

104 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

【蕭華強估價師】解答

一、某市為興建捷運系統工程，須使用甲所有土地中之特定範圍，雙方經依規定，擬以設定「區分地上權」方式為之。試問如何辦理該「區分地上權」之登記？試依相關規定說明之。

【擬答】：

辦理「區分地上權」登記之相關規定說明，如下：

(一)區分地上權之意義：

稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。 (民法 841-1)

(二)部分設定時，應提出位置圖：

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。 (土登 108 I)

(三)登記機關辦理地上權登記時，應記明之事項：

申請地上權或農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

1. 存續期間。
2. 地租及其預付情形。
3. 權利價值。
4. 使用方法。
5. 讓與或設定抵押權之限制。

前項登記，除第五款外，於不動產役權設定登記時準用之。 (土登 108-1)

(四)區分地上權位置圖之測繪：

1. 平面及垂直範圍之測繪：

區分地上權之位置測繪，依下列規定：

- (1) 平面範圍之測繪，依第二百三十一條規定辦理。(即地上權之平面位置測繪之規定)
- (2) 垂直範圍之測繪，應由申請人設立固定參考點，並檢附設定空間範圍圖說，供登記機關據以繪製其空間範圍，登記機關並應於土地複丈圖及他項權利位置圖註明該點位及其關係位置。(地測 231-2 I)

2. 以建物樓層或特定空間為設定範圍之測繪：

以建物之樓層或其特定空間為設定之空間範圍，如該建物已測繪建物測量成果圖者，得於土地複丈圖及他項權利位置圖載明其位置圖參見該建物測量成果圖，或其他適當之註記。(地測 231-2 II)

※本題完全命中，見蕭華強老師編著「土地登記」課本，第七、十五章之解答。

二、我國土地登記在採申請主義之原則下，由權利人及義務人於土地權利變更時，會同申請登記。試問在此原則下，何謂登記權利人？何謂登記義務人？並請舉例說明之。

【擬答】：

(一)登記權利人：

1. 意義：

以土地權利之歸屬者，稱之登記權利人，亦即需為在實體法上具有登記能力之權利主體。就登記程序而言，指擁有申請登記之請求權者；就登記之法律效果而言，指因登記完畢而取得土地權利或負擔義務者。

2. 舉例：

買賣登記之買方、贈與登記之受贈人、繼承登記之繼承人、抵押權登記之抵押權人、拍

賣登記之拍定人、不動產役權登記之需役不動產所有權人等。

(二)登記義務人：

1.意義：

土地權利現存之登記名義人，係相對於登記權利人而存在，稱之登記義務人。就登記程序而言，指因他人之請求而負有會同協助申請登記之義務者；就法律效果而言，指因登記而喪失權利或因而承受義務者。

2.舉例：

買賣登記之賣方、贈與登記之贈與人、抵押權登記之抵押人、抵押權塗銷登記之抵押權人、不動產役權登記之供役不動產所有權人等。

※本題完全命中，見蕭華強老師編著「土地登記」課本，第三章之解答。

三、甲以乙所有之不動產為擔保，向丙銀行貸款設定抵押權。今甲已清償該筆貸款，與丙銀行債之關係消滅。請問乙可否向丙銀行請求塗銷該抵押權登記？又依現行土地登記規則之規定，塗銷登記的原因有那些？試說明之。

【擬答】：

(一)乙可向丙銀行請求塗銷該抵押權登記：

1.他項權利塗銷之申請人

他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第三十四條所列文件，單獨申請之。(土登145 I)

2.乙為該抵押權塗銷登記之與登記有關之第三人，即為利害關係人

登記之申請，除登記權利人與義務人外，於土地權利變動時，如登記之結果致影響第三人權益，或依法需經第三人表示者，此即為與登記有利害關係之第三人，因此乙可向丙銀行請求塗銷該抵押權登記。

(二)塗銷登記的原因，依現行土地登記規則之規定，說明如下：

1.拋棄：

係土地登記名義人之單獨行為，非以物權移轉予他人，而使其物權歸於消滅之法律行為。

例如，私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。(土登143 III參照)

2.混同：

指二個以上無併存必要之物權，同歸於一人所有，謂之混同。

例如，同一物之所有權及其他物權歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅；例外，如該他項權利之存在有法律上之利益時，則視為不混同。

3.終止：

當事人得依民法相關規定，踐行相關法定程序終止地上權或農育權等權利，使該權利向將來發生消滅之效力，故已登記之土地權利因終止而消滅時，當事人應申請塗銷登記。

例如，地上權或農育權人未依設定目的及約定使用者，土地所有人得申請終止之塗銷登記。

4.存續期間屆滿：

期限，於物權之效力，指物權之存續，繫於將來確定之事實而發生或消滅。所謂存續期限屆滿，即指附終期之物權，該物權於期限屆滿時消滅。

例如，定有存續期間之永佃權、不動產役權、地上權、農育權等因存續期間屆滿而申請塗銷登記。

5.債務清償：

即擔保物權消滅上之從屬性，依民法 307 條之規定：「債之關係消滅者，其債權之擔保及其他從屬之權利亦同時消滅。」蓋擔保物權需從屬於債權而存在，故因債務清償而消滅。

例如，債務清償，債權歸於消滅，抵押權自亦隨之消滅。

6. 撤銷權行使：

撤銷權屬於形成權，係單獨行為。狹義而言，指已登記之土地權利有瑕疵，經撤銷權人撤銷後，土地權利歸於消滅；廣義而言，尚須經法院確定判決。

例如，已登記之土地權利，純屬登記機關之疏失而錯誤之登記，登記機關得報經於直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。（土登 144 參照）

7. 法院確定判決：

指已登記土地權利，因涉及私權爭執，經法院確定判決而失其效力。

例如，不動產物權經法院確定判決，而失其效力。

※本題完全命中，見蕭華強老師編著「土地登記」課本，第十二章之解答。

四、不動產共有人依民法第 826 條之 1 第 1 項規定，申請共有物使用管理登記，登記機關依土地登記規則之規定應如何處理？又經登記後，共有人對共有不動產使用管理方式有所變更時，如何辦理原登記之變更？試說明之。

【擬答】：

(一)登記機關受理共有物使用管理申請登記時，之處理方式：

1. 登記機關之登載方式：

共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。（土登 155-1 I）

2. 共有人應於申請書記明確已通知他共有人

共有人依民法第八百二十條第一項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。（土登 155-1 II）

(二)共有不動產使用管理方式有所變更時，其申辦方式：

1. 登記方式：

前項申請為變更登記者，登記機關於受理後，應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日，於登記簿標示部其他登記事項欄註明；申請為塗銷登記者，應將原登記之註記塗銷。（土登 155-4 II 參照）

2. 登記完畢後，併入個別專簿：

前項登記完畢後，登記機關應將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿。

（土登 155-4 III 參照）

3. 共有物使用管理專簿：

登記機關依土登 155-1 條第一項規定（指共有物之使用、管理、分割方式）辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。（土登 155-3 參照）

※本題完全命中，見蕭華強老師編著「土地登記」課本，第十三章之解答。