

## 104 年專門職業普通考試地政士考題試題

等別：普通考試

類科：地政士

科目：土地登記實務

一、甲、乙、丙三人分別擁有 A、B、C 三筆土地，且甲於 A 地設定地上權予丁公司，乙於 B 地設定抵押權予戊銀行。今甲、乙、丙三人擬將 A、B、C 三筆土地辦理合併登記。請問程序應如何辦理？甲、乙、丙三人之權利範圍要如何決定？又丁公司之地上權及戊銀行之抵押權應如何處理？其權利範圍應如何決定？(25 分)

【擬答】：

(一)A、B、C 三筆土地辦理合併登記之程序：

1. 申請以合併為原因之土地複丈。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，本案 A、B、C 三筆土地需符合此要件方得辦理合併複丈。
2. 登記機關辦理合併複丈，得免通知實地複丈。
3. 合併複丈完竣後，應發給申請人土地複丈成果圖。
4. 因合併複丈涉及原有標示變更，應於申請複丈時，填具土地登記申請書，一併申請土地標示變更登記。

(二)甲、乙、丙三人之權利範圍依其協議定之。

(三)丁公司之地上權之處理與權利範圍之決定：

1. 設定有地上權之 A 地合併時，應先由土地所有權人甲會同地上權人丁公司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。
2. 前項地上權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。

(四)戊銀行之抵押權之處理與權利範圍之決定：設定有抵押權之 B 地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人乙與抵押權人戊銀行之協議定之。

二、依土地登記規則規定，申請登記時，應提出登記申請書及登記原因證明文件，此所謂「登記原因證明文件」究何所指？請舉實務上案例說明之。又其與登記原因發生日期間之關係為何？請舉登記實務上例子說明登記原因發生日如何決定？(25 分)

【擬答】：

(一)登記原因證明文件，是證明登記事項原因之法律行為或法律事實之成立或發生之文件，例如買賣契約書（申請權利移轉登記時，以「買賣」為登記原因者），贈與契約書（申請權利移轉登記時，以「贈與」為登記原因者），抵押權設定契約書（申請抵押權登記時，以「設定」為登記原因者）、權利移轉證明書（申請權利移轉登記時，以「拍賣」為登記原因者）、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本（申請繼承登記時）等屬之。如以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。

(二)「登記原因證明文件」與「登記原因發生日」之關係：

1. 由「登記原因證明文件」所載日期，可用以做為「登記原因發生日」。例如以「買賣」為所有權移轉登記之登記原因者，其「登記原因證明文件」為「所有權買賣移轉契約書」，於所有權買賣移轉契約書所定之「契約成立之日」即為「登記原因發生日」。此關涉權利變更登記時有關「權利變更之日」之認定，以及由而產生之申請期限與登記費罰鍰之計算。
2. 另外對於若干訂有期間之規定，「登記原因證明文件」所載日期，除做為「登記原因發生日」外，亦為計算始日之後依據。例如最高限額抵押權確定期日之約定，自抵押權設定時起，不得逾 30 年。該「抵押權設定時」即為「抵押權設定契約書」（登記原因證

## 公職王歷屆試題 (104 地政士特考)

明文件)之「契約成立之日」,亦為「登記原因發生日期」,做為 30 年期間之始日。

(三)決定「登記原因發生日期」之例:例如申請繼承登記時,以「載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本」之死亡日期做為「登記原因發生日期」;申請買賣登記時,以「買賣移轉契約書」之契約成立之日做為「登記原因發生日期」等。

三、依地籍測量實施規則之規定,建物合併及建物分割為其重要規範內容,茲試問此二種建物複丈,其辦理條件限制各為何?(25 分)

【擬答】:

(一)辦理建物分割複丈之條件限制:

1. 已登記之建物申辦分割,以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁,且法令並無禁止分割者為限。
2. 申請建物分割,應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。經法院判決分割者,依法院確定判決辦理。

(二)辦理建物合併複丈之條件限制:

1. 辦理建物合併,應以辦畢所有權登記、位置相連之建物為限。前項所定之位置相連,包括建物間左右、前後或上下之位置相毗鄰者。
2. 申請建物合併應填具申請書檢附合併位置圖說,建物之所有權人不同或設定有抵押權、不動產役權、典權等他項權利者,應依下列規定辦理:
  - (1)所有權人不同時,各所有權人之權利範圍除另有協議應檢附全體所有權人之協議書外,應以合併前各該棟建物面積與各棟建物面積之和之比計算。
  - (2)設定有抵押權時,應檢附建物所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權,於數建物上設定抵押權,未涉權利範圍縮減者,不在此限。
  - (3)設定有不動產役權、典權時,應檢附該不動產役權人、典權人之同意書。

四、依土地登記法令及制度之規範,辦理土地登記前,應先辦理地籍測量。茲試問除土地總登記外,有那幾種登記,應先向登記機關申辦相關測量?(25 分)

【擬答】:

辦理土地登記前,應先辦理地籍測量,除土地總登記外,尚有下列土地或建物登記案件,應於登記前先向登記機關申辦相關測量。

- (一)建物因新建,申請建物所有權第一次登記前,應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物,檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者,不在此限。
- (二)土地因自然增加、浮覆、坍塌、分割、合併、或變更,申請標示變更登記前,應先向登記機關申請土地複丈。
- (三)建物因增建、改建、滅失、分割或合併,申請標示變更登記前,應先向登記機關申請建物複丈。
- (四)於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時,應提出位置圖。前項位置圖應先向登記機關申請土地複丈。
- (五)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。前項位置圖應先向登記機關申請土地複丈。
- (六)一宗土地之部分已設地上權、永佃權、不動產役權、典權或農育權者,於辦理分割登記時,應先由土地所有權人會同他項權利人申請勘測確定權利範圍及位置後為之。但設定時已

## 公職王歷屆試題 (104 地政士特考)

有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

(七)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。

公  
職  
王