

《土地法規》

- 一、土地法第34條之1第4項及第73條之1第3項對於「共有土地或建築改良物之共有人出賣其應有部分時」及「財政部國有財產署標售逾期未聲請繼承登記之土地或建築改良物時」，分別規定特定人有優先購買權。試問：前述兩項規定之優先購買權人各為何？又，此兩項規定之優先購買權人，其權利行使期間各為何？此兩項規定如發生競合時，應如何適用法律？以上問題，請詳細解析之。（25分）

試題評析	本次出題恰好土法、土測、土登、土稅各一題，可作為後續出題趨勢之參考。 本題考土地法第34條之1第4項與第73條之1第3項有關共有及未辦繼承登記之優先購買權比較，包含主體、期間與競合處理。屬於土地法重要觀念，理解觀念同學應無太大困難，惟應儘量詳細說明，分數會較佳。
考點命中	1.《高點・高上土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁61-64、114-117。 2.《不動產講堂》專欄，來勝不動產證照網，曾榮耀編撰，2023/05/16，逾期未辦繼承登記不動產標售時之優先購買權重點整理。

答：

有關共有人出賣應有部分，以及未辦繼承登記不動產標售之優先購買權相關規定說明如下：

(一)優先購買權人

1.共有

須為出賣應有部分共有人以外之其他共有人。

2.未辦繼承登記

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。茲說明如下：

(1)繼承人

逾期未辦繼承登記不動產，於登記機關之登記簿所登載所有權人之法定繼承人。若有部分繼承人使用逾期未辦繼承登記不動產之全部或特定一部之情形，該繼承人之使用是否具合法權源並非所問，均得就其實際使用範圍行使優先購買權。

(2)合法使用人

A.前述繼承人以外具使用權源之其他共有人

B.地上權等用益物權人

C.租賃之承租人

D.使用借貸關係之使用人

(3)其他共有人

當分別共有之不動產，其各應有部分有逾期未辦繼承登記情形時，與該逾期未辦繼承登記應有部分具共有關係之共有人（但不包含前開繼承人及合法使用權源之其他共有人），其不以分別共有人為限，亦包括共同共有人。

其他共有人只要有實際使用之情事即屬適格，其有無使用之合法權源，亦非所問。

(二)權利行使期間

1.共有：他共有人應於出賣通知到達後十五日內表示行使優先購買權，否則視為放棄。

2.未辦繼承登記：須於決標後三十日內表示，否則視為放棄。

(三)競合之適用

土地法第73條之1第3項未辦繼承登記不動產標售之優先購買權與其他法律規定之優先購買權競合時，優先適用土地法第73條之1第3項。不符該條優先購買權者，另依其他法律規定處理優先購買權。

- 二、依土地法第46條之2規定：「重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。……。」又，依地籍測量實施規則第191條規定：「戶地測量應按地籍調查表所載認定之界址，逐宗施測。地籍調查時未到場指界之土地所有權人，得於

戶地測量時，補辦地籍調查。」試問：重新實施地籍測量時，有關戶地測量作業所依據之界址，如何認定？請綜整土地法、地籍測量實施規則及土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點等規定，說明其各種可能之認定情形。（25分）

試題評析	本題考界址認定之情形，最近已有111年高考地政、112年地政士考過，包含到場、不到場或不指界等類型。如能清楚將其分類說明，分數應會不錯。
考點命中	《土地登記理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀編著，頁17-6～17-7。

答：

界址認定情形如下：

(一)所有權人自行指界與埋設界標

重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。地籍調查及測量人員即依其指界與界標辦理測量。

(二)逾期不設立界標或到場指界者，得依下列順序逕行施測：

- 1.鄰地界址。
- 2.現使用人之指界。
- 3.參照舊地籍圖。
- 4.地方習慣。

(三)到場而不自行指界，但同意協助指界結果

重測地籍調查時，到場之土地所有權人不能指界者，地籍調查及測量人員得參照舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界。如土地所有權人同意該協助指界之結果者，視同其自行指界。

(四)到場而不自行指界，亦不同意協助指界結果

- 1.土地所有權人不同意協助指界之結果且未能自行指界者，地籍調查及測量人員應依前述土地法規定予以逕行施測。
- 2.土地所有權人不同意協助指界之結果而產生界址爭議者，應依土地法第46條之2第2項規定予以調處。

三、甲所有A、B、C地號3筆屬都市計畫住宅區之土地，其土地利用情形分別如次：1.A地號土地由甲自行使用，甲於土地上建築D合法建築物；2.B地號土地租賃予乙使用，乙於土地上建築E合法建築物；3.C地號土地被丙占用，丙於土地上建築F違章建築物，已逾40餘年。現都市更新事業機構丁，依都市更新條例規定作為實施者，以權利變換方式實施包括A、B、C地號土地在內之都市更新事業。試問：丁以權利變換方式實施都市更新事業之過程中，有關該D、E及F建築物究應如何處理？請依都市更新條例之規定，詳細解析之。（25分）

試題評析	考都市更新對於更新單元內合法或違章建築物之處理，如屬有基地所有權之合法建物，係依都市更新條例第57條辦理拆遷補償；如無基地所有權之合法建物則依第60條處理；至於違章建築則依第62條由實施者提出處理方案。
考點命中	《高點・高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁101～103、110～111。

答：

(一)D建築物處理

1.權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

- (1)由實施者予以代為之。
- (2)由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

2.因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，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)E建築物處理

1.由土地所有權人甲及合法建築物所有權人乙於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

2.協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值，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，按合法建築物所有權占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權消滅。該分配視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用相關規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

至於土地租賃權部分，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定。其中，出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。

(三)F建築物處理

權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶內處理事宜，由實施者提出處理方案，包含：現地安置、異地安置、現金補償等，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，則準用審議核復、行政救濟之程序。

四、依土地稅法規定，關於重購自用住宅用地，得申請退還土增值稅。試問：其立法理由為何？

又，因重購自用住宅用地，得申請退還土地增值稅之要件為何？其申請期限為何？以上問題，請分別詳細申述之。（25分）

試題評析	與四等考試相同，皆考出最近上課不斷提醒出題機率高的重購退稅，應分別依土地稅法第35條至第37條規定，將立法理由、申請要件、申請期限分項詳細說明。
考點命中	《高點·高上土地稅法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁70～72。

答：

依據土地稅法規定，土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，二年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：一、自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分仍作自用住宅用地者。二、自營工廠用地出售後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。三、自耕之農業用地出售後，另行購買仍供自耕之農業用地者。

茲將相關立法理由、申請要件、申請期限說明如下：

(一)立法理由

- 1.因應現今民眾遷居頻繁，避免土地增值稅之課徵，影響其重購同等自用住宅之能力，以保障其居住與遷徙之權益。
- 2.為獎勵工業，因應工業擴大規模而遷廠，給予退稅，以避免影響重購能力，進而影響經濟發展。
- 3.鼓勵耕作與擴大經營規模，故給予退稅，以避免影響其重購能力。

(二)申請要件

- 1.期間：不論先賣後買或先買後賣，其移轉登記(權利)日相距2年內。
 - 2.用途：買賣前後仍作上述自用住宅、自營工廠或自耕農地使用。
 - 3.額度：新購土地地價應大於原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額。
 - 4.申請：登記日次日起10年內申請退稅。
 - 5.限制：重購於登記後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原退還稅額。
- 如為自用住宅用地者，尚須符合下列要件：

- 1.設籍：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- 2.用途：出售前一年內及新購後，未供營業使用或出租者。
- 3.面積：重購未超過三公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地仍作自用住宅用地。
- 4.產權：房屋產權須為本人或其配偶、直系親屬所有。至於土地所有權人必須皆為本人。

(三)申請期限：應於登記日次日起10年內申請退稅。