

三民輔考—地政士 土地登記實務

108 年

- 一、假設已成年之甲、乙、丙、丁、戊 5 人共有 A 地，每人之應有部分為均等；現甲、乙、丙 3 人依土地法第 34 條之 1 規定出售該 A 地予承買人己，並會同己申辦所有權移轉登記；且申請登記時，共有人甲、乙、丙並未附具任何切結文件於登記申請書類中。試問：此際，甲等人於登記申請書上應簽註記明之事項內容為何？請依土地登記規則及土地法第 34 條之 1 執行要點規定，說明之。

【擬答】

(一) 甲等人於登記申請書備註欄應記明依土地法第 34-1 條第 1 項至第 3 項規定辦理之字樣

1. 依土地法第 34-1 條第 1 項至第 3 項規定：

- (1) 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
- (2) 共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。
- (3) 第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

2. 本題中，共有人甲、乙、丙三人及其共有部分符合共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意之規定，故得辦理所有權移轉登記。

3. 又依土地登記規則第 95 條規定：

- (1) 部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第 34 條之 1 第一項至第三項規定辦理。並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。

(2) 依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。

4. 綜上所述，部分共有人甲、乙、丙依土地法第 34-1 條第 1 項對共有土地為處分申請登記時，應於登記書備註欄記明依土地法第 34-1 條第 1 項至第 3 項規定辦理。



(二)該登記申請書適當欄應記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣

1.丁、戊有優先購買權：

(1)依土地法第 34 條之 1 執行要點第 10 點規定，部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

(2)故依土地法第 34-1 條第 1 項及上述規定，他共有人丁、戊得依同條第 4 項規定有優先購買權。

2.登記申請書適當欄應記明之字樣：

(1)依土地登記規則第 97 條規定，申請土地權利移轉登記時，依土地法第 34 條之 1 第四項規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

(2)因此本題中，甲、乙、丙於申請登記時並未附具任何文件，故應依上述規定，於登記申請書適當欄記明優先購買權人丁、戊確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

二、土地登記規則第 7 條及第 11 條分別規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」、「未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」試問：前開二條規定所稱「本規則另有規定」之情形為何？請分別舉例說明之。

【擬答】

(一)土地登記規則第 7 條規定中之「本規則另有規定」

依土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」該本規則另有規定之情形，以下分述之：

1.立法目的：

土地權利經登記完畢即發生效力，受法律保障，但登記如有無效或得撤銷之原因，在未經善意第三人信賴登記而取得該權利並為新登記前，真正權利人經訴請法院判決塗銷確定後，回復其權利，司法院院字第 1919 號釋有明文。本條乃限制登記機關不得任意塗銷，並提示真正權利人應訴請法院判決確定後，辦理塗銷登記，回復其權利。

2.其中所稱之「本規則另有規定」舉例如下：

(1)依土地登記規則第 28 條規定：

依第 144 條規定之塗銷登記，應由登記機關逕為登記。

(2)依土地登記規則第 144 條規定，依本規則登記之土地權利，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登記證明文件經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。

(3)依土地登記規則第 145 條規定：

他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第 34 條第一項所列文件，單獨申請之。

(4)依土地登記規則第 147 條規定：

查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

(二) 土地登記規則第 11 條規定中之「本規則另有規定」

依土地登記規則第 11 條規定：「未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」其所稱之「本規則另有規定」以下分述之：

1. 立法目的：

(1)本條規定所有權與他項權利之主從關係。

(2)於所有權上設定他項權利，乃所有權之負擔，倘所有權未依法登記，自無從為他項權利之登記，亦無由為限制之登記。

2. 舉例如下：

(1)依土地登記規則第 117 條規定：

①承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第 34 條及第 40 條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。

②承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。

(2)依土地登記規則第 139 條規定：

法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。



三、A 地所有權人甲將其土地出租予乙，供為建築房屋使用；乙於建築房屋後，為眺望之需，乃與 A 地相鄰之 B 地所有權人丙協商合意，就 B 地之一部設定不動產役權，並會同向管轄登記機關申請辦理登記。試問：於此情形，其申請不動產役權設定登記時，除依土地登記規則第 34 條規定應提出登記申請書、登記原因證明文件及 B 地所有權狀外，其他依同規則規定應提出之文件為何？又，關於是項登記，於土地登記簿上之法定應登記（記明）事項及約定登記（記明）事項各為何？請依土地登記規則規定，分別說明之。

【擬答】

（一）應檢附租賃關係證明文件

1. 依土地登記規則第 108-2 條規定，不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。
2. 本題中，申請不動產役權設定登記時，除依土地登記規則第 34 條規定應提出登記申請書、登記原因證明文件及 B 地所有權狀外，因申請登記權利人為需役不動產承租人，故應檢附租賃關係證明文件。

（二）土地登記簿上之法定應登記（記明）事項

依土地登記規則第 109 條規定，不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。

（三）土地登記簿上之約定登記（記明）事項

依土地登記規則第 108-1 條第 2 項準用第 1 項規定，申請不動產役權設定登記時，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。

三民輔考

四、試問：得申請土地複丈及建物複丈之情形（或原因）各為何？請依地籍測量實施規則規定，分別說明之。又，對於建物，不得申請建物第一次測量之情形為何？請依同規則規定，一併申述之。

【擬答】

（一）申請複丈之情形或原因

1.依地籍測量實施規則第 204 條規定，土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：

(1)因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。

(2)因界址曲折需調整。

(3)依建築法第 44 條或第 45 條第一項規定調整地形，分述如下：

①依建築法第 44 條規定：

直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。

②依建築法第 45 條第 1 項規定：

前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處，直轄市、縣（市）（局）政府應於收到申請之日起一個月內予以調處；調處不成時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方政府徵收後辦理出售。徵收之補償，土地以市價為準，建築物以重建價格為準，所有權人如有爭議，由標準地價評議委員會評定之。

(4)宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。

(5)因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。

2.依地籍測量實施規則第 260 條規定：

建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈。

（二）不得申請建物第一次測量之情形

依地籍測量實施規則第 259 條規定，新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：

1.依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。

2.實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第 79 條第三項所規定之文件者。