

104 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地法規概要

【蕭華強估價師】 解答

一、何謂耕地租用？其依不定期限租用耕地之契約，僅得於那些法定情形之一時終止之？如因耕地租用爭議時，其處理方式為何？請依土地法規定分別說明之。

【擬答】：

(一)耕地租用之意義：

以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者，為耕地租用。

前項所稱耕作，包括漁牧。(土法 106)

(二)不定期限租用耕地契約得終止之情形：

依不定期限租用耕地之契約，僅得於有左列情形之一時終止之：

1. 承租人死亡而無繼承人時。
2. 承租人放棄其耕作權利時。
3. 出租人收回自耕時。
4. 耕地依法變更其使用時。
5. 違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定時。(保管義務、附屬物之補充)
6. 違反第一百零八條之規定(轉租於他人)時。
7. 地租積欠達二年之總額時。(土法 114)

(三)耕地租用爭議時之處理方式：

因耕地租用，業佃間發生爭議，得由該管直轄市或縣(市)地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。(土法 122)

二、國家因公益需要，得徵收私地興辦那些事業？依法於勘選適當徵收用地與範圍時，對於耕地、農業用地與特定農業區農牧用地之規範為何？請依土地徵收條例及其施行細則之規定說明之。

【擬答】：

(一)國家因公益需要，得徵收私地興辦之事業：

國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：

1. 國防事業。
2. 交通事業。
3. 公用事業。
4. 水利事業。
5. 公共衛生及環境保護事業。
6. 政府機關、地方自治機關及其他公共建築。
7. 教育、學術及文化事業。
8. 社會福利事業。
9. 國營事業。
10. 其他依法得徵收土地之事業。(土徵 3)

(二)勘選適當徵收用地與範圍時，對於耕地、農業用地與特定農業區農牧用地之規範：

1. 對下列土地，施以特別之保護：

(1)避免耕地及優先使用公有土地：

需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。(土徵 3-1 I)

(2)考量徵收之公益性及必要性：

對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段

公職王歷屆試題 (104 高普考)

徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。(土徵 3-1 II)

(3)應先徵得農業主管機關同意：

需用土地人勘選用地內之農業用地，免經區域計畫擬定機關許可者，於變更為非農業使用時，應先徵得直轄市或縣(市)農業主管機關同意。(土徵 3-1 III)

(4)特定農業區農牧用地，原則不得徵收：

特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。但國防、交通、水利事業、公用事業供輸電線路使用者所必須或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限。(土徵 3-1 IV)

2.所謂零星夾雜：

指興辦事業計畫範圍內夾有特定農業區農牧用地，其面積不超過 0.25 公頃，且累計不得超過興辦事業計畫總面積百分之十。但因興辦事業計畫完整需要，其面積或比例得為百分之十以內之增加。(土徵施 2-1 I)

3.所謂行政院核定之重大建設：

指其建設計畫由中央目的事業主管機關會商相關主管機關，針對計畫之政策方向、總量管制、合理性及使用特定農業區農牧用地之無可替代性等事項進行審查認定為重大建設，並循程序報經行政院核定者。(土徵施 2-1 II)

三、政府依法實施市地重劃時，應估計重劃前後地價，請說明該地價之用途為何？在查估重劃前各宗土地地價時，應先調查之土地資料為何？又在查估重劃後各街廓之路線價或區段價時，應參酌那些影響因素估計之？請依平均地權條例及其施行細則與市地重劃實施辦法等法令說明其內容。

【擬答】：

(一)重劃前、後地價之用途：

1.作為計算受益比例，與抵費地之折價抵付共同負擔之標準：

依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。(平權 60 I 參照)

2.重劃後地價，作為當期公告土地現值之基準：

重劃後重劃區內各宗土地之當期土地現值，按各宗土地所屬地價區段計算公告之。

第一項地價計算，應於重劃土地地籍整理後一個月內完成，據以編造地價冊，並通知各宗土地所有權人及稅捐稽徵機關，作為重劃後土地課徵地價稅及土地增值稅之依據。

(平權細則 88 II、III 參照)

(二)查估重劃前各宗土地地價時，應先調查之土地資料：

重劃前、後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：

重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。(市劃辦法 20 一)

(三)查估重劃後各街廓之路線價或區段價時，應參酌之影響因素：

重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。(市劃辦法 20 二)

四、地政機關列冊管理十五年期滿，而仍未辦竣繼承登記者，依法移請國有財產署標售之，試問其標售前之公告與優先購買權之處理，有何規定？標售款之提領方式為何？其經五次標售而未標出，登記為國有者，原權利人如何申請發給價金？請依土地法第七十三條之一說明之。

【擬答】：

(一)未辦竣繼承登記其標售前之公告與優先購買權之處理：

公職王歷屆試題 (104 高普考)

標售土地或建築改良物應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。(土法 73-1Ⅲ)

(二)標售款之提領方式：

標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。(土法 73-1Ⅳ)

(三)原權利人申請發給價金之方式：

經五次標售而未標出者，登記為國有。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。(土法 73-1Ⅴ)

公
職
王