

《土地法規概要》

一、何謂地籍圖重測？地籍圖重測之法定原因有那些？試依土地法及地籍測量實施規則之相關規定述明之。

答：

- (一)指已辦竣地籍測量之地區，由政府劃定重測地區重新實施地籍調查與測量，經公告通知土地權利關係人及異議處理後辦理土地標示變更登記，使地籍圖資符合現有測量技術規範，並使權利內容符合真實，為土地登記效力之重要基礎。
- (二)已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。(土法46-1／同地測184)

二、試依土地徵收條例之規定，說明政府依法徵收土地時，有關土地地價補償費應依何項標準？其與都市計畫法、平均地權條例之規定，有何異同？

答：

(一)土地徵收條例地價補償之標準

被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣(市)主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。(土徵30)

(二)與平均地權條例、都市計畫法地價補償規定之異同：

平均地權條例規定：「本條例實施地區內之土地，政府於依法徵收時，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。」；都市計畫法第49條規定：「依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣(市)地價評議委員會於評議當年期土地現值時評議之。」三者之地價補償均以公告土地現值為基礎，惟存在下列相異：

- 1.適用對象不同。
- 2.加成補償不同。

三、因實施農村社區更新需要，得以農村社區土地重劃方式辦理。茲請就農村社區土地重劃條例之規定，說明農村社區土地重劃區內之土地，其參加分配之權利基準及分配日起之土地權利限制各為何？

答：

(一)重劃區內之土地，均應參加分配，其土地標示及權利均以開始辦理分配日之前一日土地登記簿上所記載者為準(農村重14)；重劃區內之土地，扣除依規定(第11條)提供負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。經分配結果，實際分配面積多於或少於應分配之面積者，應繳納或發給差額地價。前項重劃土地負擔及分配面積之計算，以土地登記簿所載面積為準。(農村重16)

(二)直轄市或縣(市)主管機關應自開始辦理分配之日起，一定期限內停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記。但因繼承、強制執行、公用徵收及法院判決之原因所為之登記者，不在此限。

前項停止登記之期間，不得逾八個月。

第二項之停止登記期間、事項及前條之開始辦理分配日，由直轄市或縣(市)主管機關開始辦理分配日之三十日前公告之。

第一項公告，無須徵詢土地、建築改良物所有權人及他項權利人之意見。(農村重15)

四、都市更新地區經依法劃定後，對區內之土地權利有何限制？試依都市更新條例之規定，詳予說明之。

答：

更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。（都更24）

