

# 《土地登記概要》

一、請問地政事務所與地政士事務所有何不同？根據土地登記規則第3條之規定，土地登記之機關為何？臺灣土地面積不大，建築物如果跨越二個以上登記機關轄區時應向何機關申辦？可跨區或跨縣市辦理嗎？（25分）

<b>試題評析</b>	本次土地登記概要除第二題較為冷門以外，其他都算是基本背誦題型，同學應能好好把握。本題考土地登記機關、跨轄區與跨縣市之觀念，主要以土地登記規則第3條分別回答即可。另可補充跨縣市辦理之登記項目應能多加分數。
<b>考點命中</b>	《高點·高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁2。

**答：**

(一)地政事務所與地政士事務所之不同

- 1.地政事務所：屬於政府機關。為直轄市、縣（市）地政機關另設、分設專門辦理土地登記相關業務之機關。
- 2.地政士事務所：屬於民間執行業務處所。亦即為地政士設立以執行業務之處所，目的是方便直轄市、縣（市）政府管理。

(二)土地登記機關

土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。

(三)建物跨越二個以上登記機關轄區之申辦

建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。

(四)跨區申辦

直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。

(五)跨縣市申辦

經中央地政機關公告實施跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目，得由全國任一登記機關辦理之。目前跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目如下：

- 1.住址變更登記。
- 2.更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）。
- 3.書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）。
- 4.門牌整編登記。
- 5.更正登記（以姓名、出生日期、國民身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）。
- 6.預告登記。
- 7.塗銷預告登記。
- 8.拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。
- 9.抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。
- 10.抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。

二、原屬私有之道路溝渠廢置地或因時效取得土地所有權，申請所有權第一次登記案件應如何辦理？其相關之公告及異議調處規定為何？（25分）

<b>試題評析</b>	本題考土地所有權第一次登記之申請，以及公告、調處。申請可就方式、文件、規費、期限予以說明，而公告、調處則可參土地登記規則第75條及土地法第59條第2項規定。
<b>考點命中</b>	《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁6。

**答：**

(一)土地所有權第一次登記之申請

1.申請期限

原則應於權利變更之日（法律事實發生之日）起一個月內為之。

2.申請方式

(1)單獨申請

下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：土地總登記，土地所有權第一次登記準用土地總登記，故亦為權利人單獨申請。

(2)囑託登記

土地所有權第一次登記，由公有土地管理機關囑託登記。

(3)網路申請

經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。

3.申請規費

(1)登記費：於規定地價後，按申報地價千分之二繳納登記費。

(2)書狀費：每張80元。公有土地申請免繕發權利書狀者免繳納。

4.申請文件

(1)登記申請書（登記清冊）。

(2)登記原因證明文件：

A.權利證明文件

(A)原所有權之證明文件：道路溝渠廢置地原屬私有者，檢附證明申請之土地為申請人之原有文件，如日據時期登記簿謄本。

(B)原保管或使用之證明文件：原保管或使用機關囑託登記為公有時，檢附其保管或使用之證明文件。

(C)徵收或價購之證明文件：原屬私有之水道浮覆地及道路溝渠廢置地，經政府徵收或價購者，檢附徵收補償或給價收購之證明文件。

其中，如屬財政部國有財產署或其所屬分支機構申請者免附。

B.新登記土地清冊或土地複丈結果通知書。

(3)申請人身分證明。

(4)其他：如委託書。

(二)時效取得所有權登記之申請

1.申請期限

屬任意登記而無期限與罰鍰。

2.申請方式

(1)單獨申請

依民法第769條、第770條或第772條規定因時效完成之登記，由權利人單獨申請之。

(2)網路申請

經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。

3.申請規費

(1)登記費

A.土地總登記期間

(A)時效取得所有權：申報地價或契價千分之二。

(B)時效取得地上權：他項權利價值千分之二。

B.土地總登記後

(A)時效取得所有權：申報地價或契價千分之二。

(B)時效取得地上權：他項權利價值千分之一。

(2)書狀費：每張80元。

4.申請文件

(1)土地登記申請書。

- (2)登記清冊。申請書之附件，填寫占有土地之標示資料。
- (3)登記原因證明文件
- 以行使地上權意思而占有之證明文件
  - 客觀占有事實之證明文件（以下擇一）
    - 占有土地四鄰證明
    - 其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件，如：曾於該建物設籍之戶籍證明文件、門牌編釘證明、繳納房屋稅憑證或稅籍證明、繳納水費或電費憑證。
- (4)占有人身分證明文件。如：國民身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
- (5)其他
- 占有範圍位置圖：因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖，該位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。
  - 四鄰之印鑑證明：該證明人除符合土地登記規則第41條第2款、第6款及第10款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第40條規定程序辦理。
  - 委託書：代理申請者檢附。如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。

(三)公告、調處之規定

- 土地所有權第一次登記與時效取得所有權登記之公告期間為十五日。
- 公告期間因土地權利關係人提出異議而生權利爭執案件，應於公告期滿後依土地法第59條第2項規定調處。亦即因異議而生土地權利爭執時，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。

三、申辦各種土地登記之申請人，可以是自然人，也可以是法人，請依土地登記規則之規定，說明財團法人某某文教基金會欲申請登記時，應附之文件為何？（25分）

試題評析	本題主要考法人申請登記之身分證明文件，應針對財團法人作為權利人與義務人時分別回答。由於題目是問申請登記之應附文件，故可結合土地登記規則第34條回答較為完整。
考點命中	1.《高點·高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁68-71。 2.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁28-29。

答：

- 土地登記申請書（登記清冊）。
- 登記原因證明文件：指發生登記原因事實之證明文件。如：契約書、不動產權利移轉證明書、法院確定判決書、和解或調解筆錄。
- 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。
- 申請人身分證明。身分證明係為證明登記申請人之確實身分，憑以審核登記申請人是否具有享受權利、負擔義務之能力，是否屬於真正之權利義務人及有無行為能力等。
  - 財團法人為權利人時  
申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。
  - 財團法人為義務人時
    - 其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。
    - 義務人為財團法人或祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。
- 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。如：契稅繳納收據、土地增值稅繳納收據或免稅證明書、遺產稅繳清或免稅證明書/切結書/同意書等。

四、臺灣還有不少未辦登記之建物，但若法院或行政執行分署欲依法辦理查封、假扣押、假處分等登記時，發現除已登記土地外，其上尚有一棟未登記之透天厝，試問此棟未登記之建物應如何辦理禁止處分登記？（25分）

試題評析	本題考土地登記規則第139條有關未登記建物之查封等登記處理，屬於熱門重要題型，於101年普考考過，同學掌握度應較高。另可多寫限制登記作業補充規定第7點、第23點，多加分數。
------	--

## 考點命中

1. 《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁112。
2. 《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁69。

## 答：

- (一)法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、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時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。
- (二)未登記建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。
- (三)勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。
- (四)登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。
- (五)法院或行政執行分署囑託就未登記建物共有部分之應有部分辦理勘測及查封登記時，因其共有部分之產權無從查悉，應將無從辦理之事由函復法院或行政執行分署。
- (六)未登記建物查封登記塗銷後，再辦理建物所有權第一次登記時，應另編建號為之。於法院囑託塗銷查封登記時，地政機關應併同刪除該未登記建物之標示部及建號。至已使用之建號應納入管理，不得重複使用。

【版權所有，重製必究！】