

三民輔考—地政士 土地登記實務

107 年

一、依土地登記規則第 26 條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」其中土地登記權利人與土地登記義務人所指為何？並請舉例說明之。

【擬答】

(一) 登記之權利人

指因登記原因直接取得土地權利之人，如不動產交易之買受人（買主）。

(二) 登記之義務人

指因登記原因直接喪失土地權利之人，如不動產交易之讓售人（賣主）。

二、申請區分所有建物所有權第一次登記，除應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖外，並應檢具那些相關文件？請說明之。

【擬答】

(一) 申請建物所有權第一次登記之應備文件

依土地登記規則第 79 條第 1 項規定，申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

(二) 依土地登記規則第 79 條第 2 項規定

前項第三款之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。

三、何謂代位申請？依規定得代位申請之情形有何？請說明之。

【擬答】

(一) 代位申請之意義

指登記義務人基於自身之登記不能或怠於行使登記之義務，致危害權利人之權益，則權利人為保全自己之利益而具代位資格者，得以自己名義請求行使義務人之登記義務，即為代位申請。

(二) 代位申請之時機

1. 依土地登記規則第 30 條規定，下列各款登記，得代位申請之：

- (1) 登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。
- (2) 質權人依民法第 906-1 條第 1 項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。
- (3) 典權人依民法第 921 條或第 922-1 條規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。
- (4) 其他依法律得由權利人代位申請登記者。

2. 依土地登記規則第 31 條規定，建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

四、依地籍測量實施規則之規定，土地分割及土地合併之地號，應如何編定？請分別說明之。

【擬答】

(一) 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依地籍測量實施規則第 233 條規定：

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) 土地合併之地號，應依下列規定編定，並將刪除地號情形登載於分號管理簿，其因合併而刪除之地號不得再用

依地籍測量實施規則第 234 條規定：

1. 數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。
2. 原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。
3. 原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。
4. 原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。
5. 原地號之分號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留在前原地號之分號。