

《土地法規》

試題評析	(一)本次試題難易度適中。每年均會考實例題，今年亦不例外。準備實例題請參閱：《土地法規實例研習》，高點文化出版，許文昌編著。 (二)第三題曾於 107 年地方政府三等「土地法規」及 108 年不動產估價師「土地利用法規」出現。
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 7-67 第 4 題。 第二題：《土地法規實例研習（第 2 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 12-2。 第三題：《土地法規（第 20 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 8-222 第 187 題。 第四題：《土地法規（第 20 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 4-213 第 32 題。

一、土地徵收條例第 3 條規定，土地徵收之範圍應以事業所必須者為限，惟那些情形下，可以擴張徵收其興辦事業所必要範圍以外之土地？其本質有何不同？請評論之。（25 分）

答：

- (一)土地徵收之比例原則：國家因公益需要，興辦公共事業，得徵收私有土地，徵收之範圍應以其事業所必須者為限。「徵收之範圍應以其事業所必須者為限」係土地徵收比例原則之實踐。
- (二)擴張徵收請求權：有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：
- 1.徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。
 - 2.徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
- (三)上開兩種情形之本質不同如下：
- 1.第 1 款乃徵收土地所造成，第 2 款乃徵收建築改良物所造成。
 - 2.第 1 款須殘餘土地之面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用。第 2 款無須殘餘建築改良物之面積過小或形勢不整，僅須不能相當之使用即可。

二、甲所有土地申請分割成二筆，然因地號錯置，導致圖簿不符情事，其中一筆被某 A 市政府因道路拓寬工程辦理徵收，惟未辦妥土地登記。多年後，土地登記名義人乙（甲之繼承人）將該筆土地出售，登記為丙所有。A 市政府嗣後發現，主張該筆土地為道路用地，所有權移轉為無效，應辦理塗銷登記，回復為 A 市所有。試問 A 市政府主張是否有理？丙得否主張受土地法第 43 條規定之保護？請評析之。（25 分）

答：

- (一)A 市政府主張該筆土地為道路用地，所有權移轉為無效，應辦理塗銷登記，回復為 A 市所有。A 市政府主張難謂有理，因該筆道路用地雖已辦理徵收，惟未辦妥土地登記。A 市於補償費發給完竣時取得土地所有權，因此 A 市為真正所有權人，乙為登記名義人。乙無權處分將 A 地出售於丙，其效力未定。
- (二)丙如為善意第三人得主張土地法第 43 條規定之保護。蓋因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。準此，丙信賴登記而取得之所有權，受土地法第 43 條之保護，故 A 市不得塗銷丙之所有權。

三、依國土計畫法規定，區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，當地主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償。又當地主管機關對於既有合法可建築用地，經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。試問前述兩種補償之本質為何？請評論之。（25 分）

答：

依國土計畫法規定，區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，當地主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償。又當地主管機關對於既有合法可建築用地，經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。上開兩種補償之本質

如下：

- (一)財產權保障：憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。如因公用或其他公益目的之必要，國家雖得依法限制人民之財產權，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。
- (二)特別犧牲：政府之管制行為，形成土地使用受限，倘超出政府警察權行使範圍，而對所有人形成特別犧牲，國家應給予損失補償。
- (三)信賴保護：政府之管制行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。人民對合法建築物、設施及合法可建築用地的未來使用之正當合理信賴，國家應予保護。如遭受變更，所給予損失補償。

四、為避免土地所有與土地利用分離，以保持房屋與基地所有權一體化，俾其法律關係單純，土地法第 104 條規定基地出賣或房屋出賣之優先購買權。試問前揭行使優先購買權之要件為何？又行使優先購買權「其順序以登記之先後定之」，其意涵為何？請申論之。（25 分）

答：

(一)土地法第 104 條優先購買權之行使要件：

- 1.須地上有房屋存在：本條之立法目的在使房與地之所有權合一，因此地上須有房屋存在，始得適用。至於房屋是否為合法建築或有否辦理登記，則非所問。倘地上未有房屋之建築或地上為工作物而非房屋（如：牆垣、司令台等），則不適用。
- 2.須房屋與基地之所有權人不同：本條之立法意旨在使房與地之所有權合一，故房屋與基地之所有權人須不同，始有適用可能。至房屋是否由地上權人、典權人或承租人所投資興建，則非所問。
- 3.須房屋所有人對基地有地上權、典權或租賃權：房屋所有人對基地之使用須有合法權源，如為無權占有，則不得適用。合法使用基地權源僅限於地上權、典權或租賃權，如為使用借貸，則不得適用。
- 4.須基地出售或房屋出售：基地出售時，房屋所有人有優先購買之權；房屋出售時，基地所有人有優先購買之權。
- 5.須依同樣條件承購：優先購買權人須以出賣之同一條件，而非僅同一價格主張承購。若優先購買權人修改條件，則無適用之餘地。

(二)行使優先購買權之順序：

- 1.行使優先購買權之順序以登記之先後定之。亦即，登記在先之優先購買權優先於登記在後之優先購買權而行使。
- 2.地上權與典權為物權，應經登記始生效力，因此有登記日期；但租賃權為債權，訂立契約即生效力，因此無登記日期。是以，地上權與典權採登記日期，租賃權採訂約日期，以判斷優先順序。

【版權所有，重製必究！】