

《土地法規》

試題評析	1.本次試題較靈活，惟只是將實例套入法條出題而已，因此依循法條逐項作答即可迎刃而解。 2.第二題為考古題，曾於108年原住民族特考「土地法規概要」出現。 3.第三題近似：許文昌編著，《土地法規實例研習（第2版）》，高點文化出版，頁12-35，實例17。 4.第四題近似：許文昌編著，《土地法規實例研習（第2版）》，高點文化出版，頁12-27，實例14。
考點命中	第一題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-37~2-38，p.5-5。 第二題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-7。 第三題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-234第48題，頁4-235第49題。 第四題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-17、7-25、7-29。

一、關於土地所有權人應申報地價之時點，於「土地法」及「平均地權條例」中，其規定有何不同？又，共有土地之部分共有人，依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地予第三人時，自計劃出賣土地以迄辦竣土地所有權移轉登記止之期間，該部分共有人對他共有人依規定應為通知；試問：有關其通知之時點及事項內容為何？以上二項問題，請分別申述之。（25分）

答：

(一)土地所有權人應申報地價之時點：

- 1.土地法規定：土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價。
- 2.平均地權條例規定：土地所有權人應於公告期間申報地價。公告期間為三十日。

(二)依土地法第34條之1規定應通知時點及事項內容：

- 1.通知時點：部分共有人依土地法第34條之1規定為處分之前，應先行通知他共有人。
- 2.通知事項內容：通知之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其事項。

二、土地法第46條之3規定：「重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。……。」另，地籍測量實施規則第204條規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：一、因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。……。」試問：此二法條所規定之「複丈」，其意涵及性質有何不同？又，關於後者規定中之「鑑界」，其申請人對於鑑界結果有異議時，依規定應如何尋求救濟？以上二項問題，請分別說明之。（25分）

答：

(一)複丈之意涵及性質：

- 1.意涵不同：
 - (1)土地法第46條之3所稱複丈，指再測量一次，屬於異議複丈。
 - (2)地籍測量實施規則第204條所稱複丈，全名為「土地複丈」，係土地測量種類之名稱。
- 2.性質不同：
 - (1)土地法第46條之3之複丈為普通名詞，顧名思義，謂再測量一次。
 - (2)地籍測量實施規則第204條之複丈為專有名詞，非謂再測量一次，而是因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更，而申請測量。此種測量業務稱為「土地複丈」。

(二)申請人對於鑑界結果有異議之救濟方法：

- 1.申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請

再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣（市）主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。

2.申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。

三、甲所有之A、B地號兩筆相鄰土地，均屬都市計畫住宅區。民國75年，甲於A地號土地上建築C建物，並領有使用執照；次年，甲將B地號土地設定存續期間50年之地上權予乙，由乙於其上建築D建物，亦領有使用執照。最近，丙都市更新事業機構（股份有限公司），依都市更新條例規定，以權利變換方式，實施包含A、B地號土地在內地區之重建都市更新事業，且其都市更新事業計畫亦經主管機關核定發布實施在案。試問：依前述設例，有關甲所有C建物及乙所有D建物之權利，應如何處理之？又，對於前開建物權利之處理，是否涉及土地增值稅之課徵？以上二項問題，請依都市更新條例之規定，分別詳細析述之。（25分）

答：

(一)甲所有C建物之處理：補償C建物之殘餘價值予甲。建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。

(二)乙所有D建物及地上權之處理：

1.補償D建物之殘餘價值予乙。建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。

2.乙之地上權之處理：

(1)權利變換範圍內設定地上權之土地，由土地所有權人及地上權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

(2)前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定地上權價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按地上權價值占原土地價值比率，分配或補償予各該地上權人，納入權利變換計畫內。其原有之地上權消滅。

(三)土地增值稅之課徵：土地及建築物分配於地上權人，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅減徵百分之四十並准予記存，由地上權人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

四、甲於民國85年與乙合意，就乙所有之A地設定地上權登記完竣；之後，甲於A地上建築合法房屋一棟，嗣又在A地其餘空地上增建違建房屋一棟及種植果樹多棵。最近，A地經都市計畫個案變更，被劃定為道路預定地，並即將開闢道路。試問：當主管機關不得已而有必要採行徵收方式取得A地所有權以開闢道路時，依土地徵收條例之規定，關於甲之地上權及其於A地上所有之房屋與果樹應如何處理之？請詳細申述之。（25分）

答：

(一)A地上之地上權：被徵收之土地原設定之地上權因徵收而消滅。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；協議不成者，其補償費存入土地徵收補償費保管專戶。

(二)A地上之合法房屋：

1.建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。

2.建築改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

3.被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關或需用土地人依行政執行法執行。

(三)A地上之違建房屋：違建房屋於徵收土地公告期滿後，由該管直轄市或縣（市）主管機關通知其所有權人或使用人限期遷移或拆除之，不予補償；屆期不拆遷者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關逕行除去。

(四)A地上之果樹：

- 1.農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。
- 2.農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定。
- 3.被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關或需用土地人依行政執行法執行。

高點 · 高上

【版權所有，重製必究！】