

《土地法規概要》

試題評析

- 一、本次考試有二題屬於測量題目，出題稍顯偏頗。
二、本次考試難易度屬中間偏難，考生不易拿到高分。

一、甲擁有臨河土地 A，A 地因洪災塌陷，經河川主管機關認定屬河川尋常洪水位範圍之內，故劃入河川治理範圍成為河川區，甲乃依土地法第 12 條第 1 項規定前往地政事務所申請辦理 A 地之消滅登記。請就下列問題詳敘理由分析不動產所有權消滅之法理及種類，以及 A 地所有權依土地法第 12 條第 1 項消滅之性質為何？（25 分）

答：

(一)土地所有權消滅分為絕對消滅與相對消滅二種。

- 1.絕對消滅：私有土地所有權消滅，無償歸屬於國有。如拋棄、無人繼承等是。
- 2.相對消滅：私有土地所有權雖消滅，但僅發生權利移轉。如買賣、交換等是。

(二)土地法第12條第1項消滅之性質：

- 1.有一說認為，天然形成之湖澤及可通運之水道，不得私有。因此，私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。私有土地之所有權消滅者，為國有土地。準此，土地法第12條第1項之消滅屬於絕對消滅。
- 2.另一說認為，土地法第12條第1項之所有權視為消滅，並非真正絕對消滅，而係暫時停止其權利義務之行使。換言之，私有土地所有權自始並未消滅。

二、請說明地籍測量實施規則對於地籍測量之程序與國土測繪法對於測量之定義，並分析二者對於測量行為之意涵範圍是否有所不同？（25 分）

答：

(一)地籍測量之程序：

- 1.三角測量、三邊測量或精密導線測量：在大區域內，選擇適當位置，設置三角點，求其精確位置，形成完整之三角網，以為基本控制點。
- 2.圖根測量：在小區域內，以三角點為準，在其間設置更多之控制點，即圖根點，以為戶地測量之用。
- 3.戶地測量：以圖根點為準，施測各宗土地之位置、界址、形狀等，以繪製成地籍圖（即地籍原圖）。
- 4.計算面積：以地籍原圖為基準，計算各宗土地之面積。
- 5.製圖：以地籍原圖為根據，複製各種地籍圖，如段圖、地籍公布圖、區（鄉鎮）一覽圖、縣市一覽圖。

(二)國土測繪法對於測量之定義：所稱測量，指以土地為標的，對地表及其上下具空間分布特性之地理資料，進行蒐集、分析、計算、加值、整合、管理等相關之處理。

(三)上述兩者之意涵範圍：

- 1.地籍測量實施規則對於地籍測量之程序，目的在測繪地籍原圖。國土測繪法對於測量之定義，意涵範圍較廣，除測繪地籍圖外，另就地理資料進行蒐集、分析、計算、加值、整合、管理等相關之處理。
- 2.地籍測量實施規則之地籍測量僅就地表加以測量。國土測繪法之測量係就地表及其上下具空間分布特性之地理資料加以處理。
- 3.地籍測量實施規則之地籍測量在測繪地籍圖；國土測繪法之測量在建立地理資訊系統。

三、請說明第一次測量、重測與複丈之意涵與其間差異。（25 分）

答：

(一)第一次測量：包括土地第一次測量與建物第一次測量。土地第一次測量，指辦理土地總登記前，應先辦理地籍測量，此即土地第一次測量。建物第一次測量，指已辦地籍測量之地區，因建物新建申辦建物第一次測量，俾取得建物測量成果圖，憑以辦理建物所有權第一次登記。

(二)重測：指地籍圖重測。已辦地籍測量之地區，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。

【版權所有，重製必究！】

(三)複丈：包括土地複丈與建物複丈。已辦地籍測量之地區，因土地或建物之分割、合併、面積增減等標示發生變更，申請土地或建物測量，以確保圖籍之真確。

(四)第一次測量、重測與複丈之比較：

- 1.原因不同：土地第一次測量之原因係爲了地籍整理。建物第一次測量之原因係建物新建。重測之原因係地籍原圖破損、滅失等。複丈之原因係分割、合併等。
- 2.目的不同：土地第一次測量在測繪地籍原圖。建物第一次測量在測繪建物測量成果圖（包括建物位置圖及平面圖）。重測在重製地籍原圖。複丈在更新原有圖籍。
- 3.申請不同：土地第一次測量由政府主動辦理，人民毋須繳納測量費。建物第一次測量由人民申請辦理，申請人必須繳納測量費。重測由政府主動辦理，人民毋須繳納重測費用。複丈由人民申請辦理，申請人必須繳納複丈費。
- 4.登記不同：土地第一次測量後，據以辦理土地總登記。建物第一次測量後，據以辦理建物所有權第一次登記。重測後，據以辦理標示變更登記。複丈後，據以辦理標示變更登記或他項權利登記。

四、徵收乃憲法上對於私有財產權最嚴重之侵害，但自司法院釋字第 400 號以降，司法實務在徵收之外另承認私有財產權之特別犧牲。請依迄今司法院解釋對於憲法上財產權保障與特別犧牲之意旨，闡釋何謂特別犧牲？又請申論徵收與特別犧牲意義上之差別。（25 分）

答：

- (一)特別犧牲之意涵：國家依法行使公權力而造成土地所有人之一般犧牲，乃所有權社會化之必然結果，國家不必給予補償，如分區管制、地租限制等是。然國家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，國家應予合理補償。總之，一般犧牲係一般人民之社會義務，如遭受損失，不可請求國家補償。特別犧牲係特定人之針對性負擔，如遭受損失，可以請求國家補償。
- (二)徵收與特別犧牲意義上之差別：國家爲了公共事業之需要，強制剝奪私人土地所有權之行政行爲，謂之土地徵收。準此，土地徵收造成土地所有權人之特別犧牲，故應給予補償，以彌補土地所有權人之特別犧牲的損失。另，土地所有權人除徵收以外之特別犧牲，如屬政府的管制作爲，形成土地使用受限，倘超出政府警察權行使範圍，而對土地所有人形成特別犧牲，仍應給予補償。如公共設施保留地於保留期間使用受限即是。

【版權所有，重製必究！】