

110 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政
科 目：土地登記
考試時間：2 小時

林帆老師解題

一、依土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」，然依土地法第 69 條規定，關於土地登記登記錯誤或遺漏，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；依土地登記規則第 7 條規定，已登記之土地權利非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。請從我國土地登記效力之觀點，詳細說明上述三者之規定是否相互矛盾？而除此相關規定外，地政機關可透過那些補救方式，以調和土地登記之絕對效力？（25 分）

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★★（最多 5 顆星）
2. 《解題關鍵》：理解三法條的意旨並不相同，才能判斷是否互相矛盾

【擬答】

(一)土地登記的效力

1. 公示力：物權因法律變動而變更，需有可由外界辨認之表徵，使第三人得以查知，以確保交易安全。因此民法第 758 條 1 項規定，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。謂之登記之公示力。
2. 公信力：物權變動經登記後，縱登記情況與實質權力不符，對於信賴登記而取得之第三人，應予保護，以確保交易安全。因此，民法第 759 條之 1 第 2 項規定，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。又土地法第 43 條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。謂之登記之公信力。
3. 推定力：物權一經登記，登記名義人適法有此權利，而合法行使該權利。登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。因此民法第 759 條之 1 第 1 項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。謂之登記之推定力。

(二)土地法第 43 條，土地法第 69 條，土地登記規則第 7 條，三者規定是否互相矛盾

1. 三者規定並沒有互相矛盾。
2. 土地法第 43 條係在闡述登記的公信力，且主要在保護善意第三人。
3. 土地法第 69 條係在闡述更正登記的要件，且必須不妨礙原登記之同一性。
4. 土地登記規則第 7 條係在闡述塗銷登記的限制條件，原則上必須經過法院判決確定。
5. 三者意旨並不相同，規範內容亦沒有互相牴觸。

(三)地政機關可透過那些方式，以調和土地登記之絕對效力

1. 真正權利人在已有第三人取得取得權利之新登記後，雖得依土地法請求損害賠償，但不得為塗銷登記之請求。
2. 真正權利人在未有第三人取得權利之新登記前，對於登記名義人仍有塗銷登記的請求權。

公職王歷屆試題(110 高考三級)

二、何謂神明會？其與祭祀公業之差異為何？並請詳細說明，以神明會名義登記之土地，辦理土地所有權登記之程序為何？應檢附那些文件？又有那些辦理方式？（25 分）

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★（最多 5 顆星）
2. 《解題關鍵》：兩者法源依據並不相同，熟悉法條即可迎刃解題，本題於 105 年公職考試曾經出類似題型

【擬答】

(一)神明會與祭祀公業

1. 神明會

(1)法源：地籍清理條例

(2)意義：同一個神祇的祭祀團體稱為神明會，為信眾組成，而不像「祭祀公業」具有宗族關係，乃先民為祈求神恩永沐、海路平順，或解離鄉背井之苦悶，將其所崇拜特定神明予以供奉建立之宗教信仰組織，並藉組織之建立與發展，鞏固其庄頭或地盤，久之成為臺灣社會特有之民間信仰與聚落社群聯繫、聯誼之宗教性崇神組織力量。神明會是因為對神明信仰而由會員集資成立，因此神明會通常有會產、動產、不動產等。

2. 祭祀公業

(1)法源：祭祀公業條例

(2)意義：由設立人捐助財產，以祭祀祖先或其他享祀人為目的之團體。

(二)神明會名義辦理土地所有權登記

1. 神明會土地，應由神明會管理人或三分之一以上會員或信徒推舉之代表一人，於申報期間內檢附下列文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報：

(1)申報書。

(2)神明會沿革及原始規約。無原始規約者，得以該神明會成立時組織成員或出資證明代替。

(3)現會員或信徒名冊、會員或信徒系統表及會員或信徒全部戶籍謄本。

(4)土地登記謄本及土地清冊。

(5)其他有關文件。

2. 申報人於收到直轄市或縣（市）主管機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊後，應於三年內依下列方式之一辦理：

(1)經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人者，申請神明會土地更名登記為該法人所有。

(2)依規約或經會員或信徒過半數書面同意，申請神明會土地登記為現會員或信徒分別共有或個別所有。

申報人未依前項規定辦理者，由直轄市或縣（市）主管機關逕依現會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為現會員或信徒分別共有。

三、依不動產證券化條例與土地登記規則辦理信託登記之相關規定，其中資產信託登記與投資信託登記之性質有何不同？兩者申辦之檢附文件與登記簿登載方式有何重要差異？如以契約方式辦理資產信託登記，其中受託人拒不申請登記時，可如何申請登記？（25 分）

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★（最多 5 顆星）
2. 《解題關鍵》：(1)資產信託與投資信託本質不同，前者是先有資產，後者是先募集資金，考生必須能區辨；(2)本題於 103 年公職考試曾經出類似題型

【擬答】

(一)性質不同

1. 不動產資產信託：指依不動產證券化條例之規定，委託人移轉其不動產或不動產相關權利予受託機構，並由受託機構向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產資產信託受益證券，以表彰受益人對該信託之不動產、不動產相關權利或其所生利益、孳息及其他收益之權利而成立之信託。

公職王歷屆試題(110 高考三級)

2. 不動產投資信託：指依不動產證券化條例之規定，向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，以投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的而成立之信託。

(二)檢附文件與登載方式不同

1. 不動產資產信託：

應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。

2. 不動產投資信託：

應檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。

(三)契約信託登記，受託人拒不申請登記，如何處理：

1. 信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。

2. 信託財產依契約方式辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。

四、關於滅失相關登記，主要包含登記簿滅失、土地所有權狀滅失與土地滅失登記，請詳細比較此三種登記之登記申請人、登記程序的異同；其中土地滅失登記，如其上之建築改良物併同滅失，且土地與建築改良物皆為需役不動產且皆有預告登記，則在登記過程應如何處理？登記完畢後又需有那些告知程序？(25分)

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★(最多5顆星)

2. 《解題關鍵》：三者均為滅失登記，但依據的法條不相同；登記簿滅失：土地登記規則 21 條、土地所有權狀滅失：土地登記規則 154 條、土地滅失：土地登記規則 148 條

【擬答】

(一)登記簿滅失：

1. 登記總簿滅失時，登記機關應依有關資料補造之，並應保持原有之次序。

2. 依前項規定補造登記總簿，應公告、公開提供閱覽三十日，並通知登記名義人，及將補造經過情形層報中央地政機關備查。

綜上：

(1)登記申請人：由登記機關主動辦理之。

(2)登記程序：公告、公開閱覽三十日→通知登記名義人→將補造經過情形層報中央地政機關備查

(二)土地所有權狀滅失：

1. 土地所有權狀或他項權利證明書損壞或滅失，應由登記名義人申請換給或補給。

2. 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。

綜上：

(1)登記申請人：由登記名義人申請補給。

(2)登記程序：登記名義人敘明其滅失之原因並檢附切結書或其他有關證明文件→登記機關公告三十日並通知登記名義人→公告期滿無人提出異議後，登記補給。

3. 土地滅失：

土地滅失時應申請消滅登記；其為需役土地者，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

前項土地有他項權利或限制登記者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。

綜上：

- (1)登記申請人：土地所有權人。
- (2)登記程序：申請地政機關現場勘查→於標示部，所有權部，他項權利部註明”本部停止記載”。
- (3)原設定之不動產役權及預告登記如何處理及後續告知程序：登記機關應於登記完畢後通知他項權利人，預告登記請求權人。

志光.保成.學儒 **15大環狀學習**

為您快速敲開高普大門  **服務架構**

全國第1 輔考資源 最齊全	面授學習 親臨名師風采 學習成效加倍	數位學習 課程隨選隨看 名師任你欽點	在家學習 在家輕鬆補課 學習更不受限	WIFI補課 免排隊免預約 學習更有效率	函授學習 在家雲端上課 學習便利有效
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

 師資多元 旁聽制度 筆記借閱 隨堂班導 補課系統	 平時測驗 申論批改 全國模考 落點分析 班級讀書會	 考取經驗傳承 時事專題講座 考生關懷講座 考取自修教室 手機APP系統
--	---	---

王