

《土地登記》

- 一、某乙向甲購買A地，乙辦理所有權移轉登記完畢後，有某丙看上該地，向乙出高價購買A地，並辦理所有權移轉登記完畢。今有某丁主張甲非所有權人，無權處分A地，故乙亦無權處分，請求丙返還之。惟甲、乙皆主張於處分A地時，為所有權人，故有權處分，丙主張為合法取得A地之所有權。試問該A地之權利歸屬為何？請就我國登記制度之「推定力」、「公信力」及托崙斯登記制度所稱之「不得推翻之權利 (Indefeasible title)」，說明甲、乙、丙、丁主張之依據。(25分)

考點命中 《土地登記》，第15版，高點文化出版，許文昌編著，頁18-3，第1題。

答：

- (一)登記之推定力：物權一經登記，推定登記名義人適法有此權利，而合法行使該權利。登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。因此民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。此即登記之推定力。
- (二)登記之公信力：物權變動經登記後，縱登記情況與實質權利不符，對於信賴登記而取得權利之第三人，應予以保護，以確保交易安全。因此民法第759條之1第2項規定，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。又土地法第43條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。此即登記之公信力。
- (三)托崙斯登記之不得推翻權利：善意第三人因信賴登記所取得之權利，具有不可推翻之效力。
- (四)案例內容：
- 1.甲、乙二人皆得主張於處分A地時，為所有權人，依登記之推定力，推定甲、乙二人有權處分土地。
 - 2.乙、丙二人皆得主張自己為善意第三人，依登記之公信力及托崙斯登記之不得推翻權利，因信賴登記所取得之權利，具有不可推翻之效力。
 - 3.丁除主張甲非所有權人外，必須舉證乙、丙為非善意第三人，始得請求丙返還土地。
 - 4.綜上，倘丙為善意第三人，則A地之權利歸屬於丙。

- 二、甲、乙、丙三人就其共同共有之應有部分，申請辦理分別共有登記。地政事務所承辦人員誤登記甲之分別共有之土地持分，甲可否申請更正登記？依土地法之規定，得辦理土地更正登記之「形式要件」為何？又「須不妨害原登記之同一性」通說為得辦理土地更正登記「實質要件」之一，試申其義。(25分)

考點命中 《土地登記》，第15版，高點文化出版，許文昌編著，頁18-50，第53題。

答：

- (一)甲、乙、丙三人就其共同共有之應有部分，申辦分別共有登記。地政事務所承辦人員誤登記甲之分別共有之土地持分。此屬登記錯誤，故甲可申請更正登記。
- (二)更正登記之形式要件：
- 1.須由登記人員或利害關係人申請：更正登記須由登記人員或與登記漏誤有利害關係人提出申請。
 - 2.須於登記完畢後：若登記未完畢，土地登記尚未發生效力，自得逕行改正，毋庸申辦更正登記。
 - 3.須因登記之錯誤或遺漏：所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。
 - 4.須以書面報經上級機關查明核准：為求慎重，登記機關應報經上級地政機關查明核准後，始得更正之。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。
- (三)須不妨害原登記之同一性：指更正登記不得變更原登記之法律關係。若登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記之法律關係。

三、何謂「流抵約款登記」？請說明流抵約款之意涵，並應如何辦理登記？試依相關規定說明之。
(25分)

考點命中 《土地登記》，第15版，高點文化出版，許文昌編著，頁5-32，第8題。

答：

- (一)流抵約款登記：抵押權設定契約，附有於債權已屆清償期而未為清償，抵押物之所有權移屬抵押權人之約定，所為之登記。
- (二)流抵約款之意涵：流抵約款，非經登記，不得對抗第三人。因此，流抵約款採登記對抗要件主義。
- (三)流抵約款之登記：申請抵押權設定登記時，契約書訂有於債權已屆清償期而未為清償，抵押物之所有權移屬於抵押權人之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。
- (四)抵押物移屬抵押權人之登記：
- 1.債權已屆清償期而未為清償，抵押物之所有權移屬於抵押權人，應辦理「抵押物所有權移轉登記」。
 - 2.抵押權人申請抵押物所有權移轉登記時，應提出土地登記規則第34條（即登記申請書、登記原因證明文件、所有權狀及身分證明文件等）及第40條（即登記義務人親自到場或提出登記義務人之印鑑證明）規定之文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之。
 - 3.申請登記，申請人應於登記申請書適當欄記明確依民法第873條之1第2項（即抵押權人請求抵押人為抵押物所有權之移轉時，抵押物價值超過擔保債權部分，應返還抵押人；不足清償擔保債權者，仍得請求債務人清償）規定辦理，並簽名。

四、甲、乙、丙、丁四位好友合夥，在民國106年籌備成立科技公司，籌備期間因業務需要，購買不動產一處，試問如何辦理登記？又該科技公司之設立登記未獲核准時，所購置之不動產產權應如何處理？請申述之。(25分)

考點命中 《土地登記》，第15版，高點文化出版，許文昌編著，頁9-6，第2題。

答：

- (一)籌備期間購置不動產之登記：法人在未完成法人設立登記前，取得土地所有權者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記取得權利之法人籌備處名稱。日後，取得法人資格後，應申請更名登記。
- (二)設立登記未獲核准之不動產處理：法人未核准設立者，其土地依下列方式之一處理：
- 1.申請更名登記為已登記之代表人所有。
 - 2.申請更名登記為籌備人全體共有。

【版權所有，重製必究！】