

《土地登記概要》

一、土地登記規則第27條規定，得由權利人或登記名義人單獨申請之登記共有24款。請問：何謂權利人？請列出得由權利人單獨申請之登記5款。又何謂登記名義人？與權利人之差別何在？請列出得由登記名義人單獨申請之登記5款。（25分）

答：

(一)登記權利人：

所謂登記權利人，以權利歸屬者適之，亦即需為實體法上有登記能力之權利主體。就登記之進程而言，指擁有登記請求權者；就登記之法律效果而言，指因登記結果而取得權利者。適用情形例示如下：

- 1.土地總登記。
- 2.建物所有權第一次登記。
- 3.因繼承取得土地權利之登記。
- 4.因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。
- 5.法定地上權登記。

(二)登記名義人：

指土地登記公示之權利主體，例如：所有權人、他項權利人等。適用情形例示如下：

- 1.標示變更登記。
- 2.更名或住址變更登記。
- 3.消滅登記。
- 4.依民法第 859 條之 4 規定就自己不動產設定不動產役權之登記。
- 5.依民法第 870 條之 1 規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。

二、同一建物屬於同一人所有時，是否屬區分所有建物？可否依區分所有建物辦理登記？又區分所有建物所屬共有部分，登記機關應如何辦理登記？應否單獨發給所有權狀？（25分）

答：

(一)稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。所謂專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物（參照民法 799）。故同一建物屬同一人所有，應視其構造上或使用上或在建築執照設計圖樣上是否標有明確界線而得區分為數部分而定，如符前開規定，亦得依區分所有建物辦理登記。

(二)共有部分之登記：

1.原則：

區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。（民法 799IV）

2.登記方式：

區分所有建物所屬各共有部分，除法規另有規定外，依其設置目的及使用性質，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。（土登 81）

三、甲公司將其名下所有位於大樓內之區分所有建物連同其基地持分出售於乙財團法人，請問申請登記時，應提出之證明文件有那些？又該大樓之其他基地共有人有無優先購買權？並請說明其法律依據。（25分）

答：

(一)應備文件：

- 1.土地登記申請書。

【版權所有，重製必究！】

2.登記原因證明文件：土地、建築物所有權買賣移轉契約書。

3.土地及建物所有權狀。

4.申請人身分證明：

甲公司與乙財團法人應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。而甲公司為公司法人，故為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本。

5.其他由中央地政機關規定應提出之證明文件：

(1)甲公司為義務人，應提出法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本。

(2)稅捐之繳（免）納證明文件。例如：土地增值稅繳（免）納證明、契稅之繳（免）納證明等。

(二)該大樓之其他基地共有人無優先購買權

區分所有建物連同其基地應有部分一併移轉與同一人者，他共有人(指該大樓之其他基地共有人)無本條項優先購買權之適用。(土地法第 34 條之 1 執行要點 11④)

四、土地權利信託登記，因信託方式之不同而各有不同之申請人，請問信託以契約為之者與以遺囑為之者，其信託登記之申請有何不同？（25分）

答：

(一)契約信託：

信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。(土登 125)

(二)遺囑信託：

信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受託人申請之。

第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。(土登 126)

【版權所有，重製必究！】