

106年【地政士】考試試題解答

科目：土地法規
【吳兆增】老師解題

一、某甲為台裔美國人，不具我國國籍，其父某乙所有位於某縣非都市山坡地保育區一筆林業用地，嗣後某乙不幸於民國 106 年初過世。請問：某甲擬繼承取得該筆土地，應檢附何種文件申辦登記？又某甲繼承取得該筆土地，可否永世持有？其理由為何？試說明之。（25分）

【答】：

某甲為乙之子，現已為美國人並放棄我國國籍，乙生前所有一筆林業用地甲依法得繼承，依題意要求之問題解答如下：

（一）甲擬繼承取得該筆土地，並檢附申辦繼承登記之文件如下：

1. 土地登記申請書。
2. 乙之死亡證明文件：如乙之死亡證明書，或乙之除戶戶籍謄本正本。
3. 甲放棄我國國籍前之全戶戶口名簿或全戶戶籍謄本正本。
4. 甲應提出美國護照或中華民國居留證。
5. 該林業用地之所有權狀。
6. 遺產稅繳納收據或完稅證明、免稅證明、不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書。
7. 繼承系統表。
8. 遺產分割協議書。（如二人以上繼承且申辦分別共有或單獨所有繼承登記時備用）。
9. 法院准予備查之拋棄繼承有關文件。
10. 遺囑：以遺囑繼承者。
11. 印鑑證明書。（證明繼承系統表及遺產分割協議書為本人之印章）
12. 其他有關文件，如經法院判決確定而繼承時被法院判決確定文件。

（二）甲繼承取得該筆林業用地後，依土地法第 17 條第二項規定，外國人應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市或縣（市）地政機關移清國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用土地法第 73-1 條相關規定。所以甲繼承取得該林業用地不得永世持有。

（三）甲繼承該林業林業用地不得永世持有，只限持有三年之立法理由如下：

1. 承認甲乙之血緣關係，仍有繼承其生父之遺產權利。
2. 國土有限應優先給國人使用，需有適當限制外國人持有才合理。
3. 國土安全之需要，對外國人持有我國土地，必須限制，加以防患。
4. 防止外國人長期持有我國土地，進行炒作土地，破壞我國不動產市場交易次序。

【提示】：吳兆增授課之「土地法規」講義第二章第二節四及「土地登記實務」講義第四章第一節九；第十章四中。並已列入最重要之「☆」重點中。



二、按平均地權條例之規定，出租耕地徵收時須以所有人之徵收價定額補償承租人，其內容為何？如此規範是否有違憲法保障財產權之意旨？請申論其理由。（25分）

【答】：依題意要求分述如下：

（一）平均地權條例規定出租耕地徵收時須以所有人之徵收價定額補償承租人之內容：

平均地權條例第 11 條規定，依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。

前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時代為扣交。公有出租耕地依法撥用時，準用前兩項之規定，補償承租人；所需經費，由原管理機關負擔。但為無償撥用者，補償費用由須需地機關負擔。（平條例 11）

（二）平均地權條例第 11 條規定是否有違憲法保障財產權之意旨？

依司法院大法官會議第 579 號解釋文說明：耕地承租人之租賃權系憲法第 15 條規定保障人民財產權之一。國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，耕地因徵收而消滅之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償其損失必須相當，所以對被徵收土地之所有權人及該土地之其他財產權人均應予以合理之補償。平均地權條例第 11 條第一項規定，依法徵收之土地為出租耕地時，應由土地所有權人以所得之補償地價扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人；第二項規定，前項補償承租人之地價，應於主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交，係出租之耕地因公用徵收時，立法機關依憲法保障財產權及保護農民之意旨，審酌耕地所有權之現存價值及耕地租賃權之價值，採用代位總計各別分算代償之方法，將出租耕地上負擔之租賃權價值代為扣交耕地承租人，以為補償。基於土地所有權人財產權之保障，尚不生侵害問題。

結論：現今平均地權條例第 11 條規定，並無違反憲法保障財產權之意旨。但因應農地使用政策，上開為保護農民生活而耕地租賃權為出租耕地上負擔並據以推估其價值之規定，應盡速檢討修正，以符憲法意旨。

【提示】：吳兆增授課之「土地法規」講義第五章第三節六（五），及上課解釋憲法規定中，並列入「○」重點中。

三、某直轄市之都市計畫文小用地於辦理土地徵收後，僅開闢簡易球場使用，嗣因少子女化而檢討無設校需求，該市政府是否得向內政部申請撤銷徵收或廢止徵收？請依相關規定詳述之。（25分）

【答】：應先依土地徵收條例規定分析如下：

- （一）土地徵收條例第 49 條第一項規定：
有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：
 - 1. 因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
 - 2. 公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發，市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。
- （二）土地徵收條例第 49 條第二項規定：
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。
- （三）本題不再使用已徵收之文小土地，係因少子化之情事發生而檢討無需設校。不屬於應辦理撤銷徵收之二種情形之一。所以，該直轄市政府不得向內政部申請撤銷徵收該文小用地。但符合廢止徵收情形之第 3 點規定。該直轄市政府得向內政部申請廢止徵收已徵收但尚未依徵收計畫完成使用之文小用地。

【提示】：吳兆增授課之「土地法規」講義第六章第五節二中，並已列入最重要「☆」重點在案。



四、某甲未領有任何證照，卻多次代理他人申辦買賣登記案件，於 106 年 1 月 2 日向地政事務所乙辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄案件，2 個月後，經乙辦理實地抽查，發現某甲涉實際資訊申報不實，經陳報該管直轄市政府，則某甲將遭到如何裁處？試依地政士法規定述明之。(25 分)

【答】：依本題之意旨，作答如下

- (一) 某甲未領有任何證照即無地政士證書，卻多次代理他人申辦買賣登記案件，已違反地政士法第 49 條規定。未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新台幣 5 萬元以上，25 萬以下罰鍰。
- (二) 某甲於 106 年 1 月 2 日向地政事務所乙辦理不動產成交案件實際資訊申報不實。依地政士法規定，某甲非地政士，無申報實際資訊義務。該不動產成交案件之申報實際資訊義務應為經紀業，若未經經紀業完成交易時，應為權利人申報。所以某甲申報實際資訊不實無法處罰。

【提示】：吳兆增授課之「土地法規」講義第 7 章十一 (八)。並上課時詳細解說要求注意。