

# 106 年公務人員特種考試關務人員考試、106 年公務人員特種考試身心障礙人員考試及 106 年國軍上校以上軍官轉任公務人員考試試題

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

一、土地登記制度形成皆有其特殊法制背景，及可能納入多種登記制度精神，故請試答我國土地登記制度主要納入那些登記制度之特質？又我國土地登記制度具有那些重要特色？（25 分）

## 【擬答】

(一)我國土地登記制度，主要納入下列登記制度之特質：

我國土地登記制度採權利登記制與托崙斯登記制，兩種制度融合而成，並以登記為權利之表徵，為保障交易安全於登記完畢後具有絕對效力，亦稱平均地權登記制。

(二)我國土地登記制度，具有之重要特色：

### 1. 強制登記：

任何土地，皆須依法令規定辦理土地總登記，故土地採強制登記；建物所有權第一次登記，則採任意登記，但第一次登記後，則改採強制，故建物所有權第一次登記，為非全面強制性登記。（土法 38 II 參照）

### 2. 權利變動採登記生效與宣示主義：

不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。（民法 758）

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。（民法 759）

### 3. 登記採實質審查主義：

土地登記機關對申請登記案件，不僅審查其程序是否完備，對於申請之內容亦具有實質審查之權限，必要時並得依法進行公告程序，始得為確定登記。

### 4. 登記具有絕對效力：

土地權利一經登記，賦予具有不可推翻效力之法律保障。（土法 43 參照）

### 5. 國家負損害賠償責任：

土地權利一經登記，既具有不可推翻效力，是以登記若有錯誤、遺漏或虛偽致生損害時，地政機關應負損害賠償責任。地政機關並就其收取之登記費，提撥百分之十作為登記儲金，專備賠償之用。（土法 68 I、70 參照）

### 6. 登記完畢發給權利書狀：

所有權登記完畢後發所有權狀；他項權利登記完畢後，發給他項權利證明書，以為權利人享有土地或建物權利之憑證。（土登 65 參照）

### 7. 登記同時完成規定地價程序：

土地法規定，人民申請登記時，應同時申報地價，並據以編造地價冊及總歸戶冊，送該管直轄市或縣市財政機關，作為課徵土地稅之依據。故規定地價，係因土地登記而完成法定程序。（土法 156、159 參照）

### 8. 登記簿公開：

任何人均得申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本，以瞭解真正權利狀態，除具有公示之效果，並能促進不動產交易安全。但須依法繳交工本費或閱覽費。（土法 79-2 參照）

### 9. 登記簿採物的編成主義：

登記簿就登記機關轄區情形按（鎮、市、區）或地段登記之，並應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之。（土登 17、18 參照）

## 公職王歷屆試題(106 身心障礙考試)

二、請依相關法令規定，說明土地登記書表簿冊與相關專簿有那些保存方式？如登記簿因故滅失時，其處理方式與程序又為何？（25 分）

### 【擬答】

(一)土地登記書表簿冊與相關專簿有那些保存方式：

1.土地登記書表簿冊：

(1)收件簿、登記申請書及其附件，保存十五年：

收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。（土登 19 I）

前項文件之保存及銷毀，由登記機關依檔案法相關規定辦理。（土登 19 II）

(2)登記簿及地籍圖永久保存：

登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律或中央地政機關另有規定或為避免遭受損害外，不得攜出登記機關。（土登 20）

2.相關專簿之保存方式：

(1)信託專簿：

信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。（土登 132 參照）

(2)共有物使用管理專簿、土地使用收益限制專簿，應永久保存。

（參照各縣市地政事務所檔案清理要點）

(二)登記簿因故滅失時，其處理方式與程序：

1.登記簿滅失時，登記機關應即依土地法施行法第十七條之一規定辦理。（土登 21）

2.登記總簿滅失時，登記機關應依有關資料補造，並應保持原有之次序。（土法施 17-1 I）

依前項規定補造登記總簿，應公告、公開提供閱覽三十日，並通知登記名義人，即將補造經過情形層報中央地政機關備查。（土法施 17-1 II）

三、何謂「不動產役權」？又何謂「農育權」？當兩種權利申請設定登記時，登記簿應記明那些事項？「不動產役權」在申請登記時，申請人又應涵蓋那些人？而「農育權」與「不動產役權」有何期限或存續期間之限制？（25 分）

### 【擬答】

(一)不動產役權：

稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。（民法 851）

(二)農育權：

稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。

（民法 850-1 I）

(三)申請設定不動產役權、農育權登記時，登記簿應記之事項：

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）

(四)不動產役權登記之申請人：

不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。（土登 108-2 I）

(五)農育權與不動產役權，其期限或存續期間之限制：

1.農育權之期限限制：

## 公職王歷屆試題(106 身心障礙考試)

農育權之期限，不得逾二十年；逾二十年者，縮短為二十年。但以造林、保育為目的或法令另有規定者，不在此限。（民法 850-1 II）

### 2. 不動產役權其存續期間之限制：

前項以地上權、永佃權、典權、農育權、耕作權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。

（土登 108-2 II）

四、在辦理限制登記過程中，如同一土地辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託查封、假扣押或假處分登記時，則登記機關應如何處理？另土地經辦理查封、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，登記機關應如何處理新登記？而在那些情況下，登記機關可先行登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關？（25 分）

### 【擬答】

#### (一) 重複囑託查封、假扣押、假處分或破產登記時，應不予受理

同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行分署已辦理登記之日期及案號。（土登 140）

#### (二) 辦理查封、假扣押等限制登記後，未為塗銷前，登記機關應停止其新登記：

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。（土登 141 I）

#### (三) 例外情況下，登記機關可先行登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關：

但有下列情形之一為登記者，不在此限：

1. 徵收、區段徵收或照價收買。
2. 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。
3. 公司共有繼承。
4. 其他無礙禁止處分之登記。（土登 141 I）

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。（土登 141 II）