

# 《土地登記》

試題評析	1.本次試題頗具深度，尤其第二題實例題最為精彩。 2.第一題曾於民國98年地方政府考過，第四題前段剛於民國108年地政士考過。
考點命中	第一題：《土地登記（第18版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁18-8，第五題。 第二題：《土地登記（第18版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁4-22第三題及頁4-27第九題。 第三題：《土地登記（第18版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁5-31第五題。 第四題：《土地登記（第18版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁14-13第五題及頁15-12。

一、學說上，向來認為我國土地法所定土地登記制度之特色之一為「強制登記」。試問：其理由為何？請闡明之。（25分）

**答：**

我國土地登記採強制登記，其理由如下：

(一)民法規定：

1. 民法第758條規定：不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。（登記生效要件主義）
2. 民法第759條規定：因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。（登記處分要件主義）

(二)土地法規定：

1. 土地法第57條規定：逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限末補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。
2. 土地法第60條規定：合法占有土地人，未於登記期限內聲請登記，亦未於公告期間內提出異議者，喪失其占有之權利。
3. 土地法第73條第2項規定：前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。
4. 土地法第73條之1規定：
  - (1)土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由。其期間應予扣除。
  - (2)前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售、繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。
  - (3)依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
  - (4)標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
  - (5)第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價領者，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國有財產局應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

二、均已成年之本國人甲、乙2人分別共有A地1筆，其所有權應有部分（持分）分別為十分之七、十分之三。數年前，甲、乙2人合意將A地出租予丙建築房屋使用，經簽訂土地（基地）租賃契約後，丙即於A地建築別墅一棟。現甲因經濟急需，爰依土地法第34條之1規定，將A地所有權全部出售予已成年之本國人丁，並親自會同丁向登記機關申請辦理A地之所有權買賣移轉登記。試問：於前開設例情形，其申請登記時，依規定應檢附之文件，除登記申請書及申請人身分證明外，其餘之文件為何？另，甲依規定於登記申請書上應切結記明之事項內容為何？請依土地登記規則及其相關法令規定，分別說明之。（25分）

**答：**

- (一)土地法第34條之1第1項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權，不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」準此，甲之持分為十分之七，已逾三分之二，甲未經乙同意，將A地出售於丁，為可行。又，土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」準此，乙有優先購買權（此優先購買權具有債權效力）。另，土地法第104條規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」準此，丙有優先購買權（此優先購買權具有物權效力）。
- (二)乙之優先購買權具有債權效力，丙之優先購買權具有物權效力，二者競合時，丙之優先購買權優先於乙而行使。
- (三)土地登記規則第97條規定：「申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第三十二條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」準此，甲會同丁向登記機關申請辦理A地之所有權買賣移轉登記，除登記申請書及申請人身分證明外，應檢附下列文件：
1. 契約書，指公定契約書。契約書應列明全體共有人；但契約書無須不同意共有人簽名或蓋章。
  2. 土地所有權狀；但不同意共有人之土地所有權狀得免提出。
  3. 已為書面通知或公告之證明文件。
  4. 他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。
  5. 優先購買權人乙放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。
  6. 優先購買權人丙放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。
- (四)甲依規定於登記申請書上應切結記明之事項內容：
1. 乙放棄優先購買權者，甲應於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。
  2. 丙視為放棄優先購買權者，甲應切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

三、土地登記規則第117條規定所稱之「預為抵押權登記」，其意涵為何？此項登記，如係由權利人單獨申請者，其申請登記時，應提出之申請文件為何？又，預為抵押權登記之登記費如何計收？登記機關對於此項登記，應如何辦理？請對以上四項問題分別說明之。（25分）

**答：**

- (一)預為抵押權登記之意涵：承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。
- (二)權利人單獨申請預為抵押權登記應提出之申請文件：
1. 登記申請書。
  2. 經公證之承攬契約書。
  3. 建築執照或其他建築許可文件。
  4. 身分證明文件。
- (三)預為抵押權登記之登記費計收：按設定金額千分之一計收登記費。
- (四)預為抵押權登記之辦理方法：承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，標示於其他登記事項欄辦理登記。

四、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。」準此規定，其所稱「本規則另有規定」，得由登記機關對已登記土地權利逕為塗銷登記之情形有那些？另，依地籍清理條例規定，登記機關得依職權逕為塗銷土地權利登記之情形有那些？又，土地登記規則與地籍清理條例關於登記機關得逕為塗銷土地權利登記規定之立法意旨，有何不同？請對以上三項問題分別說明之，(25分)

**答：**

- (一)土地登記規則第7條所稱「本規則另有規定」，得由登記機關對已登記土地權利逕為塗銷登記之情形：
1. 預告登記之塗銷：預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。
  2. 禁止處分登記之塗銷：查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記，但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。
  3. 他項權利之塗銷：他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出文件，單獨申請之。
  4. 錯誤偽造之塗銷：依土地登記規則登記之土地權利，有登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記者，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。
- (二)地籍清理條例規定，登記機關得依職權逕為塗銷土地權利登記之情形：
1. 土地權利，於中華民國三十八年十二月三十一日以前登記，並有下列各款情形之一者，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，逕為塗銷登記：
    - (1)以典權或臨時典權登記之不動產質權。
    - (2)墾耕權。
    - (3)賃借權。
    - (4)其他非以法定不動產物權名稱登記。
  2. 中華民國三十八年十二月三十一日以前登記之抵押權，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，塗銷之。因塗銷登記致抵押權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。
  3. 中華民國四十五年十二月三十一日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，塗銷之。因塗銷登記致地上權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。
  4. 中華民國三十四年十月二十四日以前之查封、假扣押、假處分登記，土地所有權人得申請塗銷登記，經登記機關公告三個月，期滿無人異議者，塗銷之。因塗銷登記致債權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。
- (三)土地登記規則與地籍清理條例關於登記機關得逕為塗銷土地權利登記規定之立法意旨比較：
1. 土地登記規則之立法意旨：對目前例行登記行政，事證明確且無爭議，由地政機關所為之塗銷登

記。

2. 地籍清理條例之立法意旨：對年代久遠之他項權利登記及限制登記，為釐清所有權之負擔，並清理地籍，公告期滿無人異議，由地政機關所為之塗銷登記。

# 高點 · 高上

【版權所有，重製必究！】