

《土地登記》

一、臺灣於日據時期已實施地籍測量與土地登記。試問日據時期之土地登記制度與我國現行土地登記制度有何不同？請比較說明之。(25分)

答：

臺灣於日據時期之土地登記係採契據登記制，現行則是採權利登記制，二者相異點如下：

(一)物權變動

前者物權變動採意思主義，亦即當事人間只要意思表示一致並訂定契約，即發生物權變動之效果；後者尚須以登記為生效要件。

(二)登記效力

前者登記採對抗主義；後者採登記生效主義。

(三)審查權限

前者採形式審查；後者採實質審查。

(四)登記公信力

因登記無強制性，故已登記之權利事項，公眾不可信賴其具確定之效力，故如有第三人主張權利時，仍應依實體法決定其歸屬；後者一經登記具絕對效力。

(五)登記簿編成

前者因無強制登記之規定，故登記簿不以不動產為標準，僅記載事實經過，且不核發權利書狀，而以權利人申請登記之先後為標準編成之，亦以動態登記為主；後者則為物的編成，並以靜態登記為主，復及於土地權利之變動事實。

(六)其他

後者於申請登記時，應同時申報地價、而登記完畢後除有特別規定外，應繕發權利書狀；前者則無此規定。

二、土地登記規則第32條規定：「共同共有之土地，共同共有人中之一人或數人，為全體共同共有人之利益，得就共同共有土地之全部，申請為共同共有之登記。」請舉一實務案例說明該法條在實務上之應用。(25分)

答：

(一)案例：

甲、乙、丙、丁繼承 A 地，被繼承人未留有遺囑，而繼承人丁亦未能協同辦理遺產分割。

(二)應用：

1.法律關係：

繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。(民法 1151)

2.稅捐負擔：

繼承人為二人以上時，經部分繼承人按其法定應繼分繳納部分遺產稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，為辦理不動產之共同共有繼承登記，得申請主管稽徵機關核發同意移轉證明書；該登記為共同共有之不動產，在全部應納款項未繳清前，不得辦理遺產分割登記或就共同共有之不動產權利為處分、變更及設定負擔登記。(稅捐稽徵 41-1)

3.登記申請：

本案得由共同共有人中之一人或數人，為全體共同共有人之利益，申請為共同共有繼承登記。

4.應備文件：

(1)登記申請書。

(2)登記原因證明文件：載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表等。

(3)土地或建物所有權狀。

(4)申請人身分證明：繼承人之戶籍謄本。但於部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，未能會同

之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。(土地登記 119 參照)
 (5)其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件。例如：遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件(稽徵機關核發之不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書副本)。

三、以「贈與」為登記原因與以「交換」為登記原因，辦理土地建物所有權移轉登記，在稅捐之負擔與登記之審查上，有何異同之處？(25分)

答：

贈與登記與交換登記，同屬土地法第72條之土地權利變更登記，二者在審查上，異同如下：

(一)相同之處

- 1.登記申請方式：二者皆為會同申請。
- 2.登記申請期限：二者皆應於土地權利變更後一個月內為之。
- 3.登記費：二者皆以申報地價或權利價值千分之一計徵登記費。

(二)相異之處

- 1.登記原因證明文件：前者為「土地、建築改良物贈與所有權移轉契約書」；後者為「土地、建築改良物交換所有權移轉契約書」。
- 2.意思表示：如為共有土地，前者不得適用土地法第 34 條之 1 多數決之規定；後者則得適用，其審查要點如下：
 - (1)登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。
 - (2)登記申請書備註欄應記明「依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。」
 - (3)應提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。(土登 95)
- 3.稅捐負擔：
 - (1)前者應負擔土地增值稅或契稅及贈與稅。
 - (2)後者應負擔土地增值稅或契稅。

四、為質權標之物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人，並對該不動產物權有抵押權。試問質權人代位申請登記時，應提出那些文件？會同何人申請？登記申請書應如何記載？(25分)

答：

質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，應提出第 34 條、第 40 條規定之文件及質權契約書，會同債務人申請之。

前項登記申請時，質權人應於登記申請書適當欄記明確已通知出質人並簽名，同時對出質人取得之該土地權利一併申請抵押權登記。

前二項登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知出質人。(土登 117-2)

【版權所有，重製必究！】