

109 年公務人員普通考試試題

類科：地政

科目：土地法規概要

考試時間：1 小時 30 分

一、私人取得土地所有權，基於所有權之權能，本可自由處分其土地，但在所有權社會化的趨勢下，國家基於公共利益等政策之考量，對私有土地之處得依法予以限制。現行有關土地處分限制之情形為何？試列舉五種特定之土地說明之。(25 分)

《破題關鍵》屬法規綜合題型，可就土地法第 16、17、31 農發條例 33、土登 94 條等相關法規條文作答，並簡述其立法意旨。

《考題難易》★★

【擬答】

現行有關私有土地所有權處分移轉之限制及其立法意旨，土地法等相關法規，分別說明如下：

(一)不得違反基本國策：

私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，妨害基本國策者，中央地政機關得報請行政院制止之。(土法 16)

其立法意旨；在避免私有土地所有權之處分，妨害基本國策影響國家整體發展。

(二)外國人地權之限制：

左列土地，不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：一、林地。二、漁地。三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。(土法 17 I)

其立法意旨；在防止外國人取得生態及敏感地。

(三)細分之限制：

直轄市或縣(市)地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。

前項規定，應經中央地政機關之核准。(土法 31)

其立法意旨；在防止土地細分，造成利用上之不經濟。

(四)農地移轉之限制：

私法人不得承受耕地。但農民團體、農業企業機關或農業試驗研究機關經取得許可者，不在此限。(農發 33)

其立法意旨；在避免私法人投機、兼併或壟斷農地。

(五)區分所有建物共用部分之限制：

區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。(土登 94)

其立法意旨；促使區分所有建物之產權及利用上能單純化。

二、土地總登記後，土地權利變動時，依土地法規定應由權利人及義務人會同申請變更登記。今有甲向乙購買土地一筆，辦理所有權移轉登記；有丙在丁的土地設定之地上權存續期間屆滿，辦理地上權塗銷登記。試問何謂「登記之權利人」、「登記之義務人」？上述二種情形，何者為登記之權利人？何者為登記之義務人？請說明之。(25 分)

《破題關鍵》屬土登記實務基本題型，同學們應可輕鬆作答。

《考題難易》★

【擬答】

(一)登記權利人：

以土地權利之歸屬者，稱之登記權利人，亦即需為在實體法上具有登記能力之權利主體。就登記程序而言，指擁有申請登記之請求權者；就登記之法律效果而言，指因登記完畢而取得土地權利或負擔義務者。

【舉例】買賣登記之買方、贈與登記之受贈人、繼承登記之繼承人、抵押權登記之抵押權人、拍賣登記之拍定人、不動產役權登記之需役不動產所有權人等。

(二)登記義務人：

土地權利現存之登記名義人，係相對於登記權利人而存在，稱之登記義務人。就登記程序而言，指因他人之請求而負有會同協助申請登記之義務者；就法律效果而言，指因登記而喪失權利或因而承受義務者。

【舉例】買賣登記之賣方、贈與登記之贈與人、抵押權登記之抵押人、抵押權塗銷登記之抵押權人、不動產役權登記之供役不動產所有權人等。

(三)權利人及義務人之認定：

1. 登記之權利人：

甲土地所有權之買方；丁原地上權之設定人。兩者皆因登記完畢而取得土地權利。

2. 登記之義務人：

乙為土地所有權之賣方；丙為原地上權人。兩者皆負有協同申請登記之義務，且因登記而喪失權利。

三、都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，依法如何配合辦理都市更新？又可依那些方式處理？請依相關規定說明之。(25 分)

《破題關鍵》都市更新條例 46 條，公有土地應如何參加都市更新，屬考古題型，

《考題難易》★★

【擬答】

(一)公有土地應一律參加都市更新，不受相關公產法令規定之限制

公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條（地方政府處分公有土地之程序）、國有財產法第七條（國有財產收益及處分程序）、第二十八條（公用財產處分收益之限制）、第五十三條（面積 1650m² 不得標

售)、第六十六條(計畫審查之呈報)預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。(都更 46 I)

(二)公有財產之處理方式

前二項公有財產依下列方式處理：

1. 自行辦理、委託其他機關(構)、都市更新事業機構辦理或信託予信託機構辦理更新。
2. 由直轄市、縣(市)政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用或撥供使用。
3. 以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。
4. 以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
5. 以設定地上權方式參與或實施。
6. 其他法律規定之方式。(都更 46 III)

四、何謂「土地徵收請求權人」？私人得否為徵收請求權人？又與司法院釋字第 747 號解釋土地所有權人得請求徵收之意旨，有何不同？請說明之。(25 分)

《破題關鍵》屬土地徵收題型，土地徵收條例有關人民擁有徵收請求權規定，有四款。釋字第 747 號，係指土徵 57 條違憲。

《考題難易》★★★

【擬答】

(一)徵收請求權人：

所謂徵收請求權人，指為興辦公益或公共事業或實施國家經濟政策需徵收土地以供使用之人。即各級政府及國營事業機構。

(二)私人得否為徵收請求權人

1. 原則：私人不得為徵收請求權人

徵收請求權，即土地徵收發動之權利，原則上專屬於政府擁有，以確保公共利益。

2. 例外：私人得請求徵收之情形

惟避免被征收者之權利被不當侵害，而賦予人民亦具有徵收請求權。土地徵收條例有關人民擁有徵收請求權規定，如下四款：

(1)土地改良物之一併徵收請求權：

徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。應徵收之土地改良物，得視其興辦事業計畫之需要，於土地徵收公告之日起三年內徵收之。但土地改良物所有權人於需用土地人報請徵收土地前，請求同時一併徵收其改良物時，需用土地人應同時辦理一併徵收。

(土徵 5 參照)

(2)殘餘地之一併徵收請求權：

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或徵收建築改良物之

殘餘部分不能為相當之使用者，所有權人得於徵收公告之日起一年內，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理。（土徵 8 參照）

(3) 因地上權徵收後之所有權徵收請求權：

需用土地人因興辦土地徵收條例第三條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權…。

前項土地因事業之興辦，**致不能為相當之使用時**，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。（土徵 57 參照）

(4) 土地徵用期間逾三年者：

國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。

徵用期間逾三年，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知；土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起三十日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。（土徵 58 I）

(三) 釋字第 747 號之意旨與賦予私人徵收請求權之意義相同

1. 土地所有權人得請求需用土地人向主管機關，申請徵收其地上權

人民之財產權應予保障，憲法第 15 條定有明文。土地徵收條例第 57 條第 1 項之規定，未就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有所規定，與上開意旨不符。

有關機關應自本解釋公布之日起一年內，基於本解釋意旨，修正土地徵收條例妥為規定。逾期未完成修法，土地所有權人得依本解釋意旨，請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。（民國 106 年 03 月 17 日）

2. 當需用土地人怠於行使「徵收請求權」以取得其地上權，形成土地所有權人無法援用土徵 57 條，請求需用土地人徵收其所有權，法令顯明設計疏漏，缺乏保障土地所有權人之財產權。

釋字第 747 號之意旨與賦予私人徵收請求權之意義，皆為保障土地所有權人之財產權係屬相同。