

111 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

一、甲所有位於A 市一筆土地，係屬A 市地政局實施地籍圖重測之地區，該局於實施地籍調查時通知甲到場指界，甲雖到場而不指界，則該局應如何處理？嗣後該局公告地籍圖重測之結果，其法律性質為何？甲於前揭公告期間發現其土地之面積於重測後較重測前減少若干平方公尺而向該局申請異議複丈，則異議複丈之作用為何？又該局得否以甲不指界為由而否准其申請異議複丈？試按土地法等規定分述之。(25 分)

1. 《考題難易》：土地法第 46-2 及 46-3 等規定

2. 《破題關鍵》：★★

《使用法條、學說》：

【擬答】：

(一)甲雖到場而不指界，則該地政局得逕行施測：

重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：

1. 鄰地界址。
 2. 現使用人之指界。
 3. 參照舊地籍圖。
 4. 地方習慣。
- (土法 46-2 I)

(二)法律性質：初次測量性質

地籍圖重測是屬地籍測量之**初次測量性質**，係地政機關為釐正地籍單方發動之區域性行政作為。

地籍圖重測非屬交易行為，故重測前之面積，不受公信力之保護，重測結果經登記完畢後，其面積若有減少不生補償問題，即不適用土地法第 68 條損害賠償之規定。反之，面積有增加者亦不生繳價問題。

(三)異議複丈作用：屬於行政救濟之性質：

本項異議複丈，係屬於土地法第 46-3 條有關於土地所有權人對於地籍圖重測結果，認有錯誤時，得符合本法條之要件下，向地政機關所提出之行政救濟方法。

(四)該局得以甲不指界為由，不准其申請異議複丈：

土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。

(土法 46-3 II)

二、甲所有位於A 市一筆土地，係屬A 市地政局實施地籍圖重測之地區，該局於實施地籍調查時通知甲到場指界，甲雖到場而不指界，則該局應如何處理？嗣後該局公告地籍圖重測之結果，其法律性質為何？甲於前揭公告期間發現其土地之面積於重測後較重測前減少若干平方公尺而向該局申請異議複丈，則異議複丈之作用為何？又該局得否以甲不指界為由而否准其申請異議複丈？試按土地法等規定分述之。(25 分)

1. 《考題難易》：★★★

2. 《破題關鍵》：土地法第 34 條之 1 及其執行要點之規定

《使用法條、學說》：

【擬答】：

(一)甲之通知有牴觸該法定義及其理由說明：

1. 執行要點規定：

本法條第二項所稱**事先**、書面通知或公告，其方式及內容依下列之規定：

(1) 部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。

(2) 書面通知應視實際情形，以**雙掛號**之通知書或**郵局存證信函**為之。

(執行要點 6 一.二目)

2. 乙優先購買權行使之期限：

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。 (執行要點 11 一)

3. 乙優先購買權之權源：

部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。 (執行要點 10)

4. 甲之通知有抵觸本法之定義：

他共有人乙於接到出賣通知後，其優先購買權十五日之行使期限尚未屆滿，甲即據以檢附通知乙與丙通知書件及相關文件向登記機關申請系爭地所有權買賣登記。未待他共有人於接到出賣通知後十五日屆滿，其優先購買權視為放棄時再行送件，此舉明顯抵觸本法之規定，並影響到優先購買權人乙之權益。

(二) 登記機關不應以 (私權爭執) 為由，予以駁回：

1. 登記機關應以 (依法不應辦理登記) 為由，予以駁回：

乙確於期限內表示願以同樣條件優先購買，可於登記完畢前，以書面向登記機關提出異議。本法優先購買權雖屬私權，但甲違反土地法第 34 條之 1 及其執行要點優先購買權之規定，登記機關應以土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定 (依法不應辦理登記) 指違反土地登記規則第 97 條第 3 項之規定為由，予以駁回，是屬妥當。

2. 土地登記規則第 97 條第 3 項之規定：

依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。 (土登 97 Ⅲ)

三、甲縣所有二筆耕地 (下稱 A 地與 B 地) 分別租予乙與丙，雙方並訂有耕地三七五租約。於租賃期間，該二筆耕地均被劃入某號公辦市地重劃實施地區範圍內，甲縣於重劃後對 A 地為「未受分配土地」，則其與乙所訂定耕地租約及其後續法律關係應如何處理？又甲縣於重劃後對 B 地為「無不能達到原租賃目的」之情形，則其與丙所訂定耕地租約及其後續法律關係又應如何處理？試按平均地權條例等規定分述之。(25 分)

1. 《考題難易》：★★★

2. 《破題關鍵》：平均地權條例之耕地三七五租約清理等規定

《使用法條、學說》：

【擬答】：

(一) A 地為「未受分配土地」，乙耕地租約之處理：

1. 耕地租約之處理：

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。 (平權 63 I)

2. 後續法律關係之處理：

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：

公職王歷屆試題 (111 高考三級)

(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。(平權 63 II)

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。(平權 63 III)

(二) B 地為「無不能達到原租賃目的」，丙耕地租約及其後續法律關係之處理：

重劃前訂有耕地三七五租約之土地，如無本條例施行細則所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配結果公告確定後二個月內邀集權利人協調。協調成立者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理終止租約登記。協調不成者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。(市地重劃實施辦法第 48 條)

四、甲所有位於A 市一筆土地，於民國(下同)100 年9 月21 日被核准徵收，A 市地政機關並於同年10 月1 日公告徵收。甲以「位置勘選錯誤等」為由申請撤銷徵收其土地而遭否准，乃循序提起行政訴訟，經高等行政法院作成情況判決，確認徵收處分違法；並經最高行政法院於110 年9 月21 日判決確定駁回甲之撤銷訴訟。於本件中，何謂「撤銷徵收」？除甲之外，得為申請撤銷徵收者為何？何謂「情況判決」？又於「情況判決」作成之後，賠償義務機關為何？甲所受損害賠償數額應如何決定？試按土地徵收條例等規定分述之。(25 分)

1.《考題難易》：★★★

2.《破題關鍵》：土地徵收條例之撤銷徵收等規定

《使用法條、學說》：

【擬答】：

(一)撤銷徵收：

1.定義：

撤銷徵收，指土地徵收公告後，在尚未依徵收計畫完成使用前，因有徵收作業錯誤等情事

時，致該徵收明顯有違法者，由原徵收核准主管機關，依職權予以撤銷，並於原土地所有權人繳清應繳回之徵收價額後，將已徵收之土地發還原土地所有權人而言。

2.要件：

已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：

(1)因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。

(2)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。(土徵 49 I)

(二)除甲之外，由需用土地人申請撤銷徵收：

撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之。

已公告徵收之土地有前條第一項或第二項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣(市)主管機關請求之。

(土徵 50 I. II)

(三)情況判決：行政訴訟法第 198 條規定

行政法院受理撤銷訴訟，發現原處分或決定雖屬違法，但其撤銷或變更於公益有重大損害，經斟酌原告所受損害、賠償程度、防止方法及其他一切情事，認原處分或決定之撤銷或變更顯與公益相違背時，得駁回原告之訴。

前項情形，應於判決主文中諭知原處分或決定違法。(行訴法 198)

(四)其賠償義務機關：

甲所有位於 A 市一筆土地，因「位置勘選錯誤等」原因而被徵收，後經「情況判決」作成之後，其賠償義務應由其「位置勘選錯誤等」之責失機關負賠償義務。例如；需用土地人申請資料作業錯誤，或地政機關測量、登記錯誤者。

(五)損害賠償數額之決定：得比照開始使用時之徵收價額

人民原本符合法律規定之權益，因情況判決，確認原徵收處分係屬違法；並經判決確定駁回原所有權人撤銷徵收之訴。

係因倘若准撤銷徵收而收回土地，對於公益有重大損害時，原土地所有權人即不得申請撤銷徵收，惟得比照原土地所有權人得於行使撤銷徵收時之徵收價額，依法請求補償相當之金額。始能維護公益及人民財產權之保護。(參照司法院釋字第 534

號解釋之意旨)



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

學費省很大 考取班全年課程不間斷，一次繳清學費輔導至考取。	課程最完整 完整課程循環，基礎班→正規班→專題課→總複習…等，全部擁有。	上榜賺獎金 報名考取班第一年考取同職等考試，頒發高額獎學金。	學習最便利 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。
師資最多元 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。	加選最超值 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。	榜單最實在 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。	公約有保障 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