

105 年公務人員特種考試警察人員、一般警察人員 考試及 105 年特種考試交通事業鐵路人員考試試題

考試別：鐵路人員考試

等 別：高員三級考試

類科別：地政

科 目：土地法規與土地登記

【蕭華強估價師解答】

甲、申論題部分：（50 分）

一、何謂非公用財產？非公用財產類不動產之出租，依法得以何種方式辦理？又合於那些規定情形，得逕予出租？試就國有財產法及其施行細則相關規定，詳予述明之。（25 分）

【擬答】：

(一)非公用財產：

非公用財產，係指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產。（國財法 4Ⅲ）

(二)非公用財產類不動產出租，之辦理方式：

1. 非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。（國財法 42）
2. 本法第四十二條第一項所稱標租，係指以公開招標方式，將國有非公用不動產出租與得標人。（國財法細則 43-1）

(三)非公用財產，得逕予出租之情形：

1. 得逕予出租之情形：

但合於左列各款規定之一者，得逕予出租：

- (1) 原有租賃期限屆滿，未逾六個月者。
- (2) 民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。
- (3) 依法得讓售者。

非公用財產類之不動產出租，應以書面為之；未以書面為之者，不生效力。

非公用財產類之不動產依法已為不定期租賃關係者，承租人應於規定期限內訂定書面契約；未於規定期限內訂定書面契約者，管理機關得終止租賃關係。

前項期限及非公用財產類不動產出租管理辦法，由財政部擬定報請行政院核定後發布之。（國財法 42）

2. 應不予出租之情形：

本法第四十二條第一項第三款所定依法得讓售者得逕予出租之非公用不動產，指依本法或其他法律規定得予讓售之不動產。但有下列情形之一者，應不予出租：

- (1) 經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之土地。
- (2) 抵稅不動產。
- (3) 因土地徵收、重劃、照價收買、價購取得或變產置產，經列入營運開發之土地。
- (4) 興建國民住宅之用地。
- (5) 經經濟部依廢止前促進產業升級條例核定編定為工業區或依產業創新條例核定設置為產業園區之土地，且其核定編定或設置非屬興辦工業人或興辦產業人申請者。
- (6) 使用他人土地之國有房屋。
- (7) 獲准整體開發範圍內之國有不動產。
- (8) 非屬公墓而其地目為「墓」並有墳墓之土地。
- (9) 其他情形特殊不宜出租者。

符合前項規定得逕予出租之不動產，免經權責機關核定讓售，逕由財政部國有財產局辦理出租。但其讓售依法須經目的事業主管機關核轉者，應由該目的事業主管機關先行審核，再核辦出租。（國財法細則 43-2）

二、依土地法及地籍測量實施規則之規定，申請人申請土地複丈應繳納土地複丈費，但在某些情形之下，得請求退還已繳之土地複丈費。試問該得請求退費之情形為何？有何限制？（25 分）

【擬答】：

(一)得請求退還已繳之土地複丈費，之情形說明如下：

1. 法源：

土地複丈費及建築改良物測量費標準，由中央地政機關定之。（土地法 47-2）

2. 地籍測量實施規則之規定：

申請人申請複丈案件，有下列情形之一者，得於五年內請求退還其已繳土地複丈費：

- (1) 依第二百一十一條之一規定申請撤回。
- (2) 申請再鑑界，經查明第一次複丈確有錯誤。
- (3) 經通知補正逾期未補正而駁回。
- (4) 其他依法令應予退還。

前項第一款、第三款之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於五年內重新申請複丈者，得予援用其得申請退還之土地複丈費。（地測 214）

(二)得請求退還已繳之土地複丈費之限制，說明如下：

申請土地複丈或建物測量案件，因撤回、駁回或其他情形，依規定得請求退還已繳之土地複丈費或建物測量費者，地政事務所於所為決定之通知書，應敘明得請求退還之期限。

申請人逾規定期限申請退還土地複丈費或建物測量費者，地政事務所應不予受理。

第一項之申請土地複丈或建物測量案件，經複丈人員於排定日期前往實地複丈或測量時，申請人因故不需測量，當場撤回申請並於規定期限內申請退費者，得扣除已支出之勞務費後，將餘額予以退還。（辦理土地複丈與建物測量補充規定 17 點）

志光學儒

熱門類科推薦

郵局 考試	專業職(二) 內勤	1.國文及英文 2.企業管理大意 3.郵政三法大意（含郵政法、郵政儲金匯兌法、簡易人壽保險法）
	專業職(二) 外勤	1.國文 2.企業管理大意 3.郵政法大意及交通安全常識 (備註:外勤今年不考英文了喔!)
國營 事業	企管	1. 國文(論文寫作)、※英文(測驗題型) 2. ※專業A：企業概論+法學緒論 3. 專業B：管理學+經濟學



三、依內政部所頒土地登記規則規定登記之土地權利，有那些情形，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得循程序予以塗銷之？（25 分）

【擬答】：

(一)得予塗銷之情形

依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：

1. 登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
2. 純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。(土登 144 I)

(二)塗銷前之處理方式

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。(土登 144 II)

四、依法公告實施區段徵收後，土地所有權人如經選採領取抵價地之方式補償，而其應領抵價地面積與實際領回之抵價地面積有所增減時，主管機關應如何處理？試依土地徵收條例及其施行細則相關規定，詳加說明之。(25 分)

【擬答】：

(一)應領與實領抵價地面積，有增減時之處理：

區段徵收土地所有權人應領抵價地面積與實際領回抵價地之面積有所增減時，依下列規定處理：

1. 實際領回抵價地之面積超過應領之面積者，就其超過部分按評定區段徵收後地價繳納差額地價。
2. 實際領回抵價地之面積小於應領之面積者，就其不足部分按評定區段徵收後地價發給差額地價。

前項第一款應繳納之差額地價，經限期繳納，屆期仍未繳納者，得移送法院強制執行。未繳納差額地價之抵價地，不得移轉或設定他項權利。(土徵 46)

(二)囑託登記機關辦理註記登記：

本條例第四十六條第三項規定未繳納差額地價之抵價地，主管機關應就超過應領抵價地面積換算其應有部分，囑託登記機關於土地登記簿加註未繳清差額地價前，不得辦理所有權移轉或設定他項權利字樣，主管機關於差額地價繳清後，立即通知登記機關註銷。(土徵細則 53)

志光學儒

 A 專班 			 B 專班 		
鐵路佐級運輸營業			鐵路佐級車輛調度		
+ 初等交通行政			+ 初等交通行政		
類別	初等 交通行政	鐵路 佐級運輸營業	類別	初等 交通行政	鐵路 佐級車輛調度
共同 科目	1.國文 2.公民與英文		共同 科目	1.國文 2.公民與英文	
專業 科目	3.運輸學大意		專業 科目	3.運輸學大意	
	4.交通行政大意	4.企業管理大意		4.交通行政大意	4.鐵路法大意