

# 《土地登記》

## 試題評析

- 一、本次試題第一題及第二題屬於土地登記理論，考生只要觀念正確，舉例或分類就迎刃而解。  
二、第三題考法條之立法理由，第四題考地籍清理條例第31條，較無變化。

一、請問世界各國採行契據登記制（System of Registration of Deeds）及權利登記制（System of Registration of Title）之主要國家各為何？並舉土地登記實務上，土地買賣之案例，說明買賣與登記之先後，在兩種制度下，其法律效力有何差別？（請注意一定要舉實務案例說明，否則不給分）（25分）

**答：**

- (一)契據登記制：土地權利之變動，以訂立契約，即生效力，而登記僅為對抗第三人之要件。採用此制度之主要國家有法國、日本、美國多數州、義大利、西班牙、比利時等。  
(二)權利登記制：土地權利之變動，非經登記，不生效力。採用此制度之主要國家有德國、捷克、奧地利、匈牙利、荷蘭等。  
(三)以土地買賣案例說明：  
1. 契據登記制：甲將一筆土地出售於乙，買賣契約簽訂完成，乙即取得該地所有權；然非經登記，不得對抗第三人。換言之，經登記完畢，始得以對抗第三人。  
2. 權利登記制：甲將一筆土地出售於乙，買賣契約簽訂完成，乙尚未取得該地所有權；須俟登記完畢，乙始取得該地所有權。

二、學說上對土地登記有靜態登記與動態登記之分，請問我國土地登記規則中所提之登記，有那些是屬於靜態登記？那些屬於動態登記？（25分）

**答：**

- (一)靜態登記：土地登記不以權利變動為登記內容，而以現有權利狀態為登記內容。  
(二)動態登記：土地登記以權利變動為登記內容。  
(三)下列登記屬於靜態登記：  
1. 土地總登記：謂於一定期間內，就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。  
2. 建物所有權第一次登記：指新建或舊有合法建物，所有權第一次所為之登記。  
3. 標示變更登記：土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示變更，所為之登記。  
4. 繼承登記：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。  
5. 更正登記：登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，申請更正所為之登記。  
6. 其他登記：如更名登記、住址變更登記、書狀補換給登記等。  
(四)下列登記屬於動態登記：  
1. 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，所為之登記。  
2. 他項權利登記：他項權利之設定、移轉或變更，所為之登記。  
3. 土地權利信託登記：土地權利依信託法辦理信託而為變更，所為之登記。  
4. 塗銷登記：已登記之土地權利，因權利消滅，所為之登記。  
5. 限制登記：限制登記名義人處分其土地，所為之登記。

三、土地登記規則第111條規定：「申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。」請說明此一規定之立法理由。（25分）

**答：**

- (一)債務人與抵押人非同一人：倘擔保自己債務，而於他人之不動產設定抵押權，則自己為債務人，他人為抵押人（亦稱擔保物提供者），債務人與抵押人非同一人。  
(二)債務人為與登記有關之第三人：申請抵押權設定登記時，登記權利人為債權人（即抵押權人），登記義務人為抵押人（即擔保物提供者），契約書及登記申請書原則上由登記權利人及登記義務人簽名或蓋章即

可；然當抵押人非債務人時，涉及與登記有關之第三人權益，故契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。

四、土地登記簿上之共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一時，請問共有人或登記機關如何依地籍清理條例規定辦理更正登記？（25分）

**答：**

- (一)共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，得經權利範圍錯誤之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記。
- (二)未依前項規定申請更正登記者，由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記。
- (三)依前二項規定辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。

【版權所有，重製必究！】