

《土地登記》

試題評析	本次試題，除第二題較冷僻外，其餘各題皆為重點題目。
考點命中	第二題：《土地登記》（第15版），高點文化出版，許文昌編著，頁18-23第21題。 第三題：《土地登記》（第15版），高點文化出版，許文昌編著，頁4-22第3題及頁4-25第6題。 第四題：《土地登記》（第15版），高點文化出版，許文昌編著，頁15-25第5題。

- 一、甲、乙2人於民國（下同）97年分別出資100萬元及200萬元共同購買A地，約定按出資比例分別共有A地，並向登記機關申辦土地所有權移轉登記；惟登記機關將2人之應有部分誤登為甲三分之二、乙三分之一，而2人均未察覺。嗣甲於98年死亡，其登記之應有部分三分之二由配偶丙及子丁、戊繼承取得，並登記為3人共同共有。99年，丙、丁將其A地該共同共有部分全部出售予不知情之己，並辦竣所有權移轉登記。100年，乙始發現其A地所有權登記錯誤之情事，遂向登記機關請求更正登記。試依土地法相關規定，分析本題設例中乙與登記機關間之法律關係。（25分）

答：

- (一)乙發現其A地所有權登記錯誤之情事，向登記機關請求更正登記。查更正登記須不變更原登記之法律關係，不妨害原登記之同一性為限。準此，倘將乙之持分更正為三分之二，將己之持分更正為三分之一，則變更原登記法律關係，故不得以更正登記為之。
- (二)己屬於善意第三人，因信賴登記所取得A地持分三分之二，受土地法第43條之保護，具有不可推翻之效力。
- (三)因登記錯誤遺漏虛偽致受損害，得向地政機關請求損害賠償。因此，本例係登記機關之誤登，故乙應向地政機關請求損害賠償。

- 二、建物所有權第一次登記法令補充規定對於「越界建築之建築物」、「都市計畫公共設施保留地上之臨時建物」及「區分所有建物之騎樓」之所有權第一次登記有何規範？請分別說明之。（25分）

答：

- (一)越界建築之建築物：
- 1.領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時無須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿標示部其他登記事項欄加註：「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」之文字。
 - 2.實施建築管理前建造之建物部分占用鄰地，得比照前點規定，就未占用鄰地部分，申辦建物所有權第一次登記。
- (二)都市計畫公共設施保留地上之臨時建築：臨時建物如領有使用執照，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」
- (三)區分所有建築之騎樓：區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。

- 三、甲、乙2人共有A地一筆，其應有部分依序為四分之三及四分之一。甲將A地全部設定登記地上權予丙，丙並於該地上建築B房屋（非區分所有建物），且辦竣房屋之所有權第一次登記；之後，甲將其A地之應有部分出賣予丁。試問：於本題設例中，當申辦A地之地上權設定登記及甲之應有部分買賣移轉登記時，依土地登記相關法令規定，登記申請人應於登記申請書上記明（或切結）之事項為何？請分別說明之。（25分）

【版權所有，重製必究！】

答：

(一)申辦A地之地上權設定登記：登記申請人應於登記申請書備註欄記明依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理。

(二)申辦甲之應有部分買賣移轉登記：

- 1.丙之物權性質優先購買權：優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。
- 2.乙之債權性質優先購買權：優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄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。

四、依登記機關之土地登記簿記載，A地登記為神明會所有，其管理人為甲；地籍清理條例公布施行之後，A地經該管直轄市政府依該條例規定公告為地籍清理之對象。試問：該A地經該管直轄市政府公告為地籍清理之對象後，其管理人甲依法應為之事項為何？請依地籍清理條例規定說明之。（25分）

答：

(一)神明會土地，應由神明會管理人或三分之一以上會員或信徒推舉之代表一人，於申報期間內檢附下列文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報：

- 1.申報書。
- 2.神明會沿革及原始規約。無原始規約者，得以該神明會成立時組織成員或出資證明代替。
- 3.現會員或信徒名冊、會員或信徒系統表及會員或信徒全部戶籍謄本。
- 4.土地登記謄本及土地清冊。
- 5.其他有關文件。

(二)前項申報有二人以上者，直轄市、縣（市）主管機關應通知當事人於三個月內協調以一人申報，逾期協調不成者，由直轄市、縣（市）主管機關通知當事人於一個月內向法院提起確認之訴，並陳報直轄市、縣（市）主管機關，直轄市、縣（市）主管機關應依法院確定判決辦理；屆期未起訴者，均予駁回。

(三)神明會土地地位在不同直轄市或縣（市）者，應向該神明會土地面積最大之直轄市或縣（市）主管機關申報；受理申報之主管機關應通知神明會其他土地所在之主管機關會同審查。

【版權所有，重製必究！】