

109 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：土地登記

- 一、我國土地登記係採「權利登記制」，登記機關必須履行「實質（依法）審查主義」所生相關義務，則「實質（依法）審查主義」所具之特色為何？不動產登記簿上之物權記載事項因具有「公信力」，試論述其發生之構成要件。又請一併分析前揭「實質（依法）審查主義」與「公信力」之關聯性。（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★★

2. 《破題關鍵》

本題共分為 3 個小子題，第 1 子題考點在於實質（依法）審查主義其特色意涵為何？第 2 子題考點在於何謂登記之公信力？這二小題算是基本題型，基本上考生應該要掌握。最後第 3 子題，考題問「實質（依法）審查主義」與「公信力」之關聯性，算是開放型題目較難掌握，且答題須注意在論述過程務必將題目中：「登記機關必須履行「實質（依法）審查主義」所生相關義務」，作一交代，方能拿到高分。

【擬答】

(一)「實質（依法）審查主義」之特色在於登記機關對於不動產登記申請案，須為實質審查，即不僅審查登記程序是否完備，登記書件是否齊全，並有審查物權變動之原因與事實之權限，判定有無違反法令強制或禁止等規範。

(二)登記公信力之要件分述如下

1. 取得物權者須為「善意」第三人

(1)登記公信力在保護善意（即不知登記有不真實之情形）之第三人，至於其有無過失，則非所問。

(2)若屬惡意（即知情有不真實之情形），其登記權利即不值得保護。

2. 須「因法律行為」而完成物權變動登記

(1)登記之公信力，係為維護交易安全而設，故須登記名義人已依有效之法律行為而完成登記，始有犧牲真正權利人權利之必要。

(2)倘取得物權係因繼承或法律規定等非法律行為所致，則不受登記公信力之保護。

3. 須「原登記物權有不實」之情事

(1)原登記物權之不實，係指登記事項與實體權利關係有不一致，至於不真實發生之原因，究係歸責於登記機關、當事人或第三人則非所問。

(2)土地形狀、土地面積、編定種類等客觀事狀態之不符，為標示不實，非屬登記公信力保護範圍。

(二)「實質（依法）審查主義」與「公信力」之關聯性

不動產權利經登記完畢，法律即賦與不可推翻之效力；亦即物權變動經登記後，縱登記情況與實質權利不符，對於信賴登記而取得權利之第三人，予以保護，以確保交易安全，此乃登記之公信力意涵。又我國不動產登記制度既採實質審查原則，是登記機關若有錯誤、遺漏或虛偽致人民受有損害時，應負損害賠償責任，以維護登記之威信。是項登記之損害賠償，係採無過失責任主義；亦即，祇須有因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，登記機關即應負賠償之責，而不問對於登記錯誤、遺漏或虛偽之存在登記機關（審查、登簿或校對人員等）是否有故意或過失，僅於登記機關能證明損害之原因應歸責於受損害人時，始

得免除其責任。

二、土地法第 68 條第 1 項定有登記虛偽之損害賠償等規定。其「虛偽」之意涵為何？若因第三人持偽造或變造登記證明文件致使登記機關發生登記虛偽，並使登記名義人權利受損者，地政機關依上開規定應負何種賠償責任？又受害人之損害賠償請求權應如何行使？試分述之。(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★★

2. 《破題關鍵》

本題是考古題，共分為 3 個小子題，第 1 子題考點在於登記虛偽之意涵為何？第 2 子題考點在於發生虛偽登記時登記機關是否負賠償責任？這二小題基本上考生應該尚可掌握。最後第 3 子題，考題問受害人之損害賠償請求權應如何行使，論述面向較廣較難掌握，在答題上至少論述出請求權時效與賠償範圍，應可取分。

【擬答】

(一)登記「虛偽」之意涵

指登記名義人與真正權利人不符而言。即關於登記之原因證明文件有詐欺或偽造等不實之情事，而登記機關未能審查明確而為登記之謂。審度土地法第 68 條第 1 項本文規定，因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。另同法第 69 條規定，登記機關得以更正之情形，只定有登記錯誤及遺漏二種，是登記「虛偽」僅適用於土地法第 68 條，併予說明。

(二)依土地法第 68 條規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」，是第三人持偽造或變造登記證明文件致使登記機關發生登記虛偽，其原因可歸責登記名義人時，登記機關不負損害賠償責任；倘不可歸責登記名義人時，登記機關應負損害賠償責任。

(三)受害人之損害賠償請求權之行使，就損害賠償而言，不得超過受損害時之價值。另就國家賠償法第 6 條規定：「國家損害賠償，本法及民法以外其他法律有特別規定者，適用其他法律。」，是土地登記事務之公務員因故意或過失不法侵害人民權利，而該公務員所屬地政機關負損害賠償責任之規定(即土地法第 68 條)，屬本法之特別規定(最高法院 98 年度第 6 次民事庭會議決議參照)。惟土地法就該賠償請求權既未規定其消滅時效期間，即應依國家賠償法第 8 條第 1 項：「賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因 2 年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾 5 年者亦同。」之規定，據以判斷損害賠償請求權是否已罹於時效而消滅(同上開最高法院民事庭會議決議)。

三、甲所有一地於多年前因流失而浮覆，甲於今(109)年 5 月間至登記機關申辦該地之回復所有權登記，試按土地登記規則等規定，說明其應備文件為何？又當甲申辦前開登記時，發現該地於浮覆後不久已登記為國有(財政部國有財產署為管理機關)，甲主張應塗銷之，但登記機關於審查後否准之，則登記機關之處置是否合法？甲應如何維護其土地權益？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★★

2. 《破題關鍵》

本題出自於學者專論，難度較高，共分為 3 個小子題，第 1 子題考點在於回復所有權登記之意涵及申請登記應備文件為何？第 2 子題考點在甲之浮覆地已為國有之登記，其主張應塗銷

之，但登記機關否准，是否合法。最後第 3 子題，考點在於所有權人應如何維護土地權益，在答題上第 1 小題應可掌握，第 2 及 3 小題需靈活回答。

【擬答】

(一)回復所有權登記其應備文件如下

土地因天然變遷致喪失所有權者，如其土地回復原狀時，原所有權人依土地法第 12 條第 2 項及土地登記規則第 27 條第 10 款規定得申請回復其所有權。但申請登記前應先申請土地複丈，檢附複丈結果通知書及原所有權人之證明文件申辦所有權回復登記。(土地法第 12 條第 2 項、土地登記規則第 27 條第 10 款)

(二)依內政部 102 年 8 月 21 日台內地字第 1020280205 號令：「原已滅失之土地於回復原狀且經辦竣國有土地所有權第一次登記，倘原所有權人或其繼承人依土地法第 12 條第 2 項規定向登記機關申請復權登記，其所有權回復請求權已罹於消滅時效者，依民法第 144 條第 1 項規定，定、法務部 90 年 10 月 31 日法律字第 039338 號函釋及最高法院 29 年上字第 1195 號判例意旨，消滅時效完成之效力，僅發生拒絕給付抗辯權，非使請求權當然消滅。故登記機關受理是類案件時，應徵詢國有土地管理機關表示是否同意其回復所有權，以為登記案件准駁依據。」，是登記機關受理是類案件時，應依內政部函釋規定辦理。惟基於憲法保障人民財產權之意旨，土地法第 12 條第 1 項將私有土地所有權無償視為消滅規定之合憲性及必要性是值商榷。

(三)倘登記機關否准甲之請求，駁回其登記之申請，則按土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」，甲應請求法院判決塗銷該土地已為國有之登記，主張依民法第 767 條關於物上請求權規定，以現在登記名義人中華民國(管理機關為財政部國有財產署)為被告，訴請排除侵害，塗銷已為國有之登記並返還土地予甲。

四、「註記登記」為不動產登記類型之一。試就其定義與目的分別說明。又若甲有一地被登記機關為「徵收公告註記登記」者，則該註記登記之法律性質為何？甲若認該註記登記違法者，應如何為救濟？試分述之。(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★★★

2. 《破題關鍵》

本題出自於學者專論，難度較高，共分為 3 個小子題，第 1 子題考點在註記登記之意涵，第 2 子題考點在徵收公告註記登記之法律性質，該二子題雖屬學者專論，惟是一討論已久之議題，考生應可掌握。最後第 3 子題，考點在於註記登記違法應如何為救濟，須具備行政法觀念方得掌握答題面向。

【擬答】

(一)定義與目的

註記登記於土地法及土地登記規則中，未有定義，惟依內政部訂頒之登記原因標準用語中規定，即在登記簿標示部、所有權部或其他項權利部之其他登記事項欄內註記資料之謂。註記登記通說認係屬土地登記內涵之一，其目的當有保障人民財產權，並藉由將不動產登記簿登記內容公開揭露，以維護交易安全。但註記內容態樣多端，非均為單純客觀事實之記載，亦有新創法律效果或雖未對已登記之不動產權利發生得喪變更之效果，但事實上已影響所有權之圓滿狀態，而妨害所有權人之權利行使。

(二)徵收公告註記法律性質

通說認為有關徵收公告註記，係基於該不動產被納入徵收計畫而為之登記，且整個徵收計畫業經主管機關核准，亦即該徵收公告註記係依附於徵收行政處分。準此，該註記之法律

效果僅是一行政行為表明該不動產權利被徵收之事實，而非行政處分。

(三)對該徵收註記倘認違法其救濟方式說明如下

1. 就行政救濟而言

上開註記登記倘是表明不動產權利被徵收事實之行政行為，非行政處分，則其提起行政救濟應歸類為四種態樣：

(1) 對事實行為無法提供行政救濟途徑。

(2) 以行政機關發動事實行為前之預告或內部公文書視為行政處分，提起救濟。

(3) 以登記機關拒絕相對人請求之答覆，視為行政處分，提起救濟。

(4) 於實施行為(即徵收)完成後發布之公告，而為救濟。

2. 另，屬事實行為之註記受有損害之所有權人，固得提起一般給付訴訟，請求登記機關排除其侵害(即塗銷該註記)，惟請求是否有理由，仍須視登記機關所為之註記有無違法，及請求除去該註記者，是否有因該註記受有損害而作決定。