



全國補習班

110 地政士

土地法規 題解

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2361-1678

- 一、土地法第100條、第103條分別規定：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收回自住或重新建築時。……。」、「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：……二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。……。」試問：前開法條規定中，所稱「收回自住或重新建築」、「以基地供違反法令之使用」及「轉租基地」之意涵各為何？請詳細闡述之。(25分)

解題分析	<p>1.土地法第 100 條及第 103 條，此二條所示「轉租」之文義射程範圍（全部轉租、一部轉租），有所不同，答題時應予注意。</p> <p>2.本題所問「收回自住」、「重新建築」、「轉租」之意涵，亦可參閱本班贈送學員之「土地法規」小法典，於土地法第 100 條及第 103 條之處均有提注。</p>
命中	<p>★全國補習班「110 地政士考試—土地法規」講義（黃偉政老師），頁 69。</p> <p>★全國補習班「110 地政士考試—土地法規」講義（于俊明老師），頁 70-71。</p>

答：

- (一) 土地法第 100 條第 1 款所稱「收回自住或重新建築」之意涵：
- 所謂收回自住，指收回房屋自己居住，包括供自己營業之使用在內，惟不包括與他人共同經營事業使用；另收回自在客觀上須有正當理由及必要情形，並能為相當證明者而言。
 - 所謂重新建築，係指在客觀標準上有重建之必要，並能加以證明而言，非謂須瀕於倒塌，始符合收回要件。
- (二) 土地法第 103 條第 2 款所稱承租人「以基地供違反法令之使用」之意涵：
- 係指以承租之基地或基地上之建物供違反法令使用而言，因承租人之違法行為危害國家社會，自不應予以保護，故許出租人終止租約收回基地。惟如租用基地建築房屋未依建築法領得建築執照者，則僅屬私有建築違反許可之規定，並非以基地或基地上房屋供違反法令之使用。
- (三) 土地法第 103 條第 3 款所稱「轉租基地」之意涵：
- 指承租人不為建築，而將基地轉租於他人使用，藉以圖利，為防止次承租人受到中間剝削，故許出租人終止租約收回基地。又所謂轉租，不以全部轉租為限，即使一部轉租，出租人亦得就全部租賃關係予以終止

二、平均地權條例第58條規定：「為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。……。前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。……。」試問：重劃會實施自辦市地重劃時，對於重劃區內適用耕地三七五減租條例規定之出租公、私有耕地，有關其耕地租約究應如何處理？另，對於重劃前已設定地上權之土地，有關其地上權又應如何處理？請分別申述之。（25分）

解題分析	1.公、私有耕地之租賃權清理，曾於 93 年地政士考試出現。亦曾於 101 年不動產估價師考試出現。 2.地上權之權利清理，曾於 102 年地政士考試出現。
命中	★全國補習班「110 地政士考試—土地法規」講義（黃偉政老師），頁 94-95。 ★全國補習班「110 地政士考試—土地法規」講義（于俊明老師），頁 98-100。

答：

（一）辦理市地重劃，重劃區內適用耕地三七五減租條例規定之出租公、私有耕地，其耕地租約應依平均地權條例第 63 條規定處理，分述如下：

1. 耕地租賃權因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣(市)政府通知逕為註銷其租約，承租人得請求領取補償：
 - (1) 重劃後分配土地者：承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
 - (2) 重劃後未受分配土地者：其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。
2. 抵充為公共設施用地之公有出租農業用地：直轄市或縣(市)政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

（二）對於重劃前已設定地上權之土地，其地上權應依平均地權條例第 64 條第 1 項、第 65 條暨施行細則第 91 條規定處理，分述如下：

1. 地上權因土地重劃致不能達其設定目的者，權利視為消滅；地上權人得於重劃分配結果確定之次日起 2 個月內，向土地所有權人請求相當之補償。
2. 重劃前土地已設定地上權而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集地上權人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。

三、依土地徵收條例規定，有關土地徵收之法定補償項目包括「土地改良費用」補償。
試問：土地改良費用補償之意涵為何？又，此項補償費，應依如何之程序辦理，始得領取？請分別詳細申述之。（25分）

解題分析	土地改良費用之申請(辦理)程序，規定於土地徵收條例施行細則第 33 條。
命中	★全國補習班「110 地政士考試—土地法規」講義（黃偉政老師），頁 125。 ★全國補習班「110 地政士考試—土地法規」講義（于俊明老師），頁 140。

答：

- (一) 所謂土地改良費用補償，指土地徵收條例第 32 條規定，徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。例如整地或地盤改良工程已進行中，因徵收而停止，屬土地改良費用補償；至於如地上已有建築物或農作物，則屬土地改良物補償問題。
- (二) 領取土地改良費用補償須符合下列程序：
1. 申請發給土地改良費用補償，應依規定申請驗證登記，並持憑主管機關發給之改良土地費用證明書，向直轄市或縣(市)主管機關領取之(土地徵收條例施行細則第 33 條)。
 2. 土地所有權人為本條例所定改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依下列程序申請驗證；於驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明(平均地權條例施行細則第 12 條)：
 - (1) 於開始興工改良之前，填具申請書，向直轄市或縣(市)主管機關申請驗證，並於工程完竣翌日起 10 日內申請複勘。
 - (2) 直轄市或縣(市)主管機關於接到申請書後派員實地勘查工程開始或完竣情形。
 - (3) 改良土地費用核定後，直轄市或縣(市)主管機關應按宗發給證明，並通知地政機關及稅捐稽徵機關。

四、請就土地法規定中，列舉三項屬債權性質之優先購買權，申述其權利人得行使優先購買權之時機。另，地政士甲依地政士法規定，向直轄市或縣(市)主管機關申請完成簽證人登記，並已向地政士公會全國聯合會繳納簽證保證金，辦理不動產契約簽證業務多年；然最近，甲因病亡故，是以其繼承人擬申請退還簽證保證金。試問：申請退還地政士簽證保證金之要件為何？(25分)

解題分析	<p>1.本題所問「土地法」屬於「債權性質」優先購買權：第34條之1第4項、第73條之1、第219條(土地徵收條例第59條)。</p> <p>2.如試題係問「土地法規」者，則「債權性質」優先購買權尚有：農地重劃條例第5條第2款及第3款、建築法第45條第2項、文化資產保存法第28條等。</p>
命中	<p>★全國補習班「110地政士考試—土地法規」講義(于俊明老師)，頁78。</p>

答：

(一)所謂債權性質之優先購買權，指其效力不得對抗第三人而言，如出賣人未通知優先購買權人即與第三人成立買賣契約，優先購買權人不得主張該契約無效，僅得向出賣人請求損害賠償。反之，其效力得對抗第三人者，則為物權性質之優先購買權，如出賣人未通知優先購買權人即與第三人成立買賣契約，優先購買權人得主張該契約無效。因此，法律有明文規定得對抗第三人之優先購買權即具物權效力，例如土地法第104條及第107條規定之優先購買權是。至於法條未明文規定得對抗第三人之優先購買權則僅具債權效力，茲列舉土地法相關規定說明如下：

1.共有土地或建築改良物之應有部分出售時：

依土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

2.逾期未辦繼承登記之土地或建築改良物移請國有財產署辦理標售時：

依土地法第73條之1規定，逾期未辦繼承登記之土地或建築改良物，得由地政機關予以列冊管理15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署公開標售。標售土地或建築改良物前應公告30日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權，但優先購買權人未於決標後10日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

3.被徵收土地經使用後都市計畫變更而標售時：

依土地徵收條例第59條規定，私有土地經依徵收計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。但優先購買權人未於決標後10日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

(二)依「地政士簽證責任及簽證基金管理辦法」第19條規定：「簽證人未發生本法第二十二條第二項所定由本基金代為賠償情事，且符合下列各款之一者，於事實發生屆滿五年後，得由本人或其繼承人備具申請書、原因證明文件，向全國聯合會申請無息退還所繳納之簽證保證金：一、依本法第十五條因自行停止執業或死亡，經主管機關註銷開業登記者。二、依本法第二十條第一款經全國聯合會撤回推薦者。」題示地政士甲死亡後，其繼承人擬申請退還簽證保證金，應依上開規定辦理，茲分述其要件如下：

1.簽證人甲須未發生本法第22條第2項所定由本基金代為賠償情事。

2. 繼承人須以簽證人甲已死亡，向主管機關申報註銷開業登記。
3. 繼承人須備具申請書、原因證明文件，向全國聯合會申請無息退還所繳納之簽證保證金。
4. 須於事實發生屆滿5年後為之。

