

《土地法規》

試題評析

- 一、今年公產管理土地法規難易度屬中間偏難。四題中有三題要求考生評論。
二、第四題應依據土地徵收條例第四十一、四十二條作答。

一、司法院大法官釋字第600號解釋略謂：「依土地法所為之不動產物權登記具有公示力與公信力，登記之內容自須正確真實，以確保人民之財產權及維護交易之安全。……」問：何以依土地法所為之不動產物權登記具有公示力與公信力？該解釋所謂「公示力」與「公信力」之意涵為何？試申述之。（25分）

答：

- (一)公示力與公信力之意涵維護物權變動之二大原則，以保護交易安全及第三人利益。
1.公示力：公示，乃將資料公開，而示之於眾。登記為不動產變動之公示原則。
2.公信力：公信，乃可供眾人信賴，並由政府加以保障。絕對效力為不動產登記之公信原則。
(二)依土地法所為之不動產物權登記具有公示力與公信力。其理由如下：
1.公示力：經土地登記之地籍資料公開。任何人得申請發給登記簿謄本。任何人得申請閱覽電子處理之地籍資料。故不動產物權登記具有公示力。
2.公信力：土地法第四十三條規定，依土地法所為之登記，有絕對效力。申言之，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。故不動產物權登記具有公信力。

二、最高法院52年台上字第4031號判例略謂：「各級政府機關因舉辦土地法第二百零八條所列公共事業需用公有土地，經依同法第二十六條規定由該管市縣政府層請行政院核准撥用者，乃政府基於公法上之權力，使需用土地之機關取得該土地之權利，而該土地原使用人之權利因與此不能並存遂歸於消滅，……。」對於此一判例內容，你（妳）的看法如何？試申論之。（25分）

答：

各級政府機關因舉辦土地法第二百零八條所列公共事業需用公有土地，經依同法第二十六條規定由該管市縣政府層請行政院核准撥用者，乃政府基於公法上之權力，使需用土地之機關取得該土地之權利，而該土地原使用人之權利因與此不能並存遂歸於消滅。針對上述判例內容，筆者看法如下：

- (一)核准撥用乃政府內部之行政行為，其效力應不及於一般民眾，故該土地原使用人之權利不因此而消滅。
(二)將「核准撥用」擴大解釋為公法上之權力，等同於「土地徵收」，影響民眾權益甚鉅，且易造成政府權利濫用。
(三)核准撥用，法理上非屬於原始取得，因此就不會發生「該土地原使用人之權利因與此不能並存遂歸於消滅」之情形。
(四)該土地原使用人之權利因公地撥用而受到剝奪，與憲法保障人民財產權之意旨有違。
總之，最高法院52年台上字第4031號判例之內容，值得商榷。

三、私人以權利變換或協議合建方式實施都市更新事業時，都市更新事業計畫範圍內之公有土地如何處理？試依都市更新條例規定，申述並簡要評論之。（25分）

答：

- (一)都市更新事業計畫範圍內公有土地之處理：都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。
公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。前二項公有財產依下列方式處理：
1.自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。

- 2.由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業時，應信託予該信託機構。
- 3.由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。
- 4.以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。
- 5.以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者以同樣條件優先承購。
- 6.其他法律規定之方式。
公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。

(二)評論：

- 1.都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新。此一嚴格規定，毫無彈性，將使有特殊情形之公有土地難以處理，恐損及政府權益。
- 2.以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者，在此之讓售價格不應以公告土地現值為準，否則將賤售公產，圖利私人。
- 3.以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者。如採標售方式處理，恐將使更新區之所有權人增加，權利狀態更加複雜。

四、平均權條例第55條之1規定：「區段徵收之土地以抵價地抵付補償地價者，其原有租賃關係及他項權利準用市地重劃有關規定處理。」準此規定，區段徵收土地以抵價地抵付補償地價者，其原有租賃關係及他項權利究應如何處理？試申述之。（25分）

答：

區段徵收土地以抵價地抵付補償地價者，其原有租賃關係及他項權利之處理如下：

- (一)租賃權及用益性質之他項物權：土地所有權人申請發給抵價地之原土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。
- (二)擔保性質之他項物權：土地所有權人申請發給抵價地之原土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應依規定提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及該他項權利人協議定之。依設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。