

經濟部所屬事業機構 102 年新進職員甄試試題

類別：地政

節次：第三節

科目：1. 土地法規與土地登記 2. 土地利用

注意
事項

1. 本試題共 1 頁(A4 紙 1 張)。
2. 禁止使用電子計算器。
3. 本試題分 6 大題，每題配分於題目後標明，共 100 分。須用藍、黑色鋼筆或原子筆在答案卷指定範圍內作答，不提供額外之答案卷，作答時須論述或詳列解答過程，於本試題或其他紙張作答者不予計分。
4. 考試結束前離場者，試題須隨答案卷繳回，俟該節考試結束後，始得至原試場索取。
5. 考試時間：120 分鐘。

- 一、何謂信託登記（5 分）？信託以契約為之與以遺囑為之，其信託登記之申請人有何不同（5 分）？又土地信託關係存續中移轉，何種情形應課徵土地增值稅（5 分）？何種情形不需課徵土地增值稅（5 分）？
- 二、請就農業發展條例規定，分別說明農業用地與耕地的定義（5 分）？並說明其在取得上有限制（5 分）？在租稅上可享哪些優惠（5 分）？
- 三、大陸地區人民、法人、團體或陸資公司經主管機關許可得在台灣地區取得、設定或移轉不動產物權，惟在何種情形下，主管機關應不予許可（5 分）？何種情形下，主管機關得不予許可（5 分）？其取得、設定或移轉不動產物權的申請程序如何（5 分）？
- 四、請說明可作為容積移轉的送出基地有何限制（5 分）？又接受基地可移入的容積有何限制及應如何計算（5 分）？
- 五、市地重劃與都市更新權利變換皆是促進都市土地利用的重要方法，惟兩者的法源依據、實施方式、得參與分配權利人、負擔與政府獎勵措施並不相同，請分別說明之。（20 分）
- 六、現行政府對都市土地及非都市土地訂有不同土地使用分區管制制度，請分別說明兩者在辦理土地使用變更時應如何申請並踐行何種程序？其相關回饋負擔各有何規定？（20 分）

經濟部所屬事業機構 101 年新進職員甄試試題

類別：地政

節次：第三節

科目：1. 土地法規與土地登記 2. 土地利用

注意
事項

1. 本試題共 1 頁(A4 紙 1 張)。
2. 禁止使用電子計算器。
3. 本試題分 8 大題，每題配分於題目後標明，共 100 分。須用藍、黑色鋼筆或原子筆在答案卷指定範圍內作答，不提供額外之答案卷，作答時須詳列解答過程，於本試題或其他紙張作答者不予計分。
4. 考試結束前離場者，試題須隨答案卷繳回，俟該節考試結束後，始得至原試場索取。
5. 考試時間：120 分鐘。

- 一、何謂土地利用之公平原則？（4 分）在土地使用管制制度下，有何不公平現象（6 分）？
- 二、在土地使用變更的相關法規或審查機制中，常見有「回饋金」或「回饋地」方式，為何制度上要有此規定？（10 分）
- 三、依土地法、都市計畫法、都市更新條例相關條文之規定，取得私有公共設施用地，有哪些方式？（10 分）
- 四、農業發展條例第十八條對於 89 年 1 月 4 日條例修正施行前、後取得農業用地之興建農舍，有何不同規定？（6 分）在農業用地興建農舍，其不正常之建築使用對農村發展及農業生產環境可能產生之影響為何？（10 分）
- 五、國家因公益事業需要徵收私有土地，為能符合民主、公正、公開及對人民權益之維護，需用土地機關於申請徵收前應履行什麼程序？請列示 3 項說明之。（15 分）
- 六、土地法第二十五條規定：「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。」，但於其他法規中尚訂有不受土地法第二十五條限制之情形，請列舉說明之。（14 分）
- 七、民法第四百二十二條之一及土地法第一〇二條，有關租地建屋應為地上權登記之規定，其目的為何？（3 分）何時、如何登記？（4 分）對土地出租人有何約束力？（4 分）
- 八、土地登記規則對於區分所有建物所屬共有部分之登記方式有何規定？（10 分）又對於該共有部分之登記有何限制？（4 分）

《土地法規與土地登記》

一、近年來媒體對大陸地區人民來臺取得不動產物權，屢有報導。請依臺灣地區與大陸地區人民關係條例及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法之規定，詳予說明大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或於第三地區投資公司申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權者，有那些情形應不予許可？

答：

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第2條「大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司（以下簡稱陸資公司）申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，應不予許可」：

- (一)依土地法第十七條第一項各款所定之土地。
- (二)依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之土地。
- (三)依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。
- (四)各港口地帶，由港口主管機關會同國防部及所在地地方政府所劃定一定範圍之土地。
- (五)其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。

二、依民國89年修正之農業發展條例規定，在該條例修正後取得農業用地之農民，得依規定申請以集村方式興建農舍；請問依該條例及相關之法規命令，農民之資格條例為何？又以集村方式申請興建農舍，應符合那些規定？

答：

農業用地興建農舍辦法第3、8條：

- (一)依本條例第十八條第一項規定申請興建農舍之申請人應為農民，其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣(市)主管機關核定：
 - 1.年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。
 - 2.申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣(市)內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。但參加集村興建農舍者，不在此限。
 - 3.申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於零點二五公頃。但參加集村興建農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。
 - 4.申請人無自用農舍者。
 - 5.申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用，並屬未經申請興建農舍之農業用地。
- (二)以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：
 - 1.二十戶以上之農民為起造人，共同在一宗或數宗相毗連之農業用地整體規劃興建農舍。各起造人持有之農業用地，應位於同一鄉(鎮、市、區)或毗鄰之鄉(鎮、市、區)。但離島地區，得以十戶以上之農民為起造人。
 - 2.各起造人持有之農業用地與集村興建農舍坐落之農業用地，其法令規定適用之基層建築面積之計算標準應相同，且同屬都市土地或非都市土地。但於福建省金門縣興建農舍者，不在此限。
 - 3.參加集村興建之各起造人所持有之農業用地，其農舍基層建築面積計算，應依都市計畫法省(市)施行細則、臺北市土地使用分區管制規則、實施區域計畫地區建築管理辦法、建築法及其他相關法令規定辦理。
 - 4.依前款規定計算出基層建築面積之總和，為集村興建之全部農舍之基層建築面積。其範圍內之土地為全部農舍之建築基地，並應完整連接，不得零散分布。
 - 5.集村興建農舍坐落之建築基地，其建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百四十。但建築基地位於山坡地範圍者，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。
 - 6.農舍坐落之該宗或數宗相毗連之農業用地，應有道路通達；其面前道路寬度十戶至未滿三十戶者為六公尺，三十戶以上為八公尺。

- 7.建築基地與計畫道路境界線之距離，不得小於八公尺。但基地情況特殊，經直轄市、縣（市）主管建築機關核准者，不在此限。
- 8.集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施；其應設置之公共設施。已以集村方式興建農舍之農民，不得重複申請在自有農業用地興建農舍。

三、請說明「地籍」的意義。「地籍調查」時所應調查之事項有那些？又「地籍測量」與「土地登記」之間關係如何？

答：

- (一)記載各宗土地之形狀、位置、界址、面積、使用狀況及權屬關係之圖冊。為此而測繪之地圖，稱地籍圖；為此而編造之清冊，稱地籍冊。
- (二)地籍調查，係就土地坐落、界址、原有面積、使用狀況及其所有權人、他項權利人與使用人之姓名、住所等事項，查註於地籍調查表內。
- (三)所謂地籍測量，指應用測量儀器及測量技術，測量一定區域內各宗地之形狀、位置、界址及面積，編定地號，繪製成圖，以明瞭土地之分佈狀況；所謂土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。二者關係如下：
 - 1.因果關係：地籍測量為土地登記標示(坐落、界址、面積)之基礎，土地登記為地籍測量之公示外觀。
 - 2.補充關係：地籍圖資揭示土地登記坐落標示，土地登記說明地籍圖資實質權利內容，二者互為補充。

四、區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分應如何分擔其權利比例？又民法規定專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。請問在何種例外情況下，得不受其規定之限制？

答：

民法799 + 民法物權編施行法8-5：

- (一)區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。(民法799IV)
- (二)專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔 (民法799V)，但有下列例外：
 - 1.同一區分所有建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之應有部分符合修正之民法第七百九十九條第四項規定之比例而為移轉者，不受修正之民法同條第五項規定之限制。
 - 2.民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制。

《土地法規與土地登記》

試題評析

1. 本次試題有二題實例，難度較高；有二題申論，難度較低。
2. 第三題雖屬土地登記考題，但屬於民法範疇。第四題則出自土地登記規則第70條。

一、甲所有一筆土地位於A市境內，被其主管機關依都市計畫法指定為「公園」公共設施保留地，B需地機關乃依都市計畫法之規定申請徵收該地，並由A市地政機關於民國85年3月1日公告徵收。嗣後，A市地政機關因甲之拒絕受領補償地價及補償費致未能於公告期滿15日內發給完畢，其亦未將該款項予以提存，甲認本件徵收案業已失效，A市地政機關則認無徵收失效問題，試申論本件徵收核准案有無失效。（30分）

答：

- (一) 本題於民國85年3月1日公告徵收，故應適用「土地法」，而非適用「土地徵收條例」（土地徵收條例於民國89年2月2日公布）。
- (二) 土地法第233條規定徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後15日內發給之，係指需用土地人應於公告期滿15日內，將應補償地價及其他補償費額繳交直轄市或縣（市）地政機關，及該地政機關應於公告期滿15日內通知土地所有權人領款，使土地所有權人處於隨時可領取之狀態而言。至於同法第237條規定之提存，目的在減輕直轄市或縣（市）地政機關之責任，非其義務。直轄市或縣（市）地政機關如已合法通知應受補償人領款，而因應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明，致未能發給，雖未為提存，該徵收土地核准案並不因此失其效力。（最高行政法院97年2月份庭長法官聯席會議決議）
- (三) 土地法第237條之法條用語為：「得將款額提存之」，而非：「應將款額提存之」。由是知，提存係屬任意規定，而非強制規定。
- (四) 綜合上述，本件徵收核准案尚未失效。

二、甲於民國94年3月間向乙購買位於A縣都市計畫住宅區二筆土地，於辦畢土地所有權移轉登記後發現其中一筆雖非公共設施保留地，但卻供作住宅社區內居民通行使用之巷道，甲不服氣乃於民國97年5月向A縣稅捐稽徵處申請免徵該筆土地之地價稅，經該處核准並自民國97年起至原因消滅時止免徵地價稅，惟甲主張該系爭土地自民國94年3月起即無償供公共通行使用，從而A縣稅捐稽徵處應退還其已繳納民國94、95與96年之地價稅，試問甲之主張有無理由。（20分）

答：

- (一) 土地稅減免規則第9條：「無償供公共使用之私有土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。……」因此，本題其中一筆雖非公共設施保留地，但卻供作住宅社區內居民使用之巷道，已符免徵地價稅之規定。
- (二) 土地稅減免規則第6條：「土地稅之減免，除依第二十二條但書規定免由土地所有權人或典權人申請者外，以其土地使用合於本規則所定減免標準，並依本規則規定程序申請核定者為限。」又該規則第22條：「……。但合於下列規定者，應由稽徵機關依通報資料逕行辦理或由用地機關函請稽徵機關辦理，免由土地所有權人或典權人申請：……五、私有無償提供公共巷道或廣場用地（應由工務、建設主管機關或各鄉（鎮、市、區）公所建設單位，列冊送稽徵機關辦理）。……」由此可知，本題之私有公共巷道屬於政府機關應主動辦理，納稅義務人並無申報協力義務。
- (三) 由上述分析可知，私有公共巷道應由政府機關主動辦理免徵地價稅，免由土地所有權人申請。因此，已繳納民國94、95與96年之地價稅，符合稅捐稽徵法第28條第2項規定，納稅義務人因可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應自知有錯誤原因之日起二年內查明退還。故甲之主張有理由。

- 三、土地登記所登記之法律關係主要有(1)依法律行為而取得、設定、喪失或變更者，或(2)因繼承、強制執行、徵收、法院判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者。試問：
- (一)上述二種法律關係而生土地權利之變動登記，其在登記上之意義與效力有何不同？(15分)
- (二)所謂「其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者」之情形為何？試就登記實務上所見，舉例說明之。(10分)

答：

- (一)設權登記：不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。此乃採登記生效要件主義。惟應注意者，此僅限於法律行為，不包括事實行為及自然事實。
- (二)宣示登記：因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。此乃採登記處分要件主義。申言之，繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於事實發生即取得不動產物權，不待登記即發生物權變動之效力。但日後有處分其物權者，必先予以登記，否則不得處分。
- (三)其他非因法律行為，係指：
- 1.法律規定：民法第923條第2項，出典人於典期屆滿後，經過二年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。換言之，典期屆滿後經過二年，典權人不待登記即取得典物所有權。
 - 2.事實行為：自己出資興建建築物，於建物完成之時，出資人不待登記，即取得建物所有權。

- 四、政府於何種情形得公告禁止土地所有權移轉、變更、分割及設定負擔之登記？又有何種情形，得不受該禁止規定之限制？(25分)

答：

- (一)政府於下列情形得公告禁止土地所有權移轉、變更、分割及設定負擔之登記：
- 1.土地法第二百三十二條：被徵收土地公告後，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或其他項權利，並於公告期間內聲請將其權利登記者外，不得移轉或設定負擔。
 - 2.平均地權條例第五十三條：區段徵收地區選定後，徵收機關得視實際需要報經上級機關核定後，公告禁止土地移轉、分割或設定負擔。禁止期間，以一年六個月為期。
 - 3.平均地權條例第五十九條：重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府得視實際需要報經上級主管機關核定後，公告禁止土地移轉、分割或設定負擔。禁止期間，不得超過一年六個月。
 - 4.農地重劃條例第十九條：直轄市或縣（市）主管機關，應自開始辦理分配之日起，一定期限內，停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記。停止登記期間，不得逾八個月。
 - 5.都市更新條例第三十三條：實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。禁止期限，最長不得超過二年。
- (二)因繼承、強制執行、徵收或法院判決確定，申請登記者，不受該禁止之規定。

經濟部所屬事業機構 97 年新進職員甄試試題

類別：地政

科目：土地法規、土地登記

節次：第三節

注意
事項

- 1.本試題共 1 頁(A4 紙 1 張)。
- 2.本試題共 5 題，合計 100 分，各題配分標示於題後。須用藍、黑色鋼筆或原子筆在答案卷指定範圍內標題號依題目順序作答，於本試題或其他紙張作答者不予計分。
- 3.考試結束前離場者，試題須隨答案卷繳回，俟該節考試結束後，始得至原試場索取。
- 4.考試時間：100 分鐘。

- 一、何謂優先購買權？土地法第三十四條之一及第一〇四條有關優先購買權之規定為何？屬性各為何？產生競合時何者優先適用？(20 分)
- 二、土地徵收之意義為何？被徵收之土地，補償地價之規定為何？土地或建築改良物被徵收後，如有殘餘部分可否申請一併徵收？其申請要件、程序及申請人資格為何？(20 分)
- 三、試依土地稅法等規定，比較分析自用住宅用地「地價稅」與「土地增值稅」適用優惠（特別）稅率之要件有何異同。(20 分)
- 四、現行土地登記規則第一三六條所稱「限制登記」，其意義為何？同條第二項規定限制登記之種類除包括預告登記及其他依法律規定所為禁止處分之登記外，尚包含四種登記，請說明這四種登記之種類、意義與法律效力。(20 分)
- 五、解釋名詞：(共 5 題，每題 4 分，共 20 分)
 - (一) 市地重劃
 - (二) 塗銷登記
 - (三) 土地權利信託登記
 - (四) 土地徵用
 - (五) 不動產證券化

《土地法規與土地登記》

試題評析

本次試題，有二題屬於土地法規；二題屬於土地登記，難易度適中。第二題看似實例題，其實是都市更新條例第37、39條之應用。

一、土地法第34條之1規定之立法意旨為何？當分別共有人依土地法第34條之1規定出售共有土地時，承受人得否為該共有土地之共有人之一？又，不同意出售之他共有人對於該共有土地是否有優先購買權？以上三問，請分別析論之。（25分）

答：

(一)土地法第34條之1規定之立法意旨：

- 1.土地法第34條之1第一項多數決規定，旨在保護多數共有人之利益及促進共有不動產之有效利用。
- 2.土地法第34條之1第四項優先購買權規定，旨在減少共有人數，使產權單純化。

(二)分別共有人依土地法第34條之1規定出售共有土地時，該法條並未限制由該共有土地之共有人之一承受，且由該共有土地之共有人之一承受並未違反其立法意旨，故承受人得為該共有土地之共有人之一。

(三)部分共有人依土地法第34條之1規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先購買權，故應在程序上先就其應有部分通知其他共有人是否願意優先購買。因此，不同意出售之其他共有人對於該共有土地仍有優先購買權。

二、民國40年，甲將其所有A地號農地出租予乙供為耕作使用。民國60年，甲死亡，A地號農地由其子丙繼承取得。民國66年，因擴大都市計劃，該地經劃定為住宅區，並第一次規定地價；其後，乙仍持續於該地從事耕作迄今，且丙之土地所有權亦從未移轉。最近，A地號土地經劃入都市更新事業範圍內，將由實施者丁以權利變換方式實施都市更新事業。試問：實施權利變換時，乙之土地權利依法如何處理？又，於此場合，是否有涉及土地增值稅之計徵？請分別詳細析述之。（25分）

答：

(一)實施權利變換時，應由承租人乙選擇下列兩種方式之其中一種辦理：

- 1.權利變換範圍內耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及耕地三七五租約之承租人，於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之耕地三七五租約消滅或終止。
- 2.耕地租約在租佃期限未屆滿前，經依法編定或變更為非耕地使用，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人下列補償：
 - (1)承租人改良土地所支付之費用，但以未失效能部分之價值為限。
 - (2)尚未收穫農作物之價額。
 - (3)終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。

(二)依上述第一種方法之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅減徵百分之四十並准予記存，耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

三、何謂最高限額抵押權？何謂普通抵押權？最高限額抵押權於何種情形可申請變更為普通抵押權？應如何辦理登記？（25分）

答：

- (一)普通抵押權：債權人對於債務人或第三人不移轉占有，而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。
- (二)最高限額抵押權：債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。
- (三)最高限額抵押權因原債權確定事由發生，而申請變更為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額，申請為權利內容變更登記。前項申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。

四、以農地為信託財產，私法人能否約定為信託財產的受益人而承受此信託的耕地？請說明於信託關係消滅時應辦理何種登記？（25分）

答：

- (一)信託法第5條規定，以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者，信託行為無效。又農業發展條例第33條規定，私法人不得承受耕地。因此，私法人不得約定為信託財產之受益人而承受此信託之耕地。
- (二)信託關係消滅時，應辦理下列登記：
 - 1.自益信託辦理塗銷信託登記：信託財產依法辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法規定之權利人會同受託人申請塗銷信託登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書，敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。
 - 2.他益信託辦理信託歸屬登記：信託財產依法辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法規定之權利人會同受託人申請信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書，敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。

經濟部所屬事業機構 96 年新進職員甄試試題

類別：地政

科目：土地法規、土地登記

節次：第三節

注意	<p>1. 本試題共 1 頁(A4 紙 1 張)</p> <p>2. 本試題為申論題，共五大題 100 分，每題配分標示於題目之後。須用藍、黑色鋼筆或原子筆在答案卷指定範圍內標示題號作答，請注意答題空間，於本試題或其他紙張作答者不予計分。</p> <p>3. 考試結束前離場者，試題須隨答案卷繳回，俟該節考試結束後，始得索取。</p> <p>4. 考試時間：100 分鐘。</p>
----	--

一、國家本乎土地上級所有權，得依法限制人民之土地權利，試說明土地上級所有權與下級所有權之互動關係，並舉四例，簡要說明現行法律對人民土地權利限制之情形（不限於「土地法」之規定）。（20 分）

二、何謂土地權利變更登記？其登記之申請人及申請期間為何？又土地權利變更登記之登記費應如何計納？由何人繳納？（15 分）

三、政府為公共利益，得就適當地區實施重新整理計畫或新開發計畫；此際，政府得採取之整體規劃開發之不同手段（計畫或措施）有那些？並請略述其運作機制。（20 分）

四、興辦事業之需用土地人依法申請徵收土地前，應先完成那些前置作業始得為之？（15 分）

五、解釋名詞：每小題 5 分，共 30 分

1. 抵價地
2. 累進起點地價
3. 抵費地
4. 土地他項權利
5. 開發影響費
6. 權利變換

《土地法規與土地登記》

試題評析

- 一、本次試題難易度屬中間偏易，用功的同學應可拿高分。
二、第一題看似實例題，其實很簡單，只要將土地登記規則第三十一條套入即可。

一、某甲將其所有土地中之一筆設定地上權與某乙；某乙隨即依相關法規，建築二層樓房一棟，辦竣建物所有權第一次登記，並以此房屋向丙銀行設定抵押權，借款100萬元。但房屋不慎於一次火災中燒毀，某乙大受打擊，遲遲未於規定期限內申辦消滅登記。試申述依現行土地登記規則，某甲、丙銀行、地政事務所應如何處理建物滅失登記？（25分）

答：

依題旨，甲、丙銀行、地政事務所等三方依土地登記規則第三十一條之規定，處理方法如下：

- (一)土地所有權人（甲）：建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人（甲）代位申請消滅登記。
 - (二)抵押權人（丙銀行）：建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由其他權利人（即抵押權人丙銀行）代位申請消滅登記。
 - (三)地政事務所：建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由登記機關（即地政事務所）查明後逕為辦理消滅登記。
- 此外，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。

二、為促進土地利用，增進土地經濟價值，執行都市計畫，促成都市建設發展與景觀維護，各級機關得報經上級主管機關核准後辦理市地重劃。試依土地法及平均地權條例之規定，申述市地重劃之舉辦主體為何？（25分）

答：

市地重劃之舉辦主體

- (一)政府強制辦理：依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，土地所有權人不得再提異議。
- (二)土地所有權人申請政府優先辦理：適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。
- (三)土地所有權人自辦重劃：為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，中央主管機關得訂定辦法，獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如下：
 - 1.給予低利之重劃貸款。
 - 2.免收或減免地籍整理規費及換發權利書狀費用。
 - 3.優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。
 - 4.免徵或減徵地價稅與田賦。
 - 5.其他有助於市地重劃之推行事項。

重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。

三、依土地法第10條規定：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。」試依土地法規之規定，私人得依法取得土地所有權之情形有何？（25分）

答：

私人得依土地法規規定取得土地所有權之情形：

- (一)因土地回復原狀而取得：私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。
- (二)因土地自然增加而取得：湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有優先依法取得其所有權或使用受益之權。
- (三)因承墾公有荒地而取得：公有荒地之承墾人，自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權。繼續耕作滿十年，無償取得土地所有權。
- (四)因需用土地人申請土地徵收而取得：需用土地人因公共事業之需要，申請國家行使徵收權而取得土地。
- (五)因土地重劃分回土地而取得：實施土地重劃時，原土地所有權人分回土地而取得。
- (六)因區段徵收發給抵價地而取得：實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償，而申請發給抵價地而取得。

四、土地徵收範圍應以公共事業所必需者為限，遇有特殊情形，應避免徵收，試依土地法及土地徵收條例之規定，申述有關徵收標的之限制內容為何？（25分）

答：

土地法及土地徵收條例規定，有關徵收標的之限制內容如下：

- (一)名勝古蹟：土地法規定，徵收土地遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。名勝古蹟已在被徵收土地區內者，應於可能範圍內保存之。土地徵收條例規定，申請徵收之土地遇有古蹟，應於可能範圍內避免之；其未能避免者，需用土地人應先擬訂古蹟保存計畫，徵得古蹟主管機關同意。
- (二)現供公共事業使用土地：現供土地法第208條各款事業使用之土地，非因舉辦較為重大事業無可避免者，不得徵收之。但徵收只為現供使用土地之小部分，不妨礙現有事業之繼續進行者，不在此限。
- (三)損失最少地方：徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之。
- (四)耕地：應儘量避免徵收耕地。

經濟部辦理台電公司及中油公司 95 年度新進職員甄試試題

地政類 專業科目一：土地法規與土地登記

注 意	1. 本試題共 4 頁(A3 紙 1 張) 2. 本試題包括選擇題及申論題，選擇題佔 60%，申論題佔 40%，共 100 分，須用藍、黑色鋼筆或原子筆在答案卷標示題號作答，於本試題或其他紙張作答者不予計分。 3. 本試題採雙面印刷，請注意正、背面試題。 4. 考試結束前離場者，試題須隨答案卷繳回，俟該節考試結束後，始得索取。 5. 考試時間：80 分鐘。
--------	---

一、選擇題：60%共 40 題，每題 1.5 分，共 60 分。【請就各題選項中，選出最適當者為答案，答錯者，該題不予計分，亦不扣分】

- 重新實施地籍測量時，有關界址之認定，其先後依據為何？
①土地所有權人自行設立界標，並到場指界②現使用人之指界③參照舊地籍圖④鄰地界址⑤地方習慣
(A) ①②③④⑤ (B) ①④②③⑤ (C) ②③①④⑤
(D) ③①②④⑤ (E) ①③②④⑤
- 下列何種物權是土地法所創設？
(A) 地役權 (B) 永佃權 (C) 耕作權
(D) 發展權 (E) 墾地權
- 平均地權條例規定，寺廟、體育場所用地之地價稅率為何？
(A) 免稅 (B) 千分之二 (C) 千分之六
(D) 千分之十 (E) 千分之十五
- 張三於台中市擁有一筆面積一公畝之都市計畫公園保留地，目前政府尚未徵收，仍由張三作為自用住宅使用，依平均地權條例規定，該地地價稅稅率為何？
(A) 免稅 (B) 千分之二 (C) 千分之六
(D) 千分之十 (E) 千分之十五
- 假設 A 地為經濟部管理之國有土地，其土地登記簿登記之所有權人欄應為：
(A) 經濟部 (B) 經濟部總務司 (C) 國有土地
(D) 中華民國 (E) 中華民國全體國民
- 土地登記規則規定，土地登記簿用紙之內容應分為三部，依次排列註明頁次，其首部為何？
(A) 所有權部 (B) 標示部 (C) 地價部
(D) 他項權利部 (E) 地籍部
- 預告登記對下列何種新登記無排除之效力？
(A) 繼承 (B) 買賣 (C) 贈與 (D) 徵收 (E) 分割
- 依土地法規定，下列何種土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人？
(A) 農地 (B) 牧地 (C) 林地 (D) 交通用地 (E) 宅地
- 下列何者屬土地所有權之原始取得？
(A) 繼承 (B) 買賣 (C) 交換 (D) 徵收 (E) 強制執行
- 依土地法規定，下列敘述何者正確？
(A) 附著於土地之礦為土地所有權人所有
(B) 不在地主之土地視為無主土地

- (C) 公有土地之出租一律需經該管區內民意機關之同意
(D) 公有土地包括省有土地
(E) 地籍整理之程序為地籍測量及土地登記
11. 下列非都市土地中之何種用地，主要係供工廠及有關工業設施建築使用？
(A) 甲種建築用地 (B) 乙種建築用地
(C) 丙種建築用地 (D) 丁種建築用地
(E) 特種建築用地
12. 非都市土地之特定目的事業用地，其建蔽率與容積率不得超過下列何項標準？
(A) 建蔽率 60%，容積率 180% (B) 建蔽率 60%，容積率 160%
(C) 建蔽率 40%，容積率 180% (D) 建蔽率 60%，容積率 120%
(E) 建蔽率 70%，容積率 240%
13. 依非都市土地使用管制規則規定，辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具什麼計畫？
(A) 開發許可 (B) 環境影響評估 (C) 建築許可
(D) 變更使用 (E) 興辦事業
14. 依都市計畫法規定，都市計畫經發布實施後，多少年內至少應通盤檢討一次？
(A) 一年或三年 (B) 三年或五年 (C) 五年或十年
(D) 十年或十五年 (E) 十五年或二十年
15. 下列何者非屬都市計畫法規定之公共設施用地？
(A) 廣場用地 (B) 河川區 (C) 變電所用地 (D) 綠地 (E) 郵政用地
16. 直轄市或縣（市）政府對於轄區內土地，應編製土地現值表，並予公告，其公告時機為：
(A) 每年一月一日 (B) 每年七月一日 (C) 每三年一月一日
(D) 每三年七月一日 (E) 每年一月一日及七月一日各一次
17. 台灣電力公司申請徵收土地，徵收計畫書及其相關清冊圖說，應由何人擬具？
(A) 經濟部 (B) 經濟部能源局 (C) 台灣電力公司
(D) 徵收土地所在地之直轄市或縣（市）政府 (E) 內政部
18. 需用土地人申請徵收土地前應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，但興辦那種事業因公共安全急需使用土地，得不受拘束？
(A) 教育事業 (B) 學術事業 (C) 社會福利事業
(D) 國營事業 (E) 水利事業
19. 下列何種情形不適用免徵土地增值稅之規定？
(A) 繼承移轉土地 (B) 政府受贈私有土地 (C) 土地被徵收
(D) 政府出售公有土地 (E) 經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時
20. 區段徵收土地經規劃整理後，將可供建築之土地辦理標租或設定地上權時，其期限不得逾多少年？(A) 十年 (B) 二十年 (C) 五十年 (D) 九十九年 (E) 没有限制
21. 土地法第一〇四條對基地出賣時之優先購買權之相關規定，以下敘述何者為非？
(A) 地上權人有優先購買權 (B) 承租人有優先購買權 (C) 典權人有優先購買權
(D) 優先購買權人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄
(E) 該優先購買權具有物權效力
22. 土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」所稱「絕對效力」係指下列何種效力？
(A) 公示力 (B) 推定力 (C) 公信力 (D) 公權力 (E) 宣示力

23. 地政機關因土地登記依法公告期間，對於異議而生之土地權利爭執事件，應如何處理？
(A) 調解 (B) 移送司法機關處理 (C) 調處
(D) 和解 (E) 仲裁
24. 土地權利人於徵收公告期間有異議者，應以書面向誰提出？
(A) 需用土地人 (B) 直轄市或縣（市）地政機關
(C) 徵收核准機關 (D) 需用土地人之上級機關
(E) 行政法院
25. 台灣電力公司欲取得私有土地興建發電廠，因未能與土地所有權人達成協議價購或以其他方式取得，而必須申請徵收時，其申請徵收程序應先送由何機關核轉內政部核定？
(A) 經濟部 (B) 土地所在地之直轄市或縣（市）政府
(C) 行政院公共工程委員會 (D) 行政院經濟建設委員會
(E) 環保署
26. 某甲持有一筆都市計畫商業區土地至今（九十五）年已長達三十五年，某甲計畫今年內出售，預計土地漲價總數額超過前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上，試問該地如適用長期持有之土地增值稅減徵規定，則其三級累進稅率分別為：
(A) 20%、30%、40% (B) 20%、27%、34% (C) 20%、25%、30%
(D) 20%、26%、32% (E) 17%、27%、37%
27. 依農業發展條例規定，農民經核准在自有農地上興建農舍，除繼承或法院拍賣而移轉者外，應滿幾年始得移轉？
(A) 二年 (B) 三年 (C) 五年 (D) 六年 (E) 十年
28. 依農業發展條例規定，私人承受耕地面積，其合計面積不得超過多少？
(A) 五公頃 (B) 十公頃 (C) 十五公頃 (D) 二十公頃 (E) 沒有限制
29. 依農業發展條例規定，下列之敘述何者是錯誤的？
(A) 台灣電力公司可以承受耕地
(B) 台灣電力公司可以承受耕地以外之農業用地
(C) 經取得許可之農業企業機構得承受耕地
(D) 每宗耕地分割後每人所有面積未達〇.二五公頃者，不得分割
(E) 都市計畫保護區、農業區之田、旱地目土地不是耕地
30. 辦理下列之土地登記，何者毋須經公告程序？
(A) 時效取得地上權登記 (B) 書狀補給登記 (C) 建物所有權第一次登記
(D) 限制登記 (E) 土地總登記
31. 下列何者不是獎勵自辦市地重劃之獎勵事項？
(A) 免徵或減徵地價稅 (B) 免收或減收換發權利書狀費
(C) 無息貸款 (D) 優先興建相關之公共設施
(E) 免收或減收地籍整理規費
32. 依區域計畫法規定，變更使用分區之開發計畫報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，申請開發者應向所在地直轄市或縣（市）政府繳交：
(A) 土地變更使用費 (B) 都市建設捐 (C) 開發影響費
(D) 工程受益費 (E) 變更利得稅
33. 下列何者不是非都市土地所劃定之使用分區？
(A) 工業區 (B) 風景區 (C) 河川區
(D) 山坡地保育區 (E) 生態保護區

34. 依平均地權條例規定，舉辦重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，應如何處理？
- (A) 照價收買
(B) 以公告地價為其申報地價
(C) 以公告地價之百分之八十為其申報地價
(D) 以公告地價之百分之一百二十為其申報地價
(E) 催告限期補報，違者罰鍰處分
35. 土地為信託財產者，於信託關係存續中，以何人為地價稅納稅義務人？
- (A) 免納 (B) 監察人 (C) 受益人 (D) 委託人 (E) 受託人
36. 甲、乙、丙、丁、戊以區分所有型態分別持有一棟公寓之一、二、三、四、五樓，房屋基地所有權並各持分五分之一。茲戊擬將五樓併同基地持分出售，應得：
- (A) 甲、乙、丙、丁至少一人同意 (B) 甲、乙、丙、丁至少二人同意
(C) 甲、乙、丙、丁至少三人同意 (D) 不須甲、乙、丙、丁任何人之同意
(E) 須甲、乙、丙、丁全體同意
37. 以胎兒名義申請登記之土地權利，如胎兒將來為死產者，應由其他繼承人共同申請何項登記？
- (A) 塗銷登記 (B) 更名登記 (C) 消滅登記
(D) 更正登記 (E) 所有權變更登記
38. 土地權利變更登記，除繼承外，應於權利變更之日起一個月內為之。此一個月期間之性質為：
- (A) 除斥期間 (B) 不變期間 (C) 訓示期間
(D) 時效期間 (E) 強制期間
39. 被徵收土地所有權人對於其土地權利義務於何時終止？
- (A) 核准徵收之日 (B) 徵收公告之日 (C) 徵收公告期滿之日
(D) 應受補償費發給完竣時 (E) 辦妥囑託登記時
40. 下列有關土地申報移轉現值審核標準之敘述，何者正確？
- (A) 依法院判決移轉登記者，以判決確定日當期之公告土地現值為準
(B) 經法院拍賣之土地，拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準
(C) 政府協議購買之土地，一律以政府給付之地價為準
(D) 遺贈之土地，以遺贈契約簽訂當期之公告土地現值為準
(E) 申報人無論何時申報，均以訂約日當期之公告土地現值為準

二、申論題：40%共 4 題，每題 10 分，共 40 分。

1. 申辦公地撥用之程序為何？應辦理有償撥用之情形有那些？（請至少舉出三種情形）又台灣電力公司所有之土地或台灣電力公司需用公有土地時，可否辦理撥用？
2. 被徵收土地所有權人得行使收回權之原因為何？其請求權時效及申請與核准之程序為何？請依土地徵收條例規定說明之。
3. 辦理市地重劃時，重劃區內土地所有權人應共同負擔之公共設施項目與方式為何？負擔上限有何規定？
4. 土地法第六十九條所稱「登記錯誤或遺漏」之意義為何？土地權利經登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應如何辦理更正？得依土地法第六十九條所定方式更正之前提（實質）要件為何？

【地政】

《土地法規與土地登記》

試題評析

- 1.由本次試題觀之，出題者很用心命題，因此可以測出考生程度的高低。
- 2.乍看之下，好像四題皆是實務。只要考生能靜下心，運用所習得的法規，即可迎刃而解。

一、謂公有土地之處分？某地方政府以區段徵收方式取得土地開發後就其中部分土地以有償撥用移轉所有權撥供需地機關使用時，當地民意機關主張應依土地法第25條規定辦理，是否有理？試依相關規定申論之。（25分）

答：

- (一)公有土地之處分，所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。所稱處分，包括法律上及事實上之處分。
- (二)土地法第二十五條規定，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。又依平均地權條例第七條規定，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，不受土地法第二十五條之限制。爰此，某地方政府以區段徵收取得土地開發後就其中部分土地以有償撥用移轉所有權撥供需地機關使用時，當地民意機關主張應依土地法第二十五條規定辦理，為不合法主張。

二、某土地開發公司以實施者身分推動權利變換之都市更新事業時，地主主張依權利變換之精神，更新區內之共同負擔，應由實施者及權利變換關係人依價值及資金比例共同分擔之，其主張是否合法？又有稱權利變換為立體之重劃，其與現行市地重劃有何差別？試就現行規定說明之。（25分）

答：

- (一)實施者投入資金進行更新推動時，其投入於共同負擔之資金，是以更新後不動產價值折價抵付。因此某土地開發公司以實施者身分推動權利變換之都市更新事業時，地主主張依權利變換之精神，更新區內之共同負擔，應由實施者及權利變換關係人依價值及資金比例共同分擔之，其主張為合法。
- (二)權利變換與市地重劃之比較：

種類	市地重劃	獲利變換
實施時間	實施土地重劃。	實施都市更新。
實施方式	平面分配方式，重新分配土地。	立體分配方式，重新分配建築物及持分土地（即房地）。
實施內容	包括重定土地界址及公共設施建設，不涉及建築物之興建。	除重定土地界址及公共設施建設外，並完成建築物興建，實施內容較複雜。
公共設計用地負擔	土地所有權人負擔限於道路、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。	土地所有權人負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項。
費用負擔	土地所有權人負擔限於工程費用、重劃費用及貸款利息等三項。	土地所有權人負擔限於工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五項。
負擔上限	土地所有權人負擔上限為百分之四十五。	土地所有權人負擔之上限比例，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之（彈性規定）。
分配位置	原有位次分配。	自行選擇，同一位置有二人以上申請分配，則採公開抽籤定之。

分配方式	重劃後之土地僅分配於原土地所有權人，其他權利關係人不參加分配。	權利變換後之土地及建築物分配於原土地所有權人，再於原土地所有權人應分配範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租戶。
權利清理	採現金補償及轉載存續等二種方式。	採分配房地（合法建築物所有權、地上權、永佃權、耕地三七五租約）、現金補償（租賃權、地役權）及轉載存續（抵押權、典權）等三種方式。

三、試答下列各小題

- (一)共有土地設定負擔可採多數決之要件為何？(9分)
 (二)申請非都市土地分區或用地變更之開發義務為何？(8分)
 (三)基地或房屋優先購買權之成立要件為何？(8分)

答：

(一)共有土地設定負擔可採多數決之要件。

- 1.限於設定地上權、永佃權、地役權或典權等四種他項物權，始得適用，抵押權不得適用。
- 2.應以共有人過半數及其應用部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
- 3.應事先以書面通知他共有人，其不能以書面通知者，應公告之。
- 4.對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。

(二)申請非都市土地分區或用地變更之開發義務：

- 1.應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉鎮（市）有。
- 2.向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用。

(三)基地或房屋優先購買權之成立要件。

- 1.須以對於基地有設定地上權、典權或租賃關係之存在，並有房屋之建築。
- 2.限於僅以基地或房屋之出賣，始有其適用，若為繼承、贈與、交換，不得主張先買權。
- 3.優先權之行使，係以義務人與第三人締結買賣契約為條件，而須依出賣於第三人之同樣條件為一，若條件不同，自不得主張優先權。
- 4.為免對方延不表示意思，妨害基地或房屋出賣人之利益，明定以出賣通知到達後十日內之期間，為是否承受之表示，逾期不表示，視為放棄，先買權因而歸於消滅。
- 5.地上權人、典權人或承租人享有先買權之順序，以登記之先後定之。
- 6.出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。即此優先購買權具有物權效力。

四、甲、乙、丙、丁、戊五人共有一筆農地面積2.5公頃，每人持分各1/5。該筆土地以耕地承租人張君訂有三七五租約，其中某甲並以其應有部分向A銀行設定抵押權貸款200萬元登記有案。今某甲急欲處分其土地，試問：(25分)

- (一)某甲如就其應有部分單獨出售，承買人資格有無限制？
 (二)出售時，何人有優先購買權？其優先購買之法律依據為何？
 (三)於辦理登記時，對這些優先購買權應如何處理始可准予登記？

答：

(一)私法人不得承受耕地。但農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。

(二)依據土地法第三十四條之一第四項，共有人出賣其應有部分時，他共有人（即乙、丙、丁、戊）得以同一價格共同或單獨優先承購，另依據耕地三七五減租條例第十五條，耕地出賣時，承租人（即張君）有優先承受之權。土地法第三十四條之一第四項與耕地三七五減租條例第十五條競合時，因前者僅具債權效力，

後者則具物權效力，因此耕地三七五減租條例第十五條效力大於土地法第三十四條之一第四項而優先行使。

- (三)依耕地三七五減租條例第十五條，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買人接到出賣通知後，逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。依土地法第三十四條之一第四項，優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。