

權人其土地列入徵收，而土地所有權人對其所有之農牧用地列入徵收計畫範圍之必要性提出異議時，經興辦事業之中央目的事業主管機關詳實說明後，仍有異議者。

3. 結論：

(1) 應對甲舉行聽證：土地徵收條例明文規定特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證，因此需對甲舉行聽證程序。

(2) 對乙得舉行公聽會或聽證程序：因乙被徵收之土地為一般農業區農牧用地，非屬土地徵收條例明定應舉行聽證之情形，惟行政機關認為有舉行聽證之必要者，仍得舉行聽證。

(二)申請徵收土地前，依法應先與所有權人協議取得或以其他方式取得：

1. 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。
2. 協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。
3. 協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。
4. 協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。
5. 所稱市價，指市場正常交易價格。



四、某地政士，為於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證，擬申請簽證人登記，試問其應符合那些資格規定，方得申請？應向何單位申請？又那些土地登記事項，不得辦理簽證？請依地政士法規定說明之。

擬答

(一)簽證人登記之資格：

1. 積極資格：地政士符合下列各款規定，得向直轄市或縣（市）主管機關申請簽證人登記，於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證：

- (1) 經地政士公會全國聯合會推薦者。
- (2) 最近五年內，其中2年主管稽徵機關核定之地政士執行業務收入總額達一定金額以上者。

2. 消極資格：地政士有下列情事之一，不得申請簽證人登記；已登記者，廢止其登記：

- (1) 經地政士公會全國聯合會撤回推薦者。
- (2) 曾有因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者。
- (3) 曾受申誡以上處分者。

(二)應向開業登記之直轄市或縣（市）主管機關申請：

地政士申請簽證人登記時，應備具下列書件，向開業登記之直轄市或縣（市）主管機關為之：

1. 申請書。
2. 身分證明文件影本。
3. 經公會全國聯合會推薦或業務收入總額達一定金額以上之資格證明文件及其影本。

4. 繳納簽證保證金之證明文件及其影本。

5. 簽證人之印章款及簽名款。

(三) 不得簽證之情形：

地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：

1. 繼承開始在中華民國74年6月4日以前之繼承登記。

2. 書狀補給登記。

3. 依土地法第34條之1規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。

4. 寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。

5. 須有第三人同意之登記。

6. 權利價值逾新臺幣1,000萬元之登記。

7. 其他經中央主管機關公告之土地登記事項。



112年地政士專技普考

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？

小提醒

(一) 外國人取得我國土地包括1. 平等互惠原則、2. 土地種類限制、3. 土地用途、面積、地點之限制、4. 土地取得之程序。

(二) 取得程序又分為1. 取得土地法第19條第1~7款土地（住、商、教、醫、外、使、墳）。2. 取得土地法第19條第8款土地（其他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者)。

(三)土地用途及程序就照背即可，但記得外國人仍有取得礦地所有權之可能(繼承)，請不要直接寫不行。

(四)如果考試時間允許，可以補充說明外國人的定義。

擬答

(一)取得我國土地之用途限制：

外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得左列各款用途之地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣(市)政府依法所定之限制。

1. 住宅。
2. 營業處所、辦公場所、商店及工廠。
3. 教堂。並經中央目的事業主管機關核准者。
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. 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者。

(二)土地取得之程序：

1. 取得土地法第19條第1項第1~7款(住宅、營業處所、辦公場所、商店及工廠、教堂、醫院、外僑子弟學校、使領館及公益團體之會所、墳場用途)土地之程序：

(1)直轄市或縣(市)政府核准：外國人需要取得土地，應檢附相

關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。

(2) 中央地政機關備查：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。

(3) 土地登記：外國人租賃或購買之土地，經登記後，依法令之規定，享受權利，負擔義務。

2. 取得土地法第19條第8款（有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資）土地之程序。

(1) 中央目的事業主管機關同意：外國人取得該用途之土地，應經中央目的事業主管機關核准。

(2) 直轄市或縣（市）主管機關核准：外國人需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。

(3) 中央地政機關備查：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。

(4) 依核定期限及用途使用：外國人應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後3年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。

(三)外國人取得礦地所有權之論述：

1. 左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

(1) 林地。