



全國補習班

110 地政士

土地登記實務

題解

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2361-1678

【整體評析】

- 1.本科今年試題第一題、第三題、第四題係以實例題形式呈現，僅第二題屬傳統命題形式。實例題作答前須先找出該題之考點。
- 2.本次考題融入學理與實例，出題模式與考點內涵已趨向公務人員高考題目之型態。

一、甲、乙、丙三人分別共有一地，丙將其應有部分設定抵押權予丁並辦畢登記；嗣於抵押權存續期間甲訴請法院裁判分割，丁亦同意分割，於判決確定後甲與丙受配土地，乙則未受配土地。問：當甲至登記機關申請共有地判決分割登記時，乙、丙與丁之權利應如何處理？試依據土地登記規則等規定分析之。（25 分）

解題分析	<ol style="list-style-type: none"> 1.共有物分割登記之題型，去年(109)已出抵押權轉載之考題。今年(110)則改問裁判分割之辦理方式與抵押權轉載。 2.本題先就題旨實例之法院裁判分割之共有人，分別就受原物分配共有人甲、丙，與受補償之共有人乙，分別作答。 3.再就丙(原設定人)之抵押權人丁，同意分割辦理抵押權轉載登記，分別作答。 4.應受補償之法定地押權次序優先於轉載抵押權應提及。
命中	<p>★本題所問辦理共有物分割登記時，抵押權之處理情形，命中於全國補習班「110 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-27(第 36 題)。</p>

答：

(一) 受配土地之甲、丙，應辦理共有土地分割登記：

1. 共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。(土登 105)
2. 依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀態應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。(土登 100)

(二) 應受補償之共有人丁應辦理抵押權登記：(土登 100-1)

1. 依民法第 824 條第 3 項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。
2. 前項抵押權次序優先於第 107 條第 1 項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。(土登 100-1)

(三) 抵押權人丁同意分割，辦理抵押權轉載登記：(土登 107)

1. 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。但有抵押權人丁同意之一者，該抵押權僅轉載於原設定人丙分割後取得之土地上。
2. 前項但書情形，原設定人丙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。



二、何謂註記登記？登記機關依據土地登記規則第144條第2項規定於土地登記簿其他登記事項欄註記「辦理塗銷登記中」之立法目的與法律性質各為何？試依據土地登記規則等規定分析之。（25分）

解題分析	1. 註記登記是登記簿之其他登記事項，分作人民申請及登記機關逕行辦理。 2. 土地登記規則 144 條第 1 項已限定於第三人取得土地權利新登記前，故註記登記明確告知第三人，以調和土地法信賴登記保障。
命中	★全國補習班「110 地政士考試—土地登記實務」講義（黃振國老師），頁 170-171。 ★全國補習班「110 地政士考試—土地登記實務」講義（于俊明老師），頁 17-18、26、181、216。

答：

（一）註記登記之意義：

就土地登記之特定事項，於土地登記簿之「其他登記事項」欄記明之登記稱作「註記登記」。註記登記可分為「人民申請」例如建物所有權第一次登記時，於申請書記明基地權利種類及範圍，登記機關受理時，於建物標示部之其他登記事項記明之。「登記機關逕行辦理」，例如題旨情形塗銷登記前，於土地登記簿其他登記事項欄註記。

（二）土地登記規則第 144 條之立法目的：

1. 第一項

（1）規定內容：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。

（2）立法目的：

按違法之行政處分除係無效或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，並兼顧信賴保護原則，依行政程序法第 117 條及第 119 條規定，登記機關或其上級地政機關自得於第三人取得該土地權利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分，爰於民國 90 年 9 月修正本項文字。

2. 第二項

（1）規定內容：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。

（2）立法目的：

基於保障真正權利人之權利，避免犯罪行為之惡化，爰於民國 90 年 9 月修正時增訂本條第 2 項。

（三）塗銷註記之法律性質：事實行為（觀念通知）。

（四）綜上，本題分析說明於下：

1. 違法之行政處分，除信賴不值得保護外，原處分機關或其上級機關得依職權撤銷。（行政程序法第 117 條）
2. 土地登記規則第 144 條第 1 項，已限定於第三人取得土地權利之新登記前之要件，已明確保障信賴登記之第三人。
3. 故註記登記，已明確告知「辦理塗銷登記中」，因此，該項註記僅保障「信賴」登記之第三人。

三、甲將其地設定抵押權予乙並辦畢登記，嗣登記機關因故疏忽而遺漏該抵押權登記之記載；之後，丙不知其情就該地設定登記取得第一順位抵押權。未久，登記機關發現該地原已登記乙之抵押權，乃更正回復其為第一順位抵押權人、並塗銷更正丙為第二順位抵押權人；對此丙援引「公信力」而認為登記機關不得塗銷其第一順位抵押權登記。則登記機關之處置是否適法？丙之主張有無理由？試依據土地法與土地登記規則等規定分析之。（25分）

解題分析	1.本題應就「公信力」、土地法保障信賴土地登記之善意第三人，以及土地登記規則註記登記就違法行政處分撤銷之行政程序法(第 118 條)法理，三者分析比較。
命中	★全國補習班「110 地政士考試—土地登記實務」講義（黃振國老師），頁 10-11。 ★全國補習班「110 地政士考試—土地登記實務」講義（于俊明老師），頁 20-28。 ★全國補習班「110 地政士考試—土地法規」講義（于俊明老師），頁 181。

答：

（一）登記之效力與塗銷登記之規定，說明於下：

1. 土地法第 43 條規定

依土地法所為之登記，有絕對效力(土地法 43)。係為保障信賴土地登記之善意第三人，因而取得權利有不可推翻之效力。

2. 土地登記規則第 144 條

(1) 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。

(2) 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）公信力之保護

1. 所謂「公信力」是指，物權變動之登記後，如有登記情形與實際權利不符，對於信賴登記而取權利之第三人應予保障。

2. 違法行政處分之原處分機關，除有信賴保護之例外情形，原則上，得撤銷原處分。

（三）綜前所述，倘登記機關未為「註記登記」前，信賴登記第三人(本題之丙)應受土地法第 43 條保障，故丙之主張有理由。反之，倘登記機關已為「註記登記」時，丙當無信賴應予保護之情，則丙之主張即無理由。

四、甲、乙兩人各自所有 A 與 B 地相互毗鄰，茲甲因申請建造執照而發生與乙土地之界線界址糾紛。甲乃向登記機關申請鑑界複丈，則登記機關於受理後，應如何辦理？若甲對於鑑界結果有異議時，應如何為救濟？又乙若對於該鑑界結果亦有異議時，應如何為救濟？試依據地籍測量實施規則等規定分析之。(25分)

解題分析	1.本題應就登記受理鑑界複丈之程序，受理異議(第二次、第三次)之程序，與關係人之鑑界，再鑑界處理，予以回答。
命中	★全國補習班「110 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-44(第 61 題)。 ★全國補習班「110 地政士考試—土地登記實務」講義(黃振國老師)，頁 202-203。 ★全國補習班「110 地政士考試—土地登記實務」講義(于俊明老師)，頁 220-221。

答：

(一) 登記機關受理後之辦理程序：

1. 複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。(地測 221 I 第一款)
2. 前項鑑界、再鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。(地測 221 II)

(二) 申請人(甲) 對於鑑界結果有異議，得申請再鑑界。

申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣(市)主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。(地測 221 I 第二款)

(三) 關係人對於前述鑑界複丈(地測 221 I 第一款)之鑑界或再鑑界結果有異議，並以其所有土地申請鑑界時，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準用第一項第二款(鑑界結果有異議)及第三款(不得受理第三次鑑界之申請)之規定。(地測 221 III)