

關鍵詞：土地法規（共7篇文章）

生成時間：2025-04-30 19:20:50

比例原則, 曾榮耀老師

文章編號：417491

發布日期：2020/01/09

其他關鍵詞：比例原則，禁止過度原則，行政程序法

文章資訊

- 文章編號：417491
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2020/01/09
- 關鍵詞：比例原則、禁止過度原則、行政程序法、土地法規
- 爬取時間：2025-02-02 20:51:51
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417491>)

內文

各位同學好

行政法學概念於近來土地法規考試，越趨重要，今日專欄為各位同學提醒「比例原則」之概念：

比例原則又稱禁止過度原則，其強調國家採取的手段與達成之目的間，必須合乎比例，即兩者間應均衡。可謂「殺雞焉用牛刀」「禁止大砲打小鳥」。

而其廣義包含三個子原則(行政程序法 § 7)：

1. 適當性原則(合目的性原則)：採取方法應有助於目的之達成。
2. 必要性原則(最小侵害原則)：有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。
3. 均衡性原則(狹義比例原則)：採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。

例如土地徵收要件之一即是應符合比例原則，即土地徵收與公共事業之公益目的相互權衡輕重後，確認因興辦公益事業所造成之損害與欲達成目的之利益並無顯失均衡。其相關條文包含：

1. 土施 § 49：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，並應儘量避免耕地。
2. 土徵57：需用土地人因興辦第三條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

高普考『土地法規』考題-土地增值稅記存, 曾榮耀老師

文章編號: 412735

發布日期: 2018/07/12

其他關鍵詞: 土地增值稅, 記存

文章資訊

- 文章編號: 412735

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/07/12

- 關鍵詞: 土地法規、土地增值稅、記存

- 爬取時間: 2025-02-02 20:36:01

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412735>)

內文

本次高普考各科基本上除幾題考得稍微冷門外, 大部分考題雖以案例入題, 但都是上課、總複習、考猜有提到的, 相信同學們應該都考得不錯! 尤其, 土地利用概要這次我出的考猜也命中兩題, 所以還是再次提醒考猜要看哦!!

本次專欄則針對土地法規有考出都市更新權利變換有關土地增值稅「記存」概念予以說明(這在總複習也有強調哦!):

考題: 都市更新條例對於參加都市更新權利變換之土地所有權人定有准許土地增值稅「記存」相關規定, 則記存之定義及其立法理由各為何? 試分述之。又, 倘若經核准記存土地增值稅之土地再贈與地方政府時, 是否應繳納先前所記存之土地增值稅? 其納稅義務人為何? 試分述之。

擬答:

先寫都市更新條例第三十九條規定作為回答的前言(略)。

• (一) 記存之定義及其立法理由

1. 記存之定義: 結算已發生之增值稅並記在帳上, 暫時 課徵, 於下次移轉時一併繳納, 故已結算之增值稅部分 再發生 進稅作用。

2. 記存之立法理由: 都市更新權利變換之土地增值稅准予記存, 係為有利於都市更新事業之推動, 避免納稅義務人因繳稅問題而不願參與都市更新。

- （二）倘若經核准記存土地增值稅之土地再贈與地方政府時，應繳納先前所記存之土地增值稅。因記存僅暫時記在帳上，暫時 課徵，但記存之土地增值稅，於權利變換後再移轉該土地時，與該次再移轉之土地增值稅分別計算，一併繳納。
- （三）其納稅義務人為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人。因該記存係視為土地所有權人獲配土地後無償移轉給這些權利變換關係人，而依據土地稅法之規定，土地為無償移轉者，其土地增值稅之納稅義務人為取得所有權之人。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公信力（107地政士考題補充），曾榮耀老師

文章編號：412414

發布日期：2018/06/14

其他關鍵詞：公信力，地政士，民事庭決議

文章資訊

- 文章編號：412414
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2018/06/14
- 關鍵詞：公信力、地政士、土地法規、民事庭決議
- 爬取時間：2025-02-02 20:34:59
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412414>)

內文

各位同學好

本日專欄再針對本次地政士土地法規考題，作一些補充。實際上，該題是從一個68年的民事庭決議而來，如下，請同學參考。

而這邊幫同學整理一下整體概念：

[圖片1]

土地法規第一題：我國土地法地籍編及民法物權編相關規定，不動產物權登記係採登記生效主義，非經依法登記不生效力。試問某甲擅將某乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有，並設定抵押權登記給善意之某丙，則某乙能否訴請塗銷某甲之所有權移轉登記及某丙之抵押權登記？

根據最高法院68年度第5次民事庭推總會議決議（一）民國68年04月17日甲私擅將乙所有土地移轉登記於己，並已為善意之丙設定抵押權登記，甲之移轉登記如有無效之原因，即非信賴登記而取得新登記之善意第三人，不受土地法第四十三條之保護，縱令丙之抵押權登記應受同條之保護，乙仍可訴請塗銷甲之所有權移轉登記，而丙之抵押權即存在於乙之所有土地。

有甲、乙二說：【討論意見】【甲說】甲私擅將乙所有土地移轉登記於自己，如有無效之原因，即非信賴登記而取得新登記之善意第三人，不受土地法第四十三條之保護，縱令丙之抵押權登記應受同條之保護，乙仍可訴請塗銷甲之所有權移轉登記

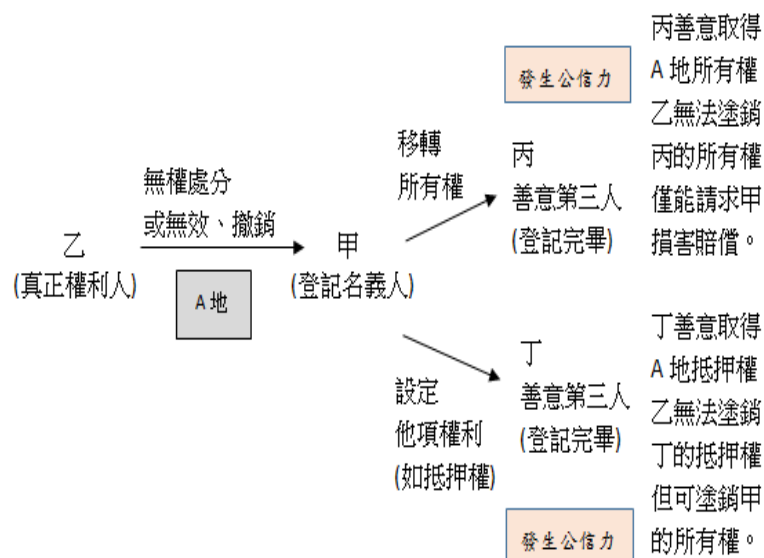
。結果丙之抵押權即存在於乙之所有土地。【乙說】丙因信賴甲所有權之登記而為抵押權之新登記，既受土地法第四十三條之保護，不得塗銷，則甲之所有權登記縱不受保護，亦不得訴請塗銷，蓋甲之所有權登記如許塗銷，丙之抵押權登記將失所附麗，而不能貫徹保護善意第三人之法意。此際乙可請求甲損害賠償，將土地所有權再移轉登記於乙，以回復原狀，而丙之抵押權當然追及存在於乙之土地。

以上二說，以何說為當？請公決

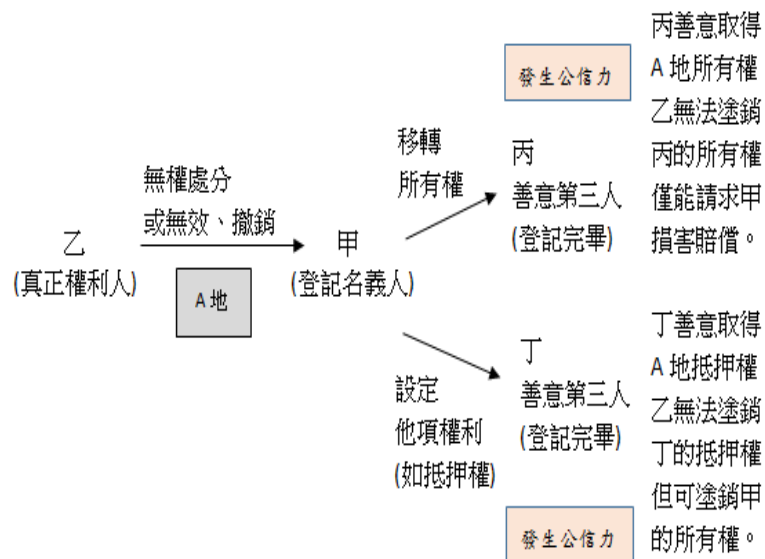
【決議】

甲私擅將乙所有土地移轉登記於己，並已為善意之丙設定抵押權登記，甲之移轉登記如有無效之原因，即非信賴登記而取得新登記之善意第三人，不受土地法第四十三條之保護，縱令丙之抵押權登記應受同條之保護，乙仍可訴請塗銷甲之所有權移轉登記，而丙之抵押權即存在於乙之所有土地。（同甲說）

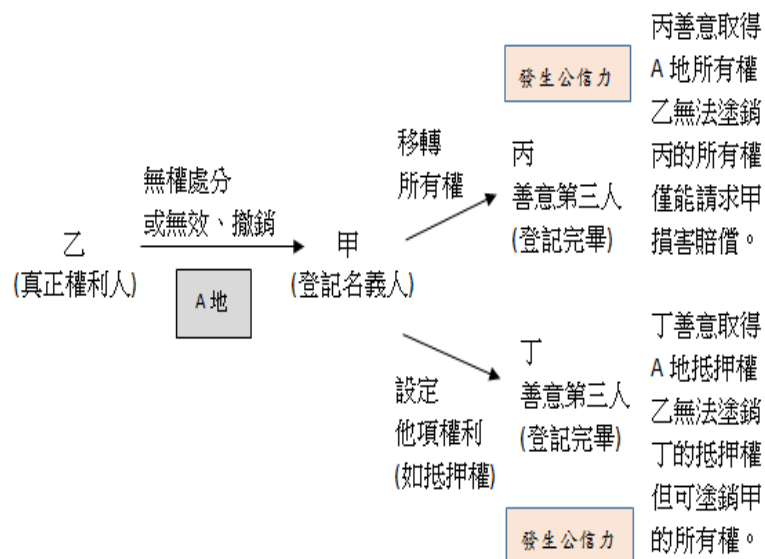
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地政士考試土法實例題推介, 許文昌老師

文章編號: 412315

發布日期: 2018/06/07

其他關鍵詞: 地政士考試

文章資訊

- 文章編號: 412315

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/06/07

- 關鍵詞: 地政士考試、土地法規

- 爬取時間: 2025-02-02 20:34:39

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412315>)

內文

今年地政士考試「土地法規」乙科, 有一題實例, 值得推介。

◎試問某甲擅將某乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有, 並設定抵押權登記給善意之某丙, 則某乙能否訴請塗銷某甲之所有權移轉登記及某丙之抵押權登記?

【解答】

• (一) 土地法第四十三條: 「依本法所為之登記, 有絕對效力。」所謂絕對效力, 係指善意第三人因信賴土地登記, 而取得之土地權利, 具有不可推翻之效力。司法院大法官會議解釋, 所謂登記有絕對效力, 係為保護第三人起見, 將登記事項賦予絕對真實之公信力。

1. 真正權利人在已有第三人取得權利之新登記後, 雖得依土地法請求損害賠償, 不得為塗銷登記之請求。

2. 真正權利人在未有第三人取得權利之新登記前, 對於登記名義人仍有塗銷登記請求權。

• (二) 依題旨, 某甲擅將某乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有, 並設定抵押權登記給善意之某丙。茲分下列兩種情形說明:

1. 甲擅將乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有。此時, 在未來第三人取得權利之新登記前, 乙對於登記名義人甲仍有塗銷登記請求權。

2. 甲擅將登記於其名下土地，設定抵押權登記給善意之丙。此時，善意第三人丙因信賴土地登記，而取得之抵押權，具有不可推翻之效力。換言之，乙對於丙之抵押權不得為塗銷登記之請求。

總之，某乙得訴請塗銷某甲之所有權移轉登記，但不得訴請塗銷某丙之抵押權登記。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

106高普考土地法規完美命中之事實, 許文昌老師

文章編號: 409293

發布日期: 2017/07/13

文章資訊

- 文章編號: 409293

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/07/13

- 關鍵詞: 土地法規

- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:12

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409293>)

內文

• (一) 我於106年5月21日土地法規總複習時, 發給學生的總複習講義第36題(詳見第30頁)之全文照抄如下:

• 三十六、試述司法院釋字第739號對獎勵土地所有權人辦理市地重劃之解釋要旨?

答: 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之下列規定, 違反憲法要求之正當行政程序, 亦違反憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。申請核定籌備會之要件未就發起人人數比率及面積比率為規定。申請核定擬辦重劃範圍、重劃計畫書之申請核定及公告並通知土地所有權人等, 均屬重劃會之職權, 卻交由籌備會為之, 與平均地權條例第58條第1項及第2項規定不符, 違反法律保留原則。主管機關核定擬辦重劃範圍之程序, 未要求主管機關應設置適當組織為審議, 於核定前予利害關係人陳述意見之機會, 以及分別送達核定處分於重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人。主管機關核准實施重劃計畫之程序, 未要求主管機關應設置適當組織為審議、將重劃計畫相關資訊分別送達重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人, 及以公開方式舉行聽證, 斟酌全部聽證紀錄, 說明採納及不採納之理由作成核定, 連同已核准之市地重劃計畫, 分別送達重劃範圍內各土地所有權人及他項權利人。平均地權條例第58條第3項規定(即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), 合憲。

今年(106年)7月10日高考土地法規的第二題, 題目如下:

• 二、民國105年7月29日司法院大法官作出釋字第739號解釋, 指出「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之部分條文規定, 或因不符憲法要求之正當行政程序, 或

因違反法律保留原則，而有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨；相關機關應依本解釋意旨就違憲規定部分，於1年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。試問：司法院釋字第739號解釋所宣告「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定違憲之內容為何？請說明之。（25分）

不僅命中，而且解答已經整理的完美無缺（請看看釋字第739號解釋內容是何等雜亂）。夫復何言！

•（二）我於106年5月21日土地法規總複習時，發給學生的總複習講義第40題（詳見第33頁）之全文照抄如下：

• 四十、甲、乙、丙、丁、戊等五人共有A地，應有部分均等，甲、乙、丙三人同意出售，丁、戊二人反對出售，試問：將A地全部出售於甲，是否有效？將A地全部出售於丁，是否有效？將A地全部出售於丁，則戊有否優先購買權？

答：將A地全部出售於甲，違反民法第106條自己或雙方代理之規定，故出售行為無效。將A地全部出售於丁，未違反民法第106條自己或雙方代理之規定，故出售行為有效。將A地全部出售於丁，則戊仍有優先購買權。

我擔心學生忽略，又補上一題，即第41題（詳見第34頁），全文照抄如下：

• 四十一、甲、乙、丙、丁、戊五人共有一地，應有部分均等，甲將其應有部分出售於丁，則戊有否優先購買權？甲、乙、丙三人同意將該地全部出售，且出售於丁，則戊有否優先購買權？

答：甲將其應有部分出售於丁，已足以達成土地法第34條之1第4項減少共有人數之立法意旨，故戊無優先購買權。甲、乙、丙三人依土地法第34條之1第1項多數決將共有土地全部出售於不同意出售之共有人丁，為有效。此時戊得主張優先購買。換言之，戊有優先購買權。

上述二題，皆是我今年新創題目。

今年(106年)7月10日高考土地法規的第四題，題目如下：

• 四、甲、乙、丙、丁、戊5人共有A地號土地1筆，其應有部分均各為五分之一。現甲、乙、丙3人擬依土地法第34條之1第1項規定，將A地號土地全部出賣予共有人之一丁；於此情形，戊對於該A地號土地是否有優先購買權？請析論之。（25分）

考題與我新創的第41題雷同，相似度90%。夫復何言！

今年高考土地法規這科，將決定上榜勝負。只有鑽石，才能琢磨鑽石。只有許老師教導的學生，才有辦法應付如此高難度的土地法規。順便一提的是，許老師的土地法規課程將於今年(106年)7月30日(星期日)開課，一年只上這一次，錯過可惜！

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

今年地政士試題總評, 許文昌老師

文章編號: 409251

發布日期: 2017/06/13

其他關鍵詞: 地政士, 土地登記實務, 土地稅法規, 信託法概要

文章資訊

- 文章編號: 409251
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/06/13
- 關鍵詞: 地政士、土地法規、土地登記實務、土地稅法規、信託法概要
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:03
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409251)

內文

• (一) 土地法規:

1. 本次試題較以往靈活, 以簡易實例題為主。所稱簡易實例題, 指將一條法律規定, 以實例方式命題。以土地法第17條外國人取得土地種類之限制為例: 某甲為台裔美國人, 不具我國國籍, 則某甲為外國人; 其父某乙死亡, 遺留一筆某縣非都市山坡地保育區林業用地, 則該筆土地屬於土地法第17條之林地; 因此, 某甲應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人, 不可永世持有。

2. 簡易實例題之答題技巧, 先寫出法條規定, 再將題旨照抄後, 套入法條, 得出答案。請參考班內解答。

3.

與往例相同, 地政士法一定出一題。由於地政士法內容最少, 故這題最容易掌握。

• (二) 土地登記實務:

1. 土地登記實務這科主要從「土地登記規則」及「地籍測量實施規則」命題。本次考試亦不例外。

2. 今年2月14日土地登記規則修正第29、85、117、139條條文, 今年就考第139條。由此可知, 最新時事應特別留意。

3. 區分所有建物之共有部分, 測量規定於地籍測量實施規則第283條, 登記規定於土地登記規則第81條, 二條內容大同小異。由此可知, 準備考試時, 登記與測量二

邊應一起準備，相互對照，這樣可以省下很多時間及精力。

- （三）土地稅法規：

1. 遺產及贈與稅法於今年5月10日修正，6月11日馬上考出來，還好我考前總複習放在第一題加以強調。

2. 工程受益費在以往只考過一次(即104年地政士考試)，這次只隔一年又跑出來。由此可知，準備考試需按部就班，不可心存僥倖。還好我就是按部就班上課，因此我的學生的實力會較一般考生紮實。

- （四）信託法概要：

每年信託法一定出一題。由於信託法內容最少，故這題最容易拿分。今年考信託法第6條，我在考前總複習及考猜都抓這一題，果然出現，純屬巧合。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

105年地方政府考試的二件奇妙事, 許文昌老師

文章編號: 409206

發布日期: 2016/12/15

其他關鍵詞: 地方特考, 土地徵收, 土地政策

文章資訊

- 文章編號: 409206
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/12/15
- 關鍵詞: 地方特考、土地徵收、土地政策、土地法規
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:54
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409206>)

內文

• 一、我在今年11月17日臉書發表:「區段徵收制度之存廢問題」, 今年12月11日地方政府三等考試土地政策的第四題:

近年來土地徵收的問題爭議不斷, 其中重大的爭議之一為徵收過多或過於浮濫。請問土地徵收的要件為何? 試從土地徵收的要件分析區段徵收的存廢。(25分)。

• 二、我在今年9月的新版土地法規(第17版)新增一題實例題(在該書P8-178第160題):

甲、乙二人共有一筆土地, 應有部分各二分之一。嗣甲死亡, 應有部分由其子A、B、C三人共同共有繼承登記, 應繼分各三分之一。不久, A、B二人未經C之同意, 將A、B、C三人共同共有之應有部分出售於丙, 其效力為何? 何人有優先購買權?

答: (一) 共有土地之應有部分為共同共有者, 該應有部分之處分, 得依土地法第三十四條之一第一項規定辦理。準此, A、B二人未經C之同意, 則共有人數過半數及其潛在應有部分(即應繼分)合計過半數之同意, 將A、B、C三人共同共有之應有部分出售於丙, 其買賣為有效。

• (二) 乙及C均有優先購買權。乙係該地共有人, 基於土地法第三十四條之一第四項規定, 對出售之應有部分有優先購買權。C係出售應有部分之不同意共同共有人, 對出售應有部分全部有優先購買權。二人同時主張時, 則按應有部分及潛在應有部分(即應繼分)之比率定之。即乙優先購買八分之三, C優先購買八分之一。乙: [圖片1] C: [圖片2]

今年12月10日地方政府三等考試土地法規的第一題，與上開實例題相仿：

甲與乙兩人分別共有一地，甲之應有部分為四分之三，乙之應有部分為四分之一(下稱系爭土地)，嗣後乙死亡，其應有部分由丙與丁兩人繼承，丙之應繼分為五分之四，丁則為五分之一。……。當丙出賣系爭土地時，倘若甲與丁均行使先買權時，如何處理？試分述之。(25分)

答：丙出賣系爭土地，甲與丁均行使先買權，處理方式如下：甲及丁均有優先購買權。甲係該地共有人，基於土地法第34條之1第4項規定，對出售之應有部分有優先購買權。丁係出售應有部分之不同意共同共有人，對出售應有部分全部有優先購買權。二人同時主張時，則按應有部分及潛在應有部分（即應繼分）之比率定之。即甲優先購買六十四分之十五，丁優先購買六十四分之一。甲：[圖片3]丁：[圖片4]

以上所談的二件事，真的很奇妙！

文章圖片

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{2}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{3}{8}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

文章圖片

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{2}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{3}{8}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

文章圖片

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{2}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{3}{8}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{2} \times \frac{\frac{1}{6}}{\frac{1}{2} + \frac{1}{6}} = \frac{1}{8}$$

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下