍以外之一切。

二、然而，基於第三人之行為所涉及之高度或深度，不動產所有人對阻止該行為之作出並無利益時，則不得禁止之。

第一千二百六十五條
（無主之不動產）

無主之不動產視為澳門特別行政區*之財產。

*** 適應化處理 - 請查閱：第27/2024號法律**

第一千二百六十六條
（排放煙氣、產生噪音或類似事實）

不動產所有人得就由他人房地產所排放之煙氣、煙垢、蒸氣、氣味、熱氣或噪音提出異議，亦得就來自他人房地產之震動或其他類似事實提出異議，只要有關事實妨害該所有人對不動產之使用，且超出鄰居間應相互容忍之限度；為此事宜尤應考慮有關習慣、不動產之狀況及性質。

第一千二百六十七條
（有害設施）

一、任何工作物、設施，或腐蝕性或危險性物質之儲存，導致相鄰之房地產有受不法損害之虞者，不動產所有人即不得在其房地產內建造或保留該等工作物、設施或儲存。

二、如該等工作物、設施或儲存已獲有權限之公共實體許可，或已符合法律為其建造或保留所規定之特別條件，則僅於損害已實際發生時起，方可將其拆除或遷移。

三、在上述任一情況下，就他人所遭受之損失均須作出賠償。

第一千二百六十八條
（採掘）

一、不動產所有人有權在其房地產內開鑿坑道或井，亦有權進行採掘，只要不致破壞相鄰之房地產為防止傾倒或泥土疏鬆而存有之必要支撐。

二、如基於所進行之工作使相鄰之房地產所有人受到損害，則進行工作之人須向該等所有人作出損害賠償，即使已採取認為必要之預防措施亦然。

第一千二百六十九條
（暫時強制之通道）

一、如為修葺樓宇或其他建築物而須搭建建築架、在他人房地產上放置物件、經過他人之房地產以運送工程所需之材料，又或作出其他類似行為，則該房地產之主人必須同意該等行為之作出。

二、一人欲拾回屬其所有而因意外處於他人房地產之物或欲採摘其樹上之果實，而不能在其本身之房地產內為之時，亦可進入他人之房地產；但該房地產之所有人得以交還該物或果實予物主而拒絕其進入。

三、在本條所指之任一情況下，房地產之所有人均有權就遭受之損失收取賠償。

第一千二百七十條
（建築物之倒塌）

如任何樓宇或其他工作物有全部或部分倒塌之危險，且其傾倒可能引致相鄰之房地產受損害，該相鄰之房地產之主人得按第四百八十五條之規定，要求須對損害負責之人採取必要措施以消除有關危險。

第一千二百七十一條
（水之自然排放）

一、低地房地產必須承受來自高地房地產之自然及非人為之水流，以及該水流帶來之泥土及堆積物。

二、低地房地產之主人不得進行工程以阻礙上述水流之排放，高地房地產之主人亦不得進行工程以加劇該排放；但不影響在法律容許之情況下，可就有關排放設定法定地役權。

第一千二百七十二條

（防水工作物）

一、設有用以擋水之防水工作物或因水流變化而須建造新工作物之房地產之主人，有義務進行必需之維修，或在其不受影響之情況下，容許遭受損害或即將遭受損害之其他房地產之主人作出有關維修。

二、如因在房地產上之物料堆積或傾倒將阻礙水流，對第三人造成損失或危險而須從該房地產除去該等物料，則適用上款之規定。

三、凡分享工作物利益之房地產所有人，均有義務按其受益比例承擔有關工作物之開支，但造成損害之行為人尚須承擔其應負之責任。

第一千二百七十三條
（延伸至第三人）

一、根據本章規定，凡禁止房地產之所有人在其房地產上作出之事宜，亦禁止任何在同一房地產上行使權能之第三人作出。

二、根據本章規定，凡房地產所有人可阻止另一房地產主人作出之事宜，在前者房地產上擁有物權之第三人亦可加以阻止，只要其權利之行使會因該另一房地產主人之行為而受妨害。

三、在房地產上擁有債權之第三人，如因該等債權而有權使用按第一千二百零一條及續後各條之規定占有人可使用之保護占有方法，則上款規定亦適用於該等債權人。

第二節 劃界之權利

第一千二百七十四條
（內容）

一、房地產所有人得要求相鄰房地產之主人參與設定兩人之房地產間之地界標誌。

二、在有關房地產上擁有其他物權之人，亦得請求設定地界標誌。

第一千二百七十五條
（劃界方式）

一、劃界應按各相鄰房地產所有人所具之憑證作出；如無足夠之憑證，則按各人占有之情況或按從其他證據得知之情況為之。

二、如根據上述憑證不能確定房地產之界限或各所有人擁有之面積，而該問題又不能透過占有之情況或其他證據解決，則應按受爭議之土地平均分配予各當事人之方式進行劃界。

三、如憑證所指出之空間大於或小於涉及土地之全部範圍，則按比例減少或增加各所有人所占之部分。

第一千二百七十六條
（不罹於時效）

劃界之權利不罹於時效，但因取得時效完成而取得之權利不因此受影響。

第三節　設置圍障之權利

第一千二百七十七條
（內容）

一、房地產所有人得隨時為其房地產建造圍牆或籬笆，又或以任何方式為其房地產設置圍障。

二、然而，如無事先安放劃界標誌，則不得在房地產間之地界上種植活籬。

第四節　建築物及樓宇

第一千二百七十八條
（窗、門、露台之開設及類似工程之展開）

一、土地所有人在其土地上建造之樓宇或其他建築物內開設直接面向相鄰房地產之窗或門時，須在各有關之門窗工作物與相鄰房地產之間預留一公尺半之距離，但不影響其他法例之適用。

二、如露台、有通道連接之天台或其他類似工作物被低於一公尺半之欄杆全部或部分圍繞，則亦適用相同之限制。

三、如兩房地產互相斜向，則上述之一公尺半距離係指以垂直量度之方式從上述工作物所面向之房地產量至新建造之建築物或樓宇之距離；然而，如斜向度超過四十五度，則該限制不適用於該新建造之建築物或樓宇之所有人。

四、房地產之間以馬路、路徑、街、巷或其他在公產土地上之通道相隔者，在計算房地產之工作物間應保持之距離時須將有關通道之空間計入。

第一千二百七十九條
（視線地役權）

一、違反法律規定而開設之窗、門、露台、天台、或違反法律規定而完成之類似工作物，其存在得導致按一般規定因取得時效之完成而設定視線地役權。

二、因取得時效或其他依據而設定視線地役權後，如相鄰之供役地之所有人擬在其房地產上建造新樓宇或其他建築物，則須在該新樓宇或建築物與第一款所指工作物之前面及頂部之間預留最少一公尺半空間，方可獲准建造。

第一千二百八十條
（窗洞、透光透氣之通孔及有框格之窗）

一、窗洞及透光透氣之通孔不視作列入法律限制之範圍，相鄰之房地產所有人可隨時建造建築物或副壁，即使遮擋該等洞孔亦然。

二、然而，窗洞或透光透氣之通孔應設於距離地面或地板最少二公尺之高度上，且其任何大小之量度均不得超過十五公分；該等開口所在之牆壁或圍牆之兩面均須符合上述二

公尺高度之要求。

三、第一款之規定適用於任何大小之開口，只要其亦位於距離地面或地板最少二公尺之高度上，且具有截面不少於一平方公分之固定框枝，而其形成之網格不超過五公分。

第一千二百八十一條
（簷溜）

一、房地產所有人在建造樓宇時，應使水流不致從簷蓬邊緣或其他蓋蓬邊緣傾注在相鄰房地產上；如無法避免，則應在房地產與簷蓬邊緣或其他蓋蓬邊緣之間預留最少五十公分空間。

二、對上款規定之不遵守，可按一般規定因取得時效之完成而設定簷溜地役權。

三、因取得時效或其他依據而設定簷溜地役權後，供役地所有人即不得建造阻礙排水之樓宇或建築物，並應為使水流在其房地產上排放及不損害需役地而進行必要之工程。

第五節 喬木及灌木之種植

第一千二百八十二條
（容許種植之情況）

特別法無相反規定時，可在不同房地產間之分界線上種植喬木及灌木；然而，相鄰房地產之主人可拔除或砍下侵入其土地之樹根、伸延至其土地上之樹幹或樹枝，只要曾透過訴訟或訴訟外途徑要求該樹木之主人作出上述行為而其在五天內不予作出者。

第一千二百八十三條
（處於分界線上之喬木或灌木）

一、在分屬不同人之房地產之分界線上生長之喬木或灌木，推定為該等人所共有；任一共同權利人均有權拔除之，但另一共同權利人則有權獲得有關樹木之一半 價額。

二、然而，如喬木或灌木係用作分界標記，則須經各共同權利人達成協議方得將之砍下

或拔除。

第六節 中間之牆壁及圍牆

第一千二百八十四條
（共有之推定）

一、兩樓宇高度相同者，推定分隔兩樓宇之整幅牆壁或圍牆為共有；如兩樓宇高度不相同，則推定牆壁或圍牆中與較矮之房屋高度相同之部分為共有；但有相反之標記者除外。

二、農用房地產間之圍牆，都市房地產之天井或花園間之圍牆，亦推定為共有；但有相反之標記者除外。

三、排除共有推定之標記尤其有以下兩點：

a） 一房地產被圍牆圍繞，而與其連接之另一房地產之其他各面卻未被相同之圍牆圍繞；

b） 僅在圍牆之一面存有以整幅圍牆之闊度支撐之任何建築物。

四、在上款a項之情況下，推定圍牆僅屬於被圍牆圍繞之房地產之主人所有；在b項之情況下，推定圍牆僅屬於有關建築物所在之房地產之主人所有。

第一千二百八十五條
（在共有牆壁或圍牆上開設窗口或窗洞或進行建築）

一、與他人共同擁有牆壁或圍牆之所有人，未經另一共同權利人同意，不得在該牆壁或圍牆上開設窗口或窗洞，亦不得進行其他改動。

二、然而，任何共同權利人均有權於共同牆壁或圍牆建造樓宇以及插入樑或椽桷，只要不超過牆壁或圍牆之中心。

三、如牆壁或圍牆之厚度不足五十公分，則不適用上款最後部分所定之限制。

第一千二百八十六條
（共有牆壁或圍牆之加高）

一、任何共同權利人均可將共有牆壁或圍牆加高，只要其本人承擔有關加高費用，並負責加高部分之一切保存開支。

二、如牆壁或圍牆不能支撐該加高部分，則欲進行加高之共同權利人須自付費用將整幅牆壁或圍牆重建，而欲將牆壁或圍牆加厚者，則加厚部分須處於該共同權利人本身一方之空間。

三、並無支付加高費用之共同權利人，得透過支付加高部分之一半價額而取得增加部分之共有權。

第一千二百八十七條
（牆壁或圍牆之修補及重建）

一、共有牆壁或圍牆之修補或重建費用，由各共同權利人按其所占之部分及其自牆壁或圍牆受益之比例承擔。

二、如因僅對一名共同權利人有利之事實而導致牆壁或圍牆倒塌，則只有該受益人有義務進行重建或修補。

三、共同權利人得按第一千三百一十條第一款及第二款之規定放棄有關權利，以避免承擔修補或重建牆壁或圍牆之義務。

第七節 水

第一分節 一般規定

第一千二百八十八條
（私用之水）

私人房地產之主人得自用以下所指之水及自由處分其使用：

a） 發源於其房地產之水或落在該處之雨水，雖被捨棄而未流出該房地產之界限；

b） 在其房地產之地下水；

c） 在其房地產內之湖及小湖，但湖水係由公共水流供應者除外；

d） 其他被法律定為私用之水。

第一千二百八十九條
（不能供航行亦不能供放排之水流）

私人土地之主人，對流經其土地之不能供航行亦不能供放排之水流，得自用及自由處分其使用。

第一千二百九十條
（用作儲水或分流之工作物及不能供航行亦不能供放排之水流之底部）

一、用作水之收集、分流或儲存之工作物，及上條所指水流之底土均屬私人所有。

二、水流底土係指被水淹蓋之土地部分，但不包括被水溢至方覆蓋而通常為乾燥之自然土地。

第一千二百九十一條
（水之徵用）

一、在發生火警或其他公共災難之緊急情況下，行政當局得不經任何程序或不預先作出損害賠償而命令立即使用第一千二百八十八條及第一千二百八十九條所指任何為遏止損害或避免損害發生所需之水。

二、因上述之用水而造成相當之損害時，受害人有權收取損害賠償，此賠償係由因用水而受益之人支付。

第二分節 水之利用

第一千二百九十二條
（泉源及水源）

一、擁有泉源或水源之房地產之主人，得直接用該水及自由處分該水之使用權；但法律所規定之限制，以及第三人以正當依據取得該水之使用權者除外。

二、任何取得不動產所有權或任何設定地役權之正當方法，均得按具體情況而被視為取得泉源或水源之水之正當依據。

三、然而，僅在擁有泉源或水源之房地產內建有足以顯示在該處收集水及占有水之可見及永久之工作物時，方有可能以取得時效取得權利；有關工作物之用途得以各種證據予以證明。

第一千二百九十三條
（低地房地產主人之權利）

低地房地產之主人得在其房地產內偶然使用流經該處之任何泉源或水源之水；然而，如因泉源或水源之所有人將該水作其他使用，以致該等房地產主人不能使用該水，則不構成權利之侵犯。

第一千二百九十四條
（雨水及湖水）

以上各條之規定，經作出必要配合後，適用於第一千二百八十八條a項所指之雨水以及同條c項所指之湖水。

第一千二百九十五條
（地下水）

一、房地產所有人可透過一般水井或自流井、坑道或任何採掘方式在其房地產開掘地下水，但不得妨害第三人因具有正當依據而取得之權利。

二、因開發地下水而使任何水之流量減少時，除以非自然之人工滲入方式收集水外，不構成對第三人權利之侵害；但不影響下條規定之適用。

三、第一千二百九十二條第二款及第三款所指之依據，視為取得地下水之正當依據。

四、所有人單純給予第三人開發地下水之權利，而在有關依據中無明確指出所有人放棄其同一權利時，所有人之該項權利不因此而被剝奪。

第一千二百九十六條
（使用水之限制）

房地產所有人開發地下水時，導致供公用之泉源或水庫之水有所改變或減少者，須就所造成之損害向澳門特別行政區*承擔責任。

* 適應化處理 - 請查閱：第27/2024號法律

第一千二百九十七條
（保存之開支）

一、水之權利屬於兩名或兩名以上之共用人所有者，全部共用人均須按其用水之比例支付為適當利用該水而須作之必要開支，並在發現水量或流量盡失或減少時，為能適當利用該水進行必要之工程及分析。

二、共用人在違反其他共用人之意願下，透過放棄其本人之權利而使其他共用人受益者，其上述負擔不得獲免除。

第一千二百九十八條
（水之分割）

如應對共同利用之水進行分割，且在有關依據中無特別指明時，則分割應根據有關房地產之面積及需要而作出，並得按更能有效利用該水之方式而以流量或用水時間進行分配。

第四章 共有

第一節 一般規定

第一千二百九十九條
（概念）

一、如兩人或兩人以上同時在一物上擁有所有權，則存在共同所有權或共有。

二、各共同權利人或共有人對共有物所擁有之權利，份額雖可各異，質量必屬相同；然而，在設定依據中就份額之分配無相反指定時，推定各人所占份額相同。

第一千三百條
（共有規則對其他方式之共同擁有權利之適用）

有關共有之規則，經作出必要配合後，適用於其他共同擁有權利之情況，但涉及該等權利之特別規定仍適用之。

第一千三百零一條
（共有人之地位）

一、全體共有人須共同行使屬於單獨所有人之全部權利；各共有人得按其份額比例及以下各條之規定，分享共有物之利益及分擔有關負擔。

二、任何共同權利人均可請求第三人返還共有物，而第三人則不得以該物並非完全屬於該共同權利人而對抗之。

第二節 共有人之權利及負擔

第一千三百零二條
（共有物之使用）

一、就共有物之使用無訂立規章時，任何共有人均可使用之，但不能偏離該物之原定用

途及剝奪其他共同權利人同樣享有之使用權利。

二、共有人中之一人使用共同物，不構成其對該物之單獨占有或對超過其份額之部分之占有；但占有之名義已轉變者除外。

第一千三百零三條
（規章）

一、各共有人得透過全體一致同意之決定而通過一項訂定對共有物進行管理之方式及人選之規章，以及有關共有物之使用規則。

二、規章涉及須登記之財產時，必須載於有關登記內，方可對抗第三人。

三、規章涉及不須登記之財產時，不得以該等規章對抗嗣後出現之共同權利人而使其受損，但證明該等共同權利人在取得其身分時明知該規章之存在者除外；此外，亦不得以該等涉及不須登記之財產之規章對抗其他第三人，但證明第三人在參與涉及該財產之法律行為時明知該規章之存在者除外。

第一千三百零四條
（共有財產之管理）

一、規章中未就共有財產之管理定出特別規則時，管理權屬全體共有人所有，任何共有人均可單獨作出為保存共有物所需之行為，而其他管理行為則須全體共有人共同作出。

二、然而，除下條ｂ項所指之不可延誤之行為外，任一共有人均有權就另一共有人擬作出之保存行為提出反對，並由下款ａ項所指之多數共有人決定該反對是否 成立。

三、除規章另有規定外，應共同作出之行為須取得所占份額超過以下價值之共有人之同意：

a） 如屬一般管理行為，所占份額之價值超過共有物總值之一半；

b） 如屬特別管理行為，所占份額之價值超過共有物總值之三分之二。

四、如未能取得法律所要求之多數，任何共有人均可要求法院處理，而法院須依衡平原則之判斷作出裁判。

第一千三百零五條
（必須或急需作出之行為）

即使就一般之管理或屬特定種類之行為須經全部或多數共有人之同意方可進行，任何共有人均可：

a） 要求採取為保持共有物之價值及效用所必須之管理行為，或在有必要時，聲請由法官命令採取之；

b） 為避免即將發生之損害而作出緊急之管理行為。

第一千三百零六條
（違反管理規則）

作出違反管理規則之行為之人須就其造成之損害承擔責任；如有關之管理規則可用以對抗該等行為之相對人，則該等行為可予撤銷。

第一千三百零七條
（份額之處分及在份額上設定負擔）

一、各共有人均得處分其在共有財產中所占之全部份額或部分份額，但在未經其餘共有人同意時，不得轉讓共有物之特定部分或在其上設定負擔。

二、共有人如未經其餘共有人同意而對整個共有物或共有物之特定部分作出處分或在其上設定負擔者，視為對他人之物作出處分或設定負擔。

三、處分共有物之份額時，須遵守就處分該物所要求之方式。

第一千三百零八條

（優先權）

一、任何共有人向第三人出賣其份額或以其份額作代物清償時，其他共同權利人享有優先權，且優先於其他法定優先權人。

二、第四百一十條至第四百一十二條之規定，經作出適當配合後，適用於共有人之優先權。

三、如有兩名或兩名以上行使優先權之人，則被轉讓之份額按各人所占之份額比例判給之。

第一千三百零九條
（優先權之訴）

一、就共有物之某一份額之出賣或以之作代物清償一事未獲通知之共有人，只要自其知悉有關轉讓之基本內容時起六個月內提出聲請，並在法院命令傳喚之批示作出後八日內，將應支付之價金連同按其受益程度而應支付之有關公證及登記手續費與相關之取得稅開支作出存放，即有權取得已轉讓之份額。

二、優先權及有關訴權不受轉讓之變更或廢止所影響，即使該變更或廢止係因自認或透過司法程序之和解而生者亦然。

第一千三百一十條
（必要改善）

一、共有人應按各人之份額比例支付為共有物之保存或收益而須作之開支，但共有人仍可透過放棄其權利以避免履行該負擔。

二、然而，如涉及經利害關係人本人認可之開支，則利害關係人對權利之放棄僅在經其餘共有人同意時方為有效，且如預計之開支最終未實現，則該放棄可予廢止。

三、共有人放棄權利時，須遵守為贈與而規定之方式，而其餘共有人均按其各自份額之比例受益。

第一千三百一十一條
（要求分割之權利）

一、任何共有人均有權要求分割共有物；但有協議不將該物分割者除外。

二、訂立不分割共有物之期間不得超過五年；但可透過新協議將該期間延續一次或多次。

三、不分割共有物之條款，僅在下列情況下，方對第三人產生效力：

a） 共有物係不動產或須登記之動產者，該條款在有關登記上載明；

b） 共有物係無須登記之物者，該條款以具取得人簽名之書面聲明之方式在有關轉讓文件上載明。

第一千三百一十二條
（分割之程序）

一、分割可依協議或訴訟法之規定為之。

二、屬協議之分割時，須遵守就有償轉讓共有物所要求之方式。

第五章 分層所有權

第一節 一般規定

第一千三百一十三條
（一般原則）

分層建築物中具條件構成獨立部分之各單位，可按分層所有權制度分別屬於不同之所有人。

第一千三百一十四條

（分層建築物之範圍）

一、分層建築物可由單一樓宇或一樓宇群構成。

二、為使一樓宇群能構成一分層建築物，必須具有供分層建築物之全體或部分所有人使用之共同部分，以使各樓宇在功能上互相連結。

三、在上款所指之情況下，構成分層建築物之每一幢獨立建築物或獨立部分，如具有功能上之獨立性及本身之出口以通往分層建築物之某一共同部分或通往街道者，均視為樓宇，即使該建築物或獨立部分建築在共用之平台上亦然。

四、為着本章規定之效力，土地連同構成分層建築物之樓宇或土地連同構成分層建築物之樓宇群視為一個房地產。

第一千三百一十五條
（分層所有權之標的）

一、本身構成一獨立部分之獨立單位，如與其他獨立單位相互區別及分離，且具有本身之出口以通往分層建築物之某一共同部分或街道者，可成為分層所有權之標的。

二、分層建築物中之車位，如其所占之空間被適當定界，且可直接通往分層建築物之某一共同部分或街道者，亦可成為獨立單位，即使該等車位之間並非相互區別及分離者亦然。

三、被適當定界之空間係指以不能除掉之方式劃分相鄰界限之分區範圍，當中標明本身之編號或名稱，且如屬附屬於某獨立單位或被撥作某獨立單位專用之車位，則亦須指明該單位之名稱。

第一千三百一十六條
（法定要件之欠缺）

一、欠缺設定分層所有權之法定要件者，將導致分層所有權之設定憑證無效及使有關房地產受共有制度約束，而各共同權利人獲得按第一千三百一十八條第一款之規定而定出

之份額，或在無定出時，按有關單位之相對價值而確定其相應之份額。

二、分層建築物係由結構獨立之樓宇所組成之樓宇群構成時，如因不具備第一千三百一十四條第二款所規定之各項要件而導致設定憑證無效，則各樓宇受如同彼此非構成同一分層建築物時所受之制度約束。

三、設定憑證之無效，可由分層建築物之任一所有人主張之，或由任何具有個人、直接及正當利益之人主張之，而檢察院亦可在接獲負責核准或監管建築物之公共實體通知後主張之。

第二節 設定

第一千三百一十七條
（一般原則）

一、分層所有權得透過法律行為、行政行為、取得時效或司法裁判而設定。

二、透過行政行為設定分層所有權，係指將房地產指定用作興建獨立單位之情況，而建築圖則一經有權限實體核准後，其附同之獨立單位說明書即視為分層所有權之設定憑證。

三、在共有物之分割訴訟、在財產清冊之程序或其他程序中，法院得應任何共同權利人之聲請，透過司法裁判設定分層所有權，只要有關情況符合第一千三百一十五條所要求之各項要件。

第一千三百一十八條
（各單位的區分）

一、分層建築物之各獨立單位，須在分層所有權之設定憑證及有關房屋之說明書內以一獨立名稱或足以使各單位相互識別之資料加以區別，並按申請人定出之客觀標準定出每一單位之相對價值，其數值則以有關分層建築物總值之百分比或千分比表示之。

二、如分層建築物可受綜合管理制度約束，則在設定憑證上除須定出各單位在分層建築物中所占有的百分比或千分比的數值外，尚須定出各單位在其所屬的分層建築物子部分

中所占有的百分比或千分比的數值。*

三、由多於一獨立單位組成之樓宇，其每一獨立單位之名稱，係由其所在之樓層數目或有關樓層之慣用名稱與一按字母順序排列之大寫字母組成，又或由上述之樓層數目或慣用名稱與有關單位在其所在之樓宇樓層內獲賦與之編號組成。

四、應於每一獨立單位之入口處或接近入口處以可見及永久之方式標明其名稱。

* 已更改 - 請查閱：第14/2017號法律

第一千三百一十九條
（各樓宇及分層建築物之各子部分之區分）

一、分層建築物係由一樓宇群組成者，不論其受何種管理制度約束，均須給予每一樓宇一個專有名稱，此名稱應按照有關樓宇的排列順序而由一個數字或大寫字母組成，或由其他慣用之表示組成。

二、上款之規定，經作出適當配合後，亦適用於由設定憑證按下條第二款a項及b項之規定而定出之分層建築物之各子部分；在該條 a 項所指之情況下，如分層建築物之各子部分並非與該建築物中之各幢樓宇相對應，則各子部分須採用可與樓宇名稱相區分之名稱。

第一千三百二十條
（憑證上的其他記載）

一、分層建築物之設定憑證內，除應包含上兩條所指之具體說明外，尚應載明每一單位及被賦予特別用途之每一共同部分之指定用途。

二、設定憑證亦可特別載明下列事項：

a）使一樓宇群組成的分層建築物能受綜合管理制度約束的條款，而在該條款中並為此目的劃分有關分層建築物的各子部分；*

b）使單一樓宇組成的分層建築物能在符合第四款的規定下受綜合管理制度約束的條款，

而在該條款中並為此目的劃分有關分層建築物的各子部分；*

c） 分層建築物之管理規章，其對各共同部分及獨立單位之使用、收益、安全及保存定出規範；

d） 有關必須訂立仲裁協議之規定，以便透過該協議解決在分層建築物所涉及之關係中產生之糾紛。

三、在上款a項所指之條款中定出之分層建築物之各子部分必須與組成分層建築物之各幢樓宇相對應，而其他劃分子部分之辦法只有在符合應受法律保護之利益之前提下，且以合理標準為基礎時，方得為之。

四、由單一樓宇組成的分層建築物，僅在其組成有關樓宇的各支部分符合下列條件時，方可受綜合管理制度約束：*

a）由多個獨立單位組成；*

b）具備獨立進出口；*

c）具備供支部分使用的共同部分；*

d）被指定一項專有且異於其他支部分的用途。*

* 已更改 - 請查閱：第14/2017號法律

第一千三百二十一條
（憑證之更改）

一、分層所有權之設定憑證，得透過分層建築物之全體所有人一致議決通過而更改之，或得例外按第一千三百六十七條ｅ項之規定，透過所涉及之分層建築物子部分之全體所有人一致議決通過而更改之；無論屬何種情況，有關決議均須在具有經認定簽名之文件內載明；如不遵守第一千三百一十四條及第一千三百一十五條之規定，則導致有關決議無效及適用經作出必要配合之第一千三百一十六條第三款之規定。

二、如有關更改設定憑證之方案未能獲得一致議決通過，但按有關情況而獲得至少占分層建築物或其有關子部分總值之三分之二之分層所有人之贊成票時，則可請求法院作出批准以取代其餘所有人之同意。

三、上款所指之可取代同意之批准，如導致違反法律規定或侵犯未給予同意之分層建築物所有人之應予重視之利益，則不得給予。

四、就涉及上條第二款c項及d項所指之內容，第一款所規定之必須全體所有人一致議決通過之規則，由必須獲得占分層建築物總值一半以上之所有人通過之規則取代。

五、設定憑證之更改，如涉及共同部分之用途，則須遵守第一千三百三十四條所規定之制度；涉及專有部分之用途時，除須遵守該制度外，亦須獲得有關部分之權利人之同意。

第一千三百二十二條
（獨立單位之合併或分割）

一、同一樓宇之兩個或兩個以上之單位合併為一，只要互為相鄰者，無須分層建築物之其餘所有人之許可。

二、如獨立單位與屬於車位或儲物房之單位合併，則無須符合上述有關相鄰之條件。

三、以上兩款之規定，經作出適當配合後，適用於單位之分割，但法律或設定憑證禁止分割，或定出其他必須符合方容許分割之準則者除外。

四、合併或分割單位之分層建築物所有人，有權透過載於經認定簽名之文件上之單方行為，將有關更改引入設定憑證內。

五、就獨立單位之合併或分割行為，利害關係人應分別通知負責核准或監管建築物之公共實體及負責徵收房地產稅項之實體，以便調整有關記述及房地產紀錄之內容，並應在三十日內通知樓宇之管理機關。

第三節 分層建築物所有人就有關房地產所擁有之權利及其限制

第一千三百二十三條
（分層建築物之所有人就有關房地產所擁有之權利）

一、分層建築物之每一所有人係屬其所有之單位之唯一所有人，亦係有關分層建築物之共同部分之共有人。

二、上述兩項權利為不可分離之整體；任何一項權利不得與另一項分開轉讓，分層建築物之所有人亦不可透過放棄其對共同部分之權利而不負擔就共同部分之保存或收益所必要之開支。

第一千三百二十四條
（分層建築物的共同部分）

一、以下為分層建築物之共同部分：

a） 對作為設定分層所有權之基礎之土地之權利；

b） 地基、柱、支柱、主牆、外牆以及一切作為各樓宇結構之其他部分；

c） 附屬於分層建築物之樓宇或樓宇群之天井及花園；

d） 分層建築物各樓宇之作遮擋之天台或屋頂；

e） 升降機；

f） 由兩名或兩名以上之分層建築物所有人共同使用或進出之入口、門廊、樓梯、走廊及通道；

g） 水、電、空調、暖氣、可燃氣、通訊及類似之總設施；

h） 供建築物之守門人使用及居住之附屬地方，但按照分層所有權之設定憑證屬獨立單位者除外；

i） 按第一千三百一十五條第二款及第三款之規定既非獨立單位又不屬其一部分之車位；

j） 其他未撥予分層建築物之某一所有人專用之物。

二、設定憑證得將下列部分撥予分層建築物之一名所有人或一群所有人專用：

a） 上款c項至e項所指之共同部分，但將該等部分指定由某些單位專用須存在一個客觀之準則；

b） 上款i項所指之車位，但應按第一千三百一十五條第三款之規定為其定界。

三、分層建築物係由結構獨立之樓宇所組成之樓宇群構成者，對各樓宇之座落土地所擁有之權利，以及附屬於樓宇而被撥作有關樓宇專用之天井及花園，均可在設定憑證上視為有關樓宇之一部分；如在設定憑證上無作出規定，則地基、柱、支柱、主牆、外牆及一切組成結構獨立之樓宇之結構部分，以及在樓宇僅由一單位組成之情況下之樓宇其他部分，均視為其所屬樓宇之一部分。

四、對於受綜合管理制度約束的分層建築物，屬於分層建築物每一子部分的共同部分包括：*

a）下款a項所指的部分，但以該部分在設定憑證中被視為有關子部分的一部分或被撥作供該子部分專用者為限；*

b）第一款d至h項所指的部分，但以該部分屬於有關子部分的一部分或僅供該子部分專用者為限；*

c）停車場的共用地方，但須供有關子部分專用，且具備本身出口以通往街道或通往分層建築物或其子部分的共同部分；*

d）地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成單一子部分結構的部分；*

e）其他作為有關子部分的一部分或供該子部分專用的共同部分。*

五、對於受綜合管理制度約束的分層建築物，屬於分層建築物整體的共同部分包括：*

a）對作為構成分層所有權基礎的土地的權利、附屬各樓宇的天井及花園，以及由分層建築物的不同子部分所共用的平台，但在設定憑證中，被視為屬於某子部分的一部分或被撥作供該子部分專用者除外；*

b）第一款d至h項所指的部分，但以該部分非屬於某子部分的一部分，亦非僅供某子部分專用者為限；*

c）停車場中非上款c項所指的其他共用地方；*

d）地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成分層建築物各子部分的共同結構部分；*

e）其他供分層建築物整體專用的各物，包括樓宇或樓宇的部分。*

* 已更改 - 請查閱：第14/2017號法律

第一千三百二十五條
（行使權利之限制）

一、於一般情況下，分層建築物各所有人在相互關係上，須就屬各人專有之單位及就有關共同部分分別遵守對不動產所有人及對不動產共有人所規定之限制。

二、分層建築物之所有人尤其不得作出下列行為：

a） 損害建築物之安全、建築線條或美觀，不論係因新工作物或因缺乏修補而造成；

b） 將單位用於不符合其既定目的之用途；

c） 作出設定憑證所禁止之行為或活動。

三、分層所有權之設定憑證、分層建築物之規章及機關均不得就專有部分或共同部分對

分層建築物所有人之權利濫加限制；凡不能以建築物之特別使用分配、所在地或特點作為理由，或不能以共同使用或共同生活上之需要作為理由而作出之限制均屬濫加之限制。

第一千三百二十六條
（優先權及分割之權利）

分層建築物之所有人對各單位之轉讓不享有優先權，對共同部分亦不享有請求分割之權利。

第四節 分層建築物之管理

第一分節 一般規定

第一千三百二十七條至第一千三百二十九條*

* 已廢止 - 請查閱：第14/2017號法律

第二分節 簡單管理制度

第一目 分層建築物之所有人在管理上之權利、義務及負擔

第一千三百三十條至第一千三百三十六條*

* 已廢止 - 請查閱：第14/2017號法律

第一千三百三十七條*

* 已廢止 - 請查閱：第18/2022號法律

第一千三百三十八條至第一千三百七十二條*

* 已廢止 - 請查閱：第14/2017號法律

第三編 用益權、使用權及居住權

第一章 用益權

第一節 一般規定

第一千三百七十三條
（概念）

用益權係指對屬他人之一物或一項權利在一段期間內全面享益而不改變其形態或實質之權利。

第一千三百七十四條
（設定）

用益權得透過合同、遺囑、取得時效或法律規定而設定。

第一千三百七十五條
（同時或先後享有之用益權）

得為一人或多人同時或先後享有用益權而設定該權利，只要於首名用益權人實際取得權利時上述各人已存在。

第一千三百七十六條
（增添之權利）

以合同或遺囑為多人共同設定之用益權，僅在各用益權人均死亡後，方與所有權合併，但另有訂定者除外。

第一千三百七十七條
（存續期）

一、為個人或法人而設定之用益權分別不得在用益權人死亡後或法人消滅後繼續維持，

但在設定用益權之依據中有相反之明示意思表示且定出特定之用益權存續期者除外；上述規定並不影響上兩條規定之適用。

二、為一法人設定用益權時，不論有否定出存續期，該用益權之最長存續期均不得超過三十年；為一自然人設定用益權時，如已定出存續期，且附有用益權不因用益權人死亡而消滅之條款，則用益權之最長存續期亦不得超過三十年。

三、涉及不動產之有償用益權，不得定出短於兩年之存續期，但用益權係為短暫之特別目的而設定者除外；任何定出短於上述存續期之條款，均視為不存在。

第一千三百七十八條
（用益權之有償性或無償性）

一、用益權視為無償，但在其設定依據上明確指出為有償者除外。

二、在設定用益權之行為中，得約定由用益權人向所有人作出單一次之支付作為報酬，又或在用益權之存續期內或在預先訂明之不超過用益權存續期之一定年限內支付年金作為報酬。

三、上述之支付必須以金錢為之。

第一千三百七十九條
（年金之支付）

一、如未約定支付年金之時間，支付應自設定用益權之日起每年之首個工作日為之。

二、出現遲延履行時，所有人有權收取相當於應收款項之一半之賠償，如遲延超過四十五日，該賠償即增至雙倍。

三、用益權人自構成遲延之日起十五日內終止遲延者，所有人取得賠償之權利即告終止。

四、對遲延履行不得適用第三百三十三條所規定之處罰。

五、用益權人或所有人有兩人或兩人以上者，於該共同擁有權利之關係存續期內就年費之支付適用連帶之債之制度。

第一千三百八十條
（將用益權轉予第三人）

一、用益權人得將其權利完全或在一段期間內轉予他人，亦得在其權利上設定負擔；但在用益權之設定依據中或在法律中定有限制者除外。

二、因取代用益權人之人有過錯而對用益物造成損害時，用益權人須承擔責任。

三、已轉予第三人之用益權，其存續期仍受適用於無轉予第三人之情況之規則約束。

第一千三百八十一條
（用益權人之權利與義務）

用益權人之權利與義務受用益權之設定依據規範；如在該依據中無規定或無足夠之規定，則應遵守以下各條之規定。

第二節 用益權人之權利

第一千三百八十二條
（對用益物或用益權利之使用、收益及管理）

用益權人得使用、收益及管理用益物或用益權利，但應如善良家父般為之，且須顧及該物或權利之經濟用途。

第一千三百八十三條
（用益權之範圍）

用益權之範圍包括一切附在用益物上之物及用益物上之各種固有權利。

第一千三百八十四條

（有益或奢侈之改善）

一、用益權人有權在用益物上作出其認為適當之有益或奢侈之改善，但不得改變該物之形態、實質或其經濟用途。

二、本法典就有益及奢侈改善方面對善意占有人所作之規定，適用於用益權人。

第一千三百八十五條
（用益權人之損害賠償及在收穫前進行之孳息轉讓）

一、於用益權開始時，用益權人無義務就所有人已作之某項開支向其作出支付；然而，用益權屆滿後，所有人則有義務在將會收穫之孳息之價額範圍內向用益權人賠償有關種植、種子或原料方面之開支，以及其他一切生產開支。

二、用益權人於收穫前已將孳息轉讓，且其用益權亦於收穫前消滅者，該轉讓仍維持有效，但轉讓之所得在扣除上款所指之賠償後屬於所有人。

第一千三百八十六條
（可消耗物之用益權）

一、如用益權以可消耗物為標的，則用益權人得使用或轉讓該物，但就已估價之用益物用益權人有義務於用益權屆滿時返還其價額；如用益物未經估價，則返還應以交付相同種類、質量或數量之其他物為之，或以支付該物在用益權屆滿時所具之價額為之。

二、在可消耗物上設定用益權者，不導致將所有權轉移予用益權人。

第一千三百八十七條
（可毀損物之用益權）

一、如用益權涉及不可消耗但可因使用而毀損之物，則用益權人在用益權屆滿時，僅有義務以物所處之狀況作出返還，但因將用益物用在非其固有之用途上或因用益權人之過錯而造成用益物毀損者除外。

二、如用益權人不返還用益物，則有責任按用益物在用益權開始時所具有之價值而支付相應之價額，但證明該物已因正當使用而失去其全部價值者除外。

第一千三百八十八條
（採石場之開發）

用益權之標的為開發採石場時，用益權人未經所有人同意，不得開發新採石場；然而，如採石場在用益權開始時已被開發，則用益權人有權按所有人所依循之慣例繼續開發。

第一千三百八十九條
（地役權之設定）

一、就地役權之設定，用益權人享有之權利與所有人相同，但不可設定超過用益權期間之負擔。

二、所有人未經用益權人同意，不得設定導致用益權價值減少之地役權。

第一千三百九十條
（對動物集合物之用益權）

一、用益權係在動物之集合物上設定時，用益權人有義務以新生動物代替基於任何原因而失去之動物。

二、如因意外而失去全部或部分動物，但無其他動物可予代替，則用益權人僅須交還剩下之動物。

三、然而，在上款所指之情況下，如用益權人已從動物之屍體受益，則有責任支付相應之價額。

第一千三百九十一條
（終身定期金之用益權）

終身定期金之用益權人，有權按照用益權之存續期受領各期定期金之給付，且無任何返

還義務。

第一千三百九十二條
（生息資金之用益權）

一、生息或產生其他利益之資金之用益權人，或與債權證券相結合之資金之用益權人，有權按照用益權之存續期受領孳息。

二、資金之所有人與用益權人之間須達成協議，方得提取資金或將資金進行投資；兩人不能達成協議時，得透過法院之批准以取代其中任一人之同意。

第一千三百九十三條
（在金錢上所設定之用益權及對已提取之資金之用益權）

一、如用益權之標的為特定金額，或在用益權之存續期內曾按照上條規定提取資金，則用益權人只要提供適當之擔保，即有權按其認為適當之方式管理該等資金；在此情況下，用益權人須承擔失去用益金額之風險。

二、如用益權人不欲使用上述權能，則適用上條第二款之規定。

第一千三百九十四條
（債權證券及合營出資證券之用益權）

債權證券及合營出資證券之用益權係受特別法約束。

第三節 用益權人之義務

第一千三百九十五條
（財產之列出及擔保）

一、用益權人在接管財產前有義務：

a） 在經傳喚所有人或其在場之情況下將財產列出，並就該等財產之狀況，及倘有之動

產之價值作出聲明；

b） 在被要求提供擔保時，則提供之，用以擔保財產之返還或因財產屬可消耗物而擔保返還其相應價額，以及用以擔保因其過錯造成財產毀損時之修補，或擔保其他應支付之損害賠償。

二、對保留用益權之轉讓人不得要求提供擔保；在設定用益權之依據中亦得訂明無須提供擔保。

第一千三百九十六條
（擔保之欠缺）

一、如用益權人不提供應作之擔保，則所有人有權提出下列要求或要求採取其他適當措施：涉及不動產者，要求將之出租或交由他人管理之；涉及動產者，要求出售或返還之；涉及資金或出售所得之款項者，要求將之存放生息或運用於記名之債權證券；涉及無記名之債權證券者，要求將之轉為記名之債權證券或交予第三人保管。

二、用益權人不同意對財產之安排時，須由法院作出裁判。

第一千三百九十七條
（工作物及改良）

一、用益權人必須同意所有人作出會對用益物有利之任何工作物或改良，而用益權之標的為用作耕種之農用房地產時，用益權人亦須同意所有人進行任何新種植，只要所有人之上述行為不會導致用益權之價值減少。

二、用益權人對完成之工作物或改良物擁有用益權，且無須就所有人付出之金額支付利息或給予其他賠償；然而，如用益物之純收益因有關工作物或改良而有所增加，則該增加之收益屬於所有人。

第一千三百九十八條
（一般修補）

一、用益權人須負責進行各項為保存用益物而須作之一般修補，亦須負擔用益物之管理開支。

二、如在某年內所必須進行之修補，其費用超過該年純收益之三分之二，則有關修補不視為一般修補。

三、用益權人得透過放棄用益權，以解除其對須作之修補或開支之責任。

第一千三百九十九條
（特別修補）

一、涉及特別修補時，用益權人僅須負責將之及時通知所有人，以便如所有人欲進行修補，則可為之；然而，如因用益權人管理不善而導致須進行該等修補，則適用上條之規定。

二、如所有人接獲通知後未進行特別修補，而該等修補確有實際效用，則用益權人得在自費作出特別修補後向所有人要求償還所付出之款項，或在該等修補於用益權終止時所反映之價值低於其原來成本之情況下，要求按前者之價值收回有關款項。

三、如所有人作出修補，則須遵守第一千三百九十七條第二款之規定。

第一千四百條
（稅項及其他按年支付之負擔）

針對用益財產收益之稅項及其他按年支付之負擔，由在其到期時擁有用益權之人負責支付。

第一千四百零一條
（第三人之侵害行為）

用益權人知悉第三人作出足以侵害所有人權利之行為者，即有義務將之通知所有人，否則，用益權人須對所有人可能遭受之損害負責。

第四節 用益權之消滅

第一千四百零二條
（消滅之原因）

一、用益權因下列任一事實而消滅：

a） 擁有用益權之自然人死亡或法人消滅，但屬第一千三百七十七條第二款最後部分所指之情況者除外；

b） 由當事人或法律定出之存續期屆滿；

c） 用益權及所有權歸於同一人；

d） 不論任何原因，在十五年內不行使該權利；

e） 因取得時效而解除在用益物上之用益權負擔；

f） 用益物全部失去；

g） 放棄。

二、放棄用益權無須所有人接受。

三、用益權因第一款c項或g項所指之事實而在其正常期限結束前消滅時，在該用益權上設定之物權仍繼續構成該用益物之負擔，如同用益權未消滅一般，但該等物權在第一款a項、b項、e項及f項所指之任一原因出現時仍會消滅。

第一千四百零三條
（用益權人之不當使用）

一、如用益權人不當使用用益物，且其不當使用導致該物之所有人遭受相當損失，則所有人得提出下列任一要求：

a） 向法院聲請消滅用益權；

b） 要求交回該物；

c） 要求採取第一千三百九十六條所指之措施。

二、在上款b項所指之情況下，所有人有義務每年在用益物之所得中，扣除有關開支及因其管理用益物而應收取之報酬後，將剩餘之所得支付予用益權人。

三、用益權人之債權人得參與有關程序，以保全其權利；為此，該等債權人得就有關損害負起責任及提供足夠之擔保。

四、法官須衡量侵害事實之嚴重性及其所造成之損失，以決定採取最為適當之措施。

第一千四百零四條
（在第三人達至特定年齡時終止之用益權）

給予某人之用益權係在第三人達至特定年齡時終止者，即使該第三人在達至此年齡前死亡，該用益權仍按預訂之年期存續，但用益權僅因該人之生存而給予者除外。

第一千四百零五條
（解除負擔之取得時效）

一、所有人僅在曾提出反對行使用益權之情況下，方可透過取得時效而解除房地產之用益權負擔。

二、完成取得時效所需之期間僅自所有人提出上述反對時起計。

第一千四百零六條
（用益物或用益權利部分失去及用益物之轉變）

一、用益物或用益權利僅部分失去時，就其餘下之部分仍繼續存在用益權。

二、用益物轉變為仍具有價值之另一物時，即使具有不同之經濟用途，上款之規定亦適用之。

第一千四百零七條
（樓宇之損毀）

一、如就某都市房屋設定用益權，且該房屋基於任何原因而損毀，則用益權人對有關土地及該房屋剩下之材料享有收益權。

二、然而，如所有人在用益權之存續期內將有關土地及材料價額之利息支付予用益權人，即可利用該土地及材料重建房屋。

三、如就某農用房地產設定用益權，而損毀之房屋為該房地產之一部分，則亦適用以上兩款之規定。

第一千四百零八條
（損害賠償）

一、如用益物或用益權利失去、毀損或價值減少，而所有人有權收取損害賠償，則用益權轉以該損害賠償為標的。

二、上款之規定，適用於因物或權利被徵收或徵用而生之損害賠償，亦適用於因地上權消滅而應有之損害賠償以及其他類似情況。

第一千四百零九條
（損毀之用益物之保險）

一、如用益權人曾為用益物投保或曾為已投之保險支付保費，則用益權轉以承保人應作之賠償為標的。

二、如用益權之標的為一樓宇，所有人得重建之，在此情況下，用益權轉以新樓宇為標的；然而，如重建之開支金額高於所收取之損害賠償，則用益權人之權利須按損害賠償

在重建開支中所占之比例確定之。

三、如保費由所有人支付，則應收取之損害賠償全歸於所有人。

第一千四百一十條
（用益物之返還）

用益權終止後，用益權人應返還用益物予所有人，但不影響有關可消耗物之規定之適用，且如屬可主張留置權之情況，則用益權人可不作出上述返還。

第二章 使用權及居住權

第一千四百一十一條
（概念）

一、使用權係指權利人及其親屬得在本身需要之限度內使用他人之特定物及收取有關孳息之權能。

二、涉及住房之使用權，稱為居住權。

第一千四百一十二條
（設定、消滅及制度）

一、使用權及居住權之設定及消滅，與用益權之設定及消滅之方式相同，但不影響第一千二百一十八條第一款ｂ項及下款規定之適用。

二、使用權及居住權，不得在其受益人死後繼續維持。

三、使用權及居住權受其設定依據規範；如在設定依據中無規定或無足夠之規定，則應遵守以下數條之規定。

第一千四百一十三條
（親屬範圍）

一、使用權人或居住權人之親屬，僅包括配偶、受權利人扶養之子女、以及其他應由權利人扶養之血親。

二、為着上款規定之效力，與權利人有事實婚關係之人，以及基於為權利人服務或為本條所指之人服務而與權利人一起生活之人，均等同於權利人之親屬。

第一千四百一十四條
（權利之不可移轉性）

使用權人及居住權人均不得將其權利轉予他人或出租予他人，亦不得以任何方式在其權利上設定負擔。

第一千四百一十五條
（因使用及居住而生之義務）

一、如使用權人收取房地產之全部孳息或占用整幢樓宇，則須如同用益權人般負責一般修補、承擔管理開支、稅捐及按年支付之負擔。

二、如使用權人僅收取部分孳息或僅占用樓宇之一部分，則須按其收益比例，承擔上款所指之開支。

第一千四百一十六條
（規範用益權之規定之適用）

規範用益權之規定，如符合使用權及居住權之性質，則適用於使用權及居住權。

第四編 地上權

第一章 一般規定

第一千四百一十七條
（概念）

地上權係指在他人土地上建造工作物之權能，又或永久或在一段期間內保留工作物之權能。

第一千四百一十八條
（標的）

一、地上權之範圍，得包括部分非屬建造工作物所需占用之土地，只要該部分之土地有助於對該工作物之使用。

二、地上權得以在地上或地下建造或保留工作物為標的。

第一千四百一十九條
（屬分層所有權制度之工作物）

一、地上權得以屬分層所有權制度之樓宇或樓宇群之建造為標的，但須符合設定此種所有權之專有條件。

二、在上款所指之情況下，地上權之設定須具永久性，且不得受第一千四百二十七條第二款所指之訂定約束。

三、建造完成後，在分層建築物之所有人之間及在該等所有人與第三人之關係中，即適用分層所有權制度；但在分層建築物之所有人與土地所有人之關係中，則適用具有上款之特別規定之地上權制度。

四、如須對土地所有人支付年金，則由分層建築物之管理機關負責向分層建築物之每一所有人收取按其獨立單位所占比例而應分擔之年金部分，並負責支付該年金。

第一千四百二十條
（在他人樓宇上進行建造之權利）

上條之規定，以及本編之其他規定，經作出必要配合後，適用於在他人樓宇上進行建造之權利。

第二章 地上權之設定

第一千四百二十一條
（一般原則）

地上權得透過合同、遺囑或取得時效而設定，亦得因轉讓現有工作物但不轉讓土地而產生。

第一千四百二十二條
（地役權）

一、地上權之設定，導致為工作物之使用及收益所必需之地役權亦被設定；在設定地上權之有關憑證中未指定行使地役權之地點及其他條件者，依協議定出，無協議時，則由法院定出。

二、僅在設定地上權時，屬其標的之房地產已屬被包圍者，方可在第三人之房地產上強制設定通行地役權*。

* 修改表述 - 請查閱：第27/2024號法律

第三章 地上權人及所有人之權利及負擔

第一千四百二十三條
（報酬）

一、在設定地上權之行為中，所有人及地上權人得約定由地上權人向所有人作出單一次支付作為報酬，又或永久或以有期限之方式支付一定之年金作為報酬。

二、即使地上權屬永久設定，仍得以有期限之方式支付年金。

三、上述支付必須以金錢為之。

第一千四百二十四條
（年金之支付）

一、第一千三百七十九條第一款至第四款之規定，經作出必要配合後，適用於年金之支付。

二、如地上權人為兩人或兩人以上，但不屬第一千四百一十九條及第一千四百二十條所指之情況，或土地所有人為兩人或兩人以上者，於共同擁有權利之關係存續期間就年金之支付適用連帶之債之制度。

第一千四百二十五條
（房地產之收益）

一、工作物尚未開始建造時，土地整體之使用權及收益權均屬於土地所有人；然而，土地所有人不得阻止該建造工作之進行，亦不得增加其負擔。

二、即使建造工作已完成，視乎設定地上權之目的係在地上建造工作物或在地下建造工作物而定，土地所有人仍分別享有地下或地上之使用權及收益權；然而，土地所有人須就因其利用土地而對地上權人造成之損害承擔責任。

第一千四百二十六條
（權利之可移轉性）

地上權及土地所有權均得透過生前行為移轉或死因移轉。

第四章 地上權之消滅

第一千四百二十七條
（消滅之情況）

一、地上權因下列任一事實而消滅：

a） 地上權人未在原定之期間內，或在無定出期間之情況下未在七年內完成工作物；

b） 工作物已損毀者，地上權人未在損毀時起計之上述期間內重建工作物；

c） 地上權定有存續期者，其期間屆滿；

d） 地上權及所有權歸於同一人；

e） 因取得時效而解除在房地產上之地上權負擔；

f） 土地滅失或不能使用；

g） 公用徵收。

二、在設定憑證中，亦得訂定地上權因工作物損毀或因任何解除條件成就而消滅。

三、就第一款ａ項及ｂ項所規定之地上權消滅之情況，適用時效之規定。

四、就第一款ｅ項所規定之地上權消滅之情況，適用經作出必要配合之第一千四百零五條之規定。

第一千四百二十八條
（年金之欠付）

一、地上權人在十五年內不支付年金者，其支付年金之義務即告消滅；然而，地上權人並不取得土地之所有權，除非對其有利之取得時效已完成。

二、就支付年金義務之消滅，適用有關時效之規定。

第一千四百二十九條
（因期間屆滿之消滅）

一、地上權定有期間者，期間一經屆滿，土地所有人即取得工作物之所有權。

二、除另有訂定外，地上權人在上述情況下有權收取按不當得利規則而計得之賠償。

三、地上權人須就其在工作物上故意造成之毀損負責；地上權人無權因返還工作物而收取任何賠償時，亦須就其過錯所造成之一切毀損負責。

第一千四百三十條
（在地上權上設定之物權之消滅）

一、地上權因原定期間屆滿而消滅時，由地上權人為第三人之利益而設定之用益物權或擔保物權即告消滅。

二、然而，如地上權人按上條之規定有權收取賠償，則上述之用益物權或擔保物權各按其有關規定轉移至該賠償上。

第一千四百三十一條
（由所有人設定之物權）

所有人就土地所設定之物權之範圍，延伸至按第一千四百二十九條之規定而取得之工作物。

第一千四百三十二條
（物權之繼續存在）

如永久之地上權消滅，或定有期間之地上權在存續期屆滿前消滅，則在該地上權上或在土地上設定之物權，分別構成在原有之兩個部分上之負擔，如同地上權未消滅一般；但不影響在期間屆滿時以上各條規定之立即適用。

第一千四百三十三條
（因徵收之消滅）

地上權因公用徵收而消滅者，各權利人均有權按其權利之價額取得有關賠償之相應部分。

第五編 地役權

第一章 一般規定

第一千四百三十四條
（概念）

地役係指在一房地產上設定之負擔，旨在為另一房地產提供專有利益，即使兩個房地產屬於同一主人；負擔地役之房地產稱為供役地，受益之房地產稱為需役地。

第一千四百三十五條
（內容）

凡可被需役地享用之任何利益，均可成為地役權之標的，即使該利益只屬將來或偶然存在，且不增加需役地之價值者亦然。

第一千四百三十六條
（地役權之不可分離）

一、除法律規定之例外情況外，地役權不得與其所涉及之需役地及供役地分離。

二、將地役權本身之利益賦予其他房地產，即導致新地役權之設定及舊地役權之消滅。

第一千四百三十七條
（地役權之不可分割）

地役權不可分割：如供役地被數名主人分割，則分割後之每部分即負有在分割前本身所負擔之地役部分；如需役地被分割，則每名共同權利人均有權在無任何更改或變更下行使地役權。

第二章 地役權之設定

第一千四百三十八條
（一般原則）

一、地役權之設定得透過合同、遺囑、取得時效或前所有人之指定而為之。

二、未自願設定本法典所規定之法定地役權時，得透過司法判決設定之。

第一千四百三十九條
（因取得時效而設定）

一、非表見之地役權，不得因取得時效而被設定；但占有屬有依據，且係從供役地所有人取得者除外。

二、凡屬無可見及持久之標記顯示之地役權，均視為非表見之地役權。

第一千四百四十條
（因前所有人之指定而設定）

在屬同一物主之兩房地產或屬同一房地產之兩部分上，均存在或於其一存在可見及持久之一項或多項標記，顯示出其一房地產供役予另一房地產或房地產之某部分供役予另一部分時，如該兩房地產或同一房地產之兩部分之所有權，基於有關共有人對共有物進行分割或基於財產分割而分離，則該等標記視為地役權之證明；但利害關係人在劃分財產時已在有關文件上作出另一意思表示或在司法裁判中另有指定者除外。

第三章 法定地役權

第一節 法定通行地役權

第一千四百四十一條
（有利於被包圍房地產之地役權）

一、房地產之所有人，如其房地產無通道通往公共道路，又或必須在極度不便或耗費巨大開支之情況下方可設立通道通往公共道路，則有權要求在相鄰之農用房地產上設定通行地役權，又或在無相鄰之農用房地產時，於作為相鄰都市房地產之附屬部分之土地上設定通行地役權。

二、土地所有人，經自己土地或他人土地仍無足夠之通道通往公共道路者，亦享有上款所指之權能。

第一千四百四十二條
（排除地役權之可能性）

一、有圍牆之農用房地產之所有人，及都市房地產之所有人，得以合理價額取得被包圍之房地產而免負容許通行之負擔。

二、就價金之定出不能達成協議者，依司法程序定出之；如有兩名或兩名以上之所有人有意取得有關房地產，則由各人出價競逐，而超出原定價格之金額歸轉讓人所有。

第一千四百四十三條
（自願受包圍）

一、所有人在無合理原因下造成其房地產絕對或相對被包圍者，僅得透過支付加重之賠償，方可設定通行地役權。

二、定出加重之賠償額係按所有人過錯之程度為之，但以正常賠償額之三倍為限。

第一千四百四十四條
（設定地役權之地點）

通行應在受損較少之房地產上為之，且應以對供役地造成較小不便之方式及在對供役地造成較小不便之地點為之。

第一千四百四十五條
（損害賠償）

通行地役權之設定，導致有義務就因此而造成之損失給予相應之賠償。

第一千四百四十六條

（被包圍之房地產轉讓之優先權）

一、基於任何設定依據而附有法定通行地役權負擔之房地產，其所有人在需役地出賣或用作代物清償之情況下擁有優先權。

二、第四百一十條至第四百一十二條及第一千三百零九條之規定，適用於上述情況。

三、如有兩名或兩名以上之行使優先權之人，則由該等人出價競逐，而超出原定價格之金額歸轉讓人所有。

第二節 水之法定地役權

第一千四百四十七條
（攔截水之法定地役權）

有權使用在他人房地產內、屬第一千二百八十八條及第一千二百八十九條所指之水之房地產所有人或工業企業之主人，得在該他人房地產內進行阻攔及分流該水之必要工程，但須就所造成之損失支付相應之賠償。

第一千四百四十八條
（引水道之法定地役權）

一、任何人可為農業或工業之用水或為家庭之用水，在地下或地面修建渠道，以便經過他人之農用房地產引導其有權使用第一千二百八十八條及第一千二百八十九條所指之水，只要該等房地產並非與住房相連之小園地、花園或空地，且就工程對該等房地產所造成之損害支付賠償；如屬有圍牆之農用房地產，則僅在該引水道係在地下建造時，方須負擔該地役。

二、供役地之所有人，隨時有權就因水之滲入、湧出或該等引水工作物之毀損而造成之損失取得損害賠償。

三、引水道之類型、走向及形狀，對需役地應為最適合且對供役地應造成最少負擔者。

四、透過引水道所引之水超過其所有人之需要時，如供役地之所有人欲使用剩餘部分之水，則可隨時獲給予該部分用水，但須預先支付賠償，以及按將水引致欲使用之分流地點所付出之費用比例，支付有關份額。

第一千四百四十九條
（排水之法定地役權）

一、在出現下列任一情況時，容許強制設定排放第一千二百八十八條及第一千二百八十九條所指之水之地役權，但須預先就造成之損失給予賠償：

a） 如為農業或工業用水之目的，以人工方式在某一房地產內開發水或由其他房地產引水至該房地產；

b） 如欲將水之自然流向改變為某特定方向；

c） 涉及以任何方式將房地產之水抽乾而得之水。

二、對負有排水地役權負擔之所有人，適用第一千二百九十三條之規定。

三、確定損害賠償金額時，應計算供役地因按上款規定使用水而獲得利益之價值；如屬第一款b項之情況，應考慮已因自然流水而造成之損失。

四、可附引水道法定地役權負擔之房地產，方受排水地役權之約束。

第四章 地役權之行使

第一千四百五十條
（行使之方式）

有關地役權之覆蓋範圍及行使，受其設定依據規範；如在設定依據中無足夠之規定，則應遵守下列各條之規定。

第一千四百五十一條

（地役權之覆蓋範圍）

一、地役權包括一切為其使用及保存所需之範圍。

二、對地役權之覆蓋範圍或行使方式有疑問時，地役權視為以滿足需役地之正常及可預見之需要，以及對供役地造成較少損失之方式設定。

第一千四百五十二條
（在供役地進行之工程）

一、需役地所有人得在上條所賦予之權能範圍內，在供役地進行工程，但以不加重地役負擔為限。

二、工程應以對供役地所有人最方便之時間及方式進行。

第一千四百五十三條
（工程之負擔）

一、工程費用由需役地所有人負擔，但已約定其他制度者除外。

二、如有數幅需役地，則各所有人均有義務按其在地役權上所獲取之利益比例支付工程開支；且僅在為其他所有人之利益而放棄地役權時，方得免除該負擔。

三、如供役地所有人亦從地役得益，則有義務按上款所定之方式承擔費用。

四、如供役地所有人有義務負擔工程費用，則該所有人僅在放棄其所有權而將之移轉予需役地所有人時，方可免除該項負擔，如地役權僅對房地產中之一部分構成負擔，則該放棄得以該部分為限；如需役地所有人拒絕接受供役地所有人之放棄，則需役地所有人不得免除工程費用之負擔。

第一千四百五十四條
（地役權之改變）

一、供役地所有人不得妨礙地役權之行使，但得隨時要求將之轉移至有別於原來所定之地點或其他房地產上，只要該轉移既對供役地所有人有利又不損害需役地所有人之利益，且供役地所有人支付有關費用；如獲得第三人同意，則可將地役轉移至該人之房地產上。

二、地役之轉移亦得應需役地所有人之請求及由其負擔費用而作出，只要該轉移對需役地所有人有利且不損害供役地之所有人。

三、只要符合以上兩款所指之要件，行使地役權之方式及時間亦得應供役地或需役地之所有人之要求而改變。

四、本條所賦予之權能不得放棄，亦不得受法律行為限制。

第五章 地役權之消滅

第一千四百五十五條
（消滅之情況）

一、地役權因下列任一事實而消滅：

a） 不論任何原因，在十五年內未予使用；

b） 因取得時效而解除在房地產上之地役負擔；

c） 放棄；

d） 地役權定有存續期者，其期間屆滿。

二、對於因取得時效而設定之地役權，如顯示需役地不需要該地役權，則由法院應供役地所有人之聲請，宣告該地役權消滅。

三、不論法定地役權之設定依據為何，上款之規定適用於法定地役權；如曾作出損害賠償，則須按有關情況予以全部或部分返還。

四、對第一款b項所指之地役權消滅之情況，適用經作出必要配合之第一千四百零五條之規定。

五、第一款c項所指之放棄，無須供役地所有人接受；然而，如在期間屆滿前作出放棄，則在需役地上擁有所有權以外之其他物權之人仍如同地役權未消滅一般，在其正常期間屆滿之前繼續享有該地役權之利益。

第一千四百五十六條
（引致地役權因不使用而消滅之期間之起始）

一、引致地役權因不使用而消滅之期間，由停止使用地役權時起計；如屬無須透過人為事實而行使之地役權，則該期間由阻礙地役權行使之某一事實出現時起計。

二、如屬間歇行使之地役權，則有關期間由可以行使而不再次行使之日起計。

三、如需役地屬於數名所有人，則其中一名所有人行使地役權即導致其他所有人之地役權不消滅。

第一千四百五十七條
（不能行使）

在第一千四百五十五條第一款a項所指之期間尚未屆滿時，地役權之不能行使不導致其消滅。

第一千四百五十八條
（部分行使）

即使需役地所有人僅利用地役權固有利益中之一部分，亦視為行使全部地役權。

第一千四百五十九條
（不同時期之行使）

行使地役權之時期有別於有關依據之規定時，地役權仍可因不使用而消滅，但不影響因

取得時效而取得新地役權之可能性。

第一千四百六十條
（用益權人設定之地役權）

用益權人設定之地役權不因用益權之終止而消滅。

本作品來自澳門法典，依據《第43/99/M號法令》第六條，不受著作權保護。

Public domainPublic domainfalsefalse