

## 104 年特種考試地方政府公務人考試試題

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：土地登記概要

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？

【擬答】：

(一)農地買賣移轉登記之應備文件，分述如下：

1. 土地登記申請書。
2. 登記原因證明文件：買賣所有權移轉契約書。
3. 義務人及權利人之身份證明文件
  - (1) 自然人申請登記時：檢附戶籍謄本、國民身分證影本或戶口名簿影本。
  - (2) 法人申請登記時：
    - ① 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。
    - ② 申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。
4. 義務人之土地所有權狀。
5. 意思表示證明文件：

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或檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明者。

(二)現在農地興建農舍申請人的資格之規定如下：

申請興建農舍之申請人應為農民，且其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：

1. 年滿 20 歲或未滿 20 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 2 年者。
3. 申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於 0.25 公頃。
4. 申請人無自用農舍者。
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。

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？

【擬答】：

(一)區分所有建物的共同使用部分之登記方式

1. 區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專有部分者，應以共有部分辦理登記（建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點）。
2. 區分所有建物所屬共有部分，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。

(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之登記方式

依前開規定，區分建物之法定防空避難室、蓄水池、配電室等，如依主管建築機關之圖說標示為共用部分者，應以共有部分辦理登記，並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之登記方式

依前開規定，區分所有權人只實際使用部分各棟樓梯及電梯等空間，如為共用部分及約定專有部分者，應以共有部分辦理登記，並登記為部分該區分所有權人共有。

## 公職王歷屆試題 (104 地方政府特考)

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。

【擬答】：

(一)申請人得記明免繕發權利書狀時機：

土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

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。
4. 登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀，換領前得免繕造。

(二)立法理由：

請求免發給權狀之立法意旨，主要在於保護交易安全並兼顧便民及避免浪費之精神，其意旨分述如下：

1. 建物所有權第一次登記：  
建築公司於蓋妥公寓大廈後，即出售予購屋者，其辦理建物所有權第一次登記後隨即須辦理所有權移轉登記，常造成紙張資源及金錢的浪費，為避免不必要的資源浪費，得申請免繕發權狀。
2. 有關因辦理共有物分割登記，需同時辦理之標示變更登記，於標示變更登記完畢，為避免不必要的資源浪費，得申請免繕發所有權狀。
3. 公有土地，常有地籍異動情形，為方便有關機關管理公有土地，故明定公有土地權利登記得申請免繕發權狀。
4. 實務上辦理土地徵收前，會先行將徵收範圍之界線加以劃分，並囑託登記機關逕為分割，故登記完畢後，得待土地徵收完成後，再由土地所有權人申請換給未徵收範圍之分割地號，避免紙張資源之浪費。

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？

【擬答】：

(一)辦理遺產管理人登記時，應檢附之登記原因證明文件如下：

1. 按民法第 1177 條及第 1178 條規定，繼承開始時繼承人之有無不明者，由親屬會議選定**遺產管理人**或由利害關係人或檢察官聲請法院選任**遺產管理人**。
2. 另土地登記規則第 122 條規定，遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記時，除法律另有規定外，應提出親屬會議選定或經法院選任之證明文件。
3. 因此，於辦理遺產管理人登記時，應提出親屬會議選定紀錄或經法院選任之裁定書及裁定確定證明書，作為登記原因證明文件。

(二)申辦遺產管理人登記時，無需先報繳遺產稅

1. 遺產管理人就被繼承人所遺應辦理登記之財產，向該管登記機關辦理遺產管理人登記，免檢附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之證明文件，惟遺產管理人處分該財產或交還繼承人時，仍應檢附上開規定之證明文件，始得辦理移轉登記。（內政部 90 年 7 月 6 日台內中地字第 9009334 號函）
2. 準此，申辦遺產管理人登記時，依前開規定無須檢附稅捐稽徵機關核發之遺產稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入遺產總額證明書，或同意移轉證明書等相關文件，故無需先報繳遺產稅。