

台 中 學 儒 助 您 金 榜 題 名

107 年公務人員普通考試試題

類 科：地政
科 目：土地法規概要

一、甲將其地出售於乙，雙方會同至登記機關辦理預告登記。嗣後，甲又將該地出售予丙，且辦理所有權移轉登記。試就「預告登記」之定義及其構成要件分述之。又於本題中，甲、乙、丙三人間之法律關係為何？試分述之。

【擬答】

(一)預告登記之意義：

係權利人（請求權人）預為保全對他人土地權利得、喪變更之請求權，而由請求權人檢附土地權利登記名義人之同意書，向土地所在地之登記機關提出申請，所為限制土地之登記名義人對其土地權利一部或全部處分權之登記。

(二)預告登記之要件：

1. 需有請求權人，即土地權利人以外之第三人。
2. 須為保全請求權人之利益。蓋預告登記當事人間，屬債之關係，故其申請以債權人保全其權利為目的。
3. 需以他人已登記之土地權利為請求對象。依土地登記規則第十一條規定：「未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」
4. 需為保全物權得喪變更之請求權。
 - (1)保全關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。
 - (2)土地權利內容或次序變更之請求權。
 - (3)附條件或期限之請求權。
5. 需經土地權利登記名義人之同意，始得為之。

(三)甲、乙、丙三人之法律關係：

1. 預告登記之效力：

預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。（土法 79-1 II）
預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。（土法 79-1 III）

2. 甲、乙、丙三人之法律關係：

甲為原登記名義人，乙為預告登記之請求權人，丙為第三人，即土地現在之登記名義人。
預告登記係為限制登記之一種，本題甲之土地已先辦理預告登記於乙出售於丙；嗣後，甲又將該地出售予丙，且辦理所有權移轉登記且登記完畢，雖於登記實務上不可能發生預告登記後，仍得移轉之情形。但就三人之法律關係進行分析，丙之取得若符合民法 759-1 善意信賴之絕對效力者，則乙不得向丙請求塗銷該土地之移轉登記，僅得向甲請求損害賠償。另若本項登記是地政機關疏失所造成之錯誤者，乙則可另依土地法第 68 條規定向地政機關請求損害賠償。

二、甲占有乙之土地，擬向登記機關申請時效取得地上權登記，試依據土地登記規則之規定，甲應提出那些證明文件？倘若乙於該申請案之公告期間對甲之占有向法院提起拆屋還地訴訟者，此際登記機關應如何處理？試依土地登記規則等規定詳述之，並評述該規定。

【擬答】

(一)申請時效取得地上權登記，應提出那些文件：

1. 登記申請書：

依公定格式填寫，由申請人檢附之。

2. 原因證明文件：

- (1)土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。（土登 118 I）
- (2)主張時效完成，申請時效取得地上權登記時，應提出占有範圍位置圖。（土登 108 參照）

3. 已登記者其所有權狀：

依土地登記規則第 35 條第一項第七款之規定，時效取得地上權之法定地上權之登記時，得免提出其土地所有權狀。

4. 申請人身份證明：

由占有人單獨申請，故僅需檢附占有人之身份證明文件。

5. 其他依中央地政機關規定應提出之證明文件：

委託書：

土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。（土登 37 I）

(二)土地所有權人於公告期間內提出異議時，地政機關處理方式：

1. 依土地法第五十九條第二項規定處理：

登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。（土登 118 III）

土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。（土登 118 IV）

2. 予以調處：

土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日

內，向司法機關訴請處理，逾期不訴者，依原調處結果辦理之。

（土法 59 II）

三、自辦市地重劃對於我國市地重劃扮演重要角色，但亦滋生諸多法律問題。試依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定，說明於會員大會之權責中那些事項不得經會員大會決議授權由理事會辦理者？其理由為何？又，請說明兩項須經地方主管機關核定（准）之重劃業務及其理由。

【擬答】

(一)不得經會員大會決議授權由理事會辦理之事由：

會員大會之權責如下：

1. 修改重劃會章程。
2. 選任、解任理事及監事。
3. 監督理事及監事職務之執行。
4. 審議擬辦重劃範圍。
5. 審議重劃計畫書草案。
6. 認可重劃分配結果。
7. 審議理事會及監事會提請審議事項。（獎辦 13 三項參照）

第三項之權責，除第一款至第五款、第十款及第十三款外，得經會員大會決議授權由理事會辦理。（獎辦 13 參照）

(二)不得經會員大會決議授權由理事會辦理之理由：

因修改自辦市地重劃之重劃會章程、選任、解任理事及監事、監督理事及監事職務之執行、審議擬辦重劃範圍、審議重劃計畫書草案、認可重劃分配結果等事項均…會影響自辦市地重劃之效益與當事人之權益與公益性，滋生諸多法律問題及紛爭，故不得授權理事會辦理以求慎重。

(三)須經主管機關核定（准）之理由，列舉說明如下：

1. 向主管機關申請，核定重劃範圍：

重劃會於擬辦重劃範圍經會員大會審議通過後，應備具申請書並檢附下列圖冊向直轄市或縣（市）主管機關申請核定重劃範圍。（獎辦 20）

理由說明：

重劃範圍是否符合明顯之地形、地物以及是否符合可行性之評估，均需要主管機關做最後之審核與把關，以期提高自辦市地重劃之效益及減少滋生諸多法律問題及紛爭。

2. 核定重劃分配結果：

重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施辦法規定辦理。

重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣（市）主管機關核定。（獎辦 33）

理由說明：

重劃分配之結果，攸關參加自辦市地重劃之土地所有權人共同負擔之多寡及其權益，為求慎重與公平性需由主管機關審核，避免滋生諸多法律問題及紛爭。

四、土地法第 219 條規定徵收收回權，其立法目的為何？又，土地徵收條例第 9 條亦定有被徵收土地之徵收收回權相關規定，試比較該兩法條規定內容之差異處。

【擬答】

(一)收回權之立法目的

國家徵收私有土地後，若不依原核准徵收目的事業使用或徵收後一定期間不實行使用，顯與徵收土地目的不符。為保障人民權益，防止政府濫發徵收，允許原所有權人得以原徵收價額收回其土地之機制。

(二)就土地法與土地徵收條例，就有關收回權規定之差異：

1. 適用時點不同：

收回權於土地徵收條例或土地法之適用，係以八十九年二月四日土地徵收條例公布施行日為界。是日前公告徵收之土地，其申請收回，仍依土地法規定；反之則應適用土地徵收條例規定。

2. 行使期限不同：

收回權之行使，應於法定期限內為之。土地法應於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內行使；土地徵收條例則應於徵收公告之日起二十年內行使。

3. 行使原因不同：

土地法規定係因徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用或未依核准徵收原定興辦事業使用；土地徵收條例則係因徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用，或未依核准徵收原定興辦事業使用，或依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者等原因。

4. 阻卻申請收回事由不同：

土地法規定徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者，得申請收回土地，但係因可歸責於原土地所有權人或使用者者，不得聲請收回土地；土地徵收條例規定徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用得申請收回土地，係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。

5. 排除適用對象之不同：

土地法未明文規定排除適用對象，土地徵收條例則明訂需非屬區段徵收及土地徵收條例或其他法律另有規定之情形。

台中學儒	精準解題	台中學儒	准考證優惠~7/15	台中學儒	人事專家開講
下次題目考這個 高普考精準解題VS命題重點解析 ▪7/13(五)晚5:00民法 ▪7/14(六)晚7:00地政公職必考新修法規VS專業解題 參加立即贈 1.高普考精準解答 2.學費折扣券1000元 3.加碼抽國考新書 (在班生0元/非在班生200元)		舊生再優惠30000元 108高考年度班 34800元(原價64000) 108普考年度班 30800元(原價60000) 108地政士專班 20800元(原價48000) 108地政士+107不動產經紀人 +5000元 108高普考取班 63000元起(原價10000) 108普考+108高考二年班 +15000元 報名送 1.報名108高普地政年度班 加贈地政士專班(不同教材自備) 2.加贈視訊補課卡最高100% 3.平測+全真模考		7/14(六)午4:00 國考人生轉折點之戰勝法則 討論議題 1.創造公務生涯的新價值 2.進入體制才能了解問題與等待機會 3.如何學到分析問題的能力 4.年金改革後有利在政府與企業間轉換 參加贈 1.圖書禮券300元 2.高普考上榜手冊 3.精美L夾 參加抽 1.基本小六法 2.法科心智圖 報名贈 1.學費優惠1000元 2.在家補課點數15HR 3.國考新書乙本 入場費 在班生0元 舊生200元 新生300元	