

# 《土地法規》

- 一、土地法第104條第1項規定：基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。」試問：此法條所規定之優先購買權是否得在基地或房屋出賣前預先拋棄？請就已見析論之。（25分）

**考點命中** 《高點·高上土地法規總複習講義》，許文昌編撰，頁30，第36題。

**答：**

土地法第104條之優先購買權得在基地或房屋出賣前預先拋棄。其理由如下：

- (一)法律無明文規定不得拋棄，基於契約自由原則，應准其預先拋棄。
- (二)基於公益或政策之目的，始不准優先購買權預先拋棄。然土地法第104條在保護地上權人、典權人、承租人或基地所有權人之權益，屬於私益性質，尚不具備公益性質，故應准其預先拋棄。
- (三)為了保護法律關係中弱勢的一方，避免受到強勢之一方以特約加以排除，以免規範落空，因此不准優先購買權預先拋棄。然土地法第104條基地所有權人與基地上之地上權人、典權人或承租人之間互有優先購買權，雙方立於平等地位，無弱勢之一方可言，故應准其預先拋棄。

- 二、民國105年7月29日司法院大法官作出釋字第739號解釋，指出「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之部分條文規定，或因不符憲法要求之正當行政程序，或因違反法律保留原則，而有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨；相關機關應依本解釋意旨就違憲規定部分，於1年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。試問：司法院釋字第739號解釋所宣告「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定違憲之內容為何？請說明之。（25分）

**答：**

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之下列規定，違反憲法要求之正當行政程序，亦違反憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

- (一)申請核定籌備會之要件未就發起人人數比率及面積比率為規定。
- (二)申請核定擬辦重劃範圍、重劃計畫書之申請核定及公告並通知土地所有權人等，均屬重劃會之職權，卻交由籌備會為之，與平均地權條例第58條第1項及第2項規定不符，違反法律保留原則。
- (三)主管機關核定擬辦重劃範圍之程序，未要求主管機關應設置適當組織為審議，於核定前予利害關係人陳述意見之機會，以及分別送達核定處分於重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人。
- (四)主管機關核准實施重劃計畫之程序，未要求主管機關應設置適當組織為審議、將重劃計畫相關資訊分別送達重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人，及以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核准之市地重劃計畫，分別送達重劃範圍內各土地所有權人及他項權利人。

- 三、民國70年，甲將其所有之A地號土地出租予乙，雙方簽訂未定期限之基地租賃契約；而後乙於該土地上建築加強磚造建築物一棟，並經辦竣建築物所有權登記為其所有。最近，都市更新事業機構丙公司，就包含A地號土地在內之範圍（更新單元），擬以權利變換方式實施都市更新事業，爰依都市更新條例第19條、第22條及第29條等規定擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫，一併送由當地主管機關審議核定發布實施。試問：於此場合，乙之不動產權利，應如何處理？又，如果乙受分配更新後之土地及建築物，則其受分配時之土地及建築物稅賦，如何處理？以及其納稅義務人為何者？請分別說明之。（25分）

**考點命中** 《高點·高上土地法規總複習講義》，許文昌編撰，頁20，第26題。

**答：**

## (一)乙之不動產權利之處理：

1.租賃權：權利變換範圍內出租之土地，供建築房屋者，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止。承租人並得向出租人請求相當一年租金之補償。

## 2.加強磚造之合法建築物：

(1)權利變換範圍內合法建築物，由土地所有權人及合法建築物所有權人，於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

(2)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，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價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權消滅。

(二)乙受分配更新後土地及建築物之稅賦：乙受分配更新後之土地及建築物，視為土地所有權人甲獲配土地後無償移轉；其土地增值稅減徵百分之四十並准予記存，由合法建築物所有權人乙於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

(三)納稅義務人：乙受分配更新後土地及建築物，視為土地所有權人甲獲配土地後無償移轉，故納稅義務人為取得所有權人乙。

四、甲、乙、丙、丁、戊5人共有A地號土地1筆，其應有部分均各為五分之一。現甲、乙、丙3人擬依土地法第34條之1第1項規定，將A地號土地全部出賣予共有人之一丁；於此情形，戊對於該A地號土地是否有優先購買權？請析論之。（25分）

**考點命中** 《高點·高上土地法規總複習講義》，許文昌編撰，頁34，第41題。

**答：**

戊對於該A地有優先購買權。其理由如下：

(一)甲、乙、丙三人依土地法第34條之1第1項，將A地號土地全部出賣予不同意之共有人丁，為法所許；但不得出賣予同意之共有人，合先敘明。

(二)共有人依土地法第34條之1第1項出賣共有土地全部，然就各該共有人言，仍為賣其應有部分，不過對於不同意共有人之應有部分有權代為處分而已，並非以此剝奪不同意共有人之優先購買權。因此，不同意共有人戊有優先購買權。

(三)倘共有人出賣其應有部分於共有人之一，與減少共有人數、簡化共有關係之立法意旨相符，因此他共有人無優先購買權，然本題並非共有人出賣其應有部分，而是出賣共有土地全部，無上開排除優先購買權之情形，故戊仍有優先購買權。

(四)設想甲、乙、丙、丁為同一集團，並設計為甲、乙、丙同意出賣，丁不同意出賣。如果戊無優先購買權，易發生賤賣不動產，而損及戊之權益。故戊擁有優先購買權，除可顧及少數不同意共有人之權益外，尚可防止同意之共有人賤賣不動產，具有衡平效果。

【版權所有，重製必究！】