

《土地法規》

試題評析	1. 本次試題深淺適中，無艱澀偏僻題目。 2. 第三題，許老師上不動產估價之權利變換估價有教到。
考點命中	第一題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-53。 第二題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-3。 第三題：《土地利用（第20版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-35～4-36。 第四題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-38。

一、土地法第34條之1第4項及第73條之1第3項對於「共有土地或建築改良物之共有人出賣其應有部分時」及「財政部國有財產署標售逾期未聲請繼承登記之土地或建築改良物時」，分別規定特定人有優先購買權。試問：前述兩項規定之優先購買權人各為何？又，此兩項規定之優先購買權人，其權利行使期間各為何？此兩項規定如發生競合時，應如何適用法律？以上問題，請詳細解析之。（25分）

答：

(一) 優先購買權人：

1. 土地法第34條之1第4項：

(1) 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

(2) 部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

2. 土地法第73條之1第3項：未辦理繼承土地依規定標售時，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。

(二) 優先購買權之權利行使期間：

1. 土地法第34條之1第4項：優先購買權人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。

2. 土地法第73條之1第3項：優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

(三) 土地法第34條之1第4項與土地法第73條之1第3項發生競合：

土地法第34條之1第4項之優先購買權與土地法第73條之1第3項之優先購買權發生競合時，優先適用土地法第73條之1第3項。

二、依土地法第46條之2規定：「重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。……。」又，依地籍測量實施規則第191條規定：「戶地測量應按地籍調查表所載認定之界址，逐宗施測。地籍調查時未到場指界之土地所有權人，得於戶地測量時，補辦地籍調查。」試問：重新實施地籍測量時，有關戶地測量作業所依據之界址，如何認定？請綜整土地法、地籍測量實施規則及土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點等規定，說明其各種可能之認定情形。（25分）

答：

(一) 重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依下列順序逕行施測：

1. 鄰地界址。

2. 現使用人之指界。

3. 參照舊地籍圖。

4. 地方習慣。

(二) 土地所有權人到場未能完成指界者，地籍調查及測量人員得依職權調查事實及證據，並參酌舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，協助指界結果經土地所有權人同意者，視同其自行指界，並應由土地所

有權人埋設界標。土地所有權人不同意前項協助指界結果且未能自行指界者，得依土地法第46條之2第1項各款規定（即依下列順序逕行施測：①鄰地界址；②現使用人指界；③參照舊地籍圖；④地方習慣）逕行施測。

- (三) 重測地籍調查時，到場之土地所有權人不能指界者，地籍調查及測量人員得參照舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，並依下列方式辦理：
1. 土地所有權人同意該協助指界之結果者，視同其自行指界。
 2. 土地所有權人不同意協助指界之結果且未能自行指界者，應依土地法第46條之2第1項規定（即依下列順序逕行施測：①鄰地界址；②現使用人指界；③參照舊地籍圖；④地方習慣）予以逕行施測。
 3. 土地所有權人不同意協助指界之結果而產生界址爭議者，應依土地法第46條之2第2項規定予以調處。
- (四) 土地所有權人未到場指界，或雖到場而不指界者，應依土地法第46條之2第1項各款之規定（即依下列順序逕行施測：①鄰地界址；②現使用人指界；③參照舊地籍圖；④地方習慣）逕行施測。

三、甲所有A、B、C地號3筆屬都市計畫住宅區之土地，其土地利用情形分別如次：1. A地號土地由甲自行使用，甲於土地上建築D合法建築物；2. B地號土地租賃予乙使用，乙於土地上建築E合法建築物；3. C地號土地被丙占用，丙於土地上建築F違章建築物，已逾40餘年。現都市更新事業機構丁，依都市更新條例規定作為實施者，以權利變換方式實施包括A、B、C地號土地在內之都市更新事業。試問：丁以權利變換方式實施都市更新事業之過程中，有關該D、E及F建築物究應如何處理？請依都市更新條例之規定，詳細解析之。（25分）

答：

- (一) D建築物：甲之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值，並以基地權利價值參加分配權利變換後之房地。至於房地總價扣除基地權利價值後之建物價值部分，以政府拆遷補償標準辦理補償，不參加分配。
- (二) E建築物：權利變換範圍內合法建築物之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人。
- (三) F建築物：權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。

四、依土地稅法規定，關於重購自用住宅用地，得申請退還土地增值稅。試問：其立法理由為何？又，因重購自用住宅用地，得申請退還土地增值稅之要件為何？其申請期限為何？以上問題，請分別詳細申述之。（25分）

答：

- (一) 重購退稅之立法理由：出售自用住宅用地，因土地增值稅之徵收，而無法再重購同一品質與同一面積之土地。因此，給予退稅，以利其重購。
- (二) 重購退稅之要件：
1. 性質限制：土地所有權人出售其自用住宅用地，另行購買自用住宅用地。
 2. 戶籍限制：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
 3. 地價限制：新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額。所稱地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。
 4. 時間限制：出售自完成移轉登記之日起，二年內重購；或先購買土地後，二年內始行出售。
 5. 使用限制：土地出售前一年內，未曾供營業使用或出租者。
 6. 名義限制：新購土地登記名義人須與原出售土地登記名義人相同。
 7. 面積限制：購買未超過三公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地。
- (三) 重購退稅之申請期限：土地稅法未明文規定，然依行政程序法131條規定，公法上請求權因十年間不行使而消滅。因此重購退稅之申請期限為十年。