

三民輔考—地政士考試 土地法規

112 年

科目：土地法規

一、請說明外國人取得我國土地之用途限制及程序，又倘若外國人欲購買我國境內之一筆礦地，請依相關法令規定，論述該外國人得否取得礦地所有權？

【擬答】

(一)基本條件——平等互惠原則，依土地法第 18 條規定

外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享有同等權利為限。

(二)種類限制，依土地法第 17 條規定

1.下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

- (1)林地。
- (2)漁地。
- (3)狩獵地。
- (4)鹽地。
- (5)礦地。
- (6)水源地。

(7)要塞軍備區域及領域邊境之土地。

2.前項移轉之限制，不包括因繼承而取得土地，但應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產署辦理公開標售，其標售程序準用第 73 條之 1 相關規定。

3.前項規定，於本法修正施行前已因繼承取得上述土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。



(三)該外國人不得取得礦地所有權

- 1.礦地為土地法第 17 條所列舉 7 種土地之一，礦地為天然富源地，攸關國計民生、國家安全，故無論為私有或公有，均不得移轉、設定負擔或租賃於外國人。此乃法律禁止規定，違反者應屬無效。
- 2.外國人欲購買我國境內之一筆礦地，依土地法規定，該外國人不得取得礦地所有權。

(四)用途、面積及地點限制，依土地法第 19 條規定

外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：

- 1.住所。
- 2.營業處所、辦公場所、商店及工廠。
- 3.教堂。
- 4.醫院。
- 5.外僑子弟學校。
- 6.使領館及公益團體之會所。
- 7.墳場。
- 8.有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准。

(五)取得程序，依土地法第 20 條規定

1.一般程序：

- (1)外國人依土地法第 19 條取得土地、土地變更用途或為繼承以外之移轉時，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准。
- (2)直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後 14 日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

2.特別程序：

- (1)外國人需要取得有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資等特別用途之土地，應先經中央目的事業主管機關同意，再檢附相關文件申請該管直轄市或縣（市）政府核准。

(2)直轄市或縣(市)政府為前項之准駁，應於受理後 14 日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

(六)權利義務，依土地法第 24 條規定

外國人租賃或購買之土地，經登記後依法令之規定，享受權利，負擔義務。

二、依據平均地權條例規定，辦理市地重劃之機關除可將抵費地做為相關公共設施所需用地外，還可如何處理？

【擬答】

(一)市地重劃共同負擔之項目包括「公共設施用地負擔」及「費用負擔」

1.公共設施用地負擔：

土地所有權人共同負擔之公共設施用地，指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等 10 項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等 4 項土地抵充後，其不足土地由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。所謂土地受益比例，係按評定重劃後地價漲幅計算。

2.費用負擔：

指工程費用、重劃費用及貸款利息等 3 項費用，由土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。其負擔方式如下：

(1)以抵費地折價抵付：

重劃區內應由土地所有權人共同負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息等 3 項費用，係強制以重劃區內各土地所有權人之未建築土地，按評定重劃後地價折價抵付。該等折價抵付共同費用負擔之土地，稱之為抵費地。

(2)抵費地之比率上限：

重劃區內由土地所有權人折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區土地總面積 45% 為限（包含公有及私有土地）。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。



(3)現金繳納：

如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。

(二)辦理市地重劃之機關除可將抵費地做為相關公共設施所需用地外，得依平均地權條例施行細則第 84 條規定處分抵費地

1.處分方式：

- (1)得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地。
- (2)前項底價讓售外，應訂底價公開標售、標租或招標設定地上權。
- (3)經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售，或採標租或招標設定地上權。

2.所得價款之處理：

- (1)抵付重劃負擔總費用。
- (2)剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用或撥充實施平均地權基金。
- (3)不足由實施平均地權基金貼補之。

3people

三民輔考

三、土地徵收制度中有所謂的收回權機制，請依土地徵收條例規定，說明收回權消滅的原因為何？

【擬答】

(一)收回權之意義

所謂收回權，係指土地所有權人之土地被徵收後，於徵收補償費發給完竣屆滿 3 年未依徵收計畫開始使用、未依核准徵收原定興辦事業使用或依原徵收計畫開始使用後未滿 5 年不繼續依原徵收計畫使用者，為保障人民私有土地權益，並防止國家濫用土地徵收權，法律明定原土地所有權人得於徵收公告之日起 20 年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地之謂。

(二)依土地徵收條例第 9 條規定，收回權消滅之原因如下

1.權利主體不存在：

收回權之行使以原土地所有權人或其繼承人為限，第三人不得行使。如原土地所有權人死亡而無合法繼承人繼受時，或原土地所有權人為法人該而該法人解散者，收回權終歸消滅。

2.徵收土地未依徵收計畫開始使用、未依核准徵收原定興辦事業使用或不繼續依原徵收計畫使用狀態之消滅：

原土地所有權人怠於行使收回權，致收回情形消滅者，不得行使收回權。收回權情形如下：

(1)徵收補償費發給完竣屆滿 3 年，未依徵收計畫開始使用者。

A.係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。

B.所稱開始使用，指興辦事業之主體工程動工。但依其事業性質無需興建工程者，不在此限。

(2)未依核准徵收原定興辦事業使用者。

(3)依原徵收計畫開始使用後未滿 5 年，不繼續依原徵收計畫使用者。

3.除斥期間已屆滿：

原土地所有權人得於徵收公告之日起 20 年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地，逾期消滅。

4.原土地所有權人逾期末繳還原受領之補償價額：

原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於 6 個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權。

四、依據地政士法之規定，地政士違反那些規定時，應予停止執行業務或除名？

【擬答】

(一)依地政士法第 44 條規定，地政士違反下列規定者，由直轄市或縣（市）主管機關應予停止執行業務或除名之懲戒

- 1.中央主管機關（即內政部）所定之「地政士簽證責任及簽證基金之管理辦法」。
- 2.地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。
- 3.違反法令執行業務。
- 4.允諾他人假藉其名義執行業務。（允諾借名）
- 5.要求、期約或收受規定外之任何酬金。
- 6.明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。
- 7.登記助理員，應具備下列資格之一：
 - (1)領有地政士證書者。
 - (2)專科以上學校地政相關系科畢業者。
 - (3)高中或高職以上學校畢業，並於地政士事務所服務 2 年以上者。
- 8.受停止執行業務期間累計滿 3 年者，應予除名。

(二)依地政士法第 44 條規定，地政士違反下列規定者，由直轄市或縣（市）主管機關，應予申誡或停止執行業務之懲戒

- 1.地政士設立事務所，以一處為限，不得設立分事務所。
- 2.地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。
- 3.地政士以不正當方法招攬業務。
- 4.地政士為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。
- 5.地政士執行業務所為之登記案件，主管機關或轄區登記機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。
- 6.違背地政士倫理規範或違反地政士公會章程情節重大者。

(三)懲戒處分應予累計

地政士懲戒處分之計算，對於其在各直轄市或縣（市）之懲戒處分，應予累計。

(四)懲戒處分之累計 3 次或滿 3 年者，另予停止執行業務之處分或予以除名

直轄市或縣（市）主管機關執行地政士之懲戒處分時，應檢視其懲戒處分之累計情形，其有地政士法第 43 條第 2 項所定申誡處分 3 次者或受停止執行業務處分累計滿 3 年者，應提地政士懲戒委員會另予停止執行業務之處分或予以除名。

3people

三民輔考