



【土地登記實務】隨堂測驗第一回

朱智豪 老師提供

一、土地登記權利人及義務人、登記名義人、與登記有關之第三人所指為何？

二、試說明我國登記制度與日治時代登記制度之差異？

【土地登記實務】隨堂測驗第二回

朱智豪 老師提供

一、何謂登記完畢?登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，如何救濟?

二、我國登記簿之登載是向有登記法上之公信力、公示力、推定力，試就土地登記規則針對公示力部分及各類謄本即可申請之對象說明之。

【土地登記實務】隨堂測驗第三回

朱智豪 老師提供

一、試說明土地登記應備文件？

二、何謂建物所有權第一次登記？登記要件為何？

【土地登記實務】隨堂測驗第四回

朱智豪 老師提供

一、何謂限制登記其意義為何？有哪些類型？及其效力為何？

二、何謂不動產役權設定登記？如何申請不動產役權設定登記？幼登記機關應如何辦理？

【土地登記實務】隨堂測驗第五回

朱智豪 老師提供

一、土地合併地號編定方式？土地分割地號之編訂方式？建號編列方式？

二、建物平面圖之測繪方式為何？

【土地登記實務】隨堂測驗第一回解答

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、

【擬答】

依土登 26 條規定土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。

(一) 登記權利人

取得不動產權利或免除其義務之人

1. 取得不動產權利之舉例

(1) 買賣房子時的買受人 (買方)

(2) 買房子向銀行貸款，並以房地設定抵押權給銀行時，其抵押權人 (銀行)

2. 免除其義務之人之舉例

塗銷不動產役權時，其土地所有權人

(二) 登記義務人

喪失不動產權利或承受其義務之人

1. 喪失不動產權利之舉例

(1) 房子買賣時的出賣人 (賣方)

(2) 房貸清償完畢時，債務人向銀行申請塗銷抵押權，其抵押權人 (銀行)

2. 承受其義務之人之舉例

設定不動產役權時，其土地所有權人

(三) 登記名義人

係指土地登記之所有權人、他項權利人及其管理者，為土地登記謄本上所載權利人之公示外觀。

(四) 與登記有關之第三人

申請土地登記時，與權利人、義務人外，其權利義務涉及之第三人，且需經第三人同意者，此第三人極為與登記有關之第三人。如優先購買權人、債務人、抵押權人等

二、

【擬答】

我國土地登記制度係兼採澳洲托崙斯登記制與德國權利登記制之特點，並參考我國之國情與社會經濟因素之考量後所創設。將平均地權之重要精神：規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公四大原則納入。

(一) 實質審查主義：土地登記機關對申請登記案件，不僅審查其形式要件是否齊全，更要審查其權利來源是否有瑕疵，故應登記義務人除有土地登記規則第 41 條之情形外，均應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證，以確定當事人之真意 (土登 40、41)。

(二) 登記要件主義：不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力 (民 758)。因繼承、強制執行、公用徵收或法院判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記不得處分其物權 (民 759)。



- (三) 登記有公信力：依法所為之登記，在法律上享有不可推翻之效力。即依土地法所為之登記，有絕對效力(土 43)。
- (四) 土地強制登記：在已辦地籍測量之直轄市或縣(市)，應即辦理土地總登記(土 38)。土地總登記後，土地權利有變更時，應即辦理變更登記(土 72)。至於建築改良物則採任意登記，但一經登記，日後該等權利之移轉變動，非經登記不生效力。
- (五) 發給書狀：土地權利經完成登記後，發給土地或建物所有權人所有權狀，發給他項權利人他項權利證明書。(土 48)
- (六) 損害賠償責任：為確保登記之公信力，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。(土 68)
- (七) 登記簿採物的編成主義：登記簿以土地之地號及建築改良物之建號順序編成。
- (八) 規定地價：土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價 20% 以內之增減(土 156)。故規定地價之法定程序於土地登記完成時一併完成。

日治時代採契據登記制度，又稱法國登記制，以契約生效為要件，無須強制辦理登記。

- (一) 形式審查主義：僅就程序進行審查(如申請文件完備性、登記費用是否繳納等)，而不問實質是否有瑕疵。
- (二) 登記對抗主義：契約成立即生物權變動效力，登記始能對抗第三人。
- (三) 登記無公信力：登記完畢後如發現有實體瑕疵，不得以已登記而對抗善意第三人。
- (四) 登記無強制性：登記與否由當事人自由決定。
- (五) 登記簿採人的編成主義：依申請先後次序編成登記簿，不發權狀。



【土地登記實務】隨堂測驗第二回解答

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、

【擬答】

(一) 依土登第 6 條規定

1.人工：

土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。

2.電腦：

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。

(二) 登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時之救濟

1.更正登記

根據土地法第 69 條，土地、建物的登記人員、登記名義人或利害關係人，在登記完畢後發現登記簿記載的資料錯誤或遺漏時，可向土地所在地的地政事務所辦理更正登記。

更正登記的樣態可分為以下 2 種：

(1)逕行更正

登記的錯誤或遺漏若純屬登記人員記載時的疏忽，比方說筆誤，且有原始的登記原因證明文件可稽查者，可由登記機關逕行更正。

(2)核准更正

登記的錯誤或遺漏並非是因為登記人員的疏忽，比方說地籍圖重測面積計算錯誤，進而導致登記面積錯誤，這種情況須以書面上報地政事務所的上級機關，經查明核准後才能更正。

2.塗銷登記

根據土地登記規則第 7 條規定，判決塗銷：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。

根據土地登記規則第 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：

一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。

二、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

二、

【擬答】

民法 758(設權登記 - 登記生效要件主義) 不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。亦即因法律行為而為變動需有可由外界辨認之表徵，使第三人得以查之，以確保交易安全。因此登記完畢之登記簿及地籍圖資料原則應對外公開，相關對象說明如下：

(一) 登記謄本之種類

- 1.第一類謄本：顯示登記名義人全部資料，其個人資料均予顯示，至其他共有人、他項權利及管理者的統一編號及出生日期則予隱匿。
- 2.第二類謄本：隱匿登記名義人的出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人的地籍資料。但限制登記、非自然人之姓名統一編號，不在此限。
- 3.第三類謄本：隱匿登記名義人的統一編號及出生日期的地籍資料。

(二) 得申請的對象

- 1.第一類謄本：為本人或其他依法令可以申請者提出登記名義人之統一編號，可以申請提供各類地籍資料。
- 2.第二類謄本：任何人均可以申請。
- 3.第三類謄本：登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係的利害關係人可以申請。

【土地登記實務】隨堂測驗第三回解答

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、

【擬答】

(一) 土地登記應備文件：

申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：

1. 登記申請書：登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。(土登 36)
2. 登記原因證明文件：如契約書、不動產權利移轉證明書、法院確定判決書、和解或調解筆錄等。
3. 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書：包括土地所有權狀、建築改良物所有權狀及他項權利證明書。
4. 申請人身分證明：如身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本、外國人護照、華僑身分證明、法人登記證明文件、法人代表人之資格證明書等。
5. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件：如委託書、優先購買權放棄同意書、切結書、繳稅收據、免稅證明書等。

(二) 前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。(土登 34)

二、

【擬答】

(一) 意義：凡新建或舊有之合法建物，為確保其產權，申請人第一次向建物所在地之登記機關申辦建物所有權登記者，俗稱保存登記，其性質屬初次登記、任意登記。

(二) 登記要件

1. 須土地已辦竣總登記：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)
2. 須為合法建物：
 - (1) 建物須經合法建造，始能辦理登記，故違章建築不予以登記。
 - (2) 承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。(土登 117)
3. 先辦理建物第一次測量：
 - (1) 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。(土登 78)
 - (2) 但在中華民國 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辦理登記者，不在此限。(土登 78)
4. 須有建物座落基地合法使用權：
 - (1) 建物起造人須有基地合法使用權利，如土地所有權、地上權、典權、租賃權等。
 - (2) 於實施建築管理前建造完成之建物，如該建物與基地非屬同一人所有者，並應有使用基地之證明文件。
5. 須有編列門牌或所在地址證明：申請建物所有權第一次登記時，該建物須經戶政機關編列有門牌或核發其所在地址證明。

【土地登記實務】隨堂測驗第四回解答

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、

【擬答】

(一) 意義：

依土地登記規則第 136 條規定，土地法第 78 條第 8 款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。

(二) 類型

1.預告登記：

預告登記是為了預防他人對不動產權利的變更。不動產做了預告登記後，過戶、買賣、贈與、貸款等都必須經過請求權人同意。不過預告登記在不動產徵收、法院判決或強制執行的情況下會失效。

2.假扣押登記（針對金錢）：

當債務人持續欠錢不還，且有強制執行上的困難，債權人可向法院聲請假扣押，暫時扣住債務人的金錢，以及可以馬上變賣的財產（如黃金、股票），防止其脫產。

3.假處分登記（針對金錢以外的物品）：

當債務人持續欠錢不還，且有強制執行上的困難，為了防止房屋、土地被賣掉或變更權利，債權人可向法院聲請假處分，暫時扣住債務人名下的不動產。

4.查封登記：

債務人欠錢不還時，債權人可向法院聲請拍賣債務人名下的財產，拍賣經法院裁定後，就會進行查封程序，查封後，債務人不可再處分、移轉被查封的財產。雖然也可扣住財產，但若並非可直接聲請法拍的抵押債權，債權人必須先勝訴才能聲請法拍、查封，因此比起查封，假扣押與假處分更有時效上的優勢，可在勝訴判決前生效。

5.破產登記：

債務人名下沒有任何財產，無法清償債務時，經債權人或債務人向法院聲請破產宣告，法院審判確認後，就會由法院囑託登記機關做破產登記。

6.其他依法律所為之禁止處份登記：

稅捐稽徵法有欠繳稅捐者，稽徵機關得救納稅義務人相知應納稅額之財產，通知有關機關禁止移轉或設定他項權利。

土地徵收條例規定，徵收公告日起，除繼承、強制執行、法院判決取得物或他項權利者外，不得分割、合併、移轉、設定。

(三) 限制登記之效力

1.預告登記

(1)預告登記未塗銷前對於所登記之請求權有妨礙者無效。

(2)預告登記對徵收、法院判決或強制執行而為之心登記無排除效力。

2.禁止處分登記

禁止處分登記為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之心登記。但有下列情形者不再此限

一、依徵收、區段徵收或照價收買



- 二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
- 三、共同共有之繼承
- 四、其他無礙禁止處分之登記，例如更名、更正。

二、

【擬答】

- (一) 所謂不動產役權設定登記之意義，只已辦竣土地、建物總登記之不動產，因供役不動產及需役不動產之權利人、義務人，簽訂不動產役權設定契約書，以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。會同至該管登記機關，於訂約後 30 日內向該管登記機關，辦理設定登記。
- (二) 登記申請
依據土地登記規則 108-2 條規定如下：
 - 1. 不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。
 - 2. 前項以地上權、永佃權、典權、農育權、耕作權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。
 - 3. 第一項使用需役不動產之物權申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。
- (三) 登記處理
依據土地登記規則 109 條規定如下：
 - 1. 不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。
 - 2. 前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。
 - 3. 依據 108-1 條規定，申請不動產設定登記時，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：
 - 一、存續期間。
 - 二、地租及其預付情形。
 - 三、權利價值。
 - 四、使用方法。



【土地登記實務】隨堂測驗第五回解答

朱智豪 老師提供

甲、申論題部分

一、

【擬答】

- (一) 土地合併之地號，應依下列規定編定，並將刪除地號情形登載於分號管理簿，其因合併而刪除之地號不得再用：(地測 234)
1. 數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。
 2. 原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。
 3. 原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。
 4. 原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。
 5. 原地號之分號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留在前原地號之分號。
- (二) 土地分割之地號，應依下列規定編定，並將編定情形登載於分號管理簿：(地測 233)
1. 原地號分割時，除將其中一宗維持原地號外，其他各宗以分號順序編列之。
 2. 分號土地或經分割後之原地號土地，再行分割時，除其中一宗保留原分號或原地號外，其餘各宗，繼續原地號之最後分號之次一分號順序編列之。
- (三) 建號編列方式
1. 一般建物以段或小段為單位，依登記先後，逐棟編列建號，以五位數為之。(地測 287)
 2. 特別建物數棟併編一建號為母號，亦為五位數，其各棟建物之棟次以分號編列，為三位數。(地測 287)

二、

【擬答】

- (一) 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：
1. 建物以其外牆之外緣為界。
 2. 兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。
 3. 使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
 4. 地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。
- (二) 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。。