

《土地登記》

試題評析	1.本次試題除第三題外，餘皆為歷年考古題。 2.第一題曾於108年地政士「土地登記實務」考過。第二題曾於105年地方政府三等「土地法規」考過。第四題曾於96年地方政府三等「土地法規」考過。
考點命中	第一題：《土地登記（第19版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁1-14、1-64，第17題。 第二題：《土地登記（第19版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁1-15～1-17。 第三題：《土地法規（第21版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁8-7～8-8，第5題及第6題。 第四題：《土地登記（第19版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁11-13，第4題。

一、我國土地登記係採「權利登記制」，登記機關必須履行「實質(依法)審查主義」所生相關義務，則「實質(依法)審查主義」所具之特色為何？不動產登記簿上之物權記載事項因具有「公信力」，試論述其發生之構成要件。又請一併分析前揭「實質(依法)審查主義」與「公信力」之關聯性。(25分)

答：

(一)實質審查主義之特色：我國土地登記採「實質審查」，不僅審查申請文件是否齊備（形式要件），亦應審查權利內容是否有瑕疵（實質要件）。

1.形式要件：

- (1)有無管轄權。
- (2)提出之文件是否齊全。
- (3)提出之文件是否合於規定格式及依規定填寫。
- (4)登記規費是否繳納。
- (5)其他依法應審查事項。

2.實質要件：

- (1)申請人及其代理人資格有無欠缺。
- (2)登記申請人行為能力之有無。
- (3)登記權利人權利能力之有無。
- (4)登記義務人對登記權利處分權之有無。
- (5)證明原因文件是否真實。
- (6)申請書所載事項是否與證明文件或登記簿相符。
- (7)權利有無爭執。
- (8)其他依法應審查事項。

(二)公信力發生之構成要件：土地法第43條規定：「依本法所為之登記有絕對效力。」又，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。」準此，公信力（即絕對效力）發生之構成要件如下：

- 1.須原登記物權有不實情事：所稱登記不實，指所有權、他項權利等權利關係登記不實而言；至於土地面積、土地形狀、土地編定等標示狀態之登記不實，非公信力之保護範圍。
- 2.須因法律行為而為物權變動：善意第三人須因法律行為（如買賣、贈與等）而取得物權，始受公信力之保護。至於因繼承、法律規定等非法律行為而取得物權，則不受公信力之保護。
- 3.須第三人為善意：公信力在保護善意第三人，不保護惡意第三人。至於善意第三人有否過失，則非所問。

(三)實質審查主義與公信力之關聯性：登記事項經登記機關實質審查後，政府能確保登記事項毫無問題，人民亦可以信賴登記事項，因而產生公信力。反之，登記事項僅經登記機關形式審查，政府不能確保登記事項毫無問題，如有爭執，仍須訴請法院解決，因而無法產生公信力。

二、土地法第68條第1項定有登記虛偽之損害賠償等規定。其「虛偽」之意涵為何？若因第三人持偽造或變造登記證明文件致使登記機關發生登記虛偽，並使登記名義人權利受損者，地政機關依上開規定應負何種賠償責任？又受害人之損害賠償請求權應如何行使？試分述之。(25分)

答：

- (一)虛偽之意涵：指違反原登記同一性之登記錯誤，亦即變更原登記法律關係之登記錯誤。由於土地法第68條之土地登記損害賠償包括登記錯誤、登記遺漏及登記虛偽三種情形，但土地法第69條之更正登記僅包括登記錯誤及登記遺漏二種情形，不包括登記虛偽。準此，上開登記虛偽之定義，除避免與登記錯誤及登記遺漏之定義重疊外，並使其僅得適用於土地法第68條，而不得適用於土地法第69條。
- (二)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者，由該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。」準此，因第三人持偽造或變造登記證明文件致使登記機關發生登記虛偽，並使登記名義人權利受損者，倘不可歸責於受害人，地政機關應單獨負起無過失賠償責任。
- (三)損害賠償請求權之行使：
 - 1.損害賠償請求，由受害人向地政機關提起。損害賠償請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴；倘可歸責於受害人，地政機關不負賠償責任。
 - 2.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。

三、甲所有一地於多年前因流失而浮覆，甲於今(109)年5月間至登記機關申辦該地之回復所有權登記，試按土地登記規則等規定，說明其應備文件為何？又當甲申辦前開登記時，發現該地於浮覆後不久已登記為國有(財政部國有財產署為管理機關)，甲主張應塗銷之，但登記機關於審查後否准之，則登記機關之處置是否合法？甲應如何維護其土地權益？(25分)

答：

- (一)申辦回復所有權登記之應備文件：
 - 1.登記申請書：申請書應依規定格式填寫。
 - 2.原所有權之證明文件：檢附浮覆地所有權狀或登記簿謄本。
 - 3.土地複丈結果通知書：申請登記前應先向地政事務所申請土地複丈，以取得土地複丈結果通知書。
 - 4.申請人身分證明：檢附國民身分證、戶口名簿或戶籍謄本。
 - 5.其他有關文件。
- (二)當甲申辦土地所有權回復登記時，發現該地於浮覆後不久已登記為國有，甲主張應塗銷之，但登記機關於審查時否准之，則登記機關係依據土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」予以否准。準此，登記機關之處置尚稱合法。
- (三)甲應訴請法院判決，再據以辦理塗銷登記，以維護其權益。

四、「註記登記」為不動產登記類型之一。試就其定義與目的分別說明。又若甲有一地被登記機關為「徵收公告註記登記」者，則該註記登記之法律性質為何？甲若認該註記登記違法者，應如何為救濟？試分述之。(25分)

答：

- (一)註記登記之意義：將應登記之特別事項，於土地登記簿標示部、所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註明，所為之登記。
- (二)註記登記之目的：註記依其是否發生公信力，分為下列二種：
 - 1.註記登記發生公信力效果：註記登記本身係屬行政處分，因此登記機關收件後，依法進行審查，審查無誤後予以登記。因此，註記登記發生土地登記之公示與公信之效果；又因其屬於行政處分，故可提起行政救濟。茲舉一例說明，不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割之約定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。

2. 註記登記未發生公信力效果：註記登記本身非屬行政處分，而是行政處分之後續處置，僅是事實行為（觀念通知）之性質，目的在配合其他行政機關作業或輔助登記機關審查作業，以達「喻知」、「提醒」、「管控」等功能。因此，註記登記不發生土地登記之任何效力；又因其非屬行政處分，故不可提起行政救濟。茲舉一例說明，土地徵收公告時，直轄市或縣（市）政府應囑託該管登記機關於被徵收土地之登記簿標示部其他登記事項欄記明徵收公告日期及文號。

(三) 甲有一地被登記機關為「徵收公告註記登記」者，則該註記登記之法律性質為事實行為之觀念通知，並非行政處分。換言之，僅表示土地業經公告徵收之事實，供嗣後登記人員注意之權宜處置，並不發生任何登記之效力。

(四) 甲若認該註記登記違法，應向作成行政處分之行政機關（內政部作成徵收處分）提起行政救濟。

【版權所有，重製必究！】