

# 《土地登記概要》

考點命中	第一題：《土地登記》（第十六版），高點文化出版，許文昌編著，頁1-59，第11題。 第二題：《土地登記》（第十六版），高點文化出版，許文昌編著，頁4-22，第3題。 第三題：《土地登記》（第十六版），高點文化出版，許文昌編著，頁2-4及P2-5。 第四題：《土地登記》（第十六版），高點文化出版，許文昌編著，頁5-28。
------	---

一、何謂「登記完畢」？登記完畢後，登記人員或利害關係人發現登記錯誤或遺漏時，登記機關應如何處理？（25分）

**答：**

- (一)登記完畢之意義：土地權利經登記機關依土地登記規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。
- (二)登記完畢後，登記人員或利害關係人發現登記錯誤或遺漏時，登記機關應辦理「更正登記」或「塗銷登記」。
- 1.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，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正，但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。
  - 2.塗銷登記：依土地登記規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：
    - (1)登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
    - (2)純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

二、物權效力之優先購買權與債權效力之優先購買權，區別何在？遇有涉及優先購買權之土地，其買受人非屬優先購買權人，於申請移轉登記時，除檢附基本文件外，該兩類優先購買權土地應加附之文件有何不同？請分述之。（25分）

**答：**

- (一)債權效力之優先購買權與物權效力之優先購買權之區別：
- 1.債權效力：指出賣人未通知優先購買權人，而與第三人簽訂買賣契約，其契約仍然有效，此時優先購買權人僅得向出賣人請求損害賠償。
  - 2.物權效力：指出賣人未通知優先購買權人，而與第三人簽訂買賣契約，優先購買權人得主張買賣契約無效。
- (二)檢附文件之不同：
- 1.債權效力：優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。
  - 2.物權效力：優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件，並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

三、土地總登記，逾登記期限無人申請登記之土地，地政機關應如何處置？於處置過程中，土地原權利人於公告期間提出異議，並申請登記者，地政機關應如何處理？（25分）

**答：**

- (一)逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿（公告不得少於三十日），無人提出異議，即為國有土地之登記。
- (二)土地原權利人，在上開公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處

者，應該接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。

四、同一標的之抵押權因次序變更而申請權利變更登記時，其應具備之要件、登記申請人及申請書適當欄內應記明之事項各為何？（25分）

**答：**

(一)具備之要件：同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記，應符合下列各款規定：

- 1.因次序變更致先次序抵押權擔保債權金額增加時，其有中間次序之他項權利存在者，應經中間次序之他項權利人同意。
- 2.次序變更之先次序抵押權已有次序讓與或拋棄登記者，應經該次序受讓或受次序拋棄利益之抵押權人同意。

(二)登記申請人：應由次序變更之抵押權人會同申請。

(三)申請書適當欄應記明之事項：申請登記時，申請人並應於登記申請書適當欄記明確已通知債務人、抵押人及共同抵押人，並簽名。

【版權所有，重製必究！】