

110年專門職業及技術人員高等考試大地工程技師考試分階段考試
(第一階段考試)、驗船師、引水人、第一次食品技師考試、
高等暨普通考試消防設備人員考試、普通考試地政士、
專責報關人員、保險代理人保險經紀人及保險公證人考試試題

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：土地法規

考試時間：1 小時 30 分

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)請以黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。

(四)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、土地法第 100 條、第 103 條分別規定：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收回自住或重新建築時。……。」、「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：……二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。……。」試問：前開法條規定中，所稱「收回自住或重新建築」、「以基地供違反法令之使用」及「轉租基地」之意涵各為何？請詳細闡述之。(25 分)
- 二、平均地權條例第 58 條規定：「為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。……。前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。……。」試問：重劃會實施自辦市地重劃時，對於重劃區內適用耕地三七五減租條例規定之出租公、私有耕地，有關其耕地租約究應如何處理？另，對於重劃前已設定地上權之土地，有關其地上權又應如何處理？請分別申述之。(25 分)
- 三、依土地徵收條例規定，有關土地徵收之法定補償項目包括「土地改良費用」補償。試問：土地改良費用補償之意涵為何？又，此項補償費，應依如何之程序辦理，始得領取？請分別詳細申述之。(25 分)
- 四、請就土地法規定中，列舉三項屬債權性質之優先購買權，申述其權利人得行使優先購買權之時機。另，地政士甲依地政士法規定，向直轄市或縣（市）主管機關申請完成簽證人登記，並已向地政士公會全國聯合會繳納簽證保證金，辦理不動產契約簽證業務多年；然最近，甲因病亡故，是以其繼承人擬申請退還簽證保證金。試問：申請退還地政士簽證保證金之要件為何？(25 分)