

101年公務人員普通考試試題

代號：42260

全一頁

類 科：地政

科 目：土地登記概要

考試時間：1小時30分

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

- 一、政府因實施土地重劃或區段徵收時，得公告禁止實施區域內私有土地所有權之移轉、變更、分割及設定負擔。登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但有部分登記案件並不受此一規定之限制，請問是那些登記案件？其不受限制之理由為何？（25分）
- 二、依土地登記規則規定，有那些土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更應辦理登記？請逐一列明其名稱。（25分）
- 三、法院或行政執行處囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封登記，法院或行政執行處與登記機關應如何配合辦理？又如該未登記建物係位於未登記土地之上時，又應如何辦理？（25分）
- 四、公司法人與財團法人申請不動產登記並為義務人時，應提出何種證明文件辦理登記？（25分）

申論題解答

一、茲就「不受禁止移轉登記限制之案件」與「不受限制之理由」分別說明如下：

1. 不受禁止移轉登記限制之案件：

查「政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。」，此係土地登記規則第七十條所明定，準此，不受禁止移轉登記限制之案件計有：

A. 繼承。

B. 強制執行。

C. 徵收。

D. 法院判決確定。

E. 其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記。(例如：定期典權之回贖，因除斥期間之屆滿而取得典物所有權及因法律事實而取得不動產物權例如自己出資興建建築物等情況)

等五種情況。

2. 上開五種情況不受限制之理由如下：

A. 按「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」，此為民法第七百五十九條所明定。

B. 而上開民法的規定一般通稱為「宣示登記」，亦即非經辦理登記僅係日後可否處分該不動產之權利，權利人於當下即已取得該不動產權，而宣示登記乃將已成立之物權變動，公開昭示於眾人的登記方式，而「宣示登記並非具創設物權之效力」，因權利人已於登記前，取得該物權之權利，故物權於登記前即已發生變動之效力，故此種登記係相對的並非絕對的效力，故亦稱「相對的登記」，亦即上開物權縱尚未經辦妥登記，已為不動產物權之所有權人所有。

C. 至於，其他非因法律行為則略有：

a. 「出典人於典期屆滿後，經過二年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。」，此為民法第九百二十三條所規範。

b. 因法律事實而取得不動產物權：例如自己出資興建建築物等情況。

均屬「事實行為」，因無礙其禁止之現況，故亦可於禁止期間內辦理，併此敘明。

二、

1. 查「下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：

一、所有權。

二、地上權。

三、中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。

四、不動產役權。

五、典權。

六、抵押權。

七、耕作權。

八、農育權。

九、依習慣形成之物權。

土地權利名稱與前項第一款至第八款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第一款至第八款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。」，此係土地登記規則第四條所定義。故，上開不動產物權之取得、設定、移轉、喪失或變更均應辦理登記。

2.另就上開不動產物權名稱說明如下：

A.所有權：(亦稱為「完全物權」)

按「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」，此係民法第七百六十五條所規範。

B.地上權：(可區分為「普通地上權」及「區分地上權」兩種，九十九年八月三日生效)

a.「普通地上權」：

「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」，此有民法第八百三十二條可查。

b.「區分地上權」：

「稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。」，此乃民法第八百四十一條之一所定。

C.永佃權已刪除且改名為農育權。(九十九年八月三日生效)

「稱永佃權者，謂支付佃租永久在他人土地上為耕作或牧畜之權。

永佃權之設定，定有期限者，視為租賃，適用關於租賃之規定。」，此觀民法第八百四十二條亦明。

D.不動產役權：(原先係以「地役權」稱之，已更名為不動產役權，九十九年八月三日生效)

「稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。」，此係修正後之民法第八百五十一條所定義。

E.典權：(定額部分修正，九十九年八月三日生效)

「稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。」，此係修正後之民法第九百十一條所規定。

F.抵押權：(可區分為「普通抵押權」及「最高限額抵押權」兩種，九十六年九月二十八日生效)

a.「稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權

擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。」，此係修正後之民法第八百六十條所規定。

- b. 「稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。」，此增訂後之民法第八百八十一條之第一項及第二項所定義。

G. 耕作權：(唯一非來自於民法的法源)

「承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣(市)地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權。

前項耕作權不得轉讓。但繼承或贈與於得為繼承之人，不在此限。

第一項墾竣土地，得由該管直轄市或縣(市)政府酌予免納土地稅二年至八年。」，此為土地法第一百三十三條所規範。

H. 農育權：(九十九年八月三日生效)

「稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。

農育權之期限，不得逾二十年；逾二十年者，縮短為二十年。但以造林、保育為目的或法令另有規定者，不在此限。」，此係修正後之民法第八百五十條之一所規定。

I. 依習慣形成之物權：

「習慣」係指具備慣行之事實及法的確信，即具有法律上效力之習慣法而言。又所謂「習慣法」係指多年慣行之事實，經法院認定者，始得認係法律之一部分。故依習慣申請物權登記，除應由主張之當事人依法提出證據外，法院應依職權調查之(最高法院十九年上字第九一六號判例參照)。

三、茲分別依據土地登記規則之規定加以說明如下：

1. 「已」登記土地上之「未」登記建物，應依下列規定辦理：

A. 囑託登記機關：

「法院或行政執行處囑託登記機關，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，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行處人員指定勘測結果為準字樣。」，此為土地登記規則第一百三十九條第一項所規範。

B. 定期會勘、測量及勘測前應繳納規費：

a. 「未登記建物，由法院或行政執行處派員定期會同登記機關人員勘測。」，此係土地登記規則第一百三十九條第二項前段所定義。

b. 「勘測費，由法院或行政執行處命債權人於勘測前向登記機關繳納。」，此觀土地登記規則第一百三十九條第二項後段亦明。

C.暫編建號及函送圖簿予囑託機關：

- a. 「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。」，此為土地登記規則第一百三十九條第三項前段所規定。
 - b. 「並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行處。」，此乃土地登記規則第一百三十九條第三項後段所明定。
2. 「“未“登記之建物係位於“未“登記之土地”之上，登記機關則應依土地登記規則第五十七條之規定予以「駁回」，不應辦理登記。其理由如下：按「未經登記所有權之土地，除法律或土地登記規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」，此為土地登記規則第十一條所明定。準此，登記機關應依據土地登記規則第五十七條第一項第二款之規定(依法不應登記者)予以駁回案件之申請。

四、茲依土地登記規則之規定加以說明如下：

1.先就申辦土地登記應備之一般文件說明如下：

查「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：

- 一、登記申請書。
- 二、登記原因證明文件。
- 三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。
- 四、申請人身分證明。
- 五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」，此為土地登記規則第三十四條所明定。

2.另就「公司法人」及「財團法人」為登記義務人應備之文件及簽註事項分別說明如下：

A.不論是「公司法人」或「財團法人」均應提出：

- a. 「申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。」，此係土地登記規則第四十二條第一項前段所明定。
- b. 「其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件」，此為土地登記規則第四十二條第一項中段所定義。
- c. 「公司法人」應提出之文件：

「應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。」，此有土地登記規則第四十二條第二項可稽。
- d. 「財團法人」應提出之文件：

「義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。」(亦即稅務機關所核發之統一編號編配證)，此有土地登記規則第四十二

101年〔地方特考〕

102年〔初等鐵路特考〕

應考
要領

鼎文公職 解題

《鼎文公職》線上解題快狠準

優秀師資提供優良課程

服務電話：2331-6611

條第三項可查。

B.不論是「公司法人」或「財團法人」均應簽註之事項：

不論為公司法人或財團法人均應於「於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。」，此係土地登記規則第四十二條第一項後段所規範。