

《土地法規概要》

試題評析

- 一、今年土地法規之試題偏易，皆屬常見的考古題。
二、一般程度的考生應可拿65分以上，用功的考生應可拿75分以上。

一、試依土地徵收條例第五條規定說明，徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有那些情形不在此限。（25分）

答：

徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限：

- (一)土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起十五日內自行遷移者。
- (二)墳墓及其他紀念物必須遷移者。
- (三)建築改良物及其他紀念物必須遷移者。
- (四)農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。
- (五)其他法律另有規定者。

二、試依土地法之規定說明，外國人取得我國土地權利之限制為何？（13分）其取得程序之規定又如何？（12分）

答：

(一)外國人取得土地之基本條件：外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。

(二)外國人取得土地之限制：

- 1.土地種類：下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：(1)林地；(2)漁地；(3)狩獵地；(4)鹽地；(5)礦地；(6)水源地；(7)要塞軍備區域及領域邊境之土地。
- 2.土地用途：外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地：(1)住宅；(2)營業處所、辦公場所、商店及工廠；(3)教堂；(4)醫院；(5)外僑子弟學校；(6)使領館及公益團體之會所；(7)墳場；(8)有助於國內重大建設、整體經濟及農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。
- 3.土地面積：外國人取得土地，其面積應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制。
- 4.土地地點：外國人取得土地，其所在地點應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制。

(三)外國人取得土地之程序：

1.一般情形：

- (1)外國人取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。
- (2)直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

2.有助於國內重大建設，整體經濟或農牧經營之投資：

- (1)應先經中央目的事業主管機關同意，再申請該管直轄市或縣（市）政府核准。
- (2)外國人應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。

三、試依土地法之規定說明，為保護房屋承租人，出租人非因何種情形，不得終止租約收回房屋？（25分）

答：

出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：

- (一)出租人收回自住或重新建築時。
- (二)承租人違反民法規定，轉租於他人時。
- (三)承租人積欠租金金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。
- (四)承租人以房屋供違反法令之使用時。
- (五)承租人違反租賃契約時。
- (六)承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

四、何謂抵價地？（6分）何謂抵費地？（6分）。試比較二者之差異。（13分）

答：

- (一)抵價地之意義：區段徵收應給予之補償地價，得改以規劃整理後可供建築之土地，按土地所有權人應領補償地價比例折算抵付。
- (二)抵費地之意義：實施市地重劃時，重劃區內土地所有權人應行負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息，由該地區土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以其未建築土地折價抵付。
- (三)兩者之差異如下：

項目 種類	時機	抵付	流向	範圍	性質
抵價地	區段徵收	抵付補償地價	政府發給所有權人	以百分之五十為原則；不得少於全區面積百分之四十	任意性質，可領取現金，亦可申請發給抵價地
抵費地	土地重劃	抵付工程費用、重劃費用、貸款利息	所有權人付給政府	不得超過全區面積百分之四十五	強制性質，原則上以土地抵付