

# 《土地法規》

試題評析	<p>本次試題有三題涉及大法官會議解釋：</p> <p>1.第二題：司法院釋字第763號解釋。</p> <p>2.第三題：司法院釋字第739號解釋。</p> <p>3.第四題：司法院釋字第779號解釋。</p>
考點命中	<p>第一題：《土地法規（第22版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁8-4，第2題。</p> <p>第二題：《土地法規（第22版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-37。</p> <p>第三題：《土地法規（第22版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁8-133第114題。</p> <p>第四題：《土地法規（第22版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-25及6-77第27題。</p>

一、甲原於民國（下同）80年間擁有緊鄰河川之A地，於一次颱風後A地因河道變遷而成為可供通運之河道，甲見祖產被老天爺沒收，成天鬱鬱寡歡、積勞成疾繼而過世，留一獨子乙為繼承人。108年間因一次颱風帶來大雨，導致河道變更，沉沒已久之A地又重新浮覆。則在現行土地行政實務上乙對於浮覆之A地可為如何之主張？（25分）

**答：**

土地法第12條規定：「私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。」準此，依題旨，乙對於浮覆之A地得主張回復所有權。析言之：

(一)行使主體：原土地所有權人甲於土地流失後死亡，繼承人乙因繼承「回復請求權」，故乙為適格之申請人。

(二)請求權時效：回復請求權時效為十年，並自劃出河川境界線公告時起算。

(三)申辦回復所有權登記之應備文件：

- 1.登記申請書：申請書應依規定格式填寫。
- 2.原所有權之證明文件：檢附浮覆地所有權狀或登記簿謄本。
- 3.土地複丈結果通知書：申請登記前應先向地政事務所申請土地複丈，以取得土地複丈結果通知書。
- 4.申請人身分證明：檢附國民身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
- 5.其他有關文件。

二、某縣政府於民國（下同）80年間為興建國小，依法徵收甲所有之A地、乙所有之B地及丙所有之C地，循一般徵收途徑辦理徵收公告並完成補償費發放，工程已動工並於B地及C地上興建校舍主體工程完畢，然就A地則遲遲未動工興建，任該被徵收土地荒廢。於109年間，該縣政府鑒於社會少子化，決定不再於A地上興建校舍。消息為媒體披露後，甲乃請求收回被核准徵收之A地。問本案依法應如何返還A地予甲？（25分）

**答：**

(一)土地徵收條例第61條規定：「本條例施行前公告徵收之土地，其申請收回，仍依施行前之規定辦理。」準此，土地徵收條例施行（民國89年2月4日施行）前，公告徵收之案件，其申請收回，依據土地法第219條規定辦理；土地徵收條例施行（民國89年2月4日施行）後，公告徵收之案件，其申請收回，依據土地徵收條例第9條規定辦理。

(二)本題，於民國80年間公告徵收，因此申請收回應依據土地法第219條規定辦理。

(三)土地法第219條第1項規定：「私有土地經徵收後，有左列情形之一者，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：一、徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。二、未依核准徵收原定興辦事業使用者。」

(四)本題，甲於民國109年間始請求收回A地，已逾「徵收補償發給完竣滿一年之次日起五年內」之請求權時效，因此，縣政府得拒絕返還A地予甲。

(五)附帶一提的是，本題請求權時效業已完成，故不適用司法院釋字第763號解釋。

三、司法院釋字第739號解釋文已針對實施自辦市地重劃程序中，主管機關核定擬辦重劃範圍與核准實施重劃計畫之行政行為是否違反正當法律程序作成解釋。在本號解釋文中所稱正當法律程序之意涵為何？解釋文作成後，相關法規範有如何之變更？目前於實施自辦及公辦市地重劃所要求之民眾參與程序是否有所不同？（25分）

**答：**

(一)正當法律程序之意涵：

所稱正當法律程序係指：

- 1.申請核定籌備會之要件應就發起人人數比率及面積比率為規定。
- 2.主管機關核定擬辦重劃範圍之程序，應要求主管機關應設置適當組織為審議，於核定前予利害關係人陳述意見之機會，以及分別送達核定處分於重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人。
- 3.主管機關核准實施重劃計畫之程序，應要求主管機關應設置適當組織為審議，將重劃計畫相關資訊分別送達重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人，及以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核准之市地重劃計畫，分別送達重劃範圍內各土地所有權人及他項權利人。

(二)司法院釋字第739號解釋，指出「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之下列規定，違反憲法要求之正當行政程序，亦違反憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

- 1.申請核定籌備會之要件未就發起人人數比率及面積比率為規定。  
該辦法修正因應如下：發起成立籌備會，應以發起人人數逾擬辦重劃範圍土地所有權人總數十分之三，及其於該範圍所有土地面積合計逾該範圍土地總面積十分之三之同意行之。
- 2.申請核定擬辦重劃範圍、重劃計畫書之申請核定及公告並通知土地所有權人等，均屬重劃會之職權，卻交由籌備會為之，與平均地權條例第58條第1項及第2項規定不符，違反法律保留原則。  
該辦法修正因應如下：
  - (1)重劃會於擬辦重劃範圍經會員大會審議通過後，應具備申請書並檢附圖冊向直轄市或縣（市）主管機關申請核定重劃範圍。
  - (2)重劃計畫書草案經會員大會審議通過後，重劃會應檢附書、表、圖冊，向直轄市或縣（市）主管機關申請核准實施市地重劃。
- 3.主管機關核定擬辦重劃範圍之程序，未要求主管機關應設置適當組織為審議，於核定前予利害關係人陳述意見之機會，以及分別送達核定處分於重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人。  
該辦法修正因應如下：
  - (1)直轄市或縣（市）主管機關受理重劃範圍申請後，應檢送擬辦重劃範圍都市計畫地籍套繪圖，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見，通知應於受理陳述意見截止日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。所稱已知之利害關係人，指重劃範圍土地登記簿所載土地他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人。
  - (2)直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議重劃範圍申請案件。經審議符合規定者，應核定重劃範圍，核定處分書應送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核定重劃範圍者，應敘明理由駁回。
- 4.主管機關核准實施重劃計畫之程序，未要求主管機關應設置適當組織為審議，將重劃計畫相關資訊分別送達重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人，及以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核准之市地重劃計畫，分別送達重劃範圍內各土地所有權人及他項權利人。  
該辦法修正因應如下：
  - (1)直轄市或縣（市）主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，通知應於聽證期日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。所稱已知之利害關係人，指重劃範圍土地登記簿所載土地他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人。
  - (2)直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議重劃計畫書申請案件，並應以公開方式舉行聽證，

斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回。重劃會應於重劃計畫書核定後公告三十日，並通知土地所有權人及已知之利害關係人。

(三)實施自辦市地重劃與公辦市地重劃所要求民眾參與程序之比較：

1.自辦市地重劃：

- (1)舉辦座談會：籌備會經核准成立後，召開重劃會成立大會前，應舉辦座談會說明重劃意旨，並通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣（市）主管機關列席。
- (2)召開重劃會成立大會：籌備會應於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣（市）主管機關列席召開重劃會成立大會，審議重劃會章程草案，並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務。
- (3)舉辦聽證：直轄市或縣（市）主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，通知應於聽證期日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。

2.公辦市地重劃：

- (1)舉辦座談會：重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。
- (2)舉行說明會：重劃計畫書經核定後，主管機關應即依法公告及通知土地所有權人，並舉行說明會，說明重劃意旨及計畫要點。

3.兩者不同：

- (1)自辦市地重劃應召開重劃會成立大會，公辦市地重劃則否。
- (2)自辦市地重劃舉行「說明會」，公辦市地重劃舉辦「聽證」。

四、甲所有之A地及B地為既成道路，A地位於都市計畫地區內，經都市計畫指定為道路公共設施保留地，B地位於非都市計畫地區內，使用分區為特定農業區，使用地編定為交通用地。今甲要將A地及B地出售予乙，則該兩筆土地是否有課徵土地增值稅之必要？（25分）

**答：**

- (一)依土地稅法第39條第2項規定：「依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，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。」準此，A地位於都市計畫地區內，經都市計畫指定為道路公共設施保留地。甲將A地出售予乙，免徵土地增值稅。
- (二)依土地稅法第39條第3項規定：「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。但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。」準此，B地位於非都市計畫地區內，使用分區為特定農業區，使用地編定為交通用地。甲將B地出售予乙，免徵土地增值稅。

【版權所有，重製必究！】