

《土地法規概要》

試題評析

- 一、第一題出自「公有土地經營及處理原則」第七點，屬於較冷僻之法令規則。
二、第三題算是較有深度之題目。第四題是政策性題目，可以由考生發揮。

一、公有土地應儘量保持公有，並以不出售為原則，但有那些情形，得例外准予出售？試就公有土地經營管理相關法令詳述之。（25分）

答：

公有土地應以不出售為原則。但合於下列情形之一者，得予出售：

- (一)經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用，或面積在五百平方公尺以下且無鄰接公有土地可合併建築使用之土地。
- (二)與農業經營不可分離之公有出租建地。
- (三)抵稅地。
- (四)依法不得分割、分割後無法單獨使用或公有持分面積在五百平方公尺以下之公私共有土地，其公有持分部分。
- (五)因土地徵收、重劃、照價收買、價購取得或變產置產，經列入營運開發之土地。
- (六)興建國民住宅用地或經行政院核定編定為工業區之土地。
- (七)其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者。

二、新建之建物得申請建物第一次測量，但有那些情形，不得申請測量？試依內政部所頒地籍測量實施規則規定，詳予說明之。（25分）

答：

新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：

- (一)依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。
- (二)實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：
 - 1.曾於該建物設籍之戶籍謄本。
 - 2.門牌編釘證明。
 - 3.繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
 - 4.繳納水費憑證。
 - 5.繳納電費憑證。
 - 6.未實施建築管理地區建物完工證明書。
 - 7.地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
 - 8.其他足資證明之文件。

三、實施農地重劃之土地，如設有負擔者，其因交換處分所生土地所有權人與限制物權人、承租人之關係，以及各該權利之清理，應如何處理？試依農地重劃條例及其施行細則之規定，詳予說明之。（25分）

答：

- (一)土地所有權人與限制物權人、承租人之關係：農地重劃條例第27條規定，農地重劃後分配於原土地所有權人之土地，自分配確定之日起，視為其原有土地。因此，重劃前之土地如有負擔（如限制物權、租賃權等），此負擔存續於重劃後原所有權人所分配之土地上。但不能達其設定目的或未受分配土地者，各該權利視為消滅；限制物權人或承租人得向土地所有權人請求補償。
- (二)限制物權之權利清理：
 - 1.原則：

(1)原設定之他項權利登記，直轄市或縣（市）主管機關於重劃土地分配確定後，依據分配結果逕為轉載或為塗銷登記。

(2)登記機關依規定辦理他項權利之轉載，應按原登記先後及登記事項，轉載於重劃後分配之土地；其為合併分配者，他項權利之轉載應以重劃前各宗土地面積比率所算得之持分為各該他項權利範圍，並應於轉載後通知他項權利人。

(3)重劃前原設定之他項權利因重劃未受分配土地而消滅或視為消滅者，縣（市）主管機關應列冊送該登記機關逕為塗銷登記。

2.地上權、農育權、永佃權：

(1)因重劃致地上權、農育權或永佃權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人或永佃權人得向土地所有權人請求相當之補償。前項請求權之行使，應自重劃分配確定之日起，二個月內為之。

(2)地上權人、農育權人或永佃權人向土地所有權人請求相當之補償不能達成協議時，得申請縣（市）主管機關於辦理土地權利變更登記前邀集權利關係人進行協調。

3.不動產役權：

(1)重劃土地之上所存之不動產役權，於重劃後仍存在於原有土地上。但因重劃致設定不動產役權之目的已不存在者，其不動產役權視為消滅，不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。前項請求權之行使，應自重劃分配確定之日起，二個月內為之。

(2)因重劃致不動產役權人不能享受與從前相同之利益者，得於保存其利益之限度內設定不動產役權。

(3)不動產向土地所有權人請求相當之補償不能達成協議時，得申請縣（市）主管機關於辦理土地權利變更登記前邀集權利關係人進行協調。

4.抵押權、典權：

(1)實施重劃未受分配之土地，其原設定抵押權或典權有關權利價值，由直轄市或縣（市）主管機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。

(2)依規定未受分配之土地，其原設定抵押權或典權有關權利價值，縣（市）主管機關應於重劃分配確定之日起二個月內，邀集權利關係人協調，其經達成協議者，應依協議結果清理；其未達成協議者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

5.耕作權：

(1)原設定有耕作權之土地，因實施重劃未受分配土地者，縣（市）主管機關應於補償或提存耕作權價值後，列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

(2)前項耕作權價值由縣（市）主管機關估定之。設有農地重劃協進會者，縣（市）主管機關得參酌其意見定之。

(三)租賃權之權利清理：

1.出租耕地因實施重劃致標示變更或不能達到原租賃之目的者，應依據公告確定結果，逕為變更或註銷其租約，並通知當事人。

2.依前項規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償：

(1)因出租耕地畸零狹小，而合併於其他耕地者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償。

(2)因出租耕地畸零狹小而未受分配土地者，所應領受之補償地價，由土地所有權人領取其三分之二，承租人領取其三分之一。

(3)依規定辦理租約變更或註銷登記時，縣（市）主管機關應將有關重劃前後土地對照清冊，除交土地所在地鄉（鎮市區）公所逕為辦理。

四、土地徵收係國家基於公共利益或公共目的，為取得興辦公益事業所需用之土地，依法律規定程序行使公權力，剝奪私有土地權利，以利公共事業進行之謂。茲試問：基於人民財產權保障之精神，合理的土地徵收構成要件應包括那些？請具體釋明之。（25分）

答：

土地徵收之構成要件如下：

(一)公共利益：基於公益優於私益原則，方得實行土地徵收。因此土地徵收之目的，須合乎公共利益或公共用途。

- (二)法定主義：為充分保障私有財產權，土地徵收之發動，應以法律有明文規定者為限。
- (三)一定程序：土地徵收之行使，應踐行一定之程序，如舉行公聽會、協議價購、申請核准等，以避免徵收之浮濫。
- (四)完全補償：土地徵收是對人民財產權之強制剝奪，而徵收補償是對人民財產權之必要保障，兩者應相互平衡。
- (五)必要原則：土地徵收並非政府取得土地之優先、唯一手段，而是最後、必要手段。要言之，土地徵收乃政府取得土地之不得已手段。
- (六)比例原則：土地徵收之手段與目的應相成比例。換言之，所採取之手段與所欲達成之目的之間應符合均衡。具體而言，土地徵收應採取損失或損害最少之方法為之。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】