

108 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政

科 目：土地登記

- 一、依土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」，此規定與土地登記規則第144條第1項，賦予行政機關透過行政程序所為之塗銷登記，是否有產生矛盾之處？請詳細說明之。另因土地登記錯誤、遺漏或虛偽而致受損害者，可透過何種程序請求救濟？

【解題關鍵】

本題係登記效力之考古題，課本完全命中。

(一)兩條文並無矛盾之處：

1. 土地法第 43 條依本法所為之登記具有絕對效力，其立法目的，在於登記與實際的權利關係有不一致情事時，保護因信賴不真實登記而為交易取得權利之善意第三人。
2. 由於登記之公信力即絕對效力，係法律為維護較安全而創設之制度；故必須具有有效交易之法律行為（指處分行為，例如：買賣、贈與、交換、設定等）存在，並完成登記，始有犧牲真正權利人之權利，而對信賴原登記取得不動產利之第三人加以保護之必要。
3. 據司法院之解釋，真正權利人在有第三人取得權利而尚未完成其新登記前，對於現登記名義人仍有塗銷登記請求權存在。
4. 土地登記規則第 144 條第 1 項，依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，……。
5. 根據以上論述，得知新登記後，始具有土地法第 43 條絕對效力之保障；然而新登記前，土地登記存有錯誤或虛偽者，登記機關仍得依土地登記規則第 144 條職權塗銷之，因此兩條文並無矛盾之處。

(二)登記錯誤、遺漏或虛偽之救濟程序：

1. 回復原狀：

(1)更正登記：

登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。 (土地法 69)

(2)職權塗銷：

依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：

①登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。

②純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。 (土登 144 I)

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。 (土登 144 II)

2. 損害賠償：

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。 (土法 68 I)

前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。 (土法 68 II)

- 二、有一區分所有權建物於民國102年10月30日領有使用執照，除一般申請文件外，應檢附那些文件申請建物所有權第一次登記？此等文件應記明那些內容？如何區隔建物之專有部分與共有部分？共有部分又應如何登載於登記簿？

【解題關鍵】

本題係法規題，土地登記規則第 79 及 81 條與民法 799 條，課本完全命中。

(一)除一般申請文件外，應檢附使用執照及建物測量成果圖或建物標示圖：

申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。 (土登 79 I)

(二)檢附使用執照及成果圖、標示圖，應記明之內容：

區分所有建物申請登記時，有下列情形者，並應附下列相關文件：

1. 區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
2. 區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
3. 區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
4. 申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。 (土登79 I)
5. 前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。 (土登79 II)

(三)專有部分與共有部分之區隔：

1. 區分所有建物之意義：

稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

2. 專有部分：

前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。

3. 共有部分：

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。

(四)共有部分之登記：

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 81 I)

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記明之，不另發給所有權狀。

(土登 81 II)

三、若有兩宗不同所有權人之土地合併，在辦理合併登記過程中，有那些限制？兩宗土地上，如原已設定不動產役權，則其範圍與位置如何決定？此不動產役權，又如何登載於登記簿？

【解題關鍵】

本題係法規題，土地登記規則第 88 及 109 條與地測 224 條，課本完全命中。

(一)土地合併之要件及權利範圍之決定：

1. 土地合併之要件：

土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。

(地測 224 I)

2. 權利範圍之決定方式：

二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。

(土登 88 I)

(二)設定有不動產役權時，其範圍與位置之決定：

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。

前項他項權利於土地合併後仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。(土登 88 III)

(三)不動產役權之登記方式：

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、在辦理分割繼承登記時，關於遺產分割有那些方法？若分割標的物已設定抵押權，則應由何人申請登記？該抵押權應如何處理？如遺產分割後，其中有一繼承人於其分得之分別共有土地設定抵押權，日後再次辦理共有物分割時，則後設定之抵押權應如何處理？又有那些例外狀況？

【解題關鍵】

本題係繼承相關考古題，土地登記規則第 107 及民法 824、830 條，課本完全命中。

(一)遺產分割方式：

遺產分割在法律上，有協議分割與裁判分割兩種方式（民法 824 條 1、2 項、830 條 2 項），兩種都可以消滅共同共有關係，但依法必須先進行協議，協議不成後才可以請求裁判分割。

1. 協議分割繼承：

遺產分割，係指全體繼承人以消滅遺產之共同共有關係為目的之法律行為。分割繼承登記，全體繼承人就被繼承人所遺留之土地權利，不按民法所規定之應繼分，而依全體繼承人達成協議就被繼承人所遺留之財產，依其協議內容，所申辦之所有權移轉分割繼承登記。

2. 判決分割繼承：

當遺產分割協議不成時，任何繼承人得就被繼承人的遺產申請法院判決分割。

(二)分割繼承登記之申請人：

1. 協議分割繼承：

由全體繼承人共同申請。

2. 判決分割繼承：

得由任何繼承人中之一人或數人申請。

(三)抵押權之處理：抵押權不受債務人死亡之影響

分割共有物的效力，係採「移轉主義」原設定之抵押權，仍繼續存在於原共有物之上。

1. 債務人生前所設定抵押權予債權人的不動產，於其死亡後，如已辦畢繼承登記，繼承人成為抵押物所有權人，則債權人自可以所有人（即繼承人）為相對人而聲請拍賣抵押物，執行抵押權。

2. 若尚辦畢繼承登記者，經法院核准債權人得代位債務人申辦繼承登記。 (強執 11)

(四)原則，轉載於分割後各宗土地之上：

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。 (土登 107 I)

(五)例外，僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

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。 (土登 107 I 但書)