

# 《土地法規概要》

試題評析	<p>1.本次試題四題中有二題考大法官會議解釋。由此可知，大法官會議解釋的重要性。第一題的大法官會議解釋於108年的高考剛考過。第四題的大法官會議解釋於本班考猜「土地法規」的第九題命中。</p> <p>2.公務人員高普考及地方政府三、四等考試出題無範圍之限制。今年考房屋稅率有點意外，還好許老師上課內容皆有提及。</p>
考點命中	<p>第一題：《土地法規（第20版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁A-47。</p> <p>第二題：《土地法規（第20版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁7-39至頁7-42。</p> <p>第三題：《土地法規（第20版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁6-41至頁6-42。</p> <p>第四題：《土地法規（第20版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁8-88至頁8-90。</p>

一、司法院釋字第709號解釋所指都市更新條例不符憲法正當行政程序之部分，我國是否已修正都市更新條例加以因應？試說明之。（25分）

**答：**

都市更新條例之修正因應如下：

- (一)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。
- (二)都市更新事業概要之同意比例提高：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。
- (三)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。
- (四)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。

二、土地徵收條例所規定關於撤銷徵收與廢止徵收之原因各為何？行政處分之撤銷與廢止在要件與效果上又有何不同？試說明之。（25分）

**答：**

(一)撤銷徵收之原因：

- 1.作業錯誤：因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- 2.都市計畫已規定以徵收以外之其他方式開發：公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

(二)廢止徵收之原因：

- 1.工程變更設計：因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- 2.興辦事業改變：依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
- 3.情事變更：已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

(三)行政處分之撤銷與廢止之比較：

- 1.要件不同：
  - (1)行政處分之撤銷：針對違法之行政處分。
  - (2)行政處分之廢止：針對適法之行政處分。
- 2.效果不同：
  - (1)行政處分之撤銷：行政處分溯及既往失其效力。

(2)行政處分之廢止：行政處分向後失其效力。

三、我國房屋稅條例規定，房屋稅依房屋評定現值按其適用稅率課徵房屋稅。請說明目前房屋稅條例所規定之課徵稅率有幾種？以及其適用之要件為何？（25分）

**答：**

(一)房屋稅條例所規定之課徵稅率如下：

- 1.住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。
- 2.非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。

(二)綜上，現行房屋稅課徵稅率共四種。其適用要件如下：

適用要件	稅率
①自用 ②公益出租人出租	1.2%
住家	1.5%～3.6%
①營業 ②私人醫院、診所 ③自由職業事務所	3%～5%
人民團體	1.5%～2.5%

四、都市計畫若有違法，都市計畫範圍外之居民是否可以提出行政救濟？請就我國司法院相關解釋內容申述之。（25分）

**答：**

- (一)司法院釋字第156號解釋：主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟。
- (二)司法院釋字第774號解釋：都市計畫個別變更範圍外之人民，如因都市計畫個別變更致其權利或法律上利益受侵害，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其提起行政訴訟以資救濟，始符憲法第16條保障人民訴訟權之意旨。
- (三)綜上，司法院釋字第156號解釋，所稱「一定區域內人民」係指都市計畫個別變更範圍內之人民而言；惟都市計畫個別變更範圍外之人民，如因都市計畫個別變更致其權利或法律上利益受侵害，基於有權利即有救濟之憲法原則，仍應許其提起行政訴訟以資救濟，始符憲法第16條保障人民訴訟權之意旨。準此，都市計畫個案變更若有違法，都市計畫個案變更範圍外之居民可以提起行政救濟。

【版權所有，重製必究！】