

108年度地政士(代書)普考【土地法規】試題解答

一、甲擅自占有乙之土地多年，並於其上建屋一間。今委託丙地政士向A縣地政事務所就該地申請時效取得地上權登記。丙於接受委託後，就時效取得地上權所需之要件向甲說明，其須說明之內容為何？甲依據土地登記規則之規定應具備何種證明文件據以向A縣地政事務所申請登記？又，何種土地不得為時效取得地上權登記之權利客體？試依據土地登記規則等法令之規定，分別予以說明。(25分)

【擬答】

(一) 須說明時效取得地上權之要件如下：

1. 實務上認為地上權為他項權利，其登記必須於辦理土地所有權登記同時或其後為之，如係未登記之土地即無法申請為取得地上權之登記。
2. 占有人須和平繼續公然占有他人已登記之土地，達20年或達10年而其占有之始為善意並無過失者
3. 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出1以行使地上權意思而占有之證明文件及2占有土地四鄰證明或3其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件
4. 占有人需以行使地上權意思而占有
5. 需向登記機關申辦。
6. 占有之土地未有不得為時效取得地上權登記之權利客體之情形。

(二) 甲於申辦時效取得地上權設定登記時，應檢附下列證明文件：

1. 登記申請書
2. 登記原因證明文件。土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出1以行使地上權意思而占有之證明文件及2占有土地四鄰證明或3其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。
3. 申請人身分證明。
4. 其他相關文件。如：占有範圍位置圖；委託書。土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書，惟如登記申請書已載明委任關係者，得免附具委託書。

(三) 占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：

1. 屬土地法第14條第一項規定不得私有之土地。
2. 使用違反土地使用管制法令者。
3. 屬農業發展條例第3條第11款所稱之耕地。
4. 其他依法律規定不得主張時效取得者。

二、土地登記機關於接收申請登記案件後，應依土地法等規定為審查，其審查人員尚應於登記申請書內簽註審查意見。但對其審查密度，於學說理論上向有所謂「實質審查」及「形式審查」之爭辯，請說明該兩者之意涵及其審查事項。又，「虛偽登記」為土地法第 68 條第 1 項所明定地政機關負擔損害賠償原因之一，試從學說理論之面向說明其意涵。(25 分)

【擬答】

(一) 形式審查：

1. 意涵：登記機關對於登記之申請，並未就實體上權利是否真實、有無瑕疵等事項進行審查，僅就其申請方式與所提書件是否完備，做為准駁依據。
2. 審查事項，包括：
  - (1) 有無管轄權。
  - (2) 申請人及其代理人之資格有無欠缺。
  - (3) 提出之書件是否完備並依規定程式填載等事項。

(二) 實質審查：

1. 意涵：登記機關對於登記之申請，除針對申請方式與所提書件是否完備進行審查外，就實體上權利是否真實、能否成立、有無瑕疵等事項均須詳實審查，經確定後方准予登記。
2. 審查事項，包括：
  - (1) 申請書所載事項是否與證明文件或登記簿相符。
  - (2) 證明文件是否真實。
  - (3) 權利有無爭執。
  - (4) 登記申請案有無違反強制或禁止規定等事項。經審查證明無誤者，應即登載於登記簿，如為土地總登記案件須經公告程序，始准登記。其經審查證明有瑕疵者，應通知補正或予駁回。

(三) 「虛偽登記」之意涵：

1. 學說上：

指「明知為不實之事實，而竟為登記者」(如：李鴻毅、溫豐文教授)；亦有謂：「明知申請人為不實之事實，而竟構其事，或登記人員自己為不實之事實，而為登記」(如：焦祖涵教授)。

2. 司法實務上：

則多認為係指「地政人員明知或可得而知登記原因文件為不實而言者」。陳立夫教授則認為：鑑於土地法規定之土地登記損害賠償，係採結果責任主義，即地政機關應負無過失賠償責任；從而，縱使登記人員不知登記原因文件偽造不實之情事而為登記者，亦應屬登記「虛偽」之範疇。

三、土地法第 73 條之 1 規定逾期未辦不動產繼承登記之相關處置措施(行政介入)，其旨在促使繼承人儘早聲請繼承登記，試列點說明該處置措施之內容。(25 分)

【擬答】

1. 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。
2. 前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。
3. 依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
4. 標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
5. 第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國有財產局應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

四、甲地政士擬向 A 市地政局申請簽證人登記，其所須具備之要件為何？不動產契約經地政士簽證後，其效力為何？又，地政士若因簽證不實或錯誤致當事人受有損害者，應負擔之法律責任為何？試依地政士法之規定，分別予以說明。(25 分)

【擬答】

(一) 甲地政士申請簽證人登記，所須具備之要件：

1. 積極要件：地政士符合下列各款規定，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：

(1) 經地政士公會全國聯合會推薦者。

(2) 最近五年內，其中二年主管稽徵機關核定之地政士執行業務收入總額達一定金額以上者。

2. 消極要件：

地政士有下列情事之一，不得申請簽證人登記；已登記者，廢止其登記：

(1) 經地政士公會全國聯合會撤回推薦者。

(2) 曾有地政士法第 22 條第 2 項因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者。

(3) 曾依地政士法第 44 條規定受申誡以上處分者。

(二) 不動產契約經地政士簽證後效力：

地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人之身分為真正，不動產契約或協議經地政士簽證後，地政機關得免重複查核簽訂人身分。

(三) 地政士若因簽證不實或錯誤致當事人受有損害者，應負擔之法律責任：

地政士辦理簽證業務前，應向地政士公會全國聯合會繳納簽證保證金新臺幣二十萬元，作為簽證基金。地政士辦理簽證業務，因簽證不實或錯誤，致當事人受有

損害者，簽證人應負損害賠償責任；其未能完全賠償之部分，由簽證基金於每一簽證人新臺幣四百萬元之範圍內代為支付，並由地政士公會全國聯合會對該簽證人求償。

