

土地登記概要(參考答案)

簡答題 (每題十分)

一、試述土地登記之權利主體與客體。農田水利會是否得為土地登記權利主體？其理由為何？

答：1. 土地登記之權利主體：人。取得土地或建物之所有權人或他項權利人應具有權利能力者，使得作為土地登記之權利主體，得為權利主體予以登記者有：自然人、法人、非法人團體（同鄉會、寺廟、祭祀公業等）、公法人、外國人。

2. 土地登記之權利客體（土 37、土登 2）：土地及建築改良物（附著於土地上之建築物或工事）。

二、簡述土地登記應登記之權利種類。

答：（土 37、土登 4）

1. 所有權：所有人於法令限制範圍內對土地得全面支配之權利。
2. 地上權：以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用其土地之權利。
3. 永佃權：支付佃租永久在他人土地上為耕作或畜牧之權。
4. 地役權：以他人土地供自己土地便宜之用之權。
5. 典權：支付典價，占有他人之不動產而為使用收益之權。
6. 抵押權：對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就其賣得價金受清償之權。
7. 耕作權：荒地承墾人自墾竣之日起無償取得所領墾地耕作之權。

三、簡述土地登記之程序。

答：（土登 53）1. 收件、2. 計收規費、3. 審查、4. 公告（僅於土地總登記、土地及建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之）、5 登簿、6..繕發書狀、7.異動整理（包括統計及異動通知）、8.歸檔。

四、請問土地登記之主管機關為何？

答：（土登 3）土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。

建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。

五、何謂限制登記？其包含哪些登記項目？

答：1. 限制登記指限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。詳言之，指因當事人聲請或法院囑託暫時凍結已登記之土地權利狀態，限制登記名義人對其土地之一部或全部之處分權，以保全請求權人之權益（保護私權之安定性，防止脫產），亦稱保全登記或暫時登記。

2. 限制登記之種類：預告登記、查封登記、假扣押登記、假處分登記、破產登記、其他依法律所為禁止處分之登記（防止逃稅之限制登記、實施土地重劃之限制登記、實施區段徵收之限制登記、實施都市更新之限制登記）。

申論題（每題二十五分）

一、簡述土地登記應備文件。又，土地登記之申請人或義務人為法人時，除一般必要文件外，應另備哪些文件？

答：*土地登記之應備文件如下：(土登 34)

1. 登記申請書：(土登 36) 除土登規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。由代理人申請者代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章。
2. 登記原因證明書：如一契約書、同意書、產權移轉證明書、法院判決書。
3. 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書：(土登 35) 得免提出權狀之場合有徵收、撥用、照價收買，土地重劃或重測，登記原因證明文件為法院權利移轉證明書或確定判決之登記，法院囑託辦理他項權利塗銷登記，依法代位申請登記，遺產管理人登記、法定地上權登記、依土 34 I 至 III 規定辦理之登記他共有人土地所有權狀未能提出者等
4. 申請人身分證明文件：如一身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本。
5. 其他由中央地政主管機關規定應提出之證明文件。

*申請人或義務人為法人時應另備之文件（土登 42）

1. 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。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，及於登記申請書適當欄明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。
2. 申請人提出法人登記機關核發之法人設立或變更登記表已載有法人及其代表人資格者，得免附法人登記證明文件、代表人資格證明、法人及代表人印鑑證明。
3. 義務人為財團法人時，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

二、請問土地權利信託登記之申請人為何？

答：1. (土登 125) 信託以契約為之者：信託登記由委託人與受託人會同申請之。

2. (土登 126) 信託以遺囑為之者：信託登記由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之。如遺囑另指定遺囑執行人時應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。無繼承人或繼承人有無不明時，應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

3. (土登 127) 受託人依信託法第九條第二項取得之土地權利：應由受託人會同登記名義人提出第 34 條所列文件向登記機關申請移轉登記。申請登記應於申請適當欄內敘明該取得財產為信託財產及委託人身分資料，登記機關辦理登記時，應依第 130 條規定辦理。