



台中學儒助您金榜題名

地方特考四等：土地登記概要



類 科：地政

一、土地共有人之一甲主張分割共有土地，並提出分割方案，經查法律沒有不能分割之規定，但另一共有人乙不同意分割。共有人之間無法自行協議分割，因此甲向市政府不動產糾紛調處委員會申請不動產糾紛調處，依調處委員會決議做成調處結果。當乙收到調處結果通知後，如果對結果不滿意，請問乙應如何處理以確保權益？如果乙沒有其他主張，共有人依調處結果申請分割登記，應備那些文件？(25 分)

【解題關鍵】：土地法第 59 條及土地登記規則第 34 條
《考題難易》：中

【擬答】：

(一)乙得向司法機關訴請處理：

土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管市、縣地政機關以書面提出，並應附具證明文件。

因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後，十五日內，向司法機關訴請處理；逾期不訴者，依原調處結果辦理之。（土法 59）

(二)依調處結果，申請共有物分割登記之應備文件如下：

1. 登記申請書：

依公定格式填寫，由申請人檢附。

2. 登記原因證明文件：

(1)調處分割者，應提出調處紀錄及登記清冊。

(2)共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。（土登 105）

數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。（土登 106）

辦理所有權共有物分割登記，應提出土地或建物複丈結果通知書及。

(3)已登記者其權利書狀：

由全體共有人達成協議時，其土地所有權狀或建築改良物所有權狀。若依調處分割成立，得免檢附權利書狀。（土登 35 參照）

(4)申請人之身份證明：

申請共有物分割登記之共有人身份證明文件。

(5)其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件：

①土地增值稅或契稅之完（免）納證明。

②委託書：

土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。（土登 37 I）

二、請問我國土地登記公示制度之土地登記簿的編成方式為何？可否以姓名查詢？又，依照土地登記規則之規定，債權人得申請那一類謄本，以查詢債務人之不動產地籍資料？如果因為法院訴訟需要，持有法院通知的文件可以申請那一類謄本？(25 分)

【解題關鍵】：土地登記規則第 24-1 條
《考題難易》：中偏難

【擬答】：

(一)登記簿採物的編成主義：

1. 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）

2. 任何人均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）

3. 提供申請之土地登記及地價資料，其登記謄本分類之類型：

(1)第一類：顯示登記名義人全部登記資料。

(2)第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

(3)第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。（土登 24-1 I）

(二)不可用姓名查詢申請謄本：

為保障登記名義人之財產隱私及維護不動產交易安全，現行土地登記規則第 24 條之 1 雖規定任何人均得申請第二類謄本，仍須填寫明確之行政區名及地段與地建號，始得查詢，若僅以登記名義人姓名者，無法查詢。

(三)債權人可申請第三類謄本：

登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。（土登 24-1 III）

(四)法院通知文件，可申請第一類謄本：

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料。

三、請問地籍圖重測之作業程序為何？重測結果公告期間，土地所有權人如認為重測結果使其面積減少而認定重測結果有錯誤時，應如何申請辦理？如果公告期滿，無異議者，依法應辦理何種登記？(25 分)

【解題關鍵】：地籍測量實施規則第 185 條及土地法第 46-3 條
《考題難易》：中

【擬答】：

(一)地籍圖重測辦理程序：

1. 劃定重測地區。
2. 地籍調查。
3. 地籍測量。
4. 成果檢核。
5. 異動整理及造冊。
6. 繪製公告圖。
7. 公告通知。
8. 異議處理。
9. 土地標示變更登記。
10. 複（繪）製地籍圖。（地測 185）

(二)聲請土地複丈：

1. 公告：

重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。（土法 46-3 I）

2. 異議之處理：

土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。（土法 46-3 II）

(三)辦理土地標示變更登記：

1. 據以辦理登記：

逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。（土法 46-3 III）

2. 囑託登記：

因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。

建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。

重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。

（土登 92）

四、依照地籍清理條例之規定，土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，應如何辦理登記？(25 分)

【解題關鍵】：地籍清理條例 31-1 條
《考題難易》：中

【擬答】：

(一)更正登記之申請方式

土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，由權利人於申請登記期間內，申請更正登記。

前項權利人為數人者，得經權利人過半數之同意，由權利人之一，申請更正登記。

未依前二項規定申請權利範圍空白之更正登記者，由登記機關依下列原則計算新權利範圍，並公告三個月，期滿無人異議，逕為更正登記：

1. 登記名義人為一人者，為該權利範圍空白部分之全部。

2. 登記名義人為數人者，按其人數均分該權利範圍空白部分。

前項所稱權利範圍空白部分，為權利範圍全部扣除已有登記權利範圍部分之餘額。

第三項公告期間異議之處理，準用第九條（指調處）規定辦理。

依第一項至第三項規定辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。（地清 31-1）(二)本條所稱之權利人

第三十一條之一所稱權利人，指土地總登記時所有權權利範圍空白之登記名義人，或其全體繼承人。（地清細則 25-1）

(三)申請更正土地權利範圍時，應檢附之文件

權利人依本條例第三十一條之一第一項及第二項規定申請更正土地權利範圍者，應檢附下列文件：

1. 足資證明權利範圍之文件。

2. 權利人為數人時，過半數權利人之同意書及其印鑑證明書；其為法人或非法人團體者，並應檢附目的事業主管機關同意更正之備查文件。土地登記名義人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人現在戶籍謄本、過半數繼承人及其應繼分合計過半數之同意書與印鑑證明書。

前項規定之繼承系統表，應依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。（地清細則 25-2）

