

110 年專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：土地法規

劉建興老師

考試時間：1 小時 30 分

一、土地法第 100 條、第 103 條分別規定：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收回自住或重新建築時。……」、「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：……二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。……。」試問：前開法條規定中，所稱「收回自住或重新建築」、「以基地供違反法令之使用」及「轉租基地」之意涵各為何？請詳細闡述之。(25 分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題有關得收回房屋或基地之情形出自相關之判例或函釋，同學可從文義上推敲解釋，只要條理清楚即有基本分數。

【擬答】：

(一)土地法第 100 條「收回自住或重新建築」之意涵

1. 所謂收回自住：

在客觀上需有正當理由及必要情形，不以主觀情事之發生為已足，出租人並應負有舉證責任。而除收回房屋自己居住外，尚包括出租人收回供自己經營商業使用在內。但出租人收回，係供自己與他人共同經營事業使用者，則不適用。(42 台上字第 981 號判例參照)

2. 所謂出租人收回重新建築：

係以充分利用土地為目的，故祇須租賃物在客觀上有重建之必要者，出租人即得依該款規定終止租約。至出租人收回房屋係由自己重新建築，抑或與他人合建，甚至供由他人重建，均非所問。(70 年台上字第 1401 號判例參照)

(二)土地法第 103 條「以基地供違反法令之使用」之意涵

1. 係指以基地或土地上之房屋供違反法令之使用者而言，如違反使用分區管制規定之使用。

2. 租用基地建築房屋未依建築法領得建築執照，僅屬私有建築違反許可之規定，並非以基地或土地上房屋供違反法令之使用，自難認為與該條款所定之情形相符。(內政部 85 年 9 月 25 日台內地字第 8509377 號函參照)

(三)土地法第 103 條「轉租基地」之意涵

1. 土地法第 103 條第 3 款所規定承租人轉租基地於他人，出租人得終止契約之情形，係指承租人承租基地後，不自為建築，而將基地轉租於他人謀利。

2. 但如係基地承租人建築房屋後，再將房屋全部或一部交由他人使用收益之情況，因使用房屋必然使用房屋所坐落之基地，故尚難以此構成終止租約之原因。(最高法院 103 年度台上字第 2624 號民事判決要旨參照)

二、平均地權條例第 58 條定：「為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。……。前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。……。」

試問：重劃會實施自辦市地重劃時，對於重劃區內適用耕地三七五減租條例規定之出租公、私有耕地，有關其耕地租約究應如何處理？另，對於重劃前已設定地上權之土地，有關其地上權又應如何處理？請分別申述之。(25 分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題出自平均地權條例第 62、63、64 條，有關市地重劃之權利清理以(轉載存續)為

原則，另土地徵收之權利清理則以(隨同徵收而消滅)為原則，二者皆為考試重點同學應釐清、熟記之。

【擬答】：

(一)依平均地權條例(第 62 條)之規定，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。故市地重劃之法律性質，為視為其原有之土地與重劃後之土地交換。重劃前土地(訂有租賃權)或(設定有他項權利者)以(轉載存續)為原則，以(視為消滅)為例外。

(二)耕地租約之處理(平均地權條例第 63 條參照)

出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣(市)政府逕為註銷其租約並通知當事人。

依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：

1. 重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
2. 重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。

因重劃抵充為公共設施用地之公有出租農業用地，直轄市或縣(市)政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

(三)地上權之處理(平均地權條例第 64 條參照)

地上權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人得向土地所有權人請求相當之補償。

跟著 **學儒.保成.志光** 這樣準備

非本科系也能邁向考取之路

戴○城 109 高考地政



一定要將歷年考古題全部演練過一遍，並熟悉各種可能會出題的題型，最好搭配老師們所寫的範本，而範本可以從考古題攻略等參考書中獲得，藉由學習或模仿範本的寫法，慢慢找出適合自己的申論題寫法，感謝補習班的資源使我能夠補我的不足。

吳○隆 109 專技普考不動產經紀人



對於離開校園與書本已久非本科系的，跨領域的學習門檻本來就高，視訊可讓我重覆地複習，在專業師資帶領下，減少了很多常自讀時似懂非懂的觀念，透過視訊學習可以獲得知悉、理解、精熟的三部曲歷程，也提升了自己的專業知識。

公職王歷屆試題 (110 地政士)

三、依土地徵收條例規定，有關土地徵收之法定補償項目包括「土地改良費用」補償。試問：土地改良費用補償之意涵為何？又，此項補償費，應依如何之程序辦理，始得領取？請分別詳細申述之。(25分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題主要重點在土地徵收條例第32條、土地徵收條例施行細則第32、33條等，有關土地改良費用之補償。完整的解答則較為冷僻、不易獲取高分，同學盡力而為即可，考試期間心情勿受影響。

【擬答】：

依土地徵收條例(第32條)規定，徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。此係為補償土地所有權人或土地使用人已支付之土地改良費用。

(一)所稱改良土地，指下列各款：

1. 建築基地改良：包括整平或填挖基地、水土保持、埋設管道、修築駁嵌、開挖水溝、鋪築道路等。
2. 農地改良：包括耕地整理、水土保持、土壤改良與修築農路、灌溉、排水、防風、防砂及堤防等設施。
3. 其他用地開發所為之土地改良。(土地徵收條例施行細則第32條參照)

(二)辦理之程序

1. 領取人

土地改良費用由土地所有權人領取。但土地使用人持憑改良土地費用證明書及土地所有權人同意文件者，得由土地使用人領取。

(土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第10條參照)

2. 申請驗證登記

土地所有權人為本條例所定改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依左列程序申請驗證；於驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明：

- (1)於開始興工改良之前，填具申請書，向直轄市或縣(市)主管機關申請驗證，並於工程完竣翌日起十日內申請複勘。
- (2)直轄市或縣(市)主管機關於接到申請書後派員實地勘查工程開始或完竣情形。
- (3)改良土地費用核定後，直轄市或縣(市)主管機關應按宗發給證明，並通知地政機關及稅捐稽徵機關。(平均地權條例施行細則第12條參照)

3. 申請發給補償費

申請發給補償費，應依平均地權條例施行細則第12條規定申請驗證登記，並持憑主管機關發給之改良土地費用證明書，向直轄市或縣(市)主管機關領取之。

(土地徵收條例施行細則第33條參照)

四、請就土地法規定中，列舉三項屬債權性質之優先購買權，申述其權利人得行使優先購買權之時機。另，地政士甲依地政士法規定，向直轄市或縣(市)主管機關申請完成簽證人登記，並已向地政士公會全國聯合會繳納簽證保證金，辦理不動產契約簽證業務多年；然最近，甲因病亡故，是以其繼承人擬申請退還簽證保證金。試問：申請退還地政士簽證保證金之要件為何？(25分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題土地法規定之債權性質優先購買權，出自土地法第34-1、73-1、219條等規定。另地政士簽證責任及簽證基金管理辦法第19條，為近年來第一次出題，較難準備，同學如對該辦法較陌生，可著重在地政士法(第22條第2項)所定簽證人之損害賠償責

任。

【擬答】：

(一)土地法規定之債權性質優先購買權

1. 共有土地或建築改良物

- (1)依土地法第 34-1 條第 4 項之規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。
- (2)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。(土地法第 34-1 執行要點第 11 點)

2. 未辦繼承之土地或建築改良物

- (1)依土地法第 73-1 條第 3 項之規定，未辦繼承之土地或建築改良物經地政機關列冊管理期間十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。
- (2)標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

3. 經依徵收計畫使用後之私有土地

- (1)依土地法第 219 條第 4 項之規定，私有土地經依徵收計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有優先購買權。
- (2)但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

(二)申請退還地政士簽證保證金之要件

1. 簽證人未發生地政士法(第 22 條第 2 項)所定(簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者，簽證人應負損害賠償責任)由該基金代為賠償情事，且符合下列各款之一者，於事實發生屆滿五年後，得由本人或其繼承人備具申請書、原因證明文件，向全國聯合會申請無息退還所繳納之簽證保證金：

- (1)因自行停止執業或死亡，經主管機關註銷開業登記者。
- (2)經全國聯合會撤回推薦者。(地政士簽證責任及簽證基金管理辦法第 19 條)

2. 故地政士甲如未發生地政士法(第 22 條第 2 項)所定之簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者，簽證人應負損害賠償責任，由該基金代為賠償之情事。如地政士甲已死亡，經主管機關註銷開業登記者，得由其繼承人備具申請書、原因證明文件，向全國聯合會申請無息退還所繳納之簽證保證金。

考公職 | 考證照 找學儒·保成·志光
公職地政、地政士、不動產經紀人

穩定公職? 我全都要!! 黃金證照?

一次報考 多次考取機會

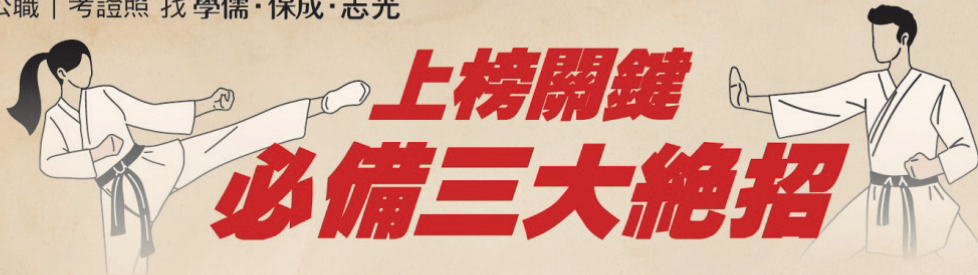
1月 初等考 地政	6月 證照 地政士	7月 普考/高考 地政	8月 證照 不動產估價師	11月 證照 不動產經紀人	11月 國營事業 地政/土地開發	12月 地方特考 地政
-----------------	-----------------	-------------------	--------------------	---------------------	------------------------	-------------------

※正確考情，以考試單位公告為主※

地政全科完整課程規劃

高普考 正規班課程	課程雙循環 課程堂數 最充足	地政士 不動產經紀人 證照班	重點整理 面授/視訊 雙效學習	高普考/證照 題庫班課程	大量試題練習 解析命題 重點趨勢	高普考 全科班/ 兩年班/考取班	充足準備 公職/證照 一起考
--------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------	------------------------	------------------------	----------------------

考公職 | 考證照 找學儒·保成·志光



上榜關鍵 必備三大絕招

- 1 申論加強/奪榜特訓班
- 2 考前修法/關懷講座
- 3 短期衝刺/題庫班

考取學長姐 極力推薦 上榜必備

張○綸 高普考地政



補習班對我的課程幫助：

- (1) **申論特訓班** 傳授的答題技巧跟現場演練，無意間可以累積不少考試當下的臨場反應能力。
- (2) **關懷講座** 教我們筆記技巧以及對於法條有修法的認知更新，省去許多探索讀書方法跟蒐集其他相關最新考試資訊。
- (3) **短期衝刺課程** 對於提升自己的程度也有很大的幫助。全力配合補習班的課程安排，一到二年考取並不是問題。