

# 《土地法規》

## 試題評析

1. 本次試題直接由法條命題，較無變化，且無實例題。
2. 第三題除就土地法第219條、都市計畫法第83條及土地徵收條例第9條予以綜合論述外，可再加入司法院釋字第236、534號之解釋內容。

一、試依土地法相關規定，詳細說明不動產逾期未辦繼承登記之意義及該項未辦繼承登記之不動產應如何處置？（25分）

**答：**

- (一) 逾期未辦繼承登記之意義：繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。
- (二) 未辦理繼承登記土地之處置：
  1. 查明並限期登記：土地或建築改良物，自繼承開始之日起，逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣土地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記。
  2. 列冊管理：逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。
  3. 公開標售：前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。
  4. 登記為國有：經五次標售而未標出者，登記為國有。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就專戶撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

二、以土地為信託財產者，在那些情形下之所有權移轉，不課徵土地增值稅？該項依法不課徵土地增值稅之土地，其後於所有權移轉、設定典權或依信託法規定移轉為受託人自有土地時，應如何計算其漲價總數額？試依平均地權條例及土地稅法之規定，綜合述明之。（25分）、

**答：**

- (一) 土地為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：
  1. 因信託行為成立，委託人與受託人間。
  2. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
  3. 信託契約約定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
  4. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
  5. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。
- (二) 上開規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法規定轉為受託人自有土地時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價，或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬公共設施保留地經變更為非公共設施保留地後再移轉者時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價，或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

三、試依都市計畫法及相關規定、判解，就有關徵收私有土地之使用期限及「不依照核准計畫期限使用」之認定標準，詳予析明之。（25分）

**答：**

- (一) 徵收私有土地之使用期限：
  1. 土地法第219條規定，私有土地經徵收後，徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地。
  2. 都市計畫法第83條規定，依本法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不

受土地法第219條之限制。不依照核准計畫期限使用者，原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地。

3. 土地徵收條例第9條規定，被徵收之土地，除區段徵收及本條例或其他法律另有規定外，徵收補償發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者，原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地，不適用土地法第219條之規定。
4. 綜合上述，依都市計畫法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不適用土地法第219條所定徵收補償發給完竣屆滿一年及土地徵收條例第9條所定徵收補償費發給完竣屆滿三年之限制。

(二)不依照核准計畫期限使用之認定標準：

1. 所稱「核准之計畫期限」，係指土地徵收計畫書內敘明之使用期限而言。
2. 所稱「使用」，應依徵收目的所為土地使用之規劃，就所徵收之全部土地整體觀察之，在有明顯事實，足認屬於相關範圍者，不得為割裂之認定，始能符合公用徵收之立法本旨。申言之，應於該項徵收土地之整體為準，而不能仍按徵收前之各別原有所有權之各個地區為認定已否實行使用之準據。
3. 不依照核准計畫期限使用，如係因可歸責於原土地所有權人，或為其占有該土地之使用人之事由所致，即不得將遷延使用徵收土地之責任，歸由徵收有關機關負擔；其不能開始使用係因可歸責於其他土地使用人之事由所致，而與原土地所有權人無涉者，始足當之。

四、依都市更新條例之規定，有那些情形，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定都市更新地區？又以權利變換方式實施都市更新者，其權利變換計畫之擬定報核程序為何？（25分）

**答：**

(一)優先劃定為都市更新地區：有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區。

1. 建築物礙陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

(二)權利變換計畫之擬定報核程序：

1. 擬定：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。此外，擬訂權利變換計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
2. 公開展覽並舉辦公聽會：權利變換計畫擬訂後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間縮短為十五日。公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。
3. 審議與核定：權利變換計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。
4. 發布實施：主管機關發布實施後，並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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。