

土地總登記

關鍵焦點

1. 土地總登記與土地第一次登記之差異。
2. 建物第一次登記應備之文件及規費計收之標準。

申論題

Essay Question

- 一、◎請說明實施建築管理前與實施建築管理後建造之建物，於申請建物所有權第一次登記時，應提出之文件有何不同？（95普考）

【解析】

加註◎係因102年8月22日修正公布之土地登記規則（98年7月23日生效）已修正「土地登記規則第79條內容，並將同規則第82條刪除併入」之故。

一、茲依土地登記規則之規定加以說明「實施建築管理前，申請建物所有權第一次登記時，應提出之文件」

查「實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。
- 二、門牌編釘證明。

三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

四、繳納水費憑證。

五、繳納電費憑證。

六、未實施建築管理地區建物完工證明書。

七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、**航照圖**或政府機關測繪地圖。

八、其他足資證明之文件。」此係土地登記規則第79條第3項所明確規範。

二、另再依土地登記規則之規定加以說明「實施建築管理後，申請建物所有權第一次登記時，應提出之文件」

「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。（即：協議書）

二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。

三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之**所在地址證明**。

四、**申請人非起造人時**，應檢具**移轉契約書**或其他證明文件。（如：基地使用同意書）」此為土地登記規則第79條第1項所定義。

「區分所有建物之地下層或屋頂突出物之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。」此觀土地登記規則第79條第2項即明。

三、結論

是以，實施建築管理前與實施建築管理後建造之建物，於申請建物所有權第一次登記時，應提出之文件原則上係以有無「使用執照」作為該建物是否為合法建物之標準，並應檢具上開相關證明文件方得辦理之。

申論題

Essay Question

二、◎請依土地登記規則之規定，說明區分所有建物之「共用部分」應如何登記？又，其登記有何限制？（95地政士普考）

【解析】

加註◎係因98年7月6日修正公布之土地登記規則（除第39條自98年11月23日生效外，餘均於98年7月23日生效）因修正「區分所有建物所屬共有部分登記方式之規定」且「區分所有建物之地下層或屋頂突出物之處理方式於第79條已有明定，爰刪除原條文第82條」之故。茲分述區分所有建物之「共用部分」應如何登記及其登記有何限制（因已刪除廢止，僅供讀者參考），分別說明如下。

一、「共用部分」應如何登記

〔口訣：另編建號、僅建立標示部及附表、不另發給權狀〕

- （一）查「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。」此有土地登記規則第81條第1項可稽，合先敘明。
- （二）又「區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」此觀

土地登記規則81條第2項即明。

二、「共用部分」應如何登記

（此條文因已廢止，已不再適用，僅供參考）「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。」及「前項非屬共用部分之權利範圍及位置，應依當事人合意為之。」此為刪除前之土地登記規則第82條明文所定。

三、「共用部分」登記之限制

- （一）「區分所有建物之共有部分不得分割。」此乃土地登記規則第94條第1項前段明文所定。
- （二）「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。」此乃土地登記規則第94條第1項後段即明。

申論題

Essay Question

三、建物所有權第一次登記與土地總登記有何異同之處，試就土地法及土地登記規則之規定說明之。

(97普考)

相關章節 亦可參照「登記書表簿狀圖冊」、「登記之申請及處理」

【解析】

一、先就「建物所有權第一次登記」及「土地總登記」之意義說明，以利區分兩者之異同

（一）「建物所有權第一次登記」之意義

1. 因我國對於建築改良物改任意登記方式，故建物第一次登記

並無強迫性，然當事人倘欲辦理登記，亦必須該建物不論係舊有或新建之合法建築物方符合申辦登記之基本要件（例如：增建之房屋即一般俗稱之違章建築），否則仍將無法辦理登記。

2. 故當事人檢附登記原因證明文件（例如：使用執照或免使用執照文件等），應先向登記機關辦理建物測量後（二課），再辦理建物登記（一課），於辦理之建物第一次測量後，即稱建物第一次登記（俗稱「保存登記」），且為建物所有權第一次登記，故日後倘有變動則必須續辦登記。

（二）「土地總登記」之意義

土地總登記即指已辦竣地籍測量後之地方，於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記之方式。

二、再依據「土地法」及「土地登記規則」分別說明「建物所有權第一次登記」與「土地總登記」之異同

（一）兩者「要件」不同

1. 建物基地應先辦妥土地總登記：查「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。」此有土地登記規則第10條所明定。
2. 建物第一次登記前應先辦妥建物第一次勘測：而「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。」此係土地登記規則第78條所規範。
3. 建物之基地應有合法使用權：又「實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件（即基地使用同意書）。」此觀土地登記規則第79條第3項即明。
4. 土地總登記具強制性及初次性：按「辦理土地登記前，應先

辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記。」且「前項土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。」此即土地法第38條第1項及第2項所分別定義。

（二）兩者「性質」相近

1. 性質上均屬「初次性登記」：此觀上開土地登記規則第11條及土地法第38條說明即可得知。
2. 均以「單獨登記」方式辦理登記：「土地總登記及建物所有權第一次登記係由登記由權利人或登記名義人單獨申請」此有土地登記規則第27條第1款及第2款可資參照。
3. 「公告期限」及「登記規費收取」均相同：
 - （1）按「土地總登記，由土地所有權人於登記期限內檢同證明文件聲請之。」此有土地法第51條前段所定義。
 - （2）又「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之」此已有土地法第55條第1項前段可查。
 - （3）而「依第55條所為公告，不得少於15日。」此亦有土地法第58條第1項可稽。
 - （4）「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告15日。」此亦為土地登記規則第72條針對土地總登記公告期限所作之規範。
 - （5）查「土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。」此係土地法第65條明文規定。
 - （6）且「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」此觀土地登記規則第84條即可得知。