

111 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

一、王君有一棟在實施建築管理前建造的老舊建築物，沒有使用執照，欲依「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」申請重建，試說明依土地登記規則第 79 條之規定應檢附那些文件向地政事務所提出申請辦理建物所有權第 1 次登記？(25 分)

1. 考題難易：★★☆☆☆
2. 解題關鍵：本題為建物所有權第一次登記歷年常出現的重要考古題，除了土地登記規則第 79 條第 3 項文件答題外，尚須併同該條第 4 項及第 5 項規定作答。
3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 79 條

【擬答】：

- (一)建物所有權第 1 次登記，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。
- (二)王君之建物係屬實施建築管理前建造的老舊建築物，故應檢附以下文件單獨向地政事務所提出建物所有權第一次登記申請
- 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一（土登§79）：
1. 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
 2. 門牌編釘證明。
 3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
 4. 繳納水費憑證。
 5. 繳納電費憑證。
 6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。
 7. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
 8. 其他足資證明之文件。
- (三)前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。
- (四)第 3 項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

二、田君死亡後，留下幾筆土地，共有 4 位合法繼承人及 1 位受遺贈人，試依據土地登記規則之規定，說明此時遺贈土地應如何申辦登記？(25 分)

1. 考題難易：★★☆☆☆
2. 解題關鍵：本題為基本題亦屬考古題，要注意針對題目的設例情況，加以回應其適用法條之規定。
3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 123 條

【擬答】：

- (一)依據土地登記規則第 123 條規定，受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之（土登§123）。

公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

- (二)前項情形，於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之（土登§123）。
- (三)依題意，被繼承人田君死亡後，留有 4 位合法繼承人，倘田君之遺囑中無指定遺囑執行人時，則須先由田君之 4 位合法繼承辦理繼承登記後，再會同該受遺贈人申辦遺贈登記。
- (四)倘田君之遺囑中有指定遺囑執行人時，則須由遺囑執行人先辦畢遺囑執行人登記，接續由遺囑執行人單獨辦理繼承登記後，再會同該受遺贈人申辦遺贈登記。

三、甲君為 A 地號之占有人，申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，再依土地登記規則規定申辦，試說明土地登記規則有關申請時效取得地上權登記之規定為何？若甲君也主張時效完成欲申請 B 地號之不動產役權登記，規定內容又如何？（25 分）

1. 考題難易：★★★☆☆
2. 解題關鍵：時效取得登記向來是他項權利登記的熱門考題，其中時效取得地上權為國考常客，已經多次出現；而不動產役權之時效取得，為歷屆第 3 次出題，須應用行政實務之見解（內政部函釋），作答較為不易，此部分問答於 110 年地方三等考試亦剛考過，考題難易適中。
3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 34、108、118 條、民法第 852 條、內政部 106 年 7 月 25 日台內地字第 1060424752 號函

【擬答】：

(一)申請時效取得 A 地號地上權登記之規定

土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件（土登§118）。因主張時效完成，申請地上權登記時，應提出占有範圍位置圖（土登§108Ⅱ）。故申請登記時，依據土地登記規則第 34 條、第 108 條及第 118 條規定，其占有人甲須提出以下文件辦理時效取得地上權登記：

1. 土地登記申請書。
2. 申請人甲君之身分證明文件（國民身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本）。
3. 占有範圍位置圖。
4. 行使地上權意思而占有之證明文件（占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件，例如拆屋還地訴訟之判決書、以行使地上權意思表示之存證信函等。）。
5. 占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件（如於該處設籍之戶籍謄本、房屋稅籍證明等）。

(二)申請時效取得 B 地號不動產役權登記之規定

申請時效取得不動產役權登記時，占有人甲須應提以下文件申辦時效取得不動產役權登記：

1. 因主張時效完成，申請不動產役權登記時，應提出占有範圍位置圖（土登§108Ⅱ）。
2. 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。前 4 項規定，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之（土登§118）。
3. 不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限（民§852）。
4. 故申請時效取得不動產役權登記時，準用土地登記規則第 108 條第 1 項規定，得免提出占有土地四鄰證明，但應提出以行使不動產役權意思而繼續並表見之證明文件，及其他足資證明繼續並表見事實開始至申請登記時之證明文件（內政部 106 年 7 月 25 日台內地字第 1060424752 號函參照）。

四、試依土地登記規則相關規定，說明查封、假扣押、假處分登記與預告登記之塗銷登記規定內容有無不同？（25 分）

1. 考題難易：★★★☆☆
2. 解題關鍵：本題為塗銷登記之相關規定，法條內容相較簡易，有關差異處之說明可從「申請人」、「申請方式」及「依土法第 34-1 處分時得否逕予塗銷」切入作答。
3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 27、29、146、147 條、土地法第 34-1 條執行要點第 8 點

【擬答】：

(一)查封、假扣押、假處分登記之塗銷登記

1. 查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。
2. 但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記（土登§147）。

(二)預告登記之塗銷登記規定分述如下：

1. 預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。
2. 前項請求權人除符合第 41 條第 2 款、第 4 款至第 8 款、第 10 款、第 15 款及第 16 款規定之情形者外，應親自到場，並依第 40 條規定程序辦理。
3. 預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，免依前二項規定辦理（土登§146）。

(三)兩者塗銷之相異處：

1. 申請人不同：

查封、假扣押、假處分之塗銷登記須經「政府機關」囑託登記機關才能辦理塗銷；預告登記之塗銷係由「登記名義人」向登記機關提出申請。

公職王歷屆試題 (111 地方政府特考)

2. 申請方式不同：

查封、假扣押、假處分之塗銷登記，無論由原囑託登記機關、執行拍賣機關或徵收、收買機關，其申請方式均以「囑託登記」方式辦理（土登§29）；預告登記之塗銷登記係由登記名義人提出相關文件，並以「單獨申請」方式辦理（土登§27）。

3. 依土地法第 34-1 處分時，得否逕予塗銷不同：

依土地法第34-1第1項規定處分，他共有人之應有部分有查封、假扣押、假處分登記時，如無礙執行效果者，應將原登記事項予以轉載；他共有人之應有部分經預告登記，為該共有人提存者，應提出已於提存書內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記（土34-1執§8）。

全方位 智能學習系統

虛實整合 引你入勝

勝 學習助手最智能

關鍵服務 勝在起跑點

配合學習階段與模式
規劃最符合需求的服務

便利操作實力精進 · 手機APP系統 · 課業諮詢 · 申論批閱

學習檢視時事補充 · 線上模擬考平時測驗 · 歷屆試題
· 國考加分學習資訊網 · 能力指標檢測

考立即體 取生激驗 推

依各區規劃為主，請洽全國門市

王