

# 《土地登記概要》

一、土地登記規則第3條規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」所稱「登記機關」究係何所指？請簡要說明我國中央及地方之土地登記主管機關。又在何種情況下，土地登記得不由土地所在地之登記機關辦理？（25分）

## 試題評析

一本次試題有三題出自土地登記規則，第二題出自地籍測量實施規則。

二本次考試「土地法規概要」及「土地登記概要」，各有一題出自地籍測量實施規則，由此可見其重要性。

## 答：

- (一)所稱登記機關係指各地之地政事務所。
- (二)中央土地登記之主管機關為內政部（地政司）。地方土地登記之主管機關為直轄市、縣（市）政府地政局。直轄市、縣（市）政府地政局在轄區內另設或分設地政事務所。換言之，地政事務所隸屬於直轄市、縣(市)政府地政局。
- (三)直轄市、縣（市）政府地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。

二、已登記之建物申辦分割，應先申請建物複丈，建物分割複丈應具備那些要件？分割後之建物，其建號應如何編列？建物分割複丈後應辦理何種登記？（25分）

## 答：

- (一)建物分割複丈應具備之要件：已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。
- (二)建物分割後之建號編列：分割後之建物，除將其中一棟維持原建號外，其他各棟以該地段最後建號之次一號順序編列。新編列之建號，應登載於建號管理簿。
- (三)建物分割複丈後之登記：建物分割複丈，涉及原有標示變更者，應於申請複丈時填具土地登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請建物標示變更登記。其經申請人於複丈時當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章者，複丈完竣後，登記機關據以辦理建物標示變更登記。

三、何謂「不動產役權設定登記」？需役不動產之典權人或承租人可否會同供役不動產所有權人，申請不動產役權設定登記？有何特別限制？登記機關應如何辦理不動產役權之設定登記？（25分）

## 答：

- (一)不動產役權設定登記：稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。訂立不動產役權設定契約後，向登記機關辦理不動產役權設定登記。
- (二)需役不動產之典權人或承租人得會同供役不動產所有權人，申請不動產役權設定登記。申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。
- (三)前項以典權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。
- (四)登記機關之辦理：不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。

四、何謂使用管理登記？其登記之主要內容為何？登記機關應如何登載？（25分）

## 答：

- (一)使用管理登記之意義：不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定，或區分地上權人與設定土地上下有使用、收益權利人就相互間使用收益限制之約定事項，向登記機關申請，所為之登記。
- (二)使用管理登之主要內容：
- 1.不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依民法第820條第1項所為之決定或法院之裁定。
  - 2.區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項。
- (三)登記機關之登載：
- 1.共有人就共有土地使用、管理、分割之約定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。
  - 2.區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。前項約定經土地所有權人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記，其登記方式準用前項規定。

點  
·  
高  
上

【版權所有，重製必究！】