

106年【地政士】考試試題解答

科目：土地登記實務
【吳兆增】老師解題

一、何謂登記錯誤或遺漏？於登記完畢後，如果發現登記錯誤或遺漏時，有那些救濟措施？在什麼情況之下可以由地政機關逕行為之？請詳述之。
(25分)

【答】：依土地登記規則規定，作答如下：

(一) 登記錯誤或遺漏

1. 登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者。
2. 遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。(土登 13)

(二) 登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，救濟措施如下：

1. 更正登記：

登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。(土地法 69)

2. 損害賠償：

因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。

前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。(土地法 68)

損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴。(土地法 71)

(三) 登記錯誤或遺漏，可以由地政機關逕行更正之情況如下：

1. 如(二)第1點後段，登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。
2. 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。

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)

【提示】：吳兆增授課之「土地登記實務」講義第七章第二節五六七段中，已列入最重要之「☆」及「○」重點。



二、某甲死亡後，其繼承人乙依照遺囑辦理繼承登記時，發現遺囑內容有將部分遺產遺贈予法定繼承人以外的丙，經過確認之後某甲的遺囑是有效的，試依相關規定說明乙和丙如何辦理遺贈登記？（25分）

【答】：依土地登記規則第 122 條規定說明如下：

- （一）有繼承人時：應由繼承人（乙）先辦繼承登記後，由繼承人（乙）會同受遺贈人（丙）申請遺贈登記。
- （二）有遺囑執行人時：應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人（丙）申請遺贈登記。
- （三）有遺產清理人時：繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受遺贈人（丙）申請遺贈登記。
- （四）有遺產管理人時：無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人（丙）申請遺贈登記。

【提示】：吳兆增授課之「土地登記實務」講義第十章三（十五）入「☆」重點中。

三、法院囑託登記機關就已登記土地上之未登記建物辦理查封時，請問建物測量如何辦理？勘測費由誰繳納？勘測完畢如何辦理登記？試依規定說明之。（25分）

【答】：依地籍測量實施規則與土地登記規則之規定說明如下：

（一）未登記建物之測量

- 1.法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封登記之建物測量時，由法院派員定期會同登記機關人員辦理，並於測量後由其指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。（地籍測量實施規則 269）
- 2.法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院人員指定勘測結果為準字樣。前項建物，由法院派員定期會同登記機關人員勘測。（土登 139 第一項及第二項前段）

（二）未登記建物查封登記時之勘測費，由法院命債權人於勘測前向登記機關繳納。（土登 139 第二項）

（三）未登記建物勘測完畢後之登記

登記機關於未登記建物勘測完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院。（土登 139 第三項）

【提示】：吳兆增授課之「土地登記實務」講義第十一章第一節四（三）3中，並已列入最重要「☆」重點在案。



四、不動產投資開發公司興建集合住宅大樓一棟，其公共使用之樓梯、電梯、一樓公共空間及地下室等屬於區分所有權人所共有。請說明區分所有建物之共有部分如何辦理測量？如何辦理登記？不動產投資開發公司將其中一戶出售給區分所有權人之後，若該所有權人要將該區分所有建物辦理抵押貸款，該共有部分又應如何辦理登記？（25分）

【答】：依地籍測量實施規則與土地登記規則之規定說明如下：

（一）建物測量

於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，申辦建物所有權第一次登記前，應先申請建物第一次測量（建物勘測），如下辦理測量：

- 1.實地測量：測量人員到實地以測量儀器進行測量，並繪製建物測量成果圖。
- 2.轉繪：依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物位置涉及越界爭議，經查明應辦理建物位置測量者，不在此限。完成之建物平面圖及位置圖，應送登記機關依相關規定予以核對後發給建物測量成果圖。
- 3.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者，得不必申請建物第一次測量。

（二）區分所有建物之共有部分

- 1.區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請測量。
- 2.區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。

（三）區分所有建物之共有部份之登記

- 1.區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。
- 2.區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

（四）區分所有建物辦理抵押權登記

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。

所以其相關專有部分及基地權利辦妥抵押權設定登記即可，該共有部分免再辦抵押權設定登記。

【提示】：吳兆增授課之「土地登記實務」講義第三章五、七及第九章第三節五。並上課時詳細解說要求注意。