



102 年度地政士(代書)普考 土地登記實務考試試題解答

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。(102 年)

答：1. 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：

- a. 原申請案之申請人、代理人。
- b. 登記名義人。
- c. 與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。(土登 24)

2. 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：

- a. 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。
- b. 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。(土登 24-1)

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。(102 年)

答：(一) 抵押權登記意義、登記內容與限制

1. 普通抵押權登記：

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，稱為普通抵押權。經權利人與義務人訂立書面契約後，依法定程序檢附應備文件，向登記機關申請辦理普通抵押權之設定、移轉或內容變更等登記，稱為「普通抵押權登記」。

2. 最高限額抵押權登記：

債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限，稱為最高限額抵押權。經權利人與義務人訂立書面契約後，依法定程序檢附應備文件，向登記機關申請辦理最高限額抵押權之設定、移轉或內容變更等登記，稱為「最高限額抵押權登記」。

(二) 申請他項權利登記應備文件

1. 登記之申請書

2. 登記原因證明文件

此視登記原因之不同，檢附各相關證明文件，如：抵押權設定契約書、他項權利設定契約書、移轉、變更契約書、法院判決書及判決確定證明書、法院和解或調解筆錄等。

3. 權利書狀

a. 設定地上權、不動產役權、耕作權、農育權時，應檢附土地所有權狀。

b. 設定典權或抵押權時，視設定標的物檢附土地所有權狀或建築物所有權狀。

c. 他項權利移轉或變更登記者，檢附已設定之他項權利證明書。

d. 以地上權、典權、農育權設定抵押權者，應檢附該他項權利證明書。(民 882 之權利抵押)

4. 申請人身分證明

a. 自然人：身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本影本三者之一（其由

法定代理人申請者，需併附法定代理人身分證明)。

b. 法人：法人登記證明文件及其代表人資格證明。

5. 其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件

三、何謂特別建物？其與一般建物於編列建號時有何異同？（102 年）

答：（一）特別建物之意義：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。（地測 286）

（二）二者異同：

1. 二者建號皆為 5 位數
2. 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。
3. 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。（地測 287）

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？（102 年）

答：（一）申請土地合併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。
登記機關辦理合併複丈，得免通知實地複丈。
4. 第 1 項之土地設定有用益物權者，其物權範圍為合併後土地之一部分者，應於土地複丈成果圖繪明其位置。（地測 224 II III IV）

（二）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。（地測 234）