

《土地登記實務》

一、何謂主登記與附記登記？其次序應如何認定？抵押權移轉登記，究應依主登記或附記登記登載？試說明之。(25分)

【解答】

- (一)主登記：指土地權利於登記簿上獨立存在之登記。如所有權或他項權利之取得、設定、塗銷等。主登記之次序，應依登記之先後。
- (二)附記登記：附屬於主登記之登記。如姓名地址變更、更正登記等。附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記各依其先後。
- (三)抵押權移轉登記，是債權(主權利)讓與抵押權(從權利)隨之讓與，而辦理抵押權移轉登記。抵押權移轉登記於登記簿上為獨立存在之登記，故應依主登記登載。

二、已登記之土地權利有何種情形，得由登記機關依何種程序予以塗銷？試說明之。(25分)

【解答】

依土地登記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。

三、試依土地登記規則規定，列舉在何種情形下免繳納登記費？(25分)

【解答】

- (一)下列登記，免繳納登記費：
 - 1.因土地重劃之變更登記。
 - 2.更正登記。
 - 3.消滅登記。
 - 4.塗銷登記。
 - 5.更名登記。
 - 6.住址變更登記。
 - 7.標示變更登記。
 - 8.限制登記。
- (二)登記費未滿新臺幣一元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：
 - 1.抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保者，就增加部分辦理設定登記者。
 - 2.抵押權次序讓與登記。
 - 3.權利書狀補(換)給登記。
 - 4.管理人登記及其變更登記。
 - 5.其他法律規定免納者。

四、申請建物分割複丈之限制及應附文件各為何？試依地籍測量實施規則規定分別述明之。(25分)

【解答】

- (一)分割複丈之限制：辦理建物分割，應以已辦畢所有權登記，法令並無禁止分割及已經增編門牌號或所在地址證明，且其分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁之建物為限。
- (二)分割複丈應附文件：申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說、戶政事務所編列門牌號證明及權利證明文件為之。建物為共有者申請分割時，應檢附協議書，註明其取得建物之權利範圍。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。