

關鍵詞：財產權（共5篇文章）

生成時間：2025-06-26 19:49:52

## 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：不動產, 112年憲判字第20號, 所有權人

### ## 文章資訊

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

### ## 內文

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

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

- （一）國家就其與人民間之私權爭議，原則上固得主張相關規定所賦予之權利。然而，國家係為人民而存在，本質上既不可能擁有如人民般得自由發展之人格及維繫生存之需求，亦不可能如人民般享有得自由追求之私益，只能追求公益，以執行公共任務為職志。從而，國家自無受憲法第15條所保障財產權之基本權利。
- （二）國家基於公權力主體地位行使統治高權，致與人民發生財產權爭執時，國家本非憲法第15條財產權保障之主體，從而不生基本權衝突之情事。
- （三）一般而言，權利人長久未行使其權利者，消滅時效制度固具有早日確定私法上權利義務狀態、維持法律秩序之公益性。惟國家與人民間關於土地之爭議，若非

來源於兩者之合意，而係國家於政權更替之際，居於公權力主體地位，行使統治權，制定相關法規範，並依該規範將原屬人民私有而僅未及時申辦總登記之土地，逕行登記為國有之情形，倘又容許國家嗣後再以時間經過為由，依民法消滅時效規定為時效完成之抗辯，不啻變相承認國家得透過土地總登記之程序，及消滅時效之抗辯，而無須踐行任何徵收或類似徵收之程序，即可剝奪人民之財產。

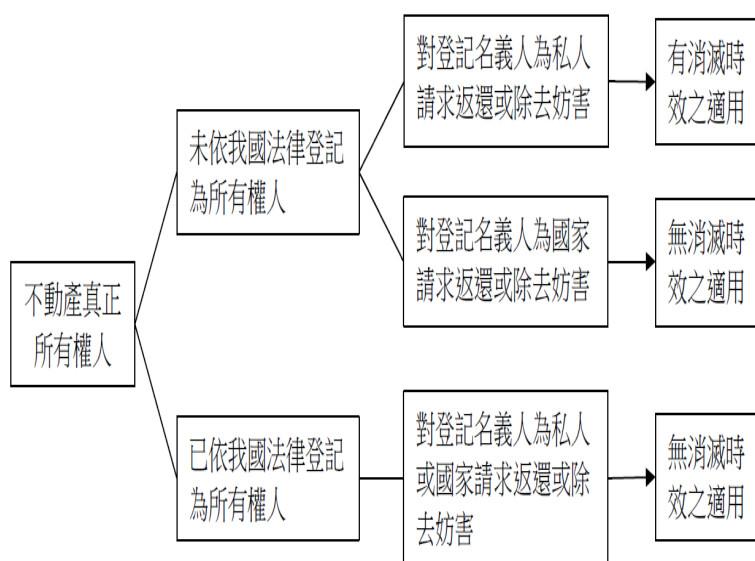
（參見：112年憲判字第20號判決理由）

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

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

[圖片1]

## 文章圖片



### ## 文章圖片



### ## 文章圖片



---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 財產權侵害之損失補償, 曾榮耀老師

文章編號: 910617

發布日期: 2024/02/27

其他關鍵詞: 損失補償, 特別犧牲

## ## 文章資訊

- 文章編號: 910617

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/02/27

- 關鍵詞: 損失補償、財產權、特別犧牲

- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:57

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910617>)

## ## 內文

損失補償之主要特徵在於「因公 而形成個人 之特別犧牲」, 亦即, 公權 對個人財產權之干預程 , 相較於他人所受之干預, 如顯失公平且無期待可能者, 即屬逾越社會責任所應忍受之範圍, 而構成特別犧牲, 國家應予合 之補償<sup>1</sup>。因此, 針對財產權侵害之損失補償, 應可粗分為:

1. 應予補償之徵收 (剝奪財產權)
2. 應予補償之財產權限制 (非至為輕微)
3. 不予補償之財產權限制 (至為輕微)

申言之, 若國家為公益而對人民財產權之限制, 已至完全剝奪, 或致該財產權之本來效用已無從發揮, 即已形骸化而實質上形同剝奪者 (如本院釋字第400 號解釋所稱已形成公用地役關係之既成道路土地), 即屬應予補償之徵收; 然若對財產權之限制並未至此程度依上開本院釋字第564號解釋, 即限制係至為輕微, 則屬財產權之社會義務, 係不予補償之財產權限制; 反之, 若對財產權之限制已「非至為輕微」, 則應認係已逾越財產權之社會義務範圍, 而形成個人之特別犧牲, 屬應予補償之財產權限制。<sup>2</sup>

然究至何種程度始逾人民財產權所應忍受之範圍, 應就行為之目的與限制手段及造成之結果予以衡量 (司法院釋字第564號解釋理由書)。可就下列複數要素, 綜合地對於財產權限制之個別情形, 判斷其是否形成土地所有權人之特別犧牲<sup>3</sup>: 1. 限制之目的、2. 手段形態、3. 限制程 、4. 損失程 、5. 土地 況及條件、6. 社會需要 (

社會情 ）、7. 限制期間、8. 有無既得權 。

1 建 ，1998，特別犧牲與損失補償，月旦法學雜誌第36期，第24-25頁。 2 楊惠欽大法官釋字第813號解釋協同意見書。 3 陳 夫，2017，土地 用限制形成特別犧牲之損失補償請求權－司法院釋字第747號解釋之意義，月旦裁判時報，第64期，第17-30頁；陳立夫，2011，台灣農地權利之管制與權利保障－以耕地三七五減租條例對耕地所有權之限制為中心，土地法研究（二），新學林，第130-171頁。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 財產權, 許文昌老師

文章編號: 908484

發布日期: 2023/07/13

其他關鍵詞: 土地

## ## 文章資訊

- 文章編號: 908484
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/07/13
- 關鍵詞: 財產權、土地
- 爬取時間: 2025-02-02 20:00:51
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908484>)

## ## 內文

### • (一) 財產權之意義:

凡具有財產價值之權利, 稱為財產權。所有權是財產權之重心。所有權人對標的物可以行使規劃、使用、收益、處分及排他等權能。

財產權之功能:

1. 財產權可以減少使用土地之衝突: 財產屬誰界定清楚, 就可以減少土地之紛爭。
2. 財產權可以有效分派土地: 擁有財產權之人將其土地出租或出售時, 將會選擇出價最高之人, 而出價最高之人代表最有能力使用該土地之人。
3. 財產權可以誘使土地投資改良: 在財產權保障下, 土地所有權人會對土地加以投資改良, 以提高土地生產力。
4. 財產權可以達成永續利用土地: 在財產權保障下, 土地所有權人會規劃現在與未來土地利用之最佳組合, 保育土地, 達成永續利用。
5. 財產權可以避免共用地悲劇與反共用地悲劇: 財產權界定清楚, 可以避免土地之過度利用 (即共用地悲劇)。財產權完整, 可以避免土地之低度利用 (即反共用悲劇)。

### • (二) 財產權保障之目的:

憲法第15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，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴（司法院釋字第400號解釋）。

- （三）財產權保障之型態：

財產權保障型態分為下列三種：

1. 財產法則：財產權之移轉必須在所有權人同意下為之。非經所有權人同意之價格，他人不得取得其財產權。
2. 義務法則：財產權並非神聖不可侵犯，在客觀合理價格下，政府可以取得其財產權。
3. 禁制法則：亦稱不能奪取法則；縱經所有權人同意，財產權亦禁止移轉給他人。

總之，政府對財產權之干預程度，以禁制法則最大，義務法則次之，財產法則最小。若外部性不涉及第三人，或涉及第三人但人數不多時，宜採用財產法則。若外部性涉及第三人且人數很多時，宜採用義務法則。對不可復原之環境敏感地區、古蹟保存地區等，宜採用禁制法則。

- （四）結論：

財產權界定清楚及財產權完整，始能促進土地利用效率。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 共用地悲劇與反共用地悲劇, 許文昌老師

文章編號: 907296

發布日期: 2023/03/09

其他關鍵詞: 共用地悲劇, 反共用地悲劇

## ## 文章資訊

- 文章編號: 907296
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/03/09
- 關鍵詞: 共用地悲劇、反共用地悲劇、財產權
- 爬取時間: 2025-02-02 19:56:39
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907296>)

## ## 內文

### • (一) 共用地悲劇

1. 意義: 財產權未界定清楚, 眾人均可免費使用, 每個人都盡可能採伐, 最後導致土地資源被過度使用, 終至枯竭。
2. 原因: (1) 共有共用: 財產權屬誰, 未清楚界定, 每個人為了本身利益盡可能使用, 將導致土地資源過度使用。如果財產權屬誰, 界定清楚, 財產所有人為了本身利益經濟、合理、適當、有效使用, 將導致土地資源永續利用。(2) 免費使用: 當每個人使用土地資源時, 不必付出成本, 則每個人為了本身利益盡可能使用, 將導致土地資源過度使用。當每個人使用土地資源時, 必須付出成本, 則每個人為了本身利益經濟、合理、適當、有效使用, 將導致土地資源永續利用。
3. 舉例: (1) 環境污染: 環境財產權未界定清楚, 工廠任意排放廢氣及廢水, 超過環境負荷能力, 造成環境污染。(2) 海洋魚獲枯竭: 海洋財產權未界定清楚, 漁民任意濫捕, 造成漁獲量減少, 終至枯竭。如果海洋合理捕撈, 魚類生生不息, 魚獲量源源不絕。(3) 超抽地下水: 地下水屬於國有, 但政府一直未管制, 養殖業超抽地下水, 造成地層下陷。以前, 台北市政府未管制地下水抽取, 造成台北盆地下沉; 現今, 台北市政府管制地下水抽取, 台北盆地就不再下沉。

### • (二) 反共用地悲劇

1. 意義: 財產權不完整, 每一財產權所有人均有權阻止他人使用, 最後導致土地資源被低度使用, 甚至荒廢。



2. 原因：（1）產權細分：財產權由許多人擁有，如果想使用該財產，須經眾多財產所有人同意，由於人多口雜，難以整合成功，最後只能任其荒廢。（2）權利割裂：完整財產權包括管理權、用益權、處分權及排他權等。財產所有人無完整財產權，將造成土地資源配置無效率。

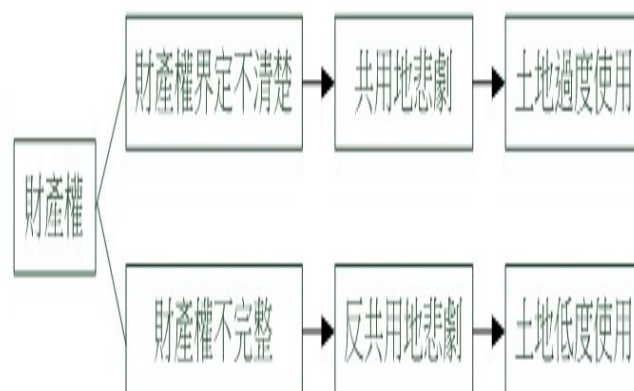
3. 舉例：（1）共有土地：共有土地之產權細分，共有人數愈多，土地資源愈難有效整合利用。公同共有比分別共有，易發生反共用地悲劇；分別共有人數較多者比分別共有人數較少者，易發生反共用地悲劇。土地法第34條之1之立法意旨在促進共有土地利用（土地法第34條之1第1項）及減少共有人數（土地法第34條之1第4項），道理在此。（2）土地與建物所有權分離：土地與建物所有權分屬不同所有權人，權利割裂，土地難以有效利用。土地法第104條之立法意旨在使建物與其基地所有權合一，道理在此。（3）區分所有建物：區分所有建物，指一幢建築物內存在很多棟建物。任一區分所有權人，就一幢建築物而言，財產權不完整；就一棟建物而言，財產權完整。當一幢建築物老舊時，須經全體區分所有權人同意，始得拆除重建，將造成都市更新的困難。因此，都市更新條例採多數決，以突破區分所有建物整合不易問題。

### • （三）結論

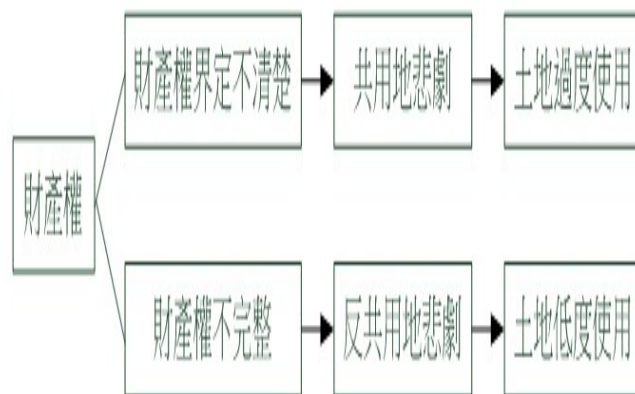
1. 共用地悲劇與反共用地悲劇皆是財產權問題。
2. 財產權界定不清楚，造成共用地悲劇。財產權不完整，造成反共用地悲劇。
3. 共用地悲劇，導致土地資源之過度利用。反共用地悲劇，導致土地資源之低度利用。

[圖片1]

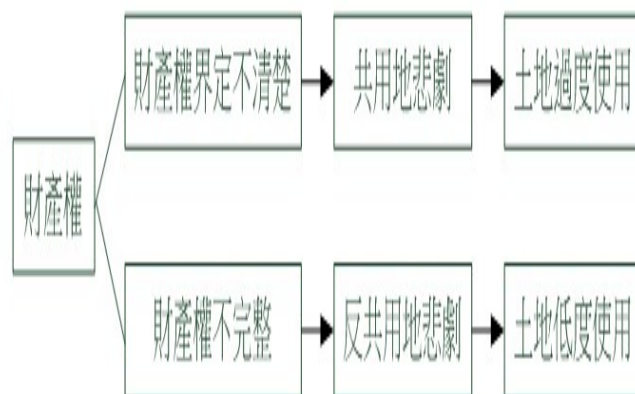
## 文章圖片



## ## 文章圖片



## ## 文章圖片



---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地悲劇（下），許文昌老師

文章編號：903052

發布日期：2022/01/20

其他關鍵詞：反共用地，共用地，土地利用，土地產權，土地私有制，土地國有制

### ## 文章資訊

– 文章編號：903052

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/01/20

– 關鍵詞：反共用地、共用地、土地利用、土地產權、財產權、土地私有制、土地國有制

– 爬取時間：2025-02-02 19:41:09

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903052>)

### ## 內文

•（二）反共用地悲劇有一塊祭祠公業土地，年代久遠，因不斷繼承，造成派下員眾多。如果想要使用或處分該土地，須全體派下員之同意。因此，任何一個派下員皆可以行使否決權。最後，該土地因人多口雜、意見分歧，難以使用或處分，終至荒廢。另外，共有土地，土地產權為分別共有，由於產權不完整，如果想要使用或處分該土地，須全體共有人或多數共有人同意（詳土地法第34條之1），造成共有地難以使用或處分，最後只能任其荒廢。一幢老舊公寓大廈，建物產權為區分所有，由於產權不完整（指一幢公寓大廈內存在很多棟區分所有建物），如果想要更新重建，須全體區分所有權人或多數區分所有權人同意（詳都市更新條例第37條），造成該公寓大廈難以更新重建，最後只能任其荒廢。以上皆是反共用地悲劇的實例。土地產權零碎複雜（即財產權不完整），想要使用或處分該土地，須經全體或多數持分所有權人同意，層層監管之結果，造成土地荒廢。因此，個人之自利行為，造成集體不理性之悲劇。對土地利用之不利影響，公同共有大於分別共有，分別共有大於單獨所有。另，共有人數愈多，對土地利用愈不利。

### •（三）結論

1. 財產權未界定清楚，造成共用地悲劇；財產權不完整，造成反共用地悲劇。因此，財產權界定清楚及財產權完整，始能避免土地悲劇之發生，俾土地適當合理使用。

2. 共用地悲劇導致土地過度利用，反共用地悲劇導致土地低度利用。兩者皆屬集體不理性所發生之悲劇。

3. 共用地悲劇與反共用地悲劇皆屬財產權問題，財產權與土地利用息息相關。舉其大項者，世界各國之地權制度有土地私有制與土地國有制之分。土地私有制容易發生市場失靈，造成土地投機壟斷之流弊。土地國有制容易發生政府失靈，造成土地無效率使用之流弊。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*