



弱科健檢

加入【高點 · 高上生活圈】可免費預約參加 ►►►



114/12/6-31 前 享考場獨家優惠！

115
高普考
衝刺

【總複習】面授/網院：特價 4,500 元起、雲端：特價 6,000 元起

【申論寫作正解班】面授/網院：特價 3,000 元起/科、雲端：特價 7 折起/科

【經典題庫班】面授/網院：特價 2,500 元起/科、雲端單科：特價 7 折起/科

【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

115
高普考
達陣

【面授/網院全修班】

特價 41,000 元起，考場獨家再折 2,000 元+線上課程 2 科

【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

115國營

【企管/政風/地政/資訊/財會】

網院全修：特價 25,000 元起、雲端：特價 31,000 元起

單科
加強方案

【115年度】

面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

《土地法規(包括土地登記)》

試題評析	本次試題有一定難度，如果考生以「土地法規論」（許文昌編著）為讀本，就輕鬆容易多了。
考點命中	第一題：《土地法規論（第5版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁2-53、2-40變更之意義。
	第二題：《土地法規論（第5版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁1-18。
	第三題：《土地法規論（第5版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁6-63、6-64、6-67。
	第四題：1.《土地法規論（第5版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁4-99第二題解答。 2.《不動產估價論（第1版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁8-39、8-40、8-41。

一、「土地法第34條之1執行要點」已於民國113年1月1日修正發布實施，其第3點第2項規定：「前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。」試說明其立法目的。另甲、乙、丙三人分別共有農業用地一筆，應有部分均等，今甲與乙同意提供該地做為毗鄰農業用地興建農舍之用（亦即作為「農舍提供地」）而出具「（農）土地使用同意書」，該行為之性質是否屬共有農業用地之「變更行為」？理由為何？（25分）

答：

(一)共有人以多數決就共有土地全部為有償讓與之處分行為，共有人除優先購買外，不得為受讓人。其立法目的如下：

1.不得出售於同意共有人：

- (1)違反民法第106條禁止自己代理之規定，因此不得以多數決將共有土地全部出售於同意之共有人。
(2)倘多數共有人代理少數共有人將共有土地全部處分予同意處分之共有人之一或數人，其價金之決定難謂合理。

2.不得出售於不同意共有人：

- (1)雖未違反民法第106條禁止自己代理之規定，但如以多數決將共有土地全部出售於不同意之共有人，此時買受人以外之其他不同意共有人無優先購買權（亦即無制衡機制），將損及買受人以外之其他不同意共有人之權益。因此不得以多數決將共有土地全部出售於不同意之共有人。
(2)倘多數共有人代理少數共有人將共有土地全部處分予不同意處分之共有人之一或數人，其價金之決定難謂合理。

綜上，依土地法第34條之1第1項多數決有償讓與之處分行為，共有人除依土地法第34條之1規定優先購買外，不得為受讓人。亦即，部分共有人不得依土地法第34條之1第1項將共有土地出售於其中之共有人（包括同意共有人與不同意共有人）。但如出售於第三人時，不同意共有人主張優先購買，不在此限。

(二)土地法第34條之1第1項所稱變更行為，指共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形等標示變更而言。今甲與乙同意提供該地做為毗鄰農業用地興農舍之用而出具土地使用同意書，該行為之性質不屬於共有農業用地之變更行為，故不得適用土地法第34條之1第1項之多數決。

二、區域計畫法第16條第1項規定，直轄市或縣（市）政府實施非都市土地分區使用管制時，應將非都市土地分區圖及編定結果予以公告，並應通知土地所有權人。今土地所有權人甲於收到A縣政府通知後始知悉其地被劃定為山坡地保育區，並編定為國土保安用地。試問該土地使用編定結果之法律性質為何？甲因獲悉其毗鄰地被編定為同使用分區內之丙種建築用地，而認其土地權益受到損害，其應如何為權利救濟？（25分）

答：

(一)土地使用編定結果之法律性質：非都市土地之編定，乃針對土地所有權人之個別宗地逐宗編定，屬於行政處分，而非屬法規性質。法規性質與行政處分之比較如下。

項目 種類	法規性質	行政處分
對象	多數不特定人	特定人或可得確定之多數人
內容	一般事項之抽象規定	特定事項之具體處置
行政救濟	不得提起行政救濟	得提起行政救濟

(二)權利救濟：甲之土地被編定為山坡地保育區內之國土保安用地，而其毗鄰地被編定為同使用區內之丙種建築用地。甲認其土地權益受到損害，得提起行政救濟。亦即，先向直轄市、縣（市）政府提起訴願；如不服訴願結果，再向行政法院提起行政訴訟。

三、土地法第219條第1項與土地徵收條例第9條第1項之規定，皆對被徵收土地之收回權行使要件定有明文，試比較該兩法條規定內容之差異。又內政部為因應司法院釋字第763號解釋文之意旨，乃著手增定土地法第219條之1(自民國110年12月10日起施行)，試說明其立法重點。(25分)

答：

(一)土地法第219條第1項與土地徵收條例第9條第1項有關收回權規定之比較：

- 1.行使期限不同：土地法之行使期限為徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內。土地徵收條例之行使期限為徵收公告之日起二十年內。前者期限較短，後者期限較長。
- 2.開始使用不同：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，原土地所有權人得行使收回權。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，原土地所有權人得行使收回權。前者為一年，後者為三年。
- 3.繼續使用不同：土地法未規定。土地徵收條例規定，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，原土地所有權人得行使收回權。前者未繼續使用非為行使收回權之原因，後者未繼續使用為行使收回權之原因。

(二)增訂土地法第219條之1之立法重點：

- 1.私有土地經徵收並於補償費發給完竣之次日起，直轄市或縣（市）地政機關應每年通知及公告原土地所有權人或其繼承人土地使用情形，至其申請收回土地之請求權時效完成或依徵收計畫完成使用止。
- 2.未依上開規定通知及公告而有土地法第219條第1項各款情形之一者，原土地所有權人或其繼承人得於徵收計畫使用期限屆滿之次日起十年內，申請收回土地。

四、按「重劃前、後地價查估」為實施(公辦)市地重劃過程中甚為重要之一環，則「重劃前、後」之時間點係指何時？主管機關於進行重劃前、後查估地價時，各自須考量之因素為何？試依據市地重劃實施辦法等規定說明之。另請說明「重劃前、後地價查估」此一程序對(公辦)市地重劃所具有之四項功用。(25分)

答：

(一)重劃前、後之時間點：指重劃完成日之前、後而言。所稱重劃完成日，係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。

(二)重劃前、後查估地價須考量之因素：

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：

- 1.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。
- 2.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。

(三)重劃前、後地價查估對市地重劃之功用：

辦理市地重劃時，調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

- 1.計算公共設施用地負擔之標準：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，其不足土地由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。
- 2.計算費用負擔之標準：實施市地重劃時，工程費用、重劃費用及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。
- 3.土地交換分配之標準：重劃區內之土地扣除折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。
- 4.變通補償之標準：重劃分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。另，應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。

從高點開始

加入國營世界薪生活！



每年都有數萬人報考！ 待遇、福利媲美公職！

新世代最偏好的求職選擇！

國營考試3好 · 3多 · 3少

- | | | |
|---|---|--|
| 
福利好！
準時上下班&並有週休2日！ | 
薪資好！
起薪36000元，還能每年調薪。 | 
獎金好！
年終獎金最高4.4個月。 |
| 
考試多！
每年有台電、台糖、台灣菸酒&國營聯招。 | 
選擇多！
有企管、財會、法務、政風、資訊、地政、土木等類科。 | 
缺額多！
111國營聯招實際錄取破千人。 |
| 
科目少！
僅二科專業科目能快速準備！ | 
申論少！
多數類科有過半是考選擇題。 | 
時間少！
考科少、題型簡單，適合快速求職或轉職。 |

高點 · 高上國營事業專攻班

企管/政風/地政

網院 · VOD：享准考證 優惠價\$25,000 (另含線上1科)
 115雲端函授：考獨價\$31,000

資訊

網院 · VOD：享准考證 優惠價\$25,000 (另含線上1科)
 115雲端函授：考獨價\$32,000

財會

網院 · VOD：享准考證 優惠價\$29,000 (另含線上1科)
 115雲端函授：考獨價\$36,000



高點·公職/國營
/銀行·一試高上



全台服務據點

※以上網院 · VOD課程輔限至115.10.30止。※詳細課程內容與價格以櫃檯公告為準。