

2022年文章合集

生成時間：2025-04-20 18:46:32

組 1：比較法何以無一般因素調整？

比較法何以無一般因素調整？, 許文昌老師

文章編號：906594

發布日期：2022/12/29

文章資訊

- 文章編號：906594
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/12/29
- 爬取時間：2025-02-02 19:53:55
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906594>)

內文

(一) 一般因素、區域因素及個別因素：

影響勘估標的或比較標的價格之因素，可分為一般因素、區域因素及個別因素等三個層次。如圖1所示。

1. 一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素（估技 § 2，估技代表不動產估價技術規則）。
2. 區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素（估技 § 2）。
3. 個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素（估技 § 2）。

[圖片1]

圖1 影響不動產價格之因素

(二) 區域因素調整及個別因素調整：

比較法係以比較標的價格為基準，經過情況、價格日期、區域因素及個別因素等四項調整，以推算勘估標的價格之方法。其中，區域因素調整及個別因素調整之意涵如下：

1. 區域因素調整：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整（估技 § 19 ）。
2. 個別因素調整：以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整（估技 § 19 ）。

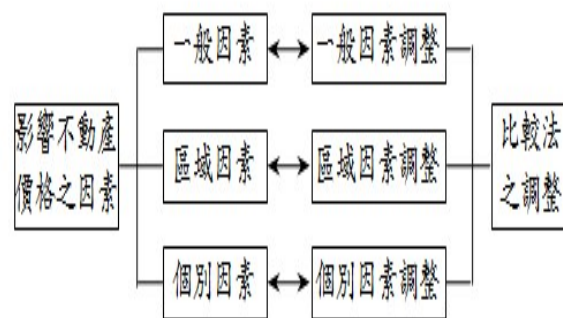
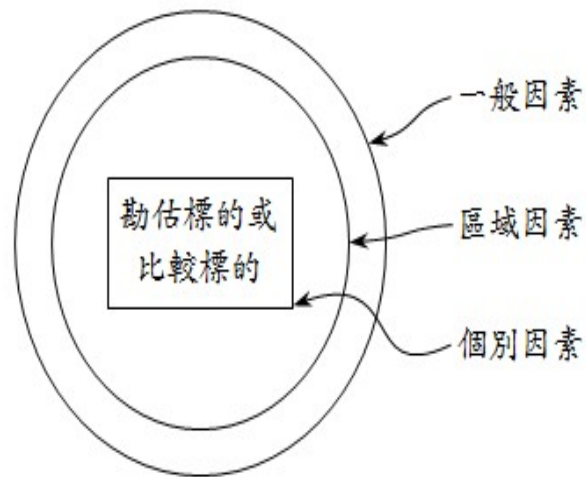
（三）兩者連結（如圖2所示）：

1. 一般因素與一般因素調整之連結：勘估標的與比較標的同位於國內，一般因素相同，則無須進行一般因素調整。實務上，所蒐集比較標的大都為國內交易案例，鮮少國外交易案例，故比較法無一般因素調整。但如勘估標的為台灣之國際連鎖飯店或百貨公司，若國外地區（如香港、上海、東京、曼谷等）屬於同一供需圈，所蒐集比較標的為國外交易案例，因二國之政經情況不同，則必須進行一般因素調整。
2. 區域因素與區域因素調整之連結：勘估標的與比較標的位於同一近鄰地區，區域因素相同，則無須進行區域因素調整。相反地，勘估標的與比較標的不在同一近鄰地區，區域因素不相同，則必須進行區域因素調整。
3. 個別因素與個別因素調整之連結：不動產具有異質性。勘估標的與比較標的之個別因素不同，則必須進行個別因素調整。

[圖片2]

圖2 影響不動產價格之因素與比較法之調整的連結

文章圖片



 注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 2：法定優先購買權得否預先拋棄

法定優先購買權得否預先拋棄, 曾榮耀老師

文章編號: 906482

發布日期: 2022/12/27

文章資訊

- 文章編號: 906482
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/12/27
- 爬取時間: 2025-02-02 19:53:21
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906482>)

內文

所謂預先拋棄應係指買賣契約成立前，即終局放棄先買權之行使(黃健彰)。原則如法律並無禁止者，即得以預先拋棄；例外倘若基於公共利益或國家政策等保護特定對象之目的，則可透過解釋為「准預先拋棄」。

茲整理一些學者之論述如下：

- 權利是法律賦予個人享受特定利益的力量，原則上得為拋棄，但例外情形，為保護權利者個人利益或社會公益，法律設有權利不得事先拋棄的規定，例如民法規定權利能力、自由時效利益等不得預先拋棄。(王澤鑑)
- 如法定優先承買權賦予之目的在於保護法 關係中弱勢之一方當事人者，囿於他方當事人可能以較強之經濟或知 能 以特約排除此 規定，故應有解釋為「准預先拋棄」之必要，以免保護規範目的 空。例如大法官釋字第124號，其概念上主要基於耕地三七五減租條 寓有保護耕地承租人、貫徹憲法保護自耕農之政策性目的，認為耕地承租人於耕地出賣或出典前所為之拋棄仍屬無效。(誠二，2014)
- 於其他情形者，優先承買權之存在雖有促進財產之 用或減少紛爭之助 ，但同時亦可能有 交 之疑慮，故除有以定型化 約條款約定預先拋棄優先承買權時應受定型化 約 之規範者外，自應容許當事人間預先約定拋棄或同意 使優先承買權，至於當事人間有無此 約定者，除有明示約定者外，依民法第98條解釋意思表示之方式，亦應可由締約目的、財產約定之使用方式綜合判斷或探求之。(誠二，2014)

• 土地法第104條規定乃係為保護地、典、租人之利益，尚不具公益色彩，地、典、租人與所人間訂立優購權拋棄特約，自具拘束力。基於公益或政策目的，若某項權利不得拋棄，通常均有法律明文；優購權雖尚未發生，亦屬期待權，既無不得拋棄之明文規定，基於契約自由原則，應屬有效。（臺灣高等84法律座談會民事類第17號提案；陳立夫，2022）

林誠二，2014，優先承買權之適用限制，臺灣法學雜誌，第248期。

陳立夫，2022，不動產優先購買權爭執諸議題，中華不動產仲裁協會講義。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

優先購買權是否得預先拋棄？，曾榮耀老師

文章編號：410569

發布日期：2017/12/26

文章資訊

- 文章編號：410569

- 作者：曾榮耀

- 發布日期：2017/12/26

- 爬取時間：2025-02-02 20:28:53

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410569>)

內文

各位同學好

即將邁入2018年，先祝各位新年快樂，未來一年考運亨通~

今日專欄討論優先購買權是否得預先拋棄？

其分別就土34-1共有，土104基地、土107耕地來作說明：

優先購買權是否得預先拋棄？『106高考題相關』

共有(V)

惟查土地法第三十四條之一第四項規定共有人出賣其共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，旨在簡化共有關係與公益無

關。共有人之優先承買權雖係於他共有人就其應有部分與第三人成立有效之買賣時始發生，但共有人於他共有人即將成立買賣之際，預先拋棄其即可取得之優先承買權，尚非法之所禁。甲主張六十五年八月伊與乙談訟爭土地買賣，一同到丙處問其要購買否，經表示不願承買亦即拋棄其優先承買權，既經證人丁述屬實。…(最高法院80年台上第2529號判決)。

基地(V)

按土地法第一百零四條第一項所定之優先購買權，除基地承租人不於第二項接到通知後十日內為表示，應視為放棄外，若基地承租人於知悉土地買賣之條件後，曾明示或默示表示拋棄該優先購買權者，自仍生權利拋棄之效力(86年台上字第2707號)。

耕地(X)

依耕地三七五減租條例第十五條第一項之規定，承租人於耕地出賣或出典時，有優先承受之權。必須出租人將賣典條件以書面通知承租人後，始有表示承受或放棄承受之可言。此項規定，自不因承租人事先有拋棄優先承受權之意思表示而排除其適用(釋字124)。

總而言之，其思考原則就是，優先購買權是一種權利，而權利是法律賦予個人享受特定利益的力量，原則上得為拋棄，除非例外情形，為保護權利者個人利益或社會公益，法律設有權利不得事先拋棄的規定，例如民法規定權利能力、自由時效利益等不得預先拋棄。因此，優先購買權原則上都可以拋棄。

而為何耕地之優先購買權特別例外？係某項特定權利得否拋棄，除法律明定者外，法院尚應斟酌立法目的，依解釋方法，予以認定。耕地三七五減租條例規定承租人優先承買權，立法意旨既然本於憲法扶植自耕農的基本國策，而解釋法律原應貫徹憲法價值判斷，故為保護承租人的權利，解釋上此項優先承買權不得事先拋棄，似較妥適。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 3：同時免徵土地增值稅及房地合一所得稅之情形

同時免徵土地增值稅及房地合一所得稅之情形, 許文昌老師

文章編號：906425

發布日期：2022/12/22

文章資訊

- 文章編號：906425

- 作者：許文昌

- 發布日期：2022/12/22

- 爬取時間：2025-02-02 19:53:04

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906425>)

內文

(一) 農業用地：

作農業使用之農業用地移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅（雖名為不課徵，如無違規使用，等同免徵）（農業發展條例第37條第1項）。此等土地交易時，亦免徵房地合一所得稅（所得稅法第4條之5第1項第2款）。

(二) 特殊建地：

農業用地變更為非農業用地，若已有主要計畫尚無細部計畫或雖有細部計畫但須整體開發使用（指市地重劃或區段徵收）而尚未辦理整體開發，無法作建築使用，仍作農業使用，得申請不課徵土地增值稅（農業發展條例第38條之1）。此等土地交易時，亦免徵房地合一所得稅（所得稅法第4條之5第1項第2款）。

(三) 土地徵收：

被徵收之土地，免徵土地增值稅（土地稅法第39條第1項前段）。此等土地被徵收時，亦免徵房地合一所得稅（所得稅法第4條之5第1項第3款）。

(四) 徵收前之協議價購：

依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願售與需用土地人，免徵土地增值稅（土地稅法第39條第1項後段）。此等土地交易時，亦免徵房地合一所得稅（所得稅法第4條之5第1項第3款）。

(五) 公共設施保留地：

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅（土地稅法第39條第2項）。此等土地交易時，亦免徵房地合一所得稅（所得稅法第4條之5第1項第4款）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 4：非都市用地作農用、道路之土地增值稅

非都市用地作農用、道路之土地增值稅, 曾榮耀老師

文章編號：906404

發布日期：2022/12/20

文章資訊

- 文章編號：906404
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/12/20
- 爬取時間：2025-02-02 19:52:59
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906404>)

內文

假設有A、B兩地，A地為非都市一般農業區農牧用地，B地則為一般農業區交通用地，如A、B上皆各1/2耕作使用、另1/2開闢為道路（農用或公路），試問其土地增值稅如何課徵？

一、法令依據

（一）土地稅法第39-2條：「作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。」

（二）土地稅法第39條第3項：「非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，準用免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。」

二、適用情形

（一）A地（一般農業區農牧用地）

1. 耕作使用：得申請不課徵。
2. 農路（與農業經營不可分離）：得申請不課徵。
3. 公路：應課徵。

(二) B地 (一般農業區交通用地)

1. 耕作使用；應課徵。
2. 農路(1)政府開闢供公眾通行：免徵。(2)與農業經營不可分離：得申請不課徵。
3. 公路：免徵。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 5：土地增值稅與房地合一所得稅之連結

土地增值稅與房地合一所得稅之連結, 許文昌老師

文章編號: 906377

發布日期: 2022/12/15

文章資訊

- 文章編號: 906377
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/12/15
- 爬取時間: 2025-02-02 19:52:53
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906377>)

內文

(一)課徵對象 土地增值稅之課徵對象為土地的資本利得，房地合一所得稅之課徵對象為房地的資本利得。兩者課徵對象皆有土地，房地合一所得稅再擴及房屋。

(二)課徵時機 土地增值稅於移轉時課徵，房地合一所得稅於交易時課徵。兩者課徵主要時機皆為買賣。

(三)課稅基礎 土地增值稅之課稅基礎為土地漲價總數額，房地合一所得稅之課稅基礎為房地交易所得。兩者皆以本次賣價與前次買價之差額作為稅基。差在房地合一所得稅以實價認定，土地增值稅以申報移轉現值（參考公告土地現值申報）認定。

(四)稅率結構 土地增值稅之基本稅率為20%，累進稅率（即懲罰性稅率）為30%及40%，長期持有另有稅率減徵之優惠。以中華民國境內居住之個人為例，房地合一所得稅之基本稅率為20%，短期持有之懲罰性稅率為35%及45%，長期持有之優惠稅率為15%。總之，兩者之基本稅率皆為20%。

(五)自用住宅 土地增值稅對自用住宅用地（包括一生一次及一生一屋）之優惠稅率為10%。房地合一所得稅對自住房地，課稅所得於400萬元以下，免徵；課稅所得超過400萬元部分，稅率為10%。總之，兩者對自用住宅之優惠稅率皆為10%。

(六)重購退稅 土地增值稅對自用住宅用地、自營工廠用地及自耕農業用地適用重購退稅，並採差額退稅。房地合一所得稅對自住房地適用重購退稅，並採比例退稅。總之，兩者對自用住宅皆有重購退稅之優惠。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 6：自用住宅用地應設籍之直系親屬

自用住宅用地應設籍之直系親屬, 曾榮耀老師

文章編號：906347

發布日期：2022/12/13

文章資訊

– 文章編號：906347

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/12/13

– 爬取時間：2025-02-02 19:52:44

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906347>)

內文

自用住宅用地指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。其地價稅、土地增值稅如符合相關條件，則可適用優惠稅率。

其中，直系親屬於該地設戶籍實際可包含哪些人？養子女、非婚生子女之母、媳婦、繼父等等設籍是否符合？

本期專欄茲將適用自用住宅設籍之直系親屬整理如下：

一、直系血親：（曾）（祖）父母、（曾）（孫）子女

二、直系姻親：

（一）直系血親之配偶

1. （曾）（孫）媳婦

2. （曾）（孫）女婿

3. 繼（曾）（祖）父

4. 繼（曾）（祖）母

（二）配偶之直系血親

1. 配偶之（曾）（祖）父【又稱岳父、公公、外（曾）祖父】

2. 配偶之（曾）（祖）母【又稱岳母、婆婆、外（曾）祖母】
3. 配偶死亡後再婚之前夫或前妻之子、女【離婚或撤銷者不算】
4. 配偶死亡後再婚之前夫或前妻之父、母【離婚或撤銷者不算】

(三)配偶直系血親之配偶：

1. 配偶之繼（曾）（祖）父
2. 配偶之繼（曾）（祖）母
3. 繼（曾）（孫）子女之配偶

三、擬制血親：養（曾）（祖）父母、養（曾）（孫）子女

※非自用住宅者：

1. 非婚生子女之父【小王】、母【小三】設籍
2. 養子女的不動產，生父母設籍【養父母設籍才符合】

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 7：原地價偏高或偏低對土地所有權人之影響

原地價偏高或偏低對土地所有權人之影響, 許文昌老師

文章編號: 906268

發布日期: 2022/12/08

文章資訊

- 文章編號: 906268

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/12/08

- 爬取時間: 2025-02-02 19:52:25

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906268>)

內文

原地價偏高，將會減少土地所有權人日後出售土地時之土地增值稅。原地價偏低，將會增加土地所有權人日後出售土地時之土地增值稅。所稱原地價偏高，指原地價高於移轉當期公告土地現值；所稱原地價偏低，指原地價低於移轉當期公告土地現值。茲分析如下：

(一) 原地價偏高之情形：

1. 購買公有土地：政府出售公有土地，免徵土地增值稅，並以實際出售價格為買方之原地價（土地稅法第30條之1第1款）。因此，買方已省下實際出售價格與移轉當期公告土地現值之差額所產生之土地增值稅。
2. 區段徵收領回抵價地：原土地所有權人參加區段徵收，領回抵價地並以實際領回抵價地之地價為原地價（土地稅法第30條之1第3款）。因此，原土地所有權人已省下實際領回抵價地之地價與領回當期公告土地現值之差額所產生之土地增值稅。
3. 故意高報移轉現值：自用住宅買賣，賣方尚未適用一人一生一次之土地增值稅率10%之優惠，惟買方已適用過。此時，買賣雙方合意高報移轉現值，使更多漲價適用10%（高報移轉現值所多出之土地增值稅由買方負擔），則買方日後出售時，原地價偏高，不必再課徵20%、30%、40%之累進稅。

(二) 原地價偏低之情形：

1. 法院判決移轉：依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準（土地稅法第30條第1項第4款）。從起訴日（即送狀日）至判決確定日經

歷數年之久，判決確定辦理土地移轉係以起訴日當期公告土地現值，而非以判決確定日當期公告土地現值。取得土地所有權人取得土地之原地價為數年前起訴日之公告土地現值（假定以公告土地現值為申報移轉現值）。如此，對原土地所有權人而言，減輕其土地增值稅負擔；但對取得土地所有權人而言，判決確定日當期公告土地現值與起訴日當期公告土地現值之差額所產生之土地增值稅業已發生，並由取得土地所有權人負擔。

2. 典期屆滿不回贖：設定典權時，出典人應預繳土地增值稅。然，典期屆滿後，經過二年，出典人不以原典價回贖，典權人即取得典物所有權。此時，典權人取得典物辦理土地移轉，出典人不必再繳納土地增值稅。典權人取得土地之原地價為數年前設定典權時之公告土地現值（假定以公告土地現值為申報移轉現值）。因此，典物取得日當期公告土地現值與設定典權日當期公告土地現值之差額所產生之土地增值稅業已發生，並由典權人（即取得土地所有權人）負擔。

3. 法院拍賣之拍定價額低於公告土地現值：經法院或行政執行分署拍賣之土地，拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準（土地稅法第30條第1項第5款）。如此，對原土地所有權人而言，減輕其土地增值稅負擔；但對拍定人（即取得土地所有權人）而言，拍定價額與當期公告土地現值之差額所產生之土地增值稅業已發生，並由拍定人負擔。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 8：騎樓用地之地價稅課徵

騎樓用地之地價稅課徵, 曾榮耀老師

文章編號：906267

發布日期：2022/12/06

文章資訊

– 文章編號：906267

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/12/06

– 爬取時間：2025-02-02 19:52:25

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906267>)

內文

所謂騎樓，有法定騎樓與自設騎樓之分；依建築技術規則建築設計施工編第57條規定「經指定在道路兩旁留設之騎樓……」依相關訂定之標準設置者稱為法定騎樓；反之，建築法規並未強制設置，由起造人自行視需要而設置者，稱為私設騎樓。惟現行法規對於騎樓並無明確定義。依大辭典之定義，騎樓，「係指建築物地面層外牆至道路境界線之空間，且上方有樓層覆蓋者。」（註1）

根據土地稅減免規則第10條規定，供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，依左列規定減徵地價稅。

- 一、地上有建築改良物一層者，減徵二分之一。
- 二、地上有建築改良物二層者，減徵三分之一。
- 三、地上有建築改良物三層者，減徵四分之一。
- 四、地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。

假設甲為一公寓大廈的8樓所有權人，總樓層為10層，甲的土地持分為1/10，而該公寓大廈設有騎樓（面積為50平方公尺）並供公共通行，並登記為各區分所有權人共有，試問甲就該騎樓用地之地價稅減徵為何？

答：

1. 只要這棟樓房的任何一位土地所有權人向稅捐處申請減免，整棟基地皆可減徵該騎樓用地之地價稅。
2. 整棟公寓大廈之騎樓用地減徵＝50平方公尺*1/5（減徵比例）＝10平方公尺

3. 甲所持有騎樓用地減徵＝10平方公尺*1/10（持分比例）＝1平方公尺

因此，甲可減徵1平方公尺的地價稅。

註1：資料來源：林旺根 / 談騎樓之登記問題，2022，政大不動產研究中心

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 9：土地增值稅與契稅之比較

土地增值稅與契稅之比較, 許文昌老師

文章編號：906252

發布日期：2022/12/01

文章資訊

– 文章編號：906252

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/12/01

– 爬取時間：2025-02-02 19:52:21

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906252>)

內文

(一) 租稅性質不同：

土地增值稅屬於所得稅性質，契稅屬於交易稅性質。前者針對獲利金額課稅，後者針對交易價格課稅。

(二) 課徵時機不同：

1. 土地增值稅之課徵時機為一切移轉行為，契稅之課徵時機僅限於買賣、贈與、占有、交換及分割等六種移轉行為。前者範圍較廣，後者範圍較狹。

2. 土地設定典權，課徵土地增值稅；建物設定典權，課徵契稅。前者為預繳性質，即出典人回贖時，原繳之土地增值稅無息退還；後者為實質繳納，並非預繳性質，即出典人回贖時，原繳之契稅不退還。

(三) 課徵對象不同：

土地增值稅之課徵對象為土地，契稅之課徵對象為建物。但尚未開徵土地增值稅之土地，仍應課徵契稅。

(四) 納稅義務人不同：

以買賣為例，土地增值稅之納稅義務人為賣方，契稅之納稅義務人為買方。

(五) 課稅基礎不同：

土地增值稅之課稅基礎為土地漲價總數額，即以本次移轉現值與原地價（即原規定地價或前次移轉現值）之差額作為獲利金額（即土地資本利得）。契稅之課稅基礎為房屋現值，以房屋現值作為交易價格。

(六)稅率結構不同：

土地增值稅為累進稅，稅率結構20%、30%、40%三個級距。契稅為比例稅，分別就課稅時機課徵不同稅率，稅率有2%、4%、6%三種。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 10：定期土地增值稅

定期土地增值稅, 曾榮耀老師

文章編號：906247

發布日期：2022/11/29

文章資訊

- 文章編號：906247

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2022/11/29

- 爬取時間：2025-02-02 19:52:19

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906247>)

內文

目前實務上課徵土地增值稅之時機為移轉時，可稱「移轉土地增值稅」，主要依據為土地稅法及平均地權條例。至於土地法中有規定「定期土地增值稅」，其相關規定與評述如下：

(一)時機

1. 無移轉而屆滿十年時 (1)土地增值稅照土地增值之實數額計算，於土地所有權移轉時，或雖無移轉而屆滿十年時，征收之。

(2)前項十年期間，自第一次依法規定地價之日起計算。

2. 無移轉於實施工程地區屆滿五年時

依規定實施工程地區，其土地增值稅於工程完成後屆滿五年時征收之。

(二)納稅義務人

1. 土地所有權人 規定地價後十年屆滿，或實施工程地區五年屆滿，而無移轉之土地，其增值稅向土地所有權人征收之。

2. 典權人 前項土地(指無移轉)設有典權者，其增值稅得向典權人征收之，但於土地回贖時，出典人應無息償還。

(三)現今未實施的原因

1. 土地雖有增值，但未出售移轉，故無實際所得，反而形成額外負擔。

2. 長期持有土地，並非土地投機，反構成懲罰效果。
3. 有迫使土地所有權人出售之疑慮，影響生活秩序。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組

11：非都市土地編定為交通用地可否不課徵土地增值稅

非都市土地編定為交通用地可否不課徵土地增值稅, 許文昌老師

文章編號：906230

發布日期：2022/11/24

文章資訊

- 文章編號：906230
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/11/24
- 爬取時間：2025-02-02 19:52:14
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906230>)

內文

非都市土地編定為交通用地不在土地稅法施行細則第57條所定「農業用地」之範圍。惟如供農路使用之土地仍為農業用地之範圍。準此，非都市土地編定為交通用地是否為農業用地，端視其是否供農路使用。

(一) 非都市土地編定為交通用地確供農路使用，則此等土地屬於農業用地之範圍。此等土地移轉於自然人時，不課徵土地增值稅（土地稅法第39條之2第1項）。

(二) 非都市土地編定為交通用地如為公路法之公路（包括國道、省道、縣道、鄉道及專用道路），非供農路使用，則此等土地非屬農業用地之範圍。此等土地移轉於自然人時，應課徵土地增值稅（司法院釋字第779號解釋）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 12：國土計畫使用許可之審議機關與條件

國土計畫使用許可之審議機關與條件, 曾榮耀老師

文章編號：906127

發布日期：2022/11/22

文章資訊

– 文章編號：906127

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/11/22

– 爬取時間：2025-02-02 19:51:43

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906127>)

內文

國土計畫強調計畫指導功能，例如，國土計畫審議機關即依照國土功能分區劃分審議權責；審議條件除所有案件皆須考量之條件外，亦針對各功能分區給予特定條件：

1. 審議機關(國土 § 24)

(1) 申請使用許可範圍屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣（市）主管機關核轉中央主管機關審議。

(2) 其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣（市）主管機關審議。

(3) 但申請使用範圍跨二個直轄市、縣（市）行政區以上、興辦前條第五項國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。

審議機關

審議權責劃分

中央主管機關

1. 申請使用範圍屬國土保育地區

2. 申請使用範圍屬海洋資源地區

3. 申請使用範圍跨二個直轄市、縣（市）行政區以上

4. 興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同

5. 填海造地案件

直轄市、縣(市)主管機關

1. 申請使用範圍屬農業發展地區

2. 申請使用範圍屬城鄉發展地區

2. 許可使用之條件

主管機關審議申請使用許可案件，應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力。依各國土功能分區之特性，經審議符合下列條件者，得許可使用：

(1) 國土保育地區及海洋資源地區：就環境保護、自然保育及災害防止，為妥適之規劃，並針對該使用所造成生態環境損失，採取彌補或復育之有效措施。

(2) 農業發展地區：維護農業生產環境及水資源供應之完整性，避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用；其有興建必要之農業相關設施，應以與當地農業生產經營有關者為限。

(3) 城鄉發展地區：都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組

13：不課徵土地增值稅與不課徵契稅之租稅效果比較

不課徵土地增值稅與不課徵契稅之租稅效果比較, 許文昌老師

文章編號：906119

發布日期：2022/11/17

文章資訊

- 文章編號：906119
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/11/17
- 爬取時間：2025-02-02 19:51:42
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906119>)

內文

(一)不課徵土地增值稅：

以土地信託為例。土地為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：

1. 因信託行為成立，委託人與受託人間。
2. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
3. 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
4. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
5. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。（土地稅法第28條之3）

(二)不課徵契稅：

以建物信託為例。不動產為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵契稅：

1. 因信託行為成立，委託人與受託人間。

2. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
3. 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
4. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
5. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。（契稅條例第14條之1）

（三）兩者比較：

土地信託不課徵土地增值稅之五種情形與建物信託不課徵契稅之五種情形完全相同。雖然兩者皆為「不課徵」，但租稅效果不同。茲分述如下：

1. 不課徵土地增值稅之租稅效果為租稅遞延。因為土地增值稅有「原地價機制」。原地價未更動，就發生租稅遞延效果。
2. 不課徵契稅之租稅效果為租稅免除（即免稅）。因為契稅無「原地價機制」。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 14：農業用地如何課徵房地合一所得稅

農業用地如何課徵房地合一所得稅, 許文昌老師

文章編號：906076

發布日期：2022/11/10

文章資訊

- 文章編號：906076
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/11/10
- 爬取時間：2025-02-02 19:51:32
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906076>)

內文

(一) 房地合一所得稅之課徵對象是否包括農業用地

房地合一所得稅之課徵對象為房屋、房屋及其坐落基地、依法得核發建造執照之土地等三種。據此，農業用地興建農舍，須申請建造執照，屬於依法得核發建造執照之土地，故為房地合一所得稅之課徵對象。但下列土地不得申請興建農舍，非屬房地合一所得稅之課徵對象。

1. 非都市土地工業區或河川區。
2. 前款以外其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地或林業用地
3. 非都市土地森林區養殖用地。
4. 其他違反土地使用管制規定者。（農業用地興建農舍辦法第5條第1項）

綜上，得興建農舍之農業用地為房地合一所得稅之課徵對象，不得興建農舍之農業用地非為房地合一所得稅之課徵對象。

(二) 農業用地是否免徵房地合一所得稅

依所得稅法第4條之5第1項第2款規定，得申請不課徵土地增值稅之土地，免徵房地合一所得稅。析言之：

1. 不課徵土地增值稅之農業用地免徵房地合一所得稅：作農業使用之農業用地移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅（土地稅法第39條之2第1項）。因此，前揭

農業用地買賣時，不課徵土地增值稅，亦免徵房地合一所得稅。惟應注意者，作農業使用之農業用地移轉與自然人時，因未申請而課徵土地增值稅，仍得免徵房地合一所得稅。

2. 應課徵土地增值稅之農業用地須課徵房地合一所得稅：農業用地應課徵土地增值稅之情形如下：(1)作農業使用之農業用地移轉於法人，應課徵土地增值稅。但作農業使用之耕地依規定移轉與農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構時，其符合產業發展需要、一定規模或其他條件，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得申請不課徵土地增值稅（農業發展條例第37條第2項），是為例外。(2)不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅（土地稅法第39條之2第1項）。

上開農業用地買賣時，應課徵土地增值稅，亦應課徵房地合一所得稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 15：父母贈與子女財產之稅負

父母贈與子女財產之稅負, 曾榮耀老師

文章編號: 906041

發布日期: 2022/11/08

文章資訊

- 文章編號: 906041
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/11/08
- 爬取時間: 2025-02-02 19:51:25
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906041>)

內文

假設媽媽有一處房產（相關價格資料如下圖），媽媽打算先賣掉房產後，贈與現金給小孩，試問其相關稅負如何？

單位：新台幣元

媽媽取得106.9.1 媽媽出售房產108.9.3 媽媽贈與現金給小孩108.9.10

土地面積：100/m²公告土地現值：2萬/m²房屋現值：300萬市價：1,000萬消費者物價指數：107 土地面積：100/m²公告土地現值：2.5萬/m²房屋現值：350萬市價：1,300萬消費者物價指數：104 現金：1,000萬

稅目

108.9.3媽媽出賣給第三人

108.10.5媽媽贈與現金給小孩

(一)土地增值稅

媽媽繳88,462=[(25,000*100)-(20,000*100*107/104)]*20%

無

(二) 契稅

第三人繳

無

(三) 贈與稅

無

媽媽繳 $756,000 = (10,000,000 - 2,440,000) * 10\%$

(四) 房地合一稅

媽媽繳 $790,192 = ((13,000,000 - 10,000,000) - 300,000 - 442,308) * 35\%$ (未提示費用收據)

無

小計

878,654

756,000

合計

1,634,654

*另含交屋日前房屋稅、地價稅

基本財稅規劃建議 (凡事急不得) :

如要降低稅負，在長期規劃下 (等得起的前提)，建議媽媽拉長持有期間至5年以上，甚至6年以房地合一所得稅自住房地優惠，在搭配土地增值稅自用住宅一次或一屋優惠更省。至於現金贈與也能分年度以每年244萬免稅額贈與，則5年以上即可不用繳到贈與稅。約可共省下百萬之稅負。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 16：依土地法第34條之1交易之房地合一所得稅

依土地法第34條之1交易之房地合一所得稅, 許文昌老師

文章編號：905973

發布日期：2022/11/03

文章資訊

- 文章編號：905973

- 作者：許文昌

- 發布日期：2022/11/03

- 爬取時間：2025-02-02 19:51:08

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905973>)

內文

就中華民國境內居住之個人而言，持有房地之期間在2年以內者，房地合一所得稅之稅率為45%；逾2年，未逾5年，稅率為35%；逾5年，未逾10年，稅率為20%；逾10年，稅率為15%。惟個人與他人共有房地，因他共有人依土地法第34條之1規定未經其同意而交易該共有房地，致須交易其應有部分，屬於非自願因素交易，若持有期間在5年以下之房地者，稅率為20%（106.11.17台財稅字第10604686990號）。如甲、乙、丙三人共有一筆建地，應有部分各為三分之一，甲持有期間3年，乙持有期間1年，丙持有期間半年。今，甲、乙二人未經丙之同意，依土地法第34條之1規定出售於丁，則甲之房地合一所得稅率為35%，乙為45%，丙為20%。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 17：錯誤登記與登記錯誤之差異

錯誤登記與登記錯誤之差異, 曾榮耀老師

文章編號：905979

發布日期：2022/11/01

文章資訊

– 文章編號：905979

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/11/01

– 爬取時間：2025-02-02 19:51:09

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905979>)

內文

一、登記錯誤採更正登記

土地登記規則第13條規定之登記錯誤，係指准予登記之 政處分並無違誤，僅登記機關辦 登記時未依登記原因證明文件所載內容登記而生登記事項與之 符情事，登記機關依職權或經 害關係人申請而辦 正該 符部分之登記內容者

處理原則：登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。須不妨害原登記之同一性，亦即更正登記後，登記事項所示法律關係應與原登記者相同，不得變更。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之(土 § 69)

二、錯誤登記採塗銷登記

如經查明原准予登記之處分純係登記機關疏失而為之違法 政處分，於該登記之土地權 未經第三人取得前，自得本職權依土地登記規則第144條第1項規定辦 塗銷登記。

處理原則：有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之(土登 § 144I)：

1. 登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
2. 純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

參考資料：內政部98 7月24日內授中辦地字第0980047281號函

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 18：國土計畫法第32條第2項之檢討

國土計畫法第32條第2項之檢討, 許文昌老師

文章編號: 905867

發布日期: 2022/10/27

文章資訊

- 文章編號: 905867
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/10/27
- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:38
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905867)

內文

國土計畫法第32條第2項規定：「直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。」此為進步立法，惟缺憾的是對於既有較高土地使用密度建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為較低土地使用密度建築用地（如較高建蔽率與容積率變更為較低建蔽率與容積率），其所受之損失，未明定應給予適當補償。筆者認為應給予補償之理由是，土地使用分區及編定管制，透過土地使用類別與土地使用強度，確定私有土地價值。私人並以此土地價值進行交易。今，因直轄市、縣（市）國土計畫降低土地使用強度，私人財產權價值因而減少。究其性質，屬國家依法行使公權力，致人民財產權遭受逾其社會責任所應忍受範圍之損失，而形成個人之特別犧牲，國家應給予適當補償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 19：公寓大廈裝設鐵窗規定

公寓大廈裝設鐵窗規定, 曾榮耀老師

文章編號：905884

發布日期：2022/10/25

文章資訊

- 文章編號：905884

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2022/10/25

- 爬取時間：2025-02-02 19:50:43

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905884>)

內文

各位同學好

今日專欄討論有關公寓大廈裝設鐵鋁窗之規定。

首先，依「公寓大廈管理條例」第8條規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」

公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

住戶違反第1項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第49條第1項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」

因此，公寓大廈設置鐵鋁窗行為：

（一）合法情形下原則可以（裝設須注意有關違章建築之相關規定，例如陽台外推裝設鐵鋁窗情形；應符合「公寓大廈防墜設施設置原則」）

（二）例外可進行限制（如材質、顏色、形式）、禁止（不得裝設），其要件如下：

1. 規約另有規定或區分所有權人會議已有決議
2. 向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案

(三)禁止之例外

然而，縱使已依規約或決議予以禁止裝設鐵窗，仍有例外得裝設之要件：

1. 公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶
2. 不妨礙逃生（縣市規定應 設供消防人員救災使用之有效開口）
3. 不突出外牆面
4. 設置理由消失且不符限制者，應予改善或回復原狀

亦即符合上述要件者，管委員不得阻擾設置，但得協調設置材質、顏色、形式

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 20：優先購買權之物權效力與債權效力

優先購買權之物權效力與債權效力, 許文昌老師

文章編號: 905845

發布日期: 2022/10/20

文章資訊

- 文章編號: 905845
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/10/20
- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:34
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905845>)

內文

立法者賦予優先購買權物權效力或債權效力之考量，在於若優先購買權對增進公共利益或社會福利較大者，賦予物權效力；若優先購買權對增進公共利益或社會福利較小者，賦予債權效力。前者法條規定「出賣人未通知優先購買權人而將所有權移轉者，其移轉不得對抗優先購買權人」，後者則無此項規定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 21：定型化契約條款無效與不構成

定型化契約條款無效與不構成, 曾榮耀老師

文章編號：905810

發布日期：2022/10/18

文章資訊

- 文章編號：905810
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/10/18
- 爬取時間：2025-02-02 19:50:24
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905810>)

內文

依消費者保護法規定，有關定型化契約條款「無效」、「不構成」之相關規定，茲整理如下：

一、定型化契約條款無效

(一) 意義

指該條款自始無效，即使消費者認同。

(二) 情形

1. 定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。(消保 § 12)
2. 定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者，其抵觸部分無效。(消保 § 15)
3. 違反中央主管機關公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。(消保 § 17)
4. 企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容權利者，無效。(消保 § 11-1)

二、不構成定型化契約條款

(一) 意義

消費者得主張不構成契約內容，即該條款視為不存在，消費者可不受其拘束。惟該條款如經消費者同意，仍屬有效，需受限制。

(二)情形

1. 形式上異常條款：定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容。(消保 § 14)
2. 實質上異常條款：定型化契約條款因字體、印刷或其他情事，致難以注意其存在或辨識者，該條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。(消保施 § 12)
3. 企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，僅生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容(消保 § 11-1)，非當事人間契約關係不成立或無效。

三、整份定型化契約效力

定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。(消保 § 16)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 22：土地法第73條之1之優先購買權

土地法第73條之1之優先購買權, 許文昌老師

文章編號：905790

發布日期：2022/10/13

文章資訊

- 文章編號：905790

- 作者：許文昌

- 發布日期：2022/10/13

- 爬取時間：2025-02-02 19:50:18

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905790>)

內文

土地法第73條之1第3項規定，標售土地或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。析言之：

(一)繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍有優先購買權。倘繼承人、合法使用人或其他共有人無使用範圍，則無優先購買權。

(二)繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍主張優先購買。如使用範圍為土地或建物之一部分，則應進行土地或建物分割。總之，土地法第73條之1之優先購買權，非如一般優先購買權以「同樣條件」優先購買（如土地法第104條、第107條等）。

(三)優先購買權之順序為繼承人、合法使用人或其他共有人。合法使用人之使用範圍有重複時，以物權登記先後順序及物權優於債權之原則認定之。

(四)土地法第73條之1之優先購買權與其他法律規定之優先購買權競合時，優先適用土地法第73條之1之優先購買權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第107條之優先購買權, 許文昌老師

文章編號：415618

發布日期：2019/06/13

文章資訊

– 文章編號：415618

– 作者：許文昌

– 發布日期：2019/06/13

– 爬取時間：2025-02-02 20:45:40

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415618>)

內文

一、甲、乙二人共有一筆耕地，應有部分各二分之一，丙承租該筆耕地種植稻米。今甲出售其應有部分於丙，則乙是否有優先購買權？

【解答】

(一)土地法第107條規定：「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。」其立法意旨在創設自耕農。準此，甲出售其應有部分於丙，足以達成土地法第107條之立法意旨，故乙無優先購買權。

(二)況土地法第107條之優先購買權具有物權效力，土地法第34條之1第4項之優先購買權僅具有債權效力。因此，前者優先於後者。

二、甲、乙、丙三人共有一筆耕地，應有部分各三分之一，丁承租該筆耕地種植果樹。今甲出售其應有部分於乙，則丙、丁二人是否有優先購買權？

【解答】

(一)土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」其立法意旨在減少共有人數。準此，甲出售其應有部分於其中之共有人，足以達成土地法第34條之1第4項之立法意旨，其他共有人無優先購買權，故丙無優先購買權。

(二)土地法第107條規定：「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。」準此，甲出售其應有部分於其中之共有人乙，丁仍有優先購買權。況土地法第107條之物權性質優先購買權優先於土地法第34條之1第4項之債權性質優先購買權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 23：土地增值稅與房地合一稅之重購退稅比較

土地增值稅與房地合一稅之重購退稅比較, 曾榮耀老師

文章編號：905771

發布日期：2022/10/11

文章資訊

- 文章編號：905771

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2022/10/11

- 爬取時間：2025-02-02 19:50:14

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905771>)

內文

各位同學好

今日專欄整理有關自用住宅（房、地）重購退稅之優惠比較，茲整理如下：

自用住宅重購退稅優惠比較表

適用條件

土地增值稅

房地合一稅

法源依據

土地稅法第37條

所得稅法第14條之8

標的物條件

對象

自用住宅用地

自住房屋、土地

建物產權

須為本人或其配偶、直系親屬所有

須為本人或其配偶所有

設籍

土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記

個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記並居住

狀態

出售前一年無出租、營業

出售前一年無出租、供營業或執行業務

重購名義（新舊所有權人）

土地所有權人（須為同一所有權人）

土地所有權人或其配偶（可為配偶他方）

重購時間

自完成出售移轉登記之日起算二年內重購或先購後售

自完成出售移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內重購或先購後售

重購面積（新房地）

都市土地未超過3公畝 非都市土地未超過7公畝（舊房地不限）

不限

退稅額度

新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額（差額退）

按重購價額占出售價額之比率，自繳納稅額計算退還（比例退）

退稅時效

10年（102.5.24後）

5年

追繳情形

重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原退還稅額

重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額

請求次數

不限

不限

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地增值稅與房地合一稅之重購退稅比較, 曾榮耀老師

文章編號：415190

發布日期：2019/04/25

文章資訊

- 文章編號：415190

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2019/04/25

- 爬取時間：2025-02-02 20:44:18

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415190>)

內文

各位同學好

今天專欄幫各位整理有關土地稅重購退稅之比較：

適用條件

土地增值稅

房地合一稅

法源依據

土地稅法第37條

所得稅法第14條之8

標的物條件

對象

自用住宅用地

自住房屋、土地

建物產權

須為本人或其配偶、直系親屬所有

須為本人或其配偶所有

設籍

土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記

個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記並居住

狀態

出售前一年無出租、營業

出售前一年無出租、供營業或執行業務（申報要點似未明確規定，按財政部公布內容）

重購名義(新舊所有權人)

土地所有權人(須為同一所有權人)

土地所有權人或其配偶(可為配偶他方)

重購時間

自完成出售移轉登記之日起算二年內重購或先購後售

自完成出售移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內重購或先購後售

重購面積(新房地)

都市土地未超過3公畝非都市土地未超過7公畝(舊房地不限)

不限

退稅額度

新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額（差額退）

按重購價額占出售價額之比率，自繳納稅額計算退還（比例退）

退稅時效

10年（102.5.24後）

5年

追繳情形

重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原退還稅額

重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額

請求次數

不限

不限

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 24：已興建農舍之農業用地之分割限制

已興建農舍之農業用地之分割限制, 許文昌老師

文章編號: 905759

發布日期: 2022/10/06

文章資訊

- 文章編號: 905759

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/10/06

- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:10

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905759>)

內文

民法第823條第1項前段規定：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。」又，農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定：「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」準此，已興建農舍之農業用地未經解除套繪管制不得辦理分割是否屬於民法所定之「法令另有規定」，有否定與肯定二說，茲分述如下：

（一）否定說：

1. 農業用地興建農舍辦法係依據農業發展條例第18條第5項規定授權所訂定之法規命令。而此授權不及於已興建農舍之農業用地所為分割之限制，顯然已逾越母法授權範圍，應不生效力。

2. 已興建農舍之農業用地之套繪管制，其目的在避免重複使用，而非限制分割。因此，經套繪管制之農業用地於分割後，仍繼續維持套繪管制，持續列管，即可防止重複使用。

（二）肯定說：

1. 已興建農舍之農業用地未經解除套繪管制不得分割之立法目的，除避免重複使用外，亦在避免農地細分，並在確保農地農用及農地坵塊完整性。因此，綜合研判結果，並未逾越母法授權範圍。

2. 建築法第11條第3項前段規定：「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。」農業用地興建農舍應申請建築執照，建蔽率10%，百分之九十之農業用地相當於法定空地，仍應受建築法第11條第3項前段規定之管制。農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定係繼受建築法之精神，再為詳細規定。

綜上，裁判見解肯定說與否定說互見，惟登記機關採肯定說，筆者贊同肯定說。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 25：預售屋轉讓之房地合一稅課徵方式

預售屋轉讓之房地合一稅課徵方式, 曾榮耀老師

文章編號：905731

發布日期：2022/10/04

文章資訊

- 文章編號：905731
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/10/04
- 爬取時間：2025-02-02 19:50:04
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905731>)

內文

首先，自110年7月1日起個人交易預售屋及其坐落基地，依所得稅法第4條之4第2項規定視同房屋、土地交易，須辦理個人房屋土地交易所得稅申報。

[案例]

阿耀110年8月8日購買A建商所推的預售屋，簽約總價為2,000萬元，並按工程進度已支付工程款500萬元。阿耀於111年9月30日與將該預售屋轉讓給阿昌，約定買賣總價2,100萬元，阿昌支付購買權利價金600萬元予阿耀，之後還需付給A建商1500萬。試問阿耀此次預售屋交易（換約）應支付多少的房地合一所得稅？

[擬答]

(一) 稅基 = 成交價額600萬元 - 取得成本500萬元 - 可減除費用18萬元（未提示證明文件故按成交價額600萬×3%） = 82萬元

(二) 稅率 因持有期間1年多，未滿2年，適用稅率為45%

(三) 稅額 = 82萬元 × 45% = 36.9萬元

因此，阿耀應於交易日之次日起30日內申報個人房屋土地交易所得稅，並繳納36.9萬元之所得稅。

參考資料來源：110年7月1日起個人轉讓預售屋，如何計算房地合一稅-財政部全球資訊網 (mof.gov.tw)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 26：土地法第34條之1與土地法第104條之優先購買權競合

土地法第34條之1與土地法第104條之優先購買權競合, 許文昌老師

文章編號: 905713

發布日期: 2022/09/29

文章資訊

- 文章編號: 905713
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/09/29
- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:00
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905713>)

內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分各三分之一。嗣經甲、乙、丙三人訂立分管協議，丙並以其分管土地出租於丁，丁於其上興建房屋一棟。今，甲、乙二人未經丙之同意，將該筆土地出售於戊，則何人有優先購買權？優先購買權競合時，如何處理？

【解答】

(一) 丙依土地法第34條之1第4項及土地法第三十四條之一執行要點第10點之規定，擁有優先購買權。

(二) 丁依土地法第104條之規定，擁有優先購買權。

(三) 丙、丁二人均有優先購買權，惟丁之優先購買權具有物權效力，丙之優先購買權僅具債權效力。因此，丁之優先購買權先行使；如丁不行使，始輪到丙行使。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 27：與不動產廣告有關之規範

與不動產廣告有關之規範, 曾榮耀老師

文章編號：905700

發布日期：2022/09/27

文章資訊

- 文章編號：905700
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/09/27
- 爬取時間：2025-02-02 19:49:55
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905700>)

內文

不動產廣告之相關規範，茲整理如下：

一、不動產經紀業管理條例

- (一)廣告之時點 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。
- (二)廣告內容之真實及註明 廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。
- (三)與事實不符之損害賠償責任
廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。（經21）

二、公平交易法

- (一)廣告內容之真實與明確 事業 得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交 決定之事項，為虛偽 實或引人錯誤之表示或表徵。所定與商品相關而足以影響交 決定之事項，包括商品之價格、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項。（公21）
- (二)與事實不符或引人錯誤之損害賠償責任
事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。（公30）廣告代理業在明知或可得而知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告媒體業在明知或可得而知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告薦證者明知或可得而知

其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證者，與廣告主負連帶損害賠償責任。但廣告薦證者非屬知名公眾人物、專業人士或機構，僅於受廣告主報酬十倍之範圍內，與廣告主負連帶損害賠償責任。（公21）

三、消費者保護法

（一）廣告內容之真實與履行義務

1. 企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。
2. 企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。（消22）

（二）有關信用交易之廣告規範

企業經營者對消費者從事與信用有關之交易時，應於廣告上明示應付所有總費用之年百分率。（消22-1）

（三）與事實不符之損害賠償責任

1. 刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任。
2. 前項損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。（消23）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 28：土地法第12條第2項所定復權請求權之消滅時效

土地法第12條第2項所定復權請求權之消滅時效, 許文昌老師

文章編號：905586

發布日期：2022/09/22

文章資訊

- 文章編號：905586
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/09/22
- 爬取時間：2025-02-02 19:49:27
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905586>)

內文

土地法第12條規定：「私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。」復權請求權之消滅時效期限為何？有二說：

(一)因10年間不行使而消滅：私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅（土§12I）。又，私有土地之所有權消滅者，為國有土地（土§10II）。因此，復權請求權應向國有土地之管理機關提出申請，屬於公法上請求權。依行政程序法第131條之規定，公法上請求權，於請求權人為人民時，因10年間不行使而消滅。

(二)因15年間不行使而消滅：私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅（土§12I）。所稱視為消滅，並非真正消滅，而是暫時停止其權利之行使。因此，復權請求權係回復私人原有權利之請求權，屬於私法上請求權。依民法第125條之規定，請求權因15年間不行使而消滅。

綜上，實務上採15年間不行使而消滅。筆者贊同採15年，理由是為確保原所有權人之權益，消滅時效期限宜長，不宜短。此外，消滅時效之起算日，應自請求權可行使之日起算。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 29：借名人對於出名人之權利性質

借名人對於出名人之權利性質, 曾榮耀老師

文章編號: 905576

發布日期: 2022/09/20

文章資訊

- 文章編號: 905576
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/09/20
- 爬取時間: 2025-02-02 19:49:25
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905576>)

內文

參考時事: 土地借名登記釀大禍 差點要不回還要繳稅 | 房貸萬萬稅 | 房市新訊 | 房地產 (udn.com) 2022-09-08 21:07:47經濟日報

首先, 此案例涉及究竟借名登記後, 借名人對於出名人有何權利? 其性質為何?

一、權利性質

借名人向出名人有請求返還之權利, 也就是返還的「請求權」, 屬於「債權」性質。

二、請求方式

其方式包含「合意返還」(另有鄉鎮市調解、仲裁等訴訟外解決機制)或「判決返還」。

三、請求權基礎

(一)本於借名契約終止之返還請求權

返還系爭標的財產之請求, 如契約有明訂, 即以該約定為請求權基礎。

(二)依民法第179條不當得利請求返還

民法第179條: 「無法律上之原因而受利益, 致他人受損害者, 應返還其利益。雖有法律上之原因, 而其後已不存在者, 亦同。借名登記得依民法不當得利請求返還¹。

1. 借名契約因違反強制禁止規定無效，依前半段返還
2. 借名契約終止，依後半段返還。

(三)類推適用民法第541條

因借名登記屬於勞務契約類型，又非民法定有明文之典型勞務契約，故得依民法第529條規定，而以民法第541條第1項規定：「受任人因處理委任事務所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人」，及第2項規定：「受任人以自己名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人」，為請求權基礎。²

另應注意不得依民法第767條物上請求權請求返還。借名人係自願將自己之財產登記於出名人名下，該登記自非無效或錯誤，故於借名登記財產依法回復登記為借名人所有之前，得就該財產行使民法第767條所定所有權妨害除去請求權之人，更應為出名人，而非借名人³。不動產所有權如以法律行為取得者，非經登記不生效力，為民法第758條第1項所明定，是於借名人出資購買不動產，而逕將該不動產借用出名人之名義登記為所有權人者，該借名人即無從取得該不動產之所有權，則借名人於借名登記契約終止後，欲向出名人請求移轉登記及取回借名登記之不動產時，即不得以民法第767條規定之所有物返還請求權、妨害除去請求權為其依據，蓋借名登記財產之登記所有人既為出名人，則借名人於取回該不動產之所有權之前，自無本於所有權而行使物上請求權餘地⁴。

四、消滅時效

借名登記契約終止後，借名人並非當然取得財產之所有權，而係取得債權性質之請求權（本於該契約消滅後之返還請求權、不當得利等請求權），故適用民法第125條之一般消滅時效15年之規定⁵。是以，若借名人於借名登記契約終止後15年內未向出名人主張其權利，出名人得行使抗辯權。

從上面觀念來看，如同此篇新聞案例中國稅局所述，被繼承人（借名人）生前將土地借名登記在他人（出名人）名下，若死亡後經由法院判決應返還財產，借名人的繼承人必須將該筆土地以「土地登記返還請求權」財產併入遺產，自判決確定日起六個月內補報遺產稅。

又如該筆土地為公共設施保留地，依都市計畫法第50條規定，公共設施保留地因繼承而移轉者，免徵遺產稅。亦即屬遺產稅扣除額。然而，借名登記土地於繼承當下仍屬出名人，則繼承人繼承標的僅為該借名公保地的「請求返還之債權請求權」，而非公共設施保留地本身，因而被國稅局認定無法適用扣除，反而於判決返還後，必須補報該公共設施保留地之公告土地現值（請求權價值）的遺產稅。

1. 麵律師，2015，民事實務見解回顧（十五）—借名登記契約，法觀人月刊，第204期。
2. 最高法院103年度台上字第2142號民事判決。
3. 詹森林，2003，借名登記契約之法律關係，臺灣本土法學雜誌，第43期，第130頁。麵律師，2015，民事實務見解回顧（十五）—借名登記契約，法觀人月刊，第20

4期。

4. 臺灣高等法院 105年度重上字第361號判決。

5. 賴元禧，2020，借名登記契約實務案例解析(一)，巨群法律事務所，取用日期：2022年6月22日。邱玟惠，2016，借名登記契約當事人死亡之實務爭議—最高法院104年度台上字第1787號民事判決評析，裁判時報，第51期，第35頁。最高法院100年度台上字第600號判決。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 30：土地法第34條之1之優先購買權

土地法第34條之1之優先購買權, 許文昌老師

文章編號：905515

發布日期：2022/09/15

文章資訊

- 文章編號：905515
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/09/15
- 爬取時間：2025-02-02 19:49:12
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905515>)

內文

部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出售共有不動產全部於其中之不同意共有人時，其他不同意共有人有否優先購買權。有二說：

(一)否定說：共有人出售其應有部分於其中共有人，其他共有人無優先購買權。推而廣之，部分共有人出售共有不動產全部於其中之不同意共有人時，其他不同意共有人亦無優先購買權。

(二)肯定說：部分共有人故意出售共有不動產全部於預埋伏兵之不同意共有人時，其他不同意共有人如無優先購買權，將喪失衡平機制。因此，部分共有人出售共有不動產全部於其中之不同意共有人時，其他不同意共有人應有優先購買權。

綜上，實務採否定說，筆者認為應採肯定說。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 31：共有土地多數決之書面通知義務

共有土地多數決之書面通知義務, 曾榮耀老師

文章編號：905499

發布日期：2022/09/13

文章資訊

- 文章編號：905499
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/09/13
- 爬取時間：2025-02-02 19:49:09
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905499>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關共有土地多數決（土地法第34條之1第2項）之書面通知義務。依土地法第34條之1第1項與第2項，以及土地法第三十四條之一執行要點第7點規定整理如下：

一、規定

「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」（第一項）共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。（第二項）

二、時機

部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。因此，「事先」，即在買賣契約成立前須先將計劃出賣共有土地之情事，以書面通知他共有人（陳立夫，2022）

三、方式

- （一）書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。

（二）公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。

（三）公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。

（四）他共有人不能以書面「通知」者，即應「公告」之，殊無另以公示送達之方法為「通知」之餘地，洵無疑義。本件抗告人以其依土地法第三十四條之一第一項規定出售共有土地，非因自己之過失不知相對人之住居所，致無法以書面通知相對人，如果屬實，亦係依上開規定予以公告之問題，尚無聲請以公示送達為其出售共有土地意思表示之通知的必要及利益。（臺灣高等法院87年度抗字第46號民事裁定）

四、內容

通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。不須附買賣契約（臺灣高等法院103年度上字第251號判決）。

五、對象

（一）原則：通知登記簿上之他共有人（少數不同意者）。

此外，法律並無共有人事先知悉即不須書面通知之例外規定。（最高法院81年度台上字第690號民事判決）

（二）例外

1. 死亡：他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。
2. 委託：委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

六、效力

（一）處分有效說

依土地法第三十四條第二項，雖有應事先以書面通知未同意之共有人，其不能以書面通知者，應公告之規定，但同意處分之共有人縱未踐行此項通知義務，僅生應負賠償責任之問題，對於處分共有土地之效力，尚無影響（最高法院68年度台上字第2857號判例、最高法院86年度台上字第420號民事判決）

（二）處分無效說

共有人應依土地法第34條之1第2項規定對他共有人事先為通知或公告，乃出售共有土地程序上之法定義務。於是，登記機關基於實質審查原則之遵循，並為落實該條項規定之立法目的，則對於共有人如有未依同條第2項規定踐行事先對他共有人為書面通知或公告之程序者，自應認共有人就他共有人土地應有部分之出賣移轉登記申請，屬違反該條項規定（強制規定），而得依土地登記規則第57條第1項第2款「依

法不應登記」規定，予以駁回。

另，共有人如違反事先通知之法定義務，而將共有土地出賣予第三人時，他共有人得主張共有人將其土地應有部分為出賣之部分因違法而自始無效；甚且，如登記機關不查，而為土地移轉登記時，亦因移轉登記之原因無效，他共有人得就其應有部分登記部分，依登記規則第144條第1項第2款規定請求登記機關為塗銷登記，或訴請法院撤銷屬其應有部分之移轉登記。（陳立夫，2022：189）

七、土地法第34-1第2項與第4項有關通知義務之不同

共有人依土地法第34條之1第1項規定出售共有土地時，在程序上，應踐行兩次對他共有人為通知或公告之義務。亦即，共有人依本條第1項規定出賣共有土地，其必須依本條第2項規定事先（即買賣契約成立前）將計劃出賣共有土地之情事，以書面通知他共有人（依前開執行要點規定，通知內容應記明「土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限等」事項）。

之後，他共有人因有按同樣條件優先購買該共有土地之權利，從而共有人於與第三人訂立買賣契約後，須另行將契約內容條件通知他共有人，使其決定是否按同樣條件行使優先購買權。而本條第2項之事先通知或公告，其目的在使他共有人知悉其所有權將被依法出賣；至徵詢他共有人是否優先購買之通知，乃在使他共有人知悉得行使優先購買權之同樣條件。是二者之作用、目的有別，且兩次通知之主旨、內容亦應不同。

再者，本條第2項規定者為「應事先」以書面通知或公告他共有人；且如前所述，此為共有人出賣他人財產權之處分要件。而他共有人得行使優先購買權，係以共有人出賣共有土地之買賣契約已有效成立為前提，且其應按契約之同樣條件行使優先購買權。職是之故，有關共有人兩次通知之時點，應不相同；從而，本條第2項所定之通知或公告，不得與徵詢他共有人按同樣條件行使優先購買權之通知合一為之，甚至以後者之通知（即買賣契約已成立後所為之通知）替代前者。（陳立夫，2022：188）

通知

土34-1第1項

土地34-1第4項

時機

買賣契約成立前

買賣契約成立後

目的

使他共有人知悉其所有權將被依法出賣

使他共有人知悉得行使優先購買權之同樣條件

方式

書面通知 不能通知應公告

不拘於一定形式 書面或口頭方式皆可
(臺灣臺中地方法院105年度重訴字第628號判決)

內容

土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限等

所有契約條件

參考文獻：陳立夫，2022，土地法裁判精選—依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地之通知，月旦法學雜誌，第326期，第185-194頁。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 32：土地法第34條之1之通知

土地法第34條之1之通知, 許文昌老師

文章編號：905406

發布日期：2022/09/08

文章資訊

– 文章編號：905406

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/09/08

– 爬取時間：2025-02-02 19:48:47

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905406>)

內文

共有人依土地法第34條之1規定出售共有不動產時，應於訂定買賣契約之前，以書面通知他共有人；其目的在使他共有人知悉出售事宜，俾他共有人心理有所準備。嗣於訂定買賣契約之後，應再次以書面通知不同意共有人；其目的在使不同意共有人知悉買賣契約之內容，以決定是否行使優先購買權。

土地法第34條之1第2項規定：「共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」所稱事先，應指訂定契約之前，故屬於上開第一次通知。

總之，第一次通知應於訂定契約之前，第二次通知應於訂定契約之後。況第一次通知與第二次通知之目的不同，因此不可合併為一次通知，然，現行實務卻合併為一次通知，違反土地法第34條之1第2項規定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第34條之1之處分, 許文昌老師

文章編號：903561

發布日期：2022/03/10

文章資訊

- 文章編號：903561
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/03/10
- 爬取時間：2025-02-02 19:42:47
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903561>)

內文

土地法第34條之1所稱處分是否及於負擔行為？

(一) 處分之涵義 處分之意涵有廣狹之分。

1. 最廣義之處分：指法律上之處分與事實上之處分。法律上之處分包括債權行為性質之負擔行為及物權性質之處分行為。
2. 廣義之處分：指法律上之處分，不包括事實上之處分。法律上之處分包括債權行為性質之負擔行為及物權行為性質之處分行為。
3. 狹義之處分：僅指物權行為性質之處分行為，不包括事實上之處分及債權行為性質之負擔行為。

(二) 土地法第34條之1所稱處分之見解

1. 採廣義解釋：土地法第34條之1所稱處分，包括債權行為性質之負擔行為及物權行為性質之處分行為。例如，買賣屬於債權性質之負擔行為。部分共有人就共有不動產所訂立之買賣契約如未達土地法第34條之1第1項之同意門檻（即共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不計），則買賣契約無效。
2. 採狹義解釋：土地法第34條之1所稱之處分，僅指物權行為性質之處分行為，不包括債權行為性質之負擔行為。例如，買賣屬於債權性質之負擔行為。部分共有人就共有不動產所訂立之買賣契約，如未達土地法第34條之1第1項之同意門檻，則買賣契約仍然有效。
3. 私見認為應採狹義解釋，其理由如下：（1）負擔行為之有效成立不以有處分權為必要。縱係無處分權之人所訂立之買賣契約，不因之無效。此為負擔行為之固有法理。因此，土地法第34條之1第1項不應違背上開法理。換言之，土地法第34條之1第1項多數決應僅及於物權行為性質之處分行為，不及於債權行為性質之負擔行為。（2）一般咸認民法第819條第2項之處分，僅指物權行為性質之處分行為，不包括債權行為性質之負擔行為。土地法第34條之1第1項為民法第819條第2項之特別法，兩者之處分意涵理應相同。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 33： 公同共有土地經拍賣無優先購買權適用

公同共有土地經拍賣無優先購買權適用, 曾榮耀老師

文章編號：905387

發布日期：2022/09/06

文章資訊

- 文章編號：905387

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2022/09/06

- 爬取時間：2025-02-02 19:48:42

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905387>)

內文

各位同學好

今日針對共有土地全部被拍賣時，是否有優先購買權適用予以說明，可參考最高法院109年度台上字第3247號判決、臺灣高等法院 臺南分院108年度重上字第52號判決。

案例

A地號土地（系爭土地）登記於曾大大祭祀公業所有，屬全體派下公同共有，經派下員大會通過同意設定抵押權登記給甲，後因債務未清償，故甲對抵押土地申請強制執行，系爭土地由相對人丙拍定。然而，該祭祀公業派下員之一某乙主張其為系爭土地之公同共有人，依土地法第34條之1第5項準用第4項規定，對系爭土地有優先承買權。請問是否有理由？

理由

土地法第34條之1第4項（對照土地法第34條之1執行要點第10點、第11點）係在規範「部分」共有人依同條第1項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買而言，與本件係拍賣系爭土地所有權全部，非僅部分公同共有人決定出賣系爭土地之情，有所不同，尚非得逕予準用之。

土地法第34條之1執行要點第11點：「（十）土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公同共有人得就該公同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各

主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。」即本件並無上開法條所定僅部分
公司共有人決定處分，而其他未同意處分之共有人可主張優先承買權之情事存在，
尚非得逕予準用之。

簡言之，部分共有人要主張優先購買整筆土地，必須是該筆土地被多數決出賣時方
才適用。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 34：耕地之實例研習

耕地之實例研習, 許文昌老師

文章編號：905298

發布日期：2022/09/01

文章資訊

- 文章編號：905298
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/09/01
- 爬取時間：2025-02-02 19:48:25
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905298>)

內文

甲有一筆一般農業區養殖用地，於民國110年6月20日出租於乙，今甲擬出售於台灣電力股份有限公司，是否可行？乙是否有優先購買權？

【解】

(一) 農業發展條例第33條前段規定：「私法人不得承受耕地。」又，按同法第3條第11款規定「耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。」準此，甲所有一般農業區養殖用地非屬農業發展條例第33條之耕地，故不受「私法人不得承受耕地」之限制。總之，甲出售該地給台灣電力股份有限公司，為可行。

(二) 土地法第107條第1項規定：「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。」又，按同法第106條規定：「以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。」準此，甲所有一般農業區養殖用地屬於土地法第107條之耕地，故乙有優先購買權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

耕地分割之實例研習, 許文昌老師

文章編號：903316

發布日期：2022/02/17

文章資訊

- 文章編號：903316
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/02/17
- 爬取時間：2025-02-02 19:42:00
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903316)

內文

甲、乙二人共有一筆非都市土地，應有部分相等，編定為山坡地保育區農牧用地，土地面積3,000平方公尺。下列二種情形，登記機關得否准許其分割？（一）甲、乙二人於民國89年1月20日買賣取得該地，擬於民國111年2月16日分割為二筆，一筆由甲單獨所有，另一筆由乙單獨所有。（二）該地原為單獨所有，甲、乙二人於民國100年5月15日繼承取得該地而為共有，擬於民國111年2月16日分割為三筆，其中二筆分別由甲單獨所有，另一筆由乙單獨所有。

【解答】

（一）農業發展條例第16條規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達○ 二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

1. 因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。

2. 部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。

3.

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。

4. 本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。

5. 耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。

6. 非農地重劃地區，變更為農水路使用者。

7. 其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。

前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」應注意者：

1. 耕地，指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地（農§3）。

2. 0.25公頃 = 25公畝 = 2,500平方公尺。

3. 民國89年1月4日，係立法院三讀通過之日。總統於民國89年1月26日修正公布。因此，本修正條文自民國89年1月28日施行（生效）。

（二）本題山坡地保育區農牧用地，屬於耕地，應受農業發展條例第16條之拘束。又，土地面積3,000平方公尺，如經分割，分割後面積必定有一筆未達0.25公頃。（三）本題第（一）小題，符合農業發展條例第16條第1項第4款規定，因此登記機關應准其分割。（四）本題第（二）小題，雖符合農業發展條例第16條第1項第3款規定，但不符合民法第2項規定，故登記機關應不准其分割。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

耕地分割實例研習, 許文昌老師

文章編號: 413986

發布日期: 2018/12/06

文章資訊

- 文章編號: 413986

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/12/06

- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:10

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413986>)

內文

甲、乙、丙三人共有一筆耕地，面積0.6公頃，每人持分相等，試問本共有耕地可否協議分割或裁判分割？

【解答】

（一）農業發展條例第16條第1項：「每宗耕地分割後每人所有面積未達〇 二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與其耕地

合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」準此，本共有耕地如分割為三筆，每筆0.2公頃，然後分配予甲、乙、丙三人，則每人所有耕地面積未達0.25公頃，故不得為之。

(二)協議分割：甲、乙、丙三人協議分割，將耕地分配予部分共有人，如共有人中有未受分配或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。例如將本共有耕地協議分割為二筆，每筆0.3公頃，分配予甲、乙二人，丙則以金錢補償。此一協議分割方式未違反農業發展條例第16條規定，故仍得為之。

(三)裁判分割：民法第824條第1項、第2項及第3項規定：「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」準此，法院裁判分配予部分共有人，如共有人中有未受分配或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。例如將本共有耕地裁判分割為二筆，每筆0.3公頃，分配予甲、乙二人，丙則以金錢補償。此一裁判分割方式未違反農業發展條例第16條規定，故仍得為之。

總之，本共有耕地可以協議分割，亦可以裁判分割。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 35：未辦繼承登記之合法使用認定案例

未辦繼承登記之合法使用認定案例, 曾榮耀老師

文章編號: 905315

發布日期: 2022/08/30

文章資訊

- 文章編號: 905315

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/08/30

- 爬取時間: 2025-02-02 19:48:28

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905315>)

內文

未辦繼承登記之合法使用認定案例, 參考臺灣高等法院臺中分院104年上易字第413號民事判決。

案例

系爭土地原為A所有, A死亡後因其繼承人逾期未辦理繼承登記, 致系爭土地遭財政部國有財產署拍賣, 經甲以新臺幣500萬元得標。於決標後10日內(注意現修法改為30日優先購買權行使期間), 乙以繼承人身分出面稱系爭土地上未辦理保存登記房屋(系爭房屋)為其占有使用, 主張就其實際使用範圍有土地法第73條之1之優先承買權, 然而乙並未居住於此, 而是將房間出租及保留作為經營零售食品之倉庫存貨使用, 而乙目前為該水電。試問未居住於該處的繼承人乙主張優先購買, 應否准許?

爭點

未辦繼承土地決標後的優先購買權行使, 是否以優先購買權人有無居住該地或實際在該地親自使用為斷? 或應以何標準作為判斷?

判決重點摘要

1. 就逾期未辦理繼承登記之土地, 由地政機關列冊管理15年, 逾期仍未聲請登記者, 經地政機關將該土地清冊移請國有財產局依土地法第73條之1第2項規定公開標售, 繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權, 土地法第73條之1第3項前段定有明文;

2. 上開法條所稱優先購買權人之使用範圍，依標售作業要點第11點第1項規定，則應以實際使用範圍為準。

3. 土地法第73條之1第3項之所以規定繼承人等就使用範圍有優先購買權，其目的無非在使辦理標售土地之所有人與使用人合歸一人，以盡經濟上之效用；並避免土地所有權與使用權分離，以杜紛爭。故在辦理標售土地上建有房屋之情形，房屋所有人或事實上處分權人如具有繼承人等身分時，不論其本身有無居住在該房屋內，以及有無將房屋出租或出借他人使用，就房屋占用位置應可認係土地之實際（占有）使用人，並得就其實際使用範圍主張優先購買權，此要為上開法條之文義解釋及目的解釋上所當然；又該房屋之借用人或承租人，既無土地所有權與使用權分離之問題，自無主張優先購買權之餘地。

4. 因此，是否有優先購買權，自應以優先購買權人是否為坐落其上之系爭房屋所有人或事實上處分權人以為斷，不以其有實際居住使用系爭房屋為限。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 36：特別犧牲之意涵

特別犧牲之意涵, 許文昌老師

文章編號：905273

發布日期：2022/08/25

文章資訊

- 文章編號：905273
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/08/25
- 爬取時間：2025-02-02 19:48:20
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905273>)

內文

國家機關依法行使公權力致人民之財產權遭受損失，若未逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之一般犧牲者，國家無須給予補償。反之，如逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償（司法院釋字第440號）。

所謂特別犧牲，指逾其社會責任所應忍受之範圍。然究至何種程度始逾人民財產權所應忍受之範圍，應就行為之目的與限制手段及造成之結果予以衡量（司法院釋字第564號解釋理由書）。

茲就一般犧牲與特別犧牲比較如下：

（一）一般犧牲：如手段（指限制手段）對於目的（指公共利益）而言尚屬適當，且限制對土地之利用至為輕微，則屬人民享受財產權同時所應負擔之社會義務，國家以法律所為之合理限制即與憲法保障人民財產權之本旨不相牴觸（司法院釋字第564號解釋理由書），國家無須給予補償。

（二）特別犧牲：如手段（指限制手段）與目的（指公共利益）無適當關聯或限制對土地之利用非屬至為輕微，逾其人民享受財產權所應負擔之社會義務，國家應給予補償。

（三）兩者比較：

種類

項目

一般犧牲

特別犧牲

侵害程度

手段對於目的而言尚屬適當，限制對土地之利用至為輕微

手段與目的無適當關聯或限制對土地利用非屬至為輕微

社會義務

未逾財產權所應負擔之社會義務

逾其財產權所應負擔之社會義務

補償與否

國家無須補償

國家應予補償

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 37：假贈與真購地，蠶食鯨吞共有土地之判刑案例

假贈與真購地，蠶食鯨吞共有土地之判刑案例, 曾榮耀老師

文章編號：905227

發布日期：2022/08/23

文章資訊

- 文章編號：905227

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2022/08/23

- 爬取時間：2025-02-02 19:48:12

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905227>)

內文

本次專欄說明有關假贈與真購地，蠶食鯨吞共有土地之判刑案例，參考臺灣高等法院106年度上易字第754號判決，可注意一下，刻意先以「贈與」一點點持分給買受人，使其成為共有人後，再將剩餘絕大部分持分出售，藉此規避其他共有人之優先購買權（共有人互為買賣無優先購買權適用），有偽造文書（使公務人員登載不實）之責：

案例事實

某不動產開發K公司業務乙經介紹而知悉丙有意出售不動產應有部分A，遂於民國101年間，向董事長甲報告A不動產應有部分收購事宜，甲評估後指示收購，嗣雙方成交，丙同意出售其名下之A不動產應有部分。

(一)假贈與

甲、乙、丙均知悉依土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承買，如應有部分係因贈與或出賣移轉之對象為共有人之一，他共有人則不得主張優先承買權，然甲、乙、丙為架空訟爭不動產其他共有人之優先承買權，明知丙與該K公司、甲間並無贈與A不動產應有部分之真意，仍基於使公務員登載不實之犯意聯絡，與林國豐訂立不動產贈與契約書，約定：先偽以「贈與」為原因，辦理丙所有A不動產應有部分各1/3,000之所有權移轉登記，使甲、K公司成為該系爭不動產之共有人，再就丙所有之殘餘土地建物應有部分各99/3,000，以共有人間相互買賣之方式，續行辦理所有權移轉登記，透過此二階段之過程，即不屬於土地法第34條之1第4項所定共有土地出售予共有人以外第三人之

情形，致其他共有人無從主張優先承買權。雙方議定後，即委託知情之地政士丁辦理訟爭不動產應有部分過戶登記事宜。致使不知情之承辦公務員將此虛偽贈與之不實事項，於101年8月6日登載在職務上所掌土地登記簿公文書上，侵害共有人之優先承買權及損害地政事務所登記之公信力及正確性。

(二) 真收購

前揭贈與登記完竣之翌日，即101年8月10日，乙代理K公司及甲，分別與丙及部分共有人簽訂訟爭地段土地及建物應有部分之不動產買賣契約，續由地政士丁於101年8月20日，以買賣為原因、原因發生日期為101年8月10日，向地政事務所申辦移轉登記，將各應有部分移轉至外觀上已具有共有人身分之甲、K公司名下，承辦公務人員於101年8月22日在登載土地登記簿公文書上。嗣其餘共有人戊發現該應有部分移轉登記予共有人以外之人，卻未獲通知行使優先承買，乃地政事務所申請閱覽及複印登記案資料，被地政事務所駁回後，再提起訴願經駁回，遂向高等行政法院提起行政訴訟。

法院判決重點摘要

(一) 通謀虛偽侵害優先購買權

分別共有物其中1共有人得單獨行使優先承買權，倘共有人與第三人通謀虛偽買賣或贈與，或未告知他共有人，使他共有人因而喪失土地法第34條之1第4項之優先承買權，除影響地政機關對於土地管理、登記之正確性外，亦使他優先承買人喪失對共有土地優先承購之機會，損害該優先承買人之私人利益。

本件被告甲、乙、丙3人，罔顧其他共有人之利益，未循正常管道購買或尋求合作，以「假贈與」之方式移轉產權登記，以規避其他共有人優先承買權之行使，侵及其他共有人之財產權益，又被告甲與乙屢屢以虛偽贈與之不正方式，蠶食鯨吞取得多處不動產，損及地政機關對不動產交易資料管理之正確性，更破壞居住正義，雖應予嚴懲，…

(二) 使公務員登載不實

刑法第214條使公務員登載不實罪，係以不實之事項使公務員登載於其所掌之公文書，並足以生損害於他人或公眾為構成要件；凡一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之不實聲明或申報予以登載，即足構成。而地政機關辦理土地所有權移轉登記，僅須審核形式上之要件是否具備即足，對於土地所有權移轉之實質是否真正，並無審認之責，倘行為人明知所申辦之土地所有權移轉登記，實質上並非真正，仍以該不實之事項向地政機關申辦登記，使地政機關承辦公務人員登載於職務上所掌之相關公文書，自與刑法第214條罪之構成要件相當。

(三) 地政士被列為共同正犯

該地政士丁，其在本案訟爭地段土地建物登記過程，不僅提供土地登記之意見，更負責不動產買賣契約撰擬、處理土地建物登記申辦等重要事項，於被告甲所涉其他土地案亦受委任辦理以假贈與方式增加共有人數之土地登記案，則其以地政士之專

業、與被告甲、K公司之合作關係，主觀上應認有使公務員登載不實之明知而參與本案，被告甲、乙、丙3人與地政士丁就本件犯行，有犯意聯絡及行為分擔，應論以4人為共同正犯。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 38：土地徵收之效率

土地徵收之效率, 許文昌老師

文章編號：905215

發布日期：2022/08/18

文章資訊

- 文章編號：905215

- 作者：許文昌

- 發布日期：2022/08/18

- 爬取時間：2025-02-02 19:48:10

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905215>)

內文

土地徵收除須顧及公平性外，並應考量效率性。膨脹計畫規模，浮濫徵收；相反地，緊縮計畫規模，縮減徵收。二者均非土地徵收之正途。唯有最適徵收規模，既不浮濫，也不拮据，始能發揮土地徵收之效率。

如圖所示，D代表政府徵收之土地需求曲線，S代表被徵收土地所有人之土地供給曲線。

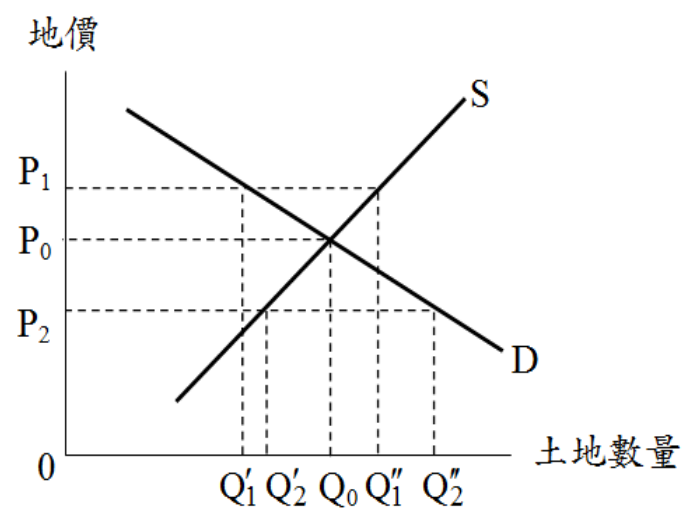
[圖片1]

當徵收補償地價偏高而為 P_1 時，一方面政府視徵收為畏途（避免浪費公帑），縮小計畫規模，因而徵收需求量減少至 Q'_1 ；另一方面，土地所有人意外獲得橫財，因而鼓吹政府作無謂之徵收，徵收供給量增加至 Q''_1 。此時，徵收市場發生供過於求，市場未能達成均衡。

當徵收補償地價偏低而為 P_2 時，一方面政府視土地為廉價資源，膨脹計畫規模，因而徵收需求量增加至 Q'_2 ；另一方面，土地所有人財產受損，引發地主抗爭，因而徵收供給量減少至 Q''_2 。此時，徵收市場發生供不應求，市場未能達成均衡。

當徵收補償地價合理且適當而為 P_0 時，徵收需求量为 Q_0 ，徵收供給量亦為 Q_0 ，徵收市場發生供需平衡，市場達成均衡。此時，土地徵收最有效率。

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 39：憲法法庭

憲判字第15號判決有關農田水利使用土地照舊使用案

憲法法庭

憲判字第15號判決有關農田水利使用土地照舊使用案, 曾榮耀老師

文章編號: 905202

發布日期: 2022/08/16

文章資訊

- 文章編號: 905202

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/08/16

- 爬取時間: 2025-02-02 19:48:07

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905202>)

內文

各位同學好

今日專欄說明8月12日剛公布的憲法法庭（取代以前的大法官解釋）111年憲判字第15號判決，有關以前為農田水利使用之土地，依法應照舊繼續給農田水利設施用，但對該私有地主卻仍未予徵收補償案。

判決主文重點

農田水利會組織通則第11條第2項前段規定：「原提供為水利使用之土地，應照舊使用」（109年7月22日制定公布之農田水利法第11條第1項規定：「本法施行前提供農田水利會水利使用之土地，應照舊使用。」意旨相同）其應照舊使用之土地，如屬人民所有，而未以租用、價購或以其他方式取得權源，因其已形成個人之特別犧牲，即應依法徵收，給予相當之補償，並於3年內擬定徵收補償相關計畫，籌措財源，俾於合理期限內逐步完成徵收補償，始符憲法第15條保障人民財產權之意旨。

補充說明（農田水利法第11條第1項立法說明）：

原提供為水利使用之土地，應照舊使用。考量現有農田水利會在辦理更新改善時如涉及私有土地者，多以取得土地同意書方式辦理，因農田水利事業係屬維繫農業發展所需具高度公益性，且設施受限於經費或土地取得等短期間難以變更或具不可替代性，其土地應屬具高度公共用物性質之法律關係，爰規定農田水利會改制後，相

關土地如原作水利使用者，均以維持原使用狀況辦理。至於該土地於使用期間稅捐之徵免，於本法施行後依土地稅法規定辦理。又依規定，農田水利事業作業基金，每年應提撥部分財產處分所得價款，作為價購或承租照舊使用土地之財源，以規範國家對於照舊使用土地取得之義務。

判決理由要旨

1. 國家將人民所有之特定財產設定為公物，致人民就該財產無從自由使用收益，基於法治國家之要求，自須具備設定公物關係之權源，如欠缺權源，因其已形成個人之特別犧牲，即應依法徵收，給予相當之補償，始符憲法保障人民財產權之意旨。
2. 按公物係為達成行政目的、實現公共利益而設，於公物關係消滅前，自應維持其運作。農田水利用地既為公物，係推行農田水利事業所不可或缺者，而與國家經濟及民生息息相關，攸關特別重要公益，且歷經久遠年代未曾中斷作為農田水利之用，除非情事變更，已無繼續作為農田水利之必要而廢止其公物關係，否則即應維持其公物之使用，以確保特別重要公益之實現，是系爭規定明定原提供水利使用之土地應照舊使用。
3. 依系爭規定照舊使用土地之權源取得緩慢、成效有限，且照舊使用土地之用地，專戶餘額不足，顯然無法因應照舊使用土地之承租或用地取得所需。有鑑於此，主管機關應訂定期限，積極籌措財源，或思考以全部徵收所有權以外之其他方式取得權源之可行性，盡速完成照舊使用土地之權源取得，俾符合憲法第15條保障人民財產權之意旨。
4. 照舊使用，為落實人民財產權之保障，主管機關應就具體情況通盤檢討：
(1) 僅能作農田水利目的之使用（比如不能佔用挪作養殖等用途使用或收益）。(2) 應遵守最小侵害原則（比如設定區分地上權已足供農田水利之用者，不能要求為越該必要範圍之使用）（不得妨礙土地所有權人無礙於農田水利使用之權利行使）。(3) 其現況是否仍供農田水利使用或有無其他替代方案。(4) 如已無繼續作為農田灌溉排水使用之必要，應即辦理公物之廢止事宜，並還地予民。

黃大法官協同意見書重點摘要

1. 農田水利雖然是特別重要公益，但長期照舊使用、強制佔用人民土地，未依徵收規定予人民適當補償，也未付使用對價，實在有違公道。
2. 本件判決雖然礙於農田水利特別重要公益之維護，而未即宣告農田水利會組織通則第11條第2項前段照舊使用之規定違憲。故人民未能逕因本件判決請求還地或取得徵收補償請求權。
3. 但是確有不得已之其他特別重要公益考量，至少已對主管機關作具體明確之要求：「於3年內擬定徵收補償相關計畫，籌措財源，俾於合理期限內逐步完成徵收補償」。因此，主管機關不能再無止盡推拖，不予徵收補償。
4. 為公法人之農田水利會所有之農田水利設施為公物，可以接受。但其在之私人土地，在法律上為不同之物，私人土地不可能因而成為公物。然而，農田水利設施

涉及特別重要公益是事實，加上課政府應依法徵收，給予人民適當補償義務，是可認為照舊使用規定對私地所有權人財產權之限制，於此範圍內，尚合於比例原則，難謂照舊使用規定違憲。

5. 時代已然不同，捷運、高速路……都已經有很多通過他人建築物下方、土地上方、場站聯合開發之例！人車走的路可以用區分地上權等方式以較低對價取得需要之土地使用權源，水走的路為何必須全面使用、徵收所有權全部？又既然農田水利設施已屬國有，則非不可立法使其所在部分土地，准作為建築基地之法定空地，照舊使用同時，融入景觀設計，其容積率也可原地使用，對地主言未受使用、收益不利，政府因之可能不必另為金錢補償；另因容積原地使用，與容積移至他區使用相較，對當地交通、環境相對友善。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 40：不同意共有人如何因應土地法第34條之1

不同意共有人如何因應土地法第34條之1, 許文昌老師

文章編號：905153

發布日期：2022/08/11

文章資訊

– 文章編號：905153

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/08/11

– 爬取時間：2025-02-02 19:47:57

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905153>)

內文

共有人以土地法第34條之1多數決出售共有不動產時，雖不同意共有人有優先購買權，然不動產價格昂貴，恐非財力所及。此時，不同意共有人尚可訴請法院裁判分割，以為保護。其方法為，不同意共有人接到出售不動產之書面通知後，立馬向法院訴請裁判分割，再持法院受理裁判分割之文件向登記機關提出異議。登記機關發現異議後，得以土地登記規則第57條第1項第3款規定，駁回共有不動產買賣所有權移轉登記之申請。

裁判分割，法院應斟酌各有人之權益，依民法第824條第2項規定而決定分割方式。分割方式有下列六種：

1. 以原物分配於各共有人。
2. 以原物分配於各共有人，其中有不能按其應有部分受分配者，以金錢補償之。
3. 以原物分配於部分共有人，受原物分配者，金錢補償未受分配之共有人。
4. 以部分原物分配於各共有人，他部分仍維持共有。
5. 以部分原物分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。
6. 變賣共有物，以價金分配於各共有人。

此外，變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之（民§824VII）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 41：土地增值稅免徵、不課徵與記存之差異

土地增值稅免徵、不課徵與記存之差異, 曾榮耀老師

文章編號：905141

發布日期：2022/08/09

文章資訊

- 文章編號：905141
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/08/09
- 爬取時間：2025-02-02 19:47:55
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905141>)

內文

一、免徵：指免除租稅負擔，土地漲價總數額從新計算。如：繼承、土地徵收、公地出售等。

二、不課徵：指目前暫不課徵，將應課徵部分暫時保留，俟以後需課徵時再一併計算土地漲價總數額。如：配偶相互贈與、作農業使用之農業用地，移轉與自然人、信託土地（五種情形）

三、記存：指結算已發生之增值稅並記在帳上，於下次移轉時一併繳納，故已結算之增值稅部分 再發生 進稅作用。如：都市更新權利變換關係人取得。

差異如下表所示：

規定

免徵

不課徵

記存

意義

租稅免除

租稅遞延（目前暫不課徵，將應課徵部分暫時保留，俟以後課徵時再一併計算）

增值稅已結算 原地價已變動（該次應納土地增值稅記在帳上，暫時不課，於下次移轉時，一併繳納二階段稅負分別計算，一次徵收）

原地價

移轉後原地價重新核計

移轉後原地價維持不變

移轉後原地價重新核計

累進效果

重新計算

已發生之增值稅尚未核算，故累進稅效果仍持續

已結算之增值稅部分 再發生 進稅作用

適用情形

繼承、土地徵收、公地出售等

配偶相互贈與、作農業使用之農業用地，移轉與自然人、信託土地（五種）等

都市更新權利變換關係人取得等

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 42：土地徵收補償標準

土地徵收補償標準, 許文昌老師

文章編號: 905136

發布日期: 2022/08/04

文章資訊

- 文章編號: 905136
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/08/04
- 爬取時間: 2025-02-02 19:47:54
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905136>)

內文

稟賦效果 (endowment effect)，指損失的痛苦遠超過獲利的快樂。因此，當吾人放棄其所擁有之土地時，所要求的價格，會高於買進同一土地，所支付之價格。

現行土地徵收按市價補償，係站在「取得土地」立場衡量。如站在「失去土地」立場衡量，應補償土地所有人，除市價外，另給予稟賦價值之補償。

土地徵收補償額度＝市價＋稟賦價值

所稱市價，指市場正常交易價格。所稱稟賦價值，指失去土地與買入土地之評價差額。

稟賦價值乃土地所有人對其土地之情感，此情感源自於對居住環境之熟悉度、與鄰居互動之歸屬感、在地生活之故事與記憶等。稟賦價值與持有土地時間有關。持有時間愈長，對土地情感愈濃厚，稟賦價值愈高。

稟賦價值屬於主觀價值，難以客觀量化，因此土地徵收可以採取「市價加成」補償，加成部分即為稟賦價值。例如，持有土地距屆滿10年之年數，每年加成補償1%，未滿1年或餘數未滿1年者，以1年計算。持有土地期間10年以上，一律加成10%。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 43：宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例之解析

宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例之解析, 曾榮耀老師

文章編號: 905102

發布日期: 2022/08/02

文章資訊

- 文章編號: 905102
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/08/02
- 爬取時間: 2025-02-02 19:47:47
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905102>)

內文

一、立法緣由（目的）

根據立法說明，本條例係鑑於宗教團體財產主要來源為社會大眾捐資，具有公眾財產性質，惟有宗教團體於購置或受贈不動產時，因尚未登記立案、法律規定該類不動產不得由宗教團體承受或無力負擔相關移轉稅賦等因素，僅得將購置或受贈之不動產以自然人名義登記（借名登記問題）。

此情形，常見登記名義人死亡後，其繼承人與宗教團體間就不動產所有權歸屬發生私權糾紛。為處理該類紛爭，常須耗費大量司法及社會成本，甚至使具公眾財產性質之不動產淪為私人所有，違反社會大眾捐資本意。

為處理既存之宗教團體（含未辦理寺廟登記之寺廟）不動產借名登記問題，避免因年代久遠，無相關資料可稽，致宗教團體與登記名義人之繼承人間之糾紛日增或惡化，使符合一定條件之宗教團體得申請權利歸屬審認。

二、主體與客體界定

（一）宗教團體（宗暫 § 3）

1. 宗教財團法人、宗教社團法人或已完成寺廟登記之寺廟。所稱寺廟登記，指依辦理寺廟登記須知向主管機關申辦之寺廟設立登記。

2. 未辦理寺廟登記之寺廟。以籌備人三人以上組成寺廟籌備處，並於本條例施行前，符合下列情形之一者為限：(1)已興建有供宗教活動使用之整幢建築物。
- (2)寺廟興辦事業計畫業經主管機關核准。
- (3)籌備處名稱經不動產登記機關依土地登記規則第一百零四條第二項規定註記。

(二)不動產(宗暫 § 4)

1. 符合(適用) 本條例施行前有下列情形之一，而以自然人名義登記者：
 - (1)宗教團體以自有資金購買。(自己買)
 - (2)宗教團體受贈。(別人送)
 - (3)依契約或其他證明文件，足認為宗教團體所有。(契約認定)
2. 不符合(排除適用) 不動產有下列情形之一者，不適用本條例之規定：
 - (1)依法禁止或不得登記為宗教團體所有。但耕地不在此限。 註解1：如原住民保留地、農舍或符合土地法第14條第1項規定之不得私有之土地等，不適用本條例規定。 註解2：惟考量目前有部分宗教團體之教義有農耕需求，或因不諳法令等因素而購買或受贈耕地，並登記在自然人名下。為保障該類土地不被登記名義人任意處分，爰將耕地納入本條例之適用範圍。
 - (2)已依土地登記規則第104條第2項規定辦理所有權註記。 註解：未辦理寺廟登記之寺廟所購買或受贈之土地，倘業依土地登記規則規定，註記土地所有權歸屬之寺廟籌備處名稱，因該類土地之實質所有者明確，且將來完成寺廟設立登記後，即可依土地登記規則規定辦理更名登記，毋庸列入本條例權利歸屬審認之範圍。

三、申請期限

宗教團體得就不動產，於本條例施行之日起二年內，向主管機關申請權利歸屬審認，逾期不予受理。(宗暫 § 5)

四、申請人

應由宗教團體負責人或代表人為之。(宗暫 § 6)

五、申請文件(宗暫 § 6)

- (一)申請書。
- (二)寺廟登記證或法人登記證書；未辦理寺廟登記之寺廟，附寺廟籌備處全體籌備人協議書。

應載明下列事項：

1. 寺廟籌備處名稱。
2. 全體籌備人姓名及其簽章。
3. 全體籌備人公推之代表人。
4. 籌備人及代表人死亡或變更時，繼任者之產生方式及程序。
5. 耕地經限制登記者，其於籌備期間處分耕地之決議方式。

6. 籌備處解散之條件、程序及其解散後不動產之處理方式。

(三) 負責人或代表人之資格證明文件。

(四) 契約書、公（認）證書或其他足資認定不動產為宗教團體實質所有之文件或資料。

(五) 不動產清冊及地籍謄本。但地籍謄本能以電腦查詢者，得免提出。

(六) 不動產登記名義人或其全體繼承人同意書；其有數人者，應以共有人逾二分之一及其應有部分合計逾二分之一之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

此外，應另檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人現戶戶籍謄本及繼承系統表。

(七) 其他經主管機關指定之文件或資料。

六、處理方式

(一) 受理

(二) 審查

1. 補正主管機關受理申請後，認申請文件或資料有欠缺而得予補正者，應通知申請人於三個月內補正。(宗暫 § 7)

2. 駁回 有下列情形之一者，主管機關應敘明理由駁回申請(宗暫 § 11)：(1) 申請文件或資料未能補正；經依第七條規定通知限期補正，屆期未補正或補正仍不符合規定。(2) 有事實足認第六條規定之文件、資料或前條第一項第一款規定之證據資料，係偽造、變造或虛偽不實。

(3) 申請人未依前條第一項第一款規定提出回應意見。(4) 申請人、異議人均未依前條第一項第三款規定提起訴訟，或申請人提起訴訟後撤回。(5) 經法院確定判決或與確定判決有同一效力之文書，認定申請人未具取得不動產所有權之法律上原因。

(三) 公告

申請文件、資料經審查符合規定者，主管機關應予公告，並通知不動產登記名義人或其全體繼承人。公告期間至少為一個月。(宗暫 § 8)

(四) 異議處理

1. 不動產登記名義人、其繼承人或利害關係人於公告期間內，得檢具資格證明文件、異議書及相關證據資料，向主管機關提出異議。(宗暫 § 9)

2. 受理異議後，應依下列規定辦理：(1) 於公告期滿之日起二十日內，將異議書送達申請人，並令申請人於送達之日起三個月內，以書面檢附證據資料提出回應意見。(2) 於收受申請人回應意見之日起二十日內，將回應意見送達異議人，並令異議人於送達之日起一個月內表明是否仍有異議。(3) 異議人於前款規定期間內表明仍

有異議者，主管機關應通知申請人及異議人，於三個月內向法院提起訴訟。申請人或異議人依規定提起訴訟，或不動產所有權歸屬爭議於法院審理中者，主管機關應停止辦理不動產權利歸屬審認。而停止辦理事由消滅後，主管機關應續行辦理。

(五) 囑託登記

I. 囑託

有下列情形之一者，主管機關列冊囑託不動產登記機關辦理更名登記或限制登記：

1. 申請案件於第八條第一項公告期滿，無人提出異議。
2. 異議人未依第十條第一項第二款規定表明仍有異議。
3. 異議人依第十條第一項第三款規定提起訴訟後撤回。
4. 經法院確定判決或與確定判決有同一效力之文書，認定申請人具取得不動產所有權之法律上原因。

主管機關依規定囑託時，應通知申請人及不動產登記名義人或其全體繼承人。(宗暫 § 12)

II. 登記

1. 更名登記（權利歸屬）申請人為宗教財團法人、宗教社團法人或已完成寺廟登記之寺廟，並已以其他自然人名義登記為所有權人且無依法不得承受該不動產之情形，更名登記為申請人所有。(宗暫 § 13)
2. 限制登記（凍結現狀）(1)申請人為未辦理寺廟登記之寺廟或有不動產為耕地、購買或受贈之不動產未辦理移轉登記之情形，為限制登記並註明權利歸屬審認之宗教團體。(宗暫 § 13) (2)限制登記事項，自本條例施行期間屆滿失效。主管機關應於屆滿時列冊囑託該不動產登記機關塗銷限制登記。(宗暫 § 13) 註解：其不動產為耕地，或不動產在購買、受贈後尚未辦理移轉登記，或為未辦理寺廟登記之寺廟，得辦理限制登記，使登記名義人不得任意處分該不動產，俾利宗教團體於該條例施行期間（10年）內，適法處理借名登記不動產，以符法制，給予宗教團體不動產相對性保障。(3)依規定辦理限制登記之不動產，符合下列情形之一者，宗教團體得向不動產登記機關辦理下列登記(宗暫 § 13)： A. 寺廟籌備處購買或受贈不動產時以其他自然人名義登記為所有權人，且無依法不得承受該不動產之情形，於完成寺廟登記後，檢具寺廟登記證辦理更名登記為寺廟所有。 B. 依法移轉登記為限制登記所註明權利歸屬審認之宗教團體所有。宗教團體依規定向不動產登記機關辦理移轉登記前，應報請主管機關囑託塗銷限制登記。(宗暫 § 14 II) (4)經依規定辦理限制登記之不動產，其所有權禁止移轉，並不得設定地上權、農育權、不動產役權、抵押權及典權。但下列情形不受所有權禁止移轉之限制(宗暫 § 14 I)： A. 耕地經登記名義人與限制登記所註明權利歸屬審認之宗教團體同意，出售或與他人互易為依法得登記為宗教團體所有之土地。 B. 依法辦理徵收、區段徵收或協議價購。 C. 繼承。

(六) 登記完畢後之塗銷

不動產經更名登記或限制登記後，主管機關發現有下列情形之一者，應囑託不動產登記機關塗銷更名登記或限制登記(宗暫 § 15)：

1. 有事實足認申請文件或資料係偽造、變造或虛偽不實。
2. 經法院確定判決或與確定判決有同一效力之文書，認定申請人未具取得不動產所有權之法律上原因。

七、施行期間

本條例自公布日施行，施行期間十年(宗暫 § 16)

註解：暫行條例並未免除宗教團體納稅義務或放寬宗教團體能夠持有的土地類型，例如原住民保留地，依法不能讓不具原住民身分者持有，就不適用暫行條例之規定。宗教團體若為寺廟籌備處、不動產尚未繳納移轉稅賦或為耕地的情形時，也僅是在暫行條例施行的10年期間內，以凍結登記名義人處分該不動產權利的方式，讓宗教團體在期間內，適法處理借自然人名義登記不動產，並不會衝擊政府稅收，或者違反農地農用的政策。

參考資料：

立院三讀 宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 44：土地登記損害賠償之時效

土地登記損害賠償之時效, 許文昌老師

文章編號：905019

發布日期：2022/07/28

文章資訊

- 文章編號：905019
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/07/28
- 爬取時間：2025-02-02 19:47:31
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905019>)

內文

◎地政機關將甲所有之土地誤登於乙名下，經過十年後，乙出售於丙。出售後經過一年，甲始向地政機關提起土地登記錯誤之損害賠償。地政機關以請求權已逾時效為由拒絕賠償，是否有理？

【解答】

(一)消滅時效之規定：土地登記賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因二年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾五年者亦同。

(二)時效計算：

1. 地政機關主張自登記錯誤之日起算，已逾二年或五年，請求權已逾時效。
2. 甲主張自乙出售於丙之日起算，未逾二年或五年，請求權未逾時效。
3. 綜上，請求權時效應自損害發生時起算，然損害何時發生？茲分述如下：(1)乙出售於丙之前：甲僅得主張塗銷登記（即塗銷乙之所有權登記，回復為甲所有），不得提起損害賠償。換言之，損害尚未發生。(2)乙出售於丙之後：丙得主張土地法第43條，以保護其取得之所有權。因此，甲不得主張塗銷登記（即塗銷丙之所有權登記，回復為甲所有），但甲得向地政機關請求損害賠償。換言之，損害自此發生。(3)結論：請求權時效為自被害人知悉損害起算二年或損害發生起算五年。因此，本例應自乙出售於丙之日為損害發生之日，故均未逾二年或五年時效。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記損害賠償, 許文昌老師

文章編號: 420586

發布日期: 2020/12/10

文章資訊

- 文章編號: 420586

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/12/10

- 爬取時間: 2025-02-02 21:02:22

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420586)

內文

土地法第68條第1項規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。」準此，倘造成損害之原因可歸責於受害人，地政機關不負賠償責任；倘造成損害之原因不可歸責於受害人，地政機關應單獨負起無過失賠償責任。茲舉例說明如下：

(一)損害之原因可歸責於受害人：詐騙集團甲謊稱可以高額貸款，乙遂將其土地權狀、印鑑章及身分證等文件交付於甲辦理貸款，甲擅將其土地出售於善意之丙；甲取得價款後，不知去向。此時，丙依土地法第43條取得土地所有權，不受影響。受害人乙不應將土地權狀、印鑑章及身分證等文件交付於甲，故損害之原因可歸責於受害人，地政機關不負損害賠償責任。

(二)損害之原因不可歸責於受害人：乙長年旅居國外，詐騙集團偽造乙之相關證件，將乙之土地出售於善意之丙；甲取得價款後，不知去向。此時，丙依土地法第43條取得土地所有權，不受影響。受害人乙之土地權狀、印鑑章及身分證等文件均妥為保管，未交付給任何人，故損害原因不可歸責於受害人，地政機關應負損害賠償責任。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 45：平均地權條例修正草案有關打炒房措施之目的與效果

平均地權條例修正草案有關打炒房措施之目的與效果, 曾榮耀老師

文章編號: 905028

發布日期: 2022/07/26

文章資訊

- 文章編號: 905028
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/07/26
- 爬取時間: 2025-02-02 19:47:33
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905028>)

內文

各位同學好

此次111年高考土地政策考了最新的平均地權條例修正草案有關打炒房之措施，題目與相關擬答提供同學參考：

一、題目：

臺灣於1960年代，在當時不完善的金融制度下，需房者與興建業者自行發展出住宅市場的預售方式，以減輕雙方的資金壓力；再為讓地域性外的需房者得知此興建住宅之訊息，促成代銷業者企劃宣傳與銷售的興起。然而，長期以來不論是部分代銷或仲介人員，乃至於投資客揪團炒房，企圖影響住宅市場之價格水準以牟私利之行為，已逼使政府修法擬管理此獨特之預售屋市場。請評析2022年4月行政院提出之「平均地權條例」修正草案之限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售，重罰不動產炒作行為，建立檢舉獎金制度，私法人取得住宅用房屋許可制，預售屋解約要申報登錄等五項措施，是否能匡正預售屋市場之價格水準亂象？

二、擬答

(一)為遏止近期投資客揪團炒房、利用換約轉售哄抬獲利、利用不實實價登錄墊高交易價格等新型態炒作行為，行政院通過「平均地權條例」修正草案，其重點說明如下：

1. 限制換約轉售 預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。
2. 重罰炒作行為 明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶(棟、筆)數處罰100萬至5,000萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。
3. 管制私法人購屋 增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。
4. 解約申報登錄 預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰3萬至15萬元。
5. 建立檢舉獎金制度 民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

(二)認為應能匡正預售屋市場之價格水準亂象，其理由如下

1. 限制換約轉售，主要係遏止買空賣空行為，以往藉由預售屋期間的短期轉售，不斷墊高價格，以致於最後取得的實際居住者，價格已被墊高許多。因此，限制特殊情形外不得換約應可有效匡正預售屋市場不當的投機轉售行為。
2. 重罰炒作行為之目的，係為避免不當行銷與炒作手法，影響民眾合理決策，扭曲市場正常交易情形，故藉由處罰不實廣告及不當銷售應可匡正預售屋市場回歸正常交易行為。
3. 私法人購置住宅許可制，可杜絕以法人名義規避稅負，避免個人投機以創設私法人名義（如人頭公司）囤房、囤地及炒作，進而影響不動產價格。
4. 以往預售屋交易價格相對不透明，在實價登錄後有所改善，惟起造人或代銷公司可透過虛假交易，創設虛假交易價，並產生定錨效果，製作假行情，誤導消費者決策，讓市場交易價格有所偏誤。因此，預售屋解約應申報登錄可避免虛假交易哄抬房價。
5. 由於不動產交易屬買賣雙方私下交易行為，政府要有效率的介入干預，則需藉由建立由下而上檢舉機制，較能遏止不當行為，藉此導正預售屋市場價格水準亂象。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 46：實價登錄

實價登錄, 許文昌老師

文章編號: 904980

發布日期: 2022/07/21

文章資訊

- 文章編號: 904980
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/07/21
- 爬取時間: 2025-02-02 19:47:24
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904980>)

內文

◎實價登錄制度可否抑制不動產價格高漲？

實價登錄制度之目的在使不動產交易資訊透明化，而無法抑制不動產價格高漲。因為在房地產景氣時，不動產成交實價不斷公布，價格屢屢創新當地行情，造成民眾恐慌心理。如果現在不買，未來就吃虧或買不起，形成「越買越貴，越貴越買」之現象。最後，不動產價格節節上升。因此，實價登錄制度無法抑制不動產價格高漲。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

實價登錄修法, 曾榮耀老師

文章編號: 416352

發布日期: 2019/09/05

文章資訊

- 文章編號: 416352
- 作者: 蘇偉強

- 發布日期：2019/09/05
- 爬取時間：2025-02-02 20:48:04
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416352)

內文

各位同學好

今年(2019)7月平均地權條例修法，針對原訂於登記後由權利人辦理實價登錄之規定進行修正。其主要修正內容如下：

平均地權條例第47條：「權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。」

(一)立法目的

1. 原不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱申報登錄）制度執行中，部分地政士因未參與不動產買賣契約訂定過程，且當事人未提供或提供不實資訊，致其無法確知實際資訊而不具依法申報登錄之期待可能。考量申報登錄制度施行以來，已成為我國不動產市場最重要之交易參考資訊來源，且普遍為社會大眾所了解認同；另申報登錄資訊係源自買賣契約，而買賣雙方為訂定契約之當事人，對於各項交易條件情形均為了解，回歸由當事人自行申報登錄應屬合理，且透過買賣雙方相互勾稽確認，可提升資訊正確性，減少申報登錄不實及哄抬情事，是以買賣案件申報登錄責任，調整由權利人及義務人（即買賣雙方）共同申報登錄，爰修正文字，並刪除原第三項免除權利人申報登錄義務及地政士與不動產經紀業申報順位之規定。
2. 為提升買賣案件申報登錄資訊揭露即時性，增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益；另考量將買賣案件調整由買賣雙方共同申報登錄後，實務上辦理買賣移轉登記與申報登錄之權利人、義務人及受理機關均相同，為簡化作業流程，減少民眾負擔，並提升行政效率，爰於不影響現行不動產物權登記作業及相關稅費計算之前提下，修正將買賣案件申報登錄提前至申請買賣移轉登記時檢附申報書同時辦理。
3. 現行地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一，分別規定地政士及不動產經紀業買賣案件申報登錄之義務，配合第二項申報登錄義務人修正為權利人及義務人，並為使法律適用更為明確，爰定明上開條文有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定，不予適用。

提醒修正重點：

1. 共同申報
2. 同時申報(申請登記時)

(二)修法爭議

比較

原訂實際登錄2.0政策內容

此次修法通過

1. 共同申報：房地交易申報登錄責任回歸買賣雙方
2. 同時申報：申報登錄時間提前至移轉登記一併辦理
3. 處罰分級：依申報不實輕重給予不同處罰

未通過

1. 預售屋交易30日內應登錄
2. 門牌完整揭露

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

實價登錄, 曾榮耀老師

文章編號：409291

發布日期：2017/07/18

文章資訊

- 文章編號：409291
- 作者：曾榮耀
- 發布日期：2017/07/18
- 爬取時間：2025-02-02 20:24:12
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409291)

內文

各位同學好

本次高考土地經濟學有考到實價登錄制度，其有助於改善不動產市場資訊不透明之問題，但目前制度尚有一些問題需要改進，根據最近的修法方向，本次專欄予以彙整如下：

1. 時效性：目前規定權利人、地政士或經紀業應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。造成土地登記與實價登錄有時間落差，資訊揭露缺乏即時性。此外，預售屋買賣則由代銷業者在與起造人或建築業委託代銷契約屆滿或終止三十日內，一次申報，以致申報登錄價格過時，而缺乏即時參考價值。因此，未來建議買賣實價登錄與登記案件併同辦理，以及縮短預售屋申報期限，提升資料揭露即時性。

2. 準確性：目前規定主要申報責任在於權利人，而單獨申報易發生錯誤或故意漏誤，影響實際交易價格資訊的正確性。因此，未來建議由買賣雙方共同申報登錄，透過買賣雙方相互勾稽確認，提升價格資訊正確性。

3. 正確性：依法規定，目前實價登錄之資訊，係以區段化、去識別化方式提供查詢，使得資訊充分揭露大打折扣。因此，未來建議將不動產的門牌或地號資訊完整顯示，並賦予主管機關查核權，加強不動產交易資訊透明化，以確保資訊正確性。

4. 真實性：投機者利用實價登錄，以異於一般市場行情之價格影響市場，並進行投機行為，使得交易資訊之真實性存疑。因此，未來應強化主管機關查核異常案件之權責，如查核資金流向及付款證明，確保交易資訊真實。

5. 完整性：政府為避免投機者刻意哄抬價格，扣除5%異常值，造成最低與最高價等成交案無法顯示。因此，未來建議完整公開，再配合註明為何偏離真實情形。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 47：原住民保留地借名登記案

原住民保留地借名登記案, 曾榮耀老師

文章編號：904960

發布日期：2022/07/19

文章資訊

- 文章編號：904960
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/07/19
- 爬取時間：2025-02-02 19:47:20
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904960>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關原住民保留地借名登記案，有關借名登記之法律行為效力-以最高法院108年度台上大字第1636號裁定（110年09月17日）為例

一、借名登記契約之意義

當事人約定，一方（借名人）經他方（出名人）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，但實際管理、使用、收益與處分均由一方自行為之¹。（如出名者有相關權能，則非所指借名登記）

二、借名登記契約之性質

不動產借名登記契約為借名人與出名人間之「債權契約」，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人²。當事人之一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任³。

三、借名登記之內部法律關係（效力）

（一）無效說 早期最高法院見解認為，借名登記屬於消極信託，並助長脫法行為，進而構成通謀虛偽意思表示，故其法律效果多屬無效⁴。

（二）有效說 現 法並無直接明文禁止借名登記 約，故依私法自治原則，當事人基於特定目的而訂立借名登記契約，自無不可⁵。因此，借名契約之目的或內容無違

反強制、禁止規定或悖於公序良俗，且原因正當者，依契約自由原則，即屬有效。

按110年09月17日最高法院108年度台上大字第1636號裁定意旨，非原住民乙欲購買原住民甲所有原住民保留地經營民宿，為規避山坡地保育利用條例第37條第2項、原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定，乃與原住民丙成立借名登記契約，以丙名義與甲簽訂買賣契約，甲以該地為乙設定地上權後，將所有權移轉登記予丙。乙丙間之借名登記契約、甲丙間之買賣契約、甲為乙設定地上權及將所有權移轉登記予丙之行為，無異實現非原住民乙取得原住民保留地所有權之效果，自違反上開禁止規定，依民法第71條本文規定，應屬無效。

綜合言之，借名登記契約是否有效，應注意其是否違反強制禁止規定及悖於公序良俗。倘若當事人為規避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果行為，其事實上之效果違反法律規定之意旨，屬脫法行為，應非法之所許，自屬無效⁶。

1. 卓心雅，2020，不動產借名登記契約近十年之發展，全國律師，第24卷，第10期，第5頁。詹森林，2003，借名登記契約之法律關係，臺灣本土法學雜誌，第43期，第129頁。最高法院102年度台上字第2215號、104年度台上字第64號、104年度台上字第1570號民事判決。林誠二，2013，由借名登記契約論不動產物權變動登記之效力，法學的實踐與創新(上)，第402頁。

2. 最高法院106年度第3次民事庭會議。

3. 最高法院100年度台上字第1972號民事判決。臺灣臺北地方法院110年度重訴字第236號民事判決。最高法院111年度台上字第1087號民事判決。舉證事證例如：載明借名意旨之聲明書（借名登記契約書）、證人證詞、不動產買賣契約書、出資證明（匯款單、收據）、不動產買賣價金履約保證專戶收文明細表暨點交確認書、房地產登記費用明細表、地價稅或房屋稅繳費證明正本、水電費繳納收據、管理費收據、收取租金證明、土地或建物所有權狀正本等。借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係（借名登記 最高法院111年度台上字第383號民事判決）。

4. 麵律師，2015，民事實務見解回顧（十五）-借名登記契約，法觀人月刊，第204期。

5.

詹森林，2003，借名登記契約之法律關係，臺灣本土法學雜誌，第43期，第129頁。

6. 最高法院104年度台上字第65號判決

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 48：土地法第34條之1之修法方向

土地法第34條之1之修法方向, 許文昌老師

文章編號：904954

發布日期：2022/07/14

文章資訊

– 文章編號：904954

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/07/14

– 爬取時間：2025-02-02 19:47:19

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904954>)

內文

◎試擬土地法第34條之1之修法方向，以保障不同意共有人之權益？

【解答】

土地法第34條之1共有土地或建築改良物之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，採多數決行之，然對於少數不同意共有人之保障仍嫌不足。因此，如何保障不同意共有人之權益，乃土地法第34條之1之未來修法重點。茲擬訂修法方向如下：

(一)處分僅限於買賣：土地法第34條之1所稱處分，限縮在買賣（包括標售、拍賣等）。因為買賣，不同意共有人尚有優先購買權，以為制衡。如果不是買賣，不同意共有人將無優先購買權，喪失制衡手段。

(二)提高多數決同意門檻：現行同意門檻為以共有人過半數及其應有部分合計過半數，或應有部分合計逾三分之二，人數不予計算。修法之同意門檻宜提高為共有人逾三分之二及其應有部分合計逾三分之二，或應有部分合計逾四分之三，人數不予計算。

(三)設定用益物權適用優先權機制：現行僅買賣，不同意共有人有優先購買權；至於設定地上權、農育權、不動產役權或典權，不同意共有人並無優先承受權。為避免共有人以多數決低價設定地上權、農育權、不動產役權或典權予自己人，應賦予不同意共有人優先承受權，以為制衡。

(四)增訂共有人之損害賠償責任：同意之共有人以多數決為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，如有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第34條之1修正, 曾榮耀老師

文章編號：410429

發布日期：2017/12/07

文章資訊

- 文章編號：410429

- 作者：曾榮耀

- 發布日期：2017/12/07

- 爬取時間：2025-02-02 20:28:26

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410429>)

內文

各位同學好

這週地特考試將近，先預祝各位考生考運亨通~另12/1土地法第34條之1執行要點業經內政部修正發布，雖然地特考題應早已出完，不會特別出修正地方，但如有考到相關內容，則仍然可以提到本次修正內容。因此，本次專欄茲帮大家整理重點如下：

第三點（重大修正→注意不包含事實上處分行為；另信託與分割之理由跟講義相同，講義更完整，請參「土地法講義」第一回，曾榮耀，2017）本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。

修正理由：本法條之規定，係以限制少數共有人所有權之方式，以增進公共利益，故為符合憲法保障財產權之意旨，該法條之適用範圍應限縮於可兼顧不同意少數共有人之利益之情形，並對之應有合理性之補償。準此，無償性之處分與無償性設定上開物權，對於不同意共有人之所有權造成過大侵害，故不在適用之列。基於相同理由，變更亦以有償或不影響不同意共有人之利益為限，例如共有土地或建物標示

之分割、合併。至於事實上之處分行為，恆使共有不動產歸於消滅，且以無償為常，對不同意之共有人無補償之道，亦不包含之。無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更，影響不同意共有人之利益，且無補償之道，應作不包括之限制解釋。

第七點（重大修正→原本得以一般通知書為之，修正為以雙掛號通知）（二）書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。

第八點（重大修正→多數決除列明、記明、證明與無須簽名外，應檢附已為通知或公告之文件＝土登考題，要注意！）本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。

修正理由：對於他共有人之通知或公告，乃係部分共有人得依多數決處分之法定先行程序，部分共有人是否履行其應盡之通知義務，對他共有人之權益影響甚鉅，是登記機關宜確認部分共有人已踐行該義務，爰修正第一款規定，申請人應檢附其通知或公告文件，惟對於該等通知或公告文件之內容，涉及處分方式、價金分配、償付方法及期限等，尚非登記機關可審認，故無須審查。

第九點（重大修正→提存得由其中一人或數人辦理提存）（一）提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。

修正理由：因連帶債務人中之一人為清償、提存等而債務消滅者，他債務人亦同免其責任。故共有人辦理提存時，不論以本法條第一項之同意處分之共有人全體或部分為提存人，均已達對價清償之目的。

第十點（重大修正→直接規定多數決處分整筆地時，其他不同意共有人得主張優先購買整筆土地；另於第十一點配合刪除多數決處分應先「通知」是否願意購買之規定）部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

修正理由：

1. 基於本法條施行以來，部分共有人以極不相當之對價將共有土地全部出賣予第三人，形成他共有人權利遭排擠之弊端，考量倘不允許他共有人以同一價格優先購買，將有悖社會公平原則。
2. 部分共有人依本法條第一項規定出賣全部共有土地或建物時，乃出賣共有物全部之所有權，亦即為各共有人應有部分之總和，故為平衡當事人之利益及保障他共有人之權益，他共有人對共有土地全部應享有優先購買權（其他理由請詳參「土地法講義」第一回，曾榮耀，2017）

3. 本法條第一項規定出賣全部共有土地之情形，「應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買」，始得出賣，增加本法條第一項所無之限制，且對於該項關於多數共有人處分全部共有物之權限規定，旨在保護多數共有人之利益及促進共有土地或建築改良物之有效利用之立法目的，與同法條第四項，各共有人處分其應有部分時，應優先保護共有人利益之立法目的，有所混淆，使本法條第一項之立法目的難於實現，故原第一款後段之規定應不予適用。

第十一點（重大修正→優先購買權表示期間由10日延長為15日→要注意！！！！）（一）他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。

修正理由：為維護少數共有人權益，本法條事前程序之保障應有更嚴謹之規定，爰參酌民法物權編施行法第八條之五第七項規定，將現行規定第二款規定他共有人應於接獲出賣通知後表示優先購買之一定期間由十日延長修正為十五日，並刪除「徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定」文字。

請參考：修正土地法34-1執行要點及對照表

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 49：盜賣東區名人巷之地政事務所損害賠償案

盜賣東區名人巷之地政事務所損害賠償案, 曾榮耀老師

文章編號：904888

發布日期：2022/07/12

文章資訊

- 文章編號：904888
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/07/12
- 爬取時間：2025-02-02 19:47:06
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904888)

內文

今日說明有關登記錯誤之地政機關損害賠償，以「盜賣東區名人巷」案為例 首先，請先參考以下新聞，可看出判決有重大轉變，從2019年不賠至2022年又改為要賠。本案從95年提起訴訟至今已16年…

※2022年最新：賠4千多萬（時效未消滅）

東區名人巷土地遭盜賣！前大法官伯父後代獲國賠近5千萬

東區名人巷4.5億土地被盜賣 驚人手法曝光！前大法官家族獲國賠4970萬

※2019年：不用賠（時效消滅）

東區名人巷遭盜賣！地主子女逾時求償 6.5億國賠飛了

一、案情介紹

（一）繼承事實發生 甲於民國80年2月22日歿，共有乙、丙、丁、戊、己、庚六位繼承人，甲所遺A地（系爭土地）已於81年3月15日申報遺產稅並繳清，惟尚未辦理繼承登記。

（二）偽造資料 直到92年10月3日某自稱乙之不知名第三人K持偽造之乙身分證，向某市戶政事務所請領乙戶口名簿、甲之全戶及除戶戶籍謄本後，將領得之戶籍謄本予以變造，並辦理印鑑登記及申領印鑑證明。

(三) 登記不實(虛偽) 92年10月14日, 該第三人K再冒乙之名義, 持上述偽造之乙身分證、變造之戶籍謄本、乙新戶籍謄本、印鑑證明、系爭同意移轉證明書、(乙為唯一繼承人)不實繼承系統表、(謊稱所有權狀遺失)切結書等件, 向疏於審查之地政事務所申請辦妥由乙單獨繼承系爭土地之繼承登記。

(四) 移轉給第三人(損害發生) 獲發給A系爭土地之新所有權狀後, 該第三人K即於92年10月間, 將該地移轉登記與第三人, 後再輾轉移轉登記給其他人, 致難以回復原狀。

(五) 取得該繼承資料 乙、丙於92年11月、93年3月曾取得系爭繼承登記相關資料, 知悉系爭土地遭盜賣而受有損害。(但並不全然瞭解錯誤登記之過程及相關權益)

(六) 知悉錯誤之繼承登記及賠償請求權 94年9月間乙、丙等六人始全部知悉被上訴人錯誤為系爭繼承登記, 並被告知可以向地政事務所等機關請求賠償。

(七) 向地政事務所提起損害賠償之訴

乙、丙等人於95年4月25日共同向地政事務所提起損害賠償之訴。

二、爭點

(一) 系爭繼承登記錯誤, 是否可歸責於地政事務所之事由所致?

(二) 乙、丙等六人之損害賠償請求權是否已罹於2年時效?

(三) 倘地政事務所應負賠償責任, 乙、丙、丁得請求之金額?

三、地政事務所主張

乙、丙等繼承人於92年11月至93年3月9日均已知悉系爭土地遭移轉, 即已知悉損害。乙、丙等人以土地法第68條第1項規定為請求權基礎, 於知悉受有損害同時即知悉賠償機關, 其等損害賠償請求權消滅時效應自93年3月9日起算, 乙、丙等人於95年4月25日起訴時, 其請求權均已罹於時效。

縱認請求權未罹於時效, 地政事務所受理系爭土地之繼承登記時, 正值戶政資料電子化之際, 戶籍謄本上總頁數空白乃正常現象, 地政事務所准予辦理系爭繼承登記, 無故意或過失。乙於92年11月知悉系爭繼承登記有冒名情形, 即可向當時登記名義人或轉得人請求回復原狀, 就損害之發生, 與有過失, 應免除全部賠償金額。

四、判決重點摘錄

臺灣高等法院109年度 重上國更五字第2號判決

日期: 民國111年06月07日

1. 法源依據

按土地法第68條第1項規定「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者, 由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時, 不在此限」, 係就職司不動產登記事務之公務員不法侵害人民權利, 由該機關負損害賠償責任之規定, 屬

國家賠償法之特別規定，故人民因不動產登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害，而請求地政機關賠償時，該地政機關應否負賠償責任及其賠償範圍，即應依該條規定定之，不適用國家賠償法第2條之規定。

2. 無過失責任（應舉證可歸責於受害人）

按地政主管機關為加強防範偽造變造權利書狀、身分證明、印鑑證明及其他有關文件不法申請土地登記，以確保土地登記之安全，特訂定加強防範偽造土地登記證明文件注意事項（下稱注意事項）及臺灣省各地政機關加強地籍資料及權狀管理防範措施（下稱防範措施）規定「登記機關應注意審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。於公告原權利書狀作廢時，應以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知」、「登記機關辦理公告時應同時以雙掛號通知登記名義人，如同時辦理住址變更登記者，應按新舊地址寄送，所寄之通知不克送達時，應進一步加以研判」。是地政機關於辦理登記案件時，對於未能繳付原權利書狀申請繼承登記或同時辦理住址變更之案件，不得僅因申請人提出土地登記規則第67條第1款之切結書，即認地政機關無須依上開注意事項或防範措施為審查。查第三人K偽以乙名義辦理系爭繼承登記時，同時申請住址逕為變更及切結所有權狀遺失，核屬未能繳付原權利書狀且同時辦理住址變更之登記案件，依上說明，地政事務所應按新舊地址寄送通知，以為調查確認，卻疏未為之，即為錯誤之系爭繼承登記，執行職務自有過失。況土地法第68條乃國家賠償法之特別規定，不以國家賠償法第2條所定公務員有故意或過失為必要。

其中，第三人K以偽造之乙相關資料辦理繼承登記，自難認上訴人就上開錯誤之系爭繼承登記，有何過失行為可言，以及難認就損害之發生有可歸責於乙。此外，地政事務所亦未就有何可歸責受害人之事由，致為錯誤之系爭繼承登記，舉證以實其說。

3. 消滅時效之認定

(1) 適用時效期間規定 按土地法第68條第1項前段之損害賠償責任，核係國家賠償法之特別規定，惟土地法就該損害賠償請求權，既未規定其消滅時效期間，應適用國家賠償法第8條第1項規定，即其損害賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因2年間不行使而消滅。

(2) 起算日認定 上開規定之2年時效，所謂知有損害時起，參酌同法施行細則第3條之1之規定，係指知有損害之事實及國家賠償責任之原因事實，乃以主觀判斷為基準，故因土地登記錯誤、遺漏或虛偽而請求國家賠償時，人民不僅必須知悉其受有損害，更須知悉其所受損害係肇因於公務員違法行使公權力，方得開始起算其損害賠償請求權之2年消滅時效（最高法院106年度台上字第1740號判決意旨參照）。

又公同共有之債權之行使須全體公同共有人共同為之，必公同共有人全體均知悉受有損害之事實及損害肇因於地政機關所為土地登記錯誤遺漏或虛偽，始得起算消滅時效期間。

乙、丙於92年11月、93年3月曾取得系爭繼承登記相關資料，僅足認其等知悉系爭土地遭盜賣而受有損害乙節，難謂其等同時知悉地政事務所有前揭過失執行職務致為錯誤之系爭繼承登記，遑論丁、戊、己、庚均未直接取得系爭繼承登記相關資料。

此處就是原本說消滅時效不賠，而這次判決說要賠的關鍵，也就是法官認為時效起算除了知悉錯誤以外，還須知悉受有損害且由公務員違法造成的，因為這樣才能算真正知悉有損害賠償請求權，以起算時效。

4. 損害賠償之範圍

因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害，由該地政機關負損害賠償之範圍，以不得超過受損害時之價值為限，不包括受害人依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，原可得預期之利益之喪失（消極損害）在內。

系爭土地於92年10月間遭到盜賣時，有土地買賣契約在卷可稽，堪認系爭土地於上訴人受損害時之價值為4,970萬3,548元。以及自起訴狀繕本送達翌日即95年5月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 50：停滯性通貨膨脹

停滯性通貨膨脹, 許文昌老師

文章編號：904765

發布日期：2022/07/07

文章資訊

- 文章編號：904765
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/07/07
- 爬取時間：2025-02-02 19:46:42
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904765>)

內文

(一)停滯性通貨膨脹之意義：

停滯性通膨，指高失業率與高物價上漲率同時發生。一般而言，經濟繁榮會發生高物價上漲率（即通貨膨脹），經濟蕭條會發生高失業率（即成長停滯），二者不會同時發生。實際卻不然，日本近十年來深陷停滯性通膨之困境，即是著例。

(二)停滯性通貨膨脹之成因：

最近，世界經濟可能發生停滯性通膨。其成因如下：

1. 疫情：新冠疫情肆虐，一方面染疫而居家隔離，生產力下降，產品供給減少，物價上漲。另一方面，眾多店家生意大受影響，大量裁員及資遣員工，失業率上升。
2. 斷鏈：美中貿易戰，全球生產鏈斷鏈，保護主義抬頭，生產成本增加，物價上漲。
3. 戰爭：烏俄戰爭爆發，烏國糧食輸出減少，物價上漲。更甚者，俄國以能源、糧食為手段，迫使能源及糧食價格大漲，造成通貨膨脹。
4. 清零：最近，中國對疫情實施「動態清零」政策，上海、北京等受封城影響，生意如跳水式衰退，造成全球經濟衰退。
5. 升息：各國為了抑制通貨膨脹，紛紛採取升息措施。在通貨膨脹無法壓抑下，升息又過猛，將使經濟硬著陸，而呈現通貨膨脹與經濟衰退共存現象。

我國以貿易立國，世界經濟必將衝擊我國經濟，因此我國應慎防輸入性通膨及經濟衰退。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

停滯性通貨膨脹, 許文昌老師

文章編號: 902588

發布日期: 2021/12/02

文章資訊

- 文章編號: 902588
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/12/02
- 爬取時間: 2025-02-02 19:39:38
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902588>)

內文

菲力浦曲線 (Philips Curve) 在說明通膨與失業有抵換之關係。換言之，物價上漲率與失業率成反比關係。如果物價上漲率高，失業率一定低，反之，如果失業率高，物價上漲率一定低。然而石油危機年代 (1974~1982)，高通膨帶來高失業，此種現象稱為停滯性通貨膨脹 (stagflation)。停滯性通膨推翻菲力浦曲線之抵換關係。

經濟景氣時，將會發生高通膨率；經濟蕭條時，將會發生高失業率（此種情形亦稱通貨緊縮）。停滯性通貨膨脹代表高通膨率加上高失業率。前揭兩種比率相加，稱為痛苦指數。

痛苦指數 = 通貨膨脹率 + 失業率

最近，石油及農工原料大漲，通貨膨脹悄悄到來；又，中國經濟如果出現斷崖式跳水崩跌，而造成全球通貨緊縮，則停滯性通貨膨脹就有可能捲土而來。

當停滯性通貨膨脹時，政府為提高就業，如果採取擴張性財政政策與貨幣政策，將使通貨膨脹更惡化；政府為抑制通膨，如果採取緊縮性財政政策與貨幣政策，將使失業率更惡化。因此，政府左右為難，束手無策。

停滯性通貨膨脹發生時，物價會上漲，但不動產價格不會上漲，甚至會下跌。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 51：成長管理之意義、原則與內容

成長管理之意義、原則與內容, 曾榮耀老師

文章編號：904815

發布日期：2022/07/05

文章資訊

- 文章編號：904815
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/07/05
- 爬取時間：2025-02-02 19:46:51
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904815>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位整理有關成長管理之意義、原則、內容：

一、意義

為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。（國土計畫法第3條）

因此，成長管理不是反對成長，而是在適當的時機引導土地開發至適當的區位，進行適量的開發，以便最後能提昇生活品質，促進經濟發展，並保護重要環境資源。

二、規劃原則

(一) 規劃執行一致性：為使成長管理之執行在各級政府相關單位及各層級計畫間能協調配合，以追求更高的執行成效，並減少衝突及避免規劃與管制間之脫節，故有一致性之要求。

(二) 公共設施同時性：為確保新開發地區能於開發完成後，提供必需充足之公共設施，以應居民日常生活之需，並避免不當之土地開發影響生活品質與地方財政，故有同時性之要求。

(三)都市發展緊密性：為避免都市之蛙躍式發展，破壞都市景觀，以確保土地使用與開發行為之連續性、緊密性，提昇土地使用之效率，並減少公共設施投資之浪費，故有緊密性之要求。

(四)環境資源永續性：為尊重自然，關懷生態，避免開發行為破壞環境資源，以確保重要農業、林地、溼地、海岸、開放空間、人文、歷史資源之永續利用，進而提昇生活環境品質，故有永續性之要求。

(五)區域發展均衡性：為確定各行政地區成長機會之均衡與合理分布，考量各地區之特性與資源條件，提供適當公共設施，規劃充足之工商發展區位，以創造工作機會與經濟前景，故有均衡性之要求。

(六)經濟環保平衡性：為避免強調環境保護而減損經濟發展機會，在考量環境生態系統之特性與區位下，確定經濟發展所需之土地面積與區位，以滿足經濟活動之需求，故有平衡性之要求。

(七)住宅價格穩定性：為避免成長管理之實施影響土地供給，造成房價上漲，產生排他效果，以增加平價住宅之數量，提供開發誘因與租金補貼方式，增加低收入戶購屋機會，故有穩定性之要求。

(八)民眾參與公開性：為增進民眾對政策的認同感，免除政策執行之抗拒，提高執行成效，透過民眾對政策內容的瞭解與意見表達，使得計畫內容更具正當性與客觀性，故有公開性之要求。

三、成長管理策略或計畫之內容

(一)全國國土計畫成長管理策略

1. 城鄉發展總量及型態。
2. 未來發展地區。
3. 發展優先順序。

(二)直轄市、縣（市）成長管理計畫內容，應視其需要包含下列事項：

1. 直轄市、縣（市）城鄉發展總量及型態。
2. 未來發展地區。
3. 發展優先順序。
4. 其他相關事項。

參考資料：賴宗裕，都市土地使用計畫課程講義。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 52：袋地與裡地

袋地與裡地, 許文昌老師

文章編號：904741

發布日期：2022/06/30

文章資訊

– 文章編號：904741

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/06/30

– 爬取時間：2025-02-02 19:46:37

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904741>)

內文

（一）袋地之意義：

袋地，指不直接臨路之土地。如圖1所示，A地為袋地。民法第787條至789條有關袋地通行權之規定，是為著例。

[圖片1]

圖1 袋地

（二）裡地之意義：

裡地，指我國繁榮街道線價區段，以裡袋（距離臨街線18公尺）劃分為臨街地與裡地，如圖2所示。臨街地採路線價估價法，裡地採區段價法。

[圖片2]

圖2 裡地

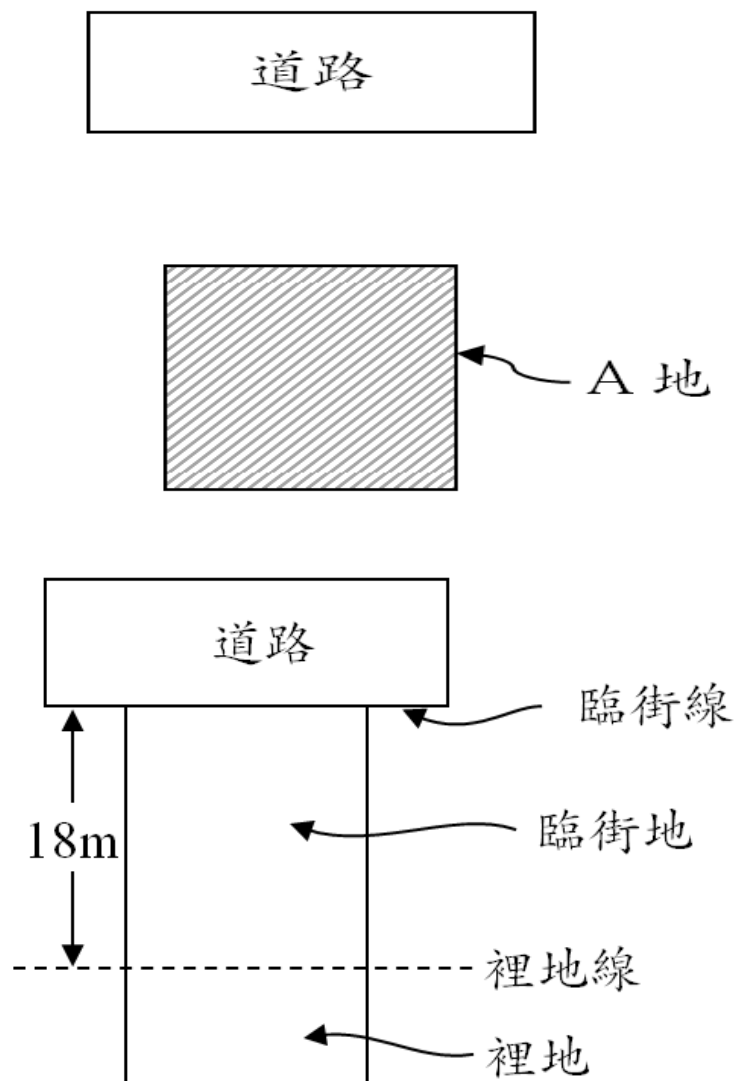
（三）兩者比較：

1. 袋地，係地界實際狀況。裡地，係因估價而設。
2. 袋地，乃實際地界不直接臨路。裡地，乃實際地界直接臨路，但為了估價，人為劃出裡地線，在裡地線以外之土地皆為裡地。

3. 袋地，凡不直接臨路皆屬之，而不問距離道路多遠。裡地，須距離道路18公尺以上之土地始屬之；但18公尺以下之土地，非屬裡地。

4. 袋地，適用民法有關袋地通行權之規定。裡地，不適用民法有關袋地通行權之規定。

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 53：土地登記線上聲明之作業

土地登記線上聲明之作業, 曾榮耀老師

文章編號：904745

發布日期：2022/06/28

文章資訊

- 文章編號：904745
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/06/28
- 爬取時間：2025-02-02 19:46:40
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904745>)

內文

一、意義

聲明人藉由線上聲明登錄以表明不動產處分真意，可作為免當事人親自到場措施。因此，採用線上聲明措施，當事人只要透過自然人憑證上網登錄資訊，由地政士或律師核對身分後驗證聲明，即可不必再親自到地政事務所核對身分或至戶政事務所申請印鑑證明，節省民眾時間與金錢。

二、作業步驟

(一)聲明登錄

所有權人若為自然人，可使用「自然人憑證」登入系統辦理；若為公司法人，可使用「工商憑證」登入系統辦理。

聲明事項：

1. 不動產標的
2. 辦理事項（登記原因）
3. 取得權利人
4. 委託代理人
5. 聲明期限

(二) 聲明驗證

提供專業代理人(地政士或律師)輸入聲明人提供的聲明序號，以電子簽章方式完成聲明驗證，系統並可產製經代理人驗證完成之線上聲明登錄表，以利登記案件附案或留存。

(三) 申請登記

完成線上聲明登錄及驗證後，登記案件送件請於申請書載明聲明序號或將登錄表附案，併同其他應附文件由代理人向登記機關送件申請登記。

搭配全程網路申請方式，甚至可不用至地政事務所送件。

[圖片1]

圖1：聲明人與登記義務人資料參考圖示（自然人）

[圖片2]

圖2：聲明事項參考圖示

[圖片3]

文章圖片

線上聲明登錄作業					
1 ✓同意書	2 ✓領取檔案	3 聲明人資料	4 土地/建物資料	5 聲明事項	6 登錄表
聲明人基本資料					
*聲明人(公司法人): 測試自然人1		*統一編號: A123456798			
聯絡電話: (例: 02-12345678、(02)12345678、0900123456)		電子郵件信箱: user@mail.secureinside.com (請填有效的電子郵件信箱，以利系統寄送相關通知)			
登記義務人基本資料					
*義務人(公司法人): 測試自然人1		*統一編號: A123456798			
登記義務人如與聲明人不同，請依實填明資料，適用於辦理分割繼承或涉及法定代理人、監護、海外授權書、特別代理人等情形					
代理人資料					
*代理人: 測試自然人2		地政士開業執照字號: 或律師證書字號: 字第 號			
代理人有特殊或異體字無法顯示時，可輸入「地政士開業執照字號或律師證書字號」 輸入範例：地政士開業執照字號：(102)中市地士字第000772號 律師證書字號：(81)臺檢證字第9999號					

聲明事項

聲明人確為辦理下列申請無誤（可複選）：

☒買賣登記 ☐預典登記 ☐夫妻贈與登記 ☐分割繼承登記 ☐共有物分割登記 ☐交換登記 ☐信託 ☐塗銷信託登記
☒抵押權之設定 ☐地上權之設定 ☐農育權之設定 ☐不動產役權之設定
☐抵押權之內容變更 ☐地上權之內容變更 ☐農育權之內容變更 ☐不動產役權之內容變更
☐抵押權之讓與登記 ☐地上權之讓與登記 ☐農育權之讓與登記 ☐不動產役權之讓與登記
☐抵押權之塗銷登記 ☐地上權之塗銷登記 ☐農育權之塗銷登記 ☐不動產役權之塗銷登記
☐預告登記 ☐塗銷預告登記 ☐農狀補給登記
☐其他 _____ (請自行填明)

取得權利之人 **王小明**，且知悉本聲明將用於上揭勾選之地政申請案件，並委託 測試自然人A代理申請土地登記，特此聲明。

線上聲明起迄日期：109/10/12 至 110/01/12 (該日可預定，但不得逾3個月)。

上一步
重填
儲存檔案
下一步

線上聲明登錄作業

聲明登單
下載PDF
回上頁

土地登記「線上聲明」

線上聲明序號	2E2FC57F5E6872C		
聲明人姓名	測試自然人1	統一編號	A123456798
電子郵件信箱	user@mail.secureinside.com		
登記義務人姓名	測試自然人1	統一編號	A123456798
	縣市：桃園市 鄉鎮市區：八德區 段小段：大庄段 地號：2283-2283 權利範圍：全部 1/1 縣市：桃園市 鄉鎮市區：八德區 段小段：大庄段		

輸入憑證密碼後，點選「完成登錄」。

線上聲明登錄表簽章

請輸入憑證 PinCode ***** 完成登錄 回上頁

土地登記「線上聲明」

線上聲明序號	2E2FC57F5E6872C		
聲明人姓名	測試自然人1	統一編號	A123456798
電子郵件信箱	user@mail.secureinside.com		
登記義務人姓名	測試自然人1	統一編號	A123456798
	縣市：桃園市 鄉鎮市區：八德區 段小段：大庄段 地號：2283-2283 權利範圍：全部 1/1 縣市：桃園市 鄉鎮市區：八德區 段小段：大庄段 地號：2283-2283 權利範圍：全部 1/1		
不動產標的	縣市：桃園市 鄉鎮市區：八德區 段小段：大庄段 地號：2283-2283 權利範圍：全部 1/1		

線上聲明查詢

身分別：☐ 聲明人 ☒ 代理人：* 地政士 ☐ 律師

* 線上聲明序號：2E2FC57F5E6872C

查詢

聲明日期	線上聲明序號	聲明進度	受理機關	資料管理機關 收件單序號 案件類別	處理	退回原因	取消原因
109/10/12 16:34:02	2E2FC57F5E6872C	待代理人驗證		資料管理機關 收件單序號 案件類別			

代理人查看登錄內容，確認內容無誤後，即可點選「驗證」。

線上聲明登錄表預覽

驗證 退回 下載PDF 回上頁

土地登記「線上聲明」

線上聲明登錄表

線上聲明序號	2E2FC57F5E6872C		
聲明人姓名	測試自然人1	統一編號	A123456789
電子郵件信箱	user@mail.secureinside.com		
登記義務人姓名	測試自然人1	統一編號	A123456789
不動產標的	縣市：桃園市	鄉鎮市區：八德區	段小段：大庄段
	地號：2283-2283	權利範圍：全部	1/1
	縣市：桃園市	鄉鎮市區：八德區	段小段：大庄段
	地號：2283-2283	權利範圍：全部	1/1
不動產標的	縣市：桃園市	鄉鎮市區：八德區	段小段：豐田段
	地號：00095-000	權利範圍：全部	1/1

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記線上聲明, 曾榮耀老師

文章編號：418337

發布日期：2020/04/23

文章資訊

- 文章編號：418337

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2020/04/23

- 爬取時間：2025-02-02 20:54:43

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418337>)

內文

各位同學好

今日專欄為各同學說明有關土地登記的新措施：「線上聲明」（109年3月實施）＝替代當事人免親自到場的方式之一

原本土地登記規則第40條規定，申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

但考量現代人繁忙無法親自到場，為簡政便民，而於土地登記規則第41條規定，有相關情形得免親自到場，一般最常使用的方式，是一年有效的印鑑證明，或有的案件採地政士簽證、契約公證等方式。

然而，印鑑證明亦需要先至戶籍所在地之戶政事務所申請，仍有些不便。因此，為簡政便民，從今（109）年3月起，民眾申辦不動產登記可採用「線上聲明」措施，當事人只要透過自然人憑證上網登錄資訊，由地政士或律師核對身分後驗證聲明，確認本次登記之真意，即可不必再親自到地政事務所核對身分或申請印鑑證明，節省民眾時間與金錢。因此，考試時有關「得免親自到場」的「其他」情形，得增加寫此一新措施。

土地登記線上聲明的流程：

1. 當事人以自然人憑證於指定網站一數位櫃臺，登錄不動產標的、辦理事項、取得權利人及委託之代理人姓名、聲明期限等相關聲明登記資訊，以表示義務人處分的真意。
2. 由開業地政士或律師等專業代理人，核對當事人身分後，以其自然人憑證驗證聲明。
3. 登記申請書記明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登錄表，併同其他土地登記應附文件由代理人向登記機關送件。網路聲明搭配實體案件，登記機關受理後會據以確認當事人真意，以兼顧便民與權益保障。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 54：土地法第73條之1修正前後對照

土地法第73條之1修正前後對照, 許文昌老師

文章編號：904672

發布日期：2022/06/23

文章資訊

– 文章編號：904672

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/06/23

– 爬取時間：2025-02-02 19:46:23

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904672>)

內文

土地法第73條之1修正案於民國111年5月31日立法院三讀通過，等待總統公布。

(一) 修正前條文：

1. 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣土地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。
2. 前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。
3. 依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
4. 標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
5. 第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國有財產局應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證

明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

(二) 修正後條文：

1. 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。
2. 前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。
3. 依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
4. 標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
5. 第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由財政部國有財產署定期再標售，於再行標售時，財政部國有財產署應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向財政部國有財產署申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

(三) 比較：

編號

修正前

修正後

1

應即公告繼承人於三個月內聲請登記。

應即公告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人。

2

由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。

由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。

3

標售土地或建築改良物前應公告三十日。

標售土地或建築改良物前應公告三個月。

4

優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者。

優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者。

5

國有財產局

財政部國有財產署

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 55：重測面積短少之損害賠償

重測面積短少之損害賠償, 曾榮耀老師

文章編號：904576

發布日期：2022/06/21

文章資訊

- 文章編號：904576

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2022/06/21

- 爬取時間：2025-02-02 19:46:05

- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904576)

內文

各位同學好

今日專欄針對重測結果發現面積短少，是否得請求損害賠償之議題進行討論。以下參考地政研究所之相關考題來進行說明。

某地區發生洪災，因泛濫嚴重，災後重新辦理地籍測量。A地在實施測量時，其界點經土地所有權人甲及鄰地所有權人指界，確定界址無誤，測量人員乙即據此界址實施測量。該管地政事務所依照乙之測量成果重製地籍原圖並辦理A地之標示變更登記，惟甲發現重測後A地面積比起重測前短少5平方公尺。問：（一）經甲主張異議並申請複丈，其結果與重測相符。請先說明何謂登記之公信力及公信力保護之標的，並分析甲得否主張登記之公信力，故地政事務所不得訂正該面積值？（二）因A地面積變小，導致其市價降低，甲得否向地政事務所請求損害賠償還是損失補償？又其所依法理依據為何？

（110年政大地政研究所考題）

擬答：

（一）甲不得就面積主張受登記公信力保護，地政事務所得訂正該面積值

1. 登記公信力之意義按土地法第43條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。因此，為確保交易安全，依民法第759條之1第2項，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。

2. 公信力保護之標的 首先，土地登記具公信力之要件如下：

(1)須原登記有不真實之情事。(2)需登記名義人與第三人間具有有效之法律行為。(直接當事人間無公信力適用)(繼承無適用、贈與有爭議)

(3)第三人取得權利須為善意。(4)限於權利相關之登記事項：如所有權、限制物權、擔保物權。而純粹事實相關之登記事項則非公信力保護對象。如土地面積、地價、使用編定等。(5)效力發生時期，已完成法定登記程序，計入登記簿為準，即善意第三人登記完畢時。因此，土地登記公信力保護之標的為權利相關之登記事項，本題有關標示部之土地面積，並非公信力保護標的。

3. 綜合上述，土地登記公信力係為保護善意第三人取得登記不實之不動產權利，以維護交易安全，但針對非權利相關事項，則與權利變動之交易安全無關而不受保護，故甲不得就面積主張受登記公信力保護，地政事務所得訂正該面積。

(二)甲得否向地政事務所請求損害賠償需視是否有測量錯誤、遺漏或虛偽

1. 損失補償與損害賠償之界定 (1)行政法上的「損失補償」：指行政機關基於公益目的，合法實施公權力，致人民之生命、身體或財產遭受損失，而由國家予以適當補償之制度。(2)國家責任之「損害賠償」：則係公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。根據上述概念，損失補償之給予通常為國家合法行為，至於違法行為(故意或過失所致)則以國家損害賠償處理。爰此，測量因故意或過失導致結果有誤，造成民眾之侵害，應屬請求「損害賠償」之範疇。

2. 請求損害賠償之法理依據 根據土地法第68條第1項，「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。」其中，所謂「登記錯誤」雖依土地登記規則第13條定義為登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，但該規定應屬例示規定，尚包括其他原因而發生登記錯誤者，亦即包含測量錯誤。再者，地籍測量與土地登記具連結關係，須先辦理地籍測量方得辦理土地登記，故地籍測量屬土地登記之必要前置行為，以致不論哪個環節出錯，對於最後所造成損害結果並無不同。尤其，土地登記損害賠償之目的，在於保障民眾權益，確保土地登記之公信力，進而維護交易安全，故土地法第68條及土地登記規則第13條應作廣義解釋，亦即包含測量錯誤所延伸導致的登記面積錯誤。

3. 甲向地政事務所請求損害賠償仍需視是否有測量錯誤、遺漏或虛偽 根據上述土地法第68條請求地政事務所損害賠償之規定，A地面積短少，需視測量是否有錯誤遺漏或虛偽，或測量人員是否有故意、過失之不法行為所致，以及確認是否有損害發生。根據土地法第46條之1、地籍測量實施規則第184條，「已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量」。本題所述土地重測係依據甲及鄰地所有權人指界施測，並經異議複丈後，其結果與重測相符，如該程序皆合於土地法、及地籍測量實施規則等規定，即難謂乙及地政事務所就A地執行重測及登記，於執行職務行使公權力有何故意或過失之不法行為，或因故意或過失致登記錯誤、遺漏、虛偽之情事。倘若經證實測量人員乙於重測時有故意或過失致地政事務所之登記錯誤、遺漏、虛偽之情事，例如原圖整理疏失、面

積計算錯誤等導致土地面積短少，則甲得依據前述說明主張土地法第68條請求地政事務所損害賠償。惟尚需證實因重測錯誤而「受有損害」，例如當時取得所溢付之價款等，據此請求損害賠償。

參考文獻

1. 李建良，1999，「行政法上損失補償制度之基本體系」，『東吳法律學報』，第11卷，第2期，第33-101頁。
2. 陳立夫，2009年，「土地登記之損害賠償」，『月旦法學教室』，第75期，第26-27頁。
3. 范文清，2016，「地籍重測後土地面積縮減之國家賠償責任」，『月旦法學雜誌』，第255期，第118-132頁。
4. 臺灣高等法院，臺中分院，109年度，上國字第6號判決。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 56：農地保護

農地保護, 許文昌老師

文章編號：904567

發布日期：2022/06/16

文章資訊

- 文章編號：904567
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/06/16
- 爬取時間：2025-02-02 19:46:03
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904567>)

內文

試述最近全球性糧荒形成之原因？據此，保護農地之理由為何？

【解答】

(一)最近全球性糧荒之形成原因：

1. 疫情：新冠疫情肆虐，封城、封港不斷發生，勞動力短缺，糧食生產減少。
2. 戰爭：烏俄戰爭開打，造成烏克蘭糧食供給減少（烏克蘭為歐洲之穀倉）；加上全球供應鏈中斷及航運成本上升，糧食價格漲幅驚人。
3. 氣候：全球溫室效應，極端氣候頻仍，旱災水災交替發生，造成農業產量減少。
4. 恐慌：烏俄戰爭開打以來，部分國家為確保國內糧食供應，陸續採取限制糧食出口，糧食保護主義盛行。

(二)保護農地之理由：

1. 糧食安全之重要性：一般咸認石油為戰略性物質，然糧食比石油更重要。一個國家可以沒有石油，但不能沒有糧食。尤其發生戰爭、疫情，糧食更顯重要性。為確保糧食，故必須保護農地。
2. 農地之多功能性：農地不但可以生產糧食，也可以涵養水源、調節氣候、保護生態等功能。由此可知，農地可以產生有形與無形之利益。

3. 農地之外部利益性：農地生產，除農民本身之內部利益外，亦對社會產生外部利益。基於外部利益內部化，應補貼農民，並保護農地。

4. 農地變更之不可逆性：農地變更為建地，非常容易，變更成本低。然，農地一旦變更為建地，就不容易再變回農地，農地變更具有不可逆性。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 57：釋字813 歷史建築登錄應給予補償

釋字813 歷史建築登錄應給予補償, 曾榮耀老師

文章編號：904512

發布日期：2022/06/14

文章資訊

– 文章編號：904512

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/06/14

– 爬取時間：2025-02-02 19:45:52

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904512>)

內文

最後1號釋憲案：釋字813有關歷史建築定著土地之特別犧牲補償

此釋憲案與我們地政考科有關部分為特別犧牲概念，同學應予注意，記得配合釋字400、440、709、732號等特別犧牲概念！

至於「歷史建築」在一些土地相關法規都有出現，例如都市計畫法之容積移轉、土地徵收條例、都市更新條例、都市更新建築容積獎勵辦法等，故有相關考點。

(一)解釋文：

文化資產保存法第9條第1項及第18條第1項關於歷史建築登錄部分規定，於歷史建築所定著之土地為第三人所有之情形，未以取得土地所有人同意為要件，尚難即認與憲法第15條保障人民財產權之意旨有違。

惟上開情形之土地所有人，如因定著於其土地上之建造物及附屬設施，被登錄為歷史建築，致其就該土地原得行使之使用、收益、處分等權能受到限制，究其性質，屬國家依法行使公權力，致人民財產權遭受逾越其社會責任所應忍受範圍之損失，而形成個人之特別犧牲，國家應予相當補償。文化資產保存法第9條第1項及第18條第1項規定，構成對上開情形之土地所有人之特別犧牲者，同法第99條第2項及第100條第1項規定，未以金錢或其他適當方式給予上開土地所有人相當之補償，於此範圍內，不符憲法第15條保障人民財產權之意旨。有關機關應自本解釋公布之日起2年內，依本解釋意旨，修正文化資產保存法妥為規定。

(二)理由書摘錄重點：

1. 保障財產權意旨：憲法第15條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態，行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴（本院釋字第400號、第709號及第732號解釋參照）。

2. 財產權保障範圍及特別犧牲應予補償概念：憲法上財產權保障之範圍，不限於人民對財產之所有權遭國家剝奪之情形。國家雖未剝奪人民之土地所有權，但限制其使用、收益或處分已逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家亦應予土地所有人相當之補償，始符合憲法保障人民財產權之意旨。

3. 減稅並不當然屬於補償：文資法第99條第2項規定，僅就歷史建築所定著之土地得在百分之五十範圍內減徵地價稅；另同法第100條第1項則規定就因繼承而移轉者有免徵遺產稅之優惠。然此等規定，或屬量能課稅原則之具體呈現，或縱具稅捐優惠之性質，均難謂係相當之補償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 58：平民住宅之意涵

平民住宅之意涵, 許文昌老師

文章編號：904500

發布日期：2022/06/09

文章資訊

- 文章編號：904500

- 作者：許文昌

- 發布日期：2022/06/09

- 爬取時間：2025-02-02 19:45:50

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904500>)

內文

房屋稅條例第15條第2項第1款規定，政府平價配售之平民住宅房屋稅減半徵收，旨在對於低收入人民（貧民）之住宅，給予租稅優惠，以減輕其負擔，此觀立法院審查報告之有關說明即可瞭然。此所謂平民住宅，既以政府平價配售予低收入人民（貧民）者為限，自不包括雖由政府出售而非平價配售之住宅在內。財政部為免適用此項減稅法律，發生疑義，乃依據上述立法原意，參酌當時社會經濟狀況，於中華民國64年10月27日，以台財稅字第37639號函示：「平價配售之平民住宅必須符合下列要件：一、配售住宅每戶建坪不得超過十二坪。二、合乎政府訂定配住人身分標準配售予平民而非標售者。三、平價住宅之售價不大於興建成本，其貸款興建之利息部分，由政府負擔者。」以說明此種平民住宅之涵義，作為認定事實之準則，既未逾越上開法律規定，與憲法尚無牴觸。至此種平民住宅之認定標準，因社會經濟狀況之演變，自應隨時為合理之調整。事實上財政部其後對於特定情形之住宅（如為配合拆除違章建築，而配售與拆除戶之整建住宅等），亦已先後另訂認定標準，併予敘明（司法院釋字第267號解釋理由書）。

附帶說明，平民住宅有別於國民住宅、合宜住宅及社會住宅等。換言之，國民住宅、合宜住宅及社會住宅之房屋稅不得減半徵收。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 59：稅捐稽徵法修法後滯納金的適用依據

稅捐稽徵法修法後滯納金的適用依據, 曾榮耀老師

文章編號：904486

發布日期：2022/06/07

文章資訊

- 文章編號：904486
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/06/07
- 爬取時間：2025-02-02 19:45:48
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904486>)

內文

各位同學好

因最近有幾位同學問到，稅捐稽徵法修法後把滯納金改成3天1%，但土地稅法等相關法都還是寫2天1%，應以何者為主？

茲說明如下：

稅捐稽徵法之立法目的，係因各項稅捐之稽徵，屬個別立法，稽徵程序互有出入，關係人民權益之規定，亦不盡劃一，為便於徵繳，以利遵行，爰於本法內擇其重要者，分別為統一規定。亦即稅捐稽徵法主要針對稅捐稽徵的程序、救濟與罰則進行統一規範，於此範圍對於其他個別租稅法規，係屬特別法性質。

換言之，雖各稅目的稅基、稅率等相關課徵規定土地稅法、房屋稅條例等為特別法，但針對「罰鍰」部分的話，稅捐稽徵法卻為各稅法的特別法，應予優先適用。

因此，在滯納金計算上，雖目前地價稅、房屋稅等相關規定，仍為逾期未繳應課2天1%滯納金，但實際適用上應以稅捐稽徵法新修法的規定優先，亦即「依稅法規定逾期繳納稅捐應加徵滯納金者，每逾三日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送強制執行。」

而此次修法的理由：主要酌司法院釋字第746號解釋意旨，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金，是否間隔日數過短、比率過高，致個案適用結果過苛應予調整，並為兼顧滯納金係為督促人民如期繳納稅捐，確保國家財政稅收如期實現，爰參考其他公法上金錢給付義務加徵滯納金規定，例如工程受益費徵收條例第十五條

規定，將本文規定滯納金加徵方式，由「每逾二日」加徵百分之一，修正為「每逾三日」加徵百分之一，總加徵率由百分之十五降為百分之十，以確保國家財政稅收如期實現並兼顧納稅義務人權益。

考試時，記得滯納金依照稅捐稽徵法規定寫才是正確的哦！

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 60：重複課稅之處理

重複課稅之處理, 許文昌老師

文章編號: 904456

發布日期: 2022/06/02

文章資訊

- 文章編號: 904456

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/06/02

- 爬取時間: 2025-02-02 19:45:42

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904456>)

內文

公共工程建設造成地價增漲，地價增漲造成所得提高。因此，工程受益費、土地增值稅、房地合一所得稅三者之課稅基礎密切相關。

工程受益費於工程開工後徵收，土地增值稅於辦理土地移轉登記前徵收，房地合一所得稅於辦竣房地移轉登記後徵收。換言之，先課徵工程受益費，再課徵土地增值稅，最後課徵房地合一所得稅。

現行採取下列處理方法，以避免重複課稅：

(一) 工程受益費於土地漲價總數額減除。亦即：

土地漲價總數額＝申報土地移轉現值－原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值×（臺灣地區消費者物價總指數÷100）－（改良土地費用＋工程受益費＋土地重劃負擔總費用＋因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額）

值得探討的是，工程受益費相當於準土地增值稅，卻在土地增值稅之稅基減除。換言之，工程受益費宜改為在土地增值稅之稅額減除才是。

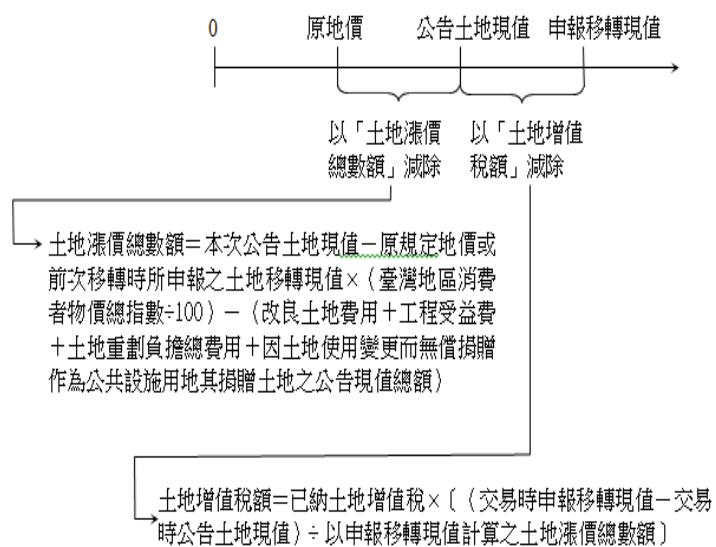
(二) 土地漲價總數額於房地交易所得減除。詳言之：

1. 依公告土地現值計算之土地漲價總數額於房地交易所得減除。
2. 超過公告土地現值部分所計算之土地增值稅於房地交易所得減除。

總之，土地增值稅之稅基（即土地漲價總數額）於房地合一所得稅之稅基（即房地交易所得）減除。惟為避免納稅義務人高報移轉現值，以適用較低土地增值稅率，逃避適用較高所得稅率。因此，就超過公告土地現值之申報移轉現值部分，不採土地增值稅之稅基，而採土地增值稅之稅額，於房地合一所得稅之稅基減除。如下圖所示。

[圖片1]

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 61：稅捐核課期間

稅捐核課期間, 曾榮耀老師

文章編號：904457

發布日期：2022/05/31

文章資訊

– 文章編號：904457

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/05/31

– 爬取時間：2025-02-02 19:45:41

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904457>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關稅捐核課期間之意義，今年考試感覺很有機會出題

案例

小曾有一筆A地，原有申請地價稅自用住宅優惠稅率，惟於104年時遷出戶籍卻未主動申報回復一般用地課稅，今（111）年收到稅捐稽徵機關的補稅通知，要求補繳106年至110年的地價稅差額，試問繳稅期限都過這麼久了，稅捐機關憑什麼？

此為稅捐稽徵法之「核課期間」概念：

1. 意義 指課稅事實發生後，政府應予發單徵收之一定期間，逾此期間將喪失核課權。即稅捐稽徵機關行使核課權之期間。

2. 期間 稅捐之核課期間，依下列規定(稅稽 § 21)：

(1)申報稅（如土地增值稅、契稅、遺產稅、贈與稅及房地合一稅） 依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為五年。(2)印花稅、底冊稅（地價稅、房屋稅） 依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。(3)

申報稅（如土地增值稅、契稅、遺產稅、贈與稅及房地合一稅） 未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為七年。

在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。

因此，地價稅屬於前述(2)的底冊稅（按地價稅、總歸戶冊課徵），核課期間為5年。105已超過核課期間，故稅捐機關依法不能再補徵，但106至110年還在核課期間當中，稅捐稽徵機關得向小曾再發單補徵。

3. 起算日 核課期間之起算(稅稽 § 22):

(1) 依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報者，自申報日起算。
(2) 依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，未在規定期間內申報繳納者，自規定申報期間屆滿之翌日起算。
(3) 印花稅自依法應貼用印花稅票日起算。
(4) 由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。
(5) 土地增值稅自稅捐稽徵機關收件日起算。但經法院、行政執行分署執行拍賣或交債權人承受之土地、房屋及貨物，自稅捐稽徵機關受法院或行政執行分署通知之日起算。
(6) 稅捐減免所依據處分、事實事後發生變更、不存在或所負擔義務事後未履行，致應補徵或追繳稅款，或其他無法依前五款規定起算核課期間者，自核課權可行使之日起算。

4. 期間不完成稅捐之核課期間屆滿時，有下列情形之一者，其時效不完成：(1) 納稅義務人對核定稅捐處分提起行政救濟尚未終結者，自核定稅捐處分經訴願或行政訴訟撤銷須另為處分確定之日起算一年內。(2) 因天災、事變或不可抗力之事由致未能作成核定稅捐處分者，自妨礙事由消滅之日起算六個月內。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 62：退稅之請求權時效

退稅之請求權時效, 許文昌老師

文章編號：904299

發布日期：2022/05/26

文章資訊

– 文章編號：904299

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/05/26

– 爬取時間：2025-02-02 19:45:10

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904299>)

內文

(一) 稅捐稽徵法之退稅：

因適用法令、認定事實、計算或其他原因之錯誤，致溢繳稅款者，納稅義務人得自繳納之日起十年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請。但因可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，其退稅請求權自繳納之日起十五年間不行使而消滅（稽 § 28 I）。析言之：

1. 可歸責於納稅義務人之錯誤：自繳納之日起十年間不行使而消滅。
2. 可歸責於政府機關之錯誤：自繳納之日起十五年間不行使而消滅。

(二) 土地增值稅之重購退稅：

土地所有權人出售其自用住宅用地、自營工廠用地或自耕之農業用地，另行購買使用性質相同之土地者，依法退還其出售土地所繳之土地增值稅（平 § 44 I）。

土地增值稅之重購退稅非屬適用法令、認定事實、計算或其他原因之錯誤，因此不適用稅捐稽徵法第28條有關退稅之規定。

土地增值稅之重購退稅，法無明定退稅請求權之時效，因此適用行政程序法第131條規定，即公法上請求權因十年間不行使而消滅。

(三) 房地合一所得稅之重購退稅：

個人出售自住房屋、土地依規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還（所 § 14-8 I）。

房地合一所得稅之重購退稅非屬適用法令、認定事實、計算或其他原因之錯誤，因此不適用稅捐稽徵法第28條有關退稅之規定。

房地合一所得稅，法有明文規定退稅請求權之時效，即自重購房地完成移轉登記之次日起五年間不行而消滅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 63：國土計畫特定區域之性質與內容

國土計畫特定區域之性質與內容, 曾榮耀老師

文章編號：904323

發布日期：2022/05/24

文章資訊

- 文章編號：904323

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2022/05/24

- 爬取時間：2025-02-02 19:45:15

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904323>)

內文

國土計畫法第八條規定，針對原住民族土地、河川流域或是都會等特定地區，得另擬定特定區域之計畫內容。請詳述理由分析此處所謂特定區域之計畫內容係指全國國土計畫、直轄市、縣市國土計畫還是獨立之國土計畫類型？此外，此種特定區域之計畫內容得否針對計畫空間範圍內土地為國土4大分區、分類與使用地類別之編定？（110年政大研究所土地法與土地政策第一題）

擬答

首先，特定區域指具有特殊自然、經濟、文化或其他性質，經中央主管機關指定之範圍（國土法 § 3⑤）。特定區域應考量重要自然地形、地貌、地物、文化特色及其他法令所定之條件，實施整體規劃（國土法 § 6⑧），以整合相關目的事業計畫及其資源，於生態永續、資源共享、尊重多元文化活動需求、提升公共設施服務水準等原則，研擬治理及經營管理規劃，確保城鄉發展機會公平（全國國土計畫p. 19）。

（一）特定區域計畫為全國國土計畫之一部分，非獨立之國土計畫類型

按國土計畫法第8條規定，國土計畫之種類僅全國國土計畫與直轄市、縣（市）國土計畫兩類，以及依據下列規定，從而特定區域計畫屬全國國土計畫之一部分，並非獨立之國土計畫類型：

1. 中央主管機關擬訂全國國土計畫時，得會商有關機關就都會區域或特定區域範圍研擬相關計畫內容；直轄市、縣（市）政府亦得就都會區域或特定區域範圍，共同研擬相關計畫內容，報中央主管機關審議後，納入全國國土計畫。（國土法 § 8

II)

2. 全國國土計畫中涉有依規定擬訂之都會區域或特定區域範圍相關計畫內容，得另以附冊方式定之。（國土法 § 9 II）

3. 全國國土計畫中特定區域之內容，如涉及原住民族土地及海域者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關擬訂。（國土法 § 11 II）

(二)特定區域計畫不得針對計畫空間範圍內土地為國土4大分區、分類與使用地類別之編定

1. 依據國土計畫法第9條，全國國土計畫之內容，應載明事項包含：「國土功能分區及其分類之劃設條件、劃設順序」。而「國土功能分區及其分類之劃設、調整」則屬直轄市、縣（市）國土計畫之內容（國土法 § 10）。因此，特定區域計畫屬全國國土計畫之一部，得就特定區域範圍，研擬國土功能分區與分類劃設條件、劃設順序，指導縣（市）政府辦理劃設國土功能分區及分類、使用地編定作業，而非直接予以劃設或編定。

2. 特定區域計畫內容，應載明下列事項（國土施 § 5）：（1）特定區域範圍。（2）現況分析及課題。（3）發展目標及規劃構想。（4）治理及經營管理規劃。（5）土地利用管理原則。（6）執行計畫。（7）其他相關事項。

按其應載明事項中並未有分區及分類劃設內容，惟可針對特殊需求訂定「土地利用管理原則」，再配合研訂土地使用管制規定，納入國土計畫土地使用管制規則當中。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 64：地價評議委員會與不動產評價委員會之比較

地價評議委員會與不動產評價委員會之比較, 許文昌老師

文章編號：904229

發布日期：2022/05/19

文章資訊

– 文章編號：904229

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/05/19

– 爬取時間：2025-02-02 19:44:57

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904229>)

內文

(一)地價評議委員會：平均地權條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之（平§4）。

(二)不動產評價委員會：各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。不動產評價委員會應由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之二。其組織規程由財政部定之（房§9）。

(三)地價評議委員會與不動產評價委員會之比較：

項目

組織

成立依據

組織規程

主導運作

議事範圍

應用課稅

地價評議委員會

平均地權條例第4條

由內政部訂定「地價及標準地價評議委員會組織規程」

地政機關

1. 地價區段之劃分及各區段之地價
2. 土地改良物價額
3. 市地重劃前後及區段徵收後之地價
4. 土地徵收補償市價及市價變動幅度
5. 依法復議之徵收補償額

1. 地價稅
2. 土地增值稅

不動產評價委員會

房屋稅條例第9條及契稅條例第13條

由財政部訂定「不動產評價委員會組織規程」

財稅機關

1. 房屋標準單價
2. 房屋位置所在之段落等級
3. 各類房屋之耐用年數及折舊標準

1. 房屋稅
2. 契稅

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 65：測量錯誤是否適用土地登記錯誤之損害賠償－參臺灣高等法院108年度上國易字第17號民事判決

測量錯誤是否適用土地登記錯誤之損害賠償－參臺灣高等法院108年度上國易字第17號民事判決，曾榮耀老師

文章編號：904279

發布日期：2022/05/17

文章資訊

－ 文章編號：904279

－ 作者：蘇偉強

－ 發布日期：2022/05/17

－ 爬取時間：2025-02-02 19:45:07

－ 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904279>)

內文

各位同學好

今日專欄主要整理地籍測量有誤，是否得依土地法第68條有關土地登記錯誤之規定請求地政機關損害賠償之概念，引臺灣高等法院108年度上國易字第17號民事判決之相關案情與要旨說明如下：

案例摘要

甲以870萬元，向乙購買系爭房地，嗣後將系爭房地出售予丙時，發現系爭房地之房屋坪數有短少之情形，經申請重新測量後，A地政事務所即將系爭房屋主建物、陽台登記面積，由107平方公尺、20平方公尺更正為92平方公尺、18平方公尺，總面積更正為110平方公尺，系爭房屋面積合計短少約17平方公尺；而系爭房屋面積更正係因「原案建物測量成果圖上標示之尺寸及面積計算結果有誤，因有原始資料可稽，故依地籍測量實施規則規定更正」。

重點說明

因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，土地法第68條第1項定有明文。次按土地法第68條第1項規定之立法意旨，係在貫徹土地登記之公示性及公信力，使土地權利人不因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害，以兼顧交易安全及權利人之權利保障。至土地登記規則第 13 條雖謂土地法

第68條第1項所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載內容不符者，所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者，惟上開規則所定應屬例示性之規定，除此之外，包括測量有誤或面積計算錯誤等情形，仍屬上開規定之保護範圍。

爰此，有關登記之損害賠償要件，土地法第68條第1項前段規定包括因登記錯誤、遺漏或虛偽，且有損害之發生，該損害之發生不可歸責於受害人，並有因果關係，即得依該規定請求賠償。而房屋主建物及陽台登記面積更正，係因建物測量成果圖與竣工圖之尺寸不符，致測繪產生錯誤，核屬登記錯誤之情形，若當事人因登記錯誤受有損害，地政機關自應負賠償責任。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 66：不課徵土地增值稅之效果分析

不課徵土地增值稅之效果分析, 許文昌老師

文章編號: 904228

發布日期: 2022/05/12

文章資訊

- 文章編號: 904228
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/05/12
- 爬取時間: 2025-02-02 19:44:57
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904228>)

內文

配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。因此，納稅義務人得選擇「課徵土地增值稅」或「不課徵土地增值稅」。換言之，納稅義務人得選擇「早繳土地增值稅」或「晚繳土地增值稅」。

(一)選擇課徵土地增值稅之利與弊：

1. 利：相當於輾轉買賣，原地價不斷提高。日後移轉時，將適用較低累進稅率。
2. 弊：如向銀行借錢繳納土地增值稅，將損失利息。如以自己的錢繳納土地增值稅，仍應以機會成本設算利息。

(二)選擇不課徵土地增值稅之利與弊：

1. 利：節省利息支出。
2. 弊：長期持有，原地價固定不變。日後移轉時，恐適用較高累進稅率。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 67：申請地上權、不動產役權、農育權之設定登記

申請地上權、不動產役權、農育權之設定登記, 曾榮耀老師

文章編號：904215

發布日期：2022/05/10

文章資訊

- 文章編號：904215
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/05/10
- 爬取時間：2025-02-02 19:44:54
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904215>)

內文

一、申請期限

- (一)土地權利變更登記聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。(土§73II)
- (二)申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。前項權利變更之日，係指下列各款之一者(土登§33)：
1. 契約成立之日。
 2. 法院判決確定之日。
 3. 訴訟上和解或調解成立之日。
 4. 依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
 5. 依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
 6. 產權移轉證明文件核發之日。
 7. 法律事實發生之日。

二、申請方式

土地權利變更登記，應由權利人(地上權、不動產役權、農育權人)及義務人(土地或建物所有權人)會同聲請之。(土§73I)

三、申請規費

(一) 費率

聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費（土§76I）。

(二) 權利價值計算標準

1. 申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。
2. 申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。
3. 前二項權利價值低於各該權利標之物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四時，以各該權利標之物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。

四、申請文件

(一) 登記申請書（土登§34）：依公定格式填寫。

(二) 登記原因證明文件（土登§34）：如地上權、不動產役權、農育權設定契約書

(三) 土地或建物所有權狀（土登§34）

(四) 申請人身分證明（土登§34）

1. 自然人身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
2. 法人(1) 法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本申請人為公司法人者。（土登§42 II）(2) 法人登記證明文件及其代表人之資格證明 申請人為公司法人以外之法人（如公法人；財團法人；非公司之社團法人；工會、農會等明定為法人之人民團體；經辦理法人登記之政黨）者。（土登§42 I）

另申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。（土登§34）

(五) 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件（土登§34）

1. 委託書（土§37-1、土登§37）
2. 義務人(土地或建物所有權人)印鑑證明土地所有權人未能親自到場核對身分時，且所檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前一年以後核發者為限（土登§41）
3. 第三人同意書及其印鑑證明（土登§44、41）(1) 申請登記須第三人同意者，應檢附第三人之同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。(2) 前項第三人除符合土地登記規則第41條第2款、第5款至第8款及第10款規定之情形者外，應親自到場。

4. 位置圖（土登 § 108）（1）於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。（2）位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 68：土地增值稅之免徵及不課徵

土地增值稅之免徵及不課徵, 許文昌老師

文章編號：904159

發布日期：2022/05/05

文章資訊

- 文章編號：904159

- 作者：許文昌

- 發布日期：2022/05/05

- 爬取時間：2025-02-02 19:44:44

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904159>)

內文

[土地稅法第39條第2項及第3項具有免徵土地增值稅與不課徵土地增值稅之雙重性質]

(一) 公共設施保留地：

1. 免徵性質：公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，且日後未變更為非公共設施保留地，屬於免徵性質。依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅（土稅 § 39 II 前段）。

2. 不課徵性質：尚未被徵收前之移轉，且日後變更為非公共設施保留地，屬於不課徵性質。依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅（土稅 § 39 II）。

(二) 非都市土地供公共設施使用：

1. 免徵性質：非都市土地供公共設施使用，尚未被徵收前之移轉，且日後未變更為非公共設施使用，屬於免徵性質。非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，免徵土地增值稅（土稅 § 39 III 前段）。

2. 不課徵性質：非都市土地供公共設施使用，尚未被徵收前之移轉，且日後變更為非公共設施使用，屬於不課徵性質。非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核

定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅（土稅 § 39Ⅲ）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 69：耕地租用(佃)到農業用地租賃

耕地租用(佃)到農業用地租賃, 曾榮耀老師

文章編號: 904099

發布日期: 2022/05/03

文章資訊

- 文章編號: 904099

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/05/03

- 爬取時間: 2025-02-02 19:44:32

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904099>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關耕地租用（耕地租佃）到農業用地租賃之概念：

（一）耕地租用：依據土地法第106條規定，為「以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者，為耕地租用。所稱耕作，包括漁牧」。

（二）耕地租佃：按44最高法院台上字第611號判例，耕地三七五減租條例所謂耕地之租佃即土地法所稱耕地租用。依耕地三七五減租條例第1條，耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。因此，原則上耕地租佃部分優先適用耕地三七五減租條例之規定。

包含租、押金限制、耕地租約應登記、租約至少6年、期滿收回規定等。

（三）農業用地租賃：於社會變遷、產業結構的改變下，原地主與佃農關係已不如往前，農業生產與經營方式也有所不同，以往嚴格保護佃農之耕地三七五減租條例已較不符時代所需，故於民國89年1月28日當日農業發展條例修正施行生效後，改變為「農業用地租賃」，指土地所有權人將其自有農業用地之部分或全部出租與他人經營農業使用者。並且規定「本條例中華民國89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。」

此外，包含農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式；租賃關係之消滅；收回農業用地之補償，全都排除以往三七五減租、土地法或平均地權條例等規定，回歸到

一般私法自治、契約自由的情境，以促使地主願意多出租，而有助於推動小地主大專業農、吸引青農企業化經營等政策，增加農業生產力與競爭力。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 70：信託行為

信託行為, 許文昌老師

文章編號: 904053

發布日期: 2022/04/28

文章資訊

- 文章編號: 904053

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/04/28

- 爬取時間: 2025-02-02 19:44:22

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904053>)

內文

債權行為屬於負擔行為，即發生債的關係請求給付之行為。物權行為屬於處分行為，即發生標的物得喪變更之行為。如買賣或買賣契約屬於債權行為，買賣所有權移轉登記屬於物權行為。同理，信託或信託契約屬於債權行為，信託登記屬於物權行為。

債權行為與物權行為之效力分開。亦即，縱債權行為有效，物權行為未必有效。茲舉一例說明：

甲、乙具有原住民身分，丙、丁不具有原住民身分。甲將一筆原住民保留地A地信託予丙，並以乙為受益人，則甲、丙間就A地所為之信託契約效力如何？又，甲將一筆原住民保留地B地信託予乙，並以丁為受益人，則甲、乙間就B地所為之信託契約效力如何？

【解答】

(一) 甲、丙間之信託契約效力：山坡地保育利用條例第37條第2項規定：「原住民取得原住民保留地所有權，如有移轉，以原住民為限。」所稱移轉，指物權行為，不包括債權行為。因此，甲、丙間就A地所為之債權行為有效，物權行為無效。本題甲、丙間就A地所為之信託契約屬於債權行為，故信託契約仍然有效，只不過無法辦理信託登記於丙名下。

(二) 甲、乙間之信託契約效力：信託法第5條規定：「信託行為，有左列各款情形之一者，無效：……四、以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。」

所稱信託行為，包括債權行為及物權行為。本題甲、乙間就B地所為之信託契約屬於債權行為，故信託契約無效。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

信託行為無效, 曾榮耀老師

文章編號: 409879

發布日期: 2017/09/28

文章資訊

- 文章編號: 409879
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/09/28
- 爬取時間: 2025-02-02 20:26:17
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409879>)

內文

各位同學好

先恭喜高普考金榜題名的同學，老師倍感榮耀~差一點上榜的同學也再加把勁，堅持終會有收穫，加油！

今日專欄談談信託法第五條：信託行為，有下列各款情形之一者，無效：(1)其目的違反強制或禁止規定者。(2)其目的違反公共秩序或善良風俗者。(3)以進行訴願或訴訟為主要目的者。(4)以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。

其立法意旨主要為避免脫法行為，針對法律原規定不得享有特定財產權情形，投機以信託方式，以期達到享有同一財產權為目的者，該行為無效。

1. 其目的違反強制或禁止規定者：如土地徵收條例第37條規定區段徵收範圍勘定後公告禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建。又如農業發展條例第33條明定私法人不得承受耕地，故信託業不得受託管理處分耕地。
2. 其目的違反公共秩序或善良風俗者：如信託目的是研究如何進行違規土地使用。
3. 以進行訴願或訴訟為主要目的者：如債權人以律師為受託人，使出面興訟。

4. 以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者：如以不得取得土地法第17條所定土地之外國人為受益人，或農業發展條例第33條規定不得承受耕地之私法人為受益人。

另，如該信託行為無效時，按土地稅法第28-3條及契稅條例第14-1條，因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間不課徵土地增值稅與契稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 71：土地權利契約信託登記之應備文件

土地權利契約信託登記之應備文件, 曾榮耀老師

文章編號：903980

發布日期：2022/04/26

文章資訊

- 文章編號：903980
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/04/26
- 爬取時間：2025-02-02 19:44:09
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903980>)

內文

各位同學好

土地權利契約信託登記之應備文件，茲整理如下：

(一)登記申請書（土登 § 34）

(二)登記原因證明文件（土登 § 34）

公定之信託 約書正、副本。

信託財產歸屬權利人非委託人時應貼印花稅票。

(三)已登記者，其所有權狀或他項權利證明書（土登 § 34）

(四)申請人身分證明（土登 § 34）

1. 自然人 身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。

2. 法人 (1)法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本
申請人為公司法人者。（土登 § 42 II） (2)

法人登記證明文件及其代表人之資格證明 申請人為公司法人以外之法人（如公法人；財團法人；非公司之社團法人；工會、農會等明定為法人之人民團體；經辦理法人登記之政黨）者。（土登 § 42 I）

另申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。（土登 § 34）

(五)其他文件

1. 委託書（土 § 37-1、土登 § 37）
2. 委託人印鑑證明（委託人未能親自到場核對身分時，且所檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前一年以後核發者為限）（土登 § 41）
3. 贈與稅繳清或免稅證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書（他益信託時） 信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法 § 5-1 I、42）
4. 主管機關許可之證明文件 公益信託之設立及其受託人，應經目的事業主管機關之許可。許可之申請，由受託人為之。（信託法 § 70）
5. 主管機關核准或同意備查之證明文件（委託人為財團法人、祭祀公業法人時）（土登 § 42 III）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 72：遺產分割

遺產分割, 許文昌老師

文章編號：903830

發布日期：2022/04/21

文章資訊

- 文章編號：903830
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/04/21
- 爬取時間：2025-02-02 19:43:39
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903830>)

內文

民法第1151條規定：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」又，民法第829條規定：「公同關係存續中，各公同共有人，不得請求分割其公同共有物。」另，民法第1164條規定：「繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。」準此，這三則法條有無矛盾之處？

【解答】

(一)民法第829條係指公同關係存續中，不得請求分割「公同共有物」。民法第1164條係指繼承人得隨時請求分割「遺產」。二者所分割之標的未盡相同。

(二)公同關係存續中，不可請求分割公同共有物，但可以請求分割遺產。

(三)遺產經分割後，公同關係消滅，進而可以分割公同共有物。因此，這三則法條並無矛盾。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 73：典權不回贖是原始取得或繼受取得？

典權不回贖是原始取得或繼受取得？，曾榮耀老師

文章編號：903940

發布日期：2022/04/19

文章資訊

– 文章編號：903940

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/04/19

– 爬取時間：2025-02-02 19:44:01

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903940>)

內文

(一) 原始取得(又稱固有取得、最初取得)

指非基於他人既有權利之讓與，而是創設取得所有權（權利的絕對發生），且不繼受前手權利瑕疵。

(二) 繼受取得(又稱傳來取得、轉手取得)

指依據他人既有權利之讓與而取得所有權（權利的相對發生），而繼受前手權利瑕疵。

典權謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。該取得所有權係上述原始取得或繼受取得？

學說上有所爭議：

(一) 認為屬原始取得者，理由：

1. 依法律規定而取得所有權
2. 典權變為所有權，本質已有所不同

(二) 認為屬繼受取得者，理由：

1. 典權人取得所有權是來自典權之設定

2. 依法律規定而取得物權之情形未必屬於原始取得。例如：繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。(民 § 1148)

3. 原典物上既有之其他權利人，原則上不因典權人取得所有權而受影響

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 74：地價動態穩定

地價動態穩定, 許文昌老師

文章編號: 903829

發布日期: 2022/04/14

文章資訊

- 文章編號: 903829
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/04/14
- 爬取時間: 2025-02-02 19:43:39
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903829>)

內文

自2020年迄今，地價不斷上漲，政府亦採取各種金融、租稅及行政等手段予以抑制。換言之，地價高漲是土地市場失靈之現象，因此政府介入並干預市場，矯正市場失靈，以免積重難返。

抑制地價高漲之目標是達成「地價動態穩定」。地價動態穩定，係指就短期而言，避免地價暴漲與暴跌；就長期而言，地價隨經濟表現、所得提高、社會進步等而緩漲。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 75：時效取得地上權登記之應備文件

時效取得地上權登記之應備文件, 曾榮耀老師

文章編號：903831

發布日期：2022/04/12

文章資訊

– 文章編號：903831

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/04/12

– 爬取時間：2025-02-02 19:43:39

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903831>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關時效取得地上權登記之應備文件

土地總登記後，占有人依民法第772條規定之相關規定，主張時效完成，經檢附相關申請文件，向該管登記機關申辦時效取得地上權之登記。其應備文件如下：

(一)土地登記申請書依公定格式填寫。

(二)登記清冊申請書之附件，填寫占有土地之標示資料。

(三)登記原因證明文件：土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。(土登 § 118 I)

1. 主觀意思之證明文件 以行使地上權意思而占有之證明文件，如：

(1)當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先將土地交付占有而未完成登記

(2)已為申請地上權設定登記而未完成登記

(3)已為設定登記但該設定行為具有無效情形 (4)占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件

2. 客觀占有事實之證明文件（擇一）(1)占有土地四鄰證明 占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。(時地 § 6 I) (2)

其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件，如：

A. 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。(時地 § 5) B. 門牌編釘證明。 C. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。 D. 繳納水費或電費憑證。

(四) 占有人身分證明文件 身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本(土登 § 34)

(五) 其他文件

1. 占有範圍位置圖 因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。(土登 § 108、時地 § 2)

2. 四鄰之印鑑證明(土登 § 41) 該證明人除符合土地登記規則第41條第2款、第6款及第10款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第40條規定程序辦理。(時地 § 6 III)

3. 委託書(土 § 37-1、土登 § 37) 代理申請者檢附。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 76：區段徵收與都市計畫之關係

區段徵收與都市計畫之關係, 許文昌老師

文章編號：903810

發布日期：2022/04/07

文章資訊

- 文章編號：903810

- 作者：許文昌

- 發布日期：2022/04/07

- 爬取時間：2025-02-02 19:43:36

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903810>)

內文

都市計畫分為主要計畫與細部計畫二種。前者就大項公共設施（如主要道路、大型公園、批發市場等）予以規劃配置，以作為都市發展之架構。後者就小項公共設施（如次要道路、里鄰公園、零售市場等）予以規劃配置，以作為實施都市計畫之依據。

區段徵收為一定地區之土地整體開發。土地開發過程須依據細部計畫配置公共設施。因此，先有細部計畫，始有區段徵收。然亦有例外，先有區段徵收，再配合擬定都市計畫（以下簡稱先行區段徵收）。

（一）原則：

1. 區段徵收範圍勘定後，應配合辦理變更都市計畫者，直轄市或縣（市）政府應依都市計畫法第26條規定辦理通盤檢討變更。但符合合同法第27條規定者，得辦理迅行變更（區徵§7）。
2. 區段徵收範圍勘定後，應配合辦理新訂或擴大都市計畫者，直轄市或縣（市）政府應先依規定層報核可後，再依都市計畫法定程序辦理之（區徵§8）。
3. 區段徵收範圍勘定後，應配合辦理變更、新訂或擴大都市計畫者，主要計畫得與細部計畫併同規劃。但計畫書圖仍應依主要計畫及細部計畫內容分別製作，並分循都市計畫法定程序辦理（區徵§10）。
4. 區段徵收範圍勘定後，應配合辦理迅行變更、新訂或擴大都市計畫者，應於一年六個月內發布實施主要計畫，並於主要計畫發布實施後六個月內發布實施細部計畫

。前項迅行變更、新訂或擴大都市計畫地區，屬鄉街計畫或特定區計畫者，其主要計畫得與細部計畫合併辦理，並於一年六個月內發布實施（區徵 § 11 I II）。

5. 區段徵收區內都市計畫規劃之街廓或道路無法符合抵價地分配需要者，得在不妨礙原都市計畫或土地使用計畫規劃及道路系統之原則下，增設或加寬為十公尺以下道路。前項增設或加寬之道路，直轄市或縣（市）主管機關應於抵價地分配結果公告確定後，依法辦理都市計畫細部計畫變更（區徵 § 15）。

（二）例外（先行區段徵收）：

1. 土地徵收條例第4條第1項第1款至第3款之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第52條規定之限制（徵 § 4 II）。

2. 土地徵收條例第4條第1項第4款或第6款之開發，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者，得依上開之規定辦理（徵 § 4 IV）。

3. 先行區段徵收地區，應配合辦理迅行變更都市計畫者，需用土地人應於報請中央主管機關核定開發範圍前，先徵得中央都市計畫主管機關同意依都市計畫法第27條規定辦理；應辦理新訂或擴大都市計畫者，依規定層報核可（區徵 § 9）。

4. 先行區段徵收地區，應於區段徵收公告期滿一年內發布實施都市計畫（區徵 § 11 III）。

〈註〉

1. 土地徵收條例，簡稱「徵」。

2. 區段徵收實施辦法，簡稱「區徵」。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 77：市地重劃與都市計畫之關係

市地重劃與都市計畫之關係, 許文昌老師

文章編號：903687

發布日期：2022/03/31

文章資訊

- 文章編號：903687

- 作者：許文昌

- 發布日期：2022/03/31

- 爬取時間：2025-02-02 19:43:12

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903687>)

內文

都市計畫分為主要計畫與細部計畫二種。前者就大項公共設施（如主要道路、大型公園、批發市場等）予以規劃配置，以作為都市發展之架構。後者就小項公共設施（如次要道路、里鄰公園、零售市場等）予以規劃配置，以作為實施都市計畫之依據。

市地重劃為一定地區之土地整體開發。土地開發過程須依據細部計畫配置公共設施。因此，先有細部計畫，始有市地重劃。

市地重劃與都市計畫之關係，現行規定如下：

（一）選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。但選定重劃之地區，其主要計畫具有細部計畫之內容者，得先依主要計畫辦理重劃，以配合擬定細部計畫（市重 § 9）。

（二）重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道。前項增設或加寬之巷道，主管機關應於重劃分配結果公告確定後，通知有關機關依法辦理都市計畫細部計畫變更（市重 § 28 I II）。

（三）重劃前供公共通行之既成巷道或私設巷道應予保留者，視為增設巷道，並依上開規定辦理。但該巷道如兼具法定空地性質者，應按重劃前原位置、面積分配予原土地所有權人，不計算其重劃負擔，並得配合重劃工程同時施工（市重 § 28 III）。

〈註〉市地重劃實施辦法，簡稱「市重」。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 78：質權人代位申請登記之應備文件

質權人代位申請登記之應備文件, 曾榮耀老師

文章編號: 903716

發布日期: 2022/03/29

文章資訊

- 文章編號: 903716

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/03/29

- 爬取時間: 2025-02-02 19:43:18

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903716>)

內文

民906-1規定:

1. 為質權標的物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人，並對該不動產物權有抵押權。

2. 前項抵押權應於不動產物權設定或移轉於出質人時，一併登記。

其概念為權利質權轉換為抵押權設定登記。因此，根據上述民法規定，土地登記規則配合於第117條之2規定相關申請應注意事項：

1. 質權人依民法第九百零六條之一第一項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，應提出第三十四條、第四十條規定之文件及質權契約書，會同債務人申請之。

2. 前項登記申請時，質權人應於登記申請書適當欄記明確已通知出質人並簽名，同時對出質人取得之該土地權利一併申請抵押權登記。

3. 前二項登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知出質人。

茲整理應備文件如下

(一) 土地登記申請書

1. 依公定格式填寫。

2. 登記原因（不動產物權移轉或設定登記、連件辦理抵押權設定登記）：(1) 案件一：不動產物權移轉或設定（視出質人與其債務人之契約為何，如所有權移轉登記買賣或贈與或地上權設定等）。(2) 案件二：抵押權登記 法定。
3. 另登記申請書適當欄記明「確已通知出質人」並簽名(土登 § 117-2 II)。

(二) 登記原因證明文件：

1. 不動產物權移轉或設定契約書：依公定格式填寫。
2. 質權契約書（土登 § 117-2 I）

(三) 質權人、債務人身分證明文件

1. 自然人身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本
2. 法人(1) 法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本
申請人為公司法人者。（土登 § 42 II）(2)
法人登記證明文件及其代表人之資格證明 申請人為公司法人以外之法人（如公法人；財團法人；非公司之社團法人；工會、農會等明定為法人之人民團體；經辦理法人登記之政黨）者。（土登 § 42 I）

(四) 債務人之所有權狀或他項權利證明書

(五) 其他文件

1. 委託書（土 § 37-1、土登 § 37）
2. 土地增值稅繳（免）稅證明
3. 契稅繳（免）稅證明
4. 債務人印鑑證明（土登 § 41）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 79：民法第824條第7項之優先購買權與土地法第34條之1第4項之優先購買權之競合

民法第824條第7項之優先購買權與土地法第34條之1第4項之優先購買權之競合, 許文昌老師

文章編號: 903658

發布日期: 2022/03/24

文章資訊

- 文章編號: 903658

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/03/24

- 爬取時間: 2025-02-02 19:43:06

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903658>)

內文

(一)民法第824條第7項規定:「變賣共有物時,除買受人為共有人外,共有人有依相同條件優先承買之權,有二人以上願優先承買者,以抽籤定之。」準此,法院裁判共有物分割採變賣共有物時,共有人有優先購買權。

(二)土地法第34條之1第4項規定:「共有人出賣其應有部分時,他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」須注意者,共有人出賣共有不動產全部時,不同意出售之共有人仍有優先購買權。

(三)兩者差異:

1. 民法第824條第7項適用於共有物,共有物包括共有動產及共有不動產。土地法第34條之1第4項僅適用於共有不動產。

2. 民法第824條第7項僅限於法院變賣共有物。土地法第34條之1第4項適用於一般買賣及法院拍賣。

3. 民法第824條第7項,法院變賣共有物時,無論同意分割或不同意分割之共有人,均有優先購買權。土地法第34條之1第4項,共有人依土地法第34條之1第1項多數決出賣共有不動產,僅不同意出售之共有人有優先購買權,同意出售之共有人無優先購買權。

4. 民法第824條第7項，共有人如有二人以上願優先承買者，依抽籤定之。土地法第34條之1第4項，共有人如有二人以上願優先購買者，應按各主張優先購買人之應有部分比例定之（土執§11）。

(四)兩者競合：

1. 民法第824條第7項之優先購買權具有債權效力，土地法第34條之1第4項之優先購買權亦具有債權效力。兩者競合時，前者優於後者。因此，優先適用民法第824條第7項。

2. 兩者均規定共有人有優先購買權。惟共有物裁判分割，法院變賣共有物時，共有人多人主張優先購買，兩者規定不同。此時，應優先適用民法第824條第7項規定，以抽籤定之。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 80：區分所有建物所有權第一次登記應備文件

區分所有建物所有權第一次登記應備文件, 曾榮耀老師

文章編號：903625

發布日期：2022/03/22

文章資訊

– 文章編號：903625

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/03/22

– 爬取時間：2025-02-02 19:42:59

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903625>)

內文

各位同學好

有關區分所有建物所有權第一次登記之申請應備文件，茲詳細整理如下：

（一）登記申請書依公定格式填寫。應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍（土地登記規則第83條第1項），且以所有權、地上權或典權為限（建物所有權第一次登記法令補充規定第20點）。依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章（土地登記規則第78條之1第3項）。

備註：查公寓大廈管理條例第4條第1項、第2項規定「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」、「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」揆其條文意旨，係維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，避免法律關係趨於複雜，爰規定專有部分權利內容及其不得與所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。次查土地登記規則第83條規定區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍之意旨，係配合上開條例規定及避免辦理所有權移轉登記時滋生疑義所增訂，是有關當事人於申請建物所有權第一次登記時記明「基地權利種類及其範圍」，依前開條例規定，僅限於基地所有權或地上權，不宜擴張解釋適用於「使用借貸」、「典權」及「租賃權」。
（內政部92年5月13日內授中辦地字第0920082839號函）

(二) 登記原因證明文件I. 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一（土地登記規則第79條第3項）：

1. 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
2. 門牌編釘證明。
3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
4. 繳納水費憑證。
5. 繳納電費憑證。
6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。
7. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
8. 其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣(市)政府主管建築、農業、稅務及鄉(鎮、市、區)公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。（土地登記規則第79條第4項）

II. 實施建築管理後（土地登記規則第79條第1項）

1. 使用執照或依法得免發使用執照之證件於實施建築管理後且在中華民國57年6月6日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。（建物所有權第一次登記法令補充規定第4點）
2. 建物測量成果圖或建物標示圖申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。(1) 建物測量成果圖建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。(2) 建物標示圖A. 應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。（土地登記規則第78條之1第1項）B. 應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。（土地登記規則第78條之1第2項）
3. 全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件
4. 全體起造人之分配文件區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者。
5. 戶政機關核發之所在地址證明區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者。

6. 區分所有權人依法約定為專有部分之文件主管建築機關備查之圖說未標示專有部分者。（土地登記規則第79條第2項）

（三）身分證明文件：

1. 自然人身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請登記。（土地登記規則第80條）

2. 法人(1) 法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本申請人為公司法人者。（土地登記規則第42條第2項）(2) 法人登記證明文件及其代表人之資格證明申請人為公司法人以外之法人（如公法人；財團法人；非公司之社團法人；工會、農會等明定為法人之人民團體；經辦理法人登記之政黨）者。（土地登記規則第42條第1項）

（四）其他相關文件：

1. 移轉契約書或其他證明文件申請人非起造人時。（土地登記規則第79條第1項）

2. 使用基地之證明文件建物與基地非屬同一人所有者。（土地登記規則第79條第5項）申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件（建物所有權第一次登記法令補充規定第13點）：（一）申請人為地上權人或典權人。（二）因法院拍賣移轉取得建物者。（三）日據時期已登記之建物。（四）占用基地經法院判決確定有使用權利者。（五）租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

3. 委託書（土地法第37條之1、土地登記規則第37條）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 81：土地之分割合併與合併分割

土地之分割合併與合併分割, 許文昌老師

文章編號：903622

發布日期：2022/03/17

文章資訊

– 文章編號：903622

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/03/17

– 爬取時間：2025-02-02 19:43:01

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903622>)

內文

土地之分割合併與合併分割不同。前者先分割，再合併；後者先合併，再分割。

（一）土地之分割合併

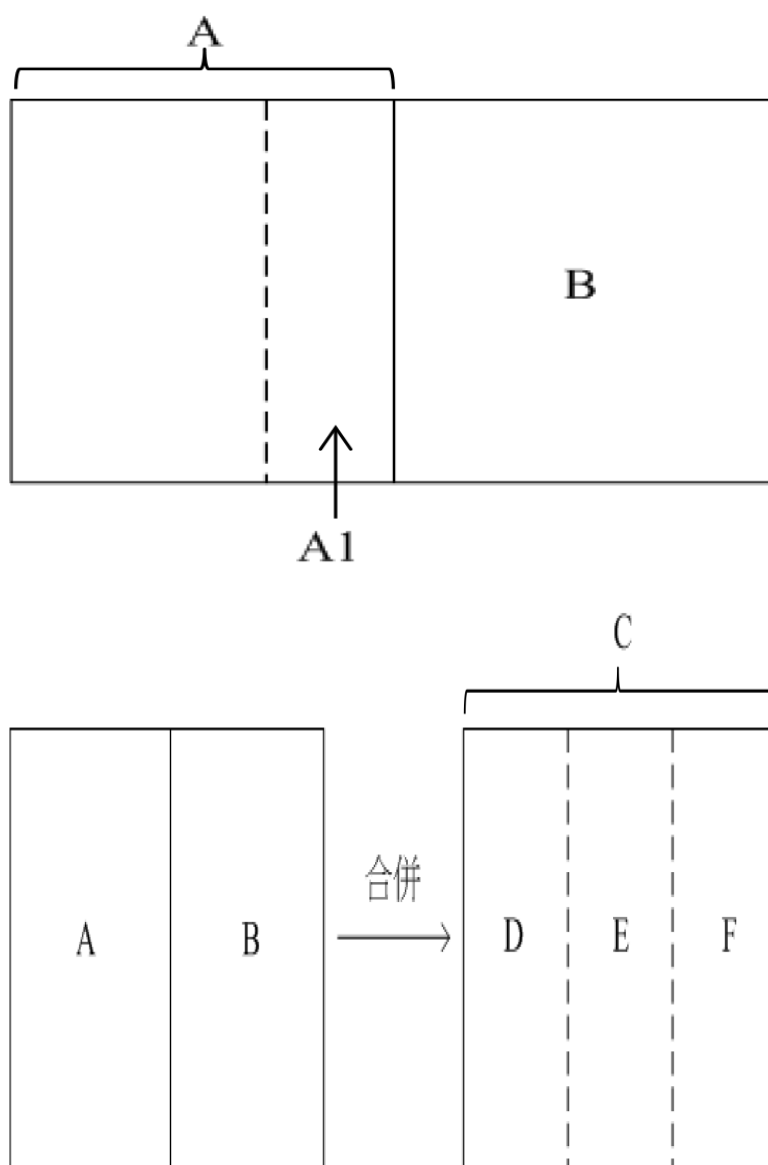
1. 意義：一宗土地先分割，分割為數宗後，其中一宗土地再與鄰地合併。例如：A與B為相鄰二宗土地，A地先分割出A-1，A-1再與B地合併。[圖片1]
2. 登記：一宗土地之部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割（登 § 86）。換言之，先辦理分割登記，再辦理合併登記。
3. 耕地分割：每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併（農 § 16 I）。

（二）土地之合併分割

1. 意義：數宗土地先合併，合併後之宗地再作分割。例如：A與B為相鄰二宗土地，A地與B地先合併為C地，C地再分割為D地、E地及F地。[圖片2]
2. 登記：先辦理合併登記，再辦理分割登記。
3. 法院裁判：（1）共有人相同：共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割（民 § 824 V）。詳言之，共有人全部相同（須注意者，應有部分不必相同）之數不動產，任何共有人得訴請法院作合併分割。（2）共有人部分相同：共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動

產應有部分過半數共有人之同意，得請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之（民 § 824VI）。詳言之，共有人部分相同之數相鄰不動產，符合下列條件，任何共有人得訴請法院裁判作合併分割：起訴人於各該不動產均具應有部分。經各不動產應有部分過半數之同意。須注意者，僅計算「應有部分」，無須計算「共有人數」。法院認為合併分割無不適當。

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 82：土地合併登記之應備文件

土地合併登記之應備文件, 曾榮耀老師

文章編號：903589

發布日期：2022/03/15

文章資訊

- 文章編號：903589
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/03/15
- 爬取時間：2025-02-02 19:42:53
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903589)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關土地合併登記之應備文件：

案例：甲所有之A地與乙所有之B地相鄰，A地部分甲與丙設定有抵押權、與丁設定有典權。今甲乙兩人欲進行土地合併以共同興建大樓，試問辦理土地合併登記應檢附哪些文件？

1. 申請書（兩種方式）： I. 先複丈完再辦登記
土地複丈申請書→土地複丈結果通知書→土地登記申請書。 II. 複丈與登記一併辦
土地複丈及標示變更登記申請書。
2. 甲與乙之土地合併協議書。 土登 § 88
I：二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之
3. 甲、乙之土地所有權狀。
4. 甲、乙之身分證明文件。 如身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
5. 其他文件：（1）甲與丙之抵押權利範圍協議書。 土登 § 88 IV：設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。（2）丁之同意書。 地測 § 224
II：設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。 土登 § 88 II：設定有地上權、永佃權、不動產役權、典權、耕作權或農育權之土地合併時，應先由土

地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。 土登88

III：前項他項權利於土地合併後仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。

(3) 都市計畫土地使用分區證明。（無法以電腦處理達成查詢時檢附） 土施 § 19-1
：兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。 地測 § 224

I：土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。

(4) 合併前後取得價值差額計算表。(5) 土地移轉現值申報。

合併後應有持分部分之價值差額在1平方公尺之當期公告土地現值以上者。(6)
甲、乙印鑑證明。

合併後應有持分部分之價值差額在1平方公尺之當期公告土地現值以上者。(7)
丙、丁印鑑證明。(8) 委託書。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 83：共有不動產使用管理登記

共有不動產使用管理登記, 曾榮耀老師

文章編號：903560

發布日期：2022/03/08

文章資訊

- 文章編號：903560
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/03/08
- 爬取時間：2025-02-02 19:42:47
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903560>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關共有不動產使用管理登記之應備文件：

使用管理登記指已辦理土地總登記或建物所有權第一次登記之不動產，共有人間就該共有物之使用、管理、分割或禁止分割等約定、決定或法院裁定事項，或區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人就相互間使用收益限制之約定事項，檢附相關文件，向該管登記機關申請之登記。藉此達成對外公示之效果。

案例：甲乙丙三人共有一A地，應有部分均等，今甲乙依據民法第820條規定，以其人數過半及其應有部分合計過半同意就A地進行位置分別使用管理，按民法第826-1條第1項規定，為使將來某人出售給第三人時，仍對其同樣具有拘束力，故甲乙欲將該分管決定辦理土地登記，請問應準備哪些文件？

其應備文件如下：（一）登記申請書：依公定格式填寫，且應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名。（二）登記清冊。

（三）登記原因證明文件：甲乙分管決定書。（四）甲乙的土地所有權狀。

（五）甲乙的身分證明文件。

甲乙的中華民國國民身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本。

（六）其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。1. 甲乙如未能親自到場驗證身分，則應檢附登記原因發生日期前一年以後核發之印鑑證明或採線上聲明等方式。

2. 委託書。（如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 84：處分之涵義

處分之涵義, 許文昌老師

文章編號: 903455

發布日期: 2022/03/03

文章資訊

- 文章編號: 903455

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/03/03

- 爬取時間: 2025-02-02 19:42:27

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903455>)

內文

法律條文常出現「處分」二字，其涵義有廣狹之分。

(一) 最廣義之處分：包括法律上之處分與事實上之處分。法律上之處分包括債權行為性質之負擔行為（即發生債權債務關係請求給付之行為）及物權行為（即發生使標的物權利得喪變更之行為）。事實上之處分指就標的物為變形、改造或毀損之行為。如民法第765條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」所稱處分，指最廣義之處分。

(二) 廣義之處分：指法律上之處分，不包括事實上之處分。法律上之處分包括債權行為性質之負擔行為及物權行為性質之處分行為。如民法第84條規定：「法定代理人允許限制行為能力人處分之財產，限制行為能力人，就該財產有處分的能力。」所稱處分，指廣義之處分。

(三) 狹義之處分：僅指物權行為性質之處分行為。不包括事實上之處分及債權行為性質之負擔行為。如民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」所稱處分，指狹義之處分。

綜上，土地法規相關條文之處分意涵，舉例如下：

1. 土地法第25條規定：「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」所稱處分，應指最廣義之處分。

2. 土地法第34條之1第1項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」所稱處分，有二說，一說認為應指廣義之處分，另一說認為應指狹義之處分。容於下一篇說明。

3. 土地登記規則第136條第1項規定：「土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。」所稱處分，應指狹義之處分。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 85：公有土地撥用程序

公有土地撥用程序, 曾榮耀老師

文章編號：903405

發布日期：2022/03/01

文章資訊

- 文章編號：903405
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/03/01
- 爬取時間：2025-02-02 19:42:17
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903405>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關撥用地方公有不動產之作業程序：

1. 調查撥用公有不動產資料。
2. 洽辦用地分割或協議空間撥用。
3. 徵詢管理機關同意。此種洽商原管機關同意撥用為「應經程序」，而非「必要條件」，如協議不成立時，並應將協商經過情形，於撥用不動產計畫書內載明，並報經其上級機關核明屬實，層報行政院核定之。
4. 填製撥用不動產計畫書件。
5. 審核層報核准撥用。申請撥用之不動產如為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者，應依照土地法第26條規定辦理，由申請撥用機關，先商請該不動產所有權機關、管理機關同意，報經其上級機關核明屬實後，報由內政部代擬代判院稿逕行核定。
6. 辦理管理機關變更或所有權移轉登記。(1) 無償撥用：直轄市、縣（市）地政機關接獲核准撥用函件後，囑託轄區地政事務所辦理管理機關變更登記。(2) 有償撥用：公地奉准有償撥用後，申請撥用機關於繳清價款，由該地政機關囑託轄區地政事務所辦理土地所有權移轉及管理機關變更登記。

7. 土地及改良物之清除及補償。(1)

他項權利及一般租賃權：政府機關因公務或公共事業需用土地時，依照土地法第26條之規定申撥土地奉核准後，因係以公權力之運用，使需地機關取得使用土地之權利，該奉准撥用之公有土地上之原有他項權利或租賃權自應歸於消滅。該土地上之私有土地改良物並應予以清除。公有土地上如有租賃權，於奉准撥用時，縱其租期尚未屆滿，依最高法院52年台上字第4031號判例，其租賃權因與政府機關奉准撥用不能併存而應歸於消滅。(2) 公有出租耕地：訂有公有耕地租約之公有出租耕地，應於奉准撥用後，依平均地權條例第11條第3項及同條例施行細則第9條第2項規定，除補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，並應按撥用當期該土地公告土地現值之3分之1補償予承租人。注意：惟有老師認為此種直接消滅的處理方式並不妥適。

8. 依撥用計畫使用土地。應在1年內依照核定撥用計畫使用，否則應廢止撥用。

資料來源：參公地撥用作業手冊，2016。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 86：更正登記之實例研習

更正登記之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 903371

發布日期: 2022/02/24

文章資訊

- 文章編號: 903371
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/02/24
- 爬取時間: 2025-02-02 19:42:11
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903371>)

內文

甲、乙二人購買一筆土地，甲出資2,000萬元，乙出資1,000萬元。該地擬登記為甲、乙二人共有，甲之應有部分三分之二，乙之應有部分三分之一。倘發生下列二種情形，各應如何救濟？（一）私契記載：甲之應有部分三分之二，乙之應有部分三分之一。惟公契記載：甲之應有部分三分之一，乙之應有部分三分之二。最後登記簿記載：甲之應有部分三分之一，乙之應有部分三分之二。（二）私契記載：甲之應有部分三分之二，乙之應有部分三分之一。公契亦記載：甲之應有部分三分之二，乙之應有部分三分之一。惟最後登記簿卻記載：甲之應有部分三分之一，乙之應有部分三分之二。

【解答】

（一）第1小題：

1. 申請買賣所有權登記僅檢附公契，未檢附私契。換言之，登記原因證明文件為公契，而非私契。
2. 登記事項與登記原因證明文件所載之內容並無不符，因此，未發生登記錯誤（登§13），不得申請更正登記（登§69）。此時，應再申請交換所有權移轉登記，以為救濟。

（二）第2小題：

1. 公契為登記原因證明文件。登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符。

2. 土地登記規則第13條規定，所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符。因此，依據土地法第69條規定，登記錯誤應申請更正登記，以為救濟。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 87：出售不動產給外國人之土地登記應備文件

出售不動產給外國人之土地登記應備文件, 曾榮耀老師

文章編號：903370

發布日期：2022/02/22

文章資訊

- 文章編號：903370
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/02/22
- 爬取時間：2025-02-02 19:42:11
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903370>)

內文

各位同學好

今日專欄討論有關出售給外國人之土地登記應備文件。

舉例：本國人甲欲將某都市計畫住宅區之不動產一筆出售給日本人乙，請問辦理土地登記之申請文件為何？

（一）登記申請書，依公定格式填寫，且申請書備註欄記明「本案土地用途為土地法第19條第1項第○款；使用目的為□□。」

（二）登記原因證明文件：土地、建物買賣移轉契約書，依公定格式填寫。

（三）甲的土地、建物所有權狀。

（四）申請人身分證明

1. 甲的中華民國國民身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本。
2. 乙的護照或中華民國居留證影本。

（五）其他由中央地政機關規定應提出之證明文件

1. 甲如未能親自到場驗證身分，則應檢附登記原因發生日期前一年以後核發之甲印鑑證明或採線上聲明等方式。
2. 土地增值稅或契稅繳稅或免稅證明文件。

3. 土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附）（主要是確認非土地法第17條規定之用地）。
4. 委託書。（如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。）
5. 登記規費收據。
6. 授權書（本人不能親自申請時檢附）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 88：對土地徵收補償價額異議查處不符之訴訟 型

對土地徵收補償價額異議查處不符之訴訟 型, 曾榮耀老師

文章編號：903315

發布日期：2022/02/15

文章資訊

- 文章編號：903315

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2022/02/15

- 爬取時間：2025-02-02 19:42:00

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903315>)

內文

各位同學好

本周專欄整理有關「對土地徵收補償價額異議查處不符，應提何種訴訟 型？」

依據最高 政法院109 大字第1號大法庭裁定，其重點摘要如下：

被徵收土地所有權人對徵收補償價額 服，依土地徵收條例第22條第2項規定以書面提出 議，經主管機關為維持原補償價額之查處，如有 服，循序提起 政訴訟，其訴訟種 應為 政訴訟法第5條第2項規定之「課予義務訴訟」。

課予義務訴訟與撤銷訴訟，雖均以 政處分為訴訟之程序標的，惟前者係在於請求作成授 處分，以貫徹人民對 政機關之請求權，並使人民取得強制執 之名義，後者則在於除去已作成之 政處分，以排除 政機關強制執 之可能性。於被徵收土地所有權人認補償價額 足而提起 政訴訟之情形，其自當提起課予義務訴訟請求主管機關另作成給付補償差額之授 處分，或變 原補償處分另為補償價額較高之授 處分，方可取得對主管機關強制執 之名義，以達成其提起訴訟之目的，而非提起撤銷訴訟，請求撤銷對其授 之補償處分。

此外，土地經公告徵收後，所有權人即 得自由使用、收 及處分該土地，致受有損失，因此被徵收土地所有權人應自公告時起即有補償請求權。徵收土地之同時，依法即應主動作成處分發給補償， 待被徵收土地所有權人提出申請。然國家既有補償義務，且被徵收土地所有權人有補償請求權，自 因主管機關主動作成補償處分，即謂被徵收土地所有權人就補償價額 服之情形，因欠缺「依法申請」之程序

，而得提起課予義務訴訟。

註：行政訴訟法第5條第2項：「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。」

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 89：區分所有建物之共有部分得否分割

區分所有建物之共有部分得否分割, 許文昌老師

文章編號：903254

發布日期：2022/02/10

文章資訊

– 文章編號：903254

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/02/10

– 爬取時間：2025-02-02 19:41:49

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903254>)

內文

建物分割分為建物標示分割與建物權利分割二種。前者辦理標示變更登記，後者辦理所有權移轉登記。

(一) 區分所有建物之共有部分不得為標示分割民法第823條第1項規定：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」準此，各共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第823條第1項前段所規定。惟同條項但書又規定，因物之使用目的不能分割者，不在此限。其立法意旨在於增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭。區分所有建築物之共同使用部分，為各區分所有人利用該建築物所不可或缺，其性質屬於因物之使用目的不能分割者（司法院釋字第358號）。由此可知，區分所有建物之共有部分不得分割；但此不得分割，僅指標示分割，不包括權利分割。

(二) 區分所有建物之共有部分得為權利分割民法第799條第5項規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」又，公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」準此，區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記（登§94）。由此可知，以區分所有建物為標的辦理共有物分割，其所屬建物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分，應併同為共有物之分割標的。但此區分所有建物共有部分之分割，僅指權利分割，不包括標示分割。

（三）綜上，區分所有建物之共有部分（俗稱公寓大廈之公共設施部分），不得為標示分割，但得為權利分割。

——

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 90：徵收收回權時效問題

徵收收回權時效問題, 曾榮耀老師

文章編號：903253

發布日期：2022/02/08

文章資訊

- 文章編號：903253
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/02/08
- 爬取時間：2025-02-02 19:41:48
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903253)

內文

各位同學新年快樂

今天來談談有關土地徵收收回權之時效問題，主要以土地法、釋字763號為範疇進行討論。

參考最高行政法院109 年度判字第652 號判決，假設一案例如下：

A縣政府於77年7月22日公告徵收某甲之土地（系爭土地），以開闢國中校地，其都市計畫預定78年9月開工，99年9月完工。惟直至105年仍未開闢使用，甲遂依土地法219條規定，向A縣政府申請按徵收補償價額收回系爭土地。試問：（一）A縣政府認為已逾法定得聲請收回期限，不准甲收回，請問是否有理由？（二）甲主張以釋字763號其時效已停止進行，是否有理由？

擬答：

（一）A縣政府認為已逾法定得聲請收回期限，不准甲收回，具有理由依據土地法第219條第1項規定，私有土地經徵收後，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：(1)徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。(2)未依核准徵收原定興辦事業使用者。其立法目的係徵收後如不使用或不依計畫使用，似已失卻徵收土地時之本意，與徵收之目的相背，易生濫予徵收之弊，違反地盡其利，損害原土地所有權人權益，故收回權得以作為需用土地人違反徵收目的之制裁手段，藉此防止徵收機關為必要之徵收，或遷延興辦公共事業。另都市計

畫法第83條規定，依本法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不受土地法第二百十九條之限制。不依照核准計畫期限使用者，原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地。換言之，依都市計畫法規定徵收之土地（主要為都市計畫公共設施保留地之徵收），有關其收回期限係不受土地法第219條第1項第1款所定「徵收補償發給完竣屆滿一年」起算之限制；須俟其呈經核准之計畫期限屆滿，需用土地人仍不依照核准計畫期限開始使用土地時，原土地所有權人始得行使其收回被徵收土地之權利。亦即，依都市計畫法規定徵收之土地，其原土地所有權人有權得申請收回被徵收土地之期限，係其經核准之計畫使用期限屆滿之次日起5年內；逾此收回權之行使期間，則權利將罹於時效而消滅。此徵收案之使用期限為99年9月，故原土地所有權人甲得收回被徵收土地之期限至104年9月止。而甲是在105年申請收回被徵收土地，其權利已罹於時效。

（二）本件不得按釋字763號適用時效停止進行司法院釋字第763號解釋指出：該條項規定逕以「徵收補償發給完竣屆滿1年之次日」為收回權之時效起算點，並未規定該管直轄市或縣（市）主管機關就被徵收土地之後續使用情形，應定期通知原土地所有權人或依法公告，致其無從及時獲知充分資訊，俾判斷是否行使收回權，不符憲法要求之正當行政程，應自本解釋公布之日起2年內檢討修正。於本解釋公布之日，原土地所有權人之收回權時效尚未完成者，時效停止進行；於該管直轄市或縣（市）主管機關主動依本解釋意旨通知或公告後，未完成之時效繼續進行；修法完成公布後，依新法規定。因此，需釋字763號公布之日（107年5月4日），原土地所有權人之收回權時效尚未完成者，時效方停止進行。而本件甲收回權時效既已完成（104年9月止），則認並無上開解釋效力之適用。因此，甲主張並無理由。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 91：重購退稅之計算實例

重購退稅之計算實例, 許文昌老師

文章編號：903115

發布日期：2022/01/27

文章資訊

– 文章編號：903115

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/01/27

– 爬取時間：2025-02-02 19:41:22

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903115>)

內文

甲出售一棟自住房地，出售價格1,500萬元，公告土地現值1,000萬元，土地增值稅200萬元，房地合一所得稅100萬元。半年後，甲再購入一棟自住房地，購入價格1,200萬元，公告土地現值900萬元。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試計算甲重購退稅之額度？

【解答】

(一)重購退還土地增值稅： $1,000 - 200 = 800$
 $900 - 800 = 100$ 重購退還土地增值稅100萬元。

(二)重購退還房地合一所得稅：[圖片1]重購退還房地合一所得稅80萬元。

文章圖片

$$100 \times \frac{1,200}{1,500} = 80$$

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 92：合併分割

合併分割, 曾榮耀老師

文章編號：903114

發布日期：2022/01/25

文章資訊

– 文章編號：903114

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/01/25

– 爬取時間：2025-02-02 19:41:20

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903114>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關合併分割之情形。

案例：A、B為兩筆相鄰之土地，A地為甲、乙與丙三人分別共有，B地為甲、乙、丙與丁分別共有，今甲想要把A、B兩筆地進行分割，讓自己能夠單獨所有一筆面積較大之土地，請問有何方式？

依照下列方式採合併分割：一、協議合併分割最高行政法院八十八年度判字第四一二三號判決要旨略以：「共有人共有數共有物，不論各共有物共有人是否全部相同，如經全體共有人同意協議合併分割，依協議分割之法意觀之，亦非法所不許。」因此，可經甲、乙、丙與丁全體同意進行分割協議合併分割。

二、多數決訴請裁判合併分割如無法全體協議，則按民法§824第5項：「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割」。同條第6項：「共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。」因此，可經甲取得乙、丙同意，以應有部分過半，訴請法院進行合併分割。

又土地登記規則§106：數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 93：土地悲劇（下）

土地悲劇（下），許文昌老師

文章編號：903052

發布日期：2022/01/20

文章資訊

– 文章編號：903052

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/01/20

– 爬取時間：2025-02-02 19:41:09

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903052>)

內文

(二)反共用地悲劇有一塊祭祠公業土地，年代久遠，因不斷繼承，造成派下員眾多。如果想要使用或處分該土地，須全體派下員之同意。因此，任何一個派下員皆可以行使否決權。最後，該土地因人多口雜、意見分歧，難以使用或處分，終至荒廢。另外，共有土地，土地產權為分別共有，由於產權不完整，如果想要使用或處分該土地，須全體共有人或多數共有人同意（詳土地法第34條之1），造成共有地難以使用或處分，最後只能任其荒廢。一幢老舊公寓大廈，建物產權為區分所有，由於產權不完整（指一幢公寓大廈內存在很多棟區分所有建物），如果想要更新重建，須全體區分所有權人或多數區分所有權人同意（詳都市更新條例第37條），造成該公寓大廈難以更新重建，最後只能任其荒廢。以上皆是反共用地悲劇的實例。土地產權零碎複雜（即財產權不完整），想要使用或處分該土地，須經全體或多數持分所有權人同意，層層監管之結果，造成土地荒廢。因此，個人之自利行為，造成集體不理性之悲劇。對土地利用之不利影響，公同共有大於分別共有，分別共有大於單獨所有。另，共有人數愈多，對土地利用愈不利。

(三)結論

1. 財產權未界定清楚，造成共用地悲劇；財產權不完整，造成反共用地悲劇。因此，財產權界定清楚及財產權完整，始能避免土地悲劇之發生，俾土地適當合理使用。
2. 共用地悲劇導致土地過度利用，反共用地悲劇導致土地低度利用。兩者皆屬集體不理性所發生之悲劇。

3. 共用地悲劇與反共用地悲劇皆屬財產權問題，財產權與土地利用息息相關。舉其大項者，世界各國之地權制度有土地私有制與土地國有制之分。土地私有制容易發生市場失靈，造成土地投機壟斷之流弊。土地國有制容易發生政府失靈，造成土地無效率使用之流弊。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地悲劇（上），許文昌老師

文章編號：902971

發布日期：2022/01/13

文章資訊

- 文章編號：902971

- 作者：許文昌

- 發布日期：2022/01/13

- 爬取時間：2025-02-02 19:40:54

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902971>)

內文

土地悲劇有二種，一為共用地悲劇（The Tragedy of the Commons）。另一為反共用地悲劇（The Tragedy of the Anticommons）。前者造成土地資源過度利用，甚至枯竭；後者造成土地資源低度利用，甚至荒廢。

（一）共用地悲劇有一片草原，附近居住一群牧羊人，牧羊人都會將自己的羊群趕到草原吃草。因為大家都可以免費使用草原，因此每一牧羊人基於本身利益，儘可能讓自己的羊隻愈多愈好，且吃得愈飽愈好。人同此心，心同此理。最後，草原因過度使用，終至枯竭。此即草原的悲劇（共用地悲劇，亦稱為草原的悲劇）。另外，天空的產權未界定清楚，工廠任意排放廢氣，造成空氣污染。海洋的產權未界定清楚，漁民過度捕撈，造成漁場枯竭。地下水的產權未界定清楚，養殖業超抽地下水，造成地層下陷。以上皆是共用地悲劇的實例。免費之共用土地（即財產權未界定清楚），如果自己不儘量使用，別人卻儘量使用，則自己反而吃虧。最後，大家都儘量使用。因此，個人之自利行為，造成集體不理性之悲劇。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 94：「大法官解釋」走入歷史，憲法法庭正式上路

「大法官解釋」走入歷史，憲法法庭正式上路, 曾榮耀老師

文章編號：903051

發布日期：2022/01/18

文章資訊

– 文章編號：903051

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/01/18

– 爬取時間：2025-02-02 19:41:09

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903051>)

內文

各位同學好，今日專欄說明有關以往我們高普考需要準備的大法官釋字，以後將改採「憲法法庭」審理案件，釋憲結果將變成「判決」（即「000年度憲0字第000號判決（裁定）」）而非以往的「解釋案」。

一、意義「憲法訴訟法」於2018年12月18日立法通過，於今年(111年)1月4日施行。新制由15位大法官組成「憲法法庭」，取代原有的「大法官會議」，審理程序將全面司法化、裁判化及法庭化，以嚴謹的訴訟程序與法院性質的運作模式，審理憲法訴訟案件，亦即現行司法院大法官以會議方式解釋憲法的制度，將走入歷史。憲法訴訟新制的目的，是要完善我國的憲法審查制度，大法官憲法審查客體從原本的法律、命令，藉由新制，擴及於法院確定終局裁判，期盼帶給人民更完整優質、無缺漏的基本權保障。

二、特色(一)大法官審理案件全面司法化、裁判化及法庭化(二)憲法審查案件表決門檻降低(三)建立裁判憲法審查制度(四)憲法法庭言詞辯論採強制代理(五)新舊法過渡時期妥適兼顧當事人權益之保護(六)憲法法庭書狀規格化(七)E化服務使聲請憲法法庭裁判更便捷(八)憲法法庭依法主動公開受理案件之聲請書及答辯書(九)建立閱卷制度(十)引進法庭之友制度促進案件之多元思辨(十一)主筆大法官顯名並公開大法官同意與不同意主文之立場

針對第三點裁判審查制度，依其立法說明如下：按憲法是國家的根本大法，具有保障人民基本權利功能的最高效力，所有國家權力的行使，皆不應違背憲法的規定，更應致力於保障人民在憲法上的基本權利。當國家權力的行使（例如法律、命令）

有違反憲法的疑慮時，憲法審查相關制度就應該裁決這些國家權力行使是否合憲，守護人民的基本權利，免於國家權力的恣意侵害。而這些可能侵害人民憲法上權利的國家權力，不僅包括立法權與行政權，也包括司法權。

在原本的確定終局裁判適用之法規範審查制度下，大法官只進行抽象法規範審查，不具體裁判憲法爭議，僅能抽象闡述法律的內涵為何、是不是符合憲法的意旨，而不能將這些闡述直接應用在個案中的具體事實。亦即，以往大法官職司的憲法審查並無法處理各法院裁判在解釋法律及適用法律時，誤認或忽略了基本權利重要意義，或是違反了通常情況下所理解的憲法價值等等司法權行使有違憲疑慮的情形。因此，配合憲法訴訟法引進裁判憲法審查制度，將法規範及該確定終局裁判二者，納入人民得聲請憲法審查之客體，俱屬憲法法庭所得審理之案件類型。

其重要規定為憲法訴訟法第59條：「人民就其依法定程序用盡審級救濟之案件，對於受不利確定終局裁判所適用之法規範或該裁判，認有牴觸憲法者，得聲請憲法法庭為宣告違憲之判決。」亦即人民可個案聲請釋憲，而其效果依第62條，「憲法法庭認人民之聲請有理由者，應於判決主文宣告該確定終局裁判違憲，並廢棄之，發回管轄法院；如認該確定終局裁判所適用之法規範違憲，並為法規範違憲之宣告。」

參考資料：司法院新聞稿，110-12-21，憲法訴訟法111年1月4日正式施行 完善我國憲法審查制度新聞稿，<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1887-557673-64ed6-1.html>。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 95：五大打炒房之措施

五大打炒房之措施, 曾榮耀老師

文章編號：902970

發布日期：2022/01/11

文章資訊

– 文章編號：902970

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/01/11

– 爬取時間：2025-02-02 19:40:53

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902970>)

內文

各位同學好

今日專欄彙整有關內政部110年12月9日針對房市多頭，決議再修《平均地權條例》及《不動產經紀業管理條例》，祭出五大打炒房之措施：

屬今年土地法規、土地政策之重要考題，一定要準備起來～

五大打炒房措施

規定內容

罰則

預售屋禁止換約轉售

預售屋、新建成屋買賣契約不得讓與或轉售(配偶、直系或二親等內旁系血親除外)，且銷售者不得同意或協助買賣契約讓與或轉售

按戶棟處罰50-300萬元

重罰炒作行為

有意圖影響交易價格、製造熱銷假象及壟斷轉售牟利等不動產炒作行為

處罰100-500萬元

造成民眾恐慌及市場交易不安等損及公眾或他人情形

3年以下徒刑或併科罰金100-5,000萬元

預售屋解約申報登錄

30日內辦理登錄申報

按戶棟處罰 3-15萬元

私法人購屋許可制

1. 增訂私法人購屋(住宅)許可制
2. 限制取得後於5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

—

建立檢舉獎金制度

建立不動產炒作銷售、買賣或成交資訊申報違規的檢舉及獎金制度

經查證屬實，以實收罰鍰總金額一定比例作為檢舉獎金

資料來源：內政部，https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s;=255143

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 96：回饋與補償（下）

回饋與補償（下），許文昌老師

文章編號：902905

發布日期：2022/01/06

文章資訊

– 文章編號：902905

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/01/06

– 爬取時間：2025-02-02 19:40:40

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902905>)

內文

(二)補償：由高密度土地使用變更為低密度土地使用，政府有補償之義務。其理由如下：

1. 財產權保障：土地使用分區管制透過土地使用種類及土地使用強度，授予私人財產權。因此，地主擁有土地既有發展權，至於未來發展權置於公共領域，屬於國家所有。土地使用由高密度變更為低密度，等同國家剝奪私人既有發展權，故政府應給予補償。

2. 信賴保護：行政程序法第8條規定：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」準此，政府施政應保障人民正當合理之信賴。今，透過分區管制，土地價值因而確定，買賣雙方據以交易土地。此皆由於人民信賴分區管制制度所形成，故政府變更分區管制內容，造成地主權益受損，應給予補償。

3. 特別犧牲：國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償（司法院釋字第440號解釋）。都市計畫變更，如由高密度土地使用變更為低密度土地使用，就土地遭受變更之地主而言，屬於特別犧牲，故國家應給予補償。

例如，國土計畫法第32條第2項規定：「直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。」即是一例。

(三)結論：

1. 回饋與補償，於都市計畫土地（即都市土地）與都市計畫以外土地（即非都市土地）皆適用。換言之，回饋與補償，全國土地皆應比照辦理。
2. 我國雖有計畫變更之回饋與補償規定，但其規定散布於各法律，未一致或未周延之處頗多，故宜整合在同一法典。
3. 回饋額度與補償額度應確實、適當、合理，故宜委由不動產估價師評估。
4. 回饋收入用於補償支出，專款專用，以力求財務收支平衡。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

回饋與補償（上），許文昌老師

文章編號：902872

發布日期：2021/12/30

文章資訊

- 文章編號：902872
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/12/30
- 爬取時間：2025-02-02 19:40:34
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902872>)

內文

都市計畫變更影響地主權益甚鉅。倘由低密度土地使用變更為高密度土地使用，地主享受規劃利得（planning gain），地主必須履行回饋，以求土地之公平正義。倘由高密度土地使用變更為低密度土地使用，地主承擔規劃損失（planning loss），政府必須給予補償，以求土地之公平正義。

（一）回饋：由低密度土地使用變更為高密度土地使用，地主有回饋之義務。其理由如下：

1. 發展權國有：分區管制制度下，既有發展權屬於私有，既有發展權以外增加之發展權屬於國有。因此，低密度土地使用變更為高密度土地使用，所增加之發展權，屬於國家所有。將國家所有之發展權授予私人，地主應履行回饋。
2. 租利歸公：規劃管制所產生之租利，如不收歸公有，將造成私人尋租活動（rent-seeking activity）。私人運用各種手段（如請託、關說、賄賂等）競相爭逐租利

，導致租利消散，最後形成零和遊戲。故將規劃管制所帶來的租利收歸公有，轉為社會福利，減少尋租活動。

3. 外部成本內部化：土地由低密度使用變更為高密度使用，政府必須增加公共設施（如道路、公園、學校等）建設。這些公共設施建設費用，對地主而言，屬於外部成本。因此，外部成本應責由地主負擔，達成外部成本內部化。

4. 保護弱勢產業或團體：將農地變更為建地，所作之回饋，提供農業發展基金，以保護農業。將住宅區變更為商業區，所作之回饋，提供公共住宅與社會住宅基金，以保護低收入者。

例如，都市計畫法第27條之1第1項規定，「……辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。」即是一例。另，農業發展條例第12條第1項規定：「第十條第一項用地之變更，應視其事業性質，繳交回饋金，撥交第五十四條中央主管機關所設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。」亦是一例。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 97：大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產規定

大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產規定, 曾榮耀老師

文章編號：902907

發布日期：2022/01/04

文章資訊

- 文章編號：902907

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2022/01/04

- 爬取時間：2025-02-02 19:40:41

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902907>)

內文

有關大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條與第67條規定如下：

一、限期表示繼承大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起三年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。

立法目的：大陸地區人民固享有民法上之繼承權，惟如繼承狀態久懸不決，必將影響臺灣地區經濟秩序之穩定及共同繼承人權益，爰為本條之規定，俾使繼承之法律關係早日確定。

二、繼承額度與標的之限制(一)被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣二百萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。(二)遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。但其為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。

立法目的：

1. 為避免臺灣地區資金大量流入大陸地區，爰予限制繼承額度。
2. 為保障臺灣地區繼承人居住權利，爰規定如遺產中為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之。

三、臺灣地區人民配偶之例外規定大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈者，依下列規定辦理：（一）不適用第一項及第三項總額不得逾新臺幣二百萬元之限制規定。（二）其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。（三）前款繼承之不動產，如為土地法第十七條第一項各款所列土地，準用同條第二項但書規定辦理。

立法目的：大陸配偶基於婚姻關係與臺灣配偶共營生活，與臺灣社會及家庭建立緊密連帶關係，有別於一般大陸地區人民。為維護大陸配偶本於婚姻關係之生活及財產權益，其繼承權應進一步予以保障。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下