

# 《土地登記》

試題評析	<p>(一)本次高普考試題之命題風格與往年不同。往年命題老師直接由「土地登記規則」出題，一法條一題目；今年命題老師著重考生須對「土地登記規則」條文加以理解。總之，從今年高普考題目觀察，命題老師換人了。準備新命題老師的題目可以參閱：《土地登記體系》，許文昌著，元照出版。</p> <p>(二)「土地法第三十四條之一執行要點」及「時效取得地上權登記審查要點」是二個非常重要的行政規則，今年各出一題。</p>
考點命中	<p>第一題：《土地法規（第20版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁2-40。 《土地登記（第18版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁18-57第58題。</p> <p>第二題：《土地登記（第18版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁1-65第18題。</p> <p>第三題：《土地登記（第18版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁5-25及頁18-35第36題。</p> <p>第四題：《土地登記（第18版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁15-12及頁15-30第9題。</p>

一、A土地為甲、乙、丙3人分別共有，3人之應有部分均各為三分之一；而其中，丙之應有部分經限制登記在案。現甲、乙2人依土地法第34條之1規定將A土地全部出售予丁，並訂定買賣契約，而丙並未優先購買；於是，甲、乙會同丁，依規定向登記機關申請A土地之所有權移轉登記。試問：於此情形，登記機關對於該登記申請案件，究應如何處理？請依土地法第三十四條之一執行要點規定申述之。（25分）

**答：**

丙之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：

- (一)丙之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、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：登記機關應依土地登記規則第141條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。
- (二)丙之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記：登記機關應洽原囑託機關意見後，依上述規定辦理。
- (三)丙之應有部分經預告登記且涉及對價或補償：應提出丙已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為丙提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

二、土地法登記規則第57條第1項第3款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……三；登記之權利人、義務人、或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。……。」此規定所稱「登記之權利人、義務人、或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」之意涵為何？又，假設甲於107年4月1日以遺囑指定其所有A土地之處分方式，並指定乙為遺囑執行人。108年10月15日甲死亡後，乙檢具該遺囑及其他登記申請書類文件，向登記機關申辦A土地遺囑執行人登記。於登記機關審查期間，甲之繼承人丙，質疑該遺囑之真正，爰向登記機關提出異議。於此設例情形，登記機關可否依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回乙之遺囑執行人登記申請？以上二問，請綜合闡釋說明之（25分）

**答：**

- (一)登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人有爭執：登記權利人係指基於登記原因直接取得不動產權利或免除其義務之人。登記義務人係指基於登記原因直接喪失不動產權利或承受其義務之人。如抵押權設定登記中，抵押權人為登記權利人，抵押人為登記義務人。又如抵押權塗銷登記中，

抵押權人為登記義務人，抵押人為登記權利人。

所稱爭執，包括三種情形：

1. 登記權利人與登記義務人之間有爭執。
2. 登記權利人與申請登記之權利關係人之間有爭執。
3. 登記義務人與申請登記之權利關係人之間有爭執。

(二) 甲於107年4月1日以遺囑指定其所有A土地之處分方式，並指定乙為遺囑執行人。108年10月15日甲死亡後，乙檢具該遺囑及其他登記申請書類文件，向登記機關申辦A土地之遺囑執行人登記。於登記機關審查期間，甲之繼承人丙，質疑該遺囑之真正，爰向登記機關提出異議。此屬於登記權利人與申請登記之權利關係人之間有爭執。登記機關應依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回乙之遺囑執行人登記申請。

三、土地登記規則第118條規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」試問：此規定所謂之「以行使地上權意思而占有之證明文件」，究竟所指為何？請列舉3項事例說明之。又，申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟之證明文件，聲明異議時，登記機關應如何處理？請申述之。(25分)

**答：**

(一) 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。所稱以行使地上權意思而占有之證明文件，指占有人以行使地上權意思而為占有之證明文件。例如：

1. 占有人之占有係基於簽妥地上權契約，但未申請登記。
2. 占有人之占有係基於申請地上權登記，但未登記完畢。
3. 占有人之占有係基於辦妥地上權登記後，但經撤銷而塗銷地上權登記。

(二) 申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟之證明文件，聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能作為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處。

四、試問：地籍清理條例第四章「所有權以外土地權利」規定清理之對象(土地權利)為何？又，依同條例規定，以神祇名義登記之土地，得辦理更名登記之要件為何？請說明之。(25分)

**答：**

(一) 地籍清理條例第四章「所有權以外土地權利」規定清理之對象：

1. 土地權利，於中華民國38年12月31日以前登記，並有下列各款情形之一者，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，逕為塗銷登記：
  - (1) 以典權或臨時典權登記之不動產質權。
  - (2) 墾耕權。
  - (3) 賃借權。
  - (4) 其他非以法定不動產物權名稱登記。
2. 中華民國38年12月31日以前登記之抵押權，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，塗銷之。
3. 中華民國45年12月31日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，塗銷之。

(二) 以神祇名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，且能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，由該已依法登記之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，檢附證明文件，向土地所在地之直轄市或縣(市)主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後三十日內，向該管登記機關申請更名登記。