

# 《土地法規》

一、外國人投資國內重大建設需要取得土地時，其程序如何處理？又若因故未能依核定期限使用時，應如何處理？試申述之。(25分)

【解答】

(一)程序：

- 1.外國人投資國內重大建設需要取得土地時，應先經中央目的事業主管機關同意。
- 2.再檢附相關文件，申請該管直轄市或縣(市)政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。
- 3.直轄市或縣(市)政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

(二)未依限使用之處理外國人依規定取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣(市)政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。

二、試比較土地法與平均地權條例中有關私有土地面積限制之規範。(25分)

【解答】

(一)土地法規定：

- 1.原則：直轄市或縣(市)政府對於私有土地，得斟酌地方情形，按土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。
- 2.標準：限制土地面積最高額之標準，應分別宅地、農地、興辦事業等用地，宅地以十畝(二 一六 六七坪)為限，農地以其純收益足供一家十口之生活為限，興辦事業用地視其事業規模之大小定其限制。
- 3.制裁：私有土地受前述規定限制時，由該管直轄市或縣(市)政府規定辦法，限令於一定期間內將額外土地分劃出賣。不依前項規定分劃出賣者，該管直轄市或縣(市)政府得依土地法徵收之。

(二)平均地權條例規定：

- 1.原則：直轄市或縣(市)政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。
- 2.標準：前項所有面積之最高額，以十公畝(三 二 五坪)為限。但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地，應視實際需要分別訂定之。
- 3.制裁：超額土地，直轄市或縣(市)政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買。

(三)兩者之不同：

- 1.土地法是針對私有土地，平均地權條例僅限於對尚未建築之私有建築用地。
- 2.土地法之宅地以十畝為限，平均地權條例則以十公畝為限。
- 3.土地法對超額土地之處理採限令於一定期間將額外土地分劃出賣，否則依法徵收。平均地權條例採通知於二年內出售或建築使用，否則照價收買。

三、為獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理市地重劃，政府訂定之獎勵事項為何？試依平均地權條例之規定說明之。(25分)

【解答】

為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，中央主管機關得訂定辦法，獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如下：

- (一)給予低利之重劃貸款。
- (二)免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。
- (三)優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。
- (四)免徵或減徵地價稅與田賦。
- (五)其他有助於市地重劃之推行事項。

四、試依土地徵收條例之規定，說明撤銷徵收之原因為何？(25分)

【解答】

有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：

- (一)因作業錯誤或工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內者。
- (二)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發者。
- (三)依徵收計畫開始使用前，因都市計畫變更，規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發者。
- (四)依徵收計畫開始使用前，其興辦之事業改變或興辦事業計畫經註銷者。
- (五)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收之土地之全部或一部已無使用必要者。