

《土地法規與土地登記》

一、近年來媒體對大陸地區人民來臺取得不動產物權，屢有報導。請依臺灣地區與大陸地區人民關係條例及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法之規定，詳予說明大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或於第三地區投資公司申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權者，有那些情形應不予許可？

答：

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第2條「大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司（以下簡稱陸資公司）申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，應不予許可」：

- (一)依土地法第十七條第一項各款所定之土地。
- (二)依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之土地。
- (三)依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。
- (四)各港口地帶，由港口主管機關會同國防部及所在地地方政府所劃定一定範圍之土地。
- (五)其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。

二、依民國89年修正之農業發展條例規定，在該條例修正後取得農業用地之農民，得依規定申請以集村方式興建農舍；請問依該條例及相關之法規命令，農民之資格條例為何？又以集村方式申請興建農舍，應符合那些規定？

答：

農業用地興建農舍辦法第3、8條：

(一)依本條例第十八條第一項規定申請興建農舍之申請人應為農民，其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣(市)主管機關核定：

- 1.年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。
- 2.申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣(市)內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。但參加集村興建農舍者，不在此限。
- 3.申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於零點二五公頃。但參加集村興建農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。
- 4.申請人無自用農舍者。
- 5.申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用，並屬未經申請興建農舍之農業用地。

(二)以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：

- 1.二十戶以上之農民為起造人，共同在一宗或數宗相毗連之農業用地整體規劃興建農舍。各起造人持有之農業用地，應位於同一鄉(鎮、市、區)或毗鄰之鄉(鎮、市、區)。但離島地區，得以十戶以上之農民為起造人。
- 2.各起造人持有之農業用地與集村興建農舍坐落之農業用地，其法令規定適用之基層建築面積之計算標準應相同，且同屬都市土地或非都市土地。但於福建省金門縣興建農舍者，不在此限。
- 3.參加集村興建之各起造人所持有之農業用地，其農舍基層建築面積計算，應依都市計畫法省(市)施行細則、臺北市土地使用分區管制規則、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法及其他相關法令規定辦理。
- 4.依前款規定計算出基層建築面積之總和，為集村興建之全部農舍之基層建築面積。其範圍內之土地為全部農舍之建築基地，並應完整連接，不得零散分布。
- 5.集村興建農舍坐落之建築基地，其建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百四十。但建築基地位於山坡地範圍者，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。
- 6.農舍坐落之該宗或數宗相毗連之農業用地，應有道路通達；其面前道路寬度十戶至未滿三十戶者為六公尺，三十戶以上為八公尺。

- 7.建築基地與計畫道路境界線之距離，不得小於八公尺。但基地情況特殊，經直轄市、縣(市)主管建築機關核准者，不在此限。
- 8.集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施；其應設置之公共設施。已以集村方式興建農舍之農民，不得重複申請在自有農業用地興建農舍。

三、請說明「地籍」的意義。「地籍調查」時所應調查之事項有那些？又「地籍測量」與「土地登記」之間關係如何？

答：

- (一)記載各宗土地之形狀、位置、界址、面積、使用狀況及權屬關係之圖冊。爲此而測繪之地圖，稱地籍圖；爲此而編造之清冊，稱地籍冊。
- (二)地籍調查，係就土地坐落、界址、原有面積、使用狀況及其所有權人、他項權利人與使用人之姓名、住所等事項，查註於地籍調查表內。
- (三)所謂地籍測量，指應用測量儀器及測量技術，測量一定區域內各宗地之形狀、位置、界址及面積，編定地號，繪製成圖，以明瞭土地之分佈狀況；所謂土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。二者關係如下：
 - 1.因果關係：地籍測量爲土地登記標示(坐落、界址、面積)之基礎，土地登記爲地籍測量之公示外觀。
 - 2.補充關係：地籍圖資揭示土地登記坐落標示，土地登記說明地籍圖資實質權利內容，二者互爲補充。

四、區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分應如何分擔其權利比例？又民法規定專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而爲移轉或設定負擔。請問在何種例外情況下，得不受其規定之限制？

答：

民法799 + 民法物權編施行法8-5：

- (一)區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。(民法799IV)
- (二)專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而爲移轉或設定負擔(民法799V)，但有下列例外：
 - 1.同一區分所有建築物之區分所有人間爲使其共有部分或基地之應有部分符合修正之民法第七百九十九條第四項規定之比例而爲移轉者，不受修正之民法同條第五項規定之限制。
 - 2.民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制。