

110 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 科：測量製圖

科 目：土地法規概要（包括地籍測量法規）

賴明老師

一、對於已辦理地籍測量之地區，地政機關基於何種原因必須重新實施地籍測量？土地所有權人若欲對重測結果提出異議複丈者，其所需具備之要件為何？試依據土地法等規定分析之。

(25 分)

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》：本題為土地法第 46-1 條、第 46-2 條之相關規定，可先分項敘明法條後再依題意予以解釋。

【擬答】

(一)重新實施地籍測量的原因：

1. 依土地法規定：(土地法第 46-1 條、地籍測量實施規則第 7 條)

已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。

2. 其目的為：

因地籍測量則是土地行政的先行工作。臺灣於日據時期測繪之地籍圖，繼續沿用於地籍管理，因年代久遠，致圖紙伸縮、破損，加上天然地形變遷及人為界址變動影響，常有圖、簿、地不符情形，影響公私財產權益甚鉅。因此重新測製新地籍圖，建立精確之地籍測量成果，作為政府施政的基礎。

(二)對重測結果提出異議複丈所需具備之要件：

1. 依土地法規定：(土地法第 46-2 條)

(1)重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。

(2)土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。

(3)逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。

2. 故依上述土地法之規定，提出異議複丈所需具備之要件如下：

(1)重新實施地籍測量時，土地所有權人須於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。

(2)須於公告期間內聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。

(3)須向該管地政機關繳納複丈費。

二、甲所有位於 A 市一筆土地出租予乙，於租賃期間，該筆土地被劃入 A 市公辦市地重劃實施地區範圍內，該地亦因此而不能達到原租賃目的。則何謂「不能達到原租賃目的」？於此情形下，乙對甲有何權利？又該權利之行使期間為何？試依據平均地權條例等規定分析之。

(25 分)

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》：本題有關市地重劃之權利清理，為熱門考古題。除市地重劃外，另有關照價收買、土地徵收、區段徵收、權利變換等之權利清理皆為考試重點，建議同學應釐清、一起熟記之。

【擬答】

(一)「不能達到原租賃目的」之意義：

依平均地權條例施行細則之規定：(平均地權條例施行細則第 89 條)

因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指下列情形而言：

1. 重劃後未受分配土地者。
2. 重劃後分配之土地，經直轄市或縣(市)政府認定不能達到原租賃目的者。

(二)依平均地權條例之規定乙(承租人)對甲(出租人)之權利：

(平均地權條例第 63 條、第 63-1 條)

1. 該筆土地為出租之公、私有耕地：

(1)出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣(市)政府逕為註銷其租約並通知當事人。

(2)依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：

①重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。

②重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。

(3)因重劃抵充為公共設施用地之公有出租農業用地，直轄市或縣(市)政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

2. 該筆土地為出租之公、私有耕地以外之出租土地：

該筆土地為出租之公、私有耕地以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。

(三)權利之行使期間：

依平均地權條例之規定請求權之行使，應於重劃分配結果確定之次日起二個月內為之。

(平均地權條例第 65 條)

三、土地登記有關第三人之「公信力」對於確保土地交易安全具有重要影響性，試依據土地法以及民法等規定分析公信力所需具備之要件。(25 分)

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》：本題土地登記有關第三人之「公信力」亦為熱門考古題，幾乎每年出現。關鍵必寫的條文是，土地法第 43 條規定：依本法所為之登記，有絕對效力，及民法第 759-1 條之規定。

【擬答】

(一)土地登記有關第三人之「公信力」：

物權變動經登記後縱(登記情況)與(實質權利)不符，對於信賴登記而取得之第三人，應予以保護，以確保交易安全。即土地登記有關第三人之「公信力」。

1. 依民法規定：(民法第 759-1 條)

公職王歷屆試題 (110 地方政府特考)

(1)不動產物權 經登記者，推定登記權利人適法有此權利。

(2)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。

2.依土地法規定：(土地法第 43 條)

依土地法所為之登記，有絕對效力。

此(不可推翻的效力) 即登記之公信力。

(二)依上述法規之規定，土地登記有關第三人之「公信力」即「絕對效力」，其意義如下所述：

1.所稱絕對效力，指善意第三人，因信賴登記而取得之土地權利，具有不可推翻之效力。

2.絕對效力，即對世效力，固得對抗出售人，亦得對抗出售人以外之任何人。

3.登記有絕對效力係為保護善意第三人之權利，將登記事項賦與絕對真實之公信力。

(三)絕對效力之要件

1.須登記事項與實際權利關係不符

(1)(實際權利關係)不符指所有權、他項權利等權利關係不符，(權利不實)受登記絕對效力之保護範圍。

(2)土地形狀、土地面積、編定種類等客觀事狀態之不符，為(標示不實)非屬登記絕對效力之保護範圍。

2.須因法律行為而為物權變動

善意第三人須因法律行為而取得物權始受登記絕對效力之保護。至於因繼承、法律規定等非法律行為所致，則不受登記絕對效力之保護。

3.第三人須為善意

(1)登記絕對效力在保護善意不知情之第三人，至於善意第三人有否過失，則非所問。

(2)若屬惡意及知情或尚未辦畢登記者，其登記利益即不值得保護，此即所謂「相對公信主義說」。

4.絕對效力之法律效果

(1)真正權利人在已有善意第三人取得權利之新登記後，僅得依請求損害賠償而不得為塗銷登記之請求。

(2)於善意第三人取得權利之新登記前，其對於登記名義人仍有塗銷登記請求權。

四、何謂「建物區分所有權」？何謂「約定專用部分」？又公寓大廈之區分所有權人應依據那些規定據以實施建物之測繪？以利後續申辦建物所有權第一次登記，試依據公寓大廈管理條例之規定予以分析。(25 分)

1.《考題難易》★★★

2.《破題關鍵》：本題為公寓大廈管理條例第 3 條、第 56 條之規定，因條文規定較繁複，同學可依條文作答即可。

【擬答】

(一)依公寓大廈管理條例之規定：(公寓大廈管理條例第 3 條)

1.建物區分所有權：

指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。

2.約定專用部分：

公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

(二)區分所有權人應下列規定據以實施建物之測繪：(公寓大廈管理條例第 56 條)

1. 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。
2. 前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。
3. 公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：
 - (1) 獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
 - (2) 建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
 - (3) 附屬建物以其外緣為界辦理登記。
 - (4) 有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
4. 第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。

志光 × 保成 × 學儒 法緒·憲法·公民·行政法·行政學·政治學·財政學
地方自治·公共管理·會計(含中會)·經濟學

測驗易點通

全國首創

O!ops 你又踩雷了嗎?
答題測驗就像玩踩地雷，總是在賭一把運氣？
已經錯過的題目，總是一錯再錯？

埋頭苦練，不如讓老師點通你的學習之路

一點就通!

常考題型	知識強化	易錯題型	觀念釐清
	同樣的出題範圍一考再考，卻還是選不出答案，測驗題不能硬背，唯有讓老師帶你一觀出題知識的原貌，弄清題目在考什麼，才是唯一正解。		彙整全國最大公職王線上網站測驗中，考生最高頻率答錯的試題，針對試題透徹分析出最易混淆的考點，加強授課、觀念釐清。

■ 完整課程資訊詳洽全國志光·保成·學儒門市 ■

