

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

土地登記實務

地政士考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

高
點

許文昌博士 編著

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

土地登記實務

地政士考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

高
點

許文昌博士 編著

來勝(License)證照考試系列

土地登記實務

編著者：許文昌博士

出版者：高點文化事業有限公司

郵 撥：15834067高點文化事業有限公司

電 話：(02)2381-5766

傳 真：(02)2388-0876

網 址：www.get.com.tw

E-mail：publish@mail.get.com.tw

2007年3月11版

行政院新聞局出版事業登記證局版臺業字第4833號

建議售價 450 元

著作權所有・翻印必究

51MC400411 ISBN 957-814-323-0

十一 版序

「工欲善其事，必先利其器」；準備考試，應先選擇一本好書，俾讀書有效率又有效果，事半功倍，本書即是準備地政士考試之有效利器。選擇本書，邁向成功之路。

準備考試之道無它，多讀多益。讀第一遍有如「隙中窺月」，讀第二遍有如「庭中望月」，多讀幾遍之後，當可達到「心中玩月」之境界。

許文昌

序於九十六年三月

自序

「土地登記實務」係從事土地代書必備之基本知識，凡是地政士均應對「土地登記實務」充分了解，如此才能成為專業的土地登記代理人。

本書係針對地政士從業人員的需要而編寫，其特點有四：

- 一、表解方式編寫：全書以表解方式編寫，提綱挈領，一目了然，準備考試事半功倍。
- 二、考題歸納整理：每表之後，附上歷年考題，以便考生掌握學習重點及了解命題趨勢。
- 三、申論範題精選：每章之後，精選申論範題，供考生讀後練習之用。
- 四、資料最新完整：本書是筆者講授「土地登記實務」所採用之教材，涵括上課講義、出版時最新法令及大法官會議解釋，準備考試永保領先。

最後，希望這本書能夠照亮自己，也照亮別人。

許文昌

序於八十九年三月

目錄

「土地登記實務」命題趨勢及準備之道

第一章 緒論	一
第二章 土地總登記	二
第三章 建物所有權第一次登記	三
第四章 所有權移轉登記	四
第五章 他項權利登記	五
第六章 繼承登記	六
第七章 標示變更登記	七
第八章 信託登記	八
第九章 更名登記	九

第十章	住址變更登記	一〇
第十一章	書狀補換給登記	一一
第十二章	更正登記	一二
第十三章	限制登記	一三
第十四章	塗銷登記	一四
第十五章	土地複丈	一五
第十六章	建物測量	一六

附錄

附錄一、土地登記規則	A
附錄二、地籍測量實施規則部分條文	B
附錄三、歷屆試題	C

第一章

緒
論

第一章 緒論

土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。（土登二）

【說明】

一、土地登記之意義

1. 登記標的物：土地及建築改良物（以下簡稱建物）。

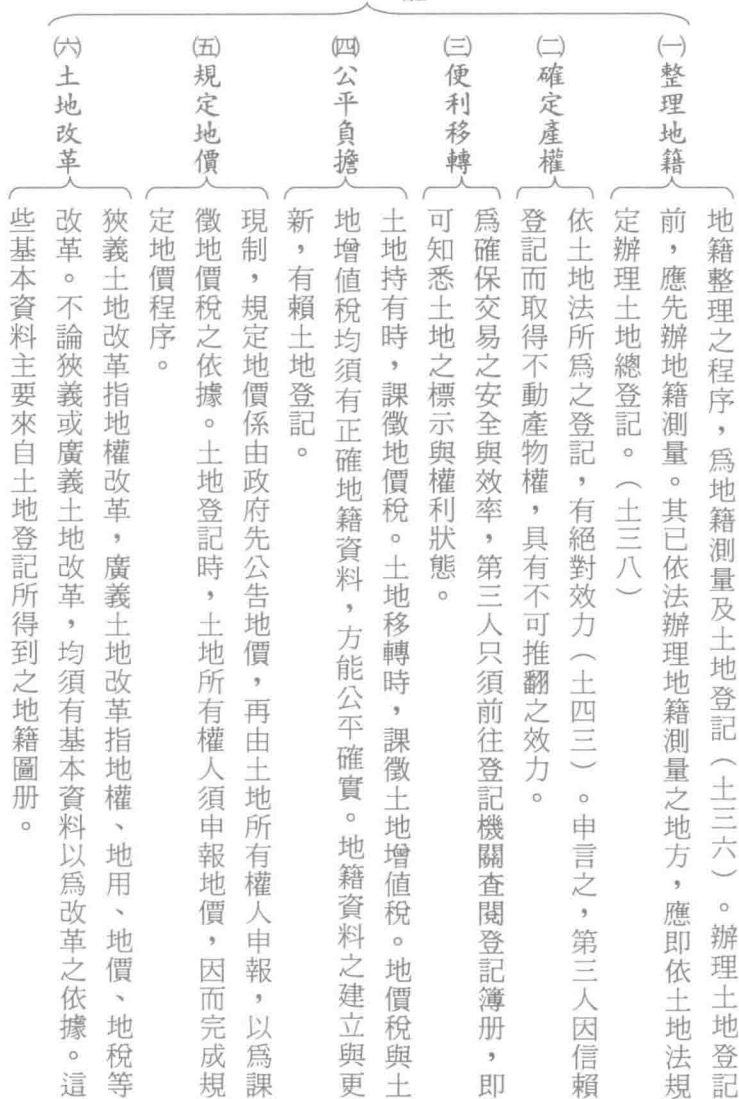
2. 登記權利：所有權及他項權利（包括地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權及耕作權）。

3. 登記機關：土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。（土登三）

二、土地登記

之目的

(功用)



三、土地登記之原則

優良土地登記制度之原則（或條件）如下：

- (一) 穩定：土地登記之功用應能確定產權，使其具有不可推翻效力。
- (二) 簡易：土地登記之手續應力求簡化，方便民衆辦理。
- (三) 精確：土地登記之內容應力求正確，避免土地權利糾紛。
- (四) 省費：土地登記之規費應力求低廉，以利登記之普遍推行。
- (五) 迅速：土地登記之程序應力求迅速，以保障權利人之合法權益。
- (六) 適境：土地登記之實施應適合各地環境，俾推行順利。

(一) 登記主體

登記主體包括登記權利人與登記義務人。

1. 登記權利人係指基於登記原因直接取得不動產權利或免除其義務之人。

2. 登記義務人係指基於登記原因直接喪失不動產權利或承受其義務之人。

如抵押權設定登記中，抵押權人爲登記權利人，抵押人爲登記義務人。

四、土地登記 之範圍 (內容)

(二)登記客體

又如抵押權塗銷登記中，抵押權人爲登記義務人，抵押人爲登記權利人。

登記對象包括土地及建築改良物。

1. 土地：陸地、水地、富源地，私有土地、公有土地，建築用地、直接生產用地，均應辦理登記；另交通水利用地及其他土地應免編號登記，但因地籍管理必須編號登記者，不在此限。(土四一)

2. 建築改良物：附著於土地之建築物或工事，爲建築改良物(土五)。以下簡稱建物。

登記權利包括所有權、地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權、耕作權等七種。土地權利名稱與前述名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定爲前述中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。(土登四)

1. 所有權：所有人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其土地，並排除他人干涉之權利。(民七六五)

2. 地上權：以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木爲目的而使用其土地之權。(民八三二)

(三)登記權利

3. 永佃權：支付佃租，永久在他人土地上為耕作或牧畜之權。（民八四二）

4. 地役權：以他人土地供自己土地便宜之用之權。（民八五一）

5. 抵押權：對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就其賣得價金受清償之權。（民八六〇）

6. 典權：支付典價，占有他人之不動產，而為使用及收益之權。（民九一一）

7. 耕作權：公有荒地承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地耕作之權。（土一三三）

(四)登記原因

登記原因包括取得、設定、移轉、喪失、變更等五種（土登四）。如建物新建「取得」所有權、「設定」地上權、所有權買賣「移轉」、存續期間屆滿「喪失」地上權、「變更」地上權租金。

●何種土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，應依土地登記規則之規定辦理登記？並請扼要說明此等之意義。（84年土地代書特考及第二次檢覈考）

五、各國土地登記制度

(一) 契據登記制（法國式）

契據登記制由法國首先採用，亦稱法國式。其特點如下：

1. 任意登記：土地登記與否由當事人決定，法律不強制登記。
2. 契據生效：土地權利變動以訂立契據，即生效力。登記之作用僅在對抗第三人。

式）

3. 形式審查：登記機關對登記案件採形式審查。即登記機關僅審查申請文件是否齊備，至權利內容是否有瑕疵則非所問。
4. 無公信力：已登記完畢之權利無確定產權效力，若有無效或撤銷原因，仍得推翻之。

5. 人的編成：登記簿編製，按申請人之申請次序編成。

權利登記制由德國首先採用，亦稱德國式。其特點如下：

(二) 權利登記制（德國式）

1. 強制登記：土地登記採強制登記，一切土地權利變動均須辦理登記。
2. 登記生效：土地權利變動非經登記，不生效力。

3. 實質審查：登記機關對登記案件採實質審查，即登記機關不僅審查申請文件是否齊備，亦應審查權利內容是否有瑕疵。

4. 有公信力：登記簿之記載，公眾可信賴其確定之效力。

5. 物的編成：登記簿之編製，以土地座落地號順序編成。

(三) 托崙斯登
記制 (澳洲式)

托崙斯登記制由澳洲首先採用，亦稱澳洲式。其特點如下：

1. 強制登記：一切土地權利變動均須辦理登記。
 2. 登記生效：土地權利變動非經登記，不生效力。
 3. 實質審查：登記機關不僅審查申請文件是否齊備，亦應審查權利內容是否有瑕疵。
 4. 有公信力：登記簿之記載，公眾可信賴其確定之效力。
 5. 國家賠償：因登記錯誤、虛偽，致權利人受損害時，由國家負賠償責任。
 6. 發給書狀：土地登記完畢，發給權利人權利書狀，以爲憑證。
 7. 物的編成：登記簿之編製，以土地座落地號順序編成。
- 我國土地登記制度乃參採權利登記制與托崙斯登記制。其特點如下：
1. 強制登記：已依法辦理地籍測量之地方，應即依土地法規定辦理土地總登記（土三八）。土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應爲變更登記。（土七二）
 2. 登記生效：不動產物權，依法律行爲而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力（民七五八）。因繼承、強制執行、公用徵收或

法院判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記不得處分其物權。（民七五九）

3. 實質審查：登記機關不僅審查申請文件是否齊備，亦應審查權利內容是否有瑕疵。

4. 有公信力：依土地法所爲之登記，有絕對效力。（土四三）

5. 國家賠償：因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害時，由該地政機關負損害賠償責任。（土六八）

6. 發給書狀：土地權利於登記完畢後，登記機關應即發給申請人土地所有權狀或他項權利證明書。（土登五九）

7. 規定地價：土地登記時，申請人應參考公告地價而申報地價，政府據以課徵地價稅。

8. 物的編成：地籍整理以直轄市或縣（市）爲單位，直轄市或縣（市）分區，區內分段，段內分宗，按宗編號（土四〇）。登記簿應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之。（土登十八）

（四）我國土地登記制