

台 中 學 儒 助 您 金 榜 題 名

107年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政
科 目：土地登記

一、申請登記時義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。申請不動產所有權買賣移轉登記時，如果義務人提出印鑑證明，則可以免親自到場。除了提出印鑑證明之外，義務人還有那些情形得免親自到場？試說明之。

命題重點：本題是問義務人還有那些情形得免親自到場？，解答應根據土地登記規則第41規定，義務人得免親自到場情形有時機，尚有第2、3、4、5、6、7、8、9款撰寫。

【擬答】

(一)當事人得免親自到場時機：

申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

- 1.依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。
- 2.登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
- 3.與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。
- 4.登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
- 5.登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。
- 6.登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
- 7.外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。
- 8.大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。
- 9.祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。
- 10.檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。
- 11.土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 12.建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。
- 13.依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 14.依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。
- 15.其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

(土登 41)

(二)義務人得免親自到場情形有時機：

根據土地登記規則第 41 規定，義務人得免親自到場情形有時機，尚有第 2、3、4、5、6、7、8、9 款。

二、某建商跟國有財產署標購一筆土地地上權，該地上權可分割，權利存續期限設定為70年，約定作為住宅使用。建商與國有財產署辦理地上權設定登記時，請問地上權設定契約書應記載那些事項？3年後如果建商興建集合住宅大樓完成，領得使用執照，分戶出售給承購戶，購買地上權住宅的住戶與建商應會同辦理何種登記？購屋者可否持憑購買標的向銀行申辦不動產抵押權設定登記？試說明之。

【擬答】

(一)登記機關辦理地上權時，應記明之事項：

申請地上權或農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

- 1.存續期間。
- 2.地租及其預付情形。
- 3.權利價值。
- 4.使用方法。
- 5.讓與或設定抵押權之限制。

前項登記，除第五款外，於不動產役權設定登記時準用之。

(土登 108-1)

(二)購買地上權住宅的住戶與建商應會同辦理下列二種登記：

- 1.建物部分申辦所有權移轉買賣登記：
土地總登記後，土地所有權因移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。(土登 93)
- 2.地上權部分申辦他項權利移轉登記：
他項物權經設定登記後，如因買賣、讓與、繼承、法院判決等，將他項物權移轉予他人，致使他項權利之權利主體發生變更，應申辦他項權利移轉登記。

(三)地上權亦得為抵押權設定登記：

- 1.地上權、永佃權、及典權，均得為抵押權之標的物。(民法 882)
- 2.普通抵押權及最高限額抵押權之規定，於前條抵押權及其他抵押權準用之。(民法 883)
- 3.故本案購屋者，得以建物所有權及地上權之應有部分，申辦不動產抵押權設定登記。

三、土地所有權人接獲地籍圖重測地籍調查通知時，有關於到場指界的規定為何？如果因為有事不能到場指界時，地政機關之辦理程序為何？如果與鄰地所有權人之間界址有爭時，應如何處理？試說明之。

【擬答】

(一)自行設立界標，並到場指界：

重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。(土法 46-2 I 參照)

(二)逕行施測之順序：

逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：

- 1.鄰地界址。
- 2.現使用人之指界。
- 3.參照舊地籍圖。
- 4.地方習慣。

(三)界址爭議時之調處：

1.準用調處：

土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第五十九條第二項規定處理之。(土法 46-2 II)

2.調處之辦理方式：

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，逾期不提起訴者，依原調處結果辦理之。(土法 59 II)

四、大華、大明、大友三兄弟自從父親去世後，為了如何分配遺產鬧得很不愉快，轉眼間申請繼承登記的6個月已快到了，兄弟間未能達成協議，沒有人願意出面辦理，大華感到很無奈。請問大華可以就被繼承人之土地，以何種方式申請繼承登記？如果拖延下去仍未有繼承人申請繼承登記，登記費的罰鍰規定為何？如果多年未辦繼承，被依土地法第73條之1列冊管理及公開標售後，大華如何就其應得部分主張領回？試說明之。

【擬答】

(一)部分繼承人因故未能會同時，大華之申請方式：

繼承人為二人以上，部份繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記(土登 120 I)
登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。(土登 120 II)

(二)逾期申請繼承登記之罰鍰：

繼承登記，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。(土法 73 II)

(三)大華得申請提領該價款：

標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。(土法 73-1IV)

台中學儒	精準解題	台中學儒	准考證優惠~7/15	台中學儒	人事專家開講
下次題目考這個 高普考精準解題VS命題重點解析 •7/13(五)晚5:00民法 •7/14(六)晚7:00地政公職必考新修法規VS專業解題 參加立即贈 1.高普考精準解答 3.加碼抽國考新書 2.學費折扣券1000元 (在班生0元/非在班生200元)		舊生再優惠3000元 108高普考年度班 34800元(原價64000) 108普考年度班 30800元(原價60000) 108地政士專班 20800元(原價48000) 108地政士+107不動產經紀人 +5000元 108高普考取班 63000元起(原價10000) 108普考+108高普考二年班 +15000元 報名送 1.報名108高普地政年度班 4.法科申論寫作 加贈地政士專班(不同教材自備) 5.自修教室使用權一年 2.加贈視訊補課卡最高100% 6.指定科目地特強效班 3.平測+全真模考		7/14(六)午4:00 國考人生轉折點之戰勝法則 討論議題 1.創造公務生涯的新價值 2.進入體制才能了解問題與等待機會 3.如何學到分析問題的能力 4.年金改革後有利在政府與企業間轉換 參加贈 1.圖書禮券300元 2.高普考上榜手冊 3.精美L夾 參加抽 1.基本小六法 2.法科心智圖 報名贈 1.學費優惠1000元 2.在家補課點數15HR 3.國考新書乙本 入場費 在班生0元 舊生200元 新生300元	
108地政新班強勢開課 •7/14(六)早9:30民法架構 •8/26(日)午1:30土地法導讀					