

107 年專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：土地登記實務

一、依土地登記規則第 26 條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」其中土地登記權利人與土地登記義務人所指為何？並請舉例說明之。(25 分)

【擬答】：

(一)登記權利人之意涵

係指因登記完畢後，因而取得權利或免除義務之人謂之。就登記申請之程序而言，登記權利人係指具有請求對方協同申請登記權利之人。

(二)登記義務人之意涵

係指因登記完畢後，因而喪失權利或承擔義務之人謂之。就登記申請之程序而言，登記義務人負有協同申請登記義務之人。

(三)有關登記權利人與登記義務人之概念，茲舉數例分述如下：

1. 依據民法第 345 條第 1 項規定，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。故就不動產買賣移轉登記而言，出賣人即為負有移轉不動產與他方之登記義務人；而買受人即為有請求出賣人協同辦理移轉登記之登記權利人。
2. 再者，依據民法第 406 條規定，稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之契約。因此，就不動產贈與移轉登記而言，贈與人即為負有移轉不動產與他方之登記義務人；而受贈人即為有請求贈與人協同辦理移轉登記之登記權利人。
3. 另就抵押權設定登記而言，抵押權人即為有請求擔保物提供人就其提供之擔保物，辦理抵押權設定登記之登記權利人；而不動產擔保物之所有權人就其所提供之不動產，即為負有協同抵押權人辦理設定登記之登記義務人。

二、申請區分所有建物所有權第一次登記，除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外，並應檢具那些相關文件？請說明之。(25 分)

【擬答】：

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。

有下列情形者，並應附其他相關文件：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

前項第三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。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

1. 曾於該建物設籍之戶籍謄本。
2. 門牌編釘證明。
3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
4. 繳納水費憑證。
5. 繳納電費憑證。
6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。
7. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

公職王歷屆試題 (107 地政士)

8.其他足資證明之文件。

第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件（土登§79）

三、何謂代位申請？依規定得代位申請之情形有何？請說明之。（25 分）

【擬答】：

(一)意義

所謂的代位申請，係指具有代位資格者，為保全其自身權益，得以自己名義代位為登記申請人申請登記。

(二)得代位申請之情形，茲分述如下：

1.法院判決、債權質權實行及重建典物之保存登記等（土登§30）

下列各款登記，得代位申請之：

(1)登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。

(2)質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。

(3)典權人依民法第 921 條或第 922 之 1 規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。

(4)其他依法律得由權利人代位申請登記者。

2.建物滅失之代位申請（土登§31）

建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請。

3.債權人之代位申請（強執§11Ⅱ）

債務人因繼承、強制執行、徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，執行法院得因債權人之聲請，通知登記機關登記為債務人所有後而為執行。

四、依地籍測量實施規則之規定，土地分割及土地合併之地號，應如何編定？請分別說明之。

（25 分）

【擬答】：

(一)分割地號之編定，茲分述如下：（地測§233）

土地分割之地號，應依下列規定編定，並將編定情形登載於分號管理簿：

1.原地號分割時，除將其中一宗維持原地號外，其他各宗以分號順序編列之。

2.分號土地或經分割後之原地號土地，再行分割時，除其中一宗保留原分號或原地號外，其餘各宗，繼續原地號之最後分號之次一分號順序編列之。

(二)合併地號之編定，茲分述如下：（地測§234）

土地合併之地號，應依下列規定編定，並將刪除地號情形登載於分號管理簿，其因合併而刪除之地號不得再用：

1.數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。

2.原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。

3.原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。

4.原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。

5.原地號之分號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留在前原地號之分號。