

# 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？(25 分)

【擬答】：

(一)辦理共有物分割登記時，該抵押權之登記方式：

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。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(土登§107)：

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。

(二)原設定人於共有物分割後未取得土地之登記方式：

1. 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)。
2. 依題意，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，依前開規定，共有物分割登記之申請人於申請共有物分割登記時，因該抵押權人已同意其分割方法，故申請人應檢具抵押權人已同意塗銷該抵押權之相關文件，同時申請辦理該抵押權之塗銷登記。

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？(25 分)

【擬答】：

(一)登記完畢之定義：

所謂「登記完畢」，係指土地權利經登記機關登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，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)登記機關得報請上級機關查明核准後，辦理塗銷登記之情形：

依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記(土登§7)。除本規則另有規定之情形，如土地登記規則第 144 條規定，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)。

(三)事實於塗銷登記之前，登記機關之處置方式：

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)。

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？(25 分)

【擬答】：

(一)土地合併申請複丈之應備要件：

## 公職王歷屆試題 (109 地政士)

土地合併係指兩宗(含以上)土地同一地段、地界相連、使用性質相同之土地，申請合併成一宗土地之變更登記而言土地。故因合併申請複丈者，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、耕作權者，各應檢附之文件：

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(地測§224 II)：

- 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。

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。(25分)

【擬答】：

(一)建築改良物測量之種類：

建築改良物測量係指，建物於興建完成後，為了辦理保存登記或因增建、合併、分割等原因，須再次確認其權利範圍，所申請辦理之測量。其種類包括「建物第一次測量」及「建物複丈」兩種(地測§258)。

(二)得申請各該測量之原因：

1.得申請「建物第一次測量」之原因

(1)新建建物之測量

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79條第3項所規定之文件者(地測§259)。

(2)未登記建物辦理限制登記之測量

法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記之建物測量時，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員辦理，並於測量後由司法機關指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。前項規定，於管理人持法院裁定申請為清算登記之建物測量時，準用之(地測§269)。

2.得申請「建物複丈」之原因

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)。