



105 年度地政士(代書)普考 土地登記實務考試試題解答

一. 土地登記應登記之範圍，有關法律關係所包括之法律行為與法律事實，其內容為何？並請舉例說明之。(25 分)

答：(一) 法律行為：

1. 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。

2. 法律行為常見買賣契約、贈與契約、交換契約即是。

(二) 法律事實：

1. 法律行為以外之具有產生法律效果之事實，例如民法第 759 條規定，因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。

2. 法律事實常見繼承、時效完成取得所有權或他項權利。

二. 政府因實施土地重劃，而公告禁止之事項，登記機關應如何處理？又辦理權利變更登記時應如何處理？請依土地登記規則之規定說明之。(25 分)

答：(一) 政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請記者，不在此限。(土登 70)

(二) 政府機關依法律規定囑託登記機關禁止處分之登記，登記機關辦理權利變更登記，準用法院查封登記等處理：

1. 土地總登記後，政府機關囑託登記機關辦理禁止處分登記，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲政府機關之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。

2. 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，應即改辦禁止處分登記，並通知登記申請人。

3. 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政府機關。(土登 138 I II III)

三. 依土地登記規則規定，因主張時效完成，申請不動產役權登記時，應提出占有範圍位置圖，請說明該項位置圖之取得方式、要件及測繪內容。(25 分)

答：1. 申請時效取得地上權、農育權或不動產役權者，應依申請人所主張占有範圍測繪，並就下列符合民法地上權、農育權、不動產役權要件之使用情形測繪其位置及計算面積：

一、普通地上權之位置，以其最大垂直投影範圍測繪；區分地上權之位置，以在土地上下之一定空間範圍，分平面與垂直範圍測繪。

二、農育權、不動產役權之位置，以其實際使用現況範圍測繪。

2. 前項複丈之位置，應由申請人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章，其發給之他項權利位置圖應註明依申請人主張占有範圍測繪，其實際權利範圍，以登記審查確定登記完畢為準。

3. 關係人不同意申請人所主張之占有範圍位置時，登記機關仍應發給他項權利位置圖，並將辦理情形通知關係人。(地測 231-1)

四. 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記，經依法由地政機關予以列冊管理期間，應如何辦理繼承登記？請依土地登記規則之規定說明之。(25 分)

答：(一) 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。

(二) 前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。

(三) 1.因繼承取得土地權利之登記，由權利單獨申請。(土登 27)

2.繼承人爲二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人爲全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請爲公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請爲分別共有之登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。(土登 120)

3.前項聲請，應於土地權利變更後一個月內爲之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內爲之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。

(土法 73 第二項)

4.逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。

土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。

(土登 50)

