

107 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：土地登記概要

一、申請土地登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。如登記義務人未領有國民身分證者，應提出何種身分證明文件？請列述之（25分）

【擬答】：

申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：

(一)外國人應提出護照或中華民國居留證。

(二)旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證明文件。

(三)大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。

(四)香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。

(五)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件（土登§40）。

二、實施建築管理前無使用執照之建物，經提出足資證明實施建築管理前已興建完成之證明文件，申請建物所有權第一次登記者，其登記面積如何認定？其據以計算登記費之權利價值如何認定？請分述之。（25分）

【擬答】：

(一)實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

1. 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。

2. 門牌編釘證明。

3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

4. 繳納水費憑證。

5. 繳納電費憑證。

6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。

7. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

8. 其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明（土登§79）。

(二)權利價值之認定

1. 建物所有權第一次登記，準用土地總登記程序（土登§84 準用土§65），即應由權利人按建物權利價值，繳納登記費千分之二。

2. 權利價值之認定：

申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值，依下列規定認定之：

(1)建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。

(2)建物在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準(土登§48)。

三、區分所有建物，數人共有一專有部分，部分共有人依土地法第 34 條之一第 1 項規定就該專有部分連同其基地權利應有部分為處分時，其「基地共有人」及其「基地權利之應有部分」所指各為何？又，以多數決方式處分共有不動產，於申請登記時，其契約書及登記申請書，應列明之共有人為何？應簽名或蓋章之共有人又為何？(25 分)

【擬答】：

(一)「基地共有人」及其「基地權利之應有部分」之意涵

依據土地登記規則第 96 條規定，區分所有建物，數人共有一專有部分，部分共有人依土地法第三十四條之一規定就該專有部分連同其基地權利之應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該專有部分之全體共有人；其基地權利之應有部分，指該專有部分之全體共有人所持有之基地權利應有部分(土登§96)。

(二)多數決處分時，契約書及登記申請書應列明共有人及應簽名或蓋章共有人之規定

1. 依據土地登記規則第 95 條規定，部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章(土登§95)。

2. 因此，契約書及登記申請書，應列明全體共有人，而應簽名或蓋章之共有人為不同意處分之他共有人以外會同申請登記同意處分之共有人。

四、法人在未完成法人設立登記之前，取得土地所有權者，得如何申請登記？於取得法人資格後，其原於籌備期間登記取得之土地所有權應申請為何種登記？請詳細分述之。(25 分)

【擬答】：

(一)法人在未完成法人設立登記之前取得土地所有權之登記方式

法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。第 1 項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：

1. 申請更名登記為已登記之代表人所有。

2. 申請更名登記為籌備人全體共有。

第一項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第一項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記(土登§104)。

(二)取得法人資格後之登記方式

法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格或寺廟登記後，應申請為更名登記(土登§150)。