

申論題

一、為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，政府對預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售行為之限制規範為何？得讓與或轉售之特殊情形又為何？試依平均地權條例相關規定說明之。

擬答：

(一)政府對預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售行為之限制規範：

- 1.依平均地權條例第 47 條之 3 規定，銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶(棟)數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣(市)主管機關備查。
- 2.銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。
- 3.第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。
- 4.第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。
- 5.銷售預售屋，領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋(以下簡稱新建成屋)者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。
- 6.前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。
- 7.直轄市、縣(市)主管機關得向前二項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

(二)得讓與或轉售之特殊情形：

- 1.依平均地權條例第 47 條之 4 規定，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 2.買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶(棟)數，全國每二年以一户(棟)為限；其申請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 3.銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。
- 4.直轄市、縣(市)主管機關得向前一項及前項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

二、近來國內不動產市場因預售屋紅單炒作、排隊搶房、短期買賣件數增加等房市亂象，促使政府各部會聯手祭出「打炒房」措施，其中由內政部訂定之「實價登錄 2.0」延伸的健全房市政策，試問其主要規範重點為何？請論述之。

擬答：

為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，100 年 12 月 30 日總統修正公布平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，並自 101 年 8 月 1 日起正式施行實價登錄制度。目前已有多 300 多萬筆買賣、租賃及預售屋不動產交易資訊提供查詢。而為精進實價登錄制度，使不動產交易資訊更為透明、即時、正確，同時防杜預售屋投機炒作，於 110 年 1 月 27 日再次修正公布的平均地權條例等三法，並奉行政院核定自 110 年 7 月 1 日起施行。本次修正實價登錄 2.0 新制規定包括以下重點：

- (一)地號門牌完整揭露修法前，實價登錄提供查詢之交易資訊只有揭露區段化的地號或門牌資訊(如中正路 1-30 號)，2.0 新制施行後將改為揭露完整詳細的地號及門牌資訊，且已提供查詢的 300 多萬筆交易資訊也將溯及揭露，使交易資訊更為透明。
- (二)預售屋全面納管、即時申報增訂銷售預售屋者在建案開始銷售前，應將建案資訊及定型化契約報請縣市政府備查；此外，預售屋不論是銷售預售屋者自售或委託代銷業者銷售，均應在簽約買賣契約日起 30 日內申報交易價格等資訊，讓預售屋交易

資訊更為即時、完整。

- (三)增訂查核權及加重屢不改正罰責為查核申報登錄資訊的正確性，新制並配合增訂縣市政府得向交易當事人等要求查閱相關文件或說明的規定，而疑有不實申報登錄價格的案件，亦可由內政部向相關機關或金融機構查閱有關文件。此外，對於未依限申報、申報價格或面積不實情形，並可按戶(棟)處 3 至 15 萬元罰鍰，經 2 次處罰仍未改正者，並可加重按次處 30 至 100 萬元罰鍰。
- (四)紅單交易納管銷售預售屋者或代銷業者收受定金時，應訂定書面契據並確立標的物及價金等事項，且不得約定有保留出售、保留簽約的權利，或其他不利於買受人之事項，以保障消費者權益；而買受人也不得將該書面契據轉售予第三人。違反規定者，將按戶(棟)處 15 至 100 萬元罰鍰，防杜投機炒作。
- (五)預售屋買賣定型化契約管理銷售預售屋者在銷售前應將買賣定型化契約報請地方政府備查；其使用之契約如違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，並可直接按戶(棟)處 6 至 30 萬元罰鍰。有關實價登錄 2.0 新制施行之法規、書表或系統相關資訊，都可於內政部網站本專區查詢。

三、請問何謂「塗銷登記」與「消滅登記」？其二者間之區別為何？試分別說明之。

擬答：

(一)塗銷登記：

- 1.依土地登記規則第 143 條規定，依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。
- 2.前項因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標的物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記。
- 3.私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。

(二)消滅登記：

- 1.依土地登記規則第 148 條規定，土地滅失時應申請消滅登記；其為需役土地者，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。
- 2.前項土地有他項權利或限制登記者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。
- 3.依土地登記規則第 31 條規定，建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。
- 4.前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。
- 5.登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

(三)兩者差異：

- 1.塗銷登記為所有權以外之其他權利登記；消滅登記則是所有權消滅而衍生之權利喪失登記。
- 2.應備文件不同，塗銷登記必須提出原權利人證明文件方可辦理塗銷；至於消滅登記多半屬於不可抗力之天災等因素，經政府機關現場勘查後，逕為辦理登記。
- 3.代位申請之不同，塗銷登記多由不動產所有權人主動申請；消滅登記除所有權人申請外，土地部分得由政府機關辦理(土地法第 12 條參照)，建物部分得由其他權利人代位申請登記。

四、「住宅法」對「社會住宅」及「土地法」為保護房屋承租人，對承(出)租人終止租約、收回承(出)租房屋各有何限制規定？試分別說明之。

擬答：

- (一)依住宅法第 38 條規定，社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：
 - 1.已不符承租社會住宅之資格。
 - 2.將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
 - 3.改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
 - 4.其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。
- 5.承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。

- (二)依土地法第 100 條規定，出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：
- 1.出租人收回自住或重新建築時。
 - 2.承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。
 - 3.承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。
 - 4.承租人以房屋供違反法令之使用時。
 - 5.承租人違反租賃契約時。
 - 6.承租人損壞出租人房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

五、請分別說明「既成道路」與「公共設施保留地」之意義。「既成道路」與「公共設施保留地」是否應課徵其地價稅？試申述說明之。

擬答：

(一)名詞定義：

- 1.既成道路：既有道路並非專有名詞，只是表達意思的用語。意思就是「現在存在的道路」，也就是說只要是「道路」都可以稱為「既有道路」。參考臺北市建築管理自治條例第二條第三項「現有巷道：指供公眾通行且因時效而形成公用地役關係之非都市計畫巷道。」
- 2.公共設施保留地：依土地法第 90 條規定，城市區域道路溝渠及其他公共使用之土地，應依都市計畫法預為規定之。

(二)上開兩者課徵地價稅方式不同：

- 1.依土地稅法第 19 條規定，都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第十七條之規定外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。
- 2.土地稅法第 17 條規定，合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：
 - (1)都市土地面積未超過三公畝部分。
 - (2)非都市土地面積未超過七公畝部分。

國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅率計徵。
土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。

六、整體性的都市計畫開發模式包括市地重劃與區段徵收。請問對於參與市地重劃、區段徵收之地主而言，能在開發完成後，繼續擁有計畫範圍內土地的情形分別有那些？請針對相關法令規定予以說明。

擬答：

(一)市地重劃在開發完成後，原地主繼續擁有計畫範圍內土地的情形：

- 1.依平均地權條例第 60 條規定，依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。
重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。
- 2.依平均地權條例第 60 條之 1 規定，重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。
依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。
第二項應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。
未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。
- 3.依平均地權條例第 62 條規定，市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。

(二)區段徵收在開發完成後，原地主繼續擁有計畫範圍內土地的情形：

依土地徵收條例第 44 條規定，區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：

- 1.抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣(市)主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。
 - 2.道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。
 - 3.前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。
 - 4.國民住宅用地、安置原住民或經行政院專案核准所需土地得以讓售。
 - 5.其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。依前項第一款規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣(市)主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。
- 第一項第二款以外之公共設施用地，如該事業得許民營者，其用地應依第一項第五款之規定辦理。
依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。
依第一項第五款標租或設定地上權時，其期限不得逾九十九年。第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。

七、何謂「土地徵用」？其與「土地徵收」有何不同？

擬答：

土地徵用，指國家因興辦臨時性之公共建設工程，徵用私有土地或土地改良物，並給予補償，於使用期限屆滿後，返還徵用標的物於原所有權人之行政行為。其與土地徵收之相異點如下：

(一)目的不同：

- 1.土地徵收之目的，係興辦公共事業或實施國家經濟政策，具長期性質。
- 2.土地徵用則係興辦臨時性之公共建設工程，具短期性質。

(二)對象不同：

- 1.土地徵收之對象係所有權，該所有權因徵收而消滅，歸屬需用土地人所有。
- 2.土地徵用之對象為使用權，所有權並未喪失，僅於徵用期間喪失使用權而已。

(三)補償標準不同：

- 1.被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價；建築改良物按重建價格估定；農作改良物於徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。
- 2.徵用之使用補償費，土地依徵用公告期滿第十五日之公告土地現值百分之十計算，土地改良物依徵收補償費百分之十計算；徵用期間不足一年者，按月計算之；不足一月者，按日計算之。

(四)結果不同：

- 1.土地徵收後，原權利人之所有權歸於消滅，改屬需用土地人所有。
- 2.土地徵用期限屆滿者，原權利人得請求回復其使用權。但徵用期間逾三年者，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，土地或土地改良物所有權人得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。

八、都市計畫行為之法律性質是否為行政處分？試依行政處分之定義與司法院解釋之意旨申述說明之。

擬答：

(一)行政處分之定義：

依行政程序法第 92 條規定，本法所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。
前項決定或措施之相對人雖非特定，而依一般性特徵可得確定其範圍者，為一般處分，適用本法有關行政處分之規定。有關公物之設定、變更、廢止或其一般使用者，亦同。

(二)司法院釋字第 742 號解釋，都市計畫擬定計畫機關依規定所為定期通盤檢討，對原都市計畫作必要之變更，屬法規性質，並非行政處分。惟如其中具體項目有直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之權益或增加其負擔者，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其就該部分提起訴願或行政訴訟以資救濟，始符憲法第十六條保障人民訴願權與訴訟權之意旨。本院釋字第一五六號解釋應予補充。都市計畫之訂定(含定期通盤檢討之變更)，影響人民權益甚鉅。立法機關應於本解釋公布之日起二年內增訂相關規定，使人民得就違法之都市計畫，認為損害其權利或法律上利益者，提起訴訟以資救濟。如逾期未增訂，自本解釋公布之日起二年後發布之都市計畫(含定期通盤檢討之變更)，其救濟應準用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分之救濟規定。