

# 《土地登記概要》

一、申請土地登記，應依土地登記規則第34條規定提出有關證明文件，登記機關應依規定之程序辦理審查，請問審查結果之情況有幾種？應如何處理？請詳述之。（25分）

試題評析	此次普考題目除第二題外，其餘應皆屬重要且基本題型。第一題考審查完畢後之處理方式，包含登簿、公告、停止登記、補正、駁回等五種。
考點命中	1.《高點・高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁73~75。 2.《高點・高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁47~78。

**答：**

審查結果，有以下五種處理情形：

- (一)登簿：申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。
- (二)補正：有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：
  - 1.申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。
  - 2.登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。
  - 3.登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。
  - 4.未依規定繳納登記規費。
- (三)駁回：有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：
  - 1.不屬受理登記機關管轄。
  - 2.依法不應登記。
  - 3.登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。
  - 4.逾期未補正或未照補正事項完全補正。
 申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。  
依前開第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。
- (四)公告  
公告乃以公示方法，將已審查通過土地登記案件公告周知，使利害關係人得於期限內提出異議，以提高土地登記之公信力，進而發生法律上之效果。
- (五)停止登記  
政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。

二、大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產之規定為何？請依臺灣地區與大陸地區人民關係條例之規定說明之。（25分）

試題評析	本題考臺灣地區與大陸地區人民關係條例，屬於相當冷門的法規，且考在土地登記概要科目，實乃預料之外。
------	--

**答：**

- (一)大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起三年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。
- (二)被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣二百萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。
- (三)遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。但其為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產

總額。

(四)大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈者，依下列規定辦理：

- 1.不適用第1項及第3項總額不得逾新臺幣二百萬元之限制規定。
- 2.其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。
- 3.前款繼承之不動產，如為土地法第17條第1項各款所列土地，準用同條第2項但書規定辦理。

三、何謂普通抵押權？何謂最高限額抵押權？此兩種抵押權設定登記時，登記機關於登記簿應記明之項目各為何？又最高限額抵押權變更登記為普通抵押權之時機及應如何辦理？請分述之。(25分)

試題評析	本題考普通抵押權與最高限額抵押權之登記，屬於非常重要之經典題型，與歷屆考古題出法差不多，同學應無太大問題。
考點命中	1.《高點·高上110地特土地登記重點題神》，曾榮耀編撰，頁1-5，第九題 2.《高點·高上土地法規講義》第二回，曾榮耀編撰，頁66。 3.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁65~66。

答：

- (一)普通抵押權：債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之土地或建物，得就其賣得價金優先受清償之權。
- (二)最高限額抵押權：債權人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。
- (三)登記簿應記明事項
  - 1.申請普通抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登記機關亦應於登記簿記明之。
  - 2.申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明契約書所載之擔保債權範圍。前項申請登記時，契約書訂有原債權確定期日之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或於確定期日前變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。前項確定期日之約定，自抵押權設定時起，不得逾三十年。其因變更約定而申請權利內容變更登記者，自變更之日起，亦不得逾三十年。
- (四)最高限額抵押權因原債權確定事由發生而申請變更為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額申請為權利內容變更登記。而申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。

四、請試述下列名詞之意涵：(每小題5分，共25分)

- (一)全程網路申請登記
- (二)非全程網路申請登記
- (三)土地所有權第一次登記
- (四)建物所有權第一次登記
- (五)登記儲金

試題評析	本題考老條例之適用範圍，於土地利用法規課程已有清楚說明，同學應可輕易拿分。
考點命中	1.《高點·高上110地特土地登記重點題神》，曾榮耀編撰，頁1-1，第一題。 2.《高點·高上土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁34、57~58。 3.《高點·高上土地法規講義》第二回，曾榮耀編撰，頁6、8。 4.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁22。

答：

- (一)全程網路申請登記：係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成

電子簽章者。

- (二)非全程網路申請登記：係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者。主要由專業代理人先至地政「數位櫃檯」網站，使用自然人憑證進行網路身分驗證、產製登記申請書，再經申請人確認後，線上提出申請。
- (三)土地所有權第一次登記：土地法第2條第3類及第4類土地（交通水利用地、其他土地），應免予編號登記。但因地籍管理必須編號登記者，不在此限。土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理之登記。
- (四)建物所有權第一次登記：已完成地籍測量及土地總登記之基地，依法新建合法建物或實施建築管制前既有而未曾辦理登記之合法建物，為確保其權屬，經所有權人檢附申請書、合法建物證明等相關文件，向建物所在地登記機關申辦之所有權第一次登記。
- (五)登記儲金：地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備土地法第68條所定賠償之用。

點  
■  
高  
上

【版權所有，重製必究！】