

## 110 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地法規

- 一、甲原於民國（下同）80 年間擁有緊鄰河川之 A 地，於一次颱風後 A 地 因河道變遷而成為可供通運之河道，甲見祖產被老天爺沒收，成天鬱鬱 寡歡、積勞成疾繼而過世，留一獨子乙為繼承人。108 年間因一次颱風 帶來大雨，導致河道變更，沉沒已久之 A 地又重新浮覆。則在現行土地 行政實務上乙對於浮覆之 A 地可為如何之主張？（25 分）

### 【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★

2. 《解題關鍵》：土地法第十二條

【使用學說】所有權回復登記之要件

### 【擬答】

(一)土地法第十二條之規定：

私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。

前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。 (土法 12)

(二)主張土地法第十二條第二項，所有權回復登記之要件：

1. 須為私有土地，若為公有土地，則無所謂回復原狀。

2. 須同樣因天然變遷而回復原狀。

3. 當該土地回復原狀時，其所有權當然回復，無待申請地政機關核准，亦不因有、無經公告劃出河川區域外而異其效力。

4. 請求權人須以原所有權人或其繼承人為限。

5. 程序上須經原所有權人證明為其原有之土地，並經申請土地測量確定其回復範圍。(例如，提出所有權狀或登記簿謄本等證明文件)。

6. 土地所有權人於土地流失後，未曾辦理拋棄所有權登記者為限。(74 判字第 591 號)

7. 回復請求權無適用消滅時效：

土地法第 12 條第 1 項原土地所有人，於土地回復原狀時，其所有權當然回復，無待申請或請求，109 年台上字第 618 號民事決議統一見解，即無請求權消滅之問題，認定 100 年度台上字第 1213 號判決需待公告劃出水域外之法律見解已不合時宜。

8. 若已登記為公有者，其塗銷登記請求權，有適用消滅時效：

當該土地回復原狀時而誤以為屬新生地，公地管理機關辦理「土地所有權第一次登記」，取得該地之所有權後，原土地所有人發覺錯誤請求塗銷，則其請求塗銷登記之請求權，有適用民法 125 條之消滅時效，而時效計算應以登記為國有起算，非以回復原狀時起算。

公地管理機關亦不得主張因時效取得該地所有權。參照 109 年台上字第 618 號民事判決。

學儒保成志光

# 地造幸福 你需要真政專業

## 地政全科 完整課程規劃

- 正規班課程**  
課程雙循環  
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
- 題庫班課程**  
大量試題練習  
解析命題重點趨勢
- 兩年班考取班**  
充足準備 公職/證照一起考

### 階段學習安排 打造上榜扎實硬實力!

- 正規課程**  
STEP 01 建立整體觀念架構
- 民法/土地法 線上加強加值課程**  
STEP 02 觀念加強 釐清盲點
- 題庫/考榜特訓 加值課程**  
STEP 03 訓練解題 大量演練
- 總複習課程**  
STEP 04 重點複習 議題補充

想要了解最新課程消息?  
快來 地政試務所

二、某縣政府於民國（下同）80 年間為興建國小，依法徵收甲所有之 A 地、乙所有之 B 地及丙所有之 C 地，循一般徵收途徑辦理徵收公告並完成補償費發放，工程已動工並於 B 地及 C 地上興建校舍主體工程完畢，然就 A 地則遲遲未動工興建，任該被徵收土地荒廢。於 109 年間，該縣政府鑒於社會少子化，決定不再於 A 地上興建校舍。消息為媒體披露後，甲乃請求收回被核准徵收之 A 地。問本案依法應如何返還 A 地予甲？（25 分）

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★
2. 《解題關鍵》：土地徵收條例第 9 條

【使用學說】收回權之行使要件

【擬答】

土地徵收條例，有關收回權之行使要件

(一)收回權利之限制

僅限於土地所有權被徵收始得行使收回權。

限於土地所有權被徵收，他項權利或土地改良物被徵收時，不適用收回權之規定。

（最高法院 62 年台上 1525 號判例）

(二)法定原因

1. 需因徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用。
2. 未依核准徵收原定興辦事業使用。
3. 依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用等原因。

但未依徵收計畫開始使用之情形，係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。

（土徵 9 參照）

(三)行使主體

收回權之行使，以被徵收土地之原所有權人或其繼承人為限。

(四)行使期限

收回權之行使，應於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額申請收回。

(五)價款繳回期限

原核准徵收機關核准後，原土地所有權人應於六個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權。

(六)排除適用

收回之土地需非屬區段徵收及土地徵收條例或其他法律另有規定排除之範圍。

(七)所謂「不使用」，應就徵收土地全部整體利用情形觀察認定

所謂「不依核准計畫使用」或「不實行使用」，應依徵收目的所為土地使用之規劃，就所徵收之全部土地整體觀察之，在有明顯事實足認屬於相關範圍者，不得為割裂之認定，始能符合公用徵收之立法本旨。 (釋字 236)

**學儒保成志光** 高普考/地方特考/初等考/地政士|不動產經紀人

**強佔地政金榜** 連續上榜 卓越非凡

陳○廷 高考/普考/地政士/不動產經紀人  
從事營造業7年，為不遺憾重拾書本  
為了不留遺憾，我決定給自己一個任務，我選擇報名【面授班】，我有不懂的問題，下課可以立即跟老師討論，最重要的部分是可以自行寫題目讓老師批改進而知道問題並且調整自己。

連過四榜

連過三榜 周○安 普考|初等考 地方政府三等特考

連過三榜 邱○潔 高考|普考 專技普考-地政士

連過三榜 黃○媛 高考|普考 專技普考-不動產經紀人

連過二榜

【連過雙榜】地特三等/普考|林○浩 【連過雙榜】高考/普考|張○源 【連過雙榜】高考/普考|黃○婷 【連過雙榜】高考/地特四等|林○傑  
 【連過雙榜】地特三等/地政士|游○寧 【連過雙榜】高考/普考|陳○麒 【連過雙榜】普考/地特四等|王○婷 【連過雙榜】原民三/四等|施○屏  
 【連過雙榜】地特三等/地政士|張○如 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人|林○珍 【連過雙榜】高考/地政士|李○典 【連過雙榜】初等/地特五等|秦○銘  
 【連過雙榜】高考/普考|謝○君 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人|賴○甄 【連過雙榜】初等/地特五等|林○廷 【連過雙榜】高考/地政士|翁○婷  
 【連過雙榜】高考/普考|張○萱 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人|游○寧 【連過雙榜】初等/地特五等|陳○芬 【連過雙榜】初等/地特五等|葉○偉  
 【連過雙榜】高考/普考|張○繪 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人|楊○惠 【連過雙榜】普考/地政士|黃○杰 版面有限 完整榜單資訊至各班洽詢

**狀元. 榜眼. 探花 盡在學儒保成志光**

【狀元】地方三等 林○浩 【狀元】地方四等 廖○宇 【狀元】地特五等 林○鈺 【狀元】地特三等 游○寧 【榜眼】地特四等 王○婷 【探花】地特三等 林○瑛  
 【狀元】地特三等 周○安 【狀元】地特四等 李○萍 【狀元】地特五等 秦○銘 【狀元】普考 黃○婷 【榜眼】地特三等 高○翔 【榜眼】地特四等 張○勤 【探花】地特四等 王○慈  
 【狀元】地特二等 張○如 【狀元】地特四等 胡○靜 【狀元】地特五等 葉○偉 【狀元】初等考 張○倫 【榜眼】地特三等 邱○委 【榜眼】地特五等 范○藤 【探花】地特四等 陳○帆  
 【狀元】地特二等 張○翹 【狀元】地特四等 張○端 【狀元】地特五等 謝○茹 【狀元】初等考 陳○芬 【榜眼】地特三等 陳○惠 【榜眼】地特五等 詹○騰 【探花】地特四等 黃○崧  
 【狀元】地方二等 陳○文 【狀元】地方五等 楊○任 【狀元】普考 黃○婷 【狀元】原特三等 施○屏 【榜眼】地特三等 潘○言 【榜眼】地特五等 辛○儒 【探花】地特五等 陳○芬  
 【狀元】地方四等 張○芬 【狀元】地方五等 林○靜 【狀元】初等考 張○倫 【狀元】地特三等 柯○庭 【榜眼】地特三等 蔡○耀 【探花】地特三等 吳○毅 【探花】地特五等 謝○茹  
 【狀元】地方四等 張○棋 【狀元】地特五等 吳○興 【狀元】初等考 陳○芬 【狀元】原特四等 洪○甄 【榜眼】地特四等 黃○杰 【探花】地特三等 許○源 【探花】地政士 蕭○辰  
 下一個上榜的就是你!

三、司法院釋字第 739 號解釋文已針對實施自辦市地重劃程序中，主管機關核定擬辦重劃範圍與核准實施重劃計畫之行政行為是否違反正當法律程序作成解釋。在本號解釋文中所稱正當法律程序之意涵為何？解釋文作成後，相關法規範有如何之變更？目前於實施自辦及公辦市地重劃所要求之民眾參與程序是否有所不同？(25 分)

**【破題關鍵】**

1. 《考題難易》：★★★★

2. 《解題關鍵》：平權 56 II；III 及獎市劃 27

**【使用學說】** 司法院釋字第 739 號解釋文

**【擬答】**

(一)資訊之送達及利害關係人意見之陳述，不符正當行政程序：

未要求主管機關應設置適當組織為審議、於核定前予利害關係人陳述意見之機會。且未要求主管機關應設置適當組織為審議、相關資訊分別送達，及以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯，以上均不符憲法要求之正當行政程序。

(二)法規：舉辦聽證（為擴大民眾參與，增加民眾陳述意見，以符合正當行政程序）

直轄市或縣（市）主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，通知應於聽證期日十五日前為之，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。

直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議第二十五條第一項申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，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；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回。

重劃會應於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。

(獎市劃§27)

(三)公辦市地重劃並無舉辦聽證程序，僅有反對機制：（惟反對機制，並非參與程序之機制）

主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

在公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。（平權 56 II；III 參照）

**加入學儒保成志光 實現你的地政夢**

相信學儒保成志光 讓上榜變得觸手可及!

想完成夢想，就來地政事務所

**陳○廷** | 畢業7年重拾課本，非本科連過多榜!  
選擇面授班，不懂的地方下課可以立即跟老師請教。自行寫題目讓老師批改進而知道自己的問題。透過讓老師批改有助於試場的臨場反應，畢竟考試時間是有限的，如何在有限時間裡輸出的答案比他人精彩，你就是贏家。  
連過4榜  
高考地政  
普考地政/地政士  
不動產經紀人

**戴○城** | 非本科休學踏入國考，順利考取高考地政!  
學儒保成志光的土地法規相關課程及民法老師，講課都十分清楚，也容易吸收，且都能強調重點以便做筆記。  
優秀考取  
高考地政

**張○綸** | 私人企業工作7年，追求更好的福利投入考試  
補習班比較後，學儒保成志光補習班面授課程最多，有的問題可以面對面問老師，取班課程可以搭配視訊課程，亦可旁聽其他相關課程，對於一邊工作一邊準備國考的我最適合不過。  
連過2榜  
高普考地政

**丁○玉** | 為了未來發展，年過40毅然決然轉職國考!  
學儒保成志光的題庫班、總複習班及備考讀書計劃、國考申論寫作技巧等講座，幫助我不斷修正自己的預備進度與方向。  
優秀考取  
普考地政

想完成夢想，就來地政事務所

四、甲所有之 A 地及 B 地為既成道路，A 地位於都市計畫地區內，經都市計畫指定為道路公共設施保留地，B 地位於非都市計畫地區內，使用分區 為特定農業區，使用地編定為交通用地。今甲要將 A 地及 B 地出售予 乙，則該兩筆土地是否有課徵土地增值稅之必要？（25 分）

1. 《考題難易》：★★★★

2. 《解題關鍵》：土地稅法 39 II；III  
【使用學說】司法院釋字第 779 號解釋文

【擬答】

(一)都市計畫法指定之公共設施保留地：

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項前段規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。  
110.06.23 修正 (土稅 39 II)

(二)非都市土地供公共設施使用：

非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，準用第一項前段規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。前項證明之核發程序及其他應遵行事項之辦法，由財政部會同有關機關定之。  
110.06.23 修正 (土稅 39 III)

(三)釋字 779 號 非都市土地之交通用地土地增值稅 免徵

土地稅法第 39 條第 2 項關於免徵土地增值稅之規定，僅就依都市計畫法指定之公共設施保留地，免徵其土地增值稅；至非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，則不予免徵土地增值稅，於此範圍內，與憲法第 7 條保障平等權之意旨不符。相關機關應自本解釋公布之日起 2 年內，依本解釋意旨，檢討修正土地稅法相關規定。

學儒保成志光  
掌握最新 **地政** 考試資源

準備要領 | 考取心得 | 最新考情  
重點提示 | 試題解答 | 命題解析

掌握『地政』  
大小試 快速上榜的方式

**地政試務所**

最新消息一手掌握！歡迎到  
公職王 YouTube 頻道免費查看

「公職王」頻道  
開啟小鈴鐺

想要更多最新消息？  
歡迎來到 地政試務所