

關鍵詞：土地所有權（共9篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:57

## 地籍圖重測之土地所有權人指界, 許文昌老師

文章編號：910554

發布日期：2024/02/15

其他關鍵詞：地籍圖, 指界

### ## 文章資訊

- 文章編號：910554
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/02/15
- 關鍵詞：地籍圖、土地所有權、指界
- 爬取時間：2025-02-02 20:08:45
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910554>)

### ## 內文

地籍圖重測時，土地所有權人未到場指界、到場而不能指界及到場不指界等三種情形，地政機關應如何處理？

#### 【解答】

- （一）土地所有權人未到場指界：地政機關應依下列順序逕行施測：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。
- （二）土地所有權人到場不能指界：地政機關得參照舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，並依下列方式辦理：
  1. 土地所有權人同意該協助指界之結果者，視同其自行指界。
  2. 土地所有權人不同意該協助指界之結果且未能自行指界者，地政機關應依下列順序逕行施測：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。

3. 土地所有權人不同意該協助指界之結果而產生界址爭議者，地政機關應予以調處，不服調處，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理。

- (三) 土地所有權人到場而不指界：地政機關應依下列順序逕行施測：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。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 112年憲判字第20號判決之模擬試題(二), 許文昌老師

文章編號: 910446

發布日期: 2024/02/01

其他關鍵詞: 日治時期, 土地登記, 請求權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 910446
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/02/01
- 關鍵詞: 日治時期、土地登記、土地所有權、請求權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:24
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910446>)

## ## 內文

- 一、日治時期人民私有之土地，經依土地總登記程序登記為國有，其登記是否發生物權變動之效力？

### 【解答】

日治時期人民私有之土地，經依土地總登記程序登記為國有，其登記不發生物權變動之效力。其理由如下：

- (一) 土地登記本身僅具有推定權利歸屬之效力，不能作為認定權利取得或消滅之絕對依據。是當土地所有權之登記與真實權利狀態不一致時，真正所有人為回復其權利之圓滿狀態，原則上仍得對登記名義人行使物上請求權，而請求塗銷登記及返還土地。此權利具財產上價值，自應受憲法第15條財產權之保障。
- (二) 戰後初期所實施之土地總登記，雖為政府在政權移轉後管理國土、推行不動產物權登記制度所需，然該措施僅係確認、整理及清查當時土地之地籍狀態與產權歸屬，以利後續政令之推行，並無使不動產物權發生變動之意，非屬民法第758條第1項、第759條之情形。又，土地法第43條所定依該法所為之登記有絕對效力，僅為保護善意第三人因信賴既有登記而更為登記者，賦與登記之公信力，並非否認日治時期土地台帳或土地登記簿上所記載權利之效力。是日治時期屬人民私有之土地，雖經辦理土地總登記之程序而登記為國有，然該登記與物權之歸屬無關，並未影響人民自日治時期已取得之土地所有權，人民仍為該土地之真正所有人，此亦為審判實務上一貫見解。

•（三）上開日治時期人民私有之土地，經依土地總登記程序登記為國有，其登記雖不生物權變動之效力，卻造成真正權利人（即人民）與登記名義人（即國家）不一致，致人民須依民法第767條第1項規定對國家行使物上請求權，方得再度基於所有人地位，自由使用、收益及處分其所有物。

• 二、日治時期為人民所有，嗣因逾土地總登記期限，未登記為人民所有，致登記為國有且持續至今之土地，在人民基於該土地所有人地位，請求國家塗銷登記時，有無民法消滅時效規定之適用？

### 【解答】

日治時期為人民所有，嗣因逾土地總登記期限，未登記為人民所有，致登記為國有且持續至今之土地，在人民基於該土地所有人地位，請求國家塗銷登記時，無民法消滅時效規定之適用。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。

•（三）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。且考量臺灣因政權更迭而辦理土地權利憑證繳驗及換發土地權利書狀，當時之時空環境，絕大多數人民未通曉中文、因戰事流離他所、遺失土地權利憑證，或因社會資訊、教育尚非發達，不諳法令，甚至因36年間之228事件引發社會動盪等特殊原因，致未於限期內申報權利憑證繳驗，或於申報後未依限補繳證件，終致其所有之土地被登記為國有。於此情形，若使國家仍得主張民法消滅時效，從而透過時效制度維持私有土地登記為國有之狀態，不僅與誠實信用原則有違，且形成國家對人民財產權之侵害。故在憲法上，人民財產權之保障，相較於逕行承認土地登記為國有之狀態，更具值得保護之價值。是容許國家在此主張消滅時效，並無正當性可言。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 於自己土地搬磚擋鄰地出入口之糾紛案：權利濫用禁止之適用, 曾榮耀老師

文章編號：909954

發布日期：2023/12/12

其他關鍵詞：權利

## ## 文章資訊

- 文章編號：909954
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/12/12
- 關鍵詞：土地所有權、權利
- 爬取時間：2025-02-02 20:06:41
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909954>)

## ## 內文

這幾天有個新聞，請先看下列影片

地主搬磚佔地無法可管?! 挨轟「土地蟑螂」

茲整理部份重點如下：

### 案例事實

莊某於民國103年10月2日因拍賣而移轉登記取得系爭土地所有權。詎伍某於所有同小段之建號建物前方設置系爭鐵門（且無證據證明該鐵門係合法設置），無權占用系爭土地面積2.93平方公尺。莊某爰依民法第767條第1項前段、中段規定，求為命伍某應拆除系爭鐵門並返還所占用土地之判決。並且可從實地照片看到，莊某已搬了磚頭擋在該進出鐵門前。

就其中伍某一理由，係認為故意將系爭土地圍起有礙於進出居住安全，且惡意買受系爭土地再訴請拆屋還地，顯屬違反民法第148條之權利濫用禁止規定。請問有無理由？

### 判決理由

按權利之行使，不得以違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第一百四十八條第一項固有明文，惟此所謂權利之行使不得以損害他人為目的者，係指行使權

利專以損害他人為主要目的之情形而言。若為自己利益而行使，縱於他人利益不無損害，然既非損害他人為主要目的，而該他人對之又或有容忍或作為義務時，即不得謂有本條之適用。至權利之行使是否以損害他人為主要目的，則應以權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失比較衡量以定之。

因此，伍某無權占有系爭A部分土地設置鐵門，自屬妨害莊某對於該部分土地之正常使用，則莊某基於系爭土地所有權人地位，行使民法第767條第1項之權利，顯非以損害伍某為主要目的，自與權利濫用無涉；縱於承買系爭土地前，已知悉系爭土地遭占用，亦不能據此限制其行使法所賦予之正當權利，是伍某之主張為無理由。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地所有權第一次登記之申請, 曾榮耀老師

文章編號: 908837

發布日期: 2023/08/22

其他關鍵詞: 登記, 申請

## ## 文章資訊

- 文章編號: 908837
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/08/22
- 關鍵詞: 土地所有權、登記、申請
- 爬取時間: 2025-02-02 20:02:21
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908837>)

## ## 內文

### • (一) 申請期限

原則應於權利變更之日（法律事實發生之日）起一個月內為之（土登 § 33 I）。

### • (二) 申請方式

1. 單獨申請 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：一、土地總登記（土登 § 27①）。而土地所有權第一次登記準用土地總登記，故亦為權利人單獨申請。

### 2. 囑託登記

土地所有權第一次登記，由公有土地管理機關囑託登記（土登 § 29④、⑤）。

3. 網路申請 經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請（土登 § 70-1 I）。

### • (三) 申請規費

1. 登記費：於規定地價後，按申報地價千分之二繳納登記費（土法 § 65）。

2. 書狀費：每張80元。公有土地申請免繕發權利書狀者免繳納（土登 § 65 II③）。

### • (四) 申請文件

1. 登記申請書（登記清冊）。

2. 登記原因證明文件：(1)權利證明文件 A. 原所有權之證明文件：道路溝渠廢置地原屬私有者，檢附證明申請之土地為申請人之原有文件，如日據時期登記簿謄本。 B. 原保管或使用之證明文件：原保管或使用機關囑託登記為公有時，檢附其保管或使用之證明文件。 C. 徵收或價購之證明文件：原屬私有之水道浮覆地及道路溝渠廢置地，經政府徵收或價購者，檢附徵收補償或給價收購之證明文件。

(2)新登記土地清冊或土地複丈結果通知書。

3. 申請人身分證明。

4. 其他：如委託書。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 土地所有權第一次登記之意義與類型, 曾榮耀老師

文章編號: 908796

發布日期: 2023/08/15

其他關鍵詞: 土地總登記, 第一次登記

## ## 文章資訊

- 文章編號: 908796

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2023/08/15

- 關鍵詞: 土地總登記、土地所有權、第一次登記

- 爬取時間: 2025-02-02 20:02:13

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908796>)

## ## 內文

土地總登記後, 未登記土地依照總登記之程序, 經權利人申請或管理機關囑託該管登記機關所為之登記。其中, 未登記土地如下:

### • (一) 無主土地

土地總登記時, 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(土法 § 57), 屬辦理土地所有權第一次登記。

### • (二) 未編號登記土地

1. 土地法第2條規定之第三類(交通水利用地)及第四類土地(其他土地), 應免予編號登記, 但因地籍管理必須編號登記者, 不在此限(土法 § 41)。因此, 土地總登記後, 未編號登記之土地, 因地籍管理, 必須編號登記者, 其登記程序準用土地總登記之程序辦理(土登 § 77), 亦即由管理機關囑託辦理土地所有權第一次登記。

2. 所稱「因地籍管理必須編號登記」, 係指地政機關於辦理地籍管理工作時, 例如地籍圖重測、土地重劃、土地開發、地籍整理工作或配合公產管理機關對公有土地管理上之需要等, 認為對土地法第2條第三類及第四類土地有編號登記之必要<sup>1</sup>。

3. 未登記之道路溝渠地於廢置 未登記之道路溝渠地於廢置後, 當地地政機關應即依土地法規定程序, 辦理土地所有權第一次登記。係因道路、溝渠地係屬土地法第2條規定之第三類交通水利用地, 為免予編號登記, 惟當該道路、溝渠地於廢置後,

變更為非屬依法免編號土地，即應辦理所有權歸屬登記2：（1）如係原由地方政府徵收或價購者，准由地方政府於辦理土地所有權第一次登記時，囑託登記為地方所有。（2）如原屬私有者，除已由政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價）者外，准由原所有權人於土地所有權第一次登記期間，申請為所有權登記。（3）未經人民或地方政府取得所有權者，除法令另有規定外，由財政部國有財產局或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理土地所有權第一次登記，並以財政部國有財產局為管理機關。

• （三）未登記地或新生地

1. 地籍圖重測時發現未經登記之土地，應另設地籍調查表，記明其四至、鄰地地號、使用現況及其他有關事項（地測 § 188

1）。該未登記土地測量編號後，應辦理土地第一次登記（地測 § 188 II）。

2. 政府投資開發或興建公共工程所產生未登記地或河川新生地，計畫書圖經報中央主管機關核准後，由管理機關囑託辦理土地所有權第一次登記3。

• （四）水道浮覆地

1. 未登記之水道地浮覆後，當地之地政機關應即依土地法規定程序，辦理土地所有權第一次登記。

2. 指原為江、河、川、溪、運河、減河等水流經過之地域浮覆後，經公告劃出水道區域線之土地，原屬公有或原屬私有經政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價），得由管理機關囑託辦理土地所有權第一次登記4。

1. 內政部85年7月27日台內地字第8587268號函。

2. 關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則第1、2、4、6點。

3. 內政部101年5月22日內授中辦地字第1016034714號函。

4. 內政部92年4月14日內授中辦地字第0920004988號函。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 定期土地增值稅, 曾榮耀老師

文章編號: 906247

發布日期: 2022/11/29

其他關鍵詞: 土地增值稅, 無移轉

## ## 文章資訊

- 文章編號: 906247
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/11/29
- 關鍵詞: 土地增值稅、無移轉、土地所有權
- 爬取時間: 2025-02-02 19:52:19
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906247>)

## ## 內文

目前實務上課徵土地增值稅之時機為移轉時, 可稱「移轉土地增值稅」, 主要依據為土地稅法及平均地權條例。至於土地法中有規定「定期土地增值稅」, 其相關規定與評述如下:

### • (一) 時機

1. 無移轉而屆滿十年時 (1) 土地增值稅照土地增值之實數額計算, 於土地所有權移轉時, 或雖無移轉而屆滿十年時, 征收之。  
(2) 前項十年期間, 自第一次依法規定地價之日起計算。
2. 無移轉於實施工程地區屆滿五年時  
依規定實施工程地區, 其土地增值稅於工程完成後屆滿五年時征收之。

### • (二) 納稅義務人

1. 土地所有權人 規定地價後十年屆滿, 或實施工程地區五年屆滿, 而無移轉之土地, 其增值稅向土地所有權人征收之。
2. 典權人 前項土地(指無移轉)設有典權者, 其增值稅得向典權人征收之, 但於土地回贖時, 出典人應無息償還。

### • (三) 現今未實施的原因

1. 土地雖有增值, 但未出售移轉, 故無實際所得, 反而形成額外負擔。

2. 長期持有土地，並非土地投機，反構成懲罰效果。
3. 有迫使土地所有權人出售之疑慮，影響生活秩序。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 未辦繼承登記之合法使用認定案例, 曾榮耀老師

文章編號: 905315

發布日期: 2022/08/30

其他關鍵詞: 繼承登記, 優先購買權, 使用權分離

## ## 文章資訊

- 文章編號: 905315
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/08/30
- 關鍵詞: 繼承登記、優先購買權、土地所有權、使用權分離
- 爬取時間: 2025-02-02 19:48:28
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905315>)

## ## 內文

未辦繼承登記之合法使用認定案例, 參考臺灣高等法院臺中分院104年上易字第413號民事判決。

### 案例

系爭土地原為A所有, A死亡後因其繼承人逾期未辦理繼承登記, 致系爭土地遭財政部國有財產署拍賣, 經甲以新臺幣500萬元得標。於決標後10日內(注意現修法改為30日優先購買權行使期間), 乙以繼承人身份出面稱系爭土地上未辦理保存登記房屋(系爭房屋)為其占有使用, 主張就其實際使用範圍有土地法第73條之1之優先承買權, 然而乙並未居住於此, 而是將房間出租及保留作為經營零售食品之倉庫存貨使用, 而乙目前為該水電。試問未居住於該處的繼承人乙主張優先購買, 應否准許?

### 爭點

未辦繼承土地決標後的優先購買權行使, 是否以優先購買權人有無居住該地或實際在該地親自使用為斷? 或應以何標準作為判斷?

### 判決重點摘要

1. 就逾期未辦理繼承登記之土地, 由地政機關列冊管理15年, 逾期仍未聲請登記者, 經地政機關將該土地清冊移請國有財產局依土地法第73條之1第2項規定公開標售, 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, 土地法第73條之1第3項前段定有明文;

2. 上開法條所稱優先購買權人之使用範圍，依標售作業要點第11點第1項規定，則應以實際使用範圍為準。

3. 土地法第73條之1第3項之所以規定繼承人等就使用範圍有優先購買權，其目的無非在使辦理標售土地之所有人與使用人合歸一人，以盡經濟上之效用；並避免土地所有權與使用權分離，以杜紛爭。故在辦理標售土地上建有房屋之情形，房屋所有人或事實上處分權人如具有繼承人等身分時，不論其本身有無居住在該房屋內，以及有無將房屋出租或出借他人使用，就房屋占用位置應可認係土地之實際（占有）使用人，並得就其實際使用範圍主張優先購買權，此要為上開法條之文義解釋及目的解釋上所當然；又該房屋之借用人或承租人，既無土地所有權與使用權分離之問題，自無主張優先購買權之餘地。

4. 因此，是否有優先購買權，自應以優先購買權人是否為坐落其上之系爭房屋所有人或事實上處分權人以為斷，不以其有實際居住使用系爭房屋為限。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 所有權視為消滅, 曾榮耀老師

文章編號: 413453

發布日期: 2018/10/04

其他關鍵詞: 土地法第12條, 浮覆地, 視為消滅

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413453
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/10/04
- 關鍵詞: 土地法第12條、浮覆地、土地所有權、視為消滅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:38:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413453>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄來談談土地法第12條浮覆地。

首先, 土地法第12條規定私有土地, 因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時, 其所有權視為消滅。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。(土 § 12)

1. 私有所有權暫時停止: 並非真正絕對消滅, 而係指於私有土地成為湖澤及水道的期間, 暫時停止其權利義務之行使及負擔。屬於權利之凍結狀態。
2. 已消滅成為國有, 但有回復之可能: 視為消滅並非真正絕對消滅, 係絕對消滅永無回復之可能, 而此所謂視為消滅則日後仍有回復之可能。依土 § 10II, 所有權被視為消滅時, 即屬國有, 成為國有土地, 同時他項權利或租賃關係將無所附麗而隨之歸於消滅, 且不待登記, 即生效力。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 繼承登記模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 413252

發布日期: 2018/09/13

其他關鍵詞: 繼承登記, 地上權

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413252
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/09/13
- 關鍵詞: 繼承登記、土地所有權、地上權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:37:44
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413252>)

### ## 內文

甲占有乙未辦繼承登記之土地達二十年之久, 甲得否主張時效取得土地所有權或地上權?

#### 【解答】

- (一) 甲不得主張時效取得土地所有權: 依民法第769條及第770條規定, 時效取得所有權必須占有未登記土地。所稱未登記土地, 係指未辦總登記之土地, 而非指未辦繼承登記之土地。
- (二) 甲得主張時效取得地上權: 依民法第772條規定, 時效取得地上權不以未登記土地為限; 亦即, 已辦總登記之土地亦得主張時效取得地上權。又, 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條規定應先辦理繼承登記始得處分其物權之限制。

許老師的「土地稅」開課囉!

我國土地稅規定交錯複雜, 自成系統。許老師上課內容加入計算實例及節稅策略, 讓學生靈活運用土地稅, 精彩可期。本課程於9月16日(星期日)早上9:30開課, 歡迎試聽。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



