土地法模擬試題及解答

一.依土地法第1 編第3 章地權限制之規定，某些土地不得為私有，茲請問該等土地如已成為私有者,權責機關應如何處理？又此項規定之立法本旨為何？試就有關規定分別說明之。

答：（一）不得為私有之土地：（土法14）

下列土地不得為私有：

1海岸一定限度內之土地。

2天然形成之湖澤而為公共需要者，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公共交通道路。

6礦泉地。

7瀑布地。

8公共需用之水源地。

9名勝古蹟。

10其他法律禁止私有土地。

(二)前述土地已成為私有之處理：（土法14）

1.原則：得依法徵收之。

2.例外：前述9.名勝古蹟，如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有者，不在此限。

(三)立法意旨：

1.前述十種土地或為天然富源地，或為公共需用地，或為文化名勝地，為顧及社會公共利益，防止私人獨占壟斷，保存國家歷史文物，依循土地政策之要求，宜歸公有，由政府機關管理經營，故土地法特明定此類土地不得私有。

2.至若於土地法施行前已為私有者，基於憲法保障人民私有財產權的理念，政府僅得依法徵收之，藉以貫徹前述政策，在未實施徵收前，仍應認其為私有。

3.日本據台期間，許多教堂寺廟之不動產，因當時日本政府無理之要求，均登記為日本人所有，致其土地其建物於台灣光復後，國民政府誤為日產予以接收並登記為國有。後行政院遂根據國有財產法第六十條第二項訂定「台灣地區國有財產捐贈寺廟教堂辦法」，以解決此一歷史造成之不公平現象，還產於民，爰配合此政策增訂第三項之規定。

二. 就土地徵收作業程序言，為釐清土地權利之歸屬，方便土地徵收公告通知及補償作業，必須配合徵收作業規劃，確定被徵收人。試依土地徵收條例之規定，述明如何確定被徵收人？應以何時及何項資料為準？

答：確定被徵收人之方法：

(一) 已經登記完畢者：被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。（土徵24）

(二)未經登記完畢者：於公告前因繼承、強制執行、法院之判決或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請將其權利備案。（土徵24）

(三)被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣公同共有繼承登記者，亦同。前述規定，於本條例施行前尚未領取徵收補償費之土地或土地改良物，適用之。（土徵25）

三、按平均地權條例之規定，出租耕地徵收時須以所有人之徵收價定額補償承租人，其內容為何?如何規範是否有違憲法保障財產之意旨?請申論其理由。

答：(一)徵收出租耕地對於承租人之補償：（平均11）

依平均地權條例第11條第1項規定：「依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。」同條第2項規定：「前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。」析言之，其補償如下：

1.由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物。

2.由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。

3.補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。

（二）評析：

1.國家因公用或其他公益目的之必要，對被徵收財產之權利人而言，係為特別犧牲，國家自應給予合理之補償，且補償與損失必須相當，始符合憲法第15條保障人民財產權之規定。

2.耕地租賃權因物權化之結果，已形同耕地之負擔。立法機關審酌耕地所有權之現存價值及耕地租賃權之價值，採用代位總計各別分算代償之方法，將出租耕地上負擔之租賃權價值代為扣交耕地承租人，以為補償，其於土地所有權人財產權之保障，大法官會議釋字第579號解釋認為：「尚不生侵害問題。」

3.惟近年來社會經濟發展、產業結構顯有變遷，為因應農地使用政策，前述為保護農民生活而以耕地租賃權為出租耕地上負擔並據以推估其價值之規定，已不合時宜，故大法官會議釋字第579號解釋認為：「應儘速檢討修正，以符憲法意旨」。

四、其直轄市之都市計畫文小用地於辦理土地徵收後，僅開闢簡易球場試用，嗣因少子女化而檢討無設校需求，該市政府是否得向內政部申請撤銷徵收或廢止徵收?請依相關規定詳述之。

答：(一)土地徵收條例第49條第1、第2項規定：「已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：

一、因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。

二、公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：

一、因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。

二、依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。

三、已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。」依題示，文小用地徵收後僅開闢簡易球場使用，嗣經檢討無設校需求，市政府可依土地徵收條例第49條第2項第3款規定「因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要」廢止徵收。

(二)另依土地徵收條例第50條第1項規定：「撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之。」故，前述廢止徵收，市政府應向內政部申請。

選擇題

D 1 依土地法之規定，土地所有權人出售土地時，基地之地上權人，可主張下列何種權利？

A買回權 B發展權 C權利變換權 D優先購買權

C 2 根據都市計畫法之規定，為發展工業而劃定特定地區，應擬定下列何種計畫？

A市（鎮）計畫 B鄉街計畫 C特定區計畫 D區域計畫

D 3 根據非都市土地使用管制規則之規定，既有合法之工廠，得因設置污染防治設備，將毗連農牧用地申請變更編定為下列何種用地？

A甲種建築用地 B乙種建築用地 C丙種建築用地 D丁種建築用地

A 4 根據非都市土地使用管制規則之規定，丙種建築用地其容積率為多少？

A百分之一百二十 B百分之二百 C百分之二百四十 D百分之三百

A 5 都市計畫區內之公共設施保留地其加成補償標準之規定，下列何者為正確？

A由當地直轄市、縣（市）地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之

B由當地鄉、鎮地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之

C由當地直轄市、縣（市）政府於公告徵收公共設施保留地時評定之

D一律依都市計畫法規定加四成，並於徵收公共設施保留地時公告之

D 6 根據我國土地使用計畫法系之規定,下列何種使用分區在都市與非都市土地中，均有可能存在？

A山坡地保育區 B特定農業區 C鄉村區 D工業區

C 7 依平均地權條例之規定，土地所有權人組織重劃會辦理市地重劃，應由重劃區內土地所有權人多少以上，而其所有土地面積亦達多少以上者之同意？

A私有土地所有權人三分之一；私有土地面積三分之一 B全體土地所有權人三分之二；全體土地面積三分之二

C私有土地所有權人二分之一；私有土地面積二分之一 D全體土地所有權人二分之一；全體土地面積二分之一

D 8 依平均地權條例之規定，經依規定限期建築增建改建或重建之土地，其新建之改良物不及所占基地申報地多少百分比，直轄市或縣（市）政府不予核發建築執照？

A10 B20 C30 D50

B 9 重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界，逾期不設立界標或到場指界者，地政機關應依一定順序逕行施測。其第一順序為何？

A現使用人指界 B鄰地界址 C地方習慣 D參照舊地籍圖

B10 重新實施地籍測量之結果，應予公告三十日，逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理何種登記？

A土地所有權變更登記 B土地標示變更登記 C土地權利信託登記 D共有型態變更登記

A11 依土地法規定，土地權利關係人，在公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。該管直轄市或縣（市）地政機關應依下列何種方式處理？

A調處 B調解 C仲裁 D起訴

D12 土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。依土地法規定，土地總登記，土地所有權人應按下列何者繳納登記費千分之二？

A公告現值 B公告地價 C法定地價 D申報地價

C13 依土地法規定，登記儲金專備因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，作為地政機關負損害賠償之用。地政機關應提存所收登記費多少比率作為登記儲金？

A百分之一 B百分之五 C百分之十 D百分之十五

A14 土地登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，損害賠償之請求，如經地政機關拒絕，依土地法規定，受損害人得依下列何種方式處理？

A向司法機關起訴 B向該管直轄市或縣（市）政府申請調處

C向鄉、鎮、市調解委員會申請調解 D向地政機關申請仲裁

A15 土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。以贈與為登記原因，聲請土地權利變更登記，依土地法規定，應於權利變更之日起多久期間內為之？

A一個月 B二個月 C三個月 D六個月

C16 下列各種不同種類之登記原因，何者係限制登記名義人處分其土地權利所為之登記？

A更正 B更名 C查封 D清償

D17 下列何種登記，依土地法規定，免繳納登記費？

A買賣登記 B贈與登記 C繼承登記 D塗銷登記

B18 預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。但預告登記對於下列何種情形而為新登記者，無排除之效力？

A買賣 B強制執行 C贈與 D交換

C19 關於土地增值稅之減徵規定，下列何者錯誤？

A經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵40%

B區段徵收之土地，領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅減徵40%

C作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，其土地增值稅減徵40%

D都市更新地區依權利變換取得之土地，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅40%

A20 依平均地權條例之規定，關於土地所有權人申報地價，下列何者正確？

A申報之地價未滿公告地價80%時，得照價收買 B未於公告期間申報地價者，以公告地價為其申報地價

C申報之地價超過公告地價120%時，以公告地價為申報地價 D公有土地以各該宗土地之公告地價80%為申報地價，免予申報

D21 關於土地增值稅之納稅義務人、代繳義務人之敘述，下列何者正確？

A土地信託移轉時以委託人為納稅義務人B土地為無償移轉者，為原所有權人
C法院土地拍定價額不足扣繳土地增值稅時，由拍賣人代繳依D規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，由權利人代繳

C22 有關土地增值稅之課徵時機，不包括下列何者？

A設定典權B土地交換C土地買賣D設定地上權

B23 下列何者屬於土地法所稱之建築用地？

A港灣B船埠C堤堰D漁地

A24 依土地法規定，私有土地超出直轄市或縣（市）政府所限制土地面積最高額時，額外土地應如何處理？

A限期分劃出賣，逾期得徵收之B強制出租，否則由該管政府徵收
C限期放領，逾期得照價收買視土地種類及性質而定

C25 依土地法規定，共有土地之處分其共有人數及應有部分須符合規定條件，但其應有部分合計逾多少時，人數可不予計算？

A1/3 B1/2 C2/3 D3/4

C26 依土地法規定，外國人取得之土地，未依核定期限及用途使用者，由縣（市）政府通知所有權人於通知送達後幾年內出售？

A一年B二年C三年D五年

B27 依土地法規定，縣（市）政府對於其所管公有土地，非經民意機關同意，不得為超過幾年期間之租賃？

A五年B十年C十五年D二十年

D28 各級政府機關需用公有土地時，應如何辦理？

A應向內政部申請核准撥用B應向行政院申請核准撥用
C應商同該管縣（市）政府層請內政部核准撥用D應商同該管縣（市）政府層請行政院核准撥用

C29 依土地法規定，下列何種土地得移轉、設定負擔或租賃於外國人？

A林地B漁地C農地D鹽地

A30 土地法所稱不在地主，不包括下列何種情形？

A土地所有權人及家屬因災難離開土地所在地之直轄市或縣（市），繼續滿三年者
B共有土地之共有人全體離開其所在地之直轄市或縣（市），繼續滿一年者
C土地所有權人及其家屬離開其土地所在地之直轄市或縣（市），繼續滿五年者
D營業組合所有土地，其組合於其土地所在地之直轄市或縣（市）停止營業，繼續滿一年者

C31 請問下列何者為土地法所創設之他項權利？

A典權B農育權C耕作權D不動產役權

C32 依平均地權條例之規定，直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額，請問以多少面積為限？

A十甲B十畝C十公畝D十公頃

B33 共有土地設定下列何種他項權利，適用土地法第34條之1多數決之規定？

A質權 B典權 C抵押權 D耕作權

A34 依土地法之規定，私有土地之所有權消滅者，其最終歸屬為何？

A國有土地 B直轄市有土地 C縣（市）有土地 D鄉（鎮、市）有土地

B35 土地法規定，因登記錯誤、遺漏致受損害者，原則上應由誰負損害賠償責任？

A地政士 B地政機關 C不動產經紀人 D辦理登記人員

D36 法國籍之蒙娜麗沙小姐欲於臺南市購買商店用地，則依法其應向何單位申請核准？

A內政部地政司 B國防部 C行政院經濟建設委員會 D臺南市政府

B37 根據土地法之規定，依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，何者得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處？

A善意第三人 B任何共有人 C地政士 D不動產經紀人

D38 依土地法第14條規定，則下列土地何者得為私有？

A公共交通道路 B礦泉地 C瀑布地 D林地

A39 一般的土地權利變更登記，依法應於土地權利變更後多久期限內為之，逾期申請將被處以罰鍰？

A1個月 B3個月 C6個月 D1年

D40 依土地法之規定，下列那一種用途非屬外國人為供自用、投資或公益之目的使用而可取得之土地？

A醫院 B教堂 C墳場 D林地