

101 年特種考試地方特考公務人員考試試題 代號：42020

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：土地登記概要

考試時間：2 小時

一、何謂註記登記？該請列出 3 項土地登記規則規定有關註記登記之事項。(25 分)

答：(一)註記登記的意義：將應登記的特別事項，於土地登記簿之所有權部或其他權利部之其他登記事項欄內註明，所為之登記。

(二)土地登記規則規定有關註記登記之事項如下：

- 1.不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。(土地登記規則第一三〇條第一項)
- 2.共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請登記者，登記機關應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。(土地登記規則第一五五條之一第一項)
- 3.區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。(土地登記規則第一五五條之二第一項)

二、土地重劃確定及地籍圖重測確定，應如何辦理變更登記？(25 分)

答：(一)土地重劃確定之辦理變更登記：(土地登記規則第九十一條)

- 1.因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。
- 2.土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。
- 3.重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。

(二)地籍圖重測確定之辦理變更登記：(土地登記規則第九十二條)

- 1.因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。
- 2.建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。
- 3.重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。

三、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？申請登記時應準備哪些文件？(25 分)

答：(一)土地總登記後，主張時效完成擬申請不動產役權登記，其欲提出申請登記，所應具備之要件，依據民法第七六

九、七七〇、七七二、八五二條之規定如下：

- 1.以行使不動產役權之意思而占有。
- 2.須和平、公然占有。
- 3.須二十年繼續，或十年繼續而其占有之始為善意並無過失者。
- 4.占有他人之不動產。(不論登記與否)
- 5.不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限。

(二)申請登記時應備文件如下：

- 1.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。該位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。(土地登記規則第一〇八條第二、三項)
- 2.土地總登記後，因主張時效完成申請不動產役權登記時，應提出以行使不動產役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。(土地登記規則第一一八條第五項準用第一項)

四、請比較並說明塗銷登記及消滅登記不同之處。(25 分)

答：(一)定義：

- 1.塗銷登記：係指已登記之土地或建物權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時所為之登記。如混同、塗銷查封登記等。
- 2.消滅登記：係指土地或建物所有權或他項權利，因標的物之滅失而導致其權利因物之不存在或滅失亦隨同消滅所為之登記。如滅失、部分滅失登記等。

(二)不同之處：

- 1.勘查與否不同：塗銷登記，不必申請地政機關勘查即可辦理塗銷；消滅登記，需申請地政機關勘查確定後始可辦理登記。
- 2.意義不同：塗銷登記，乃權利之消滅而標的物並未消滅；消滅登記，乃標的之滅失致權利隨之滅失。
- 3.原因不同：塗銷登記之原因發生大部分為人為因素，如拋棄、債務清償等；消滅登記之原因發生，大部分為自然因素，如土地流失、建物拆除或火災。
- 4.登記方式不同：塗銷登記，乃以主登記記載，以塗銷原有登記；消滅登記，乃登記簿從此截止記載。