

有關各類
高普考試
求業考試

土地法規 行政問答題

伍復初編著
正言出版社印行



序 言

地政乃仁政之本，土地行政自應力求便民，並配合加速工業發展，擴大土地改良及農業生產貸款之當前決策，俾達成以農業培養工業，以工業發展農業，使農工交利，並進而導致都市鄉村化，鄉村都市化，使市鄉均衡，惟以地政之煩難，費時尤多，招致批評與責難，時有所聞，筆者前身爲軍，民國四十八年起從事地政工作，故所學有限，欲求各部門均能詳細說明解答，不僅篇幅上無法容納，實際筆者也無此能力矣。

人處社會不能離群而孤立，苟與群眾相交接，難免不有財產之爭，時時容易觸發，但我國民衆大都不諳法規，一旦事件發生，手足失措，於是奔走於土地代書之門，聽其驅使，耗費金錢與時間，可憐亦復可笑，殊不知地政一環，祇要證件齊全，循序而進，決不致盲人騎瞎馬，而徘徊於代書之門也。

今日之法令，不啻汗牛充棟，欲一一爲之解答，決非易事，唯有就吾人日常所應用者，扼其要，擇其精，分門類，依次羅列，一目了然，自能運用自如，毋庸求助於代書耳，謹望讀者不吝指正，當感幸甚矣。

伍 復 初 於台南市

六十五年十一月卅日

土地行政問答題目 錄

第一章 土 地

- 一、土地的範圍？及其特性試申述之。……………一
- 二、我國歷代土地制度之演變與現在之土地政策。……………一
- 三、我國憲法規定的土地政策如何？……………二
- 四、平均地權之目的與性質，平均地權不是耕者有其田試申述之。……………三
- 五、土地法令包括那幾項？政府遷台後爲推行土地改革又制定幾種土地特別法規？……………三
- 六、試陳述台灣省對土地的單行法規。……………四
- 七、行政命令可分那兩種？……………六
- 八、何謂判例？判例成立之效力？判例對土地行政有幾種效力？……………六
- 九、土地行政的含義？及土地行政的最大目的？……………六
- 一〇、土地行政在行政上的事實行爲有那些？……………七
- 一一、何謂行政契約？行政契約有那幾種？……………七
- 一二、何謂行政協定？行政協定可分那幾種？……………八
- 一三、何謂準法律行爲？準法律行爲與法律行爲有別此種行爲分爲那幾種？……………八
- 一四、何謂土地細分？土地細分有何弊害？……………九

一五、土地細分之原因？應以何種方法方可緩和土地細分？	一〇
一六、政府對土地細分採取那幾種補救辦法試申述之。	一一
一七、廢耕農地復耕之意義。政府對廢耕農地復耕採取何種辦法試申述之。	一二
一八、政府對廢耕農地採取何種補救辦法？	一三
一九、代耕廢耕農地收費標準？如二人以上同時申請一筆廢耕地，則應如何處理？	一三
二〇、受委託代耕者不得要求訂立三七五租約其理由何在？代耕者有何權利與義務？	一三
二一、廢耕地不適合耕作農作物時應如何辦理？廢耕地土地所有權人要求收回又應如何處理？	一四
二二、農地所有權人拒絕委託代耕如何辦理？其處罰之罰則有何種規定？	一四
二三、我國現階段之農地政策如何？及台灣省當前農地經營情形試申述之。	一四
二四、凡未具有現耕農地身份之農校畢業青年如何申請自耕能力證明書承受耕地？	一五
二五、自耕能力證明書由何機關核發？及應注意那些事項？	一五
二六、申請自耕能力證明書須具備何種資格？向何機關申請核發？	一六
二七、申請自耕能力證明書應提出何種證明文件？	一六
二八、申請人在何情況下視為不能自耕？各地法院拍賣耕地時，其應買人應提出何種文件？	一七
二九、自耕能力證明書取銷後以何種書面代之？核發自耕能力證明書不實者如何處罰？	一七
三〇、關於農地所有權繼承轉移登記案件的處理應照何種原則辦理試詳述之。	一八
三一、平均地權之五個工作部門是什麼？及都市平均地權的理論根據是什麼？	一九
三二、我國現行登記制度如何審查？採何種審查主義？	一九

三三、土地所有權人出售其自用住宅用地是否符合實施都市平均地權條例有關自用住宅用地要件？及應否適用優惠稅率課征土地增值稅試詳述之。……………一九

三四、十三至二十六等則田地自土地比照九至十二等則農田管制辦法有何規定？……………二〇

三五、實施都市計劃以外地區之一至八等則與九至十二等則農田變更使用有何種規定？……………二〇

三六、廢耕農地經課征荒地稅於六個月後仍不復耕者有何處理辦法？……………二〇

三七、簡化共有土地權利持分登記之改進措施如何？……………二〇

三八、土地面積分划愈來愈細，增加地籍管理之困擾亟應採取何種措施以求改進之？……………二一

三九、造成土地面積細分及筆數愈來愈多之由來？……………二二

四〇、農地為何不得過於細分之理由。……………二二

四一、台灣省地區地籍圖重測中土地所有權人對土地界址無法指認時應如何處理？……………二二

四二、放領之公地承領人已繳清地價但未辦理所有權移轉登記因案強制執行時如何處理？……………二三

四三、關於遺產繼承可否逕辦分別共有以及兼有公共共有之登記？……………二三

四四、台灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記應如何處理？……………二四

四五、廢除閱覽土地登記簿及地籍圖改以申請地籍圖簿謄本其理由何在？……………二五

第二章 地籍行政

四六、何謂地籍行政？地籍整理的單位及主辦機關試申述。……………二六

四七、地籍整理的程序，及土地法施行前所爲地籍整理的處理。……………二六

四八、何謂土地陳報？土地陳報的程序如何？……………二七

四九、何謂土地推收？土地推收的程序如何？	二八
五〇、地籍測量之程序。	二九
五一、地面測量與航空測量兩者有何優劣點？兩者比較究應採取何種測量爲宜試詳述之。	二九
五二、何謂三角測量？三角測量之作業程序？	三〇
五三、何謂圖根測量？圖根測量的作業程序？	三二
五四、何謂戶地測量？戶地測量之作業程序如何？	三三
五五、何謂土地復丈？如何申請土地復丈？應填具那幾種書表？有何例外情形試申述之。	三三
五六、土地復丈費應如何繳納？其標準如何？日期有何規定？	三四
五七、何謂建物復丈？如何申請建物總登記（第一次登記）？	三四
五八、申請建物總登記應附呈那幾種書表？其規費如何繳納？	三五
五九、地政事務所辦理土地及建物復丈工作應製備那幾種有關書表？	三七
六〇、實施土地復丈作業應注意那些事項試申述之。	三七
六一、土地復丈後整理復丈圖時應注意那些事項？	三九
六二、土地經復丈後土地計算面積時應注意那些事項？	三九
六三、土地復丈後之成果應依何種規定訂正地籍圖？試詳述之。	四〇
六四、土地總登記的意義，及其範圍與實施之程序如何？	四一
六五、土地權利變更登記之意義。如何申請土地權利變更登記？及應繳那幾種證明文件？	四三
六六、何謂逕爲登記？何謂囑託登記？辦理土地登記時通常應審查那些書表？	四四
六七、何謂公有土地？公有土地如何申請登記？	四五

六八、申請土地權利變更登記在何種情形下駁回土地登記案件？駁回土地登記案件時應注意那些事項？……………四六

六九、外國人在中華民國取得土地有何種規定與限制？如何申請土地權利之登記？……………五一

七〇、外國人在中華民國境內申請土地移轉登記時應提出何種證明文件？地政機關應如何審查登記？……………五二

七一、土地登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者其賠償責任之歸屬如何？賠償經費之來源如何？五三
七二、土地登記錯誤遺漏或虛偽致受損害其賠償價值之標準及拒絕賠償之救濟與請求之時效如何？試詳申述之。……………五四

七三、如何申請土地，建物贈與所有權移轉登記？……………五五

七四、何謂共有物分割？如何申請土地建物共有物分割所有權移轉登記？……………五六

七五、何謂繼承登記？如何申請土地，建物繼承所有權之移轉登記？……………五七

七六、辦理繼承登記應注意那些事項試詳述之。……………六〇

七七、工業用地之意義？如何申請辦理工業用地移轉登記？……………六一

七八、申請辦理工業用地移轉登記應注意那些事項？試詳述之。……………六三

七九、土地交換之意義？如何申請辦理土地交換所有權移轉登記？……………六三

八〇、土地交換登記時應注意那些事項試申述之？……………六四

八一、土地征收之意義？如何辦理土地征收所有權移轉登記？……………六四

八二、法院拍賣土地囑託登記之意義？如何辦理土地所有權移轉囑託登記？……………六五

八三、法院拍賣土地囑託辦理登記時應注意那些事項，試詳述之。……………六六

八四、法院判決土地買賣登記之意義？如何申請判決土地所有權移轉登記？	六八
八五、法院判決土地買賣登記應注意那些事項試申述之。	六九
八六、何謂土地權利增減登記？如何申請辦理土地權利增減登記？	七〇
八七、何謂土地分筆登記？如何申請辦理土地分筆登記試說明之。	七一
八八、土地分筆登記應注意那些事項試申述之。	七二
八九、何謂土地合併登記？如何申請土地合併登記？	七二
九〇、土地合併登記之要素有那些試申述之。	七三
九一、何謂地目變更登記？如何申請地目變更登記？	七四
九二、土地所有權人變更地目之目的何在？地目變更的程序如何試申述之。	七四
九三、辦理地目變更登記時應注意那些事項試申述之。	七六
九四、何謂姓名變更登記？如何申請姓名變更登記？	七七
九五、辦理姓名變更更正登記時應注意那些事項？	七八
九六、何謂住址變更登記？如何申請住址變更登記？	七九
九七、辦理住所變更登記應注意那些事項？	八〇
九八、土地所有權狀及建物他項權利書狀因不慎遺失損壞時如何申請辦理補換發？	八一
九九、何謂土地等則的銓定與調整？土地等則銓定與調整之作業程序如何試詳述之。	八一
一〇〇、台灣省的土地地目等則分那幾個等則？對新登錄及地目變更土地等則如何銓定？	八四
一〇一、土地等則在那種情形下提高其等則或降低其等則試申述之。	八五
一〇二、土地等則調整在時間上有何規定？土地所有權人如何申請辦理土地等則調整？	八六

一〇三、台灣省辦理地租調查先後有幾次？其成果如何試詳述之。	八七
一〇四、何謂地上權？如何申請地上權設定登記試申述之。	八八
一〇五、辦理地上權設定登記應注意那些事項試申述之。	八九
一〇六、何謂抵押權？如何申請辦理抵押權設定登記？	九一
一〇七、辦理抵押權設定登記應注意那些事項試申述之。	九二
一〇八、何謂地役權？如何辦理地役權設定登記？	九四
一〇九、辦理地役權登記時應注意那些事項？	九四
一一〇、何謂典權登記？如何申請辦理典權設定登記？	九五
一一一、典權之取得及存續期間有何規定？典權設定登記後其效力及消滅有何規定試詳述之。	九六
一一二、典權登記時審查人員在審查時應記載之事項有幾試申述之。	九七
一一三、典權設定登記時登記人員應注意那些事項？	九八
一一四、何謂永佃權設定登記？如何申請永佃權登記試申述。	一〇〇
一一五、永佃權之取得及效力有何規定？在何種情況下設定登記即告消滅？	一〇一
一一六、何謂耕作權登記？如何申請辦理耕作權登記？	一〇二
一一七、試申述土地法第一三三條耕作權之內容如何？	一〇三
一一八、何謂地上權移轉登記？如何申請辦理地上權移轉登記？	一〇四
一一九、何謂抵押權內容變更登記？如何申請抵押權內容變更登記？	一〇五
一二〇、預告登記之意義及其原因，並詳述其要件及效力。	一〇五
一二一、試詳述預告登記之效力？如何申請辦理預告登記？	一〇七

一二二、何謂異議登記及其效力？異議登記與申請異議之區別？	一〇八
一二三、試申述異議登記之要件？如何申請異議登記？	一〇九
一二四、塗銷登記之意義？塗銷登記與塗銷，消滅之區別？	一一〇
一二五、申請塗銷登記有何重要？為什麼要辦理塗銷登記其原因何在？	一一一
一二六、試詳述辦理塗銷登記之程序？	一二二
一二七、夫妻聯合財產制中以妻名義登記之不動產於夫死後如何辦理不動產繼承登記？	一二三
一二八、以妻名義登記之不動產由妻予以移轉或設定負擔申請登記地政機關如何處理？	一二三
一二九、修正土地法條文特對農地繼承人應否以自耕者為限？	一二四
一三〇、土地權利變更登記之法律行為或法律事實發生於土地法修正前而逾期申請登記之違 法行為係在修正土地法開始施行，以後如何計算其罰鍰？	一二四
一三一、修正土地法開始施行以後土地公告期間應否縮短及逾期登記費之罰鍰如何計征？	一二四
一三二、公私共有土地人民離開其土地所在地之縣市在一年內是否為不在地主土地？	一二四
一三三、何謂假扣押及查封？假扣押及查封之效力及標的物是什麼試詳述之。	一二五
一三四、土地權利經法院囑託地政機關辦理假扣押及查封登記後在何種情形下不受其限制仍 可繼續辦理？	一二五
一三五、試申述土地變更登記之種類？	一二五
一三六、何謂主登記？何謂附記登記？並舉例說明。	一二六
一三七、試申述土地登記簿更換改卡片其理由何在？	一二七
一三八、土地登記簿與土地登記卡兩者之比較試申述其優劣點？究竟應否改卡申述已見。	一二七

第三章 地價行政

- 一三九、地籍總歸戶之意義，地籍總歸戶以何種爲工具？……………一三八
 - 一四〇、我國土地地籍總歸戶之範圍，及地籍總歸戶以何種爲標準？……………一一九
 - 一四一、辦理地籍總歸戶的程序如何試申述之。……………一二〇
 - 一四二、地籍總歸戶後應如何辦理統計試申述之。……………一二一
 - 一四三、地籍總歸戶後之動態與管理應如何辦理？……………一二一
 - 一四四、我國舊時代對土地登記制度如何？……………一二二
 - 一四五、試申述不動產登記條例的契據登記制度。……………一二二
 - 一四六、民法物權篇的權利登記制度。……………一二二
 - 一四七、土地法的權利登記制度？……………一二三
 - 一四八、試申述我國土地登記之範圍？及土地登記之目的？……………一二三
 - 一四九、試詳述土地登記之種類？……………一二五
 - 一五〇、土地法令包括那幾項？土地法共分幾篇？有多少條？及施行日期試分述之。……………一二五
-
- 一五一、地價之意義？地價之種類詳述之。……………一二七
 - 一五二、地價行政的程序與目標試詳述之。……………一二八
 - 一五三、影響地價變動的因素有幾項？並舉例說明之。……………一二九
 - 一五四、那些土地依法應該實施都市平均地權？……………一三二
 - 一五五、調查地價應如何實地去調查？並申述地價調查之方法。……………一三二

一五六、調查地價之調查表應記載那些事項試申述之。	一三三
一五七、舉辦規定地價都市等位調查應調查那些事項？	一三四
一五八、地價調查時應攜帶那些地價資料便於調查時為根據？	一三四
一五九、如何劃分地價區段及抽查標準宗地之地價試分述之。	一三五
一六〇、如何決定區段地價？及繁榮街道地價之計算方法？	一三六
一六一、地價等級表如何編製？評議地價等級表時應準備何種資料？	一三八
一六二、地價冊及戶名底冊如何編造？	一三九
一六三、試申述標準地價之公佈及異議之處理？	一三九
一六四、政府公告的地價是否就是最後決定之地價？	一四〇
一六五、土地所有權人對於公告地價可否不予申報？申報地價期限有多久？	一四〇
一六六、土地所有權人如何辦理申報地價？	一四〇
一六七、試述明補辦規定地價及重新規定地價？	一四一
一六八、規定地價後要照價征稅在政策上的作用是什麼？照價征稅的對象是什麼？	一四二
一六九、地價稅在何種情形下加重征收其稅？	一四二
一七〇、為什麼要實施照價征稅能使地權分散達到地權平均？	一四三
一七一、為什麼實施照價征稅能促進土地經濟利用發展都市建設？	一四四
一七二、為什麼實施照價征稅可以造福社會大眾？	一四四
一七三、地價稅的性質如何？與田賦有何不同？	一四四
一七四、依照新修正條例所規定地價稅的基本稅率內容如何？	一四五

- 一七五、地價稅的累進稅率如何？有何例外？平均地權條例對於累進起點地價如何規定？……………一四五
- 一七六、平均地權條例修正後對漲價歸公的辦法有什麼變動？……………一四六
- 一七七、什麼叫做原規定地價？……………一四六
- 一七八、實施都市平均地權條例對於土地增值稅退稅辦法是怎樣規定的？……………一四七
- 一七九、限制私有未建築土地面積辦法如何？限制未建築私有土地面積最高額時那些土地應予扣除？……………一四七
- 一八〇、所稱都市建設發展較緩地段如何解釋？……………一四七
- 一八一、實施平均地權之法令是什麼？及根據什麼理論？……………一四八
- 一八二、試述平均權的政策涵義是什麼？……………一四八
- 一八三、地價規定後其地價稅征收方法？向何人征收？在何種情況下得減免？……………一四八
- 一八四、漲價歸公之意義？何以要征收土地增值稅？……………一五一
- 一八五、按現行土地法規定如何計算征收土地增值稅？土地增值稅增值總數額之標準有何規定？……………一五一
- 一八六、土地法一八四條所定應減去土地所有權人爲改良土地所用資本及已繳納之工程受益費係包括那些項目？……………一五二
- 一八七、土地增值稅課征時期可分幾種？……………一五三
- 一八八、試述土地增值稅的稅率如何？並詳述征收防止退還與減免？……………一五三
- 一八九、土地改良物之意義？及土地改良物估價之方法試分述之。……………一五七
- 一九〇、何謂建築改良物估價？建築改良物依其主體構造材料可分那幾種？……………一五八

- 一九一、建築改良物之估價程序如何？並詳述建築改良物調查表內應包括那些項目及調查時應注意事項。……………一五九
- 一九二、試申述建築改良物的稅率及如何辦理征收與減免及欠稅？……………一六一
- 一九三、何謂照價收買之意義，及照價收買之程序？……………一六一
- 一九四、照價收買之土地所需資金如何求助？照價收買之土地應如何處理？……………一六二
- 一九五、照價收買之土地其改良物如何補償？所有權人拒絕交土地時應如何處理？……………一六二
- 一九六、實施平均地權地區內未經規定地價之水線道溝渠等無賦地目土地之補償標準一案應如何補償？……………一六三
- 一九七、編定工業用地經當地縣市政府公告停止土地所有權移轉後可否受理地目變更、土地分割、抵押權設定？……………一六三
- 一九八、農業區及綠帶區之土地其地價稅如何征收？……………一六四
- 一九九、供公共通行之騎樓走廊地其地價稅如何辦理減免？……………一六四
- 二〇〇、土地買賣未辦理變更登記再行出售應如何處罰？……………一六四
- 二〇一、出租之公有建築基地承租面積有何限制？何種土地應予扣除並終止租約？……………一六五
- 二〇二、試詳述如何才能促進土地之充分利用與有效之利用？……………一六五
- 二〇三、比例稅與累進稅兩者比較試申述己見。……………一六五
- 二〇四、試述土地增值稅之特性。……………一六六
- 二〇五、平均地權之五大工作部門是什麼？……………一六六
- 二〇六、土地價格是如何發生的？地價增漲之原因何在？……………一六七
- 二〇七、何謂自然地價？……………一六七

二〇八、經營土地買賣違背土地法令應如何處罰？及教唆或幫助納稅義務人違反規定應如何處罰？	一六七
二〇九、何種業務在省爲民政廳在縣市政府爲地政科？	一六七
二一〇、何種業務在省爲財政廳在縣市政府爲財政局與稅捐處？	一六八
二一一、何種業務在省爲建設廳在縣市政府爲建設局與工務局？	一六八
二一二、都市土地規定地價或重新規定地價後遇有土地分割時其分划後各宗土地之地價應如何分算？	一六八
二二三、都市土地權利移轉申報現值遇有土地分割時如何計算？	一六九
二二四、都市土地規定地價或重新規定地價後公告地價或申報地價不同之土地合併時如何計算？	一六九
二二五、都市土地範圍內尚未規定地價之土地如何辦理公告地價？	一六九
二二六、自用住宅用地如何申請免予累進課稅？	一七〇
二二七、私有空地如何查定？查定後如何限期使用？	一七〇
二二八、何種土地應加倍征收地價稅？何種土地不加倍征稅或免稅？	一七〇
二二九、地價稅單如何製作？地價稅單記載事項與事實不符及遺失時應如何辦理？	一七一
二三〇、如何辦理分期加征空地稅？	一七一
二三一、土地所有權人爲土地改良所用之費用經查驗實屬後其證明如何發給？證明內容包括那些事項？	一七二
二三二、照價收買之土地原已設定他項權利應如何處理？	一七二

二三三、出售照價收買之土地其業務如何劃分？	一七三
二三四、試申述出售照價收買土地的程序如何？	一七三
二二五、照價收買土地出售承租人無力一次繳清價款時應如何辦理？	一七三
二二六、出售照價收買土地之價款收入如何使用？	一七四
二二七、照價收買區段征收及超額土地征收之資金以土地債券償付者如何付給？	一七四
二二八、各級軍公機關學校需用照價收買之土地其價如何給付？	一七四
二二九、實施都市平均地權條例台灣省施行細則在未修正公佈前原有尚未出售之照價收買土地應如何處理？	一七四
二三〇、何謂土地使用？何謂限制使用？違反有何處罰？	一七五
二三一、縣市政府對轄區內都市土地不申請土地移轉登記應如何辦理檢查？	一七五
二三二、區段征收之土地分宗出售與需地建築人時是那些人？每戶承購面積多少？	一七六
二三三、區段征收土地出售時之程序？	一七六
二三四、何謂私有未建築土地？在何情況下視為已建築使用？	一七七
二三五、工廠所有未建築及未使用之私有土地應如何申請保留？那些土地不在保留使用之限內？	一七七
二三六、土地漲價總數額之計算方法如何？	一七八
二三七、都市地價評議委員會之組織規程法令依據試申述之。	一七八
二三八、都市地價評議委員會之職掌，及開會時之程序。	一七九
二三九、都市地價評議委員會開會時間有何規定？及開會之會議記錄應載明那些事項？	一八〇

二四〇、都市地價評議委員會之經費及委員之待遇與辦事人員有何規定？	一八一
二四一、土地債券發行之法令依據及其作用試申述之。	一八一
二四二、土地債券發行數額？及發行日期？票面額多少與償還本息如何規定？	一八一
二四三、土地債券之保證金以何種收入爲保證？利息如何規定？償還日期？	一八二
二四四、土地債券有何特徵？偽造變更如何處罰？	一八二

第四章 地權行政

一四五、地權是如何發生的？土地所有權之內容如何？	一八三
一四六、耕地三七五租約如何訂定？其租額及減免與糾紛如何處理？	一八三
一四七、耕地三七五租約的施行日期、解除、及組織試分述之。	一八四
一四八、租佃期限未屆滿前在何種情形下不得終止耕地租約？	一八五
一四九、耕地租約期滿時出租人在何種情形下不得收回自耕？如承租人願繼續承租如何處理？	一八五
一五〇、耕地三七五繳付地租時有何規定？耕地有特別改良時其改良費如何支付？	一八五
一五一、三七五耕地出賣或出典時承租人之優先權如何？在何種情形之下不視爲轉租？	一八六
一五二、出租人違反三七五租約時應受何種處罰？	一八七
一五三、在何種情形之下得申請爲三七五租約登記？登記時應提出那些書件表？如何登記？	一八七
一五四、試申述三七五租約變更登記之原因？登記時應提出何種文件？	一八八
一五五、試申述三七五租約終止登記之原因？登記時應提出何種文件？	一八八
一五六、試申述三七五租約註銷登記之原因？登記時應提出何種文件？	一八九