

《土地法規概要》

試題評析

- 一、本次試題以綜合性題目為主，且涉及很多偏僻法規，一般程度考生難以應付。
二、本次試題難度高，雖為普考試題，實已達到高考程度。

一、土地所有權人得自由處分其所有土地，惟對於某些特定主體之處分有所限制，試列舉說明之。（25分）

答：

土地所有權人得自由處分其所有土地，惟對於某些特定主體之處分有所限制，茲列舉如下：

- (一)土地法第25條規定，直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。
- (二)民法第1101條規定，監護人對於受監護人之財產，非為受監護人之利益，不得同意處分。監護人代理受監護人處分不動產，非經法院許可，不生效力。
- (三)破產法第92條規定，破產管理人為不動產物權之讓與，應得監查人之同意。
- (四)私立學校法第61條規定，私立學校就不動產之處分或設定負擔，應經董事會之決議，並報經主管教育行政機關核准後辦理。
- (五)其他諸如：
 - 1.財團法人處分不動產，應檢附主管機關核准或同意備查之證明文件。
 - 2.寺廟處分不動產應檢附主管機關核准證明文件。

二、何謂公有土地撥用？除行政院發布之「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」外，試列舉現行法規中有關有償或無償撥用之規定。（25分）

答：

- (一)公有土地撥用之意義：政府機關或國營事業需用公有土地時，得向公有土地之管理機關協議撥用，以取得土地使用權。
- (二)現行法規中有關有償或無償撥用之規定如下：
 - 1.土地法施行法第6條規定，凡國營事業需用公有土地時，應由該事業最高主管機關核定其範圍，向該管直轄市或縣（市）政府無償撥用，但應報經行政院核准。
 - 2.平均地權條例第55條之2規定，區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，除道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地外，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關。
 - 3.平均地權條例施行細則第13條規定，依本條例照價收買或區段徵收之土地，各級軍公機關學校不得請求無償撥用。
 - 4.新市鎮開發條例第7條規定，新市鎮特定區內之公有土地，應一律按公告土地現值撥供主管機關統籌規劃開發。

三、試說明土地增值稅記存之性質及納稅義務人得申請記存之相關規定。（25分）

答：

- (一)土地增值稅記存之性質：結算已發生之增值稅並記在帳上，暫時不課徵，於下次移轉時一併繳納，故已結算之增值稅部分不再發生累進稅作用。
- (二)納稅義務人得申請記存之相關規定：
 - 1.促進房業升級條例第15條規定，公司為促進合理經營，經經濟部專案核准合併者，事業所有之土地隨同一併移轉時，經依法審核確定其現值後，即予辦理土地所有權移轉登記，其應繳納之土地增值稅，准予記存，由合併後之事業於該項土地再移轉時，一併繳納之；合併之事業破產或解散時，其經記存之土地增值稅，應優先受償。

- 2.都市更新條例第39條規定，權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。前項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅減徵百分之四十並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。
- 3.金融機構合併法第17條規定，金融機構經主管機關許可合併者，原供消滅機構直接使用之土地隨同移轉時，經依土地稅法審核確定其現值後，即予辦理土地所有權移轉登記，其應繳納之土地增值稅准予記存，由該存續機構或新設機構於該項土地再移轉時一併繳納之；其破產或解散時，經記存之土地增值稅，應優先受償。

四、何謂徵收請求權？除需地機關得向核准徵收機關提出徵收之申請外，私有土地所有權人在那些情形下，得向需地機關提出徵收之申請？請依規定說明之。（25分）

答：

- (一)徵收請求權之意義：申請國家行使徵收之請求權。土地徵收原則上由需用土地人提出申請。
- (二)私有土地所有權人在下列情形下得向需地機關提出徵收之申請：
 - 1.土地徵收條例第8條規定，有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：
 - (1)徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。
 - (2)徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
 - 2.土地徵收條例第57條規定，需用土地人因興辦第三條規定事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。
 - 3.土地徵收條例第58條規定，國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。徵用期間逾三年者，土地或土地改良物所有權人得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。