

《土地登記》

試題評析	1.本次試題難易度適中，除第一題及第三題外，其餘二題皆考在土地登記規則及地籍測量實施規則。 2.第二題依據地籍測量實施規則第283條及土地登記規則第81條。第四題依據地籍測量實施規則第273條及土地登記規則第94條。
考點命中	第一題：《土地登記》第17版，高點文化出版，許文昌編著，頁1-56，第5題。 第二題：《土地登記》第17版，高點文化出版，許文昌編著，頁3-26第4題、頁18-68第70題。 第三題：《土地登記》第17版，高點文化出版，許文昌編著，頁18-84第83題。 第四題：《土地登記》第17版，高點文化出版，許文昌編著，頁3-29第7題、頁3-26第4題，頁17-25第7題。

一、請說明我國土地登記制度的形成、特點及內涵為何？（25 分）

答：

(一)我國土地登記制度之形成：我國土地登記制度採權利登記制與托崙斯登記制融合而成。

(二)我國土地登記制度之特點：

- 1.強制登記：在已辦地籍測量之地方，應即辦理土地總登記，就直轄市或縣（市）之全部土地，強制登記。土地總登記後，土地權利有變更時，應即辦理變更登記。
- 2.登記生效：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。因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。
- 3.實質審查：土地登記機關對申請登記案件，不僅審查其形式要件是否齊全，更要審查其權利來源是否有瑕疵。
- 4.有公信力：依法所為之登記，在法律上享有不可推翻之效力。即依土地法所為之登記，有絕對效力。
- 5.國家賠償：為確保登記之公信力，因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。
- 6.發給書狀：土地權利經完成登記後，發給土地所有權人以所有權狀，發給土地他項權利人以他項權利證明書。
- 7.規定地價：申請土地登記時，應同時申報地價。故規定地價因土地登記而完成法定程序。

(三)我國土地登記制度之內涵：

- 1.登記生效：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。
- 2.絕對效力：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，應予以保護，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。
- 3.國家賠償：登記漏誤，由國家負起無過失賠償責任。土地法第68條第1項規定，因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。

二、公寓大廈的共用部分有些俗稱「大公」，有些俗稱「小公」，即區分所有權人全部或一部分共有。請問依據地籍測量實施規則及土地登記規則規定，前述兩種共有部分應如何編列建號及辦理測量與登記？共同出入、休憩交誼空間登記為共有部分是否會有獨立權狀？請分別申述之。（25分）

答：

(一)共有部分之編列建號及測量：區分所有建物之共有部分，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，另編建號予以勘測。建物共有部分之建物測量成果圖或建物標示圖應註明共有部分各項目內容。

- (二)共有部分之編列建號及登記：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。
- (三)共有部分無獨立權狀：區分所有建物共有部分（如共同出入、休憩交誼空間等）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。

三、依照土地登記規則規定，申請登記時應提出登記申請書及登記原因證明文件。請說明下列登記之登記原因證明文件為何？其登記原因發生日期又為何？（每小題5分，共25分）

- (一) 共有土地協議分割
- (二) 公有土地標售
- (三) 鄉鎮市區公所成立之調解
- (四) 法院之判決
- (五) 抵押權塗銷

答：

- (一)共有土地協議分割：登記原因證明文件為全體共有人同意之協議書，登記原因發生日期為協議書成立之日。
- (二)公有土地標售：登記原因證明文件為產權移轉證書，登記原因發生日期為產權移轉證書核發之日。
- (三)鄉鎮市區公所成立之調解：登記原因證明文件為調解筆錄，登記原因發生日期為調解經法院核定之日。
- (四)法院之判決：登記原因證明文件為判決書及判決確定證明書，登記原因發生日期為法院判決確定之日。
- (五)抵押權塗銷：登記原因證明文件為債務清償證明，登記原因發生日期為清償日期。

四、建物登記簿謄本標示部除記載主建物以外，還有附屬建物和共有部分等資料。請問民國107年1月1日以後申請建造執照之建物，其附屬建物得測繪及登記之規定為何？共有部分之移轉和設定負擔得否單獨為之？試依相關法令說明之。（25分）

答：

- (一)屋簷及雨遮：民國107年1月1日前已申請建造執照者，其屋簷及雨遮之測繪，依地籍測量實施規則修正前規定辦理。換言之，民國107年1月1日以後申請建造執照之建物，屋簷及雨遮等附屬建物，不得辦理測繪及登記。
- (二)陽台：附屬建物陽台得辦理測繪及登記。亦即使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
- (三)共有部分不得單獨移轉及設定負擔：區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。

【版權所有，重製必究！】