

# 111 年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、辦理土地登記完畢後，在那些情況下，登記之錯誤或遺漏，可由登記機關逕行更正？另請詳述其與辦理土地複丈過程，登記機關可逕行辦理更正之情況有何差異？(25 分)

【破題關鍵】：登記及測量錯誤之更正

《考題難易》：★★

《使用法條、學說》：土地法 69 條及地籍測量實施規則 232 條

【擬答】：

(一)登記錯誤或遺漏之更正：

登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，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。(土地法 69)

(二)土地複丈，可由登記機關逕行更正之情況：

複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣(市)主管機關核准後始得辦理：

1. 原測量錯誤純係技術引起者。
2. 抄錄錯誤者。

前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。(地測 232)

學儒·保成·志光

虛實整合

期間限定

重聽OK  
旁聽OK

## 多元學習 新型態

◆ 突破傳統上課形式

5大方式彈性又便利

◆ 學習零時差

同類科各班別皆可同步直播上課

面授學習 | 直播學習 | 在家學習 | 視訊學習 | Wifi學習

## 公職王歷屆試題 (111 地政士)

二、甲佔有乙所有土地之一部分，申請時效取得地上權登記；在申請登記過程中，依規定應經由何種程序確認其位置與計算面積？因普通地上權與區分地上權有異，請分別依規定說明其範圍位置如何測繪。(25分)

【破題關鍵】：時效取得地上權範圍位置測繪

《考題難易》：★★★

《使用法條、學說》地籍測量實施規則 231-1 條及 231-21 條

【擬答】：

(一)時效取得地上權登記；確認其位置與計算面積之程序：

### 1. 占有位置之認定：

前項複丈之位置，應由申請人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章，其發給之他項權利位置圖應註明依申請人主張占有範圍測繪，其實際權利範圍，以登記審查確定登記完畢為準。(地測 231-1 II)

### 2. 關係人不同意時之處理：

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。(地測 231-1 III)

(二)普通地上權與區分地上權，其範圍位置之測繪：

### 1. 普通地上權之位置測繪：

申請時效取得地上權者，應依申請人所主張占有範圍測繪，並就下列符合民法地上權要件之使用情形測繪其位置及計算面積：

(1)普通地上權之位置，以其最大垂直投影範圍測繪；區分地上權之位置，以在土地上下之一定空間範圍，分平面與垂直範圍測繪。

(地測 231-1 I 參照)

### 2. 區分地上權之位置測繪：

區分地上權之位置測繪，依下列規定：

(1)平面範圍之測繪，依第二百三十一條規定辦理。(即地上權之平面位置測繪之規定)

(2)垂直範圍之測繪，應由申請人設立固定參考點，並檢附設定空間範圍圖說，供登記機關據以繪製其空間範圍，登記機關並應於土地複丈圖及他項權利位置圖註明該點位及其關係位置。

(地測 231-2 I)

三、所有權人甲擁有一筆土地及其上建物，由法院囑託登記機關辦理該土地與建物查封登記，但辦理時，發現其已將土地所有權移轉予乙，請說明登記機關應如何處理？另該土地上之建物，尚未完成建物所有權第一次登記，則登記機關又應如何處理？(25分)

【破題關鍵】：法院囑託登記機關辦理查封登記

《考題難易》：★★

《使用法條、學說》土地登記規則 138 條及 139 條

【擬答】：

(一)權利移轉登記與限制登記發生競合時，登記機關之處理方式：

### 1. 移轉或設定而尚未登記完畢者：應即改辦

登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記，並通知登記申請人。

(土登 138 II)

### 2. 移轉或設定已登記完畢者：函復法院

登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。

3. 但因實行抵押權之囑託查封：仍應查封

但法院或行政執行分署因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行分署。

(土登 138 III 參照)

(二) 未登記建物囑託限制登記之辦理方式：

1. 囑託方式及內容

法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。

(土登 139 I)

2. 法院派員定期會同勘測

前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。

(土登 139 II)

3. 登記機關之處理方式

登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。

(土登 139 III)

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?

地政全科完整課程規劃

高普考正規班課程 地政士不動產經紀人證照班	課程雙循環·王牌雙師資·業界唯一
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

四、有一區分所有權建物，其於民國 102 年 11 月 1 日完工且領有使用執照，其在申請建物所有權第一次登記前，在提出何種證件下，毋須申請建物測量？此證件應記明那些事項？另此區分所有權建物之「共有部分」如何界定？而此「共有部分」又如何登記？(25 分)

【破題關鍵】：建物所有權第一次登記相關條文

《考題難易》：★★

《使用法條、學說》土地登記規則 78 條及 81 條

【擬答】：

(一)提出建物標示圖者，毋須申請建物測量：

申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。(土登 78)

(二)建物標示圖，應記明之事項：

前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。(土登 78-1)

(三)區分所有權建物之「共有部分」之定義：

共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。

(民法 799 II)

(四)區分所有權建物之「共有部分」之登記：

1. 登記原則：

區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

(土登 81 I)

2. 登記方式：

區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

(土登 81 II)

考公職 | 考證照 找學儒保成志光



## 跟著學長姐這樣做 你也能 **高分上榜**

**申論加強 奪榜特訓班**    **考前修法 關懷講座**    **短期衝刺 題庫班**    **雙循環雙師資 業界唯一**

**張○維 高普考地政**  
補習班對我的課程幫助：  
(1) **申論特訓班** 清複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** 對我們學記技巧以及對於法律條文的認知更新，省去許多從業員方法跟地產專業考試資訊的內憂。  
(3) **短期衝刺課程** 對於提升自我程度有極大的幫助，全力配合補習班的課程安排，一到二年考取並不是問題。

**雙料金牌**

**謝○芯 專技高考不動產經紀人**  
致許年修專精習得的課程師資！  
(1) 不動產估價課原本以為很困難，上了一堂並課後，發現老師講解得很清楚，會把公式帶一遍，並清楚每一估價法公佈的順序後，就可輕鬆將公式運用出來。  
(2) 民法的條文太多，是我聽課有聽最多的一科，民法老師講得非常好，會帶題目解釋條文，這是最快也最容易理解的方式。

**優異考取**