



一、土地登記申請之當事人，除登記權利人與義務人以外，尚有「與登記有關之第三人」，試問其意義與相關之情形為何？請依規定說明之。

答：1. 原則上：申請登記須第三人同意者，應檢附第三人之同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由，前項第三人應親自到場。

2. 例外：第三人免親自到場之情形如下：

- (1) 登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證者。
- (2) 登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第39條規定（於登記申請書記明確為其利益處分並簽名）辦理並親自到場者。
- (3) 登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者。
- (4) 外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外領務人員認證或驗證者。
- (5) 大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者。
- (6) 檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明者。（土登44）

二、占有人主張時效完成申請地上權登記，經登記機關審查中或公告期間，土地所有權人提出異議時，依規定得如何處理？試說明之。

答：土地所有權人在公告期間內，如有異議，登記機關應依下列規定處理：

- (一) 土地所有權人，在登記機關公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。（土地法59 I）
- (二) 因上述公告期間之異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，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，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。（土地法59 II）

三、土地界址調整之原則為何？又調整時有關土地之公告土地現值應如何改算與進行異動處理？試依規定說明之。

答：(一) 界址調整之原則

1. 土地界址調整應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。如為實施建築管理地區，並應符合建築基地法定空地分割辦法規定。前項土地設有他項權利者，應先徵得他項權利人之同意。（土登225）
2. 前條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。（土登225-1）

(二) 公告現值改算與異動處理：

1. 直轄市、縣（市）主管機關或登記機關於辦理土地界址調整複丈後，應依複丈成果改算當期公告土地現值，調整前後各宗土地地價之總合應相等。實施界址調整之土地，其調整線跨越不同地價區段者，複丈成果應分別載

明調整線與原地籍交叉所圍各塊坵形之面積，作為改算地價之參考。（土登 226）

3. 各土地所有權人調整後土地價值，與其原有土地價值無增減時，應通知申請人申辦土地標示變更登記。
4. 調整後土地價值與其原有土地價值有增減時，應通知申請人就調整土地向直轄市或縣（市）稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。（土登 227）
5. 登記機關辦理土地界址調整之標示變更登記後，應即通知申請人領件並即改算地價及訂正地籍、地價有關圖冊，並通知直轄市或縣（市）稅捐稽徵機關訂正稅籍暨通知他項權利人換發或加註權利書狀。（土登 228）

四、建築改良物測量時，有關建物平面圖測繪之邊界，依規定應如何辦理？試依規定說明之。

答：建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

1. 獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。
2. 兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。
3. 前 2 款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
4. 地下街之建物，無隔牆設置者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍測繪其位置圖及平面圖。
5. 建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積。（土登 273）

