

三民輔考—地政士 土地法規

107 年

一、我國土地法地籍編及民法物權編相關規定，不動產物權登記係採登記生效主義，非經依法登記不生效力。試問某甲擅將某乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有，並設定抵押權登記給善意之某丙，則某乙能否訴請塗銷某甲之所有權移轉登記及某丙之抵押權登記？

【擬答】

(一) 乙得訴請塗銷甲之所有權登記

1. 依民法第 759-1 條第 1 項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。故登記為公示方法之一，設有權利之推定效力，乃登記名義人除不得援引對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。
2. 又依土地法第 43 條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。惟依最高法院 40 年台上字第 1892 號判例意旨，土地法第 43 條所謂登記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設，故登記原因無效或得撤銷時，在第三人未取得土地權利前，真正權利人對於登記名義人自仍得主張之。故該條文所稱之絕對效力，僅止於保護信賴登記之善意第三人。
3. 綜上所述，甲擅將乙所有之土地移轉登記於甲自己名下所有，縱有登記之外觀，惟該處分行為因欠缺讓與合意而未實質取得所有權，乙仍為真正所有權人，得對登記名義人主張登記原因有無效事由，並行使民法第 767 條第 1 項「塗銷登記」之侵害除去請求權，及同項前段「返還登記名義予自己」之返還請求權。

(二) 乙不得訴請丙塗銷抵押權登記

1. 依民法第 759-1 條第 2 項規定，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。此善意取得制度係為確保善意第三人之權利，以維護交易安全所由設。



- 2.又依土地法第 43 條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。所謂絕對效力，係指善意第三人因信賴土地登記之公示外觀，為貫徹登記公示主義及其衍生之公信主義，將登記事項賦予真實之公信力而不容推翻，使其善意相對人取得權利，以維動態交易安全。
- 3.綜上所述，甲擅將乙所有之土地移轉登記於甲自己名下所有，未實質取得所有權業如前述，其設定抵押權登記予善意之丙，乃無權處分行為，依民法第 118 條規定，未經真正權利人承認前，不生效力。惟丙因善意信賴不動產登記之公示外觀，為貫徹前揭公示、公信原則，得依土地法第 43 條、民法第 759-1 條第 2 項規定，主張善意取得抵押，故乙土地存有丙抵押權之負擔，而不得訴請塗銷抵押權登記。

二、依法照價收買之土地，地上如有農作改良物，主管機關應如何估定補償？試依平均地權條例相關規定，述明其估定之基本原則。

【擬答】

- (一) 照價收買之土地，就地上農作改良物應予補償
依平均地權條例第 33 條第 1 項規定，照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。
- (二) 估定之基本原則
依平均地權條例第 33 條第 2 項規定，農作改良物價額之估定方式如下：
 - 1.其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之。
 - 2.其孳息成熟時間在一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。

三、需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人踐行何種具體作為始為適法？試依土地徵收條例之規定，詳予述明之。

【擬答】

依土地徵收條例第 10、11 條規定，需用土地人應與所有權人踐行之正當行政程序，分述如下：

- (一) 舉行公聽會
 - 1.需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
 - 2.協議價購程序先行：
需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。

(二) 書面要式性

協議之內容應做成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。

(三) 依市價價購

協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格。

四、直轄市或縣（市）主管機關依地政士法之規定，在那些情形之下，不發給地政士開業執照，其已領者，撤銷或廢止之？

【擬答】

依地政士法第 11 條規定：

(一) 不發給之事由

有下列情事之一者，不發給開業執照；已領照者，撤銷或廢止之：

1. 經撤銷或廢止地政士證書。
2. 受監護或輔助宣告尚未撤銷。
3. 受破產宣告尚未復權。

(二) 應公告或通知

直轄市或縣（市）主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告或通知他直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。

(三) 得再請領開業執照之事由

因受監護或輔助宣告尚未撤銷、受破產宣告尚未復權而不發、撤銷或廢止開業執照者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業執照。

3people

三民輔考