**附錄2：**

不動產經紀人

土地法概要 申論題擬答

一、依土地法規定，外國人地權之基本條件、限制、用途、程序及權利義務為何？

(▲提示：參考土地法§17、§18、§19、§20、§24規定說明之)

A：一、基本條件（平等互惠原則）：

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。（土§18）

二、限制：

（一）土地種類：

下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

1、林地。

2、漁地。

3、狩獵地。

4、鹽地。

5、礦地。

6、水源地。

7、要塞軍備區域及領域邊境之土地。（土§17）

（二）土地用途：

外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得左列各款用途之土地，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︰

1、住宅。

2、營業處所、辦公場所、商店及工廠。

3、教堂。

4、醫院。

5、外僑子弟學校。

6、使領館及公益團體之會所。

7、墳場。

8、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。（土§19）

三、程序：

外國人依前條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣

（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依

前條第一項第八款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。（土§

20）

四、權利義務：

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。（土§24）

二、依土地法§34-1（共有物）、§104（基地）及§107（耕地）優先購買權規定之

內容、效力及競合，請分述比較說明之。

(▲提示：參考土地法§34-1、§104、§107規定說明之)

A：一、內容：

1、土§34-1（共有物）：

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、土§104（基地）：

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。

前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視

為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其

契約不得對抗優先購買權人。

3、土§107（耕地）：

出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之

權。

二、效力：

1、債權效力：土§34-1

2、物權效力：土§104、土§107

三、競合：土§104、土§107物權效力＞土§34-1債權效力

四、土地法§34-1（共有物）、§104（基地）及§107（耕地）比較表－

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地法 | 立法目的 | 法律關係 | 適用時機 | 優先購買權人 | 效力 |
| 土§34-1  (共有物) | 減少共有人數 | 共有不動產 | 出售 | 他共有人 | 債權效力 |
| 土§104  (基地) | 房地所有權合一 | 在他人基地上有地上權、典權或租賃權，並有房屋建築 | 出售 | 1.基地出售時–地上權人、典權人或承租人  2.房屋出售時–基地所有權人 | 物權效力 |
| 土§107  (耕地) | 扶植佃農為自耕農 | 耕地租佃 | 出售  或  出典 | 承租人 | 物權效力 |

三、都市計畫通盤檢討規定如何？個案變更規定如何？請分述之。

(▲提示：參考都市計畫法§26、§27規定說明之)

A：一、都市計畫定義/立法目的(都§1、§3)

都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、

國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理

之規劃而言，以改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡

發展。

二、都市計畫內容

1、主要計畫(都§7)－擬定細部計畫之準則

2、細部計畫(都§7)－實施都市計畫之依據

三、都市計畫通盤檢討

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年

內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必

要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。(都§26)

四、都市計畫個案變更

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）

（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

二、為避免重大災害之發生時。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之

機關限期為之，必要時，並得逕為變更。(都§27)

五、都市計畫變更(個案、通檢)程序

1、主要計畫－內容(都§15)→公展、說明會及人陳(都§19) →都委會審議(都§18) →核定(都§20) →公告實施(都§21)

2、細部計畫－內容(都§22)→公展、說明會及人陳(都§19) →都委會審議(都§18) →核定及豎立樁位(都§23) →實施建築管理(都§40)

六、都市計畫變更回饋制度

通盤檢討(都§26)或個案變更(都§27)辦理都市計畫變更時主管機關得要求

土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築

土地(基地)、樓地板面積(容積)或一定金額(代金)予當地直轄市、縣（市）

（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

四、試問區段徵收之實施地區為何？其土地處理方式如何？

(▲提示：參考土地徵收條例§4、§44規定說明之)

A：一、區段徵收之實施地區

有下列各款情形之一者，得為區段徵收：

一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用

實施更新者。

三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅

區、商業區者。

四、非都市土地實施開發建設者。

五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之

規劃實施更新者。

六、其他依法得為區段徵收者。（土徵§4）

二、區段徵收土地之處理方式

區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依規定配回原管理機關及配售

外，其處理方式如下：

一、抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由

該管直轄市或縣（市）主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補

償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之

單位地價折算之。

二、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所

及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、

市）有。

三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收

計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。

四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。

五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。標租或設定地

上權時，其期限不得逾九十九年。（土徵§44）