

關鍵詞：不動產（共7篇文章）

生成時間：2025-06-26 19:49:49

## 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

其他關鍵詞：財產權, 112年憲判字第20號, 所有權人

### ## 文章資訊

- 文章編號：913225
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/01/02
- 關鍵詞：財產權、不動產、112年憲判字第20號、所有權人
- 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，制定相關法規範，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。

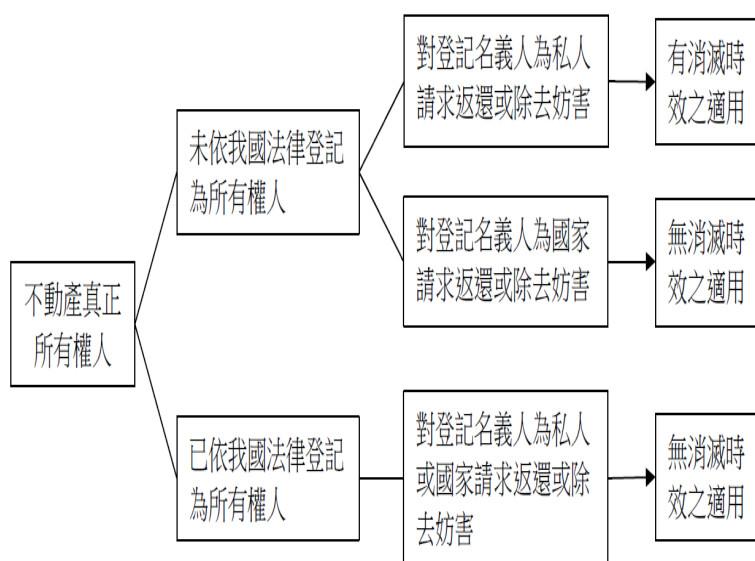
（參見：112年憲判字第20號判決理由）

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107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



### ## 文章圖片



### ## 文章圖片



---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 違章建築之信託, 曾榮耀老師

文章編號: 910088

發布日期: 2023/12/26

其他關鍵詞: 違章建築, 信託, 登記

## ## 文章資訊

- 文章編號: 910088
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/12/26
- 關鍵詞: 違章建築、信託、不動產、登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:07:09
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910088>)

## ## 內文

各位同學好

最近很夯的議題: 違章建築可否信託 (包含公益信託) ?

新聞: 違建物可否信託? 法務部官員: 信託不以登記不動產為限 可辦理信託 - 社會 - 自由時報電子報 (ltn.com.tw)

答案(通說)

可以, 信託財產不以經登記的不動產為限, 未經保存登記的不動產或違章建築物均得為交易之標的並取得其處分權, 自亦得為信託財產, 由原取得人或取得處分權的人與受託人成立信託關係。

理由

1. 可以作為私有財產權標的之物, 即可作為信託財產, 未經保存登記的不動產成違章建築物, 仍可以作為私有財產權標的之物, 因此即可作為信託財產。
2. 但由於違章建築無法辦理建物所有權第一次登記而無法對外公示, 不能對抗非明知或可得而知的善意第三人。換言之, 未公示的信託財產 (違章建築、未辦保存登記之建物) 仍可主張信託財產獨立性, 只是不能排除善意取得的適用。

參考資料: 謝哲勝, 2012, 信託財產的獨立性—最高法院 92 年度台上字第 1594 號民事判決評釋, 法令月刊, 第63卷, 第7期, 第35-41 頁。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 不動產持有稅之課徵效果, 許文昌老師

文章編號: 909083

發布日期: 2023/09/14

其他關鍵詞: 地價稅, 房屋稅, 持有稅

## ## 文章資訊

- 文章編號: 909083

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/09/14

- 關鍵詞: 不動產、地價稅、房屋稅、持有稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:03:15

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909083>)

## ## 內文

不動產持有稅主要是地價稅及房屋稅。我國現行採土地與建物分開課徵持有稅。地價稅之課徵標的為土地，房屋稅之課徵標的為建物。

課徵不動產持有稅之效果如下：

- (一) 稅的資本化效果：課徵地價稅及房屋稅，經過稅的資本化效果，促使不動產價格下跌。
- (二) 持有成本效果：持有稅將加重不動產所有人之持有成本，促使閒置不動產釋出，加入土地市場。
- (三) 固定成本或變動成本效果：
  1. 地價稅有固定成本效果：對土地課稅會發生固定成本效果。土地開發業者增加建物樓地板面積之興建，可以稀釋每建坪之地價稅負擔，因而提高土地集約度。
  2. 房屋稅有變動成本效果：對資本課稅會發生變動成本效果。土地開發業者增加建物樓地板面積之興建，其每建坪之房屋稅反而愈高。因此，房屋稅會阻礙資本累積及妨礙土地利用。

基上，就促進土地利用而言，地價稅應從重，房屋稅應從輕。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 逾期未辦繼承登記不動產標售時之優先購買權重點整理 ，曾榮耀老師

文章編號：907918

發布日期：2023/05/16

其他關鍵詞：繼承登記，共有人，優先購買權

## ## 文章資訊

- 文章編號：907918
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/05/16
- 關鍵詞：繼承登記、共有人、優先購買權、不動產
- 爬取時間：2025-02-02 19:58:59
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907918>)

## ## 內文

各位同學好

針對陳立夫教授於今年1月的月旦法學雜誌第332期（p. 227-236）：「逾期未辦繼承登記不動產標售時之優先購買權」文章，因屬我們土地法重要考試範圍，本期專欄針對幾個重要部分進行整理。詳細文章內容則請另行參考該期雜誌。

### • 一、土地法第73條之1第3項規定優先購買權之規定

「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。」

### • 二、優先購買權之立法目的

係為兼顧確保繼承人等有居住事實之現使用人得以繼續居住之權益；準此，則法解釋上，所定優先購買權人自須限於有居住事實之現使用人，且其得優先購買之範圍，僅限於其「使用範圍」。如無居住事實者，即不得主張行使優先購買權。

### • 三、優先購買權人之意涵

依序為：

#### 1. 繼承人



逾期未辦繼承登記不動產，於登記機關之登記簿所登載所有權人之法定繼承人。若有部分繼承人使用逾期未辦繼承登記不動產之全部或特定一部之情形，該繼承人之使用是否具合法權源並非所問，均得就其實際使用範圍行使優先購買權。

按實務上，依法標售之逾期未辦繼承登記不動產，並非僅限於是項不動產之全部，亦有僅標售未辦繼承登記不動產之應有部分者。於此情形，則土地法第73條之1第3項規定得優先購買之「使用範圍」，係依標售應有部分之比例計算。亦即，得優先購買之使用範圍＝優先購買權人之使用範圍面積÷不動產全面積×標售不動產之應有部分。

## 2. 合法使用人

- (1) 前述繼承人以外具使用權源之其他共有人 (2) 地上權等用益物權人 (3) 租賃之承租人 (4) 使用借貸關係之使用人

## 3. 其他共有人

當分別共有之不動產，其各應有部分有逾期未辦繼承登記情形時，與該逾期未辦繼承登記應有部分具共有關係之共有人（但不包含前開繼承人及合法使用權源之其他共有人），其不以分別共有人為限，亦包括共同共有人。

其他共有人只要有實際使用之情事即屬適格，其有無使用之合法權源，亦非所問。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 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

其他關鍵詞: 分割合併, 合併分割, 合併登記, 分割登記

## ## 文章資訊

- 文章編號: 903622
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/03/17
- 關鍵詞: 分割合併、合併分割、不動產、合併登記、分割登記
- 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

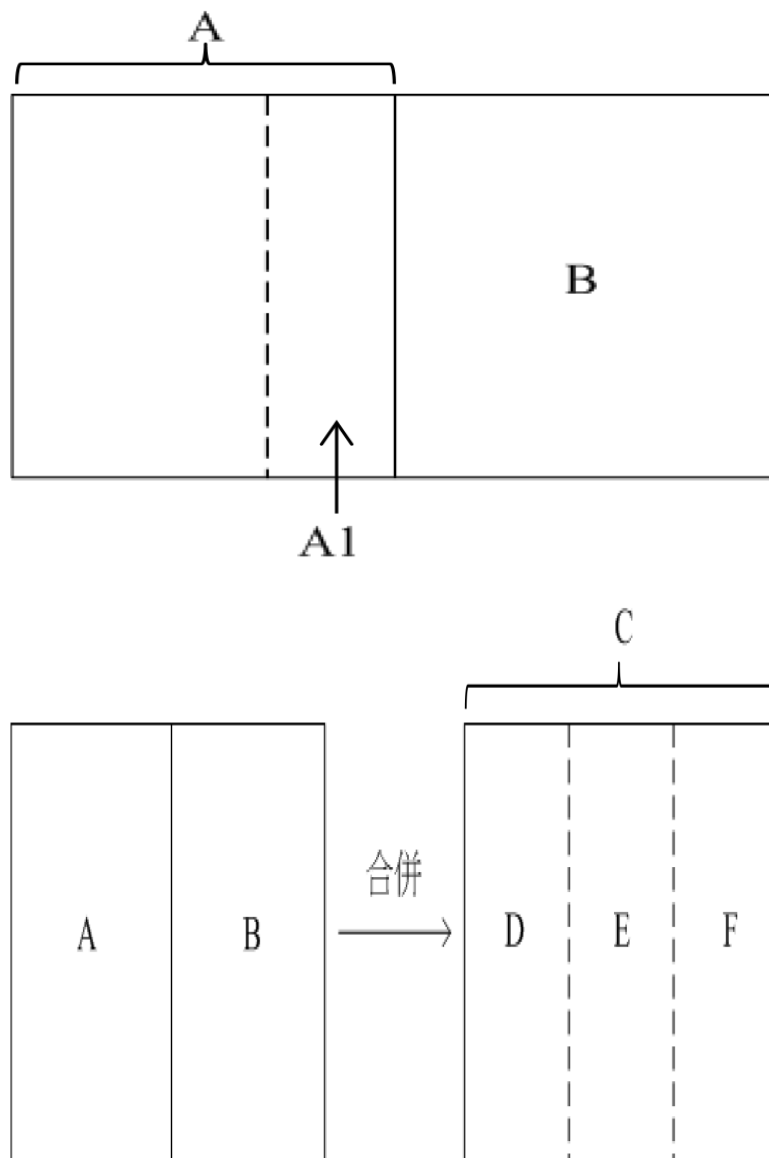
1. 意義: 一宗土地先分割, 分割為數宗後, 其中一宗土地再與鄰地合併。例如: A 與B為相鄰二宗土地, A地先分割出A-1, A-1再與B地合併。[圖片1]
2. 登記: 一宗土地之部分合併於他土地時, 應先行申請辦理分割 (登 § 86)。換言之, 先辦理分割登記, 再辦理合併登記。
3. 耕地分割: 每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者, 不得分割。但因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者, 得為分割合併; 同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地, 土地宗數未增加者, 得為分割合併 (農 § 16 I)。

### • (二) 土地之合併分割

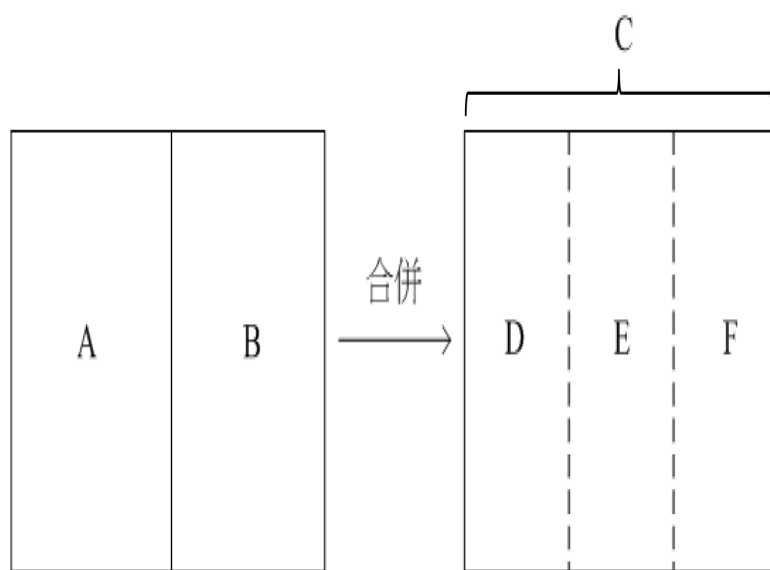
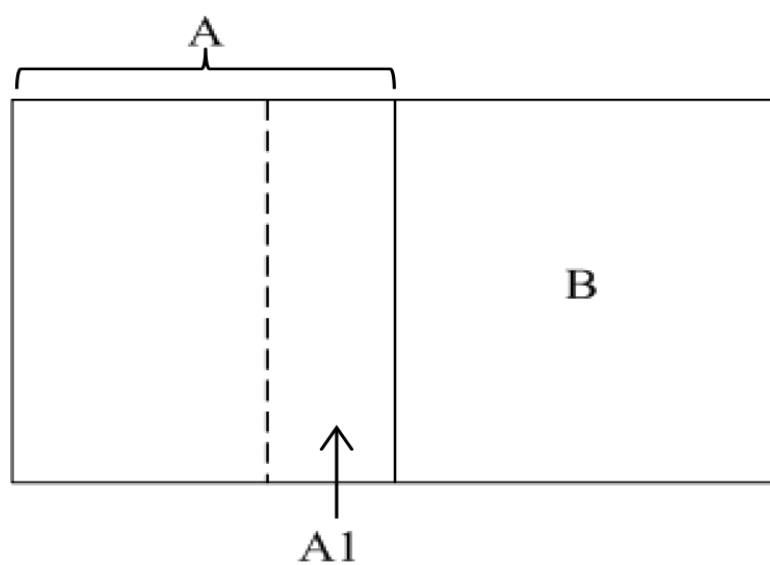
1. 意義: 數宗土地先合併, 合併後之宗地再作分割。例如: A與B為相鄰二宗土地, A地與B地先合併為C地, C地再分割為D地、E地及F地。[圖片2]
2. 登記: 先辦理合併登記, 再辦理分割登記。
3. 法院裁判: (1) 共有人相同: 共有人相同之數不動產, 除法令另有規定外, 共有人得請求合併分割 (民 § 824 V)。詳言之, 共有人全部相同 (須注意者, 應有部分不必相同) 之數不動產, 任何共有人得訴請法院作合併分割。 (2) 共有人部分相同

：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。

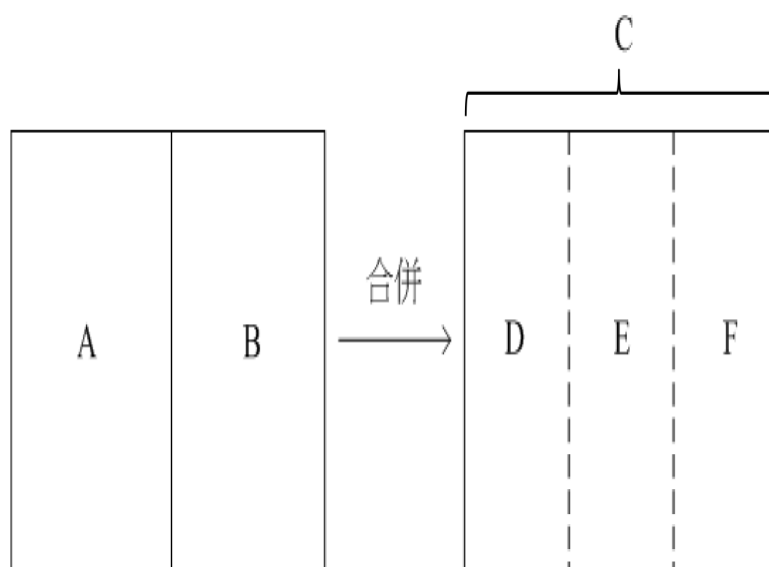
## 文章圖片



## 文章圖片



## 文章圖片



---  
 \*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 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

其他關鍵詞: 大陸地區繼承人, 繼承權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 902907
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/01/04
- 關鍵詞: 大陸地區繼承人、繼承權、不動產
- 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\*

# 不動產之涵義, 許文昌老師

文章編號: 419789

發布日期: 2020/09/24

## ## 文章資訊

- 文章編號: 419789

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/09/24

- 關鍵詞: 不動產

- 爬取時間: 2025-02-02 20:59:43

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419789>)

## ## 內文

下列法律就不動產加以定義:

• (一) 民法第66條: 「稱不動產者, 謂土地及其定著物, 不動產之出產物, 尚未分離者, 為該不動產之部分。」準此, 民法所稱不動產, 包括土地與定著物二種。茲分述如下:

1. 土地: 土地以地籍線界定其範圍, 編定地號而為獨立之物。

2. 定著物: 指固定附著於土地之物。有的定著物可以獨立為物, 有的定著物不能獨立為物。前者如建築物、游泳池、加油亭等, 後者如橋樑、隧道、軌道等。得獨立為物者, 可以編定建號, 單獨為交易之標的物; 不得獨立為物者, 屬於土地之一部分, 不可以編定建號, 不可以單獨為交易之標的物。

此外, 土地上之農作物及附著於土地之礦, 均非定著物。農作物尚未與土地分離者, 為土地之一部分, 故屬於土地。附著於土地之礦, 為土地之一部分, 故屬於土地。不動產之定義以民法第66條為主, 其他法律如有擴大或縮小其涵義, 始有重新定義之必要。如不動產經紀業管理條例、不動產證券化條例等是。

• (二) 不動產經紀業管理條例第4條第1款至第3款規定: 「一、不動產: 指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利; 房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。二、成屋: 指領有使用執照, 或於實施建築管理前建造完成之建築物。三、預售屋: 指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。」準此, 預售屋因尚未興建, 故非屬民法之不動產; 但不動產經紀業管理條例擴大不動產之涵義, 將其涵括在內。



• (三) 不動產證券化條例第4條第1項第1款規定：「不動產：指土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場與其他具經濟價值之土地定著物及所依附之設施，但以該設施與土地及其定著物分離即無法單獨創造價值，土地及其定著物之價值亦因而減損者為限。」準此，不動產範圍包括土地、定著物及能增加土地及其定著物價值之依附設施。由此可知，土地及定著物之依附設施仍屬不動產之範圍，故不動產證券化條例所定義不動產範圍較民法為廣。

此外，下列二種情形，雖對不動產之定義法無明文規定，但由其相關條文，可以略知其不動產之範圍：

1. 不動產登記：不動產登記，即土地登記。土地法第37條第1項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」準此，不動產登記所稱不動產包括土地與建築改良物。又，建築改良物，指附著於土地之建築物或工事（土§5 II）。此工事，限於可登記之標的物，如無牆之鋼架建物、游泳池、加油站(亭)、高架道路下里民活動中心等（建物所有權第一次登記法令補充規定第9點）。由此可知，不動產登記所稱不動產較民法定義之不動產為狹。

2. 不動產估價：不動產估價師法第14條第1項規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。」又，不動產估價技術規則第114條規定：「權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。」準此，農作改良物得為單獨之估價標的物。又，所稱權利，範圍廣泛，除他項物權（包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權及抵押權等七種）與債權（指租賃權）外，尚包括權利價值轉換（包括市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換等三種）。由此可知，不動產估價所稱不動產較民法定義之不動產為廣。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*