

《土地登記概要》

一、何謂「與登記有利害關係之第三人」？試就相關規定說明之。(25分)

考點命中 《土地登記》第15版，高點文化出版，許文昌編撰，頁18-14，第11題。

答：

(一)與登記有利害關係之第三人：土地登記涉及申請人以外之第三人。申言之，申請土地登記時，除登記權利人與登記義務人外，其權利義務涉及第三人，此第三人稱為與登記有利害關係之第三人。

(二)與登記有利害關係之第三人之相關規定：

- 1.申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項、土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條第2款、第3款或文化資產保存法第28條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。依民法第426條之2、第919條、土地法第104條、第107條、耕地三七五減租條例第15條或農地重劃條例第5條第1款規定，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。依上述規定申請之登記，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。此優先購買權人即是與登記有利害關係之第三人。
- 2.申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。此債務人即是與登記有利害關係之第三人。
- 3.抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，除經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。此後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人即是與登記有利害關係之第三人。

二、何謂「登簿公開主義」？試就相關規定說明之。(25分)

考點命中 《土地登記》第15版，高點文化出版，許文昌編撰，頁1-78，第32題。

答：

(一)登簿公開主義之意義：基於登記公示原則，土地登記簿採公開主義。任何人均得申請閱覽電子處理之地籍資料及發給登記簿謄本或節本。

(二)申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：

- 1.第一類資料：顯示登記名義人全部登記資料。
- 2.第二類資料：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料；但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。另，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料；但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。
- 3.第三類資料：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

(三)申請人之資格：

- 1.第一類資料：僅限於登記名義人或其他依法令得申請者。
- 2.第二類資料：任何人均得申請。
- 3.第三類資料：僅限於登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請。

三、某甲擁有實施建築管理前建造且無使用執照者之建物，今為貸款之需，擬申請辦理建物所有權第一次登記，請問應提出之文件有何？試依相關規定說明之。(25分)

考點命中 《土地登記》第15版，高點文化出版，許文昌編撰，頁18-71，第73題。

答：

申請辦理建物所有權第一次登記應提出之文件：

- (一)登記申請書：申請建物所有權第一次登記，應填妥登記申請書。
- (二)登記原因證明文件：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證明文件。
 - 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。
- (三)建物測量成果圖：申請建物第一次測量，以取得建物測量成果圖，俾申請建物所有權第一次登記。
- (四)身分證明文件：自然人應檢附身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
- (五)其他相關文件：
 - 1.申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。
 - 2.建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

四、申請土地權利變更登記應提出之文件有那些？試依相關規定說明之。（25分）

考點命中 《土地登記》第15版，高點文化出版，許文昌編撰，頁4-12至4-14。

答：

- (一)土地權利變更登記之意義：土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。
- (二)申請土地權利變更登記應提出之文件：
 - 1.登記申請書：申請書應按規定格式填寫。
 - 2.登記原因證明文件：
 - (1)因契約移轉或設定，應附契約書。
 - (2)法院拍賣時應附權利移轉證書。判決時應附判決書及判決確定證明書。和解調解時應附和解或調解筆錄。
 - 3.繳稅收據或證明：
 - (1)土地移轉時，應提出土地增值稅收據或免繳證明書。
 - (2)土地因贈與而移轉時，應提出贈與稅收據或免繳證明書。
 - (3)土地設定典權時，應提出土地增值稅繳納收據或免繳證明書。
 - 4.權利書狀：
 - (1)土地移轉、分割、合併、設定或增減等，應附土地所有權狀。
 - (2)他項權利移轉或變更，應附他項權利證明書。
 - 5.身分證明文件：
 - (1)自然人檢附國民身分證、戶口名簿或戶籍謄本。
 - (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。
 - 6.其他有關文件：例如一
 - (1)共有土地處分時，部分共有人申請，應檢附共有人處分同意書，並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。
 - (2)依土地法第34條之1第4項、土地法第104條、土地法第107條等規定，非優先購買權人承購者，應附優先購買權人拋棄書或切結書。