

# 《土地法規》

## 試題評析

一、本次試題除第一題較具深度外，其餘三題皆直接依據法條作答。  
二、地籍清理條例在「土地登記」出一題，在「土地法規」又出一題。前者出在第31條，後者出在第17條、第18條。

一、何謂債權性質優先購買權？何謂物權性質優先購買權？試依土地法、相關土地法律及判解，釋明兩者之意涵及其差異處。(25分)

**答：**

(一)債權性質優先購買權之意涵：指出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記，其移轉行為仍然有效，此時優先購買權人僅得向出賣人請求損害賠償。如土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條第2款、第3款、民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項及文化資產保存法第28條等是。

(二)物權性質優先購買權：指出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先購買權人。換言之，出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記，優先購買權人得主張移轉行為無效。如土地法第104條、第107條、民法第426條之2、第919條、農地重劃條例第5條第1款及耕地三七五減租條例第15條等是。

(三)二者差異：

- 1.出賣人未通知優先購買權人，如為債權性質之優先購買權，優先購買權人不能主張移轉行為無效；如為物權性質之優先購買權，優先購買權人得主張移轉行為無效。前者效力較弱，後者效力較強。
- 2.債權性質優先購買權與物權性質優先購買權競合時，由於前者效力較弱，後者效力較強，故後者優先行使。例如，土地法第34條之1第4項之優先購買權與土地法第104條之優先購買權競合時，由於前者具有債權性質，後者具有物權性質，故後者優先行使。
- 3.債權性質優先購買權與物權性質優先購買權於土地登記處理上不同。前者，優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。後者，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

二、依地籍清理條例之規定，有關日據時期會社或組合名義登記土地之清理，原權利人或其繼承人應如何申請更正登記為其所有？受理申請之地政機關應依何方式處理？(25分)

**答：**

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應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正登記為原權利人所有。前項所稱原權利人，指中華民國三十四年十月二十四日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。但股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人。前述規定之土地，依下列方式處理：

- (一)原權利人及其股權或出資比例已確知者，依各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。
- (二)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。
- (三)原權利人及其股權或出資比例全部或部分不明者，其不明部分之土地權利由直轄市或縣(市)主管機關代為標售。原權利人中之股東或組合員為日本人者，應依該日本人之股權或出資比例登記為國有。

三、農村社區土地重劃區內之土地，其參加分配之權利基準為何？又直轄市或縣(市)主管機關對自開始辦理分配日起之土地權利，有何限制？試就農村社區土地重劃條例有關規定，分別詳述之。(25分)

**答：**

(一)參加分配之權利基準：重劃區內之土地，均應參加分配，其土地標示及權利均以開始辦理分配日之前一日土地登記簿上所記載者為準。

(二)土地權利之限制：

- 1.直轄市或縣（市）主管機關應自開始辦理分配之日起，一定期限內停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記。但因繼承、強制執行、公用徵收及法院判決之原因所為之登記者，不在此限。前項停止登記之期間，不得逾八個月。
- 2.停止登記期間、事項及開始辦理分配日，由直轄市或縣（市）主管機關開始辦理分配日之三十日前公告之。公告，無須徵詢土地、建築改良物所有權人及他項權利人之意見。

四、都市更新事業計畫為實施都市更新之重要依據，試問依都市更新條例及有關法規命令之規定，該事業計畫內容應視何種情形擬訂，並應表明那些事項？（25分）

**答：**

(一)都市更新事業計畫之擬訂情形：

- 1.都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。
- 2.都市更新事業計畫之擬定或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：
  - (1)除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。
  - (2)各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

(二)都市更新事業計畫應表明事項：都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 1.計畫地區範圍。
- 2.實施者。
- 3.現況分析。
- 4.計畫目標。
- 5.細部計畫及其圖說。
- 6.處理方式及其區段劃分。
- 7.區內公共設施興修或改善計畫。
- 8.整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 9.重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 10.都市設計或景觀計畫。
- 11.實施方式及有關費用分擔。
- 12.拆遷安置計畫。
- 13.財務計畫。
- 14.實施進度。
- 15.效益評估。
- 16.申請獎勵項目及額度。
- 17.相關單位配合辦理事項。
- 18.其他應加表明之事項。

【版權所有，重製必究！】