



學儒行政王 榜單我最狂

108 公務人員普通考試試題

類科：地政

科目：土地法規概要

一、請問中央主管機關審核土地徵收案件時，採用何種方式辦理？審查之事項為何？請依《土地徵收條例》之規定詳述之。(25分)

【解題關鍵】

本題係法規題，土徵第 15 及 13 條，課本完全命中。

【擬答】

(一)土地徵收案件之審核方式：

中央主管機關為審議徵收案件，應遴聘(派)專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

前項專家學者應由地政、環境影響評估、都市計畫、城鄉規劃等專業領域學者組成，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一。

(土徵 15)

(二)徵收審查之事項：

1. 是否符合徵收之**公益性、必要性**及是否適當與合理。

2. 需用土地人是否具有**執行該事業之能力**。

3. 該事業計畫申請徵收之土地**是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫**。

4. 該事業計畫是否有助於土地**適當且合理之利用**。

5. 該事業計畫之**財務評估**是否合理可行。

6. 依本條例第三十四條之一提出之**安置計畫**是否合理可行。

7. **其他依法應為或得為審查之事項**。

(土徵 13)

二、耕地三七五減租政策實施至今已有 70 年，臺灣社會至今仍有許多依據《耕地三七五減租條例》所訂定的租約，由於租約不能終止而引發龐大的爭議，其問題的關鍵核心之一乃是地主的定義，而這也涉及已經廢止的《實施耕者有其田條例》，請問前揭對於地主的定義為何？現行《農業發展條例》是否還使用相同的定義？請申論之。(25分)

【解題關鍵】

本題第一小題耕者有其田條例，係屬艱深、冷僻題型；而第二小題放寬農地農有，於土法、土利、土策課程中均多次提及，學員應可從容作答。

【擬答】

(一)地主的定義：

本條例所稱地主，指以土地出租與他人耕作之土地所有權人，其不自任耕作，或雖自任耕作而以僱工耕作為主體者，其耕地除自耕部份外，以出租論。但果園、茶園、工業原料、改良機耕與墾荒等，僱工耕作，不在此限。

土地所有權人或其家屬，因依法應徵召在營服役期間，將其自耕地託人代耕者，仍以自耕論。(耕者有其田條例 6)

(二)現行《農業發展條例》已不使用相同的定義：

1. 農業發展條例修正後，農業政策為「放寬農地農有，落實農地農用」，現行土地法第三十條：私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限及土地法第三十條之一：農地繼承人部分不能自耕者，於遺產分割時，應將耕地分歸能自耕者繼承之。農地繼承人均無耕作能力者，應於繼承開始後一年內，將繼承之農地出賣與有耕作能力之人之規定，因應放寬農地農有，均配合修法予以刪除。

2. 因此，作農業使用的農業用地，依現行法律規定，均可任意移轉予自然人，而不必限於具農民身分者始得承受。而私法人得承受耕地以外之農業用地。

三、《司法院釋字第 739 號解釋》宣布《獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法》有多項條文違憲，其內涵為何？請詳述之。(25分)

【解題關鍵】

本題係司法院釋字第 739 號解釋，本題解答之重點整理於課本中。

【擬答】

就釋字 739 號，自辦市地重劃成立籌備會，違反正當行政程序及法律保留原則，摘要說明，如下：

(一)未就發起人訂定基本門檻，不符比例原則：

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第八條第一項發起人申請核定成立籌備會之要件，未就發起人於擬辦重劃範圍內所有土地面積之總和應占擬辦重劃範圍內土地總面積比率為規定；於以土地所有權人七人以上為發起人時，復未就該人數與所有擬辦重劃範圍內土地所有權人總數之比率為規定，與憲法要求之正當行政程序不符。

(二)籌備會為之，違反法律保留原則：

籌備會為重劃會之前身，平均地權條例第五十八條第一項規定，重劃計畫書之申請核定及公告，並通知土地所有權人等，均屬重劃會之職權，卻交由籌備會為之係屬重劃會之職權，卻交由籌備會為之，違反法律保留原則，均不符憲法要求之正當行政程序。

(三)資訊之送達及利害關係人意見之陳述，不符正當行政程序：

未要求主管機關應設置適當組織為審議、於核定前予利害關係人陳述意見之機會。且未要求主管機關應設置適當組織為審議、相關資訊分別送達，及以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯，以上均不符憲法要求之正當行政程序。

四、直轄市或縣(市)主管機關辦理重新規定地價之程序為何？又共有土地及公有土地如何辦理申報地價？請依《平均地權條例》之規定詳述之。

【解題關鍵】

本題係標準法規題，平權第 15 及平權細則第 19 與 21 條，課本完全命中。

【擬答】

(一)重新規定地價之程序：

直轄市或縣(市)主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：

1. 分區調查最近一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，其期限為三十日。

5. 編造地價冊及總歸戶冊。

(平權 15)

(二)共有土地及公有土地辦理申報地價方式：

1. 共有土地辦理申報地價方式：

分別共有土地，由所有權人按應有部分單獨申報地價。

共同共有土地，由管理人申報地價；如無管理人者，由過半數之共有人申報地價。

法人所有之土地，由其代表人申報地價。

土地所有權人死亡未辦竣繼承登記者，應由合法繼承人檢具經切結之繼承系統表申報地價。(平施 19)

2. 公有土地辦理申報地價方式：

公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已出售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關應徵詢承購人之意見後，依本條例第十六條規定辦理申報地價。(平施 21)

台中學儒 考場限定 報名高普地政

贈1 108地特「題庫班」 贈2 108地特「總複習班」

贈3 「地政士」或「經紀人」(差異科目)

贈4 地政本科系 加贈政府採購法規

台中學儒 高普地政講座

7/13 晚6:30 高普考題&都更三法解析

參加 抽 贈 1.圖書禮券500元 2.學費折扣券1000元

1.108地特「總複習」課程 2.108地特「題庫班」課程

優 1000元學費

▲ 掃我登記

台中學儒

7/13 (六) 午1:00

職組整併後 命題趨勢 考風向

掃我預約