

## 102 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地法規概要

解題老師：高毓揚

一、公有土地應儘量保持公有，並以不出售為原則，但有哪些情形，得例外准予出售？試就公有土地經營管理相關法令詳述之。

【擬答】：

依據公有土地經營及處理原則第 7 點之規定：「公有土地以不出售為原則，但合於下列情形之一者，得予出售：

- (一)經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用，或面積在五百平方公尺以下且無鄰接公有土地可合併建築使用之土地。
- (二)與農業經營不可分離之公有出租建地。
- (三)抵稅地。
- (四)依法不得分割、分割後無法單獨使用或公有持分面積在五百平方公尺以下之公私共有土地，其公有持分部分。
- (五)因土地徵收、重劃、照價收買、價購取得或變產置產，經列入營運開發之土地。
- (六)興建國民住宅用地或經行政院核定編定為工業區之土地。
- (七)其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者。」。

二、新建之建物得申請建物第一次測量，但有那些情形，不得申請測量？試依內政部所頒地籍測量實施規則規定，詳予說明之。

【擬答】：

關於新建之建物不得申請建物第一次測量之情形，依內政部所頒地籍測量實施規則第 259 條之規定，說明如下：

(一)法規依據

依據地籍測量實施規則第 259 條之規定：「新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：

1. 依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。
2. 實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第 79 第 3 項所規定之文件者。」。

(二)依法令應請領使用執照之建物無使用執照者

1. 依據土地登記規則第 79 第 1 項之規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

- (1)區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
- (2)區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
- (3)區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
- (4)申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」。

2. 亦即無使用執照或依法得免發使用執照之證件者屬之。

(三)實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第 79 第 3 項所規定之文件者

1. 依據土地登記規則第 79 第 3 項之規定：「實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- (1)曾於該建物設籍之戶籍謄本。
- (2)門牌編釘證明。

## 公職王歷屆試題 (102 高普考)

- (3)繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
  - (4)繳納水費憑證。
  - (5)繳納電費憑證。
  - (6)未實施建築管理地區建物完工證明書。
  - (7)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
  - (8)其他足資證明之文件。」。
- 2.亦即無上述土地登記規則第 79 第 3 項所規定之文件者屬之。

三、實施農地重劃之土地，如設有負擔者，其因交換處分所生土地所有權人與限制物權人、承租人之關係，以及各該權利之清理，應如何處理？試依農地重劃條例及其施行細則之規定，詳予述明之。

【擬答】：

關於實施農地重劃之土地設有負擔者，其因交換處分所生土地所有權人與限制物權人、承租人之關係以及各該權利之清理，分別說明如下：

(一)原則上應存續於新分配之土地上

- 1.依據農地重劃條例第 27 條之規定：「農地重劃後分配於原土地所有權人之土地，自分配確定之日起，視為其原有土地。」。
- 2.亦即農地重劃後分配之土地為繼受取得，則新分配之土地應承受原有土地上之負擔。亦即重劃前原有土地設有限制物權或租賃關係時，原則上應存續於新分配之土地上。

(二)限制物權處理之例外情形

- 1.因重劃致地上權、農育權或永佃權不能達其設定之目的者  
依據農地重劃條例第 31 條之規定：「因重劃致地上權、農育權或永佃權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人或永佃權人得向土地所有權人請求相當之補償（第 1 項）。前項請求權之行使，應自重劃分配確定之日起，二個月內為之（第 2 項）。」。
- 2.因重劃致設定不動產役權之目的已不存在者  
依據農地重劃條例第 32 條之規定：「重劃土地之上所存之不動產役權，於重劃後仍存在於原有土地上。但因重劃致設定不動產役權之目的已不存在者，其不動產役權視為消滅，不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償（第 1 項）。因重劃致不動產役權人不能享受與從前相同之利益者，得於保存其利益之限度內設定不動產役權（第 2 項）。前條第二項之規定，於本條第一項但書情形準用之（第 3 項）。」。
- 3.抵押權或典權之協調清理  
依據農地重劃條例第 33 條之規定：「實施重劃未受分配之土地，其原設定抵押權或典權有關權利價值，由直轄市或縣（市）主管機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。」。
- 4.原設定有耕作權之土地，因實施重劃未分配土地者  
依據農地重劃條例施行細則第 47 條之規定：「原設定有耕作權之土地，因實施重劃未分配土地者，縣（市）主管機關應於補償或提存耕作權價值後，列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記（第 1 項）。前項耕作權價值由縣（市）主管機關估定之。設有農地重劃協進會者，縣（市）主管機關得參酌其意見定之（第 2 項）。」。

(三)出租耕地處理之例外情形

- 1.因實施重劃致標示變更或不能達到原租賃之目的  
依據農地重劃條例第 29 條之規定：「出租耕地因實施重劃致標示變更或不能達到原租賃之目的者，應依據公告確定結果，逕為變更或註銷其租約，並通知當事人（第 1 項）。依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：  
(1)因出租耕地畸零狹小，而合併於其他耕地者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償。  
(2)因出租耕地畸零狹小而未受分配土地者，所應領受之補償地價，由土地所有權人領取

## 公職王歷屆試題 (102 高普考)

其三分之二，承租人領取其三分之一。」。

### 2. 排除補償規定適用之情形

依據農業發展條例第 22 條之規定：「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，其租賃關係終止，由出租人收回其農業用地時，不適用平均地權條例第十一條、第六十三條、第七十七條、農地重劃條例第二十九條及促進產業升級條例第二十七條有關由出租人給付承租人補償金之規定。」。

四、土地徵收係國家基於公共利益與或公共目的，為取得興辦公益事業所需用之土地，依法律規定程序行使公權力，剝奪私有土地權利，以利公共事業進行之謂。茲試問：基於人民財產權保障之精神，合理的土地徵收構成要件應包括那些？請具體釋明之。

【擬答】：

基於人民財產權保障之精神，合理的土地徵收構成要件具體闡釋如下：

#### (一) 須有法律之依據

1. 土地徵收係對人民財產權重大侵害之行政措施，依據憲法第 23 條及中央法規標準法第 5 條所訂法律保留原則，須有法律依據始得為之。
2. 另依大法官釋字第 425 號解釋謂：「土地徵收，係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以剝奪之謂。規定此項徵收及其程序之法律必須符合必要性原則，並應於相當期間內給予合理之補償。」，亦係相同意旨。

#### (二) 須基於公益上之目的

1. 徵收須基於公益上之目的，始得為之。
2. 不論是為興辦公共事業所為之「公用徵收」，抑或是為實施國家經濟政策所為之「政策性徵收」，其終極目的均應在增進公共利益。
3. 為確保公益之真實性，徵收土地在規劃上應力求客觀，在程序上應力求民主。

#### (三) 須符合比例原則

1. 土地徵收乃國家基於公益上目的，強制剝奪私有財產之不得已行為，依行政程序法第 7 條所定比例原則，應選擇對利害關係人損失最小之處所及方法為之。
2. 另依大法官釋字第 409 號解釋謂：「土地法第 208 條第 9 款及都市計畫法第 48 條係就徵收土地之目的及用途所為之概括規定，但並非謂合於上述目的及用途者，即可任意實施徵收，仍應受土地法相關規定及土地法施行法第 49 條比例原則之限制。」，亦係相同意旨。

#### (四) 須給予合理補償

1. 土地徵收之性質已超乎財產權應有之限制，為求國民負擔公平起見，對課有負擔或特別犧牲之當事人之經濟損失，應給予合理補償，始符合社會公平正義，否則形同刑罰之「沒收」，與法制國家原則有違。
2. 另依大法官釋字第 400 號解釋謂：「因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。」，亦係相同意旨。