

台 中 學 儒 助 您 金 榜 題 名

107年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政
科 目：土地法規

一、甲公司(借名人)因購買某筆耕地而與乙(出名人)就該土地成立借名登記關係,並將該耕地所有權登記為乙所有。嗣後,乙未經甲之同意,將該地之所有權出售登記予第三人丙,則乙之耕地出賣(處分)行為,其效力為何?試從不動產登記簿相關效力之觀點予以析論。(25分)

【擬答】

(一)不動產經登記機關登記於登記簿後之效力：

土地權利經登記機關登記完畢後,其產生之效力,有下列三種,包括公示力、推定力及公信力。分述如下：

1. 公示力：

以登記完畢後,任何人均可申請閱覽登記簿,以了解不動產物權變動之表徵,藉此不動產物權變動之法律關係得以透明化,以避免第三人遭受不測之損害,並維護交易安全。因此登記簿採公開主義,即為登記完畢後公示力之展現。

2. 推定力：

依據民法第 759-1 條：「不動產物權經登記者,推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人,已依法律行為為物權變動之登記者,其變動之效力,不因原登記物權之不實而受影響。」因此不動產物權既以登記為表徵,自應賦予登記名義人具有適法之處分權,登記名義人無須再舉證,證明其權利之來源。

3. 公信力(即絕對效力)：

指善意信賴登記之公示,法律乃提供一定之保障。詳言之,為保護善意第三人,將登記事項賦予絕對真實之公信力,使第三人信賴不真實登記而取得權利時,不因該不真實登記之無效或被追奪,以維護交易安全(最高法院 44 年台上字第 828 號判例,65 年台上第 1895 號判例)。

土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記,有絕對效力」,即為此理。

(二)乙之耕地出賣(處分)行為仍屬有效,分析如下：

1. 乙為原登記之登記名義人：

依據民法第 759-1 條：「不動產物權經登記者,推定登記權利人適法有此權利。」

2. 第三人丙,受公信力之保障：

為保護善意第三人,將登記事項賦予絕對真實之公信力,使第三人信賴不真實登記而取得權利時,不因該不真實登記之無效或被追奪,以維護交易安全。

3. 甲得向乙請求損害賠償：

依司法院院字第 1919 號解釋,真正權利人在已有善意第三人取得權利之新登記後,僅得依土地法相關規定請求損害賠償外,不得為塗銷登記之請求。

二、都市更新條例對於參加都市更新權利變換之土地所有權人定有准許土地增值稅「記存」相關規定,則記存之定義及其立法理由各為何?試分述之。又,倘若經核准記存土地增值稅之土地再贈與地方政府時,是否應繳納先前所記存之土地增值稅?其納稅義務人為何?試分述之。(25分)

【擬答】

(一)記存之定義及立法目的：

1. 記存之定義：

為實現特定政策,土地權利移轉經依法審核並確定其現值後,即予辦理土地所有權移轉登記,其應繳納之土地增值稅額,准予記存暫不徵收,俟該已記存增值稅之土地,爾後有移轉或發生課徵之法定原因時,再與當次移轉所計徵之增值稅額一併繳納;記存之性質類似緩繳。

2. 都市更新給予記存之立法目的：

(1)法規規定：

權利變換範圍內合法建築物等,於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內,按合法建築物所有權之價值占原土地價值比例,分配予各該合法建築物所有權人,視為土地所有權人獲配土地後無償移轉;其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵(指權利變換取得之土地及建築物,於更新後第一次移轉時,減徵 40%)並准予記存,由合法建築物所有權人於權利變換後再移轉時,一併繳納之。(都更 39 參照)

(2)立法目的：

給予權利變換範圍內合法建築物等人,土地增值稅記存之便利,其立法目的係為提高合法建築物所有權人參加都市更新權利變換之意願,促進都市更新政策目標之達成。

(二)仍應繳納先前原記存之土地增值稅：

1. 政府受贈之私有土地,免徵土地增值稅：

各級政府出售或依法贈與之公有土地,及受贈之私有土地,免徵土地增值稅。(土稅 28)

2. 仍應繳納原記存之土地增值稅：

由合法建築物所有權人於權利變換後再移轉時,一併繳納之。

(都更 39 參照)

(三)納稅義務人：

由合法建築物所有權人於權利變換後再移轉時,一併繳納之。

三、都市計畫範圍內公共設施用地與公共設施保留地之區別基準為何?司法院釋字第 400 號解釋理由書所指「具有公用地役關係既成道路」之構成要件為何?

試分述之。又,倘若前揭既成道路(巷道)被劃入市地重劃實施範圍地區者,應如何取得其用地?試依據市地重劃實施辦法等規定析論之。(25分)

【擬答】

(一)公共設施用地與公共設施保留地之區別基準：

1. 公共設施用地之定義：

為滿足都市未來發展之各種需求,都市計畫會先行規劃許多公共設施用地,以利都市正常發展,此種經都市計畫已劃設或變更作為各種公共設施使用,已經由需地機關取得產權之土地,稱為公共設施用地。

2. 公共設施保留地之定義：

為滿足都市未來發展之各種需求,都市計畫會先行規劃許多公共設施用地,以利都市正常發展,此種經都市計畫已劃設或變更作為各種公共設施使用,而尚未由需地機關取得產權前,所預為保留之公、私有土地,稱為公共設施保留地。

3. 主要之區別基準：

公共設施用地與公共設施保留地之區別基準,主要之區別基準在於是否已經由需地機關取得產權為界。

(二)既成道路之構成要件：

非道路用地供不特定人作為道路使用達數十年者,即形成公用地役關係,該土地稱為之,既成道路。既成道路雖非計畫道路,但供公眾通行使用,在性質上仍屬於廣義的公共設施保留地。

(三)既成道路之取得：

1. 既成巷道之公告廢止：

重劃區內既成巷道,經都市計畫規劃為可供建築土地,於重劃後其鄰近計畫道路已開闢完成可供通行而無繼續供公眾通行之必要時,應由主管機關通知有關機關依法逕依重劃分配結果辦理公告廢止。

(市地重劃實施辦法 43)

2. 既成巷道之土地所有權人,得依地價數額比例參與分配：

重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後,其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準,不能分配土地者,得以現金補償之。(平權 60-1 參照)

四、依據我國現行土地徵收法制等規定,原則上,土地所有權人尚無徵收公法上之請求權。惟土地徵收條例第 8 條定有土地所有權人得請求殘餘地一併徵收相關規定,其立法理由與構成要件各為何?又,依據司法院釋字第 747 號解釋文之意旨,土地所有權人倘合於一定要件者,亦得請求需用土地人向主管機關申請徵收(區分)地上權,則該要件之內容為何?試分述之。(25分)

【擬答】

(一)殘餘地一併徵收之立法理由與構成要件：

1. 立法理由：

避免土地之徵收,徵收土地或建物之殘餘部分面積過小或形勢不整,致不能為相當之使用。而影響土地所有權人之財產權,故土地徵收條例第 8 條規定有土地所有權人得請求殘餘地一併徵收相關規定,以保障被徵收人之權益。

2. 構成要件：

(1)行使主體：

行使主體需為所有權人或其繼承人,其他權利人不與焉。

(2)致不能相當使用者：

需因 1. 徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整,致不能為相當之使用。或有 2. 徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

(3)申請期限：

需於徵收公告之日起一年內,以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關提出申請。

(4)申請程序：

由直轄市或縣(市)主管機關會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查,並作成勘查紀錄;合於規定者,由直轄市或縣(市)主管機關轉需用土地人報請中央主管機關核准之。

(5)具關連性：

被徵收之土地或建築改良物與其殘餘土地部分,兩者需相接壤一連並供同一經濟目的使用之關連性。

(二)請求需用土地人向主管機關申請徵收(區分)地上權,其要件之內容：

1. 區分地上權之徵收,土地徵收條例之規定：

需用土地人因興辦第三條規定之事業,需穿越私有土地之上空或地下,得就需用之空間範圍協議取得地上權,協議不成時,準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。

前項土地因事業之興辦,致不能為相當之使用時,土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內,請求需用土地人徵收土地所有權,需用土地人不得拒絕。

前項土地所有權人原設定地上權取得之對價,應在徵收補償地價內扣除之。

地上權徵收補償辦法,由中央目的事業主管機關會同中央主管機關定之。(土徵 57)

2. 土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收其地上權：

釋字第 747 號,人民之財產權應予保障,憲法第 15 條定有明文。土地徵收條例第 57 條第 1 項之規定,未就土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權有所規定,與上開意旨不符。

有關機關應自本解釋公布之日起一年內,基於本解釋意旨,修正土地徵收條例妥為規定。逾期未完成修法,土地所有權人得依本解釋意旨,請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。

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 3000 元 108 高普考年度班 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 高普考二年班 +15000 元 報名送 1. 報名 108 高普考地政年度班 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 4. 法科申論寫作 5. 自修教室使用權一年 6. 指定科目地特強效班		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	