

逢甲大學95學年度碩、博士班甄試入學試題

科目	土地法規	適用系所	土地管理學系乙組	時間	一〇〇分鐘
----	------	------	----------	----	-------

※請務必在答案卷作答區內作答。

共1頁第1頁

一、台灣農業部門管轄的土地佔國土面積一半以上，然農地管理相關法規散見不同的法規，標準不一，權屬單位不同，執行管理的人力嚴重缺乏，導致現況農地管理問題叢生，違規使用林立。如何有效率、有方向、有權責地進行管理運用，在國土計畫體系重新釐整的當下確有必要進行一番重新檢討：

(一)請說明農地的意義及農地利用的特性。(15%)

(二)請就現行農地利用管理機制加以檢討。(20%)

(三)台灣是否需要制訂「農業基本法」或「農地利用專法」？請論述農地利用之未來法制方向。(15%)

二、甲擁有土地一筆(A)，據以向銀行乙辦理貸款，貸得新台幣2000萬元，並以A設定相同額度抵押權予乙，該抵押權已經完成登簿，但後來電子建檔時，地政事務所人員發生遺漏情形，未將A地上之抵押權登入電子檔中，以致乙於A地之抵押權於電子檔上不存在。日後甲將A地出賣給丙，交易時雙方皆只看了電子謄本，以致丙相信A地上不存在抵押權，而甲雖然心中狐疑，但以為自己賺到好康，抵押權自己憑空消失，因此也不以為意。丙於是基於對電子資料之確信，向私人丁借款八百萬元，並於A地設定同額度抵押權，並於地政事務所完成電子登記建檔結案。

丙因事業經營不善，導致無力清償對丁之債款，於是丁向法院提出實行抵押權，將進行A地之拍賣，事經銀行乙獲悉，出面異議，主張銀行乙擁有A地之第一順位抵押權，應優先受償。丁則主張土地登記具絕對效力，因信賴電子土地登記土地記錄上原無任何先順位抵押才答應借款，故基於登記之效力應該是丁擁有抵押權，而銀行乙並不擁有抵押權，應自行向甲或丙求償。

地政事務所原本堅持以電子檔為準，但經當事各方堅持抗議後，清查登記記錄，發現乙之抵押權確實登記在紙本土地登記簿中。銀行乙於是強力主張，表示不惜進行訴訟告地政所，追究登記錯誤責任，並要求地政所將該抵押權電子部分進行補建檔作業，並應確認其第一順位。但是，丁堅持登記之公信力及絕對效力，認定即使補登銀行乙之抵押權，仍然應確保丁之抵押權為第一順位。至於地政所則原則上站在丁這一邊之意見，堅持不願意承認銀行乙之抵押權，並告訴銀行乙應進行民事之確認之訴，以確認銀行乙之抵押權究竟是否存在，若能勝訴，才准予補辦電子建檔。

問以上案例中各當事人間(含地政事務所)之法律關係及其間究竟應該存在哪些請求權或請求可能，再者，請就乙、丁與地政所對爭議問題(登記效力與順位)之觀點及法律救濟可能性提出評論，最後並請提出合法之解決方法。(50分)