

關鍵詞：所有權人（共7篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:38

基地優先購買權之要件探討－合法建物, 曾榮耀老師

文章編號：913419

發布日期：2025/02/11

其他關鍵詞：基地, 優先購買權

文章資訊

- 文章編號：913419
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/02/11
- 關鍵詞：基地、優先購買權、所有權人
- 爬取時間：2025-04-19 12:00:27
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913419>)

內文

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

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

爭議：該基地上之建物是否需以合法為必要？

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

法律事實，依民法第759條不以登記為生效要件，故保存登記似非必要。

- （二）否定說 不需以合法為必要。違章建築並非不得為交易、讓與之標的，且具有一定之經濟價值。然而，該受讓人權利僅為事實上處分權是否符合土地法第104條房地之「所有權」合而為一之立法意旨，尚有爭議。

學說通說原則以合法建築為必要（肯定說）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

112年憲判字第20號判決之影響, 許文昌老師

文章編號: 913225

發布日期: 2025/01/02

其他關鍵詞: 財產權, 不動產, 112年憲判字第20號

文章資訊

- 文章編號: 913225
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2025/01/02
- 關鍵詞: 財產權、不動產、112年憲判字第20號、所有權人
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:12
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913225>)

內文

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

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

- (一) 國家就其與人民間之私權爭議, 原則上固得主張相關規定所賦予之權利。然而, 國家係為人民而存在, 本質上既不可能擁有如人民般得自由發展之人格及維繫生存之需求, 亦不可能如人民般享有得自由追求之私益, 只能追求公益, 以執行公共任務為職志。從而, 國家自無受憲法第15條所保障財產權之基本權利。
- (二) 國家基於公權力主體地位行使統治高權, 致與人民發生財產權爭執時, 國家本非憲法第15條財產權保障之主體, 從而不生基本權衝突之情事。
- (三) 一般而言, 權利人長久未行使其權利者, 消滅時效制度固具有早日確定私法上權利義務狀態、維持法律秩序之公益性。惟國家與人民間關於土地之爭議, 若非來源於兩者之合意, 而係國家於政權更替之際, 居於公權力主體地位, 行使統治權, 制定相關法規, 並依該規範將原屬人民私有而僅未及時申辦總登記之土地, 逕行登記為國有之情形, 倘又容許國家嗣後再以時間經過為由, 依民法消滅時效規定為時效完成之抗辯, 不啻變相承認國家得透過土地總登記之程序, 及消滅時效之抗辯, 而無須踐行任何徵收或類似徵收之程序, 即可剝奪人民之財產。

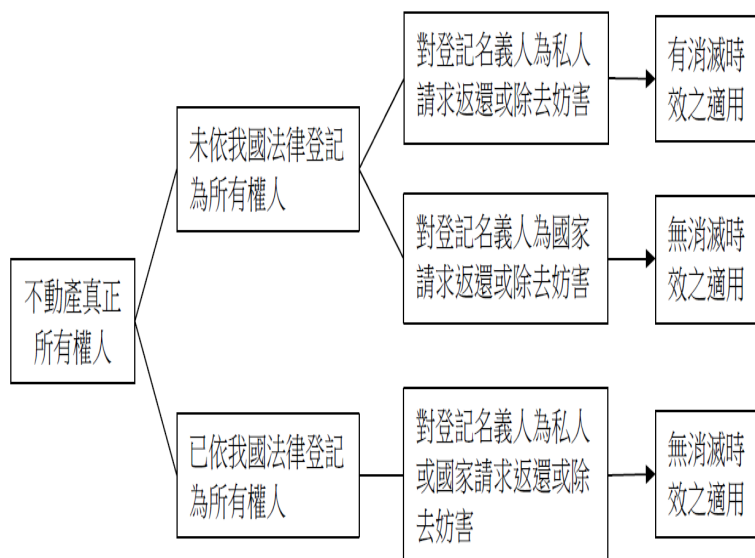
(參見: 112年憲判字第20號判決理由)

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

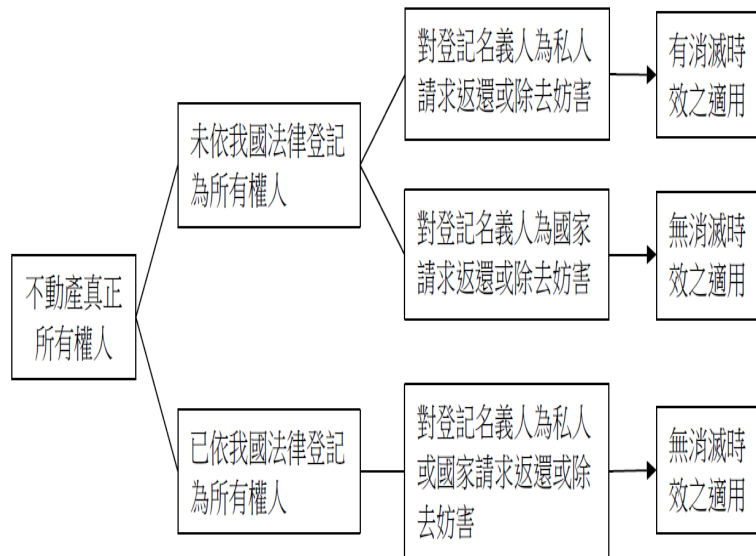
- （一）不動產真正所有權人，尚未依我國法律登記為所有權人，如登記名義人為私人，不動產真正所有權人行使民法第767條之物上請求權，請求返還不動產或除去妨害，有消滅時效規定之適用。
- （二）不動產真正所有權人，尚未依我國法律登記為所有權人，如登記名義人為國家，不動產真正所有權人行使民法第767條之物上請求權，請求返還不動產或除去妨害，無消滅時效規定之適用。
- （三）不動產真正所有權人，已依我國法律登記為所有權人，不論登記名義人為私人或國家，不動產真正所有權人行使民法第767條之物上請求權，請求返還不動產或除去妨害，無消滅時效規定之適用。

[圖片1]

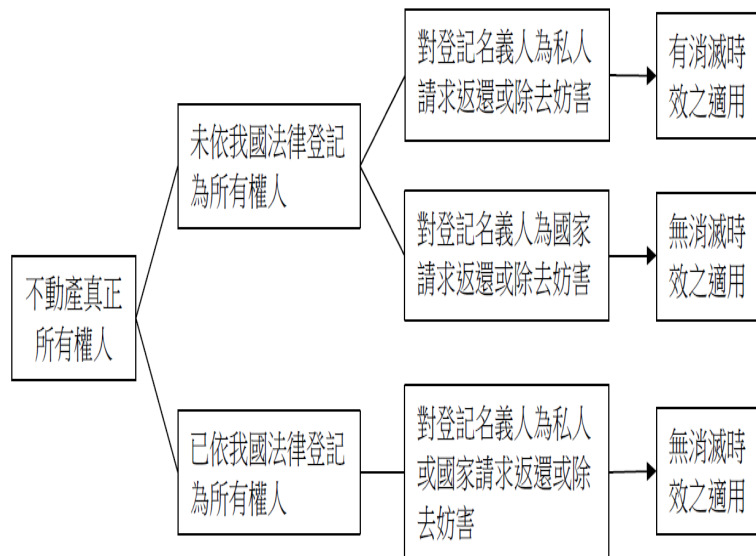
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

規約、視為規約及其效力, 曾榮耀老師

文章編號: 912735

發布日期: 2024/10/29

其他關鍵詞: 規約, 公寓大廈

文章資訊

- 文章編號: 912735
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/10/29
- 關鍵詞: 規約、公寓大廈、所有權人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:16:24
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912735>)

內文

• (一) 規約之意義

公寓大廈區分所有權人為增進共同 益, 確保 好生活環境, 經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

• (二) 視為規約之意義

1. 規約草案: 公寓大廈之起造人於申請建造執照時, 應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。前項規約草約經承受人簽署同意後, 於區分所有權人會議訂定規約前, 視為規約。

2. 中央主管機關之規約範本: 公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈, 其區分所有權人應依規定, 互推一人為召集人, 並召開第一次區分所有權人會議, 成立管理委員會或推選管理負責人, 並向直轄市、縣(市)主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前, 以中央主管機關所定規約範本, 視為規約。

• (三) 規約成立的程序

擬定規約(可參考中央制訂的規約範本), 經區分所有權人決議通過。

• (四) 非經載明規約不生效力情形

規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：

1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
2. 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
4. 違反義務之處理方式。
5. 財務運作之監督規定。
6. 區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
7. 糾紛之協調程序。

• (五) 載明規約仍不生效力事項

1. 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：(1) 公寓大廈本身所占之地面。(2) 連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。(3) 公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。(4) 約定專用有違法令使用限制之規定者。(5) 其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。
2. 約定事項有違反法令之規定者。

• (六) 得請求撤銷情形

民法第799條之1規定，規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

違規土地使用之處罰對象, 曾榮耀老師

文章編號: 912499

發布日期: 2024/10/01

其他關鍵詞: 建築物違規, 行為人, 建築法

文章資訊

- 文章編號: 912499
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/10/01
- 關鍵詞: 建築物違規、所有權人、行為人、建築法
- 爬取時間: 2025-02-02 20:15:34
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912499)

內文

甲出租都市住宅區不動產予乙住宅使用, 惟乙卻違反管制規定, 對外作營業使用, 經鄰居檢舉後, 試問該縣市政府應以甲或乙作為裁罰對象, 抑或兩人皆應處罰?

1. 有關處罰對象部分, 都市計畫法第79條明定得處土地或建築物所有權人、使用人或管理人。
2. 參照最高法院95年1月份庭長聯席會議決議意旨: 「應就其查獲建築物違規使用之實際情況, 於符合建築法之立法目的為必要裁量, 並非容許建築主管機關恣意選擇處罰之對象, 擇一處罰或兩者皆予處罰。又行政罰係處罰行為人為原則, 處罰行為人以外之人則屬例外。建築主管機關如對行為人處罰, 已足達成行政目的時, 即不得對建築物所有權人處罰。」因此, 原則應以行為人乙為裁處對象。
3. 至於所有權人甲, 處分機關應依論理及經驗法則判斷土地或建築物所有權人是否有故意或過失等責任條件。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

法定空地, 許文昌老師

文章編號: 911364

發布日期: 2024/05/16

其他關鍵詞: 法定空地, 地價稅, 公眾通行

文章資訊

- 文章編號: 911364
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/05/16
- 關鍵詞: 法定空地、地價稅、公眾通行、所有權人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:11:30
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911364>)

內文

何謂法定空地？土地所有權人拋棄法定空地之效果如何？對無償供公眾通行之法定空地，不予免徵地價稅，是否合理？請依憲法法庭112年憲判字第19號判決說明其理由。

【解答】

- (一) 法定空地之意義：

建築基地除供建築物本身所占之地面外，應留設一定土地面積，不得興建建築物。此不得興建建築物之土地，稱為法定空地。建築基地留設法定空地之目的在使建築物有充足之日照、通風、採光及視野，並可防止火災蔓延。例如，建築基地1,000平方公尺，若建蔽率40%，則法定空地600平方公尺；若建蔽率20%，則法定空地800平方公尺。

- (二) 拋棄法定空地之效果：

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（即權利之行使，不得違反公共利益）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，顯與上開法條項之立法精神有悖。據此，土地所有權人拋棄法定空地者，無效。

• (三) 法定空地不予免徵地價稅之理由：

土地稅減免規則第9條規定：「無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。」其但書規定未違反憲法第7條平等原則，其理由如下：

1. 憲法第7條保障人民之平等權，法規範是否符合平等原則之要求，其判斷應取決於該法規範所以為差別待遇之目的是否合憲，其所採取之分類與規範目的之達成間，是否存有一定程度之關聯性而定。租稅法律關係中，立法者為了實現憲法所賦予之任務，而就各種稅捐之稽徵及減輕或免除分別訂定不同之規範，其分類及差別待遇，涉及國家財稅政策之整體規劃，適合由代表民意之立法機關及擁有專業能力之相關行政機關，以法律或法律明確授權之法規命令定之，其規定如有正當目的，且分類與目的之達成間具有合理關聯，即符合憲法第7條平等權保障之意旨。
2. 法定空地屬建築基地之一部分，提供該建築物日照、採光、通風、景觀、防火、安全等特定之功能，與人民私有並非建築基地之一部分而單純無償供公眾使用之道路土地，性質與功能均有所不同。
3. 按法定空地屬建築基地之一部分，依法應併同主建築物一併移轉，建築物所有人就法定空地之留設，除享有較優良之居住品質及環境空間外，未來如有改建或實施都市更新，該法定空地之所有權人尚得參與分配更新後之房地，其權益不因其是否專供或兼供公眾通行使用而受影響。是對土地所有人而言，建築基地所保留之法定空地雖可供公眾通行，但仍維持並享有該法定空地屬於建築基地之利益，與單純無償供公眾使用而完全無法使用收益之道路土地，在建築法上之性質與功能不同。
4. 法定空地供公眾通行，縱為無償，因其已計入依建築法應留設之法定空地，即無須再就建築基地中之其他土地予以留設，對提供者仍具有建築上之利益；而提供私有非法定空地無償供公眾通行，該土地所有人並未獲取任何利益，二者本質尚有所不同。
5. 綜上，系爭規定因此區隔，於地價稅核課上有所區別，對提供法定空地無償供公眾通行者，仍然課徵地價稅，其分類與公平課稅目的之達成間，具有合理關聯，尚無違反憲法第7條規定之平等原則，其規定亦未逾土地稅法第6條及平均地權條例第25條之授權範圍。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地增值稅公式之問題, 曾榮耀老師

文章編號: 911049

發布日期: 2024/04/16

其他關鍵詞: 土地增值稅, 土地

文章資訊

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

內文

土地增值稅計算公式之問題, 茲彙整如下:

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

另可參司法院釋字第286號解釋之不同意見書:

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

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

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

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地回復原狀之「核准回復說」與「自動回復說」, 許文昌老師

文章編號: 908440

發布日期: 2023/07/06

其他關鍵詞: 繼承人, 回復原狀, 核准回復說, 自動回復說

文章資訊

- 文章編號: 908440
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/07/06
- 關鍵詞: 所有權人、繼承人、回復原狀、核准回復說、自動回復說
- 爬取時間: 2025-02-02 20:00:42
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908440>)

內文

- (一) 核准回復說: 土地法第12條第2項規定: 「前項土地, 回復原狀時, 經原所有權人證明為其原有者, 仍回復其所有權。」準此, 土地流失後, 私有土地所有權消滅, 即為國有土地。日後土地回復原狀, 土地所有權人或其繼承人應提出申請, 經政府核准, 始回復其所有權。復權請求權因十五年間不行使而消滅。
- (二) 自動回復說: 土地流失或浮覆時, 私有土地所有權依法律規定 (即依土地法第12條規定) 而喪失或回復。依民法第759條規定, 於事實發生、不待登記即發生物權變動之效果。準此, 土地回復原狀時, 土地所有權人或其繼承人不待申請核准, 即取得土地所有權。是以, 土地所有權人或其繼承人得訴請法院主張民法第767條除去妨害請求權, 塗銷國有登記, 回復登記為原所有權人或其繼承人。依司法院釋字第164號解釋, 已登記不動產所有人之除去妨害請求權, 無消滅時效之適用。

綜上, 司法實務採自動回復說。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下