

# 《土地法規》

## 考點命中

- 第一題：《土地法規》第十八版，高點文化出版，許文昌編著，頁2-5。  
 第二題：《土地登記》第十六版，高點文化出版，許文昌編著，頁16-16。  
 第三題：《土地法規》第十八版，高點文化出版，許文昌編著，頁4-154及4-156。

一、土地法第10條規定：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。私有土地之所有權消滅者，為國有地。」依土地法之規定，請說明有那些情形會導致私有土地之所有權消滅。（25分）

**答：**

依土地法規定，導致私有土地所有權消滅之情形如下：

- (一)因天然變遷而消滅：私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運水道時，其所有權視為消滅。
- (二)因逾期未辦理總登記而消滅：土地總登記辦理時，逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。
- (三)因逾期未辦理繼承登記而消滅：土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承者，經該管直轄市或縣、市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關列冊管理。列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。經五次標售而未標出者，登記為國有。
- (四)因被土地徵收而消滅：國家因公共事業之需要，徵收私有土地。私有土地被徵收後，土地所有權因而消滅。
- (五)因被照價收買而消滅：政府依法制裁私人未善盡利用土地，照價收買私有土地。私有土地被照價收買後，土地所有權因而消滅。

二、請說明「地籍整理」、「地籍圖重測」與「土地複丈」的意義。土地在那些情形下，得申請土地複丈？又土地複丈時，需由那些人申請？（25分）

**答：**

(一)解釋下列名詞：

1. 地籍整理：將記載土地坐落、界址、面積及其所有權人、他項權利人等地籍資料，測繪於圖並記載於簿，謂之地籍整理。地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記。
  - (1)地籍測量：辦理土地登記前，應先辦地籍測量。
  - (2)土地登記：已依法辦理地籍測量之地方，應即依土地法規定辦理土地總登記。
2. 地籍圖重測：已辦測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。地籍圖重測之目的在測製新的地籍原圖。
3. 土地複丈：已辦地籍測量之地區，因土地自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併等，造成實地與地籍圖不符時，得申請土地再測量，以確保地籍圖之真確。

(二)申請土地複丈之情形：土地有下列情形之一者，得申請土地複丈：

1. 因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。
2. 因界址曲折，需調整。
3. 依建築法第44條或第45條第1項規定調整地形。
4. 宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
5. 因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。

(三)土地複丈之申請人：

1. 原則：申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。
2. 特殊情形：有下列情形之一者，各依其規定辦理：
  - (1)因承租土地經界不明者，由承租人會同土地所有權人或管理人申請。

- (2)因宗地之部分擬設定地上權、農育權、不動產役權或典權者，由擬設定各該權利人會同土地所有權人或管理人申請。
- (3)地上權之分割者，由地上權人會同土地所有權人或管理人申請。
- (4)因時效完成所為之登記請求者，由權利人申請。
- (5)因司法機關判決確定或訴訟上之和解或調解成立者，由權利人申請。
- (6)共有土地協議分割、合併者，由共有人全體申請。但合併或標示分割，得由共有人依土地法第34條之1規定申請。
- (7)因建造行為需要鑑界者，得由建造執照起造人會同土地所有權人或管理人申請。
- (8)因土地浮覆回復原狀時，復權範圍僅為已登記公有土地之部分，需辦理分割者，由復權請求權人會同公有土地之管理機關申請。
- (9)依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果確定者，由權利人或登記名義人單獨申請。
- (10)依法令規定得由地政機關逕為測量者。前項申請，得以書面委託代理人為之。

三、請就農業發展條例之規定，說明「農業用地」、「農業使用」及「耕地」之意義。又依現行法規規定，耕地分割有何限制？其限制規定之目的為何？（25分）

**答：**

(一)解釋下列名詞：

1. 農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：
  - (1)供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
  - (2)供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
  - (3)農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。
2. 耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。
3. 農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。

(二)耕地分割之限制：每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

1. 因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
2. 部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。
3. 農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
4. 農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。
5. 耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。
6. 非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
7. 其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。

前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。

(三)限制分割之目的：

1. 耕地細分，將妨害土地有效利用。
2. 台灣家庭農場面積過小，生產成本過高，農民所得偏低。故消極的限制耕地細分，積極的擴大農場經營規模。

四、國父孫中山先生主張規定地價後，地價應「永以為定」。為何現行平均地權條例有重新規定地價之規定，請說明理由。又平均地權條例原規定：「規定地價後，每三年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」此規定最近修法調整為「規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」請說明此項修法調整之理由。另若調整為每年重新規定地價一次，可能產生何種問題。（25分）

**答：**

（一）孫中山先生主張「地價永以為定」，而現行平均地權條例改採重新規定地價之理由如下：

1. 地價永以為定後，政府每年公共建設產生之效益，無法於地價稅中反映。
2. 公共設施效益資本化應與稅的資本化保持平衡，以符合受益者負擔，並穩定地價。因此，政府不斷公共建設，地主享有公共設施效益不斷增加，地價稅亦應不斷提高，始符合租稅公平原則，故現行採重新規定地價，俾隨公共建設增加，提高地價稅負擔。
3. 重新規定地價可以充實地方政府之地價稅收入，使地方政府有足夠之財力從事地方建設，正所謂「取之於地方，用之於地方」。

（二）每三年重新規定地價一次，調整為每二年重新規定地價一次之理由如下：

1. 每三年重新規定地價一次，在不動產景氣時因公告地價二年未調整，突然於公告當年大幅調整，地價稅負擔突然增加許多，民怨四起。故縮短重新規定地價之期間，由三年改為二年。
2. 地價稅漸進式增加，一般民眾較能適應，對經濟活動衝擊較小。

（三）若調整為每年重新規定地價一次，可能產生之問題：

1. 公告土地現值每年規定一次，公告地價亦每年規定一次，一地兩價同時調整，且調整幅度不一，造成民眾混淆。
2. 公告地價趨近收益地價，而收益地價於房地產平穩時變動不大，如每年規定一次，公告地價未調整或調整有限，徒增加政府作業負擔，浪費人力及財力。

【版權所有，重製必究！】