

《土地法規概要》

試題評析

1. 本次試題的第一題非常偏僻，出自「國有耕地放租實施辦法」，恐非考生準備所及。
2. 第二、三、四題就屬常見的題型。唯應注意，土地法規定，雖常被特別法排除而不用，但考試仍然會出。

一、請就國有財產相關法令規定，述明國有非公用不動產中，得辦理逕予出租之耕地，以那些土地為限？又該項耕地在那些情形之下，應不予出租？（25分）

答：

(一) 國有非公用不動產中，得辦理逕予出租之耕地，以下列土地為限：

1. 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地或同使用分區範圍內暫未依法編定之田、旱地目土地。
2. 依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、旱地目土地。
3. 國家公園區內經國家公園管理處會同有關機關認定之耕地。

(二) 下列各款國有耕地，應不予出租：

1. 經劃設為原住民保留地之土地。
2. 經認定影響水源涵養之土地。
3. 經認定為保安林之土地。
4. 經認定影響國家公園經營管理之土地。
5. 其他依法令規定禁止農耕或不得放租之土地。

二、請依土地法及平均地權條例之規定，說明荒地及荒地稅之意義；又荒地稅如何課徵？兩法之規定，在適用上及內容有何不同？（25分）

答：

(一) 荒地：凡編為農業或其他直接生產用地，未依法使用者，為荒地。但因農業生產之必要而休閒之土地，不在此限。

(二) 荒地稅：屬於懲罰性租稅之性質。荒地經限期強制使用，而逾期未使用，所加徵之賦稅。

(三) 荒地稅之課徵：

1. 土地法規定：私有荒地，經限期強制使用，而逾期未使用者，應於依法使用前加徵荒地稅。前項荒地稅，不得少於應徵之地價稅，不得超過應繳地價稅之三倍。
2. 平均地權條例規定：農業用地閒置不用，經直轄市或縣（市）政府報請內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。
3. 兩者差異：
 - (1) 土地法僅針對私有荒地。平均地權條例則對公有荒地與私有荒地，均適用。
 - (2) 土地法對荒地，限期強制使用，逾期未使用者，始予以加徵荒地稅。平均地權條例對荒地，限期使用或委託經營，逾期未使用或委託經營，始予以加徵荒地稅。
 - (3) 土地法對荒地不徵荒地稅之情形僅有一項，即因農業生產之必要而休閒之土地。平均地權條例對荒地不徵荒地稅之情形有下列五項：
 - ① 因農業生產或政策之必要而休閒者。
 - ② 因地區性生產不經濟而休耕者。
 - ③ 因公害污染不能耕作者。
 - ④ 因灌溉、排水設施損壞不能耕作者。
 - ⑤ 因不可抗力不能耕作者。
 - (4) 土地法之荒地稅按應徵地價稅的一至三倍，平均地權條例之荒地稅按應納田賦的一至三倍。

三、請依土地法與土地徵收條例相關規定，詳述原土地所有權人得向主管機關申請收回被徵收土地之原因要件及規定之異同。（25分）

答：

- (一)土地法對收回權之規定：私有土地經徵收後，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：
- 1.徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。但如係因可歸責於原土地所有權人或使用者，不得聲請收回土地。
 - 2.未依核准徵收原定興辦事業使用者。
直轄市或縣（市）地政機關接受聲請後，經查明合於前項規定時，應層報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六個月內繳清原受領之徵收價額，逾期視為放棄收回權。
- (二)土地徵收條例對收回權之規定：被徵收之土地，除區段徵收及本條例或其他法律另有規定外，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地，不適用土地法第二百十九條之規定：
- 1.徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。但如係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。
 - 2.未依核准徵收原定興辦事業使用者。
 - 3.依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。
該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，經查明合於前項規定時，應報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權。
- (三)兩者相同點：
- 1.僅限於土地被徵收，但不包括區段徵收。
 - 2.收回權屬原土地所有權人（包括繼承人）之權利。
 - 3.向直轄市或縣（市）主管機關提出申請。
 - 4.經核准後，原土地所有權人應於六個月內繳回原受領之補償價款，逾期視為放棄收回權。
 - 5.因行使收回權而發還土地，原徵收案向後失其效力。
- (四)兩者差異點：
- 1.原因要件：
 - (1)土地法規定：
 - ①徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。
 - ②未依核准徵收原定興辦事業使用者。
 - (2)土地徵收條例規定：
 - ①徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。
 - ②未依核准徵收原定興辦事業使用者。
 - ③依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。
 - 2.行使期限：
 - (1)土地法規定：徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內。
 - (2)土地徵收條例規定：徵收公告之日起二十年內。
 - 3.責任歸屬：
 - (1)土地法規定：未依徵收計畫開始使用，如係因可歸責於原土地所有權人或使用者，不得聲請收回土地。
 - (2)土地徵收條例規定：未依徵收計畫開始使用，如係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。

四、何謂地籍整理？地籍整理之目的為何？試就土地法地籍編之相關規定加以說明。（25分）

答：

- (一)地籍整理之意義：指地政機關依照法定程序，對於土地權利人有關地權種類、範圍、確定界址之調查、測量、登記等行政行為。地籍整理之程序為地籍測量及土地登記。
- (二)地籍整理之目的：

- 1.健全地籍制度：地籍制度之建立，有賴地籍整理始克有成。
- 2.便利土地管理：土地標示與產權之異動，經地籍整理以瞭如指掌。
- 3.確保私人產權：私人土地權利之歸屬，以地籍資料記載為準。
- 4.輔助政府行政：政府課徵土地稅、徵收土地，須先有完整之地籍資料。