

土地登記講義

# 土地登記講義

## 第一講 土地登記總論

### 第一章 緒論

#### 第一節 土地登記之意義

土地登記 (Land registration) 者土地法第二七條規定：「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」所謂土地，即水陸及天然富源均包括在內，所謂建築改良物，所謂定着物，即指土地之建築物或工事而言，登記者，將某種事項依法定程序向國家特設機關報告，記錄於一定簿冊之行爲也，如戶籍登記，汽車登記，工廠登記是，故土地登記者即依法記載公私土地及定着物之標示，及其權利關係於國家所置之冊簿，乃加強政府管制，保障人民權利之行政行爲，倘無土地登記之制，凡土地權利之設定移轉，僅有當事人之意思表示，即生對外之效力，則第三人難免有不測之損害，而國家無亦從管理之也。

## 第二節 土地登記之類別

土地登記因其性質之不同，分爲下列數類：

一、總登記與經常登記：前者係基本登記，即前此未經依法正式登記，而爲第一次所有權之登記是。但此爲強迫性質，無論任何土地及建築改良物均須登記，故謂之總登記。後者係在總登記辦理完竣後，而爲所有權及他項權之設定，移轉變更諸登記是，乃經常辦理之地籍行政，故謂之經常登記。

二、主登記與附登記：前者係土地權利個體全部獨立存在而爲聲請登記者，乃於原登記之事項後，加一登記事項，基於順序另記于一宗登記用紙，而爲全然獨立之順序。非延長前一順序之事項者是。凡權利之設定、移轉等之本登記即其例也，後者係變更主登記事項之一部而附隨之。在附隨於主登記而爲聲請登記者，不另用一宗登記用紙，當記載於原用紙內預留之附記登記項下，以新登記而維持原來之登記者。如權利變更或塗銷之登記，登記人更名或住所變更之登記是。

三、本登記與塗銷登記：前者積極，後者消極。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，一面又爲舊登記上全部或一部之塗銷，謂之塗銷登記。

四、預告登記與異議登記：前者乃預爲保全土地權利之移轉消滅，或爲保全土地權

和內容至次序之變更爲標的之請求權時，所爲之暫時登記，至于請求權上附有條件，或有將來始行確定之情事時亦得爲預告登記，例如以土地買賣預約爲登記之原因。既有預告登記，土地權利人倘對其土地權所爲之處分，有妨預告登記人之請求權時，即應歸無效。後者乃因登記原因之無效或撤銷而提起訴訟時，許其爲異議登記，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。

五、變更登記與更正登記：前者謂以變更既存登記之一部爲目的之登記。維持從前之登記，而僅塗銷已變更之登記事項，例如地上權租金支付時期之變更，目的範圍之縮小，永佃權之佃租及時支付時期之變更，地役權目的範圍之縮小。抵押權被担保債權額之減少，利率之變更，次序之變更或拋棄是。後者乃因登記錯誤，或遺漏時所爲改正之登記，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。

六、所有權登記與他項權登記：前項指所有權之取得，移轉，變更之登記而言；後者指地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權、租賃權之設定、移轉、變更之登記而言。

七、私有地登記與公有地登記：前者係人民經依法取得所有權之土地之登記；後者係未經人民依法取得所有權之土地，或私有土地之所有權消滅者，而由政府登記，謂之公有土地登記。

八、聲請登記與囑託登記：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權利之變動爲合法，而不用義務人共同聲請，逕囑地政機關爲之登記者而言。

### 第三節 土地登記之時間與次序

土地應于何時登記？依土地法第三八條之規定：『辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記，』故土地登記之時間應在地籍測量之後。此外如所有權移轉登記，均應規定在設定、移轉、變更、消滅後之若干日內爲之，逾期則課以罰款，以促進各科登記之迅速進行，而免地籍之陷于紊亂狀態也。

次論土地登記之次序，土地權利甚多，登記種類非一，故登記必分其先後，權利須別其次序，第一就所有權與其他權利之序言：所有權登記在先，所有權以外之權利登記在後。誠以所有爲一切權利之主體，爲物權中之基本物權，地上權永佃權等均在土地所有權人土地上面設定：所有權尚未確定，其他權利即無所依附，自不許其先於所有權而爲登記，即關於租賃登記亦應受此限制，不能例外，第二就在同一土地上他項權利登記之權利次序言：以登記之效力優於一切，故權受利之順位，須依照登記之先後；却不

以其設定行為之先後為準，民法第八百六十五條及同法八百六十六條均足資證明；即先登記之抵押權居第一順位，得首先受償而有絕對登記效力，後登記者居在第二順位，對於第一順位人不能與之對抗，餘次類推。第三就主登記與附登記之次序言：主登記應依其次序，但附登記之次序應各依其先後，附登記係隨主登記而存在，僅為主登記次序之延長，不能構成獨立次序，故其次序與主登記次序相同。

#### 第四節 土地登記之重要

總理規定地方自治制度，尤以『調查人口』與『清理地畝』並重。茲分述土地登記重要性：

一、就地籍整理言：地籍測量易而登記難，土地狀態之變動，屬權之交替（即買賣、繼承、遺贈等），使用之變更幾同人生之有出生、死亡、婚嫁、遷移、故隨時應加一登記，蓋土地之分區分段，猶人民之分鄉分村，土地之分類分目，猶人民之分職分業。土地之增減變更登記，猶人民生死遷移登記。此近代各國咸以土地登記，與戶籍登記並行者也。

二、就土地利用言：土地登記以後，可就各類土地與人口之多寡，規劃為合理之利用。且登記簿內載有土壤及使用狀況等權，某地宜林，某地宜稻。倘有濫用地利，自憑

而制止。

三、就土地分配言：土地登記以後，地權分配，瞭如指掌，確知大地主之面積，可憑爲限田之實施。并可重征地稅，或征收其土地。從而可標準自耕農之創設。

四、就土地金融言：土地經過登記，發給所有權狀，即可成爲一種有價證券，憑到銀行抵押貸款，經營各種生產事業，歐洲土地債券業自一八〇〇年在市場上卓然獨立，論者，咸以爲大陸諸國，早經具備健全之土地登記制度使然也。

五、就糧食管理言：糧食管理，不外增產與統制兩途，前者以土地登記有助於土地利用之管理，亦有助於糧食增產之實施。後者則根據登記簿統計大小地主之詳細產量。強制征購，使囤積居奇者無所施其技。

六、就糧食管理言：農地佃耕，租押高重。土地登記後，就地主大小分別管制，租佃契約，予以登記，核定租額，減除佃農痛苦，使逐漸達到自耕農之地位。

七、就住宅管理言。房屋隨土地一併登記，則管理自易，且城市房屋租賃，亦應予以登記，借資統制租價，而安定市民生活。

八、就地權糾紛言：前者地廣人稀，「耕者讓畔」，後世人多于地，爭端時起，卽以地權未能確定。登記後，產權確定，并發給權狀及附圖，周禮不云乎？「地訟以圖正之。」夫復何患之有？

九、就土地稅收言：地價稅及土地增值稅爲平均地權之主要手段，但地價之規定，稅冊之編造，悉待依法正式登記以後始能有所遵循。

十、就土地征收言：國家爲公共事業之需要，時須征收私有土地。舉凡征收之核准，附帶征收之辦理，接連土地之賠償。莫不以正式登記簿冊，爲實施之基本依據。

十一、就土地重劃言：重劃前之籌劃，重劃後之分配非依據正式登記簿冊不爲功。

十二、就土地移轉言：土地未經登記，地權混亂，地痞訟棍常藉土地買賣，引起謬葛以欺斂騙財。土地登記後如買時，買賣兩方持原土地所有權狀，至土地登記機關，聲請移轉登記，註銷舊狀。手續簡便，所有一切中間剝削均消除於無形矣。

## 第二章 各國土地登記制度

### 第一節 契據登記制

契據登記制：或稱登記對抗主義；或稱登記公示主義，此制於土地所在地官署，備置公簿，於簿上記載土地權利之得喪變更，使利害關係之第三人，得就該公簿推知土地權利、狀態，而土地權利之得失變更，若不登記，於該公簿上則不得以之對抗善意之第三人。至當事人間，僅依意思表示，即生效力。此制爲法國所首創，故又稱法國制土地登記制度。

考此制度之特點（甲）登記官吏對於登記之聲請只得有形式的審查，對於土地之各種權利變更，無實質的審查之權。如登記之方式完備即應予以登記。（乙）登記無公信力。已登記之事項，如實體上認爲不成立而無效之時，則不得以之對抗善意之第三人。（丙）登記簿之編成，採取人的編成主義，即不以土地爲標準，而以土地權利人登記之次序爲標準而編成之。（丁）登記權利之動的狀態。即不僅登記權利之現在狀態，并登記權利之變更情形。採用此制度者除法國外有意大利，比利時，西班牙，美國多數之邦及南美共和國等。因此種制度只有形式而無實質，故美國各邦採用契據登記制，又盛行利權保險制，此制與水火人壽之保險類似。

## 第二節 權利登記制

權利登記制：或登記要件主義，此制與土地所在地之官署，備置公簿，記載土地權利之得失變更，使有利害關係之第三人，得就公簿，推知該土地之權利狀態，而土地權利之得失變更，若不登記於公簿上，即不生土地得失變更之效力。非但不能對抗第三人，即當事人之間，亦不能發生效力，此主義為德國所首創，故又稱德國制土地登記制度。

考此制度之特點（甲）登記官員對於登記之申請，依實質審查主義，即不僅審查聲請所必具之形式條件，且及於發生權利變動之原因：如買賣贈與之契約是否成立等（乙）登記有公信力。此恰與契約相反。（丙）登記簿之編成。採用物的編成主義。即依不動產登記之程序而編成之。（丁）登記權利之靜的狀態，即於登記簿上不記入權利變動之實事，而記入權利之現在狀態。採用此登記制度者除德國外，另有奧大利、匈牙利、荷蘭，瑞典等國，唯荷蘭係因人名編纂，而另有參照簿，依地號編製之。

## 第三節 托崙斯登記制

托崙斯登記制度：起源於澳大利亞洲，當一八五七年時托崙氏爵士在澳洲提出之土地登記法案，稱為不動產法，經議會採納通過後，澳洲各地關於土地登記，均採用其原

則，遂立爲法律，及一八七〇年，新西蘭從而倣行之，其後美國各邦續爲採用，如（一八九七年）加利福尼亞伊利諾（一八九五年）澳公理，麻塞秋色（一九〇八年紐約開始）等邦均是一九二五年英亦棄契據制，倣托崙斯制而頒佈土地登記法，考此制度要旨，凡土地權利之得失變更，非經登記不生效力。登記之聲請，須經實質之審查，已登記之權利，有公信力，縱非登記人所享有，亦不能推翻。登記簿之編製，採物的編成主義，凡此四端與德國制相類。唯尙有其特點（甲）根據爲申請之各項契據，文件，須先經驗契專員依實質審查主義審核，向登記員作如下之報告（一）土地之標示是否確當（二）申請者對於申請登記之土地權利，是否全無疑義（三）申請者於公平原則上，是否確爲應享其所申請登記土地權利之人（四）申請者所提出之契據文件，是否確可以令異議者無可爭辯之餘地，如是登記員根據報告記入登記簿，權利即爲確定另發土地證狀一紙，其內容與登記簿同。（乙）登記完畢後，發現錯誤，證明在未登記之前，確非屬於登記人所應享有者，則登記局對於原應享受土地權利之人，爲相當之補償。故登記局爲準備賠償起見，應於登記費收入項下，預爲扣存若干，以專供補償之用。（丙）土地權利經依此程序登記完畢後，此各種土地移轉，手續極爲簡單，祇由權利關係人，用一官製用紙作成讓與證書連同土地證狀，向登記局申請將登記簿中所載之各種事項，爲相當之更改，讓與證書存留登記局，對於受讓人另換新土地證狀，或於舊土地證狀附加背書給予之。

(丁)倘就土地設定抵押權時，即依一定方式，作成抵押證書二紙，連同土地證狀呈請登記局，經審查後，於土地登記簿，及土地證狀上分別爲抵押權之記載，而以土地證狀發還債務人，以抵押證書之一紙交給債權人，一紙存留於登記局即可。

### 第三章 我國土地登記之特點

#### 第一節 概說

考我國自周以來，對土地之記載雖無土地登記之名，而確有土地管理之事實存在，觀夫魚鱗冊（書田主氏名田畝尺度），即今之登記總簿也；黃冊（書戶口丁糧）即今之總歸戶冊也，我先民對於地籍整理之注意，由此可見矣。

近世各國咸行土地登記制。民國十一年五月，北京司法部曾頒布不動產登記條例，同年八月通令該條例分期施行。可謂我國土地登記之嚆矢。唯土地測量，多未舉辦，所登記之土地面積任憑地主申報，至不正確，因之糾葛時生，故實行以來成績寥寥。至民國十九年六月，國民政府公佈土地法。關於土地登記，特立為第二編，乃採托崙斯制之精神，棄短擇長，允稱後來居上，除對登記之聲請，採強制主義，對登記之文件，採實質審查主義；登記簿之編製採物之編成主義外，尚有裁決爭議，絕對効力，申報地價諸優點，構成中國土地登記之特點。

#### 第二節 權利爭議之裁決

周禮謂「凡民訟以地比正之」土地糾紛實為民間一重要事件，為一勞永逸計，在登

記進行中關於土地權利之爭議，應由當地司法機關設專庭受理之，該專庭未設之前，則應由地政機關會同當地行政及司法機關和公正士紳，組織土地糾紛調解委員會調解之，如調解不成立，再向法院起訴，俟訴訟判決後，依可登記之，爲便利起見，故現土地法規定，遇有土地權利之爭議，由該縣地政機關調處之，不服調處者，又如土地權利之名義與土地法及民法各種土地之權利不符，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴，依原調處辦理。而其性質與其中之一種相同或相類者，亦應受地政機關或法院審定後，再爲該權利之登記，并添註其原有名義以資考證，例如浙江、杭州、嘉興、湖州之稱田面權者，其性質實與永佃權相類似。

### 第三節 土地登記之絕對效力

土地登記之效力，依照前不動產登記條例第五條規定，不動產物權應行登記之項，非經登記，不得對抗第三人，此爲本於日本民法第一七六條以登記爲對抗第三人要件之規定，關係採用法國制者，亦稱「登記公示主義」，即以登記簿之記載，使有利害關係之第三人，得就該公簿推知某項不動產物權之權利狀態，倘不動產物權之變動不登記於該公簿上，則不得以之對抗第三人，但當事人間則僅依私法上之行爲即完全發生效力，依照我民法第七五八條及七五九條與我土地法第四三條之規定，雖同一意義，然民法規

定并無「絕對」效力之明文，而土地法則有「絕對」效力明顯規定，實為最大差異之點。凡不動產物權之變動不經登記，不但不能對抗第三人，即當事人間亦不能發生效力。

#### 第四節 登記錯誤之賠償責任

土地登記既有絕對效力，故地政機關為加強登記之能力及使認識其辦理登記時所應負之責任起見，依土地法第六八條之規定「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，但該地政機關證明其原因應歸于受害人時，不在此限。前項賠償不得超過受損害時之價值，」同法第七十條：「地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六八條所定賠償之用，地政機關所負損害賠償，如因登記人員所負之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。」同法第七一條：「損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴。」

#### 第五節 地價申報

我國土地政策之最高原則，為平均地權，其具體辦法為「核定天下地價」然後照價抽稅，照價收買，漲價歸公，其地價與土地政策正如槓桿上之支點：土地政策為重點，土地行政為力點，而地價在兩者之間為支點，槓桿無支點不能起重，而支點乃成槓桿之中心關鍵。土地政策無地價為支點，則一切辦法終難奏效。

地價之重要如此，故在開始土地登記以前，必須依照估價之法令與規則，切實規定標準地價，然後人民再依標準地價以百分之廿的增減申報之，土地所有權人聲請登記而不同時申報地價者，以標準地價爲法定地價。如是一則切合實際，二則對國家土地稅收與人民之土地權利均兼顧矣。

## 第四章 土地登記之圖冊書狀

### 第一節 登記地圖

登記地圖，可分三種：一曰登記總圖，爲地政機關標示該管登記之全部，圖內應註明縣界、區界、縣治、鎮鄉公所、市鎮、鄉村、道路、河流、汽車路等。二曰登記分區圖，爲標示各區及區內各地段號數，圖內須註明縣界、區界、鄉界、村鎮、河流、道路、橋樑等。三、分段圖：爲表示土地之一段，并於圖內註明該地段號數，登記號數，及其面積界線，以上各圖普通均由測量人員繪製。

### 第二節 登記簿冊

登記簿冊用途不同，而種類亦異，茲分述之：一曰登記總簿，此乃登記簿中之最重者。土地權利之設定變更，必登記於此簿上，始發生效力，登記簿之編制，得就地方情形，分區登記之，但應於簿面標明某區登記字樣，而同一地政機關管轄之土地，跨連數區時，得在一區之登記簿登記之；但應將跨連情形，於各關係之區登記簿分別標明。至我國登記簿之格式，係一宗土地，備一份用紙。土地有定着物者，登記於土地標示之次。此乃採用登記土地與定着物合簿登記之方式。與日本恰相反。關於登記內容詳見第