

《土地登記概要》

試題評析	1. 本次試題前三題皆由土地登記規則條文直接作答，第四題由土地法第79條之1作答。 2. 應注意：土地登記規則甫於108年12月9日修正發布，修正條文於108年12月16日施行。本次考試第一題就涉及修正條文第65條。
考點命中	第一題：《土地登記（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-36。 第二題：《土地登記（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-9。 第三題：《土地登記（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-15。 第四題：《土地登記（第18版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁13-18、13-19。

一、土地權利於登記完畢後，登記機關有關權利書狀發給之規定為何？另共有權利之書狀如何繕發？請依土地登記規則之規定說明之。（25分）

答：

(一) 權利書狀發給之規定：

1. 土地權利於登記完畢後，除土地登記規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之；符合以具有電子簽章之電子文件網路申請之登記者，於換領前得免繕發。
2. 有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者、得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：
 - (1) 建物所有權第一次登記。
 - (2) 共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。
 - (3) 公有土地權利登記。
3. 登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕造。

(二) 共有權利書狀繕發之規定：

1. 土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。
2. 共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。
3. 同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。

二、何謂共有物分割？並請說明辦理共有物分割登記時，有關抵押權轉載之方式。（25分）

答：

(一) 共有物分割之意義：共有土地或建物經共有人協議分割，或協議不成申請地政機關調處分割或訴請法院裁判分割。

(二) 共有物分割登記之抵押權轉載方式：

1. 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。
2. 前項但書情形，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。

三、請依土地登記規則之規定，分別說明土地重劃及地籍圖重測時，有關其權利變更登記之辦理方式。（25分）

答：

(一)土地重劃變更登記之辦理方式：

- 1.因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。
- 2.土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。

(二)地籍圖重測變更登記之辦理方式：

- 1.因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。
- 2.建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。
- 3.重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。

四、何謂預告登記？其登記申請應檢附之文件為何？又預告登記之效力為何？（25分）

答：

(一)預告登記之意義：請求權人預為保全對登記名義人有關土地權利移轉或使其消滅、內容或次序變更、附條件或期限之請求權，所為之登記。

(二)預告登記之申請文件：

- 1.登記申請書：申請書應按規定格式填寫。
- 2.登記名義人同意書：預告登記由請求權人檢附登記名義人之同意書為之。
- 3.預告事項之契約書：記載預告內容之公定契約書。
- 4.土地或建物所有權狀：就土地為預告登記，應檢附土地所有權狀；就建物為預告登記，應檢附建物所有權狀。
- 5.身分證明文件：自然人檢附國民身分證、戶口名簿或戶籍謄本。法人檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。
- 6.其他有關文件：如委託他人代為辦理預告登記，應附具委託書。

(三)預告登記之效力：預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。預告登記，因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。

【版權所有，重製必究！】