



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)辦理程序:

- 1.設定有地上權、永佃權、不動產役權、典權、耕作權或農育權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。
- 2.前項他項權利於土地合併後仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。(土登 88 II III)
- 3.應先由土地所有人會同地上權人丁公司，會同申請他項權利位置圖勘測，但如已有位置圖免勘測。

(二)1.二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。(土登 88 I)

2.甲、乙、丙三人之權利範圍，依其協議決定之。

(三)抵押權之權利範圍:

1.設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。(土登 88IV)

2.戊銀行抵押權之權利範圍依乙與戊銀行協議定之。

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)產生此種法律效果之原因即為登記原因:

土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記。登記原因可分為法律行為與法律事實，證明此法律行為、法律事實之登記原因文件即是「登記原因證明文件」，例如所有權移轉法律行為之買賣契約書、繼承法律事實之被繼承人死亡之法律事實，戶政事務所核發載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本，與法定繼承人之親屬關係之繼承人現在之戶籍謄本。

(二)原因發生日期，即為「權利變更之日」，權利變更之日與土地登記案件之申請期限有關，依土地法第 73 條第二項規定:「前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍」。

(三)登記原因發生日期，即為權利變更之日，其決定依下列各款之一者:

- ①契約成立之日。
- ②法院判決確定之日。
- ③訴訟上和解或調解成立之日。
- ④依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
- ⑤依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
- ⑥產權移轉證明文件核發之日。
- ⑦法律事實發生之日。(土登 33)

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:1.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。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。(地測 288)

- 2.分割後之建物，除將其中一棟維持原建號外，其他各棟以該地段最後建號之次一號順序編列。新編列之建號，應登載於建號管理簿。(地測 289)
- 3.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。  
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：
  - 一、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。
  - 二、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。
  - 三、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。(地測 290)
- 4.建物合併應先辦理建物勘查。  
建物合併，除保留合併前之最前一建號外，其他建號應予刪除，不得使用。(地測 291)

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:(一)土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：

- 一、因自然增加、浮覆、坍塌、分割、合併、鑑界或變更。
- 二、因界址曲折需調整。
- 三、依建築法第四十四條或第四十五條第一項規定調整地形。
- 四、宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
- 五、因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。(地測 204)

(二)1.新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：

- 一、依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。
- 二、實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第七十九條第三項所規定之文件者。(地測 259)

2.建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈。(地測 260)