

關鍵詞：土地政策（共3篇文章）

生成時間：2025-04-22 20:20:58

租賃住宅市場發展及管理條例, 曾榮耀老師

文章編號：412657

發布日期：2018/07/05

其他關鍵詞：租賃住宅, 土地法

文章資訊

- 文章編號：412657
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2018/07/05
- 關鍵詞：租賃住宅、土地法、土地政策
- 爬取時間：2025-02-02 20:35:46
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412657>)

內文

各位同學好高普考將於這週考試，各位同學把握最後機會衝刺，記得要看考猜與總複習！考試時也不要太緊張，好好發揮實力！！祝各位考運亨通，金榜題名~

今日專欄則再次提醒有關土地政策、土地法之重點：租賃住宅市場發展及管理條例，幫各位同學整理一些重點如下（要注意其為土法有關房屋租用之特別法而優先適用）：

- 一、立法目的：為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。
- 二、策略：
 1. 健全住宅租賃關係，保障租賃當事人權益
 1. 非具消費關係租約全面納入契約規範
 2. 租金協商回歸契約自由原則

3. 刊登租賃住宅廣告真實透明
4. 輔導成立房東房客協會提供專業諮詢
5. 提供免費糾紛調處管道
2. 委託代管業、包租業專業經營，建立租賃住宅服務制度
 1. 個人房東委託專業經營租稅減免措施
 2. 發展租賃住宅服務業引導善用專業服務
 3. 建立管理人員專業證照制度
 4. 營業保證金損害代償機制

• 三、條文重點：

1. 租金：租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定。(§ 6)

※立法意旨：按土地法第九十七條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限；約定租金超過該規定者，得強制減定之。考量公告地價及房屋評定現值與市場價值仍有差距，無法完全反映房屋收益價值，且上開土地法規定僅規範城市地區之住宅，造成同樣為租賃行為，租金卻因地區不同而有差異。為避免影響出租人提供租賃住宅之意願，並尊重市場機制，爰定明予以排除適用。

2. 押金：押金之金額，不得逾二個月之租金總額。出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。(§ 7)

3. 轉租：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。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。轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。(§ 9)

※立法意旨：轉租人應提供有效之出租權力來源，讓次承租人取得租賃必要資訊，以保障租賃權益，規定轉租人應取得出租人同意轉租之書面資料後，並提供有關出租人與承租人簽訂住宅租賃契約之有效租賃範圍及期間資訊，以確保轉租契約之效力，俾利明確規範使用權益

曾老師補充：與民法 § 443：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的規定不同，現在要書面同意才能轉租。

4. 收回：

1. 出租人提前終止租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當

之賠償。（賠償）二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。

（欠租）三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。（轉租）四、出租人為重新建築而必要收回。（收回）五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。（其他）出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。

2. 承租人提前終止租賃期間發生下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。（療養）二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。（修繕）三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。（滅失）四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。（第三人）承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。（死亡）承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

曾老師補充：將原本土地法僅就出租人得以收回之條件，增加承租人亦得收回之情形。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

105年地方政府考試的二件奇妙事, 許文昌老師

文章編號: 409206

發布日期: 2016/12/15

其他關鍵詞: 地方特考, 土地徵收, 土地法規

文章資訊

- 文章編號: 409206
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/12/15
- 關鍵詞: 地方特考、土地徵收、土地政策、土地法規
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:54
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409206>)

內文

• 一、我在今年11月17日臉書發表:「區段徵收制度之存廢問題」, 今年12月11日地方政府三等考試土地政策的第四題:

近年來土地徵收的問題爭議不斷, 其中重大的爭議之一為徵收過多或過於浮濫。請問土地徵收的要件為何? 試從土地徵收的要件分析區段徵收的存廢。(25分)。

• 二、我在今年9月的新版土地法規(第17版)新增一題實例題(在該書P8-178第160題):

甲、乙二人共有一筆土地, 應有部分各二分之一。嗣甲死亡, 應有部分由其子A、B、C三人共同共有繼承登記, 應繼分各三分之一。不久, A、B二人未經C之同意, 將A、B、C三人共同共有之應有部分出售於丙, 其效力為何? 何人有優先購買權?

答: (一) 共有土地之應有部分為共同共有者, 該應有部分之處分, 得依土地法第三十四條之一第一項規定辦理。準此, A、B二人未經C之同意, 則共有人數過半數及其潛在應有部分(即應繼分)合計過半數之同意, 將A、B、C三人共同共有之應有部分出售於丙, 其買賣為有效。

• (二) 乙及C均有優先購買權。乙係該地共有人, 基於土地法第三十四條之一第四項規定, 對出售之應有部分有優先購買權。C係出售應有部分之不同意共同共有人, 對出售應有部分全部有優先購買權。二人同時主張時, 則按應有部分及潛在應有部分(即應繼分)之比率定之。即乙優先購買八分之三, C優先購買八分之一。乙: [圖片1] C: [圖片2]

今年12月10日地方政府三等考試土地法規的第一題，與上開實例題相仿：

甲與乙兩人分別共有一地，甲之應有部分為四分之三，乙之應有部分為四分之一(下稱系爭土地)，嗣後乙死亡，其應有部分由丙與丁兩人繼承，丙之應繼分為五分之四，丁則為五分之一。……。當丙出賣系爭土地時，倘若甲與丁均行使先買權時，如何處理？試分述之。(25分)

答：丙出賣系爭土地，甲與丁均行使先買權，處理方式如下：甲及丁均有優先購買權。甲係該地共有人，基於土地法第34條之1第4項規定，對出售之應有部分有優先購買權。丁係出售應有部分之不同意共同共有人，對出售應有部分全部有優先購買權。二人同時主張時，則按應有部分及潛在應有部分（即應繼分）之比率定之。即甲優先購買六十四分之十五，丁優先購買六十四分之一。甲：[圖片3]丁：[圖片4]

以上所談的二件事，真的很奇妙！

文章圖片

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{2}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{3}{8}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

文章圖片

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{2}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{3}{8}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

文章圖片

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{2}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{3}{8}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

哪一種考試會考「國土計畫法」？, 許文昌老師

文章編號: 409192

發布日期: 2016/10/06

其他關鍵詞: 國土計畫法, 高普考

文章資訊

- 文章編號: 409192

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2016/10/06

- 關鍵詞: 國土計畫法、高普考、土地政策

- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:49

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409192>)

內文

我國土地使用計畫的最上位計畫為國土計畫，而國土計畫所依據之法律為國土計畫法。

國土計畫法於今年（即民國105年）1月6日總統公布，於今年5月1日施行。惟須俟其配套措施完成（即國土功能分區圖公告），始取代現行之土地使用計畫與管制（即現行之區域計畫法）。

不動產經紀人考試之土地法考試範圍為土地法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、非都市土地使用管制規則、區域計畫法、都市計畫法，地政士考試之土地法規考試範圍為土地法及其施行法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例及其施行細則、地政士法及其施行細則。綜上，不動產經紀人及地政士之考試範圍均不包括國土計畫法，故出題老師為避免命題引起爭議，會儘量不出國土計畫法。由此可知，不動產經紀人考試與地政士考試考出國土計畫法之機率不大。

然而，公務人員之高普考、地方政府特考，考試範圍未明列法規名稱，故考出國土計畫法之機率頗大。

從國土計畫法公布至今之相關試題共二題：

105年鐵路人員高員三級「土地政策」：

◎國土計畫法第1條規定：「為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土

破壞地區，追求國家永續發展，特制定本法。」請問為因應氣候變遷，國土計畫內容宜考量那些土地政策？（參考解答：國土計畫法第6條）

105年高考三級「土地政策」：

◎國土計畫法歷經多年研議於105年1月6日總統公布，並於105年5月1日實施，推動制定本法之政策目的為何？又四大國土功能分區及其分類之劃設原則為何？請說明之。（參考解答：國土計畫法第1條、第20條及第21條）

國土計畫法甫公布施行，所以如果考國土計畫法會出大塊題目，諸如：

1. 試述國土計畫之意義、種類及其功能分區？
2. 試依國土計畫法說明各國土功能分區及其分類之劃設原則及土地使用原則？
3. 何謂成長管理？國土計畫之規劃基本原則為何？
4. 試比較依據區域計畫法之國土計畫與依據國土計畫法之國土計畫，有何差異？
5. 依國土計畫法規定，主管機關審議申請使用許可案件，經審議符合何種條件，得許可使用？

上面解答請參閱：許文昌編著，土地法規（第17版），P4-236至P4-243。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下