

《土地法規》

試題評析	一、本次試題，除第一題較冷僻外，餘皆屬大塊題目。 二、第一題應分辨「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第27條與第27條之1的不同。
考點命中	第二題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-22及4-25。 第三題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-66～4-68。 第四題：《土地法規論（第1版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-32。

一、依我國現行「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定，重劃會申請核准重劃計畫書修正草案，直轄市或縣（市）主管機關受理以後，在作成准駁決定前，是否有義務通知重劃範圍內全體土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證？試依相關規定說明之。另外聽證程序素有「強制聽證」與「職權聽證」之區別，兩者是否有其法律上之依據？（25分）

答：

(一)有義務通知，但無須舉辦聽證：直轄市或縣（市）主管機關受理重劃會申請核准重劃計畫書修正草案後，應檢送重劃計畫書修正草案，通知重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見，通知應於受理陳述意見截止日十五日前為止，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。

(二)強制聽證之法律依據：強制聽證，指法規明文規定應舉行聽證。其法律依據如下：

- 1.直轄市或縣（市）主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，通知應於聽證期日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。
- 2.直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議重劃計畫書草案申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回。

(三)職權聽證之法律依據：職權聽證，指行政機關認為有舉行聽證之必要，始依其職權舉行聽證。其法律依據如下：

直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議重劃計畫書修正草案申請案件，並斟酌前項陳述意見作成准駁之決定。經審議有舉行聽證之必要者，應以公開方式舉行聽證。經審議無舉行聽證之必要且重劃計畫書修正草案符合規定者，應核准修正重劃計畫書，核准處分書應連同修正之重劃計畫書及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；經審議無舉行聽證之必要且不予核准者，應敘明理由駁回。

二、依「國土計畫法」規定，國土保育費與影響費之收取時機及用途為何？另外「國土計畫法」亦規定得劃定國土復育促進地區，關於國土復育促進地區內已有聚落或建築設施時，能否加以限制居住或強制遷居？試依「國土計畫法」相關規定說明之。（25分）

答：

(一)國土保育費之收取時機及用途：

- 1.經主管機關核發使用許可案件，中央主管機關應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用。
- 2.中央主管機關應設置國土永續發展基金；其基金來源之一，即使用許可案件所收取之國土保育費。
- 3.國土永續發展基金之用途如下：
 - (1)依國土計畫法規定辦理之補償所需支出。
 - (2)國土之規劃研究、調查及土地利用之監測。
 - (3)補助直轄市、縣（市）主管機關辦理違規查處及支應民眾檢舉獎勵。
 - (4)其他國土保育事項。

(二)影響費之收取時機及用途：

- 1.經主管機關核發使用許可案件，直轄市、縣（市）主管機關應向申請人收取影響費，作為改善或增建相關公共設施之用。
- 2.影響費得以使用許可範圍內可建築土地抵充之。
- 3.直轄市、縣（市）主管機關收取前項影響費後，應於一定期限內按前項用途使用；未依期限或用途使用者，申請人得要求直轄市、縣（市）主管機關返還已繳納之影響費。
- 4.影響費如係配合整體國土計畫之推動、指導等性質，或其他法律定有同性質費用之收取者，得予減免。
- 5.影響費得成立基金，其保管及運用之規定，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

(三)國土復育促進地區對限制居住或強制遷居之規定：

- 1.國土復育促進地區內已有之聚落或建築設施，經中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府評估安全堪虞者，除有立即明顯之危害，不得限制居住或強制遷居。
- 2.前項經評估有安全堪虞之地區，中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府應研擬完善安置及配套計畫，並徵得居民同意後，於安全、適宜之土地，整體規劃合乎永續生態原則之聚落，予以安置，並協助居住、就業、就學、就養及保存其傳統文化；必要時，由行政院協調整合辦理。

三、請分析說明「民法」、「土地法」以及「租賃住宅市場發展及管理條例」關於房屋承租人違法轉租規定之異同。（25分）

答：

房屋承租人違法轉租之規定：

(一)民法：

- 1.承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。
- 2.承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。
- 3.承租人依上開之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。
- 4.因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

(二)土地法：

承租人違反民法第443條第1項之規定，轉租於他人時，出租人得收回房屋。

(三)租賃住宅市場發展及管理條例：

- 1.轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。
- 2.轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。
- 3.轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。
- 4.承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償。

(四)三者比較：

1.相同點：

- (1)三者皆允許經出租人承諾或同意，承租人得轉租於他人。
- (2)三者皆規定承租人違法轉租，出租人得終止租賃契約，收回房屋。

2.相異點：

(1)租約種類：

- A.民法規定：適用於定期租約及不定期租約。
- B.土地法規定：僅適用於不定期租約。
- C.租賃住宅市場發展及管理條例規定：適用於定期租約及不定期租約。

(2)房屋用途：

- A.民法規定：適用於住宅用及營業用房屋。
- B.土地法規定：適用於住宅用及營業用房屋。
- C.租賃住宅市場發展及管理條例規定：僅適用於住宅用房屋。

(3)轉租條件：

A.民法規定：

- (a)承租人經出租人之書面或非書面承諾，得轉租於他人。
- (b)除有反對之約定，承租人得將房屋之一部分，轉租於他人。

B.土地法規定：土地法規定同民法：

C.租賃住宅市場發展及管理條例規定：

- (a)承租人須經出租人之書面同意，始得轉租於他人。
- (b)不論全部轉租或一部分轉租，均須出租人書面同意。
- (c)轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。
- (d)轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。

(4)違法轉租之效果：

A.民法規定：

- (a)出租人得終止租賃契約。
- (b)承租人依規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。
- (c)因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

B.土地法規定：出租人得收回房屋。

C.租賃住宅市場發展及管理條例規定：出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償。

四、甲乙丙丁為兄弟，共同繼承父親所遺留之一筆A地，某日甲提議分割A地，請問A地之分割是否須經甲乙丙丁全體之同意？分割時，甲乙丙丁可否主張優先購買權？（25分）

答：

(一)A地之分割：

- 1.標示分割：A地之標示分割，得適用土地法第34條之1多數決，無須甲、乙、丙、丁四人全體之同意。
 - (1)倘A地為甲、乙、丙、丁四人公同共有，則以共有人過半數及其應繼分合計過半數之同意行之。
 - (2)倘A地為甲、乙、丙、丁四人分別共有，則以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。
- 2.權利分割：A地之權利分割，不得適用土地法第34條之1多數決，應經甲、乙、丙、丁四人全體之同意。

(二)優先購買權：

民法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」準此，採變賣共有物方式為土地分割時，除買受人為甲、乙、丙或丁外，甲、乙、丙、丁四人均得主張優先購買權；有二人以上願優先購買者，以抽籤定之。

【版權所有，重製必究！】