

# 《土地登記》

## 試題評析

- 一、本次試題除第二題較冷僻外，其餘均是重點題目。  
二、第二題之實體法為民法第1030條之1，但土地登記規則未作詳細規範。

一、申請土地登記之案件，經登記機關審查無誤後，於辦理登記時，有主登記與附記登記之分，請問何種情況下應辦理主登記？何種情況下應辦理附記登記？請就登記實務上之案例，分別舉例說明之。又如辦理抵押權之移轉登記與辦理更名登記，各應以何種登記為之？（25分）

**答：**

- (一)主登記之辦理情況：主登記，指土地權利於登記簿上獨立存在之登記。如買賣所有權移轉登記、建物所有權第一次登記等是。
- (二)附記登記之辦理情況：附記登記，指附屬於主登記之登記。換言之，以附記登記變更主登記之一部分，所為之登記。附記登記不能獨立存在，而是附隨於主登記而存在。如住址變更登記、更正登記等是。
- (三)抵押權移轉登記，因係獨立存在，故應以主登記辦理。更名登記，因係變更主登記之姓名，附隨於主登記而變更其一部分，故應以附記登記辦理。

二、何謂剩餘財產差額分配登記？其登記原因為何？辦理登記時應提出之登記原因證明文件為何？說明之。（25分）

**答：**

- (一)剩餘財產分配登記之意義：法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。因夫妻剩餘財產平均分配，致土地權利主體發生變更，所為之登記。
- (二)登記原因：
  - 1.剩餘財產差額分配登記屬於所有權或他項權利之移轉登記。
  - 2.登記機關逕以「剩餘財產差額分配」為登記原因，辦理登記。
- (三)應提出之證明文件：
  - 1.法定財產制關係消滅之證明文件。
  - 2.法定財產制關係消滅原因為離婚者，應提出剩餘財產差額分配之協議書或法院確定判決書。
  - 3.配偶一方死亡者，生存配偶應提出主管稽徵機關核算差額分配價值證明文件及全體繼承人協議給付文件或法院確定判決書。

三、我國土地登記制度有損害賠償之規定，請問當土地登記發生錯誤、遺漏或虛偽致受損害時，其損害賠償責任之歸屬、損害賠償經費之來源及損害賠償價值之認定標準各為何？說明之。（25分）

**答：**

- (一)土地登記損害賠償之責任歸屬：因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害時，由地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。由此可知，除損害原因應由受害人負責外，地政機關應單獨負完全之賠償責任。
- (二)土地登記損害賠償之經費來源：地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備損害賠償之用。
- (三)土地登記損害賠償之價值認定標準：損害賠償，不得超過受損害時之價值。換言之，損害賠償僅以填補被害人所受損害，不含所失利益。

四、申請繼承登記，除提出土地登記規則第34條第1項第1款及第3款文件外，尚應提出那些文件？又繼承人如有拋棄繼承之情形，其應檢附之文件因繼承開始之時間在民國74年6月4日以前及在同年6月5日以後而有不同，請分別說明之。（25分）

**答：**

(一)申請繼承登記，除提出第34條第1項第1款及第3款之文件外，並應提出下列文件：

- 1.載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
- 2.繼承人現在戶籍謄本。
- 3.繼承系統表。
- 4.遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。
- 5.其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

(二)繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：

- 1.繼承開始時在中華民國74年6月4日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。
- 2.繼承開始時在中華民國74年6月5日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。