

《土地登記概要》

試題評析	1.本次試題難易度適中，用功同學可以拿到高分。 2.第一題及第三題涉及土地法規。第一題為土地法第34條之1第6項。第三題為土地法第46條之3。另地籍圖重測之作業程序詳見地籍測量實施規則第185條。
考點命中	第一題：《土地登記（第19版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-11~4-13。 第二題：《土地登記（第19版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-76，第32題。 第三題：《土地法規（第21版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-6~3-7。 第四題：《土地登記（第19版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁15-27~15-28，第7題。

一、土地共有人之一甲主張分割共有土地，並提出分割方案，經查法律沒有不能分割之規定，但另一共有人乙不同意分割。共有人之間無法自行協議分割，因此甲向市政府不動產糾紛調處委員會申請不動產糾紛調處，依調處委員會決議做成調處結果。當乙收到調處結果通知後，如果對結果不滿意，請問乙應如何處理以確保權益？如果乙沒有其他主張，共有人依調處結果申請分割登記，應備那些文件？（25分）

答：

- (一)當乙收到調處結果通知後，如果對結果不滿意，乙應於接到調處通知後15日內向司法機關訴請處理，以確保其權益。若屆期不起訴，依原調處結果辦理。
- (二)共有人依調處結果申請分割登記應備下列文件：
- 1.登記申請書：申請書應按規定格式填寫。
 - 2.調處紀錄：直轄市、縣（市）政府不動產糾紛調處紀錄。
 - 3.申請人身分證明：身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
 - 4.所有權狀：共有人中有未能提出者，得免提出。
 - 5.土地增值稅繳（免）稅證明文件：分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。
 - 6.其他有關文件。

二、請問我國土地登記公示制度之土地登記簿的編成方式為何？可否以姓名查詢？又，依照土地登記規則之規定，債權人得申請那一類謄本，以查詢債務人之不動產地籍資料？如果因為法院訴訟需要，持有法院通知的文件可以申請那一類謄本？（25分）

答：

- (一)我國土地登記簿採「物的編成」，亦即土地登記簿按土地之座落地號順序編製而成。
- (二)我國採物的編成，而非人的編成，故不得以姓名查詢登記資料。
- (三)土地登記簿謄本共分三類
- 1.第一類：顯示登記名義人全部登記資料。
 - 2.第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。
 - 3.第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。
- 登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一類謄本；任何人得申請第二類謄本；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第三類謄本。
- (四)債權人得申請第三類謄本。因為法院訴訟需要，持有法院通知文件，得申請第一類謄本。

三、請問地籍圖重測之作業程序為何？重測結果公告期間，土地所有權人如認為重測結果使其面積減少而認定重測結果有錯誤時，應如何申請辦理？如果公告期滿，無異議者，依法應辦理何種登記？（25分）

答：

(一)地籍圖重測之作業程序：

- 1.劃定重測地區。
- 2.地籍調查。
- 3.地籍測量。
- 4.成果檢核。
- 5.異動整理及造冊。
- 6.繪製公告圖。
- 7.公告通知。
- 8.異議處理。
- 9.土地標示變更登記。
- 10.複(繪)製地籍圖。

(二)土地所有權人如認為重測結果使其面積減少而認定重測結果有錯誤時，除未依規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。

(三)公告期滿，無異議者，應辦理「標示變更登記」。詳述如下：

- 1.因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。
- 2.建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。
- 3.重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。

四、依照地籍清理條例之規定，土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，應如何辦理登記？(25分)

答：

(一)土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，由權利人於申請登記期間內，申請更正登記。

(二)前項權利人為數人者，得經權利人過半數之同意，由權利人之一，申請更正登記。

(三)未依前二項規定申請權利範圍空白之更正登記者，由登記機關依下列原則計算新權利範圍，並公告三個月，期滿無人異議，逕為更正登記：

- 1.登記名義人為一人者，為該權利範圍空白部分之全部。
 - 2.登記名義人為數人者，按其人數均分該權利範圍空白部分。
- 辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。

【版權所有，重製必究！】