

《土地法規概要》

試題評析	1. 本次試題直接就法條規定命題，無學理申論及實例變化。 2. 本次試題除第三題較偏外，其餘皆屬重點題目。第三題依據市地重劃實施辦法第32條第2項及第34條作答。 3. 第二題剛於111年原住民特考考過。考前總複習時，許老師有特別強調；並於本班許文昌老師5月11日不動產專欄登出。
考點命中	第一題：《土地法規論（第三版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-7及6-19。 第二題：《土地法規論（第三版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-10。 第四題：《土地法規論（第三版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-51。

一、徵收土地時，原則上其土地改良物應一併徵收，例外情形為何？又申請徵收之土地遇有古蹟、遺址時，應如何處理？試依土地徵收條例相關規定分述之。（25分）

答：

(一)徵收土地時，原則上其土地改良物應一併徵收，但有下列例外情形：

1. 土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起十五日內自行遷移。
2. 墳墓及其他紀念物必須遷移。
3. 建築改良物依法令規定不得建造。
4. 農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。
5. 其他法律另有規定。

(二)申請徵收之土地遇有古蹟、遺址時之處理方法：

1. 申請徵收之土地遇有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應於可能範圍內避免之。
2. 其未能避免者，需用土地人應先擬訂保存計畫，徵得目的事業主管機關同意，始得徵收。

二、已辦地籍測量之地區，發現錯誤，如何辦理更正？試依地籍測量實施規則等相關規定分述之。（25分）

答：

已辦地籍測量之地區，發現錯誤，除有下列情形之一者，得由登記機關逕行辦理更正外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：

(一)原測量錯誤純係技術引起。

(二)抄錄錯誤。

前項第一款所稱原測量錯誤純係技術引起，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；第二款所稱抄錄錯誤，指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。

三、市地重劃區內非共同負擔之公共設施用地，如公有土地不足指配者，如何處理？試依市地重劃實施辦法相關規定分述之。（25分）

答：

(一)公有土地不足指配於未列為共同負擔之公共設施用地時，其指配順序如下：

1. 依平均地權條例施行細則第83條規定負擔順序未列入共同負擔之公共設施用地（即①道路；②溝渠；③兒童遊樂場；④鄰里公園；⑤廣場；⑥綠地；⑦國民小學；⑧國民中學；⑨停車場；⑩零售市場）。
2. 機關用地。
3. 其他公共設施用地。

(二)重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，以重劃區內之公有土地優先指配；如有不足，得以抵費地指配或按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。但該範圍內私有土地所有權人主張以原位置（次）分配時，不得以抵費地強行指配。

(三)前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，需地機關應配合重劃進度編列預算，按主管機關

所定底價價購，其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。但依法得民營之公用事業用地，得依規定辦理公開標售。

四、繼承登記之聲請人、聲請期限各為何？政府對逾期未辦繼承登記之土地，有何規範？試依土地法相關規定分述之。（25分）

答：

- (一)繼承登記之聲請人：繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。
- (二)繼承登記之聲請期限：繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。
- (三)政府對逾期未辦繼承登記土地之處理方法：
 - 1.查明並限期登記：土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人。
 - 2.列冊管理：逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。
 - 3.公開標售：前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。其標售規定如下：
 - (1)標售土地或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
 - (2)標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
 - (3)標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由財政部國有財產署定期再標售，於再行標售時，財政部國有財產署應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。
 - 4.登記為國有：經五次標售而未標出者，登記為國有。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向財政部國有財產署申請就專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

【版權所有，重製必究！】