

## 第五章 地權調整

CHAPTER

### 一 應急小偏方

志明要春嬌放心，這輩子他會賺好多錢，然後買一大片連麻雀都飛不過去的土地送給春嬌，春嬌搖搖頭說別作夢了，政府會考慮地方情形、土地種類跟性質，限制每個人擁有土地面積的最高額啦！志明說，那沒關係呀，超過限制的話那就折現給妳，春嬌說本來就是這樣，土地面積超過限制，政府會限令要把額外土地出賣，就是折現呀，不賣的話，政府就徵收囉！

志明說，一個人有很多土地不行，那很多人有一塊土地也很麻煩呀！春嬌說，那倒是還好，就是多數決囉！只要共有人過半數，應有部分合計過半數同意，不管是處分、變更、設定地上權、農育權、不動產役權、典權通通可以，應有部分超過三分之二的話，連人數都不用管了。

是喔！多數決就可以把土地賣掉，那其他人不知道怎麼辦？志明問。春嬌說，這當然不能偷偷摸摸的，共有人要處分的時候，要事先用書面的方式通知其他共有人，其他共有人還可以用同樣的價格優先承購。那如果賣掉的錢被A了怎麼辦？志明又問。春嬌說，不用怕，其他共有人對於別人應該得到的對價或補償要負連帶清償責任呀！

那如果不是賣掉是想分割呢？志明問。春嬌說，可以自己協議看看，不能協議的話，還可以申請直轄市、縣（市）地政機關調處，一定要記住，不服調處的話，要在十五天內去打官司，否則就依照原來調處的結果辦理。

志明說，我知道打官司當然是去司法機關，那調處呢？春嬌說調處就到不動產糾紛調處委員會，直轄市或縣市地政機關會聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員，來處理不動產糾紛喔！

## 二 正統保健室

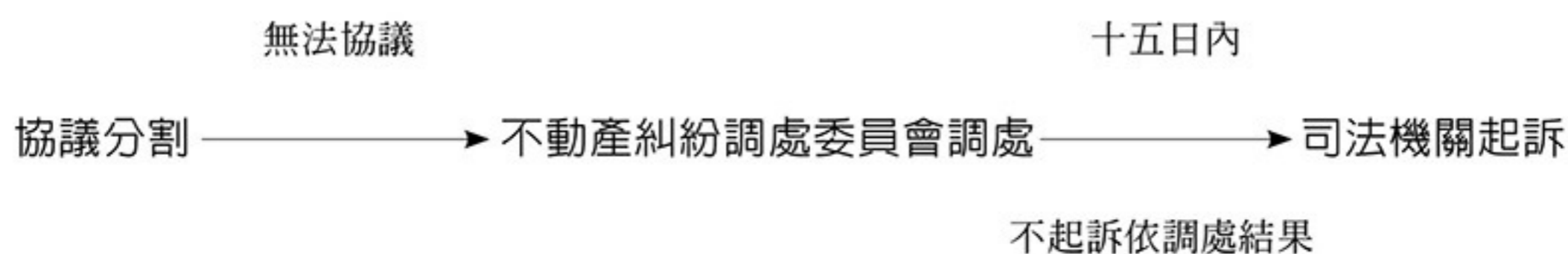
### (一) 限制個人或團體所有土地面積上限

考量因素	1.地方情形 2.土地種類 3.性質
超過限制處理	1.直轄市或縣市政府限令於一定期間內將額外土地分劃出賣 2.不分劃出賣，依法徵收

### (二) 共有土地處分制

共有土地或建築改良物，處分、變更、設定地上權、農育權、不動產役權、典權	
門檻： 1.共有人過半數，應有部分合計過半數之同意 2.應有部分合計逾三分之二同意，人數不予計算	方式： 1.事先以書面通知他共有人 2.不能書面通知，應公告 3.對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任，變更登記時應提出他共有人受領或提存之證明
優先購買權： 共有人出賣應有部分，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購	

### (三) 共有物分割



### 三 重點法條摘要及歷屆試題總匯整

**2 次** 第 28 條 直轄市或縣（市）政府對於私有土地，得斟酌地方情形，按土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。前項限制私有土地面積之最高額，應經中央地政機關之核定。

- 90年特不動產經紀人考題12：下列何者，非屬土地法規定限制私有土地面積最高額時應考量之因素？

(A)土地性質      (B)國家經濟政策      (C)地方情形      (D)土地種類

答(B)

- 89年不動產經紀人考題（申）：私有土地面積最高額之限制標準內容為何？又超出限制時政府得如何處理？試申述之。

(一)平均地權條例為特別法，優先土地法適用。

(二)私有土地面積最高額限制標準

1. 直轄市或縣市政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額，以十公畝為限。
2. 但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地，應視其實際需要分別訂定之。

(三)超出限制之處理

1. 超額土地，直轄市或縣市政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用。
2. 逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。但在建設發展較緩之地段，不在此限。

**3 次** 第 29 條 私有土地受前條規定限制時，由該管直轄市或縣（市）政府規定辦法，限令於一定期間內，將額外土地分劃出賣。

不依前項規定分劃出賣者，該管直轄市或縣（市）政府得依本法徵收之。

前項徵收之補償地價，得斟酌情形搭給土地債券。

- 98年不動產經紀人考題29：依土地法規定，私有土地超出直轄市或縣（市）政府所限制土地面積最高額時，額外土地應如何處理？

限期分劃出賣，逾期得徵收之

- 89年不動產經紀人考題（申）：私有土地面積最高額之限制標準內容為何？又超出限制時政府得如何處理？試申述之。

(一)平均地權條例為特別法，優先土地法適用。

(二)私有土地面積最高額限制標準

1. 直轄市或縣市政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額，以十公畝為限。
2. 但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地，應視其實際需要分別訂定之。

(三)超出限制之處理

1. 超額土地，直轄市或縣市政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用。
2. 逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。但在建設發展較緩之地段，不在此限。

- 89年不動產經紀人考題（申）：何謂照價收買？試依土地法及平均地權條例之規定，說明之。

(一)照價收買：土地所有權人未善用土地，政府得予以收買。

(二)土地法收買規定

1. 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。私有荒地逾期不使用，直轄市或縣市政府得照申報地價收買。
2. 土地所有權人聲請登記所有權時應同時申報地價，但僅得為標準地價百分二十以內之增減。土地所有權人認為標準地價過高，不能依規定申報時，得聲請直轄市或縣市政府照標準地價收買其土地。

(三)平均地權條例收買規定

1. 申報地價過低：申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買。
2. 空地逾期未建築：直轄市或縣市政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買。
3. 農業用地逾期不使用：農業用地閒置不用，經直轄市或縣市政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得

- 照價收買。
4. 申報移轉現值過低：申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。
  5. 超過最高額限制之土地逾期未出售或建築使用：直轄市或縣市政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。超額土地，直轄市或縣市政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買。
  6. 出租耕地收回逾期不依照計畫使用：出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時得終止租約，但實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣市政府得照價收買之。

第 31 條 直轄市或縣（市）地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。  
前項規定，應經中央地政機關之核准。

- 41 次 第 34 條之 1 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。  
共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。  
第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。  
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。  
前四項規定，於共同共有準用之。  
依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政

機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

第 34 條之 1 執行要點 三、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。

十三、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

(一)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。

- 114年不動產經紀人考題7：依土地法規定，所有權人欲以共有土地設定地上權，在不計共有人人數比例的情況下，至少應得到該共有土地應有部分多少比例之同意？

超過三分之二

- 114年不動產經紀人考題13：依土地法規定，有關優先購買權之敘述，下列何者正確？

共有土地共有人出賣其應有部分時，優先購買權人，於接到出賣通知後15日內不表示者，其優先購買權視為放棄

- 113年不動產經紀人考題15：依土地法規定，下列有關建築基地出賣時行使優先購買權之敘述，何者錯誤？
  - (A)地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權
  - (B)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
  - (C)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
  - (D)基地承租人與基地共有人行使優先購買權發生競合時，其順序以登記之先後定之