
土地登記

自我評量

崑山科技大學
房地產開發與管理系
專任教授 陳淑美 著

2024 年 1 月

目 錄

第一章、	土地登記總論.....	1
一、	選擇題.....	1
二、	問答題.....	4
三、	選擇題解答：.....	9
第二章、	登記書表簿冊圖狀.....	10
一、	選擇題.....	10
二、	問答題.....	11
三、	選擇題解答：.....	12
第三章、	登記之申請及處理.....	13
一、	選擇題.....	13
二、	問答題.....	19
三、	選擇題解答：.....	27
第四章、	總登記.....	28
一、	選擇題.....	28
二、	問答題.....	30
三、	選擇題解答：.....	36
第五章、	複丈與標示變更登記.....	37
一、	選擇題.....	37
二、	問答題.....	38
三、	選擇題解答：.....	43
第六章、	所有權移轉登記.....	44
一、	選擇題.....	44
二、	問答題.....	48
三、	選擇題解答：.....	56
第七章、	他項權利登記.....	57
一、	選擇題.....	57
二、	問答題.....	59
三、	選擇題解答：.....	68
第八章、	繼承登記.....	69
一、	選擇題.....	69
二、	問答題.....	72
三、	選擇題解答：.....	76
第九章、	土地權利信託登記.....	77
一、	選擇題.....	77
二、	問答題.....	78
三、	選擇題解答：.....	80
第十章、	更正登記及限制登記.....	81
一、	選擇題.....	81
二、	問答題.....	83
三、	選擇題解答：.....	87

第十一章、	塗銷登記及消滅登記	88
一、	選擇題.....	88
二、	問答題.....	89
三、	選擇題解答：	92
第十二章、	其他登記	93
一、	選擇題.....	93
二、	問答題.....	94
三、	選擇題解答：	95

第一章、土地登記總論

一、選擇題

- () 1. 下列何者不是應登記的權利客體？
(1) 所有權 (2) 地上權 (3) 租賃權 (4) 耕作權
- () 2. 下列何者不是土地登記的目的？
(1) 整理地籍 (2) 便利移轉 (3) 確定產權 (4) 都市計劃
- () 3. 下列何者不是土地登記的原則？
(1) 穩固 (2) 精確 (3) 昂貴 (4) 迅速
- () 4. 下列法律關係之變動，何者非經登記，不生效力？
(1) 法院判決共有土地之分割 (2) 不動產之繼承
(3) 向法院拍購不動產 (4) 共有人協議分割共有土地
- () 5. 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。但下列何項登記於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權？
(1) 因繼承、買賣、徵收或法院之判決
(2) 因繼承、強制執行、徵收或法院之判決
(3) 因繼承、強制執行、交換或法院之判決
(4) 因共有物協議分割、強制執行、徵收或法院之判決
- () 6. 民法第 759 條所規定因法院之判決於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，所稱之「法院判決」，指下列何種判決？
(1) 形成判決 (2) 確認判決 (3) 給付判決 (4) 行政法院之判決
- () 7. 甲與土地所有權人乙於 85 年 1 月 1 日訂立買賣契約，並支付第一期款，於 85 年 1 月 20 日繳納土地增值稅及支付第二期款，經地政事務所於 85 年 2 月 20 日辦竣所有權登記予甲，甲於 85 年 3 月 1 日支付尾款，請問依我國法律，甲於何時取得該土地所有權？
(1) 85 年 1 月 1 日 (2) 85 年 1 月 20 日
(3) 85 年 2 月 20 日 (4) 85 年 3 月 1 日
- () 8. 下列何者不是契據登記制度的特色？
(1) 以登記為生效要件 (2) 形式審查
(3) 任意登記 (4) 無公信力
- () 9. 下列何者不是托崙斯登記制度的特色？
(1) 全面強制登記 (2) 實質審查
(3) 有公信力 (4) 發給權狀
- () 10. 下列何者是我國土地登記制度特有的特色？
(1) 實質審查 (2) 有公信力 (3) 登記簿採物的編成 (4) 規定地價

- () 11. 下列何者非屬權利登記制之特點？
(1) 實質審查 (2) 登記具有公信力
(3) 登記簿採物的編成立義 (4) 登記機關負損害賠償責任
- () 12. 土地登記完畢具有絕對效力，其目的是為了保護？
(1) 真正權利人 (2) 登記名義人 (3) 善意第三人 (4) 登記義務人
- () 13. 依法不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，登記機關得辦理塗銷登記，下列情形何者符合土地登記規則規定之要件？
(1) 於第三人取得該土地權利之新登記前，得由登記機關本於職權塗銷
(2) 於第三人取得該土地權利之新登記後，登記機關應報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之
(3) 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
(4) 於第三人取得該土地權利之新登記後，登記機關應先公告一個月無人異議後塗銷之
- () 14. 下列何者不屬於主登記？
(1) 移轉登記 (2) 設定登記
(3) 他項權利內容變更登記 (4) 建物所有權第一次登記
- () 15. 下列何者不屬於附記登記？
(1) 共有物分割登記 (2) 更正登記
(3) 更名登記 (4) 限制登記
- () 16. 下列何者不屬於所有權移轉登記？
(1) 買賣 (2) 繼承 (3) 消滅 (4) 共有物分割
- () 17. 下列何者不屬於他項權利登記的範圍？
(1) 設定登記 (2) 塗銷登記 (3) 內容變更登記 (4) 總登記
- () 18. 下列何者不屬於其他附記登記之範圍？
(1) 標示分割 (2) 更名登記 (3) 抵押權內容變更 (4) 交換登記
- () 19. 下列何者不是限制登記之範圍？
(1) 預告登記 (2) 查封登記 (3) 破產登記 (4) 抵押權登記
- () 20. 下列建物登記之時間以何者為優先？
(1) 買賣登記 (2) 抵押權設定 (3) 建物保存登記 (4) 抵押權移轉登記
- () 21. 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者，為下列何者之定義？
(1) 總登記程序 (2) 異動登錄開始 (3) 登記完畢 (4) 登記效力
- () 22. 有關托崙斯登記制之敘述，下列何者有誤？
(1) 以登記為生效要件 (2) 登記採實質審查
(3) 登記具有公信 (4) 強制登記

- () 23. 有關附記登記之敘述，下列何者有誤？
(1) 附屬於主登記之登記
(2) 其次序應依主登記之次序
(3) 土地權利之取得、設定或共有物分割等所為之登記屬之
(4) 他項權利內容變更、住址變更或限制登記等所為之登記屬之
- () 24. 下列何種登記屬於主登記？
(1) 更名登記 (2) 住所變更登記 (3) 抵押權塗銷登記 (4) 權利書狀補給登記
- () 25. 土地登記以電腦處理者，下列何種情形辦理完竣始為登記完畢？
(1) 登記於登記簿
(2) 登簿、校對並加蓋登簿及校對人員名章
(3) 依系統規範登錄、校對並異動地籍主檔
(4) 發給權利書狀
- () 26. 有關我國土地登記制度之特色，下列敘述何者錯誤？
(1) 登記生效要件主義 (2) 登記形式審查主義
(3) 登記公信主義 (4) 登記簿之編製，採物的編成主義
- () 27. 土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」係指登記具有：
(1) 公信力 (2) 公示力 (3) 推定力 (4) 形成力
- () 28. 地政機關所收登記費，應提存多少作為登記儲金？
(1) 5% (2) 10% (3) 15% (4) 20%
- () 29. 政機關所收登記費，應提存 10% 作為：
(1) 登記基金 (2) 平均地權基金
(3) 土地徵收補償費保管專戶 (4) 登記儲金
- () 30. 因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，依土地法規定，原則上應由誰負損害賠償責任？
(1) 地政士 (2) 地政機關
(3) 直轄市或縣（市）政府 (4) 不動產經紀人
- () 31. 下列關於土地登記損害賠償之敘述，何者錯誤？
(1) 應優先適用國家賠償法之規定
(2) 採無過失損害賠償責任
(3) 其損害賠償之範圍，不得超過損害時之價值
(4) 登記機關對於重大過失之登記人員有求償權
- () 32. 下列何者非屬應經地政機關登記之土地權利：
(1) 所有權 (2) 地上權 (3) 耕作權 (4) 租賃權
- () 33. 地政機關所收登記費，應提存作為登記儲金之百分比為多少？
(1) 百分之一 (2) 百分之十 (3) 百分之十五 (4) 千分之一

- () 34. 依土地法規定，租用基地建築房屋時，應在契約訂立後二個月內，向該管直轄市或縣市地政機關申請那種權利之登記？
(1) 租賃權 (2) 地上權 (3) 地役權 (4) 典權
- () 35. 根據我國之土地登記制度，土地與建築改良物之登記方式為：
(1) 土地與建築改良物一定要辦理登記
(2) 土地一定要辦理登記；建築改良物不一定要辦理登記
(3) 土地不一定要辦理登記；建築改良物一定要辦理登記
(4) 土地與建築改良物不一定要辦理登記
- () 36. 根據土地法之規定，土地登記係指：
(1) 土地所有權之登記
(2) 土地所有權與他項權利之登記
(3) 建築改良物所有權與他項權利之登記
(4) 土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記
- () 37. 建物跨越二個以上登記機關轄區時，應由何登記機關辦理之？
(1) 由該建物門牌所屬之登記機關辦理之
(2) 權利人於申請登記時得依其方便自行選擇
(3) 由建物樓地板面積較大之所轄登記機關辦理之
(4) 由建物之基地面積較大之所轄登記機關辦理之

二、問答題

1. 何謂他項權利？(80 特)
2. 何謂主登記？何謂權利次序？
3. 何謂主登記？何謂附記登記？其登記次序如何決定？(84 檢)
4. 試述不動產登記之意義與目的。(87 年原住民行政技員特考)
5. 何謂土地登記？土地登記之效力為何？試申述之。(89 年原住民行政技員特考)
6. 何謂土地登記？土地登記之範圍為何。試申述之。(86 年基層公務人員特考)
7. 何謂權利登記制度？其有何特點？(80 特)
8. 何謂托崙斯登記制度？其有何特點？
9. 何謂契據登記制度？其有何特點？
10. 何謂登記完畢？登記完畢後塗銷之限制為何？(81 檢、85 檢)
11. 登記錯誤或遺漏之定義為何？如何補救？(85 檢)
12. 土地登記分為哪幾類？

13. 土地登記之權利次序如何決定？
14. 我國土地登記除採權利登記制之特長外，亦兼採托崙斯登記制之優點，試述其特點為何？（86 年公務人員高普考）
15. 我國土地登記制度是兼採德國權利登記制與澳洲托崙斯登記制。試述我國土地登記之特點為何，並述我國土地登記之權利主體包括哪幾類？試分述之。（87 年監察調查人員特考）
16. 試述土地法中有關登記效力絕對和誤漏得更正等二項規定是否互相牴觸？（86 年公務人員升等考）
17. 我國土地登記制度之特點為何？試依規定說明之。（89 年原住民行政技員特考）
18. 試述我國現行土地登記制度之特色。（89 年基層公務人員特考）
19. 我國土地登記制度採何種審查性質？登記機關審查結果，在哪些情形下應通知申請人補正或駁回登記申請？（90 年專技檢覈）
20. 何謂主登記與附登記？其次序應如何認定？抵押權移轉登記，究應依主登記或附登記記載？試說明之（90 技術人員特種考試）
21. 已登記之土地權利有何種情形，得由登記機關依何種程序予以塗銷？試說明之（90 技術人員特種考試）
22. 試依現行法規說明我國土地登記之特色（91 台北基層公務人員特考）
23. 試比較契據登記制與權利登記制之異同。我國土地登記制度採行何種登記制？（93 年公務人員特考）
24. 何謂土地登記？土地登記申請之當事人有何？試申述之。（94 年原住民三等）
25. 請依土地登記規則，說明有關登記申請期限之規定為何？（95 年普考）
26. 試依民法第 758 條、第 759 條、土地法第 43 條及土地登記規則第 7 條之規定，說明我國土地登記之效力。（96 年 公路升資考員級晉高員級）
27. 何謂主登記與附登記？其次序應如何認定？抵押權內容變更登記究應依主登記或附登記記載？（96 年 身障四等）
28. 試解釋土地登記完畢之意義，並列舉依法應登記之法律關係為何？（97 年身障四等）
29. 土地登記之申請，應由權利人與義務人會同申請之，惟在特定情形下得由他人代位申請，試說明代位申請之意義及代位申請登記之時機為何。（98 年地政士）
30. 土地登記規則第 11 條規定：「未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」此一規定中所稱「除法律或本規則另有規定外」之具體立法例為何？請說明之。（98 年 身障四等）

31. 根據原住民保留地開發管理辦法規定，原住民得就原住民保留地申請設定耕作權登記、地上權登記和取得所有權登記的情形有那些？（98 年原住民三等）
32. 試就民法、土地法及土地登記規則之規定，說明我國土地登記之效力，並就我國土地登記效力之真義舉例說明之。（99 年 原住民三等）
33. 為質權標的物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人，並對該不動產物權有抵押權。試問質權人代位申請登記時，應提出那些文件？會同何人申請？登記申請書應如何記載？（100 年 地特三等）
34. 申請土地登記之案件，經登記機關審查無誤後，於辦理登記時，有主登記與附記登記之分，請問何種情況下應辦理主登記？何種情況下應辦理附記登記？請就登記實務上之案例，分別舉例說明之。又如辦理抵押權之移轉登記與辦理更名登記，各應以何種登記為之？（100 年高考）
35. 土地法第 38 條規定：「辦理土地登記前，應先辦理地籍測量」。試問依土地登記規則之規定，除土地總登記外有那類土地或建物之登記，應先辦理地籍測量？（100 年鐵路特考員級）
36. 依土地登記規則規定之登記規費為何？已繳納之登記費、書狀費在何種情形下才能申請退還？（101 年 地政士）
37. 何謂農育權？依土地登記規則規定申請農育權登記時，登記機關應於登記簿記明那些事項？（101 年 原住民三等）
38. 土地登記規則第 3 條規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」所稱「登記機關」究係何所指？請簡要說明我國中央及地方之土地登記主管機關。又在何種情況下，土地登記得不由土地所在地之登記機關辦理？（102 年 普考）
39. 為維護我國土地登記之效力，土地法對土地登記因錯誤、遺漏或虛偽定有二種救濟措施。試分別說明之。（100 年 身障三等）
40. 一件土地登記申請案件，至少包括申請登記之權利主體（人）、申請登記之權利客體（物）及所要登記之法律關係（事）。其中所要登記之法律關係究為何？請依民法、土地法及土地登記規則之規定，試分別說明之。（103 年 地特三等）
41. 試述我國現行「土地登記制度」之特點。（103 年 地特四等）
42. 我國土地登記在採申請主義之原則下，由權利人及義務人於土地權利變更時，會同申請登記。試問在此原則下，何謂登記權利人？何謂登記義務人？並請舉例說明之。（104 年 地特三等）
43. 請申論土地登記的公示力？依據土地登記規則第 24 條之 1 之規定現行土地登記謄本分為那幾類及申請人資格有何不同？（104 年 高考）

44. 土地法第 68 條第 1 項規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。」準此，試問於第三人施以詐術行為致生登記虛偽，使真正權利人受損害之情形，地政機關是否應負損害賠償責任？試析論之。（104 年 原住民三等）
45. 新北市某地政事務所登簿人員甲，因工作疏誤，將審查人員審核無誤之某地號非都市土地申請分割登記案件，由山坡地保育區「農牧用地」，登錄為山坡地保育區「丙種建築用地」，校對人員乙亦未發現，終而完成分割登記。其後該筆分割出並誤登編定用地之土地，因買賣移轉登記予建商丙據以依程序興建完成三層樓建物，取得使用執照，事後被建管機關發現原登記資料有誤，予以撤銷使用執照。試問此種情形，就土地登記制度及相關法律責任而言，該地政事務所及甲、乙應負何種責任？丙又如何主張維護其合法權益？（104 年 升官考薦任）
46. 土地登記應登記之範圍，有關法律關係所包括之法律行為與法律事實，其內容為何？並請舉例說明之。（105 年 地政士）
47. 甲、乙 2 人於民國（下同）97 年分別出資 100 萬元及 200 萬元共同購買 A 地，約定按出資比例分別共有 A 地，並向登記機關申辦土地所有權移轉登記；惟登記機關將 2 人之應有部分誤登為甲三分之二、乙三分之一，而 2 人均未察覺。嗣甲於 98 年死亡，其登記之應有部分三分之二由配偶丙及子丁、戊繼承取得，並登記為 3 人共同共有。99 年，丙、丁將其 A 地該公司共有部分全部出售予不知情之己，並辦竣所有權移轉登記。100 年，乙始發現其 A 地所有權登記錯誤之情事，遂向登記機關請求更正登記。試依土地法相關規定，分析本題設例中乙與登記機關間之法律關係。（105 年 地特三等）
48. 何謂托倫斯登記制度？我國現行土地登記制度與托倫斯登記制度有何不同？（105 年 地特四等）
49. 我國現行土地登記制度，咸認為兼取權利登記制與托倫斯登記制之精神，試問托倫斯登記制之特色為何？又托倫斯登記制之公信力與我國現行土地登記之公信力，其差異為何？試申論之。（105 年 高考）
50. 土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」惟同規則第 144 條第 1 項規定，登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造，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。試問此二條文所定內容意涵為何？請闡釋之。（105 年 高考）
51. 試就我國現行相關規定說明登記之合意主義與公示主義之涵義。（105 年 高考）
52. 何謂土地登記？土地登記的客體與土地法第 1 條所規定之「土地」是否有別？試申論之。（105 年 普考）
53. 土地法所稱「登記具有絕對效力」其本旨為何？今有下列不同方式取得不動產所有權之不動產繼承人 A、受贈人 B 及買受人 C，何者可受絕對效力之保護？試申論之。（105 年 普考）

54. 何謂登記錯誤或遺漏？於登記完畢後，如果發現登記錯誤或遺漏時，有那些救濟措施？在什麼情況之下可以由地政機關逕行為之？請詳述之。（106 年 地政士）
55. 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？（106 年 身障四等）
56. 何謂土地登記？何種土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應向登記機關辦理登記？請分別列舉之。（106 年 原住民四等）
57. 某乙向甲購買 A 地，乙辦理所有權移轉登記完畢後，有某丙看上該地，向乙出高價購買 A 地，並辦理所有權移轉登記完畢。今有某丁主張甲非所有權人，無權處分 A 地，故乙亦無權處分，請求丙返還之。惟甲、乙皆主張於處分 A 地時，為所有權人，故有權處分，丙主張為合法取得 A 地之所有權。試問該 A 地之權利歸屬為何？請就我國登記制度之「推定力」、「公信力」及托崙斯登記制度所稱之「不得推翻之權利（Indefeasible title）」，說明甲、乙、丙、丁主張之依據。（106 年 高考）
58. 何謂「登簿公開主義」？試就相關規定說明之。（106 年 普考）
59. 請說明土地登記之意義與目的。又依土地法所為登記，有絕對效力，其效力發生時期，係已完成法定登記程序。請依土地登記規則規定說明「登記完畢」的意涵。（107 年 原住民四等）
60. 請說明我國土地登記制度的形成、特點及內涵為何？（107 年 地特三等）
61. 土地登記規則第 7 條及第 11 條分別規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」、「未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」試問：前開二條規定所稱「本規則另有規定」之情形為何？請分別舉例說明之。（108 年 地政士）
62. 依土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」，此規定與土地登記規則第 144 條第 1 項，賦予行政機關透過行政程序所為之塗銷登記，是否有產生矛盾之處？請詳細說明之。另因土地登記錯誤、遺漏或虛偽而致受損害者，可透過何種程序請求救濟？（108 年 高考）
63. 附記登記與註記登記有何異同？共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定，應採此兩者何種之登記？及如何登載於登記簿？另共有物管理，除契約另有規定外，應如何決定其管理方式？申請登記過程中，登記申請書又應如何記明？（108 年 普考）
64. 何謂主登記？何謂附記登記？何謂註記登記？試就所知說明之。（108 年 原住民四等）
65. 學說上，向來認為我國土地法所定土地登記制度之特色之一為「強制登記」。試問：其理由為何？請闡明之。（108 年 地特三等）
66. 我國土地登記係採「權利登記制」，登記機關必須履行「實質（依法）審查主義」所生相關義務，則「實質（依法）審查主義」所具之特色為何？不動產登記簿上之物權

記載事項因具有「公信力」，試論述其發生之構成要件。又請一併分析前揭「實質（依法）審查主義」與「公信力」之關聯性。（109 年 地特三等）

67. 土地法第 68 條第 1 項定有登記虛偽之損害賠償等規定。其「虛偽」之意涵為何？若因第三人持偽造或變造登記證明文件致使登記機關發生登記虛偽，並使登記名義人權利受損者，地政機關依上開規定應負何種賠償責任？又受害人之損害賠償請求權應如何行使？試分述之。（109 年 地特三等）
68. 依土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」，然依土地法第 69 條規定，關於土地登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正；依土地登記規則第 7 條規定，已記之土地權利非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。請從我國土地登記效力之觀點，詳細說明上述三者之規定是否相互矛盾？而除此相關規定外，地政機關可透過那些補救方式，以調和土地登記之絕對效力？（110 年 高考）
69. 甲所有 A、B 地號兩筆土地，登記面積分別為 300 平方公尺及 200 平方公尺。A、B 地號土地於民國（下同）107 年經 T 市政府實施地籍圖重測，並經登記機關辦理土地標示變更登記為 C、D 地號土地，面積分別為 310 平方公尺及 210 平方公尺。109 年，甲將 D 地號土地出賣予乙，亦會同辦竣土地所有權移轉登記。110 年，登記機關發現 C、D 地號土地於實施地籍圖重測時，其地籍測量錯誤，爰依法定程序報准更正原重測成果，並辦理土地標示更正登記；結果更正後，C、D 地號土地登記面積分別改為 280 平方公尺及 180 平方公尺。試問：甲、乙 2 人是否得依土地法第 68 條規定，向登記機關請求登記面積減少之損害賠償？請附具理由說明之。（110 年 地特三等）
70. 解釋名詞：登記儲金。（110 年 地特四等）
71. 請說明我國土地登記制度損害賠償的要件、賠償的範圍及財源為何？如果登記造成的損害是公務員的重大過失所致者，登記機關是否有求償權？（111 年 身障四等）
72. 土地法第 68 條規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。……。」試問：適用本條規定之「登記」，其範圍（亦即，本條規定「登記」之內涵）為何？請詳細申述之。（111 年 地特三等）
73. 土地法第 43 條規定，土地登記具有「絕對效力」。請說明其保護對象為何？當發生登記錯誤、遺漏或虛偽，真正權利人應如何維護其權益？如產生損害賠償，則請依國家賠償法相關規定，說明請求救濟之程序。（112 年 身障四等）

三、選擇題解答：

- | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1.(3) | 2.(4) | 3.(3) | 4.(4) | 5.(2) | 6.(1) | 7.(3) | 8.(1) | 9.(1) | 10.(4) |
| 11.(4) | 12.(3) | 13.(3) | 14.(3) | 15.(1) | 16.(3) | 17.(4) | 18.(4) | 19.(4) | 20.(3) |
| 21.(3) | 22.(4) | 23.(3) | 24.(3) | 25.(3) | 26.(2) | 27.(1) | 28.(2) | 29.(4) | 30.(2) |
| 31.(2) | 32.(4) | 33.(2) | 34.(2) | 35.(2) | 36.(4) | 37.(1) | | | |

第二章、登記書表簿冊圖狀

一、選擇題

- () 1. 下列何種登記應附登記清冊？
(1) 買賣移轉登記 (2) 抵押權設定登記
(3) 住址變更登記 (4) 保存登記
- () 2. 登記書表簿冊圖狀之填載須知，由何機關訂定？
(1) 省市地政機關 (2) 中央地政機關
(3) 縣市地政機關 (4) 地政事務所
- () 3. 土地登記書表簿冊之格式及尺幅，由何機關訂定？
(1) 省市地政機關 (2) 中央地政機關
(3) 縣市地政機關 (4) 地政事務所
- () 4. 收件簿、登記申請書及其附件、列冊銷毀時，應層報何機關備查？
(1) 省市地政機關 (2) 中央地政機關
(3) 縣市地政機關 (4) 地政事務所
- () 5. 何人不可申請影印登記申請書及其附件？
(1) 原登記權利人 (2) 原登記義務人
(3) 申請人之繼承人 (4) 鄰地所有人
- () 6. 下列何種情況，登記機關應依原有記載全部予以重造登記簿？
(1) 部分損壞 (2) 用紙全部損壞 (3) 滅失 (4) 樣式變更
- () 7. 地政機關土地登記之收件簿應保存多少年限？
(1) 五年 (2) 十年 (3) 十五年 (4) 永久保存
- () 8. 依土地登記規則規定，土地登記簿用紙之內容應分三部，依次排列分別註明頁次，請問其首部為下列何者？
(1) 所有權部 (2) 標示部 (3) 他項權利部 (4) 地價部
- () 9. 登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理，其管理辦法由何機關訂定？
(1) 中央地政機關 (2) 省地政機關
(3) 直轄市或縣市地政機關 (4) 地政事務所
- () 10. 依土地法規定，登記總簿之保存年限為多久？
(1) 十年 (2) 二十年 (3) 三十年 (4) 永久
- () 11. 依土地登記規則規定，下列何者指登記完畢之定義？
(1) 經初審、複審、地政事務所主任核定
(2) 權利人取得權利書狀
(3) 異動通知書送達稅捐機關

- (4) 土地權利經登記機關依土地登記規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章

二、問答題

1. 登記機關應備那些書表簿冊圖狀？
2. 書表簿冊之保存年限為何？
3. 何人得申請抄錄或影印登記申請書及其附件？
4. 登記專用之契約書，其性質為何？有那些種類？
5. 登記簿其內容劃分成幾部分？
6. 登記簿滅失如何補造？損壞如何重造？
7. 基本資料查詢練習
 - (1) 土地所有權狀影印一份。
 - (2) 建物所有權狀影印一份。
 - (3) 他項權利證明書影印一份。
 - (4) 土地、建物登記簿謄本申請書填寫。
 - (5) 地籍圖、建物平面位置圖、謄本申請書填寫。
 - (6) 申請土地、建物登記簿謄本、地籍圖、建物平面位置圖之謄本。
 - (7) 透過網路申請地籍、地價資料
8. 土地權利於登記完畢後，登記機關應即發給申請人權利書狀，權利書狀之種類為何？土地權利係共有者，權利書狀如何發給？同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其權利書狀又如何發給？何種情形下，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，登記機關得免發給權利書狀？試依土地登記規則規定說明之。(94 年 地政士)
9. 台灣光復初期依“台灣地籍釐整辦法”及“台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法”辦理之土地登記，其效力為何？與土地法第四十三條所規定之土地登記之效力有何區別？(94 年 升官考薦任)
10. 依土地登記規則規定，登記機關應備何種登記書表簿冊圖狀？又申請土地登記以契約書為登記原因證明者，應以公定契約書為之，現行公定契約書之種類為何？請列舉之。(94 年 普考第二試)
11. 登記機關應備那些書表簿冊圖狀？其中那些依法應永久保存之？(95 年 身障四等)
12. 土地權利於登記完畢後，登記機關應即發給申請人權利書狀。但有那些情形經申請人於申請書記明得免繕發權利書狀？請說明之。(95 年 身障四等)
13. 依土地登記規則規定，土地登記如未能提出權利書狀者，有那些情形應於登記完畢後將權利書狀公告註銷？(96 年 地政士)

14. 請說明「地籍」的意義。「地籍調查」時所應調查之事項有那些？又「地籍測量」與「土地登記」之間關係如何？（99 年 地特三等）
15. 土地登記之登記書表圖簿（含收件簿、登記申請書及其附件、登記簿、地籍圖及信託專簿）之保存年限各為何？其申請閱覽、抄寫或複印有無身分上之限制？（100 年 普考）
16. 名詞解釋：登記簿
17. 土地權利登記完畢後，登記機關本應發給申請人權利書狀。但在何種情形下，經申請人之申請，登記機關得免繕發權利書狀？其立法意旨為何？請分別說明之。（103 年 地政士）
18. 依土地登記規則規定，可提供申請之土地登記及地價資料，有那些類型？而為維護個人資料隱私，登記名義人可有那些請求？另對於各類型資料申請，有那些限制與規定？（104 年 身障四等）
19. 依土地登記規則規定，除土地（建物）登記簿外，應設有那些專簿？登記機關對各種專簿登載方式又各為何？（104 年 身障四等）
20. 權利書狀為不動產權利重要之憑證，有那些情形申請人於申請書得記明免繕發權利書狀？請逐一說明相關規定及理由。（104 年 地特四等）
21. 請問地政機關對於收件簿、登記申請書及其附件保存的期限為何？何人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件？（104 年 普考）
22. 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？（106 年 身障四等）
23. 試說明申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容為何？（106 年 原住民四等）
24. 請問我國土地登記公示制度之土地登記簿的編成方式為何？可否以姓名查詢？又，依照土地登記規則之規定，債權人得申請那一類謄本，以查詢債務人之不動產地籍資料？如果因為法院訴訟需要，持有法院通知的文件可以申請那一類謄本？（109 年 地特四等）
25. 試問：登記機關對於收件簿、登記申請書及其附件之保存年限為何？又，何人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件？請依土地登記 規則規定說明之。（111 年 身障四等）
26. 登記簿係記載關於土地權利關係之簿冊，極端氣候來臨，世界各地常發生難以臆測之災害，萬一再出現如 921 大地震或者大洪水的大型災害，而造成登記總簿滅失時，登記機關應如何處理以保障民眾權益並維持地籍管理之正確性？（112 年 高考）

三、選擇題解答：

- 1.(3) 2.(2) 3.(2) 4.(3) 5.(4) 6.(1) 7.(3) 8.(2) 9.(3) 10.(4)
11.(4)

第三章、登記之申請及處理

一、選擇題

- () 1. 申請登記案件，經審查結果，發現申請書記載之事項與登記簿不符，而能證明其不符之原因者，登記機關對該申請登記應如何處理？
(1) 駁回登記之申請 (2) 通知補正
(3) 准予登記 (4) 退回登記案件
- () 2. 請依土地登記規則規定，依登記程序排列下列事項：1. 計徵規費 2. 審查 3. 異動整理 4. 繕發書狀 5. 公告 6. 收件。
(1) 612543 (2) 612435 (3) 162543 (4) 162435
- () 3. 土地登記需經公告之程序者，係以公示方法將土地登記事項公布，俾眾通知，使利害關係人得提出異議，以防止虛偽、錯誤等情事，以補審查之不足，下列何者之公告期間為 15 日？
(1) 權利書狀補給登記之公告 (2) 建物所有權第一次登記之公告
(3) 時效取得地上權登記之公告 (4) 無主土地之為國有登記之公告
- () 4. 登記程序開始後，除法律另有規定外，不得停止登記之進行。所稱「法律另有規定」，下列何者錯誤？
(1) 因實施市地重劃，經公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔者
(2) 法院囑託為查封登記者
(3) 第三人以書面提出異議申請禁止土地權利之移轉者
(4) 稅捐稽徵機關囑託為禁止處分之登記者
- () 5. 下列何項登記，應由登記機關逕為登記？
(1) 法定抵押權登記
(2) 因建物基地依法逕為分割時地號之變更登記
(3) 依土地法第 52 條規定為公有土地之登記
(4) 消滅登記
- () 6. 下列何種登記免納登記費？
(1) 交換登記 (2) 抵押權移轉登記 (3) 預告登記 (4) 共有物分割登記
- () 7. 已登記之土地權利，於辦理登記時下列何項得免提出其所有權狀？
(1) 買賣或贈與移轉登記 (2) 繼承或共有物分割移轉登記
(3) 抵押權設定或移轉登記 (4) 土地重劃或重測確定登記
- () 8. 下列何種登記申請案件，經審查證明無誤後，應辦理公告？
(1) 預告登記 (2) 占有時效完成請求地上權登記
(3) 書狀換給登記 (4) 抵押權次序讓與登記
- () 9. 下列何者，政府機關不得囑託登記？
(1) 土地徵收登記 (2) 照價收買土地之登記

- (3) 政府機關購置私有土地之登記 (4) 撥用公有土地之登記
- () 10. 下列何種情形，登記機關審查後，應駁回登記之申請：
- (1) 登記之權利人，義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者
 - (2) 申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者
 - (3) 登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者
 - (4) 未依規定繳納登記規費或罰鍰者
- () 11. 土地所有權移轉登記，除繼承外，應於權利變更之日起 1 個月內為之。下列何者非土地登記規則所定「權利變更之日」？
- (1) 契約成立之日 (2) 法院判決確定之日
 - (3) 訴訟上和解成立之日 (4) 依鄉鎮市調解條例規定成立和解之日
- () 12. 土地登記由土地所在地的何種機關辦理之？
- (1) 縣市政府 (2) 縣市分設之登記機關
 - (3) 省（市）政府地政機關 (4) 中央地政機關
- () 13. 依法不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，登記機關得辦理塗銷登記，下列情況不符合土地登記規則規定之要件？
- (1) 於第三人取得該土地權利之新登記前，得由登記機關本於職權塗銷
 - (2) 於第三人取得該土地權利之新登記後，登記機關應報經直轄市或縣市地政機關查明核准後塗銷
 - (3) 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
 - (4) 於第三人取得該土地權利之新登記後，登記機關應先公告 1 個月無人異議後塗銷之
- () 14. 依土地登記規則規定，下列何者為登記完畢？
- (1) 人工作業，登簿人員將登記事項登載於登記簿
 - (2) 人工作業，繕狀人員繕竣權利書狀
 - (3) 電腦處理作業，登錄人員將登記事項鍵入終端機
 - (4) 電腦處理作業，登錄、校對並異動地籍主檔
- () 15. 土地登記案件經審查結果發現權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執時，登記機關應如何處理？
- (1) 駁回登記 (2) 准予登記 (3) 通知補正 (4) 定期調處
- () 16. 申請土地登記案件，下列何種情形應以補正方式處理？
- (1) 代理人之代理權有欠缺者 (2) 依法不應登記者
 - (3) 不屬受理機關管轄者 (4) 登記之權利人與義務人間有爭執者
- () 17. 下列何種登記，免繳納登記費？
- (1) 公有土地之登記 (2) 預告登記
 - (3) 時效取得地上權登記 (4) 法定抵押權登記
- () 18. 下列何項登記得由權利人或登記名義人單獨申請之？

- (1) 預告登記或其塗銷登記 (2) 買賣或贈與移轉登記
(3) 土地徵收或撥用登記 (4) 抵押權設定或移轉登記
- () 19. 公有土地因無償撥用後，應由撥用雙方會同囑託登記機關辦理何項登記？
(1) 他項權利登記 (2) 管理機關變更登記
(3) 土地標示變更登記 (4) 土地權利移轉登記
- () 20. 土地權利變更登記，除繼承外，應於權利變更之日起一個月內為之。此一個月期間之性質為：
(1) 時效期間 (2) 除斥期間 (3) 不變期間 (4) 訓示期間
- () 21. 下列何項登記，應由登記機關逕為登記？
(1) 照價收買土地之登記 (2) 因地目等則調整之登記
(3) 建物基地因重測之基地號變更登記 (4) 因土地重劃確定之登記
- () 22. 登記機關依法於公告期間，對於異議而生土地權利爭執事件，應於公告期滿後如何處理？
(1) 調解 (2) 和解 (3) 調處 (4) 仲裁
- () 23. 土地登記之申請人，不服登記機關之駁回者，如何請求救濟？
(1) 提起訴訟 (2) 提付仲裁 (3) 申請調處 (4) 訴願
- () 24. 因徵收後取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應依法囑託登記機關辦理何項登記？
(1) 所有權登記或他項權利之塗銷或變更登記
(2) 土地標示變更登記
(3) 土地所有權第一次登記
(4) 管理者變更登記
- () 25. 土地登記申請案件被駁回者，其已繳之登記費及書狀費，申請人得於多少時間內請求退還之？
(1) 三個月 (2) 一年 (3) 五年 (4) 十年
- () 26. 下列有關祭祀公業土地登記之敘述何者正確？
(1) 祭祀公業為習慣法人
(2) 新購買之土地，不得以祭祀公業名義辦理所有權移轉登記
(3) 祭祀公業召開派下員大會選定新管理人後，即可向登記機關申請管理人變更登記
(4) 慎終追遠是優良傳統美德，故得以祭祀公業名義取得土地辦理登記興建祠堂
- () 27. 下列何種登記應由權利人、義務人會同申請登記？
(1) 繼承登記 (2) 抵押權設定登記
(3) 預告登記 (4) 耕作權登記
- () 28. 下列之登記，何者須經公告程序？
(1) 預告登記 (2) 土地所有權移轉登記
(3) 繼承登記 (4) 土地所有權第一次登記

- () 29. 下列何種土地登記應按申報地價千分之一繳納登記費？
(1) 抵押權設定登記 (2) 土地所有權移轉登記
(3) 更正登記 (4) 標示變更登記
- () 30. 下列何者非屬辦理土地登記之程序？
(1) 收件 (2) 登簿 (3) 複丈 (4) 歸檔
- () 31. 無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管地政機關逕為登記，其所有權為：
(1) 縣（市）有 (2) 國有 (3) 直轄市有 (4) 鄉鎮（市）有
- () 32. 土地登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者，登記機關應如何為之？
(1) 予以駁回 (2) 要求補正 (3) 要求重新申請 (4) 要求申請人撤回
- () 33. 依土地登記規則規定，下列何種情形，登記機關應駁回登記之申請？
(1) 申請人資格不符 (2) 登記申請書不合格式
(3) 未依規定繳納規費 (4) 依法不應登記者
- () 34. 依地政士法規定，地政士開業執照期滿前，如果要換發開業執照，應該檢附完成幾個小時以上專業訓練之證明文件？
(1) 十小時 (2) 二十小時 (3) 三十小時 (4) 四十小時
- () 35. 地政士登記後，於執業時，是否一定要加入該管直轄市或縣（市）地政士公會？
(1) 是
(2) 否，視直轄市及各縣（市）地政士公會不同之規定而定
(3) 否，依地政士個人之選擇
(4) 否，視全國性公會之規定而定
- () 36. 經駁回之案件重新申請登記，其罰鍰應重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過應納登記費之幾倍？
(1) 5 倍 (2) 10 倍 (3) 15 倍 (4) 20 倍
- () 37. 下列何種登記案件，經審查無誤後，應辦理公告？
(1) 贈與所有權移轉登記 (2) 書狀補給登記
(3) 預告登記 (4) 抵押權塗銷登記
- () 38. 土地所有權移轉登記，除繼承外，應於權利變更之日起 1 個月內為之。下列何者非土地登記規則所指之「權利變更之日」？
(1) 契約成立之日 (2) 法院判決確定之日
(3) 法律事實發生之日 (4) 依鄉鎮市調解條例規定成立調解之日
- () 39. 下列登記，那一項需繳登記費？
(1) 土地重劃之變更登記 (2) 土地權利變更登記
(3) 塗銷登記 (4) 限制登記
- () 40. 下列何種登記依土地法規定須繳納登記費？

- (1) 贈與登記 (2) 塗銷登記
 - (3) 標示變更登記 (4) 因土地重劃之變更登記
- () 41. 依土地登記規則規定，下列何種登記得囑託登記機關登記之？
- (1) 因繼承取得土地權利之登記 (2) 預告登記
 - (3) 因土地重測或重劃確定之登記 (4) 典權人取得典物所有權之登記
- () 42. 依土地稅法規定，土地所有權移轉或設定典權，依法院判決移轉登記者，以下列何者為申報移轉現值之審核標準？
- (1) 以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準
 - (2) 以訂約日當期之公告土地現值為準
 - (3) 以法院判決確定日當期之公告土地現值為準
 - (4) 以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準
- () 43. 下列土地登記案件，何者應於申請登記時，提出義務人之印鑑證明？
- (1) 法院拍賣土地所有權移轉登記 (2) 預告登記
 - (3) 經公證之建物所有權移轉登記 (4) 債權人為銀行之抵押權設定登記
- () 44. 依土地法規定，聲請土地權利變更登記，應於權利變更之日起多久期間內為之？
- (1) 15 日 (2) 20 日 (3) 1 個月 (4) 2 個月
- () 45. 地政機關所收登記費，應提存 10% 作為：
- (1) 登記基金 (2) 平均地權基金
 - (3) 土地徵收補償費保管專戶 (4) 登記儲金
- () 46. 大陸地區人民或法人團體在臺所取得土地權利時，下列何者，得為不動產登記之權利主體？
- (1) 大陸地區黨務人員 (2) 經依公司法認許之陸資公司
 - (3) 大陸地區軍事人員 (4) 大陸地區行政人員
- () 47. 為保全土地權利移轉或使其消滅之請求權所為之登記，稱為：
- (1) 異議登記 (2) 預告登記 (3) 假扣押登記 (4) 假處分登記
- () 48. 土地權利因移轉、分割、設定等所為之登記，稱為：
- (1) 權利變更登記 (2) 標示變更登記
 - (3) 更正登記 (4) 土地總登記
- () 49. 有關我國土地登記制度之特色，下列敘述何者錯誤？
- (1) 登記生效要件主義 (2) 登記形式審查主義
 - (3) 登記公信主義 (4) 登記簿之編製，採物的編成主義
- () 50. 依土地法規定，繼承登記應於繼承開始之日起多久內申請，申請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰？
- (1) 一個月 (2) 三個月 (3) 六個月 (4) 一年
- () 51. 地政機關所收登記費，應提存多少作為登記儲金？
- (1) 5% (2) 10% (3) 15% (4) 20%

- () 52. 依土地法規定，非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件：
- (1) 登記機關應不予受理
 - (2) 登記機關應要求補正
 - (3) 登記機關得加倍徵收登記費
 - (4) 登記機關得加倍徵收罰鍰
- () 53. 下列何種登記應由權利人及義務人會同申請？
- (1) 預告登記
 - (2) 塗銷登記
 - (3) 消滅登記
 - (4) 信託登記
- () 54. 發生下列何種情形時，地政機關應通知登記申請人補正？
- (1) 依法不應登記者
 - (2) 未依規定繳納登記規費者
 - (3) 不屬受理登記機關管轄者
 - (4) 未照補正事項完全補正者
- () 55. 依土地法之規定，辦理土地總登記時，逾登記期限無人聲請登記之土地，經公告期滿，無人提出異議，地政機關得如何處理？
- (1) 優先讓售予需地機關
 - (2) 移請財政部國有財產局辦理公開標售
 - (3) 為國有土地之登記
 - (4) 通知占有人申請時效取得所有權
- () 56. 依法院判決移轉登記者，其土地增值稅移轉現值之審核標準為何？
- (1) 以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準
 - (2) 以法院判決確定日當期之公告土地現值為準
 - (3) 以事實發生日當期之公告土地現值為準
 - (4) 以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準
- () 57. 下列名詞定義，何者錯誤？
- (1) 平均地權條例所稱之都市土地係指依法發布都市計畫範圍內之土地
 - (2) 平均地權條例所稱之礦業用地係指供礦業實際使用地面之土地
 - (3) 土地法所稱之農作改良物係指附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良
 - (4) 土地稅法所稱之自用住宅用地係指土地所有權人、配偶、旁系親屬於該地辦竣戶籍登記之土地
- () 58. 土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售該土地者，應受何種處罰？
- (1) 處再行出售移轉現值百分之三之罰鍰
 - (2) 應納登記費二十倍以下之罰鍰
 - (3) 處逃漏稅額三倍之罰鍰
 - (4) 地增值稅二倍以下之罰鍰
- () 59. 被徵收土地之所有權或他項權利，以何時之土地登記簿為準？
- (1) 徵收公告期滿第十五日
 - (2) 徵收公告期滿之翌日
 - (3) 徵收公告期滿之日
 - (4) 徵收公告之日
- () 60. 逾期聲請辦理土地權利變更登記者，應受何種處罰？
- (1) 每逾二日加收百分之一登記費，超過三十日移送法院強制執行
 - (2) 由政府照價收買之
 - (3) 加倍徵收應納之登記費
 - (4) 每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰

- () 61. 依土地法規定，土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，依下列何者計算繳納登記費？
(1) 千分之一 (2) 千分之二 (3) 百分之一 (4) 百分之二
- () 62. 因土地徵收或撥用之登記，以何種方式辦理之？
(1) 囑託登記 (2) 逕為登記 (3) 單獨申請登記 (4) 雙方會同申請登記
- () 63. 下列何種登記必須繳納登記費？
(1) 更正登記 (2) 更名登記
(3) 住所變更登記 (4) 建物所有權第一次登記
- () 64. 依土地法規定，土地總登記時，公有土地之囑託登記，其登記簿所有權人欄，下列何者依法不在登載註明之列？
(1) 國營事業 (2) 國有 (3) 縣(市)有 (4) 直轄市有

二、問答題

1. 解釋名詞：
 - (1) 代位申請(94年地特四等)
 - (2) 登記規費(94年地特四等)
 - (3) 登記遺漏(95年地特四等)
 - (4) 逕為登記(95年地特四等)
 - (5) 地上權移轉登記(95年地特四等)
 - (6) 抵繳稅款登記(95年地特四等)
 - (7) 剩餘財產差額分配登記(95年地特四等)
 - (8) 全程網路申請登記(110地特四等)
 - (9) 非全程網路申請登記(110地特四等)
2. 何種情形得代位申請登記？
3. 何謂囑託登記？何種情形得囑託登記？
4. 申請登記應提出之基本文件為何？
5. 何種登記得免提出權利書狀？
6. 繼承登記應提出那些文件？經法院確定判決者得不提出那些文件？
7. 土地登記之申請期限為何？何謂權利變更之日？
8. 辦理土地登記之一般程序為何？
9. 何謂補正？土地登記案件之補正情形為何？
10. 何謂駁回？土地登記案件之駁回情形為何？
11. 申請人不服土地登記案件之駁回者，如何進行救濟？

12. 何謂形式審查？何謂實質審查？
13. 設置土地登記專業代理人之目的為何？土地登記專業代理人應具備那些專業法規知識？（82 檢）
14. 登記機關於調處土地權利爭執時，應如何辦理？試申述之。（86 年專技檢覈筆試）
15. 申請土地登記時，有哪些情形得免提出土地所有權狀或他項權利證明書？請依土地登記規則之規定說明之。（86 年專技檢覈筆試）
16. 於辦理土地總登記過程中，土地權利關係人若於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件時，登記機關如何調處之？試依「土地登記規則」之規定說明之。（86 年公務人員高普考）
17. 何謂補正？何謂駁回？二者之構成要件有何區別？（86 年代書檢覈特考）
18. 登記審查事項區分為形式要件及實質要件，試分述其內容。（86 年公務人員升等考）
19. 土地登記審查之四要素為何？審查結果之處理方式有幾？試分述之。（87 年公務人員高普考二試）
20. 依照現行土地登記規則規定，已登記之土地再行申請登記時，有哪些情形得免提出所有權狀或他項權利證明書？（87 年公務人員高普考二試）
21. 市縣地政機關對於土地權利關係人於土地公告期間內提出異議，而生權利爭執事件之調處程序為何？前述涉及私權爭執事件，可分為哪幾類？試分述之。（87 年監察調查人員特考）
22. 申請登記之證明文件為協議書時，應提出當事人之印鑑證明，但有哪些情形得免予檢附？請列舉之。（87 年代書特考）
23. 申請土地登記時，有哪些情形登記義務人得免提出印鑑證明？試依土地登記規則規定說明之。（87 年第一次專技轉任考）
24. 土地登記申請之方式之一為代位申請，試說明代位申請之意義？並列舉何為代位申請？（87 年第一次專技轉任考）
25. 依據土地登記規則之規定，辦理土地登記之程序為何？（87 年郵政公路人員升等考）
26. 政府機關於何種情形下，得囑託登記機關辦理登記？（87 年郵政公路人員升等考）
27. 土地登記案件經審查結果應如何處理？試詳述之。（87 年郵政公路人員升等考）
28. 何謂駁回土地登記之申請？依土地登記規則之規定，可駁回土地登記申請之場合有哪些？試分述之。（87 年原住民行政技員特考）
29. 依據「土地登記規則」之規定，辦理土地登記之程序為何？試詳述之。（88 年公務、警察升等考）

30. 試述政府機關於何種情形下，得囑託登記機關辦理登記？（88 年公務、警察升等考）
31. 土地登記案件經審查結果，何種情形應通知補正？何種情形應予駁回？試分述之。（88 年公務、警察升等考）
32. 為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之政策目標，現行土地登記規則第四十條規定申請登記時登記義務人應親自到場，惟依第四十一條規定有何情形當事人得免親自到場？（92 年地政士普考）
33. 依土地登記規則規定，已登記之土地於申請登記時，在何種情形下得免提出所有權狀或他項權利證明書？試說明之。（93 年地政士普考）
34. 於申請土地登記時，得由權利人或登記名義人單獨申請之情形為何？請說明之。（93 年地政士普考）
35. 土地登記規則規定，申請登記時，登記義務人應親自到場，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。試問申請登記之義務人如未能於申請登記時親自到場申辦，有何可行之替代方法？（93 年公務人員普考二試）
36. 甲將自己所有之一筆土地出售予乙，於訂立買賣契約後，申報土地移轉現值前死亡時，其買賣移轉登記如何申辦？若甲於申報土地移轉現值後，申請登記前死亡時，其申辦方式又是如何？（93 年公務人員普考二試）
37. 依土地登記規則第 29 條規定，有那些情形得囑託登記機關辦理登記？試申述之。（94 年 鐵、公路升資考員級晉高員級）
38. 土地登記完畢理應發給權利書狀，惟依土地登記規則第 65 條規定何種情形得免發給？試申述之。（94 年 鐵、公路升資考員級晉高員級）
39. 登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，登記機關審查後有何種不同處理方式？請依土地登記規則規定說明之。（94 年 普考第二試）
40. 請依土地登記規則規定，說明何種情形，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請？（94 年 地特四等）
41. 土地總登記後，登記機關接獲法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應如何處理？若法院因債權人實行抵押權拍賣抵押物，囑託辦理查封登記，而其登記標的物已移轉登記與第三人時，又當如何處理？又土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，其效力為何？有何例外規定？（94 年 地特三等）
42. 何謂逕為登記？在何種情形下，登記機關得逕為登記？（94 年 第一次土地登記專業代理人）
43. 由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知義務人，在何種情形下，免予書面通知義務人？試依土地登記規則規定，說明之。（95 年 地特四等）
44. 請問土地登記依法駁回的情形有那些？登記費有那些情形可以申請退還？（95 年 地特三等）

45. 何謂「與登記有關之第三人」？辦理土地登記時與登記有關之第三人情形為何？試依規定說明之。（96 年普考）
46. 試比較代理申請與代位申請之差異。（96 年普考）
47. 何謂「共有物分割登記」？經法院判決確定之分割登記與協議分割登記有何差異？試申述之。（96 年普考）
48. 申請登記時，登記義務人依規定應提出身分證明文件，試問若未領有國民身分證者，可提出那些證件替代？請依規定說明之。（96 年 普考）
49. 何謂地役權？申請地役權登記應提出那些文件？登記機關應如何辦理登記？如供役地與需役地分屬不同登記機關管轄時，應如何登記？（96 年 公路升資考 員級晉高員級）
50. 土地登記應由權利人與義務人會同申請之意義何在？又於辦理土地權利移轉期間，有一方死亡時，得如何辦理？試申述之。（97 年 地特三等）
51. 登記機關受理土地登記申請案件後，經審查結果，有那些事由應通知駁回？倘申請人不服駁回時，得如何救濟？（97 年 身障四等）
52. 土地法第四十三條規定“依本法所為之登記有絕對效力”，請問此所謂絕對效力其真義為何？並請舉例說明之。又在土地法施行前，業經辦竣土地登記之地區，在土地法施行後，於期限內換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿者，其登記之效力如何？（97 年普考）
53. 土地登記程序中有公告之程序，請問那些登記案件，在審查完畢後，需經公告？公告之意義為何？（98 年 地特四等）
54. 依現行法令規定，登記機關接收申請案件後，經審查結果在何種情形下應敘明理由及法令依據駁回登記之申請？申請人不服駁回者，有何救濟途徑？（98 年 普考）
55. 土地登記規則第 27 條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：八、預告登記或塗銷登記。」另同規則第 28 條規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：三、依第 144 條規定之塗銷登記。」試問：前開二法條中之「塗銷登記」，有何差異？請說明之。（98 年 身障四等）
56. 依土地法及土地登記規則之規定，因申請人之申請而受理登記之申請方式有那幾種？其與囑託登記或逕為登記最主要之區別為何？（99 年 地特四等）
57. 試依土地法第 37 條有關土地登記之意義，說明土地登記應登記的權利內容有那些？（99 年 身障四等）
58. 土地登記規則第 27 條規定，得由權利人或登記名義人單獨申請之登記共有 24 款。請問：何謂權利人？請列出得由權利人單獨申請之登記 5 款。又何謂登記名義人？與權利人之差別何在？請列出得由登記名義人單獨申請之登記 5 款。（100 年 地特四等）

59. 同一建物屬於同一人所有時，是否屬區分所有建物？可否依區分所有建物辦理登記？又區分所有建物所屬共有部分，登記機關應如何辦理登記？應否單獨發給所有權狀？（100 年 地特四等）
60. 甲公司將其名下所有位於大樓內之區分所有建物連同其基地持分出售於乙財團法人，請問申請登記時，應提出之證明文件有那些？又該大樓之其他基地共有人有無優先購買權？並請說明其法律依據。（100 年 地特四等）
61. 土地登記規則第 32 條規定：「共同共有之土地，共同共有人中之一人或數人，為全體共同共有人之利益，得就共同共有土地之全部，申請為共同共有之登記。」請舉一實務案例說明該法條在實務上之應用。（100 年 地特三等）
62. 土地權利移轉或設定登記，如登記義務人於申請登記前死亡，試問在何種情形下得由權利人單獨申請登記？又如係登記權利人死亡時，應如何繼續辦理登記？（100 年 鐵路特考員級）
63. 依土地登記規則第 53 條第 2 項規定，於辦理建物所有權第一次登記及時效取得登記時，均應經公告之程序。試說明其需公告之理由為何？又二者之公告，在法令依據與期間上有何不同？（100 年 鐵路特考高員三級）
64. 土地登記申請之當事人，除登記權利人與義務人以外，尚有「與登記有關之第三人」，試問其意義與相關之情形為何？請依規定說明之。（100 年地政士）
65. 土地登記須依程序為之，請問土地登記規則對辦理土地登記之程序有何規定？請說明之。（100 年 身障四等）
66. 土地徵收，其土地及建築改良物應以何種方式辦理何種登記？登記時是否需提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 至 3 款的文件？土地徵收前依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議價購者，其土地應辦理何種登記？請說明土地被徵收和與政府達成協議價購兩者是否需繳納土地增值稅？（101 年 地特三等）
67. 登記機關在何種情形下應駁回土地登記之申請？已繳納之登記費及書狀費，在何種情形下得由申請人請求退還？（101 年 原住民三等）
68. 公司法人與財團法人申請不動產登記並為義務人時，應提出何種證明文件辦理登記？（101 年 普考）
69. 土地登記案件，經審查發現有「依法不應登記者」，依土地登記規則第 57 條規定，應駁回登記之申請。請問：此所謂「依法不應登記者」，究何所指？請就相關土地法規，舉三例說明之。（101 年 鐵路特考員級）
70. 申請土地登記應提出身分證明文件，申請人為自然人時得檢附何種證明文件？如其未領有國民身分證者，依土地登記規則第 40 條規定應提出何種身分證明文件？（101 年 地政士）
71. 登記機關受理建物測量申請案件，於收件並經審查准予測繪者應如何處理？經審查有何種情形之一者應予通知補正？（101 年 地政士）

72. 「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記」為土地法第 37 條第 1 項及土地登記規則第 2 條所明定，試問依此定義，土地登記所應登記之權利主體、權利客體，及其法律關係各為何？試分別說明之。（101 年 身障三等）
73. 申請土地登記，除應依法繳納各種登記規費外，並應視各種登記之性質，繳納有關稅費，始得據以辦理登記。請就各種登記應繳納之稅費列舉說明之。（102 年 地特三等）
74. 申辦土地所有權買賣移轉登記應具備那些文件？試詳述之。（102 年 原住民三等）
75. 依土地登記規則規定，土地登記案件經審查結果，何種情形應通知補正？（103 年 原住民四等）
76. 有一筆土地及其上之建物同時申請土地買賣所有權移轉登記，依相關法令規定，那些情況會涉及代位申請？又代位申請立法意旨為何？如申辦登記標的物在同一縣市（或直轄市）或跨越不同縣市時，則申請人申辦之登記機關有何差異（請依兩種情況分別比較說明）？（103 年 高考）
77. 代為申請與代理申請登記有何異同？另請依相關法令，說明目前可代為申請登記之情況有那些？（103 年 普考）
78. 甲、乙、丙三人擬成立土地開發公司，若在籌備期間取得土地所有權，該如何辦理登記？又開發公司設立登記未獲核准時，其土地應如何處理？試申述之。（104 年 原住民三等）
79. 何謂「代位申請」？試依土地登記規則相關規定，說明得為代位申請之情形為何？（104 年 原住民四等）
80. 請問農地買賣移轉登記的應備文件為何？現在農地興建農舍申請人的資格規定為何？（104 年 地特四等）
81. 甲為登記權利人，卻由乙向登記機關提出登記甲為所有權人之申請。請問乙得向登記機關申請登記之資格有何？試就現行規定說明之。（105 年 普考）
82. 在土地登記程序中，有些土地登記類別須經公告程序方能完成登記。何謂土地登記「公告」？依相關法令規定，那則類型之土地登記須經公告程序？公告期間又各為何？（106 年 身障三等）
83. 何謂逕為登記？何謂囑託登記？試各舉三例說明之。（106 年 原住民三等）
84. 登記機關對土地登記申請案，經審查後，在何種情形下應通知補正？在何種情形下應予以駁回？並請說明通知補正與駁回之區別。（106 年 地特三等）
85. 何謂「登記完畢」？登記完畢後，登記人員或利害關係人發現登記錯誤或遺漏時，登記機關應如何處理？（106 年 地特四等）
86. 何謂「與登記有利害關係之第三人」？試就相關規定說明之。（106 年 普考）

87. 依土地登記規則第 26 條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」其中土地登記權利人與土地登記義務人所指為何？並請舉例說明之。
88. 何謂代位申請？依規定得代位申請之情形有何？請說明之。
89. 土地登記依其發動方式之不同，可分為「申請登記」、「囑託登記」、「逕為登記」等方式。請說明「申請登記」中「代位申請」及「代為申請」之意義。又依土地登記規則之規定，有那些登記得為「代位申請」及「代為申請」？（107 年 原住民三等）
90. 依照土地登記規則規定，申請登記時應提出登記申請書及登記原因證明文件。請說明下列登記之登記原因證明文件為何？其登記原因發生日期又為何？（107 年 地特三等）
- (1) 共有土地協議分割
 - (2) 公有土地標售
 - (3) 鄉鎮市區公所成立之調解
 - (4) 法院之判決
 - (5) 抵押權塗銷
91. 申請土地登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。如登記義務人未領有國民身分證者，應提出何種身分證明文件？請列述之。（107 年 地特四等）
92. 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內簽名，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。（107 年 高考）
93. 當有一寺廟在未完成法人設立或寺廟登記前，欲向自然人乙購買一筆土地（取得土地所有權）時，應由何人向登記機關申請土地登記？登記機關核准登記後，應於登記簿如何處理？登記完畢後，如寺廟未核准設立或登記，應如何處理其土地所有權？（108 年 身障三等）
94. 土地權利於登記完畢後，登記機關有關權利書狀發給之規定為何？另共有權利之書狀如何繕發？請依土地登記規則之規定說明之。（108 年 地特四等）
95. 土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。……。」此規定所稱「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」之意涵為何？又，假設甲於 107 年 4 月 1 日以遺囑指定其所有 A 土地之處分方式，並指定乙為遺囑執行人。108 年 10 月 15 日甲死亡後，乙檢具該遺囑及其他登記申請書類文件，向登記機關申辦 A 土地之遺囑執行人登記。於登記機關審查期間，甲之繼承人丙，質疑該遺囑之真正，爰向登記機關提出異議。於此設例情形，登記機關可否依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回乙之遺囑執行人登記申請？以上二問，請綜合闡釋說明之。（109 年 高考）

96. 申請登記，權利人為二人以上分別共有時，其應有部分應如何表示之？已登記完畢之共有土地權利，其應有部分之表示與規定不符者，登記機關得如何處理？(109 年 原住民四等)
97. 和平繼續占有之土地，占有人申請依民法規定登記為所有人之案件，經地政機關審查證明無誤者，應即公告多少日？公告期間如有異議，而生土地權利爭執時，地政機關應如何處理？(109 年 原住民四等)
98. 土地權利移轉，依法須申報土地移轉現值者，於申報移轉現值後，申請移轉登記前，如遇有登記義務人死亡或登記權利人死亡之情形時，各得如何申請登記？請依土地登記規則之簡化作業規定說明之。(109 年 原住民四等)
99. 法院囑託登記機關辦理查封登記，如遇下列三種情形時，登記機關各應如何處理？(109 年 原住民四等)
- (1) 登記標的物已由登記名義人申請移轉登記，而尚未登記完畢。
 - (2) 登記標的物已由登記名義人申請移轉登記與第三人，並已登記完畢。
 - (3) 登記標的物已經另案辦理查封、假扣押或假處分登記完畢。
100. 何謂神明會？其與祭祀公業之差異為何？並請詳細說明，以神明會名義登記之土地，辦理土地所有權登記之程序為何？應檢附那些文件？又有那些辦理方式？(110 年 高考)
101. 申請土地登記，應依土地登記規則第 34 條規定提出有關證明文件，登記機關應依規定之程序辦理審查，請問審查結果之情況有幾種？應如何處理？請詳述之。(110 年 地特四等)
102. 土地登記規則第 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、……。試問：本條所稱「本規則另有規定」之應提出文件內容為何？請就申請「時效取得不動產役權登記」及「繼承登記」之規定說明之。(110 年 地特三等)
103. 依土地登記規則第 30 條第 2 款規定，質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者，得代位申請之。請依土地登記規則規定，說明此款代位申請登記應如何辦理？又，同規則第 28 條第 1 項規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：一、建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。二、……。五、其他依法律得逕為登記者。」此項規定所稱「其他依法律得逕為登記」之情形為何？請舉兩項法律規定之例說明之。(110 年 地特三等)
104. 甲將其所有的 A 地出賣予乙，依土地登記規則之規定，甲、乙雙方應於 A 地買賣契約成立之日起 1 個月內向登記機關申請所有權買賣移轉登記。此申請登記權之行使除具有登記程序法上之效力(形式效力；對登記機關於受理申請登記案者而言)外，對於甲、乙雙方於實體法上之權利義務關係亦具有效力(實體效力)。試依土地登記規則等規定，就該申請登記權所具之「形式效力」與「實體效力」，分別列舉二項予以說明。(112 年 地政士)
105. 何謂不動產之「逕為登記」與「囑託登記」？該兩種登記於本質上具有差異，試

依土地登記規則等規定，列舉四項說明之。(112 年 地政士)

106. 我國業已實施「網路申請土地登記」制度，何謂「全程網路申請」與「非全程網路申請」？登記機關對該兩種網路申請登記之收件與審查應如何處理？又若網路申請土地登記涉有權利義務之變動者，應如何處理？試依土地登記規則等規定予以分析。(112 年 地政士)
107. 請問地政事務所與地政士事務所有何不同？根據土地登記規則第 3 條之規定，土地登記之機關為何？臺灣土地面積不大，建築物如果跨越二個以上登記機關轄區時應向何機關申辦？可跨區或跨縣市辦理嗎？(112 年 普考)
108. 申辦各種土地登記之申請人，可以是自然人，也可以是法人，請依土地登記規則之規定，說明財團法人某某文教基金會欲申請登記時，應附之文件為何？(112 年 普考)
109. 土地登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，經審查無誤者，除依法應予公告或停止登記者外，應即登載於登記簿；所謂依法應予公告或停止登記者，其情形各為何？經審查有瑕疵者，應如何處理？請詳述之。(112 年 原住民三等)
110. 土地登記規則第 65 條規定，土地權利於登記完畢後，除權利書狀所載內容未變更，土地登記規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。請詳細說明，此所謂「土地登記規則或其他法規另有規定」，係指那些情況？另在登記過程，如未能提出權利書狀者，那些情況應於登記完畢後註銷權利書狀？(112 年 地特三等)
111. 辦理土地登記應繳納登記規費，但那些登記免繳登記規費？辦理農育權設定登記，其權利價值不明時，申請人應如何處理？如該權利價值低於該權利標的物之土地申報地價，又應如何決定其權利價值，以計收登記規費？(112 年 地特四等)
112. 寺廟在未完成法人登記前，欲在他人土地設定地上權，請問如何申請登記？登記簿如何記載？在申請登記過程，應如何記明於登記完畢後，寺廟未核准設立或登記時，土地權利之處理方式？另在未完成法人設立或寺廟登記前，代表人變更又應如何處理？(112 年 地特四等)

三、選擇題解答：

- | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1.(3) | 2.(1) | 3.(2) | 4.(3) | 5.(2) | 6.(3) | 7.(4) | 8.(2) | 9.(3) | 10.(1) |
| 11.(4) | 12.(2) | 13.(2) | 14.(4) | 15.(1) | 16.(1) | 17.(2) | 18.(1) | 19.(2) | 20.(4) |
| 21.(3) | 22.(3) | 23.(4) | 24.(1) | 25.(4) | 26.(2) | 27.(2) | 28.(4) | 29.(2) | 30.(3) |
| 31.(2) | 32.(2) | 33.(4) | 34.(3) | 35.(1) | 36.(4) | 37.(2) | 38.(4) | 39.(2) | 40.(1) |
| 41.(3) | 42.(1) | 43.(2) | 44.(3) | 45.(4) | 46.(2) | 47.(2) | 48.(1) | 49.(2) | 50.(3) |
| 51.(2) | 52.(1) | 53.(4) | 54.(2) | 55.(3) | 56.(1) | 57.(4) | 58.(2) | 59.(4) | 60.(4) |
| 61.(2) | 62.(1) | 63.(4) | 64.(1) | | | | | | |

第四章、總登記

一、選擇題

- () 1. 下列有關土地總登記公告期間對於異議處理之敘述何者為非？
(1) 土地權利關係人應以書面附具證明文件提出異議
(2) 登記機關應於收到異議書後，即依規定程序調處
(3) 調處時應由當事人自行協議，協議成立者，以協議為調處結果
(4) 未達成協議或經通知 2 次不到場者，應依職權裁處作為調處結果
- () 2. 建物所有權第一次登記，下列何種情形符合土地登記規則之規定？
(1) 申請案件經審查證明無誤後免予公告
(2) 申請人皆須提出建物使用執照，以證明建物為合法建物
(3) 實施建築管理前建造之建物，僅須提出現繳納房屋稅之證明文件
(4) 實施建築管理前建造之建物，申請人與基地所有人非同一人時，應另附使用基地之證明文件
- () 3. 下何者得以附屬建物辦理建物所有權第一次登記？
(1) 花臺 (2) 露臺 (3) 陽臺 (4) 裝飾牆
- () 4. 下列有關建物所有權第一次登記之敘述，何者錯誤？
(1) 建物登記係由申請人申請經登記機關審查公告無異議後而為登記，如不提出申請，法律並無強制登記之規定
(2) 建物所有權第一次登記以登記合法建物為限
(3) 建物所有權第一次登記係就一定區域內之建物全部為登記
(4) 建物所有權之登記應於土地所有權完成總登記後，始得為之
- () 5. 下列何種建物，不得辦理建物所有權第一次登記？
(1) 無牆之鋼架建物 (2) 游泳池
(3) 高架道路下里民活動中心 (4) 基地尚未完成總登記
- () 6. 建物第一次登記申請人不服登記機關調處之結果，而未在接到調處結果通知後 15 日內起訴者，登記機關應如何處理？
(1) 依調處結果辦理 (2) 駁回登記之申請
(3) 通知補正 (4) 准予登記
- () 7. 區分所有建物共同使用部分的登記方式，下列何者為非？
(1) 應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併、另編建號
(2) 單獨登記為各區分所有權人共有
(3) 登記簿僅建立標示部
(4) 發給權狀
- () 8. 申請建物所有權第一次登記之應附文件，何者為非？
(1) 使用執照

- (2) 申請人非起造人應檢附起造人分配協議書
 - (3) 建物測量成果圖
 - (4) 申請人身分證明
- () 9. 下列何者辦理登記時，不得準用總登記之程序辦理？
- (1) 時效取得地上權
 - (2) 新生土地之登記
 - (3) 建物所有權第一次登記
 - (4) 免予編號登記之土地，因地籍管理而編號登記
- () 10. 下列何者公告的時間並非 15 日？
- (1) 土地總登記
 - (2) 建物所有權第一次登記
 - (3) 總登記公告有錯時，重新公告
 - (4) 時效占有登記
- () 11. 依相關規定，土地總登記依下列何種次序辦理？①接收文件②審查並公告③登記發給書狀並造冊④調查地籍⑤公布登記區及登記期限
- (1) ①②③④⑤
 - (2) ④⑤①②③
 - (3) ⑤④①②③
 - (4) ①⑤④②③
- () 12. 依土地法規定，對已依法辦理地籍測量之地方，於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記，稱之為何種登記？
- (1) 土地權利變更登記
 - (2) 土地總登記
 - (3) 他項權利變更登記
 - (4) 標示變更登記
- () 13. 下列土地登記案件，何者應於申請登記時，提出義務人之印鑑證明？
- (1) 法院拍賣土地所有權移轉登記
 - (2) 預告登記
 - (3) 經公證之建物所有權移轉登記
 - (4) 債權人為銀行之抵押權設定登記
- () 14. 依土地法相關規定，辦理土地總登記時，如測量所得面積超過權利證明文件所載面積多少時，其超過部分視為國有土地？
- (1) 十分之一
 - (2) 十分之二
 - (3) 十分之三
 - (4) 十分之四
- () 15. 臺北市一棟門牌屬於大安區之建物，其坐落之基地二筆，跨位於大安地政事務所轄區之大安區及地政事務所轄區之松山區，請問該建物申請第一次所有權登記，應向何機關申請？
- (1) 大安區地政事務所
 - (2) 大安地政事務所及松山地政事務所均可
 - (3) 臺北市政府地政處
 - (4) 松山地政事務所
- () 16. 實施建築管理前建築完成之建物，其所有權第一次登記之申請人與基地所有權人非同一人時，以下何者不須檢附基地所有權人之同意書？
- (1) 申請人為基地所有權人之配偶
 - (2) 申請人為基地所有權人之子女
 - (3) 申請人為地上權人
 - (4) 申請人為鄉鎮公所
- () 17. 下列何項登記於申請前，應先向登記機關申請建物第一次測量？
- (1) 建物所有權第一次登記
 - (2) 建物所有權變更登記

- (3) 建物抵押權設定登記 (4) 建物典權設定登記
- () 18. 申辦建物所有權第一次登記之案件，經地政機關審查證明無誤，應予公告，經公告期滿無異議者即為登記。其公告之時間應為多久？
(1) 十日 (2) 十五日 (3) 三十日 (4) 一個月
- () 19. 申請建物所有權第一次登記之應附文件，何者為非？
(1) 實施建築管理後附使用執照 (2) 申請人非起造人應檢附權利移轉證明
(3) 建物測量成果圖或建物標示圖 (4) 應繳納印花稅
- () 20. 區分所有建物之地下層法定停車空間，辦理建物所有權第一次登記的條件，下列何者為非？
(1) 依使用執照記載非屬共同使用部分
(2) 已由戶政機關編列門牌號地下室證明
(3) 在民國 80 年 9 月 18 日以後請領建築執照建築完成
(4) 已申請單獨編列建號
- () 21. 依土地法規定，於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記，稱之為：
(1) 土地所有權變更登記 (2) 土地標示變更登記
(3) 土地總登記 (4) 土地權利信託登記
- () 22. 土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費：
(1) 百分之一 (2) 百分之二 (3) 千分之一 (4) 千分之二
- () 23. 申請土地總登記時，登記機關對於審查證明無誤之登記案件，應公告多久？
(1) 十五日 (2) 三十日 (3) 一個月 (4) 二個月

二、問答題

- 解釋名詞
(1) 土地所有權第一次登記(94 年 第二次地特四等、110 年 地特四等)
(2) 主建物登記
(3) 登記錯誤、登記遺漏
(4) 逕為登記、囑託登記
(5) 土地總登記
(6) 建物所有權第一次登記(110 年 地特四等)
- 何謂土地總登記？那些土地免予編號登記？
- 土地總登記之公告期間多久？其公告事項為何？有錯誤或遺漏如何重新公告？在何處公告？
- 建物第一次測量應備那些文件？(86 特、86 檢)
- 地下層或屋頂突出物之登記情形為何？何謂共用專有登記？何謂共用共有登記？(85 特、85 檢)

6. 何謂建築改良物區分所有登記？其登記之要件為何？（81 檢、82 特）
7. 土地登記規則中，對於區分所有建物之登記有何規定？請詳述之。（83 特）
8. 申請建物第一次測量，應檢附何種書件？（86 年代書檢覈特考）
9. 試說明區分所有建物共同使用部分之意義及其登記方法。（87 年第二次專技轉任考）
10. 何謂建物所有權第一次登記？申辦該項登記時應檢附哪些文件？（88 年公務、警察升等考）
11. 區分所有建物之共同使用部分，應如何辦理登記？試依規定說明之。（89 年原住民行政技員特考）
12. 辦理建物第一次登記，對於所謂的「合法建物」如何認定？公寓大廈辦理建物所有權第一次登記的程序應如何？請詳述之。（90 年基層公務人員特考）
13. 申請建物所有權第一次登記應提出哪些文件？又申請建物所有權第一次登記應繳納之登記費係按權利價值之 2‰核計，試問其權利價值如何認定？（90 年專技檢覈第一試）
14. 區分所有建物之共有部分，應如何辦理登記？可否單獨申請分割、移轉、設定登記？地下層或屋頂突出物等，如果非屬共用部分，如何辦理建物所有權第一次登記（91 年公務人員普通考試第二試）
15. 試述區分所有建物登記之要件為何？另依土地登記規則第八十一條規定區分所有建物之共有部分應如何辦理登記？（91 年土地登記代理人特種考試）
16. 依照地籍測量實施則的規定，新建之建物申請建物第一次測量應檢附的書表文件有那些？有依同規則的規定那些情形不得申請測量？申請建物第一次測量如何同時申辦建物所有權第一次登記？（92 年地政士普考）
17. 試依土地登記規則之規定，說明區分所有建物之專有部分與共用部分如何辦理建物所有權第一次登記？（92 年專技檢覈筆試）：
18. 某甲建商邀乙地主共同合建辦公大樓乙棟，並約定興建後五五對分。今建成後，甲建商向地政事務所申請建物所有權第一次登記，乙地主於公告期間提出異議，主張甲興建過程中，時程未依約定進行，故依約另須將其中三戶歸乙所有。試問：1 建物所有權第一次登記之申請，須具備之證明文件為何？2 依土地法第五十九條規定提出異議之資格為何？3 乙得否申請該三戶之建物所有權第一次登記？（93 年高考二試）
19. 甲將其房屋連同地下室出售於乙，惟該地下室迄未辦理保存登記。事隔多年，乙赴地政事務所辦理該地下室建物所有權第一次登記。試問：1 乙應檢具之證明文件為何？2 甲出面主張其為原始起造人，該地下室仍為其所有，則地政事務所應如何處理？3 在未辦竣登記前，因公共工程關係，徵收該土地及建物，則地下室之補償費，

應發放之對象為何人？（93 年高考二試）

20. 實施建築管理後，領有使用執照的建築物辦理建物所有權第一次登記應備那些文件？
21. 如果該建物其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得否就全部建物申請建物所有權第一次登記？辦理登記時應如何處理？（94 年 第二次地特三等）
22. 何謂土地總登記？逾期未辦理總登記之效力為何？試申述之。（94 年 身障三等）
23. 何種土地登記應經公告程序？公告期間多久？在公告期間內，如有土地權利關係人提出異議時，如何處理？（94 年 第一次土地登記專業代理人）
24. 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出之證明文件為何？又登記機關審查後之處理程序為何？試分別述明之。（95 年 地特四等）
25. 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？（95 年 普考）
26. 試分別就建物所有權第一次登記、買賣移轉登記及繼承登記，說明其在登記性質上之異同。（96 年 公路升資考員級晉高員級）
27. 土地登記在那些情形應經公告程序？公告期間多久？在公告期間內有土地權利關係人提出異議時，應如何處理？（96 年 升官考薦任）
28. 何謂區分所有建物？試依土地登記規則說明區分所有建物之專有部分如何登記？（97 年 地特四等）
29. 建物所有權第一次登記與土地總登記有何異同之處，試就土地法及土地登記規則之規定說明之。（97 年 普考）
30. 台北市大安區有一棟民國 93 年取得建照，民國 96 年完工的區分所有建築物，其地下室的法定停車位可否依土地登記規則第 82 條之規定辦理建物所有權第一次登記？所有權人欲申請其停車位與其他法定停車位分割，請問是否可行？另外，有關地下室共用部分移轉、設定的規定為何？（97 年 鐵路特考高員三級）
31. 試說明建物所有權第一次登記之任意性及獨立性。又建物所有權登記之要件為何？（98 年 地特四等）
32. 申辦建物所有權第一次登記時，申請人應檢附之文件為何？又，於計收此項登記之登記費時，其權利價值如何認定？請依土地登記規則之規定，分別說明之。（98 年 身障四等）
33. 申請建物所有權第一次登記，如該建物係在實施建築管理前建造之建物，應如何證明其建物為合法建物？如該建物之基地與建物所有權人非同一人時，應附使用基地之證明文件，請問有那些文件能證明其有使用基地之權利？（99 年 普考）

34. 土地法第 38 條規定：辦理土地登記前，應先辦理地籍測量。請問除土地總登記外，還有那些土地或建物登記案件，應於辦理登記前先辦理地籍測量？（99 年高考）
35. 建物所有權第一次登記之建物以合法建物為要件，請問何謂合法建物？在登記實務上如何認定？（99 年 身障四等）
36. 土地總登記與建物所有權第一次登記之登記費應如何計收？其計費標準如何決定？（100 年 普考）
37. 試說明土地總登記與建物所有權第一次登記間之異同處為何？（100 年 身障四等）
38. 建物所有權第一次登記案件，經審查證明無誤，應公告幾日？請問公告之內容應載明那些事項？如公告事項發現有錯誤或遺漏時，登記機關應如何處理？（101 年 身障四等）
39. 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。（102 年 地特四等）
40. 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。（102 年 地特四等）
41. 公寓大廈之承重牆壁或主要支柱等共用部分，依公寓大廈管理條例第 7 條規定，不得約定為專用，於登記時亦不得登記為專有部分。請問登記機關於辦理區分所有建築物所有權第一次測量及登記時，就此一部分應如何辦理測量及登記？請依地籍測量實施規則及土地登記規則之規定說明之。（102 年 地特三等）
42. 何謂土地總登記？土地總登記之程序為何？試分述之。（102 年 原住民四等）
43. 某甲將其所有土地中之一筆設定地上權與某乙；某乙隨即依相關法規，建築二層樓房一棟，辦竣建物所有權第一次登記，並以此房屋向丙銀行設定抵押權，借款 100 萬元。但房屋不慎於一次火災中燒毀，某乙大受打擊，遲遲未於規定期限內申辦消滅登記。試申述依現行土地登記規則，某甲、丙銀行、地政事務所應如何處理建物滅失登記？（96 年 高考）
44. 於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，請問有關轉繪之規定為何？得為轉繪人之專業人員有那些？（103 年 地政士）
45. 如有一棟民國 45 年建造之區分所有建物，欲申請該建物所有權第一次登記，需具備那些要件？需檢附那些文件？該建物所有權登記內涵可能包含那些類型？（103 年 身障三等）
46. 土地登記規則第 24-1 條於民國 103 年 2 月 27 日修正發布，並將於同年 9 月 15 日生效；申請提供土地登記及地價資料，其資料分類、內容及申請人資格為何？並比較修正前、後之差異。（103 年 鐵路特考員級）

47. 現行已實施建築管理，新建完成之建物，如何申請建物第一次測量及建物所有權第一次登記？（103 年 原住民三等）
48. 實施建築管理前建造之建物，申請建物所有權第一次登記，如無法提出使用執照，得有那些替代方式？如相關文件未記載面積，應如何處理？建物與基地所有權人如非屬同一人時，又應如何處理？（104 年 身障四等）
49. 依土地登記規則之規定，區分所有建物所屬共有之部分，其登記之方法為何？又該共有部分於登記時，有何特別限制情事？（104 年 鐵路特考員級）
50. 區分所有建物的共同使用部分如何登記？試說明區分所有建物的地下室法定防空避難室、蓄水池、配電室等全體區分所有權人皆須共同使用的空間應如何辦理登記？若區分所有權人只實際使用部分各棟樓梯及電梯等空間，應如何辦理登記？（104 年 地特四等）
51. 建物所有權第一次登記法令補充規定對於「越界建築之建築物」、「都市計畫公共設施保留地上之臨時建物」及「區分所有建物之騎樓」之所有權第一次登記有何規範？請分別說明之。（105 年 地特三等）
52. 何謂建物所有權第一次登記？其性質為何？辦理建物所有權第一次登記應檢附那些文件？（105 年 地特四等）
53. 何謂土地總登記？臺灣光復初期政府所辦理的登記是否為土地總登記？請分述之。（105 年 地特四等）
54. 區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。故請試說明其中「專有部分」為何？「共有部分」為何？「約定專用部分」又為何？而區分所有建物須依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，且應以共有部分辦理登記，此共有部分登記包含那些項目？（106 年 身障三等）
55. 已完成土地總登記、土地所有權第一次登記或建物所有權第一次登記者，於再次申辦登記時，在何種情形下得免提出其所有權狀或他項權利證明書？試述之。（106 年 原住民三等）
56. 土地總登記，逾登記期限無人申請登記之土地，地政機關應如何處置？於處置過程中，土地原權利人於公告期間提出異議，並申請登記者，地政機關應如何處理？（106 年 地特四等）
57. 某甲擁有實施建築管理前建造且無使用執照者之建物，今為貸款之需，擬申請辦理建物所有權第一次登記，請問應提出之文件有何？試依相關規定說明之。（106 年 普考）
58. 申請區分所有建物所有權第一次登記，除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或建物標示圖外，並應檢具那些相關文件？請說明之。（107 年 地政士）

59. 公寓大廈的共用部分有些俗稱「大公」，有些俗稱「小公」，即區分所有權人全部或一部分共有。請問依據地籍測量實施規則及土地登記規則規定，前述兩種共有部分應如何編列建號及辦理測量與登記？共同出入、休憩交誼空間登記為共有部分是否會有獨立權狀？請分別申述之。（107 年 地特三等）
60. 建物登記簿謄本標示部除記載主建物以外，還有附屬建物和共有部分等資料。請問民國 107 年 1 月 1 日以後申請建造執照之建物，其附屬建物得測繪及登記之規定為何？共有部分之移轉和設定負擔得否單獨為之？試依相關法令說明之。（107 年 地特三等）
61. 實施建築管理前無使用執照之建物，經提出足資證明實施建築管理前已興建完成之證明文件，申請建物所有權第一次登記者，其登記面積如何認定？其據以計算登記費之權利價值如何認定？請分述之。（107 年 地特四等）
62. 有一區分所有權建物於民國 102 年 10 月 30 日領有使用執照，除一般申請文件外，應檢附那些文件申請建物所有權第一次登記？此等文件應記明那些內容？如何區隔建物之專有部分與共有部分？共有部分又應如何登載於登記簿？（108 年 高考）
63. 何謂土地總登記？總登記時那些土地免予編號登記？該未編號登記之土地，在何情況下才須辦理編號登記？試就所知說明之。（108 年 原住民四等）
64. 何謂「原住民保留地」？其土地總登記應如何辦理？又，原住民甲於某宗原住民保留地合法設定農育權登記之後，其處分限制規定內容及違反該等規定之法律效果各為何？請依據原住民保留地開發管理辦法之規定分述之。（109 年 原住民三等）
65. 甲所有一地於多年前因流失而浮覆，甲於今（109）年 5 月間至登記機關申辦該地之回復所有權登記，試按土地登記規則等規定，說明其應備文件為何？又當甲申辦前開登記時，發現該地於浮覆後不久已登記為國有（財政部國有財產署為管理機關），甲主張應塗銷之，但登記機關於審查後否准之，則登記機關之處置是否合法？甲應如何維護其土地權益？（109 年 地特三等）
66. 有一區分所有權建物，其於民國 102 年 11 月 1 日完工且領有使用執照，其在申請建物所有權第一次登記前，在提出何種證件下，毋須申請建物測量？此證件應記明那些事項？另此區分所有權建物之「共有部分」如何界定？而此「共有部分」又如何登記？（111 年 地政士）
67. 因為地籍整理而發現海岸範圍內的未登錄土地，應如何辦理登記？公告幾日？公告期間若有異議如何辦理？若有人主張時效占有取得所有權應如何辦理？（111 年 高考）
68. 土地總登記經審查證明無誤後應即公告之，其公告時間、公告處所與內容為何？請試述之。（111 年 原住民四等）
69. 王君有一棟在實施建築管理前建造的老舊建築物，沒有使用執照，欲依「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」申請重建，試說明依土地登記規則第 79 條之規定應檢附那些文件向地政事務所提出申請辦理建物所有權第 1 次登記？（111

年 地特四等)

70. 辦理建物所有權第一次登記，可能因建物不同建造年期與條件，而需檢附不同文件。請詳細說明，在不同時期與環境條件下，分別有那些文件可證明建物為合法？(112 年 身障四等)
71. 原屬私有之道路溝渠廢置地或因時效取得土地所有權，申請所有權第一次登記案件應如何辦理？其相關之公告及異議調處規定為何？(112 年 普考)
72. 有一民國 110 年 10 月完工之 20 層樓區分所有建物，申請所有權第一次登記。為登記其專有部分，應檢附那些文件？申請登記過程，應如何標示基地權利種類及範圍？又如何載明於登記簿？(112 年 地特三等)
73. 如有一棟大樓興建於民國 102 年 12 月 1 日，辦理建物所有權第一次登記，須檢附使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記。其中建物標示圖須如何繪製與簽證？如何切結？申請人與委託繪製人不同時，又應如何處理？(112 年 地特四等)

三、選擇題解答：

- | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1.(2) | 2.(4) | 3.(3) | 4.(3) | 5.(4) | 6.(1) | 7.(4) | 8.(2) | 9.(1) | 10.(4) |
| 11.(2) | 12.(2) | 13.(2) | 14.(2) | 15.(1) | 16.(3) | 17.(1) | 18.(2) | 19.(4) | 20.(3) |
| 21.(3) | 22.(4) | 23.(1) | | | | | | | |

第五章、複丈與標示變更登記

一、選擇題

- () 1. 因土地分割、合併、面積增減、土地重劃、地籍圖重測確定等應辦理下列何種登記？
(1) 他項權利登記 (2) 標示變更登記
(3) 預告登記 (4) 所有權移轉登記
- () 2. 下列何者不是標示變更登記的原因
(1) 分割 (2) 合併 (3) 地號變更 (4) 身分證字號變更
- () 3. 下列何者不是土地複丈的原因
(1) 地籍圖滅失 (2) 土地浮覆
(3) 界址調整 (4) 宗地部分設定地上權
- () 4. 下列何者不是土地複丈審查通知申請人補正的原因
(1) 代理人之代理權有欠缺 (2) 不屬受理地政事務所管轄者
(3) 現場有障礙物無法施測 (4) 未依規定繳納複丈費
- () 5. 下列何者不是建物複丈的原因
(1) 改建 (2) 分割 (3) 合併 (4) 保存登記
- () 6. 依農業發展條例規定，農地分割後每人持分需達多少面積始得分割
(1) 3.5 公頃 (2) 0.5 公頃 (3) 0.25 公頃 (4) 5 公頃
- () 7. 有關土地合併申請複丈的限制，下列何者不須符合？
(1) 須形狀相同 (2) 須使用分區相同 (3) 須地界相連 (4) 須同一地段
- () 8. 土地合併後地號的保留方式，下列何者為非？
(1) 124 地號與 125 地號土地合併，保留 124 地號
(2) 124-2 地號與 125-1 地號合併，保留 125-1 地號
(3) 125 地號與 125-1 地號合併，保留 125 地號
(4) 125-1 地號 125-2 地號合併，保留 125-1 地號
- () 9. 下列何者符合建物分割的條件？
(1) 未辦畢所有權登記 (2) 法令無分割限制
(3) 未增加編列門牌號 (4) 分割處沒有定著物區隔
- () 10. 下列何者不是地籍圖重測之原因？
(1) 原圖破損 (2) 原圖滅失 (3) 比例尺變更 (4) 回復原狀
- () 11. 下列何者不是建物合併的條件？
(1) 已辦畢所有權登記 (2) 位置相連
(3) 構造相同 (4) 門牌號相同

- () 12. 經市地重劃之土地，重劃機關應依重劃結果，重新編號列冊，送由該管登記機關辦理何項登記？
- (1) 土地標示變更登記 (2) 土地所有權變更登記
(3) 土地總登記 (4) 限制登記
- () 13. 地籍圖重測確定辦理變更登記時，下列敘述何者錯誤？
- (1) 應依重測結果清冊，重造土地登記簿辦理登記
(2) 應依重測結果清冊，於原登記簿各宗地標示部記載重測後標示
(3) 建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記
(4) 重測已設定有他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人
- () 14. 地籍圖重測時，如土地所有權人未自行設立界標或到場指界，地政機關得據以逕行施測的第一順序為：
- (1) 現使用人指界 (2) 鄰地界址 (3) 參照舊地籍圖 (4) 地方習慣
- () 15. 地籍圖重測成果經公告確定後，地政機關應即據以辦理：
- (1) 土地總登記 (2) 土地標示變更登記
(3) 更正登記 (4) 限制登記
- () 16. 依土地法規定，地籍測量之次序，下列何者應首先辦理？
- (1) 戶地測量 (2) 圖根測量
(3) 三角測量或精密導線測量 (4) 製圖
- () 17. 土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，各共有人應否繳交土地增值稅？
- (1) 免徵 (2) 依 10% 繳交 (3) 依 40% 繳交 (4) 依一般稅率繳交
- () 18. 地籍測量實施規則所稱之「基本控制測量」，下列何者屬之？
- (1) 戶地測量 (2) 圖根測量 (3) 三角測量 (4) 圖解測量
- () 19. 地籍重測結果應予公告，其公告期間為：
- (1) 十五日 (2) 三十日 (3) 三個月 (4) 六個月
- () 20. 下列有關農地重劃區農路、水路管理維護之敘述，何者正確？
- (1) 農路、水路登記為國有，並由國有財產局管理維護
(2) 農路、水路登記為鄉（鎮）有，並由鄉（鎮）公所管理維護
(3) 農路、水路登記為縣（市）有，並由鄉（鎮）公所自行管理維護
(4) 重劃區內農田水利會管理之水路及有關水利設施，其用地登記為農田水利會所有，並由農田水利會管理、維護之

二、問答題

1. 解釋名詞

- (1) 土地重劃確定登記
(2) 標示變更登記（96 年 地特四等）
(3) 土地分割登記

(4) 土地複丈

2. 設有 1、2、3 三宗所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人、地上權人、典權人、耕作權人或抵押權人之權利範圍如何處理？（86 年專技檢覈筆試）
3. 申請建物第一次測量，應檢附何種書件？
4. 土地因合併申請複丈者，應具備哪些條件？有何種情形申請合併複丈得免受相同地目之限制？試說明之。（87 年第二次專技轉任考）
5. 試述土地合併登記之涵義，又辦理土地合併登記之申請人有哪些？（88 年公務人員高普考二試）
6. 申請土地複丈，除鑑界之外，還有哪些原因？又，申請人對於鑑界結果有異議時，得申請再鑑界，如對於再鑑界結果仍有異議時，應如何處理？試分述之。（88 年代書特考）
7. 何謂土地複丈？登記機關受理複丈申請案件經審查後在何種情形下應通知申請人補正？又在何種情形下以書面駁回？請分別列舉。（88 年專技檢覈第一試）
8. 因辦理建物分割申請複丈者，應具備哪些條件？應提出哪些文件？試說明之。（89 年專技檢覈第一試）
9. 土地合併後，地號的保留方式為何？
10. 請依地籍測量實施規則說明建物合併的限制？
11. 申請建物分割複丈之限制及應附文件各為何？試依地籍測量實施規則規定分別敘明之（90 技術人員特種考試）
12. 何謂土地複丈？依地籍測量實施規則第二百零四條規定，說明可辦理土地複丈的時機為何？申請土地複丈的程序為何？（91 年土地登記代理人特種考試）
13. 依地籍測量實施規則規定，地政事務所受理建物測量申請案件，經審查有哪些情形時，應通知申請人補正？（91 年土地登記代理人特種考試）
14. 依地籍測量實施規則規定，申請土地複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地之地政事務所為之，但亦有不同情形之規定，試分述各種不同情形之規定，並應由何人提出申請？（93 年地政士普考）
15. 試依地籍測量實施規則之規定，說明建物平面圖之測繪邊界如何辦理？（92 年專技檢覈筆試）
16. 何謂標示變更登記？二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，其權利範圍應如何決定？又其地上設定有他項權利時，應如何處理？（93 年公務人員高普考二試）
17. 土地因合併申請複丈時，應具備什麼條件？應檢附那些文件？試依地籍測量實施規則之規定說明之。（93 年專技檢覈筆試）

18. 何謂土地合併？因土地合併申請複丈者，應具備那些條件？所有權人不同或設定有他項權利者，申請合併複丈時應檢附那些文件？試依地籍測量實施規則之規定說明並列舉之。（94 年 地政士）
19. 土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。申請土地權利變更登記時，應於權利變更之日多久內為之？權利變更登記之日認定標準為何？試依土地登記規則規定，分別說明之。（95 年 地特四等）
20. 辦理建物合併的限制為何？又所有權人不相同之建物申請合併時，各所有權人之權利範圍如何計算？（96 年 地特四等）
21. 設有甲、乙、丙三宗所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人、永佃權人、地上權人或抵押權人之權利範圍如何處理？（97 年 地特四等）
22. 兩宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍應如何決定？如該合併之土地上設定有他項權利時，該他項權利應如何處理？試分別說明之。（97 年 普考）
23. 甲將其所有之兩筆土地申請合併，登記機關於接受土地合併申請後，其合併之地號應如何編定？試說明之。（98 年 地政士）
24. 甲、乙、丙、丁四人共有土地一筆，其中乙將其應有部分向某 A 銀行貸款並設定最高限額抵押權，試問登記機關如何辦理登記？又嗣後共有人協議分割該共有土地，試問辦理共有物分割登記時，前揭抵押權如何登記之？（98 年 地政士）
25. 土地登記所登記之法律關係主要有(1)依法律行為而取得、設定、喪失或變更者，或(2)因繼承、強制執行、徵收、法院判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者。試問：（98 年 高考）
- (1) 上述二種法律關係而生土地權利之變動登記，其在登記上之意義與效力有何不同？
- (2) 所謂「其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者」之情形為何？試就登記實務上所見，舉例說明之。
26. 何謂標示變更登記？標示變更登記之原因有那些？請就土地登記實務案例逐一說明之。（100 年 普考）
27. 依土地登記規則規定，有那些土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更應辦理登記？請逐一系列明其名稱。（101 年 普考）
28. 何謂標示變更登記？一宗土地之部分已設定有地上權、永佃權、不動產役權、典權或農役權者於辦理分割登記或與其他不同所有權人之土地合併時，應先辦理那些事項？登記完畢後，登記機關應如何處理？（102 年 身障四等）
29. 土地複丈如發現錯誤者，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理更正，但有何種情形得由登記機關逕行辦理更正？其應如何界定？（103 年 地政士）
30. 依地籍測量實施規則之規定，建物合併及建物分割為其重要規範內容，茲試問此

二種建物複丈，其辦理條件限制各為何？（104 年 地政士）

31. 依土地登記法令及制度之規範，辦理土地登記前，應先辦理地籍測量。茲試問除土地總登記外，有那幾種登記，應先向登記機關申辦相關測量？（104 年 地政士）
32. 何謂地籍圖重測？地籍圖重測的結果應公告多久？公告期滿如何辦理登記？（104 年 普考）
33. 私有土地因為土地分割而申請複丈，請問：申請人為何？複丈費如何收取？埋設界標相關規定為何？如果申請人未能埋設界標，需要確定界址者，如何辦理及收費？（105 年 身障三等）
34. 依土地法及地籍測量實施規則之規定，戶地測量為地籍測量重要次序之一。請問戶地測量如採航空攝影測量時，應以何方法為主？其具體作業方法又如何？（105 年 鐵路特考員級）
35. 依土地法及地籍測量實施規則之規定，申請人申請土地複丈應繳納土地複丈費，但在某些情形之下，得請求退還已繳之土地複丈費。試問該得請求退費之情形為何？有何限制？（105 年 鐵路特考高員級）
36. 法院囑託登記機關就已登記土地上之未登記建物辦理查封時，請問建物測量如何辦理？勘測費由誰繳納？勘測完畢如何辦理登記？試依規定說明之。（106 年 地政士）
37. 不動產投資開發公司興建集合住宅大樓一棟，其公共使用之樓梯、電梯、一樓公共空間及地下室等屬於區分所有權人所共有。請說明區分所有建物之共有部分如何辦理測量？如何辦理登記？不動產投資開發公司將其中一戶出售給區分所有權人之後，若該所有權人要將該區分所有建物辦理抵押貸款，該共有部分又應如何辦理登記？（106 年 地政士）
38. 地籍圖重測之實施原因為何？倘若土地所有權人均未依限到場指界或埋設界標者，應如何決定其界址？倘若土地所有權人因到場指界或埋設界標而發生界址爭議時，應如何解決？試依據土地法等相關法令規定分述之。（106 年 身障三等）
39. 依地籍測量實施規則之規定，土地分割及土地合併之地號，應如何編定？請分別說明之。（107 年 地政士）
40. 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間界址有爭議時，應如何處理？試說明之。（107 年 高考）
41. 地政機關對於地籍圖重測結果，應視實際情形，依據面積計算表編造那些清冊？地籍圖重測結果公告的期間與後續辦理的程序為何？土地所有權人接獲重測結果通知書，在公告期間內，認為重測結果有誤，應如何申請辦理？請說明之。（107 年 普考）
42. 當一宗土地之部分申請合併於其他土地時，應先申辦何種登記？若此土地已同時

設定有地上權與抵押權，則在申請合併時，土地所有權人與他項權利人應分別如何決定權利範圍？又有那些例外規定？（108 年 身障三等）

43. 試問：得申請土地複丈及建物複丈之情形（或原因）各為何？請依地籍測量實施規則規定，分別說明之。又，對於建物，不得申請建物第一次測量之情形為何？請依同規則規定，一併申述之。（108 年 地政士）
44. 若有兩宗不同所有權人之土地合併，在辦理合併登記過程中，有那些限制？兩宗土地上，如原已設定不動產役權，則其範圍與位置如何決定？此不動產役權，又如何登載於登記簿？（108 年 高考）
45. 請依土地登記規則之規定，分別說明土地重劃及地籍圖重測時，有關其權利變更登記之辦理方式。（108 年 地特四等）
46. 土地因合併申請複丈者，其應備要件為何？申請合併之土地，如所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權者，各應檢附何種文件？（109 年 地政士）
47. 建築改良物測量包括那兩種？並請分別說明其得申請各該測量之原因。（109 年 地政士）
48. 土地複丈發現錯誤者，應辦理更正。其更正作業，得由登記機關逕行辦理之情形，及應報經直轄市或縣（市）主管機關核准始得辦理之情形，各如何？請依地籍測量實施規則規定分別敘述之。（109 年 原住民三等）
49. 請問地籍圖重測之作業程序為何？重測結果公告期間，土地所有權人如認為重測結果使其面積減少而認定重測結果有錯誤時，應如何申請辦理？如果公告期滿，無異議者，依法應辦理何種登記？（109 年 地特四等）
50. 甲、乙兩人各自所有 A 與 B 地相互毗鄰，茲甲因申請建造執照而發生與乙土地之地界線界址糾紛。甲乃向登記機關申請鑑界複丈，則登記機關於受理後，應如何辦理？若甲對於鑑界結果有異議時，應如何為救濟？又乙若對於該鑑界結果亦有異議時，應如何為救濟？試依據地籍測量實施規則等規定分析之。（110 年 地政士）
51. 某建設公司及其股東陸續購買取得三筆建地，在申請建造執照前，欲將土地合併為一宗基地，請問申請土地合併有何限制？所有權人若不相同，土地合併如何辦理？合併後基地號保留的原則為何？（111 年 普考）
52. 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。但在那些情形下不在此限？其建物標示圖如何處理？請分述之。（111 年 原住民三等）
53. 甲與乙各自所有的土地相互毗鄰、並被劃入 A 縣地政機關某號重新實施地籍測量之地區範圍內，依規定須由甲、乙雙方到場指界以利地政機關之施測。則該「指界」之法律性質為何？若於實施地籍調查時，僅甲到場而不能指界，地政機關應如何確定界址？又若甲、乙雙方均未到場指界，地政機關應如何確定界址？試依土地法及地籍測量實施規則等規定分析之。（112 年 地政士）

54. 為精進建物第一次測量簡化作業，推動三維地籍建物測繪，檢討辦理地籍調查相關規定與配合土地複丈費及建築改良物測量費收費標準檢討修正，並使地籍測量相關規定與時俱進，符合實務執行需求，地籍測量實施規則有了最新一次的修正；其中，建築改良物測量為明確界定陽臺項目以避免認定疑義，並配合都市更新條例修正相關規定之內容為何？試申述之。（112 年 升官考薦任）

三、選擇題解答：

- | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1.(2) | 2.(4) | 3.(1) | 4.(2) | 5.(4) | 6.(3) | 7.(1) | 8.(2) | 9.(2) | 10.(4) |
| 11.(4) | 12.(1) | 13.(2) | 14.(2) | 15.(2) | 16.(3) | 17.(1) | 18.(3) | 19.(2) | 20.(4) |

第六章、所有權移轉登記

一、選擇題

- () 1. 建物所有權買賣移轉契約訂立後，承買人在何種情況下得單獨申請登記？
- (1) 出賣人於申請登記前死亡，未申報契稅者
 - (2) 出賣人於申請登記前死亡，經繼承人同意者
 - (3) 出賣人於申報契稅後，申請登記前死亡者
 - (4) 契約書經法院完成公證者
- () 2. 共有物分割登記時，如共有人之一其應有部分設定有抵押權，該抵押權之處理，下列何者於法不合？
- (1) 登記機關應請該共有人先清償債務辦理抵押權塗銷登記
 - (2) 經抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上
 - (3) 抵押權人不同意者，該抵押權按應有部分轉載於分割後各宗土地上
 - (4) 未徵得抵押權人同意，該抵押權按應有部分轉載於分割後各宗土地上，無須檢附他共有人之同意書
- () 3. 部分共有人就共有土地全部為處分申請登記時，應提出之登記申請書及契約書之填寫，下列所敘以何者最為正確？
- (1) 應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄敘明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，他共有人亦須於登記申請書及契約簽名或蓋章
 - (2) 無須列明全體共有人，惟應於登記申請書備註欄敘明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，他共有人亦須於登記申請書及契約書簽名或蓋章
 - (3) 應列明全體共有人及於登記申請書備註欄敘明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，惟他共有人無須於登記申請書及契約書簽名或蓋章
 - (4) 應列明全體共有人，但無須於登記申請書備註欄敘明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，惟他共有人應於登記申請書及契約書簽名或蓋章
- () 4. 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但下列所述以何者為正確？
- (1) 經先徵得原設定人之同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上
 - (2) 經先徵得抵押權人之同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上
 - (3) 由登記機關逕行將該抵押權轉載於原設定人分割後取得之土地上
 - (4) 由登記機關協調各共有人及抵押權人後，依協調結果轉載該抵押權
- () 5. 土地登記之申請人為法人者除依土地登記規則第 34 條規定辦理外，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出其他證件等，以下所敘以何者符合土地登記規則規定？
- (1) 應另提出法人登記機關核發之代表人印鑑證明即可

- (2) 應另提出法人登記機關核發之代表人印鑑證明及主管機關核准處分之文
 - (3) 應另提出主管機關核准處分之文件即可
 - (4) 應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章
- () 6. 依土地法規定，下列何種使用別之土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人？
- (1) 商店及工廠 (2) 墳場 (3) 水源地 (4) 醫院
- () 7. 下列共有物分割，何者縱未辦妥分割登記，亦生喪失共有權及取得單獨所有權之效力？
- (1) 共有人全體協議分割
 - (2) 依土地法第 34 條之 1 申請地政機關為調解分割
 - (3) 訴訟上之和解或調解成立分割
 - (4) 法院之判決分割
- () 8. 分別共有土地，部分共有人就其應有部分設定有抵押權，登記機關於辦理共有物分割登記時，該抵押權處理方式，下列何者合於規定？
- (1) 按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上
 - (2) 按原應有部分逕為轉載於原設定人分割後所取得之土地上
 - (3) 逕為轉載於原設定人於分割後取得之土地上
 - (4) 逕為塗銷
- () 9. 基地出賣時，地上權人有優先購買權，但已通知優先購買權人，先買權人幾日內不表示者，視為放棄？
- (1) 5 日 (2) 10 日 (3) 15 日 (4) 20 日
- () 10. 房屋出賣時，基地所有權人有優先購買權，但已通知優先購買權人，先買權人不表示者視為放棄，申請登記時不應附何種文件？
- (1) 出賣人附切結書
 - (2) 於申請書適當欄記明優先購買權人確實已放棄優先購買權
 - (3) 證明文件
 - (4) 聲明書
- () 11. 依土地登記規則規定，分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，如有下列何種情形，該抵押權轉載於分割後各宗土地之上？
- (1) 抵押權人同意分割 (2) 抵押權人不同意分割
 - (3) 抵押權人已參加共有物分割訴訟 (4) 抵押權人經共有人告知訴訟而未參加
- () 12. 下列何者是拍賣移轉登記的登記原因證明文件？
- (1) 登記清冊 (2) 所有權買賣移轉契約書
 - (3) 權利移轉證明書 (4) 法院判決確定證明書
- () 13. 下列何者不是房地贈與移轉登記應報繳的稅捐？
- (1) 土地增值稅 (2) 贈與稅 (3) 印花稅 (4) 遺產稅

- () 14. 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，但下列何項登記於前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權？
- (1) 因繼承、買賣、公用徵收或法院之判決
 - (2) 因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決
 - (3) 因繼承、強制執行、交換或法院之判決
 - (4) 因共有物協議分割、強制執行、公用徵收或法院之判決
- () 15. 民法第 759 條所規定因法院之判決於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，所謂之「法院判決」，指下列何種判決？
- (1) 形成判決 (2) 確認判決 (3) 給付判決 (4) 行政法院之判決
- () 16. 土地所有權移轉登記，除繼承外，應於權利變更之日起一個月內為之，下列何者非土地登記規則所稱之「權利變更之日」？
- (1) 契約成立之日 (2) 法院判決確定之日
 - (3) 訴訟上和解成立之日 (4) 依鄉鎮市調解條例規定成立和解之日
- () 17. 耕地之使用，應符合區域計畫法或都市計畫法土地使用分區管制之相關法令規定，始得辦理所有權移轉登記，但下列何種移轉不受上開限制？
- (1) 自耕農購買耕地作農業使用
 - (2) 農會以抵押權人身份承受抵押之耕地
 - (3) 繼承人繼承耕地
 - (4) 農業試驗研究機構購買耕地從事農業試驗研究
- () 18. 下列何種方式取得之土地權利，毋需經地政機關登記即生效力？
- (1) 法院給付判決 (2) 共有人協議分割
 - (3) 法院拍賣 (4) 遺贈
- () 19. 申請土地移轉登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議者，除其優先購買權已依法視為拋棄，登記機關應如何處理？
- (1) 通知補正 (2) 駁回登記之申請
 - (3) 辦理登記 (4) 報請上級機關核定
- () 20. 受贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，下列登記方式以何者為正確？
- (1) 由受贈人單獨申請登記
 - (2) 由受贈人代位申請登記
 - (3) 由地政機關逕為登記
 - (4) 由繼承人先辦繼承登記後，再由繼承人會同受遺贈人辦理登記
- () 21. 下列何者不會被視為贈與？
- (1) 有償讓與移轉不動產 (2) 以顯著不相當的代價讓與財產
 - (3) 以自己的資金為他人購置不動產 (4) 二親等之內的財產買賣
- () 22. 下列何種停車位的交換不需辦理所有權移轉登記？
- (1) 有車位編號，兩車位所有權人不相同，權利範圍相同，互為交換
 - (2) 無車位編號，兩車位所有權人不相同，權利範圍不相同，互為交換
 - (3) 有車位編號，兩車位所有權人不相同，權利範圍不相同，互為交換

- (4) 有車位編號，兩車位所有權人相同，權利範圍不相同，互為交換
- () 23. 法院判決的所有權移轉登記可由權利人單獨申請，其判決係指：
- (1) 確認判決 (2) 形成判決 (3) 給付判決 (4) 行政法院判決
- () 24. 土地登記規則第 97 條對優先購買權有所規範，下列何者於申請登記時只需
附具由出賣人切結優先購買權人已放棄優先購買權之切結書，毋需檢附優先
購買權人放棄優先購買權之證明文件？
- (1) 土地法第 34 條之 1 第 4 項規定之他共有人優先購買權
(2) 土地法第 104 條規定基地出售時，地上權人、典權人或承租人有優先購買權
(3) 耕地三七五減租條例第 15 條規定耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之
權
(4) 農地重劃條例第 5 條第 1 款規定重劃區內耕地出售時，出租耕地之承租人有
優先購買權
- () 25. 下列對外國人取得我國土地辦理登記之敘述何者正確？
- (1) 外國人得依法取得農牧用地
(2) 日本與我國沒有邦交，日本人不能取得我國土地
(3) 外國人申請登記時應提出護照及有效之簽證
(4) 依法可以取得我國土地之外國人，其申請買賣移轉登記手續，與本國人之買
賣移轉登記手續均相同
- () 26. 下列何種登記屬於「非經登記，不生效力」？
- (1) 承攬人的法定抵押權 (2) 繼承登記
(3) 國宅貸款的法定抵押權 (4) 法院判決共有物分割
- () 27. 法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權，已經以籌備人之代表人名義登記
者，其於取得法人資格或寺廟登記之後，應申請何種登記？
- (1) 更名登記 (2) 所有權移轉登記
(3) 標示變更登記 (4) 更正登記
- () 28. 土地權利變更登記，除繼承外，應於土地權利變更後多少時間內為之？
- (1) 十五日 (2) 一個月 (3) 二個月 (4) 六個月
- () 29. 共有土地之處分，得以多數決行之，依土地法第 34 條之 1 規定，贊同處分
之共有人，其應有部分合計逾多少以上者，其人數不予計算？
- (1) 三分之一 (2) 二分之一 (3) 三分之二 (4) 四分之三
- () 30. 共有土地或建築改良物，其「處分」應以共有人過半數及其應有部分合計過
半數，或共有人應有部分合計逾三分之二之同意行之。下列何種登記不適用
上述之規定？
- (1) 共有土地所有權分割登記 (2) 共有土地買賣所有權移轉登記
(3) 共有土地交換所有權移轉登記 (4) 共有土地上建築房屋
- () 31. 涉及土地法第 104 條優先購買權的土地申請移轉登記時，優先購買權人視為
放棄其優先購買權者，申請人檢附出賣人已通知優先購買權人之證件，並切

結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買。若於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買，登記機關應如何辦理？

- (1) 報請上級機關核定
 - (2) 通知申請人補正
 - (3) 駁回登記之申請
 - (4) 通知優先購買權人補正
- () 32. 土地權利因移轉、分割、設定等所為之登記，稱為：
- (1) 權利變更登記
 - (2) 標示變更登記
 - (3) 更正登記
 - (4) 土地總登記
- () 33. 依土地法規定，繼承登記應於繼承開始之日起多久內申請，申請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰？
- (1) 一個月
 - (2) 三個月
 - (3) 六個月
 - (4) 一年
- () 34. 與乙約定，在乙所有之土地 A 上設定地上權，但雙方迄未前往地政事務所辦理登記，問甲乙間此一約定之民法上屬性為何？
- (1) 物權行為
 - (2) 債權行為
 - (3) 是債權行為，也是物權行為
 - (4) 既不是債權行為，也不是物權行為
- () 35. 甲出售其名下之不動產予乙，於申辦所有權移轉登記尚未登記完畢前，登記機關接獲法院囑託辦理甲破產登記時，登記機關應如何處理？
- (1) 即改辦破產登記
 - (2) 通知甲乙改辦理塗銷登記
 - (3) 繼續辦理所有權移轉登記予乙
 - (4) 通知法院正辦理所有權移轉登記予乙
- () 36. 土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地自完成移轉登記之日起，幾年內再行移轉時，依法應追繳原退還稅款？
- (1) 五年
 - (2) 十年
 - (3) 十五年
 - (4) 二十年
- () 37. 被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務於何時終止？
- (1) 徵收公告期滿
 - (2) 土地權利變更登記完畢
 - (3) 應受之補償費發給完竣
 - (4) 土地交付
- () 38. 下列何項租約之訂立、終止或換訂，應由租佃雙方申請登記？
- (1) 耕地租約
 - (2) 林地租約
 - (3) 基地租約
 - (4) 不動產租賃
- () 39. 依土地法規定，和平繼續占有之土地，依民法時效取得之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經何人證明，聲請為土地所有權之登記？
- (1) 原土地所有權人
 - (2) 地上權人
 - (3) 承租人
 - (4) 土地四鄰

二、問答題

1. 解釋名詞

- (1) 徵收登記
- (2) 買賣登記
- (3) 所有權移轉登記

- (4) 土地分割登記
- (5) 共有物分割登記

2. 何謂所有權變更登記？所有權移轉登記應提出那些重要書表文件？(80特、83檢)
3. 農地移轉有何限制？分割有何限制？(依農發條例規定述之)
4. 所有權變更登記之登記費及書狀費如何計收？
5. 何謂優先購買權？涉及優先購買權的土地出售時，應備哪些文件？
6. 買賣移轉登記之申請期限為何？應備文件為何？
7. 不動產贈與應報繳那些稅捐？納稅義務人各為何人？
8. 贈與及遺贈有何異同？如何辦理遺贈登記？
9. 贈與移轉登記應備那些文件？
10. 不動產交換應繳納那些稅捐？
11. 不動產交換移轉登記應備那些文件？
12. 何謂共有物分割？何謂標示分割？各應辦理何種登記？
13. 分割共有物之方法為何？各種分割方法之登記原因證明文件為何？
14. 共有物分割協議不成如何請求地政機關調處？
15. 有抵押權設定登記之共有物分割，如何處理該抵押權？
16. 不動產拍定移轉登記之申請人為何？申請期限為何？
17. 何謂變更登記？試說明變更登記之種類。(86年基層公務人員特考)
18. 申請權利變更登記時，應於權利變更之日起多久內為之？又所指權利變更之日為何？試申述之。(86年專技檢覈筆試)
19. 依法院判決和解與調解而辦理土地或建物所有權移轉登記時，應檢具哪些文件？(88年公務人員高普考二試)
20. 何謂優先承買權？辦理土地移轉登記時，如優先承買權人放棄其優先承買權，申請人應如何申請登記？優先承買權人對該申請可否提出異議？登記機關又應如何處理該類異議案件？(88年代書特考)
21. 申辦土地所有權變更登記，遇下列三種情況，應如何辦理？試分述之。(89年代書特考)
 - (1) 胎兒為繼承人時
 - (2) 登記義務人死亡

(3) 登記權利人死亡

22. 試說明法人設立登記或寺廟登記前，如何取得土地所有權？（89 年代書特考）
23. 申請土地登記，應提出登記義務人之印鑑證明，其意旨何在？有哪些情形得免於提出？試說明之。（89 年專技檢覈第一試）
24. 分別共有土地，經法院判決分割確定者，部分共有人得如何申請分割登記？如何繳納登記規費及罰鍰？若部分共有人已就其應有部分設定抵押權者，該抵押權於分割登記時應如何轉載？試說明之。（89 年專技檢覈第一試）
25. 土地買賣經訂立契約並申報土地移轉現值後，若有權利人或義務人一方於申請所有權移轉登記前死亡之情事時，應如何申請登記？又土地所有權移轉，如涉及優先購買權，但於申請登記時，登記權利人並非優先購買權人；對此依規定所應附具之證明文件為何？試分述之。（88 年公務人員升等考）
26. 何謂共有物分割登記？共有物在哪些情形下不得辦理分割登記？（90 年專技檢覈第一試）
27. 以協議分割的方法辦理共有農地分割登記的應備文件共有哪些？（農地上並無建築物）
28. 我國為因應全球化發展之需要，乃於民國九十年修正土地法有關外國人取得各類用途之相關規定，試扼要述明之（九十一年公務人員特種考試原住民考試）
29. 共有耕地因為契約行為協議辦理分割登記，若已符合農業發展條例第十六條的規定，且分割後各人所取得的土地價值與分割前持有的土地價值不相等，已涉及所有權移轉時，應檢附哪些文件申辦登記？（九十一年公務人員特種考試原住民考試）
30. 甲、乙、丙、丁共有一筆土地，其應有部分各為四分之一。茲甲、乙、丙擬將土地出售於 A，惟丁反對。試問丁可否依土地法第三十四條之一之規定，主張優先購買權？又設因出售不成，乃協議分割，惟分割後丁所分配之土地價值與其依應有部分計算之價值不等，則土地增值稅應如何核算與徵納？試分別析論之（90 年高考第二試）
31. 依土地法第一百零四條規定，基地出售時，何人得主張優先購買權？其立法意旨何在？若基地上之房屋為違章建築或未辦保存登記之合法房屋，房屋所有權人於基地出售時，是否亦得主張優先購買權？理由何在？試分述之（90 年高考第二試）
32. 甲、乙、丙為 A 地之共有人，各自之應有部分為三分之一，三人共將 A 地出租與丁建築 B 屋，後來甲欲出售其應有部分，戊向甲出價一百萬元，甲願意接受並即通知乙、丙、丁，乙、丙、丁三人均表示願意以一百萬元購買甲之應有部分，請問乙、丙、丁可向甲主張何種權利？若有權利競和，應如何解決？（92 年公務人員特考）
33. 甲、乙、丙、丁共有一筆土地，其應有部分各為四分之一。茲甲、乙、丙擬將整筆

土地出售於 A，惟丁反對。試問：

- (1) 在丁反對之下，整筆土地是否仍可以出售於 A？試說明法律依據及登記應提出之證明。
 - (2) 若丁不想優先購買，依土地法第三十四條之一之規定，甲乙丙應提出哪些文件始可賣給 A？
34. 土地共有人之一出售其應有部分予共有人以外之人、建築基地所有權人出售土地予有優先購買權人以外之人，於申請土地移轉登記時，各應檢附何種文件證明優先購買權人確實放棄優先購買權？又優先購買權人若有異議，應如何提出？（93 年地政士普考）
35. 試就「買賣」與「繼承」兩種登記原因，分別說明其在土地登記的性質與效力上、申請登記之方式上及申請登記之期限上有何不同？（93 年公務人員普考第二試）
36. 區分所有建物之共用部分，應如何辦理登記？請依土地登記規則之規定說明之。（94 年 升官考薦任）
37. 土地法地籍編第四章有「土地權利變更登記」，而土地登記規則第六章有「所有權變更登記」，試依土地法及土地登記規則規定說明兩者之間之異同之處，並請就土地法與土地登記規則對土地登記分類方式分別說明之。（94 年 高考第二試）
38. 請依土地登記規則之規定，說明區分所有建物之「共用部分」應如何登記？又，其登記有何限制？（95 年 地政士）
39. A 市於 1990 年因興辦公用事業之需，徵收甲所有 B 地一筆，於補償完竣後疏未為所有權移轉登記，嗣後，甲將 B 地出售予乙並完成所有權移轉登記，迄 2001 年 A 市清查土地徵收舊案時發現上情，乃通知地政機關於 B 地之土地登記簿標示部為徵收註記登記，問：（96 年 地特三等）
- (1) 徵收註記登記之法律性質為何？
 - (2) 地政機關於 B 地為徵收註記登記，其適法性為何？
 - (3) A 市（需用土地人）應如何保護（主張）其權利？
40. 試說明區分所有建物共用部分的意義及登記方式。（96 年 身障三等）
41. 土地或建物所有權移轉登記之要件為何？（97 年 身障四等）
42. 甲將自己之一筆土地出售予乙，雙方已訂立買賣契約，但甲於申報土地移轉現值後，申請登記前死亡，其買賣移轉登記如何申辦？若甲之死亡時間係在申報土地移轉現值前，又應如何辦理登記？（97 年 地政士）
43. 甲、乙、丙三人共有一筆土地，每人的應有部分各三分之一，今年十月間三人協議分割土地，分割後甲所取得的土地價值較分割前的土地價值增加，乙所取得的土地價值較分割前的土地價值減少，丙所取得的土地價值與分割前的土地價值相同。請問本案應如何辦理共有物分割登記及相關登記？（98 年 升官考薦任）
44. 土地法所稱「土地權利變更登記」與土地登記規則所稱「所有權變更登記」有何異同之處？土地權利變更登記之申請期限規定為何？又所謂「權利變更之日」，於法

院判決移轉、拍賣、買賣及繼承等原因所生之變更登記究係何所指？(98 年 普考)

45. 政府於何種情形得公告禁止土地所有權移轉、變更、分割及設定負擔之登記？又有何種情形，得不受該禁止規定之限制？(98 年 高考)
46. 申請土地權利變更登記，依規定應於權利變更之日起一個月內為之。試問所稱「權利變更之日」為何？又於申請登記時，應提出之文件為何？請依規定分別說明之。(99 年 地政士)
47. 土地法地籍篇第四章為「土地權利變更登記」，而土地登記規則第六章為「所有權變更登記」。請問二者在意義與內容上有何異同之處？(99 年 身障四等)
48. 以「贈與」為登記原因與以「交換」為登記原因，辦理土地建物所有權移轉登記，在稅捐之負擔與登記之審查上，有何異同之處？(100 年 地特三等)
49. 土地重劃確定及地籍圖重測確定，應如何辦理變更登記？(101 年 地特四等)
50. 市地重劃的土地，應如何辦理權利變更登記？重劃前已存在的他項權利，重劃後應如何辦理？土地所有權人是否需繳納登記費及書狀費？(101 年 地特三等)
51. 政府因實施土地重劃或區段徵收時，得公告禁止實施區域內私有土地所有權之移轉、變更、分割及設定負擔。登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但有部分登記案件並不受此一規定之限制，請問是那些登記案件？其不受限制之理由為何？(101 年 普考)
52. 申請土地所有權移轉登記之原因有那些？請就所知列舉五種造成所有權移轉之原因，並說明在何種登記原因下，登記機關應審查有關優先購買權相關事項。
53. 又依土地法規定，有關優先購買權之規定為何？於辦理登記時，登記機關要如何審查？(102 年 身障三等)
54. 何謂註記登記？請列出 3 項土地登記規則規定有關註記登記之事項。(101 年 地特四等)
55. 茲有甲公司為回饋社會，擬將該公司所有建地一筆捐贈與財團法人正義慈善基金會。假如你是代理申辦之地政士，請問甲公司應先完成何種手續？又於向登記機關申請登記時，因本案贈與人和受贈人均非自然人，登記時有何特別規定？應檢附那些證明文件？請依土地登記法規及實務上規定說明之。(103 年 地政士)
56. 申請土地權利變更登記應於權利變更之日起多久之內為之？所指權利變更之日為何？逾期如何處罰？請詳述之。(103 年 地特四等)
57. 共有土地或建物辦理所有權分割登記之方法有那些？共有土地分割後，取得土地價值與其分割前應有部分價值不相當時，應如何課徵土地增值稅？又如以區分所有建物為標的辦理共有物分割時，其所屬建築物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分，應否併同為共有物分割之標的？請分別說明之。(103 年 地特三等)

58. 共有物所有權分割移轉登記與一般土地分割登記有何重要區隔？另請依相關法令，說明辦理土地分割登記有那些限制？（103 年 普考）
59. 依土地登記規則規定，申請登記時，應提出登記申請書及登記原因證明文件，此所謂「登記原因證明文件」究何所指？請舉實務上案例說明之。又其與登記原因發生日期間之關係為何？請舉登記實務上例子說明登記原因發生日期如何決定？（104 年 地政士）
60. 試依土地登記規則規定，分別說明下列情形，如何申辦土地所有權移轉登記？受遺贈人因遺贈擬取得土地所有權。於土地買賣契約簽訂後，申請所有權移轉登記前，當事人一方死亡。（104 年 原住民四等）
61. 申請土地所有權買賣移轉登記時，該登記申請案件如涉及法定優先購買權，且其移轉登記權利人非優先購買權人者，依土地登記規則規定，申請人究應如何處理？試說明之。（104 年 原住民四等）
62. 不動產共有人依民法第 826 條之 1 第 1 項規定，申請共有物使用管理登記，登記機關依土地登記規則之規定應如何處理？又經登記後，共有人對共有不動產使用管理方式有所變更時，如何辦理原登記之變更？試說明之。（104 年 地特三等）
63. 請說明：土地權利變更登記的申請期限與逾期申請的罰則為何？並請舉一例說明不可歸責於申請人之期間可予以扣除的情形。（104 年 普考）
64. 依土地登記規則第 33 條第 1 項規定，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。請問所謂權利變更之日係指那些情形？另請就申請期限之性質說明逾期申請者，如何處理？（106 年 地特三等）
65. 物權效力之優先購買權與債權效力之優先購買權，區別何在？遇有涉及優先購買權之土地，其買受人非屬優先購買權人，於申請移轉登記時，除檢附基本文件外，該兩類優先購買權土地應加附之文件有何不同？請分述之。（106 年 地特四等）
66. 申請土地權利變更登記應提出之文件有那些？試依相關規定說明之。（106 年 普考）
67. 申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一定期間內為之。請依土地登記規則說明「權利變更之日」的規定內容。（107 年 原住民四等）
68. 土地總登記，係指一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。請說明土地總登記後，於何種情況下，需辦理標示變更登記、所有權變更登記、他項權利登記。（107 年 原住民四等）
69. 區分所有建物，數人共有一專有部分，部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定就該專有部分連同其基地權利應有部分為處分時，其「基地共有人」及其「基地權利之應有部分」所指各為何？又，以多數決方式處分共有不動產，於申請登記時，其契約書及登記申請書，應列明之共有人為何？應簽名或蓋章之共有人又為何？（107 年 地特四等）

70. 假設已成年之甲、乙、丙、丁、戊 5 人共有 A 地，每人之應有部分為均等；現甲、乙、丙 3 人依土地法第 34 條之 1 規定出售該 A 地予承買人己，並會同己申辦所有權移轉登記；且申請登記時，共有人甲、乙、丙並未附具任何切結文件於登記申請書類中。試問：此際，甲等入於登記申請書上應簽註記明之事項內容為何？請依土地登記規則及土地法第 34 條之 1 執行要點規定，說明之。（108 年 地政士）
71. 若甲有一筆土地出售予乙，在申請土地所有權移轉登記過程，可能涉及那些類型之優先購買權？各種類型之優先購買權，各包含那些情況？及各應在辦理移轉登記過程如何處理？若在登記完畢前，優先購買權人提出異議，登記機關又應如何處理？（108 年 普考）
72. 何謂土地分割登記？申請土地分割登記應備文件為何？試述之。（108 年 原住民四等）
73. 均已成年之本國人甲、乙 2 人分別共有 A 地 1 筆，其所有權應有部分（持分）分別為十分之七、十分之三。數年前，甲、乙 2 人合意將 A 地出租予丙建築房屋使用，經簽訂土地（基地）租賃契約後，丙即於 A 地建築別墅一棟。現甲因經濟急需，爰依土地法第 34 條之 1 規定，將 A 地所有權全部出售予已成年之本國人丁，並親自會同丁向登記機關申請辦理 A 地之所有權買賣移轉登記。試問：於前開設例情形，其申請登記時，依規定應檢附之文件，除登記申請書及申請人身分證明外，其餘之文件為何？另，甲依規定於登記申請書上應切結記明之事項內容為何？請依土地登記規則及其相關法令規定，分別說明之。（108 年 地特三等）
74. 何謂共有物分割？並請說明辦理共有物分割登記時，有關抵押權轉載之方式。（108 年 地特四等）
75. A 土地為甲、乙、丙 3 人分別共有，3 人之應有部分均各為三分之一；而其中，丙之應有部分經限制登記在案。現甲、乙 2 人依土地法第 34 條之 1 規定將 A 土地全部出售予丁，並訂定買賣契約，而丙並未優先購買；於是，甲、乙會同丁，依規定向登記機關申請辦理 A 土地之所有權移轉登記。試問：於此情形，登記機關對於該登記申請案件，究應如何處理？請依土地法第三十四條之一執行要點規定申述之。（109 年 高考）
76. 甲及其 12 歲之長男乙與行蹤不明之親友丙等 3 人原分別共有 A 地號土地 1 筆，該 3 人之應有部分依序分別為十分之六、十分之三及十分之一。甲依土地法第 34 條之 1 規定程序且同時代理乙，將 A 地號土地全部出售予丁；又，於 A 地號土地出售過程中，丙未有任何意思表示。現 A 地號土地業經依法辦竣所有權移轉登記為丁所有。試問：當甲、乙、丁向主管登記機關申請辦理 A 地號土地之所有權移轉登記時，其登記費應如何計收？又，依規定其登記申請書備註欄應記明（簽註）之事項內容為何？請申述之。（109 年 普考）
77. 土地共有人之一甲主張分割共有土地，並提出分割方案，經查法律沒有不能分割之規定，但另一共有人乙不同意分割。共有人之間無法自行協議分割，因此甲向市政府不動產糾紛調處委員會申請不動產糾紛調處，依調處委員會決議做成調處結果。當乙收到調處結果通知後，如果對結果不滿意，請問乙應如何處理以確保權益？如果乙沒有其他主張，共有人依調處結果申請分割登記，應備那些文件？（109

年 地特四等)

78. 甲、乙、丙三人分別有一地，丙將其應有部分設定抵押權予丁並辦畢登記；嗣於抵押權存續期間甲訴請法院裁判分割，丁亦同意分割，於判決確定後甲與丙受配土地，乙則未受配土地。問：當甲至登記機關申請共有地判決分割登記時，乙、丙與丁之權利應如何處理？試依據土地登記規則等規定分析之。(110 地政士)
79. A 地號土地面積 4,500 平方公尺，民國(下同)70 年經編定為一般農業區農牧用地迄今。當時，A 地號土地原由甲、乙 2 人共有，應有部分各二分之一。嗣丙於 92 年間經由法院拍賣取得甲之應有部分，丁則於 93 年間因繼承取得乙之應有部分，丙、丁 2 人對 A 地號土地持續維持共有關係。現丙、丁 2 人經協議同意向土地所在地之登記機關申請共有土地分割登記，以將 A 地號土地分割為單獨所有。試問：登記機關對於是項共有土地分割登記之申請，得否准許？請附具理由說明之。(110 年 地特三等)
80. 甲為土地所有權人，因長年在外遂將土地出租給乙建屋使用，甲宣稱乙放棄優先購買權而將土地出售給丙。請問：乙有優先購買權的相關法令為何？此優先購買權的效力為何？若甲移轉土地所有權給丙，登記機關審查優先購買權的相關文件為何？若甲會同丙申請買賣所有權移轉登記而未登記完畢，乙提出異議，登記機關應如何辦理？(111 年 身障四等)
81. 鹽田為濱海重要濕地，原為國有，因為發展觀光需要，奉核准將土地無償撥用予 A 市政府管理，請問公有土地撥用相關規定為何？依法應辦理何種登記？(111 年高考)
82. 小林和其他九位共有人共有一筆建地，小林的權利範圍為二分之一，其他人持有另外的二分之一。土地上無建築物，因為無人願意除草等土地管理問題常有爭執，今小林想和其他共有人協議分割土地，卻沒有辦法達成協議。請問還有那些方法可以達成分割的目的？辦理共有土地分割的程序為何？本案申請共有土地分割登記應備文件為何？(111 年 普考)
83. 甲為原住民，擁有原住民保留地 A，今非原住民乙打算於 A 地經營休閒農場與餐廳，乃與甲商議以新臺幣五百萬元購買 A 地，甲同意。乙隨即先在 A 地設定期限二十年之地上權，並在給付價金後，乙商得另一位原住民丙之同意，由甲將 A 地辦理所有權移轉登記於原住民丙名下，但擬由乙做為真正的 A 地所有權人。本案在所有登記作業完成後因當事人間發生爭執，致進入司法程序。(1)請詳細分析當事人間法律關係，敘明理由判斷本案例中 A 地所有權歸屬於何人？(2)法院認定 A 地登記名義應回到甲身上，問承辦地政事務所應採何種登記方式辦理？(111 年 原住民三等)
84. 甲擬將其所有之 A 地號土地出賣予乙，爰與乙簽訂土地買賣移轉契約書，2 人並已著手辦理土地所有權移轉事宜；然而，嗣於土地所有權移轉登記完畢前，發生甲因故死亡之情事。試問：於前開設例情形，關於 A 地號土地所有權之移轉，究應如何申辦登記，始能使乙取得土地所有權？請詳細分析之。(111 年 地特三等)
85. 地政機關會要求土地登記之申請人簽「切結」用來免除責任，並證明當事人所提文

件屬實。請說明土地登記申辦時，須切結自行負責的情形有那些？(112 年 高考)

86. 土地法中有關「優先購買權」之規定為何？其中，共有物處分、基地房屋、耕地三種場合之優先購買權，在立法目的及法律效力上有何不同？試申述之。(112 年 升官考薦任)

三、選擇題解答：

1.(4)	2.(1)	3.(3)	4.(2)	5.(4)	6.(3)	7.(4)	8.(1)	9.(2)	10.(4)
11.(2)	12.(3)	13.(4)	14.(2)	15.(1)	16.(4)	17.(3)	18.(3)	19.(2)	20.(4)
21.(1)	22.(1)	23.(3)	24.(1)	25.(1)	26.(1)	27.(1)	28.(2)	29.(3)	30.(1)
31.(3)	32.(1)	33.(3)	34.(2)	35.(1)	36.(1)	37.(3)	38.(1)	39.(4)	

第七章、他項權利登記

一、選擇題

- () 1. 一筆土地設定數個不同順序之抵押權，因次序讓與辦理權利內容變更登記時，下列何者符合法令規定？
- (1) 以主登記方式為之
 - (2) 登記費應依權利變更登記標準計收
 - (3) 應經抵押人及中間次序之抵押權人同意
 - (4) 登記後免通知債務人
- () 2. 抵押權設定後如利息、存續期限、清償日期等，有變更情事時應向管轄地政機關申辦何種登記？
- (1) 抵押權內容變更登記
 - (2) 抵押權設定登記
 - (3) 抵押權移轉登記
 - (4) 抵押權塗銷登記
- () 3. 下列何者是抵押權內容變更登記的原因？
- (1) 清償
 - (2) 繼承
 - (3) 設定
 - (4) 權利價值變更
- () 4. 下列哪種他項權利設定登記，申請登記時應檢附土地增值稅繳納或免納證明文件？
- (1) 抵押權
 - (2) 地上權
 - (3) 典權
 - (4) 不動產役權
- () 5. 下列何者不是抵押權設定登記的申請人？
- (1) 債權人
 - (2) 提供不動產的設定人
 - (3) 典權人
 - (4) 債務人兼義務人
- () 6. 下列何者是他項權利移轉登記的登記原因？
- (1) 存續期間變更
 - (2) 權利價值變更
 - (3) 義務人變更
 - (4) 權利人變更
- () 7. 下列何者不是抵押權塗銷登記的登記原因？
- (1) 存續期間變更
 - (2) 主債權清償
 - (3) 混同
 - (4) 抵押權的實行
- () 8. 土地及土地上之建築物，同屬一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建物之拍定人各異時，亦視為已有地上權登記，此即稱為：
- (1) 準地上權
 - (2) 法定地上權
 - (3) 法定抵押權
 - (4) 時效取得地上權
- () 9. 下列有關不動產役權登記之敘述何者正確？
- (1) 以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權為不動產役權
 - (2) 不動產役權設定登記時，應於供役地他項權利部登記，並於需役地標示部其他登記事項欄記明供役地之地號

- (3) 不動產役權設定登記時，應於需役地他項權利部登記，並於供役地標示部其他登記事項欄記明需役地之地號
- (4) 不能夠以主張時效完成申請不動產役權登記
- () 10. 某甲所有之土地設定有典權，可否再以該土地向某乙銀行設定抵押權辦理貸款？
- (1) 不可以 (2) 經某甲切結同意即可以
- (3) 經某乙銀行同意即可以 (4) 應經典權人同意
- () 11. 下列何者不是他項權利內容變更登記的原因？
- (1) 利息變更 (2) 權利範圍變更 (3) 義務人變更 (4) 權利人變更
- () 12. 申請不動產役權之設定登記，其權利價值不明者，應如何計收登記費？
- (1) 由登記機關查核價值，再依法計收
- (2) 由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收
- (3) 由申請人申請以實物抵繳
- (4) 免收登記費
- () 13. 同一土地設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，如有後順位抵押權存在者，下列有關登記辦理方式的敘述何者正確？
- (1) 經抵押人同意，辦理抵押權次序讓與之變更登記
- (2) 不需後順位抵押權人同意，直接辦理抵押權內容變更登記
- (3) 後順位抵押權人不同意，就其增加金額部分另行辦理設定登記
- (4) 需原抵押權人同意，就其總債權金額另行辦理設定登記
- () 14. 分別共有的土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權應如何處理？
- (1) 不需抵押權人同意，辦理抵押權塗銷登記
- (2) 不需抵押權人同意，按原應有部分轉載於原設定人分割後取得之土地上
- (3) 需徵得抵押權人同意，辦理抵押權移轉登記
- (4) 需徵得抵押權人同意，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上
- () 15. 下列何種地上權登記，經登記機關審查證明無誤應即公告？
- (1) 準地上權 (2) 法定地上權 (3) 約定地上權 (4) 時效取得地上權
- () 16. 依法在締結基地租賃契約後，由出租人或承租人聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權。此法律關係被稱為以下何者？
- (1) 約定地上權 (2) 法定地上權 (3) 準地上權 (4) 附隨地上權
- () 17. 以下關於時效取得地上權之敘述何者為非？
- (1) 欲聲請時效取得地上權之土地占有人，須為無權占有
- (2) 其占有須和平且持續一定之期間
- (3) 占有之土地須為他人未登記之土地
- (4) 占有滿一定期間後，占有人在完成地上權登記前，尚未取得地上權
- () 18. 依土地登記規則規定，下列何者應辦理他項權利登記？

- (1) 租賃權 (2) 耕作權 (3) 抵當權 (4) 優先購買權

() 19. 依地籍測量實施規則規定，登記機關受理複丈申請案件，經審查有補正情形者，應通知申請人於接到通知書之日起幾日內補正？

- (1) 五日 (2) 十日 (3) 十五日 (4) 三十日

二、問答題

1. 解釋名詞

- (1) 抵押權設定登記
- (2) 地上權設定登記
- (3) 不動產役權設定登記
- (4) 抵押權塗銷登記
- (5) 地上權移轉登記
- (6) 次序相對拋棄
- (7) 限定擔保債權金額變更

2. 抵押權移轉登記的申請人為何？應備哪些文件？

3. 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保時，應如何辦理登記？應否繳納登記費？(86 年代書檢覈特考)

4. 試分述抵押權設定登記之意義及應備文件。(86 年公務人員升等考)

5. 抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，如有後順位抵押權存在者，如何申請登記辦理？應依何標準繳納登記費？試說明之。(87 年第一次專技轉任考)

6. 試述抵押權內容變更登記之意義及其申請辦理所應提出之文件。(87 年原住民行政技員特考)

7. 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保而未增加擔保之債權額時，應就增加部分申請何種登記？原設定部分應辦理何種登記？兩者應否繳納登記費？試說明之。(87 年第二次專技轉任考)

8. 何謂抵押權登記？下列各項就土地登記規則規定，申請人應如何辦理登記？請分別述明之。(89 年代書特考)

- (1) 抵押人非債務人時
- (2) 不屬同一登記機關管轄數宗土地權利共同擔保
- (3) 擔保物增加、擔保物減少
- (4) 抵押權因增加擔保債權金額，如有後順位抵押權存在者

9. 甲占有他人所有之一筆土地之部分多年，現主張時效完成，擬申請地上權登記。試問：甲於申請登記時，所應提出之證明文件為何？又依「時效取得地上權登記審查要點」之規定，於何種情形下，甲不得申請時效取得地上權登記？(88 年公務人員升等考)

10. 有一抵押權之登記名義人，因錯誤遺漏等因素造成其抵押權誤被塗銷，試問該登

記名義人能否向地政機關請求損害賠償？如可請求，則請求損害賠償之救濟程序為何？補償標準如何訂定？(90 年基層公務人員特考)

11. 占有人申請時效取得地上權登記，應具備哪些要件？申辦與登記的程序為何？哪些土地不得申請此項登記？(90 年基層公務人員特考)
12. 何謂法定抵押權？法定地上權？試舉例說明之。(90 代書特考)
13. 何謂限定繼承？拋棄繼承？試舉例說明之。(90 年代書特考)
14. 某甲占有土地一筆並於其上已建屋乙棟，今因時效完成欲申辦地上權設定登記，試問：得為時效取得地上權設定登記之土地為何？並依土地登記規則之規定，甲如何申辦地上權登記？(92 年公務人員特考)
15. 申請共有土地分割登記的程序為何？若部分共有人依據法院的確定判決單獨為全體共有人申請分割登記者，登記機關應如何辦理？若部分分別共有人將其應有部份設定抵押權者，辦理共有土地分割登記時，該抵押權應如何處理？(94 年第二次地特三等)
16. 承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，應提出那些文件？如何申請登記？登記機關應如何辦理登記？(94 年 升官考薦任)
17. 申請他項權利登記時，應按其權利價值繳納千分之一的登記費，請問其權利價值之計算標準如何？(94 年 第一次土地登記專業代理人)
18. 申請他項權利的設定或移轉登記，其計收登記費的權利價值如何認定？請說明之。(95 年 身障四等)
19. 以權利變換方式實施都市更新時，權利變換範圍內土地及建築物已經有設定抵押權者，於權利變換後該權利有那些處理方式？應如何辦理登記？(95 年 身障三等)
20. 甲、乙、丙、丁、戊五人共有一筆農地，面積 2.5 公頃，每人持分各 1/5。該筆土地與耕地承租人張君訂有三七五租約，其中某甲並以其應有部分向 A 銀行設定抵押權貸款 200 萬元登記有案。今某甲急欲處分其土地，試問：
 - (1) 某甲如就其應有部分單獨出售，承買人資格有無限制？
 - (2) 出售時，何人有優先購買權？其優先購買之法律依據為何？
 - (3) 於辦理登記時，對這些優先購買權應如何處理始可准予登記？
21. 申請最高限額抵押權設定登記時，契約書訂有原債權確定期日之約定者，登記機關應如何登記？又於確定期日前，約定變更其所擔保原債權應確定之期日，應申請何種登記？有關確定期日之法定期限為何？(96 年 地特四等)
22. 甲向乙融資並以自己所有 A 地設定抵押予乙以為擔保，雙方並辦竣抵押權設定登記，嗣後，甲、乙雙方互有「債權已屆清償期而未清償時，A 地所有權屬乙」之流抵約定，問：
 - (1) 甲、乙雙方申辦流抵約定登記時，登記機關應如何審查？
 - (2) 上開流抵約定登記之法律效力為何？(96 年 地特三等)

23. 抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，應辦理何種登記？其登記費應如何計收？（96 年 身障三等）
24. 承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，應提出那些申請文件？登記機關應如何辦理？（96 年 地政士）
25. 承攬人依民法第 513 條規定，申請為抵押權登記或預為抵押權登記，應提出那些文件？登記機關應如何辦理登記？（96 年 公路升資考員級晉高員級）
26. 試述土地登記之種類？若土地所有權狀或他項權利證明書滅失，應如何申請補發？應檢附那些證明文件？試依土地登記規則規定，說明之。（97 年 地特四等）
27. 於申請土地登記時應提出那些文件？又「申請人身分證明」係指那些文件？如 A 將房屋賣給 B，C 將房屋贈與 D，E 將土地設定抵押權給銀行，其「登記原因證明文件」各指那種文件？試分別說明之。（97 年 原住民三等）
28. 請說明預告登記意義，並分析其原因與效力。（97 年 身障三等）
29. 甲提供 A、B 兩筆土地與乙所有 C 地共同擔保，由乙向丙公司之貨款擔保設定第一順序之最高限額抵押權 500 萬。申請設定抵押權登記時，A、B 兩筆土地應負擔之債權金額各為 100 萬元，C 地則為 300 萬元。事後丙公司與甲另為約定變更限定債權金額為各 150 萬元是否可行？如 A、B 兩地已有後次序之抵押權設定，則本案登記之變更應附何文件？如何處理？又本案抵押權之登記於原債權確定期日屆滿時甲擬申請變更為普通抵押權時，應會同何人？如何辦理？（97 年 普考）
30. 何謂最高限額抵押權？何謂普通抵押權？最高限額抵押權於何種情形可申請變更為普通抵押權？應如何辦理登記？（97 年 高考）
31. 承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押權登記，應提出何種文件申請？登記的申請方式為何？承攬人若將未完成的建物申請預為抵押權登記，登記機關應如何辦理？（97 年 鐵路特考員級）
32. 地主參加市地重劃，依規定抵付共同負擔的土地其比例有何規定？又重劃後之土地應如何辦理登記？如果地主在土地重劃前已辦竣設定登記之抵押權，於重劃後繼續存在者，應如何辦理登記？（98 年 原住民三等）
33. 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權應如何轉載？（98 年 普考）
34. 何謂「農育權」與「不動產役權」？兩者之設定登記應由何人提出申請？登記機關於審查及登記時，應注意之事項為何？（99 年 地特四等）
35. 甲、乙、丙三人共有 A、B 二筆土地，權利範圍各三分之一，甲原已將其應有部分設定抵押權 200 萬元予丁。今甲乙丙三人共同協議辦理分割共有土地，協議結果：A 地分歸甲取得，B 地分歸乙取得，丙則分得甲、乙二人之補償金額 500 萬元，並約定於未付清前，丙得就其應受補償金額於 A、B 二地為抵押權之登記。請問丙之抵押權應如何辦理登記？又丁的抵押權應如何轉載？其二者間之抵押權次序應如

何決定？請依土地登記規則規定說明之。(99 年 高考)

36. 設債務人甲以第三人丙所有之不動產提供擔保，為債權人乙設定抵押權登記完畢，茲於債之關係消滅後，試問甲是否得請求乙塗銷該抵押權設定登記？根據及理由各為何？(100 年 升官考薦任)
37. 甲營造廠承攬乙建設公司的住宅大樓興建工程，甲營造廠欲就承攬關係報酬額，對於將來完工屬乙建設公司所有之住宅大樓，請求預為抵押權之登記。請問：申請登記應提出的文件及登記的申請方式為何？又未完工的住宅大樓如何辦理抵押權登記？(100 年 原住民四等)
38. 何謂普通抵押權？何謂最高限額抵押權？普通抵押權設定登記與最高限額抵押權設定登記之登記簿應記載事項為何？(100 年 原住民四等)
39. 李先生購買自有住宅一棟，總價 1000 萬元，依序向甲銀行申請政策性優惠利率購屋貸款 350 萬元，向乙銀行申請一般優惠購屋貸款 300 萬元，向丙銀行貸款 50 萬元，並辦妥抵押權登記。今因為資金週轉需要，擬向乙銀行申請增貸，將貸款金額變更為 400 萬元。請問：該抵押權應如何辦理登記？(100 年 原住民四等)
40. 何謂「不動產役權」？不動產役權之設定登記得由何人提出申請？登記機關於審查及登記時，應注意之事項為何？(100 年 鐵路特考高員三級)
41. 占有人主張時效完成申請地上權登記，經登記機關審查中或公告期間，土地所有權人提出異議時，依規定得如何處理？試說明之。(100 年 地政士)
42. 普通抵押權與最高限額抵押權於申請登記時，登記機關應於登記簿記明之事項各為何？並請說明兩者間之主要區別。(100 年 身障三等)
43. 甲、乙、丙三人共有一筆土地 A，其應有部分各 $\frac{1}{3}$ ，其中丙以其應有部分設定抵押權與某銀行，借款 300 萬元。今甲、乙、丙三人協議共有物分割，將 A 地分割出 A-1 及 A-2 共 3 筆土地。某甲分得 A 地，乙分得 A-1，丙分得 A-2。請問甲、乙、丙於辦理共有物分割登記時，對丙設定之抵押權，應如何處理？在何種情況下，該抵押權得僅轉載於丙所分得之土地上？(101 年 身障四等)
44. 甲、乙二人分別擁有 A、B 二筆土地，且甲於 A 地設定地上權予丙，乙於 B 地設定抵押權予丁。今甲、乙二人擬將 A、B 二筆土地辦理合併，請問甲、乙二人之權利範圍如何決定？又丙之地上權及丁之抵押權應如何處理？其權利範圍如何決定？(101 年 身障四等)
45. 按辦理抵押權設定登記時，有權利人、義務人、債權人、債務人、設定人、擔保物提供人、抵押權人及抵押人。請問某甲央請某乙以其不動產為擔保，向 A 銀行貸款設定抵押權，請就本案中，某甲、某乙及 A 銀行分別為前述所提之八種人中之何種人？請分別說明之？(101 年 身障四等)
46. 甲有一筆土地其地上權經過公開招標，由乙公司得標，該土地的土地使用分區規定僅能作為商業使用，且地上權不得再分割移轉給其他主體，地上權存續期間 50 年，按照公告地價收取比例地租。請問該土地申請地上權設定登記時，登記機關應

於登記簿記明那些事項？應由何人繳納登記費？繳納之登記費如何計算？(101 年地特三等)

47. 甲將其所有土地一筆，約定由乙公司承攬興建房屋一棟，承攬報酬為新臺幣 1000 萬元，該土地上原有丙設定在先之抵押權本金新臺幣 500 萬元，今乙公司為保全其承攬債權，應如何申請抵押權之登記？請說明其應提出之證明文件為何？登記機關應如何辦理登記？又如未來發生債務不履行，土地及建物為法院拍賣時，請問乙公司及丙之抵押權就土地及建物拍賣價金應如何分配？(101 年高考)
48. 張三以其不動產依序設定最高限額抵押權於甲、乙、丙三人，債權額分別為 200 萬、100 萬及 50 萬，並經登記完畢，後甲與丙雙方約定變更抵押權之次序，請問：該抵押權次序變更登記應如何辦理？變更登記後，如該不動產經法院執行拍賣，扣除相關執行費用後，尚有價金 300 萬得分配於債權人，請問：甲、乙、丙三人各得分配之金額為何？(101 年 鐵路特考高員三級)
49. 申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明那些事項？如因原債權確定事由發生，欲申請變更為普通抵押權時，應如何辦理？其申請登記之債權額有何限制？(102 年 身障四等)
50. 何謂「不動產役權設定登記」？需役不動產之典權人或承租人可否會同供役不動產所有權人，申請不動產役權設定登記？有何特別限制？登記機關應如何辦理不動產役權之設定登記？(102 年 普考)
51. 土地登記規則第 111 條規定：「申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。」請說明此一規定之立法理由。(102 年 高考)
52. 土地總登記後，主張時效完成擬申請不動產役權登記，應具備那些要件始能提出申請登記？申請登記時應準備那些文件？(101 年 地特四等)
53. 申請土地權利移轉登記時，對具債權效力之優先購買權及具物權效力之優先購買權之拋棄，在登記實務上，其處理方式有何不同？遇優先購買權人於登記完畢前，以書面提出異議時，登記機關應如何處理？(98 年 地特四等)
54. 土地共有人或承租基地建築房屋之承租人在何種情況下，得享有優先購買權？請說明其法律依據。又於辦理土地權利移轉登記時，對該二種優先購買權之放棄，其實務上之處理方式有何不同？(99 年 地特四等)
55. 何謂抵押權設定登記？申辦抵押權設定登記應備那些文件？請敘述之。(102 年地政士)
56. 有一筆甲、乙共有之土地，甲已就其應有部分設定普通抵押權。茲請問該普通抵押權登記與最高限額抵押權登記有何差異？如普通抵押權設定後，甲、乙兩人聲請共有物所有權分割登記，則該抵押權在辦理分割登記時，有那些可能之處理方式？(103 年 身障三等)
57. 原住民於那些情形之下，得向當地登記機關申請原住民保留地之地上權設定登記？

取得地上權之後，原住民如何能取得土地之所有權，辦理所有權移轉登記？（103 年 原住民四等）

58. 老李以自有的土地向 A 銀行借款本金五百萬元整，並設定第一順位之抵押權。又再向 B 銀行借款本金兩百萬元整，並設定第二順位之抵押權。抵押權設定登記後，老李因為需要現金，乃與 A 銀行協商，再增加借貸一百萬元。請說明，再增加借貸一百萬元的部分，應如何辦理抵押權的相關登記？（103 年 原住民四等）
59. 甲將其所有的建地之一部分設定地上權給乙建築房屋，請問：應如何辦理地上權登記？另外，若建物滅失時，應辦理何種登記？（103 年 原住民四等）
60. 大大以其不動產依序設定最高限額抵押權於 A、B、C 3 人，債權額分別為 180 萬元、120 萬元及 60 萬元，並經登記完畢後，A 抵押權人為特定後次序抵押權人 C 之利益，拋棄其抵押權之次序，亦即同一抵押物之先次序抵押權人 A，為特定後次序抵押權人 C 之利益，拋棄其優先受償利益。請問：A 次序權拋棄後，如大大之不動產經法院執行拍賣，扣除相關執行費用後，尚有價金 300 萬元得分配於債權人，A、B、C 3 人各得分配之金額為何？又若拍得價金為 280 萬元，A、B、C 3 人各得分配之金額為何？（103 年 鐵路特考員級）
61. 何謂準地上權登記？另如有一筆土地，只就其特定部分設定地上權，該如何設定登記？此項登記完成後，如有若干相關使用、收益權利之人，其使用收益相關約定，又如何進行登記？此外，如地上權人之工作物為建築物，地上權因存續期間屆滿而消滅，但建築物尚存在，則地上權人如何維護其權益？（103 年 高考）
62. 請說明普通抵押權登記與最高限額抵押權登記有何異同？又兩者於登記簿記載內容有那些主要差異？於登記簿中明定登載內容之立法意旨為何？如最高限額抵押權欲變更為普通抵押權，應辦理何種登記？又如何處理登記之債權額？（103 年 高考）
63. 時效取得地上權登記與法定地上權登記，有何差異？另，完成時效取得地上權登記過程，須經公告程序。試問除此一類型登記外，依相關法令規定，尚包含那些土地登記類型亦須經公告程序，方能完成登記程序？公告期間各為何？（103 年 普考）
64. 甲、乙、丙三人分別擁有 A、B、C 三筆土地，且甲於 A 地設定地上權予丁公司，乙於 B 地設定抵押權予戊銀行。今甲、乙、丙三人擬將 A、B、C 三筆土地辦理合併登記。請問程序應如何辦理？甲、乙、丙三人之權利範圍要如何決定？又丁公司之地上權及戊銀行之抵押權應如何處理？其權利範圍應如何決定？（104 年 地政士）
65. 假設某市政府捷運工程局為興建捷運系統，需使用甲所有 A 地地表以下 20 公尺至 40 公尺之空間範圍，爰以協議方式取得甲同意就 A 地設定區分地上權 99 年，而該捷運工程局同意於契約簽訂完成 10 日內一次給付全部地租予甲。雙方並另以書面約定將來若甲於 A 地建築使用時，建築物之地下室深度不得超過 5 公尺，且此項限制之約定亦必須辦理登記。試問登記機關對於前述區分地上權設定及限制約定之登記申請，若經審查無誤後，擬為登簿時，其應處理之事項內容為何？試依土地登記規則之規定說明之。（104 年 原住民三等）

66. 某市為興建捷運系統工程，須使用甲所有土地中之特定範圍，雙方經依規定，擬以設定「區分地上權」方式為之。試問如何辦理該「區分地上權」之登記？試依相關規定說明之。（104 年 地特三等）
67. 甲以乙所有之不動產為擔保，向丙銀行貸款設定抵押權。今甲已清償該筆貸款，與丙銀行債之關係消滅。請問乙可否向丙銀行請求塗銷該抵押權登記？又依現行土地登記規則之規定，塗銷登記的原因有那些？試說明之。（104 年 地特三等）
68. 某一筆國有土地以設定地上權方式辦理標售，請問辦理地上權設定登記之登記機關於登記簿內應載明那些內容？地上權標售契約明確載明租金及權利金的計收方式如有變更，應辦理何種登記？地上權存續期間屆滿應辦理何種登記？（104 年 高考）
69. 請問土地登記簿的他項權利部若有抵押權設定登記，其中的債務人和設定義務人所指為何？若有土地上有建築物，但是僅以土地設定抵押權，未將建築物共同擔保，將來若實行抵押權拍賣土地時，地上建築物與土地應如何處理？試說明之。（104 年 普考）
70. 依土地登記規則規定，因主張時效完成，申請不動產役權登記時，應提出占有範圍位置圖，請說明該項位置圖之取得方式、要件及測繪內容。（105 年 地政士）
71. 申請地上權設定登記時，依土地登記規則規定，登記機關應於登記簿記明那些事項？請說明。原住民保留地，得申請設定地上權登記之條件有那些情形？請說明。（105 年 原住民三等）
72. 甲、乙 2 人共有 A 地一筆，其應有部分依序為四分之三及四分之一。甲將 A 地全部設定登記地上權予丙，丙並於該地上建築 B 房屋（非區分所有建物），且辦竣房屋之所有權第一次登記；之後，甲將其 A 地之應有部分出賣予丁。試問：於本題設例中，當申辦 A 地之地上權設定登記及甲之應有部分買賣移轉登記時，依土地登記相關法令規定，登記申請人應於登記申請書上記明（或切結）之事項為何？請分別說明之。（105 年 地特三等）
73. 甲、乙、丙、丁四人共有土地一筆，其中乙將其應有部分向某 A 銀行貸款並設定最高限額抵押權，試問登記機關如何辦理登記？嗣後該共有土地經甲提出裁判分割獲得確定，辦理共有物分割登記時，請問前揭抵押權依規定如何登記？試申論之。（105 年 高考）
74. 甲所有之透天房屋設定典權給乙，嗣後因颱風倒塌後重建。試問設定典權依規定之登記事項為何？又重建後甲遲不辦理建物登記，典權人乙如何確保其權利？試申論之。（105 年 普考）
75. 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？（106 年 身障四等）
76. 何謂耕作權期滿取得所有權登記？原住民向登記機關申請耕作權期滿取得所有權

登記時應提出之文件為何？請分別說明之。（106 年 原住民四等）

77. 何謂時效取得地上權登記？申請時效取得地上權登記時，應提出那些文件？土地所有權人提出異議時，如何處理？（106 年 地特三等）
78. 同一標的之抵押權因次序變更而申請權利變更登記時，其應具備之要件、登記申請人及申請書適當欄內應記明之事項各為何？（106 年 地特四等）
79. 何謂「流抵約款登記」？請說明流抵約款之意涵，並應如何辦理登記？試依相關規定說明之。（106 年 高考）
80. 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。請問申請地上權或農育權設定登記時，依約定記明之事項有那些？又這些約定記明之事項，於不動產役權設定登記時，準用情形為何？（107 年 原住民四等）
81. 某建商跟國有財產署標購一筆土地的地上權，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。（107 年 高考）
82. A 地所有權人甲將其土地出租予乙，供為建築房屋使用；乙於建築房屋後，為眺望之需，乃與 A 地相鄰之 B 地所有權人丙協商合意，就 B 地之一部設定不動產役權，並會同向管轄登記機關申請辦理登記。試問：於此情形，其申請不動產役權設定登記時，除依土地登記規則第 34 條規定應提出登記申請書、登記原因證明文件及 B 地所有權狀外，其他依同規則規定應提出之文件為何？又，關於是項登記，於土地登記簿上之法定應登記（記明）事項及約定登記（記明）事項各為何？請依土地登記規則規定，分別說明之。（108 年 地政士）
83. 營造廠甲承攬建設公司乙之尚未完成新建住宅工程，如甲依民法第 513 條規定，申請預為抵押權登記。申請此登記應提出那些文件？須由何人提出申請？登記機關又如何登載於登記簿？（108 年 普考）
84. 何謂最高限額抵押權？辦理該抵押權設定登記時應檢附那些文件？試就所知說明之。（108 年 原住民三等）
85. 何謂典權？取得典物所有權登記時應備文件為何？試述之。（108 年 原住民四等）
86. 土地登記規則第 117 條規定所稱之「預為抵押權登記」，其意涵為何？此項登記，如係由權利人單獨申請者，其申請登記時，應提出之申請文件為何？又，預為抵押權登記之登記費如何計收？登記機關對於此項登記，應如何辦理？請對以上四項問題分別說明之。（108 年 地特三等）
87. 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，對於該抵押權應如何辦理登記？又，如抵押權人同意分割，而原設定人於共有物分割後未取得土地者，共有物分割登記之申請人應如何申請登記？（109 年 地政

士)

88. 土地登記規則第 118 條規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」試問：此規定所謂之「以行使地上權意思而占有之證明文件」，究竟所指為何？請列舉 3 項事例說明之。又，申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟之證明文件，聲明異議時，登記機關應如處理？請申述之。(109 年 高考)
89. 甲將其地設定抵押權予乙並辦畢登記，嗣登記機關因故疏忽而遺漏該抵押權登記之記載；之後，丙不知其情就該地設定登記取得第一順位抵押權。未久，登記機關發現該地原已登記乙之抵押權，乃更正回復其為第一順位抵押權人、並塗銷更正丙為第二順位抵押權人；對此，丙援引「公信力」而認為登記機關不得塗銷其第一順位抵押權登記。則登記機關之處置是否適法？丙之主張有無理由？試依據土地法與土地登記規則等規定分析之。(110 年 地政士)
90. 何謂普通抵押權？何謂最高限額抵押權？此兩種抵押權設定登記時，登記機關於登記簿應記明之項目各為何？又最高限額抵押權變更登記為普通抵押權之時機及應如何辦理？請分述之。(110 年 地特四等)
91. 甲占有乙所有土地之一部分，申請時效取得地上權登記；在申請登記過程中，依規定應經由何種程序確認其位置與計算面積？因普通地上權與區分地上權有異，請分別依規定說明其範圍位置如何測繪。(111 年 地政士)
92. 甲向建商購買預售屋，房子建造完成後辦理建物所有權第一次登記，土地和建物亦移轉登記給甲，可是建商原本向銀行辦理土地融資的貸款遲遲未清償，影響甲的權益。請問：若建商欠銀行的債務已屆清償期不還時，銀行是否可以實行抵押權聲請拍賣甲的不動產？建商若已清償債務，應辦理何種登記？應備那些文件？(111 年 高考)
93. 甲君為 A 地號之占有人，申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，再依土地登記規則規定申辦，試說明土地登記規則有關申請時效取得地上權登記之規定為何？若甲君也主張時效完成欲申請 B 地號之不動產役權登記，規定內容又如何？(111 年 地特四等)
94. 有一筆土地設定數個抵押權，其中之一為最高限額抵押權，則依土地登記規則相關規定，應登載那些內容？登記之債權確定期日有何限制？因債權讓與為變更登記時，其他抵押權應如何處理？增加擔保債權金額申請登記時，應如何辦理？如原債權確定事由發生而申請變更為普通抵押權時，應如何登記？又有何相關限制？(112 年 身障三等)
95. 登記機關對於農育權設定登記，登記簿應登載那些事項？如農育權人欲進一步辦理不動產役權設定登記，應如何申請登記？登記簿又應如何登載？(112 年 身障四等)

96. 甲、乙、丙、丁分別共有 A 土地，應有部分各 $\frac{1}{4}$ ，甲因經營事業有資金需求，擬以其應有部分土地向 B 銀行抵押貸款，請問辦理抵押權設定登記時，應提出何種文件？嗣後，A 地如辦理共有物分割，其抵押權應如何轉載？請分述之。（112 年 原住民三等）
97. 承攬人可針對何種標的物，請求預為抵押權登記？申辦登記時，需檢附那些文件？登記機關又如何登載於登記簿？（112 年 地特四等）

三、選擇題解答：

- 1.(3) 2.(1) 3.(4) 4.(3) 5.(3) 6.(4) 7.(1) 8.(2) 9.(2) 10.(4)
11.(4) 12.(2) 13.(3) 14.(4) 15.(4) 16.(3) 17.(3) 18.(2) 19.(3)

第八章、繼承登記

一、選擇題

- () 1. 繼承人為 2 人以上，部分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 1 人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地申請繼承登記，其繼承登記之型態以下所敘何者符合土地登記規則之規定？
- (1) 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
 - (2) 僅能申請登記為公同共有
 - (3) 得逕行申請為分別共有之登記
 - (4) 究應登記為公同共有或分別共有，由登記機關本於職權認定之
- () 2. 被繼承人生前所立遺囑，將部分遺產中之不動產贈與給非繼承人，受遺贈人欲辦所有權移轉登記依下列何種方式申請？
- (1) 由受遺贈人單獨申請
 - (2) 免辦繼承登記，由繼承人會同受遺贈人申請
 - (3) 由繼承人先辦理繼承登記後，再會同受遺贈人申請
 - (4) 由受遺贈人申請法院指定遺產管理人後會同申請
- () 3. 數繼承人協議分割遺產申請分割繼承登記，惟分割結果與應繼分不相當，申請人除應提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款及第 3 款暨第 44 條規定之文件外，下列所敘以何者為是？
- (1) 只須全體繼承人會同申請，無須另附其他文件
 - (2) 應就超過或少於應繼分部分另附繳納契稅或土地增值稅證明文件
 - (3) 應另附遺產分割協議書，貼印花 1%，及各繼承人印鑑證明
 - (4) 應另附遺產分割協議書及繳納契稅或土地增值稅證明文件
- () 4. 因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出下列那一項文件？
- (1) 登記申請書
 - (2) 被繼承人死亡時之戶籍謄本
 - (3) 繼承人現在之戶籍謄本
 - (4) 遺產稅繳（免）納證明書
- () 5. 下列有關繼承登記之申請，何者是錯誤的？
- (1) 繼承登記由繼承人申請之
 - (2) 繼承人部分不能會同申請時，得由其中 1 人為全體繼承人申請為公同共有之登記
 - (3) 全體繼承人同意，得申請為分別共有之登記，或辦理協議分割繼承登記
 - (4) 胎兒為繼承人時，應以其母親名義申請登記
- () 6. 甲未完成辦理所有權繼承登記時，將土地出售於乙，則乙可依下列何種方式處理？
- (1) 逕行辦理繼承登記
 - (2) 可為代位行使繼承登記
 - (3) 得依法院確定判決代位行使繼承登記

- (4) 得以權利關係人申請繼承登記
- () 7. 憑法院確定判決，申請繼承登記，仍須提出下列何種文件？
(1) 被繼承人死亡時之戶籍謄本 (2) 繼承人現在之戶籍謄本
(3) 繼承系統表 (4) 權利書狀
- () 8. 繼承人有無不明時，受遺贈人申辦遺贈移轉登記之時機為下列何者？
(1) 申請法院指定遺囑執行人並辦竣登記之後
(2) 被繼承人死亡後可直接申請
(3) 受遺贈人登報公告 3 個月無人主張繼承時
(4) 應於辦畢遺產管理人登記後，由其會同辦理
- () 9. 繼承人為 2 人以上，部分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 1 人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人土地，申請為下列何項登記？
(1) 分別共有之登記 (2) 共同共有之登記
(3) 區分所有之登記 (4) 單獨所有之登記
- () 10. 被繼承人死亡時，其妻懷有 2 個月身孕，請問有關胎兒繼承權問題，下列敘述何者正確？
(1) 胎兒尚未出生，應先登記於其母親名下，出生後再辦贈與登記
(2) 先以胎兒名義辦理繼承登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再辦理更名登記
(3) 需俟胎兒出生後，全體繼承人始能辦理繼承登記
(4) 胎兒如為死產，其已繼承登記之權利，更名為其母親所有
- () 11. 繼承人 2 人以上，申辦繼承登記為分別共有，下列何者是合於規定的？
(1) 得由任一繼承人申請
(2) 繼承人過半數且其法定應繼分亦過半數即可
(3) 繼承人之法定應繼分超過 2/3 即可申請
(4) 由全體繼承人申請
- () 12. 依規定以胎兒名義登記之權利，如胎兒將來為死產者，應由其他繼承人共同申請何項登記？
(1) 更名登記 (2) 塗銷登記 (3) 更正登記 (4) 限制登記
- () 13. 受遺贈人於繼承人辦竣繼承登記後，得持遺囑會同其他繼承人申辦之土地所有權移轉登記情形，係屬何種登記？
(1) 遺贈登記 (2) 贈與登記 (3) 拋棄繼承 (4) 共同共有繼承
- () 14. 辦理繼承登記時，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例之規定，被繼承人在臺灣之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣多少元？
(1) 一百萬元 (2) 二百萬元 (3) 三百萬元 (4) 沒有限制
- () 15. 日據時期媳婦仔係以將來婚配養家男子為目的而收養之幼女。下列敘述何者為正確？

- (1) 媳婦仔與其本生父母互有繼承權
 - (2) 媳婦仔對養家財產有繼承權
 - (3) 養女嗣後被他人收養為媳婦仔，其對養父之遺產無繼承權
 - (4) 媳婦仔如由養家主婚出嫁，其身分當然轉換為養女
- () 16. 臺灣光復前之繼承分家產及私產二種，下列對家產繼承之敘述何者正確？
- (1) 親生男子、女子直系卑親屬均有繼承權
 - (2) 男子直系卑親屬雖已分戶另立一家仍有繼承權
 - (3) 「寄留」他戶之男子直系卑親屬無繼承權
 - (4) 男子直系卑親屬（不分長幼、嫡庶、婚生或私生、自然血親或準血親）且係繼承開始當時之家屬為限
- () 17. 逾期未辦繼承登記之土地，經地政機關列冊管理多少年仍未聲請登記者，始能移請國有財產局公開標售？
- (1) 一年 (2) 五年 (3) 十年 (4) 十五年
- () 18. 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，下列敘述何者正確？
- (1) 由繼承人先辦繼承登記後，再由受遺贈人單獨申請之
 - (2) 由繼承人與受遺贈人會同辦理繼承登記
 - (3) 如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之
 - (4) 如無繼承人或繼承人有無不明時，應由受遺贈人單獨申請登記
- () 19. 繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬繼承其應繼分，此種繼承方式為：
- (1) 代位繼承 (2) 再轉繼承 (3) 限定繼承 (4) 遺贈
- () 20. 甲於民國 93 年 12 月死亡，其法定繼承人之乙欲拋棄繼承，則乙應如何辦理？
- (1) 自繼承開始之時起兩個月內向其他繼承人表示
 - (2) 自知悉得繼承之時起三個月內向親屬會議表示
 - (3) 自繼承開始之時起三個月內向地政機關表示
 - (4) 自知悉得繼承之時起兩個月內向法院表示
- () 21. 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應由地政機關公告繼承人於：
- (1) 六個月內聲請登記 (2) 三個月內聲請登記
- (3) 二個月內聲請登記 (4) 一個月內聲請登記
- () 22. 外國人因繼承取得於土地法第十七條第一項所列土地時，應限時出售於本國人，否則將由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局公開標售，請問以下關於出售期限何者正確？
- (1) 自得知繼承之日起算二年內 (2) 自辦理繼承登記完畢之日起算二年內
- (3) 自得知繼承之日起算三年內 (4) 自辦理繼承登記完畢之日起算三年內

- () 23. 政府公開標售逾期未辦理繼承登記之土地時，依土地法規定，下列何者無優先購買權？
(1) 繼承人 (2) 抵押權人 (3) 其他共有人 (4) 合法使用人
- () 24. 依土地法規定，聲請土地權利變更登記，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，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。但最高不得超過多少倍？
(1) 二十 (B) 十 (3) 五 (4) 三
- () 25. 土地或建築改良物自繼承之日起逾一年未辦理繼承登記者，得由地政機關：
(1) 列冊管理九年 (2) 列冊管理十五年
(3) 代管九年 (4) 代管十五年
- () 26. 下列何種土地登記不須公告？
(1) 書狀補給登記 (2) 土地總登記
(3) 時效取得地上權登記 (4) 繼承登記
- () 27. 依土地法之規定，逾期未辦理繼承登記之土地，由地政機關列冊管理多久後，逾期未聲請登記則移請國有財產局辦理標售？
(1) 15 年 (2) 10 年 (3) 5 年 (4) 3 年
- () 28. 依土地登記規則規定，繼承人為二人以上，部分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，申請為何種登記？
(1) 公同共有之登記 (2) 無法辦理登記
(3) 全部為申請人單獨所有之登記 (4) 分別共有之登記
- () 29. 依土地法規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。列冊管理期間多久後，仍未聲請登記者，移請國有財產局（現為財政部國有財產署）公開標售？
(1) 十年 (2) 十五年 (3) 二十年 (4) 三十年

二、問答題

1. 解釋名詞
(1) 分割繼承
(2) 限定繼承
2. 何謂繼承登記？申請該項登記時應檢附哪些文件？(87 年公務人員高普考二試)
3. 何謂繼承登記？胎兒為繼承人時，應如何辦理登記？試依規定說明之。(86 年基層公務人員特考)
4. 土地權利人死亡，逾期未辦理繼承登記，該管市縣地政機關，依法應如何處理？部分繼承人不知道逾期辦理繼承登記，要繳納罰鍰，戶政、稅捐及地政機關如何協調

聯繫，儘速通知繼承人應於法定期間內辦理繼承登記，以免逾期受罰？試分述之。
(87 年監察調查人員特考)

5. 申請繼承登記，如有拋棄繼承權者，因繼承開始時間之不同，應檢附之拋棄繼承文件有何不同？請分述之。又，未拋棄繼承之部分繼承人因故不能會同申請繼承登記時，其他繼承人得以何種方式申請？(87 年代書特考)
6. 試說明繼承登記之要件為何？依土地登記規則第 44 條規定申請繼承登記應備何種文件？(87 年第一次專技轉任考)
7. 何謂繼承登記？繼承人為胎兒時，應如何辦理繼承登記？(88 年專技檢覈第二試，89 年原住民行政技員特考)
8. 何謂繼承開始？何謂繼承移轉登記？
9. 我國現行民法之繼承順序為何？何謂繼承順序？
10. 何謂代位繼承？何謂再轉繼承？
11. 試述繼承權之拋棄方式？試依拋棄時間不同，分述有關規定？
12. 胎兒可否為繼承人？其應繼分為何？出生後應辦理何種登記？若為死產應辦理何種登記？
13. 試略述拋棄繼承權後應繼分之歸屬情形？
14. 繼承登記之申請人為何？申請期限為何？
15. 繼承登記應備那些文件？法院確定判決者免附那些文件？
16. 何謂繼承登記？依現行土地登記規則第一百十九條規定申請繼承登記應提出哪些文件？(92 年地政士普考)
17. 土地登記之申請，「贈與」及「繼承」為兩種不同登記原因，試就贈與登記及繼承登記之意義、申請登記之方式、申請登記之期限、申請登記應備文件，各有何不同？請分別說明之。(94 年 第二次地特四等)
18. 地政機關對未辦繼承登記之土地應如何處理？其法律依據為何？(94 年 升官考薦任)
19. 申請繼承登記，除提出登記申請書、權利書狀外，應提出那些文件？試說明之。(94 年 鐵、公路升資考員級晉高員級)
20. 陳老先生往生後，遺留有原登記於其名下之土地一筆、一位滿二十歲之兒子、十二歲之女兒及老妻，請問依土地法規定，應由那位繼承人聲請辦理繼承登記？聲請期限為何？逾期聲請者政府有何處理措施？(94 年 地特三等)
21. 何謂限定繼承？以該方式申請繼承登記時應檢附那些文件？(96 年 身障四等)

22. A 死亡留有一筆建地（下稱系爭土地），由其子甲、乙、丙及丁四人共同繼承，其應繼分為：甲 $\frac{3}{4}$ ，乙、丙及丁合計 $\frac{1}{4}$ 。甲、乙、丙及丁四人訂有分管契約，甲並以其土地出租予戊，戊於其上建屋，問：
- (1) 甲得否單獨申請系爭土地之公同共有登記以及請求辦理分割？
 - (2) 甲得否將系爭土地出售予己？理由為何？
 - (3) 若甲於基地租約期限內出售系爭土地予己，且通知乙、丙、丁及戊行使優先購買權，而該等相關權利人同時行使優先購買權時，則應如何處理？
 - (4) 承(3)，若甲未通知乙、丙、丁及戊行使優先購買權而將系爭土地出售予己，且已辦竣所有權移轉登記，則應如何處理乙、丙、丁及戊之相關權利？(97 年地特三等)
23. 請問應辦理繼承登記之土地權利有那些？辦理繼承登記時，繼承系統表應如何訂定？如有部分繼承人未能會同申請登記時，應如何處理？如有胎兒為繼承人時，應如何申辦繼承登記？(99 年地特四等)
24. 張忠於民國 74 年 6 月 5 日死亡，遺有配偶趙美及長男張甲、次男張乙及長女張丁。惟其中張甲於 73 年 12 月 5 日死亡，張甲遺有配偶林玉、長女張英及養子張禮。本案張忠遺產迄今未辦理繼承登記，請代張忠之繼承人依有關法律之規定訂定一繼承系統表。並說明每一位繼承人之法定應繼分。又如張忠之長女張丁現在想要拋棄繼承權，是否可行？應檢附之證明文件為何？(99 年普考)
25. 繼承登記應由繼承人會同申請。唯如繼承人有二人以上，部分繼承人又因故不能會同申請時，其他繼承人應如何處理？如逾期未申辦繼承登記，地政機關會如何處理？(99 年身障三等)
26. 申請繼承登記，除提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款及第 3 款文件外，尚應提出那些文件？又繼承人如有拋棄繼承之情形，其應檢附之文件因繼承開始之時間在民國 74 年 6 月 4 日以前及在同年月 5 日以後而有不同，請分別說明之。(100 年高考)
27. 甲、乙、丙、丁為張三之繼承人，於張三死亡後迄未辦理繼承登記，其中甲於早年出國後就未有聯絡，請問乙、丙、丁應如何辦理繼承登記？對未能會同之甲之戶籍謄本因未能檢附，請問有何替代辦法？(101 年高考)
28. 甲為原住民，死亡已逾 10 年，其繼承人乙、丙遲遲未辦理其所遺留之原住民保留地之繼承登記。請問：地政機關對於甲遺留的土地應如何處理？又繼承人乙、丙想將其土地出售變現，要經過那些程序才能出售？出售的對象有無限制？(103 年原住民三等)
29. 試述辦理繼承登記時應提出之文件。(103 年地特四等)
30. 何謂「代位繼承」？如有一筆土地之代位繼承人有兩人以上，無法會同申辦繼承登記，則可如何辦理登記？如此等繼承人申請遺產分割，有那些分割方法？又有那些限制？(103 年高考)
31. 甲、乙兩人分別共有原住民保留地 A 地一筆，其持分各二分之一，甲以其應有部

分向 C 銀行設定抵押權，嗣後兩人協議分割，由甲取得 A1 地，乙取得 A2 地。則該抵押權於原住民保留地 A 地分割後應如何登記？試申述之。（104 年原住民三等）

32. 請說明不同方式選任之遺產管理人，辦理遺產管理人登記時，應檢附何種登記原因證明文件？申辦遺產管理人登記時，是否需先報繳遺產稅？（104 年 地特四等）
33. 甲男、乙女於民國 89 年結婚，婚前兩人一無所有，婚後胼手胝足，共同努力，育有一子 10 歲。甲乙均上班工作，以工作所得共同購置自用住宅一棟，登記於妻子名下。惟乙女不幸於民國 104 年死亡，此時，甲連同結婚前之工作收入，共有財產計 300 萬元，其中 100 萬元係婚後繼承其父遺產所得。乙婚後工作收入存款 200 萬元及婚後購置自用住宅現值 500 萬元，房貸未償還金額 350 萬元。請問：（104 年 高考）
- (1) 甲男對於妻（乙女）的財產可主張何種權利？
- (2) 甲男和其子欲按照法定應繼分共同繼承，各應檢附何種文件申辦登記？
34. 根據各縣市地政局（處）的統計，民國 103 年仍有相當多的不動產逾期未辦繼承登記，不動產未繼承的原因多為繼承人旅居國外或繼承人不明。請問：如果逾期無人認領出面辦理繼承登記，該不動產將如何處理？又繼承人旅居國外授權他人代為辦理繼承登記，其授權書和印鑑證明要如何證明其有效性？（104 年 高考）
35. 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記，經依法由地政機關予以列冊管理期間，應如何辦理繼承登記？請依土地登記規則之規定說明之。（105 年 地政士）
36. 甲於民國 105 年 2 月 1 日過世，其配偶乙拋棄繼承權，由兩人之子女丙和丁均分繼承遺產。繼承人於申請繼承登記時，根據上述狀況，應提出那些文件？繼承系統表要如何訂定？（105 年 身障三等）
37. 某甲死亡後，其繼承人乙依照遺囑辦理繼承登記時，發現遺囑內容有將部分遺產遺贈予法定繼承人以外的丙，經過確認之後某甲的遺囑是有效的，試依相關規定說明乙和丙如何辦理遺贈登記？（106 年 地政士）
38. 原住民死亡，其合法繼承人向登記機關申請繼承登記時應提出之文件各為何？（106 年 原住民四等）
39. 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。（107 年 高考）
40. 申請繼承登記，繼承人發現權狀遺失，有何替代做法？申請登記那些情況可不提出權狀？請說明之。（107 年 普考）

41. 在辦理分割繼承登記時，關於遺產分割有那些方法？若分割標的物已設定抵押權，則應由何人申請登記？該抵押權應如何處理？如遺產分割後，其中有一繼承人於其分得之分別共有土地設定抵押權，日後再次辦理共有物分割時，則後設定之抵押權應如何處理？又有那些例外狀況？(108 年 高考)
42. 試問：「再轉繼承」之意涵為何？關於臺灣光復後始發生繼承事實之土地，如有部分繼承人拋棄其繼承權之情形，因繼承開始時間之不同，其他未拋棄繼承權之繼承人於申請辦理繼承登記時，所應檢附之拋棄繼承文件有何不同？又，申辦繼承登記時，繼承人為胎兒者，依土地登記規則規定，如何辦理其登記？以上三項問題，請申述之。(109 年 普考)
43. 繼承登記之申請期限為何？繼承人為二人以上，部分繼承人不能會同申請繼承登記時，其他繼承人得如何申請登記？又，如繼承人為胎兒時，應如何申辦登記？(109 年 原住民三等)
44. 大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產之規定為何？請依臺灣地區與大陸地區人民關係條例之規定說明之。(110 年 地特四等)
45. 田君死亡後，留下幾筆土地，共有 4 位合法繼承人及 1 位受遺贈人，試依據土地登記規則之規定，說明此時遺贈土地應如何申辦登記？(111 年 地特四等)

三、選擇題解答：

- | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1.(1) | 2.(3) | 3.(3) | 4.(2) | 5.(4) | 6.(4) | 7.(2) | 8.(4) | 9.(2) | 10.(2) |
| 11.(4) | 12.(3) | 13.(1) | 14.(2) | 15.(1) | 16.(4) | 17.(4) | 18.(3) | 19.(1) | 20.(4) |
| 21.(2) | 22.(4) | 23.(2) | 24.(1) | 25.(2) | 26.(4) | 27.(1) | 28.(1) | 29.(2) | |

第九章、土地權利信託登記

一、選擇題

- () 1. 下列何者是信託關係消滅時所辦理的登記之一？
(1) 信託取得 (2) 信託登記 (3) 信託歸屬 (4) 受託人變更
- () 2. 下列何者不是由委託人與受託人會同申請？
(1) 契約登記 (2) 受託人變更 (3) 信託內容變更 (4) 信託歸屬
- () 3. 信託登記應登載於登記簿的哪些部分？
(1) 所有權部 (2) 所有權部或標示部
(3) 標示部或他項權利部 (4) 所有權部或他項權利部
- () 4. 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應將何者裝訂成信託專簿？
(1) 信託契約 (2) 登記申請書 (3) 所有權狀 (4) 土地登記簿
- () 5. 信託專簿應自塗銷信託登記之日起保存多久？
(1) 永久保存 (2) 保存 15 年 (3) 保存 10 年 (4) 保存 20 年
- () 6. 土地權利於委託人與受託人間，因信託關係消滅或其他原因回復至原委託人所有時而為之登記，稱為：
(1) 塗銷信託登記 (2) 信託歸屬登記
(3) 信託取得登記 (4) 信託內容變更登記
- () 7. 下列有關信託登記之敘述何者錯誤？
(1) 受託人因信託關係取得土地權利，應由受託人會同登記名義人，檢附有關文件，向登記機關申請移轉登記
(2) 信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之
(3) 信託登記完畢，發給權利書狀，應於書狀記明信託財產、信託內容詳信託專簿
(4) 信託標的為耕地，申辦登記時應檢附自耕能力證明書
- () 8. 土地為信託財產，委託人將土地之所有權移轉給受託人時，土地增值稅的課徵情形為何？
(1) 土地所有權人申請後免徵 (2) 不課徵
(3) 依正常情形課徵 (4) 減免課徵
- () 9. 土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外之權利人者，其登記原因稱為：
(1) 信託歸屬 (2) 塗銷信託 (3) 信託取得 (4) 信託變更
- () 10. 土地權利因信託關係消滅，而移轉予委託人以外之權利人所為之登記，稱為：
(1) 受託人變更登記 (2) 信託歸屬登記

(3) 塗銷信託登記

(4) 信託取得登記

() 11. 根據土地登記規則之規定，信託專簿自塗銷登記之日起仍應保存多少年？

(1) 二十年

(2) 十五年

(3) 五年

(4) 一年

() 12. 土地權利因信託關係消滅，而移轉予委託人以外之權利人所為之登記，稱為：

(1) 受託人變更登記

(2) 信託歸屬登記

(3) 塗銷信託登記

(4) 信託取得登記

二、問答題

1. 試說明信託登記的種類？

2. 何種情況應申請信託專簿內容變更登記？應備哪些文件？

3. 何謂信託專簿？其保存年限為何？

4. 信託登記在登記簿、信託專簿、權狀中分別應如何登記？

5. 信託登記的申請方式有哪幾種？

6. 試申述土地權利因成立信託關係而為移轉時，應辦理何種登記？其登記原因證明文件為何？又登記機關對於此項登記如何處理之？(88 年公務人員升等考)

7. 因為契約成立的信託登記，其申請人為何？信託財產如須辦理受託人變更登記，其申請人又為何？辦理信託登記後，如信託關係消滅辦理塗銷信託登記時，申請人為何(91 年公務人員普通考試第二試)

8. 「土地權利信託登記」？其申請人為何？試依土地登記規則規定說明之(91 年土地登記代理人特種考試)

9. 何謂信託歸屬登記？(93 年專技檢覈考)

10. 何謂信託登記？信託登記之要件為何？(94 年 身障四等)

11. 何謂「土地權利信託登記」？依其登記原因之不同可分為幾種？又，其物權變動係以登記為「對抗」或「生效」要件？原因為何？(96 年 原住民三等)

12. 信託財產辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應如何辦理登記？不動產投資信託於信託關係消滅時，是否須由相關權利人會同受託人申請登記？(96 年 身障四等)

13. 何謂「信託」？何謂「信託財產之獨立性」？如原住民 A 將其私有原住民保留地辦理信託登記予 B 時，應檢附那些文件？又受託人乙應否具備原住民

14. 甲擬將其所有之土地一筆信託與乙經營管理，二人爰會同向登記機關申辦信託登記。若此，試問：登記機關自受理登記申請時起，迄繕發書狀止，其應處理之事項內容為何？請依土地登記規則之規定彙整說明之。(98 年 身障四等)

15. 土地權利信託登記，因信託方式之不同而各有不同之申請人，請問信託以契約為之者與以遺囑為之者，其信託登記之申請有何不同？(100 年 地特四等)
16. 申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記時，資產信託和投資信託的登記應備文件和記載方式有何不同？(100 年 原住民四等)
17. 何謂「土地權利信託登記」？其與一般土地權利變更登記之效力有何不同之處？信託登記在登記簿上應如何登載？(101 年 身障三等)
18. 名詞解釋：信託專簿
19. 以農地為信託財產，私法人能否約定為信託財產的受益人而承受此信託的耕地？
20. 土地所有權因信託關係消滅，申請塗銷信託登記。將信託財產回復至委託人所有時，其登記性質，究係屬土地權利變更範疇，或係屬信託內容之變更？於辦理塗銷信託登記時，依相關稅法之規定，應否辦理查欠稅之作業？又如係經法院判決塗銷信託登記，於辦理回復原所有權人名義登記時，其查欠稅之規定有無不同？請分別說明之。(103 年 地特三等)
21. 根據土地登記規則第 127 條規定：「受託人依信託法第九條第二項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。」請詳述：土地權利信託登記之意義。當信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記時，委託人應如何申請登記？(103 年 地特四等)
22. 何謂土地權利信託登記？資產信託者與投資信託者，依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請土地權利信託登記時，應檢附證明文件有何異同？又登記機關各應如何登載？(104 年 身障四等)
23. 何謂土地權利信託登記（以下簡稱信託登記）？依土地登記規則，信託登記登簿之規定為何？信託專簿之規定為何？請說明。原住民保留地於耕作權設定期間已非法轉讓，依土地登記規則，如何辦理塗銷所有權移轉登記？請說明。(105 年 原住民三等)
24. 若所有權人以信託契約委託受託人管理土地，雙方應會同辦理何種登記？基於信託公示，土地登記簿、所有權狀和信託專簿應如何記載、註記或提供查詢？請說明之。(107 年 普考)
25. 土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記，謂之土地權利信託登記，試依其登記原因之不同，分別說明土地權利信託登記的種類。(108 年 升等)
26. 依不動產證券化條例與土地登記規則辦理信託登記之相關規定，其中資產信託登記與投資信託登記之性質有何不同？兩者申辦之檢附文件與登記簿登載方式有何重要差異？如以契約方式辦理資產信託登記，其中受託人拒不申請登記時，可如何申請登記？(110 年 高考)
27. 土地權利信託登記如以遺囑為之，應由何人申請登記？登記機關又應如何登載該

土地權利信託登記內容？(112 年 身障三等)

28. 何謂信託專簿？請說明信託專簿與登記簿及一般登記書件之保存與銷毀有無不同？(112 年 高考)

29. 超高齡化社會來臨，興起以信託作為不動產的管理、使用、處分等財產規劃之方式，信託可達到資產增值、確保財產處分之權益、規避風險、合法節稅等目的。根據土地登記規則第 124 條之規定，土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記，謂之土地權利信託登記。請說明目前五種土地信託登記之申請人規定為何？(112 年 高考)

三、選擇題解答：

1.(3) 2.(4) 3.(4) 4.(1) 5.(2) 6.(1) 7.(4) 8.(2) 9.(1) 10.(2)
11.(2) 12.(2)

第十章、更正登記及限制登記

一、選擇題

- () 1. 根據土地登記規則第 134 條之規定，登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記遺漏時應申請：
- (1) 更正登記 (2) 更名登記 (3) 塗銷登記 (4) 標示變更登記
- () 2. 限制登記案件中，應提出登記名義人之同意書及印鑑證明者為：
- (1) 預告登記 (2) 假處分登記 (3) 假扣押登記 (4) 破產登記
- () 3. 依土地法規定，預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效，但預告登記對下列何種新登記，無排除之效力？
- (1) 因買賣而為之新登記 (2) 因繼承而為之新登記
(3) 因徵收而為之新登記 (4) 因市地重劃而為之新登記
- () 4. 破產管理人就破產財團所有土地申請權利變更登記時，除依土地登記規則第 34 條規定辦理外，應具備何種證明文件？
- (1) 法院民事執行處核發查無調卷拍賣證明書
(2) 破產財團之財產目錄
(3) 法院確定判決書
(4) 監察人之資格證明文件與同意書或法院之證明文件
- () 5. 經法院囑託辦理假處分登記之土地，地政事務所於其未塗銷前，對下列登記之申請何者應予駁回？
- (1) 照價收買登記 (2) 繼承登記
(3) 住址變更登記 (4) 依法院確定判決申請塗銷所有權登記
- () 6. 同一土地經辦理查封後，稅捐機關再依法律囑託禁止處分登記，登記機關應如何辦理？
- (1) 應不予受理，並復知法院已辦理登記日期及案號
(2) 應將無從辦理之事實函復稅捐機關
(3) 應由法院先囑託塗銷查封，再行辦理禁止處分
(4) 應予登記，並將登記之事由分別通知有關機關
- () 7. 限制登記包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。下列有關限制登記之敘述何者正確？
- (1) 辦竣查封登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記，登記機關應予登記
(2) 辦竣禁止處分登記後，法院再囑託假扣押之登記，登記機關應不予受理
(3) 辦竣查封登記後，法院再囑託假處分之登記，登記機關應予受理
(4) 辦竣破產登記後之土地不得受理繼承登記

- () 8. 下列何種登記屬於限制登記之一種？
(1) 預告登記 (2) 耕作權登記 (3) 信託登記 (4) 囑託登記
- () 9. 聲請保全關於土地權利移轉或使其消滅之請求權，應辦理：
(1) 預告登記 (2) 查封登記 (3) 假扣押登記 (4) 假處分登記
- () 10. 依土地法規定，聲請保全法定請求權之預告登記，應由請求權人檢附何人之同意書辦理？
(1) 登記名義人 (2) 請求權人 (3) 法院 (4) 公證人
- () 11. 有關土地權利變更登記之案件，經登記機關受理後，在尚未登記完畢前，如接獲下列何種登記，應改辦該項登記並通知申請人？
(1) 消滅登記 (2) 塗銷登記 (3) 法院查封登記 (4) 逕為登記
- () 12. 下列何種限制登記的申請應提出登記名義人之同意書？
(1) 預告登記 (2) 假處分登記 (3) 假扣押登記 (4) 破產登記
- () 13. 同一土地經辦理查封後，稅捐機關再依法律囑託禁止處分登記，登記機關應如何辦理？
(1) 應不予受理，並復知法院已辦理登記日期及案號
(2) 應將無從辦理之事實函復稅捐機關
(3) 應由法院先囑託塗銷查封，再行辦理禁止處分
(4) 應予登記，並將登記之事由分別通知有關機關
- () 14. 經法院囑託辦理假處分登記之土地，地政事務所於其未塗銷前，對下列登記之申請何者應予駁回？
(1) 照價收買登記
(2) 繼承登記
(3) 贈與所有權移轉登記，權利人非假處分的債權人
(4) 依法院確定判決申請所有權移轉登記，權利人為原假處分登記之債權人
- () 15. 甲出售其名下之不動產予乙，於申辦所有權移轉登記尚未登記完畢前，登記機關接獲法院囑託辦理甲破產登記時，登記機關應如何處理？
(1) 即改辦破產登記 (2) 通知甲乙改辦理塗銷登記
(3) 繼續辦理所有權移轉登記予乙 (4) 應將無從辦理之事實函復法院
- () 16. 預告登記對下列何種新登記，依法具排除之效力？
(1) 因徵收而為之新登記 (2) 因無償贈與而為之新登記
(3) 因法院判決而為之新登記 (4) 因強制執行而為之新登記
- () 17. 依土地法規定，預告登記之請求權不包括聲請保全下列何種請求權？
(1) 聲請假處分之請求權 (2) 附條件或期限之請求權
(3) 土地權利內容變更之請求權 (4) 關於土地權利移轉之請求權
- () 18. 辦理限制登記時，依土地法規定，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值之多少比例繳納登記費？

- (1) 千分之一 (2) 千分之二 (3) 千分之五 (4) 免納登記費
- () 19. 王小倩向老李購買一筆不動產，登記完畢後發現地政機關將所有權人誤植為王小青，依法其可向有關單位申請核准辦理下列何種登記？
(1) 更名登記 (2) 塗銷登記 (3) 更正登記 (4) 標示變更登記
- () 20. 下列有關限制登記之敘述，何者錯誤？
(1) 又稱為保存登記
(2) 免繳納登記費
(3) 係指限制登記名義人處分其土地權利所為之登記
(4) 預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記均屬於限制登記
- () 21. 依土地登記相關規定，下列有關限制登記之敘述，何者正確？
(1) 包括更正登記、查封、假扣押、假處分、破產登記等
(2) 均須由權利人向法院聲請，再由法院囑託登記
(3) 指限制登記名義人處分其土地權利所為之登記
(4) 應繳納登記費

二、問答題

- 解釋名詞
(1) 預告登記(94 年 第二次土登專業代理人)
(2) 查封登記
(3) 限制登記(92 年 特考、94 年 第二次土登專業代理人)
(4) 更正登記(91 年 公務人員普通考試第二試)
(5) 破產登記(91 年 公務人員普通考試第二試)
(6) 特別建物(94 年 第二次土登專業代理人)
(7) 塗銷登記(94 年 第二次土登專業代理人)
- 何謂更正登記？更正登記之要件為何？試說明之。(86 年基層公務人員特考)
- 試依「土地登記規則」第 124 條之規定，說明限制登記之意義與種類，又同規則第 129 條之規定卻排除限制登記之效力，試述其內容。(86 年公務人員高普考)
- 何謂更正登記？申辦該項登記時應檢附哪些文件？(87 年郵政公路人員升等考)
- 土地經法院囑託辦理假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，其立法意旨何在？有何種情形不受此限制？申請登記時，應檢具何種證明文件？試說明之。(87 年第二次專技轉任考)
- 何謂預告登記？辦理預告登記之要件為何？試詳述之。(88 年專技檢覈第二試)
- 設有 1、2、3、4 四棟連棟住宅，建商分別出售予甲、乙、丙、丁四人所有，於辦理保存登記時，代書誤將其順序倒置為丁、丙、乙、甲，致登記產權發生錯誤。類此錯誤情形，請問：(88 年代書特考)
(1) 當事人可否申請更正登記？依據何在？

- (2) 登記機關可否准予更正？理由何在？
- (3) 利害關係人可否請求損害賠償？原因何在？
- (4) 如果您是一位合格的土地登記專業代理人，您如何幫助當事人解決此一難題？
8. 土地權利經向地政機關申請登記，如何認定其為「登記完畢」？地政機關於辦理登記過程中，遇有法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應如何處理？(88 年專技檢覈第一試)
9. 何謂更正登記？請舉一實例說明；土地登記專業代理人代為申辦更正登記時，應備妥哪些文件？(88 年專技檢覈第一試)
10. 登記機關辦理土地登記應依何種次序為之？同一土地已由登記名義人申請移轉登記尚未登記完畢前，接獲法院囑託查封登記時登記機關應如何處理？試說明之。(89 年公務人員普考二試)
11. 依土地登記規則之相關規定，得辦理土地更正登記之「形式要件」為何？又，「須不妨害原登記之同一性」為得辦理土地更正登記「實質要件」之一，試申其意(90 技術人員特種考試)
12. 何謂預告登記？得申請辦理預告登記之原因及辦理後之效力為何？試申數之(91 台北基層公務人員特考)
13. 土地總登記後，登記機關接獲法院的囑託查封登記時應如何辦理？若登記機關接獲囑託時，該標的物以由登記名義人申請移轉登記而尚未登記完畢，登記機關應如何處理？又同一標的物經辦理查封登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分登記，登記機關應如何處理？(92 年地政士普考)
14. 申辦預告登記應具備什麼要件？又應附繳那些文件？(92 年專技檢覈筆試)
15. 何謂限制登記？其種類有幾？試扼要說明之。(93 年公務人員特考)
16. 何謂限制登記？限制登記有那些類型？限制登記之效力為何？(94 年 身障四等)
17. 土地登記完畢後發現登記錯誤或遺漏時，得辦理更正登記。對於辦理更正登記，土地登記規則第 134 條之規定為何？又 94 年 6 月大法官釋字第 598 號解釋以何理由認為授權登記機關更正登記應自解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力？(94 年 鐵、公路升資考員級晉高員級)
18. 土地登記規則第 136 條第 1 項所稱「限制登記」，其意義為何？同條第 2 項規定限制登記之種類除包括預告登記與破產登記等之外，尚包括其他依法律規定所為之登記，試舉五種法律說明之。又，該種登記之效力為何？試分述之。(95 年 地政士)
19. 某地政事務所登記人員甲因故擬為土地之「更正登記」，惟其行使要件須不得妨害「原登記之同一性」，試申其意？(96 年 原住民三等)
20. 何謂預告登記？得申請辦理預告登記之原因為何？設甲、乙、丙、丁共有 A 土地一

筆，應有部分各為四分之一，其中甲經同意第三人辦理預告登記，限制登記名義人處分其應有部分，以保全移轉登記之請求權，則其他共有人乙、丙、丁是否仍得依土地法第34條之1第1項之規定處分該共有土地？試申述之。(97年 地特四等)

21. 限制登記的種類有那些？又土地被限制登記後，未為塗銷前，對於與其權利有關之新登記排除的規定為何？請說明之。(98年 原住民三等)
22. 預告登記之效力及查封假扣押、假處分或破產登記之效力各如何？(99年 普考)
23. 土地登記簿上所有權人以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人得申請更正登記，此原權利人應如何認定？應如何申請更正登記？登記機關應如何處理？(99年 高考)
24. 何謂更正登記？何謂限制登記？請依土地法及土地登記規則規定說明之。(100年 身障四等)
25. 土地所有權人或管理機關發現登記有錯誤或遺漏時，如該錯誤登記或遺漏尚未產生損害，得申請登記機關辦理更正登記，請問：辦理更正登記之要件為何？(101年 鐵路特考高員三級)
26. 何謂限制登記？依土地登記規則規定限制登記包括那些登記？試述之。(102年 原住民四等)
27. 土地登記簿上之共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一時，請問共有人或登記機關如何依地籍清理條例規定辦理更正登記？(102年 高考)
28. 土地所有權人甲發現地政機關將其權利範圍及門牌號碼登記錯誤時，該如何處理？對此一錯誤登記，甲應申請登記機關辦理更正登記或請求損害賠償？又辦理更正登記或損害賠償之要件為何？(102年 身障三等)
29. 限制登記之種類及其登記之效力為何？並請列舉五種法律，就規定禁止處分之登記事項說明之。(104年 鐵路特考員級)
30. 農村社區土地重劃區內原設定之他項權利登記或限制登記，於重劃作業過程中，直轄市或縣（市）主管機關應如何予以清理？另因重劃致地上權不能達其設定之目的者，該權利應如何處理？試就農村社區土地重劃條例相關規定，分別詳述之。(104年 升官考薦任)
31. 政府因實施土地重劃，而公告禁止之事項，登記機關應如何處理？又辦理權利變更登記時應如何處理？請依土地登記規則之規定說明之。(105年 地政士)
32. 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？(106年 身障四等)

33. 土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未經塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，但例外得為新登記，例外情形有那些？又查封、假扣押、假處分或破產登記，在何種情形下，始得塗銷？（106 年 地特三等）
34. 限制登記，乃指限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記及其他依法律所為禁止處分之登記。請說明何謂「其他依法律所為禁止處分之登記」。並舉四種「其他依法律所為禁止處分之登記」，分別說明該四種禁止處分之登記的目的。（106 年 升官考薦任）
35. 登記機關在接受登記申請收件時應如何辦理？請說明收件號的次序對於登記的進行有何效果？如果債務人欲脫產，申請不動產買賣移轉登記，尚未登記完畢，登記機關接獲經法院囑託辦理查封登記，請問登記機關應如何辦理？請說明之。（107 年 普考）
36. 法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、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時，登記機關應即辦理此等限制登記。如登記標的物已移轉第三人，登記機關應如何處理？有那些例外情況？若完成上述限制登記後，未為塗銷前，應停止與其權利有關之新登記，但那些情況例外？（108 年 普考）
37. 何謂預告登記？其登記申請應檢附之文件為何？又預告登記之效力為何？（108 年 地特四等）
38. 試問：農業發展條例所定耕地所有權移轉之請求權，申請辦理預告登記時，其要件為何？又，預告登記經辦竣後，權利人（預告登記之請求權人）死亡，其繼承人申辦該預告登記權利之繼承時，登記機關應如何辦理登記？請說明之。（109 年 普考）
39. 辦理土地登記完畢後，在那些情況下，登記之錯誤或遺漏，可由登記機關逕行更正？另請詳述其與辦理土地複丈過程，登記機關可逕行辦理更正之情況有何差異？（111 年 地政士）
40. 所有權人甲擁有一筆土地及其上建物，由法院囑託登記機關辦理該土地與建物查封登記，但辦理時，發現其已將土地所有權移轉予乙，請說明登記機關應如何處理？另該土地上之建物，尚未完成建物所有權第一次登記，則登記機關又應如何處理？（111 年 地政士）
41. 甲的土地被債權人申請假處分登記，未塗銷前，甲欲將其地移轉給債權人以外的第三人而申請所有權買賣移轉登記，登記機關應如何辦理？又如稅捐稽徵機關因為甲欠稅未繳而囑託登記機關辦畢禁止處分登記，則登記機關應如何辦理？（111 年 普考）
42. 土地經辦理查封、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。試說明其理由。（111 年 原住民四等）
43. 試依土地登記規則相關規定，說明查封、假扣押、假處分登記與預告登記之塗銷

登記規定內容有無不同？（111 年 地特四等）

44. 何謂「限制登記」？另請說明行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封登記時，應如何確定其範圍？又如何於登記簿登載？（112 年 身障四等）
45. 臺灣還有不少未辦登記之建物，但若法院或行政執行分署欲依法辦理查封、假扣押、假處分等登記時，發現除已登記土地外，其上尚有一棟未登記之透天厝，試問此棟未登記之建物應如何辦理禁止處分登記？（112 年 普考）
46. 如有一筆甲、乙、丙三人共有之土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一，請說明登記機關應如何處理？另有一筆土地為所有權人丁、戊、己所共有，但其登記所有權權利範圍為空白，則登記機關應如何辦理？其權利範圍又應如何決定？（112 年 地特三等）

三、選擇題解答：

- | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1.(1) | 2.(1) | 3.(3) | 4.(4) | 5.(4) | 6.(4) | 7.(1) | 8.(1) | 9.(1) | 10.(1) |
| 11.(3) | 12.(1) | 13.(4) | 14.(3) | 15.(1) | 16.(2) | 17.(1) | 18.(4) | 19.(3) | 20.(1) |
| 21.(3) | | | | | | | | | |

第十一章、塗銷登記及消滅登記

一、選擇題

- () 1. 下列關於塗銷登記的敘述，何者錯誤？
(1) 因法定或約定原因使權利消滅申請塗銷登記
(2) 於所有權部註明塗銷原因
(3) 標的物不存在，日後無法辦理新登記
(4) 塗銷登記前不須申請勘測
- () 2. 下列何種情況不可辦理塗銷登記？
(1) 所有權拋棄
(2) 所有權與地上權混同，而地上權已設定抵押權者
(3) 土地權利移轉的請求權與該預告土地的所有權混同
(4) 他項權利與以該他項權利為標的物之他項權利混同
- () 3. 下列有關塗銷登記的方式，何者錯誤？
(1) 由他項權利人單獨申請之
(2) 預告登記的塗銷應提出原申請人之同意書
(3) 塗銷查封登記須由原囑託機關囑託之
(4) 預告登記之塗銷應提出原所有權人之印鑑證明
- () 4. 定有存續期間的地上權塗銷，免附何種文件？
(1) 登記清冊
(2) 他項權利證明書
(3) 申請人身份證明
(4) 登記申請書
- () 5. 下列有關錯誤登記之塗銷何種錯誤？
(1) 純屬登記代理人之疏失而為錯誤之登記
(2) 登記原因證明文件經主管機關認定屬偽造
(3) 於第三人取得土地權利前申請
(4) 登記機關報縣市地政機關查明核准後塗銷
- () 6. 設某甲拋棄其私有 A 地所有權，甲應依規定辦理何項登記？
(1) 消滅登記 (2) 塗銷登記 (3) 信託登記 (4) 標示變更登記
- () 7. 下列何者是塗銷預告登記的權利人？
(1) 登記名義人 (2) 登記請求權人 (3) 原申請人 (4) 第三人
- () 8. 私有土地所有權拋棄，向登記機關申辦時登記機關應辦理何種登記？
(1) 消滅登記 (2) 滅失登記
(3) 更名登記為國有 (4) 辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記
- () 9. 因九二一大地震致房屋毀塌所辦理之登記為：
(1) 塗銷登記 (2) 消滅登記 (3) 更正登記 (4) 更名登記

- () 10. 下列何種他項權利的塗銷登記免附登記原因證明文件？
(1) 因債務清償的抵押權塗銷登記
(2) 因積欠地租而使土地所有權人撤佃的永佃權塗銷登記
(3) 法院判決塗銷確定的他項權利塗銷登記
(4) 地上權存續期間屆滿的地上權塗銷登記
- () 11. 私有土地因天然流失坍塌，導致面積減少，應申請下列何種登記？
(1) 他項權利移轉登記 (2) 部分滅失的標示變更登記
(3) 預告登記 (4) 所有權撤銷登記
- () 12. 下列何者不得為預告登記？
(1) 土地權利移轉或使其消滅之請求權
(2) 土地權利內容或次序變更之請求權
(3) 附條件或期限之請求權
(4) 以遺囑變更法律所定遺產繼承人之順序
- () 13. 依相關規定，土地權利人因地政機關登記錯誤請求損害賠償時，自其知有損害時起，最長多久期間不行使，其請求權罹於時效而消滅？
(1) 2 年 (2) 5 年 (3) 7 年 (4) 15 年
- () 14. 依土地法規定，聲請保全請求權之預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。但因下列何種情形所為之新登記，無排除之效力？
(1) 徵收 (2) 買賣 (3) 贈與 (4) 交換
- () 15. 依土地登記規則第 136 條規定，土地法第 78 條第 8 款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。下列何項不屬於限制登記？
(1) 預告登記 (2) 塗銷登記 (3) 查封登記 (4) 破產登記

二、問答題

1. 解釋名詞
(1) 塗銷登記
(2) 消滅登記
(3) 建物消滅登記(95 年 普考)
(4) 塗銷查封登記(95 年 普考)
2. 試分述塗銷登記、消滅登記之意義並說明二者有何區別。(86 年公務人員升等考)
3. 何謂塗銷登記？他項權利塗銷登記得由何人申請？應提出哪些文件？試說明之。(89 年專技檢覈第一試)
4. 塗銷登記之原因有哪些？其與消滅登記有何區別？(塗銷登記之原因有哪些？其與消滅登記有何區別？)
5. 何謂登記完畢？土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗

銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，但在何種情形下為登記者，不在此限？試依土地登記規則規定分別說明之。(94 年 普考第二試)

6. 試申述得辦理塗銷登記之原因？(94 年 地特四等)
7. 土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有那些登記屬例外情形？(95 年 身障四等)
8. 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？(95 年 普考)
9. 建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，試依土地登記規則規定說明其辦理方式。(96 年 地特四等)
10. 塗銷登記之意義與辦理時機為何？又塗銷登記與消滅登記之差別何在？試比較分析之。(97 年 地特三等)
11. 試區別塗銷登記與消滅登記之涵義及原因。(97 年 身障四等)
12. 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照，但實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出什麼文件？試依土地登記規則之規定列舉說明之。又申請建物所有權第一次登記時，如何認定建物之權利價值以計收登記規費？(97 年 地政士)
13. 請問塗銷登記與消滅登記的原因有何不同？登記機關辦理塗銷與消滅登記的方式又有何不同？(97 年 鐵路特考員級)
14. 土地登記如有錯誤、遺漏或虛偽，登記名義人或利害關係人應如何申請救濟？(98 年 升官考薦任)
15. 何謂塗銷登記？現行土地登記規則中除經法院判決塗銷登記外，辦理塗銷登記之時機為何？試分別說明之。(99 年 地政士)
16. 已依土地登記規則登記之土地權利，在何種情況或原因下應申請辦理塗銷登記？他項權利之塗銷應如何辦理？有何簡便規定？(99 年 身障四等)
17. 何謂普通地上權？區分地上權？土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出那些文件？主管登記機關應如何予以處理？試依民法及土地登記規則相關規定闡明之。(100 年 升官考薦任)
18. 請比較並說明塗銷登記及消滅登記不同之處。(101 年 地特四等)
19. 請分別說明申請預告登記應具備之要件及其塗銷之事由為何？(102 年 升官考薦任)

20. 消滅登記與塗銷登記有何差異？有那些原因可申辦塗銷登記？當建物滅失，如未於期限內申請消滅登記時，其他相關權利人可如何處理？如該建物所在土地亦同時滅失，則申辦消滅登記，其土地設有法定地上權及同時為需役地時，應個別如何處理？辦理完上述他項權利相關登記後，登記機關對於相關他項權利人或單位有那些義務？試分別說明之。（103 年 普考）
21. 依地籍清理條例規定，關於所有權以外土地權利之清理，有得由登記機關逕為塗銷登記者，亦有得由土地所有權人申請塗銷登記者。試問得由登記機關逕為塗銷登記之土地權利為何？得由土地所有權人申請塗銷登記之土地權利為何？又其塗銷之要件為何？（104 年 原住民四等）
22. 依內政部所頒土地登記規則規定登記之土地權利，有那些情形，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得循程序予以塗銷之？（105 年 鐵路特考高員級）
23. 何謂登記完畢？登記完畢之土地權利，在何種情形下登記機關得報請直轄市或縣（市）地政機關查明核准後辦理塗銷登記？前述事實於塗銷登記之前，登記機關應如何處置？（109 年 地政士）
24. 關於滅失相關登記，主要包含登記簿滅失、土地所有權狀滅失與土地滅失登記，請詳細比較此三種登記之登記申請人、登記順序的異同；其中土地滅失登記，如其上之建築改良物併同滅失，且土地與建築改良物皆為需役不動產且皆有預告登記，則在登記過程應如何處理？登記完畢後又需有那些告知程序？（110 年 高考）
25. 何謂註記登記？登記機關依據土地登記規則第 144 條第 2 項規定於土地登記簿其他登記事項註記「辦理塗銷登記中」之立法目的與法律性質各為何？試依據土地登記規則等規定分析之。（110 地政士）
26. 甲承租土地所有權人乙的土地興建養雞場一座，並辦竣建物所有權登記為 甲所有；多年後雞舍窳陋損壞不堪使用，甲亦不再繼續承租土地。請問：養雞場雞舍若已拆除要辦理建物滅失登記應備那些文件？如果甲怠於申 請建物滅失登記，可否由乙代位申請？（111 年 身障四等）
27. 土地因為天然因素變遷、坍沒為水域，請問如何申請土地消滅登記？應備文件為何？（111 年 普考）
28. 甲擁有濱 B 河非都市土地鄉村區乙種建築用地的原住民保留地 A，因颱風造成決堤，該管河川局乃修正 B 河之河川治理計畫，將 A 地全部劃入 B 河河川範圍（河川治理線內）。其後，甲申請辦理 A 地之消滅登記，經該管地政事務所辦理完畢。請詳敘理由回答下列問題：（1）A 地消滅登記應如何辦理？又其效力與作用究屬民法第 758 條或第 759 條所規範情形？並請依土地法與國有財產法之規定，分析 A 地之所有權與管理權歸屬為何？（2）請分析土地法第 12 條第 1 項之構成要件與法律效果，並請分析該條文作用消滅私有土地財產權之效果是否符合特別犧牲之意涵與要件，並分析甲在法理上是否應有補償請求權？（3）A 地劃出河川區域後，在甲未申請回復所有權之前，A 地是否仍為原住民保留地？（112 年 原住民三等）

29. 土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，……非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」又，土地法第 69 條規定，辦理更正登記之程序。另於土地登記規則第 144 條規定，登記機關辦理塗銷登記之前提要件。請比較此三者規定適用情境與關係，及其重要之異同。(112 年 地特三等)

三、選擇題解答：

1.(3) 2.(2) 3.(4) 4.(2) 5.(1) 6.(2) 7.(1) 8.(4) 9.(2) 10.(4)
11.(2) 12.(4) 13.(1) 14.(1) 15.(2)

第十二章、其他登記

一、選擇題

- () 1. 下列有關書狀換給的辦理方式，何者正確？
(1) 因為書狀滅失而申請 (2) 須公告 30 日
(3) 須附原權利書狀 (4) 會同申請
- () 2. 下列有關住址變更登記的敘述何者錯誤？
(1) 登記名義人因遷居住址變更，得申請之
(2) 可檢附戶口名簿影本單獨申請
(3) 登記名義人住址變更未申請登記者，登記機關得查明後逕為登記
(4) 申請時登記原因證明文件之統一編號與登記簿所載者不符，登記機關應予駁回
- () 3. 夫妻於 74 年 6 月 4 日以前結婚且於該日以前，以妻名義登記的不動產，非妻的原有財產或特有財產，欲辦理夫妻聯合財產制更名登記，何者錯誤？
(1) 夫妻健在，須於 86 年 9 月 26 日以前申請更名為夫所有
(2) 如妻於 86 年 9 月 26 日以前死亡，得由夫申請更名登記
(3) 如夫於 86 年 9 月 26 日以前死亡，得由夫之繼承人申請更名登記和繼承登記
(4) 如未於 86 年 9 月 26 日以前提出申請，則推定為妻所有，日後提出申請，不予受理
- () 4. 有關農地所有權回復登記的敘述，下列何者錯誤？
(1) 以農業發展條例修正施行前繼承的農地為限
(2) 過去無自耕能力的繼承人以約定方式將農地登記在受託人名下
(3) 繼承人現在須具有自耕能力
(4) 繼承人在條例修正後 1 年內請求回復所有權登記
- () 5. 有關宗教團體以自然人名義登記的農地，申請登記時，下列何者錯誤？
(1) 應提出土地登記規則第 34 條規定的文件
(2) 應提出民政機關核發的更名證明文件
(3) 更名登記無須繳納登記費
(4) 更名登記無須課徵或補徵土地增值稅
- () 6. 辦理土地所有權狀補給時，登記機關至少應公告幾天期滿，無人異議後，登記補給之？
(1) 30 日 (2) 25 日 (3) 20 日 (4) 15 日
- () 7. 王小倩向老李購買一筆不動產，登記完畢後發現地政機關將所有權人誤植為王小青，依法其可向有關單位申請核准辦理下列何種登記？
(1) 更名登記 (2) 塗銷登記 (3) 更正登記 (4) 標示變更登記

二、問答題

1. 何謂書狀換給或補給登記？辦理書狀換給或補給登記時，應檢附哪些文件？(89 年 基層公務人員特考)
2. 土地所有權狀或他項權利證明書因滅失，應如何申請補發？應檢附哪些證明文件？試依土地登記規則之規定說明。(88 年專技檢覈第一試)
3. 何謂代位申請？依法得代位申請登記的情形有那些？(95 年 身障三等)
4. 不動產共有人依民法第 820 條第 1 項之規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，或其應有部分合計逾三分之二者之條件，所為有關共有物管理之決定事項，可否申請登記？如可，請問應如何辦理登記？(98 年 地特四等)
5. 共有人依民法第 826 條之 1 第 1 項規定申請共有土地使用管理之登記，登記機關應如何辦理登記？(98 年 普考)
6. 申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起 1 個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起 6 個月內為之。請問：下列登記案件之「權利變更之日」為何？(一)贈與(二)法院判決共有物分割(三)鄉鎮市調解委員會之調解(四)法院之拍賣(五)繼承。請分別說明之。(101 年 鐵路特考員級)
7. 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。(102 年 地特四等)
8. 名詞解釋
 - (1) 更名登記
 - (2) 書狀補給登記
9. 依登記機關之土地登記簿記載，A 地登記為神明會所有，其管理人為甲；地籍清理條例公布施行之後，A 地經該管直轄市政府依該條例規定公告為地籍清理之對象。試問：該 A 地經該管直轄市政府公告為地籍清理之對象後，其管理人甲依法應為之事項為何？請依地籍清理條例規定說明之。(105 年 地特三等)
10. 甲、乙、丙三人就其共同共有之應有部分，申請辦理分別共有登記。地政事務所承辦人員誤登記甲之分別共有之土地持分，甲可否申請更正登記？依土地法之規定，得辦理土地更正登記之「形式要件」為何？又「須不妨害原登記之同一性」通說為得辦理土地更正登記「實質要件」之一，試申其義。(106 年 高考)
11. 甲、乙、丙、丁四位好友合夥，在民國 106 年籌備成立科技公司，籌備期間因業務需要，購置不動產一處，試問如何辦理登記？又該科技公司之設立登記未獲核准時，所購置之不動產產權應如何處理？請申述之。(106 年 高考)
12. 土地登記，依其性質之不同，分為總登記、標示變更登記、土地權利變更登記、土地權利信託登記、更正登記、限制登記、塗銷登記與消滅登記，其他登記。依土地登記規則之規定，其所定之「其他登記」包括那些登記？請列出並說明之。(107 年 原住民三等)

13. 法人在未完成法人設立登記之前，取得土地所有權者，得如何申請登記？於取得法人資格後，其原於籌備期間登記取得之土地所有權應申請為何種登記？請詳細分述之。（107 年 地特四等）
14. 土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」準此規定，其所稱「本規則另有規定」，得由登記機關對已登記土地權利逕為塗銷登記之情形有那些？另，依地籍清理條例規定，登記機關得依職權逕為塗銷土地權利登記之情形有那些？又，土地登記規則與地籍清理條例關於登記機關得逕為塗銷土地權利登記規定之立法意旨，有何不同？請對以上三項問題分別說明之。（108 年 地特三等）
15. 試問：地籍清理條例第四章「所有權以外土地權利」規定清理之對象（土地權利）為何？又，依同條例規定，以神祇名義登記之土地，得辦理更名登記之要件為何？請說明之。（109 年 高考）
16. 有關共有土地使用、管理或禁止分割之約定登記，依土地登記規則第 155 條之 1 第 1 項規定，係由登記機關於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。試問：此項登記，是否為土地法第 43 條所定登記公信力（絕對效力）保護之對象？請申述之。（109 年 普考）
17. 「註記登記」為不動產登記類型之一。試就其定義與目的分別說明。又若甲有一地被登記機關為「徵收公告註記登記」者，則該註記登記之法律性質為何？甲若認該註記登記違法者，應如何為救濟？試分述之。（109 年 地特三等）
18. 依照地籍清理條例之規定，土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，應如何辦理登記？（109 年 地特四等）
19. 何謂書狀換給登記及補給登記？土地法及土地登記規則之規定若何？請試述之。（111 年 原住民四等）
20. 土地登記規則第 149 條規定：「土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。……。」請就土地登記規則規定中，舉出 2 項關於得申請更名登記之情形，說明其內容，並說明於各該更名登記之情形，其申請人為何人？（111 年 地特三等）

三、選擇題解答：

1.(3) 2.(4) 3.(4) 4.(3) 5.(4) 6.(1) 7.(3)