

# 105 年專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：土地法規

一、按現行土地法第 17 條規定，林地等 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)

【擬答】：

(一)外國人定義及認定根據

外國人取得我國土地權利之規定：

1. 應基於平等互惠原則：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。(土地法第十八條)可查詢「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」。
2. 土地類別限制：凡林地、漁地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地，禁止移轉、設定負擔或租賃予外國人。(土地法第十七條)
3. 取得土地之用途：外國人基於自用、投資或公益為目的，得取得住所、營業場所、辦公場所、商店、工廠、教堂、醫院、外僑子弟學校、使領館、公益團體之會所及墳場用途之土地外，另經我國相關部會核准之有助於重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，亦可由外國人取得土地。(土地法第十九條)

外國人定義為不具有本國國籍之外國人，包含喪失我國國籍的外國人在內，外國人包括自然人及法人。

1. 外國自然人

- (1) 權利能力：外國人於法令限制內，有權利能力。(民法總則施行法第二條)
- (2) 所謂外國人：係指無中華民國國籍者而言，其有中華民國國籍者，雖有外國之國籍，亦非外國人。
- (3) 應提出之證件：應提出護照或中華民國居留證。
- (4) 外國人國籍之認定，依涉外民事法律適用法規定。

2. 外國法人

- (1) 外國法人，除依法律規定外，不認許其成立。(民法總則施行法第十一條)
- (2) 公司法第三百七十一條：「外國公司非在其本國設立登記營業者，不得申請認許。非經認許，並辦理分公司登記者，不得在中華民國境內營業。」
- (3) 公司法第四條：「本法所稱外國公司，謂以營利為目的，依照外國法律組織登記，並經中華民國政府認許，在中華民國境內營業之公司。」

(二)鹽地認定根據及內涵

依土地法第二條規定，鹽地屬直接生產用地，另依區域計畫法施行細則第十三條規定，鹽業用地屬供製鹽及其設施使用者。

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)

【擬答】：

依都市計畫法第三十二條至三十八條規定，都市土地使用分區之劃定原則：

(一)都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定

## 公職王歷屆試題(105 地政士特考)

專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

- (二)都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。
- (三)住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。
- (四)商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。
- (五)工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。
- (六)其他行政、文教、風景等使用區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。
- (七)特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。

非都市土地使用分區之劃定原則：

區域計畫尚未依區域計畫法第十三條規定通盤檢討前，非都市土地使用分區，應依照土地分區使用計畫及土地分區管制，參照下列原則劃定之：

### 1. 特定農業區：

有下列各目情形之一者，得會同農業、糧食、水利主管機關劃定為特定農業區。

- (1)曾經或已進行投資建設重要農業改良設施之土地。
- (2)現為田地目土地、或其他地目實際已從事水稻生產之土地。但區域性生產力較差之低等則或不適農作生產之水田，不在此限。
- (3)位於前二目土地範圍內供農業或非農業使用之零星土地，應一併予以劃入。

### 2. 一般農業區：

特定農業區以外，可供農業使用之土地，得會同農業、糧食主管機關劃定為一般農業區。

### 3. 工業區：

- (1)工業區之區位及面積，原則上應依區域計畫之規定。
- (2)工業區之劃定，須經工業主管機關複勘，除儘量避免使用優良農地外，並應注意下列規定：
  - ①交通方便。
  - ②有充分及良好之水源。
  - ③排水良好。
  - ④電力供應方便。
  - ⑤勞力來源充裕。
  - ⑥不妨礙國防軍事設施。
  - ⑦有可供擴展之餘地。
  - ⑧環境之維護。
  - ⑨與鄰近地區產業開發之配合。
- (3)工業區不必於第一次劃定使用分區時一次劃定，應視工業發展需要，按原促進產業升級條例有關規定隨時增劃，並變更原使用分區，編定所需用地。工業用地依原獎勵投資條例或原促進產業升級條例規定編定或解除公告確定後，工業主管單位應通知地政單位，依本點所定劃定原則辦理，並通知土地所有權人。

### 4. 鄉村區：

凡人口聚居在二百人以上，得斟酌地方情形及需要，就現有建地邊緣為範圍，劃為鄉村區。但山地鄉及離島地區之聚居人口在一百人以上者，得比照辦理。聚居人口在一千五百人以上者，如區內現有空地，不敷未來五年人口成長需要時，得增加鄉村發展用地。

### 5. 森林區：

下列之土地，得會同林務主管機關等劃定為森林區：

- (1)國有林地。
- (2)大專院校之實驗林地。
- (3)林業試驗林地。
- (4)保安林地。
- (5)其他可形成營林區域之公私有林地。

### 6. 山坡地保育區：

下列之土地，得會同山坡地保育利用機關等劃定為山坡地保育區：

- (1)山坡地範圍內未能劃定為其他使用區之土地。

## 公職王歷屆試題(105 地政士特考)

(2)依有關法令認為必需辦理水土保持，以維護自然資源者。

### 7.風景區：

(1)下列之土地，得會同觀光或有關主管機關等劃定為風景區。

①區域公園。②風景特定區。③觀光地區。④遊樂區、名勝及古蹟。⑤海洋公園。⑥海水浴場。⑦溫泉。⑧水庫。⑨具有保護價值之動物及植物生育地及其他特殊自然、文化景觀地區有觀光或維護之價值者。

(2)風景區之劃定應注意下列條件：

①具有特殊自然、文化景觀之價值。②最小面積二十五公頃。③與鄰近地區產業開發之配合。④與鄰近風景區遊憩用地之配置。

### 8.國家公園區：

國家公園主管機關依國家公園法實施國家公園計畫之地區。

### 9.其他使用區或特定專用區：

根據實際需要，就其使用性質，會同有關機關劃定並註明其用途者。

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)

### 【擬答】：

土地徵收係國家因公共事業或其他由政府興辦以公共利益為目的事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以強制取得之謂；所稱「區段徵收」，係指於一定區域內之土地，予以重新規劃、分宗整理，而為全區土地徵收之綜合性土地改良事業。經由強制徵收，被徵收土地（或土地改良物）應受之補償費發給完竣或核定發給抵價地後，直轄市或縣（市）主管機關即應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣，逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關或需用土地人依行政執行法執行。是知，土地徵收，乃國家對受憲法保障之人民財產權所為具目的性之強制侵害，係國家為實現所欲興辦公共事業之公益的最後不得已措施，故其徵收，除應確實遵守相關法律規定之徵收要件及程序外，並應符合憲法第 23 條及行政程序法第 7 條規定之必要性與比例原則，俾所欲實現之公益暨現存續中之公益與私益維護得以兼顧。申言之，徵收私有土地應具備：

#### (一)法律依據：

對於私有土地之徵收，係屬於對人民基本權利重大之剝奪，依據中央法規標準法第 5 條與憲法第 23 條之規定，應以法律定之，亦即屬於國會保留事項。縱然法律授權法規命令加以規定，仍不得就徵收本身之構成要件為授權，僅得於徵收之過程及技術性細節授權行政機關規定。

#### (二)公益性：

按憲法第 23 條明文揭示，限制人民基本權利應符合法律保留與公益及比例等三原則。又依據土地徵收條例第 1 條規定可知，土地徵收之目的係為確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益。故土地徵收必須係為基於公共利益之目的，同時需係基於公益上不得已之最後手段。故為達同一公益目的，如有其他手段可供採取時，即不得動輒以徵收手段作為干預人民土地所有權之行政行為。此觀大法官釋字第 409 號解釋稱：「土地法第 208 條第 9 款及都市計畫法第 48 條係就徵收土地之目的及用途所為之概括規定，但並非謂合於上述目的及用途者，即可任意實施徵收，仍應受土地法相關規定及土地法施行法第 49 條比例原則之限制。」即說明土地徵收應採對利害關係人損失最小之處所及方法為之。

#### (三)必要性：

上開公共事業所欲達成之公益目的，其事業用地之取得，應先以協議價購或聯合開發、設定地上權、捐贈等與所有權人協議方式為之，協議不成，始予強制徵收。而以協議

## 公職王歷屆試題(105 地政士特考)

方式取得事業用地，除能順利並迅速完成興辦之事業外，且可促進社會祥和、避免人民抗爭、減少社會成本，增進人民對政府之信賴與整體社會之利益。是以協議取得事業用地，成就「政通人和」，亦屬整體社會公益之內涵。前揭土地徵收條例第 11 條規定協議價購或以其他方式取得程序，即在盡溫和手段以取得公共事業所需之土地，避免強制剝奪人民之財產權，達成最少損害之原則。因此，需地機關於辦理協議價購或以其他方式取得公共事業所需土地時，自應確實踐行該條所定協議之精神，不得徒以形式上開會協議，而無實質之協議內容，否則即與正當法律程序有違（本院 96 年度判字第 1442 號判決參照）。

(四)符合比例原則：

維護農業生產環境之完整，確保農業「永續發展」，促進農地合理利用，穩定農業產銷，增進農民所得及福利，為政府有關農業政策之公益措施，落實該農業政策，有助於提高國家糧食安全與農業土地資源維護之公共利益，故徵收土地，應儘量避免耕地（農業用地）。又保障人民財產權「存續狀態」之使用、收益及處分，與個人自由、發展人格及維護尊嚴，具有實質之關聯；而人格尊嚴之維護，乃民主憲政國家施政之指針與目標。從而，因興辦公共事業徵收私有土地所造成減少耕地（農業用地）以及剝奪人民私有財產存續狀態所生被強制徵收人生命、身體、財產、強制遷移等居住遷徙自由之損害，與公共事業之公益目的相互權衡輕重後，確認因興辦公益事業所造成之損害與欲達成目的之利益並無顯失均衡之情形，亦即符合憲法第 23 條及行政程序法第 7 條規定之比例原則，其強制徵收私有土地，始為適法。

(五)須給予合理補償：

土地被徵收，係因土地所有權人因社會公益緣故，以致於特別犧牲其所有權，故對於被徵收之人民自應給予補償。土地法第 233 條規定，徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。又依據土地徵收條例第 20 條的規定，徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。至於補償費的範圍，傳統上則依據財產權之保障理論有所差別。基於財產權存續保障理論，係以為土地徵收為土地所有權人的特別犧牲，但其犧牲僅是實體財產權受到損害，故補償範圍相當即已足，此為「相當補償說」。至於「完全補償說」則是基於財產權價值保障理論，其主張應補償土地所有權人在土地被徵收時的所有實質損失及將來可預期之損失，故應使被徵收人生活能夠重新建立。惟如上述，本文以為，在今日多元的經濟發展下，對於財產權的保障已無區分成「存續保障」與「價值保障」的必要。因此，對於土地徵收的補償，自應以「完全補償說」為當。

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）

【擬答】：

(一)登記助理員應具備資格

依地政士法第二十九條第一項規定，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。但登記機關認有必要時，得通知地政士本人到場。前項登記助理員，應具備下列資格之一：

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者。

(二)地政士僱用登記助理員限制

依地政士法第二十九條第二項規定，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。違反依第二十九條第二項規定者，應予停止執行業務或除名。