

112 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地登記

薛文老師解題

一、土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，……非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」又，土地法第 69 條規定，辦理更正登記之程序。另於土地登記規則第 144 條規定，登記機關辦理塗銷登記之前提要件。請比較此三者規定適用情境與關係，及其重要之異同。(25 分)

1. 考題難易：★★★★☆

2. 解題關鍵：本題可從土地登記之公信力、第 3 人是否已取得新登記的角度切入分析三者適用情境與關係，並從中比較其異同處，屬作答難度較高之綜整題型。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地法第 43 條、第 69 條、土地登記規則第 7 條、第 144 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 184~185、218~220

【擬答】：

(一)三者規定之適用情境

1. 土地登記規則第 7 條規定

(1)土地權利經登記完畢即發生物權變動效力，其是否受土地法第 43 條規定公信力保障，非登記機關所能審認。

(2)在未經善意第三人信賴登記而取得新登記前，真正權利人經訴請法院判決塗銷確定後，得依本條辦理塗銷登記，以回復其權利。

2. 土地法第 69 條規定

(1)更正登記，係指登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，由登記人員或利害關係人以書面提出申請之登記，並應以不妨害原登記之同一性者為限。

(2)登記機關發現登記錯誤或遺漏，在未有第三人取得新登記前，該登記尚未受公信力保障，於符合更正同一性之前題下，得依土地法第 69 條規定辦理更正登記。

3. 土地登記規則第 144 條規定

(1)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（土登§144）。

(2)如查明原准予登記之證明文件係屬偽造或疏失錯誤，於該登記之土地權利未經第三人取得前，既無受公信力之保障，登記機關自得依本條規定經報准後辦理塗銷登記。

(二)三者規定之關係

登記機關於第三人取得新登記後，無從審認該登記是否受公信力保障者，故應依土地登記規則第 7 條規定，經法院判決確定始得塗銷登記。倘未有第三人取得新登記前，經查明屬證明文件偽造或疏失錯誤，應依同規則第 144 條規定，辦理塗銷登記。若經查明准予登記並無違誤，僅係登記之錯誤或遺漏所致內容不符時，應依土地法第 69 條規定辦理更正登記。

(三)三者規定之重要異同

1. 三者規定之重要相同處

倘經善意第三人信賴登記而受土地法第 43 條公信力保障者，即不得再依同法第 69 條規定辦理更正登記，亦不得依土地登記規則第 7 條及第 144 條規定辦理塗銷登記。

2. 三者規定之重要相異處

- (1) 登記機關得否依土地登記規則第 7 條辦理塗銷登記，須經由法院判決方得辦理；同規則第 144 條或土地法第 69 條辦理之塗銷或更正登記，均由登記機關依職權辦理。
- (2) 依土地法第 69 條辦理之更正登記，係指准予登記之行政處分並無違誤，登記機關依職權或經利害關係人申請而辦理更正該不符部分之登記內容；土地登記規則第 144 條之塗銷登記，係指原准予登記之處分純係登記機關疏失之違法行政處分，經其報准後依職權行使撤銷權所為之登記。

二、有一民國 110 年 10 月完工之 20 層樓區分所有建物，申請所有權第一次登記。為登記其專有部分，應附那些文件？申請登記過程，應如何標示基地權利種類及範圍？又如何載明於登記簿？（25 分）

1. 考題難易：★★☆☆☆

2. 解題關鍵：本題以建築完成時點判斷，應屬實施建築管理地區之區分所有建物，欲申請辦理所有權第一次登記時，應檢附登記規則第 79 條第 1 項及第 2 項文件辦理，屬歷年重點考古題型。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 79 條、第 83 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 107～109

【擬答】：

區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物（民§799 I）。

(一) 申請區分所有建物所有權第一次登記應附之文件

1. 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：
 - (1) 區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
 - (2) 區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
 - (3) 區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
 - (4) 申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件（土登§79 I）。
2. 前項第 3 款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件（土登§79 II）。

(二) 基地權利種類及範圍之標示

區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第 79 條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍（土登§83 I）。

(三) 基地權利種類及範圍之載明

登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍（土登§83 II）。

跟著  學儒  志光  保成 一起成為

地政大贏家

見證地  真實力
狀元之位 邀你入席

高普地政/地政士/不動產經紀人 奪榜強勢力

陳○文 地特三等地政 基隆區	李○璇 地特三等地政 金門縣	蘇○裕 地特三等地政 花蓮區	潘○如 地特三等地政 屏東縣	林○浩 地特三等地政 花蓮區	施○屏 原特三等 地政	黃○華 地特三等地政 花蓮區	張○期 地特三等地政 宜蘭區	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	張○棋 地特四等 地政 基隆區	廖○宇 地特四等 地政 台中市	張○芬 地特四等 地政 花蓮區	洪○甄 原特四等 地政	胡○鮮 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 宜蘭區	張○嫻 地特四等 地政 金門縣	陳○穎 地特五等 地政 桃園市	林○華 地特五等 地政 花蓮區	何○彤 地特五等 地政 新北市	林○靜 地特五等 地政 新北市	楊○任 地特五等 地政 竹苗區	謝○茹 地特五等 地政 台北市
吳○興 地特五等 地政 宜蘭區	秦○略 地特五等 地政 屏東縣	葉○偉 地特五等 地政 台中市	林○鈺 地特五等 地政 花蓮區	謝○茹 地特五等 地政 彰化區	姚○毓 經濟部國營署招 台糖公司	吳○儀 經濟部國營署招 台灣中油	下一位上榜的就是你 更多榜單 請上公職王查詢	

三、土地登記規則第 65 條規定，土地權利於登記完畢後，除權利書狀所載內容未變更，土地登記規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。請詳細說明，此所謂「土地登記規則或其他法規另有規定」，係指那些情況？另在登記過程，如未能提出權利書狀者，那些情況應登記完畢後註銷權利書狀？（25 分）

1. 考題難易：★★★★☆
2. 解題關鍵：本題所問「其他法規另有規定」之舉例，可舉國土計畫法第 29 條及住宅法第 61 條規定，其餘問答部分於歷年國考試題亦曾出現。
3. 《使用法條》or《使用學說》：土地登記規則第 65 條、第 67 條、國土計畫法第 29 條、住宅法第 61 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 76、81～82

【擬答】：

(一)土地登記規則另有規定之情形

1. 有下列情形之一者，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之：
 - (1) 建物所有權第一次登記。
 - (2) 共有物分割登記，於標示變更登記完畢。
 - (3) 公有土地權利登記（土登§65Ⅱ）。
2. 登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕發（土登§65Ⅲ）。

(二)其他法規另有規定之情形

1. 核發使用許可後，應移轉登記之公共設施用地及設施
公共設施用地及設施，其所有權申請移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有時，得由申請人憑許可文件單獨申請登記；登記機關辦理該移轉登記時，免繕發權利書狀（國土§29）。

2. 政府興建國民住宅之更名登記

原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有。地政機關辦理更名登記，免繕發權利書狀（住宅§61 I III）。

(三) 未能提出權利書狀登記完畢後應註銷權利書狀之情形

土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

1. 申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。
2. 申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。
3. 申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。
4. 申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。
5. 申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。
6. 合於第 35 條第 1 款至第 5 款、第 9 款、第 12 款及第 13 款情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限（土登§67）。

四、如有一筆甲、乙、丙三人共有之土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一，請說明登記機關應如何處理？另有一筆土地為所有權人丁、戊、己所共有，但其登記所有權權利範圍為空白，則登記機關應如何辦理？其權利範圍又應如何決定？（25 分）

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 考題難易：★★☆☆☆2. 解題關鍵： 本題係針對地籍清理條例中，有關所有權權利範圍合計不等於一或為空白之相關處理方式，本題後段問答為 109 年地特四等考古題。3. 《使用法條》or《使用學說》：地籍清理條例第 31 條、第 31-1 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 282～283 |
|--|

【擬答】：

(一) 權利範圍合計不等於一之處理

1. 共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，得經權利範圍錯誤之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記（地清§31 I）。
2. 未依前項規定申請更正登記者，由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記（地清§31 II）。
3. 辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響（地清§31 III）。

(二) 所有權權利範圍為空白之處理

1. 土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，由權利人於申請登記期間內，申請更正登記（地清§31-1 I）。
2. 前項權利人為數人者，得經權利人過半數之同意，由權利人之一，申請更正登記（地清§31-1 II）。
3. 辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響（地清§31-1 VI）。

(三) 權利範圍之決定

公職王歷屆試題 (112 地方政府特考)

1. 未依規定申請權利範圍空白之更正登記者，由登記機關依下列原則計算新權利範圍，並公告3個月，期滿無人異議，逕為更正登記：
 - (1) 登記名義人為一人者，為該權利範圍空白部分之全部。
 - (2) 登記名義人為數人者，按其人數均分該權利範圍空白部分（地清§31-1Ⅲ）。
2. 前項所稱權利範圍空白部分，為權利範圍全部扣除已有登記權利範圍部分之餘額（地清§31-1Ⅳ）。

學儒 志光 保成
邀您成為 地政大贏家

地政試務所

POINT
掌握『地政』大小試 快速上榜的方式

- 準備要領
- 考取心得
- 最新考情
- 重點提示
- 試題解答
- 命題解析
- 考前講座
- 解題課程
- 考試介紹

想要更多最新消息?
歡迎來到 地政試務所

王