



103年度地政士(代書)普考土地法規考試試題解答

一. 依土地法第1編第3章地權限制之規定,某些土地不得為私有,茲請問該等土地如已成為私有者,權責機關應如何處理?又此項規定之立法本旨為何?試就有關規定分別說明之。(25分)

答:(一)不得為私有之土地:(土法14)下列土地不得為私有:

- 1海岸一定限度內之土地。
- 2天然形成之湖澤而為公共需要者,及其沿岸一定限度內之土地。
- 3可通運之水道,及其沿岸一定限度內之土地。
- 4城鎮區域內水道、湖澤、及其沿岸一定限度內之土地。
- 5公共交通道路。
- 6礦泉地。
- 7瀑布地。
- 8公共需用之水源地。
- 9名勝古蹟。
- 10其他法律禁止私有土地。

(二)前述土地已成為私有之處理:(土法14)

- 1.原則:得依法徵收之。
- 2.例外:前述9.名勝古蹟,如日據時期原屬私有,臺灣光復後登記為公有,依法得贈與移轉為私有者,不在此限。

(三)立法意旨:

- 1.前述十種土地或為天然富源地,或為公共需用地,或為文化名勝地,為顧及社會公共利益,防止私人獨占壟斷,保存國家歷史文物,依循土地政策之要求,宜歸公有,由政府機關管理經營,故土地法特明定此類土地不得私有。
- 2.至若於土地法施行前已為私有者,基於憲法保障人民私有財產權的理念,政府僅得依法徵收之,藉以貫徹前述政策,在未實施徵收前,仍應認其為私有。
- 3.日本據台期間,許多教堂寺廟之不動產,因當時日本政府無理之要求,均登記為日本人所有,致其土地其建物於台灣光復後,國民政府誤為日產予以接收並登記為國有。後行政院遂根據國有財產法第六十條第二項訂定「台灣地區國有財產捐贈寺廟教堂辦法」,以解決此一歷史造成之不公平現象,還產於民,爰配合此政策增訂第三項之規定。(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第3-10頁第六題)

二. 土地規定地價或重新規定地價,為實施平均地權基本國策的重要基礎,試問依相關規定,主管機關在辦理此項規定地價或重新規定地價時,應遵循那些作業程序始為適法?請詳述之。(25分)

答:(一)規定地價之程序:

1.土地法之規定:(土法149)

直轄市或縣(市)地政機關辦理地價申報之程序如次:

(1)查定標準地價:

地政機關查定標準地價時,應抽查最近2年內土地市價或收益價格(土法150),並就地價相近及地段相連,或地目相同之土地劃分地價區段與地價等級,抽查各等級內之市價或收益價格,以其平均數或中數為各地價等級之平均地價(土法151),該平均地價,經報請該管直轄市或縣(市)政府公布為標準地價。(土法152)

(2)業主申報地價：

- a.土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價百分之二十以內之增減。(土法 156)
- b.土地所有權人依法所申報之地價，即為法定地價。(土法 148)
- c.土地所有權人認為標準地價過高，不能依前條為申報時，得聲請該管直轄市或縣(市)政府照標準地價收買其土地。(土法 157)
- d.未申報者，以標準地價為法定地價。(土法 158)

(3)編造地價冊及總歸戶冊：(土法 159) 每一直轄市或縣(市)辦理地價申報完竣後，應即編造地價及總歸戶冊，送該管直轄市或縣(市)財政機關，作為課徵土地稅之依據。

2.平均地權條例之規定：(平均 15) 直轄市或縣(市)地政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。
- (3)計算宗地單位地價。
- (4)公告及申報地價，其期限為 30 日。
 - a.土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。(平均 16)
 - b.土地所有權人於公告期間內提出申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價。(平均 16)
 - c.申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。(平均 16)
 - d.公有土地及照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已讓售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關得依前述 a.c.規定辦理申報地價。(平均施 21)
- (5)編造地價冊及總歸戶冊。

(二)規定地價之程序，土地法與平均地權條例規定不同之處：

差異項目	土地法	平均地權條例
地價調查	抽查最近 2 年內土地市價或收益價格	分區調查最近 1 年之土地買賣價格或收益價格
地價劃分	就地價相近及地段相連或地目相同之土地，劃分為地價等級，並就每等級內抽查宗地之市價或收益價格，以其平均數或中數，為各該地價等級之平均地價。	依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價。
公布地價名稱	標準地價	公告地價
評議委員會名稱	標準地價評議委員會	地價評議委員會
提送評議委員會程序	標準地價公布後 30 日內，同等級土地所有權人過半數提出異議時，直轄市或縣(市)政府始提交標準地價評議委員會評議之。	估計區段地價後，於公告前即提交地價評議
業主申報	1.土地所有權人聲請登記所有權	1.自公告之次日起算 30 日內申報。

<p>時，同時申報。</p> <p>2.僅得為標準地價百分之二十以內之增減申報。</p> <p>3.所申報之地價，為法定地價。</p> <p>4.認為標準地價過高，不能申報時，得聲請該管直轄市或縣(市)政府照標準地價收買其土地。</p> <p>5.未申報：以標準地價為法定地價。</p>	<p>2.申報無範圍之限制。</p> <p>3.申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。</p> <p>4.認為公告地價過高，無聲請照公告地價收買之規定。</p> <p>5.未申報：以公告地價百分之八十為其申報地價。</p> <p>6.公有土地及申報地價未滿公告地價百分之八十照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已讓售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關得辦理申報地價。</p>
---	---

(三) 重新規定地價之時機：

1.土地法之規定：(土法 160) 地價申報滿 5 年，或 1 年屆滿而地價已較原標準地價有百分之五十以上之增減時，得重新規定地價。

2.平均地權條例之規定：(平均 14) 規定地價後，每 3 年重新規定地價 1 次。但必要時得延長之。(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 2-23 頁第十五題)

三. 就土地徵收作業程序言，為釐清土地權利之歸屬，方便土地徵收公告通知及補償作業，必須配合徵收作業規劃，確定被徵收人。試依土地徵收條例之規定，述明如何確定被徵收人？應以何時及何項資料為準？(25 分)

答：確定被徵收人之方法：

(一) 已經登記完畢者：被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。(土徵24)

(二) 未經登記完畢者：於公告前因繼承、強制執行、法院之判決或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣(市) 主管機關申請將其權利備案。(土徵24)

(三) 被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣共同共有繼承登記者，亦同。前述規定，於本條例施行前尚未領取徵收補償費之土地或土地改良物，適用之。(土徵 25)

(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-95 頁第四十八題)

四. 依地政士法之規定，地政士符合相關規定固得向直轄市或縣(市)主管機關申請為簽證人登記，以便執行簽證業務，但並非毫無資格限制。茲請問地政士有那些情形，依法不得申請簽證人登記？試詳述之。(25 分)

答：地政士不得申請簽證人之情形(即消極資格)：(地政士 20)

地政士有下列情事之一，不得申請簽證人登記；已登記者，廢止其登記：

(一) 經地政士公會全國聯合會撤回推薦者。

(二) 曾因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者。

(三) 曾受申誡以上處分者。

(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-147 頁第六十七題)