

112 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

薛文老師 解題

一、土地法第 34 條之 1 第 4 項及第 73 條之 1 第 3 項對於「共有土地或建築改良物之共有人出賣其應有部分時」及「財政部國有財產署標售逾期未聲請繼承登記之土地或建築改良物時」，分別規定特定人有優先購買權。試問：前述兩項規定之優先購買權人各為何？又，此兩項規定之優先購買權人，其權利行使期間各為何？此兩項規定如發生競合時，應如何適用法律？以上問題，請詳細解析之。(25 分)

1. 【考題難易】：★★

2. 【破題關鍵】：不動產之優先購買權向來為歷年國考重點，今年 11 月公務員薦任升等考試剛有類似題型出現，第 3 小題兩項規定競合時，土地法第 73-1 條規定之優先購買權優先土地法第 34-1 條規定適用。

《使用法條、學說》：土地法第 34-1 條、第 73-1 條及內政部 95 年 10 月 16 日台內地字第 0950158865 號函

【擬答】

(一)兩項規定之優先購買權人

1. 共有土地出賣其應有部分

(1) 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購(土§34-1IV)。

(2) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權(執行要點§13 ⑨)。

2. 未辦繼承登記不動產標售

依第 2 項規定標售土地或建築改良物前應公告 3 個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權(土§73-1III)。

(二)兩項規定之優先購買權人權利行使期間

1. 共有土地出賣其應有部分

他共有人於接到出賣通知後 15 日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力(執行要點§13 ①)。

2. 未辦繼承登記不動產標售

優先購買權人未於決標後 30 日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄(土§73-1III)。

(三)兩項規定競合之適用

1. 繼承人、合法使用人或其他共有人依土地法第 73 條之 1 第 3 項規定，於決標後 30 日內得依序就其「使用範圍」主張優先購買權。

2. 繼承人或共有人如未實際使用標的物，依該法條規定並無優先購買權，如該土地屬無人使用者，其優先購買權之主張得依土地法第 34 條之 1 等有關法律規定辦理。

3. 綜上，土地法第 73 條之 1 第 3 項之優先購買權與土地法第 34 條之 1 第 4 項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第 73 條之 1 第 3 項規定(內政部 95 年 10 月 16 日台內地字第 0950158865 號函參照)。

二、依土地法第 46 條之 2 規定：「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，自行設立界標，並到場指界。……。」又，依地籍測量實施規則第 191 條規定：「戶地測量應按地籍調查表所載認定之界址，逐宗施測。地籍調查時未到場指界之土地所有權人，得於戶地測量時，補辦地籍調查。」試問：重新實施地籍測量時，有關戶地測量作業所依據之界址，如何認定？請綜整土地法、地籍測量實施規則及土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點等規定，說明其各種可能之認定情形。(25 分)

1. 【考題難易】：★★

2. 【破題關鍵】：本題係本班「土地法規(含土地登記)考前叮嚀」再次強調的熱門考點，亦為今年 6 月地政士及 9 月原住民特考之考古題。

《使用法條、學說》：土地法第 46-2 條、地籍測量實施規則第 83 條、土地法第 46-1 條至第 46-3 條執行要點第 4 點

【擬答】

重新實施地籍測量時，有關戶地測量作業所依據之界址之認定，綜整土地法相關法令，茲分述如下：

(一)土地所有權人到場自行完成指界：

土地所有權人，應於地籍調查時到場指界，並在界址分歧點、彎曲點或其他必要之點，自行設立界標(地測§83 I)。

(二)土地所有權人同意協助指界結果者，視同其自行指界：

土地所有權人到場未能完成指界者，地籍調查及測量人員得依職權調查事實及證據，並參酌舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，協助指界結果經土地所有權人同意者，視同其自行指界，並應由土地所有權人埋設界標(地測§83 II)。

(三)土地所有權人不同意協助指界結果且未能自行指界者，應逕行施測：

1. 土地所有權人不同意前項協助指界結果且未能自行指界者，得依土地法第 46-2 條第 1 項各款規定逕行施測(地測§83 III)。

2. 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，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依下列順序逕行施測：

(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(土§46-2 I)。

(四)土地所有權人不同意協助指界結果而產生界址爭議者，應予調處：

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 59 條第 2 項(調處)規定處理之。

2. 界址有爭議時，直轄市或縣(市)主管機關應依土地法第 59 條第 2 項(調處)規定處理之(地測§83 V)。

3. 不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之(土§59 II)。

跟著 學儒 志光 保成 一起成為

地政大贏家

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 基隆區	李○璇 地特三等地政 金門縣	蘇○裕 地特三等地政 花蓮區	潘○如 地特三等地政 屏東縣	林○浩 地特三等地政 花蓮區	施○屏 原特三等 地政	黃○華 地特三等地政 花蓮區	張○期 地特三等地政 嘉義區	柯○庭 應特三等 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 基隆區	廖○宇 地特四等地政 台中市	張○芬 地特四等地政 花蓮區	洪○甄 原特四等 地政	胡○靜 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 嘉義區	張○端 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 花蓮區	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 嘉義區	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 花蓮區	謝○茹 地特五等地政 彰化區	姚○炫 經濟部國營會社 台糖公司	吳○儀 經濟部國營會社 台灣中油	下一位上榜的履歷你 更多檢單請上公職王查詢	

三、甲所有 A、B、C 地號 3 筆屬都市計畫住宅區之土地，其土地利用情形分別如次：1. A 地號土地由甲自行使用，甲於土地上建築 D 合法建築物；2. B 地號土地租賃予乙使用，乙於土地上建築 E 合法建築物；3. C 地號土地被丙占用，丙於土地上建築 F 違章建築物，已逾 40 餘年。現都市更新事業機構丁，依都市更新條例規定作為實施者，以權利變換方式實施包括 A、B、C 地號土地在內之都市更新事業。試問：丁以權利變換方式實施都市更新事業之過程中，有關該 D、E 及 F 建築物究應如何處理？請依都市更新條例之規定，詳細解析之。（25 分）

1. 【考題難易】：★★★

2. 【破題關鍵】：本題針對都市更新條例中，以權利變換方式實施都市更新事業，土地改良物之拆遷補償及其相關權利之處理，為都市更新之重點題型，與 109 年地特三等考古題雷同，考題難易適中。

《使用法條、學說》：都市更新條例第 57 條、第 60 條、第 62 條。

【擬答】

(一)甲所有 D 合法建築物之處理

1. 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存（都更§57 V）。
2. 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回（都更§57 VI）。

(二)乙所有 E 合法建築物之處理

1. 權利變換範圍內合法建築物，由土地所有權人及合法建築物所有權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理（都更§60 I）。
2. 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權價值占原土地價值比率，分配或補償予合法建築物所有權人納入權利變換

計畫內。其原有之合法建築物所有權消滅(都更§60 II)。

(三)丙所有 F 違章建築物之處理

權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第 53 條規定辦理(都更§62)。

四、依土地稅法規定，關於重購自用住宅用地，得申請退還土地增值稅。試問：其立法理由為何？又，因重購自用住宅用地，得申請退還土地增值稅之要件為何？其申請期限為何？以上問題，請分別詳細申述之。(25 分)

1. 【考題難易】：★
2. 【破題關鍵】：自用住宅用地重購退還土地增值稅屬簡易題型，亦為歷年重要考古題。本條立法理由，在於考量土地所有權人因住所遷移等實際需要，為避免課徵增值稅，降低其重購土地負擔而設。
《使用法條、學說》：土地稅法第 35 條、第 37 條。

【擬答】

(一)立法理由

重購自用住宅用地退稅之立法理由，乃在於考量土地所有權人因住所遷移等實際需要，必須出售原有自用住宅用地，而另於他處購買自用住宅用地，為避免因課徵土地增值稅，降低其重購土地能力，乃准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。

(二)重購自用住宅用地，得申請退還土地增值稅之要件

1. 土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，2 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 3 公畝部分或非都市土地未超過 7 公畝部分仍作自用住宅用地者。... (土稅§35 I)。
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 2 年內，始行出售土地者，準用之 (土稅§35 II)。

公職王歷屆試題 (112 地方政府特考)

3. 第 1 項第 1 款及第 2 項規定，於土地出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用之（土稅§35Ⅲ）。

(三)申請期限

1. 先售後購

土地所有權人於出售自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起，2 年內重購自用住宅用地（土稅§35 I）。

2. 先購後售

土地所有權人於先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起 2 年內，再行出售自用住宅用地（土稅§35 II）。

(四)重購土地移轉或使用之限制

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，5 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（土稅§37）。

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

POINT 勝 授課堂數 超過150堂	POINT 勝 正規班+精華總複習+搶分題庫班 一次擁有
POINT 勝 地政、民法獨立開課 關鍵科目不混課	POINT 勝 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