

# 彰化縣地政士公會 會刊 第256期

目 錄	作者/出處	頁
編輯室報告	會刊編輯委員會	1
<b>法規專論一</b>		
確認優先承買權存否之研究	蔣龍山	2
實用土地登記案例研析—地籍清理與繼承登記	鄭竹祐	14
<b>健康天地一</b>		
易經八卦五行與人體十二經絡六臟六腑關係之探討	蔣龍山	23

發行：彰化縣地政士公會 理事長 阮森圳  
編輯：會刊編輯委員會  
主任委員：蔣龍山，副主任委員：賴錦生  
委員：楊美玉、許瑞楠、李秀雀、謝金助、  
劉輝龍、林美蘭  
會址：員林鎮惠明街 278 號 1 樓  
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725  
網址：<http://www.chcland.org.tw>

# 編輯室報告

## 會刊編輯委員會訊息：

1. 民國 101 年 7 月份 255 期有關易經八卦(大宇宙)與人體十二經絡(六臟六腑)關係之探討乙文，已經先將簡報之形式呈現於會刊中。本期陸續將簡報本文刊登給大家閱覽，期待閱覽者共享保健之喜悅，更祈盼對增進個人之健康有所幫助。

此次本文強調以大自然大宇宙的五行與八卦哲學，導入人體十二經絡六臟六腑小宇宙的生理秘密，揭開肝、心、脾、肺、腎、心包等六臟與膽、小腸、胃、大腸、膀胱、三焦等六腑之神秘面紗；進而瞭解人體生理機能和生理運作，這是關係吾人健康與生理疾病極其重要的因素，平常我們要種下良好的「因」～以保持身體生理機能的恒定，然後才能結成健康永無疾病的「果」實，讓生理疾病永遠離開我們。

職是之故，本文擬對經絡學說，配合易經做一個有系統的介紹與連結。因為經絡上之經穴是經絡通往外界的門戶。臟腑的病變，是經過經絡表現在經穴上。假若外邪侵襲吾人身體之體表時，因會先通過經穴，使經絡之中，氣與血循環失衡，形成氣過於旺盛(會脹痛)或氣不足夠(會痠痛)的現象。因此我們可沿循易經五行相生相剋，以及虛者補之；實者瀉之等原理施術於經穴之上以調理氣血，進而調整修護臟腑之病變，達到治病養身之目的。

2. 本會會刊從 254 期新闢「會員園地」專區，請會員不吝投稿分享，其徵稿題目不限(例如：夫妻相處之道、如何相夫教子、如何成為新一代的好男人、子女教養心得案例分享、參加各種旅遊或拜拜聚會之有趣事物、如何提昇個人教育進程、在學業與事業兼顧下如何調適…等)，我們竭誠歡迎會員踴躍投稿。來稿請寄本會信箱：[chcland.org@msa.hinet.net](mailto:chcland.org@msa.hinet.net)。



# 法規專論

## 確認優先承買權存否之研究

蔣龍山/彰化縣地政士公會理事·法律學碩士

### 摘要

在我們現實的生活當中，法律和我們的生活息息相關，每天在我們周遭發生的事情，往往牽涉許多的法律問題。一是身份；一是財產，兩者與法律都無法脫離。

憲法第十五條規定，財產依法應予保障。因為財產是一個人生活的基本資源，需要法律的保障。每個人應該都會很重視自己財產的保護，但常常疏忽法律的規定，以致於失去很多的機會而懊惱不已。

以優先購買權為例，出賣人與他人訂立買賣契約後，有依同樣條件（與他人訂立買賣契約的條件），主張優先與出賣人訂立買賣契約之權利，有這種「優先購買權」之人，法律上稱之為「優先購買權人」。

但優先購買權之分類有依其發生原因不同而分為約定優先購買權（只有債權之效力，沒有物權效力）與法定優先購買權（物權法定主義，有物權效力；又依其效力之強弱又可分为債權之優先購買權與物權之優先購買權。此四類型之優先購買權在法律上的意義大有不同，生活在現實的法律環境中，不可不慎！職是之故，為讓大多數的人們，別讓個人之財產權因疏忽保護而睡覺，本人研究民事程序法中遂以「確認優先承買權存在與否」做研究，分別以壹、前言、貳、優先購買權之定義，參、優先購買權之特性，肆、優先購買權之分類，伍、法定優先購買權之類別，陸、提出當優先購買權，在法條上產生競合時之處理方式，柒、法院拍賣強制執行應踐行之程序，捌、就伍、陸、柒之探討分析做出最後之結論與建議。

作者：蔣龍山，彰化縣地政士公會理事·國立勤益技術學院企業管理系商學士，嶺東科技大學財經法律研究所法律學碩士。

心存慈悲，處處是蓮花，心存惡念，處處是荊棘。

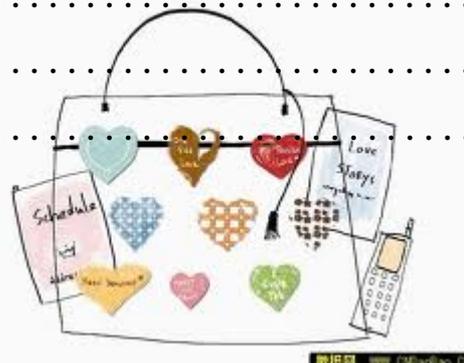


## 目 錄

### 摘要

壹 前言.....	4
貳 優先購買權之定義.....	4
參 優先購買權之特性.....	4
肆 優先購買權之分類.....	5
一、約定優先購買權與法定優先購買權.....	5
二、債權之優先購買權與物權之優先購買權.....	5
伍 法定優先購買權之類別.....	5
一、土地法第 34 條之一第四、五項之規定.....	5
二、土地法第 104 條第一項之規定.....	6
三、耕地三七五減租條例第 15 條及土地法 107 條之規定.....	7
四、實施耕者有其田條例第 12 條之規定.....	8
五、土地法第 124 條及耕地三七五減租條例第 28 條之規定.....	8
六、國民住宅條例第 19 條之規定.....	9
七、公司法第 111 條第二項之規定.....	9
八、海商法第 12 條第一項之規定.....	9
九、民用航空法第 20 條之規定.....	9
陸 優先購買權競合之情形.....	10
一、土地法第 34 條之一第四項與同法第 104 條間之競合.....	10
二、土地法第 34 條之一第四項與同法第 107 條或耕地三七五減租 條例第 15 條之競合.....	10
三、數個共有人優先購買權之競合.....	11
柒 法院強制執行拍賣時應踐行之程序.....	11
捌 結論與建議.....	13
參考文獻.....	13

處世待人用「愛心」，  
才可享受幸福人生。



## 壹 前言

我國法律上規定優先承購權之條文不少，其效力或有不同者(物權與債權不同)，因強制執行拍賣之性質，通說均認為是私法上繼受取得，而非原始取得，故是買賣之一種，出賣人於出賣時，所應踐行之程序，均由法院代為踐行，因此拍賣不動產，如有優先購買權者，執行法院應特別注意，以免一時疏忽，而造成優先購買權人之損失，或另生出許多訴訟，影響司法之威信。

## 貳 優先購買權之定義

優先購買權之定義，法律上用語都不一致，有稱「優先承購者」(如土地法第 34 條之一第四項)；有稱「優先承受之權」者(如公司法第 111 條)；有稱「儘先承買」者(如海商法第 12 條第一項)，凡此等之稱呼，均屬「優先購買權」，而所謂「優先購買權」乃指出賣人與他人訂立買賣契約後，有依同樣條件，主張優先與出賣人訂立買賣契約之權利，有這種「優先購買權」之人稱之為「優先購買權人」。

## 參 優先購買權之特性

私權之分類如依其作用可分為支配權、請求權、形成權與抗辯權。支配權乃權利人藉直接支配其權利所存在之客體，以實現其權利；請求權係以請求特定之相對人為特定之行為或不行為，為權利實現之方法；形成權則指法律於某場合，容許權利人單獨為某種行為，而逕得發生原有權利、義務關係變更或消滅之效果者而言；至於抗辯權乃指請求權之相對人(即義務人)有時本於某種法定情事，得拒絕請求權行使之謂<sup>1</sup>。優先購買權係本於法律之規定，容許有此種權利之人，能以單獨之行為，使權利發生變動，故為一種形成權，且此種形成權必須俟義務人出賣標的物於第三人時，始得行使，因此屬於附有停止條件之形成權。<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 參見李模著《民法總則之理論與實用》頁 22、23。自版。

<sup>2</sup> 最高法院 67 年 5 月 23 日，67 年度第 5 次民事庭會議決議(一)：「土地法第 104 條規定之優先購買權，為物權之先買權。先買權人於該不動產出賣於第三人時，有權向不動產所有人以意思表示，使其負有支付所有人原與第三人所約定代價之義務，故亦為形成權之一種。此形成權之行使，須以行使時，所有人與第 3 人間有買賣契約之存在為要件。司院 60 年台上字第 2438 號判決：「優先承買權之主要內容，乃賦與先買權人以附有條件之形成權，因此先買權人有附有條件之形成權之行使，使權利人與義務人之間，成立義務人(出賣人)與第 3 人所訂立同樣條件之買賣。」

## 肆 優先購買權之分類

優先購買權之分類若依其發生原因之不同則分為約定優先購買權與法定優先購買權；若依其效力之強弱而為區分則分為債權之優先購買權與物權之優先購買權，茲分述如下：

- 一、約定優先購買權與法定優先購買權：前者由當事人以契約訂定，其優先購買權之內容如何，全憑雙方當事人之約定；法定優先購買權，則基於法律明文之規定，如土地法第 34 條之一第四、五項，第 104 條第一項，耕地三七五減租條例第 15 條第一項等是。
- 二、債權之優先購買權與物權之優先購買權：債權之優先購買權，僅能於當事人間主張，亦即效力僅及於相對人，不及於第三人；物權之優先購買權非但當事人間可為主張，對第三人亦可主張。例如土地法第 34 條之一第 4 項之優先購買權即屬債權之優先購買權，故本條未如同法第 104 條第二項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。<sup>3</sup>；至於同法第 104 條第二項之優先購買權即屬物權之優先購買權。<sup>4</sup>

## 伍 法定優先購買權之類別

- 一、土地法第 34 條之一第 4 項、第 5 項之優先購買權：本條第四、五項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格，共同或單獨優先承購。前四項規定，於共同共有準用之。」因此拍賣之不動產，不管為土地或

<sup>3</sup> 最高法院 65 台上字第 853 號判例：土地法第 34 條之一第 4 項僅規定共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部份時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，並未如同法第 104 條第 2 項後段有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不對抗優先購買權人之明文。

故該條項規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，倘共有人違反法律規定，將應有部分賣與他人，已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記。

同院 66 年台上字第 1530 號判例：土地法第 34 條之一第 4 項之優先購買權，係屬債權性質，此由該條項用語，與同法第 104 條第 2 項及耕地三七五減租條例第 15 條第 3 項用語不同，就可以知道。被上訴人相互間就系爭土地應有部分之買賣，既經辦畢所有權移轉登記，則上訴人本於土地法第 34 條之一第 4 項規定之優先承購權，請求塗銷被上訴人間之所有權移轉登記及將該應有部分出賣並移轉登記於伊，即無可准許。

<sup>4</sup> 最高法院 65 年台上字第 2701 號判決：此一優先購買權，在法律上發生（準物權之效力，而上訴人間之買賣，則發生於 65 年 1 月 27 日，即在土地法修訂以後，從而被上訴人請求確認其就系爭土地 63.755 坪有優先購買權，命上訴人塗銷已為之所有權移轉登記，委無不合。

建物，若為分別共有或共同共有時，非債務人(即被拍賣人)之他共有人，有優先購買權，至於他共有人之優先購買權，仍應受法律之限制，例如購買耕地，須具備自耕能力，他共有人如無自耕能力，自無法主張優先購買權(舊農業發展條例規定)。茲有一例外即「對於地上已有建物，且該建物區分為分別共有(例如公寓或房屋)，如各別共有人出賣其建物時，就其建物所在基地之應有部分，併同出賣者，土地法第 104 條，使基地與地上之房屋所有權人合而為一之立法精神，基地之他共有人無優先購買權。」<sup>5</sup>

又他共有人，於共有人出賣其應有部分於共有人之一時，是否乃有優先承買權？另有認為：土地法第 34 條之一第 4 項，係針對出賣予共有人另外之人所為之規定，於買受人係共有人之一時，無其適用。有認為本條項並未將共有人買受之情形除外，自不宜為例外之解釋。而個人則認為共有人出賣其應有部分於共有人之一，因該承買之「共有人之一」本身亦有優先購買權，因此他共有人並無較「共有人之一」更優先之「優先購買權」，換言之，共有人出賣其應有部分於其中之一共有人，而他共有人亦欲購買時，並無較前一共有人更優先之「優先購買權」，亦即兩者本來均具有優先購買權，因此其他共有人並不能主張優先承購，依本文之見解：應比照強制執行法第 94 條之規定，以抽籤決定何人承買，或依持分比例，共同購買，似較為妥適。本條項優先購買權係屬債權性質，僅為共有人間權利義務關係，並無對抗第三人之效力，從而應有部分之出賣人違反其通知義務，或不顧他共有人表示應買，逕將應有部分，賣與他人，而他人依法取得所有權時，他共有人不得對第三人主張該買賣為無效。(最高法院 65 年台上字第 853 號判決)

## 二、土地法第 104 條第一項之規定之優先購買權：

本條規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。」，因此：

(一) 基地出賣時：地上權人、典權人、承租人有優先承購權，除此三種人外，無優先承購權，此三種人主張優先承購時，應提出地上權、典權、承租權人之證明文件始可。

<sup>5</sup> 64.10.21 內政部關於土地法第 34 條之一及土地法第 104 條執行細節會商結論。



(二) 房屋出賣時：並非所有基地所有人均有優先承購權，必須房屋與基地有地上權、典權、承租權之關係存在，房屋出賣時，其基地之所有人始有優先承購權，如基地係被占用<sup>6</sup>或係基地所有人提供土地與人合建房屋<sup>7</sup>均無優先承買權。本條第二項前段規定：「前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。」因此有優先權者，必須注意。又本條項之優先承買權，其效力若何？依本條第二項後段之規定：「出賣人未通知優先購買權人，而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」，則係認此項優先承購權在法律上發生物權之效力，所謂物權之效力，意指義務人如違反規定，而出賣與第三人，則該項以買賣為原因而成立之物權移轉行為，對於優先承購權人不生效力，故優先承購權人得請求確認優先權存在，及塗銷已為之所有權移轉登記，並要求出賣人履行移轉標的物所有權之義務。因此本項之優先承買權與前述一，之優先承買權其效力有所不同，其不可不知也。又若基地房屋係屬一人所有，先後分別出賣與二人者，亦無本條之適用<sup>8</sup>。

### 三、耕地三七五減租條例第 15 條及土地法 107 條：

耕地三七五減租第 15 條規定：「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在 15 日內未以書面表示承受者，視為放棄。出租人如因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。出租人如違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。」；而土地法第 107 條則規定：「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。土地法第 104 條第二項之規定，於前項承買承典準用之。」，所謂耕地，除耕作之農地（水田與旱田）外，非耕作之漁殖、畜牧用地亦包括在內，惟林地則不包括在內<sup>9</sup>，以上兩條均係規定「耕地承租人之優先承購權」，惟耕地三七五減租條例第 15 條關於耕地優先承受權之規定，實為土地法第 107 條之特別

<sup>6</sup> 最高法院 49 台上字第 1546 號判例：土地法第 104 條第一項後段所謂房屋出賣時，基地所有人有依同樣條件優先購買之權，係指基地出租之情形而言，其基地係被占用者，自無該條項之適用。

<sup>7</sup> 最高法院 70 年度台上字第 698 號判決：土地法第 104 條第一項所謂房屋出賣時，基地所有權人，有依同樣條件優先購買之權，係指出租人於承租人之房屋出賣時，有依同樣條件優先購買之權，申言之，必須房屋與其坐落之基地間有租賃關係為其前提要件，上訴人之被繼承人生前將系爭土地與訴外人訂立合建契約，約定分得合建房屋之性質，係互易契約，並非租賃契約關係，上訴人既非系爭房屋之基地出租人，自無優先承買權之可言。（參見最高法院裁判選輯第二卷第一期 401 頁。）

<sup>8</sup> 最高法院 53 年台抗字第 570 號判例：「所謂房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，若基地房屋同屬一人所有，先後出賣與二人者，即無該條項之適用。」

<sup>9</sup> 最高法院 40 年台上字第 1524 號判例。

規定，應優先適用。又耕地優先承受權，不得事先拋棄，其拋棄不生效力<sup>10</sup>。至於此項「耕地承租人之優先承購權」之效力係具有物權之效力，蓋耕地三七五減租條例第 15 條第 3 項規定：「出租人如違反前二項規定，而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。」可知此項優先承購權，具有物權之效力<sup>11</sup>。

#### 四、實施耕者有其田條例第 12 條之優先承購權：

本條所稱之耕地，係指水田（田）及早田（園）（見該條例第 5 條），所稱地主指以土地出租與他人耕作之土地所有權人（見同條例第 6 條），又依同條例第 10 條之規定，地主得保留一定面積之耕地。所稱現耕農民係指佃農及僱農。至於本條之優先購買權究係債權性質抑或物權性質，最高法院 44 年台上字第 47 號判例謂：「實施耕者有其田條例第 12 條所定之優先購買權，係債權性質，被上訴人間之買賣，業已辦理所有權登記，即發生物權移轉之效力。縱令上訴人對於系爭土地，有優先購買權，亦僅得請求賠償損害，除被上訴人間有詐害債權人之行為外，不得請求撤銷其買賣契約。因此本條現耕農民之優先購買權，僅具有債權之性質而無物權之性質。」

#### 五、土地法第 124 條及耕地三七五減租條例第 28 條之優先承買權：

土地法第 124 條規定：「第 107 條至第 113 條及第 121 條各規定，於有永佃權之土地準用之。」土地法第 107 條係耕地承租人之優先承買權。耕地三七五減租條例第 28 條規定：「本條例之規定，於永佃權之耕地準用之。」亦即同條例第十五條耕地承租人之優先承受權永佃權人亦準用。蓋永佃權係支付佃租，永久在他人土地上為耕作或牧畜之權，而永佃權人之經濟地位與佃農極為相似，其效力又強於租佃關係，因此乃有以上條文之規定，以資準用。

永佃權人之優先承購權，既係準用耕地承租人之優先承購權，而耕地承租人之優先承購權具有物權之效力，則永佃權人之優先承購權亦具有物權之效力，此乃當然之解釋。

<sup>10</sup> 大法官釋字第 124 號解釋依耕地三七五減租條例第十五條第一項之規定承租人於耕地出賣或出典時，有優先承受之權，必須出租人將賣典條件以書面通知承租人後，始有表示承受或放棄承受之可言。此項規定，自不因承租人事先有拋棄優先承受權之意思表示而排除其適用。

<sup>11</sup> 最高法院 49 年台上字第 2385 號判例：耕地出租人出賣耕地時，如不依耕地三七五減租條例第 15 條第一、二項所定出賣條件，以書面通知承租人優先承買，而與第 3 人訂立契約者，依同條第三項之規定，其契約不得對抗承租人。所謂不得以其契約對抗承租人，固係指該項以買賣為原因而成立之移轉物權行為，對於承租人不生效力而言。惟優先承買權亦為權利之一種，原則上因拋棄而消滅，承租人就其優先承買權倘曾向出租人為拋棄之意思表示，自後即不得再行主張及行使。而依強制執行法所為之拍賣，仍屬買賣性質主張及行使。而依強制執行法所為之拍賣，仍屬買賣性質，拍定人為買受人，執行法院僅代表債務人立於出賣人地位，故拍賣前，承租人向出租人所為先買權之拋棄於拍賣時仍有效力。  
(按本判例認優先承買權可預先拋棄與前述大法官會議解釋有違，故後段部分應不再適用)

#### 六、國民住宅條例第 19 條之優先承購權：

國民住宅條例第十九條規定：「政府興建之國民住宅，其承購人居住滿 2 年後，經該管國民住宅主管機關之同意，得於提前清償國民住宅貸款本息後，將該住宅及基地出售、出典、贈與、或交換。其承購、承典、受贈、或交換人，應以具有購買國民住宅之資格者為限，並視同國民住宅配售戶。前項國民住宅及基地之出售，國民住宅主管機關有優先承購權。原承購人及其配偶，或共同生活之直系親屬及未婚之兄弟姊妹，自出售其住宅起五年內，不得再行承購或承租國民住宅。但由國民住宅主管機關承購其住宅者，不在此限。」所謂國民住宅係指由政府計劃興建，用以出售、出租或貸款自建供收入較低家庭居住之住宅（見同條例第二條第一項）。上述規定無非是能加強國民住宅之管理，不致為少數人所操縱，影響較低收入者之權益。

因此，查封債務人所有之國民住宅及其基地時，執行法院須徵得國民住宅出售機關同意後，始得拍賣。其經同意拍賣者，國民住宅出售機關有優先承購權（辦理強制執行事件應行注意事項 39-2）本條之優先承購權係屬物權性質，蓋國民住宅主管機關依規定，得收回該住宅及基地之故也。

七、公司法第 111 條第二項之優先受讓權（只具有債權之效力，而沒有物權之效力）：本條規定：「股東非得其他全體股東過半數之同意，不得以其出資之全部或一部，轉讓於他人。前項轉讓，不同意之股東有優先受讓權，如不承受，視為同意轉讓，並同意修改章程，有關股東及其出資額事項。……」因此有優先受讓權人，為不同意出資轉讓之股東，至於表示優先受讓之方式及期限則未明文規定。本條所指之優先權之效力為：如不承受，視為同意轉讓。

八、海商法第 12 條第一項之儘先承買權（只具有債權之效力，而沒有物權之效力）：本條規定：「船舶共有人，有出賣其應有部分時，其他共有人，得以同一價格儘先承買。」因此，有優先儘買權之人為其他共有人，至於表示儘先承買之方式及期限，則法無明文規定，此應係立法之疏忽，似有增訂之必要。

九、共有航空器應有部分出賣，其他共有人之優先購買權（只具有債權之效力，而沒有物權之效力）：

民用航空法第 20 條之規定：「共有航空器準用海商法第 11 條至第 14 條及第 16 條至第 19 條之規定」，而海商法第 12 條第一項規定：「船舶共有人，有出賣其應有部分時，其他共有人，得以同一價格儘先承買。」因此航空器共有人有出賣其應有部分時，其他共有人，得以同一價格儘先承買。

## 陸 優先購買權競合之情形

以上係述說法定優先購買權之種類，惟優先購買權亦可能發生競合之情形，此時候，應以何人較有優先購買權呢？

茲加以探討如下：

### 一、土地法第 34 條之一第 4 項與同法第 104 條間之競合情形：

土地法第 34 條之一第 4 項為共有人之優先購買權，同法第 104 條為基地承租人或地上權人、典權人之優先購買權此兩種優先購買權競合時，應以何者優先？此最高法院 68 年 4 月 17 日，68 年度第五次民事庭會議決議(三)指出：「土地法第 104 條，僅規定基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，並未限制承租人對於共有之基地，必須其共有人全部出售時，始得主張優先購買之權，果係如此，則基地共有人將其應有部分，分別或先後出售時，承租人將無法獲得基地所有權，有違土地法第 104 條之意旨。故出租人共有基地，共有人之一出售其應有部分時，基地承租人有依同樣條件優先購買之權，承租人此項優先購買權，且優先於同法第 34 條之一第 4 項所規定他共有人，優先承購權。」推其理由：1. 前者僅具債權之效力(只有相對權，故沒有追及之效力)，而後者則具有物權之效力(有絕對權，故有追及之效力)，後者效力強於前者。2. 前者之立法意旨，乃在避免土地畸零或土地所有權之分散而影響土地之整體利用而設，其係針對空地而言，如土地已由第三人建築房屋，已充分利用，即無再保護基地共有人使其優先購買他共有人之應有部分之必要。因此上開之競合，應認後者有優先承購權。

### 二、土地法第 34 條之一第四項與同法第 107 條或耕地三七五減租條例第 15 條之競合情形：

土地法第 34 條之一第 4 項(前者)為耕地共有人的優先購買權，同法第 107 條或耕地三七五減租條例第 15 條(後者)為耕地承租人之優先購買權，此兩種優先購買權競合時，應以何者為優先呢？台灣高等法院 64 年度法律座談會曾提討論，茲摘錄內容如下：

甲說：按關於耕地修正後之土地法，儘規定共有人出租人出賣土地時，共有人承租人得以同一價格依同樣條件優先承購(參見土地法第 34 條之一第 4 項，及土地法第 107 條)對於優先承購之順序，並無特別明文，若遇有耕地共有人與承租人之優先承購權並存時，似可類推適用同法第 104 條第一項之規定，定其優先承買之順序。



乙說：關於本題之優先承買順序，土地法第 4 章既無特別規定，則遇有耕地共有人與耕地承租人數種承買權存在時，應依抽籤方法決定優先承買之順序。

通說：實施土地改革政策，重在保護佃農，承租人，承租人優先承購出租人出租之共有部分，並不影響原來之共有狀態。倘由共有人優先購買，而共有人又有收回自耕之法定原因時，承租人勢將失所保障，故承租人，既已聲明優先承購，似較共有之優先承購在先為宜，內政部台內地字第 657006 號函第 4 項(1)亦採承租人優先於共有人。

研究結果：亦同意通說所持之見解，因此遇到以上兩種優先購買權競合時，應以後者為優先。

### 三、數人共有人優先承購權之競合：

依土地法第 34 條之一第 4 項之規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人固得以同一價格共同或單獨優先承購，惟若共有數人，而均表示願意單獨優先承購時，究竟應由何人優先呢？

依台灣高等法院 64 年法律座談會結論及研究結果認為：「…他共有人得以同一價格共同或單獨」，似多數共有人僅有一個優先購買權，應以共同購買為原則，依持分比例共同承購，惟他有人之優先購買權，仍受有關法律之限制(如須具有自耕能力或耕地承租人優先承購之限制，具內政部台內地字第 657006 號函第四項(1)因此數個共有人優先承購權競合時，應以共同購買為原則，依持分比例共同承購。

## 柒 法院強制執行拍賣時應踐行之程序

以上九種優先購買權，除第七種之有限公司出資轉讓時，應適用對其他財產權之執行方法及動產執行之方法為執行外，其他之優先承買權，均與不動產或船舶、航空器有關，因此應適用或準用不動產執行之規定，茲分別說明執行法院辦理執行時，應為之程序。

### 一、關於有限公司出資轉讓方面之規定：

公司法第 111 條第 4 項規定：「法院依強制執行程序，將股東之出資轉讓於他人時，應通知公司及其他全體股東，於二十日內，依第一項或第三項之方式，指定受讓人，逾期未指定或指定之受讓人，不依同一條件受讓時，視為同意轉讓，並同意修改章程，有關股東及其出資額事項。」因此執行法院於拍賣有限公司之股權時，最好於拍賣前，能通知公司及其他股東，於拍定後，則必須踐行上開條文之程序。

二、關於有優先權存在之不動產或船舶、航空器應有部分之拍賣之規定：

- (一)拍賣公告應予載明：拍賣不動產有設定負擔或有使用限制或有優先承買權利等情形，亦應於拍賣公告載明。（辦理強制執行案件應行注意事項 42 之 4）
- (二)拍賣前應通知共有人：強制執行法第 102 條第一項規定：「共有物應有部分第一次之拍賣，執行法院應通知他共有人，但無法通知時，不在此限。」因此執行法院定期拍賣後，應將拍賣通知送達他共有人，他共有人地址不明時，應命債權人查報，如依戶籍地址，仍無法送達時，則無庸另依公示送達處理。又對於地上已有建物，且該建物區分為各別所有者（例如公寓式房屋），如各別所有人出賣其建物時，就其建物所在基地之應有部分，併同出賣者，基地之他共有人，無優先購買權（64.10.21 內政部關於土地法第 34 條之一及第 104 條執行細節會商結論及土地登記規則第 79 條），因此執行法院之拍賣通知，無庸送達該基地之他共有人。
- (三)於拍定或交債權人承受時，應為通知：不動產經拍定或交債權人承受時，如依法有優先承買權利人者，執行法院應通知，其於定期限或執行法院所定期限內，表示願否優先承買。拍定人不交付價金或債權人不願承受，致再定期拍賣時亦同。（辦理強制執行案件應行注意事項 44 之（一））。所謂「定期限」即依各該優先權之規定，應為通知之期限，如土地法第 104 條之規定，應為通知之期限，如土地法第 104 條之規定為 10 日；耕地三七五減租條例第 15 條之規定為 15 日。所謂「執行法院所定期限」即各該優先權之條文中並無規定，而由執行法院於通知時，另指定之期限。如優先權之條款中，已有期限之規定，而執行法院於通知時，再定期限時，已逾執行法院所定之期限，但尚未逾該優先購買條文所定之期限時，如耕地三七五減租條例第 15 條規定之期限為 15 日，而執行法院於通知時，竟載為 10 日，如優先購買權人於第 12 日時聲請優先購買，此時是否發生失權之效果；依最高法院 69 年台上字第 1121 號判例認為：「對土地法第 34 條之一第 4 項所定，有優先承購權之他共有人，徵求是否優先承購之手續，準用同法第 104 條第二項規定。執行法院限上訴人於七日內（7 天外加 3 天＝10 天）繳款，逾期視為放棄優先承購權之通知，其所定期限與土地法第 104 條第二項所定十日不符，就令上訴人，未於該期限內繳款，亦不因此喪失其優先承購權。」亦即採否定之見解。執行法院未踐行通知之程序

或踐行不當時，優先購買權人只能「以訴」請求救濟，不能依強制執行法第 12 條規定，聲明異議<sup>12</sup>。

## 捌 結論與建議

以上所述之優先購買權，乃為保護特殊地位之人而設，惟法規上之規定，就名稱上之用語未能統一已如前述，實屬美中不足之處，再如有此優先購買權之規定，並未規定「表示優先承受之期限」及「方式」，如土地法第 34 條之一國民住宅條例第 19 條，海商法第 12 條第一項等均是，又如未依規定通知優先購買權人，而為拍定或變賣時，究係發生何種效力，有些條文並無規定，如土地法第 34 條之一就是，凡此，均有於條文中，明確規定之必要，應於修正時，加以補充，俾使優先購買權能更為具體確定，以保護當事人權益，亦使法院強制人員有所遵循。

<sup>12</sup> 最高法院 49 年台抗字第 83 號判例：強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人，位於出賣人之地位，故出賣人於出賣時，應踐行之程序，例以書面通知優先承買之承租人，使其表示意願等，固無妨由拍賣機關為之踐行，但此究非強制執行法第 12 條所謂執行應遵守之程序，縱令執行法院未經踐行或踐行不當，足以影響，承租人之權益，該承租人亦只能以訴請救濟，要不能引用該條規定為聲請或聲明異議。

## 參考文獻

1. 王甲乙、場建華、鄭健才，《民事訴訟法》，三民書局，民國 77 年 9 月。
2. 楊建華，《問題研析：民事訴訟法（一）》，三民書局，民國 76 年 10 月。
3. 侯敏恒，《民事訴訟法、強制執行法爭議問題之比較》，保成出版社，民國 77 年五版。
4. 郭松濤，《強制執行法問題研究》，大聞實業有限公司，民國 75 年 10 月。
5. 梁代君，《民法爭議問題—物權篇》，保成出版社，民國 77 年 4 版。
6. 梁代君，《民法爭議問題—債篇總編》，保成出版社，民國 77 年 4 版。
7. 鄭淑屏、尤英夫，《法律顧問百科全書》，陽銘出版社，民國 81 年。
8. 李模，《民法總則之理論與實用》。

良心 + 善心 = 快樂的人生。



# 實用土地登記案例研析一

## 地籍清理與繼承登記

文/鄭竹祐

### 一、前言

地籍清理與繼承登記之關連在於，早期之登記資料，僅有姓名與住址之登載來確定登記名義人之身分，但因早期之登記或有不實或遺漏，致使產生例如住址不符或不全甚至空白、姓名同音異字或筆劃錯誤等情事發生，使得辦理繼承登記時應先釐清登記名義人之身分〈更正登記或直接將更正資料附於繼承案件中〉，而產生案件之困難度倍增，然而登記名義人姓名或住所不符或不全係屬地籍清理之範圍，如不辦理最後恐將標售，因此，又具有急迫性，本文擬從各種不同之角度分析其辦理之方式，期能幫助地政先進們處理此種類別之登記業務，以提高登記成功之機率。

### 二、相關法令

#### 1. 地籍清理條例 32

已登記之土地權利，除第十七條至第二十六條及第三十三條規定之情形外，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。

#### 2. 【公布日期文號】內政部 99 年 12 月 30 日台內地字第 0990247183 號令

【要旨】核釋「地籍清理條例」第 32 條規定，關於土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人申請更正登記相關事宜。

#### 【內容】

一、土地權利人或利害關係人依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第三十二條規定申請更正登記，倘該土地權利之登記名義人已死亡者，揆諸該條立法目的係為督促土地權利人或利害關係人申請登記名義人之姓名、名稱或住址更正登記，以確認其土地權利之權屬並釐正地籍，尚不涉及權利主體之變動；又鑑於該等土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前登記之土地權利，其登記名義人倘已死亡者，亦多有繼承人人數眾多、散居國內外難以查明，或證明文件蒐集不易，致無法於申請登記期限內同時申請繼承登記之情形，是為維真正權利人權益並達成地籍清理釐清權屬之目的，倘申請人依本條例第三十二條規定申請更正登記，未能同時申請繼承登記者，登記機關仍應受理。

二、至登記機關受理上開規定之更正登記，倘無原始登記原因證明文件可稽者，因該等土地權利登記不完整之情形存在已久，基於周延正確及程序經濟之故，本條例第八條及第十條特別明定，登記機關受理申請登記，經審查無誤應即公告三個月，並於公告期滿無人異議，即依其結果辦理登記，是依本條例第三十二條規定受理申請更正登記，自應從本條例特別規定，免再依土地法第六十九條規定報經上級機關查明核准後辦理。

三、本解釋令自即日生效。

3. 【公布日期文號】內政部 100 年 1 月 17 日台內地字第 0990261728 號函

【要旨】依地籍清理條例第 32 條規定同時申請更正及繼承登記之簡化申請事宜  
【內容】按「登記機關受理申請登記，經審查無誤者，除第 19 條至第 26 條及第 34 條至第 39 條規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告三個月。」及「已登記之土地權利，除第 17 條至第 26 條及第 33 條規定之情形外，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。」分為本條例第 8 條及第 32 條所明定，貴處前揭函為登記名義人於土地總登記後死亡，其繼承人依本條例第 32 條規定申請更正登記，同時申請繼承登記者，建議得簡併以一件繼承登記案件申請，並俟審查無誤後依本條例 8 條規定踐行公告程序，以徵詢異議乙案，本部同意貴處所擬意見。

4. 地籍清理條例施行細則 26

本條例第三十二條所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符，指下列各款情形之一者：

- 一、登記名義人之姓名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或姓名與戶籍所載有同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人或法人有疑義。
- 二、登記名義人之登記住址記載空白、無完整門牌號、與戶籍記載不符，或以日據時期住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。

5. 地籍清理條例施行細則 27

土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地經依本條例第十一條規定標售完成後，權利人依本條例第十四條第三項規定申請發給土地價金時，除應檢附第十三條規定文件外，原登記名義人姓名與戶籍謄本姓名相符，其住址有不符、不全或無記載之情事者，應檢附或由戶政機關提供合於下列各款情形之一文件：

- 一、日據時期土地登記簿或土地臺帳所載原登記名義人之住址，與其日據時期

戶籍謄本所載住址相符者。

- 二、原登記名義人與其他共有人於日據時期取得數宗共有土地之時間、原因相同，其中某宗地號登記簿上未載明原登記名義人之住址，而其他共有土地之土地登記簿謄本載有其住址，且與戶籍謄本相符者。
- 三、原登記名義人與其他共有人之一，依日據時期戶籍謄本所載有直系血親、配偶或三親等內旁系血親關係者。
- 四、原登記名義人住址記載不全，而有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
- 五、原登記名義人住址番地號碼與其戶籍謄本所載住址番地號碼不符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
- 六、土地登記簿未載明原登記名義人住址，其日據時期戶籍謄本所載住址之番地號碼與已標售土地之日據時期之地號相符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。

原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，除應檢附原登記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證外，並經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍者。

第一項第一款至第三款規定情形，如未能提出第十三條第一項第三款之權利書狀，經申請人檢附切結書者，得免檢附。

前三項規定，於權利人依本條例第十五條第二項規定申請發給土地價金者，準用之。

#### 6. 地籍清理條例施行細則 28

合於前條第一項第四款至第六款或第二項情形，而未能檢附第十三條第一項第三款之權利書狀者，應檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書，並於申請書備註欄內切結本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。

前項所稱村（里）長，指土地所在地現任或歷任之村（里）長。

出具證明書之證明人，應具完全之法律行為能力，證明書應載明其親自觀察之具體事實，而非其推斷之結果，並應檢附其印鑑證明書。

### 7. 地籍清理條例施行細則 29

前條第一項規定之證明書未能檢附者，申請人得檢附下列文件之一：

- 一、土地課稅證明文件。
- 二、地上房屋稅籍證明文件。
- 三、鄉（鎮、市、區）公所耕地三七五租約登記資料。
- 四、放領清冊或地價繳納（清）證明文件。
- 五、土地四鄰、共有人或房屋使用人持有之相關文書。
- 六、與登記名義人取得土地權利時相關申請案之登記情形或資料。
- 七、與申請標示有關之訴訟或公文往來書件。
- 八、其他足資參考文件。

直轄市或縣（市）主管機關無法審查認定前項文件時，應派員實地查訪，並以申請人戶籍所在地或相關之鄉（鎮、市、區）為範圍，由戶政機關或自行派員至戶政機關全面清查全鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同名同姓之人並就戶籍資料，按土地權利取得時間，逐一就年齡、住所及地緣關係審查認定。

### 三、應附文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請、登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	繼承系統表	土地登記規則第 119 條	自行檢附	申請人依民法有關規定自行訂定並註明：「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。並簽名。」
3	權利書狀	土地登記規則第 34 條、67 條	自行檢附	如無法檢附者，應由申請之繼承人出具切結書，並於登記完畢由地政事務所公告註銷



做事之前要深思熟慮，  
做事之後要省察錯失。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	戶籍謄本	土地登記規則第 119 條	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及繼承人現在戶籍謄本，不得以戶口名簿或身分證影本代替。</li> <li>2. 原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，應檢附戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料。</li> </ol>
5	印鑑證明	土地登記規則第 41 條	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前 1 年以後核發者為限。</li> <li>2. 符合土地登記規則第 40 條、第 41 條第 2 款、第 4 款至第 9 款及第 14 款規定之情形者，免檢附。</li> <li>3. 依土地登記規則第 41 條第 4 款規定辦理者，應注意是否屬地政士法第 21 條得簽證之事項。</li> </ol>
6	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條	自行檢附	
7	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	
8	法院准予備查之繼承權拋棄文件	土地登記規則第 119 條	法院	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 74 年 6 月 4 日以前發生繼承而以書面向法院表示拋棄者檢附。</li> <li>2. 74 年 6 月 5 日以後發生繼承而合法繼承人拋棄其繼權者，均應以書面向法院為之。</li> </ol>
9	繼承權拋棄書	土地登記規則第 119 條	自行檢附	74 年 6 月 4 日以前發生繼承而以書面向親屬會議或其他繼承人表示拋棄者檢附。



項次	名稱	法令依據	來源	備註
10	遺產分割協議書正副本	土地登記規則第 34 條、第 119 條印花稅法第 7 條	自行檢附	1. 繼承人分割遺產時檢附。 2. 遺產分割協議書正本應按協議成立時不動產價值千分之一貼印花稅票。
11	遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件(如不計入遺產總額證明書、同意移轉證明書)	遺產及贈與稅法第 42 條	主管稅捐稽徵機關	1. 應由稽徵機關於繳(免)納證明書上加蓋查無欠稅費戳記及主辦人員職名章。 2. 繼承開始在民國 38 年 6 月 14 日以前者免附，惟應查註無欠稅。
12	理由書	土地登記規則第 119 條	自行檢附	部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。
13	法院准許繼承之證明文件、長期居留許可證明文件	臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66、67 條	法院	大陸地區人民經法院准許繼承者或被繼承人之大陸配偶經許可長期居留者，由臺灣地區人民申辦繼承登記時檢附之。但如屬臺灣地區繼承人賴以居住，經申請人聲明並切結者免附。
14	切結書	1. 地籍清理條例 32 2. 地籍清理條例施行細則 27	自行檢附	1. 登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者檢附。 2. 依地籍清理條例施行細則 27 第一款至第三款無法提出書狀時檢附。
15	證明書	地籍清理條例施行細則 28	村(里)長、土地共有人(含繼承人)、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人	合於地籍清理條例施行細則 27 第一項第四款至第六款或第二項情形，而未能檢附權利書狀者檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
16	日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證	地籍清理條例施行細則27	自行檢附	原登記名義人住址番地號碼與其戶籍謄本所載住址番地號碼不符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍時檢附。
17	其他有關文件	地籍清理條例施行細則29	1. 自行檢附 2. 稽徵機關 3. 鄉（鎮、市、區）公所 4. 地政機關	1. 第15項證明書未能檢附時檢附。 2. 包含土地課稅證明文件、地上房屋稅籍證明文件、鄉（鎮、市、區）公所耕地三七五租約登記資料、放領清冊或地價繳納（清）證明文件、土地四鄰、共有人或房屋使用人持有之相關文書、與登記名義人取得土地權利時相關申請案之登記情形或資料、與申請標示有關之訴訟或公文往來書件、其他足資參考文件等。

#### 四、注意事項與態樣分析

1. 遇有登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符時，應先申請總登記繳驗憑證、日據時期土地登記簿或土地台帳比對，如係轉載時之錯誤，應請登記機關逕為更正。
2. 登記名義人如尚生存，由登記名義人申請，登記名義人如已死亡，由其繼承人申請，可選擇辦理更正或繼承登記。
3. 姓名正確、登記住址不符時〈有日據登記簿且與戶籍相符〉：  
例如埔心鄉羅厝段 200 地號之土地登記為「施建元員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，戶籍記載為「施建元員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，如日據時期土地登記簿或土地台帳記載「施建元員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，表示戶籍與日據相符，得檢附登記濟證、原權利書狀或保持證〈遺失者得切結〉辦理。〈公告 3 個月無人異議後更正或繼承〉
4. 姓名正確、登記住址不符時〈無日據登記簿或日據登記簿與戶籍不符〉—有共有土地可佐證者：  
例如埔心鄉羅厝段 200 地號之土地登記為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，戶籍記載為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，如日據時期土地登記簿或土地台帳記載「施建元 員林郡坡心庄羅厝 300 番地」，表示戶籍與日據不符，如有其他土地如埔心鄉羅厝段 400 地號之土地登記為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，且取得之時間、

原因與羅厝段 200 地號相同，表示羅厝段 200 地號之住址應係填載錯誤，得檢附登記濟證、原權利書狀或保持證〈遺失者得切結〉辦理。〈公告 3 個月無人異議後更正或繼承〉

5. 姓名正確、登記住址不符時〈無日據登記簿或日據登記簿與戶籍不符〉—有血親共有人得佐證者：  
例如埔心鄉羅厝段 200 地號之土地登記為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，戶籍記載為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，如日據時期土地登記簿或土地台帳記載「施建元 員林郡坡心庄羅厝 300 番地」，表示戶籍與日據不符，此時可申請施建元之全戶戶籍謄本，如戶籍謄本中有記載「施建中 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，與「施建元」為親兄弟，且施建中為羅厝段 200 地號之土地共有人之一，則代表登記住址係錯誤，應以戶籍記載為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」為準，得檢附登記濟證、原權利書狀或保持證〈遺失者得切結〉辦理。〈公告 3 個月無人異議後更正或繼承〉
6. 姓名正確、登記住址不符時〈無日據登記簿或日據登記簿與戶籍不符〉—無共有土地或血親共有人得佐證者：  
例如埔心鄉羅厝段 200 地號之土地登記為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，戶籍記載為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，除檢附登記濟證、原權利書狀或保持證外〈遺失者應附證明書〉，並由地政事務所行文戶政取得該鄉鎮所有之「施建元」戶籍資料，如其他之「施建元」均未設籍「員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，即得辦理。〈公告 3 個月無人異議後更正或繼承〉
7. 姓名正確，但登記住址不全〈戶籍與日據登記簿相符〉：  
例如埔心鄉羅厝段 200 地號之土地登記為「施建元 員林郡坡心庄羅厝」，戶籍記載為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，如日據時期土地登記簿或土地台帳記載「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，表示戶籍與日據相符，得檢附登記濟證、原權利書狀或保持證〈遺失者應附證明書〉辦理。〈公告 3 個月無人異議後更正或繼承〉
8. 姓名正確，但登記住址不全〈戶籍與日據登記簿不同或無日據登記簿〉  
例如埔心鄉羅厝段 200 地號之土地登記為「施建元 員林郡坡心庄羅厝」，戶籍記載為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，如有登記濟證、原權利書狀或保持證〈遺失者應附證明書〉辦理。〈公告 3 個月無人異議後更正或繼承〉
9. 姓名正確，但登記住址空白〈土地地號與戶籍不同，但戶籍與日據登記簿相同〉：  
例如埔心鄉羅厝段 100 地號之土地登記為「施建元 住址空白」，戶籍為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，如日據時期土地登記簿記載「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，則依第一點方式辦理。
10. 姓名正確，但登記住址空白〈土地地號與日據戶籍相同，但戶籍與日據登記簿不同或無日據登記簿〉：  
例如埔心鄉羅厝段 200 地號之土地登記為「施建元 住址空白」，戶籍

為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，如日據時期土地登記簿記載「施建元 員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，除檢附登記濟證、原權利書狀或保持證外〈遺失者應附證明書〉，並由地政事務所行文戶政取得該鄉鎮所有之「施建元」戶籍資料，如其他之「施建元」均未設籍「員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，即得辦理。〈公告 3 個月無人異議後更正或繼承〉

11. 姓名不符，登記住址相符一同音異字或筆劃錯誤：

例如埔心鄉羅厝段 200 地號之土地登記為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 地號」，戶籍為「施建原 員林郡坡心庄羅厝 200 地號」，除檢附登記濟證、原權利書狀或保持證外〈遺失者應附證明書〉，並由地政事務所行文戶政取得該鄉鎮所有之「施建元」戶籍資料，如其他之「施建元」均未設籍「員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，即得辦理。〈公告 3 個月無人異議後更正或繼承〉

## 五、文件範例

### 切結書

立書人甲為溪湖鎮 00 段 00 地號所有權人，今為辦理住址更正登記，因戶籍謄本所載住址「員林郡坡心庄羅厝 200 地號」與登記住址「員林郡坡心庄羅厝 100 番地」不符，且原始登記濟證確已遺失不能檢附，特此切結，如有不實願負法律責任。此致  
00 地政事務所

立書人：  
住址：

中華民國 00 年 00 月 00 日

### 證明書

立書人甲為溪湖鎮 00 村之現任村長，因乙所有之溪湖鎮 00 地段 00 地號之土地乙筆，為辦理住址更正登記，因戶籍謄本所載住址「員林郡坡心庄羅厝 200 地號」與登記住址「員林郡坡心庄羅厝 100 番地」不符，特此證明，本人從民國 00 年遷居 00 村以來，即知悉乙為上開土地之所有權人，且該筆土地一直為乙自任耕作屬實，從未出租或由他人代耕，如有證明不實願負法律責任。此致  
00 地政事務所

立書人：  
住址：

中華民國 00 年 00 月 00 日



# 健康天地



## 易經八卦四象（大宇宙）與人體（小宇宙） 十二經絡（六臟六腑）關係之探討

蔣龍山 碩士（國立中國醫藥研究所推拿氣功培訓班·中藥班結業）

### 摘 要

易經，在人的腦海裡，總認為其名為易經，其實總是深不可測。中華文化裡，易經始終是解答眾生的疑惑，亦是可以帮助人類預知未來，從而幫助我們去掌握成功的契機。從一般日常生活中，諸如各種人、事、物、命運，始終都環繞在我們的四周。例如感情、就業、升學、置產、股票、投資、合夥、獨資、健康或疾病等關係著我們順利、幸福、美滿的關鍵。

我們可藉由學習易經的道理去開啟人生快樂美滿的鎖匙，從繁化簡。以大自然大宇宙的五行與八卦哲學，導入人類身體十二經絡，六臟六腑小宇宙的生理秘密，揭開肝、心、脾、肺、腎、心包等六臟與膽、小腸、胃、大腸、膀胱、三焦等六腑的神秘面紗；進而瞭解人體生理機能和運作，這是關係吾人健康與生理疾病極其重要的因素。我們要種下良好的「因」～保持身體生理機能的恒定。然後才能結成健康永無疾病的「果」實。

職是之故，本文擬對經絡學說配合易經做一個有系統的介紹與連結。因經絡上之經穴是經絡通外界的門戶。臟腑的病變，是經過經絡，表現在經穴上。若外邪侵襲我們身體體表時，因會通過經穴，使經絡之中、氣、血循環失衡，形成氣過旺（脹痛）、氣不足（痠痛）的現象。所以我們可循易經五行相生相剋，以及虛者補之；實者瀉之之原理施術於經穴上，以調整臟腑之病變，達到有病治病；無病強身之境界。

凡事要先替人著想，  
不要為了自己去傷害別人。



關鍵字：易經、八卦四象、四對、六臟六腑、十二經絡

## 目 錄

封面	0
摘要	23
關鍵字	24
目錄	24
壹、前言	25
貳、易經八卦四象與人體經絡關係	25
一、經絡養生篇	26
A·十二經絡時辰流注圖	26
B·氣血流注時間療法圖	26
C·引經中藥(頭、臉、胸、手、足各部)請參閱 255 期簡報 Power Point 第 30 頁圖片	
二、人體十二經絡循行圖	27
三、人體十大組織系統	27
四、保持身體健康十恒定的鐵三角	28
五、人體疾病原因圖譜說明	29
A·外因(六氣六淫)：	29
B·內因(七情六欲)：	29
C·其他原因	29
六、五行相生相剋篇	30
A、相生關係	30
B、相剋關係	30
七、手足井穴對偶性及應用	
(一)對偶(二)手三陰手三陽井穴圖(三)足三陰足三陽井穴圖	31
八、十二經絡四經一體解說	32
九、五行八卦與人體取象	33
十、五行八卦與自然界取象	33
十一、河圖先天八卦數	33
十二、洛書後天八卦數	34
十三、易經的解析	35
A、易經的演變	35
B、易經卦象的形成	36

## 壹、前言

中華易經的內涵是強調宇宙萬物存在著陰陽互相對應的觀念，是一體的兩面。可以說是陽就有陰，有表就有裡的關係。例如：內外關係，左右關係，冷熱關係，高低關係，大小關係，上下關係，男女關係，明暗關係等皆是說明相互因應對方存在而表現出對稱的情形。

在易經的符號中，以「一」代表 1，亦代表「陽」，「一一」代表○，亦代表陰，這些符號即是現象的表達，在易經學上都稱之為「爻」。(註 1)

在易經學的觀念裡，先有「陽」與「陰」的分別，再有陰陽交感而產出生生不息的現象，而這些現象是沒有止境的，所以是無邊無際，無所不包，由這兩個符號所推演而來的變化，可以解釋分析宇宙中無窮的變化。

由易經五行中，木生火、火生土、土生金、金生水、水生木，於五臟五腑中帶有生剋關係。例如：肝（木）生心（火）、心（火）生脾（土）、脾（土）生肺（金）、肺（金）生腎（水）、腎（水）生肝（木）。又如肝（木）剋脾（土）、脾（土）剋腎（水）、腎（水）剋心（火）、心（火）剋肺（金）、肺（金）剋肝（木）。

而肝膽相照是肝（裡）膽（表）之表裡關係、心、小腸即是心（裡）、小腸（表）之表裡關係、脾、胃即是脾（裡）胃（表）之表裡關係、肺、大腸即是肺（裡）、大腸（表）之表裡關係、腎、膀胱即是腎（裡）膀胱（表）之表裡關係。表即是陽、裡即是陰，亦就是易經之陰陽相互對應關係。

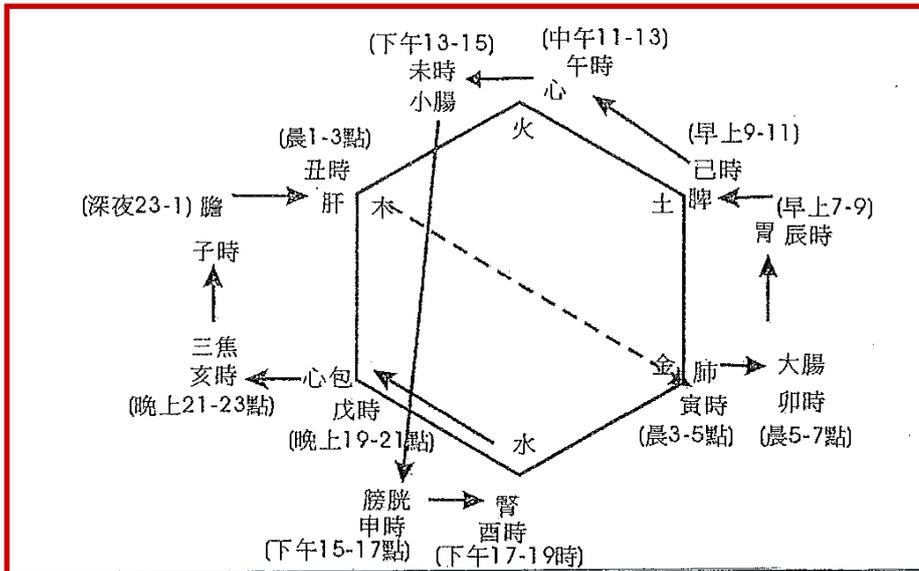
易經中的四時：春燥、夏熱、秋濕、冬寒；易經八卦序：1 乾、2 兌、3 離、4 震、5 巽、6 坎、7 艮、8 坤與四對八象：天、澤、日、雷、風、月、山、地等八象所組成天地、山澤、日月、風雷等四對，都與人體中十二經絡關係非常密切。

## 貳、易經八卦四象與人體經絡關係

註 1：鄒明揚，易經解碼卜卦全書，凱信出版事業有限公司，1999 年 6 月 15 日出版，頁 17。

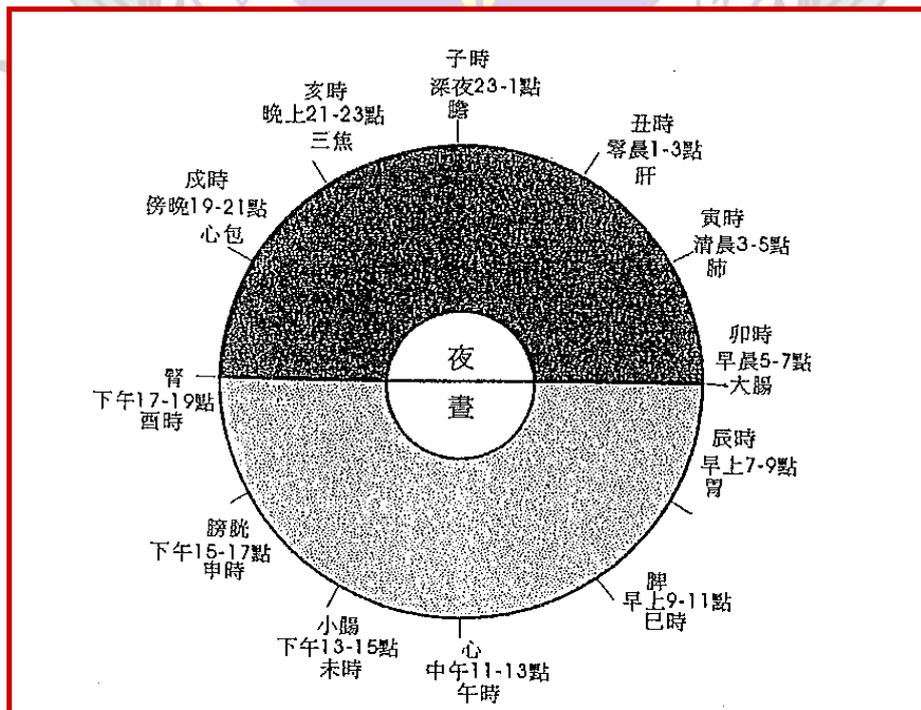
## 一、經絡養生篇

### A、十二經絡時辰流注(註 2)



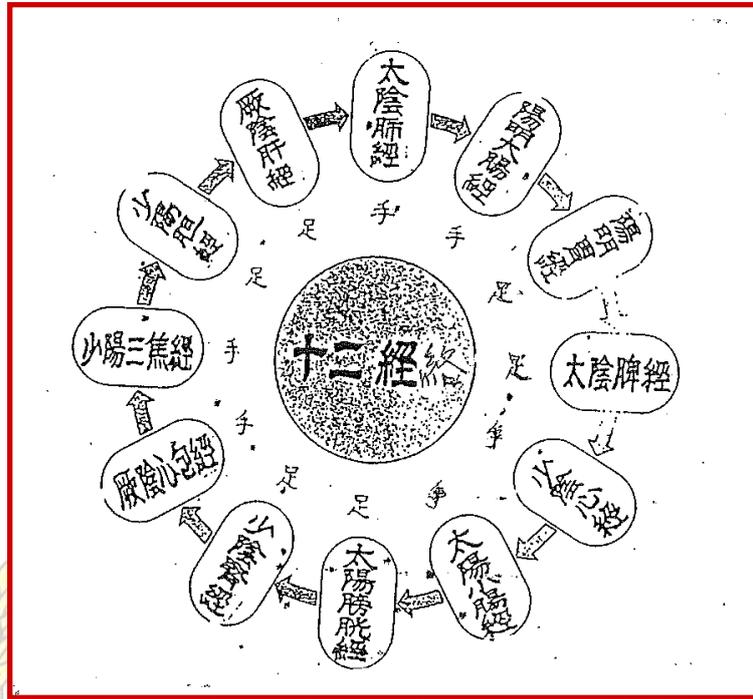
手三陰：太陰、少陰、厥陰；手陰胸 → 手  
 手三陽：陽明、太陽、少陽；(手) 陽手 → 頭  
 足三陽：陽明、太陽、少陽；足陽頭 → 足  
 足三陰：太陰、少陰、厥陰；(足) 陰足 → 胸

### B、氣血流注時間療法：(註 3)



註 2、註 3：以上圖文為本文所作。

## 二、人體十二經絡循行圖(註 4)



## 三、人體十大組織系統

左腳較長時：

1. 消化系統：胃、脾、肝、膽。如消化不良，會產生腹部脹氣、胃酸過多、胃痛、胃潰瘍、十二指腸潰瘍、肝功能不良、脂肪肝、肝硬化、肝膽病、便秘、火氣大、口乾、肝功能慢慢衰退。
2. 泌尿系統：肝、膽、腎、膀胱。如腎發炎、尿蛋白、水腫、尿酸、膀胱發炎、膀胱結石、腎結石、膽結石。
3. 生殖系統：男睪丸精巢具有製造男性賀爾蒙的功能。  
女卵巢產生動性激素和黃體激素以及濾泡。  
子宮具有生產和培育受精卵的能力以及創造新生命的功能。

右腳較長時：

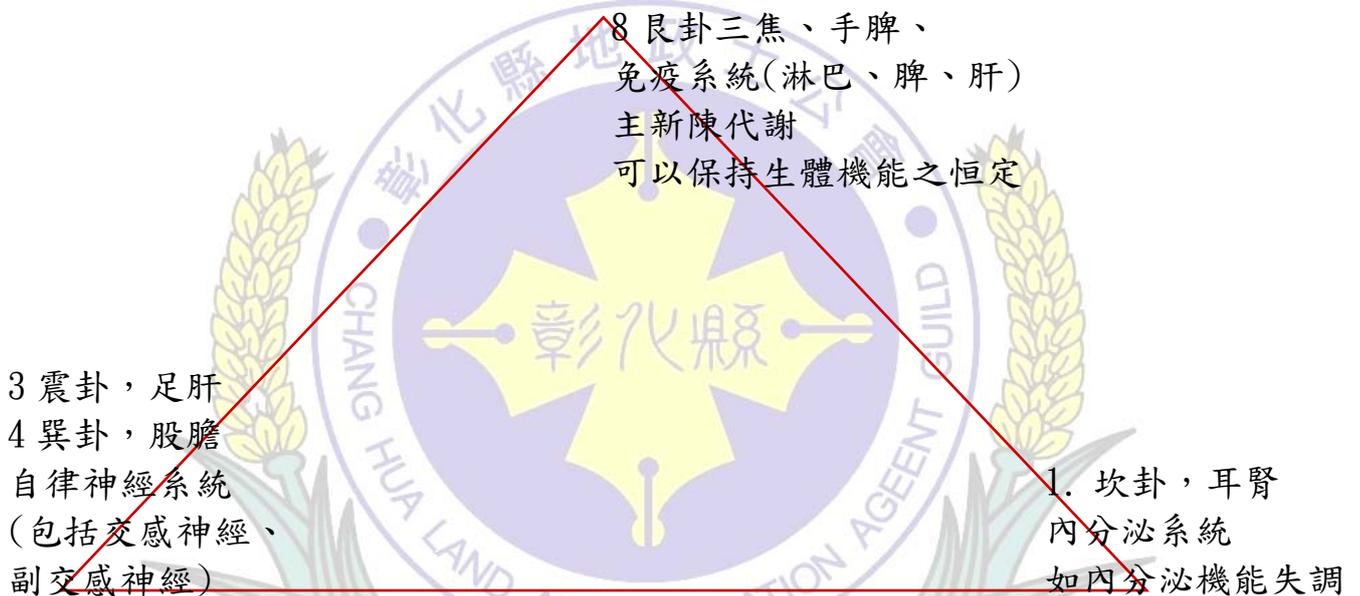
4. 循環系統：如血管硬化、動脈硬化、腦血栓、腦溢血、心臟病、心肌狹窄阻塞、高低血壓、膽固醇過高、血液循環不良、手腳冰冷、手腳痠麻、貧血、腦神經衰弱、頭痛、偏頭痛等。
5. 呼吸系統：如鼻子發炎、鼻子亦過敏、氣管發炎、氣喘、肺氣腫、肺疾無力、易感冒咳嗽、扁桃腺炎。
6. 骨骼系統：如骨質疏鬆症。
7. 肌肉系統：如肌肉疲勞、紅腫、皮膚病、肌肉萎縮、肌肉收縮不良、肌肉神經痛。

註 4：宋明遠，徒手物理治療基礎班課本，中工徒手物理治療研究中心出版，頁 4。

保持身體健康恒定的鐵三角

8. 淋巴系統：免疫機能失調、易感染病毒、易發炎、癌症、肝功能衰退、容易產生病變。
9. 內分泌系統：易引起腦下垂體、生長激素、甲狀腺素、副甲狀腺素、腎上腺素、胰島素、男性生殖腺(睪丸)、女性生殖腺(卵巢)等荷爾蒙失去平衡，產生各種病變。
10. 神經系統：如自律神經之交感與副交感神經失調，產生失眠、頭痛、神經質、脖子僵硬、腰酸背痛、神經疼痛、痛風、風溼、關節炎、坐骨神經痛。

#### 四、保持身體健康恒定的鐵三角關係(註 5)



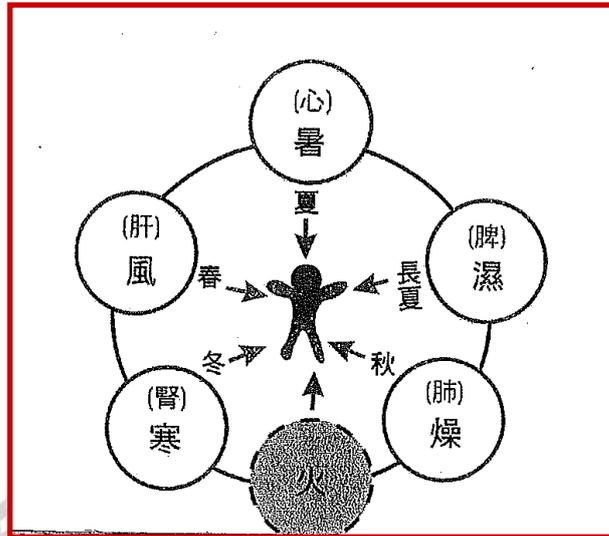
說明：

- 一、免疫系統(淋巴系統、三焦、脾、肝)，如免疫系統失調：容易感染病毒→發炎→癌症，肝功能衰退→產生各種病變。
- 二、自律神經失調：即交感神經、副交感神經失調：容易失眠、神經質、頭痛、脖子僵硬、腰酸背痛、神經疼痛、痛風、風濕關節炎、坐骨神經痛。  
從胸椎 T<sub>1</sub> 到腰椎 L<sub>1</sub> 是屬交感神經系統，主宰白天活動機能。  
從頭到薦椎 S<sub>2</sub>—S<sub>4</sub> 為副交感神經系統，主控晚上睡眠休息。
- 三、內分泌系統失調：引起腦下垂體、生長激素、甲狀腺素、副甲狀腺素、腎上腺素、胰島素、男性生殖腺(睪丸)、女性生殖腺(卵巢)等荷爾蒙失去平衡，容易產生各種病變。

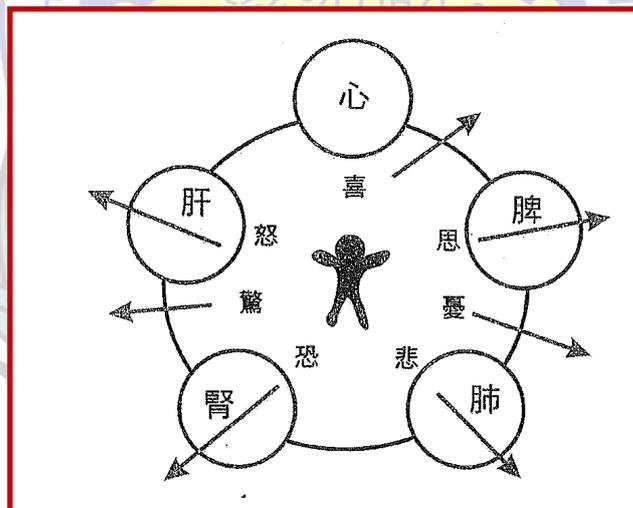
註 5：保持身體恒定的鐵三角關係圖，為本文所作。

## 五、疾病原因圖譜說明

### A、外因：(六氣六淫)(註 6)



### B、內因：(七情)(註 7)



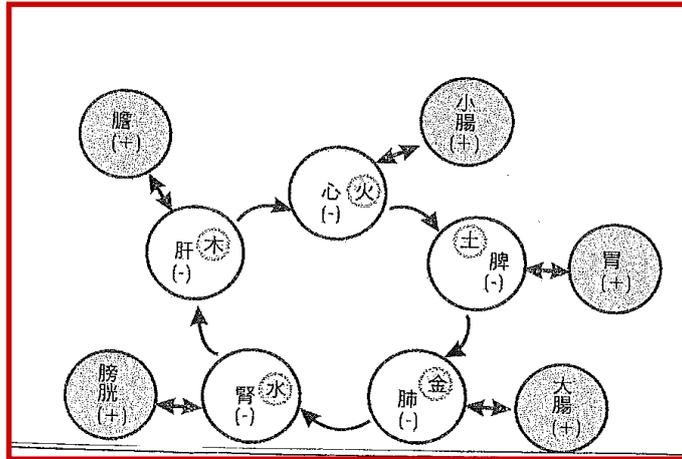
### C、其他原因：(註 8)

1. 飲食：(1)飲食無節制 (2)吃生未熟的食物 (3)吃不清潔的食物 (4)五味偏食 (5)飲酒過度
2. 疲勞
3. 房室不節制
4. 創傷、蟲獸傷害
5. 蟲積或中毒
6. 遺傳

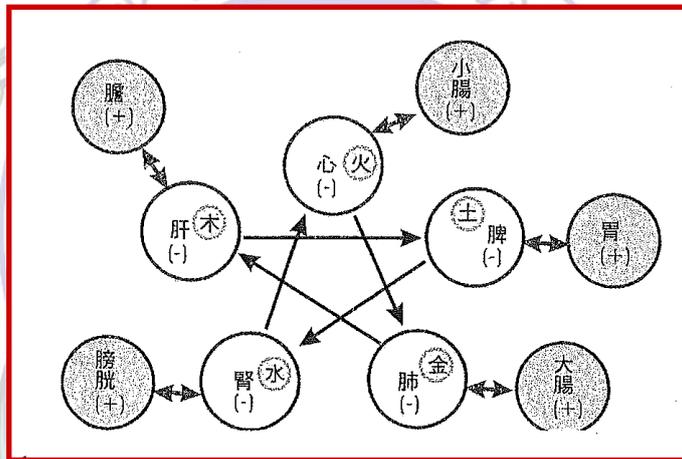
註 6、註 7、註 8：A.外因 B.內因 C.其他原因等圖文，為本文所作。

## 六、五行生剋篇(註 9)

### A、相生關係：



### B、相剋關係：



### 五行相生相剋：

臟腑依五行理論分類，與木、火、土、金、水相對應。臟是肝、心、脾、肺、腎。腑是膽、小腸、胃、大腸、膀胱。各個臟腑有相生相剋的關係。如：肝生心、心生脾、脾生肺、肺生腎、腎生肝，此即臟的相生關係。再如：肝剋脾、脾剋腎、腎剋心、心剋肺、肺剋肝，此即臟的相剋關係。臟和腑亦有密切關連，如：肝和膽有裡（-）、表（+）關係，心與小腸、脾與胃、肺與大腸、腎與膀胱都有裡（-）、表（+）的關係。如下表同性、異性之相生與相剋，強與弱的關係（註 10）。

	同性(表表++) (裡裡--)	異性(表裡+-)
相生	強	弱
相剋	弱	強

註 9：五行生剋篇圖文為本文所作。

註 10：中華氣能研究學會，學員教育訓練講義。

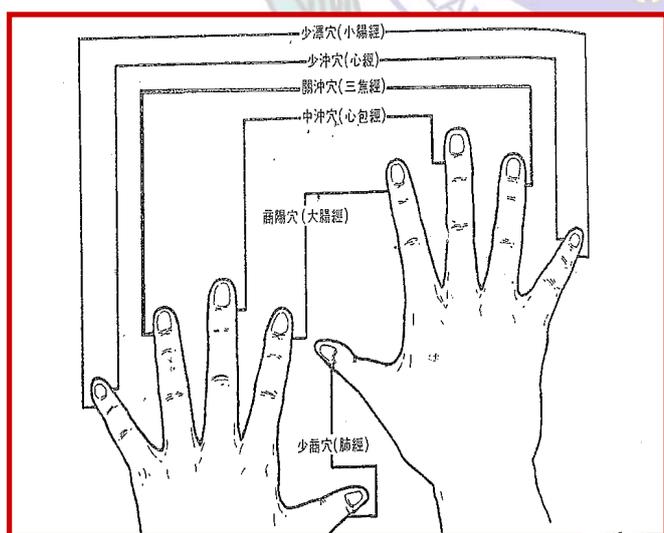
## 七、手足井穴對偶性及應用(註 11)

(一)對偶，是指彼此互相反觀對應而維持平衡的運作關係。如手足對偶、首尾對偶、內外對偶、輸入輸出對偶、增減對偶等。

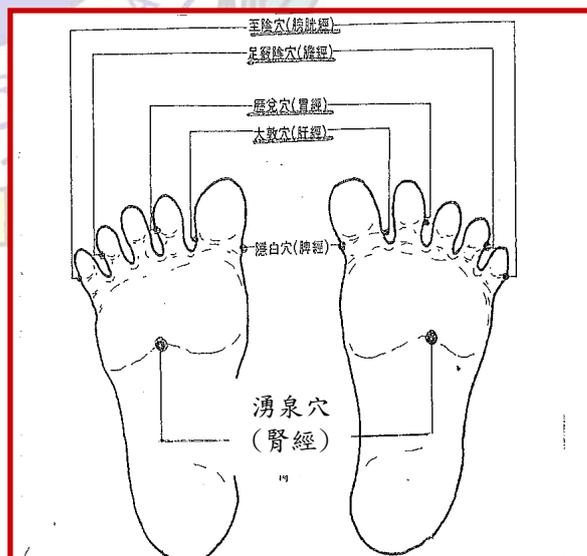
下表為井穴之對偶關係：

經絡名	井穴位置	作用	對偶經絡	井穴位置	作用
肺經	手首指內側 少商穴	氣體輸入	膀胱經	足尾趾外側 至陰穴	液體輸出
大腸經	手首二指內側 商陽穴	小腸輸出	膽經	足尾二趾外側 足竅陰穴	小腸輸入口
心包經	手中指內側 中沖穴	分泌心素減壓，控制心跳	腎經	足中趾延伸處 湧泉穴	分泌腎素增壓並控制性能力
三焦經	手尾二指外側 關沖穴	養分輸入處	胃經	足首二趾外側 厲兌穴	養分分解處
心經	手尾指內側 少沖穴	能量產生中心	肝經	足首趾外側 六敦穴	能量處理中心
小腸經	手尾指外側 少澤穴	酵素處理中心	脾經	足首趾內側 隱白穴	酵素產生中心

(二)手三陰、手三陽、手井穴圖  
 (註 12)



(三)足三陰、足三陽、足井穴圖(註 13)



註 11：郭慶堂，向疾病說不，希代書版股份有限公司，1995 年 12 月第一版第一刷，頁 133。

註 12：郭慶堂，向疾病說不，希代書版股份有限公司，1995 年 12 月第一版第一刷，頁 119。

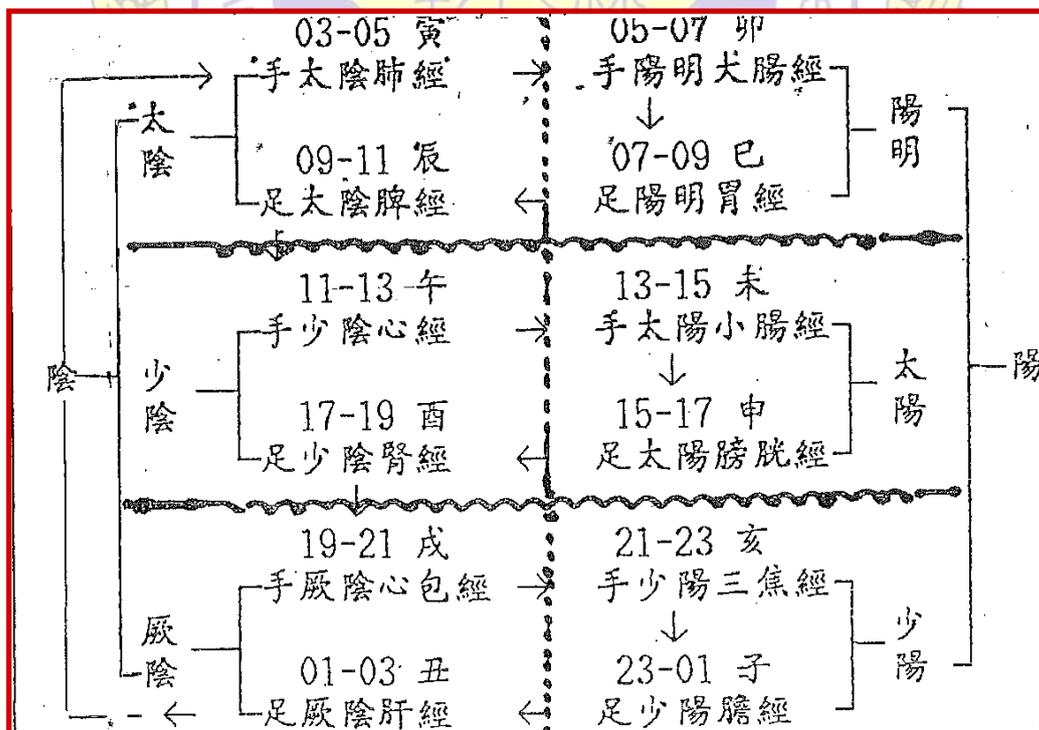
註 13：郭慶堂，向疾病說不，希代書版股份有限公司，1995 年 12 月第一版第一刷，頁 120。

(四)由其相關位置及作用表現之對偶性，我們可以更加肯定井穴的相關理論基礎。其應用之一為使用「對偶性」來說明心、腎之對偶功能：「心包」分泌心房利納素，產生減壓效果；「副腎」分泌腎上腺皮質素，產生增壓效果，兩者使人體血壓維持平衡。

同理，中沖穴與湧泉穴常同時有刺痛感，因心包經病變，會導致腎經病變。隱白穴與少澤穴也常同時出現刺痛感。故若出現對偶性病變時，須同時治之，並按壓井穴比較其痛感程度，以較痛者為主治之穴位。當某一經絡功能加強時，另一對偶經絡功能也會加強，而使壓痛感逐漸減弱。

於是，我們就可以明白，為什麼有心包經通過的手心勞宮穴，可以急救心臟病，安定心神，而足心之湧泉穴則可視需要使你「精神百倍」或沉沉入睡(註 14)，如用休足日敲打腳底下之湧泉穴(腎經足少陰之井穴)與肩井穴(足少陽膽經)也有如上沉沉入睡之效果。

## 八、十二經脈四經一體結構表(註 15)



註 14：郭慶堂，向疾病說不，希代書版股份有限公司，1995 年 12 月第一版第一刷，頁 134。

註 15：宋明遠，徒手物理治療基礎班課本，中工徒手物理治療研究中心出版，頁 4。

## 九、五行所屬八卦與人體取象表

五行	五臟	五腑	五官	五形	五情	五聲	五香	八卦
木	肝	膽	目	筋	怒	呼	臊	震
火	心	小腸	舌	脈	喜	言	焦	離
土	脾	胃	口	肉	思	歌	香	坤. 乾. 艮. 巽
金	肺	大腸	鼻	皮	悲	哭	腥	兌
水	腎	膀胱	耳	骨	恐	呻	腐	坎

## 十、五行所屬八卦與自然界取象表

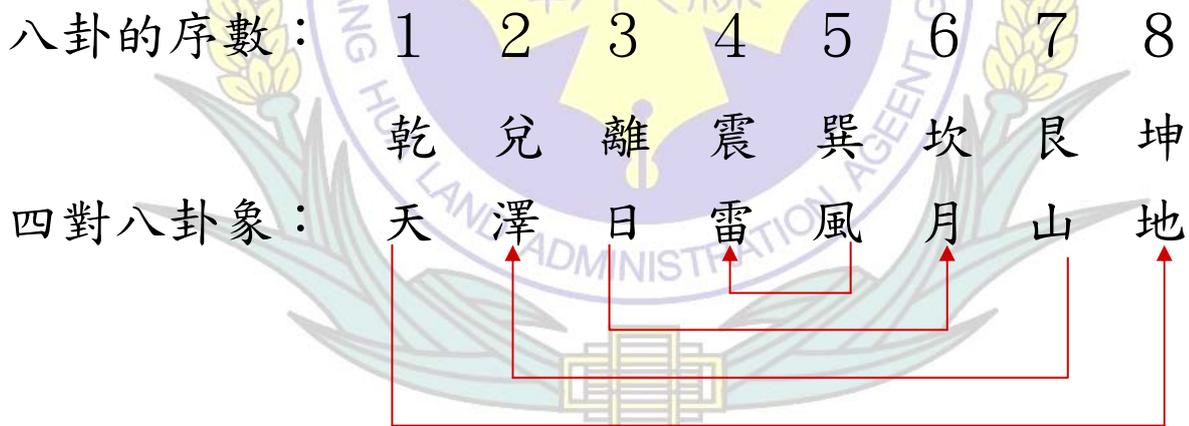
五行	五臟	五腑	五味	五色	五化	五季	五氣	五方	五穀	五果	所屬八卦
木	肝	膽	酸	青	生	春	風	東	麥	李	震
火	心	小腸	苦	赤	長	夏	暑	南	黍	杏	離
土	脾	胃	甘	黃	化	長夏(立秋、 立冬、立春、 立夏)	濕	中	粟	棗	坤. 乾. 艮. 巽.
金	肺	大腸	辛	白	收	秋	燥	西	稻	桃	兌
水	腎	膀胱	鹹	黑	藏	冬	寒	北	豆	栗	坎

## 十一、河圖：先天八卦數 (在未造化天地之前，叫做先天八卦)

2	3	1
8	5	4
6	7	9

## 十二、洛書：後天八卦數

立夏 5/6	4	自律神經系統 消化系統 土 巽卦. 股 膽 5/6	9	血液循環系統 離卦. 目 心 6/21 夏至 6/21	2	消化系統 坤卦. 腹 胃 8/8	8/8	立秋
東 春 3/21	3	自律神經系統 消化系統 木 震卦. 足 肝 3/21	5	中 宮 冬至 12/22	7	呼吸系統 兌卦. 口 肺 9/23	9/23	西 秋分
	8	消化系統 免疫系統 土 艮卦. 手 脾 2/4	1	內分泌系統 坎卦. 耳 腎 12/22	6	呼吸系統 乾卦. 首(頭) 肺 11/7	11/7	立冬



多退讓，多諒解，  
多欣賞，多感激，  
可以少煩惱。

## 十三、易經的解析(註 16)

### A. 易經的演變

以數位學之排列，談對應易學符號

數位 { 0：-- 表示：無、低、斷、陰  
1：— 表示：有、高、通、陽

$0^0 = \infty$     無極

$2^0 = 1$     太極，混沌期

$2^1 = 2$  0 1 兩儀（陰、陽），有日夜之時，即有陰陽之分

$2^2 = 4$  0 0 老陰  
0 1 少陰  
1 0 少陽  
1 1 老陽

四相

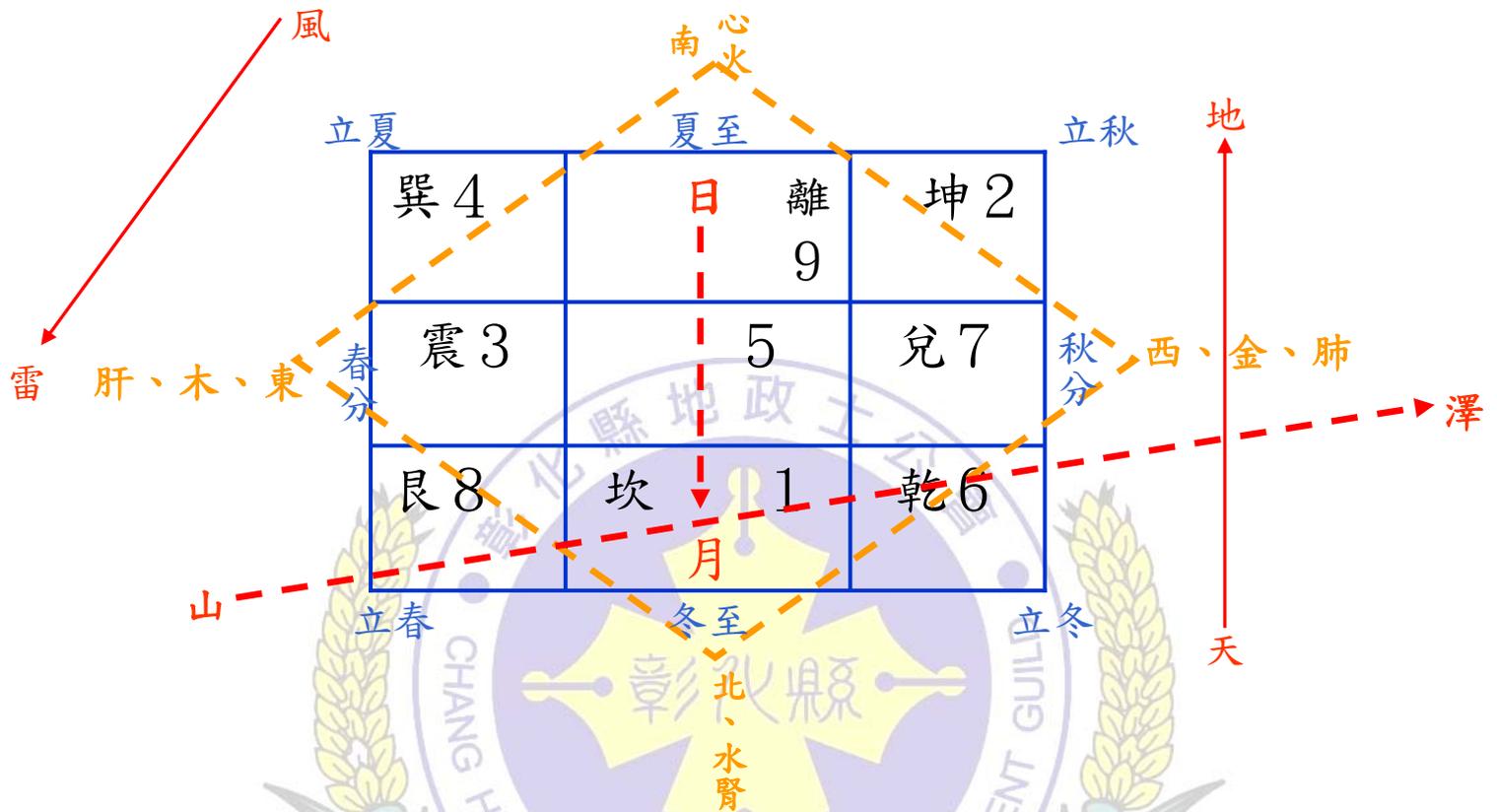
$2^3 = 8$	0	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">0 0</span>	☷	西南、土、腹胃、坤、地	立秋 8/8	天地
	0	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">0 1</span>	☳	東、木、足肝、震、雷	春分 3/21	
	0	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">1 0</span>	☵	北、水、耳腎、坎、月(水)	冬至 12/22	
	0	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">1 1</span>	☶	西、金、口肺、兌、澤(鬼)	秋分 9/23	
	1	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">0 0</span>	☶	東北、土、手脾、艮、山(神)	立春 2/4	
	1	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">0 1</span>	☲	南、火、目心、離、日(火)	夏至 6/21	
	1	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">1 0</span>	☴	東南、土、股膽、巽、風	立夏 5/6	
	1	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">1 1</span>	☰	西北、土、頭肺、乾、天	立冬 11/7	

擁有一顆知足善良的心

~ 是最大的財富。



## B、易經卦象的形成



四時(四象)：春、夏、秋、冬

四對：天地、風雷、日月、山澤

八卦象：天、澤、日、雷、風、月、山、地

註 16：易經的解析(一)、易經演變、易經卦象的形成，為本文研究所作。



知福惜福才可保福，隨緣惜緣才能有緣。  
 服務能使人充滿愉悅心靈，慈悲讓人感受祥和人生。