

108 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、假設已成年之甲、乙、丙、丁、戊 5 人共有 A 地，每人之應有部分為均等；現甲、乙、丙 3 人依土地法第 34 條之 1 規定出售該 A 地予承買人己，並會同己申辦所有權移轉登記；且申請登記時，共有人甲、乙、丙並未附具任何切結文件於登記申請書類中。試問：此際，甲等人於登記申請書上應簽註記明之事項內容為何？請依土地登記規則及土地法第 34 條之 1 執行要點規定，說明之。(25 分)

【擬答】

- (一)部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明「依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。」(土登§95)。
- (二)涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」(土地法第 34-1 條執行要點第 8 點)。
- (三)申請土地權利移轉登記時，依據土地法第 34-1 條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，如無附具出賣人之切結書者，應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。」(土登§97)

二、土地登記規則第 7 條及第 11 條分別規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」、「未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」試問：前開二條規定所稱「本規則另有規定」之情形為何？請分別舉例說明之。(25 分)

【擬答】

- (一)土地登記規則第 7 條所稱「本規則另有規定」之情形
依據土地登記規則第 144 條規定，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。
- (二)土地登記規則第 11 條所稱「本規則另有規定」之情形
 1. 預為抵押權登記
依據土地登記規則第 117 條規定，承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，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。
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。
 2. 未登記建物之限制登記
依據土地登記規則第 139 條規定，法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。

公職王歷屆試題 (108 地政士)

登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。

三、A 地所有權人甲將其土地出租予乙，供為建築房屋使用；乙於建築房屋後，為眺望之需，乃與 A 地相鄰之 B 地所有權人丙協商合意，就 B 地之一部設定不動產役權，並會同向管轄登記機關申請辦理登記。試問：

於此情形，其申請不動產役權設定登記時，除依土地登記規則第 34 條規定應提出登記申請書、登記原因證明文件及 B 地所有權狀外，其他依同規則規定應提出之文件為何？又，關於是項登記，於土地登記簿上之法定應登記（記明）事項及約定登記（記明）事項各為何？請依土地登記規則規定，分別說明之。（25 分）

【擬答】

(一)其他依同規則規定應提出之文件，分述如下：

- 1.租賃契約書：不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件（土登§108-2）。
- 2.位置圖：於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。（土登§108）
- 3.雙方之身分證明文件：檢附登記義務人丙及登記權利人乙之戶籍謄本、國民身分證影本或戶口名簿影本（申請土地登記應附文件法令補充規定第 6 點）。
- 4.意思表示證明文件：檢附登記義務人丙登記原因發生日期前一年以後核發之印鑑證明或登記原因證明文件經依法公證、認證、驗證、簽證者（土登§41）。

(二)應登記（記明）事項及約定登記（記明）事項申請不動產役權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

- 1.存續期間。
- 2.地租及其預付情形。
- 3.權利價值。
- 4.使用方法（土登§108-1）。

四、試問：得申請土地複丈及建物複丈之情形（或原因）各為何？請依地籍測量實施規則規定，分別說明之。又，對於建物，不得申請建物第一次測量之情形為何？請依同規則規定，一併申述之。（25 分）

【擬答】

(一)得申請土地複丈及建物複丈之情形，茲分述如下：

1.得申請土地複丈之情形

土地有下列情形之一者，得申請土地複丈：（地測§204）

- (1)因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。
- (2)因界址曲折需調整。
- (3)依建築法第 44 條或第 45 條第 1 項規定調整地形。
- (4)宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
- (5)因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。

2.申請建物複丈之情形

建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈（地測§260）。

(二)不得申請建物第一次測量之情形

新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：

公職王歷屆試題 (108 地政士)

1. 依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。
2. 實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第 79 條第 3 項所規定之文件者（地測§259）。即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證明文件。
 - (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。
 - (8) 其他足資證明之文件。

公
職
王