

《土地法規》

試題評析	1.本次試題較靈活，足以測出考生之實力。 2.第二題為考古題，與104年原住民特考相仿。
考點命中	第一題：《土地法規（第17版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁8-11第10題、頁8-16第16題及頁8-178第160題。 第二題：《土地法規（第17版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁8-183第165題。 第四題：《土地法規（第17版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁8-163第146題。

一、甲與乙兩人分別共有一地，甲之應有部分為四分之三，乙之應有部分為四分之一（下稱系爭土地），嗣後乙死亡，其應有部分由丙與丁兩人繼承，丙之應繼分為五分之四，丁則為五分之一。甲擬依土地法第34條之1第1項規定信託該地之全部予第三人戊，依規定甲不得為之，理由為何？於是甲乃將該地之全部改以出賣方式予戊，並通知丙與丁二人，丙於接獲出賣通知時，得否行使先買權？理由為何？又，當丙出賣系爭土地時，倘若甲與丁均行使先買權時，如何處理？試分述之。（25分）

答：

(一)土地法第34條之1第1項之處分不包括信託行為。其理由如下：

查信託法第1條規定之立法意義，當事人間成立之信託關係，以委託人與受託人具有強烈信賴關係為其基礎，且土地法第34條之1為信託法公布施行前所作之規定，因而土地法規定「處分」定義，尚無包括信託行為在內。從而，不論分別共有或共同共有之部分共有人，自不得依土地法第34條之1規定為信託行為及申辦不動產信託登記。

(二)甲將該地之全部出賣予戊，丙於接獲通知時，得行使先買權。其理由如下：

部分共有人依土地法第34條之1規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。因此，不同意出售之其他共有人對於該共有土地仍有優先購買權。

(三)丙出賣系爭土地，甲與丁均行使先買權，處理方式如下：

甲及丁均有優先購買權。甲係該地共有人，基於土地法第34條之1第4項規定，對出售之應有部分有優先購買權。丁係出售應有部分之不同意共同共有人，對出售應有部分全部有優先購買權。二人同時主張時，則按應有部分及潛在應有部分（即應繼分）之比率定之。即甲優先購買六十四分之十五，丁優先購買六十四分之一。

$$\text{甲：}\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\text{丁：}\frac{1}{4} \times \frac{\frac{1}{20}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{1}{64}$$

二、土地登記規則對於土地法第68條「登記虛偽」之意涵並未為規範，應如何詮釋之？地政機關對於他人「施以詐術」所為登記虛偽而生之損害應否負賠償責任？理由為何？因登記虛偽而致權利受損者，其受害人之範圍應如何認定？試分別詳述之。（25分）

答：

(一)登記虛偽之意義：指登記名義人與真正權利人不符而言。由於土地法第68條之土地登記損害賠償包括登記錯誤、登記遺漏及登記虛偽三種情形，但土地法第69條之更正登記僅包括登記錯誤及登記遺漏二種情形，不包

括登記虛偽。準此，上開登記虛偽之定義，使其僅得適用於土地法第68條，而不得適用於土地法第69條。

(二)地政機關對於他人施行詐術所為登記虛偽之損害賠償責任：因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除該地政機關證明其原因應歸責於受害人外，應由地政機關負起單獨、完全、無過失之賠償責任。準此，第三人施以詐術行為致生登記虛偽，使真正權利人受損害，地政機關是否應負損害賠償責任，端視下列二種情形而定：

- 1.其原因可歸責於受害人，地政機關不負損害賠償責任；其原因不可歸責於受害人，地政機關應負損害賠償責任。
- 2.雖原因不可歸責於受害人，然逾請求權時效，地政機關得拒絕損害賠償請求。

(三)受害人權利受損之範圍認定：土地登記損害賠償之範圍，不得超過受損害時之價值。詳言之，土地登記損害賠償僅限於積極損害，不包括消極損害。換言之，僅限於所受損害，不包括所失利益。

三、我國自辦市地重劃制度行之有年，但問題亦多。茲於其實施過程中，重劃前後之地價如何評定？倘有爭議應如何處理？又，重劃區內應行拆遷之建物，其補償數額如何決定？若有爭議應如何處理？試依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定，分別詳述之。(25分)

答：

- (一)重劃前後之地價評定：重劃前後地價，應於辦理重劃土地分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送理事會提經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。
- (二)地價評定如有爭議之處理：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法未明定爭議處理之方法，但土地所有權人得於重劃前後土地分配圖公告期間內提出異議，理事會應予協調處理，並將處理結果送會員大會追認；協調不成時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關裁判。
- (三)重劃區內應行拆遷之建物之補償數額決定：重劃區內應行拆遷之建物，應予補償；其補償數額，由理事會依照直轄市或縣（市）政府所定土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理。
- (四)建物補償數額決定如有爭議之處理：建物所有權人對於補償數額有異議或拒不拆遷時，得由理事會協調；協調不成時，由理事會報請直轄市或縣（市）主管機關予以調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判者，理事會應依調處結果辦理。但妨礙公共設施工程施工之地上的物，於調處後仍拒不拆遷者，理事會得將前項補償數額依法提存後，送請直轄市或縣（市）主管機關依規定代為拆遷。

四、需用土地人申請徵收土地之前，依法須與土地所有權人為「實質意義」之協議價購，其意涵為何？若需用土地人與土地所有權人進行協議價購而生爭議者，應如何處理？又，需用土地人依法應依「市價」與土地所有權人為協議，茲所稱市價與土地徵收條例第30條第1項所定之市價有何不同？試依土地徵收條例等相關法令分述之。(25分)

答：

- (一)實質意義之協議價購：土地徵收係政府為公共利益取得土地之最後不得已手段。因此，應先採協議價購或其他損害較輕微方式取得，窮所有途徑而不可得，才能採取土地徵收。故土地徵收前之協議價購如果只是虛應故事，徒具形式，則違反土地徵收之比例原則。
- (二)協議價購而生爭議：前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。
- (三)協議價購之市價與土地徵收補償之市價的不同：兩者之意義雖同指市場正常交易價格，但兩者存在下列不同：
 - 1.協議價購之市價由雙方協議，不須由政府查估。
土地徵收補償之市價須先由政府查估。
 - 2.協議價購之市價不須經地價評議委員會之評定。
土地徵收補償之市價須經地價評議委員會之評定。
 - 3.協議價購之市價，倘協議不成，土地所有權人只能陳述意見，送交中央主管機關（即徵收核准機關）審核徵收時參酌，不得提起行政救濟。

土地徵收補償之市價，倘權利關係人對於徵收補償價額有意見，得向主管機關提出異議及復議，並得依法提起行政救濟。