

# 《土地法規概要》

一、土地法第97條第1項規定：「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。」試闡釋其所稱「城市地方房屋」及「土地及其建築物申報總價」之意涵。又，約定房屋租金超過法定標準者，其約定租金之法律效力如何？（25分）

**答：**

- (一)城市地方：指依法發布實施都市計畫之地方。而本條文所稱「房屋」之用途究為何？學說上有四說。甲說：不問房屋所供之用途，應受土地法第97條第1項規定之限制；乙說：房屋僅供住宅用者，始受土地法第97條第1項規定之限制；丙說：房屋供營業用時，不受土地法第97條第1項規定之限制；丁說：除市場攤位之租金外，應受土地法第97條第1項規定之限制。通說採乙說。
- (二)所謂「土地及其建築物申報總價」，乃土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。（土法施25）
- (三)此項租金標準屬強制規定，約定房屋租金超過此限制者，該超過部分屬不完全債務，出租人就超過部分無請求權。

二、試依土地稅法規定，說明地價稅之納稅義務人為何？又，都市計畫內編為「住宅區」，且無禁止或限制建築之土地，其得課徵田賦之要件為何？（25分）

**答：**

- (一)依土地稅法第3條之規定，地價稅之納稅義務人如下：
- 1.土地所有權人。
  - 2.設有典權土地，為典權人。
- 前項第一款土地所有權屬於公有或公司共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人；另，土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。（土地稅法4）
- (二)都市計畫內編為「住宅區」，且無禁止或限制建築之土地，其在公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者，得課徵田賦，惟以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限（土地稅法22）。而所稱公共設施尚未完竣前，指道路、自來水、排水系統、電力等四項設施尚未建設完竣而言。（土稅施§23）

三、試闡釋土地法所定「接連地損失補償」之要件。又，此項補償之基準為何？（25分）

**答：**

- (一)接連地損失補償之要件：
- 徵收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人，得要求需用土地人為相當補償（土地法216I）。準此，其補償要件如下：
- 1.本條所謂接連地，在解釋上，不問其為徵收地之殘餘地與否，且不以實際與徵收地直接相鄰者為限，應包括使用範圍內之一連串相接連之土地。
  - 2.接連地之損失需因徵收土地之使用而生，而非徵收之範圍所生，否則即為殘餘地損失問題，非此所問。
  - 3.需因接連土地不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能。所謂「不能為從來之利用」指土地所有權人雖非全然喪失其經濟價值，但已不能依其從來目的為利用；「減低其從來利用之效能」指土地從來之利用價值並未喪失，但其利用價值已減少，其程度較不能為從來之利用為輕。
- (二)補償之基準：
- 補償金，以不超過接連地因受徵收地使用影響而減低之地價額為準。（土地法216II）

【版權所有，重製必究！】

四、農業發展條例對於農業用地租賃契約之規範內容為何？試說明之。（25分）

答：

(一)法律適用原則：

- 1.本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。
- 2.本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。
- 3.本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前所訂立之委託經營書面契約，不適用耕地三七五減租條例之規定；在契約存續期間，其權利義務關係，依其約定；未約定之部分，適用本條例之規定。（農業發展20）

(二)參照農業發展條例第 21、22 條之規定，租賃權義規範如下：

- 1.租期、租金及支付方式，由出租人與承租人自由約定。
- 2.租期逾一年未訂立書面契約者，不視為不定期租賃。
- 3.定期租賃者：
  - (1)租賃關係於期限屆滿時消滅。
  - (2)契約另約定期限屆滿前得終止租約者，租賃關係於終止時消滅，但應於六個月前先期通知。
- 4.不定期租賃者，雙方得隨時終止租約。但應於六個月前通知對方。
- 5.租賃關係終止，由出租人收回其耕地時，出租人給付承租人補償金之規定，得自由約定。

【版權所有，重製必究！】