



全國補習班

109 地政士

土地登記實務

題解

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2361-1678

【整體評析】

1. 本次考題全部命中於「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，並多以法條演譯為主。
2. 本次考題，總論試題除「登記完畢」之意義外，並沒有出題，似總論題較少。
3. 本次分割之他項權利處理，應其性質不同有不同處理方式。
4. 本次考題較偏測量(複丈)，占總考題一半(四題中二題)，倒也符合近年測量出題占半數的趨勢。

一、分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，對於該抵押權應如何辦理登記？又，如抵押權人同意分割，而原設定人於共有物分割後未取得土地者，共有物分割登記之申請人應如何申請登記？(25 分)

解題分析	<ol style="list-style-type: none"> 1. 共有土地分割的抵押權轉載，原則上基於抵押權不可分性，應轉載於各宗土地。但民法有例外規定，應列出「僅轉載」之三種情形。 2. 事先徵抵押權人同意之轉載，也是抵押權於共有物分割登記之重要事項。
命中	<p>★本題所問辦理共有物分割登記時，抵押權之處理情形，命中於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-25(第 34 題)。</p>

答：

(一) 抵押權辦理登記：(土登 107 I)

分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

1. 抵押權人同意分割。
2. 抵押權人已參加共有物分割訴訟。
3. 抵押權人經共有人告知訴訟而未參加

(二) 抵押權人同意分割，原設定人未取的土地之登記：(土登 107 II)

前述但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。

二、何謂登記完畢？登記完畢之土地權利，在何種情形下登記機關得報請直轄市或縣（市）地政機關查明核准後辦理塗銷登記？前述事實於塗銷登記之前，登記機關應如何處置？（25分）

解題分析	1.本題是配合「登記完畢」之定義，與得核准塗銷之情形與登記機關之處理。 2.塗銷登記分為「權利消滅」(土登 143 I)與「經核准後」(土登 144 I)，本題只考「經核准塗銷」之情形。 3.最後，於核准前，登記機關應「註記」也應提及。
命中	★本題所問登記完畢及塗銷登記之情形，命中於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-7(第 10 題)、B-37(第 50 題)。

答：

(一) 登記完畢之意義：(土登 6)

1. 土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。
2. 土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。

(二) 得報請核准塗銷情形：(土登 144 I)

依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：

1. 登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
2. 純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

(三) 登記機關之處理：(土登 144 II)

前述得報請核准塗銷之事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

三、土地因合併申請複丈者，其應備要件為何？申請合併之土地，如所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權者，各應檢附何種文件？（25分）

解題分析	1.土地合併申請複丈之要件，除地籍測量實施規則第 224 條外，應提及第 225 之 1「使用性質」之意義。 2.應檢附文件依擔保物權之抵押權與用益物權之典權，耕作權性質不同，應分別說明。
命中	★本題所問土地合併複丈要件；所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權者，應檢附之文件，完整命中於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-42(第 60 題)(精選考古題)。

答：

(一) 土地合併複丈之要件：

1. 土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。(地測 224 I)
2. 上述所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。(地測 225-1)

(二) 所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權者，應檢附之文件：(地測 224 II III IV)

1. 地籍測量實施規則第 224 條第 1 項土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等其他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：
 - (1) 所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。
 - (2) 設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。
 - (3) 設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。
2. 登記機關辦理合併複丈，得免通知實地複丈。
3. 第 1 項之土地設定有用益物權者，其物權範圍為合併後土地之一部分者，應於土地複丈成果圖繪明其位置。

四、建築改良物測量包括那兩種？並請分別說明其得申請各該測量之原因。(25分)

解題分析	建物測量包括之種類與申請之原因(或時機)，是建物測量考題最基本試題。
命中	★本題所問「建物測量」之二種類型，及得申請測量之原因，命中於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-44(第 63 題)、B-46(第 68 題)。

答：

(一) 建築改良物(以下簡稱建物)測量，包括建物第一次測量及建物複丈。(地測 258)

(二) 得申請建物第一次測量之原因：

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(土登 78)。另依地籍測量實施規則第 259 條規定，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：(地測 259)

1. 依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。
2. 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 79 條第 3 項所規定之文件者。

(三) 得申請建物複丈測量之原因：(地測 260)

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。