



全國補習班

111 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

- 一、辦理土地登記完畢後，在那些情況下，登記之錯誤或遺漏，可由登記機關逕行更正？另請詳述其與辦理土地複丈過程，登記機關可逕行辦理更正之情況有何差異？（25 分）

解題分析	<p>1.土地複丈發現錯誤(103 地政士)；土地登記錯誤、遺漏之逕行更正(91 地政士)，以往曾經考過。</p> <p>2.可逕行更正之「錯誤、遺漏」，除原因應說明外，也應提及其意涵(土登§13)。</p> <p>3.題目問及二者有何差異，應予以比較。</p>
命中	<p>★全國補習班「111 地政士考試—土地登記實務」講義（于俊明老師），頁 228。</p> <p>★本題所問土地登記完畢後，可由登記機關逕行更正之情形，命中於全國補習班「111 地政士考試—考前總複習」（猜題）講義，頁 B-8(第 10 題)。</p> <p>★本題所問土地複丈，可由登記機關逕行更正之情形，命中於全國補習班「111 地政士考試—考前總複習」（猜題）講義，頁 B-47(第 64 題)。</p>

答：

（一）可由登記機關逕行更正之情形：

1. 登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。（土地法 69）
2. 土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。（土登 13）

（二）土地複丈過程，可逕行更正之情形：

1. 複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：
 - （1）原測量錯誤純係技術引起者。
 - （2）抄錄錯誤者。

（三）二者差異：

1. 登記之錯誤、遺漏可逕行更正，只限於登記人員記載時疏忽且有文件可稽者。
2. 複丈發現錯誤，可逕行更正，只限純技術引起之錯誤或抄錄錯誤。

二、甲占有乙所有土地之一部分，申請時效取得地上權登記；在申請登記過程中，依規定應經由何種程序確認其位置與計算面積？因普通地上權與區分地上權有異，請分別依規定說明其範圍位置如何測繪。（25分）

解題分析	<p>1.宗地部分設定用益物權，應先經複丈取得位置圖，以確認時效取得地上權之位置與計算面積。</p> <p>2.普通地上權只有平面，區分地上權則是由平面與加上下一定空間垂直範圍所構成。據此，可以理解區分地上權之測繪。</p> <p>3.本次登記實務考題，每一題都是命題老師從條文中找出問題，以測出考生敘述之方向與內容。</p> <p>4.本題將土地登記規則有關用益物權土地複丈與地籍測量實施之用益物權之位置測繪配合測驗考生就二者相聯結之理念，出得很漂亮。</p>
命中	<p>★本題所問「申請時效取得地上權登記時，應如何確認其位置與計算面積」，完整命中於全國補習班「111 地政士考試—土地登記實務」講義（于俊明老師），頁 227-228。</p> <p>★本題所問「區分地上權之位置測繪」，完整命中於全國補習班「111 地政士考試—土地登記實務」講義（于俊明老師），頁 140、228。</p>

答：

- (一) 應先申請登記機關土地複丈，取得占有範圍位置圖，以確認其位置與計算面積：
- 1 因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。
 2. 前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。(土登 108 II III)
- (二) 普通地上權之測繪：
1. 申請時效取得地上權、農育權或不動產役權者，應依申請人所主張占有範圍測繪，並就下列符合民法地上權、農育權、不動產役權要件之使用情形測繪其位置及計算面積：
 - (1) 普通地上權之位置，以其最大垂直投影範圍測繪；區分地上權之位置，以在土地上下之一定空間範圍，分平面與垂直範圍測繪。
 - (2) 農育權、不動產役權之位置，以其實際使用現況範圍測繪。
 2. 前項複丈之位置，應由申請人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章，其發給之他項權利位置圖應註明依申請人主張占有範圍測繪，其實際權利範圍，以登記審查確定登記完畢為準。
 3. 關係人不同意申請人所主張之占有範圍位置時，登記機關仍應發給他項權利位置圖，並將辦理情形通知關係人。(地測 231-1)
- (三) 區分地上權之測繪：(地測 231-2)
1. 區分地上權之位置測繪，依下列規定：
 - (1) 平面範圍之測繪，依地籍測量實施規則第 231 條(即平面位置測繪)規定辦理。
 - (2) 垂直範圍之測繪，應由申請人設立固定參考點，並檢附設定空間範圍圖說，供登記機關據以繪製其空間範圍，登記機關並應於土地複丈圖及他項權利位置圖註明該點位及其關係位置。
 2. 以建物之樓層或其特定空間為設定之空間範圍，如該建物已測繪建物測量成果圖者，得於土地複丈圖及他項權利位置圖載明其位置圖參見該建物測量成果圖，或其他適當之註記。

三、所有權人甲擁有一筆土地及其上建物，由法院囑託登記機關辦理該土地與建物查封登記，但辦理時，發現其已將土地所有權移轉予乙，請說明登記機關應如何處理？另該土地上之建物，尚未完成建物所有權第一次登記，則登記機關又應如何處理？（25分）

解題分析	<p>1. 第一部分，僅問到囑託查封之土地、建物已移轉予第三人時，登記機關應如何處理及其例外。簡言之，登記機關「無從辦理」、「仍應辦理」之情形，都應說明。</p> <p>2. 第二部分，問及未登記建物查封之處理程序。</p> <p>3. 本題將查封登記最常遇到情形與實務結合問題，可以測驗考生之理解查封登記程度。</p>
命中	<p>★本題所問查封登記(無從辦理、未完成建物所有權第一次登記)之情形，命中於全國補習班「111 地政士考試一考前總複習」(猜題)講義，頁 B-36(第 48 題)。</p> <p>★全國補習班「111 地政士考試一土地登記實務」講義(于俊明老師)，頁 195、198。</p>

答：

(一) 已移轉與乙，登記機關之處理：

登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。但法院或行政執行分署因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行分署。(土登 138 III)

(二) 有未完成建物所有權第一次登記之查訂處理程序：

1. 法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。
2. 前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。
3. 登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。(土登 139 I II III)

四、有一區分所有權建物，其於民國102年11月1日完工且領有使用執照，其在申請建物所有權第一次登記前，在提出何種證件下，毋須申請建物測量？此證件應記明那些事項？另此區分所有權建物之「共有部分」如何界定？而此「共有部分」又如何登記？（25分）

解題分析	<p>1.本題係問「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」之例外情形(意即毋須辦理建物第一次測量之條件)，依土地登記規則第 78 條第 1 項但書規定應答。</p> <p>2.題目所言「界定」是指劃定範圍或下定義，也可說是意義。</p> <p>3.第一部分的前段可以免申請建物測量之證件，後段是問及該證件應記明事項。</p> <p>4.「共有部分」之界定，題解第 1 點有說明。也可以這樣問，區分所有建物之「共有部分」如何認定。</p> <p>5.因「共有部分」是「專有部分」之從物，故共有部分之登記與「主物」之「專有部分」有不同，也不另發給權狀。</p>
命中	<p>★無須申請建物所有權第一次測量之情形，詳閱全國補習班「111 地政士考試—土地登記實務」講義（于俊明老師），頁 96~97、219。</p> <p>★區分所有建物共有部分之登記，詳閱全國補習班「111 地政士考試—土地登記實務」講義（于俊明老師），頁 108。</p>

答：

(一) 毋須辦理建物第一次測量之證件：

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。但在中華民國 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。(土登 78)

(二) 應記明事項：

1. 前述之建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。
2. 前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。
3. 依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。(土登 178-1)

(三) 「共有部分」之界定與登記：

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。(土登 79 I ①)

1. 界定：

區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。(土登 81 I)

2. 登記：

區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。(土登 81 II)