

《土地法規》

一、現行法規對於共有土地之分割方法計有協議分割、調處分割以及判決分割，試說明其定義與發生物權變動之時點。又，甲、乙、丙三人分別共有一地，應有部分均等。於判決分割確定後，共有地分割登記完竣前，丙以其對該地之應有部分設定抵押權予丁並辦竣登記。嗣後，甲至登記機關申辦共有地分割登記時，其分割之土地上存有丁之抵押權登記，甲以其非為抵押人而主張應塗銷之，丁則援引土地登記法上之公信力資為抗辯。則何謂「公信力」？本案應如何處理？試分述之。（25分）

試題評析	1. 本次試題有二題考在土地登記，稍顯偏頗。第一題依土地登記規則第107條作答，第二題依土地登記規則第24條之1作答。 2. 第三題於105年地方政府四等及107年高考考過。 3. 第四題考在不動產經紀業管理條例，稍顯偏僻。如果學生有考過不動產經紀人考試就不會陌生。本題依不動產經紀業管理條例第21條、第22條及第29條作答。
考點命中	1. 《高點·高上土地法規講義》，第一回，曾榮耀編撰，頁110~113、128。 2. 《高點·高上土地登記講義》，第一回，曾榮耀編撰，頁44~47。 3. 《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁74。

答：

(一)協議、調處與判決分割方法之定義與發生物權變動時點：

1. 協議分割：

(1) 定義：共有物之分割，依共有人協議之方法行之。所謂「協議」，係指全體共有人協商同意而言，故不適用多數決之原則；所謂協議分割，應係指經全體共有人協議一致同意分割並訂立分割契約書，據以辦理分割登記，申請共有物分割登記時，應檢附分割契約書。

(2) 發生物權變動時點：協議係屬法律行為，故依民法第758條之規定，於辦理土地分割登記完畢之日起發生效力。

2. 調處分割：

(1) 定義：依土地法第34條之1第六項規定，依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處。不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。因此，依調處結果辦理分割者即屬調處分割。

(2) 發生物權變動時點：由直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會作成調處結果且無訴請司法機關另為處理，自辦理土地分割登記完畢之日起發生效力。

3. 判決分割：

(1) 定義：分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為原物、變價、補償等分配。

(2) 發生物權變動時點：法院判決依據民法第759條之規定，其生效時點係為法院判決分割確定之日。

(二)茲就公信力與本案處理方式說明如下

1. 所謂公信力，依土地法所為之登記，有絕對效力。另依民法§759-1，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。因此，不動產物權變動以登記為公示方法，對於因信賴登記之第三人，縱使登記所表現的物權與實質權利不符，亦應予以保護，即法律仍承認具有與真實權利存在相同之法律效果，以維護交易安全。而土地登記具公信力之要件如下：

(1) 須原登記有不真實之情事。

(2) 需登記名義人與第三人間具有有效之法律行為。

(3) 第三人取得權利須為善意。

(4) 登記事項限於權利相關之登記事項：如所有權、限制物權、擔保物權。而純粹事實相關之登記事項則

非公信力保護對象。如土地面積、地價、地目、使用編定等。

(5)效力發生時期，第三人取得權利已完成法定登記程序，計入登記簿為準。

2.本案處理方式，根據上述公信力之要件，此時共有物分割已判決確定，但未辦理分割登記，發生與原登記有不真實之情事，而只要丙、丁之抵押權設定之法律行為有效，且丁為善意，並經抵押權設定登記完畢，其應受公信力之保護。而依據土地登記規則第107條之規定，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(登§107)：

(1)抵押權人同意分割。

(2)抵押權人已參加共有物分割訴訟。

(3)抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

由於該抵押權人並不符合上述情形，因此，登記機關除丁同意轉載於原設定人丙取得之土地上外，應將抵押權轉載於分割後之各筆土地上。

二、我國土地登記簿之登載事項具登記法上之公信力、公示力與推定力。又，土地登記規則第24條之1對於前掲公示力有進一步規定，亦即規定土地登記謄本之種類及其得申請提供之對象，試說明該規定內容並予以評論。(25分)

試題評析	本題考到土地登記之效力，並主要以公示力作為考試內容，應將謄本類型及對象先予說明，而後針對該內容去作一些評析。
考點命中	1.《高點·高上土地法規講義》，第一回，曾榮耀編撰，頁127~128。 2.《高點·高上土地登記講義》，第一回，曾榮耀編撰，頁19~20。 3.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁16、24。

答：

(一)根據土地登記規則第24條之1，申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下(土登§24-1)：

1.第一類：顯示登記名義人全部登記資料。

2.第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

3.第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。

(二)該規定係屬登記公示主義。物權因法律行為而發生變動係對外發生法律效力，須有可由外界辨認之表徵，使第三人得以查知，以確保交易安全。原則上，公示主義係將相關登記名義人之資訊予以揭露公示，然恐致個人資料洩漏之虞，例如以往可以從謄本查到土地所有權人個人資料以致受到侵擾，因而為保障民眾個人資料之隱私權，兼顧土地整合利用及處理不動產事務等需要，配合個人資料保護法修訂土地登記規則將該土地登記及地價資料，依資料提供情形分為三類。

三、我國直轄市、縣(市)地政機關依據區域計畫法等法令之規定，係負責非都市土地之使用編定及其管制相關事宜，茲因國土計畫法已公布施行，直轄市、縣(市)主管機關須於未來公告實施其國土計畫。倘若某縣因配合其國土計畫之公告實施而須將既有合法可建築用地變更為非可建築用地時，對其所受之損失，依國土計畫法之規定應予以適當補償，則建構該損失補償制度所涉及之學說理論為何？又，區域計畫法第15條之1以下定有土地使用分區或用地變更及其所需條件等規定(所謂「土地開發許可制」)，而國土計畫法第24條定有國土功能分區內使用地之變更編定等規定(所謂「土地使用許可制」)，試分點說明該兩制度之差異處。(25分)

試題評析	本題曾經在105年地特四等考過，此次再次出現，相關內容已於一開始介紹行政法學概念中說明，
------	--

	有準備同學應無困難。又開發許可制與使用許可制之差異，也是近來相當熱門之考題重點。
考點命中	1.《高點・高上土地法規講義》，第一回，曾榮耀編撰，頁14。 2.《高點・高上土地法規講義》，第二回，曾榮耀編撰，頁43~44。 3.《高點・高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁16、24。

答：

(一)直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。其涉及學說理論如下：

- 1.信賴保護：屬於國家責任法理中的損失補償。基於憲法保障人民財產權價值，及人民對客觀法秩序的信賴，考量原有區域計畫之非都市土地使用管制內容已受人民信賴，其後因國土計畫法之土地使用管制施行，現行區域計畫法停止適用，以致原可建築用地變為非可建築用地，亦即由於行政法規之廢止或變更致人民客觀上具體表現其因信賴而生之實體法上利益受損害，國家基於信賴保護之責任法理，應給予所受損失之補償，以建立人民對其之信賴。
- 2.特別犧牲：憲法第15條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」依司法院釋字第400號解釋，個人行使財產權雖依法受社會責任及環境生態責任之限制，然因此類責任使財產之利用有所限制，而形成個人利益之特別犧牲時，應享有相當補償之權利。因此，可建地變為非可建地，其所造成之結果係基於公共安全及公共利益之考量，而變更為非可建築用地，因其財產權自由使用之權能受到某種程度之限制，致產生損失補償問題，性質上較屬於構成特別犧牲補償之意涵。

(二)開發許可與使用許可之差異：

- 1.制度目的：前者辦理分區變更（附隨使用地變更）；後者國土功能分區及分類不變下，確認及負擔外部衝擊（包含相容性、外部性與公益性），使用地則依使用計畫內容申請變更
- 2.適用情形：前者有下列情形，須辦理分區變更者：1.變更編定之使用地非原分區所允許者2.一定規模以上
- 3.特定類型（填海造地）；後者則為一定規模以上或性質特殊。
- 4.中央與地方審議分工方式：前者中央審議責任，委辦地方代為審議核定；後者統一由直轄市、縣（市）主管機關受理後，依下列情形分工：
 - (1)核轉中央審議：
 - ①申請使用範圍屬國土保育地區
 - ②申請使用範圍屬海洋資源地區
 - ③申請使用範圍跨二個直轄市、縣（市）行政區以上
 - ④興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同
 - ⑤填海造地案件
 - (2)地方審議：
 - ①申請使用範圍屬農業發展地區
 - ②申請使用範圍屬城鄉發展地區
- 5.審議條件：前者相同許可條件；後者按國土功能分區，因地制宜訂定許可條件。
- 6.民眾參與程序：前者無相關規定，僅能於區域計畫委員會相關會議上登記申請發言；後者1.審議前：應辦理公開展覽及舉行公聽會 2.審議後：經許可之使用計畫書圖、文件，分別公開展覽、及得將計畫內容重點登載於政府公報、新聞紙、網際網路或其他適當方法廣泛周知3.許可後：公民監督及訴訟。

四、A縣政府地政處接獲民眾檢舉而查得登記於A縣之某不動產租賃公司於租屋網站刊登租屋廣告，其中坪數欄位所載坪數及總樓層數與該建物謄本所記載者不符，廣告頁面上未揭示其經紀業之名稱，另所附房屋出租委託契約書上亦無其所屬經紀人之簽章。試依據不動產經紀業管理條例等相關法律之規定，說明該不動產租賃公司之違法內容以及A縣政府地政處應如何決定其罰鍰數額。（25分）

試題評析	本題考不動產經紀業管理條例，幾乎沒有在高普、地特當中考過，主要是不動產經紀人之考試範圍，惟確實命題大綱當中有，如未準備過不動產經紀業管理條例之同學可能會較困難。其內容主要考違反相關規定之罰鍰及主管機關之裁罰標準
-------------	---

考點命中 《不動產經紀相關法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁11。

答：

- (一)根據不動產經紀業管理條例之規定，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。因此，該租賃公司刊登之廣告與事實不符且未揭示經紀業名稱，應依同條例之規定，處罰6~30萬之罰鍰。
- (二)根據不動產經紀業管理條例之規定，不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章(經§22)：
- 1.不動產出租、出售委託契約書。(代銷不適用)
 - 2.不動產承租、承購要約書。(代銷不適用)
 - 3.定金收據。
 - 4.不動產廣告稿。
 - 5.不動產說明書。
 - 6.不動產租賃、買賣契約書。
- 如有違反處罰6~30萬之罰鍰。
- (三)有關罰鍰數額得由A縣地政處因地制宜，並衡量違規情形之輕重，決定罰鍰具體額度，或另外統一訂定裁量標準，予以處罰。此外，該租賃公司所違反的兩種情形，該違反行為間並無直接關聯性，屬於個別行為，應不屬一事不二罰之例外，而採分別處罰。

【版權所有，重製必究！】