

《土地登記概要》

試題評析	1.本次試題皆屬大塊題目，皆出自「土地登記規則」。 2.第一題依據第155條之1，第二題依據第138條第3項及第141條，第三題依據第97條，第四題依據第117條。
考點命中	第一題：《土地登記（第17版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁11-13第五題。 第二題：《土地登記（第17版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁13-22第四題、頁13-23第五題。 第三題：《土地登記（第17版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-23第三題。 第四題：《土地登記（第17版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-31第五題。

一、附記登記與註記登記有何異同？共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定，應採此兩者何種之登記？及如何登載於登記簿？另共有物管理，除契約另有規定外，應如何決定其管理方式？申請登記過程中，登記申請書又應如何記明？（25分）

答：

(一)附記登記與註記登記之異同：

- 1.附記登記之意義：附屬於主登記之登記。換言之，以附記登記變更主登記之一部分，所為之登記。
- 2.註記登記之意義：將應登記之特別事項，於土地登記簿標示部、所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註明，所為之登記。
- 3.兩者之不同：
 - (1)註記登記為獨立登記，附記登記為附屬登記。
 - (2)註記登記記載於標示部、所有權部或他項權利部之其他登記事項欄，附記登記則否。

(二)登記方法：共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定，採「註記登記」辦理。

(三)登記簿之登載：共有人申請共有土地使用、管理、分割之約定申請登記者，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。

(四)管理方式之決定：共有物之管理，除契約另有約定外，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。

(五)登記申請書之記明：共有人所為管理之決定，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名。

二、法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，登記機關應即辦理此等限制登記。如登記標的物已移轉第三人，登記機關應如何處理？有那些例外情況？若完成上述限制登記後，未為塗銷前，應停止與其權利有關之新登記，但那些情況例外？（25分）

答：

(一)登記標的物已移轉第三人之處理：登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。

(二)上述之例外情況：法院或行政執行分署因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行分署。

(三)限制登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

- 1.徵收、區段徵收或照價收買。
- 2.依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
- 3.公同共有繼承。
- 4.其他無礙禁止處分之登記。

【版權所有，重製必究！】

有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。

三、若甲有一筆土地出售予乙，在申請土地所有權移轉登記過程，可能涉及那些類型之優先購買權？各種類型之優先購買權，各包含那些情況？及各應在辦理移轉登記過程如何處理？若在登記完畢前，優先購買權人提出異議，登記機關又應如何處理？（25分）

答：

(一)優先購買權之類型：

- 1.債權效力優先購買權：指出賣人未通知優先購買權人，而與第三人簽訂買賣契約，其契約仍然有效，此時優先購買權人僅得向出賣人請求損害賠償。
- 2.物權效力優先購買權：指出賣人未通知優先購買權人，而與第三人簽訂買賣契約，優先購買權人得主張買賣契約無效。

(二)優先購買權包括之情況：

- 1.債權效力優先購買權：包括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、第三款及文化資產保存法第二十八條等。
- 2.物權效力優先購買權：包括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及農地重劃條例第五條第一款等。

(三)辦理移轉過程中之處理：

- 1.債權效力優先購買權：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。
- 2.物權效力優先購買權：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。

(四)優先購買權人提出異議之處理：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。

四、營造廠甲承攬建設公司乙之尚未完成新建住宅工程，如甲依民法第 513 條規定，申請預為抵押權登記。申請此登記應提出那些文件？須由何人提出申請？登記機關又如何登載於登記簿？（25分）

答：

- (一)應提出之文件：承攬人依民法第五百十三條規定申請預為抵押權登記，除應提出第三十四條（即登記申請書、登記原因證明文件、權利書狀及身分證明文件等）及第四十條（即登記義務人親自到場或提出登記義務人印鑑證明）規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件。
- (二)申請人：承攬人會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。
- (三)登記簿之登載：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，於標示部其他登記事項欄辦理登記。

【版權所有，重製必究！】