

- 一、所有權。
- 二、地上權。
- 三、中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。
- 四、不動產役權。
- 五、典權。
- 六、抵押權。
- 七、耕作權。
- 八、農育權。
- 九、依習慣形成之物權。

三、不動產物權取得消滅：

物權取得	原始取得	指獨立取得之物權，不繼承前手之負擔。	時效取得、抵價地、浮覆地……等。
	繼受取得	移轉取得	就他人物權，依其原狀移轉而取得。
		創設取得	係於物權標的物上，創設他項物權。
物權消滅	絕對消滅	標的物消滅。	土地滅失。
		物權之消滅無後手繼受。	拋棄、無人繼承。
		雖被取得但係新生權利之取得。	徵收、照價收買（有兩說）、時效取得。
	相對消滅	物權未實質上消滅，而是由後手繼受。	買賣、贈與、互易、繼承、遺贈……等。

(一)不動產取得：

1.原始取得：

時效取得	<p>(1)以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人（民§769-1）。</p> <p>(2)以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人（民§770）。</p>
------	---

<b>回復原狀</b>	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）。
<b>抵費地</b>	實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付（平 § 60）。
<b>合法徵收</b>	國家以法律之力為需用土地人創設新的權利，而 <b>被徵收者之權利在與此不能並存下</b> ，而歸於消滅（創設消滅說）。故需用土地人取得土地所有權，屬於原始取得 <sup>3</sup> 。
<b>抵價地</b>	實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人（徵 § 40 I）。
<b>照價收買（有二說）</b>	(1)原始取得說：照價收買與土地徵收同屬國家運用法律之力強制取得所有權。 (2)繼受取得說： ①照價收買之土地，地上建築改良物不屬土地所有權人所有者，不須一併收買（參平 § 34）。 ②照價收買之土地建有房屋時，得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人（參平施 § 48）。
<b>權利變換</b>	權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人（都更 § 52 I 前段） <sup>4</sup> 。

3 許文昌主編，土地法規體系，元照，2023：61。

4 內政部91年1月4日台內營字第09100870080號函，另外，地政士不考都市更新條例，因此不用背法條，只要能寫出都市更新權利變換就可以了！

## 教你怎麼背 · 口 訣 篇

照、換、抵、徵收、取、回、抵費地  
 ( 召喚怪獸來抵徵收，並取回抵費地。 )

2. 繼受取得<sup>5</sup>：

移轉取得	(1)就他人物權，依其原狀移轉而取得。如買賣、贈與、互易、繼承、遺贈、照價收買（有兩說）……等。 (2)承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿10年者，無償取得土地所有權（土 § 133）。 (3)湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有優先依法取得其所有權或使用受益之權（土 § 13）。
創設取得	係於物權標的物上，創設他項物權。如設定地上權、抵押權、典權……等他項權利。

## (二)不動產物權消滅：

## 1. 絕對消滅：

天然變遷成湖澤水道	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（土 § 12）。
拋 棄	物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。前項拋棄，第三人以有以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之（民 § 764）。
逾期未辦總登記	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 § 57） <sup>6</sup> 。

<sup>5</sup> 謝在全，民法物權論（上），六版，頁45。

<sup>6</sup> 詳第三章、六。

<b>超額土地</b>	證明文件所載四至不明或不符者，如測量所得面積未超過證明文件所載面積2/10時，應按實際測量所得之面積予以登記，如超過2/10時，其超過部分視為國有土地，但得由原占有人優先繳價承領登記（土§63-2） <sup>7</sup> 。
<b>逾期未辦繼承登記之土地予以標售而無人得標</b>	標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由財政部國有財產署定期再標售，於再行標售時，財政部國有財產署應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有（參土73-1V）。
<b>無人繼承</b>	無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫（民§1185）。
<b>因地籍清理而消滅</b>	依照地籍清理條例規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有（參清§15II）。
<b>被合法徵收</b>	被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止（徵§21I）。
<b>被時效取得</b>	(1)以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人（民§769-1）。 (2)以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人（民§770）。

教你怎麼背 · **口訣篇**

清、天、繼、承、徵收、取、總、超、棄  
 （清天、取總是兩個人，清天繼承又徵收，害取總超級氣的。）

2. 相對消滅：如買賣、贈與、互易、繼承、遺贈……等，與相對取得類似。

7 詳第三章、六。

**動動腦**

1. 土地法第10條第1項規定：「中華民國領域內之土地……，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。」一般教學上，將此一法條所定私有土地所有權之取得，分為原始取得與繼受取得二種。試申述其原始取得之原因。【95地政士】
2. 私有土地所有權消滅之原因有何？試依土地法相關規定說明之。【98地政士】

**四、地權限制：****Quick Tips 考試重點**

地權限制是土地法規的熱門考題，10年內已經考過四次（103、105、106、111年），內容比較多，但考試通常都是以法條背誦為準，不會太過深入，且本書準備非常多的口訣協助同學背誦，請同學不要害怕去背它。

**(一)不得私有之限制：****☉土地法第14條**

I 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，及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。