

— 2009 最新版 —

土地登記

— 法規與實務

● 陳銘福 著

土地登記

— 法規與實務

陳銘福 著

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．一八版．
一 臺北市：五南，2009.08
面； 公分

ISBN 978-957-11-5671-2 (平裝)

1. 土地登記

554.283

98009723



1K20

土地登記—法規與實務

作 者— 陳銘福

發行人— 楊榮川

總編輯— 龐君豪

主 編— 劉靜芬 林振煌

責任編輯— 李奇堯 程于倩

封面設計— P. Design視覺企劃

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 元貞聯合法律事務所 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

2008年7月七版一刷

2009年8月八版一刷

2010年2月八版二刷

※版權所有，欲利用本書內容，必須徵求本公司同意※

定 價 新臺幣600元

八版序

民法物權編及其施行法部分條文於民國98年1月23日修正公布，並自公布後6個月施行，且同法總則及親屬二編亦有部分條文修正，故土地登記規則乃隨之於民國98年7月6日修正部分條文，以配合民法規定及因應實務作業需求。緣此，本版據以修訂有關內容。

本版增加大陸地區人士來台取得或設定不動產物權許可辦法，並增加97年及98年地政士普考試題於各章節之復習問題中，請讀者參考。

有關漏誤之處，已發現者亦均已訂正。敬請惠續指正，謝謝。

陳銘福 敬識

民國98年7月

六版序

土地登記規則於民國95年6月19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96年3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95年9月

五版序

土地登記規則於民國92年7月29日及92年9月23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92年7月29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93年8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90年度及91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90年10月24日制定公布，於民國91年4月24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29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，仍請隨時賜予指正是盼。

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92年9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。孰是，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90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86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90年9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87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85年端午節

作者簡介

陳銘福

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

1972年乙等特考地政及格

1972年高等考試地政及格

1995年地政士檢覈及格

1999年不動產經紀人普考及格

2004年不動產估價師特考第一名

教職

政治大學地政系〈土地登記〉

中原大學財經法律系〈土地法、不動產估價〉

經歷

中華民國地政士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133條之1
土登	§ 15Ⅱ	土地登記規則第15條第2項
地測	§ 233Ⅰ	地籍測量實施規則第233條第1項
土	§ 34-1	土地法第34條之1
土施	§ 17-1Ⅰ	土地法施行法第17條之1第1項
民法	§ 765	民法第765條
平均例	§ 21Ⅱ	平均地權條例第21條第2項
平均例施	§ 29Ⅲ	平均地權條例施行細則第29條第3項
土稅	§ 17Ⅱ	土地稅法第17條第2項
土稅施	§ 8Ⅰ②	土地稅法施行細則第8條第1項第2款
稅稽法	§ 24Ⅰ	稅捐稽徵法第24條第1項
遺贈稅	§ 17Ⅰ⑥	遺產及贈與稅法第17條第1項第6款
房稅	§ 16	房屋稅條例第16條
農發	§ 3Ⅰ⑪	農業發展條例第3條第1項第11款
農發施	§ 11Ⅱ	農業發展條例施行細則第11條第2項
契稅	§ 16	契稅條例第16條
公寓例	§ 3	公寓大廈管理條例第3條
民訴	§ 380	民事訴訟法第380條
仲裁	§ 21	仲裁法第21條
鄉鎮調	§ 24	鄉鎮市調解條例第24條
房稅	§ 22	房屋稅條例第22條

目次

八版序

七版序

六版序

五版序

四版序

三版序

二版序

初版序

作者簡介

法規名稱及條文簡稱範例

第一章	總則	001
第一節	土地登記法規	002
第二節	土地登記制度	004
第三節	土地登記之定義及要素	011
第四節	土地登記之分類	016
第五節	土地登記之機關及規範	017
第二章	登記書表簿冊圖狀	021
第一節	法規之規定	022
第二節	登記申請書	025
第三節	登記清冊	028
第四節	契約書	030
第五節	收件簿	032
第六節	登記簿	032
第七節	權利書狀	044

第八節	地籍圖與建物平面位置圖	051
第三章	登記之申請及處理	055
第一節	登記之申請	056
第二節	申請登記之文件	062
第三節	登記規費、罰鍰及測量規費	074
第四節	登記處理程序	084
第五節	補正及駁回	088
第四章	總登記	095
第一節	土地總登記	096
第二節	建物所有權第一次登記	105
第五章	複丈及標示變更登記	137
第一節	複丈及標示變更登記之定義及關聯	138
第二節	土地鑑界	146
第三節	土地合併登記	151
第四節	土地分割登記	161
第五節	建物合併登記	174
第六節	建物分割登記	182
第七節	地目變更登記	189
第六章	所有權變更登記	201
第一節	所有權變更登記之概觀	202
第二節	買賣移轉登記	233
第三節	贈與移轉登記	256
第四節	交換移轉登記	264
第五節	共有物所有權分割登記	272
第六節	拍賣移轉登記	284
第七節	公產出售移轉登記	291

第七章 他項權利登記	299
第一節 他項權利之認識	300
第二節 抵押權登記	303
第三節 地上權登記	328
第八章 繼承登記	347
第一節 繼承登記之法制	348
第二節 繼承登記實務	370
第九章 土地權利信託登記	395
第一節 繼承登記之法制	396
第二節 信託登記實務	404
第十章 更正登記及限制登記	421
第一節 更正登記	422
第二節 限制登記	431
第十一章 塗銷登記及消滅登記	443
第一節 塗銷登記	444
第二節 消滅登記	463
第十二章 其他登記	475
第一節 更名登記及管理者變更登記	476
第二節 住址變更登記	494
第三節 書狀換給及補給登記	501
第四節 共有物使用管理登記	512

第一章

總則

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