

第

一

章

- ▶ 第一節 土地登記之意義、目的、原則
- ▶ 第二節 各國土地登記制度
- ▶ 第三節 我國土地登記制度
- ▶ 第四節 土地登記之種類
- ▶ 第五節 土地登記之範圍（對象、要素）及其應登記之事項
- ▶ 第六節 土地登記之機關
- ▶ 第七節 土地登記之效力
- ▶ 第八節 維護土地登記效力之救濟措施



總

則

第一節 土地登記之意義、目的、原則

一、土地登記之意義

我國土地法第37條第1項及土地登記規則第2條規定：「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」。上列係土地登記之法定解釋，也是土地登記意義之簡括說明。故土地登記經整理後應可稱爲——登記機關依法程序，將土地及建築改良物之所有權與他項權利之得、喪、變更情形，詳實記載於土地登記簿冊，藉以管理地籍，確定產權之行爲，作爲課徵土地稅及推行土地政策之依據。前台灣省政府地政處將土地登記之意義淺釋爲地政機關按法定程序依權利人之申請或本於職權將土地建物之標示，所有權及他項權利之取得，設定及變更等應登記事項詳載於登記簿，以確定其權利歸屬及權利狀態並公示於第三人之行政行爲。

二、土地登記之目的

（一）地籍整理

土地法第38條第1項規定：「辦理土地登記，應先辦地籍測量」。同法第48條第1款規定：「土地總登記，依下列次序辦理：(1)調查地籍……」。調查地籍之目的，在於明瞭土地之客觀狀態與權屬關係，以使土地之客觀狀態與登記事實相一致。調查地籍之內容，包括各宗土地之座落、四至、界址、地圖、面積、地價、使用狀況、改良物情形、土地所有權人、使用人、他項權利人之姓名、地址等等，故土地登記時可將地籍整理完整，爲土地登記之一大目的。



（二）確定產權

民法第758條規定：「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」。同法第759條：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權」。土地法第43條亦規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」。意即土地一經登記，權利即被確定，產權之取得受政府之合法保障，足以對抗第三人。反之，未經登記之土地，人民私相授受、訂立契約，在法律上之保障不足，仍以經登記後產權才有保障。

（三）賦稅公平

在現代民主社會，政府之功能在為國民提供各種服務。其內容及範圍，隨社會之進步而變化，且人民對其品質的要求有相對提高之趨勢。政府為執行行政務及推行一切措施，無不需要各種費用以應支出之需，而支出應由全體國民共同負擔。因此賦稅收入是政府取得財政收入最主要的途徑。但當土地及建物之不動產，尚未辦理登記，則此項稅收之課徵，失卻根據。為求土地賦稅公平起見，理應依據地籍簿冊為之，且地政機關之地籍簿冊具有公信力，所依據課徵之賦稅方屬公平。

（四）規定地價

我國土地政策之最高原則為平均地權，憲法第142條：「國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足」。平均地權之具體辦法為規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公。而照價徵稅、照價收買、漲價歸公等皆應以規定地價為本，而地價永定與否，亦與土地登記之地籍資料是否完整有密切關連。我國土地登記

時，責令申請人同時為地價之申報，土地法第148條規定：「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價」。同法第149條規定：「直轄市或縣（市）地政機關辦理地價申報之程序如下：1.查定標準地價；2.業主申報；3.編造地價冊」。同法第158條規定：「土地所有權人聲請登記而不同時申報地價者，以標準地價為法定地價」。故土地登記辦理時同時辦理規定地價。

（五）推行土地政策

土地不論公、私所有，既已詳盡登載於特定之土地登記簿上。則地權分配是否合理？土地利用是否充分公享？皆可因土地登記、地籍歸戶冊而詳知其內容。土地政策不僅是解決土地問題的方法和策略，且須付諸實施，以達預期之效果，故土地政策之改革或推行皆應以土地之分配與利用著手，兩者相互為用以達地權平均地利共享之目標。台灣地區實施三七五減租、公地放領、耕者有其田以及平均地權諸政策，能夠順利施行，成效顯著，實以完備之土地登記地籍資料為基礎。今後國土綜合開發計畫及區域計畫、都市計畫之擬訂、六年國建之推行等皆以完備之地籍資料為藍本。否則徒託空言，難有適當措施以達真正之效益。

三、土地登記之原則

布立克德爾氏曾謂一完善之土地登記制度，應具備下列六項條件，實為辦理土地登記不變之原則：

（一）穩 固

土地登記在於確定產權，係具有絕對效力之登記。為使民眾充分信賴與安全保障，故登記事項必須穩固。



（二）簡 易

土地權利關係人，多屬一般普遍之大眾，未具知識水準專業素養者等未必熟悉土地登記，為便利人民登記，申請登記手續必須簡易使人人能易懂為原則。

（三）精 確

土地登記在於確定產權、便利移轉，倘未精確之登記，則土地權利易滋糾紛爭端，而登記更影響人民財產權益甚大，憲法第15條人民之財產權應予保障，故精確為土地登記之重要條件。

（四）省 費

土地登記與政治、社會、財政、經濟、行政等關係密切，為國家施政之基本措施，非僅限於確定產權而已。近代各國對土地登記，多捨棄自由放任而採強制登記主義。故登記費用必須減至最低限度，以利登記普遍施行。

（五）迅 速

土地法第75條規定：「聲請為土地權利變更登記之文件，經該管直轄市、縣（市）地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原發土地權利書狀註銷，或就該書狀內加以註明……」。同法第75條之1：「前條之登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人」。一般買賣不動產之習慣皆有分期付款之方式，如買方已付全部總價之多數，當然希望登記案件

能迅速辦妥，以免遭限制登記之處分，而賣方亦希望迅速辦妥登記以便早日取得尾款，「迅速」乃權利人義務人或地政士之一致期望，故土地登記應以迅速為原則。

（六）適 境

土地登記必須全國普遍辦理，然一國各地方環境不盡相同，情俗各異，故優良土地登記制度，必須能適合當地環境，入鄉隨俗，以免理論與實際扞格難行，因循誤事。

第二節 各國土地登記制度

一、契據（法國制）登記制度

（一）意 義

契據登記制係法國所首創，又稱法國登記制，或登記對抗主義，或登記公示主義。此制於土地所在地之官署備置公簿，登載土地權利之得喪變更，使有利害關係之第三人，得就該公簿推知土地權利狀態。而土地權利之得喪變更，採意思主義，即認雙方當事人間意思合致，訂立契約，即可發生物權變動之效力，並不以登記為生效要件，登記機關證明契據已經訂立，依照契據所載內容辦理登記，不加以實質審核，並不發生公信力。契據之內容是否真實、有無瑕疵等均不予審核。此制施行於法國、義大利、比利時、西班牙、挪威、日本、丹麥、葡萄牙、巴西等南美若干國家及美國多數之州。



(二) 特點

1. 形式審查主義

登記官署對於登記之申請，採用形式上之審查，如申請登記之手續完備，即依照契據內容，登載於登記簿。至於契據所載權利事項，有無瑕疵，則不予過問作實質之審查。

2. 登記無公信力

登記無公信力者，謂已登記之權利事項，公眾不可信賴其有確定之效力也。已登記權利事項，如有第三人出面主張權利，仍應依實體法確定其權利之歸屬，若實體上認為其權利不成立，或有無效或得撤銷之原因時，則得以其不成立或無效而對抗已登記之第三人，此登記制度並無補於權利變動之維護。

3. 登記與否不予強制

土地權利登記與否，由當事人決定，法律並無強制之規定。

4. 登記簿之編成，採人的編成主義

契據登記制度登記簿編成不以土地為準，而以土地權利人登記次序之先後編成之。登記完畢僅在契約上註記經過，不發權利書狀。

5. 登記以土地權利之動態為主

土地權利之現在狀態固為登記，而對土地權利之變動情形尤為偏重，並以徵課為主之登記制度。

6. 土地權利之變動，以登記為對抗第三人之要件

即土地權利之取得或變更，依當事人意思之合致，訂立契約，即已發生法律上之效力，但是向政府機關提出登記公示為對抗第三人之要件，而非因提出登記公示即一定生效，因政府機關不予審查文件之有無瑕疵。

二、權利（德國制）登記制度

（一）意義

權利登記制為德國法系之登記制度，又稱德國制或登記要件主義。即關於不動產物權變動之行為，僅有當事人之意思表示及訂立契據尚不生效，必須經實質審查確定，並履行法定登記之形式，始生效力，亦即非經登記不生效力及不能對抗第三人，當事人間在法律上不生物權變動之效力。故登記機關對於權利之取得或變更，須確實審查，經確定後，方予登記。此制首創於德國，採行者有瑞士、荷蘭、捷克、南斯拉夫、奧地利、匈牙利、埃及等國。

（二）特點

1. 登記要件主義

不動產物權之取得或變更，以登記為其發生效力之必要條件，如不登記，當事人雖訂有契約，不能對抗第三人，而在法律上亦不發生物權變動之效力，故除當事人間立有合約外，並須以履行登記程序為生效要件。

2. 實質審查主義

登記官署對於公有、私有登記案之申請，有實質之審查權，即不僅審查申請所必具之形式要件，土地權利變動之原因與事實是否相符，繳附文件有無瑕疵，均須詳加審核，證明無誤後方予登記。

3. 登記具有公信力

即公眾可信賴已登記之權利，具有確定之效力。登記簿上所載權利事項，縱在實體上由於登記原因不成立，或有無效或得撤銷之情形，亦不得以其不成立，無效或撤銷、對抗善意第三人。易言之，登記簿所載權利事項，對於善意第三人，在法律上有絕對效力。



4. 登記採強制主義

不動產物權之取得、設定、變更、喪失，非經登記不生效力。

5. 登記簿之編製，採取物的編成主義

即依土地地段、地號先後之次序編成之。登記完畢，不發權利狀書，僅在契約上加以註記登記之經過而已。

6. 登記以土地權利之靜態為主

登記簿先辦理登記土地權利之現在狀態，再及於土地之變動情形。

三、托崙斯（澳大利亞制）登記制度

（一）意 義

托崙斯登記制又稱為澳洲登記制，或權狀交付主義。此制為托崙斯爵士於1858年在澳洲首創，托崙斯為海關稅務員，嗣後任南澳洲登記長，因熟悉船舶登記之法律，由船舶登記之觀念類推構想，創立登記制度。托崙斯登記制乃指土地一經登記後，其土地權利具有確定性質，而使移轉便利。其法乃以官署之力作一次土地權利之總清理，以代替私人間之調查徵信追究權源，並以政府交付之權狀，以代替私人間之契約行為。此制之基本精神與權利登記制相同甚多。採行者有愛爾蘭、加拿大、美國伊利諾州、泰國、馬來西亞、南非聯邦、蘇丹等國。

（二）特 點

1. 登記並非採全面強迫制

即不強制一切土地，必須向政府聲請登記，登記與否，任由當事人自行決定。但土地如一經申請第一次登記後，日後如有土地移轉或變動，非經登記，不生效力。

2. 登記採實質審查主義

登記官署對於登記之申請，有實質審查之權限，登記原因及證明文件詳予審查是否有誤，必須公告者應經公告程序，而後始能確定之登記。

3. 登記具有公信力

土地一經登記，即有不可推翻之效力，此項權利之效力，由國家保證之，且任何人均應信賴其登記。

4. 交付土地權狀，為登記人應享權利之確定憑證

土地為所有權第一次登記時，登記機關依權利狀態製發土地權狀一式二份，一份交給申請人收執，以為確認權利之證明；一份留存登記機關，以備編成登記簿。故登記人執存之土地權狀，實即登記簿之副本，其內容與登記簿完全一致。

5. 地上如有設定權利負擔，應為負擔登記

已登記之土地上如有抵押權設定等他項權利時，應為辦理他項權利等設定登記。

6. 登記官署負因登記錯誤之損害賠償責任

登記之土地權利，既有不可推翻之效力，則登記如有遺漏或錯誤，致真正權利人遭受損害時，登記官署負賠償責任。

第三節 我國土地登記制度

我國歷代雖曾注意土地管理，並無完整登記制度，清末與民初雖有契稅及驗契之制，惟均以財政稅收為目的，而與土地登記整理地籍確定地權之目的不同。我國之有登記法規，確立登記制度，始於不動產登記條例，