

110 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試
類 科：地政
科 目：土地登記

- 一、土地登記規則第 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、……。。」試問：本條所稱「本規則另有規定」之應提出文件內容為何？請就申請「時效取得不動產役權登記」及「繼承登記」之規定說明之。
(25 分)

【解題關鍵】

1.《考題難易》

★★★

2.《破題關鍵》

第 1 小題，屬考古題類型，以往考點在於時效取得「地上權」，本次測試考生對於「不動產役權」之規定，是否亦有著墨，就解題方向、架構而言，皆大同小異。第 2 小題，亦屬考古題類型，僅換一個方式問答，即考生可視為「辦理繼承登記應附文件」來作答。以上 2 題考生掌握重點答題，應可拿到不錯分數。

【擬答】

(一)時效取得不動產役權登記

1. 參照土地登記規則第 108 條第 2 及 3 項規定，(第 2 項)因主張時效完成，申請地上權、**不動產役權**或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。(第 3 項)前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。
2. 參照土地登記規則第 118 條第 1 及 5 項規定，(第 1 項)土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。(第 5 項)前四項規定，於因主張時效完成申請**不動產役權**、農育權登記時準用之。
3. 綜上規定，申請「時效取得不動產役權登記」除依土地登記規則第 34 條規定提出基本文件外，另應提出占有範圍位置圖、以行使不動產役權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。

(二)繼承登記

依土地登記規則第 119 條規定如下：

申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：

1. 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
2. 繼承人現在戶籍謄本。
3. 繼承系統表。
4. 遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。
5. 繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：
 - (1)繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。
 - (2)繼承開始時在中華民國七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。
6. 其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。
前項第二款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。

第一項第一款、第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

第一項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。

因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。

學儒 保成 志光

地造幸福 你需要真政專業

地政全科 完整課程規劃

- 正規班課程**
課程雙循環
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
- 題庫班課程**
大量試題練習
解析命題重點趨勢
- 兩年班考取班**
充足準備 公職/證照一起考

階段學習安排 打造上榜扎實硬實力!

- STEP 01 正規課程**
建立整體觀念架構
- STEP 02 民法/土地法 線上加強加值課程**
觀念加強 釐清盲點
- STEP 03 題庫/奪榜特訓 加值課程**
訓練解題 大量演練
- STEP 04 總複習課程**
重點複習 議題補充

想要了解最新課程消息？快來 地政試務所

二、甲所有 A、B 地號兩筆土地，登記面積分別為 300 平方公尺及 200 平方公尺。A、B 地號土地於民國（下同）107 年經 T 市政府實施地籍圖重測，並經登記機關辦理土地標示變更登記為 C、D 地號土地，面積分別為 310 平方公尺及 210 平方公尺。109 年，甲將 D 地號土地出賣予乙，亦會同辦竣土地所有權移轉登記。110 年，登記機關發現 C、D 地號土地於實施地籍圖重測時，其地籍測量錯誤，爰依法程序報准更正原重測成果，並辦理土地標示更正登記；結果更正後，C、D 地號土地登記面積分別改為 280 平方公尺及 180 平方公尺。試問甲、乙 2 人是否得依土地法第 68 條規定，向登記機關請求登記面積減少之損害賠償？請附具理由說明之。(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★★★

2. 《破題關鍵》

本題較為困難，須充分理解土地法第 68 條規定所涵攝範圍，在解題上，考生可嘗試從基本要件推論，再輔以立法目的思考下筆作答。

【擬答】

(一)土地登記損害賠償之成立要件

構成土地登記損害賠償之成立要件有四：一、需因登記錯誤、遺漏或虛偽；二、須有損害發生；三、損害之發生須不可歸責於受害人；四、須登記錯誤、遺漏或虛偽與損害之發生

有因果關係。

(二)地籍測量錯誤有無土地法第 68 條規定適用

1. 登記實務

實務上常認為地籍測量致使土地登記亦產生錯誤之情形，因其登記事項與登記原因證明文件(地籍測量成果資料)所載之內容並無不符；故其受有損害者，擬依法請求國家賠償時，應依國家賠償法規定，向測量機關請求賠償，而不得依土地法第 68 條規定，向登記機關請求賠償。

2. 學者見解

惟有學者以為，在行政程序上，地籍測量與土地登記固然是二行政行為；但地籍測量除鑑界複丈外，其作用可謂作為土地登記之必要前置行為，二者間具有連結關係。亦即當存在地籍測量錯誤時，進而將導致以其為依據所為之土地登記亦隨著錯誤之情事。再者，地籍測量縱有錯誤發生，在未依據其成果辦理登記前，事實上該地籍測量成果本生並未產生實際損害，因此，將其視為獨立之行政行為，與土地登記分離看待時，實未構成國家賠償之成立要件。且土地法第 68 條所定之登記錯誤，不限於登記事項與登記原因證明文件所載內容不符者，尚包括其他原因所發生登記錯誤之情形，是測量錯誤所生之登記錯誤，仍應認有土地法第 68 條規定適用。

(三)綜上所述，土地法第 68 條所謂之登記，並不限於土地總登記，其因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，地政機關均應依此規定負賠償責任。是本題基於憲法對於人民財產權之保障及貫徹土地登記之公信力角度觀之，應許甲乙得依土地法第 68 條規定，向登記機關請求登記面積減少之損害賠償。



學儒保成志光 高普考/地方特考/初等考/地政士|不動產經紀人

強佔地政金榜

連續上榜 卓越非凡



快來 地政試務所 認識更多上榜英雄!



陳○廷 高考/普考/地政士/不動產經紀人

從事營造業7年，為不遺憾重拾書本

為了不留遺憾，我決定給自己一個任務，我選擇報名【面授班】，我有不懂的問題，下課可以立即跟老師討論，最重要的部分是可以自行寫題目讓老師批改進而知道自己的問題並且調整自己。

連過3榜
★ 周○安
普考|初等考
地方政府三等特考

連過3榜
★ 邱○潔
高考|普考
專技普考-地政士

連過3榜
★ 黃○媛
高考|普考
專技普考-不動產經紀人

連過二榜

- 【連過雙榜】地特三等/普考 | 林○浩
- 【連過雙榜】地特三等/地政士 | 游○寧
- 【連過雙榜】地特三等/地政士 | 張○如
- 【連過雙榜】高考/普考 | 謝○君
- 【連過雙榜】高考/普考 | 張○暹
- 【連過雙榜】高考/普考 | 張○繪
- 【連過雙榜】高考/普考 | 張○源
- 【連過雙榜】高考/普考 | 陳○麒
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 林○珍
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 賴○甄
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 游○寧
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 楊○惠
- 【連過雙榜】高考/普考 | 黃○婷
- 【連過雙榜】普考/地特四等 | 王○婷
- 【連過雙榜】高考/地政士 | 李○貞
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 林○廷
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 陳○芬
- 【連過雙榜】普考/地政士 | 黃○杰
- 【連過雙榜】高考/地特四等 | 林○臻
- 【連過雙榜】原民三/四等 | 施○屏
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 葉○略
- 【連過雙榜】高考/地政士 | 翁○婷
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 葉○偉
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 葉○偉

狀元. 榜眼. 探花 盡在學儒.保成.志光

- 【狀元】地方三等 林○浩
- 【狀元】地方四等 廖○宇
- 【狀元】地特五等 林○鈺
- 【狀元】地特五等 謝○茹
- 【狀元】地特三等 周○安
- 【狀元】地特四等 李○萍
- 【狀元】地特五等 葉○略
- 【狀元】地特五等 黃○婷
- 【狀元】地特三等 張○如
- 【狀元】地特四等 胡○靜
- 【狀元】地特五等 葉○偉
- 【狀元】普考 黃○婷
- 【狀元】地特三等 張○期
- 【狀元】地特四等 張○嬌
- 【狀元】地特五等 謝○茹
- 【狀元】原特三等 施○屏
- 【狀元】地特三等 陳○文
- 【狀元】地方五等 楊○任
- 【狀元】普考 黃○婷
- 【狀元】地特三等 張○芬
- 【狀元】地方五等 林○靜
- 【狀元】初等考 張○倫
- 【狀元】原特三等 柯○庭
- 【狀元】地特三等 蔡○馨
- 【狀元】地方四等 張○棋
- 【狀元】地特五等 吳○興
- 【狀元】初等考 陳○芬
- 【狀元】原特四等 洪○甄
- 【狀元】地特四等 黃○杰
- 【狀元】地特三等 王○婷
- 【狀元】地特四等 張○勤
- 【狀元】地特四等 范○驊
- 【狀元】地特五等 詹○諺
- 【狀元】地特五等 辛○儒
- 【狀元】地特三等 吳○毅
- 【狀元】地特三等 許○源
- 【狀元】地特三等 林○瑛
- 【狀元】地特四等 王○慈
- 【狀元】地特四等 陳○帆
- 【狀元】地特四等 黃○崧
- 【狀元】地特五等 陳○芬
- 【狀元】地特五等 謝○茹
- 【狀元】地政士 蕭○宸

下一個上榜的就是你!

三、A 地號土地面積 4,500 平方公尺，民國（下同）70 年經編定為一般農業區農牧用地迄今。當時，A 地號土地原由甲、乙 2 人共有，應有部分各二分之一。嗣丙於 92 年間經由法院拍賣取得甲之應有部分，丁則於 93 年間因繼承取得乙之應有部分，丙、丁 2 人對 A 地號土地持續維持共有關係。現丙、丁 2 人經協議同意向土地所在地之登記機關申請共有土地分割登記，以將 A 地號土地分割為單獨所有。試問：登記機關對於是項共有土地分割登記之申請，得否准許？請附具理由說明之。(25 分)

【解題關鍵】

1.《考題難易》

★★★★★

2.《破題關鍵》

本題較為困難，是登記實務耕地分割之爭議。倘考生無登記實務經驗，較難下筆，惟可嘗試從基本所學之農業發展條例下手，將得與不得准許之法條規定寫出，至少會有基本分數。再來，答題分析上，可依農業發展條例對於耕地細分規定之立法意旨，加以分析內政部函釋所論有無理由，提出自身觀點。

【擬答】

參照農業發展條例第 3 條第 11 款規定，耕地指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。及第 16 條規定，每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：…四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。…。依題示，A 土地為耕地，其分割後面積原則受限於 0.25 公頃之限制，例外有第 16 條第 1 項但書規定情形，則不受限制，合先敘明。本題 A 地為耕地，共有面積僅 4,500 平方公尺，經分割為單獨所有後，將生面積不足 0.25 公頃違反禁止分割之規定，惟是否有但書另外不受限制規定適用，現行登記實務依內政部 106 年 9 月 20 日台內地字第 1060435414 號函規定辦理，與司法實務見解有異，乃本題爭點所在，其相關論述及理由如下：

(一)否定說

參採農業主管機關農委會見解意旨，A 地係農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分別因繼承、拍賣等原因移轉予另 2 人，申請分割時之共有人均已非本條例修正前之原共有人，故修正施行前之共有關係已有變動，應不得依本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理分割。

(二)肯定說

參採法院實務見解，A 地共有人中之丁，源自於繼承此一不能以人為因素掌控之法律事實而取得，不能與一般移轉持分土地同視，應認 A 地於農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有關係，仍未終止或消滅，應依本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定准予分割。

(三)綜上所述，筆者以為，農業發展條例對於耕地細分規定之立法意旨，係為避免耕地遭共有人任意分割，產生細碎分割而影響農業之合理經營。而繼承之發生係法律事實，非人為因素得以掌控並操作細分，且於繼承發生時，繼承人既已承繼被繼承人除身分關係以外之一切權利義務，理應包括繼承原分割請求權在內。準此，在法適用上，似得從寬認定有第 16 條第 1 項第 4 款規定適用，而准予分割。

四、依土地登記規則第 30 條第 2 款規定，質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者，得代位申請之。請依土地登記規則規定，說明此款代位申請登記應如何辦理？又，同規則第 28 條第 1 項規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：一、建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登

記。二、……。五、其他依法律得逕為登記者。」此項規定所稱「其他依法律得逕為登記」之情形為何？請舉兩項法律規定之例說明之。(25 分)

【解題關鍵】

1.《考題難易》

★★★★

2.《破題關鍵》

本題偏難，雖單純考法條規定，惟第 1 小題較為冷門，考生須平時有留意該規定，且有法條背誦能力，方可獲取高分；第 2 小題，逕為登記所涉法條很多，考生須靈活應用所學法律條文，以自己熟悉法條作答。

【擬答】

(一)參照土地登記規則第 117 條之 2 規定

質權人依民法第九百零六條之一第一項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，應提出第三十四條、第四十條規定之文件及質權契約書，會同債務人申請之。

前項登記申請時，質權人應於登記申請書適當欄記明確已通知出質人並簽名，同時對出質人取得之該土地權利一併申請抵押權登記。

前二項登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知出質人。

(二)其他依法律得逕為登記規定如下：

1. 土地登記規則第 31 條第 1 項

建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

2. 土地法第 69 條

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。

學儒保成志光
掌握最新 **地政** 考試資源

準備要領 | 考取心得 | 最新考情
重點提示 | 試題解答 | 命題解析



掌握「地政」
大小試 快速上榜的方式

地政試務所

最新消息一手掌握！歡迎到
公職王  YouTube 頻道免費查看



訂閱「公職王」頻道
開啟小鈴鐺



想要更多最新消息？
歡迎來到 地政試務所