土地代書
地政從業人員
房地產從業人員
必備用書

房地產爭訟案例解析

地政
碩士 陳銘福 編著

五南圖書出版公司 印行

房地產爭訟案例解析

作　　者／陳　銘　福

出 版 者／五南圖書出版有限公司
登 記 號：局版台業字第 0598 號
地　　址：台北市和平東路二段 339 號 4 樓
電　　話：27055066（代表號）
傳　　真：27066100
劃　　撥：0106895-3
網　　址：//www.wunan.com.tw
電子郵件：wunan@wunan.com.tw
發 行 人／楊　榮　川
中部門市／五南文化廣場
地　　址：台中市中山路 2 號
電　　話：(04)2260330

製　　版／欣緯彩色製版有限公司
印　　刷／容大印刷事業有限公司
裝　　訂／乙順裝訂企業股份有限公司

中華民國 78 年 2 月初版一刷
中華民國 81 年 5 月二版一刷
中華民國 83 年 7 月二版二刷
中華民國 88 年 5 月三版一刷

ISBN 957-11-1826-5

定 價 450 元

（如有缺頁或倒裝，本公司負責換新）

陳銘福簡介

籍貫：台灣省彰化縣人

年齡：民國36年12月1日生

學歷：中興大學地政學士
政治大學地政碩士
高等考試地政及格
乙等考試地政及格

現職：普堤土地登記事業代理人事務所負責人
普堤不動產鑑定公司負責人
政治大學地政系講師
中原大學財經法律系講師

陳銘福著作

1. 房地產登記實務
2. 房地產繼承實務
3. 如何買賣房地產（解惑篇）
4. 如何買賣房地產（實戰篇）
5. 農地稅賦、登記、租售、重劃實務
6. 房地產爭訟案例解析
7. 土地登記—理論與實務
8. 土地稅之理論與實務
9. 不動產契約爭議與解決
10. 房地產疑難解答
11. 遺產繼承
12. 認識共有房地產
13. 認識土地稅
14. 房地產抵押拍賣實務
15. 祭祀公業實務
16. 常用申請案件指南
17. 常用文書制作範例
18. 遺產稅實務
19. 土地增值稅節稅祕笈
20. 土地法（白話）
21. 土地稅法（白話）
22. 信託法（白話）
23. 土地法規秘笈
24. 土地稅法規祕笈
25. 你也可以自擬文書
26. 你也可以自辦房地產登記

三版序

國內坊間似無房地產爭訟案例解析之專書，是故本書問世後，幾乎是絕無僅有之唯一，亦因此成為讀者之寵兒。因為閱讀本書，不僅可輕鬆愉快地瞭解案情，更可作為類似案例之參考，對於爭訟之防免及爭訟之進行，實有莫大之助益。

本書二版未予增訂，如今三版，由於有部分法規已修正，是故特予新舊對照，並增補近幾年來之判決案例，使本書更具豐富性，於豐富性中更具實用性，相信讀者更會喜歡。

訴願法原規定有訴願及再訴願等程序，該法於87.10.28修正公布，將原有二十八條之條文，增修為一百零一條，並刪除再訴願程序，是故於該法正式施行後，將無再訴願程序。惟因本書之行政法院判決案例，均為訴願法修正施行前者，於判決書中仍有「再訴願決定」等有關內容，特此說明。

行政訴訟法原規定行政法院受理行政訴訟，採一級一審制，該法於87.10.28修正公布，將原有三十四條之條文，增修為三百零八條，並改採二級二審制，將行政法院區分為高等行政法院及最高行政法院，是故於該法正式施行後，將以新制為準，惟因本書之行政法院判決案例，均為行政訴訟法修正施行前者，故仍以該行政法院之判決案例為範圍，亦特此說明。

民事訴訟法於88.2.3.修正公布，本書第一編相關修文配合修正，但第二編案例研究，因各案例爭訟之時間背景，故仍保留為爭訟判決時之條文。

由於前述訴願法及行政訴訟法之修正公布，從而本書第四章第一節及第二節有關行政程序之爭訟及管轄，亦隨之作修正，並於第二編各章節有關案例之相關法條予以新舊條文對照。

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

本書修正期間，適值著者卸任中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會理事長職務，雖時間較為充裕，惟仍難免有深度不足及疏漏之處，仍望各界賢達有以正之。

陳銘福謹識

中華民國八十八年元旦

自序

人口越增多，對於房地產之需求也就越殷切，是以有關房地產權利義務之糾紛，也就層出不窮。面對糾紛，一般人總是希望藉由爭訟上之判決，達到權利義務之確定，進而保障權益。是以房地產之爭訟，也就屢見不鮮。

政大地政系主任林英彥教授，有感於房地產爭訟中，地政占有相當份量之重要性，是以特開「土地爭訟案例討論」之新課程，筆者幸能受聘為該課程之教席。因此，乃將講義編輯成書發行，期社會大衆亦能有所聞問。

本書分兩編，第一編導言，共有五章，略述有關房地產爭訟之概念，源因、類型、以及如何進行爭訟，如何疏解訟源。第二編為案例研究，共有四章二十二節六十三個案例，分章分節解析有關所有權、他項權利、稅賦及其他相關之爭訟案例，內容完整，層次分明，為其特點之一。

面對判決書，未受過法律訓練者，總有難以閱讀之感，縱使勉強閱讀，亦有茫茫然之感，是以本書針對這些困難，就各個案例予以解析，不但易讀而且易懂，為其特點之二。

公餘執筆，匆促完稿，或立論有深度不足之處，或疏漏淺見之處，均在所難免，尚望讀者賢者不吝指正。

陳銘福謹識

於政大地政系

中華民國七十八年元旦

房地產爭訟案例解析

第一編　導　言

第一章　土地爭訟之概念……一

第一節　土地爭訟之涵義……一

第二節　土地爭訟之意義……二

第二章　土地爭訟之原因……三

第一節　外在原因……三

第二節　內在原因……四

第三章　土地爭訟之類型……七

第一節　關於主體之爭訟……七

第二節　關於客體之爭訟……七

第四章　土地爭訟之進行……一一

第一節　土地爭訟之途徑……一一

第二節　土地爭訟之管轄……一二

第五章　土地爭訟之疏解……一七
第一節　疏解爭訟之重要性……一七
第二節　疏解爭訟之途徑……一七

第二編　案例研究

第一章　所有權之爭訟……二五
第一節　所有權總登記之爭訟……二五
第一項　占有時效取得土地之爭訟……二五
第二項　一屋二賣，以起造人名義辦理所有權第一次登記之爭訟……三二
第三項　越界建築所有權第一次登記之爭訟……三七
第四項　建物所有權第一次登記協議分配之爭訟……四五
第二節　所有權買賣之爭訟……五四
第一項　委任買受土地之爭訟……五四
第二項　委任出賣土地之爭訟……五九
第三項　農地買賣之爭訟……六五
第四項　未繼承登記即行買賣之爭訟……七三
第五項　買賣信託登記之爭訟……七七
第六項　工作天之爭訟……八二
第七項　定金給付後買賣解約之爭訟……八七

第八項　拍賣共有人優先購買權之爭訟……九一
第九項　承租人優先購買權之爭……九七
第十項　買賣共有人優先購買權之爭訟……一〇三
第十一項　農地買賣之爭訟……一〇九
第十二項　農地買賣信託之爭訟……一一四
第十三項　買賣契約解除之爭訟……一二〇
第十四項　房地買賣移轉及解約之爭訟……一二五
第十五項　停車位使用之爭訟……一三二
第三節　所有權繼承之爭訟……一三七
第一項　日據時期家產繼承之爭訟……一三七
第二項　分割繼承之爭訟……一四四
第三項　遺產管理之爭訟……一四九
第四項　繼承權被侵害之爭訟……一五六
第五項　土地遺贈及特留分之爭訟……一六二
第四節　共有物分割之爭訟……一六九
第一項　農地分割之爭訟……一六九
第二項　建地分割之爭訟……一七四
第三項　權利分割之爭訟……一八〇
第五節　地籍圖重測之爭訟……一八四
第一項　界址正確而面積有誤之爭訟……一八四
第二項　地籍圖重測界址之爭訟……一八九

第三項　地籍圖重測錯誤之爭訟……一九三
第六節　其他有關所有權之爭訟……一九九
第一項　夫妻財產之爭訟……一九九
第二項　土地徵收之爭訟……二〇四
第三項　土地面積之爭訟……二一二
第二章　他項權權利之爭訟……二一九
第一節　抵押權之爭訟……二一九
第一項　法定抵押權之爭訟……二一九
第二項　最高限額抵押權之爭訟……二二三
第三項　抵押權塗銷之爭訟……二二八
第四項　公司抵押擔保之爭訟……二三三
第二節　地上權之爭訟……二三八
第一項　占有時效取得地上權之爭訟……二三八
第二項　地上權定有期限之爭訟……二四五
第三項　地上權未定有期限增減租金之爭訟……二四九
第四項　法定地上權之爭訟……二五三
第三節　地役權之爭訟……二五八
第一項　占有時效取得地役權之爭訟……二五八
第二項　通行權之爭訟……二六三
第三項　分管土地通行權之爭訟……二六七

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

第四項　土地分割讓與後通行權之爭訟……二七四
第三章　土地稅費之爭訟……二七九
第一節　地價稅之爭訟……二七九
第二節　土地增值稅之爭訟……二八六
第一項　約定由買方負擔增值稅之爭訟……二八六
第二項　自用住宅用地增值稅之爭訟……二九〇
第三項　農業用地免徵增值稅之爭訟……二九五
第三節　房屋稅之爭訟……三〇〇
第四節　工程受益費之爭訟……三〇八
第五節　遺產稅之爭訟……三一三
第一項　核課期間之爭訟……三一三
第二項　生前出售財產課稅之爭訟……三二〇
第三項　遺產稅單寄發之爭訟……三二六
第四章　其他之土地爭訟……三三三
第一節　合建房屋之爭訟……三三三
第一項　合建契約無效返還保證金之爭訟……三三三
第二項　合建糾紛損害賠償之爭訟……三三八
第三項　合建途期完工拆屋還地之爭訟……三四三
第四項　合建產權移轉之爭訟……三四八

第二節　租賃之爭訟……三五三
第一項　耕地轉租之爭訟……三五三
第二項　放棄耕作權終止租約之爭訟……三五七
第三項　建地租金之爭訟……三六二
第四項　終止租約拆屋還地之爭訟……三六七
第五項　房屋租賃之爭訟……三七一
第六項　公證租約違約求償之爭訟……三七六
第七項　租約調解終止後之爭訟……三八一
第八項　增減土地租金之爭訟……三八六
第九項　耕地租賃耕作權買賣之爭訟……三九四
第十項　耕地終止租約返還與補償之爭訟……四〇〇
第三節　借用房屋之爭訟……四〇六
第四節　無權占用之爭訟……四〇九
第一項　無權占用房屋之爭訟……四〇九
第二項　占有土地返還之爭訟……四一二
第三項　增建拆屋還地之爭訟……四一八
第四項　農地重劃後無權占有之爭訟……四二二
第五項　無權占有工地返還關於時效消滅之爭訟……四三〇
第五節　軍人及其家屬優待之爭訟……四三五
第一項　房屋租賃之爭訟……四三五
第二項　拍賣點交之爭訟……四三九

第六節　預告登記塗銷之爭訟……四四二
第七節　神明會處分財產之爭訟……四四七
第八節　祭祀公業之爭訟……四五一
第一項　土地徵收補償金歸屬之爭訟……四五一
第二項　派下權有無之爭訟……四五六
第九節　土地交換移轉之爭訟……四六二

第一章　土地爭訟之概念

第一節　土地爭訟之涵義

一、爭訟之涵義：

「爭」乃係兩人以手互奪某一物，亦即是拼命求取之意，「訟」乃係公開言論之意，一般而言，係指於法庭上公開言論是非曲直。合而言之，所謂「爭訟」，其意爲兩個以上之權利主體——人，對於某一權利客體——物或行爲或事實，有所爭執，致到法院論斷是非曲直是也。

二、土地爭訟之涵義：

凡是對於土地有所爭執，關係人請求法院依法論斷是非曲直，即是所謂「土地爭訟」。依土地法第一條規定：「本法所稱土地，謂水、陸及天然富源」，是以「土地爭訟」，應包括水、陸及天然富源之爭訟。此外，土地法第三十七條規定：「土地登記，謂土地及其建築改良物之所有權及他項權利之登記」。準此，所謂「土地爭訟」，以標的物而言，應包括土地及其建築改良物，以權利標的而言，應包括所有權及他項權利。

基上所述，廣義之「土地爭訟」，即凡對於水、陸、天然富源及建築改良物之所有權及他項權利有所爭執，請求法院依法判斷是非曲直是也。由於一般人總是將「陸地」之土地及建築改良物置於財產中較重要之地位，故爭訟案例中，以土地及建築改良物較爲常見，是以本書研究之案例，乃以土地及建築改良物（即一般所稱之房屋）爲範圍，可謂是狹義之「土地爭訟」。

第二節　土地爭訟之意義

土地爭訟之目的，既然在於論斷權利爭執之是非曲直，是以有其一定之意義，茲分述如次：

一、保障財產：

「有土斯有財」，土地與房屋乃吾人之重要財產，一旦發生爭執而無法協議解決，唯有訴諸於法，請求法院依法判斷，亦即請求依法保障財產，是以土地爭訟具有保障財產之意義。

二、確定地籍：

地籍爲政府管理土地之重要依據，也是立國之根本所在。土地發生爭執，地籍必然不確定，不但影響政府對於土地之管理，也將動搖立國之根本。是以土地爭訟，請求法院依法判斷，具有確定地籍之意義。

三、確定稅籍：

稅籍係以地籍爲依據，土地發生爭執，地籍不確定，稅籍亦隨之不確定，稅籍不確定，稅賦課徵就失其依據，影響所及，可能造成課稅不公平及不正確之現象。是以土地爭訟，具有確定稅籍，使課稅公平正確之意義。

四、安定社會：

土地發生爭執，若任其長久拖懸不決，關係人勢必人心惶惶，甚至坐寢不安，若一旦有非理性之行爲表現，更影響社會秩序。是以土地爭訟，依法判斷，結束爭執，具有安定社會之意義。

第二章　土地爭訟之原因

土地爭訟之原因，歸結而言，乃在於保護自己之財產。唯有保護自己之財產，爭取自己之權益，始肇造土地之爭訟。

在古時候，由於交通不發達，吾人之活動空間有限，因此，土地爭訟類多局限於相鄰關係，此種相鄰關係之土地爭訟，常因敦親睦鄰之傳統美德影響終歸息訟寧人。可是時至今日，法院之土地爭訟案件却層出不窮，甚至於佔全部爭訟案件之多數，爲何會如此呢？應有其發生之內外在原因。本章特將諸多原因加以歸納分節敍述。

第一節　外在原因

所謂外在原因，即是土地本身以外之原因，茲分述如次：

一、法治觀念逐漸具備：

我國係講究情理法之社會，凡事總是以「情」爲前提，是以過去之爭訟，事前無不動之以情，說之以理，以預防爭訟之發生。惟當法治觀念逐漸具備之後，固然情與理仍有相當程度之影響力，但「依法處理」或「訴諸於法」乃逐漸取得主導之地位。因此，土地爭訟案件必然日漸增多。

二、人際關係逐漸複雜：

由於交通之發達，人口之增加，吾人之活動空間無限制擴大，使得人際關係逐漸複雜，是以土地爭訟不再局限於單純之相鄰關係，致使傳統之敦親睦鄰理念，已無能力去息爭止訟。因此，土地爭訟案件必然日漸增多。

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com