

民法 § 758、759-1 II 相關文章

共 1 篇文章

1. 我國現行的土地登記制度

發布日期：2022 年 12 月 15 日

摘要：我國現行的土地登記制度：我國現行之土地登記制度係採「德國權利登記制」與「澳洲托崙斯登記制」之優點，融合成一種新的權利登記制度，與他國登記特色相比，我國的登記制度又有哪些特點呢？

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e6%88%91%e5%9c%8b%e7%8f%be%e8%a1%8c%e7%9a%84%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e7%99%bb%e8%a8%98%e5%88%b6%e5%ba%a6/>

我國現行的土地登記制度之意義

我國土地登記制度，係依循民法物權編採權利登記制之特長及土地法中規定地價的特點，並擷取托崙斯登記制之優點（設置損害賠償制度），以此達成清理地籍、保障地權、規定地價之目的，並有利實施土地政策及規劃土地利用。

．我國現行的土地登記制度之要件（我國土地登記制度特點）

1. 不動物權變動採「登記要件主義」

民法 § 758：不動物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。

2. 採「強制登記制」

土地法 §

38：辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即辦理土地總登記。

3. 登記採「實質審」

地政機關針對登記案件，除經過形式審（係指案件有照法定程序、文件規定等辦理），另外對於權利義務的「真偽」也會審無誤後才進行登記。

4. 登記「具公信力」

(1) 土地法 § 43：依土地法所為之登記有對效力

(2) 民法 § 759-1 II：因信賴不動登記之善意第三人，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。

5. 登記簿採「物的編成」

(1) 土登 § 17：登記簿就登記機關轄區情形按（鎮、市、區）或地段登記之

(2) 土登 § 18：登記簿應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之，並於頁首附索引表。

6. 登記具「公示性」亦即登記簿公開

土登 § 24-1：任何人得申請「第二類」資料

7. 登記後繕發「權利書狀」

土登 § 65：土地權利於登記完畢後，除權利書狀所載容未變更、本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

8. 登記機關設置「損害賠償」

(1) 土地法 § 68：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。

(2) 土地法 § 70：地政機關所收登記費，應提存 10 %作為登記儲金，專備第 68 條所定賠償之用。

9. 登記時應「申報地價」

土地法 § 156：土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價 20% 以之增減。

Logan 老師提醒

目前地政士考古題尚未出現有關「托崙斯登記制度」的考題，但在其他國考地政考試中已經有出現過幾次，因此老師提醒同學，「托崙斯登記制度」與「我國土地登記制度」的概念十分相近，建議同學可以一起比較背誦！