

《土地法規》

試題評析

1. 本次試題，第一題屬申論發揮題，第二、三、四題皆由法條直接命題。
2. 第三題除依據「山坡地保育利用條例」外，並可援用「公有山坡地放領辦法」。

一、民國十七年十二月，當時立法院長胡漢民與副院長林森為實行孫中山先生平均地權、地盡其利的主張，擬具「土地法原則」九項，提經中國國民黨中央政治會議通過，並於民國十八年一月函送立法院，以為制定土地法之依據。因此，此「土地法原則」對之後的土地立法影響極大。試問該「土地法原則」的內容為何？之後，那一些土地法制的規範與「土地法原則」不一致？（25分）

答：

(一)土地法立法九項原則：

1. 徵收土地稅，以地值為根據。
2. 土地稅率，採漸進辦法。
3. 對於不勞而獲之土地增益，行累進稅。
4. 土地改良物輕稅。
5. 政府收用私有土地之辦法。
6. 免稅土地。
7. 以增加地稅或估高地值之方法，促進土地改良。
8. 土地掌管機關。
9. 土地權利之移轉，須經政府許可。

(二)土地法制之規範與「土地法原則」不一致之情形：

1. 立法原則揭示「土地改良物輕稅」，其用意是土地重稅、土地改良物輕稅，以增加土地改良、促進土地利用。惟現行規範，地價稅較輕，房屋稅較重；換言之，土地輕稅、土地改良物重稅，違反立法原則。
2. 立法原則揭示「以增加地稅或估高地值之方法，促進土地改良」。現行規範，公告地價與公告現值偏離市價，且較市價偏低甚多。此外，地價稅與土地增值稅之稅率亦隨著歷年逐次修法，越修越低。
3. 立法原則揭示「土地權利之移轉，須經政府許可」，其用意在防止土地投機、壟斷之發生。現行規範，土地權利之移轉，不必經政府許可，只須向土地機關辦理登記即可。

二、近來部分都會地區房地產價格高漲，此與「養地」及「炒作」等有關，因此造成極大的民怨，您認為土地法的那一些規定，其目的在增加房地供給，減少民眾的住房負擔？（25分）

答：

(一)增加房地供給（積極面）：

1. 城市地方應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用。前項房屋之租金，不得超過土地及其建築物價額年息百分之八。
2. 直轄市或縣（市）政府為救濟房屋不足，經行政院核准，得減免新建房屋之土地稅及改良物稅，並定減免期限。

(二)減少民眾之住房負擔（消極面）：

1. 城市地方每一人民自住之房屋間數，得由直轄市或縣（市）政府斟酌當地情形，為必要之限制。但應經民意機關之同意。
2. 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。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。
3. 以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。前項利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。
4. 擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。已交付擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部

分抵付房租。

三、何謂「山坡地」？對於公有山坡地之放租、放領之限制，「山坡地保育利用條例」相關之規定為何？試說明之。（25分）

答：

- (一)山坡地之意義：所稱山坡地，係指國有林事業區、試驗用林地及保安林地以外，經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於下列情形之一者劃定範圍，請行政院核定公告之公、私有土地：
- 1.標高在一百公尺上者。
 - 2.標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分之五以上者。
- (二)公有山坡地放租、放領之限制：
- 1.公有宜農、牧、林山坡地，放租或放領予農民者，其承租、承領面積，每戶合計不得超過二十公頃，但基於地形限制，得為百分之十以內之增加。山坡地保育利用條例施行前，原承租面積超過前項規定者，超過部分，於租期屆滿時不得續租。
 - 2.辦理放領之公有山坡地，指山坡地範圍內供農業使用，經依法完成總登記，並依山坡地可利用限度查定為宜農、牧地或已編定為農牧用地，且在中華民國六十五年九月二十四日以前經依法放租之公有土地。但有下列情形之一者，不予放領：
 - (1)都市計畫地區範圍內。
 - (2)政府計畫開發為新市區、新社區、新港口、風景區、工業區或其他非供農業使用。
 - (3)政府計畫供公共建設使用或自行開發利用。
 - (4)影響水源涵養、國土保安、自然保育或環境保護。
 - (5)影響國家公園經營管理。
 - (6)為原住民保留地。
 - 3.公有山坡地放領對象：為中華民國六十五年九月二十四日以前已承租該公有山坡地，至公有山坡地放領辦法發布時仍繼續承租使用之農民、依法換約承租使用之農民或由其繼承人繼承承租使用之農民。

四、土地重劃之種類及重劃之原因各為何？試分別說明之。（25分）

答：

土地重劃分為市地重劃、農地重劃、農村社區土地重劃等三種。茲分述其重劃原因如下：

- (一)市地重劃之原因：各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃。
- 1.新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
 - 2.舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
 - 3.都市土地開發新社區者。
 - 4.經中央主管機關指定限期辦理者。
- (二)農地重劃之原因：直轄市或縣（市）主管機關因下列情形之一，得就轄區內之相關土地勘選為重劃區，擬訂農地重劃計畫書，連同範圍圖說，報經上級主管機關核定，實施農地重劃。
- 1.耕地坵形不適於農事工作或不利於灌溉、排水者。
 - 2.耕地散碎不利於擴大農場經營規模或應用機械耕作者。
 - 3.農路、水路缺少，不利於農事經營者。
 - 4.須新闢灌溉、排水系統者。
 - 5.農地遭受水沖、砂壓等重大災害者。
 - 6.舉辦農地之開發或改良者。
- (三)農村社區土地重劃之原因：有下列情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關得報請中央主管機關核定辦理農村社區土地重劃
- 1.促進農村社區土地合理利用需要。
 - 2.實施農村社區更新需要。
 - 3.配合區域整體發展需要。
 - 4.配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建需要。