



全國補習班

114 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. 本次考題以類實例方式問考生。
2. 第一題目較靈活，整合的很好，測驗考生對登記實務與法條(土登)的熟練度，不易得高分。
3. 有 2 題與地籍測量實施規則有關(建物合併、土地複丈)，考題分配度猶有不足。
4. 第一題、第三題屬總論部分，考生不易作答。

一、關於建物施工之承攬人，在何種條件下，可就其施工建物，單獨辦理抵押權登記？質權標的物之債權，以不動產物權之設定為給付內容者，質權人又於何種情況下，可單獨辦理抵押權設定登記？上述兩項登記於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人，但有那些情況例外？(25分)

### 解題分析

1. 依題目所問分別承攬人得單獨申請抵押權登記，通知義務人作答。
2. 作答須先說明質權人原則應會同債務人申請抵押權登記，再寫可單獨申請登記之例外情形。並進一步說明，土地登記規則第 27 條所指法院判決確定情形，亦得可單獨申請之。
3. 最後，再就這二種情形，敘明單獨申請應通知登記義務人，以及登記完畢通知與例外免通知的三種情形(土登第 69 條)，檢驗考生對登記實務的理解。
4. 本題可看出命題老師，係從「登記之申請方式」中的單獨申請方式，挑出土登第 117 條承攬人、117 條之 2 質權人會同申請抵押權與其例外，作為考點。

答：

(一) 承攬人得單獨申請抵押權登記之情形：

承攬人申請為抵押權登記，應會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。(土登 117)

(二) 質權人應會同債務人申請抵押權登記。登記機關於登記完畢後，應將結果通知出質人。但因法院判決確定之登記，可由權利人單獨申請登記。(土登 117 之 2)

(三) 質權人可單獨辦理抵押權設定登記之情形

1. 由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但有下列情形之一者，不在此限：

- (1) 無義務人。
- (2) 法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。
- (3) 抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件。

2. 前項義務人為二人以上時，應分別通知之。(土登 69)

3. 題旨情形之實例，皆有登記義務人，並無免通知列舉之三種情形。換言之，登記完畢應通知登記義務人無例外。

二、建物A欲與建物B辦理合併登記，其需符合那些要件？如建物A只有一部分與B合併，且兩建物所有權人不同，應如何決定權利範圍？建物A同時設定有抵押權與不動產役權，則分別應如何處理？其合併後之建號，又應如何處理？（25分）

解題分析	1.按題旨，「建物合併複丈」，依地籍測量實施規則第 290 條規定逐順回答即可。 2.考生以往較注意土地合併，也應注意建物合併。
命中	★本題命中於全國補習班「114 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 B-56 (第 80 題)。

答：

(一) 建物合併之要件：(地測 290 I II)

1. 辦理建物合併，應以辦畢所有權登記、位置相連之建物為限。
2. 前項所定之位置相連，包括建物間左右、前後或上下之位置相毗鄰者。

(二) 所有權人不同時，各所有權人之權利範圍除另有協議應檢附全體所有權人之協議書外，應以合併前各該棟建物面積與各棟建物面積之和之比計算。(地測 290 III 一)

(三) 同時設定有抵押權與不動產役權之處理：

1. 設定有抵押權時，應檢附建物所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數建物上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。
2. 設定有不動產役權、典權時，應檢附該不動產役權人、典權人之同意書。(地測 290 III 二三)

(四) 合併後之建號處理：

建物合併，除保留合併前之最前一建號外，其他建號應予刪除，不得使用。(地測 291)

三、債權人甲對債務人乙之一棟未辦理所有權第一次登記建物，應透過何種程序，辦理所有權第一次登記與抵押權設定登記，以保障其權益？而在完成此兩種登記後，亦進一步完成法定地上權登記；不巧此建物完成上述登記後，因災害而全部滅失，建物所有權人未即時處理，則土地所有權人丙，可透過何種程序？何種身分？及辦理那些登記？以處理此滅失建物之相關權利關係。（25分）

解題分析	1.本題對於會同申請土地登記及代位申請登記，以實例問考生，應分別依「申請前合意之會同」與「怠於行使時之代位申請」方向作答。
命中	★本題命中於全國補習班「114 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，B-5 (第 7 題)。

答：

- (一) 債務人乙應先申請建物所有權第一次登記，再由債權人甲與債務人兼義務人申請抵押權設定登記。
- (二) 債務人甲代位申請消滅登記：
  1. 建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。
  2. 前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。
  3. 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。(土登 31)

四、兩筆不同所有權人且皆設定有耕作權之土地申請合併登記，請說明須符合那些條件？權利範圍如何決定？在辦理土地登記前，應由何人申請土地複丈？申請何種登記？及應檢附那些文件？（25分）

解題分析	1.本題依地籍測量實施規則第 224 條回答 2.應題旨問題，逐點回答才會有高分。
命中	★本題命中於全國補習班「114 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，B-50 (第 71 題)。

答：

(一) 土地合併之條件(要件)：

1. 土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。(地測 224 I)
2. 依土地法施行法第 19 條之 1 規定：兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。

(二) 二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。(土登 88)

(三) 土地複丈之申請人：

設定有地上權、永佃權、不動產役權、典權、耕作權或農育權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

(四) 應申請標示變更登記：

1. 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。
2. 複丈涉及原有標示變更者，應於申請複丈時，填具土地登記申請書，一併申請土地標示變更登記(地測 207Ⅲ)。

(五) 申請合併複丈時應檢附之文件

1. 申請複丈時，應填具土地複丈申請書，並檢附權利書狀或其他足資證明文件。茲檢附之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
2. 土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：
  - (1) 所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。
  - (2) 設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，得免附。
  - (3) 設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。(地測 224Ⅱ)

(六) 申請標示變更登記，應檢附之文件：

1. 土地登記申請書。
2. 土地所有權狀、他項權利證明書。
3. 申請人身分證明文件。
4. 所有權人協議書、耕作權人同意書。
5. 土地使用分區證明書。