



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

## 【整體評析】

1. 與土地徵收有關之大法官解釋文，歷來就偶而會躍上地政士考試檯面，將來應會更常見於測驗命題中。
2. 土地法第 43 條「登記之絕對效力」，以往常搭配善意取得或登記錯誤之實例演示命題，今年問其「適用要件」，算是少見和地政士考生直球對決。

### 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）

解題分析

1. 本題先敘述土地法第 43 條之意涵。另結合民法第 759 條之 1 第 2 項所謂不動產登記公信力之要件，進行作答。
2. 本題所問屬學者所謂「不動產登記簿公信力」的構成要件。

答：

- (一) 土地法第 43 條規定土地登記有絕對效力之意涵，係指不動產物權之變動既以登記為公示方法，應將登記事項賦予絕對真實之公信力，使善意信賴登記而取得權利之第三人，不因原登記物權之無效或撤銷而受影響，以維護交易安全。故真正權利人僅得請求損害賠償，不能請求塗銷登記。
- (二) 有關土地登記有絕對效力，土地法第 43 條未明定構成要件，而係修正增訂民法第 759 條之 1 第 2 項：「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。」以資為實務執行依據。茲分析其法定要件如下：
  1. 須不動產物權登記或限制登記之不實：至於面積、形狀等登記之不確實則不在保護範圍。
  2. 須因法律行為而取得物權：如依法律規定而取得物權者，不包括在內(例如繼承取得)，此乃因善意取得制度旨在維護交易安全之故。另物權變動之原因為何並非所問，贈與亦可包括。
  3. 須善意信賴登記：有關善意之判斷時點，實務以「辦理登記完畢時」為準(參最高法院 89 台上 1165 判決)。
  4. 須受讓人已完成物權變動登記。

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）

解題分析

- 1.本題所問都市計畫公共設施保留地之公告土地現值，應如何查估，是直接以平均地權條例第 63 條為之命題。
- 2.平均地權條例中，共計有六種「照價收買」之原因(態樣)，其中四種之補償地價是以收買當期之「公告土地現值」為準。
- 3.關於照價收買之價格，曾於 94 年、100 年地政士考試出現。

答：

(一) 依平均地權條例施行細則第 63 條第 1 項規定，直轄市或縣(市)主管機關依本條例第 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 1 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 4 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) 照價收買其補償地價係以公告土地現值為準之情形：

1. 出租耕地編為建築用地，經出租人終止租約，收回滿 1 年不依照計畫建築使用者(平均地權條例第 76 條)。
2. 超額建築用地，經限期 2 年出售或建築使用，逾期未出售或建築使用者(平均地權條例第 72 條)。
3. 空地經限期建築使用，逾期仍未建築使用者(平均地權條例第 26 條)。
4. 農業用地閒置不用，經限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營，經加徵荒地稅 3 年，仍不使用者(平均地權條例第 26 條之 1)。

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)

解題分析

司法院大法官釋字第534號解釋意旨，對於需用土地人未依限按徵收計畫開始使用徵收土地之原因，如係「非可歸責於原土地所有權人，而可歸責於其他土地使用人」之事由時，原土地所有權人之徵收收回請求權，須符合一定要件始能主張。

答：

- (一) 按司法院釋字第534號解釋，認土地法第219條第1項第1款規定意旨，原係防止徵收機關為不必要之徵收，或遷延興辦公共事業，特為原土地所有權人保留收回權。是以需用土地機關未於規定開期限內，依徵收計畫開始使用徵收之土地者，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；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。
- (二) 詳言之，需用土地人未於土地法第219條規定之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，釋字第534號解釋肯認該原土地所有權人於符合下列要件時，仍得收回其被徵收之土地：
1. 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。
  2. 市、縣地政機關未於上開期間內，依同法第238條規定代為遷移改良物，開始使用土地。
  3. 需用土地人於上開期間內，未依徵收計畫之使用目的提起必要之訴訟，以求救濟。

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)

解題分析

- 1.地政士須領得開業執照，始得執行業務，曾於95年地政士考試出現。
- 2.不得辦理簽證之土地登記事項，曾於92年地政士考試出現。

答：

(一)地政士執業應具備之法定要件如下：

- 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(地政士法第5條)。地政士法施行前，已領有土地登記專業代理人考試及格或檢覈及格證書者，得依地政士法規定，請領地政士證書(同法第53條)。
- 2.申請登記並領得開業執照：應檢具資格證明文件向直轄市或縣(市)主管機關申請登記，並領得開業執照始得執業(同法第7條)。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(同法第10條)。開業執照之有效期限為4年。期限屆滿前，應檢附於4年內在中央主管機關認可之機關(構)、學校、團體完成專業訓練30個小時以上之證明文件，向直轄市或縣(市)主管機關辦理換發開業執照。換發開業執照，得以於原開業執照加註延長有效期限之方式為之。屆期末換照者，則應重行申領開業執照(同法第8條)。
- 3.加入公會：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。地政士公會不得拒絕地政士之加入。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(同法第33條)。
- 4.設立事務所：地政士應設立事務所執行業務，或由地政士2人以上組織聯合事務所，共同執行業務。事務所，以一處為限，不得設立分事務所(同法第12條)。惟地政士執行業務之區域，不以其登記開業之直轄市或縣(市)轄區為限(同法施行細則第13條)。

(二)地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：(地政士法第21條)

- 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條之1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1千萬元之登記。
- 7.其他經中央主管機關公告之土地登記事項。