

《土地登記概要》

試題評析

今年土地登記考題只有第三題較靈活，該題應就標示分割登記及所有權分割移轉登記應檢附之文件分別說明。另第一題區分所有建物之共用部分是歷屆試的常客，第二題信託登記是最近二年來熱門題材，因此有注意考古題的考生一定寫得很好。綜合言之，今年題目一般程度者可以拿到60分以上。程度佳者可以拿到70分以上。

一、區分所有建物之共用部分，應如何辦理登記？可否單獨申請分割、移轉、設定登記？地下層或屋頂突出物等，如果非屬共用部分，如何辦理建物所權第一次登記？(二十五分)

答：(一)區分所有建物之共用部分，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：

- 1.同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。
- 2.區分所有建物共用部分僅建立標示部，及加附區分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

(二)區分所有建物共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。

(三)區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。

二、因為契約成立的信託登記，其申請人為何？信託財產如須辦理受託人變更登記，其申請人又為何？辦理信託登記後，如信託關係消滅辦理塗銷信託登記時，申請人為何？(二十五分)

答：(一)契約信託：信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。

(二)受託人變更登記：信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。

(三)塗銷信託登記：信託財產依法辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法規定之權利人會同受託人申請塗銷信託登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。

三、共有耕地因為契約行為協議辦理分割登記，若已符合農業發展條例第十六條的規定，且分割後各人所取得的土地價值與分割前持有土地價值不相等，已涉及所有權移轉時，應檢附那些文件申辦登記？(二十五分)

答：共有耕地分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割，移轉登記。標示變更登記與所有權分割。移轉登記得連件申辦。

(一)標示變更登記應檢附之文件

- 1.登記申請書。
- 2.土地複丈結果通知書。
- 3.所有權狀。
- 4.申請人身分證明。

(二)所有權分割移轉登記應檢附之文件

- 1.登記申請書。
- 2.分割移轉契約書。
- 3.土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。
- 4.申請人印鑑證明。
- 5.所有權狀。
- 6.申請人身分證明。

四、試解釋下列各名詞：(每小題五，共二十五分)

(一)破產登記

(二)地上權移轉登記

- (三)權利變更之日
- (四)更正登記
- (五)繕發書狀

- 答：**(一)破產登記：債務人不能清償其債務，為兼顧債權人與債務人之利益，就債權人或債務人之聲請，或依職權宣告債務人破產。法院為破產宣告時，就破產人或破產財團之有關登記，應即通知該登記機關，囑託為破產之登記。破產人因破產之宣告，對於應屬破產財團之財產，喪失其管理及處分權。
- (二)地上權移轉登記：地上權指在他人土地上有建築物或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權利。當事人雙方訂立地上權移轉契約後，向登記機關申辦地上權移轉登記。
- (三)權利變更之日：權利變更之日，係指下列各款之一者：
- 1.契約成立之日。
 - 2.法院判決確定之日。
 - 3.訴訟上和解或調解成立之日。
 - 4.依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
 - 5.依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
 - 6.產權轉證明文件核發之日。
 - 7.法律事實發生之日。
- (四)更正登記：登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，申請更正所為之登記。
- (五)繕發書狀：土地權利於登記完畢後，除土地登記規則另有規定外，登記機關應就權利書狀繕寫或加註、校對、用印後，發給申請人。