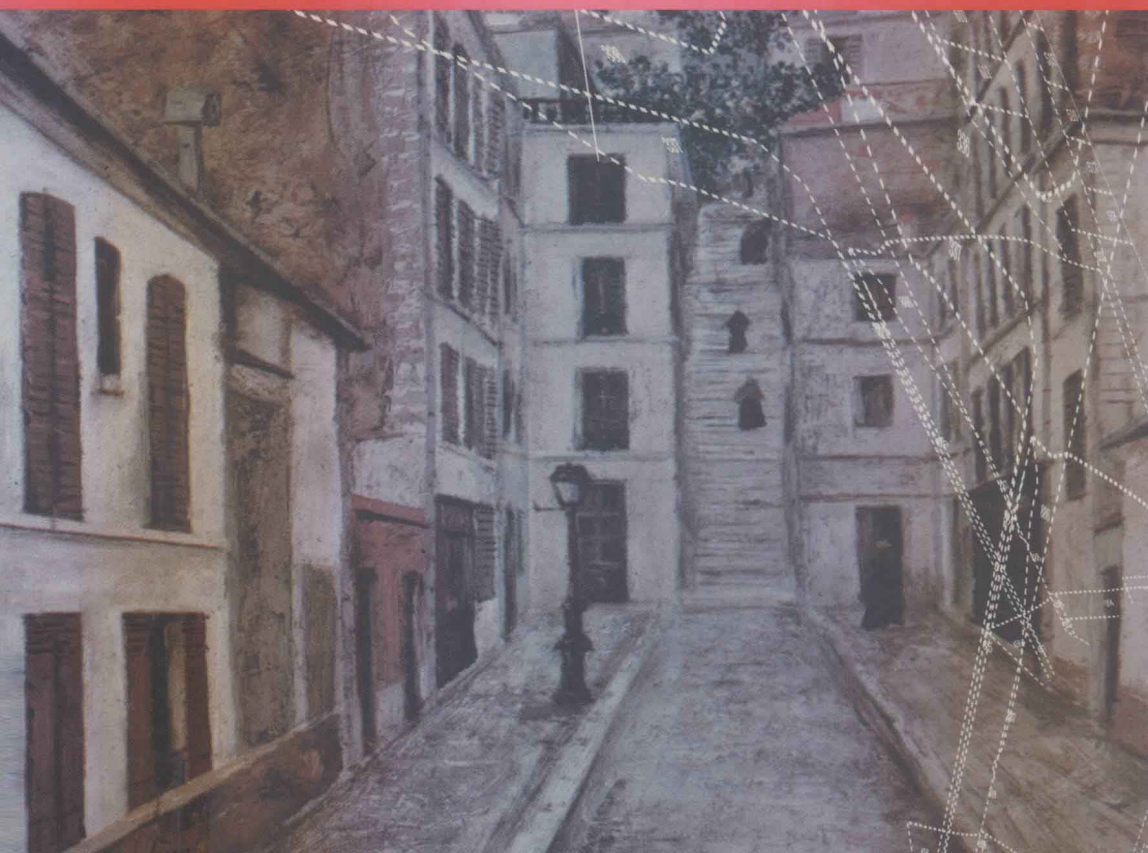


土地登記 法規與實務

增訂六版

陳銘福◆編著



土地登記 法規與實務

增訂六版

陳銘福◆編著



五南圖書出版公司 印行

國家圖書館出版品預行編目資料

土地登記：法規與實務／陳銘福著．一六版．一

臺北市：五南，2006[民95]

面；公分

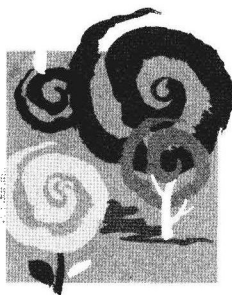
I S B N-13: 978-957-11-4500-6(平裝)

I S B N-10: 957-11-4500-9(平裝)

1. 土地登記

554.28

95015489



1K20

土地登記：法規與實務

作 者 — 陳銘福

發行人 — 楊榮川

總編輯 — 王秀珍

主 編 — 詹岡璋 陳景平

責任編輯 — 劉靜芬 李楚芳 王兆仙

封面設計 — 童安安

出版者 — 五南圖書出版股份有限公司

地 址：106台北市大安區和平東路二段339號4樓

電 話：(02)2705-5066 傳 真：(02)2706-6100

網 址：<http://www.wunan.com.tw>

電子郵件：wunan@wunan.com.tw

劃撥帳號：01068953

戶 名：五南圖書出版股份有限公司

台中市駐區辦公室/台中市中區中山路6號

電 話：(04)2223-0891 傳 真：(04)2223-3549

高雄市駐區辦公室/高雄市新興區中山一路290號

電 話：(07)2358-702 傳 真：(07)2350-236

法律顧問 得力商務律師事務所 張澤平律師

出版日期 1996年 9月初版一刷

1998年 6月二版一刷

2001年10月三版一刷

2003年10月四版一刷

2004年 8月五版一刷

2006年10月六版一刷

定 價 新臺幣780元

六版序

土地登記規則於民國九十五年六月十九日修正；共修正28條條文，增訂2條條文，刪除1條條文；且有關之行政規章，諸如「建物所有權第一次登記補充規定」、「耕地分割執行要點」、「土地法第34條之1執行要點」、「申請土地登記應附文件法令補充規定」、「土地登記規費及其罰鍰計收補充規定」、「時效取得地上權登記審查要點」、「繼承登記法令補充規定」……等亦配合修正；故本版均據以訂正。

此外，土地登記申請書及有關之契約書等書表，亦修正為新格式，雖至民國九十六年三月始全面使用，惟本版亦率先予以訂正。

敬請讀者能繼續惠予指正，至感。

陳銘福 敬識

民國九十五年九月

五版序

土地登記規則於民國九十二年七月二十九日及九十二年九月二十三日先後作部分條文之修正，故遷動部分之行政規章亦隨之修正，諸如「地籍測量實施規則」、「申請土地登記應附文件法令補充規定」、「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」、「時效取得地上權登記審查要點」等是，本版均予以訂正。

土地登記規則於民國九十二年七月二十九日修正後，已無使用印鑑證明之規定，惟有關替代方案仍未能普遍化，故日前猶有印鑑證明之使用。緣此，本版仍保留有關印鑑證明之使用。

「地目變更申請書」之格式已修正，本版亦隨之換新。

敬請讀者惠予繼續賜正，至為銘感。

陳銘福 敬識

民國九十三年八月

四版序

本書三版一刷售罄之際，適值市場急需應用本書之時，故未能修訂，即行三版二刷。於此，對於熱愛本書之廣大讀者群，謹致歉意及謝意。

本版書除改正三版內容中之諸缺失外，亦依據修正之相關法規予以訂正，並增補九十年及九十一年度土地登記專業代理人特考及檢覈考之試題。由歷屆之考題以觀，本書各章節之末所附之復習問題，似有其準確性。

地政士法於民國九十年十月二十四日制定公布，於民國九十一年四月二十四日正式施行。故「地政士」已完全取代「土地登記專業代理人」之稱號，當然習慣上所謂「土地代書」，更非法定名稱。依地政士法第二十九條規定，地政士得有登記助理員協助地政士辦理登記申請案件之收件及領件。故登記申請書之寫法，除複代理案件，應加寫複代理人外，其屬登記助理員協助辦理之申請案，不再以複代理人之名義為之。

本版書雖然有較充裕之時間予以訂正，但漏誤之處難免，仍請隨時賜予指正足盼。

本版書付印之際，適值內政部修正發布土地登記規則，故能及時予以訂正，實幸甚。

陳銘福 敬識

民國九十二年九月

三版序

本書除頗多大專院校採為教材書外，學術界及實務界亦廣為使用，實不失為良好之參考書。執是，於暢銷之餘，早已售罄，故理應儘速修訂出書，惟因適逢「土地登記規則」修訂，致遲延至今，始能再版問世，敬請見諒。

本書原名「土地登記—理論與實務」，惟因土地登記之理論有限，本書對此著墨不多，且土地登記之實務，偏重於技術面之法規，本書並引為主要內容。故值此三版之際，為期名實相符，特易書名為「土地登記—法規與實務」。

「土地登記規則」之章節及條文等內容，此次大幅度之翻修，筆者有幸恭逢其盛，深覺於研修過程中，不僅大費周章，亦曠日費時，惟所獲取之寶貴經驗及心得，是本書修正之重要依據。緣此，「土地登記規則」之修訂，遷動了本書之章節架構及內容，故本版書除改為橫式外，相關資料亦頗多異動。總之，期使本書能更具實用性。

本版書之章節，依循最新修正之「土地登記規則」之章節，故閱讀、參考、研究及對照頗為稱便。內容亦均依修正後之相關法規，予以一一訂正。至於每一章節之末所附之復習問題，除標示至民國九十年上半年之「代書人」特考及檢覈考之歷屆試題外，本版書亦增加自民國八十六年以來，其他類科國家考試之歷屆試題。緣此，本版書堪稱新穎及實用並具之書籍。

本版之修正，雖如往昔之全力以赴，惟疏漏難免，敬請繼續不吝指正。

陳銘福 敬識

民國九十年九月

二版序

由於本書除有高度之實務參考性外，亦具有大專院校教材之實用性，亦具有「代書」考試及檢覈考試之工具性，是故本書問世後，深為各方讀者及教師、學生所喜愛，終成為暢銷書，謹此表示感謝。

本版除訂正最新之法規規定外，亦增補近年「代書」考檢之試題及土地權利信託登記，尤其有關登記申請書、登記清冊及契約書，中央主管機關已修正實施，本版全面配合修正，可謂最新之版本。

本版修訂期間，適逢春節前後，亦適逢本人卸任中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會理事長前後，於忙碌之餘執筆修正，如有疏漏，勢必難免，敬請不吝指正。

陳銘福 敬識

民國八十七年元宵節

初版序

- 一、由於房地產業蓬勃發展，致使房地產業求才甚殷。除大學之地政系、土地管理系畢業生供不應求外，專校及高職為因應需求亦紛紛成立不動產經營科或不動產事務科，以培養房地產從業人才而培養房地產從業人才，土地登記實務為必修之重要科目。
- 二、「土地登記實務」書籍，坊間已有甚多版本，但內容大都針對工商界需要而寫，偏技術少理論，且浩繁千餘頁，用在學校教材有所不宜，本人任教國立政治大學地政系「土地登記實務」乙科，亦常感適合之教本難尋，故特將有關講義重新整理增補，以為各大專院校之教材用書。
- 三、全書八章，以「土地法之地籍編」、「土地登記規則」、「地籍測量實施規則之土地複丈編及建物測量編」及其他相關法規——例如民法、平均地權條例、土地稅法、契稅條例等為敘述範圍。深入淺出，不僅適合當教材書，更適合初學者研讀。
- 四、土地登記專業代理人考試及檢覈考試，「土地登記實務」為必考之專業科目，本書亦針對各該考試之特性編寫，適合考生準備應考之最佳良書，尤其是各章節之末，所檢附之復習問題，除註明歷屆考題外，更適合考生抓題練習。因此，這是考生必備研讀之一本書。
- 五、筆者學於地政，用於地政，亦教於地政，至今已屆三十載，學驗

不敢言豐，但本著「為地政盡使命、為地政傳香火」而編撰本書，希望能夠有助於教學及實務之用。

六、筆者於編撰本書期間，除執行登記代理業務及教學工作外，亦擔任中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會理事長，於公餘之暇執筆，疏漏難免，敬請指正。

陳銘福 敬識

民國八十五年端午節

作者簡介

籍貫：臺灣省彰化縣二林鎮

年齡：民國36年12月1日生

學歷：中興大學地政學士
政治大學地政碩士

考試：乙等特考地政及格
高等考試地政及格
不動產經紀人普考及格
不動產估價師特考第一名

教職：任教於下列學校
政治大學地政系〈土地登記〉
中原大學財經法律系〈土地法〉
世新大學法律系〈土地法〉

經歷：中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會第一屆理事長

得獎：內政部第一屆中華民國地政貢獻獎

著作：《房地產登記實務》
《房地產繼承實務》
《房地產抵押拍賣實務》
《農業用地－法規與實務》

- 《祭祀公業實務》
- 《土地增值稅節稅秘笈》
- 《土地稅》
- 《如何買賣房地產》（解惑篇、實戰篇）
- 《常用申請案件指南》
- 《常用文書製作範例》
- 《土地登記－法規與實務》
- 《認識共有房地產》
- 《遺產繼承》
- 《房地產爭訟案例解析》
- 《遺產稅實務》
- 《房地產疑難解答》
- 《土地法（白話六法）》
- 《土地稅法（白話六法）》
- 《信託法（白話六法）》
- 《土地稅之理論與實務》
- 《陳銘福房地產春風叢書》十冊
 - 1. 認識房地產
 - 2. 認識遺產稅
 - 3. 認識贈與稅
 - 4. 認識房屋稅與契稅
 - 5. 認識地價稅與土地增值稅
 - 6. 認識建築工地的產權處理
 - 7. 認識公寓大廈
 - 8. 認識國民住宅
 - 9. 認識房地產買賣
 - 10. 認識房地產租賃

法規名稱及條文簡稱範例

簡 稱		法規名稱及條次
土登	§ 133-1	土地登記規則第一百三十三條之一
土登	§ 15 II	土地登記規則第十五條第二項
地測	§ 233 I	地籍測量實施規則第二百三十三條第一項
土	§ 34-1	土地法第三十四條之一
土施	§ 17-1 I	土地法施行法第十七條之一第一項
民法	§ 765	民法第七百六十五條
平例	§ 21 II	平均地權條例第二十一條第二項
平例施	§ 29 III	平均地權條例施行細則第二十九條第三項
土稅	§ 17 II	土地稅法第十七條第二項
土稅施	§ 8 I ②	土地稅法施行細則第八條第一項第二款
稅稽法	§ 24 I	稅捐稽徵法第二十四條第一項
遺贈稅	§ 17 I ⑥	遺產及贈與稅法第十七條第一項第六款
房稅	§ 16	房屋稅條例第十六條
農發	§ 3 I ⑪	農業發展條例第三條第一項第十一款
農發施	§ 11 II	農業發展條例施行細則第十一條第二項
契稅	§ 16	契稅條例第十六條
公寓例	§ 3	公寓大廈管理條例第三條
民訴	§ 380	民事訴訟法第三百八十條
仲裁	§ 21	仲裁法第二十一條
鄉鎮調	§ 24	鄉鎮市調解條例第二十四條
房稅	§ 22	房屋稅條例第二十二條

目次

總目

六版序.....	i
五版序.....	ii
四版序.....	iii
三版序.....	iv
二版序.....	vi
初版序.....	vii
作者簡介.....	ix
法規名稱及條文簡稱範例.....	xi

第一章 總則 1

第一節 土地登記法規	1
第二節 土地登記制度	4
第三節 土地登記之定義及要素	13
第四節 土地登記之分類	19
第五節 土地登記之機關及規範	21

第二章 登記書表簿冊圖狀 25

第一節 法規之規定	25
第二節 登記申請書	29

第三節	登記清冊	32
第四節	契約書	34
第五節	收件簿	36
第六節	登記簿	36
第七節	權利書狀	49
第八節	地籍圖與建物平面位置圖	56
第三章	登記之申請及處理	59
第一節	登記之申請	59
第二節	申請登記之文件	68
第三節	登記規費、罰鍰及測量規費	85
第四節	登記處理程序	98
第五節	補正及駁回	103
第四章	總登記	109
第一節	土地總登記	109
第二節	建物所有權第一次登記	121
第五章	複丈及標示變更登記	159
第一節	複丈及標示變更登記之定義及關聯	159
第二節	土地鑑界	168
第三節	土地合併登記	173
第四節	土地分割登記	185
第五節	建物合併登記	203
第六節	建物分割登記	214
第七節	建物門牌號與基地號變更登記	224
第八節	地目變更登記	237

第六章 所有權變更登記	251
第一節 所有權變更登記之概觀	251
第二節 買賣移轉登記	284
第三節 贈與移轉登記	309
第四節 交換移轉登記	319
第五節 共有物所有權分割登記	329
第六節 拍賣移轉登記	342
第七節 公產出售移轉登記	350
第七章 他項權利登記	359
第一節 他項權利之認識	359
第二節 抵押權登記	363
第三節 地上權登記	387
第八章 繼承登記	409
第一節 繼承登記之法制	409
第二節 繼承登記實務	440
第九章 土地權利信託登記	471
第一節 信託登記之法制	471
第二節 信託登記實務	482
第十章 更正登記及限制登記	495
第一節 更正登記	495
第二節 限制登記	506