

關鍵詞：土地法（共18篇文章）

生成時間：2025-05-07 20:41:38

## 私有土地面積最高額之限制, 曾榮耀老師

文章編號：912933

發布日期：2024/11/26

其他關鍵詞：私有土地，照價收買

### ## 文章資訊

- 文章編號：912933
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/11/26
- 關鍵詞：土地法、私有土地、照價收買
- 爬取時間：2025-02-02 20:17:02
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912933)

### ## 內文

為避免私人壟斷土地，並同時促進土地利用，直轄市或縣(市)政府對於尚未建築之私有建築用地應予限制所有面積最高額。

#### • (一) 原則

1. 土地法規定(土§28)：(1)直轄市或縣(市)政府對於私有土地，得斟酌地方情形，按土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。  
(2)限制私有土地面積之最高額，應經中央地政機關之核定。
2. 平均地權條例規定(平§71I)：直轄市或縣(市)政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。

#### • (二) 標準

1. 土地法規定(土施§7)：(1)宅地以十畝(10市畝=66.67公畝=2016.67坪)為限；  
(2)農地以其純收益足供一家十口之生活為限；

(3)興辦事業用地視其事業規模之大小定其限制。

2. 平均地權條例規定(平 § 71II)：(1)以十公畝 (302.5坪)為限。(2)但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地，應視其實際需要分別訂定之。計算尚未建築土地面積最高額時，對於因法令限制不能建築之土地，應予扣除。(平 § 71II I)

• (三) 處理

1. 土地法規定(土 § 29)：(1)私有土地受土地面積最高額限制時，由該管直轄市或縣（市）政府規定辦法，限令於一定期間內，將額外土地分割出賣。

(2)不依前項規定分割出賣者，該管直轄市或縣（市）政府得依本法徵收之。

(3)前項徵收之補償地價，得斟酌情形搭給土地債券。\*依土地法第二十九條以土地債券照價收買私有土地，其土地債券之清付期限，最長不得逾五年。(土施 § 8)

2. 平均地權條例規定(平 § 72)：(1)超額土地，直轄市或縣（市）政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用。(2)逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。

(3)但在建設發展較緩之地段，不在此限。\*所稱建設發展較緩之地段，指公共設施尚未完竣地區或依法不得核發建造執照之地區。其範圍由直轄市或縣(市)主管機關劃定，作為限制最高額土地之依據。(平施 § 96)

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 多數決創設地上權人、典權人後他共有人仍有優先購買權之意涵, 曾榮耀老師

文章編號: 912603

發布日期: 2024/10/15

其他關鍵詞: 共有人, 優先購買權, 地上權, 典權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912603
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/10/15
- 關鍵詞: 土地法、共有人、優先購買權、地上權、典權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:15:54
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912603>)

## ## 內文

- (一) 土地法第34條之1與第104條規定
  1. 根據土地法第三十四條之一執行要點第12點第1項: 「部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時, 他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。」亦即多數共有人利用多數決出賣整筆共有不動產時, 為保障少數人權益, 仍給予其機會進行優先購買。
  2. 另外, 按土地法第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 (第二項)。」
- (二) 優先購買權競合之處理原則
  1. 依照學說看法: 物權性質優先購買權優先於債權性質優先購買權。
  2. 依照執行要點第13點第6款, 土地法第34條之1之優先購買權與土地法第104條之優先購買權競合時, 應優先適用土地法第104條。
- (三) 多數決創設地上權人、典權人後他共有人仍有優先購買權之意涵

1. 執行要點第12點第4項：「部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。」

2. 修法理由：「本法條之立法意旨並非以損害少數共有人權益為目的，如先依本法條規定辦理土地之地上權或典權設定，部分共有人再依本法條第一項規定出售該共有土地時，考量該地上權人或典權人已取得之權利仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響，參照內政部八十七年九月九日台內地字第八七七八二六六號函意旨，仍應通知他共有人是否願意優先購買，爰增訂第四項規定。」

3. 87年台內地字第8778266號函：「查土地法第三十四條之一執行要點第10點第1款規定：共有土地之共有人依土地法第34條之1出售共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買，此係為平衡共有土地共有人間之權益所為之規定。本案共有土地之地上權係由部分共有人依土地法第34條之1所為之設定，現部分共有人擬依土地法第34條之1再出售共有土地予地上權人。鑒於前依土地法第34條之1為地上權設定時，少數他共有人並未有優先設定之權利，對他共有人權益之均衡，顯有立法上之缺失，且探究土地法第34條之1之立法意旨係為促進共有土地之合理利用，並非以損害少數共有人權益為目的，其為兼顧共有人間權益之均衡，乃設優先購買權之規定，又本案如由共有人優先購買取得全部所有權，該地上權人已取得之地上權仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響。復基於本案土地前後辦理地上權設定及出售均係依土地法第三十四條之一規定所為之設定及處分，自應依土地法第34條之1之立法意旨優先探究其共有人間權益之均衡，故本案共有土地雖已設定地上權，於部分共有人依上開規定再行出售其共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買，如有爭執，再循司法途徑解決。」

4. 綜上，本條主要意思應只有提到用多數決設定地上權、典權後，因為「有可能」是故意創造出土地法第104條的優先購買權人出來，然後用物權大於債權方式，讓共有人完全無主張機會，因為競合時原則上土地法第104條應優先適用，因而過去很多人利用此方式先多數決虛假創設地上權、典權人出來，然後就直接以他們欲優先購買而不需詢問其他共有人，等同於透過物權優先於債權的原則，架空共有人的優先購買權。換言之，此規定是說共有人仍有權利主張，但「並沒有」說就是違反競合原則，直接明確提到土地法第34條之1會優先於土地法第104條，而回到上述立法說明來看，只是強調多數共有人除地上權人外，也必須詢問他共有人是否願意優先購買（不可只問土地法第104條的地上權、典權人），當雙方都願意優先購買而產生爭議時（例如共有人認定多數人與少數共有人有通謀虛偽問題），就去訴訟決定。因此，物權大於債權之原則應並未突破。

5. 此外，應注意的是，如果地上權人、典權人當初是全體同意設定的，那多數決出賣共有土地時，倘若地上權人、典權人已主張優先購買，就不需依執行要點第12點第4項再通知少數共有人。其原因係該地上權、典權即無通謀問題。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 優先購買權的「發生」與「行使」時點, 曾榮耀老師

文章編號: 911692

發布日期: 2024/06/25

其他關鍵詞: 優先購買權, 耕地

## ## 文章資訊

- 文章編號: 911692

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/06/25

- 關鍵詞: 優先購買權、土地法、耕地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:12:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911692>)

## ## 內文

1. 以土地法及耕地三七五減租條例而言, 法定優先承買權, 應於耕地租賃契約成立時, 隨即「發生」, 而於出租人出賣或出典時得為「行使」。權利發生與行使, 係屬不同層次概念, 似有嚴格區別之必要 (王澤鑑, 1998)。

2. 將其概念套用至共有不動產而言, 當共有人成立共有關係時, 即具有土地法第34條之1第4項所規定的優先購買權, 此為「優先購買權之發生」; 惟必須等到共有人出賣其應有部分時, 此時方得為「優先購買權之行使」。

3. 因此, 連結到優先購買權得否在共有人正式訂約前就「預先」告知拋棄, 以此概念是可以的。因為於共有時早就擁有優先購買權, 只是尚不能行使而已, 故得提前將已擁有的權利放棄掉。又從權益保障或目的來看, 優先購買權會影響交易時程, 且主要是為了保障他共有人, 假設他共有人提前告知放棄優先購買權 (不管什麼契約條件他都不會買), 並無損於其權益, 也會使交易更為順利, 那解釋上就應該可以預先拋棄的。

參考來源: 王澤鑑, 1998, 耕地承租人事先拋棄優先承受權之效力, 民法學說與判例研究第1冊。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法之優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 907119

發布日期: 2023/02/23

其他關鍵詞: 優先購買權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 907119

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/02/23

- 關鍵詞: 土地法、優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 19:56:03

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907119>)

## ## 內文

土地法規定之優先購買權有下列三種:

• (一) 土地法第34條之1第4項之優先購買權: 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 (土 § 34-1IV)。

1. 立法意旨: 減少共有人數。

2. 行使要件: (1) 須為共有不動產: 僅限於共有不動產, 不包括共有動產。又, 共有包括分別共有與共同共有二種。前者, 各共有人得出賣其應有部分, 共有人亦得以多數決出賣共有不動產全部。後者, 各共有人不得出賣其潛在應有部分, 但共有人得以多數決出賣共有不動產全部。(2) 須共有人出賣其應有部分: 僅限於買賣 (包括標售、拍賣等), 不包括交換、贈與、設定他項權利等。另, 出賣其應有部分, 擴大適用於共有人依土地法第34條之1第1項多數決 (即人數過半, 且應有部分過半; 或應有部分逾三分之二, 人數不計) 出賣共有不動產全部。(3) 須出賣予共有人以外之人: 共有人出賣其應有部分予其中之共有人, 因已符合立法意旨, 其他共有人無優先購買權。(4) 須依同樣條件主張承購: 雖法條規定為同一價格, 然應擴大解釋為同一條件。亦即, 除買賣價格外, 其他如付款方式、付款期限、稅費負擔等皆須相同。(5) 須於接到出賣通知後15日內表示: 優先購買權屬於形成權。為避免買賣之法律關係懸而未決, 本項優先購買權之除斥期間為15日; 逾期不表示, 優先購買權視為放棄。

3. 法律性質（法律效力）：土地法第34條之1第4項之優先購買權，具有債權性質。申言之，出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記，其移轉行為仍然有效，此時優先購買權人僅得向出賣人請求損害賠償。

•（二）土地法第104條之優先購買權：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（土§104 I）。

1. 立法意旨：房屋與其基地所有權合一。

2. 行使要件：（1）須地上有房屋存在：僅限於房屋，不包括工事或工作物。如地上為涼亭、游泳池、牆垣等，皆不得適用。（2）須房屋與基地之所有權人不同：房屋與其基地分屬不同所有權人，始得適用本項優先購買權。（3）須房屋所有人對基地有地上權、典權或租賃權：房屋所有人占有其基地之權源限於地上權、典權或租賃權，不包括無權占有及使用借貸。換言之，房屋所有人為該基地之地上權人、典權人或承租人。（4）須基地出賣或房屋出賣：僅限於出賣（包括標售、拍賣等），不包括交換、贈與等。另，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有優先購買之權；相反地，房屋出賣時，基地所有權人有優先購買之權。（5）須依同樣條件主張承購：所稱同樣條件指出賣人與第三人簽訂買賣契約書記載之條件，包括買賣價格、付款方式、付款期限、稅費負擔等。（6）須於接到出賣通知後10日內表示：優先購買權屬於形成權。為避免買賣之法律關係懸而未決，本項優先購買權之除斥期間為10日；逾期不表示，優先購買權視為放棄。

3. 法律性質（法律效力）：土地法第104條之優先購買權，具有物權性質。申言之，出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記，優先購買權人得主張移轉行為無效。

•（三）土地法第107條之優先購買權：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（土§107 I）。

1. 立法意旨：扶植自耕農。

2. 行使要件：（1）須為出租耕地：限於土地法第106條所規定之耕地租用，始得適用。土地法第106條規定，以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。（2）須耕地出賣或出典：包括出賣與出典二種情形。換言之，出租人出賣耕地時，承租人得主張優先承買；出租人出典耕地時，承租人得主張優先承典。（3）須依同樣條件主張承受：承租人應以出賣或出典之同樣條件主張。承租人如更改條件而主張承受，視同放棄優先購買。（4）須於接到出賣通知後10日內表示：優先購買權屬於形成權。為避免買賣或設定典權之法律關係懸而未決，本項優先購買權之除斥期間為10日；逾期不表示，優先購買權視為放棄。

3. 法律性質（法律效力）：土地法第107條之優先購買權，具有物權性質。申言之，出賣人或出典人未通知優先承受人而為所有權移轉登記或設定典權登記，優先承受人得主張移轉行為或設定典權行為無效。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 民法第824條第7項之優先購買權與土地法第34條之1第4項之優先購買權之競合, 許文昌老師

文章編號: 903658

發布日期: 2022/03/24

其他關鍵詞: 優先購買權, 共有物, 民法

## ## 文章資訊

- 文章編號: 903658
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/03/24
- 關鍵詞: 優先購買權、土地法、共有物、民法
- 爬取時間: 2025-02-02 19:43:06
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903658>)

## ## 內文

- (一) 民法第824條第7項規定: 「變賣共有物時, 除買受人為共有人外, 共有人有依相同條件優先承買之權, 有二人以上願優先承買者, 以抽籤定之。」準此, 法院裁判共有物分割採變賣共有物時, 共有人有優先購買權。
- (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。」須注意者, 共有人出賣共有不動產全部時, 不同意出售之共有人仍有優先購買權。
- (三) 兩者差異:
  1. 民法第824條第7項適用於共有物, 共有物包括共有動產及共有不動產。土地法第34條之1第4項僅適用於共有不動產。
  2. 民法第824條第7項僅限於法院變賣共有物。土地法第34條之1第4項適用於一般買賣及法院拍賣。
  3. 民法第824條第7項, 法院變賣共有物時, 無論同意分割或不同意分割之共有人, 均有優先購買權。土地法第34條之1第4項, 共有人依土地法第34條之1第1項多數決出賣共有不動產, 僅不同意出售之共有人有優先購買權, 同意出售之共有人無優先購買權。

4. 民法第824條第7項，共有人如有二人以上願優先承買者，依抽籤定之。土地法第34條之1第4項，共有人如有二人以上願優先購買者，應按各主張優先購買人之應有部分比例定之（土執§11）。

•（四）兩者競合：

1. 民法第824條第7項之優先購買權具有債權效力，土地法第34條之1第4項之優先購買權亦具有債權效力。兩者競合時，前者優於後者。因此，優先適用民法第824條第7項。

2. 兩者均規定共有人有優先購買權。惟共有物裁判分割，法院變賣共有物時，共有人多人主張優先購買，兩者規定不同。此時，應優先適用民法第824條第7項規定，以抽籤定之。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1之處分, 許文昌老師

文章編號: 903561

發布日期: 2022/03/10

其他關鍵詞: 處分, 債權行為, 負擔行為, 物權行為

## ## 文章資訊

- 文章編號: 903561

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/03/10

- 關鍵詞: 土地法、處分、債權行為、負擔行為、物權行為

- 爬取時間: 2025-02-02 19:42:47

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903561>)

## ## 內文

土地法第34條之1所稱處分是否及於負擔行為?

• (一) 處分之涵義 處分之意涵有廣狹之分。

1. 最廣義之處分: 指法律上之處分與事實上之處分。法律上之處分包括債權行為性質之負擔行為及物質性質之處分行為。

2. 廣義之處分: 指法律上之處分, 不包括事實上之處分。法律上之處分包括債權行為性質之負擔行為及物權行為性質之處分行為。

3. 狹義之處分: 僅指物權行為性質之處分行為, 不包括事實上之處分及債權行為性質之負擔行為。

• (二) 土地法第34條之1所稱處分之見解

1. 採廣義解釋: 土地法第34條之1所稱處分, 包括債權行為性質之負擔行為及物權行為性質之處分行為。例如, 買賣屬於債權性質之負擔行為。部分共有人就共有不動產所訂立之買賣契約如未達土地法第34條之1第1項之同意門檻(即共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意, 但其應有部分合計逾三分之二者, 其人數不計), 則買賣契約無效。

2. 採狹義解釋: 土地法第34條之1所稱之處分, 僅指物權行為性質之處分行為, 不包括債權行為性質之負擔行為。例如, 買賣屬於債權性質之負擔行為。部分共有人就共有不動產所訂立之買賣契約, 如未達土地法第34條之1第1項之同意門檻, 則買

賣契約仍然有效。

3. 私見認為應採狹義解釋，其理由如下：（1）負擔行為之有效成立不以有處分權為必要。縱係無處分權之人所訂立之買賣契約，不因之無效。此為負擔行為之固法理。因此，土地法第34條之1第1項不應違背上開法理。換言之，土地法第34條之1第1項多數決應僅及於物權行為性質之處分行為，不及於債權行為性質之負擔行為。（2）一般咸認民法第819條第2項之處分，僅指物權行為性質之處分行為，不包括債權行為性質之負擔行為。土地法第34條之1第1項為民法第819條第2項之特別法，兩者之處分意涵理應相同。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 處分之涵義, 許文昌老師

文章編號: 903455

發布日期: 2022/03/03

其他關鍵詞: 法律上之處分, 事實上之處分, 債權行為, 物權行為

## ## 文章資訊

- 文章編號: 903455

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/03/03

- 關鍵詞: 土地法、法律上之處分、事實上之處分、債權行為、物權行為

- 爬取時間: 2025-02-02 19:42:27

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903455>)

## ## 內文

法律條文常出現「處分」二字, 其涵義有廣狹之分。

• (一) 最廣義之處分: 包括法律上之處分與事實上之處分。法律上之處分包括債權行為性質之負擔行為(即發生債權債務關係請求給付之行為)及物權行為(即發生使標的物權利得喪變更之行為)。事實上之處分指就標的物為變形、改造或毀損之行為。如民法第765條規定:「所有人, 於法令限制之範圍內, 得自由使用、收益、處分其所有物, 並排除他人之干涉。」所稱處分, 指最廣義之處分。

• (二) 廣義之處分: 指法律上之處分, 不包括事實上之處分。法律上之處分包括債權行為性質之負擔行為及物權行為性質之處分行為。如民法第84條規定:「法定代理人允許限制行為能力人處分之財產, 限制行為能力人, 就該財產有處分之力。」所稱處分, 指廣義之處分。

• (三) 狹義之處分: 僅指物權行為性質之處分行為。不包括事實上之處分及債權行為性質之負擔行為。如民法第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。」所稱處分, 指狹義之處分。

綜上, 土地法規相關條文之處分意涵, 舉例如下:

1. 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。」所稱處分, 應指最廣義之處分。

2. 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，有二說，一說認為應指廣義之處分，另一說認為應指狹義之處分。容於下一篇說明。

3. 土地登記規則第136條第1項規定：「土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。」所稱處分，應指狹義之處分。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 增訂土地法219條之1之目的, 許文昌老師

文章編號: 902608

發布日期: 2021/12/09

其他關鍵詞: 徵收補償, 土地徵收條例

## ## 文章資訊

- 文章編號: 902608
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/12/09
- 關鍵詞: 土地法、徵收補償、土地徵收條例
- 爬取時間: 2025-02-02 19:39:43
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902608)

## ## 內文

• (一) 土地法第219條第1項規定: 私有土地經徵收後, 有下列情形之一者, 原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內, 向該管直轄市或縣(市)地政機關聲請照徵收價額收回其土地:

1. 徵收補償發給完竣屆滿一年, 未依徵收計畫開始使用者。
2. 未依核准徵收原定興辦事業使用者。

• (二) 司法院釋字第763號解釋(民國 107 年 5 月 4 日公布): 土地法第219條第1項規定逕以「徵收補償發給完竣屆滿1年之次日」為收回權之時效起算點, 並未規定該管直轄市或縣(市)主管機關就被徵收土地之後續使用情形, 應定期通知原土地所有權人或依法公告, 致其無從及時獲知充分資訊, 俾判斷是否行使收回權, 不符憲法要求之正當行政程序, 於此範圍內, 有違憲法第15條保障人民財產權之意旨, 應自本解釋公布之日起2年內檢討修正。於本解釋公布之日, 原土地所有權人之收回權時效尚未完成者, 時效停止進行; 於該管直轄市或縣(市)主管機關主動依本解釋意旨通知或公告後, 未完成之時效繼續進行; 修法完成公布後, 依新法規定。

• (三) 土地法第219條之1規定: 私有土地經徵收並於補償費發給完竣之次日起, 直轄市或縣(市)地政機關應每年通知及公告原土地所有權人或其繼承人土地使用情形, 至其申請收回土地之請求權時效完成或依徵收計畫完成使用止。未依前項規定通知及公告而有前條第一項各款情形之一者, 原土地所有權人或其繼承人得於徵收

計畫使用期限屆滿之次日起十年內，申請照原徵收價額收回土地。本法中華民國110年11月23日修正之條文施行時，原土地所有權人或其繼承人申請收回土地之請求權時效尚未完成者，適用前二項規定。

• (四) 結論：

1. 因應司法院釋字第763號解釋，土地法增訂第219條之1。
2. 土地徵收條例第61條規定：「本條例施行前公告徵收之土地，其申請收回，仍依施行前之規定辦理。」準此，土地徵收條例施行（民國89年2月4日施行）前，公告徵收之案件，其申請收回，依據土地法第219條規定辦理；土地徵收條例施行（民國89年2月4日施行）後，公告徵收之案件，其申請收回，依據土地徵收條例第9條規定辦理。
3. 土地徵收條例第9條收回權規定，仍有土地法第219條之1規定之適用。亦即，政府依土地徵收條例第9條規定辦理收回土地，仍須比照土地法第219條之1規定程序辦理。
4. 請求權時效分為短期時效與長期時效：(1)短期時效：直轄市或縣（市）地政機關主動辦理定期通知及公告義務後，其請求權時效為「徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內」（即土地法第219條第1項規定）。(2)長期時效：直轄市或縣（市）地政機關未依規定每年辦理土地使用情形通知及公告者，其請求權時效為「徵收計畫使用期限屆滿之次日起十年內」（即土地法第219條之1第2項規定）。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 土地法第34條之1第1項多數決處分之適用範圍, 曾榮耀老師

文章編號: 902606

發布日期: 2021/12/07

其他關鍵詞: 共有物分割, 信託, 所有權移轉

## ## 文章資訊

- 文章編號: 902606
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/12/07
- 關鍵詞: 土地法、共有物分割、信託、所有權移轉
- 爬取時間: 2025-02-02 19:39:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902606>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄說明有關土地法第34條之1第1項多數決處分之適用範圍

依據土地法第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。」

其中,「處分」依據土地法第三十四條之一執行要點第3點:「本法條第一項所定處分,以有償讓與為限,不包括信託行為及共有物分割。」

其相關排除適用範圍茲說明如下:

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 測量錯誤得否請求依登記錯誤之損害賠償, 曾榮耀老師

文章編號: 902313

發布日期: 2021/11/11

其他關鍵詞: 地籍測量錯誤, 登記錯誤, 肯定說, 否定說

## ## 文章資訊

- 文章編號: 902313

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/11/11

- 關鍵詞: 地籍測量錯誤、登記錯誤、土地法、肯定說、否定說

- 爬取時間: 2025-02-02 19:38:46

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902313>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄談有關「如地籍測量錯誤導致登記錯誤而發生損害, 得否向地政機關請求依土地法第68條之損害賠償?」

根據土地法第68條規定, 因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害, 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。顯示登記有問題得以依法向地政機關請求損害賠償, 惟倘若登記錯誤是來自於面積測量錯誤造成, 是否仍得以依法請求賠償呢?

可分為肯定說與否定說:

### 1. 肯定說

1. 土地法第68條所謂登記錯誤雖依土地登記規則第13條定義為登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符, 但該規定應屬例示規定, 尚包括其他原因而發生登記錯誤者, 亦即包含測量錯誤。

2. 地籍測量與土地登記具連結關係, 依土地法第38條第一項, 可知須先辦理地籍測量方得辦理土地登記, 故地籍測量屬土地登記之必要前置行為, 以致不論哪個環節出錯, 對於最後所造成損害結果並無不同。

3. 由土地法第68條所規範土地登記之損害賠償之目的而言, 旨在保護土地權利人, 確保土地登記之絕對效力, 故土地登記精準與否, 將影響人民權益甚鉅, 不應做狹

義解釋。

4. 地籍測量與土地登記皆為國家公權力壟斷，人民並無參與空間。在誤差範圍外之損害，當然應由國家賠償。尤其面積減少是事實，人民信賴登記而受有損害亦是事實，該不利益不應由民眾承擔。

5. 如地籍測量錯誤不屬土地法第68條之損害賠償範圍，則將導致民眾不信任測量結果，以致每次交易都須辦理重測，將導致交易成本上升，對於土地登記目的係為確保交易安全之目的有違。

## 2. 否定說

1. 就文義而言，依土地登記規則第13條對於登記錯誤之定義，登記事項與登記原因證明文件所載之內容並無不符，故無法適用土地法第68條，向地政機關請求損害賠償，頂多僅能依國家賠償法申請損害賠償。（但地籍測量並無不法，亦無過失，人民可能無從依國賠法第2條請求）

2. 地籍測量與土地登記分別依土地登記規則及地籍測量實施規則辦理，係屬先後程序，為各自獨立之行政行為，且依據法規各有不同。

3. 地籍重測重在查明土地四至界址，只要無誤，即是正確測量，面積（即標示）變更，不涉及權利變動。

4. 根據土地法第68條，地政機關負無過失責任，對地政機關負擔大，且要求地政人員對測量人員所提供資料錯誤負責，似有過苛之嫌。

5. 大法官釋字第374號，地籍圖重測，純為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。因此，民眾並無因地籍測量錯誤而受有損害。（然而，土地價值如區分為使用價值及交換價值，則面積錯誤將直接影響交換價值，即直接導致售價降低而受有損害）

3. 綜合兩說，以土地法第68條之立法意旨而言，地籍測量與土地登記係屬連續的行政行為，為確保交易安全及保障民眾權益，加上確實因測量錯誤而受有損害，認為宜採肯定說，可向地政機關申請損害賠償。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法規定之物權性質優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 901909

發布日期: 2021/10/07

其他關鍵詞: 物權, 耕地三七五減租條例, 農地重劃條例, 地籍清理條例

## ## 文章資訊

- 文章編號: 901909

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/10/07

- 關鍵詞: 土地法、物權、耕地三七五減租條例、農地重劃條例、地籍清理條例

- 爬取時間: 2025-02-02 19:37:16

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901909>)

## ## 內文

• (一) 土地法第104條: 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。

• (二) 土地法第107條: 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。第104條第2項之規定, 於前項承買承典準用之。

• (三) 土地法第73條之1第3項: 未辦理繼承登記之土地, 經國有財產署依規定標售土地或建築改良物, 於標售前應公告三十日, 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。其中, 繼承人及合法使用人之優先購買權屬於物權性質。

• (四) 耕地三七五減租條例第15條: 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, 承租人在十五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。出租人違反規定而與第三人訂立契約者, 其契約不得對抗承租人。

• (五)

農地重劃條例第5條: 農地重劃區內耕地出售時, 其優先購買權之次序如下:

1. 出租耕地之承租人。
2. 共有土地現耕之他共有人。
3. 毗連耕地之現耕所有權人。

上開，第1款之優先購買權屬於物權性質。

• (六) 地籍清理條例第12條第1項：地籍清理時，由直轄市或縣(市)主管機關依規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

1. 地上權人、典權人、永佃權人。
2. 基地或耕地承租人。
3. 共有土地之他共有人。
4. 地籍清理條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

上開，第1款及第2款之優先購買權屬於物權性質。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法規定之債權性質優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 901835

發布日期: 2021/09/30

其他關鍵詞: 優先購買權, 債權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 901835

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/09/30

- 關鍵詞: 土地法、優先購買權、債權

- 爬取時間: 2025-02-02 19:36:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901835>)

## ## 內文

• (一) 土地法第34條之1第4項: 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。他共有人於接到通知後十五日內不表示者, 其優先購買權視為放棄。

• (二) 土地法第73條之1第3項: 未辦理繼承登記之土地, 經國有財產署依規定標售土地或建築改良物, 於標售前應公告三十日, 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。其中, 其他共有人之優先購買權屬於債權性質。

• (三) 土地徵收條例第59條第1項: 私有土地經依徵收計畫使用後, 依法變更原使用目的, 土地管理機關標售該土地時, 應公告一個月, 被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。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。

• (四)

農地重劃條例第5條: 農地重劃區內耕地出售時, 其優先購買權之次序如下:

1. 出租耕地之承租人。
2. 共有土地現耕之他共有人。
3. 毗連耕地之現耕所有權人。

上開, 第2款及第3款之優先購買權屬於債權性質。

• (五) 地籍清理條例第12條第1項：地籍清理時，由直轄市或縣(市)主管機關依規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

1. 地上權人、典權人、永佃權人。
  2. 基地或耕地承租人。
  3. 共有土地之他共有人。
  4. 地籍清理條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。
- 上開，第3款及第4款之優先購買權屬於債權性質。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 外國人取得土地之限制, 曾榮耀老師

文章編號: 415790

發布日期: 2019/07/02

## ## 文章資訊

- 文章編號: 415790

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/07/02

- 關鍵詞: 土地法

- 爬取時間: 2025-02-02 20:46:14

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415790>)

## ## 內文

各位同學好

高普考即將到來, 加油! 以下就土地法部分提醒有關外國人土地取得限制之回答方式, 提供參考:

### 【題目】

甲為台裔美國人無中華民國國籍, 今欲購買國內農地經營農業, 向當地地政事務所申請登記, 是否應予以核准? 倘若其購買後卻於該農地上興建農舍經營民宿, 經查獲該如何處理, 試申論之。

### 【擬答】

• (一) 甲為台裔美國人無中華民國國籍, 故為外國人, 根據土地法之規定, 其欲購買國內農地經營農業, 向當地地政事務所申請登記, 是否應予以核准, 依序判斷說明如下:

1. 是否為平等互惠國家: 外國人在中華民國取得或設定土地權利, 以依條約或其本國法律, 中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。換言之, 在平等互惠原則下, 始准許外國人在我國取得或設定土地權利。因此, 甲所屬國籍需與我國為平等互惠國家, 方能准許。

2. 取得限制: 下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人:

1. 林地。



2. 漁地。
3. 狩獵地。
4. 鹽地。
5. 礦地。
6. 水源地。
7. 要塞軍備區域及領域邊境之土地。

由於甲所要購買之土地為農地，非前述禁止外國人取得之土地種類。

3. 租購限制外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：

1. 住宅。
2. 營業處所、辦公場所、商店及工廠。
3. 教堂。
4. 醫院。
5. 外僑子弟學校。
6. 使領館及公益團體之會所。
7. 墳場。
8. 有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。而所需土地之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。

因此，甲欲購買農地經營農業，需符合上述投資目的、面積與地點之規定，並按上述第8款向行政院農業委員會申請核准有關農牧經營之投資，於核准後應檢附該同意書及相關文件申請，則得予以核准。

•（二）倘若其購買後卻於該農地上興建農舍經營民宿，經查獲之處理如下：

外國人甲依有助於農牧經營之規定取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。因此，於該農地上興建農舍經營民宿將被通知三年內出售，逾期未出售，得逕為標售。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 土地法與租賃住宅市場發展及管理條例之異同, 曾榮耀老師

文章編號: 414280

發布日期: 2019/01/10

其他關鍵詞: 租賃住宅市場發展及管理條例

## ## 文章資訊

- 文章編號: 414280
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/01/10
- 關鍵詞: 租賃住宅市場發展及管理條例、土地法
- 爬取時間: 2025-02-02 20:41:08
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414280>)

## ## 內文

各位同學新年好

租賃住宅市場發展及管理條例於去年6月施行, 該法如同我上課強調, 真的在地特四等中考出, 因而同學在準備土地法房屋租用部分, 請加強準備該條例!

今日專欄就「土地法第100條」與「租賃住宅市場發展及管理條例第10條」兩者都有規定出租人提前終止租賃契約之情形, 以下針對兩者之異同幫各位同學彙整說明如下:

- (一) 適用情形相同處:
  1. 契約類型前者(土地法)除第一款僅適用不定期租賃契約外, 其餘各款與後者相同皆適用定期或不定期租賃契約。
  2. 適用情形
    1. 承租人損壞出租人之房屋或附著財物, 而不為相當之賠償。
    2. 承租人以房屋供違反法令之使用時。
    3. 承租人違反租賃契約時。
- (二) 相異處:

1. 重新建築：出租人為重新建築而必要收回時，前者（土地法）僅適用不定期之租賃契約；後者適用定期或不定期之租賃契約。
2. 轉租：前者規定規定承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時，亦即有表示反對之約定卻仍轉租方才得以提前終止；後者則承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。換言之，後者較為嚴格。
3. 欠租：前者規定承租人積欠租金額，先以擔保金抵償外，達二個月以上時方得終止，亦即積欠四個月租金額；後者則基於擔保金目的非在於擔保租賃關係存續中承租人之租金債務，故計算積欠租金額時，並不得以押金抵償。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 租賃住宅市場發展及管理條例, 曾榮耀老師

文章編號: 412657

發布日期: 2018/07/05

其他關鍵詞: 租賃住宅, 土地政策

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412657

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/07/05

- 關鍵詞: 租賃住宅、土地法、土地政策

- 爬取時間: 2025-02-02 20:35:46

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412657>)

## ## 內文

各位同學好高普考將於這週考試，各位同學把握最後機會衝刺，記得要看考猜與總複習！考試時也不要太緊張，好好發揮實力！！祝各位考運亨通，金榜題名~

今日專欄則再次提醒有關土地政策、土地法之重點：租賃住宅市場發展及管理條例，幫各位同學整理一些重點如下（要注意其為土法有關房屋租用之特別法而優先適用）：

- 一、立法目的：為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。

- 二、策略：

1. 健全住宅租賃關係，保障租賃當事人權益

1. 非具消費關係租約全面納入契約規範

2. 租金協商回歸契約自由原則

3. 刊登租賃住宅廣告真實透明

4. 輔導成立房東房客協會提供專業諮詢

5. 提供免費糾紛調處管道

2. 委託代管業、包租業專業經營，建立租賃住宅服務制度

1. 個人房東委託專業經營租稅減免措施
2. 發展租賃住宅服務業引導善用專業服務
3. 建立管理人員專業證照制度
4. 營業保證金損害代償機制

• 三、條文重點：

1. 租金：租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定。（§ 6）

※立法意旨：按土地法第九十七條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限；約定租金超過該規定者，得強制減定之。考量公告地價及房屋評定現值與市場價值仍有差距，無法完全反映房屋收益價值，且上開土地法規定僅規範城市地區之住宅，造成同樣為租賃行為，租金卻因地區不同而有差異。為避免影響出租人提供租賃住宅之意願，並尊重市場機制，爰定明予以排除適用。

2. 押金：押金之金額，不得逾二個月之租金總額。出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。（§ 7）

3. 轉租：轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。（§ 9）

※立法意旨：轉租人應提供有效之出租權力來源，讓次承租人取得租賃必要資訊，以保障租賃權益，規定轉租人應取得出租人同意轉租之書面資料後，並提供有關出租人與承租人簽訂住宅租賃契約之有效租賃範圍及期間資訊，以確保轉租契約之效力，俾利明確規範使用權益

曾老師補充：與民法 § 443：租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人的規定不同，現在要書面同意才能轉租。

4. 收回：

1. 出租人提前終止租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。（賠償）二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。（欠租）三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。（轉租）四、出租人為重新建築而必要收回。（收回）五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。（其他）出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。

2. 承租人提前終止租賃期間發生下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。（療養）二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。（修繕）三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。（滅失）四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。（第三人）承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。（死亡）承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

曾老師補充：將原本土地法僅就出租人得以收回之條件，增加承租人亦得收回之情形。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 收回權在土地法與土地徵收條例之差異, 曾榮耀老師

文章編號: 412220

發布日期: 2018/05/17

其他關鍵詞: 收回權, 土地徵收條例, 徵收補償

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412220
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/05/17
- 關鍵詞: 收回權、土地法、土地徵收條例、徵收補償
- 爬取時間: 2025-02-02 20:34:20
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412220>)

## ## 內文

各位同學好

鑑於大法官釋字763前陣子剛出來, 而繼上週專欄針對該釋字進行詳細整理後, 今日專欄提醒各位同學有關收回權規定在土地法與土地徵收條例規定之差異:

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

----

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 土地法規實例研習, 許文昌老師

文章編號: 410846

發布日期: 2018/01/25

其他關鍵詞: 釋字第758號, 釋字第400號

## ## 文章資訊

- 文章編號: 410846

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/01/25

- 關鍵詞: 土地法、釋字第758號、釋字第400號

- 爬取時間: 2025-02-02 20:29:50

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410846>)

## ## 內文

• A. 鄉公所在甲之土地上鋪設柏油路面供民眾通行, 甲遂依民法第767條第1項請求A鄉公所刨除柏油路面並返還土地。於訴訟過程中, 兩造攻防方法涉及公用地役關係存在與否之公法關係爭議, 試問爭訟應由普通法院審判, 抑或由行政法院審判? 又, 既成道路成立公用地役關係之條件為何? 既成道路成立公用地役關係是否仍須辦理徵收補償? 甲可否依司法院釋字第400號解釋向A鄉公所請求徵收? 試依司法院釋字第400號及第758號解釋意旨說明之。

( 解答 )

• (一) 依據司法院釋字第758號解釋意旨, A鄉公所在甲之土地上鋪設柏油路面供民眾通行, 甲依民法第767條第1項請求A鄉公所刨除柏油路面並返還土地, 核屬私權性質, 故應由普通法院審判。至於訴訟過程中, 縱兩造攻擊防禦方法涉及公用地役關係存在與否之公法關係爭議, 亦不受影響。

• (二) 公用地役關係乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係。既成道路成立公用地役關係之條件有三:

1. 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. 須經歷之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）依據司法院釋字第400號解釋意旨，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。

•（四）甲不得依司法院釋字第400號解釋向A鄉公所請求徵收。其理由如下：

1. 釋字第400號解釋：「……，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，……」，亦即國家應制定法律，並依法律規定給予補償，並非謂國家應依本解釋辦理徵收給予補償。

2. 釋字第400號解釋：「……，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。……」，足以說明該解釋係為國家立法及施政之方針，並非可作為向國家請求財產上給付之公法上原因。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 優先購買權通知之回復期限, 許文昌老師

文章編號: 410530

發布日期: 2017/12/21

其他關鍵詞: 優先購買權, 回復期限

### ## 文章資訊

- 文章編號: 410530
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/12/21
- 關鍵詞: 土地法、優先購買權、回復期限
- 爬取時間: 2025-02-02 20:28:46
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410530>)

### ## 內文

民國106年12月1日修正「土地法第三十四條之一執行要點」，其中一項修正：「他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。」原修文之回復期限為十日，現修正為十五日。茲將其他優先購買權之回復期限整理如下：

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*