

## 關鍵詞：更正登記（共13篇文章）

生成時間：2025-04-30 19:20:53

## 更正登記應不妨害原登記同一性之相關案例, 曾榮耀老師

文章編號：912225

發布日期：2024/08/20

其他關鍵詞：登記錯誤, 土地登記

### ## 文章資訊

- 文章編號：912225
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/08/20
- 關鍵詞：更正登記、登記錯誤、土地登記
- 爬取時間：2025-02-02 20:14:42
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912225>)

### ## 內文

案例：

甲主張其曾祖父乙於日據時期與A市公所簽訂「以地易地」之承諾書，由乙將所有之K地與A市所有同地段之L地約300坪土地互易移轉；嗣L地迭經分割，乙因互易取得並入住之土地經測量即在L土地範圍內，是依上述土地互易承諾書，此部分土地應屬乙所有，惟辦理總登記時，卻登記土地所有權人為A市，爰依土地法第69條及土地登記規則第144條規定，請求地政事務所辦理更正登記或塗銷登記，將該部分土地移轉予甲等人。試問是否有理由？

[圖片1]

判決重點：

1. 按土地登記之目的，在於確立地籍，保護產權，藉以維持不動產交易安全，並為推行或制定土地政策之依據。故已登記完畢之土地權利，若登記錯誤、遺漏或虛偽

，應予以更正，以杜絕弊端，並有助公示原則之確立。

2. 土地法第69條所稱「登記錯誤之更正」，以不涉及私權爭執，且不妨害原登記之同一性者為限，亦即僅限「登記原因證明文件所載之內容不符」或「應登記事項漏未登記」之情形而言，並未涉及權利主體之變動，否則根據土地登記規則第7條規定，必須經由司法審判程序，始得塗銷或變更。殊非可依規定申請地政機關更正登記，以變更原登記所示之法律關係。

3. 基此法理，內政部訂頒之更正登記法令補充規定第6點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第7點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」亦明揭上述意旨。

4. 是更正登記，無論依職權或依聲請，均以不妨害原登記之同一性為限。亦即更正前後之標的物、權利主體及法律關係，均須相同。若更正登記之結果，使原登記關係人之土地權利發生變動或損害，則已妨害原登記之同一性，不在更正登記之範圍內。

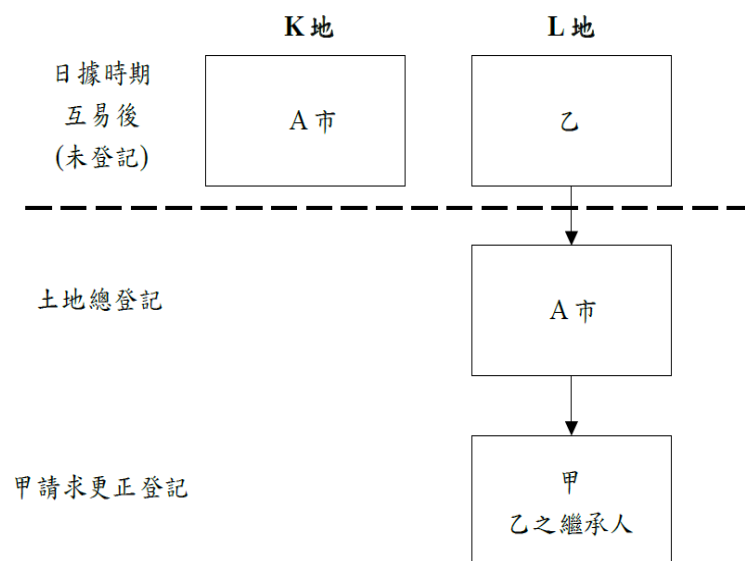
5. 因此，甲主張其曾祖父乙於日據時期與A市公所就L地簽訂承諾書互易移轉一節，因系爭土地現所有權人為A市，管理人為A市公所，甲請求將系爭土地所有權人更正登記為甲等人，顯已違反登記同一性之要件，於法不合。

資料來源： 臺中高等行政法院109年度訴字第195號判決  
最高行政法院110年度上字第128號裁定

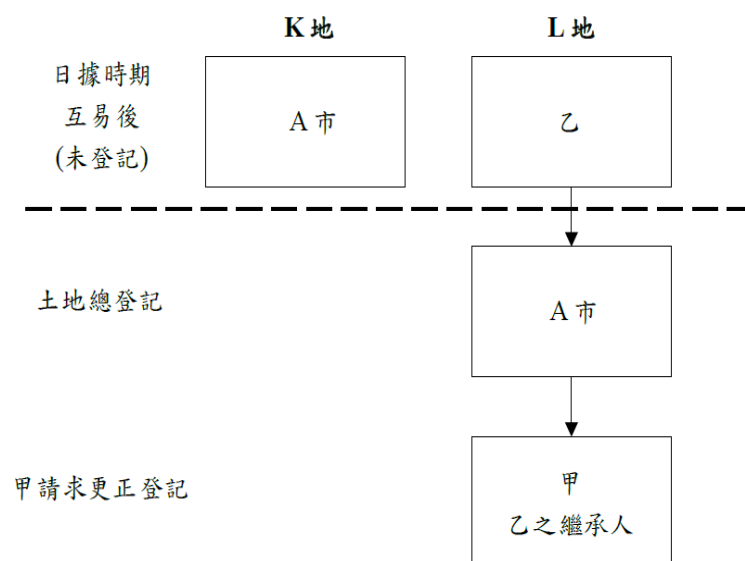
## 文章圖片



## 文章圖片



## ## 文章圖片



---  
\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 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: 土地登記規則, 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\*

# 土地登記損害賠償請求救濟之程序, 許文昌老師

文章編號: 911432

發布日期: 2024/05/23

其他關鍵詞: 土地登記, 登記錯誤, 塗銷登記

## ## 文章資訊

- 文章編號: 911432

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/05/23

- 關鍵詞: 土地登記、登記錯誤、更正登記、塗銷登記

- 爬取時間: 2025-02-02 20:11:43

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911432>)

## ## 內文

土地法第43條規定, 土地登記具有「絕對效力」。請說明其保護對象為何? 當發生登記錯誤、遺漏或虛偽, 真正權利人應如何維護其權益? 如產生損害賠償, 則請依國家賠償法相關規定, 說明請求救濟之程序。

### 【112身心障礙】

### 【解答】

• (一) 登記絕對效力之保護對象: 土地法第43條: 「依本法所為之登記, 有絕對效力。」意謂善意第三人因信賴登記所取得之權利, 具有不可推翻之效力。準此, 登記絕對效力之保護對象為善意第三人。

• (二) 真正權利人維護權益之方法:

1. 更正登記: 真正權利人於登記完畢後, 發現登記錯誤或遺漏時, 得向地政機關申請更正登記。惟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.

塗銷登記:

• (1)

在未有第三人取得權利之新登記前, 真正權利人得訴請法院塗銷登記名義人。

• (2) 登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：

①登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。

②純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

3. 損害賠償：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。

• (三) 請求救濟之程序：

1. 請求：依國家賠償法請求損害賠償時，應先以書面向賠償義務機關請求之。

2. 協議：賠償義務機關對於前項請求，應即與請求權人協議。協議成立時，應作成協議書，該項協議書得為執行名義。應注意者，協議為提起訴訟之先行必要程序。

3. 訴訟：賠償義務機關拒絕賠償，或自提出請求之日起逾三十日不開始協議，或自開始協議之日起逾六十日協議不成立時，請求權人得提起損害賠償之訴。但已依行政訴訟法規定，附帶請求損害賠償者，就同一原因事實，不得更行起訴。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 錯誤登記與登記錯誤之差異, 曾榮耀老師

文章編號: 905979

發布日期: 2022/11/01

其他關鍵詞: 錯誤登記, 登記錯誤, 塗銷登記

## ## 文章資訊

- 文章編號: 905979

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/11/01

- 關鍵詞: 錯誤登記、登記錯誤、更正登記、塗銷登記

- 爬取時間: 2025-02-02 19:51:09

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905979>)

## ## 內文

### • 一、登記錯誤採更正登記

土地登記規則第13條規定之登記錯誤, 係指准予登記之 政處分並無違誤, 僅登記機關辦 登記時未依登記原因證明文件所載內容登記而生登記事項與之 符情事, 登記機關依職權或經 害關係人申請而辦 正該 符部分之登記內容者

處理原則: 登記人員或利害關係人, 於登記完畢後, 發見登記錯誤或遺漏時, 非以書面聲請該管上級機關查明核准後, 不得更正。須不妨害原登記之同一性, 亦即更正登記後, 登記事項所示法律關係應與原登記者相同, 不得變更。但登記錯誤或遺漏, 純屬登記人員記載時之疏忽, 並有原始登記原因證明文件可稽者, 由登記機關逕行更正之(土 § 69)

### • 二、錯誤登記採塗銷登記

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 政處分, 於該登記之土地權 未經第三人取得前, 自得本職權依土地登記規則第144條第1項規定辦 塗銷登記。

處理原則: 有下列情形之一者, 於第三人取得該土地權利之新登記前, 登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之(土登 § 144I):

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



前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

參考資料：內政部98 7月24日內授中辦地字第0980047281號函

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 更正登記之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 903371

發布日期: 2022/02/24

其他關鍵詞: 私契, 公契

### ## 文章資訊

- 文章編號: 903371
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/02/24
- 關鍵詞: 更正登記、私契、公契
- 爬取時間: 2025-02-02 19:42:11
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903371>)

### ## 內文

甲、乙二人購買一筆土地，甲出資2,000萬元，乙出資1,000萬元。該地擬登記為甲、乙二人共有，甲之應有部分三分之二，乙之應有部分三分之一。倘發生下列二種情形，各應如何救濟？（一）私契記載：甲之應有部分三分之二，乙之應有部分三分之一。惟公契記載：甲之應有部分三分之一，乙之應有部分三分之二。最後登記簿記載：甲之應有部分三分之一，乙之應有部分三分之二。（二）私契記載：甲之應有部分三分之二，乙之應有部分三分之一。公契亦記載：甲之應有部分三分之二，乙之應有部分三分之一。惟最後登記簿卻記載：甲之應有部分三分之一，乙之應有部分三分之二。

#### 【解答】

##### • （一）第1小題：

1. 申請買賣所有權登記僅檢附公契，未檢附私契。換言之，登記原因證明文件為公契，而非私契。
2. 登記事項與登記原因證明文件所載之內容並無不符，因此，未發生登記錯誤（登§13），不得申請更正登記（登§69）。此時，應再申請交換所有權移轉登記，以為救濟。

##### • （二）第2小題：

1. 公契為登記原因證明文件。登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符。

2. 土地登記規則第13條規定，所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符。因此，依據土地法第69條規定，登記錯誤應申請更正登記，以為救濟。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 更正登記之意義、樣態、要件與應備文件, 曾榮耀老師

文章編號: 901664

發布日期: 2021/09/16

## ## 文章資訊

- 文章編號: 901664
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/09/16
- 關鍵詞: 更正登記
- 爬取時間: 2025-02-02 19:36:21
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901664)

## ## 內文

各位同學好, 今日專欄說明有關「更正登記」之意義、樣態、要件、應備文件, 茲整理如下:

- (一) 更正登記之意義登記人員或 害關係人於登記完畢後, 發現登記錯誤或遺, 向該管登記機關申辦 正所為之登記。
- (二) 更正登記之樣態
  1. 核准更正: 登記人員或利害關係人, 於登記完畢後, 發見登記錯誤或遺漏時, 非以書面聲請該管上級機關查明核准後, 不得更正。
  2. 逕行更正: 但登記錯誤或遺漏, 純屬登記人員記載時之疏忽, 並有原始登記原因證明文件可稽者, 由登記機關逕行更正之。
- (三) 更正登記之要件
  1. 形式要件
    1. 登記人員、利害關係人申請。
    2. 須登記錯誤、遺漏已登記完畢。
    3. 須書面向上級機關申請核准。
    4. 須經有利害關係之第三人同意。
  2. 實質要件

1. 須登記有錯誤、遺漏。
2. 須不妨礙原登記之同一性：更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。換言之，係指登記錯誤之更正，僅能更正為「記入登記資料之事項」與「登記原因證明文件所載內容」相符為止，不能超出「登記原因證明文件所載之內容」範圍。

- (四) 更正登記之應備文件

- I. 由利害關係人申請：

1. 登記申請書及登記清冊。
2. 登記原因證明文件：錯誤或遺漏之證明文件。
3. 所有權狀或他項權利證明書。
4. 申請人身分證明（其能以電腦處理達成查詢者，得免申請人提出）。
5. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件：
  1. 第三人同意書（例如抵押權人同意書：因抵押權登記錯誤或遺漏所為之更正，如影響次順位抵押權人權益者，應經該次順位抵押權人之同意）。
  2. 保證書或切結書（有錯誤或遺漏原因證明文件及地政機關作業疏忽所致者免附）。

- I. I. 由登記機關逕為辦理：

1. 土地建物逕為更正測量登記案件簽辦單。
2. 原登記申請案件影本。
3. 土地（或建物）登記資料。
4. 更正前後土地複丈圖、面積計算表或建物測量成果圖（原測量或抄錄錯誤時檢附）。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 更正登記要件：不妨礙原登記之同一性, 曾榮耀老師

文章編號：900704

發布日期：2021/06/17

其他關鍵詞：不妨礙原登記之同一性

## ## 文章資訊

- 文章編號：900704
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2021/06/17
- 關鍵詞：更正登記、不妨礙原登記之同一性
- 爬取時間：2025-02-02 19:33:01
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900704>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄說明有關更正登記的要件之一「不妨礙原登記之同一性」概念，參最高法院48年判字第72號判例，後續專欄也會再補充幾個案例，讓同學對更正登記的類型與處理方式更為清楚：

該判例提及重點：

土地法第四十三條所規定之絕對效力，係就對於第三人之關係而言。故第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記之無效或撤銷而被追奪。並非謂一經為總登記後，即不能復為權利變更之登記。

土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第六十九條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係。

原告主張本件土地應由本件各原告繼承而公同共有，其登記為黃某等二人自臺灣省日據時期即共同繼承，係屬錯誤，顯係就登記所示之私法關係，有所爭執。自應依民事訴訟程序，訴請法院審判，不得依土地法第六十九條之規定而為更正登記之聲請，以改變原登記所示之法律關係，而妨害原登記之同一性。況原告聲請更正登記，係請求回復未為繼承登記前之原狀，是其名為聲請更正登記，實係要求塗銷黃某

等之繼承登記，尤不屬上開土地法規定更正登記之範圍。

曾老師補充說明：根據「正登記法 補充規定」申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。因此，本案例係認為繼承人錯誤，而欲申請更正登記，惟更正後，其權利主體將與原本申辦繼承登記之相關文件不符，包含繼承系統表、戶籍謄本等，故有違登記同一性，而不能以更正登記方式辦理。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 更正登記不妨礙原登記同一性, 曾榮耀老師

文章編號: 414850

發布日期: 2019/03/21

其他關鍵詞: 不妨礙原登記之同一性

## ## 文章資訊

- 文章編號: 414850
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/03/21
- 關鍵詞: 更正登記、不妨礙原登記之同一性
- 爬取時間: 2025-02-02 20:43:12
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414850>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄談有關「更正登記」之概念

### • 一、類型

1. 核准更正: 登記人員或利害關係人, 於登記完畢後, 發見登記錯誤或遺漏時, 非以書面聲請該管上級機關查明核准後, 不得更正。須不妨害原登記之同一性, 亦即更正登記後, 登記事項所示法律關係應與原登記者相同, 不得變更。
2. 逕行更正: 但登記錯誤或遺漏, 純屬登記人員記載時之疏忽, 並有原始登記原因證明文件可稽者, 由登記機關逕行更正之。

### • 二、要件

更正登記之要件

#### 1. 形式要件

1. 登記人員、利害關係人申請。
2. 登記完畢。
3. 書面向上級機關申請核准。



4. 須經有利害關係之第三人同意。

2. 實質要件

1. 登記有錯誤、遺漏。

2. 不妨礙原登記之同一性。

其中，所謂「不妨礙原登記之同一性」說明如下：

申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理（正登記法 補充規定第6點）。更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。（正登記法 補充規定第7點）

故不妨礙原登記之同一性，指 正登記後，登記事項所示之法 關係，應原登記相同， 得變 ，即更正後不發生原權利人權利、義務之變動。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 更正登記的要件, 曾榮耀老師

文章編號: 414512

發布日期: 2019/01/31

### ## 文章資訊

- 文章編號: 414512
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/01/31
- 關鍵詞: 更正登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:42:06
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414512>)

### ## 內文

各位同學好

今日專欄為各位同學說明, 有關更正登記之意義與要件:

- 一、意義
  - (一) 登記人員或利害關係人於登記完畢後, 發現登記錯誤或遺漏, 向該管登記機關申辦更正所為之登記。
  - (二) 土地法第68條第一項及第69條所稱登記錯誤, 係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者; 所稱遺漏, 係指應登記事項而漏未登記者。(登 § 13)
- 二、要件
  - (一) 形式
    1. 登記人員、利害關係人申請。
    2. 登記完畢。
    3. 書面向上級機關申請核准。
    4. 須經有利害關係之第三人同意。
  - (二) 實質
    1. 登記有錯誤、遺漏。

2. 不妨礙原登記之同一性(更正後不發生原權利人權利、義務之變動)。

申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。（更正登記法令補充規定第6點）

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地登記漏誤之救濟, 許文昌老師

文章編號: 413224

發布日期: 2018/09/06

其他關鍵詞: 土地登記漏誤, 塗銷登記, 登記損害賠償

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413224

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/09/06

- 關鍵詞: 土地登記漏誤、更正登記、塗銷登記、登記損害賠償

- 爬取時間: 2025-02-02 20:37:38

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413224>)

## ## 內文

土地登記漏誤之救濟方法有三, 一為更正登記, 二為塗銷登記, 三為登記損害賠償。

- (一) 更正登記: 登記人員或利害關係人, 於登記完畢後, 發現登記錯誤或遺漏時, 以書面聲請該管上級機關查明核准後, 辦理更正登記。但登記錯誤或遺漏, 純屬登記人員記載時之疏忽, 並有原始登記原因證明文件可稽者, 由登記機關逕行更正之(土§69)。惟更正登記不得變更原登記之法律關係, 亦即更正登記不得妨害原登記之同一性。

- (二) 塗銷登記: 依土地登記規則登記之土地權利, 有登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造或純屬登記機關之疏失而錯誤登記之情形, 於第三人取得該土地權利之新登記前, 登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之(登§144)。值得一提的是, 更正登記所稱登記錯誤與塗銷登記所稱登記錯誤, 兩者意涵不同。前者指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予以登記, 而造成登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符(登§13); 後者指准予登記之行政處分純係登記機關疏失而為之違法行政處分。

- (三) 登記損害賠償: 無法藉由上述更正登記或塗銷登記, 以消除土地登記漏誤, 最後只能由地政機關負起損害賠償一途。因此, 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。」

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 更正登記與土地登記損害賠償之原因比較, 許文昌老師

文章編號: 413125

發布日期: 2018/08/30

其他關鍵詞: 土地登記, 登記錯誤, 登記遺漏

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413125

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/08/30

- 關鍵詞: 更正登記、土地登記、登記錯誤、登記遺漏

- 爬取時間: 2025-02-02 20:37:19

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413125>)

## ## 內文

依土地登記規則第13條規定:「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤,係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者;所稱遺漏,係指應登記事項而漏未登記者。」準此,更正登記之原因與土地登記損害賠償之原因的意涵看似相同,其實不同。茲分析如下:

### • (一) 更正登記之原因:

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。換言之,僅於登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者為限,始得辦理更正登記。
2. 登記遺漏:指應登記事項漏未登記。

此外,更正登記不得妨害原登記之同一性。因此,登記虛偽不得辦理更正登記。

### • (二) 土地登記損害賠償之原因:

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。此乃狹義解釋,僅能以例示視之。換言之,不以登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者為限,始得主張土地登記損害賠償。
2. 登記遺漏:指應登記事項漏未登記。
3. 登記虛偽:指違反原登記同一性之登記錯誤。亦即登記名義人與真正權利人不符而言。由於土地法第68條之土地登記損害賠償包括登記錯誤、登記遺漏及登記虛偽

三種情形，但土地法第69條之更正登記僅包括登記錯誤及登記遺漏二種情形，不包括登記虛偽。準此，上開登記虛偽之定義，使其僅能適用於土地法第68條，而不能適用於土地法第69條。

- （三）兩者比較：

1. 登記原因種類不同：更正登記之原因種類為登記錯誤與登記遺漏二種。土地登記損害賠償之原因種類為登記錯誤、登記遺漏與登記虛偽三種。

2. 登記錯誤範圍不同：更正登記之登記錯誤，以登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者為限。土地登記損害賠償之登記錯誤，不以登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者為限。前者範圍較狹，後者範圍較廣。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 更正登記之同一性, 許文昌老師

文章編號: 413073

發布日期: 2018/08/23

其他關鍵詞: 同一性

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413073
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/08/23
- 關鍵詞: 更正登記、同一性
- 爬取時間: 2025-02-02 20:37:08
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413073>)

### ## 內文

更正登記不得妨害原登記之同一性。所稱同一性，指同一權利主體、同一權利種類及同一權利標的而言。如同一人之姓名、住址、出生年月日等之漏誤，得以更正登記為之。如同一權利種類之地租、存續期間、權利範圍等之漏誤，得以更正登記為之。如同一標的之面積、地號、使用地類別等之漏誤，得以更正登記為之。

申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理(更正登記法令補充要點第6點)。

許文昌老師主編「土地法規」小法典(第8版)千呼萬喚上市了！

土地法規小法典(第8版)於今年8月20日新鮮問世。本次改版，除更新法規及添加新試題外，另增加「房地合一課徵所得稅申報作業要點」、司法院釋字第763號及第765號。該書由元照出版，可至元照網路書店購買。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



## 登記錯誤之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 409460

發布日期: 2017/08/03

其他關鍵詞: 登記錯誤, 土地法第43條, 土地登記

### ## 文章資訊

- 文章編號: 409460
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/08/03
- 關鍵詞: 更正登記、登記錯誤、土地法第43條、土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:45
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409460>)

### ## 內文

甲出資2,000萬元, 乙出資1,000萬元, 共同購買一筆土地, 契約書載明甲持分三分之二, 乙持分三分之一。然登記機關錯誤記載為甲持分三分之一, 乙持分三分之二。經過不久, 乙將其持分三分之二出售於不知情之丙, 請就甲採取下列各救濟措施, 分析是否可行? (一) 甲向登記機關申請更正登記。  
(二) 甲向丙訴請返還持分三分之一。 (三) 甲向登記機關請求損害賠償。

#### 【解答】

- (一) 更正登記不得違反原登記之同一性。換言之, 更正登記不得變更原登記之法律關係。準此, 本案已出售於不知情之丙, 故不得辦理更正登記。總之, 本項救濟措施不可行。
- (二) 不知情之丙因信賴登記取得持分三分之二, 依土地法第43條規定, 具有不可推翻之效力, 故丙得拒絕返還持分三分之一。總之, 本項救濟措施不可行。
- (三) 登記機關因登記錯誤, 造成甲之權益受到損害。甲得依土地法第68條規定, 向登記機關請求損害賠償。總之, 本項救濟措施可行。

好試報報許老師的土地法規原訂7月30日開課, 因欣逢尼莎颱風, 延至8月6日(日)開課。【新開課表】

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

