

關鍵詞：土地（共7篇文章）

生成時間：2025-04-29 18:59:25

土地建物參考資訊檔, 曾榮耀老師

文章編號：912036

發布日期：2024/07/16

其他關鍵詞：土地參考資訊檔, 建物

文章資訊

- 文章編號：912036
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/07/16
- 關鍵詞：土地參考資訊檔、建物、土地
- 爬取時間：2025-02-02 20:14:04
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912036>)

內文

• 一、意義

所稱與土地或建物有關之資訊，指各級政府機關所提供非屬土地法規定應登記事項之資訊(土地參考資訊檔作業要點第2點)。係為「地政事務所將有關機關要求註記於土地登記簿之事項（例如海沙屋、受污染農地、容積移轉等），以電腦轉檔方式附屬記載於土地登記資料庫內，並且提供相關機關及社會大眾參考使用之資料而言」。

• 二、目的

為建立土地參考資訊檔，以利各級政府機關建置與土地或建物有關之資訊，提供相關機關及社會大眾參考使用，並達到土地、建物資訊單一窗口服務之功能。亦即進一步提供其他與民眾權益息息相關但與登記效力無涉之土地或建物參考資訊該項作業主要係為滿足民眾對於土地資訊知的權利，期能減少交易糾紛並促進土地利用。

• 三、查詢方式

自96年7月11日起，提供土地參考資訊查詢列印服務，獲得更多與申請標的相關之資訊。日前內政部已建置免費查詢網站可供直接輸入地、建號查詢：
土地建物參考資訊檔查詢網站 (moi.gov.tw)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地增值稅公式之問題, 曾榮耀老師

文章編號: 911049

發布日期: 2024/04/16

其他關鍵詞: 土地增值稅, 所有權人

文章資訊

- 文章編號: 911049
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/04/16
- 關鍵詞: 土地增值稅、土地、所有權人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:10:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911049>)

內文

土地增值稅計算公式之問題, 茲彙整如下:

1. 公告土地現值偏離市價, 部分漲價歸私。
2. 當期(同年度)移轉無土地增值。
3. 僅有原地價有物價調整, 費用卻無調整。
4. 稅率僅20~40%, 至少有一半以上土地增值歸私。
5. 費用必須舉證方能扣除。

另可參司法院釋字第286號解釋之不同意見書:

- (1) 土地增值稅之徵收, 以土地之自然漲價為標的, 應依照土地自然漲價總數額計算, 不包括土地所有權人為改良土地已支出之全部費用及因而增加之價值在內。
- (2) 土地所有權人改良土地已支出之全部費用, 不問土地價值有無增加, 均許減去, 乃以鼓勵土地所有權人改良土地為理由。
- (3) 土地可因其所有權人施以勞力資本改良而增加價值, 則為常態。此項價額, 主管機關既認於計算土地自然漲價總數額時, 理應扣除, 自應修正估價法規, 改進估計技術, 予以推計分離。同條例施行細則為求課徵簡便, 未規定土地所有權人於報請驗證登記改良費時, 同時將土地因改良而增加之價額, 報請驗證登記, 以便於計算土地自然漲價總數額時憑以減去, 致土地有無因土地所有權人改良而增加之價

值或其價額若干？事後查核困難，但仍非不能查核，自應克服困難，予以核計而為合理之劃分。

- (4) 明定該項費用之範圍，致扣除項目，不包括土地所有權改良土地所增加之價值，而將其算入自然增值。此種計算之方法，雖可減少困難，節省稽徵成本，然造成課稅基礎之混淆，已足以損及公益，且因土地增值稅之課稅標的中含有「可能存在」之非自然增值，在利益團體影響下，導致降低課徵土地增值稅稅率之立法。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

農地之定義, 曾榮耀老師

文章編號: 910659

發布日期: 2024/03/05

其他關鍵詞: 農地, 農業用地, 區域計畫法

文章資訊

- 文章編號: 910659

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/03/05

- 關鍵詞: 農地、農業用地、區域計畫法、土地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:05

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910659>)

內文

凡供農業生產用的土地, 即可稱為農地。

由於農業生產的意義有廣狹之分, 所以農地一詞也有廣狹之別:

1. 廣義: 農業用地

• (1) 平均地權條例第3條、農業發展條例第3條及土地稅法第10條指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地, 依法供下列使用者:

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
2. 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
3. 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

• (2) 又依農業發展條例施行細則第2條, 所稱依法供前述第一目至第三目使用之農業用地, 其法律依據及範圍如下:

1. 本條例第三條第十一款所稱之耕地。
2. 依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地, 或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。

3. 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、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。
4. 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
5. 依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前三款規定之土地。

2. 狹義：耕地

為農業生產力高的土地。依照農業發展條例第3條，耕地認定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。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房價上漲，應歸因於土地，抑或建物, 許文昌老師

文章編號: 909439

發布日期: 2023/10/26

其他關鍵詞: 房價上漲, 土地貢獻, 聯合貢獻, 建物

文章資訊

- 文章編號: 909439

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/10/26

- 關鍵詞: 房價上漲、土地貢獻、聯合貢獻、土地、建物

- 爬取時間: 2025-02-02 20:04:41

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909439>)

內文

房價上漲之歸因有二說，一說為土地貢獻說，另一說為聯合貢獻說。茲分析如下：

- (一) 土地貢獻說：此說認為土地不會折舊，反而會增值；建物不會增值，反而會折舊。因此，房價上漲是土地因素造成，而非建物因素造成。換言之，房價上漲應歸屬於土地貢獻，而非建物貢獻。
- (二) 聯合貢獻說：此說認為土地與建物皆為原料，兩者結合而為房屋（產品）。因此，房價上漲即產品價格上漲，是土地與建物二者聯合造成。換言之，房價上漲應按土地價值比率及建物價值比率分別歸屬於土地與建物二者之聯合貢獻。

綜上，筆者贊成聯合貢獻說。但建物已不具備使用價值，應採土地貢獻說。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

財產權, 許文昌老師

文章編號: 908484

發布日期: 2023/07/13

其他關鍵詞: 財產權

文章資訊

- 文章編號: 908484

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/07/13

- 關鍵詞: 財產權、土地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:00:51

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908484>)

內文

• (一) 財產權之意義:

凡具有財產價值之權利, 稱為財產權。所有權是財產權之重心。所有權人對標的物可以行使規劃、使用、收益、處分及排他等權能。

財產權之功能:

1. 財產權可以減少使用土地之衝突: 財產屬誰界定清楚, 就可以減少土地之紛爭。
2. 財產權可以有效分派土地: 擁有財產權之人將其土地出租或出售時, 將會選擇出價最高之人, 而出價最高之人代表最有能力使用該土地之人。
3. 財產權可以誘使土地投資改良: 在財產權保障下, 土地所有權人會對土地加以投資改良, 以提高土地生產力。
4. 財產權可以達成永續利用土地: 在財產權保障下, 土地所有權人會規劃現在與未來土地利用之最佳組合, 保育土地, 達成永續利用。
5. 財產權可以避免共用地悲劇與反共用地悲劇: 財產權界定清楚, 可以避免土地之過度利用 (即共用地悲劇)。財產權完整, 可以避免土地之低度利用 (即反共用悲劇)。

• (二) 財產權保障之目的:

憲法第15條關於人民財產權應予保障之規定，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（司法院釋字第400號解釋）。

- （三）財產權保障之型態：

財產權保障型態分為下列三種：

1. 財產法則：財產權之移轉必須在所有權人同意下為之。非經所有權人同意之價格，他人不得取得其財產權。
2. 義務法則：財產權並非神聖不可侵犯，在客觀合理價格下，政府可以取得其財產權。
3. 禁制法則：亦稱不能奪取法則；縱經所有權人同意，財產權亦禁止移轉給他人。

總之，政府對財產權之干預程度，以禁制法則最大，義務法則次之，財產法則最小。若外部性不涉及第三人，或涉及第三人但人數不多時，宜採用財產法則。若外部性涉及第三人且人數很多時，宜採用義務法則。對不可復原之環境敏感地區、古蹟保存地區等，宜採用禁制法則。

- （四）結論：

財產權界定清楚及財產權完整，始能促進土地利用效率。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

浮覆地之回復所有權－最高法院民事大法庭110年度台上大字第1153號裁定之申論, 許文昌老師

文章編號: 908283

發布日期: 2023/06/15

其他關鍵詞: 所有權, 請求權

文章資訊

- 文章編號: 908283
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/06/15
- 關鍵詞: 土地、所有權、請求權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:00:13
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908283>)

內文

土地所有權人原有之土地，已依我國法令辦理土地總登記。嗣因成為河川、水道經塗銷登記，土地登記為國有。土地法第12條第1項所稱「視為消滅」，意指所有權並未真正消滅，只是暫時停止其權利之行使。

土地浮覆時，原土地所有權人得依民法第767條第1項規定行使物上請求權（即除去妨害請求權），塗銷國有登記，回復登記為原所有權人。此除去妨害請求權，依司法院釋字第164號解釋，已登記之不動產無民法第125條消滅時效規定之適用。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

有關未辦繼承登記之優先購買人資格（共有人）：參109年度台上字第1546號判決, 曾榮耀老師

文章編號：907569

發布日期：2023/04/11

其他關鍵詞：繼承登記，優先購買，共有人

文章資訊

- 文章編號：907569
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/04/11
- 關鍵詞：繼承登記、優先購買、共有人、土地
- 爬取時間：2025-02-02 19:57:35
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907569>)

內文

• 一、案例事實

甲、乙、丙為A地之所有權人，其應有部分各1/3，惟甲死亡後，其應有部分（下稱系爭土地持分）因無人辦理繼承登記，由臺中市政府列冊管理期滿，函請財政部國有財產署依土地法第73條之1規定，委託臺灣金融資產服務股份有限公司公開標售該系爭土地持分，由K得標。

依同條第3項及逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點規定，繼承人、合法使用人或其他共有人就其實際使用範圍依序有優先購買權。乙為系爭土地之共有人，惟未證明其使用範圍。丙為系爭土地之共有人，與其他共有人有默示分管協議存在，並為該土地上建物之共同共有人，試問乙、丙得否主張優先購買權？

• 二、判決要旨

首先，土地法第73條之1立法目的，係在未辦繼承登記土地或建物標售後，使具有使用事實之繼承人、合法使用人或其他共有人，就其實際使用範圍有優先購買權，俾使土地之使用與所有權能合一，以利經濟效益。

（補充：惟有學者認為此處應是兼顧確保繼承人、合法使用人等有居住事實之現使用人得以繼續居住之權益。亦即應限縮於居住之使用（陳立夫，2023，逾期未辦繼承登記不動產標售時之優先購買權，月旦法學雜誌，第332期））

（一）乙無優先購買權

乙為系爭土地之共有人，惟未證明其使用範圍，依土地法規定，僅得就實際使用範圍主張，未使用範圍即無適用餘地，而無優先購買權。

（二）丙應有優先購買權

依標售要點第11點第1項前段、第12點第1項規定，可知共有人行使土地法本條項之優先購買權，須為逾期未辦繼承登記土地或建物之共有人，及有實際使用之事實，且僅得就其實際使用之範圍主張優先購買權。至於該共有人有無使用之合法權源，則非所問。

本條項所指之其他共有人，自不以分別共有人為限，包括公司共有人，以公司共有人就該土地或建築改良物之所有權與使用權，逐漸趨於合一之故。又本條規定之優先購買權人，係立法賦予其有取得優先購買權之資格，得行使之權利係優先購買權，該權利行使既係一種資格，非行使全體公司共有人之公司共有權利，自無需由公司共有人共同為之，與公司共有人權利行使無涉。

因此，丙應有優先購買權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下