



土地法釋義(一)

陳立夫 著

土地法釋義(一)

陳立夫 著

元照出版公司

國家圖書館出版品預行編目資料

土地法釋義(一)/陳立夫著.-- 初版.-- 臺北市：
元照，2016.02
面；公分
ISBN 978-986-255-684-9 (精裝)

1.土地法規

554.133

104020705

土地法釋義(一)

5C197HA

2016年2月 初版第1刷

作 者 陳立夫
出 版 者 元照出版有限公司
100 臺北市館前路 18 號 5 樓
網 址 www.angle.com.tw
定 價 新臺幣 400 元
專 線 (02)2375-6688
傳 真 (02)2331-8496
郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-986-255-684-9

自序

土地立法之主要目的，乃在規範人地關係、推行土地政策及解決土地相關問題；是其規範對象，與吾人活動，乃至國家事務，均存密切關連性。而土地法之法現象與法律關係，交織於公法、私法規範，並兼涉實體法與程序法規定，且其整體法規範多元複雜，乃其法領域之特色。從而對於土地法律之適用與研究，既需見樹且需見林，除理會個別法文內容意涵外，亦應洞察整體土地法規範之體系關連與立法原理及其相關問題。

另一方面，現行土地法律中，民國19年制定公布之土地法，其目的本是以之作為推行土地政策之基本大法；然因時空環境變遷，時至今日，其規定內容已大多為諸多特別規定所排斥、割裂，或者僅形骸化地存在，致整部法律實際得以適用之規定，已所剩無幾（參閱拙著「土地法總點檢」收錄於『土地法研究』一書）。儘管如此，其尚得適用並發揮作用與功能之規定，對於現行土地政策與法制而言，事實上仍深具意義，且頗富研究價值。

本於以上觀點，本書對於土地法此一具悠久歷史之實定法中，目前仍有效適用之部分規定條文，依其條次及法文內容次序，從側重解釋論之角度，闡釋其意涵並論述相關議題，且兼籌並顧相關學說與實務見解實態，期使理解相關規定與議題之全貌。全書內容，計有十講，包括：私有土地所有權消滅與回復、禁止外國人取得之土地、共有不動產處分與優先購買權、

土地登記之公信力、土地登記損害賠償制度、城市房屋租金限制、收回出租房屋限制、基地・房屋優先購買權、接連地損失補償，以及被徵收土地之收回等兼及公法、私法之重要議題。

本書內容，除「土地登記之公信力」及「被徵收土地之收回」二講，其餘各講曾發表於台灣環境與土地法學雜誌，然均對原內容為相當程度之修整與增補，俾以呈顯最新狀態。而筆者對於各講內容之闡述、論證，雖力求嚴謹，然或因思慮未周，恐仍難免有訛舛之處，謹祈請諸法學師長、同道不吝賜教指正。又，本書之編輯、付梓，承蒙元照出版公司鼎力協助，特致以誠摯謝意。

陳立夫 謹誌

104年12月

作者簡介

陳立夫

現 職

政治大學地政學系教授

兼 職

內政部法規委員會委員

新北市政府訴願審議委員會委員

台灣大學法律學院兼任教授

學 歷

政治大學地政學系法學士

中興大學法商學院法律學系法學士

日本神戶大學法學研究科法學碩士

日本神戶大學法學研究科法學博士

學術專長

土地法、都市法、行政法

欲知作者更多作品，請上月旦法學知識庫



目 錄

自 序

作者簡介

第一講 私有土地所有權之消滅與回復：

土地法第十二條

壹、土地法第十二條條文	1
貳、立法意旨	1
參、條文釋義	5
一、私有土地	5
二、天然變遷成為湖澤或可通運之水道	6
三、所有權視為消滅	6
四、回復原狀	10
五、回復所有權	11

第二講 禁止外國人取得權利之土地：

土地法第十七條

壹、土地法第十七條條文	29
貳、立法意旨	30
參、條文釋義	32
一、通 論	32
二、林 地	35

三、漁地.....	36
四、狩獵地.....	37
五、鹽地.....	38
六、礦地.....	38
七、水源地.....	38
八、要塞軍備區域及領域邊境之土地.....	39
九、外國人因繼承取得本條所定土地權利之處理.....	40
十、溯及適用.....	43

第三講 共有土地或建築改良物之處分及優先

購買權：土地法第三十四條之一

壹、土地法第三十四條之一條文.....	46
貳、立法意旨.....	46
參、條文釋義.....	51
一、共有土地或建築改良物.....	51
二、「處分」、「變更」及「設定地上權、農育 權、不動產役權或典權」之內涵.....	52
三、共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意.....	57
四、本條第一項規定之適用範圍.....	59
五、對他共有人之通知或公告.....	66
六、他共有人應得對價或補償之保護.....	68
七、他共有人之優先承購權.....	70
八、共同共有之準用.....	89
九、協議分割之調處.....	92

第四講 土地登記之公信力：土地法第四十三條

壹、土地法第四十三條條文	95
貳、立法意旨	95
參、條文釋義	99
一、概 說	99
二、土地登記公信力保護對象之登記事項	101
三、適用土地登記公信力之要件	105

第五講 土地登記損害賠償制度：

土地法第六十八條、第七十條及第七十一條

壹、土地法第六十八條、第七十條及第七十一條 條文	109
貳、立法意旨	110
參、條文釋義	112
一、地政機關之登記損害賠償責任	112
二、賠償範圍	127
三、賠償金來源——登記儲金	129
四、地政機關之求償權	129
五、損害賠償之請求與消滅時效	131

第六講 城市房屋租金之限制：

土地法第九十七條

壹、土地法第九十七條條文	139
貳、立法意旨	139
參、條文釋義	141
一、城市地方	141
二、房 屋	144
三、土地及其建築物申報總價	147
四、申報總價年息百分之十	149
五、租金超過法定標準之強制減定	152

第七講 收回出租房屋之限制：土地法第一百條

壹、土地法第一百條條文	155
貳、立法意旨	156
參、條文釋義	157
一、通 論	157
二、出租人收回自住或重新建築時	162
三、承租人違法轉租	168
四、積欠租金	170
五、以房屋供違反法令之使用	172
六、違反租賃契約	174
七、損壞房屋或附著財物而不為相當之賠償	175

第八講 基地・房屋之優先購買權：

土地法第一百零四條

壹、土地法第一百零四條條文	177
貳、立法意旨	178
參、條文釋義	182
一、基地之優先購買權	182
二、房屋之優先購買權	198
三、優先購買權之順序	200
四、出賣之通知	203
五、法律效力	208

第九講 接連地損失補償：土地法第二百十六條

一、土地法第二百十六條條文	211
貳、立法意旨	212
參、本條概說	213
肆、條文釋義	216
一、徵收之土地	216
二、因徵收土地之使用影響於接連土地	218
三、不能為從來之利用或減低其從來利用之效能	219
四、接連土地所有權人	220
五、要求需用土地人為相當補償	221
六、補償金額——低減之地價額	223

第十講 被徵收土地之收回：土地法第二百十九條

壹、土地法第二百十九條條文	225
貳、立法意旨	226
參、條文釋義	231
一、收回權之成立要件及行使	231
二、核准收回徵收土地之機關	245
三、原受領徵收價額之繳回	247
四、因可歸責事由之禁止收回	248
五、被徵收土地標售之優先購買權	251

事項索引	257
------------	-----

司法解釋・裁判・決議索引	266
--------------------	-----

第一講

私有土地所有權之 消滅與回復： 土地法第十二條

目 次

壹、土地法第十二條條文

貳、立法意旨

參、條文釋義

一、私有土地

二、天然變遷成為湖澤或可
通運之水道

三、所有權視為消滅

四、回復原狀

五、回復所有權

(一)原土地所有權之回復方
式

(二)位於不得私有土地範圍
內之浮覆土地可否回復
所有權？

(三)回復所有權之請求權
時效

壹、土地法第十二條條文

I 私有土地^一，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時^二，其所有權視為消滅^三。

II 前項土地，回復原狀時^四，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權^五。

貳、立法意旨

按本條之立法意旨，乃基於「人民依法取得之土地所有

2 土地法釋義(一)

權，應予保障，惟土地因成為湖澤或可通運之水道，已不能為原來土地之利用，已無所有權可言，其所有權可視為消滅。然所謂視為消滅，並非絕對的物質消滅，日後仍有回復之可能。故本條第二項規定，前項土地，一旦回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，原土地所有權人仍不失其權利，可恢復其所有權。旨在保障所有權人之權益也¹。」而本條所定土地所有權視為消滅，並非基於法律行為，亦非由於行政處分，乃因為適應土地已變成湖澤或可通運水道之特殊狀態，基於公益考量而特設此規定，以為準繩²。

又，本條規定係於民國35年4月修正時，合併原19年舊土地法第九條及第十一條之規定而來。按舊土地法第九條規定：「前條³第一項所列水道湖澤之私有岸地，因坍沒或浸蝕而變成水道或湖澤之一部分者，其所有權視為消滅。前項坍沒或浸蝕之岸地回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其

¹ 許松（編）『地政參照法令解釋全書』（五南出版公司、84年）1-9頁；陳銘福『土地法』（書泉出版社、102年8版）22頁。

² 王效文『新土地法論』（上海昌明書屋、37年）9頁。

³ 按舊土地法第八條規定：「左列土地，不得私有：一、可通運之水道。二、天然形成之湖澤而為公共需用者。三、公共交通道路。四、礦泉地。五、瀑布地。六、公共需用之天然水源地。七、名勝古蹟。八、其他法令禁止私有之土地。市鎮區域之水道湖澤其沿岸相當限度內之公有土地，不得變為私有。」民國35年土地法修正時，此一條文修正為第十四條：「左列土地不得為私有：一、海岸一定限度內之土地。二、天然形成之湖澤而為公共需用者，其沿岸一定限度內之土地。三、可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。四、城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。五、公共交通道路。六、礦泉地。七、瀑布地。八、公共需用之水源地。九、名勝古蹟。十、其他法律禁止私有之土地。前項土地已成為私有者，得依法徵收之。」又此等土地，因均具公用性質，為維持公共利益，故明定不得為私有。然既已為私有者，其法律效果僅為得依法徵收之，而非將其視為消滅。

所有權。」第十一條規定：「水道因天然變遷而成新水道時，新水道所經土地之所有權視為消滅。但因天然或施用人工，新水道所經土地回復原狀，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。」茲探究該二法條規定之立法緣由，依19年土地法立法當時立法院土地法起草委員會委員吳尚鷹先生之詮釋，乃「因水道湖澤既不得為私有，而其岸地因坍沒浸蝕變為水道或湖澤之部分時，當然不得為私有，其所有權應隨之消滅。但因地形變更回復原狀者，間亦有之，使之歸還原所有權人，固為公道原則所要求也。」於水道因天然變遷而成新水道之情形，其道理亦同⁴。

而陶惟能先生則認為：「光熱蒸騰，水不如陸，浸潤剝蝕，陸不如水，故水道湖澤之私有岸地，因水流之不舍晝夜，其基礎傾圮坍沒以溺者有之；或因逐漸陷損，積久始覺面積縮小者，亦有之。陸地所有權之範圍，自亦隨面積寬狹而有影響，此種縮小原因，既非基于人為，當亦無法求償；土地之許可私有，本屬現代私法上之特殊權利，果因此而損及私有岸地時，其陸地既變為水流地，而所混成之水道湖澤，又性質上：

『不得私有』者，自不能以私人之陸地所有權而于公有土地享益領水，故一遇此項情勢變遷，即視為消滅⁵。」至於第十一條前段規定：「水道因天然變遷而成新水道時，新水道所經土地之所有權視為消滅。」其情形「在實際上實以可通運之水道為多，而可通運之水道，亦係：『不得私有』之土地，故土地法定為：『所經土地之所有權，』亦『視為消滅』。（十一條前半）其理由竊以為與上述同⁶。」另一方面，所有權視為消滅之

⁴ 吳尚鷹『土地問題與土地法』（商務印書館、24年）51-52頁。

⁵ 陶惟能『土地法』（北平朝陽學院法律評論社、25年）33-34頁。

⁶ 陶惟能，前揭書（註5）34頁。

4 土地法釋義(一)

土地，「一旦原狀回復，則前此私有土地之權利主體，因不可抗力之原因而受私益上之損害者，自得因損害原因回復其固有之私益，此土地法所以於第九條第二項及第十一條後半復有：『原土地所有權人……仍回復其所有權』之規定也⁷。」

另，陳顧遠先生亦認為：從權利喪失方面而言，「(一)具有公水性質的水道湖澤既不得私有，那麼，其私有岸地因坍沒或浸蝕而變成水道或湖澤的一部分時，當然不得為私有；他的所有權便視為消滅。(二)水道因天然變遷而成新水道的時候，新水道所經土地也不得私有；他的所有權也視為消滅。」從權利回復方面而言，「依土地法第九條第一項的規定，所有權視為消滅，但第二項即明示坍沒或浸蝕的岸地，原狀一經回復，假使原所有權人能證明為其原有，便即回復其所有權。同樣；依第十一條前段的規定，『所有權視為消滅』，而但書也即明示因天然或施用人工，新水道所經的土地回復了原狀，倘若原所有權人能證明其為原有，仍然可回復他的所有權。這兩種回復的辦法，是根據著公平的原則而制定的⁸。」

綜上內容以言，可謂土地法第十二條規定，亦屬基於公物之公所有權說⁹（一元論之公物法制），而為之立法¹⁰。但依規定私有權被視為消滅之標的，僅為「成為湖澤或可通運之水道」部分。

⁷ 陶惟能，前揭書（註5）35頁。

⁸ 陳顧遠『土地法』（商務印書館、24年）17-18頁。

⁹ 亦即，對公物之支配具有排除私法規範之公法上獨占性。詳細請參閱原龍之助『公物營造物法』（有斐閣、1986年新版）126-135頁。

¹⁰ 關於土地法第十二條之探討分析，除本文所列文獻外，並請參閱最高法院學術研究會（編）『最高法院一〇三年度民事學術研討會——浮覆地所有權回復之研討』（最高法院、104年）一書。

參、條文釋義

一、私有土地

我國憲法第一百四十三條第一項規定：「中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。……。」另土地法第十條第一項規定：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。」而私有土地所有權之取得，有原始取得與繼受取得二種¹¹。原始取得者，例如：因時效完成而取得土地所有權（民法第769條、第770條）；繼受取得者，例如：基於買賣（包括政府之放領）、贈與、交換等法律行為或繼承、強制執行等法律行為以外之事實而取得土地所有權，或者因承墾公有荒地或對原住民保留地取得耕作權後，繼續耕作一定期間而取得土地所有權（土地法第133條、山坡地保育利用條例第37條、原住民保留地開發管理辦法第17條）。

又，經人民依法取得所有權之土地，為私有土地，而所謂人民，亦即私有土地之權利主體，原則上包括自然人、私法人¹²。但長久以來登記實務上，對於祭祀公業、寺廟及神明會等無權利能力之非法人團體，予以權宜處理，亦得為土地登記之主體¹³；而此等非法人團體所有之土地，當亦屬私有土地。

再者，本條規定之適用對象，僅及於私有土地，公有土

¹¹ 溫豐文『土地法』（自版、104年修訂版）42頁以下。

¹² 農田水利會，依法雖為公法人（水利法第12條第2項、農田水利會組織通則第1條第2項）；但基於土地法第四條已對於公有土地之定義予以界定，從而其所有之土地，性質上仍屬私有土地。

¹³ 溫豐文，前揭書（註11）164頁。