

# 《土地登記》

一、土地登記規則第34條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、……。試問：本條所稱「本規則另有規定」之應提出文件內容為何？請就申請「時效取得不動產役權登記」及「繼承登記」之規定說明之。（25分）

試題評析	本題考申請登記之應備文件，包含時效取得不動產役權（土地登記規則第108條）與繼承登記（土地登記規則第119條），兩者皆屬重要題型。
考點命中	1.《高點・高上110地特土地登記重點題神》，曾榮耀編撰，頁1-1第二題。 2.《高點・高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁61、79。 3.《地政士專業科目歷屆試題詳解》，高點文化出版，曾榮耀、許律師編著。 4.《高點・高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁62-64、73。

**答：**

(一)時效取得不動產役權

- 1.以行使不動產役權之意思而占有之證明文件。
- 2.占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。
- 3.占有範圍位置圖：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。而位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。

(二)繼承登記

- 1.載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
- 2.繼承人現在戶籍謄本。
- 3.繼承系統表。
- 4.遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。
- 5.繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：
  - (1)繼承開始時在中華民國74年6月4日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。
  - (2)繼承開始時在中華民國74年6月5日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。
- 6.其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

二、甲所有A、B地號兩筆土地，登記面積分別為300平方公尺及200平方公尺。A、B地號土地於民國（下同）107年經T市政府實施地籍圖重測，並經登記機關辦理土地標示變更登記為C、D地號土地，面積分別為310平方公尺及210平方公尺。109年，甲將D地號土地出賣予乙，亦會同辦竣土地所有權移轉登記。110年，登記機關發現C、D地號土地於實施地籍圖重測時，其地籍測量錯誤，爰依法定程序報准更正原重測成果，並辦理土地標示更正登記；結果更正後，C、D地號土地登記面積分別改為280平方公尺及180平方公尺。試問：甲、乙2人是否得依土地法第68條規定，向登記機關請求登記面積減少之損害賠償？請附具理由說明之。（25分）

試題評析	本題考測量結果錯誤得否請求損害賠償，建議可從學說上有兩說進行詳細討論說明。
考點命中	1.《高點・高上110地特土地登記重點題神》，曾榮耀編撰，頁1-3第六題。 2.《高點・高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁35。 3.《高點・高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁23-24。

**答：**

有關地籍測量錯誤能否依據土地法第68條向地政機關申請損害賠償，學說及實務上尚有爭議，可分為肯定說及否定說，茲分述之：

## (一)肯定說，甲、乙得向登記機關請求損害賠償

- 1.土地法第68條所調登記錯誤雖依土地登記規則第13條定義為登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，但該規定應屬例示規定，尚包括其他原因而發生登記錯誤者，亦即包含測量錯誤。
- 2.地籍測量與土地登記具連結關係，依土地法第38條第1項，可知須先辦理地籍測量方得辦理土地登記，故地籍測量屬土地登記之必要前置行為，以致不論哪個環節出錯，對於最後所造成損害結果並無不同。
- 3.由土地法第68條所規範土地登記之損害賠償之目的而言，旨在保護土地權利人，確保土地登記之絕對效力，故土地登記精準與否，將影響人民權益甚鉅，不應做狹義解釋。
- 4.地籍測量與土地登記皆為國家公權力壟斷，人民並無參與空間。在誤差範圍外之損害，當然應由國家賠償。尤其面積減少是事實，人民信賴登記而受有損害亦是事實，該不利益不應由民眾承擔。
- 5.如地籍測量錯誤不屬土地法第68條之損害賠償範圍，則將導致民眾不信任測量結果，以致每次交易都須辦理重測，將導致交易成本上升，對於土地登記目的係為確保交易安全之目的有違。

## (二)否定說，甲、乙不得向登記機關請求損害賠償

- 1.就文義而言，依土地登記規則第13條對於登記錯誤之定義，登記事項與登記原因證明文件所載之內容並無不符，故無法適用土地法第68條，向地政機關請求損害賠償，頂多僅能依國家賠償法申請損害賠償。(但地籍測量並無不法，亦無過失，人民可能無從依國賠法第2條請求)
- 2.地籍測量與土地登記分別依土地登記規則及地籍測量實施規則辦理，係屬先後程序，為各自獨立之行政行為，且依據法規各有不同。
- 3.地籍重測重在查明土地四至界址，只要無誤，即是正確測量，面積(即標示)變更，不涉及權利變動。
- 4.根據土地法第68條，地政機關負無過失責任，對地政機關負擔大，且要求地政人員對測量人員所提供資料錯誤負責，似有過苛之嫌。
- 5.大法官釋字第374號，地籍圖重測，純為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。因此，民眾並無因地籍測量錯誤而受有損害。(然而，土地價值如區分為使用價值及交換價值，則面積錯誤將直接影響交換價值，即直接導致售價降低而受有損害)

綜合兩說，以土地法第68條之立法意旨而言，地籍測量與土地登記係屬連續的行政行為，為確保交易安全及保障民眾權益，加上確實因測量錯誤而受有損害，認為應採肯定說，故可向地政機關申請損害賠償。

三、A地號土地面積4,500平方公尺，民國（下同）70年經編定為一般農業區農牧用地迄今。當時，A地號土地原由甲、乙2人共有，應有部分各二分之一。嗣丙於92年間經由法院拍賣取得甲之應有部分，丁則於93年間因繼承取得乙之應有部分，丙、丁2人對A地號土地持續維持共有關係。現丙、丁2人經協議同意向土地所在地之登記機關申請共有土地分割登記，以將A地號土地分割為單獨所有。試問：登記機關對於是項共有土地分割登記之申請，得否准許？請附具理由說明之。（25分）

試題評析	本題考農業發展條例第16條，有關耕地分割之限制，歷屆已有考過相關題型，屬於重要考題。
考點命中	1.《高點·高上土地政策講義》第二回，曾榮耀編撰，頁105。 2.《高點·高上土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁49~50。

**答：**

(一)每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

- 1.因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
- 2.部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。
- 3.本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
- 4.本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。
- 5.耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。
- 6.非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
- 7.其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，

得為分割。

前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。

- (二)本題為民國92年丙拍賣取得A地，民國93年丁繼承A地，並不屬於上開第4款八十九年一月四日修正施行前之共有耕地。又兩人亦非八十九年一月四日修正施行後為辦理繼承而進行分割，以減少繼承糾紛而避免影響土地處分。因此，兩人目前並不符合前述第3款及第4款規定，登記機關應不予准許兩人辦理分割。

- 四、依土地登記規則第30條第2款規定，質權人依民法第906條之1第1項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者，得代位申請之。請依土地登記規則規定，說明此款代位申請登記應如何辦理？又，同規則第28條第1項規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：一、建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。二、……。五、其他依法律得逕為登記者。」此項規定所稱「其他依法律得逕為登記」之情形為何？請舉兩項法律規定之例說明之。(25分)

試題評析	本題有兩個子題，一為代位申請（土地登記規則第30條及第117條之2）；另一為逕為登記之其他相關規定，老師上課時有特別以口訣教授，有準備的同學應無太大困難。
考點命中	1.《高點·高上110地特土地登記重點題神》，曾榮耀編撰，頁1-4第七題。 2.《高點·高上土地登記講義》第一回，曾榮耀編撰，頁50。 3.《高點·高上土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁77。 4.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁34。

**答：**

(一)質權人代位申請

依民法第906條之1規定，為質權標之物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人，並對該不動產物權有抵押權。

- 1.質權人依民法第906條之1第1項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，應提出第34條、第40條規定之文件及質權契約書，會同債務人申請之。
- 2.前項登記申請時，質權人應於登記申請書適當欄記明確已通知出質人並簽名，同時對出質人取得之該土地權利一併申請抵押權登記。
- 3.前二項登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知出質人。

(二)其他依法律得逕為登記

- 1.土地登記規則第31條：建物全部滅失時，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。
- 2.土地法第53條：無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。
- 3.土地登記規則第89條：申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請或由登記機關查明後逕為辦理變更登記。

【版權所有，重製必究！】