

《土地登記》

考點命中	1.《土地登記》（第十六版），高點文化出版，許文昌編著，頁1-68第18題、頁1-88第43題。
	2.《土地登記》（第十六版），高點文化出版，許文昌編著，頁5-29第4題。
	3.《土地登記》（第十六版），高點文化出版，許文昌編著，頁4-21第1題。
	4.《土地登記》（第十六版），高點文化出版，許文昌編著，頁13-14、頁14-6。

一、登記機關對土地登記申請案，經審查後，在何種情形下應通知補正？在何種情形下應予以駁回？並請說明通知補正與駁回之區別。（25分）

答：

(一)補正：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或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正。

- 1.申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。
- 2.登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。
- 3.登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。
- 4.未依規定繳納登記規費者。

(二)駁回：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。

(三)比較：

項目 種類	發生 原因	申請案	處理 方法	登記費及 書狀費	救濟途徑	重新申請
補 正	申請文件 不齊全	不發還 申請案	以書面敘明 理由或法令 依據，通知 申請人十五 日內補正。	登記費及 書狀費不 退還	1.申請人於接到通 知書之日起十五 日內補正。 2.非屬行政處分， 不得提起行政救 濟。	補正資料 ，不另行 收件。
駁 回	權利內容 有瑕疵	發還申 請案	以書面敘明 理由及法令 依據，退回 申請案。	可請求退 還登記費 及書狀費	1.屬於行政處分， 得提起行政救 濟。 2.如有權利爭執， 得訴請司法機關 裁判。	重新申請 登記，應 另行收件 。

【版權所有，重製必究！】

二、何謂時效取得地上權登記？申請時效取得地上權登記時，應提出那些文件？土地所有權人提出異議時，如何處理？（25分）

答：

(一)時效取得地上權之意義：以行使地上權之意思，十年間或二十年間和平、公然、繼續占有他人之土地，得請求登記為地上權人。茲分析其要件如下：

- 1.以行使地上權之意思：以行使地上權之意思為占有，並非以所有之意思為占有。
- 2.和平、公然占有：非強暴脅迫占有，亦非隱藏占有。
- 3.繼續十年或二十年：占有之始為善意並無過失，期間為十年；否則須經過二十年，始得請求登記為地上權人。
- 4.占有他人之土地：占有之他人土地不以未登記土地為限，占有已登記土地亦得申請時效取得地上權。
- 5.在他人之土地上有建築物或其他工作物：占有人在他人土地上建築房屋或設置工作物。

(二)應提出之文件：

- 1.土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。
- 2.因主張時效完成。申請地上權登記時，應提出占有範圍位置圖。

(三)異議之處理方法：登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。

三、依土地登記規則第33條第1項規定，申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。請問所謂權利變更之日係指那些情形？另請就申請期限之性質說明逾期申請者，如何處理？（25分）

答：

(一)權利變更之日：係指下列各款之一者：

- 1.契約成立之日。
- 2.法院判決確定之日。
- 3.訴訟上和解或調解成立之日。
- 4.依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
- 5.依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
- 6.產權移轉證明文件核發之日。
- 7.法律事實發生之日。

(二)申請期限之性質：申請期限屬於訓示期間，逾期不發生失權效果。

(三)逾期申請之處理：聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。

四、土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未經塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，但例外得為新登記，例外情形有那些？又查封、假扣押、假處分或破產登記，在何種情形下，始得塗銷？（25分）

答：

(一)例外情形：

- 1.徵收、區段徵收或照價收買。
- 2.依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
- 3.公同共有繼承。
- 4.其他無礙禁止處分之登記。

有第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。

(二)查封、假扣押、假處分或破產登記之塗銷：查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應

【版權所有，重製必究！】

經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】