

《土地登記》

試題評析

1. 今年土地登記試題，有一題出自土地法，有一題出自地籍清理條例，有二題出自土地登記規則。應注意：地籍清理條例首次出現考題。
2. 第三題及第四題看似實例題，其實直接依據土地登記規則第117條及第120條作答即可。

一、我國土地登記制度對土地之登記採強制登記，請問土地法中有關強制登記之規定為何？請列舉說明之。（25分）

答：

土地法中有關強制登記之規定如下：

- (一)土地法第57條規定：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，無人提出異議，即為國有土地之登記。
- (二)土地法第60條規定：合法占有土地人，未於登記期限內聲請登記，亦未於公告期間內提出異議者，喪失其占有之權利。
- (三)土地法第73條第2項規定：前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。
- (四)土地法第73條之1規定：
 1. 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。
 2. 前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售，繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。
 3. 依第2項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
 4. 標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
 5. 第2項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國有財產局應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第2項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就第4項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

二、請問地籍清理條例規定應清理之土地權利有那些？其中那些土地權之清理，經受理申請並審查無誤後，應辦理公告三個月？其辦理公告之理由何在？（25分）

答：

(一)地籍清理條例規定應清理之土地權利如下：

1. 日據時期會社或組合名義登記土地之清理。
2. 神明會名義登記土地之清理。
3. 所有權以外土地權利之清理。
4. 限制登記及土地權利不詳之清理。
5. 寺廟或宗教團體土地之清理。

(二)下列土地權利之清理，經受理申請並審查無誤後，應辦理公告三個月。

1. 日據時期會社或組合名義登記土地之清理。 【台中】台中市東區復興路四段 231-3 號 1 樓 · 04-22298699
 2. 所有權以外土地權利之清理。 【高雄】高雄市新興區中山一路 308 號 8 樓 · 07-2358996
- 【另有板橋、淡水、三峽、林口、羅東、逢甲、東海、中技、雲林、彰化、嘉義】

3.限制登記及土地權利不詳之清理。

(三)辦理公告之理由：將地籍清理案件公開，尋求土地權利關係人之異議，以補審查之不足。

三、甲、乙、丙、丁為張三之繼承人，於張三死亡後迄未辦理繼承登記，其中甲於早年出國後就未有聯絡，請問乙、丙、丁應如何辦理繼承登記？對未能會同之甲之戶籍謄本因未能檢附，請問有何替代辦法？（25分）

答：

(一)繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。準此，乙、丙、丁三人得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為甲、乙、丙、丁四人公同共有。

(二)對未能會同之甲之戶籍謄本因未能檢附，得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。

四、甲將其所有土地一筆，約定由乙公司承攬興建房屋一棟，承攬報酬為新臺幣1000萬元，該土地上原有丙設定在先之抵押權本金新臺幣500萬元，今乙公司為保全其承攬債權，應如何申請抵押權之登記？請說明其應提出之證明文件為何？登記機關應如何辦理登記？又如未來發生債務不履行，土地及建物為法院拍賣時，請問乙公司及丙之抵押權就土地及建物拍賣價金應如何分配？（25分）

答：

(一)承攬人乙公司就承攬報酬新台幣1,000萬元對於定作人甲之土地，為抵押權之登記；及對於將來完成之甲的建物，請求預為抵押權之登記，此時由承攬人乙公司會同定作人甲申請抵押權登記。但承攬契約經公證者，承攬人乙公司得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人甲。

(二)申請抵押權登記及預為抵押權登記，應提出建築執照或其他建築許可文件。

(三)承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。

(四)經上開土地為抵押權登記及建物預為抵押權登記，則甲之土地上分別有登記在先之丙的抵押權及登記在後之乙公司的抵押權，但甲之建物上僅有乙公司的抵押權。如未來發生債務不履行，土地及建物為法院拍賣時，由於土地與建物分別定價拍賣，因此就土地之拍賣價金，丙先於乙公司而優先受償；另就建物之拍賣價金，由乙公司優先受償。

高點·高上高普特考 goldensun.get.com.tw 台北市開封街一段2號8樓 02-23318268

【中壢】中壢市中山路100號14樓·03-4256899

【台中】台中市東區復興路四段231-3號1樓·04-22298699

【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1·06-2235868

【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓·07-2358996

【另有板橋、淡水、三峽、林口、羅東、逢甲、東海、中技、雲林、彰化、嘉義】