

考試科目	土地法與土地政策	所別	地政學系 土地與環境規劃組、 不動產管理與法制組	考試時間	2月23日(六) 第 4 節
<p>一、甲、乙二人共有土地一筆，應有部分各 2 分之 1；嗣甲死亡，其應有部分由子 A、B、C 三人共同繼承，並以共同共有型態辦竣繼承登記。試問：於此情形，A、B 二人得否依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，以多數決將 A、B、C 三人共同共有應有部分之全部出售？請附具理由說明之。（25 分）</p> <p>二、都市更新條例第 36 條規定：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；……。前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，……。」第 37 條規定：「權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。……。」第 39 條規定：「權利變換範圍內合法建築物及設定地上權……之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人……於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權……價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權……價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人……，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權……消滅……。」</p> <p>試問：都市更新條例第 39 條所稱「合法建築物所有權之權利價值」與第 36 條第 2 項所稱「建築物之殘存價值」有何區別？又，都市更新條例第 39 條關於合法建築物所有權、地上權處理之規定與第 37 條第 1 項規定間是否有競合之處？請分別闡述之。（25 分）</p> <p>三、101 年 1 月 4 日修正公布之土地徵收條例，其有關徵收程序之修正重點為何？試說明並評論之。（25 分）</p> <p>四、按內政部地政司將「實價登錄」列為重大政策之一。試說明所謂「實價登錄」之法律依據為何？並就已見評論該實價登錄政策。（25 分）</p>					
備註	試題隨卷繳交				