

《土地法規概要》

試題評析	<p>1.第一題及第二題看似實例，其實套入法規，答案就呼之欲出。第一題依據土地法第79條之1作答；第二題依據土地登記規則第108條、第118條及時效取得地上權登記審查要點第15點作答。這兩題都考在土地登記。</p> <p>2.第三題稍顯冷僻，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條、第20條及第25條作答。</p> <p>3.第四題為常出考古題。徵收收回權之立法目的可以參考司法院釋字第763解釋理由書（高點土地法規總複習補充資料B1）。</p>
考點命中	<p>第一題：《土地登記（第16版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁13-19~13-20第2題。</p> <p>第二題：《土地登記（第16版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-29第4題、頁5-25第15點。</p> <p>第四題：《土地法規（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-37、頁7-109~7-111第34題。</p>

一、甲將其地出售予乙，雙方會同至登記機關辦畢預告登記。嗣後，甲又將該地出售予丙，且辦畢所有權移轉登記。試就「預告登記」之定義及其構成要件分述之。又於本案中，甲、乙、丙三人間之法律關係為何？試分述之。（25分）

答：

(一)預告登記之定義：請求權人預為保全對登記名義人有關土地權利移轉或使其消滅、內容或次序變更、附條件或期限之請求權，所為之登記。

(二)預告登記之構成要件：

- 1.須為保全請求權人之權益：預告登記須由請求權人申請，其目的在限制登記名義人（即被請求權人）處分其土地權利，以保全請求權人之權益。
- 2.須為被請求權人已登記之土地權利為對象：未經登記所有權之土地，不得為限制登記。蓋土地權利尚未登記，無從限制。
- 3.須為保全土地權利之得喪變更之請求權：申請預告登記，須為下述請求權之一，始克為之。
 - (1)保全土地權利移轉之請求權。
 - (2)保全土地權利使其消滅之請求權。
 - (3)保全土地權利內容變更之請求權。
 - (4)保全土地權利次序變更之請求權。
 - (5)保全附條件或期限之請求權。
- 4.須經登記名義人同意：聲請預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之。

(三)甲、乙、丙三人間之法律關係：預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。準此，甲將其地出售予乙，雙方會同至登記機關辦畢預告登記。嗣後，甲又將該地出售予丙，並辦畢所有權移轉登記。此時，甲將該地出售於丙之處分，對預告登記之請求權有妨礙，因而無效，乙得訴請法院塗銷丙之所有權登記。

二、甲占有乙之土地，擬向登記機關申請時效取得地上權登記，試依據土地登記規則之規定，甲應提出那些證明文件？倘若乙於該申請案之公告期間對甲之占有向法院提起拆屋還地訴訟者，此際登記機關應如何處理？試依據土地登記規則等規定詳述之，並評述該規定。（25分）

答：

(一)時效取得地上權登記應提出之證明文件：

- 1.土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。
- 2.因主張時效完成，申請地上權登記時，應提出占有範圍位置圖。

(二)本題實例之登記機關處理：申請時效取得地上權登記案件於公告期間，土地所有權人乙提出已對申請人甲之占有向法院提起拆屋還地訴訟聲明異議時，如登記機關審認占有申請人甲已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能作為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依

有關法令規定續予審查或依職權調處。

三、自辦市地重劃對於我國市地重劃扮演重要角色，但亦滋生諸多法律問題。試依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定，說明於會員大會之權責中那些事項不得經會員大會決議授權由理事會辦理者？其理由為何？又，請說明兩項須經地方主管機關核定（准）之重劃業務及其理由。（25分）

答：

(一)會員大會之權責中，下列事項不得經會員大會決議授權由理事會辦理：

- 1.修改重劃會章程。
- 2.選任、解任理事及監事。
- 3.監督理事及監事職務之執行。
- 4.審議擬辦重劃範圍。
- 5.審議重劃計畫書草案。
- 6.認可重劃分配結果。
- 7.審議理事會及監事會提議審議事項。

上開事項涉及全體會員權益重大或涉及選任、監督理事及監事，故應由會員大會處理，不得授權理事會辦理。

(二)須經主管機關核定（准）之重劃業務：

- 1.重劃範圍之核定：重劃會於擬辦重劃範圍經會員大會審議通過後，應檢附規定文件向直轄市或縣（市）主管機關申請核定重劃範圍。
- 2.實施市地重劃之核准：重劃計畫書草案經會員大會審議通過後，重劃會應檢附規定文件向直轄市或縣（市）主管機關申請核准實施市地重劃。

上開事項涉及參加重劃所有權人之財產權保障與權利義務公平性，故應經主管機關核定（准）。

四、土地法第219條規定徵收收回權，其立法目的為何？又，土地徵收條例第9條亦定有被徵收土地之徵收收回權相關規定，試比較該兩法條規定內容之差異處。（25分）

答：

(一)徵收收回權之立法目的：土地徵收後，國家負有確保徵收土地持續符合公用或其他公益目的之義務，以貫徹徵收必要性之嚴格要求，且需用土地人應於一定期限內，依照核准計畫實行使用，以防止徵收權之濫用，而保障人民私有土地權益。徵收後，如未依照核准計畫之目的或期限實行使用，徵收即喪失其正當性，人民因公共利益而忍受特別犧牲之原因亦已不存在，基於憲法財產權保障之意旨，原土地所有權人原則上即得申請收回其被徵收之土地，以保障其權益。

(二)土地法第219條與土地徵收條例第9條有關徵收收回權之比較：

項目 法律	適用時機	行使期限	原因	歸責
土地法	民國八十九年二月三日公告徵收之土地	徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內	1.徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。 2.未依核准徵收原定興辦事業使用者。	因可歸責於原土地所有權人或使用者，不得申請收回。
土地徵收條例	民國八十九年二月四日後公告徵收之土地	徵收公告之日起二十年內	1.徵收補償發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。 2.未依核准徵收原定興辦事業使用者。 3.依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。	因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。