

高點名師

高普考解題 & 講座 地特命題趨勢

給你最佳
最精準的詳解!

連續30年人氣爆棚，題點
超過10,000名上榜生！



10/19起線上開講！

詳細講座資訊 ▶▶▶



行政廉政	
10/19(二) 18:30	【高普考行政學院】f 高凱：行政學/公共政策
10/20(三) 18:30	【高普考行政學院】f 何昀峯：各國人事/考銓制度
10/20(三) 18:30	【高點高上高普特考公職】f 陳熙哲：行政法
10/23(六) 18:00	【高點線上影音學習】▶ 初錫：政治學
10/23(六) 18:00	【高點線上影音學習】▶ 黃以迦：心理學

商科會科	
10/19(二) 18:30	【高點高上高普特考公職】f 張政：財政學/公共經濟學/經濟學
10/20(三) 18:30	【高點會人會語】f 鄭泓：會計學/中級會計學
10/23(六) 18:00	【高點線上影音學習】▶ 陳仁易：審計

地政	
10/20(三) 18:30	【高點來勝不動產專班】f 曾榮耀：土地法/土地登記/土地經濟學

【知識數位科技股份有限公司附設臺北市私立高上文理短期補習班】

【高點數位科技股份有限公司附設私立高點文理短期補習班】

【高點數位科技股份有限公司附設新竹市私立高點建國文理短期補習班】

【高點數位科技股份有限公司附設臺中市私立高點文理短期補習班】

【高點數位科技股份有限公司附設嘉義市私立高點建國文理短期補習班】

【高點數位科技股份有限公司附設臺南市私立高點文理短期補習班】

【高點數位科技股份有限公司附設高雄市私立高點文理短期補習班】

另有 政大・淡江・三峽・羅東・逢甲・東海・中技・中興・彰大・雲科・中正

台北市開封街一段2號8樓

桃園市中壢區中山路100號14樓

新竹市東區民族路7號4樓

台中市東區大智路36號2樓

嘉義市垂楊路400號7樓

台南市中西區中山路147號3樓之1

高雄市新興區中山一路308號8樓

北市教四字第32151號

府教習字第0990091487號

府教社字第1020399275號

中市教終字第1090019268

府教社字第1011513214號

南市教社字第09912575780號

高市教四字第0980051133號



《土地登記概要》

一、有一區分所有建物欲於民國 110 年申請建物所有權第一次登記，須符合那些要件？其可登記之權利範圍包含那些部分？如其為實施建築管理前建物，無使用執照，則可提出那些證明文件？其基地登記方式又為何？（25分）

試題評析	本題考區分所有建物申辦建物所有權第一次登記之要件、內容、文件等，屬於蠻常考的重要題型，有準備同學應無太大困難。
考點命中	1.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁52。 2.《高點·高上土地登記講義第一回》第一回，曾榮耀編撰，頁16-20。

答：

(一)要件

- 1.基地須已完成總登記。
- 2.需為合法建物。
- 3.建物須已完成建物第一次測量。
- 4.需已編列門牌或其他證明。
- 5.需得區分專有部分與共有部分。其中，專有部分需在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的。
- 6.須有基地使用權。

(二)可登記之權利範圍

稱區分所有建築物者，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。依據土地登記規則之規定，區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。因此，其可登記之權利範圍包含：

- 1.專有部分：指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。
 - 2.共有部分：指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，且供共同使用者。
- 此外，區分所有權人亦得就區分所有建築物所占基地所有權之應有部分申辦登記。

(三)實施建築管理前建物得提出之證明文件

實施建築管理前建造之區分所有建物，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。

如區分所有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。

(四)基地登記方式

- 1.區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依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。
- 2.登記機關受理登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。

二、關於共有物之使用與管理應如何執行？而區分地上權人與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，相互使用間之限制得如何處理？其結果應如何登載於登記簿？登記結果對於土地所有權人之效力又如何？（25分）

試題評析	第一小題考共有物的使用管理，依據民法可採分管約定、分管決定，抑或經由分管裁定變更。第二至四小題考土地使用收益限制約定登記。共有物使用管理約定登記屬於重要題型，出題機率頗高，而土地使用收益限制約定登記與共有物使用管理約定登記類似，同學一般會一併準備，而有所掌握。
考點命中	1.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁58-59。 2.《高點·高上110高普考重點題神》土地登記，曾榮耀編撰，頁1-6第10題。 3.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁124-125。 4.《高點·高上土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁83-84。

答：

(一)共有物之使用與管理之執行

- 共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。因此，其執行方式如下：
 - (1)分管約定：由共有人訂定契約、協議書，相互約定共有物使用與管理方法。
 - (2)分管決定：以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，或其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，採多數決方式決定共有物使用與管理方法。
 - (3)分管裁定：如前兩種方式出現顯失公平、情事變更，則可訴請法院裁定變更共有物使用與管理方法。
- 不動產共有人間關於共有物使用、管理之約定或依規定所為之決定，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。
- 共有人依規定所為管理之決定或法院之裁定，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。
- 共有人依規定申請共有物使用、管理約定、決定之登記者，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、管理內容詳共有物使用管理專簿。
- 登記機關依規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿，提供閱覽或申請複印。

(二)區分地上權人與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，相互使用間限制之處理

- 區分地上權人得與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，約定相互間使用收益之限制。其約定未經土地所有人同意者，於使用收益權消滅時，土地所有人不受該約定之拘束。
- 前項約定，非經登記，不得對抗第三人。

(三)約定登載於登記簿之方式

- 區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。
- 登記機關依規定辦理登記後，應就其約定之文件複印裝訂成土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印。

(四)登記結果對於土地所有權人之效力

區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項經土地所有人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記，土地所有權人即受該約定之拘束。

三、有一土地所有權人甲辦理土地所有權移轉登記，然其土地所有權狀遺失，則甲應如何處理？而有些情況，得免提出土地所有權狀？(25分)

試題評析	第一小題考土地登記規則第154條、第155條權狀補給登記；第二小題則考土地登記規則第35條得免提權狀情形。第一小題主要應寫出切結書、公告30日與通知登記名義人、親自到場等重點；第二小題則屬重要背誦題型，課中有特別教如何背誦，有準備同學應無太大難度。
考點命中	1.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁41-42。 2.《高點·高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁61。

3.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁123。

答：

(一)甲應申請權利書狀補給登記

- 1.土地所有權狀滅失，應由登記名義人申請補給。
- 2.申請土地所有權狀或其他權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。
- 3.登記名義人除土地登記規則規定之情形者外，應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

(二)有下列情形之一者，得免提出所有權狀或其他權利證明書

- 1.因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
- 2.因土地重劃或重測確定之登記。
- 3.登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。
- 4.法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
- 5.依法代位申請登記。
- 6.遺產管理人之登記。
- 7.法定地上權之登記。
- 8.依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- 9.依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。
- 10.依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。
- 11.依本規則規定未發給所有權狀或其他權利證明書。
- 12.祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定成立法人，所申請之更名登記。
- 13.其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。

四、甲與乙共有一筆土地，其中甲提供擔保，讓丙設定一個普通抵押權，如甲與乙欲將土地分割為兩筆單獨所有權之土地，試問有那些分割限制？要辦理那些登記？丙設定的普通抵押權又有那些處理方式？（25分）

試題評析	本題主要考共有土地應有部分設定抵押之分割，其分割限制、申請登記與抵押權處理方式，屬於重要題型，歷屆也考過相當多次類似考題，有準備同學應無太大困難。
考點命中	<ol style="list-style-type: none"> 1.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁69-71。 2.《高點·高上110高普考重點題神》土地登記，曾榮耀編撰，頁1-5、1-6第9題。 3.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁44-47。 4.《高點·高上土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁85。

答：

(一)辦理土地分割登記之限制

- 1.法令禁止分割，例如：
 - (1)直轄市或縣（市）地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。
 - (2)遺產稅未繳清前，不得分割遺產。
 - (3)重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制土地移轉、分割或設定負擔。
 - (4)如每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割。
- 2.因物之使用目的不能分割：如道路土地。
- 3.契約訂有不分割之期限：約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其

契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。惟如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

(二)應辦理之登記

共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。因此，應辦理下列登記：

1.土地複丈及標示變更登記。

2.土地所有權分割登記。

(三)丙設定的普通抵押權處理方式

分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

1.抵押權人同意分割。

2.抵押權人已參加共有物分割訴訟。

3.抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

因此，甲與乙將土地分割為兩筆單獨所有權之土地，原則丙設定的普通抵押權應按原應有部分轉載於分割後該兩筆土地之上。但如符合上述三款情形，則丙的抵押權僅轉載於原設定人甲分割後取得之土地上。

【版權所有，重製必究！】

大吉

總複習班 → 提升統整力

- 求勝科目** 共同科目+專業科目
- 好試解籤** 重點歸納、時事修法以及命題趨勢提醒。
- 達人推薦** 張逸仙 普考地政
高點總複習課程不僅可以快速複習重點，命中率也很高！我特別推薦許文昌跟于俊明老師，教學認真、教材豐富，非本科系的考生也能快速上手，讀書更有效率！



三等 **5,000** 元 定價 8,000元起
四等 **4,000** 元起

大吉

題庫班 → 打造高分力

- 求勝科目** 經濟學/財政學/稅法/會計/審計/政會
- 好試解籤** 名師嚴選經典考題，傳授看題能力以及教導高分答題技巧！
- 達人推薦** 柯辰穎
高普考財稅行政雙榜
隨著考期越來越近，我開始感到心慌，所以跑去報名會計&經濟&財政的題庫班，老師解題讓我釐清觀念，增加解題能力。



1,800 元起/科
4堂/科 定價 5,000 元

高點 · 高上

高普考 衝刺

商資 · 地政 / 必勝錦囊

大吉

申論寫作班 → 論正寫題力

- 求勝科目** 審計/民法
- 好試解籤** 課前練題，高質量批改服務，建立答題架構，提高寫作高分力！
- 達人推薦** 李濤亦 高普考會計雙榜
高點老師請申論題命中率非常高！審計公報後期時間不太凶，只抓老師重點來背，申論竟拿到32分！



2,500 元/科
6堂起/科 定價 5,000 元

大吉

公經進階班 → 鞏固強試力

- 好試解籤** 透析考題趨勢，加強進階內容，使考生能進一步掌握艱深考題。
- 達人推薦** 陳樂庭 高普考經建行政【狀元】
推薦張政(張家瑋)老師的公經進階課程，他用數理詳細說明觀念，讓我實力大增！



2,500 元

以上考場優惠 110/10/20 前有效，限面授/VOD，當期最新優惠洽各分班櫃檯或高上生活圈！



另有**行動版課程**隨時可上
試聽&購課，請至

1

知識達購課館
ec.ibrain.com.tw



2

高點網路書店
publish.get.com.tw

