

全國補習班台北市中正區忠孝西路1段72號9樓之16(02)2361-1677  
107年度地政士(代書)普考土地法規考試試題解答

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？（107年地政士）

<擬答>

- (一) 我國土地法地籍編及民法物權編相關規定（例如民法第758條），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。惟土地法第43條規定，依土地法所為之登記，有絕對效力。民法第759-1條亦規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。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」。此規定係保護「善意第三人」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。
- (二) 就題旨所敘，乙為真正權利人，系爭土地因某甲以不當方式取得，雖登記在甲名下，事實上為乙所有。丙為善意第三人，因信賴登記，向甲設定抵押權，於登記完畢取得抵押權。日後，乙主張土地為其所有，基於登記公信力於不動產物權變動之直接當事人間不得主張，乙得訴請塗銷某甲之所有權移轉登記；至於善意第三人之某丙，基於信賴登記且其抵押權設定屬法律行為，則受登記公信力保護，乙不能訴請塗銷某丙之抵押權登記。

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。（107年地政士）

<擬答>

- (一) 照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。
- (二) 前項農作改良物價額之估定，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；其在一年以上者，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。（107年地政士）

<擬答>

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下列具體作為始為適法，並合乎正當程序：

- (一) 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，始得依土地徵收條例申請徵收。

(二) 前項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。

(三) 第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。

(四) 第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。

(五) 前項所稱市價，指市場正常交易價格。

#### 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？（107年地政士）

<擬答>

有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：

經撤銷或廢止地政士證書。

受監護或輔助宣告尚未撤銷。

受破產宣告尚未復權。

