

113 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政

科 目：土地法規(包括土地登記)

考試時間：2 小時

薛文老師

一、近年來，政府陸續透過平均地權條例之增修引導不動產市場的健全發展。請分別說明該條例對於預售屋銷售前、簽約或解約之申報登錄做了那些規定？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★☆

2. 《解題關鍵》：預售屋銷售前應將銷售資訊及定型化契約報請備查；銷售預售屋應於簽訂或解約日起 30 日內申報登錄資訊，違反規定均應處予罰鍰並令其限改。答題引用法條為平均地權條例第 47-3 條、第 81-2 條、不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第 3 條、第 11 條。

3. 《命中特區》：薛文，土地法規，112 年 9 月/志光出版，頁 4-29~4-33、4-41

【擬答】：

(一)預售屋銷售前應將銷售資訊及定型化契約報請備查

銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查（平§47-3 I）。

(二)預售屋簽約或解約應申報登錄

1. 登錄時機

銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊（平§47-3 II）。

2. 申報義務人

(1)預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。

(2)解除預售屋買賣契約案件應由銷售預售屋者申報登錄。

(3)預售屋已登記予買受人所有後，免依前項規定辦理（實登辦法§3 III IV V）。

3. 登錄方式

銷售預售屋者，應於簽訂或解除預售屋買賣契約之日起 30 日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄預售屋買賣案件資訊（實登辦法§11 I）。

(三)違反規定之罰則

1. 違反銷售前備查規定

有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：... (2)違反第 47-3 條第 1 項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查（平§81-2 III）。

2. 違反簽約或解約申報登錄規定

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰 2 次仍未改正者，按次處新臺幣 30 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

(1)違反第 47 條第 2 項規定，申報登錄價格資訊不實。

(2)違反第 47-3 條第 2 項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣

志光 學儒 保成 公職地政·地政士·不動產經紀人

地政考試多機會快把握

初等 普考/高考 國營 地方特考

證照-地政士 證照-不動產估價師 證照-不動產經紀人

地方投考不用怕 志光·學儒·保成 給你

地政類推薦—函授學習

專技普考 地政士 邱○勳

我選擇函授作為我的課程，很快就收到寄送過來的課本與講義資料，只要每一堂課確實配合學習與複習，上完課程後就能建立起扎實的基礎觀念。

高考地政 吳○葦

憑藉著函授的師資和教材，真的是很足夠而且事半功倍讓我在準備僅一年三個月時間就考取高考地政真是讓我覺得不可思議。

專技普考 不動產經紀人 劉○滋

函授真的很便利，沒有限制觀看時間及次數，隨時隨地只要有網路就可以觀看，有遇到看不懂的，就倒回在看一次，這點我真的覺得很便利且友善。

二、請說明辦理地籍重測時，界址認定之規定為何？又，針對重測結果之公告及錯誤處理等事項，辦理機關應如何進行？(25 分)

1. 《考題難易》：★★☆☆☆
2. 《解題關鍵》：地籍重測為近年熱門考題，界址之認定尤為重要。答題引用法條為土地法第 46-2 條、第 46-3 條及地籍測量實施規則第 83 條、第 201-3 條、第 232 條規定
3. 《命中特區》：薛文，土地法規，112 年 9 月/志光出版，頁 2-6~2-8

【擬答】：

(一)界址認定之規定

1. 自行設立界標並到場指界，未依規定逕行施測

重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依下列順序逕行施測：

- (1)鄰地界址。
- (2)現使用人之指界。
- (3)參照舊地籍圖。
- (4)地方習慣。

土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第 59 條第 2 項（調處）規定處理之（土§46-2、地測§83 V）。

2. 地主到場未能完成指界之處理方式

土地所有權人，應於地籍調查時到場指界，並在界址分歧點、彎曲點或其他必要之點，自行設立界標（地測§83 I）。

(1)同意協助指界結果之處理方式：

土地所有權人到場未能完成指界者，地籍調查及測量人員得依職權調查事實及證據，並參酌舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，協助指界結果經土地所有權人同意者，視同其自行指界，並應由土地所有權人埋設界標（地測§83 II）。

(2)不同意協助指界結果之處理方式：

土地所有權人不同意前項協助指界結果且未能自行指界者，得依土地法第 46-2 條第 1 項各款規定逕行施測（地測§83 III）。

(二)重測結果之公告處理

1. 重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為 30 日（土§46-3 I）。

2. 土地所有權人認為測量結果有錯誤，除未規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，

公職王歷屆試題 (113 高考三級)

向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈（土§46-3Ⅱ）。

3. 逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記（土§46-3Ⅲ）。

(三)重測結果之錯誤處理

1. 地籍圖重測結果辦理土地標示變更登記完竣後，發現原重測成果錯誤，依第 232 條辦理重測成果更正，並於辦竣土地標示更正登記後，以書面通知土地所有權人及他項權利人更正結果者，免依土地法第 46-3 條規定辦理（地測§201-3Ⅰ）。
2. 前項土地所有權人或他項權利人如對更正結果有異議，除依本規則申請複丈外，得訴請法院裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理（地測§201-3Ⅱ）。
3. 已辦地籍測量之地區，發現錯誤，除有下列情形之一者，得由登記機關逕行辦理更正外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：

(1) 原測量錯誤純係技術引起。

(2) 抄錄錯誤。

前項第 1 款稱原測量錯誤純係技術引起，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；第 2 款所稱抄錄錯誤指錯誤，因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對（地測§232）。

三、一塊從事水果種植之農地，因隔壁土地被政府徵收後的使用行為影響其水果收成之質量。農地地主應向有關機關請求「殘餘地一併徵收」或「接連地損失補償」？請針對相關法令規定予以論述，並分別說明此兩種請求權應具備之要件為何？(25 分)

1. 《考題難易》：★★☆☆☆

2. 《解題關鍵》：兩種請求權之區分在於殘餘地一併徵收係因徵收行為，而接連地損失補償係因被徵收土地使用所致。答題引用法條土地徵收條例第 8 條、土地法第 216 條

3. 《命中特區》：薛文，土地法規，112 年 9 月/志光出版，頁 5-14~5-15、頁 5-28

【擬答】：

(一) 因鄰地徵收後的使用行為影響其農地收成質量之處理

1. 殘餘地一併徵收

有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起 1 年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

(1) 徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。

(2) 徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之（土徵§8）。

2. 接連地損失補償

徵收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人得要求需用土地人為相當補償。前項補償金，以不超過接連地因受徵收地使用影響而減低之地價額為準（土§216）。

3. 依題示，該農地係因隔壁土地被政府徵收後的使用行為影響其水果收成之質量，係導因於徵收土地之「使用行為」導致該農地產生減低其從來利用效能之損失，尚非因徵收致殘餘部分不能為相當使用之情形，故農地地主應向需地機關請求「接連地損失補償」，而非請求「殘餘地一併徵收」方式辦理。

(二) 殘餘地一併徵收之要件

1. 須由所有權人之請求。
2. 殘餘土地或建物須因徵收之實施所致。
3. 殘餘土地或建物係因徵收以致不能相當使用。
4. 須於公告日起 1 年內請求。
5. 須以書面向主管機關請求。

(三) 接連地損失補償之要件

公職王歷屆試題 (113 高考三級)

1. 須由接連地所有權人之請求。
2. 必須與被徵收土地有相互接連情形。
3. 其損失須因徵收土地之使用所致。
4. 須因有不能為從來利用或減低原利用效能情事發生。

四、整體性的都市計畫開發模式包括市地重劃與區段徵收。請問對於參與市地重劃、區段徵收之地主而言，能在開發完成後，繼續擁有計畫範圍內土地的情形分別有那些？請針對相關法令規定予以說明？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★☆

2. 《解題關鍵》：參加市地重劃之地主如已達最小分配面積標準即可分配土地；區段徵收則應申領抵價地且其面積須達最小建築單位面積，另如有耕地租約、設定他項權利或限制登記並應自行清理完畢。答題引用法條平均地權條例第 60-1 條、市地重劃實施辦法第 31 條、土地徵收條例第 39 條、第 40 條、第 41 條、第 44 條

3. 《命中特區》：薛文，土地法規，112 年 9 月/志光出版，頁 3-27~3-28，頁 5-32~5-34

【擬答】：

(一)參與市地重劃之地主能在開發完成後繼續擁有土地，應符合以下情形：

1. 應分配土地已達最小分配面積標準

重劃區內之土地扣除折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之（平§60-1 I）。

2. 未達最小分配面積標準 1/2 提出合併分配

重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：...(2)同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準 1/2 者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之（市重§31 I）。

(二)參與區段徵收之地主能繼續擁有土地，應符合以下情形：

1. 以地價補償申請發給抵價地

區段徵收土地時，應依第 30 條規定補償其地價。地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付（土徵§39 I 參照）。

2. 應於徵收公告期間內提出申請

(1)實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地（土徵§40 I）。

(2)土地所有權人依前項規定申請發給抵價地時，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請（土徵§40 II）。

3. 領回面積不足最小建築單位面積應提出申請合併

領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起 30 日內，按原徵收地價補償費發給現金補償（土徵§44 II）。

4. 訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記應自行清理完畢

(1)限期清理

土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，除第 42 條另有規定外，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件（土徵§41 I）。

(2)未限期清理不發給抵價地

申請人未依限期自行清理，並依規定期限提出證明文件者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。（土徵§41 II）。

一起站上地政之巔



112年前十名大集結

狀元 地特五等地政(台北市) 李○丞	狀元 地特五等地政(雲嘉區) 繆○	榜眼 地特四等地政(桃園市) 歐○昇	探花 地特四等地政(竹苗區) 陳○萍	探花 地特五等地政(竹苗區) 黃○晴	第5名 地特五等地政(台北市) 黃○
第6名 地特四等地政(桃園市) 陳○穎	第7名 專技普考 地政士 邱○勳	第8名 高考 地政 吳○殷	第9名 普考 地政 何○齊	第9名 專技普考 不動產經紀人 黃○毅	第10名 普考 地政 葉○霖

112年地政類優秀上榜

高考地政 劉○徽 高考地政 胡○祺 高考地政 何○蓁 高考地政 莊○鈺 高考地政 劉○璿 高考地政 謝○翰 高考地政 葉○霖 高考地政 藍○菁 高考地政 何○齊	高考地政 陳○名 高考地政 許○朋 高考地政 許○婷 高考地政 吳○華 高考地政 賴○ 高考地政 張○維 高考地政 陳○宇 高考地政 鄭○鍵 高考地政 蘇○易	高考地政 陳○禎 高考地政 蔡○真 高考地政 楊○傑 普考地政 莊○鈺 普考地政 謝○翰 普考地政 王○靜 普考地政 張○勳 普考地政 楊○傑 普考地政 藍○菁	普考地政 陳○睿 普考地政 廖○惠 普考地政 許○朋 普考地政 蕭○晴 普考地政 顏○鎧 普考地政 詹○翔 普考地政 詹○翔 普考地政 郭○騰 普考地政 許○婷	專技普考 地政士 吳○殷 專技普考 地政士 李○菁 專技普考 地政士 張○涵 專技普考 地政士 馮○妍 專技普考 地政士 林○發 專技普考 地政士 馮○彥 專技普考 不動產經紀人 陳○佑 專技普考 不動產經紀人 蔡○澈
--	---	--	--	--