

109 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等別：三等考試

類科：地政

科目：土地法規

考試時間：2 小時

一、關於土地所有權人應申報地價之時點，於「土地法」及「平均地權條例」中，其規定有何不同？又，共有土地之部分共有人，依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出賣共有土地予第三人時，自計劃出賣土地以迄辦竣土地所有權移轉登記止之期間，該部分共有人對他共有人依規定應為通知；試問：有關其通知之時點及事項內容為何？以上二項問題，請分別申述之。

(25 分)

《考題難易》中

《破題關鍵》土地法 34-1 執行要點

(一)申報地價之時機：

1. 土地法之規定：

土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價。但僅得為標準地價百分二十以內之增減。(土法 156)

2. 平均地權條例之規定：

(1)申報地價之時機：

規定地價後，每二年重新規定地價一次，但必要時得延長之。(平權 14 參照)

(2)申報地價之限制：

土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。(平權 16)

(二)共有人對他共有人之通知，其相關規定如下：

1. 本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容依下列之規定：

(1)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。

(2)書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。

(3)公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。

(4)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。

(5)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。

(6)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。

(7)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。(34-1 執行要點第 7 點)

2. 申請權利變更登記時，應注意事項：

本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書

上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。（34-1 執行要點第 8 點第 1 目）

二、土地法第 46 條之 3 規定：「重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。……。」另，地籍測量實施規則第 204 條規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈(以下簡稱複丈)：一、因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。……。」試問：此二法條所規定之「複丈」，其意涵及性質有何不同？又，關於後者規定中之「鑑界」，其申請人對於鑑界結果有異議時，依規定應如何尋求救濟？以上二項問題，請分別說明之。（25 分）

《考題難易》易

《破題關鍵》土地法第 46 條之 3 及地籍測量實施規則第 221 條

(一)兩「複丈」之相異之處：

1. 意涵：

(1)重測認為有誤之複丈：

重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請之複丈。

(2)土地總登記後之複丈：

土地經辦竣總登記後，因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更等，而向所在地地政機關提出再次複丈勘測之土地複丈。

2. 性質：

(1)初次測量：

地籍圖重測係屬初次測量之性質，縱使重測後土地面積有增、減或位置有位移，均不涉及補償或繳價，其性質等同土地總登記時之地籍測量。

(2)經常性測量：

土地經辦竣總登記後，凡發生自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更等情事，為確定地籍，由地政機關或土地所有權人或管理人向所在地地政機關提出再次複丈勘測之作業，謂之土地複丈。其複丈原因係屬經常性發生，故其性質為經常性測量。

(二)申請人對於鑑界結果有異議時之處理：

1. 申請人對於鑑界結果有異議之處理

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。

2. 對於再鑑界結果仍有異議時之處理

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。（地測 221 I）

三、甲所有之 A、B 地號兩筆相鄰土地，均屬都市計畫住宅區。民國 75 年，甲於 A 地號土地上建築 C 建物，並領有使用執照；次年，甲將 B 地號土地設定存續期間 50 年之地上權予乙，由乙於其上建築 D 建物，亦領有使用執照。最近，丙都市更新事業機構（股份有限公司），

依都市更新條例規定，以權利變換方式，實施包含 A、B 地號土地在內地區之重建都市更新事業，且其都市更新事業計畫亦經主管機關核定發布實施在案。試問：依前述設例，有關甲所有 C 建物及乙所有 D 建物之權利，應如何處理之？又，對於前開建物權利之處理，是否涉及土地增值稅之課徵？以上二項問題，請依都市更新條例之規定，分別詳細析述之。（25 分）

《考題難易》：中

《破題關鍵》：本題似 106 高考類題，都市更新條例第 57.60.67 條

(一)甲、乙之 C 與 D 之建物，處理方式如下：

1. 甲之 C 建物，按「殘餘價值」清理：

第一項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。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。（都更 57IV）

2. 乙之 D 建物，按合法建築物之「基地使用權價值」清理：

權利變換範圍內合法建築物，由土地所有權人及合法建築物所有權人、於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。（都更 60 I 參照）

前項協議不成，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價值占原土地價值比率，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止。（都更 60 II 參照）

(二)前開建物權利之處理時，其土地增值稅之相關規定：

1. 甲之 C 建物：

更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

(1)依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

(2)不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

(3)實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

(4)實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

(5)原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。（都更 67 I 參照）

2. 乙之 D 建物：

第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十七條第一項第四款規定減徵（指權利變換取得之土地，其增值稅先予減徵 40%）並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。（都更 60IV）

四、甲於民國 85 年與乙合意，就乙所有之 A 地設定地上權登記完竣；之後，甲於 A 地上建築合法房屋一棟，嗣又在 A 地其餘空地上增建違建房屋一棟及種植果樹多棵。最近，A 地經都市計畫個案變更，被劃定為道路預定地，並即將開闢道路。試問：當主管機關不得已而有必要

採行徵收方式取得 A 地所有權以開闢道路時，依土地徵收條例之規定，關於甲之地上權及其於 A 地上所有之房屋與果樹應如何處理之？請詳細申述之。（25 分）

《考題難易》：中

《破題關鍵》：土地徵收條例第 35.36.31

(一)甲之地上權處理方式如下：

1. 被徵收之土地或建物其應有負擔之處理方式：（指他項權利價值及耕地 375 租約地價）

被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，除申請發給抵價地者依第四十一條（指相關權利之清理）及第四十二條（原抵押權或典權之清理）規定辦理外，其款額計算，以該土地或建築改良物應得之補償金額為限，由該管直轄市或縣（市）主管機關於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束之。

前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。（土徵 35）

2. 他項權利之處理方式：

被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第二十六條（徵收補償費存入保管專戶）規定辦理。（土徵 36）

(二)甲地上之房屋與果樹之處理：

1. 合法建物部份：

建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之**重建價格**估定之。

農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其**孳息成熟**時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

建築改良物及農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。（土徵 31）

2. 違章建築部份：

因不屬於徵收補償範圍內，故無法獲得補償，縣市政府得逕予拆除。

3. 果樹部份：

(1) 雖非土地所有權人種植，仍屬徵收補償範圍內，應給予補償。

(2) 種類及數量若與正常種植相當者，應予補償。（農作補償查估基準 6 參考）

(3) 反之，若顯不相當者，則不予補償。