

三民輔考—地政士考試 土地法規

113 年

- 一、土地法第 34 條之 1 第 2 項規定對於他共有人之通知或公告，乃係部分共有人得依多數決處分之法定先程序，部分共有人是否履行其應盡之通知義務，對他共有人之權益影響甚鉅。請依土地法之相關規定說明其對於他共有人之通知或公告的方式及內容。

【擬答】

(一)依多數決處分之法定要件及先程序

1.共有土地或建物多數決處分之二要件：

依土地法第 34-1 條第 1 項規定，共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

2.共有人事先通知或公告之義務：

依土地法第 34-1 條第 2 項規定，共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

(二)對於他共有人之通知或公告的方式及內容

依土地法第三十四條之一執行要點第 8 點規定，土地法第三十四條之一第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

- 1.部分共有人依土地法第三十四條之一規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。
- 2.書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依本點第四款第二目或第三目規定辦理。
- 3.他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」



- 4.不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：
 - (1)他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。
 - (2)他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
 - (3)他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
- 5.公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。
- 6.通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。
- 7.他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。
- 8.委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

二、根據平均地權條例之規定，試附理由回答下列問題：

(一)不動產炒作行為的類別及態樣有那些？

(二)A 建設公司專案經理甲集結親友乙、投資客丙，於青年節檔期分別連續買入該公司新推出規模約百戶預售案中之 2 成、3 成，且提供轉售服務。後接獲民眾檢舉該建案安排人頭購屋壟斷房源，並須向投資客以更高之價格方可購得。試問該管直轄市、縣（市）主管機關依本條例得為如何之處理？

【擬答】

(一)不動產炒作行為的類別及態樣

1.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售，避免哄抬房價：

依平均地權條例第 47-4 條第 1 項規定，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

2.預售屋解約要申報登錄，避免虛假交易哄抬房價：

依平均地權條例第 47-3 條第 2 項規定，銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。

3.重罰不動產炒作行為：

任何人不得有不動產炒作行為，避免炒作行為明顯影響不動產交易價格、市場秩序或壟斷轉售牟利哄抬房價。故依平均地權條例第 47-5 條第 1 項規定，任何人不得有下列各款之行為：

(1)意圖影響交易價格：

以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。

(2)製造熱銷假象：

與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。

(3)壟斷轉售牟利炒作不動產行為：

自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

4.私法人購買住宅許可制，避免私法人購買住宅套利哄抬房價：

依平均地權條例第 79-1 條第 1 項至第 3 項規定：

(1)私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。

但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。許可之文件有效期限為一年。

(2)私法人取得前項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

(二)壟斷轉售牟利炒作不動產行為

1.A 建設公司專案經理甲安排人頭購屋壟斷房源，此舉為壟斷轉售牟利炒作不動產行為，屬於平均地權條例第 47-5 條第 1 項第 3 款規定之情形。

2.依平均地權條例第 81-3 條第 2 項及第 3 項規定罰則如下：

(1)違反第四十七條之五第一項各款規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。



- (2)法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反前項規定，除依前項規定處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以前項所定之罰鍰。

三、經濟部水利署為辦理行政院核定重大建設計畫之 A 流域聯通管工程，須取得甲所有之 A 地、乙所有之 B 地等土地，A 地為特定農業區農牧用地，B 地為一般農業區農牧用地。甲、乙不願喪失土地所有權，對該工程強烈表達質疑，經經濟部水利署書面及經濟部詳實說明仍對徵收必要性表達異議。試問，針對甲、乙之意見，於該計畫報請目的事業主管機關許可前，相關機關應進行何種民眾參與程序？又經前述程序後，經濟部及經濟部水利署仍認為有必要進行用地取得，則於申請徵收土地前，依法應先與土地所有權人進行何種程序以取得工程所需之土地？

【擬答】

(一)土地徵收之意義

- 1.土地徵收，謂國家因公共事業需要或實施經濟政策，依法定程序行使其上級所有權，強制取得私人土地之下級所有權，並給予相當補償而消滅其所有權，另行支配使用之行政行為，以利公共事業進行。不以原土地所有權人之同意為前提，而係國家基於公權力之行使，為單方意思表示之行政行為。
- 2.依據土地徵收條例第 3-2 條、第 30 條及徵收土地之相關規定，明定興辦事業應評估其公益性及必要性、並得依一定程序，並應按照徵收當期之市價補償其地價。

(二)民眾應參與程序

需用土地人即經濟部及經濟部水利署申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人踐行下列民眾參與程序始為適法：

1.舉行興辦事業計畫公聽會：

依土地徵收條例第 10 條第 2 項至第 4 項規定：

- (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。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。
- (2)特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。

(3)需用土地人興辦之事業無須報經目的事業主管機關許可者，除有第二項但書情形外，應於與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會。

2.目的事業主管機關許可：

依土地徵收條例第 10 條第 1 項規定，需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。

(三)協議價購取得程序

1.需用土地人即經濟部及經濟部水利署仍認為有必要進行用地取得，則於申請徵收土地前，應先與所有權人踐行民眾參與程序後於申請徵收土地前，依法應先與土地所有權人進行協議價購取得程序以取得工程所需之土地。

2.依土地徵收條例第 11 條規定：

(1)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。

(2)前項協議之內容應作成書面，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。

(3)第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。

(4)第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。

(5)前項所稱市價，指市場正常交易價格。

四、某地政士，為於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證，擬申請簽證人登記，試問其應符合那些資格規定，方得申請？應向何單位申請？又那些土地登記事項，不得辦理簽證？請依地政士法規定說明之。

【擬答】

(一)得辦理簽證之地政士資格

1.積極資格：

(1)申請簽證人登記：

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：

A.經地政士公會全國聯合會推薦者。



B.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。其一定金額，由中央主管機關定之。

(2)繳納簽證保證金：

依地政士法第 22 條第 2 項規定，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。

2.消極資格：

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。

(二)應向直轄市或縣（市）主管機關申請

由上述之地政士法第 19 條規定，可知地政士符合積極資格及消極資格規定，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。

(三)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七十四年六月四日以前之繼承登記。
- 2.書狀補給登記。
- 3.依土地法第三十四條之一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。

三民輔考