

考試科目	土地法與土地政策	所別	地政學系	考試時間	2月27日(日)第四節
------	----------	----	------	------	-------------

- 一、共有土地之部分共有人，得否將其土地依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定設定地上權予共有人之一？試附具理由闡釋之。（25 分）
- 二、最高行政法院 97 年 2 月份庭長法官聯席會議決議謂：「土地法第 233 條規定徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後 15 日內發給之，係指需用土地人應於公告期滿 15 日內，將應補償地價及其他補償費額繳交直轄市或縣（市）地政機關，及該地政機關應於公告期滿 15 日內通知土地所有權人領款，使土地所有權人處於隨時可領取之狀態而言。至於同法第 237 條規定之提存，目的在減輕直轄市或縣（市）地政機關之責任，非其義務。直轄市或縣（市）地政機關如已合法通知應受補償人領款，而因應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明，致未能發給，雖未為提存，該徵收土地核准案並不因此失其效力。」試說明其中所稱「該徵收土地核准案並不因此失其效力」之具體意涵為何？並請就己見，評論此一決議。（25 分）

- 三、內政部地政司於 100 年 1 月 9 日發布如下之新聞稿：

「對於各界關切的『屋簷雨遮如何測繪登記，以及是否計入房屋買賣坪數』問題，內政部經過廣泛徵詢各界意見，並向行政院吳院長報告之後，已於上周拍板定案，決定未來預售屋屋簷雨遮採取『登記但不計價』方式辦理。內政部部长江宜樺表示，屋簷雨遮納入建物測繪登記，是為了維持長久以來土地登記制度的穩定性與一致性；不列入房屋買賣坪數則是為了維護消費者權益，防止建商灌虛坪及哄抬房價。他強調，『登記但不計價』的做法，將納入今年五月一日上路的預售屋買賣定型化契約中，對於不遵守相關規定的業者，內政部將依據消保法查核並開罰，最高可罰新台幣 150 萬元。」

由於監察院曾於民國 98 年 9 月 8 日通過對內政部的糾正案，認為內政部對於建商將屋簷或雨遮等附屬建物灌入坪數計算，增加消費者負擔，在「建物虛坪灌水」問題上放任不管，有怠惰修法之疏失。因此，內政部擬定一系列改進措施，著手相關法令修正事宜。

（中間省略）

屋簷雨遮是否登記所有權，外界一直有不同意見。內政部地政司指出，自民國 71 年以來台灣即採取屋簷雨遮辦理登記的方式，目前更有 52 萬多戶將屋簷雨遮登記為既有產權，若驟然改變登記方式恐將衝擊現行土地登記制度之穩定性與一致性，也可能因為面積計算方式的變更而影響民眾對於申請都市更新案件的動力，因此未來將持續「有物即有權」的觀念，維持屋簷雨遮納入建物測繪登記的做法，只是雨遮範圍將嚴格覈實登記。

考試科目	土地法與土地政策	所別	地政學系	考試時間	2月27日(日)第四節
------	----------	----	------	------	-------------

地政司進一步指出，由於屋簷雨遮具有遮雨、遮陽、防止火災延燒、增進建築物立面景觀造型、綠建築以及節能等多重功能，相關團體認為確實有設置之必要性。但是為了避免屋簷雨遮被建商用來灌虛坪，損及消費者權益，因此內政部也同時決定屋簷雨遮不得列入買賣定型化契約中，也不得計算價錢。內政部將配合修正預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項，並提送行政院消費者保護委員會，儘快完成修正及公告程序，預定於100年5月1日配合預售屋履約保證推動實施。」

試針對上述新聞稿內容，陳述己見。(25分)

四、行政院農業委員會於100年1月12日舉行「全國農業與農地研討會」，其關於農地政策議題之一之建議討論重點為：「(一)為維持優良農地之數量與品質，應強化之策略與措施。(二)短期間，依據既有法定分區及用地編定，積極保育優良農地範圍之妥適性。」請你(妳)就其中(一)之討論重點提供己見。(25分)

備

註

試題隨卷繳交