

《土地登記概要》

一、依土地法及土地登記規則之規定，因申請人之申請而受理登記之申請方式有那幾種？其與囑託登記或逕為登記最主要之區別為何？（25分）

答：

(一)因申請而受理登記之申請方式：

- 1.會同申請：由權利人及義務人會同申請。(土登26)
- 2.單獨申請：指依登記之性質本無義務人，或雖有義務人，但依法令規定得免會同義務人申請登記者，由權利人或登記名義人單獨申請之。(土登27)
- 3.代位申請：指應登記申請之人，因怠於行使其申辦登記之權利或履行其應申辦登記之義務，而由其利害關係人（與其具權利義務關係者），基於其本身或全體之利益，代位向登記機關申辦登記之謂，例如登記規則第30條揭示法院確定判決之權利人、依民法906-1規定之質權人、民法第921條或第922條之1規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記之典權人等。
- 4.代為申請：基於特殊關係或權利考量，在一定條件下，准予代為申請登記者，例如：登記規則第89條之基地所有權人。
- 5.代理申請：指登記申請人因故未能親自申請登記，而委託代理人申請土地登記之謂。
- 6.通信申請：在不影響權利義務關係之認定下，地政機關為推動簡政便民革新措施，簡化作業流程，得就較無利害關係之簡易案件，特免申請人親自到場申請登記，而改以郵寄通信方式申辦之謂，例如：住址變更登記、門牌整編登記等。

(二)與囑託登記或逕為登記之最主要區別：

囑託登記乃登記機關受其他政府機關函囑辦理，逕為登記則為登記機關依職權逕予登記，二者與前述六種登記申請方式最主要區別為登記機關據以登記之權源……。

二、土地共有人或承租基地建築房屋之承租人在何種情況下，得享有優先購買權？請說明其法律依據。又於辦理土地權利移轉登記時，對該二種優先購買權之放棄，其實務上之處理方式有何不同？（25分）

答：

(一)法律依據

- 1.共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。(土地法34-1)
 - 2.基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
- 前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。(土地法104)

(二)優先購買權放棄之處理方式：

申請土地移轉登記時，依土地法第34條之1第4項規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

依土地法第104條規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件，並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。(土登97參照)

三、何謂「農育權」與「不動產役權」？兩者之設定登記應由何人提出申請？登記機關於審查及登記時，應注意之事項為何？（25分）

答：

(一)意義：

稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權（民法850-1）；稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。（民法851）

(二)申請人：

土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之（土登26），農育權及不動產役權設定之申請人原則如下：

- 1.農育權：由擬設定農育權之人(權利人) 會同土地所有權人(義務人)申請。
- 2.不動產役權：由擬設定不動產役權之人(權利人，即需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人)會同供役不動產所有權人(義務人)申請之。(土登108-2參照)

(三)審查登記應注意事項：

- 1.農育權：申請農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：
 - (1)存續期間。
 - (2)地租及其預付情形。
 - (3)權利價值。
 - (4)使用方法。
 - (5)讓與或設定抵押權之限制。
 前項登記，除第五款外，於不動產役權設定登記時準用之。(土登108-1)
- 2.不動產役權設定登記另應注意下列事項：
 申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。
 前項以地上權、永佃權、典權、農育權、耕作權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。(土登108-2參照)

四、請問應辦理繼承登記之土地權利有那些？辦理繼承登記時，繼承系統表應如何訂定？如有部分繼承人未能會同申請登記時，應如何處理？如有胎兒為繼承人時，應如何申辦繼承登記？（25分）

答：

- (一)即土地權利，包括所有權、地上權、中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權、不動產役權、典權、抵押權、耕作權、農育權、依習慣形成之物權等。
- (二)繼承系統表應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。
- (三)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辦繼承登記時，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。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。
 登記機關於登記完畢，應將登記結果通知他繼承人。(土登120)
- (四)胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行更名登記。
 前項胎兒以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。(土登121)