

《土地法規》

試題評析	1.本次試題直接就法條規定命題，無學理申論及實例變化。 2.第一題為時事題，許文昌老師於考前總複習一再強調會考，果然考出來。又，許老師於考前一星期有發簡訊通知各位同學，「中央主管機關公告得讓與或轉售情形」，果然考出來。
考點命中	第一題：《土地法規論（第三版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-31，第二題。 第二題：《土地法規論（第三版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-41。 第三題：《土地法規論（第三版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-67~2-69。 第四題：《土地法規論（第三版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-71~6-72。

一、為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，政府對預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售行為之限制規範為何？得讓與或轉售之特殊情形又為何？試依平均地權條例相關規定說明之。（25分）

答：

(一)政府對預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售行為之限制規範：

1.預售屋或新建成屋買賣契約書不得讓與或轉售：

- (1)預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。買受人依但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一户（棟）為限。
- (2)銷售預售屋或新建成屋者，除上開但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。

2.預售屋或新建成屋買賣契約書讓與或轉售之處罰：

- (1)買受人違反規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣50萬元以上300萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰。
- (2)銷售預售屋或新建成屋者違反規定，同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣50萬元以上300萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰。

(二)得讓與或轉售之特殊情形：

- 1.配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。
- 2.中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者。所稱「中央主管機關公告得讓與或轉售之情形」，指下列情形：
 - (1)非自願離職：買受人於簽約繳款後，非自願離職情事，逾六個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上者。
 - (2)罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害：買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者。
 - (3)災害毀損不堪居住：買受人於簽約繳款後，因災害毀損原設籍居住之房屋，致不堪居住使用，須另行租屋，且被毀損房屋為買受人或其家庭成員所有者。
 - (4)重大意外事故致第三人死亡或遭受重大傷害：買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡或遭受重大傷害，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者。
 - (5)買受人死亡：買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人讓與或轉售該預售屋或新建成屋買賣契約，或經協議變價分配，或持憑法院確定判決或依法與確定判決同一效力之證明文件辦理變價分配者。
 - (6)讓與或轉售與共同買受人：買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約所列其他共同買受之自然人或法人。

二、甲將名下A地贈與其妻乙，是否需課徵土地增值稅？乙持有A地數年後出售予丙，依規定如何認定其原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅？試依土地稅法相關規定說明之。（25分）

答：

配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或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。準此，依題旨解答如下：

1. 甲將名下A地贈與其妻乙，得申請不課徵土地增值稅。應特別強調者，須向稅捐機關申請，始不課徵土地增值稅；如未向稅捐機關申請，仍須課徵土地增值稅。
2. 乙持有數年後出售予丙，仍就上次不課徵土地增值稅部分，一併課徵。故原地價採該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值。

三、大陸地區法人或陸資公司申請在臺灣地區取得不動產物權，有何種情形應不予許可？又其依特許規定取得不動產物權，卻有未依核定期限使用、有與核准計畫用途使用情形不符之情事、或有違反土地使用分區管制相關法令規定之使用等使用情形，依規定應如何處理？試依大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法相關規定說明之。（25分）

答：

(一)大陸地區法人或陸資公司申請在臺灣地區取得不動產物權，在下列情形應不予許可：

1. 影響國家重大建設。
2. 涉及土地壟斷投機或炒作。
3. 影響國土整體發展。
4. 其他經中央目的事業主管機關認為足以危害國家安全或社會安定之虞。

(二)中央目的事業主管機關，應定期稽查其取得、設定不動產物權後之使用情形，並依下列方式處理：

1. 未依核定期限使用者，應通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於二年內移轉。
2. 與核准計畫用途使用情形不符之情事者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於一年內移轉。
3. 有違反土地使用分區管制相關法令規定之使用者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於六個月內移轉。

四、辦理廢止徵收之原因為何？廢止徵收之申請人為何？倘申請人未申請廢止徵收，依法如何處理？又廢止徵收時，原一併徵收之土地改良物依法如何處理？試依土地徵收條例相關規定說明之。（25分）

答：

(一)辦理廢止徵收之原因：已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：

1. 工程變更設計：因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
2. 興辦事業改變：依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
3. 情事變更：已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

(二)廢止徵收之申請人：

1. 需用土地人：廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之。
2. 原土地所有權人：已公告徵收之土地有廢止徵收各款情形之一，而需用土地人未申請廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣（市）主管機關請求之。

(三)申請人未申請廢止徵收之處理方法：已公告徵收之土地有廢止徵收各款情形之一，而需用土地人未申請廢止徵收者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同需用土地人及其他有關機關審查後向中央主管機關申請廢止徵收。

(四)原一併徵收之土地改良物之處理方法：

- 1.土地廢止徵收時，原一併徵收之土地改良物應一併辦理廢止徵收。但該土地改良物已滅失者，不在此限。
- 2.土地改良物與徵收當時相較已減輕其價值，而仍得為相當之使用者，原需用土地人得就其現存部分酌定價額，一併辦理廢止徵收。
- 3.廢止徵收之土地與一併辦理廢止徵收之土地改良物原所有權人相同者，應同時繳清土地及土地改良物應繳納之價額後，發還其原有之土地及現存之土地改良物。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】