

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)

**【擬答】**

- (一)土地登記權利人：因登記之原因(法律行為、法律事實)取得不動產權利或減少負擔之人。例如買賣行為之買受人取得不動產權利者。或地上權塗銷登記時，土地所有權人因登記而減少地上權之負擔者。
- (二)土地登記義務人：因登記之原因(法律行為、法律事實)喪失不動產權利或增加負擔之人。例如買賣行為之出賣人即為因買賣致喪失不動產權利者。或抵押權設定登記之土地所有權人，因抵押權設定致增加負擔者(即抵押人、設定人)為登記義務人。

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)

**【擬答】**

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。有下列情形申請區分所有建物所有權第一次登記，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。
5. 前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。(土登79 I II)

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)

**【擬答】**

(一)下列各款登記，得代位申請之：

- 一、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。

二、質權人依民法第九百零六條之一第一項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。

三、典權人依民法第九百二十一條或第九百二十二條之一規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。

四、其他依法律得由權利人代位申請登記者。(土登 30)

(二) 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，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。

建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。(土登 31)

(三) 公同共有之土地，公同共有人中之一人或數人，為全體公同共有人之利益，得就公同共有土地之全部，申請為公同共有之登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他公同共有人。(土登 32)

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)

【擬答】

(一) 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：  
一、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。

二、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。(地測 233)

(二) 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：

一、數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。

二、原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。

三、原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。

四、原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。

五、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。(地測 234)