

# 110 年公務人員特種考試身心障礙人員考試試題

考試別：身心障礙人員考試

等別：四等考試

類科：地政

科目：土地登記概要

考試時間：1 小時 30 分

一、我國土地登記簿之編成包括那三大部？其所登記之內容各為何？又各自所登載內容之法律效力為何？試分述之。(25 分)

【擬答】：

(一)我國土地登記簿之編成包括標示部、所有權部及他項權利部等 3 部分。(土地登記規則第 16 條規定參照)

(二)其所登記之內容如下：

1. 標示部：

登載土地之面積、使用分區、使用地類別、登記日期、登記原因、公告土地現值、地上建物建號、其他登記事項等資訊。

2. 所有權部：

登載土地之所有權人(姓名、出生日期、住址、統一編號)、登記日期、登記原因、原因發生日期、權利範圍、權狀字號、當期申報地價、前次移轉現值、其他登記事項等資訊。

3. 他項權利部：

登載權利種類、他項權利人(姓名、出生日期、住址、統一編號)、權利範圍、權利價值、權狀字號、設定義務人、其他登記事項等資訊。

(三)按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」及民法第 759 條之 1 規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響」，其意涵乃確保土地權利經登記後，第三人善意信賴登記而取得權利，不因登記原因之無效或撤銷，而被追奪，是此乃為登記之公信力。標示部所登載之資訊，倘為土地純粹事實關係資料之公示，則非公信力保護之對象。另所有權部及他項權利部，所登記者為與物權處分禁止有關之公示，始為公信力保護之登記事項，倘係事實相關之登記，亦非公信力保護之範疇。

二、何謂土地登記完畢？又登記機關得為土地權利塗銷登記之要件為何？試依據土地登記規則之規定分述之。(25 分)

【擬答】：

(一)登記完畢，依土地登記規則第 6 條規定如下：

土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。

(二)登記機關得為土地權利塗銷登記之要件，依土地登記規則第 144 條規定如下：

依本規則登記之土地權利，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：

一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。

二、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。

三、甲有一地被劃入 A 縣地籍圖重測之實施地區範圍內，其於地籍測量結果公告期間內發現重測後土地面積減少甚多，乃擬向 A 縣地政機關申請重測異議複丈，則其所需具備之要件為何？又倘若該地政機關所屬登記機關於實施異議複丈時發現該土地面積錯誤者，應如何處理？試依據土地法及地籍測量實施規則等規定分述之。(25 分)

【擬答】：

(一)申請重測異議複丈其要件分述如下：

1. 土地法第 46 條之 3

重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。

土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。

經複丈者，不得再聲請複丈。

2. 土地法第 46 條之 2 第 1 項

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。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：

一、鄰地界址。

二、現使用人之指界。

三、參照舊地籍圖。

四、地方習慣。

3. 綜上，申請重測異議複丈之要件有下：

(1)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。

(2)土地所有權人應於公告期間內，繳納複丈費，聲請複丈。

(3)土地所有權人經複丈者，不得再聲請複丈。

(二)登記機關實施異議複丈發現土地面積錯誤之處理：

1. 依地籍測量實施規則第 201 條規定：

土地所有權人認為重測結果有錯誤，除未依土地法第四十六條之二之規定設立界標或到場指界外，得於公告期間內，以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出異議，並申請複丈。複丈結果無誤者，依重測結果辦理土地標示變更登記；其有錯誤者，應更正有關簿冊圖卡後，辦理土地標示變更登記。

前項地籍圖重測結果錯誤經更正者，其已繳之複丈費予以退還。

第一項辦理異議複丈業務，得由主管機關委任所屬登記機關辦理之。

2. 承上，登記機關實施異議複丈發現土地面積錯誤，應更正有關簿冊圖卡後，辦理土地標示變更登記，並退還已繳之複丈費。

四、甲於民國 109 年 1 月死亡，其所有一筆土地，由其子乙單獨繼承之，乙於同年 3 月向登記機關申辦該地之繼承登記並登記完畢，則繼承登記之法律效力為何？又乙於申辦前揭繼承登記時，其應提出之證明文件為何？試依據土地登記規則等規定分述之。(25 分)

【擬答】：

(一)繼承登記之法律效力分述如下：

按民法第 759 條規定，因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。是繼承乃一法律事實，繼承人自繼承開始時，即承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。準此，該繼承登記乃一宣示登記，並於登記完畢後，繼承人取得續行處分該物權之權利。

(二)申辦繼承登記應提出之文件如下：

1. 土地登記規則第 119 條第 1 項規定

申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：

一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。

二、繼承人現在戶籍謄本。

三、繼承系統表。

四、遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。

五、繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：

(一)繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。

(二)繼承開始時在中華民國七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。

六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

2. 土地登記規則第 119 條第 3 項規定

第一項第一款、第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

3. 土地登記規則第 119 條第 4 項規定

第一項第三款之繼承系統表，由申請人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. 土地登記規則第 34 條第 1 款所指為，登記申請書；第 3 款所指為，所有權狀或他項權利證明書。