



### 1 不動產經紀人課程

課程內容：  
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、  
不動產經紀相關法規  
考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元  
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

### 2 地政士課程

課程內容：  
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務  
考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元  
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

### 3 不動產經紀人套書

套書內容：  
國文、民法、土地法與土地相關稅法、不動產估價、  
不動產經紀相關法規、不動產擔分小法典  
超值優惠價 1817元

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051  
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296  
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757  
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723  
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188  
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913  
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

## 107 地政士【土地登記實務】解題

一、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？並舉例說明之。

【答】：

(一) 定義：

1. 土地登記權利人：係指依登記原因直接取得其權利或免除其義務之人。
2. 土地登記義務人：係指依登記原因直接喪失其權利或承受其義務之人。

(二) 舉例說明如下：

1. 買賣為例：

- (1) 土地登記權利人為直接取得標的物權利人為承買人。
- (2) 土地登記義務人為直接喪失標的物權利人為出賣人。

2. 代償債務為例：

- (1) 土地登記權利人為直接免除其義務之人為被代償人。
- (2) 土地登記義務人為直接承受其義務之人為代償人。

【參 107 三民地政士「土地登記實務」講義 HAB87-1，第一章 總論，第四節 土地登記的程序，一、申請，(二) 申請登記之方式，1. 會同登記】

二、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。

【答】：依土地登記規則第 79 條規定說明如下：

申請建物所有權第一次登記，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，有下列情形者，並應附其他相關文件：

- 一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
- 二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
- 三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
- 四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。

二、門牌編釘證明。

三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

四、繳納水費憑證。

五、繳納電費憑證。

六、未實施建築管理地區建物完工證明書。

七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

八、其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定，未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地查勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

【參 107 三民地政士「土地登記實務」講義 HAB87-1，第三章 建物所有權第一次登記，六、建物所有權第一次登記應備文件】

三、何謂代位申請？依規定得代位申請之情形有何？請說明之。

【答】：

(一) 代位申請，係指因土地權利人怠於申請登記，其他權利關係人可依法代為申請登記者。

(二) 依土地登記規則規定，得代位申請登記之情形，說明如下：

1. 土地登記規則第 30 條：

下列各款登記，得代位申請之：

- 一、登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。
- 二、質權人依民法第 906 條之一第一項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出賣人者。
- 三、典權人依民法第 921 條或第 922 條之一規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。
- 四、其他依法律得由權利人代位申請登記者。

2. 前述其他依法律得由權利人代為申請登記者，在土地登記規則規定者，補充如說明如下：

(1) 土地登記規則第 31 條：

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，得由土地所有權人或其他權利人代位申請。

(2) 土地登記規則第 89 條：

申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請。





# 三民輔考

## 考場限時優惠

即日起至107/6/30止，憑本人「107年地政士准考證」預報課程即享優惠！  
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)



### 1 不動產經紀人課程

課程內容：  
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、  
不動產經紀相關法規

考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元  
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

### 2 地政士課程

課程內容：  
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務

考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元  
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

### 3 不動產經紀人套書

套書內容：  
國文、民法、土地法與土地相關稅法、不動產估價、  
不動產經紀相關法規、不動產搶分小法典

超值優惠價 1817元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051  
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296  
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757  
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723  
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188  
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913  
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

【參 107 三民地政士「土地登記實務」講義 HABB7-1，第一章 總論，第四節 土地登記的程序，一、申請，(二)申請登記之方式，4.代位申請】

四、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。

【答】：

依地籍測量實施規則規定，說明土地分割及土地合併之地籍編列之規定如下：

#### (一) 土地分割之地號編定

地籍測量實施規則第 233 條規定：

土地分割之地號，應依下列規定編定，並將編定情形登載於分號管理簿：

- 一、原地號分割時，除將其中一宗維持原地號外，其他各宗以分號順序編列之。
- 二、分號土地或經分割後之原地號土地，再行分割時，除其中一宗保留原分號或原地號外，其餘各宗，繼續原地號之最後分號之次一分號順序編列之。

#### (二) 土地合併之地號編定

地籍測量實施規則第 234 條規定：

土地合併之地號，應依下列規定編定，並將刪除地號情形登載於分號管理簿，其因合併而刪除之地號不得再用：

- 一、數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。
- 二、原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。
- 三、原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。
- 四、原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。
- 五、原地號之分號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留在前原地號之分號。

【參 107 三民地政士「土地登記實務」講義 HABB7-1，第九章 土地複丈及建物複丈，第一節 土地複丈，九、土地複丈之注意事項，(十三)地號編列】

※土地登記實務考題均在吳兆增編著之講義中，並在上課提示之相關重點中。

# 3people

# 3people

