

# 109 年專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：土地登記實務

一、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，對於該抵押權應如何辦理登記？又，如抵押權人同意分割，而原設定人於共有物分割後未取得土地者，共有物分割登記之申請人應如何申請登記？

**本題解答詳見 蕭華強老師課本 HT36 《土地登記精闢》課本 155 至 157 頁。**

## 【擬答】

(一)應有部分已設定之抵押權登記處理方式：

1. 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。

2. 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)

3. 原設定人若未取得土地者，應同時申請該抵押權之塗銷登記：

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。

(土登 107 II)

(二)未取得土地者，共有物分割登記之申請人應申請下列登記：

1. 應為共有人申請抵押權登記：

依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。

(土登 100-1 I)

2. 其抵押權之優先性：

前項抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。

(土登 100-1 II)

二、何謂登記完畢？登記完畢之土地權利，在何種情形下登記機關得報請直轄市或縣(市)地政機關查明核准後辦理塗銷登記？前述事實於塗銷登記之前，登記機關應如何處置？

**本題解答詳見 蕭華強老師課本 HT36 《土地登記精闢》課本 10、277 頁。**

【擬答】

(一)登記完畢：

所謂登記完畢；係指土地權利經登記機關依法登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員之名章後，為登記完畢。

土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。 (土登6)

(二)登記機關得報地政機關查明核准後，辦理塗銷登記之情形：

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)

(三)於塗銷登記之前，登記機關之處置：

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)

三、土地因合併申請複丈者，其應備要件為何？申請合併之土地，如所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權者，各應檢附何種文件？

本題解答詳見 蕭華強老師課本 HT36 《土地登記精闢》課本 374 頁。

【擬答】

(一)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)

(二)所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等應備文件：

前項土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：

1. 所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。

2. 設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。

3. 設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。

登記機關辦理合併複丈，得免通知實地複丈。

第一項之土地設定有用益物權者，其物權範圍為合併後土地之一部分者，應於土地複丈成果圖繪明其位置。 (地測 224 II)

四、建築改良物測量包括那兩種？並請分別說明其得申請各該測量之原因。

本題解答詳見 蕭華強老師課本 HT36 《土地登記精闢》課本 388 頁。

【擬答】

**(一)建築改良物測量，包括建物第一次測量及建物複丈：**

建築改良物測量指依法新建或舊有合法建物，於建物基地辦竣總登記後，因申辦建物所有權第一次登記或建物因增建、改建、滅失、分割、合併或因其他標示發生變更者，經依法定程序，由申請人向地政機關申辦建物測量之謂。建築改良物測量，包括建物第一次測量及建物複丈。 (地測 258 參照)

**1. 建物第一次測量：**

指依法新建或舊有合法建物，於建物基地辦竣總登記後，因申辦建物所有權第一次登記，經依法定程序，由申請人向地政機關申辦建物第一次測量之謂。

**2. 建物複丈：**

指已辦竣建物所有權第一次登記之建物，因增建、改建、滅失、分割、合併或因其他標示發生變更者，經依法定程序，由申請人向地政機關申辦建物複丈之謂。

(地測 260 參照)

**(二)建物測量之申請原因 (時機)**

**1. 建物第一次測量：**

新建之建物得申請建物第一次測量。

但有下列情形之一者，不得申請測量：

(1)依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。

(2)實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第七十九條第三項所規定之文件者。 (地測 259)

**2. 建物複丈：**

建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈。

(地測 260)