

# 《土地登記實務》

試題評析	本次四題皆屬大塊題目，平易近人，用功的同學應可拿高分。
考點命中	<p>第一題：《土地登記實務（第 24 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 1-5。</p> <p>第二題：《土地登記實務（第 24 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 3-22～3-23，第二題。</p> <p>第三題：《土地登記實務（第 24 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 1-59～1-60，第十四題。</p> <p>第四題：《土地登記實務（第 24 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 16-23～16-24，第八題。</p>

一、依土地登記規則第 26 條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」其中土地登記權利人與土地登記義務人所指為何？並請舉例說明之。(25 分)

**答：**

- (一)土地登記權利人：指基於登記原因直接取得不動產權利或免除其義務之人。
- (二)土地登記義務人：指基於登記原因直接喪失不動產權利或承受其義務之人。
- (三)例如：抵押權設定登記中，抵押權人為登記權利人，抵押人為登記義務人。又如抵押權塗銷登記中，抵押權人為登記義務人，抵押人為登記權利人。

二、申請區分所有建物所有權第一次登記，除應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖外，並應檢具那些相關文件？請說明之。(25 分)

**答：**

(一)申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

- 1.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.區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
  - 3.區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
  - 4.申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。
- 前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有人依法約定為專有部分之文件。

(二)實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 1.曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
- 2.門牌編釘證明。
- 3.繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 4.繳納水費憑證。
- 5.繳納電費憑證。
- 6.未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 7.地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- 8.其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

(三)建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

三、何謂代位申請？依規定得代位申請之情形有何？請說明之。(25分)

答：

(一)代位申請之意義：土地權利人怠於申請登記時，其他權利關係人得代位申請登記。

(二)代位申請之情形：

- 1.登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。
- 2.為質權標的物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人。因此質權人代位辦理土地權利設定或移轉登記於出質人。
- 3.典權人依規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記。
- 4.建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。
- 5.經法院核准債權人代位債務人申請繼承登記。
- 6.其他依法律得由權利人代位申請登記者。

四、依地籍測量實施規則之規定，土地分割及土地合併之地號，應如何編定？請分別說明之。(25分)

答：

(一)土地分割：土地分割之地號，應依下列規定編定，並將編定情形登載於分號管理簿：

- 1.原地號分割時，除將其中一宗維持原地號外，其他各宗以分號順序編列之。
- 2.分號土地或經分割後之原地號土地，再行分割時，除其中一宗保留原分號或原地號外，其餘各宗，繼續原地號之最後分號之次一分號順序編列之。

(二)土地合併：土地合併之地號，應依下列規定編定，並將刪除地號情形登載於分號管理簿，其因合併而刪除之地號不得再用：

- 1.數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。
- 2.原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。
- 3.原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。
- 4.原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。
- 5.原地號之分號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留在前原地號之分號。

【版權所有，重製必究！】