

《土地登記實務》

試題評析

- (一)本次試題皆屬大塊題目，無冷僻艱澀題目。
 (二)本次試題除第二題外，其餘皆為考古題。

一、甲、乙、丙三人分別擁有 A、B、C 三筆土地，且甲於 A 地設定地上權予丁公司，乙於 B 地設定抵押權予戊銀行。今甲、乙、丙三人擬將 A、B、C 三筆土地辦理合併登記。請問程序應如何辦理？甲、乙、丙三人之權利範圍要如何決定？又丁公司之地上權及戊銀行之抵押權應如何處理？其權利範圍應如何決定？（25 分）

答：

(一)本題 A、B、C 三筆土地進行合併，應辦理標示變更登記。其辦理程序如下：

- 1.申請：申請人檢附申請登記應提出之文件，向登記機關申請之。
- 2.收件：登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。收件應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。
- 3.計費規費：申請標示變更登記，免繳納登記費，但應繳納書狀費。
- 4.審查：登記機關接受申請登記案件時，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。土地登記係採實質審查，不僅審查提出書件是否齊全及各欄填寫是否符合規定，亦應審查其權利來源是否合法及所繳證件是否真實。經審查後，如證件不足，應令其補正；如權利瑕疵，應予以駁回。
- 5.登簿：登記應依收件號數之次序為之。除法令另有規定外，其收件號數在後之土地，不得提前登記。
- 6.繕發書狀：土地權利於登記完畢後，登記機關應即發給申請人土地所有權狀或他項權利證明書。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。
- 7.異動整理：土地登記完畢後，應將異動成果予以整理並統計。
- 8.歸檔：土地登記成果應歸檔保存。

(二)甲、乙、丙三人之權利範圍：甲、乙、丙三人之權利範圍，由甲、乙、丙三人協議定之。

(三)丁公司之地上權：

- 1.丁公司之地上權仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。
- 2.應由土地所有權人會同地上權人丁公司申請他項權利位置圖勘測。

(四)戊銀行之抵押權：戊銀行之抵押權之權利範圍由土地所有權人與抵押權人戊銀行協議定之。

二、依土地登記規則規定，申請登記時，應提出登記申請書及登記原因證明文件，此所謂「登記原因證明文件」究何所指？請舉實務上案例說明之。又其與登記原因發生日期間之關係為何？請舉登記實務上例子說明登記原因發生日期如何決定？（25 分）

答：

(一)登記原因證明文件：指發生登記原因事實之證明文件。諸如：

- 1.買賣、贈與、交換、分割等，應附公定契約書。
- 2.拍賣所有權移轉者，應附法院拍賣之權利移轉證明書。
- 3.判決所有權移轉者，應附判決書及判決確定證明書。
- 4.和解或調解所有權移轉者，應附和解或調解筆錄。

(二)登記原因發生日期：指登記原因所發生之日期。準此，登記原因發生日期即登記原因證明文件所記載之日期。

- 1.訂立契約，指契約成立之日。

【版權所有，重製必究！】

- 2.繼承，指被繼承人死亡之日。
- 3.法院判決，指法院判決確定之日。
- 4.法院拍賣，指權利移轉證明書核發之日。

三、依地籍測量實施規則之規定，建物合併及建物分割為其重要規範內容，茲試問此二種建物複丈，其辦理條件限制各為何？（25分）

答：

(一)建物合併：

- 1.辦理建物合併之條件：辦理建物合併，應以辦畢所有權登記、位置相連之建物為限。前項所定之位置相連，包括建物間左右、前後或上下之位置相毗鄰者。
- 2.申請建物合併應提出之文件：申請建物合併應填具申請書檢附合併位置圖說，建物之所有權人不同或設定有抵押權、不動產役權、典權等他項權利者，應依下列規定辦理：
 - (1)所有權人不同時，各所有權人之權利範圍除另有協議應檢附全體所有權人之協議書外，應以合併前各該棟建物面積與各棟建物面積之和之比計算。
 - (2)設定有抵押權時，應檢附建物所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數建物上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。
 - (3)設定有不動產役權、典權時，應檢附該不動產役權人、典權人之同意書。

(二)建物分割：

- 1.辦理建物分割之條件：已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。
- 2.申請建物分割應提出之文件：申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。

四、依土地登記法令及制度之規範，辦理土地登記前，應先辦理地籍測量。茲試問除土地總登記外，有那幾種登記，應先向登記機關申辦相關測量？（25分）

答：

辦理土地登記前，應先辦理地籍測量，除土地總登記外，尚有下列登記，應先向登記機關申辦相關測量：

- (一)建物所有權第一次登記：申請建物所有權第一次登記前，應先辦理建物第一次測量，俾取得建物測量成果圖。但民國一〇二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附建物標示圖，得免申請建物第一次測量。
- (二)標示變更登記：土地或建物之分割、合併等，申請標示變更登記，應先辦理土地複丈或建物複丈。
- (三)他項權利登記：一宗土地之特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權，及時效取得地上權、農育權或不動產役權，申請他項權利登記，應先辦理土地複丈。