

三民輔考—地政士考試 土地登記實務

111 年

一、辦理土地登記完畢後，在那些情況下，登記之錯誤或遺漏，可由登記機關逕行更正？另請詳述其與辦理土地複丈過程，登記機關可逕行辦理更正之情況有何差異？

【擬答】

(一)登記機關得逕行更正之情形

依土地法第 69 條但書規定，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。

(二)與土地複丈過程中登記機關逕行更正之差異

1.依地籍測量實施規則第 232 條第 1 項規定，複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣(市)主管機關核准後始得辦理：

- (1)原測量錯誤純係技術引起者。
- (2)抄錄錯誤者。

2.又依地籍測量實施規則第 232 條第 2 項規定，前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。

3.再依土地登記規則第 13 條規定，土地法第 69 條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。

4.結論：

依上開規定可知，本題所述登記機關得逕行辦理更正之兩種情形，差異之處在於程序中的錯誤定義不同。



二、甲占有乙所有土地之一部分，申請時效取得地上權登記；在申請登記過程中，依規定應經由何種程序確認其位置與計算面積？因普通地上權與區分地上權有異，請分別依規定說明其範圍位置如何測繪。

【擬答】

- (一)依時效取得地上權登記審查要點第 2 點規定，占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。
- (二)又依地籍測量實施規則第 231-1 條第 1 項第 1 款之規定，申請時效取得地上權者，應依申請人所主張占有範圍測繪，並就下列符合民法地上權要件之使用情形測繪其位置及計算面積：
 - 1.普通地上權之位置，以其最大垂直投影範圍測繪。
 - 2.區分地上權之位置，以在土地上下之一定空間範圍，分平面與垂直範圍測繪。

三、所有權人甲擁有一筆土地及其上建物，由法院囑託登記機關辦理該土地與建物查封登記，但辦理時，發現其已將土地所有權移轉予乙，請說明登記機關應如何處理？另該土地上之建物，尚未完成建物所有權第一次登記，則登記機關又應如何處理？

【擬答】

(一)登記機關就甲所有之土地之處理方式

- 1.依土地登記規則第 138 條第 1 項規定，土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、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，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。
- 2.又依土地登記規則第 138 條第 2 項規定，登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記，並通知登記申請人。
- 3.再依土地登記規則第 138 條第 3 項本文規定，登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。

(二)登記機關就甲所有之建物之處理方式

- 1.依土地登記規則第 139 條第 1 項規定，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。
- 2.又依土地登記規則第 139 條第 3 項規定，登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。

(三)結論

- 1.本題法院囑託登記機關辦理甲所有之土地（下稱系爭土地）與建物（下稱系爭建物）之查封登記，登記機關於辦理時發現甲已將系爭土地之所有權移轉予乙。此時，若甲已完成所有權移轉登記，則登記機關應依土地登記規則第 138 條第 3 項本文規定，將無從辦理之事實函復法院；若甲尚未完成所有權移轉登記，則登記機關應即改辦系爭土地之查封登記。
- 2.另於系爭建物尚未完成建物所有權第一次登記之情形，依土地登記規則第 139 條第 1 項規定，登記機關於勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封登記，並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院。

四、有一區分所有權建物，其於民國 102 年 11 月 1 日完工且領有使用執照，其在申請建物所有權第一次登記前，在提出何種證件下，毋須申請建物測量？此證件應記明那些事項？另此區分所有權建物之「共有部分」如何界定？而此「共有部分」又如何登記？

【擬答】

(一)申請建物所有權第一次登記前毋須申請建物測量之情形

依土地登記規則第 78 條規定，申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。

(二)建物標示圖應記明之事項



依土地登記規則第 78-1 條第 2 項規定，建物標示圖應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

(三)區分所有權建物之共有部分界定方式

- 1.依土地登記規則第 79 條第 1 項第 1 款規定，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.故可知共有部分之界定，以分配文件所載為準。

(四)區分所有權建物之共有部分登記方式

依土地登記規則第 81 條規定：

- 1.區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。
- 2.區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

3people

三民輔考