

土地法規

土地法這個在國考的範圍相當大，或者我們可以這樣說，在地政類科國考當中，範圍最大，或根本是沒有範圍的考試科目，就是土地法。蓋土地法這科，其考試命題範圍絕不是只有土地法，舉凡土地法施行法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例及其施行細則、區域計畫法及其施行細則、都市計畫法、農地重劃條例、農業發展條例乃至土地登記規則、地籍測量實施規則、非都市土地使用管制規則等有關土地法的行政命令，都是可能被命題的對象，甚至是其他新興的法令規定，例如地籍清理條例、農村社區重劃條例、都市更新條例、公寓大廈管理條例等被列為考題，都不算超出土地法這一科的命題範圍，從而筆者也常在課程上跟同學們講，土地法這科的準備範圍甚至比民法還要大！

筆者在大學未畢業前，即已先考取高等檢定考試的資格，通過地政高考、普考、專技考試等，且均為一次即中，依筆者自己在地政領域的國考經驗，與多年在大學推廣中心地政類課程及補習班的授課輔考經驗，針就目前的考試，筆者要直接了當的說：其實不管是地政類的那一種考試，土地法這科在國考上最基礎也是最重要的準備資料就是——「法條」的內容，也就是在測驗考生們對於土地登記規則等相關法規規定內容的熟悉度，坦白說，只要你有辦法「貝多芬」，你就有上榜的機會，所以對於考生來說，準備上最基礎的功夫就是要對於土地法，以及相關土地法規條文內容的熟悉。

不過，對於較難背誦記憶的考生亦無須擔憂，筆者上開所提到的條文熟悉度，倒也非對於條文內容一字不漏記憶不可，而是指對於法條所規定、敘述的內容你要知道，要能夠白紙黑字的寫在答案卷上面，同時，條文的記載也是有方法的，譬如你要做組織、分析，有系統的筆記，這樣也無所謂背條文，你一樣可以寫出比背條文的人更好的答案。

準此，同學們在準備上除了以本書書籍為參考外，務必再搭配法條的研習，並針對你所要參加的考試種類，做不同類型的調整，也就是說，你應當瞭解你即將要參加的是一個什麼樣的考試，然後在備戰上加以因應與加強。譬如說，你即將應試的是初等考試，那麼你就應該知道你的考試題目是選擇題型，而選擇題準備上一個很重要的功夫就是：你在考試前必須勤做題目，以便找出你的盲點，這就是準備選擇題考試與準備申論問答題考試上一個很重要、不同的地方。另外，筆者觀察近幾年來地政類科「土地法」及「土地登記」二科國考試題亦發現：內政部之地政實務函釋亦常成為命題對象，足見實務見解之於考試之重要性已越形重要。

讀書、準備考試首重效率，各位考生們除了應做好準備時間上的控管外，也應該在研讀教材上講究效率，本書提供篇幅份量最適中的準備資料，兼具教科書與考古題之功能，可以做為考生們在選擇研讀國家考試書籍時之參考，最後除預祝同學們金榜題名外，也期盼各地政新秀將來加入地政大家庭之後，一起共同為提昇我國地政工作而努力。

*** 公務人員高、普考地政類科考試試題：**

| 年度 | 公務人員高考 | 公務人員普考 |
|----|--|--|
| 99 | ①不動產逾期未辦繼承登記。 ②以土地為信託財產者。 ③徵收私有土地之使用期限及「不依照核准計畫期限使用」之認定標準。 ④都市更新條例。 | ①優先承買或承典之權。 ②公共設施保留地。 ③農村社區土地重劃。 ④土地徵收條例。 |
| 98 | ①徵收核准案效力問題。 ②應退還其已繳納地價稅問題。 | ①國有財產相關法令規定。 ②荒地及荒地稅。 ③申請收回被徵收土地。 ④地籍整理。 |
| 97 | ①土地法第 34 條之 1。 ②都市更新實施權利變換時土地權利依法之處理。 | ①特定主體之處分有所限制。 ②公有土地撥用。 ③土地增值稅記存。 ④徵收請求權。 |

*** 公務人員地方特考三等、四等地政類科考試試題：**

| 年度 | 三等 | 四等 |
|----|---|--|
| 99 | 陸資來台取得不動產問題、農發條例之農嚴資格及農舍、地籍、區分所有建物共有部分。 | 地籍圖重測、地價補償費標準、農村社區土地重劃、都市更新。 |
| 98 | ①照價收買。 ②區段徵收。 | ①那些土地不得為私有。 ②一併徵收。 ③都市更新。 ④都市土地、農業用地、地籍圖重測、權利變換、限制登記。 |
| 97 | ①優先購買權。 ②「不課徵」土地增值稅如何申請。 | ①非都市土地使用管制之目的。 ②公有土地之處分、撥用與收益。 ③區段徵收。 ④農村社區土地重劃。 |
| 96 | ①市地重劃。 ②土地徵收條例第 58 條。 | ①土地增值稅的意義及特性。 ②他項權利。 ③共有土地。 ④撤銷徵收。 |

*** 地政士與不動產經紀人考試試題：**

| 年度 | 地政士 | 不動產經紀人 |
|----|----------------------|---------------------|
| 99 | ①國土計畫政策。 ②登記絕對效力。 | ①土地使用管制。 ②土地增值稅。 |

| | | |
|-----|--|--|
| | ③徵收土地應補償之地價標準。 ④擅自以地政士為業者，由直轄市或縣(市)主管機關予以處罰。 | |
| 98 | ①地籍圖重測。 ②土地法第 104 條。 ③農業用地、抵價地、公告地價、撤銷徵收、預告登記。 ④不得充任地政士之情形；其已充任者，主管機關應如何處理？ | ①城市地方房屋租金之限制。 ②自用住宅用地。 |
| 97 | ①新市鎮土地開發進行手段。 ②大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法。 ③公告土地現值、保留徵收、空地、限制登記。 ④停止執行業務。 | ①「限制登記」之意涵。 ②外國人取得土地權利之限制。 |
| 97I | (地政士該年僅考一次)。 | ①私有土地所有權處分之限制。 ②原地價。 |
| 96 | ①外國人在我國取得土地種類之限制。 ②申請區段徵收，應檢具那些書圖？ ③照價收買土地之程序。 ④土地漲價總數額之計算公式。 | ①地價、土地改良物、土地改良費用及營業損失之補償費。 ②公共設施保留地之使用限制及其地價稅與土地增值稅之減免。 |
| 96I | (地政士該年僅考一次)。 | ①撤銷徵收。 ②徵土地增值稅之時機。 |

◎以下資料引用自：考選部命題大綱◎

*特考 土地法規與土地登記

| 適用考試名稱 | 適用考試類科 |
|----------------------|---|
| 特種考試地方政府公務人員考試三等考試 | 地政 |
| 公務人員特種考試原住民族考試三等考試 | 地政 |
| 公務人員特種考試身心障礙人員考試三等考試 | 地政 |
| 專業知識及核心能力 | 一 了解地權與地籍、土地登記、土地使用、地價與地稅、徵收等相關法規之法理基礎、制度內涵及其規範作用。 二 具備對地權與地籍、土地登記與地籍測量、土地使用規劃與管理、地價與地稅、徵收等相關法規之制定與分析能力。 |

| | |
|---|---|
| | <p>三 具備對地權與地籍、土地登記、土地使用、地價與地稅、徵收等相關法規之應用能力。</p> <p>四 具備理論實務知識，達體用兼備之目標。</p> |
| <p>命題大綱</p> | |
| <p>一 地權限制與調整</p> <p>(一)土地所有權本質及其取得與消滅、土地他項權利種類及未來地權型態。</p> <p>(二)私有土地權利限制、地權處分限制、外國人及大陸地區人民取得地權之條件與限制。</p> <p>(三)公有土地之使用、收益及處分、管理。</p> <p>(四)私有土地面積限制、共有土地處理。</p> | |
| <p>二 土地登記與地籍測量（含建物測量與登記）</p> <p>(一)土地登記通則（含登記申請、審查、效力、損害賠償等）。</p> <p>(二)土地總登記、建物所有權第一次登記。</p> <p>(三)土地、建物變更登記（含標示變更登記、所有權變更登記、他項權利登記、繼承登記、土地權利信託登記、更正登記及限制登記、塗銷登記及消滅登記、其他登記）。</p> <p>(四)地籍測量、地籍圖重測、土地複丈、建物測量。</p> | |
| <p>三 土地使用</p> <p>(一)土地使用計畫。</p> <p>(二)非都市土地使用管制。</p> <p>(三)都市土地使用管制（含公共設施、新市區建設、舊市區更新）。</p> <p>(四)房屋租用、基地租用、耕地租用。</p> <p>(五)市地重劃、農地重劃、農村社區土地重劃。</p> | |
| <p>四 地價與地稅</p> <p>(一)規定地價。</p> <p>(二)土地稅（含地價稅、土地增值稅、田賦）。</p> <p>(三)房屋稅、契稅。</p> <p>(四)照價收買。</p> | |
| <p>五 土地徵收</p> <p>(一)徵收種類。</p> <p>(二)徵收程序。</p> <p>(三)徵收補償。</p> <p>(四)徵收撤銷。</p> <p>(五)徵收收回。</p> <p>(六)區段徵收。</p> <p>(七)土地徵用。</p> | |
| <p>備註</p> | <p>表列命題大綱為考試命題範圍之例示，實際試題仍可命擬相關之綜合性問題。</p> |

*** 高考 土地法規**

| 適用考試名稱 | 適用考試類科 |
|--|---|
| 公務人員高等考試三級 | 公產管理 |
| 專業知識及 核心能力 | 一 了解地權與公產管理、土地登記與地籍測量、土地使用規劃與管理、地價與地稅、徵收等相關法規之法理基礎、制度內涵及其規範作用。 二 具備對地權與公產管理、土地登記與地籍測量、土地使用規劃與管理、地價與地稅、徵收等相關法規之制定與分析能力。 三 具備對地權與公產管理、土地登記與地籍測量、土地使用規劃與管理、地價與地稅、徵收等相關法規之應用能力。 四 具備理論實務知識，達體用兼備之目標。 |
| 命題大綱 | |
| 一 地權限制與調整 (一)土地所有權本質及其取得與消滅、土地他項權利種類及未來地權型態。 (二)私有土地權利限制、地權處分限制、外國人及大陸地區人民取得地權之條件與限制。 (三)公有土地之使用、收益及處分。 (四)公有財產管理經營原則及法規。 (五)私有土地面積限制、共有土地處理。 | |
| 二 土地登記與地籍測量（含建物測量與登記）。 (一)土地登記通則（含登記申請、審查、效力、損害賠償等）。 (二)土地總登記、建物所有權第一次登記。 (三)土地、建物變更登記。 (四)地籍測量、地籍圖重測。 | |
| 三 土地使用 (一)土地使用計畫。 (二)非都市土地使用管制。 (三)都市土地使用管制（含公共設施、新市區建設、舊市區更新）。 (四)房屋租用、基地租用、耕地租用。 (五)市地重劃、農地重劃、農村社區土地重劃。 | |
| 四 地價與地稅 (一)規定地價。 (二)土地稅（含地價稅、土地增值稅、田賦）。 (三)房屋稅、契稅。 (四)照價收買。 | |
| 五 土地徵收 (一)徵收種類。 (二)徵收程序。 (三)徵收補償。 (四)徵收撤銷。 (五)徵收收回。 | |

- (六)區段徵收。
- (七)土地徵用。

備註

表列命題大綱為考試命題範圍之例示，實際試題仍可命擬相關之綜合性問題。

* 普考 土地法規概要

| 適用考試名稱 | 適用考試類科 |
|--|---|
| 公務人員普通考試 | 地政、公產管理 |
| 特種考試地方政府公務人員考試四等考試 | 地政 |
| 公務人員特種考試原住民族考試四等考試 | 地政 |
| 公務人員特種考試身心障礙人員考試四等考試 | 地政 |
| 專業知識及核心能力 | <ul style="list-style-type: none"> 一 了解地權限制與地權調整、土地登記與地籍測量、土地使用規劃與管理、地價與地稅、徵收等相關法規之法理基礎、制度內涵及其規範作用。 二 具備對地權限制與地權調整、土地登記與地籍測量、土地使用規劃與管理、地價與地稅、徵收等相關法規之應用能力。 三 具備理論與實務知識，達體用兼備之目標。 |
| 命題大綱 | |
| <p>一 地權限制與調整</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)土地所有權本質及其取得與消滅、土地他項權利種類及未來地權型態。 (二)私有土地權利限制、地權處分限制、外國人及大陸地區人民取得地權之條件與限制。 (三)公有土地之使用、收益及處分。 (四)私有土地面積限制、共有土地處理。 | |
| <p>二 土地登記與地籍測量（含建物測量與登記）</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)土地登記通則（含登記申請、審查、效力、損害賠償等）。 (二)土地總登記、建物所有權第一次登記。 (三)土地、建物變更登記（含標示變更登記、所有權變更登記、他項權利登記、繼承登記、土地權利信託登記、更正登記及限制登記、塗銷登記及消滅登記、其他登記）。 (四)地籍測量、地籍圖重測、土地複丈、建物測量。 | |
| <p>三 土地使用</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)土地使用計畫。 (二)非都市土地使用管制。 (三)都市土地使用管制（含公共設施、新市區建設、舊市區更新）。 (四)房屋租用、基地租用、耕地租用。 (五)市地重劃、農地重劃、農村社區土地重劃。 | |
| <p>四 地價與地稅</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)規定地價。 (二)土地稅（含地價稅、土地增值稅、田賦）。 (三)房屋稅、契稅。 | |

| | |
|--|------------------------------------|
| (四)照價收買。 | |
| 五 土地徵收 (一)徵收種類。 (二)徵收程序。 (三)徵收補償。 (四)徵收撤收。 (五)徵收收回。 (六)區段徵收。 (七)土地徵用。 | |
| 備註 | 表列命題大綱為考試命題範圍之例示，實際試題仍可命擬相關之綜合性問題。 |

*** 專門職業及技術人員普通考試地政士考試
各應試專業科目命題大綱**

| 專業科目數 | | 共計 4 科目 |
|-----------|---------------------------------------|---|
| 業務範圍及核心能力 | | 一 代理申請土地登記與土地測量事項。 二 代理申請與土地登記有關之稅務與公證、認證事項。 三 代理申請土地法規規定之提存事項。 四 代理撰擬不動產契約或協議與簽證事項。 |
| 編號 | 科目名稱 | 命題大綱 |
| 一 | 民法概要與信託法概要 | 一 民法總則、債編、信託法。 二 民法法物權編。 三 民法親屬、繼承編。 |
| 二 | 土地法規 | 一 土地法及其施行法。 二 平均地權條例及其施行細則。 三 土地徵收條例及其施行細則。 四 地政士法及其施行細則。 |
| 三 | 土地登記實務 | 一 土地登記規則、土地登記之申辦與作業程序。 二 地籍測量實施規則中第三編土地複丈。 三 地籍測量實施規則中第四編建築改良物測量。 四 土地測量之申辦與作業程序。 五 工程受益費徵收條例暨施行細則。 |
| 四 | 土地稅法規 | 一 土地稅法及其施行細則。 二 遺產及贈與稅法及其施行細則。 三 契稅條例。 四 稅捐稽徵法及其施行細則。 五 房屋稅條例 六 工程受益費徵收條例暨施行細則。 |
| 備註 | 表列各應試科目命題大綱為考試命題範圍之例示，惟實際試題並不完全以此為限，仍 | |

可命擬相關之綜合性試題。

*** 專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試
各應試專業科目命題大綱**

| 專業科目數 | | 共計 4 科目 |
|-----------|--------------|---|
| 業務範圍及核心能力 | | 辦理不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。 受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。 |
| 編號 | 科目名稱 | 命題大綱 |
| 一 | 民法概要 | 一 民法總則編及民法債編 (一)民法總則編。 (二)民法債編 1. 債之發生、標的、效力、移轉、消滅、多數債務人及債權人。 2. 買賣、互易、贈與、租賃、借貸、僱傭、委任、居間、合夥。 二 民法物權編 不動產所有權、共有、地上權、不動產役權、抵押權、典權、占有。 三 民法親屬編及民法繼承編 (一)民法親屬編—夫妻財產制。 (二)民法繼承編—遺產繼承。 |
| 二 | 不動產估價概要 | 一 影響不動產價格之因素及原則。 二 不動產價格、租金之評估方法及其運用要領。 |
| 三 | 土地法與土地相關稅法概要 | 一 土地法(第一編總則、第二編地籍、第三編土地使用)、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、非都市土地使用管制規則、區域計畫法、都市計畫法(第一章總則、第二章都市計畫之擬定、變更、發布及實施、第三章土地使用分區管制、第四章公共設施用地)。 二 土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例。 |
| 四 | 不動產經紀相關法規概要 | 一 不動產經紀業管理條例及其施行細則，並包括不動產說明書及相關契約書之應記載及不得記載事項。 二 公平交易法。 三 消費者保護法。 四 公寓大廈管理條例。 |
| 備註 | | 表列各應試科目命題大綱為考試命題範圍之例示，惟實際試題並不完全以此為限，仍可命擬相關之綜合性試題。 |

*** 專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試
各應試專業科目命題大綱**

| 專業科目數 | | 共計 6 科目 |
|-----------|------------|--|
| 業務範圍及核心能力 | | 辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。 |
| 編號 | 科目名稱 | 命題大綱 |
| 一 | 民法物權與不動產法規 | 一 民法物權 民法物權編及民法物權編施行法。 二 不動產法規 (一)不動產估價師法及不動產估價師法施行細則。 (二)土地法及土地法施行法(第一編至第三編)。 (三)平均地權條例及平均地權條例施行細則。 (四)土地稅法及土地稅法施行細則。 (五)不動產估價技術規則及地價調查估計規則。 |
| 二 | 土地利用法規 | 一 區域計畫法及都市計畫法 (一)區域計畫法及區域計畫法施行細則。 (二)都市計畫法及都市計畫法施行細則。 (三)非都市土地使用管制規則。 二 都市更新條例、土地徵收條例及其他法規 (一)都市更新條例及都市更新條例施行細則。 (二)都市計畫容積移轉實施辦法。 (三)土地徵收條例及土地徵收條例施行細則。 (四)區段徵收實施辦法。 |
| 三 | 不動產投資分析 | 一 基本理論 (一)不動產特性與市場分析。 (二)不動產投資分析程序。 (三)不動產投資財務可行性分析。 (四)現金流量折現分析。 (五)風險分析。 (六)不動產投資與融資、稅務、通貨膨脹。 二 不動產投資應用 (一)不動產投資組合。 (二)住宅及商用不動產投資分析。 (三)不動產證券化。 (四)不動產信託。 |

| | | |
|---|---------|---|
| 四 | 不動產經濟學 | <ul style="list-style-type: none"> 一 基本理論 <ul style="list-style-type: none"> (一)不動產經濟概論。 (二)不動產市場供給。 (三)不動產市場需求。 (四)不動產租金與價格。 (五)地價理論。 二 土地與不動產 <ul style="list-style-type: none"> (一)土地使用與區位。 (二)土地使用規劃與管制。 (三)公共財及財產權。 三 不動產經濟應用 <ul style="list-style-type: none"> (一)不動產稅賦。 (二)不動產管理。 |
| 五 | 不動產估價理論 | <ul style="list-style-type: none"> 一 估價原理及基本概念 <ul style="list-style-type: none"> (一)形成不動產價格之因素及原則。 (二)不動產估價程序。 (三)估價方法。 (四)路線價估價。 (五)大量估價。 二 各種估價 <ul style="list-style-type: none"> (一)房地估價。 (二)土地改良物估價。 (三)不動產租金與權利價值之評估。 (四)宗地估價。 (五)高層建築物估價。 |

五

| | | |
|----|---|---|
| 六 | 不動產估價實務 | <p>一 總論</p> <p>(一)市場價值之評估基礎。</p> <p>(二)非市場價值之評估基礎。</p> <p>(三)估價報告書之製作。</p> <p>(四)估價師之行為規範。</p> <p>二 各論</p> <p>(一)實質財產估價。</p> <p>(二)租賃利益估價。</p> <p>(三)廠房、機械、設施估價。</p> <p>(四)無形資產估價。</p> <p>(五)動產估價。</p> <p>(六)企業估價。</p> <p>(七)估價標的中有害及有毒物質之考量。</p> <p>(八)含文化資產之不動產估價。</p> <p>(九)農業財產估價。</p> <p>(十)特殊性財產（如高爾夫球場、大飯店、遊樂場等）估價。</p> <p>(十一)財產稅目的之大量估價。</p> <p>(十二)都市更新權利變換估價。</p> <p>(十三)土地徵收補償價估價。</p> <p>(十四)土地重劃估價。</p> <p>(十五)基地持分價值評估。</p> <p>(十六)土地分割、合併、交換估價。</p> <p>(十七)權利價值評估。</p> <p>(十八)基準地估價。</p> <p>(十九)不動產證券化目的估價。</p> <p>(二十)估價報告書審查。</p> |
| 備註 | 表列各應試科目命題大綱為考試命題範圍之例示，惟實際試題並不完全以此為限，仍可命擬相關之綜合性試題。 | |

【資料來源：保成出版社／土地法規－金鑰／陳宏／100年4月】