

三民輔考—地政士 土地登記實務

109 年

一、分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，對於該抵押權應如何辦理登記？又，如抵押權人同意分割，而原設定人於共有物分割後未取得土地者，共有物分割登記之申請人應如何申請登記？

【擬答】

(一) 分別共有人就應有部分設定抵押權之處理

依土地登記規則第 107 條規定：

1. 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

- (1) 抵押權人同意分割。
- (2) 抵押權人已參加共有物分割訴訟。
- (3) 抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

2. 前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。

(二) 登記完畢後通知他項權利人

依土地登記規則第 90 條規定，設定有他項權利之土地申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。

(三) 差額補償

依土地登記規則第 100-1 條規定：

1. 依民法第 824 條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記（法定抵押權）。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。

2. 前項抵押權次序優先於土地登記規則第 107 條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。

(四) 本題之辦理方式

基於上開規定所述，就相關辦理方式分別說明如下：

1. 因抵押權人同意分割，故該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。
2. 因原設定人分割後未取得土地，故有應受金錢補償之情形，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為原設定人申請抵押權登記(法定抵押權)，且該法定抵押權次序優先於轉載之抵押權次序。

二、何謂登記完畢？登記完畢之土地權利，在何種情形下登記機關得報請直轄市或縣(市)地政機關查明核准後辦理塗銷登記？前述事實於塗銷登記之前，登記機關應如何處置？

【擬答】

(一) 登記完畢

依土地登記規則第 6 條規定，指土地權利經登記機關依土地登記規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。若該土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，亦為登記完畢。

(二) 塗銷登記

1. 依土地法第 69 條規定，登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。
2. 又依土地登記規則第 7 條規定，依土地登記規則登記之土地權利，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。
3. 但依土地登記規則第 144 條規定，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。

(三) 登記機關於塗銷登記前應為之處理

上開事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

三、土地因合併申請複丈者，其應備要件為何？申請合併之土地，如所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權者，各應檢附何種文件？

【擬答】

(一) 土地複丈之定義

指土地辦竣地籍測量後，申請人因對於地籍圖重測結果認為有錯誤，或因土地自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更、因界址曲折需調整、依規定調整地形、宗地部分擬設定用益物權或因主張時效完成而申請時效取得相關權利等原因，依循法定程序向地政機關申請再次勘測。

(二) 土地合併複丈

1. 申請要件：

- (1) 依地籍測量實施規則第 224 條第 1 項規定，土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。
- (2) 又依地籍測量實施規則第 225-1 條規定，所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。

2. 應檢附之文件：

依地籍測量實施規則第 224 條第 2 項規定，土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：

- (1) 所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。
- (2) 設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。
- (3) 設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。

四、建築改良物測量包括那兩種？並請分別說明其得申請各該測量之原因。

【擬答】

(一) 建築改良物測量

1. 定義：

所謂「建築改良物（以下簡稱建物）測量」，指依規定予以新建或舊有之合法建物，其基地辦竣總登記後，申請人因申請辦理建物所有權第一次登記或建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更，依循法定程序向地政機關申辦建物測量。

2. 類型：

依地籍測量實施規則第 258 條規定，建物測量，包括建物第一次測量及建物複丈。



(二) 得申請測量之原因

1. 建物第一次測量：

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。

2. 建物複丈：

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。

3people

三民輔考