

《土地登記》

試題評析

1. 本次試題難易度適中，第一題及第四題為理論性考題，第二題及第三題為法規性考題。
2. 本次考試，公示力及公信力皆考出來。另，合意主義顧名思義就是申請土地登記須當事人合意。

一、我國現行土地登記制度，咸認為兼取權利登記制與托崙斯登記制之精神，試問托崙斯登記制之特色為何？又托崙斯登記制之公信力與我國現行土地登記之公信力，其差異為何？試申論之。（25分）

答：

(一)托崙斯登記制之特色：

1. 任意登記：土地權利登記與否，由當事人決定。（指未登記之土地）
2. 登記生效：一經登記後之土地，如其權利有變動，非經登記不生效力。（指已登記之土地）
3. 實質審查：登記機關對於申請之登記，須為實質之審查。
4. 有公信力：土地權利一經登記後，登記名義人即享有不可推翻之權利，此項權利由國家保證之。
5. 國家賠償：因登記錯誤、虛偽等致真正權利人受損害時，由登記機關負賠償之責。
6. 發給權利書狀：登記機關發給土地權利人權利書狀，作為取得權利之憑證。
7. 物的編成：登記簿以土地坐落地號順序編製。

(二)托崙斯登記制之公信力與我國現行土地登記之公信力的差異：

1. 托崙斯登記制之公信力：因登記錯誤、遺漏或虛偽之受害人，應先向錯誤之人要求賠償，如錯誤之人死亡、破產或不在時，始由法院判決，由登記機關於登記保險基金內撥付賠償。
2. 我國現行土地登記之公信力：因登記錯誤、遺漏或虛偽之受害人，可直接向登記機關請求賠償，由登記機關於登記儲金內撥付賠償。
3. 由上述分析可知，我國現行土地登記制較托崙斯登記制，對受害人更有保障。

二、土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」惟同規則第144條第1項規定，登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造，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。試問此二條文所定內容意涵為何？請闡釋之。（25分）

答：

(一)土地登記規則第7條規定之意涵：登記機關之塗銷登記，影響登記名義人之權益重大，因此須由法院判決塗銷確定，始得為之；不得由登記機關擅自辦理塗銷登記，以示慎重。惟土地登記規則另有規定，不在此限。土地登記規則第144條第1項即屬土地登記規則另有規定。

(二)土地登記規則第144條第1項規定之意涵：

1. 登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造，於第三人取得該土地權利之新登記前，攸關重大且急迫，在偽造事證明確且報請直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。
2. 登記證明文件係屬偽造，如需俟法院判決塗銷確定，始准塗銷，恐因牽延時日，偽造者利用此一期間出售土地，第三人取得該土地權利之新登記後，主張土地法第43條之保護，將使受害範圍擴大，可能衍生地政機關之損害賠償。

三、甲、乙、丙、丁四人共有土地一筆，其中乙將其應有部分向某A銀行貸款並設定最高限額抵押權，試問登記機關如何辦理登記？嗣後該共有土地經甲提出裁判分割獲得確定，辦理共有物分割登記時，請問前揭抵押權依規定如何登記？試申論之。（25分）

答：

(一)最高限額抵押權之設定登記：

- 1.申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明契約書所載之擔保債權範圍。
- 2.前項申請登記時，契約書訂有原債權確定期日之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或於確定期日前變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。
- 3.前項確定期日之約定，自抵押權設定時起，不得逾三十年。其因變更約定而申請權利內容變更登記者，自變更之日起，亦不得逾三十年。

(二)共有物分割登記之抵押權：乙就其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。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人乙分割後取得之土地上：

- 1.抵押權人A銀行同意分割。
- 2.抵押權人A銀行已參加共有物分割訴訟。
- 3.抵押權人A銀行經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，原設定人乙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。

四、試就我國現行相關規定說明登記之合意主義與公示主義之涵義。(25分)

答：

(一)登記之合意主義：分為實質的合意主義及形式的合意主義。

- 1.實質的合意主義：辦理土地權利變更，須當事人對於權利變更事項有合意存在。如：物權契約即是。
- 2.形式的合意主義：登記須經由當事人申請，不得以職權為之。另，登記須經登記義務人認諾。

(二)登記之公示主義：分為實質的公示主義及形式的公示主義。

- 1.實質的公示主義：即公信主義；信賴登記所取得之土地權利受到保護。如土地法第43條即是。
- 2.形式的公示主義：即公開主義；任何人均得閱覽登記簿及申請登記簿謄本。

【版權所有，重製必究！】