

# 《土地法規與土地登記》

## 試題評析

本次試題，有二題屬於土地法規；二題屬於土地登記，難易度適中。第二題看似實例題，其實是都市更新條例第37、39條之應用。

一、土地法第34條之1規定之立法意旨為何？當分別共有人依土地法第34條之1規定出售共有土地時，承受人得否為該共有土地之共有人之一？又，不同意出售之他共有人對於該共有土地是否有優先購買權？以上三問，請分別析論之。（25分）

**答：**

(一)土地法第34條之1規定之立法意旨：

- 1.土地法第34條之1第一項多數決規定，旨在保護多數共有人之利益及促進共有不動產之有效利用。
- 2.土地法第34條之1第四項優先購買權規定，旨在減少共有人數，使產權單純化。

(二)分別共有人依土地法第34條之1規定出售共有土地時，該法條並未限制由該共有土地之共有人之一承受，且由該共有土地之共有人之一承受並未違反其立法意旨，故承受人得為該共有土地之共有人之一。

(三)部分共有人依土地法第34條之1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其他共有人是否願意優先購買。因此，不同意出售之其他共有人對於該共有土地仍有優先購買權。

二、民國40年，甲將其所有A地號農地出租予乙供為耕作使用。民國60年，甲死亡，A地號農地由其子丙繼承取得。民國66年，因擴大都市計劃，該地經劃定為住宅區，並第一次規定地價；其後，乙仍持續於該地從事耕作迄今，且丙之土地所有權亦從未移轉。最近，A地號土地經劃入都市更新事業範圍內，將由實施者丁以權利變換方式實施都市更新事業。試問：實施權利變換時，乙之土地權利依法如何處理？又，於此場合，是否有涉及土地增值稅之計徵？請分別詳細析述之。（25分）

**答：**

(一)實施權利變換時，應由承租人乙選擇下列兩種方式之其中一種辦理：

- 1.權利變換範圍內耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及耕地三七五租約之承租人，於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之耕地三七五租約消滅或終止。
- 2.耕地租約在租佃期限未屆滿前，經依法編定或變更為非耕地使用，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人下列補償：
  - (1)承租人改良土地所支付之費用，但以未失效能部分之價值為限。
  - (2)尚未收穫農作物之價額。
  - (3)終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。

(二)依上述第一種方法之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅減徵百分之四十並准予記存，耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

三、何謂最高限額抵押權？何謂普通抵押權？最高限額抵押權於何種情形可申請變更為普通抵押權？應如何辦理登記？（25分）

**答：**

- (一)普通抵押權：債權人對於債務人或第三人不移轉占有，而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。
- (二)最高限額抵押權：債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。
- (三)最高限額抵押權因原債權確定事由發生，而申請變更為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額，申請為權利內容變更登記。前項申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。

四、以農地為信託財產，私法人能否約定為信託財產的受益人而承受此信託的耕地？請說明於信託關係消滅時應辦理何種登記？（25分）

**答：**

- (一)信託法第5條規定，以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者，信託行為無效。又農業發展條例第33條規定，私法人不得承受耕地。因此，私法人不得約定為信託財產之受益人而承受此信託之耕地。
- (二)信託關係消滅時，應辦理下列登記：
  - 1.自益信託辦理塗銷信託登記：信託財產依法辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法規定之權利人會同受託人申請塗銷信託登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書，敘明未能提出之理由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。
  - 2.他益信託辦理信託歸屬登記：信託財產依法辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法規定之權利人會同受託人申請信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書，敘明未能提出之理由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。