

類 科：地政

科 目：土地法規

考試時間：2 小時

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。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、土地法第 104 條第 1 項規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。」試問：此法條所規定之優先購買權是否得在基地或房屋出賣前預先拋棄？請就已見析論之。(25 分)
- 二、民國 105 年 7 月 29 日司法院大法官作出釋字第 739 號解釋，指出「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之部分條文規定，或因不符憲法要求之正當行政程序，或因違反法律保留原則，而有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨；相關機關應依本解釋意旨就違憲規定部分，於 1 年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。試問：司法院釋字第 739 號解釋所宣告「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定違憲之內容為何？請說明之。(25 分)
- 三、民國 70 年，甲將其所有之 A 地號土地出租予乙，雙方簽訂未定期限之基地租賃契約；而後乙於該土地上建築加強磚造建築物一棟，並經辦竣建築物所有權登記為其所有。最近，都市更新事業機構丙公司，就包含 A 地號土地在內之範圍（更新單元），擬以權利變換方式實施都市更新事業，爰依都市更新條例第 19 條、第 22 條及第 29 條等規定擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫，一併送由當地主管機關審議核定發布實施。試問：於此場合，乙之不動產權利，應如何處理？又，如果乙受分配更新後之土地及建築物，則其受分配時之土地及建築物稅賦，如何處理？以及其納稅義務人為何者？請分別說明之。(25 分)
- 四、甲、乙、丙、丁、戊 5 人共有 A 地號土地 1 筆，其應有部分均各為五分之一。現甲、乙、丙 3 人擬依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，將 A 地號土地全部出賣予共有人之一丁；於此情形，戊對於該 A 地號土地是否有優先購買權？請析論之。(25 分)