

關鍵詞：登記遺漏（共4篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:38

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，更正登記，登記錯誤

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

登記錯誤、登記遺漏及登記虛偽之闡述, 許文昌老師

文章編號: 910960

發布日期: 2024/04/04

其他關鍵詞: 土地登記, 登記錯誤, 登記虛偽

文章資訊

- 文章編號: 910960
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/04/04
- 關鍵詞: 土地登記、登記錯誤、登記遺漏、登記虛偽
- 爬取時間: 2025-02-02 20:10:08
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910960>)

內文

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。」又, 土地法第69條規定:「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。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。」準此, 土地登記損害賠償之原因有三: ①登記錯誤; ②登記遺漏; ③登記虛偽。另, 更正登記之原因有二: ①登記錯誤; ②登記遺漏。換言之, 土地登記損害賠償之原因有「登記虛偽」, 更正登記之原因無「登記虛偽」

• (一) 登記錯誤之意涵: 登記錯誤可分為最廣義之登記錯誤、廣義之登記錯誤及狹義之登記錯誤。

1. 最廣義之登記錯誤: 凡登記事項與真實情形不符者, 均屬之。
2. 廣義之登記錯誤: 指未違反登記同一性之登記錯誤。所稱登記同一性, 指土地登記之同一權利主體、同一權利種類、同一權利範圍及同一權利標的而言。
3. 狹義之登記錯誤: 指未違反登記同一性之登記錯誤, 且登記事項與登記原因證明文件不符。

• (二) 登記虛偽之意涵: 指違反登記同一性之登記錯誤。最廣義登記錯誤包括廣義之登記錯誤及登記虛偽二項。

[圖片1]

• (三) 結論：

1. 土地法第68條（土地登記損害賠償）之登記錯誤，指廣義之登記錯誤。土地法第69條（更正登記）之登記錯誤，指狹義之登記錯誤。

2. 土地法第68條所定登記錯誤（指廣義之登記錯誤）與登記虛偽，二者結合而為最廣義之登記錯誤。準此，土地登記損害賠償之原因有二：

(1) 最廣義之登記錯誤：指登記事項與真實情形不符者。

(2) 登記遺漏：指應登記事項而漏未登記者。

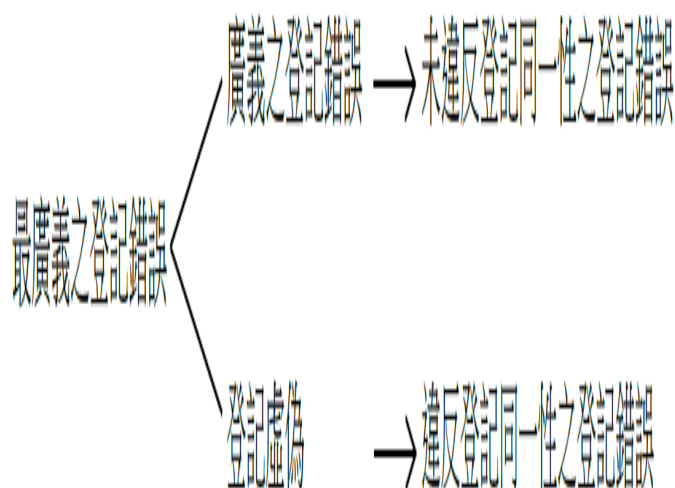
3. 土地法第69條所定登記錯誤，指狹義之登記錯誤。準此，更正登記之原因有二：

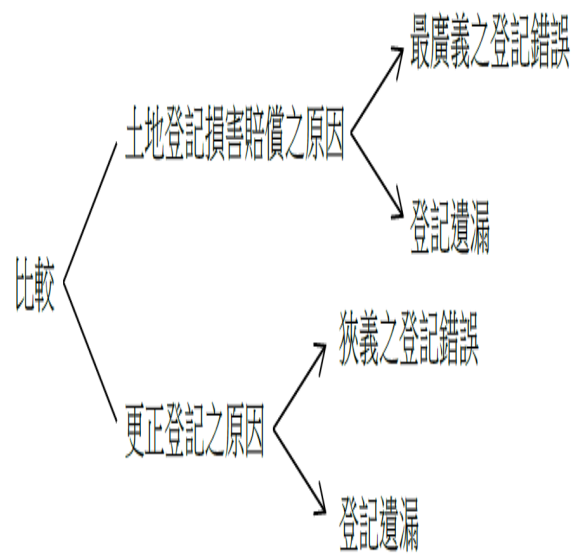
(1) 狹義之登記錯誤：指未違反登記同一性之登記錯誤，且登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者。 (2) 登記遺漏：指應登記事項而漏未登記者。

[圖片2]

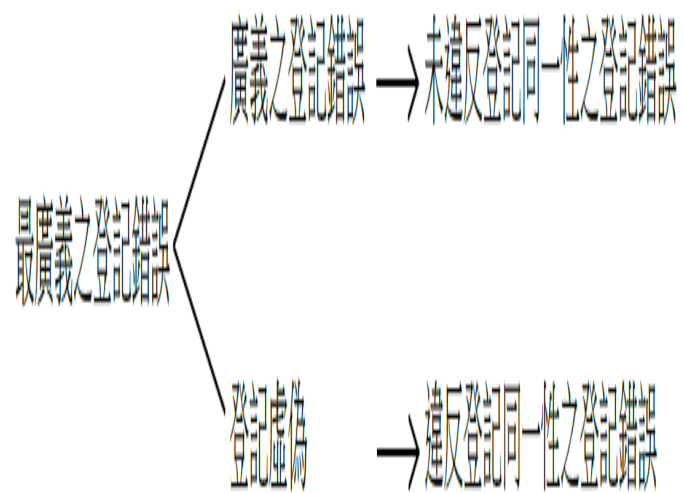
4. 土地登記規則第13條所定義之登記錯誤（即登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符），實際上僅適用於土地法第69條之更正登記。土地法第68條之土地登記損害賠償，不以此定義為限。

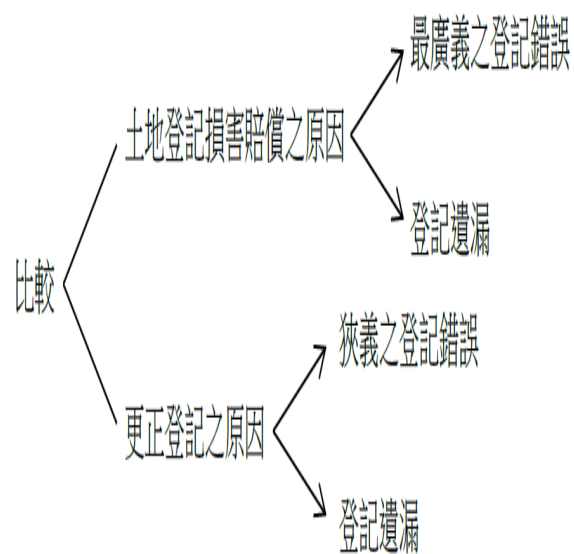
文章圖片



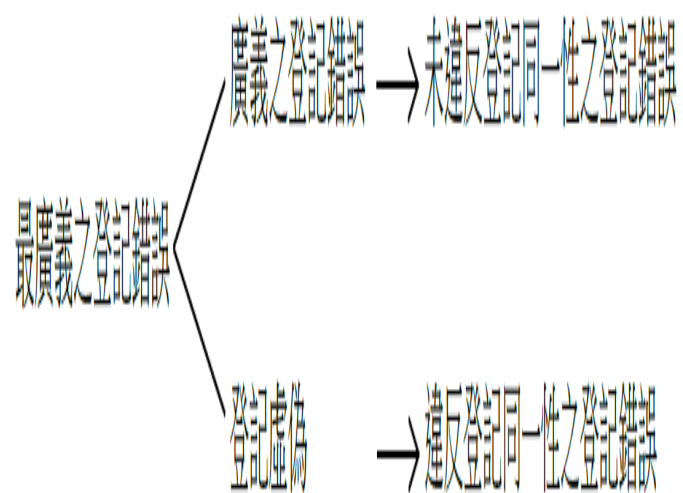


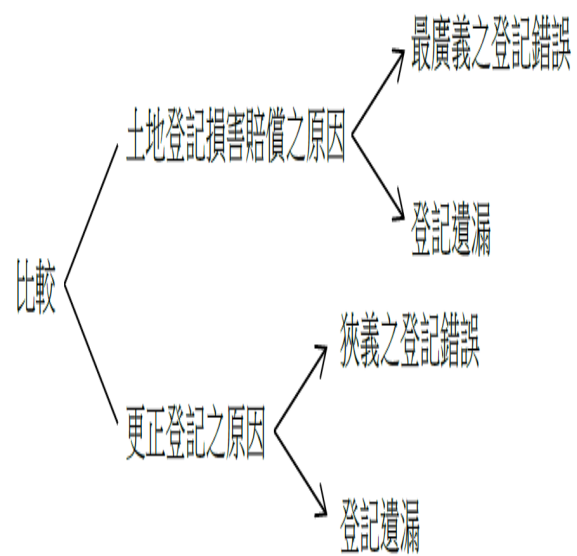
文章圖片





文章圖片





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: 更正登記, 土地登記, 登記錯誤

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

登記錯誤、遺漏之更正與塗銷登記差異, 曾榮耀老師

文章編號: 409188

發布日期: 2017/06/27

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: 409188

- 作者: 曾榮耀

- 發布日期: 2017/06/27

- 關鍵詞: 土地登記、登記錯誤、登記遺漏、塗銷登記

- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:47

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409188>)

內文

各位同學好

剛好有幾位同學問到登記錯誤、遺漏之更正與塗銷登記差異, 故本次專欄針對此問題進行觀念釐清:

首先, 相關法條如下:

土69: 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。

土登144: 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。

其次, 請參考內政部98 7月24日內授中辦地字第0980047281號函: 塗銷登記係指已登記之土地權, 因法定或約定原因消滅, 向登記機關申請將該權予以塗銷, 或由政機關依職權使撤銷權辦之塗銷, 該塗銷係屬使其效完全消滅之登記, 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。至同規則第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，二者之法 關係尚屬有別。

因此，可從錯誤嚴重程度來分類釐清：

1. 應登記但筆誤而登記完畢者，於第三人取得登記完畢前，逕行更正登記。主要考量登記人員登載難免會有疏忽或筆誤，假設有原始的登記原因證明文件可查並經確認就是筆誤而已，為達到行政簡便便民，提昇行政效率，故例外由登記機關逕行更正。
2. 應登記但內容有誤未發現而登記完畢者，於第三人取得登記完畢前，核准更正登記。原則上，更正登記皆須經過核准。例如：因地籍圖重測面積計算錯誤，致地籍圖重測結果清冊所載重測面積有誤，進而登記面積錯誤。此非筆誤，須經報上級地政機關核准後更正。
3. 不應登記卻登記完畢者，於第三人取得登記完畢前，核准塗銷登記。依土登規則本就不應登記情形，而是因為登記機關疏失而導致錯誤的登載，因該錯誤並非私權有所爭執，民事法院亦無從受理審判，於第三人取得該土地登記權利前，自應由登記機關依職權撤銷原處分，辦理塗銷登記。亦即屬於原不應出現的登記，卻登載上去，故屬於違法行政處分，而將其塗銷。按違法之行政處分除係無效或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，並兼顧信賴保護原則，登記機關或其上級地政機關自得於第三人取得該土地權利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分例如：登記應備文件應檢附義務人印鑑證明，倘若當時未檢附卻予以登記，此時屬不准予登記案件，但屬登記機關疏失而予以登記，故將其塗銷。
4. 上述情形，於第三人取得登記完畢後，因無法回復原狀，故以請求損害賠償為主。

——

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下