

《土地登記》

試題評析

第一題：考土地登記之基本觀念。

第二題：考土地登記前須申請測量複丈之綜合題。

第三題：考土地登記規則第100條之1與第107條二者結合之實例題。

第四題：考土地登記規則第135條。

本次出題範題以土地登記規則為主。因此，熟讀土地登記規則的考生，應可拿到高分。

一、試就土地相關法規之規定，說明土地登記對維護交易安全及促進土地資金化之功能。（25分）

答：

土地登記，可以發揮下列三種效力：

- (一)公示力：物權因法律行為而變動，須有可由外界辨認之表徵，使第三人得以查知，以確保交易安全。因此民法第758條第1項規定，不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。此即登記公示力。
- (二)公信力：物權變動經登記後，縱登記情況與實質權利不符，對於信賴登記而取得權利之第三人，應予保護，以確保交易安全。因此民法第759條之1第2項規定，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。又土地法第43條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。此即登記之公信力。
- (三)推定力：物權一經登記，推定登記名義人適法有此權利，而合法行使該權利。登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。因此民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。此即登記之推定力。

爰土地登記具有上開三種效力，因此不動產買賣交易過程，買賣雙方維護交易安全，得以確保；不動產抵押貸款融資，借貸雙方促進土地資金化，得以運行。

二、土地法第三十八條規定：辦理土地登記前，應先辦理地籍測量。請問除土地總登記外，還有那些土地或建物登記案件，應於辦理登記前先辦理地籍測量？（25分）

答：

辦理土地登記前，應先辦理地籍測量，除土地總登記外，尚有下列土地或建物登記案件，應於登記前先辦理地籍測量。

- (一)建物因新建，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。
- (二)土地因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更，申請標示變更登記前，應先向登記機關申請土地複丈。
- (三)建物因增建、改建、滅失、分割或合併，申請標示變更登記前，應先向登記機關申請建物複丈。
- (四)於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。前項位置圖應先向登記機關申請土地複丈。
- (五)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。前項位置圖應先向登記機關申請土地複丈。
- (六)一宗土地之部分已設地上權、永佃權、不動產役權、典權或農育權者，於辦理分割登記時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請勘測確定權利範圍及位置後為之。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。
- (七)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。

三、甲、乙、丙三人共有A、B二筆土地，權利範圍各三分之一，甲原已將其應有部分設定抵押權200萬元予丁。今甲乙丙三人共同協議辦理分割共有土地，協議結果：A地分歸甲取得，B地分歸乙取得，丙則分得甲、乙二人之補償金額500萬元，並約定於未付清前，丙得就其應受補償金額於A、B二地為抵押權之登記。請問丙之抵押權應如何辦理登記？又丁的抵押權應如何轉載？二者間之抵押權次序應如何決定？請依土地登記規則規定說明之。（25分）

答：

- (一)丙之抵押權辦理登記：土地登記規則第100條之1第1項規定，依民法第824條第3項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。爰此，丙就補償金額500萬元，於A、B二地辦理抵押權登記。
- (二)丁之抵押權辦理轉載：土地登記規則第107條規定，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。
- 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。
- 爰此，於抵押權人丁同意分割、已參加共有物分割訴訟或經共有人告知訴訟而未參加等三種情形下，丁之抵押權僅轉載於A土地之上。除上開情形外，丁之抵押權按應有部分三分之一轉載於A、B二筆土地之上。
- (三)丙之抵押權與丁之抵押權的次序：土地登記規則第100條之1第2項規定，前項抵押權次序優先於107條第1項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。爰此，丙之抵押權次序優先於丁之抵押權。

四、土地登記簿上所有權人以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人得申請更正登記，此原權利人應如何認定？應如何申請更正登記？登記機關應如何處理？（25分）

答：

- (一)原權利人之認定：所稱原權利人，係指中華民國三十四年十月二十四日為該會社之股東或組合員者。但該會社之股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人，按該日本人之股權或出資比例登記為國有。
- (二)申請更正登記之方法：土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關依下列方式申請更正登記：
- 1.原權利人之股權或出資比例已確知者，按各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。
 - 2.原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。
- 申請登記應加具切結書，切結權利人如有遺漏或錯誤，由申請人負損害賠償及有關法律責任。
- (三)登記機關之處理：登記機關受理更正登記，經審查無誤後，應通知財政部國有財產局並公告九十日，期間無人提出異議者，報請上級機關核准後，辦理更正登記；如有異議者，由地政機關進行調處，若不服調處結果，應於接到調處結果通知書後十五日內，訴請司法機關裁判。