

第二章 地 權

一、地權之種類

(一) 土地所有權

1. 意義：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。（民七六五）
2. 上級所有權與下級所有權：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（土一〇）。析言之：
 - (1) 我國採土地私有制，而非土地國有（公有）制。
 - (2) 土地之上級所有權，屬於全體人民。
 - (3) 私人可以依法取得土地之下級所有權，而受法律保障。
 - (4) 私人之下級所有權必須在上級所有權之限制下行使。亦即上級所有權對下級所有權有監督、徵收、徵稅之權。

(二) 土地他項權利

1. 意義：土地所有權以外之其他物權。他項權利是所有權之負擔，限制所有權之行使。
2. 種類：地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權、耕作權等六種。

【說明】

1. 不動產物權共有七種，即所有權、地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權及耕作權等。
2. 依物權法定主義，所有權、地上權、永佃權、地役權、典權及抵押權等六種規定於民法，耕作權規定於土地法。
3. 不動產他項物權共有六種。其中地上權、永佃權、地役權、耕作權等四種僅能存在於土地上；典權、抵押權等二種可以存在於土地上，也可以存在於建物上。

二、地權之 取得與 喪失

(一) 地權取得

1. 依民法規定之取得：如買賣、贈與、繼承等。
2. 依土地法規定之取得：
 - (1) 土地回復原狀之取得：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。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。（土一二）
 - (2) 土地自然增加之取得：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。（土二三）
 - (3) 公有荒地承墾之取得：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。繼續耕作滿十年，無償取得土地所有權。（土二三三）

(二) 地權消滅

1. 依民法規定之消滅：
 - (1) 拋棄：土地所有權人拋棄其土地。
 - (2) 無人繼承：土地所有權人死亡，無繼承人繼承其土地。
 - (3) 沒收：土地所有權人因觸犯刑事特別法，政府沒收其土地。
2. 依土地法規定之消滅：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。（土二二）
私有土地所有權消滅時，為國有土地。（土二〇）

【測驗範圍】

1. 下列各種權利，何者不屬於土地他項權利？ (A) 典權 (B) 質權 (C) 抵押權 (D) 耕作權。 (B)
2. 土地所有權人及其家屬離開其土地所在地之直轄市或縣（市）至少繼續滿幾年，為不在地主？ (A) 一年 (B) 二年 (C) 三年 (D) 五年。 (C)
3. 公有荒地承墾人於取得所領墾地之耕作權後，應繼續耕作至少滿多少年，得無償取得土地所有權？ (A) 五年 (B) 十年 (C) 十五年 (D) 二十年。 (B)
4. 附著於土地之礦，其權利如何處理？ (A) 得因土地所有權及於土地之上下而成為私有 (B) 不得因土地所有權之取得而成為私有 (C) 視礦產種類而定 (D) 得因土地所有權具有絕對效力而成為私有。 (B)
5. 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。此項限制應經下列何機關核定： (A) 中央地政機關 (B) 行政院 (C) 立法院 (D) 該管區內民意機關。 (A)
6. 湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，下列何者可依土地法第十三條，有優先依法取得其所有權或使用受益之權？ (A) 先發現之所有權人 (B) 地方政府 (C) 接連地所有權人 (D) 中央政府。 (C)
7. 下列何種情形屬於土地法所稱之不在地主： (A) 土地所有權人因公職離開土地所在地之直轄市或縣（市）者 (B) 土地所有權人因學業、兵役離開土地所在地之直轄市或縣（市）者 (C) 共有土地，其共有人三分之二離開其土地所在地之直轄市或縣（市），繼續滿一年者 (D) 土地所有權人及其家屬，離開其土地所在地之直轄市或縣（市），繼續滿三年者。 (D)

8. 依土地法規定，下列何種使用別之土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人？ (A) 商店及工廠 (B) 墳場 (C) 水源地 (D) 醫院。 (C)
9. 甲、乙二人共有土地一筆。甲將其應有部分設定抵押權與丙，且甲、乙二人將土地之部分設定地役權與丁。當甲將其應有部分出賣時，誰有優先承購權？ (A) 乙 (B) 乙、丙 (C) 丙 (D) 丁。 (A)
10. 共有土地，其共有人全體離開其所在地之直轄市或縣（市），繼續滿多久者，將構成所謂不在地主之土地？ (A) 六個月 (B) 一年 (C) 三年 (D) 五年。 (B)
11. 土地法規對於私有土地超額面積之限制，所稱之私有土地下列何者為真？ (A) 土地法為未建築土地；平均地權條例為已建築土地 (B) 土地法為已建築土地；平均地權條例為未建築土地 (C) 土地法與平均地權條例均指未建築土地 (D) 土地法為已建築及未建築土地；平均地權條例為未建築土地。 (D)
12. 直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過多少期間之租賃？ (A) 一年 (B) 三年 (C) 五年 (D) 十年。 (D)
13. 私有土地所有權之移轉，妨害基本國策者，由何機關核定制止之？ (A) 市縣地政機關 (B) 省市地政機關 (C) 中央地政機關 (D) 行政院。 (D)
14. 下列何種土地得移轉、設定負擔或租賃於外國人？ (A) 工廠及商店 (B) 礦地 (C) 林地 (D) 漁地。 (A)
15. 下列敘述何者不正確？ (A) 公有土地分為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地、鄉（鎮、市）有土地 (B) 直轄市或縣（市）有土地之處分或設定負擔須經該管區內民意機關同意，並經行政院核准 (C) 政府依法照價收買、區段徵收或因重劃而取得之土地，其處分仍應依照土地法第二十五條規定之程序辦理 (D) 就公有土地訂立未滿十年之土地租賃契約，無須依照土地法第二十五條規定之程序辦理。 (C)