

101年公務人員普通考試試題

代號：42230

全一頁

類 科：地政

科 目：土地法規概要

考試時間：1小時30分

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

- 一、按土地徵收係指國家因公益之需，依法定程序，強制取得私人土地財產權，並予以合理補償之一種行政行為。但為保障人民權益，並防止國家濫用土地徵收權，自須有相關規定，以資規範。試從「行使原因」、「行使主體」、「行使期限」、「審核結果須否公告」以及「法律效力」五個面向比較分析土地徵收條例有關土地「徵收收回權」與「徵收撤銷權」之差異。(25分)
- 二、按我國地價稅徵收目的之一在將其使用收益(亦即地租)稅之歸公，依據土地稅法第3條第1項規定，地價稅之納稅義務人除土地所有權人之外，尚包括典權人與耕作權人兩種用益物權人，則同具「用益物權」性質之「地上權人」卻不屬地價稅之納稅義務人，試分析其原因。又，依據土地稅法施行細則第20條第1項規定，地價稅納稅義務人之確定(亦即稅捐之「歸屬」)，係以每年八月三十一日土地登記簿所載之所有權人或典權人為定，試從租稅法相關理論(原則)予以評述之。(25分)
- 三、我國「自辦市地重劃」旨在彌補公辦重劃之不足，而由一定區域內土地所有權人自行辦理市地「重整規劃」相關事宜，其係為促進市地利用之有效工具。請依據「平均地權條例」與「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定回答下述問題：實施自辦市地重劃應具備之法定要件為何？倘於實施自辦市地重劃過程中，重劃會須拆除私人建物而生爭執者，應如何處理？又，該建物如屬「妨礙公共設施工程施工」之建物者，應如何處理？(25分)
- 四、「土地複丈」為我國土地測量與登記過程中之重要行政程序，除「鑑界」為土地複丈實施原因外，其他原因為何？「鑑界複丈」之實施程序為何？又，倘主管機關於辦理土地複丈時發現錯誤，應如何處理？試依據「地籍測量實施規則」相關規定分予論述。(25分)

申論題解答

一、
答：茲分就下列五個面向分析土地徵收條例中，「徵收收回權」與「徵收撤銷權」之差異：

(一)行使原因不同：

1. 「徵收收回權」：

- (1)徵收補償費發給完竣屆滿 3 年，未依徵收計畫開始使用者。
- (2)未依核准徵收原定興辦事業使用者。
- (3)依原徵收計畫開始使用後未滿 5 年，不繼續依原徵收計畫使用者。(土地徵收條例第 9 條第 1 項所規範)

2. 「徵收撤銷權」：

- (1)因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- (2)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重創或其它方式開發。(土地徵收條例第 49 條第 1 項定有明文)

(二)行使主體有別：

1. 「徵收收回權」：原土地所有權人。

2. 「徵收撤銷權」：

- (1)原則：需用土地人向中央主管機關申請。
- (2)例外：原土地所有權人(需用土地人未申請撤銷會廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣(市)主管機關請求)。

(三)行使期限有異：

1. 「徵收收回權」：倘因上開三種原因之一，原土地所有權人得於「徵收公告之日起 20 年內」，向該管直轄市或縣(市)主管機關申請趙原徵收補償額收回其土地。
2. 「徵收撤銷權」：則應於土地或建築改良物徵收公告期滿後始得為之(土地徵收條例實施細則第 57 條參照)

(四)審核結果是否須公告：

1. 「徵收收回權」：無公告之規範。

2. 「徵收撤銷權」：中央主管機關於核准撤銷或廢止徵收後，應將原案通知該管直轄市或縣(市)主管機關。而直轄市或縣(市)主管機關於收到中央主管機關通知核准撤銷或廢止徵收案時，「應公告 30 日」。

(五)法律效力：

1. 「徵收收回權」：徵收效力「向後失效」，係為保障人民權利，防止政府濫權，許原土地所有權人得以原徵收價收回土地。

2. 「徵收撤銷權」：撤銷徵收係「溯及既往，自始消滅」。

二、

(一)按地上權人雖與典權人及耕作權人同屬用益物權，然地價稅之納稅義務人未將地上權人納入納稅義務人，茲說明理由如下：

1.因使用之目的不同：

(1)查地上權分為：

①普通地上權：稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物，或其他工作物為目的而使用其土地之權。(民法 § 832)

②區分地上權：區分地上權者，謂以在他人土地之上下之一定空間範圍內設定之地上權。(民法 § 841-1)

(2)至於典權則為，謂支付典價，在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。(民法 § 911)

(3)承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權、應即依法向該管直轄市或縣(市)地政機關聲請為耕

作權之登記。但繼續耕作滿 10 年者，無償取得土地所有權（土 § 133）

2.就地上權、典權及耕作權，上開三種之意義分別觀之，即不難發現，因「典權（有回贖或不贖）及耕作權（無償取得所有權）經過一定之期限後，恐產生所有權動之情況」；然地上權並無此特性，故不應將地上權納入地價稅之納稅義務人。綜觀上開說明即不難理解，不應將地上權納入地價稅之納稅義務人之原因。

(二)另就租稅相關理論分析地價稅之納稅義務人係以每年 8 月 31 日所截止之土地登記簿之所有權人或典權人為納稅義務人：

1.租稅之徵起，有一定之程序（從確定納稅義務人、到核定稅額、寄發稅單、公告開徵、納稅義務人繳納、乃至於期限屆滿未納之強制執行等），因「地價稅與房屋稅同屬定期稅」，故定有固定之期限開徵，然為免於同一時間內起徵，造成納稅義務人無法負擔繳納之情況，故應分別訂定期限，應先敘明。

2.而稅務機關除確定納稅義務人之外，對於納稅義務人、稅單之填發，到稅收之徵起，所需時日自不待言，倘無預留作業程序，勢將造成相關稽徵作業之混亂或錯誤，甚而發生徵納雙方不必要之衝突，故預留作業時間顯有其必要。

3.又「依本法所為之登記，有絕對效力。」係土地法第四十三條所明定，故稅務機關以上以土地登記機關所載之土地登記簿之所有權人或典權人為納稅義務人，除為符合一般稅捐開徵之程序外；而一般 8 月 31 日又稱為納稅義務人確定日，所指即為符合上開所述，應屬顯例。

三、

答：茲依據「平均地權條例」及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」等相關法規規定說明如下：

(一)自辦市地重劃之要件如下：

1.土地所有權人應「自行組織重劃會」辦理。

2.應由重劃區內私有土地「所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意」。

3.經「主管機關核准」後實施。

(二)重劃會須拆除私人建物倘發生爭執應以下列方式為之：

1.原則：

(1)重劃區內應行拆遷之土地改良物，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人，土地改良物限期 30 日內自行拆除或遷葬。

(2)逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。

(3)因重劃而拆除或遷葬之土地改良物，應予賠償；其補償數額，由直轄市或縣（市）政府查定之。

2.例外：

(1)除違反依公告禁止或限制事項者，不予補償外，代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回，此係平均地權條例第 62 條之 1 明文規範。

(2)另依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定，「代拆私人建物應以妨礙重劃土地分配或工程施工者為限」，故代拆私人建物應經「協調」、「調處」及「司法」等程序依序為之。

(三)倘係妨礙公共設施施工之地上物，於調處後仍拒不拆遷者，理事會得將應補償之數額依法提存後，送直轄市或縣（市）主管機關依上開規定代為拆遷。此則為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 31 條第 2 項所明定。

四、

答：茲依地籍測量實施規定之規定加以說明下列子題：

(一)除鑑界外，得實施土地複丈之原因如下查「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈：

1.因界址曲折需調整。

2.依建築法協議成立或調處成立規定調整地形。

3.宗第之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。

4.因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權、不動產役權或典權。」

此係地籍測量實施規則第 204 條所規定。

(二)鑑界複丈之程序如下：

- 1.收件及排定複丈期日。
- 2.繳納複丈費。
- 3.到場並依規定埋設界標。
- 4.核對身分及核發複丈成果圖或位置圖。
- 5.界址認定及簽章。

此分別為地籍測量實施規則第 211 條、第 210 條及第 215 條所規範。

(三)辦理土地複丈發現錯誤應依下列方式為之：(地籍測量實施規則第 232 條參照)

- 1.原則：應報經直轄市或縣(市)主管機關核准。
- 2.例外：有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正。
 - (1)原測量錯誤純係技術引起者。(指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致)
 - (2)抄錄錯誤者。(指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起)並均應有原始資料可稽或有資料之資核對方得為之。