

# 《土地法規概要》

試題評析	1.本次試題難易度適中，無刁鑽冷僻題目。 2.第四題結合大法官會議第779號解釋及土地稅法第39條第3項綜合命題。
考點命中	第一題：《土地法規（第22版）》，高點文化出版，許文昌編著，P4-38及4-39。 第二題：《土地登記（第20版）》，高點文化出版，許文昌編著，P15-21第一題及P15-29第三題。 第三題：《土地法規（第22版）》，高點文化出版，許文昌編著，P5-10至5-12。 第四題：《土地法規（第22版）》，高點文化出版，許文昌編著，P6-77第27題。

一、甲所有位於A縣一般農業區內三筆農牧用地（下稱系爭地，面積合計1公頃），其擬於近日向A縣政府申請系爭地之開發許可，則A縣政府於受理後應審議之基準（事項）為何？甲於取得土地開發許可後、辦理系爭地使用變更前，應履行那些法定義務？又該等法定義務與系爭地開發許可處分應具有何種關聯性？試按區域計畫法等規定分述之。（25分）

**答：**

(一)應審議之基準：申請開發之案件，經審議符合下列各款條件，得許可開發：

- 1.於國土利用係屬適當而合理者。
- 2.不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。
- 3.對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
- 4.與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。
- 5.取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。

(二)履行之法定義務：取得區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應履行下列法定義務：

- 1.將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉、鎮（市）有。
- 2.向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。

(三)法定義務與開發許可處分之關聯性：

- 1.法定義務之立法目的在「使用者負擔」及「外部成本內部化」。
- 2.法定義務未完成，不得辦理分區或用地變更。
- 3.法定義務為開發許可處分之負擔，亦即開發許可處分屬於附負擔之行政處分。

二、地籍清理條例業已公布施行，其立法目的為何？「以神明會名義登記之土地」為地籍清理之法定對象，直轄市或縣（市）主管機關代為標售該類土地之要件為何？又於執行代為標售時，其優先購買權人及其優先順序為何？試按地籍清理條例等規定分述之。（25分）

**答：**

(一)地籍清理條例之立法目的：

- 1.健全地籍管理：自台灣光復以來，經清查土地權屬不明、地籍資料不完整或與現行法令規定不符之地籍登記者，重新辦理登記，以健全地籍制度。
- 2.確保土地權利：對於權屬不明之土地，重新釐清權屬，以確保其土地權利。其未能釐清權屬者，由政府代為標售。未來若民眾能證明擁有被標售之土地，仍可申請自專戶領回土地價金。
- 3.促進土地利用：長久以來，土地權屬不明、地籍資料不完整等土地，大部分荒廢使用或為他人所占用，致土地閒置或低度使用。經地籍清理後，重新回歸土地市場，促進該等土地之有效利用。

(二)主管機關代為標售之要件：有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售：

- 1.屆期無人申報或申請登記。
- 2.經申報或申請登記而被駁回，且屆期未提起訴願或訴請法院裁判。
- 3.經訴願決定或法院裁判駁回確定。

前項情形，相關權利人有正當理由者，得申請暫緩代為標售。

(三)優先購買權人及其優先順序：代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

- 1.地上權人、典權人、永佃權人。
  - 2.基地或耕地承租人。
  - 3.共有土地之他共有人。
  - 4.地籍清理條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。
- 前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。

三、甲於近日出售其所有位於A市一筆不動產予乙，雙方共同委託丙向A市地政事務所申請該不動產之買賣登記時，按平均地權條例第47條第2項規定，甲、乙二人須同時完成其實價登錄申報義務，該法定義務之目的為何？若丙因故於該不動產申報書上誤植該交易總價，申請更正後而須為裁罰者，則甲、乙、丙三人何者為裁處對象？其應罰鍰數額與裁處機關各為何？倘若裁處對象欲對裁罰處分提起訴願者，應向何機關為之？試依平均地權條例等規定分述之。（25分）

**答：**

(一)實價申報法定義務之目的：

- 1.申報登錄資訊，除涉及個人資料外，提供民眾查詢。
- 2.建立不動產交易價格資訊透明化，防止投機炒作。
- 3.已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，得作為課稅依據。

(二)本題之實價申報義務人為登記權利人與登記義務人，因此裁處（罰）對象為甲與乙。

(三)由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正，屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

(四)裁罰機關為直轄市、縣（市）主管機關。因此，應向裁罰機關之上級機關提起訴願。換言之，應向內政部提起訴願。

四、甲所有位於A縣一筆非都市土地（鄉村區；交通用地；下稱系爭地），因多年未被徵收又無法為使用收益。乃於近日將系爭地出售予乙，則甲適用免徵土地增值稅規定之要件及其理由各為何？系爭地於乙取得期間依法變更為非公共設施使用，則乙若出售予丙者，其土地增值稅應如何計徵？試按土地稅法規定分述之。（25分）

**答：**

(一)甲適用免徵土地增值稅之要件：非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，免徵土地增值稅。準此，須符合三項要件：

- 1.供公共設施使用。
- 2.完成使用地編定。
- 3.經需用土地人證明。

(二)甲適用免徵土地增值稅之理由：司法院釋字第779號解釋指出，土地稅法第39條第2項關於免徵土地增值稅之規定，僅就依都市計畫法指定之公共設施保留地，免徵其土地增值稅；至非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，則不予免徵土地增值稅，於此範圍內，與憲法第7條保障平等權之意旨不符。

(三)乙應計徵土地增值稅之方法：經變更為非公共設施使用後再移轉時，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。