

《土地法規》

試題評析

本次考試四題皆屬大範圍考題，難易度屬於中間偏易。第二題解答可參考：司法院釋字第374號解釋。

- 一、依土地法第12條第2項規定，土地因流失回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。依此規定而回復之所有權，究係原始取得？抑或繼受取得？請附理由說明之。又原土地所有權人之繼承人申請回復所有權登記時，如何為之？（25分）

答：

- (一)土地回復原狀之所有權取得：

- 1.有一說認為，天然形成之湖澤及可通運之水道，不得私有。因此，私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。私有土地之所有權消滅者，為國有土地。土地回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權，此係基於法律規定之原始取得。
- 2.另一說認為，土地所有權視為消滅，並非真正絕對消滅，而係暫時停止其權利義務之行使。詳言之，私有土地所有權自始並未消滅，日後之取得只是回復其權利而已。故回復原狀之取得，既非原始取得，亦非繼受取得。

- (二)原土地所有權人之繼承人申請回復所有權登記：原所有權人於土地流失前死亡或土地流失後死亡，其繼承人均得主張回復其所有權。原所有權人之繼承人應提出登記申請書，檢附原所有權之證明文件、土地複丈結果通知書及申請人身分證明等，向主管登記機關申請。

- 二、重新實施地籍測量時，界址如何認定？並請分別說明發生界址爭議時，或重測結果確定，辦竣土地標示變更登記後，發現原測量錯誤時，依法應如何處理？（25分）

答：

- (一)地籍圖重測之界址認定：重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依下列順序逕行施測：

- 1.鄰地界址。
- 2.現使用人之指界。
- 3.參照舊地籍圖。
- 4.地方習慣。

- (二)重測結果確定，辦竣土地標示變更登記後，發現原測量錯誤時，所有權人得依法提起民事訴訟以資解決。

- 三、依非都市土地使用管制規則規定，有關建築用地類別之編定分為甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地及丁種建築用地四類，請分述其含意及其使用強度（建蔽率、容積率）之管制？又區域計畫法對非都市土地之違規使用，有何制裁措施之規定？請析述之。（25分）

答：

- (一)甲、乙、丙、丁種建築用地：

- 1.甲種建築用地：供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。甲種建築用地之建蔽率百分之六十，容積率百分之二百四十。
- 2.乙種建築用地：供鄉村區內建築使用者。乙種建築用地之建蔽率百分之六十，容積率百分之二百四十。
- 3.丙種建築用地：供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。丙種建築用地之建蔽率百分之四十，容積率百分之一百二十。
- 4.丁種建築用地：供工廠及有關工業設施建築使用者。丁種建築用地之建蔽率百分之七十，容積率百分之三百。

- (二)非都市土地違規使用之制裁措施：

- 1.違反管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。

【版權所有，重製必究！】

- 2.前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。
- 3.違反上開規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

四、土地徵收完成後，在何種情形下得為撤銷？在何種情形下得為廢止？徵收之撤銷與徵收之廢止有何區別？（25分）

答：

(一)撤銷徵收之情形：有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：

- 1.因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- 2.公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

(二)廢止徵收之情形：已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：

- 1.因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- 2.依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
- 3.已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

(三)撤銷徵收與廢止徵收之區別：

- 1.性質不同：撤銷徵收係針對違法之徵收處分，廢止徵收係針對適法之徵收處分。
- 2.原因不同：撤銷徵收乃自始原因（即公告徵收時已存在之原因）。廢止徵收乃嗣後原因（即公告徵收後始發生之原因）。
- 3.效力不同：撤銷徵收發生溯及既往歸於消滅，廢止徵收發生向後失其效力。

【版權所有，重製必究！】