

土地登記修正專題②—補充教材

土地登記實務模擬試題

※注意：以下試題均為申論式試題，不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在答案卷上，並請就下列試題自選四題作答，每題各 25 分。於本試題上作答者，不予計分。
禁止使用電子計算器。

- 一、試就契據登記制、權利登記制、托崙斯登記制及我國的制度分別加以說明其登記制度之異同。
- 二、試就土地登記規則之規定分述下列子題：
 1. 申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件、其申請人之資格為何？
 2. 為兼顧不動產之公示性及確保個人資料之保護、新規定之土地登記及地價資料，其資料分類及內容如何？
- 三、試就土地登記規則中「囑託登記」及「逕為登記」各舉五種情況分別加以說明得以「囑託登記」及「逕為登記」辦理情況為何？
- 四、試依據新修正之土地登記規則加以說明「代位登記」的情況有幾？並請就其新修正之原因加以說明之。
- 五、請加以分別說明遇有於「建物滅失時」，倘已有「法定地上權」或「不動產役權」等情況，登記機關應分別如何辦理登記？又「土地物滅失時」，遇有不動產役權或限制登記，登記機關又應如何辦理？
- 六、何謂登記名義人？何謂登記義務人？何謂登記第三人？試各舉五例分別就上開三者加以說明，其於申辦土地登記之際得免親自到場之原因為何？
- 七、請說明登記機關於何種情形下應予通知登記申請人補正或駁回？並請說明最新修正之土地登記規則？倘申請人間有爭執或不服地政機關駁回之處分，應分別如何加以救濟？
- 八、試依土地登記規則規定分別加以說明，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？又於何種情況下，申請人申請土地登記，得免于提出權利書狀予登記機關？又於何種情況下，雖未能提出權利書狀，登記機應於登記完畢後將原權利書狀公告註銷？

※注意：背面尚有試題，請繼續作答※

- 九、何謂土地權利變更登記？申請土地權利變更登記應於規定之期日內為之，前開所稱「權利變更之日」所指為何？試依土地登記規則之規定說明之。另請就土地法之規定說明，登記期限與規費之計收，一般與例外之規定各為何？倘逾期辦理又應如何處罰？
- 十、申請建物所有權第一次登記，應提出之文件為何？又，實施建築管理前後其應備之文件有何不同？其規費之又應分別如何計徵？又，地下室或屋頂突出物，申辦登記第一次登記應提出之文件各為何？
- 十一、九十九年八月三日生效之民法「用益物權」篇，致土地登記規則亦配合於同日生效，試依據最新修正之土地登記規則加以分別說明「區分地上權」、「農育權」及「不動產役權」之意義，並據此說明倘遇有「地上權」或「農育權」、「不動產役權」及「典權」之際，登記機關應分別「記明事項」為何？
- 十二、申辦抵押權設定登記後，倘另增加一宗或數宗土地權利共同擔保，其登記費應如何計收？又，抵押權因增加擔保金額，倘有後順位抵押權存在，應如何申辦登記？是否應記收規費？倘抵押人非債務人時，應如何申辦登記？
- 十三、甲、乙、丙共有位於台北市中山區土地一宗，而甲已就其應有部分向 A 銀行貸款新台幣 200 萬元，並已向轄區內之登記機關辦妥最高限額抵押權在案，今因三人擬就共有土地辦理分割，試問登記機關應就共有物分割辦理登記時，原抵押權應如何辦理？倘丙於分割後未取得土地，有無不同？
- 十四、民法於九十八年七月二十三日修正後，為使抵押權人依其次序所能支配者係抵押物之交換價值，即抵押權人依其次序所得優先受償之分配額。且參酌日本與德國之立法例，於民法第八百七十條之一新增同一抵押物有多數抵押權者，抵押權人得以「次序讓與」、「相對拋棄」及「絕對拋棄」方法調整其可優先受償之分配額。請就下列實例部分，分別依據土地登記規則第一百一十六條之規定說明，應如何辦理：
- 債務人甲在其抵押物上分別有乙、丙、丁第一、二、三次序依次為新台幣（以下同）一百八十萬元、一百二十萬元、六十萬元之抵押權，乙將第一優先次序讓與丁，甲之抵押物拍賣所得價金為三百萬元，問：
- (1) 乙、丙與丁其應受償額分別為何？
 - (2) 倘乙將其第一次序之優先受償利益拋棄予丁，其分配額有無不同？
 - (3) 又，乙絕對拋棄其抵押權之第一次序，其分配額是否有異？

※注意：背面尚有試題，請繼續作答※

- 十五、甲、乙已分別就價金與標的物洽談合意，且雙方已於您合法開業地政士事務所中所簽訂買賣契約，並擬續辦土地權利變更登記。然，甲卻因外出遭逢車禍變故身亡。試依土地登記規則之規定加以分別說明，倘於申報土地移轉現值前甲不幸死亡；與申報土地移轉現值後，申請登記前甲方死亡，其申辦案應如何辦理？
- 十六、何謂繼承登記？部分繼承人應故未能會同其他繼承人申辦繼承登記時，應如何辦理？又，胎兒為繼承人時，應如何辦理登記？
- 十七、何謂「土地權利信託登記」？依其登記原因不同可分為幾種？試分別說明之。
- 十八、何謂更正登記？申辦更正登記之其要件為何？倘有損害，應如何主張？
- 十九、請問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，有關轉繪之規定為何？又，依法得為轉繪人之專業人員有那些？並請依土地登記規則之規定以加說明之。
- 二十、法人或寺廟未完成合法登記前，已取得土地權利，應如何辦理登記？
- 二十一、何謂限制登記？請簡述其種類與意義？另請加以說明登記標的物申請移轉，倘於接獲法院囑託辦理查封、假扣押、假處分及破產登記者，登記機關應如何辦理？又，地政機關已辦妥上開查封、假扣押、假處分及破產登記後，倘再接獲法院或其他機關(如稅捐處或縣、市政府)囑託辦理禁止處分登記，地政機關又應分別如何辦理？
- 二十二、何謂塗銷登記？其原因有幾？並請據此加以說明最新修正之土地登記規則新增「終止」之原因？何謂滅失登記？並請說明塗銷登記與滅失登記之異同。
- 二十三、試就申請他項權利塗銷登記，除「權利終止」外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人得申請單獨登記並免檢附登記原因證明文件及已登記者其所有權狀或他項權利證明書之情況有幾？

※注意：背面尚有試題，請繼續作答※

- 二十四、申請土地複丈，原則上應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？並請依新修正之地籍測量實施規則規定加以說明之。
- 二十五、「土地合併」申請複丈之要件為何？又土地合併之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權之他項權利土地，應檢具何種文件辦理之？試依據最新修正之地籍測量實施規則分別加以說明之。
- 二十六、試依據最新修正之地籍測量實施規則加以說明，登記機關應如何就「區分地上權」之位置辦理測繪？
- 二十七、於 102 年 8 月 28 日修正公布之地籍測量實施規則中，為配合內政部所頒定之「簡化建物第一次測量作業要點」，及落實相關作業要點，其修正時所增訂內容為何？又，應於何種圖說上加註相關字樣為何？以為公示。
- 二十八、申請時效取得地上權、農育權或不動產役權，依申請人所主張占有範圍測繪，除已符合民法地上權、農育權、不動產役權要件之使用情形外，試依據最新修正之地籍測量實施規則分別加以說明，登記機關應如何測繪其位置及計算面積？
- 二十九、「建物合併」應具備之要件為何？又建物之所有權人不同或設定有抵押權、不動產役權、典權，登記機關應如何應如何辦理？試依據最新修正之地籍測量實施規則分別加以說明之。

※注意：請留意有無書寫姓名或遺漏作答後再行交卷※

土地登記課後複習測驗試題(2)

※注意：以下試題均為混合式試題，不必抄題，非選擇題部份作答時請將試題號及答案依照順序寫在答案卷上，申論題部分，每題 25 分。於本試題上作答者，不予計分。禁止使用電子計算器。

◎非選擇題部分：(50%)

一、申論題：

1. 於 102 年 8 月 28 日修正公布之地籍測量實施規則中，為配合內政部所頒定之「簡化建物第一次測量作業要點」，及落實相關作業要點，其修正時所增訂內容為何？(20%)又，應於何種圖說上加註相關字樣為何？以為公示。(5%)
2. 試就土地登記規則之規定分述下列子題：
 - (1)申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件、其申請人之資格為何？(10%)
 - (2)為兼顧不動產之公示性及確保個人資料之保護、新規定之土地登記及地價資料，其資料分類及內容如何？(15%)

◎選擇題部分：(50%)

※請注意：下列試題共計 10 題，每題 5 分，均為單一選擇題，請就每題四個答案選項中選出最正確之答案，並直接於各題試題題號前[]處書寫，答錯不倒扣，若未作答或書寫不清晰，均不予計分。

- [] 1. 依土地登記規則之規定，於下列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？(105身障五等第9題)
- (A)申請人之資格不符合者 (C)不屬受理登記機關管轄者
(C)代理人之代理權有欠缺者 (D)未依規定繳納登記規費者
- [] 2. 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？(92高考一試第33題)
- (A)更名登記 (B)塗銷登記 (C)更正登記 (D)限制登記
- [] 3. 土地之面積資料，記載於土地登記簿中之那一部分？(101地特五等第35題)
- (A)所有權部 (B)他項權利部
(C)由承辦人依狀況決定 (D)土地標示部

※注意：尚有試題，請繼續作答※

- []4. 下列何種登記不得單獨申請登記？(100初等第18題)
- (A)預告登記 (B)消滅登記
(C)登記錯誤或遺漏之更正登記 (D)遺贈土地之所有權移轉登記
- []5. 有關申請繼承登記之說明，下列何者錯誤？(105初等第19題)
- (A)因繼承取得土地權利者，得由權利人單獨申請登記
(B)繼承人為兩人以上，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，申請為共同共有之登記
(C)經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記
(D)經繼承人三分之二同意，且持分面積超過二分之一時，得申請為分別共有之登記
- []6. 下列有關更正登記行使要件之敘述，何者錯誤？(101初等第12題)
- (A)須因登記錯誤或遺漏 (B)須於登記完畢後申請
(c)須不妨害登記之同一性 (D)須由土地所有權人申請
- []7. 下列各項關於登記錯誤損害賠償之敘述，何者不符登記錯誤損害賠償請求權之構成要件？(103初等第4題)
- (A)登記有錯誤、遺漏與虛偽之瑕疵
(B)請求人因該登記錯誤受有損失
(C)登記錯誤之產生須不可歸責於請求人
(D)登記錯誤損害賠償之範圍包括所失利益
- []8. 依地籍測量實施規則規定，於土地複丈時申請人應到場會同辦理，若其未到場者，下列處置何者正確？(103身障五等第11題)
- (A)由登記機關駁回，已繳之複丈費不退回
(B)由登記機關另訂日期辦理複丈，若申請人仍未到場，則由登記機關駁回其申請，不退回其所繳複丈費
(C)依法視為放棄複丈之申請，不退回複丈費
(D)依法視為放棄複丈之申請，退回複丈費
- []9. 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？(92 高考一試第 40 題)
- (A)遺贈登記 (B)贈與登記 (C)拋棄繼承 (D)共同共有繼承

※注意：尚有試題，請繼續作答※

- []10. 登記機關辦理複丈發現地籍圖錯誤，經查原測量錯誤純係技術引起者，依地籍測量實施規則規定，該登記機關應如何處置最為正確？(103身障五等第10題)
- (A)逕為辦理地籍更正
 - (B)報經直轄市、縣市主管機關核准後，辦理地籍更正
 - (C)報經直轄市、縣市主管機關核准，並經內政部備查後，辦理地籍更正
 - (D)於日後辦理地籍圖重測時再行更正

課後複習測驗試題

※注意：請先行檢查有無遺漏答題後，再行交卷※

土地登記課後複習測驗試題解答(2)

◎選擇題部分：(50%)

- | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 01. [B] | 02. [C] | 03. [D] | 04. [D] | 05. [D] |
| 06. [D] | 07. [D] | 08. [C] | 09. [A] | 10. [A] |

