

94 年特種考試地方政府公務人員考試試題解答

等別：四等考試

科別：地政

科目：土地法規概要

一、土地登記之效力有三：(一)公示力；(二)推定力；(三)公信力。試闡釋此三種效力之意涵。(25 分)

【擬答】

- (一)公示力：物權變動之際，係以一定之公示方法表現於外，始能發生一定法律效果。亦即公示方法有使物權變動發生一定之法律上效果，此種法律上之效果，即為公示力。物權變動之一定公示方法，在不動產物權為「登記」。
- (二)推定力：登記之推定力係指不動產物權經登記者，推定期登記狀態之物權真實物權一致之效力。亦即不動產物權苟經登記，即推定其與實體法之權利一致，具有該登記所表示之實體法上權利關係。
- (三)公信力：公信原則係指依公示方法所表現之物權與真實之物權狀態不一致時，對於信賴此項公示方法所表現之物權狀態，而為物權行為之人，法律仍承認其具有與真實物權狀態相同之法律效果，以為保護之原則。公信原則使公示方法具有保護從事物權行為之善意第三人之效力，即為公信力。土地法第 43 條規定，依土地法所為之登記，有絕對效力。此規定係保護「善意第三人」（我國採「相對公信主義」）因信賴登記簿所載致取得之權利，不受登記原因之不成立、無效或撤銷而被追奪。細言之，所謂登記有絕對效力係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力，真正權利人在已有第三人取得權利之新登記後雖得依土地法第六八條請求損害賠償，不得為塗銷登記之請求；而在未有第三人取得權利之新登記時，對於登記名義人仍有塗銷登記請求權。

二、土地法第九十七條第一項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」試闡釋此法條中「城市地方」、「土地及其建築物申報總價」之意涵。又，適用此項規定之「房屋」，其用途是否有限制？房屋租賃契約違反此項規定之法律效果為何？試分別申述之。(25 分)

【擬答】

- (一)「城市地方」、「土地及其建築物申報總價」之意涵：
- 1.城市地方：城市地方係指已依法公布實施「都市計畫」之地方而言，非城市地方發生房屋或基地之租金糾紛時，不能援照土地法第 97 條辦理。
 - 2.土地及其建築物申報總價：房屋租金計算基礎中，「土地價額」依「法定地價」（宜以最近一次之申報地價為準）；「建築物申報總價額」是指由該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。
- (二)土地法第 97 條所稱「房屋」依司法實務主要係指「供住宅用」之房屋（所以例如商場之攤位就不可以適用）。
- (三)最高法院 43 年 1292 號判例認為契約雙方當事人約定之租金超過限制標準者，出租人就超過部分之租金無請求權，承租人亦得拒絕給付該超過部分之租金（不問有無經過該管直轄市或縣（市）政府減定）。但若承租人已為給付，亦不得依不當得利之規定，向出租人請求返還。除此，強制減定租金必須由承租人向該管直轄市或縣（市）政府提出申請，出租人有忍受減定之法定義務，當事人對該管直轄市或縣（市）政府減定租金之處分認為不

當者，得依法提起訴願。

三以權利變換方式實施都市更新時，權利變換範圍內土地之租賃權如何處理？試依都市更新條例之規定申述之。(25分)

【擬答】

(一)權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：

1. 出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。
2. 前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

(二)權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依權利變換或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。

四耕地三七五減租條例所稱之「耕地」，其意涵為何？又，適用耕地三七五減租條例之出租耕地，如出租人擬予收回，其依法有何限制？試申述之。(25分)

【擬答】

(一)土地法係以土地之使用目的界定耕地之意義，而該土地上為存在或曾存在租賃關係者。即：土地縱非屬農業發展條例所稱之耕地，但出租供漁牧使用者，即屬於土地法所稱之耕地；或原屬農業發展條例所稱之耕地，經出租供耕作或漁牧使用，惟嗣因土地依法變更為非耕地，而繼續供原出租目的使用時，亦仍屬土地法所稱之耕地。依學生之見，參諸最高法院44年台上字611號判例：「耕地三七五減租條例…所稱耕地之租佃即土地法所稱耕地租用」之意旨以觀，耕地三七五減租條例所稱之「耕地」，其意涵宜同前揭土地法所述。

(二)適用耕地三七五減租條例之出租耕地，如出租人擬予收回，相關法律有若干限制，如：

1. 耕地三七五減租條例

- (1)租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。
- (2)耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：
 - ①承租人死亡而無繼承人時。
 - ②承租人放棄耕作權時。
 - ③地租積欠達兩年之總額時。
 - ④非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
 - ⑤經依法編定或變更為非耕地使用時。

2. 平均地權條例：出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。

3. 促進產業升級條例：工業區內公私有出租耕地，於開發工業區時，終止租約。