

104 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地法規

【蕭華強估價師】解答

一、我國農地政策自民國 89 年 1 月 26 日修正公布農業發展條例及相關法律後，已從「農地農有、農地農用」，調整為「放寬農地農有，落實農地農用」。就農用部分，依農業發展條例第 18 條規定意旨，農業用地應確供農業使用。試問目前在農業用地使用方面，顯與此項規定意旨有違者有那些？請就有關規定及實際執行情形，列舉三項詳予述明並加詳論。

【擬答】：

農業發展條例第 18 條規定意旨，農業用地應確供農業使用。目前，在農業用地使用方面，顯與此項規定意旨有違者，就有關規定及實際執行情形，列舉下列三項詳予述明並加詳論之。

(一)有關資格限制之部分：

1. 本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣(市)主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。(農發條例第 18 條 I)

2. 實際執行情形：起造人資格認定過於寬鬆。

只要取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，皆得經直轄市或縣(市)主管機關核定，就可取得農舍興建起造人之資格，農發條例對其資格認定過於寬鬆，形成幾無管制狀態。雖然主管機關於 104.09.04 新增施行了，農舍興建辦法 3-1 對起造人資格加以限縮，但立法院部份委員仍提出技術性干擾，企圖影響主管機關嚴格執法之決心。

(二)確供農業使用及移轉限制之部分：

1. 前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。(農發條例第 18 條 II)

2. 實際執行情形：無農地農用之事實。

民國 89 年開放農地自由買賣後，大量非農民購買農地自建農舍，其餘農地常有未作農用之事實，形成管制上之漏洞。由於主管機關及地方政府礙於缺乏人力、物力、及民主政治之民意壓力與地主不遵守法令之種種因素之下，因公權力無法落實，導致農地浮濫興建及其農舍管制執行成效不佳，甚淪為建商興建農舍謀利之管道。

(三)集村興建之部分：

1. 主管機關對以集村方式興建農舍者應予獎勵，並提供必要之協助；其獎勵及協助辦法，由中央主管機關定之。(農發條例第 18 條)

2. 實際執行情形：無法提升農業經營效率

現行集村興建農舍所配合的「農用農地」多數位於貧瘠荒蕪、低生產力的偏遠山地，且大部分呈現低度利用的情形，不僅無法有效提升農業經營效率與產能，更沒有達到農地政策落實「農地農用」之理念。

現行集村興建農舍並不限制「農用農地」需為連接之土地，而允許參與興建起造人之農用農地，散布於毗鄰鄉鎮農業用地，導致耕作之「農用農地」與居住之「建用農地」距離相去甚遠，難謂後者屬於前者農業經營所不可分離之設施物。

※本題完全命中，見蕭華強老師編著「土地法規」課本，第一篇 60.65 頁之解答。

二、依臺灣地區與大陸地區人民關係條例及相關法令之規定，大陸地區人民得依規定在臺灣地區取得、設定及移轉不動產物權。請問在那些情形之下，該大陸地區人民得為不動產登記之權利主體？其申請審核程序及登記後之限制各為何？

【擬答】：

(一)大陸地區人民得為不動產登記為權利主體之情形：

符合下列情形之一者，得為不動產登記之權利主體：

公職王歷屆試題 (104 地方政府特考)

1. 大陸地區人民。但現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。
2. 經依本條例許可之大陸地區法人、團體或其他機構。
3. 經依公司法認許之陸資公司。（許可辦法 4）

(二)申請審核程序：

1. 一般用途：

大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司，其取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附應備文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核，直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產權利案件簡報表，報請內政部許可。（許可辦法 6、7 參照）

2. 投資用途：

大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，從事有助於臺灣地區整體經濟或農牧經營之投資，經中央目的事業主管機關同意後，得申請取得、設定或移轉不動產物權。依前項規定申請取得、設定或移轉不動產物權者，應填具申請書，並檢附應備文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核。直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定及移轉權利案件簡報表，報請內政部許可。（許可辦法 9 參照）

(三)登記後之限制：

大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿三年，始得移轉。但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。
取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後三年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。
(許可辦法 6-1)

※本題完全命中，見蕭華強老師編著「土地法規」課本，第一篇 49 頁之解答。

三、戶地測量為土地法地籍測量重要次序之一，請問此項戶地測量如採數值法為之者，其作業方法有那些？又數值法戶地測量之測量依據為何？試依地籍測量相關規定分別述明之。

【擬答】：

(一)戶地測量如採數值法為之者，其作業方法如下：

1. 戶地測量採數值法測繪者，其圖根點至界址點之位置誤差不得超過下列限制：

- (1) 市地：標準誤差二公分，最大誤差六公分。
- (2) 農地：標準誤差七公分，最大誤差二十公分。
- (3) 山地：標準誤差十五公分，最大誤差四十五公分。（地測 73）

2. 戶地測量採數值法測繪者，其界址點間坐標計算邊長與實測邊長之差不得超過下列限制：

- (1) 一、市地： $2 \text{ 公分} + 0.3 \text{ 公分} \sqrt{S}$ （S 係邊長，以公尺為單位）
- (2) 二、農地： $4 \text{ 公分} + 1 \text{ 公分} \sqrt{S}$
- (3) 三、山地： $8 \text{ 公分} + 2 \text{ 公分} \sqrt{S}$ （地測 74）

(二)數值法戶地測量之測量依據：

戶地測量得以地面測量或航空攝影測量為之。

地面測量以數值法為主，並得視實際情形採圖解法為之。

航空攝影測量以解析法為主，並得視實際情形採類比法為之。（地測 68）

四、國家徵收私有土地因為因應興辦公益事業之需要，惟依土地法及土地徵收條例之規定，仍兼具防杜濫施徵收權及保障私人財產權之立法意旨，爰有賦與原被徵收土地所有權人對於需用土地人未依徵收計畫開始使用或未按核准徵收原定興辦事業使用者，得於一定期限內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地之「徵收收回權」配套設計。茲請就該兩項法律相關規定，相互比較探討有關徵收收回權有何不同？

【擬答】：

土地法及土地徵收條例均有就「徵收收回權」作出規定，其不同之處，說明如下：

公職王歷屆試題（104 地方政府特考）

(一)適用時點不同：

收回權於土地徵收條例或土地法之適用，係以八十九年二月四日土地徵收條例公布施行日為界。是日前公告徵收之土地，其申請收回，仍依土地法規定；反之則應適用土地徵收條例規定。

(二)得行使之期限不同：

收回權之行使，應於法定期限內為之。土地法應於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內行使。

土地徵收條例，則應於徵收公告之日起二十年內行使。

(三)行使原因不同：

土地法規定，係因徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用或未依核准徵收原定興辦事業使用。

土地徵收條例，則係因徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用，或未依核准徵收原定興辦事業使用，或依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者等原因。

(四)阻卻申請收回事由不同：

土地法規定，徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者，得申請收回土地，但係因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得聲請收回土地。

土地徵收條例，規定徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用得申請收回土地，係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。

(五)排除適用對象之不同：

土地法未明文規定排除適用對象。

土地徵收條例則明訂需非屬區段徵收及土地徵收條例或其他法律另有規定之情形。

※本題完全命中，見蕭華強老師編著「土地法規」課本，第五篇 526 頁之解答。