

## 105 年地政士普考「土地登記實務」考試試題暨解答

☆吳兆增教授親自解答，著作權所有，非經授權不得以任何方式使用！

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)

【解答】：

依本題題意土地登記之範圍分述如下：

(一) 法源

1. 民法第 758 條：

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。

2. 土地法第 37 條第一項：

土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。

3. 土地登記規則第 4 條規定：

下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：

(1) 所有權。

(2) 地上權。

(3) 99.8.3 前發生之永佃權。

(4) 不動產役權。

(5) 典權。

(6) 抵押權。

(7) 耕作權。

(8) 農育權。

(9) 依習慣形成之物權。

土地權利名稱與前項第 1 款至第 8 款名稱不符，而其性質與其中之一相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第 1 款至第 8 款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。

(二) 有關法律關係分

1. 法律行為：

如：買賣、贈與、交換等依法訂定契約書者。

2. 法律事實：

如：繼承、時效取得等有死亡或占有事實者。又如：政府依法規定而行徵收、區段徵收、照價收買，或土地重劃等法律規定之要件成熟的事實而為之行政行為。

(三) 舉例說明如下(各舉一例說明)

1. 法律行為舉買賣為例：

買賣雙方對某不動產合意訂定買賣契約書，於立約日起一個月內，備妥土地登記規則第 34 條及第 40 條規定文件，向該管土地登記機關所為之所有權移轉登記。

2. 法律事實舉繼承為例：

若某甲死亡，依民法第 1138 條規定之，依法律得繼承之人，完納遺產稅後，備妥土地登記規則第 34 條及第 40 條規定文件，向該管土地登記機關所為之繼承登記。

### 3.政府機關之行政行為：

如政府機關含行政機關及司法機關，依法律規定之事實需要而為之行政行為，如：徵收、區段徵收、照價收買、土地重劃、查封、假扣押等而為之囑記或逕為登記。

**【題型分析】**考土地登記的法律關係之內涵，主要考的是民法第 758 條及第 759 條之法律行為及事實行為，考生只要搞清楚此二條內容，適當舉例發揮即可拿到分數。

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)

**【解答】：**

(一) 政府因實施土地重劃而公告禁止事項，依土地登記規則第 70 條規定，登記機關應如下處理

政府因實施土地重劃而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、法律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登記者，不在此限。

(二) 因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。

土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。

重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。

**【題型分析】**主要考土地登記規則第 70 條及第 91 條之規定，背熟即可得高分。

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)

**【解答】：**

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，依土地登記規則規定說明該位置圖之下列事項：

(一) 取得方式

應先向該管登記機關申請土地複丈，複丈結果核發之土地複丈成果圖為其占有位置圖。

(二) 要件

1. 申請不動產役權登記時，登記機關應於登記簿記明設定目的及範圍，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。

2. 得由需用不動產役權人（含所有權人、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，並應檢附權利書狀或租賃契約書。

3. 需役不動產之權利人擁有該不動產之權利期間必須長於供役不動產提供不動產役權之期限。

- 4.需役不動產之物權申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產之不動產役權塗銷登記。
- 5.不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地號、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地號、建號。若不在同一登記機關者，應將登記完畢後通知需役不動產所在地之登記機關辦理登記。

### (三) 測繪內容

依地籍測量實施規則規定：

#### 1.第 231 條：

不動產役權之平面位置依下測繪之：

- (1)同一他項權利人在數宗土地之一部設定時，應儘量測繪在同一幅土地複丈圖內。
- (2)一宗土地同時設定二以上同不動產役權者，應在同一幅土地複丈圖內分別測繪權利位置。前述之位置圖應由會同之申請人當場認定，並在其上簽名或蓋章。

#### 2.第 231-1 條：

申請時效取得不動產役權者，應依申請人所主張占有範圍測繪，並依其實際使用現況範圍測繪，並由申請人當場簽名或蓋章。發給之位置圖註明依申請人主張占有位置測繪，其實際權利範圍，以登記審查確定登記完畢為準。

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。

**【題型分析】**結合土地登記規則第 108 條及地籍測量實施規則第 231 條及第 231-1 條之規定，算是綜合考題，但相關法條背熟，一樣可拿高分。

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）

### 【解答】：

土地法第 73-1 條規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦繼承登記，經公告三個月仍未申請繼承登記，依法由地政機關予以列冊管理，期限為 15 年，逾期仍未登記，得移請國有財產署公開標售，若未標出再進行至第五標仍未標出者，囑記登記為國有。以上規定，本題要求說明逾期一年至標出或登記國有前，如何辦理繼承登記？分別說明如下：

(一) 由依法得繼承人（一人或全體繼承人）於完納遺產稅後得單獨申請下列之一繼承登記

1. 共同共有繼承登記
2. 分別共有繼承登記或
3. 單獨所有繼承登記

後兩種需備遺產分割協議書方可辦理。

(二) 部分繼承人完納其應記分之遺產稅罰鍰、滯納金、利息後為辦理不動產之共同共有繼承登記得申請同意移轉證明書。登記為共同共有之不動產，在全部應納款項未繳清前，不得辦理分割登記，或處分、變更及設定負擔登記。

(三) 繼承登記應備文件如下

1. 登記申請書。
2. 戶籍謄本（繼承人全戶戶籍謄本；被繼承人之除戶戶籍謄本）。

- 3.繼承系統表（切結遺漏或錯誤致他人損害，願負損害賠償責任）。
- 4.遺產稅繳（免）納證明書，不計入遺產總額項目證明書或同意移轉證明書。
- 5.權利書狀。
- 6.繼承權拋棄法院備查文件。
- 7.遺產分割協議書（或稱契約書）。
- 8.遺囑（若有時）。
- 9.判決書及判決確定書（判決案件）。
- 10.其他有關文件。

**【題型分析】**結合土地法第 73-1 條及土地登記規則第八章繼承登記之規定，考生只要知道如何申請及辦理繼承登記應提出之文件，本題也不難。