

《土地法規概要》

考點命中

- 1.《土地法規》（第十八版），高點文化出版，許文昌編著，頁8-20，第19題。
- 2.《土地法規》（第十八版），高點文化出版，許文昌編著，頁3-28、頁3-30。
- 3.《土地法規》（第十八版），高點文化出版，許文昌編著，頁4-18、頁4-24。
- 4.《土地法規》（第十八版），高點文化出版，許文昌編著，頁8-191，第168題。

一、民法物權編設有共有制度，而土地法調整共有土地權利人行使權利的範圍，請說明土地法有關共有土地處分的特別規定及其立法理由。又共有土地出租，共有人可否採取多數決方式為之，請援引法律依據並分析其論理基礎。（25分）

答：

(一)土地法有關共有土地處分之特定規定及立法理由：

- 1.特別規定：共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。基上，民法物權編採全體共有人同意始得處分；土地法採多數決，即得處分。
- 2.立法理由：保護多數共有人之利益及促進共有不動產之有效利用。

(二)共有土地出租：

- 1.出租屬於管理行為，而非處分行為，故不得適用土地法第34條之1第1項。
- 2.出租應適用民法第820條第1項，即共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
- 3.基上，共有土地出租可採多數決方式為之，惟依據之法律為民法第820條第1項，而非土地法第34條之1第1項。

二、請依土地法、土地登記規則相關規定，說明現行土地登記制度的主要特性。土地法第43條規定土地登記之絕對效力，其文義有使不動產權利經登記而確定具有不可推翻的效力，請援引司法實務見解或法理分析土地登記效力的真正內涵。（25分）

答：

(一)現行土地登記之主要特性：

- 1.強制登記：在已辦地籍測量之地方，應即舉辦土地總登記，將每一直轄市或縣（市）之全部土地強制登記。在土地總登記後，土地權利如有變更者，應於一定期限內申請登記，逾期處以罰鍰。
- 2.登記生效：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。但因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。
- 3.實質審查：地政機關對於登記之申請，須為實質之審查，如認為有瑕疵者，應即駁回。
- 4.有公信力：依法完成之登記有絕對效力，亦即善意第三人因信賴登記依法取得之土地權利，具有不可推翻之效力。
- 5.國家賠償：登記若有錯誤、遺漏或虛偽，致受損害時，地政機關應負損害賠償之責。
- 6.發給權利書狀：土地所有權或其他權利經登記後，發給土地所有權狀或其他權利證明書，以為權利之憑證。
- 7.物的編成：登記簿以土地坐落地號順序編製。
- 8.規定地價：土地登記必同時申報地價，故規定地價因登記而完成法定程序。

(二)土地登記絕對效力之內涵：土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」所謂絕對效力，係指善意第三人因信賴土地登記，而取得之土地權利，具有不可推翻之效力。析言之：

- 1.真正權利人在已有第三人取得權利之新登記後，雖得依土地法請求損害賠償，不得為塗銷登記之請求。
- 2.真正權利人在未有第三人取得權利之新登記前，對於登記名義人仍有塗銷登記請求權。

三、國土計畫法的立法重點，包括建立國土計畫體系、劃設國土功能分區、建立使用許可制度、建立資訊公開機制、納入民眾參與監督、推動國土復育工作、保障民眾既有權利，研訂補償救濟機制等。請援引國土計畫法相關規定，說明主管機關應該如何保障民眾既有權利，以及研訂補償救濟機制。（25分）

答：

- (一)直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按國土計畫法規定進行管制。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。
- (二)直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。
- (三)政府為國土保安及生態保育之緊急需要，有取得土地、建築物或設施之必要者，應由各目的事業主管機關依法價購、徵收或辦理撥用。
- (四)國土復育促進地區內已有之聚落或建築設施，經中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府評估安全堪虞者，除有立即明顯之危害，不得限制居住或強制遷居。前項經評估有安全堪虞之地區。中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府應研擬完善安置及配套計畫，並徵得居民同意後，於安全、適宜之土地，整體規劃合乎永續生態原則之聚落，予以安置，並協助居住、就業、就學、就養及保存其傳統文化；必要時，由行政院協調整合辦理。

四、土地徵收涉及國家剝奪私人土地所有權，性質上屬於強制性之行政處分。司法院釋字第732號理由書指出「主管機關辦理毗鄰地區土地之開發，固有利用土地資源、促進地區發展等公益目的，而報請徵收非交通事業所必須之毗鄰地區土地，將造成原土地所有權人遭受土地損失之特別犧牲，因此應於一般徵收以外尋求其他替代手段」。請依法說明土地徵收的替代手段，並分析何者是需用土地人興辦公共事業的較適選擇。（25分）

答：

土地徵收之替代手段如下：

- (一)聯合或共同開發：政府與地主聯合或共同開發大眾捷運系統之毗鄰地區土地。
- (二)市地重劃：採市地重劃方式開發大眾捷運系統之毗鄰地區土地。
- (三)區段徵收：採抵價地式區段徵收方式開發大眾捷運系統之毗鄰地區土地。
- (四)上開三種方法中，以聯合或共同開發方式，為較適選擇。其理由如下：
 - 1.大眾捷運系統之毗鄰地區土地面積太小，採市地重劃或區段徵收方式開發，效益不大。
 - 2.市地重劃與區段徵收之土地開發方式皆屬平面開發，而大眾捷運系統之毗鄰地區土地須作立體開發。故市地重劃與區段徵收不適合大眾捷運系統之毗鄰地區土地的開發。

【版權所有，重製必究！】