

109 年公務人員普通考試試題

類科：地政

科目：土地登記概要

考試時間：1 小時 30 分

一、甲及其 12 歲之長男乙與行蹤不明之親友丙等 3 人原分別共有 A 地號土地 1 筆，該 3 人之應有部分依序分別為十分之六、十分之三及十分之一。甲依土地法第 34 之 1 規定程序且同時代理乙，將 A 地號土地分部出售予丁；又，於 A 地號土地出售過程中，丙未有任何意思表示。現 A 地號土地業經依法辦竣所有權移轉登記為丁所有。試問：當甲、乙、丁向主管登記機關申請辦理 A 地號土地之所有權移轉登記時，其登記費應如何計收？又，依規定其登記申請書備註欄應記明(簽註)之事項內容為何？請申述之。

《破題關鍵》屬土登條文題型，依土地登記規則第 46、97、39 及土地法第 76 條條文作答，並簡述其立法意旨。

《考題難易》★★

【擬答】

(一)登記費之計收標準：

土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。(土登 46)

聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。

聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費。

(土法 76)

(二)登記申請書備註欄應記名事項內容：

1. 記名放棄優先購買權：

申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第三十二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。(土登 97 I)

2. 記名確為其利益處分：甲代理其 12 歲長男乙處分土地權利

父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。(土登 39 I)

二、試問：農業發展條例所定耕定所有權移轉之請求權，申請辦理預告登記時，其要件為何？又，預告登記經辦竣後，權利人(預告登記之請求權人)死亡，其繼承人申辦該預告登記權利之繼承時，登記機關應如何辦理登記？請說明之。

《破題關鍵》屬土地法考古題型，依土地法第 79-1 條之要件作答，另請求權人死亡，以「註記」繼承人之姓名方式處理。

《考題難易》★★★

【擬答】

(一)預告登記之要件：

1. 需有請求權人：

即土地登記名義人以外之第三人。

2. 須為保全請求權人之權益：

預告登記須由請求權人申請，其目的在限制登記名義人（即被請求權人）處分其土地權利，以保全請求權人之權益（屬債之關係）。

3. 須為被請求權人已登記之土地權利為對象：

未經登記所有權之土地，不得為限制登記。蓋土地權利尚未登記，無從限制。

4. 須為保全有關土地權利之得喪變更之請求權：

聲請預告登記，須為保全下述請求權之一，始得為之。

(1)保全土地權利移轉或使其消滅之請求權。

(2)保全土地權利內容變更或次序變更之請求權。

(3)保全附條件或期限之請求權。（土法 79-1 I）

5. 須經登記名義人同意：

聲請預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之。（土法 79-1 I）

6. 不得違反法令之禁止規定：

私法人，不得為耕地移轉請求權之請求權人。（農發 33 參照）

(二)請求權人死亡時，其登記之處理：

預告登記所保全之請求權，於請求權人死亡時，得由繼承人依土地登記規則第 119 條規定，檢具登記申請書件向該管登記機關提出申請，經審查無誤後，於土地登記簿其他事項欄以「註記」為登記原因，並於原預告登記請求權人名義後加註繼承人之姓名。

（內政部 91 年 5 月 22 日 910005955 號函參照）

三、試問：「再轉繼承」之意涵為何？關於臺灣光復後始發生繼承事實之土地，如有部分繼承人拋棄其繼承權之情形，因繼承開始時間之不同，其他未拋棄繼承權之繼承人於申請辦理繼承登記時，所應檢附之拋棄繼承文件有何不同？又，申辦繼承登記時，繼承人為胎兒者，依土地登記規則規定，如何辦理其登記，以上三項問題，請申述之。

《破題關鍵》屬繼承系列題型，依土地登記規則第 119、121 條作答。

《考題難易》★★

【擬答】

(一)再轉繼承之意涵：

被繼承人死亡，其所遺之財產於辦理繼承前，繼承人中復有人死亡，而其在發生繼承之事實，由其再轉繼承人申辦之繼承，謂之再轉繼承。

(二)拋棄其繼承之文件：

繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：

- 1.繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。
- 2.繼承開始時在中華民國七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。
(土登 119 參照)

(三)胎兒為繼承人之辦理方式

胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。

前項胎兒以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。(土登 121)

四、有關共有土地使用、管理或禁止分割之約定登記，依土地登記規則第 155 條之 1 第 1 項規定，係由登記機關於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。試問：此項登記，是否為土地法第 43 條所定登記公信力(絕對效力)保護之對象？請申述之。

《破題關鍵》屬土地登記效力題型，先依土地法第 43 條之五個絕對效力之要件作答，其中共有物之管理行為所為之登記，因具變動性，故不受絕對效力之保護。

《考題難易》★★★

【擬答】

(一)土地法 43 條登記公信力(絕對效力)之要件

1.受讓與人需因信賴登記之表徵：

公信力係公示原則之產物，受讓與人需因信賴登記之表徵，故讓與人(即登記名義人)需具有於登記簿上登記公示之權利外觀，即確實為登記簿上所登載之登記名義人。

2.須登記名義人與第三人間具有有效之法律行為：

由於登記之公信力之立法目的，係法律為維護交易安全而創設之制度；故必須有交易(法律行為，例如：買賣)存在，始有犧牲真正權利人之權利，而對信賴登記取得不動產權利之第三人予以保護。

3.第三人之取得權利須為善意：

所謂善意，即不知登記有不真實之情事。取得權利之第三人無論係因過失，或重大過失，致不知登記之不真實者，仍為善意。如屬惡意者，即明知登記有不真實之情事時，則不在公信力保護之列。

4.需已登記完畢：

申請土地登記，已依土地法為登記者，始具土地法第 43 條所定之效力，故善意第三人欲主張土地法 43 條之絕對效力之保障，需其取得土地權利之登記已完成登記完畢。

【最高法院 33/01/01 上字第 5374 號判例參照】

5.須原登記有不真實之情事：

土地登記事項與實體權利關係有不一致之情事。

而原登記不真實發生之原因，究係歸責於登記當事人，抑或登記機關之疏失，均在所不

問。

(二)共有物之管理行為所為之登記，不受絕對效力之保護：

1. 土地法第 43 條之立法意旨：

係為保護善意第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故善意第三人因信賴登記而取得土地權利時，不因原登記名義人之登記原因有無效或撤銷情事存在時，而已取得之土地權利會被追奪。

2. 共有物之使用管理登記：

使用管理登記，指共有之土地及建築物於辦竣總登記後，因全體共有人就共有物之管理，達成約定；或依民法第 820 條規定以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，以多數決方式達成決定；或由任何共有人聲請法院裁定變更。而由申請人檢附相關原因證明等文件，向土地所在地登記機關申辦之登記。

3. 僅具登記對抗效力：

土地權利經登記完畢，僅發生對抗於第三人之效果，亦即該權利若發生爭執時，仍須待法院作實體之裁判。此種登記效力即稱之「登記對抗主義」。

共有物之共有人間形成之管理行為，並非是對外之處分行為。管理行為形成後共有人乃可全體協議變更管理內容，或其管理內容顯不合理時，任何共有人得申請法院裁定變更，故當共有物與第三人發生紛爭時，最終需經法院判決。

故共有物管理行為所為之登記，僅具備對抗第三人之效果，是有別於土地法第 43 條，登記具有絕對效力。結論共有物管理行為所為之登記，不受絕對效力之保護。