

《土地登記概要》

試題評析

第四題出自民國98年7月6日最新修正發布之土地登記規則第155-1、155-2、155-3條。最新修正之土地登記規則（修正發布日期為98年7月6日）於考前（考試日期為98年7月13日）發布，但於考後才施行（施行日期為98年7月23日）。換言之，於考試當時，該條文尚未生效，因此該題值得商榷。

一、依現行法令規定，登記機關接收申請案件後，經審查結果在何種情形下應敘明理由及法令依據駁回登記之申請？申請人不服駁回者，有何救濟途徑？（25分）

答：

- (一)駁回之原因：依審查結果，有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。
- 1.不屬受理登記機關管轄者。
 - 2.依法不應登記者。
 - 3.登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。
 - 4.逾期未補正或未照補正事項完全補正者。
- (二)不服駁回之救濟途徑：申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依前項第三款駁回者，申請人得訴請司法機關裁判。駁回登記之申請時，應將登記申請書件全部發還，並得將駁回理由有關文件複印存查。已駁回之登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。

二、土地法所稱「土地權利變更登記」與土地登記規則所稱「所有權變更登記」有何異同之處？土地權利變更登記之申請期限規定為何？又所謂「權利變更之日」，於法院判決移轉、拍賣、買賣及繼承等原因所生之變更登記究係何所指？（25分）

答：

- (一)土地權利變更登記：土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。
- (二)所有權變更登記：土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。
- (三)兩者相同之處：兩者皆含所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時之變更登記。
- (四)兩者相異之處：土地法所稱土地「權利」變更登記，包括所有權與他項權利；土地登記規則所稱「所有權」變更登記，僅指所有權而已，不包括他項權利。因此，前者有因設定而為變更登記，後者則無因設定而為變更登記。
- (五)土地權利變更登記之申請期限：申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月為之。雖逾越上述期限，並不產生失權效果，仍得為申請登記。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。
- (六)權利變更之日：
- 1.法院判決移轉：指法院判決確定之日。
 - 2.拍賣：指產權移轉證明文件核發之日。
 - 3.買賣：指契約（指公契，而非私契）成立之日。
 - 4.繼承：法律事實發生之日（即被繼承人死亡之日）。

三、分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權應如何轉載？（25分）

答：

分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

- (一)抵押權人同意分割。
- (二)抵押權人已參加共有物分割訴訟。
- (三)抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。

四、共有人依民法第826條之1第1項規定申請共有土地使用管理之登記，登記機關應如何辦理登記？
(25分)

答：

- (一)共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請共有土地使用管理之約定申請登記時，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。
- (二)共有人依民法第八百二十條第一項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知其他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。
- (三)登記機關依前述規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿，提供閱覽或申請複印，並計收閱覽費或複印工本費。
- (四)共有物之使用、管理內容於登記後有變更者，申請人應檢附登記申請書、變更文件向登記機關提出申請。登記機關於受理前項申請後，應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日於登記簿標示其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿。