

114 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地法規概要(包括土地登記)

薛文老師解題

一、土地法第 17 條規定七種不得移轉、設定負擔或租賃於外國人的規定，但外國人若因繼承而取得土地時，應如何處理？若為鼓勵外國人出資或提供專門技術，有無例外之規定？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★
2. 《破題關鍵》本題為 111 年地特四等及 112 年地政士考古題綜合版，本班總複習及題庫班講義均有詳解，本題不難作答。
3. 《使用法條》or《使用學說》土地法第 17 條、外國人投資條例第 16 條。
4. 《命中特區》薛文，土地法規課本，113 年 7 月/志光出版/頁 1-20、114 年總複習講義/頁 12-14、114 年題庫班講義/頁 4-7

【擬答】

(一)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（土§18）。

(二)外國人在我國取得土地種類之限制：

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（土§17 I）。

(三)外國人因繼承取得土地之處理

1. 前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用第 73-1 條相關規定（土§17 II）。
2. 綜上規定，外國人若符合土地法第 18 條平等互惠原則之前題下，例外得繼承取得土地法第 17 條規定 7 種土地，但須於辦理繼承登記完畢日起 3 年內出售與本國人，否則將被移送國產署標售。

(四)為鼓勵外國人出資或提供技術例外之規定

1. 依外國人投資條例第 16 條第 2 款規定，投資人或所投資之事業，經行政院專案核准後，不受下列限制：…(2)、土地法第 17 條第 7 款(礦地)(註：90 年修正為同條第 1 項第 5 款)。
2. 綜上規定，若外國人出資或提供專門技術，經行政院專案核准後，例外得在我國取得土地法第 17 條第 1 項第 5 款「礦地」。

二、行政院針對各直轄市、縣（市）地籍圖破損、地籍誤謬較為嚴重等亟待辦理重測地區核定「地籍圖重測延續計畫」。試說明根據此計畫辦竣地籍圖重測後，其法律效力之確定程序為何？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★

2. 《破題關鍵》本題與 113 年原住民四等特考題目相似，亦屬考古題，題目偏易不難作答。

3. 《使用法條》or《使用學說》土地法第 46-1 條、第 46-3 條、地籍測量實施規則第 201 條、第 201-3 條。

4. 《命中特區》薛文，土地法規課本，113 年 7 月/志光出版/頁 2-6～2-8、114 年總複習講義/頁 23/頁 38-40、114 年題庫班講義/頁 33

【擬答】

(一)地籍圖重測之意涵

係指已辦理地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，為了提高地籍圖冊精確度及可信度，減少界址糾紛，而由行政機關實施重新測量的程序。

(二)地籍圖重測之原因

已辦地籍測量之地區，因下列情形之一者，得重新實施地籍測量：

1. 地籍原圖破損。
2. 地籍原圖滅失。
3. 地籍原圖比例尺變更。
4. 其他重大原因（土§46-1）。

(三)重測後法律效力之確定程序

1. 須經公告程序

重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為 30 日（土§46-3 I）。

2. 重測結果錯誤之處理程序

(1)土地所有權人認為測量結果有錯誤，除未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（土§46-3 II）。

(2)土地所有權人認為重測結果有錯誤，除未依土地法第 46-2 條之規定設立界標或到場指界外，得於公告期間內，以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出異議，並申請複丈。複丈結果無誤者，依重測結果辦理土地標示變更登記；其有錯誤者，應更正有關簿冊圖卡後，辦理土地標示變更登記。前項地籍圖重測結果錯誤經更正者，其已繳之複丈費予以退還（地測§201）。

(3)土地標示變更登記程序

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（土§46-3 III）

4. 原重測成果錯誤之處理程序

(1)地籍圖重測結果辦理土地標示變更登記完竣後，發現原重測成果錯誤，依第 232 條辦理重測成果更正，並於辦竣土地標示更正登記後，以書面通知土地所有權人及他項權利人更正結果者，免依土地法第 46-3 條規定辦理（地測§201-3 I）。

(2)前項土地所有權人或他項權利人如對更正結果有異議，除依本規則申請複丈外，得訴請法院裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理（地測§201-3 II）。

三、民國 112 年 2 月 8 日修正發布的「平均地權條例」中，修訂第 4 條的地方政府地價評議委員會組成成員，其中專家學者與民間相關團體代表不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一，以強化該委員會的專業功能。試說明此一地價評議委員會的專業功能（任務）為何？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★
2. 《破題關鍵》本題屬冷門綜合題型，作答可先以地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法第 3 條為答題架構，再輔以相對應之相關法規詳答，方能獲取高分。
3. 《使用法條》or《使用學說》平均地權條例第 4 條、第 15 條、地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法第 3 條、市地重劃實施辦法第 20 條、第 38 條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條、土地徵收條例第 22 條、第 30 條、第 45 條、土地法第 154 條。
4. 《命中特區》薛文，土地法規課本，113 年 7 月/志光出版/頁 3-35、4-5~4-7、5-24、5-27、5-34

【擬答】

(一)地價評議委員會之組成

1. 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運作辦法，由中央主管機關定之（平§4 I）。
2. 前項委員會委員，由相關機關代表及地政、不動產估價、法律、工程與都市計畫領域之專家學者或民間相關團體代表組成，其中專家學者與民間相關團體代表，不得少於委員總數 1/2；任一性別委員，不得少於委員總數 1/3（平§4 II）。

(二)地價評議委員會之專業功能（任務）

本會任務為下列事項之評議（地評§3）：

1. 地價區段之劃分及各區段之地價：

直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如下：(1)分區調查最近 1 年之土地買賣價格或收益價格。(2)依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議（平§15）。

2. 土地改良物價額：

土地改良物所有權人或墓主對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向主管機關提出，經主管機關重新查處後，如仍有異議，主管機關應將該異議案件提交地價評議委員會評定之（市重§38）。

3. 市地重劃前後及區段徵收後之地價：

(1)重劃前後之地價應依規定查估後，提請地價評議委員會評定（參照市重§20、自重§30）。

(2)實施區段徵收時，直轄市或縣（市）主管機關應估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準（土徵§45）。

4. 依法異議之標準地價：

土地所有權人對於標準地價認為規定不當時，如有該區內同等級土地所有權人過半數之同意，得於標準地價公布後 30 日內，向該管直轄市或縣（市）政府提出異議。直轄市或縣（市）政府接受異議後，應即提交標準地價評議委員會評議之（土§154）。

5. 土地徵收補償市價及市價變動幅度：

(1)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。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

(2)各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據（土徵§30）。

6. 依法復議之徵收補償價額：

(1)權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起30日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

(2)權利關係人對於查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟（土徵§22）。

7. 其他有關地價及標準地價評議事項。

四、為確保土地徵收適法性，賦予原土地所有權人廢止徵收之權利，並督促政府更嚴謹地處理徵收程序，以及定期檢討徵收後的土地是否達到原定目的和公益性。試說明土地徵收條例第49條第2項，有關應辦理廢止徵收之情形為何？（25分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★
2. 《破題關鍵》本題112年高考曾經考過，屬徵收重點議題，本班總複習及題庫班講義均有詳解，題目偏易不難作答，宜將申請廢止徵收程序一併作答。
3. 《使用法條》or《使用學說》土地徵收條例第49條、第50條。
4. 《命中特區》薛文，土地法規課本，113年7月/志光出版/頁5-48~5-49、114年總複習講義/頁99、110~111、114年題庫班講義/頁95

【擬答】

(一)應辦理廢止徵收之情形

已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：

1. 因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
2. 依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
3. 已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要（土徵§49Ⅱ）。

(二)廢止徵收之申請程序

1. 廢止徵收由需用土地人向中央主管機關申請之。
2. 已公告徵收之土地有廢止徵收情形之一，需用土地人未申請廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣（市）主管機關請求之。
3. 該管直轄市或縣（市）主管機關收受前項請求後，應會同需用土地人及其他有關機關審查。其合於規定者，由需用土地人依第1項規定申請之；不合規定者，該管直轄市或縣（市）主管機關應將處理結果函復原土地所有權人。
4. 原土地所有權人不服前項處理結果，應於直轄市或縣（市）主管機關函復送達之日起30日內向中央主管機關請求撤銷或廢止徵收。其合於規定者，由中央主管機關逕予撤銷或廢止；不合規定者，由中央主管機關將處理結果函復原土地所有權人。原土地所有權人不服處理結果者，依法提起行政救濟。
5. 已公告徵收之土地有廢止徵收情形之一，而需用土地人未申請廢止徵收者，由該管直轄

市或縣(市)主管機關會同需用土地人及其他有關機關審查後向中央主管機關申請廢止徵收(土徵§50)。



志光公職
成就幸福

上榜學長姐一致推薦 上榜換你接棒

雙料金榜 高普考地政 何○齊

信任老師，善用補習班提供的許多資源

志光學儒給人的氣氛相對溫馨，這對公職考試這種長時間的馬拉松意志力戰爭非常重要，似乎永遠可以在這裡得到支持。因為需要照顧小孩，所以我選擇上課時段自由的視訊課程。補習班提供許多資源，我最常用到的就是補課教室與公職王考古題。師資方面就是信任補習班，上課聽不懂沒關係，善用補習班提供的補課系統，有些觀念聽第二遍、第三遍就可以理解了。

雙料金榜 高普考地政 許○婷

感謝地政授課老師的金言，讓我順利考取

只要堅持跟著老師的步調走，就會慢慢聽懂，由於準備不久第一次進考場，沒想到距離錄取差沒幾分！於是檢討考題，針對不會的題目重新看課程，並用自己的話寫出來，大量掃考古題，才會知道重點在哪。要切記志光授課老師說的『懂背熟』，這三個字不是口號，而是要落實，還有『只要有持續進步』有一天一定會**上榜地**。就是因為志光老師們的金言，讓我金榜題名。

志光公職 成就幸福

最多考取生 共同選擇



考地政 唯1選擇



113年地政類科全國最多錄取

全國狀元

113地特三等
地政台北市
龐○彤

全國狀元

113地特三等
地政高雄市
吳○翰

全國探花

113地特三等
地政竹苗區
黃○雁

全國探花

113地特四等
地政台北市
陳○萱

全國探花

113地特四等
地政花東區
林○穎

113高考地政洪○婷
113高考地政張○涵
113高考地政邱○豪
113高考地政劉○寧
113高考地政方○瑋
113高考地政周○月
113高考地政楊○鈞
113高考地政廖○惠
113高考地政巫○璧
113高考地政吳○翰
113高考地政林○毅
113高考地政辛○璉

113高考地政吳○耘
113高考地政呂○陽
113高考地政邱○柔
113普考地政徐○儀
113普考地政羅○正
113普考地政郭○辰
113普考地政周○月
113普考地政洪○婷
113普考地政楊○鈞
113普考地政張○婷
113普考地政吳○潔
113普考地政高○唐

113普考地政劉○寧
113普考地政周○宏
113普考地政羅○正
113普考地政廖○恩
113普考地政張○勳
113普考地政趙○婷
113普考地政楊○瑋
113普考地政黃○雁
113普考地政巫○璧
113普考地政張○婷
113普考地政王○慈
113普考地政楊○茵

113普考地政李○汝
113普考地政詹○睿
114初等考地政陳○廷
114初等考地政楊○逸
114初等考地政巫○娟
114初等考地政許○甄
113地特三等台北市龐○彤
113地特三等竹苗區黃○雁
113地特三等高雄區吳○翰
113地特三等花東區洪○甄
113地特三等花東區廖○恩
113地特四等台北市陳○萱

113地特四等台南區吳○紋
113地特四等台南區魏○祥
113地特四等花東區林○穎
113專技普考地政士吳○哲
113專技普考地政士黃○毅
113專技普考地政士王○文
113專技普考地政士林○偉
113不動產經紀人楊○儒
113不動產經紀人詹○毅
113不動產經紀人魏○真
113不動產經紀人張○筑
113不動產經紀人盧○安

113不動產經紀人葉○椿
113不動產經紀人范○茜
113不動產經紀人曾○瑋
113不動產經紀人黃○謙
113不動產經紀人游○芳
113不動產經紀人洪○寧
113不動產經紀人裘○復

Join us, you'll win