

關鍵詞：未分類（共89篇文章）

生成時間：2025-04-20 21:33:17

## 不融通物不受土地法第43條之保護, 許文昌老師

文章編號：901665

發布日期：2021/09/16

### ## 文章資訊

- 文章編號：901665
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/09/16
- 爬取時間：2025-02-02 19:36:21
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901665>)

### ## 內文

甲有一筆道路用地，經台北市政府徵收，發給補償費完竣，惟未辦理登記。不久，甲將該道路用地出售於乙，並移轉登記完畢。嗣台北市政府發現後，主張其移轉登記無效，應辦理塗銷登記，回復為台北市所有。試問台北市政府主張是否有理？乙得否主張土地法第43條加以保護？

#### 【解答】

- （一）甲之道路用地，經台北市政府徵收，發給補償費完竣，雖未辦理登記，依民法第759條規定，台北市已取得該道路用地之所有權。
- （二）道路用地屬於土地法第14條不得私有之土地。如已成為公有，則不得再移轉為私有。因此，甲將該道路用地出售並移轉於乙，違反法律禁止規定，移轉登記無效。故台北市政府主張移轉登記無效，應辦理塗銷登記，回復為台北市所有，其主張有理。
- （三）乙主張土地法第43條，善意第三人因信賴登記而取得之權利，具有不可推翻之效力。查土地法第43條之成立要件，除須為善意第三人及原登記物權有不實情事外，尚須依有效之法律行為，始足當之。然，道路用地為土地法第14條規定之其中土地，屬於不融通物。因此，以不融通物為交易標的所為之法律行為，無效。據此

，乙不受土地法第43條之保護。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 高報土地移轉現值之房地合一所得稅計算實例, 許文昌老師

文章編號: 901455

發布日期: 2021/08/19

## ## 文章資訊

- 文章編號: 901455
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/08/19
- 爬取時間: 2025-02-02 19:35:34
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901455)

## ## 內文

甲為中華民國境內居住之個人，民國109年3月買入一間店面，土地面積10平方公尺，建物面積50平方公尺，買入總價1,000萬元，買入時之申報土地移轉現值每平方公尺3萬元。不久，甲於民國110年7月賣出，賣出總價1,200萬元，賣出時之公告土地現值每平方公尺3.2萬元，申報土地移轉現值每平方公尺5萬元。民國109年3月至民國110年7月之物價指數102。試問甲出售該店面應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？

### 【解答】

- (一) 土地增值稅： $(5-3 \times 102\%) \times 10 = 19.4$ （土地漲價總數額） $19.4 \times 20\% = 3.88$ （土地增值稅）
- (二) 房地合一所得稅：
  1. 依公告現值計算之土地漲價總數額： $(3.2 - 3 \times 102\%) \times 10 = 1.4$
  2. 列入成本費用扣除之土地增值稅： $[(\text{交易時申報移轉現值} - \text{交易時公告土地現值}) / \text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額}] \times \text{已納土地增值稅} = [(5 \times 10 - 3.2 \times 10) \div 19.4] \times 3.88 = 3.6$
  3. 因交易而支付之必要費用：未提示費用證明文件以成交價3%計，並以30萬元為限。 $1,200 \times 3\% = 36$
  4. 房地合一所得（稅基）： $(1,200 - 1,000) - 1.4 - 3.6 - 30 = 165$

5. 房地合一所得稅：民國109年3月至民國110年7月，持有期間1年4個月，稅率45%。  
 $165 \times 45\% = 74.25$

答：甲應繳納土地增值稅3.88萬元及房地合一所得稅74.25萬元。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 民法919條與土地法第104條之優先購買權之平衡, 許文昌老師

文章編號: 901073

發布日期: 2021/07/15

## ## 文章資訊

- 文章編號: 901073
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/07/15
- 爬取時間: 2025-02-02 19:34:14
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901073>)

## ## 內文

甲有一筆土地，甲出典於乙，乙轉典於丙，丙於土地上興建房屋。今，甲將該地出賣於丁，則何人有優先購買權？

### 【解答】

- (一) 依民法919條規定，出典人將典物出賣於他人時，典權人有以相同條件留買之權。準此，甲將該地出賣於丁時，典權人乙有優先購買權，轉典權人丙無優先購買權。
- (二) 依土地法第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。準此，甲將該地出賣於丁時，典權人乙結合為其占有該地之使用人（即轉典權人）丙，始符合具有典權關係，且在該地上有房屋，因而二人均有優先購買權。又，土地法第104條規定，其順序以登記之先後定之。典權登記在先，轉典權登記在後，因此乙優先於丙而行使。
- (三) 私見認為，僅乙有優先購買權，丙無優先購買權。其理由如下：
  1. 甲與乙之間有典權關係存在，因此甲出賣土地於丁時，乙有優先購買權。然，甲與丙之間無法律關係（即無地上權、典權或租賃權）存在，因此甲出賣土地於丁時，丙無優先購買權。
  2. 同一案例，若適用民法第919條之結果，乙有優先購買權，丙無優先購買權。若適用土地法第104條之結果，乙、丙二人均有優先購買權。此不符合法律之衡平原則。故宜回歸民法第919條之本質，而不宜擴張解釋土地法第104條之意涵。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 原住民保留地, 許文昌老師

文章編號: 900610

發布日期: 2021/06/03

## ## 文章資訊

- 文章編號: 900610
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/06/03
- 爬取時間: 2025-02-02 19:32:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900610>)

## ## 內文

原住民申請無償取得原住民保留地所有權，土地面積最高限額為多少？另，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。所稱政府指定之特定用途，包括那些情形？

### 【解答】

- (一) 原住民申請無償取得原住民保留地所有權，土地面積最高限額如下：
  1. 依區域計畫法編定為農牧用地、養殖用地或依都市計畫法劃定為農業區、保護區，並供農作、養殖或畜牧使用之土地，每人1公頃。
  2. 依區域計畫法編定為林業用地或依都市計畫法劃定為保護區並供作造林使用之土地，每人1.5公頃。
  3. 依法得為建築使用之土地，每戶0.1公頃。
  4. 其他用地，其面積由中央主管機關視實際情形定之。
- (二) 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。所稱政府指定之特定用途，指下列得由政府承受情形之一：
  1. 興辦土地徵收條例第3條、第4條第1項規定之各款事業及所有權人依該條例第8條規定申請一併徵收。
  2. 經中央主管機關審認符合災害之預防、災害發生時之應變及災後之復原重建用地需求。
  3. 稅捐稽徵機關受理以原住民保留地抵繳遺產稅或贈與稅。

4. 因公法上金錢給付義務之執行事件未能拍定原住民保留地。

政府依前項第3款及第4款規定承受之原住民保留地，除政府機關依法撥用外，其移轉之承受人以原住民為限。（參見：原住民保留地開發管理辦法第10條及第18條）

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



## 瑕疵不動產估價(二), 許文昌老師

文章編號: 900555

發布日期: 2021/05/27

### ## 文章資訊

- 文章編號: 900555

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/05/27

- 爬取時間: 2025-02-02 19:32:31

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900555)

### ## 內文

不動產估價技術規則第89條規定:「受有土壤或地下水污染之土地,應先估算其未受污染之正常價格,再依據委託人提供之土壤污染檢測資料,考量該土壤或地下水污染之影響,並計算其地價減損額後,從正常價格中扣除之,以其餘額為該宗地之價格。」又,不動產估價技術規則第113條規定:「受有土壤及地下水污染之建物,應先估算其未受污染之正常價格,再依據委託人提供之土壤污染檢測資料,考量該土壤及地下水污染之影響,並計算其減損額後,從正常價格中扣除之,以其餘額為該建物之價格。」準此,土壤及地下水污染之污染對象為土地,何以建物會發生價值減損現象?另,受土壤及地下水污染之不動產價格如何估計?

#### 【解答】

##### • (一) 建物價值減損之理由:

1. 建物價值實難與其土地價值完全割裂而獨立認定。因此,土壤及地下水污染之影響不僅及於土地,亦及於建物。
2. 瑕疵品深植人心之不良印象,因而污名化造成不動產整體(包括建物及其基地)之跌價損失。
3. 土壤及地下水污染,除回復土地原狀所造成建物損壞之修復成本外,亦會造成建物交易性貶值之損失。

##### • (二) 受土壤及地下水污染之不動產價格估計方法:

1. 成本法:估算勘估標的回復原狀所需之費用(即整治成本),再估計污名化所造成之跌價損失。污名損失,指支付整治成本後,不動產仍存在之跌價損失。污名價損與潛在風險有關,其成因來自於對問題復發之恐懼、未來賠償責任之可能性、未

來增加整治之隱藏成本、瑕疵品深植人心之不良印象等。因此，由勘估標的正常價格扣除整治成本，再扣除污名化損失，即得之。

2. 比較法：在同一供需圈內之近鄰地區或類似地區，蒐集受污染之交易價格，再估算其未受污染之正常價格。二者相減，就得不動產價值減損額。再以此減損額，除以該不動產之正常價格，即得出價值減損比率。以此價值減損比率與勘估標的之個別條件加以比較，而決定勘估標的之價值減損比率。爰將勘估標的之正常價格，乘以勘估標的之價值減損比率，即得出勘估標的之價值減損額；再由勘估標的正常價格扣除勘估標的價值減損額，即得之。

3. 收益法：受污染之不動產，將導致租金下跌、生產費用增加及空置率上升；另外，受污染之不動產存在污染所產生之風險，投資人要求較高報酬率，導致收益資本化率提高。因此，受污染不動產之淨收益減少及收益資本化率提高，所估得之收益價格下降。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 瑕疵不動產估價(一), 許文昌老師

文章編號: 900513

發布日期: 2021/05/20

## ## 文章資訊

- 文章編號: 900513

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/05/20

- 爬取時間: 2025-02-02 19:32:22

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900513>)

## ## 內文

海砂屋（即高氯離子建物）之實體損壞對象僅限於建物，不及於土地。何以海砂屋之價值減損，除建物本身外，亦包括其所坐落之土地？

### 【解答】

土地價值減損之理由如下：

- （一）土地價值實難與其建物價值完全割裂而獨立認定。因此，海砂屋之影響不僅及於建物，亦及於土地。
- （二）瑕疵品深植人心之不良印象，因而污名化造成不動產整體（包括建物及其基地）之跌價損失。
- （三）

海砂屋除建物拆除所造成土地清理成本外，亦會造成土地交易性貶值之損失。

例如：有一間住宅之正常價格300萬元，其中土地價格200萬元，建物價格100萬元。如該住宅為海砂屋，設以正常價格六折估計，則海砂屋價格為180萬元。因而有人質疑，海砂屋之損壞對象只在建物，不在土地，因此如將建物價值認定為零，海砂屋價格至少有200萬元，何以不動產估價結果只有180萬元？此乃因海砂屋之價值減損不僅及於建物，並及於土地。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 債權行為與物權行為之實例研習(二), 許文昌老師

文章編號: 900473

發布日期: 2021/05/13

### ## 文章資訊

- 文章編號: 900473

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/05/13

- 爬取時間: 2025-02-02 19:32:13

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900473>)

### ## 內文

甲有一筆耕地，與受託人簽訂信託契約，在下列二種情形，信託契約之效力為何？（一）受託人為自然人乙，受益人為華南商業銀行股份有限公司。（二）受託人為華南商業銀行股份有限公司，受益人為自然人乙。

#### 【解答】

- （一）信託法第5條規定，以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者，信託行為無效。準此，本題第一種情形，華南商業銀行股份有限公司為依法不得受讓耕地之人，故以華南商業銀行股份有限公司為受益人，所簽訂之信託契約無效。
- （二）信託法第21條規定：「未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為受託人。」準此，本題第二種情形，如該自然人非屬未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，所簽訂之信託契約有效。至於農業發展條例第33條規定：「私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。」承受人之資格限制，係針對處分行為（即物權行為）。因此，簽訂信託契約屬於負擔行為（即債權行為）不受其拘束。換言之，所簽訂之信託契約仍然有效，至於信託移轉登記（即物權行為）則無效。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 債權行為與物權行為之實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 900323

發布日期: 2021/05/06

## ## 文章資訊

- 文章編號: 900323

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/05/06

- 爬取時間: 2025-02-02 19:31:28

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900323>)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有A地，應有部分各為三分之一，甲未經乙、丙同意，擅自將A地與丁簽訂買賣契約，則買賣契約之效力如何？乙、丙二人得否依該契約請求丁給付價金？丁得否依該契約請求乙、丙移轉其對A地之應有部分？

### 【解答】

- (一) 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，係指物權行為而言。本題甲與丁簽訂買賣契約屬於債權行為，故無土地法第34條之1之適用。因債權行為與物權行為分離，且各自獨立；又，債權行為不以有處分權為必要。換言之，該買賣契約仍屬有效，只不過其效力不及於未訂約之其他共有人。
- (二) 甲與丁簽訂買賣契約固然有效，然買賣契約之出賣人僅甲一人。故乙、丙二人不得依該契約向丁請求給付價金。
- (三) 甲與丁簽訂買賣契約固然有效，然買賣契約之出賣人僅甲一人，故丁不得依該契約請求乙、丙移轉其對A地之應有部分。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地徵收補償實例研習(二), 許文昌老師

文章編號: 421338

發布日期: 2021/03/11

### ## 文章資訊

- 文章編號: 421338

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/03/11

- 爬取時間: 2025-02-02 21:04:51

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421338>)

### ## 內文

甲有A、B二筆土地，A地為都市土地，B地為非都市土地。A地被指定為公園預定地，毗鄰土地皆為住宅區土地，B地被編定為一般農業區水利用地，毗鄰土地皆為工業區丁種建築用地。A地上有合法建物一棟，B地上有芒果樹20株。今，政府徵收A、B二筆土地，請問應給予甲何種損失補償？如何查估其價格？

#### 【解答】

- (一) 地價補償：土地徵收條例第30條第1項及第2項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」準此，A地之損失補償按毗鄰住宅區之平均市價查估補償。B地之損失補償按使用分區為一般農業區、使用地編定為水利用地之B地本身市價查估補償。
- (二) 建築改良物補償：土地徵收條例第31條第1項規定：「建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。」準此，合法建物之損失補償由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關按徵收當時之重建價格估定後，給予損失補償。
- (三) 農作改良物補償：土地徵收條例第31條第2項規定：「農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。」準此，芒果樹20株之損失補償由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定後，給予損失補償。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地徵收補償實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 421226

發布日期: 2021/03/04

## ## 文章資訊

- 文章編號: 421226

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/03/04

- 爬取時間: 2025-02-02 21:04:28

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421226)

## ## 內文

甲於乙之A地上設定地上權。甲於是在A地上建築二棟建物，一棟為合法房屋，另一棟為違建房屋，另於A地之周邊種植果樹數株。最近，A地經都市計畫通盤檢討，變更為學校預定地，並由主管機關進行徵收，請問甲可以請求何種補償？如何查估其價格？

### 【解答】

- (一) A地上之地上權：被徵收之土地原設定之地上權因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費存入土地徵收補償費保管專戶。
- (二) A地上之合法房屋：
  1. 建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。
  2. 建築改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。
  3. 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關或需用土地人依行政執行法執行。
- (三) A地上之違建房屋：違建房屋於徵收土地公告期滿後，由該管直轄市或縣（市）主管機關通知其所有權人或使用人限期遷移或拆除之，不予補償；屆期不拆遷者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關逕行除去。
- (四) A地上之果樹：



1. 農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。
2. 農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定。
3. 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關或需用土地人依行政執行法執行。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第34條之1實例研習, 許文昌老師

文章編號: 421206

發布日期: 2021/02/25

### ## 文章資訊

- 文章編號: 421206

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/02/25

- 爬取時間: 2025-02-02 21:04:24

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421206>)

### ## 內文

甲、乙二人共有A地，甲之應有部分為三分之二，乙之應有部分為三分之一。今，甲擅自將A地出賣於丙，其效力如何？乙得否依據該契約請求丙給付價金？丙得否依據該契約請求乙移轉A地所有權？另，甲擅自將A地處分於丙，其效力如何？

#### 【解答】

- (一) 法律行為分為負擔行為（即債權行為）與處分行為（即物權行為）。土地法第34條之1第1項所稱處分，指處分行為而言。因此，甲擅自將A地出賣於丙，買賣係屬債權行為，不以有處分權為必要，故買賣契約（即債權行為）有效。日後，甲無法履約，應自負債務不履行責任。
- (二) 乙並非買賣契約之當事人，乙與丙之間既無債權債務關係，因此乙不得依據該契約請求丙給付價金。同理，丙不得依據該契約，請求乙移轉A地所有權。
- (三) 甲同意出售，乙不同意出售，同意之人數剛好為二分之一而未超過二分之一，同意之應有部分剛好為三分之二而未逾三分之二，不符合土地法第34條之1第1項同意之門檻（同意門檻有二種情形：①人數超過1/2，持分超過1/2；②持分超過2/3，人數不計），故甲之處分行為（即物權行為）無效。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 優先購買權實例研習, 許文昌老師

文章編號: 421164

發布日期: 2021/02/18

## ## 文章資訊

- 文章編號: 421164

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/02/18

- 爬取時間: 2025-02-02 21:04:15

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421164)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有A地，應有部分均等；甲另外擁有B地，設定地上權予丁。今，甲欲出售A地之應有部分及B地，試問乙、丙、丁得主張何種權利？乙、丙、丁所主張之權利在本質上有何不同？

### 【解答】

• (一) 乙、丙、丁依土地法之規定可以主張優先購買權。茲分述如下：

1. 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。」準此，乙、丙得依土地法第34條之1第4項主張優先購買權。

2. 土地法第104條第1項前段規定：「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。」準此，丁若在甲之土地上有房屋存在，得依土地法第104條主張優先購買權。

• (二) 優先購買權之本質不同：

1. 乙、丙之優先購買權具有債權效力。亦即，出賣人甲未通知優先購買權人乙、丙，而為所有權之移轉登記者，其移轉登記仍然有效，此時優先購買權人乙、丙僅得向出賣人甲請求損害賠償。

2. 丁之優先購買權具有物權效力。亦即，出賣人甲未通知優先購買權人丁，而為所有權之移轉登記者，優先購買權人丁得主張移轉登記無效。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 土地法第34條之1有關土地合併之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 421114

發布日期: 2021/02/04

## ## 文章資訊

- 文章編號: 421114

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/02/04

- 爬取時間: 2025-02-02 21:04:06

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421114>)

## ## 內文

• A. 地與B地相毗鄰, A地之公告土地現值為500萬元, B地之公告土地現值為400萬元。A地由甲、乙二人共有, 甲之應有部分為五分之四, 乙之應有部分為五分之一。B地由丙、丁二人共有, 丙之應有部分為四分之三, 丁之應有部分為四分之一。今, A地與B地擬進行合併, 甲、丙二人同意, 乙、丁二人反對, 則依土地法第34條之1進行合併是否可行? 又, 合併後各共有人之應有部分為何?

### 【解答】

• (一) 土地法第三十四條之一執行要點第5點第2項規定: 「二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物, 依本法條規定申請合併, 應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。」準此, 就A地而言, 甲同意, 乙不同意, 同意之應有部分已超過三分之二, 人數可以不計算; 就B地而言, 丙同意, 丁不同意, 同意之應有部分已超過三分之二, 人數可以不計算。是故, A地與B地得依土地法第34條之1多數決進行合併。

• (二) 土地法第三十四條之一執行要點第8點第7款規定: 「申請合併之共有土地地價不一者, 合併後各共有人之權利範圍, 應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算, 並不得影響原設定之他項權利。」準此, 合併後, 各共有人之應有部分如下: [圖片1]

## ## 文章圖片

$$\begin{aligned}\text{甲} &: \frac{400}{500 + 400} = \frac{4}{9} \\ \text{乙} &: \frac{100}{500 + 400} = \frac{1}{9} \\ \text{丙} &: \frac{300}{500 + 400} = \frac{1}{3} \\ \text{丁} &: \frac{100}{500 + 400} = \frac{1}{9}\end{aligned}$$

## 文章圖片

$$\begin{aligned}\text{甲} &: \frac{400}{500 + 400} = \frac{4}{9} \\ \text{乙} &: \frac{100}{500 + 400} = \frac{1}{9} \\ \text{丙} &: \frac{300}{500 + 400} = \frac{1}{3} \\ \text{丁} &: \frac{100}{500 + 400} = \frac{1}{9}\end{aligned}$$

## 文章圖片

$$\begin{array}{lcl}
 \text{甲} & : & \frac{400}{500 + 400} = \frac{4}{9} \\
 \text{乙} & : & \frac{100}{500 + 400} = \frac{1}{9} \\
 \text{丙} & : & \frac{300}{500 + 400} = \frac{1}{3} \\
 \text{丁} & : & \frac{100}{500 + 400} = \frac{1}{9}
 \end{array}$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 房地交易所得稅計算實例, 許文昌老師

文章編號: 420515

發布日期: 2020/12/03

## ## 文章資訊

- 文章編號: 420515

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/12/03

- 爬取時間: 2025-02-02 21:02:05

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420515>)

## ## 內文

甲於民國108年10月3日買入一間房地, 買賣價格1,000萬元, 甲隨即於民國109年5月15日賣出該房地, 買賣價格1,200萬元。甲於買入時繳交契稅24萬元及印花稅0.4萬元, 持有期間繳交工程受益費5萬元, 賣出時繳交土地增值稅10萬元(土地漲價總數額50萬元, 土地增值稅率20%,  $50 \times 20\% = 10$ )。試問甲出售該房地應繳納多少房地交易所得稅?

### 【解答】

- (一) 房地交易所得:  $(1,200 - 1,000) - 24 - 0.4 - 5 - 1,200 \times 5\% - 10 = 60.6$
- (二) 房地交易所得稅: 民國108年10月至民國109年5月, 持有期間7個月, 稅率45%。 $60.6 \times 45\% = 27.27$  答: 甲應繳納房地交易所得稅27.27萬元。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



## 土地法第34條之1實例研習(二), 許文昌老師

文章編號: 420269

發布日期: 2020/11/12

### ## 文章資訊

- 文章編號: 420269

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/11/12

- 爬取時間: 2025-02-02 21:01:20

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420269>)

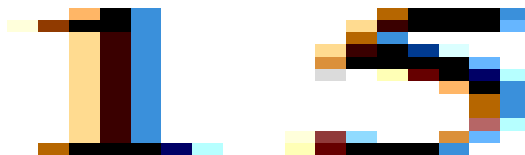
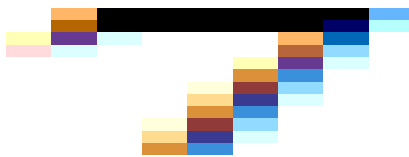
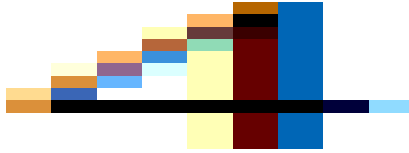
### ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分各三分之一。之後，丙死亡，由A、B、C、D、E五人公同共有繼承，應繼分各五分之一。今，甲、A、B、C四人同意出售該地於丁，但乙、D、E三人反對，則出售是否可行？

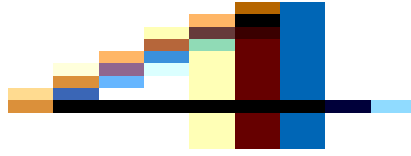
#### 【解答】

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。」又，土地法第三十四條之一執行要點第6點第3項規定：「分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已得依本法條規定處分其公同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該公同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。」準此，甲、A、B、C四人同意，但乙、D、E三人反對，同意之共有人數為[圖片1]，已逾半數，且同意之應有部分與潛在應有部分（指應繼分）為[圖片2]，已逾半數，故出售可行。

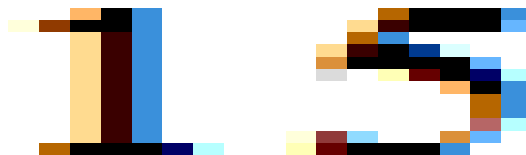
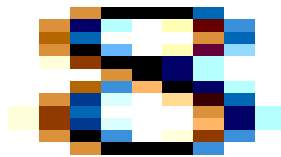
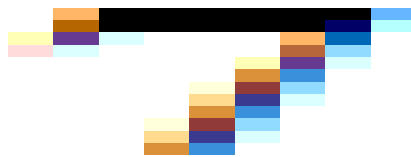
### ## 文章圖片



## 文章圖片



## 文章圖片



---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 420164

發布日期: 2020/11/05

## ## 文章資訊

- 文章編號: 420164

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/11/05

- 爬取時間: 2025-02-02 21:00:58

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420164>)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分各三分之一。甲、乙二人同意出售該地於丁，但丙反對，則出售是否可行？嗣出售因故作罷。不久，丙死亡，由戊、己、庚三人共同共有繼承，應繼分各三分之一。今，甲、乙二人同意出售該地於辛，但戊、己、庚三人反對，則出售是否可行？

### 【解答】

• (一) 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。」準此，甲、乙二人同意，但丙反對，同意之共有人人數為[圖片1]，已逾半數；且同意之應有部分為[圖片2]，已逾半數。故出售可行。

• (二) 土地法第三十四條之一執行要點第6點第3項規定：「分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已得依本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。」準此，甲、乙二人同意，戊、己、庚反對，雖同意之應有部分為[圖片3]，已逾半數，然同意共有人人數為[圖片4]，未逾半數。又，同意之應有部分剛好為[圖片5]，而未逾[圖片6]，因此人數仍應予計算。故出售不可行。

## ## 文章圖片







## 文章圖片









## 文章圖片







---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第104條實例研習(二), 許文昌老師

文章編號: 420043

發布日期: 2020/10/22

### ## 文章資訊

- 文章編號: 420043

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/10/22

- 爬取時間: 2025-02-02 21:00:32

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420043>)

### ## 內文

甲有一筆建地，甲於民國109年10月9日訂立合約將該地右下角部分出租於乙，乙隨即興建透天房屋一間。甲又於民國109年10月12日訂立合約將該地左上角部分出租於丙，丙隨即興建透天房屋一間。今，甲將該地全部出售於丁，乙、丙二人均主張優先購買各自承租土地部分，是否可行？

#### 【解答】

• (一) 土地法第104條第1項規定：「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。」準此，乙、丙二人均有優先購買權。

• (二) 土地法第104條第1項明定「同樣條件」。亦即優先購買權之行使須以甲出售之同樣條件。鑑於甲出售該地全部，因此乙、丙主張優先購買均須以該地全部為之，而不得以各自承租土地部分為之。故乙、丙二人均主張優先購買各自承租土地部分，為不可行。

• (三) 乙、丙二人優先購買權競合時，依土地法第104條第1項規定「其順序以登記先後定之」。然，租賃權為債權，無須辦理登記，因此以訂立租約之先後定之。乙於民國109年10月9日訂立租約，丙於民國109年10月12日訂立租約。乙之租賃權成立在先，丙之租賃權成立在後，因此乙之優先購買權先於丙而行使。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第104條實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 419975

發布日期: 2020/10/15

## ## 文章資訊

- 文章編號: 419975

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/10/15

- 爬取時間: 2025-02-02 21:00:18

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419975>)

## ## 內文

甲有一筆建地，乙於民國109年9月10日在該地右上角部分辦竣地上權登記，並興建透天房屋一間。丙於民國109年9月15日在該地左下角部分辦竣地上權登記，並興建透天房屋一間。不久，甲將該地全部出售於丁，則何人有優先購買權？優先購買權競合時，何人優先？優先購買權人主張優先購買該地之全部，抑或僅限於各自設定地上權之範圍？

### 【解答】

- (一) 土地法第104條第1項規定：「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。」準此，甲、乙二人均有優先購買權。
- (二) 土地法第104條第1項明定「其順序以登記之先後定之」。亦即優先購買權競合時，優先購買之順序以登記之先後定之。準此，乙於民國109年9月10日辦竣地上權登記，丙於民國109年9月15日辦竣地上權登記。乙之登記先於丙，因此乙之優先購買權先於丙而行使。換言之，甲應先通知乙是否按同樣條件優先購買；倘乙放棄或視為放棄優先購買權，甲再通知丙是否按同樣條件優先購買；倘丙放棄或視為放棄優先購買權，甲始得將該地出售於丁。
- (三) 土地法第104條第1項明定「同樣條件」。亦即優先購買權之行使須以甲出售之同樣條件。鑑於甲出售該地全部，因此乙、丙主張優先購買均須以該地之全部為之，而非以各自設定地上權之範圍。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*





## 土地法第107條實例演習, 許文昌老師

文章編號: 419814

發布日期: 2020/10/01

### ## 文章資訊

- 文章編號: 419814

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/10/01

- 爬取時間: 2025-02-02 20:59:48

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419814>)

### ## 內文

甲有一筆耕地，出租於乙耕種使用。不久，甲將該筆耕地出典於丙，則乙是否有優先承典權？接著，甲再將該筆耕地出售於丁，則乙是否有優先承買權？

#### 【解答】

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。」準此，甲將該筆耕地出典於丙，則乙有優先承典權；接著，甲再將該筆耕地出售於丁，乙有優先承買權。

附帶一提的是，甲將該筆耕地出典於丙，倘乙主張優先承典。日後，甲再將該筆耕地出售於丁，乙得依據土地法第107條主張優先承買，亦得依據民法第919條主張留買。

應注意者，土地法第107條之優先承受權及民法第919條之留買權皆具有物權效力。

上開所稱耕地，指土地法第106條所稱之耕地，而非農業發展條例第3條第11款所稱之耕地。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 私有土地所有權之絕對消滅, 曾榮耀老師

文章編號: 419729

發布日期: 2020/09/17

## ## 文章資訊

- 文章編號: 419729

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/09/17

- 爬取時間: 2025-02-02 20:59:31

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419729>)

## ## 內文

指標的物未滅失，但所有權本身終局的歸於消滅，他人並未因而取得其權利，抑或雖取得但係新生權利之取得（即原始取得）。情形如下：

### • (一) 民法

1. 拋棄：物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅(民 § 764I)。

2. 無人繼承：繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於一個月內選定遺產管理人，並將繼承開始及選定遺產管理人之事由，向法院報明(民 § 1177)。親屬會議依前條規定為報明後，法院應依公示催告程序，定六個月以上之期限，公告繼承人，命其於期限內承認繼承(民 § 1178I)。第一千一百七十八條所定之期限屆滿，無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫(民 § 1185)。於歸屬國庫後，私有所有權消滅。

3. 被時效取得：民法 § 769規定，以所有之意思，二十 間和平、公然、繼續占有他人未登記之 動產者，得請求登記為所有人；民法 § 770規定，以所有之意思，十 間和平、公然、繼續占有他人未登記之 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。進而原本的私有所有權消滅，由時效取得之權利人取得新權利。

### • (二) 土地法

首先，根據土地法第10條規定，私有土地之所有權消滅者，為國有土地。亦即所有權歸復於國家所有。例如下列情形：

1. 逾期未辦總登記：逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿

，無人提出異議，即為國有土地之登記(土 § 57)。

2. 逾期未辦繼承登記：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；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。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。如經五次標售而未標出者，登記為國有並喪失占有權。(土 § 73-1)

3. 測量後超額之土地：聲請登記土地權利之確定登記面積，應按原有證明文件所載四至範圍以內，依實際測量所得之面積登記之。前項證明文件所載四至不明或不符合者，如測量所得面積未超過證明文件所載面積十分之二時，應按實際測量所得之面積予以登記，如超過十分之二時，其超過部分視為國有土地，但得由原占有人優先繳價承領登記(土 § 62、63)。

4. 被土地徵收：被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止(土徵 § 21I)。

5. 被照價收買（有爭議）。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 超額累進與全額累進之爭, 許文昌老師

文章編號: 419078

發布日期: 2020/06/25

## ## 文章資訊

- 文章編號: 419078

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/06/25

- 爬取時間: 2025-02-02 20:57:25

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419078>)

## ## 內文

累進稅有超額累進與全額累進之分。前者如地價稅、土地增值稅、遺產稅、贈與稅等是；後者如田賦。

### • (一) 特色:

1. 超額累進: 累進稅之課稅級距, 僅就超過該級距門檻之部分, 始課徵該級距之稅率。
2. 全額累進: 累進稅之課稅級距, 凡超過該級距門檻, 稅基全部一律採用該級距之稅率課徵。

例如: 土地增值稅之第一級距稅率20%, 第二級距稅率30%, 第三級距稅率40%。如下圖所示。若土地漲價總數額為250萬元, 如採超額累進應課徵70萬元, 如採全額累進應課徵100萬元。[圖片下載失敗] (1) 超額累進:  $100 \times 20\% + (200 - 100) \times 30\% + (250 - 200) \times 40\% = 70$  (2) 全額累進:  $250 \times 40\% = 100$

### • (二) 超額累進之優點:

1. 循序漸進: 超額累進採漸進加重, 就課稅基礎分階段提高稅負。
2. 符合公平: 同上例之課稅級距, 設甲之土地漲價總數額為199萬元, 乙之土地漲價總數額為201萬元。如採超額累進, 則甲之稅負為49.7萬元, 乙之稅負為50.4萬元, 兩者相差無幾。如採全額累進, 則甲之稅負為59.7萬元, 乙之稅負為80.4萬元, 兩者相差懸殊。

1. 超額累進: 甲:  $100 \times 20\% + (199 - 100) \times 30\% = 49.7$  乙:  $100 \times 20\% + (200 - 100) \times 30\% + (201 - 200) \times 40\% = 50.4$

2. 全額累進：甲： $199 \times 30\% = 59.7$  乙： $201 \times 40\% = 80.4$

綜上，就租稅公平而言，土地增值稅採超額累進優於全額累進。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 回饋之概念, 曾榮耀老師

文章編號: 418967

發布日期: 2020/06/18

## ## 文章資訊

- 文章編號: 418967
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/06/18
- 爬取時間: 2025-02-02 20:57:03
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418967>)

## ## 內文

各位同學好

土地使用變更, 由原本低利用價值之土地使用, 申請改變為高利用價值之使用, 以獲得開發利益 (或稱為變更利得), 目前許多法規要求應予進行「回饋」。今日專欄為各位同學整理有關「回饋」之意涵 (廣義):

1. 內部性的公共設施負擔對於位在開發區範圍供開發目的使用之公共設施, 因該類公共設施係基於開發所衍生之需求, 並係以滿足開發區內活動之需求, 及為維護開發區內部環境品質而設置, 故開發者有負擔之義務。

2. 外部性影響之負擔因土地開發經常導致開發區外部環境之負面衝擊, 故其外部性社會成本應由開發者負擔。例如, 因土地開發導致鄰近公共設施需求增加之社會成本, 或因開發而排擠既有公共設施使用者之擁擠成本; 此類外部成本, 開發者應有加以吸收之義務。

### 3. 其他義務之負擔

1. 土地開發造成排擠效果基於土地開發在政府實施相關土地使用計畫下, 造成後申請開發者受到先申請開發者之排擠效果, 或先申請開發者剝奪其他土地使用機會, 例如實施總量管制。因此, 宜由開發者捐獻相當金額, 以回饋社會。

2. 回饋土地發展受限地區部份土地因政府實施土地使用計畫而致發展受限 (例如, 農地禁建), 故宜由土地使用計畫中屬可開發之土地, 於開發時捐部份金額, 以回饋該類發展受限地區。

3. 維護社會公平原則土地開發者在土地由低強度使用變更為較高度使用時, 獲取超過正常利潤之不勞利得, 在目前因無法以課稅方式, 完全收歸公有, 故宜由開發者

捐獻相當金額，以維護社會公平。

4. 維護山水資源之永續發展因土地開發通常山水資源具相當之影響，故由開發者捐獻部份金額，以擔負山水資源之維護及永續發展之責任，例如提供造林基金。

5. 土地開發後管理維護之需要為使土地開發後之管理、維護工作得以落實，宜由開發者提供部份金額，負擔該項責任。

6. 其他因素為對開發區附近達到敦親睦鄰之效果，或配合地方施政方針之需要，以使開發案順利開發；或為照顧經濟弱勢族群對住 之需求，可由開發者提供相當金額，或興設開發地區所需之相關設施，以回饋地方及社會。例如，在開發地區興建集會所、鄉里休閒中心或低收入住 。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 共有處分、變更、設定於民法及土地法之適用差異, 曾榮耀老師

文章編號: 418934

發布日期: 2020/06/11

## ## 文章資訊

- 文章編號: 418934
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/06/11
- 爬取時間: 2025-02-02 20:56:56
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418934>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄為各位同學整理有關共有處分、變更、設定於民法及土地法規定之差異。

民法 § 819II 規定: 共有物之處分、變更、及設定負擔, 應得共有人全體之同意。土地法 § 34-1I 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。

兩者之差異茲整理如表:

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地分割之稅負, 許文昌老師

文章編號: 418597

發布日期: 2020/05/21

## ## 文章資訊

- 文章編號: 418597

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/05/21

- 爬取時間: 2025-02-02 20:55:40

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418597>)

## ## 內文

土地分割之類型有三, 即純標示分割型、純權利分割型及混合分割型等三種。其中混合分割型指包含標示分割與權利分割二種混合而成。純標示分割型, 因未涉及所有權移轉, 故不徵土地增值稅。純權利分割型, 因涉及所有權移轉, 故應課徵土地增值稅。混合分割型, 因其中包含所有權移轉, 故應課徵土地增值稅。

• (一) 純標示分割型: 例如: 甲、乙二人共有A地, 應有部分各二分之一。今將A地分割為B地與C地二宗土地, B地由甲、乙二人共有, 應有部分各二分之一; C地亦由甲、乙二人共有, 應有部分各二分之一。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅? (甲、乙二人均不徵土地增值稅)

• (二) 純權利分割型: 例如: 甲、乙二人共有A地, 土地面積200平方公尺, 應有部分各二分之一, 分割時公告土地現值每平方公尺1,000元。甲之前次移轉現值每平方公尺500元, 前次移轉至本次移轉之物價指數120%; 乙之前次移轉現值每平方公尺700元, 前次移轉至本次移轉之物價指數110%。又, 甲、乙二人共有B地, 土地面積300平方公尺, 應有部分各二分之一, 分割時公告土地現值每平方公尺800元。甲之前次移轉現值每平方公尺600元, 本次移轉至前次移轉之物價指數115%; 乙之前次移轉現值每平方公尺400元, 本次移轉至前次移轉之物價指數105%。今辦理分割, 甲取得A地全部, 乙取得B地全部。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅? (若受有補償, 甲應繳納B地土地增值稅3,300元, 乙應繳納A地土地增值稅4,600元; 若未受補償, 甲應繳納A地土地增值稅4,600元, 乙應繳納B地土地增值稅3,300元) 計算過程如下:

1. 就A地而言: 土地分割後, 乙之應有部分二分之一移轉於甲, 故就乙之應有部分二分之一課徵土地增值稅。

1. 前次移轉現值: [圖片1]

2. 本次移轉現值：[圖片2]

3. 土地漲價總數額：100,000-77,000=23,000

4. 土地增值稅：23,000x20%=4,600

若有給付差額（即受有補償），屬於有償移轉，應向原所有權人課徵土地增值稅，因此乙應繳納土地增值稅4,600元。若未給付差額（即未受補償），屬於無償移轉，應向取得所有權人課徵土地增值稅，因此甲應繳納土地增值稅4,600元。

2. 就B地而言：土地分割後，甲之應有部分二分之一移轉於乙，故就甲之應有部分二分之一課徵土地增值稅。

1. 前次移轉現值：[圖片3]

2. 本次移轉現值：[圖片4]

3. 土地漲價總數額：120,000-103,500=16,500

4. 土地增值稅：16,500x20%=3,300

若有給付差額（即受有補償），屬於有償移轉，應向原所有權人課徵土地增值稅，因此甲應繳納土地增值稅3,300元。若未給付差額（即未受補償），屬於無償移轉，應向取得所有權人課徵土地增值稅，因此乙應繳納土地增值稅3,300元。

3. 本案之差額計算：甲分割前土地價值：A地：100,000B地：120,000A地+B地=220,000甲分割後土地價值：A地：200,000乙分割前土地價值：A地：100,000B地：120,000A地+B地=220,000乙分割後土地價值：B地：240,000綜上，乙應給付差額20,000元予甲。附帶說明的是，分割屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論（遺產及贈與稅法§5②）。準此，倘乙有給付20,000元之差額，則無贈與稅；倘乙未給付20,000元之差額，等同甲贈與20,000元予乙，因此贈與人甲應繳納贈與稅。

•（三）混合分割型：例如：甲、乙二人共有A地，土地面積500平方公尺，應有部分各二分之一。分割時公告土地現值每平方公尺2,000元。甲之前次移轉現值每平方公尺1,200元，前次移轉至本次移轉之物價指數130%；乙之前次移轉現值每平方公尺1,500元，前次移轉至本次移轉之物價指數110%。今將A地分割為B地與C地二宗土地，B地與C地土地面積各250平方公尺，B地全歸甲所有，C地全歸乙所有。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅？（甲、乙二人均不課徵土地增值稅）例如：甲、乙二人共有A地，土地面積500平方公尺，應有部分各二分之一。分割時公告土地現值每平方公尺2,000元。甲之前次移轉現值每平方公尺1,200元，前次移轉至本次移轉之物價指數130%；乙之前次移轉現值每平方公尺1,500元，前次移轉至本次移轉之物價指數110%。今將A地分割為B地與C地二宗土地，B地之土地面積300平方公尺，C地之土地面積200平方公尺，B地全歸甲所有，C地全歸乙所有。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅？（若受有補償，乙應繳納土地增值稅3,500元；若未受補償，甲應繳納土地增值稅3,500元）計算過程如下：

土地分割後，乙分得之土地價值減少100,000元。

1. 前次移轉現值：1,500x50x110%=82,500
2. 本次移轉現值：2,000x50=100,000
3. 土地漲價總數額：100,000-82,500=17,500
4. 土地增值稅：17,500x20%=3,500元

若有給付差額（即受有補償），屬於有償移轉，應向原所有權人課徵土地增值稅，因此乙應繳納土地增值稅3,500元。若未給付差額（即未受補償），屬於無償移轉，應向取得所有權人課徵土地增值稅，因此甲應繳納土地增值稅3,500元。附帶說明的是，分割屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論（遺產及贈與稅法 § 5②）。準此，倘甲有給付100,000元之差額，則無贈與稅；倘甲未給付100,000元之差額，等同乙贈與100,000元予甲，因此贈與人乙應繳納贈與稅。

## 文章圖片

$$\frac{1}{2} \times 700 \times 200 \times \frac{1}{2} \times 110\% = 77,000$$

$$1,000 \times 200 \times \frac{1}{2} = 100,000$$

$$600 \times 300 \times \frac{1}{2} \times 115\% = 103,500$$

$$800 \times 300 \times \frac{1}{2} = 120,000$$

## 文章圖片

$$700 \times 200 \times \frac{1}{2} \times 110\% = 77,000$$

$$1,000 \times 200 \times \frac{1}{2} = 100,000$$

$$600 \times 300 \times \frac{1}{2} \times 115\% = 103,500$$

$$800 \times 300 \times \frac{1}{2} = 120,000$$

## 文章圖片

$$700 \times 200 \times \frac{1}{2} \times 110\% = 77,000$$



$$1,000 \times 200 \times \frac{1}{2} = 100,000$$

$$600 \times 300 \times \frac{1}{2} \times 115\% = 103,500$$

$$800 \times 300 \times \frac{1}{2} = 120,000$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地分割及土地合併之土地增值稅, 許文昌老師

文章編號: 418522

發布日期: 2020/05/14

## ## 文章資訊

- 文章編號: 418522

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/05/14

- 爬取時間: 2025-02-02 20:55:25

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418522>)

## ## 內文

土地分割及土地合併之土地增值稅課徵, 規定於平均地權條例施行細則第65條及土地稅法施行細則第42條。

• (一) 土地分割: 分別共有土地分割後, 各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者, 免徵土地增值稅; 其價值減少者, 就其減少部分課徵土地增值稅 (土地稅法施行細則 § 42 II)。

例如: 甲、乙二人共有一宗土地, 公告土地現值1,000萬元, 土地持分各二分之一。該土地分割為A、B二宗土地, 甲取得A地, 公告土地現值500萬元; 乙取得B地, 公告土地現值500萬元。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅? (甲、乙二人均不課徵土地增值稅)

例如: 甲、乙二人共有一宗土地, 公告土地現值1,000萬元, 土地持分各二分之一, 甲之前次移轉現值250萬元, 乙之前次移轉現值400萬元; 甲之前次移轉至本次移轉之物價指數120%, 乙之前次移轉至本次移轉之物價指數110%。該土地分割為A、B二宗土地, 甲取得A地, 公告土地現值200萬元; 乙取得B地, 公告土地現值800萬元。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅? (若受有補償, 甲繳納A地土地增值稅24萬元; 若未受補償, 乙繳納A地土地增值稅24萬元)

計算過程如下: 土地分割後, 甲分得之土地價值減少300萬元。

1. 前次移轉現值: [圖片1]
2. 本次移轉現值: 300
3. 土地漲價總數額:  $300 - 180 = 120$

#### 4. 土地增值稅： $120 \times 20\% = 24$

倘受有補償，屬於有償移轉，應向原所有權人課徵土地增值稅，因此甲應繳納土地增值稅24萬元。倘未受補償，屬於無償移轉，應向取得所有權人課徵土地增值稅，因此乙應繳納土地增值稅24萬元。

附帶說明的是，分割屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論（遺產及贈與稅法 § 5②）。準此，倘乙有給付300萬元之差額，則無贈與稅；倘乙未給付300萬元之差額，等同甲贈與300萬元予乙，因此贈與人甲應繳納贈與稅。

【註】分割後，甲應分得500萬元，但實際分得200萬元。換言之，甲將300萬元售出或贈與。售出或贈與之比例為[圖片2]，即[圖片3]

•（二）土地合併：土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅（土地稅法施行細則 § 42IV）。

例如：甲擁有A地，公告土地現值1,000萬元；乙擁有B地，公告土地現值500萬元。A、B二宗土地合併後，甲取得合併後土地之應有部分三分之二，乙取得合併後土地之應有部分三分之一。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅？（甲、乙二人均不課徵土地增值稅）

例如：甲擁有A地，公告土地現值1,000萬元，前次移轉現值600萬元，前次移轉至本次移轉之物價指數130%。乙擁有B地，公告土地現值500萬元，前次移轉現值400萬元，前次移轉至本次移轉之物價指數110%。A、B二宗土地合併後，甲、乙二人取得合併後土地之應有部分各二分之一。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅？（若受有補償，甲繳納A地土地增值稅11萬元；若未受補償，乙繳納A地土地增值稅11萬元）

計算過程如下：土地合併後，甲分得之持分價值減少250萬元。

1. 前次移轉現值：[圖片4]

2. 本次移轉現值：250

3. 土地漲價總數額： $250 - 195 = 55$

4. 土地增值稅： $55 \times 20\% = 11$

倘受有補償，應向原所有權人課徵土地增值稅，因此甲應繳納土地增值稅11萬元。倘未受補償，屬於無償移轉，應向取得所有權人課徵土地增值稅，因此乙應繳納土地增值稅11萬元。

附帶說明的是，合併屬於財產之移轉，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論（遺產及贈與稅法 § 5②）。準此，倘乙有給付250萬元之差額，則無贈與稅；倘乙未給付250萬元之差額，等同甲贈與250萬元予乙，因此贈與人甲應繳納贈與稅。

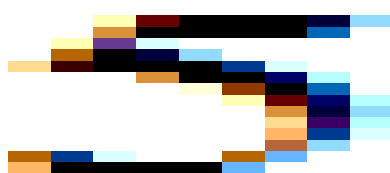
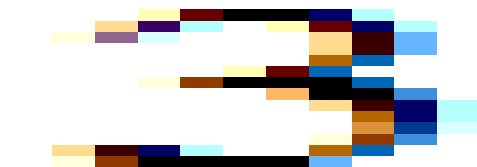
## 文章圖片

$$250 \times \frac{3}{5} \times 120\% = 180$$

300

---

500



$$600 \times \frac{1}{4} \times 130\% = 195$$

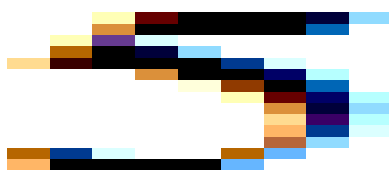
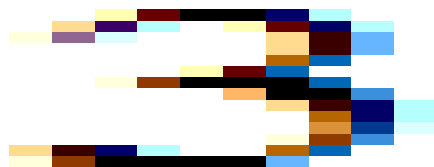
## 文章圖片

$$250 \times \frac{3}{5} \times 120\% = 180$$

3000

---

5000



$$600 \times \frac{1}{4} \times 130\% = 195$$

## 文章圖片

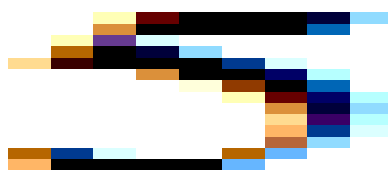
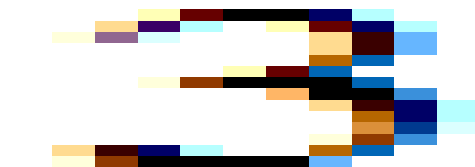


$$250 \times \frac{3}{5} \times 120\% = 180$$

3000

---

5000



$$600 \times \frac{1}{4} \times 130\% = 195$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 不動產交換之稅負(二), 許文昌老師

文章編號: 418476

發布日期: 2020/05/07

### ## 文章資訊

- 文章編號: 418476

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/05/07

- 爬取時間: 2025-02-02 20:55:14

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418476>)

### ## 內文

• (二) 建物分割: 分割契稅, 應由分割人估價立契, 申報契稅 (契稅條例 § 8)。分割契稅為其契價2% (契稅條例 § 3⑤)。例如: 甲、乙二人共有A屋, 應有部分各二分之一; 甲、乙二人共有B屋, 應有部分各二分之一。房屋評定標準價格各1,000萬元。分割後, 甲取得A屋全部, 乙取得B屋全部。甲、乙二人各應繳納多少契稅? (甲繳納A屋契稅10萬元; 乙繳納B屋契稅10萬元) 計算過程如下:

1. 就A屋而言: 甲分割前房屋現值: [圖片1] 甲分割後房屋現值:  $1,000 - 500 = 500$   
 $500 \times 2\% = 10$

2. 就B屋而言: 乙分割前房屋現值: [圖片2] 乙分割後房屋現值:  $1,000 - 500 = 500$   
 $500 \times 2\% = 10$

例如: 甲、乙二人共有A屋, 應有部分各二分之一; 甲、乙二人共有B屋, 應有部分各二分之一。A屋評定標準價格1,000萬元, B屋評定標準價格2,000萬元。分割後, 甲取得A屋全部, 乙取得B屋全部。甲、乙二人各應繳納多少契稅? (若有給付差額, 甲繳納A屋契稅10萬元, 乙繳納B屋契稅40萬元; 若未給付差額, 甲繳納A屋契稅10萬元, 乙繳納B屋契稅40萬元)

1. 有給付差額:

1. 就A屋而言: 甲分割前房屋現值: [圖片3] 甲分割後房屋現值:  $1,000 - 500 = 500$   
 $500 \times 2\% = 10$

2. 就B屋而言: 乙分割前房屋現值: [圖片4] 乙分割後房屋現值:  $2,000 - 1,000 = 1,000$  其中500萬元課徵分割契稅, 另500萬元課徵買賣契稅。 $500 \times 2\% = 10$  (分割契稅)  $500 \times 6\% = 30$  (買賣契稅)  $10 + 30 = 40$

2. 未給付差額：

1. 就A屋而言：甲分割前房屋現值：[圖片5]甲分割後房屋現值：1,0001,000-500=500500x2%=10

2. 就B屋而言：乙分割前房屋現值：[圖片6]乙分割後房屋現值：2,0002,000-1,000=1,000其中500萬元課徵分割契稅，另500萬元課徵贈與契稅。500x2%=10（分割契稅）500x6%=30（贈與契稅）10+30=40

附帶說明的是，分割屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論，課徵贈與稅（遺產及贈與稅法 § 5②）。甲分割前房屋現值共1,500萬元，分割後房屋現值共1,000萬元；乙分割前房屋現值共1,500萬元，分割後房屋現值共2,000萬元。倘乙有給付500萬元之差額，則無贈與稅；倘乙未給付500萬元之差額，等同甲贈與500萬元予乙，因此贈與人甲應繳納贈與稅。

## 文章圖片

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

## 文章圖片

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$



$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

## 文章圖片

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$2,000 \times \frac{1}{2} = 1,000$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 不動產分割之稅負(一), 許文昌老師

文章編號: 418377

發布日期: 2020/04/30

## ## 文章資訊

- 文章編號: 418377

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/04/30

- 爬取時間: 2025-02-02 20:54:55

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418377)

## ## 內文

不動產分割分為標示分割與權利分割二種。前者辦理標示變更登記，後者辦理所有權移轉登記；前者不課稅，後者原則上應課稅。不動產分割包括土地分割與建物分割二種。茲分述如下：

• (一) 土地分割：分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。土地價值之計算，以共有土地分割時之公告土地現值為準（土地稅法施行細則 § 42 II V）。共有土地之分割，共有人因分割所取得之土地價值，與依其應有部分所算得之價值較少而未受補償時，自屬無償移轉之一種，應向取得土地價值增多者，就其增多部分課徵土地增值稅（司法院釋字第173號）。詳言之，共有土地之分割，共有人因分割所取得之土地價值，與依其應有部分所算得之價值減少，倘受有補償時，屬於有償移轉，應向取得土地價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。倘未受補償時，屬於無償移轉，應向取得土地價值增多者，就其增多部分課徵土地增值稅。例如：甲、乙二人共有A地，應有部分各二分之一；甲、乙二人共有B地，應有部分各二分之一。A、B二地分割時之公告土地現值各為1,000萬元，A、B二地之甲、乙二人的前次移轉現值各為300萬元，前次移轉至本次移轉之物價指數120%。分割後，甲取得A地全部，乙取得B地全部。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅？（若有給付差額，甲繳納B地土地增值稅28萬元，乙繳納A地土地增值稅28萬元；若未給付差額，甲繳納A地土地增值稅28萬元，乙繳納B地土地增值稅28萬元）計算過程如下：

1. 就A地而言：甲分割前土地價值：[圖片1]甲分割後土地價值：1,000乙分割前土地價值：[圖片2]乙分割後土地價值：0因此，就乙之價值減少部分課徵土地增值稅。

1. 前次移轉現值： $300 \times 120\% = 360$
2. 本次移轉現值：[圖片3]
3. 土地漲價總數額： $500 - 360 = 140$
4. 土地增值稅： $140 \times 20\% = 28$ 有給付差額（即受有補償）：屬於有償移轉，相當於買賣，應由原所有權人乙繳納土地增值稅28萬元。未給付差額（即未受補償）：屬於無償移轉，相當於贈與，應由取得所有權人甲繳納土地增值稅28萬元。

2. 就B地而言：甲分割前土地價值：[圖片4]甲分割後土地價值：0乙分割前土地價值：[圖片5]乙分割後土地價值：1,000因此，就甲之價值減少部分課徵土地增值稅。

1. 前次移轉現值： $300 \times 120\% = 360$
2. 本次移轉現值：[圖片6]
3. 土地漲價總數額： $500 - 360 = 140$
4. 土地增值稅： $140 \times 20\% = 28$ 有給付差額（即受有補償）：屬於有償移轉，相當於買賣，應由原所有權人甲繳納土地增值稅28萬元。未給付差額（即未受補償）：屬於無償移轉，相當於贈與，應由取得所有權人乙繳納土地增值稅28萬元。

例如：甲、乙二人共有A地，應有部分各二分之一；甲、乙二人共有B地，應有部分各二分之一。A地面積100平方公尺，甲之前次移轉現值每平方公尺6萬元，乙之前次移轉現值每平方公尺8萬元，前次移轉至本次移轉之物價指數110%，本次移轉現值（即分割時之公告土地現值）每平方公尺10萬元。B地面積500平方公尺，甲之前次移轉現值每平方公尺2.5萬元，乙之前次移轉現值每平方公尺2萬元，前次移轉至本次移轉之物價指數108%，本次移轉現值（即分割時之公告土地現值）每平方公尺3萬元。分割後，甲取得A地全部，乙取得B地全部。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅？（若有給付差額，甲繳納B地土地增值稅15萬元，乙繳納A地土地增值稅12萬元；若未給付差額，甲繳納A地土地增值稅12萬元，乙繳納B地土地增值稅15萬元）計算過程如下：

1. 就A地而言：甲分割前土地價值：[圖片7]甲分割後土地價值： $10 \times 100 = 1,000$ 乙分割前土地價值：[圖片8]乙分割後土地價值：0因此，就乙之價值減少部分課徵土地增值稅。

1. 前次移轉現值：[圖片9]
2. 本次移轉現值：[圖片10]
3. 土地漲價總數額： $500 - 440 = 60$
4. 土地增值稅： $60 \times 20\% = 12$ 有給付差額（即受有補償）：屬於有償移轉，相當於買賣，應由原所有權人乙繳納土地增值稅12萬元。未給付差額（即未受補償）：屬於無償移轉，相當於贈與，應由取得所有權人甲繳納土地增值稅12萬元。

2. 就B地而言：甲分割前土地價值：[圖片11]甲分割後土地價值：0乙分割前土地價值：[圖片12]乙分割後土地價值：3x500=1,500因此，就甲之價值減少部分課徵土地增值稅。

1. 前次移轉現值：[圖片13]

2. 本次移轉現值：[圖片14]

3. 土地漲價總數額：750-675=75

4. 土地增值稅：75x20%=15有給付差額（即受有補償）：屬於有償移轉，相當於買賣，應由原所有權人甲繳納土地增值稅15萬元。未給付差額（即未受補償）：屬於無償移轉，相當於贈與，應由取得所有權人乙繳納土地增值稅15萬元。

附帶說明的是，分割屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論（遺產及贈與稅法 § 5②）。甲分割前土地價值共1,250萬元，分割後土地價值共1,000萬元；乙分割前土地價值共1,250萬元，分割後土地價值1,500萬元。倘乙有給付250萬元之差額，則無贈與稅；倘乙未給付250萬元之差額，等同甲贈與250萬元予乙，因此贈與人甲應繳納贈與稅。

## 文章圖片

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$



$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$10 \times 100 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$10 \times 100 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$8 \times 100 \times \frac{1}{2} \times 110\% = 440$$

$$10 \times 100 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$3 \times 500 \times \frac{1}{2} = 750$$

$$3 \times 500 \times \frac{1}{2} = 750$$

$$2.5 \times 500 \times \frac{1}{2} \times 108\% = 675$$

$$3 \times 500 \times \frac{1}{2} = 750$$

## 文章圖片

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$



$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$10 \times 100 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$10 \times 100 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$8 \times 100 \times \frac{1}{2} \times 110\% = 440$$

$$10 \times 100 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$3 \times 500 \times \frac{1}{2} = 750$$

$$3 \times 500 \times \frac{1}{2} = 750$$

$$2.5 \times 500 \times \frac{1}{2} \times 108\% = 675$$

$$3 \times 500 \times \frac{1}{2} = 750$$

## 文章圖片

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$



$$1,000 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$10 \times 100 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$10 \times 100 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$8 \times 100 \times \frac{1}{2} \times 110\% = 440$$

$$10 \times 100 \times \frac{1}{2} = 500$$

$$3 \times 500 \times \frac{1}{2} = 750$$

$$3 \times 500 \times \frac{1}{2} = 750$$

$$2.5 \times 500 \times \frac{1}{2} \times 108\% = 675$$

$$3 \times 500 \times \frac{1}{2} = 750$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 不動產交換之稅負, 許文昌老師

文章編號: 418338

發布日期: 2020/04/23

## ## 文章資訊

- 文章編號: 418338

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/04/23

- 爬取時間: 2025-02-02 20:54:44

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418338>)

## ## 內文

交換是互易之一種。所稱互易, 指當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權 (民法 § 398)。所謂交換, 指當事人雙方約定互相移轉不動產。交換包括土地與土地之交換、土地與建物之交換、建物與建物之交換等三種。至於不動產以外之物 (如汽車、古董等) 與不動產之交換, 則屬於買賣範疇, 非屬於本單元之交換範疇。

• (一) 土地與土地之交換: 土地交換, 應分別向原土地所有權人徵收土地增值稅 (土地稅法施行細則 § 42 I)。例如: 甲之A地與乙之B地交換。A地面積800平方公尺, 前次移轉現值每平方公尺6,000元, 本次移轉現值 (即交換時之公告土地現值) 每平方公尺12,500元, 前次移轉至本次移轉之物價指數130%。B地面積500平方公尺, 前次移轉現值每平方公尺10,000元, 本次移轉現值 (即交換時之公告土地現值) 每平方公尺30,000元, 前次移轉至本次移轉之物價指數150%。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅? (甲繳納A地之土地增值稅752,000元, 乙繳納B地之土地增值稅1,500,000元) 計算過程如下:

1. 甲應繳納A地之土地增值稅:

1. 前次移轉現值:  $6,000 \times 800 \times 130\% = 6,240,000$

2. 本次移轉現值:  $12,500 \times 800 = 10,000,000$

3. 土地漲價總數額:  $10,000,000 - 6,240,000 = 3,760,000$

4. 土地增值稅:  $3,760,000 \times 20\% = 752,000$

2. 乙應繳納B地之土地增值稅:

1. 前次移轉現值:  $10,000 \times 500 \times 150\% = 7,500,000$

2. 本次移轉現值：30,000x500=15,000,000
3. 土地漲價總數額：15,000,000-7,500,000=7,500,000
4. 土地增值稅：7,500,000x20%=1,500,000

附帶說明的是，交換屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論，課徵贈與稅（遺產及贈與稅法 § 5II）。準此，甲以10,000,000元之A地交換乙之15,000,000元之B地。倘甲有給付5,000,000元之差額，則無贈與稅；倘甲未給付5,000,000元之差額，等同乙贈與5,000,000元予甲，因此贈與人乙應繳納贈與稅。

•（二）土地與建物之交換：土地與建物交換，土地部分向原土地所有權人課徵土地增值稅，建物部分向取得建物所有權人課徵契稅。交換契稅為其契價2%（契稅條例 § 3V）。交換有給付差額價款者，其差額價款應以買賣契稅稅率（6%）課徵（契稅條例 § 6II）；交換未給付差額價款者，其差額價款應以贈與契稅稅率（6%）課徵。例如：甲之A地與乙之B屋交換。A地面積800平方公尺，前次移轉現值每平方公尺6,000元，本次移轉現值（即交換時之公告土地現值）每平方公尺12,500元，前次移轉至本次移轉之物價指數130%。B屋面積500平方公尺，房屋評定標準價格每平方公尺30,000元。甲、乙二人各應繳納多少土地增值稅及契稅？（甲繳納A地之土地增值稅752,000元及B屋之契稅500,000元）計算過程如下：

1. 甲應繳納A地之土地增值稅

1. 前次移轉現值：6,000x800x130%=6,240,000
2. 本次移轉現值：12,500x800=10,000,000
3. 土地漲價總數額：10,000,000-6,240,000=3,760,000
4. 土地增值稅：3,760,000x20%=752,000

2. 甲應繳納B屋之契稅：甲以10,000,000元之A地交換乙之15,000,000元之B屋，差額5,000,000元，其契稅由付款而取得建物之一方繳納（本例由甲方繳納）。

1. 交換有給付差額：契價：30,000x500=15,000,000交換契稅：10,000,000x2%=200,000買賣契稅：5,000,000x6%=300,000合計：200,000+300,000=500,000
2. 交換未給付差額：契價：30,000x500=15,000,000交換契稅：10,000,000x2%=200,000贈與契稅：5,000,000x6%=300,000合計：200,000+300,000=500,000

附帶說明的是，交換屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論，課徵贈與稅（遺產及贈與稅法 § 5II）。準此，甲以10,000,000元之A地交換乙地之15,000,000元之B屋。倘甲有給付5,000,000元之差額，則無贈與稅；倘甲未給付5,000,000元之差額，等同乙贈與5,000,000元予甲，因此贈與人乙應繳納贈與稅。

• (三) 建物與建物之交換：建物與建物交換，應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。（契稅條例 § 6 I）交換契稅為其契價2%（契稅條例 § 3V）。交換有給付差額價款者，其差額價款，應依買賣契稅稅率6%課徵（契 § 6 II）。交換未給付差額價款者，其差額價款應以贈與契稅稅率6%課徵。例如：甲之A屋與乙之B屋交換。A屋面積800平方公尺，房屋評定標準價格每平方公尺12,500元。B屋面積500平方公尺，房屋評定標準價格每平方公尺30,000元。甲、乙二人各應繳納多少契稅？（甲繳納B屋之契稅500,000元，乙繳納A屋之契稅200,000元）計算過程如下：

1. 甲應繳納B屋之契稅：甲以10,000,000元之A屋交換乙之15,000,000元之B屋，差額5,000,000元，就差額部分之契稅由付款而取得建物之一方繳納（本例由甲方繳納）。

1. 交換有給付差額：契價：30,000x500=15,000,000交換契稅：10,000,000x2%=200,000買賣契稅：5,000,000x6%=300,000合計：200,000+300,000=500,000

2. 交換未給付差額：契價：30,000x500=15,000,000交換契稅：10,000,000x2%=200,000贈與契稅：5,000,000x6%=300,000合計：200,000+300,000=500,000

2. 乙應繳納A屋之契稅：

1. 契價：12,500x800=10,000,000

2. 交換契稅：10,000,000x2%=200,000

附帶說明的是，交換屬於財產之移動，如以顯著不相當之代價，讓與財產，其差額部分，以贈與論，課徵贈與稅（遺產及贈與稅法 § 5II）。準此，甲以10,000,000元之A屋交換乙之15,000,000元之B屋。倘甲有給付5,000,000元之差額，則無贈與稅；倘甲未給付5,000,000元之差額，等同乙贈與5,000,000元予甲，因此贈與人乙應繳納贈與稅。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 土地法第104條與土地法第73條之1競合之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 418221

發布日期: 2020/04/09

## ## 文章資訊

- 文章編號: 418221

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/04/09

- 爬取時間: 2025-02-02 20:54:21

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418221>)

## ## 內文

甲以其一宗土地之特定部分設定地上權於乙，乙隨即興建房屋一棟。數年後，甲死亡，其繼承人一直未辦理繼承登記。國有財產署遂依土地法第73條之1將其土地公開標售，最後由丙得標。此時，乙主張依土地法第104條主張優先購買該土地之全部，而非該土地之特定部分，是否有理？

### 【解答】

- (一) 土地法第104條第1項前段規定：「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。」所稱同樣條件，指出賣之同一條件。準此，地上權人乙得就該土地全部主張優先購買權。
- (二) 土地法第73條之1第3項前段規定：「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。」準此，合法使用人乙就其使用範圍有優先購買權。換言之，乙僅得就該土地之特定部分主張優先購買權。
- (三) 上開兩項規定競合時，由於同屬土地法，經查土地法第104條訂定時間在前，土地法第73條之1訂定時間在後，因此依新法優於舊法或後法優於前法原則，優先適用土地法第73條之1。亦即，乙僅得就其設定地上權範圍之土地主張優先購買權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第73條之1實例研習, 許文昌老師

文章編號: 418213

發布日期: 2020/04/01

### ## 文章資訊

- 文章編號: 418213

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/04/01

- 爬取時間: 2025-02-02 20:54:19

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418213)

### ## 內文

未辦繼承土地一宗, 繼承人甲、乙二人。該宗土地等分為三部分, 左邊部分由甲占有使用, 中間部分由丙無權占有使用, 右邊部分由丁合法占有使用。國有財產署依土地法第73條之1公開標售, 並由戊標得, 則何人有優先購買權?

#### 【解答】

- (一) 土地法第73條之1第3項規定: 「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。」準此, 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。
- (二) 本題, 該宗土地之左邊部分由繼承人甲占有使用, 故甲對該宗土地之左邊部分有優先購買權。該宗土地之中間部分由無權使用人丙占有使用, 故丙對該宗土地之中間部分無優先購買權。該宗土地之右邊部分由合法使用人丁占有使用, 故丁對該宗土地之右邊部分有優先購買權。
- (三) 總之, 甲、丁二人各自就其使用範圍有優先購買權, 而非就該宗土地全部有優先購買權。若甲、丁二人皆主張優先購買, 該宗土地應分割為三筆, 左邊一筆由甲購買, 中間一筆由戊購買, 右邊一筆由丁購買。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第104條優先購買權之實例研習(四), 許文昌老師

文章編號: 418055

發布日期: 2020/03/19

### ## 文章資訊

- 文章編號: 418055

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/03/19

- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:49

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418055>)

### ## 內文

甲有一筆建地，其中一部分土地為未建成地，甲將其設定地上權於乙，乙隨即興建一棟建物。另一部分土地為建成地，地上有一棟透天房屋，甲僅將其建物設定抵押權於丙，但其基地未一併設定抵押權，經拍賣由丁拍定而取得建物所有權。乙設定地上權在先，丙設定抵押權在後。不久，甲擬將該筆土地全部出售於戊，請問何人有優先購買權？如多人主張優先購買時，如何處理？

#### 【解答】

- (一) 未建成地：甲將該筆土地之未建成地部分設定地上權於乙，乙隨即興建一棟建物。依土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人有依同樣條件優先購買權。因此，甲擬將該筆土地全部出售於戊，乙有優先購買權。
- (二) 建成地：民法第876條第1項規定：「設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。」準此，甲僅將建物設定抵押權於丙，經拍賣由丁取得建物所有權，則視為丁已有地上權之設定，此種地上權稱為法定地上權。又土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權有依同樣條件優先購買之權。因此，甲擬將該筆土地全部出售於戊，丁有優先購買權。
- (三) 優先順序：乙、丁二人均有優先購買權。如二人皆主張優先購買，則依土地法第104條第1項規定，其順序以登記之先後定之。又，乙之優先購買權係基於意定地上權，意定地上權須登記始生效力。丁之優先購買權係基於法定地上權，法定地上權無須登記，即生效力。法定地上權所衍生之優先購買權未必優先於意定地上權所衍生之優先購買權，應視法定地上權與意定地上權之成立或登記之先後定之。因

此，意定地上權以登記日期定其優先順序，法定地上權以成立日期定其優先順序。  
本題，意定地上權在先，法定地上權在後，因此乙之優先購買權之行使優先於丁之  
優先購買權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第104條優先購買權之實例研習(三), 許文昌老師

文章編號: 418021

發布日期: 2020/03/12

### ## 文章資訊

- 文章編號: 418021

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/03/12

- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:42

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418021)

### ## 內文

甲有一筆建地，其中一部分土地為建成地，地上有一棟透天房屋，甲僅將其建物出售於乙，但其基地未出售。另一部分土地為未建成地，甲將其設定地上權於丙，丙隨即興建一棟建物。乙購買建物在先，丙設定地上權在後。不久，甲擬將該筆土地全部出售於丁，請問何人有優先購買權？如多人主張優先購買時，如何處理？

#### 【解答】

- (一) 建成地：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，甲保留基地而僅將建物出售於乙，則甲與乙之間推定有租賃關係。又土地法第104條第1項規定，基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。因此，甲擬將該筆土地全部出售於丁，乙有優先購買權。
- (二) 未建成地：甲將該筆土地之未建成地部分設定地上權於丙，丙隨即興建一棟建物。依土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人有依同樣條件優先購買之權。因此，甲擬將該筆土地全部出售於丁，丙有優先購買權。
- (三) 優先順序：乙、丙二人均有優先購買權。如二人皆主張優先購買，則依土地法第104條第1項規定，其順序以登記之先後定之。因債權無須辦理登記，即生效力，故債權以成立先後定之。本題，乙購買建物在先，丙設定地上權在後，因此乙之優先購買權之行使優先於丙之優先購買權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第104條優先購買權之實例研習(二), 許文昌老師

文章編號: 417986

發布日期: 2020/03/05

### ## 文章資訊

- 文章編號: 417986

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/03/05

- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:36

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417986>)

### ## 內文

甲有一筆建地，等分為三部分，先將右邊部分設定地上權於乙，乙隨即興建房屋一棟；再將中間部分設定地上權於丙，丙隨即興建房屋一棟；最後將左邊部分設定地上權於丁，丁隨即興建房屋一棟。不久，甲趁房地產高漲，擬將該筆土地全部出售於戊。此時，乙、丙、丁三人協議就各自占有部分同時主張優先購買，是否可行？

#### 【解答】

- (一) 乙、丙、丁三人就各自占有部分同時主張優先購買，雖然可以達成各自之房屋與其基地所有權合一。然，土地登記規則第108條規定：「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。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。前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」準此，該筆土地經過土地複丈以界定各地上權之使用範圍，惟該筆土地並未經過土地分割，故只有一個地號，而非三個地號。無法就一個地號同時移轉於各優先購買權人單獨所有。
- (二) 土地法第104條規定，優先購買權人有依同樣條件優先購買之權。換言之，優先購買權人應依甲將該筆土地「全部」出售於戊之同樣條件主張優先購買，而非「乙優先購買該筆土地之右邊部分，丙優先購買該筆土地之中間部分，丁優先購買該筆土地之左邊部分」。
- (三) 依土地法第104條之立法意旨，應由各優先購買權人之其中一人優先購買，而非各優先購買權人優先購買各自占有部分。因此，有明定優先購買順序之必要。據此，土地法第104條明文規定以登記先後定其優先順序。本題，甲擬將該土地出售於戊，則乙、丙、丁三人均有優先購買權，其優先購買順序為乙、丙、丁。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 土地法第104條優先購買權之實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 417921

發布日期: 2020/02/27

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417921

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/02/27

- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:22

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417921>)

## ## 內文

甲有一筆建地，等分為三部分，先將右邊部分出租於乙，乙隨即興建一棟建物；再將中間部分設定地上權於丙，丙隨即興建一棟建物；最後將左邊部分設定典權於丁，丁隨即興建一棟建物。不久，甲因經商失敗，需款孔急，擬將該筆土地全部出售於戊。此時，丙主張其優先購買權優先於乙及丁，其理由如下：

### • (一) 優先於乙之理由：

1. 乙成立租賃權，租賃權屬於債權。丙成立地上權，地上權屬於物權。物權效力優於債權，因此，丙之優先購買權優先於乙。

2. 乙成立租賃權，租賃權屬於債權，故乙之優先購買權僅具債權效力。丙成立地上權，地上權屬於物權，故丙之優先購買權具有物權效力。二者競合時，物權效力之優先購買權優先於債權效力之優先購買權。

### • (二) 優先於丁之理由：依據土地法第104條第1項所稱「其順序以登記之先後定之」，丙之地上權登記在先，丁之典權登記在後，因此丙之優先購買權優先於丁。

試評論上開理由是否正確？

## 【解答】

• (一) 優先於乙之理由為錯誤：土地法第104條之優先購買權具有物權效力，不因所成立者為租賃權（屬於債權）或地上權（屬於物權）而有所影響。又，優先購買權之效力，非依其成立之法律關係為債權即為債權效力，為物權即為物權效力，而是依其法條之立法精神，如有「其契約或移轉不得對抗優先購買權人」，則為物權效力，否則為債權效力。

- （二）優先於丁之理由為正確：土地法第104條規定，以登記先後定其優先順序。因租賃屬於債權，無登記可言，故租賃以成立日期與物權之登記日期定其優先順序。本題，丙之地上權登記在先，丁之典權登記在後，因此丙之優先購買權優先於丁。
- （三）結論：甲擬將該土地出售於戊，則乙、丙、丁三人均有優先購買權，其優先購買順序為乙、丙、丁。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 結合土地法第34條之1與土地法第104條之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417774

發布日期: 2020/02/13

### ## 文章資訊

- 文章編號: 417774
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2020/02/13
- 爬取時間: 2025-02-02 20:52:54
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417774)

### ## 內文

甲、乙二人共有A地一筆，甲應有部分十分之七，乙應有部分十分之三。甲、乙二人合意將A地出租於丙建築房屋使用。經簽訂土地租賃契約後，丙即於A地上興建別墅一棟。近因甲急需現金周轉，未經乙同意將A地全部出售於丁，是否可行？如甲會同丁向登記機關申請辦理買賣所有權移轉登記，應提出那些文件？

#### 【解答】

- (一) 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。」準此，甲之持分為十分之七，已逾三分之二，甲未經乙同意，將A地出售於丁，為可行。又，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。」準此，乙有優先購買權（此優先購買權具有債權效力）。另，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。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，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。」準此，丙有優先購買權（此優先購買權具有物權效力）。
- (二) 乙之優先購買權具有債權效力，丙之優先購買權具有物權效力。二者競合時，丙之優先購買權優先於乙而行使。
- (三) 土地登記規則第97條規定：「申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五

條第二款、第三款或文化資產保存法第三十二條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」準此，甲會同丁向登記機關申請辦理A地之所有權買賣移轉登記，即表示乙、丙二人放棄優先購買權。

• (四) 買賣所有權移轉登記應提出下列文件：

1. 登記申請書，應列明全體共有人及於登記申請書備註欄記明依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理。登記申請書無須不同意共有人簽名或蓋章。
2. 契約書，指公定契約書。契約書應列明全體共有人，契約書無須不同意共有人簽名或蓋章。
3. 土地所有權狀；但不同意共有人之土地所有權狀得免提出。
4. 身分證明文件，提出申請人之身分證、戶口名簿或戶籍謄本。
5. 已為書面通知或公告之證明文件。
6. 他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。
7. 優先購買權人乙放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。
8. 優先購買權人丙放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 代為扣交與代為清償之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417670

發布日期: 2020/02/06

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417670

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/02/06

- 爬取時間: 2025-02-02 20:52:34

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417670>)

## ## 內文

甲有一筆A地, A地上有設定在先之乙的抵押權(債權額700萬元)及成立在後之丙的三七五租約。今政府實施土地徵收, 並以市價查估補償900萬元, 則政府應如何代為扣交及代為清償?

### 【解答】

- (一) 平均地權條例施行細則第46條第3項: 「照價收買土地設有抵押權者, 如其設定登記在耕地租約訂立之前, 該抵押權人應優先於耕地承租人受償。」同理, 土地徵收亦應適用。故政府應先代為清償(抵押權), 再代為扣交(三七五租約)。
- (二) 土地徵收條例第36條規定, 被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算, 該管直轄市或縣(市)主管機關應通知當事人限期自行協議, 再依其協議結果代為清償; 協議不成者, 其補償費存入專戶保管。因此, 政府應代為清償700萬元予抵押權人乙。
- (三) 平均地權條例第11條第1項及第2項規定: 「依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時, 除由政府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, 並應由土地所有權人, 以所得之補償地價, 扣除土地增值稅後餘額之三分之一, 補償耕地承租人。前項補償承租人之地價, 應由主管機關於發放補償或依法提存時, 代為扣交。」準此, 政府原應補償三七五租約承租人300萬元(即[圖片1], 土地徵收免徵土地增值稅), 然代為清償抵押權後之餘額只剩200萬元, 故政府應代為扣交200萬元予三七五承租人丙。

## ## 文章圖片

$$900 \times \frac{1}{3} = 300$$

## 文章圖片

$$900 \times \frac{1}{3} = 300$$

## 文章圖片

$$900 \times \frac{1}{3} = 300$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第104條實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417612

發布日期: 2020/01/22

### ## 文章資訊

- 文章編號: 417612

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/01/22

- 爬取時間: 2025-02-02 20:52:20

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417612>)

### ## 內文

甲有一筆A地, 先將右半部分設定地上權予乙, 乙隨即興建合法建物一棟; 再將左半部分設定地上權予丙, 丙隨即興建違章建築一棟。今甲擬將A地全部出售於丁, 則何人有優先購買權? 若A地由乙優先購買, 則乙之地上權及丙之地上權是否消滅?

#### 【解答】

• (一) 土地法第104條第1項規定: 「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。」地上權人、典權人或承租人須於基地上有房屋建築存在, 始有土地法第104條之適用; 至於該房屋為合法建物或違章建築, 則非所問。本題乙、丙二人均於基地上有房屋建築, 因此, 乙、丙二人均有優先購買權。又, 乙之地上權登記在先, 丙之地上權登記在後, 故乙之優先購買權優先於丙之優先購買權而行使。

• (二) 民法第762條規定: 「同一物之所有權及其他物權, 歸屬於一人者, 其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續, 於所有人或第三人有法律上之利益者, 不在此限。」準此, A地由乙優先購買, 則乙之地上權因混同, 辦竣塗銷登記而消滅。然, 丙之地上權仍存在, 不受影響。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 房地合一所得稅計算實例, 許文昌老師

文章編號: 417602

發布日期: 2020/01/16

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417602

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/01/16

- 爬取時間: 2025-02-02 20:52:19

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417602>)

## ## 內文

甲於民國106年5月以800萬元購入一間房地，設籍且自住連續滿6年，並於民國112年10月以1,500萬元售出，甲又於民國113年3月以1,000萬元購入一間房地，設籍且自住，則甲按自住優惠規定應繳納多少房地合一所得稅？甲申請重購退稅可退還多少稅額？

### 【解答】

- (一) 房地合一所得稅:  $1,500 - 800 - 1,500 \times 5\% = 625$   
 $625 - 400 = 225$   
 $225 \times 10\% = 22.5$
- (二) 重購退稅: [圖片1]

答: 甲應繳納22.5萬元之房地合一所得稅，甲可以申請重購退稅15萬元。

## ## 文章圖片

$$22.5 \times \frac{1,000}{1,500} = 15$$

## 文章圖片

$$22.5 \times \frac{1,000}{1,500} = 15$$

## 文章圖片

$$22.5 \times \frac{1,000}{1,500} = 15$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 司法院釋字第747號解釋之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417492

發布日期: 2020/01/09

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417492
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2020/01/09
- 爬取時間: 2025-02-02 20:51:51
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417492>)

## ## 內文

甲在台北市郊區擁有一座小山丘，交通部為闢建高速公路，貫穿通過該山丘。然，交通部一直未申請徵收地上權（指區分地上權，以下同），試問甲得否主動請求交通部徵收土地所有權或地上權？

### 【解答】

•（一）土地徵收條例第57條第1項及第2項規定：「需用土地人因興辦第三條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。」準此，當交通部徵收地上權，致土地不能為相當之使用，甲始得向交通部請求徵收土地所有權。本題，交通部一直未申請徵收地上權，故甲不得主動請求交通部徵收土地所有權。

•（二）司法院釋字第747號解釋：「人民之財產權應予保障，憲法第15條定有明文。需用土地人因興辦土地徵收條例第3條規定之事業，穿越私有土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲，而不依徵收規定向主管機關申請徵收地上權者，土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。中華民國89年2月2日制定公布之同條例第11條規定：『需用土地人申請徵收土地……前，應先與所有人協議價購或以其他方式取得；所有人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。』（101年1月4日修正公布之同條例第1項主要意旨相同）第57條第1項規定：『需用土地人因興辦第3條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。……』未就土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權有所規定，與上開意旨不符。有關機關應自本解釋公布之日起一年

內，基於本解釋意旨，修正土地徵收條例妥為規定。逾期未完成修法，土地所有權人得依本解釋意旨，請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。」準此，交通部一直未申請徵收地上權，甲得主動請求交通部向主管機關申請徵收地上權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 司法院釋字第774號解釋之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417392

發布日期: 2020/01/02

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417392
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2020/01/02
- 爬取時間: 2025-02-02 20:51:32
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417392)

## ## 內文

某市政府個案變更都市計畫，將住宅區變更為醫療專用區，供A醫院使用，範圍外毗鄰之B社區管理委員會認為容積率提高會影響該社區之景觀、日照、交通等居住權益，得否提起行政訴訟，以為救濟？

### 【解答】

- (一) 都市計畫分為都市計畫新訂、都市計畫通盤檢討及都市計畫個案變更三種。都市計畫新訂屬於法規性質，都市計畫通盤檢討原則屬於法規性質，例外屬於個案變更，都市計畫個案變更屬於行政處分（司法院釋字第742號解釋）。若屬法規性質，人民對之不得提起訴願或行政訴訟；若屬行政處分，人民對之得提起訴願或行政處分。
- (二) 司法院釋字第156號解釋：「主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟，本院釋字第一四八號解釋，應予補充釋明。」所稱主管機關變更都市計畫，指個案變更都市計畫而言。都市計畫個案變更屬於行政處分，人民對之得提起訴願或行政訴訟。所稱一定區域內人民，指都市計畫個別變更範圍內之人民而言，不包括都市計畫個案變更範圍外之人民（司法院釋字第774號解釋理由書）。
- (三) 司法院釋字第774號解釋：「都市計畫個別變更範圍外之人民，如因都市計畫個別變更致其權利或法律上利益受侵害，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其提起行政訴訟以資救濟，始符憲法第16條保障人民訴訟權之意旨。本院釋字第156號解釋應予補充。」析言之：

1. 提起訴願或行政訴訟，不以特定人為限，可得確定之多數人亦得提起。
2. 提起訴願或行政訴訟，不以受行政處分之相對人（即受處分人）為限，利害關係人亦得提起。
3. 提起訴願或行政訴訟，不以個案變更範圍內之人民為限，個案變更範圍外之人民亦得提起。

綜上，因都市計畫個案變更致個案變更範圍外之人民，權益受侵害，應許其提起行政訴訟。準此，B社區管理委員會（依公寓大廈管理條例第38條第1項規定，管理委員會有當事人能力）得提起行政訴訟。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 工廠輔導管理法之未登記工廠輔導合法化, 曾榮耀老師

文章編號: 417294

發布日期: 2019/12/19

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417294

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/12/19

- 爬取時間: 2025-02-02 20:51:12

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417294>)

## ## 內文

各位同學好

此次地方特考考了好幾題工廠輔導管理法之未登記工廠輔導合法化措施, 其中主要注意該法第28條之4及第28條之10規定:

• (一) 主管機關對低污染之既有未登記工廠及依規定取得特定工廠登記者, 得以補助或輔導方式推動下列事項:

1. 環境保護、水利、水土保持相關設施之規劃。
2. 廢（污）水相關處理與排放機制之協助及規劃；必要時，得組成專案小組協調處理之。
3. 群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，以銜接國土計畫劃為城鄉發展地區。

• (二) 主管機關對於取得特定工廠登記者, 得依下列規定辦理土地變更為適當使用分區或變更編定為適當使用地類別:

1. 群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，依都市計畫法、區域計畫法、國土計畫法相關規定辦理土地使用分區變更或使用許可。
2. 非屬前款情形且位於都市計畫以外之土地，由取得特定工廠登記者擬具用地計畫，就其工廠使用之土地，向直轄市、縣（市）主管機關申請核發特定工廠使用地證明書，辦理使用地變更編定。但因前款整體規劃之需要，直轄市、縣（市）主管機關得駁回其申請。
3. 非屬第一款情形且位於都市計畫之土地，依都市計畫法規定辦理。



取得特定工廠登記者，依前項第二款規定辦理使用地變更編定前，應繳交回饋金予直轄市、縣（市）主管機關，撥交依農業發展條例第五十四條第一項規定設置之農業發展基金。

而其中有個關鍵是要屬於「群聚地區」，其意涵是必須達到一定規模，且範圍內有一定比例的工廠。此部分未來將於國土計畫中處理，這部分要特別注意，應透過申請使用許可方式辦理，至於是否核准其合法化，則連結全國國土計畫所說的安全性、公平性與合理性三大原則。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第104條優先購買權實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417123

發布日期: 2019/12/05

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417123

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/12/05

- 爬取時間: 2025-02-02 20:50:33

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417123)

## ## 內文

甲將其所有之建地，設定典權於乙，乙再將該建地轉典於丙，丙於該建地上興建房屋一棟。試問：(一)甲將其所有之建地出售時，乙、丙二人是否有優先購買權？(二)丙將其所有之房屋出售時，甲、乙二人是否有優先購買權？

### 【解答】

#### • (一) 甲出售建地：

1. 未擴張解釋：乙在該建地上有典權，但無房屋存在，乙雖不得主張土地法第104條之優先購買權，但仍得主張民法第919條之留買權（即優先購買權）。另，丙在該建地上有房屋存在，但甲與丙之間無地上權、典權或租賃權存在，故丙無土地法第104條及民法第919條優先購買權之適用。

2. 擴張解釋：就乙、丙二人整體對外關係而言，乙擁有典權，丙擁有房屋，兩者結合，故乙、丙二人均有土地法第104條優先購買權之適用。就乙、丙二人內部關係而言，依土地法第104條第1項規定，其順序以登記之先後定之，乙之典權登記在先，丙之轉典權登記在後，故乙之優先購買權先於丙而行使。值得一提的是，擴張解釋之結果，仍無法達成土地法第104條房屋與基地所有權合一之立法意旨。

#### • (二) 丙出售房屋：

1. 未類推適用：甲於基地上有所有權，但甲與丙之間無地上權、典權或租賃權存在，故甲無土地法第104條優先購買權之適用。另，乙與丙之間雖有轉典權存在，但乙於基地上無所有權，故乙無土地法第104條優先購買權之適用。

2. 類推適用：乙於基地上無所有權，但有典權存在，日後有取得所有權之可能，故類推適用土地法第104條規定，乙有優先購買權。值得一提的是，類推適用之結果，

仍無法達成土地法第104條房屋與基地所有權合一之立法意旨。

- （三）綜上，通說採擴張解釋及類推適用。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 時效取得地上權實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417098

發布日期: 2019/11/28

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417098

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/11/28

- 爬取時間: 2025-02-02 20:50:29

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417098>)

## ## 內文

• A. 地登記於甲名下, 甲死亡, 由其子女乙、丙、丁三人繼承, 惟未辦理繼承登記。乙未經丙、丁二人之同意, 擅自在A地興建一棟違章建築居住逾20年, 試問乙得否主張依時效取得請求登記為地上權人?

### 【解答】

• (一) 司法院釋字第451號解釋(節錄): 「土地之共有人按其應有部分, 本於其所有權之作用, 對於共有物之全部雖有使用收益之權, 惟共有人對共有物之特定部分使用收益, 仍須徵得他共有人全體之同意。共有物亦得因共有人全體之同意而設定負擔, 自得為共有人之一人或數人設定地上權。於共同共有之土地上為共同共有人之一人或數人設定地上權者亦同。是共有人或共同共有人之一人或數人以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或共同共有之土地者, 自得依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條取得時效之規定, 請求登記為地上權人。」又, 司法院釋字第291號解釋(節錄): 「『以建物為目的使用土地者, 應依土地登記規則第七十條提出該建物係合法建物之證明文件』, 使長期占有他人私有土地, 本得依法因時效取得地上權之人, 因無從提出該項合法建物之證明文件, 致無法完成其地上權之登記, 與憲法保障人民財產權之意旨不符, 此部分應停止適用。」準此, A地為乙、丙、丁三人共同共有, 乙未經丙、丁二人之同意, 以行使地上權之意思擅自在A地上興建一棟違章建築居住逾20年, 乙得主張時效取得地上權。

• (二) 時效取得地上權係基於法律規定而取得, 故不受民法第759條未經繼承登記不得處分(設定地上權屬於處分行為)之限制。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 土地法第43條之1實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417026

發布日期: 2019/11/21

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417026

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/11/21

- 爬取時間: 2025-02-02 20:50:15

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417026>)

## ## 內文

甲、乙二人共有A地一筆，甲之應有部分五分之四，乙之應有部分五分之一。試問：(一)甲將其應有部分設定地上權於丙，是否可行？(二)甲將其應有部分設定抵押權於丁，是否可行？(三)甲將其應有部分出售於戊，是否可行？(四)甲未經乙之同意，將A地設定地上權於己，是否可行？(五)甲未經乙之同意，將A地設定抵押權於庚，是否可行？(六)甲未經乙之同意，將A地出售於辛，是否可行？

### 【解答】

• (一) 甲將其應有部分設定地上權於丙：地上權屬於用益物權，著重使用價值，故須占有他人之土地，以實現其利益。又，應有部分（即持分）乃對共有土地之抽象劃分，無法具體指明共有土地之某特定部分。因此，甲將其應有部分設定地上權於丙，為不可行。

• (二) 甲將其應有部分設定抵押權於丁：抵押權屬於擔保物權，著重交換價值，故無須占有他人之土地，以實現其價值。因此，甲將其應有部分設定抵押權於丁，為可行。

• (三) 甲將其應有部分出售於戊：民法第819條第1項規定：「各共有人，得自由處分其應有部分。」又，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。」準此，甲將其應有部分出售於戊，為可行。惟乙得以同一條件主張優先購買。

• (四) 甲未經乙之同意，將A地設定地上權於己：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。」準此，甲之應有部分五分之四，已超過三分之二，

其人數不予計算，故甲未經乙之同意，將A地設定地上權於己，為可行。附帶一提的是，因土地法第34條之1第4項僅適用於出售，故乙不得主張優先承受。

- （五）甲未經乙之同意，將A地設定抵押權於庚：土地法第34條之1第1項設定他項權利僅限於四種用益物權（即地上權、農育權、不動產役權及典權），不包括擔保物權（即抵押權）。因此，甲未經乙之同意，將A地設定抵押權於庚，為不可行。

- （六）甲未經乙之同意，將A地出售於辛：土地法第34條之1第1項所稱處分，包括買賣。又，甲之應有部分五分之四，已超過三分之二，其人數不予計算。因此，甲未經乙之同意，將A地出售於辛，為可行。附帶一提的是，乙得依土地法第34條之1第4項主張優先購買。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 時效取得地上權, 許文昌老師

文章編號: 416973

發布日期: 2019/11/14

### ## 文章資訊

- 文章編號: 416973

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/11/14

- 爬取時間: 2025-02-02 20:50:04

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416973>)

### ## 內文

甲、乙二人共有A地，甲之應有部分五分之四，乙之應有部分五分之一。(一)甲未經乙之同意，依土地法第34條之1將A地有償設定地上權給自己，是否可行？(二)甲未經乙之同意，擅自在A地上興建一幢違章建築居住逾20年，甲得否主張時效取得地上權？

#### 【解答】

• (一) 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。」準此，甲之應有部分五分之四，已逾三分之二，其人數不予計算，甲得將A地設定地上權於他人。甲之應有部分五分之四，加計甲代理乙之五分之一，因此甲得將A地全部設定地上權於他人。然，代理行為仍受民法第106條禁止自己代理之限制。故甲將A地有償設定地上權給自己，為不可行。

• (二) 司法院釋字第451號解釋（節錄）：「土地之共有人按其應有部分，本於其所有權之作用，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。共有物亦得因共有人全體之同意而設定負擔，自得為共有人之一人或數人設定地上權。於共同共有之土地上為共同共有人之一人或數人設定地上權者亦同。是共有人或共同共有人之一人或數人以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或共同共有之土地者，自得依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條取得時效之規定，請求登記為地上權人。」又，司法院釋字第291號解釋（節錄）：「『以建物為目的使用土地者，應依土地登記規則第七十條提出該建物係合法建物之證明文件』，使長期占有他人私有土地，本得依法因時效取得地上權之人，因無從提出該項合法建物之證明文件，



致無法完成其地上權之登記，與憲法保障人民財產權之意旨不符，此部分應停止適用。」準此，甲未經乙之同意，以行使地上權之意思擅自在A地上興建一幢違章建築居住逾20年，甲得主張時效取得地上權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第43條實例研習, 許文昌老師

文章編號: 416879

發布日期: 2019/11/07

### ## 文章資訊

- 文章編號: 416879

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/11/07

- 爬取時間: 2025-02-02 20:49:46

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416879>)

### ## 內文

甲長年旅居國外，其名下有一筆建地，好友乙將其侵占並移轉登記為己有。多年後，乙死亡由其子丙繼承，並辦竣繼承登記。甲回國後發現上情，訴請法院塗銷丙之所有權。丙依據土地法第43條主張本人係善意第三人，因信賴登記所繼承取得之權利，具有不可推翻之效力。是否可行？

#### 【解答】

土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」又，民法第759條之1第2項規定：「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。」據此，土地登記絕對效力之構成要件有三：①須原登記物權有不實情事，②須因法律行為而為物權變動，③須第三人為善意。本案，丙取得之權利係基於自然事實（即繼承），而非法律行為，故丙不得主張土地法第43條之保護。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地登記絕對效力實例研習, 許文昌老師

文章編號: 416762

發布日期: 2019/10/31

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416762

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/10/31

- 爬取時間: 2025-02-02 20:49:23

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416762>)

## ## 內文

甲冒用乙之名義，將乙之土地設定抵押權於丙銀行，並向丙銀行冒貸1,000萬元。之後，乙發現上情，訴請法院塗銷丙銀行之抵押權。此時，丙銀行得否主張土地法第43條以為抗辯？又，丙銀行如何保護其權益？

### 【解答】

• (一) 土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」意指善意第三人因信賴不實登記所取得之權利，具有不可推翻之效力。準此，該土地記載於乙名下，並無登記不實，故乙得訴請法院塗銷丙銀行之抵押權，丙銀行不得主張土地法第43條，以為抗辯。

• (二) 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，因登記虛偽（即虛設抵押權）而造成丙銀行之損害，得向地政機關請求賠償。惟地政機關得主張丙銀行未確實核符身分就撥款，因此損害之發生，丙銀行「與有過失」，以減輕賠償責任，而減少賠償金額。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 平均地權之時代意義, 許文昌老師

文章編號: 416702

發布日期: 2019/10/17

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416702

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/10/17

- 爬取時間: 2025-02-02 20:49:12

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416702>)

## ## 內文

我國憲法中, 平均地權之土地政策與策略為何?

### 【解答】

- (一) 土地政策與策略之意義: 土地政策, 指解決土地問題之方針。土地策略, 指解決土地問題之手段。

- (二) 平均地權之土地政策:

1. 地權平均: 土地不為少數人所壟斷與兼併, 全體國民均能擁有基本之生活空間。
2. 地盡其利: 促進土地合理、有效之使用, 避免土地低度利用、過度利用及不當利用。
3. 永續發展: 經濟發展與環境保護保持均衡, 土地開發與土地保育兼籌並顧。
4. 地利共享: 土地所產生之地利, 由全體國民享受。換言之, 天然利益 (指經濟地租) 與社會利益 (指土地自然增值) 收歸公有, 歸人民共享。

- (三) 平均地權之土地策略:

1. 規定地價: 以規定地價劃分公有財產與私有財產之範圍。
2. 照價徵稅: 對私有財產課徵地價稅, 以稅去地主手中之天然利益。
3. 漲價歸公: 對公有財產課徵土地增值稅, 以稅去地主手中之社會利益。
4. 照價收買: 對未善盡利用土地之地主 (如兼併土地、壟斷土地、投機土地等), 予以照價收買, 以為制裁。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 房地合一所得稅計算題(七), 許文昌老師

文章編號: 416639

發布日期: 2019/10/03

### ## 文章資訊

- 文章編號: 416639

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/10/03

- 爬取時間: 2025-02-02 20:49:00

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416639>)

### ## 內文

甲為居住中華民國境內之個人，於民國105年10月買入A房地，辦竣戶籍登記並自己居住，土地持分面積10平方公尺，建物面積50平方公尺，買入之成交價格500萬元，買入時公告土地現值每平方公尺10萬元。嗣甲於民國108年2月買入B房地，辦竣戶籍登記並自己居住，土地持分面積8平方公尺，建物面積30平方公尺，買入之成交價格600萬元，買入時之公告土地現值每平方公尺18萬元。之後，甲於109年5月賣出A房地，賣出之成交價格700萬元，賣出時之公告土地現值每平方公尺15萬元。民國105年10月至民國109年5月之物價指數102。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問甲申請重購退稅，最多得退還多少土地增值稅及房地合一所得稅？

#### 【解答】

- (一) 重購退還土地增值稅： $(15-10 \times 102\%) \times 10 = 48$ 萬元（土地漲價總數額） $48 \times 20\% = 9.6$ 萬元（土地增值稅）退稅金額=新購土地地價-（原出售土地地價-土地增值稅） $= 18 \times 8 - (15 \times 10 - 9.6) = 3.6$ 萬元
- (二) 重購退還房地合一所得稅： $(700-500) - 700 \times 5\% - 48 = 117$ 萬元（房地交易所得）民國105年10月至民國109年5月，持有期間3年7個月，稅率20%。 $117 \times 20\% = 23.4$ 萬元（房地合一所得稅）

[圖片1]

答：重購退還土地增值稅3.6萬元，重購退還房地合一所得稅20.057萬元。

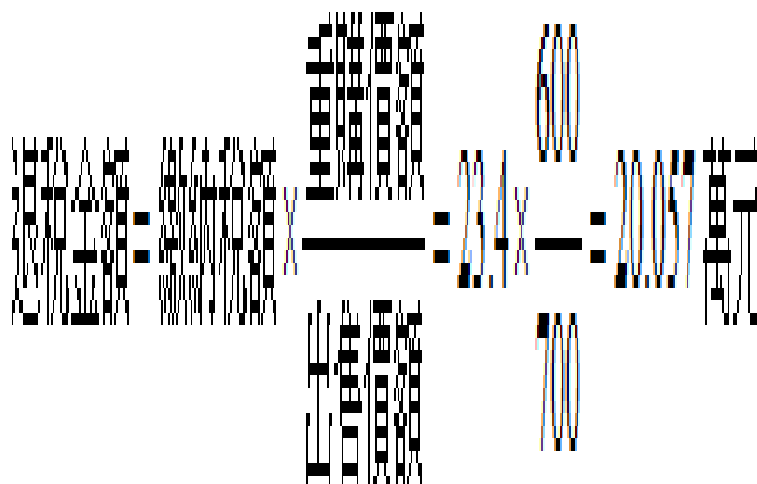
### ## 文章圖片

$$\frac{2005 \times 2006 - 2005 \times 2004}{2005 \times 2006 + 2005 \times 2004} = \frac{2005 \times (2006 - 2004)}{2005 \times (2006 + 2004)} = \frac{2005 \times 2}{2005 \times 4010} = \frac{2}{4010} = \frac{1}{2005}$$

## 文章圖片

$$\frac{2005 \times 2006 - 2005 \times 2004}{2005 \times 2006 + 2005 \times 2004} = \frac{2005 \times (2006 - 2004)}{2005 \times (2006 + 2004)} = \frac{2005 \times 2}{2005 \times 4010} = \frac{2}{4010} = \frac{1}{2005}$$

## 文章圖片



---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



## 房地合一所得稅計算題(六), 許文昌老師

文章編號: 416564

發布日期: 2019/09/26

### ## 文章資訊

- 文章編號: 416564

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/09/26

- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:45

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416564>)

### ## 內文

甲為居住中華民國境內之個人，於民國105年2月買入房地一棟，土地面積30平方公尺，建物面積150平方公尺，買入之成交價格每平方公尺15萬元，買入時公告土地現值每平方公尺5萬元，房屋標準價格每平方公尺2.5萬元。該房地由甲居住，並辦竣戶籍登記。嗣於民國111年3月賣出，賣出之成交價格每平方公尺20萬元，賣出時公告土地現值每平方公尺6萬元，房屋標準價格每平方公尺2.4萬元。民國105年2月至民國111年3月之物價指數110。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問甲應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？分別以自住稅率及一般稅率計算。

#### 【解答】

- (一) 土地增值稅： $(6-5 \times 100\%) \times 30 = 15$ 萬元（土地漲價總數額） $15 \times 10\% = 1.5$ 萬元（自用住宅土地增值稅） $15 \times 20\% = 3$ 萬元（一般土地增值稅）
- (二) 房地合一所得稅： $(20-15) \times 150 - 20 \times 150 \times 5\% - 15 = 585$ 萬元（房地交易所得） $(585-400) \times 10\% = 18.5$ 萬元（自住房地交易所得稅）民國105年2月至民國111年3月，持有期間6年1個月，稅率20%。 $585 \times 20\% = 117$ 萬元（一般房地交易所得稅）

答：甲按自住稅率應繳納土地增值稅1.5萬元及房地合一所得稅18.5萬元，甲按一般稅率應繳納土地增值稅3萬元及房地合一所得稅117萬元。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 房地合一所得稅計算題(五), 許文昌老師

文章編號: 416499

發布日期: 2019/09/19

### ## 文章資訊

- 文章編號: 416499

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/09/19

- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:32

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416499>)

### ## 內文

甲為居住中華民國境內之個人，於民國105年1月買入房地一棟，土地面積50平方公尺，建物面積300平方公尺，房地買入總價6,000,000元，買入時公告土地現值每平方公尺9,000元，房屋標準價格每平方公尺16,000元。嗣於民國107年7月將該房地贈與其子乙，贈與時公告土地現值每平方公尺10,000元，房屋標準價格每平方公尺15,000元。之後，乙於民國109年3月出售該房地於丙，房地出售總價8,000,000元，出售時公告土地現值每平方公尺13,000元，房屋標準價格每平方公尺14,000元，民國105年1月至民國107年7月之物價指數105，民國107年7月至民國109年3月之物價指數110。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問乙受贈時應繳納多少土地增值稅及契稅？甲贈與時應繳納多少贈與稅？乙出賣時應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？丙購入時應繳納多少契稅？

#### 【解答】

- (一) 乙受贈之土地增值稅： $(10,000 - 9,000 \times 105\%) \times 50 = 27,500$ 元（土地漲價總數額） $27,500 \times 20\% = 5,500$ 元（土地增值稅）
- (二) 乙受贈之契稅： $15,000 \times 300 = 4,500,000$ 元（契價） $4,500,000 \times 6\% = 270,000$ 元（契稅）
- (三) 甲贈與之贈與稅： $(10,000 \times 50 + 15,000 \times 300) - (5,500 + 270,000) - 2,200,000 = 2,524,500$ 元（贈與淨額） $2,524,500 \times 10\% = 252,450$ 元（贈與稅）
- (四) 乙出售之土地增值稅： $(13,000 - 10,000 \times 110\%) \times 50 = 100,000$ 元（土地漲價總數額） $100,000 \times 20\% = 20,000$ 元（土地增值稅）

• (五) 乙出售之房地合一所得稅： $8,000,000 - (10,000 \times 50 + 15,000 \times 300) \times 110\% - 8,000,000 \times 5\% - 100,000 = 2,000,000$ 元（房地交易所得）民國107年7月至民國109年3月，持有期間1年8個月，稅率35%。 $2,000,000 \times 35\% = 700,000$ 元（房地合一所得稅）

• (六) 丙購入之契稅： $14,000 \times 300 = 4,200,000$ 元（契價） $4,200,000 \times 6\% = 252,000$ 元（契稅）

答：乙受贈時應繳納土地增值稅5,500元及契稅270,000元，甲贈與時應繳納贈與稅252,450元，乙出售時應繳納土地增值稅20,000元及房地合一所得稅700,000元，丙購入時應繳納契稅252,000元。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 房地合一所得稅計算題(四), 許文昌老師

文章編號: 416407

發布日期: 2019/09/12

### ## 文章資訊

- 文章編號: 416407

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/09/12

- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:14

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416407)

### ## 內文

甲為中華民國境內居住之個人，民國106年5月買入一間套房，土地面積8平方公尺，建物面積40平方公尺，買入之成交價格500萬元，買入時之公告土地現值每平方公尺10萬元，房屋標準價格每平方公尺5萬元。嗣甲於民國108年4月將該套房贈與其妻乙，贈與時公告土地現值每平方公尺11萬元，房屋標準價格每平方公尺4.5萬元，申請適用不課徵土地增值稅。之後，乙於民國109年3月出售該套房於丙，出售之成交價格650萬元，出售時之公告土地現值每平方公尺11.5萬元，房屋標準價格每平方公尺4.3萬元。民國106年5月至民國109年3月之物價指數105，民國108年4月至民國109年3月之物價指數102。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試計算乙出售該套房時，應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？

#### 【解答】

- (一) 土地增值稅： $(11.5 - 10 \times 105\%) \times 8 = 8$ 萬元（土地漲價總數額） $8 \times 20\% = 1.6$ 萬元（土地增值稅）
- (二) 房地合一所得稅： $(650 - 500) - 650 \times 5\% - 8 = 109.5$ 萬元（房地交易所得）民國106年5月至民國109年3月，持有期間2年10個月，稅率20%。 $109.5 \times 20\% = 21.9$ 萬元（房地合一所得稅）

答：土地增值稅1.6萬元，房地合一所得稅21.9萬元。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 房地合一所得稅計算題(三), 許文昌老師

文章編號: 416353

發布日期: 2019/09/05

### ## 文章資訊

- 文章編號: 416353

- 作者: 許文昌

- 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=416353>)

### ## 內文

甲為居住中華民國境內之個人，於民國105年10月以總價800萬元買入一棟房地，土地面積30平方公尺，建物面積200平方公尺，買入時公告土地現值每平方公尺5萬元，房屋標準價格每平方公尺2萬元。嗣甲於108年3月死亡，該棟房地由其子乙繼承取得，繼承時公告土地現值每平方公尺6萬元，房屋標準價格每平方公尺1.8萬元。之後，乙於109年5月以總價1,000萬元出售該房地於丙，出售時公告土地現值每平方公尺6.5萬元，房屋標準價格每平方公尺1.7萬元。民國105年10月至民國109年5月之物價指數110，民國108年3月至民國109年5月之物價指數105。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問乙出售該房地應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？

#### 【解答】

- (一) 土地增值稅： $(6.5 - 6 \times 105\%) \times 30 = 6$ 萬元（土地漲價總數額） $6 \times 20\% = 1.2$ 萬元（土地增值稅）
- (二) 房地合一所得稅： $1,000 - (6 \times 30 + 1.8 \times 200) \times 105\% - 1,000 \times 5\% - 6 = 377$ 萬元（房地交易所得）民國105年10月至民國109年5月，持有期間3年7個月，稅率20%。 $377 \times 20\% = 75.4$ 萬元（房地合一所得稅）

答：乙應繳納土地增值稅1.2萬元及房地合一所得稅75.4萬元。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 房地合一所得稅計算題(二), 許文昌老師

文章編號: 416256

發布日期: 2019/08/29

### ## 文章資訊

- 文章編號: 416256

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/08/29

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:45

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416256>)

### ## 內文

• 一、甲為居住中華民國境內之個人，於民國106年3月買入房地一棟，土地面積100平方公尺，建物面積500平方公尺，買入總價1,000萬元，買入時公告土地現值2萬元，房屋標準價格1萬元。嗣甲於民國109年5月賣出該房地，賣出總價1,500萬元，賣出時公告土地現值2.5萬元，房屋標準價格0.8萬元。甲提出於買入時支付契稅30萬元及仲介費10萬之憑證，又提出買入房地後持有期間支付地價稅5萬元、房屋稅8萬元及銀行借款利息20萬元之憑證，另提出於賣出時交付土地增值稅8萬元及仲介費60萬元之憑證。民國106年3月至民國109年5月之物價指數105。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問甲應繳納多少房地合一所得稅？

#### 【解答】

- (一) 土地增值稅:  $(2.5 - 2 \times 105\%) \times 100 = 40$  萬元 (土地漲價總數額)  $40 \times 20\% = 8$  萬元 (土地增值稅)
- (二) 房地合一所得稅:  $(1,500 - 1,000) - (30 + 10) - (1,500 \times 5\%) - 40 = 345$  萬元 (房地交易所得) 民國106年3月至民國109年5月，持有期間3年2個月，稅率20%。 $345 \times 20\% = 69$  萬元 (房地合一所得稅)

答: 甲應繳納房地合一所得稅69萬元。

• 二、同上題，甲再提出於賣出時交付廣告費20萬元之憑證，試問甲應繳納多少房地合一所得稅？

#### 【解答】

- (一) 土地增值稅:  $(2.5 - 2 \times 105\%) \times 100 = 40$  萬元 (土地漲價總數額)  $40 \times 20\% = 8$  萬元 (土地增值稅)

- (二) 房地合一所得稅： $(1,500-1,000)-(30+10)-(60+20)-40=340$ 萬元（房地交易所得）民國106年3月至民國109年5月，持有期間3年2個月，稅率20% $340*20\%=68$ 萬元（房地合一所得稅）

答：甲應繳納房地合一所得稅68萬元。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 房地合一所得稅計算題(一), 許文昌老師

文章編號: 416234

發布日期: 2019/08/22

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416234

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/08/22

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:40

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416234>)

## ## 內文

甲於民國105年10月買入一間店面，土地面積100平方公尺，建物面積80平方公尺，買入之成交價格每坪20萬元，買入時公告土地現值每平方公尺2萬元，房屋標準價格每平方公尺1.5萬元。之後，甲於民國109年5月賣出，賣出之成交價格每坪50萬元，賣出時公告土地現值每平方公尺8萬元，房屋標準價格每平方公尺1.3萬元。民國105年10月至民國109年5月之物價指數120。申報土地移轉現值以公告土地現值為準。試問：甲為中華民國境內居住之個人及非中華民國境內居住之個人二種情形，應繳納多少土地增值稅及房地合一所得稅？

### 【解答】

#### • (一) 甲為中華民國境內居住之個人：

1. 土地增值稅： $(8-2 \times 120\%) \times 100 = 560$ 萬元（土地漲價總數額） $240 \times 20\% + (480-240) \times 30\% + (560-480) \times 40\% = 152$ 萬元（土地增值稅）

2. 房地合一所得稅： $80 \times 0.3025 = 24.2$ 坪  $(50-20) \times 24.2 - 50 \times 24.2 \times 5\% - 560 = 105.5$ 萬元（房地交易所得）民國105年10月至民國109年5月，持有期間3年7個月，稅率20%  $105.5 \times 20\% = 21.1$ 萬元（房地合一所得稅）

#### • (二) 甲為非中華民國境內居住之個人：

1. 土地增值稅：與上述甲為中華民國境內居住之個人相同。即土地漲價總數額為560萬元，土地增值稅為152萬元。

2. 房地合一所得稅：與上述甲為中華民國境內居住之個人的稅基相同，但稅率不同，稅率為35%。因此，房地交易所得為105.5萬元，房地交易所得稅為36.925萬元。  $105.5 \times 35\% = 36.925$ 萬元



答：(1) 甲為中華民國境內居住之個人，應繳納土地增值稅152萬元及房地合一所得稅21.1萬元。(2) 甲為非中華民國境內居住之個人，應繳納土地增值稅152萬元及房地合一所得稅36.925萬元。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 借名登記, 許文昌老師

文章編號: 416160

發布日期: 2019/08/15

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416160

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/08/15

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:27

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416160)

## ## 內文

甲（借名人）為購買土地而與乙（出名人）成立借名登記契約，則該契約是否有效？經成立借名登記關係後，乙未經甲之同意，將該筆土地出售並移轉登記於第三人丙，則處分行為是否有效？

### 【解答】

- （一）借名登記契約之意義：當事人約定一方將自己之財產以他人名義登記，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）借名登記契約之效力：借名登記契約之成立，側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第76號判決）。
- （三）處分行為之效力：借名登記契約屬於債權契約，僅為借名人與出名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，而將該不動產處分移轉登記於第三人，自屬有權處分（最高法院106年度第三次民事庭會議決議），而非無權處分。因此，其處分行為有效。總之，借名人所為之處分既非無權處分，亦非登記不實，故無適用民法第118條、第759條之1及土地法第43條之餘地。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 公保地與非公保地之徵收補償, 許文昌老師

文章編號: 416133

發布日期: 2019/08/08

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416133

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/08/08

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:21

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416133>)

## ## 內文

新北市政府擬徵收道路用地，部分道路用地位於都市計畫區內，部分道路用地位於非都市計畫地區，則如何評估該道路之補償地價？

### 【解答】

• (一) 都市土地才有公共設施保留地，非都市土地則無公共設施保留地。換言之，都市計畫範圍內始有公共設施保留地，都市計畫範圍外並無公共設施保留地。

• (二) 土地徵收條例第30條第1項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」準此，道路用地位於都市計畫地區，屬於公共設施保留地；道路用地位於非都市計畫地區屬於非公共設施保留地。前者應按照毗鄰非公共設施保留地之平均市價評估其補償地價；後者應按照被徵收土地本身之市價評估其補償地價。所稱市價，指市場正常交易價格。析言之：

1. 非公共設施保留地：預定徵收土地宗地市價應以選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。

2. 公共設施保留地：都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。

上開市價，由直轄市、縣（市）主管機關查估或委由不動產估價師查估，並提交地價評議委員會評定之。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地登記絕對效力, 許文昌老師

文章編號: 416102

發布日期: 2019/08/01

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416102

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/08/01

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:14

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416102>)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有A地一筆，應有部分各三分之一。經法院判決分割確定，分割為A、A-1、A-2三筆土地，A地分歸甲所有，A-1地分歸乙所有，A-2地分歸丙所有。甲於判決分割確定後、共有物分割登記前，將其應有部分設定抵押權於丁。試問：(一)經法院判決分割，甲、乙、丙於何時分別取得A、A-1、A-2之土地所有權？(二)共有物分割登記時，丁之抵押權如何處理？(三)乙、丙二人主張丁之抵押權於判決分割確定後始設定，理當不存在於A-1、A-2土地之上，故應塗銷丁之抵押權，是否有理？(四)日後，清償期屆至，甲未清償債務，丁聲請法院拍賣A、A-1、A-2三筆土地。經拍定後，產權如何處理？

### 【解答】

- (一) 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。」所稱法院之判決，指法院之形成判決。準此，共有物分割判決屬於形成判決，故甲、乙、丙於法院判決確定，不待共有物分割登記，即分別取得A、A-1、A-2之土地所有權。
- (二) 土地登記規則第107條第1項前段規定：「分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。」準此，丁之抵押權按應有部分三分之一轉載於A、A-1、A-2三筆土地之上。
- (三) 乙、丙二人主張存在於A-1、A-2土地上的丁之抵押權應塗銷之，然丁援引土地法第43條以為抗辯。爰丁信賴登記於甲之應有部分設定抵押權，具有不可推翻之效力，故丁主張有理。換言之，丁之抵押權不得塗銷。

• (四) 司法院釋字第671號解釋：「憲法第十五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，不得因他人之法律行為而受侵害。分別共有不動產之應有部分，於設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權不因此而受影響（民法第八百二十五條及第八百六十八條規定參照）。於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。準此，中華民國九十年九月十四日修正發布之土地登記規則第一百零七條之規定，符合民法規定之意旨，亦與憲法第十五條保障人民財產權之規定，尚無牴觸。」準此，經拍定後，A、A-1、A-2三筆土地皆回復分割前之共有關係，亦即該三筆土地之產權皆為乙、丙與拍定人三人共有，應有部分各三分之一。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 未辦保存登記之建物買賣, 許文昌老師

文章編號: 416060

發布日期: 2019/07/25

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416060

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/07/25

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:07

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416060>)

## ## 內文

甲有一筆土地，土地上有一棟未辦保存登記之小木屋。甲與乙簽訂買賣契約並辦竣土地所有權移轉登記。經過一年後，甲主張小木屋為其所有。試就下列情況下，甲之主張是否有理？(一)買賣契約記載買賣標的為土地。(二)買賣契約記載買賣標的為土地及小木屋。

### 【解答】

• (一) 土地與小木屋為二個物，均得為交易之標的。又，小木屋未辦保存登記(即建物所有權第一次登記)，故不得辦理小木屋之建物所有權移轉登記。

• (二) 買賣契約記載買賣標的為土地：買賣契約未記載小木屋，則小木屋不在買賣範圍內。故甲主張小木屋為其所有，為無理。此外，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，甲（小木屋）與乙（土地）之間推定有租賃關係，故乙不得依民法第767條訴請甲拆屋還地。

• (三) 買賣契約記載買賣標的為土地及小木屋：未辦建物所有權第一次登記之小木屋，雖無法辦理所有權移轉登記，但並非不得為交易之標的。甲將其土地連同小木屋出售於乙，應認為甲已將該小木屋之事實處分權讓與乙，故甲主張小木屋為其所有，為無理。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 共有物管理之登記對抗效力, 許文昌老師

文章編號: 415902

發布日期: 2019/07/11

## ## 文章資訊

- 文章編號: 415902

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/07/11

- 爬取時間: 2025-02-02 20:46:36

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415902>)

## ## 內文

• (一) 甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分各三分之一，三人並訂有分管協議。之後，甲將其應有部分三分之一出售於丁，則丁是否須受分管協議之拘束？

### 【解答】

• (一) 司法院釋字第349號解釋：「最高法院四十八年度臺上字第一〇六五號判例，認為『共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。至建築物為區分所有，其法定空地應如何使用，是否共有共用或共有專用，以及該部分讓與之效力如何，應儘速立法加以規範，併此說明。」

• (二) 民法第826條之1第1項規定：「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。」

• (三) 綜上，丁是否受分管協議之拘束，端視下列情形而定：1. 分管協議經辦理登記，則丁應受分管協議之拘束。2. 分管協議未經辦理登記，且丁不知悉有分管協議，亦無可得而知之情事，則丁不受分管協議之拘束。

• (二) 甲、乙二人共有一筆土地，甲之應有部分四分之三，乙之應有部分四分之一，甲未經乙之同意擅自將該筆土地出租於丙，出租行為是否有效？之後，乙將其應有部分四分之一出售於丁，甲是否有優先購買權？最後，該地由丁購得，丁是否須受

甲與丙所訂租賃契約之拘束？

【解答】

•（一）民法第820條第1項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，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。」準此，甲未經乙之同意擅自將該筆土地出租於丙（出租屬於管理行為），出租行為有效。

•（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。」準此，乙將其應有部分四分之一出售於丁，甲有優先購買權。

•（三）司法院釋字第349號解釋：「最高法院四十八年度臺上字第一〇六五號判例，認為『共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。至建築物為區分所有，其法定空地應如何使用，是否共有共用或共有專用，以及該部分讓與之效力如何，應儘速立法加以規範，併此說明。」又，民法第826條之1第1項規定：「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。」綜上，丁是否受租賃契約之拘束，端視下列情形而定：1. 共有人依民法第820條第1項規定所為出租決定，經辦理登記，則丁應受租賃契約之拘束。2. 共有人依民法第820條第1項規定所為出租決定，未經辦理登記，且丁不知悉有租賃契約，亦無可得而知之情事，則丁不受租賃契約之拘束。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 預告登記與土地法第107條之競合, 許文昌老師

文章編號: 415819

發布日期: 2019/07/04

## ## 文章資訊

- 文章編號: 415819

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/07/04

- 爬取時間: 2025-02-02 20:46:19

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415819>)

## ## 內文

甲將其所有一筆耕地出售於乙，簽訂買賣契約後，雙方先辦保全土地權利移轉之預告登記，暫不辦買賣所有權移轉登記。不久，甲將該筆耕地出租於丙。日後，甲將該筆耕地辦理所有權移轉登記於乙時，丙是否有優先購買權？

### 【解答】

- (一) 預告登記屬於限制登記之一種。所稱限制登記，指限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。因此，限制登記僅限制登記名義人之處分，並未限制登記名義人之管理、使用及收益。故預告登記後，登記名義人仍得將其土地出租（出租屬於管理行為）。換言之，出租行為有效。
- (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。」此優先購買權具有物權效力。
- (三) 預告登記係將債權物權化，故具有物權效力。土地法第107條之優先購買權亦具有物權效力。兩者競合時，應依登記或成立先後定其優先性。預告登記之登記日期先於租約之成立日期，因此預告登記之效力優先於土地法第107條。總之，甲將該筆耕地辦理所有權移轉登記於乙時，丙無優先購買權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地合併可否適用土地法第34條之1, 許文昌老師

文章編號: 415733

發布日期: 2019/06/27

## ## 文章資訊

- 文章編號: 415733

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/06/27

- 爬取時間: 2025-02-02 20:46:03

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415733>)

## ## 內文

• A.、B二筆土地位於同一地段，地界相連，均屬都市計畫住宅區。A地由甲、乙、丙三人共有，應有部分各三分之一；B地由丁、戊二人共有，丁之應有部分四分之三，戊之應有部分四分之一。A地與B地擬進行合併，甲、乙、丁三人同意合併，惟丙、戊二人反對合併，試問可否合併？

### 【解答】

• (一) 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。」準此，土地合併屬於土地法第34條之1第1項所稱之變更，故土地合併得適用土地法第34條之1第1項。

• (二) 土地法第三十四條之一執行要點第5點：「共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。」準此，A地之甲、乙二人同意合併，人數超過一半，應有部分超過一半；B地之丁同意合併，應有部分超過三分之二，人數可以不計算。A地與B地均符合土地法第34條之1第1項多數決門檻，故合併為可行。應注意者，所稱合併，指標示合併，而非權利合併。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 民法第759條之法院判決, 許文昌老師

文章編號: 415641

發布日期: 2019/06/20

## ## 文章資訊

- 文章編號: 415641

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/06/20

- 爬取時間: 2025-02-02 20:45:45

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415641>)

## ## 內文

下列二種情形, 何時發生物權變動之效力? 一、甲、乙、丙三人共有一筆土地, 應有部分各三分之一, 經全體共有人協議分割不成, 而訴請法院裁判分割。法院裁定移付鄉鎮市調解委員會進行調解。調解成立並經法院核定後, 申請登記。二、A地之登記名義人為丁, 然戊主張A地為其所有。產權發生糾紛, 戊訴請法院判決。法院判決確定為戊所有, 據此辦理登記。

### 【解答】

- (一) 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。」所謂法院之判決, 僅指法院之形成判決確定而言, 不包括給付判決確定、確認判決確定, 亦不包括與法院確定判決有同一效力之訴訟外紛爭解決機制, 如依仲裁法之仲裁判斷、依鄉鎮市調解條例之調解成立並經法院核定等。準此, 法院判決分割屬於形成判決, 於判決確定發生物權變動之效力。然, 調解分割及確認判決則否, 須俟登記完畢始發生物權變動之效力。
- (二) 共有土地經鄉鎮市調解委員會調解成立分割, 並經法院核定, 尚未發生物權變動之效力, 須俟分割所有權移轉登記完畢, 始發生物權變動之效力。
- (三) 法院判決確定為戊所有, 此一判決屬於確認判決, 而非形成判決, 故判決確定尚未發生物權變動之效力, 須俟登記完畢, 戊始取得所有權。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 民法第513條之抵押權, 許文昌老師

文章編號: 415528

發布日期: 2019/06/06

## ## 文章資訊

- 文章編號: 415528

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/06/06

- 爬取時間: 2025-02-02 20:45:23

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415528>)

## ## 內文

• 一、甲建設公司將其一筆建地，約定由乙營造公司承攬興建房屋一棟，該建地已有丙銀行之抵押權。今，乙營造公司為確保其承攬債權，就甲之土地辦理抵押權登記，並就尚未完成建物辦理預為抵押權登記。日後，甲發生債務不履行，丙可否聲請法院就建物與土地併附拍賣？土地及建物由法院拍賣，則乙、丙抵押權受償順位如何？

### 【解答】

• (一) 民法第877條第1項規定：「土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償之權。」準此，丙銀行得聲請法院就建物與土地併附拍賣，但對建物價金無優先受償之權。

• (二) 民法第513條規定：「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，請求定作人為抵押權之登記；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。」又，土地登記規則第117條規定：「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。」準此，乙應會同甲辦理抵押權登記及預為抵

押權登記。但承攬契約經公證者，乙得單獨申請登記。

- （三）土地上有登記在先之丙的抵押權及登記在後之乙的抵押權，故土地拍賣價金，丙優先於乙受償。

- （四）建物上僅有乙的抵押權，故建物拍賣價金由乙優先受償。另，丙對建物價金無優先受償之權。

- 二、甲公司有一棟辦公大樓，約定由乙公司承攬建物外牆更新（即建物拉皮），該房地（即建物及其基地）已有丙銀行之抵押權。今，乙公司為確保其承攬債權，就甲之土地及建物辦理抵押權登記。經調查土地市價2,000萬元，拉皮前建物市價1,000萬元，拉皮後建物市價1,200萬元。日後，甲發生債務不履行，土地及建物由法院拍賣，並以市價拍定，則乙、丙抵押權之受償順位如何？

#### 【解答】

- （一）民法第513條規定：「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，請求定作人為抵押權之登記；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。」此抵押權為意定抵押權，而非法定抵押權。應注意者，承攬所設定之抵押權，僅於工作物因修繕所增加之價值，始優先於成立在先之抵押權。

- （二）土地登記規則第117條規定：「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。」

- （三）土地上有登記在先之丙的抵押權及登記在後之乙的抵押權，故土地拍賣價金2,000萬元，丙優先於乙受償。

- （四）建物上有登記在先之丙的抵押權及登記在後之乙的抵押權。茲分下列二種情形說明：

1. 建物拍賣價金1,000萬元部分，丙優先於乙受償。

2. 建物拍賣價金200萬元部分，乙優先於丙受償。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 共有土地分割之抵押權處理, 許文昌老師

文章編號: 415422

發布日期: 2019/05/23

### ## 文章資訊

- 文章編號: 415422

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/05/23

- 爬取時間: 2025-02-02 20:45:03

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415422>)

### ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆耕地，面積0.6公頃，應有部分各三分之一，甲將其應有部分設定抵押權予丁。今，甲、乙、丙三人協議分割，該地分割為A、B二筆，面積各0.3公頃，A地分歸甲取得，B地分歸乙取得，丙則分得甲、乙二人之補償金額一千萬元，補償金額未付清前，丙就其應受補償金額於A、B二地為抵押權之登記。試問丙之抵押權如何登記？丁之抵押權如何轉載？二個抵押權之次序如何決定？

#### 【解答】

- (一) 丙之抵押權：土地登記規則第100條之1第1項規定：「依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。」本項規定源自民法第824條之1第4項。值得一提的是，此抵押權為法定抵押權。
- (二) 丁之抵押權：土地登記規則第107條規定：「分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：一、抵押權人同意分割。二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。三、抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。」本項規定源自民法第824條之1第2項。
- (三) 丙、丁二個抵押權之次序：民法第824條之1第5項規定：「前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。」又，土



地登記規則第100條之1第2項規定：「前項抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。」準此，丙、丁二個抵押權之次序如下：

1. 丁之抵押權如按應有部分轉載於A、B二筆土地之上，則丁之抵押權次序優先於丙之抵押權。
2. 丁之抵押權如僅轉載於甲之A地上，則丙之抵押權次序優先於丁之抵押權。

土地登記規則第9條前段規定：「同一土地為他項權利登記時，其權利次序，除法律另有規定外，應依登記之先後。」準此，上開第1種情形為原則規定，第2種情形為除外規定。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 未辦繼承土地, 許文昌老師

文章編號: 415384

發布日期: 2019/05/16

### ## 文章資訊

- 文章編號: 415384

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/05/16

- 爬取時間: 2025-02-02 20:44:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415384>)

### ## 內文

甲有一筆土地, 甲死亡由其子女乙、丙、丁三人繼承, 惟一直未辦理繼承登記。五年後, 乙聽說如未辦繼承登記, 土地恐變成國有, 試問其詳細規定為何? 乙非常擔心土地變成國有, 在未經丙、丁二人同意下, 乙打算單獨申請繼承登記, 是否可行?

#### 【解答】

• (一) 土地法第73條之1規定: 「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; 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。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。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。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。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。」準此, 私有土地未辦繼承登記收歸國有之程序

如下：

1. 甲死亡之日起逾一年未辦繼承登記。
2. 地政機關查明後，公告三個月內申請登記。
3. 逾期仍未申請登記，由地政機關列冊管理十五年。
4. 逾期仍未申請登記，移請國有財產署公開標售。
5. 經五次標售而未標出者，登記為國有。

•（二）土地法第73條第1項規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之，其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。」土地登記規則第120條第1項規定：「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。」又，遺產及贈與稅法第41條之1規定：「繼承人為二人以上時，經部分繼承人按其法定應繼分繳納部分遺產稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，為辦理不動產之公同共有繼承登記，得申請主管稽徵機關核發同意移轉證明書；該登記為公同共有之不動產，在全部應納款項未繳清前，不得辦理遺產分割登記或就公同共有之不動產權利為處分、變更及設定負擔登記。」準此，乙按其法定應繼分繳納部分遺產稅、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，單獨申請公同共有繼承登記。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 登記生效、登記處分與登記對抗, 許文昌老師

文章編號: 415141

發布日期: 2019/04/18

## ## 文章資訊

- 文章編號: 415141

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/04/18

- 爬取時間: 2025-02-02 20:44:08

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415141>)

## ## 內文

甲將A地贈與乙, 丙之B地由丁繼承, 戊向庚借錢, 並以C地為抵押, 且約定於債權已屆清償期而未為清償時, 抵押物之所有權移屬於抵押權人。試就A地、B地及C地辦理登記之法律效果?

### 【解答】

- (一) A地: 民法第758條第1項規定:「不動產物權, 依法律行為而取得、設定、喪失及變更者, 非經登記, 不生效力。」準此, 贈與屬於法律行為, 採登記生效要件主義(即設權登記)。甲與乙之贈與契約成立, 物權尚未發生變動, 亦即A地所有權人仍屬於甲; 須俟贈與所有權移轉登記完畢, 乙始取得A地所有權。
- (二) B地: 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。」準此, 繼承採登記處分要件主義(即宣示登記)。丙死亡之時, 丁即取得B地所有權; 縱未辦理繼承登記, 丁仍取得B地所有權。日後, 丁須辦竣繼承登記, 始得將B地移轉或設定負擔於他人。
- (三) C地: 分下列二種情形說明:
  1. 設定抵押權屬於法律行為, 採登記生效要件主義(即設權登記)。戊與庚之設定抵押權契約成立, 庚尚未取得抵押權; 須俟抵押權設定登記完畢, 庚始取得抵押權。
  2. 民法第873條之1第1項規定:「約定於債權已屆清償期而未為清償時, 抵押物之所有權移屬於抵押權人者, 非經登記, 不得對抗第三人。」準此, 流抵約定(或稱流押約定)採登記對抗要件主義。縱未辦理登記, 流抵約定仍發生效力; 唯辦理登

記，始得對抗第三人。析言之：

1. 流抵約定未辦理登記：若戊於債權清償期屆至之前，將C地移轉登記於辛，庚無法請求辛返還C地。
2. 流抵約定經辦理登記：若戊於債權清償期屆至之前，將C地移轉登記於辛，庚得請求辛返還C地。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 共有土地分割之抵押權轉載及後續拍賣, 許文昌老師

文章編號: 414972

發布日期: 2019/04/03

## ## 文章資訊

- 文章編號: 414972

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/04/03

- 爬取時間: 2025-02-02 20:43:35

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414972>)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分各三分之一，甲將其應有部分設定抵押權予丁。不久，甲、乙、丙三人協議分割，該地分割為A、B、C三筆，A地分歸甲取得，B地分歸乙取得，C地分歸丙取得，丁之抵押權分別轉載於A、B、C三筆土地上。今甲未清償債務，丁聲請法院拍賣，拍定人戊，則拍定後之A、B、C三筆土地之產權為何？

### 【解答】

• (一) 問題提出：按法理而言，拍定後，A地產權為甲之應有部分三分之二，戊之應有部分三分之一；B地產權為乙之應有部分三分之二，戊之應有部分三分之一；C地產權為丙之應有部分三分之二，戊之應有部分三分之一。如此，對乙、丙二人不利，但對甲卻有利，顯然不公平、不合理。

• (二) 司法院釋字第671號解釋：「憲法第十五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使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之非法行為而受侵害。分別共有動產之應有部分，於設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權因此而受影響（民法第八百二十五條及第八百二十八條規定參照）。於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實現而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。準此，中華民國九十一年九月十四日修正發布之土地登記規則第一百七條之規定，符合民法規定之意旨，亦與憲法第十五條保障人民財產權之規定，尚無牴觸。」準此，拍定後，由拍定人與其他共有人，就該土地

部分全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分。故拍定後，A、B、C三筆土地之產權皆為乙之應有部分三分之一、丙之應有部分三分之一、戊之應有部分三分之一。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 法定空地之拋棄, 許文昌老師

文章編號: 414906

發布日期: 2019/03/28

## ## 文章資訊

- 文章編號: 414906

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/03/28

- 爬取時間: 2025-02-02 20:43:23

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414906>)

## ## 內文

某建設公司(以下簡稱甲)有一塊建築基地, 包含A、B二筆土地, A地為建築物本身所占之地面, B地為建築基地所留設之法定空地。當初, 甲將該區分所有建築物及其坐落之A地過戶登記於購屋者; 惟B地另有他用, 由甲自己保留, 未過戶登記於購屋者。經過數年後, 甲認為持有B地, 無收益可言, 且每年必須繳納可觀之地價稅, 遂向區分所有權人協議, 由甲將B地贈與區分所有權人, 惟因受贈人(即區分所有權人)須負擔土地增值稅, 致區分所有權人間意見分歧, 最後協議不成。今, 甲擬將B地拋棄, 是否可行?

### 【解答】

• (一) 土地登記規則第143條第3項規定:「私有土地所有權之拋棄, 登記機關應於辦理塗銷登記後, 隨即為國有之登記。」又, 民法第764條第1項規定:「物權除法律另有規定外, 因拋棄而消滅。」所稱法律另有規定, 如建築法第11條第3項規定:「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。」惟上開條文僅規定分割、移轉及不得重複使用, 未規定「拋棄」。另, 民法第148條第1項規定:「權利之行使, 不得違反公共利益, 或以損害他人為主要目的。」準此, 甲拋棄法定空地, 違反公共利益(即建築基地留設法定空地之公共利益目的), 故不得為之。

• (二) 按建築法第11條第1項前段規定:「本法所稱建築基地, 為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」同條第3項前段復規定:「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。」準此, 法定空地係屬建築基地之一部分, 所有權人將其單獨拋棄, 乃屬違反建築法應保留空地以維護公共利益之規定及意旨, 亦即民法第148條第1項所禁止之行為, 牴觸權利濫用禁止原則, 且有迂迴為脫法行為之嫌, 顯與上開法條之立法精神有悖(法務部91.5.23法律字第091001



8530號）。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 優先購買權實例研習(三), 許文昌老師

文章編號: 414752

發布日期: 2019/03/07

### ## 文章資訊

- 文章編號: 414752

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/03/07

- 爬取時間: 2025-02-02 20:42:52

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414752>)

### ## 內文

甲在乙的土地上有三七五租約，乙擬將其土地出典於丙，甲是否有優先承受權？若丙設定典權登記後，乙擬將其土地出售於丁，何人有優先購買權？

#### 【解答】

• (一) 耕地三七五減租條例第15條規定：「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在15日內未以書面表示承受者，視為放棄。出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。」準此，乙出典時，甲有優先承典權。

• (二) 乙出售土地時，甲依據耕地三七五減租條例第15條有優先購買權，丙依據民法第919條有優先購買權。二者皆具有物權效力。二者競合時，依成立先後，定其優先順序。因此，甲之優先購買權優先於丙。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 登記絕對效力實例研習, 許文昌老師

文章編號: 414703

發布日期: 2019/02/21

### ## 文章資訊

- 文章編號: 414703

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/02/21

- 爬取時間: 2025-02-02 20:42:43

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414703>)

### ## 內文

甲偽造所有權狀，將乙之土地移轉登記於甲名下。之後，甲再將該土地出售於不知情之丙。不久，乙察覺並向丙請求返還土地，丙可否拒絕？又，乙向地政機關請求損害賠償，地政機關可否拒絕？

#### 【解答】

• (一) 土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」準此，丙信賴土地登記簿記載所取得之權利，具有不可推翻之效力。換言之，丙得拒絕返還土地。

• (二) 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。」換言之，因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除該地政機關證明其原因應歸責於受害人外，應由該地政機關負起無過失之賠償責任。準此，本題因登記虛偽致乙受到損害，地政機關應負賠償責任。除非：

1. 其原因可歸責於受害人乙，地政機關不負損害賠償責任。
2. 逾請求權時效，地政機關得拒絕損害賠償請求。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 地籍圖重測實例研習, 許文昌老師

文章編號: 414539

發布日期: 2019/02/14

### ## 文章資訊

- 文章編號: 414539

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/02/14

- 爬取時間: 2025-02-02 20:42:12

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414539>)

### ## 內文

甲有一筆土地，地政機關實施地籍圖重測，通知甲自行設立界標並到場指界，甲置之不理。經重測結果，甲的原有土地面積減少10平方公尺。請問：(一)地政機關是如何施測？(二)甲於公告期間提出異議，並申請複丈，地政機關應如何處理？(三)重測結果於何時確定？確定後辦理何種土地登記？(四)甲認為測量結果有錯誤，如何救濟？

#### 【解答】

- (一) 土地法第46條之2第1項規定：「重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現使用人之指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣。」準此，甲未設立界標或到場指界，地政機關依①鄰地界址；②現使用人之指界；③參照舊地籍圖；④地方習慣等順序逕行施測。
- (二) 土地法第46條之3第1項及第2項規定：「重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。」準此，甲未設立界標或到場指界，地政機關不予複丈。
- (三) 土地法第46條之3第3項規定：「逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。」本題，甲未設立界標及到場指界，地政機關不予複丈。因此重測結果於公告期間屆滿即行確定，地政機關據以辦理土地標示變更登記。

- (四)

重測結果經辦竣土地標示變更登記後，甲得向法院提起民事訴訟，以為救濟。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 三七五租佃實例研習, 許文昌老師

文章編號: 414511

發布日期: 2019/01/31

### ## 文章資訊

- 文章編號: 414511

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/01/31

- 爬取時間: 2025-02-02 20:42:06

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414511>)

### ## 內文

甲在乙之耕地上有三七五租約，租期六年，試問：(一)乙收取之地租租額有何限制？(二)租期屆滿時，在何種情況下，乙不得收回自耕？(三)租期屆滿時，乙以擴大家庭農場經營規模為由而收回自耕，應符合何種條件？甲可否要求補償？(四)甲與乙間因終止租約發生爭議，可否直接起訴？(五)該耕地變更為住宅用地，乙可否終止租約收回耕地，若乙終止租約收回耕地，應給予甲何種補償？乙終止租約收回耕地經一年後未建築使用，將受到何種制裁？

#### 【解答】

- (一) 耕地三七五減租條例第2條第1項規定：「耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五；原約定地租超過千分之三百七十五者，減為千分之三百七十五；不及千分之三百七十五者，不得增加。」準此，乙收取之地租租額不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五。
- (二) 耕地三七五減租條例第19條第1項規定：「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」準此，租期屆滿時，有前揭三種情形之一，乙不得收回自耕。
- (三) 耕地三七五減租條例第19條第2項及第3項規定：「出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第二款規定之限制。出租人依前項規定收回耕地時，準用第十七條第二項規定補償承租人。」又，司法院釋字第580號解釋（節錄）：「七十二年十二月二十三日增訂之減租條例第十九條第三項規定，耕地租約期滿時，出租人為擴大家庭農場經營規模、提升土地利用效率而收回耕地時，準用同條例第十七條第二項第三款之規定，應以終止租約

當期土地公告現值扣除土地增值稅餘額後之三分之一補償承租人。惟契約期滿後，租賃關係既已消滅，如另行課予出租人補償承租人之義務，自屬增加耕地所有權人不必要之負擔，形同設置出租人收回耕地之障礙，與鼓勵擴大家庭農場經營規模，以促進農業現代化之立法目的顯有牴觸。況耕地租約期滿後，出租人仍須具備自耕能力，且於承租人不致失其家庭生活依據時，方得為擴大家庭農場經營規模而收回耕地。按承租人之家庭生活既非無依，竟復令出租人負擔承租人之生活照顧義務，要難認有正當理由。是上開規定準用同條例第十七條第二項第三款部分，以補償承租人作為收回耕地之附加條件，不當限制耕地出租人之財產權，難謂無悖於憲法第一百四十六條與憲法增修條文第十條第一項發展農業之意旨，且與憲法第二十三條比例原則及第十五條保障人民財產權之規定不符，應自本解釋公布日起，至遲於屆滿二年時，失其效力。」準此，租期屆滿時，乙以擴大家庭農場經營規模為由而收回自耕，須符合出租人乙得以自任耕作，且承租人甲不因被收回而失其家庭生活依據。另，甲不得要求給予收回當期之公告土地現值，減除土地增值稅餘額後之三分之一的補償，但仍得要求改良土地所支付之費用及尚未收穫農作物之價額的補償。

•（四）耕地三七五減租條例第26條規定：「出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會給予書面證明。」準此，甲與乙間因終止租約發生爭議，應先經調解及調處之法定必要先行程序，不得直接起訴。

•（五）平均地權條例第76條規定：「出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。」又，平均地權條例第77條第1項規定：「耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應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，應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。」準此，該耕地變更為住宅用地，乙可以收回耕地。乙收回耕地，應給予甲三種補償，即①改良土地所支付之費用；②尚未收穫之農作改良物之價額；③終止租約當期之公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一。另，乙收回耕地經一年後未建築使用，直轄市或縣（市）政府得採照價收買予以制裁。所稱照價收買之「價」，指公告土地現值。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地徵收實例研習, 許文昌老師

文章編號: 414477

發布日期: 2019/01/24

## ## 文章資訊

- 文章編號: 414477

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/01/24

- 爬取時間: 2025-02-02 20:41:59

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414477>)

## ## 內文

甲有一筆既成道路。試問：(一)何謂既成道路？既成道路之構成要件為何？(二)甲對此一既成道路之權利行使有何限制？(三)政府在甲之既成道路埋設地下設施物，應否給予補償？(四)政府可否僅徵收都市計畫道路用地，而對附近既成道路不予徵收？

### 【解答】

• (一) 既成道路之意義：指私有土地成為道路，如供公眾通行，已經歷數十年之久，則因時效完成而存在公用地役關係。所謂公用地役關係，係私有土地而具有公共用物性質之法律關係。

• (二) 既成道路之構成要件：依司法院釋字第400號解釋理由書，既成道路之構成要件有三：

1. 須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時。

2. 於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事。

3. 須經歷年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、八七水災等）為必要。

• (三) 對既成道路權利行使之限制：私人仍保有該土地之所有權，但其所有權之行使應受相當限制，不得違反供公眾通行之目的。

• (四) 司法院釋字第440號解釋(節錄)：「主管機關對於既成道路或都市計畫道路用地，在依法徵收或價購以前埋設地下設施物妨礙土地權利人對其權利之行使，致



生損失，形成其個人特別之犧牲，自應享有受相當補償之權利。」準此，政府在甲之既成道路埋設地下設施物，應給予補償。

- （五）司法院釋字第400號解釋(節錄)：「既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償。若在某一道路範圍內之私有土地均辦理徵收，僅因既成道路有公用地役關係而以命令規定繼續使用，毋庸同時徵收補償，顯與平等原則相違。」準此，政府不得僅徵收都市計畫道路用地，而對附近既成道路不予徵收。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 權利清理（三七五租佃）實例研習, 許文昌老師

文章編號: 414163

發布日期: 2018/12/27

### ## 文章資訊

- 文章編號: 414163

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/12/27

- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:45

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414163>)

### ## 內文

甲、乙、丙、丁四人分別在A、B、C、D四宗土地上存在三七五租賃。當A地進行一般徵收，B地進行區段徵收，C地進行市地重劃，D地進行都市更新權利變換，則甲、乙、丙、丁四人所擁有之租賃權如何處理或保障？

•（一）A地進行一般徵收：平均地權條例第11條第1項及第2項規定：「依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府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，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。」準此，甲在A地上存在三七五租賃，A地進行一般徵收時，租約消滅，但應給予承租人甲三項補償，即①改良土地所支付之費用②尚未收穫農作物之價額③所得補償地價扣除土地增值稅（應注意者，土地徵收免徵土地增值稅，故土地增值稅為零）後餘額之三分之一。

•（二）B地進行區段徵收：土地徵收條例第41條規定：「土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，除第四十二條另有規定外，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。」準此，乙在B地上存在三七五租賃，B地進行區段徵收時，應由B地所有權人限期自行清理（即由B地所有權人與承租人乙協商）；未自行清理或自行清理無結果，主管機關不發給抵價地，改發給現金補償。如改發給現金補償，對承租人乙之保障，如同上開一般徵收。

•（三）C地進行市地重劃：平均地權條例第63條第1項及第2項規定：「出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕

為註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：一、重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。二、重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。」平均地權條例施行細則第89條規定：「本條例第六十三條所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指左列情形而言：一、重劃後未受分配土地者。二、重劃後分配之土地，經直轄市或縣（市）政府認定不能達到原租賃目的者。」又，市地重劃實施辦法第48條規定：「重劃前訂有耕地三七五租約之土地，如無本條例施行細則第八十九條所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配結果公告確定後二個月內邀集權利人協調。協調成立者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理終止租約登記。協調不成者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。」準此，丙在C地上存在三七五租賃，C地進行市地重劃時，倘主管機關逕為註銷租約，則承租人丙得向出租人請求公告土地現值三分之一或補償地價三分之一之補償。倘主管機關未逕為註銷租約，則主管機關邀集雙方協調。若協調成立，終止租約；若協調不成立，租約存續。

•（四）D地進行都市更新權利變換：都市更新條例第37條第2項規定：「權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第三十九條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。」準此，丁在D地上存在三七五租賃，D地進行都市更新權利變換時，承租人丁可以選擇分配房地或現金補償。

1. 若選擇分配房地，則就D地所有權人應分配房地權利範圍內，按耕地三七五租約價值占D地所有權價值之比例，分配房地予承租人丁。

2. 若選擇現金補償，則應給予承租人丁三項補償，即①改良土地所支付之費用②尚未收穫農作物之價額③終止租約當期之公告現值減除土地增值稅後餘額三分之一。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 預告登記實例研習, 許文昌老師

文章編號: 414051

發布日期: 2018/12/13

### ## 文章資訊

- 文章編號: 414051

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/12/13

- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:23

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414051>)

### ## 內文

甲將其土地出售於乙，暫未辦理所有權移轉登記，惟辦畢保全土地權利移轉請求權之預告登記。試問：(一)甲又將該地出售於丙，並辦畢所有權移轉登記，預告登記可否與之對抗？(二)該地遭法院拍賣，由丁拍得，預告登記可否與之對抗？

#### 【解答】

- (一) 土地法第79條之1第2項規定：「前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。」準此，甲將該地出售於丙之處分，對預告登記之請求權有妨礙，因而無效。乙得訴請法院塗銷丙之所有權登記。
- (二) 土地法第79條之1第3項規定：「預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」準此，甲之土地遭法院拍賣（即強制執行），預告登記無排除之效力。換言之，拍定人丁取得該地所有權不受影響。

---  
\*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○ 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\*

## 土地法第25條實例研習, 許文昌老師

文章編號: 413943

發布日期: 2018/12/03

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413943

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/12/03

- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:02

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413943>)

### ## 內文

台北市與私人甲、乙二人共有一筆土地，持分各三分之一。甲、乙二人未經台北市政府同意將該筆土地出售於丙，則買賣契約是否有效？上開情形，台北市政府是否須經土地法第25條之程序？

#### 【解答】

• (一) 土地法第34條之1執行要點第4點：「共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。」準此，甲、乙二人未經台北市政府同意將該筆土地出售於丙，因符合土地法第34條之1第1項規定之人數超過一半及持分超過一半，故買賣契約有效。

• (二) 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。」本題，台北市政府處分土地，其處分並非台北市政府以自己之意思使權利發生變更之處分行為，而係依據法律之規定，故無須受土地法第25條之拘束。換言之，台北市土地之處分無須經台北市議會同意及行政院核准，僅須報請台北市議會備查即可。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第34條之1實例研習(五), 許文昌老師

文章編號: 413935

發布日期: 2018/11/30

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413935

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/30

- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:00

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413935)

### ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分各三分之一，甲、乙二人未經丙之同意先將該筆土地設定地上權於丁，則丙是否有優先承受權？不久，又將該筆土地出售於戊，則丙、丁是否有優先承受權？

#### 【解答】

• (一) 設定地上權：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。」準此，優先承受權僅限於買賣，不包括設定地上權、農育權、不動產役權及典權。故甲、乙二人未經丙之同意將該筆土地設定地上權於丁，丙不得主張優先承受該地上權。

• (二)

出售土地：甲、乙二人未經丙之同意將該筆土地出售於戊，分下列二種情形說明：

1. 丁在土地上興建房屋：丙依據土地法第34條之1有優先購買權，丁依據土地法第104條有優先購買權。惟前者僅具債權效力，後者則具物權效力。故丁之優先購買權優先於丙之優先購買權而行使。

2. 丁未在土地上興建房屋：丙依據土地法第34條之1有優先購買權，但丁因在該土地上無房屋存在，未符合土地法第104條之要件，故無優先購買權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



## 土地信託實例研習, 許文昌老師

文章編號: 413923

發布日期: 2018/11/29

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413923

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/29

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:58

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413923>)

### ## 內文

甲、乙二人共有一筆鹽地，甲之應有部分四分之三，乙之應有部分四分之一，甲未經乙同意將該地信託於丙，是否可行？甲、乙二人同意將該地信託，倘受託人為本國人丙，受益人為外國人丁，是否可行？倘受託人為外國人丁，受益人為本國人丙，是否可行？

#### 【解答】

• (一) 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。」準此，甲之應有部分四分之三，已逾三分之二，無須經乙之同意，就該地予以處分。惟此處分不包括信託行為，其理由有二：

1. 信託行為以委託人與受託人具有強烈信賴關係為基礎，因此須經全體委託人同意，始得成立信託，故信託行為不得適用土地法第34條之1。
2. 土地法第34條之1係於信託法公布前所訂定。換言之，土地法第34條之1所稱處分，不包括信託行為。

綜上，甲未經乙同意將該地信託於丙，為不可行。

• (二) 土地法第17條第1項規定：「左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：一、林地。二、漁地。三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。」又，信託法第5條第4款規定，以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者，信託行為無效。準此，外國人對鹽地無權利能力，故不得作為信託關係之受益人，但得作為信託關係之受託人。基上，倘受託

人為本國人丙，受益人為外國人丁，為不可行。倘受託人為外國人丁，受益人為本國人丙，為可行。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第34條之1實例研習(四), 許文昌老師

文章編號: 413838

發布日期: 2018/11/26

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413838

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/26

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:44

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413838>)

### ## 內文

甲、乙二人共有一筆土地，甲之應有部分四分之三，乙之應有部分四分之一。嗣乙死亡，乙之應有部分由丙與丁二人繼承，丙之應繼分五分之四，丁之應繼分五分之一。(一)甲未經乙同意將該地全部出售於戊，是否可行？如丙、丁二人均行使優先購買權，應如何處理？(二)丙未經丁同意將應有部分四分之一出售於庚，是否可行？如甲、丁二人均行使優先購買權，應如何處理？

#### 【解答】

• (一) 就共有土地全部而言：甲之應有部分四分之三，已超過三分之二，人數不予計算。故甲未經乙同意將該地全部出售於戊，為可行。此時，其他共有人丙、丁二人有優先購買權。如丙、丁二人均行使優先購買權，則按二人之潛在應有部分（即應繼分）定之。即丙優先購買五分之三，丁優先購買二十分之三。

丙：[圖片1]

丁：[圖片2]

• (二) 就應有部分四分之一而言：將應有部分四分之一視為一物，丙之潛在應有部分（即應繼分）五分之四，已超過三分之二，人數不予計算。故丙未經丁同意將應有部分四分之一出售於庚，為可行。此時，其他共有人甲、丁二人有優先購買權。如甲、丁二人均行使優先購買權，則按甲之應有部分與丁之潛在應有部分（即應繼分）之比率定之。即甲優先購買六十四分之十五，丁優先購買六十四分之一。

甲：[圖片3]

丁：[圖片4]

## 文章圖片

$$\frac{3}{4} \times \frac{4}{5} = \frac{3}{5}$$

$$\frac{3}{4} \times \frac{1}{5} = \frac{3}{20}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{1}{20}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{1}{64}$$

## 文章圖片

$$\frac{3}{4} \times \frac{4}{5} = \frac{3}{5}$$

$$\frac{3}{4} \times \frac{1}{5} = \frac{3}{20}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{1}{20}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{1}{64}$$

## 文章圖片

$$\frac{3}{4} \times \frac{4}{5} = \frac{3}{5}$$

$$\frac{3}{4} \times \frac{1}{5} = \frac{3}{20}$$



$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{1}{20}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{1}{64}$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第34條之1實例研習(三), 許文昌老師

文章編號: 413831

發布日期: 2018/11/23

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413831

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/23

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:40

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413831)

### ## 內文

甲死亡後遺留一筆土地，由其子女乙、丙、丁辦竣公同共有繼承，應繼分乙為三分之二，丙為六分之一，丁為六分之一。乙、丙、丁三人訂立分管契約，丁以其分管土地出租於戊，戊於其上興建房屋一棟，試問：(一)乙未經丙、丁二人之同意將該筆土地出售於庚，則買賣契約是否有效？(二)乙、丙二人未經丁之同意將該筆土地出售於辛，則何人有優先購買權？(三)乙、丙二人未通知優先購買權人而將該筆土地出售於辛，並已辦竣所有權移轉登記，則優先購買權人如何主張其權利？

#### 【解答】

• (一) 土地法第三十四條之一執行要點第6點第2款規定：「前項共有人數及應有部分之計算，於公同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有之人之潛在應有部分，依其成立公同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。」準此，應繼分視為潛在應有部分，而準用土地法第34條之1第1項規定。另，適用土地法第34條之1之同意門檻有二種情形，第一種情形為人數超過一半，應有部分亦超過一半，第二種情形為應有部分超過三分之二，人數不予計算。據此，如果適用第一種情形，本題同意人數為三分之一，未超過二分之一；如果適用第二種情形，乙之應繼分剛好等於三分之二，未超過三分之二。故乙未經丙、丁二人同意將該筆土地出售於庚，則買賣契約無效。

• (二) 乙、丙二人依土地法第34條之1第1項，未經丁之同意將該筆土地出售於辛，則同意共有人乙、丙二人無優先購買權，不同意共有人丁依土地法第34條之1第4項有優先購買權，承租人戊依土地法第104條有優先購買權。丁之優先購買權僅具債權效力，戊之優先購買權則具物權效力。故戊之優先購買權優先於丁之優先購買權而行使。

- （三）若乙、丙二人未通知戊，而將該筆土地出售於辛，則戊得主張移轉登記無效，而塗銷辛之所有權登記。若乙、丙二人未通知丁，而將該筆土地出售於辛，則移轉登記仍然有效，丁僅得向乙、丙二人請求損害賠償。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第104條實例研習, 許文昌老師

文章編號: 413830

發布日期: 2018/11/22

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413830

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/22

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:40

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413830>)

## ## 內文

甲將一筆土地的一半, 先設定典權於乙, 乙闢建為籃球場, 接著甲再將同筆土地的另一半設定地上權於丙, 丙興建房屋居住。不久, 甲將該筆土地出售於丁, 請問何人有優先購買權? 所依據法條為何? 何人優先行使?

### 【解答】

(一) 典權人乙在該筆土地上未有房屋建築, 故乙不得主張土地法第104條之優先購買權; 但因係典權關係, 故乙得主張民法第919條之優先購買權。

(二) 地上權人丙在該筆土地上有房屋建築, 故丙得主張土地法第104條之優先購買權。

(三) 民法第919條之優先購買權有物權效力, 土地法第104條之優先購買權亦有物權效力。二者競合時, 登記在先之優先購買權優先於登記在後之優先購買權而行使。因此, 乙基於民法第919條之優先購買權優先行使。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第34條之1實例研習(二), 許文昌老師

文章編號: 413787

發布日期: 2018/11/16

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413787

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/16

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:35

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413787>)

### ## 內文

甲、乙、丙、丁、戊五人合夥購買土地一筆，投資額分別為3,000萬元、2,000萬元、500萬元、300萬元及200萬元。該土地登記為五人共同共有。試問：

(一) 甲請求分割該共有土地，是否可行？

(二) 甲、乙二人同意將該地全部出售於庚，是否可行？ (三) 前款出售時，何人有優先購買權？如優先購買權人全體均主張時，應如何處理？

#### 【解答】

• (一) 民法第668條規定：「各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之共同共有。」民法第829條規定：「共同關係存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物。」準此，甲不得請求分割該共有土地。

• (二) 土地法第34條之1第1項規定，於共同共有準用之。亦即，共同共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農役權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數之同意行之。但其潛在應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。準此，甲、乙、丙、丁、戊之潛在應有部分（即投資額）分別為[圖片1]。甲、乙二人之潛在應有部分六分之五，已超過三分之二，人數不予計算。故甲、乙二人同意將該地全部出售於庚為可行。

• (三) 土地法第三十四條之一執行要點第11點第10款規定：「土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共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。」準此，丙、丁、戊三人有優先購買權。三人均主張優先購買權時，丙之優先購買權範圍為[圖片2]，丁之優先購買權範圍為[圖片3]，戊之優先購買權範圍為[圖片4]。

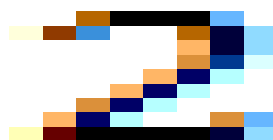
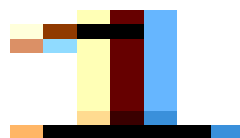
丙：[圖片5]

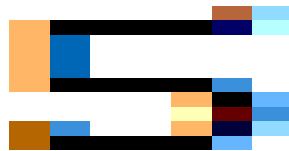
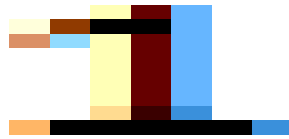
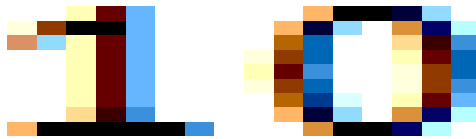
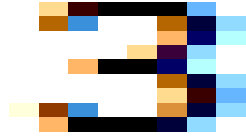
丁：[圖片6]

戊：[圖片7]

## 文章圖片

1 1 1 1 1  
\_ \ \_ \ \_ \ \_ \ \_  
2 3 12 20 30





$$\frac{\frac{1}{12}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{2}$$

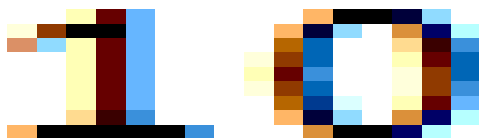
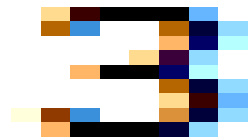
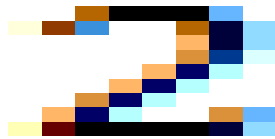
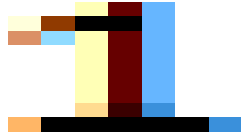
$$\frac{\frac{1}{20}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{3}{10}$$



$$\frac{\frac{1}{30}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{5}$$

## 文章圖片

$$\frac{1}{2} \quad \frac{1}{3} \quad \frac{1}{12} \quad \frac{1}{20} \quad \frac{1}{30}$$





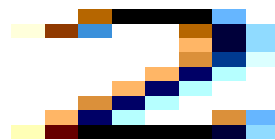
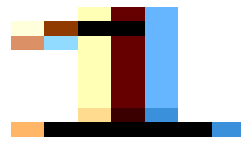
$$\frac{\frac{1}{12}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{2}$$

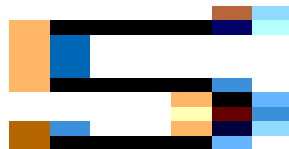
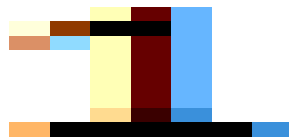
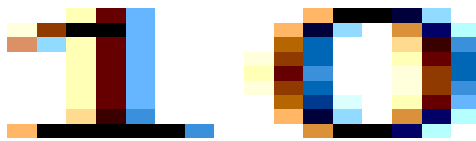
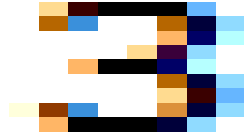
$$\frac{\frac{1}{20}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{3}{10}$$

$$\frac{\frac{1}{30}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{5}$$

## 文章圖片

1	1	1	1	1
—	↘	—	↘	—
2	3	12	20	30





$$\frac{\frac{1}{12}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{2}$$

$$\frac{\frac{1}{20}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{3}{10}$$

$$\frac{\frac{1}{30}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{5}$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



## 土地所有權實例研習, 許文昌老師

文章編號: 413777

發布日期: 2018/11/09

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413777

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/09

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:28

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413777>)

### ## 內文

甲在其所有土地上興建房屋，並雇用乙開挖基地。乙於挖掘時，發現金礦及一塊金磚，試問金礦及金磚應歸屬何人所有？

#### 【解答】

• (一) 金礦：金礦為天然形成。土地法第15條第1項規定：「附著於土地之礦，不因土地所有權之取得而成為私有。」準此，金礦歸屬於國有。

(二) 金磚：金磚為埋藏物。民法第808條規定：「發現埋藏物而占有者，取得其所有權。但埋藏物係在他人所有之動產或不動產中發見者，該動產或不動產之所有人與發見人，各取得埋藏物之半。」準此，金磚於甲的土地上被乙發現，故甲、乙二人各取得金磚之半。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 413703

發布日期: 2018/11/05

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413703

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/05

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:14

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413703)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有土地一筆，應有部分各為三分之一。丁於丙之應有部分辦理預告登記，嗣甲、乙二人同意將該筆土地全部出售於戊，則丙是否有優先購買權？如果該筆土地全部出售於戊，丁之預告登記能否與之對抗？

### 【解答】

• (一) 預告登記是限制登記之一種。限制登記僅限制登記名義人「處分」，並未限制登記名義人「購買」。因此，甲、乙二人依土地法第34條之1第1項將該筆土地全部出售於戊，則丙得依同法條第4項主張優先購買權。

• (二) 土地法第三十四條之一執行要點第8點第6款第3目規定：「他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。」準此，該筆土地全部出售於戊，丙應得之對價依上開規定經受領或予以提存後，登記機關逕為塗銷丁之預告登記。換言之，丁之預告登記不能與之對抗。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 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\*

# 享受考試, 許文昌老師

文章編號: 409217

發布日期: 2017/03/09

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409217

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/03/09

- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409217>)

## ## 內文

今年(2017年)澳網是由費德勒(Federer)與納達爾(Nadal)二位前球王爭冠。費德勒已經35歲, 納達爾也已經30歲, 二人最近都受傷痛所苦, 好一陣子未參加比賽。參加今年的澳網, 只是為了「享受比賽」。

費德勒的單手反拍, 納達爾的上旋回球, 頂尖對決, 高潮迭起, 直到第五盤(最後一盤)才分出勝負。但勝負已經不重要了, 因為他們都在「享受比賽」。

參加考試, 就如同參加比賽。準備考試過程, 有喜悅也有挫折, 有高潮也有低潮。但無論如何, 都應該樂觀的面對, 以「享受考試」的心情準備考試。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*