

關鍵詞：註記登記（共3篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:02:05

註記登記之效力, 許文昌老師

文章編號：902023

發布日期：2021/10/14

其他關鍵詞：行政處分, 事實行為

文章資訊

- 文章編號：902023
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/10/14
- 關鍵詞：註記登記、行政處分、事實行為
- 爬取時間：2025-02-02 19:37:46
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902023)

內文

•（一）註記登記之效力註記登記之效力有二種，一種為行政處分，如土地登記規則第155條之1及第155條之2之註記登記；另一種為事實行為（觀念通知），如土地徵收條例施行細則第24條及土地登記規則第144條第2項之註記登記。茲比較如下：

• T. ABLE_PLACEHOLDER_1

•（二）註記登記之除去政府囑託登記機關所為之註記登記，如違法侵害土地所有權人之所有權，影響土地所有權之圓滿狀態（如依據土壤及地下水污染整治法第21條「污染整治場址」之註記登記、依據土地徵收條例施行細則第53條「未繳清差額地價」之註記登記等是），受害人民得請求除去其註記登記。

1. 註記登記屬於負擔行政處分：受害人民得主張該行政處分違法，依行政訴訟法第4條規定提起「撤銷訴訟」，以排除其侵害。

2. 註記登記屬於事實行為：受害人民得主張該事實行為違法，依行政訴訟法第8條第1項規定提起「給付訴訟」，請求行政機關作成行政處分以外之其他非財產上給付

，以排除其侵害行為。

（參見：最高行政法院99年3月第一次庭長法官聯席會議決議）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

註記登記之意義與法律性質, 曾榮耀老師

文章編號: 901908

發布日期: 2021/10/07

其他關鍵詞: 土地徵收, 主登記, 附記登記

文章資訊

- 文章編號: 901908
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/10/07
- 關鍵詞: 註記登記、土地徵收、主登記、附記登記
- 爬取時間: 2025-02-02 19:37:16
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901908>)

內文

今日專欄說明「註記登記」之意義與法律性質

• 一、意義

土地登記機關往往將法定登記事項以外之特定事項登載於 動產登記簿其他登記事項 (即所謂「註記」), 使其內容得以公開於外部。亦即在標示部、所有權部或其他項權 部其他登記事項 內註記資 之登記。

• 二、法律性質

註記登記之性質與主登記及附記登記之性質不同, 主登記及附記登記因發生登記之法律效力, 其性質屬行政處分。但有關註記登記之性質, 是否屬於行政處分, 在學說與實務上則有爭議:

1. 事實行為 (非行政處分)

1. 耕地三七五租約應由出租人會同承租人向鄉 (鎮、市、區) 公所申請登記; 另鄉 (鎮、市、區) 公所辦畢租約登記後, 通知地政事務所於登記簿予以註記。但此項租約登記係為保護佃農及謀舉證上之便利而設, 並非須經登記, 始能生效。此項租約性質係為債權關係, 就本質上其租約登記, 非屬土地登記之範疇。準此, 耕地三七五租約註記, 其性質為事實行為, 並未發生法律效果。

2. 有關土地徵收之註記登記, 係基於該土地被納入土地徵收計畫而為之登記, 且整個土地徵收計畫須先經主管機關核准, 亦即該註記登記係依附於土地徵收此一行政

處分，僅屬其後之行政行為，應不屬行政處分，從而其相對人依法不得對之提起行政救濟。因此，登記機關所為之註記，僅是對於已發生法效果之行政行為為資訊揭露，促使第三人於交易上或登記人員於登記審查上之注意，並未新創法效果，從而屬事實行為。

按註記登記應屬於行政上之事實行為，因其係在土地登記簿之標示部、所有權部或其他權利部其他登記事項欄註記資料之登記，僅係客觀事實之記載，對內在促使嗣後登記人員注意，對外，則為提供資訊，使第三人知悉其事實，避免遭受不利益。由於註記登記與不動產物權得喪變更之主登記，以及限制登記或其他權利內容變更登記之附記登記不同，並不發生任何登記之效力，即發生動產取得、設定、喪失及變換之效果，亦未對外直接發生法律效果，故其性質以解為係事實行為較妥。

因其是事實行為，故對之不得提起訴願或撤銷訴訟。惟依行政機關囑託方式而為之註記登記，得以囑託前之行政措施為標的，提其訴願或撤銷訴訟。至若登記機關逕為之註記登記，雖亦不得對之提起訴願或撤銷訴訟，但土地所有權人如認該註記登記違法，影響土地所有權之圓滿狀態，損害其權利，得向行政法院提起一般給付訴訟，請求除去該註記，以資救濟。

2. 行政處分

以下係在動產登記簿之其他登記事項以註記方式予以登記，並於登記完畢時，對外直接發生法效果：

1. 依土地法第79條之1第1項規定對土地權辦預告登記，一經登記完畢，登記名義人對於動產權所為之處分即受限制。
2. 依民法第826條之1第1項與土地登記規則第155條之1第1項規定辦之共有動產使用管登記，以及依民法第841條之2與土地登記規則第155條之2規定辦之土地使用收限制登記。而此等登記之辦，係於動產登記簿上為註記登記，並附以共有物使用管專簿或土地使用收限制約定專簿方式公示；其一經登記完畢，僅使發生對抗第三人之效果；且實質上其為附隨於動產物權，已構成對於動產使用權（使用收或限制）之內容，亦即發生物權內容變換之效果。

此種註記登記之法律性質屬行政處分，故得以提起訴願或撤銷訴訟。

3. 視個案而定

對於動產登記簿上之註記，應個別判定其法性質，尚得一概之。註記仍足以對外發生一定之法效果，即難謂非行政處分，至登記機關於土地登記簿上所為之註記究為行政處分或為事實行為，端視作成註記之原因事實是否足以使註記發生法效果而定。

此外應注意，註記之發動方式，應有土地登記規則關於申請登記、囑託登記或逕為登記規定之適用；於是，登記機關對於動產登記簿上之註記，仍須有法或法規命令之依據始得為之。

參考文獻：最高 政法院103 判字第692號；陳立夫，2018，闡釋 動產登記簿上之註記—兼 相關 政裁判之 解，台灣公法學的墊基與前瞻：城仲模教授八秩華誕祝壽 文集（下冊）：頁208-234。溫豐文，2018，註記登記之性質與救濟，現代地政第366期，頁23-27。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

註記登記-訴訟繫屬事實註記, 曾榮耀老師

文章編號: 420042

發布日期: 2020/10/22

其他關鍵詞: 訴訟繫屬事實註記

文章資訊

- 文章編號: 420042

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/10/22

- 關鍵詞: 註記登記、訴訟繫屬事實註記

- 爬取時間: 2025-02-02 21:00:32

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420042>)

內文

本次專欄為各位同學說明有關註記登記之一種:「訴訟繫屬事實註記」,屬於較少於參考書提及的實務觀念。

- 一、假設情境某甲(賣方)與乙(買方)發生A地所有權移轉糾紛,刻正進行請求A地所有權移轉訴訟中,而後甲自認不妙,欲將A地先行出售給丙,丙為善意第三人,在乙未申辦限制登記(假處分)情形下,當丙登記完畢後,即使判決確認甲應移轉A地給乙,卻面臨丙主張善意取得之問題。
- 二、法源依據民事訴訟法第254條第5項規定:「訴訟標的基於物權關係,且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更,依法應登記者,於事實審言詞辯論終結前,原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記。」
- 三、意義訴訟繫屬註記,是指某項「物權」的取得、設定、變更或喪失,必須經政府機關登記才能生效(例如土地或房屋所有權、抵押權、地上權等等),當這項物權成為民事訴訟審判的對象時,該訴訟的原告可以在事實審言詞辯論終結前,向審理的法院聲請裁定准許在這項權利的登記事項內,註記目前有訴訟繫屬的事實,並且在裁定准許後,以此裁定向登記機關申辦登記的制度。(黃明發,2017)
- 四、目的主要是為使受讓訴訟標的權利之第三人知悉該訴訟繫屬之機會,避免其遭受不利益,及減少受讓人於知悉有訴訟繫屬之情形而仍為受讓時,因主張善意取得而生之紛爭,以保障訴訟繫屬相對人及受讓人之權益,防止紛爭擴大(內政部內授中辦地字第 1026033268 號函)。換言之,這項制度的目的,一是保護欲取得

這項物權的善意第三人(指不知情)，避免因為不知這項權利涉訟，而遭受意外的損失，導致紛爭擴大；另一是保護判決的效力，避免判決效力因為這項權利移轉於善意第三人而中斷，造成原告就算勝訴也不能實現權利（黃明發，2017）。

- 五、登記內容配合上述規定，於土地登記簿（所有權部或他項權利部）登記內容為：「（一般註記事項）依○○法院○○年○○月○○日○字第○○號函證明文件辦理註記，本件不動產現為該院○○年度（訴）字第○○號○○案件訴訟中」

- 六、效力訴訟繫屬事實註記，並無禁止登記名義人處分其不動產權利之效力，而訴訟繫屬事實註記實際上並無「信賴登記善意取得」之適用，只有「使第三人知悉之機會，避免其遭受不利益」之效力而已（參內政部台內中地字第8979831號函、內授中辦地字第0930724544號函）。換言之，訴訟繫屬事實註記，只具有告知之效力而已，目的在使第三人於受讓訴訟標的不動產時，有知悉該標的處在訴訟繫屬之狀態，提供該第三人決定是否仍願受讓之資訊，或決定另選標的，以免日後遭受損害。（林永汀，2018）第三人買受訟爭不動產，辦理移轉所有權登記時，應將該訴訟繫屬事實註記內容轉載，依內政部民國93年5月13日內授中辦地字第0930006501號函釋，直到訴訟終結後，再由當事人或利害關係人聲請法院發給證明，持向該管登記機關請求塗銷註記。惟倘若訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉(含於訴訟繫屬前移轉)登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形(如繼承移轉取得)外，地政機關將不予辦理訴訟繫屬註記登記。另訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院判決，或另循民事訴訟保全程序為之。（參內政部台內中地字第1020375043號令）

- 七、影響由於訴訟繫屬註記常會造成被註記的物權利用上的障礙，例如土地所有權被訴訟繫屬註記後，銀行不願受理該筆土地的抵押貸款，或已經向銀行貸款的土地被訴訟繫屬註記後，銀行因此縮銀根要求立即還款等等，都會對這項權利的擁有者造成損失，所以前述的法律也賦予被註記的一方向法院提出異議的權利，以及在訴訟終結後，要求法院發給證明，以向登記機關辦理塗銷註記的權利。（黃明發，2017）

參考文獻：

1. 林永汀，2018，訴訟繫屬事實註記之效力，台中市地政學會會刊，201201(第16期)：第9-15頁。
2. 黃明發，2017，從地政訴訟類型一談確認經界之訴、訴訟繫屬註記、假處分及損害賠償等實務問題，地政講堂。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下