

《土地法規概要》

- 一、平均地權條例第63條規定：「出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。」試問：本條文所稱「因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的」之意涵為何？又，公辦市地重劃範圍內有租賃關係之土地，如因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，其承租人所受之損失，如何補償？請分別說明之。（25分）

考點命中 《土地法規》第17版，高點文化出版，許文昌編著，頁4-198，第14題。

答：

- (一)因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的之意涵：所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指下列情形而言：
- 1.重劃後未受分配土地者。
 - 2.重劃後分配之土地，經直轄市或縣（市）政府認定不能達到原租賃目的者。
- (二)因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的之承租人損失補償：
- 1.三七五租佃：出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償：
 - (1)重劃後分配土地者：承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
 - (2)重劃後未受分配土地者：其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。
 - 2.三七五以外之出租土地：耕地以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。
- 二、甲於民國87年12月因繼承取得屬都市計畫範圍外編定為特定農業區農牧用地之A地，且實際供作農業使用。100年2月，甲將A地贈與移轉登記予其妻乙，並繼續供為農業使用。101年10月，乙將A地出售移轉登記予丙，仍作農業使用。又，甲將A地贈與移轉予乙，及乙將A地出售移轉予丙時，均有依法申請不課徵土地增值稅。嗣102年7月，因都市計畫範圍擴大，A地被劃定為住宅區（主要計畫及細部計畫均已發布實施）；105年11月，丙將A地出售予丁公司，並辦竣所有權移轉登記。試問：於此設例，當A地移轉予丁公司時，其土地增值稅如何計徵？請解析之。（25分）

考點命中 《土地法規》第17版，高點文化出版，許文昌編著，頁6-50，第9題。

答：

- (一)相關規定：
- 1.作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
 - 2.作農業使用之農業用地，於土地稅法中華民國89年1月6日修正施行後第一次移轉，或依規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
 - 3.土地稅法於中華民國89年1月6日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，不適用前項規定。
 - 4.配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與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。
- (二)本題內容：

- 1.民國100年2月，甲將A地贈與移轉登記予其妻乙，並繼續供為農業使用，不課徵土地增值稅。
- 2.民國101年10月，乙將A地出售移轉予丙時，作農業用地使用，不課徵土地增值稅。
- 3.民國105年11月，丙將A地出售予丁公司，應課徵土地增值稅。其土地增值稅之計徵應以土地稅法修正施行日當期之公告土地現值為原地價（土地稅法於民國89年1月6日立法院修正三讀通過，民國89年1月26日總統公布，民國89年1月28日修正施行，故原地價為民國88年7月1日之公告土地現值），計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

三、適用耕地三七五減租條例規定之耕地租賃契約，其出租人依法得收回出租耕地之時機為何？請說明之。（25分）

考點命中 《土地法規》第17版，高點文化出版，許文昌編著，頁4-222，第24題。

答：

出租人依法得收回出租耕地之時機：

- (一)承租人轉租：承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。承租因服兵役致耕作勞力減少而將承租耕地全部或一部託人代耕者，不視為轉租。
- (二)耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有下列情形之一不得終止：
 - 1.承租人死亡而無繼承人時。
 - 2.承租人放棄耕作權時。
 - 3.地租積欠達兩年之總額時。
 - 4.非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
 - 5.經依法編定或變更為非耕地使用時。
 準此，有上開情形之一，出租人得終止租約收回出租耕地。
- (三)耕地租約期滿時，有下列情形之一者，出租人不得收回自耕：
 - 1.出租人不能自任耕作者。
 - 2.出租人所有收益足以維持一家生活者。
 - 3.出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。
 準此，耕地租約期滿，非有上開情形之一者，出租人得收回出租耕地。另，出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受上開第2款規定之限制。

四、試依土地徵收條例規定，闡釋一併徵收之意涵與態樣。（25分）

考點命中 《土地法規》第17版，高點文化出版，許文昌編著，頁7-64，第4題。

答：

- (一)一併徵收之意涵：一併徵收之意涵有二：
 - 1.擴張徵收請求權：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；或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，所有權人得向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收之。
 - 2.一併徵收改良物：徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。
- (二)一併徵收之態樣：一併徵收之態樣有二：
 - 1.殘餘土地或建築改良物之一併徵收：有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：
 - (1)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)徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
 - 2.土地改良物之一併徵收：徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限：
 - (1)土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起十五日內自行遷移。
 - (2)墳墓及其他紀念物必須遷移。
 - (3)建築改良物依法令規定不得建造。
 - (4)農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。

(5)其他法律另有規定。

前項應徵收之土地改良物，得視其興辦事業計畫之需要，於土地徵收公告之日起三年內徵收之。但土地改良物所有權人於需用土地人報請徵收土地前，請求同時一併徵收其改良物時，需用土地人應同時辦理一併徵收。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】