

# 《土地登記概要》

試題評析	(一)本題試題較靈活，傾向普考試題高考化。 (二)熟讀土地登記規則之規定外，仍須了解其原理，才可以拿高分。
考點命中	第一題：《高點·土地登記（第 18 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 4-27 第 7 題及頁 12-8。 第二題：《高點·土地登記（第 18 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 18-55 第 56 題及頁 18-56 第 57 題。 第三題：《高點·土地登記（第 18 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 6-16 第 4 題及頁 9-6 第 1 題。 第四題：《高點·土地登記（第 18 版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁 1-14 及頁 11-9。

一、甲及其 12 歲之長男乙與行蹤不明之親友丙等 3 人原分別共有 A 地號土地 1 筆，該 3 人之應有部分依序分別為十分之六、十分之三及十分之一。甲依土地法第 34 條之 1 規定程序且同時代理乙，將 A 地號土地全部出售予丁；又，於 A 地號土地出售過程中，丙未有任何意思表示。現 A 地號土地業經依法辦竣所有權移轉登記為丁所有。試問：當甲、乙、丁向主管登記機關申請辦理 A 地號土地之所有權移轉登記時，其登記費應如何計收？又，依規定其登記申請書備註欄應記明（簽註）之事項內容為何？請申述之。（25 分）

**答：**

(一)登記費之計收：應由丁按 A 地號申報地價千分之一繳納登記費。

(二)登記申請書備註欄應記明（簽註）之事項內容如下：

1. 甲代理乙將 A 地出售於丁：父母處分未成年子女所有之土地權利，登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。
2. 依土地法第 34 條之 1 第 1 項申辦所有權移轉登記，申請書備註欄應記明下列事項：
  - (1) 記明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理。
  - (2) 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。

二、試問：農業發展條例所定耕地所有權移轉之請求權，申請辦理預告登記時，其要件為何？又，預告登記經辦竣後，權利人（預告登記之請求權人）死亡，其繼承人申辦該預告登記權利之繼承時，登記機關應如何辦理登記？請說明之。（25 分）

**答：**

(一)預告登記：請求權人預為保全對登記名義人有關土地權利移轉或使其消滅，內容或次序變更，附條件或期限之請求權，所為之登記。

(二)申辦耕地所有權移轉預告登記之要件：

1. 須保全土地權利移轉之請求權，預告登記在限制登記名義人處分其土地權利，以保全請求權人之權益。
2. 須請求權人不得為私法人：農業發展條例第 33 條規定，私法人不得承受耕地，因此，申辦耕地所有權移轉預告登記之請求權人不得為私法人。
3. 須經登記名義人同意：聲請預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之。

(三)預告登記之繼承：預告登記經辦竣後，權利人（預告登記之請求權人）死亡，其繼承人申辦該預告登記權利之繼承時，登記機關無辦理繼承登記之必要，不必再辦理繼承預告登記。

三、試問：「再轉繼承」之意涵為何？關於臺灣光復後始發生繼承事實之土地，如有部分繼承人拋棄其繼承權之情形，因繼承開始時間之不同，其他未拋棄繼承權之繼承人於申請辦理繼承登記時，所應檢附之拋棄繼承文件有何不同？又，申辦繼承登記時，繼承人為胎兒者，依土地登記規則規定，如何辦理其登記？以上三項問題，請申述之。（25 分）

**答：**

(一)再轉繼承：指被繼承人死亡後，其合法繼承人又發生死亡事實，而再由其合法繼承人（再轉繼承人）辦理被繼承人之繼承登記。

(二)拋棄繼承文件：

- 1.繼承開始時在中華民國 74 年 6 月 4 日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。
- 2.繼承開始時在中華民國 74 年 6 月 5 日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。

(三)繼承人為胎兒：

胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。前項胎兒以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。

四、有關共有土地使用、管理或禁止分割之約定登記，依土地登記規則第 155 條之 1 第 1 項規定，係由登記機關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。試問：此項登記，是否為土地法第 43 條所定登記公信力（絕對效力）保護之對象？請申述之。（25 分）

**答：**

(一)土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」其意涵是，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響（民法第 759 之 1 第 2 項）。準此，土地法第 43 條登記公信力（絕對效力）保護之對象為物權，而非債權。

(二)共有土地使用、管理或禁止分割之約定登記，屬於債權登記，而非物權登記，因此非為土地法第 43 條所定登記公信力（絕對效力）保護之對象。

(三)土地登記規則第 155 條之 1 第 1 項規定屬於債權登記。債權登記係採登記對抗要件主義。即債權於契約成立即生效力，登記僅是為了公示作用，而得以對抗第三人。

【版權所有，重製必究！】