

104 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地登記概要

【蕭華強估價師】 解答

一、請說明：土地權利變更登記的申請期限與逾期申請的罰則為何？並請舉一例說明不可歸責於申請人之期間可予以扣除的情形。

【擬答】：

(一)土地權利變更登記的申請期限：

前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。

(二)逾期申請登記的罰則：

聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。

(土法 73 II)

(三)舉例說明，不可歸責於申請人之期間，可予以扣除之情形：

1. 土地登記規則之規定：

土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。(土登 50)

2. 舉例說明：

土地移轉時，依土地稅法第四十九條之規定，需申報其土地移轉現值（土地增值稅）。自向稅捐稽徵機關受理申報之日起，至稅單核發後，稅單上所載之最後繳款期限之日止（若提前繳款者，則以繳款日為止），此一段期間，係因申請人依法申報、繳納稅負，屬於不可歸責於申請人之期間。故登記機關於計算逾期申請登記之期間時，得予扣除之。

二、請問地政機關對於收件簿、登記申請書及其附件保存的期限為何？何人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件？

【擬答】：

(一)收件簿、登記申請書及其附件保存的期限：

收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。(土登 19 I)

前項文件之保存及銷毀，由登記機關依檔案法相關規定辦理。(土登 19 II)

(二)得申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件之資格：

申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：

1. 原申請案之申請人、代理人。

2. 登記名義人。

3. 與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。(土登 24)

三、何謂地籍圖重測？地籍圖重測的結果應公告多久？公告期滿如何辦理登記？

【擬答】：

(一)地籍圖重測：

已辦理測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，由直轄市、縣市政府地政機關劃定一定地區後，重新實施地籍測量，以維地籍資料詳實之行政作為。

(土法 46-1 參照)

(二)地籍圖重測的結果應公告之天數：

重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。(土法 46-3 I)

(三)公告期滿應辦理，地籍圖重測登記：

1. 地籍圖重測登記：

地政機關對於已辦竣地籍測量及登記之土地，因發生地籍原圖破損、滅失、比例尺變更

公職王歷屆試題 (104 高普考)

或其他重大原因，重新實施地籍圖測量。地政機關於公告期滿後地籍圖重測確定後，以公函方式將重測結果清冊等相關文件，囑託土地所在地之登記機關，辦理標示變更地籍圖重測登記。

2. 重造登記簿：

因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。
(土登 92 I)

3. 基地號變更登記及通知他項權利人：

建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。

重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。(土登 92 II)

四、請問土地登記簿的他項權利部若有抵押權設定登記，其中的債務人和設定義務人所指為何？若有土地上有建築物，但是僅以土地設定抵押權，未將建築物共同擔保，將來若實行抵押權拍賣土地時，地上建築物與土地應如何處理？試說明之。

【擬答】：

(一)抵押權設定登記，其中之債務人和設定義務人：

1. 債務人：

對他人有債之履行義務者，稱之債務人。

2. 設定義務人：

指現存之登記名義人，相對於登記權利人有其登記義務者，稱之設定義務人。若係於抵押權設定登記時，設定義務人亦稱為擔保物提供人，即不移轉占有而提供其不動產作為債權擔保之第三人，稱之擔保物提供人。

(二)若實行抵押權拍賣土地時，其地上建築物之處理：

若有土地上有建築物，但是僅以土地設定抵押權，未將建築物共同擔保，將來若實行抵押權拍賣土地時，其地上建築物不得併付拍賣，但得主張土地之優先購買權，如下說明：

1. 建築物不得併付拍賣：

所謂併付拍賣... 民法第八百七十七條規定「土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償.....」。

本案抵押權設定時土地上已經有建築物存在，故土地之抵押權人，不得主張併付拍賣其建築物。

2. 類推有租賃關係：

民法第四百二十五條之一規定，土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。

前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。

(三)若實行抵押權拍賣土地時，其土地之處理：

1. 基地之承租人（即建築物所有權人），得主張優先購買權：

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，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，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)

2. 申辦拍賣移轉登記時，無需舉證優購權人已放棄：

權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。(土地法 34-1 執十第九款)

因該優先購買權，於強制執行過程中，已由執行法院或行政執行分署，通知優先購買權人是否主張之。