

114 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政

科 目：土地法規（包括土地登記）

薛文老師解題

一、近來市面上出現「專辦河川浮覆地登記」的廣告，依土地法第 12 條規定，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；惟當土地回復原狀時，經原所有人證明為其原有者，仍回復其所有權。試說明此種土地所有權的回復取得應如何辦理？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★

2. 《破題關鍵》

本題答題方向可區分行政與司法實務見解分述之，如能對行政實務規定加以評析，更有加分效果，113 年 10 月曾針對本議題開設「最新時事專題講座」，本題目偏難，得高分不易。

3. 《使用法條》or《使用學說》

水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則第 3 點、最高法院/103 年 7 月 8 日/103 年度第 9 次民事庭會議決議、最高行政法院/110 年 2 月 25 日/108 年度上字第 688 號判決

4. 《命中特區》

薛文，土地法規，113 年 7 月/志光出版/頁 1-15~1-17、114 年總複習講義/頁 11、114 年題庫班講義/頁 3、最新不動法規時事議題專題講座/主題一：河川浮覆地私有權回復時點認定/頁 1~2/113 年 10 月 20 日

【擬答】

有關土地法第 12 條私有土地所有權回復取得時點認定，司法實務均採「自動回復說」，即當該土地回復原狀時，原土地所有人之所有權當然回復，無待申請地政機關核准；而行政實務則採「核准回復說」即原土地所有權人須向申請並提出證明，經核准時始發生回復其所有權之效力。其相關實務見解及回復取得之辦理規定，茲分述如下：

(一)核准回復說（行政實務見解）：

1. 依據「水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」第 3 點規定，水道浮覆地原屬私有者，於土地回復原狀時，應准由原所有權人依土地法第 12 條第 2 項規定申請回復其所有權，但回復請求權時間以水道區域線公告後起算。
2. 私有土地因天然變遷成為可通運之水道時，依土地法第 12 條第 1 項規定，其所有權視為消滅。嗣後該土地回復原狀時，依同條第 2 項規定，仍回復其所有權，得依土地登記規則第 27 條第 10 款單獨申請登記並提出證明，經認定符合回復要件而核准時，始生原土地所有權人回復其所有權之效力。

(二)自動回復說（司法實務見解）：

1. 土地法第 12 條第 1 項所謂私有土地因成為公共需用之湖澤或可通運之水道，其所有權視為消滅，並非土地物理上之滅失，所有權亦僅擬制消滅，當該土地回復原狀時，依同條第 2 項之規定，原土地所有人之所有權當然回復，尚無待於申請地政機關核准。
2. 此為土地所有權依法律規定而喪失或回復，在要件事實發生時，即生所有權在歸屬之變動的物權效力，其在土地登記簿上之記載，僅是公示的方法（參照最高法院 103 年度第 9 次民事庭會議決議、最高行政法院 108 年度上字第 688 號判決見解）。

(三)評析：

公職王歷屆試題 (114 高考)

1. 按私有土地於流失後成為湖澤或可通運水道者，其所有權僅是暫時「視為消滅」，並非真正消滅，即其土地僅由陸地變成水地而已，故前述浮覆地處理原則規定，回復請求權時間以水道區域線公告後起算，似有增加土地法第 12 條第 1 項規定所無之限制，有違憲法第 15 條有關保障人民財產權之精神。
2. 退萬步言之，若該處理原則係就執行法律所為之細節性、技術性之補充規定，而未有限制人民之權利和違反法律保留原則，不准其復權登記之登記，理應依據土地法第 14 條第 2 項之意旨，須先對其所有權人為徵收補償後，始符合憲法第 15 條保障財產權之意旨。

二、民國 112 年 2 月 8 日修正發布的「平均地權條例」中，增訂第 47 條之 4 的主要目的是限制預售屋或新建成屋的買賣契約不得讓與或轉售，以遏止炒作，並規定例外情況，如配偶、直系血親或二親等內旁系血親之間，或經主管機關公告許可者，可以轉讓。試說明此一增訂條文的內容為何？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

本題為 112 年高考曾經出現過的考古題，其子法之一「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」第 4 條規定剛於 114 年 1 月修正增訂 1 款規定，土地法規總複習班及題庫班上課時均有特別提醒，子法相關規定宜一併作答，以利爭取高分。

3. 《使用法條》or《使用學說》

平均地權條例第 47-4 條、預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第 4 條、預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形第 2 點

4. 《命中特區》

薛文，土地法規，113 年 7 月/志光出版/頁 4-33~4-35、114 年總複習講義/頁 73、114 年題庫班講義/頁 61、114 實戰模擬考/高考土地法規（包括土地登記）/第 1 回（共 2 回各 4 題）/第 2 題申論題目

【擬答】

(一)禁止讓與或轉售之規定：

1. 買受人不得讓與或轉售及刊登廣告：

預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第 3 人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或 2 親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限（平§47-4 I）。

2. 得讓與或轉售之戶（棟）數之限制：

買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每 2 年以 1 戶（棟）為限（平§47-4 II）。

3. 銷售者不得同意或協助讓與或轉售及受託刊登廣告：

銷售預售屋或新建成屋者，除第 1 項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第 3 人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告（平§47-4 III）。

(二)無須申請核准得讓與或轉售之特殊情形

預售屋或新建成屋買賣契約有下列各款情形之一者，無須依本辦法規定申請核准：

1. 買受人與其配偶、直系血親或 2 親等內旁系血親間之讓與或轉售。

2. 買受人於簽約後死亡，其繼承人因繼承辦理契約名義人變更。

3. 夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受。
4. 法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人，依法承受或概括承受。
5. 法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其剩餘財產之歸屬（讓轉辦法§4 I）。

(三) 須經申請核准得讓與或轉售之特殊情形

本條例第 47-4 條第 1 項但書後段規定預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形如下：

1. 買受人於簽約繳款後，因非自願離職情事逾 6 個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達 1 年以上者。
2. 買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害，經診斷認定有 6 個月以上全日照顧需要者。
3. 買受人於簽約繳款後，因災害毀損原設籍居住之房屋，致不堪居住使用，須另行租屋，且被毀損房屋為買受人或其家庭成員所有者。
4. 買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故，致第 3 人死亡或遭受重大傷害，經診斷認定有 6 個月以上全日照顧需要者。
5. 買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人讓與或轉售該預售屋或新建成屋買賣契約，或經協議變價分配，或持憑法院確定判決或依法與確定判決同一效力之證明文件辦理變價分配者。
6. 買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約所列其他共同買受之自然人或法人（讓轉情形§2）。

穩定公職+黃金證照 一次準備 一起到手

報酬率
超高



7月

高普考
地政

11月

不動產
經紀人

12月

地方特考
(三、四等)

1月

初等考
地政

6月

地政士

階段性課程安排

循序漸進衝刺上榜

step1 正規課

建立整體觀念架構

step2 題庫加值課

訓練解題大量演練

step3 總複習課程

重點複習議題補充

公職王歷屆試題 (114 高考)

三、土地法第 25 條規定，直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分、設定負擔或為超過十年期間之租賃。但相關法規有許多除外規定，試例舉五種在適用上的除外情形。（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

公有土地的相關考題，113 年 8 月估價師考試、113 年 12 月地方特考三等考試接續出現，正規班課程有特別提醒土地法第 25 條之除外規定，至少要準備 5 種，本題偏易不難作答。

3. 《使用法條》or《使用學說》

平均地權條例第 7 條、國土計畫法第 29 條、都市計畫法第 84 條、都市更新條例第 46 條、住宅法第 58 條

4. 《命中特區》

薛文，土地法規課本，113 年 7 月/志光出版/頁 1-41

【擬答】

相關法規關於土地法第 25 條有許多除外之規定，茲列舉 5 種除外情形，分述如下：

(一)平均地權條例：

政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第 25 條之限制（平§7）。

(二)國土計畫法：

申請人於公共設施用地上興建公共設施時，不適用土地法第 25 條規定（國土§29）。

(三)都市計畫法：

依本法規定所為區段徵收之土地，於開發整理後，依其核准之計畫再行出售時，得不受土地法第 25 條規定之限制（都計§84）。

(四)都市更新條例：

公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第 25 條規定之限制（都更§46）。

(五)住宅法

主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過 10 年期間之租賃，不受土地法第 25 條之限制（住宅§58）。

四、所得稅法部分條文修正（俗稱房地合一稅 2.0），已於民國 110 年 7 月 1 日起施行，以健全房地產市場及防杜短期炒作不動產，維護居住正義，遏止租稅規避，維護租稅公平，穩定產業經濟及金融。但同時也訂定四種免納房地所得稅之情形，試說明其具體內容為何？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★

2. 《破題關鍵》

本題屬土地稅法規相關考題，免納房地合一所得稅之情形，為房地合一所得稅之重點議題，答題架構可詳列立法理由，以增加答題深度，本題目較為簡易，分數容易掌握。

3. 《使用法條》or《使用學說》

所得稅法第 4-5 條

【擬答】

(一) 4 種免納房地所得稅之情形，茲分述如下：

交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第 1 款規定者，其免稅所得額，以按第 14 條之 4 第 3 項規定計算之餘額不超過 400 萬元為限：

1. 個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：

(1) 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。

(2) 交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。

(3) 個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用本款規定。

2. 符合農業發展條例第 37 條（作農業使用之農業用地移轉與自然人）及第 38 條之 1（農地經變更為非農地，未能依計畫用途使用）規定得申請不課徵土地增值稅之土地。

3. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。

4. 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地（所得稅§4-5）。

(二) 免納房地所得稅之立法理由

1. 為保障自住需求，落實居住正義，第 1 款規定家庭自住房地交易得定額免納所得稅，但須符合辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年、交易前 6 年內無出租、供營業或執行業務使用，及交易前 6 年內未曾適用等免稅要件，以避免投機行為。

2. 為配合農業政策，第 2 款規定符合農業發展條例第 37 條及第 38-1 條規定得申請不課徵土地增值稅之土地，得免納所得稅。

3. 為鼓勵民間配合政府基於政策目的推動之土地開發及徵收等政策，提高行政效率，第 3 款及第 4 款分別規定被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物，及尚未被徵收前移轉之公共設施保留地，得免納所得稅。



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。