

# 《土地法規概要》

## 試題評析

今年土地法除第二題公有土地之處分方式較靈活外，其餘均是常見重點。第一題依據平均地權條例，第二題依據國有財產法，第三題依據土地徵收條例，第四題依據耕地三七五減租條例。由此可見，土地法考試範圍很廣，凡與土地有關之法規均是出題範圍。綜合上述，今年題目普通考生應可拿60分左右，程度佳者可拿70、80分。

### 一、何謂抵費地？何謂抵價地？（二十五分）

**答：**

(一)抵費地之意義：實施市地重劃時，重劃區內土地所有權人應行負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息，由該地區土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以其未建築土地折價抵付。

(二)抵價地之意義：區段徵收應給予之補償地價，得改以規劃整理後可供建築之土地，按土地所有權人應領補償地價比例折算抵付。

(三)二者之不同：

項目種類	時機	抵付	流向	範圍	性質	稅賦
抵費地	土地重劃	抵付工程費用、重劃費用、貸款利息	所有權人付給政府	不得超過全區面積百分之四十五	強制性質，原則上以土地抵付	所有權人負擔之抵費地，不計徵土地增值稅；另自辦重劃地區抵費地公開出售時，不計徵土地增值稅
抵價地	區段徵收	抵付補償地價	政府發給所有權人	以百分之五十為原則；不得少於全區面積百分之四十	任意性質，可領取現金，亦可申請發給抵價地	以抵價地補償其地價，免徵土地增值稅；另領回抵價地第一次移轉，土地增值稅減徵百分之四十

### 二、何謂公有土地？公有土地之處分方式有那些？試分述之。（二十五分）

**答：**

(一)公有土地之意義：國家及地方自治團體所擁有之土地。所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。

(二)公有土地之處分方式：

- 1.標售：非公用財產類之空屋、空地，並無預定用途者，得予標售。
- 2.讓售：如非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用者。
- 3.標租：非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。
- 4.放租或放領：國有耕地得提供放租、放領之用。
- 5.委託、合作或信託方式：非公用財產類不動產，得以委託、合作或信託方式，改良土地。
- 6.設定地上權：非公用之土地以設定地上權方式，供民間使用。
- 7.撥用：非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。
- 8.其他：如借用等。

### 三、依土地徵收條例規定，原土地所有權人申請照原徵收補償價額收回其土地之要件為何？（二十五分）

**答：**

(一)收回權之意義：土地徵收後，如需用土地人未依徵收計畫使用，原所有權人或其繼承人得繳清原受領之補償價款，收回其土地。

(二)行使收回權之要件：

- 1.須土地被徵收，始有其適用。但區段徵收除外。
- 2.須需用土地人不依規定使用，情形有三：
  - ①徵收補償費發給完竣屆滿三年，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五年，不繼續依原徵收計畫使用者。
- 3.須於徵收公告之日起二十年內提出申請。逾期收回權消滅。
- 4.須由原土地所有權人或其繼承人申請。其他權利人如他項權利人、承租人等均無此項權利。

四、耕地租約在租佃期限未屆滿前，出租人欲終止租約之條件為何？（二十五分）

**答：**

耕地租約，在租佃期限未屆滿前，非有下列情形之一者，不得終止。

- (一)承租人死亡而無繼承人時。
- (二)承租人放棄耕作權時。
- (三)地租積欠達兩年之總額時。
- (四)非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
- (五)經依法編定或變更為非耕地使用時。