

題神加持

◆ 精準剖析 ◆

高點・來勝 證照考試中心

114 地政士解題講座

解題
大師

曾榮耀老師
(蘇偉強)

神來一筆，速解難題！

6/13 (五) 影片上線



高點來勝不動產專班

最新考情

名師駐站

抽獎贈書

獨家優惠



高點線上影音學習

應試策略

攻榜密技

考題趨勢

精闢解題

※立即加入FB並訂閱YT，掌握最新活動資訊！

《土地登記實務》

試題評析	本次題目首要關鍵在找出題目考的登記觀念及法條為何，且分為數小題詢問，有利於個別拿分。尤其，本次考前提示多有命中，對同學答題時應有所幫助。 第一題考承攬人及質權人之抵押權登記方式，前者屬於常考之熱門題型。此外，單獨申請登記之例外不需通知義務人之規定為土地登記規則第 69 條。 第二題考建物合併之條件、權利處理與建號編定，屬於重要考點，精準背誦即可取得不錯分數。 第三題答案內容不難，主要須瞭解題目主要考的是代位申請觀念，並連結相關法條寫出相關答案。 第四題考標示變更登記當中最重要的土地合併登記，包含條件、權利處理、程序及應備文件，屬於必背題型，有準備的同學應可獲得不錯分數。
考點命中	第一題：1.《2025 高點・來勝地政士高分祕笈》土地登記考前提示，曾榮耀編撰，第一題。 2.《土地登記總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 50。 3.《土地登記理論與實務》，曾榮耀編著，頁 7-35、7-41、3-10。 第二題：1.《2025 高點・來勝地政士高分祕笈》土地登記考前提示，曾榮耀編撰，第十七題。 2.《土地登記總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 67。 3.《土地登記理論與實務》，曾榮耀編著，頁 19-24。 第三題：1.《2025 高點・來勝地政士高分祕笈》土地登記考前提示，曾榮耀編撰，第五題。 2.《土地登記總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 23。 3.《土地登記理論與實務》，曾榮耀編著，頁 3-11。 第四題：1.《2025 高點・來勝地政士高分祕笈》土地登記考前提示，曾榮耀編撰，第八題。 2.《土地登記總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 37。 3.《土地登記理論與實務》，曾榮耀編著，頁 5-6。

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）

答：

- (一)承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第 34 條及第 40 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。
- (二)質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，應提出第 34 條、第 40 條規定之文件及質權契約書，會同債務人申請之。登記申請時，質權人應於登記申請書適當欄記明確已通知出質人並簽名，同時對出質人取得之該土地權利一併單獨申請抵押權登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知出質人。
- (三)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：
- 1.無義務人。
 - 2.法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。
 - 3.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。

【版權所有，重製必究！】

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）

答：

(一)需符合要件

- 1.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。
- 2.建物合併應先辦理建物勘查。
- 3.申請建物合併應填具申請書檢附合併位置圖說。

(二)建物之所有權人不同時，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。

(三)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。

(四)設定有不動產役權時，應檢附該不動產役權人之同意書。

(五)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。

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）

答：

(一)登記程序

1.建物所有權第一次登記

債務人乙怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人甲得依法院確定判決代位申請。

2.抵押權設定登記

債權人甲於取得代位資格後，得代位辦理抵押權設定登記。

(二)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，得由土地所有權人丙代位申請。

(三)丙以具法定代位資格身分，並以自己名義辦理登記。

(四)除辦理建物所有權之消滅登記外，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

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）

答：

(一)須符合條件

1.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。所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。

2.兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。

(二)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。

(三)應先由土地所有權人會同耕作權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。

(四)土地總登記後，因分割、合併、增減及其他標示之變更，應為標示變更登記。因此，應申請土地合併為登記原因之土地標示變更登記。

(五)應檢附文件

1.土地登記申請書。

- 2.所有權人協議書。
- 3.耕作權人之同意書。
- 4.土地所有權狀。
- 5.身分證明文件（戶籍謄本、國民身分證影本或戶口名簿影影本）。
- 6.他項權利位置圖。
- 7.都市計畫使用分區證明。
- 8.合併後應有持分部分之價值差額在1平方公尺之當期公告土地現值以上，應提出移轉現值申報及印鑑證明。

高點・來勝不動產

【版權所有，重製必究！】



價值萬元的准考證 值得換取不動產黃金證照！

2025/6/30前，
持「2025地政士准考證」報名可享以下優惠！

在職備考一年勇奪雙證照！

113不動產經紀人·地政士
吳○真(銘傳大學畢)



我是在職中備考，非常推薦時間較少的考生選擇高點！老師們都很用心準備教材，此外曾榮耀老師的考猜命中率超高，今年選擇及申論都命中很多題目，讓我第一次備考就高分上榜！

高效學習，首選高點函授！

113不動產估價師
112政大地政所·地政士
110普考地政·不動產經紀人
楊○筠(高科金融畢)



選擇高點雲端課程，可自行調整上課時段，線上標註課程重點或不熟悉要再複習的章節。許文昌老師在業界從事估價師相關工作，除了基礎理論，還能吸收實務見解；曾榮耀老師善於編制口訣，讓同學容易有記憶點！

考前衝刺課助我精準掌握重點！

113不動產經紀人
郭○佑(逢甲土管畢)



高點提供各科考猜、總複習、經典題庫班等等課程，幫助非常大！從經典題庫班的試題當中可以清楚知道考試重點在哪；考前把總複習講義的知識點都記起來，考猜練習3遍，上考場非常加分！

※ 曾榮耀(蘇偉強)



現在報名面授/VOD課程，萬元優惠省最多！

- ★不動產經紀人或地政士精修班(定價39,000)：
特價25,000
- ★不動產經紀人+地政士差異科目(定價60,000)：
特價36,500

【6/7-6/15考場獨家】

報名以上課程再優2,000元，加碼再贈20堂補課券，舊生、二人同行再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

- ★不動產估價師全修班(定價48,000)：**特價37,000**
- ★高考地政全修班(定價60,000)：**特價46,000**
- ★普考地政全修班(定價55,000)：**特價41,000**
- ★國營地政(定價38,000)：**特價28,000**

【6/7-6/15考場獨家】

報名以上課程再優2,000元，加碼再贈20堂補課券，舊生、二人同行再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

- ★地政士模考解析班：**特價1,800**
- ★不動產經紀人模考解析班：**特價1,300**
- ★不動產經紀人或地政士總複習：**特價6,500**
- ★不動產經紀人或地政士經典題庫班：**特價6,500**
- ★不動產經紀人考衝包(總複習+經典題庫班)：**特價12,300**
- ★地政士考衝包(總複習+經典題庫班)：**特價12,800**

※以上課程內容不包含國作文



數位函授課程，搶先購課！

- ★不動產經紀人或地政士全修班(定價33,000)：
特價26,000
- ★不動產估價師全修班(定價54,000)：**特價45,000**
- ★不動產經紀人+地政士差異科目(定價47,000)：
特價34,500
- ★不動產經紀人或地政士總複習：**特價7,500**
- ★不動產經紀人或地政士經典題庫班：**特價7,500**
- ★不動產經紀人或地政士考衝包(總複習+經典題庫班)：
特價13,000

【6/7-6/15考場獨家】

不動產估價師、高普考地政全修，特價再優1,000元！

※以上均為最特惠價，恕不再與其他優惠併行。詳細課程與活動辦法請以各分班權檢公告為準。