

# 《土地登記概要》

## 試題評析

- 一、第一題為時事題，土地登記規則甫於民國102年8月28日修正發布。  
二、土地登記規則共考三題，只有第二題考平均地權條例第47條實價登錄規定。

一、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。土地登記規則於102年8月30日修正施行，對此有例外之規定，其修正內容及修正理由為何？請說明之。（25分）

**答：**

(一)修正內容：

- 1.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。
- 2.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。前項建物標示圖，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。依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，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。

(二)修正理由：

- 1.建築物使用執照及其竣工平面圖業經建築主管機關依法審核許可，無須登記機關重複審查。
- 2.建築師及測量技師得依法受託辦理建築物測繪業務及為此項業務應負擔之責任。
- 3.落實簡政便民，提供民眾多管道申請建物所有權第一次登記之方式。

二、土地買賣案件，應於訂定契約之日起30日內，檢同契約及有關文件，申請土地所有權移轉登記。權利人並應於辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。惟權利人在那些情形下免申報登錄成交案件實際資訊？又為保護個人資料隱私權，及避免實價登錄會有實價課稅之疑慮，平均地權條例有何規定措施？請說明之。（25分）

**答：**

(一)買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：

- 1.買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
- 2.買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。

(二)保護個人資料隱私權之規定：登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

(三)避免實價課稅之疑慮：已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

三、土地總登記公告期間，如有異議，登記機關及土地權利關係人應如何妥適處理？請說明之。（25分）

**答：**

**【版權所有，重製必究！】**

(一)土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依法調處。

(二)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，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。

四、土地經辦竣查封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但在那些情形下，不在此限？請說明之。（25分）

**答：**

土地經辦理查封、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後，未為塗銷前，登記機

關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

- (一)徵收、區段徵收或照價收買。
- (二)依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
- (三)公同共有繼承。
- (四)其他無礙禁止處分之登記。

有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。

# 高點·高上

【版權所有，重製必究！】