

關鍵詞：所有權（共6篇文章）

生成時間：2025-04-30 19:21:11

借名契約, 許文昌老師

文章編號：913286

發布日期：2025/01/16

其他關鍵詞：借名契約, 借名登記

文章資訊

- 文章編號：913286
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/01/16
- 關鍵詞：借名契約、借名登記、所有權
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:10
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913286)

內文

借名登記源自於借名契約。因此，借名契約之效力關係借名登記之效力。換言之，若借名契約無效，借名登記失其依附，則借名登記失其效力。據此，辦理塗銷借名登記及其附隨登記（如地上權登記、抵押權登記等）。

- （一）借名契約之意義 借名契約乃當事人一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約（最高法院98年度台上字第76號判決）。

- （二）借名契約之法律性質 借名契約類推適用民法委任之規定。所稱委任者，謂當事人之約定，一方委託他人處理事務，他方允為處理之契約（民§528）。

- （三）借名契約之法律效力

1. 借名契約僅規範借名人與出名人之內部關係。出名人對外所為之處分，仍屬有權處分，無民法第118條無權處分之適用。換言之，出名人所為之處分有效。

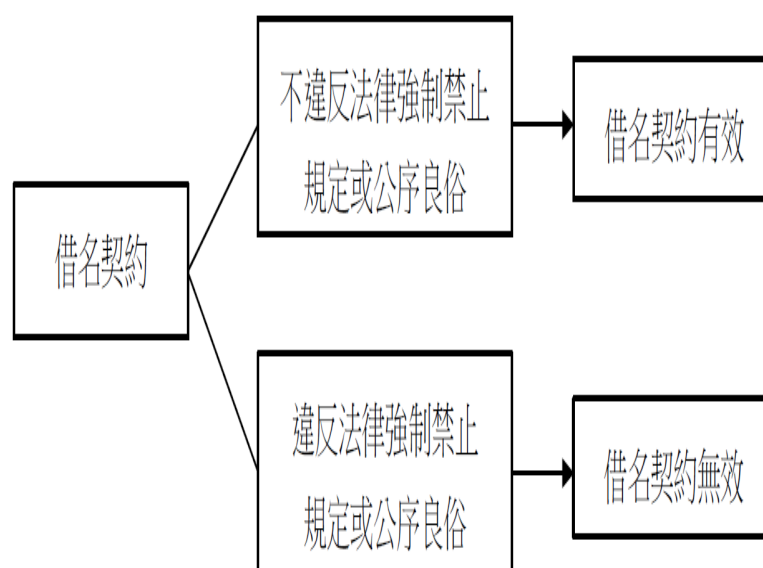
2. 借名契約之內容如不違反法律強制禁止規定或公序良俗者，則借名契約有效。
例如：A 公司因農業發展條例第33條規定而無法將耕地登記於其名下，乃與自然人 B 成立借名契約，並將該耕地登記於 B 名下。現行實務，此借名契約有效。

3. 借名契約之內容如違反法律強制禁止規定或公序良俗者，則借名契約無效。 例如：非原住民甲欲購買乙所有之原住民保留地經營民宿，為規避山坡地保育利用條例第37條第2項規定（即原住民取得原住民保留地所有權，如有移轉，以原住民為限）及原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定（即原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限），乃與原住民丙成立借名契約，並將乙之土地所有權移轉登記於丙名下，無異實現非原住民取得原住民保留地之效果，則借名契約無效（108年度台上大字第1636號裁定）。

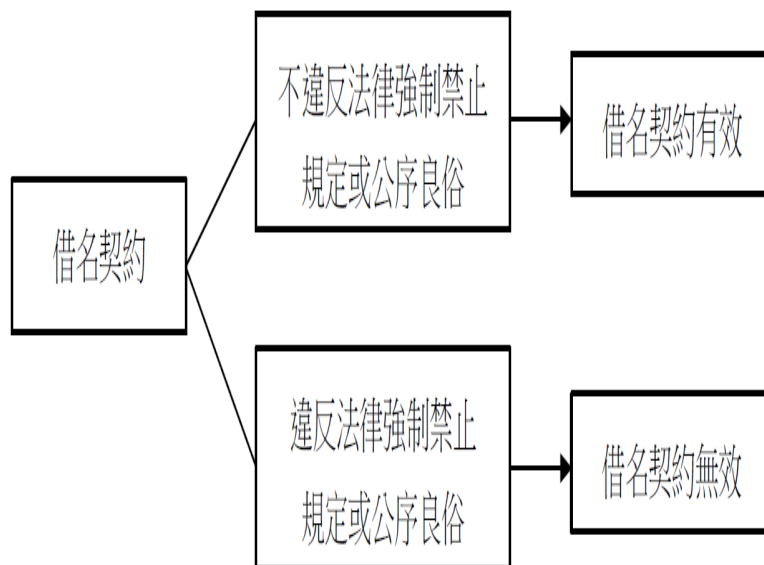
[圖片1]

【附註】 民：民法

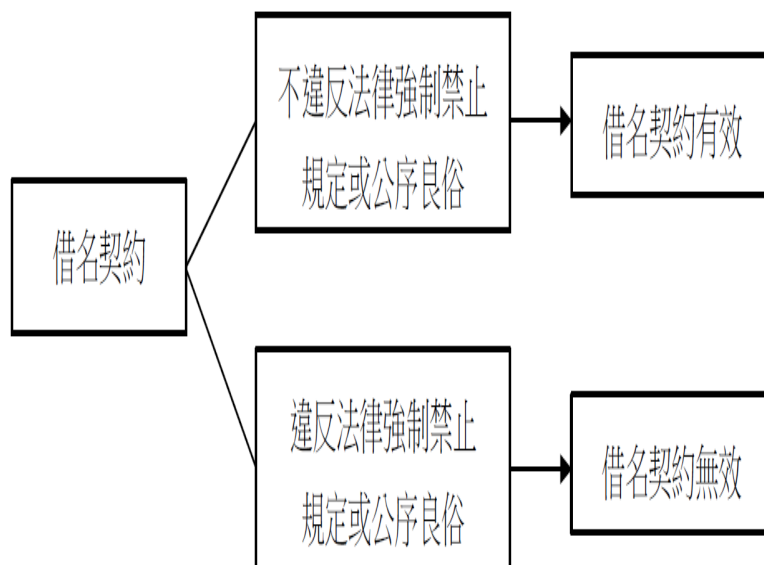
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

區分所有建物記明基地權利種類, 曾榮耀老師

文章編號: 913024

發布日期: 2024/12/10

其他關鍵詞: 基地權利種類

文章資訊

- 文章編號: 913024
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/12/10
- 關鍵詞: 基地權利種類、所有權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:17:21
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913024>)

內文

• 一、規定

按土地登記規則規定第83條:「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時,除依第79條規定,提出相關文件外,並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍(第1項)。登記機關受理前項登記時,應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍(第2項)。」

倘若部分區分所有權人單獨申請建物所有權登記時,仍應依規定提出相關文件並於申請書記明基地權利種類及其範圍,如申請人查註基地權利種類及其範圍有困難時,應請其逕洽貴府建築主管機關調卷或影印其提供興建房屋時所附之土地權利證明文件後據以辦理。(內政部91年2月6日台內中地字第0910001589號函)

• 二、意義

配合公寓大廈管理條例第4條:「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」避免於辦理所有權移轉時滋生疑義

• 三、範例

• (一) 登記申請書之記明

[圖片1]

資料來源：台北市政府

•（二）建物登記簿之註記

[圖片2]

文章圖片

收 日期		年 月 日 時 分		收件 字 號	者章	建件序別 (非建件 者免填)	共 件	第 件	S0700000200		
件 字 號	字 第	號	元						合 計	元	
登記費		元	合 計	元	元	元	元	元	元	元	
書狀費		元	收 據	字 號	字 號	字 號	字 號	字 號	字 號	字 號	
罰 鍰		元	核 算 者	核 算 者	核 算 者	核 算 者	核 算 者	核 算 者	核 算 者	核 算 者	

(1)受理機關		縣 建 成 地 政 事 務 所		資料管 轄機關	縣 建 成 地 政 事 務 所	(2)原因發生日期	中華民國 106 年 11 月 5 日
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)		(4)登記原因 (選擇打√一項)					
√ 所有權第一次登記		√ 第一次登記					
□ 所有權移轉登記		□ 買賣 □ 贈與 □ 繼承 □ 分割繼承 □ 拍賣 □ 共有物分割 □					
□ 抵押權登記		□ 設定 □ 法定 □					
□ 抵押權塗銷登記		□ 清償 □ 拋棄 □ 混同 □ 判決塗銷 □					
□ 抵押權內容變更登記		□ 權利價值變更 □ 權利內容等變更 □					
□ 標示變更登記		□ 分割 □ 合併 □ 地目變更 □					
(5)標示及申請權利內容		詳如 □ 契約書 □ 登記清冊 □ 複丈結果通知書		√ 建物測量成果圖 □			
(6)附繳證件		1. 身分證影本 1 份		4. 份		7. 份	
2. 使用執照影本 1 份		5. 份		8. 份		9. 份	
3. 建物測量成果圖 1 份		6. 份		9. 份			
(7)委任關係		本土地登記案之申請委託 王○文 代理。複代理。		委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。代理人印		(8)聯絡方式	
(9)備註		張非專業代理人代理申請者，應於備註欄簽註如下： 本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。(申請人簽章) 本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。(代理人簽章) 建築基地權利(種類)範圍：張三 所有權全部		權利人電話 02-00000000		義務人電話 0900000000	
				代理人聯絡電話 0900000000		傳真電話	
				電子郵件信箱		不動產經紀業名稱	
				及統一編號		不動產經紀業電話	

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國000年00月00日 登記原因：第一次登記

建物門牌：○○街○○巷○○號

建物坐落地號：○○段 0000-0000

主要用途：店舖

主要建材：鋼筋混凝土構造

層數：014層

層次：一層

建築完成日期：民國106年04月21日

附屬建物用途：陽台

共有部分：○○段○○○○-000建號**1,715.95平方公尺

權利範圍：*****100000分之5038*****

其他登記事項：(權狀註記事項)建築基地地號：○○段○○○-○地號

使用執照字號：○○○店使字第○○○號

主要用途：本共有部分項目計有：梯廳、排煙室、門廳、陽台、安全梯、樓梯間、不鏽鋼水箱、機械空間、水箱等共計9項。

共有部分：○○段○○○○-000建號**5,370.03平方公尺

權利範圍：*****100000分之4007*****

(含停車位編號1號，權利範圍：*****100000分之273*****)

(2號，權利範圍：*****100000分之273*****)

(3號，權利範圍：*****100000分之273*****)

(4號，權利範圍：*****100000分之273*****)

(5號，權利範圍：*****100000分之273*****)

(6號，權利範圍：*****100000分之273*****)

(7號，權利範圍：*****100000分之273*****)

(8號，權利範圍：*****100000分之273*****)

其他登記事項：(權狀註記事項)建築基地地號：○○段○○○-○地號

使用執照字號：○○○店使字第○○○號

主要用途：本共有部分項目計有：安全梯、電梯間、停車管理員室、停車空間、停機專用樓梯、發電機室、機車停車空間、合電配電場所、電錶室、電信配線架室、機械空間、防空避難室兼停車空間、水箱、消防蓄水池、消防機械室等共計15項。

停車位共計：124位

其他登記事項：使用執照字號：○○○店使字第○○○號

(權狀註記事項)建築基地地號：○○段○○○-○地號

建築基地權利(種類)範圍：○○段○○○-○地號(所有權)2697/100000(內含車位基地持分80/100000)

文章圖片

Form with multiple sections for land registration, including applicant information, fee details, and registration details.

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國000年00月00日 登記原因：第一次登記

建物門牌：○○○街○○○巷○○號

建物坐落地號：○○○段 0000-0000

主要用途：店舖

主要建材：鋼筋混凝土構造

層數：014層

層次：一層

建築完成日期：民國106年04月21日

附屬建物用途：陽台

共有部分：○○○段○○○○○○-000建號**1,715.95平方公尺

權利範圍：***100000分之5038***

其他登記事項：（權狀註記事項）建築基地地號：○○○段○○○-○地號

使用執照字號：○○○店使字第○○○號

主要用途：本共有部分項目計有：梯廳、排煙室、門廳、陽台、安全梯、樓梯間、不鏽鋼水箱、機械空間、水箱等共計9項。

共有部分：○○○段○○○○○○-000建號**5,370.03平方公尺

權利範圍：***100000分之4007***

（含停車位編號：1號，權利範圍：***100000分之273***）

（2號，權利範圍：***100000分之273***）

（3號，權利範圍：***100000分之273***）

（4號，權利範圍：***100000分之273***）

（5號，權利範圍：***100000分之273***）

（6號，權利範圍：***100000分之273***）

（7號，權利範圍：***100000分之273***）

（8號，權利範圍：***100000分之273***）

其他登記事項：（權狀註記事項）建築基地地號：○○○段○○○-○地號

使用執照字號：○○○店使字第○○○號

主要用途：本共有部分項目計有：安全梯、電梯間、停車管理員室、停車空間、停機專用樓梯、發電機室、機車停車空間、台電配電場所、電錶室、電信配線架室、機械空間、防空避難室兼停車空間、水箱、消防蓄水池、消防機械室等共計15項。

停車位共計：124位

其他登記事項：使用執照字號：○○○店使字第○○○號

（權狀註記事項）建築基地地號：○○○段○○○-○地號

建築基地權利（種類）範圍：○○○段○○○-○地號〈所有權〉2697/10000〈內含車位基地持分80/10000〉

文章圖片

S0700000200

收件日期	年 月 日 時 分	收件字號	連件序別 (非連件者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合 計	元
		字第 號				書狀費	元	收 據	字 號
		者章				罰 鍰	元	核 算 者	

土 地 登 記 申 請 書									
(1) 受理機關	縣 建 成 地 政 事 務 所 臺 北 市		資料管轄機關	縣 臺 北 市 建 成 地 政 事 務 所		(2)原因發生日期	中 華 民 國 106 年 11 月 5 日		
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)			(4)登記原因 (選擇打√一項)						
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權第一次登記			<input checked="" type="checkbox"/> 第一次登記						
<input type="checkbox"/> 所有權轉移登記			<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割						
<input type="checkbox"/> 抵押權登記			<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記			<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記			<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 標示變更登記			<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>						
(5)標示及申請權利內容 詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input checked="" type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>									
(6) 附繳證件	1. 身分證影本 1 份		4. 份		7. 份				
	2. 使用執照影本 1 份		5. 份		8. 份				
	3. 建物測量成果圖 1 份		6. 份		9. 份				
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託 王○文 代理。複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 <u>代理人印</u>								
(9)備註	<div>※非專業代理人代理申辦者，應於備註欄簽註如下： 本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。(申請人簽章) 本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。(代理人簽章) 建築基地權利(種類)範圍：張三 所有權全部</div> <div>(8)聯絡方式 權利人電話 02-00000000 義務人電話 代理人聯絡電話 0900000000 傳真電話 電子郵件信箱 不動產經紀業名稱及統一編號 不動產經紀業電話</div>								

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國000年00月00日 登記原因：第一次登記

建物門牌：○○街○○巷○○號

建物坐落地號：○○段 0000-0000

主要用途：店舖

主要建材：鋼筋混凝土構造

層數：014層

層次：一層

建築完成日期：民國106年04月21日

附屬建物用途：陽台

共有部分：○○段○○○○○○-000建號**1,715.95平方公尺

權利範圍：***100000分之5038***

其他登記事項：(權狀註記事項) 建築基地地號：○○段○○○-○地號

使用執照字號：○○○店使字第○○○號

主要建材：鋼筋混凝土構造

主要用途：本共有部分項目計有：梯廳、排煙室、門廳、陽台、安全梯、樓梯間、不鏽鋼水箱、機械空間、水箱等共計9項。

共有部分：○○段○○○○○○-000建號**5,370.03平方公尺

權利範圍：***100000分之4007***

(含停車位編號 1 號，權利範圍：***100000分之273***)

(2 號，權利範圍：***100000分之273***)

(3 號，權利範圍：***100000分之273***)

(4 號，權利範圍：***100000分之273***)

(5 號，權利範圍：***100000分之273***)

(6 號，權利範圍：***100000分之273***)

(7 號，權利範圍：***100000分之273***)

(8 號，權利範圍：***100000分之273***)

其他登記事項：(權狀註記事項) 建築基地地號：○○段○○○-○地號

使用執照字號：○○○店使字第○○○號

主要建材：鋼筋混凝土構造

主要用途：本共有部分項目計有：安全梯、電梯間、停車管理員室、停車空間、停機專用樓梯、發電機室、機車停車空間、台電配電場所、電錶室、電信配線架室、機械空間、防空避難室兼停車空間、水箱、消防蓄水池、消防機械室等共計15項。

停車位共計：124位

其他登記事項：使用執照字號：○○○店使字第○○○號

(權狀註記事項) 建築基地地號：○○段○○○-○地號

建築基地權利(種類)範圍：○○段○○○-○地號〈所有權〉2697/100000〈內含車位基地持分80/100000〉

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

共有物分割與分管之差異, 曾榮耀老師

文章編號: 910709

發布日期: 2024/03/12

其他關鍵詞: 共有物, 共有關係, 變動關係

文章資訊

- 文章編號: 910709
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/03/12
- 關鍵詞: 共有物、所有權、共有關係、變動關係
- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:16
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910709>)

內文

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記公信力之要件(一)：合法有效之法律行為, 曾榮耀老師

文章編號：909457

發布日期：2023/10/31

其他關鍵詞：不動產登記

文章資訊

- 文章編號：909457
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/10/31
- 關鍵詞：所有權、不動產登記
- 爬取時間：2025-02-02 20:04:47
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909457>)

內文

• 一、相關條文

土地法第43條：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

民法第759條之1第2項：「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。」

• 二、案例說明

甲所有之A地經公告徵收作為B市公共通道道路用地，並已完成徵收補償程序，惟B市因故未辦理所有權移轉登記。後續甲卻將A地移轉給善意第三人乙，並辦竣所有權移轉登記。後經B市發現，故訴請塗銷乙之所有權，請問有無理由？

• 三、判決要旨

民法第759條之1第2項及土地法第43條所規定不動產物權登記之公信力及信賴保護之適用，除須係信賴登記之善意第三人，並有移轉不動產所有權之合致意思，及發生物權變動登記之物權行為外，必以依合法有效之法律行為而取得者，始得當之。

若法律行為之標的係不融通物，因違反民法第 71 條禁止規定，致整個法律行為成為絕對無效者，即不生善意取得而受信賴保護之問題。於此情形，因信賴不動產登記之善意第三人，縱已依法律行為為物權變動之登記，亦無該規定之適用。

因此，A地經B市徵收，其補償費已依法發給完竣，B市於登記前即原始取得系爭土地之所有權（依民法第759條），並已開闢為公共交通道路，屬不融通物，甲與乙間就A地買賣之債權行為及移轉登記之物權行為，違反土地法第14條第1項第5款不得為私有之禁止規定，均屬無效，乙未依合法有效之法律行為取得系爭土地所有權，不受土地法第43條及民法第759條之1規定之保護。

參考判決：最高法院109年度台上字第2061號民事判決、臺灣高等法院111年度重上更一字第52號民事判決

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第34條之1執行要點修正重點(五)：共有不動產不得多數決交換所有權, 曾榮耀老師

文章編號：909129

發布日期：2023/09/26

其他關鍵詞：共有

文章資訊

- 文章編號：909129
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/09/26
- 關鍵詞：所有權、共有
- 爬取時間：2025-02-02 20:03:26
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909129>)

內文

土地法第34條之1執行要點第3點第1項：「本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。」

此次修正重點，即是將多數決處分的範圍，除必須為有償處分，並明確排除信託、共有物分割外，增列交換所有權亦不得採多數決方式進行。

此次修正前其實內政部109年已有相關函釋，指出共有不動產不得透過多數決與其他不動產進行交換所有權，這次只是將其條文化。其理由為：

1. 多數共有人代理少數共有人約定以土地或建物所有權相互交換，其交換位置及條件等決定難謂合理。
2. 本法條於交換未設有優先購買權之衡平機制，未能符合財產權保障之要求。
3. 於交換所有權移轉登記後，該共有關係仍維持於相互移轉後所取得之共有不動產標的上，亦與本法條係為解決共有不動產糾紛之目的未合。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

浮覆地之回復所有權－最高法院民事大法庭110年度台上大字第1153號裁定之申論, 許文昌老師

文章編號: 908283

發布日期: 2023/06/15

其他關鍵詞: 土地, 請求權

文章資訊

- 文章編號: 908283
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/06/15
- 關鍵詞: 土地、所有權、請求權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:00:13
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908283>)

內文

土地所有權人原有之土地，已依我國法令辦理土地總登記。嗣因成為河川、水道經塗銷登記，土地登記為國有。土地法第12條第1項所稱「視為消滅」，意指所有權並未真正消滅，只是暫時停止其權利之行使。

土地浮覆時，原土地所有權人得依民法第767條第1項規定行使物上請求權（即除去妨害請求權），塗銷國有登記，回復登記為原所有權人。此除去妨害請求權，依司法院釋字第164號解釋，已登記之不動產無民法第125條消滅時效規定之適用。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下