

《土地法規》

一、我國土地法地籍編及民法物權編相關規定，不動產物權登記係採登記生效主義，非經依法登記不生效力。試問某甲擅將某乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有，並設定抵押權登記給善意之某丙，則某乙能否訴請塗銷某甲之所有權移轉登記及某丙之抵押權登記？(25分)

試題評析	本題在考登記效力，雖在土地法考較為意外，但土地登記上課時，公信力屬特別強調之重點，只要將相關觀念套入說明即可，應屬容易拿分之題目。
考點命中	《高點·來勝土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁126。

答：

(一)首先，我國登記制採登記生效主義，且為維護交易安全，健全地籍制度，登記完畢後具有公示力、公信力與推定力，其中針對登記完畢後所產生之公信力，說明如下：

- 1.依土地法第43條規定所為之登記，有絕對效力。因此，為確保交易安全，依民法第759條之1，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。換言之，不動產物權變動以登記為公示方法，對於因信賴登記之第三人，縱使登記所表現的物權與實質權利不符，亦應予以保護，即法律仍承認具有與真實權利存在相同之法律效果，以維護交易安全。
- 2.然而，並非指剝奪真正權利。根據司法院院字第1919、1956號解釋，在已有第三人取得權利之新登記後，僅得依土地法請求損害賠償，不得為塗銷登記之請求，但在未有第三人取得權利之新登記時，對於登記名義人，仍有塗銷登記請求權。
- 3.因此，土地登記具公信力之要件如下：
 - (1)須原登記有不真實之情事。
 - (2)需登記名義人與第三人間具有有效之法律行為。
 - (3)第三人取得權利須為善意。
 - (4)登記事項限於權利相關之登記事項：如所有權、限制物權、擔保物權。而純粹事實相關之登記事項則非公信力保護對象。如土地面積、地價、地目、使用編定等。
 - (5)效力發生時期，已完成法定登記程序，計入登記簿為準。

(二)綜上，本題中甲擅將某乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有，並設定抵押權給善意之某丙，只要乙、丙之間交易符合上述要件，包含屬於有效之法律行為、確實丙為善意，且已抵押權設定已登記完畢，則丙為信賴不動產登記之善意第三人，受到公信力之保護，其已依法律行為為抵押權設定之登記，其變動效力，不會因乙所有權之不實而受影響，以維護交易安全。因此，某乙不得訴請塗銷某甲之所有權移轉登記及某丙之抵押權登記，而僅得請求損害賠償。

二、依法照價收買之土地，地上如有農作改良物，主管機關應如何估定補償？試依平均地權條例相關規定，述明其估定之基本原則。(25分)

試題評析	本題考照價收買對於農作改良物之補償估定方式，雖考得較偏，但實際上與徵收補償相同，同學應當可以立刻反應回答。
考點命中	《高點·來勝土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁358。

答：

照價收買為平均地權四大綱領之一，係政府基於土地政策考量，按私人所報地價，強制收買私人土地之行政行為。根據平均地權條例之規定，照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。該農作改良物價額之估定原則如下：

- (一)如其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；
- (二)如其孳息成熟時間在收買後一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。

三、需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人踐行何種具體作為始為適法？試依土地徵收條例之規定，詳予述明之。(25分)

試題評析	本題主要考徵收程序之觀念，需用土地人申請徵收前需辦理數個重要程序，惟本題在問要先與所有權人踐行何種程序，上課時已不斷提醒協議價購是土地徵收法定先行政程序，因而答案顯而易見就是協議價購，同學們應當可以立刻反應，只要參考正課講義當中提到的重要概念，本題應可拿到高分。
考點命中	《高點·來勝土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 283-285。

答：

所謂土地徵收係國家因公用或其他公益目的之必要，基於國家高權運作(上級所有權)，依法定程序，強制取得人民受憲法保障之私有財產權(下級所有權)，並給予適當補償之行政處分。其中，國家必須制訂最嚴格保障人民財產權益之徵收法制，才能符合現代憲法之財產權保障原則，且此始為財產權具有制度性保障功能之真諦。換言之，私有土地之徵收，係屬於對人民基本權利重大之剝奪，故應具有法律基礎，即需符合一定法律程序。根據土地徵收條例規定，茲就本題說明如下：

(一)原則：需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。

準此，協議價購之實質意涵如下：

- 1.程序定位：協議程序係土地徵收之法定先行政程序，未踐行此一程序而為徵收者，將構成違法。
- 2.實質意義：實務上該法定協議程序流於形式，並無實質意義。按土地徵收並非國家取得土地所有權之方法，而是一種最後不得已之手段，因而土地徵收僅在無其他法律上或經濟上得替代之更溫和之方法可資利用時始係合法，不得徒以形式上開會協議，而無實質之意義與內容，始與正當法律程序無違。

(二)例外：因公共安全急需使用，未及與土地所有權人協議取得之土地，需用土地人應於申請徵收前，擬具理由報請目的事業主管機關許可，並敘明事由，通知土地所有權人。

(三)協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格。

(四)協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。

(五)協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。

四、直轄市或縣(市)主管機關依地政士法之規定，在那些情形之下，不發給地政士開業執照，其已領者，撤銷或廢止之？(25分)

試題評析	地政士法是每年必出題目，本題亦是正課、總複習、專欄皆會特別提醒之重點題型，同學們應可把握。
考點命中	1.《高點·來勝土地法規總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 52-53。 2.《高點·來勝地政士法講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 7。 3.高點·來勝不動產講堂，107 年 5 月 29 日，地政士考試重點提醒，曾榮耀主講。

答：

直轄市或縣(市)主管機關依地政士法之規定，有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：

- (一)經撤銷或廢止地政士證書。
- (二)受監護或輔助宣告尚未撤銷。
- (三)受破產宣告尚未復權。

直轄市或縣(市)主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知他直轄市、縣(市)主管機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。

【版權所有，重製必究！】