

逢甲大學101學年度碩士班招生考試試題 編號：089 科目代碼：

科目	土地法規（含地權、地用、地稅等相關法規）	適用系所	土地管理學系	時間	100 分鐘
----	----------------------	------	--------	----	--------

※請務必在答案卷作答區內作答。

一、乙自甲購得登記面積為 100 平方公尺(約 30 坪)之 A 地，價金為新台幣三百萬元，雙方並辦妥所有權移轉之登記，乙亦順利取得新權狀。唯該管地政事務所因故依法辦理複丈，經通知乙到場指界無誤後實施現地測量，其依據新測量結果繪製之地籍圖及面積計算結果顯示，A 地僅有 85 平方公尺，較複丈前縮小 15 平方公尺(約 4 坪)。

若乙所指界之各土地界點與甲賣給他時之情形並無不同，地政事務所人員執行複丈之實地測量時亦無作業上瑕疵，致新測後地籍圖並無變動。問此情形下

- (一)、 地政事務所就此複丈結果變動 A 地之面積時，應採標示變更登記、訂正還是更正程序辦理之?(10 分)
- (二)、 乙可否主張 A 既然原登記為 100 平方公尺，其有絕對效力，故應有信賴保護之適用，該管地政事務所應維持 A 地面積 100 平方公尺之登載，要不然即應補償相當於乙所失去 15 平方公尺之地價，請分析乙之主張是否有理由?(15 分)
- (三)、 乙得否向甲主張買賣上物之瑕疵，要求退回相當於所減少 4 坪的新台幣 40 萬元價款?(10 分)

二、A 縣府擬訂某航空城區域計畫，就計畫地區分為八大功能分區，以調整該地區土地之使用。甲擁有位於 A 縣之非都市土地一筆，原分區為鄉村區，編定為乙種建地，現況係合法供做為社區(廢棄物分類)資源回收站使用；該土地位於前述區域計畫中之航空工業發展區，依前述區域計畫之內容，航空工業發展區內非都市土地不得提供做為廢棄物處理相關之使用。問 A 縣府可否直接依據航空城區域計畫之內容，主張甲對其土地有違規使用情形，依區域計畫法予以處罰?(15 分)

三、「特種貨物及勞務稅」(俗稱奢侈稅)已於民國 100 年 5 月 4 日發布實施，臺北市政府亦於民國 100 年 1 月 24 日以行政命令方式增訂高級住宅之定義，並以房屋稅之稅目課徵俗稱之豪宅稅。試以奢侈稅及豪宅稅之課稅目的，討論現行土地稅相關法規(包括平均地權條例、土地稅法、房屋稅條例、契稅條例及此等法之細則)之問題，並請提出改進建議。(25 分)

四、民國 75 年中央政府為解決公共設施保留地問題，將區段徵收依市地重劃之做法變型為現今之區段徵收，此實為民國 99 年 6 月大埔事件之根本原因。為彌平土地所有權人之不平，政府進而修改「土地徵收條例」部分條文。試討論去年之修法方向是否有助於解決區段徵收在執行上之問題？為什麼？(25 分)