



續戰不動產經紀人

三民名師群到班親授，助您科科突破，衝出高分！

◎6/7-6/15持114年地政士准考證報名，立即享超低課程優惠：請速洽全國三民輔考（其他服務方式請洽服務人員）

1 地政士全系列課程優惠(憑准考證)						2 不動產全系列課程優惠(憑准考證)					
精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000	精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000
17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元	17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元

代號：20140
頁次：1-1

114年專門職業及技術人員高等考試大地工程技師考試分階段考試（第一階段考試）、驗船師、引水人、第一次食品技師考試、高等暨普通考試消防設備人員考試、普通考試地政士、專責報關人員、保險代理人保險經紀人及保險公證人考試試題

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：土地登記實務

考試時間：1 小時 30 分

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)請以黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。

(四)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、關於建物施工之承攬人，在何種條件下，可就其施工建物，單獨辦理抵押權登記？質權標之物之債權，以不動產物權之設定為給付內容者，質權人又於何種情況下，可單獨辦理抵押權設定登記？上述兩項登記於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人，但有那些情況例外？（25 分）

二、建物 A 欲與建物 B 辦理合併登記，其需符合那些要件？如建物 A 只有一部分與 B 合併，且兩建物所有權人不同，應如何決定權利範圍？建物 A 同時設定有抵押權與不動產役權，則分別應如何處理？其合併後之建號，又應如何處理？（25 分）

三、債權人甲對債務人乙之一棟未辦理所有權第一次登記建物，應透過何種程序，辦理所有權第一次登記與抵押權設定登記，以保障其權益？而在完成此兩種登記後，亦進一步完成法定地上權登記；不巧此建物完成上述登記後，因災害而全部滅失，建物所有權人未即時處理，則土地所有權人丙，可透過何種程序？何種身分？及辦理那些登記？以處理此滅失建物之相關權利關係。（25 分）

四、兩筆不同所有權人且皆設定有耕作權之土地申請合併登記，請說明須符合那些條件？權利範圍如何決定？在辦理土地登記前，應由何人申請土地複丈？申請何種登記？及應檢附那些文件？（25 分）

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
新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368
台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

台中站前 | 台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723
彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188
雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號 07-812-2398
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

一、

依土地登記規則第 117 條

承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。

承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。

依土地登記規則第27條第一項第十九款規定

依民法第九百零六條之一第二項規定，為質權標之物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人，並對該不動產物權有抵押權。前項抵押權應於不動產物權設定或移轉於出質人時，一併登記。

依土登69條規定

由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但有下列情形之一者，不在此限：

一、無義務人。

二、法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。

三、抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件。

前項義務人為二人以上時，應分別通知之。

二、

依地籍測量實施規則第290條規定第一項及第二項規定

辦理建物合併，應以辦畢所有權登記、位置相連之建物為限。

前項所定之位置相連，包括建物間左右、前後或上下之位置相毗鄰者。

依地籍測量實施規則第290條規定第三項第一款規定

申請建物合併應填具申請書檢附合併位置圖說，建物之所有權人不同或設定有抵押權、不動產役權、典權等他項權利者，應依下列規定辦理：

一、所有權人不同時，各所有權人之權利範圍除另有協議應檢附全體所有權人之協議書外，應以合併前各該棟建物面積與各棟建物面積之和之比計算。

依地籍測量實施規則第290條規定第三項第二款規定

二、設定有抵押權時，應檢附建物所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數建物上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。

依地籍測量實施規則第291條規定

建物合併，除保留合併前之最前一建號外，其他建號應予刪除，不得使用。



續戰不動產經紀人

三民名師群到班親授，助您科科突破，衝出高分！

◎6/7-6/15持114年地政士准考證報名，立即享超低課程優惠：請速洽全國三民輔考（其他服務方式請洽服務人員）

1 地政士全系列課程優惠(憑准考證)						2 不動產全系列課程優惠(憑准考證)					
精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000	精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000
17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元	17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元

三、

依土地登記規則139條規定

法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。

前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。

登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。

前三項之規定，於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。

依土地登記規則第31條

第 31 條

建物全部滅失時，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；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

四、

依土地登記規則第88條規定

二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。

設定有地上權、永佃權、不動產役權、典權、耕作權或農育權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

前項他項權利於土地合併後仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。

設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。

依地籍測量實施規則第205條規定

申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關或利用網路以電子簽章方式為之。

依地籍測量實施規則第224條規定

土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。

前項土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：

一、所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。

二、設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。

三、設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。

登記機關辦理合併複丈，得免通知實地複丈。

第一項之土地設定有用益物權者，其物權範圍為合併後土地之一部分者，應於土地複丈成果圖繪明其位置。

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
新北淡水	新北市淡水區學府路24號1樓	02-2625-0625
新北三重	新北市三重區正義北路225號	02-7739-7720
新北板橋	新北市板橋區館前東路50號1樓	02-2951-8880
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓	03-271-4658
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓	03-275-0001
新竹站前	新竹市東區東門街62號10樓	03-621-4368
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓	04-3707-1218
台中復興	台中市東區復興路四段80號1樓	04-3702-5858
台中逢甲	台中市西屯區逢甲路153號1樓	04-3707-4556

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

台中站前	台中市中國路川西街85號1樓	04-3707-3723
彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓	04-706-0188
雲林斗六	雲林縣斗六市民生路213號之3	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
台南成功	台南市中西區成功路25號1樓	06-703-4455
高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓	07-972-1068
高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓	07-976-8899
高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓	07-976-9838
高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號	07-812-2398
屏東中山	屏東縣屏東市中山路28號1樓	08-821-9199
花蓮站前	花蓮市國聯一路131號1樓	03-8315-838