

112 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地登記概要

田文老師 解題

考試時間：1 小時 30 分

一、請問地政事務所與地政士事務所有何不同？根據土地登記規則第 3 條之規定，土地登記之機關為何？臺灣土地面積不大，建築物如果跨越二個以上登記機關轄區時應向何機關申辦？可跨區或跨縣市辦理嗎？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★(最難 5 顆星)
2. 《破題關鍵》：本題不困難，第 1 小題測試考生對地政事務所與地政士事務所之區辨，得由其設置主體及其辦理業務著手即可。第 2~4 小題，純考法規(即土地登記規則第 3 條)，則依條文依序作答。

【擬答】：

(一)地政事務所與地政士事務所之差異

1. 地政事務所

「地政事務所」，即由直轄市、縣(市)地政機關設立之登記機關，其主要業務為依規定程序，將土地及建物之標示、所有權或他項權利取得、設定、喪失及變更等情形，記載於登記簿或登錄於地籍資料庫，並公示權利狀態，以作為確定產權、管理地籍及推行土地政策等地政業務之政府機關。

2. 地政士事務所(俗稱「代書事務所」)，即具有地政士資格者，經領得地政士開業執照後，執行代理申請土地登記、土地測量、與土地登記有關之稅務、…其他與地政業務有關等事項，所設立之執業事務所，為民間營業單位。

(二)土地登記機關

依土地登記規則第 3 條第 1 項規定，土地登記，由土地所在地之直轄市、縣(市)地政機關辦理之。但該直轄市、縣(市)地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。

(三)建築物跨二個以上登記機關轄區之辦理

依土地登記規則第 3 條第 2 項規定，建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。

(四)跨區或跨縣市辦理之規定

1. 依土地登記規則第 3 條第 3 項規定，直轄市、縣(市)地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣(市)內其他登記機關辦理之。

2. 依土地登記規則第 3 條第 4 項規定，經中央地政機關公告實施跨直轄市、縣(市)申請土地登記之登記項目，得由全國任一登記機關辦理之。

二、原屬私有之道路溝渠廢置地或因時效取得土地所有權，申請所有權第一次登記案件應如何辦理？其相關之公告及異議調處規定為何？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★★(最難 5 顆星)
2. 《破題關鍵》：本題應為本次考試 4 題中，相較複雜。測試考生對土地第一次登記之相關規定。基本上，原屬私有道路溝渠廢置地或時效取得土地所有權，其申請第一次登記之公告與調處規定相同，掌握土地登記規則第 72、73、74、75 及 77 條等規定作答。

【擬答】：

公職王歷屆試題 (112 普考考試)

(一)原屬私有之道路溝渠廢置地

1. 所有權第一次登記之辦理

依土地登記規則第 77 條規定，土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理。

2. 公告之規定

(1)公告之天數

依土地登記規則第 72 條規定，登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。

(2)公告應載明之事項

依土地登記規則第 73 條規定，前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：一、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。二、土地標示及權利範圍。三、公告起訖日期。四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。

(3)公告錯誤之處理

依土地登記規則第 74 條規定，依前條公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並即於原公告之地方重新公告十五日。

3. 異議調處之規定

(1)依土地登記規則第 75 條規定，土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。

(2)依土地法第 59 條第 2 項規定，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，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。

(二)時效取得土地所有權

1. 所有權第一次登記之辦理

(1)依時效取得地上權登記審查要點第 16 點規定，第一點、第二點、第四點至第七點、第十點及第十一點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。又參同要點第 1 點規定，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，並依土地登記規則第一百十八條辦理。

(2)依土地登記規則第 118 條第 1 項規定，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。

(3)承上，申請時效取得土地所有權登記時，應提出以行使所有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。

2. 公告之規定

(1)依土地登記規則第 118 條第 2 項規定，前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。

(2)未登記土地之占有人申請時效取得所有權登記，經審查無誤，地政機關辦理公告期間不得少於 15 日，並應通知財政部國有財產署。（內政部 90 年 1 月 16 日台內地字第 8918054 號函、內政部 93 年 12 月 23 日內授中辦地字第 0930017178 號函）

3. 異議調處之規定

依土地登記規則第 118 條第 4 項規定，土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。



跟著 學儒 × 保成 × 志光

非本科系

也能輕鬆考取!

👍 廖○惠 學姐 | 普考地政 土木工程系 一年考取

土地稅法、土地登記、土地法等科目，老師課本每章節均附有歷屆考題與延伸議題供深入學習及練習，於課堂上亦會教導解題技巧，另有精選申論題庫詳解對照歷屆考題，依課程章節編排，方便複習與練習，有任何問題均可於課堂上或課程前後詢問老師。



學儒 × 保成 × 志光 高普地政 | 地政士 | 不動產經紀人

地政全科班

業界首創 重磅登場

一次享受 4 種專業



授課堂數
超過150堂



正規班 + 精華總複習 + 搶分題庫班
一次擁有



地政、民法獨立開課
關鍵科目不混課



雙師資 雙循環課程
雙套教材



想要了解最新課程消息?
快來 地政試務所

公職王歷屆試題 (112 普考考試)

三、申辦各種土地登記之申請人，可以是自然人，也可以是法人，請依土地登記規則之規定，說明財團法人某某文教基金會欲申請登記時，應附之文件為何？(25分)

- 1.《考題難易》：★★★(最難5顆星)
- 2.《破題關鍵》：本題不困難，掌握土地登記規則第34條及第42條規定作答即可。

【擬答】：

參照土地登記規則第34條及第42條規定，財團法人申請登記，應附文件如下：

(一)登記申請書

依土地登記主管機關規定格式提出。

(二)登記原因證明文件

申請人申辦登記時，提出用以表徵或證明其欲申辦事項之文件，即登記原因證明文件。而該登記原因有因法律行為(例如：契約成立)或因法律事實之發生。誠如「申請土地登記應附文件法令補充規定」第1點規定，如以契約書為登記原因證明文件者應以公定契約書為之，例如所有權買賣移轉契約書、抵押權設定契約書等是；又如非以契約書形式之證明文件者，有法院核發權利移轉證明書、法院確定判決書或和解筆錄等是。

(三)已登記者，其所有權狀或他項權利證明書

(四)申請人身分證明

登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免提出。另，申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

(五)其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

義務人為財團法人者，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

四、臺灣還有不少未辦登記之建物，但若法院或行政執行分署欲依法辦理查封、假扣押、假處分等登記時，發現除已登記土地外，其上尚有一棟未登記之透天厝，試問此棟未登記之建物應如何辦理禁止處分登記？(25分)

- 1.《考題難易》：★★★(最難5顆星)
- 2.《破題關鍵》：本題不困難，純考法規(即土地登記規則第139條)，則依條文作答即可。

【擬答】：

依土地登記規則第139條規定如下：

法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、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時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。(第1項)

前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。(第2項)

登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。(第3項)

前三項之規定，於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。(第4項)