

104 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

【蕭華強估價師】解答

一、甲男、乙女於民國 89 年結婚，婚前兩人一無所有，婚後胼手胝足，共同努力，育有一子 10 歲。甲乙均上班工作，以工作所得共同購置自用住宅一棟，登記於妻子名下。惟乙女不幸於民國 104 年死亡，此時，甲連同結婚前之工作收入，共有財產計 300 萬元，其中 100 萬元係婚後繼承其父遺產所得。乙婚後工作收入存款 200 萬元及婚後購置自用住宅現值 500 萬元，房貸未償還金額 350 萬元。請問：

(一)甲男對於妻(乙女)的財產可主張何種權利？

(二)甲男和其子欲按照法定應繼分共同繼承，各應檢附何種文件申辦登記？

【擬答】：

(一)甲男對於妻(乙女)的財產可主張，剩餘財產差額分配請求權：

1. 剩餘財產差額分配請求權：

(1) 民法之規定：

法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：

一、因繼承或其他無償取得之財產。

二、慰撫金。

依前項規定，平均分配顯失公平者，法院得調整或免除其分配額。

第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。(民法 1030 -1)

(2) 所謂「剩餘財產差額分配」：

101 年 12 月 26 日修正之民法第 1030 條之 1 規定，法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方財產之差額，應平均分配。但因繼承或其他無償取得之財產及慰撫金不在此限。該項請求權不得讓與或繼承。

2. 就本案甲得主張剩餘財產差額之分配金額，進行概算：

(1) 甲之剩餘財產：

財產計 300 萬元－100 萬元（係婚後繼承其父遺產所得）＝200 萬元。

(2) 乙之剩餘財產：

200 萬元（婚後工作收入存款）＋500 萬元（婚後購置自用住宅現值）－350 萬元（房貸未償還金額）＝350 萬元。

(3) 剩餘財產之差額：

甲之剩餘財產 200 萬元－乙之剩餘財產 350 萬元＝ 150 萬元。

(4) 甲得主張之差額：

$150 \text{ 萬元} \div 2 = 75 \text{ 萬元}$ （按民法 1030-1 之規定，剩餘財產之差額，原則應平均分配）

(二)甲男和其子欲按照法定應繼分共同繼承，申辦繼承登記應檢附之文件：

茲將甲男和其子欲申辦繼承登記時之應備文件，依土地登記規則第 34 條及第 119 條之規定，分述如下：

1. 登記申請書：

依公定格式，由申請人檢附。

2. 登記原因證明文件：

(1) 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。

(2) 繼承系統表；由申請人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤致他人受損

害者，申請人願負法律責任」，並簽名。

(3)繼承人如有拋棄繼承，應依左列規定辦理：

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。

(4)因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出前三款之文件，但應提出法院確定判決之證明文件。(以上參照土登 119)

(5)登記清冊。

3.已登記者，其權利書狀：

(1)土地所有權狀、建物所有權狀或他項權利證明書。

(2)或由繼承人檢附切結書者，得免檢附之。(土登 35 參照)

4.申請人身份證明：

(1)即繼承人現在之戶籍謄本。

(2)繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人公同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。(土登 119 II)

5.其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件：

(1)遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件，如：稽徵機關核發之不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書副本。

(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、根據各縣市地政局(處)的統計，民國 103 年仍有相當多的不動產逾期未辦繼承登記，不動產未繼承的原因多為繼承人旅居外或繼承人不明。請問：如果逾期無人認領出面辦理繼承登記，該不動產將如何處理？又繼承人旅居國外授權他人代為辦理繼承登記，其授權書和印鑑證明要如何證明其有效性？

【擬答】：

(一)地政機關對逾期未申請繼承登記之處理：

1.查明並限期登記：

土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣土地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記。(土法 73-1 I)

2.列冊管理：

逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。

3.公開標售：

前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。(土法 73-1 II)

標售方法如下：

(1)優先購買權：

標售土地或建築改良物應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。(土法 73-1 III)

(2)專戶儲存：

標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。(土法 73-1 IV)

(3)酌予減價額拍賣：

標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國有財產局應酌減拍賣最低價額，酌減數額不

得逾百分之二十。

(土法 73-1V)

4. 登記為國有：

經五次標售而未標出者，登記為國有。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。(土法 73-1V)

(二)旅居國外授權他人代為辦理繼承登記，其授權書和印鑑證明，證明其有效性之方式：

1. 授權書：

(1) 登記義務人得免親自到場：

外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。(土登 41 第七款參考)

(2) 特別授權之代理：

代理申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。

前項委託書應載明委託事項及委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍。(土登 38)

2. 印鑑證明：

檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。(土登 41 第十款參考)

三、某一筆國有土地以設定地上權方式辦理標售，請問辦理地上權設定登記之登記機關於登記簿內應載明那些內容？地上權標售契約明確載明租金及權利金的計收方式如有變更，應辦理何種登記？地上權存續期間屆滿應辦理何種登記？

【擬答】：

(一) 地上權設定登記之於登記簿內應載明之內容：

申請地上權或農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

1. 存續期間。
2. 地租及其預付情形。
3. 權利價值。
4. 使用方法。
5. 讓與或設定抵押權之限制。

前項登記，除第五款外，於不動產役權設定登記時準用之。(土登 108-1)

(二) 租金及權利金的計收方式如有變更，應辦理權利內容變更登記：

已登記之各種他項權利(含地上權)，如發生存續期間變更、債權確定期日、債務清償日期、權利範圍變動、價值增減、地租增減、擔保之債權額或利息增減與租金及權利金的計收方式等之變更，而不涉及權利主體變更改轉等情事時，應辦理他項權利之權利內容變更登記。

(三) 地上權存續期間屆滿，應辦理塗銷登記：

指已辦竣登記之土地權利(含地上權)，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院確定判決等，致權利消滅時，應由其權利人或義務人等，檢附塗銷之原因證明文件，向土地所在之地政機關申請塗銷該土地權利之登記。

(土登 143 I 參照)

四、請申論土地登記的公示力？依據土地登記規則第 24 條之 1 之規定現行土地登記謄本分為那幾類及申請人資格有何不同？

【擬答】：

(一) 土地登記的公示力：

以登記完畢後，任何人均可申請閱覽登記簿或地籍圖，以了解不動產物權變動登記之表徵，藉此不動產物權變動之法律關係得以透明化，以避免第三人遭受不測之損害，並維護

交易安全。因此我國土地登記制度特徵中之登記簿公開主義，即為登記完畢後公示力之展現。

(二)土地登記規則第 24 條之 1 之規定，現行土地登記謄本分為那幾類及申請人資格，如下分述：

申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：

1. 提供申請之土地登記及地價資料，其分類之類型：

(1) 第一類：顯示登記名義人全部登記資料。

(2) 第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

(3) 第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。 (土登 24-1 I)

(4) 為維護個人資料隱私，登記名義人可請求，隱匿部分住址：

前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。 (土登 24-1 II)

2. 各類型資料之申請資格：

(1) 登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料。

(2) 任何人得申請第一項第二款資料。

(3) 登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。 (土登 24-1 III)

土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。

(土登 24-1 IV)