

《土地法規》

試題評析	1.本次試題較靈活，尤其「工廠管理輔導法」增訂條文甫於108年6月27日立法院三讀通過。 2.本次試題與土地政策考題類似。
考點命中	第一題：《土地經濟學（觀念分析）（第20版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁10-85，第87題。 第二題：《土地經濟學（觀念分析）（第20版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁10-125，第114題。 第三題：《土地法規（第19版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-70。 第四題：《土地經濟學（觀念分析）（第20版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁10-17，第81題。

一、依《土地法》第212條第2項之規定，區段徵收乃是「謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。」而民國75年《平均地權條例》修訂時，於修法解釋欄中，則是將其定義為：「本質雖仍為政府以公權力強制取得土地之徵收性質，但事實上，已演變為另一種形式之強制性合作開發事業。」致近年來，輿論及學界時有廢除區段徵收之呼聲，其理由何在？試申論之。（25分）

答：

現行區段徵收之問題：

- (一)忽視區段徵收屬於土地徵收之一種，未嚴格要求其公益性及必要性。
- (二)區段徵收淪為地方政府土地開發、籌措財源之重要手段。政商勾結，炒作土地，土地投機盛行。
- (三)區段徵收之原因或目的過於寬鬆，如：土地徵收條例第4條第1項第4款「非都市土地實施開發建設者」，即可實施區段徵收，失之浮濫。
- (四)區段徵收，農地變更為建地，地價大幅上漲，土地變更增值利益歸入投機者手中。
- (五)圈地開發，強徵民地，人民財產權未受到充分保障，抗爭不斷。
- (六)區段徵收領回抵價地比例40%至50%，主辦機關常隨地主抗爭程度而決定領回比例（即抗爭程度愈激烈，領回比例愈高），毫無根據，造成會吵的有糖吃。
- (七)區段徵收以抵價地補償，為了發給原地主抵價地，必須加倍擴大徵收範圍，違反徵收必要性及比例性原則。
- (八)抵價地補償採徵收總面積40%至50%為抵價地總面積，再以抵價地總面積按土地所有人之補償地價與區段徵收補償地價總額之比率計算之。抵價地補償為現金補償之替代物，若土地所有人領回抵價地價值大於一般徵收之現金補償，則區段徵收補償有溢出現象；若土地所有人領回抵價地價值小於一般徵收之現金補償，則區段徵收補償有不足現象。溢出或不足，皆與土地徵收補償原則牴觸。

二、產業發展與創新是促進經濟發展的主要動力來源，惟目前卻有許多未登記工廠座落於農地上，引發社會爭議。請問，依《產業創新條例》之規定，產業園區之設置程序為何？園區內土地建物之使用受益處分規定又為何？前二項規定，與《工廠管理輔導法》所欲輔導的未登記工廠是否有制度上的連結？試申論之。（25分）

答：

(一)產業園區之設置程序：

- 1.中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人得依產業園區設置方針，勘選面積達一定規模之土地，擬具可行性規劃報告，並依都市計畫法或區域計畫法、環境影響評估法及其他相關法規提具書件，經各該法規主管機關核准後，由中央主管機關核定產業園區之設置。
- 2.中央主管機關依規定核定產業園區之設置後，應交由直轄市、縣（市）主管機關於三十日內公告；屆期未公告者，得由中央主管機關代為公告。
- 3.直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人依規定所勘選達一定規模之土地，其面積在一定

範圍內，且位於單一直轄市、縣（市）行政區者，其依相關法規所提書件，由直轄市、縣（市）主管機關報各該法規主管機關核准後，由直轄市、縣（市）主管機關核定產業園區之設置，並於核定後三十日內公告。

4. 中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人於提具可行性規劃報告前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見；各該主管機關、公民營事業或興辦產業人應作成完整紀錄，供相關主管機關審查之參考。但公民營事業或興辦產業人所勘選之土地均為自有者，不在此限。

(二) 園區內土地建物之使用收益處分：中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區內土地、建築物及設施，應分別依下列規定使用、收益或處分；其使用、收益或處分之計價，由開發產業園區之各該主管機關審定。但資金全部由受託之公民營事業籌措者，依委託開發契約規定辦理：

1. 產業用地及其地上之建築物，由開發產業園區之各該主管機關辦理租售、設定地上權或依其他經中央主管機關核定之方式處理。
2. 社區用地，由開發產業園區之各該主管機關，依序依下列方式處理：
 - (1) 配售予被價購或徵收之土地或房屋所有權人。
 - (2) 出售予園區內企業興建員工住宅及售供員工興建住宅使用。
 - (3) 出售供興建住宅使用。
3. 公共設施用地、公共建築物及設施，由開發產業園區之各該主管機關辦理租售、設定負擔、收益或無償提供使用。

(三) 與工廠管理輔導法的未登記工廠之連結：直轄市、縣（市）主管機關對於中華民國105年5月20日以後新增之未登記工廠（以下簡稱新增未登記工廠），應即依法停止供電、供水及拆除；對於105年5月19日以前既有之未登記工廠（以下簡稱既有未登記工廠），依下列規定辦理：

1. 非屬低污染之既有未登記工廠，應訂定輔導期限，輔導業者轉型、遷廠或關廠。其拒不配合者，應依法停止供電、供水、拆除。
2. 屬低污染之既有未登記工廠，未依規定申請納管或提出工廠改善計畫者，應依法停止供電、供水、拆除。
3. 屬低污染之既有未登記工廠，依規定提出工廠改善計畫經核定者，應輔導其改善，並定期對其實施稽查。

三、民國105年因全國公告地價平均漲幅逾3成，為免影響民間參與公地設定地上權與BOT的投資意願，政府力謀相關因應措施。期間，內政部於民國106年10月16日行文行政院中央各部會與各直轄市、縣（市）政府略以：「建請考量貴管土地出租或設定地上權之政策目的或實際需要，另行建構土地租金或權利金計收標準機制，並與公告地價脫鉤，以避免二者互為影響及牽制。」請就現行《土地法》之規定，說明公地租金與公告地價之關聯性，並就上開內政部之函釋，試抒己見。（25分）

答：

(一) 公地租金與公告地價之關聯性：

1. 土地法第94條規定：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8%。
2. 土地法第97條規定：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10%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. 土地法第105條規定：第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。
4. 土地法施行法第25條規定：土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，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。

由此可知，上開土地價額係依土地法之「法定地價」，亦即依現行平均地權條例之「申報地價」。又，公有土地以公告地價為申報地價，免予申報。此即公地租金與公告地價之關聯性。

(二) 內政部函釋之評論：

1. 公有土地未作公共使用，地價稅按基本稅率千分之十課徵，不累進。
2. 公地租金仍與公告地價關連，惟公告地價之1%部分，其公告地價採機動調整，以作為公有土地納稅之

用。超過1%部分之公告地價，採固定不調整。

四、民國102年4月26日《司法院釋字第709號解釋》認為《都市更新條例》關於事業計畫概要及事業計畫程序，不符合正當行政程序，均違憲。請問民國108年1月30日總統令修正公布之《都市更新條例》，如何排除違憲、落實正當行政程序？試申論之。（25分）

答：

(一)司法院釋字第709號解釋重點：

- 1.主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，與憲法要求之正當行政程序不符。
- 2.申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定，不符憲法要求之正當行政程序。
- 3.未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，亦不符憲法要求之正當程序。

(二)都市更新條例之修正重點：

- 1.未設置適當組織審議都市更新事業概要：都市更新事業概要之審查，由過去之行政審查，改為都市更新審議委員會進行實質審查。
- 2.都市更新事業概要之同意比例過低：更新單元範圍內僅十分之一所有權人及樓地板面積之少數同意，即得提出合法申請，將使多數人被迫參與都市更新程序，而面臨財產權與居住自由被侵害之危險。故提高同意比例至超過二分之一，採多數決，始足當之。
- 3.未確保利害關係人陳述意見之機會：都市更新事業計畫送審前，由過去舉辦公聽會，改為舉辦行政程序法之聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見陳述及論辯。
- 4.未確保利害關係人知悉相關資訊：過去政府只將相關文件通知實施者，今改為將都市更新事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫依行政程序法之規定送達實施者及全部土地及建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

【版權所有，重製必究！】