

109 年專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等 別：普通考試

類 別：地政士

科 目：土地法規

一、土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」試問：適用本條規定之土地登記，應具備那些要件？請詳細闡述之。(25 分)

【擬答】

(一)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)應具備之要件：

1. 受讓與人需因信賴登記之表徵：

公信力係公示原則之產物，受讓與人需因信賴登記之表徵，故讓與人（即登記名義人）需具有於登記簿上登記公示之權利外觀，即確實為登記簿上所登載之登記名義人。

2. 須登記名義人與第三人間具有有效之法律行為：

由於登記之公信力之立法目的，係法律為維護交易安全而創設之制度；故必須有交易（法律行為，例如：買賣）存在，始有犧牲真正權利人之權利，而對信賴登記取得不動產權利之第三人予以保護。

3. 第三人之取得權利須為善意：

所謂善意，即不知登記有不真實之情事。取得權利之第三人無論係因過失，或重大過失，致不知登記之不真實者，仍為善意。如屬惡意者，即明知登記有不真實之情事時，則不在公信力保護之列。

4. 需已登記完畢：

申請土地登記，已依土地法為登記者，始具土地法第 43 條所定之效力，故善意第三人欲主張土地法 43 條之絕對效力之保障，需其取得土地權利之登記已完成登記完畢。

【最高法院 33/01/01 上字第 5374 號判例參照】

5. 須原登記有不真實之情事：

土地登記事項與實體權利關係有不一致之情事。

而原登記不真實發生之原因，究係歸責於登記當事人，抑或登記機關之疏失，均在所不問。

二、都市計畫公共設施保留地之公告土地現值如何查估？又，何種原因之照價收買，其補償地價係以公告土地現值為準？請依平均地權條例暨其施行細則規定內容，說明之。(25 分)

【擬答】

(一)公共設施保留地之公告土地現值查估：

直轄市或縣（市）主管機關依本條例第四十六條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依下列規定辦理：

1. 公共設施保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。

2. 公共設施保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。
 3. 公共設施保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。
 4. 帶狀公共設施保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非公共設施保留地時，以其毗鄰兩側非公共設施保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。
 5. 前四款以外之公共設施保留地，以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。
- 前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。
- 區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之毗鄰非公共設施保留地區段地價加權平均計算。

都市計畫公共設施保留地之地形、地勢、交通、位置之情形特殊，與毗鄰非公共設施保留地顯不相當者，其地價查估基準，由直轄市或縣（市）主管機關定之。（平細 63）

(二)照價收買以公告現值給付之情形如下：

照價收買土地之地價，依左列規定計算之：

1. 依第十六（低報地價）條規定收買者，以其**申報地價**為準。
2. 依第四十七條之一（低報現值）規定收買者，以其**申報土地移轉現值**為準。
3. 依第二十六條（私有空地）、第二十六條之一（私有荒地）、第七十二條（超額建地）、第七十六條（耕地收回）規定收買者，以收買**當期之公告土地現值**為準。（平權 31 參照）

三、土地法第 219 條第 1 項第 1 款規定：「私有土地經徵收後，有左列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣(市)地政機關聲請照徵收價額收回其土地：一、徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。」另，同法條第 3 項規定：「第一項第一款之事由，係因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得聲請收回土地。」準此，試問：依土地法規定程序完成徵收之土地，若需用土地人未於上開規定之 1 年期限內，依徵收計畫開始使用徵收之土地，係因可歸責於其他土地使用人之事由所致，而與原土地所有權人無涉者，該原土地所有權人可否收回其被徵收之土地？請依司法院釋字第 534 號解釋意旨，詳細闡明之。(25 分)

【擬答】

(一)未開始使用之阻卻責任歸屬：

是以需用土地機關未於上開期限內，依徵收計畫開始使用徵收之土地者，如係因可歸責於原土地所有權人或為其占有該土地之使用人之事由所致，即不得將遷延使用徵收土地之責任，歸由徵收有關機關負擔；其不能開始使用係因可歸責於其他土地使用人之事由所致，而與原土地所有權人無涉者，若市、縣地政機關未會同有關機關於徵收補償發給完竣一年內，依土地法第二百五條第三項規定逕行除去改良物，亦未依同法第二百三十八條規定代為遷移改良物，開始使用土地；需用土地人於上開期間內復未依徵收計畫之使用目的提起必要之訴訟，以求救濟，應不妨礙原土地所有權人聲請收回其土地。

因此本題原土地所有權人得行使收回權。

(二)釋字 543 解釋之立法意旨：

1. 基於憲法保障人民之財產權：

人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制，為憲法第一百四十三條第一項所明定。土地徵收係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以強制取得之謂，相關法律所規定之徵收要件及程序，應符合憲法第二十三條所定必要性之原則。

2. 為防止徵收機關為不必要之徵收，而賦予有收回權：

土地法第二百十九條第一項第一款規定，私有土地經徵收後，自徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該直轄市或縣（市）地政機關，聲請照徵收價額收回其土地，原係防止徵收機關為不必要之徵收，或遷延興辦公共事業，特為原土地所有權人保留收回權。

四、擬以從事地政士為業者，應具備那些法定要件後，始得合法執行業務？又，地政士得向直轄市或縣（市）主管機關申請簽證人登記一於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證；但其不得辦理簽證之土地登記事項為何？請依地政士法之規定，分別說明之。（25分）

【擬答】

(一)地政士之執業要件：

1. 考試及格：

中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。

本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士。（地政士法4）

2. 領有地政士證書：

經地政士考試及格者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。（地政士法5）

3. 領得地政士開業執照：

地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照（以下簡稱開業執照），始得執業。（地政士法7）

4. 加入當地之地政士公會：

地政士登記後，非加入該管直轄市或縣（市）地政士公會，不得執業。

地政士公會不得拒絕地政士之加入。

地政士申請加入所在地公會遭拒絕時，其會員資格經人民團體主管機關認定後，視同業已入會。

本法施行後，各直轄市、縣（市）地政士公會成立前，地政士之執業，不受第一項規定之限制。

（地政士法33）

(二)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七十四年六月四日以前之繼承登記。

2. 書狀補給登記。

3. 依土地法第34-1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. 權利價值逾新台幣一千萬元之登記。

7. 其他經中央主管機關公告之土地登記事項。（地士21）