

## 104 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

【蕭華強估價師】解答

- 一、「量能課稅原則」於租稅法上扮演極為重要之角色，試申其義。倘甲有工業用地一筆，依據土地稅法相關規定，其欲適用地價稅特別稅率之構成要件為何？其有無牴觸前揭「量能課稅原則」之意旨？理由為何？

【擬答】：

(一)「量能課稅原則」之意義：

量能課稅原則要求個人的稅捐負擔，應按照稅捐義務人可以給付稅捐的能力，加以衡量。量能課稅原則乃是基於憲法第七條平等權之要求，其量能指標包括所得、財產及消費。其中所得乃是把握其客觀淨額所得，並減除個人及家庭基本生活費後之可支配所得，作為課稅所得。而財產乃是把握納稅人之可能的應有收益作為課稅對象，如無應有收益，則不應課稅，以免過度侵害人民財產權。

量能課稅原則不僅是稅法建制的基本原則之一，也可作為稅法客觀目的解釋之主要參考原則，以實現稅法上徵納雙方之利益均衡。又基於稅捐稽徵行政效能考量之規定，也應儘量符合量能課稅原則，否則，如果因為稽徵便利而以過度犧牲量能課稅作為代價，恐有違反比例原則及平等原則而違憲。

(二)工業用地欲適用地價稅特別稅率之構成要件：

1. 土地稅法之規定：

供下列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：

- (1) 工業用地、礦業用地。
- (2) 私立公園、動物園、體育場所用地。
- (3) 寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。
- (4) 經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地。
- (5) 其他經行政院核定之土地。 (土稅 18 I)

在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在非工業區或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，準用前項規定。 (土稅 18 II)

2. 其範圍之認定：

依本法第十八條第一項特別稅率計徵地價稅之土地，指下列各款土地經按目的事業主管機關核定規使用者：

(1) 工業用地：

為依區域計畫法或都市計畫法定之工業區或依其他法律規定之工業用地，及工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內之土地。 (土稅施 13 摘要)

3. 申請之文件：

土地所有權人，申請適用本法第十八條特別稅率計徵地價稅者，應填申請書，並依下列規定，向主管稽機關申請核定之。

(1) 工業用地：

應檢附建造執照及興辦工業人證明文件；建廠前依法應取得設立許可者，應加附工廠設立許可文件。其已開工生產者，應檢附工廠登記證明文件。

103.01.13 修正 (土稅施 14 I 摘要)

(三)前揭規定恐有牴觸「量能課稅原則」之意旨：

稅捐係指人民於公法上之金錢給付義務，並須以財政收入為目的，然而以經濟發展為考量，給予業主租稅優惠，此種目的導向之「誘導稅」是否「符合憲法」亦引發爭議。

土地稅法第十八條第一項對於事業直接使用之土地給予特別稅率之優惠，企圖以「誘導稅」為租稅誘因欲達成政策目標，此種租稅特權自未合於租稅法上之「量能課稅原則」。

※本題命中部分，見蕭華強老師編著「土地法規」課本，第四篇 369 頁之解答。

二、甲、乙、丙三人分別共有基地一筆，應有部分均等且三人定有分管契約，茲甲將其應有(特定)部分土地(下稱系爭土地)設定典權予丁，丁未建屋旋即出租予戊，戊依法於其上建有建物一棟(下稱系爭建物)。試依據土地法第 104 條相關規定，回答下述問題：

- (一)甲於典權與租賃存續期間擬出售系爭土地予第三人時，乙、丁與戊均欲行使先買權，誰之先買權優先？理由為何？
- (二)戊於典權與租賃存續期間擬出售系爭建物予第三人時，甲、丙與丁均欲行使先買權，誰之先買權優先？理由為何？

【擬答】：

- (一)甲於典權與租賃存續期間擬出售系爭土地予第三人時，戊之先買權優先於乙行使，其理由說明下：

1. 土地法第 104 條之立法目的：房地合一

當基地與其房屋不同屬一人時，為促使基地與房屋能合歸屬同一人所有，以盡土地之經濟效用，並使法律關係單純化，以杜絕紛爭。土地法第 104 條規定基地利用權人（指建物所有權人）與基地所有權人間，互有優先購買權。

2. 乙為共有人其先買權法源來自土地法第 34 條之 1，而丁並未建屋故不符合土地法第 104 條之立法目的，故不具有先買權。戊則為基地之建物所有權人；故可適用土地法第 104 條之先買權規定，基地出賣時，需在基地上建有房屋之地上權人、典權人或租賃權人，始得行使優先購買權。

3. 優購權競合時之適用：戊之先買權優先於乙行使。

本法條之優先購買權與土地法第一百零四條之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條。（執行要點 10 七參照）

- (二)戊於典權與租賃存續期間擬出售系爭建物予第三人時，甲先買權優先於丙行使，其理由說明下：

1. 甲之先買權先買權法源來自土地法第 104 條，房屋出賣時，需為基地所有權人始得行使優先購買權，且基地所有權人與房屋所有權人需設定有地上權、典權或租賃關係存在者為限。

2. 丙為基地共有人其先買權法源來自土地法第 34 條之 1。

3. 丁並未建屋故不符合土地法第 104 條之立法目的，故不具有先買權。

4. 優購權競合時之適用：甲先買權優先於丙行使。

本法條之優先購買權與土地法第一百零四條之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條。（執行要點 10 七參照）

※本題完全命中，見蕭華強老師編著「土地法規」課本，第三篇 243.259 頁之解答。

三、甲所有位於 A 市都市計畫範圍內一筆土地，多年前被指定作為「停車場」公共設施保留地，甲乃分別設定地上權與抵押權予乙與丙，乙於其上建有建物一棟。茲於前揭他項權利存續期間，甲之土地於民國 104 年被核准徵收，A 市主管機關隨即公告該徵收計畫。試依據土地徵收條例相關規定，回答下述問題：

- (一)甲之土地被徵收之地價補償費額應如何決定？其所有權何時終止？
- (二)甲之土地被徵收後，乙與丙之權利應如何處理？
- (三)倘若甲對其徵收地價補償費額不服時，其應如何為救濟？

【擬答】：

- (一)甲之土地被徵收之地價補償費額定，其所有權終止之時機：

1. 土地補償：

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

## 公職王歷屆試題 (104 地方政府特考)

前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。（土徵 30）

### 2. 其所有權終止之時機：

#### (1) 原則：於補償費發給完竣時終止

被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。

前項補償費未發給完竣前，得繼續為從來之使用。但合於第二十七條但書規定者，不在此限。（土徵 21）

#### (2) 例外：於繳存專戶保管時：

直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，不適用提存法之規定。直轄市或縣（市）主管機關應於本條例規定應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。自通知送達發生效力之日起，逾十五年未領取之補償費，歸屬國庫。

前項保管專戶儲存之補償費應給付利息。以實收利息照付。

未受領之徵收補償費，依第一項規定繳存專戶保管時，視同補償完竣。

第一項未受領補償費保管辦法，由中央主管機關定之。

前四項規定，於本條例施行前未辦竣提存之未受領補償費，準用之。（土徵 26）

#### (二) 甲之土地被徵收後，乙與丙權利之處理：

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（徵收補償費之保管）規定辦理。（土徵 36）

#### (三) 倘若甲對其徵收地價補償費額不服時，其救濟方式：

權利關係人對於徵收補償費額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。 101.01.04 新增（土徵 22 II）

※本題完全命中，見蕭華強老師編著「土地法規」課本，第五篇 472.479 頁之解答。

四、甲與乙分別為 A、B 兩相鄰土地之所有權人，茲於主管機關舉辦地籍圖重測發生界址爭議，試依據土地法及其相關法規之規定，回答下述問題：

#### (一) 地籍圖重測之原因為何？

#### (二) 倘甲與乙均到場但不能指界時，應如何解決？

#### (三) 倘甲於重測結果公告期間發現重測結果有誤（例如面積減少），其應如何為救濟？

【擬答】：

#### (一) 地籍圖重測之原因：

1. 地籍原圖破損：地籍原圖之破舊損壞。
2. 地籍原圖滅失：地籍原圖之毀滅遺失。
3. 地籍原圖比例尺變更：地籍原圖之比例尺由小變大。
4. 其他重大原因：如天災地變造成土地移位等。（土法 46-1 參照）

#### (二) 倘甲與乙均到場但不能指界時，之解決方式：

重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：

1. 鄰地界址。
2. 現使用人之指界。
3. 參照舊地籍圖。
4. 地方習慣。（土法 46-2 I）

公職王歷屆試題（104 地方政府特考）

(三)甲於重測結果公告期間發現重測結果有誤（例如面積減少）其救濟方式：

1. 公告：

重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。（土法 46-3 I）

2. 聲請複丈：

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。經複丈者，不得再聲請複丈。（土法 46-3 II）

※本題完全命中，見蕭華強老師編著「土地法規」課本，第一篇 128.130 頁之解答。

公  
職  
王