

連續30年人氣爆棚，題點超過10,000名上榜生

# 地方特考高點名師

## 線上解題講座

給你最快  
最精準的詳解!



**葛律** (邱顯丞)  
行政法

f 高點高上  
高普特考公職



12/16 (六) 首播



**施敏** (張曉芬)  
財政學

f 高點高上  
高普特考公職



12/15 (五) 首播



**陳世華** (邱垂炎)  
會計學

f 高點會人會語



12/14 (四) 首播



**曾榮耀** (蘇偉強)  
土法/土登

f 高點來勝  
不動產專班



12/16 (六) 首播



**初錫** (蘇世岳)  
政治學

▶ 高點線上  
影音學習



12/18 (一) 首播



**何昀峯**  
考銓

▶ 高點線上  
影音學習



12/18 (一) 首播



**高凱** (高凱傑)  
行政學

▶ 高點線上  
影音學習



12/18 (一) 首播



**陳友心**  
政府會計

▶ 高點線上  
影音學習



12/18 (一) 首播

# 《土地登記概要》

一、辦理土地登記應繳納登記規費，但那些登記免繳登記規費？辦理農育權設定登記，其權利價值不明時，申請人應如何處理？如該權利價值低於該權利標的物之土地申報地價，又應如何決定其權利價值，以計收登記規費？(25分)

<b>試題評析</b>	本次試題皆屬於背誦型之基本題型，有背熟的老同學應可獲得不錯分數。 本題考登記規費之相關規定，包含免納及他項權利價值之認定。其中，免納部分應將土地登記規則與土地法規定之相關登記皆列出。
<b>考點命中</b>	《土地登記理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀編著，頁3-35~3-37。

**答：**

(一)免繳登記規費之登記

- 1.土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣一元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：
  - (1)抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記。
  - (2)抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。
  - (3)權利書狀補(換)給登記。
  - (4)管理人登記及其變更登記。
  - (5)其他法律規定免納。
- 2.聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依規定繳納登記費外，免納登記費。
- 3.下列登記，免繳納登記費：
  - (1)因土地重劃之變更登記。
  - (2)更正登記。
  - (3)消滅登記。
  - (4)塗銷登記。
  - (5)更名登記。
  - (6)住址變更登記。
  - (7)標示變更登記。
  - (8)限制登記。

(二)申請農育權之設定登記，原則上應由權利人按申報地價千分之一繳納登記費。如其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。

(三)權利價值低於該權利標的物之土地申報地價百分之四時，以各該權利標的物之土地申報地價百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。

二、如有一棟大樓興建於民國102年12月1日，辦理建物所有權第一次登記，須檢附使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記。其中建物標示圖須如何繪製與簽證？如何切結？申請人與委託繪製人不同時，又應如何處理？(25分)

<b>試題評析</b>	考土地登記規則第78條及第78條之1有關建物標示圖之規定，內容不多，惟文字應儘量精確。
<b>考點命中</b>	《土地登記理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀編著，頁19-20~19-21。

**答：**

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。

- (一)建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。
- (二)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。

(三)申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。

三、寺廟在未完成法人登記前，欲在他人土地設定地上權，請問如何申請登記？登記簿如何記載？在申請登記過程，應如何記明於登記完畢後，寺廟未核准設立或登記時，土地權利之處理方式？另在未完成法人設立或寺廟登記前，代表人變更又應如何處理？(25分)

試題評析	考法人籌備處未具權利能力而不得為登記權利主體，惟因實務有需求而規定例外得先辦理登記之情形。屬於這幾年不斷提醒之重點考題，果然此次出題。
考點命中	《土地登記理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀編著，頁1-11~1-12。

**答：**

- (一)法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。
- (二)登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。
- (三)申請登記所提出之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：
  - 1.申請更名登記為已登記之代表人所有。
  - 2.申請更名登記為籌備人全體共有。
- (四)法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依規定辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記。

四、承攬人可針對何種標的物，請求預為抵押權登記？申辦登記時，需檢附那些文件？登記機關又如何登載於登記簿？(25分)

試題評析	為保障承攬人確實取得報酬之權益，於土地登記規則第117條規定有預為抵押權之登記申請，以及登記機關之處理方式。
考點命中	《土地登記理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀編著，頁7-39~7-41。

**答：**

- (一)承攬人就尚未完成之建物，得申請預為抵押權登記。
- (二)承攬人依規定申請預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。因此，其申請文件如下：
  - 1.登記申請書（登記清冊）。
  - 2.登記原因證明文件：承攬契約書。
  - 3.土地所有權狀（如承攬契約經公證得免附）。
  - 4.申請人身分證明文件：自然人如國民身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本；法人如法人登記證明文件及其代表人之資格證明，或公司設立、變更登記表或其抄錄本、影本。
  - 5.其他
    - (1)建築執照或其他建築許可文件。
    - (2)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。
    - (3)印鑑證明（如承攬契約經公證得免附）。
- (三)登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。

高點

堅持夢想  
全力相挺

# 公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

地方特考准考證 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 ▶▶▶



## 112/12/9-15 商會 資訊 地政 考場限定

- 113 高普考 衝刺**
  - 【總複習】面授/VOD：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 元起
  - 【申論寫作班】面授/VOD：特價 3,000 元起科、雲端：特價 7 折起科
  - 【題庫班】面授/VOD：特價 2,500 元起科、雲端：特價 7 折起科
  - 【狂作題班】面授：特價 5,000 元/科起
- 113、114 高普考 達陣**
  - 【全修課程】面授/VOD：准考證價再優 2,000 元 (需憑生活圈優惠券)  
舊生報名再折 2,000 元+15堂補課券
  - 雲端：常態價再優 2,000 元
  - 【考取班】高 考：特價 62,000 元、普考：特價 52,000 元 (限面授/VOD)
- 單科 加強方案**
  - 【113年度】面授/VOD：定價 6 折起、雲端：定價 8 折起
  - 【114年度】面授/VOD：定價 65 折起、雲端：定價 85 折起
  - 【差分優惠】憑 112 高普考成績單「差 3 分內」，  
享面授/VOD 單科定價 5 折起、雲端定價 8 折
- 研究生 專屬優惠**
  - 【113 高考面授/VOD】全修：特價 33,000 元起
  - 【中山專案】中山大學研究生，含一科正課 VOD (限中山育成中心，詳洽櫃檯)

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

高點

【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  
 【台南】台南市東區大學路西段53號4樓  
 【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓

05-216-8787  
 06-237-7788  
 07-235-8996

各分班立案核准

