

【地政】

《土地法規與土地登記》

試題評析

- 1.由本次試題觀之，出題者很用心命題，因此可以測出考生程度的高低。
- 2.乍看之下，好像四題皆是實務。只要考生能靜下心，運用所習得的法規，即可迎刃而解。

一、謂公有土地之處分？某地方政府以區段徵收方式取得土地開發後就其中部分土地以有償撥用移轉所有權撥供需地機關使用時，當地民意機關主張應依土地法第25條規定辦理，是否有理？試依相關規定申論之。（25分）

答：

- (一)公有土地之處分，所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。所稱處分，包括法律上及事實上之處分。
- (二)土地法第二十五條規定，直轄市或縣市政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。又依平均地權條例第七條規定，政府依法照價收買，區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第二十五條之限制。爰此，某地方政府以區段徵收取得土地開發後就其中部分土地以有償撥用移轉所有權撥供需地機關使用時，當地民意機關主張應依土地法第二十五條規定辦理，為不合法主張。

二、某土地開發公司以實施者身分推動權利變換之都市更新事業時，地主主張依權利變換之精神，更新區內之共同負擔，應由實施者及權利變換關係人依價值及資金比例共同分擔之，其主張是否合法？又有稱權利變換為立體之重劃，其與現行市地重劃有何差別？試就現行規定說明之。（25分）

答：

- (一)實施者投入資金進行更新推動時，其投入於共同負擔之資金，是以更新後不動產價值折價抵付。因此某土地開發公司以實施者身分推動權利變換之都市更新事業時，地主主張依權利變換之精神，更新區內之共同負擔，應由實施者及權利變換關係人依價值及資金比例共同分擔之，其主張為合法。
- (二)權利變換與市地重劃之比較：

種類	市地重劃	獲利變換
實施時間	實施土地重劃。	實施都市更新。
實施方式	平面分配方式，重新分配土地。	立體分配方式，重新分配建築物及持分土地（即房地）。
實施內容	包括重定土地界址及公共設施建設，不涉及建築物之興建。	除重定土地界址及公共設施建設外，並完成建築物興建，實施內容較複雜。
公共設計用地負擔	土地所有權人負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項。	土地所有權人負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項。
費用負擔	土地所有權人負擔限於工程費用、重劃費用及貸款利息等三項。	土地所有權人負擔限於工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五項。
負擔上限	土地所有權人負擔上限為百分之四十五。	土地所有權人負擔之上限比例，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之（彈性規定）。
分配位置	原有位次分配。	自行選擇，同一位置有二人以上申請分配，則採公開抽籤定之。

分配方式	重劃後之土地僅分配於原土地所有權人，其他權利關係人不參加分配。	權利變換後之土地及建築物分配於原土地所有權人，再於原土地所有權人應分配範圍內，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戶。
權利清理	採現金補償及轉載存續等二種方式。	採分配房地（合法建築物所有權、地上權、永佃權、耕地三七五租約）、現金補償（租賃權、地役權）及轉載存續（抵押權、典權）等三種方式。

三、試答下列各小題

- (一)共有土地設定負擔可採多數決之要件為何？(9分)
 (二)申請非都市土地分區或用地變更之開發義務為何？(8分)
 (三)基地或房屋優先購買權之成立要件為何？(8分)

答：

(一)共有土地設定負擔可採多數決之要件。

- 1.限於設定地上權、永佃權、地役權或典權等四種他項物權，始得適用，抵押權不得適用。
- 2.應以共有人過半數及其應用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.應事先以書面通知他共有人，其不能以書面通知者，應公告之。
- 4.對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。

(二)申請非都市土地分區或用地變更之開發義務：

- 1.應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉鎮（市）有。
- 2.向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用。

(三)基地或房屋優先購買權之成立要件。

- 1.須以對於基地有設定地上權、典權或租賃關係之存在，並有房屋之建築。
- 2.限於僅以基地或房屋之出賣，始有其適用，若為繼承、贈與、交換，不得主張先買權。
- 3.優先權之行使，係以義務人與第三人締結買賣契約為條件，而須依出賣於第三人之同樣條件為一，若條件不同，自不得主張優先權。
- 4.為免對方延不表示意思，妨害基地或房屋出賣人之利益，明定以出賣通知到達後十日內之期間，為是否承受之表示，逾期不表示，視為放棄，先買權因而歸於消滅。
- 5.地上權人、典權人或承租人享有先買權之順序，以登記之先後定之。
- 6.出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。即此優先購買權具有物權效力。

四、甲、乙、丙、丁、戊五人共有一筆農地面積2.5公頃，每人持分各1/5。該筆土地以耕地承租人張君訂有三七五租約，其中某甲並以其應有部分向A銀行設定抵押權貸款200萬元登記有案。今某甲急欲處分其土地，試問：(25分)

- (一)某甲如就其應有部分單獨出售，承買人資格有無限制？
 (二)出售時，何人有優先購買權？其優先購買之法律依據為何？
 (三)於辦理登記時，對這些優先購買權應如何處理始可准予登記？

答：

(一)私法人不得承受耕地。但農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。

(二)依據土地法第三十四條之一第四項，共有人出賣其應有部分時，他共有人（即乙、丙、丁、戊）得以同一價格共同或單獨優先承購，另依據耕地三七五減租條例第十五條，耕地出賣時，承租人（即張君）有優先承受之權。土地法第三十四條之一第四項與耕地三七五減租條例第十五條競合時，因前者僅具債權效力，

後者則具物權效力，因此耕地三七五減租條例第十五條效力大於土地法第三十四條之一第四項而優先行使。

- (三)依耕地三七五減租條例第十五條，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買人接到出賣通知後，逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。依土地法第三十四條之一第四項，優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。