

《土地登記概要》

試題評析

1. 本次試題皆在考「土地登記規則」，至於地籍測量實施規則及地籍清理條例均未出，與往年不同。
2. 本次試題很有深度，對讀通「土地登記規則」者非常有利。

一、代為申請與代理申請登記有何異同？另請依相關法令，說明目前可代為申請登記之情況有那些？（25分）

答：

- (一)代為申請之意義：土地權利人申請登記時，代其他權利關係人一併申請登記。
- (二)代理申請之意義：土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。
- (三)代為申請與代理申請之比較：
1. 相同點：兩者皆非由登記權利人與登記義務人會同申請，故均屬土地登記之特殊申請方式。
 2. 相異點：
 - (1)代為申請相當於民法之法定代理，代理申請相當於民法之意定代理。
 - (2)代為申請僅適用於法令規定之情況，代理申請得適用於一般任何情況。
 - (3)代為申請之代為人係法令規定之特定人。代理申請之代理人，只須具備行為能力即可；但以代理申請土地登記為業者，須具備地政士開業執照。
 - (4)代為申請不必附具委託書，代理申請應附具委託書或於登記申請書載明委託關係。
- (四)代為申請之情況：
1. 共有人依照土地法第34條之1第1項規定為處分、變更或設定負擔，其因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記。
 2. 共同共有之土地或建物，共同共有人中之一人或數人，為全體共同共有人之利益，得就共同共有土地或建物之全部，申請為共同共有之登記。
 3. 合法繼承人為二人以上，其中部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之不動產申請為共同共有之登記。
 4. 依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。
 5. 申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請或由登記機關查明後逕為辦理變更登記。前項登記，除建物所有權人申請登記者外，登記機關於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。
- 二、時效取得地上權登記與法定地上權登記，有何差異？另，完成時效取得地上權登記過程，須經公告程序。試問除此一類型登記外，依相關法令規定，尚包含那些土地登記類型亦須經公告程序，方能完成登記程序？公告期間各為何？（25分）

答：

- (一)時效取得地上權登記與法定地上權登記之差異：
1. 時效取得地上權登記採設權登記（即登記生效要件主義），法定地上權登記採宣示登記（即登記處分要件主義）。
 2. 時效取得地上權登記與法定地上權登記皆得由登記權利人單獨申請。惟前者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；後者應提出法定地上權之證明文件。

- 3.時效取得地上權應先向登記機關申請土地複丈，提出占有範圍位置圖；法定地上權登記則否。
- 4.時效取得地上權登記應經公告程序；法定地上權登記則否。

(二)須經公告程序之土地登記類型：

- 1.土地總登記，公告十五日。
- 2.土地所有權第一次登記，公告十五日。
- 3.建物所有權第一次登記，公告十五日。
- 4.時效取得所有權登記，公告十五日。
- 5.時效取得地上權、農育權或不動產役權登記，公告三十日。
- 6.書狀補給登記，公告三十日。

三、共有物所有權分割移轉登記與一般土地分割登記有何重要區隔？另請依相關法令，說明辦理土地分割登記有那些限制？（25分）

答：

(一)共有物所有權分割移轉登記與一般土地分割登記之區隔：

- 1.共有物所有權分割移轉登記：涉及權利分割，故申辦所有權移轉登記。
- 2.一般土地分割登記：涉及標示分割，故申辦標示變更登記。

(二)辦理土地分割登記之限制：

- 1.直轄市或縣（市）地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其使用性質及使用種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。
- 2.每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。
- 3.建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於下列各款規定者不得為之。
 - (1)每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。
 - (2)每一建築基地之建蔽率應合於規定。
 - (3)每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。
 - (4)每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。
- 4.各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割（如區分所有建物之共有部分）或契約訂有不分割之期限者，不在此限。約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

四、消滅登記與塗銷登記有何差異？有那些原因可申辦塗銷登記？當建物滅失，如未於期限內申請消滅登記時，其他相關權利人可如何處理？如該建築所在土地亦同時滅失，則申辦消滅登記，其土地設有法定地上權及同時為需役地時，應個別如何處理？辦理完上述他項權利相關登記後，登記機關對於相關他項權利人或單位有那些義務？試分別說明之。（25分）

答：

(一)消滅登記與塗銷登記之差異：

- 1.發生原因不同：塗銷登記之原因乃拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等；消滅登記之原因乃土地流失、建物拆除、坍塌或焚毀等。
- 2.消滅對象不同：塗銷登記乃權利消滅；消滅登記乃標的物消滅，權利隨之消滅。
- 3.勘查與否不同：塗銷登記不必申請地政機關勘查，即可辦理塗銷；消滅登記則須先申請地政機關勘查，始可辦理消滅。
- 4.登記方法不同：塗銷登記乃以主登記記載以塗銷原有登記；消滅登記乃登記簿從此截止記載。

(二)塗銷登記之原因：

- 1.拋棄：不動產權利拋棄，除有拋棄之意思外，應辦理塗銷登記。
- 2.混同：同一物之所有權及其他物權歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。

- 3.終止：農育權人將土地出租於他人，土地所有人得終止農育權。
 - 4.存續期間屆滿：不動產役權，定有存續期間者，於存續期間屆滿，權利自當消滅。
 - 5.債務清償：債務經清償，債權歸於消滅，普通抵押權自亦隨之消滅。
 - 6.撤銷權行使：永佃權人積欠地租達二年之總額，土地所有人得撤銷永佃權。
 - 7.法院確定判決：不動產物權，經法院確定判決，失其效力。
- (三)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，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。
- (四)土地滅失時應申請消滅登記；其為需役土地者，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。前項土地有法定地上權者，隨之消滅，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】