



大學用書

土地登記體系

2022年增修四版



購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14321>

土地登記體系

許文昌 著



購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14321>

四版序

網路與資訊科技之發達，諸如線上購物、線上工作、線上教學、線上會議等活動日益普遍。土地登記亦不例外，內政部於民國110年8月1日起實施網路申請登記。

網路申請登記之方式分為全程網路申請與非全程網路申請二種。前者，申請人均以電子文件申請登記；後者，申請人以部分為電子文件、部分為書面文件申請登記。初期，以非全程網路申請為主；俟技術成熟及實務作業可行後，逐步開放全程網路申請。

本次改版，土地登記規則有重要修正。另增加網路申請登記、土地所有權第一次登記、土地所有權回復登記、地籍圖重測、大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產、土地之分割合併與合併分割等新的單元，俾本書更加充實與完整。

許文昌

序於2022年3月



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14321>

自序

土地登記是一種方法，是一種制度。我國土地登記擷取權利登記制與托倫斯登記制之精華融合而成，以登記生效、實質審查、絕對效力及國家賠償為其特色。

現行土地登記依據土地法地籍編及土地登記規則。由於土地登記屬於程序法，深受實體法（如民法、土地法等）之影響。凡實體法之強制或禁止規定，於辦理土地登記時，必須檢附相關文件或履行必要手續。因此，學習土地登記，應先具備實體法之基礎。實體法的底子愈好，學習土地登記愈輕鬆、愈紮實。

全書共分兩編，第一編總覽土地登記，就土地登記體系分章說明，猶如鳥瞰森林；第二編細說土地登記，就「土地登記規則」逐條釋義，猶如瀏覽樹木。這兩編在學習或教學上，可以相互對照，相互補充，當有「見樹又見林」之學習效果。

不要盲從於權威，不要盲從於世俗，不要盲從於教條。敢於挑戰，敢於冒險，敢於失敗；勇於夢想，勇於嘗試，勇於創新。

許文昌

序於2015年9月



元照出版

搶先試閱版

目 錄

四版序

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.....	12
六、土地登記之效力.....	15
七、土地登記之損害賠償.....	18
八、登記漏誤之救濟方法.....	20
九、登記生效、登記處分及登記對抗.....	21
十、土地登記之分類.....	25

第二章 土地登記程序

一、繳 稅.....	34
二、申 請.....	36
三、收 件.....	56
四、計 費.....	60
五、審 查.....	63
六、公 告.....	67
七、登 簿.....	68
八、繕發書狀.....	71
九、異動整理.....	72
十、歸 檔.....	72

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14321>

第三章 土地總登記

一、土地總登記之意義.....	79
二、土地總登記之申請人.....	80
三、土地總登記之程序.....	80
四、時效取得所有權登記.....	82
五、土地所有權第一次登記.....	83
六、土地所有權回復登記.....	84

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	87
二、土地總登記與建物所有權第一次登記之比較	88
三、建物所有權第一次登記之要件	88
四、建物所有權第一次登記應提出之文件	89
五、區分所有建物之登記.....	91
六、建物第一次測量.....	95
七、建物面積測繪規定.....	97
八、主建物、附屬建物及共有部分面積之產權登記	98
九、停車位之產權登記.....	101
十、建號所代表之訊息.....	102
十一、虛坪制與實坪制.....	103

第五章 所有權移轉登記

一、所有權移轉登記之意義	109
二、所有權移轉登記應提出之文件	109
三、登記過程中之登記權利人或登記義務人死亡	110
四、土地徵收或照價收買之登記	111
五、破產管理人及監護人之處分登記	112
六、土地法第34條之1第1項之登記	113
七、優先購買權之處理.....	114
八、共有物分割登記.....	115
九、不動產交換登記.....	121
十、尚未成立之法人或寺廟購買不動產.....	123
十一、剩餘財產差額分配登記	124

第六章 他項權利登記

一、他項權利登記之意義.....	131
二、他項權利登記應提出之文件	131
三、地上權登記	132
四、農育權登記	134
五、不動產役權登記.....	134
六、典權登記	136
七、抵押權登記	137
八、時效取得他項權利登記.....	151

第七章 繼承登記

一、繼承登記之意義.....	162
二、未辦繼承登記之處理.....	162
三、繼承登記之要件.....	163
四、繼承登記應提出之文件	164
五、贈與登記與繼承登記之比較	166
六、部分繼承人申請繼承登記	167
七、胎兒繼承之登記.....	167
八、遺贈之登記	168
九、剩餘財產差額分配登記	169
十、大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產	170

第八章 標示變更登記

一、標示變更登記之意義.....	176
二、標示變更登記應提出之文件	177
三、土地分割登記	178
四、土地合併登記	180
五、共有土地之分割與合併	184
六、土地之分割合併與合併分割	188
七、建物分割登記	190
八、建物合併登記	191
九、土地界址調整	192

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14321>

十、土地重劃確定登記.....	194
十一、地籍圖重測確定登記.....	195

第九章 信託登記

一、信託之概念	198
二、土地權利信託登記之意義	200
三、土地權利信託登記之種類	200
四、土地權利信託登記之申請人	201
五、遺囑信託之登記	203
六、信託內容變更登記	204
七、土地權利信託登記應提出之文件	204
八、登記機關之處理方法	206
九、證券化之登記	206

第十章 更正登記

一、更正登記之意義.....	211
二、更正登記之要件.....	211
三、更正登記應提出之文件	213
四、逕行更正	213
五、更正登記之同一性.....	214
六、更正登記與登記損害賠償之發生原因比較	214
七、更正登記與土地登記規則第144條之比較	215
八、特殊更正登記	216

第十一章 限制登記

一、限制登記之意義.....	220
二、限制登記之種類.....	220
三、限制登記之申請及塗銷	223
四、限制登記之效力.....	224
五、預告登記	225
六、預告登記與禁止處分登記之比較	229
七、禁止處分登記之特殊情形	230
八、土地法第34條之1與限制登記	232

第十二章 塗銷登記

一、塗銷登記之意義.....	236
二、塗銷登記之原因.....	236
三、塗銷登記之申請人.....	240
四、塗銷登記應提出之文件.....	243

第十三章 消滅登記

一、消滅登記之意義.....	246
二、土地消滅登記	246
三、建物消滅登記	246
四、塗銷登記與消滅登記之比較	247

第十四章 其他登記

一、更名登記	250
二、住址變更登記	251
三、書狀換補給登記.....	252
四、使用管理登記	252
五、註記登記	255

第十五章 地籍清理

一、地籍清理之意義.....	261
二、地籍清理之目的.....	261
三、地籍清理之程序.....	262
四、代為標售之方法.....	264
五、日據時期會社或組合名義登記土地之清理	265
六、神明會名義登記土地之清理	266
七、所有權以外土地權利之清理	268
八、限制登記及土地權利不詳之清理	268
九、寺廟或宗教團體土地之清理	270
十、祭祀公業土地之清理	272

第十六章 地籍圖重測

一、地籍圖重測之意義.....	278
-----------------	-----

搶先試閱版

二、地籍圖重測之原因.....	278
三、地籍圖重測之程序.....	278
四、地籍圖重測之效力.....	281
第十七章 土地複丈	
一、土地複丈之意義.....	284
二、土地複丈之原因.....	285
三、土地複丈之申請條件.....	285
四、土地複丈之申請人.....	286
五、土地複丈之程序.....	287
六、土地複丈之測繪規定.....	290
七、土地複丈錯誤之更正.....	291
八、土地分割及合併之地號編定.....	291
九、鑑界複丈.....	293
第十八章 建物測量	
一、建物測量之意義.....	297
二、建物測量之申請人.....	297
三、建物測量之程序.....	297
四、建物平面圖及位置圖之測繪規定.....	299
五、建物測量錯誤之更正.....	300
六、建物第一次測量.....	301
七、建物複丈.....	304
第二編 細說土地登記	
土地登記規則逐條釋義.....	311
第三編 附 錄	
一、土地登記簿謄本.....	429
二、建物登記簿謄本.....	431
三、地籍圖謄本.....	433
四、建物測量成果圖.....	434

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14321>

五、土地所有權狀	435
六、建物所有權狀	436
七、他項權利證明書	437
八、土地登記申請書	439
九、登記清冊	441
十、買賣契約書（公契）	443



元照出版

搶先試閱版

法規簡稱對照表

簡 稱	法規名稱
登	土地登記規則
測	地籍測量實施規則
民	民法
民物施	民法物權編施行法
土	土地法
土施	土地法施行法
平	平均地權條例
徵	土地徵收條例
徵施	土地徵收條例施行細則
稅	土地稅法
稅施	土地稅法施行細則
房	房屋稅條例
契	契稅條例
遺	遺產及贈與稅法
印	印花稅法
工	工程受益費徵收條例
稽	稅捐稽徵法
清	地籍清理條例
祭	祭祀公業條例
督	監督寺廟條例
建補	建物所有權第一次登記法令補充規定
更補	更正登記法令補充規定
限補	限制登記作業補充規定
農重	農地重劃條例
社重	農村社區土地重劃條例
程	行政程序法
金	金融資產證券化條例
證	不動產證券化條例
農	農業發展條例
興	農業用地興建農舍辦法

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14321>

簡稱	法規名稱
執	土地法第三十四條之一執行要點
時審	時效取得地上權登記審查要點
空	建築基地法定空地分割辦法
建	建築法
更	都市更新條例
寓	公寓大廈管理條例
地	地政土法
國	國家賠償法
破	破產法
債	消費者債務清償條例
家	家事事件法
治	土壤及地下水污染整治法
信	信託法
眷	國軍老舊眷村改建條例
強	強制執行法
行	行政執行法
核	核發土地登記及地價資料謄本注意事項
陸	臺灣地區與大陸地區人民關係條例
租	臺灣省耕地租約登記辦法
浮	關於水道河川浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則

例如：登 § 141 I ②，表示參照土地登記規則第141條第1項第2款。



購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14321>

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。

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 § 5 II）。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 § 767 I）。

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

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

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14321>

國家圖書館出版品預行編目資料

土地登記體系／許文昌. -- 四版. --

臺北市：元照，2022. 04

面； 公分

ISBN 978-957-511-700-9 (平裝)

1.CST：土地登記

554.283

111002905

土地登記體系

5C192RD

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 540 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

2022 年 4 月 四版第 1 刷

Copyright © by Angle Publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

搶先試閱版

ISBN 978-957-511-700-9



本書簡介

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。

ISBN 978-957-511-700-9

9 789575 117009

5C192RD

定價：540元



元照網路書店



月旦品評家



元照出版公司

地址：臺北市館前路28號7樓

電話：(02)2375-6688

網址：www.angle.com.tw