

不動產登記客體與效力的檢討

謝哲勝*

目次

壹、引言	
貳、不動產登記概說	
一、不動產登記的概念	
二、不動產登記的功能	
(一) 保護交易安全	
(二) 權利推定的證據功能	
三、不動產登記的不同立法例	
(一) 契據登記制	
(二) 權利登記制	
(三) 登記生效或登記對抗主義	
四、不動產登記的主管機關	
(一) 行政機關	
(二) 司法機關	
參、我國現行不動產登記客體的檢討	
一、我國現行不動產登記的客體	
(一) 權利主體	
(二) 權利客體	
二、分析檢討	
(一) 權利主體	
(二) 權利客體	
肆、我國現行不動產登記效力的檢討	

投稿日期：一〇〇年一月六日；接受刊登日期：一〇〇年六月十三日。

* 中正大學法律學系教授，美國威斯康新大學麥迪遜校區法學博士。作者感謝兩位審稿人寶貴的指正意見。

一、我國現行不動產登記的效力

- (一) 設權（生效）效力
- (二) 宣示（對抗）效力
- (三) 公信力
- (四) 登記機關賠償責任

二、分析檢討

- (一) 設權（生效）效力
- (二) 宣示（對抗）效力
- (三) 公信力
- (四) 登記機關賠償責任

伍、結論

關鍵字：不動產、不動產登記、契據登記制、權利登記制、形式審查、
實質審查

中原財經法學

壹、引言

將法律關係使第三人知悉，是爲了方便其採取對其有利的行爲，讓第三人知悉即可避免第三人受到不測的損害。當第三人是特定的大眾時，就有必要讓大眾知悉，讓大眾知悉的方法就是利用公示的手段，第三人知悉該法律關係，資訊蒐集成本即可減少，資訊蒐集成本減少而不致於受到不測的損害，即達到保護交易安全的功能，進而鼓勵交易的進行，活絡經濟活動¹。

不動產登記通常是指將不動產的財產權登記在有關機關的簿冊，作爲不動產產權的公示方法，在不同的時期和不同的國家，基於對不動產登記功能的不同認知，採取不同的立法例，而最主要的不同處，即在於登記的客體和效力。從國家或管制者的角度，不動產登記也會用作其他用途，因而登記的事項（客體）即不以不動產產權爲限。本文因限於篇幅，將研究範圍侷限於不動產產權登記。不動產登記的客體和效力，關係著產權人是否確定地享有不動產產權，我國因應民法物權編修正增加許多登記內容，在登記的客體和效力都有所變更，此時檢討不動產登記的客體和效力，特別具有意義，希望本文能對我國不動產登記制度檢討修正，能夠發揮積極的作用。

本文第二部分首先從概念、功能、不同的立法例、登記的主管機關等方面，概括介紹不動產登記制度，作爲全文探討的基礎；第三部分先說明我國現行不動產登記的客體，然後分析檢討現行不動產登記

¹ 謝哲勝，物權的公示，收錄於財產法專題研究（五），頁 131-132，自版（2006）。

客體，並提出本文見解；第四部分先說明我國現行不動產登記的效力，然後分析檢討現行登記效力，本文認為登記作為對抗效力，符合不動產登記的功能，也說明登記公信力的真正意涵，登記機關如強調實質審查的權力，對於登記人員的行為造成權利人受損，則必須承擔賠償責任，如果登記機關是針對契據的形式審查，並未針對權利有無及其內容作判斷，登記機關則不必承擔賠償責任；第五部分總結全文，提出本文結論。

貳、不動產登記概說

不動產登記通常是指將不動產的財產權（產權）登記在有關機關的簿冊，供第三人查閱，以達公示的目的，因為是法律規定的公示方法，因此，不動產登記是不動產財產權一種法定的公示方法。從私經濟活動的角度來看，僅具有保護交易安全的功能，然而從國家或有權機關的角度，則往往便宜行事而用作其他用途，因而登記的事項（客體）即不以不動產產權為限。以下即從概念、功能、不同的立法例、登記的主管機關等方面，概括介紹不動產登記制度，作為全文探討的基礎。

一、不動產登記的概念

從文義而言，「不動產登記」可以狹義解釋為不動產產權的登記，也可以包括與不動產產權無關的登記，例如標示登記²、地目等則調

² 土地登記規則第 28 條。

整登記³等，說明如下：

（一）不動產產權登記

產權指財產權，則狹義的「不動產登記」可以只限於指不動產財產權的登記，例如民法第七五八條等條文所稱的登記，而不包括不動產的標示部分（物理狀態）的登記。

（二）與不動產產權無關的登記

雖然土地法第三十七條第一項規定：「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。」，與民法相關條文所稱的登記，是指財產權登記並無不同，然而，不動產財產權必須存在不動產上，因而探討不動產產權登記，不可能忽略標示部分，所以，不動產登記事項（客體），也包括與產權無關的事項，如地目等則、使用分區等。

二、不動產登記的功能

不動產登記是不動產權利變動的法定公示方法，將不動產權利的變動記載在登記機關的登記簿或其他書類，供第三人查閱，以達公示的效果，藉由公示效果，而有公信力，以保護交易安全⁴。因此，不動產登記的主要功能在於保護交易安全⁵；另外，記載不動產權利變動的登記簿和相關文件，都可以作為不動產權利是否存在的證據，因

³ 土地登記規則第 29 條。

⁴ 在契據登記制下，也藉由登記，以保護善意買得人，未經登記的權利人不得向善意買得人主張，參閱 JAMES E. KRIER, PROPERTY, 477 (2006).

⁵ 有關不動產登記功能和目的，參閱 Dan S. Schechter, *Judicial lien creditors versus prior unrecorded transferees of real property: rethinking the goals of the recording system and their consequences*, 62 S. CAL. L. REV., 105 (1988).

而，不動產登記也有權利推定的證據功能，因為登記是最好的書面證據，不僅私人間利用此一證據，國家也以此證據作為課稅的依據，甚至藉此強制當事人納稅。

（一）保護交易安全

將不動產權利的變動記載在登記機關，可供第三人查閱，則第三人知悉該法律關係的資訊蒐集成本即可減少，資訊蒐集成本減少則交易成本不會過高，即不會影響交易的進行，既可以少許的成本得到充分的資訊，第三人也不致於受到不測的損害，因此，不動產登記即達到保護交易安全的功能，進而鼓勵交易的進行，活絡經濟活動⁶。

依土地法第四十三條規定，登記有絕對效力⁷，所謂絕對效力是指信賴登記的人取得的權利，不會因為原登記的權利有瑕疵而受影響，並非要在保護交易安全的必要限度以外剝奪真正的權利。信賴原登記所為的登記受到法律的保護，因此，登記具公信力⁸。登記的公信力即只是為了保護交易安全而設，並不能讓無效的不動產權利變

⁶ 謝哲勝，前揭註 1，頁 131-132；有學者認為，物權法定主義即為設計用來減少資訊蒐集成本，如果透過公示機制的周全，似乎可以將物權法定主義鬆綁，此外，政府的角色應予調整，需承擔實質審查的重任，進而賦予一定的公信力，參閱王文宇，物權法定原則與物權債權區分—兼論公示登記制度，月旦法學雜誌，第九十三期，頁 157-158（2003）。

⁷ 最高法院 40 年台上字第 1892 號判例：「土地法第四十三條所謂登記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設，故登記原因無效或得撤銷時，在第三人未取得土地權利前，真正權利人對於登記名義人自仍得主張之。」

⁸ 謝哲勝，土地法，頁 158-159，自版（2006）。

動，藉由登記而成爲有效⁹。在民法物權編修正時，已增訂第七五九條之一第二項規定，即是不動產登記作爲保護交易安全的具體規定，也是土地法第四十三條規範意旨，由民法明文加以規定。

（二）權利推定的證據功能

任何法律關係都是一種事實，有法律意義的事實稱爲法律事實，法律關係或權利存在與否必須由特定事實加以證明，特定事實是否存在，則有賴於證據加以證明。不動產權利經登記後，在登記簿上即呈現特定事實曾經發生，如果此一特定事實可以推定某一權利的存在，則此不動產登記即具有權利推定的證據功能，而具有證據法上的效力。

權利推定的效力，與登記的公信力，其實是一體的兩面。權利推定的效力，只是推定權利存在或有效的權利變動，如權利確實不存在或權利變動無效，有其他證據可以加以證明，則推翻此一推定。登記的公信力，除爲了保護交易安全所必要，不能讓無效的不動產權利，藉由登記而成爲有效，即不動產登記不具創設權利的效力，只是將原已存在的權利或有效的權利變動加以記載，作爲公示方法讓第三人知悉，此一公示的事實讓第三人可以信賴，不必擔心存在其他不知的事實，影響其權益，可以放心去交易，也是藉由權利推定，推定登記的權利是真正的權利。因此，登記的公信力，其實只在保護交易安全，而爲善意受讓法理的體現。

不動產權利經登記後，在欠缺相反事實推翻推定前，權利推定的效力，對於權利是否存在也有決定性的影響，因此，權利推定的效力

⁹ 陳榮隆，互動而成之新物權通則及所有權，月旦法學雜誌，第一六八期，頁9（2009）。

也可視為不動產登記的一項功能¹⁰。

三、不動產登記的不同立法例

不動產登記制度的不同立法例，雖然學者們通常區分為三種¹¹，即契據登記制(Title Records System)、德國權利登記制、及托崙斯登記制，然而，所謂的托崙斯登記制(Torrens Title System)其實是權利登記制(Title Registration System)的一種¹²，因此，以下僅分為兩種加以說明，另外也說明登記生效或登記對抗主義¹³：

(一) 契據登記制

契據登記制，是登記不動產產權變動的書面—契據(Deeds)本身，而不是登記產權本身。所謂的契據是指經讓與人蓋章或簽名的文件，讓與的效力發生在文件作成並交付給受讓人時(當事人合意此時不動產產權發生變動)，而將契據拿去登記只是用來供擬進行交易的第三人查閱，藉由保護善意的第三人，以保護交易安全。

契據登記制下，在法國，除非當事人不能立即為所有權移轉或不願立即為所有權移轉，買賣或贈與契約成立時，即發生產權變動的效

¹⁰ 謝在全，民法物權論(上)，頁 139，自版，修訂三版(2004)。

¹¹ 李鴻毅，土地法論，頁 199-204，自版，增修訂二十五版(2006)；溫豐文，土地法，頁 148-151，自版，修訂版(2005)；陳明燦，土地使用與土地登記若干問題之探討—最高行政法院九十三年判字第一〇四三號判決評釋，財產法暨經濟法，第二期，頁 12-13(2005)。

¹² 在美國多數的州採契據登記制，即使採托倫斯登記制，也是採自願登記，而非強制登記，參閱 ROGER A. CUNNINGHAM et al., THE LAW OF PROPERTY, 880-884 (1993).

¹³ 謝哲勝，前揭註 8，頁 156-157。

力¹⁴。在美國，必須依法定方式製作契據，並將契據交付受讓人，不動產產權原則上才發生變動，並非於買賣或贈與契約成立時，即發生產權變動的效力。因此，申請登記時，必須提出有效的契據供登記列檔之用¹⁵。

（二）權利登記制

權利登記制，是登記不動產產權的權利本身，而不是登記契據。因為必須登記權利本身，因而配合物權法定原則，較容易登記，第三人從登記的權利本身，就可明瞭關於某一土地上的相關人等的權利義務關係，第三人查閱相關權利的成本比較低。

在權利登記制下，也必須依法定方式製作登記申請書，尤其必須載明登記的權利名稱，申請登記時，雖然必須提出有效的契約書供審查之用，但契約書所載內容，原則上並不登記在登記簿上，因為登記的權利名稱，原則上就足以讓第三人明瞭關於某一土地上的相關人等的權利義務關係。

在托倫斯登記制，登記完畢後並發給權狀（certificate of title），但必須注意，托倫斯登記制的登記機關為法院¹⁶，而不是行政機關。托倫斯登記制的登記機關應該是法院的原因是：托倫斯登記制的登記權利原則上具有確定效力，因為經過法院審查，確認申請登記人具有土地產權，而發給土地權狀。

¹⁴ 曾品傑，論法國法之物權變動，財產法暨經濟法，第五期，頁 113-135（2006）。

¹⁵ 契據登記制的說明，參閱 Toxey H. Sewel, *The tennessee recording system*, 50 TENN. L. REV., 2 (1982).

¹⁶ BRYAN A. GARNER, BLACK'S LAW DICTIONARY, 1625-1626 (2009).

（三）登記生效或登記對抗主義

在各國法制上，不動產登記的效力不完全相同，大致上可分為設權（生效）效力和宣示（對抗）效力兩種¹⁷。

1. 設權（生效）效力

採設權效力的情形，不動產權利變動未經公示則不發生效力，在此種情形，不僅不動產權利變動不能對第三人主張，即使是當事人間，也未發生權利變動的效力，在此種情形，當事人間即使原來欲發生權利變動效力，也因公示的欠缺而只能發生對人的效力（如未欠缺法律行為有效的要件）¹⁸。

2. 宣示（對抗）效力

採宣示效力的情形，不動產權利變動只要當事人有此意思表示一致，而且符合法定公示以外其他權利變動的要件，則不動產權利變動即發生效力，公示與否只是對抗善意第三人的要件¹⁹。

必須澄清的是，固然德國採權利登記制和登記生效主義，法國、

¹⁷ 契據登記下，通常不以登記為生效要件，參閱 AMERICAN LAW INSTITUTE, RESTATEMENT OF THE LAW OF PROPERTY, MORTGAGES, §§ 1-end, 381 (1998); AMERICAN LAW INSTITUTE, RESTATEMENT OF THE LAW OF PROPERTY, WILLS AND OTHER DONATIVE TRANSFERS, Volume 1 §§ 1.1 to 5.5 and Volume 2 §§ 6.1 to 12.2, 62 (2003).

¹⁸ 吳春岐，物權法，收錄於中國民法，頁 276，新學林出版公司（2007）。

¹⁹ West, Texas property Code §§13.001(b). 關於不動產法與專利法上「登記對抗效力」在我國實務運作的相關問題，參閱黃銘傑，「登記對抗主義」輓歌——評最高法院九十六年度台上字第一六五八號判決，月旦法學雜誌，第一五四期，頁 233-251（2008）。

香港採契據登記制和登記對抗主義，然而日本、澳門採權利登記制和登記對抗主義，因此，權利登記制不等同於此登記生效主義，也可能採登記對抗主義。

四、不動產登記的主管機關

在權力分立的法理下，司法機關（法院）才是糾紛的最後仲裁者，也才是確認權利有無的終局機關，行政機關的決定都不具有終局的效力，因此，不動產登記的主管機關，屬於行政機關或司法機關，也將影響登記的效力。

立法機關的權責在於立法相關事項，不動產登記的主管機關不會是立法機關，則有可能是不動產登記的主管機關就是行政機關或司法機關。

（一）行政機關

我國的登記機關隸屬內政部，日本的土地登記機關則隸屬法務省（相當於法務部或司法部），都在行政機關。

司法機關原則上是被動接受請求或處理糾紛，欠缺行政機關積極主動的優點，因而如欲強制人民從事土地產權的登記或達到特定政策目的，隸屬於行政機關的登記機關，基於行政一體的精神，當然配合度比較高，而能達到特定政策目的。

然而，行政機關作為登記機關，在權力分立的精神下，已登記事項本不具有絕對效力，當事人可以爭執，因而影響登記的公信力。為了建立登記的基本公信力，登記機關又必須實質審查²⁰，然而實質審

²⁰ 關於實質審查之論述，參閱陳明燦，台灣土地更正登記與損害制度之法制

查又必須就具體事件，就全部相關的事實作判斷²¹，以決定權利的有無，這卻是法官的工作。所以，行政機關作為登記機關的情形下，如果登記人員不具法官素養，並無能力確定權利的有無，而無法勝任徹底的實質審查²²。如不採實質審查，而採形式審查，則由當事人自己主張權利變動，登記權利的有無並無法確定，登記的權利的有無和內容，都有待查閱登記簿的人作實質判斷²³。行政機關既然較難判定權利的有無，此時較容易登記當事人的契據，而非具體的權利，因而就適宜採契據登記制。

（二）司法機關

托倫斯登記制的登記機關在法院，德國的土地登記機關也在法院²⁴。登記機關是法院，則經由實質審查，依據法官專業的判斷，確認權利的存在，較適宜賦予絕對效力。

然而，僅憑單一的法官實質審查所認定的結果，是否就足以確定登記名義人的權利，而剝奪其他權利人的權利，其實仍是值得商榷的。這也可以說明，雖然美國法界對於他們盛行的契據登記制，也不滿意，曾有許多州想全面改為托倫斯登記制，但後來法院認為，托倫斯登記制所為的登記，也不能違反正當法律程序條款而剝奪他人的權

經濟分析，月旦財經法雜誌，第五期，頁 159-161（2006）。

²¹ 許世強，對我國現行登記制度之探討（二），現代地政，第二四八期，頁 59（2002）。

²² 關於現行登記實務上遭遇之困難，參閱胡清六，地政機關對時效取得地上權登記案件審查責任之探討，現代地政，第二三六期，頁 49（2000）。

²³ 關於土地登記的形式審查或實質審查，參閱溫豐文、鍾正恭，論土地登記之實質審查，現代地政，第一五六期，頁 4-9（1994）。

²⁴ 謝哲勝，前揭註 8，頁 161。

利，因而，已登記的權利仍不能免除原有的負擔或瑕疵²⁵。因此，美國絕大多數的州的登記機關仍是行政機關，並採契據登記制²⁶。

參、我國現行不動產登記客體的檢討

不動產登記，是爲了公示不動產上的產權，而權利當然有主體和客體，因而不動產登記的客體，當然包括不動產產權的權利主體和權利客體。以下先介紹我國現行不動產登記的客體，然後再加以分析檢討。

一、我國現行不動產登記的客體

我國現行不動產登記採權利登記制，因爲登記的是權利，當然要登記權利主體和權利客體，分述如下：

（一）權利主體

現行法制下，自然人和法人才能作爲權利主體，則原則上自然人和法人才可成爲登記名義人。然而登記實務上有非權利主體爲登記名義人，例如寺廟、祭祀公業、神明會，則是遷就日據時期的登記和便宜行事所致，甚至有登記在玉皇大帝名下，其實都於法不合。也有以祭祀公業爲登記名義人，因爲祭祀公業是日據時期習慣上法人。然而，對於以自然人和法人以外名義爲登記名義人的情形，不論原始登記原因爲何，都應早日清理，使權利歸屬明確，而能物盡其用²⁷。二

²⁵ Cunningham et al., *supra* note 12, at 883-884.

²⁶ *Id.* at 880-881; ROBERT J. AALBERTS & GEORGE J. SIEDEL, REAL ESTATE LAW, 276 (2009).

²⁷ 謝哲勝，前揭註 8，頁 163。

〇〇七年三月通過地籍清理條例，其中部分條文即在解決登記名義人並非權利主體的情形²⁸。

（二）權利客體²⁹

現行土地登記簿（建物登記簿亦同）分為標示部、所有權部、和他項權利部，分別說明如下：

1. 標示部

標示部記載土地座落地號、地目、面積等事項，即標明權利的標的物，也就是地權的權利客體本身。然而，都市計畫等關係土地使用的重大法令則無法全部在標示部查出，使得此一登記事項功能受到限制。

2. 所有權部

所有權部記載土地的歸屬權利，即所有權，所有權是土地的最基本的權利，先有所有權人，才會有所有權人與其他權利人的法律關係。

所有權部記載所有權人的姓名，土地的所有權人通常可由登記簿查出，然而如果所有權人已死亡，則真正權利人為其繼承人，則又必須查戶籍登記簿。更何況有一些所有權人所在不明，也使所有權部的記載有其限制。

3. 他項權利部

他項權利是指土地他項權利，即所有權以外的權利，而所有權以外的權利是對所有權的限制，等於所有權人和他項權利人的法律關

²⁸ 例如該法第 19 條至第 26 條規定「神明會名義登記土地之清理」。

²⁹ 謝哲勝，前揭註 8，頁 163-165。

係。他項權利最常見的是抵押權和地上權，其他權利的登記，登記實務上並不多見。

4. 關於耕地三七五租約的登記

有關耕地租約的登記，是依據耕地三七五租約條例第六條規定：「本條例施行後，耕地租約應一律以書面爲之，租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。前項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之。」分別訂定台灣省耕地租約登記辦法（舊辦法由四十五年九月五日台灣省政府秘法 86350 號令頒，但已廢止；新辦法由八十九年四月二十六日內政部（89）台內地字第 8976563 號令訂定發布）、台北市耕地租約登記辦法（七十二年三月二十八日府三字第 08664 號）、高雄市耕地租約登記辦法（七十一年一月八日高市府地三字第 28678 號）。

登記實務上即依上述規定，於土地【標示部】其他登記事項欄註記有三七五租約，而且每年均依耕地三七五租約清理要點及八十九年二月三日內政部台（89）內地字第 8964191 號函頒布「地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉（鎮、市、區）公所檢查聯繫作業要點」規定，透過鄉（鎮、市、區）公所與地政事務所的聯繫辦理租約的清理與註記。

二、分析檢討

就現行不動產登記的權利主體和權利客體，分析檢討如下：

（一）權利主體

對於以自然人和法人以外名義為登記名義人的情形，不論原始登記原因為何，固然應早日清理，然而這並無法擔保將來再發生登記的名義人不是真正的權利主體，先不論登記申請人故意以真正權利人以外的人為登記名義人的情形，在登記的實務上，仍然會有登記的名義人無法呈現真正權利人的情形，例如自然人死亡尚未辦理繼承登記或法人已解散而財產未辦理變更登記。

在信託登記時，受託人登記為所有權人，然而受託人畢竟不等同於所有人，因而就出現「所有權登記名義人」不等同於所有人的情形，單純從登記的權利名稱及權利人的登載，仍無法辨別受託人的權限是否等同於所有人，因而就必須查閱信託專簿，解釋信託文件才可能確認受託人的權限。有辦理信託登記的情形，信託的「登記名義人」也不等同於所有人。而信託登記採對抗要件下，如未辦信託登記，也不等於未成立信託，未註記信託財產的信託財產的不動產「所有權登記名義人」也不等同於所有人。

登記的權利主體既然可能不是真正的權利主體，則基於權利登記制的思考，純粹從登記名義人去確認權利主體的作法，就必須作相當修正。在有信託契約或抵押權契約等法律關係文件作為登記的附件下，真正的權利人及其權利內容，就必須解釋附件的文件才能確認，這就和契據登記下尋找權利人的情形相同。因為登記名義人也可能不等於所有人，則真正的權利人及其權利內容必須解釋附件的文件才能

確認，則所有權部的權利人的登記，也可能不是必要的，或記載為「如附件所示」。因此，在採行附件登記的作法下，就是兼採契據登記制³⁰，因為無法從登記簿上確認權利的內容，因而也無法完全從登記簿的記載，確定真正的權利主體。

（二）權利客體

以下依前述權利客體的登記內容，分別分析檢討如下：

1. 標示部

標示部的記載，有些與權利變動無關，例如地目變更或使用分區變更，然而這些變更都影響權利人的權利行使。因此，標示變更也應符合正當法律程序。

然而法定空地或容積移轉，並無法在登記簿上查閱，這就限制了登記作為減少資訊蒐集成本的功能。

2. 所有權部

在物權法定主義下，所有權是法定的，因為造成所有人與他人創設相當於物權的法律關係十分有限，所以民法物權編修正，共計十一個條文明文允許所有人和其他物權人之間以及共有人間約定相互間的權利義務³¹，都可以辦理登記。

³⁰ 誠如學者所稱，我國民法的土地登記制成為權利登記制為原則、契據登記制為例外的折衷制度，參閱朱柏松，海峽兩岸不動產物權變動理論及土地登記制度之比較研究，收錄於民事法問題研究—物權法論，頁 40，元照出版公司（2010）。

³¹ 包括第 826 條之 1、第 836 條 2 項、第 836 條之 2、第 836 條之 2 第 2 項、

這些登記都將影響所有人的所有權的實質內容，因而查閱登記簿並不能完全確定相關權利人及其權利內容，必須再查閱所有人與他項權利人或共有人之間約定的登記，才能呈現登記的法律關係的全貌，而這些約定的登記，也是採附件登記的方式，這也將使所有人的權能，將因個案的附件登記內容而異。

3. 他項權利部

如前述，民法物權編修正明文允許所有人和其他物權人之間以及物權人間約定相互間的權利義務，可以辦理登記。而民法第八四一條之五和第八五一條之一也允許所有人自由創設區分地上權和不動產役權，則從登記簿上他項權利的記載，深受權利人相關約定的限制，即使是已登記的他項權利人，究竟是否可以行使某一權能，也不能想當然爾，必須查閱有無相互間使用收益限制的約定。因此，他項權利人的權利，不僅影響所有人的權能，他項權利人自身的權能也深受與所有人或其他他項權利人的約定的影響。

4. 關於耕地三七五租約的登記

實務上有關三七五租約的登記，僅於土地【標示部】其他登記事項欄註記有三七五租約的作法，從耕地租約為耕地的物上負擔來看³²，應該是不動產限制物權的一種，應登載在土地他項權利部，而不是在土地標示部其他登記事項欄中註記。既然應登記在他項權利部，所有人如不服三七五租約登記的處分，應允許提起行政救濟。

第 838 條 2 項、第 841 條之 2 第 2 項、第 850 條之 3 第 2 項、第 850 條之 9、第 859 條之 2、第 873 條之 1 第 1 項、第 913 條 3 項。

³² 司法院釋字第 579 號。

5. 相關附件（契據）登記

現行附件登記的作法，類似契據登記，因而也有必要瞭解契據登記。契據登記制雖然只登記契據本身，然而，為求明確，契據通常會標明權利主體和客體，例如「A 地所有人甲讓與其 A 地所有權給乙」。但是這不是必然的，有些情形，契據上並不顯示權利主體的姓名，必須經過實質判定才能特定權利主體，例如權利主體可以記載為「乙的繼承人」或「乙的配偶」。有些情形，只說明權利的內容，而不特定為某一類型或名稱的權利，必須對照前後已登記的契據或其他事實，經過實質判定，才能判定真正的權利內容，例如「甲將其在 A 地的權利讓與給乙十年」。契據登記制下，除非符合善意受讓，否則後者的權利來自於前手，形成「權利鍊」(chain of title)，前手權利如有瑕疵，基於「任何不得將大於自己的權利讓與他人」的法理，後手取得的權利也有瑕疵，因此，從何人受讓與權利受讓的時點，就關係重大³³。

我國除了現行信託登記外，在民法物權編修正後，會有分管契約、相鄰土地使用協議等類似契據登記的登記作法，他項權利部將來將會十分複雜，而並非限於地上權、農育權、不動產役權、典權、抵押權等法定不動產限制物權。雖然這些附件登記，可以依其與所有權相關，即註記在所有權部，與他項權利相關，即註記在他項權利部。然而，這樣的作法，可能不夠理想，理由如下：

³³ RALPH E. BOYER, SURVEY OF THE LAW OF PROPERTY, 480 (1981); MARIANNE M. JENNINGS, REAL ESTATE LAW, 385 (2011); Emily Bayer-Pacht, *The computerization of land records: how advances in recording systems affect the rationale behind some existing chain of title doctrine*, 32 CARDOZO L. REV., 337-338 (2010).

(1) 有些約定和所有人和他項權利人都有關，此時是否在所有權部與他項權利部都註記。

(2) 因為在不考慮註記的情形下，他項權利優於所有權，相當明確。考慮註記的情形下，他項權利註記和所有權的註記，就無法清楚區分何者優先。

註記本身無法從註記的時間先後定其優先效力，而種類又多，就此而言，土地登記簿似乎有必要增加「附件部」，依序記載各種附件，包括耕地三七五租約，甚至徵收登記，對於無法在所有權部和他項權利部登記的土地的權屬關係的公示，應該會有助益。

肆、我國現行不動產登記效力的檢討

不動產登記，是藉由公示不動產上的產權，而達到權利推定和保護交易安全的功能。以下先介紹我國現行不動產登記的效力，然後再加以分析檢討。

一、我國現行不動產登記的效力

我國現行不動產登記的效力，大致上可分為設權（生效）效力和宣示（對抗）效力兩種³⁴。而登記具有公信力，登記機關須負的賠償責任，也在以下探討。

³⁴ 關於我國登記制度之演變，參閱陳明燦，地籍清理條例訂定重點解說與評述，月旦法學雜誌，第一四九期，頁 171-183（2007）。

（一）設權（生效）效力

採設權效力的情形，不動產權利變動未經公示則不發生效力，在此種情形，不僅不動產權利變動不能對第三人主張，即使是當事人間，也未發生權利變動的效力，在此種情形，當事人間即使原來欲發生權利變動效力，也因公示的欠缺而只能發生對人的效力（如未欠缺法律行為有效的要件）³⁵。

民法第七百五十八條第一項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」對於基於當事人意思所為不動產物權變動的登記，是採生效要件。然而，應注意的是，債權讓與，其從權利抵押權隨同移轉，依實務見解，此時抵押權的移轉即不以登記為生效要件³⁶，如認為抵押權是從權利的移轉，而法律規定主權利處分及於從權利，則此種移轉也可視為並非基於法律行為而是基於法律規定而移轉，但如從主權利的移轉是基於當事人的意思，則從權利的移轉也是基於當事人的意思（因為當事人可為相反的約定），則可認為此為原則，仍有例外；又如違章建築無法登記，但又有移轉的必要，解釋上，即不應以登記為生效要件³⁷。

（二）宣示（對抗）效力

採宣示效力的情形，不動產權利變動只要當事人有此意思表示一

³⁵ 吳春岐，前揭註 18，頁 276。

³⁶ 最高法院 87 年台上字第 576 號判決，亦請參閱謝在全，前揭註 10，頁 130。

³⁷ 謝哲勝，違章建築的事實上處分權，收錄於財產法專題研究（五），頁 167-168，176-178，自版（2006）；謝哲勝，台灣物權法制發展，收錄於財產法專題研究（五），頁 104，自版（2006）；吳光明，物權法新論，頁 101-103，新學林出版公司（2006）。

致，而且符合法定公示以外其他權利變動的要件，則不動產權利變動即發生效力，公示方法只是宣示已發生變動的法律關係，因而公示與否只是作為處分或對抗第三人的要件³⁸。

民法第七百五十九條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」表示民法對於不動產物權的登記，在某些情形，是採宣示效力³⁹，此條所規定的情形是以宣示作為處分的要件。

二〇〇七年三月以後民法物權編通過的修正條文⁴⁰，大量使用「非經登記不得對抗」的字眼⁴¹，也是採宣示效力，這些條文規定則是以宣示作為對抗善意對三人的要件。

「非經登記不得對抗」的條文規定，從物權變動不待登記而言，登記只是將已為的物權變動加以公示，稱為「宣示登記」應符合登記的實質效力。民法第七百五十九條規定，是傳統所稱的宣示效力，物權仍於法律規定的時間點發生變動的效力，固然不待登記，然而，依此條取得權利的物權人如未辦理登記，而使權利標的物發生善意受讓

³⁸ 關於不動產法與專利法上「登記對抗效力」在台灣實務運作之相關問題與闡述，參閱黃銘傑，前揭註 19，頁 233-251（2008）；在美國不動產物權的移轉，交付讓與的契據（deeds）即發生物權讓與的效力，向主管機關登記（title registration, title recordation），基本上（各州情形不同）只是對抗要件，參閱 ROGER BERNHARDT, REAL PROPERTY, 316-318 (1991)。

³⁹ 本條文修正前，學者見解已認為本條為例示規定非列舉規定，爰於本次修法增列概括事項，參閱陳榮隆，前揭註 9，頁 17-18（2009）。

⁴⁰ 例如民法第 836 條之 1、第 836 條之 2、第 838 條 2 項、第 841 條之 2 第 2 項、第 850 條之 3 第 2 項、第 873 條之 1 第 1 項、第 913 條 3 項。

⁴¹ 王澤鑑，民法物權（一）通則·所有權，頁 100，自版（2006）。

的情形，則權利人依然不得對抗善意受讓人，因此，民法第七百五十九條規定，也有對抗效力。

（三）公信力

依土地法第四十三規定，登記有絕對效力⁴²，所謂絕對效力是指信賴登記的人取得的權利，不會因為原登記的權利有瑕疵而受影響，並非要在保護交易安全的必要限度以外剝奪真正的權利。信賴原登記所為的登記受到法律的保護，因此，登記具公信力⁴³。

所謂登記的公信力，是指即使登記的內容與真實權利不符，對於信賴此登記的第三人，也應受到保護。目的在保護交易安全，但也並非要在保護交易安全的必要限度以外剝奪真正的權利（二八年院字第一九一九號），因此，無權利的人並非可以藉由登記取得權利。簡單地說，登記公信力是符合善意受讓的結果，因此，惡意或有重大過失而不知的受讓人不得主張，直接當事人間也無登記公信力的適用，繼承的情形也無適用，贈與的情形，受贈人並未支出對價，並無不測損害可言，也不能適用⁴⁴。

（四）登記機關賠償責任⁴⁵

在我國，依土地登記規則第五十七條，登記機關就登記申請，應

⁴² 關於土地法第 43 條的闡釋，參閱陳立夫，土地登記之公信力及其保護對象之範圍，收錄於土地法研究，頁 125-138，新學林出版公司（2007）。

⁴³ 陳立夫，地籍線之更正與土地登記之公信力，月旦法學教室，第七十二期，頁 26-27（2008）；陳榮隆，前揭註 9，頁 21。

⁴⁴ 謝哲勝，前揭註 8，頁 162-163。

⁴⁵ 前揭註，頁 203。

為實質審查，故登記完畢後如有錯誤，依土地法第六十八條規定：「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責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」此一規定為國家賠償法的特別規定，應優先適用⁴⁶。

登記機關就登記錯誤遺漏或虛偽，致他人受損害，負賠償責任，是採實質審查的當然結果。公務員處理事務本就負有注意義務和忠誠義務（二者合稱忠實義務）⁴⁷，對於登記錯誤遺漏或虛偽，除非是應歸責於受害人，否則，通常是因為登記人員審查有故意或過失，才會導致登記錯誤遺漏或虛偽，而登記有公信力，可以讓善意的受讓人取得一個超過讓與人的權利，真正權利人會受到損害，因而必須負損害賠償責任⁴⁸。

（四）分析檢討

就現行不動產登記的效力，分析檢討如下：

⁴⁶ 關於土地法第 68 條在國家賠償責任體系上的地位，參閱廖義男，國家賠償法，頁 23，三民書局，二版（1998）；關於登記錯誤公務人員侵權責任，參閱王澤鑑，土地登記錯誤遺漏、善意第三人之保護與國家賠償責任，收錄於民法學說與判例研究（第六冊），頁 63（2004）；陳忠五，論契約責任與侵權責任的保護客體『權利』與『利益』區別正當性的再反省，國立臺灣大學法學論叢，第三十六卷第三期，頁 79（2007）。

⁴⁷ 關於忠實義務，參閱謝哲勝，忠實關係與忠實義務，收錄於財產法專題研究（三），頁 123-150，自版（2002）。

⁴⁸ 尤重道，土地登記錯誤之損害賠償與國家賠償責任相關問題之探討（九），現代地政，第二九六期，頁 13-17（2006）。

1. 設權效力

民法第七五八條規定採設權效力的結果，只要不符合公示的要件，就不發生當事人所期待其發生的效力，當事人欲為物權變動的時點與登記完成的時點有時間差，不以當事人的真意的時間點為準，而以登記完成的時間點為準，忽視當事人間對權利變動的真意，就此而言，違反當事人自主的原則⁴⁹，因而要由第七五九條和其他對抗效力的條文來補充。如回歸私法自治的精神，其實應統一採登記（宣示）對抗效力，也才符合二十八年院字第一九一九號解釋的意旨。

2. 宣示效力

登記作為宣示效力，符合私法自治原則，也符合不動產登記是為了保護交易安全和權利推定的功能⁵⁰。

關於對抗第三人的情形⁵¹，從公示是為了保護交易安全來看，在不符合公示要件時，即未登記時，不應解釋為不得對抗善意和惡意的第三人，如此解釋即與其性質不符，並違反當事人的意思。因此，所謂不得對抗「第三人」，第三人只限於善意第三人。從而，當事人所欲發生變動的不動產權利，仍在法律行為生效時，發生變動的效力，因為善意第三人受交易安全的保護，因而不得對抗善意第三人。就不

⁴⁹ 因此，登記的效力宜全盤改為對抗要件，參閱謝哲勝，中華人民共和國物權法綜合評析，上海交通大學學報（哲學社會科學版），第十五卷第三期，頁 17（2007）。

⁵⁰ 鄭冠宇，不動產物權移轉，月旦法學教室，第四十六期，頁 12-13（2006）。

⁵¹ 有學者指出土地登記絕對效力射程僅及善意第三人，參閱李鴻毅，前揭註 11，頁 221-222；陳明燦，土地徵收註記登記之法律效力，月旦法學教室，第二十七期，頁 24-25（2005）。

能對抗善意第三人而言，確實也違反當事人爲權利變動的真意，然而，這是爲了保護交易安全的必要限度內，不得不犧牲真正的權利，而違反當事人爲權利變動的真意。

3. 公信力

土地法第四十三條規定：「依本法所爲的登記，有絕對效力。」從法條文義來看，是有意將登記後的權利賦予確定的效力，所以稱絕對效力，也有學者強調登記的絕對效力⁵²，因而認爲我國的土地登記制度是托倫斯登記制⁵³。然而二十八年院字第一九一九號解釋卻給予此一見解當頭棒喝，認爲該條規定只是爲了保護交易安全，因此，登記的權利就沒有絕對效力。主要的關鍵在於我國的土地登記機關在行政機關的地政機關，不是法院，行政機關所爲的處分當然不會有絕對效力。就此而言，所謂登記的公信力，就如同民法第七五九條之一第二項所規定：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行爲爲物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」也只是爲了保護交易安全而已。

4. 登記機關賠償責任

如登記機關不採實質審查，只就當事人的申請內容爲登記，等於是備查性質，只記載有此一申請，作爲不動產權利變動的證據，登記機關既未就登記申請的事實，爲實質審查的義務，而僅就當事人提出的不動

⁵² 李鴻毅，前揭註 11，頁 206。

⁵³ 陳明燦，前揭註 20，頁 155；另有學者認爲係兼採權利登記制與托倫斯登記制，參閱蔡明誠，土地登記之公信力，月旦法學雜誌，第六十八期，頁 10-11（2001）。

產權利變動書面文件（契據）為登記，登記人員在職務上對於契據的作成既無參與，則契據的錯誤遺漏或虛偽，登記機關當然不負責任。

如登記機關採實質審查，則藉由實質審查，可以過濾不合法和虛偽交易，以避免當事人或利害關係人遭受損害，如能避免而未避免，即有過失，從過失責任來看，由登記機關負國家賠償責任，並無問題。公務員本就應具有一定程度的專業智能，要求受全面法律專業訓練的公務員從事實質審查，是理所當然，然而要求未受全面法律專業訓練的公務員從事實質審查，事實上是強人所難，又要登記機關負賠償責任，委屈了登記機關的登記人員⁵⁴。

登記機關的賠償責任，從土地法第六十八條的文義，雖是無過失責任，但可以舉證原因應歸責於受害人而免責。在登記人員無過失的情形，通常都是可歸責於受害人的原因而造成，所以，此一條文無過失責任的規定，解釋上就和推定過失責任類似⁵⁵，在有人因登記受損害時，不應不論是非，一概要求登記機關賠償。

伍、結論

不動產登記是將不動產的財產權登記在有關機關的簿冊，作為不動產產權的公示方法，探討不動產財產權登記，不可能忽略標示部分，所以，廣義解釋，不動產登記的探討範圍就等同於不動產登記的探討範圍。不動產登記的功能是為了保護交易安全和權利推定的證據功能，不動產登記制度的不同立法例，可概括分為契據登記制和權利

⁵⁴ 謝哲勝，前揭註 8，頁 161。

⁵⁵ 前揭註，頁 207。

登記制，登記機關則是行政機關或司法機關。我國現行不動產登記的權利主體，仍有一些非權利主體，因此欲藉由地籍清理條例，以解決登記名義人並非權利主體的情形。然而，現行增加的信託登記和附件登記，真正的權利人及其權利內容必須解釋附件的文件才能確認，因為登記名義人也可能不等於所有人，則所有權部的權利人的登記，也可能不是必要的，或記載為「如附件所示」。因此，在採行附件登記的作法下，就是兼採契據登記制，因為無法從登記簿上確認權利的內容，因而也無法完全從登記簿的記載，確定真正的權利主體。

我國現行不動產登記的標示部的記載，有些變更影響權利人的權利行使，這些變更應符合正當法律程序。而法定空地或容積移轉，並無法在登記簿上查閱，這就限制了登記作為減少資訊蒐集成本的功能。民法物權編修正，明文允許所有人和其他物權人之間以及共有人間約定相互間的權利義務的登記，這些登記都將影響所有人的所有權的實質內容，這些約定的登記，是採附件登記的方式，這也將使所有人的權能，將因案而異。所有人和其他物權人之間以及物權人間約定相互間的權利義務，也可以辦理登記，登記簿上他項權利的記載，深受權利人相關約定的限制，即使是已登記的他項權利人，究竟是否可以行使某一權能，必須查閱有無相互間使用收益限制的約定。三七五租約的登記，僅於土地「標示部」其他登記事項欄註記有三七五租約的作法，從耕地租約為耕地的物上負擔來看，應該是不動產限制物權的一種，應登載在土地他項權利部，而不是在土地標示部其他登記事項欄中註記。既然應登記在他項權利部，所有人如不服三七五租約登記的處分，應允許提起行政救濟。現行附件登記的作法，類似契據登記，契據登記制下，除非符合善意受讓，否則後者的權利來自於前手，從何人受讓和權利受讓的時點，就關係重大。

我國現行信託登記等附件登記，註記本身無法從註記的時間先後定其優先效力，而種類又多，就此而言，土地登記簿似乎有必要增加「附件部」，依序記載各種附件，包括耕地三七五租約，甚至徵收登記，對於無法在所有權部和他項權利部登記的土地的權屬關係的公示，應該會有助益。民法第七五八條規定採設權效力的結果，只要不符合公示的要件，就不發生當事人所期待其發生的效力，完全忽視當事人間對權利變動的真意，如回歸私法自治的精神，其實應統一採登記（宣示）對抗效力，也才符合二十八年院字第一九一九號解釋的意旨。登記作為宣示效力，符合私法自治原則，也符合不動產登記是為了保護交易安全和權利推定的功能，所謂不得對抗「第三人」，第三人只限於善意第三人。土地法第四十三條規定：「依本法所為的登記，有絕對效力。」該條規定只是為了保護交易安全，因此，登記的權利就沒有絕對效力。所謂登記的公信力，就如同民法第七五九條之一第二項所規定：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」也只是為了保護交易安全而已。

如登記機關不採實質審查，而僅就當事人提出的不動產權利變動書面文件（契據）為登記，登記人員在職務上對於契據的作成既無參與，則契據的錯誤遺漏或虛偽，登記機關當然不負責任。如登記機關採實質審查，如能避免當事人或利害關係人遭受損害，有過失時由登記機關負國家賠償責任，並無問題。從土地法第六十八條的文義，登記機關可以舉證原因應歸責於受害人而免責，在登記人員無過失的情形，通常都是可歸責於受害人的原因而造成，因而有人因登記受損害時，不應不論是非，一概要求登記機關賠償。

參考文獻

書籍

王澤鑑，民法物權（一）通則・所有權，自版（2006）。

李鴻毅，土地法論，自版，增修訂二十五版（2006）。

吳光明，物權法新論，新學林出版公司（2006）。

溫豐文，土地法，自版，修訂版（2005）。

廖義男，國家賠償法，三民書局，二版（1998）。

謝在全，民法物權論（上），自版，修訂三版（2004）。

謝哲勝，土地法，自版（2006）。

AALBERTS, ROBERT J. & GEORGE J. SIEDEL, REAL ESTATE LAW
(South-Western Cengage Learning, Mason, Ohio 2009).

AMERICAN LAW INSTITUTE, RESTATEMENT OF THE LAW OF PROPERTY,
MORTGAGES, §§ 1-end (3rd., 1998).

AMERICAN LAW INSTITUTE, RESTATEMENT OF THE LAW OF PROPERTY, WILLS
AND OTHER DONATIVE TRANSFERS, Volume 1 §§ 1.1 to 5.5 and
Volume 2 §§ 6.1 to 12.2 (3rd., 2003).

BERNHARDT, ROGER, REAL PROPERTY (West, St. Paul, Minn, 1991).

BOYER, RALPH E., SURVEY OF THE LAW OF PROPERTY (West, St. Paul, Minn,
1981).

CUNNINGHAM, ROGER A. et al., THE LAW OF PROPERTY (West, St. Paul, Minn,
1993).

GARNER, BRYAN A., BLACK'S LAW DICTIONARY (West, St. Paul, Minn, 2009).

JENNINGS, MARIANNE M., REAL ESTATE LAW (South-Western Cengage Learning, Mason, Ohio, 2011)

KRIER, JAMES E., PROPERTY (Thomson/ West, St. Paul, Minn, 2006).

West, TEXAS PROPERTY CODE (West, St. Paul, Minn, 1994).

期刊論文

王文宇，物權法定原則與物權債權區分—兼論公示登記制度，月旦法學雜誌，第九十三期，頁 138-165（2003）。

尤重道，土地登記錯誤之損害賠償與國家賠償責任相關問題之探討（九），現代地政，第二九六期，頁 13-17（2006）。

胡清六，地政機關對時效取得地上權登記案件審查責任之探討，現代地政，第二三六期，頁 48-50（2000）。

許世強，對我國現行登記制度之探討（二），現代地政，第二四八期，頁 59-60（2002）。

陳榮隆，互動而成之新物權通則及所有權，月旦法學雜誌，第一六八期，頁 5-41（2009）。

陳忠五，論契約責任與侵權責任的保護客體『權利』與『利益』區別正當性的再反省，國立臺灣大學法學論叢，第三十六卷第三期，頁 51-254（2007）。

陳立夫，地籍線之更正與土地登記之公信力，月旦法學教室，第七十二期，頁 26-27（2008）。

陳明燦，土地徵收註記登記之法律效力，月旦法學教室，第二十七期，頁 24-25（2005）。

陳明燦，土地使用與土地登記若干問題之探討-最高行政法院九十三年判字第一〇四三號判決評釋，財產法暨經濟法，第二期，頁 1-30

(2005)。

陳明燦，台灣土地更正登記與損害制度之法制經濟分析，月旦財經法雜誌，第五期，頁 155-174 (2006)。

陳明燦，地籍清理條例訂定重點解說與評述，月旦法學雜誌，第一四九期，頁 171-183 (2007)。

曾品傑，論法國法之物權變動，財產法暨經濟法，第五期，頁 113-135 (2006)。

黃銘傑，「登記對抗主義」輓歌—評最高法院九十六年度台上字第一六五八號判決，月旦法學雜誌，第一五四期，頁 233-251 (2008)。

溫豐文、鍾正恭，論土地登記之實質審查，現代地政，第一五六期，頁 4-9 (1994)。

蔡明誠，土地登記之公信力，月旦法學雜誌，第六十八期，頁 10-11 (2001)。

鄭冠宇，不動產物權移轉，月旦法學教室，第四十六期，頁 12-13 (2006)。

謝哲勝，中華人民共和國物權法綜合評析，上海交通大學學報（哲學社會科學版），第十五卷第三期，頁 5-21 (2007)。

Bayer-Pacht, Emily, *The computerization of land records: how advances in recording systems affect the rationale behind some existing chain of title doctrine*, 32 CARDOZO L. REV., 337-338 (2010).

Sewel, Toxey H., *The tennessee recording system*, 50 TENN. L. REV., 1-69 (1982).

Schechter, Dan S., *Judicial lien creditors versus prior unrecorded transferees of real property: rethinking the goals of the recording system and their consequences*, 62 S. CAL. L. REV., 105-186 (1988).

專書論文

王澤鑑，土地登記錯誤遺漏、善意第三人之保護與國家賠償責任，收錄於民法學說與判例研究（第六冊），頁 53-66（2004）。

朱柏松，海峽兩岸不動產物權變動理論及土地登記制度之比較研究，收錄於民事法問題研究—物權法論，頁 9-44，元照出版公司（2010）。

吳春歧，物權法，收錄於中國民法，頁 254-484，新學林出版公司（2007）。

陳立夫，土地登記之公信力及其保護對象之範圍，收錄於土地法研究，頁 125-138，新學林出版公司（2007）。

謝哲勝，忠實關係與忠實義務，收錄於財產法專題研究（三），頁 121-154，自版（2002）。

謝哲勝，物權的公示，收錄於財產法專題研究（五），頁 129-158，自版（2006）。

謝哲勝，違章建築的事實上處分權，收錄於財產法專題研究（五），頁 159-179，自版（2006）。

謝哲勝，台灣物權法制發展，收錄於財產法專題研究（五），頁 89-127，自版（2006）。

摘要

不動產登記通常是指將不動產的財產權登記在有關機關的簿冊，功能是爲了保護交易安全和權利推定，不動產登記在立法例上可概括分爲契據登記制和權利登記制，登記機關則是行政機關或司法機關。我國不動產登記原採權利登記制，但近年來有些登記已兼採契據登記制，登記機關則隸屬行政機關。

不動產登記的登記客體，包括權利主體、權利客體及權利內容，從權利登記制來看，因爲登記的是權利，當然要登記權利主體、權利客體和權利名稱或種類；然而，契據登記制，並非登記權利名稱或種類本身，而是登記證明權利存在或變動事實的契據。我國不動產登記的登記機關在行政機關，從事實質審查有其限制，因而兼採契據登記制，契據登記制下的權利名稱和內容，就呈現多樣化，必須解釋契據本旨，才能確定權利名稱和內容。

不動產登記的效力，可分爲設權效力和對抗效力兩種，登記作爲對抗效力，是將已發生效力的權利變動事實加以登記，符合不動產登記用來保護交易安全的功能，設權登記則完全忽視當事人間對權利變動的真意，違反當事人自主的原則。因此，民法物權編修正，也增加了許多登記對抗的條款。

所謂登記的公信力，是指即使登記的內容與真實權利不符，對於信賴此登記的第三人，也應受到保護，是符合善意受讓的結果，目的在保護交易安全，但也並非要在保護交易安全的必要限度以外剝奪真正的權利。登記機關如強調實質審查的權力，對於

登記人員的行爲造成權利人受損，則必須承擔賠償責任。如果登記機關是針對契據的形式審查，並未針對權利有無及其內容作判斷，則權利人及利害關係人必須查閱登記的契據，並判斷契據的效力，才能明瞭相關權利義務，對於權利人及利害關係人自己判斷錯誤或不周延造成權利受損，登記機關則不必承擔賠償責任。

中原財經法學

A review of the object and effectiveness of real estate title registration

Jer-Shenq Shieh

Abstract

Real estate title registration systems generally mean those systems to register title of real estate in the registry of the authority concerned. They can be divided into two types, title records system and Torrens title system. The authority concerned is an administrative agency in title records system, but it is a court in Torrens title system. In Taiwan, Torrens title system is originally adopted; however, title records system is partially adopted recently.

The object of real estate title registration includes the proprietor, the real estate, and the content of title. In Torrens title registration system, the names of title are registered; however, the instruments affecting the land are recorded in title records system. In Taiwan, the authority concerned is an administrative agency. It is beyond the capacity of an administrative agency to do substantive review of title. For these reason, title records system is partially adopted.

The effect of registration can be divided into two types, publicity or effectuation. The effect of publicity conforms to the purpose of title registration; however, the effect of effectuation deviates to the purpose of title registration. For these reason, clauses of publicity were added

in Civil Code-Property.

The so-called “the public trustworthiness of registration” only means that a bona fide purchaser will be protected from the defects in the title of the seller. If the register has the power to review the validity of the application of registration, then he has to pay damages to the injuries for any one who suffers from the acts of the register. If the register only formally reviews the deeds, and does not review the title substantively, then he does not have to pay damages to the injuries for any one who suffers from the acts of the register.

Keywords : real estate, real estate title registration systems, title records system, Torrens title system, formative review, substantive review

中原財經法學