

《土地登記概要》

試題評析

1. 本次試題看似容易，卻深具內涵，可加以發揮。
2. 本次試題中，四題有三題屬於土地登記總論。

一、何謂土地登記？土地登記的客體與土地法第1條所規定之「土地」是否有別？試申論之。（25分）

答：

(一)土地登記之意義：土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。析言之：

1. 登記之標的物：登記標的物為土地及建築改良物。至於動產及農作改良物不在登記之列。
2. 登記之權利：登記權利為不動產物權，包括所有權與他項物權。他項物權包括地上權、永佃權（以民國九十九年八月三日前發生者為限）、不動產役權、典權、抵押權、耕作權、農育權及依習慣形成之物權等。
3. 登記之法律關係：應登記之法律關係，包括不動產權利之取得、設定、移轉、喪失、變更等，均應辦理登記。

(二)土地登記之客體與土地法第1條所規定之土地的不同：

1. 土地法第1條所稱之土地包括陸地、水地及天然富源。土地登記所稱土地，主要指陸地而言。另，土地法第2條第三類及第四類土地（即交通用地、水利用地及其他土地），應免予編號登記。但因地籍管理必須編號登記者，不在此限。
2. 土地法第1條所稱之土地，不包括建築改良物，土地登記所稱之土地，包括建築改良物。

二、甲所有之透天房屋設定典權給乙，嗣後因颱風倒塌後重建。試問設定典權依規定之登記事項為何？又重建後甲遲不辦理建物登記，典權人乙如何確保其權利？試申論之。（25分）

答：

(一)設定典權之登記事項：申請典權設定登記時，登記機關應於登記簿記明其設定之範圍及典價；並依約定記明下列事項：

1. 存續期間。
2. 絕賣條款。
3. 典物轉典或出租之限制。

(二)重建後之建物登記：

1. 典權存續中，典物因不可抗力致全部或一部滅失者，除經出典人同意外，典權人僅得於滅失時滅失部分之價值限度內為重建或修繕。原典權對於重建之物，視為繼續存在。
2. 典權人依規定重建典物，得代位申請建物所有權第一次登記，以確保其權利。

三、甲為登記權利人，卻由乙向登記機關提出登記甲為所有權人之申請。請問乙得向登記機關申請登記之資格有何？試就現行規定說明之。（25分）

答：

甲為登記權利人，卻由乙向登記機關提出登記甲為所有權人之申請，此即「代位申請」。乙得向登記機關申請登記之資格如下：

(一)登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。

(二)為質權標的物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人。因此質權人代位辦理土地權利設定或移轉登記於出質人。

(三)典權人依規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記。

(四)建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。

(五)經法院核准債權人代位債務人申請繼承登記。

(六)其他依法律得由權利人代位申請登記者。

四、土地法所稱「登記具有絕對效力」其本旨為何？今有下列不同方式取得不動產所有權之不動產繼承人A、受贈人B及買受人C，何者可受絕對效力之保護？試申論之。（25分）

答：

(一)登記具有絕對效力之本旨：

- 1.土地法第43條規定，依土地法所為之登記，有絕對效力。民法第759條之1第2項規定，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。
- 2.登記具有絕對效力，在保護善意第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力。因此，善意第三人因信賴登記所取得之權利，具有不可推翻之效力。
- 3.真正權利人在已有第三人取得權利之新登記後，雖得依土地法請求損害賠償，不得為塗銷登記之請求。但在未有第三人取得權利之新登記時，對於登記名義人仍有塗銷登記請求權。

(二)下列何者可受絕對效力之保護：

- 1.繼承人A因繼承而取得不動產所有權：因繼承非屬法律行為，故不受絕對效力之保護。
- 2.受贈人B因贈與而取得不動產所有權：贈與屬於法律行為，倘受贈人B為善意第三人，則受絕對效力之保護。
- 3.買受人C因買賣而取得不動產所有權：買賣屬於法律行為，倘買受人C為善意第三人，則受絕對效力之保護。

【版權所有，重製必究！】