

# 《土地登記概要》

## 試題評析

- 1.本題直接出自土地登記規則第104條。土地登記規則於92年7月29日修正發布，提醒考生注意。
  - 2.本題在考土地登記規則第139條。本題有一個陷阱，即是未辦登記建物之預告登記如何處理，應一併作答，才算完整。
  - 3.本題在考土地登記規則第30、31、32、120條。其實，應加入
    - ①共有人依照土地法第三十四條之一第一項規定為處分，其因而取得不動產物權，應代他共有人聲請登記
    - ②經法院核准債權人代位債務人申辦繼承登記
    - ③經法院裁判債權人代位繼承人申辦繼承登記，第三點，才算完整。
  - 4.本題直接考土地登記規則第49條。
- 從近幾年的考試來看，準備土地登記這一科非常簡單，只要精通土地登記規則共157條，必可得心應手。

一、法人在籌備間取得土地所有權，應如何辦理登記？又若其設立登記未獲核准時，其土地應如何處理？試申述之。(25分)

- 答：**(一)法人在籌備期間取得土地所有權：法人在未完成法人設立登記前，取得土地所有權者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記取得權利之法人籌備處名稱。
- (二)設立登記未獲核准之處理：協議書，應記明於登記完畢後，法人未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：
- 1.申請更名登記為已登記之代表人所有。
  - 2.申請更名登記為籌備人全體共有。

二、何謂限制登記？未辦登記之建築物如何辦理限制登記？試申述之。(25分)

- 答：**(一)限制登記之意義：又稱為保全登記或暫時登記，乃謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。即為保全請求權人(或債權人)之權益，暫時凍結登記名義人土地權利之一部或全部處分權，以調和登記之絕對效力。其種類如下：
- 1.預告登記。
  - 2.查封登記。
  - 3.假扣押登記。
  - 4.假處分登記。
  - 5.破產登記。
  - 6.其他依法律所為禁止處分之登記。
- (二)未辦登記建物之限制登記：
- 1.預告登記：未辦登記之建物無法辦理預告登記，即辦理預告登記一定是已登記之不動產。
  - 2.查封、假扣押、假處分或破產登記：法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之確定標示以法院人員指定勘測結果為準字樣。前項建物，由法院派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院命債權人於勘測前向登記機關繳納。登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院。

三、何謂代位申請？試依土地登記規則之規定說明得代位申請登記之情形。(25分)

- 答：**(一)代位申請登記之意義：土地權利人怠於申請登記時，其他權利關係人得代位申請登記。
- (二)下列情形，得代位申請登記：
- 1.登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而不辦理者，得由權利人代位申請之。
  - 2.建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請：亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。
  - 3.共同共有之土地，共同共有者中之一人或數人，為全體共同共有者之利益，得就共同共有土地之全部，申請為共同共有之登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他共同共有者。

4.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請繼承登記時，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後，應將登記結果通知他繼承人。

四、申請他項權利登記計收規費時，該他項權利價值之計算標準為何？試說明之。(25分)

**答：**他項權利之計算標準如下：

- (一)申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。
- (二)申請地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。
- (三)前二項權利價值低於各該權利標之物之土地申報地價百分之四時，以各該權利標之物之土地申報地價百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。