



知識達文化

# 專精地王系列 不動產考照書系

好名次學霸作者群

掌握修法時事、出題趨勢，分析考點，解題技巧大公開！

## 學霸筆記 獨特表格統整

核心考點，一看就懂，  
訓練精準打擊能力！

## 小試身手 建立全新思維

觀念釐清，一點就通，  
增強作答實力！

## 錦囊妙題 答題高分模板

狂寫練題，觸類旁通，  
升級申論寫作技巧！

## 學霸筆記書系列

重點直擊・速讀速記・提升實力

作者：松阪微晨



土地稅法規  
學霸筆記書

定價：650元

作者：時旭



土地法規  
學霸筆記書

定價：580元

高點網路書店／知識達購課館同步發行



知識達文化



# 《土地登記實務》

<曾榮耀(蘇偉強)老師 精選>

一、申請土地登記如何確認身分證明？又為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之政策目標，現行土地登記規則第四十條規定申請登記時登記義務人應親自到場，惟依第四十一條規定有何情形當事人得免親自到場？

## 【擬答】

(一)申請登記時，登記義務人應親自到場，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)依據土地登記規則之規定，申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

- 1.依第 27 條第 4 款規定，即因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記，得由權利人單獨申請登記。
- 2.登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
- 3.與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。
- 4.登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
- 5.登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第 39 條規定辦理並親自到場。
- 6.登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
- 7.外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。
- 8.大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。
- 9.祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。
- 10.檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。
- 11.土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 12.建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。
- 13.依第 43 條第 3 項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 14.依第 104 條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。
- 15.應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊。
- 16.其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

二、甲冒名其弟乙，拿其身分證、印章與申請補發之權狀，向第三人丙借款 250 萬，並設定最高限額抵押權 375 萬元登記完畢。然而，嗣後經真正權利人乙向 A 地政事務所表示遭冒名，後 A 地報請地政局核准塗銷登記完畢，且甲亦於此期間進行脫產，進而導致丙無法強制執行，而遭受 250 萬元無法清償之損害。試問丙得否依據土地法第 68 條向 A 地政事務所請求損害賠償？又地政事務所得否減免責任？

## 【擬答】

(一)丙得向 A 地政事務所請求損害賠償

依據土地法規定，土地登記損害賠償之構成要件與討論如下：

- (1)須因登記錯誤、遺漏或虛偽：本題因甲冒名其弟乙並完成抵押權登記完畢，而符合登記虛偽之情形。
- (2)須有損害發生：因不實之抵押權經地政事務所塗銷後，使丙無法強制執行而求償，確有損害發生。
- (3)須登記錯誤、遺漏或虛偽與損害之發生有因果關係：由於甲虛偽辦理之抵押權設定經地政事務所塗銷，而使丙無法強制執行，故損害發生係源自於虛偽之登記，兩者具有明確因果關係。
- (4)須損害之發生不可歸責於受害人：因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，不以登記人員有故意或過失為要件。換言之，如無法歸責於

受害人，則地政機關對於他人施以詐術之行為也應進行賠償。其理由為：

- A.登記制度：土地登記為強制登記、實質審查，有絕對效力。
- B.立法目的：地政機關負無過失責任，方可保護權利人及維護交易安全，有社會保險之概念。
- C.雖地政機關負無過失責任，但土地法亦有設計相關責任減輕衡平機制：
  - (A)可歸責受害人可不賠，且可個案適用民法第 217 條，與有過失之責任減免。
  - (B)不包含所失利益，已調和所負責任及限縮賠償範圍。
  - (C)登記儲金設置，可避免財政負擔，分散風險。
  - (D)登記人員僅重大過失，才需後續撥歸儲金，可避免登記人員責任過重。

就本題而言，A 地政事務所負無過失責任，除非 A 地政事務所可提出可歸責於受害人丙之相關證明，否則即應予賠償。

(二)A 地政事務所得減免責任

本題仍應討論丙是否有過失，而依據民法第 217 條，丙可能對於損害之發生及擴大有「與有過失」問題，進而可減免 A 地政事務所之賠償責任：

- 1.丙於借款時並未先確認債務人人別、系爭抵押權標之物之所有權人。
- 2.丙在知悉冒名後，未為任何保全處分，致甲脫產而無財產可供清償。

三、甲、乙、丙三位好友合夥，在民國 113 年籌備成立來勝不動產開發公司，籌備期間因業務需要，購置不動產一處，該公司籌備處如何辦理登記？又該公司之設立登記於核准或未獲核准時，其已登記之不動產產權應如何處理？請申述之。

【擬答】

(一)甲、乙、丙籌備公司期間購置不動產之登記方式

1.申請登記方式

- (1)法人在未完成法人設立登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。
- (2)因此，甲乙丙三人應選出一位代表人，假設為甲，即由甲出面以代表人名義申請登記，並成為登記名義人。
- (3)又法人在未完成法人設立登記前，其代表人變更者，已依第一項辦理登記之土地，應由該法人籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記。

2.登記機關處理方式

- (1)登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人籌備處名稱。
- (2)亦即，登記機關應於該籌備處取得之所有權部其他事項欄註記該來勝不動產開發公司之籌備處名稱。(二)未核准設立登記與核准設立登記之土地權利之後續登記辦理方式：

(二)核准與未核准設立登記之辦理方式

1.核准設立登記而取得法人資格

- (1)法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格或寺廟登記後，應申請為更名登記。
- (2)亦即應由代表人申請更名登記為該來勝不動產開發公司之法人正式名稱。

2.未核准設立登記致未取得法人資格

依據原籌備處登記時，協議書所載明下列方式之一辦理：

- (1)申請更名登記為已登記之代表人所有。
- (2)申請更名登記為籌備人全體共有。即甲乙丙三人共有。

【版權所有，重製必究！】

四、登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，而審查如有問題，該如何處理，其處理方式有何差異？另請說明其涉及私權爭執之意義。

【擬答】

登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，而審查如有問題，則有補正及駁回之處理方式：

(一)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者。
- 2.登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。
- 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者。
- 4.未依規定繳納登記規費者。

(二)駁回

依審查結果，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。

(三)補正與駁回之區別

- 1.原因：如前述兩者原因有所差異。
- 2.處理方法：前者 15 日內補正，按原收件順序續辦，不另行收件；後者則退回申請案，需重新以新案件另行申請，而登記機關另行辦理收件。
- 3.登記費及書狀費：前者不退還；後者可申請退還。
- 4.救濟途徑：前者非屬行政處分，不得提起行政救濟；後者屬行政處分，申請人不服駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依私權爭執駁回者，申請人得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。

(四)私權爭執之意義

應係指登記權利人與登記義務人或關係人間，就「申請登記之法律關係」之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言。因此，所謂「涉及私權爭執」範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內。亦即對於該法律關係之存否有所爭議之情形而言。其要件歸納如下：

- 1.須申請登記案件已為登記機關受理並收件。
- 2.須主張異議之時點為登記機關行使審查權限至准予登記前。
- 3.須主張異議之人為登記權利人、登記義務人或權利關係。
- 4.須異議之人係就申請登記之法律關係為爭執。即直接法律上關聯性說：並非泛指以登記不動產為標的之所有法律關係之爭執而言，而應以申請登記之法律關係有「直接關聯」之爭執為限。
- 5.須自始未被現行法規排除於登記案件涉及私權爭執規範之適用範圍(如屬例如「先起訴、後申請時效地上權登記者」，則適用之；反之應不適用)。

五、甲為登記權利人，卻由第三人乙（非代理人）向登記機關提出登記甲為所有權人之申請。請問乙得向登記機關申請登記之資格有何？試就現行規定說明之。

【擬答】

甲為登記權利人，卻由乙向登記機關提出登記甲為所有權人之申請，係土地登記規則之代位申請規定。指具有代位資格之人為保全本身權利，得以自己名義代位為登記申請之人申請登記者。

下列各款登記，得代位申請之：

- (一)登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。
- (二)為質權標之物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人依民法規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。
- (三)典權人依民法規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。

- (四)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。
- (五)經法院核准債權人代位債務人申辦繼承登記。
- (六)其他依法律得由權利人代位申請登記者。

六、甲、乙、丙共有一筆 A 不動產，應有部分均等，今甲、乙未經丙同意，將 A 出賣給丁，試問如何申辦所有權移轉登記？

【擬答】

(一)申請期限

甲、乙與丁契約成立之日起一個月內為之。否則每逾一個月罰一倍登記費，最高二十倍。

(二)申請方式

土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。而甲、乙多數決處分申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人丙簽名或蓋章。

(三)申請規費

1.登記費

A.土地部分：聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價千分之一繳納登記費。

B.建物部分：按稅捐機關核定繳（免）納契稅之價值之千分之一計收。

2.書狀費：每張 80 元。

(四)申請文件

1.登記申請書

(1)應列明全體共有人甲、乙、丙。

(2)但無須他共有人丙簽名或蓋章。

(3)應於登記申請書備註欄記明：

A.本案確依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。

B.受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。

C.他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

2.登記原因證明文件：土地或建築改良物所有權買賣移轉契約書

(1)應列明全體共有人甲、乙、丙。

(2)但無須他共有人丙簽名或蓋章。

3.甲、乙、丙土地或建物所有權狀。但他共有人丙之土地所有權狀未能提出時，得免提。

4.買賣雙方甲、乙及丁之身分證明文件：如國民身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本。不同意之他共有人丙之身份證明得免提。

5.其他

(1)已為書面通知或公告之證明文件。

(2)他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。

(3)切結書：由於部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。因此，優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。

七、試依土地登記規則之規定，說明有那些情形於申請土地登記時，得免提出所有權狀或他項權利證明書？又如未能提出權利書狀者，有那些情形應於登記完畢後將該權利書狀公告註銷？

【擬答】

(一)有下列情形之一者，得免提出所有權狀或他項權利證明書：

- 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 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理之多數決登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。
- 10.依民法規定承攬契約經公證而由承攬人單獨辦理抵押權設定登記。
- 11.依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。
- 12.祭祀公業或神明會依祭祀公業條例或地籍清理條例規定成立法人，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。

(二)土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

- 1.申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。
- 2.申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。
- 3.申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。
- 4.申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。
- 5.申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。
- 6.因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
- 7.因土地重劃或重測確定之登記。
- 8.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。
- 9.法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
- 10.依法代位申請登記者。
- 11.依土地法第 34-1 條第 1 項至第 3 項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。
- 12.祭祀公業或神明會依祭祀公業條例或地籍清理條例規定成立法人，所申請之更名登記。
- 13.其他依法律免予提出者。

八、試說明限制登記中所稱依其他法律禁止處分登記為何？又限制登記之效力為何？請分述之。

【擬答】

所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。

(一)其他依法律所為禁止處分之登記

- 1.依稅捐稽徵法，納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關，不得移轉或設定他項權利。
- 2.依土地徵收條例，被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。
- 3.依平均地權條例，區段徵收地區選定後，徵收機關得視實際需要報經上級機關核定後，公告禁止土地移轉、分割或設定負擔。禁止期間，以一年六個月為期。
- 4.依平均地權條例，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，公告禁止土地移轉、分割或設定負擔。禁止期間，不得超過一年六個月。

## (二)限制登記之效力

## 1.預告登記

- (1)預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。  
 (2)預告登記，因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力

## 2.查封、假扣押等禁止處分

土地經辦理查封、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後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

- (1)徵收、區段徵收或照價收買。  
 (2)依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。  
 (3)公同共有繼承。  
 (4)其他無礙禁止處分之登記。

九、何謂土地權利信託登記？其屬登記生效或登記對抗效力？信託以契約為之者與以遺囑為之者，其信託登記之申請有何不同？又登記機關對於信託登記之處理方式為何？

## 【擬答】

稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係

## (一)土地權利信託登記之意義

指土地權利依信託法成立信託關係為移轉或為其他處分，而向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

## (二)信託登記之效力

以「應登記」或註冊之財產權為信託者，非經「信託登記」，不得對抗第三人，其效力包含登記生效與登記對抗，茲說明如下：

## 1.登記生效

「應登記之財產權」指依民法第 758 條第 1 項及土地法第 72 條以信託為登記原因之權利變更登記，其主要目的為移轉財產權，並有權利移轉之公示效果，屬登記生效效力。

## 2.登記對抗

「信託登記」其目的在於信託成立後，信託財產具獨立性，為確保交易安全，故將信託主要條款，包含信託目的、信託期間、信託財產之管理或處分方法、信託關係消滅事由等予以公示，亦即使登記外觀足以辨識該財產屬於信託財產，避免第三人因不知其內部約定而遭受損害，故屬登記對抗效力。

## (三)申請信託登記

1.契約信託：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。

## 2.遺囑信託

- (1)信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。  
 (2)於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

## (四)登記機關之處理

## 1.登記簿之註記

信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。該記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。

## 2.權狀之記明

信託登記完畢，發給土地或建物所有權狀或他項權利證明書時，應於書狀記明信託財產，信託內容詳信託專簿。

## 3.製作信託專簿

土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印。並應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。



十、甲乙丙三人共有一 A 地，應有部分均等，今甲乙依據民法第 820 條規定，以其人數過半及其應有部分合計過半同意就 A 地進行位置分別使用管理，按民法第 826-1 條第 1 項規定，為使將來某人出售給第三人時，仍對其同樣具有拘束力，故甲乙欲將該分管決定辦理土地登記，請問應準備哪些文件？登記機關應如何辦理？又共有不動產使用管理內容於前揭登記後有所變更時，受理登記機關應如何處理？試依規定說明之。

【擬答】

(一)申請文件

- 1.登記申請書：依公定格式填寫，且應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名
- 2.登記清冊。
- 3.登記原因證明文件：分管決定書。
- 4.甲、乙的土地所有權狀。
- 5.甲、乙的身分證明文件。

甲、乙的中華民國國民身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本。

- 6.其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

- (1)甲乙如未能親自到場驗證身分，則應檢附登記原因發生日期前一年以後核發之印鑑證明或採線上聲明等方式。
- (2)委託書。(如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附)

(二)登記機關辦理登記

- 1.首先，登記機關確定共有人依民法第 820 條第一項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。
- 2.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、分割內容詳共有物使用管理專簿。
- 3.登記機關應就其約定、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。

(三)共有不動產使用管理方法有所變更時，受理登記機關之處理

- 1.於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，登記機關應確定於登記申請書適當欄記明確已通知其他共有人並簽名。
- 2.登記機關應確定申請人應檢附登記申請書、變更之文件向登記機關提出申請。
- 3.登記機關應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日，於登記簿標示部其他登記事項欄註明。
- 4.登記完畢後，登記機關應將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿。

十一、請說明普通抵押權登記與最高限額抵押權登記有何異同？又兩者於登記簿記載內容有那些主要差異？如最高限額抵押權欲變更為普通抵押權，應辦理何種登記？又如何處理登記之債權額？

【擬答】

(一)普通抵押權登記與最高限額抵押權登記之異同

- 1.普通抵押權設定登記：指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，經訂立書面契約後，向該管登記機關，申辦抵押權設定所為之登記。
- 2.最高限額抵押權設定登記：指債務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所為之登記。

(二)登記簿記載內容差異

- 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。

(三)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。



(四)申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。

十二、申請繼承登記時，申請人應提出哪些登記申請文件？試依土地登記規則之規定說明。

【擬答】

(一)土地登記申請書，依公定格式填寫。

(二)登記原因證明文件：

- 1.載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
- 2.繼承系統表。申請人依民法有關規定自行訂定並註明：「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。」並簽名。
- 3.法院准予備查之繼承權拋棄文件
  - (1)74年6月4日以前發生繼承而以書面向法院表示拋棄者檢附。
  - (2)74年6月5日以後發生繼承而合法繼承人拋棄其繼承權者，均應以書面向法院為之。
- 4.繼承權拋棄書：74年6月4日以前發生繼承而以書面向親屬會議或其他繼承人表示拋棄者檢附。
- 5.其他特殊情形：
  - (1)遺囑繼承者：遺囑。
  - (2)遺產分割協議：遺產分割協議書正副本。
  - (3)經法院判決者：法院確定判決書及判決確定證明書。

(三)土地、建築改良物所有權狀或其他項權利證明書。

(四)身份證明文件：繼承人現在戶籍謄本。得以有戶籍記事之新式戶口名簿代替。

(五)其他：

- 1.遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件(如不計入遺產總額證明書、同意移轉證明書)。
- 2.其他特殊情形：
  - (1)委託申請：委託書。
  - (2)共同共有繼承：理由書。當部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。
  - (3)遺產分割協議：印鑑證明。

十三、何謂土地複丈？依地籍測量實施規則，有哪些辦理土地複丈的時機？其申請文件為何？土地複丈費如何計收？何時得申請退還？

【擬答】

(一)土地複丈指已辦地籍測量之地區，因土地自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併等，造成宗地界址與地籍圖不符時，得申請土地再測量，以訂正地籍圖。

(二)土地複丈的時機

- 1.因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併或變更。
- 2.因界址曲折需調整。
- 3.依建築法第四十四條或第四十五條第一項規定調整地形。
- 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。
- 6.鑑界或位置勘查。

(三)申請文件

- 1.土地複丈申請書。複丈涉及原有標示變更者，應於申請複丈時，填具土地登記申請書，一併申請土地標示變更登記。即可直接附土地複丈及標示變更登記申請書。
  - 2.權利證明文件。(如所有權狀、他項權利證明書或其他足資證明文件)
  - 3.申請人身分證明。(如戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本等)
  - 4.其他經中央主管機關規定之文件。(如委託書、協議書、土地複丈規費收據等)
- 前第二款至第四款檢附之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

**(四)土地複丈費計收方式**

- 1.基本費：以每筆地號面積為單位。
- 2.施測費：以每五個指定鑑定界址點或測量標的點為單位。

**(五)申請人申請複丈案件，有下列情形之一者，得於十年內請求退還其已繳土地複丈費：**

- 1.依規定申請撤回（撤回複丈之申請，應於複丈前以書面向登記機關提出）。
- 2.申請再鑑界，經查明前次複丈確有錯誤。
- 3.經通知補正屆期未補正或未依補正事項完全補正而駁回。
- 4.其他依法令應予退還。

**十四、重測有異議之複丈與一般複丈有何不同？又依地籍測量實施規則第 201-3 條規定，地籍圖重測結果辦理土地標示變更登記完竣後，發現原重測成果錯誤該如何處理？有何問題？****【擬答】****(一)一般土地複丈與異議複丈之差異**

- 1.原因：前者係因土地自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、界址調整等，造成宗地界址與地籍圖不符時，得申請土地再測量，以訂正地籍圖；後者是土地所有權人認為重測結果有錯誤，於公告期間內以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出異議，並申請複丈。
- 2.目的：前者係因人為或天然因素，造成宗地界址與地籍圖不符時，申請土地再測量；後者係對公告重測結果不服以求救濟，確認重測結果是否與當初指界結果有所不符，亦即對公告中重測結果(尚未確定)重新檢測有無錯誤。
- 3.辦理機關：前者為登記機關；後者為直轄市、縣（市）地政機關
- 4.次數限制：前者無次數限制，只要繳納土地複丈費，原則皆得以申辦；後者僅能申請一次。
- 5.法律性質：前者多認定屬一種技術服務，而為事實行為，但仍有所爭議；後者通說認為行政處分。

**(二)發現原重測成果錯誤之處理方式**

- 1.地籍圖重測結果辦理土地標示變更登記完竣後，發現原重測成果錯誤，依第 232 條辦理重測成果更正，並於辦竣土地標示更正登記後，以書面通知土地所有權人及他項權利人更正結果者，免依土地法第四十六條之三規定辦理。亦即免予公告 30 日，亦無異議複丈之適用。
- 2.土地所有權人或他項權利人如對更正結果有異議，除依本規則申請複丈外，得訴請法院裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。

**(三)問題**

- 1.以法規命令排除土地法適用，有違反法律優位原則疑慮。
- 2.由登記機關逕為辦理更正，管轄權限於法有違。
- 3.權利人有異議得依地籍測量實施規則申請複丈，惟按土地複丈原因，並不符該條規定得申請者。
- 4.對更正結果異議屬於公法行為之爭議，與私權爭執有所不同，故尚非得訴請法院民事裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理之對象。

**十五、土地界址曲折調整之原則為何？又調整時有關土地之公告土地現值應如何改算與進行異動處理？試依規定說明之。****【擬答】****(一)土地界址曲折調整之原則**

- 1.土地界址曲折調整應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。
- 2.如為實施建築管理地區，並應符合建築基地法定空地分割辦法規定。
- 3.可達成減少地界線段為限。
- 4.土地設他有項權利者，應先徵得他項權利人之同意。

**(二)公告土地現值之改算**

- 1.直轄市、縣(市)主管機關或登記機關於辦理土地界址調整複丈後，應依複丈成果改算當期公告土地現值，調整前後各宗土地地價之總和應相等。
- 2.實施界址調整之土地，其調整線跨越不同地價區段者，複丈成果應分別載明調整線與原地籍交叉所圍各塊坵形之面積，作為改算地價之參考。

## (三)異動處理

- 1.各土地所有權人調整後土地價值，與其原有土地價值無增減時，應通知申請人申辦土地標示變更登記。
- 2.調整後土地價值與其原有土地價值有增減時，應通知申請人就調整土地向直轄市或縣(市)稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。
- 3.登記機關辦理土地界址調整之標示變更登記後，應即通知申請人領件並即改算地價及訂正地籍、地價有關圖冊，並通知直轄市或縣(市)稅捐稽徵機關訂正稅籍暨通知他項權利人換發或加註權利書狀。

## 十六、土地准予複丈時，應通知誰到場？何種情形會通知申請人補正？

## 【擬答】

## (一)准予複丈之通知

- 1.登記機關受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書，交付申請人並通知關係人。原定複丈日期，因風雨或其他事故，致不能實施複丈時，登記機關應分別通知申請人及關係人改期複丈。
- 2.所稱關係人
  - (1)於鑑界時，指申請案所載鑑界界址之鄰地所有權人；
  - (2)鄰地為公寓大廈之基地者，指公寓大廈管理委員會；
  - (3)於主張時效取得地上權、農育權或不動產役權時，指所有權人。

## (二)登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應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.申請書或應提出之文件與規定不符。
- 3.申請書記載之申請原因與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符原因。
- 4.未依規定繳納土地複丈費。

依排定時間到場，發現有障礙物無法實施測量，需申請人排除，或有與原申請內容不符情況者，登記機關應依前項規定通知補正。

## 十七、特別建物之意義為何？請列舉何種建物為特別建物？特別建物建號編列方式與一般建物有何不同？試依地籍測量實施規則規定說明之。

## 【擬答】

## (一)下列建物，在同一建築基地範圍內屬於同一所有權人，供同一目的使用者為特別建物：

- 1.公有公用之建物。
- 2.地方自治團體建物。
- 3.學校。
- 4.工廠倉庫。
- 5.祠、廟、寺院或教堂。
- 6.名勝史蹟之建物。

## (二)一般建物以段或小段為單位，依登記先後，逐棟編列建號，以五位數為之。特別建物數棟併編一建號為母號，亦為五位數，其各棟建物之棟次以分號編列，為三位數。

## 十八、內政部近來在檢討建物「虛坪」問題，例如過去雨遮、屋簷之情形，試問目前建物平面圖及位置圖測繪規定為何，請依地籍測量實施規則說明之。另者，何種情況下得免申辦建物第一次測量？

## 【擬答】

【版權所有，重製必究！】

## (一)建物平面圖測繪規定

- 1.建物平面圖之比例尺，以一百分之一或二百分之一為原則，如有特殊情形，得視實際需要增減之。
- 2.建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：
  - (1)建物以其外牆之外緣為界。

- (2)兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工圖說區分範圍為界。
- (3)使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
- (4)地下層依建物使用執照竣工圖說所載樓層面積之範圍為界。

中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正施行前第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條 106 年 1 月 9 日修正施行前規定辦理。

- 3.建物之各層樓及地下室，分別測繪於平面圖上，各層樓平面圖，應註明其層次。騎樓地平面、附屬建物與主體建物相連處繪虛線。
- 4.各棟及各層樓房之騎樓地平面及其附屬建物應分別計算其面積。建物面積之單位為平方公尺，平方公尺以下記載至第二位，第三位以下四捨五入。

#### (二)建物位置圖測繪規定

建物位置圖，以地籍圖同一比例尺謄繪於建物測量成果圖左上角或適當位置，並繪明土地界線，註明地號、建號、使用執照號碼及鄰近之路名。但建物所坐落之土地過大或過小時，得按原圖比例尺酌予縮放。

#### (三)得免申辦建物第一次測量

- 1.申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。
- 2.建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。

【版權所有，重製必究！】



高點/高上/來勝不動產系列課程

# 公職證照 全能王!

## 不動產試界稱霸!

### 不動產估價師 來勝締造全台最高勝佔率，年年總榜錄取者強勢過半！

★112年不動產估價師，全台前5名即佔4名，佔榜率勇破6成！

【榜眼】楊○興、【探花】陳○政、【TOP4】林○毅、【TOP5】莊○翰、張○涵、張○哲、許○君、王○瑩、徐○軒、黃○明、蔡○帆……

★111不動產估價師，再度霸榜前三名！來勝學員總錄取率達7成！

【狀元】顏○任、【榜眼】方○芸、【探花】陳○諱、陸○晶、丁○昌、吳○倫、魏○萱、黃○霓、張○凱、李○晏、陳○丞、陳○佑……

### 高普考地政 連年狀元、榜眼、探花，都是高上人！

★112年高普考地政TOP5，高點、高上學員即佔4名！【榜眼】張○倫、【探花】林○嫻、【TOP4】陳○睿、【TOP5】周○瑩

112年普考地政TOP3，高點、高上學員全包辦！【狀元】王○媛、【榜眼】周○瑩、【探花】張○倫

施○禧、莊○翰、林○蓉、郭○銓、陳○純、崔○瑞、陳○女、黃○豪、馬○耘、吳○漢、謝○薌、吳○羣、張○寧、呂○歡、林○亭、顏○庭、陳○珍、郭○粵、魏○紘、賴○融、林○辰、翁○廷、許○辰、張○維、卜○芸、歐○辰、林○芳、張○尉、曾○清、葉○軒、陳○樺、李○丞、張○心、陳○達、陳○璿、黃○欣、陳○均、羅○涵、曾○嵩、洪○祐、李○融、蔡○宇、汪○好、陳○宏、劉○娟……

★111年高普考地政TOP5，高點、高上學員即佔4名！【狀元】王○傳、【榜眼】周○儀、【探花】張○涵、【TOP5】吳○蕙

111年普考地政TOP3，高點、高上學員即佔2名！【狀元】林○恩、【探花】周○儀

李○、張○、林○翔、劉○德、林○恩、蔡○蘭、張○瑄、陳○弦、黃○玲、李○儀、黃○祺、鍾○潔、鄭○云、潘○如、王○珊、林○翔、張○燕、鍾○潔、張○庭、周○月、林○茵、張○、陳○弦、林○興、鄭○志、汝○昀、陸○晶、潘○如、廖○翎……

### 地方特考地政 高點、高上包辦最高勝率！

★112三、四等地政，高點、高上囊括眾多優秀前三名！

【三等新北市狀元】劉○娟、【三等竹苗區狀元】王○婕、【三等台南市狀元】陳○亨、【三等彰投區狀元】周○湘、【三等桃園區榜眼】許○婷、【三等新北市探花】張○心、【四等台北市探花】高○佐、【四等桃園區探花】林○晏

★111三等、四等、五等地政狀元，即來自高點、高上！

【三等雲嘉區狀元】楊○媚、【三等屏東縣狀元】許○君、【四等台中市狀元】陳惠玲、【五等基宜區狀元】林○昀

### 地政士 高手齊聚榜上，好成績不同凡響！

★112年地政士，蟬聯勇冠全台佔榜率，來勝錄取人數遙遙領先！

許○君、張○平、許○同、陳○均、楊○筠、張○倫、蘇○翰、洪○評、施○禧、李○宇、吳○曉、洪○澤、王○瑜、張○涵、張○貞、吳○桐、林○好、李○霽、郭○宇、楊○婷、郭○銓、李○麗、李○軒、陳○維、林○億、馮○彥、陳○琦、吳○承、簡○鈺……

★111年地政士，來勝學員實力堅強，再創亮眼佳績！

【狀元】魏○瑜、【榜眼】呂○泉、【TOP6】李○軒、【TOP10】吳○家、林○禾、張○涵、劉○伶、許○誠、李○宜、林○庭、吳○慧、陳○棋、李○璇、李○藝、許○樺、宋○維、林○恩、王○甄、方○雅、翁○爾、張○珍、朱○瑩、李○年、王○淵、蒲○好、石○毓……

### 不動產經紀人 年年成就逾百位菁英！

★112不動產經紀人，前5佔3，佔榜率再奪第一！

【狀元】方○詠、【榜眼】郭○濠、【TOP5】林○芳、丁○瑋、方○盈、王○婷、王○豪、白○青、石○雅、石○伶、江○嫻、吳○璇、吳○儒、呂○歡、呂○玄、李○璇、杜○芯、汪○青、林○、林○蓉、林○璇、林○伶、林○銘、林○好、林○倩、姜○妮、洪○軒、胡○益……

★111年不動產經紀人，勇冠全台第一佔榜率！

【榜眼】魏○瑜、薛○任、張○涵、姜○貞、黃○西、方○芸、林○宇、陳○辰、康○涵、洪○澤、賴○丞、林○萱、楊○穎、王○平、陳○倫、楊○婷、吳○逸、林○芸、陳○欣、薛○月、王○璽、蘇○倫、李○鞍、洪○珊、陳○榮、張○邁、郭○銓、林○白、鄭○宗……