



編號：

戴久曉 老師提供

105 年普通考試地政士考試試題解析

土地法規

一、按現行土地法第 17 條規定，林地等 7 類土地，不得移轉、設定負擔或租賃於外國人，其中包括鹽地。試問所稱「外國人」，其認定之根據為何？又「鹽地」，其認定之根據及內涵又如何？請分別詳釋之。

【擬答】

關於外國人於我國地權之限制，依據土地法第 17 條第 1 項之規定，下列七類土地不得移轉、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。

(一) 外國人之認定

1. 外國自然人：

我國國籍法對於自然人之中華民國國籍的取得係以血統主義為原則，屬地主義為例外。是以，凡不具有中華民國國籍之人，即為外國人。

2. 外國法人：

凡依據外國法律成立之法人，即為外國法人。

3. 大陸地區人民：

此外，關於大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，係依《臺灣地區與大陸地區人民關係條例》第 69 條第 2 項及《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》之規範，因此並非土地法第 17 條所規範之外國人。

(二) 鹽地

1. 認定：

依據區域計畫法施行細則及非都市土地使用管制規則之規定，關於鹽業用地，係指供製鹽及其設施使用者。

2. 內涵：

依據土地法第2條規定，鹽地係直接生產用地。因此基於國計民生的考量下，除非是第17條第2項規定之因繼承而取得的例外情形，否則鹽地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人。

※題型分析

第一題是考古題，難度看似簡單，但卻要求考生進一步回答法條的構成要件，對於第一次準備的考生其實不容易。因此，考生對於考古題，不可以一味死背，尚應有體系整合的概念，必須理解跨法律規定（土地法、區域計畫法）的構成要件及各個要件的意涵。

二、平均地權為我國憲法第142條明定的基本國策，土地使用更列為平均地權條例專章規定的重點之一。試問依據該條例之規定，主管機關於辦理土地使用編定時，所需考量之原則為何？請詳予說明之。

【擬答】

（一）編定依據

1. 依據憲法第142條規定，國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足。
2. 依據平均地權條例第52條之規定，為促進土地合理使用，並謀經濟均衡發展，主管機關應依國家經濟政策、地方需要情形、土地所能提供使用之性質與區域計畫及都市計畫之規定，全面編定各種土地用途。

（二）編定原則

準此，主管機關於辦理土地使用編定時，依據平均地權條例所應考量之原則為：

1. 國家經濟政策：
主管機關應依據國家經濟政策，辦理土地使用編定，以提供國家經濟發展所需之土地。
2. 地方需要：
主管機關應依據地方需要，辦理土地使用編定，俾為地方發展所需。
3. 土地所能提供使用之性質：
主管機關應進行土地適宜分析，辦理土地使用編定，以為地盡其利之發揮。
4. 符合區域計畫及都市計畫：
主管機關應區分都市土地與非都市土地，分別依據都市計畫法與區域計畫法、非都市土地使用管制規則之規定辦理土地使用編定。



- (1)都市土地：主管機關辦理土地使用編定時，應依地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃；同時改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展。
- (2)非都市土地：主管機關辦理土地使用編定時，應基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，而制定之區域發展計畫；同時應促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動之合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利。

※題型分析

第二題考了土地使用編定，這在平均地權條例中屬於偏冷門的考題，但是內容並不難。惟如果對於平均第 52 條完全陌生的考生，這一題應該就鐵羽而歸了。足見，在上課堂數有限下，同學不僅應該熟讀課堂上課的內容，對於較冷門的條文也應該自修而有基本認識。相關聯的法條，另外有土地法第 81 條。

三、土地徵收為國家依法律規定行使公權力，以取得興辦事業所需土地之一種行政行為。根據現行土地法、土地徵收條例等相關規定，土地徵收的構成要件為何？試歸納相關規定要旨說明之。

【擬答】

土地徵收乃政府依公權力之運作，為興辦公益事業需要，基於國家對土地之最高主權，依法定程序，對特定私有土地給予相當補償，強制取得之一種處分行為。因此，依據憲法第 23 條規定，土地徵收之處分應遵循法律保留、公益與比例等三項基本原則；此外，依據大法官解釋關於人民財產權保障之意旨，土地徵收尚應予以補償。試就上述四項土地徵收之構成要件分別說明如下：

(一) 法律保留要件

按土地徵收係強制處分行為，故應依據法律為之，又稱為法律保留原則。關於土地徵收，我國土地法與土地徵收條例均有明文規定，故無違法律保留原則；同時法律保留原則之實踐，並非僅徵收時有法律明文依據，尚涵蓋徵收程序之評估、申請乃至於補償…等程序，均應符合法律規定，始足當之。

1. 土地法：

依據土地法第 208 條規定，政府機關因實施國家經濟政策，得徵收私有土地。但應以法律規定者為限。

2. 土地徵收條例：

(1)依據土地徵收條例第 1 條規定，土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。

(2)其他尚包含第 10 條之公聽會、第 11 條之協議價購先行原則、第 18 條之公告與通知與第 22 條之異議程序…等。

(二) 公益要件

關於公益原則在土地徵收行為之表現，分別依據土地法及土地徵收條例之規定，說明如下：

1. 土地法：

依據土地法第 208 條規定，國家因國防、交通、公用…等公共事業之需要，得徵收私有土地。

2. 土地徵收條例：

- (1)依據土地徵收條例第 3 條之規定，國家因公益需要，興辦國防、交通、公用…等事業，得徵收私有土地。
- (2)依據土地徵收條例第 3 條之 1 規定，需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍。
- (3)依據土地徵收條例第 3 條之 2 規定，需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析…。
- (4)依據土地徵收條例第 13 條規定，中央主管機關為土地徵收之審核，應審查下列事項：…是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理…。

(三) 比例要件

比例原則，又稱為必要性要件或最後手段原則。此一要件在土地徵收行為之表現，分別依據土地法及土地徵收條例之規定，說明如下：

1. 土地法：

- (1)依據土地法第 208 條規定，國家因國防、交通、公用…等公共事業之需要，得徵收私有土地。但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限。
- (2)依據土地法第 220 條規定，現供第 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。

2. 土地徵收條例：

- (1)依據土地徵收條例第 3 條之 1 規定：
 - ①需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應盡量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。
 - ②對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。
- (2)依據土地徵收條例第 3 條之 2 規定，需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列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)依據土地徵收條例第 13 條規定，中央主管機關為土地徵收之審核，應審查下列事項：…是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理…。

(四) 補償要件



關於補償要件在土地徵收行為之表現，分別依據土地法及土地徵收條例之規定，說明如下：

1. 土地法：

- (1) 依據土地法第 236 條規定，徵收土地應給予之補償地價、補償費及遷移費，由該管直轄市或縣（市）地政機關規定之。
- (2) 其他如第 216 條接連土地的補償、第 239 條地價之補償…等。

2. 土地徵收條例：

- (1) 依據土地徵收條例第 20 條規定，徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。需用土地人未於公告期滿十五日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。
- (2) 依據土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- (3) 其他例如第 31 條建築改良物與農作改良物的補償、第 32 條土地改良費用的補償、第 33 條合法營業損失的補償、第 34 條之遷移費與第 34 條之 1 的安置計畫等補償方式。

※題型分析

第三題是標準的「聯想法」題型。從土地徵收出發，考生必須理解土地徵收的構成要件（或說限制原則），同時還要進一步分析相關法律的規定。應注意，依此題型的考法，也可以改成從徵收補償出發，測驗考生對於土地法、平均地權條例、土地徵收條例與都市計畫法等相關徵收補償之規定。

四、依地政士法規定，地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。試問該登記助理員應具備何種資格？又地政士僱用登記助理員有何限制？請分別述明之。

【擬答】

依據地政士法第 29 條規定，地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認有必要時，得通知地政士本人到場。

(一) 資格

1. 依據地政士法第 29 條第 2 項規定，助理員，應具備下列資格之一：

- (1) 領有地政士證書者。
- (2) 專科以上學校地政相關系科畢業者。
- (3) 高中或高職以上學校畢業，並於地政士事務所服務二年以上者。

2. 懲戒：

依據地政士法第 44 條第 3 款規定，違反第 29 條第 2 項規定者，應予停止執行業務或除名。

(二) 限制

1. 依據地政士法第 29 條第 3 項規定，地政士僱用登記助理員以二人為限，並應於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣（市）主管機關及所在地之地政士公會申請備查。
2. 懲戒：
依據地政士法第 44 條第 1 款規定，違反第 29 條第 3 項規定者，應予停止執行者，應予警告或申誡，並限期命其改正；屆期仍未改正者，得繼續限期命其改正，並按次連續予以警告或申誡至改正為止。

※題型分析

相對於前三題讓今年考生有不如歸去的感嘆，第四題則是傳統的法條記憶題型。只要對於助理員的規定加以熟讀，都可以輕易作答。但是本題能否突破二十分，就看考生是否有歸納的功力，也就是除了第 29 條基本的規定外，尚應將關於違反助理員資格、僱用限制的懲戒規定，一併寫出來更為妥適。