

《土地法規》

試題評析	1.本次試題四題皆為許文昌老師上課所強調的重點，除了法條規定外，應加入有關之司法院大法官會議解釋及法院判例。 2.本次試題平易近人，難度不高。用功的同學，可以拿到高分。
考點命中	第一題：《土地法規，第十三版》，許文昌編撰，頁8-16第15題。 第二題：《土地法規，第十三版》，許文昌編撰，P8-63第62題。 第三題：《土地法規，第十三版》，許文昌編撰，P4-159第13題。 第四題：《土地法規，第十三版》，許文昌編撰，頁8-105第100題及頁8-108第102題。

一、按土地法第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。」於此規定下，則共有人依同法條第1項規定，以多數決出售共有土地之全部時，他共有人得否主張其具有法定優先承購權？請申述實務及學說上對於此問題之見解。（25分）

答：

(一)學說上之見解：

- 1.持肯定說之理由：共有人依土地法第34條之1第1項出賣共有土地之全部，然就各該共有人言，仍為賣其應有部分，不過對於不同意共有人之應有部分有權代為處分而已，並非以此剝奪不同意之共有人優先承購之權利。
- 2.持否定說之理由：通知不同意之他共有人是否願意優先購買，此乃增加土地法第34條之1第1項所無之限制，且對於土地法第34條之1第1項，關於多數共有人處分全部共有物之權限規定，旨在保護多數共有人之利益及促進共有土地或建築改良物之有效利用之立法目的，與同法條第4項，各共有人處分其應有部分時，應優先保護共有人利益之立法目的，有所混淆，使土地法第34條之1第1項之立法目的難於實現，應不予適用。

(二)實務上之見解：

土地法第34條之1執行要點，持肯定說，其規定如下：部分共有人依本法條規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先購買權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。

(三)筆者見解：

筆者認為宜採肯定說，其理由在不同意之共有人擁有優先購買權，除可顧及少數不同意共有人之權益外，尚可防止同意之共有人賤賣不動產，具有平衡效果。然依土地法第34條之1第1項，出賣共有土地全部，類推適用土地法第34條之1第4項之規定，其他共有人享有優先購買權，法理上稍顯牽強，宜速修法解決。另外，依土地法第三十四條之一將共有土地全部設定用益物權於第三人，不同意之其他共有人無優先承受權。然買賣屬於高度行為而有優先購買權，設定用益物權屬於低度行為反而無優先購買權，故宜修法加以補充使其具有優先購買權。

二、按土地法第100條規定：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋，一、出租人收回自住或重新建築時。……。」請闡釋其所稱「出租人收回自住或重新建築時」之意涵。（25分）

答：

(一)收回自住之意涵：

- 1.所謂自住係指客觀上有收回自住之正當理由及必要情形，並能為相當之證明者而言，不以主觀情事之發生為已足。
- 2.所謂收回自住，尚包括收回出租之房屋，以供自己營業之使用。
- 3.所謂自住包括經營商業在內，而經營商業不以對商業有無經驗為限。
- 4.收回以供出租人與他人共同經營事業之使用，即與僅供出租人自己營業之使用有間，自難謂為亦在得收回自住之列。

(二)重新建築之意涵：

【版權所有，重製必究！】

- 1.出租人就出租之房屋主張收回重新建築，應以客觀的標準認為有必要之正當理由者，始得為之。
- 2.所謂收回重建之必要，不得僅以物理上堅固與否為準，如建物之價值與土地之利用價值顯不相當，為配合都市之繁榮發展，亦應在斟酌之列。申言之，收回重新建築不以房屋瀕於倒塌為限，其因建造年久，使用逾齡，有礙都市發展，或與土地利用價值顯不相當者，亦屬之。
- 3.所謂出租人收回重新建築，係以充分利用土地為目的，故只須租賃物在客觀上有重建之必要者，出租人即得依該款規定終止租約。至出租人收回房屋係由自己重新建築，抑或與他人合建，甚至供由他人重建，均非所問。

三、甲所有之A地一筆，為都市計劃公園預定地，並自民國90年起出租予乙使用迄今。請問：依都市計畫法及其相關子法之規定，A地之使用有何限制？又，如政府現因都市開發之需，以區段徵收方式取得該A地，則乙之租賃權依法如何處理？請分別說明之。（25分）

答：

(一)A地之使用限制：

- 1.依都市計畫法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。
- 2.公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。
- 3.公共設施保留地臨時建築不得妨礙既成巷路之通行，鄰近之土地使用分區及其他法令規定之禁止或限制建築事項，並以下列建築使用為限：
 - (1)臨時建築權利人之自用住宅。
 - (2)菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物。
 - (3)小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物。
 - (4)幼稚園、托兒所、簡易汽車駕駛訓練場。
 - (5)臨時攤販集中場。
 - (6)停車場及其他交通服務設施使用之建築物。
 - (7)其他依都市計畫法第五十一條規定得使用之建築物。

(二)乙的租賃權之處理：

- 1.民國89年1月26日修正之農業發展條例第20條規定，自修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，不適用耕地三七五減租條例之規定。換言之，自民國89年1月26日起，不再有新的三七五租賃。本題租賃於民國90年成立，故不屬於三七五租賃，而為三七五租賃以外之一般租賃。
- 2.土地徵收條例第41條僅對耕地租約（即三七五租賃）設有處理方法，至於三七五租賃以外之一般租賃未明文規定。
- 3.平均地權條例第55條之1規定，區段徵收之土地以抵價地抵付補償地價者，其原有租賃關係準用市地重劃有關規定處理。又，依平均地權條例第63條之1規定，三七五租賃以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。準此，乙的租賃權如因區段徵收而消滅，承租人乙得向出租人甲請求相當一年租金之補償。

四、土地法第219條第1項規定：「私有土地經徵收後，有左列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：一、徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。……」此項規定所稱「未依徵收計畫開始使用」之意涵為何？又，同法條第3項規定：「第一項第一款之事由，係因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得聲請收回土地。」其意涵又為何？請分別闡釋之。（25分）

答：

(一)未依徵收計畫開始使用之意涵：

- 1.所稱「使用」，應依徵收目的所為土地使用之規劃，就所徵收之全部土地整體觀察之，在有明顯事實，

足認屬於相關範圍者，不得為割裂之認定，始能符合公用徵收之立法本旨。申言之，應於該項徵收土地之整體為準，而不能仍按徵收前之各別原有所有權之各個地區為認定已否實行使用之準據。

2.需用土地人於徵收計畫書載明之「開工日」在徵收範圍之任何小部分土地，已連續從事有關達成徵收計畫之各項工作，如從事建築裝置機械等情事而言，即已屬實行使用。另外，需用土地人於徵收計畫書載明之「完工日」是否全部完工，則非所問。

3.所稱「開始使用」，行政實務見解認為已連續從事有關達成徵收計畫之各項工作，如從事建築裝置機械等情事而言，即已屬實行使用。準此，需用土地人只須於徵收範圍內之任何小部分土地從事建築裝置機械，則收回權就不能行使。

(二)因可歸責於原土地所有權或使用人者不得聲請收回土地之意涵：徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用，如係因可歸責於原土地所有權人或為其占有該土地之使用人之事由所致，即不得將遷延使用徵收土地之責任，歸由徵收有關機關負擔；其不能開始使用係因可歸責於其他土地使用人之事由所致，而與原土地所有權人無涉者，始足當之。

高點
·
高上
高普
特考

【版權所有，重製必究！】