

112 年專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：土地法規

考試時間：1 小時 30 分

一、請說明外國人取得我國土地之用途限制及程序，又倘若外國人欲購買我國境內之一筆礦地，請依相關法令規定，論述該外國人得否取得礦地所有權？(25 分)

1. 【考題難易】：★★

2. 【破題關鍵】：

《使用法條、學說》：土地法第 17、19、20 條

【擬答】：

(一)用途限制及程序：

1. 用途限制：

外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣(市)政府依法所訂之限制：

- (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。

(土法 19 I)

2. 取得程序：

(1)申請程序：

外國人依規定取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣(市)政府核准；土地有變更改用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其係投資用途而取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。

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。

(2)投資用途之管理機制：

外國人因投資用途而取得土地，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。

(土法 20)

(二)外國人取得礦地所有權之說明：

1. 外國人原則上，不得取得礦地所有權：

左列土地，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。(土法 17 I)

2. 外國人以投資為目的，得取得礦地所有權：

若該外國人符合土地法第 18 條之平等互惠原則，以投資為目的，且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。是可不受土地法第 17 條種類之限制，取得該礦地所有權。

公職王歷屆試題 (112 地政士)

二、依據平均地權條例規定，辦理市地重劃之機關除可將抵費地做為相關公共設施所需用地外，還可如何處理？(25 分)

1. 【考題難易】：★★

2. 【破題關鍵】：

《使用法條、學說》：平均地權條例細則第 84 條

【擬答】：

(一)抵費地之意義：

指實施市地重劃時，重劃區內土地所有權人，按其土地受益比例，以其未建築土地，折價抵付應行負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息之土地。

(二)抵費地之處分方式：

1. 抵費地之處理：

前項折價抵付之土地（簡稱抵費地），除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂底價公開標售、標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售，或採標租或招標設定地上權。
111.08.16 修正（平權施 84 II）

2. 所得價款之處理：

前項抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施**平均地權基金**；不足由實施平均地權基金貼補之。

（平權施 84 III）

三、土地徵收制度中有所謂的收回權機制，請依土地徵收條例規定，說明收回權消滅的原因為何？(25 分)

1. 【考題難易】：★★

2. 【破題關鍵】：

《使用法條、學說》：土地徵收條例第 9 條及細則第 6 條

【擬答】：

國家徵收私有土地後，若不依原核准徵收目的事業使用或徵收後一定期間不實行使用，顯與徵收土地目的不符。為保障人民權益，防止政府浮濫發動徵收，允許原所有權人得以原徵收價額收回其土地之機制。收回權消滅的原因如下

(一)權利主體之欠缺：

原土地所有權人死亡，並無繼承人存在，已無行使收回權之主體，收回權自當消滅。

（土徵施 6 參照）

(二)行使期間之經過：

原土地所有權人未於徵收公告之日起二十年內提出申請，收回權消滅。

(三)逾期未繳還價款：

原土地所有權人未於六個月內繳還原受領之補償地價，收回權消滅。

（土徵 9 參照）

(四)得收回之法定原因已消滅者：

雖發生土地徵收條例第九條第一項之三種情形，在原土地所有權人尚未提出申請收回前，需用土地人已按規定改正使用，闢為公用財產而為不融通物者，即不得申請收回土地。

四、依據地政士法之規定，地政士違反那些規定時，應予停止執行業務或除名？(25 分)

1. 【考題難易】：★★

2. 【破題關鍵】：

《使用法條、學說》：地政士法第 44 條第三項

【擬答】：

地政士違反地政士法第 44 條第三項之規定者，應予停止執行業務或除名懲戒之，說明如下：

(一)違反依第二十二條第三項所定之管理辦法（指簽證基金管理辦法）

(二)第二十六條第一項（有不正當行為或違反義務）

(三)第二十七條第一款（違反法令執行業務）

(四)第二款（借牌予他人）

(五)第五款（要求規定外之酬金）

(六)第六款（明知不實權利書狀）

(七)第二十九條第二項（登記助理員未具法定資格）

規定者，應予停止執行業務或除名。

(地士 44III 參照)

考公職 | 考證照 找學儒·保成·志光
公職地政、地政士、不動產經紀人

穩定公職? 我全都要! 黃金證照?

一次報考 多次考取機會

1月 初等考 地政	6月 證照 地政士	7月 普考/高普考 地政	8月 證照 不動產估價師	11月 證照 不動產經紀人	11月 國營事業 地政/土地開發	12月 地方特考 地政
-----------------	-----------------	--------------------	--------------------	---------------------	------------------------	-------------------

※正確考情，以考試單位公告為主※

地政全科完整課程規劃

高普考 正規班課程	課程雙循環 課堂數 最充足	地政士 不動產經紀人 證照班	重點整理 面授/視訊 雙效學習	高普考/證照 題庫班課程	大量試題練習 解析命題 重點趨勢	高普考 全科班/ 兩年班/考取班	充足準備 公職/證照 一起考
--------------	---------------------	----------------------	-----------------------	-----------------	------------------------	------------------------	----------------------