

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地法規

考試時間：2小時

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、現行法規對於共有土地之分割方法計有協議分割、調處分割以及判決分割，試說明其定義與發生物權變動之時點。又，甲、乙、丙三人分別共有一地，應有部分均等。於判決分割確定後、共有地分割登記完竣前，丙以其對該地之應有部分設定抵押權予丁並辦竣登記。嗣後，甲至登記機關申辦共有地分割登記時，其分割之土地上存有丁之抵押權登記，甲以其非為抵押人而主張應塗銷之，丁則援引土地登記法上之公信力資為抗辯。則何謂「公信力」？本案應如何處理？試分述之。(25分)
- 二、我國土地登記簿之登載事項具登記法上之公信力、公示力與推定力。又，土地登記規則第24條之1對於前揭公示力有進一步規定，亦即規定土地登記謄本之種類及其得申請提供之對象，試說明該規定內容並予以評論。(25分)
- 三、我國直轄市、縣(市)地政機關依據區域計畫法等法令之規定，係負責非都市土地之使用編定及其管制相關事宜，茲因國土計畫法已公布施行，直轄市、縣(市)主管機關須於未來公告實施其國土計畫。倘若某縣因配合其國土計畫之公告實施而須將既有合法可建築用地變更為非可建築用地時，對其所受之損失，依國土計畫法之規定應予以適當補償，則建構該損失補償制度所涉及之學說理論為何？又，區域計畫法第15條之1以下定有土地使用分區或用地變更及其所需條件等規定(所謂「土地開發許可制」)，而國土計畫法第24條定有國土功能分區內使用地之變更編定等規定(所謂「土地使用許可制」)，試分點說明該兩制度之差異處。(25分)
- 四、A縣政府地政處接獲民眾檢舉而查得登記於A縣之某不動產租賃公司於租屋網站刊登租屋廣告，其中坪數欄位所載坪數及總樓層數與該建物謄本所記載者不符，廣告頁面上未揭示其經紀業之名稱，另所附房屋出租委託契約書上亦無其所屬經紀人之簽章。試依據不動產經紀業管理條例等相關法律之規定，說明該不動產租賃公司之違法內容以及A縣政府地政處應如何決定其罰鍰數額。(25分)