

# 高普考 高點名師 解題講座

連續30年人氣爆棚，  
題點超過10,000名上榜生



給你最佳  
最精準的詳解!

|   |   |
|---|---|
| <br>行政法(概要)<br>公共政策<br><b>高凱 (高凱傑)</b>          | <br>各國<br>考證(概要)<br><b>何昀峯</b>            |
| <br>行政法<br>(概要)<br><b>韓律 (康皓智)</b>              | <br>政治學<br><b>初錫 (蘇世岳)</b>                |
| <br>財政學(概要)<br>經濟學(概要)<br>公債<br><b>張政 (張家璋)</b> | <br>稅法<br><b>施敏 (張麗芬)</b>                 |
| <br>審計<br><b>陳仁易</b>                            | <br>中會<br>會計學<br>(概要)<br><b>陳世華 (邱垂炎)</b> |
| <br>土地法<br>土地登記<br>土地經再申<br><b>曾榮耀</b>          | <br>心理學<br>(概要)<br><b>黃以迦</b>             |
| <br>資料<br>結構<br><b>王致強 (蕭立人)</b>                |   |

## 各分班解題講座

現場抽獎學金、圖書等好禮

**台北**

7/19(二)17:00 行政、商科、廉政 **直播**  
7/20(三)18:00 人事、財廉、會科、地政 **直播**  
7/21(四)18:00 資訊

**嘉義**

7/21(四)18:00 行政、廉政

**台中**

7/19(二)17:00 人事 **直播**  
7/20(三)18:00 會科、行政、廉政 **直播**  
7/21(四)18:00 會科  
7/22(五)18:00 商科

**台南**

7/20(三)18:00 行政、廉政、商科

**高雄**

7/19(二)17:00 行政、廉政  
7/20(三)18:00 商科、會科  
7/21(四)18:00 商科、會科、人事

● 查詢全台場次

● 7/23起線上影音

● 下載各科解答

【知識數位科技股份有限公司附設臺北市私立高上文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設私立高點文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設新竹市私立高點建國文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設臺中市私立高點文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設嘉義市私立高點建國文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設臺南市私立高點文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設高雄市私立高點文理短期補習班】

台北市開封街一段2號8樓  
桃園市中壢區中山路100號14樓  
新竹市東區民族路7號4樓  
台中市東區大智路36號2樓  
嘉義市垂楊路400號7樓  
台南市中西區中山路147號3樓之1  
高雄市新興區中山一路308號8樓

另有  
政大、淡江、三峽  
羅東、逢甲、東海  
中技、中中、彰化  
雲科、中正、成大  
中山、左營、鳳山

各分班立案核准

# 《土地登記概要》

- 一、小林和其他九位共有人共有一筆建地，小林的權利範圍為二分之一，其他人持有另外的二分之一。土地上無建築物，因為無人願意除草等土地管理問題常有爭執，今小林想和其他共有人協議分割土地，卻沒有辦法達成協議。請問還有那些方法可以達成分割的目的？辦理共有土地分割的程序為何？本案申請共有土地分割登記應備文件為何？（25分）

|      |  |
|------|--|
| 試題評析 | 本題考土地分割之方法、程序及應備文件，屬於重要基本題型。其中，分割程序部分應注意包含土地複丈及繳納土地增值稅兩者。至於土地分割登記應備文件，則按土地登記規則第34條之五大文件架構進行回答。 |
| 考點命中 | 1.《高點·高上土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁86。<br>2.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁22、43-44。                           |

**答：**

## (一)除協議分割外之土地分割方法

### 1.調處分割

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處。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，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。因此，小林得向土地所在地之縣(市)不動產糾紛調處委員會申請調處分割。

### 2.裁判分割

分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

- (1)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
- (2)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。
- (3)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
- (4)以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。

因此，小林得以其他共有人為被告，向法院起訴請求分割。

### 3.調解分割

不動產共有人間因共有物之管理、處分或分割發生爭執者，於起訴前，應經法院調解。主要由調解委員介入雙方進行調解。調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力，即確定判決。因此，小林於起訴前亦可因強制調解成立而辦理分割。

### 4.和解分割

訴訟繫屬後，法院不問訴訟程度如何，得隨時試行和解。和解成立者，與確定判決有同一之效力。亦即，小林進入訴訟程序後，可因和解成立而達成土地分割。

## (二)辦理共有土地分割的程序

### 1.進行土地分割

依據前述方法（協議、裁判、調處、調解、和解）進行土地分割，確認分割位置、面積等內容。

### 2.申辦土地複丈

土地有因自然增加、浮覆、坍沒、「分割」、合併、鑑界或變更情形之一者，得申請土地複丈，藉以明確各筆土地分割界址，作為土地登記內容及製作地籍圖之依據。

### 3.申報移轉現值及繳納土地增值稅

分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

### 4.申請土地分割登記

由申請人檢附相關文件，會同或單獨向登記機關申請共有土地分割登記。其中，共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。

### 5.土地分割登記完畢

登記機關於收件、計徵規費後，開始進行登記案件之審查，審查無誤即予登簿、繕發書狀、異動及歸檔。

(三)申請共有土地分割應備文件

- 1.土地登記申請書或土地複丈及標示變更登記申請書：依公定格式填寫。
- 2.登記原因證明文件
  - (1)調處分割者：調處紀錄。
  - (2)裁判分割者：法院確定判決證明。
  - (3)調解分割者：法院核定之調解筆錄。
  - (4)和解分割者：和解筆錄。
- 3.土地所有權狀。然而，登記原因證明文件為法院確定判決之登記，得免提其他共有人之權狀。
- 4.申請人身分證明：身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
- 5.其他由中央地政機關規定應提出之證明文件
  - (1)代理申請者：委託書。
  - (2)土地增值稅繳納收據或免稅證明文件。
  - (3)規費收據。
  - (4)土地複丈成果圖：如一併申辦土地複丈者免附。無法依規定於分割點埋設界標者，則需檢附分割位置圖說。

二、甲的土地被債權人申請假處分登記，未塗銷前，甲欲將其地移轉給債權人以外的第三人而申請所有權買賣移轉登記，登記機關應如何辦理？又如稅捐稽徵機關因為甲欠稅未繳而囑託登記機關辦畢禁止處分登記，則登記機關應如何辦理？（25分）

|             |   |
|-------------|---|
| <b>試題評析</b> | 本題考限制登記與所有權移轉登記之競合（亦即限制登記之效力），以及不同限制登記間的競合，為土地登記規則第141、142條之規定，將相關條文精準寫出即可獲得高分。   |
| <b>考點命中</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁113、115。</li> <li>2.《高點·高上土地登記講義》總複習，曾榮耀編撰，頁82-84。</li> <li>3.《高點·高上111高普考題神》土地登記，曾榮耀編撰，頁6-3，第三題。</li> </ol> |

**答：**

(一)假處分登記未塗銷前，甲申請所有權買賣移轉登記給第三人之辦理方式

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。

因此，甲的土地經假處分登記後，未塗銷前，甲欲將其地移轉給債權人以外的第三人而申請所有權買賣移轉登記，登記機關則以依法不應登記之理由，駁回其登記之申請。

(二)假處分登記後，稅捐稽徵機關囑託禁止處分登記之辦理方式

土地經法院或行政執行分署囑託查封、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，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關。

因此，登記機關應辦理該稅捐稽徵機關囑託禁止處分登記，並於登記完畢後，通知有關機關。

## 三、土地因為天然因素變遷、坍塌為水域，請問如何申請土地消滅登記？應備文件為何？（25分）

|      |  |
|------|--|
| 試題評析 | 消滅登記以往較少出題，而第一小題考消滅登記之申請，可從期限、方式、規費說明，第二小題則為申請應備文件，同樣以土地登記規則第34條五大文件架構著手，應無太大困難。 |
| 考點命中 | 1.《高點·高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁42、65。<br>2.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁120。               |

答：

## (一)土地因天然因素變遷、坍塌為水域之消滅登記申請

## 1.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。權利變更之日，包含法律事實發生之日。亦即土地因天然因素變遷、坍塌為水域之日起一個月內應申請消滅登記。惟應免納登記費，故逾期申請並無罰鍰。

## 2.申請方式

消滅登記由權利人或登記名義人單獨申請之。

## 3.申請規費

消滅登記免繳納登記費。

## (二)申請消滅登記之應備文件

## 1.土地登記申請書，依公定格式填寫。

## 2.登記原因證明文件：土地複丈成果通知。

## 3.土地所有權狀。

## 4.申請人身分證明：身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

## 5.其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，如代理申請者應附委託書。

## 四、某建設公司及其股東陸續購買取得三筆建地，在申請建造執照前，欲將土地合併為一宗基地，請問申請土地合併有何限制？所有權人若不相同，土地合併如何辦理？合併後基地號保留的原則為何？（25分）

|      |   |
|------|---|
| 試題評析 | 本題考土地合併之限制、所有權人不同之處理、基地號編定方法，屬於土地登記熱門經典題型，普考已考過兩次以上。                    |
| 考點命中 | 1.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁26-27。<br>2.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁54、99。 |

答：

## (一)土地合併之限制

## 1.一宗土地之部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割。

## 2.土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。其中，所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。

## 3.兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。以免權利狀態混淆，並利地籍管理。

## (二)二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。

## (三)土地合併之地號，應依下列規定編定，並將刪除地號情形登載於分號管理簿，其因合併而刪除之地號不得再用：

## 1.數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。

## 2.原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。

## 3.原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。

## 4.原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。

## 5.原地號之分號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留在前原地號之分號。

# 高點

堅持夢想  
全力相挺

# 公職 快速通關

EXPRESS >>>

Pass!

高普考准考證 就是你的 **VIP券**

**弱科健檢** **了解問題再出發！**

權威專家 & 考試優勝者 & 輔導顧問，共同指引備考盲點。

諮詢30分鐘，可找出與你未來考試攸關的方向與重點 ▶▶▶



7/15—24

商會

資訊

地政

考場限定

### 111 地方特考 衝刺

- **總複習**：面授/VOD 特價 4,000 元起/科、雲端特價：5,000 元起/科
- **申論寫作班**：面授/VOD 特價 2,500 元起/科、雲端特價：4,000 元起/科
- **題庫班**：面授/VOD 特價 1,800 元起/科、雲端特價：單科 7 折

### 112 高普考 達陣

- **全修課程**：面授/VOD享准考證價再優 2,000 元  
舊生報名再折 2,000 元，並加贈 15 堂補課券  
雲端享准考證價再優 1,000 元
- **考取班**：高考特價 59,000 元、普考特價 49,000 元(限面授/VOD)

### 單科 加強方案

- **111年度**：面授/VOD 定價 6 折起、雲端定價 7 折起
- **112年度**：面授/VOD 定價 65 折起、雲端定價 85 折起

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準



【台北】台北市開封街一段2號8樓 02-2331-8268  
【中壢】桃園市中壢區中山路100號14樓 03-425-6899  
【台中】台中市東區大智路36號2樓 04-2229-8699

【嘉義】嘉義市垂楊路400號7樓 05-216-8787  
【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1 06-223-5868  
【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓 07-235-8996

各分班立案核准

