

2016中華民國營建工程學會第十四屆營建產業 永續發展研討會

共有土地買賣爭議案例之研究

楊錫麒(Hsi-Chi Yang)
中華大學營建管理學系
副教授

賴廷熾(Ting-Chih Lai)
中華大學營建管理學系
碩士班研究生

*賴冠余(GuanuYu Lai)
中華大學營建管理學系
碩士班研究生

摘要

在土地使用中，土地為一般人民所最常接觸到的問題，其對社會經濟的發展更是不可或缺，若土地問題有所不妥，致使土地利用發生爭議，勢將影響國家建設與經濟。因此，共有土地所有權人所面臨的各種爭議問題解決，是本研究的重點。本研究首先以苗栗縣政府其所屬轄區六個地政事務所，包括苗栗、銅鑼、通霄、大湖、頭份、竹南等六個地政事務所，調查從民國 95 年至 104 年十年間土地登記管理實際案例，共有 195,625 件，其中以買賣登記案件總件數為 114,489 件佔各類型登記案件之 58.3%、贈與佔 15.39%、繼承佔 13.16%、拍賣佔 3.20%、夫妻贈與佔 2.93%、共有物分割佔 2.14%、信託佔 1.59%，判決佔 0.57%、徵收佔 0.41%、交換佔 0.22%、其他佔 1.42%。

由於每一共有土地爭議有其獨特性，吾人不能研究及討論所有共有土地。本文選用在買賣登記類型之實際案例來說明其解決方案，分析結果及其解決問題有關法律依據。

關鍵字：不動產、民法、土地法、建築法、土地爭議

Case Studies of Communal Land Sale Disputes

Abstract

As far as the land use is concerned, land is the issue that most of the people are generally in touch with and it is indispensable for the development of social economy. If land problems occurred have been inappropriate and resulting in land use disputes, they are bound to affect national construction and economy. The focus of this study is to solve the various controversial disputes facing the owners of the joint ownership lands. This research first collected and analyzed the actual land registration cases in Miaoli County's Land Affairs offices, including Miaoli, Tongluo, Tungshiau, Dahu, Toufen and Chunan. From 2006 to 2015, there were a total of 195,625 cases. Among them, there were a total of 114,486 "sale" registered cases, which is accounted for 58.3% of all types of cases

registered; “gift” 15.39%; “inheritance” 13.16%; “auction” 3.20%; “spouse gift” 2.93%; “segmentation” 2.14%; “trust” 1.59%; “judgment” 0.57%; “acquisition” 0.41%; “exchange” 0.22%; “others” 1.42%.

Since each joint ownership land dispute case is unique, it is highly unlikely to study and discuss them all. In this paper, some of the actual dispute cases in “sale” category were chosen to demonstrate how to solve and analyze the land dispute problems and present their legal basis.

Keywords: real estate, civil law, land law, construction law, land disputes

一、緒論

在土地使用中，土地為一般人民所最常接觸到的問題，其對社會經濟的發展更是不可或缺，若土地問題有所不妥，致使土地利用發生爭議，勢將影響國家建設與經濟。因此，共有土地所有權人所面臨的各種爭議問題解決，是本研究的重點。本研究首先以苗栗縣政府其所屬轄區六個地政事務所，包括苗栗、銅鑼、通霄、大湖、頭份、竹南等六個地政事務所，調查從民國 95 年至 104 年十年間土地登記管理實際案例，共有 195,625 件，其中以買賣登記案件總件數為 114,489 件佔各類型登記案件之 58.3%、贈與佔 15.39%、繼承佔 13.16%、拍賣佔 3.20%、夫妻贈與佔 2.93%、共有物分割佔 2.14%、信託佔 1.59%，判決佔 0.57%、徵收佔 0.41%、交換佔 0.22%、其他佔 1.42%。由上述調查研究顯示，買賣佔最大宗，故其土地爭議可能為最多，其次贈與、繼承。在訪問苗栗縣某地政士事務所後亦證實原則上登記案件多的類型其爭議亦較多。

由於每一共有土地爭議有其獨特性，吾人不能研究及討論所有共有土地。是以，本研究其次以一些適當的案例說明其解決方案，來探討及解決共有土地爭議。本文選用在繼承登記類型之實際案例來說明其解決方案，分析結果及其解決問題有關法律依據。本研究期望能有助於解決共有土地爭議並達到土地最有效之利用。

二、文獻回顧

2.1 共有物處分之定義與沿革

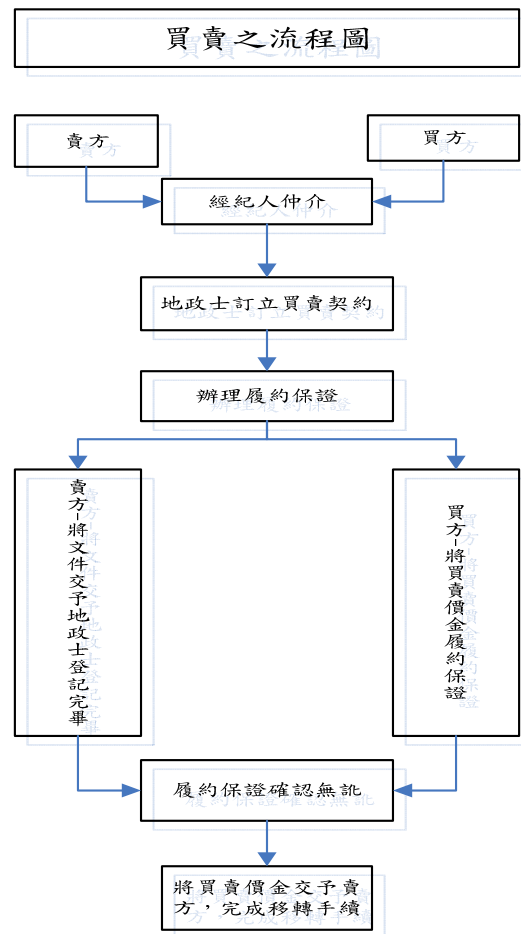
文獻的回顧探討上，運用 80/20 法則在共有人之用益權、理財、分別共有權、共有物處分更有效率。其 80/20 法則要我們顛覆傳統一些行之無效率的思考模式，集中用 20%創造 80%，分析共有人之用益權、判斷癥結，與共有物處分、國內外共有之種類及制度、分別共有權之定義與沿革做簡述介紹。

共有物之處分，民法物權編第二章第四節設有「共有」專節之規定，依民法第 819 條、第 828 條規定，應得全體共有人之同意；分割共有物，民法第 824 條，須經全體共有人協議，無法協議者，得訴請法院判決分割。惟事實上共有物之分割或其他處分，遭遇之困難極多，非但人民深以為苦，政府施政亦常受其阻礙。為解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵，土地

法於民國 64 年 07 月 24 日修正時，增訂土地法第 34 條之 1，簡化共有不動產處分程序，主管地政業務之內政部亦將歷年來解釋函加以歸納整理。

2.2 買賣之流程

買賣是指一方當事人向另一方轉移標的物所有權，另一方當事人支付價款的契約。在這一合同關係中，按照約定轉移標的物所有權的一方為出賣人，接受所有權並支付價款的一方為買受人。



2.3 買賣契約的特徵分析

- 一、買賣是轉移標的物所有權的契約：當事人實施買賣契約，賣方不僅要將標的物交付給買方，而且要將所有權一併轉移。
- 二、買賣是雙務契約：在買賣契約的當事人雙方都事有一定的權利，同時又負有相應的義務。
- 三、買賣是有償契約：買賣契約的有償性是指合同的任何一方當事人的獲得都以自己的付出為代價。
- 四、買賣契約是諾成契約：買賣契約的雙方當事人就買賣事宜意思表示一致，合約即告成立，而不以標的物的實際交付為成立條件。因此買賣契約屬於諾成契

約，而不是實踐契約。

三、土地賣案例之探討

3.1 買賣案例一之探討

案例一、未成年人將父親房屋出售予他人之行為之法律規定及比較。

解決方案：

一、民法第 84 條明文：「法定代理人，允許限制行為能力人處分之財產，限制行為能力人，就該財產有處分之力」。

二、未得法定代理人之允許或追認並無法律上之效力。

三、例外：民法第 83 條明文：「限制行為能力人用詐術使人信其為有行為能力或已得法定代理人之允許者，其法律行為有效」。即事前之同意或事後之追認亦可。

（限制行為能力已結婚有行為能力）

分析結果：

所謂行為能力得以獨立的意思為法律行為(即取得權利或負擔義務)之資格，民法第 12 條、13 條將自然人區分為：「有行為能力」、「限制行為能力」、「無行為能力」。有行為能力人所為的法律行為為有效，無行為能力人行為依法無效，限制行為能力人視其情況而定，有效以及無效至於區分原則是以年齡為主，即民法第 12 條規定：「滿二十歲為成年人」，故成年人有行為能力。民法第 13 條規定：「未滿七歲之未成年人，無行為能力。滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。未成年人已結婚者，有行為能力。」

在民法上限制行為能力人及無行為能力人不能為有效的法律行為，因此設定法定代理人制度，依法律規定限制行為能力人所為的法律行為，需經法定代理人事前的允許或事後的追認始發生效力，以補充其行為能力欠缺或不足。

3.2 買賣案例二之探討

案例二、張 XX 為欠債防止被查封將所有房屋地，通謀虛偽出售予王 XX 後為債務人吳 XX 所知悉，其法律效力與異同。

解決方案：

一、民法第 87 條第一項前段明文規定：「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。」

二.無效的法律行為，是指在法律上當然，絕對不發生效力，任何人均可主張該法律行為「無效」。

分析結果：

(一)研究「通謀虛偽意思表示」。依民法第 87 條第一項前段明文規定，「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效」，即是指表意人和相對人互相都明知所互為的意思表示和合意是不真實的是虛偽的。

(二)所謂「無效」是指在法律上當然的、絕對的不發生效力，任何人都可以主張該法律無效，縱使在表意人和相對人之間也不可以主張為有效的法律行為，因此張 XX 與王 XX 通謀虛偽意思表示的買賣行為，都是無效的。張 XX 可以對王 XX 請求塗銷買賣登記之行為。

(三)如果張 XX 怠於行使對於王 XX 的買賣行為之所有權，勢必對於全體債權人造成損害，此時債權人吳 XX 為保全債權人之權益，可以以自己為原告，分別以王 XX 為被告，代位起訴請求塗銷所有權登記，保障債權人之權益。

3.3 買賣案例三之探討

案例三、王XX意圖詐財在家設賭局邀友張XX聚賭，張XX被詐賭輸百萬並開立借據要張XX之房地以買賣方式過戶予王XX以賭債抵充債權。

解決方案：

一.依民法第 92 條所謂詐欺係指故意欺罔他人，使他人陷於錯誤而為意思表示，

張XX可以向王XX主張撤銷意思表示並主張借據無效。

二.可以撤銷移轉土地所有權之意思表示，請求返還該房地。

三.撤銷之行使權，應在發現詐欺或脅迫終止後一年內為之，若意思表示後經過十年才發現詐欺脅迫之情事也不能再撤銷意思表示。

分析結果：

(一)張 XX 被王 XX 涉及詐賭，並寫下借據一張，視為被詐欺而為交付。所謂詐欺是指故意欺罔他人使他人陷於錯誤而為意思之表示，依民法第 92 條明文，張 XX 可以向王 XX 主張撤銷意思表示，並主張王 XX 持有之借據為無效。

(二)張 XX 既已撤銷意思表示，依民法一百一十四條第一項明文，視為致使無效，而王 XX 自不得在依所持借據向張 XX 請求返還債權，且王 XX 應脅迫張 XX 所取得之房地登記視為不當得利，即是無法律上的原因而受有利益，造成張 XX 的損害，則王 XX 應返還所受的利益。

(三)撤銷權的行使，依法應在發現詐欺或脅迫終止後一年為之。若意思表示後經過十年，才發現有詐欺或脅迫的情事時，依法不能在撤銷其意思表示，經張 XX 被詐欺後六個月內發現被詐欺，並於發現後七個月向王 XX 為撤銷意思之表示，則已發生撤銷的效力。

3.4 買賣案例四之探討

案例四、甲君將房地於民國 105 年 2 月 1 日出售予丙並收足定金，新台幣一百萬元，因土地大漲又於民國 105 年 3 月 1 日將該房地出售予丁，並移轉登記完畢。

解決方案：

一、甲君一屋二賣，屬不能給付。依民法第 226 條明文，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人得請求損害賠償。

二、民法第 226 條規定，因可歸責於債務人之事由，債權人得請求損害賠償並解除契約，民法第 259 條規定，丙可要求返還價金及給付物是金錢者得請求利息（即法定利率）。

分析結果：

（一）物之出賣人固有使買受人取得該物之所有權，惟買賣契約已成立後，如出賣人為雙重買賣，即一屋二賣，並已將物之所有權，移轉於後訂立契約之買受者，移轉該物所有權前買受之義務即屬不能給付。民法第 226 條明文規定，應可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損害賠償，又同法第 256 條明文規定，債權人已有 226 條之情形者，得解除契約，本案例甲君先將房屋售予丙後，又賣予丁，並移轉登記完畢給丁，其因移轉房屋所有權給丙之義務，既屬不能，丙可向甲君提出解除契約。

（二）解除權的行使，應向他方以意思表示為之。契約之解除時，雙方當事人，均負有回復契約之成立前的原有狀態之義務。因此，民法第 259 條規定，由他方受領之給付物，因返還之，受領之給付為金錢者，應附加自受領時之利息返還之。丙向甲君以意思表示，解除契約，契約因此消滅，甲君應將至丙處於訂立所收得房屋價金新台幣一百萬元，應返還之，並附加自受領時之利息。並不得妨害損害賠償之請求，法有明文，據此債權人解除契約時，丙並得並行向甲君請求損害賠償，使債權人丙之權利得受有充分之保護。所謂請求損害賠償乃是指因債務不履行（給付不能或給付遲延）所生之損害賠償，不因契約解除失其存在，丙就其和甲君因給付不能解除契約所生之損害，也即是甲君將房屋轉賣予他人，可得房價差額新台幣五十萬元（積極利益），得一併向甲君請求，因此丙和甲君解除契約後，丙得向甲君請求返還原先交付之房價訂金新台幣一百萬元及利息並得請求因房屋價差額新台幣五十萬元之利益。

四、結論

不動產包括土地及其定著物，而土地占有之爭議最多，包括土地所有權、地上權、典權、不動產役權、抵押權、信託…等等。

而買賣案例乃最大宗案例，是由於買賣取得土地容易並土地可以使用的情形較為方便，並且可以保值，乃是一般民眾較為認同的意願。又出賣者取得資金較

綜上所述，政府應提出有效政策防止土地細分，並土地爭議更應該訂立徵收機制，防止持有人細分並獎勵繼承人由一人繼承，及提供資金給予資助，對於一定面積的土地繼承應予徵收之。

參考文獻

1. Koch, R., The 80/20 Principle: The secret to achieving more with less, Doubleday, U.S.A, 1999 .
2. 謝在全，民法物權論上冊，作者自印，1990。
3. 錢國成，民法判解研究，作者自印，1976。
4. 李鴻毅，土地法論，中國地政研究所編印，1992。
5. 王國雄、張樂平，土地法第 34 條之 1 執行要點，土地事務雜誌社。
6. 謝在全，民法物權，作者自印，1992，。
7. 史尚寬，民法物權論，四版，作者自印，台北 1975。
8. 王澤鑑，民法物權通則所有權，作者自印，1993。
9. 謝在全，分別共有內部關係理論與實務，作者自印，1995。
10. 保城文化編，六法全書，修訂三版，保城文化出版公司編印，1994。
11. 尤重道，共有不動產處分之理論，永然文化出版股份有限公司，1999。
12. 陶百川、王澤鑑、劉宗榮、葛克昌，最新綜和六法全書，三民書局印行，2012。
13. 林紀東、蔡墩銘、邱聰智、鄭玉波、古登美，新編六法全書，五南圖書出版公司印行，2014