

# 110 年公務人員特種考試身心障礙人員考試試題

考試別：身心障礙人員考試

等別：四等考試

類科：地政

科目：土地法規概要

一、甲、乙、丙、丁、戊等五人共有一 A 地，其應有部分分別為： $1/3$ 、 $1/3$ 、 $1/9$ 、 $1/9$ 、 $1/9$ 。請依土地法之規定並檢附理由，說明：甲和乙二人是否可以將 A 地全部賣給其友人己？若甲、乙和丁三人欲將 A 地全部出賣給庚，戊是否可以主張對於 A 地全部有優先購買權？（25 分）

《考題難易》中

《破題關鍵》土地法第 34-1 條及其執行要點

【擬答】

(一)甲和乙二人不得將 A 地全部賣給其友人己：

1. 土地法之規定：多數決門檻

(1) 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。（土法 34-1 I）

(2) 本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。（執行要點 6 I 參照）

2. 理由說明：共有人數未過半數

本題共有人應有部分合計過半數，但共有人數未過半數，不合法規之規定。因此甲和乙二人不得將 A 地全部賣給其友人己。

(二)戊可主張對於 A 地全部有優先購買權：

1. 優先購買權之法源：

部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。（執行要點 10）

2. 立法目的：

賦予不同意處分之他共有人，得行使其優先購買權，主要目的是避免部分共有人以顯為不相當代價任意處分，而損害他共有人之權益。

二、請依平均地權條例之規定，說明市地重劃「折價抵付共同負擔」之意義，並說明市地重劃中，折價抵付共同負擔之土地，其不得超過各該重劃區總面積多少比例？（25 分）

《考題難易》易

《破題關鍵》平均地權條例第 60 條

【擬答】

(一)市地重劃「折價抵付共同負擔」之意義：

依本條例規定實施市地重劃時，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，其不足土地及工程費用、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，並以重劃區內未建築土地折

價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。

其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。（平權 60 I）

**(二)折價抵付共同負擔土地之比例上限：**

依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。（平權 60 III）

三、甲向乙購買坐落於臺南市約 450 平方公尺的 A 地，為特定農業區之交通用地。A 地的一部分約 50 平方公尺種植甘蔗，另一部分約 400 平方公尺供作道路使用，該道路屬於公路法規定之市道。請依土地稅法與司法院大法官解釋之意旨，說明甲可否依土地稅法規定申請該地不課徵土地增值稅或免徵土地增值稅？（25 分）

《考題難易》中

《破題關鍵》參照司法院大法官解釋第 779 號

**【擬答】**

(一) A 地約 50 平方公尺種植甘蔗，無不課徵土地增值稅之適用：

釋字第 779 號，指出公路法之公路非屬農業用地範圍，無農業發展條例第 37 條第 1 項不課徵土地增值稅之適用部分，係農委會基於主管機關地位，於其法定職權範圍內，就「供與農業經營不可分離之農路」之要件，依一般法律解釋方法，闡釋農業發展條例第 37 條有關不課徵土地增值稅規定之農業用地範圍，且有助於釐清適用上可能疑義，供稅捐稽徵機關參酌，並無增加法律所未規定之租稅義務，亦未減少法律所規定之租稅優惠，核與憲法第 19 條租稅法律主義及第 23 條法律保留原則尚無牴觸。

因此本案特定農業區之交通用地 A 地部分種植甘蔗，並不得適用不課徵土地增值稅之規定。

(二) 另 400 平方公尺供作道路使用，有免徵土地增值稅之適用：

財政部中華民國 90 年 11 月 13 日台財稅字第 0900457200 號函，關於非都市土地地目為道之交通用地，非屬依都市計畫法指定之公共設施保留地，於土地所有權移轉時，自無免徵土地增值稅規定之適用。」

該函示認非都市土地，即使地目為「道」之交通用地，因非屬依都市計畫法指定之公共設施保留地，亦不能依規定免徵土地增值稅，既與憲法第 7 條保障平等權之意旨有違，該函示應自本釋字第 779 號公布之日起不再援用。

因此本案特定農業區之交通用地 A 地，部份供作道路使用，得適用免徵土地增值稅之規定。

四、請依土地徵收條例之規定，說明在實施區段徵收過程中，土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利、抵押權或典權時，其處理的方式為何？（25 分）

《考題難易》易

《破題關鍵》土地徵收條例第 41.42 條

**【擬答】**

申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利、抵押權或典權時，其權利之清

理如下：

(一)原耕地租約、他項權利之清理：

土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有**耕地租約**或設定**他項權利**或**限制登記者**，除第四十二條另有規定外，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人**限期自行清理**，並依規定期限提出證明文件。

申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應**核定不發給抵價地**。

直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起**十五日內發給現金補償**。（土徵 41）

(二)原抵押權或典權之清理：

土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得**申請於發給之抵價地設定抵押權或典權**，申請時並應提出**同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件**。

依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人**協議定之**。

依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。（土徵 42）