

《土地法規概要》

試題評析	(一)第一題出自土地法第106條、第114條及第122條。第二題出自土地徵收條例第3條、第3條之1、第10條及土地徵收條例施行細則第2條之1。第三題出自市地重劃實施辦法第20條。第四題出自土地法第73條之1。 (二)本次試題無冷僻、生澀題目，亦無實例題，皆由法規直接答題，因此尚稱平易近人。
------	--

一、何謂耕地租用？其依不定期限租用耕地之契約，僅得於那些法定情形之一時終止之？如因耕地租用爭議時，其處理方式為何？請依土地法規定分別說明之。（25分）

答：

- (一)耕地租用之意義：以自任耕作爲目的，約定支付地租，使用他人之農地者，爲耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。
- (二)依不定期限租用耕地之契約，僅得於有下列情形之一時終止之：
1. 承租人死亡而無繼承人時。
 2. 承租人放棄其耕作權利時。
 3. 出租人收回自耕時。
 4. 耕地依法變更其使用時。
 5. 承租人未盡善良管理人之注意保管耕地及附屬物時。
 6. 承租人將耕地全部或一部轉租於他人時。
 7. 地租積欠達二年之總額時。
- (三)耕地租用爭議之處理方式：因耕地租用，業佃間發生爭議，得由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

二、國家因公益需要，得徵收私地興辦那些事業？依法於勘選適當徵收用地與範圍時，對於耕地、農業用地與特定農業區農牧用地之規範為何？請依土地徵收條例及其施行細則之規定說明之。（25分）

答：

- (一)徵收私地興辦下列事業：
1. 國防事業。
 2. 交通事業。
 3. 公用事業。
 4. 水利事業。
 5. 公共衛生及環境保護事業。
 6. 政府機關、地方自治機關及其他公共建築。
 7. 教育、學術及文化事業。
 8. 社會福利事業。
 9. 國營事業。
 10. 其他依法得徵收土地之事業。
- (二)徵收對於耕地、農業用地與特定農業區農牧用地之規範：
1. 需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。
 2. 對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。
 3. 需用土地人勘選用地內之農業用地，免經區域計畫擬定機關許可者，於變更爲非農業使用時，應先徵得直轄市或縣（市）農業主管機關同意。
 4. 特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。但國防、交通、水利事業、公用事業供輸電線路使用者所必須或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限。所稱零星夾雜，指興辦事業計畫範

圍內夾有特定農業區農牧用地，其面積不超過零點二五公頃，且累計不得超過興辦事業計畫總面積百分之十。但因興辦事業計畫完整需要，其面積或比例得為百分之十以內之增加。所稱行政院核定之重大建設，指其建設計畫由中央目的事業主管機關會商相關主管機關，針對計畫之政策方向、總量管制、合理性及使用特定農業區農牧用地之無可替代性等事項進行審查認定為重大建設，並循程序報經行政院核定者。

5. 特定農業區（指特定農業區農牧用地）經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。

三、政府依法實施市地重劃時，應估計重劃前後地價，請說明該地價之用途為何？在查估重劃前各宗土地地價時，應先調查之土地資料為何？又在查估重劃後各街廓之路線價或區段價時，應參酌那些影響因素估計之？請依平均地權條例及其施行細則與市地重劃實施辦法等法令說明其內容。（25分）

答：

(一) 估計重劃前後地價之用途：

1. 計算公共設施用地負擔之標準：實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。
2. 計算費用負擔之標準：實施市地重劃時，工程費用、重劃費用與貸款利息由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。
3. 土地交換分配之標準：重劃區內之土地扣除折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。
4. 變通補償之標準：重劃分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。另，應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。

(二) 查估重劃前各宗土地地價應先調查之土地資料：重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

(三) 查估重劃後各街廓之路線價或區段價應參酌之影響因素：重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

四、地政機關列冊管理十五年期滿，而仍未辦竣繼承登記者，依法移請國有財產署標售之，試問其標售前之公告與優先購買權之處理，有何規定？標售款之提領方式為何？其經五次標售而未標出，登記為國有者，原權利人如何申請發給價金？請依土地法第七十三條之一說明之。（25分）

答：

(一) 標售前之公告與優先購買權之處理：標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

(二) 標售款之提領方式：標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。

(三) 經五次標售而未標出，登記為國有者，原權利人申請發給價金之方法：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，向國有財產署申請就專戶提撥發給價金；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。

【版權所有，重製必究！】