

土地登記講義

第一回

406760-1



社團法 考友社 出版發行

土地登記講義 第一回



第一講 土地登記通則.....	1
命題大綱.....	1
重點整理.....	2
一、土地登記之意義、種類及應登記事項.....	2
二、我國與各國土地登記制度.....	14
三、登記效力及損害賠償.....	19
精選試題.....	31

第一講 土地登記通則



- 一、土地登記之意義、種類及應登記事項
 - (一)土地登記之意義、目的及原則
 - (二)土地登記之種類
 - (三)土地登記之範圍及其應登記事項
- 二、我國與各國土地登記制度
 - (一)各國土地登記制度
 - (二)我國土地登記制度
- 三、登記效力及損害賠償
 - (一)土地登記之機關、登記方式及登記完畢
 - (二)土地登記之效力
 - (三)維護土地登記效力之救濟措施



一、土地登記之意義、種類及應登記事項

(一)土地登記之意義、目的、原則：

1. 意義：

- (1)謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記（土地法第 37 條第 1 項、土地登記規則第 2 條）。
- (2)即登記機關依法定程序，將土地及建築改良物之所有權與他項權利之得、喪、變更情形，詳實記載於土地登記簿冊，藉以管理地籍，確定產權之行為，作為課徵土地稅及推行土地政策之依據。
- (3)亦即地政機關依法定程序，將應登記之事項，包括土地及建築改良物之標示、所有權及他項權利之取得、設定、信託、喪失及變更情形登錄於地籍資料庫或登載於特定之冊籍，以確定並保障權利之歸屬與權利狀態而公示於第三人，並藉以管理地籍、課徵土地稅賦及推行土地政策之行政行為。

2. 目的：

(1)地籍整理：

- ①「土地法」第 38 條第 1 項規定：「辦理土地登記前，應先辦地籍測量…。」第 48 條第 1 款規定：「土地總登記，依左列次序辦理：一、調查地籍。」
- ②調查地籍之目的，在於明瞭土地之客觀狀態與權屬關係，以使土地之客觀狀態與登記事實相一致。
- ③調查地籍之內容，包括各宗土地之座落、四至、界址、地圖、面積、地價、使用狀況、改良物情形、土地所有權人、使用人、他項權利人之姓名、地址等，故土地登記時可將地籍整理完整，為土地登記之一大目的。

(2)確定產權：

- ①「民法」第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判

決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

- ②「土地法」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」即土地一經登記，權利即被確定，產權之取得受政府之合法保障，足以對抗第三人。反之，未經登記之土地，人民私相授受、訂立契約，在法律上之保障不足，仍以經登記後產權才有保障。

(3)賦稅公平：

- ①在現代民主社會，政府之功能是為國民提供各種服務。政府為執行行政務及推行一切措施，需要各種費用以應支出之需，而支出應由全體國民共同負擔。因此，賦稅收入是政府取得財政收入最主要的途徑。
- ②土地及建物之不動產，如未辦理登記，則稅收之課徵，失卻根據。因此，為求土地賦稅公平起見，理應依據地籍簿冊為之，且地政機關之地籍簿冊具有公信力，所依據課徵之賦稅方屬公平。

(4)規定地價：

- ①我國土地政策之最高原則為平均地權，「憲法」第 142 條規定：「國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足。」
- ②平均地權之具體辦法為規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公。而照價徵稅、照價收買、漲價歸公等皆應以規定地價為本，而地價永定與否，與土地登記之地籍資料是否完整有密切關連。
- ③我國土地登記時，責令申請人同時為地價之申報，「土地法」第 148 條規定：「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」第 149 條規定：「直轄市或縣（市）地政機關辦理地價申報之程序如左：一、查定標準地價。二、業主申報。三、編造地價冊。」第 158 條規定：「土地所有權人聲請登記而不同時申報地價者，以標準地價為法定地價。」故土地登記辦理時同時辦理規定地價。

(5)推行土地政策：

- ①土地不論公、私所有，既已詳盡登載於特定之土地登記簿上，則地權分配是否合理，土地利用是否充分公享，皆可因土地登記、地籍歸戶冊而詳知其內容。
- ②土地政策不僅是解決土地問題的方法和策略，且須付諸實施，以達預期之效果，故土地政策之改革或推行皆應以土地之分配與利

用著手，兩者相互為用以達地權平均地利共享之目標。

- ③臺灣地區實施三七五減租、公地放領、耕者有其田以及平均地權諸政策，能夠順利施行，成效顯著，實以完備之土地登記地籍資料為基礎。今後國土綜合開發計畫及區域計畫、都市計畫之擬訂、六年國建之推行等皆以完備之地籍資料為藍本。否則徒託空言，難有適當措施以達真正之效益。

(6)方便土地資金化，促進經濟發展：

土地登記便利人民產權之移轉及抵押權設定與變更，使土地資本轉為資金融通。政府也可以發行土地債券，對國家資金之融通及經濟之繁榮有所助益。

3.原則：

布立克德爾氏曾謂一完善之土地登記制度，應具備下列六項條件，實為辦理土地登記不變之原則：

(1)穩固：

土地登記在於確定產權，係具有絕對效力之登記。為使民衆充分信賴與安全保障，故登記事項必須穩固。

(2)簡易：

土地權利關係人，多屬一般普遍之大眾，未具知識水準專業素養者等未必熟悉土地登記，為便利人民登記，申請登記手續必須簡易使人人能易懂為原則。

(3)精確：

土地登記在於確定產權、便利移轉，倘未精確登記，則土地權利易滋糾紛爭端，而登記更影響人民財產權益甚大，「憲法」第15條規定：「人民之財產權，應予保障。」故精確為土地登記之重要條件。

(4)省費：

土地登記與政治、社會、財政、經濟、行政等關係密切，為國家施政之基本措施，非僅限於確定產權而已。近代各國對土地登記，多捨棄自由放任而採強制登記主義。故登記費用必須減至最低限度，以利登記普遍施行。

(5)迅速：

- ①「土地法」第75條第1項規定：「聲請為土地權利變更登記之件，經該管直轄市或縣（市）地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原

發土地權利書狀註銷，或就該書狀內加以註明。」第 75-1 條規定：「前條之登記尙未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人。」

- ②一般買賣不動產之習慣皆有分期付款之方式，如買方已付全部總價之多數，當然希望登記案件能迅速辦妥，以免遭限制登記之處分，而賣方亦希望迅速辦妥登記以便早日取得尾款，「迅速」乃權利人、義務人或地政士之一致期望，故土地登記應以迅速為原則。

(6)適境：

土地登記必須全國普遍辦理，然一國各地方環境不盡相同，情俗各異，故優良土地登記制度，必須能適當地環境，入鄉隨俗，以免理論與實際扞格難行，因循誤事。

(二)土地登記之種類：

1.依登記方式分：

(1)主登記：

- ①是指土地權利於登記簿上獨立存在之登記（土地登記規則第 8 條第 1 項前段）。如所有權移轉登記（買賣、贈與及繼承等）、他項權利設定及塗銷登記等。
- ②主登記之次序，應依登記之先後（土地登記規則第 8 條第 2 項前段）。

(2)附記登記：

- ①是指附屬於主登記之登記（土地登記規則第 8 條第 1 項後段）。如他項權利內容變更登記、更正登記、更名登記、住址變更登記及書狀補給登記等。
- ②附記登記係主登記之延長，非為獨立新順序之登記。附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記各依其先後（土地登記規則第 8 條第 2 項後段）。

(3)註記登記：

是指登記機關受理各機關之囑託或依相關法律之規定，於土地登記簿內之標示部、所有權部或他項權利部之其他登記事項欄內加以註記之登記方式。如註記公告徵收、國宅用地、限制登記及訴訟事實等。

(4)塗銷註記登記：

是指登記機關受理各機關之囑託或依相關法律之規定，刪除於土地登記簿內之標示部、所有權部或他項權利部之其他登記事項欄內原註記之登記方式。如塗銷公告徵收、國宅用地、限制登記及訴訟事實註記等。

2. 依登記實務分：

(1) 土地總登記：

是指對已依法辦竣地籍測量之地方，於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部所為之登記。

(2) 土地所有權第一次登記：

土地總登記後未登記之土地，因地籍管理必須編號登記時，依照登記程序辦理之登記。如新登記土地之囑託登記。

(3) 建物所有權第一次登記：

是指新建或舊有之合法建物所有人第一次向登記機關申辦所有權第一次登記。

(4) 標示變更登記：

土地總登記後，因地號、面積等標示發生變更，如分割、合併、增減、地目變更及其他標示變更。

(5) 所有權移轉登記：

是指土地或建物於地政事務所完成登記後，因法律行為或法律事實，使所有權發生移轉、權利主體變更，依法向登記機關申辦之變更登記。

(6) 土地權利變更登記：

是指土地總登記後，因土地權利移轉、分割、合併、設定、增減或消滅所為之登記。如買賣、繼承、共有物分割、他項權利變更登記等。

(7) 他項權利登記：

是指地政事務所已完成登記之土地或建物予以設定有地上權、農育權、不動產役權、典權、抵押權、耕作權等他項權利或已設定之他項權利有移轉或變更時所申辦之登記。

(8) 時效取得土地權利登記：

是指占有人依「民法」第 769～772 條規定，主張時效完成，向該管登記機關申請時效取得土地權利所為之登記。如時效取得所有權、地上權、不動產役權登記等。

(9) 債權約定或事實之登記：

是指依「民法」物權編所規定之債權約定或事實經登記得對抗第三人之登記。

(10)剩餘財產差額分配登記：

法定財產關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續中所負債務後，如有剩餘，配偶一方依「民法」第 1030-1 條規定，行使財產剩餘差額分配請求權而取得不動產權利，向該管登記機關所為之登記。

(11)繼承登記：

是指因繼承事實之發生所為之所有權或他項權利之變更登記。

(12)土地權利信託登記：

是指已登記之土地或建物，其土地權利依「信託法」辦理信託所為之登記。如信託、信託歸屬登記等。

(13)權利變換登記：

依「都市更新條例」規定辦理都市更新權利變換之移轉登記。

(14)更正登記及限制登記：

①更正登記：

土地登記完畢後，登記人員或利害關係人發現登記錯誤或遺漏，向該管登記機關申辦更正所為之登記。

②限制登記：

是指限制登記名義人處分其土地或建物權利所為之登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記及其他依法所為禁止處分之登記。

(15)塗銷登記及消滅登記：

①塗銷登記：

是指已登記之土地或建物權利，因法定或約定原因消滅，向登記機關所申請將登記之權利予以塗銷所為之登記。如混同、塗銷查封登記等。

②消滅登記：

土地或建物所有權或他項權利，因標的物之滅失而導致其權利因物之不存在或滅失亦隨同消滅所為之登記。如滅失、部分滅失登記等。

(16)其他登記：

①更名登記：

是指已登記之土地或建物權利，因權利人或管理者之姓名、

♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥
♥
精選試題
♥
♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥

一、試扼要說明應辦土地登記之權力主體及權利客體。

答：(一)權利主體：

申請土地登記之權利主體，依法應具有權利能力，即「民法」規定之自然人與法人。

1. 自然人：

(1) 本國人：

按「民法」第 6 條規定：「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」故凡具有中華民國國籍，均得為登記之權利主體，至於是否具備行為能力則不在所問。

(2) 大陸地區人民：

大陸地區人民依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」取得許可或符合「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第 67 條第 5 項規定者，得為權利主體。

(3) 外國人：

除不得取得不動產物權的情況外，須依「土地法」第 17～24 條及「外國人在我國取得土地權利作業要點」有關外國人取得我國不動產權利登記有關之規定辦理。

2. 法人：

(1) 公法人：

國家為公法人，得為私法上權利義務之主體。公法人是指國、直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市），均以其行政區名稱登記。

(2) 私法人：

① 依組成型態分：

A. 社團法人：

為法律賦予人格之自然人集合體，可分為營利（如公司）、公益（如農會）及中間（如同鄉會）三種社團。

B. 財團法人：

謂以供一定目的之獨立財產為中心，而備有組織之法人，

其成立依「民法」規定，須得主管機關之許可始得聲請登記。
其處分財產時應報其主管機關核准或同意備查。

C. 祭祀公業法人：

係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，「祭祀公業條例」第 21 條規定：「本條例施行前已存在之祭祀公業，其依本條例申報，並向直轄市、縣（市）主管機關登記後，為祭祀公業法人。」第 59 條第 1 項規定：「新設立之祭祀公業應依民法規定成立社團法人或財團法人。」

② 依成立之法律依據分：

- A. 因其成立之依據法律不同，除一般依「民法」所成立之法人外，復有商會、工會、漁會、農會、合作社、同業公會等。
- B. 人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人。但於 71 年 10 月 14 日前已由主管機關造具簡冊送同級法院備查者，已取得法人資格，得為不動產登記之權利主體。

(3) 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司：

大陸地區法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」取得許可者，得為權利主體（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 4 條）。

3. 其他依法令規定者：

(1) 寺廟：

已為寺廟登記之寺廟，依「監督寺廟條例」規定得為登記權利主體。

(2) 神明會：

神明會係宗教團體，由特定多數人所組成，如關帝爺會、福德爺會、媽祖會等是。日據時期係承認其有法人人格，至光復後則未能承認其為法人。惟為配合其已取得之土地登記，仍以神明會名義登記之。故神明會屬不准新設立及新取得土地權利之主體。

(二) 權利客體：

是指土地權利所依附之標的物。包括：

1. 土地：

「土地法」第 1 條規定：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」