

# 《土地法規》

## 試題評析

一、本次考試，第一題「取得時效」為綜合性考題，可以盡力發揮，以爭取高分。  
二、第二題、第三題及第四題皆由法條直接命題。第二題出自平均地權條例第61條，第二題出自農業發展條例第12條及農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法第3條，第四題出自都市更新條例第40條。

一、何謂取得時效？又取得時效之要件為何？試就土地法、民法、土地登記規則等相關規定意旨，分別詳述之。（25分）

**答：**

(一)取得時效之意義：指和平公然占有他人之物，經過一定期間，因而取得其所有權。時效取得分為動產之時效取得與不動產之時效取得二種。不動產之時效取得又分為依據民法第769條、第770條之時效取得所有權及依據民法第772條之時效取得地上權、不動產役權或農育權。以下分析時效取得不動產所有權及時效取得地上權之要件。

(二)時效取得不動產所有權之要件：民法第769條規定，以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。民法第770條規定，以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。其要件如下：

- 1.他人未登記之不動產：已登記之不動產，不發生時效取得所有權。
- 2.以所有之意思而占有：自主占有，而非他主占有。即以自己所有之意思而為占有。
- 3.和平、公然占有：和平占有，而非強暴脅迫占有。公然占有，而非隱秘占有。
- 4.繼續十年或二十年：占有之始為善意並無過失，期間為十年，否則必須經過二十年，方得請求登記為所有人。待登記完畢，始取得不動產所有權。

此外，土地法規定，和平繼續占有之土地，依民法第769條或第770條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。

(三)時效取得地上權之要件：民法第772條規定，所有權以外財產權之取得，準用之。如已登記之不動產，亦同。準此，以行使地上權之意思，二十年間和平、公然、繼續在他人土地之上下有建築物或其他工作物，得請求登記為地上權人。以行使地上權之意思，十年間和平、公然、繼續在他人土地之上下有建築物或其他工作物，而其占有之始為善意並無過失，得請求登記為地上權人。其要件如下：

- 1.以行使地上權之意思：以行使地上權之意思為占有，並非以所有之意思為占有。
- 2.和平、公然占有：非強暴脅迫占有，亦非隱藏占有。
- 3.繼續十年或二十年：占有之始為善意並無過失，期間為十年；否則須經過二十年，始得請求登記為地上權人。
- 4.占有他人之土地：占有之他人土地不以未登記土地為限，占有已登記土地亦得申請時效取得地上權。
- 5.在他人之土地上有建築物或其他工作物：占有人在他人土地上建築房屋或設置工作物。

此外，土地登記規則規定，土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。另，因主張時效完成，申請地上權登記時，應提出占有範圍位置圖。

二、依平均地權條例第61條規定意旨，為促進都市土地利用，並取得必要之公共設施保留地，地方政府對於都市發展較緩地區，在實務上得實施「簡易市地重劃」。茲試問何謂簡易市地重劃？此類市地重劃之實質內涵為何？又此類重劃何以推動績效不彰？（25分）

**答：**

(一)簡易市地重劃之意義：辦理市地重劃時，先將重劃土地之交換分合、測定界址及土地之分配、登記及交接工作，辦理完成。對於公共設施建設工程，得視都市發展情形，另行辦理。換言之，市地重劃分二階段辦理，先完成地籍整理，俟都市發展成型，再進行公共設施建設。

(二)簡易市地重劃之實質內涵：

- 1.都市發展較緩地區辦理市地重劃時，得先將重劃土地之交換分合、測定界址及土地之分配、登記及交接工作，辦理完成。對於公共設施建設工程，得視都市之發展情形，另行辦理。
- 2.依前項規定實施重劃地區，公共設施興建前，公共設施保留地由當地直轄市或縣（市）政府管理。實施工程建設時，其工程費用，得依徵收工程受益費之規定辦理。重劃區內之土地所有權人，並得集資自行興辦各項工程建設。

(三)推動簡易市地重劃績效不彰之原因：

- 1.簡易市地重劃先進行地籍整理，然重劃地區於地籍整理後仍不能興建房屋，對參加重劃之土地所有權人而言，效益不大。
- 2.經地籍整理後，重劃地區土地仍然荒廢閒置，無法促進土地有效利用，繁榮都市。
- 3.簡易市地重劃只完成交換分合，未進行公共設施建設，因此地價上漲有限，財務計畫難以自償。
- 4.重劃地區日後實施工程建設，採徵收工程受益費或由重劃區內土地所有權人集資興建，財源籌措困難。

三、依農業發展條例之規定，農業用地於變更為非農業使用時，應視其事業性質，繳交回饋金，撥交中央主管機關所設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。請問都市計畫內農業用地變更為非農業使用者，其回饋金之繳交基準為何？試依相關規定詳述之。（25分）

**答：**

- (一)回饋金之法律依據：依農業發展條例第12條規定，農業用地於變更為非農業使用時，應視其事業性質，繳交回饋金，撥交中央主管機關所設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。
- (二)回饋金之繳交基準：都市計畫範圍內農業用地變更為非農業使用者，其回饋金之繳交基準，以變更或核准可建築使用面積與獲准變更或核准使用當期公告土地現值乘積百分之五為計算基準。但變更作為古蹟使用者，以變更或核准可建築使用面積與獲准變更或核准使用當期公告土地現值乘積百分之一計算之。

四、都市更新權利變換範圍內合法土地、建築物及相關他項權利之處理，關係都市更新成敗至鉅。請依都市更新相關規定，說明權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記者，應如何處理？又實施者應如何善盡其義務作為？（25分）

**答：**

- (一)抵押權、典權或限制登記之處理：權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。
- (二)實施者之義務作為：土地及建築物依規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

【版權所有，重製必究！】