

# 《土地登記概要》

試題評析	1.本次試題只有第二題較偏僻，其餘各題皆為重點題目。 2.第二題出自：內政部105年10月27日台內地字第1050436952號函。
考點命中	第一題：《土地登記（第15版）》，高點文化出版，許文昌編著，P.1-53第4題及第5題，P.18-100第101題。 第三題：《土地登記（第15版）》，高點文化出版，許文昌編著，P.3-3及P.3-18第2題。 第四題：《土地登記（第15版）》，高點文化出版，許文昌編著，P.2-3。

一、何謂托倫斯登記制度？我國現行土地登記制度與托倫斯登記制度有何不同？（25分）

**答：**

(一)托倫斯登記制度：托倫斯登記制由澳洲人托倫斯所創，澳洲首先採用，亦稱澳洲式。其特點如下：

- 1.任意登記：土地權利登記與否，由當事人決定。
- 2.登記生效：一經登記後之土地，如其權利有變動，非經登記不生效力。
- 3.實質審查：登記機關不僅審查申請文件是否齊備，亦應審查權利內容是否有瑕疵。
- 4.有公信力：登記簿之記載，公眾可信賴其確定之效力。
- 5.國家賠償：因登記錯誤、虛偽，致權利人受損害時，由國家負賠償責任。
- 6.發給書狀：土地登記完畢，發給權利人權利書狀，以為憑證。
- 7.物的編成：登記簿之編製，以土地座落地號順序編成。

(二)我國現行土地登記制度與托倫斯登記制度之不同：

- 1.我國登記制，採強制登記。托倫斯登記制，採任意登記。
- 2.我國登記制，因登記錯誤、遺漏或虛偽之受害人，可直接向登記機關請求賠償，由登記機關於登記儲金內撥付賠償。托倫斯登記制，因登記錯誤、遺漏或虛偽之受害人，應先向錯誤之人要求賠償，如錯誤之人死亡、破產或不在時，始由法院判決，由登記機關於登記保險基金內撥付賠償。
- 3.我國登記制，於土地登記時，順便辦理規定地價。托倫斯登記制則無。

二、何謂地目等則？內政部已通函地目等則制度自106年1月1日正式廢除，惟民眾或行政機關如有以原有或歷史地目等則資料做為參考之需要，得以何種方式查詢取得資料？（25分）

**答：**

(一)地目等則之意義：日治時期依土地使用現況所銓完之地目及等則。

- 1.地目：土地使用之類別。地目共分21種，即建、雜、祠、鐵、公、墓、田、旱、林、養、牧、礦、鹽、池、道、線、水、溜、溝、堤、原。
- 2.等則：土地品質之優劣。如田有26等則，如第1、2、3等則，為高等則，表示土地肥沃。如第24、25、26等則，為低等則，表示土地貧瘠。

(二)以下列方式查詢取得：

- 1.民眾得向地政事務所申請地政整合系統產製之地籍整理清冊或人工登記簿謄本。
- 2.行政機關得透過地政資訊網際網路查詢系統查詢登記資料庫最後記載之地目，或向地政事務所申請人工登記簿謄本。

三、何謂建物所有權第一次登記？其性質為何？辦理建物所有權第一次登記應檢附那些文件？（25分）

**答：**

(一)建物所有權第一次登記之意義：建物所有權第一次登記係指新建或舊有合法建物，所有權第一次所為之登

記。

(二)建物所有權第一次登記之性質：

- 1.初次登記：建物第一次登錄於登記簿，以確定產權。
- 2.任意登記：建物權利人為確保產權而為登記，登記與否，法令無強制規定。
- 3.部分登記：建物權利人提出申請，始予以登記，非建物之全面登記。

(三)辦理建物所有權第一次登記應檢附之文件：

- 1.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或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：
  - (1)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。
  - (2)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。
  - (3)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。
  - (4)申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。
- 2.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。

四、何謂土地總登記？臺灣光復初期政府所辦理的登記是否為土地總登記？請分述之。（25分）

**答：**

(一)土地總登記之意義：地籍測量完竣後，於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。

(二)土地總登記之性質：

- 1.初次登記：土地之第一次登記，以確定產權。土地總記完成後，始可辦理其他種類之登記。
- 2.強制登記：逾登記期限無人聲請登記之土地，或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之。公告期滿，無人提出異義，即為國有土地之登記。
- 3.靜態登記：土地總登記係就地籍測量完竣後之有關標示與權利狀態，所為之登記，而非就權利移轉加以登記，故為靜態登記。
- 4.普通登記：凡直轄市或縣（市）內之土地，不論公有土地、私有土地、土地所有權、他項權利，皆在登記範圍內。

(三)依土地法施行法第11條規定，土地法施行前，業經辦竣土地登記之地區，在土地法施行後，於期限內換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿者，視為已依土地法辦理土地總登記。準此，臺灣光復初期所辦理之登記視為已依土地法辦理土地總登記。

【版權所有，重製必究！】