

《土地法規概要》

試題評析	本次試題非常靈活，四題皆在考「法理」。
考點命中	第一題：《土地法規（第17版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁8-11第10題。 第二題：《土地法規（第17版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁A-64第4題。 第三題：《土地登記（第15版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁18-47第49題。

一、請說明共有土地分割之性質究竟屬共有物之處分還是管理行為，得否依土地法第34條之1第1項規定以多數決為之，並分析其法理。（25分）

答：

- (一)依民法第825條規定，各共有人對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任。準此，共有土地分割之性質屬於共有物之處分行為。
- (二)共有土地分割有二種，一為權利分割，另一為標示分割。
- 1.權利分割：因為權利分割影響不同意之他共有人權益甚鉅，且無法協議分割時，尚得依民法第824條聲請法院裁判分割，因此土地法第34條之1第1項之「處分」，不包括共有物權利分割。
 - 2.標示分割：因為標示分割屬於土地法第34條之1第1項條文中的「變更」，且對其他不同意之他共有人影響不大，故得適用土地法第34條之1第1項規定處理。
- 所稱共有物分割，一般指共有物權利分割，因此現行法院實務及登記實務認為共有物分割不得適用土地法第34條之1第1項。

二、司法院自釋字第400號解釋以降，已累積多數闡釋憲法上保障私財產權之意旨以及相關特別犧牲與徵收法理之解釋，如釋字第409、440、516、564、579與671等號解釋皆為著例。請依據司法院歷來解釋（不限於以上各號），歸納、分析特別犧牲、徵收、補償與財產權存續保障等概念之意涵及其間之關係為何？（25分）

答：

- (一)特別犧牲之意涵：國家依法行使公權力而造成土地所有人之一般犧牲，乃所有權社會化之必然結果，國家不必給予補償，如分區管制、地租限制等是。然國家依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應給予合理補償。總之，一般犧牲係一般人民之社會義務，如遭受損失，不可請求國家補償。特別犧牲係特定人之針對性負擔，如遭受損失，可以請求國家補償。
- (二)特別犧牲與徵收補償之關係：國家為了公共事業之需要，強制剝奪私人土地所有權之行政行為，謂之土地徵收。準此，土地徵收造成土地所有權人之特別犧牲，故應給予補償，以彌補土地所有權人之特別犧牲的損失。
- (三)財產權存續保障與徵收補償之關係：司法院大法官第400號解釋，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，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。準此，財產權之保障重在「存續保障」，此種存續保障只有在因公用或其他公益目的之必要，始由「價值保障」所取代。

三、甲欲開發其所有土地A，而欲與乙締結信託契約。基於議約條件甲須將地A移轉予乙，乃進一步著手辦理移轉登記與信託登記手續。請說明本案例中移轉登記與信託登記性質與法律效力上之差異。（25分）

【版權所有，重製必究！】

答：

- (一)移轉登記：依民法第758條第1項規定，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。因此，移轉登記，涉及土地權利變更，採登記生效要件主義。非經登記，不生效力。
- (二)信託登記：信託法第4條第1項規定，非經信託登記不得對抗第三人。因此，信託登記，未涉及土地權利變更，採登記對抗要件主義。非經登記，不得對抗第三人。

四、國土計畫法第32條第1項規定：「直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）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；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。」請分析前引條文中國土計畫公告實施後，土地的新分區與編定用地別導致區域計畫法實施前或原合法建築物、設施所受限制與補償情形，符合那些國家責任之法理？（25分）

答：

國土計畫公告實施後，土地的新分區與編定用地別導致區域計畫法實施前既有合法可建築用地變更為非可建築用地，或原合法建築物、設施所受限制，其所受之損失，應予適當補償。此等規定，符合下列國家責任之法理：

- (一)財產權保障原則：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，應給予補償。
- (二)信賴保護原則：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。
- (三)依法行政原則：政府之管制行為必須依據法律。違反法律之管制行為，政府不得為之。

【版權所有，重製必究！】