

《土地法規與土地登記》

試題評析

第一題：1.本題出自土地法第79條之一，也是屬於土地登記範圍。

2.其中預告登記後可否為出租，較活用，但只要將土地法第79條之一第二項詳加思考，答案自然浮現。

第二題：1.本題出自土地稅法第39條之二，惟這法條，很多同學看不懂。

2.說實在的，本題非常簡單，只要讀通土地稅法第39條之二即可。

3.另外，應注意者，公告土地現值自92年由7月1日公告改為1月1日公告。

第三題：1.本題考的區分地上權辦理登記應注意事項，應參考「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審查辦法」第16條。

2.本題考得太細，有「捨本逐末」之缺點。

第四題：1.解釋名詞各題還算普通，不會太深奧，只有第二題較細。

2.一般負擔係數出自市地重劃辦法第29條之附件。

一、某甲向乙購買土地一筆，於未完成所有權登記前，甲為保全對乙土地之將來移轉請求權，乃辦竣預告登記，請問本案中甲行使預告登記之要件為何？若辦竣預告登記後，乙欲將土地出租與丙，其對預告登記效力之影響為何？該預告登記之效力對因徵收而為之新登記，有無排除效力？理由為何？（25分）

答：

(一)預告登記之意義：請求權人預為保全對登記名義人有關土地權利移轉或使其消滅、內容或次序變更、附條件或期限之請求權，所為之登記。

(二)預告登記之要件：

1.須為保全請求權人之權益：預告登記由請求權人申請，其目的在限制登記名義人（即被請求權人）處分其土地權利，以保全請求權人之權益。

2.須為被請求權人已登記之土地權利為對象：未經登記所有權之土地，不得為限制登記。蓋土地權利尚未登記，無從限制。

3.須為保全土地權利之得喪變更之請求權：申請預告登記，須為下述請求權之一，始克為之。

(1)保全土地權利移轉之請求權。

(2)保全土地權利使其消滅之請求權。

(3)保全土地權利內容變更之請求權。

(4)保全土地權利次序變更之請求權。

(5)保全條件或期限之請求權。

4.須經登記名義人同意：聲請預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之。

(三)辦竣預告登記後，乙將土地出租於丙，與預告登記所保全之所有權移轉登記請求權並無妨礙，因此出租行為仍為法所准許。

(四)預告登記，因徵收而為新登記，無排除效力。蓋因徵收是為了公共福祉之公權行為，而預告登記是為了私人利益之私權行為。私權行為不得對抗公權行為。

二、某甲所有農業用地一筆並供作農用，於民國80年1月1日出售予某乙，某乙繼續供作農用，嗣後某乙於85年12月31日出售予某丙，某丙於持有期間內被查獲未作農用且亦未限期恢復農用，試問：某丙若擬於92年10月1日出售農地時，其據以計算土地漲價總數額之原地價與本次移轉現值之「時點」各為何？並加以評論？又，應如何計算其土地漲價總數額？（25分）

答：

(一)作農業使用之農業用地，於土地稅法中華民國八十九年一月六日修正施行後第一次移轉，或依規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。因此，本題之原地價與本次移轉現值之時點如下：

1.原地價：88年7月1日公告土地現值。

2.本次移轉現值：92年1月1日公告土地現值。

(二)評論：88年7月1日以前之土地增值稅完全負稅，無異對違規之地主予以優惠，不合法理。

(三)應如何計算土地漲價總數額：應以丙於85年12月31日取得農地當時之移轉現值為原地價才是。

三、某市捷運局為興建捷運系統工程，須使用甲所有並已出租供乙使用土地中之特定範圍，雙方經依據「大眾捷運法」規定，擬以設定「區分地上權」方式為之，試問「區分地上權」之含意為何？雙方於辦理登記時，應注意那些事項？(25分)

答：

(一)區分地上權之意義，係指就他人土地的某空間部分，設定地上權。區分地上權與一般地上權之不同，在於前者僅就土地的某空間部分設定使用範圍，後者則不侷限於土地的某特定部分，而就土地之地面、地上及地下為使用範圍。

(二)辦理登記應注意事項：

- 1.協議設定地上權者，應由需地機構檢具相關文件囑託管轄土地登記機關辦理地上權設定登記或辦理他項權利內容變更或塗銷登記。
- 2.依大眾捷運法徵收取得之地上權，直轄市或縣(市)主管機關應於補償完竣後三十日內囑託管轄土地登記機關辦理地上權登記。已登記之他項權利與地上權登記空間範圍重疊者，直轄市或縣(市)主管機關應一併囑託管轄土地登記機關辦理他項權利內容變更或塗銷登記。
- 3.穿越土地之上空者，於補償率對應之級距自低限為起點以上全部登記地上權；穿越土地之地下者，以補償率對應之級距自淺限為起點以下全部登記地上權。

四、名詞解釋：(每小題四分，共25分)

(一)信託登記

(二)市地重劃之「一般負擔係數」

(三)國有土地

(四)不動產證券化

(五)土地使用分區管制

答：

(一)信託登記：土地權利依信託法辦理信託而為變更，所為之登記。所謂信託，指委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。

(二)一般負擔係數：

重劃區一般負擔係數 =

一般負擔總面積×重劃前平均地價

重劃後平均地價×(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及本登記土地面積)

(三)國有土地、公有土地分為國有土地、直轄市有土地、縣(市)有土地或鄉(鎮、市)有之土地。其中國有土地，係指土地登記簿所有權人欄登記為「中華民國」而言。

(四)不動產證券化：係指開發不動產所需之資金，以發行受益憑證方式籌集。社會大眾得購買受益憑證以參與不動產投資，而分享開發利潤。易言之，乃將不動產之投資轉變為證券形態，投資者與標的物之間，由直接的物權關係，轉為持有債券性質之有價證券，以結合不動產市場與資本市場。

(五)土地使用分區管制：

將都市計畫實施範圍內，劃為若干使用區，並對每一使用區作使用性質及使用強度之管制，俾達成都市計畫之目標。分區管制之內容如下：

- 1.質的管制：使用性質之管制，如住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區等。
- 2.量的管制：建築容積之管制，如最高建蔽率、最高容積率、最小基地面積、最大建物高度比、最小院落等。
- 3.其他管制：如停車、交通、景觀、防災等管制。