

《土地法規》

試題評析

1. 本次試題皆在考立法意旨、立法目的及立法理由。四題皆屬發揮性題目，有如考土地政策般。
2. 本次試題偏向農地，第二題及第四題皆出自農業發展條例。

一、土地法為規範土地相關權利義務關係之法律，政府遷臺後，為落實民生主義政策，同時為適應國家社會之急切需要，先後制定單行法規以資應用。此等單行法之性質，係屬土地法之特別法。請說明下列土地法特別法的立法意旨：(一)平均地權條例、(二)農業發展條例、(三)都市計畫法、(四)住宅法及(五)地籍清理條例。(25分)

答：

- (一)平均地權條例之立法意旨：推動民生主義平均地權土地政策，實施規定地價、照價徵稅、照價收買及漲價歸公，促進地盡其利，達成地利共享之目標。
- (二)農業發展條例之立法意旨：為確保農業永續發展，因應農業國際化及自由化，促進農地合理利用，調整農業產業結構，穩定農業產銷，增進農民所得及福利，提高農民生活水準。
- (三)都市計畫法之立法意旨：為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展。
- (四)住宅法之立法意旨：為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境。
- (五)地籍清理條例之立法意旨：為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用。

二、為維護社會公益或保障私人權益，我國對土地權利的取得與行使有地權限制之規定。在現行耕地所有權的取得與行使上，有對耕地承受人資格與耕地分割進行限制，請依農業發展條例分別說明上述兩項限制之目的與限制內容。又農業發展條例對農業用地興建農舍及其處分的限制規定為何？(25分)

答：

- (一)耕地承受人資格之限制：
1. 限制之目的：台灣農業以家庭農場為主，推動農地農用，避免私法人兼併壟斷農地。
 2. 限制之內容：私法人不得承受耕地。但農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。
- (二)耕地分割之限制：
1. 限制之目的：禁止耕地細分，妨害農地利用。
 2. 限制之內容：每宗耕地分割後每人所有面積未達○·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：
 - (1) 因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
 - (2) 部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。
 - (3) 農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
 - (4) 農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。
 - (5) 耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。
 - (6) 非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
 - (7) 其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。
- 前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。
- (三)農業用地興建農舍及其處分之限制：
1. 農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業

用地興建農舍。

- 2.前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。
- 3.農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕地，而於農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。
- 4.農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。

三、依土地法之規定，土地增值稅之課徵時機為土地所有權移轉時，或雖無移轉而屆滿十年，或實施工程地區於工程完成後屆滿五年時，後兩者一般稱之為定期土地增值稅。請說明為何平均地權條例未採用定期土地增值稅之理由。又地上權與典權均屬用益物權，其中設定地上權依法不為土地增值稅之課徵時機，但為何設定典權時，依平均地權條例規定為土地增值稅的課徵時機？（25分）

答：

(一)平均地權條例未採用定期土地增值稅之理由：

- 1.土地雖有增值，但土地並未出售移轉，土地所有人無所得收入，無力繳納土地增值稅。
- 2.課徵定期土地增值稅，土地所有人為了繳納增值稅，必需出售房地，造成遷移頻繁，社會不安。
- 3.長期持有房地供自住，無土地投機可言，反而課徵定期增值稅，加以懲罰。

(二)設定典權課徵土地增值稅之理由：

- 1.防杜藉設定典權後，典期屆滿出典人故意不回贖，土地歸典權人所有，以此代替買賣，逃漏土地增值稅。
- 2.地上權期限屆滿，地上權消滅，土地回歸土地所有人，土地未發生移轉，故不必課徵土地增值稅。

四、依農業發展條例之規定，何謂農業用地租賃？於民國89年1月4日農業發展條例修正施行後，農業用地租賃契約已不適用耕地三七五減租條例之規定。請說明此農業用地租賃契約與平均地權條例所規定之耕地租約，兩者在租賃關係終止時，於補償與程序之規定有何不同？並進一步分析農業發展條例為何對農業用地租賃關係終止要有不同之規定。（25分）

答：

(一)農業用地租賃之意義：指土地所有權人將其自有農業用地之部分或全部出租與他人經營農業使用者。

(二)平均地權條例之耕地租約與農業發展條例之農業用地租賃契約關於租賃關係終止之不同：

1.補償不同：

- (1)平均地權條例規定：耕地出租人依規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。
- (2)農業發展條例規定：租賃關係終止，由出租人收回其農業用地，出租人不必給予補償金。

2.程序不同：

- (1)平均地權條例規定：依規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。耕地租約終止後，承租人拒不返還耕地時，由直轄市或縣（市）政府移送法院裁定後，強制執行之，不受耕地三七五減租條例關於租佃爭議調解調處程序之限制。
- (2)農業發展條例規定：農業用地租賃約定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅。當事人另有約定於期限屆滿前得終止租約者，租賃關係於終止時消滅，其終止應於六個月前通知他方當事人；約定期限未達六個月者，應於十五日前通知。農業用地租賃未定期限者，雙方得隨時終止租約。但應於六個月前通知對方。

(三)農業發展條例對農業用地租賃關係終止不同規定之理由：

- 1.平均地權條例所規定之耕地租約，即指三七五租約之出租耕地。終止租賃關係須給予承租人三種補償（即改良土地所支付之費用、尚未收穫之農作改良物及終止租約當期公告土地現值減除預計土地增值稅餘額三分之一），使出租人憚於將其閒置農地出租，妨礙擴大農場經營規模之推展，難以實施「小地主、大佃農」政策。
- 2.過去之農業社會，由於地主壓迫佃農，故由政府公權力介入，以保護承租人（即佃農）。時至今日之工商社會，出租人與承租人已立於平等地位，故回歸私法自治，租賃契約由出租人與承租人雙方約定，依約履行。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】