

經濟部所屬事業機構 111 年新進職員甄試試題

類別：地政

科目：1. 土地法規與土地登記 2. 土地利用

一、請依土地登記規則說明，自然人乙設定地上權使用甲公司所有之土地興建廠房，申請地上權設定登記應提出之文件為何（12分）？登記機關於登記簿內應記明哪些內容（8分）？

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：土地登記規則第 42 條、第 108-1 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點。

【擬答】

(一)申請地上權設定登記應提出之文件：

1. 土地登記申請書

申請登記之義務人為法人時，申請書應切結確依有關法令規定完成處分程序。

2. 地上權設定契約書正副本

3. 土地所有權狀

4. 申請人身分證明

5. 甲公司，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本，由法人簽註本影本與正本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。

6. 其他依法律規定應提出之證明文件

(二)登記機關於登記簿內應記明：

申請地上權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

1. 存續期間。

2. 地租及其預付情形。

3. 權利價值。

4. 使用方法。

5. 讓與或設定抵押權之限制。

二、關於共有土地分割，請回答下列問題：（2題，共15分）

(一)請說明得否依土地法第 34 條之 1 第 1 項以多數決為之並敘明理由。（5 分）

(二)請說明免課徵土地增值稅之情況（2 分）。又，應課徵土地增值稅之情況及其納稅義務人分別為何（8 分）？

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：土地法第三十四條之一執行要點第 3 點、土地稅減免規則第 20 條。

【擬答】

(一)共有土地分割不可依土地法第 34 條之 1 第 1 項以多數決為之

1. 依土地法第三十四條之一執行要點第 3 點，本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。

2. 共有物分割固屬處分行為，惟共有物分割多屬無償且分割之方式易影響不同意共有人之利益，故按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定所稱之「處分」，不包括共有物分割行為在內。

3. 民法第 824 條第 2 項，對於(共有物之分割)已定有解決之道，不適用土地法第 34 條之 1 第 1 項以多數決為之，(不致妨礙共有物之利用)。

(二)土地增值稅之課徵

公職王歷屆試題 (111 國營事業新進職員)

1. 免課徵

共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免課徵土地增值。

2. 應課徵

共有土地分割後，其(價值減少)者，就其(減少部分)課徵土地增值稅。

3. 納稅義務人：

(1)(價值減少)者有受補償時，則為有償移轉，以(價值減少)之共有人為納稅義務人。

(2)(價值減少)者未受補償時，則為無償移轉，以(價值增加)之共有人為納稅義務人。

三、請說明地籍圖重測時，界址應如何認定(5分)?如相鄰土地所有權人間發生界址爭議，應如何處理(4分)?如土地所有權人認為測量結果有錯誤，又應如何處理(6分)?

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：土地法第 46-2 條、第 46-3 條、第 59 條第 2 項。

【擬答】

(一)地籍圖重測時，界址之認定：

1. 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。

2. 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。

(二)相鄰土地所有權人間發生界址爭議：

土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用土地法第 59 條第 2 項規定處理之。

即應由該管直轄市或縣(市)地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。

(三)土地所有權人認為測量結果有錯誤：

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。

四、請說明市地重劃、區段徵收及都市更新權利變換之法律性質為何(3分)?並請說明範圍內之耕地三七五租約、地上權及抵押權，各應如何處理(18分)?

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：平均地權條例第 62 條、第 63 條、第 56 條、第 63-1 條、第 64 條、第 11 條、都市更新條例第 56 條、第 58 條、第 60 條、第 61 條、土地徵收條例第 41 條、第 42 條。

【擬答】

(一)市地重劃、區段徵收及都市更新權利變換之法律性質

1. 市地重劃後重行分配與(原土地所有權人)之土地，自(分配結果確定之日)起，(視為其原有)之土地。故市地重劃是一種土地改良，所有權未移轉。

2. 區段徵收謂(於一定區域內之土地)，應重新分宗整理)，而為(全區土地之征收)。故區段徵收原土地所有權人之所有權因徵收而消滅。

3. 都市更新權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，

公職王歷屆試題 (111 國營事業新進職員)

(視為原有)。故權利變換是一種立體式的土地改良，所有權未移轉。

(二)耕地三七五租約、地上權及抵押權之處理

1. 市地重劃

(1) 耕地三七五租約

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。依規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：

- 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 1/3 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 2/3，承租人領取 1/3。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 1/3 補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

(2) 地上權

因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

(3) 抵押權

因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。

2. 區段徵收

(1) 申請發給(抵價地)補償者

- ① 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，除另有規定外，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。
- ② 申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。
- ③ 直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起 15 日內發給現金補償。

(2) 耕地三七五租約

依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之 1/3，補償耕地承租人。

(3) 地上權、抵押權

被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依(土徵 26)規定辦理(即存入專戶保管)。

(4) 得申請於發給之抵價地設定抵押權

土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。

3. 都市更新權利變換

(1) 耕地三七五租約、地上權

- ① 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土

公職王歷屆試題 (111 國營事業新進職員)

地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

- ②前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。
- ③權利變換範圍內出租之土地訂有耕地 375 租約者，應由承租人選擇依前二項所述(即都市更新條例第 60 條)參與分配房地或依耕地 375 減租條例第 17 條規定受領補償。

(2)抵押權

權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢(棟)建築物之權利價值，計算其權利價值。

五、直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖後，即應按國土計畫法規定進行管制，請依該法說明，若區域計畫實施前或原合法之建築物與土地使用管制內容不符者，應如何處理(12分)？既有合法可建築用地經變更為非可建築用地者，又應如何處理(3分)？

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：國土計畫法第 32 條。

【擬答】

(一)區域計畫實施前或原合法之建築物與土地使用管制內容不符者：

- 1.直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖後，應按國土計畫法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與國土計畫法所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。
- 2.當地直轄市、縣(市)主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；在直轄市、縣(市)主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。

(二)既有合法可建築用地經變更為非可建築用地者：

直轄市、縣(市)主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。

六、請說明都市計畫發布實施後，須符合哪種情形始得變更(10分)？並請說明前揭變更之法律性質及人民得否提起行政救濟(4分)？

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：都市計畫法第 24 條、第 26 條、第 27 條、釋字第 742 號、156 號。

【擬答】

(一)都市計畫發布實施後得變更之情形

1.通盤檢討

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用

地，應變更其使用。

2. 迅行變更、逕為變更

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- (1) 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- (2) 為避免重大災害之發生時。
- (3) 為適應國防或經濟發展之需要時。
- (4) 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

3. 土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

(二) 變更之法律性質及人民得否提起行政救濟

1. 通盤檢討

- (1) 都市計畫擬定計畫機關依規定所為定期通盤檢討，對原都市計畫作必要之變更，屬法規性質，並非行政處分。
- (2) 惟如其中具體項目，有直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之(權益)或(增加其負擔)者，基於(有權利即有救濟)之(憲法原則)，應許其(就該部分)提起(訴願)或(行政訴訟)以資救濟，始符憲法第 16 條保障人民(訴願權與訴訟權)之意旨。

2. 變更都市計畫

- (1) 主管機關(變更都市計畫)，係公法上之單方行政行為，並非行政處分。
- (2) 惟如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟。

志光學儒保成
全國首創!

高分刷題班 + 總複習課

企業概論 | 管理學 | 法學緒論 | 經濟學

試題精解	收錄代表性歷屆試題， 專業名師逐題解說	強化考點	以重要考點歸納主題授課
-------------	------------------------	-------------	-------------

2大學習階段 高分刷題班 + 總複習 學習力UP!	2大檢測模式 課前評量 + 名師診斷 應考力UP!	3大多元學習 面授 + 視訊 + 在家直播 靈活力UP!	3大線上加值 網路劃位 + 課業諮詢 + 申論批閱 便利性UP!
--	--	---	---

自傳怎麼寫? 🤔

服裝怎麼搭配? 🤔

口試要準備什麼? 🤔

哪裡有專業指導老師? 🤔

志光學儒保成

複試救星來了 口試訓練課程



履歷自傳
編寫教學



自我介紹
表達精進



服裝儀態
搭配建議



一對一個人化
批閱指導

檢視個人演練, 專業師資點評建議

詳細內容請洽志光學儒保成全國門市

志光
學儒
保成



112年 虛實整合

多元學習新型態

重聽OK
旁聽OK



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



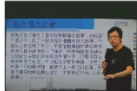
雙師資
雙循環



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、學儒、保成門市