



EDITOR'S ACCOUNTS

## 編輯說明

近來高房價議題持續發燒，為降低炒房可能性，促進不動產稅制合理化，財政部正積極研議不動產稅制改革，檢討房屋稅、土地稅、奢侈稅等相關稅制，及研擬房地合一實價課稅實施方案，本雜誌社【特別企劃】「不動產稅制改革」系列講座，由彭建文教授主講「不動產稅制全面改革之必要性與方針」，及彙整相關重點於【專題研討】「不動產稅制全面改革的必要性與方針」一文中，先行說明不動產稅之內涵，討論台灣不動產稅制問題，進而指出不動產稅制全面改革之必要性與方針。此外，並邀請花敬群副教授主講「台灣不動產稅制改革問題與方向」，及彙整相關重點於【專題研討】「台灣不動產稅改之探討」一文中，說明不動產稅制的基本理念，探討不動產稅轉嫁問題，與其對不動產市場、地方財政及發展之影響，並提出不動產稅制改革問題與建議。

此外，除了高房價之外，土地正義仍是目前大眾關注之焦點，尤其是土地徵收或區段徵收爭議引發諸多討論，如桃園航空城區段徵收案件、捷運場站聯合開發與徵收案件等，對此，故本期【研究論著】，特別邀請

蘇南教授，撰寫「論公私協力公共建設的土地徵收問題」一文，其以為政府徵收私有土地再提供投資廠商辦理BOT案重大公共建設，是否得藉BOT案之名發動土地徵收，應符合憲法比例原則與必要性原則之嚴格檢驗；尤其在BOT案中得以區段徵收方式取得大片之農地或未開發土地，變更為商業區、住宅區及各種產業專用區分使用分區，是否有符合憲法上之比例原則及必要性原則，難免令人質疑；國家機關是否有權因為使BOT案自償率提高，而以區段徵收方式取得與擴大該公共事業所需用地範圍，供BOT廠商經營附屬事業，是否符合憲法上保障人民財產權之意旨？仍有待討論。

而本期【時事論著】，王珍玲副教授以「既賣狗肉，何必掛羊頭－從徵收本質論區段徵收之名實不符」一文，探討區段徵收所採行之方法是剝奪「部分」被徵收土地之原所有權人之財產權，其手段與其所欲達到「漲價歸公」之目的間，並不具有手段目的之合理關聯性，遑論現在已演進為以「開發目的」為主要考量之區段徵收，故其認為區段徵收既行「開發」

之實，不應再掛「徵收」之名。

在【研究論著】部分，溫豐文教授撰寫「論法定地上權」一文，解析民法第 838 條之 1、第 876 條、第 924 條之 2 第 3 項、第 927 條第 3 項及第 4 項所定法定地上權之立法理由、成立要件與法律效力，可知其成立要件雖然有別，但立法目的則為相同，均在解決建築基地使用權源之問題，避免建築物被拆除，以維護社會整體經濟利益，故此等法定地上權，權利人（建築物所有人）得依土地登記規則第 27 條第 9 款規定，向管轄地政事務所單獨申請登記。

陳明燦教授提出「我國不動產估價師執業及懲戒相關法律問題分析」一文，以不動產估價師懲戒實際案例為探討對象，被懲戒之不動產估價師，於 4 年內違法鑑價之案件多達 245 件（具「連續性」），本文認為其「違法度」或「可非難程度」相當高，對於法治之「（負面）影響程度」相當高，故不動產估價師懲戒委員會對被懲戒人所為「停止執行業務 1 年」之懲戒處分，應無行政罰法之適用，而應適用不動產估價師此一特別法，從而，被懲戒人主張免罰，應無理由。

另外，本期【判決簡評】，特別邀請戴秀雄助理教授，撰寫「簡評最

高行政法院 103 年判字第 350 號」一文，本判決提出釋字第 148 號與第 156 號意旨，對於都市計畫變更範圍外之第三人不具保護作用，故都市計畫個別變更範圍外之第三人，不能以其權利或利益受損為由，提起撤銷訴訟。然而，此已與空間計畫、分區管制之特性與計畫權衡法理有違，而就裁判理由觀之，卻又未充分論述、敘明理由，其裁判理由可謂僅是徒具備形式。期待司法裁判上對於類似案件應該聚焦於都市計畫範圍外第三人合理可以提請救濟之要件，如空間範圍、受損權益等因素之分析與論理，以嘗試在落實人民權益保障外兼收避免相關訴訟浮濫之效。

執行主編

何彥陞