

《土地法規概要》

試題評析

本次試題深淺適中，除第三題外，其餘皆是重點考題。

第三題出自農村社區土地重劃條例第24、25、26條。其實，土地重劃分為市地重劃、農地重劃、農村社區土地重劃等三種。農村社區土地重劃於重劃前設有他項權利或租賃權之處理與市地重劃（平均地權條例第63、64、64之1條）類似。

一、試說明承租人對其承租之耕地具有優先承買或承典之權之相關規定，並說明此項優先承買權之法律性質。（25分）

答：

- (一)土地法第一百零四條規定：出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。前項優先權人，於接到出賣或出典通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣或出典人未通知優先權人而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗優先權人。
- (二)耕地三七五減租條例第十五條規定：耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。出租人因無人承買或承典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。出租人違反規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。
- (三)優先承買權之法律性質：
 - 1.形成權：優先承買權屬於形成權，即因優先承買權人一方之意思表示，而使法律關係發生變動。
 - 2.物權效力：優先承買權具有物權效力，因此出賣人未通知優先承買權人，而與第三人簽訂買賣契約，優先承買權人得主張買賣契約無效。

二、對於公共設施保留地之使用限制及相關賦稅之減免，都市計畫法及土地稅法有何規定？試說明之。（25分）

答：

- (一)公共設施保留地之使用限制：
 - 1.依都市計畫法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。
 - 2.公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。
- (二)公共設施保留地之賦稅減免：
 - 1.地價稅：
 - (1)未作任何使用並與使用中之土地隔離：免徵地價稅。
 - (2)作農業使用：課徵田賦，田賦於民國七十六年停徵迄今。
 - (3)作自用住宅用地使用：按千分之二課徵地價稅。
 - (4)作建築使用：按千分之六課徵地價稅。
 - 2.土地增值稅：
 - (1)依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
 - (2)被徵收之公共設施保留地，免徵土地增值稅。
 - 3.所得稅、遺產稅及贈與稅：
 - (1)公共設施保留地因徵收取得之加成補償，免徵所得稅。
 - (2)公共設施保留地因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。

三、農村社區土地重劃範圍內之土地，於重劃前設有之他項權利或租賃權，因農村社區土地重劃致不能達到原目的者，應如何處理？（25分）

答：

(一)地上權、永佃權或地役權：因重劃致地上權、永佃權或地役權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、永佃權人或地役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

(二)抵押權或典權：

- 1.土地、建築改良物經設定抵押權或典權，因重劃而不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。但建築改良物非土地所有權人所有者，其建築改良物之抵押權人或典權人得向建築改良物所有權人請求相當之補償。
- 2.實施重劃未受分配之土地上其原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起二個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

(三)租賃權：

- 1.適用耕地三七五減租條例之出租公、私有耕地因實施重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）主管機關逕為註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償：
 - (1)重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
 - (2)重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。
- 2.因重劃抵充為公共設施用地之原公有道路、溝渠、河川及未登記地而訂有耕地租約者，直轄市或縣（市）主管機關應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

四、土地徵收條例對於土地徵收之地價、土地改良物、土地改良費用及營業損失之補償費規定為何？試說明之。（25分）

答：

(一)地價補償：被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。

(二)土地改良物補償：

- 1.建築改良物：建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。
- 2.農作改良物：農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

(三)土地改良費補償：徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

(四)營業損失補償：建築改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。