



全國補習班 台北市中正區忠孝西路1段72號9樓之16(02)2361-1677

106年度地政士(代書)普考土地法規考試試題解答

※民法概要、土地稅法、土地登記實務 老師詳解 請上全國補習班網站

我們的網址：<http://chenkuo.com.tw> (網站搜尋“全國補習班”)

一、某甲為台裔美國人，不具我國國籍，其父某乙所有位於某縣非都市山坡地保育區一筆林業用地，嗣後某乙不幸於民國106年初過世。請問：某甲擬繼承取得該筆土地，應檢附何種文件申辦登記？又某甲繼承取得該筆土地，可否永世持有？其理由為何？試說明之。(25分)

答：(一)某甲辦理繼承登記，應檢附之文件：(土地登記規則第119條)

- 1.載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。(能以電腦處理達成查詢者，得免提出)
- 2.繼承人現在戶籍謄本。(能以電腦處理達成查詢者，得免提出。另依題示，某甲不具我國國籍，即屬外國人，某甲應提出護照或中華民國居留證，如有部分繼承人為會同辦理繼承登記，申請登記為全體繼承人公同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。)
- 3.繼承系統表。
- 4.遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。
- 5.繼承人如有拋棄繼承，應檢附法院准予備查之證明文件。
- 6.其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

國補習班  
錄取率 國第一

(二)依土地法第17條第1項規定：「左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：一、林地。二、漁地。三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。」同條第2項規定：「前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用第七十三條之一相關規定。」依題示，某甲不具我國國籍，即屬外國人，其父某乙所有林業用地屬土地法第17條第1項規定不得移轉、設定負擔或租賃於外國人之土地，但依同條第2項規定，該林業用地得為繼承取得，僅應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產局辦理公開標售，所以不能永世取得。

詳見全國地政士猜題大全土地法規第10題第3-17,第3-18頁，土地登記實務第38題第4-78頁

二、按平均地權條例之規定，出租耕地徵收時須以所有人之徵收價定額補償承租人，其內容為何？如何規範是否有違憲法保障財產之意旨？請申論其理由。(25分)

答：(一)徵收出租耕地對於承租人之補償：(平均11)

依平均地權條例第11條第1項規定：「依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。」同條第2項規定：「前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。」析言之，其補償如下：

- 1.由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物。
- 2.由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。
- 3.補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。

(二)評析：

- 1.國家因公用或其他公益目的之必要，對被徵收財產之權利人而言，係為特別犧牲，國家自應給予合理之補償，且補償與損失必須相當，始符合憲法第15條保障人民財產權之規定。
- 2.耕地租賃權因物權化之結果，已形同耕地之負擔。立法機關審酌耕地所有權之現存價值及耕地租賃權之價值，採用代位總計各別分算代償之方法，將出租耕地上負擔之租賃權價值代為扣交耕地承租人，以為補償，其於土地所有權人財產權之保障，大法官會議釋字第579號解釋認為：「尚不生侵害問題。」
- 3.惟近年來社會經濟發展、產業結構顯有變遷，為因應農地使用政策，前述為保護農民生活而以耕地租賃權為出租耕地上負擔並據以推估其價值之規定，已不合時宜，故大法官會議釋字第579號解釋認為：「應儘速檢討修正，以符憲法意旨」。

詳見全國地政士猜題大全土地法規第35題第3-66頁、第3-67頁

三、其直轄市之都市計畫文小用地於辦理土地徵收後，僅開闢簡易球場試用，嗣因少子女化而檢討無設校需求，該市政府是否得向內政部申請撤銷徵收或廢止徵收？請依相關規定詳述之。(25分)

答：(一)土地徵收條例第49條第1、第2項規定：「已公告徵收之土地，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：

- 一、因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- 二、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。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：

- 一、因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- 二、依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
- 三、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徵收之必要。」依題示，文小用地徵收後僅開闢簡易球場使用，嗣經檢討無設校需求，市政府可依土地徵收條例第49條第2項第3款規定「因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要」廢止徵收。

(二)另依土地徵收條例第50條第1項規定：「撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之。」故，前述廢止徵收，市政府應向內政部申請。

詳見全國地政士猜題大全土地法規第60題第3-129頁、第3-67頁

四、某甲未領有任何證照，卻多次代理他人申辦買賣登記案件，於106年1月2日向地政事務所乙辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄案件，2個月後，經乙辦理實地抽查，發現某甲涉實際資訊申報不實，經陳報該管直轄市政府，則某甲將遭到如何裁處？試依地政士法規定述明之。(25分)

答：(一)依題示，某甲未領有任何證照，卻多次代理他人申辦買賣登記案件，依地政士法第49條規定：「未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。」

(二)另依題示，某甲辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄案件，設有申報不實，依地政士法第26條之1第1項規定：「地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」同法第51條之1規定：「地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。」

詳見全國地政士猜題大全土地法規第73題第3-160頁、第161頁

# 不動產 | 專家講座

最專業不動產權威師資  
快速剖析案例及講解，讓您高效率了解法令，快速掌握節稅觀念

07/06  
09:30-16:30  
四  
6/30前報名優惠價  
**2,500**元

◆上午場◆ 從「合建分售」補稅案，規劃「合建」、「自地自建」之租稅規劃  
黃振國老師  

- 適用新制地主「合建分售」、「合建」、「自地自建」與依「作業要點」認定為「營利事業」課稅，不適用「個人交易課稅」
- 合建之型態補稅案例及查核實務
- 適用舊制地主「合建」、「自地自建」營所稅法令解析
- 自用住宅用地拆除改建之合建規劃
- 地主合建與建商自地自建流程與因應規劃
- 「新制」、「舊制」之比較與對策

  
 ◆下午場◆ 房地合一稅隱藏的不動產交易風險  
王進祥老師  

- 房屋交易所得稅(舊制與新制)
- 房地合一稅立法過程(民國105年施行)
- 房地合一稅之複雜性、隱藏的風險及取得日例外
- 持有期間、稅基與申報、買賣交易之盲點

◆上午場◆ 如何利用地上權創造商機  
黃志偉老師  

- 地上權之意義、取得原因、地上權人權利、義務
- 地上權住宅之定義及案例
- 地上權住宅放款注意事項
- 土地設定地上權之優點、缺點
- 新修正地上權公定契約書及以地上權為標的設定抵押權公定契約書，金融業權益如何保護

  
 ◆下午場◆ 不動產趨勢分析  
蘇維成老師  

- 什麼是肥叻條款？什麼是CRS？對房地產有何影響？
- 目前房價是否在高點？
- 從房地產類氣循環(技術面)觀察
- 從經濟景氣(基本面)觀察
- 從資金面、制度面觀察

07/13  
09:30-16:30  
四  
7/7前報名優惠價  
**2,500**元

課程費用 **3,000**元/天 (將匯款收據及報名表格回傳確認，也可至櫃檯現場報名繳費)  
報名方式  

- 戶名：台北市私立全國地政國貿短期技藝補習班
- 第一銀行 (007) 營業部分行，帳號：093-10-122575

上課日期	姓名	出生年月日	身份證字號	行動電話

退費須知  

- 轉班或取消者，開課前三天請來電告知(不含假日)，扣除一成費用
- 開課當天未到者，一律扣除全額費用

 全國補習班、師資全國第一 [chenkuo.com.tw](http://chenkuo.com.tw)

上課地點：台北市中正區忠孝西路一段72號9樓  
 報名專線：(02) **2361-1677** 傳真專線：(02) **2375-9821**

