

110 年公務人員普通考試試題

類科：地政

科目：土地登記概要

考試時間：1 小時 30 分

一、有一區分所有建物欲於民國 110 年申請建物所有權第一次登記，須符合那些要件？其可登記之權利範圍包含那些部分？如其為實施建築管理前建物，無使用執照，則可提出那些證明文件？其基地登記方式又為何？（25 分）

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★(最多 5 顆星)
2. 《解題關鍵》：土地登記規則第 79 條及民法第 799 條

【擬答】

(一)區分所有建物所有權第一次登記，須符合之要件：

1. 須為合法建物：

建物須依法所建造之合法建物，並具有登記原因證明文件者，始得予以登記。違章建築非法所許，故不予登記。

2. 基地須已辦竣總登記：

土地上已有建物者，應於土地所有權完成總登記後，始得為建物所有權登記。（土登 10）

3. 建物基地須有合法使用權：

建管前之建物，其建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。（土登 79V）建物起造人須有使用基地之權利，如土地所有權、地上權、典權或租賃權，方得於基地起造建物。

4. 須先完成測量或繪製程序：

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，以確定建物之座落、位置、式樣、構造、面積、用途、門牌等。登記機關於勘測完竣後，發給建物測量成果圖（含建物位置圖及平面圖）。

但在中華民國一百零二年十月一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。（土登 78）

5. 須先編列門牌：

申請建物所有權第一次登記前，應先向戶政機關申請編列門牌或核發其所在地證明。

6. 區分所有建物之專有部分，須具構造上及使用上之獨立性：

區分所有權人就其專有部分具獨立所有權，故不僅在使用範圍應有明確界線且在構造上及使用上需具獨立性，使足為專有部分之客體。（公寓 3 參照）

(二)區分所有建物可登記權利範圍之部分：

1. 專有部分：

前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。（民法 799II）

2. 共有部分：

共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。

(民法 799II)

(三)實施建築管理前建物，無使用執照，可提出之證明文件：

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前，有關該建物之下列文件之一：

1. 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
2. 門牌編釘證明。
3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
4. 繳納水費憑證。
5. 繳納電費憑證。
6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。
7. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
8. 其他足資證明之文件。（土登 79III）

(四)基地登記方式：

區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。（民法 799IV）

二、關於共有物之使用與管理應如何執行？而區分地上權人與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，相互使用間之限制得如何處理？其結果應如何登載於登記簿？登記結果對於土地所有權人之效力又如何？（25 分）

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★(最多 5 顆星)
2. 《解題關鍵》：土地登記規則第 155-2 條及民法第 826-1、841-2 條

【擬答】

(一)共有物之使用與管理：（亦即共有物使用管理登記之意義）

共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請使用管理登記，指共有之土地及建築物於辦竣總登記後，因全體共有人就共有物之管理，達成約定；或依民法第 820 條規定以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，以多數決方式達成決定；或由任何共有人聲請法院裁定變更。

而由申請人檢附相關原因證明等文件，向土地所在地登記機關申辦之登記，稱為共有物使用與管理之登記。

(二)區分地上權人與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，相互使用間限制之處理方式：

依據民法第八百四十一條之二規定：區分地上權人得與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，約定相互間使用收益之限制。其約定未經土地所有人同意者，於使用收益權消滅時，土地所有人不受該約定之拘束。

前項約定，非經登記，不得對抗第三人。

(三)其結果登載於登記簿之方式：

1. 登記機關之辦理方式

區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。(土登 155-2 I)

2. 經土地所有權人同意者

前項約定經土地所有權人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記；其登記方式準用前項規定。(土登 155-2 II)

(四) 登記結果對於土地所有權人之效力：

依據民法第八百四十一條之二規定：其約定未經土地所有人同意者，於使用收益權消滅時，土地所有人不受該約定之拘束。

反之其約定經土地所有人同意者，於使用收益權消滅時，土地所有人需受該約定之拘束。

三、有一土地所有權人甲辦理土地所有權移轉登記，然其土地所有權狀遺失，則甲應如何處理？而有那些情況，得免提出土地所有權狀？(25 分)

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★(最多 5 顆星)
2. 《解題關鍵》：土地登記規則第 155 條及第 35 條

【擬答】

(一) 應先辦理書狀補發登記：

1. 書狀補給登記：

已登記之土地權利，因其土地所有權狀或他項權利證明書有發生滅失或遺失時，應由權利人提出滅失之檢附切結書或其他有關證明文件，向土地所在地登記機關申請書狀補給登記。經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。(土登 155 I 參照)

2. 可連件申請登記：

本案之書狀補發登記可與土地所有權移轉登記連件申請以爭取申辦之時效。

(二) 得免提出土地所有權狀之情況：

有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：

1. 因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
2. 因土地重劃或重測確定之登記。
3. 登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。
4. 法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
5. 依法代位申請登記。
6. 遺產管理人之登記。
7. 法定地上權之登記。
8. 依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
9. 依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未

能提出。

10. 依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。
11. 依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。
12. 祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定成立法人，所申請之更名登記。
13. 其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。 110.07.13 修正（土登 35）

志光.保成.學儒

15大環狀學習

服務架構

為您快速敲開高普大門

全國第1 輔考資源 最齊全	面授學習 親臨名師風采 學習成效加倍	數位學習 課程隨選隨看 名師任你欽點	在家學習 在家輕鬆補課 學習更不受限	WiFi補課 免排隊免預約 學習更有效率	兩授學習 在家雲端上課 學習便利有效
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

師資多元 旁聽制度 筆記借閱 隨堂班導 補課系統	平時測驗 申論批改 全國模考 落點分析 班級讀書會	考取經驗傳承 時事專題講座 考生關懷講座 考取自修教室 手機APP系統
---	--	--

四、甲與乙共有一筆土地，其中甲提供擔保，讓丙設定一個普通抵押權，如甲與乙欲將土地分割為兩筆單獨所有權之土地，試問有那些分割限制？要辦理那些登記？丙設定的普通抵押權又有那些處理方式？（25分）

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★★(最多5顆星)
2. 《解題關鍵》：土地登記規則第85條及第107條

【擬答】

(一)共有物分割之限制：

共有物分割係要式行為，未符合下列要件者，不得辦理共有物分割登記：

1. 需為已登記之土地權利。
2. 共有物分割若涉及標示變更登記者，應申請土地（或建物）複丈，據以辦理標示變更登記。（土登 105 參照）
3. 需提出共有土地、建築改良物所有權分割移轉契約書，或法院確定判決證明或其他經調處、調解、和解之紀錄。
4. 共有物分割後之型態需為下列三者之一：
 - (1) 原共有人個別取得單獨所有。
 - (2) 原部分共有人取得單獨所有，並同時另立新的共有關係（含共有人數不變而取得單獨

所有之原共有人之應有持分減少者)。

(3)成立新的共有關係且各筆土地共有人數較原共有人數減少。

5.需於權利變更之日起一個月內為之。(土法 73 II)

6.如有價差者，需提出土地增值稅或契稅，繳納或免納之證明文件。

7.需不違反法令強制或禁止之規定，例如：

(1)區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。(土登 94)

(2)共有物分割不適用土地法 34 條-1。(土法 34-1 執行要點 3 參照)

(3)每宗耕地分割後每人所有面積未達零點二五公頃者，不得分割。(農發 16 參照)

(二)土地分割應申辦標示變更登記：

土地總登記後，因分割、合併、增減及其他標示之變更，應為標示變更登記。(土登 85)

(三)丙設定的普通抵押權之處理方式：

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)