

# 《土地登記》

## 試題評析

- 一、第一題不宜寫出奢侈稅、所得稅，因為題目是問「繳納有關稅費，始得據以辦理登記」；縱未申繳奢侈稅、所得稅，仍得辦理登記。
- 二、本次試題較靈活，主要依民法、土地登記規則、地籍測量實施規則及地籍清理條例等法規出題。

一、申請土地登記，除應依法繳納各種登記規費外，並應視各種登記之性質，繳納有關稅費，始得據以辦理登記。請就各種登記應繳納之稅費列舉說明之。(25分)

**答：**

(一)土地增值稅：

- 1.已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。
- 2.已規定地價之土地，設定典權時，出典人應預繳土地增值稅。

(二)契稅：建物之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。

(三)贈與稅：土地或建物因贈與而移轉，贈與人應申繳贈與稅。

(四)遺產稅：被繼承人死亡遺有財產者，繼承人應申繳遺產稅。

綜上，以買賣、贈與、繼承為例，申請土地登記前，應繳納之稅費如下：

- 1.買賣：賣方繳納土地增值稅，買方繳納契稅。
- 2.贈與：贈與人繳納贈與稅，受贈人繳納土地增值稅及契稅。
- 3.繼承：繼承人繳納遺產稅，免徵土地增值稅及契稅。

二、公寓大廈之承重牆壁或主要支柱等共用部分，依公寓大廈管理條例第7條規定，不得約定為專用，於登記時亦不得登記為專有部分。請問登記機關於辦理區分所有建築物所有權第一次測量及登記時，就此一部分應如何辦理測量及登記？請依地籍測量實施規則及土地登記規則之規定說明之。(25分)

**答：**

公寓大廈之承重牆壁或主要支柱等共用部分之測量與登記規定如下：

(一)測量：建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

- 1.獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。
- 2.兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。
- 3.前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
- 4.地下街之建物，無隔牆設置者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍測繪其位置圖及平面圖。
- 5.建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積。

(二)登記：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。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。【版權所有，重製必究！】

三、民法物權篇，新增諸多涉及為對抗第三人而應辦理登記之規定，請依相關規定舉四例說明之。(25分)

**答：**

債權於契約成立即生效力，登記僅是為了公示作用，而得以對抗第三人。茲舉例如下：

- 1.流抵契約：民法規定，約定於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人者，非經登記，不得對抗第三人。因此，土地登記規則規定，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時，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。

- 2.共有物分管或分割約定：民法規定，不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所訂之管理，經登記後，亦同。因此，土地登記規則規定，共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。共有人依民法第八百二十條第一項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。
- 3.區分地上權之受益約定：民法規定，區分地上權人得與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，約定相互間使用收益之限制。其約定未經土地所有人同意者，於使用收益權消滅時，土地所有人不受該約定之拘束。前項約定，非經登記，不得對抗第三人。因此，土地登記規則規定，區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項登記申請時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。前項約定經土地所有權人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記；其登記方式準用前項規定。
- 4.典權之絕賣條款：民法規定，典權之約定期限不滿十五年者，不得附有到期不贖即作絕賣之條款。典權附有絕賣條款者，出典人於典期屆滿不以原典價回贖時，典權人即取得典物所有權。絕賣條款非經登記，不得對抗第三人。因此，土地登記規則規定，申請典權設定登記時，登記機關應於登記簿記明其設定之範圍及典價；並依約定記名下列事項：①存續期間；②絕賣條款；③典物轉典或出租之限制。

四、直轄市或縣（市）主管機關對於依地籍清理條例規定，清理之土地權利價金應如何處理？權利人得於多久時間內申請發給土地價金？（25分）

**答：**

- (一)直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立地籍清理土地權利價金保管款專戶，保管代為標售或代為讓售土地之價金。直轄市或縣（市）主管機關應將代為標售或代為讓售土地價金，扣除百分之五行政處理費用、千分之五地籍清理獎金及應納稅賦後，以其餘額儲存於前項保管款專戶。權利人自專戶儲存之保管款儲存之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，按代為標售或代為讓售土地之價金扣除應納稅賦後之餘額，並加計儲存於保管款專戶之實收利息發給之。前項期間屆滿後，專戶儲存之保管款經結算如有賸餘，歸屬國庫。
- (二)代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。前項登記為國有之土地，自登記完畢之日起十年內，權利人得檢附證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，依該土地第二次標售底價扣除應納稅賦後之餘額，並加計儲存於保管款專戶之應收利息發給。所需價金，由地籍清理土地權利價金保管款支應；不足者，由國庫支應。

【版權所有，重製必究！】