

110 年 地政士考試試題

承德不動產教學中心
LINE ID:@t25559552

民法概要與信託法概要

一、甲女現年 18 歲，甫從高級職業學校美容美髮科畢業，經父母同意獨立經營美髮店，甲得到同意後，分別採購諸多用品。另甲之父親乙名下僅有之財產為 A 屋一棟，市價 300 萬元，乙向丙借款 300 萬元後，為避免丙登門討債，與丁成立信託契約，移轉 A 屋所有權予丁，並設定甲為受益人。試問甲向戊公司購買燙髮之器材設備，其法律行為之效力如何？又甲向己公司購買市價 500 萬元之名車一部，其法律行為之效力如何？丙為保全自己之債權，可以為如何之主張？（25 分）

擬答

(一)甲向戊公司購買燙髮之器材設備，依據民法第 85 條第 1 項規定為有效之法律行為

1.18 歲之甲為限制行為能力人

甲女為 18 歲，依據民法第 13 條第 2 項規定：「滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。」

2.甲女之父母同意甲女獨立經營美髮店，依據民法第 85 條第 1 項規定關於其營業，有行為能力

(1)甲女為限制行為能力人所為之法律行為原則上須經法定代理人允許

依民法規定其為及受意思表示應得法定代理人同意。依據民法第 77 條「限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限。」

(2)甲女已經其父母允許之獨立營業者，關於其營業有行為能力

依據民法第 85 條第 1 項「法定代理人允許限制行為能力人獨立營業者，限制行為能力人，關於其營業，有行為能力。」

3.小結

甲女之父母同意甲女經營美髮店，甲女依據民法第 85 條第 1 項規定就購買燙髮之器材設備之法律行為為有效。

(二)甲女向己公司購買 500 萬元名車之契約行為屬於效力未定，依據民法第 79 條須經法定代理人之承認始生效力

1.甲女購車行為非屬民法第 85 條第 1 項關於其營業之行為

甲女購買 500 萬名車非屬經營美髮業之營業範圍。

2.甲女購車行為屬於效力未定

依據民法第 79 條規定：「限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。」

3.小結

甲未得法定代理人同意向己購買 500 萬名車之契約行為，依民法第 79 條規定屬於效力未定，須經甲之法定代理人是否承認而決定其法律效果為有效或無效。

(三)丙可主張信託法第 6 條第 1 項規定聲請法院撤銷乙丁之信託契約

1.乙向丙借款 300 萬元後，為避免丙登門討債，與丁成立信託契約，移轉 A 屋所有權予丁，並設定甲為受益人。乙丁之信託契約有害於乙之債權人丙之權利者，丙可主張信託法第 6 條第 1 項規定：「信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。」故丙可聲請法院撤銷乙丁之信託契約。

2.丙之撤銷權之行使時間

依據信託法第 7 條規定：「前條撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。自行為時起逾十年者，亦同。」

二、甲、乙、丙、丁、戊等五人為堂兄弟，分別共有A農地，應有部分分別為甲占 60%、乙占 10%、丙占 10%、丁占 5%、戊占 15%。A地之現狀乃是一半土地範圍為甲的好友己未得任何共有人同意無權占有於其上耕作；另外一半則為甲經過其他共有人同意於其上耕作至民國 114 年為止，但未辦理登記。試問：戊可否不經其他共有人同意，直接請求己返還土地？又己將戊不滿己占有A地之情事告知甲後，甲可否僅徵得丁的同意，將A地出租予己？又倘若乙、丙、丁、戊之應有部分嗣後均賣給庚，則庚可否主張甲無權使用耕作之部分A地？（25 分）

擬答

(一)戊依據民法第 767 條物上請求權及民法第 821 條共有人對第三人之權利要求己返還土地給全體共有人

- 1.戊依據民法第 767 條第 1 項規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」對於無權占有耕作之己，得請求返還之。
- 2.戊依據民法第 821 條規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」故戊無須經他共有人同意，得為共有人全體之利益，單獨向己請求返還土地。

(二)甲依據民法第 820 條第 1 項規定不得僅徵得丁同意而將 A 地出租給己

- 1.出租屬於共有物之管理行為，甲須符合民法第 820 條第 1 項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，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。」為共有物之出租屬管理行為。
- 2.甲之應有部分為 60%，丁之應有部分為 5%，若甲僅徵得丁同意，而共有人為 5 人，同意之共有人僅有 2 人，不符合民法第 820 條第 1 項本文規定：「應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。」
- 3.甲與丁合併之應有部分合計僅 65%，不符合民法第 820 條第 1 項但書規定：「但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」應有部分合計未逾三分之二即 66.6%，因此不符合但書規定而將 A 地出租給己。

(三)庚依據大法官會議釋字第 349 號民法第 826-1 條第 1 項規定可主張甲無權使用耕作之部分 A 地

- 1.甲經過其他共有人同意於其上耕作至民國 114 年為止乃有分管約定但未辦理登記。
- 2.大法官會議釋字第 349 號：「最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例，認為「共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在」，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。至建築物為區分所有，其法定空地應如何使用，是否共有共用或共有專用，以及該部分讓與之效力如何，應儘速立法加以規範，併此說明。」
- 3.經大法官會議釋字第 349 號解釋後民法增訂第 826-1 條第 1 項規定：「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。」
- 4.因甲並未辦理分管契約之登記，故乙、丙、丁、戊之應有部分嗣後均賣給庚，對於應有部分之受讓人或取得物權之庚，不具有分管契約拘束之效力，庚可主張甲無權使用耕作之部分 A 地。

三、甲擁有A地所有權，乙擁有B地所有權，A、B兩地相鄰，僅B地緊鄰道路，A地無對外聯絡之道路，甲向來選擇通往道路最短距離之方式經過乙所有之B地通行至道路。某日甲、乙兩人交惡，乙以自己有B地所有權為由拒絕甲通行B地以至道路。試問：甲依民法可做如何之主張？乙又可對甲做如何之請求？若A地與另一相鄰之C地原均為甲所有，C地另有對外聯絡之道路，甲將C地出賣予丙，導致A地無對外聯絡之道路，則答案有無不同？（25 分）

擬答

(一)甲可向乙主張民法第 787 條規定袋地通行權與民法 788 條第 1 項本文開路通行權

- 1.因為甲之 A 地與乙之 B 兩地相鄰，僅 B 地緊鄰道路，A 地無對外聯絡之道路，A 地屬於袋地性質，甲可依據民法 787 條第 1 項「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。」向乙之 B 地主張袋地通行權，通行 B 地以至公路。
- 2.甲可依據民法第 788 條第 1 項本文：「有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。」

(二)乙可對甲主張民法第 787 條第 2 項通行周圍地損害最少之處所及方法或支付償金及民法 788 條第 1 項但書開路損害之償金

- 1.乙可對甲主張民法第 787 條第 2 項「前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。」
- 2.乙可對甲主張民法第 788 條第 1 項但書：「有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。」
- 3.乙可對甲主張民法第 788 條第 2 項「前項情形，如致通行地損害過鉅者，通行地所有人得請求有通行權人以相當之價額購買通行地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。」

(三)甲將 C 地出賣予丙，導致 A 地無對外聯絡之道路，則答案是不同的

甲之 A 地之所以成為袋地，是因為甲將自己所有之 C 地賣出所導致，依民法第 789 條第「因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或其他分割人之所有地。

數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。前項情形，有通行權人，無須支付償金。」，甲只能通行 C 地至公路，不得向乙之 B 地主張袋地通行權。

四、甲與乙兩人結婚後生有 A 子、B 子、C 女及 D 女，乙已於 10 年前死亡；A 子與 E 女結婚後生有 A1 及 A2 一對子女，A 於 3 年前死亡。B 與甲同住，長期以言語及肢體上暴力對待甲，2 個月前當親友面前辱罵甲，甲大為光火，表示死後自己的任何一毛錢都不會給 B。甲於 2 年前協助 C 辦理結婚事宜，贈與 C 100 萬；5 年前為協助 D 出國留學贈 300 萬元。現甲死亡，經查，甲名下留有 1100 萬元的財產。試問：當事人間要如何繼承甲之遺產？(25 分)

擬答

(一)甲之法定繼承人為 C、D、A1、A2

甲與乙兩人結婚後生有 A 子、B 子、C 女及 D 女。

1. A 雖然早於甲 3 年前死亡，故 A 無法繼承甲之遺產但是可由 A1 及 A2 主張民法第 1140 條代位繼承甲之遺產

(1) A 子與 E 女結婚後生有 A1 及 A2 一對子女，A 雖然早於甲 3 年前死亡，A1、A2 可依民法第 1140 條「第一千一百三十八條所定第一順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。」代位 A 繼承甲之遺產。

(2) 對於代位繼承的性質有兩種說法：

① 代位權說（代表權說）：代位繼承即代位繼承人代表被代位繼承人的權利而繼承。我國早期實務採代位權說，參見司法院 21 年院字第 754 號解釋。

② 固有權說：代位繼承係代位繼承人本於其固有之權利直接繼承被繼承人，僅於繼承順序上代襲被代位人

之位置而已。

③我國目前採固有權說，即代位繼承人本於自己固有之權利而直接繼承被繼承人之財產。

2.C、D 為甲乙之直系血親卑親屬

C 女及 D 女為甲乙兩人之婚生子女，可依據民法第 1138 條第 1 款「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。」乃為甲之直系血親卑親屬，為第一順位之遺產繼承人。

3.B 喪失其繼承權

B 與甲同住，長期以言語及肢體上暴力對待甲，2 個月前當親友面前辱罵甲，甲大為光火，表示死後自己的任何一毛錢都不會給 B，且題目未提甲有宥恕 B 之行為，故依民法第 1145 條第 5 款「有左列各款情事之一者，喪失其繼承權：五、對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人表示其不得繼承者。」，因此 B 喪失繼承權。

(二)甲之應繼財產應為 1200 萬

1.C 因結婚而甲贈與 100 萬，且甲並未有反對之意思表示，故 C 受贈之 100 萬依據民法第 1173 條第 1 項「繼承人中有在繼承開始前因結婚、分居或營業，已從被繼承人受有財產之贈與者，應將該贈與價額加入繼承開始時被繼承人所有之財產中，為應繼遺產。但被繼承人於贈與時有反對之意思表示者，不在此限。」故 C 因結婚受贈之 100 萬應計入應繼財產中。

2.D 是因留學而受贈 300 萬非民法第 1173 條第 1 項之歸扣事由，不計入應繼財產中。

3.故甲死亡時有 1100 萬之遺產，再加計 C 受贈之 100 萬，甲之應繼財產應為 1200 萬。

(三)甲之遺產分配為 A1 為 200 萬、A2 為 200 萬、C 為 400 萬、D 為 400 萬

1.甲之應繼財產應為 1200 萬。A1、A2、C、D 依據民法第 1138 條：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。」、民法第 1140 條：「第一千一百三十八條所定第一順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。」及民法第 1141 條：「同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。但法律另有規定者，不在此限。」

2. A1 分得 200 萬、A2 分得 200 萬、C 分得 400 萬、D 分得 400 萬。

A1、A2 應繼分各為 200 萬(兩人總計代位繼承 400 萬)、C 應繼分為 400 萬、D 應繼分為 400 萬，而後續依民法第 1173 條第 2 項規定，C 受贈之 100 萬應由應繼分中歸扣，故甲之遺產 1100 萬分配金額是 A1 為 200 萬、A2 為 200 萬、C 為 300 萬、D 為 400 萬。

土地稅法規

一、甲與其妻乙婚後購買 A、B 兩屋，甲、乙與未成年兒子丙共同居住於臺北市之 A 屋，登記之所有權人為甲，並由甲在此設立戶籍。新北市之 B 屋，登記之所有權人為乙，由乙和丙在此設立戶籍。請問依土地稅法及其施行細則之規定，自用住宅用地之地價稅特別稅率適用要件為何？如甲、乙之 A 屋及 B 屋均符合自用住宅用地要件，但是否均得申請適用特別稅率或應如何適用之？(25 分)

擬答

(一)依土地稅法第 17 條規定，自用住宅用地之適用條件如下所示：

1. 自用住宅用地之意義：所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
2. 自用住宅用地地價稅之優惠稅率：統按 2‰ 計徵。
3. 依現行法令規定，申請按自用住宅用地優惠稅率繳納地價稅者，必須具備下列各項條件
(1)設籍限制：土地所有權人或其配偶、直系親屬於住宅所在地之戶政機關辦竣戶籍登記。但舊屋拆除另建新屋，因而暫時遷居他處者，該拆建住宅用地，於拆除期間之地價稅，仍適用自用住宅優惠稅率。(土稅§9)

(2)使用限制：申請當時無出租或供營業用。

(3)產權限制：土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

(4)處數限制：土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之自用住宅以 1 處為限。

(5)面積限制：都市土地其面積最高不得超過 3 公畝，非都市土地不得超過 7 公畝。

(二)甲、乙之 A、B 屋均符合自用住宅用地之要件，是否均得申請適用特別稅率之分析如下所示：

(1)依前述條件，A 屋所有權人甲辦竣戶籍登記，倘若符合申請當時未出租未營業之規定，且土地所有權人(甲)與其配偶(乙)及未成年之後扶養親屬(丙)之自用住宅一處為限之限制，亦即 B 屋未申請適用自住宅用地，則甲之 A 屋依法得申請特別稅率。

(2)依前述條件，B 屋所有權人乙辦竣戶籍登記，倘若符合申請當時未出租未營業之規定，且土地所有權人(乙)與其配偶(甲)及未成年之後扶養親屬(丙)之自用住宅一處為限之限制，亦即 A 屋未申請適用自住宅用地，則乙之 B 屋依法得申請特別稅率。

(3)查土地稅法施行細則第 8 條第 2 項前段規定：「土地所有權人之配偶亦有土地，並申報自用住宅用地者，以夫之戶籍所在地為準」係指夫妻均有土地，並分開設籍時，申請按自用住宅用地課稅之規定，以夫之戶籍所在地為準。故依財政部 68/05/14 台財稅第 33165 號函，倘若 A、B 屋同時申請，則以 A 屋適用地價稅自用為宜。

二、試依房屋稅條例說明，受重大災害之私有房屋有何減免徵規定？其申請期限之規定為何？逾期申報者是否不予減免？（25 分）

擬答

(一)依房屋稅第 15 條第 1 項第 7 款規定，私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋；依房屋稅第 15 條第 2 項第 4 款規定私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。

綜上所述，依房屋稅條例規定，重大災害毀損面積五成以上免徵房屋稅，三成以上不及五成之房屋稅減半徵收。

(2)依房屋稅條例第 15 條第 3 項前段規定，依第一項第一款至第八款、第十款、第十一款及第二項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起三十日內，申報當地主管稽徵機關調查核定之，故依法應於減免原因、事實發生之日起(重大災損)起三十日內，申報當地主管稽徵機關調查核定之。

(3)依房屋稅條例第 15 條第 3 項後段規定逾期申報者，自申報日當月份起減免。故倘若預期申報，不會不予減免，而是至申報日當月份起減免。

三、依遺產及贈與稅法規定，那些項目金額會依消費者物價指數之變動而調整？何時會調整？如何調整？所稱消費者物價指數如何規定之？（25 分）

擬答

(一)依遺產及贈與稅法第 12-1 條第 1 項規定本法規定之下列各項金額，每遇消費者物價指數較上次調整之指數累計上漲達百分之十以上時，自次年起按上漲程度調整之。調整金額以萬元為單位，未達萬元者按千元數四捨五入：

1.免稅額。

2.課稅級距金額。

3.被繼承人日常生活必需之器具及用具、職業上之工具，不計入遺產總額之金額。

4.被繼承人之配偶、直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹、祖父母扣除額、喪葬費扣除額及身心障礙特別扣除額。

(二) 依遺產及贈與稅法第 12-1 條第 2 項規定，財政部於每年十二月底前，應依據前項規定，計算次年發生之繼承或贈與案件所應適用之各項金額後公告之。故倘若消費者物價指數較上次調整之指數累計上漲達百分之十以上時，於當年度十二月底前，財政部應計算次年適用金額公告之。

(三) 調整方式應依遺產及贈與稅法第 12-1 條第 1 項規定，調整金額以萬元為單位，未達萬元者按千元數四捨五入，自次年起按上漲程度調整之。

(四) 所謂消費者物價指數，依遺產及贈與稅法第 12-1 條第 2 項規定，指行政院主計總處公布，自前一年十一月起至該年十月底為止十二個月平均消費者物價指數。

四、夫贈與妻一棟房屋連同基地，請問贈與移轉時是否課徵土地增值稅、契稅、贈與稅、房地合一所得稅？如須課徵時，並請說明納稅義務人為何？（25 分）

擬答

(一) 有關配偶相互贈與時，不動產相關稅賦如何課徵分述如下：

1. 土地增值稅：依土地稅法第 28-2 條規定配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。故依法得申請不課徵土地增值稅。

2. 契稅：依契稅條例第 2 條規定，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。故依題幹所述，贈與應依契稅條例第 7 條規定一贈與契稅，應由受贈人估價立契，申報納稅。稅率依第三條第 1 款第 4 項所示一贈與契稅為其契價百分之六。

3. 贈與稅：依遺產贈與稅法第 20 條第 1 款第 6 項規定，左列各款不計入贈與總額一配偶相互贈與之財產，故依法得申請不計入贈與總額，免徵贈與稅。

4. 房地合一所得稅：依所得稅法 4-4 條規定，房地合一稅課稅範圍如下

(1) 個人及營利事業交易中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅。

(2) 個人及營利事業於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。

(3) 個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營

利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

(4)第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

配偶贈與非屬課稅範圍，依法不應課徵房地合一所得稅。

綜上所述，夫贈與妻之房屋連同基地，得申請不課徵土增稅，應課徵贈與契稅，不計入贈與總額免徵贈與稅，非屬房地合一所得稅課稅範圍。

(二)課徵贈與契稅時，應依契稅條例第7條規定—贈與契稅，應由受贈人估價立契，申報納稅。稅率依第三條第1款第4項所示—贈與契稅為其契價百分之六。

土地登記實務

一、甲、乙、丙三人分別共有一地，丙將其應有部分設定抵押權予丁並辦畢登記；嗣於抵押權存續期間甲訴請法院裁判分割，丁亦同意分割，於判決確定後甲與丙受配土地，乙則未受配土地。問：當甲至登記機關申請共有地判決分割登記時，乙、丙與丁之權利應如何處理？試依據土地登記規則等規定分析之。

(25分)

擬答

1、法源依據

<1>、按 土地登記規則 第 107 條規定
分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

- 一、抵押權人同意分割。
- 二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。
- 三、抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。

<2>、按 土地登記規則 第 100-1 條規定

依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。

前項抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。

2、結論

<1>、乙：乙未受配土地，則乙於甲及丙所分得的土地上有法定抵押權存在；且乙的抵押權次序優於丁的抵押權次序。

<2>、丙：丙受配土地，且土地上存在丁的抵押權。

<3>、丁：丁的抵押權僅轉載於丙所分得的土地上；又丙的土地上分別存在乙的抵押權及丁的抵押權，且乙的抵押權次序優於丁的抵押權次序。

二、何謂註記登記？登記機關依據土地登記規則第144 條第2 項規定於土地登記簿其他登記事項欄註記「辦理塗銷登記中」之立法目的與法律性質各為何？試依據土地登記規則等規定分析之。(25 分)

擬答

1、註記登記的意義

於土地登記簿的標示部、所有權部或他項權利部之其他登記事項欄所註明之特別事項，謂之。

2、土地登記規則第 144 條之規定

<1>、依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：

- 一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
- 二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

<2>、前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

3、註記登記：辦理塗銷登記中的立法目的

提醒第三人該登記的權利即將塗銷，以避免其受到損害。

4、註記登記：辦理塗銷登記中的法律性質

<1>、屬於附記登記的性質，非獨立存在的登記。

<2>、僅一種事實行為，非行政處分，以達週知與提醒的效果。

三、甲將其地設定抵押權予乙並辦畢登記，嗣登記機關因故疏忽而遺漏該抵押權登記之記載；之後，丙不知其情就該地設定登記取得第一順位抵押權。未久，登記機關發現該地原已登記乙之抵押權，乃更正回復其為第一順位抵押權人、並塗銷更正丙為第二順位抵押權人；對此，丙援引「公信力」而認為登記機關不得塗銷其第一順位抵押權登記。則登記機關之處置是否適法？丙之主張有無理由？試依據土地法與土地登記規則等規定分析之。(25 分)

擬答

1、法源依據

<1>、土地法第 69 條

登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

故 辦理更正登記的要件：

- (1)、須由登記人員或利害關係人提出。
- (2)、須於登記完畢後。

- (3)、須因登記錯誤或遺漏。
- (4)、須以書面報經上級機關查明後核准。
- (5)、須不變更原登記之法律關係(不妨礙原登記的同一性)。

<2>、土地法第 43 條

依本法所為之登記，有絕對效力。

2、結論

- <1>、登記機關的處置違法：登記機關更正回復乙的抵押權，並更正丙為第二順位抵押權，已變更原登記的法律關係，與更正都登記的要件不符。
- <2>、丙的主張有理：丙主張其為善意第三人，因信賴土地登記所取得之第一順位抵押權，具有不可推翻的效力。
- <3>、乙可以主張損害賠償：因登記的遺漏致乙受損害，由登記機關負單獨、無過失的損害賠償責任。

四、甲、乙兩人各自所有A 與B 地相互毗鄰，茲甲因申請建造執照而發生與乙土地之地界線界址糾紛。甲乃向登記機關申請鑑界複丈，則登記機關於受理後，應如何辦理？若甲對於鑑界結果有異議時，應如何為救濟？ 又乙若對於該鑑界結果亦有異議時，應如何為救濟？試依據地籍測量實施規則等規定分析之。(25 分)

擬答

1、法源依據 :地籍測量實施規則第 2 2 1 條

鑑界複丈，應依下列規定辦理：

- 一、複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。
- 二、申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣（市）主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。
- 三、申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。

前項鑑界、再鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。

關係人對於第一項之鑑界或再鑑界結果有異議，並以其所有土地申請鑑界時，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準用第一項第二款及第三款之規定。

2、結論

<1>、登記機關辦理鑑界複丈

複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。

鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。

<2>、甲對於鑑界結果有異議之救濟措施

(1)、再鑑界

申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣（市）主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。

(2)、訴訟

申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。

<3>、乙對於鑑界結果有異議的救濟措施

乙以其所有之土地申請鑑界。

土地法規

一、土地法第100條、第103條分別規定：「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收回自住或重新建築時。……。」、「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：……二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。……。」試問：前開法條規定中，所稱「收回自住或重新建築」、「以基地供違反法令之使用」及「轉租基地」之意涵各為何？請詳細闡述之。(25分)

擬答

(一) 出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：

- 1、出租人收回自住或重新建築時。
- 2、承租人違反民法第443條第1項之規定，轉租於他人時。
- 3、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。
- 4、承租人以房屋供違反法令之使用時。
- 5、承租人違反租賃契約時。
- 6、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。(土法100)

(二)「收回自住或重新建築」之意涵說明如下：

1. 所稱「房屋」，不以城市地方房屋為限。
2. 所稱「收回自住」，需客觀上必要且有正當理由。
3. 所稱「重新建築」，只需在客觀上有重建必要者即可，非以房屋不堪使用為要件，以促進土地利用，配合都市發展。
4. 積欠租金之收回，仍應依民法第四百四十條之規定，出租人定相當期限，催告之規定。

(三) 租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：

- 1、契約年限屆滿時。
- 2、承租人以基地供違反法令之使用時。
- 3、承租人轉租基地於他人時。

4、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達 2 年以上時。

5、承租人違反租賃契約時。(土法 103)

(四)「以基地供違反法令之使用」及「轉租基地」之意涵說明如下：

1、所謂「以基地供違反法令之使用」，係指以基地或基地上之房屋供違反使用管制者而言，如若租用基地建築房屋未依建築法領得建築執照，僅屬私有建築違反許可之規定，非基地或基地上之房屋供違反使用管制之情況。

2、所謂「轉租基地」，係指承租人租用建築房屋之基地後，復將基地之一部或全部轉租予他人而言，如承租人並未將承租之基地出租他人，僅將其於承租基地上所見房屋出租，尚難認係基地轉租。

二、平均地權條例第58條規定：「為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。……。前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。……。」試問：重劃會實施自辦市地重劃時，對於重劃區內適用耕地三七五減租條例規定之出租公、私有耕地，有關其耕地租約究應如何處理？另，對於重劃前已設定地上權之土地，有關其地上權又應如何處理？請分別申述之。(25分)

擬答

(一)「市地」指都市土地，「重劃」指宗地位置、形狀重行劃定。係就都市計畫區域內，原屬雜亂無章、畸零細碎、不合經濟使用之土地，予以劃分區段，整理地形，加強公共設施，使其成為整齊劃一，利於土地使用之宗地，而後仍分配予原土地所有權人，以促進都市土地經濟有效之使用。

出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣(市)政府逕為註銷其租約並通知當事人。依規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：

1.重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值 1/3 之補償。

2.重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取 2/3，承租人領取 1/3。

耕地以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當 1 年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約或增減相當之租金。(平權§63-1)

3.上述所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指下列情形而言：

(1)、重劃後未受分配土地者。

(2)、重劃後分配之土地，經直轄市或縣(市)政府認定不能達到原租賃目的者。(平權施 89)

(二)地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

三、依土地徵收條例規定，有關土地徵收之法定補償項目包括「土地改良費用」補償。試問：土地改良費用補償之意涵為何？又，此項補償費，應依如何之程序辦理，始得領取？請分別詳細申述之。(25分)

擬答

(一)土地徵收條例第一條第三項規定：「其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例」。故於土地徵收條例公布施行後，有關徵收補償之法律適用，應以土地徵收條例之規定為優先，其法定項目分別有地價補償、土地改良物補償、合法改良土地補償、合法營業損失補償、遷移費補償、安置計畫。其中「合法改良土地補償」，係指徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為

合法改良土地，依同條例第二十三條第一項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用；應給予補償。(土徵 32)

(二)所謂改良土地為對建築物或農地進行整理等工程。

種類：所稱改良土地，指左列各款而言：

- 1.建築基地改良：包括整平或填挖基地、水土保持、埋設管道、修築駁嵌、開挖水溝、鋪築道路等。
- 2.農地改良：包括耕地整理、水土保持、土壤改良及修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防等設施。
- 3.其他用地開發所為之土地改良。(平權施§11)

申請驗證登記：土地所有權人為改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依下列程序申請驗證；於驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明：

- 1.於開始興工改良之前，填具申請書，向直轄市或縣(市)主管機關申請驗證，並於工程完竣翌日起 10 日內申請複勘。
- 2.直轄市或縣(市)主管機關於接到申請書後派員實地勘查工程開始或完竣情形。
- 3.改良土地費用核定後，直轄市或縣(市)主管機關應按宗發給證明，並通知地政機關及稅捐稽徵機關。在實施建築管理之地區，建築基地改良得併用雜項執照申請驗證，並按宗發給證明。(平權施§12)

四、請就土地法規定中，列舉三項屬債權性質之優先購買權，申述其權利人得行使優先購買權之時機。另，地政士甲依地政士法規定，向直轄市或縣(市)主管機關申請完成簽證人登記，並已向地政士公會全國聯合會繳納簽證保證金，辦理不動產契約簽證業務多年；然最近，甲因病亡故，是以其繼承人擬申請退還簽證保證金。試問：申請退還地政士簽證保證金之要件為何？(25 分)

擬答

(一)優先購買權「債權效力」之列舉

1.民法物權編施行法 8-5 條第三項

區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。

2.民法物權編施行法 8-5 條第五項

區分所有建築物之專有部分，依第二項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。

3、土地法第 34-1 條第四項

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

(二)、地政士簽證基金

1.地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽約人之身分為真正，不動產契約或協議經地政士簽護後，地政機關得免重複查核簽訂人身分。

2、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。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；其未能完全賠償之部分，由簽證基金於每一簽證人新臺幣四百萬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。

3、前項有關簽證責任及簽證基金管理辦法，由中央主管機關定之。

(三) 申請退還簽證保證金：

簽證人未發生本法第二十二條第二項所定由本基金代為賠償情事，且符合下列各款之一者，於事實發生屆滿五年後，得由本人或其繼承人備具申請書、原因證明文件，向全國聯合會申請無息退還所繳納之簽證保證金：

1. 依本法第十五條因自行停止執業或死亡，經主管機關註銷開業登記者。
2. 依本法第二十條第一款經全國聯合會撤回推薦者。