



第一部分 相關法規編彙

◎土地登記規則

中華民國100年12月12日修正發布

第一章 總則

- 第 一 條 本規則依【土地法】第三十七條第二項規定訂定之。
- 第 二 條 土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之【所有權與他項權利】之登記。
- 第 三 條 土地登記，由土地所在地之【直轄市、縣（市）地政機關】辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由【該土地所在地之登記機關】辦理之。
- 建物跨越【二個以上】登記機關轄區者，由【該建物門牌所屬之登記機關】辦理之。
- 直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。
- 第 四 條 下列土地權利之【取得、設定、移轉、喪失或變更】，應辦理登記：
- 一【所有權】。
 - 二【地上權】。
 - 三【中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權】。
 - 四【不動產役權】。
 - 五【典權】。
 - 六【抵押權】。
 - 七【耕作權】。



八【農育權】。

九【依習慣形成之物權】。

土地權利名稱與前項第一款至第八款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經【中央地政機關】審定為前項第一款至第八款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。

第 五 條 土地登記得以【電腦】處理，其處理之系統規範由【中央地政機關】定之。

土地登記以電腦處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應需要於系統規範中另定之。

第 六 條 土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，【加蓋登簿及校對人員名章後】，為登記完畢。

土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。

第 七 條 依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經【法院判決】塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。

第 八 條 主登記，指【土地權利於登記簿上獨立存在之登記】；附記登記，指【附屬於主登記之登記】。

主登記之次序，應依登記之先後。附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記各依其先後。

第 九 條 同一土地為他項權利登記時，其權利次序，除法律另有規定外，【應依登記之先後】。但於土地總登記期限內申請登記者，依其原設定之先後。

第 十 條 土地上已有建物者，應於【土地所有權完成總登記後】，始得為建物所有權登記。

第 十 一 條 未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。

第 十 二 條 登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於【第二十七條第四款、第三十條第一款、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定】準用之。



◎地籍測量實施規則

中華民國100年4月15日修正發布

第一編 總則

- 第 一 條 本規則依土地法第四十七條規定訂定之。
- 第 二 條 本規則所稱主管機關：中央為【內政部】；直轄市為【直轄市政府】；縣（市）為【縣（市）政府】。
- 第 三 條 地籍測量之程序如下：
一【三角測量、三邊測量或精密導線測量】。
二【圖根測量】。
三【戶地測量】。
四【計算面積】。
五【製圖】。
前項第一款之測量方法，得隨科技發展，採衛星定位測量或其他同等精度測量方法為之。
- 第 四 條 本規則之測量，應依【國土測繪法之中央主管機關】公告之測量基準及參考系統實施。
- 第 五 條 （刪除）
- 第 六 條 本規則所定之基本控制測量及加密控制測量，包括【三角測量、三邊測量、精密導線測量、衛星定位測量或其他同等精度之測量方法】。
- 第 七 條 已辦地籍測量之地區，準用本規則規定實施土地複丈或建築改良物測量。
土地複丈或建築改良物測量時，得免辦第三條第一項第一款及第二項之程序。
- 第 八 條 第三編土地複丈及第四編建築改良物測量之業務，由【土地所在地之直轄市或縣（市）登記機關】辦理之。
- 第 九 條 各級主管機關因事實之需要，得另定地籍測量規範或手冊。

第九條之一 基本控制測量由【國土測繪法之中央主管機關】依基本測量實施規則第四章規定辦理。

加密控制測量由【國土測繪法之直轄市、縣（市）主管機關】依基本測量實施規則第五章規定辦理，並以【直轄市、縣（市）為實施區域】；必要時，得將相鄰區域合併舉辦。

第二編 地籍測量

第一章 基本控制測量及加密控制測量

第一節

第十條 基本控制測量之施測等級，依基本測量實施規則第十五條第一項之規定，以【一等及二等】為主；必要時，得另設三等。

第十條之一 地籍測量應依基本控制測量及加密控制測量成果辦理。已辦理基本控制測量及加密控制測量之地區，得以檢測【控制點】為之。

第十一條 （刪除）

第十二條 （刪除）

第十三條 次等級基本控制測量應與較高等級基本控制測量聯繫。加密控制測量應依【基本控制測量成果】辦理。

第十三條之一 加密控制測量所設置之點位為加密控制點，應依【國土測繪法之直轄市、縣（市）主管機關】所定方式加註點號、種類及設置機關名稱。

第十三條之二 加密控制測量之作業，應依【國土測繪法之直轄市、縣（市）主管機關】所定規範或手冊為之。

第十四條 （刪除）

第十五條 基本控制測量之精度規範，依【基本測量實施規則第十六條】規定辦理。

加密控制測量之精度規範，依【基本測量實施規則第



第二部分 全真模擬試題



全真模擬試題 第一回



▲何謂土地登記？土地登記由何機關辦理？

答：一意義：依土地登記規則第2條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」

二土地登記之辦理機關：依土地登記規則第3條規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」

建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。

直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。」

▲試述土地登記之種類。

答：土地登記之種類可分：

一總登記：

(一)土地總登記：已依法辦理地籍測量之市縣，於一定期間內，就市縣土地及建築改良之全部為土地登記，稱為土地總登記。

(二)建物所有權第一次登記：係指新建或舊有之合法建物為確保其權屬而向建物所在地之地政機關申辦所有權第一次登記，稱為建物所有權第一次登記。

二所有權變更登記：土地登記規則第85條規定：「土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，應為標示變更登記。」

三他項權利登記：土地所有權以外的權利稱為他項權利，依土地登記規





則第4條第1項第2款至第9款規定，他項權利有地上權、永佃權（中華民國99年8月3日前發生者）、不動產役權、典權、抵押權、耕作權、農育權及依習慣形成之物權。以上八種權利之取得、設定、移轉、喪失或變更登記，稱為他項權利之登記。

四土地移轉登記：依土地登記規則第97條規定：「申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」

五分割登記：依土地登記規則第100條規定：「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。」

六繼承登記：凡已登記之土地權利，因登記名義人死亡，由其繼承人繼承權利，向土地所在地地政事務所申辦產權移轉所為之登記。土地登記規則第123條規定：「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。

前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢



全真模擬試題 第二回



▲何謂土地總登記？由何人申請登記？登記機關對審查無誤之登記案件，應公告幾日？土地權利關係人於公告期間內提出異議如何處理？

答：一意義：土地總登記係指依法辦竣地籍測量之地方，於一定期間內就市縣土地之全部所為之登記。

二土地總登記申請登記人：依土地登記規則第71條規定：「土地總登記，所有權人應於登記申請期限內提出登記申請書，檢附有關文件向登記機關申請之。」

土地總登記前，已取得他項權利之人，得於前項登記申請期限內，會同所有權人申請之。」

三依土地登記規則第72條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」

四土地登記規則第75條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。」

▲試述建物所有權第一次登記應繳附之文件及程序。

答：一建物所有權第一次登記應繳附之文件：依土地登記規則第79條規定：

「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。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謄本。
- (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會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。」

二建物第一次登記之程序：依土地登記規則第53條第1項規定：「辦理土地登記程序如下：

- (一)收件。
- (二)計收規費。
- (三)審查。
- (四)公告。
- (五)登簿。
- (六)繕發書狀。
- (七)異動整理。
- (八)歸檔。」



全真模擬試題 第三回



▲何謂土地複丈？並述明得申請土地複丈之情形。

答：一土地複丈的意義：土地複丈係指對地籍測量或地籍圖重測之結果，認為有錯誤或因土地標示變更、分割、合併等或土地鑑界之需要，由土地所有權人或管理人繳納土地複丈費，申請地政機關測量，以確定變更之事實或界址之認定。

二得申請土地複丈之情形：依地籍測量實施規則第204條規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：

- (一)因自然增加、浮覆、坍塌、分割、合併、鑑界或變更。
- (二)因界址曲折需調整。
- (三)依建築法第四十四條或第四十五條第一項規定調整地形。
- (四)宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
- (五)因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。」

▲地政事務機關受理建物測量申請案件，經審查有何種情形之一者，應通知申請人補正，其期限規定如何？

答：依地籍測量實施規則第212條規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：

- 一申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。
- 二申請書或應提出之文件與規定不符。
- 三申請書記載之申請原因與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符原因。
- 四未依規定繳納土地複丈費。

依排定時間到場，發現有障礙物無法實施測量，需申請人排除者，登記機關應依前項規定通知補正。」



▲複丈如發現原測量或抄錄錯誤時，應如何更正錯誤？

答：依地籍測量實施規則第232條規定：「複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：

- 一原測量錯誤純係技術引起者。
- 二抄錄錯誤者。

前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。」

▲試答一建物平面圖之比例尺如何規定？二建物平面圖測繪邊界如何辦理？

答：一依地籍測量實施規則第272條規定：「建物平面圖之比例尺，以一百分之一或二百分之一為原則，如有特殊情形，得視實際需要增減之。」

二依地籍測量實施規則第273條規定：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

- (一)獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。
- (二)兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。
- (三)前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽台、屋簷或兩遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
- (四)地下街之建物，無隔牆設置者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍測繪其位置圖及平面圖。
- (五)建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積。」

▲試述土地登記之目的。

答：土地登記即地政機關依照法定程序，將土地及建物之標示、所有權及他項權利之得喪、變更情形記載於登記簿，並發權利書狀給權利人執管，藉以管理地籍、確定產權，並作為課徵土地稅、推行土地政策之依據；其目的如下說明：

- 一整理地籍：整理地籍乃能掌握土地之基本資料，且作為土地登記的目