

關鍵詞：請求權（共5篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:36

預告登記之意義與要件, 曾榮耀老師

文章編號：912000

發布日期：2024/07/09

其他關鍵詞：預告登記, 土地權, 登記名義人

文章資訊

- 文章編號：912000
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/07/09
- 關鍵詞：預告登記、土地權、請求權、登記名義人
- 爬取時間：2025-02-02 20:13:58
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912000)

內文

預告登記係預為保全對於他人土地權之請求權，而由請求權人檢附登記名義人之同意書及印鑑證明，向該管登記機關所為之限制登記名義人處分其土地權之登記。亦即保全權利之得喪變更請求權之暫時性登記。

- (1) 須以他人已登記之不動產為對象(標的物辦竣登記)

- (2) 須為保全對不動產物權變動之債權請求權

預告登記係聲請保全下列請求權(土§79-1I)：

- A. 關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。 B. 土地權利內容或次序變更之請求權。
C. 附條件或期限之請求權。

- (3) 須經登記名義人之同意 聲請保全下列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之(土§79-1I、土登§137I)。

- (4) 須申請並登記完畢

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(二), 許文昌老師

文章編號: 910446

發布日期: 2024/02/01

其他關鍵詞: 日治時期, 土地登記, 土地所有權

文章資訊

- 文章編號: 910446
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/02/01
- 關鍵詞: 日治時期、土地登記、土地所有權、請求權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:24
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910446>)

內文

- 一、日治時期人民私有之土地，經依土地總登記程序登記為國有，其登記是否發生物權變動之效力？

【解答】

日治時期人民私有之土地，經依土地總登記程序登記為國有，其登記不發生物權變動之效力。其理由如下：

- (一) 土地登記本身僅具有推定權利歸屬之效力，不能作為認定權利取得或消滅之絕對依據。是當土地所有權之登記與真實權利狀態不一致時，真正所有人為回復其權利之圓滿狀態，原則上仍得對登記名義人行使物上請求權，而請求塗銷登記及返還土地。此權利具財產上價值，自應受憲法第15條財產權之保障。
- (二) 戰後初期所實施之土地總登記，雖為政府在政權移轉後管理國土、推行不動產物權登記制度所需，然該措施僅係確認、整理及清查當時土地之地籍狀態與產權歸屬，以利後續政令之推行，並無使不動產物權發生變動之意，非屬民法第758條第1項、第759條之情形。又，土地法第43條所定依該法所為之登記有絕對效力，僅為保護善意第三人因信賴既有登記而更為登記者，賦與登記之公信力，並非否認日治時期土地台帳或土地登記簿上所記載權利之效力。是日治時期屬人民私有之土地，雖經辦理土地總登記之程序而登記為國有，然該登記與物權之歸屬無關，並未影響人民自日治時期已取得之土地所有權，人民仍為該土地之真正所有人，此亦為審判實務上一貫見解。

•（三）上開日治時期人民私有之土地，經依土地總登記程序登記為國有，其登記雖不生物權變動之效力，卻造成真正權利人（即人民）與登記名義人（即國家）不一致，致人民須依民法第767條第1項規定對國家行使物上請求權，方得再度基於所有人地位，自由使用、收益及處分其所有物。

• 二、日治時期為人民所有，嗣因逾土地總登記期限，未登記為人民所有，致登記為國有且持續至今之土地，在人民基於該土地所有人地位，請求國家塗銷登記時，有無民法消滅時效規定之適用？

【解答】

日治時期為人民所有，嗣因逾土地總登記期限，未登記為人民所有，致登記為國有且持續至今之土地，在人民基於該土地所有人地位，請求國家塗銷登記時，無民法消滅時效規定之適用。其理由如下：

•（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

浮覆地之回復所有權－最高法院民事大法庭110年度台上大字第1153號裁定之申論, 許文昌老師

文章編號: 908283

發布日期: 2023/06/15

其他關鍵詞: 土地, 所有權

文章資訊

- 文章編號: 908283
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/06/15
- 關鍵詞: 土地、所有權、請求權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:00:13
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908283>)

內文

土地所有權人原有之土地，已依我國法令辦理土地總登記。嗣因成為河川、水道經塗銷登記，土地登記為國有。土地法第12條第1項所稱「視為消滅」，意指所有權並未真正消滅，只是暫時停止其權利之行使。

土地浮覆時，原土地所有權人得依民法第767條第1項規定行使物上請求權（即除去妨害請求權），塗銷國有登記，回復登記為原所有權人。此除去妨害請求權，依司法院釋字第164號解釋，已登記之不動產無民法第125條消滅時效規定之適用。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

借名人對於出名人之權利性質，曾榮耀老師

文章編號：905576

發布日期：2022/09/20

其他關鍵詞：借名人，出名人，借名登記

文章資訊

– 文章編號：905576

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/09/20

– 關鍵詞：借名人、出名人、借名登記、請求權

– 爬取時間：2025-02-02 19:49:25

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905576>)

內文

參考時事：土地借名登記釀大禍 差點要不回還要繳稅 | 房貸萬萬稅 | 房市新訊 | 房地產 (udn.com) 2022-09-08 21:07:47經濟日報

首先，此案例涉及究竟借名登記後，借名人對於出名人有何權利？其性質為何？

• 一、權利性質

借名人向出名人有請求返還之權利，也就是返還的「請求權」，屬於「債權」性質。

• 二、請求方式

其方式包含「合意返還」（另有鄉鎮市調解、仲裁等訴訟外解決機制）或「判決返還」。

• 三、請求權基礎

• （一）本於借名契約終止之返還請求權

返還系爭標的財產之請求，如契約有明訂，即以該約定為請求權基礎。

• （二）依民法第179條不當得利請求返還

民法第179條：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。借名登記得依民法不當得利請求返還1。

1. 借名契約因違反強制禁止規定無效，依前半段返還
2. 借名契約終止，依後半段返還。

- (三) 類推適用民法第541條

因借名登記屬於勞務契約類型，又非民法定有明文之典型勞務契約，故得依民法第529條規定，而以民法第541條第1項規定：「受任人因處理委任事務所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人」，及第2項規定：「受任人以自己名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人」，為請求權基礎。²

另應注意不得依民法第767條物上請求權請求返還。借名人係自願將自己之財產登記於出名人名下，該登記自非無效或錯誤，故於借名登記財產依法回復登記為借名人所有之前，得就該財產行使民法第767條所定所有權妨害除去請求權之人，更應為出名人，而非借名人³。不動產所有權如以法律行為取得者，非經登記不生效力，為民法第758條第1項所明定，是於借名人出資購買不動產，而逕將該不動產借用出名人之名義登記為所有權人者，該借名人即無從取得該不動產之所有權，則借名人於借名登記契約終止後，欲向出名人請求移轉登記及取回借名登記之不動產時，即不得以民法第767條規定之所有物返還請求權、妨害除去請求權為其依據，蓋借名登記財產之登記所有人既為出名人，則借名人於取回該不動產之所有權之前，自無本於所有權而行使物上請求權餘地⁴。

- 四、消滅時效

借名登記契約終止後，借名人並非當然取得財產之所有權，而係取得債權性質之請求權（本於該契約消滅後之返還請求權、不當得利等請求權），故適用民法第125條之一般消滅時效15年之規定⁵。是以，若借名人於借名登記契約終止後15年內未向出名人主張其權利，出名人得行使抗辯權。

從上面觀念來看，如同此篇新聞案例中國稅局所述，被繼承人（借名人）生前將土地借名登記在他人（出名人）名下，若死亡後經由法院判決應返還財產，借名人的繼承人必須將該筆土地以「土地登記返還請求權」財產併入遺產，自判決確定日起六個月內補報遺產稅。

又如該筆土地為公共設施保留地，依都市計畫法第50條規定，公共設施保留地因繼承而移轉者，免徵遺產稅。亦即屬遺產稅扣除額。然而，借名登記土地於繼承當下仍屬出名人，則繼承人繼承標的僅為該借名公保地的「請求返還之債權請求權」，而非公共設施保留地本身，因而被國稅局認定無法適用扣除，反而於判決返還後，必須補報該公共設施保留地之公告土地現值（請求權價值）的遺產稅。

1. 麵律師，2015，民事實務見解回顧（十五）—借名登記契約，法觀人月刊，第204期。
2. 最高法院103年度台上字第2142號民事判決。
3. 詹森林，2003，借名登記契約之法律關係，臺灣本土法學雜誌，第43期，第130頁。麵律師，2015，民事實務見解回顧（十五）—借名登記契約，法觀人月刊，第20

4期。

4. 臺灣高等法院 105年度重上字第361號判決。

5. 賴元禧，2020，借名登記契約實務案例解析(一)，巨群法律事務所，取用日期：2022年6月22日。邱玟惠，2016，借名登記契約當事人死亡之實務爭議—最高法院104年度台上字第1787號民事判決評析，裁判時報，第51期，第35頁。最高法院100年度台上字第600號判決。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記損害賠償之時效, 許文昌老師

文章編號: 905019

發布日期: 2022/07/28

其他關鍵詞: 土地登記, 損害賠償

文章資訊

- 文章編號: 905019
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/07/28
- 關鍵詞: 土地登記、損害賠償、請求權
- 爬取時間: 2025-02-02 19:47:31
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905019>)

內文

◎地政機關將甲所有之土地誤登於乙名下，經過十年後，乙出售於丙。出售後經過一年，甲始向地政機關提起土地登記錯誤之損害賠償。地政機關以請求權已逾時效為由拒絕賠償，是否有理？

【解答】

- (一) 消滅時效之規定：土地登記賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因二年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾五年者亦同。
- (二) 時效計算：
 1. 地政機關主張自登記錯誤之日起算，已逾二年或五年，請求權已逾時效。
 2. 甲主張自乙出售於丙之日起算，未逾二年或五年，請求權未逾時效。
 3. 綜上，請求權時效應自損害發生時起算，然損害何時發生？茲分述如下：(1) 乙出售於丙之前：甲僅得主張塗銷登記（即塗銷乙之所有權登記，回復為甲所有），不得提起損害賠償。換言之，損害尚未發生。(2) 乙出售於丙之後：丙得主張土地法第43條，以保護其取得之所有權。因此，甲不得主張塗銷登記（即塗銷丙之所有權登記，回復為甲所有），但甲得向地政機關請求損害賠償。換言之，損害自此發生。(3) 結論：請求權時效為自被害人知悉損害起算二年或損害發生起算五年。因此，本例應自乙出售於丙之日為損害發生之日，故均未逾二年或五年時效。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下