

112 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

薛文老師解題

一、辦理土地登記應繳納登記規費，但那些登記免繳登記規費？辦理農育權設定登記，其權利價值不明時，申請人應如何處理？如該權利價值低於該權利標的物之土地申報地價，又應如何決定其權利價值，以計收登記規費？（25 分）

1. 考題難易：★★☆☆☆

2. 解題關鍵：本題以登記程序中有關「登記規費繳納情形」命題，屬往年較少出現的冷門題型。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地法第 76 條、第 78 條、土地登記規則第 46 條

4. 出版社書籍命中特區：薛文，土地登記（概要），112 年 8 月/志光出版，頁 71~73

【擬答】：

(一)免繳登記規費之情形

1. 聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費（土§76Ⅱ）。
2. 下列登記，免繳納登記費：
 - (1) 因土地重劃之變更登記。
 - (2) 更正登記。
 - (3) 消滅登記。
 - (4) 塗銷登記。
 - (5) 更名登記。
 - (6) 住址變更登記。
 - (7) 標示變更登記。
 - (8) 限制登記（土§78）。
3. 土地登記，有下列情形之一者，免繳納登記費：
 - (1) 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記。
 - (2) 抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。
 - (3) 權利書狀補（換）給登記。
 - (4) 管理人登記及其變更登記。
 - (5) 其他法律規定免納（土登§46）。

(二)權利價值不明之處理

申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費（土登§49Ⅱ）。

(三)權利價值低於該土地申報地價之決定

權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之 4 時，以各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之 4 為其 1 年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以 7 年計算之價值標準計收登記費（土登§49Ⅲ）。

二、如有一棟大樓興建於民國 102 年 12 月 1 日，辦理建物所有權第一次登記，需檢附使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記。其中建物標示圖須如何繪製與簽證？如何切結？申請人與委託繪製人不同時，又應如何處理？(25 分)

1. 考題難易：★★☆☆☆

2. 解題關鍵：本題係本班「土地法規(含土地登記)考前叮嚀」所強調 112 年 1 月修正地籍測量實施規則之熱門考點，建物標示圖應依轉繪規定之方式辦理，本題須搭配土地登記規則第 78-1 條相關規定作答。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 78-1 條、地籍測量實施規則第 282-1 條、第 282-3 條

4. 出版社書籍命中特區：薛文，土地登記(概要)，112 年 8 月/志光出版，頁 100~101、106

【擬答】：

(一)建物標示圖之繪製

1. 依土地登記規則第 78 條但書規定，申請建物所有權第一次登記時檢附之建物標示圖，應依第 282-1 條第 2 項規定繪製，並簽證，及繳送中央主管機關所定共通格式電子檔，其記載項目及面積計算式，登記機關得查對之(地測§282-3 I)。

2. 轉繪應依下列規定以電腦繪圖方式完成中央主管機關所定共通格式電子檔辦理：

(1) 建物平面圖應依使用執照竣工圖說轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。

(2) 平面邊長，應以使用執照竣工圖說上註明之邊長為準，並以公尺為單位。

(3) 建物位置圖應依經實地測繪且由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員簽證之建物地籍測繪資料轉繪之。

(4) 圖面應註明辦理轉繪之依據(地測§282-1 II)。

(二)建物標示圖之簽證

建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證(土登§78-1 I)。

(三)建物標示圖之切結

前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字樣，並簽名或蓋章(土登§78-1 II)。

(四)申請人與委託繪製人不同之處理

依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名蓋章(土登§78-1 III)。

三、寺廟在未完成法人登記前，欲在他人土地設定地上權，請問如何申請登記？登記簿如何記載？在申請登記過程，應如何記明於登記完畢後，寺廟未核准設立或登記時，土地權利之處理方式？另在未完成法人設立或寺廟登記前，代表人變更又應如何處理？（25 分）

1. 考題難易：★☆☆☆☆

2. 解題關鍵：本題以寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地權利之登記方式命題，屬簡易考古題型。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 104 條

4. 出版社書籍命中特區：薛文，土地登記（概要），112 年 8 月/志光出版，頁 186～187

【擬答】：

(一)寺廟在未完成法人登記前之登記方式

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（土登§104 I）。

(二)登記簿之記載

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（土登§104 II）。

(三)寺廟未核准設立或登記之處理方式

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（土登§104 III）。

(四)未完成法人設立或寺廟登記前，代表人變更之處理

第 1 項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第 1 項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記（土登§104 IV）。

學儒 志光 保成

跟著地政上榜學長姐

一起輕鬆考取

111地方特考三等地政 - 劉○明(一年考取)



老師教學非常易懂，很多重要考試觀念不斷叮嚀，真的非常受用。這次就靠不動產估價拿到所有科目的最高分，考試小秘訣就是多次、計畫性複習，在腦中回想強化記憶。相關名詞、議題運用聯想的方式串聯，講給自己聽。考古題多練筆，掌握考點。名詞解釋多準備，老師上課強調的內容，真的會考!!

111地方特考四等地政 - 林○慈(雲嘉區探花/一年考取)



補習班提供兩個不同班別的地政課程供我選擇，我覺得非常不錯。我滿喜歡土地法規/土地登記/土地政策/不動產估價老師的課，可以從兩個班別不同的科目選擇上。老師上課風格有趣，又不會有壓力，要感謝民法老師，老師超級會教，對於每個觀念都講得很清楚，舉例也都跟貼切。給我一個很棒的民法基礎。

四、承攬人可針對何種標的物，請求預為抵押權登記？申辦登記時，需檢附那些文件？登記機關又如何登載於登記簿？(25 分)

1. 考題難易：★★☆☆☆

2. 解題關鍵：本題為依民法第 513 條承攬人抵押權規定，因建物未完成建物所有權第一次登記，辦理預為抵押權登記時，應檢附之文件與登記方式，為他項權利登記之重點考古題型。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 117 條

4. 出版社書籍命中特區：薛文，土地登記（概要），112 年 8 月/志光出版，頁 140～142

【擬答】：

民法第 513 條設有承攬人抵押權之規定，其立法理由乃在確保承攬人得以收取報酬或因其承攬契約所生之債權，進而不致承擔定作人之資力風險。

(一)請求預為抵押權登記之標的物

承攬人僅得就定作人所有之尚未完成建物所有權第一次登記之建物請求預為抵押權登記。

(二)申辦登記之文件

1. 承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第 34 條及第 40 條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人（土登§117 I）。

2. 依上開規定應提出以下文件申請預為抵押權登記：

- (1) 土地登記申請書。
- (2) 登記原因證明文件：預為抵押權設定契約書。
- (3) 定作人及承攬人之身分證明文件。
- (4) 建築執照或其他建築許可文件。
- (5) 經公證之承攬契約（承攬人單獨申請時檢附）。

(三)登記簿登載方式

承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記（土登§117 II）。

學儒 志光 保成 地特地政 | 地政士 | 不動產經紀人



地政

業界首創
重磅登場

**全科班
金榜班**

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 地政試務所