

111 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：土地法規概要

雅軒 老師

一、甲所有 A 地一筆坐落於「山坡地保育區」的「農牧用地」，係由乙的先祖於日據時期所承租，該時編定地目為「林」，臺灣光復後繼續承租，但未定有租賃期限，於民國 100 年 12 月始由乙繼承該租約。嗣於 106 年 12 月，經發現 A 地僅零星分布香蕉等果樹，疑未作農業使用。請問，A 地是否屬耕地三七五減租條例所定之「耕地」？甲得否終止租賃契約，請求乙返還土地？試按土地法等規定分述其理由。(25 分)

【命中特區】：

112 年土地法規正規班專用教材，編號：1，頁 36、37。

【解題關鍵】：

1. 難易度：★★★★

2. 試題分析：三七五減租條例耕地定義較為冷門，但沒背到的同學可以農業發展條例耕地定義思考後改寫；本題租約未定期限即為不定期租期租約，依不定期租約之終止租約要件闡述即可。

【擬答】

(一) A 地是否屬三七五減租條例所定之耕地：

1. 依據內政部 102 年 8 月 13 日台內地字第 1020275696 號令，出租人依耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定，為擴大家庭農場經營規模，申請收回與其自耕地同一或鄰近地段內耕地自耕者，所稱「耕地」及「自耕地」認定方式：

(1) 依都市計畫法編為農業區、保護區內依法供農、漁、牧使用之土地。

(2) 依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。

(3) 國家公園區內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前 1、2 規定之用地。

(4) 同條例第 15 條第 1 項「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權」，所稱耕地比照上開規定辦理；至同條例第 17 條第 1 項第 5 款「經依法編定或變更為非耕地使用時」係指經依法編定或變更為上開土地以外之情形。

2. 題目所示 A 地為山坡地保育區的農牧用地，符合內政部 102 年 8 月 13 日台內地字第 1020275696 號令第 2 點認定之耕地：區域計畫法編定之農牧用地，因此 A 地應屬耕地三七五減租條例所定之耕地。

(二) 甲得否終止租賃契約，請求乙返還土地？

1. 土地法：

(1) 依據土地法第 114 條，不定期限租用耕地之契約，僅得於有左列情形之一時終止之。

① 承租人死亡而無繼承人時。

② 承租人放棄其耕作權利時。

③ 出租人收回自耕時。

④ 耕地依法變更其使用時。

公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

- ⑤違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定時。
 - ⑥違反第一百零八條之規定時。
 - ⑦地租積欠達二年之總額時(土§114)。
- (2)依據土地法第 115 條後段，承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作者，視為放棄耕作權利。

2.耕地三七五減租條例：

依據耕地三七五減租條例第 17 條，耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：

- (1)承租人死亡而無繼承人時。
- (2)承租人放棄耕作權時。
- (3)地租積欠達兩年之總額時
- (4)非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
- (5)經依法編定或變更為非耕地使用時。

3.依題目所示，承租人死亡其繼承人乙繼承該租約，然 106 年 12 月經發現疑未作農業使用，繼承人乙如非因不可抗力繼續一年不為耕作者，視為放棄耕作權利，則甲得終止租賃契約，請求乙返還土地。

二、L 市政府為促進土地合理使用而辦理市地重劃，甲所有 A 地位於該市地重劃區內，然對於重劃土地分配結果不服，爰循序提起救濟。甲主張重劃區內主要道路、大型公園、鄰里公園、兒童遊樂場等項皆列為共同負擔項目，疑有違反受益付費原則而構成違法。請按平均地權條例第 60 條之規定，評析甲的主張是否有理。(25 分)

【命中特區】：

112 年土地法規正規班專用教材，編號：1，頁 48。

【解題關鍵】：

1. 難易度：★★★

2. 試題分析：

本題理解土地重劃負擔之設計方式(即平均地權條例第 60 條之內容)及受益付費原則即可發揮。

【擬答】

土地重劃區內之公共設施用地列為共同負擔，甲主張違反受益付費原則是否有理：

- (一)受益付費原則是指依受益人依公共支出中獲得利益的多寡，作為負擔分配的標準，類似使用者付費之概念，依其受益多少為依據，受益較多者要多繳，受益少者則少納。
- (二)依平均地權條例第 60 條規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。
- (三)依平均地權條例第 60 條所述土地重劃係將一定範圍內畸零細碎不整之土地，重新加以規劃整理，興辦各項公共設施，其中公共設施用地及各項費用，按由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。透過此土地重劃制度土地所有權人公平享有交通便利、環境品質提升及土地增值之成果，參加重劃土地所有權人按其土地受益比例，受益較多者多負擔，

受益少者則少負擔，並不違反受益付費原則亦即使用者付費的概念，因此甲之主張並無理由。



學儒 × 保成 × 志光 地政專業輔考

跟著非本科生 學長姐 一起上榜

賴 ◎ 學姐 普考地政 中文系 一年考取

一開始比較幾家補習班，因為我喜歡當面聽老師授課，有任何不懂的地方，可以向老師反映，加上老師是名師，就決定要來學儒.保成.志光。老師上課的方式非常深入淺出，對於非本科系的學生來說，如果只是自己讀法條，確實會比較吃力，老師會把國考比較愛考的東西重點起來，讓我們比較好掌握。

三、甲所有位於某縣非都市土地一般農業區之交通用地 A 地與 B 地，係依法核定之公共設施用地，但 A、B 地均有二分之一面積種植果樹、另二分之一面積供縣道使用。甲先於民國 108 年 2 月 1 日出售 A 地，後於 111 年 2 月 1 日出售 B 地，並向縣府稅務局申報土地移轉現值。試問，按土地稅法等規定，甲應否繳納土地增值稅？請分述其理由。(25 分)

【解題關鍵】：

1. 難易度：★★★

2. 試題分析：土地稅法第 39 條第 3 項為近期修法之熱門法條，本題熟記法條內容再與以分述。

【擬答】

按土地稅法等規定，甲分別於民國 108 年 2 月 1 日出售 A 地及 111 年 2 月 1 日出售 B 地，應否繳納土地增值稅：

(一)依據財政部依司法院釋字第 779 號，民國 110 年 06 月 23 日修正公布土地稅法增訂第 39 條第 3 項規定，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。

(二)甲分別於民國 108 年 2 月 1 日出售 A 地及 111 年 2 月 1 日出售 B 地，應否繳納土地增值稅：

1. 甲於民國 108 年 2 月 1 日出售 A 地為土地稅法第 39 條第 3 項修法增訂前，土地被徵收前移轉，其土地增值稅之徵收，僅移轉都市計畫法指定之公共設施保留地予以免徵，移轉供公共設施使用之非都市土地，並無免徵之優惠。然依據土地稅法第 39 條第 5 項，明定修正施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用同條第 3 項規定。亦即，修法前移轉非都市土地符合上述要件，倘尚未經地方稅稽徵機關核課、尚未復查決定或於行政救濟

公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

程序中之案件，亦有免徵土地增值稅規定之適用。

2. 甲於民國 111 年 2 月 1 日出售 B 地，係依法核定之公共設施用地，縱然有二分之一面積種植果樹，申請經需用土地人就認定為供公共設施使用及屬依法得徵收而未徵收，並核發證明書，則該土地移轉之土地增值稅免徵。

四、T 市政府於民國 70 年間為興建公園依法徵收甲所有 A 及乙所有 B 等數筆土地與 A、B 土地之建物；惟 A 地雖已發放補償費但其地上建物並未補償完竣，另 B 地及建物雖已發放補償費但並未開闢興設。嗣於 111 年間，T 市政府經檢討，發現該徵收案爭議茲事體大，擬有所作為，並初步徵詢民意、研擬對策。請問，該徵收土地核准案有否失其效力？又，T 市政府如決定不再開闢公園，甲、乙得否主張為土地收回權之行使？請按土地法等規定分述其理由。(25 分)

【命中特區】：

112 年土地法規正規班專用教材，編號：1，頁 78、94、95

【解題關鍵】：

1. 難易度：★★★★

2. 試題分析：本題測試徵收補償費發放之效力及收回請求權，收回權同為近期修法之熱門法條，熟記法條內容後闡述。

【擬答】

(一) A、B 兩地之徵收土地核准案是否失其效力：

1. 依據土地法第 233 條前段，征收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。同法第 241 條土地改良物被徵收時，其應受之補償費，由該管直轄市或縣（市）地政機關會同有關機關估定之。
2. T 市於民國 70 年辦理徵收，依土地法第 233 及 241 條所述，徵收補償除地價補償外亦包含土地上建物之補償，A 地雖已發放補償費但其地上建物並未補償完竣，參照釋字 516 號，徵收之補償應儘速發給，否則徵收土地核准案即應失其效力，故 A 地之徵收案應不具效力。B 地已發放補償費完竣，故 B 地之徵收案具效力。

(二) T 市政府如決定不再開闢公園，甲、乙得否主張為土地收回權之行使：

1. 土地法第 219 條第 1 項：

私有土地經徵收後，有左列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：

- (1) 徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。
- (2) 未依核准徵收原定興辦事業使用者。

2. 土地法第 219 條之 1 第 1、2 項，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。

3. 甲、乙得否主張為土地收回權之行使：

- (1) 如 T 市政府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，原土地所有權人僅得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地，甲、乙不得主張為土地收回權之行使。

(2) T 市政府未依前項規定通知及公告，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。

學儒保成志光 高普地政 | 地政士 | 不動產經紀人

業界首創
重磅登場

地政全科班

一次享受4次專業

- 1 授課堂數
超過150堂
- 2 正規班
+精華總複習
+搶分題庫班
一次擁有
- 3 地政.民法
獨立開課
關鍵科目不混課
- 4 提供
雙師資
雙循環課程
雙套教材

加碼贈 現在報名高普考地政二年班/考取班
地政士or不動產經紀人證照課程



想要了解最新課程消息?
快來 地政試務所

職
王