

115 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地法規概要(包括土地登記)

薛文老師解題

一、甲、乙、丙三人共有 A 地，甲的應有部分為二分之一、乙及丙的應有部分各四分之一。甲另單獨所有 B 地，並將 B 地出租於丁。甲、乙、丙三人約定將 A 地上 B 屋基地空間範圍提供給丙使用。後因甲生意失利急需資金，欲與戊成立 A 地應有部分及 B 地的買賣契約，以新臺幣 1,000 萬元出賣其 A 地的應有部分，並以新臺幣 2,000 萬元出賣 B 地。試問：乙、丙、丁如有意取得甲的產權可為如何之主張？又如最終戊取得甲所有之 A 地應有部分所有權，則甲、乙、丙三人的約定應如何進行土地登記始可對抗戊？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

本題第 1 小題乙丙為共有人，丁為承租人，於符合要件下得行使優先承購權取得甲之產權；第 2 小題 3 人得向登記機關申請辦理共有物使用管理登記。

3. 《使用法條》or《使用學說》

土地法第 34-1 條、第 104、第 107 條，民法第 826-1 條，土地登記規則第 155-1 條。

4. 《命中特區》

薛文，土地法規，114 年 9 月/志光出版/頁 1-35、1-40~1-42。115 年土地法規總複習講義，頁 57。薛文，土地登記課本，114 年 9 月/志光出版，頁 183~185、187。115 年土地登記總複習講義，頁 58

【擬答】

(一)乙、丙、丁欲取得甲的產權可為主張之情形：

1. 共有人乙、丙得主張之情形

- (1)共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購（ $\pm$ §34-1IV）。
- (2)甲欲與戊成立 A 地應有部分買賣契約，乙、丙為 A 地之共有人，依上述規定，得行使優先承購權，以取得甲應有部分之產權。

2. 承租人丁得主張之情形

- (1)基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權（ $\pm$ §104）。
- (2)出租人出賣耕地時，承租人有依同樣條件優先承買之權（ $\pm$ §107）。
- (3)本案甲欲與戊成立 B 地買賣契約，倘該地屬基地，且承租人丁於其上建有房屋，得以承租人身分行使優先購買權，以取得甲所有 B 地之產權；倘該地屬耕地，亦得以承租人身分行使優先承購權，以取得甲所有 B 地之產權。

(二)甲、乙、丙三人約定應登記之方式：

1. 不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第 820 條第 1 項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同（民§826-1 I）。
2. 共有人依民法第 826-1 條第 1 項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿（土

登§155-1)。

3. 綜上規定，共有人甲、乙、丙 3 人得向登記機關申請辦理共有物使用管理登記後，始可對抗戊。

二、A 地及 B 地相鄰，位於山坡地，甲為 A 地所有權人，乙為 B 地所有權人，某日因颱風來襲土石坍塌，導致界標淹沒而經界不明。甲、乙兩人應循何種行政程序確認界址？又地政機關測量人員所應遵循的行政程序為何？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

甲乙雙方土地經界不明得循申請鑑界複丈行政程序以確認界址，地政機關受理複丈申請案，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書，交付申請人並通知關係人。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

地籍測量實施規則第 204、205、207、211、221 條。

4. 《命中特區》

薛文，土地登記課本，114 年 9 月/志光出版，頁 254~255、257~258。

【擬答】

(一) 甲、乙兩人應循申請鑑界複丈行政程序以確認界址

1. 土地有下列情形之一者，得申請土地複丈：… 6. 鑑界或位置勘查。(地測§204)
2. 申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關或利用網路以電子簽章方式為之(地測§205)。
3. 申請複丈，除本規則另有規定外，應提出下列文件：
 - (1) 土地複丈申請書。
 - (2) 權利證明文件。
 - (3) 申請人身分證明。
 - (4) 其他經中央主管機關規定之文件(地測§207)。
4. 綜上規定，A 地所有權人甲、B 地所有權人乙兩人應提出土地複丈申請書及相關證明文件，向土地所在地登記機關申請鑑界複丈，以確認界址。

(二) 地政機關測量人員所應遵循的行政程序

1. 登記機關受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書，交付申請人並通知關係人。原定複丈日期，因風雨或其他事故，致不能實施複丈時，登記機關應分別通知申請人及關係人改期複丈(地測§211 I)。
2. 申請人於複丈時，應到場會同辦理；申請人屆時不到場或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈之申請，已繳土地複丈費不予退還(地測§211 II)。
3. 複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置(地測§221 I ①)。
4. 鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由(地測§221 II)。

三、A 縣工務處為完善地區道路路網，擬新闢道路二條，第一條道路有取得甲、乙等 20 人土地之需求；第二條道路則有取得丙等 5 人土地之需求。案經中央主管機關於 114 年 10 月 8 日審查核准通過，經內政部簽核程序，於同月 20 日發文給 A 縣，A 縣於同月 27 日公告徵收。試問：甲於 114 年 10 月 25 日死亡，其繼承人丁、戊、己於 114 年 11 月 20 日請求分割登記原甲所有的土地，主管機關應否許可？第二條新闢道路的丙等 5 人迄今未收到徵收補償費，則徵收效力如何？又本案中的土地登記機關應辦理那些登記事務？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★

2. 《破題關鍵》

被徵收之土地自公告日起，不得分割、合併、移轉或設定負擔，然共有分管耕地部分被徵收者，為例外規定。未依規定期限發竣補償費，該部分徵收失其效力。登記機關應辦理徵收公告註記登記、徵收登記、他項權利之塗銷或變更登記等事務。

3. 《使用法條》or《使用學說》

土地徵收條例第 20 條、第 23 條、土地徵收條例施行細則第 24 條、土地登記規則第 99 條。

4. 《命中特區》

薛文，土地法規，114 年 9 月/志光出版/頁 5-24~5-25。115 年土地法規總複習講義，頁 95~96

薛文，土地登記課本，114 年 9 月/志光出版，頁 37。115 年土地登記總複習講義，頁 61

【擬答】

(一)繼承人丁、戊、己請求土地分割登記，主管機關應否許可

1. 被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔（土徵§23 I）。
2. 共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前，申請共有物分割登記或應有部分交換移轉登記，不受前項不得分割、移轉規定之限制（土徵§23 II）。
3. 依上述規定，被徵收之土地自公告日起，不得分割、合併、移轉或設定負擔，共有分管之耕地，部分被徵收者，例外得申請共有物分割登記。故繼承人丁、戊、己於公告期間請求土地分割登記，倘屬共有分管耕地部分被徵收之情形，主管機關應予許可；反之，則應不予許可。

(二)丙等 5 人迄今未收到徵收補償費，徵收失其效力

1. 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後 15 日內發給之（土徵§20 I）。
2. 需用土地人未於公告期滿 15 日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力（土徵§20 II）。

(三)登記機關應辦理之登記事務

1. 直轄市或縣（市）主管機關應於公告徵收時，同時囑託該管登記機關於被徵收土地或建築改良物登記簿註記徵收公告日期及文號，並自公告之日起，依本條例第 23 條規定限制分割、合併、移轉或設定負擔（土徵細§24）。
2. 因徵收取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後 1 個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記（土登§99）。

3. 綜上規定，A 縣公告徵收時，應囑託登記機關辦理徵收公告註記登記，另於徵收取得土地後，應囑託登記機關辦理徵收所有權移轉登記、他項權利塗銷或變更登記。

四、甲、乙、丙三人為兄弟，甲所有之 A 地與乙所有之 B 地相連，A 地也與丙所有之 C 地相連，但 B 地及 C 地則未相連，A 地及 B 地均為都市計畫住宅區，C 地則為都市計畫商業區。現因地籍原圖破損而有辦理測量之必要，甲、乙、丙三人合意將 A、B、C 三塊土地合併。試問：測量機關應如何處理？又本案經測量程序完畢後，應進行何種土地登記程序？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

第 1 小題 3 筆土地使用分區不同，無法合併，第 2 小題本案為地籍圖重測，測量程序完畢後，應進行土地標示變更等相關登記程序。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

地籍測量實施規則第 199、213、224、225-1 條，土地法第 46-1、46-3 條，土地登記規則第 92 條。

4. 《命中特區》

薛文，土地登記課本，114 年 9 月/志光出版，頁 263、269、282。115 年土地登記總複習講義，頁 81~82

【擬答】

(一) 甲、乙、丙三人欲將 A、B、C 三塊土地合併，測量機關之處理方式

1. 土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限（地測§224 I）。
2. 第 224 條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別（地測§225-1）。
3. 登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：
 - (1) 不屬受理登記機關管轄。
 - (2) 依法不應受理。
 - (3) 屆期未補正或未依補正事項完全補正（地測§213）。
4. A 地及 B 地均為都市計畫住宅區，C 地則為都市計畫商業區，依上述規定，使用性質相同，於都市土地指「使用分區」均需相同而言，因此，測量機關對甲、乙、丙三人欲將 A、B、C 三塊土地申請合併複丈，應以依法不應受理為由，予以駁回土地合併複丈案件之申請。

(二) 本案經測量程序完畢後，應進行之土地登記程序

1. 已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量（土§46-1）。
2. 逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記（土§46-3 III）。
3. 因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人（土登§92）。

- 4.地籍圖重測結果公告期滿，土地所有權人無異議者，直轄市或縣（市）主管機關，應據以辦理土地標示變更登記，並將登記結果，以書面通知土地所有權人限期申請換發書狀（地測§199）。

志光

志光公職 成就幸福

AI神助攻

你的公職之路
現在開始超進化

上榜陪你衝



拯救大腦偶爾的「登出」時刻。



聽懂

AI同步字幕

聽懂每一秒，重點都GET到！

凌晨兩點，不怕問題太蠢，
只怕熬到天亮。



問透

AI課堂助教

知識資料庫，隨時問得到！

把寫考卷的痛苦，
變成破關的爽感。



練準

AI刷題測驗

上完立即考，分數都拿到！

三效學習 上榜模式全面升級

面授/視訊/函授 結合三大最有效上課模式
一次報名三效任你搭 只有志光做得到

現場學習 最有效



面授

老師面對面現場解惑，與同儕交流互動，效果倍增

到班學習 最專注



視訊

個人空間、同儕學習氛圍
舒適不分心

線上學習 最彈性



函授

隨時、隨處
手機或電腦上線就上課

業界首創
AI同步字幕
上榜速度再飆升

專業課程完整到位

《適合對象》

目標一年上榜之考生

高分年度班

提供正規、題庫、總複習。跟著老師系統化學習、累積應考實力。

可升級為 報1年看2年，延長看課時間
【高分加強班】準備考試更加游刃有餘

《適合對象》

需要彈性學習模式之考生

超強班

第一年自選面授/視訊/雲端函授；
第二年可轉換面授/視訊考取班或函授年度正規班。

首年考取 第二年費用全部退還
(僅扣除已使用教材費)

《適合對象》

擁有強烈上榜決心之考生

考取班

一次繳費輔導至考取。課程教材每年更新，年度完整循環，加購加值課程享優惠價。

首年考取頒發獎學金



年度課程規劃 鞏固上榜力

預7月開課

正規班

名師授課，累積上榜實力

預3-4月開課

題庫班

試題詳解，傳授解題技巧

預5-6月開課

總複習班

精華重點，快速複習得分