

《土地登記概要》

試題評析 本次試題簡單容易，用功的同學可拿到高分。

一、試述我國現行「土地登記制度」之特點。(25分)

答：

我國現行土地登記制度採權利登記制與托崙斯登記制融合而成。其特點如下：

- (一)強制登記：在已辦地籍測量之地方，應即辦理土地總登記。就直轄市或縣(市)之全部土地，強制登記。土地總登記後，土地權利有變更時，應即辦理變更登記。
- (二)登記生效：不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。
- (三)實質審查：土地登記機關對申請登記案件，不僅審查其形式要件是否齊全，更要審查其權利來源是否有瑕疵。
- (四)有公信力：依法所為之登記，在法律上享有不可推翻之效力。即依土地法所為之登記，有絕對效力。
- (五)國家賠償：為確保登記之公信力，因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。
- (六)發給書狀：土地權利經完成登記後，發給土地所有權人以所有權狀，發給土地他項權利人以他項權利證明書。
- (七)規定地價：申請土地登記時，應同時申報地價。故規定地價因土地登記而完成法定程序。

二、試述辦理繼承登記時應提出之文件。(25分)

答：

- (一)繼承登記之意義：已登記之土地或建物，因登記名義人死亡，由其合法繼承人依法繼承，所為之登記。
- (二)辦理繼承登記應提出之文件：
 - 1.登記申請書：申請書應按規定格式填寫。
 - 2.權利書狀：申請繼承之權利為所有權者，應附所有權狀。申請繼承之權利為他項權利者，應附他項權利證明書。
 - 3.戶籍謄本：為確認被繼承人已死亡，繼承人尚生存及被繼承人與繼承人間之關係，須向戶籍所在地之戶政事務所申請載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及繼承人現在之戶籍謄本。
 - 4.繼承系統表：繼承系統表由申請人依民法有關規定自行訂定，以確定各繼承人之繼承權及應繼分。但為防虛偽作假，表上須註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。
 - 5.遺產稅繳(免)納證明書：繼承登記須先向國稅局或稅捐機關依法繳納遺產稅，以取得遺產稅繳(免)納證明書。
 - 6.繼承權拋棄書：繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：
 - (1)繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，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七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。
 - 7.其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

三、根據土地登記規則第127條規定：「受託人依信託法第九條第二項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。」請詳述：

(一)土地權利信託登記之意義。(10分)

(二)當信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記時，委託人應如何申請登記？(15分)

答：

(一)土地權利信託登記之意義：土地權利依信託法辦理信託而為變更，所為之登記。

(二)信託內容變更登記：

- 1.信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。
- 2.登記機關於受理前項申請後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入信託專簿。

四、申請土地權利變更登記應於權利變更之日起多久之內為之？所指權利變更之日為何？逾期如何處罰？請詳述之。(25分)

答：

- (一)申請期限：聲請登記應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。
- (二)權利變更之日，係指下列各款之一者：
- 1.契約成立之日。
 - 2.法院判決確定之日。
 - 3.訴訟上和解或調解成立之日。
 - 4.依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
 - 5.依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
 - 6.產權移轉證明文件核發之日。
 - 7.法律事實發生之日。
- (三)申請逾期之處罰：聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。

【版權所有，重製必究！】