

# 《土地登記》

## 試題評析

- 一、本次試題除第一題較活用外，其餘各題簡單容易。  
二、第一題應用地籍測量實施規則第231條之2及土地登記規則第108條之1。

一、某市為興建捷運系統工程，須使用甲所有土地中之特定範圍。雙方經依規定，擬以設定「區分地上權」方式為之。試問如何辦理該「區分地上權」之登記？試依相關規定說明之。（25分）

**答：**

- (一)區分地上權之意義：以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。  
(二)區分地上權之位置測繪，依下列規定：  
1.平面範圍之測繪，依地上權之平面位置測繪規定辦理。  
2.垂直範圍之測繪，應由申請人設立固定參考點，並檢附設定空間範圍圖說，供登記機關據以繪製其空間範圍，登記機關並應於土地複丈圖及他項權利位置圖註明該點位及其關係位置。  
(三)申請區分地上權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：  
1.存續期間。  
2.地租及其預付情形。  
3.權利價值。  
4.使用方法。  
5.讓與或設定抵押權之限制。

二、我國土地登記在採申請主義之原則下，由權利人及義務人於土地權利變更時，會同申請登記。試問在此原則下，何謂登記權利人？何謂登記義務人？並請舉例說明之。（25分）

**答：**

- (一)登記權利人：指基於登記原因直接取得不動產權利或免除其義務之人。  
(二)登記義務人：指基於登記原因直接喪失不動產權利或承受其義務之人。  
(三)如抵押權設定登記中，抵押權人為登記權利人，抵押人為登記義務人。又如抵押權塗銷登記中，抵押權人為登記義務人，抵押人為登記權利人。

三、甲以乙所有之不動產為擔保，向丙銀行貸款設定抵押權。今甲已清償該筆貸款，與丙銀行債之關係消滅。請問乙可否向丙銀行請求塗銷該抵押權登記？又依現行土地登記規則之規定，塗銷登記的原因有那些？試說明之。（25分）

**答：**

- (一)甲以乙所有之不動產為擔保，向丙銀行貸款設定抵押權。今甲已清償該筆貸款，與丙銀行債之關係消滅。債權乃主權利，如已消滅；抵押權乃從權利，應隨之消滅。故乙可向丙銀行請求塗銷抵押權登記。另，抵押權塗銷登記得由乙檢附相關文件，單獨申請之。  
(二)塗銷登記之原因：  
1.拋棄：不動產權利拋棄，除有拋棄之意思外，應辦理塗銷登記。  
2.混同：同一物之所有權及其他物權歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。  
3.終止：農育權人將土地出租於他人，土地所有人得終止農育權。  
4.存續期間屆滿：不動產役權，定有存續期間者，於存續期間屆滿，權利自當消滅。  
5.債務清償：債務經清償，債權歸於消滅，普通抵押權自亦隨之消滅。  
6.撤銷權行使：永佃權人積欠地租達二年之總額，土地所有人得撤銷永佃權。  
7.法院確定判決：不動產物權，經法院確定判決，失其效力。

四、不動產共有人依民法第826條之1第1項規定，申請共有物使用管理登記，登記機關依土地登記規

則之規定應如何處理？又經登記後，共有人對共有不動產使用管理方式有所變更時，如何辦理原登記之變更？試說明之。（25分）

**答：**

- (一) 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記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。
- (二) 依上開規定登記之內容，於登記後有變更者，申請人應檢附登記申請書、變更之文件向登記機關提出申請。前項申請為變更登記者，登記機關應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日，於登記簿標示部其他登記事項欄註明。登記完畢後，登記機關應將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿。

高點  
·  
高上

【版權所有，重製必究！】