

【地政】

《土地登記概要》

試題評析

1. 本次試題只有第三題較活用，其餘各題皆為歷年常見之考古題。
2. 一般程度者可拿60分左右，實力較佳者可拿70分以上。

一、請依土地登記規則，說明有關登記申請期限之規定為何？（25分）

答：

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。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。權利變更之日，係指下列各款之一者：

- (一) 契約成立之日。
- (二) 法院判決確定之日。
- (三) 訴訟上和解或調解成立之日。
- (四) 依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
- (五) 依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
- (六) 產權移轉證明文件核發之日。
- (七) 法律事實發生之日。

二、請說明實施建築管理前與實施建築管理後建造之建物，於申請建物所有權第一次登記時，應提出之文件有何不同？（25分）

答：

(一) 實施建築管理後建造之建物：申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。下列情形之一者，並應附其他相關文件：

1. 區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。
2. 申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

(二) 實施建築管理前建造之建物：

實施建築管理前建造之建物：無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

1. 曾於該建物設籍之戶籍謄本。
2. 門牌編釘證明。
3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
4. 繳納水費憑證。
5. 繳納電費憑證。
6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。
7. 地形圖、都市計劃現況圖、都市計劃禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
8. 其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成錄以為合法建物面積之認定證明。建物與基地非屬同一

府主管建
勘作成記

三、某甲購買台北市政府興建的國宅及其座落國宅土地的地上權，五年後若市政府同意某甲將國宅轉賣與具有國宅承購資格的第三人時，某甲提前清償國宅貸款本息，欲辦理抵押權塗銷登記、地上權移轉登記及建物所有權移轉登記。試問辦理前述抵押權塗銷登記、地上權移轉登記各應備那些文件？（25分）

答：

- 一、辦理抵押權塗銷登記之應備文件：
1. 登記申請書。
 2. 國宅機構出具之債務清償證明書。
 3. 身分證明文件。
- 二、辦理地上權移轉登記之應備文件：
1. 登記申請書。
 2. 地上權移轉契約書。
 3. 他項權利證明書（地上權）
 4. 身分證明文件。

四、解釋名詞（25分）

- (一) 建物消滅登記
- (二) 塗銷查封登記
- (三) 更名登記
- (四) 書狀補給登記
- (五) 預告登記

答：

- (一) 建物消滅登記：建物全部滅失，所為之登記。建物全部滅失，應先申請登記機關勘查，始可辦理消滅登記。
- (二) 塗銷查封登記：查封登記經由原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，辦理塗銷登記。
- (三) 更名登記：土地或建物權利登記後，權利人之姓名、名稱或其管理人、管理機關有變更，所為之登記。
- (四) 書狀補給登記：土地或建物之所有權狀或他項權利證明書因滅失，申請書狀補給，所為之登記。
- (五) 預告登記：請求權人預為保全登記名義人有關土地權利移轉或使其消滅、內容或次序變更、附條件或期限之請求權，所為之登記。