



102 年度地政士(代書)普考土地法規考試試題解答

一、何謂「預告登記」？並請闡述土地法所定預告登記之效力。

答：（一）所謂「預告登記」，係預為保全對於他人土地權利之移轉、消滅或其內容或次序變更為標的之請求權所為之登記。

（二）預告登記之效力：（土法79-1）

1.預告登記未塗銷前，登記名義人就其所有土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。

2.預告登記：因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。

（詳參全國補習班考前總複習猜題大全第4-104頁第56題）

二、試依平均地權條例及其施行細則之規定，說明實施市地重劃時，對於重劃前土地所存在之他項權利如何處理？

答：（一）地上權、農育權、永佃權及不動產役權：（平均64）

1.因土地重劃致不能達其目的者，各該權利視為消滅。

2. 地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

（二）抵押權或典權：（平均 64-1）

1.因土地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。

2.抵押權人或典權人得向土地所有權人以其所分配之土地設定抵押權或典權。

3.土地所有權人未受土地分配者，抵押權或典權之權利價值，由重劃機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。

（詳參全國補習班考前總複習猜題大全第 3-68 頁第 35 題）

三、試比較土地法與土地徵收條例有關收回權規定之差異（25 分）

答：

項目	土地法	土地徵收條例
成立要件	1.原則： （1）徵收補償發給完竣屆滿 1 年，未依徵收計畫開始使用。 （2）未依核准徵收原定興辦事業使用。 2.例外： 因可歸責於原所有權人或使用人而未於 1 年內開始使用。	1.原則： （1）徵收補償發給完竣屆滿 3 年，未依徵收計畫開始使用。 （2）未依核准徵收原定興辦事業使用。 （3）依徵收計畫開始使用未滿 5 年，不繼續依徵收計畫使用。 2.例外： （1）因不可歸責於需用土地人，而未於 3 年內開始使用。 （2）徵用逾 3 年，或二次以上徵用，期間合計逾 3 年，所有權人請求徵收。 （3）核准撤銷或廢止徵收所有權人逾期末繳清應繳納之價額。

		(4) 區段徵收。
申請期限	補償發給完竣屆滿 1 年之次日起 5 年內	徵收公告之日起 20 年內
申請對象	直轄市或縣(市)地政機關	直轄市或縣(市)主管機關
繳回價款	原受領之徵收價額	原受領之地價及加成補償

(詳參全國補習班考前總複習猜題大全第3-109頁第52題)

四、甲學生立志將來以地政士為業。試問：甲應具備哪些要件後，始得以地政士身分執業？又，不得充任地政士之消極資格為何？請依地政士法之規定，分別說明之。

答：（一）地政士執業之要件：

- 1.申請核發地政士證書：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5）
- 2.申請登記，領取開業執照：
 - （1）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，始得執業。（地政士7）資格證明文件指：（地政士4）
 - a. 中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書。
 - b. 地政士法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書。
 - （2）直轄市或縣（市）主管機關於地政士登記後，應公告與通知相關機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。（地政士10）
- 3.設立事務所：
 - （1）地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。（地政士12）
 - （2）事務所，以一處為限，不得設立分事務所。（地政士12）
 - （3）地政士事務所名稱，應標明地政士之字樣。（地政士13）
- 4.加入公會：（地政士33）
 - （1）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。但地政士法施行後，各直轄市、縣（市）地政士公會成立前，地政士之執業，不受限制。
 - （2）地政士公會不得拒絕地政士之加入。
 - （3）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。

（二）不得充任地政士之消極資格：

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（地政士6）

- 1.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。
- 2.受地政士法所定除名處分者。

3.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。

(詳參全國補習班考前總複習猜題大全第3-135、3-136頁第63、64題)

考完地政士
考經紀人
考估價師