

《土地法規》

試題評析

- 一、本次試題均屬「背多分」，無實例題與政策題。
 二、除第一題較冷僻外，其餘各題尚在掌握之中。第一題出自：行政院發布之「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」第5點。

一、依行政院相關規定，地方政府投資開闢新水道、新道路或新溝渠，而欲取得舊水道浮覆地或舊道路溝渠廢置地之所有權者，其行政程序應如何辦理？試詳述之。（25分）

答：

- (一)地方政府投資開闢新水道、新道路或新溝渠，而欲取得舊水道浮覆地或舊道路溝渠廢置地之所有權者，應事先擬具計畫，報行政院核准，否則不予追認。
 (二)工程完竣之日起三個月內，將實測結果有關圖冊函送內政部及副知財政部、財政部國有財產局及其所屬分支機構，俟內政部報行政院核定後，辦理登記。
 (三)前項地方政府取得之土地，由地方政府囑託該管地政機關辦理土地所有權第一次登記。

二、何謂市地重劃抵費地？主管機關對於土地分配結果公告確定後之抵費地應如何處理？試依平均地權條例及相關法規命令之規定，詳予析明之。（25分）

答：

- (一)抵費地之意義：實施市地重劃時，重劃區內土地所有權人應行負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息，由該地區土地所有權人按其受益比例共同負擔，並以其未建築土地折價抵付。
 (二)抵費地之處理：主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售。經公開標售而無人得標時，得在不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。

三、以權利變換方式實施都市更新者，實施者應於何時擬具權利變換計畫？實施權利變換後應分配之土地及建築物，應依何種分配方式辦理？試依都市更新相關法令規定，詳予述明之。（25分）

答：

- (一)以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫。
 (二)實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

四、區段徵收範圍內土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上，訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，應如何予以處理？請依土地徵收條例及其施行細則相關規定，詳予說明之。（25分）

答：

- (一)土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。依規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。
 (二)土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，除上開另有規定外，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。所稱證明文件如下：

- 1.訂有耕地三七五租約者，應提出補償承租人之證明文件。
 - 2.設定地上權、地役權或永佃權者，應提出同意塗銷他項權利之證明文件。
 - 3.設定抵押權或典權者，應提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件。
 - 4.有限制登記者，應提出已為塗銷限制登記之土地登記謄本或預告登記權利人同意塗銷之證明文件。
- (三)土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地三七五租約或設定地上權、地役權或永佃權者，除依上述第一款或第二款規定辦理外，並得請求主管機關邀集承租人或他項權利人協調；其經協調合於下列情形者，得由主管機關就其應領之補償地價辦理代扣清償及註銷租約或塗銷他項權利，並由土地所有權人就其贖餘應領補償地價申領抵價地：
- 1.補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由主管機關代為扣繳清償。
 - 2.承租人或他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。
- (四)申請人未依上述規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。

高點 · 高上高普特考