

三民輔考－地政士考試 土地法規

111 年

科目：土地法規

一、依地政士法之規定，充任地政士之積極資格為何？又領得地政士開業執照後，屆期換照者應備之條件為何？有效期限屆滿未依本法規定辦理換發，而仍擅自以地政士為業者，有何處罰？請說明之。

【擬答】

(一)充任地政士之積極資格

依地政士法第 4 條規定及地政士法施行細則第 2 條規定，中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。所稱地政士考試及格，包括本法施行前考試院依法規劃，並於本法施行後舉辦之 91 年專門職業及技術人員特種考試土地登記專業代理人考試及 94 年 12 月 31 日前辦理之土地登記專業代理人檢覈及格。

(二)屆期換照者應具備之條件

依地政士法第 8 條第 1 項後段規定，屆期末換照者，應備具申請書，並檢附最近四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依第 7 條規定，重行申領開業執照。

(三)未依規定換發執照的處罰

依地政士法第 50 條第 3 款規定，領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣(市)主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止。



二、依土地法第 5 條第 2 項規定：「附著於土地之建築物或工事，為建築改良物」，又同法第 37 條第 1 項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」就登記標的物而言，所稱之建築改良物內涵是否相同？試申論之。

【擬答】

(一)建築改良物之意義

- 1.依土地法第 5 條之規定，可知土地改良物分為建築改良物及農作改良物兩種，而建築改良物，係指附著於土地之建築物或工事；農作改良物，則是指附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良。由此可知本條乃在於確立不同之改良物類型，將之區分為建築改良物與農作改良物，並為辦理土地相關事務之區別基準。
- 2.就建築改良物之法律性質而言，乃屬土地改良物之一種，且除土地法或其他法規另有規定外，土地法第 5 條有關建築改良物定義之規定，對於土地法而言，乃具一體適用之效果。蓋觀土地法的整體架構，土地法第 5 條第 2 項規定，乃規定於總則之中，故土地法第 37 條所稱之建築改良物之內涵，原則上應與土地法第 5 條第 2 項規定之定義相同。

(二)建築改良物為土地登記標的物之內涵

- 1.依內政部 94 年 7 月 27 日台內地字第 0940010255 號函意旨，土地法第 37 條第 1 項規定之土地登記，係將土地及建築改良物之所有權與他項權利之取得、設定及變更情形記載於登記簿，以確定其權利之歸屬與權利狀態而公示於第三人，即土地法第 43 條所定之依本法所為之登記。故土地法第 37 條規定之核心，乃在於土地登記之標的之擴張，即除土地外，建築改良物亦屬土地登記之標的物。

三民輔考

- 2.又依司法院大法官釋字第 600 號解釋理由書意旨，不動產物權登記為不動產物權變動或處分之要件。土地法及其授權訂定之法令乃設有登記制度，以為辦理不動產物權登記之準據。依土地法令所設程序辦理上開不動產物權登記，足生不動產物權登記之公示力與公信力，為確保個人自由使用、收益及處分不動產物權之重要制度，故登記須遵守嚴謹之程序，一經登記，其登記內容更須正確真實，俾與不動產上之真實權利關係完全一致，以保障人民之財產權及維護交易之安全。
- 3.就現行土地登記實務，以內政部 75 年 3 月 12 日台內地字第 391361 號函意旨為例，建物突出建築線外占用道路用地，該占用部分不准登記；又依內政部 76 年 11 月 7 日台內地字第 545441 號函意旨，未編列門牌建物不得辦理登記。可知違反建築法規之建築改良物尚不得依法登記，因此就土地登記之合法性與真實性之確保而言，雖土地法第 5 條與第 37 條均規定建築改良物，然就土地法第 37 條規定之適用而言，更為重視其登記權利客體之性質，以符合法規嚴謹登記，以落實土地登記之公示公信制度。故可得出土地法第 37 條第 1 項規定所稱之建築改良物之範圍，在實務的操作下小於土地法第 5 條第 2 項規定之定義。

三、何謂原地價？又依平均地權條例規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準為何？請說明之。

【擬答】

(一)原地價之意義

- 1.所謂原地價，並未於平均地權條例中直接明文加以定義。然依平均地權條例第 35-2 條、第 38-1 條、第 42 條等相關規定可知，原地價之意義與範圍，乃指原規定地價或前次移轉現值。申其義者，土地所有權人於移轉或設定典權時，據以核課土地增值稅所採認該土地前次取得、設定典權時申報之現值或



未經移轉土地第一次規定之地價，稱為前次移轉現值或原規定地價，以作為起算土地漲價總數額基礎，以課徵土地增值稅之用。

- 2.又依平均地權條例第 38 條第 2 項規定，所稱原規定地價，係指中華民國五十三年規定之地價；其在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。所稱前次移轉時申報之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。

(二)審核標準

依平均地權條例第 47-1 條規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

- 1.申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。
- 2.申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。
- 3.遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。
- 4.依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

- 5.經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
- 6.經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

四、土地法有關土地徵收之收回權規定，司法院釋字第763號解釋認為有違憲法，所指稱者為何？又經主管機關增訂之條文內容為何？請說明之。

【擬答】

- (一)未將被徵收土地後續使用情形告知原土地所有權人或依法公告，使其無法即時獲知充分資訊之部分違憲

依司法院釋字第763號意旨，土地法第219條第1項規定逕以「徵收補償發給完竣屆滿1年之次日」為收回權之時效起算點，並未規定該管直轄市或縣(市)主管機關就被徵收土地之後續使用情形，應定期通知原土地所有權人或依法公告，致其無從及時獲知充分資訊，俾判斷是否行使收回權，不符憲法要求之正當行政程序，於此範圍內，有違憲法第15條保障人民財產權之意旨，應自本解釋公布之日起2年內檢討修正。

- (二)土地法第219-1條規定之增修

為符合司法院釋字第763號解釋意旨，於請求權時效內提供原土地所有權人或其繼承人充分資訊，俾判斷是否行使收回權之要求，爰增訂土地法第219-1條規定如下：

- 1.私有土地經徵收並於補償費發給完竣之次日起，直轄市或縣(市)地政機關應每年通知及公告原土地所有權人或其繼承人土地使用情形，至其申請收回土地之請求權時效完成或依徵收計畫完成使用止，以免續行通知及公告使用情形，造成民眾困擾。



- 2.未依前項規定通知及公告而有前條第一項各款情形之一者，原土地所有權人或其繼承人得於徵收計畫使用期限屆滿之次日起十年內，申請收回土地。
- 3.本法中華民國一百十年十一月二十三日修正之條文施行時，原土地所有權人或其繼承人申請收回土地之請求權時效尚未完成者，應適用前二項規定。
- 4.第一項通知與公告土地使用情形之辦理事項、作業程序、作業費用及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。

3people

三民輔考