



全國補習班

111 地政士

土地法規 題解

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2361-1678

一、依地政士法之規定，充任地政士之積極資格為何？又領得地政士開業執照後，屆期換照者應備之條件為何？有效期限屆滿未依本法規定辦理換發，而仍擅自以地政士為業者，有何處罰？請說明之。（25分）

解題分析	充任地政士之積極資格(地政士法§4)、換照條件(地政士法§8)、擅自以地政士為業之罰則(地政士法§50)，屬基礎概念題型，依地政士法相關規定作答即可。
命中	<p>★本題所問「原地價」之內涵與土地法增訂條文，命中於全國補習班「111 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 C-59、C-60、C-65。</p> <p>★全國補習班「111 地政士考試—土地法規」講義（于俊明老師），頁 223、224、236。</p>

答：

- (一) 得充任地政士之積極資格，依地政士法第 4 條規定：
1. 中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。
 2. 地政士法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士。
- (二) 地政士領得開業執照後，屆期換照者應備之條件，依地政士法第 8 條規定：地政士開業執照之有效期限為 4 年。期限屆滿前，應檢附於 4 年內在中央主管機關認可之機關(構)、學校、團體完成專業訓練 30 個小時以上之證明文件，向直轄市或縣(市)主管機關辦理換發開業執照。換發開業執照，得以於原開業執照加註延長有效期限之方式為之。屆期未換照者，則應重行申領開業執照。
- (三) 地政士領得開業執照，有效期限屆滿未依本法規定辦理換發，而仍擅自以地政士為業者之處罰，依地政士法第 50 規定：由直轄市或縣(市)主管機關處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止。

二、依土地法第5條第2項規定：「附著於土地之建築物或工事，為建築改良物」，又同法第37條第1項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」就登記標的物而言，所稱之建築改良物內涵是否相同？試申論之。（25分）

答：

（一）就文義解釋言：

土地法第5條第2項規定：「附著於土地之建築物或工事，為建築改良物」，對「建築改良物」已有立法定義，則解釋宜嚴格根據該立法定義作文義解釋，否則即屬超越法律。是以，同法第37條第1項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記」。其中之「建築改良物」應與土地法第5條第2項之「建築改良物」同其內涵。

（二）就登記實務作業言：

建物所有權第一次登記之標的物，其範圍則較土地法第5條第2項規定有所限縮。例如：

1. 違章建築不能作為建物所有權第一次登記之標的物，然違章建築實質上已符合建築改良物或定著物之要件，係獨立於土地外之不動產，由原始出資者取得其所有權，不因其無從辦理所有權登記而喪失建築改良物之客體。
2. 內政部「建物所有權第一次登記法令補充規定」則以「正面規定」方式，說明得辦理建物所有權第一次登記之「建物」（例如無牆之鋼架建物、游泳池）等，故從規範方式來說，未於「建物所有權第一次登記法令補充規定」所列之類型，則非屬登記標的物。

（三）學生認為，我國對於不動產物權採行登記要件主義，土地登記是國家重要制度，並與人民受憲法保障之財產權有密切關係。然土地法第5條第2項、第37條第1項對於建築改良物之內涵於文義解釋與實務作法間似仍有落差，宜於法制面改善。

三、何謂原地價？又依平均地權條例規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準為何？請說明之。（25分）

解題分析	<p>1. 「原地價」，係指原規定地價及前次移轉時之地價（土地法§179 I），作答時分述其意涵即可。此名詞解釋已於 110 年經紀人考試出題，如有多練習考古題，對此名詞就不會感到陌生。</p> <p>2. 「申報移轉現值之審核標準」，平均地權條例第 47 條之 1 與土地稅法第 30 條規定相同，同學依照土地稅法教材中所學之內容應答即可。</p>
命中	<p>★本題所問「原地價」之內涵與土地法增訂條文，命中於全國補習班「111 地政士考試—考前總複習」（猜題）講義，頁 A-14(第 19 題)。</p> <p>★本題所問「申報移轉現值之審核標準」之內涵與土地法增訂條文，命中於全國補習班「111 地政士考試—考前總複習」（猜題）講義，頁 C-41(第 47 題)。</p> <p>★全國補習班「111 地政士考試—土地稅法規」講義（于俊明老師），頁 23、25。</p>

答：

（一）原地價之意義：

1. 依平均地權條例、土地稅法規定，土地所有權移轉，其移轉現值超過原規定地價或前次移轉時申報之現值，應就其超過總數額依平均地權條例第 36 條第 2 項之規定扣減後，徵收土地增值稅。故，所謂「原地價」，原則即指前述「原規定地價或前次移轉時申報之現值」。例如：第一次規定地價後，未經過移轉之土地，採原規定地價為原地價；曾經移轉之土地，則採前次移轉現值為原地價。
2. 另依平均地權條例第 38 條第 2 項規定，前項所稱「原規定地價」：
 - （1）係指中華民國 53 年規定之地價；其在中華民國 53 年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國 53 年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。所稱「前次移轉時申報之現值」，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。
 - （2）至於「前次移轉時申報之現值」，須視有無特別規定，例如於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告現值。但繼承前依規定領回區段徵收抵價地之地價，高於繼承開始時該土地之公告現值者，應從高認定。
3. 原規定地價或前次移轉時申報之現值，應按政府公告之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。

（二）依平均地權條例第 47 條之 1 規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準如下：

1. 按期申報：申報人於訂定契約之日起 30 日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
2. 逾期申報：申報人逾訂定契約之日起 30 日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
3. 遺贈土地：遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
4. 判決移轉：依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
5. 法院拍賣：經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準，但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準。拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
6. 政府收買或購買：經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之

公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

四、土地法有關土地徵收之收回權規定，司法院釋字第763號解釋認為有違憲法，所指稱者為何？又經主管機關增訂之條文內容為何？請說明之？（25分）

解題分析	本題所談及「司法院釋字第763號解釋」，即是110年12月8日公布土地法增訂第219條之1之立法緣由。作答時須引述該號解釋內容，說明土地法第219條第1項被大法官認定違憲之理由。
命中	★本題所問「司法院釋字第763號解釋」之內涵與土地法增訂條文，命中於全國補習班「111地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁C-5(第4題)。 ★全國補習班「111地政士考試—土地法規」講義(于俊明老師)，頁134。

答：

- (一) 按土地法第219條第1項規定，私有土地經徵收後，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿1年之次日起5年內，向該管直轄市或縣(市)地政機關聲請照徵收價額收回其土地：
1. 徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。
 2. 未依核准徵收原定興辦事業使用者。
- (二) 司法院釋字第763號解釋認為，上開條文逕以「徵收補償發給完竣屆滿一年之次日」為徵收收回權之時效起算點，並未規定該管直轄市或縣(市)主管機關就被徵收土地之後續使用情形，應定期通知原土地所有權人或依法公告，致其無從及時獲知充分資訊，俾判斷是否行使收回權，不符憲法要求之正當行政程序，於此範圍內，有違憲法第15條保障人民財產權之意旨，從而要求土地法儘速檢討修正。
- (三) 為符合大法官釋字第763號解釋意旨，於請求權時效內提供原土地所有權人或其繼承人充分資訊，俾判斷是否行使收回權之要求，遂於民國110年12月增訂土地法第219條之1規定，內容如下：
1. 私有土地經徵收並於補償費發給完竣之次日起，直轄市或縣(市)地政機關應每年通知及公告原土地所有權人或其繼承人土地使用情形，至其申請收回土地之請求權時效完成或依徵收計畫完成使用止。
 2. 未依前項規定通知及公告而有土地法第219條第1項各款情形之一者，原土地所有權人或其繼承人得於徵收計畫使用期限屆滿之次日起10年內，申請收回土地。
 3. 土地法中華民國110年11月23日修正之條文施行時(110.12.10)，原土地所有權人或其繼承人申請收回土地之請求權時效尚未完成者，應適用前2項規定。
 4. 第1項通知與公告土地使用情形之辦理事項、作業程序、作業費用及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。