

《土地登記》

試題評析	1.本次試題平易近人，只有第三題考地籍測量實施規則第83條，稍顯偏僻，然可以用土地法第46條之2作答。 2.第一題依據土地登記規則第41條作答，第二題依據土地登記規則第108條之1作答，第四題依據土地法第73條、第73條之1及土地登記規則第120條作答。
考點命中	第一題：《土地登記（第16版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-45~1-46、頁1-70~1-71第20題。 第二題：《土地登記（第16版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁18-61第62題、頁18-94第94題。 第三題：《土地法規（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-25~3-27第2題。 第四題：《土地登記（第16版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-16第3題、頁6-17第5題。

一、申請登記時義務人應親自到場，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。申請不動產所有權買賣移轉登記時，如果義務人提出印鑑證明，則可以免親自到場。除了提出印鑑證明之外，義務人還有那些情形得免親自到場？試說明之。（25分）

答：

申請不動產所有權買賣移轉登記時，如果義務人提出印鑑證明，則可以免親自到場。除了提出印鑑證明之外，義務人還有下列情形得免親自到場：

- (一) 因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定，得由權利人單獨申請登記。
- (二) 登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
- (三) 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。
- (四) 登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
- (五) 登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依規定辦理並親自到場。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 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。
- (九) 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。
- (十) 其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

二、某建商跟國有財產署標購一筆土地的地上權，該地上權可分割，權利存續期限設定為70年，約定作為住宅使用。建商與國有財產署辦理地上權設定登記時，請問地上權設定契約書應記載那些事項？3年後如果建商興建集合住宅大樓完成，領得使用執照，分戶出售給承購戶，購買地上權住宅的住戶與建商應會同辦理何種登記？購屋者可否持憑購買標的向銀行申辦不動產抵押權設定登記？試說明之。（25分）

答：

(一) 地上權設定契約書應記載事項3：申請地上權設定登記時，契約書應記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

1. 存續期間：記明存續期間之始期與終期，共七十年。
2. 地租及其預付情形：記明按照申報地價一定比例之地租。
3. 權利價值：記明地上權之權利價值。
4. 使用方法：記明僅能作為住宅使用。
5. 讓與或設定抵押權之限制：記明地上權得再分割移轉給其他主體。

(二) 購買住戶與建商會同辦理之登記：地上權住宅，指土地擁有地上權及建物擁有所有權之住宅。準此，購買

地上權住宅的住戶與建商會同辦理「地上權移轉登記」及「建物所有權移轉登記」。

(三)地上權住宅設定抵押權：地上權住宅之購屋者可以憑購買標的申請不動產抵押權設定登記。換言之，抵押權之標的為土地之地上權及建物之所有權。

三、土地所有權人接獲地籍圖重測地籍調查通知時，有關於到場指界的規定為何？如果因為有事不能到場指界時，地政機關之辦理程序為何？如果與鄰地所有權人之間界址有爭議時，應如何處理？試說明之。（25分）

答：

(一)土地所有權人到場指界之規定：

- 1.土地所有權人，應於地籍調查時到場指界，並在界址分歧點、彎曲點或其他必要之點，自行設立界標。
- 2.到場之土地所有權人不能指界者，得由測量員協助指界，其經土地所有權人同意者，應由土地所有權人埋設界標。

(二)因為有事不能到場指界時，地政機關應依下列順序，逕行施測：

- 1.鄰地界址。
- 2.現使用人之指界。
- 3.參照舊地籍圖。
- 4.地方習慣。

依第3款及第4款規定辦理者，並應埋設界標。

(三)與鄰地所有權人間界址有爭議之處理：土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。

四、大華、大明、大友三兄弟自從父親去世後，為了如何分配遺產鬧得很不愉快，轉眼間申請繼承登記的6個月已快到了，兄弟間未能達成協議，沒有人願意出面辦理，大華感到很無奈。請問大華可以就被繼承人之土地，以何種方式申請繼承登記？如果拖延下去仍未有繼承人申請繼承登記，登記費的罰鍰規定為何？如果多年未辦繼承，被依土地法第73條之1列冊管理及公開標售後，大華如何就其應得部分主張領回？試說明之。（25分）

答：

(一)繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。準此，大華可以就被繼承人之土地，辦理共同共有繼承登記。

(二)繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之，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)經五次標售而未標出者，登記為國有。自登記完畢之日起十年內，大華（即原權利人）得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產署申請就國庫專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

【版權所有，重製必究！】