

112 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

一、甲將其所有的 A 地出賣予乙，依土地登記規則之規定，甲、乙雙方應於 A 地買賣契約成立之日起 1 個月內向登記機關申請所有權買賣移轉登記。此申請登記權之行使除具有登記程序法上之效力（形式效力；對登記機關於受理申請登記案者而言）外，對於甲、乙雙方於實體法上之權利義務關係亦具有效力（實體效力）。試依土地登記規則等規定，就該申請登記權所具之「形式效力」與「實體效力」，分別列舉二項予以說明。（25 分）

1. 考題難易：★★★★☆（最難：★★★★★ 最簡單：★）
2. 解題關鍵：本題問答較不易理解，題目所稱「形式效力」指登記機關對申請登記案者而言，可理解為申請案經受理登記完畢後，不得任意為塗銷登記；另就「實體效力」，可從登記完畢後而生之物權變動效力切入，較能掌握本題答題方向。
3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 7、144 條、民法第 758、759-1 條及土地法第 43 條

【擬答】：

(一) 甲乙申請 A 地之買賣移轉登記，經登記機關受理並辦理登記完畢，登記機關不得任意塗銷，真正權利人如對登記之權利有所爭執時，應訴請法院判決確定後，方得辦理塗銷買賣登記，以回復其權利。倘因證件偽造或疏失錯誤之登記，於第三人取得新登記前，得經登記機關報准辦理塗銷登記。有關登記權之形式效力，茲依列舉二項分述如下：

1. 非經法院判決塗銷，不得為塗銷登記

依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記（土登§7）。

2. 第三人取得新登記前，得為塗銷登記

依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：

(1) 登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。

(2) 純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記（土登§144）。

(二) 甲乙應於 A 地買賣契約成立後，應檢附公定買賣契約書申請該土地所有權買賣移轉登記，以作為本買賣案不動產物權變動之表徵。有關登記權實體效力，茲列舉二項分述如下：

1. 公示效力

不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失、變更，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之（民§758）。

2. 絕對效力（即公信力）：

(1) 依本法所為之登記，有絕對效力。所謂登記有絕對效力，係為保護善意第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力（土§43）。

(2) 因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響（民§759-1II）。

二、何謂不動產之「逕為登記」與「囑託登記」？該兩種登記於本質上具有差異，試依土地登記規則等規定，列舉四項說明之。(25分)

1. 考題難易：★★★☆☆

2. 解題關鍵：本題型以往未曾出現，建議可從辦理時機、發動機關、登記規費之計收及應附文件之差異切入，分析比較此兩種登記本質之差異。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第28、29條

【擬答】：

(一)「逕為登記」與「囑託登記」之意涵

「逕為登記」係指登記機關為執行土地政策或為地籍整理，基於職權直接所為之登記；而「囑託登記」係指政府機關為執行公務，本於職權依法函囑登記機關辦理之登記。

(二)兩種登記於本質上之差異，茲列舉說明如下：

1. 辦理之時機不同

(1) 逕為登記

係指建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記、私有土地所有權拋棄辦竣塗銷登記所為之國有登記、證明文件偽造或純屬疏失錯誤登記之塗銷登記或住址變更登記等(土登§28 參照)。

(2) 囑託登記

係指因土地徵收或撥用之登記、照價收買土地之登記、土地重測或重劃確定之登記、查封登記、破產登記、禁止處分登記或公有土地管理機關變更登記等(土登§29 參照)。

2. 發動的機關不同

(1) 逕為登記

係由登記機關本身依職權發動辦理之登記行政作為。

(2) 囑託登記

係由登記機關以外之政府機關，諸如直轄市、縣市政府、法院、法務部行政執行分署、或稅捐機關依法律規定所發動辦理之行政作為。

3. 是否計收登記規費不同

(1) 逕為登記

係由登記機關本於職權之登記行為，辦理時無須計收登記規費。

(2) 囑託登記

囑託登記之案件除依法令規定免予繳納外，仍應依法計收登記規費。

4. 應提出之文件不同

(1) 逕為登記

登記機關基於職權調查相關資料後隨案辦理登記，無須依土地登記規則34條規定提出相關文件。

(2) 囑託登記

政府機關囑託登記機關辦理登記時，除依法令免予提出之文件外，仍應依規定提出相關證明文件，俟審查無誤後，予以辦理登記。

公職王歷屆試題 (112 專技普考)

三、甲與乙各自所有的土地相互毗鄰，並被劃入 A 縣地政機關某號重新實施地籍測量之地區範圍內，依規定須由甲、乙雙方到場指界以利地政機關之施測。則該「指界」之法律性質為何？若於實施地籍調查時，僅甲到場而不能指界，地政機關應如何確定界址？又若甲、乙雙方均未到場指界，地政機關應如何確定界址？試依土地法及地籍測量實施規則等規定分析之。

(25 分)

1. 考題難易：★★☆☆☆

2. 解題關鍵：本題與本年度地政士「土地法規」考前叮嚀第 3 題題目近似雷同，屬本年度修正測量規則有關「地籍圖重測指界」之重點題型，上課時有數次提醒其重要性，答題內容應以地籍測量實施規則第 83 條，配合土地法第 46-2 條規定作答，本題獲取高分應為不難。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地法第 46-2 條、地籍測量實施規則第 83 條

【擬答】：

(一)指界之法律性質

土地所有權人甲、乙雙方依土地法第 46-2 條第 1 項規定，於重新實施地籍測量時到場指界，其指界僅係供地政機關施測之參考，並非有確定私權之效力，亦無拘束為指界之土地所有權人甲、乙嗣後不得再為爭執之拘束力，因此，核其法律性質應屬「事實行為」。

(二)甲到場不能指界之處理

1. 同意協助指界結果之處理方式：

土地所有權人到場未能完成指界者，地籍調查及測量人員得依職權調查事實及證據，並參酌舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，協助指界結果經土地所有權人同意者，視同其自行指界，並應由土地所有權人埋設界標(地測§83II)。

2. 不同意協助指界結果之處理方式：

土地所有權人不同意前項協助指界結果且未能自行指界者，得依土地法第 46-2 條第 1 項各款規定逕行施測(地測§83III)。

(三)甲乙均未到場指界之處理

1. 重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依下列順序逕行施測：

(1)鄰地界址。

(2)現使用人之指界。

(3)參照舊地籍圖。

(4)地方習慣。

2. 土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第五十九條第二項(調處)規定處理之(土§46-2、地測§83V)。

四、我國業已實施「網路申請土地登記」制度，何謂「全程網路申請」與「非全程網路申請」？

登記機關對該兩種網路申請登記之收件與審查應如何處理？又若網路申請土地登記涉有權利義務之變動者，應如何處理？試依土地登記規則等規定予以分析。(25 分)

1. 考題難易：★☆☆☆☆

2. 解題關鍵：本題目較為簡易，網路申請登記有關「全程」和「非全程」之差異，在於提出文件是否均為電子文件與收件之規定，如涉有權利義務變動時，須由地政士或律師代理為之。其經憑證確認身分者，得免親自到場核對其身分。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 55、70-1、70-4、70-5 條

【擬答】：

(一) 全程網路申請與非全程網路申請之意涵

網路申請土地登記方式，分為全程網路申請及非全程網路申請。網路申請登記項目由中央地政機關公告之（土登§70-II）。

1. 全程網路申請

全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者。

2. 非全程網路申請

非全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者（土登§70-III）。

(二) 兩種網路申請時，收件與審查之處理方式

1. 收件之處理方式

登記機關接收全程網路申請案件時，應即收件；登記機關接收非全程網路申請案件時，應俟書面文件到所後再辦理收件（土登§70-5）。

2. 審查之處理方式

(1) 依規定收件之網路申請土地登記案件，其審查、補正、駁回等辦理程序，依第三章第四節規定辦理（土登§70-5）。

(2) 登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限（土登§55）。

(三) 網路申請登記涉有權利義務變動之處理

1. 網路申請土地登記，除未涉權利義務變動者得由權利人或登記名義人單獨申請外，應由地政士或律師代理（土登§70-1III）。

2. 地政士或律師代理以網路申請土地登記，並經憑證確認身分者，得免親自到場由登記機關核對其身分（土登§70-4）。

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?

一次報考 多次考取機會

1月 初等考 地政	6月 證照 地政士	7月 普考/高考 地政	8月 證照 不動產估價師	11月 證照 不動產經紀人	11月 國營事業 地政/土地開發	12月 地方特考 地政
-----------------	-----------------	-------------------	--------------------	---------------------	------------------------	-------------------

※正確考情，以考試單位公告為主※

地政全科完整課程規劃

高普考 正規班課程	課程雙循環 課程堂數 最充足	地政士 不動產經紀人 證照班	重點整理 面授視訊 雙效學習	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
--------------	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------	------------------------	------------------------	---------------------