

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!

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

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

台南
7/20(三)18:00 行政、廉政、商科

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

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】

臺北市開封街一段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、中科、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》

- 一、甲向建商購買預售屋，房子建造完成後辦理建物所有權第一次登記，土地和建物亦移轉登記給甲，可是建商原本向銀行辦理土地融資的貸款遲遲未清償，影響甲的權益。請問：若建商欠銀行的債務已屆清償期不還時，銀行是否可以實行抵押權聲請拍賣甲的不動產？建商若已清償債務，應辦理何種登記？應備那些文件？（25分）

試題評析	此次土地登記考題多是一些基本觀念，並無特別需要背誦許多內容之題型，而為實際案例之應用，顯示考試趨勢越加著重觀念。本題第一小題考民法有關抵押權追及性，以及抵押物之界定；第二小題則考抵押權塗銷登記；第三小題則為抵押權塗銷之應備文件，以塗銷登記、申請登記文件之基本觀念回答應無太大困難。
考點命中	《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁116、119。

答：

(一)銀行可實行抵押權拍賣甲的土地

1.抵押權之定義

- (1)稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。
- (2)稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。

2.抵押權之追及性

不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。因此，原本建商向銀行辦理土地融資所設定的抵押權，因債務未清償，故當土地移轉給甲時，其抵押權如未辦理塗銷，則抵押權不受影響，將一併轉至甲取得之土地所有權上。

3.僅得拍賣甲所取得之土地

雖民法規定抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。惟建商僅就土地設定抵押權，而後來於該土地上所興建之建物係屬土地以外之物，而非土地之從物。因此，抵押權並不及於該建物，僅得聲請拍賣甲的土地所有權。

(二)建商若已清償債務應辦理抵押權塗銷登記

- 1.依土地登記規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應辦理塗銷登記。
- 2.爰此，建商因債務清償，應辦理抵押權塗銷登記。

(三)應備文件

- 1.土地登記申請書：依公定格式填寫。
- 2.登記清冊：他項權利書狀載明不動產標的者，得免附登記清冊。
- 3.登記原因證明文件：抵押權塗銷同意書或債務清償證明書。
- 4.他項權利書狀。
- 5.申請人身分證明文件：身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。如申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
- 6.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)義務人印鑑證明，但義務人為金融機構，並於登記機關設有印鑑備查者，免附。

二、因為地籍整理而發現海岸範圍內的未登錄土地，應如何辦理登記？公告幾日？公告期間若有異議如何辦理？若有人主張時效占有取得所有權應如何辦理？（25分）

試題評析	土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理。因此，本題地籍整理發現海岸範圍內未登錄土地之第一次登記，依照土地法有關土
-------------	--

	地總登記之相關條文回答即可。
考點命中	《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁6。

答：

(一)辦理土地所有權第一次登記

- 1.未登記土地測量編號後，應辦理土地第一次登記。
- 2.土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理。

(二)土地所有權第一次登記公告期間為15日。

(三)土地權利關係人，在公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項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。

(四)和平繼續占有之土地，依民法第769條或第770條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。

三、鹽田為濱海重要濕地，原為國有，因為發展觀光需要，奉核准將土地無償撥用予A市政府管理，請問公有土地撥用相關規定為何？依法應辦理何種登記？（25分）

試題評析	本題結合土地法考公有土地撥用，以及配合之管理機關變更登記。內容雖簡單但需要盡可能寫豐富一些，以獲取高分。
考點命中	1.《高點·高上土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁42、65。 2.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁123。

答：

(一)公有土地撥用之相關規定

1.撥用之意義

各級政府機關因公務、公共用途或其他公益上之需要，需使用他機關管理之公有土地時，依法定程序，報經核准後，取得其土地使用權。

2.撥用之程序

各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）政府層請行政院核准撥用。其詳細程序如下：

- (1)調查撥用公有不動產資料
- (2)洽辦用地分割
- (3)徵詢管理機關同意
- (4)填製撥用不動產計畫書件
- (5)審核層報核准撥用
- (6)辦理管理機關變更或所有權移轉登記
- (7)土地及改良物之清除及補償
- (8)依撥用計畫使用土地

(二)依法應辦理管理機關變更登記

各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法或國有財產法申辦撥用時，以無償為原則。國有土地無償撥用予A市政府，其性質屬於使用權讓與，故應辦理管理機關變更。而依據土地登記規則之規定，公有土地管理機關變更者，應囑託登記機關為管理機關變更登記。

四、A市政府依照地籍清理條例代為標售土地，得標人得標之後，如何申請所有權移轉登記？權利人在標售之後，應檢附那些文件申請發給價金？（25分）

試題評析	地籍清理條例為高普考偶爾出現題型，而之前還未特別考過者，即為此次所考的代為標售相關規定。此次高考與普考剛好都考到，而班內考猜、總複習剛好都有特別強調。惟本題考的內容較
-------------	---

	偏，為「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」、「地籍清理條例施行細則」之相關規定，考得標後如何辦理所有權移轉登記，以及檢附哪些文件申請發給價金。如未特別讀到該相關條文內容，前者可以申請期限、方式、文件與規費思考回答，答案相差不多；後者則得以地籍清理條例之相關條文予以回答，配合一般申請文件，如申請書、身分證明、權利書狀回答即相差不多。
考點命中	<ol style="list-style-type: none"> 1.《高點·高上地籍清理講義》第一回，曾榮耀編撰，頁5-6。 2.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁113-114。 3.《高點·高上111高普考題神》土地登記，曾榮耀編撰，頁6-11，第十六題。 4.《高上·來勝111高普考土地登記模擬試題》，曾榮耀編撰，第四題。

答：

(一)得標人申請所有權移轉登記

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。亦即得標人應於產權移轉證明文件核發之日起一個月內申請所有權移轉登記。

2.申請方式

(1)標售之土地，得標人依標售條件繳清價款，或依第15條向金融機構申請貸款，完成核貸程序後，由直轄市或縣（市）主管機關發給產權移轉證明書，並囑託登記機關辦理塗銷標售註記。

(2)得標人得持產權移轉證明書，單獨向登記機關申請權利移轉登記，並由登記機關辦理地籍異動，原權利書狀於登記完畢時公告註銷。

3.申請文件

(1)土地登記申請書：依公定格式填寫。

(2)登記清冊。

(3)登記原因證明文件：產權移轉證明書。

(4)其他：如委託書、登記規費收據等。

4.申請規費

依前項辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應於招標文件中敘明由得標人負擔。

(二)權利人申請發給價金

直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立地籍清理土地權利價金保管款專戶，保管代為標售或代為讓售土地之價金。直轄市或縣（市）主管機關應將代為標售或代為讓售土地價金，扣除百分之五行政處理費用、千分之五地籍清理獎金及應納稅賦後，以其餘額儲存於前項保管款專戶。權利人自專戶儲存之保管款儲存之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，按代為標售或代為讓售土地之價金扣除前項應納稅賦後之餘額，並加計儲存於保管款專戶之實收利息發給之。該相關文件：

1.申請書。

2.申請人身分證明文件。

3.權利人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本及繼承系統表。其中，繼承系統表，應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。

4.權利書狀。未能提出者，經申請人檢附切結書敘明其未能檢附之事由，註明如致真正權利人受損害，願負法律責任並簽名者，得免予檢附。

5.其他經中央主管機關規定之證明文件。

【版權所有，重製必究！】

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

