

112 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政
科 目：土地政策
考試時間：2 小時

劉建興老師

一、土地政策存在目的旨在解決土地問題，當政策目標確定後，立法者乃據以制定相應法律，以利行政機關遵循與執行，並解決土地問題，學術上亦發展出「政策立法理論」以闡析政策與法律間之關係。基於該理論之意旨，當須將某一政策目標轉為可具體操作之法律者，於立法時應注意那些事項？按「平均地權」為我國憲法上國民經濟之基本原則，立法者於民國 112 年 2 月間修正平均地權條例時，增訂預售屋或新建成屋買賣契約之買受人不得讓與或轉售之限制規定，試以此限制規定為例，分析其政策目標、並於「政策立法理論」之基礎上予以評論。(25 分)

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：同學可就自己較為熟悉的行政行為基本原則為解題基礎，如往年常考的土地徵收的要件，亦是相類似的題目。

【擬答】約 900 字

(一)將一政策目標轉為可具體操作之法律者，於立法時應注意之事項：

1. 法律保留原則：

依憲法第 23 條之規定，人民之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。故政策之施行如有限制人民之基礎權利，則必須以法律明文規定。

2. 須有法定程序以供政策施行之遵循：

立法時應定有法定程序，以供政策施行之遵循，法定程序並應符合憲法要求之正當行政程序。

3. 須符合比例原則：

手段與目的之間是否合乎比例原則，原則上可分以下上個層次檢驗，而此三個檢驗步驟，也就是比例原則下的三個子原則。

(1) 適當性原則

手段必須能有助於目的之達成，亦即，行政行為必須能有助於行政目的之達成。

(2) 必要性原則(最小侵害原則)

在同等有效之手段當中，必須選擇最小侵害之手段，亦即，在能達成行政目的的諸多行政行為當中，必須選擇對人民(基本權)侵害最小行政行為。

(3) 衡平性原則(狹義比例原則)

手段與目的之間必須要合乎比例，更精確一點來說，不能以過於強烈之手段只為了達成重要性極低之目的(殺雞焉用牛刀、殺雞取卵之類的概念)，必須確保兩者間有極度不相等的情形發生。

(二)預售屋或新建成屋買賣契約之買受人不得讓與或轉售之限制規定之檢視：

1. 符合法律保留原則：

該規定有限制人民財產權之基礎權利，故立法者修正平均地權條例以法律明文規定。又買賣契約不得讓與或轉售之規定屬行政管理範疇，賦予買受人及銷售者應遵守該項義務，並對違反者處以行政罰(罰鍰)，又依民法第 71 條但書規定意旨，該讓與或轉售行為雖違反規定，但非屬無效，其讓與或轉售之效力，仍依民法其他相關規定辦理。

2. 訂有法定程序可供政策施行時遵循：

如例外得讓與或轉售之情形、預售屋買賣契約之解約情形納入申報登錄資訊範圍、罰責、

公職王歷屆試題 (112 高考)

檢舉獎金相關辦法等。

3. 符合比例原則：

(1) 適當性原則

不得讓與或轉售之限制規定，可保障消費者權益及防杜炒作。

(2) 必要性原則(最小侵害原則)

僅對違反者處以行政罰(罰鍰)，依民法第 71 條 但書規定意旨，該讓與或轉售行為雖違反規定，但非屬無效，其讓與或轉售之效力，仍依民法其他相關規定辦理。

(3) 衡平性原則(狹義比例原則)

對違反者處以行政罰(罰鍰)之手段與保障消費者權益及防杜炒作之目的間，應有合乎比例原則。

二、我國現行對於人民土地所有權依法係採所謂「均權制」，試說明其意涵。又「符合公共利益需要」為中央主管機關核准土地徵收要件之一，然而何謂「公共利益」迭有爭議，試說明其四種不同之意涵？又「公共利益」與「公共福利」常被立法者據為立法目的者，前者如土地徵收條例；後者如區域計畫法，然二者之意涵尚存有差異？試分析之。(25 分)

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：由國家代表行使權利之監督權、徵稅權、徵收權及充公權，國家並不得任意為之，其與人民依法取得之土地所有權，應無上下級之區分，而是平等的「均權制」。

【擬答】約 630 字

(一) 均權制

1. 依憲法第 143 條之規定：

中華民國領土內之土地屬於國民全體。

人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。

2. 中華民國領土內之土地屬於國民全體，由國家代表行使權利。國家有包括監督權、徵稅權、徵收權及充公權。

但人民如依法取得之土地所有權(此即私有土地)，如使用權、收益權、處分權及排他權等應受法律之保障與限制。

3. 依憲法第 23 條之規定，人民之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。

意即如有限制人民之基礎權利，國家並不得任意為之。

故由國家代表行使權利之監督權、徵稅權、徵收權及充公權，國家並不得任意為之，其與人民依法取得之土地所有權應無上下級之區分，而是平等的「均權制」。

(二) 「公共利益」四種不同之意涵：

憲法第 23 條限制人民自由權利之規定，必須符合公共利益之目的。即限制人民自由權利之措施，必須出於公共利益之考慮，即必須為

1. 防止妨礙他人自由、

2. 避免緊急危難、

3. 維持社會秩序或

4. 增進公共利益

等目的之一，上述公共利益之目的即為「公共利益」四種不同之意涵。

(三) 「公共利益」與「公共福利」意涵之差異：

「公共福利」有更為嚴格之判斷依據，以徵收為例，兩者之區別在於：公益事業如僅具有公共利益，則其尚不能滿足所有核准徵收之要件，公益事業所具之公共利益尚須具有本質之重

大性、時間之急迫性以及區位之無可替代性，始得躍升為「公共福利」，而得據以核准徵收。區域計畫法之訂定亦須符合「公共福利」之要求。

學儒 × 保成 × 志光 高普地政 | 地政士 | 不動產經紀人

地政全科班

業界首創 重磅登場

一次享受 4 種專業

| | |
|--|---|
| POINT 勝 授課堂數 超過150堂 | POINT 勝 正規班+精華總複習+搶分題庫班 一次擁有 |
| POINT 勝 地政、民法獨立開課 關鍵科目不混課 | POINT 勝 雙師資 雙循環課程 雙套教材 |



想要了解最新課程消息?
快來 地政試務所

三、申請實施自辦市地重劃時，重劃會須向直轄市、縣（市）主管機關申請核准實施市地重劃，主管機關於受理後須依平均地權條例第 58 條第 3 項規定為審議核准，其內容規定為何？倘若私有土地所有權人於審核時表示反對參加重劃，主管機關應如何處理？又該主管機關依法舉行聽證時，對於不同意參加自辦市地重劃土地所有權人，於聽證會所表達意見應如何處理？試按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定予以說明、並從政策參與者之觀點予以評述。（25 分）

《考題難易》：★★★★(最難五顆星)

《解題關鍵》：評述部分可以徐世榮老師之見解作答。

【擬答】

(一)平均地權條例第 58 條第 3 項規定：

重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。

(二)私有土地所有權人於審核時表示反對參加重劃：

直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果包括表示反對之意見。

(三)聽證會所表達意見之處理：

直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，包括不同意參加自辦市地重劃土地所有權人，於聽證會所表達之意見，皆應說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回。

(四)評述：

- 1.依司法院釋字第 739 號解釋，平均地權條例第 58 條第 3 項之規定符合多數決原則，尚難遽謂違反比例原則、平等原則而為合憲。
- 2.但既然名為「自辦市地重劃」，而其目的也僅只是「獎勵」，那就應該是由民間自己來籌辦，而當政府又將其定位為「私法」性質時，那麼自然是必須與日本一樣，需要取得重劃範圍內 100%土地所有權人的同意。但目前台灣自辦市地重劃的作法卻不是如此，名稱雖為「自辦」，但其實卻是採行「1/2 多數決」，即只要取得過半同意的重劃會就可以強行逼迫另外幾乎一半的不同意戶一定要參加，而這也等於是政府釋出公權力，讓強勢之一方可以壓迫及掠奪弱勢之一方，嚴重剝奪了自救會成員的財產權、生存權及基本人權。

四、我國現行一宗土地上往往存有不同之地價名稱，有係基於稅捐課徵之便而如公告土地現值或申報地價者，有係基於土地徵收地價補償之需而如市場價格者，亦有係基於提高土地交易資訊透明之需而如土地買賣實際成交價格者，故而形成「一地數價」之奇特現象。若您贊同應採取「單一地價（名稱）政策」，則請從政策規劃目的之觀點說明，應以何種價格為其政策制定基準？理由為何？（25 分）

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：「單一地價（名稱）政策」，以實際成交價格為制定基準。

【擬答】

(一)不同之地價名稱

1.公告土地現值

供土地所有權人申報土地移轉現值之參考，作為課徵土地增值稅之依據。每年公告一次。

2.申報地價

參考政府每 2 年公告一次的公告地價，在公告地價 20% 範圍內供土地所有權人自行申報，作為課徵地價稅之依據。

3.買賣實際成交價格

土地買賣時價登錄之價格。

(二)「單一地價（名稱）政策」，應以實際成交價格為制定基準理由如下：

- 1.公告地價係作為持有土地核課地價稅之基礎，依平均地權條例第 14 條規定，每 2 年重新規定地價一次；考量土地所有權人每年皆需依法繳納地價稅，現行作法為從低規定，故以我國實際稅收情形，地價稅之課稅地價偏低。
- 2.與先進國家財產稅相較，我國的房屋稅與地價稅等稅之負擔相對較輕，仍有調漲空間，又我國現行房屋與土地分別課稅，而透過以實際成交價格為制定基準調高課稅地價，應屬可行之方式。
- 3.依公告土地現值計算土地增值稅的土地漲價總數額及依房屋評定現值計算所得稅的房屋交易所得額，與房地交易實際獲利存有相當差距，另土地現值一年公告一次，使得同年度內買賣土地無土地漲價數額而無須負擔土地增值稅，造成未公平合理課稅，致使過多資金投入不動產市場，引發房地價格不正常飆漲。
- 4.司法院釋字第 180 號解釋揭示：「土地增值稅應照土地自然漲價總數額計算，向獲得其利益者徵收之，始符合漲價歸公之基本國策及租稅公平之原則」。然現行土地增值稅係以公告土地現值計算「土地漲價總數額」作為前述之「土地自然漲價」，因公告土地現值為公部門查估認定，無法忠實反映個別宗地之市價與「土地自然漲價」之利得，而有偏離市場價格、造成租稅假期、不符合租稅公平原則等爭議。透過以實際成交價格為制定基準，建立房地合一課徵所得稅制度取代現行土地增值稅制，應屬可行之方式。

考公職·考證照 找 學儒×保成×志光



展現你的地政榮耀

| | | | | | | | | |
|----------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| 黃○蓁 地特三等地政 基宜區 | 李○璇 地特三等地政 金門縣 | 蘇○裕 地特三等地政 花東區 | 潘○如 地特三等地政 屏東縣 | 林○浩 地特三等地政 花東區 | 施○屏 原特三等 地政 | 陳○文 地特三等地政 花東區 | 張○期 地特三等地政 雲嘉區 | |
| 柯○庭 原特三等 地政 | 周○安 地特三等地政 新北市 | 張○如 地特三等地政 台中市 | 朱○謙 原特四等 地政 | 陳○宇 地特四等地政 桃園市 | 胡○蘆 地特四等地政 竹苗區 | 李○萍 地特四等地政 桃園市 | 張○期 地特四等地政 雲嘉區 | |
| 張○嫻 地特四等地政 金門縣 | 張○棋 地特四等地政 基宜區 | 廖○宇 地特四等地政 台中市 | <p>見證地 1 真實力 狀元之位 邀你入席</p> | | | | 謝○茹 地特五等地政 台北市 | 張○芬 地特四等地政 花東區 |
| 洪○甄 原特四等 地政 | 葉○偉 地特五等地政 台中市 | 楊○任 地特五等地政 竹苗區 | | | | | 秦○略 地特五等地政 屏東縣 | 林○華 地特五等地政 花東區 |
| 謝○茹 地特五等地政 彰投區 | 姚○紘 經濟部國營聯招 台糖公司 | 林○鈺 地特五等地政 花東區 | 何○彤 地特五等地政 新北市 | 林○靜 地特五等地政 新北市 | 陳○穎 地特五等地政 桃園市 | 吳○興 地特五等地政 雲嘉區 | 吳○儀 經濟部國營聯招 台灣中油 | |

>>更多榜單 請上公職王查詢<<



跟著 學儒 × 保成 × 志光

非本科系

也能輕鬆考取!

👍 廖○惠 學姐 | 普考地政 土木工程系 一年考取

土地稅法、土地登記、土地法等科目，老師課本每章節均附有歷屆考題與延伸議題供深入學習及練習，於課堂上亦會教導解題技巧，另有精選申論題庫詳解對照歷屆考題，依課程章節編排，方便複習與練習，有任何問題均可於課堂上或課程前後詢問老師。