

108 年地政士解答

民法

一、甲有市價 500 萬元 A 地之所有權，為避免債權人追債，遂與友人乙聯繫，約定兩人假裝做成買賣，辦畢所有權移轉登記，並交 A 地予乙。其後，乙將 A 地出賣給不知前揭情事的丙，並將 A 地移轉登記且交付給丙。試問：

- (一) 何謂負擔行為？何謂處分行為？甲、乙間所為的負擔行為及處分行為之效力為何？
- (二) 乙、丙間的買賣契約是否有效？丙依法要如何才能取得 A 地所有權？

擬答：

(一) 負擔行為與處分行為：

1. 意義：

- (1) 負擔行為：係指以發生債權債務為其內容之法律行為。
- (2) 處分行為：係指直接使某種權利發生、變更或消滅之法律行為。

2. 效力：民法第 87 條第 1 項規定，表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。所謂無效，係指負擔行為與處分行為均為無效。依題意，甲係為避免債權人追債，與友人乙聯繫，約定兩人假裝做成買賣，係屬通謀虛偽意思表示。故甲、乙間所為負擔行為與處分行為，均為無效。

(二) 乙、丙間法律效果：

1. 乙、丙間買賣契約有效：民法第 118 條第 1 項規定，無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力。依題意，乙並非 A 地所有權人，卻以自己名義將 A 地出賣給丙，係屬無權處分。故負擔行為（買賣契約）有效，處分行為（物權契約）效力未定。
2. 丙取得 A 地所有權：民法第 759 條之 1 規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。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。依題意，丙不知甲與乙間通謀虛偽意思表示，係屬善意之第三人，且發生法律行為而物權之變動，而登記為所有權人。故基於受善意受讓制度之保護，丙取得 A 地之所有權。

二、甲具有原住民身分，為丙之利益，以丙為受益人將其所有之原住民保留地 A 地信託予不具原住民身分的自然人乙，依原住民保留地開發管理辦法第 18 條之規定，原住民保留地所有權移轉對象為具原住民身分者。另甲於 2019 年 5 月 1 日向乙購買 B 屋，於乙尚未移轉 B 屋所有權登記及交付予甲，同月 6 日因丁駕車不慎撞上 B 屋，致 B 屋全毀。試問：

- (一) 甲、乙間就 A 地所為之信託契約效力如何？
- (二) 乙對丁得為如何之主張？就甲、乙間的 B 屋買賣契約，甲、乙各自可以對契約相對人為如何之主張？

擬答：

(一) 甲、乙間就 A 地所為之信託契約無效：信託法第 5 條第 1 款規定，信託行為，有左列

各款情形之一者，無效；其目的違反強制或禁止規定者。依題意，甲將 A 地信託予不具原住民身分的自然人乙，依原住民保留地開發管理辦法第 18 條之規定，原住民保留地所有權移轉對象為具原住民身分者。本條立法理由，乃屬強制性規定。故信託行為違反強制規定，係屬無效。

(二) 乙與丁間法律關係及甲與乙間法律關係：

1. 甲與乙間法律關係：

(1) 民法第 345 條第 1 項規定，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。同法第 153 條第 1 項規定，當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。依題意，甲向乙購買 B 屋，當事人間意思表示一致。故甲與乙間買賣契約，係屬有效。

(2) 民法第 225 條第 1 項規定，因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務。同法第 266 條第 1 項規定，因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付。依題意，因丁駕車不慎撞上 B 屋，致 B 屋全毀，係屬不可歸責雙方當事人之事由，致標的物無法給付。故甲得向乙主張拒絕給付標的物；乙得向甲主張拒絕給付價金。

2. 乙與丁間法律關係：民法第 225 條第 2 項規定，債務人因前項給付不能之事由，對第三人有害損害賠償請求權者，債權人得向債務人請求讓與其損害賠償請求權，或交付其所受領之賠償物。依題意，因丁駕車不慎撞上 B 屋，致 B 屋全毀，係屬不可歸責雙方當事人之事由，致標的物無法給付。故乙得向甲請求讓與對丁之請求權，請求損害賠償或交付所受領之賠償物。

三、甲向乙借款 200 萬元，並以自己所有之 A 地設定抵押權，甲於清償期屆至時無力償還借款。請附理由分別依下列不同情形回答問題：

(一) 如甲無力清償時，乙應如何實行抵押權？另假設於抵押權設定時，甲於 A 地上已蓋有 B 屋，但僅就 A 地設定抵押權，則實行抵押權後拍定人可以依法主張何種權利？

(二) 假設於抵押權設定後，甲另於 A 地上蓋有 B 屋，則乙為便於實行其抵押權，應對法院為如何之主張？

擬答：

(一) 甲與乙間法律關係：

1. 乙實行抵押權：民法第 474 條第 1 項規定，稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約。同法第 860 條規定，稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。同法第 873 條規定，抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。依題意，甲向乙借款 200 萬元，並以自己所有之 A 地設定抵押權，甲於清償期屆至時無力償還借款。故債權已屆清償期而未受清償，乙得向法院聲請實行抵押權，拍賣抵押物，保障其債權。

2. 拍定人得主張地租請求權：民法第 877 條第 1 項規定，設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。本

條立法理由，為保障房屋的經濟效益，視為已有地上權登記。依題意，甲於 A 地上已蓋有 B 屋，但僅就 A 地設定抵押權，甲對 A 地有法定地上權，不待登記即發生效力。故拍定人於取得 A 地所有權，得向甲請求支付地租。

(二) 乙得向法院聲請併付拍賣 B 屋：民法第 877 條第 1 項規定，土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受償之權。依題意，甲於抵押權設定後，在 A 地上蓋有 B 屋，抵押權人於必要時，得聲請法院併付拍賣。故乙為實行抵押權，保障其債權，得向法院聲請 B 屋併付拍賣，但就該 B 屋拍賣之價金，則無優先受償之權。

四、甲男乙女結婚，未約定夫妻財產制。甲男結婚前因工作存款 400 萬元，結婚後持續在外工作，賺得 1000 萬元工作所得，另因甲男父親車禍死亡，繼承獲得遺產 600 萬元，並向加害人請求獲得 100 萬元慰撫金。乙女結婚前工作存款 600 萬元，結婚後靠寫作貼補家用，賺得稿費 200 萬元，另因母親恭賀女兒結婚，給與市價 500 萬元房屋一棟。兩人結婚 30 年後，雙方欲協議結束婚姻關係。試問：甲、乙兩人所採取之夫妻財產制為何？又甲、乙兩人離婚後，依民法之規定，原則上要如何分配前述財產？

擬答：

(一) 甲乙間夫妻財產制：民法第 1005 條規定，夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，除本法另有規定外，以法定財產制，為其夫妻財產制。依題意，甲男乙女結婚，未約定夫妻財產制。故甲乙間夫妻財產制，係屬法定財產制。

(二) 甲乙離婚後，夫妻剩餘財產之分配：

1. 民法第 1030 條之 1 第 1 項規定，法定財產制消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：一、因繼承或其他無償取得之財產者。二、慰撫金。本條立法理由，乃肯定夫妻之家事勞動價值，認為一方在家操持家務，教養子女、備極辛苦，他方得無後顧之憂，專心發展事業，所增加之財產，夫妻應有平均分配之權利。
2. 甲之剩餘財產：甲男結婚前因工作存款 400 萬元，結婚後持續在外工作，賺得 1000 萬元工作所得，另因甲男父親車禍死亡，繼承獲得遺產 600 萬元，並向加害人請求獲得 100 萬元慰撫金。故甲婚前存款 400 萬元不計入、繼承遺產 600 萬元不計入、慰撫金 100 萬元不計入，僅計入婚後勞力所得 1000 萬元，故甲之剩餘財產為 1000 萬元。
3. 乙之剩餘財產：乙女結婚前工作存款 600 萬元，結婚後靠寫作貼補家用，賺得稿費 200 萬元，另因母親恭賀女兒結婚，給與市價 500 萬元房屋一棟。故乙婚前存款 600 萬元不計入、結婚贈與房屋一棟市價 500 萬元不計入、稿費 200 萬元則計入，故乙之剩餘財產為 200 萬元。
4. 甲與乙婚後財產如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。故甲與乙間之差額為 (1000 萬元 - 200 萬元 = 800 萬元)，應平均分配，乙得向甲請求剩餘財產分配額為 400 萬元。

土地登記

一、 假設已成年之甲、乙、丙、丁、戊 5 人共有 A 地，每人之應有部分為均等；現甲、乙、丙 3 人依土地法第 34 條之 1 規定出售該 A 地予承買人己，並會同己申辦所有權移轉登記；且申請登記時，共有人甲、乙、丙並未附具任何切結文件於登記申請書類中。試問：此際，甲等人於登記申請書上應簽註記明之事項內容為何？請依土地登記規則及土地法第 34 條之 1 執行要點規定，說明之。(25 分)

- (一) 部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，就共有土地全部為處分申請登記時，登記申請書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。
- (二) 部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出賣共有土地時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。因此，甲、乙、丙三人依土地法第 34 條之 1 規定出售 A 地予承買人己，則丁、戊二人有優先購買權。
- (三) 共有人甲、乙、丙三人會同承買人己申辦所有權移轉登記時，優先購買權人已放棄優先購買權者，如共有人甲、乙、丙未附具任何切結文件於登記申請書類中，則須於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

二、土地登記規則第 7 條及第 11 條分別規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」、「未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」試問：前開二條規定所稱「本規則另有規定」之情形為何？請分別舉例說明之。(25 分)

(一) 土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」所稱「本規則另有規定」之情形如下：

1. 禁止處分登記之塗銷：查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記，但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。
2. 他項權利之塗銷：他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出文件，單獨申請之。
3. 錯誤偽造之塗銷：依土地登記規則登記之土地權利，有登記證明文件經該主管機關認定係屬偽

造、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記者，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。

(二) 土地登記規則第 11 條：「未經登記所有權之土地除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」所稱「本規則另有規定」之情形如下：

1. 未完成建物之抵押權登記：承攬人依民法第 513 條規定申請預為抵押權登記，除應提出第 34 條及第 40 條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。
2. 未登記建物之查封登記：法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記，並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。

三、A 地所有權人甲將其土地出租予乙，供為建築房屋使用；乙於建築房屋後，為眺望之需，乃與 A 地相鄰之 B 地所有權人丙協商合意，就 B 地之一部設定不動產役權，並會同向管轄登記機關申請辦理登記。試問：於此情形，其申請不動產役權設定登記時，除依土地登記規則第 34 條規定應提出登記申請書、登記原因證明文件及 B 地所有權狀外，其他依同規則規定應提出之文件為何？又，關於是項登記，於土地登記簿上之法定應登記（記明）事項及約定登記（記明）事項各為何？請依土地登記規則規定，分別說明之。（25 分）

(一) 應另提出之文件：不動產役權設定登記得由需役不動產之承租人乙會同供役不動產所有權人丙申請之。申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。前項以租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。

(二) 法定應登記（記明）事項：

1. 登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍。
2. 不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。

(三) 約定登記（記明）事項：登記機關應於登記簿依約定記明下列事項：

1. 存續期間。
2. 地租及其預付情形。
3. 權利價值。

4. 使用方法。

四、試問：得申請土地複丈及建物複丈之情形（或原因）各為何？請依地籍測量實施規則規定，分別說明之。又，對於建物，不得申請建物第一次測量之情形為何？請依同規則規定，一併申述之。（25 分）

(一) 土地複丈之原因：土地有下列情形之一者，得申請土地複丈：

1. 因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。
2. 因界址曲折，需調整。
3. 依建築法第 44 條或第 45 條第 1 項規定調整地形。
4. 宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
5. 因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。

(二) 建物複丈之原因：建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更等，得申請複丈。

(三) 不得申請建物第一次測量之情形：新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：

1. 依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。
2. 實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第 79 條第 3 項所規定之文件者。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：
 - (1) 曾於該建物設籍之戶籍謄本。
 - (2) 門牌編釘證明。
 - (3) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
 - (4) 繳納水費或電費憑證。
 - (5) 未實施建築管理地區建物完工證明書。
 - (6) 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
 - (7) 其他足資證明之文件。
 - (8) 建物與基地非屬同一人所有者，並附使用基地之證明文件。

土地法

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。(25 分)

(四) 時效取得土地上權所需之要件：

- 1.以行使地上權之意思而占有：非以所有之意思為占有，而是以行使地上權之意思為占有。
- 2.和平且公然占有：非強暴脅迫占有，亦非隱藏占有。
- 3.繼續十年或二十年：占有之始為善意並無過失，期間為十年；否則須經過二十年，始得請求登記為地上權人。
- 4.占有他人之土地：占有之他人土地不以未登記土地為限，占有已登記土地亦可申請時效取得地上權。
- 5.在他人之土地上有建築物或其他工作物：占有人在他人土地上建築房屋或設置工作物。

(五) 應具備之證明文件：

- 1.以行使地上權意思而占有之證明文件。
- 2.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。
- 3.提出占有範圍位置圖。應先向該管登記機關申請土地複丈，以取得占有範圍位置圖。

(六) 不得為時效取得地上權登記之權利客體：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 1 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 11 款所稱之耕地。
- 4.其他依法律規定不得主張時效取得。

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。(25 分)

(三) 實質審查：登記審查，不僅審查申請文件是否完備，而且亦審查權利內容是否真實無偽。亦即，不僅須審查形式事項，亦須審查實質

1.形式事項：

- (1)有無管轄權。
- (2)提出之文件是否齊全。
- (3)提出之文件是否合於規定格式及依規定填寫。
- (4)登記規費是否繳納。
- (5)其他依法應審查之形式事項。

2.實質事項：

- (1)申請人及其代理人資格有無欠缺。
- (2)登記申請人行為能力之有無。
- (3)登記權利人權利能力之有無。
- (4)登記義務人對登記權利處分權之有無。
- (5)其他依法應審查之實質事項

(四) 形式審查：登記審查，僅審查申請文件是否完備，如申請文件完備，即予以登記，而不問權利內容是否有瑕疵。亦即，僅須審查形式事項，無須審查實質事項。形式事項如下：

- 1.有無管轄權。
- 2.提出之文件是否齊全。
- 3.提出之文件是否合於規定格式及依規定填寫。
- 4.登記規費是否繳納。
- 5.其他依法應審查之形式事項。

(五) 虛偽登記之意涵：指違反原登記同一性之登記錯誤，亦即變更原登記法律關係之登記錯誤。

由於土地法第 68 條之土地登記損害賠償包括登記錯誤、登記遺漏及登記虛偽三種情形，但土地法第 69 條之更正登記僅包括登記錯誤及登記遺漏二種情形，不包括登記虛偽。準此，上開登記虛偽之定義，除避免與登記錯誤及登記遺漏之定義重疊外，並使其僅得適用於土地法第 68 條，而不得適用於土地法第 69 條。

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。(25 分)

(四) 繼承登記之意義：已登記之土地權利，因登記名義人死亡，由其合法繼承人，繼受其不動產所辦理之移轉登記。

- (五) 繼承登記之聲請人：須由合法繼承人提出聲請，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。其經繼承人全體同意，得申請為分別共有登記。
- (六) 繼承登記之聲請期限：繼承登記者，得自繼承開始之日起，6 個月內為之。聲請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰。但最高不得超過 20 倍。(土§73)
- (七) 未辦繼承登記之土地，地政機關應依下列程序處理
- 1.查明並限期登記：土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 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 3 個月內聲請登記。
 - 2.列冊管理：逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊代管。
 - 3.公開標售：前項列冊管理期間為 15 年，逾期仍未聲請登記者，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。其標售規定如下：
 - (1)標售土地或建築改良物前應公告 30 日，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 10 日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
 - (2)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 10 年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
 - (3)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%。
- (八) 登記為國有：經 5 次標售而未標出者，登記為國有。自登記完畢之日起 10 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專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告 90 日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第 5 次標售底價(約原價 40.96%)分算發給之。(土§73-1)

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。(25 分)

(四) 資格

1.積極資格

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 5 年內，其中 2 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。前項第 2 款之一定金額，由中央主管機關定之。(地士§19)

2.消極資格

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。(地士§20)

(五) 不得簽證之事項

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 3 人同意之登記。
- 6.權利價值逾新臺幣 1000 萬元之登記。
- 7.其他經中央主管機關公告之土地登記事項。(地土§21)

(六) 簽證之效力-查明簽訂人身分

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。(地土§22)

(七) 簽證保證金

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 20 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 1 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。(地土§22)

(八) 簽證不實之效果

地政士辦理不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人身分為真正，始得為之，其因簽證不實或錯誤造成當事人損害者，應負損害賠償責任。

地政士有本法第二十條第二款情事者，廢止其簽證人登記，並送直轄市或縣（市）主管機關依法懲戒。(地政士簽證責任及簽證基金管理辦法§3)

土地稅法

一、試說明自用住宅的地價稅與土地增值稅在戶籍登記、面積、出租及營業、次數及處數限制、稅基上的規定有何異同？

答：關於自用住宅用地地價稅與土地增值稅在適用限制與稅基規定上之異同，茲分述如下：

(一)戶籍登記限制：地價稅與土地增值稅相同，皆為土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。

(二)面積之限制：地價稅與土地增值稅相同，皆為都市土地未超過三公畝，非都市土地未超過七公畝。

(三)出租及營業之限制：地價稅與土地增值稅不同，地價稅為申請當時無出租及營業，土地增值稅為土地出售前一年內無出租及營業。

(四)次數及處數之限制：地價稅與土地增值稅不同，如下：

1.地價稅為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一處為限，但其他直系親屬設籍符合自用住宅規定者，並不以一處為限。

2.土地增值稅適用自用住宅優惠稅率原以一次為限，即所謂一生一次，惟民國 99 年修法放寬，在適用一生一次後，再出售自用住宅符合所謂一生一屋要件者，不受一次的限制。

(五)稅基規定：地價稅與土地增值稅不同，如下：

- 1.地價稅為申報地價總額，即地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內歸戶後之申報地價總額計徵之。
- 2.土地增值稅為土地漲價總數額，所謂土地漲價總數額=申報土地移轉現值-原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值×台灣地區消費者物價總指數-(土地改良費+工程受益費+土地重劃費+無償捐贈土地之公告現值總額)

二、依遺產及贈與稅法第 23 條之規定，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起 6 個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關依本法規定辦理遺產稅申報。請說明若逾期申報有何處罰規定？繳納期限、延期繳納及分期繳納的相關規定又為何？

答：關於遺產稅逾期申報之罰則及繳納之相關規定，茲分述如下：

- (一)逾期申報之處罰：納稅義務人未依限辦理遺產稅申報者，按核定應納稅額加處二倍以下之罰鍰。
- (二)繳納期限：遺產稅納稅義務人，應於稽徵機關送達核定稅額通知書之日起二個月內，繳清應納稅款。
- (三)延期繳納：必要時，得於繳納限期內申請稽徵機關核准延期二個月。
- (四)分期繳納：遺產稅應納稅額在 30 萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，向該管稽徵機關申請，分 18 期以內繳納，每期間隔以不超過二個月為限。經申請分期繳納者，應自繳納期限屆滿之次日起，至納稅義務人繳納之日止，依郵政儲金一年定期儲金固定利率，分別加計利息；利率有變動時，依變動後利率計算。

三、兄妹甲、乙、丙三人在相同行政區相同地段各擁有一棟鋼筋混凝土造 2 樓透天不動產，完工時間與房屋稅起課日期皆為民國 87 年 7 月 1 日，每層樓皆為 3 公尺高，每人的房屋面積皆為 300m²，房屋標準單價為 2,700 元/m²。甲的房屋純供開業地政士事務所使用；乙的房屋非自住但借予其小叔供住宅使用；丙的房屋原供自住，但 108 年 1 月 1 日改為營業用。假設每年折舊率 1%，地段調整率 110%，則甲、乙、丙三人今年度（107 年 7 月 1 日至 108 年 6 月 30 日）各應繳納房屋稅額為何？（自用住宅稅率為 1.2%，非自住住宅稅率為 1.5%，非住非營稅率為 2%，營業用稅率為 3%）

答：房屋稅係按課稅房屋現值依不同使用情形課徵不同稅率，房屋現值為核定房屋標準單價×房屋面積×(1-折舊率×經歷年數)×地段調整率，本題，甲、乙、丙三人所有之房屋現值皆相同，為 2,700 元/m² × 300 m² × (1 - 1% × 20) × 110% = 712,800 元，茲依其不同使用情形計算應納房屋稅額如下：

- (一)甲之房屋用途：地政士事務所，適用營業用稅率為 3%，故房屋稅額=712,800 元 × 3% = 21,384 元
- (二)乙之房屋用途：住家用非供自住，適用非自住宅稅率為 1.5%，故房屋稅額=712,800 元 × 1.5% = 10,692 元
- (三)丙之房屋用途：前半年自住，後半年供營業用，分別適用 1.2%及 3.0%稅率，故

房屋稅額=712,800 元 × 1.2% × 50% + 712,800 元 × 3.0% × 50%= 14,968 元

綜上，甲、乙、丙分別應繳納之房屋稅額為 21,384 元、10,692 元、14,968 元。

四、請說明我國稅捐稽徵法所規範實質課稅原則之內容為何？

答：稅捐稽徵法所規範實質課稅原則之內容包括：

(一)涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。

(二)稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據。

(三)納稅義務人基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，規避租稅構成要件之該當，以達成與交易常規相當之經濟效果，為租稅規避。

(四)租稅規避及課徵租稅構成要件事實之認定，稅捐稽徵機關就其事實有舉證之責任。

(五)納稅義務人依稅捐稽徵法及稅法規定所負之協力義務，不因前項規定而免除。

(六)稅捐稽徵機關查明納稅義務人及交易之相對人或關係人有上開之情事者，為正確計算應納稅額，得按交易常規或依查得資料依各稅法規定予以調整。

但為保障納稅義務人之權益，同法條亦規定，納稅義務人得在從事特定交易行為前，提供相關證明文件，向稅捐稽徵機關申請諮詢，稅捐稽徵機關應於六個月內答覆。