

《土地登記概要》

試題評析

- 一、第一題農地興建農舍申請人之資格參見民國104年9月4日修正發布之「農業用地興建農舍辦法」第2條。
二、第三題曾於民國103年地政士普考出現。
三、第四題參見民法第1177條、第1178條及土地登記規則第122條。

一、請問農地買賣移轉登記的應備文件為何？現在農地興建農舍申請人的資格規定為何？（25分）

答：

(一)農地買賣移轉登記之應備文件：

- 1.登記申請書：申請書應按規定格式填寫。
- 2.買賣契約書：檢附公契之買賣契約書，而非私契之買賣契約書。
- 3.繳稅收據或免繳證明：檢附土地增值稅繳稅收據或免繳證明書。
- 4.所有權狀：應提出土地所有權狀正本。
- 5.身分證明文件：自然人檢附國民身分證、戶口名簿或戶籍謄本。
- 6.其他有關文件。

(二)現行農地興建農舍申請人之資格規定：

- 1.年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。
- 2.申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。但參加興建集村農舍建築物坐落之農業用地，不受土地取得應滿二年之限制。
- 3.申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於零點二五公頃。但參加興建集村農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。
- 4.申請人無自用農舍者。申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限。
- 5.申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用及屬未經申請興建農舍者；該農舍之興建並不得影響農業生產環境及農村發展。

二、區分所有建物的共同使用部分如何登記？試說明區分所有建物的地下室法定防空避難室、蓄水池、配電室等全體區分所有權人皆須共同使用的空間應如何辦理登記？若區分所有權人只實際使用部分各棟樓梯及電梯等空間，應如何辦理登記？（25分）

答：

(一)區分所有建物共同使用部分之登記方法：

- 1.區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
- 2.區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。
- 3.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。
- 4.區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或為限制登記。

(二)區分所有建物的地下室法定防空避難室、蓄水池、配電室等全體區分所有權人皆須共同使用的空間，俗稱「大公」，應登記為全體區分所有權人共有。

(三)區分所有權人只實際使用部分各棟樓梯及電梯等空間，俗稱「小公」，應登記為各相關區分所有權人共有。

三、權利書狀為不動產權利重要之憑證，有那些情形申請人於申請書得記明免繕發權利書狀？請逐一說明相關規定及理由。（25分）

答：

(一)有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

- 1.建物所有權第一次登記。
- 2.共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。
- 3.公有土地權利登記。

(二)立法理由：

- 1.建設公司於建物所有權第一次登記完成後，即辦理建物所有權移轉登記於購屋者，為節省書狀費，並避免浪費紙張，得申請免繕發權利書狀。
- 2.共有物分割登記，於標示變更登記完畢後，即辦理所有權移轉登記，為節省書狀費，並避免浪費紙張，得申請免繕發權利書狀。
- 3.公有土地之承辦人員更動頻繁，保管權狀困難，為避免遺失，得申請免繕發權利書狀。

四、請說明不同方式選任之遺產管理人，辦理遺產管理人登記時，應檢附何種登記原因證明文件？申辦遺產管理人登記時，是否需先報繳遺產稅？（25分）

答：

(一)繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於一個月內選定遺產管理人，並將繼承開始及選定遺產管理人之事由，向法院報明。

上開情形，遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記應提出親屬會議選定之證明文件。

(二)無親屬會議或親屬會議未於上述所定期限內選定遺產管理人者，利害關係人或檢察官，得聲請法院選任遺產管理人，並由法院為公示催告。

上開情形，遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記應提出經法院選任之證明文件。

(三)申請遺產管理人登記時，無需先報繳遺產稅。

【版權所有，重製必究！】