

108 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 別：地政

科 目：土地登記概要

一、土地權利於登記完畢後，登記機關有關權利書狀發給之規定為何？另共有權利之書狀如何繕發？請依土地登記規則之規定說明之。(25 分)

解題關鍵：土登 65、66 條

【擬答】：

(一)登記機關有關權利書狀發給之規定：

土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之；符合第三十五條第一項第十二款情形者，於換領前得免繕發。(土登 65 I)

(二)土地權利如係共有者，其書狀之繕發：

1. 共有者應分別發給權利書狀：

土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。(土登 66 I)

2. 取得他共有人之應有部分，應就總額發給：

共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。(土登 66 II)

3. 區分所有建物，得申請分別發給權利書狀：

同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。(土登 66 III)

二、何謂共有物分割？並請說明辦理共有物分割登記時，有關抵押權轉載之方式。(25 分)

解題關鍵：土登 107 條、民法 824 條

【擬答】：

(一)共有物分割：

1. 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。

分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

(1)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。

(2)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。(民法 824 參照)

2. 共有物分割登記，指已辦竣總登記之土地或建物，因共有人協議成立、調處成立或經法院判決確定，致消滅或變更原共有關係，所為單獨所有或部分共有，應由申請人於權利變更之日起一個月內，向土地所在地之登記機關，申辦之移轉所有權登記。

(二)應有部分已設定抵押權者：

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。

公職王歷屆試題 (108 地方政府特考)

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)

三、請依土地登記規則之規定，分別說明土地重劃及地籍圖重測時，有關其權利變更登記之辦理方式。(25 分)

解題關鍵：土登 91、92 條

【擬答】：

(一) 土地重劃登記：

1. 意義

指已辦竣總登記之土地，一定範圍內之土地，因地籍細碎分散、形式不整、缺乏公共設施，經重新劃定地界線，並加強公共設施，使其成為型態整齊、具利用之宗地後，而仍分配與原土地所有權人之土地改良。並由地政機關於重劃確定後，以公函方式將重劃土地分配清冊等相關文件，囑託送由土地所在地之登記機關辦理，標示變更重劃登記。

2. 登記方式

(1) 重造登記簿：

因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。(土登 91 I)

(2) 他項權利轉載及基地號變更登記：

土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。(土登 91 II)

(二) 地籍圖重測登記

1. 意義：

地政機關對於已辦竣地籍測量及登記之土地，因發生地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，重新實施地籍圖測量。地政機關於地籍圖重測確定後，以公函方式將重測結果清冊等相關文件，囑託土地所在地之登記機關，辦理標示變更地籍圖重測登記。

2. 登記方式：

(1) 重造登記簿：

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。(土登 92 I)

(2) 基地號變更登記及通知他項權利人：

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 II)

解題關鍵：土法 79-1 及土登 37

【擬答】：

(一)預告登記之意義：

係權利人（請求權人）預為保全對他人（登記名義人）土地權利得、喪變更之請求權，而由請求權人檢附土地權利登記名義人之同意書等相關應備文件，向土地所在地之登記機關提出申請，所為限制土地之登記名義人對其土地權利一部或全部處分權之登記。

申辦預告登記之目的，主要係在防止土地權利之登記名義人對於該土地有妨害請求權之處分，以保全請求權人之權益。

(二)預告登記之應備文件：

依照土地登記規則第三十四條及第一百三十七條之規定如下：

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) 登記名義人之同意書。

(2) 登記清冊。

3. 已登記之權利書狀：

土地、建築改良物所有權狀或他項權利證明書。

4. 申請人身分證明：

權利人及義務人之身份證明文件，

5. 其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件：

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）

(三)預告登記之效力：

1. 原則：

預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。

（土法 79-1 II）

2. 例外：

預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。（土法 79-1 III）