

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  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▶▶▶



111/12/10—18 商會 資訊 地政 考場限定

112
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 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
- **狂作題班**：限額！限面授！特價 5,000 元起/科

112、113
高普考
達陣

- **112全修班**：面授/VOD 特價 29,000 元起，
憑111高普考成績單，享差分優惠 20,000 元起
雲端享常態特惠再優 2,000 元
- **113全修班**：面授/VOD 特價 39,000 元起
凡報名以上面授/VOD課程，加贈30堂補課券（價值 3,000 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

- **112年度**：面授/VOD 定價 5 折起、雲端定價 8 折起
加贈 IRT 大會考+解析讀書會
- **113年度**：面授/VOD 定價 6 折起、雲端定價 8 折起

※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 05-216-8787
【台南】台南市中西區中山路166之6號5樓 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



《土地登記》

一、土地登記行政上，有所謂「註記」之登記原因用語。試問：「註記」之意義為何？並請就土地登記規則規定中，舉出3項關於註記之規定內容，同時說明其註記之法律性質。(25分)

試題評析	本題考註記登記之意義與法律性質，於110年地政士已有考過，如有多看相關考古題將有所幫助。此題在課堂中亦有特別補充與說明。
考點命中	《高點·高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁19-26。

答：

(一)註記登記之意義

註記登記即在土地登記簿之標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記。土地登記規則中並未出現註記登記一詞，但土地登記機關往往將法定登記事項以外之特定事項登載於不動產登記簿「其他登記事項欄」（即所謂「註記」），使相關內容得以公開於外部，其目的主要在於提醒機關內部登記人員或第三人應特別注意。

(二)註記登記之法律性質

1.權狀偽造或登記機關疏失之塗銷登記

(1)規定內容：

有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之：

- A.登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
- B.純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

(2)法律性質：係客觀事實之記載，對內在促使嗣後登記人員注意，對外則為提供資訊，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益。因此，屬事實行為。

2.區分所有建物所有權第一次登記

(1)規定內容：區分所有建物之所有權第一次登記，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。

(2)法律性質：屬於區分所有建物所有權第一次登記此行政處分內容之一部分。

3.共有分管登記

(1)規定內容：首先，民法規定不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。

而共有人依民法第826-1條第1項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。

(2)法律性質：其一經登記完畢，不僅使發生對抗第三人之效力；且實質上其為附隨於不動產物權，已構成對於不動產行使權利（使用收益或限制）之內容，亦即發生物權內容變更之效果。因此，屬於行政處分。

二、土地法第68條規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。……。」試問：適用本條規定之「登記」，其範圍（亦即，本條規定「登記」之內涵）為何？請詳細申述之。(25分)

試題評析	本題考損害賠償之登記範疇，可從不動產登記客體、類型予以說明。
考點命中	《高點·高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁8-10。

答：

(一)登記類型

包括「總登記」及「權利變更登記」。亦即，無論其為土地總登記（土地所有權第一次登記）、建物所有權第一次登記，或土地、建物權利變更登記，或預告登記及其他限制登記等均包含在內。

(二)登記事項

登記事項之範疇，不以土地或建築改良物登記簿之所有權部、他項權利部所登載事項為限，標示部之登載事項亦屬之；而於標示部、所有權部及他項權利部「其他登記事項欄」之登載事項，亦即所謂「註記」，亦應屬之。

(三)其他登載行為

對於地政機關（登記機關）於土地及建築改良物登記簿以外之與登記事項相關之登載行為，亦屬土地法第68條規定所稱登記之範疇。例如，地政機關對於信託登記而設有「信託專簿」，以及因使用管理登記而設有「共有物使用管理專簿」與「土地使用收益限制約定專簿」。此等專簿之內容，是由當事人之契約或法院裁定之文件另行集結裝訂成冊，縱無實際登錄記載行為，但此等專簿與既設土地登記簿有不可分之連結關係，實質上乃登記簿記載之延伸而為其一部，亦具公示效力，乃至因其登記而生物權變更之效力（並非僅是對抗第三人），故亦屬土地法第68條所稱之登記。

【參考書目】

陳立夫，不動產登記法律議題之研析，元照讀書館匯豐實務講座。

三、土地登記規則第149條規定：「土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。……。」請就土地登記規則規定中，舉出2項關於得申請更名登記之情形，說明其內容，並說明於各該更名登記之情形，其申請人為何人？（25分）

試題評析	此題相對較為單純。更名登記的特殊規定，如法人籌備處、胎兒皆屬重要內容，同學應都有所準備，回答應無困難。
考點命中	1.《高點·高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁5。 2.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁123。

答：

(一)法人或寺廟籌備處

- 1.規定內容：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。
法人(或寺廟)於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格(或寺廟登記)後，應申請為更名登記。
- 2.申請人：設立之法人及其代表人。

(二)胎兒

- 1.規定內容：胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。
- 2.申請人：該出生之胎兒本，由其法定代理人代理申請（須加附法定代理人之身分證明）。

四、甲擬將其所有之A地號土地出賣予乙，爰與乙簽訂土地買賣移轉契約書，2人並已著手辦理土地所有權移轉事宜；然而，嗣於土地所有權移轉登記完畢前，發生甲因故死亡之情事。試問：於前開設例情形，關於A地號土地所有權之移轉，究應如何申辦登記，始能使乙取得土地所有權？請詳細分析之。（25分）

試題評析	本題考登記前死亡之登記方式，屬於所有權移轉登記之特殊規定，以往地政士已考過兩次類似題型，如有多準備考古題同學會有所幫助。
考點命中	《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁39-40。

答：

- I.已申報移轉現值

土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由並提出相關規定之文件，單獨申請登記。茲詳細分析如下：

(一)申請期限

應於契約成立之日起一個月內申請土地登記，否則每逾一個月罰一倍登記費，最高二十倍。

(二)申請方式

由權利人單獨申請登記。

(三)申請規費

繳納A地申報地價千分之一之登記費。

(四)申請文件

- 1.土地登記申請書：依公定格式填寫，敘明義務人死亡之理由。
- 2.登記原因證明文件：公定格式之買賣移轉契約書。
- 3.甲之A地所有權狀。未能檢附原權利書狀時，應由義務人之全體繼承人填具切結書或於登記申請書備註欄，敘明其為繼承人及未能檢附權利書狀之事實原因，如有不實願負法律責任；登記機關公告1個月期滿無人提出異議後，再行辦理登記。
- 4.申請人之身分證明文件。
- 5.其他文件：
 - (1)委託書：代理申請者檢附。
 - (2)土地增值稅繳納收據。

II.尚未申報移轉現值

如甲乙尚未共同申報移轉現值，則應由甲之繼承人辦妥繼承登記後，再會同乙辦理所有權移轉登記。

【版權所有，重製必究！】

題神降臨
萬試OK!

高點·高上 地方特考

解題講座

地政
王牌

曾榮耀老師

(蘇偉強)

- 土地法規概要
- 土地經濟學
- 土地登記概要

加入 **高點來勝不動產專班**

FB

粉絲團，

線上抽獎學金、圖書禮券、7-11禮券等好禮！



12/19(一) 起線上影音



各科解答即時下載

