

經濟部所屬事業機構 104 年新進職員甄試試題

類別：地政

科目：1. 土地法規與土地登記 2. 土地利用

【蕭華強估價師】解答

一、何謂土地權利變更登記？申請土地權利變更登記，應於權利更之日起一個月內為之，但在何種情形下不在此限？又何謂權利變更之日？

【擬答】

(一)土地權利變更登記：

指土地權利經總登記後，因土地標示有分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，或所有權及他項權利有移轉、分割、合併、增減或消滅等變更時，所為之登記。

(土登 85、93 參照)

(二)不受一個月內申請限制之登記原因：

其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。

(土法 73 II 參照)

(三)權利變更之日：

申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。

前項權利變更之日，係指下列各款之一者：

1. 契約成立之日。
2. 法院判決確定之日。
3. 訴訟上和解或調解成立之日。
4. 依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
5. 依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
6. 產權移轉證明文件核發之日。
7. 法律事實發生之日。

(土登 33)

二、除了土稅法規以外，請從土地開發面向說明地價稅之優惠與減免情形？

【擬答】

(一)區段徵收或重劃地區內之土地：

1. 地價稅之優惠：

區段徵收或重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。

(土地稅減免規則 17)

2. 申請減免之程序：

依第七條至第十七條規定申請減免地價稅或田賦者，公有土地應由管理機關，私有土地應由所有權人或典權人，造具清冊檢同有關證明文件，向直轄市、縣（市）主管稽徵機關為之。但合於下列規定者，應由稽徵機關依通報資料逕行辦理或由用地機關函請稽徵機關辦理，免由土地所有權人或典權人申請：

辦理區段徵收或重劃之土地（應由主管地政機關列冊送稽徵機關辦理）。

(土地稅減免規則 22 參照)

(二)更新地區之土地，其地價稅之減免：

更新地區之土地及建物，依下列規定減免稅捐：

1. 更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收但未依計劃進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
2. 更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。（都更 46）

三、「一併徵收」之目的為何？又土地所有權人行使一併徵收請求權應具備之實質要件為何？

【擬答】

(一)一併徵收：

徵收請求權，即土地徵收發動之權利，原則上專屬於政府擁有，以確保公共利益。惟避免被征收者之權利被政府不當侵害，例如，徵收土地時，其土地改良物應予一併徵收，或者是徵收土地之殘餘部分，賦予人民亦具有徵收請求權，就原非屬徵收之標的物，行使其一併徵收之權利。

(二)土地所有權人行使一併徵收請求權應具備之實質要件為：

1. 土地改良物之一併徵收請求權：

徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。應徵收之土地改良物，得視其興辦事業計畫之需要，於土地徵收公告之日起三年內徵收之。但土地改良物所有權人於需用土地人報請徵收土地前，請求同時一併徵收其改良物時，需用土地人應同時辦理一併徵收。（土徵 5 參照）

2. 殘餘地之一併徵收請求權：

徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，所有權人得於徵收公告之日起一年內，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理。（土徵 8 參照）

四、我國都市土地內權利關係人自行擬定或變更細部計畫的相關規定及此規定之目的為何？請分別說明之。

【擬答】

(一)都市計畫法就自行擬定或變更細部計畫的相關規定：

1. 土地權利關係人得自行申請：

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫自行擬定或變更細部計畫，並應附其事業及財務計畫申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依規定辦理。（都計 24）

2. 遭受拒絕時之處理：

土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）（局）政府請求處理；經內政部或縣（市）（局）政府依法處理後，土地權利關係人不得再提異議。（都計 25）

3. 都市計畫之公開展覽與審議：

主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。（都計 19）

4.得要求回饋之種類：

土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。（都計 27-1）

(二)自行擬定或變更細部計畫之意義：

1. 建立自行擬定或變更細部計畫之民主過程，尊重私有財產之規劃權。
2. 都市計畫之擬定或變更，建立由下而上之機制，可反應地方民眾需求。
3. 建立民眾參與都市計畫擬定或變更機制，讓民眾參與建構自己生活環境，建構出不同的地方特色。
4. 藉由民眾參與及創新規劃，減少政府部門僵硬與制式化之規劃內容。
5. 納入民眾之需求，除可減少實施推動都市計畫之阻力，更有助日後實施管制之成效與公共利益之達成。

五、非都市土地開發案件經核准開發後，在哪些情形下，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止申請人原開發許可？又開發許可經廢止後，已依目的事業主管機關核定計畫編定或變更編定之各種使用地，直轄市或縣（市）政府應如何處理？

【擬答】

(一)廢止原許可之情形：

申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意：

1. 違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。
2. 興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止、整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止。
3. 申請人自行申請廢止。

屬區域計畫擬定機關委辦直轄市或縣（市）政府審議許可案件，由直轄市或縣（市）政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。

開發許可或開發同意依前二項廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣（市）政府應依第三十七條第二項規定辦理。 102.10.23 修訂（非管 21）

(二)廢止許可後之處理方法：

開發許可依前項廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣（市）政府應依下列規定辦理，並通知土地所有權人：

1. 已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。
2. 已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。
3. 尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變

六、為利市地重劃作業之進行，在平均地權條例中，有關禁止或限制事項之規定為何？另規定禁止或限制期間屆滿不得延長之立法意涵為何？

【擬答】

(一)重劃地區選定後，得公告禁止或限制事項(效力)：

重劃地區選定後，直轄市或縣(市)政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：

1. 土地移轉、分割或設定負擔。

2. 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止或限制期間，不得超過一年六個月。

第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。(平權 59)

(二)禁止或限制期間屆滿不得延長之立法意涵：

平均地權條例第 59 條，於實施市地重劃時，就禁止或限制期間，不得超過一年六個月之規定。

其立法意涵，係為避免主辦機關浮濫的延長其期間，而侵害了地主之處分及利用之權利。另一方面之意涵，亦是督促主辦機關能在此限制期間內，加快辦理市地重劃之作業，提昇重劃的效率，並節省重劃費用之支出，進而減輕地主之負擔，維護地主之權益。

職
王