

合併文章：土地所有權模擬試題(二)

生成時間：2025-07-25 20:35:45

土地所有權模擬試題(二), 許文昌老師

文章編號：413696

發布日期：2018/11/01

文章資訊

- 文章編號：413696
- 作者：許文昌
- 發布日期：2018/11/01
- 爬取時間：2025-02-02 20:39:12
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413696)

內文

甲有一幢透天房屋，甲將其土地出售於乙，但建物未出售，是否可行？果真如此，乙得否向甲主張拆屋還地？日後，甲將其建物出售於丙，乙是否有優先購買權？

【解答】

- (一) 民法第799條第5項規定：「專有部分與其所屬共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」準此，區分所有建物之建物與其基地不得分離出售，但透天房屋不受此項限制。故甲將其透天房屋，僅出售土地而未出售建物，為可行。
- (二) 民法第425條之1規定：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。」準此，推定在房屋得使用期限內，甲與乙之間有租賃關係。故甲占有乙之土地並非無權占有，乙不得向甲主張民法第767條之拆屋還地。
- (三) 土地法第104條優先購買權之三項要件：

1. 地上有房屋存在。
2. 房屋與基地之所有權人不同。
3. 房屋與基地之間有地上權、典權或租賃權存在。

準此，甲將其建物出售於丙，乙得依土地法第104條主張優先購買。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地所有權模擬試題(一), 許文昌老師

文章編號: 413588

發布日期: 2018/10/25

文章資訊

- 文章編號: 413588

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/10/25

- 爬取時間: 2025-02-02 20:38:52

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413588)

內文

甲有一筆登記於已故父親名下而未辦繼承登記之土地，被乙占用達20年之久，甲訴請乙返還土地，乙得否主張消滅時效完成而拒絕返還？另，乙得否主張取得時效完成，請求登記為土地所有權人？又，甲將其土地出售於丙，並簽訂買賣契約，是否有效？

【解答】

• (一) 司法院釋字第107號解釋：「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。」所稱已登記，指已辦竣總登記而言。本題土地雖未辦竣繼承登記，但已辦竣總登記。故甲訴請乙返還土地，乙不得主張消滅時效完成而拒絕返還。

• (二) 民法第769條規定：「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」又，民法第770條規定：「以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」所稱未登記，指未辦竣總登記而言。本題土地雖未辦竣繼承登記，但已辦竣總登記。故乙不得主張取得時效完成，請求登記為土地所有權人。另，民法第772條規定：「前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。」所稱已登記，指已辦竣總登記而言。本題雖未辦竣繼承登記，但已辦竣總登記。故乙得主張取得時效完成，請求登記為地上權人。須特別說明的是，時效取得地上權係基於法律規定（即民法第769條、第770條及第772條）而取得，故不受民法第759條應先辦理繼承登記始得處分其物權（包含設定地上權）之限制。

• (三) 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，使得處分其物權。」準此，未辦竣繼承登記，不得處分其物權，但仍得處分其債權。是以，甲將其土地出售於丙，並簽訂買賣契約；此買賣契約仍為有效。

許老師的土地經濟學開課囉！

108年地政高考及不動產估價師考試一定要贏在起跑點上。所謂起跑點，就是「土地經濟學」這科。許文昌老師親授的土地經濟學，於107年11月3日（星期六）早上9：30開課。一年只上這一次，錯過可惜！>>最新課表

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下