

106年公務人員特種考試原住民族考試試題

考試別：原住民族特考

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地法規與土地登記

一、土地法對私有土地所有權之處分有何限制規定？土地所有權人如違反限制規定而為處分時，其效力如何？

【擬答】

(一)土地法對私有土地所有權處分之限制：

1. 不得妨害基本國策：

私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，妨害基本國策者，中央地政機關得報請行政院制止之。 (土法 16)

2. 處分於外國人之限制：

左列土地，不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

(1)林地。

(2)漁地。

(3)狩獵地。

(4)鹽地。

(5)礦地。

(6)水源地。

(7)要塞軍備區域及領域邊境之土地。

(土法 17 I)

3. 土地細分之限制：

直轄市或縣(市)地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。

前項規定，應經中央地政機關之核准。

(土法 31)

4. 區分所有建物所屬共有部分之處分限制：

(1)民法規定：

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

(民法 799V)

(2)土地登記規則規定：

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、設定或限制登記。

(土登 94)

(二)違反限制規定而為處分時，其效力如下：

1. 妨害基本國策之處分時：

私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，妨害基本國策者，中央地政機關得報請行政院制止之。 (土法 16)

2. 違反處分於外國人限制之處分時：

該類土地，移轉、設定負擔或租賃於外國人時，直轄市或縣(市)地政機關，應不予核准。登記機關則應予依法駁回其登記之申請。

3. 違反土地細分限制之處分時：

土地所有權人違反土地細分規定時，地政機關應禁止其再分割。

4.違反區分所有建物所屬共有部分限制之處分時：

違反區分所有建物不可分性之處分時，登記機關應予依法駁回其登記之申請。

二、何謂公共設施保留地？公共設施保留地之徵收，其地價補償費與一般土地之徵收有何不同？又，公共設施保留地在保留期間，未被徵收前，其地價稅有何優惠措施？

【擬答】

(一)公共設施保留地：

為滿足都市未來發展之各種需求，都市計畫會先行規劃許多公共設施用地，以利都市正常發展，此種經都市計畫已劃設作為公共設施使用，而尚未由需地機關取得產權前，所預為保留之公、私有土地，稱為公共設施保留地。

(二)公共設施保留地之徵收，其地價補償費與一般土地之徵收之不同：

1.公共設施保留地之地價補償費：

在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。
(土徵 30 I 參照)

2.一般土地之地價補償費：

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
(土徵 30 I 參照)

(三)未被徵收前，公共設施保留地之地價稅優惠措施：

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第十七條之規定外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。
(平權 23 / 同土稅 19)

三、何謂逕為登記？何謂囑託登記？試各舉三例說明之。

【擬答】

(一)逕為登記之定義，及舉例說明：

1.逕為登記之定義：

指登記機關為執行土地政策或為整理地籍，本於職權依據相關法律，不必經由當事人申請，亦無須取得登記名義人之同意情況下，得逕予辦理收件登記之方式，稱為「逕為登記」。惟登記機關於逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人，以示尊重登記名義人之權利。

2.舉例說明：

(1)建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。

例如：因縣市合併使得行政區域調整、門牌整編所為之建物標示變更登記。

(2)依第一百四十三條第三項規定之國有登記。

例如：私有所有權因拋棄申請塗銷登記後，登記機關應隨即為之國有登記。

(3)依第一百四十四條規定之塗銷登記。

例如：登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造，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。
(土登 28 I 參照)

(二)囑託登記之定義，及舉例說明：

1.囑託登記

指政府機關(例如地政機關、稅捐機關、法院或其他政府機關)為執行公務，本於職權並依照相關法律，將土地權利變更事項，以行文方式函囑土地所在地之登記機關，為各項如公有或國有土地之取得、限制債務人財產權之處分、設定負擔，或其他權利變更等事項，所為申請登記之方式，稱為「囑託登記」。

2.舉例說明：

(1)因土地重測或重劃確定之登記。

例如：地政機關辦理土地重測或重劃確定後，行文方式函囑土地所在地之登記機關，依據其重測結果清冊或地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。

(2)依強制執行法第十一條或行政執行法第二十六條準用強制執行法第十一條規定之登記。

例如：土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。
(土登 138 I 參照)

(3)依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。

例如：稅捐稽徵機關對欠繳稅捐之不動產，行文方式函囑土地所在地之登記機關，所為之禁止處分登記。

四、已完成土地總登記、土地所有權第一次登記或建物所有權第一次登記者，於再次申辦登記時，在何種情形下得免提出其所有權狀或他項權利證明書？試述之。

【擬答】

已登記之土地權利於申辦登記時，免提出所有權狀或他項權利證明書之時機：

有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：

- (一)因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
- (二)因土地重劃或重測確定之登記。
- (三)登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。
- (四)法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
- (五)依法代位申請登記者。
- (六)遺產管理人登記或遺產清理人之登記。
- (七)法定地上權之登記。
- (八)依國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- (九)依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定之辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。
- (十)依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。
- (十一)依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書者。
- (十二)其他依法律免予提出者。

(土登 35)