

108 年專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等別：普通考試

類科：地政士

科目：土地法規

- 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）

【命中特區】

本班教材命中/108 年土地登記實務正規班講義/編號:2/頁:P27、28。

本班教材命中/108 年土地登記實務總複習講義/編號:W/頁:P50，第 13、14 題。

【擬答】

(一)時效取得地上權登記之意義：

已辦竣總登記之土地，因占有人以行使地上權意思，20 年間和平公然繼續占有他人已登記土地，或善意占有達 10 年，由占有人檢具證明文件單獨向登關申辦創設地上權之登記。

(二)時效取得地上權登記之要件：

1. 已辦竣土地總登記。
2. 占有人以行使地上權意思。
3. 一定期間：20 年間和平公然繼續占有他人已登記土地，或善意占有達 10 年。
4. 繼續無中斷。
5. 有意思能力。
6. 四鄰證明或足資證明繼續占有事實文件。

(三)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：

1. 因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。前項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈(土登§108 II III)。
2. 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或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(土登§118)。

(四)何種土地不得為時效取得地上權登記之權利客體？

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. 屬土地法第十四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。
3. 屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。
4. 其他依法律規定不得主張時效取得(時效取得地上權登記審查要點)。

- 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）

【命中特區】

本班教材命中/108 年土地法規正規班講義/編號:1/頁:P24、P25+課堂補充。

本班教材命中/108 年土地登記實務正規班講義/編號:1/頁:P11、P32+課堂補充。

本班教材命中/108 年土地法規總複習講義/編號:W/頁:P8+課堂補充。

本班教材命中/108 年土地登記實務總複習講義/編號:W/頁:P3、P5+課堂補充。

【擬答】

(一)「實質審查」及「形式審查」之意涵及其審查事項

1. 形式審查：即對登記申請只審查是否具備登記手續，對登記權利有無瑕疵不加以審查。

其審查事項包含：

- (1)管轄權之有無
- (2)申請書鏢格及填寫是否完整
- (3)登記規費、罰鍰之複核
- (4)繳(免)稅費證明文件之查核
- (5)權利書狀是否提出
- (6)其他形式審查應提出事項

2. 實質審查：登記機關對於登記申請之案件，不僅須審查其程序是否完備，對於登記申請之內容亦具有實質審查之權限，並得依法要求公告程序，始得為確定之登記。其審查事項除前項形式審查事項外，另包含：

- (1)登記義務人對土地權利處分權之有無
- (2)登記申請人行為能力之有無
- (3)登記權利人權利能力之有無
- (4)登記義務人或當事人認諾意思之確定
- (5)代理權限之審核
- (6)其他實質審查應提出事項

(二)「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：

虛偽登記指關於登記申請或登記原因證件有詐欺、偽造等不實之情事，未經審查明確而言者。土地法第 68 條第 1 項：因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。其學說意涵探討如下：

- 1.我國採實質審查，土地登記後具有絕對效力，當虛偽登記不可歸責於受害人，地政機關應負無過失賠償責任，登記人員再因重大過失之責任償還。
- 2.虛偽登記其結果亦是登記事項與實際不符，仍屬於登記錯誤。但土地法第 68 條既將錯誤與虛偽並列，適用本條時自應將虛偽登記排除於錯誤中。
- 3.土地登記制度的基本原理為使登記簿內容與實體關係一致。損害賠償僅為消極的救濟方式，土地登記如有錯誤、遺漏或虛偽之情事，地政機關積極的救濟方式乃土地法第 69 條登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤(包含虛偽在內)或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。故土地登記損害賠償，應於不是情事發生後依法辦理更正登記或不得為更正登記時，使得請求賠償。

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）

【命中特區】

本班教材命中/108 年土地法規正規班講義/編號:1/頁:P28。

本班教材命中/108 年土地法規正規班講義/編號:W1/頁:P45，第 5 題。

【擬答】

- (一)查明並限期登記：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。
- (二)列冊管理：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。列冊管理期間為十五年。
- (三)移請國有財產署標售：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署公開標售。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。
- 1.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。
 - 2.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。
 - 3.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，由國有財產署定期再標售，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。
- (四)登記為國有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(土§73-1)。

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)

【命中特區】

本班教材命中/108 年土地法規正規班講義/編號:2/頁:P76、P77。

本班教材命中/108 年土地法規總複習講義/編號:W1/頁:P82，第 4 題。

【擬答】

(一)簽證人所須具備之要件：

1.積極條件：

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。

前項第二款之一定金額，由中央主管機關定之(地政士§19)。

2.消極條件：

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)曾有第二十二條第二項因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者。

(3)曾依第四十四條規定受申誡以上處分者(地政士§20)。

(二)不動產契約經地政士簽證後，其效力為何：

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(地政士§22 I)。

(三)地政士若因簽證不實或錯誤致當事人受有損害者，應負擔之法律責任為何：

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。

前項有關簽證責任及簽證基金之管理辦法，由中央主管機關定之(地政士§22 II III)。

公
職
王