

# 《土地法規概要》

## 試題評析

第一題：1.本題屬地籍編基本題。2.五個步驟的順序不可錯置。

第二題：1.優先購買權是土地法的特色，歷年考試重點。2.國民住宅條例第十五條，常為考生所忽略，另外國民住宅條例於民國91年12月11日修正。

第三題：1.本題是問規定地價之程序，因此步驟為1~10，如問地價查估之程序，則步驟為1~6。2.地價調查估計規則於92年3月14日修正發布，因此應寫新規定。在此提醒考生，準備考試應注意法規變動，切勿閉門造車。

第四題：1.歷年考試著重在市地重劃的負擔，本次著眼於農地重劃。2.只要考生分辨市地重劃與農地重劃之區別，應可順利答題。

## 一、試依土地法及地籍測量實施規則之規定，說明地籍測量之程序為何？(25分)

**答：**地籍測量之程序如下：

- (一)三角測量、三邊測量或精密導線測量：在大區域內，選擇適當位置，設置三角點，求其精確位置，形成完整之三角網，以為基本控制點。
- (二)圖根測量：在小區域內，以三角點為準，在其間設置更多之控制點，即圖根點，以為戶地測量之用。
- (三)戶地測量：以圖根點為準，施測各宗土地之位置、界址、形狀等，以繪製成地籍圖（即地籍原圖）。
- (四)計算面積：以地籍原圖為準，計算各宗土地之面積。
- (五)製圖：以地籍原圖為根據，複製各種地籍圖，如段圖、地籍公布圖、區（鄉鎮）一覽圖、縣市一覽圖。

## 二、何謂優先購買權？請依土地法第三十四條之一、土地法第一〇四條、及國民住宅條例第十五條之規定，說明之。(25分)

**答：**(一)優先購買權：不動產出售時，其他權利關係人有依同樣條件優先承受之權利。

(二)優先購買權之規定及立法目的：

- 1.土地法第三十四條之一：共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。立法目的在減少共有人數。
- 2.土地法第一〇四條：基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。立法目的在使房屋與基地所有權合一。
- 3.國民住宅條例第十五條：免徵不動產買賣契稅之國民住宅出售時，國民住宅主管機關有優先承購權。立法目的在管制國民住宅之轉售，期達成照顧較低收入家庭。

## 三、請依平均地權條例及地價調查估計規則之規定，說明直轄市或縣(市)主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序為何(25分)

**答：**規定地價或重新規定地價之程序。

(一)蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料

- 1.不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖。
- 2.地籍藍晒圖或地籍圖檔。
- 3.上期地價分布圖及地價區段略圖。
- 4.其他有關圖籍及資料。

(二)調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素

地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例，收益實例，係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。

(三)估計實例土地正常單價

地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日。調整後之單價及其調查估價表之編號，應以鄉（鎮、市、區）為單位，製作地價分布圖。估價基準日指每年九月一日。

(四)劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖

劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

(五)估計區段地價

有買賣實例或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。

(六)計算宗地單位地價

1.屬於繁榮街道線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地政機關依繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則計算。

2.其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。

(七)評議與核定

直轄市或縣（市）地政機關計算每宗地價後，應報請該管直轄市或縣（市）政府核定。依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。

(八)公告並申報

將評定結果分區公告，公告及申報地價，其期限為三十日。舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。

(九)編造地價冊及總歸戶冊

依據申報地價，編造地價冊及總歸戶冊，送該管市縣財政機關。

(十)重新規定地價

規定地價後，每三年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者亦同。

四、試依農地重劃條例及其施行細則之規定，說明土地所有權人參與重劃時，有關農路、水路及工程費用之分擔，有何規定？(25分)

**答：**(一)農路水路之分擔：重劃後農路、水路用地，應以重劃區內原為公有及農田水利會所有農路、水路土地抵充之；其有不足者，按參加重劃分配土地之面積比例分擔之。

(二)工程費用之分擔：農地重劃，除區域性排水工程由政府興辦並負擔費用外，其餘農路、水路及有關工程由政府或農田水利會興辦，所需工程費用由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。前項土地所有權人應分擔之工程費用，得由土地所有權人提供重劃區內部分土地折價抵付之。