

《土地法規》

試題評析

本次試題難易適中。

第一題：略為簡單，比較殘餘地一併徵收與接連地損失補償之差異。

第二題：租稅申報協力義務，民國98年高考曾考過。

第三題：考「平均地權條例」第62條之涵義。

第四題：考「土地法」第34條之1共有土地相關實例問題。

一、甲有一地，本供高級花卉生產之用，今因其接連地被徵收，致生損失而欲依據土地法第216條第1項規定行使損失補償請求權。按現行土地徵收條例第8條第1項亦定有「殘餘地一併徵收」請求權，其性質與前揭土地法「接連地損失補償」請求權相近，試比較該兩請求權具備要件之差異處。（25分）

答：

- (一)殘餘地一併徵收：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時，所有權人得向直轄市或縣（市）地政機關申請一併徵收之。
- (二)接連地損失補償：徵收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人得要求需用人為相當補償。
- (三)二者之比較：
 - 1.行使原因：
 - (1)殘餘地一併徵收：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)接連地損失補償：徵收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能。
 - 2.行使主體：
 - (1)殘餘地一併徵收：原被徵收土地之所有權人。
 - (2)接連地損失補償：被徵收土地之毗連土地所有權人。
 - 3.行使期限：
 - (1)殘餘地一併徵收：徵收公告之日起一年內申請。
 - (2)接連地損失補償：法律未定行使期限。
 - 4.法律效力：
 - (1)殘餘地一併徵收：行使擴張徵收請求權，請求需用土地人將殘餘土地徵收。
 - (2)接連地損失補償：請求需用土地人金錢補償，以彌補損失。

二、甲有一地，本屬都市計畫公共設施保留地（下稱系爭地），並依據土地稅法第19條前段規定，適用「千分之六」特別稅率課徵地價稅率在案。嗣後，系爭地因故未做任何使用且與使用中之土地隔離，惟稅捐稽徵機關仍對其續課地價稅。近日甲之友人告以其已符合前揭土地稅法第19條後段免稅之要件，甲乃向稅捐稽徵機關主張應退還先前所繳地價稅，惟稅捐稽徵機關認其並未踐行土地稅法第41條第1項「租稅申報協力義務」而予以否准，甲則援引土地稅減免規則第22條第3款「免負租稅申報協力義務」資為保護，則甲之主張有無理由？試從租稅法上相關理論（原則）予以評述。（25分）

答：

- (一)依司法院釋字第537號解釋意旨，本題甲主張稅捐稽徵機關應退還其已繳納之地價稅，端視納稅義務人甲有無申報協力之義務。若有，甲主張退稅顯無理由；反之，若無，則甲主張退稅則有理由。
- (二)土地稅法第19條後段規定，都市計畫公共設施保留地，在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離，免徵地價稅。因此，本題之公共設施保留地已符合免徵地價稅之規定。
- (三)稅捐稽徵機關主張甲並未踐行土地稅法第41條第1項「租稅申報協力義務」而予以否准。然經查土地稅法第41條第1項是針對同法第17條（自用住宅用地申請優惠稅率課徵）及第18條（事業直接使用之土地申請基本

稅率課徵)有租稅協力之義務,並未針對公共設施保留地規定租稅協力之義務。顯然,稅捐稽徵機關主張無理由。

(四)甲主張土地稅減免規則第22條第3款:「……。但合於下列規定者,應由稽徵機關依通報資料逕行辦理或由用地機關函請稽徵機關辦理,免由土地所有權人或典權人申請:……三、經都市計畫編為公共設施保留地(應根據主管地政機關通報資料辦理)。……」因此,本題之公共設施保留地屬於政府應主動辦理,納稅義務人並無申報協力義務。

(五)綜合上述,本題公共設施保留地未作任何使用並於使用中土地隔離,免徵地價稅,納稅義務人並無申報協力之義務,故甲主張退稅有理由。

三、按我國「公辦市地重劃」於實施過程中,「土地分配」相關規定對於參加重劃土地所有權人之權益影響至鉅,關於重劃前、後土地分配之標準,現行平均地權條例係採「地價標準主義」,從而重劃前、後土地地價應如何估定,至為重要,請按「市地重劃實施辦法」說明其內容並予以評述。又,市地重劃完成後,土地所有權人所重行分配之土地,自分配結果確定之日起,視為其原有之土地,為平均地權條例第62條所明定,從而其係屬「繼受取得」之性質,其理由為何?試從市地重劃原理與相關規定申論之。又,前揭平均地權條例同條但書亦規定「但對於行政上或判決上之處分,其效力與原有土地性質上不可分者,不適用之。」其意涵為何?試舉例說明之。(25分)

答:

(一)重劃前後土地地價之查估:重劃前、後之地價應依下列規定查估後,提請地價評議委員會評定之。

- 1.重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料,分別估計重劃前各宗土地地價。
- 2.重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形,估計重劃後各路街之路線價或區段價。

由上述規定可知,重劃前後之地價採區段價估定為主,而忽略各宗土地之個別因素。

(二)平均地權條例第62條前段規定,市地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地,自分配結果確定之日起,視為其原有之土地。意指原土地所有權人對重劃後所分配之土地,其權利義務乃延續重劃前之土地。換言之,重劃前之土地上如有負擔,此負擔不消滅而存續在土地所有權人所分配之重劃後土地上,故係屬繼受取得之性質。

(三)平均地權條例第63條後段但書規定,對於行政上或判決上之處分,其效力與原有性質上不可分者,不適用之。意指重劃前土地存在與原有性質不可分之行政上或判決上之處分,此負擔消滅而不存續在土地所有權人所分配之重劃後土地上。所稱行政上之處分,如土地所有權人之重劃前土地被劃定為公園,其重劃後所分配之土地並無延續,亦即重劃後所分配之土地並非公園。所稱判決上之處分,如土地所有權人之重劃前土地被法院判決應供袋地通行,其重劃後所分配之土地並無延續,亦即重劃後所分配之土地並無供袋地通行之義務。

四、甲、乙、丙三人分別共有一地,其應有部分為:甲為四分之三,乙與丙合計四分之一(亦即各為八分之一),三人並未有不得出租之約定。請依法回答下述問題:

(一)倘甲未經乙與丙之同意,將該筆土地出租予第三人,此舉對於乙與丙是否生效?倘因租金過低而損及乙與丙之權益,其應如何救濟?(二)倘甲、乙之間互為其應有部分之買賣時,丙得否行使先買權?理由為何?(三)甲得否依據土地法第34條之1第1項將該地出售予自己,理由為何?(四)甲依據土地法第34條之1第1項將該地出售予第三人,乙、丙均不同意出售,惟僅乙擬行使先買權者,其是否合法?此時其先買權之標的有無包括丙之應有部分?理由為何?(25分)

答:

(一)出租屬於管理行為,依民法第820條第1項及第2項規定,共有物之管理,除契約另有約定外,應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者,其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者,不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。準此,甲之持分為四分之三,已逾三分

之二，故人數不予計算。甲未經乙與丙之同意，將該筆土地出租予第三人，對乙與丙仍然有效。倘因租金過低而損及乙與丙之權益，乙與丙得聲請法院裁定變更之。

- (二)甲、乙之間互為應有部分之買賣，丙無先買權。其理由是土地法第34條之1第4項之先買權，旨在減少共有人數簡化共有關係，而共有人間互為應有部分之買賣，以足以簡化共有關係，達成其立法意旨，故其他共有人無先買權。
- (三)甲不得依據土地法第34條之1第1項，將該地出售予自己。其理由是土地法第34條之1第1項乃同意處分之共有人代不同意之共有人處分其所有權，屬於法定代理權性質，故仍有民法第106條禁止自己或雙方代理規定之適用。
- (四)甲依據土地法第34條之1第1項將該地出售予第三人，乙、丙均不同意出售，僅乙行使先買權是為合法，此時先買權之標的包括丙之應有部分。其理由是部分共有人依土地法第34條之1規定出賣共有土地全部，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之先買權。因此，不同意出售之共有人乙對於甲出售其持分四分之三及甲代理丙出售持分八分之一，仍有先買權。換言之，不同意出售之共有人乙對於該共有土地全部（包括丙之應有部分），有先買權。

點 · 高上高普特考

高點 · 高上高普特考 goldensun.get.com.tw 台北市開封街一段2號8樓 02-23318268

【中壢】中壢市中山路100號14樓·03-4256899

【台中】台中市東區復興路四段231-3號1樓·04-22298699

【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1·06-2235868

【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓·07-2358996

【另有板橋·淡水·三峽·林口·羅東·逢甲·東海·中技·雲林·彰化·嘉義】