

110 專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等別：普通考試

類科：地政士

科目：土地登記實務

考試時間：1 小時 30 分

一、甲、乙、丙三人分別共有一地，丙將其應有部分設定抵押權予丁並辦畢登記；嗣於抵押權存續期間甲訴請法院裁判分割，丁亦同意分割，於判決確定後甲與丙受配土地，乙則未受配土地。問：當甲至登記機關申請共有地判決分割登記時，乙、丙與丁之權利應如何處理？試依據土地登記規則等規定分析之。(25 分)

1. 【解題難度】

★★

2. 《解題關鍵》

本題較為容易，純屬將實際案例套用法規規定之題型，只要法規背誦熟稔，應可拿高分。

【擬答】

(一)乙權利之處理

1. 參照土地登記規則第 100 條之 1 規定

依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。

前項抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。

2. 本題乙於共有物分割後，未受分配土地，故乙就其應受補償金額，對於補償義務人甲、丙所分得之不動產，有法定抵押權。準此，甲於申請登記時，依前開規定應同時為乙申請抵押權登記。但申請人提出乙已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。且前開抵押權次序優先於丁之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。

(二)丙與丁權利之處理

1. 依土地登記規則第 107 條第 1 項規定

分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：一、抵押權人同意分割。二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。三、抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

2. 本題丁之抵押權不因土地所有權人間所為共有物分割而受影響，原則該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上；惟抵押權人丁同意分割，是該抵押權僅轉載於原設定人丙分割後取得之土地上。

二、何謂註記登記？登記機關依據土地登記規則第 144 條第 2 項規定於土地登記簿其他登記事項欄註記「辦理塗銷登記中」之立法目的與法律性質各為何？試依據土地登記規則等規定分析之。(25 分)

1. 【解題難度】

★★★★★

2. 《解題關鍵》

本題註記登記雖為學者探討已久之議題，惟此次以搭配條文之立法意旨及登記實務作法出題，對考生而言實屬困難。但若考生已對註記登記法律性質甚為了解，則基本上本題論述應可獲取基本分數以上。

【擬答】

(一)註記登記之意義及法律性質

1. 意義

所稱註記登記，土地法及其授權訂定之土地登記規則，均未設明文定義，惟依內政部訂頒之「登記原因標準用語」規定，指於標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料，所為之登記。

2. 法律性質

學說及實務多認為註記登記非屬土地法第 37 條第 1 項所指之「土地登記」，並不生不動產權利取得、設定、喪失及變更之效力。惟若該註記足以對外發生一定之法律效果者，即難謂非行政處分。至登記機關於土地登記簿上所為之註記究為「行政處分」或為「事實行為」，端視作成註記之原因事實是否足使註記發生法律效果而定。

(二)土地登記規則第 144 條第 2 項規定註記之立法目的及法律性質

1. 立法目的

依本條項修正說明略謂：「基於保障真正權利人之權利，並避免犯罪行為之惡化」爰予增訂。核其意旨，除對外產生事實上之警示作用，對內亦在使地政機關達成「自我提醒」之效。至於註記之時機，是否須有修正說明所稱犯罪行為之發生，誠非所限。

2. 本條項註記之法律性質

所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。然本條之註記，僅係作成登記(處分)前之警示及登記機關之「自我提醒」，初無對外發生法律效果，難謂為「行政處分」。又是項註記，僅將一定客觀狀態予以呈現而達前述目的，故其性質應屬登記機關之「事實行為」。

三、甲將其地設定抵押權予乙並辦畢登記，嗣登記機關因故疏忽而遺漏該抵押權登記之記載；之後，丙不知其情就該地設定登記取得第一順位抵押權。未久，登記機關發現該地原已登記乙之抵押權，乃更正回復其為第一順位抵押權人、並塗銷更正丙為第二順位抵押權人；對此，丙援引「公信力」而認為登記機關不得塗銷其第一順位抵押權登記。則登記機關之處置是否適法？丙之主張有無理由？試依據土地法與土地登記規則等規定分析之。(25分)

1. 【解題難度】

★★★★

2. 《解題關鍵》

本題題目是在測試考生對登記公信力是否了解，解題上務必掌握登記公信力之要件，從此下手論述。且登記錯誤之更正或塗銷亦是土地登記之熱門考點，考生若能熟悉，本題應可拿基本分數以上，惟倘要獲取高分，仍應注意答題之細膩度。

【擬答】

(一)登記機關之處置是否適法，茲分述如下：

1. 土地法第 69 條規定

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。

2. 本題甲與乙間已辦畢登記，嗣因登記機關疏失而遺漏該抵押權之記載，且登記機關經查明屬實，並有原始登記原因證明文件可稽，原則得逕行更正之。惟更正登記倘涉公信力之保護，則登記機關不得逕行為之，其相關論述如下。

(二)丙之主張有理由

1. 登記公信力之要件

按土地法第 43 條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。關於土地登記之公信力，學者向來認為其適用上應具備三要件：一、須原登記有不真實之情事。二、須第三人已依法律行為完成物權變動之登記。三、第三人之取得權利為善意。次按司法院院字第 1919 號解釋，…所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力。故第三人信賴登記，而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷，而被追奪。惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外剝奪真正之權利，如在第三人信賴登記，而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴。末按司法院院字第 1956 號解釋，…登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力。真正權利人，在已有第三人取得權利之新登記後，雖得依土地法第三十九條（現為第四十三條）請求損害賠償，不得為塗銷登記之請求；而在未有第三人取得權利之新登記時，對於登記名義人，仍有塗銷登記請求權，自無疑義。

2. 本題係因登記機關疏忽而遺漏乙為第 1 順位抵押權記載，於此不真實之狀態下，丙與甲已依法律行為為抵押權設定登記為第 1 順位抵押權人完畢，且丙於不知原登記存有不真實之狀態下(即乙已設定登記完畢為第 1 順位抵押權人)，善意信賴登記簿，是丙自得主張受登記公信力之保障，亦即因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響(參民法第 759 條之 1 第 2 項規定)。

(三)結論

本題登記機關雖得依土地法第 69 條規定更正並於登記簿登載乙之抵押權，惟依土地法第

43 條規定及上開院字解釋之意旨，丙之抵押權應受登記公信力之保護。故登記機關倘於丙尚未設定登記前，得更正漏未登載之抵押權並登記乙為第 1 順位抵押權人；惟於丙設定後，登記機關應不得再行更正塗銷之，以確保登記之公信力。

跟著學儒.保成.志光這樣準備

非本科系也能邁向考取之路

戴○城 109 高考地政

一定要將歷年考古題全部演練過一遍，並熟悉各種可能會出題的題型，最好搭配老師們所寫的範本，而範本可以從考古題攻略等參考書中獲得，藉由學習或模仿範本的寫法，慢慢找出適合自己的申論題寫法，感謝補習班的資源使能夠補我的不足。

吳○隆 109 專技普考不動產經紀人

對於離開校園與書本已久非本科系的我，跨領域的學習門檻本來就高，視訊可讓我重覆地複習，在專業師資帶領下，減少了很多常自讀時似懂非懂的觀念，透過視訊學習可以獲得知悉、理解、精熟的三部曲歷程，也提升了自己的專業知識。

四、甲、乙兩人各自所有 A 與 B 地相互毗鄰，茲甲因申請建造執照而發生與乙土地之地界線界址糾紛。甲乃向登記機關申請鑑界複丈，則登記機關於受理後，應如何辦理？若甲對於鑑界結果有異議時，應如何為救濟？又乙若對於該鑑界結果亦有異議時，應如何為救濟？試依據地籍測量實施規則等規定分析之。（25 分）

1. 【解題難度】

★★★

2. 《解題關鍵》

本題較為容易，純屬將實際案例套用法規規定之題型，只要法規背誦熟稔，應可拿高分。

【擬答】

(一) 登記機關應依地籍測量實施規則第 211 條規定辦理

登記機關受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書，交付申請人並通知關係人。原定複丈日期，因風雨或其他事故，致不能實施複丈時，登記機關應分別通知申請人及關係人改期複丈。

申請人於複丈時，應到場會同辦理；申請人屆時不到場或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈之申請，已繳土地複丈費不予退還。

第一項所稱關係人，於鑑界時，指鑑界界址之鄰地所有權人；鄰地為公寓大廈之基地者，指公寓大廈管理委員會；於主張時效取得地上權、農育權或不動產役權時，指所有權人。

關係人屆時不到場者，得逕行複丈。

(二) 甲對鑑界結果有異議之救濟

1. 依地籍測量實施規則第 221 條第 1 項第 2 款規定，申請人對於鑑界結果有異議時，得再

填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣（市）主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。

2. 依地籍測量實施規則第 221 條第 1 項第 3 款規定，申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。

(三) 乙對鑑界結果有異議之救濟

依地籍測量實施規則第 221 條第 3 項規定，關係人對於第一項之鑑界或再鑑界結果有異議，並以其所有土地申請鑑界時，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準用第一項第二款及第三款之規定。

考公職 | 考證照 找學儒·保成·志光
公職地政、地政士、不動產經紀人

穩定公職? 我全都要!! 黃金證照?

一次報考 多次考取機會

1月 初等考 地政	6月 證照 地政士	7月 普考/高考 地政	8月 證照 不動產估價師	11月 證照 不動產經紀人	11月 國營事業 地政/土地開發	12月 地方特考 地政
-----------------	-----------------	-------------------	--------------------	---------------------	------------------------	-------------------

※正確考情，以考試單位公告為主※

地政全科完整課程規劃

高普考 正規班課程	課程雙循環 課程堂數 最充足	地政士 不動產經紀人 證照班	重點整理 面授/視訊 雙效學習	高普考/證照 題庫班課程	大量試題練習 解析命題 重點趨勢	高普考 全科班/ 兩年班/考取班	充足準備 公職/證照 一起考
--------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------	------------------------	------------------------	----------------------

考公職 | 考證照 找學儒·保成·志光

上榜關鍵 必備三大絕招

- 1 申論加強/奪榜特訓班
- 2 考前修法/關懷講座
- 3 短期衝刺/題庫班

考取學長姐 極力推薦 上榜必備

張○綸 高普考地政

補習班對我的課程幫助：

- (1) **申論特訓班** 傳授的答題技巧跟現場演練，無意間可以累積不少考試當下的臨場反應能力。
- (2) **關懷講座** 教我們筆記技巧以及對於法條有修法的認知更新，省去許多探索讀書方法跟蒐集其他相關最新考試資訊。
- (3) **短期衝刺課程** 對於提升自己的程度也有很大的幫助。全力配合補習班的課程安排，一到二年考取並不是問題。

雙料金榜