



### 高普考資訊 連年資訊好成績，都是高點人！

- ★ 111年高普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑、【探花】孫○雅
- ★ 110年高普考資訊處理，高點·高上學員創佳績！【TOP6】曾○宸、【TOP10】陳○穎、施○昉、周○禮……
- ★ 111年普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑、【探花】劉○程
- ★ 110年普考資訊處理，高點·高上學員捷報頻傳！【TOP8】曾○宸、【TOP9】侯○晴、張○曜、呂○柔……

### 高普考地政 連年狀元、榜眼、探花，都是高上人！

- ★ 111年高普考地政 TOP3，高點·高上學員全包辦！【狀元】王○傳、【榜眼】周○儀、【探花】張○涵
- ★ 110年高普考地政全國錄取前10名，高上人數過半！游○姩、施○好、曾○葵、黃○瑜、蔡○容、何○宏、楊○琦、黃○滿、張○庭……
- ★ 111年普考地政 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】林○恩、【探花】周○儀
- ★ 110年普考地政狀元蔡○容，率領多位考取人數榮耀上榜！陳○婷、楊○琦、丁○惠、吳○德、范○穎、曾○琦、江○玟、陳○政……

### 不動產估價師 前三名年年都有來勝高手！

- ★ 111年不動產估價師，全台錄取 20 位，班內強佔 14 位！  
【狀元】顏○任、【榜眼】方○芸、【探花】陳○庭、陸○晶、丁○昌、吳○綸、魏○萱、黃○寬、張○凱、李○晏凱、陳○丞、陳○佑、王○葉汪○翔……
- ★ 110年不動產估價師，來勝學員實力超群，年年好成績！  
【狀元】何○猛、【探花】卓○怡、莊○媛、黃○翰、游○銳、林○宏、廖○嘉、林○青、楊○盈……

### 地政士 高手齊聚榜上，好成績不同凡響！

- ★ 111年地政士，來勝學員實力堅強，再創亮眼佳績！  
【狀元】魏○瑜、【榜眼】呂○泉、【TOP6】李○軒、【TOP10】吳○家、林○禾、張○涵、劉○伶、許○誠、李○宜、林○庭、吳○慧、陳○棋、李○璇、李○雲、許○樑、宋○維、林○恩、王○甄、方○雅、翁○爾、張○珍、朱○璧……
- ★ 110年地政士，來勝學員前 10 佔 6，好成績不同凡響！  
【狀元】柳○佑、【榜眼】許○方、【探花】施○好、【TOP4】鄭○聰、【TOP6】蔡○容、【TOP9】馮○思、陳○仁、顏○任、陳○葵、丁○文、江○茂、丁○惠、陳○龍、何○宏、李○晏、黃○庭、簡○宇、周○如、楊○立、吳○生、李○成、楊○○、陸○卿、簡○葵、王○珊、崔○睿、林○銘、洪○典、宋○皓……

### 不動產經紀人 年年成就逾百位菁英！

- ★ 110年不動產經紀人，來勝錄取人數遙遙領先！  
楊○臻、陳○龍、施○元、戴○修、謝○斐、李○○、陳○仁、王○俞、胡○琳、潘○安、許○薇、陳○玲、吳○庭、許○竹、何○欽、陳○慧
- ★ 109年不動產經紀人，來勝再創亮眼佳績！  
呂○盛、施○好、柳○佑、張○嘉、吳○城、何○宏、沈○均、謝○庭、陳○瑜、陳○庠、簡○宇、施○宸、李○賢、劉○郎、李○晏、賴○均、謝○玲……

# 《土地法規概要》

試題評析	本次試題較靈活，其實只須依照法律作答，即可迎刃而解。
考點命中	第一題：《土地法規》，高點文化出版，許文昌編著頁2-12～2-13。 第二題：《土地法規》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-10～7-11。 第三題：《土地法規》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-5～3-7。 第四題：《土地法規》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-101。

一、甲為我國人民，擁有位於A市境內之林地B地。另C國允許我國人民持有C國土地所有權，C國人民乙欲向甲購買B地以投資做為生態農場使用，A市地政機關承辦人員應如何處理？又如B地為非都市土地特定農業區農牧用地，答案有無不同？（25分）

**答：**

A市地政機關承辦人員之處理如下：

(一)B地為林地：土地法第17條規定，下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

- 1.林地。
- 2.漁地。
- 3.狩獵地。
- 4.鹽地。
- 5.礦地。
- 6.水源地。
- 7.要塞軍備區域及領域邊境之土地。

準此，本題甲擁有A市境內之林地B地，C國人民乙欲向甲購買B地，以投資做為生態農場使用。因B地屬於林地，為土地法第17條明定禁止移轉於外國人，因此A市地政機關承辦人員應不准其移轉登記。

(二)B地為非都市土地特定農業區農牧用地：土地法第19條規定，外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地。其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：

- 1.住宅。
- 2.營業處所、辦公場所、商店及工廠。
- 3.教堂。
- 4.醫院。
- 5.外僑子弟學校。
- 6.使領館及公益團體之會所。
- 7.墳場。

8.有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

準此，本題甲擁有A市境內之非都市土地特定農業區農牧用地B地，C國人民乙欲向甲購買B地，以投資做為生態農場使用。因B地屬於農牧用地，土地法第17條未明定禁止移轉於外國人。又，如經中央目的事業主管機關（即行政院農業委員會）核准者，符合土地法第19條第1項第8款規定，因此A市地政機關承辦人員應准許其移轉登記。

二、A市為了將都市計畫農業區擴大為可供建築用地，請地方地政主管機關提供專業意見以決定開發方式，地政主管機關內部有主張應一律以區段徵收辦理，另有主張區段徵收並非唯一的開發方式。請附理由說明，上述地政主管機關內部之討論，在現行實務見解，何種主張為有理由？另倘若本案採取區段徵收辦理開發，被徵收人甲欲申請領取抵價地，惟其所有之B地上另有設定抵押權予乙。甲欲申請領取抵價地，其申請之條件為何？（25分）

**答：**

(一)區段徵收並非唯一開發方式的主張，為有理由。其理由如下：

1.區段徵收為土地徵收之一種，故應符合土地徵收之條件。申言之：

(1)公益性：推動區段徵收應符合公共用途或公共利益，而非僅是藉土地開發籌措財源。

(2)必要性：土地徵收並非政府取得之優先、唯一手段，而是最後、必要手段。總之，土地徵收為政府取得土地之不得已手段。

2.土地徵收條例第3條之2前段規定，需用土地人興辦事業徵收土地時，應依法定因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析。

3.土地徵收條例第11條第1項規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依土地徵收條例申請徵收。

(二)採取區段徵收辦理開發，被徵收人甲欲申請領取抵價地，惟其所有B地上另有設定抵押權予乙。甲欲申請領取抵價地，其申請條件為下列之一：

1.土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權之證明文件。依前項規定於發給之抵價地設定抵押權；其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。設定之抵押權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。

2.土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定抵押權者，除採上開方式外，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。

三、甲所有之A地與乙所有之B地相鄰，已有辦理過地籍測量，某日因一場颱風大雨沖刷土石，導致地形、地貌嚴重改變，導致地籍圖與實地現況不符。主管機關為使圖地相符，應採土地法上何種機制辦理？其辦理程序為何？甲如對主管機關辦理之結果不服，應如何救濟？（25分）

**答：**

(一)採「地籍圖重測」機制辦理：土地法第46條之1規定，已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。準此，本題甲所有A地與乙所有之B地相鄰，已有辦過地籍測量，因一場颱風大雨沖刷土石，地形、地貌嚴重改變，導致地籍圖與實地現況不符，應採土地法上之「地籍圖重測」機制辦理。

(二)地籍圖重測之辦理程序：地籍圖重測，應依下列程序辦理：

- 1.劃定重測地區。
- 2.地籍調查。
- 3.地籍測量。
- 4.成果檢核。
- 5.異動整理及造冊。
- 6.繪製公告圖。
- 7.公告通知。
- 8.異議處理。
- 9.土地標示變更登記。
- 10.複（繪）製地籍圖。

(三)地籍圖重測之救濟：

**【版權所有，重製必究！】**

1.重新實施地籍測量之結果應予公告，其期間為三十日。土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，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。

2.地籍圖重測，於土地標示變更登記後，有爭執之土地所有權人尚得依法提起民事訴訟請求解決。

四、A縣政府為舊都市地區公共安全及衛生，並促進土地合理使用，擬針對A縣所有之公有土地30公頃、甲所有之土地5公頃、乙所有之土地10公頃、丙所有之土地2公頃、丁所有之土地3公頃、戊所有之土地5公頃辦理市地重劃。倘在A縣擬具土地重劃計畫書送請上級主管機關核定後，乙、丙、丁表示反對，A縣地政機關應如何處理？（25分）

**答：**

- (一)平均地權條例第56條第2項及第3項規定，辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。
- (二)A縣擬具土地重劃計畫書送請上級機關核定後，乙、丙、丁三人表示反對。反對人數占私有土地所有權人的五分之三，而其所有土地面積占重劃地區總面積的十一分之三。因此，雖然重劃地區私有土地所有權人半數以上表示反對，但反對人數之所有土地面積未超過重劃地區土地總面積的半數，故A縣政府無須修訂土地重劃計畫書，亦不必重行報請核定。

【版權所有，重製必究！】