

# 110 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政

科 目：土地法規

考試時間：2 小時

林帆老師解題

一、依我國現行「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定，重劃會申請核准重劃計畫書修正草案，直轄市或縣（市）主管機關受理以後，在作成准駁決定前，是否有義務通知重劃範圍內全體土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證？試依相關規定說明之。另外聽證程序素有「強制聽證」與「職權聽證」之區別，兩者是否有其法律上之依據？（25 分）

## 【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★★

2. 《解題關鍵》：(1)本題依據釋字第 739 號及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 之 1 條規定作答，並參酌行政程序法第 107 條第 108 條規定  
(2)於 106 年 108 年公職考試出過類似題型

## 【擬答】

(一)重劃會申請核准重劃計畫書修正草案，直轄市或縣(市)主管機關受理以後，在作成准駁決定前，是否有義務通知重劃範圍內全體土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證：

1. 直轄市或縣（市）主管機關受理重劃會申請核准重劃計畫書修正草案後，應檢送重劃計畫書修正草案，通知重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見，通知應於受理陳述意見截止日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。
2. 直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議申請案件，並斟酌前項陳述意見作成准駁之決定。經審議有舉行聽證之必要者，應以公開方式舉行聽證，並準用前條第一項及第二項規定。經審議無舉行聽證之必要且重劃計畫書修正草案符合規定者，應核准修正重劃計畫書，核准處分書應連同修正之重劃計畫書及合議制審議紀錄，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；經審議無舉行聽證之必要且不予核准者，應敘明理由駁回。
3. 重劃計畫書修正草案內容涉及變更重劃範圍者，重劃會得併同申請核准變更重劃範圍及重劃計畫修正草案。
4. 重劃會應於修正重劃計畫書核定後公告三十日，並通知土地所有權人及已知之利害關係人。

(二)強制聽證及職權聽證之區別與法律上的依據

1. 行政機關遇有下列各款情形之一者，舉行聽證：
  - (1)法規明文規定應舉行聽證者。即為強制聽證。
  - (2)行政機關認為有舉行聽證之必要者。即為職權聽證。
2. 行政機關作成經聽證之行政處分時，應斟酌全部聽證之結果。但法規明定應依聽證紀錄作成處分者，從其規定。前項行政處分應以書面為之，並通知當事人。
3. 強制聽證的效力
  - (1)效力強。
  - (2)聽證紀錄具有拘束行政機關決定之效力。
  - (3)倘行政機關不依照聽證紀錄的結果，可能造成無效，因為這個處分對於證據之採用有重大明顯的瑕疵因此。
  - (4)聽證記錄相關事項一定要在處分之決定理由中，加以說明。
4. 職權聽證的效力
  - (1)效力弱。
  - (2)若規定任何行政處分作成前均應舉行聽證，恐對人力、財力造成不必要之浪費，而影響行政效率。
  - (3)行政機關認為有舉行聽證之必要者，舉行聽證。亦即，即除非法規有明文規定應舉行

## 公職王歷屆試題(110 高考三級)

聽證者，否則聽證宜否舉行，屬行政機關之職權，由行政機關斟酌有無必要，裁量決定之。

(4)行政機關行使此裁量權時，仍應符合法規授權之目的。

二、依「國土計畫法」規定，國土保育費與影響費之收取時機及用途為何？另外「國土計畫法」亦規定得劃定國土復育促進地區，關於國土復育促進地區內已有聚落或建築設施時，能否加以限制居住或強制遷居？試依「國土計畫法」相關規定說明之。(25分)

### 【破題關鍵】

- 1.《考題難易》：★★
- 2.《解題關鍵》：本題依據國土計畫法第 28 條及第 37 條作答

### 【擬答】

#### (一)國土保育費及影響費

- 1.經主管機關核發使用許可案件，中央主管機關應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用；直轄市、縣（市）主管機關應向申請人收取影響費，作為改善或增建相關公共設施之用，影響費得以使用許可範圍內可建築土地抵充之。
- 2.直轄市、縣（市）主管機關收取前項影響費後，應於一定期限內按前項用途使用；未依期限或用途使用者，申請人得要求直轄市、縣（市）主管機關返還已繳納之影響費。
- 3.第一項影響費如係配合整體國土計畫之推動、指導等性質，或其他法律定有同性質費用之收取者，得予減免。

#### (二)國土復育促進地區內已有聚落或建築設施之處裡方式

- 1.國土復育促進地區內已有之聚落或建築設施，經中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府評估安全堪虞者，除有立即明顯之危害，不得限制居住或強制遷居。
- 2.前項經評估有安全堪虞之地區，中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府應研擬完善安置及配套計畫，並徵得居民同意後，於安全、適宜之土地，整體規劃合乎永續生態原則之聚落，予以安置，並協助居住、就業、就學、就養及保存其傳統文化；必要時，由行政院協調整合辦理。

# 志光.保成.學儒

# 15大環狀學習

## 服務架構

為您快速敲開高普大門

<b>全國第1 輔考資源 最齊全</b>	<b>面授學習</b> 親臨名師風采 學習成效加倍	<b>數位學習</b> 課程隨選隨看 名師任你欽點	<b>在家學習</b> 在家輕鬆補課 學習更不受限	<b>WIFI補課</b> 免排隊免預約 學習更有效率	<b>函授學習</b> 在家雲端上課 學習便利有效
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

**師資多元  
旁聽制度  
筆記借閱  
隨堂班導  
補課系統**

**平時測驗  
申論批改  
全國模考  
落點分析  
班級讀書會**

**考取經驗傳承  
時事專題講座  
考生關懷講座  
考取自修教室  
手機APP系統**

## 公職王歷屆試題(110 高考三級)

三、請分析說明「民法」、「土地法」以及「租賃住宅市場發展及管理條例」關於房屋承租人違法轉租規定之異同。(25分)

### 【破題關鍵】

- 1.《考題難易》：★★
- 2.《解題關鍵》：民法第 443 條第 444 條、土地法第 100 條、租賃住宅市場發展及管理條例第 3 條、第 9 條、第 10 條

### 【擬答】

房屋承租人違法轉租規定

#### (一)民法

1. 承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。
2. 承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。
3. 承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。
4. 因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

#### (二)土地法

出租人非因左列情形之一，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. 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

#### (三)租賃住宅市場發展及管理條例

1. 轉租：指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。
2. 轉租的規定：轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。  
轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。  
轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。
3. 違反轉租規定者：  
租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：
  - (1) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
  - (2) 承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。
  - (3) 承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
  - (4) 出租人為重新建築而必要收回。
  - (5) 其他依法律規定得提前終止租賃契約。

四、甲乙丙丁為兄弟，共同繼承父親所遺留之一筆 A 地，某日甲提議分割 A 地，請問 A 地之分割是否須經甲乙丙丁全體之同意？分割時，甲乙丙丁可否主張優先購買權？(25分)

### 【破題關鍵】

- 1.《考題難易》：★★
- 2.《解題關鍵》：本題依據土地法第 34 條之 1 及其執行要點作答

### 【擬答】

(一) A 地之分割(權利分割),是否須經甲乙丙丁全體之同意

1. 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
2. 本法條所定之處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割。

## 公職王歷屆試題(110 高考三級)

3. 綜上，A 地之(權利)分割，必須經過甲乙丙丁全體之同意；意即，權利分割不適用土地法 34 條之 1 的多數決。

(二) 分割時，甲乙丙丁可否主張優先購買權

1. 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. 而分割非出賣，非有償讓與，亦無對價關係，故甲乙丙丁無法主張優先購買權。

公  
職  
王