

關鍵詞：塗銷登記（共4篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:38

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, 更正登記

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, 更正登記

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

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, 更正登記, 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

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, 登記遺漏

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