

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

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

| 地政                |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| 10/20(三)<br>18:30 | 【高點來勝不動產專班】f<br>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》

一、依土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」，然依土地法 69 條規定，關於土地登記登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正；依土地規則第 7 條規定，已登記之土地權利非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。請從我國土地登記效力之觀點，詳細說明上述三者之規定是否相互矛盾？而除此相關規定外，地政機關可透過那些補救方式，以調和土地登記之絕對效力？(25 分)

|      |  |
|------|--|
| 試題評析 | 108年高上高普考已考過相似題型。第一小題三個條文係屬觀念題型，第二小題考登記不實之補救措施，則為重要背誦題型。其主要考點在於應瞭解土地登記基本原理、原則為登記內容精確，應避免錯誤、遺漏或虛偽，使登記內容值得信賴，故登記後如發現錯誤、遺漏或虛偽，當應予以補救，調和土地登記之絕對效力。 |
| 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21-24。<br>2.《高點·高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁30-35。  |

**答：**

(一)三者規定並無相互矛盾

## 1.土地登記有絕對效力

土地法所為之登記，有絕對效力。另依民法規定，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。因此，不動產物權變動以登記為公示方法，對於因信賴登記之第三人，縱使登記所表現的物權與實質權利不符，亦應予以保護，即法律仍承認具有與真實權利存在相同之法律效果，以維護交易安全。

## 2.逕行更正

登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

## 3.法院判決塗銷

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。

## 4.三者規定並無矛盾之處，茲說明如下：

- (1)登記制度之原理、原則：土地登記制度之基本原理，係使登記簿記載內容正確真實，與實體權利關係吻合，以維護交易安全，故信賴登記的善意第三人取得變動後之物權並完成登記，即應予保障，而不得更正或塗銷其登記。相較之下，在未有善意第三人登記前，當發現有登記不實之情形，當應依登記制度之原理、原則，確保登記簿內容精確，而得予更正或塗銷。因此，三者皆符合登記制度之原理、原則而無衝突。
- (2)發生始點：土地登記有絕對效力之時點，即善意第三人已完成法定登記程序，計入登記簿為準。至於更正登記與判決塗銷登記係在第三人取得該土地權利之新登記前，發生時間點並不相同。
- (3)是否涉及私權爭執：登記機關逕行更正主要是因錯誤或遺漏，屬登載時之疏忽或筆誤，並有原始登記原因證明文件可對照，並無權利爭執，而直接由上級地政機關授權登記機關更正，可提高行政機關效率及簡政便民。相對而言，須經法院判決後登記機關方得辦理塗銷，則是該錯誤或遺漏案件涉及私權爭執，地政機關並無審認權限，而須由法院裁斷。兩者為是否涉及私權爭執而屬不同的處理方式，故並無衝突。

(二)調和土地登記絕對效力之補救方式

## 1.更正登記

(1)核准更正：登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。須不妨害原登記之同一性，亦即更正登記後，登記事項所示法律關係應與原登記者相同，不得變更。

(2)逕行更正：但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由

登記機關逕行更正之。

## 2.塗銷登記：

(1)判決塗銷：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。

## (2)核准塗銷

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：

A.登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。

B.純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

## 3.損害賠償

(1)因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。

(2)地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備所定賠償之用。地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。

二、何謂神明會?其與祭祀公業之差異為何?並請詳細說明，以神明會土地，辦理土地所有權登記之程序為何?應檢附那些文件?又有那些辦理方式?(25 分)

|      |   |
|------|---|
| 試題評析 | 考特殊的土地登記主體「神明會」，主要出題內容為地籍清理條例，曾於105年地方特考三等考過，如有準備相關考古題或有上這次總複習的同學，本題應尚能掌握。      |
| 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105-107。<br>2.《高點·高上土地登記補充講義》，曾榮耀編撰，地籍清理條例，頁10-13。 |

答：

### (一)神明會

神明會是具有共同神祇信仰的宗教信仰組織，為籌集組織運作與祭祀神祇，通常會由會員或信徒集資購置財產。

### (二)神明會與祭祀公業之差異

祭祀公業指由設立人捐助財產，以祭祀祖先或其他享祀人為目的之團體。神明會與祭祀公業之差異如下：

#### 1.目的

神明會是為祭拜共同神祇；祭祀公業則為祭祀共同祖先。

#### 2.成員

神明會主要由信眾組成，該組織之成員，通常被稱為會員或信徒；祭祀公業則須具有宗族關係，為同姓宗親或親戚，須有享祀人及派下子孫，其成員稱為派下員。

### (三)辦理土地所有權登記之程序

#### 1.申報

神明會土地，應由神明會管理人或三分之一以上會員或信徒推舉之代表一人，於申報期間內檢附相關文件，向土地所在地之直轄市或縣(市)主管機關申報。

#### 2.審查

神明會依規定所為之申報，其應檢附之文件有不全者，直轄市或縣(市)主管機關應通知申報人於六個月內補正；不能補正或屆期未補正者，駁回之。

#### 3.公告

神明會依規定所為之申報，直轄市或縣(市)主管機關於審查無誤後，應於土地所在地之鄉(鎮、市、區)公所、村里辦公處公告及陳列會員或信徒名冊、系統表及土地清冊，期間為三個月，並將公告文副本及現會員或信徒名冊、系統表、不動產清冊交由申報人於公告之日起刊登新聞紙或新聞電子報連續三日，並於直轄市、縣(市)主管機關及公所電腦網站刊登公告文三十日。權利關係人於公告期間內，得以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關提出異議，並檢附證明文件。

#### 4.通知登記

神明會依規定所為之申報，於公告期滿無人異議或經調處成立或法院判決確定者，直轄市或縣（市）主管機關應即將神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊予以驗印後發還申報人，並通知登記機關。

(四)應檢附文件

1.辦理申報之應檢附文件

- (1)申報書。
- (2)神明會沿革及原始規約。無原始規約者，得以該神明會成立時組織成員或出資證明代替。
- (3)現會員或信徒名冊、會員或信徒系統表及會員或信徒全部戶籍謄本。
- (4)土地登記謄本及土地清冊。
- (5)其他有關文件。

2.申請登記之應檢附文件

- (1)土地登記申請書。
- (2)登記清冊。
- (3)規約（無規約者免附）。
- (4)直轄市或縣（市）主管機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及不動產清冊。
- (5)土地、建物權利書狀。
- (6)管理人備查文件（無管理人免附）。
- (7)法人登記證明文件及其代表人資格證明。
- (8)同意書。
- (9)立同意書人印鑑證明（立同意書人未能親自到場核對身分時檢附）。
- (10)其他依法令規定應檢附之文件。

(五)辦理方式

1.申報人申請更名登記為法人所有或登記分別共有、個別所有

申報人於收到直轄市或縣（市）主管機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊後，應於三年內依下列方式之一辦理：

- (1)法人所有：經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人者，申請神明會土地更名登記為該法人所有。
- (2)會員或信徒所有或共有：依規約或經會員或信徒過半數書面同意，申請神明會土地登記為現會員或信徒分別共有或個別所有。

2.直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為分別共有

申報人未依前規定辦理者，由直轄市或縣（市）主管機關逕依現會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為現會員或信徒分別共有。

三、依不動產證券化條例與土地登記規則辦理信託登記之相關規定，其中資產信託登記與投資信託登記之性質有何不同？兩者申辦之檢附文件與登記簿登載方式有何重要差異？如以契約方式辦理資產信託登記，受託人拒不申請登記時，可如何申請登記？(25 分)

|      |  |
|------|--|
| 試題評析 | 考較偏的資產信託登記與投資信託登記，如瞭解兩者之差異，則其登記檢附文件與登簿方式應可回答，此題會寫與不會寫同學可能分數落差較大。主要考的法條為土地登記規則第133條之1，及不動產證券化條例第4條。 |
| 考點命中 | 1.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁97-98。   |

答：

(一)資產信託登記與投資信託登記之性質

1.資產信託登記

指依不動產證券化條例之規定，委託人移轉其不動產或不動產相關權利予受託機構，並由受託機構向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產資產信託受益證券，以表彰受益人對該信託之不動產、不動產相關權利或其所生利益、孳息及其他收益之權利而成立之信託。

2.投資信託登記

指依不動產證券化條例之規定，向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，以投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的而成立之信託。

## (二)檢附文件與登記簿登載方式之差異

## 1.檢附文件

除兩者皆須檢附土地登記申請書、登記原因證明文件（如信託契約書）、權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）、身分證明文件（如國民身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本）外：

- (1)資產信託登記：應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件
- (2)投資信託登記：應檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件

## 2.登記簿登載方式

- (1)資產信託登記：應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。
- (2)投資信託登記：應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。

## (三)以契約方式辦理資產信託登記，受託人拒不申請登記時之申請登記方式

信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。如受託人拒不申請登記時，可經由法院判決確定後，由委託人單獨申請登記。

四、關於滅失相關登記，主要包含登記簿滅失、土地所有權狀滅失與土地滅失登記，請詳細比較此三種登記之登記申請人、登記程序的異同；其中土地滅失登記，如其上之建築改良物併同滅失，且土地與建築改良物皆為需役不動產且皆有預告登記，則在登記過程應如何處理？登記完畢後又需有那些告知程序？(25 分)

|      |  |
|------|--|
| 試題評析 | 本題將三種不同滅失原因之登記進行比較，算滿新穎之考法，瞭解該三種登記概念者，應不難回答。主要考土地登記規則第21條、第31條、第148條、第154條、第155條；土地法施行法第17條之1。 |
| 考點命中 | 1.《高點·高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁39。<br>2.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁120、124。                            |

答：

## (一)三種登記之異同

## 1.登記申請人

- (1)登記簿滅失：登記機關。
- (2)土地所有權狀滅失：登記名義人。
- (3)土地滅失：土地所有權人。

## 2.登記程序

- (1)登記簿滅失：登記簿滅失時，登記機關應即依土地法施行法規定辦理。即登記總簿滅失時，登記機關應依有關資料補造之，並應保持原有之次序。依規定補造登記總簿，應公告、公開提供閱覽三十日，並通知登記名義人，及將補造經過情形層報中央地政機關備查。
- (2)土地所有權狀滅失：土地所有權狀滅失，應由登記名義人申請補給。申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，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。其中，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。
- (3)土地滅失：土地滅失時應申請消滅登記。其應檢附文件包含土地複丈申請書及登記申請書（或土地複丈及標示變更登記申請書）、土地所有權狀、身分證明文件（如國民身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本）、其他（如地政規費收據、委託書）。

## (二)土地滅失與建築改良物併同滅失之處理

## 1.申請消滅登記

建物全部滅失時，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；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

## 2.同時辦理不動產役權塗銷登記

因民法規定，不動產役權因需役不動產滅失或不堪使用而消滅，故：

- (1)土地為需役土地者，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

(2)建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

3.預告登記一併消滅

因土地及建物已滅失，登記簿停止記載，原預告登記已失所附麗，應隨土地及建物之滅失而消滅。

(三)登記完畢後之告知程序

1.土地滅失

土地有他項權利或限制登記者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。

2.建物滅失

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

【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

