

109 年公務人員高等考試三級考試試題

類科：地政

科目：土地法規

考試時間：2 小時

一、土地徵收條例第 3 條規定，土地徵收之範圍應以事業所必須者為限。惟那些情形下，可以擴張徵收其興辦事業所必要範圍以外之土地？其本質有何不同？請評論之。(25 分)

《考題難易》★

《破題關鍵》屬土地法規考古題型，擴張徵收其興辦事業所必要範圍，法例是土地徵收條例第 5、8 條，性質上屬於徵收擴張請求權。

【擬答】

(一)可以擴張徵收其興辦事業所必要範圍以外土地之情形：

1. 殘餘地之一併徵收：

有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

- (1)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者。
- (2)徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。

一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。(土徵 8)

2. 土地徵收改良物之一併徵收：

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：

- (1)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。
- (2)墳墓及其他紀念物必須遷移者。
- (3)建築改良物依法令規定不得建造者。
- (4)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。
- (5)其他法律另有規定者。(土徵 5 I)

前項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 II)

(二)與徵收其本質之不同，係屬徵收擴張請求權之性質：

徵收請求權，即發動土地徵收之權利，原則上專屬於政府擁有，以確保公共利益。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，得向需用土地人或該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收原非徵收之標的；一併徵收請求權，亦可稱為，徵收擴張請求權。

二、甲所有土地申請分割成二筆，然因地號錯置，導致圖簿不符情事，其中一筆被某 A 市政府因道路拓寬工程辦理徵收，惟未辦妥土地登記。多年後，土地登記名義人乙(甲之繼承人)將該筆土地出售，登記為丙所有。A 市政府嗣後發現，主張該筆土地為道路用地，所有權移轉為

無效，應辦理塗銷登記，回復為 A 市所有。試問 A 市政府主張是否有理？丙得否主張受土地法第 43 條規定之保護？請評析之。(25 分)

《考題難易》★★★

《破題關鍵》屬土地法登記效力實務題型，首重了解登記絕對效力之要件與損害賠償責任，再就題旨當事人之法律關係逐一進行分析。

【擬答】

(一) A 市政府主張移轉為無效，並不合理：

1. 繼承取得非法律行為，不受絕對效力之保障，乙為甲之繼承人，乙應負返還甲原受領之補償地價予 A 市政府之義務。
2. 丙若符合絕對效力之要件，可援用土地法第 43 條及民法 759-1 條對抗 A 市政府，亦即 A 市政府不得主張乙、丙之所有權移轉為無效，即不得申請塗銷登記，回復為 A 市所有。
3. A 市政府應就丙取得之土地，再次發動協議價購或土地徵收，並按徵收當期補償其市價。
4. 因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。
前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。(土法 68)
本案地號錯置，圖簿不符，係登記錯誤，地政機關應負損害賠償責任，乙、丙如為其土地權利致受損害者，得依土地法第 68 條規定向地政機關請求損害賠償。

(二) 丙需符合下列要件，始具土地法 43 條之保護

1. 受讓與人需因信賴登記之表徵：
公信力係公示原則之產物，受讓與人需因信賴登記之表徵，故讓與人（即登記名義人）需具有於登記簿上登記公示之權利外觀，即確實為登記簿上所登載之登記名義人。
2. 須登記名義人與第三人間具有有效之法律行為：
由於登記之公信力之立法目的，係法律為維護交易安全而創設之制度；故必須有交易（法律行為，例如：買賣）存在，始有犧牲真正權利人之權利，而對信賴登記取得不動產權利之第三人予以保護。
3. 第三人之取得權利須為善意：
所謂善意，即不知登記有不真實之情事。取得權利之第三人無論係因過失，或重大過失，致不知登記之不真實者，仍為善意。如屬惡意者，即明知登記有不真實之情事時，則不在公信力保護之列。
4. 需已登記完畢：
申請土地登記，已依土地法為登記者，始具土地法第 43 條所定之效力，故善意第三人欲主張土地法 43 條之絕對效力之保障，需其取得土地權利之登記已完成登記完畢。【最高法院 33/01/01 上字第 5374 號判例參照】
5. 須原登記有不真實之情事：
土地登記事項與實體權利關係有不一致之情事。
而原登記不真實發生之原因，究係歸責於登記當事人，抑或登記機關之疏失，均在所不問。

三、依國土計畫法規定，區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，當地主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償。又當地主管機關對於既有合法可建築用地，經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。試問前述兩種補償之本質為何？請評論之。(25分)

《考題難易》★★

《破題關鍵》屬土地徵收補償理論題型，就特別犧牲、政策性補償兩種本質說明後，再按題皆判斷其屬於特別犧牲補償。

【擬答】

(一)特別犧牲之補償：

國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理、完全補償。

例如，原建築用地被劃設為第一類國土保育地區，其建築權能將被禁止或限制，或私有土地所有權被徵收等。

(二)政策性補償：

國家機關往往基於政策推動之考量，為使人民易於配合或為減少反對阻力，故對財產權造成損失者，亦予以適當補償，此稱之為政策性補償。例如，土地本身存有內在瑕疵（諸如：易受洪水氾濫或位處斷層地帶等）者，縱依法禁止其建築使用，仍難謂形成其土地所有權人之特別犧牲，而係屬其社會責任所應忍受之範圍。

(三)國土計畫法 32 條之適當補償，本質上均屬於特別犧牲補償：

原合法之建築物、設施，其因遷移所受之損害。與既有合法可建築用地，經變更為非可建築用地時，其所受之損失。

兩種補償之本質，均屬國家機關基於公共利益，依法行使公權力致人民之財產遭受損失，且逾其社會責任所應忍受之範圍，所形成個人之特別犧牲。

學理上認為對於特別犧牲之補償，應予全額、合理補償；相對地，對於政策性補償，則得於政府財政考量，予以相當補償。

四、為避免土地所有與土地利用分離，以保持房屋與基地所有權之一體化，俾其法律關係單純，土地法第 104 條規定基地出賣或房屋出賣之優先購買權。試問前揭行使優先購買權之要件為何？又行使優先購買權「其順序以登記之先後定之」，其意涵為何？請申論之。(25分)

《考題難易》★★★

《破題關鍵》屬土地法規及理論題型，土地法第104條之優先購買權6個要件說明，再就「其順序以登記先後」之意涵分析。

【擬答】

(一)土地法第 104 條之優先購買權要件：

1. 基地出賣時，於基地上有地上權、典權或租賃關係存在：

本條優先購買權之成立；須基地與房屋分屬不同之人所有，且基地出賣時，房屋所有人與基地所有人間，有地上權、典權或租賃之法律關係存在。

至於，房屋所有權人使用基地，如為使用借貸關係或為前述以外之合法使用權源及無權占用者，則均無本法條之適用。

此外，房地一體之承租人，亦不得援用本法規定，主張優先購買權。

2. 優購權人：需在基地上建有房屋

基地出賣時，需在基地上建有房屋之地上權人、典權人或租賃權人，始得行使優先購買權；房屋出賣時，需為基地所有權人始得行使優先購買權。

3. 法律關係：須以買賣為前提

須以買賣為前提，交換、贈與或繼承不與焉。另，強制執行法上之拍賣、破產管理人就破產財團之土地或房屋而為拍賣，亦在適用之列。（最高法院 47 年台上字第 152 號判例）

4. 依同一條件：

優先購買權之行使，係以出賣人與第三人間締定之買賣契約之有效存在，為其行使之要件，故須依該契約之同樣條件為之。

5. 行使期限：

優先購買權人於接到出賣通知後十日內不表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

6. 順序先後：

地上權人、典權人或承租人享有優先購買權之主張如發生競合時，其順序以登記先後定之。

(二)「其順序以登記先後」之意涵分析：

地上權人、典權人或承租人享有優先購買權之順序，以登記之先後定之。按地上權典權或租賃權，均以占有標的物為要素，具有排他效力，在同一土地上固不可能並存。惟典權人在典權存續中，除契約另有約定或另有習慣外，依民法 915 條，得轉典或將典物出租於他人，地上權人，若無禁止或限制之特約，亦得將地上權標物出租於他人。則為了避免因先買權競合發生爭執，土地法第 104 條第 1 項後段遂規定，優先購買權之順序以登記先後定之。

惟土地法第 104 條規定地上權、典權或承租人享有先買權之目的，在促使基地與房屋合歸一人所有，以盡經濟效用，並使法律關係單純化，就土地法第 104 條立法目的而言，不宜以登記先後定之，應以基地上房屋所有人為準較妥。

例如，甲將地出典於乙，乙在甲地上建築房屋後，將房屋出典於丙，並將甲地轉典於丙，當甲出售土地時，固應由乙主張優先購買權。但乙若未建築房屋，將甲地轉典於丙，由丙在甲地建築房屋時，則應由丙主張優先購買權較妥。

若共有土地，於共有人將土地就特定位置協議分管後(民法第 820 條)，各自設定地上權、典權或出租予他人建築房屋之情形，於共有人出賣其應有部分時，僅該共有人所管特定位置上之地上權人、典權人或承租人有優先購買權，而不宜以登記先後定之。