

購書請至：<http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=10137>

土地法釋義(一)

陳立夫 著



元照出版提供 請勿公開散布。

元 照 出 版 公 司

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	(一)原土地所有權之回復
貳、立法意旨	方式
參、條文釋義	(二)位於不得為私有土地範圍內之浮覆土地可否回復所有權？
一、私有土地	(三)回復所有權之請求權時效問題
二、天然變遷成為湖澤或可通運之水道	(四)回復所有權之登記及處理
三、所有權視為消滅	
四、回復原狀	
五、回復所有權	

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。

2 土地法釋義(一)

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

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

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

果僅為得依法徵收之，而非將其視為消滅。

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。

4 土地法釋義(一)

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侵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侵蝕的岸地，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。」

綜合以上內容觀之，可謂土地法第十二條規定，乃私有土地因不可抗力之天然變遷而成為具公物性質之湖澤或水道（公水），基於公物之公所有權說⁹（一元論之公物法制），爰立法

⁶ 陶惟能，前揭書（註5）34頁。

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。

明定私有權視為消滅¹⁰。但基於衡平，該所有權視為消滅之範圍，日後如回復原狀時，則原所有權人仍回復其所有權。

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

¹⁰ 理論上，公物是否得為私權之標的，乃基於立法政策而為決定之問題；本質上，公物並非必然不得為私權之標的。參閱田中二郎「公物の法律の構造」同氏『公法と私法』（有斐閣、1955年）151頁以下；原龍之助，前掲書（註9）56、128頁；幾代通「河川と土地所有權」同氏『不動產物權變動と登記』（一粒社、1986年）221頁。又，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。

¹¹ 溫豐文『土地法』（自版、106年修訂版）41頁以下。

6 土地法釋義(一)

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，公有土地¹⁴則不在適用之列。

二、天然變遷成為湖澤或可通運之水道

按土地法所稱之土地，依其第一條規定，包括陸地及水地；另依同法第十四條規定：「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」（第1項第2款）及「可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地」（第1項第3款）等，不得為私有。而由前述本條立法意旨之說明，可知本條規定與湖澤或水道不得為私有之規定有密切關連¹⁵，從而，基於體系解釋，本條所稱「天然變遷成為湖澤或可通運之水道」之意涵，

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。另，各行政法人（例如：國家住宅及都市更新中心、國家災害防救科技中心）雖亦為公法人，但屬其自有財產之土地，性質亦同。

¹³ 溫豐文，前揭書（註11）163頁。

¹⁴ 按所謂公有土地，除土地法第四條規定：「本法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。」者外，其他各行政法人所有屬公有財產（例如：國家運動訓練中心設置條例第二十六條第三項規定：「本中心以政府機關核撥經費指定用途所購置之財產，為公有財產。」）之土地，解釋上亦屬之。

¹⁵ 廖義男教授亦認為：「私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權應消滅者，乃由於該土地已經變成不得為私有土地所有權標的之故。」參閱廖義男「土地法案例研究」同氏『土地法制度論集』（元照出版公司、104年）197頁。

購書請至：<http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=10137>

國家圖書館出版品預行編目資料

土地法釋義(一)/陳立夫著. -- 二版.

-- 臺北市：元照, 2018.10

面；公分

ISBN 978-957-511-024-6 (精裝)

1.土地法規

554.133

107014311

土地法釋義(一)

5C197HB

作 者 陳立夫
出 版 者 元照出版有限公司
100 臺北市館前路 28 號 7 樓
網 址 www.angle.com.tw
定 價 新臺幣 480 元
專 線 (02)2375-6688
傳 真 (02)2331-8496
郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司
出版年月 2016 年 02 月 初版第 1 刷
2018 年 10 月 二版第 1 刷

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-957-511-024-6