

# 111 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、土地登記行政上，有所謂「註記」之登記原因用語。試問：「註記」之意義為何？並請就土地登記規則規定中，舉出 3 項關於註記之規定內容，同時說明其註記之法律性質。(25 分)

1. 考題難易：★★★☆☆
2. 解題關鍵：本考題為近三年出題比率較高之重點考古題，凡屬於其他登記事項欄辦理登記之事項均屬之，本題與 111 年土地登記高普考總復習講義模擬試題第 34 題目幾近相同。
3. 《使用法條》or 《使用學說》：土地登記規則第 117-1、155-1、155-2、136 條、最高行政法院 91 年裁字第 1402 號裁定
4. 出版社書籍命中特區：薛文 (111.8)，土地登記 (概要)，志光出版，頁 19、438~439、441

【擬答】：

(一)註記之意義

所謂「註記登記」係指在標示部、所有權部及他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記。其包含如公告徵收、編為建築用地之出租耕地、代管、重測面積更正中、三七五出租耕地及其他一般行政法令規定事項等。

(二)列舉 3 項土地登記規則中有關註記規定之內容，分述如下：

1. 抵押權之流抵約定登記：

申請抵押權設定登記時，契約書訂有於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人之約定者，登記機關應於登記簿記明之（土登§117-1）。

2. 不動產使用管理之登記：

(1)共有物使用管理之登記：

共有人依民法第 826-1 條第 1 項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿（土登§155-1 I）。

(2)區分地上權人與設定之土地上下有使用收益權利人間使用管理之登記：

區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿（土登§155-2 I）。

3. 限制登記：

限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記（土登§136）。

(三)註記之法律性質：

1. 依司法實務見解，註記以供第三者有知悉之機會，避免其遭受不利益係基於交易安全考量及避免日後處理付出龐大成本之權宜處理，該註記並未對外直接發生法律效果，應屬事實行為而非行政處分。（最高行政法院 91 年裁字第 1402 號裁定參照）

2. 因此，合法之註記登記僅係客觀事實之記載，其目的在促使嗣後登記人員注意，或俾第三人知悉其事實避免遭受不利益，其性質核屬「事實行為」，尚非「行政處分」性質。

## 公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

二、土地法第 68 條規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。……」試問：適用本條規定之「登記」，其範圍(亦即，本條規定「登記」之內涵)為何？請詳細申述之。(25 分)

1. 考題難易：★★★☆☆
2. 解題關鍵：主要以土地登記之類型為答題方向，再輔以司法實務見解作答。
3. 《使用法條》or《使用學說》：土地法第 37、38、72 條、土地登記規則第 77、79 條、最高法院 76 年第 5 次民事庭會議決議
4. 出版社書籍命中特區：薛文 (111.8)，土地登記 (概要)，志光出版，頁 16~18、55~56

【擬答】：

土地登記，謂土地及建築改良物之所有權及他項權利登記 (土§37 I)。故適用土地法第 68 條規定之「登記」範圍包括土地建物之初次登記及權利變更登記等兩大類型，其內涵分述如下：

(一)初次登記：係指土地或建築改良物權利之初次登記，性質上為土地或建築改良物之靜態登記。其分類如下：

1. 土地總登記：

謂於一定時間內就直轄市或縣(市)土地之全部所為之登記 (土§38 II)。

2. 土地所有權第一次登記：

謂土地總登記後，依土地法第 41 條規定免予編號登記之土地 (如交通水利用地及其他土地)，因地籍管理之需要，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理 (土登§77)

3. 建物所有權第一次登記 (又稱保存登記)：

係指新建合法建物或實施建築管制前，舊有而未辦理登記之合法建物所為之第一次登記 (土登§79)。

(二)權利變更登記：

1. 係指土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記 (土§72)。

2. 故土地法所謂的土地權利變更登記，係指土地權利主體、客體、內容變更所辦理之變更登記而言。

(三)綜上，為強化土地登記之公信力，土地法第 68 條所稱之「登記」之內涵包括土地總登記、土地及建物所有權第一次登記、土地建物之權利變更登記均包含在內，且不以所有權或他項權利登載事項為限，亦應包括標示部之登載事項。

(四)另按司法實務見解，有關土地法第 68 條所定之「登記錯誤」，為貫徹土地登記之公示性及公信力，以兼顧交易安全及權利人保障之立法意旨，該規定應解為例示，不限於登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，尚包括其他原因而發生登記錯誤之情形 (最高法院 76 年第 5 次民事庭會議決議參照)。

志光×保成×學儒

# 高普考能力指標檢測

即將開放  
敬請期待

## 數據診斷，揪出弱點

### 數據分析客觀精準

測驗答題後，系統立即為考生分析答題狀況，雷達圖呈現，強科弱科一目了然，立即掌握學習狀況。

### 掌握自身程度與出題趨勢

分析歷屆考題出題領域比重，依據分析出題，依實際考試設計、限時測驗，不同於坊間考古題測驗，立即掌握自身程度。

### 深層實力剖析有效選擇學習工具

測驗結束後，除大方向數據外，亦可預約專人面對面分析，深層了解細部弱點，有利後續衝刺精省時間，學習更有效率。

三、土地登記規則第 149 條規定：「土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。……」請就土地登記規則規定中，舉出 2 項關於得申請更名登記之情形，說明其內容，並說明於各該更名登記之情形，其申請人為何人？(25 分)

1. 考題難易：★★☆☆☆
2. 解題關鍵：本題為簡易題型，以「胎兒」及「法人或寺廟」之更名為作答主軸，並輔以民法有關法定代理的概念答題。
3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 104、121、150 條、民法第 1086、1089 條
4. 出版社書籍命中特區：薛文（111.8），土地登記（概要），志光出版，頁 8、178~179

【擬答】：

(一)胎兒出生之更名登記（土登§121）

1. 關於胎兒個人利益之保護，視為既已出生（民§7）。人之權利能力始於出生，終於死亡（民§6），因此，在繼承登記之私法上亦將胎兒視為出生。
2. 當胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。前項胎兒以將來非死產者為限。
3. 如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。

(二)法人或寺廟之更名登記（土登§104、§150）

1. 法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。
2. 登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。
3. 第 1 項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：(1)申請更名登記為已登記之代表人所有。(2)申請更名登記為籌備人全體共有。
4. 法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格或寺廟登記後，應申請為更名登記。

(三)各該更名登記之申請人

## 公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

### 1. 胎兒出生之更名登記之申請人

父母為未成年子女之法定代理人（民§1086 I），對於未成年子女之權利義務，由父母共同行使或負擔之。父母之一方不能行使權利時，由他方行使之（民§1089 I）。故胎兒之更名登記由其母代理申請之。

### 2. 法人或寺廟之更名登記之申請人

法人或寺廟未核准設立或登記時，由已登記之代表人或全體籌備人申請；如已取得法人資格或寺廟登記，則由該依法設立之法人或寺廟單獨申請之。

志光×保成×學儒

# 平時測驗

不怕沒機會練題更不怕傻傻白練題

- 海量試題** 蒐羅各大公職、國營及特考試題資料庫，不怕不夠練
- 範圍自選** 考試、題數、科目自由挑選搭配，想怎麼練就怎麼練
- 彈性便利** 手機在手就可練題，隨時隨地提升實力不受限



四、甲擬將其所有之 A 地號土地出賣予乙，爰與乙簽訂土地買賣移轉契約書，2 人並已著手辦理土地所有權移轉事宜；然而，嗣於土地所有權移轉登記完畢前，發生甲因故死亡之情事。試問：於前開設例情形，關於 A 地號土地所有權之移轉，究應如何申辦登記，始能使乙取得土地所有權？請詳細分析之。(25 分)

1. 考題難易：★★★☆☆

2. 解題關鍵：本考題同 97 年地政士考古題，為課本第 40 頁之精典試題，作答時須區分登記義務人於申報移轉現值「前」或「後」死亡，以決定其適用民法或土地登記規則之規定申辦登記。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 26、102 條、民法第 759、1148 條

4. 出版社書籍命中特區：薛文（111.8），土地登記（概要），志光出版，頁 38~41

【擬答】：

(一)土地登記之申請，依據土地登記規則第 26 條之規定，原則上應由權利人會同義務人會同申請，但如登記義務人或登記權利人於申報土地移轉現值後，申請登記前死亡，依土地登記規則第 102 條有特別之規定，其規定分述如下：

#### 1. 登記義務人死亡：

土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請登記。

## 公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

### 2. 登記權利人死亡：

登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。

(二)查民法第 1148 條及 759 條規定，「繼承人自繼承開始時，……承受被繼承人財產上一切權利義務。……」，「因繼承……，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

(三)在本案中，甲為買賣登記之義務人，故甲之死亡時間如在申報土地移轉現值後，申請登記前死亡，得由權利人乙敘明理由，檢附載有義務人甲死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，如土地登記申請書、買賣契約書、身分證明文件、土地所有權狀等相關文件，單獨申請登記。

(四)倘甲之死亡時間如在申報土地移轉現值前，依上開民法規定，應由甲之繼承人檢附土地登記申請書、繼承系統表、戶籍謄本、土地所有權狀等相關證明文件先辦畢繼承登記後，再以甲之繼承人為出賣人與權利人乙，檢附土地登記規則第 34 條及 40 條之相關證明文件，會同辦理買賣移轉登記事宜。

## 十大貼心服務 學習無後顧之憂

· 線上課業諮詢

疑問  
有解

· 老師申論批閱

· 上榜生經驗親授

掌握  
關鍵

· 時事專題講座

· LINE@班導服務

學習  
無憂

· 班導師制度

· 雙師資雙循環

學習  
多元

· 多元補課方式

· 歷屆試題練習

充分  
練題

· 線上平時測驗

詳細活動請洽全國各班門市