

《土地登記概要》

試題評析	1.第一題、第二題及第四題考在土地登記，第三題考在測量。 2.第一題依據土地登記規則第54條、第61條及第138條作答。 第二題依據土地登記規則第35條及第67條作答。 第三題依據地籍測量實施規則第198條、第199條及第201條作答。 第四題依據土地登記規則第125條、第130條、第131條及第132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1-32、頁1-37及頁13-22第5題。 第二題：《土地登記（第16版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-84第38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～頁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8-8第1題及頁8-10第3題。

一、登記機關在接受登記申請收件時應如何辦理？請說明收件號的次序對於登記的進行有何效果？如果債務人欲脫產，申請不動產買賣移轉登記，尚未登記完畢，登記機關接獲經法院囑託辦理查封登記，請問登記機關應如何辦理？請說明之。（25分）

答：

- (一)登記機關之收件：登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。
- (二)收件次序之效果：登記應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。
- (三)登記機關接獲經法院囑託辦理查封登記之處理：
- 1.登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。
 - 2.登記標的物如已由登記名義人申請移轉登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封登記，並通知登記申請人。

二、申請繼承登記，繼承人發現權狀遺失，有何替代做法？申請登記那些情況可不提出權狀？請說明之。（25分）

答：

- (一)申請繼承登記，繼承人發現權狀遺失，得經申請之繼承人檢附切結書替代之。
- (二)有下列情形之一者，得免提出權狀：
- 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.依法代位申請登記者。
 - 6.遺產管理人或遺產清理人之登記。
 - 7.法定地上權之登記。
 - 8.依國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
 - 9.依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。
 - 10.依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。
 - 11.依土地登記規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書者。
 - 12.其他依法律免予提出者。

三、地政機關對於地籍圖重測結果，應視實際情形，依據面積計算表編造那些清冊？地籍圖重測結果公告的期間與後續辦理的程序為何？土地所有權人接獲重測結果通知書，在公告期間內，認

為重測結果有誤，應如何申請辦理？請說明之。（25分）

答：

- (一)編造清冊：地籍圖重測結果，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情形，依據面積計算表編造下列清冊：
- 1.段區域調整清冊。
 - 2.合併清冊。
 - 3.重測結果清冊。
 - 4.未登記土地清冊。
- (二)公告期間及後續辦理程序：
- 1.地籍圖重測結果公告時，直轄市或縣（市）主管機關應將上開所列清冊、地籍公告圖及地籍調查表，以展覽方式公告三十日，並以書面通知土地所有權人。
 - 2.前項公告期滿，土地所有權人無異議者，直轄市或縣（市）主管機關，應據以辦理土地標示變更登記，並將登記結果，以書面通知土地所有權人限期申請換發書狀。
- (三)土地所有權人認為重測結果有誤之救濟：土地所有權人認為重測結果有錯誤，除未設立界標或到場指界外，得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。複丈結果無誤者，依重測結果辦理土地標示變更登記；其有錯誤者，應更正有關簿冊圖卡後，辦理土地標示變更登記。地籍圖重測結果錯誤經更正者，其已繳之複丈費予以退還。

四、若所有權人以信託契約委託受託人管理土地，雙方應會同辦理何種登記？基於信託公示，土地登記簿、所有權狀和信託專簿應如何記載、註記或提供查詢？請說明之。（25分）

答：

- (一)若所有權人以信託契約委託受託人管理土地，雙方應會同辦理「信託登記」。
- (二)信託公示規定：
- 1.土地登記簿：
 - (1)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。
 - (2)前項其他登記事項欄記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。
 - 2.所有權狀：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.信託專簿：
 - (1)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，其提供資料內容及申請人資料、閱覽費或複印工本費之收取，準用土地登記規則第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。
 - (2)信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。

【版權所有，重製必究！】