

# 101 年公務人員高等考試

## 三級考試試題

授課講師：葉問 老師

(國立大學地政類科研究所碩士、高普考榜首、不動產估價師考試及格、  
不動產經紀人考試及格、地政士考試及格)

類科：地政

科目：土地法規

〔第一題〕甲有一地，本供高級花卉生產之用，今因其接連地被徵收，致生產損失而欲依據土地法第 216 條第 1 項規定行使損失補償請求權。按現行土地徵收條例第 8 條第 1 項亦定有「殘餘地一併徵收」請求權，其性質與前揭土地法「連接地損失補償」請求權相近，試比較該兩請求權具備要件之差異處。(25 分)

【命中焦點】 101 年土地法規講義第 64 頁、第 74 頁

【關鍵字】 殘餘地一併徵收、連接地損失補償

【提示】 殘餘地一併徵收」為 101 年度地政士考試之題目且為徵收重要之一，「連接地損失補償」自從陳立夫老師寫過文章後變得特別愛出。而本題要求針對二者進行比較，只是測試考生對該 2 者之了解度。

【擬 答】

茲比較「殘餘地一併徵收」與「連接地損失補償」兩請求權具備要件之差異處如下：

差異項目	殘餘地一併徵收	連接地損失補償
適用法規	土地徵收條例第 8 條	土地法第 216 條
行使原因	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者。即因徵收而生行使原因。	徵收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時。即因徵收之土地影響接連土地而生行使原因。
行使原因是否產生損失	不一定。須視土地情形是否確不能為相當之使用。	是。
行使期限	徵收公告之日起 1 年內。	無規範。
請求補償對象	直轄市或縣(市)地政機關。	需用土地人。
補償價金之計算	地價補償費、土地改良物補償費、土地改良費用等法定補償費用。	以不超過接連地因受征收地使用影響而低減之地價額為準。

〔第二題〕甲有一地，本屬都市計畫公共設施保留地（下稱系土地），並依據土地法第 19 條前段規定，適用「千分之六」特別稅率課徵地價稅率在案。嗣後，系爭地因故未做任何使用且與使用中之土地隔離，惟稅捐稽徵機關仍對其續課地價稅。近日甲之友人告以其已符合前揭土地稅法第 19 條後段免稅之要件，甲乃向稅捐稽徵機關主張應退還先前所繳地價稅，惟稅捐稽徵機關任期並未踐行土地稅法第 41 條第 1 項「租稅申報協力義務」而予以否准，甲則引土地稅減免規則第 22 條第 3 款「免負租稅申報協力義務」資為保護，則甲之主張有無理由？是從租稅法上相關理論（原則）予以評述。（25 分）

【關鍵字】租稅申報協力義務、地價稅

【提示】本題是標準的高考程度考題，首先要求考生寫出地價稅優惠稅率規範，其次就是從該等規範中加以論述，而租稅申報協力義務相關文章可自法學雜誌中及最高行政法院 100 年度 3 月第一次庭長法官聯席會議決議查詢之。

【擬答】

試從租稅法上相關理論（原則）予以評述甲之主張有無理由如下：

（一）法令規範：

1. 都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依稅率為 2‰之規定課徵外，統按 6‰計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。（土稅 § 19）
2. 依土地稅法第 17 條及第 18 條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵 40 日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。（土稅 § 41）
3. 依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。但經都市計畫編為公共設施保留地，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（應根據主管地政機關通報資料辦理）。（土稅減 § 22 ③）
4. 納稅義務人自行適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，得自繳納之日起 5 年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請。

納稅義務人因稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應自知有錯誤原因之日起 2 年內查明退還，其退還之稅款不以 5 年內溢繳者為限。(稅稽 §28)

(二) 評述：

1. 客觀性：公共設施保留地之使用與否以及是否與使用中之土地隔離，首先涉及都市計畫與地政機關之聯繫，礙於機關人力短缺，故由民眾申請當為首善之選；民眾申請後，都市計畫與地政機關當派員認定使用與否，倘是，再由地政機關於地價冊或總歸戶冊修正後，交由稅捐稽徵機關處理稅捐減免問題。而公共設施保留地之使用與否以及是否與使用中之土地隔離，需要認定上之客觀性，當使稅捐稽徵機關處理得宜。
2. 專業性：如前所述，公共設施保留地之使用與否以及是否與使用中之土地隔離，涉及各機關業務之專業部分(如地上物之認定、都市計畫椿與地籍線之釐整等)，必須分工作業，以利稅捐課徵之正確性。
3. 簡政性：又如前述，礙於機關人力短缺，除例行廣泛清查情形外，一般個別形成之案件由民眾申請稅捐減免當為首善之選，使政府機關無需投入過度無謂之成本，以免加重財政負擔及處理事務上之遲延。
4. 發見錯誤之更正：因納稅義務人自行適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，或因稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，當可自一定期限內申請退還，以保障納稅義務人之權利。

(三) 結論：綜上，甲所有之系爭都市計畫公共設施保留地，因涉及地政、都市計畫、稅捐等單位之協力配合，且未做使用之情形涉及客觀認定問題，必須公、私協力查明現況後，如確實符合土地稅法第 19 條後段免稅之規定，始得享有稅捐免除之權利。又據題目觀之，甲似未洽有關機關瞭解系爭土地已未做任何使用且與使用中之土地隔離，而擅由自己認定，故甲之主張並無理由，惟應依稅捐稽徵法第 28 條規定，自繳納之日起 5 年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請。

〔第三題〕按我國「公市地重劃」於實施過程中，「土地分配」相關規定對於參加重劃土地所有權人之益影響至鉅，關於重劃前、後土地分配之標準，現行平均地條例係採「地價標準主義」，從而重劃前、後土地地價應如何估定，至為重要，請按「市地重劃實施辦法」說明其內容並予以評述。又，市地重劃完成後，土地所有權人所重行分配之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地，為平均地權條例第 62 條所明定，從而其係屬「繼受取得」之性質，其理由為何？試從市地重劃原理與相關規定申論之。又，前揭平均地權條例同條但書亦規定「但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。」其意涵為何？試舉例說明之。

【命中焦點】101 年土地法規講義第 10 頁、第 46 頁

【關鍵字】市地重劃地價查估方式、繼受取得

【提示】本題偏向實務作業，若沒有從事相關工作或進一步思考的人，應該很難答出，惟相關內容可於「莊仲甫(2010)，市地重劃實務全輯，永然出版」詢之。

【擬答】

(一) 茲按「市地重劃實施辦法」說明重劃前、後土地地價估定方式與評述如下：

1. 重劃前、後土地地價估定方式：(市重 §20)

重劃前、後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之。

- (1) 重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
- (2) 重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

2. 評述：

(1) 正面意見：

- ① 地價估定方式具有明確規範標準，致使主管機關與地政機關執行時具有準據。
- ② 因重劃前有權利書狀等相關資料可稽，爰可確實分別估計重劃前各宗土地地價；而重劃後因土地皆重新規劃整理成為臨街之可建築用地，且配合後續負擔及分配作業之進行，爰運用較為快速且可大量之路線價或區段價估價法，當可加速作業之完竣，以利原權利關係人取得土地予政府機關取得公共設施用地。

③市地重劃之公共用地負擔部分，以土地所有權人實際負擔之土地按當期公告土地現值計算，在目前公告土地現值低於市價之情況下，可減輕土地所有權人負擔比例，並提高分配土地之比例，從而提高參與市地重劃誘因。

(2) 反面意見：

①實務上，重劃前後之地價，係以公告土地現值為地價計算標準，在目前公告土地現值低於市價之情況下，以公告土地現值作為財產權計算標準，有待商榷。

②另為提高參與重劃比例，抵費地負擔比率在實務上常會調低，使參與重劃之土地所有權人得分配之土地增加，且重劃後地價為日後抵費地處分之底價，而為利抵費地負擔比率及抵費地順利標脫，實務上重劃後地價通常會低估；然辦理路線價或區段價之大量估價係為日後分配土地後之課稅用，此二情況有矛盾之處。

③因分配土地係以重劃區內土地，扣除折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人，而有部分土地所有權人因未達最小建築面積而改領現金補償，惟前述重劃後之地價，係以公告土地現值為地價計算標準，在目前公告土地現值低於市價之情況下，以公告土地現值作為財產權計算標準，似有侵犯財產權之疑慮。

(3) 小結：市地重劃涉及眾多利害關係，以公告土地現值作為重劃前後之地價標準，以及重劃前地價以個別估價方式、重劃後地價以大量估價方式，雖在實務上並無重大問題產生，惟實務是否允當，且與理論（原理）能否切合，有待市場檢驗。

(二) 茲說明市地重劃完成後，土地所有權人所重行分配之土地，其屬「繼受取得」之性質之理由如下：

1. 繼受取得意義：又稱「傳來取得」、「轉手取得」，係指取得人須承受土地上之原有負擔。

2. 理由：

(1) 因市地重劃之原理為「交換分合」，原土地所有權人參與市地重劃，經規劃整理後，原則上仍將分配後土地交還（如分配後面積未達最小建築面積，則改領現金補償），而原土地上租賃權與他項權利，除因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，原則上仍予回復。

(2) 因原土地所有權人所重行分配之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地，且原土地上租賃權與他項權利仍予回復，核符前述繼受取得意義，爰屬繼受取得之性質。

(三) 平均地權條例第 62 條但書規定「但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。」之意涵，茲說明理由並舉例如下：

1. 意涵：

- (1) 處分係指重劃前土地行政上或判決上之處分；若對重劃後土地之行政上或判決上之處分，其效力歸於重劃後土地所有權人。
- (2) 所稱「性質」係指土地位置而言。若行政上或判決上之處分係就土地特定位置為之，該特定位置於重劃後分配予他人者，該處分對重劃後土地所有權人不生效力。

2. 舉例：

- (1) 甲所有之 A 地號土地於重劃前遭不明人士傾倒垃圾，經主管機關處以罰鍰。嗣該筆土地參加市地重劃，且重劃後其原有位置分配予乙，則未繳納之罰鍰仍應由甲繳納。
- (2) 甲所有之 A 地號土地經法院判決移轉予乙，但尚未移轉即列入市地重劃範圍，而重劃後該筆土地位置分配予丙。因判決移轉未涉及特定位置，則該判決移轉效力與丙無關，乙僅得就甲重劃前所分配土地請求移轉。

〔第四題〕甲、乙、丙三人分別共有一地，其應有部分為：甲為四分之三，乙與丙合記四分之一（即亦各為八分之一），三人並未有不得出租之約定。請依法回答下述問題：（一）倘甲未經乙與丙之同意，將該筆土地出租予第三人，此舉對於乙與丙是否生效？倘因租金過低而損及乙與丙之權益，其應如何救濟？（二）倘甲、乙之間互為應有部分之買賣時，丙得否行使先買權？理由為何？（三）甲得曾依據土地法第 34 條之 1 第 1 項將該地出售予自己，理由為何？（四）甲依據土地法第 34 條之 1 第 1 項將該地出售予第三人，乙、丙均不同意出售，惟僅乙擬行使先買權者，其是否合法？此時其先買權之標的有無包括丙之應有部分？理由為何？

【命中焦點】101 年土地法規講義第 18 至 23 頁

【關鍵字】共有土地、多數決、優先購買權

【提示】共有土地是地政考題與實務上最重要的部分，而本題配合民法「共有物」之規定請考生作答，出的難度相當好，然須寫出之內容很多，可能會有寫不完的疑慮。

【擬答】

（一）甲未經乙與丙之同意，將該筆土地出租予第三人，此舉對於乙、丙仍為有效，而因租金過低而損及乙、丙權益之救濟方式，茲分別說明理由如下：

1. 甲未經乙與丙之同意，將該筆土地出租予第三人，對乙、丙之效力：

(1) 規範：共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 2/3 者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。（民 §820）

(2) 小結：因出租屬管理行為，且甲所有之應有部分為 3/4，已逾上述應有部分合計逾 2/3 規定，且三人並未有不得出租之約定，爰甲得將該共有地全筆出租與第三人，而所生收益，乙、丙並得向甲請求報酬。

2. 上述出租土地因租金過低而損及乙、丙權益，該 2 者之救濟方式：

(1) 規範：

① 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。（民 §184）

② 得依土 §34-1 Ⅲ

③ 損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。（民 §216）

(2) 小結：因本案土地租賃契約對乙、丙具有效力，惟倘因租金過低造成其損失，依民 §184 與土 §34-1 III 規定，故乙、丙 2 人當得向甲請求負起損害賠償責任，並依同法 216 條規定，向甲請求市場租金扣減約定租金後之差額。

(二) 倘甲、乙之間互為應有部分之買賣時，丙無法行使先買權。茲說明理由如下：

1. 規範：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。(土 §34 條之 1)
2. 立法意旨：簡化或消滅共有關係，促進共有土地有效利用。
3. 小結：由於甲、乙均為系爭土地之共有人，既無損及共有人丙之權益，且依立法意旨，共有人互相之買賣，已符合簡化共有關係之目的，故丙無法行使先買權。

(三) 甲無法依據土地法第 34 條之 1 第 1 項將該共有地出售予自己。茲說明理由如下：

1. 規範：
  - (1) 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 2/3 者，其人數不予計算。(土 §34 條之 1)
  - (2) 買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。(民 §345)
2. 小結：由於甲所有之應有部分為 3/4，雖已逾 2/3，但出賣人與買受人屬同一人，不符上述買賣須有買賣雙方之定義，且可能違反民 §106 雙方代理禁止原則，故甲無法依據土地法第 34 條之 1 第 1 項將該共有地出售予自己。

(四) 甲依據土地法第 34 條之 1 第 1 項將該地出售予第三人，乙、丙均不同意出售，惟僅乙擬行使先買權者，係屬合法，而此時其先買權之標的當有包括丙之應有部分。茲說明理由如下：

1. 規範：部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。(土地法第 34 條之 1 執行要點 §11)

## 2. 小結：

- (1) 甲擬出售系爭土地全筆予第三人，因乙、丙均有應有部分，故涉及乙、丙之應有部分之處分，依上述執行要點規定，乙擬行使先買權者，當屬適法。
- (2) 又，據前述先買權之立法意旨，係為簡化或消滅共有關係，促進共有土地有效利用。如甲擬出售土地全筆予第三人，涉及丙之應有部分之處分，則依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人乙得以同一價格，就丙之應有部分行使先買權。