

《土地法規概要》

試題評析	1.本次試題較靈活，惟只是將實例套入法條出題而已，因此依循法條逐項作答即可迎刃而解。 2.第三題近似：許文昌編著，《土地法規實例研習（第2版）》，高點文化出版，頁5-4，實例4。 3.第四題近似：許文昌編著，《土地法規實例研習（第2版）》，高點文化出版，頁12-37，實例18。
考點命中	第一題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-168，第4題。 第二題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-38~4-39。 第三題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-31，第8題。 第四題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-83~7-85。

一、甲、乙、丙分別共有A地，應有部分各三分之一；甲另外擁有B地，並於B地上設定地上權予丁。甲所經營之公司因新冠肺炎（COVID-19），經濟不景氣而生意大受影響，擬出賣A地之應有部分及B地變現，以支援公司之營運。試問，乙、丙、丁依土地法之規定可以主張何等權利？乙、丙、丁所主張之權利在本質上有何不同？（25分）

答：

(一)乙、丙、丁依土地法之規定可以主張優先購買權。茲分述如下：

- 1.土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」準此，乙、丙得依土地法第34條之1第4項主張優先購買權。
- 2.土地法第104條第1項前段規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。」準此，丁若在甲之土地上有房屋存在，得依土地法第104條主張優先購買權。

(二)優先購買權之本質不同：

- 1.乙、丙之優先購買權具有債權效力。亦即，出賣人甲未通知優先購買權人乙、丙，而為所有權之移轉登記者，其移轉登記仍然有效，此時優先購買權人乙、丙僅得向出賣人甲請求損害賠償。
- 2.丁之優先購買權具有物權效力。亦即，出賣人甲未通知優先購買權人丁，而為所有權之移轉登記者，優先購買權人丁得主張移轉登記+無效。

二、若以往曬鹽所使用之土地在臺灣不再大規模曬鹽後面臨荒廢，為有效活化土地，擬將非都市土地中使用分區為一般農業區，使用地編定為鹽業用地之土地20公頃提供作太陽光電園區使用，而有變更使用分區之必要。試問，在現行區域計畫法中應符合那些要件？該如何提出申請？（25分）

答：

(一)應符合下列要件：

- 1.於國土利用係屬適當而合理者。
- 2.不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。
- 3.對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
- 4.與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。
- 5.取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。

(二)為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。

三、甲原有A地所有權，由地政事務所進行地籍測量，將該土地分割為A地及A1地，並將A1地出賣並移轉登記予乙。惟嗣後發現因地籍測量有錯誤，導致乙買得之A1地短少60平方公尺，連帶使土地登記簿上之登記產生不正確之結果，該短少之土地市價為600萬元。試問，乙針對自

己之損害應如何主張權利？又對乙所為之賠償經費為何？請詳細申述之。（25分）

答：

- (一)乙得向地政機關請求損害賠償，如經該地政機關拒絕，乙得向司法機關起訴。
土地法第68條規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」準此，甲原有A地所有權，由地政事務所進行地籍測量有錯誤，將該土地分割為A地及A1地，並將A1地出賣並移轉登記予乙。惟嗣後發現因地籍測量有錯誤，導致乙買得之A1地短少60平方公尺，連帶使土地登記簿上之登記產生不正確之結果，此損害發生之原因不可歸責於受害人乙，故應由地政機關負起賠償600萬元之責任。
- (二)地政機關對乙賠償之經費，由登記儲金支應。
土地法第70條第1項規定：「地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條所定賠償之用。」準此，600萬元之損害賠償，由登記儲金支應，政府無須另編預算處理。

四、交通部公路總局為辦理道路拓寬工程，而徵收甲位於都市計畫區之A地及位於非都市土地之B地。A地現況為空地，都市計畫劃設為公共設施保留地，與都市計畫區之工業區相鄰；B地之使用分區為一般農業區，使用地編定為農牧用地，其上有合法建築一棟，芒果樹50株，於徵收公告前3個月為耕作所需進行填土花費20萬元，並於徵收公告後停止種植。試問，為辦理本案土地徵收之補償作業，依土地徵收條例之規定，要如何對甲之各種損失做補償？（25分）

答：

- (一)地價補償：土地徵收條例第30條第1項及第2項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」準此，A地之損失補償按毗鄰工業區之平均市價補償。B地之損失補償按使用分區為一般農業區、使用地編定為農牧用地之B地本身市價補償。
- (二)建築改良物補償：土地徵收條例第31條第1項規定：「建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。」準此，合法建築之損失補償由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關按徵收當時之重建價格估定後，給予損失補償。
- (三)農作改良物補償：土地徵收條例第31條第2項規定：「農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。」準此，芒果樹50株之損失補償由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定後，給予損失補償。
- (四)土地改良費補償：土地徵收條例第32條規定：「徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依第二十三條第一項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。」準此，於徵收公告前3個月為耕作所需進行填土花費20萬元，並於徵收公告後停止種植，應給予損失補償20萬元。

【版權所有，重製必究！】