

## 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：測量製圖

科 目：土地法規 (包括地籍測量法規)

田文老師

一、實施市地重劃時，由於個別土地地價、區位之差異，重劃分配之結果難免產生重劃後實際分配土地之價值與應分配價值不相等，產生差額分配之情形。依市地重劃實施辦法規定，增配或短配之差額分配的情況有何？又重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應如何處理？請申述之。(25 分)

1. 《考題難易》：

★★★★★：非常困難

2. 《破題關鍵》：

本題測試考生對市地重劃面積分配之方式及後續處理程序。第 1 小題，或許可理解為市地重劃後土地分配之準則或方式進行答題。第 2 小題，則是在於分配增減之處理程序。

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：

本題使用法條為市地重劃實施辦法第 31 及 52 條。

### 【擬答】

(一)增配或短配之差額分配情況：

1. 依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項規定：

重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：

- (1) 同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。
- (2) 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。
- (3) 同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。
- (4) 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。
- (5) 重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。
- (6) 重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。
- (7) 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土

地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

2. 依市地重劃實施辦法第 52 條規定：

重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價；逾期未繳納者，依法移送強制執行。

重劃後實際分配之土地面積少於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其不足部分，按評定重劃後地價發給差額地價補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。

二、甲所有之土地與乙所有之土地二地相毗鄰，界線犬牙交錯、曲折不整，因而申請土地複丈。請問依規定得申請土地複丈之情形有何？土地界址調整複丈後，地價改算依規定如何處理？又土地價值有增減時，如何處理？請分別敘明之。(25 分)

1. 《考題難易》：

★★★：普通

2. 《破題關鍵》：

本題對測量考生屬基本題型，第 1 小題，由得申請複丈法條切入即可。第 2 及 3 小題，出於複丈各論，測試考生對於實施複丈後，涉及面積增減時，申請人應如何處理，及登記機關應如何辦理。

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：

本題涉及法條為地籍測量實施規則第 204、226 及 227 條。

【擬答】

(一)依地籍測量實施規則第 204 條規定：

土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：

1. 因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。
2. 因界址曲折需調整。
3. 依建築法第四十四條或第四十五條第一項規定調整地形。
4. 宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
5. 因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。

(二)界址調整地價之改算，依地籍測量實施規則第 226 條規定：

直轄市、縣（市）主管機關或登記機關於辦理土地界址調整複丈後，應依複丈成果改算當期公告土地現值，調整前後各宗土地地價之總合應相等。

實施界址調整之土地，其調整線跨越不同地價區段者，複丈成果應分別載明調整線與原地籍交叉所圍各塊坵形之面積，作為改算地價之參考。

(三)土地價值有增減之處理，依地籍測量實施規則第 227 條第 2 項規定：

調整後土地價值與其原有土地價值有增減時，應通知申請人就調整土地向直轄市或縣（市）稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。



志光保成學儒

# 真的有輕鬆考取的方法！

## 掌握上榜8大招

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <br><b>法科架構班</b><br>結合實務例子<br>建構法科概念 | <br><b>扎實正規班</b><br>完整堂數<br>循序漸進 | <br><b>工科全科班</b><br>公職+國營<br>一次到位    | <br><b>作文實戰班</b><br>強化寫作架構<br>理清邏輯概念  |
| <br><b>主題題庫班</b><br>主題教學<br>考點分析     | <br><b>精華總複習</b><br>掌握考點<br>增強實力 | <br><b>全真模擬考</b><br>比照真實考試<br>檢視應考實力 | <br><b>考前關懷講座</b><br>名師最終提點<br>觀念更加清晰 |

三、甲在主管機關依國土計畫法規定公告國土功能分區圖前，原合法之建築物因與所定土地使用管制內容不符時，試問，依法應如何處理？又若主管機關對於該既有合法可建築用地，在國土計畫中變更為非可建築用地時，依規定應予適當補償，該補償之性質為何？請析論之。（25分）

1. 《考題難易》：

★★★★★：非常困難

2. 《破題關鍵》：

本題測試考生對於國土計畫法施行後，土地管制改變對人民權益之保障，及其當初立法之意旨。故第1小題為法規條文切入作答；第2小題再就其立法意旨簡要說明。

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：

本題涉及法條為國土計畫法第32條。

### 【擬答】

(一)原合法之建築物因與所定土地使用管制內容不符，依國土計畫法第32條第1項規定：

直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第二十三條第二項或第四項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。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變更為非可建築用地補償之性質：

1. 本條就「可建築用地變更為非可建築用地之損失補償」以申請制辦理，係因該補償經費來自內政部國土永續發展基金，依本法第四十四條第二項規定，本法施行後十年內由政府循預算程序撥款予該基金之總額不得低於新臺幣五百億元，且應視國土計畫檢討變更情形逐年編列預算移撥。是以，該五百億元之基金來源並非一次到位，須透過土地所有權人申請補償，核算補償費金額，視各該年度補償費金額需求再行籌編相關經費，俾符實際。

## 公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

2. 有關變更補償費之受補償對象為申請人(即：土地所有權人)向直轄市、縣(市)主管機關申請變更補償費當時地籍謄本所登載之土地所有權人，係因變更補償費從本法第三十二條第二項規定意旨，應非高度屬人性質，故其補償對象應得隨土地所有權而移轉。
3. 另有關地上權與土地發展權利有關，惟其係透過地上物遷移補償方式彌補其損失，係屬本法第三十二條第一項規定範疇，爰不列入本條補償範疇。
4. 第二項規定可建築用地經變更為非可建築用地如同時得依本辦法及其他相關法規補償時，應由各該目的事業主管機關依其法令辦理補償，此於本法立法過程已與相關目的事業主管機關達成共識；又其原因在於可建築用地變更為非可建築用地大多係屬環境敏感地區，其土地業經有關機關依法劃設公告為保育或保護相關地區，並有相關禁制或限制事項規定，故應由各該目的事業主管機關辦理補償，且不應重複補償。以河川區域為例，該範圍將劃設為國土保育地區第一類，依據水利法第七十八條規定略以：「河川區域內，禁止下列行為：……四、建造工廠或房屋。……」該等土地並非因劃設為國土保育地區第一類而不得作為工廠或房屋使用，而係因位屬河川區域適用前揭規定所致，是以，該等情形應依水利法相關規定辦理補償事宜。(參實施國土計畫管制所受損失補償辦法第 10 條立法說明)

志光 保成 學儒

重聽OK 旁聽OK

### 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、需用土地人因公共事業之施行，申請徵收應以事業所需者為必要，惟有礙於原權利人之使用時，原權利人可為完全徵收之請求。試就現行土地徵收條例中有關完全徵收之規定列出，並申述之。(25 分)

1. 《考題難易》

★★★★：困難

2. 《破題關鍵》：

本題測試考生對於土地徵收發動後，倘該徵收有對人民殘存土地權利有侵害時，應如何保障之，及其當初立法之意旨。故第 1 小題為法規條文切入作答；第 2 小題再就其立法意旨簡要說明。

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：

本題涉及法條為土地徵收條例第 5 條第 1 項及第 8 條第 1 項。

【擬答】

(一)土地徵收條例有關完全徵收之規定：

1. 地上物之一併徵收-土地徵收條例第 5 條第 1 項：

徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限：

- (1)土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起十五日內自行遷移。
- (2)墳墓及其他紀念物必須遷移。
- (3)建築改良物依法令規定不得建造。
- (4)農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。
- (5)其他法律另有規定。

2. 徵收殘餘部分之一併徵收-土地徵收條例第 8 條第 1 項：

有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

- (1)徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。
- (2)徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

(二)立法意旨：

申請一併徵收之權利，係專為保障被徵收土地所有權人而設，為避免權利濫用，在有特殊情形下，為法律所禁止。又被徵收土地之殘餘部分，常難作經濟有效之使用，造成被徵收土地所有權人之不便，故法定賦予其得要求一併徵收之權利。

另所謂「徵收土地之殘餘部分」，係指 1 筆土地部分被徵收，經分割後之剩餘部分而言。若同一所有權人有 2 筆以上土地，地界相連，實際已合併為同一性質之使用，其中 1 筆被徵收，剩餘之 1 筆，亦屬殘餘部分。而「面積過小」及「不能為相當之使用」認定，法律無明確規定，依土地徵收條例施行細則第 7 條規定，直轄市或縣（市）主管機關於受理一併徵收之申請後，應會同需地機關及相關單位實地勘查，依事實認定，並作成勘查紀錄，於報請中央主管機關核定時供作審議參考。