

台 中 學 儒 助 您 金 榜 題 名

107 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：土地法規概要

一、試依市地重劃實施辦法第54條規定，說明主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，如何進行處分？

【擬答】

使用法條：市地重劃實施辦法第 54 條

抵費地於土地分配結果公告確定後，主管機關進行處分方式：

主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售，並得於重劃負擔總費用已清償之原則下，辦理公開標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。

前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。

第一項標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。

第一項所稱公共事業，指政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。（市地重劃實施辦法第 54 條）

二、土地徵收條例施行細則第52條第1項第5款規定：「新設自來水管線之工程費用，由需用土地人全數負擔。」是否有違法律保留原則？請就司法院釋字第765號解釋說明之。

【擬答】

使用法條：依司法院釋字第765號解釋說明

區段徵收範圍內「新設自來水管線之工程費用，由需用土地人全數負擔。有違法律保留原則，說明如下：

內政部中華民國 91 年 4 月 17 日訂定發布之土地徵收條例施行細則第 52 條第 1 項第 8 款規定：「區段徵收範圍內必要之管線工程所需工程費用.....，由需用土地人與管線事業機關（構）依下列分擔原則辦理：.....八、新設自來水管線之工程費用，由需用土地人與管線事業機關（構）各負擔二分之一。」（95 年 12 月 8 日修正發布為同細則第52條第 1 項第 5 款規定：「五、新設自來水管線之工程費用，由需用土地人全數負擔。」於適用於需用土地人為地方自治團體之範圍內）無法律明確授權，逕就攸關需用土地人之財政自主權及具私法人地位之公營自來水事業受憲法保障之財產權事項而為規範，與法律保留原則有違。釋字第765號 民國 107 年 06 月 15 日。

三、依市地重劃實施辦法第 21 條規定，土地所有權人依平均地權條例第 60 條規定實施市地重劃時，其應共同負擔之項目有那些？試詳細說明之。

【擬答】

使用法條：市地重劃實施辦法第21條規定

(一)共同負擔之項目：

土地所有權人依本條例第六十條規定，應共同負擔之項目如下：

1. 公共設施用地負擔：

指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，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。

2. 費用負擔：

指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

前項第一款所定重劃區內供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；所稱重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。

(二)不包括下列用地：

第一項第一款所列舉十項用地，不包括下列用地：

1. 重劃前業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種用地。
2. 重劃前政府已取得者。

(三)工程費用：

第一項第二款所稱工程費用，指道路、橋樑、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防治費。（市地重劃實施辦法第 21 條規定）

四、土地法第 100 條規定，出租人收回房屋之限制，與租賃住宅市場發展及管理條例第 10 條規定，出租人提前終止租賃住宅租約之情形，有何異同？試說明之。

【擬答】

使用法條：土地法第100條及租賃住宅市場發展及管理條例第10條。

(一)土地法第 100 條規定，出租人收回房屋之限制：

出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：

1. 出租人收回自住或重新建築時。
2. 承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定，轉租於他人時。
3. 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。
4. 承租人以房屋供違反法令之使用時。
5. 承租人違反租賃契約時。
6. 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。（土法 100）

(二)租賃住宅市場發展及管理條例第 10 條規定：

租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：

1. 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
2. 承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。
3. 承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
4. 出租人為重新建築而必要收回。
5. 其他依法律規定得提前終止租賃契約。

出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

1. 依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。
2. 依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。（租賃住宅市場發展及管理條例第 10 條）

(三)兩法得提前終止收回房屋，其原因異同之處：

1. 相同之處：

- (1)轉租於他人
- (2)欠租二個月
- (3)收回重新建築
- (4)損壞而不為相當之賠償時

2. 相異之處：

- (1)土地法訂另有，承租人違反租賃契約時。
- (2)租賃條例訂另有，其他依法律規定得提前終止租賃契約。
- (3)租賃條例訂另有，提前終止租賃契約者，之期限與書面通知方式，土地法則無此項規定。

台中學儒 高普考上榜策略分析 12/22 高普考想上榜， (六)晚7:00 請跟著學儒這樣做 ✓ 創造公務生涯的新價值 ✓ 進入體制才能了解問題與等待機會 ✓ 高普考上策略分析 ✓ 年金改革後有利在政府與企業間轉換 參加贈 獨家上榜手冊 參加抽 出版社國考新書 報名贈 學費優惠1000元+加抽電影票	台中學儒 好康通通在這裡 加入台中學儒line@好禮拿不停 1.國考新書加碼抽 2.107地特即時解答 3.地特解題講座預約 4.考場優惠通通在這裡 5.加LINE@好友獨家贈申論筆記本 · 12月週週抽電影票 快掃我! 還有講座折扣券可以拿哩!	台中學儒 下次題目考這個 地特最強解題 在班生0元/舊生200元/新生300元 ▲ 12/23(日)午1:30地政專業解題 參加贈 精準解題+學費折扣券1000元+加抽出版社好書 春季新班 強勢開課 • 12/18(二)午12:50法 結 • 12/21(五)晚6:30民法 • 1/13(日)午1:30土地登記	台中學儒 地政准考證有優惠~12/26止 ■ 108地政士專班 20800元(原價28000) ■ 108高考春季班 33800元(原價64000) ■ 108普考春季班 29800元(原價60000) ■ 109高考先修班 35800元(原價64000) ■ 109普考先修班 31800元(原價60000) 舊生最高再優 3000元 *報名高普考正規班加贈地政士差異科目旁聽課程(教材自備)。 *面授班加贈視訊補課卡，最高100% *加價15000可升等2年班，延長準備時間
--	--	--	---