

94 年特種考試地方政府公務人員考試試題解答

等別：四等考試

科別：地政

科目：土地登記概要

一、土地登記一般應由權利人及義務人會同申請之。請依土地登記規則規定，說明何時得由權利人或登記名義人單獨申請之？(25)

【擬答】

(一)依照土地登記規則第二十七條規定，下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：

1. 土地總登記。
2. 建物所有權第一次登記。
3. 因繼承取得土地權利之登記。
4. 因法院拍定或判決確定之登記。
5. 標示變更登記。
6. 更名或住址變更登記。
7. 消滅登記。
8. 預告登記或塗銷登記。
9. 法定地上權登記。
10. 依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。
11. 依土地法第六十九條規定更正之登記。
12. 依土地法第七十三條之一標售取得土地之登記。
13. 依土地法第一三三條規定取得耕作權或所有權之登記。
14. 依民法第五一三條第三項規定法定抵押權之登記。
15. 依民法第七六九、七七〇條或第七七二條規定因時效完成之登記。
16. 依民法第九二三條第二項或第九二四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。
17. 依民法第一一八五條規定應屬國庫之登記。
18. 依促進產業升級條例第十五條規定法人合併之登記。
19. 其他依法律得單獨申請登記者。

二、請依土地登記規則規定，說明何種情形，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請？(25 分)

【擬答】

有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：

1. 不屬受理登記機關管轄者。
2. 依法不應登記者。
3. 登記之權利、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。
4. 逾期未補正或未照補正事項完全補正者。(土登規則§57 I)

三、試申述得辦理塗銷登記之原因？(25 分)

【擬答】

公職王歷屆試題 (94 地方政府特考)

(一)塗銷登記之意義：

指土地權利登記後，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅或因原囑託機關之囑託或預告登記請求權人同意，將原限制登記之限制事項予以塗銷所為之登記。

(二)茲將其塗銷登記之原因分述如下：

1.拋棄：

指依權利人之意思表示，使其物權(土地權利)歸於消滅之單獨行為：

①物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅。

②私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。

2.混同：

指同一標的物上不能兼有之兩種物權(土地權利)歸屬於一人者，其他物權或其權利因混同而消滅：

①同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。

②①所有權以外之物權，及以該物權為標的物之權利，歸屬於一人者，其權利因混同而消滅。

②前條但書之規定，於前項情形準用之。

(三)存續期間屆滿：

他項權利設定契約有存續期間者，於期間屆滿後，權利歸於消滅，應依法辦理塗銷登記。

(四)債務清償：

抵押權所擔保之債權，因債務清償而消滅時，應申辦抵押權之塗銷登記，故債務清償為債權消滅重要因子。

(五)撤銷權行使：

1.①地上權人積欠地租達二年之總額者，除另有習慣外，土地所有人，得撤銷其地上權。

②前項撤銷，應向地上權人以意思表示為之。

2.①永佃權人不得將土地出租於他人。

②永佃權人違反前項之規定者，土地所有人得撤佃

3.永佃權人積欠地租達二年之總額者，除另有習慣外，土地所有人得撤佃。(六)法院判決：

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。

(七)其他原因：

1.原預告登記請求權人(權利人)同意：預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。

2.原囑託機關或執行拍賣機關之囑託。查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

3.登記機關之疏失或登記證明文件經認定係屬偽造：

(1)依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之：

1.登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。

2.純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

(2)前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

四、解釋名詞:(25 分)

- (一)代位申請
- (二)登記規費
- (三)更正登記
- (四)限制登記
- (五)書狀換給及補給登記

【擬答】

- (一)係土地權利人怠於行使其中申辦登記之權利，而有利害關係之當事人為保障本身之權益而代為向登記機關申辦登記之謂。
- (二)係指政府機關依法行使公權力，而人享受政府服務，或保障權利之特定個人徵收之費用，而土地登記徵登記規費，依土地登記規則第四十五條規定，系指土地法所規定之登記費、書狀費、工本費及閱覽費。
- (三)已登記完畢之土地權利，因登記之錯誤或遺漏，經登記人員或利害關係人發現，須以書面提經直轄市或縣(市)地政機關查明核准重新更正，以回復其真正權所為之登記。
- (四)指限制登記名義人處分黃土地權利所為之登記。更詳言之，係指因當事人聲請或法院暫時凍結已登記之土地權狀態。限制登記名義人對其土地權利之一部或全部之處分權，以保全請求權人之權益，亦稱保全登記或暫時登記。
- (五)指土地權利登記後，因權利書之損壞(滅失)逕為分割，逕為變更等原因，得由登記名義人，檢具有關文件，向登記機關申辦權利書狀，換給(補給)所為之登記。