

《土地法規概要》

試題評析

本次試題較冷僻，拿到高分不容易，由於公務人員高普考土地法規無範圍限制，因此有時會落在較偏的法條。

一、按土地徵收係指國家因公益之需，依法定程序，強制取得私人土地財產權，並予以合理補償之一種行政行為。但為保障人民權益，並防國家濫用土地徵收權，自須有相關規定，以資規範。試從「行使原因」、「行使主體」、「行使期限」、「審核結果須否公告」以及「法律效力」五個面向比較分析土地徵收條例有關土地「徵收收回權」與「徵收撤銷權」之差異。(25分)

答：

徵收收回權與徵收撤銷權之比較：

(一)行使原因：

1.收回權：

- (1)徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。
- (2)未依核准徵收原定興辦事業使用者。
- (3)依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。

2.撤銷權：

- (1)因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- (2)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發者。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參加聯合開發者不在此限。

(二)行使主體：

1.收回權：原土地所有權人申請。

2.撤銷權：需用土地人申請；需用土地人未申請，始得由原土地所有權人請求之。

(三)行使期限：

1.收回權：徵收公告之日起二十年內。

2.撤銷權：未依徵收計畫完成使用前。

(四)審核結果須否公告：

1.收回權：核准收回時，不必經公告程序。

2.撤銷權：核准撤銷徵收時，應公告三十日。

(五)法律效力：

1.收回權：原徵收案向後失其效力。

2.撤銷權：原徵收案溯及既往失其效力。

二、按我國地價稅徵收目的之一在將其使用收益（亦即地租）稅之歸公，依據土地稅法第3條第1項規定，地價稅之納稅義務人除土地所有權人之外，尚包括典權人與耕作權人兩種用益物權人，則同具「用益物權」性質之「地上權人」卻不屬地價稅之納稅義務人，試分析其原因。又，依據土地稅法施行細則第20條第1項規定，地價納稅義務人之確定（亦即稅捐之「歸屬」），係以每年八月三十一日土地登記簿所載之所有權人或典權人為定，試從租稅法相關理論（原則）予以評述之。(25分)

答：

(一)地價稅之納稅義務人：

1.典權人：所稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。申言之，用益人為典權人，且典權期限屆滿後經過二年，出典人不以原典價回贖，典權人即取得典物所有權。因此，典權人已具有土地所有權人之實質地位，依據實質課稅原則，地價稅之納稅義務人為典權人。

2.耕作權人：承墾人自墾竣之日起，無償取得所墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣(市)地政機關

聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權。申言之，用益人為耕作權人，且繼續耕作滿十年，耕作權人即取得土地所有權。因此，耕作權人已具有土地所有權人之實質地位，依據實質課稅原則，地價稅之納稅義務人為耕作權人。

3.地上權人：地上權乃在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。雖用益人為地上權人，但地上權因存續期間屆滿而消滅，地上權人應返還土地予土地所有權人。因此，地上權人尚不具有土地所有權人之實質地位，故地價稅之納稅義務人為土地所有權人，而非地上權人。

(二)每年地價稅以納稅義務基準日(即每年8月31日)土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。此一規定，將每年1月1日起至12月31日止之全年地價稅由該年8月31日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔，不符租稅公平原則。

三、我國「自辦市地重劃」旨在彌補公辦重劃之不足，而由一定區域內土地所有權人自行辦理市地「重整規劃」相關事宜，其係為促進市地利用之有效工具。請依據「平均地權條例」與「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定回答下述問題：實施自辦市地重劃應具備之法定要件為何？倘於實施自辦市地重劃過程中，重劃會須拆除私人建物而生爭執者，應如何處理？又，該建物如屬「妨礙公共設施工程施工」之建物者，應如何處理？(25分)

答：

(一)自辦市地重劃之法定要件：

- 1.重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意。
- 2.經主管機關核准後實施之。
- 3.重劃範圍不得小於一個街廓。

(二)重劃會須拆除私人建物而生爭執之處理：私人建物所有權人拒不拆遷時，得由理事會協調；協調不成時，由理事會報請直轄市或縣(市)主管機關予以調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判者，理事會應依調處結果辦理。

(三)妨礙公共設施工程施工之建物的處理：於上開調處後仍拒不拆遷者，理事會得將補償數額依法提存後，送請直轄市或縣(市)主管機關代為拆遷。直轄市或縣(市)政府應予公告，並通知其所有權人，限期三十日內自行拆除，逾期不拆除，得代為拆除。

四、「土地複丈」為我國土地測量與登記過程中之重要行政程序，除「鑑界」為土地複丈實施原因外，其他原因為何？「鑑界複丈」之實施程序為何？又，倘主管機關於辦理土地複丈時發現錯誤，應如何處理？試依據「地籍測量實施規則」相關規定分予論述。(25分)

答：

(一)土地有下列情形之一者，得申請土地複丈：

- 1.因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。
- 2.因界址曲折需調整。
- 3.依建築法第44條或第45條第1項規定調整地形。
- 4.宗起之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
- 5.因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。

(二)鑑界複丈，應依下列規定辦理：

- 1.複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。
- 2.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。
- 3.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。前項鑑界，再鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。關係人對於第一

【另有板橋、淡水、三峽、林口、羅東、逢甲、東海、中技、雲林、彰化、嘉義】

次之鑑界或再鑑界結果有異議時，得以其所有土地申請鑑界，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準用第2款及第3款之規定。

(三)主管機關於土地複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣(市)主管機關核准後始得辦理：

- 1.原測量錯誤純係技術引起者。
- 2.抄錄錯誤者。

前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。

高點 · 高上高普特考

高點 · 高上高普特考 goldensun.get.com.tw 台北市開封街一段2號8樓 02-23318268

【中壢】中壢市中山路100號14樓·03-4256899

【台中】台中市東區復興路四段231-3號1樓·04-22298699

【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1·06-2235868

【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓·07-2358996

【另有板橋·淡水·三峽·林口·羅東·逢甲·東海·中技·雲林·彰化·嘉義】