

99 年
專技普考

地政士

土地登記實務
高分題解

LICENSE 來勝證照考試中心 台北市開封街一段 2 號 8 樓 (02)2311-5586 www.get.com.tw

試題評析

一、第一、三題為歷年常出之考古題，第二題出自民國 98 年 7 月 6 日新修正之土地登記規則第 155-1、155-2、155-3 條。

二、民國 95 年考土地分割與合併之地號編定（地籍測量實施規則第 233、234 條），民國 98 年考土地合併之地號編定，今年（民國 99 年）考土地分割之地號編定。另分割後各宗土地面積計算較偏僻，出自地籍測量實施規則第 243 條。

一、何謂塗銷登記？現行土地登記規則中除經法院判決塗銷登記外，辦理塗銷登記之時機為何？試分別說明之。（25 分）

【擬答】

- (一)塗銷登記之意義：已登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、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，致權利消滅時，所為之登記。
- (二)塗銷登記之時機：
- 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.存續期間屆滿：地上權或不動產役權等他項權利，定有存續期間者，於存續期間屆滿，權利自當消滅。
 - 4.債務清償：債務清償，債權歸於消滅，抵押權自亦隨之消滅。
 - 5.撤銷權行使：地上權、農育權或不動產役權積欠地租達二年之總額，土地所有人得終止該權利。
 - 6.偽造或錯誤：已登記之土地權利，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。

二、共有之不動產共有人以多數決方式決定其使用管理方法後，依規定辦理登記時，登記機關應如何辦理？又共有不動產使用管理內容於前揭登記後有所變更時，受理登記機關應如何處理？試依規定說明之。（25 分）

【擬答】

- (一)共有不動產以多數決方式決定其使用管理方法辦理登記：
- 1.共有人以多數決方式決定其共有不動產之使用管理方法，申請登記時，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、管理內容詳共有物使用管理專簿。
 - 2.共有人以多數決方式決定其共有不動產之使用管理方法，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知其他共有人並簽名。
 - 3.登記機關依前述規定辦理登記後，應就其決定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿，提供閱覽或申請複印，並計收閱覽費或複印工本費。
- (二)共有不動產使用管理方法有所變更：
- 1.共有不動產之使用、管理內容於登記後有變更者，申請人應檢附登記申請書、變更文件向登記機關提出申請。登記機關於受理前項申請後，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，並將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿。
 - 2.不動產登記後，決定之內容有變更，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知其他共有人並簽名。

三、申請土地權利變更登記，依規定應於權利變更之日起一個月內為之。試問所稱「權利變更之日」為何？又於申請登記時，應提出之文件為何？請依規定分別說明之。(25分)

【擬答】

(一)權利變更之日：所稱權利變更之日，係指下列各款之一者：

1. 契約成立之日。
2. 法院判決確定之日。
3. 訴訟上和解或調解成立之日。
4. 依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
5. 依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
6. 產權移轉證明文件核發之日。
7. 法律事實發生之日。

(二)申請登記應提出之文件：

1. 登記申請書。
2. 登記原因證明文件，如契約書、協議書或判決書等。
3. 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。
4. 申請人身分證明。如能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
5. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

四、甲、乙、丙三人共有之土地申請分割，受理申請之登記機關依規定應如何編定分割地號？又分割後各宗土地面積計算應如何處理？試依規定分別說明之。(25分)

【擬答】

(一)編定分割地號：土地分割之地號，應依下列規定編定，並將編定情形登載於分號管理簿：

1. 原地號分割時，除將其中一宗維持原地號外，其他各宗以分號順序編列之。
2. 分號土地或經分割後之原地號土地，再行分割時，除其中一宗保留原分號或原地號外，其餘各宗，繼續原地號之最後分號之次一分號順序編列之。

(二)分割後各宗土地面積計算：分割土地面積之計算，依下列規定辦理：

1. 一宗土地分割為數宗土地，該分割後數宗土地面積之總和，須與原土地面積相符。如有差數，經將圖紙伸縮成數除去後，其增減在下列公式計算值以下者，應按各地號土地面積比例配賦；在下列公式計算值以上者，應就原測量及計算作必要之檢核，經檢核無誤後依第二百三十二條規定辦理。

(1) 1/500 比例尺地籍圖： $(0.10 + 0.02(4\sqrt{F}))\sqrt{F}$ (F 為一筆土地面積，以平方公尺為單位)

(2) 1/600 及 1/1,000 比例尺地籍圖： $(0.10 + 0.04(4\sqrt{F}))\sqrt{F}$

(3) 1/1,200 比例尺地籍圖： $(0.25 + 0.07(4\sqrt{F}))\sqrt{F}$

(4) 1/3,000 比例尺地籍圖： $(0.05 + 0.14(4\sqrt{F}))\sqrt{F}$

2. 前款按各地號土地面積比例配賦之，公式如下：

每號地新計算面積 $\times \frac{\text{原面積}}{\text{新面積總和}} = \text{每號地配賦後面積}$