

一、地方政府依法查估土地現值時，對於都市計畫公共設施保留地，若保留地處於繁榮街道線價區段者，其他價如何計算？又該保留地為帶狀且處於非路線價區段者，其地價如何計算？試依法說明之。（25分）

答：政府對公共設施保留地之地價查估：

- (一)保留地處於繁榮街道線價區段：以路線價按其臨街深度指數計算。
- (二)帶狀保留地處於非路線價區段：其毗鄰兩側為非保留地時，以其毗鄰兩側非保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，應分段計算。

二、某甲參與市地重劃後配回之土地贈與其妻乙，嗣後妻乙再將該土地出售於丙。試問：（25分）

- (一)乙應繳納之土地增值稅，如何核算？
- (二)乙得否主張重劃後土地移轉增值稅之減徵規定？
- (三)乙於受贈前已先購入自用住宅用地乙筆，則可否主張重購退稅？

答：(一)配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。故乙將土地出售於丙時，應繳納土地增值稅。核算土地漲價總數額之原地價，以甲之原規定地價或前次移轉申報現值，經重劃換算後之地價為準。計算土地漲價總數額時，得扣除甲已繳納之土地重劃負擔總費用。

(二)經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。惟本題，甲將重劃後配回之土地「贈與」其妻乙時，此時屬於第一次移轉；嗣後妻乙再將該土地「出售」於丙時，此時屬於第二次移轉，故乙將土地出售於丙時，不得主張重劃後土地移轉減徵40%之規定。

(三)重購退稅可以「先購後售」或「先售後購」。本題屬於「先購後售」。適用「先購後售」時，後售之自用住宅用地應先於先購之自用住宅用地而存在。本題乙於受贈前已購入自用住宅用地，因此，後售之重劃土地反而在先購自用住宅用地之後而存在，不符合「先購後售」之性質。

三、某甲占用某乙土地，搭建違章建築一棟。試問：（25分）

- (一)時效取得地上權之要件為何？
- (二)甲申請為地上權登記，登託機關應否准許？

答：(一)時效取得地上權之要件：

- 1.以行使地上權之意思和平公然占有：以行使地上權之意思而占有，且非強暴脅迫占有，並非隱藏占有。
 - 2.繼續十年或二十年：占有之始為善意並無過失，期間為十年，否則須經過二十年，方得請求登記為地上權人。
 - 3.占有他人之土地：地上權只能存在於土地上，不能存在於建物上。另占有之土地不得為耕地，耕地上不得設定地上權。此外，他人之土地不以未登記土地為限，占有他人已登記土地亦可申請時效取得地上權。
 - 4.在他人之土地上有建築物、工作物或竹木：占有人在他人土地上、建築房屋或設置工作物或種植竹林。
- (二)甲占用乙之土地，雖然搭建違章建築，只要符合上述要件，登記機關應予准許。因依大法官會議第291號解釋，以建物為目的使用土地者，應提出該建物係合法建物之證明文件，將使長期占有他人私有土地，本得依法因時效取得地上權之人，因無從提出該項合法建物之證明文件，致無法完成其地上權之登記，與憲法保障人民財產權之意旨不符。

四、某甲承租乙之基地建有房屋一棟，於租期屆滿時，基地上，建物尚未毀朽，甲主張乙應按建物之時價為補償。試問：（25分）

- (一)甲之主張，其法律基礎為何？
- (二)甲之主張，是否得以成立？

答：(一)甲主張之法律基礎：

- 1.民法規定，地上權人之工作物為建築物者，如地上權因存續期間屆滿而消滅，土地所有人，應按該建築物之時價為補償。但契約另有訂定者，從其訂定。
 - 2.土地法規定，租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後二個月內，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權之登記。
- (二)甲之主張不能成立。其理由如下：
- 1.甲在乙之土地上存在租賃權，而非地上權。而甲之建物時價補償請求權係以「地上權」成立為前提。
 - 2.另上開土地法規定，承租人之地上權登記，只是請求權而已。在尚未完成地上權登記前，甲、乙之間只有租賃關係。如已完成地上權登記，甲對乙就擁有租賃權與地上權二種權利。