

六、土地總登記：

Quick Tips

中華民國領土

建築改良物第一次登記

土地總登記 (一定期限、一定範圍之登記)

土地所有權第一次登記 (無期限、個別登記)

第一次登記指對於未登記土地或建築改良物做第一次的登記，而於一定期間對於一定範圍內的土地做第一次的登記又稱為土地總登記。鑑於土地面積難以增加或減失的特性，登記之後也只有所有權人、他項權利設定與否等主觀因素變動的情形；面積、地形等客觀因素則少有變動情形，故土地總登記執行上較容易。建築改良物在數量上則容易變動，不像土地面積幾乎固定不變，故無建築改良物總登記制度，僅有建築改良物第一次登記。

土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記（土§38Ⅱ）。土地總登記強調「一定期間」及「一定範圍」的「第一次登記」，是登記制度的起點，也是登記制度最重要的一環。

◎程序：

➡土地法第48條

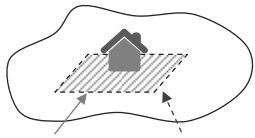
土地總登記，依左列次序辦理：

- 一、調查地籍。
- 二、公布登記區及登記期限。
- 三、接收文件。

四、審查并公告。

五、登記發給書狀并造冊。

1.地籍調查：地籍調查，係就土地坐落、界址、原有面積、使用狀況、所有權人之姓名、住所及有無土地他項權利設定、建築改良物登記等，查註於地籍調查表內（地測 § 79）。

地籍調查表
原有面積：○○平方公尺 使用狀況：地上有一透天厝 所有權人：××× 他項權利：無
 <p>坐落 界址</p>

2.公布登記區及登記期限：

(1)登記區：土地總登記得分若干登記區辦理。前項登記區，在直轄市不得小於區，在縣（市）不得小於鄉（鎮、市、區）¹⁷（土 § 42）。

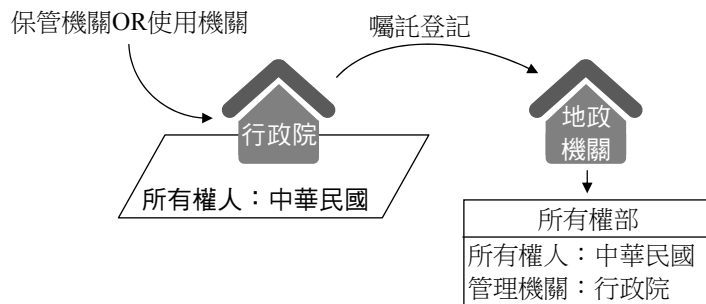
(2)登記期限：每一登記區接受登記聲請之期限，不得少於2個月（土 § 49）。

3.接收文件：地政機關所接收之文件由土地所有權人、公有土地管理人或利害關係人提供。

¹⁷如前所述，土地編號方式為××縣（市）××鄉（鎮、市、區）××地段××地號，而地號的編號方式案土地座落具有連續性（0001-0000土地的隔壁是0002-0000、0002-0000土地的隔壁是0003-0000……以此類推），直觀上會比較清楚，儘量登記時至少以鄉（鎮、市、區）為範圍，一次登記完才不會有地號混亂的情形。

- (1)私有土地：土地總登記，由土地所有權人於登記期限內檢同證明文件聲請之。如係土地他項權利之登記，應由權利人及義務人共同聲請¹⁸（土§51）。
- (2)公有土地：公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託¹⁹該管直轄市或縣（市）地政機關為之，其所有權人欄註明為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有（土§52）。

如圖所示，行政院坐落於中華民國所有之土地，行政院為保管機關或使用機關，土地總登記時，由行政院囑託地政機關辦理登記，所有權人登記為中華民國。



- (3)無管理機關之公有土地：無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記²⁰，其所有權人欄註明為國有（土§53）。

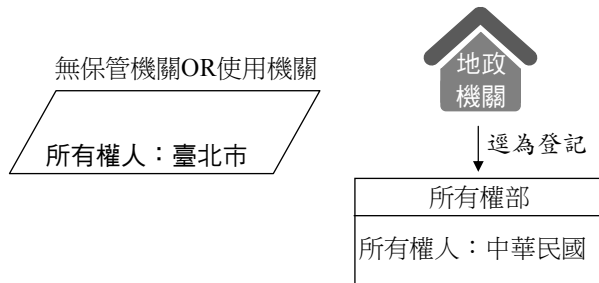
如圖所示，臺北市（公有土地）所有之土地無保管機關或使用機關，由地政機關逕為登記為國有，換言之，只要無保管機關或使用機關，公有土地所有權人無論是誰，都會被登記為

18 他項權利登記時，權利人為他項權利人，義務人為土地所有權人。基於實質審查的精神，要求雙方都到場，讓地政機關判定真偽。權利人獨自登記又稱為單獨申請登記，權利人與義務人一起登記又稱為會同申請登記。

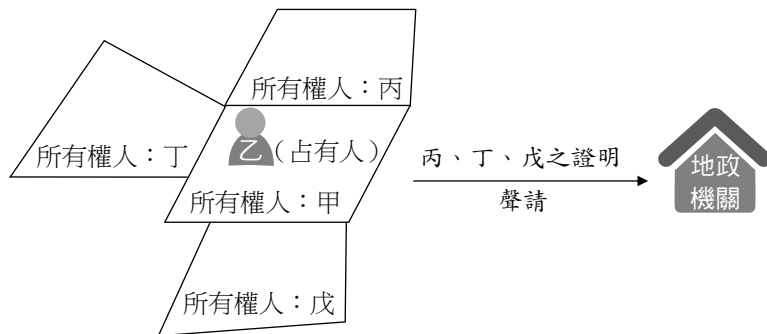
19 囑託就是政府機關向政府機關聲請的意思。

20 逕為就是不須經過他人聲請，自己依職權登記。

國有。



(4)時效取得所有權者：和平繼續占有之土地，依民法第769或770條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記（土§54）。



(5)繳納登記費：土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值²¹，繳納登記費2‰。

4. 審查並公告：

(1)審查：採實質審查。

²¹ 他項權利價值抵押權者為債權擔保金額，比較好認定；地上權者，一般難以認定其價值，多由申請人自行填寫價值多少，再以此來計算。

審查無誤後即公告	直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之，其依 § 53 逕為登記者亦同（土 § 55 I）。
審查後要求補件	聲請或囑託登記，如應補繳證明文件者，該管直轄市或縣（市）地政機關應限期令其補繳（土 § 55 II）。
審查後駁回	審查結果，認為有瑕疵而被駁回者，得向該管司法機關訴請確認其權利，如經裁判確認，得依裁判再行聲請登記 ²² （土 § 56）。
無人聲請、逾期末補件	逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記（土 § 57）。

(2)公告²³：

私有土地的聲請登記、公有土地的囑託登記或逕為登記查明無誤後公告 15 日	依 § 55 所為公告，不得少於 15 日（土 § 58 I）。
視為無主土地者，共告 30 日	依 § 57 所為公告，不得少於 30 日（土 § 58 II）。

(3)公告期間異議處理：

書面提出異議並提出證明文件	土地權利關係人，在公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件（土 § 59 I）。
因異議而發生爭執一調處	因異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處（土 § 59 II）。

22 要求補件與駁回不同，要求補件是只要依照地政機關要求補齊缺少文件即可；駁回則是不得再行聲請，若要再行聲請，則需要拿法院的確定判決書。

23 土地總登記屬於第一次登記，換言之，在總登記前能參考的資料極少，政府也僅就現場情形調查，並由相關權利人自行向地政機關聲請，但真正權利人真的都有收到通知嗎？或即便收到通知，會不會有不能到場的情形？亦即，地政機關對於土地權利情形難以完全掌握，為避免爭議，需先行公告，以保障人民財產權。

不服調處→訴訟 (法院專庭) ²⁴	不服調處者，應於接到調處通知後15日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之（土 § 59 II）。 在辦理土地總登記期間，當地司法機關應設專庭，受理土地權利訴訟案件，並應速予審判（土 § 61）。
---------------------------------	--

5. 登記發給書狀並造冊：

登 記	<p>(1) 聲請登記之土地權利，公告期滿無異議，或經調處成立或裁判確定者，應即為確定登記（參土 § 62）。換言之，能確定登記是滿足下列三點要件之一：</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 公告期滿無異議。 ② 調處成立。 ③ 裁判確定。 <p>(2) 面積認定：</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 確定登記之面積，應按原有證明文件所載四至範圍以內，依實際測量所得之面積登記之（土 § 63 I）。 <div style="margin-left: 20px;"> </div> ② 證明文件所載四至不明或不符者，如測量所得面積未超過證明文件所載面積2/10時，應按實際測量所得之面積予以登記，如超過2/10時，其超過部分視為國有土地，但得由原占有人優先繳價承領登記（土 § 63 II）。
-----	--

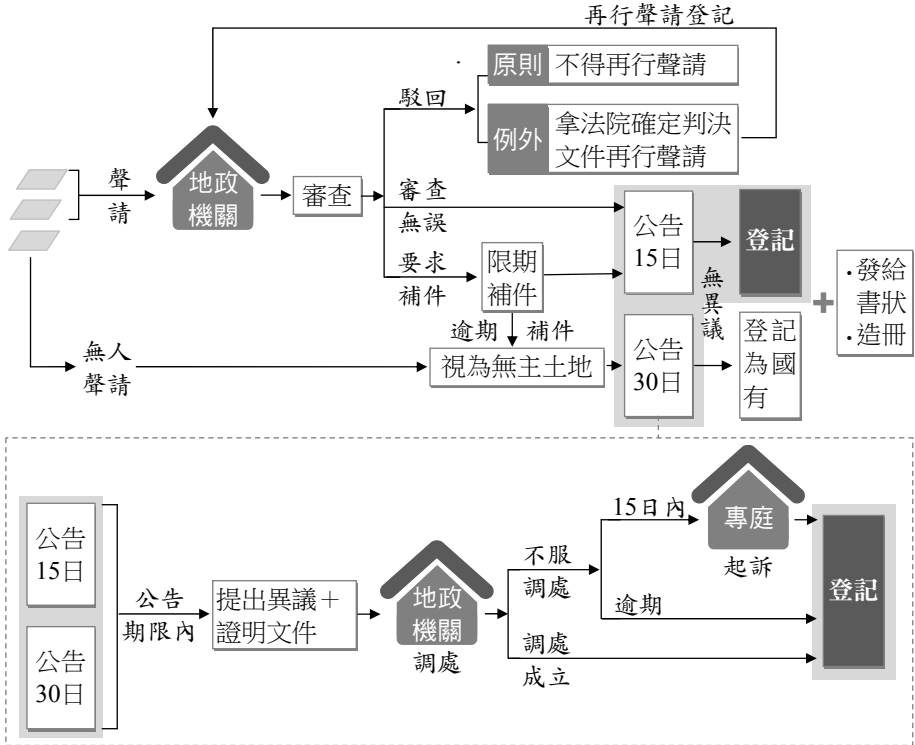
²⁴ 土地總登記是登記制度的基礎，故時程上需加快，調解程序比訴訟快，於是一定要先調解，真的調解不成再走法院，萬一真的上了法院，還有專庭能夠提高效率。

	<p>原有證明文件 200m² → 四至範圍不明</p> <p>原有證明文件 200m² → 四至範圍不符</p> <p>地籍測量</p> <ul style="list-style-type: none"> 150m² → 登記150m² 210m² → 登記210m² (未超過2/10) 300m² → 登記220m² (未超過2/10的部分) → 視有國有80m² (超過2/10的部分) <p>占有人得優先承領</p>
發給書狀	<p>(1)確定登記後，發給權利人以土地所有權狀或他項權利證明書²⁵（土§62 I）。</p> <p>(2)前項土地所有權狀，應附以地段圖²⁶（土§62 II）。</p> <p>(3)換言之，書狀指下列三種：</p> <ul style="list-style-type: none"> ①土地所有權狀。 ②他項權利證明書。 ③地段圖。
造冊	<p>每登記區應依登記結果，造具登記總簿，由直轄市或縣（市）政府永久保存之。</p> <p>換言之，一個登記區僅有一本登記總簿。</p>

（續接次頁）

²⁵ 指俗稱的「權狀」。

²⁶ 地段圖與地籍圖不同，地段圖屬於土地所有權狀的附件，以圖示方式指明個別土地之地籍線及界址；地籍圖係就一定範圍的土地表明地籍線及界址。



動動腦

※土地登記機關於接收申請登記案件後，應依土地法等規定為審查，其審查人員尚應於登記申請書內簽註審查意見。但對其審查密度，於學說理論上向有所謂「實質審查」及「形式審查」之爭辯，請說明該兩者之意涵及其審查事項。又，「虛偽登記」為土地法第六十八條第一項所明定地政機關負擔損害賠償原因之一，試從學說理論之面向說明其意涵。【108地政士】