

一、依土地法第 10 條規定：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。」試依土地法規之規定，私人得依法取得土地所有權之情形為何？

擬答：

(一) 原始取得：

1. 回復取得原所有權：私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。
2. 因岸地自然增加而優先取得：湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有優先依法取得其所有權或使用受益之權。

(二) 繼受取得

1. 承領取得：政府為創設自耕農場，對於私有荒地、不在地主之土地、出佃之土地面積超過最高額之部分者等經行院核定得徵收土地。自耕農可依法辦理承領手續，藉此取得土地所有權。
2. 承墾公有荒地取得：為促進公有荒地之開墾利用，承墾人承墾公有荒地取得耕作權後，繼續耕作滿 10 年者，可無償取得土地所有權。
3. 土地重劃分配取得：重劃後，重行分配予原土地所有人權之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。
4. 區段徵收領回取得：政府實施區段徵收，經所有權人之申請，得以徵收後可供建築之土地，折算抵付取得抵價地。

二、外國人取得我國土地有何限制？又其取得程序為何？試依土地法之規定說明之。

擬答：

(一) 外國人取得我國土地權利之限制分述如下：

1. 取得土地權利之**基本條件**：

土地法第18條規定：「外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。」，故知，外國人取得我國土地權利基本條件為平等互惠原則。

2. 取得土地**權利之限制**：

外國人不管是自然人或法人，基於前述平等互惠原則，雖得在我國取得土地權利，但土地法第14條所定『禁止私有之土地』與第15條所定『地下之礦禁止私有』，因其禁止私有，連本國人取得都受限制，當然亦不得由外國人取得，除此之外，外國人在我國取得土地權利尚有下列限制：

(1) 土地**種類限制**

土地法第17條規定，左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：「一、林地。二、漁地。三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。前項移轉，不包括因繼承而取得土地。」

(2) 土地**用途限制**

依土地法第19條規定，外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：

一、住宅。

二、營業處所、辦公場所、商店及工廠。

三、教堂。

四、醫院。

五、外僑子弟學校。

六、使領館及公益團體之會所。

七、墳場。

八、有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

前項第八款所需土地之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。

(3) **面積及所在地**限制

土地法第19條規定，土地外國人租賃或購買土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制。

3. 外國人租購土地後之**權利義務**

土地法第24條規定，外國人租賃或購買之土地，經登記後，依法令之所定，享受權利，負擔義務。

(二) 外國人**取得土地權利之程序**（土20）

1. **申請程序**

外國人依規定需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更改用途或為繼承以外之移轉時，亦同。

如因投資取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後14日內為之，並於核准報請中央地政機關備查。

2. **投資用途之管理機制**

外國人因投資取得之土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；**其未依核定期限及用途使用者**，由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於**通知送達後三年內出售**。逾期未出售者，

得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。

三、試依土地法之規定說明有關房屋租賃管理之規定。

擬答：

(一) 租金管制

1. 準備房屋：

城市地方，應由政府建築相當數量之「準備房屋」，供人民承租自用之用。其房屋之租金，不得超過土地及其建築物價額年息8%。

2. 準備房屋以外之出租房屋：

(1) 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。

(2) 約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。

(二) 擔保金管制

1. 擔保之金額，不得超過 2個月房屋租金之總額。

2. 已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部份，抵付房租。

3. 以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。(利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。)

(三) 房屋租賃收回房屋之限制

出租人非因下列情形之一，不得收回房屋(最高法院 51年台上字第370 號判例認為土地法第100條所謂之「**房屋**」兼指住屋與供營業用之房屋而言**包括工廠**)：

1. 出租人收回自住或重新建築時。

2. 承租人違反民法第 443 條第 1 項之規定，轉租於他人時。

3. 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。

4. 承租人以房屋供違反法令之使用時。

5. 承租人違反租賃契約時。
6. 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

(四) 房屋租用爭議之調處及處理：

因房屋租用發生爭議，得由該管直轄市或縣(市)地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

四、共有土地出售時他共有人得否主張優先購買權?(1)試依相關規定分析之。(2)試依土地法34-1分析之。

擬答：

共有土地出售時，他共有人得主張優先購買權之情形分述

如下：

(一) 依土地法第34條之1第4項之規定：『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。』茲就第4項優先購買權適用之相關規定分析如下：

1. 優先購買權之意義：

所有權人於出賣其財產權時，特定人得依契約約定或法律規定，有依出賣人與承買人所約定之同一條件，主張優先購買該買賣標的物之權。又稱為優先承買權、先買權或先買特權。

2. 優先購買權之立法意旨

(1)簡化共有關係，促進土地利用

出賣共有物時優先購買權可以簡化或消滅共有關係，以減少共有人數，避免土地零散，促進土地有效利用與管理。

(2)避免他共有人權利受損

他共有人有優先購買權，可避免共有人以顯著不相當之代價處分共有物全部，而損害他共有人之權利。

3. 具債權之法律效力

(1)最高法院判例

依最高法院65台上字第853判例知，土地法第34條之1第4項係規定共有人間之權利義務關係，並不能對抗第三人，而僅具債權之效力。因此，如共有人出售其應有部分時，未事先徵求他共有人是否優先購買而完成土地權利移轉變更登記時，其登記仍屬有效，惟他共有人(優先購買權人)僅得依民法第226條規定，向出賣人請求損害賠償。

(2)土地法第34條之1執行要點

本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務，將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。

4. 土地法第34條之1優先購買權之適用要件

(1)須以買賣為前提，交換、贈與或繼承並不適用。又強制執行法之拍賣、破產管理人就破產財團之土地或房屋而為拍賣亦在適用之列。

(2)共有人間之移轉應有部分並不適用

本法規定在限制共有人數增加，故所謂出賣其應有部分係指共有人出賣其應有部分與共有人以外之人而言，因此共有人間互為應有部分之移轉，無本法之適用。(最高法院47台上字第152號判例)

(3)多數決出賣共有物全部時，他共有人仍具有優先購買權

部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。(執10)

(二)農地重劃條例第5條第2款規定，他共有人有優先購買權重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：

一、出租耕地之承租人。

二、共有土地現耕之他共有人。

三、毗連耕地之現耕所有權人。

故共有土地現耕之他共有人，亦有優先購買權。