

【公產管理】

《土地法規》

試題評析

1. 本次試題，主要以「公有土地」為出題對象，以符合公產管理考選取才目的。
2. 只有第一題較有深度，其餘各題皆直接由法條命題。

一、土地法第25條規定：「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地…，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」。請問：（25分）

- （一）何謂「處分」？大法官釋字第232號解釋認為「參加市地重劃」不屬「處分行為」，理由為何？
- （二）何謂「設定負擔」？
- （三）於現行法上，旨揭條文亦有甚多「除外規定」，試舉三種不同類型之規定，並說明其立法理由。

答：

- （一）處分，係指就標的物之所有權為移轉、限制或消滅，使所有權發生變動之行為。大法官釋字第232號解釋認為，公有土地參加依平均地權條例第五十八條之土地所有權人自行組織重劃辦理市地重劃，其實質意義與主管機關依同條例第五十六條辦理市地重劃，而將公有土地核定屬重劃區範圍予以重劃，係為實現憲法平均地權之政策而設，並非土地所有權人以自己之意思使權利發生變更之處分行為，自無土地法第二十五條之適用。
- （二）設定負擔，係指設定地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權等他項物權而言。
- （三）土地法第二十五條之除外規定：
 1. 平均地權條例第七條規定，政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第二十五條之限制，其立法理由在配合實施照價收買，區段徵收或土地重劃，避免因土地法第二十五條而遷延時日。
 2. 促進民間參與公共建設法第十五條規定，公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條之限制。其立法理由在加速公共建設之進行。
 3. 都市更新條例第二十七條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，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之限制，其立法理由在促進都市更新之推動。

二、A縣有土地一筆，依都市計畫規定屬住宅區之建築用地，茲被劃入某一區段徵收實施範圍內，今已完成區內土地之規劃與整理，請依土地徵收條例之規定，回答下述問題：（25分）

- （一）若A縣對系爭土地之處理方式擬以「作價」為之，其地價應如何計算？
- （二）若A縣對系爭土地之處理方式擬以「領回土地」為之，應如何處理？有無限制規定？

答：

- （一）作價方式：被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。前項徵收補償地價，必要時得加成補償，其加成補償成數。由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。
- （二）領回土地方式：以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關，配回之土地應以道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地等七項以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫處理。

三、甲為一自耕農民，於A縣境內之公有荒地從事農耕墾殖多年，今擬取得其所有權，請依土地法之規定，就「承墾面積」、「承墾期限」以及「所有權取得」予以論述。(25分)

答：

- (一)承墾面積：承墾人承墾荒地，每一農戶以一墾地單位為限，每一農業生產合作社承領墾地單位之數。不得超過其所含自耕農戶之數。
- (二)承墾期限：承墾人自受領承墾證書之日起，應於一年內實施開墾工作，其墾竣之年限，由主管農林機關規定之，逾限不實施開墾者，撤銷其承墾證書。承墾人於規定墾竣年限而未墾竣者，撤銷其承墾證書，但因不可抗力，致不能依規定年限墾竣，得請求主管農林機關酌予展限。
- (三)所有權取得：承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣(市)地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權，前項耕作權不得轉讓。但繼承或贈與於得為繼承之人，不在此限。

四、解釋名詞：(每小題5分，共25分)

- (一)土地總登記
- (二)土地權利信託登記
- (三)都市更新之「權利變換」
- (四)區段徵收之「抵價地」
- (五)土地公告現值

答：

- (一)土地總登記：謂於一定期間內，就直轄市或縣(市)土地之全部為土地登記。
- (二)土地權利信託登記：土地權利依信託法辦理信託而為變更，所為之登記。所謂信託，指委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。
- (三)都市更新之「權利變換」：更新單元重建區段內之土地所有權人，合法建築物所有權人，他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。
- (四)區段徵收之「抵價地」：區段徵收應給予之補償地價，得改以規劃整理後可供建築之土地，按土地所有權人應領補償地價比例折算抵付。
- (五)土地公告現值：直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表，於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。