

109 年公務人員高等考試三級考試試題

類科：地政

科目：土地登記

考試時間：2 小時

一、A 土地為甲、乙、丙 3 人分別共有，3 人之應有部分均各為三分之一；而其中，丙之應有部分經限制登記在案。現甲、乙 2 人依土地法第 34 條之 1 規定將 A 土地全部出售予丁，並訂定買賣契約，而丙並未優先購買；於是，甲、乙會同丁，依規定向登記機關申請辦理 A 土地之所有權移轉登記。試問：於此情形，登記機關對於該登記申請案件，究應如何處理？請依土地法第三十四條之一執行要點規定申述之。(25 分)

《破題關鍵》屬土地法規題型，可就土地法第三十四條之一執行要點第八點之規定作答。

《考題難易》★★

【擬答】

(一)經法院囑託查封等登記時：

1. 函詢法院有無妨礙：

他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、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者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分登記之情形。

2. 無妨礙者應予受理，原查封予以轉載：

無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人。

3. 有妨礙者，駁回其申請：

有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。(執行要點 8 六 1)

(二)經行政機關囑託禁止處分登記時，依前項規定辦理：

他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。(執行要點 8 六 2)

(三)經辦理預告登記時：

1. 涉及對價時，應提出請求權人同意之證明文件：

他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；

2. 為其提存時，應列明領取條件：

為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。

3. 登記完畢後，逕予塗銷預告登記：

登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(執行要點 8 六 3)

二、土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定：「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：…三、登記之權利人、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。……。」此規定所稱「登記之權利人、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」之意涵為何？又，假設甲於 107 年 4 月 1 日以遺囑指定其所有 A 土地之處分方式，並指定乙為遺囑執行人。108 年 10 月 15 日甲死亡後，乙檢具該遺囑及其他登記申請書類文件，向登記機關申辦 A 土地之遺囑執行人登記。於登記機關審查期間，甲之繼承人丙，質疑該遺囑之真正，爰向登記機關提出異議。於此設例情形，登記機關可否依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回乙之遺囑執行人登記申請？以上二問，請綜合闡釋說明之。(25 分)

《破題關鍵》屬土地登記法理題型，土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款及遺囑執行人登記之法理作答。

《考題難易》★★★

【擬答】

(一)所謂涉及私權爭執之意涵：

土地登記申請案件於登記機關收件後，尚未完成登記完畢前，申請登記之權利人或義務人或與其權利有關之權利關係人間有爭執者，上述人等若能提出確切之相關證明者，為免登記完畢造成造成當事人無法彌補之損失，登記機關據以土地登記第 57 條第 1 項第 3 款予以駁回。惟涉及私權糾紛部分，其真正權利歸屬則應由司法機關之最終裁判為妥適。

(二)有關遺囑執行人登記之駁回與否，說明如下：

1. 辦理遺囑執行人登記無庸取得繼承人同意，繼承人亦不得妨礙其職務之執行，惟如繼承人就遺囑有關遺產事項有所爭執時，仍得於登記完畢前向登記機關主張異議，並循司法途徑解決其爭端。
2. 登記機關接獲其異議申請時，如繼承人能具體提出，乙之遺囑執行人登記檢附之遺囑或申請書類文件，確有虛偽不實者，或確存有無法釐清之疑點時，登記機關即可逕援用土登 57 條第 1 項第 3 款，駁回乙之申請。

三、土地登記規則第 118 條規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」試問：此規定所謂之「以行使地上權意思而占有之證明文件」，究竟所指為何？請列舉 3 項事例說明之。又，申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟之證明文件，聲明異議時，登記機關應如處理？請申述之。(25 分)

《破題關鍵》屬土地法規題型，依時效取得地上權審查要點相關條文作答。

《考題難易》★★★

(一)以行使地上權之意思而占有及事實文件

1. 戶籍證明文件：

以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。（時效取得地上權審查要點第5點）

2. 房屋稅籍證明：

證明起造人確為占有人及其繼承人者及稅籍設立之年期。

3. 政府機關測繪地圖：

地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。確以證明地上建築物之存在及年期。

(二) 登記機關審查中或公告期間，土地所有權人提出異議時，登記機關之處理

1. 已符合時效取得要件者，續予審查或依職權調處：

申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處。（時效取得地上權審查要點15前段）

2. 不符合時效取得要件者，駁回或作為調處結果依據：

倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。（時效取得地上權審查要點15後段）

四、試問：地籍清理條例第四章「所有權以外土地權利」規定清理之對象(土地權利)為何？又，依同條例規定，以神祇名義登記之土地，得辦理更名登記之要件為何？請說明之。(25分)

《破題關鍵》屬地籍清理條例題型，依地籍清理條例第27、35條之條文作答。

《考題難易》★★★

(一) 登記機關逕為塗銷登記之情形

土地權利，於中華民國三十八年十二月三十一日以前登記，並有下列各款情形之一者，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，逕為塗銷登記：

1. 以典權或臨時典權登記之不動產質權。
2. 具美耕權。
3. 賃借權。
4. 其他非以法定不動產物權名稱登記。

前項公告期間異議之處理，準用第九條規定辦理。（地清27）

(二) 神祇名義登記之土地，得辦理更名登記之要件：能證明係同一主體者

以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，且能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，由該已依法登記之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，檢附證明文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後三十日內，向該管登記機關申請更名登記。（地清35）