

高普特考
升等考試
代書特考

必備專用書

土地法規

歷屆試題分類解析

(含土地登記)

于俊明編著

詹氏書局

高普特考
升等考試
代書特考

必備專用書

土地法規

歷屆試題分類解析

(含土地登記)

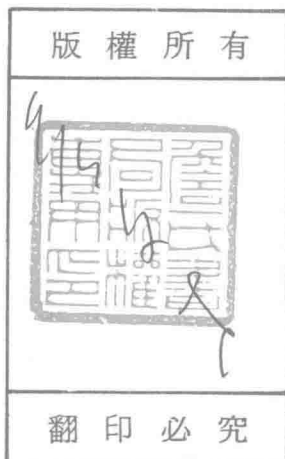
于俊明編著

詹氏書局

定價：新台幣 500 元整

中華民國八十一年十月初版

編著：于 俊 明



發行人：詹 文 才

發行所：詹 氏 書 局

登記證：局版台業字第三二〇五號

郵政劃撥：0591120-1

戶 名：詹 氏 書 局

地 址：台北市和平東路一段 177 號
9 樓之 5

電 話：(02)3412856•3964653

F A X：(02)3964653

印刷：海王彩色印刷有限公司

I.S.B.N 957-705-017-4

自序

近年來有關地政類考試逐漸增多，除了傳統的高普特考、研究所入學考試、與升等考試外，土地登記專業代理人特考，以及將要舉辦之土地估價師、房地產仲介師考試等，「土地法規」均將是必考科目，惟坊間尚缺乏針對土地法規歷屆試題做分類解題之專書，俾便讀者準備考試與自修之用。是以，筆者謹就近四十年來，各類地政考試有關土地法規之試題（包括土地登記、土地稅），將之歸納為各個單元，並配合最新法令與學者見解，分予表解與解答，使讀者能夠迅速掌握命題方式與趨向，以助準備與答題。本書承蒙詹氏書局詹文才先生惠予出版，葛政令、拾己謹等先進辛勤指導，謹此致謝，並盼本書對地政考生有所幫助，是所至幸！

于俊明 謹識

八十一年九月

編者簡歷：

1. 政大地政研究所畢業
2. 政大地政系畢業
3. 高等考試土地行政人員及格
4. 曾任職中華民國建築投資公會、台北市中山地政事務所

如何使用本書

一、讀者首應瞭解每一子題的出題型態與方式，以「習慣」各種不同的命題內容（例如「試述現行土地法規對於土地最小面積之規定」亦可以「土地法規如何防止土地細分」方式命題），並須細心比較。

二、由於本書已將同型考題彙整，讀者可直接藉題目後面所列「表解」部分，先充分掌握命題焦點，將來再做複習時，亦可藉「表解」以節省準備時間。

三、平時準備時，對於表解後面的「解答」則採精讀與勾勒重點（閱讀時較不熟悉的部分）並行方式研閱，考前再加強平時較弱的部分，以精簡時間，切合重點。

四、配合措施

1. 分門別類精讀「法條」

2. 先求「通盤瞭解」次求「融會貫通」↓最終目的：「如何在有限時間，寫出最漂亮的答案」！

3. 捉住「時事動脈」結合「法規條文」

4. 分類＋比較|| 避免「勞」而無「功」

五、答題技巧

1. 大「大」＋小「小」↓強調「已知」＋輕描「不知」

2. 認清題目↓「精」「確」作答

3. 井然有序＋條理分明

4. 掌握時間↓為「分數」而戰！

5. 略加「包裝」，注意「結論」

目

錄

試題精選

第一講	緒論	1
第二講	地權概念	9
第三講	地權限制	21
第四講	公有土地	29
第五講	地權調整	37
第六講	地籍整理	61
第七講	土地登記總論	74
第八講	土地登記各論	116
第九講	地用通則	159
第十講	土地使用計畫	172
第十一講	房屋及基地租用	190
第十二講	農地利用	211
第十三講	空地與荒地	225
第十四講	地價總論	231
第十五講	地價稅	241

第十六講	土地增值稅	299
第十七講	土地重劃	269
第十八講	土地徵收	326
第十九講	照價收買	368
附錄：八十二年丁等特考「土地法大意」試題		290

第一講 緒論

一、(一)試列舉土地法之相關法律？(63.丙特、64.丙特)

(二)請列舉現行之土地法規十種，並扼要說明其立法精神？(67.高考、72.退役、72.丙特)

答：相關土地法規：

1. 平均地權條例：係藉規定地價、照價徵稅、照價收買及漲價歸公等四大綱領之實施，以達地盡其利、地利共享之目的。

2. 區域計畫法：為促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動之合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利而制定。

3. 都市計畫法：為改善居民生活環境，並促進市鎮鄉街有計劃之均衡發展而制定。

4. 國民住宅條例：為統籌興建及管理國民住宅，以安定國民生活及增進社會福祉而制定。

5. 耕地三七五減租條例：本條例之立法精神乃在減輕佃農地租負擔、改善佃農生活、安定農村社會秩序，以貫徹減租護佃之政策。

6. 實施耕者有其田條例：政府為實行耕者有其田政策，以消滅兼併剝削現象，乃制定本條例，以為農地改革之依據。

7. 農地重劃條例：為農地重劃工作之需而制定。

8. 農業發展條例：為加速農業發展、促進農業產銷、增加農民所得、提高農民生活水準而制定。

9. 土地稅法：為統一土地稅徵收而制定之法律。

10. 促進產業升級條例：爲促進產業升級，健全經濟發展而制定。

二、(一) 土地法上所稱之土地，總共包括那幾種不同範圍之含義，請列舉並扼要說明之？(69. 丙特)

(二) 土地法第一條所解釋「土地」之含義，與「土地法」名詞所用之「土地」，兩者在意義、性質、及所含蓋之內容範圍方面，彼此有何顯著不同？請分別予以列舉、比較、說明。(79. 高考)

(三) 土地與土地改良物，在本質上有何基本不同之點？土地法第一條關於「土地」之定義與土地法之「土地」含義，在內容、含義與權力範圍方面，有何基本不同之點？(80. 地研所)

答：A 本題表解：



B 解答：

一、土地之涵義：



二、土地法中關於「土地」意義之特別限定：

1. 水、陸及其他天然富源：土地法第一條明文揭示。
2. 專指陸地：由土地法第十四條：「左列土地不得私有：(1)海岸一定限度內之土地；(2)天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地；(3)可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地；(4)城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地；(5)……」係將海、河、湖、澤等水源與其沿岸之土地並列，故此處之土地係專指陸地而言。
3. 地面、地上、及地下實際有用空間：土地法第十五條規定，「附著於土地之礦，不因土地所有權之取得而成為私有。」此為民法七七三條「土地所有權，除法令有限制外，及於土地之上下」之除外規定，因此私有土地，不能包括附著於土地之礦產內。因此所謂土地僅為陸地表面及地上與地下之一部份空間。

4. 土地登記包括土地上之建築物改良：土地法第三七條規定：「土地登記，謂土地及其建築改良物之所有權與他項權利之登記。」所謂「土地」又包括建築改良物在內。

三、土地改良物之意義（詳見第二講第一題）

四、土地與土地改良物基本不同之處：

1. 土地係先天自然存在，土地改良物係投施勞資改良之產物。
2. 土地自然供給不能增加，土地改良物則可增加供給。
3. 土地具不可滅性，土地改良物則有折舊與毀壞。

三、(一)試述土地問題、土地政策、土地法規及土地行政的意義及其相互關係。(71.乙特、70.高考)

(二)何謂土地行政？何謂土地政策？並請說明兩者與土地法律之關係。(78.乙特)

答：A 本題表解：



B 解答：

1. 土地問題：土地本身不會有問題，而係人與土地發生關係後才引起土地問題的發生，此種關係的失調，致形成土地問題，最主要者有土地分配、土地利用等問題。

2. 土地政策：土地政策是為解決土地問題所制定之公共政策及經濟政策，其目的在求地盡其利及地利共享，而依據土地問題的差異性，制定適當之方法或手段，俾解決土地問題。

3. 土地法規：為促使土地政策目標早日實行，乃依土地政策的理想制定土地法規，亦即須將土地政策透過土地立法之程序，授權土地行政機關依法執行土地政策。

4. 土地行政：土地政策之落實，須賴土地行政之配合執行，土地行政機關依據法律執行，如此政策才能如期達成。

5. 相互關係：先有土地問題，而後依土地問題提出土地政策，依此土地政策立法，土地行政依此立法切實執行，如此土地問題便可解決，惟土地問題本身具多變性及複雜性，故其相互間為一動態循環。

四、(一)土地法共分為那幾篇？每篇之主要內容包括那些具體事項？請扼要列舉。(72乙特)

(二)我國制定土地法所依據之原則？就土地法而言，目前有那些特別法？並請說明各特別法之立法目的？(

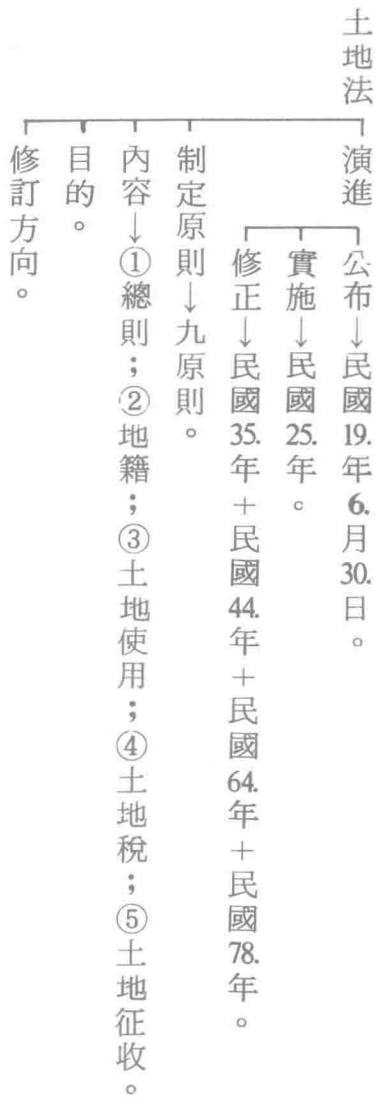
77.政大地研所)

(三) 針對我國目前之土地問題，試擬土地法今後之修訂方向，並簡述其理由。(77. 政大地研所)

(四) 我國土地法制訂公布於何時？現行土地法係何時全盤修訂公布？其各編名稱及主要內容如何？試分別說明之？(79. 高考)

(五) 試述土地立法之目的及所採之手段？(80. 土代)

答：A 本題表解：



B 解答：

一、土地法之意義及內涵：

(一) 基本概念：土地法者，乃規範有關不動產權利義務關係之法律。

(二) 內涵

- 狹義：國家經一定立法程序所制定，關於一國土地分配、土地利用及土地管理等一般性土地關係之法律規定之全體。
- 廣義：關於一般性土地關係之法律與命令規定之全體，包括上述中央立法之狹義土地法及

各級行政機關爲執行上述土地法律，本其法定職權或基於法律授權訂定之「法規命令」而言。

最廣義：關於土地關係之一切法律、命令及判解。

二、土地法之目的：

我國土地法之制定，係以民生主義土地政策爲立法之最高指導原則，其目的乃依據國父孫中山先生之遺教，實施平均地權，以改革我國舊有土地制度之缺陷與弊害，解決我國諸種複雜之土地問題，並進而謀求國計民生之均足。

三、土地法之制定及內容：

(一)土地法立法九原則——蘇志超先生稱此爲「當時實施土地政策所採用之主要手段」。

1. 擬具者及時間：民國十七年十二月由胡漢民、林森兩氏擬具，民國十八年一月函送立法院，以爲制定土地法之依據。

2. 九原則

- 徵收土地稅，以地值爲根據。
- 土地稅率，採漸進辦法。
- 對於不勞而獲之土地增益，行累進稅。
- 土地改良物應輕稅。
- 訂定政府機關收用私有土地之公平辦法。
- 免稅土地（政府機關及地方公有之土地，不以營利爲目的者，經政府許可後，得免繳地稅）。
- 以增加地稅或估高地值方法，促進土地之改良。

設立各級政府掌管土地之機關。

土地所有權移轉，須經政府許可。

(二) 土地法立法演進

1. 公布↓民國十九年。

2. 施行↓民國二十五年。

3. 修正↓民國三十五年、民國四十四年、民國六十四年、民國七十八年。

(三) 土地法之內容：

現行土地法分五篇二十五章計二百五十九條，各篇主要內容如次：

第一篇總則：分爲：①法例；②地權；③地權限制；④公有土地；⑤地權調整等五章↓係在闡

明土地所有權之本質，區分公有私有土地之界限，限制私人土地所有權及外國人土地權利，扶植自耕農及自行使用土地人，以建立平均地權土地制度。

第二篇地籍：分爲：①通則；②地籍測量；③土地總登記；④土地權利變更登記等四章↓係在規定地籍整理之方法及程序，以樹立土地管理制度，保持地籍資料之完整。

第三篇土地使用：分爲：①通則；②使用限制；③房屋及基地租用；④耕地租用；⑤荒地使用；⑥土地重劃等六章↓係在規劃管制土地使用，促進土地開發改良，保障土地及房屋租用之公平，以期地盡其利，民廣其生。

第四篇土地稅：分爲：①通則；②地價及改良物價；③地價稅；④土地增值稅；⑤土地改良物稅；⑥土地稅之減免；⑦欠稅等七章↓係在規定地價、照價徵稅、漲價歸公，以達地權平等、地利共享、消除土地投機、根絕不勞而獲。

「第五篇土地徵收：分爲：①通則；②徵收程序；③徵收補償等三章↓係在規定國家因公共事業之需要及實施國家經濟政策，得以補償損失爲條件，強制收用私人土地，以謀發展公共建設，調劑土地分配。

四、土地法之性質：

1. 土地法爲公法私法混合法：土地法所規定之事項，大部分爲私人與國家間之土地權利義務之公行爲關係（公法），亦有一小部分涉及私人間之土地權利義務關係（私法）。
2. 土地法爲普通法兼特別法：土地法之內容大部分具普通法性質，而對民法而言，土地法實爲民法之特別法。

3. 土地法爲實體法兼程序法：土地法內容兼具實體規定及程序規定。

4. 土地法爲強行法：土地法爲實現國家一定土地政策之立法，凡所規定皆與社會公益有重大密切關係，不容許當事人以合意變更其適用。

五、土地法今後之修正方向：

1. 過去專爲適應農業社會，保護貧苦農民生活，及自給自足式農業生產，現已不合時宜者，應檢討予以刪減。
2. 工商業社會新發生的土地利用問題及地權分配問題，應檢討增添新的法條。
3. 分別訂定農地與非農地之使用權範圍，承認非農地之立體使用，及立體空間權利之分割處分權。
4. 確立土地所有權範圍，以取得時已依法許可之使用別類，爲其權利界限。
5. 確立高樓層基地之持分獨立所有權。

第二講 地權概念

一、解釋名詞：

- (一) 土地改良物。(46. 高考、47. 高考)
- (二) 建築改良物。(46. 普考、59. 高考)

答：A 本題表解：

土地改良物

「建築改良物」↓建築物＋工事。

「農作改良物」↓農作物＋其他植物＋水利土壤之改良。

B 解答：

(一) 意義：凡以促進土地改良爲目的，投施勞力、資本，所爲附著於土地之一切建築物、工事、農作物、植物及水利、土壤之改良，足以提高土地使用價值，而尚未失其效用者，爲土地改良物，包括建築改良物與農作改良物。

(二) 種類：土地改良物分爲建築改良物、農作改良物。

1. 建築改良物：係指附著於土地之建築物或工事。

2. 農作改良物：係指附著於土地之農作物及其他植物、與水利土壤之改良。

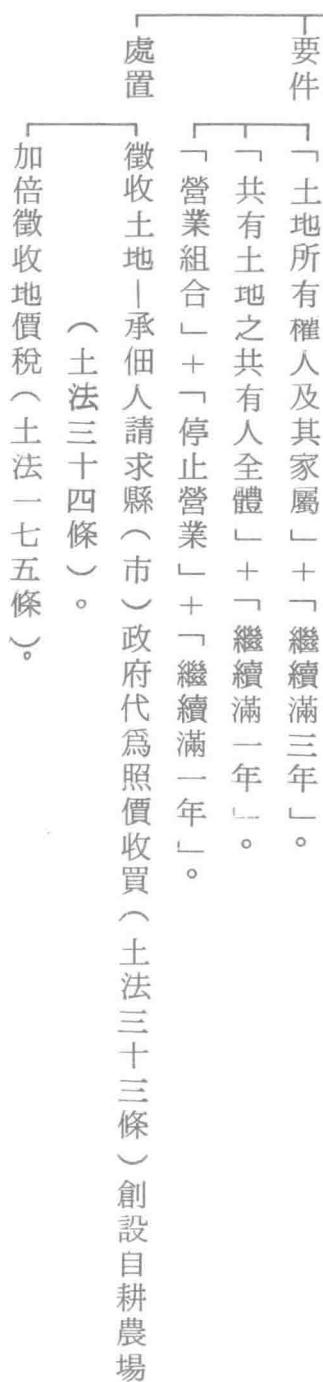
二、(一) 何謂「不在地主」？(58. 基特、69. 高考)

(二) 試述不在地主之涵義及其成立之要件？(63. 丙特、64. 丙特)

(三) 試述現行法規對於不在地主所有土地之處置辦法？(64. 普)

答：A 本題表解：

不在地主 意義——爲防止「土地投機或壟斷」而設。



B 解答：

(一) 意義：土地法第八條規定：「本法所稱不在地主，謂有下列情形之一之土地所有權人：

1. 土地所有權人及其家屬離開其土地所在地之市縣，繼續滿三年者。
2. 共有土地，其共有人全體離開其所在地之市縣，繼續滿一年者。
3. 營業組合所有土地，其組合於其土地所在地之市縣停止營業繼續滿一年者。

(二) 土地法所採取締不在地主之辦法：

1. 政府爲創設自耕農場，得徵收不在地主之全部土地，其地價以土地債券給付之（土法三四條）。
2. 加倍徵收不在地主之地價稅，以迫使其放棄土地（土法一七五條）。
3. 承佃耕作不在地主之土地，繼續耕作滿八年以上，得請求政府代爲照價收買之（土法三三條）。

三、何謂土地債券？土地債券有何功能？為配合土地改革，政府曾在台灣發行何種土地債券？（60 普）
答：A 本題表解：