

2025年文章合集

生成時間：2025-04-20 18:46:27

組 1：民眾購買預售屋與成屋之投機模式比較

民眾購買預售屋與成屋之投機模式比較, 許文昌老師

文章編號：913726

發布日期：2025/04/17

文章資訊

- 文章編號：913726
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/04/17
- 爬取時間：2025-04-19 10:45:39
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913726>)

內文

民眾購買預售屋或成屋，皆具有財務槓桿及選擇權操作。茲說明如下：

(一)財務槓桿：

1. 預售屋：民眾購買預售屋，必須分期繳納定金、簽約金、開工款、工程期款及交屋款。定金、簽約金、開工款、工程期款及交屋款之合計等於自備款（如預售屋之購屋貸款70%，就是自備款30%）。準此，自備款於房屋興建期間，分期繳納。如房屋興建三年，則在這三年內分期繳納。
2. 成屋：民眾購買成屋，有一部分的錢向銀行融資，稱為購屋貸款；其餘的錢由自己出資，稱為自備款。如購屋貸款70%，則自備款30%。準此，自備款於房屋簽訂契約至過戶完成，分期繳納。如房屋簽訂契約至過戶完成為二個月，則在這二個月分期繳納。
3. 比較：預售屋之自備款分期繳納，這期間相當長，購屋者之財務壓力較輕。成屋之自備款分期繳納，這期間相當短，短到如同一次繳清，購屋者之財務壓力較重。

(二)選擇權操作：

1. 預售屋：(1)房價上漲：民眾購買預售屋，當未來房價上漲時，依據平均地權條例第47條之4禁止預售屋轉售之規定，因此須俟完工交屋時，始得轉售。(2)房價下跌：民眾購買預售屋，當未來房價下跌時，可以隨時斷頭。依據預售屋買賣定型化契約應記載事項第24點第4款規定，賣方最多沒收房地總價15%。亦即，購屋者最多損失房地總價之15%。

2. 成屋：(1)房價上漲：民眾購買成屋，當未來房價上漲時，可以隨時還清銀行貸款，轉售他人。(2)房價下跌：民眾購買成屋，當未來房價下跌時，可以隨時斷頭，任由銀行拍賣房屋。但銀行拍賣房屋，未能獲得完全清償時，得再向借款人追索（如追索借款人之其他財產、薪資等）。

3. 比較：

(1)建設公司與購屋者為預售屋選擇權模式之當事人，建設公司為選擇權買權（Call Option）之賣方，購屋者為選擇權買權之買方。銀行與購屋者為成屋選擇權模式之當事人，銀行為選擇權買權之賣方，購屋者為選擇權買權之買方。(2)房價上漲時，預售屋須俟完工交屋，始得轉售；惟成屋可以隨時轉售。房價下跌時，預售屋可以隨時斷頭，最多損失房地總價15%；成屋亦可以隨時斷頭，惟損失無上限。

總之，預售制度較成屋制度更有利於購屋者投機。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 2：共有土地協議信託給共有人之一

共有土地協議信託給共有人之一, 曾榮耀老師

文章編號: 913706

發布日期: 2025/04/15

文章資訊

- 文章編號: 913706
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2025/04/15
- 爬取時間: 2025-04-19 11:38:03
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913706>)

內文

甲乙丙三人共有一筆A地，每人應有部分為1/3，由於丙具有地政士專業，因而三人協議將該A地共同信託給丙，並簽訂信託契約書，約定由丙管理及處分，請問該信託契約是否有效？

解題關鍵

- (一)各共有人，得自由處分其應有部分。
- (二)按民法規定，契約交易雙方為對立之當事人，因而兩者原則不得為同一人。（
- (三)僅法人為增進公共利益，得經決議對外宣言自為委託人及受託人，並邀公眾加入為委託人。

結論

- (一)甲乙應有部分為自由處分，故該2/3與丙之信託契約有效。
- (二)丙自己的應有部分1/3，委託給自己，違反契約對立性，該部分無效。

參考來源：曾榮耀編撰，信託法概要，附錄四精選案例，高點

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 3：民眾購買預售屋之投機方法

民眾購買預售屋之投機方法, 許文昌老師

文章編號: 913674

發布日期: 2025/04/10

文章資訊

- 文章編號: 913674

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2025/04/10

- 爬取時間: 2025-04-14 19:21:15

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913674>)

內文

民眾購買預售屋從事投機之方法有二:

(一)財務槓桿: 民眾購買預售屋在交屋前分期繳納定金、簽約款、開工款、工程期款及交屋款。這些款項之合計等於自備款(如預售屋之購屋貸款70%, 則自備款30%)。準此, 在交屋時, 如果房價上漲, 將擴大購屋者之投資報酬率。如房價1,000萬元, 自備款30%, 交屋時房價上漲為1,200萬元, 則民眾之投資報酬率為66.67%(即 $200 \div 300 = 66.67\%$), 而非20%(即 $200 \div 1,000 = 20\%$)。

(二)選擇權操作: 預售屋之購屋者相當於站在選擇權買權(Call Option)之買方。亦即, 購屋者付出定金及簽約金之後, 取得要求建設公司於完工時移轉該預售屋之權利。析言之:

1. 當未來房價上漲時, 購屋者選擇履約, 則建設公司須將完工後之預售屋移轉於購屋者。

2. 當未來房價下跌時, 購屋者可以在房屋興建中途隨時選擇不履約(俗稱斷頭), 則購屋者已繳納之定金、簽約金及工程期款等會被建設公司沒收。依據預售屋買賣定型化契約應記載事項第24點第4款規定, 建設公司頂多沒收房地總價之15%(如房地總價1,000萬元, 自備款30%, 則建設公司頂多沒收150萬元, 不得沒收300萬元)。亦即, 購屋者頂多損失房地總價之15%。

綜上, 購屋者購買預售屋擁有上述二項投機利器。因此, 不動產景氣時, 會出現很多投機購屋者, 而使不動產市場更加繁榮, 最後造成房價飆漲。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 4：113年憲判字第11號有關遺贈稅法尚未修法前之因應方式

113年憲判字第11號有關遺贈稅法尚未修法前之因應方式, 曾榮耀老師

文章編號: 913666

發布日期: 2025/04/08

文章資訊

- 文章編號: 913666
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2025/04/08
- 爬取時間: 2025-04-19 12:00:26
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913666>)

內文

首先，憲判字11號簡要來說有兩個違憲法條：

一、遺產及贈與稅法第15條第1項第1款規定：「被繼承人死亡前2年內贈與下列個人之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入其遺產總額，依本法規定徵稅：一、被繼承人之配偶。……」

(一)違反憲法第7條平等權之意旨

死亡前2年內贈與配偶之財產，立法目的係為避免生前分散財產減少遺產稅課徵，而將其「視為遺產」，但其他繼承人未享有該財產增益，卻要代被繼承人之配偶負擔該部分遺產稅，有違量能課稅原則。亦即，遺產總額擴及繼承人實際繼承遺產以外的財產，而無法對應繼承人稅捐負擔能力。

舉例而言，我只拿到遺產2千萬，卻要負擔2千萬以外，不歸於己而是由被繼承人配偶拿走的財產，所計算的遺產稅。

(二)違反憲法第15條財產權保障之意旨

1. 其他繼承人須以自己繼承之財產，為非自身財產增益部分，負擔稅捐債務。（以自己應得財產，負擔別人稅捐，因而侵蝕到自身財產權）

2. 未對應設定上限，可能使其他繼承人因課徵遺產稅，而經濟價值嚴重減損，乃至完全失去其本得繼承之遺產，屬「絞殺性租稅」，而與比例原則有違，侵害人民財

產權。。（甚至可能遺產全部被遺產稅侵蝕殆盡）

舉例而言，我只拿到遺產2千萬，卻要負擔5千萬的遺產稅。

二、遺產及贈與稅法第17條之1規定：「被繼承人之配偶依民法第一千零三十條之一規定主張配偶剩餘財產差額分配請求權者，納稅義務人得向稽徵機關申報自遺產總額中扣除。」同時，

違反憲法第7條平等權之意旨：

剩餘財產差額分配請求權之立法目的，係針對婚姻關係中經濟弱勢一方，其對於婚姻之家務、教養子女及共同生活等貢獻給予公平之評價，但死亡前2年內贈與配偶之財產被定性為遺產，但卻無法如同遺產稅中扣除額予以統一處理，以致於擬制財產部分無法一致且充分地反映生存配偶的潛在經濟貢獻。

簡言之，就是一般遺產有剩餘財產差額分配的扣除額，亦即有考慮生存配偶因共同家計所生經濟貢獻；但擬制遺產卻沒有，等同於沒考慮配偶經濟貢獻，兩者並未統一處理。

舉例如下，死亡前2年內贈與配偶的話，反而因未於遺產總額進行剩財扣除考量，導致反而繳的遺產稅比較多。

(1) 甲（原4000萬）死前2年「後」贈與（2000萬）給配偶（原有財產1000萬）
剩財請求 = $(2000 - 1000) / 2 = 500$ 遺產稅 = $(2000 - 553 - 138 - 500 - 1333) * 10\% = 0$

(2) 甲（原4000萬）死前2年「內」贈與（2000萬）給配偶（原有財產1000萬）
剩財請求 = $(2000 - 1000) / 2 = 500$
遺產稅 = $(2000 + 2000 - 553 - 138 - 500 - 1333) * 10\% = 147.6$

按113年憲判11號，立法機關應於本判決公告之日起2年內，依本判決意旨檢討修正相關規定，於修法完成前，相關機關應依本判決意旨辦理。惟於修法完成前：

(一) 對於「繼承人不公平負擔問題」之因應方式

1. 受贈配偶同屬遺產稅納稅義務人 相關機關應計算擬制為遺產之財產占遺產總額比例，依該比例計算因該受贈財產所增加之稅額，就該部分稅額，僅得向配偶發單課徵。

2. 受贈配偶因拋棄繼承或喪失繼承權等非遺產稅納稅義務人 就視為遺產之贈與，所增加之遺產稅負，不得以繼承人為該部分遺產稅負之納稅義務人，亦不得以被繼承人死亡時遺留之財產為執行標的。

(二) 對於「遺產總額未一致考量配偶剩財扣除問題」之因應方式 相關機關於計算配偶剩餘財產差額分配請求權之扣除數額時，就視為遺產之贈與，應將該財產視為被繼承人現存財產，並依據民法第1030條之1規範意旨，例如該財產是否為婚後財產，有無但書各款情事等，計算在遺贈稅法上得扣除之剩餘財產差額分配數額，不受被繼承人配偶實際上得依民法第1030條之1規定請求之範圍限制。

亦即如同前例，應將擬制遺產視為被繼承人現存財產，故其剩財請求 = $(2000+2000-1000)/2=1500$ ，其遺產稅 = $(2000+2000-553-138-1500-1333)*10\%=47.6$

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 5：信託受益人死亡之處理方式

信託受益人死亡之處理方式, 曾榮耀老師

文章編號：913646

發布日期：2025/04/01

文章資訊

- 文章編號：913646
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/04/01
- 爬取時間：2025-04-19 11:45:49
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913646>)

內文

案例

老張信託其所有之不動產給小美，約定受託人小美基於老張之女小張的利益，進行該信託不動產之使用管理與處分。小美即依約定進行適法之信託財產運用，惟受益人小張不幸車禍死亡，留有2子女，試問受託人小美該如何處理？

觀念說明

(一)信託受益權屬於一種財產權利，原則上允許受益人自由轉讓或繼承。因此，受益人死亡時，倘其信託關係依信託目的，不因其死亡而消滅，於終止信託關係前，信託利益依民法第1148條規定，由受益人之繼承人概括繼承。

(二)信託關係存續中受益人死亡時，應就其享有信託利益之權利未領受部分，依本法規定課徵遺產稅。

結論

(一)信託關係並不因受益人小張死亡而當然消滅，需視是否屬所定事由發生（照顧到小張死亡為止）或信託目的不能完成（該受益權專屬小張）予以認定。

(二)倘若老張信託契約並未限定該受益權僅屬小張，亦未有明確的解決條件，則由受託人小美繼續按信託契約目的，支付信託利益給小張之2子女。

(三)2子女於申報遺產稅時，應就其享有信託利益之權利未領受部分，依本法規定課徵遺產稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 6：建設公司售屋何以偏愛採預售方式？

建設公司售屋何以偏愛採預售方式？, 許文昌老師

文章編號：913628

發布日期：2025/03/27

文章資訊

– 文章編號：913628

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/03/27

– 爬取時間：2025-04-03 13:06:29

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913628>)

內文

建設公司售屋可以採「先售後建」（即出售預售屋），亦可以採「先建後售」（即出售新成屋）。坊間，建設公司售屋大都採「先售後建」方式（即預售方式）。其主要原因就是為了避險。茲說明如下：

（一）建設公司於預售時，如賣得好，則動工興建，然後完工交屋。如賣得不好，因產品定位錯誤，修改產品規劃再出售；或乾脆不動工興建，將土地轉售。

（二）建設公司於預售之當時房價已足以擁有合理利潤。因此，預售後如房價上漲，則歸屬購屋者投資不動產之利得；如房價下跌，則歸屬購屋者投資不動產之損失。因此，建設公司將預售後房價下跌之風險轉嫁給購屋者負擔。此種模式類似選擇權之買權，購屋者為買權之買方，建設公司為買權之賣方。選擇權原本就是一種避險工具。

（三）建設公司採預售方式，可以拉長銷售期至二年或三年。相對地，如採先建後售方式，建物完工後，始開始銷售，則銷售期非常短促。萬一房屋未立即賣出，則無法以購屋貸款轉還建築貸款，建設公司將持續負擔沉重利息。另，房屋未立即賣出，建設公司將開始負擔房屋稅。

（四）建設公司完銷後，恐因鋼筋、水泥、砂石或工資等大幅上漲而造成虧損。因此，建設公司於預售時，就與營造公司簽訂發包契約，將建築原料上漲因素轉嫁給營造公司。

(五)建設公司採預售方式，購屋者必須先繳納定金、簽約款、開工款及按工程進度繳納期款。換言之，建設公司可用預售收入，充當建案資金來源之一。購屋者繳納之定金、簽約款、開工款及工程期款等為購屋款之一部分（亦即購屋者之自備款），因此建設公司使用預售收入的錢，不必付利息，亦不必償還。

總之，建設公司售屋採預售方式有上述優點，因此建設公司售屋偏愛先售後建之預售方式。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 7：共有人占用共有土地之默示分管關係

共有人占用共有土地之默示分管關係, 曾榮耀老師

文章編號: 913623

發布日期: 2025/03/25

文章資訊

- 文章編號: 913623
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2025/03/25
- 爬取時間: 2025-04-19 12:00:22
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913623>)

內文

今日專欄舉一篇有關共有人占用共有土地之默示分管關係案例供參

甲有一筆位於某市的A地，其死亡後由13位繼承人共同繼承該地，且未辦理繼承登記。民國74年時，其中一位繼承人乙於該地上興建一B建物並居住，其他繼承人皆有到場祝賀遷居，後續亦由甲繳納該地之地價稅。民國100年時，其他共有之繼承人訴請拆屋還地，試問甲得否主張其他共有人長期不反對而成立「默示分管」，故具有合法權源？

一、默示分管之定義

所謂默示分管，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，必共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，始得認有默示分管契約之存在（最高法院29年上字第762號判例、80年度臺上字第1470號判決、83年度臺上字第237號判決意旨參照）

二、不得主張成立默示分管之理由

1. 縱B屋於74年落成時，共有人均前往祝賀，惟僅是單純沈默而未為制止，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用。
2. 繳交地價稅，僅能說明其處理此部分事務，亦難作為其他共有人默許甲有單獨使用A地之權利。

3. 甲雖請求傳喚A地其他共有人全部到庭，以證共有人有默示合意分管事實，然A地之共有人間並無默示分管協議存在等情，已如前述，無庸再為傳訊證人必要，況部分甫因繼承登記才成為共有人，非B屋興建時之共有人，房屋興建時年紀尚輕，實難認為其知悉A地當時是否經全體共有人為默示分管協議。

綜上，甲並不能舉證證明A地有分管契約存在，自難徒憑A地共有人長期以來未向甲行使權利或經過時間之長短，遽以推論共有人間有明示或默示分管契約存在。

提醒： 雖共有人可就長時間占用土地提出已有默示分管之適用，惟仍需有一定之事實證據得以佐證較為妥適。

資料來源：臺灣高等法院102年度重上字第543號民事判決

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 8：選擇權簡介

選擇權簡介, 許文昌老師

文章編號: 913597

發布日期: 2025/03/20

文章資訊

- 文章編號: 913597
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2025/03/20
- 爬取時間: 2025-03-24 21:32:09
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913597>)

內文

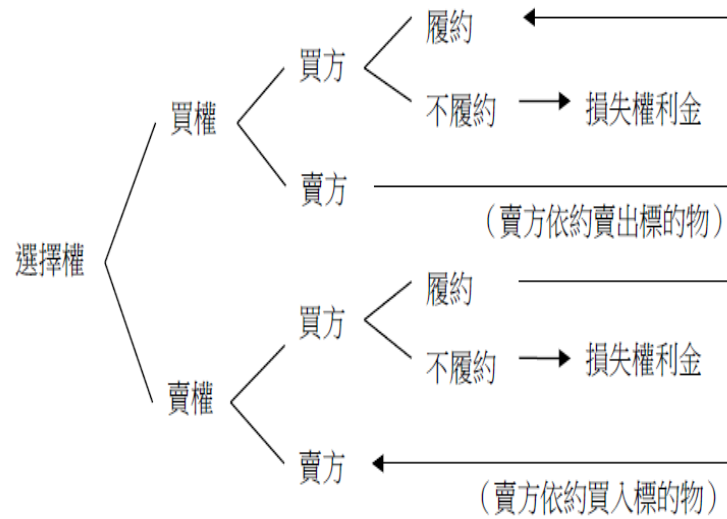
選擇權 (Option) 分為買權選擇權 (Call Option) 與賣權選擇權 (Put Option) 二種商品。

(一)買權選擇權：選擇權的買方在付出權利金之後，取得在未來特定時間內要求賣方依約賣出標的物之權利。換言之，選擇權是一種權利，選擇權之買方可以選擇履約或不履約。倘買方選擇履約，賣方應依約賣出標的物。倘買方選擇不履約，賣方可以沒收權利金。如圖所示。

(二)賣權選擇權：選擇權的買方付出權利金之後，取得在未來特定時間內要求賣方依約買入標的物之權利。換言之，選擇權是一種權利，選擇權之買方可以選擇履約或不履約。倘買方選擇履約，賣方應依約買入標的物。倘買方選擇不履約，賣方可以沒收權利金。如圖所示。

[圖片1]

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 9：個人墓地出售是否得主張優先購買之疑義

個人墓地出售是否得主張優先購買之疑義, 曾榮耀老師

文章編號：913574

發布日期：2025/03/18

文章資訊

- 文章編號：913574

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2025/03/18

- 爬取時間：2025-04-19 12:00:26

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913574>)

內文

本週專欄為土地法第34條之1第4項有關共有人出賣應有部分之特殊概念—個人墓地出售是否得主張優先購買。可參臺灣高等法院暨所屬法院110年法律座談會民事類提案第7號內容：

甲以經營殯葬事務為業，將其所有之A土地（土地謄本所載使用地類別為殯葬用地）規劃為編號1至26,000位之個人墓園用地擬以出售。嗣乙向甲購買編號50之個人墓園用地，甲則移轉登記A土地之應有部分兩萬六千分之一予乙，又丙為乙之債權人，於清償期屆至後，乙無力還款，丙遂持執行名義向法院聲請強制執行上開乙於A土地之應有部分，經拍定後A土地之其他個人墓園用地所有人（高達千人）得否以共有人之身分行使優先承買權？

討論意見：甲說：肯定說。按土地法第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。」其立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，簡化共有關係（最高法院 72 年台抗字第94號判例意旨參照）。又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，長年互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年度台上字第1377號判決意旨參照）。復共有之土地縱已達成分管之約定，於該分管之共有人出售該土地應有部分，亦無排斥賦予共有人優先承買土地之權利，若認土地共有人間業已成立分管契約，而於他共有人出賣其應有部分時，其他共有人即不得主張共有人之優先承買權，顯失簡化共有關係之目的，無助於促進土地之利用（臺灣高等法院100年度上字第 1189 號判決意旨參照）。查題

示A土地之共有人得於其使用個人墓園之範圍內排除他人干涉，並對各自占用管領之部分，長年互相容忍，堪認共有人間係成立默示分管契約。準此，揆諸前開實務見解，縱認A土地已達成分管之約定，仍不得限制共有人優先承買之權利，執行法院拍賣A土地之應有部分，仍應通知其他 A土地共有人行使優先承買權。

乙說：否定說（最終採此說）。按土地法第34條之1第4項優先承購權之立法目的，固在減少共有人人數，簡化土地之利用關係，並可解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵等，惟本件殯葬經營業者係將殯葬用地劃分成特定占用位置的個人墓園，再以應有部分的方式出賣，其目的無非係欲使多數買受人得以利用，故非有賦予其他共有人優先承買權以簡化土地關係之必要，且若維持共有關係，亦符合當初規劃及實際利用狀態，對於共有物之管理、收益並無妨礙。再事實上於此類情形，共有人之人數動輒數千人，不但送達不易，耗費郵資過鉅，況該殯葬用地之個人墓園倘已使用，其餘共有人往往缺乏應買意願，徒為增加國家財政負擔並延長執行時程，對於債權人及債務人均有所不利。

初步研討結果：採乙說。 審查意見：採乙說。 研討結果：（一）乙說理由倒數第6行末「況該殯葬用地之個人墓園倘已使用，其餘共有人往往缺乏應買意願，」等字刪除。（二）照修正後之乙說通過。

提醒：雖法律座談會並不具約束法院判決效力，但可供作參考。其結論即這種個人墓地出售土地應有部分無優先購買權適用，理由有三：

1. 目的面：無簡化消滅共有關係之必要。
2. 權益面：維持共有關係，並不妨礙共有物之使用管理。
3. 執行面：此情形如需優先購買權通知，徒增時間與金錢，反而影響相關權益。

資料來源：臺灣高等法院暨所屬法院110年法律座談會民事類提案第7號

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 10：新青安貸款是否為房價飆漲的元凶？

新青安貸款是否為房價飆漲的元凶？, 許文昌老師

文章編號：913557

發布日期：2025/03/13

文章資訊

- 文章編號：913557

- 作者：許文昌

- 發布日期：2025/03/13

- 爬取時間：2025-03-15 14:42:05

- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913557)

內文

政府為使年輕人買得起房子，推出青年安心成家購屋優惠貸款方案。其特色為，貸款對象限於借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者，貸款成數最高8成，貸款額度最高1,000萬元，貸款年限最長40年，貸款利率採政府補貼之優惠利率。

去年（民國113年）年初，部分人士將房價飆漲歸罪於新青安政策。但筆者不認同，其理由如下：

（一）房價高漲主要是預售屋投機炒作所致，而非新青安政策所致。因為新青安之放款標的只限於成屋，而非預售屋。

（二）新青安政策是針對名下無房子的購屋者，屬於住的基本需求，而非投機需求。況，新青安貸款條件，並非毫無限制。政府只補助購屋貸款利息，並非補助購屋資金。

（三）中央銀行於民國113年9月19日第七波不動產選擇性信用管制（即貸款成數下修、取消寬限期等），重拳打擊到投機者的要害，房市立即冷卻。但第七波不動產選擇性信用管制之前及之後，新青安貸款維持不變。此一事實說明，新青安政策非房價飆漲之元凶。

總之，新青安貸款是政府照顧青年人購屋的不動產政策，值得肯定。當然，新青安貸款亦存在一些漏洞（如不肖人士藉新青安貸款購屋，轉售圖利或出租牟利），政府應加強查核，並予以遏止。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 11：房地合一稅計算範例-受贈後出售

房地合一稅計算範例-受贈後出售, 曾榮耀老師

文章編號：913542

發布日期：2025/03/11

文章資訊

- 文章編號：913542

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2025/03/11

- 爬取時間：2025-04-19 12:00:26

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913542>)

內文

首先，可先參考財政部高雄國稅局新聞稿2025-02-24（個人出售屬房地合一所得稅新制之土地，非持有期間之土地漲價總數額不得減除-財政部全球資訊網）所提重點：個人出售適用房地合一所得稅新制之房屋、土地，其交易所得之計算，係以成交價額減除原始取得成本（受贈取得者，指受贈時之房屋評定現值及公告土地現值，按政府發布之消費者物價指數調整後之價值）、相關必要費用及土地漲價總數額後之餘額為課稅所得額。所稱土地漲價總數額，僅限於個人持有本次交易土地期間所產生的漲價總數額，尚不含贈與人（前所有權人）持有期間的土地漲價總數額，至其受贈時因取得該土地所繳納的土地增值稅，則屬個人因取得該土地而支付的費用，得自房地交易所得中減除。

本專欄擬計算案例如下：甲於107年9月受贈一筆市價1,000萬元之房地時，其當年公告土地現值總額為300萬元、房屋評定現值為200萬元，有支付契稅與印花稅5萬元，以及繳納土地增值稅20萬元，於118年11月出售之交易金額1,500萬元，並提出市地重劃負擔證明10萬元，且本次交易未提示取得、改良與移轉費用，依當期公告土地現值申報之土地漲價總數額為100萬元。試問甲如以自住房地提出申請，應繳納多少之房地合一所得稅？（消費者物價指數為150%）

計算：

（一）適用新舊制之判斷本題甲於107.9取得至118.11出售，依所得稅法規定交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得，應採用新制。

(二) 所得餘額 = 成交價額 - 受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值 - 取得、改良及移轉而支付之費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額 = $(1,500 - ((300+200) \times 150\%) - 5 - 20 - 10 - 30 - 100) = 585$ (萬元) (因 $1,500 \times 3\% = 45$ 萬 > 費用上限 30 萬, 故以 30 萬計)

(三) 稅率 本題甲以自住房地提出申請, 如符合所得稅法規定之自住條件, 則其所得計算之餘額超過四百萬元部分, 稅率為百分之十。

(四) 應納所得稅額 $(585 - 400) \times 10\% = 18.5$ (萬元)

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 12：友善農地

友善農地, 許文昌老師

文章編號：913517

發布日期：2025/03/06

文章資訊

- 文章編號：913517
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/03/06
- 爬取時間：2025-03-08 10:08:51
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913517>)

內文

(一)友善農地之意義：以自然農法從事耕作之農地。換言之，以生態農法從事耕作之農地，而非以慣行農法從事耕作之農地。

(二)友善農地之特色：

1. 不使用化學肥料及農藥：傳統慣行農業投入大量化學肥料，以增加產量；噴灑農藥，以消滅病蟲害。友善農業投入有機肥料（如枯葉堆肥），增加產量；以生態食物鏈，消滅病蟲害。
2. 維護自然生態：友善農業將使農地生態變豐富，吸引鳥類、青蛙、蜻蜓、蚯蚓等野生動物回來棲息。藉此，可利用野生動物驅除病蟲害（如黑翅鳶可以補捉田間老鼠、青蛙可以吃掉飛蟲等）
3. 面積愈大效果愈佳：認同友善農業的農民及加入的農地愈多，效果更加彰顯。起先為10甲、20甲，最後達到100甲、200甲，甚至更大，形成友善農業生產專區。

(三)友善農地推行成功之條件：

1. 實施保證收益：推行友善農業之初期，農地收益常不到慣性農業的四分之一，因此推行友善農業之初期，政府或農會必須實施保證收益，始克有成。
2. 品牌行銷：友善農地所生產之農產品，經政府認證，建立自己品牌，品牌行銷，則其售價可以高於慣行農業，以價格優勢彌補產量減少的損失。

3. 開發業外收益：友善農地除農產品收益外，尚可開發其他附帶收益（如休閒農場、體驗農業等）。另，友善農地亦為碳匯所在，經過認證後，可以出售碳權，增加收入。

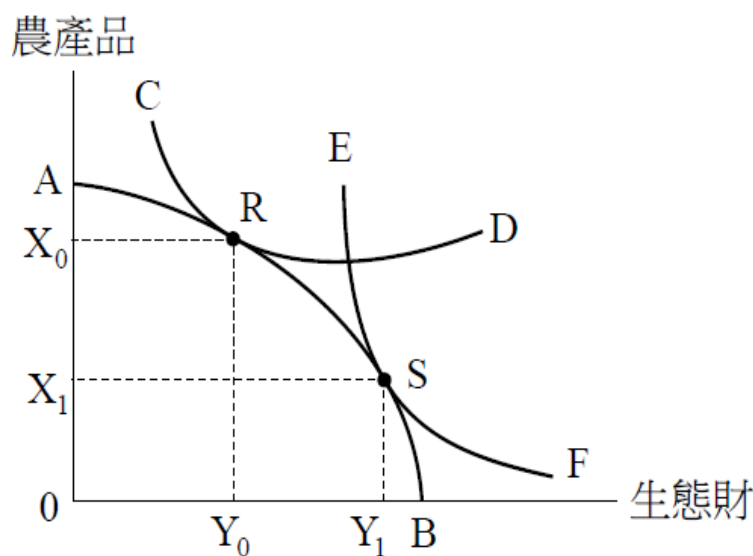
4.

積極介入輔導：政府及農會積極介入推行友善農業，輔導農民有關友善農業的Know How，免費技術指導，並整合成立友善農業生產專區。

(四)慣行農業與友善農業之產出比較：農地生產具有聯合產出。一塊農地在生產「農產品」的同時，亦能生產「生態財」。如圖所示，AB代表一塊農地之生產可能曲線，CD代表慣行農業之無異曲線，EF代表友善農業之無異曲線。CD之邊際替換率小於EF。由AB與CD之切點R，決定慣行農業產出農產品 X_0 及產出生態財 Y_0 。由AB與EF之切點S，決定友善農業產出農產品 X_1 及產出生態財 Y_1 。由此可知，友善農業較慣行農業產出較少農產品，但產出較多生態財。

[圖片1]

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 13：共有人占用共有土地之爭議

共有人占用共有土地之爭議, 曾榮耀老師

文章編號: 913481

發布日期: 2025/03/04

文章資訊

- 文章編號: 913481

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2025/03/04

- 爬取時間: 2025-04-19 12:00:27

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913481>)

內文

甲主張其於所有之A地上建造B屋（未登記建物）使用，迄今逾70年，A地共有人乙、丙、丁從未異議，顯存默示分管契約。況於A地上興建B屋，亦已時效取得地上權，是甲並非無權占有，其他共有人自不得請求拆屋還地、給付損害賠償。是否有理由？

1. 請求權基礎（訴之標的）

各共有人得按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益而言。是共有人對共有物之特定部分占有使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之任何一部或全部有自由使用、收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之一部或全部任意占有收益，即屬侵害共有人之權利，共有人除得依同法第767條第1項前段、第821條規定，請求除去其妨害及向全體共有人返還共有物外，並得依侵權行為法律關係，請求該無權占有之人按共有人就共有物之應有部分比例，賠償共有人所受損害。

2. 默示分管及時效取得地上權之爭議

(1) 證人審理時，並未證述共有人甲建造B屋時，業經A地其他共有人同意等情。(2) A地共有人乙、丙、丁對甲占有A地未為爭執反對，其原因多端，不得僅憑甲長期公然繼續占有A地，逕謂其他共有人已同意或默示同意其占有。(3) 甲既謂其基於分管契約或默示分管契約之意思而占有A地，顯然欠缺行使地上權之主觀意思，況甲縱經地上權取得時效完成，亦僅得請求登記為地上權人而已，在未登記為地上權人前，不得本於地上權關係否認非無權占有。

3. 判決結果 甲為B屋之事實上處分權人，其並無基於時效取得地上權而占有A地之主觀意思，無請求登記為地上權人之權利，且未能證明A地他共有人全體同意將B屋所在之A地特定部分交甲占有使用。是乙、丙、丁依上開規定，請求甲拆屋還地，並按乙、丙、丁各就A地所持應有部分比例，賠償乙、丙、丁所受損害，核屬權利之正當行使……。

資料來源：最高法院109年度台上字第2037號民事判決（本案已確定）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 14：共有土地分管下之優先購買權

共有土地分管下之優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 913460

發布日期: 2025/02/27

文章資訊

- 文章編號: 913460
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2025/02/27
- 爬取時間: 2025-03-08 10:08:50
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913460>)

內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分相等，甲、乙、丙三人訂立分管契約，分管之特定位置分別為該筆土地之A、B、C部分。今，甲將其分管之特定位置A設定地上權予丁，丁並於其上興建房屋一棟；乙將其分管之特定位置B出租予戊，戊並於其上興建房屋一棟；丙自行使用其分管特定位置C。

(一) 甲出售其應有部分三分之一，何人有優先購買權？

1. 丁依據土地法第104條規定，得主張優先購買權。
2. 乙、丙二人依據土地法第34條之1第4項規定，得主張優先購買權。
3. 土地法第104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債權效力，因此丁之優先購買權先於乙、丙二人之優先購買權而行使。
4. 戊無優先購買權。因為戊與甲之間無地上權、典權或租賃權關係存在。

(二) 戊出售其房屋時，何人有優先購買權？

1. 乙依據土地法第104條規定，得主張優先購買權。
2. 甲、丙二人無優先購買權。因為甲、丙二人與戊之間無地上權、典權或租賃權關係存在。

(三) 甲、乙二人運用土地法第34條之1第1項規定，將該筆土地全部出售時，何人有優先購買權？

1.
丁基於土地法第104條規定之「同樣條件」，得就該筆土地全部主張優先購買權。
2.
戊基於土地法第104條規定之「同樣條件」，得就該筆土地全部主張優先購買權。
3. 丙依據土地法第34條之1第4項規定，得就該筆土地全部主張優先購買權。
4. 土地法第104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債權效力，因此，丁、戊二人之優先購買權先於丙而行使。
5. 丁、戊二人之優先購買權皆具有物權效力，依登記（指地上權）或成立（指租賃權）先後定其行使之優先順序。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 15：時效取得地上權之主觀意思要件探討

時效取得地上權之主觀意思要件探討, 曾榮耀老師

文章編號: 913455

發布日期: 2025/02/25

文章資訊

- 文章編號: 913455

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2025/02/25

- 爬取時間: 2025-04-19 12:00:28

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913455>)

內文

A地占有人甲主張：甲父乙自民國43年起，即在A地上建築房舍，甲自幼亦在該房地居住，從未遷居，乙於四十餘年間在A地上建造房屋時，即已知房屋主體結構之一部分坐落在A地上，足見甲與其父乙在主觀上均以行使地上權之意思，客觀上並以在他人土地上建築房屋使用他人土地，繼續占有已逾四十年，自因時效完成，而得請求登記為地上權人。試問有否理由？亦即是否於他人土地上興建房屋即認主觀上有以行使地上權之意思？

首先，根據土地登記行政實務，土地登記規則第118條規定：「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。」顯示行政實務來看，如無法提出主觀上曾以行使地上權意思而占有之證明文件是無法直接辦理時效取得地上權之登記的。

其次，從司法實務而言，則有不同見解。以下列案例而言，特別的是，最高法院認定應由占有人舉證其行使地上權之意思，並發回更審。但高等法院台南分院仍認為其於該土地上建造建築物與單純占有有別，難謂占有人於占有之始無行使地上權之意思。

應舉證主觀意思

不需特別舉證主觀意思

最高法院91年度台上字第949號民事判決

臺灣高等法院臺南分院91年度上更(一)字第32號民事判決

按主張因時效取得地上權者，依民法第772條準用同法第769條或第770條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，經過一定之期間，始得請求登記為地上權人。此項意思依民法第944條第1項之規定，既不在推定之列，故須由主張時效取得地上權之占有人負證明之責。

又占有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木之原因，或係本於所有權之意思或係基於無權占有之意思，或基於越界建築使用，或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用，或基於借用意思，不一而足，非必皆以行使地上權之意思而占有。是故，尚不能僅以占有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，即認占有人主觀上係基於行使地上權之意思而占有該土地。

占有之始，衡情自應認其有於他人所有之A地上以建造建築物之目的而使用該土地之意思，應無疑義；且其後亦確有於A地上建造房屋，則揆諸前揭說明，尚與單純之占有使用他人之土地有別。

占有人於占有之始，即有於他人土地上有建築物、工作物、竹木之目的而使用土地，占有後確有建造房屋或工作物或竹木等情事，自與單純之占有使用土地有別，則依該占有所有發生之事實之性質，自難謂占有人於占有之始無行使地上權之意思。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 16：地上權房屋與使用權房屋

地上權房屋與使用權房屋, 許文昌老師

文章編號: 913445

發布日期: 2025/02/20

文章資訊

- 文章編號: 913445

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2025/02/20

- 爬取時間: 2025-03-08 10:08:50

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913445>)

內文

現行對於大塊完整之公有土地，如無公共用途，政府儘量不標售所有權，而是招標設定地上權給民間使用，以增加國庫收入及促進公地利用。

建設公司標得地上權後，興建房屋出售於一般民眾。因此，一般民眾買到的房屋，可區分為二種，一種為地上權房屋，另一種為使用權房屋。

(一)地上權房屋：政府之招標文件未限制地上權分割移轉，則建設公司出售建物所有權及其地上權應有部分予購屋者。此即「地上權房屋」。因此，購屋者對該房屋擁有物權（即建物所有權及其地上權應有部分）。坊間，台北市「台北花園案」、台北市「基泰大安案」等是。

(二)使用權房屋：政府之招標文件限制地上權分割移轉，致建設公司無法出售建物所有權及其地上權應有部分予購屋者（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），則建設公司只能出售建物及其土地之使用權予購屋者。建物所有權及其地上權仍保留在建設公司手中。此即「使用權房屋」。因此，購屋者對該房屋只擁有債權（即建物使用權及土地使用權）。坊間，台北市「京站案」、台北市「華固新天地案」等是。

綜上，地上權房屋才是正統，使用權房屋是地上權無法分割移轉下之變通產物。

房屋稅條例第5條第1項第1款第1目所稱「以土地設定地上權之使用權房屋」，包括地上權房屋及使用權房屋二種。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 17：受託人得否將信託財產設定抵押權

受託人得否將信託財產設定抵押權, 曾榮耀老師

文章編號: 913430

發布日期: 2025/02/18

文章資訊

- 文章編號: 913430
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2025/02/18
- 爬取時間: 2025-04-19 12:00:28
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913430>)

內文

阿耀將其不動產信託給阿昌，請其依專業協助投資，並指定受益人為阿耀自己，請問阿昌得否將該筆不動產設定抵押給銀行，並將該筆借款作為投資基金？又假如後續投資失敗，無法償還借款，銀行得否就該筆信託不動產進行查封拍賣？

一、相關規定

(一)稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。

(二)受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。

(三)所謂「信託本旨」，指委託人意欲實現之信託目的及信託制度本來之意旨而言。是以，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的。又所謂「依信託本旨處分信託財產等」至少應本下列二個條件予以判斷，其一是信託契約之所定，其二是信託契約若未有明定，或所定不明確或不完全時，自應依信託目的，亦即委託人成立信託的本來意圖。（參法務部法律決字第0999042336號）

(四)對信託財產不得強制執行，但基於「因處理信託事務所生之權利」者，不在此限。因此，受託人在信託契約授權範圍內，所為符合信託本旨，為達成信託目的而對外之適法借款，貸與人因其借款所取得之借款債權，屬因處理信託事務所生之權利（法務部法律決字第1000022066號函參照）。

(五)受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。

二、解題

(一)首先，應視該抵押借款行為是否符合信託本旨，以及信託契約是否有所授權。就本題而言，阿耀之信託目的為投資，若有明確授權阿昌得進行抵押借款，則該行為有效；至於未明確授權的話，則就其信託本來意圖是協助投資來看，應可認尚符合信託本旨。至於後續無法償還時，銀行自得基於「因處理信託事務所生之權利」進行強制執行，予以查封拍賣。

(二)相對而言，如阿昌將信託財產設定抵押，係屬權限外之行為，即違反信託本旨之行為，原則上地政機關應不准許其登記。惟倘若地政機關不察而登記完畢，則阿耀得以違反信託本旨處分之理由，聲請法院撤銷。然而，在阿耀聲請法院撤銷前，對於因信託事務所生之抵押權，銀行仍得進行查封。

資料來源：曾榮耀編著，2023，信託法概要，高點出版。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 18：農業權

農業權, 許文昌老師

文章編號: 913421

發布日期: 2025/02/13

文章資訊

- 文章編號: 913421

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2025/02/13

- 爬取時間: 2025-02-19 19:15:56

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913421>)

內文

因應國土計畫法，最近有「農業權」之報導。農業權，指農地之發展權移轉，亦即農地之容積移轉。詳言之，農地只能作農業使用，無法興建房屋，為平衡農地與建地之利益，農地之發展權（即容積）得移出至建地使用。藉著容積市場買賣移轉，而使農地獲得補償。

(一) 農地容積移轉之優點

1. 保護優良農地，避免農地流失。
2. 平衡農地與建地之利益，使農民獲得補償。
3. 藉由市場機制，保護農地，減輕政府之財政負擔。

(二) 農地容積移轉之缺點

1. 農地數量龐大，所釋出之容積，市場恐無法吸納。
2. 建地之既有容積，再加上農地釋出之容積，將造成都市公共設施無法負荷。
3. 農地所釋出之容積過多，供強需弱，容積價格偏低，農民無法獲得充分補償。

基上，農地容積移轉之可行性仍待商榷。然，農地具有外部利益，除生產糧食外，尚可涵養水源、調節氣候、保護生態、減緩暖化等效益。為使外部利益內部化，政府應對農地予以補貼，以符公平原則。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 19：基地優先購買權之要件探討－合法建物

基地優先購買權之要件探討－合法建物, 曾榮耀老師

文章編號：913419

發布日期：2025/02/11

文章資訊

－ 文章編號：913419

－ 作者：蘇偉強

－ 發布日期：2025/02/11

－ 爬取時間：2025-04-19 12:00:27

－ 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913419>)

內文

假設某區已實施建築管理，其中一筆基地之所有權人甲，將其所有之A地租給乙興建建物，惟乙卻未依法申請建照，今甲出售基地所有權人時，試問該違章建築之所有權人乙得否按土地法第104條主張優先購買？

根據土地法第104條規定，「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之(第一項)。」「前項優先購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人(第二項)」。

爭議：該基地上之建物是否需以合法為必要？

(一)肯定說 需以合法為必要。 本條優先購買權具物權效力，其解釋適用上除維護權利人之利益外，並應兼顧交易安全與公共利益。由於違章建築有礙於公共安全，隨時有被拆除可能，與土地法第104條之立法意旨有間。又如未辦竣保存登記，則登記審查時甚難注意，有辦竣登記則可防範糾紛。但亦有學者認為興建房屋屬於法律事實，依民法第759條不以登記為生效要件，故保存登記似非必要。

(二)否定說 不需以合法為必要。 違章建築並非不得為交易、讓與之標的，且具一定之經濟價值。然而，該受讓人權利僅為事實上處分權是否符合土地法第104條房地之「所有權」合而為一之立法意旨，尚有爭議。

學說通說原則以合法建築為必要（肯定說）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 20：環境永續

環境永續, 許文昌老師

文章編號：913381

發布日期：2025/02/06

文章資訊

– 文章編號：913381

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/02/06

– 爬取時間：2025-02-06 18:54:06

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913381>)

內文

(一)環境永續之意義 環境永續，指能保持這一代優良之生活、生產、生存之環境，也能留給下一代優良之生活、生產、生存之環境。代代相傳，生生不息。

(二)追求環境永續之方法

1. 碳排減量 (1)淨零排放：指溫室氣體排放量與碳匯量達成平衡（氣 § 3⑩）。所稱排放量，指自排放源排出之各種溫室氣體量乘以各該物質溫暖化潛勢所得之合計量，以二氧化碳當量表示（氣 § 3⑦）。所稱碳匯，指將二氧化碳或其他溫室氣體自排放源或大氣中持續移除後，吸收或儲存之樹木、森林、土壤、海洋、地層、設施或場所（氣 § 3⑨）。(2)碳中和：指人為溫室氣體排放與移除達到平衡狀態。企業應努力追求碳中和組織、碳中和產品及碳中和服務。

2. 循環經濟 (1)土地循環利用：從土地資源之成長量與開採量維持平衡，永保土地資源永續利用。(2)建材循環利用：建物拆除時，建材回歸再使用，達到零廢棄物之目標。建物應增加使用再生資源之建材，應減少使用非再生資源之建材。

3. 生態平衡 (1)物種多元：物種（包括動物及植物）愈多元，生態愈健康。任何一種物種之滅絕，將導致生態失衡。因此，對於瀕臨滅絕之物種，應盡力保護。(2)友善農耕：儘量利用有機肥料從事耕作，減少化學肥料及農藥的投施。另，森林地之多功能性大於農地，農地之多功能性大於建地。因此，保護森林地應優於保護農地；保護農地應優於保護建地。

【附註】 氣：氣候變遷因應法。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 21：都市計畫訴訟(2)-臺北高等行政法院111年度都訴字第2號判決

都市計畫訴訟(2)-臺北高等行政法院111年度都訴字第2號判決, 曾榮耀老師

文章編號: 913375

發布日期: 2025/02/04

文章資訊

- 文章編號: 913375
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2025/02/04
- 爬取時間: 2025-02-05 19:43:42
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913375)

內文

各位同學新年好，本週專欄延續前次主題「都市計畫訴訟」提供相關案例彙整供參。

一、主要法源

行政訴訟法第五章都市計畫審查程序 第237-18條：「人民、地方自治團體或其他公法人認為行政機關依都市計畫法發布之都市計畫違法，而直接損害、因適用而損害或在可預見之時間內將損害其權利或法律上利益者，得依本章規定，以核定都市計畫之行政機關為被告，逕向管轄之高等行政法院提起訴訟，請求宣告該都市計畫無效。」

二、案例簡要概述

(一)甲之A地位處市政府計畫道路範圍，系爭計畫道路於該處工業區之都市計畫邊陲地帶規劃囊底路提供迴車之功能。考量現況道路調整計畫道路線型，依原計畫道路範圍向東拓寬，將原計畫中0.1875公頃之工業區變更為道路用地，使變更後之計畫道路由15公尺漸變成36.5公尺，得以順接高速公路涵洞口。原告不服認其所有A地，經系爭都市計畫納入系爭計畫道路範圍內，損害其財產權，遂提起本件行政訴訟。

(二)審理結果判決原告勝訴，都市計畫核定機關有利益衡量的瑕疵，故宣告該通盤檢討都市計畫案應為違法：

1. 明知迴轉道之留設涉及系爭計畫道路寬度之規劃，卻未就與此道路規劃相關之重要事項，例如：進出工業區有迴轉需求之車流量、車輛類型及所需最小迴轉半徑等進行適當之調查或評估，於系爭都市計畫變更理由內無隻字片語提及有劃設迴轉道之需求，未善盡計畫變更之說理義務，即遽將與系爭計畫道路相鄰原計畫中0.1875公頃之工業區變更為道路用地（含原告所有756地號土地），甚至依市政府委外設計規劃之道路改善平面圖所示，劃設迴轉道中央分隔島之寬度長達12公尺，已相當於計畫地區範圍內次要道路之寬度，顯有衡量不足之情，而有明顯利益衡量程序瑕疵。

2. 系爭都市計畫依原計畫道路範圍向東拓寬，使變更後之計畫道路由15公尺漸變成36.5公尺，且此道路寬度已遠超越系爭都市計畫範圍內所有主要道路及次要道路之路寬，是否有其必要性，顯非無疑。

3. 計畫變更後依交通局之建議，實作道路寬度倘僅仍維持15公尺寬順接高速公路涵洞口，未實質增加供車輛通行之道路寬度及面積，至其餘道路寬度是否均為提供車輛迴轉功能所必要，或僅作植栽景觀綠化方式辦理而與迴車功能無關，並未見系爭都市計畫於變更理由中清楚敘明，顯難認此計畫之變更係為達成前述系爭計畫道路順接承天路等目的所不得不採之必要手段，且非侵害最小之方式，不符憲法比例原則之要求。

參考文獻：

1. 司法院，2023，臺北高等行政法院111年度都訴字第2號原告鴻運瀝青化學股份有限公司與被告內政部間都市計畫事件新聞稿。

2. 李建良，2023，行政法裁判精選-都市計畫審查與計畫裁量瑕疵（之一），月旦實務選評，第3卷，第10期：27-67。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

都市計畫訴訟(1)-臺北高等行政法院111年度都訴字第1號判決, 曾榮耀老師

文章編號：913325

發布日期：2025/01/21

文章資訊

- 文章編號：913325

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2025/01/21

- 爬取時間：2025-02-02 20:18:17

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913325>)

內文

一、主要法源

行政訴訟法第五章都市計畫審查程序 第237-18條：「人民、地方自治團體或其他公法人認為行政機關依都市計畫法發布之都市計畫違法，而直接損害、因適用而損害或在可預見之時間內將損害其權利或法律上利益者，得依本章規定，以核定都市計畫之行政機關為被告，逕向管轄之高等行政法院提起訴訟，請求宣告該都市計畫無效。」

二、案例簡要概述

(一) 市政府為配合捷運計畫，辦理都市計畫變更。所有權人甲原出租供加油站使用的A、B土地原本全部693平方公尺要配合設置緊急出口、通風口、轉乘設施等相關設施及辦理土地開發。後因土地徵收問題，縮小面積至260平方公尺，並將其由「住宅區」變更為「捷運系統用地」。甲不服爰提起行政訴訟。

(二) 審理結果判決原告勝訴，宣告主要計畫案及細部計畫案均無效。理由為系爭都市計畫有利益衡量瑕疵：

1. 計畫有形成的自由（又稱計畫裁量），但計畫形成自由並非毫無限制，仍須受司法審查，包括計畫的形成有無利益衡量瑕疵，例如行政機關在調查、彙整的階段，沒有將與計畫有關的利益納入衡量之衡量不足。
2. 所需土地面積，已由原先693平方公尺縮減至260平方公尺，徵收的必要範圍變小，選地的彈性相對增加，基於此一情事變更，系爭工程使用系爭土地的必要性，應將周邊其他土地的利用可能性一併列入，重新考量。惟該市政府並沒有對相關方案是否可行及利弊得失等，為有關的調查與評估，有衡量不足的瑕疵。
3. 其他替代地點涉及其他土地的利用情況，市政府應為必要的調查，方能正確評估其他土地與系爭土地的使用程度、涉及的利益與規模，而後為適當方案的選擇。市政府僅以土地筆數、面積及地主人數等簡略因素，直接在原主要計畫的基礎上，維持在A、B土地上施作捷運設施的方案，也有衡量不足的瑕疵。

三、考試重點參考

(一) 都市計畫的法律性質 本案主要計畫及細部計畫均為依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理的個案變更，依當時法制狀態，是定性為行政處分，依行政程序法第110條第3項規定，於經撤銷、廢止或因其他事由而失效前，其效力繼續存在。又，因是於行政訴訟法都市計畫審查程序專章109年7月1日施行後所發布，已透過立法的方式定性為法規性質，其救濟即應循都市計畫審查程序進行，而不再適用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分的救濟。因此，行政法院審查的對象是具一般性、抽

象性之都市計畫（法規），而非規制具體事件之行政處分。

（二）違法審查標準 市計畫審查程序之違法審查標準，包含有下 幾種 型：

1. 違反作成 市計畫之程序規定。
2. 市計畫違反較高位階之法規範（含 成文法）。
3. 違反 市計畫之 衡 原則。

（三） 衡 瑕疵

1. 所謂 衡 瑕疵，係指 政機關於擬定或核定 市計畫時，沒有權衡可能受到計畫影響的各種 同公 與私 ，並使各種 在計畫中處於均衡的協調 態（即似經濟學上最適境界的 態）。

2. 衡 瑕疵有四大 型，包含①衡 怠惰、②衡 不足、③衡 錯估、④衡 符比 。 市計畫核定機關 有上述四種情形之一時，其計畫形成自由即應受到限制，而應受司法審查。

3. 市計畫本質上係屬 政計畫中，具有強制拘束 之 政 為，惟我國 市計畫法對於各種土地分區管制及公共設施之設置或衡 規定，十分抽象簡 ，甚至於完全缺乏。國內學者對於 市計畫中 衡 瑕疵，認其明顯違法之指責，包含有：

- （1）市計畫審議紀 過分簡 而未能載明應考 之重要事項（如：合 性與必要性明）；
- （2）定期通盤檢討未於計畫書中 明；
- （3）逾 十 尚未取得及開闢之公共設施保 地，其仍規劃繼續保 之 由；
- （4）未 明公園、 地、體育場所、廣場及兒童遊 場所計畫面積 足 市計畫面積10%以上之 由（ 市計畫法第45 條）；
- （5）鐵 、公 穿越市中心之具體 由（ 市計畫法第44 條後段）；
- （6）屠宰場、殯儀 、公墓等嫌 性設施，為何仍未能於 市邊緣適當地點設置之 由（ 市計畫法第47 條）

參考文獻：

1. 明鏘，2024， 市計畫審查訴訟之基本問題一兼評臺 高等 政法院111 訴字第1 號判決，新學 法學第2期：1-31。
2. 李建良，2023，行政法裁判精選-都市計畫審查與計畫裁量瑕疵（之一），月旦實務選評，第3卷，第10期：27-67。
3. 司法院，2023，臺北高等行政法院111年度都訴字第1號原告英屬維京群島商勝方投資有限公司台灣分公司與被告內政部、臺北市政府間都市計畫事件新聞稿

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 22：國土計畫法延後至民國120年4月30日上路

國土計畫法延後至民國120年4月30日上路, 許文昌老師

文章編號：913331

發布日期：2025/01/23

文章資訊

- 文章編號：913331

- 作者：許文昌

- 發布日期：2025/01/23

- 爬取時間：2025-02-02 19:30:10

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913331>)

內文

國土計畫法第45條原本規定，直轄市、縣（市）國土計畫法公告實施後四年內，公告國土功能分區圖。公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。準此，國土計畫法原訂民國114年4月30日上路。然，因民眾擔心農地未來使用受限，迫使朝野立法委員感受地方壓力，於民國113年12月31日將上開四年修正為十年。換言之，國土計畫法延後至民國120年4月30日上路。

基上，政府應儘速提出延後六年上路之配套措施（如修正區域計畫法及非都市土地使用管制規則等），以遏止下列現象發生：

- (一) 農地任意變更，農地持續流失。
- (二) 農地配合太陽能光電發展，因而假光電之名，行戕害農地之實。
- (三) 農地違規堆積廢土及殘渣，農地千瘡百孔，破壞肥沃土壤。
- (四) 農地浮濫開發，農地開發亂象層出不窮。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 23：借名契約

借名契約, 許文昌老師

文章編號: 913286

發布日期: 2025/01/16

文章資訊

- 文章編號: 913286
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2025/01/16
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:10
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913286>)

內文

借名登記源自於借名契約。因此，借名契約之效力關係借名登記之效力。換言之，若借名契約無效，借名登記失其依附，則借名登記失其效力。據此，辦理塗銷借名登記及其附隨登記（如地上權登記、抵押權登記等）。

(一)借名契約之意義 借名契約乃當事人一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約（最高法院98年度台上字第76號判決）。

(二)借名契約之法律性質 借名契約類推適用民法委任之規定。所稱委任者，謂當事人之約定，一方委託他人處理事務，他方允為處理之契約（民§528）。

(三)借名契約之法律效力

1. 借名契約僅規範借名人與出名人之內部關係。出名人對外所為之處分，仍屬有權處分，無民法第118條無權處分之適用。換言之，出名人所為之處分有效。

2. 借名契約之內容如不違反法律強制禁止規定或公序良俗者，則借名契約有效。例如：A公司因農業發展條例第33條規定而無法將耕地登記於其名下，乃與自然人B成立借名契約，並將該耕地登記於B名下。現行實務，此借名契約有效。

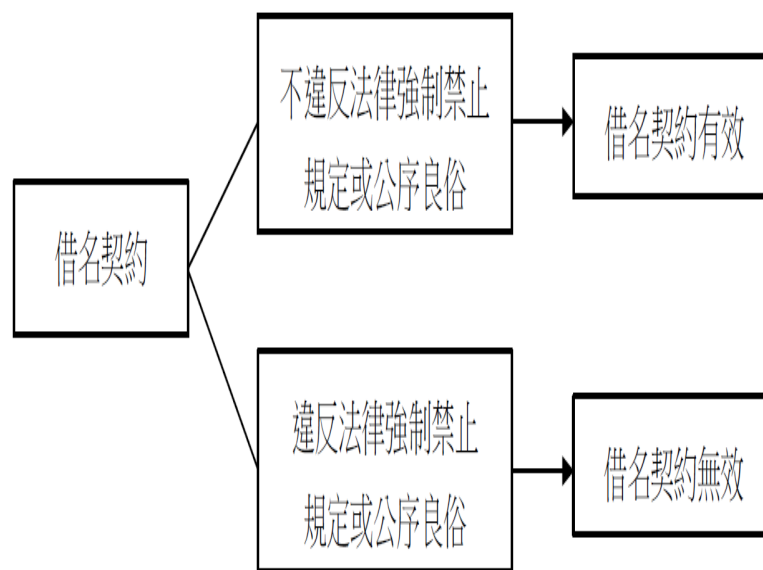
3. 借名契約之內容如違反法律強制禁止規定或公序良俗者，則借名契約無效。例如：非原住民甲欲購買乙所有之原住民保留地經營民宿，為規避山坡地保育利用條例第37條第2項規定（即原住民取得原住民保留地所有權，如有移轉，以原住民為限）及原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定（即原住民取得原住民保留地所有

權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限），乃與原住民丙成立借名契約，並將乙之土地所有權移轉登記於丙名下，無異實現非原住民取得原住民保留地之效果，則借名契約無效（108年度台上大字第1636號裁定）。

[圖片1]

【附註】 民：民法

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 24：承攬人抵押權登記之性質

承攬人抵押權登記之性質, 曾榮耀老師

文章編號：913285

發布日期：2025/01/14

文章資訊

- 文章編號：913285
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/01/14
- 爬取時間：2025-02-02 20:18:10
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913285>)

內文

一、法源依據

(一) 民法第513條

承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。

前項請求，承攬人於開始工作前亦得為之。

前二項之抵押權登記，如承攬契約已經公證者，承攬人得單獨申請之。

第一項及第二項就修繕報酬所登記之抵押權，於工作物因修繕所增加之價值限度內，優先於成立在先之抵押權。

(二) 土地登記規則第117條

承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。

承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。

二、登記類型

(一)抵押權登記：針對定作人辦竣所有權第一次登記之建物。

(二)預為抵押權登記：針對將來完成所屬定作人之建物。

三、性質

(一)抵押權登記：屬民法第860條普通抵押權範疇，惟應注意其登記內容應受民法第513條限制，即擔保權利價值及範圍應以承攬約定報酬額為準。

(二)預為抵押權登記：係預先、暫時性登記，與已登記不動產之抵押權設定登記有別，主要是保全未來建物完成建物所有權第一次登記後之抵押權登記請求權，故須俟未來建物完成建物所有權第一次登記，並將原本標示部之抵押權內容轉至該他項權利部後，始生預為抵押權轉換為正式抵押權登記之效力，該抵押權始成立。

參考來源： 陳立夫，2024. 11，土地法裁判精選-承攬人抵押權之登記，月旦法學雜誌，第354期：151-162。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 25：公路法之私有公路之土地增值稅問題

公路法之私有公路之土地增值稅問題, 許文昌老師

文章編號：913274

發布日期：2025/01/09

文章資訊

– 文章編號：913274

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/01/09

– 爬取時間：2025-02-02 19:30:14

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913274>)

內文

(一)公路法之私有公路，移轉於自然人，不得適用不課徵土地增值稅。其理由如下：

1. 非都市土地供農路使用之道地目土地，雖依法編定為交通用地，仍屬農業用地之範圍（依土地稅法第10條第1項規定，農路屬於農業用地之範圍），如移轉於自然人，得適用土地稅法第39條之2第1項規定（即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）。
2. 惟依公路法所定義之公路，包括國道、省道、縣道、鄉道及專用公路，非屬於農路，如移轉於自然人，不得適用土地稅法第39條之2第1項規定。

上開乃司法院釋字第779號解釋文第三段之解釋意旨。

(二)公路法之私有公路，尚未被徵收前之移轉，得適用免徵土地增值稅。其理由如下：

1. 都市土地之公共設施保留地，得適用土地稅法第39條第2項規定（即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）。
2. 非都市土地供公共設施使用，得適用土地稅法第39條第3項規定（即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）。準此，公路法之私有公路，尚未被徵收前之移轉，如符合下列三項條件，免徵土地增值稅：
 - (1)經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用。

(2) 依法完成使用地編定。(3) 經需用土地人證明。

上開乃司法院釋字第779號解釋文第一段之解釋意旨。

(三) 結論：

依法編定為交通用地之公路法之私有公路，尚未被徵收前而移轉於自然人，雖不得適用土地稅法第39條之2第1項規定（不課徵土地增值稅），但得適用土地稅法第39條第3項規定（免徵土地增值稅）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 26：市地重劃之辦理方式（舉辦主體）

市地重劃之辦理方式（舉辦主體），曾榮耀老師

文章編號：913253

發布日期：2025/01/07

文章資訊

– 文章編號：913253

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2025/01/07

– 爬取時間：2025-02-02 20:18:03

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913253>)

內文

一、公辦市地重劃

(一)政府主動選定地區辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿30日後實施之。在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。(平 § 56)

(二)地主申請優先辦理適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。(平 § 57)

二、獎勵地主自辦市地重劃

為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。(平 § 58)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 27：112年憲判字第20號判決之影響

112年憲判字第20號判決之影響, 許文昌老師

文章編號: 913225

發布日期: 2025/01/02

文章資訊

- 文章編號: 913225
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2025/01/02
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:12
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913225>)

內文

112年憲判字第20號判決除否定土地法第57條登記為國有之效力外，亦補充司法院釋字第107號及第164號之解釋。

112年憲判字第20號判決理由提及，本件所示土地所有權爭議中，國家不得主張適用民法消滅時效之規定。其理由如下：

(一)國家就其與人民間之私權爭議，原則上固得主張相關規定所賦予之權利。然而，國家係為人民而存在，本質上既不可能擁有如人民般得自由發展之人格及維繫生存之需求，亦不可能如人民般享有得自由追求之私益，只能追求公益，以執行公共任務為職志。從而，國家自無受憲法第15條所保障財產權之基本權利。

(二)國家基於公權力主體地位行使統治高權，致與人民發生財產權爭執時，國家本非憲法第15條財產權保障之主體，從而不生基本權衝突之情事。

(三)一般而言，權利人長久未行使其權利者，消滅時效制度固具有早日確定私法上權利義務狀態、維持法律秩序之公益性。惟國家與人民間關於土地之爭議，若非來源於兩者之合意，而係國家於政權更替之際，居於公權力主體地位，行使統治權，制定相關法規，並依該規範將原屬人民私有而僅未及時申辦總登記之土地，逕行登記為國有之情形，倘又容許國家嗣後再以時間經過為由，依民法消滅時效規定為時效完成之抗辯，不啻變相承認國家得透過土地總登記之程序，及消滅時效之抗辯，而無須踐行任何徵收或類似徵收之程序，即可剝奪人民之財產。

(參見：112年憲判字第20號判決理由)

司法院釋字第107號解釋文：「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第一百二十五條消滅時效規定之適用。」司法院釋字第164號解釋文：「已登記不動產所有人之除去妨害請求權，不在本院釋字第一〇七號解釋範圍之內，但依其性質，亦無民法第一百二十五條消滅時效規定之適用。」上開二則解釋文，再補充加入112年憲判字第20號判決理由，其結果（如圖所示）如下：

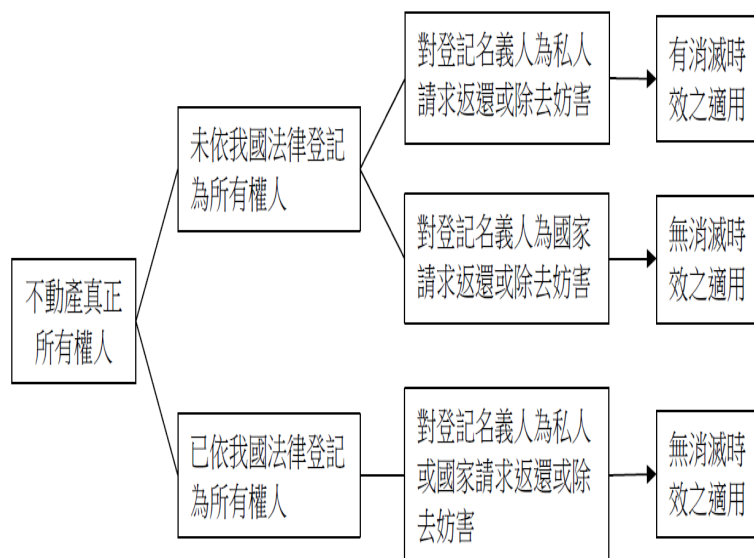
（一）不動產真正所有權人，尚未依我國法律登記為所有權人，如登記名義人為私人，不動產真正所有權人行使民法第767條之物上請求權，請求返還不動產或除去妨害，有消滅時效規定之適用。

（二）不動產真正所有權人，尚未依我國法律登記為所有權人，如登記名義人為國家，不動產真正所有權人行使民法第767條之物上請求權，請求返還不動產或除去妨害，無消滅時效規定之適用。

（三）不動產真正所有權人，已依我國法律登記為所有權人，不論登記名義人為私人或國家，不動產真正所有權人行使民法第767條之物上請求權，請求返還不動產或除去妨害，無消滅時效規定之適用。

[圖片1]

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下