

112 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

考試時間：1 小時 30 分

一、為防杜私法人囤積住宅、投資牟利，影響市場正常運作，政府建立私法人購買住宅許可制，對私法人買受供住宅使用之房屋，相關管制規範為何？試依平均地權條例相關規定分述之。(25 分)

《考題難易》：★★★

《破題關鍵》：平均地權條例第 79-1 條，講義「土地法規表解」第 17 頁

【擬答】：

因私法人囤積住宅、投資牟利，影響市場。

為限制私法人住宅炒作，故平均地權條例制定相關管制規範如下：

- (一)私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。用途限員工宿舍、長期出租經營、都更危老重建等特定項目。
但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。
- (二)前項許可之文件有效期限為一年。
- (三)私法人取得第 1 項房屋，於登記完畢後 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。
- (四)中央主管機關為審核第 1 項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

二、甲君出售其名下 A 地後，另購買 B 地，擬申請辦理原納土地增值稅之重購退稅，請問應符合那些要件始得辦理？又於何情況下，原退還稅款應追繳之？試依土地稅法相關規定說明之。(25 分)

《考題難易》：★★★

《破題關鍵》：土地稅法第 35、36、37 條，講義「土地法規表解」第 139 頁

【擬答】：

(一) 重購退稅之要件

1. 土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，二年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：

- (1)自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分仍作自用住宅用地者。
- (2)自營工廠用地出售後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。
- (3)自耕之農業用地出售後，另行購買仍供自耕之農業用地者。

所稱原出售土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準；該次移轉課徵契稅之土地，以該次移轉計徵契稅之地價為準。

公職王歷屆試題（112 地方特考）

2. 前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地者，準用之。

3. 第 1 項第(1)款及第 2 項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。

(二)原退還稅款應追繳之情況

土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。

三、現行土地徵收補償範圍與補償標準為何？不予補償之改良物為何？試依土地徵收條例相關規定分述之。(25 分)

《考題難易》：★★★

《破題關鍵》：土地徵收條例第 5 條及第 30~34 條，講義「土地法規表解」第 234~236 頁

【擬答】：

土地徵收補償範圍與補償標準如下：

(一)地價補償

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

(二)改良物之補償費

1. 建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。

2. 農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

(三)不予補償之改良物

1. 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 15 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. 上述未一併徵收之改良物即不予補償。

徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依第二十三條第一項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

(四)營業規模損失補償

土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。補償基準，由中央主管機關定之。

(五)遷移費用補償

徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：

1. 土地改良物依規定由所有權人取回遷移，並自公告期滿之日起 15 日內自行遷移。或墳墓及其他紀念物必須遷移者。

2. 徵收公告六個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。

3. 動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。

公職王歷屆試題（112 地方特考）

4. 因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者。

5. 水產養殖物或畜產必須遷移者。

前項遷移費查估基準，由中央主管機關定之。

學儒 志光 保成
邀您成為 地政大贏家

地政試務所

POINT 勝 掌握『地政』大小試 快速上榜的方式

- 準備要領
- 考取心得
- 最新考情
- 重點提示
- 試題解答
- 命題解析
- 考前講座
- 解題課程
- 考試介紹

想要更多最新消息？
歡迎來到 地政試務所

四、從事一定規模以上或性質特殊之土地使用應申請使用許可，申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成那些事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用？試依國土計畫法相關規定說明之。(25 分)

《考題難易》：★★★

《破題關鍵》：國土計畫法第 29 條，講義「土地法規表解」第 412 頁

【擬答】：

(一)申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成下列事項，

始得依經許可之使用計畫進行後續使用：

1. 將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有之公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。
2. 分別向中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣（市）主管機關繳交影響費。
3. 使用地依使用計畫內容申請變更。

(二)前項公共設施用地上需興建之設施，

應由申請人依使用計畫分期興建完竣勘驗合格，領得使用執照並將所有權移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有後，其餘非公共設施用地上建築物始得核發使用執照。

但經申請人提出各分期應興建完竣設施完成前之服務功能替代方案，並經直轄市、縣（市）或特設主管建築機關同意者，不在此限。



跟著 學儒 志光 保成 一起成為

地政大贏家

見證地 **1** 真實力
狀元之位 邀你入席

高普地政/地政士/不動產經紀人 奪榜強勢力

陳○文 地特三等地政 基宜區	李○璇 地特三等地政 金門縣	蘇○裕 地特三等地政 花東區	潘○如 地特三等地政 屏東縣	林○浩 地特三等地政 花東區	施○屏 原特三等 地政	黃○綦 地特三等地政 花東區	張○期 地特三等地政 雲嘉區	柯○庭 原特三等 地政
周○安 地特三等地政 新北市	張○如 地特三等地政 台中市	朱○謙 原特四等 地政	陳○宇 地特四等地政 桃園市	張○棋 地特四等地政 基宜區	廖○宇 地特四等地政 台中市	張○芬 地特四等地政 花東區	洪○甄 原特四等 地政	胡○蘇 地特四等地政 竹苗區
李○萍 地特四等地政 桃園市	張○期 地特四等地政 雲嘉區	張○姍 地特四等地政 金門縣	陳○穎 地特五等地政 桃園市	林○華 地特五等地政 花東區	何○彤 地特五等地政 新北市	林○靜 地特五等地政 新北市	楊○任 地特五等地政 竹苗區	謝○茹 地特五等地政 台北市
吳○興 地特五等地政 雲嘉區	秦○略 地特五等地政 屏東縣	葉○偉 地特五等地政 台中市	林○鈺 地特五等地政 花東區	謝○茹 地特五等地政 彰投區	姚○紘 經濟部國營聯招 台糖公司	吳○儀 經濟部國營聯招 台灣中油	下一位上榜的就是你 更多榜單 請上公職王查詢	

學儒 志光 保成 地特地政 | 地政士 | 不動產經紀人



地政

業界首創

重磅登場

全科班 金榜班

一次享受 **4** 種專業



授課堂數
超過150堂



正規班+精華總複習+搶分題庫班
一次擁有



地政.民法獨立開課
關鍵科目不混課



雙師資 雙循環課程
雙套教材



想要了解最新課程消息?
快來 地政試務所