

94 年特種考試地方政府公務人員考試試題解答

等別：三等考試

科別：地政

科目：土地法規與土地登記

一、甲將基地一筆與乙簽訂租賃契約，供乙建築房屋，於租賃關係存續中，乙擬邀甲會同至地政機關申辦地上權登記，惟遭甲以「逾越契約成立後二個月期間」為由予以拒絕，請問：(25 分)

- (一)甲之拒絕有無理由？
- (二)乙可否單獨申辦地上權登記？
- (三)前揭地上權設定登記後，其法律性質為何？

【擬答】

- (一)土地法第一百零二條規定，租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後二個月內，聲請該管直轄市或縣(市)地政機關為地上權之登記。惟上述「二個月」係屬訓示規定，苟在租賃契約存續期間內，雖有逾越該二個月期間，並不生失權效果，故甲無拒絕之理由，除非乙自基地租賃契約成立起算 15 年內若未申請登記地上權，則乙喪失其請求權，此際甲之拒絕方有理由。
- (二)甲如拒絕，乙須經由訴訟方式取得法院判決確定證明，方得依土地登記規則第 27 條第 4 款規定單獨申辦地上權登記。
- (三)前揭地上權設定登記後，其法律性質有三說：
 1. 「準地上權」說：認為土地法第 102 條至第 105 條不稱地上權人而曰承租人，不曰地上權設定人而稱出租人，不曰設定地上權而曰租用基地，其未離租賃之性質甚明。而此係為加強承租人之地位而設，除土地法第 102 條至第 105 條規定外，可準用地上權之規定，使其效力與地上權幾乎相等，故可稱之為準地上權。
 2. 「取得地上權原因」說：按以建築房屋為目的而租用基地，雙方當事人之意思，乃訂立租賃契約發生租賃關係，土地法第 102 條之規定，係以法律規定將租賃契約轉換為地上權之設定，為法律行為法律上之轉換之一種，故租地建屋於為地上權登記後，原承租人即轉換為地上權人，似應認為取得地上權原因之一種，而非準地上權或得適用土地法關於基地租用規定之租賃權。
 3. 「地上權與基地租賃權並存」說：按土地法第 102 條之立法目的乃在鞏固承租人之地位，加擴其保護，則依其規定辦理地上權登記後，如解為由基地租賃轉換為地上權，將再無民法或土地法關於租賃規定之適用，反將減弱其保護，自非立法真意所在，故實務見解一般係認地上權與基地租賃權並存。

本題甲、乙依土地法第一百零二條規定，至地政機關完成地上權登記，甲、乙間之法律關係，揆諸土地法第 102 條之立法目的，宜解為地上權與基地租賃權並存。

二、甲占有某筆土地，擬於民國九十四年向 A 地政事務所申辦該筆土地之時效取得地上權設定登記，請問：(25 分)

- (一)時效取得地上權之要件為何？
- (二)那些土地不得為申請時效取得地上權登記之權利客體？
- (三)試依「土地登記規則」之規定，析論甲於申辦時效取得地上權設定登記時，應繳交那些證明文件？

公職王歷屆試題 (94 地方政府特考)

(四) A地政事務所於進行甲之申辦案時，於實務上，將會遭遇那些挑戰？

【擬答】

(一)時效取得地上權之要件：

1. 實務上認為地上權為他項權利，其登記必須於辦理土地所有權登記同時或其後為之，如係未登記之土地即無法申請為取得地上權之登記。
2. 占有人須和平繼續公然占有他人已登記之土地，達 20 年或達 10 年而其占有之始為善意並無過失者
3. 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件
4. 占有人需以行使地上權意思而占有
5. 需向登記機關申辦。
6. 占有之土地未有「屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地」、「供墳墓使用者」、「使用違反土地使用管制法令」、「屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地」、「其他依法律規定不得主張時效取得者」之情形。

(二)占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：

1. 屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。
2. 供墳墓使用者。
3. 使用違反土地使用管制法令者。
4. 屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。
5. 其他依法律規定不得主張時效取得者。

(三)依「土地登記規則」之規定，甲於申辦時效取得地上權設定登記時，應繳交下列證明文件：

1. 登記申請書
2. 登記原因證明文件。因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地 四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。
3. 申請人身分證明
4. 其他相關文件。如：
 - (1) 占有範圍位置圖
 - (2) 委託書。土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書，惟如登記申請書已載明委任關係者，得免附具委託書。

(四) A地政事務所於進行甲之申辦案時，於實務上，將會遭遇下列挑戰：

1. 因時效完成之登記由權利人單獨申請之，有關「權利人」身份要如何審認。
2. 依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。A地政事務所得否以行政機關立場得否介入審認「行使地上權意思」之有無。
3. 主張以行使地上權之意思占有他人土地者，應負舉證責任。惟A地政事務所如僅憑占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件即遽以認定，其證據力是否充分。
4. 占有人係以在他人土地上有建築物為目的之意思，而占有使用他人之土地，符合依取得時效取得地上權之要件，申辦時效取得地上權登記者，其地上權之範圍，應依其原來之使用目的定範圍，惟該「原來之使用目的」A地政事務所要如何釐定。
5. 時效取得地上權請求權人申請時效取得地上權登記之前，土地所有權人如已具函表明已依民事訴訟程序起訴主張收回土地，顯見土地所有權人對原告取得地上權有所爭議，登記機

公職王歷屆試題 (94 地方政府特考)

關得認原告之申請登記涉及私權爭執，以書面附具理由，予以駁回。惟申請時效取得地上權登記案件係於A地政事務所審查中或公告期間，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地之訴訟或確定判決文件聲明異議時，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不作為該時效取得地上登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處。倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以「依法不應登記」為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。然此均涉及土地登記究屬「實質審查」抑或「形式審查」以及「行政權與司法權之界面區隔」等問題，於實務上尚莫衷一是。

三陳老先生往生後，遺留有原登記於其名下之土地一筆、一位滿二十歲之兒子、十二歲之女兒及老妻，請問依土地法規定，應由那位繼承人聲請辦理繼承登記？聲請期限為何？逾期聲請者政府有何處理措施？（25分）

【擬答】

(一)有關申請繼承登記之繼承人乙項：

1. 根據土地登記規則規定，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，申請為共同共有之登記。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。本案「配偶（老婆妻）」與「二十歲兒子」因俱已成年，設如無禁治產情事，原則上均可擔當繼承登記之申請人；至若「十二歲女兒」部分，因為登記申請能力準用民法行為能力之規定，故應由法定代理人（本案為其母親）申請。
2. 另併予說明者，本案如申請分割繼承登記，未成年女兒與其母、「二十歲兒子」同為繼承人協議分割遺產，因涉及民法第一百零六條禁止自己代理或雙方代理之規定，應依民法第一千零九十四條各款規定之順序定其法定監護人與其母訂立契約，並依同法第一千一百零一條經親屬會議之允許，若與未成年人同居之祖父母為監護人時無須經親屬會議允許。

(二)繼承登記之申請期限：繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。

(三)逾期申請者政府下列處理措施：

1. 登記費罰鍰：繼承登記之登記費以申報地價、稅捐機關核定繳（免）納契稅價值千分之一計納之。又繼承登記應於繼承開始後六個月內為之，其逾期申請者，每逾一個月加徵一倍之罰鍰，最高罰至二十倍為限。上開繼承開始之日起六個月內為之，係指被繼承人自然死亡而言，如係法院宣告死亡者，應自法院送達判決之翌日起算六個月內為之，如有逾期再課以逾期罰鍰。
2. 列冊管理與標售：土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣（市）地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未申請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於申請人之事由，其期間應予扣除。前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。

四土地總登記後，登記機關接獲法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應如何處理？若法院因債權人實行抵押權拍賣抵押物，囑託辦理查封登記，而其登記標的物已移轉登記與第三人時，又當如何處理？又土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，其效力為何？有何例外規定？（25分）

【擬答】

- (一)土地總登記後，登記機關接獲法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應以下列方式處理：
- 1.土地總登記後，法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。
 - 2.登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而未登記完畢者，應即依土地法規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。
 - 3.登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院。但法院因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院。
- (二)如上所述，若法院因債權人實行抵押權拍賣抵押物，囑託辦理查封登記，而其登記標的物已移轉登記與第三人時，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院。
- (三)土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，其效力與例外規定：
- 1.土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。
 - 2.例外：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（本項情形，應具法院民事執行處核發「查無其他債權人併案查封或調卷拍賣證明書」）。
 - (3)繼承。
 - (4)無礙禁止處分登記。