

大學
用書

增訂二版

土地登記 體系

許文昌 著



 元照

購書請上：http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/10796&bkid_1

土地登記體系

許文昌 著



元照出版

搶先試閱版

元照出版公司

二版序

土地登記是一種制度。好的制度可以降低交易成本，提高交易效率，增進不動產之配置效果。

土地登記乃土地法規之延伸。多數人學習土地登記，常流於死背，而不知其原理。基此，本書提供用「理解」學習土地登記之正確途徑，化繁鎖為簡單，化零亂為系統。

本書書名原為「土地登記基礎」，自本版起改為「土地登記體系」，特此說明。



元照出版

搶先試閱版

許文昌

序於2019年5月

目 錄

二版序

自 序

第一編 總覽土地登記

第一章 緒 論

一、土地登記之意涵	3
二、土地登記之目的	7
三、土地登記之原則	8
四、各國土地登記制度	9
五、我國土地登記制度之特點	11
六、土地登記之效力	15
七、土地登記之損害賠償	16
八、登記漏誤之救濟方法	18
九、登記生效、登記處分及登記對抗	19
十、土地登記之分類	23

第二章 土地登記程序

一、繳 稅	30
二、申 請	32
三、收 件	47
四、計 費	51
五、審 查	54
六、公 告	56
七、登 簿	58
八、繕發書狀	60

九、異動整理.....	62
十、歸 檔.....	62
第三章 土地總登記	
一、土地總登記之意義	68
二、土地總登記與土地所有權第一次登記之比較.....	69
三、土地總登記之申請人	69
四、土地總登記之程序	70
五、時效取得所有權登記	72
第四章 建物所有權第一次登記	
一、建物所有權第一次登記之意義.....	75
二、土地總登記與建物所有權第一次登記之比較.....	76
三、建物所有權第一次登記之要件.....	76
四、建物所有權第一次登記應提出之文件	77
五、區分所有建物之登記	79
六、建物第一次測量	82
七、建物面積測繪規定	84
八、主建物、附屬建物及共有部分面積之產權登記.....	84
九、停車位之產權登記	86
十、虛坪制與實坪制	88
第五章 所有權移轉登記	
一、所有權移轉登記之意義	93
二、所有權移轉登記應提出之文件.....	93
三、登記過程中之登記權利人或登記義務人死亡.....	94
四、土地徵收或照價收買之登記.....	95
五、破產管理人及監護人之處分登記.....	96
六、土地法第34條之1第1項之登記.....	96
七、優先購買權之處理	97
八、共有物分割登記	99

九、尚未成立之法人或寺廟購買不動產	104
十、剩餘財產差額分配登記	105

第六章 他項權利登記

一、他項權利登記之意義	110
二、他項權利登記應提出之文件	110
三、地上權登記	111
四、農育權登記	113
五、不動產役權登記	113
六、典權登記	115
七、抵押權登記	115
八、時效取得他項權利登記	129

第七章 繼承登記

一、繼承登記之意義	139
二、未辦繼承登記之處理	139
三、繼承登記之要件	140
四、繼承登記應提出之文件	141
五、贈與登記與繼承登記之比較	143
六、部分繼承人申請繼承登記	144
七、胎兒繼承之登記	144
八、遺贈之登記	145
九、剩餘財產差額分配登記	146

第八章 標示變更登記

一、標示變更登記之意義	150
二、標示變更登記應提出之文件	150
三、土地分割登記	151
四、土地合併登記	154
五、建物分割登記	157
六、建物合併登記	158

七、土地界址調整	159
八、土地重劃確定登記	161
九、地籍圖重測確定登記	162

第九章 信託登記

一、信託之概念	164
二、土地權利信託登記之意義	165
三、土地權利信託登記之種類	165
四、土地權利信託登記之申請人	166
五、遺囑信託之登記	168
六、信託內容變更登記	169
七、土地權利信託登記應提出之文件	169
八、登記機關之處理方法	171
九、證券化之登記	172

第十章 更正登記

一、更正登記之意義	176
二、更正登記之要件	176
三、更正登記應提出之文件	177
四、逕行更正	178
五、更正登記之同一性	178
六、更正登記與登記損害賠償之發生原因比較	179
七、更正登記與土地登記規則第144條之比較	180
八、特殊更正登記	181

第十一章 限制登記

一、限制登記之意義	184
二、限制登記之種類	184
三、限制登記之申請及塗銷	187
四、限制登記之效力	188
五、預告登記	189

六、預告登記與禁止處分登記之比較	192
七、禁止處分登記之特殊情形	193

第十二章 塗銷登記

一、塗銷登記之意義	198
二、塗銷登記之原因	198
三、塗銷登記之申請人	202
四、塗銷登記應提出之文件	204

第十三章 消滅登記

一、消滅登記之意義	207
二、土地消滅登記	207
三、建物消滅登記	207
四、塗銷登記與消滅登記之比較	208

第十四章 其他登記

一、更名登記	211
二、住址變更登記	212
三、書狀換補給登記	213
四、使用管理登記	213
五、註記登記	215

第十五章 地籍清理

一、地籍清理之意義	218
二、地籍清理之目的	218
三、地籍清理之程序	219
四、代為標售之方法	221
五、日據時期會社或組合名義登記土地之清理	222
六、神明會名義登記土地之清理	223
七、所有權以外土地權利之清理	225
八、限制登記及土地權利不詳之清理	225

九、寺廟或宗教團體土地之清理	227
十、祭祀公業土地之清理	229
第十六章 土地複丈	
一、土地複丈之意義	235
二、土地複丈之原因	236
三、土地複丈之申請條件	236
四、土地複丈之申請人	237
五、土地複丈之程序	238
六、土地複丈之測繪規定	241
七、土地複丈錯誤之更正	242
八、土地分割及合併之地號編定	242
九、鑑界複丈	244
第十七章 建物測量	
一、建物測量之意義	247
二、建物測量之申請人	247
三、建物測量之程序	247
四、建物平面圖及位置圖之測繪規定	249
五、建物測量錯誤之更正	250
六、建物第一次測量	251
七、建物複丈	254
第二編 細說土地登記	
土地登記規則逐條釋義	261
第三編 附 錄	
一、土地登記簿謄本	375
二、建物登記簿謄本	377
三、地籍圖謄本	379

購書請上：http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/10796&bkid_1

四、建物測量成果圖	380
五、土地所有權狀	381
六、建物所有權狀	382
七、他項權利證明書	383
八、土地登記申請書	385
九、登記清冊	387
十、買賣契約書（公契）	389



元照出版

搶先試閱版

購書請上：http://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/10796&bkid_1

第一編



總覽土地登記



元照出版

搶先試閱版

第一章

緒 論

一、土地登記之意涵

土地法第37條第1項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」又，土地登記規則第2條亦規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」茲就登記之主體、登記之客體、登記之對象、登記之法律關係及登記之辦理機關五者說明如下：

(一)登記之主體（人）

土地登記之當事人包括登記權利人及登記義務人。

1. 登記權利人

基於登記原因，直接取得不動產權利或免除其義務之人。如抵押權設定登記，抵押權人（即債權人）為登記權利人；抵押權塗銷登記，抵押人（即抵押物提供人）為登記權利人。

2. 登記義務人

基於登記原因，直接喪失不動產權利或承受其義務之人。如抵押權設定登記，抵押人（即抵押物提供人）為登記義務人；抵押權塗銷登記，抵押權人（即債權人）為登記義務人。

此外，申請土地登記時，除登記權利人與登記義務人外，與土地登記有關之利害關係人，此人稱為「與登記有關之第三人」。如土地登記規則第97條之優先購買權人、土地登記規則第111條之債務人等是。

(二)登記之客體（物）

土地登記之標的物包括土地及建築改良物二種。土地及建築改良物合稱為不動產，故土地登記亦稱為不動產登記。

4 ● 土地登記體系

1. 土地

包括陸地及水地。然土地法第41條規定，交通水利用地應免予編號登記，但因地籍管理必須編號登記者，不在此限（土§41）。故土地登記以陸地為主。

2. 建築改良物

包括建築物及工事（土§5Ⅱ）。所稱建築物，指定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物（建§4）。工事相當於民法之工作物，如游泳池、加油亭等是。

下列建物得辦理建物所有權第一次登記：

- (1)無牆之鋼架建物。
- (2)游泳池。
- (3)加油站（亭）。
- (4)高架道路下里民活動中心。（建補§9）

（三）登記之對象（權）

土地登記對象以物權為主。不動產物權包括所有權與他項權利。前者乃不動產之基本權利，後者乃所有權之負擔，限制所有權之行使。準此，土地登記規則第4條第1項規定：「下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：一、所有權。二、地上權。三、中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。四、不動產役權。五、典權。六、抵押權。七、耕作權。八、農育權。九、依習慣形成之物權。」析言之：

1. 所有權

所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人干涉之權利（民§765）。所稱排除他人干涉，指所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之（民§767Ⅰ）。

2. 地上權

分為普通地上權與區分地上權二種。

(1)普通地上權

以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權（民 § 832）。

(2)區分地上權

以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權（民 § 841-1）。

3. 永佃權

支付佃租，永久在他人土地上為耕作或牧畜之權（舊民 § 842）。民國99年2月3日修正公布民法物權編，廢除永佃權。原已存在之永佃權，其存續期限縮短為自民國99年8月3日起二十年（民物施 § 13-2 I）。屆期，永佃權消滅或永佃權人得請求變更登記為農育權（民物施 § 13-2 III）。

4. 不動產役權

以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜（便宜，意指方便有利）之用為目的之權（民 § 851）。

5. 典 權

支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權（民 § 911）。

6. 抵押權

分為普通抵押權與最高限額抵押權二種。

(1)普通抵押權

債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權（民 § 860）。

(2)最高限額抵押權

債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權（民 § 881-1 I）。

7. 耕作權

公有荒地之承墾人，自墾竣之日起無償取得所領墾地耕作之

6 ● 土地登記體系

權（土 § 133 I）。

8. 農育權

在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權（民 § 850-1 I）。

9. 依習慣形成之物權

物權除法律或習慣外，不得創設（民 § 757）。因此，除法律規定之物權為登記之對象外，依習慣形成之物權亦為登記之對象。

此外，土地權利名稱與上開第1款至第8款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為上開第1款至第8款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱（登 § 4 II）。

（四）登記之法律關係（事）

民法第758條第1項規定：「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。」又，土地登記規則第4條第1項規定：「下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：……」準此，土地登記所要登記之法律關係包括取得、設定、移轉、變更及消滅。析言之：

1. 取 得

指取得所有權，如因占有他人土地而時效取得土地所有權、因新建而取得建物所有權。

2. 設 定

指設定他項權利，如在他人土地上設定地上權、農育權、不動產役權、典權或抵押權。

3. 移 轉

指所有權或他項權利之移轉，如因買賣而移轉所有權、因贈與而移轉所有權、因繼承而移轉所有權。

4. 變 更

指標示內容、所有權內容或他項權利內容之變更，如因土地

重劃造成標示內容變更、因增減擔保債權金額造成抵押權內容變更、因增減地租造成地上權內容變更。

5. 消 滅

指所有權消滅或他項權利消滅，如因土地流失而土地所有權消滅、因建物焚毀而建物所有權消滅、因存續期間屆滿而地上權消滅。

(五)登記之辦理機關（點）

土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之（登 § 3 I）。所稱登記機關，即各地之地政事務所。

建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之（登 § 3 II）。

土地登記由土地所在地之登記機關辦理。但下列情形得跨區辦理：

1. 直轄市、縣（市）內之跨區辦理

直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之（登 § 3 III）。

2. 全國內之跨區辦理

經中央地政機關公告實施跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目，得由全國任一登記機關辦理之（登 § 3 IV）。

二、土地登記之目的

土地登記之目的、功用或效益如下：

(一)健全地籍制度

管理人口依賴戶籍制度，管理土地依賴地籍制度。如果人口及土地管理得宜，國家內政始能步入正軌。地籍制度之建立，不外靠地籍測量及土地登記。因此，土地法第36條第2項規定：「地籍整

8 ● 土地登記體系

理之程序，為地籍測量及土地登記。」

(二)確保私人產權

土地登記完畢，政府發給所有權人以所有權狀，發給他項權利人以他項權利證明書，私人產權得以確定，並獲得保障。因此，民法第759條之1第1項規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」

(三)維護交易安全

土地登記資料採公開原則。任何人購買不動產，只須前往登記機關申請登記簿謄本，即可了解不動產之產權狀況，以確保交易安全。另，善意第三人因信賴政府之登記簿記載，所取得之權利具有不可推翻之效力。因此，民法第759條之1第2項規定：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」

(四)降低交易成本

土地登記確實，買方得以信賴，可省去繁複的產權調查，降低交易成本，提升交易效率。另，土地登記是一種制度，制度可以減少不確定性，提高資源配置效率。

(五)公平賦稅負擔

政府課徵之不動產相關稅賦（如地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅、遺產稅、贈與稅、房地合一所得稅等）均須仰賴正確地籍資料，課稅始能公平合理。

(六)資金融通順暢

以不動產為擔保品之抵押貸款（如購屋貸款、建築貸款等是），均需辦理抵押權登記。因此，抵押權登記之簡便與快速，有助於資金融通之順暢。

三、土地登記之原則

優良土地登記應符合下列原則（條件）：

(一)穩 定

土地登記結果應力求安定，儘量避免登記之無效或撤銷，而發生異動。

(二)簡 易

土地登記手續應力求簡單容易，儘量避免繁複程序，造成民眾難以辦理。

(三)精 確

土地登記內容應力求正確無誤，儘量避免登記錯誤或虛偽，而降低民眾之信賴。

(四)省 費

土地登記規費應力求低廉，儘量避免高昂登記規費，造成民眾沉重負擔。

(五)迅 速

土地登記所費時間應力求縮短，儘量避免冗長審查時間，影響人民權益之保障。

(六)適 境

土地登記制度應力求因地制宜，適合當地環境，俾推行順利。

四、各國土地登記制度

(一)契據登記制

亦稱法國式，採用此制度之國家主要有法國、日本、義大利、西班牙、比利時、美國多數州等。土地權利之變動，以訂立契約，即生效力，而登記僅為對抗第三人之要件。例如：甲將一筆土地出售於乙，買賣契約簽訂完成，乙即取得該地所有權；然非經登記，不得對抗第三人；換言之，經登記完畢，始得以對抗第三人。其性質如下：

1. 任意登記

土地登記與否由當事人決定，法律不強制登記。

10 ● 土地登記體系

2. 契據生效

土地權利變動以訂立契據，即生效力。登記之作用僅在對抗第三人。

3. 形式審查

登記機關對登記案件採形式審查。即登記機關僅審查申請文件是否齊備，至權利內容是否有瑕疵則非所問。

4. 無公信力

已登記完畢之權利無確定產權效力，若有無效或撤銷原因，仍得推翻之。

5. 人的編成

登記簿編製，按申請人之申請次序編成。

(二) 權利登記制

亦稱德國式，採用此制度之國家主要有德國、瑞士、荷蘭、捷克、奧地利、匈牙利等。土地權利之變動，非經登記，不生效力。例如：甲將一筆土地出售於乙，買賣契約簽訂完成，乙尚未取得該地所有權；須俟登記完畢，乙始取得該地所有權。其性質如下：

1. 強制登記

土地登記採強制登記，一切土地權利變動均須辦理登記。

2. 登記生效

土地權利變動非經登記，不生效力。

3. 實質審查

登記機關對登記案件採實質審查，即登記機關不僅審查申請文件是否齊備，亦應審查權利內容是否有瑕疵。

4. 有公信力

登記簿之記載，公眾可信賴其確定之效力。

5. 物的編成

登記簿之編製，以土地坐落地號順序編成。

國家圖書館出版品預行編目資料

土地登記體系／許文昌．-- 二版．--

臺北市：元照，2019. 06

面；公分

ISBN 978-957-511-100-7（平裝）

1.土地登記

554.283

108005922

土地登記體系

5C192RB

作 者 許文昌

出 版 者 元照出版有限公司

100 臺北市館前路 28 號 7 樓

網 址 www.angle.com.tw

定 價 新臺幣 450 元

專 線 (02)2375-6688

傳 真 (02)2331-8496

郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

出版年月 2015 年 9 月 初版第 1 刷

2019 年 6 月 二版第 1 刷

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-957-511-100-7

大學
用書

土地登記體系

這是一本值得採用為教材的大學用書，也是一本值得採用為考試的參考用書。綜合整理、舉例說明，並深入剖析台灣現行土地登記制度。化繁瑣為簡單、化零亂為系統。

「土地登記規則」為學習土地登記必讀條文，本書特地逐條釋義，坊間難得一見。



元照出版公司

地址：台北市館前路28號7樓

電話：02-2375-6688

網址：www.angle.com.tw



5C192RB

ISBN 978-957-511-100-7



定價：450元



元照網路書店



元照粉絲團