

# 108 公務人員普通考試試題

類科：地政

科目：土地登記概要

一、附記登記與註記登記有何異同？共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定，應採此兩者何種之登記？及如何登載於登記簿？另共有物管理，除契約另有規定外，應如何決定其管理方式？申請登記過程中，登記申請書又應如何記明？

## 【解題關鍵】

本題係法規題及實務觀念題，土地登記規則第 8 條，課本完全命中。

(一)附記登記與註記登記之異同：

1. 附記登記與註記登記，相異之處：

(1) 附記登記：

① 定義：

指附屬於主登記之登記。(登 8 I 後段)

指登記機關就已登記於登記簿上各項部別之主登記內容全部或一部，予以變更或更正所為之登記方式。

② 登記次序：

附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記各依其先後。(登 8 II)

③ 登記原因：

門牌整編登記、更名登記、住址變更登記、書狀換補給登記、他項權利內容變更等登記原因。

(2) 註記登記：

① 定義：

指登記機關受理各機關之囑託或為依據相關法律規定，在登記簿上之標示部、所有權部或他項權利部之其他登記事項欄內，加以註記各項資料所為之登記方式。

② 登記次序：

註記登記係屬加註相關登記資料之性質，故並無次序先後之認定，惟若涉及權利義務關係時，則依註記登記之先後，若干註記登記會加註登記日期；例如，信託內容變更登記後，登記機關會於登記簿之其他登記事項欄加註收件號、異動內容、異動年月日。

③ 登記原因：

註記重劃、重測前地段號、公告徵收、國宅用地、差額地價、限制登記或抵押權次序讓與或拋棄等，於其他登記事項欄內，加以註記各項資料之登記原因。

2. 附記登記與註記登記，相同之處：

(1) 兩者皆為主登記後，經常性之登記方式。

(2) 兩者皆於登記簿各個部別中辦理登記。

(3) 兩者皆需經由收件程序後始得辦理。

(二) 共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定，應採註記登記：

共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請登記者，登記機關應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。(土登 155-1 I)

(三)共有物管理，除契約另有規定外，以決定方式形成其管理方式：

共有物之管理，除契約另有約定外，應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。

依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。（民法 820 I. II）

(四)登記申請書之應記明事項：

共有人依民法第八百二十條第一項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。（土登 155-I II）

二、法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，登記機關應即辦理此等限制登記。如登記標的物已移轉第三人，登記機關應如何處理？有那些例外情況？若完成上述限制登記後，未為塗銷前，應停止與其權利有關之新登記，但那些情況例外？

### 【解題關鍵】

本題係法規題，土地登記規則第 138 及 141 條，課本完全命中。

(一)標的物已移轉第三人，登記機關之處理：函復法院

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或行政執行分署。（土登 138 III 參照）

(二)標的物已移轉第三人，之例外情況：仍應查封

但法院或行政執行分署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或行政執行分署。（土登 138 III 參照）

(三)應停止與其權利有關之新登記，之情況例外：

土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。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。
3. 公司共有繼承。
4. 其他無礙禁止處分之登記。（土登 141 I）

有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。（土登 141 II）

三、若甲有一筆土地出售予乙，在申請土地所有權移轉登記過程，可能涉及那些類型之優先購買權？各種類型之優先購買權，各包含那些情況？及各應在辦理移轉登記過程如何處理？若在登記完畢前，優先購買權人提出異議，登記機關又應如何處理？

### 【解題關鍵】

本題係法規題，土地登記規則第 97 條，課本完全命中。

(一)優先購買權之類型：

1. 債權效力（性質）優購權：僅得請求損害賠償

出賣人與第三人訂定買賣契約，尚未完成移轉登記前，優購權人得依法主張其優購權；

惟完成移轉登記後，優購權人僅得所受損害部分向出賣人請求損害賠償，得主張塗銷該登記，此一性質之優購權，稱之債權效力優購權。

## 2. 物權效力（性質）優購權：具塗銷請求權

出賣人與第三人訂定買賣契約，縱使已完成物權移轉登記，優購權人仍得請求法院確認優購權存在，以及塗銷該買賣移轉登記後，再依同樣條件履行其優購權，此一性質之優購權，稱之物權效力優購權。

(二) 各種類型之優先購買權，各包含下列情況：

### 1. 債權效力優購權之情況：

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二十八條規定之優先購買權人。（土登 97 I 前段）

### 2. 物權效力優購權之情況：

依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定。（土登 97 II 前段）

(三) 辦理移轉登記過程之處理：

### 1. 債權效力優購權：

申請土地權利移轉登記時，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 後段）

### 2. 物權效力優購權：

申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。（土登 97 II 後段）

(四) 優先購買權人提出異議時，登記機關之處理方式：

依前二項規定（指存有債權及物權效力優購權）申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。（土登 97 III）

四、營造廠甲承攬建設公司乙之尚未完成新建住宅工程，如甲依民法第 513 條規定，申請預為抵押權登記。申請此登記應提出那些文件？須由何人提出申請？登記機關又如何登載於登記簿？

## 【解題關鍵】

本題係法規題，土地登記規則第 117 條，課本完全命中。

(一) 申請預為抵押權登記之應備文件：

### 1. 登記申請書：

依公定格式填寫，由申請人檢附之。

### 2. 登記原因證明文件：

(1) 承攬人與定作人會同申請者，應提出建築改良物抵押權設定契約書。

(2) 並應另行提出建築執照或其他建築許可文件。

### 3. 已登記者其權利書狀：

土地、建物所有權狀，若為預為抵押權登記者，則免予檢附。

### 4. 申請人身分證明：

權利人及義務人身分證明文件。

5. 其它由中央地政機關依法規定之證明文件：

(1) 承攬人單獨申請者，應提出經公證之承攬契約。

(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；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

(土登 37 I)

(二) 預為抵押權登記之申請人及申請方式：

**1. 原則：**承攬人會同定作人申請之

承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。(土登 117 I)

**2. 例外：**承攬人得單獨申請之

但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。(土登 117 I 但書)

(三) 登記機關登載於登記簿之方式：

承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。(土登 117 II)