

◎科目：土地法規

再出可能性：★☆☆☆☆

一、按現行土地法第十七條規定，林地等七類土地，不得移轉、設定負擔或租賃於外國人，其中包括鹽地。試問所稱「外國人」，其認定之根據為何？又「鹽地」，其認定之根據及內涵又如何？請分別詳釋之。



Key Point

本題過於刁鑽。考試時，如遇到這種題目時，心想我不會，別人也不會，因此我就用相關知識，認真作答，避免試卷留白。

【解答】

(一)外國人之認定根據：外國人包括外國自然人及外國法人二種。

- 1.外國自然人：指不具備中華民國國籍之人。只要保有中華民國國籍，雖具有雙重國籍，非屬外國人。又，具華僑身分而仍保有中華民國國籍，非屬外國人。
- 2.外國法人：法人有本國法人與外國法人之分。前者指依我國法律（如民法、公司法等）規定所成立之法人；後者指依外國法律規定所成立之法人。準此，外國法人係指依外國法律規定所成立之法人。

此外，大陸地區人民、法人或其他機構，或於第三地區投資之公司（即陸資公司）應依「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」及「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」辦理。是以，大陸地區人民、法人或其他機構，或於第三地區投資之公司均非屬土地法第十七條之外國人。

(二)鹽地之認定根據及內涵：鹽地包括都市土地之鹽地及非都市土地之鹽地二種。

- 1.都市土地之鹽地：指依都市計畫法劃定為鹽田區之土地。詳言之，都市計畫之分區種類為鹽田區，其區內之土地，皆屬土地法第十七條之鹽地。
- 2.非都市土地之鹽地：指依區域計畫法編定為鹽業用地之土地。詳言之，非都市土地之編定種類共十九種，其中一種鹽業用地。非都市土地凡編定為鹽業用地，即屬土地法第十七條之鹽地。

再出可能性：★★☆☆☆

二、平均地權為我國憲法第一百四十二條明定的基本國策，土地使用更列為平均地權條例專章規定的重點之一。試問依據該條例之規定，主管機關於辦理土地使用編定時，所需考量之原則為何？請詳予說明之。



Key Point

本題依據平均地權條例第52條作答，並加以申論。另，土地法第81條亦有類似規定，但少掉「區域計畫及都市計畫之規定」一項。

【解答】

平均地權條例第五十二條規定：「為促進土地合理使用，並謀經濟均衡發展，主管機關應依國家經濟政策、地方需要情形、土地所能提供使用之性質與區域計畫及都市計畫之規定，全面編定各種土地用途。」準此，主管機關於辦理土地使用編定時，所需考量之原則如下：

- (一)國家經濟政策：土地使用編定，提供國家經濟發展所需土地。因此，主管機關辦理土地使用編定，首須考量國家經濟政策。
- (二)地方需要情形：各地方發展特色不一，因而所需要之土地種類不同。因應各地方發展需要，編定土地使用種類。
- (三)土地所能提供使用之性質：土地使用編定，應結合土地適宜性分析。就土地之適宜使用，編定其土地使用種類，以發揮適地適用。
- (四)區域計畫及都市計畫之規定：土地使用編定應遵守法令規定，都市土地依循都市計畫法之相關規定，非都市土地依循區域計畫法之相關規定。

再出可能性：★★★★☆

三、土地徵收為國家依法律規定行使公權力，以取得興辦事業所需土地之一種行政行為。根據現行土地法、土地徵收條例等相關規定，土地徵收的構成要件為何？試歸納相關規定要旨說明之。



Key Point

土地徵收為侵犯人民財產權之激烈手段。因此在民主國家，必須加以規範與限制。一般認為土地徵收應符合本題解答的五個要件。

【解答】

土地徵收之構成要件如下：

- (一)公共利益：土地徵收之目的，須合乎公共利益或公共用途。如：土地法第二百零八條之「公共事業之需要」及土地徵收條例第三條之「公益需要」。
- (二)正當程序：土地徵收之行使，應踐行一定之法律程序。如：土地徵收條例第三條之二之「公益性及必要性之綜合評估分析」、第十條之「舉行公聽會」、第十一條之「應先與所有權人協議價購或以其他方式取得」、第十三條之「送由核准徵收機關核准」、第十八條之「公告及書面通知土地及土地改良物所有權人及他項權利人」等是。
- (三)合理補償：土地徵收是對人民財產權之強制剝奪，而徵收補償是對人民財產權之必要保障，兩者應相互平衡。如：土地徵收條例第三十條之「市價補償」。
- (四)必要原則：土地徵收並非政府取得土地之優先、唯一手段，而是最後、必要手段。要言之，土地徵收乃政府取得土地之不得已手段。如：土地徵收條例第十三條之二之「是否符合徵收之必要性」、第十一條之「應先與所有權人協議價購或以其他方式取得」等是。
- (五)比例原則：土地徵收之手段與目的應相成比例。如：土地法第二百零八條之「所必需者」、土地徵收條例第三條之「所必需者」、土地法施行法第四十九條之「損失最少」、土地徵收條例第五十七條之「損害最少」等均是比例原則之表現。

再出可能性：★★★☆☆

四、依地政士法規定，地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。試問該登記助理員應具備何種資格？又地政士僱用登記助理員有何限制？請分別述明之。



Key Point

本題依據地政士法第29題作答。地政士法及其施行細則每年出一題，由於範圍小，故最容易拿分，因此考生千萬不要錯過。本題如果再問：「違反者，如何懲戒？」將更有深度。違反登記助理員資格規定者，應予停止執行業務或除名；違反登記助理員人數規定者，應予警告或申誡。