申論練習

一、 依土地法第 14 條規定:名勝古蹟土地不得私有者，得依法徵收之。然而，同法第 210 條第 1 項規定:徵收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。試問:此二條文內容是否有矛盾之處?請闡釋之。

二、 試說明土地法第 1 條與土地法第 37 條所稱之『土地』之意涵有何不同?

三、 甲有土地一筆，先後設定地上權、抵押權予乙與丙，乙並於其上建有房屋一間。嗣後，於該兩物權存續期間，甲之地被改劃為「公園」公共設施用地並旋即參加市地重劃，乙之房屋亦因妨礙重劃而被拆除，問：於實施重劃實施過程中，主管機關應如何處理甲、乙、丙之權利？

四、 土地法第 34 之 1 共有土地之優先購買權與土地法第 104 條基地或房屋之優先購買權，二者其立法目的、規範內容要件、效力之差異為何? 試比較說明之

練習題

一、依土地法第 14 條規定:名勝古蹟土地不得私有者，得依法徵收之。然而，同法第 210 條第 1 項規定:徵收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。試問:此二條文內容是否有矛盾之處?請闡釋之。

答:

(一) 土地法第 14 條之立法意旨:

土地法第 14 條規定，名勝古蹟土地不得私有其立法意旨，係指名勝古蹟極易因天然或人為之因素遭受破壞，故對私人取得其所有權加以立法限制，若已成為私有者，得依法徵收。

故土地法第 14 條對風景名勝之徵收，屬於政策性之徵收，旨在對國家之歷史文化及優美風景欲加以妥善保存維護而予以徵收，並因興辦公共事業而徵收其土地。

(二) 土地法第 210 條第 1 項之立法意旨:

土地法第 210 條第 1 項規定，徵收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。係因政府如欲興辦公共事業之所需於徵收土地時，極易破壞名勝古蹟，故土地法對用地範圍內之名勝古蹟應避免徵收，以保存維護該名勝古蹟。

(三) 兩者並無矛盾之處

土地法第 14 條與土地法第 210 條之立法目的均屬對名勝古蹟之保存維護，而土地法第 14 條較具積極保護之意義，210 條則屬消極保護之意義，因此二者條文內容與立法目的並無矛盾之處。

二、試說明土地法第 1 條與土地法第 37 條所稱之『土地』之意涵有何不同?

答：

(一) 立法目的不同

1. 土地法第 1 條對土地之界定，係為落實土地法之立法意旨而設，具有妥善運用土地資源，以實現地盡其利，地利共享之目的。
2. 土地法第 37 條所謂之土地登記，係指土地登記客體之規範，主要是為保障私有財產權而設，故對不占據特定空間且無財產權界定之抽象標的，如：水、天然富源等，並不屬於登記之範圍。

(二) 對「土地」之範疇界定不同

1. 土地法第 1 條：

「本法所稱土地，為水陸及天然富源。」係為維護土地資源，促進土地之永續利用，以謀求人類之幸福，故所稱之「土地」採最廣義之界定，但並不包含定著物。

2. 土地法第 37 條：

「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權及他項權利之登記。」其立法意旨，係為確定需辦理產權登記之標的，故土地登記之「土地」係指土地及建築改良物。

(三) 有無包含改良物之不同

1. 土地法第 1 條所謂之土地，其範圍不包括人為之建築改良物、農作改良物。
2. 土地法第 37 條之土地登記客體，包括土地改良物中之合法建築改良物，但不包括工事及農作改良物等土地改良物。

三、 甲有土地一筆，先後設定地上權、抵押權予乙與丙，乙並於其上建有房屋一間。嗣後，於該兩物權存續期間，甲之地被改劃為「公園」公共設施用地並旋即參加市地重劃，乙之房屋亦因妨礙重劃而被拆除，問：於實施重劃實施過程中，主管機關應如何處理甲、乙、丙之權利？

答:

(一) 土地所有權人甲之權利：

重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。（平權 60-1 Ⅰ）

(二) 地上權及建物所有權人乙之權利：

1. 地上權部分：

地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。（平權 64Ⅰ）

2. 建物所有權部分：

重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。

前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣（市）政府查定之。但違反依第五十九條規定公告禁止或限制事項者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回。（平權 62-1）

(三) 抵押權人丙之權利：

1. 地主受分配土地者：

土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。（平權 64Ⅱ）

請求權之行使，應於重劃分配結果確定之次日起二個月內為之。（平權 65）

2. 地主未受分配土地者：

實施重劃未受土地分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由重劃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。（平權 64-1）

四、 土地法第 34 之 1 共有土地之優先購買權與土地法第 104 條基地或房屋之優先購買權，二者其立法目的、規範內容要件、效力之差異為何? 試比較說明之

答:

(一) 優先購買權之意義:

優先購買權，簡稱先買權，乃特定人依約定或法律規定，於所有人出賣其財產權時，有依出賣人(所有人)與買受人(第三人)所約定之同一條件，優先承購買賣標的物之權利。此處優先購買權係指不動產出售時，其他權利關係人(特定人)，有依同一條件優先承買之權利。

(二) 立法目的

1. 土地法第 34-1：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。其立法目的在減少共有人數。
2. 土地法第 104 條：基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。其目的在使房屋與基地所有權合一。

(三) 規範內容:

1. 土地法第 34 條之 1

（1）須以買賣為前提，交換、贈與或繼承不在適用範圍內。另，強制執行法之拍賣、破產管理人就破產財團之土地或房屋為拍賣、亦在適用之列。

（2）共有人間移轉應有部分不適用

本法條規定在限制共有人數增加，故共有人間互為應有部分之移轉，無本法之適用。

2. 土地法第 104 條

（1）基地出賣時，需在基地上建有房屋之地上權人、典權人或租賃權人始得行使優先購買權； 房屋出賣時，需為基地所有權人始得行使優先購買權，且基地所有權人與房屋所有權人需設定有地上權、典權或租賃關係存在者為限。

（2）須以買賣為前提，交換、贈與或繼承不在適用範圍內。另，強制執行法之拍賣、破產管理人就破產財團之土地或房屋為拍賣、亦在適用之列。

(四) 效力

1. 土地法第 34 之 1 屬債權效力

指出賣人未通知優先購買權人而與第三人簽訂買賣契約，其契約仍有效，此時優先購買權人僅得向出賣人請求損害賠償。

2. 土地法 104 條屬物權效力

指出賣人未通知優先購買權人，而與第三人簽訂買賣契約，此時優先購買權人得主張買賣契約無效。