



全國補習班

109 地政士

土地法規 題解

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2361-1678

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）

答：

適用土地法第 43 條規定之土地登記，應具備要件：

- (一) 登記之公信力於不動產物權變動之直接當事人間不得主張：按登記之公信力僅係為保護因信賴登記而取得不動產權利之第三人而設。故在當事人（包括其概括繼承人）間，尚不能主張登記之公信力，倘登記原因無效或得撤銷時，在第三人未取得不動產權利前，真正權利人對於登記名義人仍得主張之。
- (二) 登記之公信力第三人始得主張
 1. 須原有登記存在：如原來並無登記存在，第三人當無信賴登記之可言。
 2. 第三人必須善意：所謂善意，係指不知登記有不真實之情事而言。倘係惡意，不受土地法第 43 條之保護，且此項善意須於辦妥登記前繼續存在。至於善意之認定時點，應以登記申請時為區分基準。
 3. 須依法律行為（例如買賣、贈與、交換等）而取得物權並已辦畢登記：登記之公信力乃在保障交易之安全，故必須有交易存在，始有犧牲真正權利人之權利，加以保護之必要。如第三人並非依法律行為取得權利（例如繼承、強制執行、徵收等），而為不動產權利之取得者，則不受公信力之保護。

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）

答：

（一）直轄市或縣（市）主管機關依平均地權條例第 46 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。

（二）依平均地權條例第 26 條、第 26-1 條、第 72 條、第 76 條規定收買者，以收買當期之公告土地現值為準：

1. 平均地權條例第 26 條：直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵 2 倍至 5 倍之空地稅或照價收買。
2. 平均地權條例第 26-1 條：農業用地閒置不用，經直轄市或縣（市）政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。
3. 平均地權條例第 72 條：超額之十公畝以上未建築土地，直轄市或縣（市）政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買。
4. 平均地權條例第 76 條：出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。依規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。

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)

答：

- (一)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。
- (二)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215條第3項規定逕行除去改良物，亦未依同法第238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。



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，於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證；但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)

答：

(一) 擬以從事地政士為業者，應具備下列法定要件後，始得合法執行業務：

1. 資格條件：

(1) 積極面：須領有地政士證書或土地登記專業代理人證書。

A. 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。

B. 地政士法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士。

(2) 消極面：有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：

A. 曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。

B. 受地政士法所定除名處分者。

C. 依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

2. 開業條件：

(1) 積極面：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。

(2) 消極面：有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：

A. 經撤銷或廢止地政士證書。

B. 受監護或輔助宣告尚未撤銷。

C. 受破產宣告尚未復權。

(二) 不得辦理簽證之範圍：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 74 年 6 月 4 日以前之繼承登記。

2. 書狀補給登記。

3. 依土地法第 34-1 條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. 權利價值逾新臺幣一千萬元之登記。

7. 其他經中央主管機關公告之土地登記事項。