

106 年公務人員特種考試關務人員考試、106 年公務人員特種考試身心障礙人員考試及 106 年國軍上校以上軍官轉任公務人員考試試題

考試別：身心障礙人員考試

等別：三等考試

類科：地政

科目：土地法規與土地登記

一、地籍圖重測之實施原因為何？倘若土地所有權人均未依限到場指界或埋設界標者，應如何決定其界址？倘若土地所有權人因到場指界或埋設界標而發生界址爭議時，應如何解決？試依據土地法等相關法令規定分述之。（25 分）

【擬答】

(一)地籍圖重測之實施原因：

1.地籍圖重測之意義：

指已辦理測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，由直轄市、縣市政府地政機關劃定一定地區後，重新實施地籍測量，以維地籍資料詳實之行政作為。（土法 46-1 參照）

2.地籍圖重測之實施原因：

(1)地籍原圖破損：地籍原圖之破舊損壞。

(2)地籍原圖滅失：地籍原圖之毀滅遺失。

(3)地籍原圖比例尺變更：地籍原圖之比例尺由小變大。

(4)其他重大原因：如天災地變造成土地移位等。（土法 46-1 參照）

(二)所有權人未到場指界或埋設界標者，其界址之決定：

重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：

1.鄰地界址。2.現使用人之指界。3.參照舊地籍圖。4.地方習慣。（土法 46-2 I）

(三)界址發生爭議時之處理：

1.土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第五十九條第二項規定處理之。（土法 46-2 II）

2.土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管市、縣地政機關以書面提出，並應附具證明文件。

因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後，十五日內，向司法機關訴請處理；逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。（土法 59）

二、土地法第 216 條定有「徵收土地接連地之損失補償」規定，其內容與土地徵收條例所定「一併徵收」頗為相近，惟亦有不同之處，試比較兩者之差異。（25 分）

【擬答】

(一)土地法第 216 條，接連地之損失補償：

徵收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人，得要求需用土地人為相當補償。（土法 216 I）

前項補償金，以不超過接連地因受徵收地使用影響而減低之地價額為準。（土法 216 II）

(二)土地徵收條例，土地改良物及殘餘地之「一併徵收」：

1.徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。（土徵 5 I）

2.有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

公職王歷屆試題(106 身心障礙考試)

(1)徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。

(2)徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。(土徵8I)

(三)比較兩者之差異：

1.立法目的不同：

(1)土地法第216條，接連地之損失補償：

徵收土地依法使用時，導致被徵收土地之接連土地遭受到財產上之損失，進而影響其未來利用價值時，自應對遭受損失者給予相當補償，始符合憲法保障私人財產權之意旨。

(2)土地徵收條例之一併徵收：

係避免被征收者之權利被不當侵害，而賦予土地改良物及殘餘地之所有權人亦具有徵收請求權，得申請一併徵收。

2.原因不同：

(1)土地法第216條，接連地之損失補償：

因徵收土地依法使用時，導致被徵收土地之接連土地遭受到財產上之損失。

(2)土地徵收條例之一併徵收：

徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。及徵收土地及建築改良物之殘餘部分，致不能為相當之使用者。

3.申請期限不同：

(1)土地法第216條，接連地之損失補償：

法未明確規定其申請期限。

(2)土地徵收條例之一併徵收：

其土地改良物之一併徵收，應於三年內為之，但改良物所有人，得請求同時與土地一併徵收。土地及建築改良物殘餘部分之申請期限，係於徵收公告之日起一年內。

4.補償性質不同：

(1)土地法第216條，接連地之損失補償：

接連地之補償與一般徵收之補償性質不同，接連地雖未被徵收，但卻因徵收地之使用而產生其財產上之不利益，類似「間接損害」之補償性質。

(2)土地徵收條例之一併徵收：

土地改良物及殘餘地之徵收補償性質，則屬「直接損害」之補償性質。

5.補償範圍不同：

(1)土地法第216條，接連地之損失補償：

接連地之補償，係針對致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，而減低之地價額部分為補償範圍。部分為補償範圍。

(2)土地徵收條例之一併徵收：

土地改良物之徵收補償，係按重建價格或按成熟時之孳息估定之。而殘餘地之徵收補償，則按照徵收當期之市價補償其地價。

6.請求對象不同：

(1)土地法第216條，接連地之損失補償：

須向需用土地人要求補償。

(2)土地徵收條例之一併徵收：

土地改良物之徵收補償，係向需用土地人請求之。而殘餘地之徵收補償，係向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收。

三、區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。故請試說明其中「專有部分」為何？「共有部分」為何？「約定專用部分」又為何？而區分所有建物須依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，且應以共有部分辦理登記，此共有部分登記包含那些項目？(25分)

【擬答】

(一)專有部分：

公職王歷屆試題(106 身心障礙考試)

前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。(民法 799 II)

(二)共有部分：

共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。(民法 799 II)

(三)約定專用部分：

共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。(民法 799 III)

(四)共有部分登記，包含那些項目：

1. 登記原則：

區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。(土登 81 I)

2. 登記方式：

區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。(土登 81 II)

四、在土地登記程序中，有些土地登記類別須經公告程序方能完成登記。何謂土地登記「公告」？依相關法令規定，那則類型之土地登記須經公告程序？公告期間又各為何？(25 分)

【擬答】

(一)土地登記「公告」：

公告，指登記機關在登記案件完成審查作業後，以公示之方法將有利害關係之案件，藉由公告方式以予周知，其目的如下。

1. 使其利害關係人得於公告期限內向登記機關提出異議，保障其權益。
2. 能彌補登記機關行政及實質審查作業之不足，及提高土地登記之公信力，與及完成法律上之效力。

(二)應辦理公告之登記項目

1. 土地總登記。
2. 土地所有權第一次登記。
3. 建物所有權第一次登記。
4. 時效取得登記。
5. 書狀補給登記。
6. 其他法令規定者。

(三)公告之期間

1. 土地總登記，公告十五日。(土登 72 參照)
2. 土地所有權第一次登記，公告十五日。(土登 72 參照)
3. 建物所有權第一次登記，公告十五日。(土登 72 參照)
4. 時效取得登記，公告三十日。(土登 118 III)
5. 書狀補給登記，公告三十日。(土登 155 I)