

## Q002I13-1 《地政士35天上榜速成》補充資料

適用於【初版】2013/02/18

<b>民法 (103. 01. 29)</b>	
中華民國一百零二年十二月十一日總統華總一義字第 10200225201 號令修正公布第 1055-1 條條文 中華民國一百零三年一月二十九日總統華總一義字第 10300011841 號令修正公布第 1132、1212 條條文	
條號	修正後
第 1055-1 條	<p>法院為前條裁判時，應依子女之最佳利益，審酌一切情狀，尤應注意下列事項：</p> <p>一、子女之年齡、性別、人數及健康情形。</p> <p>二、子女之意願及人格發展之需要。</p> <p>三、父母之年齡、職業、品行、健康情形、經濟能力及生活狀況。</p> <p>四、父母保護教養子女之意願及態度。</p> <p>五、父母子女間或未成年子女與其他共同生活之人間之感情狀況。</p> <p>六、父母之一方是否有妨礙他方對未成年子女權利義務行使負擔之行為。</p> <p>七、各族群之傳統習俗、文化及價值觀。</p> <p>前項子女最佳利益之審酌，法院除得參考社工人員之訪視報告或家事調查官之調查報告外，並得依囑託警察機關、稅捐機關、金融機構、學校及其他有關機關、團體或具有相關專業知識之適當人士就特定事項調查之結果認定之。</p>
第 1132 條	<p>依法應經親屬會議處理之事項，而有下列情形之一者，得由有召集權人或利害關係人聲請法院處理之：</p> <p>一、無前條規定之親屬或親屬不足法定人數。</p> <p>二、親屬會議不能或難以召開。</p> <p>三、親屬會議經召開而不為或不能決議。</p>
第 1212 條	<p>遺囑保管人知有繼承開始之事實時，應即將遺囑交付遺囑執行人，並以適當方法通知已知之繼承人；無遺囑執行人者，應通知已知之繼承人、債權人、受遺贈人及其他利害關係人。無保管人而由繼承人發現遺囑者，亦同。</p>

**平均地權條例施行細則 (103. 01. 13)**

中華民國一百零三年一月十三日行政院院臺建字第 1020075757 號令修正發布第 16、17、21、22、26、29、30、40、43、48、55、58、63 條條文；並刪除第 6、7 條條文	
條號	修正後
第 6 條	(刪除)
第 7 條	(刪除)
第 16 條	<p>依本條例第十五條第四款分區公告時，應按土地所在地之鄉（鎮、市、區）公告其宗地單位地價；依同款申報地價之三十日期限，自公告之次日起算；依同條第五款編造總歸戶冊時，應以土地所有權人在同一直轄市或縣（市）之土地，為歸戶之範圍。</p>

第 17 條	直轄市、縣（市）主管機關於公告申報地價期間，應於直轄市、縣（市）政府、土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所或管轄之地政事務所設地價申報或閱覽處所。
第 21 條	公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已出售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關應徵詢承購人之意見後，依本條例第十六條規定辦理申報地價。
第 22 條	土地所有權人申報地價時，應按宗填報每平方公尺單價，以新臺幣元為單位，不滿一元部分四捨五入，但每平方公尺單價不及十元者得申報至角位。
第 26 條	地政機關應於舉辦規定地價或重新規定地價後，當期地價稅開徵二個月前，將總歸戶冊編造完竣，送一份由稅捐稽徵機關據以編造稅冊辦理徵稅。 土地權利、土地標示或所有權人住址有異動時，地政機關應於登記完畢後於十日內通知稅捐稽徵機關更正稅冊。
第 29 條	土地所有權人在本條例施行區域內申請超過一處之自用住宅用地時，依本條例第二十條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下： 一、土地所有權人之戶籍所在地。 二、配偶之戶籍所在地。 三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。 土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。 第一項第三款戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。
第 30 條	土地所有權人在本條例施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本條例第二十條規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下： 一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。 二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。 三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。 四、直系姻親之戶籍所在地。 前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。
第 40 條	直轄市或縣（市）主管機關依本條例第二十六條第一項規定劃定私有空地限期建築、增建、改建或重建之地區，應符合下列規定： 一、依法得核發建造執照。 二、無限建、禁建情事。 前項之地區範圍，由直轄市或縣（市）主管機關報請中央主管機關核定後，通知土地所有權人限期建築、增建、改建或重建。
第 43 條	依本條例第二十八條第一款規定公告照價收買之土地，應於公告前依下列規定辦理： 一、由直轄市或縣（市）主管機關檢具得予照價收買土地之地籍圖，逐筆勘查土地之使用情形及土地編

	<p>定使用概況，並徵詢地上權人或土地承租人是否願意承購之意見。</p> <p>二、依據勘查結果，簽註擬照價收買或不擬照價收買之意見，如擬照價收買應連同財務計畫，簽報直轄市或縣（市）長決定。</p> <p>三、經決定擬予照價收買者，應報請中央主管機關核准。</p> <p>依本條例第十六條規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，應以公告地價百分之八十核定為申報地價，並通知土地所有權人。</p> <p>依本條例第四十七條之一第二項規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，地政機關應於五日內通知稅捐稽徵機關照公告土地現值課徵土地增值稅。</p>
第 48 條	<p>照價收買之土地，應依下列方式處理之：</p> <p>一、照價收買之土地建有房屋時，得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人。地上權人、土地承租人或房屋所有權人不願承購或在限期内不表示意見時，得予標售。</p> <p>二、照價收買之土地為空地時，除依規定得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人外，應予標售。</p> <p>三、照價收買之土地為農業用地時，應予標售或出租與農民。</p> <p>前項應行標售之土地，如適宜興建社會住宅或公共設施使用者，得優先讓售與需用土地人。其餘土地應隨時公開底價標售。</p> <p>前二項標售底價及讓售之地價，依各直轄市、縣（市）公產管理法令規定辦理。</p>
第 55 條	<p>依本條例第三十九條計算土地漲價總數額時，應按本條例第四十七條之一審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。</p>
第 58 條	<p>土地所有權人申報出售在本條例施行區域內之自用住宅用地，面積超過本條例第四十一條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本條例第四十條規定計算之土地增值稅，由高至低之適用順序計算之。</p> <p>本細則中華民國一百零三年一月十三日修正施行前出售自用住宅用地尚未核課確定案件，適用前項規定。</p>
第 63 條	<p>直轄市或縣（市）主管機關依本條例第四十六條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依下列規定辦理：</p> <p>一、公共設施保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。</p> <p>二、公共設施保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。</p> <p>三、公共設施保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。</p> <p>四、帶狀公共設施保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非公共設施保留地時，以其毗鄰兩側非公共設施保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。</p> <p>五、前四款以外之公共設施保留地，以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。</p> <p>前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。</p> <p>區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之毗鄰非公共設施保留地區段地價加權平均計算。</p>

都市計畫公共設施保留地之地形、地勢、交通、位置之情形特殊，與毗鄰非公共設施保留地顯不相當者，其地價查估基準，由直轄市或縣（市）主管機關定之。

### 地政士法 (103. 02. 05)

中華民國一百零三年二月五日總統華總一義字第 10300016651 號令修正公布第 11、59 條條文：並自公布日施行

條號	修正後
第 11 條	<p>有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：</p> <p>一、經撤銷或廢止地政士證書。</p> <p>二、罹患精神疾病或身心狀況違常，經直轄市或縣（市）主管機關委請二位以上相關專科醫師諮詢，並經直轄市或縣（市）主管機關認定不能執行業務。</p> <p>三、受監護或輔助宣告尚未撤銷。</p> <p>四、受破產宣告尚未復權。</p> <p>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。</p> <p>依第一項第二款至第四款規定不發、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。</p>
第 59 條	<p>本法自公布後六個月施行。</p> <p>本法中華民國九十八年五月十二日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。</p> <p>本法中華民國一百年十二月十三日修正之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條之施行日期，由行政院定之。</p> <p>本法中華民國一百零三年一月三日修正之第十一條，自公布日施行；第五十一條之一，自公布後三個月施行。</p>

### 地籍測量實施規則 (102. 08. 28)

中華民國一百零二年八月二十八日內政部台內地字第 1020287818 號令修正發布第 60、92、101、153、240、269、283 條條文：並增訂第 282-1~282-3 條條文

條號	修正後
第 60 條	<p>圖根測量之距離量測得以鋼捲尺或電子測距儀測定之。</p> <p>以鋼捲尺施測者，其結果應加下列之改正：</p> <p>一、標準尺長之改正。</p> <p>二、傾斜改正。</p> <p>三、化歸至平均海水面長度之改正。</p> <p>以電子測距儀施測者，其結果應加下列之改正：</p> <p>一、頻率偏差改正。</p> <p>二、傾斜改正。</p> <p>三、化歸至平均海水面長度之改正。</p>

第 92 條	圖解交會法採前方交會或側方交會者，其觀測方向線應有三條以上，角度應在三十度至一百二十度間，示誤三角形之內切圓直徑不得超過零點二毫米。
第 101 條	數值法戶地測量之縱橫坐標，計算至毫米止。
第 153 條	每幅之圖紙伸縮誤差與求積誤差，應依各宗地面積大小比例配賦之。 前項求積誤差不得超過 $\Delta F = 0.2\sqrt{F} + 0.0003F$ 之限制（ $\Delta F$ 為求積誤差，為總面積，均以平方公尺為單位）。
第 240 條	複丈應以圖根點或界址點作為依據。其因分割或鑑定界址複丈者，應先將其測區適當範圍內按其圖上界線長度與實地長度作一比較，求其伸縮率，分別平均配賦後，依分割線方向及長度決定分割點或鑑定點之位置。
第 269 條	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之建物測量時，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員辦理，並於測量後由其指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。 前項規定，於管理人持法院裁定申請為清算登記之建物測量時，準用之。
第 282-1 條	於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物坐落有越界情事，應辦理建物位置測量者，不在此限。 前項轉繪應依第二百七十二條至第二百七十五條、第二百七十六條第一項、第三項、第二百八十三條及下列規定辦理： 一、建物平面圖應依使用執照竣工平面圖轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。 二、平面邊長，應以使用執照竣工平面圖上註明之邊長為準，並以公尺為單位。 三、建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。 四、圖面應註明辦理轉繪之依據。
第 282-2 條	依前條規定轉繪之建物平面圖及位置圖，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員為轉繪人。 依前項規定辦理之建物平面圖及位置圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及轉繪人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。 依本條規定完成之建物平面圖及位置圖，應送登記機關依前條第二項規定予以核對後發給建物測量成果圖。
第 282-3 條	依土地登記規則第七十八條但書規定，申請建物所有權第一次登記時檢附之建物標示圖，應依第二百八十二條之一第二項規定繪製，並簽證，其記載項目及面積計算式，登記機關得查對之。 前項建物辦竣所有權第一次登記後，其建物標示圖由登記機關永久保管。
第 283 條	區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。 建物共有部分之建物測量成果圖或建物標示圖應註明共有部分各項目內容。

## 土地登記規則 (102. 08. 22)

中華民國一百年十二月十六日行政院院臺規字第 1000109431 號公告第 27 條第 4 款、第 69 條第 1 項第 2 款、第 138 條第 1、3 項、第 139 條第 1~3 項、第 140 條、第 141 條第 1、2 項、第 142 條第 1、2 款所列屬「行政執行處」之權責事項，自一百零一年一月一日起改由「行政執行分署」管轄

中華民國一百零二年八月二十二日內政部內授中辦地字第 1026651551 號令修正發布第 27、40、42、69、78、79、102、138~142、152 條條文；增訂第 78-1 條條文；並自一百零二年八月三十日施行

條號	修正後
第 27 條	<p>下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、土地總登記。</li> <li>二、建物所有權第一次登記。</li> <li>三、因繼承取得土地權利之登記。</li> <li>四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。</li> <li>五、標示變更登記。</li> <li>六、更名或住址變更登記。</li> <li>七、消滅登記。</li> <li>八、預告登記或塗銷登記。</li> <li>九、法定地上權登記。</li> <li>十、依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。</li> <li>十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定標售或讓售取得土地之登記。</li> <li>十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。</li> <li>十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。</li> <li>十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。</li> <li>十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。</li> <li>十六、依民法第八百二十四條之一第四項規定抵押權之登記。</li> <li>十七、依民法第八百五十九條之四規定就自己不動產設定不動產役權之登記。</li> <li>十八、依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。</li> <li>十九、依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。</li> <li>二十、依民法第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。</li> <li>二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。</li> <li>二十二、依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果之登記。</li> <li>二十三、法人合併之登記。</li> <li>二十四、其他依法律得單獨申請登記者。</li> </ol>
第 40 條	<p>申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。</p> <p>前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：</p>

	<p>一、外國人應提出護照或中華民國居留證。</p> <p>二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證證明文件。</p> <p>三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證證明文件或臺灣地區長期居留證。</p> <p>四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。</p> <p>五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>
第 42 條	<p>申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。</p> <p>前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。</p> <p>義務人為財團法人或祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。</p>
第 69 條	<p>由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、無義務人者。</p> <p>二、法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。</p> <p>三、抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件者。</p> <p>前項義務人為二人以上時，應分別通知之。</p>
第 78 條	<p>申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。</p>
第 78-1 條	<p>前條之建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。</p> <p>前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。</p> <p>依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。</p>
第 79 條	<p>申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：</p> <p>一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。</p> <p>二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。</p> <p>三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。</p> <p>四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。</p>



	<p>前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。</p> <p>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）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：</p> <p>一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。</p> <p>二、門牌編釘證明。</p> <p>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>四、繳納水費憑證。</p> <p>五、繳納電費憑證。</p> <p>六、未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>七、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。</p> <p>八、其他足資證明之文件。</p> <p>前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。</p> <p>第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。</p>
第 102 條	<p>土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由並提出第三十四條規定之文件，單獨申請登記。</p> <p>登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。</p> <p>前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。</p>
第 138 條	<p>土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、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，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。</p> <p>登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記，並通知登記申請人。</p> <p>登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。但法院或行政執行分署因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行分署。</p> <p>前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關為禁止處分之登記，或管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。</p>
第 139 條	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分、</p>



	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。前三項之規定，於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。
第 140 條	同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行分署已辦理登記之日期及案號。
第 141 條	土地經辦理查封、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後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限： 一、徵收、區段徵收或照價收買。 二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。 三、公同共有繼承。 四、其他無礙禁止處分之登記。 有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。
第 142 條	有下列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關： 一、土地經法院或行政執行分署囑託查封、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後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。 二、土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行分署再囑託查封、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者。
第 152 條	登記名義人之住址變更者，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本，申請住址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。登記名義人為法人者，如其登記證明文件所載統一編號與登記簿不符者，應提出其住址變更登記文件。

### 土地稅法施行細則 (103. 01. 13)

中華民國一百零三年一月十三日行政院院臺財字第 1020060316 號令修正發布第 8、9、14、44、49、58 條條文；並刪除第 57-1 條條文

條號	修正後
第 8 條	土地所有權人在本法施行區域內申請超過一處之自用住宅用地時，依本法第十七條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下： 一、土地所有權人之戶籍所在地。 二、配偶之戶籍所在地。 三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。 土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。 第一項第三款戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。
第 9 條	土地所有權人在本法施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本法第十七條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：

	<p>一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。</p> <p>二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。</p> <p>三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。</p> <p>四、直系姻親之戶籍所在地。</p> <p>前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。</p>
第 14 條	<p>土地所有權人申請適用本法第十八條特別稅率計徵地價稅者，應填具申請書，並依下列規定，向主管稽徵機關申請核定之：</p> <p>一、工業用地：應檢附建造執照及興辦工業人證明文件；建廠前依法應取得設立許可者，應加附工廠設立許可文件。其已開工生產者，應檢附工廠登記證明文件。</p> <p>二、其他按特別稅率計徵地價稅之土地：應檢附目的事業主管機關核准或行政院專案核准之有關文件及使用計畫書圖或組織設立章程或建築改良物證明文件。</p> <p>核定按本法第十八條特別稅率計徵地價稅之土地，有下列情形之一者，應由土地所有權人申報改按一般用地稅率計徵地價稅：</p> <p>一、逾目的事業主管機關核定之期限尚未按核准計畫完成使用。</p> <p>二、停工或停止使用逾一年。</p> <p>前項第二款停工或停止使用逾一年之土地，如屬工業用地，其在工廠登記未被工業主管機關撤銷或廢止，且未變更供其他使用前，仍繼續按特別稅率計徵地價稅。</p> <p>依第二項第二款規定應改按一般用地稅率計徵地價稅之案件，至中華民國八十九年九月二十二日尚未核課或尚未核課確定者，適用前項規定。</p>
第 44 條	<p>土地所有權人申報出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過本法第三十四條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本法第三十三條規定計算之土地增值稅，由高至低之適用順序計算之。</p> <p>本細則中華民國一〇三年一月十三日修正施行前出售自用住宅用地尚未核課確定案件，適用前項規定。</p>
第 49 條	<p>依本法第三十二條計算土地漲價總數額時，應按本法第三十條審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。</p>
第 57-1 條	(刪除)
第 58 條	<p>依本法第三十九條之二第一項申請不課徵土地增值稅者，應檢附直轄市、縣(市)農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件，送主管稽徵機關辦理。</p> <p>直轄市、縣(市)農業主管機關辦理前項所定作農業使用證明文件之核發事項，得委任或委辦區、鄉(鎮、市、區)公所辦理。</p>

### 稅捐稽徵法 (102. 05. 29)

中華民國一百零二年五月二十九日總統華總一義字第 10200101281 號令修正公布第 12-1、25-1、39 條條文

條號	修正後
第 12-1 條	<p>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。</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>前項租稅規避及第二項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。</p> <p>納稅義務人依本法及稅法規定所負之協力義務，不因前項規定而免除。</p> <p>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第二項或第三項之情事者，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。</p> <p>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。</p>
第 25-1 條	依本法或稅法規定應補或應移送強制執行之稅捐在一定金額以下者，財政部得視實際需要，報請行政院核定免徵或免予移送強制執行。
第 39 條	<p>納稅義務人應納稅捐，於繳納期間屆滿三十日後仍未繳納者，由稅捐稽徵機關移送強制執行。但納稅義務人已依第三十五條規定申請復查者，暫緩移送強制執行。</p> <p>前項暫緩執行之案件，除有下列情形之一者外，稅捐稽徵機關應移送強制執行：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、納稅義務人對復查決定之應納稅額繳納半數，並依法提起訴願者。</li> <li>二、納稅義務人依前款規定繳納半數稅額確有困難，經稅捐稽徵機關核准，提供相當擔保者。</li> <li>三、納稅義務人依前二款規定繳納半數稅額及提供相當擔保確有困難，經稅捐稽徵機關依第二十四條第一項規定，已就納稅義務人相當於復查決定應納稅額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利者。</li> </ol> <p>本條中華民國一百零二年五月十四日修正施行前，經依復查決定應補繳稅款，納稅義務人未依前項第一款或第二款規定繳納或提供相當擔保，稅捐稽徵機關尚未移送強制執行者，適用修正後之規定。</p>

### 遺產及贈與稅法施行細則 (102. 11. 25)

<p>中華民國一百零一年十二月二十五日行政院院臺規揆字第 1010154558 號公告第 4 條第 2 項、第 49 條第 2 項第 5 款、第 51 條第 1 項所列屬財政部「國有財產局」之權責事項，自一百零二年一月一日起改由財政部「國有財產署」管轄</p> <p>中華民國一百零二年十一月二十五日財政部台財稅字第 10204683900 號令修正發布第 4、17、49、51 條條文</p>	
條號	修正後
第 4 條	<p>稽徵機關依本法第六條第二項得聲請法院核定遺產管理人者，應於申報期限屆滿後一個月內為之，並同時聲請法院依民法第一千一百七十八條為公示催告。遺產管理人亦應於就任後一個月內，向法院為民法第一千一百七十九條第一項第三款之聲請。</p> <p>遇有民法第一千一百八十五條情形時，前項遺產管理人應於公示催告期限屆滿後二個月內，清償債務、交付遺贈物，並將賸餘財產連同有關簿冊、文件及計算書類報請主管稽徵機關及財政部國有財產署依第五十一條規定辦理。</p>
第 17 條	<p>本法第二十條第一項第四款所稱受扶養人，指符合下列各款情形之一之受扶養人：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、贈與人及其配偶之直系尊親屬年滿六十歲或未滿六十歲而無謀生能力，受贈與人扶養。</li> </ol>

	<p>二、贈與人之直系血親卑親屬未滿二十歲者，或滿二十歲以上而因在校就學，或因身心障礙，或因無謀生能力，受贈與人扶養。</p> <p>三、贈與人之同胞兄弟姊妹未滿二十歲者，或滿二十歲以上而因在校就學，或因身心障礙，或因無謀生能力，受贈與人扶養。</p> <p>四、贈與人之其他親屬或家屬，合於民法第一千一百十四條第四款及第一千一百二十三條第三項規定，未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力，確係受贈與人扶養。</p>
第 49 條	<p>經主管稽徵機關核准以土地、房屋或其他實物抵繳稅款者，納稅義務人應於接到核准通知書後三十日內將有關文件或財產檢送主管稽徵機關以憑辦理抵繳。</p> <p>前項抵繳之財產為繼承人共同共有之遺產者，應檢送下列文件或財產：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、繼承登記及移轉登記之申請書。</li> <li>二、經繼承人全體或符合土地法第三十四條之一規定之共有人簽章出具抵繳同意書一份，如有拋棄繼承權者，應附法院准予備查之證明文件。</li> <li>三、土地或房屋之所有權狀、其他財產之證明文件或抵繳之財產。</li> <li>四、經繼承人全體或符合土地法第三十四條之一規定之共有人簽章出具切結書一份，聲明該抵繳之土地倘在未經辦妥移轉登記為國有財產前，經政府公告徵收時，其徵收補償地價，應由財政部國有財產署具領。</li> <li>五、其他依法令應提出之文件。</li> </ol> <p>第一項抵繳之財產為納稅義務人所有屬前項以外之財產者，應檢送下列文件或財產：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、移轉登記之申請書。</li> <li>二、土地或房屋之所有權狀、其他財產之證明文件或抵繳之財產。</li> <li>三、其他依法令應提出之文件。</li> </ol>
第 51 條	<p>經主管稽徵機關核准抵繳遺產稅、贈與稅及第四十七條規定欠稅之實物，應移轉登記為國有，管理機關為財政部國有財產署，並依財政收支劃分法之規定註明直轄市、市及鄉（鎮、市）應分給之成數。但抵繳之實物為公共設施保留地且坐落於收入歸屬之直轄市、市、鄉（鎮、市）轄區內者，按其分給之成數分別移轉登記為國、直轄市、市、鄉（鎮、市）有。</p> <p>抵繳之實物應儘速處理，在管理期間之收益及處理後之價款，均應依規定成數分解各該級政府之公庫，其應繳納各項稅捐、規費、管理及處分費用，應由管理機關墊繳，就各該財產之收益及變賣或放領後之價款抵償。</p>

SPEOPLE

三民補習班

等別：普通考試

類科：地政士

科目：民法概要與信託法概要

一、請詳述信託受託人違反忠實義務的法律效果。（25 分）

擬答

(一)受託人之忠實義務

受託人基於委託人的高度信賴，而受委託人所託管理財產，故應避免自己或他人獲得不當利益忠實處理信託事務，才不會違背信託關係背後之信賴基礎。對於受託人之忠實義務有以下規定：

1.信託利益享有之禁止：

信託法第 34 條規定，受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。

2.信託利益衝突之禁止：

信託法第 35 條規定，受託人除有下列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：

- (1)經受益人書面同意，並依市價取得者。
- (2)由集中市場競價取得者。
- (3)有不得已事由經法院許可者。

3.民法代理規定之法理：

民法第 106 條規定，代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之間之法律行為。從民法自己代理與雙方代理之立法理由即為禁止代理人利益衝突之法理，亦可導出受託人於處理委託事務時，不應使自己或第三人獲得利益以避免利益衝突。

(二)違反忠實義務之效果

- 1.信託法第 35 條第 3、4 項規定，受託人違反規定，使用或處分信託財產者，委託人、受益人或其他受託人，除準用第 23 條規定外，並得請求將其所得之利益歸於信託財產；於受託人有惡意者，應附加利息一併歸入。前項請求權，自委託人或受益人知悉之日起，二年間不行使而消滅。自事實發生時起逾五年者，亦同。



2.受託人若未依信託本旨違反其忠實義務管理、處分委託人之財產者，委託人得依民法債務不履行或侵權行為之規定向受託人請求損害賠償。

二、不動產經紀人甲與 A 屋所有人乙於民國 102 年 2 月 1 日簽訂專任委託銷售契約，約定由甲代乙銷售 A 屋，銷售價格訂為 2,200 萬元，期限從民國 102 年 2 月 2 日至 5 月 1 日。之後，不動產經紀人丙媒介丁向乙購屋，於同年 4 月 1 日簽定買賣契約，並於 4 月 25 日辦理移轉登記完畢，甲發現後即向乙請求給付仲介費，問有無理由？（25 分）

### 擬答

#### (一)甲乙的委託銷售契約有效

依民法第 153 條規定，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。契約成立後，依民法第 199 條規定，債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。若債務人無法依其債之本旨為給付，債務人即有債務不履行致給付不能之虞，而債務人對於債務不履行之給付不能應擔負之責任，敘述如下：

##### 1.不可歸責於債務人之事由：

民法第 225 條規定，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。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。

##### 2.可歸責於債務人之事由：

(1)民法第 226 條規定，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。

(2)民法第 256 條規定，債權人於有第二百二十六條之情形時，得解除其契約。

#### (二)甲得向乙請求仲介費

依題意，甲乙成立委託銷售契約，甲應於契約成立後對乙負有將 A 屋賣出之義務，乙則負有甲賣出 A 屋後給付仲介費之對待給付義務，但乙卻在委託契約所定委託期間內，將 A 屋所有權出售並移轉予丁，致甲無法依債之本旨為給付，則甲對乙之法律關係敘述如下：

##### 1.甲毋須對乙賠償：

甲無法給付係因為乙違反契約所致，甲無故意或過失，依民法第 225 條規定，係不可歸責於甲之事由，甲免給付義務。

2. 甲得向乙請求仲介費：

民法第 267 條規定，當事人之一方因可歸責於他方之事由，致不能給付者，得請求對待給付。甲無法給付是可歸責於乙違反契約，故甲仍得依契約對乙請求仲介費之對待給付，但其因免給付義務所得之利益或應得之利益，均應由其所得請求之對待給付中扣除之。

三、甲向好友乙商量借 1,000 萬元，乙正好有現金 1,000 萬元準備購屋自住，甲表示他所有 A 屋目前閒置，不想賣，可以讓乙使用，雙方簽訂抵押權設定契約書，將 A 屋設定抵押權給乙，以擔保乙對甲的債權 1,000 萬元，簽約日起屆滿 10 年為清償期，並約定 A 屋交付乙使用，以乙使用 A 屋應給付的租金，抵銷甲原應給付給乙的利息，並由乙負擔稅捐。之後租金大漲，甲覺得乙使用 A 屋以抵借款利息此一條款，對其不利，因而主張此一條款違反民法第 860 條規定抵押權是「不移轉占有」的擔保物權而無效，問此一主張有無理由？（25 分）

擬答

(一) 甲乙之間移轉占有之物權行為效力：

1. 民法第 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。甲設定抵押權給乙並移轉其對 A 屋之占有予乙，違反民法第 860 條規定，依民法第 757 條規定，物權除依法律或習慣外，不得創設之規定，該約定應屬無效。
2. 惟另有學者認為，該移轉占有之行為當屬無效，但除去該無效部分抵押權仍可成立，抵押權之成立應不受影響。
3. 若採 1. 之主張，甲乙間所為之物權行為係屬無效，但不影響其間之債權關係。

(二) 甲乙之間有租賃關係

1. 民法第 421 條規定，稱出賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。該租金得以金錢或租賃物之孳息充之。而本法第 866 條第 1 項則規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得成立租賃關係。



2.本題中，甲約定將 A 屋交付給乙使用，並以乙使用 A 屋應給付的租金，抵銷甲原應給付給乙之利息，可知其間成立租賃契約。

(三)又民法第 886 條規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得成立租賃關係，且其抵押權不因此而受影響。故可知，甲乙間之租賃關係存在並不因抵押權受影響，應分別觀之。甲主張以使用 A 屋以抵借款利息條款，違反抵押權不移轉占有之規定而無效，該主張並無理由。

四、甲男於民國 80 年購買取得 A 屋，民國 85 年與乙女結婚，民國 87 年與乙共同收養丙為養子，民國 89 年乙懷孕順利生產丁男，甲於民國 102 年 5 月 1 日死亡，除了 A 屋尚遺留銀行存款 1,000 萬元，乙女則除有銀行存款 200 萬元外，並無其他財產，問甲的遺產為乙、丙、丁分別繼承的數額？（25 分）

#### 擬答

(一)甲之合法繼承人

1.民法第 1138 條第 1 款規定，遺產繼承人，除配偶外，第一順位繼承人為直系血親卑親屬。故乙、丁為甲之合法繼承人。

2.民法第 1077 條第 1 項規定，養子女與養父母及其親屬間之關係，除法律另有規定外，與婚生子女同。故丙亦為合法繼承人。

(二)甲之應繼財產

1.甲之婚前財產：A 屋一棟。

2.甲之婚後財產：

(1)甲遺留 1000 萬元，而題中未提及甲乙有約定夫妻財產制，故甲乙以法定財產制為其夫妻財產制。民法第 1017 條第 1 項規定，夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有。第 1030-1 條第 1 項規定，法定財產制關係消滅時，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。

(2)故甲死亡，甲乙法定夫妻財產制消滅，乙現存 200 萬元，依規定甲乙剩餘財產之差額應平均分配，故剩餘財產分配為 $(1000 \text{ 萬元} - 200 \text{ 萬元}) / 2 = 400 \text{ 萬元}$ ，乙得請求 400 萬元為其剩餘財產。因此，甲所遺留之存款 1000 萬元扣減被請求之剩餘財產 400 萬元後，餘下之 600 萬元則歸於甲之應繼財產。

### (三)乙、丙、丁之應繼分

民法第 1144 條第 1 款規定，配偶有相互繼承遺產之權，其應繼分與第一千一百三十八條所定第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。

- 1.A 屋得由乙、丙、丁三人平均繼承，應繼分各為三分之一，而依民法第 1151 條規定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。
- 2.存款 600 萬元由乙、丙、丁平均繼承，應繼分各為三分之一，故每人得繼承 200 萬元。而乙又得取得剩餘財產 400 萬元，共取得 600 萬元。

等別：普通考試

類科：地政士

科目：土地法規

一、何謂「預告登記」？並請闡釋土地法所定預告登記之效力。  
(25 分)

擬答

(一)預告登記之意義

- 1.預告登記係為保全關於不動產物權的請求權而將此權利進行的登記。由請求權人檢附登記名義人之同意書及印鑑證明，向該管登記機關為限制登記名義人處分其土地權利之登記。其目的在阻止登記名義人對於該土地為有妨害其請求權之處分，使之具有對抗第三人之效力並保障將來本登記之實現。
- 2.土地法第 79-1 條第 1 項規定聲請保全下列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：
  - (1)關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。
  - (2)土地權利內容或次序變更之請求權。
  - (3)附條件或期限之請求權。

(二)預告登記之效力

依土地法第 79-1 條之規定，預告登記之效力如下：

- 1.預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。
- 2.預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。

二、試依平均地權條例及其施行細則之規定，說明實施市地重劃時，對於重劃前土地所存在之他項權利如何處理？(25 分)

擬答

(一)市地重劃後權利歸屬之原則

平均地權條例第 62 條規定，市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。

## (二)市地重劃後權利歸屬之例外

### 1.重劃前存在用益物權：

- (1)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。(平均§64 I)
- (2)重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。(施細§91 I)
- (3)其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍，並應通知他項權利人。(施細§91 I、II)
- (4)他項權利為地上權、農育權、永佃權、不動產役權者，並應附具位置圖。(施細§91 I)

### 2.重劃前存在擔保物權：

#### (1)權利不達設定目的：

- A.土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。(平均§64 II)
- B.重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。(施細§91 I)
- C.其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍，並應通知他項權利人。(施細§91 I、II)
- D.他項權利為典權者，並應附具位置圖。(施細§91 I)

#### (2)未受土地分配：

- A.實施重劃未受土地分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由重劃機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。(平均§64-1)
- B.實施重劃未受分配之土地上原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起二個月內，邀集權利人協

調·達成協議者·依其協議結果辦理；協議不成者·應將土地所有權人應得補償地價提存之·並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。(施細§92)

### 三、試比較土地法與土地徵收條例有關收回權規定之差異。(25分)

#### 擬答

#### (一)土地法第219條之規定

- 1.私有土地經徵收後·有下列情形之一者·原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內·向該管直轄市或縣(市)地政機關聲請照徵收價額收回其土地：
  - (1)徵收補償發給完竣屆滿一年·未依徵收計畫開始使用者。
  - (2)未依核准徵收原定興辦事業使用者。
- 2.直轄市或縣(市)地政機關接受聲請後·經查明合於前項規定時·應層報原核准徵收機關核准後·通知原土地所有權人於六個月內繳清原受領之徵收價額·逾期視為放棄收回權。
- 3.前述1.之事由·係因可歸責於原土地所有權人或使用人者·不得聲請收回土地。

#### (二)土地徵收條例第9條之規定(下稱條例)

- 1.被徵收之土地·除區段徵收及本條例或其他法律另有規定外·有下列情形之一者·原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內·向該管直轄市或縣(市)主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地·不適用土地法第二百十九條之規定：
  - (1)徵收補償費發給完竣屆滿三年·未依徵收計畫開始使用者。
  - (2)未依核准徵收原定興辦事業使用者。
  - (3)依原徵收計畫開始使用後未滿五年·不繼續依原徵收計畫使用者。
- 2.該管直轄市或縣(市)主管機關收受申請後·經查明合於前項規定時·應報原核准徵收機關核准後·通知原土地所有權人於六個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償·逾期視為放棄收回權。
- 3.前述1.之情形·係因不可歸責於需用土地人之事由者·不得申請收回土地。

### (三)二者差異

由上述規定，可知其差異於下列各點：

#### 1.得聲請期間之不同：

- (1)土地法：原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內。
- (2)條例：原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內。

#### 2.聲請原因之不同：

##### (1)土地法：

- A.徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。
- B.未依核准徵收原定興辦事業使用者。

##### (2)條例：

- A.徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。
- B.未依核准徵收原定興辦事業使用者。
- C.依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。

#### 3.應返還價額之不同：

- (1)土地法：於六個月內繳清原受領之徵收價額。
- (2)條例：於六個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償。

#### 4.歸責對象之規定方法不同：

- (1)土地法：因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得聲請收回土地。
- (2)條例：因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。

**四、甲學生立志將來以地政士為業。試問：甲應具備那些要件後，始得以地政士身分執業？又，不得充任地政士之消極資格為何？請依地政士法之規定，分別說明之。（25分）**

### 擬答

#### (一)甲應具備之要件如下：

- 1.中華民國國民甲經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。(地政士法§4 I)
- 2.甲經地政士考試及格者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。(地政士法§5)

3.地政士甲應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照（以下簡稱開業執照），始得執業。（地政士法§7）

4.甲未有下列不發給開業執照之事由：（地政士法§11 I）

- (1)經撤銷或廢止地政士證書者。
- (2)經公立醫院或教學醫院證明有精神病者。
- (3)受監護或輔助宣告尚未撤銷者。
- (4)受破產宣告尚未復權者。

5.地政士甲應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。（地政士法§12）

(二)不得充任地政士之消極資格(地政士法§6)

1.有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：

- (1)曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。
- (2)受本法所定除名處分者。
- (3)依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

2.中央主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會。



等別：普通考試

類科：地政士

科目：土地登記實務

一、公示原則為我國土地登記制度特點之一，惟個人資料亦應適度予以保護，請闡述目前地政機關對地籍資料公開之規定內容。  
(25分)

擬答

(一)公示原則之意義

- 1.物權之變動，即關於物權之得、喪、變更必須有一個足以讓外界辨認之方法，蓋物權之變動具有排他性，若外界無法辨識瞭解其變動，則第三人將有遭遇損害之虞。
- 2.物權依照標的為不動產或動產而有不同公示方法，民法第 758 條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。可知不動產之公示方法為「登記」及「書面」。

(二)地籍資料公開之規定

依照土地登記規則(下稱土登)規定如下：

- 1.登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律或中央地政機關另有規定或為避免遭受損害外，不得攜出登記機關。(土登§20)
- 2.登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理。其管理事項，由直轄市、縣(市)地政機關定之。(土登§23)
- 3.申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：(土登§24)
  - (1)原申請案之申請人、代理人。
  - (2)登記名義人。
  - (3)與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。
- 4.申請提供土地登記及地價資料，其資料分類、內容及申請人資格如下：
  - (1)第一類：顯示登記名義人全部登記資料；應由登記名義人、代理人或其他依法令得申請者提出申請。

- (2)第二類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期及其他依法令規定需隱匿之資料；任何人均得申請。

## 二、何謂抵押權設定登記？申辦抵押權設定登記應備那些文件？請敘述之。(25分)

### 擬答

#### (一)抵押權設定登記之意義

抵押權為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。抵押權設定登記即為向登記主管機關所為設定抵押權之登記，為抵押權之公示方法。

#### (二)申辦登記應備文件

申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：(土登§34)

##### 1.登記申請書。

- (1)除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。(土登§36 I)
- (2)代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。(土登§36 II)
- (3)申請人為法人者於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。(土登§42 I)

##### 2.登記原因證明文件。

##### 3.已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。

##### 4.申請人身分證明。

- (1)登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名。(土登§40 I)
- (2)申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件。(土登§42 I)

##### 5.其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

- (1)委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。(土登§37 I)
- (2)申請登記須第三人同意者，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。(土登§44 I)

### 三、何謂特別建物？其與一般建物於編列建號時有何異同？（25 分）

#### 擬答

#### (一)特別建物之意義

依地籍測量實施規則第 286 條規定，下列建物，在同一建築基地範圍內屬於同一所有權人，供同一目的使用者為特別建物：

- 1.公有公用之建物。
- 2.地方自治團體建物。
- 3.學校。
- 4.工廠倉庫。
- 5.祠、廟、寺院或教堂。
- 6.名勝史蹟之建物。

#### (二)編列建號之異同

地籍測量實施規則第 287 條規定如下：

- 1.一般建物：以段或小段為單位，依登記先後，逐棟編列建號，以五位數為之。
- 2.特別建物：數棟併編一建號為母號，亦為五位數，其各棟建物之棟次以分號編列，為三位數。

### 四、因合併申請土地複丈者，應依規定檢附那些相關文件？土地合併之地號依規定應如何編定？（25 分）

#### 擬答

#### (一)應檢附之文件

地籍測量實施規則第 224 條規定如下：

- 1.土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。
- 2.前述土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：
  - (1)所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。
  - (2)設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。
  - (3)設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。

## (二)合併土地地號之編定

地籍測量實施規則第 234 條規定，土地合併之地號，應依下列規定編定，並將刪除地號情形登載於分號管理簿，其因合併而刪除之地號不得再用：

- 1.數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。
- 2.原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。
- 3.原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。
- 4.原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。
- 5.原地號之分號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留在前原地號之分號。

等別：普通考試  
類科：地政士  
科目：土地稅法規

- 一、甲與乙各有房屋乙棟，甲所有之房屋評定標準價格為 60 萬元，乙所有之房屋評定標準價格為 100 萬元；今甲乙交換其房屋，差額以現金補償，契約於民國 102 年 4 月 1 日成立，甲於當年 5 月 5 日申報契稅，乙則於當年 5 月 7 日申報契稅。請依據現行契稅條例規定說明及試算甲、乙各需繳納之契稅及怠報金。  
(25 分)

擬答

以下依契稅條例之規定：

(一)契稅課徵對象

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。(契§2)

(二)納稅義務人

交換契稅，應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。前項交換有給付差額價款者，其差額價款，應依買賣契稅稅率課徵。(契§6)

(三)納稅稅率(契§3)

- 1.買賣契稅為其契價百分之六。
- 2.交換契稅為其契價百分之二。

(四)甲、乙應納之契稅

- 1.甲承受乙評定標準價格 100 萬元之房屋，甲原本房屋 60 萬元，其差額 40 萬元用現金補償，甲應納契稅為： $60 \times 2\% + 40 \times 6\% = 3.6$  萬元。
- 2.乙承受甲評定標準價格為 60 萬元之房屋，乙應納契稅為： $60 \times 2\% = 1.2$  萬元。

(五)甲、乙應納之怠報金

- 1.納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起三十日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。(契§16 I)

2. 納稅義務人不依規定期限申報者，每逾三日，加徵應納稅額百分之一之怠報金，最高以應納稅額為限。但不得超過新臺幣一萬五千元。(契§24)
3. 甲、乙契約於民國 102 年 4 月 1 日成立，甲於當年 5 月 5 日申報契稅，乙則於當年 5 月 7 日申報契稅，甲、乙應納之怠報金如下：
  - (1) 甲超過 5 日未逾 6 日，以 1% 計算，故  $3.6 \text{ 萬} \times 1\% = 360 \text{ 元}$ 。
  - (2) 乙超過 7 日，故  $1.2 \text{ 萬元} \times 2\% = 240 \text{ 元}$ 。

二、遺產及贈與稅價值之計算，以被繼承人死亡時或贈與人贈與之時價為準。請問土地、永佃權、典權及設定有期間與年租之地上權者，如何定其價值？試依據遺產及贈與稅法及其施行細則分別說明之。(25 分)

### 擬答

#### (一) 土地

依遺產及贈與稅法第 10 條第 3 項規定，遺產及贈與財產價值之計算，以被繼承人死亡時或贈與人贈與時之時價為準，所稱時價，土地以公告土地現值或評定標準價格為準。

#### (二) 永佃權

依遺產及贈與稅法施行細則第 32 條規定，永佃權價值之計算，均依一年應納佃租額之五倍為標準。

#### (三) 典權

依遺產及贈與稅法施行細則第 33 條規定，典權以典價為其價額。

#### (四) 設定有期間與年租之地上權

依遺產及贈與稅法施行細則第 31 條第 1 項規定，地上權之設定有期限及年租者，其賸餘期間依下列標準估定其價額：

1. 賸餘期間在五年以下者，以一年地租額為其價額。
2. 賸餘期間超過五年至十年以下者，以一年地租額之二倍為其價額。
3. 賸餘期間超過十年至三十年以下者，以一年地租額之三倍為其價額。
4. 賸餘期間超過三十年至五十年以下者，以一年地租額之五倍為其價額。
5. 賸餘期間超過五十年至一百年以下者，以一年地租額之七倍為其價額。

6. 贖餘期間超過一百年者，以一年地租額之十倍為其價額。

三、作農業使用之農業用地，及一部分農業用地依法律變更為非農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。試分別說明「農業用地」的法律依據及範圍，以及那些情形下農業用地依法變更為非農業用地，亦得申請不課徵土地增值稅。（25分）

#### 擬答

(一)「農業用地」的法律依據及範圍

1. 土地稅法第 39-2 條第 1 項規定，作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。

2. 土地稅法施行細則第 57 條規定，所定農業用地，其法律依據及範圍如下：

(1) 農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。

(2) 依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。

(3) 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。

(4) 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。

(5) 依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前三款規定之土地。

(二) 變更為非農業用地，亦得申請不課徵土地增值稅

土地稅法施行細則第 57-1 條規定，農業用地經依法律變更為非農業用地，經該法律主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業用地作農業使用證明書者，得適用本法第三十九條之二第一項規定，不課徵土地增值稅：

1. 依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。

2. 已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。



四、那些房屋及土地屬於特種貨物，應課徵特種貨物及勞務稅？又在那些情形下房屋及土地不屬於特種貨物？試依據特種貨物及勞務稅條例規定說明之。（25分）

擬答

(一)應課徵特種貨物及勞務稅之房屋及土地

- 1.依特種貨物及勞務稅條例第1條及第3條第1項第1款規定，銷售坐落在中華民國境內之房屋、土地均應依規定課徵特種貨物及勞務稅。
- 2.依特種貨物及勞務稅條例第2條第1項第1款規定，屬於特種貨物之土地、房屋為持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。
- 3.持有期間指自特種貨物及勞務稅條例施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至特種貨物及勞務稅條例施行後訂定銷售契約之日止之期間。

(二)不屬於特種貨物之房屋及土地

特種貨物及勞務稅條例第2條第1項第1款但書及第5條規定，土地、房屋有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：

- 1.所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。
- 2.符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。
- 3.銷售與各級政府或各級政府銷售者。
- 4.經核准不課徵土地增值稅者。
- 5.依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。
- 6.銷售因繼承或受遺贈取得者。
- 7.營業人興建房屋完成後第一次移轉者。
- 8.依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
- 9.依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。
- 10.所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。

11.銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。