

108 年度地政士(代書)普考【土地登記實務】試題解答

- 一、假設已成年之甲、乙、丙、丁、戊 5 人共有 A 地，每人之應有部分為均等；現甲、乙、丙 3 人依土地法第 34 條之 1 規定出售該 A 地予承買人己，並會同己申辦所有權移轉登記；且申請登記時，共有人甲、乙、丙並未附具任何切結文件於登記申請書類中。試問：此際，甲等人於登記申請書上應簽註記明之事項內容為何？請依土地登記規則及土地法第 34 條之 1 執行要點規定，說明之。(25 分)

考點分析

- 1.本題是指依土地法第 34-1 第 1 項多數決規定辦理時，登記申請書應之記明事項，並非土地法第 34-1 規定。又應提出文件為 107 年 11 月修正土地登記規則第 95 條時所增列者。
- 2.執行要點之規定，較屬冷門，但也是依土地登記規則第 95 條之內容再更詳細規定，考生就此發揮即可。

★本題所問依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出售時，辦理「共有土地全部申請登記之程序」，命中於全國補習班「108 地政士—土地登記實務」講義，黃振國編撰，頁 85-86，七。

【擬答】

- (一) 土地登記規則第 95 條規定：

甲等 5 人於登記申請書備註欄應記明依土地法第三十四條之一第一項第至第三項規定辦理，並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價已受領或已提存之證明文件。

- (二) 土地法第三十四條之一執行要點規定：

1. 本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。(執行要點八(一))
2. 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。(執行要點八(二))

二、土地登記規則第 7 條及第 11 條分別規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」、「未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」試問：前開二條規定所稱「本規則另有規定」之情形為何？請分別舉例說明之。(25 分)

考點分析

1. 第一部分即是可以辦理塗銷登記之原因。另外，囑託限制登記之塗銷也可以由徵收或收買機關囑託塗銷，也應注意提及。
2. 未登記所有權的兩項例外，一是承攬人法定抵押權，另一則是未登記建物之限制登記。
3. 同學就條文的另有規定之「例外規定」，應多留意。

★本題命中於全國補習班「108 地政士—土地登記實務」講義，于俊明編撰，頁 186，第 3 題。

【擬答】

(一) 經非法院判決塗銷確不得為塗銷例外情形：

1. 依土地登記規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。

前項因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標的物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記。

私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。
(土登 143)

2. 查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。(土登 147)

(二) 未登記所有權之土地，得為他項權利登記或限制登記：

1. 承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。

承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。(土登 117)

2. 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。

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。

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。

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。

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)

(三) 報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之情形：(土登 144)

1. 依土地登記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。
- 2.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。

三、A 地所有權人甲將其土地出租予乙，供為建築房屋使用；乙於建築房屋後，為眺望之需，乃與 A 地相鄰之 B 地所有權人丙協商合意，就 B 地之一部設定不動產役權，並會同向管轄登記機關申請辦理登記。試問：於此情形，其申請不動產役權設定登記時，除依土地登記規則第 34 條規定應提出登記申請書、登記原因證明文件及 B 地所有權狀外，其他依同規則規定應提出之文件為何？又，關於是項登記，於土地登記簿上之法定應登記（記明）事項及約定登記（記明）事項各為何？請依土地登記規則規定，分別說明之。（25 分）

考點分析

- 1.本題除將法條答出外，應就題目案例加以敘明。
 - 2.不動產役權應記明事項除設定目的及範圍外，再就存續期間、地租、權利價值、使用方法等約定後，由登記機關記明之。
- ★本題所問「應約定」、「應記明」事項，命中於全國補習班「108 地政士—土地登記實務」講義，于俊明編撰，頁 126，第 14 題。

【擬答】

(一) 應提出文件：

1. 不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。
申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。（土登 108 之 2 I II）
2. 需役不動產之承租人乙會同供役不動產所有權人丙，申請不動產役權登記及與乙土地租賃契約。

(二) 應記明事項：

申請不動產役權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

1. 存續期間。
2. 地租及其預付情形。
3. 權利價值。
- 4 使用方法。（土登 108 之 1 I II）

四、試問：得申請土地複丈及建物複丈之情形（或原因）各為何？請依地籍測量實施規則規定，分別說明之。又，對於建物，不得申請建物第一次測量之情形為何？請依同規則規定，一併申述之。（25 分）

考點分析

- 1.土地、建物之複丈原因，自然、人為原因方向申請複丈，往原因去推論較易記得。
- 2.合法建物才可以申請建物第一次測量，無使用執照或施建管前建造房屋無相關證明，都不可申請建物第一次測量。

★本題所問「土地複丈」之情形(原因、時機)，命中於全國補習班「108 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-22，第 25 題。

★本題所問「不得申請建物第一次測量之情形」，命中於全國補習班「108 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-26，第 32 題。

【擬答】

(一) 土地複丈原因：

土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：

1. 因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。
2. 因界址曲折需調整。
3. 依建築法第四十四條或第四十五條第一項規定調整地形。
4. 宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
5. 因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。（地測 204）

(二) 建物複丈原因：

建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈。（地測 260）

(三) 不得申請第一次測量之情形：

新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：

1. 依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。
2. 實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第七十九條第三項所規定之文件者。（地測 259）

考題總分析

一、本次考題第一、第三題屬較冷門試題。

二、第二題是「例外情形」、「本規則另有規定」之題目，平常準備時，考生應自行整理。相類似考題 106 年「與登記有利害關係第三人」（即涉及申請人以外須第三人同意者），也是平常準備時應多留意。

三、第四題是土地複丈及建物測量之基本題。