



一. 土地權利登記完畢後，登記機關本應發給申請人權利書狀。但在何種情形下，經申請人之申請，登記機關得免繕發權利書狀？其立法意指為何？請分別說明之。(25分)

答：(一) 得免繕發之情形：

- (1) 土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。
- (2) 有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：
  - ① 建物所有權第一次登記。
  - ② 共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。
  - ③ 公有土地權利登記。
- (3) 登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕造。(土登#65)

(二) 免繕發立法意旨：

土地權利登記完畢本應發給權利書狀，是為土地權利人之權利亦是登記機關之義務。但為兼顧保護交易安全與地籍管理又避免浪費資源起見，爰以限制特定情形可申請免繕發書狀，其理由分別如下：

- (1) 如建物所有權第一次登記後，再移轉為避免浪費起見，得申請免繕發書狀。
- (2) 公有土地常有異動，方便管理，得申請免繕發書狀。
- (3) 共有物標示分割為辦理共有物所有權分割前之程序，為避免浪費起見，得申請免繕發書狀。
- (4) 地政機關為辦分割，土地所有人何時換領不確定，為便於管理起見，俟其申請時再行繕發書狀。

二. 茲有甲公司為饋社會，擬將該公司所有建地一筆捐贈與財團法人正義慈善基金會。假如你是代理申辦之地政士，請問甲公司應先完成何種手續？又於向登記機關申請登記時，因本案贈與人和受贈人均非自然人，登記時有何特別規定？應檢附那些證明文件？請依土地登記法規及實務上規定說明之。

答：(一) 公司法人為申請人應先完成之手續：

- (1) 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。
- (2) 法人為申請書應提出之文件，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。
- (3) 甲公司應先申請公司登記主管機關核發設立、變更登記表或其抄錄本影本。

(二) 非自然人之法人為公司或財團法人特別規定：

- (1) 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。(土登#42)
- (2) 本案題旨案例：受贈人為權利人，非義務人不必提出其主管機關核准或同意備查證明文件。

三. 土地複丈如發現錯誤者，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准始得辦理更正，如有何種情形得由登記機關逕行辦理更正？其應如何界定？

答：（一）得逕行更正之情形：

複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：

- （1）原測量錯誤純係技術引起者。
- （2）抄錄錯誤者。

（二）得逕行更正情形之界定：

- ①前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽。
- ②所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。  
（地測#232）

四. 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，請問有關轉繪之規定為何？得為轉繪人之專業人員有哪些？

答：（1）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。

（2）前項轉繪應依第 272 條至第 275 條、第 276 條第 1 項、第 3 項、第 283 條及下列規定辦理：

1. 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。
2. 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。
3. 建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。
4. 圖面應註明辦理轉繪之依據。（地測#282-1）

（3）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。

（4）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。

（5）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 2 項規定予以核對後發給建物測量成果圖。（地測#282-2）