

三民輔考－地政士考試 土地登記實務

113 年

一、乙正在與賣方洽談購買兩筆相鄰土地，面積各為 3 千平方公尺及 5 千平方公尺，為了確認土地界址與鄰地無占用情形，因此要求賣方就兩筆土地的 12 個界址點申請鑑界複丈。地政事務所於收件後，經審查准予複丈，隨即排定複丈日期、時間及會同地點通知申請人及關係人。請說明關係人所指為何？如果鄰地地主因故未到，可否測量？如果施測當天因為風雨過大無法進行測量，應如何辦理？本案的複丈費如何計算？

【擬答】

(一)關係人定義

依地籍測量實施規則第 211 條規定：

- 1.登記機關受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書，交付申請人並通知關係人。原定複丈日期，因風雨或其他事故，致不能實施複丈時，登記機關應分別通知申請人及關係人改期複丈。
- 2.申請人於複丈時，應到場會同辦理；申請人屆時不到場或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈之申請，已繳土地複丈費不予退還。
- 3.第一項所稱關係人，於鑑界時，指申請案所載鑑界界址之鄰地所有權人；鄰地為公寓大廈之基地者，指公寓大廈管理委員會；於主張時效取得地上權、農育權或不動產役權時，指所有權人。
- 4.關係人屆時不到場者，得逕行複丈。

(二)依前述規定，關係人屆時不到場者，得逕行複丈。故題目中鄰地地主因故未到，可逕行測量。

(三)依前述規定，原定複丈日期，因風雨或其他事故，致不能實施複丈時，登記機關應分別通知申請人及關係人改期複丈。



(四)複丈費計算方法，為基本費加上施測費

- 1.本案有兩筆土地，皆為一千以上未達一萬平方公尺，兩筆費用各為 3,500 元，合計 7,000 元整。
- 2.施測費每 5 個鑑測點 1,000 元，不足五個點，以五個點計。本案共計 12 個點，以 15 個計，合計 3,000 元整。
- 3.故複丈費共計新台幣 10,000 元整。

二、何謂土地權利信託登記？甲之不動產信託以遺囑方式為之，甲死後乙為唯一繼承人，乙依遺囑辦理信託登記及繼承登記，其辦理登記先後次序及登記申請人為何？試依土地登記規則之規定分別說明之。

【擬答】

- (一)依土地登記規則第 124 條規定，本規則所稱土地權利信託登記（以下簡稱信託登記），係指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。
- (二)依土地登記規則第 126 條第 1 項規定，信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

三、土地、建物所有權人王大明申辦建物第一次測量，請敘明辦理程序及應備文件。

【擬答】

(一)辦理程序

依地籍測量實施規則第 261 條規定：

- 1.申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關或利用網路以電子簽章方式為之。
- 2.依土地登記規則第三十條及第三十一條規定得由權利人代位申請登記，須先辦理建物複丈者，得由權利人代位申請複丈。
- 3.前二項申請，得委託代理人為之。

(二)應備文件

依地籍測量實施規則第 261-1 條規定：

1.申請建物測量，除本規則另有規定外，應提出下列文件：

- 一、建物測量申請書。
- 二、權利證明文件。
- 三、申請人身分證明。
- 四、其他經中央主管機關規定之文件。

2.前項第二款至第四款檢附之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

四、甲有 A 地之所有權，立下遺囑將該地遺贈與乙，並指定丙為遺囑執行人。請依土地登記規則之規定，說明後續應如何辦理該地之所有權移轉登記？若是甲以遺囑將該地辦理信託，應如何辦理該地之信託登記？

【擬答】

(一)所有權移轉登記

依土地登記規則第 123 條規定：

- 1.受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。
- 2.前項情形，於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。

(二)信託登記

依土地登記規則第 126 條規定：

- 1.信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。
- 2.前項情形，於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

三民輔考