

《土地登記》

一、土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，……非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」又，土地法第69條規定，辦理更正登記之程序。另於土地登記規則第144條規定，登記機關辦理塗銷登記之前提要件。請比較此三者規定適用情境與關係，及其重要之異同。(25分)

試題評析	本次試題除第一題需要進行觀念比較外，其餘題目都是背誦題，同學掌握度應該沒問題。本題曾經在109年高考考過類似題型，主要針對判決塗銷、核准塗銷及更正登記之情形與異同進行說明。
考點命中	《土地登記理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀編著，頁12-1、14-2。

答：

(一)適用情境

1.判決塗銷

依土地登記規則登記之土地權利，當有私權爭執時，原則非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。

2.核准塗銷

依土地登記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：

(1)登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。

(2)純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

3.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。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

(二)關係

為符合土地登記制度之基本原理，使登記簿記載內容與實體權利關係吻合，以維護交易安全。三者皆屬於登記有不實或爭議時的因應處理方式，以確保登記正確。

(三)相同處

1.目的相同：當發現有登記不實或爭議時，當應依登記制度之原理、原則，確保登記簿內容精確，而得予更正或塗銷。因此，三者皆符合登記制度之原理、原則。

2.時機相同：應於善意第三人取得該土地權利之新登記前辦理，否則會有善意第三人受公信力保護之問題。

3.費用相同：三者皆免納登記費。

(四)差異處

1.適用原因不同

(1)判決塗銷：涉及私權爭執。

(2)核准塗銷：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。且由於該權利變動本不應發生，故予以核准塗銷。

(3)更正登記：登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏。惟該權利變動本會發生，僅是內容與事實不符，而需更正。

2.辦理程序不同

(1)判決塗銷：依據訴訟程序，待判決確定。

(2)核准塗銷：需先報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後辦理。

(3)更正登記：分為核准更正與逕為更正程序，前者需書面聲請該管上級機關查明核准後辦理；後者由登記機關逕行為之。

3.登記類型不同

- (1)判決塗銷：屬塗銷登記。
- (2)核准塗銷：屬塗銷登記。
- (3)更正登記：屬更正登記。

4.申請方式不同

- (1)判決塗銷：屬單獨申請。
- (2)核准塗銷：屬逕為登記。
- (3)更正登記：屬單獨申請。

5.申請文件不同

- (1)判決塗銷：應檢附法院確定判決書。
- (2)核准塗銷：經核准塗銷之主管機關函。
- (3)更正登記：經核准更正之主管機關函、原登記申請案影本。

二、有一民國110年10月完工之20層樓區分所有建物，申請所有權第一次登記。為登記其專有部分，應檢附那些文件？申請登記過程，應如何標示基地權利種類及範圍？又如何載明於登記簿？（25分）

試題評析	考土地登記規則第79條及第83條有關區分所有建物申請登記之文件與記明事項。屬於熱門必考背誦題型。
考點命中	《土地登記理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀編著，頁4-19~4-21。

答：

(一)應檢附文件

- 1.登記申請書（登記清冊）
- 2.登記原因證明文件：
 - (1)使用執照或依法得免發使用執照之證件。
 - (2)建物測量成果圖或建物標示圖。
- 3.身分證明文件
 - (1)自然人：國民身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本等。
 - (2)法人：法人登記證明文件及其代表人之資格證明，或公司設立、變更登記表或其抄錄本、影本。
- 4.其他
 - (1)申請人非起造人：移轉契約書或其他證明文件。
 - (2)區分所有建物
 - A.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。係依據民法規定，區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。
 - B.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。
 - C.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。又，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。

(二)區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依規定提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。

(三)登記機關受理登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。

三、土地登記規則第65條規定，土地權利於登記完畢後，除權利書狀所載內容未變更，土地登記規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。請詳細說明，此所謂「土地登記規則或其他法規另有規定」，係指那些情況？另在登記過程，如未能提出權利書狀者，

那些情況應於登記完畢後註銷權利書狀？（25分）

試題評析	考土地登記規則第65條及第67條有關得免發權狀及原權狀公告註銷情形，屬於純背誦題型，背得越多越精確者，分數越佳。
考點命中	《土地登記理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀編著，頁3-47~3-49。

答：

(一)除土地登記規則或其他法規另有規定得免發給之情形

1.逕為分割

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕造。

2.有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

- (1)建物所有權第一次登記。
- (2)共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。
- (3)公有土地權利登記。

(二)土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢時公告註銷：

- 1.申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。
- 2.申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。
- 3.申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。
- 4.申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。
- 5.申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。
- 6.合於下列情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。
 - (1)因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
 - (2)因土地重劃或重測確定之登記。
 - (3)登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。
 - (4)法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
 - (5)依法代位申請登記者。
 - (6)依土地法第34-1條第1項至第3項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。
 - (7)祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第50條或地籍清理條例第24條規定成立法人，所申請之更名登記。
 - (8)其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。

四、如有一筆甲、乙、丙三人共有之土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一，請說明登記機關應如何處理？另有一筆土地為所有權人丁、戊、己所共有，但其登記所有權權利範圍為空白，則登記機關應如何辦理？其權利範圍又應如何決定？（25分）

試題評析	本題於102年高考及109年地特四等考過。第一小題考地籍清理條例第31條有關權利範圍不等於一之情形；第二小題考第31條之1有關權利範圍空白之情形。有背誦同學應無太大困難。
考點命中	《土地登記理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀編著，頁20-30~20-32。

答：

(一)甲、乙、丙登記之權利範圍合計不等於一之處理方式

- 1.共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，得經權利範圍錯誤之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記。
- 2.未依規定申請更正登記者，由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記。
- 3.依規定辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。

(二)丁、戊、己所共有之權利範圍空白之處理方式及權利範圍決定

所稱權利範圍空白部分，為權利範圍全部扣除已有登記權利範圍部分之餘額。

1.處理方式

- (1)土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，由權利人於申請登記期間內，申請更正登記。
- (2)權利人為數人者，得經權利人過半數之同意，由權利人之一，申請更正登記。
- (3)辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。

2.權利範圍決定

- (1)依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料。
- (2)依申請人丁、戊、己協議。
- (3)未依規定申請權利範圍空白之更正登記者，由登記機關依下列原則計算新權利範圍，並公告三個月，期滿無人異議，逕為更正登記：
 - A.登記名義人為一人者，為該權利範圍空白部分之全部。
 - B.登記名義人為數人者，按其人數均分該權利範圍空白部分。亦即丁、戊、己各1/3。

【版權所有，重製必究！】