

關鍵詞：登記（共6篇文章）

生成時間：2025-05-17 16:37:50

登記駁回之情形, 許文昌老師

文章編號：911940

發布日期：2024/07/04

其他關鍵詞：權利人，義務人，優先購買權

文章資訊

- 文章編號：911940
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/07/04
- 關鍵詞：登記、權利人、義務人、優先購買權
- 爬取時間：2025-02-02 20:13:45
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911940>)

內文

土地登記規則第57條第1項第3款規定，登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。所稱「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」之意涵如下：

- （一）爭執之情形有三：
 1. 登記權利人與登記義務人間有爭執。如甲將一筆土地出售於乙，甲與乙之間對買賣有爭執。
 2. 登記權利人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。如甲以其土地設定典權於丙，嗣甲將其土地出售於乙，乙與丙之間對優先購買權有爭執。
 3. 登記義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。如甲以其土地設定典權於丙，嗣甲將其土地出售於乙，甲與丙之間對優先購買權有爭執。

- (二)

對於該法律關係有爭執，即已符合駁回之要件，不以對其爭執已提起訴訟為必要。

- (三) 就申請登記之法律關係有爭執，登記機關始得駁回登記之申請。如非屬申請登記之法律關係有爭執，登記機關不得駁回登記之申請。換言之，僅限於申請登記之法律關係有爭執，而非泛指申請登記不動產之所有法律關係有爭執。如時效取得地上權登記審查要點第15點規定，即是一例。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

調解登記及詐騙案, 曾榮耀老師

文章編號: 910500

發布日期: 2024/02/06

其他關鍵詞: 調解, 權利變更

文章資訊

- 文章編號: 910500
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/02/06
- 關鍵詞: 登記、調解、權利變更
- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:34
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910500>)

內文

各位同學好

今日專欄針對持調解筆錄申請土地權利變更登記之辦理方式及詐騙案例進行討論。

首先, 可先參考這幾篇新聞

破獲「假調解真騙房」詐欺案 藉調解取身分證偽造本票借據 | 公視新聞網 PNN (pts.org.tw)

房子差點沒了! 屋主收「地籍異動」簡訊才知 (yahoo.com)

調解登記, 係指已辦竣地籍測量及土地總登記、建物第一次登記之土地、建物, 因發生產權糾紛, 於土地或建物因調解成立後, 經檢附相關文件向登記機關申請權利變更之登記。

其申辦方式, 茲彙整說明如下:

- (一) 申請期限
 1. 申請土地權利變更登記, 應於權利變更之日起一個月內為之。
 2. 而權利變更之日, 係指依鄉鎮市調解條例規定成立之調解, 經法院核定之日。
- (二) 申請方式

調解經法院核定，等同於法院判決確定，故由權利人（或其代理人）單獨申請之。亦可網路申辦（非全程式）。

- （三）申請規費

1. 登記費（1）土地申報地價千分之一。（2）建物契價千分之一。
2. 權狀費：每張80元。

- （四）申請文件

1. 土地登記申請書。
2. 登記清冊。
3. 調解筆錄（鄉鎮市區調解需經法院核定）。
4. 申請人身分證明文件。
5. 土地增值稅繳納或免稅不課徵證明文件。
6. 契稅繳納收據、免稅證明書或同意移轉證明書。
7. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

其中，針對為何無須依土地登記規則由義務人親自到場以進行身份與真意的驗證：

1. 根據鄉鎮市調解條例第27條第2項前段：「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力」。
2. 又土地登記規則第41條規定，申請登記時，當事人得免親自到場情形，其中第1款為「依第27條第4款規定，得由權利人單獨申請登記。」亦即「因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記」。
3. 因此，鄉鎮市調解經法院核定後，等同於法院判決，而適用得免親自到場，當然也不需提供印鑑證明。

因此，就變得身份與產權變動真意的驗證，實際上責任是落在登記前的調解程序上。惟當調解過程中未審慎確認雙方身分時，就容易發生此篇新聞的詐騙事件。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

112年憲判字第20號判決之模擬試題(一), 許文昌老師

文章編號: 910414

發布日期: 2024/01/25

其他關鍵詞: 上訴人, 土地權利

文章資訊

- 文章編號: 910414
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/01/25
- 關鍵詞: 登記、上訴人、土地權利
- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:18
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910414>)

內文

◎最高法院70年台上字第311號民事判例:「司法院大法官會議釋字第107號解釋所謂已登記之不動產,無消滅時效之適用,其登記應係指依吾國法令所為之登記而言。系爭土地如尚未依吾國法令登記為被上訴人所有,而登記為國有後,迄今已經過15年,被上訴人請求塗銷此項國有登記,上訴人既有時效完成拒絕給付之抗辯,被上訴人之請求,自屬無從准許。」憲法法庭於112年憲判字第20號判決,就該判例之後段部分,即「系爭土地如尚未依吾國法令登記為被上訴人所有,而登記為國有後,迄今已經過15年,被上訴人請求塗銷此項國有登記,上訴人既有時效完成拒絕給付之抗辯,被上訴人之請求,自屬無從准許。」宣告違憲,理由為何?

【解答】

- (一) 國家就其與人民間之私權爭議,原則上固得主張相關規定所賦予之權利。然而,國家係為人民而存在,本質上既不可能擁有如人民般得自由發展之人格及維繫生存之需求,亦不可能如人民般享有得自由追求之私益,只能追求公益,以執行公共任務為職志。從而,國家自無受憲法第15條所保障財產權之基本權利。
- (二) 國家與人民間關於土地之爭議,若非來源於兩者之合意,而係國家於政權更替之際,居於公權力主體地位,行使統治權,制定相關法規,並依該規範將原屬人民私有而僅未及時申辦總登記之土地,逕行登記為國有之情形,倘又容許國家嗣後再以時間經過為由,依民法消滅時效規定為時效完成之抗辯,不啻變相承認國家得透過土地總登記之程序,及消滅時效之抗辯,而無須踐行任何徵收或類似徵收之程序,即可剝奪人民之財產。

•（三）國家基於公權力主體地位行使統治高權，致與人民發生財產權爭執時，國家本非憲法第15條財產權保障之主體，從而不生基本權衝突之情事。且考量臺灣因政權更迭而辦理土地權利憑證繳驗及換發土地權利書狀，當時之時空環境，絕大多數人民未通曉中文、因戰事流離他所、遺失土地權利憑證，或因社會資訊、教育尚非發達，不諳法令，甚至因36年間之228事件引發社會動盪等特殊原因，致未於限期內申報權利憑證繳驗，或於申報後未依限補繳證件，終致其所有之土地被登記為國有。於此情形，若使國家仍得主張民法消滅時效，從而透過時效制度維持私有土地登記為國有之狀態，不僅與誠實信用原則有違，且形成國家對人民財產權之侵害。故在憲法上，人民財產權之保障，相較於逕行承認土地登記為國有之狀態，更具值得保護之價值。是容許國家在此主張消滅時效，並無正當性可言。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

違章建築之信託, 曾榮耀老師

文章編號: 910088

發布日期: 2023/12/26

其他關鍵詞: 違章建築, 信託, 不動產

文章資訊

- 文章編號: 910088
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/12/26
- 關鍵詞: 違章建築、信託、不動產、登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:07:09
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910088>)

內文

各位同學好

最近很夯的議題: 違章建築可否信託 (包含公益信託) ?

新聞: 違建物可否信託? 法務部官員: 信託不以登記不動產為限 可辦理信託 - 社會 - 自由時報電子報 (ltn.com.tw)

答案(通說)

可以, 信託財產不以經登記的不動產為限, 未經保存登記的不動產或違章建築物均得為交易之標的並取得其處分權, 自亦得為信託財產, 由原取得人或取得處分權的人與受託人成立信託關係。

理由

1. 可以作為私有財產權標的之物, 即可作為信託財產, 未經保存登記的不動產成違章建築物, 仍可以作為私有財產權標的之物, 因此即可作為信託財產。
2. 但由於違章建築無法辦理建物所有權第一次登記而無法對外公示, 不能對抗非明知或可得而知的善意第三人。換言之, 未公示的信託財產 (違章建築、未辦保存登記之建物) 仍可主張信託財產獨立性, 只是不能排除善意取得的適用。

參考資料: 謝哲勝, 2012, 信託財產的獨立性—最高法院 92 年度台上字第 1594 號民事判決評釋, 法令月刊, 第63卷, 第7期, 第35-41 頁。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地所有權第一次登記之申請, 曾榮耀老師

文章編號: 908837

發布日期: 2023/08/22

其他關鍵詞: 土地所有權, 申請

文章資訊

- 文章編號: 908837
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/08/22
- 關鍵詞: 土地所有權、登記、申請
- 爬取時間: 2025-02-02 20:02:21
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908837>)

內文

• (一) 申請期限

原則應於權利變更之日（法律事實發生之日）起一個月內為之（土登 § 33 I）。

• (二) 申請方式

1. 單獨申請 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：一、土地總登記（土登 § 27①）。而土地所有權第一次登記準用土地總登記，故亦為權利人單獨申請。

2. 囑託登記

土地所有權第一次登記，由公有土地管理機關囑託登記（土登 § 29④、⑤）。

3. 網路申請 經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請（土登 § 70-1 I）。

• (三) 申請規費

1. 登記費：於規定地價後，按申報地價千分之二繳納登記費（土法 § 65）。

2. 書狀費：每張80元。公有土地申請免繕發權利書狀者免繳納（土登 § 65 II③）。

• (四) 申請文件

1. 登記申請書（登記清冊）。

2. 登記原因證明文件：(1)權利證明文件 A. 原所有權之證明文件：道路溝渠廢置地原屬私有者，檢附證明申請之土地為申請人之原有文件，如日據時期登記簿謄本。 B. 原保管或使用之證明文件：原保管或使用機關囑託登記為公有時，檢附其保管或使用之證明文件。 C. 徵收或價購之證明文件：原屬私有之水道浮覆地及道路溝渠廢置地，經政府徵收或價購者，檢附徵收補償或給價收購之證明文件。

(2)新登記土地清冊或土地複丈結果通知書。

3. 申請人身分證明。

4. 其他：如委託書。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第43條及第68條所規定「登記」之內涵, 許文昌老師

文章編號: 908340

發布日期: 2023/06/29

文章資訊

- 文章編號: 908340
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/06/29
- 關鍵詞: 登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:00:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908340>)

內文

土地法第43條規定:「依本法所為之登記, 有絕對效力。」又, 土地法第68條第1項規定:「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者, 由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時, 不在此限。」試分析此二則法條所規定「登記」之內涵有何異同?

【解答】

- (一) 相同點:
 1. 登記, 指登記完畢。所稱登記完畢, 指土地權利經登記機關依土地登記規則登記於登記簿, 並校對完竣, 加蓋登簿及校對人員名章後, 為登記完畢。土地登記以電腦處理者, 經依系統規範登錄、校對, 並異動地籍主檔完竣後, 為登記完畢。
 2. 登記, 指經登記機關依法審查無誤後, 登記於登記簿。物權登記與債權登記、皆包括在內。
 3. 登記, 包括測量。測量與登記為一體之兩面。因此, 登記除指登記簿外, 亦包括地籍圖。
 4. 登記, 不包括政府機關為警示或管控目的, 囑託登記機關所為之註記登記。
- (二) 相異點:

1. 土地法第43條所規定之「登記」，僅指權利（包括所有權及他項權利）登記，不包括標示登記。換言之，土地面積、土地形狀、編定種類等客觀事實狀態之登記不實，不受登記絕對效力之保護。

2. 土地法第68條第1項所規定之「登記」，包括標示登記與權利登記。換言之，土地面積、土地形狀、編定種類等客觀事實狀態之登記錯誤遺漏或虛偽，地政機關仍應負損害賠償責任。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下