

# 《土地法規》

## 試題評析

本次試題難易度適中，並無艱澀題目。第一題與第三題均涉及公有土地之處理，以符合本類科(公產管理)所需。

一、市地重劃之共同負擔內容為何？又重劃區內公有土地應如何處理？試依規定申述之。(25分)

**答：**

(一)共同負擔內容：

- 1.依規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。
- 2.依規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

(二)重劃區內公有土地之處理：

- 1.重劃區內公有土地，應一律參加市地重劃。
- 2.公有道路、溝渠、河川及未登記地優先抵充共同負擔之十項公共設施用地。
- 3.重劃區內未列為共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。

二、試就土地法第43條：「依本法所為之登記，有絕對效力。」與登記之公信力、推定力之關連性申論之。(25分)

**答：**

土地法第43條：「依本法所為之登記，有絕對效力。」意指善意第三人因信賴土地登記，而取得之土地權利，具有不可推翻之效力。其與登記之公信力、推定力之關連性申論如下：

- (一)公信力：物權變動經登記後，縱登記情況與實質權利不符，對於信賴登記而取得權利之第三人，應予以保護，以確保交易安全。因此民法第759條之1第2項規定，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。此即登記之公信力。
- (二)推定力：物權一經登記，推定登記名義人適法有此權利，而合法行使該權利。登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。因此民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。此即登記之推定力。

三、辦理都市更新時，都市更新事業計畫範圍內，公有土地依規定應如何處理？又以權利變換方式實施時，可為抵充之公有土地有何？試說明之。(25分)

**答：**

(一)都市更新事業計畫範圍內之公有土地：

- 1.都市更新事業計畫範圍內公有土地，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之。
- 2.公有土地為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理。
- 3.公有土地依下列方式處理：
  - (1)自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。
  - (2)由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。
  - (3)由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。
  - (4)以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售

實施者。

(5)以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。

(6)其他法律規定之方式。

(二)實施權利變換可為抵充之公有土地：

- 1.實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，先以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充。
- 2.權利變換範圍內未列為前述共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機關負擔所需經費。

四、何謂原地價？作農業使用之農業用地得申請不課徵土地增值稅，惟依規定在那些情形下，再移轉時應課徵土地增值稅？此時，其原地價如何認定？是否合理？試說明之。（25分）

**答：**

(一)原地價之意義：指計算土地漲價總數額時之原規定地價及前次移轉時之地價。所稱原規定地價係指第一次規定之地價。

(二)應課徵土地增值稅之情形：

- 1.不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用。
- 2.雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事。

(三)原地價之認定：

- 1.作農業使用之農業用地，於土地稅法中華民國八十九年一月六日修正施行後第一次移轉，或依規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
- 2.土地稅法中華民國八十九年一月六日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

(四)評論：

- 1.土地稅法中華民國八十九年一月六日修正施行前之土地增值稅一律免除，圖利地主。
- 2.就土地增值稅之課徵原理，應以買入土地當期之公告土地現值為原地價，然由於土地持有期間被查獲未作農業使用，依現行規定將原地價溯及至民國八十八年七月一日之公告土地現值或該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值，法理基礎有待商榷，且處罰輕重欠缺公平合理。