

三民輔考—地政士 土地法規

109 年

一、土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」試問：適用本條規定之土地登記，應具備那些要件？請詳細闡述之。

【擬答】

(一) 土地登記之效力

依土地法第 43 條規定，所為之登記，具有絕對效力，為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力。又依民法第 759-1 條規定，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，可知善意信賴登記之公示，於法提供一定之保障。

(二) 適用該條之要件

1. 登記事項不真實：

原之登記事項不真實，指該土地登記事項與實質權利關係並非相同，產生不一致之情況。如將 A 之土地，誤登為 B 之名。

2. 交易相對人信賴該土地登記：

依最高法院 33 年上字第 4983 號判例意旨，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。故交易相對人因相信不動產登記之公示效力，即認為該不動產登記簿所登載之登記名義人為真實。如將 A 之土地，誤登為 B 之名，但甲看到不動產登記簿上之土地登記名義人為 B，即確信該土地為 B 所有。

3. 交易相對人須為善意第三人：

依最高法院 35 年京上字第 1681 號判例意旨，所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力，並非於保護交易安全之必要限度以外，剝奪真正權利人之權利。上訴人既非基於有絕對真實公信力之前登記，而為新登記之第三人，自難援該項法條主張登記之絕對效力。

4. 以法律行為為限：

為達保護交易安全目的，於法設有土地登記具有絕對效力之相關規定，意即為了保護因善意信賴土地登記而依此取得該土地權利者，而犧牲真正權利人之權利。故因法律行為以外之事實，而取得物權，不在該絕對效力之保護範圍內，如徵收或強制執行而取得物權者。



5.完成登記程序：

依最高法院 33 年上字第 5374 號判例意旨，申請登記，而未經該管地政機關將應行登記之事項記入登記簿者，既不得謂已依土地法為登記，土地法第 43 條所定之效力即無由發生。

二、都市計畫公共設施保留地之公告土地現值如何查估？又，何種原因之照價收買，其補償地價係以公告土地現值為準？請依平均地權條例暨其施行細則規定內容，說明之。

【擬答】

(一) 公告土地現值

依平均地權條例第 46 條規定，所謂「公告土地現值」，指直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

(二) 公共設施保留地之公告土地現值查估

1.依平均地權條例施行細則第 63 條規定，直轄市或縣(市)主管機關依上揭規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依下列規定辦理：

- (1)公共設施保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。
- (2)公共設施保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。
- (3)公共設施保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。
- (4)帶狀公共設施保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非公共設施保留地時，以其毗鄰兩側非公共設施保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。
- (5)前四款以外之公共設施保留地，以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。

2.前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。

(三) 照價收買土地之地價

1. 依平均地權條例第 31 條規定，依下列規定計算之：

- (1) 依第 16 條規定收買者，以其申報地價為準。
- (2) 依第 47-1 條規定收買者，以其申報土地移轉現值為準。
- (3) 依第 26 條、第 26-1 條、第 72 條、第 76 條規定收買者，以收買當期之公告土地現值為準。

2. 依前所述，照價收買土地之地價以公告現值計算者，說明如下：

- (1) 依平均地權條例第 26 條規定，直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建，而該私有空地逾期未建築、增建、改建或重建者。
- (2) 依平均地權條例第 26-1 條規定，農業用地閒置不用，經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。
- (3) 依平均地權條例第 72 條規定，直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。其超額土地，直轄市或縣（市）政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；若逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買。
- (4) 依平均地權條例第 76 條規定，出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。經依規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。

3people

三民輔考



三、土地法第 219 條第 1 項第 1 款規定：「私有土地經徵收後，有左列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：一、徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。」另，同法條第 3 項規定：「第一項第一款之事由，係因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得聲請收回土地。」準此，試問：依土地法規定程序完成徵收之土地，若需用土地人未於上開規定之 1 年期限內，依徵收計畫開始使用徵收之土地，係因可歸責於其他土地使用人之事由所致，而與原土地所有權人無涉者，該原土地所有權人可否收回其被徵收之土地？請依司法院釋字第 534 號解釋意旨，詳細闡明之。

【擬答】

（一）收回權定義

所謂收回權，係指國家徵收私有土地，因基於興辦公共事業或實施國家經濟政策之需，強制剝奪私有財產不得已之行為，若於徵收完成後，不依原核准徵收目的事業使用或徵收後一定期間不實行使用，顯與徵收土地之公益性與必要性不符。為保障人民權益，防止徵收浮濫，許原土地所有權人以原徵收價額收回其土地之謂。

（二）依釋字第 534 號意旨

不能開始使用係因可歸責於其他土地使用人之事由所致，而與原土地所有權人無涉者，應不妨礙原土地所有權人聲請收回其土地。說明如下：

- 1.需用土地機關未於規定期限內，依徵收計畫開始使用徵收之土地者，如係因可歸責於原土地所有權人或為其占有該土地之使用人之事由所致，即不得將遷延使用徵收土地之責任，歸由徵收有關機關負擔。
- 2.其不能開始使用係因可歸責於其他土地使用人之事由所致，而與原土地所有權人無涉者，若市、縣地政機關未會同有關機關於徵收補償發給完竣一年內，依土地法第 215 條第 3 項規定逕行除去改良物，亦未依同法第 238 條規定代為遷移改良物，開始使用土地；需用土地人於上開期間內復未依徵收計畫之使用目的提起必要之訴訟，以求救濟，應不妨礙原土地所有權人聲請收回其土地。
- 3.土地法第 219 條第 3 項規定之適用，於上開意旨範圍內，不生牴觸憲法之問題。

三民輔考

四、擬以從事地政士為業者，應具備那些法定要件後，始得合法執行業務？又，地政士得向直轄市或縣（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；但其不得辦理簽證之土地登記事項為何？請依地政士法之規定，分別說明之。

【擬答】

（一）充任地政士之資格

1.積極資格：

依地政士法第 4 條規定：

(1)地政士法施行後經地政士考試及格者：

中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。

(2)本法施行前領有土地登記專業代理人證書者：

本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士

2.消極資格：

依地政士法第 6 條規定：

(1)有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：

①曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。

②受本法所定除名處分者。

③依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

(2)中央主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知直轄市、縣(市)主管機關及地政士公會。

（二）地政士不得辦理簽證之土地登記事項

依地政士法第 21 條規定，地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：

1.繼承開始在中華民國 74 年 6 月 4 日以前之繼承登記。

2.書狀補給登記。

3.依土地法第 34-1 條規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。

4.寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。

5.須有第三人同意之登記。

6.權利價值逾新臺幣一千萬元之登記。

7.其他經中央主管機關公告之土地登記事項。