

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：測量製圖

科 目：土地法規（包括地籍測量法規）

田文 老師

一、甲擁有 A 地，因洪患決堤導致該 A 地自然坍沒成可通運之水道，甲因此向該管地政事務所申請辦理消滅登記。請詳述理由分析甲對 A 地坍沒部分之所有權，於何時消滅？是於完成消滅登記前還是消滅登記後？又，此處消滅登記之效力為何？（25 分）

1. 《考題難易》★★★★★

2. 《破題關鍵》：

本題較為困難，惟本考點乃學者多年探討之論述，考生得就條文規定先予陳明，再就相關論述簡要書寫重點，應可獲取基本分數以上。

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：

土地法第 12 條、第 10 條；學者陳立夫土地法釋義(一)

【擬答】

(一)相關條文規定：

土地法第 12 條：「（第 1 項）私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。（第 2 項）前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。」

(二)消滅時間點之探討：

私有土地所有權依土地法第 12 條第 1 項規定，視為消滅者，因其因天然變遷成為湖澤或可通運之水道為限；亦即縱使土地坍沒成為湖澤或水道，而非為公共需用者，私有土地所有權應不得逕認視為消滅，先予陳明。故土地法第 12 條第 1 項規定，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道，係屬不得私有之私有土地，其所有權方得視為消滅。

依土地法第 10 條第 2 項：「私有土地之所有權消滅者，為國有土地。」其所有權消滅係基於法律規定，而非法律行為，故不待登記，即生效力。

(三)消滅之效力：

所有權之消滅，得分為「絕對消滅」與「相對消滅」。絕對消滅，有分為「標的物客觀不存在，所有權本身終局歸於消滅。」及「標的物未滅失，但所有權本身終局歸於消滅，且他人未因此取得其權利。或雖取得權利，但應認係新權利之取得（原始取得）」相對消滅，則指所有權與原權利主體分離，主觀失其存在，但權利本身並未消滅，而係改由新主體所有。

土地法第 12 條第 1 項「視為消滅」之規定，與「絕對消滅」不同，亦非「相對消滅」。僅是私有岸地變為水道或湖澤之一部，依法不得私有，即所有權雖已消滅，惟日後仍有回復之可能。故方有土地法第 12 條第 2 項規定。

二、請先說明優先購買權之概念為何？並就土地法第 34 條之 1 第 4 項與同法第 104 條所規定優先購買權，分析二者間之差異。(25 分)

1. 《考題難易》★★★★

2. 《破題關鍵》：

本題較為繁雜，惟屬基本題型，第 1 小題考生得就優先購買權先予簡要介紹，第 2 小題再就 2 種優先購買權之差異，就所學所知條列簡要書寫重點，應可獲取基本分數以上。

【擬答】

(一)優先購買權之概念：

優先購買權，係指權利人依法律規定，於條件成就時（例如當義務人出賣標的物給第三人時），享有與第三人相同條件優先承購之權利。

(二)優先購買權之差異：

1. 條文規定差異：

土地法第 34 條之 1 第 4 項：「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。」同法第 104 條：「（第 1 項）基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。（第 2 項）前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」

2. 法律效果不同：

土地法第 34 條之 1 第 4 項規定為債權性質（或稱有對人效力），即出賣人出售應有部分，未通知該優先購買權人時，此出售行為仍為有效，惟該優先購買權人因出賣人未通知其優先購買而受有損害，僅得主張損害賠償，非得主張該移轉行為無效。另，同法第 104 條規定為物權性質（或稱有對世效力），即出賣人出售基地或房屋，未通知該優先購買權人時，此出售行為不得對抗優先購買權人，優先購買權人得主張該移轉行為無效。

3. 立法意旨不同：

土地法第 34 條之 1 第 4 項之立法意旨為限制共有人數增加，簡化或消滅共有關係，著重共有人之內部權屬關係，偏向私益之立法意。即避免共有人出售其應有部分為共有人以外之人取得而使共有關係複雜，而賦予共有人對他共有人於移轉時，得主張優先購買。同法第 104 條旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用。

4. 其他：

另就該二優先購買權其執行上或登記時亦有差異，例如土地登記規則第 97 條規定是。

三、國土計畫法第 3 條就都會區域、特定區域有所定義，請說明之。並就二者相關之規劃內容應該如何納入各級國土計畫中之層級、程序與方式，請依國土計畫法規定分析之。(25 分)

1.《考題難易》★★★★★

2.《破題關鍵》：

第 1 小題為法規定義基本題型，依法規定義即可；第 2 小題，於題意上較難判斷出題者之題意，建議考生就國土計畫法對於有關「都會區域、特定區域」之規定，扼要答題，應可獲取基本分數。

3.《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：

國土計畫法第 3 條、第 6 條、第 8 條、第 15 條。

【擬答】

(一)都會區域、特定區域之定義：

1.都會區域：

指由一個以上之中心都市為核心，及與中心都市在社會、經濟上具有高度關聯之直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）所共同組成之範圍。（國土計畫法第 3 條第 4 款）

2.特定區域：

指具有特殊自然、經濟、文化或其他性質，經中央主管機關指定之範圍。（國土計畫法第 3 條第 5 款）

(二)規劃內容納入各級國土計畫中之層級、程序與方式：

1.國土計畫之規劃基本原則：

(1)都會區域應配合區域特色與整體發展需要，加強跨域整合，達成資源互補、強化區域機能提升競爭力。（國土計畫法第 6 條第 7 款）

(2)特定區域應考量重要自然地形、地貌、地物、文化特色及其他法令所定之條件，實施整體規劃。（國土計畫法第 6 條第 8 款）

2.納入全國國土計畫：

中央主管機關擬訂全國國土計畫時，得會商有關機關就都會區域或特定區域範圍研擬相關計畫內容；直轄市、縣（市）政府亦得就都會區域或特定區域範圍，共同研擬相關計畫內容，報中央主管機關審議後，納入全國國土計畫。（國土計畫法第 8 條第 2 項）

3.適時檢討變更：

國土計畫公告實施後，擬訂計畫之機關應視實際發展情況，全國國土計畫每十年通盤檢討一次，直轄市、縣（市）國土計畫每五年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有下列情事之一者，得適時檢討變更之：…四、其屬全國國土計畫者，為擬訂、變更都會區域或特定區域之計畫內容。（國土計畫法第 15 條第 3 項第 4 款）

四、實施地籍圖重測確認土地界址點位置應依一定之順序辦理，請先說明該順序為何？若當事人對於界址點位置有爭議時，應該循何程序辦理？（25 分）

1. 《考題難易》★★★★★

2. 《破題關鍵》：

本題為基本題型，依法條答題即可獲取高分。

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：

土地法第 46 條之 2、土地法第 59 條第 2 項。

【擬答】

(一)實施地籍圖重測之順序：

依土地法第 46 條之 2 第 1 項規定：

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。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。

(二)界址點位置爭議之辦理：

1. 依土地法第 46 條之 2 第 2 項規定：

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之。

2. 依土地法第 59 條第 2 項規定：

因前項異議而生土地權利爭執時，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，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。



志光 學儒 保成

測量製圖高分上榜

111普考 全國狀元 陳○堯	110地特四等 新北市狀元 陳○婷	111地特四等 台南市狀元 周○筠	111地特四等 基宜區狀元 王○好	111地特四等 台南市榜眼 陳○嘉	111地特四等 竹苗區榜眼 曾○富	110地特四等 屏東縣榜眼 余○慧
110地特四等 台北市探花 傅○立	110地特三等 高雄市探花 林○慈	110地特四等 高雄市探花 李○亨	111高考 全國第四 林○毅	110普考 全國第四 方○仁	111地特三等 桃園市第四 范姜○鎬	111地特三等 彰投區第四 林○彥
112普考 全國第五 莊○洋	111地特三等 彰投區第六 汪○萱	111地特三等 雲嘉區第六 陳○緯	111地特三等 雲嘉區第七 蔡○伶	111高考 全國第八 陳○堯	112高考 全國第九 林○葶	111普考 全國第九 林○毅



普考狀元 高考第8 應屆考取

測量學老師都會從最基礎的教起，主要上課模式是以考古題帶入觀念，每堂課的筆記都寫得滿滿的，因此跟著上課進度我認為不必太擔心。

陳○堯 高考測量製圖全國第八 + 普考測量製圖全國狀元

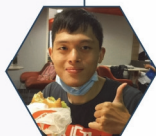
志光學儒保成

跟著學長姐一起 **順利考取**



志光.學儒.保成讓我對法學緒論以及憲法從完全不懂到能夠拿到一半分數。總複習班測量學及測量平差法的題目彙整讓我能夠更清楚的了解各個方向的出題方式以及應對、解題方法。

地特三等(高雄市)測量製圖 林○慈 **高雄市探花**



志光學儒保成是全國數一數二的大型公職補習班,擁有豐富和優良的師資,各間分店的櫃台人員也都很熱情,我一開始對各項科目還懵懵懂懂,幸好櫃台人員細心地跟我講解各科內容,並且在之後給予我各種念書需要的協助,讓我的上榜之路更加順利。

高考測量製圖 方○仁 **優秀考取**



志光 學儒 保成 高普考.地方特考

測量製圖 上榜養成規劃



入門前導課

建立學科基礎
構築穩固概念



正規架構課

循序漸進教學
打造扎實實力



高分題庫班

精選試題教學
強化破題能力



考前總複習

重點完整掃描
補足最新修法

詳細課程內容,歡迎至志光學儒保成全國門市洽詢



志光學儒保成

測量製圖 題庫班



解析 題目觀念
精選易錯題型
加強觀念解析



強化 解題技巧
以題目授課
加強應考實力



增快 答題速度
加強快速審題
增加取分機會

詳細課程內容，歡迎至志光學儒保成全國門市洽詢

職
王