

三民輔考—地政士考試 土地登記實務

110 年

一、甲、乙、丙三人分別共有一地，丙將其應有部分設定抵押權予丁並辦畢登記；嗣於抵押權存續期間甲訴請法院裁判分割，丁亦同意分割，於判決確定後甲與丙受配土地，乙則未受配土地。問：當甲至登記機關申請共有地判決分割登記時，乙、丙與丁之權利應如何處理？試依據土地登記規則等規定分析之。

【擬答】

(一)依土地登記規則第 107 條第 1 項規定，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。

(二)丙分得之土地上存有乙、丁之抵押權，且乙之抵押權順序優先於丁

- 1.甲、乙、丙三人分別共有一地，丙將其應有部分設定抵押權予丁；嗣後甲訴請法院裁判分割，丁亦同意分割，且丙受有土地分配。因此依土地登記規則第 107 條規定第 1 項但書規定，該抵押權僅轉載於丙分割後取得之土地上。
- 2.又依民法第 824 條第 3 項規定，以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
- 3.再依土地登記規則第 100-1 條規定，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，且該抵押權次序優先於土地登記規則第 107 條第 1 項但書之抵押權。故本題中，未受不動產分配而受有補償金之乙，就其補償金額，對甲、丙所分得之不動產，有抵押權。



- 4.故本題中，未受不動產分配而受有補償金之乙，就其補償金額，對甲、丙所分得之不動產，有抵押權。
- 5.綜上所述，甲分得之土地上存有乙之抵押權；丙分得之土地上存有乙、丁之抵押權，且乙之抵押權順序優先於丁。

二、何謂註記登記？登記機關依據土地登記規則第 144 條第 2 項規定於土地登記簿其他登記事項欄註記「辦理塗銷登記中」之立法目的與法律性質各為何？試依據土地登記規則等規定分析之。

【擬答】

(一)註記登記

依登記原因標準用語規定，註記，係指在標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記。

(二)規定於土地登記簿其他登記事項欄註記「辦理塗銷登記中」之立法目的與法律性質

1.目的：

國家為達成某種政策目的，於必要時由主管機關囑託登記機關於相關土地之登記簿標示部上揭露一定資訊，以達到喻知、提醒相關機關或一般民眾之效用，避免其權益受損，以及達到定紛止爭之效果。

2.性質：

依最高行政法院 107 年判字第 28 號判決意旨，註記原則上不生不動產之取得、設定、喪失及變更之效力。準此，註記為非關土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記事項。至登記機關於土地登記簿上所為之註記究為行政處分或為事實行為，端視作成註記之原因事實是否足以使註記發生法律效果而定。

3.本題之註記為一事實行為：

本題中，登記機關依土地登記規則第 144 條第 2 項規定，於土地登記簿其他登記事項欄註記「辦理塗銷登記中」，因其並無生任何之法律效果，僅係陳述一個事實，因此該註記非屬行政處分，而係事實行為，為一觀念通知。

三、甲將其地設定抵押權予乙並辦畢登記，嗣登記機關因故疏忽而遺漏該抵押權登記之記載；之後，丙不知其情就該地設定登記取得第一順位抵押權。未久，登記機關發現該地原已登記乙之抵押權，乃更正回復其為第一順位抵押權人，並塗銷更正丙為第二順位抵押權人；對此，丙援引「公信力」而認為登記機關不得塗銷其第一順位抵押權登記。則登記機關之處置是否適法？丙之主張有無理由？試依據土地法與土地登記規則等規定分析之。

【擬答】

(一)登記機關之處置違法

- 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，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。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。又依行政院 56 年 10 月 4 日台訴字第 7767 號令意旨，若更正事項涉及原登記以外之人之權利關係，應由該第三人會同聲請，如第三人有所爭執即應依法訴請司法機關審判以資解決。從上述可推導出，即該登記之更正，以不妨礙原登記之同一性為原則，以符信賴保護原則。且若對該登記所示之法律關係有爭執時，應依法訴請司法機關審判，以資解決。
- 2.本題因該土地上已存有丙之抵押權登記，因此登記機關不得逕行更正，將乙之抵押權補為登記記載。蓋因若將丙之抵押權塗銷，更正為乙之抵押權，則已妨礙原登記之同一性，故為保障相信登記效力之丙，登記機關不得逕行更正。

(二)丙之主張有理由

- 1.依土地法第 43 條規定，依土地法所為之登記，有絕對效力。所謂絕對效力，是指為保護善意第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，若善意第三人因信賴登記而依法取得之土地權利，任何人不可加以推翻，以建立土地登記的公信力，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。
- 2.本題，係因登記機關之疏漏而導致此種實際情形與登記情形不符之狀態，且丙亦於善意不知情之情況下，相信登記簿所載，而將抵押權登記完畢。是以丙得主張其為善意第三人，應受任何人不得推翻該登記之保護。因此登記機關不得再更正，以建立土地登記的公信力，故丙之主張有理由。



(三)乙可對登記機關請求損害賠償

- 1.依土地法第 68 條規定，因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。
- 2.本題，甲設有第一順位之抵押權與乙，亦有辦畢登記程序之事實，應可認乙對其第一順位抵押權之存在有信賴保護利益；惟嗣因登記機關之疏漏，造成乙無法成為第一順位之抵押權人之結果，此為可歸責於登記機關之事項，故乙可向登記機關請求所受損失之賠償，惟該損害賠償不得超過受損害時之價值。

四、甲、乙兩人各自所有 A 與 B 地相互毗鄰，茲甲因申請建造執照而發生與乙土地之地界線界址糾紛。甲乃向登記機關申請鑑界複丈，則登記機關於受理後，應如何辦理？若甲對於鑑界結果有異議時，應如何為救濟？又乙若對於該鑑界結果亦有異議時，應如何為救濟？試依據地籍測量實施規則等規定分析之。

【擬答】

(一)登記機關辦理鑑界複丈之程序

- 1.依地籍測量實施規則第 211 條第 1 項、第 2 項前段規定，登記機關受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書，交付申請人並通知關係人。申請人於複丈時，應到場會同辦理。
- 2.又依地籍測量實施規則第 221 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定，複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。且該鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。

(二)甲對鑑界結果有異議時之救濟

- 1.依地籍測量實施規則第 221 條第 1 項第 2 款規定，申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣(市)主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。

2.故甲得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界。

(三)乙對鑑界結果有異議時之救濟

1.依地籍測量實施規則第 221 條第 3 項規定，關係人對於地籍測量實施規則第二百二十一條第一項之鑑界或再鑑界結果有異議，並以其所有土地申請鑑界時，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準用前述申請再鑑界及對再鑑界結果有異議時之規定。

2.綜上所述，若乙對鑑界或再鑑界之結果有異議，並以其所有之土地，申請鑑界時，應填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界。

3.請無息退還所繳納之簽證保證金。

3people

三民輔考