



全國補習班

112 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、請說明外國人取得我國土地之用途限制及程序，又倘若外國人欲購買我國境內之一筆礦地，請依相關法令規定，論述該外國人得否取得礦地所有權？（25分）

解題分析	外國人地權限制，屬於地政士、不動產經紀人考試基礎背誦題型，常出現，準備得當之同學應可容易得分。
命中	<p>★本題所問「外國人」於我國取得地權之限制與程序，命中於全國補習班「112 地政士考試一考前總複習」(猜題)講義，頁 C-6~ C-7。</p> <p>★全國補習班「112 地政士考試一土地法規」講義（黃偉政老師），頁 14~16。</p>

答：

(一) 有關外國人取得我國土地之用途限制，依土地法第 19 條第 1 項規定，外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列用途之土地：

1. 住所。
2. 營業處所、辦公場所、商店及工廠。
3. 教堂。
4. 醫院。
5. 外僑子弟學校。
6. 使領館及公益團體之會所。
7. 墳場。
8. 有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准。

(二) 外國人取得我國土地所有權之程序，依土地法第 20 條規定：

1. 一般程序：
 - (1) 須經核准：外國人取得土地、變更用途或為繼承以外之移轉土地時，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣(市)政府核准。
 - (2) 限時准駁並陳報備查：直轄市或縣(市)政府為前項之准駁，應於受理後 14 日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。
2. 依有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資取得地權之程序：

應先經中央目的事業主管機關同意，再申請該管直轄市或縣(市)政府核准。

(三) 依土地法第 17 條規定，下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

1. 林地。
2. 漁地。
3. 狩獵地。
4. 鹽地。
5. 礦地。
6. 水源地。

7. 要塞軍備區域及領域邊境之土地。

(四) 題示外國人欲購買我國境內之一筆礦地，依上述規定，外國人不得購買。



二、依據平均地權條例規定，辦理市地重劃之機關除可將抵費地做為相關公共設施所需用地外，還可如何處理？（25分）

解題分析	抵費地除做為公共設施所需用地外，其他處理方式依平均地權條例施行細則第 84 條規定辦理。
命中	★本題所問「抵費地」之其他處理方式，命中於全國補習班「112 地政士考試—土地法規」講義（黃偉政老師），頁 103。

答：

- (一) 所謂「抵費地」，指重劃區內應由土地所有權人共同負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息等 3 項費用，係強制以重劃區內各土地所有權人之未建築土地，按評定重劃後地價折價抵付(平均地權條例第 60 條)。該等折價抵付共同費用負擔之土地，稱之為抵費地。
- (二) 有關抵費地之處理方式，依平均地權條例施行細則第 84 條規定如下：
1. 處分方式：
 - (1) 訂底價公開標售。
 - (2) 得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地。
 - (3) 經公開標售而無人得標時，得在不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。
 2. 所得價款之處理：
 - (1) 抵付重劃負擔費用。
 - (2) 剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護費用或撥充實施平均地權基金。
 - (3) 不足由實施平均地權基金貼補之。

三、土地徵收制度中有所謂的收回權機制，請依土地徵收條例規定，說明收回權消滅的原因為何？（25分）

命中

★本題所問「徵收收回權」，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-55(第 52 題)。

★全國補習班「112 地政士考試—土地稅法規」講義（黃偉政老師），頁 133~134。

答：

(一)「所謂徵收收回權」，指土地徵收後，因需用土地人不依規定使用土地之情形，原所有權人得於徵收公告起 20 年內申請照原徵收補償價額，收回其土地。其目的為防止政府假借公益之名，濫用土地徵收之公權力，以保障人民權益。依土地徵收條例第 9 條規定，土地人得行使收回權之原因，須需用土地人不依規定使用土地之情形：

1. 徵收補償費發給完竣屆滿 3 年，未依徵收計畫開始使用。所稱開始使用，指興辦事業之主體工程動工，但依其事業性質無需興建工程者不在此限。
2. 未依核准徵收原定興辦事業使用。
3. 依原徵收計畫開始使用後未滿 5 年，不繼續依原徵收計畫使用。

(二)有關徵收收回權消滅的原因，依土地徵收條例規定之情形如下：

1. 主體欠缺：原土地所有權人死亡且無繼承人。
2. 行使期間已經過：未於徵收公告之日起 20 年內提出申請。
3. 收回權人逾期未繳清原受領之徵收價額：原土地所有權人經核准收回土地，而未於 6 個月內繳還原受領之徵收補償價額。
4. 需用土地人不依規定使用土地之狀態已消滅。

四、依據地政士法之規定，地政士違反那些規定時，應予停止執行業務或除名？（25分）

命中

★全國補習班「112 地政士考試—土地法規」講義（黃偉政老師），頁 156~158。

答：

地政士違反地政士法第 44 條第 3 款規定，應予停止執行業務或除名之情形如下：

1. 違反第 26 條第 1 項，受託辦理各項業務，不得有違反業務上應盡之義務或不正當行為之規定。
2. 違反第 27 條第 1 款，不得違反法令執行業務之規定。
3. 違反第 27 條第 2 款，不得允諾他人假藉其名義執行業務之規定。
4. 違反第 27 條第 6 款，不得明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記之規定。
5. 違反第 27 條 5 款，不得要求、期約或收受規定外之任何酬金之規定。
6. 違反第 22 條第 3 項所定之「地政士簽證責任及簽證基金管理辦法」之規定。
7. 違反第 29 條第 2 項，僱用之登記助理員應具備法定資格之規定。

