

漫談土地法

陳立夫（本系兼任講座教授）

【大綱】

壹、楔子

- 學歷（學位）之價值？（學歷≠學力？） 知識就是力量？
學歷偏重主義？「學歷無用論¹」？
- 研究生（研究「僧」）之本務：「學習創造新知識^{2、3}」。
→ 學術之價值，在於求「真」（追求真理）。→ 多讀、多看、多思考⁴（切勿盲從）！ 學習、研究須「見樹且見林」！ → 「真學問是沒有地圖的旅程⁵」。
→ 敬業，做好本務（做好≠做了就好），乃應有之基本認知。

☞ 儘管如上所述。但因時間因素，故以下採「浮光掠影？」、「蜻蜓點水？」方式，勾勒若干土地法議題，以作為今日演講內容。詳細仍請參閱（研讀）註釋所列拙著。

- 對土地法感觸之舉隅

貳、關於地權

- 土地法第 12 條規定之問題：河川私有土地所有權之消滅與回復⁶
→ 現今土地法第 12 條第 1 項規定⁷之合憲性？
→ 河川土地所有權回復私有之時點（自動回復說/當然回復說、核准回復說、確認回復說）？

¹ 日本 SONY 公司創辦人盛田昭夫於昭和 41 年（1966 年）著『學歷無用論』一書。盛田提出「學歷無用」，但非主張「學問無用」。整體以言，本書背景：日本經濟成長時期；主要思想：不否定大學教育；教育意義：**實踐是檢驗真理的惟一標準**。

² 中央研究院院士王汎森之演講：「如果讓我重做一次研究生」（94 年）。

³ 優質學術期刊共通之論文審查標準，尤重：有無「具體學術貢獻」、「原創理論或發現」、「論證嚴謹且具說服力、清晰呈現自我見解」。

⁴ 學習的意義·價值，在於「思考」。論語為政篇：「學而不思則罔，思而不學則殆。」

⁵ 98 年 9 月 30 日，王汎森接受《時代週報》（46 期）記者李懷宇專訪時，提到：「**真學問是沒有地圖的旅程**」。

⁶ 陳立夫「再論私有河川土地所有權之回復—土地法第 12 條第 2 項規定適用之軌跡與現況」收錄於：『以公法醇化私法自治：學術研討會暨師生情文集—廖義男教授八秩大壽文集』（元照、111 年 11 月）201-265 頁。

⁷ 私有土地成為可通運水道、湖澤者，擬制消滅所有權。

→ 河川土地所有權回復衍伸之物上請求權問題⁸：請求權消滅時效之有無？（最高法院 110 年度台上大字第 1153 號大法庭裁定、憲法法庭 112 年憲判字第 20 號判決之影響）

參、關於地籍測量與土地登記

- 土地法所稱「土地」與民法所稱「不動產」

一、地籍測量

- 地籍測量之概念⁹？
- 不服地籍圖重測結果之救濟¹⁰
- 地籍圖重測結果錯誤之更正處理¹¹

二、土地登記（不動產登記）

- 土地登記之概念？
- 關於區分所有建物所有權第一次登記之登記標示及所有權範圍：專有部分與共有（共用）部分¹²（承重牆、承重柱、陽台為專有部分？）、主建物與附屬建物之登記¹³（陽台、屋簷、雨遮為附屬建物？騎樓為主建物或附屬建物？）
- 註記之法律性質¹⁴（行政上事實行為？行政處分？→ 影響行政救濟路徑）
- 其他問題：優先購買權之法律性質¹⁵（形成權？請求權？）、農業用地可否為設定地上權登記¹⁶、已建農舍農業用地之分割限制¹⁷

⁸ 陳立夫「請求塗銷國有土地所有權登記—土地法第 12 條第 2 項規定回復所有權之爭議」月旦法學雜誌 338 期（112 年 6 月）181-196 頁；陳立夫「河川土地私有權之請求返還—最高法院 112 年度台上字第 1405 號民事判決評析」裁判時報 145 期（113 年 7 月）24-33 頁。

⁹ 陳立夫「地籍測量之法律議題」月旦實務選評 2 卷 7 期（111 年 7 月）98-116 頁。

¹⁰ 陳立夫「土地法裁判精選—地籍圖重測」月旦法學雜誌 313 期（110 年 6 月）167-175 頁；陳立夫「重新實施地籍測量—臺中高等行政法院 107 年度訴字第 331 號判決評釋」台灣法律人雜誌 3 期（110 年 9 月）101-116 頁。

¹¹ 陳立夫「地籍圖重測結果錯誤更正處理之問題—評地籍測量實施規則第 201 條之 3 規定」台灣法律人雜誌 29（112 年 11 月）1-11 頁。

¹² 陳立夫「我國土地登記法制若干問題之辨析」收錄於：同氏『土地法研究（二）』（新學林、100 年）36-42 頁。

¹³ 陳立夫「論我國土地登記法制上之建築改良物」收錄於：同氏，前揭書（註 12）1-32 頁。

¹⁴ 陳立夫「闡釋不動產登記簿上之註記—兼論相關行政裁判之見解」收錄於：同氏『土地法研究（三）』（新學林、110 年）1-31 頁。

¹⁵ 陳立夫「逾期未辦繼承登記不動產標售時之優先購買權」月旦法學雜誌 332 期（112 年 1 月）227-236 頁；陳立夫「土地法第 73 條之 1 規定之不動產優先購買權—評臺灣新竹地方法院 110 年度重訴字第 54 號判決」收錄於：陳忠五（編）『共有關係法律問題研究（下）』（元照、112 年 6 月）107-133 頁。

¹⁶ 陳立夫「論耕地可否設定地上權」收錄於：『地上權法制之研究』（元照、107 年 7 月）119-132 頁。

¹⁷ 陳立夫「已建農舍農業用地分割之限制」月旦法學雜誌 328 期（111 年 8 月）190-207 頁。

肆、關於土地利用

- 不服都市計畫內容之救濟¹⁸（都市計畫審查程序）
 - 都市計畫之違法審查
 - 京華城都市計畫（細部計畫¹⁹）之問題
- 非都市土地使用分區變更（開發許可）許可條件（區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項）之真義
 - 國土計畫法管制土地使用規定（取代非都土地管制部分）之問題²⁰
 - 市地重劃市之程序與公共設施用地負擔之界限²¹
 - 平均地權條例所定市地重劃程序，是否符合憲法要求之正當法律程序？
 - 公共設施用地負擔之界限（平均地權條例第 60 條所定 10 項公共設施用地負擔之解釋）？

伍、關於土地稅

- 農業用地土地增值稅之不課徵²²
 - 土地稅法第 39 條之 2 第 2 項規定之合憲性？有無與司法院釋字第 180 號解釋意旨不符，而違反憲法第 15 條保障人民財產權之規定？

陸、關於土地徵收

- 我國土地徵收之類型²³（公益徵收？）
- 典型公益徵收（一般徵收、區段徵收）之程序與核准要件
- 先行區段徵收之緣起²⁴
- 抵價地之分配發回（最小分配面積與原位置保留分配）²⁵

¹⁸ 陳立夫「都市計畫司法審查相關法律議題」月旦法學雜誌 302 期（109 年 7 月）22-43 頁；陳立夫「都市計畫爭訟之現況與未來課題—以行政法院裁判為中心素材」收錄於：同氏，前揭書（註 14）57-114 頁。

¹⁹ 修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區（特）土地使用分區管制規定細部計畫案。

²⁰ 陳立夫「宗教團體土地使用管制之現況與課題」台灣法律人雜誌 18 期（111 年 12 月）38-55 頁；陳立夫「國土計畫法規範下之宗教建築用地管制」（第十二回法律與宗教研討會『宗教自由與宗教法制議程手冊』、東吳大學法學院法律與宗教研究中心主辦、113 年 6 月）1-18 頁。

²¹ 陳立夫「市地重劃共同負擔與分配相關法律問題之探討」收錄於：同氏，前揭書（註 14）147-192 頁；陳立夫「市地重劃公共設施用地負擔之界限」月旦實務選評 3 卷 5 期（112 年 5 月）86-96 頁。

²² 陳立夫「農業用地之土地增值稅」月旦實務選評 3 卷 7 期（112 年 7 月）81-95 頁。

²³ 陳立夫「土地徵收與損失補償」收錄於：同氏『土地法研究』（新學林、96 年）253-255 頁。

²⁴ 陳立夫「先行區段徵收制度之檢視—以區段徵收與都市計畫之關聯為中心」台灣法律人雜誌 22 期（112 年 4 月）19-43 頁。

²⁵ 陳立夫「區段徵收制度若干爭議法律議題之探討—以行政法院相關裁判見解為中心素材」收錄於：同氏，前揭書（註 14）239-278 頁；陳立夫「區段徵收之抵價地分配」月旦法學雜誌 340 期（112 年 8 月）165-176 頁。