

孟光宇編著

土地登記制度

土地登記制度

孟光宇編著

目錄

頁數

上編 總論

第一章 土地登記概說	一
------------	---

第一節 土地登記之意義	一
-------------	---

第二節 土地登記之類別	三
-------------	---

第三節 土地登記之原則	七
-------------	---

第四節 登記用語解釋	九
------------	---

第二章 土地登記對象	一一
------------	----

第一節 概說	一一
--------	----

第二節 土地	一二
--------	----

土地登記制度目錄

二

第三節 定着物·····	一八
--------------	----

第二章 土地登記效力·····	一二一
-----------------	-----

第一節 登記效力之意義·····	一二二
------------------	-----

第二節 登記效力之範圍·····	一二三
------------------	-----

第三節 登記效力之限制·····	一二五
------------------	-----

第四節 登記錯誤之賠償責任·····	一二八
--------------------	-----

第四章 土地登記與其他登記之比較·····	一二一
-----------------------	-----

第一節 土地登記與戶籍登記之比較·····	一二一
-----------------------	-----

第二節 土地登記與人事登記之比較·····	一二三
-----------------------	-----

第三節 土地登記與法人登記之比較·····	一二六
-----------------------	-----

第四節 土地登記與水權登記之比較·····	一二八
-----------------------	-----

第五節 土地登記與船舶登記之比較·····	一四〇
-----------------------	-----

第六節 土地登記與礦業登記之比較·····	一四二
-----------------------	-----

第五章 土地登記與一般行政之關係·····	一四五
-----------------------	-----

第一節	土地登記與土地行政之關係	四五
第二節	土地登記與土地金融之關係	四八
第三節	土地登記與其他行政之關係	四九
第六章	土地登記法規	五四
第一節	各國土地登記法規	五四
第二節	我國土地登記法規	六一
第七章	土地登記機構	六五
第一節	各國土地登記機構	六五
第二節	我國土地登記機構	六六
第八章	土地登記人員	六八
第一節	各國土地登記人員	六八
第二節	我國土地登記人員	六八
第九章	土地登記程序	七一

土地登記制度目錄

四

第一節	聲請人聲請登記	七一
第二節	聲請文件之提出	七三
第三節	登記聲請之接受審核及調查	七五
第四節	登記之記載結束與更正	七八

下編 分論

第一章	法國與德國登記制度及其比較	八一
-----	---------------	----

第一節	法國土地登記制度	八一
第二節	德國土地登記制度	八四
第三節	德法兩國制度之比較	八六

第二章	澳洲托崙斯登記制度	八七
-----	-----------	----

第一節	托崙斯制之起原	八七
第二節	托崙斯制之內容要點	八七
第三節	托崙斯制之登記效力	八八

第四節 托崙斯制之優點.....九一

第五節 托崙斯制之登記程序.....九三

第六節 托崙斯制之發展.....九五

第三章 英國土地登記.....九九

第一節 英國土地登記概說.....九九

第二節 英國土地登記程序.....一〇〇

第四章 美國土地登記.....一〇三

第一節 美國之契據登記制.....一〇三

第二節 美國之托崙斯制.....一〇五

第三節 美國土地登記之將來.....一〇五

第五章 加拿大土地登記.....一〇七

第一節 加拿大土地登記沿革.....一〇七

第二節 加拿大土地登記程序.....一〇七

第六章 日本土地登記……………一一一

第一節 日本土地登記概況……………一一一

第二節 日本土地登記程序……………一一四

第七章 蘇聯土地登記……………一一六

第一節 蘇聯土地登記總說……………一一六

第二節 蘇聯土地登記之成績……………一一九

第八章 其他各國之土地登記……………一二一

第一節 波蘭之土地登記……………一二一

第二節 荷蘭之土地登記……………一二二

第三節 土耳其之土地登記……………一二三

第四節 意大利之土地登記……………一二三

第五節 比利時之土地登記……………一二三

第六節 希臘之土地登記……………一二三

第七節	匈牙利之土地登記	一二四
第八節	奧地利之土地登記	一二四
第九節	瑞典之土地登記	一二四
第十節	巴西之土地登記	一二四
第十一節	安南之土地登記	一二四
第十二節	菲律賓之土地登記	一二五

第九章 我國土地登記制度研究……………一二六

第一節	我國土地登記沿革	一二六
第二節	我國土地登記之特點	一二五
第三節	我國土地登記之目的	一二七

附載

(一)	登記通例	一四一
(二)	不動產登記條例	一四四
(三)	不動產登記條例施行細則	一六五

(四)	土地法第二編土地登記.....	一七六
(五)	土地法施行法第二編土地登記.....	一九五
(六)	土地登記參考書籍.....	一九七
(七)	土地登記參考論文.....	二〇〇
(八)	土地登記參考公報.....	二〇六
(九)	土地登記消息.....	二一〇

土地登記制度

孟光宇編著

上編 總論

第一章 土地登記概說

第一節 土地登記之意義

土地登記一詞，國人對此尙無適當之定義，依我國古籍，則登記二字之原義如次：

「登」之字義——詩經：「築之登登」，乃築牆用力相應聲，有加力組成之意。說文：登，上車也。爾雅釋詁登，陞也。周禮司民：「登登萬民之數。」是登者上也。小司徒：「辨比法於六鄉之火大，使各登其鄉之衆寡六畜珍器。」是登者定也。孟子滕文公：「五穀不登。」是登者熟也，月令：「農乃登麥。」是登者進也，淮南繆稱：「錦繡登廟，」是登者入也。由上述各語，可知登之涵義爲上也，定也，熟也，進也，入也。引申論之，乃升入之謂，亦即書於冊籍之謂。

「記」之字義——說文：記，正也，段註正記也，廣韻記、志也。玉篇記、錄也。漢書何武傳：「出記問縣田頃數。」是記者謂徵命之書也。張敞傳：「受記者事。」是記者書也。楊雄傳：「等田注簿而准記乎」，是記者書記也。唐書：「左有記言之史，右有記事之官。」是記者職之使不忘也。

。宋齊陳垣傳：「杜門離經史百家，善於必錄於壁，既而合成一冊，名曰壁記」是記者錄也。由上述各語可知記之涵義爲書也，證也，錄也。乃記載之謂，故凡記載事物之書皆曰記，如「地記」、「考工記」，史記之類是。

至登記兩字之連用，乃來自日本。凡記載於官冊者，均稱曰登記。土地登記者，將土地記載於官冊之謂也。

西人對土地登記之意義，亦首人人殊，茲舉其重要者述之：

一、布立克德爾 (Charles Francis Briceale) 謂「土地登記者，乃地產移轉時所應行之法律行為」。(註一)

二、何格 (J. E. Hog) 謂：「土地登記者，乃將一切處理土地之行為，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)

三、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，成爲不可推翻之權利」。(Inalienable Title) 其創設或移轉，僅能以于登記簿上另爲記載之方式行之」。(註三)

總括以上各語，吾人可知土地登記者，乃國家依照法定程序，將所轄境內之公私土地（包括定着物在内）之顯示及權利關係，登載於國家所置土地登記簿冊之上，用以加強政府之管理，并保障人民產權之行為也。（註四）

附註

1. The Encyclopedia of the Columbia Univ. 162 James Frederick Jones 按氏對土地登記著述有三種：

1. Registration of Title to Land
 2. The practice of The land Registry
 3. Land Transfer in Various Countries
- II. F. L. The Registration of Title to Land Throughout The Empire p. 1
- III. D. F. Title to The Canadian Torrens System p. 61.
- 四、孟光宇：土地登記實務第二頁

第二節 土地登記之類別

土地登記，因其性質與標的之不同，分為下列數類：

第一、以登記時間之先後而區別——依此標準可分為優先登記與後登記二種。前者係最先登記，即前此未經依正式登記，而為第一次所有權登記是。但必具備主性質，無論任何土地均須加以登記，故謂之總登記。後者係在總登記辦理完竣後，而為所有權及他項權之設定，移轉，變更諸登記是。乃就當辦理之地執行政，故謂之經常登記。

第二、以登記之主附而區別——依此標準可分為主登記與附記登記二種。所謂主登記（*Direct Registration*）係於原登記之事項後，加一登記事項，其於順序另記於一宗登記用紙。而為全宗獨立之順序。非延長前一順序之事項者。凡權利之設定，移轉等之本登記即其例也。所謂附登記（*Accessory Registration*）者，係與主登記事項之一部而附隨之。不另用一宗用紙，僅記載於用紙內附屬之附記登記項下，以經登記而維持原來之登記者。如權利變更或銷滅之登記，登記人更名

或住所變更之登記是。(註一)

第三、以積債消滅而區別——依此標準，可分為本登記與塗銷登記二種。前者積債、而後者消滅。因土地地理上或法律上之關係有變更時，一面有新權利標示之登記，謂之本登記，一面又為舊登記上全部或一部之塗銷，謂之塗銷登記。(註二)

第四、以效力之久暫而區別——依此標準，可分為正式登記與暫時登記兩種。所謂正式登記 (Formal Registration) 者，即登記原因確定，(例如永佃權設定時之登記，因永佃權設定契約而成立是。) 與登記手續完備無缺之土地登記也。故一經登記，即有絕對效力，不得推翻。所謂暫時登記 (Provisional Registration) 者，即登記原因尚未正式確定，未具備登記程序上必要條件之土地登記也，如假登記是。

第五、以登記之主動被動而區別——依此標準，可分為自動登記 (Voluntary Registration) 與強制登記 (Compulsory Registration) 二種。前者土地權利之登記與否，所有人可以自由決定，權利之得喪變更，并非以登記為必要之條件，登記不過使其權利得到更穩固之保障，與移轉之便利而已。後者則不然，在施行強制登記之範圍內，土地權利之得喪變更，以登記為要件，非經登記，不生效力。此又可分為二類，一曰直接強制登記，即土地權利取得時，不經過所有人聲請登記之手續，政府以某種方式逕行其登記是。二曰間接強制登記，即在前種情形下，法律規定權利之取得，必須以登記為要件，至登記之手續，則須由權利人自為聲請，與自動登記同。(註三)

第六、以保全程序而區別——依此標準可分為預告登記與異議登記兩種。所謂預告登記者，乃預為保全土地權利之轉讓或為保全土地權利內容無次序之變更為標的之請求權時，所為之暫

時登記，至于請求權上附有條件，或有將來始行確定之情事時，亦應預先登記。例如以土地買賣契約為登記之原因。既有預告登記，土地權利人倘對其土地權利之處分，有礙預告登記人之請求權時，即應歸無效。所謂異議登記者，乃因登記原因之無效或撤銷而提起訴訟時，將其為異議登記，有此異議登記，于異議登記塗銷以前，主管地政機關應停止與異議有關部份權利之新登記。

第七、以登記之變更而區分——依此標準可分為變更登記與更正登記二種。所謂變更登記者，乃以變更既存登記之一部為目的之登記。維持從前之登記，而僅塗銷已變更之登記事項。例如地上權之租金及其支付時期之變更，目的範圍之縮小。永佃權之佃租及其支付時期之變更，租賃權付的範圍之縮小。抵押權被担保債權額之減少，利率之變更，次序之變更或拋棄等是。所謂更正登記者，乃因登記錯誤或遺漏時所為之改正登記。登記更正後之登記內容，始發生登記之效力，故應經土地裁判所之審查。（註四）

第八、以登記之主體而區別——依此標準可分為（一）自然人登記，即人民所有土地之登記也。（二）法人登記，即團體所有土地之登記也。（三）本國人登記，即本國自然人或法人之登記也。（四）外國人登記。即外國法人或自然人之土地登記也。

第九、以登記對象而區別——依此標準可分為（一）土地登記，即土地本身之登記也。（二）定着物登記，即附着於土地之上之建築物竹木等之登記也。

第十、以土地種類而區別——依此標準可分為（一）市地登記，即城市區域土地登記之謂。我國各省地籍整理，即先以市區為主。（二）農地登記，（三）林地登記，（四）鹽地登記，（五）其他各類之土地登記。

第十二、以權利種類而區別——依此標準可分為所有權登記與他項權登記二種。前者指所有權，及其有關係之登記而言；後者指所有權以外之權利登記而言，如地上權，永佃權，地役權，典權，抵押權，租賃權之記是。

第十三、以應登記之法律關係而區別——依此標準可分為：（一）取得登記，如土地自然增加，或恢復原狀之權利取得是。（二）設定登記，如地役權地上權之設定是。（三）移轉登記，如土地之買賣、繼承、拍賣或公賣處分，公用徵收或法院判決時登記是。（四）變更登記。（五）消滅登記。

第十四、以公私土地而區別——依此標準可分為私有地登記與公有地登記二種。前者係人民團體依法取得所有權之土地登記；後者係未經人民依法取得所有權之土地；或為土地之所有權被沒收者，而由政府登記，謂之公有土地登記。

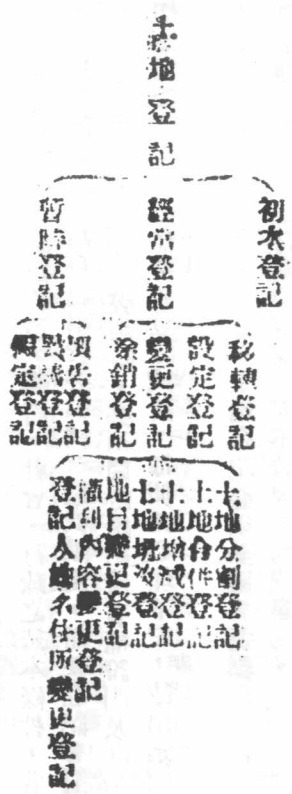
第十五、以聲請之方法而區別——依此標準可分為聲請登記與嘱托登記二種。前者係指權利人、義務人，或代理人聲請登記而言；後者係指權利變動之當事人中，有一方屬於國家或自治團體，有公法關係足以證明其權利之變動為合法，而不用義務人共同聲請，逕囑地政機關為之登記者而言。

第十六、以聲請之期限而區別——依此標準可分為：（一）依限登記，即在法令規定期限之內，聲請登記之謂。（二）補行登記，即在法令規定聲請之期限已滿，而有特殊原因，經查明屬實者，在相當日期以內，應准予依法補行登記。我國各省面對此種情形，多加以逾期罰款，以資限制。

第十七、以納費與否而區別——依此標準可分為：（一）繳費登記，即依聲請登記時，同時繳納

登記費用。②登記費，對於新登記，須於申請登記時，暫預交登記費用，其後再行核納，凡對於公有土地會行此制。

以上所述，係以對分法為標準，如依統分法，可設土地登記分類如次表：



附註

- (一)岡松博士：日本不動產登記法
- (二)板垣氏：不動產登記法正義
- (三)G. E. Hogg: The Australian Torrens System.
- (四)史尚寬：土地法九八頁

第三節 土地登記之原則

布立克維德 (Charles Forrester Brickdale) 曾謂一完善之土地登記制度，應具有六大條件 (註