

《土地法規概要》

試題評析

一、本次試題除了第一題屬綜合題型，比較困難，其餘三題皆直接由法條命題。
二、第二題出自國有財產法第38條，第三題出自土地徵收條例第51條及第52條，第四題出自農村社區土地重劃條例第13條。

一、依我國現行民法、國有財產法、不動產經紀業管理條例、不動產證券化條例、不動產估價師法等有關法律，對「不動產」一詞，均有所定義或詮釋。茲請問各該法律對該名詞所定內容有何不同？其原因何在？（25分）

答：

(一)各法律對不動產之定義或詮釋：

- 1.民法：稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。
- 2.國有財產法：不動產，指土地及其改良物暨天然資源。
- 3.不動產經紀業管理條例：不動產，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。
- 4.不動產證券化條例：不動產，指土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場與其他具經濟價值之土地定著物及所依附之設施，但以該設施與土地及其定著物分離即無法單獨創造價值，土地及其定著物之價值亦因而減損者為限。
- 5.不動產估價師法：不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。

(二)不同之處及其原因：

- 1.民法：界定得獨立為權利客體之物。不動產包括土地及定著物二種。
- 2.國有財產法：界定國有財產之範圍，除土地、改良物（包括建築改良物與農作改良物）外，尚包括天然資源。
- 3.不動產經紀業管理條例：界定應由不動產經紀業從事仲介或代銷之標的，除土地、定著物，尚包括預售屋及其移轉之權利。
- 4.不動產證券化條例：界定得發行不動產證券化之標的，除土地、建築改良物外，尚包括道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場與其他具有經濟價值之定著物及設施。
- 5.不動產估價師法：界定應由不動產估價師估價之標的，除土地、建築改良物、農作改良物外，尚包括他項權利、租賃權、市地重劃、容積移轉及權利變換。

二、非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。但有那些情形，不得辦理撥用？又申請撥用之程序為何？試依相關規定，詳予說明之。（25分）

答：

(一)不得辦理撥用之情形：非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用；但有下列情形之一者，不得辦理撥用：

- 1.位於繁盛地區，依申請撥用之目的，非有特別需要者。
- 2.擬作為宿舍用途者。
- 3.不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定者。

(二)申請撥用之程序：應由申請撥用機關檢具使用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得財政部國有財產署同意後，呈報行政院核定之。

三、已公告徵收之土地，需用土地人因故經中央主管機關核准撤銷徵收或廢止徵收後，其後續之處埋程序，應如何辦理？請就土地徵收條例有關規定述明之。（25分）

答：

- (一)中央主管機關於核准撤銷或廢止徵收後，應將原案通知該管直轄市或縣（市）主管機關。
- (二)直轄市或縣（市）主管機關於收到中央主管機關通知核准撤銷或廢止徵收案時，應公告三十日，並通知原土地所有權人於一定期間繳清應繳納之價額，發還其原有土地。未於一定期間繳清者，不發還其土地，並不得申請收回該土地。析言之：
 - 1.前項一定期間，不得少於六個月。
 - 2.所稱應繳納之價額，指徵收補償地價、地價加成補償及遷移費；但人口或物件已遷移者，無須繳納遷移費。
 - 3.徵收補償地價，於徵收前設定有他項權利或耕地租約者，包括他項權利人或耕地承租人原應受領之價金。
- (三)撤銷或廢止徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復；但依規定由原土地所有權人及他項權利人申請於發給之抵價地設定抵押權或典權者，其原抵押權或典權准予回復。

四、按農村社區土地重劃，為促進農村社區土地合理利用，改善生活環境之重要法定發展手段。茲請問重劃區內應行拆遷補償之土地改良物，依農村社區土地重劃條例之規定，直轄市或縣（市）主管機關應如何辦理？試詳述之。（25分）

答：

- (一)重劃區內應行拆遷之土地改良物，直轄市或縣（市）主管機關應予公告，並通知其所有權人限期三十日內自行拆除；逾期不為拆除或為無主無法通知者，應代為拆除。
- (二)因重劃而拆除之土地改良物，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣（市）主管機關查定之；但違反公告禁止之事項者，不予補償。代為拆除者，其費用在其應領補償金額內扣回。
- (三)應行拆遷之土地改良物，於拆遷時應注意古蹟、民俗文物之保存。

【版權所有，重製必究！】