



# 三民輔考

## 考場限時優惠

即日起至107/6/30止，憑本人「107年地政士准考證」預報課程即享優惠！  
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)



### 1 不動產經紀人課程

課程內容：  
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、  
不動產經紀相關法規  
考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元  
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

### 2 地政士課程

課程內容：  
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務  
考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元  
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

### 3 不動產經紀人套書

套書內容：  
國文、民法、土地法與土地相關稅法、不動產估價、  
不動產經紀相關法規、不動產搶分小法典  
超值優惠價 1817元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051  
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296  
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757  
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723  
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188  
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913  
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

## 107 地政士【土地法規】解題

一、我國土地法地籍編及民法物權編相關規定，不動產物權登記係採登記生效主義，非經依法登記不生效力。試問某甲擅將某乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有，並設定抵押權登記給善意之某丙，則某乙能否訴請塗銷某甲之所有權移轉登記及某丙之抵押權登記？

【答】：

本題係就土地法第 43 條規定，「依本法所為之登記，有絕對效力。」之立法意旨之真意是否瞭解。

依最高法院 68 年度第五次民事庭庭推總會議決議(一)：「甲私擅將乙所有土地移轉登記於自己，並已為善意之丙設定抵押權登記，乙能否訴請塗銷甲之所有權移轉登記？」

最高法院 68 年度第五次民事庭庭推總會議決議如下，即為本題之解答：

「甲私擅將乙所有土地移轉登記於己，並已為善意之丙設定抵押權登記，甲之移轉登記如有無效之原因，即非信賴登記而取得新登記之善意第三人，不受土地法第 43 條之保護，縱令丙之抵押權登記應受同樣之保護，乙仍可訴請塗銷甲之所有權移轉登記，而丙之抵押權即存在於乙之所有土地。」

結論：

(一) 甲之土地所有權移轉登記，係有無效原因即非善意，不受土地法第 43 條絕對有效保障，故可訴請塗銷之。

(二) 丙之抵押權登記，因丙是善意第三者，其抵押權登記受土地法第 43 條規定保障，不得訴請塗銷之，仍依存在乙之土地上。

二、依法照價收買之土地，地上如有農作改良物，主管機關應如何估定補償？試依平均地權條例相關規定，述明其估定之基本原則。

【答】：

依法照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予以補償，其補償額之估定原則，依平均地權條例第 33 條規定為，照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。

前項農作改良物價額之估定，如其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；其在一一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。

依法徵收之土地，準用前二項之規定。

三、需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人踐行何種具體作為始為適法？試依土地徵收條例之規定，詳予說明之。

【答】：

依土地徵收條例規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人踐行下列具體作為始為適法：

(一) 土地徵收條例第 10 條規定，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。

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。

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。

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。

(二) 土地徵收條例第 11 條規定，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。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。

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。

第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。

前項所稱市價，指市場正常交易價格。

(三) 土地徵收條例第 12 條規定，需用土地人經依前條規定協議不成時，為申請徵收土地或土地改良物之需，得洽請直轄市或縣(市)主管機關會同有關人員進入公、私有土地或土地改良物內實施調查或勘測，其所有權人、占有人、使用人或管理人不得拒絕或阻撓。但進入建築物或設有圍障之土地調查或勘測，應於七日前通知其所有權人、占有人、使用人或管理人。

為實施前項調查或勘測，須遷移或拆除地上障礙物，致所有權人或使用人遭受之損失，應先予適當之補償，其補償額以協議為之。

四、直轄市或縣市主管機關依地政士法之規定，在那些情形之下，不發給地政士開業執照，其已領者，撤銷或廢止之？

【答】：

依地政士法第 11 條規定：有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：

一、經撤銷或廢止地政士證書。

二、受監護或輔助宣告尚未撤銷。

三、受破產宣告尚未復權。

直轄市或縣(市)主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知他直轄市、縣(市)主管機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。

依第一項第二款、第三款規定不發、撤銷或廢止開業執照者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業執照。