

三民輔考－地政士考試 土地登記實務

112 年

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。

【擬答】

(一)申請登記權所具之「形式效力」

1.意義：

(1)所謂「形式效力」，指登記機關僅對登記申請所應具備之形式要件作審查，如確認申請書所記載之事項及應提出之文件與登記簿有無缺漏或不符等情形，確保行政程序的形式上要求有符合法規標準。

(2)即登記機關或審查人員對於土地登記之申請有無管轄權、申請為土地登記之人或其代理人之資格有無欠缺、以及申請人所提出土地權利登記所具之資料、書類是否完備、是否依格式填寫等，並不得以實體權利關係是否一致，作為准駁登記與否之依據。

2.法規舉例：

(1)申請文件是否完備。(土地登記規則第 34 條)

(2)登記申請書是否簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)

(3)當事人之身分證明。(土地登記規則第 40、42 條)

(二)申請登記權所具之「實體效力」

1.意義：



- (1)所謂「實體效力」，指除書面校對及審查形式要件外，尚須審查一切與登記相關之申請事項是否真實，書面上資料與現實當事人間的權利義務關係是否相同。
- (2)即登記機關對於申請案件，除審查形式上是否符合要件外，對於申請人是否適格、不動產物權變動之實體法律行為是否成立、事實是否存在、有無瑕疵或爭執等與實體法均須詳加審查，經確定後，始准予登記。

2.法規舉例：

- (1)身份與證明文件是否相符。(土地登記規則第 56 條)
- (2)權利有無爭執。(土地登記規則第 57 條)
- (3)

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。

【擬答】

(一)逕為登記

- 1.定義：無須當事人申請，由登記機關依法律之授權或依職權直接辦理登記。
- 2.情形：
 - (1)依土地登記規則 28 條規定下列各款應由登記機關逕為登記：
 - A.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。
 - B.依第 143 條第 3 項規定之國有登記。
 - C.依第 144 條規定之塗銷登記。
 - D.依第 153 條規定之住址變更登記。
 - E.其他依法律得逕為登記者。
 - (2)登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理，及因政府機關辦理行政區域調整、門牌整編而逕為辦理之住址變更或建物標示變更登記，不在此限。

3.當中上述「其他依法律得逕為登記者」，如土地法 53 條規定，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，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。

(二) 囑託登記

1. 定義：無須當事人申請，由法院或政府機關基於公務聯繫需要或特定原因，以囑託公文書囑咐登記機關辦理登記。

2. 情形：

依土地登記規則 29 條規定，政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：

- (1) 因土地徵收或撥用之登記。
- (2) 照價收買土地之登記。
- (3) 因土地重測或重劃確定之登記。
- (4) 依土地法第 52 條規定公有土地之登記。
- (5) 依土地法第 57 條、第 63 條第 2 項、第 73 條之 1 第 5 項或地籍清理條例第 17 條第 2 項規定國有土地之登記。
- (6) 依強制執行法第 11 條或行政執行法第 26 條準用強制執行法第 11 條規定之登記。
- (7) 依破產法第 66 條規定之登記。
- (8) 依稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定之登記。
- (9) 依國民住宅條例施行細則第 23 條第 3 項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- (10) 依第 147 條但書規定之塗銷登記。
- (11) 依第 151 條規定之公有土地管理機關變更登記。
- (12) 其他依法規得囑託登記機關登記者。

3. 當中「其他依法規得囑託登記機關登記」，如平均地權條例 56 條規定，重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制下列事項：

- (1) 土地移轉、分割或設定負擔。
- (2) 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

(三) 兩者差異

依上述之說明，兩者定義不同、發起機關不同、情形不同、例外狀況不同。



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。

【擬答】

(一)指界的法律效力為何

土地界址之所在，只有土地所有權人知之最稔，因此以土地法第 46-2 條第一項前段規定，重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。故可知指界之法律效力應該為所有權人單方意思表示，而指界結果地政機關據以測量繪製地籍圖說，地政機關此所為之測量性質上為一鑑定行為，其於完成鑑定後發給複丈成果圖，無非鑑定人員表示土地界址所在之專業上意見，供為參據而已，必經採為裁判或行政處分之依據，始生依鑑定內容變動之法律上效果，是鑑定後所為之複丈成果圖本身並未對外直接發生法律效果，僅係事實之說明，並非行政處分。（最高行政法院 95 年度裁字第 2720 號、97 年度裁字第 5102 號及 100 年度裁字第 953 號裁定意旨參照）

(二)僅甲到場而不能指界，地政機關確定界址之方法

依土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 4 點規定，重測地籍調查時，到場之土地所有權人不能指界者，地籍調查及測量人員得參照舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，並依下列方式辦理：

- 1.土地所有權人同意該協助指界之結果者，視同其自行指界。
- 2.土地所有權人不同意協助指界之結果且未能自行指界者，應依土地法第四十六條之二第一項規定予以逕行施測。
- 3.土地所有權人不同意協助指界之結果而產生界址爭議者，應依土地法第四十六條之二第二項規定予以調處。

(三)甲、乙雙方均未到場指界，地政機關確定界址之方法

土地所有權人甲、乙未到場指界，應依土地法第 46-2 條規定逕行施測：

- 1.重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，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。

2.土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第五十九條第二項規定處理之。

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。

【擬答】

(一)「全程網路申請」與「非全程網路申請」之定義

1.法規依據：

依土地登記規則第 70-1 條規定：

(1)網路申請土地登記方式，分為全程網路申請及非全程網路申請。網路申請登記項目由中央地政機關公告之。

(2)前項全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者；非全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其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。

(3)網路申請土地登記，除未涉權利義務變動者得由權利人或登記名義人單獨申請外，應由地政士或律師代理。

2.定義：

因此，由上述法規可知：

(1)所謂全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者。

(2)非全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其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。

(二)兩種網路申請登記之收件與審查之處理

依土地登記規則 70-5 條規定：



- 1.登記機關接收全程網路申請案件時，應即收件；登記機關接收非全程網路申請案件時，應俟書面文件到所後再辦理收件。
- 2.依前項規定收件之網路申請土地登記案件，其審查、補正、駁回等辦理程序，依第三章第四節（登記處理程序）規定辦理。

(三)網路申請土地登記涉有權利義務之變動之處理

土地權利變更，應依土地登記規則規定由地政士或律師等專業代理人辦理，先至地政「數位櫃臺」網站，使用自然人憑證進行網路身分驗證、產製登記申請書，再經申請人確認並以自然人或工商憑證電子簽章後，線上提出申請，並繳納登記規費，透過專業資格進行雙重身分驗證，避免偽冒申請登記情形發生，提升登記的安全性。至於所需檢附的契約書、印鑑證明及權狀等紙本文件，則可就近郵寄到管轄地政事務所辦理。

3people

三民輔考