# 《土地法規》

試題評析	(一)本次試題難易度適中。每年均會考實例題,今年亦不例外。準備實例題請參閱:《土地法規實例研習》,高點文化出版,許文昌編著。 (二)第三題曾於 107 年地方政府三等「土地法規」及 108 年不動產估價師「土地利用法規」出現。
考點命中	第一題:《土地法規(第20版)》,高點文化出版,許文昌編著,頁7-67第4題。 第二題:《土地法規實例研習(第2版)》,高點文化出版,許文昌編著,頁12-2。 第三題:《土地法規(第20版)》,高點文化出版,許文昌編著,頁8-222第187題。 第四題:《土地法規(第20版)》,高點文化出版,許文昌編著,頁4-213第32題。

一、土地徵收條例第 3 條規定,土地徵收之範圍應以事業所必須者為限,惟那些情形下,可以擴張 徵收其興辦事業所必要範圍以外之土地?其本質有何不同?請評論之。(25 分)

## 答:

- (一)土地徵收之比例原則:國家因公益需要,興辦公共事業,得徵收私有土地,徵收之範圍應以其事業所必須者為限。「徵收之範圍應以其事業所必須者為限」係土地徵收比例原則之實踐。
- (二)擴張徵收請求權:有下列各款情形之一者,所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市) 主管機關申請一併徵收,逾期不予受理:
  - 1.徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整,致不能為相當之使用者。
  - 2. 徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
- (三)上開兩種情形之本質不同如下:
  - 1.第1款乃徵收土地所造成,第2款乃徵收建築改良物所造成。
  - 2.第 1 款須殘餘土地之面積過小或形勢不整,致不能為相當之使用。第 2 款無須殘餘建築改良物之面積過小或形勢不整,僅須不能相當之使用即可。
- 二、甲所有土地申請分割成二筆,然因地號錯置,導致圖簿不符情事,其中一筆被某 A 市政府因道路拓寬工程辦理徵收,惟未辦妥土地登記。多年後,土地登記名義人乙(甲之繼承人)將該筆土地出售,登記為丙所有。A 市政府嗣後發現,主張該筆土地為道路用地,所有權移轉為無效,應辦理塗銷登記,回復為 A 市所有。試問 A 市政府主張是否有理?丙得否主張受土地法第43條規定之保護?請評析之。(25分)

# 答:

- (一)A 市政府主張該筆土地為道路用地,所有權移轉為無效,應辦理塗銷登記,回復為 A 市所有。A 市政府主張難謂有理,因該筆道路用地雖已辦理徵收,惟未辦妥土地登記。A 市於補償費發給完竣時取得土地所有權,因此 A 市為真正所有權人,乙為登記名義人。乙無權處分將 A 地出售於丙,其效力未定。
- (二)丙如為善意第三人得主張土地法第 43 條規定之保護。蓋因信賴不動產登記之善意第三人,已依法律行為為物權變動之登記者,其變動之效力,不因原登記物權之不實而受影響。準此,丙信賴登記而取得之所有權,受土地法第 43 條之保護,故 A 市不得塗銷丙之所有權。
- 三、依國土計畫法規定,區域計畫實施前或原合法之建築物、設施,當地主管機關認有必要時,得 斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移,其因遷移所受之損害,應予適當之補償。又當地主管 機關對於既有合法可建築用地,經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地時,其所 受之損失,應予適當補償。試問前述兩種補償之本質為何?請評論之。(25分)

### 答:

依國土計畫法規定,區域計畫實施前或原合法之建築物、設施,當地主管機關認有必要時,得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移,其因遷移所受之損害,應予適當之補償。又當地主管機關對於既有合法可建築用地, 經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地時,其所受之損失,應予適當補償。上開兩種補償之本質

#### 109年高上高普考 · 高分詳解

#### 如下:

- (一)財產權保障:憲法第15條關於人民財產權應予保障之規定,旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能,並免於遭受公權力或第三人之侵害,俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。如因公用或其他公益目的之必要,國家雖得依法限制人民之財產權,但應給予相當之補償,方符憲法保障財產權之意旨。
- (二)特別犧牲:政府之管制行為,形成土地使用受限,倘超出政府警察權行使範圍,而對所有人形成特別犧牲,國家應給予損失補償。
- (三)信賴保護:政府之管制行為,應以誠實信用之方法為之,並應保護人民正當合理之信賴。人民對合法建築物、設施及合法可建築用地的未來使用之正當合理信賴,國家應予保護。如遭受變更,所給予損失補償。
- 四、為避免土地所有與土地利用分離,以保持房屋與基地所有權一體化,俾其法律關係單純,土地 法第 104 條規定基地出賣或房屋出賣之優先購買權。試問前揭行使優先購買權之要件為何?又 行使優先購買權「其順序以登記之先後定之」,其意涵為何?請申論之。(25分)

## 答:

- (一)土地法第 104 條優先購買權之行使要件:
  - 1.須地上有房屋存在:本條之立法目的在使房與地之所有權合一,因此地上須有房屋存在,始得適用。至於房屋是否為合法建築或有否辦理登記,則非所問。倘地上未有房屋之建築或地上為工作物而非房屋(如:牆垣、司令台等),則不適用。
  - 2.須房屋與基地之所有權人不同:本條之立法意旨在使房與地之所有權合一,故房屋與基地之所有權人須不同,始有適用可能。至房屋是否由地上權人、典權人或承租人所投資興建,則非所問。
  - 3.須房屋所有人對基地有地上權、典權或租賃權:房屋所有人對基地之使用須有合法權源,如為無權占有,則不得適用。合法使用基地權源僅限於地上權、典權或租賃權,如為使用借貸,則不得適用。
  - 4.須基地出售或房屋出售:基地出售時,房屋所有人有優先購買之權;房屋出售時,基地所有人有優先購買之權。 買之權。
  - 5.須依同樣條件承購:優先購買權人須以出賣之同一條件,而非僅同一價格主張承購。若優先購買權人修 改條件,則無適用之餘地。
- (二)行使優先購買權之順序:
  - 1.行使優先購買權之順序以登記之先後定之。亦即,登記在先之優先購買權優先於登記在後之優先購買權 而行使。
  - 2.地上權與典權為物權,應經登記始生效力,因此有登記日期;但租賃權為債權,訂立契約即生效力,因此無登記日期。是以,地上權與典權採登記日期,租賃權採訂約日期,以判斷優先順序。

【版權所有,重製必究!】