



- 一、現行土地法第34條之1及內政部所頒「土地法第34條之1執行要點」，對共有土地或建物之處分及優先購買權有明確之規定，惟所稱「處分」，其意涵為何？「優先購買權」之性質又如何？另假設甲、乙、丙、丁4人共有土地10公頃，其應有部份各4分之1。茲甲、乙、丙3人以其應有部份合計超過3分之2，依上述土地法規定，將共有土地全部出賣於戊，事前並未通知丁優先購買，丁知悉其事後，是否得向甲、乙、丙、戊主張優先購買權？理由為何？

答：(一) 土地法第34條1第1項規定「處分」之意涵：

所稱「處分」，包括買賣、交換、共有土地上建築房屋及共有建物之拆除等法律上與事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。(土地法第三十四條之一執行要點第3點)

(二) 土地法第34條1第4項規定「優先購買權」之性質：

優先購買權之性質有二：一為債權性質；一為物權性質。而土地法第34條1第4項規定，共有人之優先購買權因未如土地法第104條有「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。」之規定，其效力僅存在於共有人間，而不得對抗其他第三人，故本條項規定之優先購買權係屬債權性質。(土地法第三十四條之一執行要點第11點第1項第5款)

(三) 丁僅能向共有人甲、乙、丙請求損害賠償。其理由為：

如前所述，土地法第34條1第4項規定，共有人之優先購買權係屬債權性質，如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償。(土地法第三十四條之一執行要點第11點第1項第5款)(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全3-53頁第二十九、三十題)

- 二、「照價收買」為執行平均地權條例之重要手段，茲請就該條例之規定，說明得實施照價收買之情形有那些？又照價收買土地之地價如何計算？

答：(一) 依平均地權條例之規定，得實施照價收買之情形：

1. 申報地價，低於公告地價百分之八十者。(平均地權條例第十六條)
2. 申報土地移轉現值，低於當期公告土地現值者。(平均地權條例第四十七條之一)
3. 超額建築用地，經限期二年出售或建築使用，逾期未出售或建築使用者。(平均地權條例第七十二條)
4. 編為建築用地之出租耕地，經終止租約收回滿一年尚未建築使用者。(平均地權條例第七十六條)
5. 空地經限期建築使用，逾期仍未建築使用者。(平均地權條例第二十六條)
6. 農業用地閒置不用，經限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營，經加徵荒稅三年，仍不使用者。(平均地權條例第二十六條之一)
7. 照價收買之土地，地上建築改良物同屬土地所有權人所有者，應一併收買。(平均地權條例第三十四條)

(二) 照價收買土地之地價計算標準：

依平均地權條例第三十一條之規定，照價收買土地之地價，依左列規定計算之：

1. 收買低報地價之土地者，以其申報地價為準。
2. 收買低報土地移轉現值者，以其申報之土地移轉現值為準。

3.收買逾期未建築使用之超額建築用地、終止租約之出租耕地、空地及閒置之農業用地者，以收買當期之公告土地現值為準。(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-121 頁第六十四題)

三、依土地徵收條例及其施行細則之規定，已依法徵收之土地，在那些情形之下，需用土地人應辦理撤銷徵收？又申請撤銷徵收之時機為何？對該條例施行前公告徵收之土地，如何適用處理其撤銷徵收案件？

答：(一) 應辦理撤銷徵收之情形：(土地徵收條例第四十九條)

已徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：

- 1.因作業錯誤或工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內者。
- 2.公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發者。
- 3.依徵收計畫開始使用前，因都市計畫變更，規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發者。
- 4.依徵收計畫開始使用前，其興辦之事業改變或興辦事業計畫經註銷者。
- 5.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使用之必要者。

(二) 申請撤銷徵收之時機：

土地徵收條例施行細則第 57 條規定，申請撤銷徵收，應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，始得為之。

(三) 土地徵收條例施行前公告徵收之土地，適用撤銷徵收之規定：

依土地徵收條例第 49 條第 2 項規定：「前項規定，於本條例施行前公告徵收之土地，適用之。」(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全 3-110 頁第五十九題)

四、地政士於執行業務時，不得有那些行為？又如有違反者，如何予以懲戒？

答：(一) 地政士執行業務時，不得有之行為：

- 1.依地政士法第 26 條規定：地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。
2. 依地政士法第 27 條規定：地政士不得有下列行為：
  - (1) 違反法令執行業務。
  - (2) 允諾他人假藉其名義執行業務。
  - (3) 以不正當方法招攬業務。
  - (4) 為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。
  - (5) 要求、期約或收受規定外之任何酬金。
  - (6) 明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。

(二) 如有違反之懲戒：

- 1.違反地政士法第 26 條第 1 項規定：  
應予停止執行業務或除名。(地政士法第 44 條第 1 項第 3 款)
- 2.違反地政士法第 27 條規定：
  - (1) 違反第 27 條第 3 款、第 4 款規定者，應予申誡或停止執行業務。
  - (2) 違反依第 27 條第 1 款、第 2 款、第 5 款、第 6 款規定者，應予停止執行業務或除名。(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-136 頁第七十題及 3-137 頁第七十一題)