

《土地登記》

試題評析

- 一、本次考試，土地登記出三題，地籍清理出一題。
二、地籍清理條例之立法目的依地籍清理條例第1條作答。

一、一件土地登記申請案件，至少包括申請登記之權利主體（人）、申請登記之權利客體（物）及所要登記之法律關係（事）。其中所要登記之法律關係究為何？請依民法、土地法及土地登記規則之規定，試分別說明之。（25分）

答：

所要登記之法律關係：

(一)民法之規定：

- 1.不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力。
- 2.因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。

(二)土地法之規定：

- 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.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。

(三)土地登記規則之規定：下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：①所有權；②地上權；③中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權；④不動產役權；⑤典權；⑥抵押權；⑦耕作權；⑧農育權；⑨依習慣形成之物權。

綜上，所要登記之法律關係包括：

- 1.取得：取得不動產物權。如因買賣、贈與等而取得土地所有權。
- 2.設定：設定他項權利。如設定地上權、抵押權等。
- 3.移轉：不動產所有權或他項權利之移轉。如土地所有權之移轉、地上權之移轉等。
- 4.變更：權利內容之變更。如地上權之地租變更、抵押權之擔保債權金額變更等。
- 5.消滅：不動產物權消滅。如農育權因存續期間屆滿而消滅、地上權因混同而消滅等。

二、共有土地或建物辦理所有權分割登記之方法有那些？共有土地分割後，取得土地價值與其分割前應有部分價值不相當時，應如何課徵土地增值稅？又如以區分所有建物為標的辦理共有物分割時，其所屬建築物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分，應否併同為共有物分割之標的？請分別說明之。（25分）

答：

(一)共有土地或建物辦理所有權分割登記之方法：

- 1.協議分割登記：土地或建物經全體共有人訂立分割移轉契約書，向登記機關申請所有權分割登記。
- 2.裁判分割登記：依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記。登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。

(二)分割後取得土地價值與其分割前應有部分價值不相當之土地增值稅課徵：

- 1.共有土地之分割，共有人因分割所取得之土地價值，與依其應有部分所算得之價值較少而未受補償時，自屬無償移轉之一種，應向取得土地價值增多者，就其增多部分課徵土地增值稅。
- 2.共有土地之分割，共有人因分割所取得之土地價值，與依其應有部分所算得之價值較少而受有補償時，自屬有償移轉之一種，應向取得土地價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

(三)民法第779條第5項規定，專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。準此，如以區分所有建物為標的辦理共有物分割時，其所屬建築物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分，應併同為共有物分割之標的。

【版權所有，重製必究！】

三、土地所有權因信託關係消滅，申請塗銷信託登記。將信託財產回復至委託人所有時，其登記性質，究係屬土地權利變更範疇，或係屬信託內容之變更？於辦理塗銷信託登記時，依相關稅法之規定，應否辦理查欠稅之作業？又如係經法院判決塗銷信託登記，於辦理回復原所有權人名義登記時，其查欠稅之規定有無不同？請分別說明之。（25分）

答：

- (一)土地所有權因信託關係消滅，申請塗銷信託登記，將信託財產回復至委託人所有時，因權利主體發生變更，故屬於土地權利變更範疇。
- (二)土地稅法第51條第1項規定，欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。又，房屋稅條例第22條第1項規定，欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。準此，辦理塗銷信託登記，權利主體發生變更，屬於土地權利變更，其性質相當於移轉登記，因此登記機關應辦理查欠稅之作業。
- (三)經法院判決塗銷信託登記，屬於公權力之行使，於辦理回復原所有權人名義登記時，登記機關免於查欠稅之作業。

四、請說明地籍清理條例立法之目的。又依地籍清理條例有關清理程序之規定，直轄市或縣（市）主管機關在公告應清理之土地前，有那些情形應先向稅捐、戶政、民政、地政、法院等機關查詢？如其能查明土地權利人或利害關係人者，應於公告時一併通知，請分別說明之。（25分）

答：

- (一)地籍清理條例之立法目的：
 - 1.健全地籍管理：自台灣光復以來，經清查土地權屬不明、地籍資料不完整或與現行法令規定不符之地籍登記者，重新辦理登記，以健全地籍管理。
 - 2.確保土地權利：對於權屬不明之土地，重新釐清權屬，以確保其土地權利。其未能釐清權屬者，由政府代為標售。未來若民眾能證明擁有被標售之土地，仍可申請自專戶領回土地價金。
 - 3.促進土地利用：長久以來，土地權屬不明、地籍資料不完整等土地，大部分荒廢使用或為他人所占用，致土地閒置或低度使用。經地籍清理後，重新回歸土地市場，促進該等土地之有效利用。
- (二)有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關公告應清理之土地前，應向稅捐、戶政、民政、地政、法院等機關查詢；其能查明土地權利人或利害關係人者，應於公告時一併通知：
 - 1.以日據時期會社或組合名義登記。
 - 2.以神明會名義登記。
 - 3.土地總登記時或金門馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人姓名或住址記載不全或不符。

【版權所有，重製必究！】