

連續30年人氣爆棚，題點超過10,000名上榜生

# 高普考 高點名師

## 線上解題講座

給你最快  
最精準的詳解!



**高凱** (高凱傑)

行政學/  
公共政策

f 高點行政學院



7/17 (一) 首播



**張政** (張家璋)

財政學/  
經濟學

f 高點高上  
高普特考公職



7/17 (一) 首播



**陳世華** (邱垂炎)

會計學/  
中會

f 高點會人會語



7/18 (二) 首播



**曾榮耀** (蘇偉強)

土法/土登/  
土經

f 高點來勝  
不動產專班



7/18 (二) 首播



**王致強** (蕭立人)

資料結構

▶ 高點線上  
影音學習



7/19 (三) 首播



**何昀峯**

考銓

▶ 高點線上  
影音學習



7/19 (三) 首播



**陳熙哲**

行政法

▶ 高點線上  
影音學習



7/19 (三) 首播



**葉哲璋**

抽樣/  
迴歸

▶ 高點線上  
影音學習



7/19 (三) 首播

# 《土地登記》

一、登記簿係記載關於土地權利關係之簿冊，極端氣候來臨，世界各地常發生難以臆測之災害，萬一再出現如921大地震或者大洪水的大型災害，而造成登記總簿滅失時，登記機關應如何處理以保障民眾權益並維持地籍管理之正確性？(25分)

<b>試題評析</b>	本次土地登記題型多屬於法條背誦題，沒有特別需要分析或評論之個案題型，但也都不是特別熱門常出題的重要題型，對於唸得比較完整與仔細的同學應較為有利。 本題考登記總簿滅失之處理方式，主要規定於土地登記規則第21條及土地法施行法第17條之1。
<b>考點命中</b>	《高上·高點土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁44。

**答：**

登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律或中央地政機關另有規定或為避免遭受損害外，不得攜出登記機關。藉此確保產權資料，惟當登記總簿發生滅失情形，其處理方式如下：

- (一)登記簿滅失時，登記機關應即依土地法施行法規定辦理。
- (二)登記總簿滅失時，登記機關應依有關資料補造之，並應保持原有之次序。
- (三)依規定補造登記總簿，應公告、公開提供閱覽三十日，並通知登記名義人，及將補造經過情形呈報中央地政機關備查。

二、何謂信託專簿？請說明信託專簿與登記簿及一般登記書件之保存與銷毀有無不同？(25分)

<b>試題評析</b>	本題考信託專簿意義、相關專簿與書件之保存規定，屬於相對簡單之概念，惟需注意其保存起始日。
<b>考點命中</b>	1.《高上·高點土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁44；第二回，頁97。 2.《高上·高點土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁21、64。

**答：**

(一)信託專簿之意義

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。

(二)專簿及登記書件之保存、銷毀規定

1.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。

2.登記簿

登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。

3.一般登記書件

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。

三、地政機關會要求土地登記之申請人簽「切結」用來免除責任，並證明當事人所提文件屬實。請說明土地登記申辦時，須切結自行負責的情形有那些？(25分)

<b>試題評析</b>	本題考綜合性的法條整理背誦，主要針對有「切結自負法律責任」之條文。
<b>考點命中</b>	《高上·高點土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁13、41、42、79。

**答：**

(一)涉及優先購買權之登記

- 1.申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項、土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條第2款、第3款或文化資產保存法第32條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

【版權所有，重製必究！】

2.依民法第426條之2、第919條、土地法第104條、第107條、耕地三七五減租條例第15條或農地重劃條例第5條第1款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

(二)涉及多數決之登記

依土地法第34條之1第1項規定，共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第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。

(三)繼承登記

繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，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。

(四)建物所有權第一次登記

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。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。

四、超高齡化社會來臨，興起以信託作為不動產的管理、使用、處分等財產規劃之方式，信託可達到資產增值、確保財產處分之權益、規避風險、合法節稅等目的。根據土地登記規則第124條之規定，土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記，謂之土地權利信託登記。請說明目前五種土地信託登記之申請人規定為何？(25分)

試題評析	考土地權利信託登記不同類型之申請人，包含有會同、單獨之情形。
考點命中	1.《高上·高點土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁95-96。 2.《高上·高點土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁63。

答：

(一)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。

(二)信託取得登記

受託人(權利人)因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，係由其與原財產所有權人(義務人)會同辦理登記。

(三)受託人變更登記

1.信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。

2.委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。

(四)塗銷信託及信託歸屬登記

1.信託財產辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

2.受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。

(五)信託內容變更登記

信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。

# 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

權威專家 & 考試優勝者 & 輔導顧問，共同指引備考盲點 >>>



## 7/7—16 商會 資訊 地政 考場限定

<b>112 地方特考 衝刺</b>	<p>【總複習】面授/VOD：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 元起</p> <p>【申論寫作班】面授/VOD：特價 3,000 元起科、雲端：特價 7 折起科</p> <p>【題庫班】面授/VOD：特價 2,000 元起科、雲端：特價 7 折起科</p>
<b>113 高普考 達陣</b>	<p>【全修課程】面授/VOD：准考證價再優 2,000 元，舊生報名再折 2,000 元 雲端：常態價再優 2,000 元</p> <p>【考取班】高考：特價 62,000 元、普考：特價 52,000 元 (限面授/VOD)</p> <p>【狂作題班】面授：特價 5,000 元/科</p>
<b>單科 加強方案</b>	<p>【112年度】面授/VOD/雲端：定價 6 折起</p> <p>【113年度】面授/VOD：定價 65 折起、雲端：定價 85 折</p>
<b>研究生 專屬優惠</b>	<p>【購書贈課】出示考場期間高點購書證明，即贈對應科目VOD總複習</p> <p>【113高考面授/VOD】全修：特價 33,000 元起</p> <p>【中山專案】中山大學研究生，贈一科正課VOD (限中山育成中心，詳洽櫃檯)</p>

※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

