

## 111 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：土地法規概要

雅軒 老師

一、甲為我國人民，擁有位於 A 市境內之林地 B 地。另 C 國允許我國人民持有 C 國土地所有權，C 國人民乙欲向甲購買 B 地以投資做為生態農場使用，A 市地政機關承辦人員應如何處理？又如 B 地為非都市土地特定農業區農牧用地，答案有無不同？（25 分）

【命中特區】：

112 年土地法規正規班專用教材，編號 C1，第 9、10 頁。

【解題關鍵】：

1. 難易度：★★

2. 試題分析：

依外國人在我國取得私有土地限制相關法條回答

【擬答】

(一) C 國人乙欲購買我國林地 B 地，地政機關承辦人員如何處理：

1. C 國人乙欲購買我國土地資格確認：

(1) 依據土地法第 18 條平等互惠原則，外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限，C 國允許我國人民持有該國土地所有權，C 國人乙享同樣權利。

(2) 依據土地法第 17 條第 1 項，下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

- ① 林地。
- ② 漁地。
- ③ 狩獵地。
- ④ 鹽地。
- ⑤ 礦地。
- ⑥ 水源地。
- ⑦ 要塞軍備區域及領域邊境之土地。

如 B 地為林地，依據土地法第 17 條第 1 項第 1 點，不得移轉於外國人。

2. 地政機關承辦人員如何處理：

(1) 土地登記規則第 57 條，有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：

- ① 不屬受理登記機關管轄。
- ② 依法不應登記。
- ③ 登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。
- ④ 逾期未補正或未照補正事項完全補正。

(2) B 地如為林地，依據土地法第 17 條第 1 項第 1 點，B 地不得移轉於外國人，則，地政機關承辦人員應依土地登記規則第 57 條第 2 點依法不應登記，予以駁回登記。

公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

(二)如 B 地為非都市土地特定農業區農牧用地：

1. C 國人乙欲購買我國土地資格確認：

(1)如 B 地為特定農業區農牧用地，不受土地法第 17 條第 1 項限制，得移轉於 C 國人乙。

(2)依據土地法第 19 條外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得左列各款用途之土地：

①住宅。

②營業處所、辦公場所、商店及工廠。

③教堂。

④醫院。

⑤外僑子弟學校。

⑥使領館及公益團體之會所。

⑦墳場。

⑧有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

C 國人乙欲購買我國土地投資作生態農場使用，符合土地法 19 條外國人為投資之目的使用取得土地。

2.地政機關承辦人員如何處理：

(1)外國人依土地法第 19 條需要取得土地，依土地法第 20 條規定應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准。如屬於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。

(2)面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制，直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

(3)外國人如屬國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。

二、A 市為了將都市計畫農業區擴大為可供建築用地，請地方地政主管機關提供專業意見以決定開發方式，地政主管機關內部有主張應一律以區段徵收辦理，另有主張區段徵收並非唯一的開發方式。請附理由說明，上述地政主管機關內部之討論，在現行實務見解，何種主張為有理由？另倘若本案採取區段徵收辦理開發，被徵收人甲欲申請領取抵價地，惟其所有之 B 地上另有設定抵押權予乙。甲欲申請領取抵價地，其申請之條件為何？(25 分)

【命中特區】：

112 年土地法規正規班專用教材，編號 C1，第 82、83 頁。

【解題關鍵】：

1. 難易度：★★★★

2. 試題分析：第 1 小題可朝區段徵收之優缺點方向作答，第 2 小題熟記區段徵收抵押權之權利清理法條即可。

【擬答】

(一)都市計畫農業區擴大為可供建築用地時，區段徵收是否為唯一的開發方式：

1. 一律以區段徵收辦理(區段徵收之優點)：

## 公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

區段徵收是一種自償性開發事業，也是公私互蒙其利，政府與民眾雙贏之措施。辦理區段徵收，就社會整體層面而言，可以促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，節省政府龐大公共設施用地徵收及公共工程建設經費支出；就土地所有權人而言，土地所有權人可享有土地價值增漲，完善的公共設施及居家環境品質提昇等多重效益。

### 2. 區段徵收並非唯一的開發方式(區段徵收之缺點)

(1) 依據土地徵收條例第 4 條第 1 項第 6 點，土地只要符合其他依法得為區段徵收者，就可以被政府列為區段徵收項目，進而被浮濫運用，舉凡是新市鎮開發條例、發展觀光條例、大眾捷運法、國際機場園區發展條例、離島建設條例等相關法令規定只要有需要，政府便可以進行區段徵收，沒有明確用途的徵收若審核不嚴謹，勢必延伸亂象。

(2) 政府須要大規模的土地，應平時落實土地儲備制度或者是用現有的土地以有償或無償撥用之方式，而非直接徵收人民之土地。此外土地開發方式種類很多，如聯合開發、市地重劃、BOT、都市更新、設定地上權等等，皆可適應不同土地類型予以運用。

(3) 現行土地開發方式實務見解：

土地乃國家重要之構成要素，有限之土地資源需求日益殷切，價值不斷攀升，如何適時適度的活化土地資源，抑制不動產價格的飆漲，為我國土地開發當前之重要任務之一。縱然區段徵收有第 1 點所提優點使公私互蒙其利，但未有明確用途的徵收遭變相浮濫運用，現今之土地開發方式著重於開發過程中積極增加土地之價值或降低土地之成本，既然土地開發方式多元，應依照不同土地類型選擇適用開發方式，個人以為區段徵收非唯一開發方式有理由，更可達政府與民眾雙贏之利。

(二) 區段徵收被徵收所有權人甲之土地上有抵押權，甲欲領取抵價地之申請條件：

依據土地徵收條例第 42 條，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。依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。

三、甲所有之 A 地與乙所有之 B 地相鄰，已有辦理過地籍測量，某日因一場颱風大雨沖刷土石，導致地形、地貌嚴重改變，導致地籍圖與實地現況不符。主管機關為使圖地相符，應採土地法上何種機制辦理？其辦理程序為何？甲如對主管機關辦理之結果不服，應如何救濟？(25 分)

【命中特區】：

112 年土地法規正規班專用教材，編號 C1，第 23、24 頁。

【解題關鍵】：

1. 難易度：★★

2. 試題分析：依土地法中地籍圖重測相關法條回答即可。

【擬答】

(一) 因大雨嚴重沖刷土石致地籍圖與實地現況不符，主管機關應採何種機制辦理：

已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量(土§46-1)。

(二) 地籍圖重測之程序：

1. 界址認定：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

公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

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(±§46-2 I)。

2.公告通知：重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日(±§46-3 I)。

3.土地標示變更登記：逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記(±§46-3 III)。

(三)甲對主管機關辦理結果不服之救濟：

1.土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第五十九條第二項規定處理，即土地權利爭執時，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(±§46-2 II)。

2.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(±§46-3 II)。

四、A 縣政府為舊都市地區公共安全及衛生，並促進土地合理使用，擬針對 A 縣所有之公有土地 30 公頃、甲所有之土地 5 公頃、乙所有之土地 10 公頃、丙所有之土地 2 公頃、丁所有之土地 3 公頃、戊所有之土地 5 公頃辦理市地重劃。倘在 A 縣擬具土地重劃計畫書送請上級主管機關核定後，乙、丙、丁表示反對，A 縣地政機關應如何處理？(25 分)

【命中特區】：

112 年土地法規正規班專用教材，編號 C1，第 45 頁。

【解題關鍵】：

1.難易度：★★

2.試題分析：

政府辦理之市地重劃，依據法條說明是否符合私有土地所有權人反對之條件。

【擬答】

(一)平均地權條例第 56 條第 1-3 項：

1.各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：

- (1)新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (2)舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
- (3)都市土地開發新社區者。
- (4)經中央主管機關指定限期辦理者。

2.依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

3.在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。

(二)乙、丙、丁表示反對，A 縣地政機關應如何處理？

1.平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 點，舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促



- 進土地合理使用之需要者，各級主管機關得報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃。
2. 本題私有土地所有權共計 5 人，其中乙丙丁反對，符合私有土地所有權人半數以上反對。另重劃地區土地總面積 55 公頃，反對者乙所有土地 10 公頃、丙所有土地 2 公頃、丁所有土地 3 公頃共計 15 公頃，不符合重劃地區私有土地所有權人所有面積超過重劃地區土地總面積半數。
3. 乙、丙、丁表示反對，然不符合平均地權條例第 56 條第 3 項之規定，A 縣地政機關無須參酌反對理由修訂市地重劃計畫書，應依市地重劃程序繼續辦理。

考公職·考證照 找學儒 保成 志光 地政試務所

# 你的地政冠軍隊

高普地政/地政士/不動產經紀人 奪榜強勢力 邀您來加盟

## ★ 狀元 ★

周○安 地特三等	李○萍 地特四等
胡○蘚 地特四等	吳○興 地特五等
林○鈺 地特五等	施○屏 原住民 三等特考
柯○庭 原住民 二等特考	洪○甄 原住民 四等特考

## ★ 榜眼 ★

邱○雯 地特三等	陳○蕙 地特三等
王○婷 地特四等	張○勤 地特四等
范○驊 地特五等	詹○諺 地特五等
陳○伶 高考地政	施○屏 原住民 四等特考

## ★ 探花 ★

林○瑛 地特三等	陳○帆 地特四等
王○慈 地特四等	黃○峻 地特四等
陳○芬 地特五等	謝○茹 地特五等
黃○庭 普考地政	蕭○宸 專技普考 地政士

連榜勝試 佳績冠全國 盡在 學儒 保成 志光



# 王