

# 111 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

考試時間：1 小時 30 分

一、依地政士法之規定，充任地政士之積極資格為何？又領得地政士開業執照後，屆期換照者應備之條件為何？有效期限屆滿未依本法規定辦理換發，而仍擅自以地政士為業者，有何處罰？請說明之。(25 分)

**【解題關鍵】**

《考題難易》：★★

《解題關鍵》：地政士法第 4 條 第 6 條 第 8 條 第 50 條 / 本題為考古題

**【擬答】：**

(一)充任地政士之

1.積極資格：

中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。

本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士。

2.消極資格：

有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：

一、曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。

二、受本法所定除名處分者。

三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

(二)屆期換照者應備之條件

開業執照有效期限為四年，期滿前，地政士應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換發開業執照。屆期未換照者，應備具申請書，並檢附最近四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依前條規定，重行申領開業執照。換發開業執照，得以於原開業執照加註延長有效期限之方式為之。

(三)未依本法規定辦理換發，而仍擅自以地政士為業者，有何處罰

有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止：

一、未依法取得開業執照。

二、領有開業執照未加入公會。

三、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發。

四、開業執照經撤銷或廢止者。

五、受停止執行業務處分。

學儒·保成·志光

虛實整合

**多元學習  
新型態**

期間限定

重聽OK  
旁聽OK

◆ 突破傳統上課形式

◆ 學習零時差

5大方式彈性又便利

同類科各班別皆可同步直播上課

面授學習 | 直播學習 | 在家學習 | 視訊學習 | Wifi學習

二、依土地法第 5 條第 2 項規定：「附著於土地之建築物或工事，為建築改良物」，又同法第 37 條第 1 項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」就登記標的物而言，所稱之建築改良物內涵是否相同？試申論之。(25 分)

**【解題關鍵】**

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：登記的客體/標的物，包含土地及建築改良物，而建築改良物即為附著於土地之建築物或工事

**【擬答】：**

- (一)土地法第 5 條第 2 項規定：「附著於土地之建築物或工事，為建築改良物」所謂工事，即工作物，例如：司令台，橋梁等。
- (二)土地法第 37 條第 1 項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」意即，登記的客體，包括土地及建築改良物。而建築改良物，指建築物或工事，即土地法第 5 條第 2 項之規定。
- (三)因此，就登記標的物(登記客體)而言，土地法第 5 條第 2 項及土地法第 37 條第 1 項所稱之建築改良物內涵，大致相同。

三、何謂原地價？又依平均地權條例規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準為何？請說明之。(25 分)

**【解題關鍵】**

《考題難易》：★★

《解題關鍵》：平均地權條例第 38 條 第 47-1 條 / 本題為考古題

**【擬答】：**

(一)原地價

1. 土地所有權移轉，其移轉現值超過原規定地價或前次移轉時申報之現值，應就其超過總數額並依規定扣減後，徵收土地增值稅。
2. 故原地價：原規定地價或前次移轉時申報之現值。
3. 原規定地價：係指中華民國五十三年規定之地價；其在中華民國五十三年以前已依土地法

## 公職王歷屆試題 (111 地政士)

規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。

4. 前次移轉時申報之現值：於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。

(二) 報移轉現值之審核標準為何

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：

- 一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- 二、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- 三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
- 四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
- 五、經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
- 六、經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

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

# 我全都要!

穩定公職? 黃金證照?

▶▶▶▶▶ 地政全科完整課程規劃 ◀◀◀◀◀

✓ 高普考正規班課程 地政士不動產經紀人證照班	課程雙循環·王牌雙師資·業界唯一
✓ 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



四、土地法有關土地徵收之收回權規定，司法院釋字第 763 號解釋認為有違憲法，所指稱者為何？又經主管機關增訂之條文內容為何？請說明之。(25 分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：釋字第 763 號及土地法第 219-1 條

【擬答】：

(一) 司法院釋字第 763 號解釋

土地法第 219 條第 1 項規定逕以「徵收補償發給完竣屆滿 1 年之次日」為收回權之時效起算點，並未規定該管直轄市或縣（市）主管機關就被徵收土地之後續使用情形，應定期通知原土地所有權人或依法公告，致其無從及時獲知充分資訊，俾判斷是否行使收回權，不符憲法

## 公職王歷屆試題 (111 地政士)

要求之正當行政程序，於此範圍內，有違憲法第 15 條保障人民財產權之意旨，應自本解釋公布之日起 2 年內檢討修正。

(二)經主管機關增訂之條文內容:土地法第 219-1 條

私有土地經徵收並於補償費發給完竣之次日起，直轄市或縣（市）地政機關應每年通知及公告原土地所有權人或其繼承人土地使用情形，至其申請收回土地之請求權時效完成或依徵收計畫完成使用止。

未依前項規定通知及公告而有前條第一項各款情形之一者，原土地所有權人或其繼承人得於徵收計畫使用期限屆滿之次日起十年內，申請收回土地。

本法中華民國一百十年十一月二十三日修正之條文施行時，原土地所有權人或其繼承人申請收回土地之請求權時效尚未完成者，應適用前二項規定。

第一項通知與公告土地使用情形之辦理事項、作業程序、作業費用及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。

考公職 | 考證照 找學儒保成志光



# 跟著學長姐這樣做 你也能 **高分上榜**

- 申論加強 奪榜特訓班
- 考前修法 關懷講座
- 短期衝刺 題庫班
- 雙循環雙師資 業界唯一



**張O 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修法的認知更新，省去許多探索讀書方法跟蒐集最新考試資訊的時間。
- (3) **短期衝刺課程**對於提升自己程度有很大的幫助，全力配合補習班的課程安排，一到二年考取並不是問題。

**雙料金榜**



**謝O 芯** 專技普考不動產經紀人

我非常推薦補習班的課程師資：

- (1) 不動產估價翻譯本時以為很困難，上了一兩堂課後，發現老師講解得很清楚，會把公式導一遍，搞清楚每一估價公式的脈絡後，就可輕鬆將公式運用出來。
- (2) 民法的條文超多，是我聽課程聽最多的一科，民法老師講得非常好，會帶題目解釋條文，這是最快也最容易理解的方式。

**優異考取**