contents

第一編 土地法規（含地政士法）▶ 1-1

Part I 申論指引 • 1-2

主題一　地權基本概念／1-2

延伸閱讀 1 土地登記與土地分類之關係／1-14

延伸閱讀 2 改良土地／1-16

主題二　公有土地／1-18

延伸閱讀 3 徵收、收買與撥用註銷租約之補償與他項權利清理／1-24

主題三　地權限制／1-26

延伸閱讀 4 特定主體與客體處分之限制／1-37

主題四　地權調整／1-42

主題五　地籍整理與地籍管理／1-49

延伸閱讀 5 地籍整理、地籍管理與地籍清理之比較／1-52

主題六　土地複丈與地籍圖重測／1-54

延伸閱讀 6 與民眾權利牽涉之測量種類／1-59

主題七　土地使用基本概念／1-64

延伸閱讀 7 土地法與平均地權條例「空地」之比較／1-69

延伸閱讀 8 土地法與平均地權條例「荒地」之比較／1-72

主題八　房屋及基地租用／1-74

延伸閱讀 9 優先購買權／1-80

主題九　耕地租用／1-83

主題十　土地重劃／1-88

延伸閱讀 10 市地重劃與農地重劃之比較／1-96

延伸閱讀 11 土地重劃租賃權之處理與他項權利之清理／1-100

主題十一　土地稅之基本概念／1-104

主題十二　規定地價／1-105

延伸閱讀 12 公告地價與公告土地現值之比較／1-114

contents

主題十三　照價徵稅（地價稅）／1-116
主題十四　照價收買／1-122
主題十五　漲價歸公（土地增值稅）／1-130
延伸閱讀 13 土地增值稅得申請不課徵與土地增值稅免徵之比較／1-142
延伸閱讀 14 不動產交易實價登錄，實現居住正義／1-146
延伸閱讀 15 實施房地合一稅，抑制短期投機／1-151
主題十六　土地徵收之基本概念／1-157
主題十七　徵收程序／1-173
主題十八　徵收補償／1-180
延伸閱讀 16 土地徵收補償之當期市價與公告土地現值之比較／1-185
主題十九　區段徵收／1-187
延伸閱讀 17 抵費地與抵價地之比較／1-191
主題二十　徵收之撤銷及廢止／1-193
延伸閱讀 18 撤銷徵收與廢止徵收之比較／1-197
延伸閱讀 19 量的一併徵收與質的一併徵收／1-199
主題二一　地政士法／1-201

Part II 實例演練 • 1-208

Part III 鑑往知來 • 1-232

第二編 土地登記實務▶ 2-1

Part I 申論指引 • 2-2

主題一　地籍概念／2-2
延伸閱讀 1 地籍整理與地籍清理之比較／2-4
主題二　測量概念／2-9
延伸閱讀 2 土地登記與地籍測量之關係／2-16

延伸閱讀 3 建物測量／2-19
主題三　登記書表簿冊圖狀／2-20
主題四　各國土地登記制／2-23
主題五　土地登記概念／2-28
延伸閱讀 4 靜態登記與動態登記／2-33
主題六　土地登記申請／2-35
延伸閱讀 5 代理申請與代位申請之比較／2-43
延伸閱讀 6 代位申請與代為申請之比較／2-46
延伸閱讀 7 土地登記之當事人／2-49
主題七　土地登記申請程序／2-53
主題八　總登記／2-59
延伸閱讀 8 土地總登記與建物所有權第一次登記之比較／2-64
延伸閱讀 9 土地總登記與土地所有權第一次登記之比較／2-65
延伸閱讀 10 區分所有建物與特別建物／2-67
主題九　標示變更登記／2-69
主題十　所有權變更登記／2-71
延伸閱讀 11 土地權利變更登記與所有權變更登記之異同／2-76
主題十一　他項權利登記／2-77
延伸閱讀 12 抵押權內容變更登記／2-91
延伸閱讀 13 時效取得地上權登記與法定地上權登記之差異／2-93
延伸閱讀 14 普通抵押權登記與最高限額抵押權登記之異同／2-95
主題十二　繼承登記／2-97
延伸閱讀 15 贈與登記與遺贈登記之差異／2-102
主題十三　土地權利信託登記／2-104

延伸閱讀 16 塗銷信託登記與信託歸屬登記之比較／2-111

延伸閱讀 17 信託移轉登記與所有權（一般）移轉登記之差異／2-111

主題十四　更正登記及限制登記／2-112

延伸閱讀 18 預告登記與查封、假扣押、假處分或破產登記之差異／2-120

延伸閱讀 19 預告登記與禁止處分登記之差異／2-120

主題十五　塗銷登記及消滅登記／2-121

延伸閱讀 20 塗銷登記與不應登記土地權利塗銷之比較／2-125

延伸閱讀 21 塗銷登記與消滅登記之比較／2-127

主題十六　其他登記／2-129

Part II　實例演練 • 2-135

Part III　鑑往知來 • 2-152

第三編　土地稅法規▶ 3-1

Part I　申論指引 • 3-2

主題一　稅捐稽徵法／3-2

主題二　地價稅與田賦／3-8

主題三　土地增值稅／3-14

主題四　房地合一稅／3-23

延伸閱讀 1 土地增值稅與房地合一稅之比較／3-27

主題五　房屋稅／3-38

延伸閱讀 2 房屋稅與地價稅之比較／3-42

主題六　契稅／3-44

延伸閱讀 3 契稅與土地增值稅之比較／3-49

主題七　贈與稅／3-50

contents

主題八　遺產稅／3-61

Part II　實例演練 • 3-68

Part III　鑑往知來 • 3-80

第四編　民法概要與信託法概要▶▶ 4-1

Part I　申論指引 • 4-2

主題一　總則編／4-2

主題二　債編／4-15

主題三　物權編／4-30

主題四　親屬編／4-46

主題五　繼承編／4-56

主題六　信託法／4-72

Part II　鑑往知來 • 4-77

主題 1 地權基本概念

1、依我國現行民法、土地法、國有財產法、不動產經紀業管理條例、不動產證券化條例、不動產估價師法等有關法律，對「不動產」一詞，均有所定義或詮釋。茲請問各該法律對該名詞所定內容有何不同？其原因何在？

答

㈠民法：

1. 定義：稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。（民法§66）
2. 原因：民法物權篇，乃為規範私人間財產之持有、使用與交易安全等之法律，為便利交易秩序、減少紛爭，凡是固定於土地者，均為不動產之範疇。

㈡土地法：

1. 定義：本法所稱土地，謂水陸及天然富源。（土地法§1）
2. 原因：係為維護土地資源，促進土地之永續利用與發展，以謀求人類世代之幸福，故對土地之規範，採最廣義之解釋，但並不包括定著物。

㈢國有財產法：

1. 定義：不動產係指土地及其改良物暨天然資源。（國產法§3）
2. 原因：國有財產法，乃是為發揮公有非公用不動產之有效利用，以謀求全民之福祉。故對不動產之規範，除土地及其改良物外尚包括天然資源。

㈣不動產經紀業管理條例：

1. 定義：不動產指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利。房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。（不動產經紀條例§4）
2. 原因：不動產經紀業管理條例，乃是為促進不動產交易安全及建立市場秩序。因此將不動產範圍納入具有交易價值之土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利，並特別規範房屋區分為成屋及預售屋。

㈤不動產價師法：

1. 定義：不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改

良物及其權利之估價業務。（不動產估價師法§4）

2.原因：不動產估價師，乃是專門職技術人員之一，故就其不動產之範圍，係依委託人所委託之標的為主，指土地、建築改良物、農作物及權利之估價。

㈥不動產證卷化條例：

1.定義：指土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場與其他具經濟價值之土地定著物及所依附之設施。（不動產證券化條例§4）

2.原因：不動產證券化條例之立法目的，是事業或政府部門在事業經營及興建公共工程就所需之資金，提供一個募集資金管道，因此對不動產之界定，包含如土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道等公共建設。

2、我國土地法第二條對土地分類已定有明文，其內容為何？有何缺失？那些土地應免予以編號登記？所持理由為何？試分述之。

答

㈠1.土地依其使用，分為下列各類：

⑴第一類：建築用地；如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城堞、軍營、砲臺、船埠、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。

⑵第二類：直接生產用地；如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、礦地、鹽地、水源地、池塘等屬之。

⑶第三類：交通水利用地；如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等屬之。

⑷第四類：其他土地；如沙漠、雪山等屬之。

2.前項各類土地，得再分目。（土地法§2）

㈡土地依其使用分為四類，得再分二十一種地目，其缺失說明如下：

1.依土地使用的不同加以分類，太流於形式性、不切實際，無法達到土地使用分區管制目的（實務上以都市計畫法及區域計畫法為依據）。

2.土地種類眾多，土地使用情形甚為繁雜，未能詳細列舉，無法達到促進土地有效利用及作為課稅憑依。

3.無法維護名勝古蹟及國土保安。

4.地目年久失實且田賦停徵已久，地目與田賦的關係已經名存實亡，實有檢討必要。

㈢土地法第二條第三類（交通水利用地）及第四類（其他土地）土地，應免予編號登記。但因地籍管理必須編號登記（土地所有權第一次登記）者，

不在此限。（土地法§41）

㈣免予編號登記理由：

1.第三類（交通水利用地）土地，或為公共交通用地，或為公共需用水源地，為顧及社會公益，防止私人獨占壟斷且取得受限（不得私有），故免予編號登記。例如：道路、水道、湖泊、溝渠等屬之。

2.第四類（其他土地）土地，面積廣大且無經濟使用價值，故亦免予編號登記。例如：沙漠、雪山屬之。

3、何謂土地改良物？政府徵收或照價收買私有土地如有土地改良物應如何補償？試依土地法及平均地權條例分述之。

答

㈠意義：

1.本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。

2.附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。

3.附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。（土地法§5）

㈡適用時機：政府機關因徵收或照價收買私有土地，因土地上有土地改良物，應予以補償，茲說明如下：

1.徵收之補償標準：

⑴土地改良物被徵收時，其應受之補償費，由該管直轄市或縣（市）地政機關會同有關機關估定之。（土地法§241）

⑵被徵收土地之農作改良物，如被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，其應受補償之價值，應按成熟時之孳息估定之；其被徵收時與其孳息成熟時期相距超過一年者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。（土地法§242）

⑶建築改良物價值之估計，以同樣之改良物於估計時為重新建築需用費額為準，但應減去因時間經歷所受損耗之數額。（土地法§162）

⑷本條例實施地區內之土地，政府於依法徵收時，其地上建築改良物，應參照重建價格補償。（平權條例§10）

⑸徵收之土地，地上如有農作改良物，應予補償，農作改良物價額之估定，如其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；其在一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。（平權條例§33Ⅲ）

2.照價收買之補償標準：

⑴照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。農作改良物價額

之估定，如其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；其在一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。（平權條例§33）

⑵照價收買之土地，地上建築改良物同屬土地所有權人所有者，應一併收買。其補償價額由直轄市或縣（市）政府查估後，提交地價評議委員會評定之。（平權條例§34）

▶ 補償標準解析表 ◀

實施方式 / 補償標準 / 土地改良物	徵收	照價收買
建築改良物	⑴重新建築需用費額為準，但應減去因時間經歷所受損耗之數額（土地法§162） ⑵重建價格補償（平權條例§10，土徵條例§31）	直轄市或縣（市）政府查估後，提交地評會評定之（平權條例§34）
農作改良物	⑴孳息成熟時間在徵收後一年以內者→按成熟時之孳息估定之 ⑵一年以上者→依種植、培育費用並參酌現值估定之（平權條例§33，土徵條例§31，土地法§242）	⑴孳息成熟時間在收買後一年以內者→按成熟時之孳息估定之 ⑵一年以上者→依種植、培育費用並參酌現值估定之（平權條例§33）

4、何謂土地債券？政府以何種方式取得土地所需補償地價（資金）得搭給土地債券？

答

㈠**意義**：本法所稱土地債券，為土地銀行依法所發行之債券（土地法§7），即以土地證券化方式將固定土地價值變為流動資金，俾減輕地方政府財政負擔，供政府徵收或照價收買私人土地補償之用。可分為貨幣土地債券與實物土地債券二種。

㈡**政府以徵收、照價收買或區段徵收取得土地所需補償地價（資金）得搭發土地債券，茲說明如下：**

*1.*限制私有土地面積，徵收超額土地時：直轄市或縣（市）政府得限制個人或團體所有土地面積之最高額，其不依規定於一定期間內將額外土地分劃出賣者，得依本法徵收之。其補償地價得斟酌情形搭給土地債券。（土地法§28、§29）

*2.*舉辦國防設備、交通事業、水利事業或實施國家經濟政策徵收土地時：

徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但因實施國家經濟政策或舉辦第二〇八條第一款（國防設備）、第二款（交通事業）或第四款（水利事業）事業徵收土地，得呈准行政院以土地債券搭發補償之。（土地法§233）

*3.*實施區段徵收或照價收買土地時：依本條例照價收買或區段徵收土地所需之資金，得由中央或直轄市主管機關發行土地債券。（平權條例§5Ⅰ）

*4.*實施都市計畫時：中央、直轄市或縣（市）（局）政府為實施都市計畫或土地徵收，得發行公債。（都計法§78Ⅰ）

5、土地法第十條：「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。」試說明所有權之意涵（歸屬）及其立法意旨為何？

答

㈠在平均地權之土地制度下，土地所有權之意涵及其歸屬，說明如下：

*1.*所稱「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體」，即表明土地之上級所有權屬於國家或人民全體，基於所有權公益性，其由國家行使土地最高支配權如下：

⑴徵稅權：土地屬於人民全體，則私人對土地之使用、收益及處分，應以公共福祉為依歸。故天然地租及土地價值非因施以勞力資本而增加部分，國家有徵稅權，並歸由人民共享之。

⑵徵收權：全民均享使用土地之權利，則全國土地非任何人得操縱壟斷。如因公共用途或公共利益之需要，國家擁有徵收權，公平合理（市價）補償後，得強制取得，另行支配使用。

⑶土地規劃權：國家為促進地盡其利，謀求全體國民之利益，針對各種土地適當規劃與利用，並得限制私有土地使用之權利。

⑷監督權：為求土地之有效利用，均能在法令限制範圍下進行，國家得對地主行使監督權及附條件許可。必要時可總量管制及成長管理。

*2.*所稱「其經人民依法取得所有權者，為私有土地。」即表明在法律許可範圍內，私人可保有土地之下級所有權。

⑴使用、收益、處分及排他權：所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。（民法§765）

⑵物上請求權：所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。（民法§767Ⅰ）

⑶受法律保障：人民依法取得之土地，應受法律保障，國家非依法不得任意剝奪，故在平均地權土地政策下，承認私有財產，並予以保護之。

⑷受法律限制：在承認私有財產制之前題下，對於土地所有權並非主張絕對所有權，故私人依法取得之私有土地所有權，亦應受法律限制。

㈡**立法意旨**：我國在平均地權土地制度下表明土地之上級所有權屬於國家或人民全體，由國家行使土地最高支配權，可徵稅、徵收或照價收買私有土地，以杜絕土地私有幣端，並可使地租歸公、地利共享，另一方面，在法律許可範圍內，允許私人保有土地下級所有權，以促進土地有效利用，發揮土地最大潛能，實兼顧土地所有權之公益性與私益性。

6、試說明因水流變遷而自然增加之土地，其權利之歸屬。接連地所有權人優先取得之要件為何？試分述之。

答

㈠水流變遷增加之土地為國有，茲說明如下：

*1.*因水流變遷而自然增加之土地，係屬未經人民依法取得所有權者，當然為國有土地。（土地法§10Ⅰ）

*2.*因水流變遷而自然增加之土地，係屬河川新生地，港灣新生地或海埔新生地，皆尚未完成登記，應屬國有之土地。（國產法§2、§19）

㈡為實現平均地權地盡其利目標，避免利害關係人發生糾紛，規定其接連地之所有權人，有優先依法取得所有權或使用受益之權，俾減少紛爭。其優先取得之要件，說明如下：

*1.*須為湖澤及可通運之水道及岸地所增加新生地。

*2.*須因水流變遷而自然增加之新生地。

*3.*須接連地所有權人始能優先取得。

*4.*優先取得之地權為所有權或使用受益之權。

*5.*依法取得之地權須依法完成國有登記，由財政部國有財產局統籌處分（標售），設定負擔或租賃予接連地所有權人。

7、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，試問何謂視為消滅？需否辦理消滅登記？又私有土地所有權視為消滅後，回復所有權之要件為何？

答

㈠所謂「視為消滅」，係指原所有權人對因天然變遷成為湖澤或水道之土地，已無實質性所有權可言，而非物質的絕對消滅，或許邇後又因天然變遷而回復，故稱「視為消滅」。

㈡私有土地所有權之視為消滅，應申請消滅登記，於回復其所有權時，應申

請回復所有權之登記。（土登規則§27 ⑦⑩）

㈢回復所有權之要件：

1.須為私有土地，苟為公有土地，則無所謂回復原狀。

2.須為私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運水道之回復原狀。

3.須經原所有權人證明為其原有之土地（須提出原所有權狀或登記簿謄本），苟非原所有權人，則無從回復。

4.回復請求權逾十五年不行使消滅（回復請求權時間以劃出河川境界線公告時起算）➡參照行政院*60. 6. 29.*臺內地字第 5854 號及*74. 1. 10.*臺內字第 542 號函。

5.請求權人須以原所有權人為限，若原所有權人於土地流失後死亡者，日後於該土地回復原狀時，其繼承人亦得請求回復所有權。

8、甲擁有臨河土地 A，A 地因洪災塌陷，經河川主管機關認定屬河川尋常洪水位範圍之內，故劃入河川治理範圍成為河川區，甲乃依土地法第十二條第一項規定前往地政事務所申請辦理 A 地之消滅登記。請就下列問題詳敘理由分析不動產所有權消滅之法理及種類，以及 A 地所有權依土地法第十二條第一項消滅之性質為何？

答

㈠不動產所有權消滅之法理及種類，可分為絕對消滅及相對消滅，茲說明如下：

1.絕對消滅：即對任何人而言，私有土地所有權均不復存在，無償歸屬於國有者，稱為絕對消滅，例如：拋棄、無人繼承、逾期未辦土地總登記、土地滅失（其客體已不存在）等。

2.相對消滅：係指地權與原權利主體分離，但權利本身並未消滅而改屬於新權利主體，即發生權利移轉，例如：買賣、贈與、交換即是。

㈡土地法第 12 條第 1 項視為消滅，係屬於相對消滅之性質：

1.所謂視為消滅，主因係河川主管機關認定該土地，屬河川尋常洪水位範圍之內，故劃入河川治理範圍成為河川區，以確保其生命財產安全及以公眾水利與通運之便。

2.土地法第 12 條第 1 項消滅之性質，就物理性上而言，該土地實際仍然存在，僅是成為湖澤或可通運之水道而已，仍屬於廣義土地的範疇。

3.故該土地並未絕對消滅，僅是受限於法律之規定及公共利益，而予以認定為視為消滅，故此應解讀為相對消滅。

9、何謂地權？試依土地法規定說明地權取得及消滅原因為何？試分述之。

答

㈠所謂「地權」係指以土地為標的物之土地權利，謂之地權，包括所有權與他項權利，茲說明如下：

*1.*所有權：指所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人干涉之權能（民法§765），稱之為完全物權，具有對世效力。

*2.*他項權利：指土地所有權以外之土地權利，稱之他項權利，其種類可分為六種，茲分述如下：

⑴地上權：

①普通地上權：稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。（民法§832）

②區分地上權：稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。（民法§841之1）

⑵農育權：稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。（民法§850之1Ⅰ）

⑶不動產役權：稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。（民法§851）

⑷抵押權：

①普通抵押權：稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。（民法§860）

②最高限額抵押權：稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。（民法§881之1Ⅰ）

⑸典權：稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。（民法§911）

⑹耕作權：指公有荒地之承墾人，自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權。（土地法§133Ⅰ）

㈡地權取得之原因，依土地法規定可分為自然取得、原始取得及繼受取得，茲說明如下：

*1.*自然取得：

⑴因岸地回復原狀之取得：

①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。

②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。（土地法§12）

⑵因岸地自然增加與接連地附合之優先取得：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。（土地法§13）

*2.*原始取得：需用土地人依法請求國家政府機關行使土地徵收權，經國家政府機關徵收私有土地後，而取得其土地所有權。（土地法§208、§209、§211）

*3.*繼受取得：承墾公有荒地，繼續耕作滿十年之取得所有權。（土地法§133Ⅰ）

㈢有關地權消滅原因，依土地法規定列舉說明如下：

*1.*私有土地被沖沒，所有權之消滅：

⑴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。

⑵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。（土地法§12）

*2.*依法照價收買私有土地（私有土地所有權因而消滅）：

⑴①直轄市或縣（市）地政機關對於管轄區內之私有空地及荒地，得劃定區域，規定期限，強制依法使用。

②前項私有荒地，逾期不使用者，該管直轄市或縣（市）政府得照申報地價收買之。（土地法§89）

⑵土地所有權人認為標準地價過高，不能依前條為申報時，得聲請該管直轄市或縣（市）政府照標準地價收買其土地。（土地法§157）

*3.*依法徵收私有土地（私有土地所有權因而消滅）：

⑴國家因下列公共事業之需要，得依本法之規定徵收私有土地。但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限：

①國防設備。

②交通事業。

③公用事業。

④水利事業。

⑤公共衛生。

⑥政府機關、地方自治機關及其他公共建築。

⑦教育學術及慈善事業。

⑧國營事業。

⑨其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。（土地法§208）

⑵政府機關因實施國家經濟政策，得徵收私有土地，但應以法律規定者為限。（土地法§209）

*4.*逾期未辦土地總登記（土地總登記除斥）：逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。（土地法§57）

*5.*逾期未申辦繼承登記（公開標售）：

⑴土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣（市）地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。

⑵前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。（土地法§73之1ⅠⅡ）

10、土地法規定，土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定，試問：

㈠民法規定之土地他項權利包括那幾種？

㈡他項權利有幾種可能以一宗地之部分為權利範圍？

㈢他項權利有幾種可能因主張時效完成而取得？

答

㈠依土地法第十一條規定：「土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。」故依民法物權編計有地上權、農育權、不動產役權、抵押權、典權等五種。此外土地法創設耕作權，茲將民法規定之土地他項權利種類，說明如下：

*1.*地上權：

⑴普通地上權：稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。（民法§832）

⑵區分地上權：稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。（民法§841之1）

*2.*農育權：稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。（民法§850之1Ⅰ）

*3.*不動產役權：稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。（民法§851）