

第一章 緒 論

一、土地登記之意義

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。（土登§2）

【說明】

1. 登記標的物：土地及建築改良物（以下簡稱建物）。
2. 登記權利：所有權及他項權利〔他項權利包括地上權、永佃權（以民國99年8月3日前發生者為限）、不動產役權、典權、抵押權、耕作權、農育權及依習慣形成之物權〕。
3. 登記機關：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。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。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。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。（土登§3）

二、土地登記之目的（功用）

（一）整理地籍

地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記（土§36）。辦理土地登記前，應先辦地籍測量。其已依法辦理地籍測量之地方，應即依土地法規定辦理土地總登記。（土§38）

（二）確定產權

不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。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。（民§759之1）

- 三、土地登記之原則
- (三)便利移轉 { 爲確保交易之安全與效率，第三人只須前往登記機關查閱登記簿冊，即可知悉土地之標示與權利狀態。
 - (四)公平負擔 { 土地持有時，課徵地價稅。土地移轉時，課徵土地增值稅。地價稅與土地增值稅均須有正確地籍資料，方能公平確實。地籍資料之建立與更新，有賴土地登記。
 - (五)規定地價 { 現制，規定地價係由政府先公告地價，再由土地所有權人申報，以爲課徵地價稅之依據。土地登記時，土地所有權人須申報地價，因而完成規定地價程序。
 - (六)土地改革 { 狹義土地改革指地權改革，廣義土地改革指地權、地用、地價、地稅等改革。不論狹義或廣義土地改革，均須有基本資料以爲改革之依據。這些基本資料主要來自土地登記所得到之地籍圖冊。
- 優良土地登記制度之原則（或條件）如下：
- (一)穩定：土地登記之功用應能確定產權，使其具有不可推翻效力。
 - (二)簡易：土地登記之手續應力求簡化，方便民眾辦理。
 - (三)精確：土地登記之內容應力求正確，避免土地權利糾紛。
 - (四)省費：土地登記之規費應力求低廉，以利登記之普遍推行。
 - (五)迅速：土地登記之程序應力求迅速，以保障權利人之合法權益。
 - (六)適境：土地登記之實施應適合各地環境，俾推行順利。

四、土地登記 之範圍 (內容)

(一)登記主體

登記主體包括登記權利人與登記義務人。

1. 登記權利人係指基於登記原因直接取得不動產權利或免除其義務之人。
2. 登記義務人係指基於登記原因直接喪失不動產權利或承受其義務之人。

如抵押權設定登記中，抵押權人爲登記權利人，抵押人爲登記義務人。又如抵押權塗銷登記中，抵押權人爲登記義務人，抵押人爲登記權利人。

(二)登記客體

登記對象包括土地及建築改良物。

1. 土地：陸地、水地、富源地，私有土地、公有土地，建築用地、直接生產用地，均應辦理登記；另交通水利用地及其他土地應免編號登記，但因地籍管理必須編號登記者，不在此限。（土§41）

2. 建築改良物：附著於土地之建築物或工事，爲建築改良物（土§5）。以下簡稱建物。

(三)登記權利

登記權利包括所有權、地上權、永佃權（以民國99年8月3日前發生者爲限）、不動產役權、典權、抵押權、耕作權、農育權及依習慣形成之物權等。土地權利名稱與前述名稱不符，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爲前述中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。（土登§4）

1. 所有權：所有人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其土地，並排除他人干涉之權利。（民§765）
2. 地上權：乃在他人土地之上下有建築物或其他工作物爲目的而使用其土地之權。（民§832）

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）

4. 不動產役權：乃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之用為目的之權。（民§851）

5. 典權：乃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：乃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）

7. 耕作權：乃公有荒地承墾人，自墾竣之日起無償取得所領墾地耕作之權。繼續耕作滿十年者，即取得該土地之所有權。（土§133）

8. 農育權：乃在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。（民§850之1）

9. 依習慣形成之物權。

(四)登記原因

登記原因包括取得、設定、移轉、喪失、變更等五種（土登§4）。如建物新建「取得」所有權、「設定」地上權、所有權買賣「移轉」、存續期間屆滿「喪失」地上權、「變更」地上權租金。

●何種土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，應依土地登記規則之規定辦理登記？並請扼要說明此等之意義。（84年土地代書特考及第二次檢覈考）

●土地登記應登記之範圍，有關法律關係所包括之法律行為與法律事實，其內容為何？並請舉例說明之。（105年地政士普考）

●依土地登記規則第26條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」其中土地登記權利人與土地登記義務人所指為何？並

請舉例說明之。(107年地政士普考)

五、各國土地
登記制度

(一)契據登記
制(法國
式)

契據登記制由法國首先採用，亦稱法國式。其特點如下：

1. 任意登記：土地登記與否由當事人決定，法律不強制登記。
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(德國
式)

權利登記制由德國首先採用，亦稱德國式。其特點如下：

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。

(三)托崙斯登記制（澳洲式）

托崙斯登記制由澳州首先採用，亦稱澳洲式。其特點如下：

1. 任意登記：土地權利登記與否，由當事人決定。
2. 登記生效：一經登記後之土地，如其權利有變動，非經登記不生效力。
3. 實質審查：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. 國家賠償：因登記錯誤、虛偽，致權利人受損害時，由國家負賠償責任。
6. 發給書狀：土地登記完畢，發給權利人權利書狀，以為憑證。
7. 物的編成：登記簿之編製，以土地坐落地號順序編成。

(四)我國土地登記制

我國土地登記制度乃參採權利登記制與托崙斯登記制。其特點如下：

1. 強制登記：已依法辦理地籍測量之地方，應即依土地法規定辦理土地總登記（土§ 38）。土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。（土§ 72）
2. 登記生效：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（民§ 758）。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。（民§ 759）
3. 實質審查：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。