

台灣土地及農業問題資料
中國地政研究所叢刊 蕭 鐸 主編

土地登記與強制執行之研究

吳明鴻 撰

成文出版社有限公司印行

中國地政研究所所長

蕭錚主編

臺灣土地及農業問題資料

吳明鴻

撰

土地登記與強制執行之研究

成文出版社有限公司印行

中國地政研究所所長 蕭錚主編
臺灣土地及農業問題資料

版權所有

土地登記與強制執行之研究

著者：吳

明

鴻

出版者：成文出版社有限公司

發行人：黃成助

發行所：成文出版社有限公司

台北市杭州南路一段六巷九號

電話：三九一六四一六（五線）

郵政劃撥帳號：一四四四七號（全省通用）

印刷者：上林彩色印刷有限公司

初版：中華民國七十年六月

登記證：行政院新聞局局版臺業字第一一四三號

翻印必究



「臺灣土地及農業問題資料」總序

葉山
年

中國地政研究所曾編行「民國二十年代中國大陸土地問題資料」三百四十四種（精裝二百冊）又製作「民國二十及三十年代土地及經濟農業、水利等問題資料」微片六百餘種，統係由美國資料中心委由臺灣成文出版社發行。自此中國大陸淪陷前之基本經濟資料，可謂齊備。自民國三十九年，中央政府正式遷臺而後，即在臺發動土地改革，以為復興基礎，歷今三十年來經濟發展迅速，蔚為亞洲第二位之經濟大國，其所以致此之由，識者均知其基因；在于善用「地力」與「人力」。即第一級生產層面之基礎純厚，而政策適當也。此三十年來，本所研究員生致力于此層面之探討，其所為之調查、分析、研究，而得有各個問題之結論者，除教授所主領之研究報告另有專篇外，尚有研究論文百數十種。今又編為「臺灣土地及農業問題資料」，仍由成文出版社印行，可視為前述

HW 354/10

大陸資料之續篇，亦即為世人所羨稱之「臺灣土地改革」與「農業發展」之第一手資料也。或亦足為他年復國之印證乎，是為序。

論文提要

土地登記關係人民不動產物權之確定與保障，而其效力僅於土地法第四十三條加以規定，若僅就該法文觀之，實難知其「絕對效力」意何所指，尤其於強制執行場合，更易滋疑義。惟土地登記與強制執行所涵蓋之範圍極廣，本文僅就二者相關部分加以研究。期能為土地登記之效力作較確切之說明，藉以消除土地登記效力之疑義並為強制執行程序求得較合理之實施途徑，俾人民權益能得更合理更確切之保障。

本文共分五章，第一章緒論，除對研究範圍與目的加以說明外，並就土地登記與強制執行之意義，略加闡明。

第二章土地登記。首就土地登記制度加以介紹，次述土地登記之範圍、種類、效力、更正及其程序。

第三章對不動產之強制執行。土地登記與強制執行易發生關聯者以對不動產之強制執行為最，爰就對不動產強制執行之意義、執行名

義及其程序加以探討。

第四章 土地登記與強制執行之關係。本章特舉土地登記與強制執行相關而易滋問題者四加以研究，一登記名義與強制執行。吾人以爲爲強制執行時，得爲強制執行之標的物者，應以登記爲債務人名義者爲限。二權利移轉登記與查封。查封後始完成權利移轉登記者，似應認該登記非完全無效，僅債權人得請求塗銷，塗銷前，仍不失其效力。三土地登記與判決執行力之擴張。兩者競合時，宜認爲土地登記之效力優於執行力之擴張。四強制執行之登記。執行法院與地政機關辦理強制執行之登記時，應爲正確之囑託或登記，不宜混用數種登記。

第五章 結論。歸納各章探討心得，並試擬解決問題之道。

本文自開始以迄完成，均蒙楊師與齡悉心指導贊心斧正，謹於論文草成之際，致最高謝忱。

撰寫期間復承 台北市土地重劃大隊方大隊長 正衡時賜教言，司法行政部民事司郭科長柏成惠賜資料，衷心感激。又本校法律研究所林美

珠同學自始至終的協助與鼓勵，謹致謝意。法律研究所鄭智滙、林武順諸同學就外文資料之協力，大學部張惠芳、劉玉燕等同學之熱心繕稿，併此誌謝。

撫養教育我的父母兄姐，爲我作了無數的犧牲，謹致以無限的謝意。

筆者初嘗撰寫論文，能力容有未殆，疏漏在所難免，仍祈師長先進惠予指正，以待日後繼續研究改進。

目錄

第一章 緒論……………一

第一節 研究目的與範圍……………一

第二節 土地登記之意義……………二

第三節 強制執行之意義……………六

第二章 土地登記……………九

第一節 土地登記制度……………九

第一目 契據登記制……………九

第二目 權利登記制……………十

第三目 托肯斯登記制……………十二

第四目 我國土地登記制度……………十四

第二節 土地登記之範圍與種類……………十七

一 土地登記之範圍……………十七

二 土地登記之種類……………十九

一、得爲預告登記保全之權利	五
二 預告登記之要件	五
三 預告登記之效力	五
第九節 異議登記	五
一 得依異議登記保全之權利	六
二 異議登記之要件	六
三 異議登記之效力	六
第三章 對不動產之強制執行	七
第一節 對不動產強制執行之意義	七
第二節 對不動產強制執行之執行名義	七
第一目 執行名義之意義	七
第二目 執行名義之種類	七
第三目 執行名義對人的效力	八
第三節 對不動產強制執行之程序	八
第一目 強制執行之開始	八

一	依聲請而開始	八三
二	依法囑託或移送	八五
三	依職權開始	八六
第二目	強制執行之調查	八六
一	闡閱卷宗	八六
二	傳訊當事人	八七
三	查報債務財產	八七
第三目	強制執行之終結	八九
一	特定程序之終結	八九
二	整個程序之終結	九〇
第四節	對不動產強制執行之進行	九一
第一目	查封	九二
一	查封之要件	九二
二	查封之方法	九三
三	查封之效力	九四

第二目	拍賣	九六
-----	----	----

一	拍賣之性質	九六
---	-------	----

二	拍賣之實施	九八
---	-------	----

三	拍賣之終結	一〇一
---	-------	-----

四	拍賣之效力	一〇二
---	-------	-----

第五節	夫妻財產之強制執行	一〇六
-----	-----------	-----

第一目	總說	一〇六
-----	----	-----

一	夫妻財產制概說	一〇六
---	---------	-----

二	夫妻財產制之種類	一〇七
---	----------	-----

三	夫妻財產制契約	一〇九
---	---------	-----

第二目	聯合財產制	一一三
-----	-------	-----

一	聯合財產制下之所有權	一一三
---	------------	-----

二	管理用益與處分權	一一四
---	----------	-----

三	責任	一一五
---	----	-----

四	聯合財產關係之消滅	一一六
---	-----------	-----

五	對聯合財產制下財產之強制執行	一一七
---	----------------	-----

第三目	分別財產制	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：	一九
-----	-------	---	----

一	分別財產制之意義	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：	一九
---	----------	---	----

二	分別財產制之效力	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：～	一九
---	----------	---	----

三	對分別財產制下財產之強制執行	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	一九
---	----------------	---	----

第四章	土地登記與強制執行之關係	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	二九
-----	--------------	--	----

第一節	登記名義與強制執行	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	二九
-----	-----------	--	----

一	對登記名義與實質權利關係不一致之不動產之強制執行	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	三〇
---	--------------------------	--	----

二	夫妻聯合財產登記名義與強制執行	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	三二
---	-----------------	--	----

第二節	權利移轉登記與查封	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	三八
-----	-----------	--	----

一	不動產物權變動時期	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	四〇
---	-----------	--	----

二	查封生效時期	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	四〇
---	--------	--	----

三	登記之公信力問題	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	四五
---	----------	--	----

四	結語	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	四八
---	----	--	----

第三節	土地登記與判決執行力之擴張	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	四九
-----	---------------	--	----

一	特定繼承人之範圍	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	五〇
---	----------	--	----

二	土地登記與判決執行力之擴張	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	五七
---	---------------	--	----

第四節	強制執行之登記	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	六一
-----	---------	--	----

一	應登記之財產	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	六二
---	--------	--	----

二	通知之方式	：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：：～：：：～	六三
---	-------	--	----

第五章

三	強制執行登記之效力……………	一六四
四	依強制執行法所爲之土地登記……………	一六五
五	辦理強制執行登記問題……………	一六七
	結論……………	一八五
一	登記名義與強制執行……………	一八六
二	權利移轉登記與查封……………	一八七
三	土地登記與判決執行力之擴張……………	一八八
四	強制執行之登記……………	一八九

第一章 緒論

第一節 研究範圍與目的

土地登記關係人民不動產物權之確定與保障，尤其際此經濟快速發展，不動產開發、利用、交易頻繁之社會中，更顯現其重要性。

土地登記之效力，僅土地法第四十三條加以規定，而該條唯簡短數言：「依本法所爲之登記，有絕對效力」；究不動產物權登記後之絕對效力如何，僅就該法文觀之，實難知其端詳；土地登記效力之疑義即由此而生，尤其於強制執行場合，最是屢見不鮮，例如：何者爲屬債務人所有而得爲強制執行之標的物？因登記而生之物權變動始於何時？判決之執行力擴張與土地登記效力競合時，應以何者爲優先？強制執行程序進行中所爲之土地登記如何登記？其效力如何？諸如此類問題，一再引起爭執，實有探究之必要。

土地登記與強制執行所涵蓋之範圍極廣，本文僅就土地登記與強制執行兩者相關部分加以研究，次舉土地登記與強制執行易滋困擾之

問題，參照中外立法例、學說、判例析述之，期能爲土地登記效力爲較確切之說明，藉以消除土地登記效力之疑義，並爲強制執行程序求得較合理之實施途徑，俾人民權益能得更合理更確切之保障。

第二節 土地登記之意義

土地登記之意義，迄今尙無定說，西人曾有解說者，如下述：

1 布立克德爾（Charles Flanders-Bric'tello）謂：「土地登記者，乃地產移轉時所履行之法律行爲」（註一）。

2 何格（J. E. Hogg）謂：「土地登記者，乃將一切處理土地之行爲，或將地上之權益，隨時由公共機關加以登錄之一種制度」（註二）。

3 湯姆（Douglas J. Thom）謂：「廣義之土地登記爲將土地登載於登記簿上之一種制度，經過此種手續後，地上之權益成爲不可推翻，其創設或移轉僅能以於登記簿上另爲記載之方式爲之」（註三）。