

112 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

田文老師

一、登記簿係記載關於土地權利關係之簿冊，極端氣候來臨，世界各地常發生難以臆測之災害，萬一再出現如 921 大地震或者大洪水的大型災害，而造成登記總簿滅失時，登記機關應如何處理以保障民眾權益並維持地籍管理之正確性？(25 分)

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：本題題目不困難，純考法條，依土地登記規則第 20、21、22、23 條及土地法施行法第 17 條之 1 規定答題，應可拿取高分。

【擬答】

登記機關對於登記簿管理之相關規定如下：

(一)登記簿之保存

登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律或中央地政機關另有規定或為避免遭受損害外，不得攜出登記機關。(土地登記規則第 20 條)

(二)登記簿之補造

登記簿滅失時，登記機關應即依土地法施行法第十七條之一規定辦理。(土地登記規則第 21 條)

登記總簿滅失時，登記機關應依有關資料補造之，並應保持原有之次序。

依前項規定補造登記總簿，應公告、公開提供閱覽三十日，並通知登記名義人，及將補造經過情形層報中央地政機關備查。(土地法施行法第 17 條之 1)

(三)登記簿之重造

一宗土地之登記簿用紙部分損壞時，登記機關應依原有記載全部予以重造。登記簿用紙全部損壞、滅失或其樣式變更時，登記機關應依原有記載有效部分予以重造。(土地登記規則第 22 條)

(四)地籍資料庫之建立

登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理。其管理事項，由直轄市、縣(市)地政機關定之。(土地登記規則第 23 條)

二、何謂信託專簿？請說明信託專簿與登記簿及一般登記書件之保存與銷毀有無不同？(25 分)

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：本題題目不困難，但較為繁雜。純考法條，依土地登記規則第 19、20、132 條及 133 條規定答題，應可拿取高分。

【擬答】

(一)信託專簿

土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。(土地登記規則第 132 條第 1 項)

信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。

登記機關於受理前項申請後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入信託專簿。(土地登記規則第 133 條)

(二)保存與銷毀之差異

1. 信託專簿

信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。(土地登記規則第 132 條第 2 項)

2. 登記簿

登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。(土地登記規則第 20 條前段)

3. 一般登記書件

收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。

前項文件之保存及銷毀，由登記機關依檔案法相關規定辦理。(土地登記規則第 19 條)

三、地政機關會要求土地登記之申請人簽「切結」用來免除責任，並證明當事人所提文件屬實。請說明土地登記申辦時，須切結自行負責的情形有那些？(25 分)

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題題目須加以思考，答題方向可從「切結」之法律性質下手。再依土地登記規則之規定優先答題，其餘規定放在最後視考試時間補充。相關法條有土地登記規則第 97 條、第 119 條第 4 項。

【擬答】

(一)優先購買權放棄之切結

申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第三十二條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。(土地登記規則第 97 條第 1 項)

依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。(土地登記規則第 97 條第 2 項)

(二)繼承系統表製作之切結

第一項第三款之繼承系統表，由申請人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。(土地登記規則第 119 條第 4 項)

(三)土地登記規則以外之規定

1. 應附文件為影本或身分證明為外文時之切結

土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件，依下列規定：…(三)下列文件得以影本代替，由申請人或代理人(複代理人)於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章；以網路申請登記者，得於申辦系統上傳下列文件之掃描檔：1.國民身分證。2.戶口名簿。3.法人代表人資格證明。…。(四)其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人(複代理人)簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。(五)申請登記應附之文件為外文者，應附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本。但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 32 點規定參照)

2. 申請人為公司法人設立、變更登記表之切結

公職王歷屆試題 (112 高考)

土地登記規則第四十二條規定，申請登記應檢附之文件，依下列規定：(一)公司法人為義務人時，應檢附下列文件之一：1.公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或中華民國一百年三月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。2.前目文件之複印本，由法人簽註本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）於核對後發還申請人。3.以公司登記電子函復文件線上列印成紙本之公司登記主管機關核發之設立、變更登記表，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。該登記表如無公司印章，應另檢附主管機關核發有公司印章之登記表。…(二)公司法人為權利人時，得檢附下列文件之一：1.前款第一目文件之複印本，由法人簽註本影本與正本、公司登記主管機關核發之抄錄本或影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。2.前款第三目文件，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點規定參照）

考公職·考證照 找 學儒×保成×志光

展現你的地政榮耀

| | | | | | | | | |
|----------------------|------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| 黃○蓁 地特三等地政 基宜區 | 李○璇 地特三等地政 金門縣 | 蘇○裕 地特三等地政 花東區 | 潘○如 地特三等地政 屏東縣 | 林○浩 地特三等地政 花東區 | 施○屏 原特三等 地政 | 陳○文 地特三等地政 花東區 | 張○期 地特三等地政 雲嘉區 | |
| 柯○庭 原特三等 地政 | 周○安 地特三等地政 新北市 | 張○如 地特三等地政 台中市 | 朱○謙 原特四等 地政 | 陳○宇 地特四等地政 桃園市 | 胡○蘅 地特四等地政 竹苗區 | 李○萍 地特四等地政 桃園市 | 張○期 地特四等地政 雲嘉區 | |
| 張○姍 地特四等地政 金門縣 | 張○棋 地特四等地政 基宜區 | 廖○宇 地特四等地政 台中市 | 見證地 1 真實力 狀元之位 邀你入席 | | | | 謝○茹 地特五等地政 台北市 | 張○芬 地特四等地政 花東區 |
| 洪○甄 原特四等 地政 | 葉○偉 地特五等地政 台中市 | 楊○任 地特五等地政 竹苗區 | | | | | 秦○略 地特五等地政 屏東縣 | 林○華 地特五等地政 花東區 |
| 謝○茹 地特五等地政 彰投區 | 姚○紘 經濟部國營聯招 台糖公司 | 林○鈺 地特五等地政 花東區 | 何○彤 地特五等地政 新北市 | 林○靜 地特五等地政 新北市 | 陳○穎 地特五等地政 桃園市 | 吳○興 地特五等地政 雲嘉區 | 吳○儀 經濟部國營聯招 台灣中油 | |

>>更多榜單 請上公職王查詢<<

四、超高齡化社會來臨，興起以信託作為不動產的管理、使用、處分等財產規劃之方式，信託可達到資產增值、確保財產處分之權益、規避風險、合法節稅等目的。根據土地登記規則第 124 條之規定，土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記，謂之土地權利信託登記。請說明目前五種土地信託登記之申請人規定為何？（25 分）

《考題難易》：★★★★★

《解題關鍵》：本題題目其實不困難，但須對條文規定熟悉。純考法條，依土地登記規則第 125、126、127、128 及 129 條規定答題，應可拿取高分。

【擬答】

依內政部頒訂之登記原因標準用語，現行與信託有關之登記原因有：「信託」、「受託人變更」、「塗銷信託」、「信託歸屬」及「信託取得」等 5 種，其規定如下：

(一)信託

1. 定義：土地權利因成立信託關係而移轉或為其他處分所為之登記。不論其原因係法律規定，或以契約、遺囑為之，一律以信託為登記原因。

2. 規定：

(1)以契約為之

信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。(土地登記規則第 125 條)

(2)以遺囑為之

信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

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託人申請之。(土地登記規則第 126 條)

(二)受託人變更

1. 定義：土地權利信託登記後，受託人有變動、死亡等所為之受託人變更登記。

2. 規定：

信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。

前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，準用前條第二項規定。(土地登記規則第 129 條)

(三)塗銷信託

1. 定義：土地權利於委託人與受託人間，因信託關係之消滅或其他原因而回復至原委託人所有時所為之登記。

2. 規定：

信託財產依第一百五十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。(土地登記規則第 128 條)

(四)信託歸屬

1. 定義：土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外之歸屬權利人時所為之登記。

2. 規定：

信託財產依第一百五十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。(土地登記規則第 128 條)

(五)信託取得

1. 定義：受託人於信託期間，因信託行為取得土地權利所為之登記。

2. 規定：

受託人依信託法第九條第二項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依第一百三十條至第一百三十二條規定辦理。(土地登記規則第 127 條)

考公職·考證照 找 學儒×保成×志光



展現你的地政榮耀

| | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 黃○蓁 地特三等地政 基宜區 | 李○璇 地特三等地政 金門縣 | 蘇○裕 地特三等地政 花東區 | 潘○如 地特三等地政 屏東縣 | 林○浩 地特三等地政 花東區 | 施○屏 原特三等 地政 | 陳○文 地特三等地政 花東區 | 張○期 地特三等地政 雲嘉區 |
| 柯○庭 原特三等 地政 | 周○安 地特三等地政 新北市 | 張○如 地特三等地政 台中市 | 朱○謙 原特四等 地政 | 陳○宇 地特四等地政 桃園市 | 胡○蘚 地特四等地政 竹苗區 | 李○萍 地特四等地政 桃園市 | 張○期 地特四等地政 雲嘉區 |
| 張○姍 地特四等地政 金門縣 | 張○棋 地特四等地政 基宜區 | 廖○宇 地特四等地政 台中市 | <p>見證地 1 真實力 狀元 之位 邀你入席</p> | | | 謝○茹 地特五等地政 台北市 | 張○芬 地特四等地政 花東區 |
| 洪○甄 原特四等 地政 | 葉○偉 地特五等地政 台中市 | 楊○任 地特五等地政 竹苗區 | | | | 秦○略 地特五等地政 屏東縣 | 林○華 地特五等地政 花東區 |
| 謝○茹 地特五等地政 彰投區 | 姚○紘 經濟部國營聯招 台糖公司 | 林○鈺 地特五等地政 花東區 | 何○彤 地特五等地政 新北市 | 林○靜 地特五等地政 新北市 | 陳○穎 地特五等地政 桃園市 | 吳○興 地特五等地政 雲嘉區 | 吳○儀 經濟部國營聯招 台灣中油 |

>>更多榜單 請上公職王查詢<<

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

POINT 勝
授課堂數
超過150堂

POINT 勝
正規班+精華總複習+搶分題庫班
一次擁有

POINT 勝
地政、民法獨立開課
關鍵科目不混課

POINT 勝
雙師資 雙循環課程
雙套教材



想要了解最新課程消息?
快來 地政事務所