

# 《土地法規概要》

## 試題評析

- 一、本次試題較靈活，尤其第二題更甚，土地法第104條之深入應用。  
二、第三題直接套用土地徵收條例第22條、第30條及第36條。第四題直接套用土地法第46條之1、第46條之2及第46條之3。

- 一、「量能課稅原則」於租稅法上扮演極為重要之角色，試申其義。倘甲有工業用地一筆，依據土地稅法相關規定，其欲適用地價稅特別稅率之構成要件為何？其有無牴觸前揭「量能課稅原則」之意旨？理由為何？（25分）

## 答：

- (一)量能課稅原則：稅捐課徵須考量納稅義務人給付稅捐之能力。換言之，給付能力較高者，課以較重之稅負；給付能力較低者，課以較輕之稅負。
- (二)工業用地適用地價稅特別稅率之構成要件：
- 1.須為工業用地：所稱工業用地，指依區域計畫法或都市計畫法劃定之工業區或依其他法律規定之工業用地，及工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內之土地。
  - 2.須作工業使用：應檢附建造執照及興辦工業人證明文件；建廠前依法應取得設立許可者，應加附工廠設立許可文件。其已開工生產者，應檢附工廠登記證明文件。
  - 3.須經申請：土地所有權人負有租稅申報之協力義務。土地所有權人申請工業用地適用特別稅率課徵地價稅，應填具申請書，向主管稽徵機關申請核定之。
- (三)工業用地之獲利能力較高，但給予特別稅率（即稅率千分之十，不累進）之優惠，違反量能課稅原則。惟為鼓勵工業生產，發展經濟，提升對外競爭能力，政策上給予特殊優惠。

- 二、甲、乙、丙三人分別共有基地一筆，應有部分均等且三人定有分管契約，茲甲將其應有（特定）部分土地（下稱系爭土地）設定典權予丁，丁未建屋旋即出租予戊，戊依法於其上建有建物一棟（下稱系爭建物）。試依據土地法第104條相關規定，回答下述問題：

- (一)甲於典權與租賃存續期間擬出售系爭土地予第三人時，乙、丁與戊均欲行使先買權，誰之先買權優先？理由為何？（15分）
- (二)戊於典權與租賃存續期間擬出售系爭建物予第三人時，甲、丙與丁均欲行使先買權，誰之先買權優先？理由為何？（10分）

## 答：

- (一)
- 1.丁於系爭土地有典權存在，戊於系爭土地有租賃權存在。二人皆得主張土地法第104條之優先購買權，其順序以登記之先後定之。因丁之典權成立先於戊之租賃權，故丁之優先購買權優先行使。
  - 2.乙為共有人之一，雖得主張土地法第34條之1之優先購買權。然土地法第34條之1之優先購買權僅具債權效力，土地法第104條之優先購買權則具物權效力，故後者優先前者而行使。
  - 3.綜上，丁之優先購買權優先行使。
- (二)
- 1.戊之房屋出售時，系爭土地所有權人甲得主張土地法第104條之優先購買權。
  - 2.丙雖為基地所有權人，但非為系爭土地所有權人，故丙不得主張土地法第104條之優先購買權。
  - 3.丁為典權人，非為系爭土地所有權人，故丁不得主張土地法第104條之優先購買權。
  - 4.綜上，甲之優先購買權優先行使。

三、甲所有位於A市都市計畫範圍內一筆土地，多年前被指定作為「停車場」公共設施保留地，甲乃分別設定地上權與抵押權予乙與丙，乙於其上建有建物一棟。茲於前揭他項權利存續期間，甲之土地於民國104年被核准徵收，A市主管機關隨即公告該徵收計畫。試依據土地徵收條例相關規定，回答下述問題：

- (一)甲之土地被徵收之地價補償費額應如何決定？其所有權何時終止？(8分)
- (二)甲之土地被徵收後，乙與丙之權利應如何處理？(7分)
- (三)倘若甲對其徵收地價補償費額不服時，其應如何為救濟？(10分)

**答：**

- (一)甲之土地被徵收，其地價補償額應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償。另，甲之所有權於應受之補償額發給完竣時終止。
- (二)甲之土地被徵收後，乙之地上權與丙之抵押權因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣(市)主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成時，其補償費存入土地徵收補償費保管專戶。
- (三)甲對其徵收地價補償費額有不服，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關提出異議，該管直轄市或縣(市)主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知甲。甲對於前項查處不服者，該管直轄市或縣(市)主管機關得提請地價評議委員會復議，甲不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

四、甲與乙分別為A、B兩相鄰土地之所有權人，茲於主管機關舉辦地籍圖重測發生界址爭議，試依據土地法及其相關法規之規定，回答下述問題：

- (一)地籍圖重測之原因為何？(8分)
- (二)倘甲與乙均到場但不能指界時，應如何解決？(7分)
- (三)倘甲於重測結果公告期間發現重測結果有誤(例如面積減少)，其應如何為救濟？(10分)

**答：**

- (一)已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。因此，地籍圖重測之原因如下：
  - 1.地籍原圖破損。
  - 2.地籍原圖滅失。
  - 3.地籍原圖比例尺變更。
  - 4.其他重大原因。
- (二)甲與乙均到場但不能指界時，地政機關得依下列順序逕行施測：
  - 1.鄰地界址。
  - 2.現使用人之指界。
  - 3.參照舊地籍圖。
  - 4.地方習慣。
- (三)甲於重測結果公告期間發現重測結果有誤，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。

【版權所有，重製必究！】