

《土地法規與土地登記》

試題評析

1. 本次試題有二題實例，難度較高；有二題申論，難度較低。
2. 第三題雖屬土地登記考題，但屬於民法範疇。第四題則出自土地登記規則第70條。

一、甲所有一筆土地位於A市境內，被其主管機關依都市計畫法指定為「公園」公共設施保留地，B需地機關乃依都市計畫法之規定申請徵收該地，並由A市地政機關於民國85年3月1日公告徵收。嗣後，A市地政機關因甲之拒絕受領補償地價及補償費致未能於公告期滿15日內發給完畢，其亦未將該款項予以提存，甲認本件徵收案業已失效，A市地政機關則認無徵收失效問題，試申論本件徵收核准案有無失效。（30分）

答：

- (一) 本題於民國85年3月1日公告徵收，故應適用「土地法」，而非適用「土地徵收條例」（土地徵收條例於民國89年2月2日公布）。
- (二) 土地法第233條規定徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後15日內發給之，係指需用土地人應於公告期滿15日內，將應補償地價及其他補償費額繳交直轄市或縣（市）地政機關，及該地政機關應於公告期滿15日內通知土地所有權人領款，使土地所有權人處於隨時可領取之狀態而言。至於同法第237條規定之提存，目的在減輕直轄市或縣（市）地政機關之責任，非其義務。直轄市或縣（市）地政機關如已合法通知應受補償人領款，而因應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明，致未能發給，雖未為提存，該徵收土地核准案並不因此失其效力。（最高行政法院97年2月份庭長法官聯席會議決議）
- (三) 土地法第237條之法條用語為：「得將款額提存之」，而非：「應將款額提存之」。由是知，提存係屬任意規定，而非強制規定。
- (四) 綜合上述，本件徵收核准案尚未失效。

二、甲於民國94年3月間向乙購買位於A縣都市計畫住宅區二筆土地，於辦畢土地所有權移轉登記後發現其中一筆雖非公共設施保留地，但卻供作住宅社區內居民通行使用之巷道，甲不服氣乃於民國97年5月向A縣稅捐稽徵處申請免徵該筆土地之地價稅，經該處核准並自民國97年起至原因消滅時止免徵地價稅，惟甲主張該系爭土地自民國94年3月起即無償供公共通行使用，從而A縣稅捐稽徵處應退還其已繳納民國94、95與96年之地價稅，試問甲之主張有無理由。（20分）

答：

- (一) 土地稅減免規則第9條：「無償供公共使用之私有土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。……」因此，本題其中一筆雖非公共設施保留地，但卻供作住宅社區內居民使用之巷道，已符免徵地價稅之規定。
- (二) 土地稅減免規則第6條：「土地稅之減免，除依第二十二條但書規定免由土地所有權人或典權人申請者外，以其土地使用合於本規則所定減免標準，並依本規則規定程序申請核定者為限。」又該規則第22條：「……。但合於下列規定者，應由稽徵機關依通報資料逕行辦理或由用地機關函請稽徵機關辦理，免由土地所有權人或典權人申請：……五、私有無償提供公共巷道或廣場用地（應由工務、建設主管機關或各鄉（鎮、市、區）公所建設單位，列冊送稽徵機關辦理）。……」由此可知，本題之私有公共巷道屬於政府機關應主動辦理，納稅義務人並無申報協力義務。
- (三) 由上述分析可知，私有公共巷道應由政府機關主動辦理免徵地價稅，免由土地所有權人申請。因此，已繳納民國94、95與96年之地價稅，符合稅捐稽徵法第28條第2項規定，納稅義務人因可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應自知有錯誤原因之日起二年內查明退還。故甲之主張有理由。

- 三、土地登記所登記之法律關係主要有(1)依法律行為而取得、設定、喪失或變更者，或(2)因繼承、強制執行、徵收、法院判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者。試問：
- (一)上述二種法律關係而生土地權利之變動登記，其在登記上之意義與效力有何不同？(15分)
- (二)所謂「其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者」之情形為何？試就登記實務上所見，舉例說明之。(10分)

答：

- (一)設權登記：不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。此乃採登記生效要件主義。惟應注意者，此僅限於法律行為，不包括事實行為及自然事實。
- (二)宣示登記：因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。此乃採登記處分要件主義。申言之，繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於事實發生即取得不動產物權，不待登記即發生物權變動之效力。但日後有處分其物權者，必先予以登記，否則不得處分。
- (三)其他非因法律行為，係指：
- 1.法律規定：民法第923條第2項，出典人於典期屆滿後，經過二年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。換言之，典期屆滿後經過二年，典權人不待登記即取得典物所有權。
 - 2.事實行為：自己出資興建建築物，於建物完成之時，出資人不待登記，即取得建物所有權。

- 四、政府於何種情形得公告禁止土地所有權移轉、變更、分割及設定負擔之登記？又有何種情形，得不受該禁止規定之限制？(25分)

答：

- (一)政府於下列情形得公告禁止土地所有權移轉、變更、分割及設定負擔之登記：
- 1.土地法第二百三十二條：被徵收土地公告後，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或其他項權利，並於公告期間內聲請將其權利登記者外，不得移轉或設定負擔。
 - 2.平均地權條例第五十三條：區段徵收地區選定後，徵收機關得視實際需要報經上級機關核定後，公告禁止土地移轉、分割或設定負擔。禁止期間，以一年六個月為期。
 - 3.平均地權條例第五十九條：重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府得視實際需要報經上級主管機關核定後，公告禁止土地移轉、分割或設定負擔。禁止期間，不得超過一年六個月。
 - 4.農地重劃條例第十九條：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。停止登記期間，不得逾八個月。
 - 5.都市更新條例第三十三條：實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。禁止期限，最長不得超過二年。
- (二)因繼承、強制執行、徵收或法院判決確定，申請登記者，不受該禁止之規定。