

合併文章：土地登記絕對效力實例研習

生成時間：2025-08-14 19:02:15

土地登記絕對效力實例研習, 許文昌老師

文章編號：416762

發布日期：2019/10/31

文章資訊

- 文章編號：416762
- 作者：許文昌
- 發布日期：2019/10/31
- 爬取時間：2025-02-02 20:49:23
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416762)

內文

甲冒用乙之名義，將乙之土地設定抵押權於丙銀行，並向丙銀行冒貸1,000萬元。之後，乙發現上情，訴請法院塗銷丙銀行之抵押權。此時，丙銀行得否主張土地法第43條以為抗辯？又，丙銀行如何保護其權益？

【解答】

- （一）土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」意指善意第三人因信賴不實登記所取得之權利，具有不可推翻之效力。準此，該土地記載於乙名下，並無登記不實，故乙得訴請法院塗銷丙銀行之抵押權，丙銀行不得主張土地法第43條，以為抗辯。
- （二）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。」準此，因登記虛偽（即虛設抵押權）而造成丙銀行之損害，得向地政機關請求賠償。惟地政機關得主張丙銀行未確實核符身分就撥款，因此損害之發生，丙銀行「與有過失」，以減輕賠償責任，而減少賠償金額。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

登記絕對效力實例研習, 許文昌老師

文章編號: 414703

發布日期: 2019/02/21

文章資訊

- 文章編號: 414703

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/02/21

- 爬取時間: 2025-02-02 20:42:43

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414703>)

內文

甲偽造所有權狀，將乙之土地移轉登記於甲名下。之後，甲再將該土地出售於不知情之丙。不久，乙察覺並向丙請求返還土地，丙可否拒絕？又，乙向地政機關請求損害賠償，地政機關可否拒絕？

【解答】

• (一) 土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」準此，丙信賴土地登記簿記載所取得之權利，具有不可推翻之效力。換言之，丙得拒絕返還土地。

• (二) 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。」換言之，因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除該地政機關證明其原因應歸責於受害人外，應由該地政機關負起無過失之賠償責任。準此，本題因登記虛偽致乙受到損害，地政機關應負賠償責任。除非：

1. 其原因可歸責於受害人乙，地政機關不負損害賠償責任。
2. 逾請求權時效，地政機關得拒絕損害賠償請求。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下