

《土地登記概要》

試題評析

- 一、本次試題只有第四題難度較高，其餘三題均是重點題目。
二、第四題之贈與登記與遺贈登記之異同，應先了解遺贈之意義。所稱遺贈，指立遺囑而為贈與。

一、土地登記之登記書表圖簿（含收件簿、登記申請書及其附件、登記簿、地籍圖及信託專簿）之保存年限各為何？其申請閱覽、抄寫或複印有無身分上之限制？（25分）

答：

（一）保存年限：

1. 登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律或中央地政機關另有規定或為避免遭受損害外，不得攜出登記機關。
2. 收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。
3. 信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。

（二）申請閱覽、抄寫或複印之限制：

1. 任何人得申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本。應注意者，申請提供土地登記及地價資料，其資料分類、內容及申請人資格如下：
 - (1) 第一類：顯示登記名義人全部登記資料；應由登記名義人、代理人或其他依法令得申請者提出申請。
 - (2) 第二類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期及其他依法令規定需隱匿之資料；任何人均得申請。
2. 任何人得申請閱覽地籍圖之藍曬圖或複製圖或電子處理之地籍資料。
3. 申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：
 - (1) 原申請案之申請人、代理人。
 - (2) 登記名義之人。
 - (3) 與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。
4. 任何人得申請閱覽或複印信託專簿。

二、土地總登記與建物所有權第一次登記之登記費應如何計收？其計費標準如何決定？（25分）

答：

（一）登記費之計收：土地總登記與建物所有權第一次登記之登記費均按千分之二計收。

（二）計費標準：

1. 土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。
2. 申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值依下列規定認定之：
 - (1) 建物が在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。
 - (2) 建物が在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。

三、何謂標示變更登記？標示變更登記之原因有那些？請就土地登記實務案例逐一說明之。（25分）

答：

（一）標示變更登記之意義：土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，應為標示變更登記。

（二）標示變更登記之原因：

1. 分割登記：凡將一宗土地或一棟建物分割為數宗或數棟，向登記機關申辦標示變更登記。
2. 合併登記：凡將數宗土地或數棟建物合併為一宗或一棟，向登記機關申辦標示變更登記。
3. 地目變更登記：地目有田、旱、養、池、鹽、礦、林、牧、建、雜、原、祠、墓、鐵、道、線、水、溜、公、溝、堤等二十一種。地目依法變更或天然變遷，向登記機關申辦標示變更登記。

- 4.地目等則調整登記：徵收田賦之土地，因交通、水利、土壤或水土保持等因素改變或自然變遷，致其收益有所增減時，地政機關就已登記地目予以變更或等則予以提高或降低。地政機關於地目等則調整後，囑託登記機關，辦理標示變更登記。
- 5.面積增減登記：土地因流失、回復原狀、自然增加，建物因增建、改建、倒塌、拆除、焚毀，致面積有所增減，向登記機關申辦標示變更登記。
- 6.土地重劃確定登記：土地重劃係將細碎分離、交錯不整之宗地，重定地界，加強公共設施，使其成整齊規則並富利用價值之宗地，而仍分配予原土地所有權人之土地改良。地政機關於重劃確定後，囑託登記機關，辦理標示變更登記。
- 7.地籍圖重測確定登記：已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，重新實施地籍測量。地政機關於地籍圖重測確定後，囑託登記機關，辦理標示變更登記。

四、請比較說明贈與登記與遺贈登記二者間異同之處。(25分)

答：

- (一)贈與登記：因當事人約定，一方以自己之土地或建物所有權無償給與他方，經他方允受之契約。訂定契約後，向登記機關申請所有權移轉登記。
- (二)遺贈登記：遺贈人生前立遺囑贈與土地或建物所有權予受遺贈人，於遺贈人死亡時，辦理之登記。
- (三)二者之異同：二者皆屬無償移轉，其不同如下：
 - 1.贈與於贈與人生前發生效力，故於贈與人生前辦理土地登記。遺贈於遺贈人死後發生效力，故於遺贈人死後始辦理土地登記。
 - 2.贈與登記屬於所有權移轉登記。遺贈登記屬於繼承登記。
 - 3.贈與登記應先繳納贈與稅、土地增值稅與契稅。遺贈登記應先繳納遺產稅，免徵土地增值稅與契稅。
 - 4.贈與登記由贈與人與受贈人會同申請。
遺贈登記，受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受遺贈人申請之；於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。