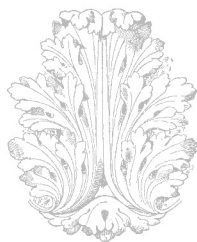


2026年6月增修二版

不動產登記

Real Estate Registration

黃健彰
著



學術專論

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18694>

不動產登記

黃健彰 著



元照出版

搶先試閱版

元 照 出 版 公 司

二版序

本書初版經王澤鑑院士、陳立夫講座教授、曾品傑教授、謝在全司法院前副院長、謝哲勝教授（依姓名筆畫排列）等法學及地政領域大師引用¹，給予敝人很大的鼓舞。

本書本次改版，除將最新修正法規納入探討、增加引用包含2026年在內的最新文獻外，主要大幅修改第三章、刪除原第六章「不動產登記機關賠償責任補充性相關問題的檢討——評最高法院103年度台上字第1976號民事判決」（已改寫後置於另一拙著「不動產登記損害賠償」第六章），並將以下三文改寫後分別置於本書第五章第三節、第六章第二節與第八章：

黃健彰，「將不動產物權登記認係行政處分應釐清之處——以登記錯誤的行政處分效力為中心」，高雄律師會訊，第111-9/10期，頁47-52，2022年10月。

黃健彰，「不動產借名登記相關民事法律關係——以評析近年最高法院裁判為主」，民法研究基金會編，民事裁判之理論實踐與民事法學之發展：孫森焱大法官紀念論文集，頁521-572，新學林，2025年6月。

¹ 例如王澤鑑，民法物權，頁127，2023年；陳立夫，公寓大廈外牆之相關法律議題——從最高法院109年度台上字第1528號民事判決談起，不動產登記期刊，1期，頁39，2026年；曾品傑，論臺灣不動產物權變動之登記效力，中正財經法學，22期，頁71，2021年；謝在全，民法物權論（上），頁93，2025年；謝哲勝，土地法，頁156，2020年。

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18694>

黃健彰，「我國與日本有關區分所有建物登記之比較研究」，中原財經法學，第46期，頁1-43，2021年6月（TSSCI）。

新竹縣竹北地政事務所李晴瑜課員提供若干改版建議、國立臺北大學研究生張善綸與許紘愷協助筆者近期研究，在此一併致謝。

另應說明者，在土地面積溢登的情形，行政處分是否有效、有無登記公示力、有無登記推定力、有無登記公信等問題，因與買受人請求登記機關賠償的問題密切相關，故已於另一拙著「不動產登記損害賠償」第七章探討，而未置於本書。

黃健彰

2026年6月



元照出版

搶先試閱版

自序

不動產登記是理論與實務上的重要問題，但過去相關研究仍有不足。筆者近年研究不動產登記，於「應用電子簽章機制申辦土地登記之研究案」擔任計畫主持人，於「建立我國土地登記線上申辦機制委託專業服務案」期中報告擔任審查委員；受台北市政府地政局邀請，在「智慧地所邁大步座談會」提供意見。尚受科技部、日本交流協會（現日本台灣交流協會）補助，先後至美國威斯康辛大學、澳洲墨爾本大學、日本北海道大學、日本京都大學、澳洲雪梨大學等法學院研究不動產登記，並順道參訪該三國登記機關，其中，曾於墨爾本大學以英文演講「臺灣不動產登記制度」。又受湯森路透（Thomson Reuters）、文道國際企業有限公司之邀，在「Westlaw講座：瞭解如何進行房地產法研究」主講「比較不動產法研究經驗分享」；受台灣法學基金會、台灣不動產投資協會之邀，在「海外不動產投資面面觀」論壇主講「各國不動產登記法制——以我國、澳洲、美國、日本的比較為主」。另受邀至北京航空航天大學法學院、清華大學法學院、北京大學法學院、中國人民大學法學院、北京理工大學法學院、桃園市中壢地政事務所（以上依演講時間順序排列）演講不動產登記議題，多次在各地政事務所登記人員教育訓練及新北市政府地政局地政人員土地登記作業訓練中授課，並發表多篇不動產登記的論文。感謝科技部補助「澳洲不動產登記制度及其對我國之啟示」（MOST 107-2410-H-305-046-MY3）三年期專題研究計畫與「日本不動產登記制度及其

對我國之啟示」(MOST 109-2410-H-305-055-MY2)二年期專題研究計畫。

筆者現將該等研究成果大幅改寫、調整結構、配合法規與實務作業及修正草案等調整內容而重新彙整成有體系的專書，例如我國近年各地方政府陸續推動的不動產網實（網路實體系統）服務、2014年土地登記規則關於三類登記謄本的規定、2017年民事訴訟法關於訴訟繫屬事實登記規定的修正、2020年申辦不動產登記線上聲明措施；中國大陸2015年3月施行的不動產登記暫行條例與將自2021年1月1日施行的民法典；澳洲墨爾本所屬的維多利亞州自2019年8月起，除極少數例外，所有土地移轉登記的申請須以電子化方式為之；日本2020年公告的電子申請不動產登記件數、同年4月施行的民法修正條文（債權法改正）等相關說明均為筆者原論文所無，而已納入本書論述，並增加引用2020年最新國內與國外文獻。

本書第一章部分內容改寫自黃健彰，「不動產登記的客體」，謝哲勝編，不動產登記法律與政策，頁132-133，元照出版公司，2016年2月（台灣法學基金會2016年健全不動產市場法制研究論文獎第1名）；黃健彰，「不動產登記機關就法定優先購買權之審查」，中原財經法學，第40期，頁4、9、17-19，2018年6月（TSSCI）；黃健彰，「行使具物權效力不動產優先購買權之法律效果」，輔仁法學，第50期，頁73，2015年12月（TSSCI）；黃健彰，「承攬人抵押權登記之效力——登記生效或登記對抗」，中原財經法學，第25期，頁137，2010年12月（TSSCI）。

第二章內容主要改寫自黃健彰，「不動產登記的客體」，謝哲勝編，不動產登記法律與政策，頁123-152，元

照出版公司，2016年2月（台灣法學基金會2016年健全不動產市場法制研究論文獎第1名）。

第三章內容主要改寫自黃健彰，「應用電子簽章機制申辦土地登記之研究」，月旦民商法雜誌，第50期，頁49-60，2015年12月；黃健彰，「債權人代位行使債務人請求權所生實體法效果歸屬」，台大法學論叢，第40卷第1期，頁220-222、231-233，2011年3月（TSSCI第一級）；黃健彰，「不動產登記機關就法定優先購買權之審查」，中原財經法學，第40期，頁27，2018年6月（TSSCI）；黃健彰，「不動產先買權『同樣條件』之研究」，中原財經法學，第38期，頁345，2017年6月（TSSCI）；黃健彰，「行使具物權效力不動產優先購買權之法律效果」，輔仁法學，第50期，頁75-76，2015年12月（TSSCI）；黃健彰，「美國不動產契據登記制與托崙斯登記制及其對我國的啟示」，中原財經法學，第35期，頁117，2015年12月（TSSCI，台灣法學基金會2015年健全不動產市場法制研究論文獎第1名）。

第四章內容主要改寫自黃健彰，「不動產登記機關就法定優先購買權之審查」，中原財經法學，第40期，頁4-17，2018年6月（TSSCI）。

第五章內容主要改寫自黃健彰，「基地、耕地承租人優先購買權的通知：民法與土地法規的扞格」，台大法學論叢，第44卷第1期，頁166，2015年3月；黃健彰，「美國不動產契據登記制與托崙斯登記制及其對我國的啟示」，中原財經法學，第35期，頁139-145，2015年12月（TSSCI，台灣法學基金會2015年健全不動產市場法制研究論文獎第1名）。

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18694>

第六章內容主要改寫自黃健彰，「地政機關登記賠償責任補充性相關問題的檢討——評最高法院103年度台上字第1976號民事判決」，月旦民商法雜誌，第65期，頁137-154，2019年9月。

第七章內容主要改寫自黃健彰，「不動產借名登記契約有效性的檢討」，國立中正大學法學集刊，第64期，頁55-130，2019年7月（TSSCI）。

第八章內容主要改寫自黃健彰，「美國不動產契據登記制與托崙斯登記制及其對我國的啟示」，中原財經法學，第35期，頁109-139、146-153，2015年12月（TSSCI，台灣法學基金會2015年健全不動產市場法制研究論文獎第1名）。

附錄一內容主要改寫自Huang, Chien-Chang, The System of Real Estate Registration/Recordation in Taiwan – A Comparison with Australia, Australian Property Law Journal, vol. 23(2), pp. 122-137, November 2014. (Lexisnexis)

附錄二則為筆者2012年12月受內政部委託，中譯「美國紐約州不動產法第12章」（New York Real Property Law-ARTICLE 12, REGISTERING TITLE TO REAL PROPERTY）之成果。

本書酌採法律經濟分析方法，強調法規範功能與相關人的利益衡量；書末尚有索引，以方便讀者依關鍵詞查找本書內容。本書全文在出版前尚經二位匿名學者專家審查，獲推薦出版。本書部分見解與行文，要特別感謝現任中正大學法學院院長謝哲勝、輔仁大學法律學系助理教授楊廸耕、澳洲阿得雷德大學法學院教授Greg Taylor、墨爾本

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18694>

大學法學院亞洲法中心副主任Andrew Godwin與榮譽教授Michael Bryan、雪梨大學法學院教授Matthew Conaglen與兼任教授Joseph Campbell、昆士蘭科技大學法學院兼任副教授Anne Wallace、新南威爾斯州登記總長辦公室爭訟與政策部門主任Leanne Hughes、美國威斯康辛大學商學院不動產與都市土地經濟學系高級講師Peter Ritz以及法學院榮譽教授Larry Church及教授Gretchen Viney、日本北海道大學法學部教授曾野裕夫提供意見或資料。近期助理陳冠甫、林伯威、趙奕縣、吳昀臻、吳東諺等博碩士生協助研究，在此一併致謝。

黃健彰

2020年8月



元照出版

搶先試閱版

作者簡介

黃健彰

現 職

- 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系專任教授兼學術委員會召集人
- 桃園市政府地政局損害賠償事件處理委員會委員
- 台灣財產法暨經濟法研究協會理事
- 「台灣法學」期刊編輯委員暨執行編輯
- 「不動產登記」期刊編輯委員
- 「當代法律」當代主筆群
- 華文商管教育認證組織（ACCBE）「不動產管理領域」認證審查委員

學 歷

- 國立臺灣大學法學士
- 國立中正大學法學博士

主要經歷

- 公務人員高考法制類科及格
- 公務人員保障暨培訓委員會保障處科員
- 國立臺灣大學法律學系博士後研究人員
- 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系助理教授、副教授
- 國立臺北大學教學發展中心主任
- 國立臺北大學亞洲暨泛太平洋地區研究中心紐澳研究組副召集人

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18694>

- 靜宜大學法律學系、世新大學法律學系兼任助理教授
- 新竹縣不動產估價師懲戒委員會委員
- 財團法人台灣法學基金會都市更新法律研究中心執行主任
- 律師學院不動產法律專業學程委員會委員
- 考試院國家考試召集人、典試委員
- 法官學院講座
- 國立中正大學法律學系105年傑出系友
- 國立中正大學法學院112年傑出校友
- 「月旦律評」學術編輯委員
- 台灣環境與土地法學雜誌諮詢委員
- 美國威斯康辛大學、澳洲墨爾本大學及雪梨大學、日本北海道大學等法學院訪問學者（國家科學及技術委員會補助）
- 日本京都大學大學院法學研究科招聘之外國人學者（公益財團法人日本台灣交流協會補助）
- 美國芝加哥大學法律經濟學暑期學校課程結業

主要得獎紀錄

- 中華民國第29屆地政貢獻獎（學術研究類）
- 社團法人台灣法學會博士論文獎
- 財團法人勇源教育發展基金會博士論文獎
- 國家科學及技術委員會（原科技部）103～111年度補助大專校院獎勵特殊優秀人才
- 國立臺北大學100～103、105～114年度學術研究獎
- 國立臺北大學103、104、108、109、113學年度教學績優教師
- 國立臺北大學109學年度教學創新績優教師
- 國立臺北大學101、105學年度績優導師

主要著作

1. 獨 著

- 承攬人抵押權（元照出版）
- 法定優先受償權（元照出版，2版）
- 不動產優先購買權總論（元照出版，3版）
- 共有不動產處分與優先購買權（元照出版，4版）
- 不動產利用關係上的優先購買權（元照出版，4版）
- 不動產登記（元照出版，2版）
- 不動產登記損害賠償（元照出版）

2. 合 著

- 不動產登記法律與政策（元照出版）
- 共有關係法律問題研究（下）——共有人之優先購買權、
 共同共有債權之行使（元照出版）
- 地上權法制之研究（元照出版）
- 租賃專題研究(二)：買賣不破租賃、先買權與房地分離
 （元照出版）
- 最低服務年限約款探討（元照出版）
- 代位與詐害債權撤銷權（元照出版）
- 民法債編精選判決評釋（元照出版）
- 民事理論與實務對話(一)（元照出版）
- 公寓大廈管理組織之實體法與程序法（元照出版，2版）
- 公寓大廈管理條例註釋書(一)(二)（新學林出版）
- 中國民法（新學林出版）
- 法律經濟學（五南出版）



元照出版

搶先試閱版

研究方向

- 不動產私法、不動產登記、公寓大廈法制、民事財產法

目 次

二版序

自 序

作者簡介

第一章 導 論 1

第二章 不動產登記的客體

第一節 不動產的範圍 8

壹、實質違建 8

一、現 制 9

二、政 策 10

貳、建築物以外的工作物 13

一、現 制 13

二、政 策 15

第二節 不動產權利的範圍 18

壹、現 制 18

一、總 說 18

二、先買權的預告登記 20

三、土地參考資訊檔 24

貳、政 策 25

一、各國情形 26

二、本書分析 33

第三章 不動產登記的申請與登記原因標準用語

第一節 申請不動產登記的方式	41
壹、會同申請	41
貳、單獨申請	42
參、代理申請	43
肆、代位申請	43
一、總 說	43
二、代位行使登記請求權	44
伍、代為申請	49
陸、通信申請	50
柒、網路申請	50
第二節 不動產登記申請人是否應親自到場	51
第三節 登記原因標準用語	52

第四章 不動產登記的審查

第一節 我國實務與學說就審查權限、 審查能力見解的整理	55
第二節 外國審查權限、審查能力見解的 整理——以日本為主	59
第三節 本書分析	60
壹、對「土地登記規則僅規範程序，地政機關 原則上僅能形式審查」的回應	61
貳、對「法定審查」一詞的回應	64
參、現實上登記機關的審查能力因不同的 審查事項而有異	65

第五章 不動產登記效力的釐清

第一節 登記推定力	69
第二節 登記公信力	75
第三節 將不動產物權登記認係行政處分應釐清之處——以登記錯誤的行政處分效力為中心	76
壹、引言	76
貳、不應一律依行政程序法第111條判斷行政處分是否無效	82
參、區分所有權登記錯誤的情形	85
一、實務有關見解及其呈現的問題	85
二、學說有關見解及其呈現的問題	86
三、本書見解	88

第六章 不動產借名登記契約

第一節 不動產借名登記契約有效性的檢討	91
壹、引言	91
貳、脫法行為	97
參、借名登記與信託	100
一、借名登記的法律關係是否為信託	100
二、消極信託的效力	109
三、違法信託的效力	114
肆、我國不動產借名登記契約本身的效力	125
一、不動產借名登記契約原則上應屬無效	125
二、各種動機下的不動產借名登記契約效力分析	135
伍、小結	150

第二節 不動產借名登記相關民事法律關係	
——以評析近年最高法院裁判為主	151
壹、引 言	151
貳、不動產借名登記契約原則上應屬無效	157
參、不動產借名登記契約相關民事法律關係的具體問題..	159
一、為規避農地受讓人資格而借名登記	159
二、為掌控重劃會而借名登記	166
三、為規避信用不佳致無法貸款而借名登記	170
四、借名登記與房地是否原同屬一人所有	175
五、出名人擅自將借名登記的不動產所有權移轉登 記予第三人	178
六、借名登記與工作物所有人責任	191
七、借名登記與夫妻剩餘財產分配	197

第七章 美國不動產契據登記制與托崙斯 登記制及其對我國的啟示

第一節 引言——我國不動產登記法制與美國法	203
第二節 美國不動產登記法制的闡述	209
壹、概 說	209
貳、契據登記制	210
一、總 說	210
二、租賃登記	214
參、托崙斯登記制	215
一、總 說	215
二、該制度的式微	217
肆、建物與土地在登記法制上的關係	221
伍、區分所有的登記	224

第三節 美國不動產登記法制的歸納、 分析與啟示	227
壹、不動產登記制、登記申請人、公證與法律文化	227
貳、不動產登記制、登記簿編成、登記機關與 登記審查	229
參、不動產登記客體的擴充	231
肆、建物登記與資訊	232
伍、不動產區分所有的登記	234
陸、不動產交易契約、權利書狀、交易金額與 登記完畢時間點的精確記載	237

第八章 我國與日本有關區分所有建物登記的 比較研究

第一節 引 言	239
第二節 日本建物登記總說	242
第三節 日本區分所有建物登記的分析	244
壹、日本區分所有建物登記總說	245
一、共通的登記事項	245
二、區分所有建物所屬之一棟建物的登記事項	246
三、基地權	246
四、建物的共用部分	246
貳、日本專有部分與共用部分的關係	249
一、區隔部分	250
二、專有部分內部的軀體部分	252
三、其他特定議題	252
第四節 日本區分所有建物登記與我國現行法 及草案的比較	254

壹、專有部分	254
一、專有部分範圍的學說	255
二、附屬建物的概念	256
三、專有部分的登記	258
貳、共有部分	267
一、總 說	268
二、法定停車位是否應登記	271

第九章 結 論

壹、不動產登記的客體	277
貳、不動產登記的審查	278
參、不動產登記效力的釐清	278
肆、不動產借名登記契約	279
伍、美國不動產契據登記制與托崙斯登記制及其對 我國的啟示	282
陸、我國與日本有關區分所有建物登記的比較研究	284

附錄一 The System of Real Estate Registration/Recordation in Taiwan ——A Comparison with Australia	287
--	-----

附錄二 美國紐約州不動產法第12章 (New York Real Property Law- ARTICLE 12, REGISTERING TITLE TO REAL PROPERTY) 中譯	313
--	-----

參考文獻	407
------------	-----

索 引	435
-----------	-----

第一章

導 論

不動產登記制度深深影響人民財產權，也牽涉契約自由、交易安全的保障，相關問題均有待探討。本書比較多國法制，希望能提升不動產登記法學的國際視野。

在此應先釐清者，各國的不動產登記制，就登記的客體而言，可大別為契據登記制（system of recording deeds）與權利登記制（system of title registration），權利登記制在世界上有五種一般的型態，包含托崙斯、英格蘭、德國、瑞士與鄂圖曼制。¹在契據登記制下，登記的客體是契據（契約書）本身；在權利登記制下，登記的客體是權利本身。²我國不動產登記

¹ See John L. McCormack, *Torrens and Recording: Land Title Assurance in the Computer Age*, 18 WM. MITCHELL L. REV. 61, 72 (1992); Thompson on Real Property § 92.10(a) (2002); Charles B. Sheppard, *Assurances of Titles to Real Property Available in the United States: Is a Person Who Assures a Quality of Title to Real Property Liable for a Defect in the Title Caused by Conduct of the Assured?*, 79 N.D. L. REV. 311, 326 (2003). 托崙斯登記制是權利登記制的一種，參閱謝哲勝，土地法，頁151，翰蘆，2013年9月，3版；陳立夫，新物權法之土地登記問題芻議，土地法研究(二)，頁104，新學林，2011年6月；張永健，物權法之經濟分析：所有權（第一冊），頁124，元照，2015年9月。據此，如將登記制立法例直接分為契據登記制、權利登記制與托崙斯登記制三種，會有「托崙斯登記制並非權利登記制」的疑慮。

² 參閱謝哲勝，不動產登記客體與效力的檢討，中原財經法學，第27期，頁8-11，2011年12月，其並進一步認為日本採權利登記制。不過，我國學者對於契據登記制與權利登記制的定義並不同，例如溫豐文，土地法，頁155，自版，2015年8月，修訂版；陳立夫，新物

2 不動產登記

的客體與效力雖有參採德國權利登記制之處，但德國的登記機關對於多數邦是法院，只有一個邦的登記機關是行政機關；³整

權法之土地登記問題芻議，土地法研究(二)，頁103-104，新學林，2011年6月，認為契據登記制係指不動產物權之得喪變更，經當事人訂立契據，即已生效，但非經登記，不得對抗第三人，登記機關依契據所載內容予以登記；朱柏松，海峽兩岸不動產物權變動理論及土地登記制度之比較研究，民事法問題研究——物權法論，頁19，自版，2010年3月，基本上將契據登記制定義為登記對抗主義。後3位學者並認為日本採契據登記制。

經查日本不動產登記分為表示登記（不動產登記法第27條至第58條）與權利登記（同法第59條至第118條），前者是在表題部（標示部）的標示登記，後者是在權利部的登記；而依不動產登記規則第4條第4項規定，權利部又分為甲區（記錄所有權登記事項）及乙區（記錄所有權以外權利的登記事項）。日本不動產登記法專書介紹不動產登記制度立法例時，往往著眼於公示技術的角度，大別為「年代順編成主義（證書登錄制度）」與「物的編成主義」二類。年代順編成主義是法國法主義，最簡單的方式是將個別物權交易證書或其影本依序存於登記所；過去的法國登記制度（但1955年以後加重物的編成主義之色彩）、英國部分地方實行的registration of deeds或registration of document登記制度（這些用語與目前英國採物的編成主義登記制度的registration of title相區別）、目前美國實行的recording system等均屬之；由於過去該制度檢索閱覽登記不便，故登記所通常設置權利人別索引，因此，此種登記制度名為「人的編成主義」。至於物的編成主義登記制度最先完備於德國及瑞士，故又稱德國（及瑞士）法主義，日本不動產登記法亦屬此類型。以上參閱幾代通（德本伸一補訂），不動產登記法，頁2-5、13-14，有斐閣，1994年2月，4版；亦請參閱齋藤隆夫，集中講義不動產登記法，頁4，成文堂，2010年4月，3版。可見日本將deed翻譯為證書，並將契據登記制稱為證書登錄制度，且認為日本不動產登記法不採證書登錄制度，而屬於德國法主義，但日本不動產登記法專書普遍未使用權利登記制一詞。

³ 詳參林明鏘，論德國土地登記制度與審查權限——兼論我國相關制度問題，溫豐文教授六秩五華誕祝壽論文集編輯委員會編，民事法學的現代課題與展望——溫豐文教授六秩五華誕祝壽論文集，頁34、36，2011年3月。

體而言，登記機關與我國有重大不同。在日本，登記機關並非法院，而係隸屬於法務省（相當於我國的法務部）。

又土地法第七十三條第二項規定：「前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。」此即強制登記的規定，土地登記須如實地反映權利變動狀態。無論是設權登記或宣示登記，均採強制登記；強制登記與民法第七五八第一項規定之設權登記、登記生效的意義不同。「登記生效」與「登記對抗」的差別不在於「強制登記」與「任意登記」，採取「登記對抗制度」也有可能搭配「強制登記制度」，而規定「若不登記，則處罰鍰」⁴。

登記生效或登記對抗、強制登記或任意登記、登記審查密度都涉及干預主義抑或市場主義的價值觀⁵，以及私法自治與管制理論（regulatory theory）⁶的關係。依管制理論的觀點，就廣義而言，在有所謂外部性（externality）中「外部成本」（external cost）的情形，如管制的效益大於成本，即應對契約自治予以管制。⁷除立法管制外，管制的手段尚有「登記機關

⁴ 只是，採取強制登記制度是否是較佳的立法選擇，仍有待進一步檢視。

⁵ 關於干預主義與市場主義的價值觀，詳參葉俊榮，行政法案例分析與研究方法，頁28，1999年3月。

⁶ 所謂管制理論，至少包括管制環境（時間與空間因素）、管制結構（管制目的與手段、當事人的認定及利益分布情形）、管制流程（事件發展流程與管制程序）、組織與權限、法令基礎等5部分，詳參葉俊榮，行政法案例分析與研究方法，頁34-40，1999年3月。本部分主要是運用其中的管制目的與手段之理論進行分析。

⁷ 外部性的奠基之作是ARTHUR C. PIGOU, THE ECONOMICS OF WELFARE (4th ed. 1932). 而管制的典型正當化事由很多，外部性是其中之一，see STEPHEN BREYER, REGULATION AND ITS REFORM 15,

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18694>

國家圖書館出版品預行編目資料

題名／著者：不動產登記／黃健彰著
版本：二版
出版：臺北市：元照出版公司, 2026.06
識別碼：ISBN 978-626-369-446-0（平裝）
| CIP 115006034
主題詞：LCSTT：土地登記 | LCSTT：不動產
分類號：554.283

不動產登記

5D563RB

作 者 黃健彰
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 600 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 2020 年 8 月 初版第 1 刷
2026 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 978-626-369-446-0

本書簡介

本書以比較法與法律經濟分析研究不動產登記的重要議題，探討時結合民法與行政法，以台灣法為中心，尚一併論及澳洲、英國、美國、德國、瑞士、日本、中國大陸與其他國家法制，並已將國內外最新法令、理論與實務納入研究。

過去土地登記的書多僅整理法令，少有理論、最新判決與多國比較法的探討，本書則可彌補該空白，書末尚有索引，以方便讀者依關鍵詞查找本書內容。本書可供學術界、地政實務、法院審判與立法院立法或修法時參考，建議與作者「不動產登記損害賠償」該書一併閱讀。

本次改版主要增加探討登記效力的公法與私法交錯問題、借名登記近年實務發展（例如為掌控重劃會而借名登記、借名登記與工作物所有人責任、借名登記與夫妻剩餘財產分配），以及台日區分所有建物登記比較。



經典深化課
掃碼參加



元照網路書店



元照粉絲團



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