

《土地法規概要》

試題評析

本次試題難易適中，第一題出自「土地法第三十四條之一執行要點」第四點。第三題、第四題雖然題目較細，但基本原理不變。

一、公私共有之土地，私有部分共有人得否依土地法第34條之1規定，以多數決處分全部之土地？又該公有土地之處分應否依規定先行報請該管民意機關同意後，始得為之？試依相關規定申述之。（25分）

答：

- (一)公私共有之土地，私有部分共有人得依土地法第34條之1規定，即共有人過半數及其應有部分合計過半數或應有部分合計逾三分之二之同意，處分全部土地。
- (二)公有土地為直轄市或縣（市）所有時，因上開處分係依法律之規定，故不必先行報請該管民意機關同意後為之。但各該土地之管理機關於接獲共有人之通知後，應即報請該管民意機關備查。

二、何謂土地總登記？土地總登記與土地所有權第一次登記有何不同？試說明之。（25分）

答：

- (一)土地總登記：地籍測量完竣後，於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。
- (二)土地所有權第一次登記：土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，所辦理之土地登記。
- (三)二者之不同：
 - 1.土地總登記在先，土地所有權第一次登記在後。
 - 2.土地總登記屬於強制登記，逾期未申請登記，視為無主土地，經公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。土地所有權第一次登記無此項規定。
 - 3.土地總登記屬於普遍登記，即直轄市或縣（市）範圍內之全部土地皆須辦理登記，土地所有權第一次登記屬於部分登記，針對土地總登記後，遺漏未編號登記之土地，所辦理之登記。
 - 4.土地總登記屬於定期登記，一定期間應辦理完竣。土地所有權第一次登記屬於經常登記，土地總登記後，遇有未編號登記之土地，應即辦理。
 - 5.土地總登記由政府主動辦理，土地所有權第一次登記由權利人申請。

三、因計畫之實施或使用編定，致原有使用不合編定或土地使用分區時，依規定應如何處理？試說明之。（25分）

答：

- (一)都市土地：依都市計畫法第41條規定，都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；其因變更使用或遷移所受之損害，應予適當之補償，補償金額由雙方協議之；協議不成，由當地直轄市、縣（市）（局）政府函請內政部予以核定。
- (二)非都市土地：依區域計畫法第17條規定，區域計畫實施時，其地上原有之土地改良物，不合土地分區使用計畫者，經政府令其變更使用或拆除時所受之損害，應予適當補償。補償金額，由雙方協議之。協議不成，由當地直轄市、縣（市）政府報請上級政府予以核定。
另依非都市土地使用管制規則第8條規定，土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。前項土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣（市）政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，所受損害應予適當補償。

四、被徵收之土地或建築改良物應有之負擔所指為何？又應有之負擔其款額如何計算？試依規定說明之。（25分）

答：

- (一)應有之負擔：指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。
- (二)他項權利之款額計算：被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費存入專戶保管。
- (三)耕地三七五租約之款額計算：依法徵收之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。

高點 · 高上高普特考