

# 111 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地法規概要

考試時間：1 小時 30 分

一、甲所有位於A 縣一般農業區內三筆農牧用地（下稱系爭地，面積合計1 公頃），其擬於近日向 A 縣政府申請系爭地之開發許可，則A 縣政府於受理後應審議之基準（事項）為何？甲於取得土地開發許可後、辦理系爭地使用變更前，應履行那些法定義務？又該等法定義務與系爭地開發許可處分應具有何種關聯性？試按區域計畫法等規定分述之。（25 分）

1. 《考題難易》：★★
2. 《破題關鍵》：區域計畫法  
《使用學說》：開發許可制度

【擬答】：

(一)申請開發許可，應審議之基準：

1. 於國土利用係屬適當而合理者。
2. 不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。
3. 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
4. 與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。
5. 取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。

（區 15-2）

(二)須支付之回饋項目：

申請開發者依第十五條之一第一項第二款規定取得區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉、鎮（市）有，並向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。

（區 15-3 I）

(三)該等法定義務與開發許可處分之關聯性：

1. 使用者付費：

申請開發許可進而土地變更使用後，使區域內公共設施之提供不足（外部成本），應屬「使用者付費」之範疇。課以開發者負擔土地變更使用開發所衍生相關公共設施之法定義務。

2. 外部成本內部化：

開發許可產生外部成本時，課以開發者繳交開發影響費之法定義務，可透過課徵此租稅成為生產成本之一部，基於成本考量，開發者會自動調整生產數量或減少外部成本之產生。對外部成本課以租稅，又稱為庇古稅，例如，開徵土地使用之開發影響費、空污費或代金等策略皆屬之。

二、地籍清理條例業已公布施行，其立法目的為何？「以神明會名義登記之土地」為地籍清理之法定對象，直轄市或縣（市）主管機關代為標售該類土地之要件為何？又於執行代為標售時，其優先購買權人及其優先順序為何？試按地籍清理條例等規定分述之。（25 分）

1. 《考題難易》：★★★
2. 《破題關鍵》：地籍清理條例

【擬答】：

(一)立法目的：

1. 為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，特制定本條例。

(地清 1)

2. 地籍清理條例，主要針對臺灣光復初期土地總登記期間，以日據時期會社、神明會或不動產質權等非法定名義或物權名稱辦理登記，而遺留至今無法解決的地籍問題進行清理。

地籍清理條例施行後，由縣市政府進行全面清理，以解決民眾土地產權問題，並活絡土地交易，增加土地稅收及促進土地利用。

(二)代為標售土地之要件：

第十七條至第二十六條(指日據時期、神明會)、第三十二條(姓名不符)及第三十三條(非法人或募建寺廟)規定之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣(市)主管機關代為標售：

1. 屆期無人申報或申請登記。

2. 經申報或申請登記而被駁回，且屆期未提起訴願或訴請法院裁判。

3. 經訴願決定或法院裁判駁回確定。

前項情形，相關權利人有正當理由者，得申請暫緩代為標售。

前二項代為標售之程序、暫緩代為標售之要件及期限、底價訂定及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

(地清 11)

(三)優先購買權人及其優先順序：

依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

1. 地上權人、典權人、永佃權人。

2. 基地或耕地承租人。

3. 共有土地之他共有人。

4. 本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。

(地清 12)

三、甲於近日出售其所有位於A市一筆不動產予乙，雙方共同委託丙向A市地政事務所申請該不動產之買賣登記時，按平均地權條例第47條第2項規定，甲、乙二人須同時完成其實價登錄申報義務，該法定義務之目的為何？若丙因故於該不動產申報書上誤植該交易總價，申請更正後而須為裁罰者，則甲、乙、丙三人何者為裁處對象？其應罰鍰數額與裁處機關各為何？倘若裁處對象欲對裁罰處分提起訴願者，應向何機關為之？試依平均地權條例等規定分述之。(25分)

- |                     |
|---------------------|
| 1. 《考題難易》：★★★       |
| 2. 《破題關鍵》：平均地權條例之規定 |
| 《使用學說》：實價登錄         |

【擬答】：

(一)實價登錄之立法目的：

政府為解決房價過熱問題，藉由建立實價登錄制度，目的在促進房地產交易資訊之公開透明，遏止不當炒作及哄抬房價，以健全房地產市場。

(二)以權利人乙及義務人甲為裁處對象：

權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊(以下簡稱申報登錄資訊)。

(平權 47 II)

(三)應罰鍰數額與裁處機關：

有下列情形之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，

## 公職王歷屆試題 (111 普考考試)

並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

1. 違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。
2. 違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

110.01.27 修正（平權 81-2 II）

### （四）應向直轄市政府提起訴願：

訴願之管轄：

不服直轄市政府所屬各級機關之行政處分者，向直轄市政府提起訴願。（訴願法 4 參考）

112年 虛實整合

# 多元學習新型態

突破傳統上課形式 **5大方式** 彈性又便利

| 面授學習 | 直播學習 | 在家學習 | 視訊學習 | Wifi學習 |

- ◆學習◆ 零時差 同類科各班別 皆可同步直播上課
- ◆服務◆ 零死角 服務緊貼需求 隨時掌握學習狀況

線上課業諮詢 老師申論批閱 雙師資雙循環 多元補課方式

上榜生經驗親授 時事專題講座 歷屆試題練習 班導師制度

各班服務略有不同，詳情請洽全國志光、保成、學儒門市

四、甲所有位於A 縣一筆非都市土地（鄉村區；交通用地；下稱系爭地），因多年未被徵收又無法為使用收益。乃於近日將系爭地出售予乙，則甲適用免徵土地增值稅規定之要件及其理由各為何？系爭地於乙取得期間依法變更為非公共設施使用，則乙若出售予丙者，其土地增值稅應如何計徵？試按土地稅法規定分述之。（25 分）

1. 《考題難易》：★★
2. 《破題關鍵》：土地稅法第 39 條  
《使用學說》：釋字 779 號

【擬答】：

（一）免徵土地增值稅規定之要件及其理由：

1. 免徵土地增值稅規定之要件：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。

110.06.23 修正（土稅 39 III）

2. 理由：不符平等權

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。

（釋字 779 號）

（二）依法變更為非公共設施使用，其土地增值稅之計徵：

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 39III 但書)



志光 × 保成 × 學儒 適合非上榜不可的你

## 高普考取班 8 大保障

一次繳費輔考至考取

<b>學費省很大</b> 考取班全年課程不間斷，一次繳清學費輔導至考取。	<b>課程最完整</b> 完整課程循環，基礎班→正規班→專題課→總複習…等，全部擁有。	<b>上榜賺獎金</b> 報名考取班第一年考取同職等考試，頒發高額獎學金。	<b>學習最便利</b> 輔導期間可依自己時間選擇面授或視訊學習，提高學習效率。
<b>師資最多元</b> 重點科目安排多元師資，雙循環教學，可旁聽加強弱科，強化上榜實力。	<b>加選最超值</b> 輔導期間可加選其他科目增加考試機會，加選另享專案優惠。	<b>榜單最實在</b> 年年榜單見證，錄取人數最多，錄取率最高，奪榜實力全國第一。	<b>公約有保障</b> 考取班簽訂公約，保障您的權利與義務至考取為止。

■ 完整課程資訊詳洽全國志光·保成·學儒門市 ■

職  
王