

《土地登記概要》

試題評析

1. 本次試題全部出自「土地登記規則」，第一題為第70條，第二題為第4條，第三題為第139條，第四題為第42條。
2. 本次試題較簡易，用功的同學可以拿到高分。

一、政府因實施土地重劃或區段徵收時，得公告禁止實施區域內私有土地所有權之移轉、變更、分割及設定負擔。登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但有部分登記案件並不受此一規定之限制，請問是那些登記案件？其不受限制之理由為何？（25分）

答：

- (一) 政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。
- (二) 民法第759條規定，因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。換言之，繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為採宣示登記（即登記處分要件主義），於事實發生即取得不動產物權，不待登記即發生物權變動之效力。故不受實施土地重劃或區段徵收時公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之限制。

二、依土地登記規則規定，有那些土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更應辦理登記？請逐一列明其名稱。（25分）

答：

下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記。

- (一) 所有權：所有人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其土地，並排除他人干涉之權利。
- (二) 地上權：乃在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。
- (三) 中華民國99年8月3日前發生之永佃權：支付佃租，永久在他人土地上為耕作或牧畜之權。
- (四) 不動產役權：乃以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。
- (五) 典權：乃支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。
- (六) 抵押權：乃債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。
- (七) 耕作權：乃公有荒地承墾人，自墾竣之日起無償取得所領墾地耕作之權。繼續耕作滿十年者，即取得該土地之所有權。
- (八) 農育權：乃在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。
- (九) 依習慣形成之物權。

三、法院或行政執行處囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封登記，法院或行政執行處與登記機關應如何配合辦理？又如該未登記建物係位於未登記土地之上時，又應如何辦理？（25分）

答：

(一) 法院或行政執行處與登記機關之配合辦理如下：

1. 法院或行政執行處囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記

時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行處人員指定勘測結果為準字樣。

2.前項建物，由法院或行政執行處派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行處命債權人於勘測前向登記機關繳納。

3.登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行處。

(二)未登記建物位於未登記土地上之辦理：未登記土地上已有未登記建物，應先完成土地總登記或土地所有權第一次登記後，始得依上開規定辦理未登記建物之查封登記。

四、公司法人與財團法人申請不動產登記並為義務人時，應提出何種證明文件辦理登記？（25分）

答：

(一)公司法人申請不動產登記並為義務人時：公司法人應提出法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本，及於登記申請書適當欄記明依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

(二)財團法人申請不動產登記並為義務人時：財團法人應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。