

# 《土地登記概要》

## 試題評析

本次試題對同學而言，難度較高。第三題除應用土地登記規則外，須對民法繼承熟悉，始足以完美解答。

- 一、為維護土地登記之效力，土地法對於因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，有損害賠償之規定。請問構成損害賠償之要件為何？損害賠償責任之歸屬如何？又該損害賠償請求權，土地法有無時效規定？應如何適用？（25分）

**答：**

(一)土地登記損害賠償之構成要件：

1.須因登記錯誤、遺漏或虛偽：

所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。惟此一定義，係從狹義解釋，僅能以例示視之。

2.須有損害發生：

請求權人須有損害發生，縱因登記錯誤、遺漏或虛偽，並未造成請求權人任何損害，不得提起登記損害賠償。

3.須損害之發生不可歸責於受害人：

因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害時，如該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，地政機關不負損害賠償。

4.須登記錯誤、遺漏或虛偽與損害之發生有因果關係：

登記錯誤、遺漏或虛偽與請求權人之損害，二者之間存在相當因果關係，始足當之。

(二)損害賠償責任之歸屬：

土地法第68條第1項規定，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。

(三)損害賠償請求權之時效：

土地法有關登記損害賠償規定為國家賠償法之特別法，因此應優先適用土地法規定。然土地法並無時效規定，故應回歸適用國家賠償法規定。依國家賠償法規定，賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因二年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾五年者亦同。

- 二、申請建物所有權第一次登記，如該建物係在實施建築管理前建造之建物，應如何證明其建物為合法建物？如該建物之基地與建物所有權人非同一人時，應附使用基地之證明文件，請問有那些文件能證明其有使用基地之權利？（25分）

**答：**

(一)實施建築管理前建造的合法建物之證明：實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 1.曾於該建物設籍之戶籍謄本。
- 2.門牌編釘證明。
- 3.繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 4.繳納水費憑證。
- 5.繳納電費憑證。
- 6.未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 7.地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- 8.其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成記

錄以爲合法建物面積之認定證明。

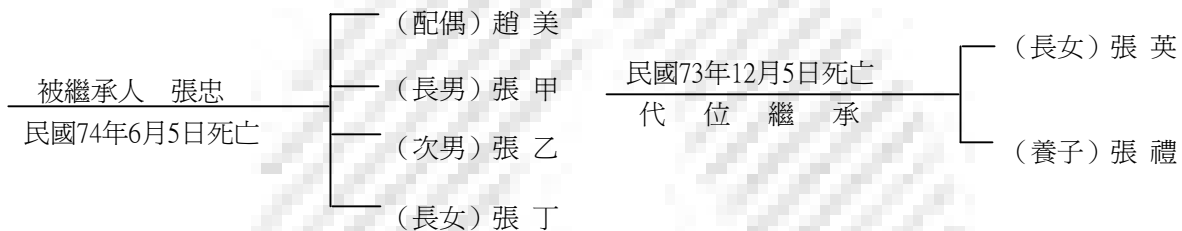
(二)使用基地之證明文件：建物與基地非屬同一人所有者，另附使用基地之證明文件。

- 1.基地與建物同歸一人所有或建物有使用執照者，免附。
- 2.設定地上權或典權，使用他人基地，應檢附地上權或典權之他項權利證明書。
- 3.訂定租賃契約，使用他人基地，應檢附基地租賃契約書。
- 4.如經土地所有權人同意使用其基地，應檢附土地所有權人同意書。

三、張忠於民國74年6月5日死亡，遺有配偶趙美及長男張甲、次男張乙及長女張丁。惟其中張甲於73年12月5日死亡，張甲遺有配偶林玉、長女張英及養子張禮。本案張忠遺產迄今未辦理繼承登記，請代張忠之繼承人依有關法律之規定訂定一繼承系統表。並說明每一位繼承人之法定應繼分。又如張忠之長女張丁現在想要拋棄繼承權，是否可行？應檢附之證明文件為何？（25分）

**答：**

(一)繼承系統表：土地登記規則第119條第4項規定，繼承系統表由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。依題旨，訂定繼承系統表如下。



本繼承系統表係由申請人依民法相關規定自行訂定，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。

申請人：○○○ (簽名)

(二)法定應繼分：

- 1.民法第1144條規定，配偶有相互繼承遺產之權，其與第一順序之繼承人（直系血親卑親屬）同爲繼承時，應繼分與其他繼承人平均。
- 2.民法第1140條規定，第一順序之繼承人（直系血親卑親屬）有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。又民法第1141條規定，同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。
- 3.綜合上述規定，每一位繼承人之法定應繼分如下：

趙美： $\frac{1}{4}$   
 張甲： $\frac{1}{4}$   
 張丁： $\frac{1}{4}$   
 張英： $\frac{1}{8}$   
 張禮： $\frac{1}{8}$

(三)拋棄繼承

- 1.民法第1174條規定，繼承人得拋棄其繼承權。前項拋棄，應於知悉其得繼承之時起三個月內，以書面向法院爲之。拋棄繼承後，應以書面通知因其拋棄而應爲繼承之人。但不能通知者，不在此限。
- 2.土地登記規則第119條第1項第5款規定，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七十四年六月四日以前者，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七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。
- 3.綜合上述規定，張忠之長女張丁現在想要拋棄繼承，仍有可能。因為張丁於「知悉」其得繼承之時起三個月內，以書面向法院為之即可。倘張丁自知悉其得繼承之時起迄今尚未滿三個月，仍得行使拋棄繼承。
- 4.由於張忠於民國74年6月5日死亡，故依土地登記規則第119條第1項第5款規定，應檢附法院准予備查之證明文件。

四、預告登記之效力及查封、假扣押、假處分或破產登記之效力各如何？（25分）

**答：**

(一)預告登記之效力：

- 1.預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。
- 2.預告登記，因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力

(二)查封、假扣押、假處分或破產登記之效力

土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止其權利有關之新登記，但有下列情形之一為登記者，不在此限。

- 1.徵收、區段徵收或照價收買。
- 2.依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
- 3.繼承。
- 4.其他無礙禁止處分之登記。