

110 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試
類 科：地政
科 目：土地登記概要
考試時間：1 小時 30 分

田文老師

一、申請土地登記，應依土地登記規則第 34 條規定提出有關證明文件，登記機關應依規定之程序辦理審查，請問審查結果之情況有幾種？應如何處理？請詳述之。(25 分)

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：本題不困難，主要測試考生土地登記實務審查後之結果有哪幾種態樣，誠屬基本有背有分數題型，只有將依法准予登記、補正及駁回規定寫出，應可拿取高分。

《使用法條》：土地登記規則第 55、56 及 57 條規定。

【擬答】：

登記機關依規定經審查後之結果，可分成二面向討論之；即依法准予登記及應予補正或駁回，相關規定如下：

(一)依法准予登記

參照土地登記規則第 55 條規定，(第 1 項)登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。(第 2 項)申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。

(二)依法應予補正或駁回

1. 依法應予補正

參照土地登記規則第 56 條規定，有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：

- (1) 申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。
- (2) 登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。
- (3) 登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。
- (4) 未依規定繳納登記規費。

2. 依法應予駁回

有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：

- (1) 不屬受理登記機關管轄。
- (2) 依法不應登記。
- (3) 登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。
- (4) 逾期未補正或未照補正事項完全補正。

申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。

依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。

二、大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產之規定為何？請依臺灣地區與大陸地區人民關係條例之規定說明之。(25 分)

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題是屬於早年考古題類型，近來較少命題考生容易忽略，因法規規範內容多，考生得將人民關係條例實務常用規定重點寫出，應可取得基本分數以上。

《使用法條》：臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條及第 67 條規定。

【擬答】：

大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，主要規定於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 至 68 條，以下就登記實務常用之第 66 條及第 67 條規定分述之：

(一)第 66 條規定

公職王歷屆試題 (110 地方特考)

大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起三年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。

大陸地區人民繼承本條例施行前已由主管機關處理，且在臺灣地區無繼承人之現役軍人或退除役官兵遺產者，前項繼承表示之期間為四年。

繼承在本條例施行前開始者，前二項期間自本條例施行之日起算。

(二)第 67 條規定

被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣二百萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。

前項遺產，在本條例施行前已依法歸屬國庫者，不適用本條例之規定。其依法令以保管款專戶暫為存儲者，仍依本條例之規定辦理。

遺囑人以其在臺灣地區之財產遺贈大陸地區人民、法人、團體或其他機構者，其總額不得逾新臺幣二百萬元。

第一項遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。但其在臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。

大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈者，依下列規定辦理：

1. 不適用第一項及第三項總額不得逾新臺幣二百萬元之限制規定。
2. 其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。
3. 前款繼承之不動產，如為土地法第十七條第一項各款所列土地，準用同條第二項但書規定辦理。

三、何謂普通抵押權？何謂最高限額抵押權？此兩種抵押權設定登記時，登記機關於登記簿應記明之項目各為何？又最高限額抵押權變更登記為普通抵押權之時機及應如何辦理？請分述之。(25 分)

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：本題不困難，主要測試考生對於普通抵押權及最高限額抵押權之認知，進而測試考生對於其登記實務登載態樣為何，屬基本有背有分數題型，基本重點掌握，應可拿取高分。

《使用法條》：民法第 860、881-1 條及土地登記規則第 111-1、115-1 及 115-2 條規定。

【擬答】：

(一)依民法第 860 條規定，稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。

(二)依民法第 881 條之 1 第 1 項規定，稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。

(三)登記機關應於登記簿記明項目規定如下：

1. 參照土地登記規則第 111 條之 1 規定

申請普通抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登記機關亦應於登記簿記明之。

2. 參照土地登記規則第 115 條之 1 第 1 及 2 項規定

申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明契約書所載之擔保債權範圍。

前項申請登記時，契約書訂有原債權確定期日之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或於確定期日前變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。

公職王歷屆試題 (110 地方特考)

3. 綜上所述，普通抵押權及最高限額抵押權設定登記時，原則登記機關皆應於登記簿記明土地登記規則第 111 條之 1 所規定項目，例外最高限額抵押權時，倘有原債權確定期日之約定者，登記機關應於登記簿依同法第 115 條之 1 第 2 項規定為之。

(四) 最高限額抵押權變更登記為普通抵押權之時機及辦理，分述如下：

參照土地登記規則第 115 條之 2 規定，最高限額抵押權因原債權確定事由發生而申請變更為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額申請為權利內容變更登記。

前項申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。

四、請試述下列名詞之意涵：(每小題 5 分，共 25 分)

- (一) 全程網路申請登記
- (二) 非全程網路申請登記
- (三) 土地所有權第一次登記
- (四) 建物所有權第一次登記
- (五) 登記儲金

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：本題不困難，是久違的名詞解釋類型，第 1 及 2 小題，主要測試考生對於土地登記規則新修法網路申請編章認知，第 3 及 4 小題，則是第一次登記基本意義，最後小題，雖屬冷門，但是屬基本登記損害賠償核心的認知，以上各小題答題掌握重點回答，應可拿取高分。

《使用法條》：土地登記規則第 70 條之 1、土地法第 38 條、土地登記規則第 77 條、土地登記規則第 84 條、土地法第 70 條。

【擬答】：

- (一) 全程網路申請登記
參照土地登記規則第 70 條之 1 第 2 項前段規定，稱全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者。
- (二) 非全程網路申請登記
參照土地登記規則第 70 條之 1 第 2 項後段規定，稱非全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者。
- (三) 土地所有權第一次登記
參照土地法第 38 條規定，(第 1 項)辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記。(第 2 項)前項土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣(市)土地之全部為土地登記。次參照土地登記規則第 77 條規定，土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理。登記實務就此登記稱作土地所有權第一次登記。
- (四) 建物所有權第一次登記
新建或舊有之合法建物，為確保其權屬而向該管登記機關所為之登記。且參照土地登記規則第 84 條規定，建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。
- (五) 登記儲金
參照土地法第 70 條規定，(第 1 項)地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條所定賠償之用。(第 2 項)地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。是有關登記儲金制度之設立，為顧慮損害賠償事件發生，地政機關限於經費預算無法應付，而影響登記制度之精神。



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!

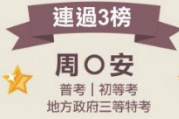


陳○廷 高考/普考/地政士/不動產經紀人

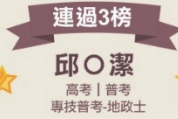
從事營造業7年，為不遺憾重拾書本

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已的問題並且調整自己。

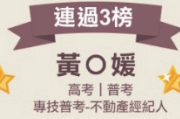
連過四榜



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



- | | | | |
|----------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
| 【連過雙榜】地特三等/普考 林○浩 | 【連過雙榜】高普考 張○源 | 【連過雙榜】高普考 黃○婷 | 【連過雙榜】高普考/地特四等 林○臻 |
| 【連過雙榜】地特三等/地政士 游○寧 | 【連過雙榜】高普考 陳○麒 | 【連過雙榜】普考/地特四等 王○婷 | 【連過雙榜】原民三/四等 施○屏 |
| 【連過雙榜】地特三等/地政士 張○如 | 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 林○珍 | 【連過雙榜】高普考/地政士 李○貞 | 【連過雙榜】初等/地特五等 秦○略 |
| 【連過雙榜】高普考 謝○君 | 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 賴○甄 | 【連過雙榜】初等/地特五等 林○廷 | 【連過雙榜】高普考/地政士 翁○婷 |
| 【連過雙榜】高普考 張○壹 | 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 游○寧 | 【連過雙榜】初等/地特五等 陳○芬 | 【連過雙榜】初等/地特五等 葉○偉 |
| 【連過雙榜】高普考 張○繪 | 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 楊○惠 | 【連過雙榜】普考/地政士 黃○杰 | 版面有限 完整榜單資訊至各班洽詢 |

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 | 【榜眼】地特三等 游○寧 | 【榜眼】地特四等 王○婷 | 【探花】地特三等 林○瑛 |
| 【狀元】地特三等 周○安 | 【狀元】地特四等 李○萍 | 【狀元】地特五等 秦○略 | 【狀元】普考 黃○婷 | 【榜眼】地特三等 高○翔 | 【榜眼】地特四等 張○勤 | 【探花】地特四等 王○慈 |
| 【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】初等考 張○倫 | 【榜眼】地特三等 邱○雯 | 【榜眼】地特五等 范○驊 | 【探花】地特四等 陳○帆 |
| 【狀元】地特三等 張○期 | 【狀元】地特四等 張○嫻 | 【狀元】地特五等 謝○茹 | 【狀元】初等考 陳○芬 | 【榜眼】地特三等 陳○意 | 【榜眼】地特五等 詹○諺 | 【探花】地特四等 黃○峻 |
| 【狀元】地特三等 陳○文 | 【狀元】地方五等 楊○任 | 【狀元】普考 黃○婷 | 【狀元】原特三等 施○屏 | 【榜眼】地特三等 潘○言 | 【榜眼】地特五等 辛○儒 | 【探花】地特五等 陳○芬 |
| 【狀元】地方四等 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 | 【榜眼】地特三等 蔡○馨 | 【探花】地特三等 吳○毅 | 【探花】地特五等 謝○茹 |
| 【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 | 【榜眼】地特四等 黃○杰 | 【探花】地特三等 許○源 | 【探花】地政士 蕭○辰 |
- 下一個上榜的就是你!



加入學儒保成志光 實現你的地政夢

相信學儒保成志光 讓上榜變得觸手可及



陳○廷 | 畢業7年重拾課本，非本科連過多榜!
選擇面授班，不懂的地方下課可以立即跟老師請教。自行寫題目讓老師批改進而知道自已的問題。透過讓老師批改有助於試場的臨場反應，畢竟考試時間是有限的，如何在有限時間裡輸出的答案比他人精彩，你就是贏家。

連過4榜

高考地政
普考地政/地政士
不動產經紀人



戴○城 | 非本科休學踏入國考，順利考取高考地政!

學儒保成志光的土地法規相關課程及民法老師，講課都十分清楚，也容易吸收，且都能強調重點以便做筆記。

優秀考取

高考地政



張○綸 | 私人企業工作7年，追求更好的福利投入考試
補習班比較後，學儒保成志光補習班面授課程最多，有的問題可以面對面問老師，取班課程可以搭配視訊課程，亦可旁聽其他相關課程，對於一邊工作一邊準備國考的我，最合適不過。

連過2榜

高普考地政



丁○玉 | 為了未來發展，年過40毅然決然轉職國考!

學儒保成志光的題庫班、總複習班及備考讀書計劃、國考申論寫作技巧等講座，幫助我不斷修正自己的預備進度與方向。

優秀考取

普考地政

