

關鍵詞：土地登記（共40篇文章）

生成時間：2025-04-24 19:11:35

優先購買權之放棄及視為放棄, 許文昌老師

文章編號：912485

發布日期：2024/09/26

其他關鍵詞：優先購買權，土地權利移轉

文章資訊

- 文章編號：912485
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/09/26
- 關鍵詞：優先購買權、土地登記、土地權利移轉
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:12
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912485)

內文

- （一）放棄與視為放棄之意義：
 1. 放棄：指出賣人通知優先購買權人時，優先購買權人於法定回覆期限內表示不願意購買。
 2. 視為放棄：指出賣人通知優先購買權人時，優先購買權人於法定回覆期限內不表示優先購買與否。
- （二）放棄與視為放棄於土地登記應檢附之文件：
 1. 債權效力之優先購買權：（1）申請土地權利移轉登記時，申請人應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣（登 § 97I）。（2）土地法第34條之1第4項之優先購買權，優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第97條第1項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適

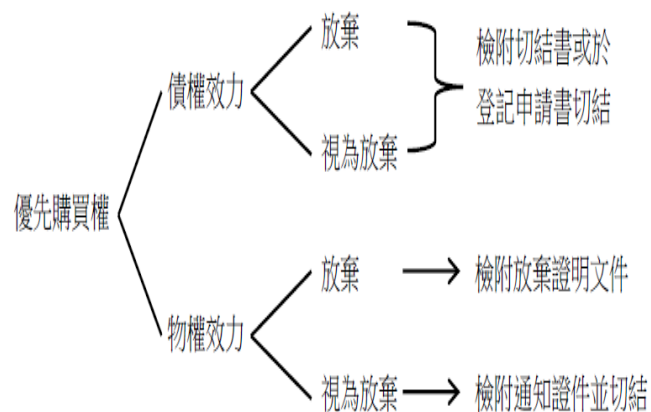
當欄記明之方式（執 § 13 ）。

2. 物權效力之優先購買權：（1）放棄：申請土地權利移轉登記時，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件（登 § 97II）。（2）視為放棄：申請土地權利移轉登記時，申請人應檢附出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣（登 § 97II）。

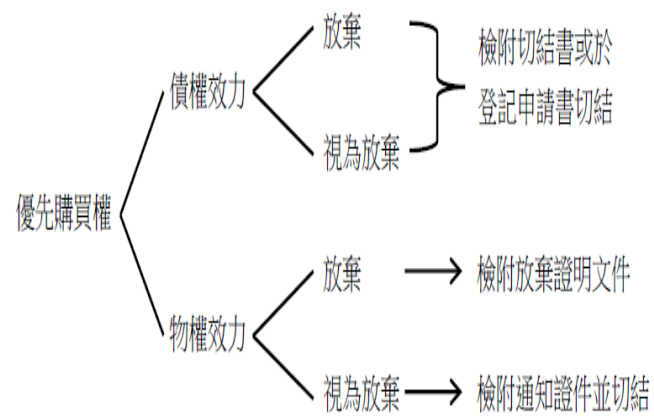
[圖片1]

【附註】 ①登：土地登記規則 ②執：土地法第三十四條之一執行要點

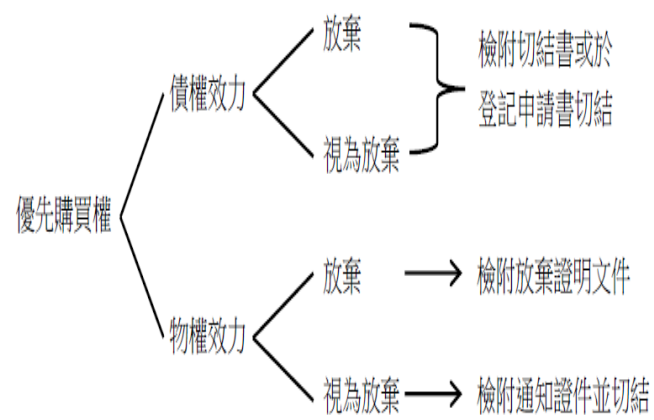
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

「台版地面師」未辦繼承不動產偽造詐騙案, 曾榮耀老師

文章編號: 912422

發布日期: 2024/09/10

其他關鍵詞: 地面師, 偽造遺囑, 繼承登記

文章資訊

- 文章編號: 912422
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/09/10
- 關鍵詞: 地面師、偽造遺囑、土地登記、繼承登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:15:19
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912422>)

內文

今日專欄主要研習一新的詐騙案例

律師、警察、里長勾結「台版地面師」偽造老人遺囑騙1.4億房產: <https://www.mirrormedia.mg/story/20240906soc006>

其詐騙手法涉及土法、民法與土地登記等觀念, 同學可配合對照複習:

首先, 詐騙集團鎖定對象為「未辦繼承登記不動產」且最好是繼承人有無不明者。此可參見土地法第73條之1相關規定。

其次, 利用職權(警察、公務員)或人脈關係(里長)調查其身分資料。

第三, 偽造租賃契約, 假裝是租戶, 以欺騙鎖匠開門, 進而得以進入搜尋權狀、印章等相關資料。

第四, 偽造遺囑, 將該未辦繼承不動產遺贈給詐騙集團。此涉及民法繼承編第三章遺囑相關規定。

第五, 持偽造遺囑等文件, 申辦繼承及遺贈登記。此涉及土地登記規則第119條繼承登記應備文件及第123條遺贈登記申請方式等。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

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: 更正登記, 登記錯誤

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。

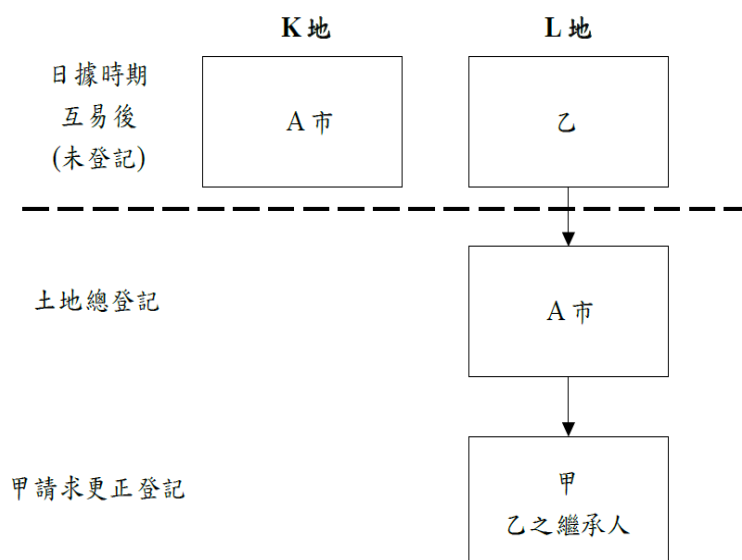
3. 基此法理，內政部訂頒之更正登記法令補充規定第6點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第7點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」亦明揭上述意旨。

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。

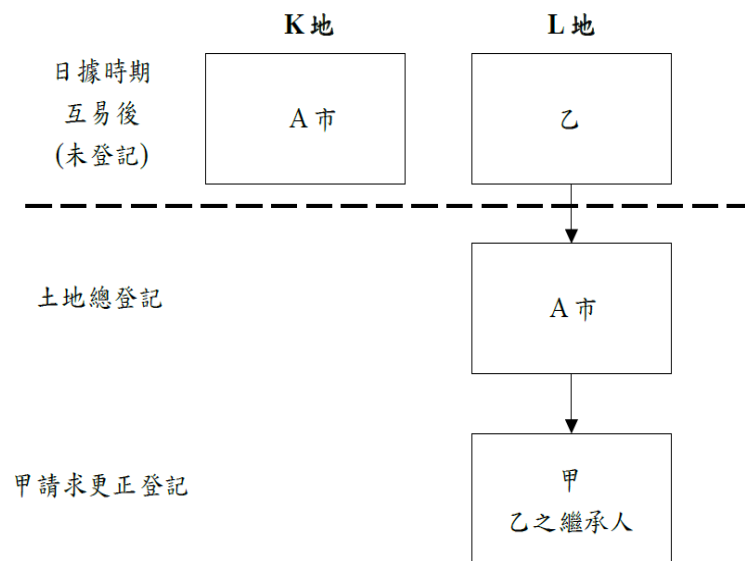
5. 因此，甲主張其曾祖父乙於日據時期與A市公所就L地簽訂承諾書互易移轉一節，因系爭土地現所有權人為A市，管理人為A市公所，甲請求將系爭土地所有權人更正登記為甲等人，顯已違反登記同一性之要件，於法不合。

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

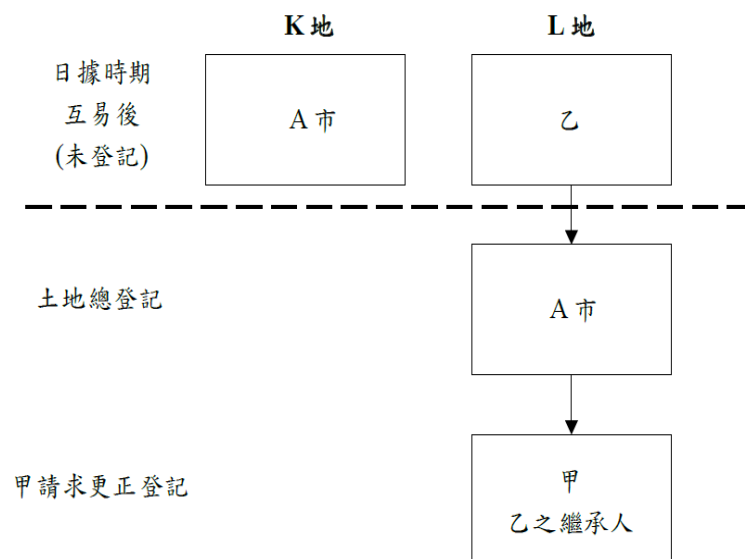
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

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: 登記錯誤, 更正登記, 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

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: 登記錯誤, 登記遺漏, 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。

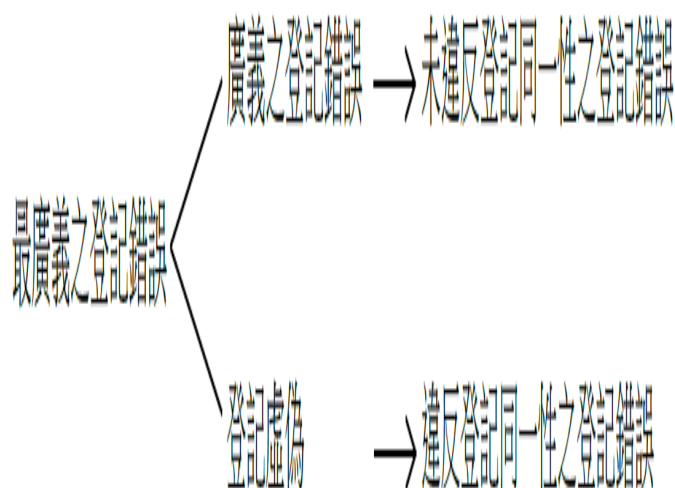
3. 土地法第69條所定登記錯誤，指狹義之登記錯誤。準此，更正登記之原因有二：

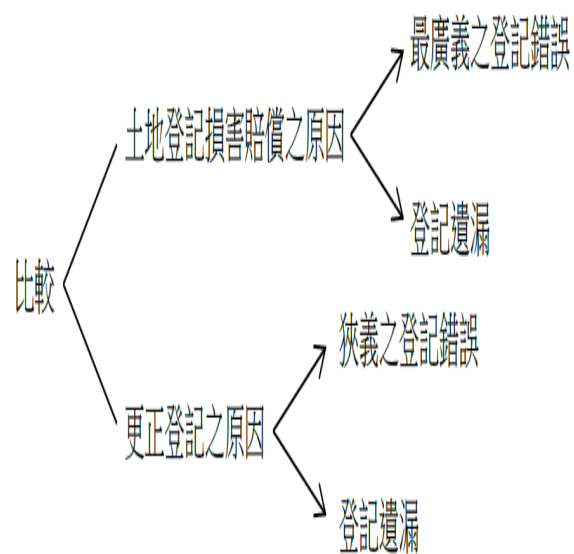
(1) 狹義之登記錯誤：指未違反登記同一性之登記錯誤，且登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者。 (2) 登記遺漏：指應登記事項而漏未登記者。

[圖片2]

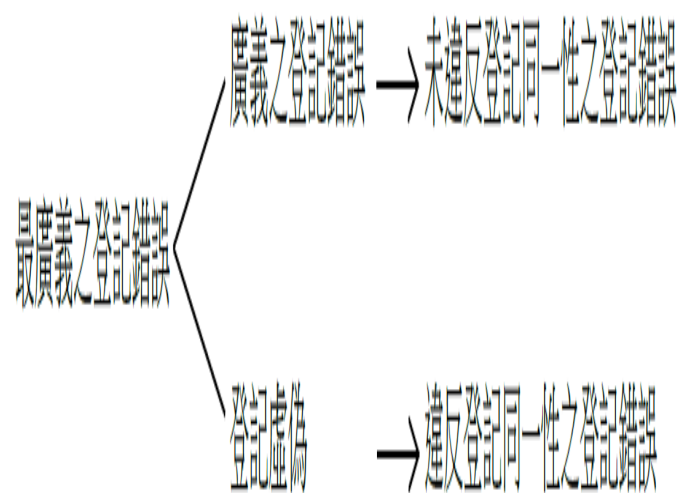
4. 土地登記規則第13條所定義之登記錯誤（即登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符），實際上僅適用於土地法第69條之更正登記。土地法第68條之土地登記損害賠償，不以此定義為限。

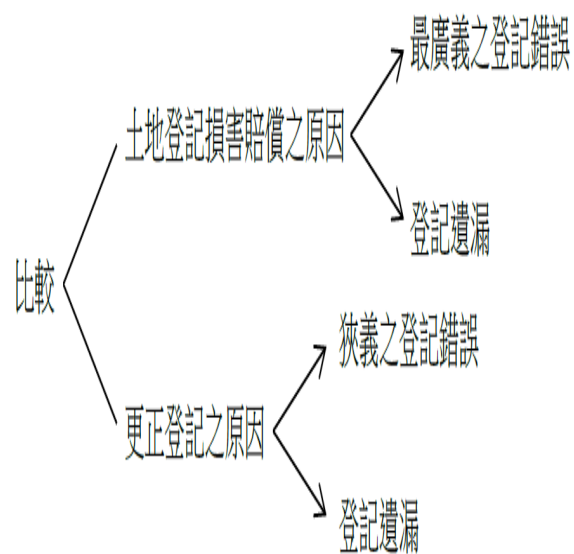
文章圖片



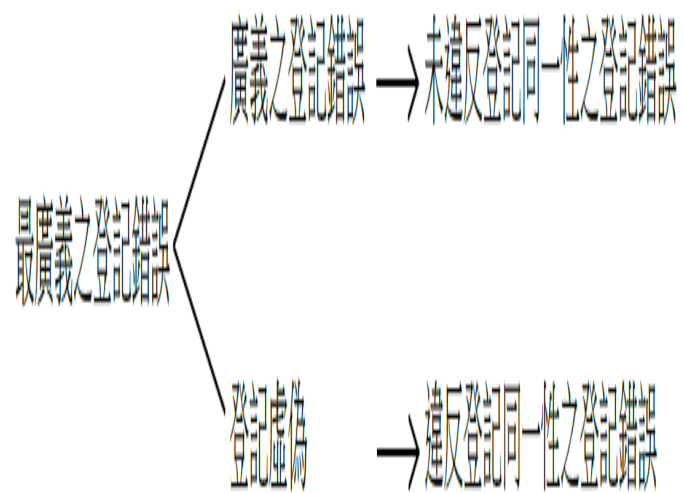


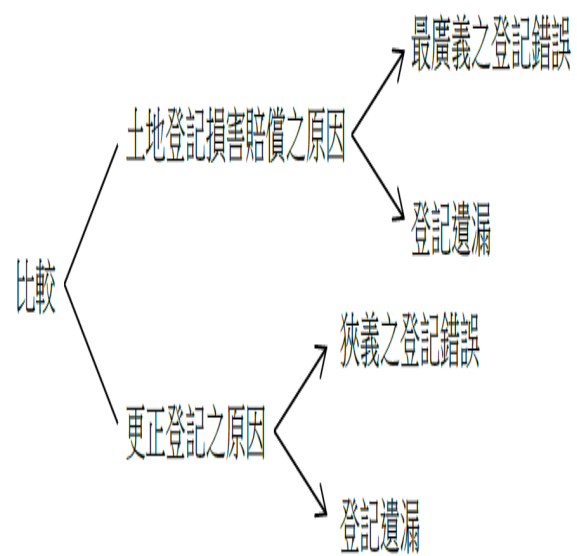
文章圖片





文章圖片





注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

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, 土地所有權, 請求權

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，制定相關法規範，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

測量錯誤之損害賠償：參最高法院106年度台上字第2938號民事判決, 曾榮耀老師

文章編號：908583

發布日期：2023/07/25

其他關鍵詞：登記錯誤，損害賠償

文章資訊

- 文章編號：908583
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/07/25
- 關鍵詞：登記錯誤、土地登記、損害賠償
- 爬取時間：2025-02-02 20:01:14
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908583>)

內文

參考案例：

某A地號土地於86年由國土測繪中心辦理地籍圖重測時，因測量人員未依地籍調查表所載，以水溝為界址施測，而是以舊圖進行套繪作為重測成果，致地籍線登載與該界址不符。而後甲購買該地後欲興建補習班大樓，向B地政事務所先申請鑑界及合併分割，該測量人員亦未調取地籍調查表發見該錯誤。接著甲即於99年間取得建造執照後，並發包施工，惟於100年間進行地質鑽探放樣時，發現A地號土地與毗鄰土地界址有疑義，即請B地政事務所查明，後經查重新依系爭水溝為界址，逕辦理更正，致登記面積由 556平方公尺更正為539平方公尺，共減少17平方公尺。試問甲得否依土地法第68條登記錯誤請求賠償？

茲整理判決重點如下：

1. 按因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除能證明其原因應歸責於受害人者外，由該地政機關負損害賠償責任，土地法第 68條第1項定有明文。該規定旨在貫徹土地登記之公信力，以保護土地權利人並兼顧交易安全。
2. 所稱「登記錯誤」，不應以土地登記規則第13條所指「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」為限，苟地政機關於地籍測量時有錯誤，致依據該測量成果而辦理之土地登記亦產生錯誤，縱嗣後之登記階段完全依測量結果辦理而無錯誤，但作為前提之測量結果，及最後登記之結果均有錯誤，對於信賴土地登記而受損

害之人民，仍應認係登記錯誤。

3. 惟地政機關之損害賠償責任，依同條第2 項規定「不得超過受損害時之價值」，係按受損害時土地之市價為限，俾免地政機關因此承擔過重之風險。

4. 又上開規定，無非係就職司土地登記事務之公務員因故意或過失不法侵害人民權利，而由該公務員所屬地政機關負損害賠償責任之規定，核係國家賠償法之特別規定，依該法第6條規定，自應優先適用。

5. 因此，查國土測繪中心所屬公務員於86年間，就原A地號土地執行重測職務，疏未核對地籍調查表即為界址施測，迨止地政所所屬公務員於98年間，就A地號土地執行鑑界等複丈職務時，發現上開重測界址有誤，卻未依規定查明施測，均有過失，致A地號土地登載之地籍線及面積發生錯誤，使更正後之登記面積減少，而不法侵害被上訴人之權利。本件依原地籍線及登記面積規劃在系爭土地上建造補習班大樓，並委請建築師設計及申請取得建照，嗣因原地籍線及登記面積有誤，而自行撤銷建照及不繼續興建，因此賠償C營造公司自開工日至100年7月間無法施工之費用131萬8000元，所支出之建築師設計費63萬元、建築線申請費用及鑽探費用3萬1000元、建築執照證照費1萬0247元、鑽探費6萬4050元、新光銀行貸款費用11萬4313元，金額合計216萬7610元（皆有證據），均堪認係甲因土地面積登記錯誤所受之損害。得依土地法第68條第1項請求該二機關賠償。

6. 然而，惟按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之，民法第217條第1項定有明文。查，系爭土地固發生面積登記錯誤之情事，然該減少之面積僅17平方公尺（約5坪），但土地面積減少，並不甚妨礙被上訴人原訂之興建計畫，僅需就面積部分申請變更設計即可。雖變更設計確實會增加被上訴人之支出（如變更設計費、申請規費、停工期間對承包商之賠償等），工期之延長亦會增加其貸款之資金壓力，然相較於撤銷全案建築執照，完全停工，先前所為整地、鑽探、鋼材等施工費用，全化為虛無而言，仍為損害最小之選擇，甲捨此不為，在防免損害金額擴大部分，難謂已盡善良管理人之注意義務。茲審酌被上訴人選擇變更設計或撤銷建築執照，二方案可能增加之費用、可能減少之損害，及兩造就損害發生之原因、損害之範圍等過失輕重為綜合考量，認甲自負50%之過失責任，應為公允。是依此計算，被上訴人得請求賠償之金額為108萬3805元。

因此，此案可瞭解以下幾個重點：

1. 測量錯誤亦屬登記錯誤致受損害之賠償範圍。
2. 土地法第68條為國家賠償法之特別規定而優先適用。
3. 損害賠償應注意民法第217條第1項的損害賠償責任過失相抵。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記不實之損害賠償責任, 曾榮耀老師

文章編號: 908130

發布日期: 2023/06/06

其他關鍵詞: 損害賠償, 過失

文章資訊

- 文章編號: 908130
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/06/06
- 關鍵詞: 土地登記、損害賠償、過失
- 爬取時間: 2025-02-02 19:59:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908130>)

內文

※案例

甲冒名其弟乙, 拿其身分證、印章與申請補發之權狀, 向第三人丙借款250萬, 並設定最高限額抵押權375萬元登記完畢。然而, 嗣後經真正權利人乙向A地政事務所表示遭冒名, 後A地報請地政局核准塗銷登記完畢, 進而導致丙無法強制執行, 而遭受250萬元無法清償之損害。試問丙得否依據土地法第68條向A地政事務所請求損害賠償?

(參最高法院110年度台上大字第3017號民事裁定、最高法院110年度台上字第3017號民事判決)

※主要重點觀念

土地法第68條為國家賠償法的特別法, 不以登記人員就不實登記有故意、過失為要件, 亦即地政機關仍須為他人施以詐術之行為進行賠償。其理由為:

1. 制度: 土地登記為強制登記、實質審查, 有絕對效力。
2. 目的: 地政機關負無過失責任, 方可保護權利人及維護交易安全, 有社會保險之概念。
3. 責任衡平: 雖地政機關負無過失責任, 但土地法有設計相關責任減輕衡平機制
(1) 可歸責受害人可不賠, 且可個案適用民法第217條, 與有過失之責任減免。
(2) 不包含所失利益, 已調和所負責任及限縮賠償範圍。

(3)登記儲金設置，可避免財政負擔，分散風險。

(4)登記人員僅重大過失，才需後續撥歸儲金，可避免登記人員責任過重。

※本題解析

• A. 地政事務所負無過失責任，除非可歸責於受害人丙，否則應予賠償。因此，本題仍應討論丙是否有過失，而依據民法第217條，丙可能對於損害之發生及擴大有「與有過失」問題，進而可減免A地政事務所之賠償責任：

1. 丙於借款時並未先確認債務人人別、系爭抵押權標的物之所有權人

2.

丙在知悉冒名後，未為任何保全處分，致甲將其名下不動產出賣而無財產可供清償

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

司法院釋字第107號及第164號解釋之補充, 許文昌老師

文章編號: 908098

發布日期: 2023/06/01

文章資訊

- 文章編號: 908098
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/06/01
- 關鍵詞: 土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 19:59:37
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908098)

內文

日據時期已登記之土地，因日據後期改採契據登記制度，使登記僅生對抗效力，致該土地登記無法完全體現真正權利之歸屬者，與臺灣光復後所採取之土地登記生效制度有異。故在此種對土地登記效力採行不同之法律制度下，對於未經依我國相關土地法令辦理土地登記之原所有權人，縱其土地於日據時期曾經登記，因成為河川、水道經塗銷登記，嗣於臺灣光復後浮覆，但在未依我國法令辦理土地總登記前，該土地仍屬「未登記」之不動產，其原所有權人依民法第767條第1項規定行使物上請求權時，有消滅時效規定之適用（110年度台上大字第1153號裁定理由）。

總之，司法院釋字第107號及第164號解釋，所稱「已登記不動產」，係指依我國法律所為之登記而言，以維護我國土地登記制度採實質審查之公示及公信功能。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地政士辦理假買賣真贈與之刑事責任：臺灣高等法院高雄分院104上易字第138號判決、臺灣士林地方法院105訴字第128號判決, 曾榮耀老師

文章編號：907040

發布日期：2023/02/14

其他關鍵詞：登載不實，逃漏稅捐，土地增值稅

文章資訊

- 文章編號：907040
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/02/14
- 關鍵詞：登載不實、土地登記、逃漏稅捐、土地增值稅
- 爬取時間：2025-02-02 19:55:45
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907040)

內文

實務上地政士為協助委託人「節稅」，或許會有一些「建議」。然而，其中有關假買賣真贈與之作法，已有許多刑事判決，地政士收受報酬並不高（還會被沒入），卻受刑責處罰，實得不償失，宜多所注意。這部分亦可能在一些實例題出現，同學可準備一些相關論述。

- 一、使公務員登載不實罪（臺灣高等法院高雄分院104上易字第138號）

甲委由地政士丙將其土地出售給其孫乙，但實際上並無出售本件土地之真意，渠3人共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，由甲及乙檢附上蓋有2人印文之本件土地所有權買賣移轉契約書為附件，連同土地登記申請書委由丙以「買賣」為原因，向K地政事務所遞件申請土地所有權移轉登記。

本件土地實際上甲欲以贈與方式，移轉土地所有權予乙，而當時被告乙之經濟生活狀況及主觀意願，其確無買受本件土地之能力及真意。被告丙雖辯稱以買賣作為登記原因係甲等人之決定，並有檢附相關支付價金證明云云，然審諸渠既擔任執業代書，對於稅捐相關法規及土地交易流程本即知之甚詳…被告丙既清楚知悉甲實欲將本件土地贈與被告乙，業如前述，最終卻以「買賣」為登記原因送件，其主觀上對於上開「買賣」原因關係乃不實事項之情即有所認知，而對於此部分犯行亦同有犯意聯絡及行為分擔。丙已證稱有向甲、乙介紹買賣與贈與交易異同，嗣經甲、乙共

同決定以買賣為登記名義乙節。…被告丙辯稱：我是確認甲與乙要用買賣做原因，才以此事由辦理土地登記，不知道他們實際上是否為贈與云云，均核與事證未合，難認為可採。

刑法第214條使公務員登載不實罪之成立，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成。地政機關辦理土地所有權移轉登記時，僅須審核形式上之要件是否具備即足，對於土地所有權移轉之實質上是否真正，並無審認之責，倘行為人明知所申辦之土地所有權移轉登記，實質上並非真正，仍以該不實之事項向地政機關申辦登記，使地政機關承辦之公務員登載於職務上所掌之相關公文書內，自與上開犯罪構成要件相當。

因此，三人犯刑法第214條使公務員登載不實罪。渠乙及丙就上開犯行與甲彼此間有犯意聯絡及行為分擔，均為共同正犯。法官認定他們行為足生損害於地政機關對於不動產登記管理及稅務機關核課稅捐之正確性，所為實屬不該；尤以被告丙身為執業代書，熟知不動產交易實務上此種為求避稅以買賣為名掩藏贈與之實之交易類型有觸法之虞且層出不窮，猶仍實施前開犯行，其可非難性更甚於甲乙。

• 二、幫助逃漏稅捐罪（臺灣士林地方法院105訴字第128號判決）

• A. 為B之子，A欲將其所有K地贈與B，委請受顧某地政士事務所擔任登記助理員之C，代為辦理系爭土地、建物之所有權移轉登記及有關之稅務事項。B及C均明知A與B間就系爭土地及建物，實際上並無買賣關係存在，惟若以「贈與」為所有權移轉登記原因，納稅義務人B須依一般稅率經核課較高額之土地增值稅，無法適用土地稅法第34條第1項出售自用住宅用地之土地增值稅優惠稅率，為使B得以適用優惠稅率逃漏土地增值稅，B與C共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，決定佯以「買賣」作為系爭土地及建物之所有權移轉登記原因。不知情之地政事務所承辦公務員經形式審查後，將B因「買賣」取得系爭土地及建物所有權之不實事項，登載於職務所掌之土地、建物登記簿等公文書，足以生損害於地政機關對於不動產登記管理及稅捐稽徵機關對於土地增值稅核課之正確性，C幫助B以上述詐術，逃漏按一般稅率與優惠稅率核課之土地增值稅差額337萬9,120元；嗣C辦妥系爭土地、建物所有權移轉登記及有關之稅務事項後，收受B給付之現金報酬6,400元。

按刑法第214條使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實事項者，始足構成。若其所為之聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。又土地登記事項中，移轉原因為其中重要事項之一，具有公信性，各種不同移轉登記原因，所憑課稅標準，各有不同，如買賣與贈與或遺產繼承等課稅標準不同，行為人明知該項買賣為移轉登記原因係不實之事項，竟以之申請移轉登記，自足損害於地籍之管理，即土地登記之公信性，及政府稅課之正確性，應依刑法第214條使公務員登載不實罪論處。地政事務所僅須依遺產及贈與稅法第42條規定，審核有無檢附稅款繳清證明書等，至該案件是否屬遺產及贈與稅法第5條規定以贈與論之情事，非屬地政機關審查事項等情。換言之，地政事務所承辦公務員僅就申請人有無檢附稅款繳清證明書、證件是否齊備、證件權利內容有無瑕疵等事項，進行形式審查，至於申請書所載移轉登記

原因是否屬實（即A與B間就系爭土地及建物實際上有無買賣關係存在），非屬地政機關審查事項。因此，此部分行為，B、C均係犯刑法第214條使公務員登載不實罪，且具有犯意聯絡及行為分擔，為共同正犯。

為適用土地稅法第34條第1項出售自用住宅用地之土地增值稅優惠稅率，使被告B僅須繳納較低額之土地增值稅，即佯以「買賣」之不實移轉原因，向稅捐稽徵處申報系爭土地之移轉而施詐術，使其誤按優惠稅率核課土地增值稅，使被告B逃漏按一般稅率與優惠稅率核課之土地增值稅差額337萬9,120元，是核被告B所為，係犯稅捐稽徵法第41條之逃漏稅捐罪。

爰審酌被告C身為地政士登記助理員，不思依循法規，據實辦理系爭土地、建物之所有權移轉登記及有關稅務事項，竟為圖賺取報酬，使納稅義務人之被告B獲取逃漏土地增值稅之不當利益，與被告B共同以不實所有權移轉原因辦理相關程序，所為顯非有當，且C幫助B逃漏之土地增值稅數額高達337萬9,120元，對於國家稅收之不良影響非微。

登記助理員C為稅捐稽徵法所規定執行業務之合法代理人。被告C明知被告B非因買賣取得系爭土地所有權，竟為使被告B得以適用優惠稅率，少繳土地增值稅，佯以「買賣」之不實移轉原因，向稅捐稽徵處申報系爭土地之移轉，幫助被告B逃漏前開土地增值稅，是核被告C此部分所為，係犯稅捐稽徵法第43條第2項、第1項執行業務之合法代理人幫助逃漏稅捐罪，應加重其刑。處有期徒刑4個月。屬C犯罪所得之新臺幣6,400元，沒收之，如全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

登記錯誤遺漏或虛偽之損害賠償責任：最高法院大法庭110年度台上大字第3017號裁定, 曾榮耀老師

文章編號：906932

發布日期：2023/02/07

其他關鍵詞：虛偽登記，登記錯誤

文章資訊

- 文章編號：906932
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/02/07
- 關鍵詞：土地登記、虛偽登記、登記錯誤
- 爬取時間：2025-02-02 19:55:12
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906932>)

內文

根據土地法第68條規定，「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。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」究竟地政事務所是負無過失責任，抑或是故意或過失為賠償要件，過去司法判決上見解有所歧異，因而送大法庭來做統一見解之裁定。

此大法庭裁定會是土地登記的重要考點，同學應多加注意！

本周專欄將相關重點，摘要與整理如下：

- 一、案例事實 甲主張第三人丙持其弟即訴外人丁之身分證、印章及丁名義之房屋、土地（下稱系爭不動產）所有權狀，向乙地政事務所申請辦理以系爭不動產設定丁為抵押人、伊為抵押權人，擔保債權總金額新臺幣（下同）375萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）登記，並以丁之名義向伊借款250萬元。嗣系爭抵押權登記遭乙以係虛偽登記為由塗銷，伊向丙聲請強制執行而無效果，受有系爭借款250萬元無法取回之損害，爰依土地法第68條第1項規定，請求乙如數賠償。
- 二、法律問題 基礎事實甲所主張因「虛偽登記」致受損害之情形，乙地政事務所是否應依上開規定負損害賠償責任？倘屬肯定，乙地政事務所所屬登記人員之歸責原則為何？

- 三、裁定主文 因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，不以登記人員有故意或過失為要件。
- 四、主文(無過失責任)與鄭法官不同意見書(過失責任)之理由彙整
- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

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: 損害賠償, 請求權

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

測量錯誤是否適用土地登記錯誤之損害賠償－參臺灣高等法院108年度上國易字第17號民事判決, 曾榮耀老師

文章編號: 904279

發布日期: 2022/05/17

其他關鍵詞: 登記錯誤

文章資訊

- 文章編號: 904279
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/05/17
- 關鍵詞: 土地登記、登記錯誤
- 爬取時間: 2025-02-02 19:45:07
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904279>)

內文

各位同學好

今日專欄主要整理地籍測量有誤，是否得依土地法第68條有關土地登記錯誤之規定請求地政機關損害賠償之概念，引臺灣高等法院108年度上國易字第17號民事判決之相關案情與要旨說明如下：

案例摘要

甲以870萬元，向乙購買系爭房地，嗣後將系爭房地出售予丙時，發現系爭房地之房屋坪數有短少之情形，經申請重新測量後，A地政事務所即將系爭房屋主建物、陽台登記面積，由107平方公尺、20平方公尺更正為92平方公尺、18平方公尺，總面積更正為110平方公尺，系爭房屋面積合計短少約17平方公尺；而系爭房屋面積更正係因「原案建物測量成果圖上標示之尺寸及面積計算結果有誤，因有原始資料可稽，故依地籍測量實施規則規定更正」。

重點說明

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，土地法第68條第1項定有明文。次按土地法第68條第1項規定之立法意旨，係在貫徹土地登記之公示性及公信力，使土地權利人不因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害，以兼顧交易安全及權利人之權利保障。至土地登記規則第 13 條雖謂土地法

第68條第1項所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載內容不符者，所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者，惟上開規則所定應屬例示性之規定，除此之外，包括測量有誤或面積計算錯誤等情形，仍屬上開規定之保護範圍。

爰此，有關登記之損害賠償要件，土地法第68條第1項前段規定包括因登記錯誤、遺漏或虛偽，且有損害之發生，該損害之發生不可歸責於受害人，並有因果關係，即得依該規定請求賠償。而房屋主建物及陽台登記面積更正，係因建物測量成果圖與竣工圖之尺寸不符，致測繪產生錯誤，核屬登記錯誤之情形，若當事人因登記錯誤受有損害，地政機關自應負賠償責任。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

出售不動產給外國人之土地登記應備文件, 曾榮耀老師

文章編號: 903370

發布日期: 2022/02/22

文章資訊

- 文章編號: 903370
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/02/22
- 關鍵詞: 土地登記
- 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=903370>)

內文

各位同學好

今日專欄討論有關出售給外國人之土地登記應備文件。

舉例: 本國人甲欲將某都市計畫住宅區之不動產一筆出售給日本人乙, 請問辦理土地登記之申請文件為何?

(一) 登記申請書, 依公定格式填寫, 且申請書備註欄記明「本案土地用途為土地法第19條第1項第○款; 使用目的為□□。」

(二) 登記原因證明文件: 土地、建物買賣移轉契約書, 依公定格式填寫。

(三) 甲的土地、建物所有權狀。

(四) 申請人身分證明

1. 甲的中華民國國民身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本。
2. 乙的護照或中華民國居留證影本。

(五) 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件

1. 甲如未能親自到場驗證身分, 則應檢附登記原因發生日期前一年以後核發之甲印鑑證明或採線上聲明等方式。
2. 土地增值稅或契稅繳稅或免稅證明文件。

3. 土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附）（主要是確認非土地法第17條規定之用地）。
4. 委託書。（如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。）
5. 登記規費收據。
6. 授權書（本人不能親自申請時檢附）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地分割之限制與登記類型, 曾榮耀老師

文章編號: 902106

發布日期: 2021/10/28

其他關鍵詞: 土地分割, 分割限制

文章資訊

- 文章編號: 902106

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/10/28

- 關鍵詞: 土地分割、分割限制、土地登記

- 爬取時間: 2025-02-02 19:38:04

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902106>)

內文

甲與乙共有一筆土地，如甲與乙欲將土地分割為兩筆單獨所有權之土地，試問有那些分割限制？要辦理那些登記？

• (一) 辦理土地分割登記之限制

1. 法令禁止分割，例如：

1. 直轄市或縣（市）地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。

2. 遺產稅未繳清前，不得分割遺產。

3. 重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制土地移轉、分割或設定負擔。

4. 如每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。

2. 因物之使用目的不能分割：如道路。

3. 契約訂有不分割之期限：約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。惟如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

• (二) 應辦理之登記

土地登記規則第105條規定，共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。因此，應辦理下列登記：

1. 土地複丈及標示變更登記：僅地號分割，權利仍維持原共有狀態並未變動。
2. 土地所有權分割登記：將原本共有之權利狀態，變動為各自單獨所有

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

與登記有關之第三人, 許文昌老師

文章編號: 901544

發布日期: 2021/09/02

其他關鍵詞: 與登記有關第三人

文章資訊

- 文章編號: 901544

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/09/02

- 關鍵詞: 土地登記、與登記有關第三人

- 爬取時間: 2025-02-02 19:35:58

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901544>)

內文

申請土地登記, 除登記權利人與登記義務人外, 與土地登記有權利義務關係之第三人, 稱為與登記有關之第三人。

申請土地登記, 倘影響第三人權益, 則應經第三人同意; 倘未影響第三人權益, 則僅須通知第三人, 無須經第三人同意。

• (一) 需經第三人同意: 諸如

1. 以數宗土地權利為共同擔保, 申請設定抵押權登記時, 已限定各宗土地權利應負擔之債權金額者, 登記機關應於登記簿記明之; 於設定登記後, 另為約定或變更限定債權金額申請權利內容變更登記者, 亦同。前項經變更之土地權利應負擔債權金額增加者, 應經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意 (登 § 114-1)。

2. 抵押權因增加擔保債權金額申請登記時, 除經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意辦理抵押權內容變更登記外, 應就其增加金額部分另行辦理設定登記 (登 § 115 II)。

3. 同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記, 應符合下列各款規定

1. 因次序變更致先次序抵押權擔保債權金額增加時, 其有中間次序之他項權利存在者, 應經中間次序之他項權利人同意。

2. 次序變更之先次序抵押權已有民法第870條之1規定之次序讓與或拋棄登記者，應經該次序受讓或受次序拋棄利益之抵押權人同意（登 § 116 I）。

4. 因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標之物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記（登 § 143 II）。

• （二）須通知第三人，但無須經第三人同意：諸如

1. 同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記，應由次序變更之抵押權人會同申請；申請登記時，申請人並應於登記申請書適當欄記明確已通知債務人、抵押人及共同抵押人，並簽名（登 § 116 II）。

2. 同一標的之普通抵押權，因次序讓與申請權利內容變更登記者，應由受讓人會同讓與人申請；因次序拋棄申請權利內容變更登記者，得由拋棄人單獨申請之。前項申請登記，申請人應提出第34條及第40條規定之文件，並提出已通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件（登 § 116-1）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

因疫情人於國外欲出售國內不動產如何辦理土地登記， 曾榮耀老師

文章編號：900948

發布日期：2021/07/01

文章資訊

- 文章編號：900948
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2021/07/01
- 關鍵詞：土地登記
- 爬取時間：2025-02-02 19:33:49
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900948>)

內文

本週專欄為時事題，應為今年重要考題，請同學注意！

模擬案例：甲因新冠肺炎（COVID-19）疫情暫時滯留於國外無法返國，但因急需用錢，而需盡快請親友乙協助其出售台灣之不動產給丙，請問甲、乙、丙該如何申辦土地登記？

擬答：

• （一）申請方式

以代理申請方式處理。而根據申請土地登記應附文件法令補充規定第39點：「旅居海外國人授權他人代為處分其所有國內之不動產，如未檢附國內核發之印鑑證明或其授權書，應檢附我國駐外館處驗證之授權書，以配合登記機關之查驗。」因此，有以下兩種方式申辦土地登記方式：

1. 持出國前已申請好的印鑑證明+印鑑章、權狀等申辦資料：倘若甲出國前已先將印鑑證明、印鑑章、權狀等資料交給信賴的親友乙代為保管，並委託其代辦土地登記等事宜，則較簡便以一般代理申請方式處理，不需要特別從國外寄授權書。惟風險較高，乙會有不依照甲意思處理之風險。
2. 郵寄海外授權書：倘若出售不動產是臨時於海外決定，且相關資料並未先交付給乙。此時則需由所有權人本人（甲）持有效之身分證明文件親自向旅居當地我國駐外單位申請授權書簽證，授權國內親友乙辦理買賣所有權移轉登記，並將授權書與

相關資料郵寄回國。惟此方式較耗費時間且不便。

• (二) 申請文件

1. 申請書，依公定格式填寫，代理人應於其上簽章。至於委託人簽章，根據土地登記規則第38條規定，代 申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。該委託書應載明委託事項及委託辦 登記之土地或建物權 之坐 、地號或建號與權 範圍。

2. 買賣契約書（權利人：丙；義務人：甲；代理人：乙）（授權乙簽訂）。

3. 甲的土地、建物所有權狀。（如找不到，則先授權乙申辦權狀補給登記）

4. 被授權人乙身分證明及印鑑證明；授權人甲身分證明（國民身分證影本、戶籍謄本、戶口名簿影本、護照影本等）。（參內政部84台內地字第8486638號函）

5. 其他：

1. 授權書，注意事項如下

1. 授權事項為授權國內親友代為辦理有關不動產處分事宜者，務須於房地標示及權利範圍欄內逐一系列明所處分之房地標示（即特別授權）。

2. 授權事項填寫代理本人就前開（土地、建物）辦理出售、征收稅款等手續及其他有關權利變更處分等行為。

3. 授權人應持有效之身分證明文件親至我駐外館處辦理。授權人無法親至駐外館處申辦者，可先親自將授權書送請當地公證人或其他公證機關於授權書內之「當地公證程序欄」認證後，連同足資證明其中外文姓名為同一人之有效身分證件，委託他人或以郵寄方式申辦。惟我駐外館處倘無該公證人或公證機關之簽字或鈐印樣本可供比對，得要求授權人先送經該公證人或公證機關之上級或主管機關驗證，直至授權書上之驗證官員簽字或鈐印，我駐外館處有樣本可供比對。至授權人親自至我駐外館處申辦者，其授權書無須先送經當地公證人或其他公證機關認證，但須繳驗有效之身分證明文件。

2. 土地增值稅、契稅繳納收據。

3. 登記規費收據。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

視為已依土地法辦理土地總登記, 曾榮耀老師

文章編號: 420931

發布日期: 2021/01/14

其他關鍵詞: 土地總登記

文章資訊

- 文章編號: 420931

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/01/14

- 關鍵詞: 土地總登記、土地登記

- 爬取時間: 2025-02-02 21:03:30

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420931>)

內文

土地總登記, 謂於一定期間內就直轄市或縣(市)土地之全部為土地登記(土§38)。土地總登記為所謂第一次登記, 必先為總登記後, 始得為移轉登記(46判第64號), 故當初台灣光復後, 政府即劃設登記區, 要求土地權利人於一定期間內, 要辦理土地總登記, 其目的在於查明並確定土地權利, 建立地籍管理基礎, 以利國家建設, 推行土地政策, 以及維護社會交易安全。

然而, 土地法施行前, 業經辦竣土地登記之地區, 在土地法施行後, 於期限內換發土地權利書狀, 並編造土地登記總簿者, 視為已依土地法辦理土地總登記(土施§11), 此又為何意?

主要因台灣於日據時期, 日本政府即曾實施地籍測量與土地登記, 地籍資料已有基礎, 而於民國34年10月12日台灣光復, 土地登記自該日起即依照我國民法、土地法等法律開始施行。故日據時期的測量與登記屬於「土地法施行前業經辦竣土地登記者」, 這些已辦竣登記的地區且有相關權利憑證, 為節省總登記辦理時間, 實際上只要確認他權利憑證無誤, 就算可證明其土地權利, 而不需要跑土地總登記的流程。

因此, 於35年11月26日經行政院通過「台灣地籍釐正辦法」, 為台灣釐整地籍之依據, 其中, 第4條規定, 在光復前日本政府已辦不動產登記之區域, 不動產權利人應將所持登記證書(日本法院所發之不動產登記濟證、各州廳所發關係該土地之謄本、最近三年內任何一年地租收據)向主管地政機關繳驗, 經審查公告無異議後, 換發土地所有權狀, 或他項權利證明書, 並編造登記簿。……依照第一項規定, 換發

土地權利書狀之地區，視為已依土地法辦理土地總登記。」而後於36年5月2日發布「台灣省土地權利憑證及換發權利書狀辦法」，規範如何換發權狀。

政府即根據土地法及上開兩種辦法，就日據時期已辦竣不動產登記或未登記而經地籍測量登錄於土地台帳之公私有土地，開始辦理土地權利憑證繳驗申報，由縣市地政機關經過收件、審查、公告等法定程序後，隨即據以登記，編造土地登記總簿，並於36年7月起換發權利書狀，作為權利人之權利憑證。此稱為「視為已依土地法辦理土地總登記」。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

共有土地之分割與合併（上），許文昌老師

文章編號：420838

發布日期：2021/01/07

其他關鍵詞：共有土地分割，共有土地合併

文章資訊

- 文章編號：420838

- 作者：許文昌

- 發布日期：2021/01/07

- 關鍵詞：共有土地分割、共有土地合併、土地登記

- 爬取時間：2025-02-02 21:03:13

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420838>)

內文

茲分土地登記、土地增值稅及土地法第34條之1多數決等三方面說明。

• （一）土地登記：

1. 共有土地分割：共有土地分割如涉及標示變更（即標示分割）及權利變更（即權利分割），應先辦理標示變更登記，再辦理所有權移轉登記。如甲、乙二人共有一筆A地，應有部分各二分之一，今擬將A地分割為B地及C地，B地歸甲所有，C地歸乙所有。辦理過程如下：

[圖片1]

首先，申請土地複丈，將A地一筆地號分割為B地與C地二筆地號，並辦理標示變更登記。辦竣後，B地及C地之權利範圍分別為甲應有部分二分之一，乙應有部分二分之一。接著，辦理所有權移轉登記，B地之乙的二分之一移轉於甲，C地之甲的二分之一移轉於乙。最後，甲取得B地之所有權全部，乙取得C地之所有權全部。綜上，共有土地分割如涉及標示變更及權利變更，應分兩階段辦理登記。亦即，先辦理標示變更登記，再辦理所有權移轉登記（詳土地登記規則第105條）。須注意者，共有土地分割如僅涉及標示變更而未涉及權利變更，則僅辦理標示變更登記；如僅涉及權利變更，而未涉及標示變更，則僅辦理所有權移轉登記。

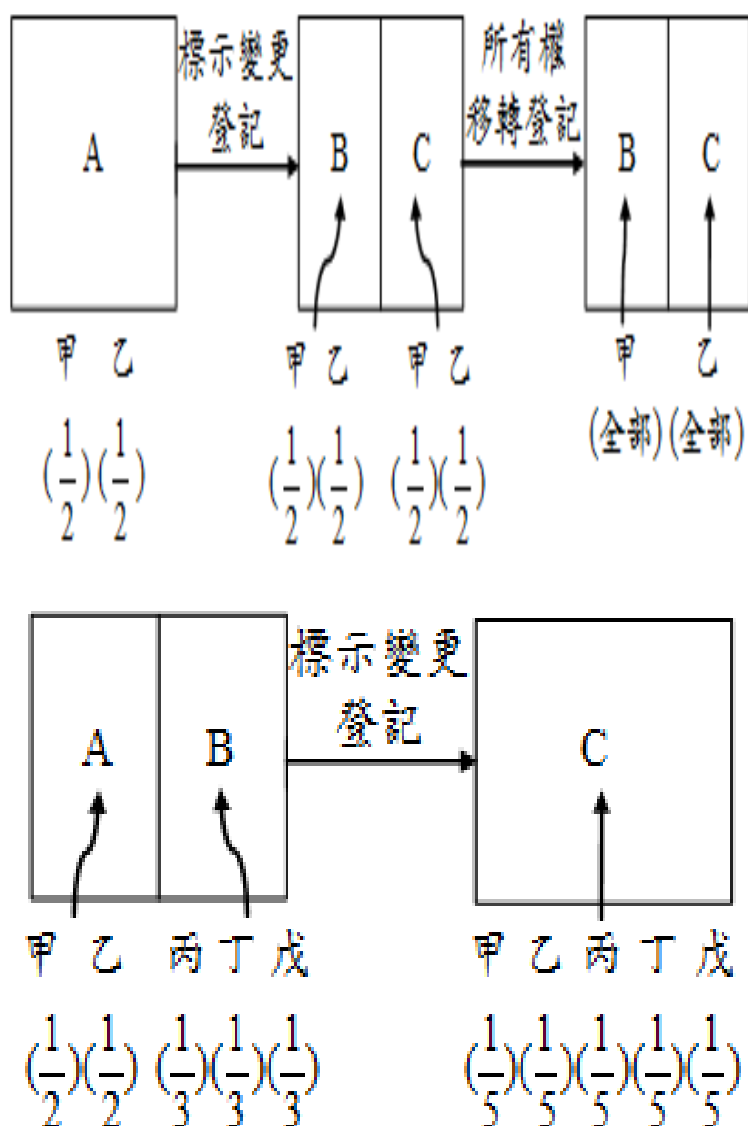
2. 共有土地合併：共有土地合併，不問有無涉及權利變更，僅辦理標示變更登記。如甲、乙二人共有一筆A地，應有部分各二分之一，丙、丁、戊三人共有一筆B地，應有部分各三分之一，今擬將A地與B地合併為C地，應有部分各五分之一。辦理過程

如下：

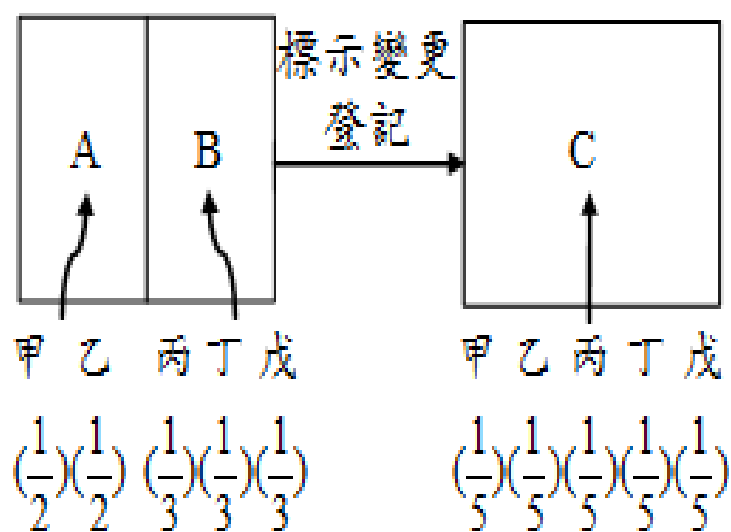
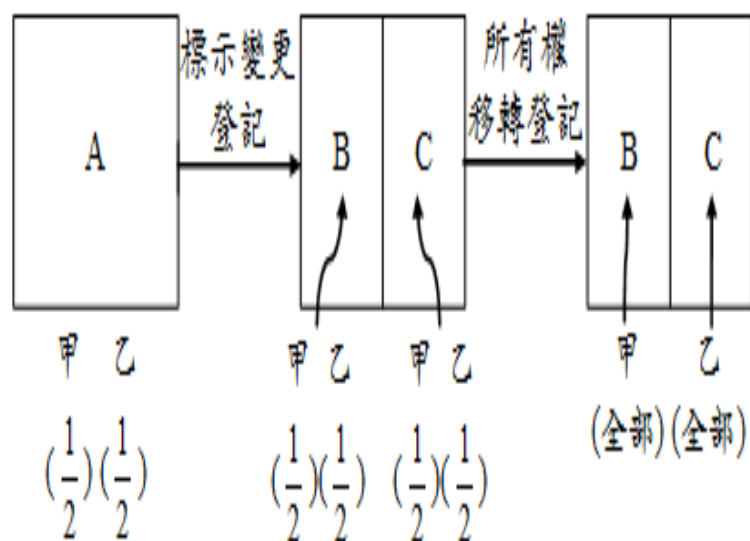
[圖片2]

上例，共有土地合併涉及標示變更（即標示合併）及權利變更（即權利合併），因無法分兩階段辦理登記，故僅辦理標示變更登記，無須辦理所有權移轉登記。

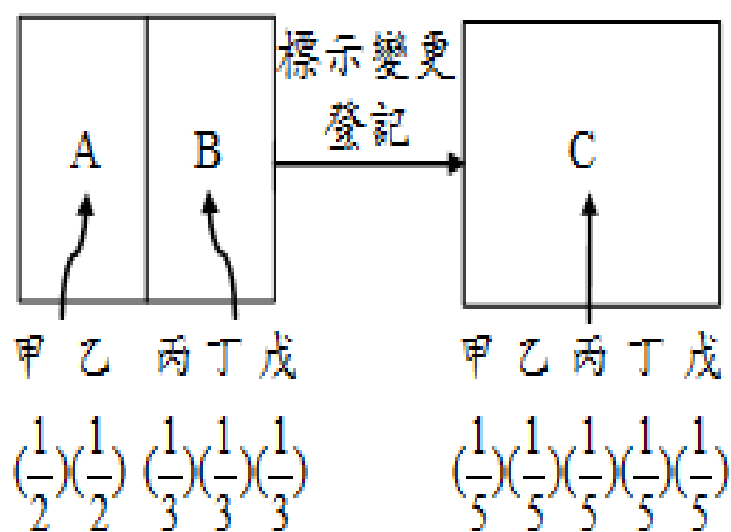
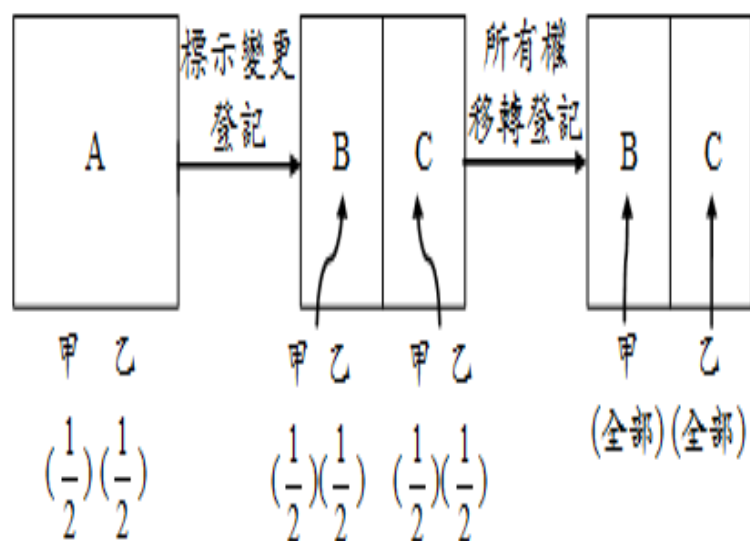
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

三類謄本申請資格, 曾榮耀老師

文章編號: 420665

發布日期: 2020/12/24

其他關鍵詞: 三類謄本

文章資訊

- 文章編號: 420665
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/12/24
- 關鍵詞: 三類謄本、土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 21:02:38
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420665>)

內文

此次地特四等有考到三類謄本, 今日專欄即說明有關土地登記三類謄本之申請資格:

第一類: 登記名義人或其他依法令得申請者例如: 因強制執行事件或法院訴訟需要, 持憑法院通知文件者

第二類: 任何人

第三類: 登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人例如:

- (一) 依土地法第三十四條之一規定就共有不動產處分、變更或設定地上權、農育權、不動產役權或典權之共有人: 得申請同一地(建)號之他共有人之謄本, 並檢附切結書或契約書正本。但區分所有建物之基地為共有者, 不適用之。
- (二) 依民法第八百二十三條第一項或第八百二十四條第一項規定請求分割共有不動產之共有人: 得申請同一地(建)號之他共有人之謄本, 並檢附切結書正本。但區分所有建物之基地為共有者, 不適用之。
- (三) 依民法第四百二十六條之二、第九百十九條或土地法第一百零四條規定出賣基地或房屋之所有權人: 基地所有權人, 得申請建物所有權人、地上權人、典權人之謄本, 並檢附買賣契約書正本; 房屋所有權人, 得申請基地所有權人之謄本, 並檢附最近一期之房屋稅繳款書、稅籍證明或設籍之戶籍證明文件等及買賣契約書正

本。但房屋已辦理登記者，僅檢附買賣契約書正本。

- （四）依農地重劃條例第五條規定出售耕地之所有權人：得申請同一地號之他共有人、毗連耕地之所有權人之謄本，並檢附買賣契約書正本。

- （五）公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人：得申請同一公寓大廈所有權人之謄本，並檢附主管機關同意備查文件（有註明主任委員或管理負責人者）及公寓大廈管理組織報備證明或其他足資證明之文件正本，於申請書並應載明執行之法令依據。

- （六）都市更新單元內所有權人、都市更新籌備會（小組）代表人或（預定）實施者：得申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，並依下列規定辦理：

1. 所有權人：檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一之所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一之所有權人同意書（載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數）。

2. 都市更新籌備會（小組）代表人：檢附直轄市、縣（市）主管機關核准籌組文件正本，並載明更新單元範圍。

3. 都市更新（預定）實施者：檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件（有註明預定實施者）或都市更新事業計畫核定文件正本，並載明更新單元範圍。

- （七）債權人：得申請債務人之謄本，並檢附法院核發之債權憑證正本。但已設定抵押權者，免附債權憑證正本。

- （八）訴訟繫屬中之當事人：得申請相對人之謄本，並檢附法院發給已起訴證明等相關證明文件正本。

- （九）其他經目的事業主管機關或登記機關認定具有法律上通知義務或權利義務得喪變更之關係者：得申請相對人之謄本，並檢附相關證明文件正本。

參考資料：核發土地登記及地價資料謄本注意事項

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

代理申辦土地登記, 曾榮耀老師

文章編號: 420514

發布日期: 2020/12/03

文章資訊

- 文章編號: 420514
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/12/03
- 關鍵詞: 土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 21:02:05
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420514>)

內文

今日專欄談有關代理他人申辦土地登記之限制:

• 一、非地政士能否代理他人申辦土地登記?

可以。若非取得開業執照之地政士或律師, 亦可代理他人辦理案件, 但會有次數的限制。非地政士同1年內於同一登記機關申請超過2件, 或曾於同一登記機關申請超過5件, 登記機關應不予受理, 但其權利人與義務人與前案相同者, 不在此限(內政部102年12月27日內授中辦地字第1026652564號令)。非地政士代理送件時, 應於登記申請書備註欄簽註切結下列事項: 委託人切結:「本人未給付報酬予代理人, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」; 代理人切結:「本人並非以代理申請土地登記為業, 且未收取報酬, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」並由委託人及代理人分別簽章。

• 二、誰得以代理他人登記為業?

地政士與律師。依據地政士法第16條規定, 地政士得執行代理申請土地登記事項。此外, 律師法第20條第2項規定:「律師得辦理商標、專利、工商登記、土地登記及其他依法得代理之事務。」; 另依內政部86年4月14日台(86)內地字第8675020號函頒「律師辦理土地登記代理業務聯繫要點」第1點規定:「律師依律師法第20條第2項之規定向地政機關申辦土地登記代理業務時, 應親自到場, 並出示律師公會會員證供地政機關收件人員核對。」。是以, 律師自可依上開規定向地政機關代理申辦土地登記案件。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

分管契約是否為公信力保護對象, 曾榮耀老師

文章編號: 419593

發布日期: 2020/09/03

其他關鍵詞: 分管契約

文章資訊

- 文章編號: 419593
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/09/03
- 關鍵詞: 土地登記、分管契約
- 爬取時間: 2025-02-02 20:59:05
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419593>)

內文

各位同學好

今年普考土地登記概要第四題考到一相當不錯之概念:

有關共有土地使用、管理或禁止分割之約定登記, 依土地登記規則第155條之1第1項規定, 係由登記機關於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。試問: 此項登記, 是否為土地法第43條所定登記公信力(絕對效力)保護之對象?

• (一) 不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依民法第820條第一項規定所為之決定, 於登記後, 對於應有部分之受讓人或取得物權之人, 具有效力。其由法院裁定所定之管理, 經登記後, 亦同。共有人依該民法第826-1條第一項規定申請登記者, 登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。其登記之目的係用以對抗第三人, 約束其必須按該約定使用。

• (二) 土地法第43條所定登記公信力(絕對效力)保護對象之說明

1. 依本法所為之登記, 有絕對效力(土§43)。因此, 為確保交易安全, 依民法§759-1, 因信賴不動產登記之善意第三人, 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。

2. 不動產物權變動以登記為公示方法，對於因信賴登記之第三人，縱使登記所表現的物權與實質權利不符，亦應予以保護，即法律仍承認具有與真實權利存在相同之法律效果，以維護交易安全。

3. 然而，並非指剝奪真正權利。

1. 司法院院字第1919號解釋：土地法所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記，而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷，而被追奪，惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外剝奪真正之權利，如在第三人信賴登記，而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴。

2. 司法院院字第1956號解釋：在已有第三人取得權利之新登記後，雖得依土地法請求損害賠償，不得為塗銷登記之請求，而在未有第三人取得權利之新登記時，對於登記名義人，仍有塗銷登記請求權，自無疑義。

4. 土地登記具公信力之要件如下

1. 須原登記有不真實之情事。

2. 需登記名義人與第三人間具有有效之法律行為。

3. 第三人取得權利須為善意。

4. 登記事項限於權利相關之登記事項：如所有權、限制物權、擔保物權。而純粹事實相關之登記事項則非公信力保護對象。如土地面積、地價、地目、使用編定等。

5.

效力發生時期，已完成法定登記程序，計入登記簿為準，即土登§6之登記完畢。

• (三) 有關共有土地使用、管理或禁止分割之約定登記是土地法第43條所定登記公信力（絕對效力）保護之對象。雖然登記公信力（絕對效力）保護對象原則係限於權利相關之登記事項，但關於共有 動產使用管 之約定（民法第826條之1），雖屬債權 約性質，且其約定事項係登載於登記簿之標示部，並以共有物使用管 專簿方式公示之；但因其為附隨於 動產物權，已構成對於 動產 使權（使用收 或限制）之內容。故是項約定之登記，縱僅生對抗效，惟基於交 安全之考，於解釋上亦宜認為屬公信 保護之範圍。（該說明可參底下之參考書目）

因此，分管契約只要符合上述要件，即原登記之分管與真實情況不符，而登記名義人與第三人是有效法律行為，且該第三人為善意，並且登記完畢，此時雖分管契約有誤，但該善意第三人得主張受公信力保護。

【參考書目】：陳 夫，(2011)，《土地法研究（二）》，新學 出版，頁119～120。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記涉及私權爭執之駁回, 曾榮耀老師

文章編號: 419270

發布日期: 2020/07/30

其他關鍵詞: 私權爭執

文章資訊

- 文章編號: 419270

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/07/30

- 關鍵詞: 土地登記、私權爭執

- 爬取時間: 2025-02-02 20:58:02

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419270>)

內文

今日專欄為各位同學說明有關土地登記規則第57條第1項第3款規定:「有下列各款情形之一者,登記機關應以書面敘明理由及法令依據,駁回登記之申請:三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。……。」此規定所稱「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」之意涵。

登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執,係屬私權爭執,而所謂「涉及私權爭執」範圍甚廣,舉凡與登記事項有關而涉及私法上權 存否之爭議者均包括在內,例如:

1. 申請時效取得地上權登記,於收件後公告前土地權 關係人以書面或檢附有關訴訟文件提出 議,經登記機關審查結果涉及私權爭執者。

2. 權 人及義務人會同申請土地、建物移轉、設定登記,於收件後登記完畢前,當事人之一方以雙方意 一致發生糾紛,以書面提出 議者。

3. 優先購買權人有爭執者:

1. 部分共有人依土地法第34 條之1 第1

項規定出賣共有土地或建築改 物申請移轉登記時,出賣人依「土地法第34

條之1執 要點」第8 點第1

款規定,附具 結書或於登記申請書適當 簽註「依土地法第34 條之1 第1

項至第3 項規定辦 ,如有 實,義務人願負法 責任。」字樣,他共有人於收件

後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，經審查結果其異議不成立或簽註在案，優先購買權人依法並未視為已放棄優先購買權者。

2. 共有人依土地法第34條之1第4

項規定出賣其應有部分申請移轉登記時，出賣人依土地登記規則第97條第1項規定，附具異議書或於登記申請書適當簽註「優先購買權人已放棄優先購買權，如有異議，出賣人願負法律責任」字樣，他共有人於收件後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，經審查結果其異議不成立或簽註在案，優先購買權人依法並未視為已放棄優先購買權者。

4. 申請人申請繼承移轉登記，於收件後登記完畢前，被繼承人之合法繼承人以書面提出異議主張繼承權者。

5. 申請人檢具遺囑申請繼承移轉登記，於收件後登記完畢前其他合法繼承人對遺囑之真偽有爭執或主張遺囑之內容違反民法有關特種規定者。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記線上聲明, 曾榮耀老師

文章編號: 418337

發布日期: 2020/04/23

其他關鍵詞: 線上聲明

文章資訊

- 文章編號: 418337
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/04/23
- 關鍵詞: 線上聲明、土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:54:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418337>)

內文

各位同學好

今日專欄為各同學說明有關土地登記的新措施:「線上聲明」(109年3月實施)＝替代當事人免親自到場的方式之一

原本土地登記規則第40條規定,申請登記時,登記義務人應親自到場,提出國民身分證正本,當場於申請書或登記原因證明文件內簽名,並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

但考量現代人繁忙無法親自到場,為簡政便民,而於土地登記規則第41條規定,有相關情形得免親自到場,一般最常使用的方式,是一年有效的印鑑證明,或有的案件採地政士簽證、契約公證等方式。

然而,印鑑證明亦需要先至戶籍所在地之戶政事務所申請,仍有些不便。因此,為簡政便民,從今(109)年3月起,民眾申辦不動產登記可採用「線上聲明」措施,當事人只要透過自然人憑證上網登錄資訊,由地政士或律師核對身分後驗證聲明,確認本次登記之真意,即可不必再親自到地政事務所核對身分或申請印鑑證明,節省民眾時間與金錢。因此,考試時有關「得免親自到場」的「其他」情形,得增加寫此一新措施。

土地登記線上聲明的流程:

1. 當事人以自然人憑證於指定網站一數位櫃臺，登錄不動產標的、辦理事項、取得權利人及委託之代理人姓名、聲明期限等相關聲明登記資訊，以表示義務人處分的真意。
2. 由開業地政士或律師等專業代理人，核對當事人身分後，以其自然人憑證驗證聲明。
3. 登記申請書記明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登錄表，併同其他土地登記應附文件由代理人向登記機關送件。網路聲明搭配實體案件，登記機關受理後會據以確認當事人真意，以兼顧便民與權益保障。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

跨縣市收辦土地登記, 曾榮耀老師

文章編號: 417922

發布日期: 2020/02/27

其他關鍵詞: 跨縣市土地登記

文章資訊

- 文章編號: 417922
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/02/27
- 關鍵詞: 跨縣市土地登記、土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417922>)

內文

各位同學好

去年已開始試辦跨縣市收辦土地登記, 其相關內容, 地政士與高普考同學要特別注意, 相關重要內容提醒如下:

104年開始全國均已實施同一縣市跨地政事務所收辦土地登記。108年10月開始試辦跨縣市收辦土地登記, 也就是台中市的案件可以拿到台北市某地政事務所申請, 並且由受理的台北市某地政事務所直接審查辦理完成。但注意目前限於以下幾種登記項目: (一)住址變更登記。(二)更名登記(以戶政機關有更名記事者為限)。(三)書狀換給登記(以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限)。(四)門牌整編登記。(五)更正登記(以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤, 經戶政機關更正有案者為限)。(六)預告登記。(七)塗銷預告登記。

但倘若有以下情形, 則不能跨縣市收辦, 只可以由該地政事務所代收, 幫忙郵寄至管轄地政事務所辦理完成後再寄回: (一)檢附資料為重測、重劃、逕為分割前之原權利書狀。(二)登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編。(三)屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的。(四)土地或建物所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形。(五)屬信託財產之標的。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記(強制登記)之目的, 曾榮耀老師

文章編號: 417773

發布日期: 2020/02/13

其他關鍵詞: 強制登記

文章資訊

- 文章編號: 417773
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/02/13
- 關鍵詞: 土地登記、強制登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:52:54
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417773)

內文

各位同學好

有關我國強制辦理土地登記之目的或意義, 茲說明如下:

- (一) 整理地籍: 地籍整理之程序, 為地籍測量及土地登記(土 § 36)。辦理土地登記前, 應先辦地籍測量(土 § 38)。因此, 土地登記為整理地籍(即建立土地各項基本資料)的必要行政程序。
- (二) 確定產權: 不動產物權, 依法律行為而取得、設定、喪失及變更者, 非經登記, 不生效力(民 § 758)。因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為, 於登記前已取得不動產物權者, 應經登記, 始得處分其物權(民 § 759)。不動產物權經登記者, 推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人, 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(民 § 759-1)。因此, 土地登記有強制性, 藉此確定產權, 並確保對外公信力。
- (三) 便利處分: 任何人得申請第二類之土地登記及地價資料; 登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第三類之土地登記及地價資料(土登 § 24-1)。透過申請閱覽登記簿, 即可確知登記事實與內容, 加上登記有絕對效力(土 § 43), 確保交易安全, 故使處分得以迅速完成。
- (四) 規定地價: 土地所有權人聲請登記而不同時申報地價者, 以標準地價為法定地價(土 § 158)。土地所有權人依本法所申報之地價, 為法定地價(土 § 148)。我國辦理土地登記同時須辦理規定地價, 以作為平均地權之照價徵稅、漲價歸公與照價

收買之依據。

- （五）公平稅負：每直轄市或縣（市）辦理地價申報完竣，應即編造地價冊及總歸戶冊，送該管直轄市或縣（市）財政機關(土 § 159)。亦即土地登記之地籍資料係作為地方課稅的依據。

- （六）推行土地改革：地籍整理是指查明各宗土地的位置、界址、種類、面積、使用狀況及權屬關係，並記載於書表簿冊圖狀。其目的在於建立地籍制度，明瞭土地狀況，確定土地權利，而為課徵土地稅及實施土地政策之依據。因此，透過土地登記可明瞭土地分配及利用情形，透過相關政策實施，達成地盡其利、地利共享之目標。如過去推行三七五減租、公地放領、耕者有其田等平均地權政策，至現今土地徵收、國土計畫等，皆以地籍資料完備為主要前提。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

登記機關處理程序應進行公告之登記類型, 曾榮耀老師

文章編號: 417669

發布日期: 2020/02/06

文章資訊

- 文章編號: 417669
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/02/06
- 關鍵詞: 土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:52:34
- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417669>)

內文

各位同學好

本次專欄為各位同學整理有關辦理土地登記時，其登記機關處理程序應進行公告之登記類型：

※應辦理公告之登記類型：

1. 土地總登記。（15日）
2. 土地所有權第一次登記。（15日）
3. 建物所有權第一次登記。（15日）
4. 時效取得登記：
 1. 所有權（15日）
 2. 地上權、不動產役權、農育權（30日）
5. 書狀補給登記。（30日）
6. 其他法令規定者。

其相關法源依據如下：

1. 土地總登記：登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告15日（土登§72）。包含時效取得所有權者。

2. 土地所有權第一次登記：土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理(土登 § 77)。經審查證明無誤應即公告，公告期間為15日(土登 § 72)。

3. 建物所有權第一次登記：建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序(土登 § 84)。經審查證明無誤應即公告，公告期間為15日(土登 § 72)。

4. 時效取得地上權（不動產役權、農育權）：

1. 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。

2. 前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為30日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第59條第2項規定處理。

3. 前四項規定，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。(土登 § 118)

5. 書狀補給登記：申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告30日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。(土登 § 155I)

6. 其他法令規定者：

1. 土地法：逾（土地總登記）登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣(市)地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記(土法 § 57)。依第57條所為公告，不得少於30日(土法 § 58)。

2. 地籍清理條例：登記機關受理申請登記，經審查無誤者，除第19條至第26條（明會土地）及第34條至第39條（寺廟或宗教團體土地）規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告3個月。(地清 § 8)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

當事人免親自到場之情形-台北市免印鑑證明政策, 曾榮耀老師

文章編號: 417097

發布日期: 2019/11/28

文章資訊

- 文章編號: 417097
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/11/28
- 關鍵詞: 土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:50:28
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417097>)

內文

各位同學好

本日專欄為土地登記規則第41條所規定辦理土地登記，當事人(權利人、義務人)免親自到場情形中，最後一款所稱「其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場」，有什麼情形呢？

例如：「台北市以電腦查詢替代印鑑證明，進而確認當事人登記真意，基於簡政便民而當事人無須親自到地政事務所提出國民身分證、簽名及確認身份」，而欲以電腦查詢替代跑去申請紙本印鑑證明，必須完成下列事項：

1. 已在臺北市戶政事務所辦竣印鑑登記
2. 此次辦理土地登記時，於土地登記申請書註明「使用00戶政事務所登記之印鑑，並同意地政機關利用電腦處理查詢」

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地參考資訊檔, 曾榮耀老師

文章編號: 414162

發布日期: 2018/12/27

其他關鍵詞: 土地參考資訊檔

文章資訊

- 文章編號: 414162
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/12/27
- 關鍵詞: 土地參考資訊檔、土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:45
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414162>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位說明有關土地參考資訊檔，土地登記考試相關參考。

• 一、意涵

土地參考資訊檔＝非屬土地法規定應登記事項之資訊

所謂「土地參考資訊檔」為「地政事務所將有關機關要求註記於土地登記簿之事項（例如海沙屋、受污染農地、容積移轉等），以電腦轉檔方式附屬記載於土地登記資料庫內，並且提供相關機關及社會大眾參考使用之資料而言」。進一步提供其他與民眾權益息息相關但與登記效力無涉之土地或建物參考資訊該項作業主要係為滿足民眾對於土地資訊知的權利，期能減少交易糾紛並促進土地利用。

• 二、目的

為建立土地參考資訊檔，以利各級政府機關建置與土地或建物有關之資訊，提供相關機關及社會大眾參考使用，並達到土地、建物資訊單一窗口服務之功能。

• 三、時間

自96年7月11日起，地政事務所開始提供土地參考資訊查詢列印服務，獲得更多與申請標的相關之資訊。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

時效取得地上權之證明文件, 曾榮耀老師

文章編號: 414050

發布日期: 2018/12/13

其他關鍵詞: 地上權

文章資訊

- 文章編號: 414050
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/12/13
- 關鍵詞: 地上權、土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414050>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位同學說明有關「時效取得地上權之土地登記應備文件」

首先, 時效取得地上權登記之申請方式為「單獨申請」。其登記時應檢附文件如下:

- 一、土地登記申請書 (及登記清冊)
- 二、登記原因證明文件

根據土地登記規則第108條之規定, 土地總登記後, 因主張時效完成申請地上權登記時, 應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。茲分別說明如下:

- (一) 主觀占有意思證明: 以行使地上權意思而占有之證明文件, 例如:
 1. 當事人間已有設定地上權之約定, 本於該約定先將土地交付占有而未完成登記
 2. 已為申請地上權設定登記而未完成登記
 3. 已為設定登記但該設定行為具有無效情形
 4. 占有人於占有他人土地之始, 即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件

- (一) 客觀占有事實證明：

1. 占有土地四鄰證明

2. 或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件，例如土地登記規則第79條之文件：

1. 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。

2. 門牌編釘證明。

3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

4. 繳納水費憑證。

5. 繳納電費憑證。

6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。

7. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

- 三、申請人身分證明文件

- 四、其他文件

1. 占有範圍位置圖：因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。該位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。因此，實務上常將土地複丈與土地登記案件併送。此外，地政機關於申請人申請時效取得地上權複丈時，對於檢附之相關證明文件 作實質審查，亦 再依土地登記相關法規審查，相關之審查 待申辦登記時一併作業。

2. 委託書。

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, 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

公司法人登記證明文件, 曾榮耀老師

文章編號: 412782

發布日期: 2018/07/19

其他關鍵詞: 公司法人

文章資訊

- 文章編號: 412782
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/07/19
- 關鍵詞: 公司法人、土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:36:11
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412782>)

內文

各位同學好

高普考圓滿結束, 三個月後有上榜同學記得跟老師報喜哦, 榮耀與你同在!

今日專欄為各位說明有關於法人辦理土地登記時之有關身分證明文件概念:

根據土地登記規則第42條規定:

第一項: 申請人為法人者, 應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時, 應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件, 及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序, 並蓋章。

第二項: 前項應提出之文件, 於申請人為公司法人者, 為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。

針對第二項部分說明如下:

因經濟部已停發公司及其負責人印鑑證明書, 並改以公司設立(變更)登記表正本、影本或抄錄本及其影本以為替代, 因上開替代之文件除留有公司及負責人印鑑樣章外, 尚登記有公司名稱、公司所在地、公司統一編號、公司董事(含董事長)與監察人姓名、身分證統一編號、住所等資料, 為避免檢附三種資料重疊之證件, 造成申請人困擾, 亦增加審查人員重複比對文件資料之處理時間, 故有關公司法人申請登記時, 如已檢附公司設立(變更)登記表正、影本或抄錄本及其影本者, 得免予提出公司執照及其代表人之資格證明。

有關公司設立登記表如圖所示：

[圖片1]

文章圖片

共 1 頁 第 1 頁

(公 司 印 章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司設立登記表

公司預查編號

公司統一編號

公司聯絡電話 ()

國外投資事業 是 否 公開發行 是 否 否

陸 資 是 否 預定開業日期

開辦性股份有限公司股東人數 人

印章適用處係印章蓋章,請勿黏出紙條。

一、公 司 名 稱

股份有限公司

二、(郵遞區號)公司所在地 ()

三、代表公司負責人 (全體股東簽名)

四、每股金額(阿拉伯數字)

元

五、資本總額(阿拉伯數字)

元

六、實收資本總額(阿拉伯數字)

元

七、股 份 總 數

股

八、已發行股份總數

1. 普通股 股

2. 特別股 股

九、董事人數任期

人自 年 月 日至 年 月 日

(含獨立董事 人)

十、監察人人數任期

人自 年 月 日至 年 月 日

成

審計委員會

本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人

十一、公司章程訂定日期

年 月 日

核准登記日期及號

公 務 記 載 蓋 章 欄

(一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業,請行中式電腦以黑色利印機或捺印,數字部份請註明阿拉伯數字,並請勾斜疊、捺撇、浮點或修改。
(三)除各類加公關、編碼、核准登記日期外,應註明、申請人請印捺印。
(四)連處公司正代件資本總額公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合電腦作業,請於所貼加印條部處蓋章。
(六)第十欄係請依公司章程內容,於「監察人人數任期」前註記,並請寫入數任期;處於「審計委員會」前註記,監察人之人數任期亦請。
(七)開辦性股份有限公司應填列股東人數,而此處蓋章者應填列章程載明之股份股數與股充金額(信用、勞務或實得適用開辦性股份有限公司)。

圖 1301 - 1 圖 1040902 公告

文章圖片

共 1 頁 第 1 頁

(公 司 印 章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司設立登記表

公司預查編號

公司統一編號

公司聯絡電話 ()

國外投資事業 是 否 公開發行 是 否 否

陸 資 是 否 預定開業日期

開辦性股份有限公司股東人數 人

印章適用處係印章蓋章,請勿黏出紙條。

一、公 司 名 稱

股份有限公司

二、(郵遞區號)公司所在地 ()

三、代表公司負責人 (全體股東簽名)

四、每股金額(阿拉伯數字)

元

五、資本總額(阿拉伯數字)

元

六、實收資本總額(阿拉伯數字)

元

七、股 份 總 數

股

八、已發行股份總數

1. 普通股 股

2. 特別股 股

九、董事人數任期

人自 年 月 日至 年 月 日

(含獨立董事 人)

十、監察人人數任期

人自 年 月 日至 年 月 日

成

審計委員會

本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人

十一、公司章程訂定日期

年 月 日

核准登記日期及號

公 務 記 載 蓋 章 欄

(一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業,請行中式電腦以黑色利印機或捺印,數字部份請註明阿拉伯數字,並請勾斜疊、捺撇、浮點或修改。
(三)除各類加公關、編碼、核准登記日期外,應註明、申請人請印捺印。
(四)連處公司正代件資本總額公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合電腦作業,請於所貼加印條部處蓋章。
(六)第十欄係請依公司章程內容,於「監察人人數任期」前註記,並請寫入數任期;處於「審計委員會」前註記,監察人之人數任期亦請。
(七)開辦性股份有限公司應填列股東人數,而此處蓋章者應填列章程載明之股份股數與股充金額(信用、勞務或實得適用開辦性股份有限公司)。

圖 1301 - 1 圖 1040902 公告

文章圖片

71

(一) 中請表一式二份，於核對後一份存核辦單位，一份送還申請人收執。

(二) 為配合電腦作業，請填打或電腦以黑色印填填寫清楚；數字和印信請用內政部發給，並請加新蓋。捺摺、捺印及更改。

(三) 除公關和公司證明外，根據最近戶籍卡開立，應檢附：身分證、印章及個人情事說明書。

(四) 違反公司法規定投資金額公司資本不足額，公司負責人認為超過五年以下有期徒刑。

(五) 為配合郵政作業，請於所在地地檢處或區法院。

(六) 第一類保請依公司章程內容，如註記：監禁人數註記前，不得寫明人數註記前；或於「審計委員會」前註記：監禁人數人數註記前。

(七) 期間係指自有限公司章程列明規定期限，非該期限之資者應照註記章程規定之期限與補充免責(由「審計委員會」通過自備適用間隔係指自有限公司)。

建物標示圖, 曾榮耀老師

文章編號: 411880

發布日期: 2018/04/12

其他關鍵詞: 建物標示圖, 建物所有權

文章資訊

- 文章編號: 411880
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/04/12
- 關鍵詞: 建物標示圖、建物所有權、土地登記
- 爬取時間: 2025-04-19 12:25:31
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411880>)

內文

本日專欄為各位說明一下土地登記有關「建物標示圖」之概念標示圖如下:

[圖片1]

首先, 根據土地登記規則第78條規定, 申請建物所有權第一次登記前, 應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物, 檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者, 不在此限。

因此, 原本建物所有權第一次登記都要先經過建物第一次測量, 實務上花費時間大概兩者加起來要一個月出頭, 但現在持建物標示圖辦理登記就不需要先經過測量, 直接辦理建物所有權第一次登記, 時間大概20天左右。換言之, 為落實簡政便民係以建物標示圖取代建物測量成果圖, 其目的係考量建物使用執照及其竣工平面圖業經建築主管機關依法審核許可, 且建築師、測量技師等專門職業及技術人員依法得受託辦理建物測繪業務, 並對於承辦業務所為之行為應負法律責任, 則經該等專業人士依使用執照竣工平面圖繪製建物標示圖並簽證者, 應得免再申請建物第一次測量, 並據以辦理建物所有權第一次登記。

土地登記規則第79條則規定, 前條之建物標示圖, 應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。

前項建物標示圖, 應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製, 如有遺漏或錯誤致他人受損害者, 建物起造人及繪製人願負法律責任等字

樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

考試的同學特別要注意：

- 1. 建物標示圖誰可以繪製及簽證：開業之建築師、測量技師或其他。
- 2. 建物測量成果圖誰可以轉繪：開業之建築師、測量技師、地政士或其他。

文章圖片

建物測量成果圖(開業之建築師、測量技師、地政士轉繪)

縣(市)地政事務所建物測量成果圖

段小段地號建號

申請書	年 月 日 字 號	位置圖 比例尺 1/	平面圖 比例尺 1/	共 頁 第 頁
轉繪日期		4		
建物坐落				
建物門牌				
主體結構				
坐落地址				
使用執照				
樓層數	平方公尺			
建 物 面 積				
合 計				
主體結構	主體結構	建物面積(平方公尺)	一、依地籍測量實施條例第 262 條之 2 規定辦理。 二、本建物平面圖、位置圖及圖的圖轉繪由 依使用執照 字號 號竣工平面圖轉繪計算。如有遺漏或錯誤致他人受損者， 轉繪人簽章：轉繪人簽章：開業證照字號：	
建 物 面 積			三、本建物坐落 四、建號基地地號：段 小段 地號。 五、本圖以建物登記為準。	
合 計				
申請人姓名		蓋章	住址	
本署依分署與委託代辦單位主管決行		核對	檢查	核定

文章圖片

建物測量成果圖(開業之建築師、測量技師、地政士轉繪)

縣(市)地政事務所建物測量成果圖

段小段地號建號

申請書	年 月 日 字 號	位置圖 比例尺 1/	平面圖 比例尺 1/	共 頁 第 頁
轉繪日期		4		
建物坐落				
建物門牌				
主體結構				
坐落地址				
使用執照				
樓層數	平方公尺			
建 物 面 積				
合 計				
主體結構	主體結構	建物面積(平方公尺)	一、依地籍測量實施條例第 262 條之 2 規定辦理。 二、本建物平面圖、位置圖及圖的圖轉繪由 依使用執照 字號 號竣工平面圖轉繪計算。如有遺漏或錯誤致他人受損者， 轉繪人簽章：轉繪人簽章：開業證照字號：	
建 物 面 積			三、本建物坐落 四、建號基地地號：段 小段 地號。 五、本圖以建物登記為準。	
合 計				
申請人姓名		蓋章	住址	
本署依分署與委託代辦單位主管決行		核對	檢查	核定

文章圖片

文章圖片

文章圖片

建物測量成果圖(開業之建築師、測量技師、地政士轉繪)											
縣(市)			地政事務所		建物測量成果圖		地號		建號		
申請權人	年	月	日	字	第	號	坐落	地號	建號	共	頁
轉繪日期						4					
建物坐落											
建物門牌											
主體結構											
主要用途											
使用期限											
建 物 面 積	樓層別		平方公尺								
	合 計										
主體面積	主體結構		建物面積(平方公尺)		一、依地籍測量實施規則第 282 條之 2 規定辦理。 二、本建物之平面圖、位置圖及建物座落圖由 建物所有人及轉繪人負責送件。 三、本建物係由 四、地籍測量人員：段 小段 地號。 五、本圖以建物登記為限。						
附屬					依使用執照 字第 號 開挖工平面圖轉繪計算，如有遺漏或錯誤致他人受損者， 轉繪人簽章：						
建					轉繪人簽章：						
物					開業證明字號：						
合 計											
申請人姓名				蓋章		住址					
本署依分區負責範圍及授權單位主管執行				核對		檢查		核定			

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

那些土地登記，應於辦理登記前先繳納稅捐？, 許文昌老師

文章編號：411881

發布日期：2018/04/12

其他關鍵詞：所有權移轉登記，繼承登記，他項權利登記

文章資訊

- 文章編號：411881
- 作者：許文昌
- 發布日期：2018/04/12
- 關鍵詞：土地登記、所有權移轉登記、繼承登記、他項權利登記
- 爬取時間：2025-02-02 20:33:13
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411881>)

內文

下列土地登記應於登記前，先繳納稅捐：

- (一) 所有權移轉登記：以買賣及贈與為例。
 1. 買賣所有權移轉登記：登記前應先繳納土地增值稅(賣方繳納)及契稅(買方繳納)。
 2. 贈與所有權移轉登記：登記前應先繳納贈與稅(贈與人繳納)、土地增值稅(受贈人繳納)及契稅(受贈人繳納)。
- (二) 繼承登記：登記前應先繳納遺產稅(繼承人繳納)。
- (三) 他項權利登記：僅於設定典權時須先繳納稅捐，其餘之他項權利登記無須繳納。典權設定登記前應先預繳土地增值稅(出典人預繳)及繳納契稅(典權人繳納)。前者，於出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還；後者，於出典人回贖時，原繳之契稅，不退還。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

遺贈之稅負, 曾榮耀老師

文章編號: 409940

發布日期: 2017/10/12

其他關鍵詞: 遺贈登記, 民法, 土地增值稅, 遺產及贈與稅法

文章資訊

- 文章編號: 409940
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/10/12
- 關鍵詞: 遺贈登記、民法、土地登記、土地增值稅、遺產及贈與稅法
- 爬取時間: 2025-02-02 20:26:29
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409940>)

內文

遺贈之稅負, 曾榮耀老師

各位同學雙十連假愉快

剛好有同學問到遺贈相關稅負問題, 本週專欄就幫各位予以釐清觀念:

試擬考題: 甲死亡留有A、B、C三筆不動產, 其遺囑當中寫明其中C不動產贈與給丁, 且該遺贈不影響繼承人乙、丙之特留分。試問如何辦理遺贈登記? 以及所涉及之相關稅負為何?

• 一、遺贈之意義 (民法考試範圍)

首先, 遺贈係遺囑人以遺囑方式, 將其財產無償給予受遺贈人之法律行為, 其性質為單獨行為、死後行為、要式行為, 且最重要是不得侵害特留分。

依民法第1199條規定, 遺囑自遺囑人死亡時發生效力, 以及民法第759條, 遺囑人同時為被繼承人, 因繼承人於繼承時登記前已取得不動產物權, 應經登記, 始得處分其物權。因此, 乙、丙繼承時取得A、B、C三筆不動產所有權, 但應辦理繼承登記後, 方能再作另一處分行為, 即遺贈, 並完成遺贈登記後, 丁才取得所有權 (民758登記生效)。

• 二、遺贈登記 (土登考試範圍)

遺贈登記係於遺囑人死亡辦理繼承登記後檢附遺囑，以及其他相關文件，向該管登記機關申辦土地權利移轉所為之登記。

根據土地登記規則第123條之規定，受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受遺贈人申請之。第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。倘若繼承人（乙、丙）遲遲不辦繼承登記，將影響受遺贈人丁之權益，丁得以訴訟方式促使繼承人辦理之。

此外，遺贈登記應備文件：

1. 登記申請書
2. 登記原因證明文件：遺囑
3. 權利書狀
4. 申請人身份證明文件：遺贈人死亡時之戶籍謄本及受遺贈人現在之身分證明
5. 其他：如委託書、土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明

• 三、遺贈登記之稅負（土稅考試範圍）

遺贈相關之土地所有權變動情形如下圖所示，至少有四個時機點要注意，其中稅負發生於辦理登記的三個時點。以下特別說明，繼承人乙、丙於辦完繼承登記後，會同丁去辦遺贈登記時之相關稅負。

[圖片1]

• （一）土地增值稅：零

應以受遺贈人為納稅義務人申報土地增值稅。

1. 本次移轉現值：繼承人乙、丙與丁會同辦遺贈登記時，其所申報之移轉現值。其標準係按遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準（土稅 § 30）。
2. 前次移轉現值：繼承開始時該土地之公告土地現值。（土稅 § 31III）

由於兩者為同一日，故土地漲價總數額為0，土地增值稅應納稅額為0。

• （二）契稅：非課稅範圍

依財政部60年財稅第36479號令釋，因遺贈而取得不動產所有權，已依遺產稅法之規定申報繳納遺產稅，為免就同一移轉財產行為重複課徵，故免徵契稅。此外，契稅條例第2條規定，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。而遺贈取得房屋所有權，並非上述六種之情形，自非屬契稅課

稅對象。

• (三) 贈與稅：屬遺產稅課徵範圍，不重複課稅

遺贈之財產仍屬於遺產，故應就遺贈財產課徵遺產稅。根據遺產及贈與稅法第6條第一項第二款規定，遺產稅之納稅義務人，無遺囑執行人者，為繼承人及受遺贈人，顯示該遺贈不動產已為遺產稅課徵對象。因此，贈與稅既為遺產稅的補充稅，而C不動產已課徵過遺產稅，故遺贈登記時不再針對該不動產課徵贈與稅。

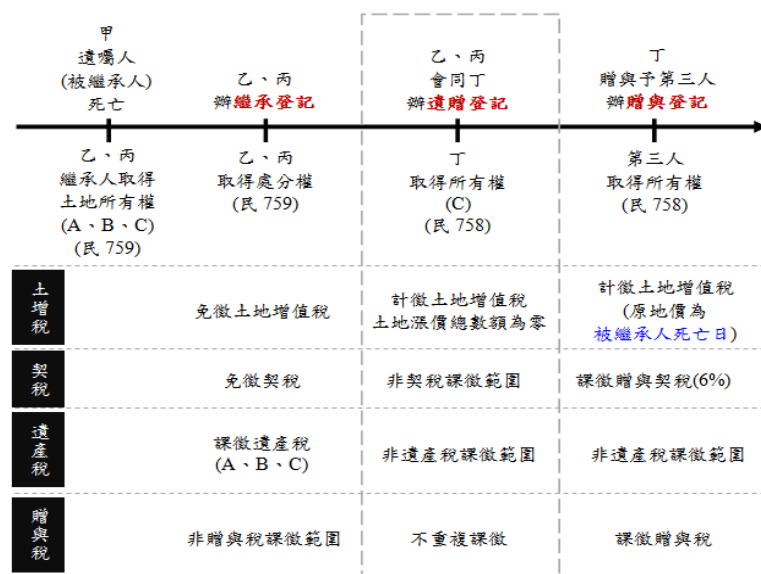
文章圖片

	甲 遺囑人 (被繼承人) 死亡	乙、丙 辦繼承登記	乙、丙 會同丁 辦遺贈登記	丁 贈與予第三人 辦贈與登記
	乙、丙 繼承人取得 土地所有權 (A、B、C) (民 759)	乙、丙 取得處分權 (民 759)	丁 取得所有權 (C) (民 758)	第三人 取得所有權 (民 758)
土地 增值稅		免徵土地增值稅	計徵土地增值稅 土地漲價總數額為零	計徵土地增值稅 (原地價為 被繼承人死亡日)
契稅		免徵契稅	非契稅課徵範圍	課徵贈與契稅(6%)
遺產稅		課徵遺產稅 (A、B、C)	非遺產稅課徵範圍	非遺產稅課徵範圍
贈與稅		非贈與稅課徵範圍	不重複課徵	課徵贈與稅

文章圖片

	甲 遺囑人 (被繼承人) 死亡	乙、丙 辦繼承登記	乙、丙 會同丁 辦遺贈登記	丁 贈與予第三人 辦贈與登記
	乙、丙 繼承人取得 土地所有權 (A、B、C) (民 759)	乙、丙 取得處分權 (民 759)	丁 取得所有權 (C) (民 758)	第三人 取得所有權 (民 758)
土地 增值稅		免徵土地增值稅	計徵土地增值稅 土地漲價總數額為零	計徵土地增值稅 (原地價為 被繼承人死亡日)
契稅		免徵契稅	非契稅課徵範圍	課徵贈與契稅(6%)
遺產稅		課徵遺產稅 (A、B、C)	非遺產稅課徵範圍	非遺產稅課徵範圍
贈與稅		非贈與稅課徵範圍	不重複課徵	課徵贈與稅

文章圖片



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: 更正登記, 登記錯誤, 土地法第43條

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

實價登錄, 曾榮耀老師

文章編號: 409291

發布日期: 2017/07/18

其他關鍵詞: 實價登錄

文章資訊

- 文章編號: 409291
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/07/18
- 關鍵詞: 實價登錄、土地登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:12
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409291>)

內文

各位同學好

本次高考土地經濟學有考到實價登錄制度，其有助於改善不動產市場資訊不透明之問題，但目前制度尚有一些問題需要改進，根據最近的修法方向，本次專欄予以彙整如下：

1. 時效性：目前規定權利人、地政士或經紀業應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。造成土地登記與實價登錄有時間落差，資訊揭露缺乏即時性。此外，預售屋買賣則由代銷業者在與起造人或建築業委託代銷契約屆滿或終止三十日內，一次申報，以致申報登錄價格過時，而缺乏即時參考價值。因此，未來建議買賣實價登錄與登記案件併同辦理，以及縮短預售屋申報期限，提升資料揭露即時性。
2. 準確性：目前規定主要申報責任在於權利人，而單獨申報易發生錯誤或故意漏誤，影響實際交易價格資訊的正確性。因此，未來建議由買賣雙方共同申報登錄，透過買賣雙方相互勾稽確認，提升價格資訊正確性。
3. 正確性：依法規定，目前實價登錄之資訊，係以區段化、去識別化方式提供查詢，使得資訊充分揭露大打折扣。因此，未來建議將不動產的門牌或地號資訊完整顯示，並賦予主管機關查核權，加強不動產交易資訊透明化，以確保資訊正確性。
4. 真實性：投機者利用實價登錄，以異於一般市場行情之價格影響市場，並進行投機行為，使得交易資訊之真實性存疑。因此，未來應強化主管機關查核異常案件之

權責，如查核資金流向及付款證明，確保交易資訊真實。

5. 完整性：政府為避免投機者刻意哄抬價格，扣除5%異常值，造成最低與最高價等成交案無法顯示。因此，未來建議完整公開，再配合註明為何偏離真實情形。

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: 登記錯誤, 登記遺漏, 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

土地登記模擬考題(二), 許文昌老師

文章編號: 409246

發布日期: 2017/05/11

其他關鍵詞: 破產登記

文章資訊

- 文章編號: 409246
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/05/11
- 關鍵詞: 土地登記、破產登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:03
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409246)

內文

何謂破產登記? 土地經破產登記後之新登記, 登記機關如何處理? 又, 破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時, 應提出哪些文件?

【解答】

- (一) 破產登記之意義: 債務人不能清償其債務, 為兼顧債權人與債務人之利益, 就債權人或債務人之聲請, 或依職權宣告債務人破產。法院為破產宣告時, 就破產人或破產財團之有關登記, 應即通知該登記機關, 囑託為破產之登記。破產人因破產之宣告, 對於應屬破產財團之財產, 喪失其管理及處分權。
- (二) 土地經破產登記後之新登記: 土地經辦理破產登記後, 未為塗銷前, 登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者, 不在此限:
 1. 徵收、區段徵收或照價收買。
 2. 公同共有繼承。
 3. 其他無礙禁止處分之登記。
- (三) 破產管理人處分破產財團所屬之土地: 破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時, 除依土地登記規則第三十四條規定辦理外, 應提出破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記模擬考題(一), 許文昌老師

文章編號: 409245

發布日期: 2017/05/04

其他關鍵詞: 建物所有權

文章資訊

- 文章編號: 409245

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/05/04

- 關鍵詞: 土地登記、建物所有權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:02

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409245>)

內文

申請建物所有權第一次登記，若建物與基地非屬同一人所有者，在何種情形免附使用基地之證明文件？

【解答】

•（一）實施建築管理前建造之建物：有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件：

1. 申請人為地上權人或典權人。
2. 因法院拍賣移轉取得建物者。
3. 日據時期已登記之建物。
4. 占用基地經法院判決確定有使用權利者。
5. 租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

•（二）實施建築管理後建造之建物：實施建築管理後，申請建物所有權第一次登記，應檢附使用執照。爰取得使用執照前，須先取得建造執照。申請建造執照時，如申請人與基地所有權人非同一人，應提出使用基地之證明文件。此一情形，業經建管機關審核通過，登記機關不必重複審查。因此，實施建築管理後，若申請人與基地所有權人非同一人，如已提出使用執照，就免附使用基地之證明文件。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下