

# 《土地法規》

## 試題評析

第一題出自「國有非公用土地設定地上權實施要點」，第二題第三子題出自土地登記規則第135條，皆屬於較偏僻考題。第三題為實例題，重點在「附記登記之性質與效力」。

一、請就國有財產法及相關規定，說明國有非公用土地於依法設定地上權存續期間，執行機關得同意地上權人將地上權或地上建物辦理抵押權設定之條件規範；另執行機關辦理國有非公用土地招標設定地上權，應踐行那些程序？（25分）

**答：**

(一)地上權人將地上權或地上建物辦理抵押權設定之條件規範：

- 1.抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。
- 2.地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。
- 3.僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，三個月內就建物增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。
- 4.以地上權或地上建物供擔保之債權額度，不得超過地上權權利價值或建物時價之七成。
- 5.抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。
- 6.抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日或債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿二十五年者，抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於建物之抵押權。

(二)執行機關應踐行之程序：

- 1.選定會同辦理土地規劃利用之政府機關或公營事業機構。
- 2.擬定規劃利用計畫及設定地上權之方式。
- 3.簽訂土地規劃利用契約。
- 4.擬定設定地上權契約及投標須知。
- 5.公告招標。
- 6.簽訂地上權契約。

二、依土地法第69條規定，土地登記完畢後，如登記人員或利害關係人發見登記錯誤或遺漏時，應如何辦理更正？其得更正之要件為何？另土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人申辦更正登記時，應附何種證明文件及其辦理方式為何？均請依相關登記法令詳予述明。（25分）

**答：**

(一)更正登記之辦理方法：登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

(二)更正登記之要件：

- 1.須由登記人員或利害關係人申請：更正登記須由登記人員或與登記漏誤有利害關係人提出申請。
- 2.須於登記完畢後：若登記未完畢，土地登記尚未發生效力，自得逕行改正，毋庸申辦更正登記。
- 3.須因登記之錯誤或遺漏：所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。
- 4.須以書面報經上級機關查明核准：為求慎重，登記機關應報經上級地政機關查明核准後，始得更正之。
- 5.須不變原登記之法律關係：土地登記完畢後，利害關係人發現登記錯誤時，得以書面聲請該管上級機關，查明核准後更正之。但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。

(三)土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關依下列方式申請更正登記：

- 1.原權利人之股權或出資比例已確知者，按各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。

2.原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。  
前項申請登記應加具切結書，切結權利人如有遺漏或錯誤，由申請人負損害賠償及有關法律責任。

三、農地重劃後，原農民提供而登記為農田水利會所有之水利地，因土地登記簿上有「該筆土地如有變更用途而出售者，其價款應作為該重劃區政府所墊付之工程款，或作為該重劃區修繕工程費，不得移作他用。」之註記，茲如該筆土地被依法徵收，請就相關土地法制之規定意旨，探討水利會有否領取該項徵收地價補償費之權利？其理由及根據各為何？（25分）

**答**

- (一)依土地徵收條例第24條規定，被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。因此，本題之土地所有權人為農田水利會。
- (二)土地登記簿上有「該筆土地如有變更用途而出售者，其價款應作為該重劃區政府所墊付之工程款，或作為該重劃區修繕工程費，不得移作他用。」之註記。此註記登記屬於事實行為（觀念通知），而非屬行政處分。準此，登記簿之上述註記乃屬登記機關配合其他機關之行政作業，以達喻知之效果，與登記公信力之保護無涉。
- (三)由上述分析可知，該註記登記僅為「喻知」、「提醒」之效果，而無土地登記之公示與公信之效果。因此，農田水利會有領取該項徵收地價補償費之權利。

四、請就平均地權條例之規定，述明土地為信託財產者，於信託關係存續中，應以何人為地價稅之納稅義務人？其地價總額及應納之地價稅，應如何計算？（25分）

**答**

- (一)納稅義務人：土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅之納稅義務人。
- (二)地價總額及應納地價稅之計算：信託土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：
- 1.受益人已確定並享有全部信託利益者。
  - 2.委託人未保留變更受益人之權利者。