

經濟部所屬事業機構 114 年新進職員甄試試題

類別：地政

節次：第三節

科目：1. 土地法規與土地登記 2. 土地利用

注意
事項

1. 本試題共 2 頁(A4 紙 1 張)。
2. 禁止使用電子計算器。
3. 本試題分 6 大題，每題配分於題目後標明，共 100 分。須用黑色或藍色原子筆或鋼筆在答案卷指定範圍內作答，不提供額外之答案卷，作答時須詳列解答過程，於本試題或其他紙張作答者不予計分。
4. 本試題採雙面印刷，請注意正、背面試題。
5. 考試結束前離場者，試題須隨答案卷繳回，俟本節考試結束後，始得至原試場或適當處所索取。
6. 考試時間：120 分鐘。

一、我國土地法及土地登記規則，為確立地籍、保障人民財產權，設有「土地總登記」及「土地所有權第一次登記」兩種登記程序，請就其法律性質、程序要件及法律效果申論之。
(10 分)

二、A 君之先祖於日據(治)時期原所有一筆土地，並有明確之權利登載，然該地於臺灣光復前因河道變遷而流失塌沒。其後，該土地復於民國 80 年間自然浮覆，惟 A 君之家人(繼承人)當時並未察覺致未申辦所有權回復登記。嗣後，地政機關於民國 90 年間辦理該地區之地籍圖重測，因 A 君家人未於重測公告期間依土地法第 46 條之 2 規定提出異議並設立界標，地政機關遂依調查結果，將該筆土地(重測後另編新地號)以無主土地為由，逕行登記為中華民國所有，請問今 A 君得否主張物上請求權？(15 分)

三、我國國土計畫法旨在建立一套指導型之國土空間發展秩序，以取代區域計畫法下管制型之非都市土地使用管理體系，然而，國土計畫法之全國國土功能分區圖公告實施時程因故延後 6 年實施，導致國土計畫法之功能分區，尚無法取代區域計畫法之分區使用管制功能。請就現行制度回答下列問題：(2 題，共 25 分)

(一)請說明現行國土計畫法與區域計畫法分區劃設之差異。(15 分)

(二)從國土永續發展與法律安定性之角度，您認為主管機關應如何妥善處理該過渡期之挑戰？(10 分)

四、A 君有一筆甲土地。請依照下列情境回答問題：(3 題，每題 5 分，共 15 分)

(一)如果 A 君將甲土地出租予 B 君建築房屋，然 B 君尚未動工興建，該土地即被劃入市地重劃範圍，並規劃為「兒童遊樂場用地」。請依平均地權條例規定，說明 A 君及 B 君間之租賃關係應如何處理？

(二)如果甲土地被區段徵收，依土地徵收條例規定，A 君申請發給抵價地，其抵價地之面積應如何計算？

(三)如果甲土地一部分被徵收後，剩下的殘餘部分土地不足以利用時，而 A 君又已死亡，請依土地徵收條例規定，說明應如何申請一併徵收？

五、依土地法第 104 條第 1 項規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。其立法意旨在促進基地與其上建物所有權之合一，以發揮物之經濟效用，並簡化法律關係。請回答下列問題：（2 題，共 15 分）

（一）何謂優先購買權？（5 分）

（二）A 君向 B 君租用一筆建地於其上設置一貨櫃屋，並使用螺釘加固於水泥平台上供營業使用，嗣後 B 君因有資金需求出售該土地，A 君是否有優先購買權之適用？（10 分）

六、我國為健全不動產交易市場並遏止投機炒作，於民國 110 年施行實價登錄 2.0（即平均地權條例等法規修正案）。在此法規架構下，請回答下列問題：（2 題，共 20 分）

（一）A 君將其名下甲土地出售予 B 君、C 君、D 君三人，由 B 君、C 君與 D 君共有甲土地，請問，甲土地的買賣案件，依平均地權條例規定，應於何時申報登錄交易資訊（5 分）？如未申報應如何處罰（5 分）？

（二）為防止不肖業者及投機客炒作行為，政府對買賣新建成屋有關買賣契約、定金之交付與收受，分別定有哪些規範及罰則？（10 分）