

《土地法規概要》

試題評析	1. 本次試題的第二題較偏僻，依據已廢止之「實施耕者有其田條例」第6條作答。如果不會，也可以由土地法第106條切入。 2. 司法院釋字第739號解釋於許文昌老師主編之「土地法規」小法典（元照出版）有作重點整理，答題非常有用。
考點命中	第一題：《土地法規（第19版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-75，第九題。 第二題：《土地法規（第19版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-48、2-49。 第三題：《土地法規（第19版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁8-215，第188題。 第四題：《土地法規（第19版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-14，第四題。

一、請問中央主管機關審核土地徵收案件時，採用何種方式辦理？審查之事項為何？請依《土地徵收條例》之規定詳述之。（25分）

答：

- (一) 審核方式：中央主管機關為審議徵收案件，應遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。前項專家學者應由地政、環境影響評估、都市計畫、城鄉規劃等專業領域學者組成，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一。
- (二) 審查事項：中央主管機關為審核，應審查下列事項：
1. 是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。
 2. 需用土地人是否具有執行該事業之能力。
 3. 該事業計畫中申請徵收之土地是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫。
 4. 該事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用。
 5. 該事業計畫之財務評估是否合理可行。
 6. 提出之安置計畫是否合理可行。
 7. 依法應為或得為審查之事項。

二、耕地三七五減租政策實施至今已有70年，臺灣社會至今仍有許多依據《耕地三七五減租條例》所訂定的租約，由於租約不能終止而引發龐大爭議，其問題的關鍵核心之一乃是地主的定義，而這也涉及已經廢止的《實施耕者有其田條例》，請問前揭對於地主的定義為何？現行《農業發展條例》是否還使用相同的定義？請申論之。（25分）

答：

- (一) 已廢止「實施耕者有其田條例」對地主之定義：所稱地主，指以土地出租與他人耕作之土地所有權人，其不自任耕作，或雖自任耕作而以雇工耕作為主體者，其耕地除自耕部分外以出租論。但菓園、茶園、工業原料、改良機耕與墾荒等雇工耕作，不在此限。土地所有權人，或其家屬，因依法應徵召在營服役期間，將其自耕地託人代耕者，仍以自耕論。
- (二) 現行「農業發展條例」已無使用上述地主之定義。因應農業機械化，農民直接經營農業，雖不自任耕作或雖自任耕作而以雇工耕作為主體，仍屬自耕農，而非地主。

三、《司法院釋字第739號解釋》宣布《獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法》有多項條文違憲，其內涵為何？請詳述之。（25分）

答：

司法院釋字第739號解釋宣布，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。

四、直轄市或縣（市）主管機關辦理重新規定地價之程序為何？又共有土地及公有土地如何辦理申報地價？請依《平均地權條例》之規定詳述之。（25分）

答：

(一)重新規定地價之程序：直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如下：

- 1.分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。
- 2.依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。
- 3.計算宗地單位地價。
- 4.公告及申報地價，其期限為三十日。
- 5.編造地價冊及總歸戶冊。

(二)共有土地之申報地價：

- 1.分別共有土地，由所有權人按應有部分單獨申報地價。
- 2.公同共有土地，由管理人申報地價；如無管理人者，由過半數之共有人申報地價。

(三)公有土地之申報地價：公有土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已出售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關應徵詢承購人之意見後，依規定辦理申報地價。

【版權所有，重製必究！】