

# 《土地登記概要》

試題評析	1.本次試題只有第三題難度較高，其餘三題皆為歷年常見題目。 2.第三題須綜合準用民法第769條、第770條、第772條、第852條及土地登記規則第108條、第118條等條文。
考點命中	第一題：《土地登記，第十一版》，許文昌編撰，P11-13第4題。 第二題：《土地登記，第十一版》，許文昌編撰，P7-15第1題及第2題。 第三題：《土地登記，第十一版》，許文昌編撰，P5-27第4題。 第四題：《土地登記，第十一版》，許文昌編撰，P14-12第4題。

一、何謂註記登記？請列出3項土地登記規則規定有關註記登記之事項。（25分）

**答：**

- (一)註記登記之意義：將應登記之事項，於土地登記簿標示部、所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註明，所為之登記。
- (二)土地登記規則規定有關註記登記之事項：
- 1.土地登記規則第117條之1規定，申請抵押權設定登記時，契約書訂有於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人之約定者，登記機關應於登記簿證明之；於設定登記後，另為約定或變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。
  - 2.土地登記規則第155條之1規定，共有人依民法第826條之1第1項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄註明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。共有人依民法第820條第1項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄註明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。
  - 3.土地登記規則第155條之2規定，區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄註明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿；前項約定經土地所有權人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記；其登記方式準用前項規定。

二、土地重劃確定及地籍圖重測確定，應如何辦理變更登記？（25分）

**答：**

- (一)土地重劃確定之意義：土地重劃係將細碎分離、交錯不整之宗地，重定地界，加強公共設施，使其成整齊規則並富利用價值之宗地，而仍分配予原土地所有權人之土地改良。地政機關於重劃確定後，將重劃前後土地分配對照清冊及重劃後土地分配圖送由登記機關辦理標示變更登記。
- (二)土地重劃確定之登記方法：因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地地號變更登記。
- (三)地籍圖重測確定之意義：已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，重新實施地籍測量。登記機關於地籍圖重測確定後，依據重測結果清冊，辦理標示變更登記。
- (四)地籍圖重測確定之登記方法：因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地地號變更登記。重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。

三、土地總登記後，主張時效完成擬申請不動產役權登記，應具備那些要件始能提出申請登記？申請登記時應準備那些文件？（25分）

**答：**

- (一)申請時效取得不動產役權登記之要件：以行使不動產役權之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人之

不動產，得請求登記為不動產役權人。以行使不動產役權之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人之不動產，而其占有之始為善意並無過失，得請求登記為不動產役權人。茲分析其要件如下：

- 1.以行使不動產役權之意思而占有：非以所有之意思為占有，而是以行使不動產役權之意思為占有。換言之，以他人不動產供自己不動產便宜(即方便有利)使用之意思而為占有。
- 2.和平、公然占有：非強暴脅迫占有，亦非隱藏占有。
- 3.繼續十年或二十年：占有之始為善意並無過失，期間為十年；否則須經過二十年，方得請求登記為不動產役權人。
- 4.占有他人之不動產：占有之他人不動產不以未登記不動產為限，占有已登記不動產亦可申請時效取得不動產役權。
- 5.以繼續並表見之不動產役權為限：所稱繼續不動產役權，指因不動產役權之行使，在供役不動產上有一定設施，不必不動產役權人之行為而能繼續不斷。所稱表見不動產役權，指不動產役權之存在，由外觀顯而易見者。

(二)申請時效取得不動產役權登記應準備之文件：

- 1.土地總登記後，因主張時效完成申請不動產役權登記時，應提出以行使不動產役權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。
- 2.因主張時效完成，申請不動產役權登記時，應提出占有範圍位置圖。

四、請比較並說明塗銷登記及消滅登記不同之處。(25分)

**答：**

(一)塗銷登記之意義：土地或建物權利消滅，所為之登記。

(二)消滅登記之意義：土地或建物標的物全部滅失，所為之登記。

(三)二者之不同：

- 1.發生原因不同：塗銷登記之原因乃拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，消滅登記之原因乃土地流失、建物拆除、倒塌或焚毀等。
- 2.消滅對象不同：塗銷登記乃權利消滅。消滅登記乃標的物消滅，權利隨之消滅。
- 3.勘查與否不同：塗銷登記不必申請地政機關勘查，即可辦理塗銷。消滅登記則須先申請地政機關勘查，始可辦理消滅。
- 4.登記方法不同：塗銷登記乃以主登記記載以塗銷原有登記。消滅登記乃登記簿從此截止記載。

【版權所有，重製必究！】