

《土地登記》

試題評析

一、第一題實例題依民法第1030條之1及土地登記規則第119條作答；第二題依土地法第73條之1及土地登記規則第41條第7款、第10款作答；第三題依土地登記規則第108條之1作答；第四題依土地登記規則第24條之1作答。
二、本次試題靈活，但簡單，足以測出應試者實力。

一、甲男、乙女於民國89年結婚，婚前兩人一無所有，婚後胼手胝足，共同努力，育有一子10歲。甲乙均上班工作，以工作所得共同購置自用住宅一棟，登記於妻子名下。惟乙女不幸於民國104年死亡，此時，甲連同結婚前之工作收入，共有財產計300萬元，其中100萬元係婚後繼承其父遺產所得。乙婚後工作收入存款200萬元及婚後購置自用住宅現值500萬元，房貸未償還金額350萬元。請問：

(一)甲男對於妻(乙女)的財產可主張何種權利?(15分)

(二)甲男和其子欲按照法定應繼分共同繼承，各應檢附何種文件申辦登記?(10分)

答：

(一)甲男得主張剩餘財產差額分配請求權，即法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：

- 1.因繼承或其他無償取得之財產。
- 2.慰撫金。

準此，雙方剩餘財產如下：

甲男： $300 - 100 = 200$ 萬元

乙女： $200 + 500 - 350 = 350$ 萬元

剩餘財產差額平均分配，因此甲男可請求75萬元。

$(350 - 200) \div 2 = 75$ 萬元

(二)甲男與其子按法定應繼分共同繼承，應檢附下列文件申請登記：

- 1.登記申請書。
- 2.所有權狀。
- 3.載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
- 4.繼承人現在戶籍謄本。
- 5.繼承系統表。
- 6.遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。

二、根據各縣市地政局(處)的統計，民國103年仍有相當多的不動產逾期未辦繼承登記，不動產未繼承的原因多為繼承人旅居國外或繼承人不明。請問：如果逾期無人認領出面辦理繼承登記，該不動產將如何處理？又繼承人旅居國外授權他人代為辦理繼承登記，其授權書和印鑑證明要如何證明其有效性？(25分)

答：

(一)逾期無人認領辦理繼承登記之處理：主管機關得依土地法第73條之1處理。處理方法如下：

- 1.查明並限期登記：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。
- 2.列冊管理：逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊代管。
- 3.公開標售：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。其標售規定如下：
 - (1)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。

- (2) 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。
- (3) 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額者，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。
4. 登記為國有：經五次標售而未標出者，登記為國有。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) 授權書之有效性：經我駐外館處驗證之授權書。
- (三) 印鑑證明之有效性：登記原因發生日期前一年以後，戶政機關核發之印鑑證明。

三、某一筆國有土地以設定地上權方式辦理標售，請問辦理地上權設定登記之登記機關於登記簿內應載明那些內容？地上權標售契約明確載明租金及權利金的計收方式如有變更，應辦理何種登記？地上權存續期間屆滿應辦理何種登記？(25分)

答：

(一) 申請地上權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

1. 存續期間。
2. 地租及其預付情形。
3. 權利價值。
4. 使用方法。
5. 讓與或設定抵押權之限制。

(二) 地上權標售契約明確載明租金及權利金的計收方式如有變更，應辦理「他項權利內容變更登記」。

(三) 地上權存續期間屆滿應辦理「塗銷登記」。

四、請申論土地登記的公示力？依據土地登記規則第24條之1之規定現行土地登記謄本分為那幾類及申請人資格有何不同？(25分)

答：

(一) 土地登記之公示力：物權因法律行為而變動，須有可由外界辨認之表徵，使第三人得以查知，以確保交易安全。

(二) 土地登記謄本之分類：

第一類謄本：顯示登記名義人全部登記資料。

第二類謄本：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料；但限制登記、非自然人姓名及統一編號，不在此限。另，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料；但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。

第三類謄本：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

(三) 申請人之資格：

第一類謄本：僅限於登記名義人或其他依法令得申請者。

第二類謄本：任何人均得申請。

第三類謄本：僅限於登記名義人，具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請。