

# 台 中 學 儒 助 您 金 榜 題 名

107 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等別：三等考試 類科：地政 科目：土地法規

一、現行法規對於共有土地之分割方法計有協議分割、調處分割以及判決分割，試說明其定義與發生物權變動之時間。又，甲、乙、丙三人分別共有一地，應有部分均等。於判決分割確定後，共有地分割登記完竣前，丙以其對該地之應有部分設定抵押權予丁並辦竣登記。嗣後，甲至登記機關申辦共有地分割登記時，其分割之土地上存有丁之抵押權登記，甲以其非為抵押人而主張應塗銷之，丁則援引土地登記法上之公信力資為抗辯。則何謂「公信力」？本案應如何處理？試分述之。

【擬答】

使用法條：共有物分割方式見民法824、土地法34-1、土登107

(一)協議分割、調處分割以及判決分割，其定義與發生物權變動之時間：

1. 協議分割：

乃共有人全體達成協議之方式，消滅或變更共有關係之行為。

協議共有物分割登記為法律行為，以登記為生效要件。(民 758 參照)

協議分割於登記完畢時為物權變動之時間。

2. 調處分割：

土地法在第三十四條之一第六項規定：「依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得聲請該管直轄市、縣（市）地政機關調處。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。」

調處分割於調處成立或經起訴後判決確定時為物權變動之時間。

3. 判決分割：

當共有人無法達成全體協亦分割時，任共有人得以請求法院判決共有物分割之方式。

法院判決確定之共有物分割登記，具有裁判力，為形成判決之性質，故不以登記為生效要件。(民 759 參照)

判決分割於判決確定時為物權變動之時間。

(二)公信力：

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。

析言之：

1. 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。

2. 但真正權利人在有第三人取得權利而尚未完成其新登記前，對於現登記名義人仍有塗銷登記請求權存在。

(三)本案之抵押權設定之處理方式：

1. 原則，轉載於分割後各宗土地之上：

分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。

2. 例外，僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

(1)抵押權人同意分割。

(2)抵押權人已參加共有物分割訴訟。

(3)抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。(土登107 I)

3. 原設定人若未取得土地者，應同時申請該抵押權之塗銷登記：

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。(土登 107 II)

二、我國土地登記簿之登載事項具登記法上之公信力、公示力與推定力。又，土地登記規則第 24 條之 1 對於前揭公示力有進一步規定，亦即規定土地登記簿本之種類及其得申請提供之對象，試說明該規定內容並予以評論。

【擬答】

破題關鍵：按土登24-1條文背誦及其立法意旨之說明

(一)提供申請之土地登記簿地價資料，其分類之類型：

1. 第一類：顯示登記名義人全部登記資料。

2. 第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

3. 第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。(土登24-1 I)

(二)為維護個人資料隱私，登記名義人可請求，隱匿部分住址：

前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。(土登 24-1 II)

(三)各類型資料之申請資格：

1. 登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料。

2. 任何人得申請第一項第二款資料。

3. 登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。(土登 24-1 III)

土地登記簿地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十條第一項規定。(土登 24-1 IV)

(四)就土地登記規則第 24 條之 1 評議：

土地登記之公示力，係藉由登記簿簿本公開來呈現。主要立法目的係為保障不動產之交易安全，才將登記之內容呈現予外，同時亦避免第三人遭受交易之損失。但為

維護登記名義人之個人資料隱私，土地登記規則第 24-1 條，採取分類制度，以達成上述之目的。

惟第二類登記名義人之住址，卻採被動之隱匿，似乎就保護個人隱私有不足之處，建議採取主動隱匿為妥。

三、我國直轄市、縣（市）地政機關依據區域計畫法等法令之規定，係負責非都市土地之使用編定及其管制相關事宜，茲因國土計畫法已公布施行，直轄市、縣（市）主管機關須於未來公告實施其國土計畫。倘若某縣因配合其國土計畫之公告實施而須將既有合法可建築用地變更為非可建築用地時，對其所受之損失，依國土計畫法之規定應予以適當補償，則建構該損失補償制度所涉及之學說理論為何？又，區域計畫法第15條之1以下定有土地使用分區或用地變更及其所需條件等規定（所謂「土地開發許可制」），而國土計畫法第24條定有國土功能分區內使用地之變更編定等規定（所謂「土地使用許可制」），試分點說明該兩制度之差異處。

【擬答】

破題關鍵：國土化計畫法、開發許可與使用許可之區別，本班考前關懷課程完全命中

(一)建構損失補償制度所涉及之學說理論為特別犧牲

因公益而受特別犧牲之補償責任，其理論基礎源自於平等原則，而生「負擔平等」的要求，所以如因公益而使特定人受到特別的負擔及犧牲，國家就應透過補償方式進行平衡，這種類型的補償，包含徵收對土地所有權人的侵害，應以金錢補償人民實際所受特別損失。

(二)國土計畫法「使用許可」，與區域計畫法中的「開發許可」不同：

1. 使用許可：

於符合第二十一條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具第二十六條規定之書圖文件申請使用許可；其一定規模以上或性質特殊之土地使用，其認定標準，由中央主管機關定之。(國土24 I)

2. 開發許可：

區域計畫法中的「開發許可」，乃公私團體為追求其事業發展之目的，而引伸出對土地之需求時，當區域市場之土地供給又符其需求時，即可經由向政府提出申請許可手續及審議，取得開發許可。透過變更土地使用分區、開發與建築管理之過程，即為「開發許可」。

3. 兩者不同之處：

(1)分區變更與否：

「使用許可」，係在不變更國土功能分區及其分類之使用原則下，申請從事一定規模以上或性質特殊之土地使用。而「開發許可」，係向政府提出申請，欲變更土地使用分區、土地使用地及開發與建築管理之許可。

(2)民眾參與與否：

「使用許可」不得變更原各國土功能分區及其分類，並納入民眾參與程序，僅是申請一定規模以上或性質特殊之土地使用。「開發許可」，則是申請變更土地使用分區、使用地，並無民眾參與之程序。

(3)公共義務不同：

「使用許可」經主管機關核發使用許可案件，中央主管機關應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用；直轄市、縣（市）主管機關應向申請人收取影響費，作為改善或增建相關公共設施之用，影響費得以使用許可範圍內可建築土地抵充之。(國土28參照)

「開發許可」開發者需將其公共設施用地移轉公有，並繳納開發影響費。作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。(區15-3 I 參照)

四、A縣市政府地政處接獲民眾檢舉而查得登記於A縣之某不動產租賃公司於租屋網站刊登租屋廣告，其中坪數欄位所載坪數及總樓層數與該建物謄本所記載者不符，廣告頁面上未揭示其經紀業之名稱，另所附房屋出租委託契約書上亦無其所屬經紀人之簽章。試依據不動產經紀業管理條例等相關法律之規定，說明該不動產租賃公司之違法內容以及A縣政府地政處應如何決定其罰鍰數額。

【擬答】

使用法條：不動產經紀業管理條例，第21，22，29條

(一)違法行為：

1. 廣告與該建物謄本所記載者不符及未揭示其經紀業之名稱：

經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。(經紀21)

2. 無其所屬經紀人之簽章：

不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

(1)不動產出租、出售委託契約書。

(2)不動產承租、承購要約書。

(3)定金收據。

(4)不動產廣告稿。

(5)不動產說明書。

(6)不動產租賃、買賣契約書。

前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。

第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。(經紀22)

(二)罰鍰數額：處六萬元以上至三十萬元以下之罰鍰。

經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

違反第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。(經紀 29 參考)

<b>台 中 學 儒</b> <b>高普考上榜策略分析</b>	<b>台 中 學 儒</b> <b>好康通通在這裡</b>	<b>台 中 學 儒</b> <b>下次題目考這個</b>	<b>台 中 學 儒</b> <b>地政准考證有優惠~12/26止</b>
<b>12/22 高普考想上榜，請跟著學儒這樣做</b> (六)晚7:00 ✓ 創造公務生涯的新價值 ✓ 進入體制才能了解問題與等待機會 ✓ 高普考上策略分析 ✓ 年金改革後有利在政府與企業間轉換 參加贈 獨家上榜手冊 參加抽 出版社國考新書 報名贈 學費優惠1000元+加抽電影票	<b>加入台中學儒line@好禮拿不停</b> 1. 國考新書加碼抽 2. 107地特即時解答 3. 地特解題講座預約 4. 考場優惠通通在這裡 5. 加LINE@好友獨家贈申論筆記本 12月週週抽電影票 快掃我！還有講座折扣券可以拿呢！	<b>地特最強解題</b> 在班生0元/舊生200元/新生300元 ▲ 12/23(日)午1:30地政專業解題 參加贈 精準解題+學費折扣券1000元+加抽出版社好書 春季新班 強勢開課 • 12/18(二)午12:50法 緒 • 12/21(五)晚6:30民 法 • 1/13(日)午1:30土地登記	■ 108地政士專班 20800元(原價28000) ■ 108高考春季班 33800元(原價64000) ■ 108普考春季班 29800元(原價60000) ■ 109高考先修班 35800元(原價64000) ■ 109普考先修班 31800元(原價60000) 舊生最高再優 3000元 *報名高普考正規班加贈地政士差異科目旁聽課程(教材自備)，而授班加贈視訊補課卡，最高100% *加價15000可升等2年班，延長準備時間