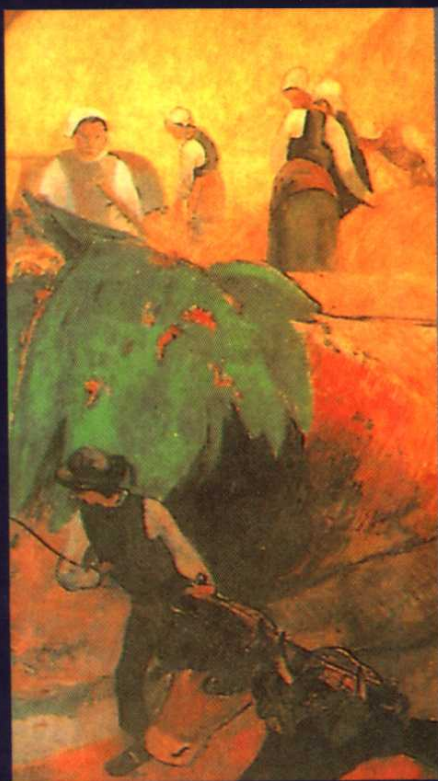


學術著作◆大專用書

土地登記法令 與 實 務



張義權 著

五南圖書出版公司 印行

D
Z

土地登記法令與實務

張義權著

南圖書出版公司

印行



土地登記法令與實務

作 者／張 義 權
責任編輯／陳 雅 惠
校 對 者／陳 俊 宏



出 版 者／五南圖書出版有限公司

地 址：台北市和平東路二段 339 號 4 樓

電 話：7055066（代表號）

傳 真：7066100

劃 撥：0106895-3

局版台業字第 0598 號

發 行 人／楊 榮 川

排 版／健呈電腦排版股份有限公司

製 版／和鑫照相製版有限公司

印 刷／利康印製有限公司

裝 訂／信成裝訂行

中華民國 84 年 9 月初版一刷

ISBN 957-11-1044-2

基本定價9元

（如有缺頁或倒裝，本公司負責換新）

作者簡介

台灣省雲林縣人，一九四九年生。中興大學地政系畢，地政人員高、普考及格，曾赴美國哈佛大學政府學院、日本不動產研究所、新加坡大學建築及不動產管理研究所進修。

曾出任內政部「制定土地估價師法專案小組」及「制定不動產交易法案專案小組」委員，並經常應邀赴大陸出席房地產會議及講授房地產課程。

現任大華不動產鑑定公司及國土不動產投資顧問公司總經理，內政部「制定土地估價師法施行細則專案小組」委員、台北市政府都市發展局顧問，並任教於中國文化大學土地資源學系，著有「不動產面面觀」、「兩岸土地利用之探討」、「大陸不動產投資指南」、「認識大陸房地產管理及制度」、「認識大陸不動產管理法規」、「預售屋一一九」等書。

序 言 李 序

我國土地登記制度溯自國民政府時代推展至今，已逾半個世紀，如單就台灣地區而論，從日據時代日本人即已建立土地登記基礎。台灣光復之後，在政府實施三七五減租、公地放領、耕者有其田等重大土地政策時，土地登記均扮演了重要的角色，同時也發揮了積極的功用。

在地政學術領域當中，土地登記雖不若土地政策、土地經濟、土地法來得重要。不過若從一般國民的角度來看，則與地政機關接觸最直接、最密切的，就莫過於土地登記了。因此，登記工作之良窳也就成爲一般人對地政事務優劣之重要指標。

張義權先生自國立中興大學地政系畢業並通過國家地政高、普考試之後，即從事與地政有關，尤其是土地登記方面的工作，不但擔任登記代理人及不動產鑑價業務十餘年，具有績效，近幾年來又負責講授大學相關學系土地登記課程，可說是一身兼具土地登

Hwt273/08

記理論與實務之專長當之無愧。

現張先生將多年對土地登記鑽研之心得，彙集編成「土地登記法令與實務」一書，全文共十七萬餘言，對土地登記相關法令及實務分門別類作了詳盡而有系統的整理及闡述，實為當前對土地登記之理論、法令及實務兼備，極有價值的一本著作，而為有志斯學者不可或缺之參考書籍。

余與張先生論交達三十年，頃聞其第七本新著「土地登記法令與實務」一書即將問世，欣佩之餘，特為之序。

中國地政研究所所長

李鴻毅

序於台北市

中華民國八十四年仲夏

序言

殷序

孟子曰：「仁政必自經界始」，又曰：「經界正，則庶民與」，故知為政者如不能正其經界，則「仁政」將無從著手。而正其經界之落實，必在於土地登記制度之完善與否，因此，地政之基石——土地登記，其工作之良窳，對於人民權產之保障、稅負之公平、平均地權土地政策之推行，甚而國民經濟、國家建設發展等，均息息相關，密不可分矣。

近年來國內隨著經濟發展與社會變遷，以及各項重大公共工程建設之進行，民間不動產之移轉頻繁，相關之土地權利關係亦隨著多元化社會之發展，而日趨複雜。諸些土地權利之變動，端賴健全的土地登記制度，方能達成公示及公信原則之要求。因此，土地登記工作對於土地權利關係人之私利，甚或國家社會之公益，皆有舉足輕重之莫大影響力。

張義權先生自國立中興大學地政學系畢業後，即投入地政領域，浸淫近三十年，事業斐然有成，對於土地登記之理論或法令實務，均多所創見，發表於報章雜誌之文章論作，亦深獲好評。今將其近年來教學與實務經驗心得，編撰「土地登記法令與實務」乙書付梓，相信對於地政工作之推行，必有頗大裨益，余嘉其志，故樂為之序。

監察委員

國立政治大學地政研究所教授

殷章甫

序於監察院

中華民國八十四年八月

序言

王序

張義權先生集其十五年對土地登記之研究，細分章節，纂爲「土地登記法令與實務」一書。攜來相屬，囑爲之序。

細讀張義權先生此書，深讚其好學深思。本書不僅引用資料豐富，文筆流暢，尤其難得者，每章均能兼顧理論與實務，實爲研究土地登記者不易多觀之巨製。書中體系別爲二十三章，深入淺出，使讀者咸能了然於土地登記之真諦，其名曰「土地登記法令與實務」，至當而不可易也。忝爲義權先生學長，特書數言以爲序。

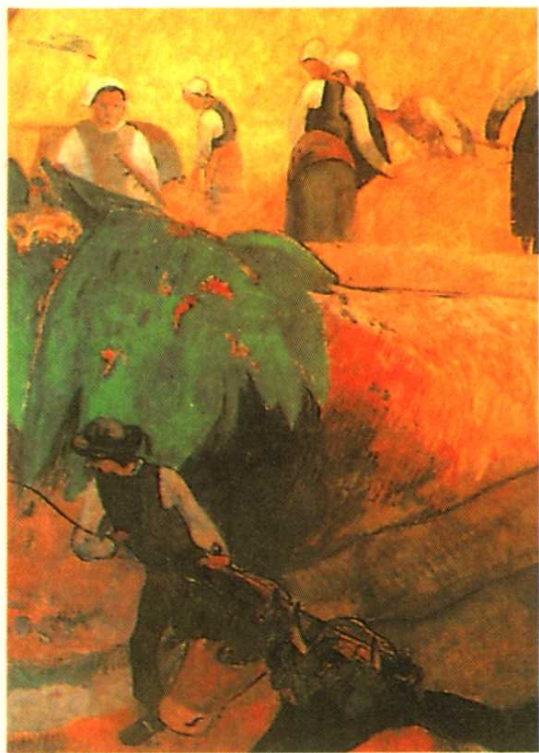
國立中興大學地政學系主任

國家法學博士

王序

序於中興大學地政系

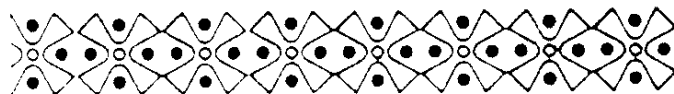
中華民國八十四年仲夏





五南好書推薦

- 1Q07 地政參照法令解釋全書
- 1Q35 分類六法(5)——土地法規
- 1Q36 分類六法(6)——賦稅法規
- 1K06 房地產爭訟案例解析
- 1K08 房地產登記實務
- 1K10 農地稅賦、登記、租售、重劃實務
- 1K11 房地產抵押拍賣實務
- 1K17 房地產繼承實務
- 1K19 土地登記法令與實務
- 1M43 土地經濟學



土地登記法令與實務

目 錄

第一章 土地登記之意義 1

壹 土地登記之定義 1

貳 土地登記之主管機關 4

參 土地登記之範圍 6

肆 土地登記之效力 11

伍 土地登記之種類 14

第二章 土地登記之書表、簿冊及圖狀 19

壹 土地登記相關書表、簿冊及圖狀之類別 19



貳 書表圖簿之保存及公開 . 45

第三章 土地登記之權利主體

壹 權利主體之種類 . 49

貳 自然人 . 50

參 法人 . 57

肆 依其他法令規定者 . 61

第四章 土地登記之申請文件

壹 申請登記應提出之文件 . 63

貳 登記申請書 . 64

參 登記原因證明文件 . 69

肆 權利書狀 . 69

伍 身分證明文件 . 70

陸 其他證明文件 . 72

柒 應承諾或簽註事項 . 77

第五章 土地登記之程序 89

壹 登記申請之程序 · 89

貳 登記之收件 · 95

參 登記規費之計徵 · 96

肆 土地登記之審查 · 103

伍 土地登記之公告 · 107

陸 私權爭執之處理 · 114

柒 登記及校對之程序 · 116

捌 權利書狀之核發 · 119

玖 異動整理及歸檔 · 122

第六章 土地登記之行政救濟及賠償 125

壹 行政救濟之定義 · 125

貳 訴願書之內容 · 129

第七章 土地總登記及所有權第一次登記

參 訴願答辯書之格式	· 131
肆 行政訴訟之提起	· 132
伍 登記損害之賠償	· 137
陸 拒絕賠償之救濟	· 140

141

第八章 建物第一次測量及複丈

壹 建物第一次測量之意義	· 161
--------------	-------

161

壹 土地總登記之意義	· 141
貳 土地總登記之次序	· 142
參 土地總登記權利爭執之處理	· 147
肆 無人申請登記之處理	· 149
伍 台灣光復後辦理土地憑證繳驗與換發	· 151
陸 土地所有權第一次登記	· 152
柒 土地所有權回復登記	· 157

貳 建物興建過程 · 162

參 建物勘測 · 165

肆 建物複丈 · 171

附錄：辦理土地複丈與建物測量補充規定 · 176

第九章 建物所有權第一次登記 ·····

183

壹 意義 · 183

貳 建物所有權第一次登記應檢附之文件 · 185

參 集合建築物所有權之登記 · 197

肆 地下室及屋頂突出物之登記 · 202

第十章 不動產買賣契約之處理要點 ·····

219

壹 買賣標的物之確認 · 219

貳 買賣當事人之確認 · 226

第十一章 土地增值稅申報及稽徵要點 233

壹 土地增值稅之課徵範圍及時機 233

貳 土地增值稅之繳稅義務人 235

參 土地增值稅之稅率 237

肆 土地漲價總數額之計算 240

伍 土地增值稅之退稅 242

陸 徵收土地之免徵及重劃土地之減徵 244

第十二章 所有權買賣登記 247

壹 買賣之意義 247

貳 所有權變更登記之場合 249

參 買賣登記申請之期限 251

肆 優先購買權之處理方式 252

伍 農地所有權移轉之處理方式 256

陸 法人買賣不動產之處理方式 258