

# 《土地登記概要》

## 試題評析

- (一)本次試題簡單容易，用功的學員應可拿高分。  
(二)第四題出自民法第876條。

一、請說明：土地權利變更登記的申請期限與逾期申請的罰則為何？並請舉一例說明不可歸責於申請人之期間可予以扣除的情形。(25分)

**答：**

- (一)申請期限：申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。前項權利變更之日，係指下列各款之一者：
- 1.契約成立之日。
  - 2.法院判決確定之日。
  - 3.訴訟上和解或調解成立之日。
  - 4.依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
  - 5.依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
  - 6.產權移轉證明文件核發之日。
  - 7.法律事實發生之日。
- (二)逾期申請之罰則：聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。
- (三)不可歸責於申請人之期間可以扣除之舉例：土地所有權移轉時，依規定申報土地移轉現值、繳納土地增值稅之期間，可以扣除。

二、請問地政機關對於收件簿、登記申請書及其附件保存的期限為何？何人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件？(25分)

**答：**

- (一)收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。
- (二)申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：
- 1.原申請案之申請人、代理人。
  - 2.登記名義人。
  - 3.與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。

三、何謂地籍圖重測？地籍圖重測的結果應公告多久？公告期滿如何辦理登記？(25分)

**答：**

- (一)地籍圖重測之意義：指已辦測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，重新實施地籍測量。
- (二)重測結果之公告期間：重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。
- (三)公告期滿辦理標示變更登記：
- 1.因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。
  - 2.建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。
  - 3.重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。

四、請問土地登記簿的他項權利部若有抵押權設定登記，其中的債務人和設定義務人所指為何？若有土地上有建築物，但是僅以土地設定抵押權，未將建築物共同擔保，將來若實行抵押權拍賣土地時，地上建築物與土地應如何處理？試說明之。(25分)

**答：**

- (一)債務人：指向債權人借款之人。
- (二)設定義務人：指設定時之抵押物提供者。

【版權所有，重製必究！】

(三)設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定（此為法定地上權），其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。

高  
高  
點  
·  
高  
上

【版權所有，重製必究！】