

台 中 學 儒 助 您 金 榜 題 名

107年特種考試地方政府公務人員考試試題

等別：三等考試 類科：地政 科目：土地登記

一、請說明我國土地登記制度的形成、特點及內涵為何？

【擬答】

使用學說：我國土地登記制度

(一)我國土地登記制度的形成：

我國土地登記制度採權利登記制與托崙斯登記制，兩種制度融合而成，並以登記為權利之表徵，為保障交易安全於登記完畢後具有絕對效力，亦稱平均地權登記制。

(二)我國土地登記制度之特點及內涵，說明如下：

1.強制登記：

任何土地，皆須依法令規定辦理土地總登記，故土地採強制登記；建物所有權第一次登記，則採任意登記，但第一次登記後，則改採強制，故建物所有權第一次登記，為非全面強制性登記。（土法38Ⅱ參照）

2.權利變動採登記生效與宣示主義：

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。前項行為，應以書面為之。（民法758）

因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。（民法759）

3.登記採實質審查主義：

土地登記機關對申請登記案件，不僅審查其程序是否完備，對於申請之內容亦具有實質審查之權限，必要時並得依法進行公告程序，始得為確定登記。

4.登記具有絕對效力：

土地權利一經登記，賦予具有不可推翻效力之法律保障。（土法43參照）

5.國家負損害賠償責任：

土地權利一經登記，既具有不可推翻效力，是以登記若有錯誤、遺漏或虛偽致生損害時，地政機關應負損害賠償責任。地政機關並就其收取之登記費，提撥百分之十作為登記儲金，專備賠償之用。（土法68Ⅰ、70參照）

6.登記完畢發給權利書狀：

所有權登記完畢後發給所有權狀；他項權利登記完畢後，發給他項權利證明書，以為權利人享有土地或建物權利之憑證。（土登65參照）

7.登記同時完成規定地價程序：

土地法規定，人民申請登記時，應同時申報地價，並據以編造地價冊及總歸戶冊，送該管直轄市或縣市財政機關，作為課徵土地稅之依據。故規定地價，係因土地登記而完成法定程序。（土法156、159參照）

8.登記簿公開：

任何人都得申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本，以瞭解真正權利狀態，除具有公示之效果，並能促進不動產交易安全。但須依法繳交工本費或閱覽費。（土法79-2參照）

9.登記簿採物的編成主義：

登記簿就登記機關轄區情形按（鎮、市、區）或地段登記之，並應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之。（土登17、18參照）

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有獨立權狀？請分別申述之。

【擬答】

使用法條：地籍測量實施規則 283 及土地登記規則 81 與民法 799

(一)「大公」及「小公」之編列建號及辦理測量與登記方式：

1.土地登記規則：

(1)登記原則：

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。（土登81Ⅰ）

(2)登記方式：

區分所有建物共有部分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註明之，不另發給所有權狀。（土登81Ⅱ）

2.地籍測量實施規則：

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。（地測283）

3.編列建號及辦理測量與登記方式：

(1)大公：

大公之共有部分比例訂定及編列建號及辦理測量與登記方式，應依民法799條Ⅳ項及土地登記規則81條與地測283條之規定，按專有部分面積與專有部分總面積之比例或約定登記為全體區分所有權人共有。

(2)小公：

小公之共有部分比例訂定及編列建號及辦理測量與登記方式，依民法799條Ⅳ項及土地登記規則81條與地測283條之規定，均採約定方式登記為各相關部分區分所有權人共有。

(二)共同出入、休憩交誼空間登記為共有部分，其權狀核發情形：

1.共同出入口，不會獨立核發權狀：

共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。（民法799Ⅱ）

共同出入口為共有部分之性質，不會獨立核發權狀。

2.休憩交誼空間，會獨立核發權狀：

專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用（民法799Ⅲ參照）

休憩交誼空間為專有約定共有之性質，會獨立核發權狀。

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

【擬答】

使用法條：土地登記規則 33

(一)共有土地協議分割

1.登記原因證明文件：

共有土地、建築改良物所有權分割移轉契約書。

2.登記原因發生日期：

契約成立之日。

(二)公有土地標售

1.登記原因證明文件：

產權移轉證明書

2.登記原因發生日期：

產權移轉證明文件核發之日。

(三)鄉鎮市區公所成立之調解

1.登記原因證明文件：

經法院核定之調解書。

2.登記原因發生日期：

依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。

(四)法院之判決

1.登記原因證明文件：

法院判決確定證明書。

2.登記原因發生日期：

法院判決確定之日

(五)抵押權塗銷

1.登記原因證明文件：

抵押權塗銷同意書或債務清償證明書。

2.登記原因發生日期：

上述原因證明文件上，所載之事實發生之日。

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。

【擬答】

使用法條：地籍測量實施規則 273 及土地登記規則 94 與民法 799、民法物權篇施行法第 8 條之 5

(一)附屬建物得測繪及登記之規定：

建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

1.建物以其外牆之外緣為界。

2.兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。

3.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。

4.地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。（地測273）

(二)共有部分之移轉和設定負擔得否單獨為之，即不可分性：

1.原則：不得單獨為之

(1)民法之規定：

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。（民法799Ⅴ）

(2)土地登記規則之規定：

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。（土登94）

2.例外：得單獨為之

(1)應有部分符合比例而為移轉時：

同一區分所有建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之應有部分符合修正之民法第七百九十九條第四項規定之比例而為移轉者，不受修正之民法同條第五項規定之限制。（民法物權篇施行法第8條之5Ⅰ）

(2)民法物權編修正施行前，已分屬同一人所有者：

民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制。（民法物權篇施行法第8條之5Ⅱ）

台中學儒 高普考上榜策略分析 12/22 高普考想上榜， (六)晚7:00 請跟著學儒這樣做 ✓創造公務生涯的新價值 ✓進入體制才能了解問題與等待機會 ✓高普考上策略分析 ✓年金改革後有利在政府與企業間轉換 參加贈 獨家上榜手冊 參加抽 出版社國考新書 報名贈 學費優惠1000元+加抽電影票	台中學儒 好康通通在這裡 加入台中學儒line@好禮拿不停 1.國考新書加碼抽 2.107地特即時解答 3.地特解題講座預約 4.考場優惠通通在這裡 5.加LINE@好友獨家贈申論筆記本 ·12月週週抽電影票 快搶我! 還有講座折扣券可以拿呢! 	台中學儒 下次題目考這個 地特最強解題 在班生0元/舊生200元/新生300元 ▲12/23(日)午1:30地政專業解題 參加贈 精準解題+學費折扣券1000元+加抽出版社好書 春季新班 強勢開課 •12/18(二)午12:50法 緒 •12/21(五)晚6:30民法 •1/13(日)午1:30土地登記	台中學儒 地政准考證有優惠~12/26止 ■108地政士專班 20800元(原價28000) ■108高考春季班 33800元(原價64000) ■108普考春季班 29800元(原價60000) ■109高考先修班 35800元(原價64000) ■109普考先修班 31800元(原價60000) 舊生最高再優 3000元 *報名高普考正規班加贈地政士差異科目旁聽課程(教材自備)， 而授班加贈視訊補課卡，最高100% *加價15000可升等2年班，延長準備時間
--	---	--	---