

三民輔考—地政士考試 土地法規

110 年

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。

【擬答】

(一)收回自住或重新建築

1.出租人收回自住：

(1)意涵：

依司法院院解字第 3491 號意旨，土地法第 100 條第 1 款規定之「收回自住或重新建築」，係指因正當事由有收回自住或重新建築之必要者而言。出租人就此固有舉證之責任，惟其證明方法並無限制。又依最高法院 48 年台上字第 853 號判例意旨，所謂收回自住，係指將房屋收回，由出租人自行利用之意，亦包括經營商業在內。

(2)據此，出租人收回自住，係指出租人因正當事由，有將房屋收回，由其自行利用，亦包括經營商業在內。

2.出租人收回重新建築：

(1)依最高法院 70 年台上字第 1401 號判例及最高法院 64 年台上字第 1387 號意旨，所謂出租人收回重新建築，係以充分利用土地為目的，故只須租賃物在客觀上有重建之必要者，出租人即得依該款規定終止租約。不以房屋瀕於倒塌為限，其因建造年久，使用逾齡，有礙都市發展，或與土地利用價值顯不相當者，亦屬之。



(2)又依最高法院 60 年台上字第 3027 號判例意旨，是否有收回重建之必要，不得僅以物理上堅固與否為準，如建物之價值與土地之利用價值顯不相當，為配合都市之繁榮發展，亦應在斟酌之列。

(3)據此，出租人收回重新建築，係指租賃物在客觀上有重建之必要，即可收回，並不以該建物瀕於倒塌為限。

(二)以基地供違反法令之使用

1.意涵：

依最高法院 89 年台上字第 1018 號判決意旨，土地法第 103 條第 2 款規定之「承租人以基地供違反法令之使用」，係指承租人以基地或地上之房屋供違反法令之使用，致危害於公共安全或有違反公序良俗之情形而言。倘承租人以之供違反法令之使用，並無危害公共安全或違反公序良俗，即無上開條款規定之適用。

2.違反法令之行為人：

依最高法院 86 年台上字第 1691 號判決意旨，承租人使用地上之房屋以為違反法令之行為，諸如開設娼寮、賭場等，行為人尚包括承租人之同居人及其允許使用之第三人在內。

3.違章建築無本規定之適用：

依最高法院 41 年台上字第 95 號判例意旨，租用基地建築房屋未依建築法領得建築執照，僅屬私有建築違反許可之規定，並非以基地或地上之房屋供違反法令之使用，故自難認為與該條款所定之情形相符。

(三)轉租基地

1.意涵：

依最高法院 103 年台上字第 2624 號判決意旨，土地法第 103 條第 3 款規定之「承租人轉租基地於他人」，係指承租人承租基地後，不自為建築，而將基地轉租於他人謀利之情形，意即將未加建築而將房屋之基地轉租之意。

2.又依最高法院 79 年台上字第 2678 號判例意旨，房屋所有人與基地所有人間就基地有租賃關係，如當事人間無相反之特約，則房屋所有人將其房屋一部分供與他人使用，是為所有人對於地上房屋使用收益權之行使，此與單純之基地轉租有別，尚難構成終止基地租約之原因。

3.再依最高法院 52 年台上字第 680 號判例意旨，所謂轉租基地於他人，並不以全部轉租為限，即使一部轉租，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。

【擬答】

(一)耕地租約之處理

1.不能達原租賃目的：

依平均地權條例第 63 條第 1 項規定，出租之公、私有耕地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）政府逕為註銷其租約並通知當事人。而所謂因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，依平均地權條例施行細則第 89 條規定，係指重劃後未受分配土地者，或重劃後分配之土地，經直轄市或縣（市）政府認定不能達到原租賃目的者。

2.無不能達原租賃目的：

依市地重劃實施辦法第 48 條規定，重劃前訂有耕地三七五租約之土地，如無平均地權條例施行細則第八十九條所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配結果公告確定後二個月內邀集權利人協調。協調成立者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理終止租約登記。協調不成者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。

(二)地上權應視為消滅

1.依平均地權條例第 64 條規定，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。又依平均地權條例第 65 條規定，平均地權條例第六十四條請求權之行使，應於重劃分配結果確定之次日起二個月內為之。

2.依平均地權條例施行細則第 91 條規定，重劃前土地已設定他項權利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，邀集權利人協調，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。其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、農育權、永佃權、不動產役權或典權者，並應附具位置圖。該轉載，應通知他項權利人。

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。

【擬答】

(一)土地改良費用補償之意涵

- 1.依土地徵收條例施行細則第 32 條規定，土地徵收條例第 32 條所稱改良土地，指下列各款：
 - (1)建築基地改良：
包括整平或填挖基地、水土保持、埋設管道、修築駁嵌、開挖水溝、鋪築道路等。
 - (2)農地改良：
包括耕地整理、水土保持、土壤改良與修築農路、灌溉、排水、防風、防砂及堤防等設施。
 - (3)其他用地開發所為之土地改良。
- 2.故土地改良費用之補償，係指土地所有權人，於徵收公告前之土地上，進行建築改良物之新建、增建、改建或為農地之改良設施等合法改良土地之情事，因而所支出之花費，其包括工程受益費、土地重劃等費用。但因徵收公告而停止工作，就其已支付之土地改良費用，自應發給補償，方為合理。

(二)補償費之領取程序

- 1.依土地徵收條例施行細則第 33 條規定，申請發給土地徵收條例第三十二條規定之補償費，應依平均地權條例施行細則第十二條規定申請驗證登記，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。
- 2.又依平均地權條例施行細則第 12 條第 1 項規定，土地所有權人為平均地權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：
 - (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十日內申請複勘。
 - (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。

- 3.再依平均地權條例施行細則第 12 條第 3 項規定，在實施建築管理之地區，建築基地改良得併同雜項執照申請驗證，並按宗發給證明。

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？

【擬答】

（一）債權性質之優先購買權

債權性質之優先購買權，係指該優先購買權僅在優先購買權人與所有權人之間有效力，若所有權人還未移轉標的物於第三人時，優先購買權人可請求移轉該物之所有權於自己；若所有權人已移轉該物於第三人，優先購買權人不得訴請塗銷，僅能依規定向原所有權人請求損害賠償。以下舉例之：

- 1.依土地法第 34-1 條規定，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。又依土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 5 款規定，土地法第三十四條之一規定之優先購買權係屬債權性質，如出賣人違反此義務而將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償。故共有人出賣其應有部分時，他共有人得行使優先購買權。
- 2.依土地法第 73-1 條規定，繼承人未辦理繼承登記，經該管機關公告限期登記，仍未登記者，得由地政機關予以列冊管理。經十五年後仍未聲請登記者，地政機關得將該土地或建築改良物清冊移請國有財產署公開標售，此時繼承人、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十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。故當土地或建築改良物被公開標售時，繼承人、合法使用人或其他共有人得行使優先購買權。
- 3.依土地法第 219 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優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示



優先購買者，其優先購買權視為放棄。故經徵收之私有土地，因都市計畫變更而被標售時，原土地所有權人或其繼承人有優先購買權。

(二)申請退還地政士簽證保證金之要件

- 1.依地政士簽證責任及簽證基金管理辦法第 19 條規定，簽證人未發生地政士法第二十二條第二項所定由地政士簽證基金代為賠償情事，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：
 - (1)依地政士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。
 - (2)依地政士法第二十條第一款經全國聯合會撤回推薦者。
- 2.依題旨，甲係因病死亡，且無地政士法第 22 條第 2 項規定之由地政士簽證基金代為賠償情事，並經註銷登記後，其繼承人得依地政士簽證責任及簽證基金管理辦法第 19 條規定，自甲死亡後屆滿五年，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。

3people

三民輔考