

## 108 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試  
類 科：地政  
科 目：土地法規概要  
考試時間：1 小時 30 分

一、司法院釋字第 709 號解釋所指都市更新條例不符憲法正當行政程序之部分，我國是否已修正都市更新條例加以因應？試說明之。

**【解題關鍵】**

《考題難易》：★★★

《破題關鍵》司法院釋字第 709 號解釋及都市更新條例

**【擬答】：**

司法院釋字第 709 號解釋所指都市更新條例不符憲法正當行政程序之部分，我國都市更新條例已修正加以因應，說明如下：

(一)修法後強化不同意戶權益的四道防線處理，俗稱「3 加 1」之拆遷程序：

1. 都市計畫委員會審議：

更新地區之劃定須併同擬訂更新計畫，循都市計畫程序辦理，以增加民眾參與機制，經都市計畫委員會審議，以避免惡意圈地。(都更 9 參照)

2. 都市更新委員會審議：

都更事業概要、事業計畫及權利變換計畫，皆須經都市更新委員會審議，以合議、公開方式，就公益性、必要性及可行性充分討論。(都更 29、32 參照)

3. 聽證程序：

前述若未獲都市更新委員會 100% 委員同意者，應舉行聽證程序，針對爭點論辯始得核定實施，確保不同意戶有表達意見的機會。(都更 33 參照)

4. 拆遷協商程序：

而+1 是指拆遷協商平台，如果政府要強制拆遷不同意戶，本於真誠磋商精神成立協商平台，於實施者請求代為拆遷時，主管機關先進行協調化解爭議。在 60 天內決定拆除日期、方式和安置計畫後才能拆除，以落實都更計畫執行，並符合《兩公約》的適足居住權保障。(都更 57 參照)

(二)劃定更新單元，採多數決：

土地及合法建物所有權人申請已在劃定或自行劃定之更新單元實施都市更新，經該更新單元之範圍內之土地及合法建物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板均超過二分之一同意即可。(都更 22 參照)

二、土地徵收條例所規定關於撤銷徵收與廢止徵收之原因各為何？行政處分之撤銷與廢止在要件與效果上又有何不同？試說明之。

**【解題關鍵】**

《考題難易》：★★

《破題關鍵》土地徵收條例第 49 條

**【擬答】：**

(一)撤銷徵收與廢止徵收之原因：

1. 應辦理撤銷徵收之情形：

已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完

## 公職王歷屆試題 (108 地方特考)

成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：

- (1) 因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- (2) 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。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。 (土徵 49 I)

### 2. 應辦理廢止徵收之法定原因 (情形、條件、場合)

已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：

- (1) 因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- (2) 依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
- (3) 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，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。 (土徵 49 II)

### (二) 行政處分之撤銷與廢止在要件與效果上之不同：

#### 1. 要件不同：

- (1) 撤銷徵收，指土地徵收公告後，在尚未依徵收計畫完成使用前，因有徵收作業錯誤等情事時，致該徵收明顯有違法者，由原徵收核准主管機關，依職權予以撤銷，並於原土地所有權人繳清應繳回之徵收價額後，將已徵收之土地發還原土地所有權人而言。
- (2) 廢止徵收，指土地徵收公告後，在尚未依徵收計畫完成使用前，因有工程變更設計、情事變更等情事時，應予廢止徵收者，由原徵收核准主管機關，依職權予以廢止，並於原土地所有權人繳清應繳回之徵收價額後，將已徵收之土地發還原土地所有權人而言。

#### 2. 效力不同：

- (1) 行政處分之撤銷，指行政機關將已生效之違法行政處分予以廢棄，使其失去效力，以回復合法之狀態。
- (2) 行政處分之廢止，指行政機關將已生效之合法行政處分予以廢棄，使其失去效力之謂。

三、我國房屋稅條例規定，房屋稅依房屋評定現值按其適用稅率課徵房屋稅。請說明目前房屋稅條例所規定之課徵稅率有幾種？以及其適用之要件為何？

#### 【解題關鍵】

《考題難易》：★★

《破題關鍵》房屋稅條例第 5 條

#### 【擬答】：

(一) 房屋稅之課徵稅率：

##### 1. 住家用房屋：

(1) 供自住或公益出租：

供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二。 (房 5 I 一款前段)

(2) 其他供住家用：

其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。

各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。 (房 5 I 一款後段)

##### 2. 非住家用房屋：

(1) 供營業使用者：

供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之

## 公職王歷屆試題 (108 地方特考)

三，最高不得超過百分之五。

(房 5 I 二款前段)

(2)供人民團體等非營業使用者：

供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。

(房 5 I 二款後段)

(3)混合使用：

房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

(房 5 I 三款)

(二)適用之要件：

1.供自住使用之認定標準：

個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

(1)房屋無出租使用。

(2)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。

(3)本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。

(認定標準 2)

2.供公益出租之認定標準：

房屋屬公益出租人出租使用，指經直轄市、縣(市)主管機關依住宅法及其相關規定核(認)定之公益出租人，於核(認)定之有效期間內，出租房屋供住家使用。

(認定標準 3)

四、都市計畫若有違法，都市計畫範圍外之居民是否可以提出行政救濟？請就我國司法院相關解釋內容申述之。

【解題關鍵】

《考題難易》：★★★★

《破題關鍵》釋字第 774 號

【擬答】：

釋字第 774 號 都市計畫個別變更範圍外人民之救濟案 108.01.11

**爭點：**

都市計畫個別變更範圍外之人民，如因都市計畫個別變更致其權利或法律上利益受侵害，得否請求救濟？

**解釋文：**

都市計畫個別變更範圍外之人民，如因都市計畫個別變更致其權利或法律上利益受侵害，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其提起行政訴訟以資救濟，始符憲法第 16 條保障人民訴訟權之意旨。本院釋字第 156 號解釋應予補充。

**理由書：**

1.釋字第 156 號解釋：「主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟……。」

2.所稱「一定區域內人民」固係指都市計畫個別變更範圍內之人民而言，惟都市計畫個別變更範圍外之人民，如因都市計畫個別變更致其權利或法律上利益受侵害，基於有權利即有救濟之憲法原則，仍應許其提起行政訴訟以資救濟，始符憲法第 16 條保障人民訴訟權之意旨。系爭解釋應予補充。至有無權利或法律上利益受侵害，應依個案具體判斷，併此指明。