



堅持夢想  
全力相挺

# 公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

地特准考證就是你的 **VIP券**

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 **商管** **會計** **資訊** **地政** 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

# 《土地法規概要(包括土地登記)》

試題評析	本次試題靈活，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3-3～3-5、3-8。 第二題：《土地法規論（第5版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁5-16～5-18。 第三題：《土地法規論（第5版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁2-95。 第四題：《土地法規論（第5版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁6-76～6-78。

一、已辦理地籍測量之地區，地籍圖已使用逾50年，部分地籍圖已破損，精確度也不符合要求，因此重新實施地籍測量。請依土地法及地籍測量實施規則，敘明土地所有權人接到地籍調查通知時，到場指界的相關規定為何？如果沒有到場指界，地政機關應如何施測？沒有到場指界的土地所有權人認為測量結果有錯誤，可否申請異議複丈？如果重測後土地面積減少，有無補償的法令規定？（25分）

答：

(一)到場指界之相關規定：

- 1.土地所有權人，應於地籍調查時到場指界，並在界址分歧點、彎曲點或其他必要之點，自行設立界標。
- 2.土地所有權人到場未能完成指界者，地籍調查及測量人員得依職權調查事實及證據，並參酌舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界。協助指界結果經土地所有權人同意者，視同其自行指界，並應由土地所有權人埋設界標。土地所有權人不同意前項協助指界結果且未能自行指界者，地政機關得依規定逕行施測。

(二)未到場指界之地政機關施測：重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依下列順序逕行施測：

- 1.鄰地界址。
- 2.現使用人之指界。
- 3.參照舊地籍圖。
- 4.地方習慣。

(三)未到場指界不得申請異議複丈：土地所有權人認為測量結果有錯誤，除未依規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。因此，沒有到場指界的土地所有權人認為測量結果有錯誤，不得申請異議複丈。

(四)重測後土地面積減少無補償之法令規定：地籍圖重測後，按實測所得記載。如果重測後土地面積減少，現行無補償之法令規定。

二、請說明有關中古屋買賣及預售屋買賣，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）的時點、申報義務人各為何？甲建設公司自行銷售預售屋建案，未委託不動產經紀業銷售，已成交簽約100戶，申報登錄資訊後6個月始發現車位價格、面積申報錯誤，以至於總價、單價皆錯誤，請問平均地權條例規定相關罰則為何？是否有申報人主動改正而得不予裁罰之規定？（25分）

答：

(一)申請登錄資訊之時點及申報義務人：

- 1.中古屋買賣：申報義務人為權利人（即買方）及義務人（即賣方）共同申報，申報時點為買賣案件申請所有權移轉登記時。
- 2.預售屋買賣：
  - (1)自行銷售：申報義務人為銷售預售屋者（即起造人或建築業者），申報時點為簽訂買賣契約書之日起三十日內。
  - (2)委託代銷：申報義務人為不動產經紀業，申報時點為簽訂買賣契約書之日起三十日內。

(二)建設公司申報總價、單價皆錯誤之處罰：由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣30萬元以上100萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

(三)申報人主動改正而得不處罰之規定：

- 1.成屋買賣之申報登錄價格以外之資訊不實及預售屋買賣之申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實，申報人主動改正，不予處罰。

2.本題，甲建設公司申報登錄價格（總價、單價）不實（錯誤），雖甲主動改正，仍應予處罰。

三、請問公有土地處分程序為何？又公辦市地重劃抵費地的處分是否須比照辦理？請依相關法令規定說明之。（25分）

**答：**

- (一)公有土地之處分程序：公有土地包括國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地及鄉鎮（市）有土地。茲分別說明處分程序如下：
- 1.國有土地：由國有財產署同意後，報請財政部核定。
  - 2.直轄市有土地及縣（市）有土地：土地法第25條規定，直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。換言之，直轄市有土地及縣（市）有土地應經下列二道程序，始得處分：
    - (1)該管區內民意機關同意。
    - (2)行政院核准。
  - 3.鄉鎮（市）有土地：由鄉鎮（市）民代表大會同意後，報請縣（市）政府核定。
- (二)公辦市地重劃抵費地之處分不受土地法第25條之限制：平均地權條例第7條規定，政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第25條之限制。準此，直轄市或縣（市）辦理市地重劃而取得之抵費地，日後處分抵費地時，無須經該管區內民意機關之同意，亦無須經行政院核准。

四、A市政府於1990年已完成土地徵收一筆學校用地，被徵收土地所有權人亦領取補償費完竣，惟因少子化影響，市府遲遲未興建學校，原土地所有權人向A市請求還地於民。請說明依法適用廢止徵收之要件為何？主管機關會同需用土地人及其他有關機關審查合於規定後，向內政部申請廢止徵收，於核准後原土地所有權人經何種程序才能領回土地？（25分）

**答：**

- (一)廢止徵收之要件：
- 1.申請人：廢止徵收之申請人為需用土地人。需用土地人未申請，始由原土地所有權人請求。
  - 2.申請期限：需用土地人因五年間不行使而消滅。原土地所有權人因十年間不行使而消滅。
  - 3.申請對象：需用土地人向中央主管機關（即內政部）申請。原土地所有權人向直轄市或縣（市）主管機關請求。
  - 4.申請原因：已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：
    - (1)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
    - (2)依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
    - (3)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。
- (二)原土地所有權人應繳清價款才能領回土地：
- 1.直轄市或縣（市）主管機關於收到中央主管機關通知核准廢止徵收案時，應公告三十日，並通知原土地所有權人於一定期間繳清應繳納之價額，發還其原有土地。未於一定期間繳清者，不發還其土地，並不得申請收回該土地。前項一定期間，不得少於六個月。
  - 2.所稱應繳納之價額，指徵收補償地價、地價加成補償及遷移費。但人口或物件已遷移者，無須繳納遷移費。
  - 3.徵收補償地價，於徵收前設定有他項權利或耕地租約者，包括他項權利人或耕地承租人原應受領之價金。

# 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



準時上下班&並有週休2日！



起薪36000元，還能每年調薪。



年終獎金最高4.4個月。



每年有台電、台糖、台灣菸酒&國營聯招。



有企管、財會、法務、政風、資訊、地政、土木等類科。



111國營聯招實際錄取破千人。



僅二科專業科目能快速準備！



多數類科有過半是考選擇題。



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

※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。



高點・公職/國營  
銀行・一試高上



全台服務據點