



考場限時優惠

即日起至108/6/30止，憑本人「108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僅為台北地區，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

雙效輔導 DVD 面授/雲端 數位學院
22,800元 20,800元 16,800元 12,800元

(DVD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

雙效輔導 DVD 面授/雲端 數位學院
22,800元 20,800元 16,800元 12,800元

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

套書內容：
多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地
法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要

超值優惠價 1,817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
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
桃園中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹站前 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
台中逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556
彰化員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188

(申請題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
台南中山 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南成功 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097



108 地政士解題-土地法規

吳兆增 老師提供

一、甲擅自佔有乙之土地多年，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)

【擬答】

依題意要求，順序作答如後：

(一) 丙接受甲委託就占有乙之土地申請時效取得地上權所需要件如下：

1. 占有乙地之意思表示，需為以地上權之意思。
2. 占有基本條件為和平公然繼續占有。
3. 占有之土地為他人土地(即為乙所有土地)。
4. 占有時效需連續占有 20 年以上，才可申請時效取得地上權。
5. 但占有之始為善意且無過失時，占有時效 10 年以上，就可申請時效取得地上權。

(二) 依土地登記規則規定，甲占有乙土地申請時效取得地上權登記應備文件如下：

1. 占有土地之範圍位置圖。
2. 行使地上權意思而占有乙地之證明文件。
3. 占有乙地之四鄰證明，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。

(三) 不得為時效取得地上權登記之權利客體(即土地)，依土地登記規則規定符合下述各項情形之一之土地就不得為時效取得地上權登記：

1. 非以地上權意思占有他人土地者。
2. 非和平繼續公然占有。
3. 占有期間未連續達 10 年或 20 年以上。
4. 占有之始非善意且無過失者，不得 10 年就申請時效取得地上權登記。

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)

【擬答】



依題意要求分別說明於後：

(一) 實質審查：

對申請登記案件之審查，採實質審查時，即指對申請登記之案件所提出各項應備文件之真偽都需審查，包括：

1. 人：權利人、義務人及權利關係人之身份為真正。
2. 物：登記標的物(土地、建物)之標示、所有權，他項權利。
3. 權利：種類、權利範圍、取得移轉之時間等。
4. 其他法令規定事項。

(二) 形式審查：

對申請登記之案件採形式審查，即指對申請登記案件所提出各項應備文件是否齊備。對文件之真偽未深入查核。

(三) 土地法第 68 條第 1 項規定：「因登記錯誤、遺漏或虛偽，致受損害者，由該地政機關負擔損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸屬於受害人時，不在此限。」就學理面，其意涵分述如下：

1. 交付登記機關及登記人員登記工作需認真、負責，否則登記錯誤遺漏或虛偽，需負擔賠償責任。
2. 確保登記正確，維護土地法第 43 條規定「依本法所為登記有絕對效力」之招牌，及政府的威信。
3. 登記錯誤遺漏或虛偽之原因係歸屬於受害人時，不在地政機關賠償範圍內，排除地政機關背黑鍋是合理的。
4. 最重要的是確保我國採物權登記採「登記生效主義」之效果。

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)

【擬答】

土地法第 73 條之 1 係規定逾期未辦不動產繼承登記，對未辦繼承登記之不動產無法充分有效利用，於公於私都不經濟，憲法保障私有財產權之規定下，又不可違背憲法規定對依法得繼承人之繼承權加以強制處理，所以才有土地法第 73 條之一出現，訂定合理寬容期限，促繼承人儘早辦妥繼承登記，逾規定期限未辦者，於保障繼承人之財產權情形下其處理措施分述如下：

(一) 土地或建物，自繼承開始之日起逾一年未辦繼承登記者，經該管直轄市或縣(市)地政機關查明後，應即公告，繼承人於三個月內聲請登記，逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理，但不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。



考場限時優惠

即日起至108/6/30止，憑本人「108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僅為台北地區，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

雙效輔導 DVD 面授/雲端 數位學院
22,800元 20,800元 16,800元 12,800元

(DVD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

雙效輔導 DVD 面授/雲端 數位學院
22,800元 20,800元 16,800元 12,800元

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

套書內容：
多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地
法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要

超值優惠價 1,817元

全國服務 www.3people.com.tw

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

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
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
桃園中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹站前 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
台中逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556
彰化員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188

雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
台南中山 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南成功 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

108 地政士解題-土地法規

- (二) 列冊管理 15 年，逾期仍未聲請登記者，地政機關將該清冊爰請國有財產署標售，無合法使用權之占有人於標售後喪失占有權利，租賃權超過 5 年者，標售後以五年為限。
- (三) 標售前應公告 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，優先購買人未於決標後表示優先購買者，視為放棄優先購買權。
- (四) 標售所得價款應於國庫設立之專戶儲存，繼承人得依其應繼分領取。逾十年無繼承人領取者，該價款歸國庫。
- (五) 標售未標出時，由國有財產署應酌減底價（不得減逾 20%），再行標售，經五次未標出時，就登記為國有。無合法使用權之占有人喪失占有權利。登記國有後 10 年內，原權利人檢附證明文件，按其法定應繼分，依第五標底價分算價金發給之。

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）

【擬答】

依題意要求地政士簽證之相關規定如下：

- (一) 甲地政士向 A 市地政局申請簽證人登記應符合下列各項規定之要件：
 - 1.經地政士公會全國聯合會推薦者。
 - 2.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。

前項第二款之一定金額，由中央主管機關定之。
- (二) 不動產契約經地政士簽證後，其效力：
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。
- (三) 地政士若簽證不實或錯誤致當事人受損害者，應負擔之法律責任：
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。

