

05民法新增知识点补充:地役权 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/482/2021_2022_05_E6_B0_91_E6_B3_95_E6_96_c36_482086.htm（一）概念 地役权，是为

实现自己土地的利益，依照合同使用他人土地的权利。“役”是使用的意思。该制度在大陆法系由来已久，但我国解放后一直未建立该制度。地役权涉及“供需”两块土地。地役权人的地称为“需役地”，被使用、利用的地称为“供役地”。两块地不一定紧密相连，中间即使有第三人的土地，也可成立地役权。

1-1下列观点是正确的：A. 地役权是物权B. 地役权是他物权C. 地役权是用益物权D. 地役权是从物权E. 地役权是有期限物权??应当选择ABCDE1- 2下列观点是正确的：A.

地役权具有从属性B. 地役权具有不可分性C. 地役权不得单独转让、抵押、出租D. 地役权依照合同设立??应当选择ABCD

。1- 3下列观点是正确的：A. 地役权是从物权B. 留置权是从物权C. 抵押权是从物权D. 质权是从物权??应当选择ABCD。1. 地

役权是物权、他物权、用益物权地役权一经登记，得对抗任何人，为物权；地役权为在他人土地上的权利，因此为他物权；地役权以利用他人土地为内容，为用益物权。2.设立地役权，应当订立书面合同也就是说，约定地役权的合同，是要式合同。地役权未经登记，不具有对世的效力（见05民法课堂笔记9-7）。

3. 地役权是为了实现自己土地的利益而与他人设立例如，为了通行的方便，在他人的土地上开辟一条近道，直达自己的土地，就可采取设定地役权的方式。另外，为了己方土地取水、排水、通风、采光、铺设管线等需要，也可采此方式。4. 地役权具有从属性地役权的从属性，指地

役权从属于需役地的所有权或使用权，为从物权。（1）从积极的方面而言，地役权的从属性主要体现为：1）当需役地让与（我国土地所有权不能采用民法方式让与，以下所说让与，结合我国实际情况应为使用权让与）他人时，即使未约定是否移转地役权，该地役权也当然随土地的转移而转移。2）另当需役地所有人或使用权人将该地使用权设定抵押权时，抵押权的效力当然及于地役权。3）需役地上被设定地上权时，地上权人（如建设用地使用权人、土地承包经营权人等）也有权行使地役权，除非有特别的约定。1-4甲为在A地上采光方便，与乙在B地上设定地役权，约定乙不得在B地上修建二层以上建筑，并办理了登记。后甲将A地转让给丙，乙在B地上修建三层小楼，丙遂请求乙去除一层，遭到乙的拒绝。乙认为：地役权乃他与甲设定，旁人不得享有。??地役权与需役地共存亡，需役地既已转移至丙，为需役地所设定的地役权也当然转移至丙，这无需另行约定。所以丙的主张应予支持，乙的主张不成立。1-5甲为在A地上通行车辆方便，与乙在B地上设定通行地役权，并予登记。后甲在A地为丙设定地上权，丙驾车进出A地，从B地通行，受到乙的阻拦。??乙不应阻拦。丙的地上权以使用需役地为目的，而需役地被设定了一项对于供役地的地役权，故需役地的地上权人乃当然得行使地役权。（2）从消极方面而言，地役权的从属性体现为：1）地役权与需役地不能分开让与，这样：第一，需役地所有人不得自己保留需役地，而将地役权单独让与他人。土地承包经营权、建设用地使用权等依法转让的，地役权一并转让。第二：他也不得将需役地让与他人，而自己保留地役权；第三：他更不得将需役地和地役权分别让与给不同的人

。2) 地役权不能与需役地分离，而单独成为其他权利的标的物，例如地役权不能单独被设定抵押。

5. 地役权具有不可分性

地役权的不可分性，指地役权存在于需役地和供役地的全部，不能分割为各个部分或者仅仅以一部分而存在。即使供役地或需役地被分割，地役权在被实际分割后的需役地和供役地的各个部分上仍然存在。

1-6甲为A地取水方便，与乙在B地设定了一项取水地役权，后甲将A地一分为二，分别卖给了丙、丁，并办妥了登记；乙因欠债不还，他所有的B地被分割并分别拍卖给戊、己，并办妥登记。丙、丁到B地取水，遭到戊、己的阻拦。

??需役地虽被分割为不同部分，但因地役权的不可分性，新的权利人丙、丁得在B地上行使取水地役权；原供役地的新的权利人戊、己，也因地役权的不可分性，而不得阻止丙、丁行使取水地役权。下面两点须注意：第一，土地承包经营权人、建设用地使用权人享有地役权的，土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，受让人同时享有地役权。第二，被利用的土地上设立土地承包经营权、建设用地使用权的，土地承包经营权、建设用地使用权部分转让时，地役权对受让人具有约束力。

6.地役权不同于相邻权，二者承担着不同的功能（参见05民法课堂笔记9-6）容易与地役权产生混淆的是相邻权，区分二者，要注意以下几点：

（1）相邻权是为了使自己的不动产物权得到正常的行使，而对相邻方提出提供便利的最低要求，是对他人权利的最低限制。因此，相邻权是己方权利内容的有限扩展，但并不成为一项独立的权利；而地役权则超过了此限度，未必是为了满足己方行使权利的最低要求，而是为了使己方能够获得更大的利益，故并不意味着不提供这种便利，己方权利就无法行

使。因此地役权并不附随于不动产物权而自然产生，需要另行设定，为一项独立的用益物权。（2）相邻权是禁止侵害的权利（消极地禁止）；地役权是利用他人土地的权利（积极地利用）。（3）在自己的地界上行事，影响他人的利益，是相邻权的问题；在他人的地界上行事，实现自己的利益，是地役权的问题。（4）相邻权不必约定，依法自然产生；地役权必须通过约定，否则无此权利，并且不经登记，不得产生或对抗受让供役地的第三人。1-7甲所有的土地被乙所有的土地包围，长期以来，甲自乙地通行的道路是一条弯曲的小路。现甲新购一辆大卡车，欲从乙地新开一条宽阔直道，问：能否不经乙的同意而径自为之？??甲在乙所有之地从历史形成的小道上通行，符合民法关于相邻关系的规定，是他的法定权利；但是，超过该限度，则需要另行设定通行地役权，否则甲不能擅自改变、拓宽历史形成的通道。（二）地役权的取得1-8关于地役权的取得，下列表述是正确的：A. 可以通过订立合同取得B. 可以通过继承取得C. 可以通过地役权的抵押取得D. 可以因取得时效完成而取得??应当选择ABD（我国目前没有取得时效制度）地役权可以通过法律行为而取得，例如通过订立合同设定地役权、让与地役权（不能单独让与）。另外，地役权也可因法律行为之外的事实而取得，例如取得时效、继承。对于需役一方而言，可以是需役地的所有权人、地上权人、典权人等。地役权人，可以是土地所有权人，也可以是土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利人。（三）地役权的内容1. 地役权人的主要权利义务包括：（1）按照约定的范围和目的利用供役地的权利；（2）从事必要的附属行为及建造必要的设施的权利；（3）

地役权设定若为有偿的，地役权人负有支付租金的义务；（4）维持所建造的必要设施的义务。2. 供役地人的权利义务包括：（1）有偿的，有租金请求权；（2）享有使用附属设施的权利并适当分担维护费用的义务；（3）容忍供役地上的负担的义务；（4）不妨害地役权人行使权利的义务。（四）消灭 传统地役权的消灭事由主要有：1. 地役权设定的期限届满或者约定的消灭事由发生；2. 地役权的抛弃。3. 地役权的混同。4. 土地被征收。5. 被利用土地因自然变化不能实现地役权目的。6. 被利用土地或者利用他人土地的土地灭失的。7. 解除。 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