

關鍵詞：不動產役權（共3篇文章）

生成時間：2025-04-20 22:10:27

土地法第34條之1之修法方向, 許文昌老師

文章編號：904954

發布日期：2022/07/14

其他關鍵詞：土地法第34條之1，地上權，農育權，典權

文章資訊

- 文章編號：904954
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/07/14
- 關鍵詞：土地法第34條之1、地上權、農育權、不動產役權、典權
- 爬取時間：2025-02-02 19:47:19
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904954>)

內文

◎試擬土地法第34條之1之修法方向，以保障不同意共有人之權益？

【解答】

土地法第34條之1共有土地或建築改良物之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，採多數決行之，然對於少數不同意共有人之保障仍嫌不足。因此，如何保障不同意共有人之權益，乃土地法第34條之1之未來修法重點。茲擬訂修法方向如下：

- （一）處分僅限於買賣：土地法第34條之1所稱處分，限縮在買賣（包括標售、拍賣等）。因為買賣，不同意共有人尚有優先購買權，以為制衡。如果不是買賣，不同意共有人將無優先購買權，喪失制衡手段。
- （二）提高多數決同意門檻：現行同意門檻為以共有人過半數及其應有部分合計過半數，或應有部分合計逾三分之二，人數不予計算。修法之同意門檻宜提高為共有人逾三分之二及其應有部分合計逾三分之二，或應有部分合計逾四分之三，人數不

予計算。

- （三）設定用益物權適用優先權機制：現行僅買賣，不同意共有人有優先購買權；至於設定地上權、農育權、不動產役權或典權，不同意共有人並無優先承受權。為避免共有人以多數決低價設定地上權、農育權、不動產役權或典權予自己人，應賦予不同意共有人優先承受權，以為制衡。

- （四）增訂共有人之損害賠償責任：同意之共有人以多數決為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，如有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

申請地上權、不動產役權、農育權之設定登記, 曾榮耀老師

文章編號: 904215

發布日期: 2022/05/10

其他關鍵詞: 地上權, 農育權

文章資訊

- 文章編號: 904215
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/05/10
- 關鍵詞: 地上權、不動產役權、農育權
- 爬取時間: 2025-02-02 19:44:54
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904215>)

內文

- 一、申請期限
 - (一) 土地權利變更登記聲請, 應於土地權利變更後一個月內為之。(土 § 73II)
 - (二) 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。前項權利變更之日, 係指下列各款之一者(土登 § 33):
 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、申請方式

土地權利變更登記，應由權利人(地上權、不動產役權、農育權人)及義務人(土地或建物所有權人)會同聲請之。(土§73I)

- 三、申請規費

- (一) 費率

聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費(土§76I)。

- (二) 權利價值計算標準

1. 申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。

2. 申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。

3. 前二項權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四時，以各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。

- 四、申請文件

- (一) 登記申請書(土登§34)：依公定格式填寫。

- (二)

登記原因證明文件(土登§34)：如地上權、不動產役權、農育權設定契約書

- (三) 土地或建物所有權狀(土登§34)

- (四) 申請人身分證明(土登§34)

1. 自然人身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。

2. 法人(1) 法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本申請人為公司法人者。(土登§42 II) (2) 法人登記證明文件及其代表人之資格證明 申請人為公司法人以外之法人(如公法人；財團法人；非公司之社團法人；工會、農會等明定為法人之人民團體；經辦理法人登記之政黨)者。(土登§42 I)

另申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。(土登§34)

- (五) 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件(土登§34)

1. 委託書(土§37-1、土登§37)

2. 義務人(土地或建物所有權人)印鑑證明土地所有權人未能親自到場核對身分時，且所檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前一年以後核發者為限(土登§41)

3. 第三人同意書及其印鑑證明（土登 § 44、41）（1）申請登記須第三人同意者，應檢附第三人之同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。（2）前項第三人除符合土地登記規則第41條第2款、第5款至第8款及第10款規定之情形者外，應親自到場。

4. 位置圖（土登 § 108）（1）於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。（2）位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

辦理不動產役權登記之應記明事項, 曾榮耀老師

文章編號: 902764

發布日期: 2021/12/21

其他關鍵詞: 需役不動產, 供役不動產, 不動產登記簿

文章資訊

- 文章編號: 902764

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/12/21

- 關鍵詞: 不動產役權、需役不動產、供役不動產、不動產登記簿

- 爬取時間: 2025-02-02 19:40:13

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902764>)

內文

各位同學好

有關登記機關辦理不動產役權設定登記, 應記明哪些事項, 茲整理如下:

1. 登記機關應於登記簿記明下列事項: (1)法定應登記(記明)事項: 設定之目的及範圍(2)約定登記(記明)事項: 並依約定記明下列事項:

1. 存續期間。
2. 地租及其預付情形。
3. 權利價值。
4. 使用方法。

2. 不動產役權設定登記時, 應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記, 並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係; 同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。前項登記, 需役不動產屬於他登記機關管轄者, 供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後, 通知他登記機關辦理登記。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

