

司法考试物权法考点精析(三) PDF转换可能丢失图片或格式  
，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/248/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8F\\_B8\\_E6\\_B3\\_95\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_c36\\_248549.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/248/2021_2022__E5_8F_B8_E6_B3_95_E8_80_83_E8_c36_248549.htm) 地役权一、考点说明

《物权法》首次规定了取得地役权应当采取书面形式订立地役权合同及地役权登记效力。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

二、理论分析 地役权是以他人土地供自己土地便利而使用的权利。

(一)设立地役权的形式：应当采取书面形式订立地役权合同。

(二)地役权登记效力：当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

(三)地役权的期限：地役权的期限由当事人约定，但不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权剩余的期限。

(四)土地所有权人享有地役权或者负担地役权的，设立土地承包经营权、宅基地使用权时，该土地承包经营权人、宅基地使用权人继续享有或者负担已设立的地役权。

(五)地役权的效力

- 1、地役权自地役权合同生效时设立。
- 2、土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的，未经上述用益物权人同意，土地所有权人不得设立地役权。
- 3、地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等转让的，地役权一并转让，但合同另有约定的除外。

(六)地役权的抵押：地役权不得单独抵押。土地承包经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。

(七)地役权的变动：1、需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享

有地役权。2、供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有约束力。三、例题解析 [例题] 李甲购买了一套临河三层高档别墅，为了能够保证欣赏到远处的风景，与相邻土地的使用权人张乙约定：张乙保证该块土地上不会修建高于三层的建筑，作为补偿，李甲每年向张乙支付5000元。双方签订了书面协议，李甲如约给付了当年的款项。半年后，张乙因工作调动，将自有房屋和该块土地使用权出售给王丙，因怕影响出售价格故并未告知其与李甲的协议。王丙随后在该块土地上建造了一幢七层大楼，不仅完全遮挡了李甲眺望河滨的角度，甚至妨碍了李甲房屋的正常采光。李甲要求王丙给予补偿，请问李甲的以下主张，哪些是不能得到支持的？( ) A.李甲对该块土地享有地役权 B.根据李甲与张乙设定的地役权，该块土地上不能修建高于三层的建筑，该地役权设定在先，王丙的所有权也要受其限制 C.根据地役权的内容，王丙影响李甲的“眺望风景权”，应当予以补偿 D.根据相邻关系的原则，王丙影响李甲房屋正常采光应当予以补偿 [答案]ABC [解析]该题主要考查地役权与相邻关系两个概念各自的定义、特征与关系，关键要对地役权的内容和我国现有法律规定加以理解。地役权，是大陆法系《物权法》中一项重要的他物权，指土地所有人、土地使用权人、农村土地承包经营权人、宅基地使用权人为使用自己土地的便利而使用他人土地的权利。地役权与相邻关系的区别主要在于：(1)产生基础不同，相邻关系为了方便所有权的行使，由法律规定的对他人所有权的限制，地役权是依据双方自愿达成的供役和需役的协议所产生的；(2)是否有偿，相

邻关系作为法律规定的所有权人应当承受的负担，不存在补偿的问题，而地役权作为当事人意思自治的产物，可以是有偿的，也可能是无偿的；(3)对抗效力不同。相邻关系产生于不动产位置上的相邻，不管不动产所有权转移与否，新的所有权人都要受相邻关系规则的约束，而约定的地役权如果未向登记机关申请登记，不得对抗善意第三人。需要注意的是，我国法律只规定了相邻关系，并未规定地役权，因此，本案中李甲和张乙的约定只能适用《合同法》的规定。根据债权的相对性原理，李甲和张乙签订的合同不能对抗善意不知情的王丙，李甲无权向王丙主张自己与张乙签订的合同中的权利。故选项A、B、C均错误，不能得到法律的支持。不过，李甲的房屋与王丙土地相邻，《民法通则》第83条规定：“不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。”故王丙和李甲之间虽然没有合同法律关系，但由于二者不动产的相邻，王丙在进行房屋建设时应当考虑到邻居李甲的采光问题，对于已经给李甲造成的损失，如要求排除妨碍代价过大，应当给予适当补偿，选项D正确。需要注意的是，李甲只能就采光受影响的部分向王丙主张赔偿损失，关于张乙违反约定导致不能眺望风景，则只能依据合同向张乙追究其违约责任。[注意](1)我国现行法律中无地役权相关规定，依据物权法定原则，当事人自行约定的地役权只能视为合同法律关系，不能对抗第三人。(2)相邻关系不是一种独立的所有权、用益物权或担保物权制度，而是相邻各方在对各自所有或使用的不动产

行使所有权或使用权时，相互间应当依法给予方便或接受限制而发生的权利义务关系。对此我国《民法通则》仅有一条规定，《民通意见》第98条至103条对相邻关系作了进一步的细化和明确，具体判断标准应结合具体案例情况加以分析。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)