

必成版

75年最新版

高普基層・土地代書考試專用書

土地法規精解概要

內容翔實

附：1.最新修訂法規
2.近年各類考題

台北 必成出版

要考公務職

為什麼？

非進必不成



● 必成的資師別比人強 ●
● 必成的考情別比人迅速 ●
● 必成的經驗別比人豐富 ●

● 你告依法印盜或竊瓢 ● 特價180元 ●

編著者：必成出版社

發行者：必成出版社

電話：3144652・3814715-6

連絡處：台北市中華路41號(今日公司樓上)

電話：3144652-7

經銷處：全國各大書局 郵撥：05533880 萬炳宏帳戶

登記證：局版台業字第2852號

中華民國75年最新版

印刷者：戴氏美術印刷有限公司

土地登記專業代理人考試規則草案 70年12月17日考試院會通過

第一條 特種考試土地登記專業代理人考試（以下簡稱本考試）依本規則行之。

第二條

中華民國國民年滿二十歲，具有左列資格之一者，得應本考試。
一、曾在公立或立案之私立高級中等以上學校畢業者。

二、經普通檢定考試及格者。

第三條

本考試應試科目分普通科目與專業科目：

普通科目：三民主義、國文（論文及公文）。

專業科目：民法概要、行政法概要、土地法規、土地稅、土地登記實務。

第四條

本考試應考人於考試前應經嚴格檢查，不合格者不得應考。

第五條

本考試以總成績滿六十分為及格，普通科目平均分數佔百分之二十，專業科目平均分數佔百分之八十。但應試科目中有一科為零分者，仍不予及格。

第六條

本考試組織與試委員會主持典試事宜，其職務由考選部辦理，或委託內政部辦理。

第七條

本考試辦理完竣後，典試委員會及辦理試務機關應將辦理典試及試務情形，連同關係文件，送由考選部報請考試院備案並頒發及格證書。

第八條

本規則未規定事項，適用一般考試法規之規定。

第九條

本規則自發布日施行。

土地登記專業代理人檢覈辦法草案 70年12月17日考試院會通過

第一條 土地登記專業代理人之檢覈，依本辦法行之。

第二條 中華民國國民具有左列資格之一者，得應土地登記專業代理人檢覈：

一 檢覈：

一 公立或立案之私立專科以上學校地政系、科畢業者。

二 公立或立案之私立專科以上學校其他系、科畢業，修習土地

地法、土地登記二科，及民法、土地行政、土地稅、土

地測量四科中至少二科，成績及格，合計在十六學分以上

者。

三 經推事檢察官考試或律師考試及格者。

四 高等考試或相當於高等考試之特種考試土地行政人員類科

及格者。

五 在地政機關辦理地政業務五年以上，並曾任地政職系六職

等或薦任以上土地行政人員者。

六 在地政機關辦理土地登記實務五年以上，並曾任地政職系

五職等或委任一級以上土地行政人員者。

七 依法令領有土地代書人登記合格證書，未經撤銷者。

八、依土地登記專業代理人管理辦法實施前，曾任特約土地登記代理人二年以上，並於管理辦法實施後，繼續任職四年以上者。

第三條

有考試法第五條第一項但書或土地登記專業代理人管理辦法第五條所列各款情事之一者，不得應土地登記專業代理人之徵募。

第四條

申請徵募者，應繳左列各件：

一、申請徵募書。

二、申請徵募簡歷表。

三、資格證明文件。

四、戶籍謄本或身分證影本。

五、最近二寸正面脫帽半身相片五張。

第五條

證明第二條第一款資格，應繳驗畢業證書。

第六條

證明第二條第二款資格，應繳驗畢業證書及修習規定學科之

成績單或學分證明。

第七條

證明第二條第三款、第四款資格，應繳驗考試及格證書。

第八條

證明第二條第五款、第六款、第八款資格，應繳驗縣（市）以上土地政機關出具之任職年資證明。

第九條

證明第二條第七款資格，應繳驗五十七年一月十七日以前，依台灣省土地代書人管理規則取得之縣（市）政府土地代書人登記合格證明。

第十條

本辦法規定之畢業證書、成績單或學分證明、考試及格證書、土地代書人登記合格證明等件，如不能繳驗時，按左列規定辦理。

一、證明專科以上學校畢業，應繳驗教育部證明書。

二、證明修習規定學科之成績或學分，應繳驗原校或教育部證明書。

三、證明考試及格，應繳驗考試院證明書。

四、證明土地代書人登記合格，應繳驗原發證機關證明書。

第十一條

依照本辦法第二條第一款、第三款及第四款申請檢覈者，免予面試。

第十二條

依照本辦法第二條第二款及第五款至第八款申請檢覈者，應面試民法概要、土地法規、土地稅及土地登記實務四科。

第五條

土地登記專業代理人檢覈，由考選部設置土地登記專業代理人檢覈委員會辦理，檢覈結果，由考選部核定，其及格者，

第六條

報請考試院頒發及格證書，並函內政部備查。

第七條

本辦法未規定事項，依有關法規之規定辦理。

本辦法自發布日施行。

目 錄

緒論.....	一
模擬試題.....	九
第一編 總則.....	一〇
第一章 法例.....	一五
第二章 地權.....	一九
第三章 地權限制.....	二四
第四章 公有土地.....	三二
第五章 地權調整.....	四七
模擬試題.....	四七
第二編 地籍.....	四九
第一章 通則.....	五一
第二章 地籍測量.....	五四
第三章 土地登記.....	六八
模擬試題.....	六八
第三編 土地使用.....	七〇
第一章 通則、區域計畫與使用管制.....	八〇
第二章 都市土地計畫與使用限制.....	九〇
第三章 房屋及基地租用.....	一〇〇
第四章 耕地租用.....	一〇〇

第五章	工業用地之開發	一一〇
第六章	荒地使用	一一四
第七章	土地重劃	一一九
模擬試題		一二二
第四編	土地稅	
第一章	通則	一二六
第二章	規定地價	一二八
第三章	地價稅	一三一
第四章	土地增值稅	一四二
第五章	照價收買	一五四
第六章	土地改良物價及土地改良物稅	一五七
模擬試題		一六一
第五編	土地徵收	
第一章	通則	一六三
第二章	徵收程序	一六九
第三章	徵收補償	一七五
模擬試題		一七七
土地法		
第一編	總則	一七八

第二編	地籍	一八四
第三編	土地使用	一九一
第四編	土地稅	一九九
第五編	土地徵收	二〇六
土地施行法		
第一編	總則	二一三
第二編	地籍	二一四
第三編	土地使用	二一五
第四編	土地稅	二一六
第五編	土地徵收	二一七
耕地三七五減租條例		二二一
實施耕者有其田條例		二二七
平均地權條例		二三五
平均地權條例施行細則		二五一
區域計劃法		二七四
區域計劃法施行細則		二八〇
都市計劃法		二八六
獎勵投資條例		三〇三
土地稅法		三一三
【補充部分】		三二五

附錄歷屆考題

60年普考	三四二
61年普考	三四二
61年普考	三四三
62年普考	三四四
62年政大地政研究所	三四五
63年普考	三四六
63年基丙	三四六
63年政大地政研究所	三四六
64年普考	三四八
64年基丙	三四九
64年政大地政研究所	三四九
65年普考	三五二
65年基乙	三五二
65年基丙	三五二
65年政大地政研究所	三五三
66年普考	三五三

66年普考	三五四
66年基乙	三五四
66年政大地政研究所	三五五
67年普考	三五六
67年普考	三五六
67年基乙	三五七
67年基丙	三五七
68年普考	三五七
69年二職等	三五八
69年普考	三六〇
69年普考	三六〇
70年普考	三六一
70年普考	三六二
70年基丙	三六二
72年基乙	三六三
72年基丙	三六三
74年普考試題	三六三

緒論

一、土地法之意義：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間之土地權利關係。

2 土地利用關係：使用土地而發生人與地間之直接關係。

二、土地法之目的：

我國施行之土地法典係依據 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。其目的在促使地盡其利，並使人民有平均享受使用土地之權利。

三、土地法之內涵（內容）：

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，不分其為規律一般性土地關係或特殊性土地關係皆屬之，例如憲法第一四二條、第一四三條及第一四六條有關土地事項之規定，民法各編，以及森林法、漁業法等。

四、土地法九項立法原則之內容：

1. 徵收土地稅，以地值爲根據。
2. 土地稅率，採漸進辦法。
3. 對於不勞而獲之土地增益，行累進稅。
4. 土地改良物之輕稅。
5. 政府收用私有土地之辦法。
6. 免稅土地。
7. 以增加地稅或估高地值之方法，促進土地改良。
8. 土地掌理機關。
9. 土地，須經政府許可。

五、土地稅率採漸進辦法：

按照根據地值徵稅原則，土地稅率應等於地質之數，蓋地質若變爲地稅歸諸國家，則地主除用人力資本改良土地以得收益外，無坐享地質利益之機會，而土地所有權者，不能以土地居奇，棄不使用，其結果則地價廉，於是使用土地之權利，必漸趨普遍；前此以壟斷土地圖利之資本，亦必逐漸轉投於生產事業。關於決定稅率問題，以地方上通行貸款利率之平均數目爲稅率之標準，若稅率過輕，決不能達到地價低廉之目的，但高稅率則不可行，因恐侵其投資所得，故採漸進辦法。

六、土地增值稅採累進稅：

按照地價稅原理，地價之增漲，由於人口增加與社會及經濟之進步，非由於地主之力量得來，其增益應以歸社會，以衆人之財富，還諸衆人，本極合乎社會之公道原則也。

七、地價稅與土地增值稅之關係：

地價稅按年徵收，土地增值稅則於土地所有權或經若干年而不移轉時徵收之；二者必一併施行，方能收平均地權之效，互相爲用，不可缺一。即輕課地值，並徵收土地增益全部，既可收澈底之效，又於社會經濟狀況不致有劇烈反應，此乃中庸之道。

八、土地法最後一次之修正：

(一)時間：民國六十四年七月二十四日由總統公布施行。

(二)要點：

1. 修訂機關名稱以符合政府現行體制：

爲符合現行中央政府體制，將第十六條、第二十一條、第二百二十二條中有關「國民政府」名稱，依其性質分別修正爲「總統府」或「行政院」。

2. 適應當前外交情勢：

爲求適應世局通權達變，配合加強經濟合作與增進文化交流等實質關係之國策，對於外國人之土地權利，應本獨立自主之精神，以平等互惠爲原則，而無須限於建交換使之形式與法理外交關係之存在，故將第十八條加以修正。

(三)配合農業發展，防止農地細分，修正第三十條，並增訂第三十條之一，藉以擴大農場規模，改善農業結構，加速農業經營現代化。

(1)私有農地移轉承受人之限制（土地法第三十條）：

A、承受人：強制規定私有農地之移轉，其承受人必須爲能目耕之自然人，以貫徹「農地農有」「扶植自耕農」之政策，如有違反此項限制而爲移轉者，其移轉契約應屬無效。（私有農地所有權之移轉，其承受人以能目耕者爲限）。

B、不得移轉爲共有：鑒於共有關係，錯綜複雜，並恒爲紛爭之階，特配合農業發展條例第二三條之規

定，於本條第一項增訂不得移轉爲共有之規定，以使兩法政策平衡，儘量減少農場共有關係，以達阻止細分之目的。

C、繼承得爲共有：爲維護我國傳統家族觀念，發揚敦親睦族之倫常關係，對於農地遺產之繼承移轉，規定得爲共有，以與農業發展條例第二二條之規定相互配合。

(2)關於農地繼承移轉之限制（土地法第三十條之一）：

A、無目耕能力者不能繼承農地：

貫徹耕者有其田之農地農有政策，對無具自耕能力者，規定不能繼承農地。

B、在不改變農地遺產均分繼承制度之下，其不能按應繼分分割者，依協議補償之。

(四)共有土地：

協助處理共有土地，促進土地利用，增訂第三十四條之一，以簡化共有物處分之手續，並賦予地政機關調節之實。

(五)地籍圖重測：地籍圖冊，使用年久，每易模糊不清造成界址糾紛，影響人民產權。加以自然或人爲因素之變遷，每使地籍圖與實地情況不符，亟應定期重測或修測，以提高圖籍之精確度及其效用價值。但土地法對於地籍圖重測尚乏明文，故增訂第四十六條之一、四十六條之二、四十六條之三規定，地籍原圖之破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，必須重新測製。

(六)改進土地登記，加強革新便民：

(1)縮短土地總登記公告期間，將第五十八條公告之期間，由不得少於二個月修訂爲不得少於三十日，以資便民。

(2)修訂第三十九條規定縣市得分設登記機關，以簡化土地登記作業流程，並符合現制。

(3)修正第三十七條並增訂「土地登記規則，由中央地政機關定之」，俾土地登記規則有法律依據。

(4)嚴格管制土地登記代理人，增訂第三十七條之一，規定代理人為專業者，其管理辦法，授權中央政機關定之，藉以提高代理人素質，保障委託人權益。

(4)關於繼承登記問題之處理者：

(1)加強死亡未辦繼承登記土地之處理，增訂第七十三條之一，以免妨礙土地利用，並配合各項政策之推行。

(2)促進人民儘早聲請登記，以保障其權益，杜絕社會糾紛，並確保地籍完整，修訂第七十二條、第七十三條，加重逾期登記之罰鍰。

(4)土地法為適應社會經濟進步之需要，增訂第七十五條之一，及第七十九條之一之規定，即法院囑託查封，假扣押等登記之優先辦理。

(4)加強保障合法優先購買權：

關於基地或房屋之優先購買權，其立法意旨，在於加強保障合法優先購買權，並使基地與房屋之所極權同屬於一人享有，俾其法律關係單純化，以增加社會經濟上之效用。

九、現行土地法之內容：

1 第一編總則，分為法例、地權、地權限制、公有土地、地權調整五章。

2 第二編地籍，分為通則、地籍測量、土地總登記、土地權利變更登記四章。

3 第三編土地使用，分為通則、使用限制、房屋及基地租用、耕地租用、荒地使用、土地重劃六章。

4 第四編土地稅，分為通則、地價及改良物價、地價稅、土地增值稅、土地改良物稅、土地稅之減免、欠稅七章。

5 第五編土地徵收，分為通則、徵收程序、征收補償三章。

十、土地法之相關法律：