

《土地法規與土地登記》

試題評析

- 一、本次試題難易度屬中間偏易，用功的同學應可拿高分。
二、第一題看似實例題，其實很簡單，只要將土地登記規則第三十一條套入即可。

一、某甲將其所有土地中之一筆設定地上權與某乙；某乙隨即依相關法規，建築二層樓房一棟，辦竣建物所有權第一次登記，並以此房屋向丙銀行設定抵押權，借款100萬元。但房屋不慎於一次火災中燒毀，某乙大受打擊，遲遲未於規定期限內申辦消滅登記。試申述依現行土地登記規則，某甲、丙銀行、地政事務所應如何處理建物滅失登記？（25分）

答：

依題旨，甲、丙銀行、地政事務所等三方依土地登記規則第三十一條之規定，處理方法如下：

- (一)土地所有權人（甲）：建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人（甲）代位申請消滅登記。
 - (二)抵押權人（丙銀行）：建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由其他權利人（即抵押權人丙銀行）代位申請消滅登記。
 - (三)地政事務所：建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由登記機關（即地政事務所）查明後逕為辦理消滅登記。
- 此外，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。

二、為促進土地利用，增進土地經濟價值，執行都市計畫，促成都市建設發展與景觀維護，各級機關得報經上級主管機關核准後辦理市地重劃。試依土地法及平均地權條例之規定，申述市地重劃之舉辦主體為何？（25分）

答：

市地重劃之舉辦主體

- (一)政府強制辦理：依規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。在公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施，土地所有權人不得再提異議。
- (二)土地所有權人申請政府優先辦理：適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。
- (三)土地所有權人自辦重劃：為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，中央主管機關得訂定辦法，獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如下：
 - 1.給予低利之重劃貸款。
 - 2.免收或減免地籍整理規費及換發權利書狀費用。
 - 3.優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。
 - 4.免徵或減徵地價稅與田賦。
 - 5.其他有助於市地重劃之推行事項。

重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。

三、依土地法第10條規定：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。」試依土地法規之規定，私人得依法取得土地所有權之情形有何？（25分）

答：

私人得依土地法規規定取得土地所有權之情形：

- (一)因土地回復原狀而取得：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。前項土地，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。
- (二)因土地自然增加而取得：湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有優先依法取得其所有權或使用受益之權。
- (三)因承墾公有荒地而取得：公有荒地之承墾人，自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權。繼續耕作滿十年，無償取得土地所有權。
- (四)因需用土地人申請土地徵收而取得：需用土地人因公共事業之需要，申請國家行使徵收權而取得土地。
- (五)因土地重劃分回土地而取得：實施土地重劃時，原土地所有權人分回土地而取得。
- (六)因區段徵收發給抵價地而取得：實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償，而申請發給抵價地而取得。

四、土地徵收範圍應以公共事業所必需者為限，遇有特殊情形，應避免徵收，試依土地法及土地徵收條例之規定，申述有關徵收標的之限制內容為何？（25分）

答：

土地法及土地徵收條例規定，有關徵收標的之限制內容如下：

- (一)名勝古蹟：土地法規定，徵收土地遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。名勝古蹟已在被徵收土地區內者，應於可能範圍內保存之。土地徵收條例規定，申請徵收之土地遇有古蹟，應於可能範圍內避免之；其未能避免者，需用土地人應先擬訂古蹟保存計畫，徵得古蹟主管機關同意。
- (二)現供公共事業使用土地：現供土地法第208條各款事業使用之土地，非因舉辦較為重大事業無可避免者，不得徵收之。但徵收只為現供使用土地之小部分，不妨礙現有事業之繼續進行者，不在此限。
- (三)損失最少地方：徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之。
- (四)耕地：應儘量避免徵收耕地。