



全國補習班

112 地政士

土地登記實務

題解

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2361-1678

- 一、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。（25 分）

解題分析

1. 本題屬較活之考題，考生應對土地規則相關法規孰悉才有辦法作答。
2. 「形式效力」，可從土地登記規則有關「收件」及「登記」之程序規定進行作答。
3. 「實體效力」，可從登記機關「如何審查」、以及登記義務人證明「真意」明確之續行相關規定回應考題。

答：

（一）登記程序法上形式效力

1. 對登記機關收件先後：

- （1）登記機關接收登記申請書時，除第 70 條之 5 另有規定（法院囑託限制登記）外，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。
- （2）前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。（土登 54）

2. 對登記機關「登記」之次序：

- （1）登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。
- （2）登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。（土登 61）

（二）登記程序法上實體效力

1. 登記義務人應親自到場：

- （1）為證明登記義務人之真意，應親自到場。
- （2）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內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。（土登 40 I）

2. 權利人義務人真意已明確，如權利人來義務人死亡續行辦理之規定，土地登記規則第 102 條：

- （1）土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記

義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由並提出第 34 條規定之文件，單獨申請登記。

- (2) 登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。
- (3) 前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。



二、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。（25分）

解題分析	1.土地登記不必由人民申請之類型，即有「逕為登記」與「囑託登記」，本次考題合將二者出題，合併出題很好。 2.依照土地登記規則第 28 條(逕為登記)、第 29 條(囑託登記)所規定之項次中列舉四例進行說明，並非考全部情形，本題屬土地登記實務經典「背多分」考題。
命中	★本題所問「逕為登記」與「囑託登記」之情形，命中於全國補習班「112 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-6(第 7 題)。 ★本題命中於全國補習班「112 地政士考試—土地登記實務」講義(黃振國老師)，頁 22、26~28。

答：

(一)「逕為登記」之意義與情形：

1. 意義：

所謂逕為登記，指登記機關依法令之規定，基於職權，將登記標的物直接登記於登記簿，而無需當事人提出申請而逕為辦理所為之登記。

2. 逕為登記之情形：

- (1) 建物因行政區域調整、門牌整編之變更登記。
- (2) 基地號因重測、重劃之基地號變更登記。
- (3) 私有土地所有權拋棄後，登記機關逕為國有土地之登記。
- (4) 登記名義人住址變更，未申請登記者，登記機關得查明其現在住址，逕為住址變更登記。

(二)「囑託登記」之意義與情形：

1. 意義：

所謂囑託登記，指登記機關以外之政府機關或法院，基於公務聯繫之需要，依法囑託該管登記機關所為之登記。

2. 囑託登記之情形：

- (1) 直轄市或縣(市)主管機關因土地重測，重測確定之登記。
- (2) 公有土地由原保管機關或使用機關囑託登記機關公有土地登記。
- (3) 稅捐稽徵機關依稅捐稽徵法所為禁止處分之登記。
- (4) 法院或行政執行署依強制執行法或行政執行法供強制執行之不動產之查封、假扣押、假處分登記。

(二)「逕為登記」、「囑託登記」二者之異同：

1. 相同處：該二種登記均無須經由當事人提出申請。

2. 差異處：

- (1) 囑託登記，須由政府機關或法院囑託，登記機關始受理登記。
- (2) 逕為登記，係由登記機關基於職權直接予以登記。

三、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。(25分)

解題分析	<p>1.指界，是需由地政機關協助之確認土地權利行為。</p> <p>2.未指界，逕行施測，地政機關逕行施測之順序應敘及。</p> <p>3.本題問及土地法第 46 條之 2，於土地法科目上屬於常見的重要考點，但此回於土地登記實務出題確實對考生而言有點出乎意料。「土地法規」體系阡陌縱橫，雖說土地登記實務尚有其他重要題目可供出題，然重測指界亦為登記實務重要範疇，且考選部公布之各科考綱亦容許綜合型命題，同學如有準備扎實，也能依題示套入土地法(\$46-2)、地籍測量實施規則(\$83)相關條文內容進行作答。</p>
命中	<p>★本題命中於全國補習班「112 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-48(第 65 題)；C-13(第 7 題)。</p>

答：

(一) 指界法律性質：

由土地所有權人於現場確認其土地界址，作為地政機關重測之依據且地政機關有協助之義務，屬確認權利範圍之行為。(土登 138Ⅲ)

(二) 土地法規定：

依題旨所示，於地籍調查時，僅甲到場而不能指界，地籍調查及測量人員得依職權調查事實及證據，並參酌舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界。協助指界結果逕土所有權人甲同意者，視同其自行指界，並應由土地所有權人甲埋設地標。土地所有權人不同意前項協助指界結果且未能自行指界者，地政機關得依下列順序逕行施測：

1. 鄰地界址。
2. 現使用人之指界。
3. 參照舊地籍圖。
4. 地方習慣。(土地法 46-2Ⅱ)

(三) 地籍測量實施規則規定：(地測 83、84)

1. 土地所有權人，應於地籍調查時到場指界，並在界址分歧點、彎曲點或其他必要之點，自行設立界標。
2. 土地所有權人到場未能完成指界者，地籍調查及測量人員得依職權調查事實及證據，並參酌舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，協助指界結果經土地所有權人同意者，視同其自行指界，並應由土地所有權人埋設界標。
3. 土地所有權人不同意前項協助指界結果且未能自行指界者，得依土地法第 46 條之 2 第 1 項各款規定逕行施測。
4. 依土地法第 46 條之 2 第 1 項第三款及第四款規定辦理者，除有障礙物無法埋設者，應埋設界標。
5. 界址有爭議時，直轄市或縣(市)主管機關應依土地法第 59 條第 2 項規定處理之。
6. 土地所有權人因故不能到場指界、設立界標時，得出具委託書委託他人辦理。

四、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。（25分）

解題分析	<p>1.「網路申請」，是110年7月土地登記規則修正後所新增之申請方式，本題將各項重點結合在一起，問的很漂亮。</p> <p>2.本題問及「全程」、「非全程」；「收件」、「審件」及「涉及權利義務變動」，各點依題旨先後回答即可。</p> <p>3.近期新增或修正之法條，將會衍生相關新試題，屬常見命題方式。</p>
命中	<p>★本題命中於全國補習班「112地政士考試—土地登記實務」講義（黃振國老師），頁23~24。</p> <p>★本題命中於全國補習班「112地政士考試—土地登記實務」講義（于俊明老師），頁59。</p>

答：

（一）全程網路申請之意義：

申請人於網路提出土地登記之申請，申請人應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者。

（二）非全國網路申請之意義：

申請人於網路提出土地登記之申請，申請人應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者。

（三）網路申請登記之收件：

1. 全程網路申請：

登記機關接收全程網路申請案件時，應即收件。

2. 非全程網路申請：

登記機關接收非全程網路申請案件時，應俟文件到所後再辦理收件。

（四）網路申請登記之審查：

1. 登記機關接收申請登記案件後應即依法審查，辦理審查人員應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章

2. 申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。

（五）網路申請，涉有權利義務變動之處理：

網路申請土地登記涉及權利義務變動者，應由地政士或律師代理。