

《土地法規概要》

| | |
|------|--|
| 試題評析 | 1.本次試題有關市地重劃實施辦法就考出二題，有失偏頗。 2.時事題考出二題，其一為107年6月15日公布司法院釋字第765號解釋；其二為106年1月27日公布之租賃住宅市場發展及管理條例。 |
| 考點命中 | 第一題：《土地法規（第19版）》高點文化出版，許文昌編著，頁4-115。 第二題：《土地法規（第8版）》元照出版，許文昌主編，頁15-52。 第三題：《土地法規（第19版）》高點文化出版，許文昌編著，頁4-173，第11題。 第四題：《土地法規（第19版）》高點文化出版，許文昌編著，頁4-71～4-73。 |

一、試依市地重劃實施辦法第54條規定，說明主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，如何進行處分？（25分）

答：

- (一)主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地，公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售，並得於重劃負擔總費用已清償之原則下，辦理公開標租或招標設定地上權。
- (二)經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。
- (三)標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。
- (四)所稱公共事業，指政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。

二、土地徵收條例施行細則第52條第1項第5款規定：「新設自來水管線之工程費用，由需用土地人全數負擔。」，是否有違法律保留原則？請就司法院釋字第765號解釋說明之。（25分）

答：

- (一)司法院釋字第765號解釋：「徵收範圍內必要之管線工程所需工程費用……，由需用土地人與管線事業機關（構）依下列分擔原則辦理；……八、新設自來水管線之工程費用，由需用土地人與管線事業機關（構）各負擔二分之一。」（95年12月8日修正發布為同細則第52條第1項第5款規定：「五、新設自來水管線之工程費用，由需用土地人全數負擔。」於適用於需用土地人為地方自治團體之範圍）無法律明確授權，逕就攸關需用土地人之財政自主權及具私法人地位之公營自來水事業受憲法保障之財產權事項而為規範，與法律保留原則有違，應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿二年時，不再適用。
- (二)析論：
 - 1.區段徵收範圍內之自來水管線工程費用負擔在無法律的明確授權下，逕於命令（即土地徵收條例施行細則第52條）規定，違反法律保留原則。
 - 2.區段徵收範圍內必要之其他管線工程費用負擔（如電力、電信等），宜全盤檢討。

三、依市地重劃實施辦法第21條規定，土地所有權人依平均地權條例第60條規定實施市地重劃時，其應共同負擔之項目有那些？試詳細說明之。（25分）

答：

實施市地重劃時，土地所有權人應共同負擔之項目如下：

- (一)公共設施用地負擔：指重劃區供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內公有道路、溝渠、河川及未登記等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。
- (二)費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

【版權所有，重製必究！】

四、土地法第100條規定，出租人收回房屋之限制，與租賃住宅市場發展及管理條例第10條規定，出租人提前終止租賃住宅租約之情形，有何異同？試說明之。（25分）

答：

(一)土地法第100條規定（以下簡稱前者），出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：

- 1.出租人收回自住或重新建築時。
- 2.承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定，轉租於他人時。
- 3.承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。
- 4.承租人以房屋供違反法令之使用時。
- 5.承租人違反租賃契約時。
- 6.承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

(二)租賃住宅市場發展及管理條例第10條規定（以下簡稱後者），租賃期間發生下列情之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：

- 1.承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
- 2.承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。
- 3.承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
- 4.出租人為重新建築而必要收回。
- 5.其他依法律規定得提前終止租賃契約。

(三)兩者比較：

1.相同點：

下列情形，兩者皆得收回房屋或提前終止租賃契約：

- (1)出租人收回重新建築。
- (2)承租人未經出租人書面同意，轉租於他人。
- (3)承租人損壞租賃住宅或附屬設備，而不為修繕或賠償。

2.相異點：

- (1)前者，承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時，出租人始可收回房屋。後者，承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳，出租人即可提前終止租約，無須擔保金抵償外達二個月以上。
- (2)前者，出租人收回自住，出租人亦可收回房屋。後者，出租人不得因收回自住，提前終止租約。
- (3)前者，承租人以房屋供違反法令之使用或違反租賃契約時，出租人可收回房屋。後者未明定，而概括規定為其他依法律規定得提前終止租賃契約者，出租人得提前終止租約。
- (4)前者，適用於不定期租約。後者，適用於定期租約。
- (5)前者，不限於住宅用出租房屋，其他供營業用出租房屋亦適用。後者，僅適用於住宅用出租房屋。

【版權所有，重製必究！】