

111 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地登記概要

考試時間：1 小時 30 分

一、小林和其他九位共有人共有一筆建地，小林的權利範圍為二分之一，其他人持有另外的二分之一。土地上無建築物，因為無人願意除草等土地管理問題常有爭執，今小林想和其他共有人協議分割土地，卻沒有辦法達成協議。請問還有那些方法可以達成分割的目的？辦理共有土地分割的程序為何？本案申請共有土地分割登記應備文件為何？(25 分)

- | |
|-------------------------|
| 1. 《考題難易》：★★★ |
| 2. 《破題關鍵》：民法、土地法、土地登記規則 |

【擬答】：

(一)協議以外之共有土地分割方法：

1. 法院判決：

分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人或變賣共有物，以價金分配於各共有人。(民法 824 參照)

2. 地政機關調處：

土地法在第三十四條之一第六項規定：「依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得聲請該管直轄市、縣(市)地政機關調處。不服調處者應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。」

(二)共有土地分割的程序：

共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。

(土登 105)

(三)共有土地分割登記應備文件：

1. 登記申請書：

依公定格式填寫，由申請人檢附。

2. 登記原因證明文件：

- (1)協議分割者，應提出共有土地、建築改良物所有權分割移轉契約書。
- (2)裁判分割者，應提出法院確定判決書及登記清冊。
- (3)調處分割者，應提出調處紀錄及登記清冊。
- (4)土地或建物複丈結果通知書：

數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。

(土登 106)

故辦理所有權共有物分割登記，應提出土地或建物複丈結果通知書及前項登記原因證明文件之一，據以辦理標示變更登記及共有物分割登記。

3. 已登記者其權利書狀：

由全體共有人達成協議時，其土地所有權狀或建築改良物所有權狀。
若依法院判決時，得免檢附權利書狀。

(土登 35 參照)

4. 申請人之身份證明：

申請共有物分割登記之共有人身份證明文件。

5. 其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件：

公職王歷屆試題 (111 普考考試)

- (1)土地增值稅或契稅之完(免)納證明。
- (2)共有物分割後，個人取得之價值與其分割前應有部分價值減少而未獲補償，屬贈與之範圍(釋字 173)，應提出贈與稅完(免)納證明、不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書副本等。

二、甲的土地被債權人申請假處分登記，未塗銷前，甲欲將其地移轉給債權人以外的第三人而申請所有權買賣移轉登記，登記機關應如何辦理？又如稅捐稽徵機關因為甲欠稅未繳而囑託登記機關辦畢禁止處分登記，則登記機關應如何辦理？(25 分)

- 1.《考題難易》：★★
- 2.《破題關鍵》：土地登記規則

【擬答】：

(一)登記機關處理方式：

1.應停止與其權利有關之新登記：

土地經辦理查封、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後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。

(土登 141 I)

2.若已完成收件者，則應予駁回：

依審查結果，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。

(土登 57 I)

(二)若經禁止處分登記者，登記機關應停止受理該地區有關登記案件之申請：

政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。

但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。

(土登 70)

三、土地因為天然因素變遷、坍塌為水域，請問如何申請土地消滅登記？應備文件為何？(25 分)

- 1.《考題難易》：★★★
- 2.《破題關鍵》：土地法及地籍測量實施規則

【擬答】：

(一)本案土地為天然變遷視為消滅，其登記之申請如下：

1.土地法第十二條之規定：

私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。
前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。

2.消滅登記之申請程序：

(1)先申請土地複丈：

土地有下列情形之一者，得申請土地複丈(以下簡稱複丈)：因自然增加、浮覆、坍塌、分割、合併、鑑界或變更者。

(地測 204 參照)

(2)再申請土地登記：

私有土地因天然變遷等原因致全部滅失時，應辦理消滅登記；若僅為土地部分滅失時，

公職王歷屆試題 (111 普考考試)

則應辦理標示變更登記。(指面積減少部分)

前項登記應由土地所有權人申請，經該管地政機關會同水利機關勘定無誤後提出申請登記；或由地政機關逕為登記。

(二)應備文件：

土地登記之申請文件

1. 登記申請書。
2. 登記原因證明文件。地政機關土地複丈完畢核發之成果圖。
3. 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。
4. 申請人身份證明。如能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
5. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。如委託代理人申請登記時，應提出委託書。

(土登 34 I)

前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。(土登 34 II)

四、某建設公司及其股東陸續購買取得三筆建地，在申請建造執照前，欲將土地合併為一宗基地，請問申請土地合併有何限制？所有權人若不相同，土地合併如何辦理？合併後基地號保留的原則為何？(25 分)

1. 《考題難易》：★★
2. 《破題關鍵》：地籍測量實施規則

【擬答】：

(一)申請土地合併之限制：

土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。

(地測 224 I)

(二)所有權人若不相同，土地合併其權利範圍，之認定方式：

二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。

(土登 88 I)

(三)合併後基地號保留的原則：

土地合併之地號，應依下列規定編定，並將刪除地號情形登載於分號管理簿，其因合併而刪除之地號不得再用：

1. 數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。
2. 原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。

3. 原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。
4. 原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。
5. 原地號之分號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留在前原地號之分號。

(地測 234)

志光·保成·學儒 適合非上榜不可的你

高普考取班 8 大保障

一次繳費輔考至考取

學費省很大 考取班全年課程不間斷，一次繳清學費輔導至考取。	課程最完整 完整課程循環，基礎班→正規班→專題課→總複習…等，全部擁有。	上榜賺獎金 報名考取班第一年考取同職等考試，頒發高額獎學金。	學習最便利 輔導期間可依自己時間選擇面授或視訊學習，提高學習效率。
師資最多元 重點科目安排多元師資，雙循環教學，可旁聽加強弱科，強化上榜實力。	加選最超值 輔導期間可加選其他科目增加考試機會，加選另享專案優惠。	榜單最實在 年年榜單見證，錄取人數最多，錄取率最高，奪榜實力全國第一。	公約有保障 考取班簽訂公約，保障您的權利與義務至考取為止。

■完整課程資訊詳洽全國志光·保成·學儒門市■

公職王