

109 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：土地法規概要

一、甲、乙、丙分別共有 A 地，應有部分各三分之一；甲另外擁有 B 地，並於 B 地上設定地上權予丁。甲所經營之公司因新冠肺炎(COVID-19)，經濟不景氣而生意大受影響，擬出賣 A 地之應有部分及 B 地變現，以支援公司之營運。試問，乙、丙、丁依土地法之規定可以主張何等權利？乙、丙、丁所主張之權利在本質上有何不同？(25 分)

《考題難易》★

《解題關鍵》1. 土地法第 34-1 條及第 104 條須熟悉

2. 土地法第 34-1 條 屬於債權效力之優先購買權

土地法第 104 條 屬於物權效力之優先購買權

【擬答】：

(一) 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

(二) 共有人出賣其應有部份，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應已有部份之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張有先購買權時，其優先購買權之部份應按各主張優先購買權人之應有部份比例定之。

(三) 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。其順序以登記之先後定之。

(四) 綜上述，得：

1. 乙丙得依土地法第三十四條之一，對於甲欲出售的應有部份，主張優先購買權；且倘若乙丙同時主張優先購買權，其優先購買權之部份按其應有部份比例定之。

2. 丁得依土地法第一百零四條，對於甲欲出售的 B 地，享有優先購買權。

3. 乙丙所主張的優先購買權，屬債權效力之優先購買權。

丁所主張的優先購買權，屬物權效力之優先購買權。

二、若以往曬鹽所使用之土地在臺灣不再大規模曬鹽後面臨荒廢，為有效活化土地，擬將非都市土地中使用分區為一般農業區，使用地編定為鹽業用地之土地 20 公頃提供作太陽光電園區使用，而有變更使用分區之必要。試問，在現行區域計畫法中應符合那些要件？該如何提出申請？(25 分)

《考題難易》★★★

《解題關鍵》1. 本題(分區變更)是『非都市土地使用管制規則』的大塊題目

2. 本題於 105 年估價師考試: 土地利用法規，有類似題目

3. 參考法條: 區域計畫法第 15-1 條

非都市土地使用管制規則第 11 條、第 13 條

【擬答】：

(一) 非都市土地辦理分區變更的條件：

區域計畫完成通盤檢討公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更：

1. 政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣(市)政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。

2. 為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。

區域計畫擬定機關為前項第二款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委

員會審議之。

(二)非都市土地辦理分區變更的要件：

非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

- 1.申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。
- 2.開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。

(三)非都市土地辦理分區變更的程序：

非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議作業規範之規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：

- 1.申請開發許可。
- 2.相關公共設施用地完成土地使用分區及使用地之異動登記，並移轉登記為該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。但其他法律就移轉對象另有規定者，從其規定。
- 3.申請公共設施用地以外土地之土地使用分區及使用地之異動登記。
- 4.山坡地範圍，依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水完工證明書。但申請開發範圍包括山坡地及非山坡地範圍，非山坡地範圍經水土保持主管機關同意納入水土保持計畫範圍者，得免取得整地排水完工證明書。

三、甲原有 A 地所有權，由地政事務所進行地籍測量，將該土地分割 A 地並將 A1 地，並將 A1 地出賣並移轉登記予乙。惟嗣後發現因地籍測量有錯誤，導致乙買得之 A1 地短少 60 平方公尺，連帶使土地登記簿上之登記產生不正確之結果，該短少之土地市價為 600 萬元。試問，乙針對自己之損害應如何主張權利？又對乙所為之賠償經費為何？請詳細申述之。(25 分)

《考題難易》★

《解題關鍵》1.登記之損害賠償。

2.由地政機關負單獨、無過失之賠償責任。

【擬答】：

(一)因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。

前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。

(二)地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備損害賠償之用。

地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。

(三)損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴。

(四)綜上述，得：

1.乙應該如何主張權利：

得向地政機關請求損害賠償。

如經該地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴。

2.對乙所為之賠償經費：

由地政機關負單獨、無過失之賠償責任。但如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。

四、交通部公路總局為辦理道路拓寬工程，而徵收甲位於都市計畫區作都市土地之 A 地及位於非都市土地之 B 地。A 地現況為空地，都市計畫劃設為公共設施保留地，與都市計畫區之工業區相鄰；B 地之使用分區為一般農業區，使用地編定為農牧用地，其上有合法建築一棟，芒果樹 50 株，於徵收公告前 3 個月為耕作所需進行填土花費 20 萬元，並於徵收公告後停止種

植。試問，為辦理本案土地徵收之補償作業，依土地徵收條例之規定，要如何對甲之各種損失做補償?(25分)

《考題難易》★★★★

《解題關鍵》

1. 都市計畫公共設施保留地之補償措施及非公共設施保留地之補償措施，兩者不同。
2. 依據法條：平均地權條例施行細則第 63 條
土地徵收補償市價查估辦法第 22 條
土地徵收條例第 30 條 第 31 條 第 32 條
3. 於 109 年地政士考試有類似題型。

【擬答】：

- (一)直轄市或縣(市)主管機關依本條例第四十六條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依下列規定辦理：
公共設施保留地，以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。
前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。
區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之毗鄰非公共設施保留地區段地價加權平均計算。
都市計畫公共設施保留地之地形、地勢、交通、位置之情形特殊，與毗鄰非公共設施保留地顯不相當者，其地價查估基準，由直轄市或縣(市)主管機關定之。
- (二)都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。
帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。
前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。
- (三)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。
前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。
- (四)建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。
農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。
- (五)徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。
- (六)綜上述，得：
 1. 對 A 地之補償：
以毗鄰非公共設施保留地(工業區土地)之區段地價平均計算。
而所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。
 2. 對 B 地之補償：
 - (1)土地：
被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
市價：
指市場正常交易價格。
 - (2)合法建物：
建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。
重建成本，指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。
 - (3)芒果樹：
農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，

按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

(4)填土花費 20 萬：

徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

改良土地費用核定後，直轄市或縣(市)主管機關應按宗發給證明，並通知地政機關及稅捐稽徵機關。

志光×保成×學儒
SUCCESS 服務篇

15大環狀學習

為您快速敲開高普大門

服務架構

全國第1 輔考資源 最齊全	面授學習 親臨名師風采 學習成效加倍	數位學習 課程隨選隨看 名師任你欽點	在家學習 在家輕鬆補課 學習更不受限	WIFI補課 免排隊免預約 學習更有效率	函授學習 在家雲端上課 學習便利有效
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

師資多元
旁聽制度
筆記借閱
隨堂班導
補課系統



平時測驗
申論批改
全國模考
落點分析
班級讀書會



考取經驗傳承
時事專題講座
考生關懷講座
考取自修教室
手機APP系統

