

# 逢甲大學96學年度碩、博士班甄試入學試題

科目	土地法規	適用系所	土地管理學系乙組	時間	一〇〇分鐘
----	------	------	----------	----	-------

※請務必在答案卷作答區內作答。 共 頁第 頁

一、甲擁有非都市土地A，為特定農業區之農牧用地，並自民國八十五年起以租期十五年出租予乙耕作，約定租金為每年新台幣伍萬元。A地上並有丙於其上設定接管引水之地役權。民國九十四年時因縣政府新闢縣道之需，徵收A地，耕地租賃及地役權皆因而消滅，縣府乃將補償款項之三分之一依法直接交付承租人乙。

問：

- (一) 本案中，請詳述理由說明，依照徵收補償法理應有哪些財產權利應予補償？(15分)
- (二) 將甲可得補償金之三分之一交給乙，該項給付係基於何種法理？且其法律性質為何？  
(意指究竟此一補償是公法或私法性質？究為契約責任、衡平責任或為一種代償)  
(20分)
- (三) 若該租約係訂定於民國九十一年，A地被徵收後應如何辦理補償？(5分)

二、甲乙丙三人共有繼承土地A，已辦理繼承登記，但未分割。一日甲因需錢孔急，故擬以土地A設定抵押向銀行貸款。

問：

- (一) 若甲已取得乙之同意，但丙堅決反對，究竟甲是否可以成功將A地設定抵押權予銀行？  
請詳述理由說明。(5分)
- (二) 甲是否可以其應繼份單獨設定抵押？(5分)

三、政府是否管制土地使用，學理上有不同見解(否定說與肯定說)：(25%)

- (1) 請列舉正反雙方見解之主要論點或理由，並闡述您的意見。
- (2) 請說明土地使用管制的法律基礎及合憲性。
- (3) 國內現行土地使用管制法令有何缺失？如何改進？

四、關於住宅的立法，土地法第100、97條對承租人保護及房租管制均有所規範，請說明：  
(25%)

- (1) 承租人保護的立法意旨及其適用範圍。
- (2) 房屋管制上限規定及適用對象。
- (3) 上開規範係屬住宅租賃權保障，此與財產權保障是否衝突？試申論之。