

111 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

一、甲向建商購買預售屋，房子建造完成後辦理建物所有權第一次登記，土地和建物亦移轉登記給甲，可是建商原本向銀行辦理土地融資的貸款遲遲未清償，影響甲的權益。請問：若建商欠銀行的債務已屆清償期不還時，銀行是否可以實行抵押權聲請拍賣甲的不動產？建商若已清償債務，應辦理何種登記？應備那些文件？(25 分)

- | |
|---------------------|
| 1. 《考題難易》：★★ |
| 2. 《破題關鍵》：民法第 877 條 |

【擬答】：

(一)建築物得併同土地實行抵押權拍賣：

土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償之權。

前項規定，於第八百六十六條第二項及第三項之情形，如抵押之不動產上，有該權利人或經其同意使用之人之建築物者，準用之。

(民法 877)

(二)若已清償債務，得申請塗銷登記：

已辦竣登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院確定判決等，致權利消滅時，應由其權利人或義務人等，檢附塗銷之原因證明文件，向土地所在地政機關申請塗銷該土地權利之登記。

(土登 143 I 參照)

(三)塗銷登記應備文件：

1. 登記申請書：

依公定格式填寫，由申請人檢附之。

2. 登記原因證明文件

債務清償，應檢附抵押權人出具之債務清償證明書。

3. 權利書狀

塗銷抵押權者，應檢附他項權利證明書。

4. 申請人之身分證明文件

(1) 自然人應附國民身分證、戶口名簿影本或戶籍謄本三項擇一。

(2) 法人應檢附法人登記證明及代表人資格證明。

5. 其他由中央機關依法規定應提出之證明文件

例如，委託書；土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

(土登 37 I)

二、因為地籍整理而發現海岸範圍內的未登錄土地，應如何辦理登記？公告幾日？公告期間若有異議如何辦理？若有人主張時效占有取得所有權應如何辦理？(25 分)

- | |
|------------------------|
| 1. 《考題難易》：★★★ |
| 2. 《破題關鍵》：時效取得所有權登記之要件 |

【擬答】：

(一)未登錄土地，應辦理土地所有權第一次登記，權屬中華民國：

土地法第二條中之第三類及第四類土地，應免予編號登記。但因地籍管理必須編號登記者，不在此限。

(土法 41 參照)

故土地總登記之範圍，原則係針對第一、二類土地辦理，而未編號辦理登記之第三、四類土地，爾後因地籍管理需要，必須編號登記時，所辦理之登記，稱之為土地所有權第一次登記，其登記程序，準用土地總登記之程序辦理。

(土登 77 參照)

(二)公告十五日：

土地所有權第一次登記，經審查無誤後，需公告十五日。

(三)公告期間內有異議，適用調處程序：

因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣(市)地政機關予以調處，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。

(土法 59 II)

(四)時效取得所有權登記，機關審查重點：

1. 占有土地需以他人未登記之土地為限。
2. 占有人需以所有權人之意思，公然和平、繼續占有。
3. 占有為事實行為，占有人於占有之始，即將以行使所有權之意思於外部，並取得第三人之證明。
4. 需達一定期間，且由占有人主張時效完成。即民法 769 條二十年間公然、和平繼續占有他人未登記之土地，或民法 770 條善意占有達十年。
5. 占有時效需無時效中斷之事由。
6. 占有人應提出繼續行使占有土地之四鄰證明之證明文件。
7. 申請登記前需先申請土地複丈，取得占有範圍位置圖。
8. 登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告三十日，並同時通知土地所有權人，公告期滿所有權人無異議者，則辦理登記等後續作業程序，若於公告期間內提出異議，則依土地法 59 條第二項規定處理(指進入調處程序)。

三、鹽田為濱海重要濕地，原為國有，因為發展觀光需要，奉核准將土地無償撥用予A 市政府管理，請問公有土地撥用相關規定為何？依法應辦理何種登記？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★
2. 《破題關鍵》：土地法及其施行法

【擬答】：

(一)公有土地撥用之相關規定：

1. 土地法之規定：

(1)各級政府機關需用時：

各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣(市)政府層請行政院核准撥用。
(土法 26)

(2)國營事業需用時：

凡國營事業需用公有土地時，應由該事業最高級主管機關核定其範圍，向該管直轄市或縣(市)政府無償撥用。
但應呈經行政院核准。

(土法施 6)

2. 撥用程序：

目前撥用直轄市、各縣(市)或鄉(鎮、市)有土地案件，行政院已授權由內政部代辦代

判院稿核准，至國有土地之撥用案件，仍由財政部代辦代判院稿核准。行政實務上，其詳細程序如下：

(1)調查地籍：

調查欲申請撥用之公地相關地籍資料。

(2)擬具撥用計畫書：

由申請撥用機關擬具撥用公地之計畫書及圖說。

(3)徵詢原管理機關同意：

徵詢並取得原管理機關之同意。

(4)層請行政院核准：

由各級政府之撥用機關商同該管直轄市或縣市政府原管理機關，共同提出公地撥用之申請。

(5)辦理權利變更登記：

公地撥用經獲行政院核准後，由原管理機關與申請撥用機關，會同向土地所在地之登記機關申請管理機關變更；若為有償撥用時，則申請辦理所有權移轉登記。

(6)地上改良物或他項權利等之處理：

辦理公地撥用時，有關公地上之改良物（農作或建築改良物）及他項權利包含租賃權之處理與補償方式，均得比照徵收私有土地之規定辦理；上述經費在無償撥用時由撥用機關支付，若為有償撥用時，則由原管理機關支付。

(二)本案奉核准無償撥用，應申請管理機關變更登記：

公地撥用經獲行政院核准後，由原管理機關與申請撥用機關，會同向土地所在地之登記機關申請管理機關變更登記；若為有償撥用時，則申請辦理所有權移轉登記。

四、A 市政府依照地籍清理條例代為標售土地，得標人得標之後，如何申請所有權移轉登記？權利人在標售之後，應檢附那些文件申請發給價金？（25 分）

1. 《考題難易》：★★★
2. 《破題關鍵》：地籍清理條例

【擬答】：

(一)申請所有權移轉「買賣」登記：

得標人應持登記申請書及產權移轉證明書向土地所轄地政事務所申辦所有權移轉登記，登記原因為「買賣」，並應繳納登記規費。

(二)申請發給價金應檢附之文件：

依本條例第十四條第三項、第四項、第十五條第二項、第三項申請發給土地價金者，除第，除第十八條、第二十二條、第二十三條、第二十七條至第三十條及第三十一條之一另有規定外，應填具申請書，並檢附下列文件：

1. 申請人身分證明文件。
2. 權利人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本及繼承系統表。
3. 權利書狀。
4. 其他經中央主管機關規定之證明文件。

前項第二款規定之繼承系統表，應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。

申請人未能提出第一項第三款之權利書狀，除本條例第三十二條規定之情形，應依第二十七條至第三十條規定辦理外，經申請人檢附切結書敘明其未能檢附之事由，註明如致真正權利人受損害，願負法律責任並簽名者，得免予檢附。

(地清細則 13)



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■