

105 年公務人員特種考試警察人員、一般警察人員 考試及 105 年特種考試交通事業鐵路人員考試試題

考試別：鐵路人員考試

等 別：員級考試

類科別：地政

科 目：土地法規與土地登記概要

【蕭華強估價師解答】

甲、申論題部分：（50 分）

一、依現行憲法及有關法令規定，我國的土地所有權係採公、私有併行的一種制度。試問私有土地所有權在何種情況之下，會發生消滅的效果？請就土地相關法規規定，舉例析論之。（25 分）

【擬答】：

私有土地所有權於下列情況，會發生消滅的效果，就土地相關法規規定，舉例析論之。

(一)因天然變遷而消滅：

私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。（土法 12 I）

(二)因徵收而消滅：

國家因公共需要或實施國家經濟政策，得徵收私有土地。例如：土法 14 II；208；209。

(三)逾期未申辦土地總登記：

逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。（土法 57）

(四)土地總登記實際測量面積超過證明文件所載面積者：

土地總登記之證明文件所載四至不明或不符者，如測量所得面積超過十分之二時，其超過部分視為國有土地。但得由原占有人優先繳價承領登記。（土法 63 參照）

(五)逾期未辦繼承登記：

土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣（市）地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。

前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。（土法 73-1 II 參照）

(六)照價收買：

政府為制裁低報地價、私有空地、私有荒地、低報移轉現值、超額私有土地或出租耕地收回一年後不依照使用計畫建築使用者，強制收買私有土地所有權之謂。（平權 16；26；26-1；47-1；72；76 參照）照價收買之土地，其權屬為直轄市、縣（市）有。

（平權施 47 I）

(七)逾期未清理之土地：

政府為清理目前地籍登記已存在之權利內容不完整或與現行法令規定不符之土地，未申請登記或逾期無人申報；或經申報或申請登記而被駁回，且逾期未提訴願或未訴請法院裁判；或經訴願決定或法院裁判駁回確定者。由直轄市或縣（市）主管機關代為標售。代為標售之土地經二次標售而為完成標售，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。

（地籍清理 11，15 參照）

志光 學儒

 A 專班 全部選擇題			 B 專班 全部選擇題		
鐵路佐級運輸營業 + 初等交通行政			鐵路佐級車輛調度 + 初等交通行政		
類別	初等 交通行政	鐵路 佐級運輸營業	類別	初等 交通行政	鐵路 佐級車輛調度
共同 科目	1.國文 2.公民與英文		共同 科目	1.國文 2.公民與英文	
專業 科目	3.運輸學大意		專業 科目	3.運輸學大意	
	4.交通行政大意	4.企業管理大意		4.交通行政大意	4.鐵路法大意

二、依土地法地籍編、民法物權編及土地登記規則之規定，應登記之土地權利種類，包括「不動產役權」，請問該不動產役權之內容為何？此一權利有何特性？試分述之。（25 分）

【擬答】：

(一)不動產役權之相關內容：

1.不動產役權：

稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。（民法 851）

2.不動產役權登記：

不動產役權登記，指土地及建築物於辦竣總登記後，因當事人訂立以他人不動產供自己不動產作通行、汲水、採光、眺望、電信等便宜使用之不動產役權設定契約，或經法院判決確定時，致其不動產物權之行使受限，應由申請人於權利變更之日起一個月內，向不動產所在地之登記機關，申辦創設之他項權利之登記。

3.登記時機：

土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。（土地法 72）

4.申請人及申請方式

不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。（土登 108-2 I）

5.不動產役權存續期間之限制（應注意之事項）

前項以地上權、永佃權、典權、農育權、耕作權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。（土登 108-2 II）

6.應同時申請不動產役權塗銷登記之時機（應注意之事項）

第一項使用需役不動產之物權申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產上之不動產役

權塗銷登記。(土登 108-2Ⅲ)

7. 登記機關之辦理登記方式

不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。

前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。(土登 109)

(二)不動產役權之特性：

1. 從屬性：

不動產役權係使「需役不動產」對「供役不動產」得便宜利用之權，「供役不動產」需依附於「需役不動產」，故不動產役權具有「從屬」之特性，具體表現於下列二方面：

(1)不動產役權不得由需役不動產分離而讓與、處分：

依民法第 853 條規定，不動產役權須與需役不動產一同讓與，不得分離。

例如：甲將其所有 A 地設定不動產役權予乙所有之 B 地，乙須將 B 地與對於 A 地之不動產役權合併讓與，不得僅讓與 B 地所有權而保留不動產役權或是讓與不動產役權而保留 B 地所有權。

(2)不動產役權不得由需役不動產分離而為其他權利之標的物：

依民法第 853 規定，不動產役權僅得附屬於需役不動產所有權而為其權利客體，無法獨立做其他權利客體。

例如：甲將所有 A 地「供役不動產」設定不動產役權予乙所有之 B 地「需役不動產」，乙不得單獨將該不動產役權作為設定抵押權或永佃權之權利客體，須以該 B 地所有權作為抵押權之客體並依民法第 862 條第 1 項：「抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。」則該不動產役權作為 B 地抵押物之從權利。

2. 不可分性：

不動產役權之目的係提高「需役不動產」之利用價值，須為「需役不動產」之全部而存在，而不動產役權亦使「供役不動產」受到不動產役權所設定權利內容之負擔，則「供役不動產」之全部亦應受到該負擔之限制。因此，不動產役權之發生或消滅均及於「需役不動產」與「供役不動產」之全部，不得分割為數個部分或僅為一部分之存在。

依民法第 856 條規定，於需役不動產分割時，除不動產役權之性質上僅為「需役不動產」之一部分存在外，就分割成數筆之需役不動產均對於供役不動產仍存在不動產役權。

例如：甲將其所有 A 地設定排水不動產役權予乙所有之 B 地，不久，該 B 地分割為 B1 與 B2 二筆不動產，B1 與 B2 二筆不動產均得對 A 地主主張排水不動產役權。

3. 不具獨占性：

不動產役權之權利內容僅要求「供役不動產」負擔忍受或消極不作為之義務，無礙於不動產役權人權利之行使範圍時，供役不動產所有權人仍得對該供役不動產為一定用益，包括設定其他用益物權予他人，因此，不動產役權對供役不動產不具獨占性，不動產役權人與供役不動產所有權人可得共同利用該供役不動產，亦稱之為「共同利用性」。

例如：甲將其所有 A 地設定通行不動產役權予乙所有之 B 地，若不影響 B 地之通行時，甲仍得對該 A 地使用收益，甚至設定地上權或其他用益物權予他人，但仍須容忍乙通行該 A 地。

志光 學 儒

熱門類科推薦

郵局 考試	專業職(二) 內勤	1.國文及英文 2.企業管理大意 3.郵政三法大意 (含郵政法、郵政儲金匯兌法、簡易人壽保險法)
	專業職(二) 外勤	1.國文 2.企業管理大意 3.郵政法大意及交通安全常識 (備註:外勤今年 不考英文 了喔!)
國營 事業	企管	1. 國文(論文寫作)、※英文(測驗題型) 2. ※專業A: 企業概論+法學緒論 3. 專業B: 管理學+經濟學



三、依土地法及地籍測量實施規則之規定，戶地測量為地籍測量重要次序之一。請問戶地測量如採航空攝影測量時，應以何方法為主？其具體作業方法又如何？（25 分）

【擬答】：

(一)如採航空攝影測量時，之主要方法：

- 1.地籍測量，如用航空攝影測量，應由中央地政機關統籌辦理。（土法 46）
- 2.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。

航空攝影測量以解析法為主，並得視實際情形採類比法為之。（地測 68）

(二)戶地測量之具體作業方法：

- 1.戶地測量，以確定一宗地之位置、形狀、面積為目的，並應依基本控制點、加密控制點及圖根點施測之。

戶地測量時應先舉辦地籍調查，界址測量與地籍調查應密切配合。（地測 69）

- 2.戶地測量之比例尺如下：

- (1)二百五十分之一。
- (2)五百分之一。
- (3)一千分之一。
- (4)二千五百分之一。
- (5)五千分之一。
- (6)一萬分之一。

前項比例尺於特殊繁榮或荒僻地方得增減之。（地測 70）

- 3.戶地測量，必要時得同時測繪地形圖。如採航空攝影測量，並得繪製像片圖。（地測 71）

- 4.高山峻嶺或礁嶼地區，得以基本圖、地形圖或航測照片等繪製地籍圖。（地測 72）



感謝眾多學員的肯定

志光 學儒

輔導用心

補習班給考生除了課程師資之外，就是心理上的支持，我想說，還好來到志光。

鄭揚仁

104鐵路佐級事務管理

師資專業

特別感謝老師，幫考生建立了清楚完整的法學架構體系表，解題時快速抓到方向。

王子豪

104鐵路佐級事務管理

教材精準

課本讀起來讓人很快進入狀況並打好基處，我是把課本細讀後，再針對重點部分加強記憶。

蔡宛錚

104鐵路佐級運輸營業

資料豐富

志光擁有豐富資料庫及考古題解析，讓我能夠隨時補充運用。

蔡孟玲

104鐵路高員級運輸營業

四、基於憲法保障私人財產權之本旨，對於徵收土地之使用影響於接連土地之損失，自應給予相當之補償。請問現行土地法土地徵收編對此有何規定？其立法意旨為何？（25 分）

【擬答】：

(一)土地法就接連土地之損失補償，規定如下：

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)土地法就接連土地之損失補償，其立法意旨，說明如下：

1. 立法意旨：

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. 應具備之行使要件如下：

(1) 需於土地徵收作業完成後始得為之。

(2) 需在需用土地人開始整地、使用徵收土地時起。

(3) 所謂連接土地，係指因使用徵收土地而受影響範圍內之一連串相接連之土地。

(4) 接連地之損失，需因徵收土地之使用所造成。

(5) 須不能為從來之利用或減低其從來利用之效能。

(6) 需為接連土地所有權人，始得具有求償權。

(7) 須向需用土地人要求相當補償。