三民輔考 3people

考場限時優惠 即日起至108/6/30止，憑本人「108年地政士准考證」預報課程即享優惠！
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 不動產經紀人課程
課程內容：
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規
雙效輔導 22,800元 | DVD 20,800元 | 面授/雲端 16,800元 | 數位學院 12,800元
(DVD另加押金1000)

2 地政士課程
課程內容：
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務
雙效輔導 22,800元 | DVD 20,800元 | 面授/雲端 16,800元 | 數位學院 12,800元
(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書
套書內容:
多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要
超值優惠價 1,817元

全國服務 www.3people.com.tw
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)
台北總部｜台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
台北站前｜台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
新北板橋｜新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
桃園站前｜桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
桃園中壢｜中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹站前｜新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中復興｜台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中站前｜台中市中區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
台中逢甲｜台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556
彰化員林｜員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
雲林斗六｜雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
嘉義站前｜嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
台南中山｜台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南成功｜台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄站前｜高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
高雄楠梓｜高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
高雄鳳山｜高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
屏東光復｜屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東中山｜屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
屏東潮州｜屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

108 地政士解題-土地登記實務

吳兆增　老師提供

一、假設已成年之甲、乙、丙、丁、戊 5 人共有 A 地，每人之應有部分為均等；現甲、乙、丙 3 人依土地法第 34 條之 1 規定出售該 A 地予承買人己，並會同己申辦所有權移轉登記；且申請登記時，共有人甲、乙、丙並未附具任何切結文件於登記申請書類中。試問：此際，甲等人於登記申請書上應簽註記明之事項內容為何？請依土地登記規則及土地法第 34 條之 1 執行要點規定，說明之。（25 分）

【擬答】

依土地登記規則第 95 條規定：部分共有人（即甲、乙、丙），就共有土地（即 A 地）全部為處分（即本題出售給己），變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權申請登記（即所有權移轉登記）時，部分共有人（即甲、乙、丙）應簽註記明下列事項：

（一）登記申請書及契約書內，應列明全體共有人。

（二）於登記申請書備註欄記明「依土地法第 34 條之 1 第一項至第三項規定辦理」。

（三）提他共有人(即丁、戊)應得對價會補償已受領或已提存之證明文件。但無對價或補償者，免予提出。

前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。

二、土地登記規則第 7 條及第 11 條分別規定：「依本規則登記之土地權利除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記」、「未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。」試問：前開二條規定所稱「本規則另有規定」之情形為何？請分別舉例說明之。（25 分）

【擬答】

依題意要求就土地登記規則第 7 條及第 11 條規定稱「本規則另有規定」之情形，分別舉例說明如下：

（一）土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記」即是依本規則登記之土地權利，未經法院判決確定，只要本規則另有規定，登記機關仍得為塗銷登記之情形，舉例說明如下：

1.依土地登記規則登記之土地權利，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判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。

2.依土地登記規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：

(1)登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。

(2)純囑登記機關之疏失而錯誤之登記。

3.查封假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

（二）土地登記規則第 11 條規定：「未經登記所有權之土地，除法律或本規則規定外，不得為他項權利或限制登記。」即是未經登記所有權之土地，本規則有規定者，得為他項權利或限制登記之情形，舉例說明如下：

依土地登記規則第 117 條規定：承攬人依民法第 513 條規定申請就承攬之尚未完成之建物辦理預為抵押權登記，除應提出第 34 條及第 40 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。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。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。

三、A 地所有權人甲將其土地出租予乙，供為建築房屋使用；乙於建築房屋後，為眺望之需，乃與 A 地相鄰之 B 地所有權人丙協商合意，就 B 地之一部設定不動產役權，並會同向管轄登記機關申請辦理登記。試問：於此情形，其申請不動產役權設定登記時，除依土地登記規則第 34 條規定應提出登記申請書，登記原國證明文件及 B 地所有權狀外，其他依同規則應提出之文件為何？又，關於是項登記，於土地登記薄上之法定應登記（記明）事項及約定登記（之明）事項各為何？請依土地登記規則規定，分別說明之。（25 分）

【擬答】

依題要求，說明需役不動產人（即 A 地承租人乙）向供役不動產人（即相鄰 B 地所有權人丙）協商合意以 B 地部分設定不動產役權供乙眺望之需。申請不動產役權登記應備文件及登記簿上應記明事項，分別說明如下：

（一）申請不動產役權登記應提出文件：

除依土地登記規則地 34 條規定應提出登記申請書、登記原因證明文件及 B 地所有權外，另應備下列文件：

1.乙及丙之身分證明文件。

2.義務人（即丙）之印鑑證明書。

3.位置圖（需役不動產佔有位置圖-土地複丈後確定位置）。

4.租賃關係證明文件（乙向甲承租 A 地之租賃契約書）。