



105 年度地政士(代書)普考土地法規考試試題解答

- 一. 按現行土地法第 17 條規定，林地第 7 類土地，不得移轉、設定負擔或租賃於外國人，其中包括鹽地。試問所稱「外國人」，其認定之根據為何？又「鹽地」，其認定之根據及內涵又如何？請分別詳釋之。(25 分)

答：(一)外國人之認定依據：

- 1.外國人包括外國自然人及外國法人，
- 2.依憲法第 3 規定：「具有中華民國國籍者為中華民國國民。」反之，自然人不具有中華民國國籍者，即屬外國人。
- 3.旅居國外華僑，取得外國國籍而未喪失中華民國國籍者，其在國內取得或設定土地權利所適用之法令，與本國人相同，即非屬外國人。(外國人在我國取得土地權利作業要點第 2 點)
- 4.另依民法第 25 條規定：「法人非依本法或其他法律之規定，不得成立。」故，依民法或我國其他法律成立之法人，即為本國法人，換言之，未依前述規定成立之法人(例如，依外國法律成立之法人)，屬外國法人。
- 5.外國法人在我國取得或設定土地權利，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體。外國公司因無意在中華民國境內設立分公司營業，未經申請認許而僅依公司法第 386 條規定申請備案者，不得為權利主體。(外國人在我國取得土地權利作業要點第 4 點)
- 6.另依土地法第 18 條規定：「外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。」故，土地法第 17 條所稱之外國人，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利之外國人為限。

(二)「鹽地」之認定依據及內涵：

- 1.依土地法第 2 條規定：「土地依其使用，分為左列各類。…第二類 直接生產用地；如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、礦地、鹽地、水源地、池塘等屬之。」故土地法第 17 條規定之「鹽地」，即指土地法第 2 條規定「直接生產用地」中之「鹽地」。
- 2.本款所稱「鹽地」，宜解為依區域計畫法第 15 條規定編定為「鹽業用地」之土地，或依都市計畫劃定為「鹽田區」之土地。

(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-17 頁至 3-20 頁第 10 題)

- 二. 平均地權為我國憲法第 142 條明定的基本國策，土地使用更列為平均地權條例專章規定的重點之一。試問依據該條例之規定，主管機關於辦理土地使用編定時，所需考量之原則為何？請詳予說明之。(25 分)

答：依平均地權條例第 52 條規定：「為促進土地合理使用，並謀經濟均衡發展，主管機關應依國家經濟政策、地方需要情形、土地所能提供使用之性質與區域計畫及都市計畫之規定，全面編定各種土地用途。」析言之，辦理土地使用編定，應考量之原則如下：

- (一) 國家經濟政策：如經濟建設計畫、國土計畫、土地政策、工業政策、農業政策等全國性之發展政策。
- (二) 地方需要情形：如地方之綜合發展計畫、產業發展趨勢等地方性土地發展計畫。
- (三) 土地所能提供使用之性質：如地質、地形、地勢、土壤、使用潛力、現行使用狀況等自然或經濟特性
- (四) 區域計畫：指依法發布之區域計畫所規劃使用之編訂情形。
- (五) 都市計畫：指依法發布之都市計畫所規劃使用之編訂情形。

(解答詳見本班蘇維成老師、于俊明老師土地法規講義)

- 三. 土地徵收為國家依法律規定行使公權力，以取得興辦事業所需土地之一種行政行為。根據現行土地法、土地徵收條例等相關規定，土地徵收的構成要件為何？試歸納相關規定要旨說明之。(25 分)

答：土地徵收之構成要件：

- (一)需基於公共福祉之目的(公益原則)：土地徵收並非國家取得財產之目的，而是為了實現公共福祉，非將私有財產權剝奪或限制而不可達時，始可發動徵收權，而且此公共利益需具有「重大性」與「急迫性」方符合徵收之構成要件。例如土地徵收條例第 3 條之 2 規定：需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析：一、

社會因素。二、經濟因素。三、文化及生態因素。四、永續發展因素。五、其他。

(二)需遵守「比例原則」：土地徵收，乃係基於公益，強制侵犯私有財產權，以實現公共福祉之目的，所採取之不得已的最後手段。徵收只有在無其他可替代方法以供使用時，始為合法。因此實施徵收時，對於「公益上之必要」與「權利之侵害」間，為調和公私利益，宜保持正當比例。故，土地法施行法第 49 條規定：「徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，…」土地徵收條例第 3 條之 1 條第 1 項規定：「需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。」

(三)需給予補償(結合條款、唇齒條款)憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。(大法官會議釋字第 400 號解釋)所以，徵收必須結合補償，故稱結合條款或唇齒條款。例如，土地法第 239 條規定：「被徵收土地應補償之地價，依左列之規定：一、已依法規定地價，其所有權未經移轉者，依其法定地價。二、已依法規定地價，其所有權經過移轉者，依其最後移轉時之地價。三、未經依法規定地價者，其地價由該管直轄市或縣(市)地政機關估定之。」土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」

(四)需具有法律基礎(法律保留原則)：

依憲法第 15 條及第 23 條規定，憲法保障人民財產權，但為增進公共利益所必要者，得以法律限制之。故，國家為增進公共利益徵收私有土地，自應建立在有法律規定之基礎上。例如，土地法第 208 條規定：「國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定徵收私有土地。但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限：一、國防設備。二、交通事業。三、公用事業。四、水利事業。五、公共衛生。六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。七、教育學術及慈善事業。八、國營事業。九、其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。」土地徵收條例第 3 條規定：「國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：一、國防事業。二、交通事業。三、公用事業。四、水利事業。五、公共衛生及環境保護事業。六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。七、教育、學術及文化事業。八、社會福利事業。九、國營事業。十、其他依法得徵收土地之事業。」

(五)標的需為受憲法保障之法律地位

土地徵收係以公權力侵犯私有財產權之法律地位為表徵，因此受侵犯之私有財產權，必以受憲法保障之財產權為限，違章建築因非屬憲法所保障之財產權，故不予任何補償。例如，建築改良物依法令規定不得建造者，土地法第 215 條規定：「於徵收土地公告期滿後，得由直轄市或縣(市)地政機關通知其所有權人或使用人限期拆除或遷移；逾期由直轄市或縣(市)地政機關會同有關機關逕行除去，並不予補償。」土地徵收條例第 5 條規定：「於徵收土地公告期滿後，由該管直轄市或縣(市)主管機關通知其所有權人或使用人限期遷移或拆除之，不予補償；屆期不拆遷者，由該管直轄市或縣(市)主管機關會同有關機關逕行除去。」

(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-87 頁、3-88 頁第 44 題)

四. 依地政士法規定，地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。試問該登記助理員應具備何種資格？又地政士僱用登記助理員有何限制？請分別述明之。(25 分)

答：(一) 登記助理員應具備之資格：(地政士 29)

地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認有必要時，得通知地政士本人到場。

1. 領有地政士證書者。

2. 專科以上學校地政相關系科畢業者。

3. 高中或高職以上學校畢業，並於地政士事務所服務二年以上二者。

(二) 僱用登記助理員之限制：(地政士 29)

地政士僱用登記助理員以二人為限，並應於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣(市)主管機關及所在地之地政士公會申請備查。

(解答詳見全國補習班地政士考前猜題大全第 3-156 頁、3-157 頁第 72 題)

**全國補習班
錄取率全國第一**