



一、依土地法 104 條之規定，基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，茲試問出租之共有基地共有人之一出售其應有部分時，基地承租人有無依同樣條件優先購買之權？如有，其理由為何？如無，其理由又為何？另此法律所定優先購買權之屬性為何？是否需所有權人與第三人間有買賣土地或房屋契約之存在為要件？抑或所有權人出賣不動產時？僅需將自己所定價格通知優先購買權人為已足？理由為何？請分別詳述之。

答：

(一) 出租之共有基地，共有人之一出售其應有部分時，基地承租人有優先購買之權：依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定：「共有人出賣應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」另依土地法第 104 條規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。」出租之共有基地，共有人之一出售其應有部分時，即發生土地法第 34 條之 1 第 4 項所規定之共有人優先購買權與第 104 條所規定之基地承租人優先購買權競合問題，依內政部「土地法第 34 條之 1 執行要點」第 10 點(七)規定，以第 104 條或第 107 條所規定之基地或耕地承租人優先購買權優先。

(二)其理由如右：土地法第 104 條規定：「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。」故，基地承租人優先購買權具有物權效力；而土地法第 34 條之 1 並無類似規定，故共有人優先購買權僅具債權效力，二者競合時，當以第 104 條所規定之基地承租人優先購買權優先。

(三) 土地法第 104 條規定優先購買權之屬性：以優先購買權之效力為準，可分為債權性質優先購買權與物權性質優先購買權二種，土地法第 104 條規定之優先購買權，因其第 2 項規定：「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。」是物權性質之優先購買權。

(四) 土地法第 104 條規定優先購買權發生時機：優先購買權屬形成權，需於買賣契約成立時發生效力，如基地所有人僅通知優先購買權人價格，而未與第三人成立買賣契約者，承租人之優先購買權即尚未形成。(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-46 頁第 23 題)

二、何謂照價收買？現行主要相關土地法律，如我國憲法、土地法、平均地權條例等，均有照價收買的規定。茲請問所敘各該法律在照價收買制度設計上有何基本政策作用？對實際執行情形有何評論？試分述之。

答：

(一) 照價收買之意義：

1. 照價收買，謂國家按照法令規定之價格，強制收買私有土地及其改良物之行政行為。
2. 係國家對私有土地行使最高支配權。
3. 旨在調劑地權分配，根絕土地專占壟斷之弊害。
4. 使報價確實，地價中平，以利照價徵稅與漲價歸公之實行。

(二)各法律規定照價收買制度之基本政策作用：

- 1.憲法 143 條規定：「中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。」，目的在明訂政府之上級所有權。

2.土地法之規定：

- (1)直轄市或縣(市)地政機關對於管轄區內之私有荒地，得劃定區域，規定期限，強制依法使用。逾期不使用者，該管直轄市或縣(市)政府得照申報地價收買之。(土地法第 89 條)
- (2)土地所有權人認為標準地價過高，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。(土地法第 157 條)

政策作用在促進荒地有效利用及落實申報地價制度。

3.平均地權條例之規定：

- (1)申報地價，低於公告地價百分之八十者。(平均地權條例第 16 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 47

條之 1)

(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 72 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 76 條)

(5)空地經限期建築使用，逾期仍未建築使用者。(直轄市、省轄市二年，縣轄市鄉鎮三年)

(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 26 條之 1)

(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 34 條)

政策作用在促進土地有效利用及落實申報地價制度並解決照價收買土地上存有建築改良物衍生之問題。

(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-126 頁第 58 題)

三、依土地徵收條例之規定，被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，如所有權人係領取現金補償者，應如何辦理？又所稱「應有之負擔」，其內容為何？試分述之。

答：

(一)被徵收土地之負擔，所有權人領取現金補償之處理：(土地徵收條例第 35 條第 1 項、第 36 條)

1.被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，由該管直轄市或縣(市)主管機關於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束之。

2.其款額計算：

(1)以該土地或建築改良物應得之補償金額為限。

(2)該管直轄市或縣(市)主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償。

(3)協議不成者，直轄市或縣(市)主管機關應於本條例規定應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。自通

知送達發生效力之日起，逾十五年未領取之補償費，歸屬國庫。

(二)被徵收土地負擔之內容：

依土地徵收條例第 35 條第 2 項規定：「前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法

應補償耕地三七五租約承租人之地價。」

(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-102 頁第 50 題)

四、甲為依地政士法之規定，領有開業執照之執業地政士，除於臺北市設立一處事務所執業外，另為擴展業務，在於他處設立分事務所。請問此種情形，甲有無違反何項規定？會否受到何種懲戒？試分述之。

答：

(一)地政士事務所，以一處為限，不得設立分事務所。依地政士法第 12 條規定：「地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」

(二)違反之懲戒：依地政士法第 44 條第 2 款規定：違反第 12 條第 2 項者，應予申誡或停止執行業務。

(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-140 頁第 64 題、第 3-144 頁第 66 題)

**全國補習班
錄取率全國第一**