

《土地法規》

試題評析

- 一、本次試題看似困難，其實容易。每一題均有很多小問題，針對每一小問題作答。
二、第四題其實是考「市地重劃與權利變換之比較」。

- 一、申請人為開發利用非都市土地，應擬具之開發計畫案件，於報經各該區域計畫委員會審議時，應符合那些法定條件得許可開發？又申請開發者取得許可後，而在辦理分區或用地變更前，如何辦理開發區內捐地及開發影響費之繳交？請依區域計畫法說明之。（25分）

答：

- (一)許可開發之法定條件：申請開發之案件，經審議符合下列各款條件，得許可開發：
- 1.於國土利用係屬適當而合理者。
 - 2.不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。
 - 3.對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
 - 4.與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。
 - 5.取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。
- (二)辦理捐地及開發影響費之繳交：申請開發者依規定取得區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉、鎮（市）有，並向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。

- 二、都市計畫事業，係指依都市計畫法規定所舉辦之公共設施、新市區建設與舊市區更新等實質建設之事業。爰請列舉說明，現行公共設施用地有諸多的取得方式為何？新市區建設之手段與舊市區更新處理方式為何？另請說明私有公共設施保留地與公有非公用土地交換之規定，並研提改進之意見。（25分）

答：

- (一)公共設施用地之取得方式：
- 1.協議價購：即「買賣」，需用土地人依市價與所有權人協議，以取得公共設施用地。
 - 2.一般徵收：需用土地人申請徵收，給予合理補償，強制取得公共設施用地。
 - 3.區段徵收：採行區段徵收開發土地，開發完成後，地方政府可以無償取得道路、公園、學校等公共設施用地。
 - 4.市地重劃：採行市地重劃開發土地，開發完成後，地方政府可以無償取得道路、公園、學校等公共設施用地。
 - 5.獎勵私人投資：公共設施如具營利性質，如市場、停車場等，獎勵私人投資辦理。
 - 6.容積移轉：公共設施用地取得採容積移轉方式辦理，而使土地所有權人獲得補償。
 - 7.土地交換：私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換。
- (二)新市區建設之手段：縣（市）（局）政府為實施新市區之建設，對於劃定範圍內之土地及地上物得實施區段徵收或土地重劃。析言之：
- 1.區段徵收：一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。
 - 2.土地重劃：一定地區內，雜亂無章、犬牙交錯、細碎分離之土地，予以重新整理、重定界址，並加強公共設施，使其成為整齊劃一，利於土地使用之宗地，而後仍分配予原所有權人之一種土地改良。
- (三)舊市區更新之處理方式：
- 1.重建：係為全地區之徵收、拆除原有建築，重新建築、住戶安置，並得變更其土地使用性質或使用密度。
 - 2.整建：強制區內建築物為改建、修建、維護或設備之充實，必要時，對部分指定之土地及建築物徵收、拆除及重建，改進區內公共設施。

【版權所有，重製必究！】

3.維護：加強區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

(四)土地交換之規定：

- 1.現行規定：私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。
- 2.改進意見：
 - (1)私有公共設施保留地與公有非公用土地應以市價為換算基礎。此市價得委請不動產估價師評估。
 - (2)私有公共設施保留地與公有非公用土地換算後之差額，互為找補。
 - (3)私有公共設施保留地之市價應以毗鄰非公共設施保留地之平均市價為準。

三、為實施平均地權，政府透過規定地價之程序而有公告地價，另依法編製土地現值表並公告之，請說明規定地價程序與土地現值表編製方式為何？兩價並存之理由為何？公告地價與公告土地現值之作用為何？試依平均地權條例分析之。（25分）

答：

(一)規定地價之程序：直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如下：

- 1.分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。
- 2.依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。
- 3.計算宗地單位地價。
- 4.公告及申報地價，其期限為三十日。
- 5.編造地價冊及總歸戶冊。

(二)土地現值表編製方式：直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值之依據。

(三)兩價並存之理由：

- 1.公告地價是為了課徵地價稅，而地價稅須顧及地主之負稅能力，故公告地價宜趨近收益地價。
- 2.公告土地現值是為了課徵土地增值稅，而土地增值稅須去除地主不勞而獲，故公告土地現值宜趨近土地市價。

基上，兩價宜分開估定，因此兩價並存。

(四)公告地價與公告土地現值之作用：

- 1.公告地價之作用在供土地所有權人申報地價之參考，作為課徵地價稅之依據。
- 2.公告土地現值之作用在供土地所有權人申報土地移轉現值之參考，作為課徵土地增值稅之依據。

四、都市更新條例明訂權利變換方式，與平均地權條例明訂之市地重劃方式，皆係運用地權調整方法處理，請分別就兩者規定：有關共同負擔之公共設施用地及費用項目、依法可抵充之土地、以及應共同負擔之比例分析之，並說明兩法之立法目的。（25分）

答：

(一)共同負擔之公共設施用地：

- 1.市地重劃：土地所有權人負擔限於道路、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。
- 2.權利變換：土地所有權人負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項。

(二)共同負擔之費用項目：

- 1.市地重劃：土地所有權人負擔限於工程費用、重劃費用及貸款利息等三項。
- 2.權利變換：土地所有權人負擔限於工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔、容積獎勵及容積移轉所支付之費用等七項。

(三)依法可抵充之土地：

- 1.市地重劃：以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充。
- 2.權利變換：以原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充。

(四)應共同負擔之比例：

【版權所有，重製必究！】

1.市地重劃：土地所有權人負擔上限為百分之四十五。

2.權利變換：土地所有權人負擔之上限比例，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之（彈性規定）。

(五)立法目的：

1.市地重劃：重新劃分地界、加強公共設施，促進市地之有效利用。

2.權利變換：促進舊市區更新，復甦都市機能，改善居住環境。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】