

《土地代書專用書》

土地法規精粹

(根據79年1月5日最新修正條文編著)

編著：陳得和

高考及格
補習班名師

最新版

應考資格及計分法：

1. 年滿20歲，高中以上畢業者。
2. 普通檢定考試及格者。
3. 應試科目分普通科目20%與專業科目80%。
4. 總分滿60分為及格，應試科目中有一科為零分者，不予錄取。

千華出版公司 印行

•著作財產權所有•翻印必究•

土地法規精粹

編著者：陳 得 和

發行人：廖 雪 鳳

發行所：千華出版公司

地 址：臺北市金山南路二段 138 號 2 樓

電 話：(02)3952248 • 3952249

傳 真：(02)3962195

郵 撥：第 01010213 號 本公司帳戶

登 記 證：行政院新聞局局版台業字第 3388 號

印 刷 所：雨 利 美 術 印 刷 公 司

中 華 民 國 81 年 8 月 20 日 修訂版一刷

定 價：230 元

ISBN 957-624-275-4

土地法規精粹

題目一覽表

緒論

- 一、何謂土地法？其立法之目的、內涵及所採之手段各如何？（80年土地代書特考）
- 二、土地法之編制，在立法體例中，向有法典主義與單行法主義之別，我國採何種主義？並舉例說明之。
- 三、現行土地法之內容規定如何？
- 四、地政機關之權限若何？土地法應由那些機關執行？試一併述之。
- 五、試舉出現行十種地政法規？並述其中五種重要法規之立法精神？

第一章 地 權

- 六、何謂土地及土地之分類？試以土地法及其施行法說明之。
- 七、何謂土地改良物？其種類若何？
- 八、何謂農業階梯（地權階級）？可分為幾級？
- 九、何謂自耕？試以土地法、實施耕者有其田條例及農業發展條例分別詳述之。

一〇、何謂不在地主？其立法意旨爲何？又土地法所採取締不在地主之辦法如何？試分別詳述之。

一一、試述不在地主之成立要件。

一二、試就土地法第十條第一項：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，爲私有土地」之規定，說明我國對土地所有權之規定。（六〇地研）（我國土地法，一方面標明全國土地屬於全國人民之全體，一方面允許人民依法取得所有權，承認土地私有制度之存在，究其法意安在？試申論之。）

（六三普）

一三、試述憲法、民法規定說明我國對土地所有權之基本觀念。

一四、試述私有土地所有權取得之原因。

一五、試述私有土地所有權消滅之原因。

一六、土地所有權以外，土地尚有設定何種權利？就有關法律扼要說明之。（五八普）

一七、何謂土地他項權利？其內容如何？試詳述之。（六一地研）

一八、爲防止土地投機壟斷、危害社會公益，私有土地所有權之取得及處分應受何種限制？試申述其要點。（六一普）（我國現行土地法對於私有土地權利有何限制？試列舉述之。）

一九、外國人取得土地權利，我國土地法有何限制？

二〇、外國人租買土地，因土地用途不同，其租買程序應如何辦理？

二一、外國人租賃購買土地之權利義務為何？

二二、公有土地之意義及其管理機關如何？

二三、公有土地按權屬劃分共分爲幾種？何種土地依法當然屬於國有土地？（六四丙特）

二四、各級政府機關需用公有土地時應當如何申請撥用？（六三丙特）

二五、試述公有土地之處分、設定負擔與租賃之法定程序。

二六、公有土地之收益，有關法令做如何之處理？

二七、就有關法令之規定，說明公有土地權利行使之限制。

二八、辦理公有建築基地之出租出售，其限制如何？試依平均地權條例說明之。

二九、土地法及平均地權條例關於私人土地面積最高額如何規定？其立法宗旨何在？（四

六高、五九高、五八特）

三〇、私有土地面積最高額之超過限額土地，其取締辦法為何？

三一、試述土地細分之弊害及現行法有關防止細分及對已細分土地補救辦法之規定。（六

四普）

三二、農地細分與農場面積擴大，現行法律有何規定？（六一高）

三三、試述土地法對於共有土地或建築改良物之處分、變更及設定負擔之特別規定。（六

五丙特）

三四、土地法第三十四條之一第四項所規定之共有人優先購買權與第一百零四條所規定之基地承租人優先購買權發生競合時應以何者優先？其理由何在？（80年土地代數特考）

三五、私有農地所有權之移轉，其承受人之資格，及農地繼承權行使之限制，土地法有何特別規定？並申論其立法意旨。（七六普）

三六、爲調整地權實施耕者有其田條例對於私有農地之移轉有何限制之規定？並分述其效力。

第二章 地 籍

四四

三七、何謂土地標示？那些事項應包括在土地標示範圍之內？（六四丙特）

三八、試述地籍整理之意義、目的及其重要性。

三九、試述地籍整理之程序。（六五乙特）

四〇、試述地籍整理之區域單位。

四一、試述辦理地籍測量之程序。

四二、各國土地登記制度有採契據登記制，有採權利登記制及托崙斯登記制，其各制度之意義及其特點爲如何？

四三、試述不動產登記條例所定之登記制度之特點及其缺點。

四四、我國民法物權編所定之登記制度是屬何種登記制度，理由何在？

四五、試述我國土地法第二編所定之登記制度之特點。

四六、現行土地法所定之土地登記制度與不動產所定之不動產登記制度，在本質上有何不同？試述之。

四七、土地登記之辦理機關爲何？

四八、何謂土地登記？應登記之物與應登記之權利有幾？試舉例說明之。（四三普）

四九、試述土地登記之範圍。

五〇、土地登記之種類，因其性質之不同，可分爲幾種？試分述之。（依現行土地法之規定，列述土地登記之種類及其主要目的。）（四七普）

五一、何謂土地登記之絕對效力？試以當事人間及對於第三人之關係，分別釋明之。（四六、六三年普）

五二、試述土地法關於登記錯漏、虛偽損害賠償責任之規定，及其請求損害賠償之範圍。

五三、登記錯誤損害賠償金之來源，土地法有何規定？又損害賠償請求權之時效爲何？試分述之。

五四、登記錯誤請求賠償之程序爲何？

五五、試簡述下列各名詞之區別：（四六高）

（一）主登記與附登記

（二）囑託登記與逕爲登記

(三)變更登記與更正登記

(四)消滅登記與塗銷登記

(五)預告登記與異議登記

五六、因登記錯誤應該如何辦理更正？試分別就更正登記之時機、聲請主體、得以更正事項、更正效力、及證明文件說明之。

五七、依土地法對於登記錯誤更正之規定，其缺點如何？應如何改進？

五八、何謂土地總登記？土地總登記辦理之程序若何？

五九、專業代理人之資格如何？應如何管理？

六〇、土地法所稱「土地權利變更登記」，其意義、登記之程序如何？試分述之。（五八研）

六一、土地權利變更登記之種類有幾？試分別說明之。

六二、試述土地登記「審查」程序之性質及土地權利變更登記審查應注意之事項。

六三、試述土地或建築改良物繼承登記之聲請人、聲請期限及對未依法辦理繼承登記之處理辦法。（六五普）

六四、試述預告登記之原因、要件及效力。（普）

六五、試述預告登記之程序。

六六、試述異議登記之原因、要件及效力。（六〇普）

六七、何謂「查封」？同一標的物之土地或建物移轉或設定登記與查封登記發生競合情況

時，應如何處理？試詳言之。

六八、解釋名詞：(一)查封 (二)假扣押 (三)假處分

(四)破產。

六九、試述建物所有權第一次登記之要件及其程序。

第三章 土地使用……………

九一

七〇、何謂土地使用？土地使用編定之目的及法令依據如何？編定後如何管制使用？（四七普）

七一、試述編定使用地之目的及其編定之方法。（六〇普）

七二、土地法第三編「土地使用」之立法意旨為何？並簡述其內容。

七三、土地法關於編定各種使用地之規定其用意何在？其編定時應依據之要點有幾？編定後對管制使用又有何規定？試詳言之。

七四、土地使用地編定後，為適應社會情況之變遷，土地法對於其變更有何規定？

七五、何謂「空地」「荒地」，斯二者立法之本意如何？試申述之。（普）

七六、私有空地應如何強制使用？土地法及平均地權條例之規定，有何異同？試比較說明之。（普）

七七、私有荒地應如何促進利用？（五八高）

七八、何謂「公共設施用地」？土地法對於公共設施預定地保留徵收之規定如何？

七九、何謂公共設施保留地？試依都市計畫法說明其取得方式。取得期限及使用限制之規定。

八〇、試述土地法、平均地權條例及都市計畫法對於新市鎮建設土地之取得與使用規劃之重要規定。（普）

八一、何謂舊市區更新？其方式有幾？試簡述之。

八二、土地法、國民住宅條例及獎勵投資條例所定救濟城市房屋缺乏之辦法內容如何？是否妥適？試申論之。

八三、土地法對於房屋租金及租賃擔保金之限制各如何？

八四、土地法對不定期租用房屋，出租人終止租約收回房屋有何限制？（五九特）（試述土地法關於房屋租賃終止契約之規定）（普）

八五、土地法對於保障基地承租人之權益有何規定？

八六、城市地方出租基地建築房屋，在何種情形下出租人始得收回租地，試舉述之。（普）

八七、何謂優先購買權？現行土地法對於地上權人、典權人或承租人之房屋及基地所有權人之基地，規定其相互優先購買權之立法主旨、必備要件及其法律效力各如何？試申論之。（六一高）

八八、何謂耕地租用？土地法及耕地三七五減租條例對於耕地之租用有何規定。（四四普）

八九、耕地地租租額之限制，土地法及耕地三七五減租條例有何規定，試申述之。（四五

普)

九〇、耕地限制地租，土地法以地價爲準，三七五減租條例以主要作物正產品爲準，試分述其優缺點。

九一、現行土地特別法，對於出租耕地在租期未屆滿前，經依法編爲建築用地，設有得爲終止租約之規定，試舉出其法條內容並釋明之。(普)

九二、在耕地租期屆滿前，耕地出租人將其耕地所有權讓與第三人或將耕地出典與第三人，耕地租約對於受讓人或受典人之效力如何？(即耕地租佃之對抗權，內容如何？)試依民法與耕地三七五減租條例說明之。

九三、何謂「耕地特別改良」？我國租佃立法對特別改良有何異同？試申述之。

九四、何謂耕地租佃之先買權？其效力如何？依土地法之規定說明之。

九五、土地法與耕地三七五減租條例對於禁止承租人轉租耕地之規定如何？

九六、土地法與耕地三七五減租條例對耕地租用爭議處理之規定如何？

九七、何謂「工業用地」？何謂「工業區」？兩者有何不同？(六六地研)

九八、土地法對於開發公有荒地之規定如何？試述之。(五九地研)

九九、試比較土地法與獎勵投資條例農業發展條例山坡地保育利用條例及森林法對於開發公有荒地之異同。

一〇〇、土地法、平均地權條例對於私有荒地之督促使用之規定各如何？試述之。

一〇一、何謂「土地重劃」？

一〇二、土地重劃之目的及其種類各爲何？

一〇三、試就現行法律規定，說明辦理土地重劃之原因。

一〇四、試就現行法律說明土地重劃之實施方式及舉辦主體。

一〇五、土地重劃作業程序爲何？

一〇六、市地重劃勘選地區及範圍爲何？

一〇七、土地所有權人申請優先辦理市地重劃之申請書內容如何？

一〇八、市地重劃區選定後得禁止或限制之事項爲何？

一〇九、市地重劃計畫書之記載之事項爲何？

一一〇、請說明市地重劃之負擔方法。（七六普）

一一一、市地重劃土地分配設計之原則爲何？

一二二、市地重劃分配結果公告通知及異議處理之規定爲何？

一二三、辦理市地重劃之土地，其權利應如何處理？

一二四、市地重劃土地分配結果公告確定後其地籍整理如何？

一二五、自辦市地重劃之程序及方法爲何？

一二六、政府獎勵土地所有權人自辦市地重劃之措施爲何？

一二七、農地重劃作業程序爲何？

一八、農地重劃區如何勘選？

一九、農地重劃計畫書內容如何？

二〇、農地重劃分配結果公告通知及異議處理之規定爲何？

二一、辦理農地重劃之土地，其權利應如何處理？

二二、農地重劃土地分配結果公告確定後，其地籍整理如何？

二三、農地重劃後換地交接及差額補償之規定爲何？

二四、農地重劃費用之負擔爲何？

第四章 土地征收

二五、土地征收意義、性質、目的。（六三普）

二六、土地徵收之性質，在學說上有那四種說法？

二七、土地徵收與買賣在性質上有何不同？

二八、土地徵收與財產沒收有何不同？

二九、土地徵收與照價收買在本質上之區分有何異同？

三〇、土地徵收與土地徵用有何區別？

三一、試述土地徵收之要件。

三二、土地徵收之標的爲何？試分述之。（六〇普）

一三三、試述「區段征收」之意義、性質、及其目的；現行有關土地法律中，對於區段征收地價補償及土地處理，規定頗有出入，試比較說明之。（80年土地代書特考）

一三四、觀察各國之立法例，其附帶徵收之目的有那四種？

一三五、何謂擴張徵收請求權？可分為那兩種？試簡述之。

一三六、依我國土地法第二一七條：「徵收土地之殘餘土地，面積過小，或形勢不整，致不能為相當之使用時，所有權人得於征收公告期滿六個月內，向市縣地政機關要求一併徵收之」，所謂殘餘土地之擴張徵收請求，須具備有那些條件？

一三七、擴張徵收請求權與附帶徵收有何不同？

一三八、土地徵收與保留徵收，其期限有何限制？

一三九、土地徵收程序如何？（四九高）

一四〇、土地徵收之核准機關分幾級（四五高）？其核定標準如何？及核准徵收土地應令如何種機關？

一四一、依我國土地法之規定，審核土地徵收之標準如何？

一四二、土地徵收經核准後，市縣地政機關何時應公告與通知？又公告與通知效力之發生及內容各如何？

一四三、被徵收人於公告後，對於預定徵收土地所為之改良，其效力如何？

一四四、土地征收補償之性質？土地徵收補償之期間及土地徵收不補償之核准效力如何？

試述之。(六六高)

一四五、市縣地政機關將補償地價及補地價及補償費提存時，其效力如何？

一四六、被徵收土地人權利義務於何時終止？

一四七、土地徵收完後之時期、要件及效力各如何？

一四八、何謂收回權？其性質與其應具備之要件及程序各如何？

一四九、土地法與都市計畫法對於收回權之規定如何？

一五〇、收回權行使之效力及收回權消滅之原因各如何？

一五一、我土地法認為土地徵收之損失補償為何種性質？及對補償金額採取何種方法？

一五二、平均地權條例，對於土地征收補償的標準為何？對土地征收規定土地所有權人給承租人之補償，試評述之。(六六乙特)

一五三、依土地法之規定，說明徵收補償之範圍。

一五四、依現行法律之規定，說明被征收土地地價補償之標準。

一五五、現行有關法律對於土地徵收補償地價應否課徵土地增值稅？試分述其規定，並抒己見以對。

一五六、依現行法律之規定，試說明對改良物補償之標準。

一五七、依現行土地法律規定，說明於何種土地徵收場合，應發給土地債券？

一五八、試就平均地權條例之規定，說明區段征收及市地重劃之異同。

一五九、區段征收之主要作業程序爲何？

一六〇、試說明區段征收地區之勘選程序。

一六一、試說明區段征收測量、調查及估計地價之程序。

一六二、試說明區段征收公告禁止移轉與新建之規定。

一六三、依土地法規定分析土地稅之範圍與類別。（四三普）

一六四、解釋下列各名詞。

一六五、試說明區段征收公告，通知及異議處理之程序。

一六六、試說明辦理區段征收時，原土地所有權人申請抵費地及優先買回土地之規定。（

七六普）

一六七、試述區段徵收土地，原土地所有權人申請發給抵價地之作業程序。

一六八、區段征收補償完畢之效力時期爲何？

一六九、實施區段征收有無減免土地增值稅？

一七〇、區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式爲何？

附 錄 歷年土地代書特考「土地法規」試題及解答索引……………二二七

緒論

一、何謂土地法？其立法之目的、內涵及所採之手段各如何？（80年土地代書特考）

答：（一）意義：土地法者，乃規範土地關係之法律。人類社會之土地關係，大別有二：

1. 土地分配關係：使用土地所建立人與人之間土地權利關係。

2. 土地利用關係：使用土地而發生人與地間之直接關係。

（二）目的：依據 國父孫中山先生之遺教，實施平均地權與地盡其利，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）內涵：

1. 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，例如土地法、耕地三七五減租條例等。

2. 廣義：關於一般性土地關係之法律與命令規定之全體，例如土地重劃辦法、公有土地管理辦法、土地登記規則等。

3. 最廣義：規範自然資源的法律，即關於土地關係之一切法律、命令及判解，不分