

《土地法規概要》

試題評析	(一)本次試題難易度適中，地權、地籍、地用、徵收各出一題。 (二)大法官會議解釋出一題，今年考釋字第747號解釋，許老師上課及總複習都有強調該號解釋。
考點命中	第一題：《土地法規（第20版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-55第6題及頁2-63第13題。 第二題：《土地登記（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-5。 第三題：《土地法規（第20版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-231第45題。 第四題：《土地法規（第20版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-18及頁8-144第124題。

一、私人取得土地所有權，基於所有權之權能，本可自由處分其土地，但在所有權社會化的趨勢下，國家基於公共利益等政策之考量，對私有土地之處分得依法予以限制。現行有關土地處分限制之情形為何？試列舉五種特定之土地說明之。（25分）

答：

現行有關土地處分限制之情形：

- (一)林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人。
- (二)私法人不得承受耕地。但農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。
- (三)每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。
- (四)原住民取得原住民保留地所有權者，如有移轉，以原住民為限。
- (五)大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後三年內不得移轉。

二、土地總登記後，土地權利變動時，依土地法規定應由權利人及義務人會同申請變更登記。今有甲向乙購買土地一筆，辦理所有權移轉登記；有丙在丁的土地設定之地上權存續期間屆滿，辦理地上權塗銷登記。試問何謂「登記之權利人」、「登記之義務人」？上述二種情形，何者為登記之權利人？何者為登記之義務人？請說明之。（25分）

答：

(一)土地登記申請之當事人包括登記之權利人與登記之義務人。

1.登記之權利人：指基於登記原因直接取得不動產權利或免除其義務之人。

2.登記之義務人：指基於登記原因直接喪失不動產權利或承受其義務之人。

(二)情形①：甲向乙購買土地一筆，辦理所有權移轉登記。據此，甲基於「買賣」原因，而直接取得土地所有權，故甲為登記之權利人；乙基於「買賣」原因，而直接喪失土地所有權，故乙為登記之義務人。

(三)情形②：丙在丁的土地設定之地上權存續期間屆滿，辦理地上權塗銷登記。據此，丙基於「地上權塗銷」，而直接喪失地上權，故丙為登記之義務人；丁基於「地上權塗銷」，而直接免除地上權負擔之義務，故丁為登記之權利人。

三、都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，依法如何配合辦理都市更新？又可依那些方式處理？請依相關規定說明之。（25分）

答：

(一)公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之。

(二)公有土地及建築物依下列方式處理：

- 1.自行辦理、委託其他機關（構）、都市更新事業機構辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 2.由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用或撥供使用。
- 3.以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。

- 4.以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
- 5.以設定地上權方式參與或實施。
- 6.其他法律規定之方式。

四、何謂「土地徵收請求權人」？私人得否為徵收請求權人？又與司法院釋字第747號解釋土地所有權人得請求徵收之意旨，有何不同？請說明之。（25分）

答：

- (一)土地徵收請求權人，指興辦公共事業需要使用土地之人，亦即需用土地人。
- (二)現行實務，土地徵收請求權人限於政府機關及政府獨資經營或政府與人民合資經營而政府資本超過百分之五十之國營事業。因此，私人不得為徵收請求權人。
- (三)司法院第747號解釋之意旨，需用土地人因興辦土地徵收條例第3條規定之事業，穿越私有土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲，而不依徵收規定向主管機關申請徵收地上權者，土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。準此，上開解釋與私人為徵收請求權人之不同如下：
 - 1.該解釋並非徵收土地所有權，而是徵收地上權。此地上權限於區分地上權。
 - 2.該解釋並非私人直接向政府申請徵收，而是土地所有權人請求需用土地人向主管機關申請徵收，故徵收請求權人仍為需用土地人。
 - 3.該解釋並非私人主動申請徵收，而是因需用土地人不依徵收規定向主管機關申請徵收地上權之前提下，土地所有權人始得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。

【版權所有，重製必究！】