

## 關鍵詞：土地登記規則（共6篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:46

## 登記漏誤之救濟方法, 許文昌老師

文章編號：911491

發布日期：2024/05/30

其他關鍵詞：更正登記, 登記錯誤, 登記遺漏

### ## 文章資訊

- 文章編號：911491
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/05/30
- 關鍵詞：土地登記規則、更正登記、登記錯誤、登記遺漏
- 爬取時間：2025-02-02 20:11:54
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911491>)

### ## 內文

土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，……非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」又，土地法第69條規定，辦理更正登記之程序。另於土地登記規則第144條規定，登記機關辦理塗銷登記之前提要件。請比較此三者規定適用情境與關係，及其重要之異同。

#### 【112地方政府】

#### 【解答】

- （一）適用情境：

1.

土地法第69條更正登記之適用情境：

- （1）登記錯誤：指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者
- （2）登記遺漏：指應登記事項而漏未登記者。

此外，本項更正登記不得違反原登記之同一性（即不得變更原登記之法律關係）。

2.

土地登記規則第144條塗銷登記之適用情境：

- (1) 偽造證明文件：登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
- (2) 錯誤登記：純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

此外，本項塗銷登記應於第三人取得該土地權利之新登記前，始得為之。

3. 土地登記規則第7條法院判決塗銷登記之適用情境：依土地登記規則登記之土地權利，除土地登記規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。換言之，除土地登記規則另有規定由登記機關逕行塗銷登記（如土地登記規則第144條即是）外，餘皆應由法院判決塗銷，始得辦理塗銷登記。

- (二) 三者關係：

1.

土地法第69條更正登記與土地登記規則第144條塗銷登記，兩者之原因均有「登記錯誤」一項，其不同如下：

- (1) 如經查明原准予登記之處分純係登記機關疏失而為之違法行政處分，應以「塗銷登記」處理。(2) 如准予登記之行政處分並未違誤，僅登記機關辦理登記時未依登記原因證明文件所載之內容登記而造成登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，則應以「更正登記」處理。

2. 土地登記之漏誤應先適用土地法第69條更正登記及土地登記規則第144條塗銷登記。在不能經由前揭辦理更正登記或塗銷登記，則訴請法院判決塗銷。

- (三) 三者之異同：

1. 相同點：三者皆在解決土地登記之漏誤。

2.

相異點：

- (1) 程序不同：土地法第69條更正登記及土地登記規則第144條塗銷登記由地政機關辦理，無須訴請法院判決。土地登記規則第7條塗銷登記，須由法院判決塗銷。(2) 原因不同：土地法第69條更正登記之原因為登記錯誤及登記遺漏。土地登記規則第144條塗銷登記之原因為偽造證明文件及錯誤登記。土地登記規則第7條法院判決塗銷，未限定原因。

3. 條件不同：土地法第69條更正登記之條件係不得違反原登記之同一性。土地登記規則第144條塗銷登記之條件應於第三人取得該土地權利之新登記。土地登記規則第7條法院判決塗銷，無上開二項條件。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 區分所有建物所有權第一次登記應備文件, 曾榮耀老師

文章編號: 903625

發布日期: 2022/03/22

其他關鍵詞: 建物所有權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 903625
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/03/22
- 關鍵詞: 建物所有權、土地登記規則
- 爬取時間: 2025-02-02 19:42:59
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903625>)

## ## 內文

各位同學好

有關區分所有建物所有權第一次登記之申請應備文件, 茲詳細整理如下:

- (一) 登記申請書依公定格式填寫。應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍 (土地登記規則第83條第1項), 且以所有權、地上權或典權為限 (建物所有權第一次登記法令補充規定第20點)。依建物標示圖申請建物所有權第一次登記, 申請人與委託繪製人不同時, 應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記, 並簽名或蓋章 (土地登記規則第78條之1第3項)。

備註: 查公寓大廈管理條例第4條第1項、第2項規定「區分所有權人除法律另有限制外, 對其專有部分, 得自由使用、收益、處分, 並排除他人干涉。」「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。」揆其條文意旨, 係維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化, 避免法律關係趨於複雜, 爰規定專有部分權利內容及其不得與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。次查土地登記規則第83條規定區分建物所有權人, 於申請建物所有權第一次登記時, 應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍之意旨, 係配合上開條例規定及避免辦理所有權移轉登記時滋生疑義所增訂, 是有關當事人於申請建物所有權第一次登記時記明「基地權利種類及其範圍」, 依前開條例規定, 僅限於基地所有權或地上權, 不宜擴張解釋適用於「使用借貸」、「典權」及「租賃權」。

(內政部92年5月13日內授中辦地字第0920082839號函)

• (二) 登記原因證明文件I. 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一(土地登記規則第79條第3項)：

1. 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
2. 門牌編釘證明。
3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
4. 繳納水費憑證。
5. 繳納電費憑證。
6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。
7. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
8. 其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣(市)政府主管建築、農業、稅務及鄉(鎮、市、區)公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。(土地登記規則第79條第4項)

• I. I. 實施建築管理後(土地登記規則第79條第1項)

1. 使用執照或依法得免發使用執照之證件於實施建築管理後且在中華民國57年6月6日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第4點)
2. 建物測量成果圖或建物標示圖申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。(1) 建物測量成果圖建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。(2) 建物標示圖A. 應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。(土地登記規則第78條之1第1項) B. 應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。(土地登記規則第78條之1第2項)
3. 全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件
4. 全體起造人之分配文件區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者。
5. 戶政機關核發之所在地址證明區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者。

6. 區分所有權人依法約定為專有部分之文件主管建築機關備查之圖說未標示專有部分者。（土地登記規則第79條第2項）

•（三）身分證明文件：

1. 自然人身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請登記。（土地登記規則第80條）

2. 法人(1) 法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本申請人為公司法人者。（土地登記規則第42條第2項）(2) 法人登記證明文件及其代表人之資格證明申請人為公司法人以外之法人（如公法人；財團法人；非公司之社團法人；工會、農會等明定為法人之人民團體；經辦理法人登記之政黨）者。（土地登記規則第42條第1項）

•（四）其他相關文件：

1. 移轉契約書或其他證明文件申請人非起造人時。（土地登記規則第79條第1項）

2. 使用基地之證明文件建物與基地非屬同一人所有者。（土地登記規則第79條第5項）申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件（建物所有權第一次登記法令補充規定第13點）：（一）申請人為地上權人或典權人。（二）因法院拍賣移轉取得建物者。（三）日據時期已登記之建物。（四）占用基地經法院判決確定有使用權利者。（五）租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

3. 委託書（土地法第37條之1、土地登記規則第37條）

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 有關繼承登記之申請文件, 曾榮耀老師

文章編號: 419239

發布日期: 2020/07/23

其他關鍵詞: 繼承登記, 拋棄繼承

### ## 文章資訊

- 文章編號: 419239
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/07/23
- 關鍵詞: 繼承登記、拋棄繼承、土地登記規則
- 爬取時間: 2025-02-02 20:57:57
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419239>)

### ## 內文

各位同學好

此次普考土地登記概要剛好考到上課提到, 有關繼承登記有人拋棄繼承時之應檢附文件, 茲再次幫同學整理說明如下:

※首先, 根據土地登記規則第119條第1項第5款規定, 繼承人如有拋棄繼承, 應依下列規定辦理:

1. 繼承開始時在中華民國74年6月4日以前者, 應檢附拋棄繼承權有關文件; 其向其他繼承人表示拋棄者, 拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。
2. 繼承開始時在中華民國74年6月5日以後者, 應檢附法院准予備查之證明文件。

※配合民法第1174條規定繼承人得拋棄其繼承權。前項拋棄, 應於知悉其得繼承之時起三個月內, 以書面向法院為之。拋棄繼承後, 應以書面通知因其拋棄而應為繼承之人。但不能通知者, 不在此限。

※暨根據繼承登記法令補充規定第1點繼承開始(即被繼承人死亡日期或經死亡宣告確定死亡日期)於台灣光復以前者(民國三十四年十月二十四日以前), 應依有關台灣光復前繼承習慣辦理。繼承開始於台灣光復後(民國三十四年十月二十五日以後)至七十四年六月四日以前者, 依修正前之民法親屬、繼承兩編及其施行法規定辦理。繼承開始於民國七十四年六月五日以後者, 應依現行民法親屬、繼承兩編暨其施行法規定辦理。

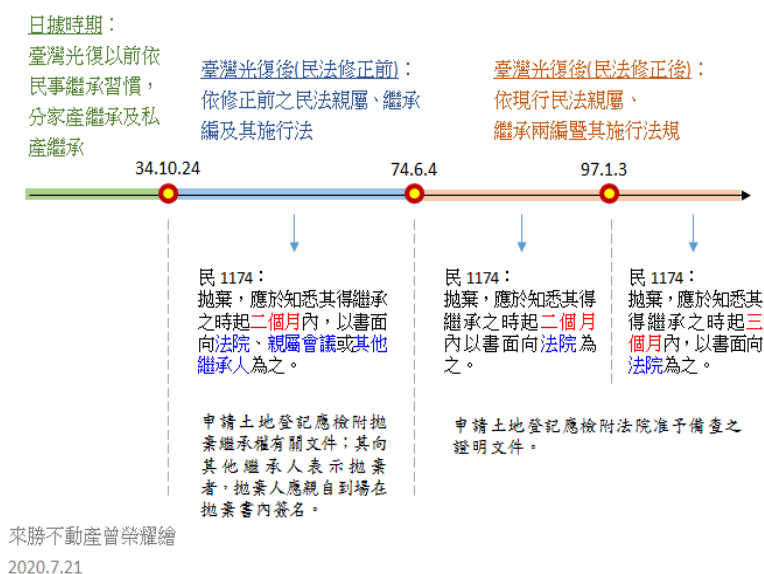
因此，可分為以下三個時段說明：

1. 繼承開始於臺灣光復前（34.10.24以前）日據時期台灣省人財產繼承習慣分為家產繼承與私產繼承兩種。家產為家屬（包括家長在內）之共有財產；私產係指家屬個人之特有財產。家產繼承因戶主喪失戶主權而開始；私產繼承則因家屬之死亡而開始。（繼承登記法令補充規定第2點）
2. 繼承開始於臺灣光復後至民國七十四年六月四日以前（34.10.25-74.6.4）繼承開始於臺灣光復後至民國七十四年六月四日以前，繼承人拋棄其繼承權，應依修正前民法第一千一百七十四條規定於知悉其得繼承之時起二個月內以書面向法院、親屬會議或其他繼承人為之。所謂「知悉」其得繼承之時起二個月內拋棄繼承權，該期間之起算，係指知悉被繼承人死亡且自己已依民法第一千一百三十八條規定成為繼承人之時，始開始起算主張拋棄繼承之期間。申請登記時應檢附拋棄繼承權有關文件。其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。（繼承登記法令補充規定第89點第1項）
3. 繼承開始於民國七十四年六月五日以後（74.6.5-至今）繼承開始於民國七十四年六月五日以後，而繼承人有拋棄繼承權者，應依照修正後民法第一千一百七十四條規定，應以書面向法院為之。申請繼承登記時，應檢附法院核發繼承權拋棄之證明文件。至於拋棄繼承權者是否以書面通知因其拋棄而應為繼承之人，非屬登記機關審查之範疇。（繼承登記法令補充規定第89點第2項）

繪圖整理如下：

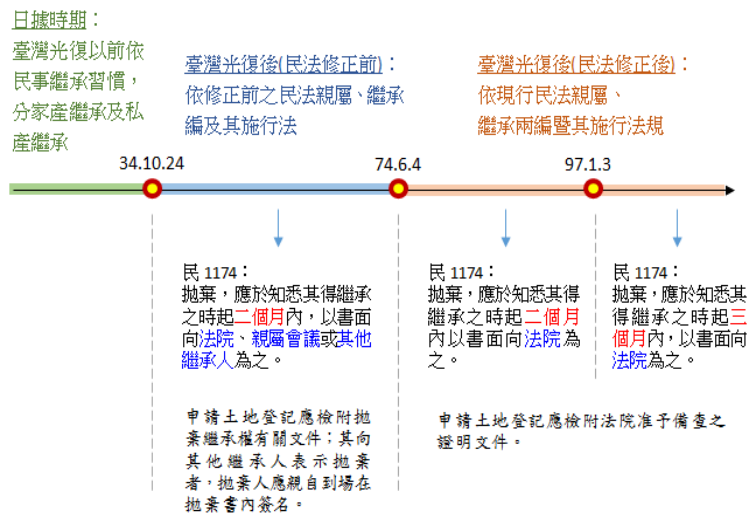
[圖片1]

## 文章圖片



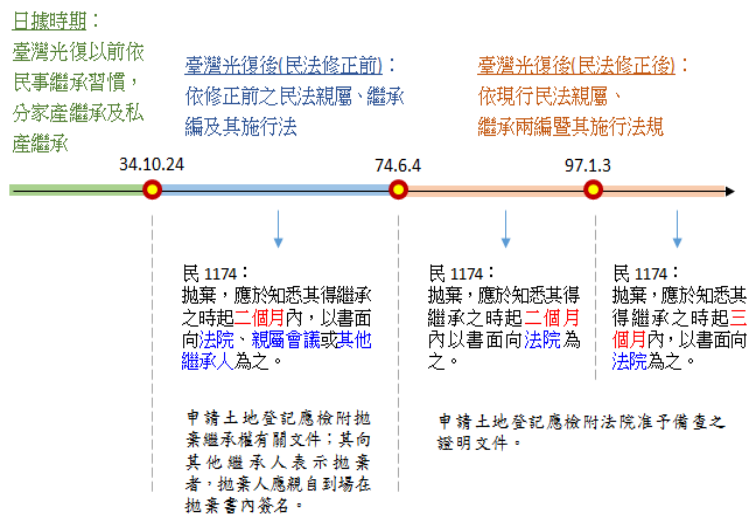
## 文章圖片





來勝不動產曾榮耀繪  
2020.7.21

## ## 文章圖片



來勝不動產曾榮耀繪  
2020.7.21

---  
\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 補正與駁回之區別, 曾榮耀老師

文章編號: 417122

發布日期: 2019/12/05

其他關鍵詞: 補正, 駁回

### ## 文章資訊

- 文章編號: 417122
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/12/05
- 關鍵詞: 土地登記規則、補正、駁回
- 爬取時間: 2025-02-02 20:50:33
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417122>)

### ## 內文

各位同學好

本日專欄為各位同學整理「土地登記規則第56條及第57條」有關補正及駁回之區別，茲彙整如表：

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土登規則修正, 曾榮耀老師

文章編號: 412047

發布日期: 2018/05/03

其他關鍵詞: 土登規則

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412047
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/05/03
- 關鍵詞: 土登規則、土地登記規則
- 爬取時間: 2025-02-02 20:33:46
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412047>)

## ## 內文

內政部於107年4月19日預告修正「土地登記規則」部分條文計二十條, 茲整理以下重點:

1. 實施跨直轄市、縣（市）土地登記, 增列受理機關、登記項目、收件簿及案件保存
2. 配合國民住宅條例及其施行細則廢止, 修正囑託登記及免提出權利書狀（上課都有提過）
3. 土地登記網路申請作業, 增列得免提出權利書狀及發給權利書狀
4. 推廣多元化爭議解決管道, 修正因涉及權利爭執而駁回登記申請者, 得以訴訟外紛爭解決機制處理之規定（例如仲裁、鄉鎮市調解）
5. 配合土地法第三十四條之一執行要點修正, 共有多數決的登記申請方式配合修正（總複習才剛講過=3明+1名分+1通告）
6. 因非訟事件法已刪除遺產清理人相關規定, 配合刪除涉及遺產清理人登記之規定（包含得免提出權利書狀、遺產清理人登記、遺贈登記、遺囑信託）

其他則是部份文字修正。以上提供各位同學參考, 如這次考到相關內容, 建議可大概提到上述部份已有公告修正。

因土登規則修正尚有60日的陳述意見時間，所以原則上地政士同學不會考到修正內容，但高普考之後的考試同學就需要注意！

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地登記規則新修正內容, 許文昌老師

文章編號: 409218

發布日期: 2017/03/16

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409218

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/03/16

- 關鍵詞: 土地登記規則

- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:56

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409218>)

## ## 內文

土地登記規則於106年2月14日修正發布, 共修正四個條文。修正內容有二:

- (一) 刪除地目等則登記: 106年1月1日正式廢除地目等則制度, 爰修正土地登記規則第29條及第85條, 將有關地目等則規定予以刪除。

- (二) 暫編建號編造建物登記簿均於標示部其他登記事項欄辦理登記:

1. 土地登記規則第117條之預為抵押權登記, 須暫編建號, 編造建物登記簿, 舊條文於「他項權利部」辦理登記, 現修正於「標示部其他登記事項欄」辦理登記。

2. 土地登記規則第139條之未登記建物辦理查封登記, 須暫編建號, 編造建物登記簿, 舊條文於「所有權部」辦理登記, 現修正於「標示部其他登記事項欄」辦理登記。

附帶一提, 我的土地登記課程於106年3月19日(星期日)早上9:30開課。我的上課方式有別於其他老師, 請同學好好「享受上課」。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*