

三民輔考—地政士 土地法規

108 年

- 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。

【擬答】

(一) 甲申請時效取得地上權所需之要件

1. 依民法第 769 條規定，以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。
2. 依民法第 770 條規定，以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。
3. 依民法第 772 條規定，民法第 768、768-1、769、770、771 條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。
4. 依時效取得地上權登記審查要點第 3 點，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。
 - (3) 屬農業發展條例第 3 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。
5. 依上開規定，甲時效取得地上權之要件如下：
 - (1) 具行使地上權之意思：

甲須以行使地上權之意思占有乙之土地始可時效取得該土地之地上權。若甲以所有之意思占有係爭地，則不符要件。
 - (2) 繼續占有他人之不動產一定期間：
 - ① 若甲之占有係善意並無過失，須繼續占有乙之土地達 10 年，始符合時效取得地上權之要件。



②若甲之占有非善意並無過失，須繼續占有乙之土地達 20 年，始符合時效取得地上權之要件。

(3)占有方式須和平且公然：

甲占有乙之土地不得以強暴脅迫方式或刻意隱匿占有事實，始可時效取得地上權。

(4)該占有之土地：

雖依民法第 769 條、第 770 條規定，須限定於未登記之不動產，但若是取得所有權以外之物權，如本題為地上權，則縱使占有之土地為已登記之不動產亦得時效取得地上權。

(5)非禁止時效取得地上權之情形。

(二)甲應備之證明文件

1.依土地登記規則第 34 條規定，申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：

(1)登記申請書。

(2)登記原因證明文件。

(3)已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。

(4)申請人身分證明。能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

(5)其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

2.又依土地登記規則第 108 條規定，就時效取得地上權應提出之圖示：

(1)於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。

(2)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。

(3)前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。

3.依土地登記規則第 118 條規定，土地總登記後應提出之文件：

(1)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。

(2)前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。

(3)公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。

4.依時效取得地上權登記審查要點第 5 點規定：

以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。

5.依上開規定，甲應具備下列證明文件據以向 A 縣地政事務所申請登記：

(1)以電腦處理達成查詢得免提出之文件：申請人身分證明。

(2)其他應具備之文件：

- ①登記申請書。
- ②登記原因證明文件。
- ③已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。
- ④其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。
- ⑤占有範圍位置圖，並應先向該管登記機關申請土地複丈。
- ⑥以行使地上權意思而占有之證明文件。
- ⑦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。

(三)不得為時效取得地上權登記之權利客體

1.不得設定地上權之土地，當然無法時效取得：

依民法第 832 條規定，稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。所以性質上不適於建築房屋或設置其他工作物之土地，即不得設定地上權。

2.不得申請時效取得地上權登記之情形：

- (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。
- (3)屬農業發展條例第 3 條第十一款所稱之耕地。又依釋字第 408 號意旨，土地法第 82 條前段規定，凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。占有土地屬農業發展條例第 3 條第十一款所稱之耕地者，性質上不適於設定地上權。
- (4)其他依法律規定不得主張時效取得。

3people

三民輔考



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。

【擬答】

(一) 實質審查及形式審查之意義及審查事項

1. 差異：

實質審查及形式審查之爭大致上是針對登記機關於審查登記案件時，對於是否合乎法定程序上之要件之核對的審查密度差異的差別。

2. 形式審查：

(1) 意義：

係指登記機關僅對登記申請所應具備之形式要件作審查，確認申請書所記載之事項及應提出之文件與登記簿有無缺漏或不符等情形，確保行政程序的形式上要求有符合法規標準，並不得以實體權利關係與書面形式上是否一致，作為准許或駁回登記之依據。

(2) 審查事項：

- ① 受理機關之管轄權。(土地法第 39 條；土地登記規則第 3 條)
- ② 申請文件是否完備。(土地登記規則第 34 條)
- ③ 登記申請書是否簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- ④ 當事人之身分證明。(土地登記規則第 40、42 條)
- ⑤ 權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。(土地登記規則第 43 條)
- ⑥ 委託代理人登記者，須具備委託書。(土地法第 37-1 條；土地登記規則第 37 條)
- ⑦ 申請登記須第三人同意者，須檢附第三人之同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。(土地登記規則第 44 條)
- ⑧ 規費及罰鍰繳納證明。(土地法第 65、67 條；土地登記規則第 45～52 條)

3. 實質審查：

(1) 意義：

除書面校對及審查形式要件外，尚須審查一切與登記相關之申請事項是否真實，書面上資料與現實當事人間的權利義務關係是否相同。又實質審查除形式審查程序事項外，對於不動產物權變動之實體法律行為是否成立、事實是否存在、有無瑕疵或爭執、均須詳加審查，經確定後，始准予登記。

(2) 審查事項：

① 應通知補正之事項：

依土地登記規則第 56 條規定：

- A. 申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。
- B. 登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。
- C. 登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。
- D. 未依規定繳納登記規費。

② 應駁回登記之事項：

依土地登記規則第 57 條規定：

- A. 不屬受理登記機關管轄。
- B. 依法不應登記。
- C. 登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。
- D. 逾期未補正或未照補正事項完全補正。

(二) 土地法第 68 條第 1 項規定虛偽登記之意涵

依土地法第 68 條第 1 項規定，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。依學說見解分析條文如下：

1. 立法目的：

依學說見解，土地法第 68 條第 1 項之立法目的，係為貫徹土地登記之公示性及公信力，使土地權利人不因登記機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害，以兼顧交易安全及權利人之權利保障。

2. 虛偽登記的意義，學說上有三種說法：

- (1) 有認為是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。
- (2) 明知為不實之事實，而竟為登記者而言。
- (3) 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。

3. 賠償責任：

依學說見解，本規定性質上是為了保護登記的公示性與公信力，另一方面也是因為土地登記制度採取實質審查主義，所以將受害人的錯誤登載風險由地政機關分擔部分。只要因無法歸責於受害人之事由致虛偽登記之情形發生，該登記機關即負損害賠償責任，故登記機關不以具故意或過失為必要。



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。

【擬答】

依土地法第 73-1 條規定，逾期未辦不動產繼承登記之相關處置措施如下：

（一）查明並公告限期登記

依土地法第 73-1 條第 1 項規定，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）經公告仍逾期未聲請者得列冊管理

1.要件：

依土地法第 73-1 條第 1 項規定，公告限期登記逾三個月仍未聲請者，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.時效：

依土地法第 73-1 條第 2 項規定，列冊管理期間為十五年。

（三）公開標售

1.要件：

(1)依土地法第 73-1 條第 2 項規定，逾列冊管理期間仍未聲請登記者，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。

(2)依土地法第 73-1 條第 3 項規定，標售土地或建築改良物前應公告三十日。

2.繼承人、占有人及使用人之權利：

(1)依土地法第 73-1 條第 3 項規定，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)依土地法第 73-1 條第 4 項規定，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)依土地法第 73-1 條第 2 項規定，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。

(4)依土地法第 73-1 條第 2 項規定，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.再標售：

依土地法第 73-1 條第 5 項規定，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 20%。

(四)登記國有

1.要件：

依土地法第 73-1 條第 5 項規定，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。

2.原權利人得申請發給價金：

依土地法第 73-1 條第 5 項規定，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。

【擬答】

(一)地政士甲申請簽證人登記之要件

1.積極要件：

(1)依地政士法第 19 條規定，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。所稱一定金額，由中央主管機關定之。

(2)依地政士法施行細則第 14 條規定，地政士依本法第 19 條規定申請簽證人登記時，應備具下列書件，向開業登記之直轄市或縣（市）主管機關為之：

- ①申請書。
- ②身分證明文件影本。
- ③本法第 19 條第一項規定之資格證明文件及其影本。
- ④本法第 22 條第二項規定繳納簽證保證金之證明文件及其影本。
- ⑤簽證人之印章款及簽名款。



2.消極要件：

依地政士法第 20 條規定，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 22 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 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之效力

依地政士法第 22 條第 1 項規定，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)地政士因簽證不實或錯誤致當事人受有損害時應負擔之法律責任

1.損害賠償責任：

依地政士法第 22 條第 2 項規定，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。

2.地政士公會之代位求償：

依地政士法第 22 條第 2 項規定，其未能完全賠償之部分，由簽證基金於每一簽證人新臺幣 400 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。

3people

三民輔考