

「민사법전」

[법률 제91/2015/QH13호, 2015.11.24., 개정]

원문	번역문
<p style="text-align: center;">Chương XII CHIẾM HỮU</p> <p>Điều 179. Khái niệm chiếm hữu</p> <p>1. Chiếm hữu là việc chủ thể nắm giữ, chi phối tài sản một cách trực tiếp hoặc gián tiếp như chủ thể có quyền đối với tài sản.</p> <p>2. Chiếm hữu bao gồm chiếm hữu của chủ sở hữu và chiếm hữu của người không phải là chủ sở hữu.</p> <p>Việc chiếm hữu của người không phải là chủ sở hữu không thể là căn cứ xác lập quyền sở hữu, trừ trường hợp quy định tại các điều 228, 229, 230, 231, 232, 233 và 236 của Bộ luật này.</p> <p>Điều 180. Chiếm hữu ngay tình</p> <p>Chiếm hữu ngay tình là việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có</p>	<p style="text-align: center;">제12장 점유</p> <p>제179조 점유의 개념</p> <p>1. 점유란 주체가 재산에 대한 권리를 가진 주체처럼 재산을 직접 또는 간접적으로 보유, 지배하는 것을 말한다.</p> <p>2. 점유는 소유자의 점유와 소유자가 아닌 자의 점유를 포함한다.</p> <p>이 법전의 제228조, 제229조, 제230조, 제231조, 제232조, 제233조 및 제236조에서 규정하는 경우를 제외하고, 소유자가 아닌 자의 점유는 소유권 확립의 근거가 될 수 없다.</p> <p>제180조 선의의 점유</p> <p>선의의 점유란 점유자가 자신이 점유하고 있는 재산에 대한 권리</p>

căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu.

Điều 181. Chiếm hữu không ngay tình

Chiếm hữu không ngay tình là việc chiếm hữu mà người chiếm hữu biết hoặc phải biết rằng mình không có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu.

Điều 182. Chiếm hữu liên tục

1. Chiếm hữu liên tục là việc chiếm hữu được thực hiện trong một khoảng thời gian mà không có tranh chấp về quyền đối với tài sản đó hoặc có tranh chấp nhưng chưa được giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, kể cả khi tài sản được giao cho người khác chiếm hữu.

2. Việc chiếm hữu không liên tục không được coi là căn cứ để suy đoán về tình trạng và quyền của người chiếm hữu được quy định tại Điều 184 của Bộ luật này.

Điều 183. Chiếm hữu công khai

1. Chiếm hữu công khai là việc chiếm hữu được thực hiện một

cách mà người chiếm hữu tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu. Căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu là việc chiếm hữu công khai, liên tục, không ngay tình.

제181조 선의가 아닌 점유

선의가 아닌 점유란 점유자가 자신이 점유하고 있는 재산에 대한 권리가 없음을 알거나 알 수 있는 점유를 말한다.

제182조 계속점유

1. 계속점유란 해당 재산에 대한 권리의 분쟁이 없거나, 분쟁이 있더라도 법원 또는 관할 국가 기관의 법률 효력이 있는 판결, 결정으로는 아직 해결되지 않고 일정 기간 동안 실현되는 점유를 말하며, 점유를 목적으로 타인에게 재산이 인도되는 경우도 포함한다.

2. 비계속점유는 이 법전의 제 184조에 규정된 점유자의 상황 및 권리에 관한 추정의 근거로 볼 수 없다.

제183조 공개점유

1. 공개점유란 점유가 명백하고 숨김없는 방식으로 실현되고, 점

cách minh bạch, không giấu giếm; tài sản đang chiếm hữu được sử dụng theo tính năng, công dụng và được người chiếm hữu bảo quản, giữ gìn như tài sản của chính mình.

2. Việc chiếm hữu không công khai không được coi là căn cứ để suy đoán về tình trạng và quyền của người chiếm hữu được quy định tại Điều 184 của Bộ luật này.

Điều 184. Suy đoán về tình trạng và quyền của người chiếm hữu

1. Người chiếm hữu được suy đoán là ngay tình; người nào cho rằng người chiếm hữu không ngay tình thì phải chứng minh.

2. Trường hợp có tranh chấp về quyền đối với tài sản thì người chiếm hữu được suy đoán là người có quyền đó. Người có tranh chấp với người chiếm hữu phải chứng minh về việc người chiếm hữu không có quyền.

3. Người chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai được áp dụng thời hiệu hưởng quyền và được hưởng hoa lợi, lợi tức mà tài sản mang lại theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan.

유하고 있는 재산이 성능, 용도에 따라 사용되며 점유자 자신의 재산처럼 보관, 유지되는 점유를 말한다.

2. 비공개점유는 이 법전의 제 184조에 규정된 점유자의 상황 및 권리에 관한 추정의 근거로 볼 수 없다.

제184조 점유자의 상황 및 권리에 관한 추정

1. 점유자는 선의로 추정되며, 점유자를 선의가 아닌 점유자로 추정하는 누구든지 그 사실을 증명하여야 한다.

2. 재산에 대한 권리의 분쟁이 발생하는 경우에는 점유자가 해당 권리가 있는 자로 추정된다. 점유자와의 분쟁이 있는 자는 점유자에게 권리가 없음을 증명하여야 한다.

3. 선의, 계속, 공개 점유자에게는 이 법전과 기타 관련 법률 규정에 따라 권리를 향유할 수 있는 시효가 적용되며, 재산으로부터 나오는 소득, 이자를 받을 수 있다.

Điều 185. Bảo vệ việc chiếm hữu
 Trường hợp việc chiếm hữu bị người khác xâm phạm thì người chiếm hữu có quyền yêu cầu người có hành vi xâm phạm phải chấm dứt hành vi, khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại hoặc yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi, khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại.

**Chương XIV
 QUYỀN KHÁC ĐỐI VỚI
 TÀI SẢN**

**Mục 2 QUYỀN HƯỞNG
 DỤNG**

Điều 257. Quyền hưởng dụng
 Quyền hưởng dụng là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định.

Điều 258. Căn cứ xác lập quyền hưởng dụng
 Quyền hưởng dụng được xác lập

제185조 점유의 보호
 점유가 타인에 의하여 침범된 경우에 점유자는 침범행위를 한 자에게 행위의 중단, 원상회복, 재산 반환 및 손해배상을 하도록 요구하거나, 법원, 기타 관할 국가기관이 그 자에게 행위의 중단, 원상회복, 재산 반환 및 손해배상을 강제하도록 할 권리가 있다.

**제14장
 재산에 대한 기타 권리**

제2절 사용수익권

제257조 사용수익권
 사용수익권이란 일정 기간 동안 다른 주체의 소유권에 해당하는 재산의 용도를 개발하고 소득, 이자를 받을 수 있는 주체의 권리를 말한다.

제258조 사용수익권의 확립 근거
 사용수익권은 법률 규정, 합의 또는 유언에 의하여 확립된다.

theo quy định của luật, theo thoả thuận hoặc theo di chúc.

Điều 259. Hiệu lực của quyền hưởng dụng

Quyền hưởng dụng được xác lập từ thời điểm nhận chuyển giao tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.

Quyền hưởng dụng đã được xác lập có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

Điều 260. Thời hạn của quyền hưởng dụng

1. Thời hạn của quyền hưởng dụng do các bên thỏa thuận hoặc do luật quy định nhưng tối đa đến hết cuộc đời của người hưởng dụng đầu tiên nếu người hưởng dụng là cá nhân và đến khi pháp nhân chấm dứt tồn tại nhưng tối đa 30 năm nếu người hưởng dụng đầu tiên là pháp nhân.

2. Người hưởng dụng có quyền cho thuê quyền hưởng dụng trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 261. Quyền của người hưởng

제259조 사용수익권의 효력

사용수익권은 달리 합의하거나 관련법에서 달리 규정하는 경우를 제외하고 재산을 인수하는 시점부터 확립된다.

확립된 사용수익권은 관련법에서 달리 규정하는 경우를 제외하고 모든 개인, 법인에게 효력을 미친다.

제260조 사용수익권의 기한

1. 사용수익권의 기한은 당사자의 합의 또는 법률 규정에 의하나, 사용수익자가 개인인 경우에는 최초 사용수익자의 생명이 다하는 시점을 최대 기한으로 보며 최초 사용수익자가 법인인 경우에는 법인이 폐업하는 시점을 그 기한으로 보나 그 기한은 최대 30년으로 한다.

2. 사용수익자는 이 조 제1항에서 규정하는 기간 동안 사용수익권을 임대할 권리가 있다.

제261조 사용수익자의 권리

dụng

1. Tự mình hoặc cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng.
2. Yêu cầu chủ sở hữu tài sản thực hiện nghĩa vụ sửa chữa đối với tài sản theo quy định tại khoản 4 Điều 263 của Bộ luật này; trường hợp thực hiện nghĩa vụ thay cho chủ sở hữu tài sản thì có quyền yêu cầu chủ sở hữu tài sản hoàn trả chi phí.
3. Cho thuê quyền hưởng dụng đối với tài sản.

Điều 262. Nghĩa vụ của người hưởng dụng

1. Tiếp nhận tài sản theo hiện trạng và thực hiện đăng ký nếu luật có quy định.
2. Khai thác tài sản phù hợp với công dụng, mục đích sử dụng của tài sản.
3. Giữ gìn, bảo quản tài sản như tài sản của mình.
4. Bảo dưỡng, sửa chữa tài sản theo định kỳ để bảo đảm cho việc sử dụng bình thường; khôi phục tình trạng của tài sản và khắc phục các hậu quả xấu đối với tài sản do việc không thực hiện tốt nghĩa vụ của mình phù

1. 스스로 개발, 사용 및 사용수익권의 대상으로부터 소득, 이자를 징수하거나 타인에게 해당 권리를 허가할 권리가 있다.
2. 이 법전의 제263조제4항 규정에 의하여 재산의 소유자가 재산에 대한 수리의 의무를 이행하도록 요구하며, 재산의 소유자를 대신하여 의무를 이행하는 경우에는 재산의 소유자에게 비용의 상환을 요구할 권리가 있다.
3. 재산에 대한 사용수익권을 임대할 권리가 있다.

제262조 사용수익자의 의무

1. 법률에서 규정하는 경우에는 현재의 상태로 재산을 받아 등록 할 의무가 있다.
2. 재산의 용도, 사용 목적에 부합하도록 재산을 개발할 의무가 있다.
3. 자신의 재산처럼 재산을 유지, 보관할 의무가 있다.
4. 통상의 사용을 보증하기 위하여 정기적으로 재산을 유지, 수리하고, 재산의 보관에 관한 관습에 따르거나 기술적 요구에 부합함에 있어 자신의 의무를 제대로 이행하지 않음으로 인하여 발생하는 재산에 대한 부정

hợp với yêu cầu kỹ thuật hoặc theo tập quán về bảo quản tài sản.

5. Hoàn trả tài sản cho chủ sở hữu khi hết thời hạn hưởng dụng.

Điều 263. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản

1. Định đoạt tài sản nhưng không được làm thay đổi quyền hưởng dụng đã được xác lập.

2. Yêu cầu Tòa án truất quyền hưởng dụng trong trường hợp người hưởng dụng vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình.

3. Không được cản trở, thực hiện hành vi khác gây khó khăn hoặc xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của người hưởng dụng.

4. Thực hiện nghĩa vụ sửa chữa tài sản để bảo đảm không bị suy giảm đáng kể dẫn tới tài sản không thể sử dụng được hoặc mất toàn bộ công dụng, giá trị của tài sản.

Điều 264. Quyền hưởng hoa lợi, lợi tức

1. Người hưởng dụng có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng trong thời gian quyền này có hiệu lực.

적인 영향을 극복하고 재산의 상태를 회복할 의무가 있다.

5. 사용수익기간의 종료 시 소유자에게 재산을 반환할 의무가 있다.

제263조 재산 소유자의 권리 및 의무

1. 재산을 처분할 수 있으나, 이미 확립된 사용수익권을 변경할 수 없다.

2. 사용수익자가 자신의 의무를 중대하게 위반하는 경우에는 법원에 사용수익권을 박탈하도록 요구한다.

3. 사용수익자의 합법적 권리, 이익을 침해하거나 지장을 초래하는 기타 행위를 실현하거나 방해할 수 없다.

4. 재산이 사용될 수 없거나 재산의 용도, 가치를 전부 상실할 정도로 현저히 쇠퇴하지 않도록 보증하기 위하여 재산의 수리의무를 이행한다.

제264조 소득, 이자의 수익권

1. 사용수익자는 사용수익권이 효력을 갖는 기간 동안 해당 권리의 대상인 재산으로부터 나오는 소득, 이자에 대한 소유권을 가진다.

2. Trường hợp quyền hưởng dụng chấm dứt mà chưa đến kỳ hạn thu hoa lợi, lợi tức thì khi đến kỳ hạn thu hoa lợi, lợi tức, người hưởng dụng được hưởng giá trị của hoa lợi, lợi tức thu được tương ứng với thời gian người đó được quyền hưởng dụng.

Điều 265. Chấm dứt quyền hưởng dụng

Quyền hưởng dụng chấm dứt trong trường hợp sau đây:

1. Thời hạn của quyền hưởng dụng đã hết;
2. Theo thỏa thuận của các bên;
3. Người hưởng dụng trở thành chủ sở hữu tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng;
4. Người hưởng dụng từ bỏ hoặc không thực hiện quyền hưởng dụng trong thời hạn do luật quy định;
5. Tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng không còn;
6. Theo quyết định của Tòa án;
7. Căn cứ khác theo quy định của luật.

Điều 266. Hoàn trả tài sản khi chấm dứt quyền hưởng dụng

2. 사용수익권이 종료되었으나 소득 및 이자의 징수 기한이 도래하지 않은 경우, 사용수익자는 소득 및 이자의 징수 기한이 도래한 때에 그 자가 사용수익권을 가진 시간에 상응하여 징수된 소득 및 이자의 가치를 향유할 수 있다.

제265조 사용수익권의 종료
사용수익권은 다음의 경우에 종료된다.

1. 사용수익권의 기한이 도래한 때
2. 각 당사자의 합의에 의한 경우
3. 사용수익자가 사용수익권의 대상인 재산 소유자가 되는 경우
4. 사용수익자가 법률 규정에 의한 기간 동안 사용수익권을 행사하지 않거나 스스로 포기하는 경우
5. 사용수익권의 대상인 재산이 남아있지 않은 경우
6. 법원의 결정에 따르는 경우
7. 법률의 규정에 따른 기타 근거에 의한 경우

제266조 사용수익권의 종료 시 재산의 반환

Tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng phải được hoàn trả cho chủ sở hữu khi chấm dứt quyền hưởng dụng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.

사용수익권의 대상인 재산은 달리 합의하거나 법률에서 달리 규정하는 경우를 제외하고 사용수익권이 종료되는 때에 소유자에게 반환되어야 한다.

Mục 3 QUYỀN BỀ MẶT

제3절 지상권

Điều 267. Quyền bề mặt

Quyền bề mặt là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác.

제267조 지상권

지상권이란 주체의 지면, 수면, 지면 및 수면 위의 공간, 지하에 대한 권리를 말하나, 해당 토지사용권은 다른 주체에게 속하는 것을 말한다.

Điều 268. Căn cứ xác lập quyền bề mặt

Quyền bề mặt được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc.

제268조 지상권의 확립 근거

지상권은 법률 규정, 합의 및 유언에 의하여 확립된다.

Điều 269. Hiệu lực của quyền bề mặt

Quyền bề mặt có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có quyền sử dụng đất chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có quyền bề mặt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.

제269조 지상권의 효력

지상권은 달리 합의하거나 관련법에서 달리 규정하는 경우를 제외하고 토지사용권을 가진 주체가 지면, 수면, 지면 및 수면 위의 공간, 지하를 지상권을 가진 주체에게 인도하는 시점부터 효력이 생긴다.



Quyền bề mặt có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

Điều 270. Thời hạn của quyền bề mặt

1. Thời hạn của quyền bề mặt được xác định theo quy định của luật, theo thoả thuận hoặc di chúc nhưng không vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất.
2. Trường hợp thoả thuận hoặc di chúc không xác định thời hạn của quyền bề mặt thì mỗi bên có quyền chấm dứt quyền này bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết trước ít nhất là 06 tháng.

Điều 271. Nội dung của quyền bề mặt

1. Chủ thể quyền bề mặt có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoáng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác nhưng không được trái với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy

đất đai, khoáng sản và quy

제270조 지상권의 기한

1. 지상권의 기한은 법률 규정, 합의 또는 유언에 의하여 확정되나 토지사용권의 기한을 넘지 않는다.
2. 합의 또는 유언에서 지상권의 기한을 확정하지 않는 경우 각 당사자는 언제든지 이 권리를 종료할 권리가 있으나 상대방이 알수 있도록 서면으로 늦어도 6개월 전에 통보하여야 한다.

제271조 지상권의 내용

1. 지상권의 주체는 건설공사, 식목, 경작을 위하여 타인의 토지사용권에 해당하는 지면, 수면, 지면 및 수면 위의 공간, 지하를 개발, 사용할 권리가 있으나, 이 법전의 규정, 토지, 건설, 계획, 자원, 광산에 관한 법률 및 기타 관련 법률 규정에 반하지 않아야 한다.

định khác của pháp luật có liên quan.

2. Chủ thể quyền bề mặt có quyền sở hữu đối với tài sản được tạo lập theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp quyền bề mặt được chuyển giao một phần hoặc toàn bộ thì chủ thể nhận chuyển giao được kế thừa quyền bề mặt theo điều kiện và trong phạm vi tương ứng với phần quyền bề mặt được chuyển giao.

Điều 272. Chấm dứt quyền bề mặt
Quyền bề mặt chấm dứt trong trường hợp sau đây:

1. Thời hạn hưởng quyền bề mặt đã hết;
2. Chủ thể có quyền bề mặt và chủ thể có quyền sử dụng đất là một;
3. Chủ thể có quyền bề mặt từ bỏ quyền của mình;
4. Quyền sử dụng đất có quyền bề mặt bị thu hồi theo quy định của Luật đất đai;
5. Theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của luật.

Điều 273. Xử lý tài sản khi quyền bề mặt chấm dứt

1. Khi quyền bề mặt chấm dứt,

2. 지상권의 주체는 이 조 제1항 규정에 의하여 설립된 재산에 대한 소유권을 가진다.

3. 지상권이 일부 또는 전부 인도되는 경우 인수 주체는 조건에 따라 인도된 지상권 부분에 상응하는 범위 내에서 지상권을 승계한다.

제272조 지상권의 종료
지상권은 다음의 경우에 종료된다.

1. 지상권의 존속기간이 만료되는 경우
2. 지상권을 가진 주체와 토지사용권을 가진 주체가 동일한 경우
3. 지상권을 가진 주체가 자신의 권리를 포기하는 경우
4. 지상권을 가진 토지사용권자가 토지법 규정에 따라 철회하는 경우
5. 각 당사자의 합의 또는 법률 규정에 의한 경우

제273조 지상권의 종료 시 재산의 처분

1. 지상권의 종료 시 지상권의

chủ thể quyền bề mặt phải trả lại mặt đất, mặt nước, không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có quyền sử dụng đất theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Chủ thể quyền bề mặt phải xử lý tài sản thuộc sở hữu của mình trước khi quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trường hợp chủ thể quyền bề mặt không xử lý tài sản trước khi quyền bề mặt chấm dứt thì quyền sở hữu tài sản đó thuộc về chủ thể có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp chủ thể có quyền sử dụng đất không nhận tài sản đó.

Trường hợp chủ thể có quyền sử dụng đất không nhận tài sản mà phải xử lý tài sản thì chủ thể có quyền bề mặt phải thanh toán chi phí xử lý tài sản.

주체는 합의 또는 법률 규정에 의하여 토지사용권을 가진 주체에게 지면, 수면, 지면 및 수면 위의 공간, 지하를 반환하여야 한다.

2. 지상권의 주체는 달리 합의한 경우를 제외하고 지상권이 종료되기 전에 자신의 소유에 해당하는 재산을 처분하여야 한다.

지상권이 종료되기 전에 지상권의 주체가 재산을 처분하지 못하는 경우에는 토지사용권을 가진 주체가 해당 재산을 받지 않는 경우를 제외하고 그 재산의 소유권은 지상권의 종료 시점부터 토지사용권을 가진 주체에게 속한다.

토지사용권을 가진 주체가 재산을 받지 않았으나 재산을 처분하여야 하는 경우 지상권을 가진 주체는 재산처분비용을 지불하여야 한다.