

104 年專門職業普通考試地政士考題試題

等別：普通考試

類科：地政士

科目：土地法規

一、依土地法第 104 條之規定，基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，茲試問出租之共有基地共有人之一出售其應有部分時，基地承租人有無依同樣條件優先購買之權？如有，其理由為何？如無，其理由又為何？另此法律所定優先購買權之屬性為何？是否需所有權人與第三人間有買賣土地或房屋契約之存在為要件？抑或所有權人出賣不動產時，僅需將自己所定價格通知優先購買權人為已足？理由為何？請分別詳述之。(25 分)

【擬答】：

(一)基地承租人對出租之共有基地出售應有部分時具有優先購買權：

1. 土地法第 104 條第一項規定：「基地出賣時，... 承租人有依同樣條件優先購買之權」。又，依據土地法第 34-1 條第四項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購」。是以，土地法第 104 條之承租人對基地出售時具有優先購買權；土地法第 34-1 條之他共有人對應有部分出售時具優先購買權。
2. 惟上揭土地法第 104 條之優先購買權屬於物權效力，土地法第 34-1 條之優先購買權屬於債權效力，兩者競合時，以物權效力優先購買權優先行使，故基地承租人對出租之共有基地出售應有部分時具有優先購買權。

(二)法律所定優先購買權之屬性依通說為形成權：

1. 請求權說：優先購買權之本質無異於契約，依買賣契約訂立請求權之理論，買賣契約之成立，尚須義務人（出賣人）之承諾。
2. 形成權說：優先購買權乃權利人得依一方之意思，形成以義務人出賣與第三人同樣條件為內容之契約，無須義務人之承諾。
3. 通說係採形成權說。

(三)需所有權人與第三人間有買賣土地或房屋契約之存在為要件：

優先購買權之行使，須以第三人向出賣人為要約而出賣人願意接受時，或依實務見解於出賣人與第三人成立有效的買賣契約時，優先購買權人才可以行使其優先購買權。優先購買人行使其先買權後，即與出賣人成立一個買賣契約，而契約條件則與出賣人願意接受的第三人要約相同，或契約條件與出賣人和第三人成立有效的買賣契約相同。故需所有權人與第三人間有買賣土地或房屋契約之存在為要件，優先購買權人方得主張依同樣條件優先於第三人承買之權利。

二、何謂照價收買？現行主要相關土地法律，如我國憲法、土地法、平均地權條例等，均有照價收買的規定。茲請問所敘各該法律在照價收買制度設計上有何基本政策作用？對實際執行情形有何評論？試分述之。(25 分)

【擬答】：

(一)照價收買係指國家依私人所報之地價或公告土地現值，強制收買其土地，並取得私人土地所有權之行為，為平均地權四大要綱之一。

(二)相關法律在照價收買制度設計上之基本政策作用：

1. 憲法第 143 條第 1 項後段規定：「私有土地... 政府並得照價收買」，其基本政策作用除將平均地權四大要綱中之「照價收買」納入基本國策外，並建立上級所有權憲法基礎。
2. 土地法第 89 條第四項規定：直轄市或縣（市）地政機關對於管轄區內之私有空地及荒地，得劃定區域，規定期限，強制依法使用。前項私有荒地，逾期不使用者，該管直轄市

或縣(市)政府得照申報地價收買之。」其基本政策作用係促進土地利用、避免直接生產用地荒蕪；第 157 條規定，「土地所有權人認為標準地價過高，不能依前條為申報時，得聲請該管直轄市或縣(市)政府照標準地價收買其土地」，其基本政策作用係確保規定地價之真實，用以健全實施平均地權基礎。

3. 平均地權條例有關照價收買土地之實施時機及基本政策作用：

- (1) 平均地權條例第 16 條：申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買。其作用係促使申報地價真實。
- (2) 平均地權條例第 26 條：直轄市或縣(市)政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買。其作用係為促進空地使用。
- (3) 平均地權條例第 26-1 條：農業用地閒置不用，經直轄市或縣(市)政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。其作用係為促進荒地使用。
- (4) 平均地權條例第 47-1 條：申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。其作用係避免申報移轉現值過低，影響漲價歸公。
- (5) 平均地權條例第 72 條：超額之十公畝以上未建築土地，直轄市或縣(市)政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買。其作用係為促進建築土地建築使用，避免囤積土地。
- (6) 平均地權條例第 76 條：出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。依規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣(市)政府得照價收買之。其作用係為促進收回之建築土地能夠依照使用計畫建築使用。

(三)就照價收買之政策作用而言，照價收買具有多重之目的，惟依現行平均地權條例有關照價收買之規定，僅止於消極之懲罰性規定，並未發揮其積極之政策作用，且照價收買程序是否符合正當行政程序，於實務上亦有爭議。另外，由於照價收買係由直轄市或縣(市)政府執行，囿限於民意機關壓力以及經費困難，即使僅止於消極之懲罰性規定，亦難以實施。

三、依土地徵收條例之規定，被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，如所有權人係領取現金補償者，應如何辦理？又所稱「應有之負擔」，其內容為何？試分述之。(25 分)

【擬答】：

- (一)被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，如所有權人係領取現金補償者，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。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，其補償費依土地徵收條例第 26 條規定辦理
- (二)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。

四、甲為依地政士法之規定，領有開業執照之執業地政士，除於臺北市設立一處事務所執業外，另為擴展業務，再於他處設立分事務所。請問此種情形，甲有無違反何項規定？會否受到何種懲戒？試分述之。(25 分)

【擬答】：

(一)依據地政士法第 12 條規定，地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。所以本題甲已違反地政士法「不得設立分事務所」之規定。

(二)違反地政士法「不得設立分事務所」規定者，應予申誡或停止執行業務。

公
職
王