

《土地法規》

試題評析

- 一、本次試題第一題屬於土地政策之評論題目，第二題出自地籍測量實施規則第68條及第95條，屬於冷僻試題。
- 二、第三題出自大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第4條、第6條及第6條之1。第四題出自土地法第219條及土地徵收條例第9條，其比較曾於102年地政士普考出現。

- 一、我國農地政策自民國89年1月26日修正公布農業發展條例及相關法律後，已從「農地農有、農地農用」，調整為「放寬農地農有，落實農地農用」。就農用部分，依農業發展條例第18條規定意旨，農業用地應確供農業使用。試問目前在農業用地使用方面，顯與此項規定意旨有違者有那些？請就有關規定及實際執行情形，列舉三項詳予述明並加評論。（25分）

答：

農業發展條例第18條第1項及第2項規定：「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。」茲列舉三項問題，評論如下：

- (一)未嚴格界定興建農舍之農民資格：現行未嚴格界定農業用地興建農舍之農民資格，致假農民購買農業用地興建農舍，作為住宅使用。
- (二)未嚴格界定承受個別農舍之農民資格：在自有農業用地興建農舍滿五年，就可在市場上自由移轉，致部分農舍違規使用，成為豪華別墅，淪為市場上投機商品。
- (三)未嚴格界定承受集村農舍之農民資格：集村農舍之投資興建者為建設公司，購買者並非真正農民，因此集村農舍已非農民住宅，而成為別墅商品。

- 二、依臺灣地區與大陸地區人民關係條例及相關法令之規定，大陸地區人民得依規定在臺灣地區取得、設定及移轉不動產物權。請問在那些情形之下，該大陸地區人民得為不動產登記之權利主體？其申請審核程序及登記後之限制各為何？（25分）

答：

- (一)不動產登記之權利主體：符合下列情形之一者，得為不動產登記之權利主體：
 - 1.大陸地區人民。但現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。
 - 2.經依臺灣地區與大陸地區人民關係條例許可之大陸地區法人、團體或其他機構。
 - 3.經依公司法認許之陸資公司。
- (二)申請審核程序：大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：
 - 1.申請人身分證明文件。
 - 2.經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之證明文件。
 - 3.其他經內政部規定應提出之文件。
 直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產權利案件簡報表，報請內政部許可。
- (三)登記後之限制：大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿三年，始得移轉。但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後三年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。

- 三、戶地測量為土地法地籍測量重要次序之一，請問此項戶地測量如採數值法為之者，其作業方法有那些？又數值法戶地測量之測量依據為何？試依地籍測量相關規定分別述明之。（25分）

答：

(一)戶地測量採數值法為之者，其作業方法如下：

- 1.地籍調查。
- 2.編定界址點號。
- 3.界址測量。
- 4.建立基本資料檔及展繪。

(二)數值法戶地測量之測量依據：戶地測量得以地面測量或航空攝影測量為之。地面測量以數值法為主，並得視實際情形採圖解法為之。

四、國家徵收私有土地因為因應興辦公益事業之需要，惟依土地法及土地徵收條例之規定，仍兼具防杜濫施徵收權及保障私人財產權之立法意旨，爰有賦與原被徵收土地所有權人對於需用土地人未依徵收計畫開始使用或未按核准徵收原定興辦事業使用者，得於一定期限內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地之「徵收收回權」配套設計。茲請就該兩項法律相關規定，相互比較探討有關徵收收回權有何不同？（25分）

答：

(一)土地法有關收回權規定：私有土地經徵收後，有下列情形之一者，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：

- 1.徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。如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。
- 2.未依核准徵收原定興辦事業使用者。

直轄市或縣（市）地政機關接受聲請後，經查明合於前項規定時，應層報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六個月內繳清原受領之徵收價額，逾期視為放棄收回權。

(二)土地徵收條例有關收回權規定：被徵收之土地，除區段徵收及土地徵收條例或其他法律另有規定外，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地，不適用土地法第219條之規定：

- 1.徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。如因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。
- 2.未依核准徵收原定興辦事業使用者。
- 3.依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。

該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，經查明合於前項規定時，應報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權。

(三)二者之差異：

法律	項目	行使期限	原因	歸責	應繳回價額
土地法		徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內。	1.徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。 2.未依核准徵收原定興辦事業使用者。	因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得申請收回。	原受領之徵收價額。
土地徵收條例		徵收公告之日起二十年內。	1.徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。 2.未依核准徵收原定興辦事業使用者。 3.依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。	因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。	原受領之補償地價及地價加成補償。