



全國補習班 台北市中正區忠孝西路1段72號9樓之16(02)2361-1677 106年度地政士(代書)普考土地登記實務考試試題解答

一、何謂登記錯誤或遺漏？於登記完畢後，如果發現登記錯誤或遺漏時，有那些救濟措施？在什麼情況之下可以由地政機關逕行為之？想詳述之。(25分)

- 答：(一) 土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。(土登 13)
- (二) 1.因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。
前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。(土地法 68)
- 2.登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。(土地法 69)
- 3.依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之：
- (1) 登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
(2) 純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。
前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。(土登 144)
- (三) 可由登記機關逕行為之：
- 1.塗銷登記：依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之：
- (1) 登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
(2) 純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。
前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。(土登 144)
- 2.但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。(土地法 69 但書)

二、某甲死亡後，其繼承人乙依照遺囑辦理繼承登記時，發現遺囑內容有將部分遺產遺贈予法定繼承人以外的丙，經過確認之後某甲的遺囑是有效的，試依相關規定說明乙和丙如何辦理遺贈登記？(25分)

- 答：(一) 1.受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。
- 2.前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受遺贈人申請之。
- 3.第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。(土登 123)
- (二) 題旨案例，乙先辦妥繼承登記後，會同丙辦理遺贈登記

三、法院囑託登記機關就已登記土地上之未登記建物辦理查封時，請問建物測量如何辦理？勘測費由誰繳納？勘測完畢如何辦理登記？試依規定說明之。(25分)

- 答：(一) 法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記之建物測量時，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員辦理，並於測量後由其指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。前項規定，於管理人持法院裁定申請為清算登記之建物測量時，準用之。(地測 269)
- (二) 1.法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。

- 2.前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。
- 3.登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。
- 4.並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。
- 5.前三項之規定，於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。(土登 139)

四、不動產投資開發公司興建集合住宅大樓一棟，其公共使用之樓梯、電梯、一樓公共空間及地下室等屬於區分所有權人所共有。請說明區分所有建物之共有部分如何辦理測量？如何辦理登記？不動產投資開發公司將其中一戶出售給區分所有權人之後，若該所有權人要將該區分所有建物辦理抵押貸款，該共有部分又應如何辦理登記？(25分)

答：(一) 共有部分測量：區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。

建物共有部分之建物測量成果圖或建物標示圖應註明共有部分各項目內容。(地測 283)

(二) 共有部分登記：

1.區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

2.區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

(土登 81)

(三) 共有部分之設定登記：區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。(土登 94)