

## 114 年特種考試地方政府公務人員考試試題

考試別：地方政府公務人員考試

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地法規(包括土地登記)

薛文老師解題

- 一、「土地法第 34 條之 1 執行要點」已於民國 113 年 1 月 1 日修正發布實施，其第 3 點第 2 項規定：「前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。試說明其立法目的。另甲、乙、丙三人分別共有農業用地一筆，應有部分均等，今甲與乙同意提供該地做為毗鄰農業用地興建農舍之用(亦即作為「農舍提供地」而出具「(農)土地使用同意書」，該行為之性質是否屬共有農業用地之「變更行為」？理由為何？(25 分)

### 【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★

2. 《破題關鍵》

第 1 小題立法目的為防密謀合議侵害他共有人權益而有顯失公平情形。第 2 小題變更行為係指變更共有物之本質或用途；變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限，方得適用。

3. 《使用法條》or《使用學說》

土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點、司法院釋字第 562 號解釋、最高法院 109 年度台上字第 2830 號判決。

4. 《命中特區》薛文，土地法規，114 年 9 月/志光出版/頁 1-31

### 【擬答】

(一)執行要點第 3 點第 2 項規定之立法目的

1. 考量共有人倘同為受讓人時，除可能產生密謀合議而侵害他共有人權益之情形外，該共有人之應有部分實際未為處分，乃竟得就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分，並參與其價格之決定，即有利害衝突顯失公平情形，並妨害他共有人之優先承購權，亦難認正當。

2. 爰增訂第 2 項部分共有人與未行使優先購買權之他共有人皆不得為依本法條第 1 項有償讓與時之受讓人規定，以落實憲法保障財產權之意旨。

(二)出具「(農)土地使用同意書」行為之性質屬共有農地之「變更行為」，其理由分述如下：

1. 土地法第 34-1 條第 1 項規定，稽其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第 819 條第 2 項、第 828 條第 2 項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益（司法院釋字第 562 號解釋參照）。

2. 本法條第 1 項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限…（執行要點§3 I）。

3. 又本法條之變更，係指變更共有物之本質或其用途而言。對共有物之利用，程度上已達變更共有物原來之用益狀況，使共有人原來的用益權受剝奪，且回復原狀將有困難者，則屬共有物變更之情形（最高法院 109 年度台上字第 2830 號判決意旨參照）。

4. 依題示，甲與乙同意提供該地做為毗鄰農業用地興建農舍之用而出具土地使用同意書，

## 公職王歷屆試題 (114 地方特考)

核其行為應屬該共有農地之「變更行為」，其屬涉及用途之變更，倘已影響不同意共有人丙之利益且無補償之道，應無土地法第 34 條之 1 規定之適用。

二、區域計畫法第 16 條第 1 項規定，直轄市或縣(市)政府實施非都市土地分區使用管制時，應將非都市土地分區圖及編定結果予以公告，並應通知土地所有權人。今土地所有權人甲於收到 A 縣政府通知後始知悉其地被劃定為山坡地保育區，並編定為國土保安用地。試問該土地使用編定結果之法律性質為何？甲因獲悉其毗鄰地被編定為同使用分區內之丙種建築用地，而認其土地權益受到損害，其應如何為權利救濟？(25 分)

### 【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★

2. 《破題關鍵》

對非都市土地個別用地之編定結果，倘屬明確、具體拘束個別土地之利用自由度，形成重大限制，其法律性質應為行政處分，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

司法院釋字第 742 號、774 號解釋、訴願法第 1 條、第 3 條、行政訴訟法第 4 條、戴秀雄，論非都市土地編定種類及其變更與更正問題，台灣土地研究，109 年 5 月。

4. 《命中特區》薛文，土地法規，114 年 9 月/志光出版/頁 6-38~6-39

### 【擬答】

(一)土地使用編定結果之法律性質

1. 直轄市、縣市政府對轄區非都市土地個別、具體地依據各該區域計畫指導進行土地種類具體編定，亦為各主管機關基於職權單方面所做出具對外拘束力之高權行為。
2. 故應可認為直轄市、縣市政府依區域計畫法第 15 條第 1 項所為土地種類編定之行為，使特定土地獲得公法上之權利義務，且對土地所有權人等利害關係人對該等土地之使用權能形成重大限制，核其性質應屬行政處分。
3. 非都市土地編定使用地種類，明確、具體拘束個別土地之利用自由度，對於各該土地所有權人與使用人直接生土地利用上權利義務之變化，而相對人因此為利用各該土地之人也屬可得特定之情形，核屬對物之一般行政處分。

(二)甲認其土地權益受損之救濟方式

1. 提起訴願

行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為（訴願法§3 I）。人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願（訴願法§1 I）。故甲認其土地權益受到損害，得依法提起訴願。

2. 行政訴訟

人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾 3 個月不為決定，或延長訴願決定期間逾 2 個月不為決定者，得向行政法院提起撤銷訴訟（行訴法§4 I）。

3. 綜上規定，倘甲認其地被劃定為山坡地保育區，並編定為國土保安用地，致其權益受到損害，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟，始符憲法第 16 條保障人民訴願權及訴訟權之意旨（司法院釋字第 742 號、774 號解釋參照）。

數十萬考生  
金榜題名



# 上榜需要的課 志光一定有

課程依不同階段設計  
完備上榜所需各項能力

## win 4大階段課 鞏固上榜力

step 1  
預12月開課

基礎班



重點科目先修  
銜接正規課程  
奠定基礎概念  
建立邏輯架構

step 2  
預6-7月開課

正規班



循序漸進教學  
累積上榜實力  
名師團隊授課  
考試命中核心

step 3  
預3-4月開課

題庫班



精選試題詳解  
增進解題思維  
傳授解題技巧  
增強答題能力

step 4  
預5-6月開課

總複習班



考前精華重點  
快速複習得分  
補充最新時事  
掌握關鍵考點

三、土地法第 219 條第 1 項與土地徵收條例第 9 條第 1 項之規定，皆對被徵收土地之收回權行使要件定有明文，試比較該兩法條規定內容之差異。又內政部為因應司法院釋字第 763 號解釋文之意旨，乃著手增定土地法第 219 條之 1(自民國 110 年 12 月 10 日起施行)，試說明其立法重點。(25 分)

### 【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

第 1 小題答題方向以法規適用時點、行使時機、期間、歸責對象說明其內容差異；第 2 小題立法重點在於原未規定主管機關應定期通知原所有權人或依法公告，致其無從及時獲知充分資訊，不符正當行政程序。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

土地法第 219 條、土地徵收條例第 9 條、司法院釋字第 763 號解釋。

4. 《命中特區》

薛文，土地法規，114 年 9 月/志光出版/頁 5-49~5-50、5-54~5-55

### 【擬答】

(一)兩法條規定內容之差異

1. 法規適用時點不同：

民國 89 年 2 月 3 日土地徵收條例施行前公告徵收之土地，其依土地法之規定辦理公告徵收者，得依土地法收回權之規定辦理。民國 89 年 2 月 4 日土地徵收條例施行後公告徵收之土地，其收回權之規定，須依土地徵收條例之規定辦理。

2. 行使時機不同：

土地法規定，徵收補償發給完竣屆滿 1 年，未依徵收計畫開始使用者，或未依核准徵收

原定興辦事業使用者。土地徵收條例規定，徵收補償費發給完竣屆滿3年，未依徵收計畫開始使用者或依原徵收計畫開始使用後未滿5年，不繼續依原徵收計畫使用者。

3. 行使期間不同：

土地法規定，依規定通知及公告者，原土地所有權人或其繼承人得於徵收補償發給完竣屆滿1年之次日起5年內；未依規定通知及公告者，得於徵收計畫使用期限屆滿之次日起10年內，申請收回土地。土地徵收條例規定，原土地所有權人得於徵收公告之日起20年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請收回。

4. 因逾期未依計畫使用之規定期間不同：

土地法規定，徵收補償發給完竣屆滿1年，未依徵收計畫開始使用者，方得行使收回權。土地徵收條例規定，徵收補償費發給完竣屆滿3年，未依徵收計畫開始使用者，方得行使收回權。

5. 因逾期未使用不得收回之歸責對象不同：

土地法規定，徵收補償發給完竣屆滿1年，未依徵收計畫開始使用者，係因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得聲請收回土地。土地徵收條例規定，徵收補償費發給完竣屆滿3年，未依徵收計畫開始使用者，係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。

(二) 土地法第219條之1之立法重點

司法院釋字第763號解釋，土地法第219條第1項規定逕以「徵收補償發給完竣屆滿1年之次日」為收回權之時效起算點，並未規定該管直轄市或縣（市）主管機關就被徵收土地之後續使用情形，應定期通知原所有權人或依法公告，致其無從及時獲知充分資訊，俾判斷是否行使收回權，不符憲法要求之正當行政程序，於此範圍內，有違憲法第15條保障人民財產權之意旨，爰增訂本條規定。

線上線下完美結合 只有志光為你做到

面授x視訊x函授 三效學習 全國通行

依自身學習需求混搭，給你最完整學習體驗

✓ 自主混搭  
真.彈.性

✓ 時間運用  
高.效.率

✓ 便利學習  
零.阻.礙



詳情可洽  
線上客服

第一式

面授 x 雲端複習



or 到班複習

實體搭配線上，有面授專注學習之效，且享有線上複習之便利

第二式

函授 x 面授



以函授為主要學習模式，搭配弱科旁聽面授課程重點加強

第三式

視訊 x 雲端複習



實體搭配線上，有面授專注學習之效，且享有線上複習之便利

## 公職王歷屆試題 (114 地方特考)

四、按「重劃前、後地價查估」為實施(公辦)市地重劃過程中甚為重要之一環，則「重劃前、後」之時間點係指何時？主管機關於進行重劃前、後查估地價時，各自須考量之因素為何？試依據市地重劃實施辦法等規定說明之。另請說明「重劃前、後地價查估」此一程序對(公辦)市地重劃所具有之四項功用。(25 分)

### 【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★

2. 《破題關鍵》

本題時點認定，依行政實務見解，重劃前地價查估，以重劃計畫書公告日；重劃後地價之查估，以重劃計畫書所載工作進度表內預定土地分配結果公告之日至土地點交日期間擇最適時點。其功用主要是作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

平均地權條例第 60-1 條、平均地權條例施行細則第 81 條、市地重劃實施辦法第 20 條、第 21 條、第 52 條、內政部 105 年 2 月 16 日內授中辦地字第 1051301565 號函。

4. 《命中特區》

薛文，土地法規，114 年 9 月/志光出版/頁 3-31~3-33、3-43

### 【擬答】

(一)「重劃前、後地價查估」時點之認定

重劃前地價查估，在於反映重劃前各宗土地價值，以重劃計畫書公告日作為價格日期；重劃後地價之查估，著重反映重劃後設施完善等對於該區土地所帶來之效益，該效益發生時點原則落於重劃計畫書所載工作進度表內預定土地分配結果公告之日至土地點交日，故應就各重劃案自行評估該期間內最適時點作為價格日期（內政部 105 年 2 月 16 日內授中辦地字第 1051301565 號函參照）。

(二)重劃前、後查估地價須考量之因素

重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：

1. 重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
2. 重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價（市重§20）。

(三)「重劃前、後地價查估」程序對(公辦)市地重劃之四項功用

辦理市地重劃時，應由直轄市或縣（市）主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準（平細§81）。其功用茲分述如下：

1. 公共用地負擔之計算標準

指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等 10 項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔（市重§21）。

2. 費用負擔計算標準

指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔（市重§21）。

3. 土地交換分配計算標準

重劃區內之土地扣除折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之（平§60-1 I）。

4. 變通補償之計算標準

重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價。重劃後實際分配之土地面積少於應分配之面積者，就其不足部分，按評定重劃後地價發給差額地價補償（市重§52）。



志光公職  
成就幸福



# 量身規劃的課 志光更是有

依學習需求選擇適合班別  
上榜專業課程我們全都有

超強  
自由選

## 超強班

面授/視訊/函授 自由選

第一年自由選，面授或視訊或雲端函授課程  
第二年升級，面授/視訊考取班或函授年度正規班

考取  
安心上

## 考取班

一次繳費，輔導至考取  
課程完整循環，首年考取即頒發獎學金

高分  
三合一

## 高分年度班

正規班+題庫班+總複習  
加選題庫班，達深入學習之效

年度  
一加一

## 年度班

正規班+總複習  
完整年度課程，配合重要考點

二年  
充足學

## 二年班

兩年 完整正規班+總複習  
兩年完整課程從容應考