

《土地登記概要》

試題評析

- 一、今年土地登記試題較靈活，除第四題直接由土地登記規則第四十條命題外，其餘三題應由考生加以分析整理、比較。
- 二、一般程度的考生可拿50分以上，用功的考生可拿60分以上。

一、何謂「與登記有關之第三人」？辦理土地登記時與登記有關之第三人情形為何？試依規定說明之。（25分）

答：

- (一)與登記有關之第三人：申請土地登記時，除登記權利人與登記義務人外，其權利義務涉及第三人，且須經第三人同意者，此第三人稱為與登記有關之第三人。
- (二)辦理土地登記時與登記有關之第三人情形：
- 1.申請土地移轉登記時，依土地法第三十四條之一第四項或農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八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。依民法第四百二十五條之一、第四百二十六條之二、土地法第一百零四條、第一百零七條或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。
 - 2.同一土地所有權人設定典權後再設定抵押權者，應經典權人同意。
 - 3.申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。
 - 4.同一標的之抵押權因次序讓與而申請權利變更登記，應經抵押人同意，並由受讓人會同讓與人申請。如有中間次序之抵押權存在，並應經該中間次序之抵押權人同意。
 - 5.分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。

二、比較代理申請與代位申請之差異。（25分）

答：

- (一)代理申請：土地登記之聲請，得出具委託書，委託代理人為之。
- (二)代位申請：土地權利人怠於申請登記時，其他權利關係人得代位申請登記。
- (三)代理申請與代位申請之差異：
- 1.代理申請通常為意定行為，代位申請皆為法定行為。
 - 2.代理申請應附具委託書，代位申請則否。
 - 3.代理人之資格通常只須具備行為能力即可，代位人則限於法律規定之權利關係人。
- (四)代位申請之情形：
- 1.登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而不辦理者，得由權利人代位申請之。
 - 2.建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。
 - 3.經法院核准債權人代位債務人申請繼承登記。

三、何謂「共有物分割登記」？經法院判決確定之分割登記與協議分割登記有何差異？試申述之。（25分）

答：

- (一)共有物分割登記：共有土地或建物經共有人協議分割，或協議不成經法院判決確定分割，向登記機關申請共有物分割登記。
- (二)經法院判決確定之分割與協議分割登記之差異：
- 1.經法院判決確定之分割登記採登記處分主義；協議分割登記採登記生效主義。
 - 2.經法院判決確定之分割登記得由部分共有人單獨申請登記；協議分割登記應由全體共有人會同申請。
 - 3.經法院判決確定之分割登記應提出法院確定判決書；協議分割登記應提出全體共有人同意之協議書。
 - 4.經法院判決確定之分割登記，當事人得免親自到場；協議分割登記，當事人應親自到場。

四、申請登記時，登記義務人依規定應提出身分證明文件，試問若未領有國民身分證者，可提出那些證件替代？請依規定說明之。（25分）

答：

申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：

- (一)外國人應提出護照。
- (二)旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。
- (三)大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。
- (四)香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證件。