

基礎精華篇

壹、土地登記總論

第一章 總論

第一節 土地登記及地籍測量基本概念

一、土地登記規則及地籍測量實施規則的位階：

- 1.法律得定名為法、律、條例或通則。【中央標準法 § 2】
- 2.各機關發布之命令，得依其性質，稱規程、規則、細則、辦法、綱要、標準或準則。【中央標準法 § 3】
- 3.法律應經立法院通過，總統公布。【中央標準法 § 4】
- 4.應以法律規定之事項，不得以命令定之。【中央標準法 § 6】
- 5.法律不得牴觸憲法，命令不得牴觸憲法或法律，下級機關訂定之命令不得牴觸上級機關之命令。【中央標準法 § 11】
- 6.地籍除已依法律整理者外，應依本法之規定整理之。
地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記。【土法 § 36】
- 7.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。註²至註¹⁰土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。【土法 § 37】
- 8.辦理土地登記前，應先辦地籍測量。【土法 § 38I 前段】
- 9.地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。【土法 § 47】
- 10.而土地登記規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。【土登 § 1】
- 11.地籍測量實施規則依土地法第四十七條規定訂定之。【地測 § 1】
- 12.地籍測量實施規則所稱主管機關：中央為內政部；直轄市為直轄市政府；縣(市)為縣(市)政府。【地測 § 2】
- 13.因此，即可明白得知，土地登記與地籍測量係息息相關；而土地登記規則及地籍測量實施規則的位階均為下圖 1：

位階最高
位階次高
(經立法院三讀通過，總統公布施行)
位階最低
(經法律授權，由主管機關訂定)

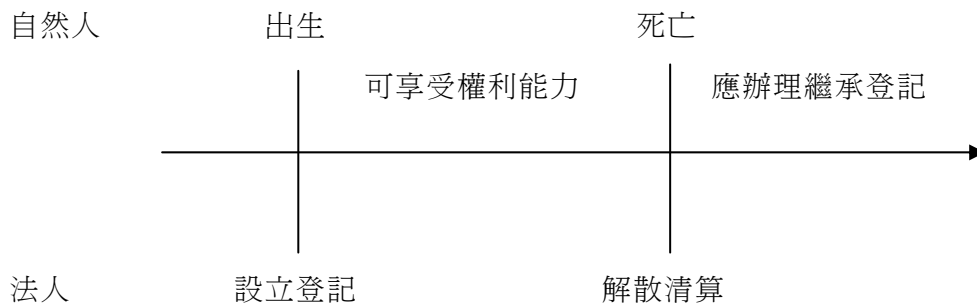
憲法
法、律、通則及條例
規程、規則、細則、辦法、綱要、標準或準則

二、土地登記規則的效力：

- 1.依本法所為之登記，有絕對效力。【土法 § 43】
- 2.未依規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。註¹【民法 § 166-1】
- 3.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。【民法 § 758】
- 4.下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：【土登 § 4】
〔口訣：1個白雪公主（所有權），跟著7個小矮人（較常辦的7個他項權利）；亦併同土地法第34條之1部分設定負擔（修法後已改為農育權、不動產役權、典權及地上權）背誦〕
 - (1)所有權。註²
 - (2)地上權。註³
 - (3)中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。註⁴
 - (4)不動產役權。註⁵
 - (5)典權。註⁶
 - (6)抵押權。註⁷
 - (7)耕作權。註⁸
 - (8)農育權。註⁹
 - (9)依習慣形成之物權。註¹⁰
 - (10)土地權利名稱與前項第一款至第八款名稱不符，而其性質與其中的一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第一款至第八款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。
- 5.依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。註¹¹（另見第十二章）【土登 § 7】

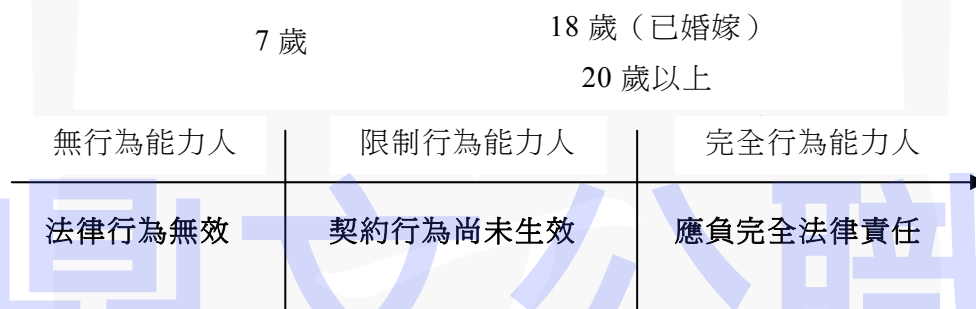
三、土地登記的範圍：

- 1.土地登記，謂土地及建築改良物之所有權註²與他項權利註³至註⁹之登記。【土法 § 371】
- 2.土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。另參考註¹至註¹⁰。【土登 § 2】
- 3.登記之權利主體：人。〔口訣：主人〕
 - (1)應具有權利能力註¹²，如下圖2所示：



A. 自然人：人之權利能力，始於**出生**，終於**死亡**。 【民法§6】

a. 本國人：只要是生存的人均可享有權利能力與其是否具有行為能力¹³（不論為嬰兒、植物人或行為能力欠缺）無關，均可為不動產之登記主體，如下圖³：



b. 外國人：除不得取得不動產物權的情況外，外籍人士可依我國土地相關法規取得暨辦理登記。註¹⁴，**基本原則→平等互惠**。

c. 大陸地區人民：除有特殊情況外，大陸地區人民亦可依我國土地相關法規取得暨辦理登記。註¹⁵

B. 法人：係法律擬制與自然人可享有相同的權利義務。（同圖 2）

a. 法人非依本法或其他法律之規定，不得成立。 【民法§25】

b. 法人於法令限制內，有享受權利、負擔義務之能力。但專屬於自然人之權利義務，不在此限。 【民法§26】

c. 法人非經向主管機關登記，不得成立。 【民法§30】

d. 法人解散後，除法律另有規定外，於清償債務後，其賸餘財產之歸屬，應依其章程之規定，或總會之決議。但以公益為目的之法人解散時，其賸餘財產不得歸屬於自然人或以營利為目的之團體。

如無前項法律或章程之規定或總會之決議時，其賸餘財產歸屬於法人住所所在地之地方自治團體。 【民法§44】

4. 權利客體：物。

(1) 本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。 【土法§5I】

(2) 附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。 【土法§5II】

5.因此可得知，我國就土地及土地改良物中**建物之所有權與他項權利辦理登記**，而**動產及農作改良物**本身並不在**辦理登記**之列（農育權係就其權利辦理登記）。

6.登記方式：**主登記、附記登記、註記登記及塗銷註記登記**四種。

- (1)**主登記**：指土地權利於登記簿上**獨立存在**之登記。 【土登 § 8I 前段】
- A.主登記之次序，應依登記之先後。 【土登§8II 前段】
- B.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)**附記登記**：指**附屬於主登記**之登記。 【土登 § 8I 後段】
- A.附記登記之次序，應依主登記之次序。 【土登 § 8II 中段】
- B.附記登記各依其先後。 【土登 § 8II 但書】
- C.如：他項權利內容變更登記、更正登記註²⁹、更名登記註⁴³、住址變更登記註²¹（另見第十四章第二節）及書狀補給登記註³⁴（另見第十四章第三節）等。
- (3)**註記登記**註¹⁶：係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。
- A.如：註記公告徵收、國宅用地、限制登記及註記訴訟事實等。
- B.法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之**法人或寺廟籌備處名稱**。 【土登 § 104I 及 § 104II】
- C.依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之**新登記前**，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：
- 一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
- 二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。
- 前項事實於**塗銷登記前**，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。 【土登 § 144】
- D.依第一百五十五條之一或第一百五十五條之二規定登記之內容，於登記後有變更或塗銷者，申請人應檢附登記申請書、變更或同意塗銷之文件向登記機關提出申請。
- 前項申請為變更登記者，登記機關應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日，於登記簿標示部或該區分地上權及與其有使用收益限制之物權所有權部或他項權利部其他登記事項欄註明；申請為塗銷登記者，應將原登記之註記塗銷。
- 前項登記完畢後，登記機關應將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿。 【土登 § 155-4】
- (4)**塗銷註記登記**註¹⁵：係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。
- A.如：塗銷公告徵收、國宅用地、限制登記及註記訴訟事實註記等。
- B.依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之**新登記前**，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：
- 一、登記證明文件經該主管機關認定係屬**偽造**。

二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。 【土登 § 144】

C. 依第一百五十五條之一或第一百五十五條之二規定登記之內容，於登記後有變更或塗銷者，申請人應檢附登記申請書、變更或同意塗銷之文件向登記機關提出申請。

前項申請為變更登記者，登記機關應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日，於登記簿標示部或該區分地上權及與其有使用收益限制之物權所有權部或他項權利部其他登記事項欄註明；申請為塗銷登記者，應將原登記之註記塗銷。

前項登記完畢後，登記機關應將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿。 【土登 § 155-4】

鼎文公職 試閱講義