

《土地登記概要》

試題評析

- 一、本次試題第一題及第二題皆屬大塊題目，第三題及第四題皆出自土地登記規則。
二、第三題看似實例題，其實是土地登記規則第114-1、115-2條之應用。

一、土地法第四十三條規定”依本法所為之登記有絕對效力”，請問此所謂絕對效力其真義為何？並請舉例說明之。又在土地法施行前，業經辦竣土地登記之地區，在土地法施行後，於期限內換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿者，其登記之效力如何？（25分）

答：

- (一)絕對效力之意義：善意第三人因信賴登記而取得之權利，具有不可推翻之效力。析言之：
1.真正權利人在已有第三人取得權利之新登記後，雖得依土地法請求損害賠償，不得為塗銷登記之請求。
2.真正權利人在未有第三人取得權利之新登記前，對於登記名義人仍有塗銷登記請求權。
(二)舉例說明：甲為登記名義人，乙為真正權利人，亦即土地因登記錯誤或遺漏雖登記在甲名下，事實上為乙所有。丙為善意第三人，因信賴登記，向甲購買，並登記完畢取得土地所有權。日後，乙主張土地為其所有，並向丙主張其權利。此時，丙得主張土地法第四十三條之登記絕對效力，拒絕返還。
(三)在土地法施行前，業經辦竣土地登記之地區，在土地法施行後，於期限內換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿者，視為已依土地法辦理土地總登記。

二、建物所有權第一次登記與土地總登記有何異同之處，試就土地法及土地登記規則之規定說明之。（25分）

答：

- (一)土地總登記：地籍測量完竣後，於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。
(二)建物所有權第一次登記：新建或舊有合法建物，所有權第一次所為之登記。
(三)相同點：
1.二者皆屬於總登記。
2.二者皆屬於第一次登記。
(四)相異點：
1.土地總登記係土地之第一次登記，建物所有權第一次登記係建物之第一次登記。
2.土地總登記採強制登記，建物所有權第一次登記採任意登記。
3.土地總登記乃普遍登記，建物所有權第一次登記乃部分登記。
4.辦理土地總登記前，應先辦理地籍測量。辦理建物所有權第一次登記前，應先辦理建物第一次測量。
5.土地總登記完成後，始可辦理建物所有權第一次登記。因此，土地總登記在先，建物所有權第一次登記在後。

三、甲提供A、B兩筆土地與乙所有C地共同擔保，由乙向丙公司之貨款擔保設定第一順序之最高限額抵押權500萬。申請設定抵押權登記時，A、B兩筆土地應負擔之債權金額各為100萬元，C地則為300萬元。事後丙公司與甲另為約定變更限定債權金額為各150萬元是否可行？如A、B兩地已有後次序之抵押權設定，則本案登記之變更應附何文件？如何處理？又本案抵押權之登記於原債權確定期日屆滿時甲擬申請變更為普通抵押權時，應會同何人？如何辦理？（25分）

答：

- (一)土地登記規則第114條之1規定，以數宗土地權利為共同擔保，申請設定抵押權登記時，已限定各宗土地權利應負擔之債權金額者，登記機關應於登記簿記明之，於設定登記後，另為約定或變更限定債權金額申請權利內容變更登記者，亦同。前項經變更之土地權利應負擔債權金額增加者，應經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意。爰此，丙公司與甲另為約定變更限定債權金額各150萬元為可行。但權利內容變更登記之契約書及登記申請書應經債務人乙簽名或蓋章。如A、B兩地已有後次序之抵押權設定，則應

經後次序抵押權人及後次序抵押權之共同抵押人同意。

- (二)土地登記規則第115條之2規定，最高限額抵押權因原債權確定事由發生而申請變更為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額申請為權利內容變更登記。前項申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。爰此，抵押人甲應會同抵押權人丙及債務人乙就結算實際發生之債權額申請為權利內容變更登記。但申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。

四、兩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應如何決定？如該合併之土地上設定有他項權利時，該他項權利應如何處理？試分別說明之。(25分)

答：

- (一)兩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。
- (二)設定有地上權、永佃權、地役權、典權或耕作權之土地合併時，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。前項用益物權合併後，其權利仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。
- (三)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。