

《土地法規》

試題評析	1. 本次試題很靈活，也很有水準。有二題與大法官會議解釋有關。 2. 既成道路成立公用地役關係之條件在本班《土地法規》考猜的第5題出現，司法院釋字第747號解釋在本班《土地法規》考猜的第4題出現。
考點命中	第一題：《土地法規（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-29～3-30第5題。 第二題：《土地法規（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-24、頁8-74～8-75第72題、頁8-216～8-217第189題。 第三題：《土地法規（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-104第32題。 第四題：《土地法規（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-67～7-68第4題。 《高點·高上土地法規總複習講義》第一回，許文昌編撰，頁38～39第44題。

一、甲公司（借名人）因購買某筆耕地而與乙（出名人）就該土地成立借名登記關係，並將該耕地所有權登記為乙所有。嗣後，乙未經甲之同意，將該地之所有權出售登記予第三人丙，則乙之耕地出賣（處分）行為，其效力為何？試從不動產登記簿相關效力之觀點予以析論。（25分）

答：

不動產登記簿之相關效力如下：

- (一) 公示力：物權因法律行為而變動，須有可由外界辨認之表徵，使第三人得以查知，以確保交易安全。因此民法第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。此即登記公示力。準此，甲公司因購買某筆耕地而與乙就該土地成立借名登記關係，乃屬內部關係。甲公司將該耕地所有權登記為乙所有，乃屬外部關係。就公示性而言，係指外部關係，故第三人丙因信賴外部關係而與之交易，其交易有效。
 - (二) 公信力：物權變動經登記後，縱登記情況與實質權利不符，對於信賴登記而取得權利之第三人，應予以保護，以確保交易安全。因此民法第759條之1第2項規定，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。又土地法第43條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。此即登記之公信力。準此，乙未經甲之同意，將該地之所有權出售登記予第三人丙，則乙之耕地出賣（處分）行為有效，丙因此而取得該耕地所有權。
 - (三) 推定力：物權一經登記，推定登記名義人適法有此權利，而合法行使該權利。登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。因此民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。此即登記之推定力。準此，甲公司將該耕地所有權登記為乙所有，則推定乙適法有處分之權利，故乙之耕地出賣（處分）行為並非無權處分。
- 總之，乙未經甲之同意，將該耕地之所有權出售登記予第三人丙，則乙之耕地出賣（處分）行為有效，丙因此而取得該耕地所有權，甲不得以借名登記為由請求返還土地。

二、都市更新條例對於參加都市更新權利變換之土地所有權人定有准許土地增值稅「記存」相關規定，則記存之定義及其立法理由各為何？試分述之。又，倘若經核准記存土地增值稅之土地再贈與地方政府時，是否應繳納先前所記存之土地增值稅？其納稅義務人為何？試分述之。（25分）

答：

- (一) 記存之定義：所稱記存，指將土地增值稅記在帳上，暫時不課徵，俟下次移轉時，再一併繳納。記存與不課徵不同，不課徵之原地價固定，尚未核算已發生之增值稅，故累進稅效果仍繼續發生作用，記存之原地價已更動，結算已發生之增值稅並記在帳上，暫時不課徵，於下次移轉時，一併繳納，故已結算之增值稅部分不再發生累進稅作用。
- (二) 記存之立法理由：土地雖因都更分配、企業合併等因素而進行移轉，按土地增值稅於移轉時課徵之，惟納

【版權所有，重製必究！】

稅義務人雖移轉土地，但尚無金錢收入，故准予記在帳上，暫時不課徵，俟下次移轉時，再一次繳納。另，以記存方式鼓勵都市更新、企業合併等。

- (三) 都市更新有關記存之規定：都市更新權利變換時，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。前項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅減徵百分之四十並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。
- (四) 倘若經核准記存土地增值稅之土地再贈與地方政府，仍應繳納先前所記存之土地增值稅。納稅義務人為合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人。

三、都市計畫範圍內公共設施用地與公共設施保留地之區別基準為何？司法院釋字第 400 號解釋理由書所指「具有公用地役關係既成道路」之構成要件為何？試分述之。又，倘若前揭既成道路（巷道）被劃入市地重劃實施範圍地區者，應如何取得其用地？試依據市地重劃實施辦法等規定析論之。（25 分）

答：

- (一) 公共設施用地與公共設施保留地之區別基準：
1. 公共設施用地：供公共設施使用之土地。所稱公共設施，指都市計畫法第 42 條所列舉之種類。
 2. 公共設施保留地：指公共設施用地中，尚未開闢且尚未徵收之土地。
- (二) 具有公用地役關係既成道路之構成要件：
1. 不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時。
 2. 於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事。
 3. 須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、八七水災等）為必要。
- (三) 市地重劃範圍內之既成道路（巷道）：
1. 重劃前供公共通行之既成巷道或私設巷道應予保留者，視為增設巷道，並依規定計算臨街地特別負擔。但該巷道如兼具法定空地性質者，應按重劃前原位置、面積分配予原土地所有權人，不計算其重劃負擔，並得配合重劃工程同時施工。
 2. 重劃區內既成巷道，經都市計畫規劃為可供建築土地，於重劃後其鄰近計畫道路已開闢完成可供通行而無繼續供公眾通行之必要時，應由主管機關通知有關機關依法逕依重劃分配結果辦理公告廢止。
- 四、依據我國現行土地徵收法制等規定，原則上，土地所有權人尚無徵收公法上之請求權。惟土地徵收條例第 8 條定有土地所有權人得請求殘餘地一併徵收相關規定，其立法理由與構成要件各為何？又，依據司法院釋字第 747 號解釋文之意旨，土地所有權人倘合於一定要件者，亦得請求需用土地人向主管機關申請徵收（區分）地上權，則該要件之內容為何？試分述之。（25 分）

答：

- (一) 殘餘地一併徵收之立法理由：徵收土地之殘餘部分，面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，為保障被徵收土地所有權人，賦予原所有權人擁有一併徵收之請求權。
- (二) 殘餘地一併徵收之構成要件：
1. 須土地被徵收：限於土地徵收，始克適用，如為買賣、交換、贈與等，不在適用之列。
 2. 須殘餘地所有權人或其繼承人提出：須由因徵收造成殘餘地之所有權人或其繼承人提出申請。鄰地所有權人、殘餘地之他項權利人或承租人等，均無請求權。
 3. 須於一定期間內提出：殘餘地所有權人須於徵收公告之日起一年內向主管機關申請一併徵收，逾期不予受理。
 4. 須殘餘地面積過小或形勢不整：殘餘地是否面積過小或形勢不整，應以社會一般觀念認定。如為建地，

【版權所有，重製必究！】

殘餘地形成畸零地，即屬之。

5.須殘餘地不能為相當之使用：殘餘地不能為相當之使用，係因徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整所造成。二者之間具有相當因果關係。

(三) 土地所有權人請求徵收（區分）地上權：需用土地人因興辦土地徵收條例第3條規定之事業，穿越私有土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲，而不依徵收規定向主管機關申請徵收地上權者，土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】