

## 115 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、經濟部水利署甲河川分署為強化區域排水，避免淹水，欲新建抽水站，而有取得乙縣所有 A 地之需求。A 地現為丙國民小學管理，A 地上的丙國民小學因少子化招生受到嚴重影響，鄰近兩公里的丁國民小學有吸收丙國民小學學生的空間。試問：經濟部水利署甲河川分署欲取得 A 地，在用地取得及土地登記辦理那些行政程序？（25 分）

### 【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★

2. 《破題關鍵》

本題與 111 年地政高考土地登記科目試題雷同，本題需運用行政實務規定程序作答，試題較偏難。甲河川分署為新建抽水站，有取得縣有 A 地需求，應循撥用程序，公地如以無償撥用方式辦理，應囑託辦理管理機關變更登記。

3. 《使用法條》or《使用學說》

土地法第 26 條、土地登記規則第 151 條、各級政府機關互相撥用公有不動產有償與無償劃分原則、行政院 84 年 9 月 6 日台財 32527 號函/101 年 3 月 7 日院臺財字第 1010005984 號函。

4. 《命中特區》

薛文，土地法規，114 年 9 月/志光出版/頁 1-45~1-46。薛文，土地登記課本，114 年 9 月/志光出版，頁 39、484~485。

### 【擬答】

(一)用地取得辦理之行政程序：

1. 各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）政府層請行政院核准撥用（土§26）。
2. 各級政府機關依土地法第 26 條撥用直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）有土地之報院核准案件，應由申請撥用機關先函請土地管理機關同意，再報經其上級機關核明屬實後，報由內政部代辦代判院稿逕行核定（行政院 101 年 3 月 7 日院臺財字第 1010005984 號函參照）。
3. 綜上規定，經濟部水利署甲河川分署為新建抽水站，有取得乙縣所有 A 地之需求，應循公地撥用行政程序，先函請 A 地管理機關丙國民小學同意，再經其上級機關核明屬實，報請內政部核定後，方得取得用地。

(二)土地登記辦理之行政程序：

1. 依行政院訂頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依法申辦撥用時，除但書情形應辦理有償撥用外，以無償為原則。
2. 公有土地管理機關變更者，應囑託登記機關為管理機關變更登記（土登§151）。
3. 直轄市、縣（市）地政機關接獲核准撥用函件後，囑託轄區地政事務所辦理管理機關變更登記，地政事務所於辦理登記時，應通知原管理機關繳交土地所有權狀，但原管理機關未能配合繳交土地所有權狀者，由地政事務所於登記完畢後，將所有權狀公告註銷，並通知原管理機關（行政院 84 年 9 月 6 日台 84 財 32527 號函參照）。

4. 綜上規定，本案經濟部水利署甲河川分署申請撥用乙縣所有 A 地，倘屬無償撥用，乙縣地政機關於接獲核准撥用函件後，應囑託轄區地政事務所辦理管理機關變更登記之行政程序。

二、甲地政機關因地籍原圖破損而有辦理地籍圖重測之必要，於辦理地籍測量之際，因為甲所有之 A 地與乙所有之 B 地毗連，A 地為都市計畫住宅區，B 地為都市計畫商業區。試問：於進行地籍調查之際，測量機關應通知當事人配合的行政程序及當事人救濟程序為何？又 A、B 兩地的界址曲折，甲可否主張趁此重測機會一併截彎取直，調整地形？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

第 1 小題，指界規定及爭議處理為國考常客，測量機關應通知當事人到場配合指界。因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用調處程序規定；第 2 小題，本案 2 地之使用分區不同，無法主張截彎取直，調整地形。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

地籍測量實施規則第 82、83、192、225-1 條、土地法第 46-2、59 條。

4. 《命中特區》

薛文，土地法規，114 年 9 月/志光出版/頁 2-6~2-7。115 年土地法規總複習講義，頁 34。  
115 年土地登記總複習講義，頁 84。

【擬答】

(一)通知當事人配合之行政程序及當事人救濟程序：

1. 通知當事人配合之行政程序

- (1)地籍調查，應通知土地所有權人於一定期限內會同辦理。前項調查情形應作成地籍調查表，由指界人簽名或蓋章（地測§82）。
- (2)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）。
- (3)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）。
- (4)土地所有權人不同意協助指界結果且未能自行指界者，得依土地法第 46 條之 1 第 1 項各款規定逕行施測（地測§83 III）。

2. 當事人之救濟程序

- (1)土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用調處規定處理之（土§46-2、地測§83 V）。
- (2)因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 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）。

(二)甲無法主張一併截彎取直調整地形：

1. 現有界址曲折者，有關土地所有權人得於地籍調查時，檢具協議書，協議截彎取直。但以土地使用性質相同者為限（地測§192）。
2. 第 192 條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別（地測§225-1）。

3. 本案甲之 A 地為都市計畫住宅區，乙之 B 地為都市計畫商業區，依上述規定，使用性質相同，於都市土地指「使用分區」均需相同而言，因此，甲主張趁此重測機會一併截彎取直，調整地形，測量機關依法應不予受理。



# 要快速考上 你需要用最先進的 志光 AI 學習系統



## 診斷 學習診斷

盲點全現形，弱點變強項！



## 攻略 電子筆記

隨手做註記，考前超好記！



## 速學 倍速播放

節奏自己調，效率翻倍高！

三、甲有位於丁市都市計畫第二種住宅區之 A 屋，因該屋目前閒置，欲將 A 屋出租，遂接洽專職承租他人出租供居住使用之建築物，並轉租及經營此類建築物管理業務之乙公司。乙公司知有 A 屋之物件，在未簽訂書面契約前即刊登 A 屋出租廣告並接受消費者諮詢。其後，甲與乙公司簽訂契約後，乙公司將 A 屋出租予有居住需求的丙，乙與丙簽約時，契約書未記載甲、乙租賃契約的租賃期間。其後，丁市主管機關於查察時獲知上述事實。試問：丁市主管機關應如何處理？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

本題目較偏冷門，依租賃條例規定，包租業乙公司未簽訂書面契約前即刊登 A 屋出租廣告並接受消費者諮詢，由主管機關處新臺幣 1 萬元以上 5 萬元以下罰鍰；乙公司將 A 屋出租次承租人丙簽約時，契約書未記載甲、乙租賃契約之租賃期間，由主管機關處新臺幣 6 千元以上 3 萬元以下罰鍰。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

租賃住宅市場發展及管理條例第 29、37、38 條。

4. 《命中特區》

薛文，土地法規，114 年 9 月/志光出版/頁 7-41、7-43~7-44。

【擬答】

(一)乙公司未簽訂書面契約前刊登 A 屋出租廣告並接受消費者諮詢之處理：

1. 包租業應經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂租賃契約書後，始得刊登廣告及執行業務（租賃§29 I）。
2. 租賃住宅服務業有未經出租人同意轉租並簽訂租賃契約書即刊登廣告或執行業務情形，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 1 萬元以上 5 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰（租賃§37 ⑥）。

(二)乙與丙簽約時，契約書未記載甲、乙租賃契約租賃期間之處理：

1. 包租業與次承租人簽訂租賃契約書時，應提供住宅租賃標的現況確認書及經出租人同意轉租之書面文件，並於該契約書載明包租業與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得終止租賃契約之事由（租賃§29 II）。
2. 租賃住宅服務業與次承租人簽訂租賃契約書時，未於租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止租賃契約之事由者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 6 千元以上 3 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰（租賃§38 ②）。



志光公職  
成就幸福

# 上榜學長姐一致推薦 上榜換你接棒

## 應屆一年考取 雙料金榜

### 114高普考地政 游○豈

民法授課能夠清楚了解法條的架構，也會在課程中帶入案例，更明白法條的應用。土地政策老師上課方式幽默風趣，時常在上課時為同學加油打氣，提供的神祕數字有緩解焦慮的功效。考試衝刺期的**總複習課程和講義**，有效幫助檢測學習成效以及對法條結構的理解。

## 應屆一年考取 雙料金榜

### 114高普考地政 陳○宜

我選擇視訊，因為課程上架後就將可以看的課程先看完，按照補習班的課程進度，最少在考前一個月還有充足複習的時間。我會先確認科目堂數，預估什麼時候能將課程結束，推算我一週到補習班需要看的堂數及時間，再加上一些緩衝的時間，以免有意外導致無法如期達成。

四、甲所有之 A 地及乙所有之 B 地均位於丙市，並劃入區段徵收之範圍。該區段徵收案經內政部核准，甲、乙二人均無領取現金補償之意願，有意領回區段徵收開發後之可建築土地，且申請後經計算，A、B 兩地的權利價值均未達當次辦理分配回土地的最小分配面積所需的權利價值，但 A 地加 B 地的權利價值，則達當次辦理分配回土地的最小分配面積所需的權利價值。試問：甲、乙兩人如欲領回土地，應如何提出申請？又兩人取得土地後可以獲得那些租稅優惠？（25 分）

#### 【解題關鍵】

#### 1. 《考題難易》★★

#### 2. 《破題關鍵》

本題目較為簡易，領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併。取得土地後第 1 次移轉時，土地增值稅減徵 40%；並享有地價稅減半徵收 2 年租稅優惠。

#### 3. 《使用法條》or 《使用學說》

土地徵收條例第 39、40、44 條、平均地權條例第 42-1 條、土地稅法第 39-1 條、土地稅減免規則第 17 條。

#### 4. 《命中特區》

薛文，土地法規，114 年 9 月/志光出版/頁 4-30、5-40~4-41。115 年土地法規總複習講義，頁 108~109。

#### 【擬答】

(一)甲、乙兩人如欲領回土地，應提出合併之申請：

1. 區段徵收土地時，應依第 30 條規定補償其地價。地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付（土徵§39 I 參照）。
2. 實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有

關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人（土徵§40 I）。

3. 領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起 30 日內，按原徵收地價補償費發給現金補償（土徵§44 II）。

4. 綜上規定，A、B 兩地均未達分配最小分配面積之權利價值，但 A 地加 B 地已達分配最小分配面積之權利價值，因此，甲、乙兩人如欲領回開發後之可建築土地，應於規定期間內提出合併之申請，如未於規定期間內申請，主管機關應發給現金補償。

(二) 兩人取得土地後之租稅優惠：

1. 區段徵收之土地以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第 1 次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，並減徵 40%（平§42-1 II、土稅§39-1 III）。

2. 區段徵收或重劃地區內土地，於辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收 2 年（土稅減§17）。

3. 綜上規定，甲乙兩人取得土地後第 1 移轉時，土地增值稅減徵 40%；區段徵收完完成日起亦享有地價稅減半徵收 2 年等租稅優惠。



## 三效學習 上榜模式全面升級

面授/視訊/函授 結合三大最有效上課模式

一次報名三效任你搭 只有志光做得到

### 現場學習 最有效



#### 面授

老師面對面現場解惑，與同儕交流互動，效果倍增

### 到班學習 最專注



#### 視訊

個人空間、同儕學習氛圍  
舒適不分心

### 線上學習 最彈性



#### 函授

隨時、隨處  
手機或電腦上線就上課

業界首創  
AI同步字幕  
上榜速度再飆升