

《土地登記》

試題評析

- 一、本次考試皆考土地登記規則，至於地籍測量實施規則及地籍清理條例均未出現，與往年不同。
- 二、土地登記規則為程序法，其實體法主要為民法及土地法。因此，本次試題有涉及民法規定者，如代位繼承、地上權人維護權益方法等是，有涉及土地法規定者，如準地上權是。

一、有一筆土地及其上之建物同時申請土地買賣所有權移轉登記，依相關法令規定，那些情況會涉及代位申請？又代位申請立法意旨為何？如申辦登記標的物在同一縣市（或直轄市）或跨越不同縣市時，則申請人申辦之登記機關有何差異（請依兩種情況分別比較說明）？（25分）

答：

(一)代位申請之情況：

- 1.登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。
- 2.為質權標的物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人。因此，質權人代位辦理土地權利設定或移轉登記於出質人。
- 3.典權人依規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記。
- 4.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，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。
- 5.經法院核准債權人代位債務人申請繼承登記。
- 6.其他依法律得由權利人代位申請登記者。

(二)代位申請之立法意旨：土地權利人怠於申請登記時，其他權利關係人得代位申請登記，以保障代位申請人之權益。

(三)如申辦登記之土地及其上建物在同一縣（市），則土地買賣所有權移轉登記及建物買賣所有權移轉登記在同一縣（市）登記機關辦理。如申辦登記之土地及其上建物跨越不同縣（市），則土地買賣所有權移轉登記在其所轄之縣（市）登記機關辦理，建物買賣所有權移轉登記在建物門牌所屬之另一縣（市）登記機關辦理。

二、何謂準地上權登記？另如有一筆土地，只就其特定部分設定地上權，該如何設定登記？此項登記完成後，如有若干相關使用、收益權利之人，其使用收益相關約定，又如何進行登記？此外，如地上權人之工作物為建築物，地上權因存續期間屆滿而消滅，但建築物尚存在，則地上權人如何維護其權益？（25分）

答：

(一)準地上權登記：土地法第102條規定，租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後二個月內，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權之登記。此種登記稱為準地上權登記。

(二)如有一宗土地，只就其特定部分設定地上權，應提出位置圖。前項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。

(三)區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。前項約定經土地所有權人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記；其登記方式準用前項規定。

(四)如地上權人之工作物為建築物者，地上權因存續期間屆滿而消滅，但建築物尚存在，則地上權人維護其權益之方法如下：

- 1.地上權人得於期間屆滿前，定一個月以上之期間，請求土地所有人按該建築物之時價為補償。但契約另有約定者，從其約定。倘時價不能協議者，地上權人或土地所有人得聲請法院裁定之。土地所有人不願依裁定之時價補償者，地上權之期間應酌量延長之。

- 2.土地所有人拒絕地上權人前項補償之請求或於期間內不為確答者，地上權之期間應酌量延長之。地上權人不願延長者，不得請求前項之補償。依規定延長期間者，其期間由土地所有人與地上權人協議定之；不能協議者，得請求法院斟酌建築物與土地使用之利益，以判決定之。

三、請說明普通抵押權登記與最高限額抵押權登記有何異同？又兩者於登記簿記載內容有那些主要差異？於登記簿中明定登載內容之立法意旨為何？如最高限額抵押權欲變更為普通抵押權，應辦理何種登記？又如何處理登記之債權額？（25分）

答：

(一)普通抵押權登記與最高限額抵押權登記之異同：

- 1.相同點：兩者皆屬於他項權利登記，且屬於他項權利登記之抵押權登記。
- 2.相異點：
 - (1)普通抵押權因擔保已發生之債權，債權明確，故登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍。最高限額抵押權因擔保將來繼續發生之債權，債權尚未明確，故登記簿僅記明擔保債權之範圍。
 - (2)普通抵押權因債權已確定，故無需債權確定期日之約定。最高限額抵押權因債權尚未確定，如契約書訂有原債權確定期日之約定者，登記簿應記明之。
 - (3)普通抵押權所擔保之債權為特定債權，故契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登記簿應記明之。最高限額抵押權所擔保之債權為不特定債權，故僅於登記簿記明依照各個契約約定。

(二)兩者於登記簿記載內容之主要差異及立法意旨：

- 1.主要差異：
 - (1)申請普通抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登記機關亦應於登記簿記明之。
 - (2)申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明契約書所載之擔保債權範圍。前項申請登記時，契約書訂有原債權確定期日之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或於確定期日前變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。確定期日之約定，自抵押權設定時起，不得逾三十年。其因變更約定而申請權利內容變更登記者，自變更之日起，亦不得逾三十年。
 - (3)綜合上述，普通抵押權之登記簿記載擔保已發生之特定債權之內容；最高限額抵押權擔保尚未發生、尚未確定之不特定債權，故登記簿記載債權之範圍及債權確定期日之約定。

2.立法意旨：

因應普通抵押權擔保已發生之債權及最高限額抵押權擔保未來繼續發生之債權，二者性質迥然不同，爰於登記簿記載隨之差異。

(三)最高限額抵押權變更為普通抵押權：最高限額抵押權因原債權確定事由發生而申請變更為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額申請為權利內容變更登記。前項申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。

四、何謂「代位繼承」？如有一筆土地之代位繼承人有兩人以上，無法會同申辦繼承登記，則可如何辦理登記？如此等繼承人申請遺產分割，有那些分割方法？又有那些限制？（25分）

答：

(一)代位繼承之意義：民法所定第一順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分，稱為代位繼承。

(二)如有一筆土地之代位繼承人有兩人以上，無法會同申辦繼承登記，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。

(三)遺產分割方法：

- 1.遺囑分割：被繼承人之遺囑，定有分割遺產之方法，或託他人代定者，從其所定。
- 2.協議分割：繼承人以協議方式分割遺產。
- 3.裁判分割：各繼承人間，不能協議決定者，法院得因繼承人之聲請，為裁判分割。

(四)遺產分割之限制：繼承人得隨時請求分割遺產，但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。因此，遺

產分割之限制如下：

- 1.遺囑：遺囑禁止遺產之分割者，其禁止之效力以十年為限。
- 2.契約：繼承人間訂有不分割之契約者，從其契約。前項契約所定不分割之期限，不得逾五年。逾五年者，縮短為五年。
- 3.胎兒：胎兒為繼承人時，非保留其應繼分，他繼承人不得分割遺產。胎兒關於遺產之分割，以其母為代理人。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】