

# 《土地登記》

試題評析	1. 本次試題稍有變化，故應靈活作答。 2. 出題內容以「土地登記規則」為主。
考點命中	1. 第一題：《土地登記》第 17 版，高點文化出版，許文昌編著，頁 1-59，第十題。 2. 第二題：《土地登記》第 17 版，高點文化出版，許文昌編著，頁 3-23，第二題；頁 3-26，第四題。 3. 第三題：《土地登記》第 17 版，高點文化出版，許文昌編著，頁 7-6、頁 7-9。 4. 第三題：《土地登記》第 17 版，高點文化出版，許文昌編著，頁 7-17，第三題。

一、依土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」，此規定與土地登記第 144 條第 1 項，賦予行政機關透過行政程序所為之塗銷登記，是否有產生矛盾之處？請詳細說明之。另因土地登記錯誤、遺漏或虛偽而致受損害者，可透過何種程序請求救濟？（25 分）

**答：**

(一) 土地法第 43 條與土地登記規則第 144 條第 1 項有否矛盾：

1. 土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」意指善意第三人因信賴登記所取得之土地權利，具有不可推翻之效力。
2. 土地登記規則第 144 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」
3. 土地登記規則第 144 條第 1 項所為之塗銷登記，必須於第三人取得該土地權利之新登記前，始得辦理，故不會妨害善意第三人所取得之權利，故二者並無矛盾之處。

(二) 土地登記錯誤、遺漏或虛偽而致受損害之救濟程序：

1. 更正登記：登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。
2. 塗銷登記：
  - (1) 依土地登記規則登記之土地權利，有登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。
  - (2) 依土地登記規則登記之土地權利，除土地登記規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。
3. 損害賠償：因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害時，由地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。

二、有一區分所有權建物於民國 102 年 10 月 30 日領有使用執照，除一般申請文件外，應檢附那些文件申請建物所有權第一次登記？此等文件應記明那些內容？如何區隔建物之專有部分與共有部分？共有部分又應如何登載於登記簿？（25 分）

**答：**

(一) 檢附文件：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或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

(二) 建物標示圖應記明之內容：建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面

圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

(三) 專有部分與共有部分之區隔：

1. 專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。一般指主建物及附屬建物。
2. 共有部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共用使用者。如樓電梯間、屋突水箱、地下機電室等。

(四) 共有部分之登載：

1. 區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。
2. 區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

三、若有兩宗不同所有權人之土地合併，在辦理合併登記過程中，有那些限制？兩宗土地上，如原已設定不動產役權，則其範圍與位置如何決定？此不動產役權，又如何登載於登記簿？（25分）

**答：**

(一) 辦理土地合併過程之限制：

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。
2. 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。所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。

(二) 原已設定不動產役權之範圍與位置：

1. 設定有不動產役權之土地合併時，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。
2. 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。

(三) 不動產役權之登載：不動產役權登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。

四、在辦理分割繼承登記時，關於遺產分割有那些方法？若分割標的物已設定抵押權，則應由何人申請登記？該抵押權應如何處理？如遺產分割後，其中有一繼承人於其分得之分別共有土地設定抵押權，日後再次辦理共有物分割時，則後設定之抵押權應如何處理？又有那些例外狀況？（25分）

**答：**

(一) 遺產分割方法：

1. 遺囑分割：被繼承人之遺囑，定有分割遺產之方法，或託他人代定者，從其所定。
2. 協議分割：繼承人以協議方式分割遺產。
3. 裁判分割：各繼承人間，不能協議決定者，法院得因繼承人之聲請，為裁判分割。

(二) 遺產分割繼承登記之申請人：須由全體繼承人申請。

(三) 抵押權之處理：該抵押權不受遺產分割繼承登記之影響。

(四) 後設定抵押權之處理：分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

1. 抵押權人同意分割。
2. 抵押權人已參加共有物分割訴訟。
3. 抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。