

美國不動產契據登記制與托崙斯登記制及其對 我國的啟示

黃健彰*

目次

- 壹、前言－我國不動產登記法制與美國法
- 貳、美國不動產登記法制的闡述
 - 一、概說
 - 二、契據登記制
 - 三、托崙斯登記制
 - 四、建物與土地在登記法制上的關係
 - 五、區分所有的登記
- 參、美國不動產登記法制的歸納、分析與啟示
 - 一、不動產登記制、登記申請人、公證與法律文化
 - 二、不動產登記制、登記簿編成、登記機關與登記審查

投稿日期：103 年 11 月 30 日；接受刊登日期：104 年 11 月 30 日。

* 國立台北大學教學發展中心主任、不動產與城鄉環境學系專任副教授，國立中正大學法學博士。

筆者於 2013 年 6 月至 9 月赴美國威斯康辛大學麥迪遜校區法學院東亞法學研究中心擔任訪問學者，亦參訪麥迪遜所在的德恩縣土地登記機關、威斯康辛最高法院、西區聯邦法院、德恩縣巡迴法院，並至芝加哥大學參與「法與經濟分析」暑期課程二週。本文之成，感謝臺北大學鼓勵教師組織研究團隊經費補助，以及謝哲勝教授、紀聰吉教授、威大不動產與都市土地經濟學系 Peter Ritz 教授、法學院 Larry Church、William Whitford、Gretchen Viney 等教授熱心提供寶貴資料或意見、傅柏翔博士候選人協助蒐集部分資料，以及助理張淨榆、張詠涵協助調整論文格式。

- 三、不動產登記客體的擴充
 - 四、不動產登記的效力
 - 五、建物登記與資訊
 - 六、不動產區分所有的登記
 - 七、不動產交易契約、權利書狀、交易金額與登記完畢時間點的精確記載
 - 八、不動產登記、登錄資訊查詢與隱私權保護
- 肆、結論

關鍵詞：不動產登記、不動產資訊、美國法、建物、契據登記制、托
崙斯登記制、區分所有

中原財經法學

壹、前言－我國不動產登記法制與美國法

一般認為，我國不動產登記法制在 1996 年以前基本上主要兼採澳洲托崙斯登記制與德國權利登記制¹，民法第 758 條依法律行為而發生的不動產物權變動則採登記生效主義。有學者提到實務上地政機關難以真正落實實質審查，並從法律經濟分析的觀點，認為不妨採取權利登記制與契據登記制雙軌並行，甚或僅採契據登記制²；亦有學者觀察「土地登記簿所載『土地使用分區與編定類別』並不構成人民信賴保護的基礎」之法院判決見解，從而認為將加速促使權利登記制轉為契據登記制³。

以相關法規的增訂或修正而言，1996 年制定、施行的信託法就不動產信託登記採取登記對抗主義（信託法第 4 條第 1 項），土地登記規則隨之增訂信託登記與信託專簿的規定。民法物權編於 2007 年、2009 年、2010 年大幅修正後，增訂了相當多登記對抗的規定⁴（其中甚至還

¹ 參照溫豐文，土地法，頁 158、160，自版，修訂版（2014）；陳明燦，土地法－理論與實務，頁 136，自版，二版（2014）；吳啟賓，土地登記審判實務，收錄於民事法之思想啟蒙與立論薪傳：孫森焱前大法官八秩華誕祝壽論文集，頁 26，新學林出版股份有限公司（2013）。但受瑞士及日本的影響也很大，詳參陳自強，處在德國與日本間的臺灣民法－登記生效與登記對抗之間，月旦法學雜誌，第二二七期，頁 47-65（2014）；民法第 758 條係仿瑞士立法例，參閱法務部民法研究修正委員會編，法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料彙編（一），頁 10，法務部（1989）。

² 參閱王文字，物權法定原則與物權債權區分－兼論公示登記制度，民商法理論與經濟分析（二），頁 37-42，元照出版有限公司（2003）。

³ 參閱陳明燦，土地使用與土地登記若干問題之探究－最高行政法院九十三年判字第一〇四三號判決評釋，收錄於土地法專題研究，頁 168-169，元照出版有限公司，二版（2010）。

⁴ 例如民法第 836 條之 1、第 836 條之 2 第 2 項、第 838 條第 2 項、第 841 條

有「公契登記對抗」與「私契登記對抗」之分)⁵，似已逸出了權利登記制的範疇⁶，土地登記規則也隨之多次大幅修正，增訂了相關登記與共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿等規定，使我國民法的不動產登記制成為「權利登記制為原則、契據登記制為例外」的折衷登記制⁷。針對上述的其中一部分規定，論者認為在解釋論或立法論上得僅採形式審查⁸；而因採實質審查或形式審查的不同，又可能連帶影響登記機關的賠償責任⁹。不動產登記制度深深影響人民財產權，也牽涉契約自由、交易安全的保障，相關問題均有待探討。

約在 1990 年代以後，美國財產法理論與方法的影響力與日俱增¹⁰，例如民事訴訟法第 254 條增訂的「訴訟繫屬事實之登記」，增訂理由明

之 2 第 2 項、第 850 條之 3 第 2 項、第 873 條之 1 第 1 項與第 913 條第 3 項等，以及第 841 條之 6（區分地上權）、第 850 條之 9（農育權）與第 859 條之 2（不動產役權）等準用規定。至於第 826 條之 1 第 1 項是否為登記對抗的規定，由於條文中並未出現「對抗」二字（與上述規定不同），則有爭論，詳參曾品傑，民法物權編所有權修正評析－以通則部分為中心，中正法學集刊，第二十七期，頁 14（2009）。

⁵ 詳參王文字，物權法定、資訊成本與公示登記－兼論物權法修訂，月旦民法雜誌，第三十一期，頁 85-88（2011）。

⁶ 溫豐文，前揭註 1，頁 160。亦請參閱楊松齡，實用土地法精義，頁 165，五南圖書出版股份有限公司，十四版（2014）。

⁷ 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，元照出版有限公司（2010）。

⁸ 詳參溫豐文，「不動產登記法」草案之評介，月旦法學雜誌，第二〇五期，頁 141-142（2012）；陳立夫，新物權法之土地登記問題芻議，收錄於土地法研究（二），頁 117、123，新學林出版股份有限公司（2011）；陳立夫，我國土地登記法制若干問題之辨析，收錄於土地法研究（二），頁 57，新學林出版股份有限公司（2011）。

⁹ 詳參謝哲勝，不動產登記客體與效力的檢討，中原財經法學，第二十七期，頁 26-27（2011）。

¹⁰ 詳參陳忠五，戰後台灣財產法學說變遷，收錄於戰後台灣法學史（上冊），

白提到該條項前段「訴訟繫屬事實之登記」係參酌美國加州民事訴訟法第 409 條之規定¹¹。再如法務部民法物權編修正與不動產登記法草案研訂小組成員中都有留美學者或實務家。另外，有學者認為：就信託公示的客體而言，應非僅就信託財產為登記，建議如同美國就信託文件（trust instrument）為登記，即就信託法律關係為公示¹²。另有學者認為：我國或許可適度引進不動產交易保險¹³，而民法物權編修正後，分管契約經登記後得對抗第三人，似可創設出類似美國分期制（the time span estate）的分時（分時享有，time-shares/time-sharing）制度¹⁴。

美國不動產登記法制於各州雖有所不同，但多數係採契據（deed）登記制¹⁵、登記對抗主義、形式審查主義，在我國不動產登記相關規定經歷前述增訂、修正後，美國法上相關規定、學說、實務現況為何，更是值得研究¹⁶。況且，就不動產登記機關而言，我國的登記機關是行政機關，隸屬於內政部；依日本不動產登記法第 6 條規定，該國登記

頁 239-241，元照出版有限公司（2012）。

¹¹ 參閱司法院，民事訴訟法第 254 條條文草案對照表，司法院網站，<http://www.judicial.gov.tw/CivNV/c-254.htm>（2013/09/08，造訪）；姜世明主編，民事訴訟法判解導讀，頁 519，新學林出版股份有限公司（2011）。

¹² 詳參謝哲勝，信託法，頁 96-97、104-108，元照出版有限公司，四版（2014）。

¹³ 王文宇，前揭註 5，頁 87。

¹⁴ 參閱王文宇，前揭註 2，頁 21-22。

¹⁵ 關於美國各種契據的中文介紹，詳參楊崇森，美國財產法（物權法）之理論與運用，法令月刊，第六十四卷第十期，頁 44-45（2013）。

¹⁶ 謝哲勝，民法物權，三民書局股份有限公司，增訂四版二刷（2014），於「自序」提及：「美國對我國法律、政治、經濟、社會和文化的影響最大，而一般物權法學者對美國法相關資料卻很少提及，這不利於物權法和其他法律的配合，以及法律和其他社會科學的跨科際整合」；詹森林，民事法理與判決研究（五），自版（2007），於「自序」也提到：「英美民事法理與裁判的認識與運用，亦應加強」。以上均為深刻的提醒。

機關是法務局、地方法務局或其支局或其派出所，隸屬於法務省（相當於我國的法務部）；德國的登記機關多在法院，只有一個邦在行政機關¹⁷；後述的美國登記機關多為行政機關，就此與我國有相似之處。可惜的是，雖然我國土地法與土地登記教科書常略提美國登記法制¹⁸，但我國過去文獻詳盡介紹美國不動產登記法規的文獻不多¹⁹，對於美國登記法制難謂熟悉，反觀中國大陸，詳盡介紹美國不動產登記法規與周邊制度的文獻較多²⁰。

¹⁷ 詳參林明鏘，論德國土地登記制度與審查權限—兼論我國相關制度問題，收錄於民事法學的現代課題與展望—溫豐文教授六秩五華誕祝壽論文集，頁 34、36，元照出版有限公司（2011）。

¹⁸ 例如溫豐文，前揭註 1，頁 157；謝哲勝，土地法，頁 150-152、155，翰蘆圖書出版有限公司，三版（2013）；李鴻毅，土地法論，頁 200、202，自版，增修訂二十五版（2001）；焦祖涵，土地登記之理論與實務，頁 23-27，三民書局股份有限公司，增訂版（1997）；陳銘福，土地登記—法規與實務，頁 4，五南圖書出版股份有限公司，增訂十一版（2013）。

¹⁹ 簡介美國不動產登記法制的我國文獻，例如楊松齡，前揭註 6，頁 164；吳光明，不動產變動登記之探討—兼論美國不動產登記制度，財產法暨經濟法，第十七期，頁 16-23（2009）；吳光明，新物權法論，頁 101-106，三民書局股份有限公司（2009），第 6 章「肆、美國不動產登記制度」。上開文獻已介紹美國登記法上 notice act、race act 及 notice-race act，本文不擬贅述。而王文宇，建構資訊時代之擔保權法制，民商法理論與經濟分析（二），頁 74-79，元照出版有限公司（2003），則是介紹美國統一商法中「動產」擔保利益的登記。

²⁰ 例如高富平，英美不動產法：兼與大陸法比較，清華大學出版社（2007），第三編第十五章即為「美國的文據登記制度」；李昊等，不動產登記程序的制度建構，頁 41-79，北京大學出版社（2005），對美國不動產登記法制的介紹有數十頁。而樓建波主編，域外不動產登記制度比較研究，北京大學出版社（2009），亦多處比較美國法。又樓建波主編，房地產法前沿（第一卷第二輯）頁 3-90、271-292，北京大學出版社（2007），即以美國登記周邊制度—產權保險（title insurance）為專題。不過，上述文獻少有與建物有關的介紹。

另外，內政部曾先後委託林旺根先生與建業法律事務所研訂土地登記條例草案²¹或不動產登記法草案²²，於不動產登記法草案專家座談會議中，與會學者曾提到可參酌美國的登記制度²³；而內政部本身目前正積極研議不動產登記法草案，並希望能參考各國不動產登記法制，當然也包括美國法制²⁴。不動產登記法制確屬我國目前的重要議題，進行台美不動產登記法比較研究，將有助於我國不動產登記法的制定。而究竟美國契據登記與托崙斯登記法制的現況與發展的情形與原因為何？有何啟示？正是本文欲探討者。

特別是我國目前酌採契據登記制，但一般對契據登記制較為陌生，因而本文就美國契據登記制著墨較多，分析其登記客體、方式（含登記申請人、登記機關的審查、登記簿編成、登記完畢時間點的記載）、功能、效力以及公證、產權保險等周邊制度；其中，關於租賃得否為登記的客體，我國過去學說雖有部分討論²⁵，但少有介紹美國法制者，本文亦加以探討。

²¹ 林旺根，土地登記條例專案研究報告，內政部委託研究報告（1992）。

²² 建業法律事務所，「研訂不動產登記法」委託研究案研究報告，內政部委託之計畫成果報告（2011）；溫豐文，前揭註 8，頁 135-145。

²³ 例如建業法律事務所，前揭註，頁 175，楊松齡院長之發言。

²⁴ 內政部因而委託學者翻譯美國、德國及日本不動產登記法。就美國法部分，委託謝哲勝教授、黃健彰副教授分別翻譯紐約州不動產法第 9 章（契據登記制）及第 12 章（托崙斯登記制）法條。

²⁵ 關於租賃登記，詳參王澤鑑，買賣不破租賃：民法第四二五條規定之適用、準用及類推適用，收錄於民法學說與判例研究（六），頁 226，自版（2009）；蘇永欽，關於租賃權物權效力的幾個問題－從民法第四二五條的修正談起，收錄於走入新世紀的私法自治，頁 378-382，元照出版有限公司（2002）；林信和，我國民法債編修正結果之評述，華岡法粹，第二十七期，頁 166-167（1999）；張永健，民法第 826-1 條分管權之法律經濟分析：財產權與準財產權之析辨，台大法學論叢，第四十卷第三期，頁 1269-1270（2011）；胡

再者，我國就土地與定著物採分離主義，因房地異主而衍生的問題相當多，又不動產登記法草案研議過程中，建物（包括區分所有）登記是其中爭議較大者，例如「區分所有的專有部分登記範圍是否以牆壁內緣為界」、「區分所有的共有部分權利是否登記」即為其中的大問題²⁶，故本文將特別深究美國建物與土地在登記法制上的關係，以及區分所有登記。

本文以下第貳部分參考美國最新文獻，闡述美國不動產登記法制；第參部分是美國不動產登記法制的歸納、分析與對我國的啟示，將綜合前述美國不動產登記法制，說明其特點，與我國比較，並提出本文分析；第肆部分是結論。

貳、美國不動產登記法制的闡述

美國不動產登記法制是以契據登記制為主，托崙斯登記制為輔；建物與土地原則上同屬於一人所有，契據上通常不描述建物，即便描述建物，登記機關也以登記土地為主，建物的登記內容是附屬於土地登記的內容中；但在區分所有的情形，契據上則會加以描述。茲分述如下：

天賜，我國民法第 425 條有關租賃契約公示制度之法律經濟分析，臺北大學法學論叢，第五十四期，頁 197-233（2004）。

²⁶ 詳參內政部，104 年 1 月 23 日「研商不動產登記法草案會議」會議資料，頁 8-9、14-19，中華民國地政士公會全國聯合會網站，<http://www.rocrea.org.tw/rocrea/news-file/288.pdf>（2015/08/08，造訪）。

一、概說

美國每州都有不動產登記法規²⁷，提供該州中央的登記規範以便由該州每一地方（常為縣政府）登記機關遵循²⁸。各州不動產登記法制依據的是州法，而非聯邦法律，所以各州不動產登記法制並不完全相同，並無統一的不動產登記法規範。

美國雖有不動產電子化登記法（Real Property Electronic Recording Act），但其僅是規範「電子化登記」，且該法並非由國會通過，而是由統一法委員會（Uniform Law Commission）制定的模範法典，並為半數以上的州採納²⁹，提供地方登記機關接受電子文件、電子簽章、電子化申請、電子化登記及電子化儲存的選擇性³⁰。現今許多登記機關以電子化方式儲存新的登記文件影本，而這些歸檔的資料可用電腦索引。但即使是這些登記機關，也幾乎不將過去登記的文件電腦化，且因為轉換為電腦系統的成本很高，故多數登記機關仍使用紙本登記的傳統系統³¹。

²⁷ See JAMES CHARLES SMITH ET AL., PROPERTY: CASES AND MATERIALS 586 (2013).

²⁸ See JOSEPH WILLIAM SINGER ET AL., PROPERTY LAW: RULES, POLICIES AND PRACTICES 990 (2014).

²⁹ See Property Electronic Recording Act, <http://www.uniformlaws.org/Act.aspx?title=Real> (last visited Aug. 9, 2015).

³⁰ See SMITH ET AL., *supra* note 27, at 601. 其中，關於美國電子化申請不動產登記，詳參黃健彰，應用電子簽章機制申辦土地登記之研究案，頁 75-77，內政部委託之計畫研究成果報告（2014）。

³¹ See JOHN G. SPRANKLING, UNDERSTANDING PROPERTY LAW 412, 426-427 (2012).

契據登記制為美國傳統的登記制度³²，一度有 22 個州有托崙斯登記制的施行經驗³³，但目前只有幾個州存有托崙斯登記制，而且所謂有托崙斯登記制施行經驗或存有托崙斯登記制的州其實是讓所有人選擇登記契據或權利³⁴，並非單採托崙斯登記制。契據登記制的登記是在縣的行政機關³⁵；托崙斯登記制的登記機關原則是地方法院³⁶。英文中的 register、registration 與 record、recordation 都有登記的意思；registration 涉及被確認的產權，recordation 則涉及「將產權之證據置於公開之紀錄中」的制度，但有時仍有混用的情形，例如將 recorder 稱為 registrar of titles³⁷。

二、契據登記制

美國不動產登記法制是以契據登記制為主，故以下以較多篇幅論述之，而租賃（lease）契約書在契據登記制下，亦得登記，故有一併說明的必要。

³² See JAMES D. SHILLING, REAL ESTATE 510 (2002).

³³ See BARLOW BURKE, REAL ESTATE TRANSACTIONS: EXAMPLES AND EXPLANATIONS 233 (2014).

³⁴ See SINGER ET AL., *supra* note 28, at 1011.

³⁵ See SHILLING, *supra* note 32, at 510.

³⁶ See ROBERT J. AALBERTS & GEORGE J. SIEDEL, REAL ESTATE LAW 276, 286 (2009). 在托崙斯登記制的發源地—澳洲，托崙斯登記機關為行政機關，see Chien-Chang Huang, *The System of Real Estate Registration/Recordation in Taiwan — A Comparison with Australia*, 23 AUSTL. PROP. L. J. 122, 136 (2014)。

³⁷ See BURKE, *supra* note 33, at 232.

(一) 總說

幾乎所有的契據都被登記。契據登記的機制很簡單：讓與人須在公證人（notary public）或類似的公務員面前作成契據（或其他產權文件）；嗣後，公證人等將於確認的表格中簽名，以證實讓與人確實作成該契據，而偽證者會受刑事處罰。一旦契據因交付而發生效力，受讓人或其代理人則提出原始契據至登記機關或類似機關，並支付少許費用。政府公務員幾乎不審查登記的文件，僅簡要地審查文件的格式，但不調查其有效性或正確性。公務員於契據上蓋上日期、精確的時間及識別號碼後，給予申請人已蓋印的影本，並由公務員暫時保留原始契據，將契據的影本以微縮膠片（microfilm or microfiche）置於官方的土地登記資料中，於各種官方索引中列出契據的資訊（以便產權搜尋者找出其位置）；公務員處理完後，將原始契據郵寄歸還給申請人³⁸。

關於契據登記，有些州法尚要求其他要件，例如移轉稅的繳納（paying a transfer tax）³⁹，例如在威斯康辛州，經登記的契據上，除記載登記費數額外，尚記載移轉稅費（trans. fee）的數額，而移轉稅費基本上是依標的物權利價值而定⁴⁰；在佛羅里達州則要繳交文件印花稅（Doc Stamps，即 documentary stamp tax）⁴¹。

³⁸ 本段皆參閱 SPRANKLING, *supra* note 31, at 390, 411-412。

³⁹ *See id.* at 412.

⁴⁰ *See* Barron County, *Recording & Filing Fee Schedule*, http://www.barroncountywi.gov/index.asp?Type=B_BASIC&SEC={4E43BDA8-057A-4774-A3AA-FB80457689E9}&DE={95611FC4-6FB7-45AC-A4AE-12F1745AD22E} (last visited Nov. 29, 2014).

⁴¹ 稅費試算表，參閱 <https://officialrecords.broward.org/OncoreCalculator/> (2014/11/29，造訪)。

在契據登記制下，大約 75% 的土地登記機關使用姓名索引 (name index)，其通常被稱為「讓與人－受讓人」索引 (grantor-grantee index)，而讓與人及受讓人的檔案是分開存放的，在讓與人索引中，所有文件以「讓與人姓氏的字母順序」及「交易發生的年份」列出；在受讓人索引中，所有文件以「受讓人姓氏的字母順序」及「交易發生的年份」列出⁴²。有些契據登記機關除姓名索引外，亦使用土地索引 (tract index)，或以土地索引取代姓名索引，土地索引中每份文件的相關資訊，以系爭宗地的法定描述為基礎而組織在一起⁴³。

契據登記制度的功能就像特殊的圖書館；政府僅是登記資料的積極保管者，登記人員就類似圖書館的館員。舉凡讓與人是否曾有該財產的產權？讓與人是否有意交付契據？受讓人是否偽造讓與人的簽名？財產的描述是否正確？政府均不回答類此的實質問題。政府機關的登記不代表產權的存在，判斷產權的過程僅留給搜尋者個人⁴⁴。

就契據的生效而言，登記並非必要。未登記的契據完全有效，但謹慎的受讓人會將契據立即申請登記以保護其產權，以對抗之後的主張權利者（在某些情形，法律將賦予產權給善意購買人）。登記契據是將受讓人的產權對世公示 (give notice to the world)，而有效地避免該風險⁴⁵，此即登記的公示 (record notice)，有時稱為擬制通知 (constructive notice)⁴⁶。

⁴² See SPRANKLING, *supra* note 31, at 413-417; SMITH ET AL., *supra* note 27, at 587; SINGER ET AL., *supra* note 28, at 992.

⁴³ See SPRANKLING, *id.*; SMITH ET AL., *id.*

⁴⁴ See SPRANKLING, *id.* at 411-412.

⁴⁵ See *id.* at 390.

⁴⁶ See *id.* at 402.

何種登記被賦予登記的公示力？每州的登記法中會定義「得登記的財產利益」⁴⁷，契據、抵押（mortgage）、優先受償權（lien）、役權（easement）及其他已妥適登記於地方土地登記機關的文件，均可能具登記的公示性⁴⁸，但並非所有經登記的文件均構成擬制通知。許多相關規範的法律均制定於電腦發達前，以解決搜尋大量紙本登記資料的困難，因此，僅得以非常繁冗之搜尋方式而發現的產權資料，於多數法領域中並不構成擬制通知⁴⁹。有瑕疵的資料（無效的公證人確認文件、不正確的姓名、不正確的財產描述）、產權鏈（chain of title）以外的資料、無法以通常方式索引的資料，往往不構成擬制通知⁵⁰。另外，土地登記機關外的機關所持有的某些公開之資料（例如法院檔案及財產稅資料），在許多法領域中也被賦予公示性⁵¹。

另值注意者，在美國某些州，契據登記機關（register of deeds office, office of recorder of deeds）除登記不動產資料外，也有人口紀錄部門（vital records section），其保留出生、死亡、結婚等資料，並發給證書複本⁵²。

⁴⁷ See SINGER ET AL., *supra* note 28, at 991.

⁴⁸ See SPRANKLING, *supra* note 31, at 402.

⁴⁹ See *id.* at 410.

⁵⁰ See *id.* at 418-425.

⁵¹ See *id.* at 402.

⁵² 例如威斯康辛州，參閱 Dane County Register of Deeds, *birth, death, marriage, and domestic partnership records*, <http://www.countyofdane.com/regdeeds/vital/records.aspx>（2013/09/09，造訪）。

(二) 租賃登記

租賃契約書得予以登記；租賃登記及契據登記的不同是其大小與內容，契據常為 2 或 3 頁，而幾乎所有的租賃皆較長的多，逾百頁者並非不尋常，當事人姓名、財產的描述及租賃期間僅占很小的部分，許多租賃中的多數資料使第三人知悉的重要性很低，該資料的登記將不必要地使登記雜亂，甚至該過量登記很多都包含出租人及承租人不欲使他人知悉的交易資訊，故有些州允許登記租賃的簡表 (short form) 或備忘錄 (memorandum)，如此則有兩份文件，一為完整的租賃 (證明當事人間的決定性協議，且為運作中的文件)，一為備忘錄或節錄的表格 (用以登記)⁵³。然而，期限未滿 1 年或 2 年的短期租賃，常被法律明白排除在登記客體之外⁵⁴。這些未被登記法規範的財產利益，適用「時間在先，權利在先」(first in time, first in right) 的習慣法 (common law) 法則⁵⁵。租賃原則上受登記法的規範，除了短期租賃，租賃通常被要求登記以保護承租人，而得以對抗出租人嗣後移轉租賃物。一般而言，未受通知的嗣後買受人取得的是無負擔的財產，但承租人就租賃物的占有通常已給予嗣後買受人必要的通知，在無該占有的情形，租賃的登記構成對所有嗣後買受人就租賃利益的擬制通知，而嗣後買

⁵³ See 3 MILTON R. FRIEDMAN, FRIEDMAN ON LEASES 15-20 (2013). 紐約州不動產法第九章即有「登記租賃備忘錄」的規定，see New York Real Property (RPP) §291-c (2013)。

⁵⁴ See BARLOW BURKE & JOSEPH SNOE, PROPERTY: EXAMPLES AND EXPLANATIONS 429 (2012). 紐約州不動產法第九章定義的「不動產」，則將期限未逾 3 年之租賃排除在外，see New York Real Property (RPP) §290 (2013)。

⁵⁵ See SINGER et al., *supra* note 28, at 991. 將 common law 翻譯為「習慣法」的理由，詳參東吳大學法學院編 (潘維大執筆)，英美法常用名詞解析，頁 57-58，新學林出版股份有限公司 (2008)。

受人取得「受限於承租人優先權利」的土地。應注意者，就出租人與承租人之間，租賃的登記並非必要⁵⁶。須補充說明的是，美國路易斯安那州主要受法國法影響，其與美國其他州的法律常不相同；該州民法明文規定，不動產租賃如未登記，則嗣後取得該不動產的第三人，不受該租賃的限制⁵⁷。

如商業不動產租賃超過特定期間（常為 3 年），有些州甚至要求該租賃應予登記；如未登記，該租賃為全部無效，或僅於租賃當事人間有效但不及於第三人⁵⁸。例如威斯康辛州某些市的自治法規，即要求將商業租賃財產的所有權登記於市政部門，例如建物檢驗局（department of building inspection）；依據這些法規，住宅用的財產得豁免於這些要求⁵⁹。

三、托崙斯登記制

美國有部分州兼採托崙斯登記制，以下先介紹其制度，再說明其式微的原因。

⁵⁶ See DAVID S. HILL & CAROL NECOLE BROWN, LANDLORD AND TENANT LAW IN A NUTSHELL 9 (2011).

⁵⁷ See Louisiana Civil Code art. 2712 (2005).

⁵⁸ See MARK A. SENN, COMMERCIAL REAL ESTATE LEASES: PREPARATION, NEGOTIATION, AND FORMS, Ch.33 6 (2013).

⁵⁹ See JOHN L. HORWICH ET AL., REAL ESTATE TRANSACTIONS SYSTEM, Ch.1 101-102, Ch.5 138 (2013).

（一）總說

在托崙斯登記制，當事人先取得產權簡要說明（abstract of title），原則上再依司法（judicial）或準司法（quasi-judicial）程序向法院聲請登記，該程序類似確認產權的訴訟（an action to quiet title），過程中應通知該土地上所有利害關係人；法院對產權進行審查後，發給當事人權利書狀（權利書狀複本，duplicate certificate），權利書狀上會確認土地所有人，並包含「影響該產權之所有負擔（役權、優先受償權、抵押權、租賃或其他）」的描述，具有終結性（conclusive）⁶⁰。在托崙斯登記制，不登記移轉文件；所有人如欲移轉土地的產權，應將權利書狀及契據交付買受人，嗣後買受人持這些文件至土地登記機關，並交出舊的權利書狀，而該登記機關登入所有權的變更，並發給買受人新的權利書狀。托崙斯登記制不需建立產權鏈⁶¹。

美國的權利書狀上標明該訴訟（action）的「受讓人－原告（plaintiff）及讓與人－被告（defendant）」此一動的狀態。而即便土地上有房屋，許多權利書狀對於財產的描述都只描述土地⁶²。另外，權利書狀中，有的註明對價金額，有的則未註明對價金額⁶³。

⁶⁰ See SINGER ET AL., *supra* note 28, at 1011; New York Real Property (RPP) §§379(g), 380, 396, 399 (2013). 但在明尼蘇達州，托崙斯登記制的登記機關是行政機關，see BURKE, *supra* note 33, at 234。

⁶¹ See MARIANNE M. JENNINGS, REAL ESTATE LAW 387 (2014).

⁶² See <https://officialrecords.broward.org/OncoreV2/showdetails.aspx?CFN=111776438> (last visited Nov. 29, 2014).

⁶³ See <https://officialrecords.broward.org/OncoreV2/showdetails.aspx?CFN=109690940> (last visited Nov. 29, 2014).

托崙斯登記制的運作是基於 3 個基本思想：鏡像原則（the mirror principle）、簾幕原則（the curtain principle）及基金原則（the fund principle）。鏡像原則是指：權利書狀反映發給時的產權狀態，所有未記明於權狀上的利益並不存在，故鏡像並未呈現產權的一切歷史，所有未記明的利益－役權、抵押權、信託契據、租賃及其他優先受償權即消滅；簾幕原則是指：權狀的發給係對所有「在權狀上未記明的利益」拉下簾幕，所有取得時效之人（adverse possessors）、所有「不顯現的優先受償權（secret liens）、衡平（equities）及將來利益或產權（future interests or estates）」歸屬之人均受該權利書狀描述的拘束；基金原則是指：即便在發給權狀時，其為利益歸屬之人，其嗣後只得向擔保基金請求賠償「任何有效但未記明於權狀之利益的損害」⁶⁴。

（二）該制度的式微

雖然許多學者讚揚托崙斯登記制較有效率，較正確且花費較少，但僅少數產權人登記權利；慣例、慣性、登記權利起初的成本及產權保險公司的強烈反對無疑地造成此結果⁶⁵。其原因尚有：以司法程序為該州的每宗土地製作權利書狀，不論是由該州支付或由個別所有人承擔該成本，總計都可能要數百美元⁶⁶；初次登記平均需要 3 個月，且某些公、私權益並未因登記而消滅，例如麻薩諸塞州將短期租賃及美

⁶⁴ See BURKE, *supra* note 33, at 233.

⁶⁵ See SPRANKLING, *supra* note 31, at 448. 而 BOUDEWIJN BOUCKAERT, PROPERTY LAW AND ECONOMICS, at 199 (2010) 則提到：有論者認為，權利登記制藉由「將土地配置給對其評價最高的使用者」而得促進事後的效率；契據登記制似較符合事前效率的要件，契據登記制藉由產權保險提高其事前效率。

⁶⁶ See SINGER ET AL., *supra* note 27, at 1011.

國政府的優先受償權等權利除外，以致地方稅及聯邦財產稅可能增加，明尼蘇達州有 6 種特定事項除外，其他州則將公共高速公路的權利（rights in public highways）及承攬人抵押權（mechanics' liens）⁶⁷除外，亦即該登記事實上並非理論上提到的具終結性、不可推翻（indefeasible）⁶⁸。特別是在個案違反公平的情形，法官不願承認登記的終局性⁶⁹，例如基於「因詐欺性不實陳述（fraudulent misrepresentation）而回復原狀（restitution）」的理論，登記的產權得被否認⁷⁰。再者，擔保基金（guaranty fund, assurance fund）提供不適當的賠償：1930 年代大量的請求耗盡了該基金而使托崙斯登記制不可靠，對抵押權人無吸引力；例如在加州，托崙斯登記制曾在洛杉磯附近的四個縣廣泛使用，但一個請求就耗盡了整個基金⁷¹。建立托崙斯登記的各州法律有異，其運作存在某些不確定性，托崙斯登記制並未被普遍使用⁷²，許多州因而廢除托崙斯登記制。托崙斯登記制目前使用較多的

⁶⁷ Mechanic's lien 約略相當於我國的承攬人抵押權，詳參黃健彰，美國法上優先權（lien）之研究，中正法學集刊，第二十五期，頁 158（2008）；黃健彰，「次承攬人」作為民法第五一三條抵押權權利主體之探討—比較法上之分析，東海大學法學研究，第三十三期，頁 132（2010）。

⁶⁸ See 2 MILTON R. FRIEDMAN & JAMES CHARLES SMITH, FRIEDMAN ON CONTRACTS AND CONVEYANCES OF REAL PROPERTY 37, 39 (2013).

⁶⁹ See 3 JOYCE PALOMAR, PATTON AND PALOMAR ON LAND TITLES 392 (2003). 亦請詳參謝哲勝，前揭註 9，頁 12-13。

⁷⁰ See 3 JOYCE PALOMAR, PATTON AND PALOMAR ON LAND TITLES (Pocket Part) 54 (2003).

⁷¹ See BURKE, *supra* note 33, at 234.

⁷² See SHILLING, *supra* note 32, at 510. 托崙斯登記制在英國則相當受歡迎。

有 4 個州：夏威夷州、麻薩諸塞州、明尼蘇達州及俄亥俄州⁷³。托崙斯登記制在夏威夷州最成功，有約 45% 的土地被登記權利⁷⁴。

美國許多州一度採取托崙斯登記制，嗣後卻廢除，可以伊利諾州庫克縣（Cook County）的經驗為代表。1989 年，該縣成立藍帶委員會（blue ribbon committee）來研究改善「契據登記機關與托崙斯登記機關對不動產團體與一般大眾的服務」，嗣後該委員會建議廢除托崙斯登記制。該委員會的藍帶報告（Blue Ribbon Report）提到托崙斯登記過於耗時，已成為政府腐敗的溫床（hotbeds of governmental corruption）。該報告指出的內在問題，例如：托崙斯登記機關尚未電腦化、交易的大量性、登記機關缺少操作手冊、對大眾的移轉登記程序缺少統一的指引，以及公眾認為托崙斯登記機關未提供履約保證服務（escrow service）。雖然這些內在問題可能得藉由對機關更多的金錢資助、機關的電腦化、雇用較有訓練的人員等來解決，但該委員會提到這些大量的金錢花費是不可靠的。更重要的是，該委員會也在結論上認為該花費並非明智的政策，因為托崙斯登記制亦有外在問題。該委員會指出，政府全國抵押貸款協會（the Government National Mortgage Association，簡稱 GNMA，俗稱 Ginnie Mae）、聯邦全國抵押貸款協會（the Federal National Mortgage Association，簡稱 FNMA，俗稱 Fannie Mae）及其他抵押貸款組合（mortgage portfolio）購買者等抵押權次級市場（secondary mortgage market）的參與者要求產權保險，拒絕接受托崙斯登記的抵押權人以權利書狀複本取代產權保險。該委

⁷³ See FRIEDMAN & SMITH, *supra* note 68, at 36.

⁷⁴ See SPRANKLING, *supra* note 31, at 448-449. 相反的，美國幾乎所有的州都使用類似托崙斯制來登記汽車，並發給權利書狀。

員會指出，庫克縣發給權利書狀有 2 年的遲延；即便未遲延，聯邦全國抵押貸款協會仍要求產權保險，因為其就權利書狀複本未涵蓋的事項提供保險。接受產權保險的另一個優點是，如有人對被保險人的產權提出請求，則產權保險人將支付防禦該產權的訴訟費用。該委員會也指出，產權保險產業能較佳地適應變化中的市場需要，因為如未修法，托崙斯登記機關較難修正其運作。另外，擔保基金的不足也是托崙斯登記制不成功的原因⁷⁵。

托崙斯登記制式微的最重要原因是：在美國有契據登記制與其競爭。當美國伊利諾州的立法者首創托崙斯登記時，希望其為強制性的，但發現此方向是不合憲的（*unconstitutional*）。另一個司法上引起的問題是：欲登記產權，須經司法程序，而非如同英格蘭及威爾斯採用費用較低廉的行政程序（*administrative procedure*）⁷⁶。

四、建物與土地在登記法制上的關係

在契據登記制下，契據中描述系爭財產的其中之一功能是「土地（*land*）或建築物（*tenement*）的確定」⁷⁷；若未能描述財產而使其合理的確定，則該契據無效⁷⁸。不過，假設 B 同意自 S 購買房屋，B 及 S 很有可能僅描述該交易為購買「土地」⁷⁹。移轉不動產的正式要件

⁷⁵ See PALOMAR, *supra* note 69, at 234.

⁷⁶ See *id.* at 392-393.

⁷⁷ See Ronald R. Volkmer, *Transfers by Deed*, in: DAVID A. THOMAS ED., 9 THOMPSON ON REAL PROPERTY 614 (2011).

⁷⁸ See SINGER ET AL., *supra* note 28, at 946.

⁷⁹ See SPRANKLING, *supra* note 31, at 327.

(formal requisite) 之一是確認「土地」⁸⁰，登記文件的正式要件之一也是確認「土地」⁸¹。最常描述土地的方法是依聯邦測量系統 (federal survey system)、已登記的地圖 (recorded plat map)，以及界標與邊界 (metes and bounds)⁸²。移轉土地時，如於契據中並無保留，則其建物隨同移轉給受讓人；然而，土地上的動產則不隨同移轉⁸³。在路易斯安那州，雖然契據上在描述土地之後有「包含所有建物及改良物」此陳述的慣例，但該陳述並非必要；依該州法規定，土地的移轉或抵押，其客體包含土地所有人的建物⁸⁴。

在美國移轉建物時，如出賣人有坐落之土地的所有權，則即使該建物的描述並未包含該土地，該土地也成為移轉的客體。建物的移轉，如以文字具體指定其目的（例如「磨坊」），則通常包含其坐落的土地⁸⁵；至少在「房屋及其基地坐落於眾所周知有編號系統」的都市，提出「相對於同街道之其他房屋的建號」並「指名其街道」的描述足以移轉該房屋及其基地的產權⁸⁶。如契據上對於客體的描述為「Bill 目前占有的房屋」，則此有可能為有效的描述，申言之，如其為 Bill 僅有的

⁸⁰ See Wis. Stat. §706.02(1)(b) (2013).

⁸¹ See Wis. Stat. §706.05(2)(c) (2013).

⁸² See ROGER BERNHARDT & ANN M. BURKHART, REAL PROPERTY IN A NUTSHELL 325-26 (2010); SPRANKLING, *supra* note 31, at 380.

⁸³ See Laura Hunter Dietz, 23 Am. Jur. 2d Deeds §56 (2014).

⁸⁴ See Peter S. Title, 1 La. Prac. Real Est. §1:12 (2014).

⁸⁵ See FRIEDMAN & SMITH, *supra* note 68, at 39.

⁸⁶ See Laura Hunter Dietz, 23 Am. Jur. 2d Deeds §47 (2014); Pennsylvania R. Co. v. Kearns, 71 Ohio App. 209, 26 Ohio Op. 33, 37 Ohio L. Abs. 501, 48 N.E.2d 1012 (1st Dist. Hamilton County 1943); Wallace v. McPherson, 187 Tenn. 333, 214 S.W.2d 50 (1947); Harper v. Wallerstein, 122 Va. 274, 94 S.E. 781 (1918); Gilbert v. McCreary, 87 W. Va. 56, 104 S.E. 273, 12 A.L.R. 1172 (1920).

不動產，則該描述得依外在證據（*extrinsic evidence*）而確認；不過，如外在證據很模糊，例如 Bill 在該地區有兩間房屋，則其並非有效的描述⁸⁷。

建物與其坐落土地的所有人通常相同，例外之一是基地租賃（*ground lease*）。基地租賃是長期租賃，土地改良物係由承租人建築⁸⁸、使用，並由承租人取得所有權⁸⁹。承租人將建物所有權隨同土地租賃權移轉給他人時⁹⁰，並未同時移轉出租人的土地所有權；此時，租賃契約依附於土地（*the tenant's covenants run with the land*），基於財產關係（*privity of estate*），新承租人（即受讓人）依原租賃契約對出租人負有支付租金及其他租賃契約上所有的義務⁹¹。相對的，如前所述，承租人就租賃物的占有通常已給予嗣後的租賃物買受人必要的通知；倘租賃物所有人將租賃物出賣，則發生所有人轉換的效果，新所有人取得原所有人得出賣的權利，對承租人取得租金收取權，並得請求承租人履行租賃契約的其他條款，新所有人並不立即取得占有租賃物的權利，承租人的租賃利益仍存在⁹²；亦即土地所有人將土地移轉給他人

⁸⁷ See BURKE, *supra* note 33, at 171.

⁸⁸ See WILLIAM ALLENSWORTH ET AL., CONSTRUCTION LAW 38 (2009).

⁸⁹ See ALEX M. JOHNSON, JR., UNDERSTANDING MODERN REAL ESTATE TRANSACTIONS 335 (2012).

⁹⁰ 但基地租賃的承租人不當然得將租賃權移轉給他人，*see* Nancy Ann Connery, *Lease transfer requirements of specific types of tenants*, in: BRENT C. SHAFFER ED., THE SUBLEASE AND ASSIGNMENT DESKBOOK: LEGAL ISSUES, FORMS, AND DRAFTING TECHNIQUES FOR COMMERCIAL LEASE TRANSFERS 158, 315-316 (2013)。

⁹¹ See SINGER ET AL., *supra* note 28, at 833. 關於租賃的契約關係（*privity of contract*）與財產關係，*see* BURKE & SNOE, *supra* note 54, at 277, 279-281。

⁹² See SINGER ET AL., *supra* note 28, at 831.

時，承租人的建物所有權不隨同移轉，受讓土地者須受「讓與不破租賃」的拘束。

在路易斯安那州，經土地所有人同意而在該土地上擁有建物之人，得對該土地所有人主張建物所有權，而不需要登記行為。然而，若無登記行為以證明建物與土地所有權分離，則建物被推定歸屬於該基地的所有人，亦被推定為該宗土地的成分。因此，在無相反的約定時，土地的移轉或設定負擔均包含其建物。於此情形，建物的前所有人得對「移轉或將土地及建物設定負擔的土地所有人」提起違約、損害賠償或不當得利之訴⁹³。

在路易斯安那州，以登記行為證明「在他人土地上的建物所有權」時，建物所有人受不動產法的保護。該登記得以推翻「建物歸屬土地所有人」之推定，因此，土地移轉或設定負擔時，不包含建物⁹⁴。

五、區分所有的登記

在契據登記制下，當事人雖有義務在契據上描述不動產，但此描述通常是針對土地，也就是二維的（two-dimensional），而不須為立體的描述，最主要的例外為區分所有的情形。

美國每州都有法律規範區分所有的創設及運作⁹⁵，州法中明確規定創設區分所有的法定要件。一般而言，開發者須申請登記者為：（1）區分所有的規約（declaration, master deed），其描述專有部分（unit）

⁹³ See A. N. Yiannopoulos, 2 La. Civ. L. Treatise, Property §§140, 122 (2014).

⁹⁴ *Id.*

⁹⁵ See JOHNSON, *supra* note 89, at 306.

及區分所有的安排，(2) 包含垂直及平面尺寸的完整設計圖，及 (3) 規範區分所有運作的各種增補文件⁹⁶。規約是最重要的文件，因為其藉由「描述土地及建物」、「指定專有部分的編號、共有部分 (common element, common area) 及每一所有人的應有部分及相應的權利及關係」，對該區分所有為物理上及法律上描述⁹⁷。而每一專有部分的界線是周圍牆壁、承重牆壁、最低地面、最高天花板之未經裝潢的內部表面 (即內緣)，以及門窗、門窗框、門窗鑲邊飾的內部表面⁹⁸。

於第一個專有部分移轉前，須先登記上述區分所有文件，包括規約及區分所有圖 (condominium plat) 以創設區分所有權⁹⁹，區分所有圖中會標明各專有部分面積及方位、車道位置等。公寓大廈規約登記時，是區分所有之專有部分在法律上成立的時點；也就是說，規約經登記後，該不動產成為區分所有，並受區分所有法的規範。一般而言，規約須比照契據所須之要件而作成及確認，並登記於該土地所在之縣¹⁰⁰。區分所有跨越數個縣時，於該數個縣均須登記¹⁰¹。經登記的規約，可使買受人及所有人得以注意「可能影響其財產上利益的限制」。

⁹⁶ See BERNHARDT & BURKHART, *supra* note 82, 137.

⁹⁷ See JOHNSON, *supra* note 89, at 306-307.

⁹⁸ “The boundary lines of each unit are the undecorated or unfinished interior surfaces of its perimeter walls, bearing walls, lowermost floor, uppermost ceiling, interior surfaces of windows and doors, window frames and door frame, and trim.”. See VINCENT DI LORENZO & CLIFFORD R. ENNICO, BASIC LEGAL TRANSACTIONS §3:35 (2010). 類似意旨，see SUSAN T. EDLAVITCH & BRIAN J. O’CONNOR, 1 TAX PLANNING REAL ESTATE TRANS. §6:3 (2013)。

⁹⁹ See Wis. Stat. §703.07 (2013); MICHAEL S. GREEN ET AL., WISCONSIN CONDOMINIUM LAW HANDBOOK, Ch.4 10 (2011).

¹⁰⁰ See Lucas D. Martin, 15B Am. Jur. 2d Condominiums, Etc. §10 (2014).

¹⁰¹ See Wis. Stat. §703.07(2) (2013); GREEN ET AL., *supra* note 99, at 10.

規約若欠缺依法須包含的必要資訊，即便經登記，也無法依共同利益所有權法（Common Interest Ownership Act）創設共同利益¹⁰²。而依威斯康辛州法，除另有規定外，規約及區分所有圖的修正於登記時生效¹⁰³；加州及佛羅里達州法也規定，規約的修正於登記時生效¹⁰⁴。

在佛羅里達州，文件修正的程序，於「管理委員會（board of administration）向區分所有構成員通知修正之採納並完整提供修正後的文本副本時」完成，其應將變更的生效日期通知構成員，並將修正後的副本提供給所有權人¹⁰⁵；當開發者仍有區分所有的專有部分以供出賣時，開發者應向佛羅里達州區分所有、分時享有、活動車屋部門（Division of Florida Condominiums, Timeshares, and Mobile Homes）提出區分所有文件的任何修正，開發者亦應於交易結束前，將修正後的副本交付給所有買受人，但不得逾修正生效後 10 日¹⁰⁶。在俄亥俄州，規約登記歸檔後，專有部分才可移轉；但規約中如有錯誤（error）或遺漏（omission），不影響專有部分受讓人的產權¹⁰⁷。

1. 在契據登記制，區分所有的契據上對於不動產的描述，例如¹⁰⁸：

¹⁰² See Lucas D. Martin, 15B Am. Jur. 2d Condominiums, Etc. §10 (2014).

¹⁰³ See Wis. Stat. §§703.09(2), 703.11(5) (2013).

¹⁰⁴ See California Civ. Code §1355(b) (2013); F.S. §718.110 (3) (2013); PETER M. DUNBAR, THE CONDOMINIUM CONCEPT 219 (2012).

¹⁰⁵ See F.S. §718.110 (1)(c) (2013); Dunbar, *supra* note 104, at 219-220.

¹⁰⁶ See F.S. §718.502 (3) (2013); Dunbar, *supra* note 104, at 220.

¹⁰⁷ See Ohio Revised Code §5311.06(C) (2011).

¹⁰⁸ 威斯康辛州的範例，http://www.wi.ctic.com/UploadedFiles/wisconsin.ctic.com_condominiumdeed.pdf (2013/09/09，造訪)。

讓與人以相當對價將「以下描述的○州○縣不動產，連同租金、收益、附合之物（*fixture*）¹⁰⁹及其他附屬利益」移轉給受讓人：

由「在○年○月○日，以文件號○○登記於○州○縣登記機關之公寓大廈規約」及「該區分所有圖」創設之○○公寓大廈之專有部分編號○○。

有的契據上則會提到「共有部分中不可分割的利益隨同移轉」、「該規約有時會修正」¹¹⁰。

2. 在托崙斯登記制，區分所有之權利書狀上的文字，例如：

於下方簽名之法院書記官○○○，在○年○月○日之訴訟中，確認其就「描述於此之財產」作成買賣權利書狀並將其歸檔，且確認「於允許提出異議之期間，無人就該買賣提出異議」。

將○州○縣之以下財產出賣給○○○：

由「在○年○月○日登記於官方登記簿編號○○第○○頁之○○公寓大廈規約」創設之區分所有專有部分編號○○；連同從屬於此之共有部分中不可分割的利益。

財產之地址：○○○○○○○○○○。

¹⁰⁹ Fixture 的定義是 personal property that is attached to land or a building and that is regarded as an irremovable part of the real property, such as a fireplace built into a home. See BRYAN A. GARNER, BLACK'S LAW DICTIONARY 755 (2014).

¹¹⁰ See <https://officialrecords.broward.org/oncoreV2/showdetails.aspx?id=53801628&rn=2&pi=0&ref=searchbp6> (last visited Nov. 29, 2014).

參、美國不動產登記法制的歸納、分析與啟示

從以上所述可知，美國不動產登記法制頗具特色，茲歸納並與我國法制及實務作法比較，提出本文觀察、見解，所獲的啟示如下：

一、不動產登記制、登記申請人、公證與法律文化

契據登記制是登記契據本身；托崙斯登記制是登記權利本身，其為權利登記制的亞種。美國以契據登記制為主，不動產於交付契據給受讓人時即發生產權變動的效力，且登記的契據須在公證人或類似的公務員面前作成（但公證人僅確認讓與人確實作成該契據），故由受讓人單獨申請登記即可；美國雖無地政士制度，但產權保險公司常代理申請登記；未經公證或其他方式確認的契據，雖不得登記，但在當事人間仍有效¹¹¹（除了在一些州以外），交付未經公證或其他方式確認的契據，仍發生產權變動的效果¹¹²。

我國基本上是登記權利，在部分情形兼採契據登記制，登記前不須公證，且原則上由權利人及義務人會同申請登記，例外者，例如民法第 513 條第 3 項規定，承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請抵押權登記；而未來民法第 166 條之 1 即便施行，未經公證的「負擔不動產物權移轉、設定或變更義務的債權契約」，效力如何，有不成立說、無效說、不得對抗第三人說、無強制實現力說、契約預約說等不同見解¹¹³，但無論採何種見解，依該條第 2 項規定，當事人仍得會同申請

¹¹¹ See SMITH ET AL., *supra* note 27, at 586.

¹¹² See SINGER ET AL., *supra* note 28, at 946.

¹¹³ 詳參鄭惠佳，民法第 166 條之 1 施行的可行性分析，財產法暨經濟法，第二十九期，頁 89-94（2012）。其中前 4 種見解，詳參林誠二，民法債編不動

不動產物權移轉登記，登記完畢後即有效發生物權變動，因此，與美國大不相同。

美國法制的順利運作是基於其誠信、守法的文化，但對於違反者常採取重罰措施；在我國，內政部雖發布加強防範偽造土地登記證明文件注意事項，但由於法律文化與美國不同，虛假的交易，時有所聞，據此，應提升全民知法、守法意識，並宜考慮是否施行我國民法第 166 條之 1 規定，克服「公證人人數過少」、「地政士與不動產經紀業團體反對該條施行」等問題，使當事人慎重訂定不動產買賣等契約，並藉由我國的公證制度¹¹⁴儘量降低、避免相關文件偽造¹¹⁵、不實或誤用、惡用最高限額抵押權¹¹⁶等權利的可能性，降低訴訟等事後解決糾紛的成本。

產債權契約公證與特殊侵權行為實例研究，收錄於民法問題與實例分析（第一冊），頁 4-8，瑞興圖書股份有限公司（2005）。

¹¹⁴ 關於我國公證制度與歐陸法系拉丁公證、英美公證制度的比較與檢討，詳參鄭惠佳，前揭註，頁 64-88、99-110。

¹¹⁵ 參閱陳明燦，臺灣土地法第 34 條之 1 共有土地先買權若干問題之探討，月旦財經法雜誌，第三十三期，頁 153、156-157（2013）。

¹¹⁶ 參閱陳榮隆，最高限額抵押權之成文化及未來之課題－正確使用抵押權及儘速解凍民法第 166 條之 1 之呼籲，公證法學，第四期，頁 31-32（2007），該條第 1 項規定的射程範圍包括約定設定抵押權的債權契約。關於最高限額抵押權的誤用、惡用，詳參陳榮隆，最高限額抵押權之善用、誤用與惡用，收錄於中國法制比較研究論文集－二〇一二年（第十屆）海峽兩岸民法典學術研討會，頁 397-410，東吳大學（2013）。

二、不動產登記制、登記簿編成、登記機關與登記審查

美國以登記契據為主，多數採「讓與人—受讓人」索引，但亦有採「土地」索引者，前者是「人的編成主義」，後者實質上趨近於「物的編成主義」¹¹⁷。我國以登記權利為主，採「物的編成主義」。

美國傳統上就是以契據登記制為原則，且有產權保險，加上有托崙斯登記制下賠償金額過大而擔保基金不足的情形，以及各州法律有異，其運作存在某些不確定性，故未以托崙斯登記制為主；我國並無上述情形¹¹⁸，權利登記制及物的編成主義施行已久，迄今尚稱簡便明確，並無完全改採美國契據登記制或人的編成主義之必要。

但美國契據登記制的登記機關是行政機關，只採形式審查；而托崙斯登記制的登記機關多為法院，踐行實質審查，已如前述。我國不動產登記機關都是行政機關，多數學者認為我國現行法就不動產登記基本上係採實質審查原則¹¹⁹，但有學者認為原則上僅能為形式審查¹²⁰，

¹¹⁷ 參閱山野目章夫，不動產登記法，頁 13，商事法務（2014）。

¹¹⁸ 相對的，在我國，登記費收取後形成的登記儲金因 5 年內未供賠償之用而許多都解繳地方公庫，遭監察院要求內政部檢討改進，內政部則以（99）年內授中辦地字第 0990726253 號函檢送研商「監察院要求本部檢討改進現行土地法關於土地登記費計收及登記損害賠償法制等事宜」會議紀錄，並納入研訂不動產登記法時研處。關於登記費的性質、其與契稅和印花稅的關係，以及是否應調降的爭議，詳參謝哲勝，前揭註 18，頁 177-178、389-390。

¹¹⁹ 詳參溫豐文，前揭註 1，頁 161；楊松齡，前揭註 6，頁 167；陳明燦，臺灣土地更正登記與損害賠償之法制經濟分析，收錄於土地法專題研究，頁 174-176，元照出版有限公司，二版（2010）；陳明燦，前揭註 1，頁 193；陳立夫，前揭註 8，頁 115；謝哲勝，前揭註 18，頁 179；趙淑德，土地法規，頁 113，自版，五版（2010）；王松山，土地法規，頁 120，自版，修訂九版（2000）。

¹²⁰ 例如劉昭辰，物權法實例研習，頁 69，三民書局股份有限公司（2013）。

部分行政命令認為登記機關在特定情形僅採形式審查¹²¹，1980 年土地登記規則第 77 條（相當於現行規則第 97 條）增訂說明提到：「以往登記機關基於實質審查，對於法律規定之優先購買權，均加以審查。但如予徹底執行，則又諸多困難，且嫌擾民」，也有部分行政法院裁判一般性地認為登記機關應採形式審查¹²²。按地政事務所的地政人員現實上往往難以踐行實質審查，事前原則上又無公證人把關¹²³，是其缺點，故如不變動現行制度，則應藉由在職進修等方式加強地政人員的法學素養。

三、不動產登記客體的擴充

美國得登記的不動產文件相當廣泛，長期的土地或房屋租賃契約書亦可登記。我國實務上得登記者（包括預告登記）基本上限於法定事項（土地登記規則第 63 條參照），即便如此，目前登記簿中的標示部、所有權部或他項權利部之「其他登記事項欄」已有如「雜記簿」¹²⁴；

¹²¹ 例如土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點第 1 款及第 2 款（依該條第 1 項處分的審查）、法務部（78）年法律字第 12147 號函（遺囑見證人消極資格的審查）、內政部（77）年台內地字第 574358 號函（建物第一次登記是否合於建築法律規定的審查）、內政部（80）年內地字第 8003162 號函（地上權設定登記的審查）、內政部（97）年內授中辦地字第 0970052747 號函（最高限額抵押權確定證明文件的審查）。

¹²² 最高行政法院 96 年度裁字第 2751 號裁定。

¹²³ 實務上，地政士為不動產契約或協議簽證的情形也不常見。

¹²⁴ 詳參陳明燦，前揭註 1，頁 40；陳明燦，土地徵收導論，頁 172，新學林出版股份有限公司（2013）；朱柏松，民法登記對抗效力規定適用疑義解析—以流抵契約登記之對抗效力為討論中心，世新法學，第四卷第一號，頁 29（2010）。

關於不動產租賃，僅有土地法第 24 條¹²⁵與耕地三七五減租條例第 6 條¹²⁶有登記的規定。

我國雖無必要全面改採契據登記制，但美國絕大多數的不動產文件均能登記，此點對我國仍有若干啟示。目前徵於實際，由於科技的進步，例如網際網路的發達，登記制度應有大幅擴充的餘地¹²⁷。基於穩定當事人間的不動產關係，維持法律秩序安定性，保障其投資規劃，促進效益，並尊重其就各種約定登記的意願，保護交易安全，我國民法物權編修正後承認當事人間部分約定的登記可能性，並拘束第三人，應可贊同，但例如民法上的土地或房屋租賃及相鄰土地使用協議目前仍無登記的規定，特別是在登記均已電子化的我國，立法上應予考量。

四、不動產登記的效力

如前所述，雖然美國托崙斯登記機關是法院，有簾幕原則的適用，但其登記事實上並非理論上提到的具終結性、不可推翻。在我國，登記機關是行政機關，而就登記公信力的規定與推定力規定的增訂理由及相關學說、實務見解，則有可檢討之處。就登記公信力而言，土地

¹²⁵ 但該條有商榷的餘地，參閱溫豐文，前揭註 1，頁 92；楊松齡，前揭註 6，頁 86。實務上亦未為此登記。

¹²⁶ 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第 2 點前段規定：「在鄉（鎮、市、區）公所辦畢三七五租約登記之耕地，地政事務所應於土地登記簿予以註記」。亦請參閱謝哲勝，前揭註 9，頁 15、18。

¹²⁷ 簡資修，讓與（買賣）不破租賃及其類推適用－長期投資保障觀點之分析，收錄於經濟推理與法律，頁 150，元照出版有限公司，三版（2014）。

法第 43 條「登記有絕對效力」的規定，文義上易引起誤解，實應儘速配合民法第 759 條之 1 而修正或刪除。

而就登記推定力的意義與運用，無論是在民法第 759 條之 1 第 1 項增訂之前或之後，最高法院、學說見解均不盡一致，而有待詳述。民法第 759 條之 1 第 1 項增訂之前，最高法院 69 年度台上字第 2733 號民事判決要旨提到：「土地登記……有絕對效力，系爭樓房既經登記為被上訴人所有，而此登記又未經依法塗銷，所謂買賣係出於通謀虛偽云云，殊不足以動搖被上訴人就系爭樓房之所有權存在」，故被上訴人得本於所有權而行使物上請求權。最高法院 72 年度台再字第 20 號民事判決亦謂：「按物之所有權具有排他性，一物之上不能同時存在二以上之完全所有權。已登記之不動產物權，苟未塗銷登記，依土地法第四十三條規定，有絕對之效力，不能承認同一不動產同時有另一所有權之存在，即使已登記之所有權其登記具有無效之原因，必待塗銷登記後，真正所有權人始得行使其權利」。而最高法院 94 年度台上字第 1640 號民事判決要旨則提到：「因出於通謀虛偽意思表示所成立之買賣債權契約及其所有權移轉登記之物權行為自應認為無效。縱使虛偽意思表示之一方（買受人），已因無效之法律行為（包括債權行為及物權行為）完成土地所有權移轉登記，仍不能取得所有權，該虛偽買受人當然不得本於所有人之地位，行使民法第七六七條之物上請求權」。此判決見解即與前二判決看法不同。

民法第 759 條之 1 第 1 項增訂之後，最高法院 101 年度台上字第 371 號民事判決認為，如共有不動產分割判決已確定，即便尚未為分割登記，則有共有人登記外觀者已非共有人，故其不得以共有權人的

地位行使先買權¹²⁸。而最高法院 104 年度台上字第 646 號民事判決則認為，即令因通謀虛偽意思表示而成為共有的登記名義人，系爭共有權既登記為其所有，即受適法有此權利之推定，在登記未依法塗銷前，仍非不得行使系爭共有權人之權利，故得以共有權人的地位行使先買權¹²⁹。該二判決的案例事實固不相同，但就登記推定力是否「應依法定程序塗銷登記，始得推翻」的看法不盡一致。

按民法第 759 條之 1 增訂理由提到：「登記之推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之」。「為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登

¹²⁸ 最高法院 101 年度台上字第 371 號民事判決：「查原審一方面認在分割判決確定時，共有人即可各自取得分得部分之所有權，自不再具有共有人之身分，此項法律之規定，並不因當事人是否知悉而有差異。另一面又認實難強求被上訴人在法律智識不足之情形下，能明確知悉分割判決之形成效力及土地法上優先購買之要件，理由不免前後矛盾。……查以一般人之認知，於共有物判決分割後，不論有無登記，即應各自取得其分得之部分，與他共有人已無關涉。被上訴人劉邱○香於分割判決確定後，已委請代書代為申辦分割登記，似可認其知悉其已不具系爭五五○地號土地之共有人身分，則於執行法院通知是否行使優先購買權時，似應有所疑問。乃被上訴人仍刻意隱瞞，貿然以共有人之身分行使優先購買權，則其是否具備過失，仍有待斟酌，乃原審未遑查明被上訴人是否具備過失要件，逕認被上訴人並無明知劉邱○香無優先購買權而利用執行法院之不察而行使之故意侵權情事，進而為上訴人此部分不利之判斷，不免速斷。」本件原告為系爭應有部分的原拍定人，是向被告劉邱○香（原該共有土地的他共有人）提起損害賠償之訴。

¹²⁹ 最高法院 104 年度台上字第 646 號民事判決：「登記之推定力，乃登記名義人除不得援以對抗真正權利人外，得對其他任何人主張之。系爭共有權既登記為上訴人所有，即受適法有此權利之推定，倘被上訴人有爭執，應由被上訴人負舉證責任，且縱使該登記為通謀虛偽表示之無效移轉行為，在上訴人之權利登記未依法塗銷前，上訴人仍非不得行使系爭共有權人之權利。乃原審見未及此，先謂上訴人應就其移轉原因之辯詞負舉證責任，繼以上訴人未證明其辯詞屬實，認系爭共有權登記為無效之移轉，遽為上訴人不得行使系爭共有權人權利之論斷，不無可議」。

記，始得推翻」¹³⁰。上開增訂理由的前段較無疑義；但就增訂理由的後段，則有討論空間。於法務部修法會議中，就上開增訂理由的後段，有認為：「本條項之推定與民法第九條第一項之推定不同，故宜於本條第 2 項規定：『前項之推定非經依法塗銷登記，不得否認之』」¹³¹。有提到：「此處之推定，與訴訟法上之推定不同，推翻登記須經法定程序方可為之」¹³²。

上開增訂理由後段的草擬過程有可能受部分學說提到：「登記之推定力係基於非訟事件之權利推定。故非依一定法律程序更正其登記前不得以反證推翻其登記之推定力」，「所謂一定之法律程序，例如土地法第 69 條規定之更正程序或依民事訴訟程序訴請塗銷其登記是」¹³³的影響，而該學說係引用、參照文獻提到「基於非訟事件所為之權利推定，例如，基於登記之推定，則依土地法第 69 條……登記簿被更正時，登記之效果得被除去之」¹³⁴。姑且不論該文獻並未使用「應依……始得推翻或除去」的用語，按不動產登記固然為廣義的非訟事

¹³⁰ 相同見解，例如最高法院 99 年度台上字第 1998 號民事判決；最高行政法院 99 年度判字第 764 號判決、最高行政法院 100 年度判字第 2101 號判決。最高法院 102 年度台上字第 1577 號民事判決進一步提到：「該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力」。

¹³¹ 參閱法務部民法研究修正委員會編，法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料彙編（一），頁 10，法務部（1989），陳委員榮隆之發言。

¹³² 參閱前揭註，主席楊委員建華之發言。

¹³³ 謝在全，民法物權論（上），頁 124，自版，修訂版（1997）。按登記推定力之立法理由，係由謝委員在全建議文字，參閱前揭註，頁 131。

¹³⁴ 駱永家，民事舉證責任論，頁 148-149，台灣商務印書館股份有限公司（2003）。

件，但經查該文獻參照的是德國法資料，而德國土地登記機關多為法院，與我國不同，已如前述，故德國關於「如何舉證推翻『法院』作成之土地登記的推定力」的見解，不一定適宜完全援引至我國¹³⁵。

有學者提到「認為塗銷登記後才能推翻推定力，是否因為登記本身有形式確定力，所以採此看法」的問題¹³⁶。經查登記的形式確定力，又稱登記的形式效力（程序法上效力），是為維持不動產權利關係的秩序、保護登記制度的信賴，而有的技術上要求。登記的形式確定力係指只要登記存在，不論登記有效、無效，登記程序上不得有無視該登記的行動；具體而言，有以下程序上、形式上效力：第一，縱使為無效登記，其在登記簿上的消滅（登記的塗銷、更正等），應依法要件與程序；第二，如登記未塗銷、更正，則不得牴觸其他登記。故登記的形式確定力純粹是登記程序上的一種形式確定力¹³⁷，而承認登記的形式確定力，並無法得出「人民主張權利時，於塗銷登記後才能推翻登記推定力」的結論。

¹³⁵ 在日本，登記機關是隸屬於法務省的行政機關，已如前述。在日本，登記的推定力並無法律明文規定，但判決、學說承認之；登記之推定力是登記的附隨效力之一（另一附隨效力是後述登記之形式上效力），而登記官有可能依職權塗銷的登記，是欠缺安定性的登記，故登記的法律上之推定力以「並無該當登記官職權塗銷事由的瑕疵」為前提要件，而日本文獻並未提到「登記推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻」，詳參舟橋諄一、德本鎮主編，新版注釈民法（6）物權（1），頁 440-443（清水響執筆）、722-737（川島一郎、清水響執筆），有斐閣，補訂版（2009）。

¹³⁶ 參閱溫豐文等，民法物權編修正系列研討會之五：論不動產登記—以探討民法物權編修正草案之規定為主，月旦法學雜誌，第六十八期，頁 121（2001），謝在全之發言。

¹³⁷ 參閱舟橋諄一、德本鎮主編，前揭註 135，頁 736-737。亦參閱幾代通（德本伸一補訂），不動產登記法，頁 462，有斐閣，四版（1994）。

我國學說上即有認為：「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」¹³⁸。亦有學者提到：「基於舉證責任分配之原則，若他人已舉出反證證明其有實質之權利，登記名義人為推翻該項反證，仍須負舉證責任，自不待言」¹³⁹。而均與上述增訂理由後段見解不同。

亦有學者認為在最高法院 99 年度台上字第 1302 號民事判決的案例事實中，共有人為規避土地法第 34 條之 1 第 4 項的先買權，先將其應有部分中的二十萬分之兩百贈與給他人，使其登記為共有人，再就其餘的應有部分出賣給該人。本件係由未受先買權通知的他共有人（並非二十萬分之兩百應有部分的直接前手）提起損害賠償之訴，而因先前的贈與為通謀虛偽意思表示，即便該登記尚未塗銷，該人仍非共有人，因而不得引用最高法院 72 年台抗字第 94 號判例排除他共有人的先買權¹⁴⁰。可見該學者亦未認為「登記推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻」。

在前述最高法院 104 年度台上字第 646 號判決一案，原審法院¹⁴¹認為，依民法第 87 條規定，系爭共有權移轉之物權行為無效，被告雖具有系爭共有權登記權利人之外觀，實未取得該權利，自無從行使該所有權人之權利。不過，最高法院認為，即令被告因通謀虛偽意思表

¹³⁸ 謝哲勝，前揭註 9，頁 7。

¹³⁹ 溫豐文等，前揭註 136，頁 110（2001）；相關討論，併請參閱頁 120，陳志雄之發言。

¹⁴⁰ 詳參詹森林，台灣民法解釋之學說與實務，收錄於民事法理與判決研究（六），頁 31-34，元照出版有限公司（2012）。依最高法院 72 年台抗字第 94 號判例，若共有人間互為買賣應有部分時，即無先買權規定適用之餘地。

¹⁴¹ 台灣高等法院台南分院 102 年度重上更（一）字第 14 號民事判決。

示而成為共有的登記名義人，但真正權利人為其前手，原拍定人並非真正權利人，而被告仍具系爭共有權登記權利人之外觀，故原拍定人提起確認先買權不存在之訴為無理由，被告仍有先買權。

本文則以為，按法律上推定只是舉證責任的轉換。而登記塗銷後，即無登記可言；因此，如認為「登記推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻」，則登記推定力實無推翻的可能性，而此與推定的意義不符。在無權占有的情形，有人得對其主張所有物返還請求權，方符公平正義。而就不動產移轉登記，如前手能證明移轉登記有不成立、無效或被撤銷的情形，前手是真正權利人，後手並非真正權利人，則即便該移轉登記尚未塗銷，如認為「並非真正權利人的後手仍得享有權利，而得對無權占有人主張所有物返還請求權」，並不合理；此時由「能證明其為真正權利人的前手」對無權占有人主張所有物返還請求權，方屬合理。

更何況在權力分立之下，法院應發揮確認私權的功能；就本件而言，法院如認定被告因通謀虛偽意思表示而成為共有的登記名義人，則被告取得共有權的法律行為無效，即便行政機關所為的系爭共有不動產登記尚未塗銷，被告仍非共有人而無法行使先買權。據此，該最高法院判決見解有商榷餘地，上開原審法院見解反而較為妥適，而前述最高法院 94 年度台上字第 1640 號判決要旨較最高法院 69 年度台上字第 2733 號判決要旨妥適，又民法第 759 條之 1 上開增訂理由後段亦有澄清的必要。

五、建物登記與資訊

美國不動產登記機關除路易斯安那州外，基本上只登記土地；整體而言，較少有房地異主的情形，在租地建屋的情形，基地承租人有可能將房屋所有權隨同基地租賃權移轉給他人，此時得登記基地租賃權讓與契約。

美國官方的不動產資訊，並非全由土地登記部門所掌，特別是與建物有關的資訊，例如「使用代碼」或「估價分類」、「財產估價」、「稅捐資訊」、「調整後之建物平方英尺」、「單元數、臥房數、衛浴數」，是由估價部門、計畫與開發部門等所掌，主要是基於課稅、建築管理等目的而設。相關英文中基本上也未使用 *recordation* 或 *registration* 的文字，主要是基於課稅、建築管理等目的而設。美國不動產資訊有使用代碼或估價分類以標明用途，其中許多州的使用代碼都十分詳細具體，可供我國參考；另外，例如兼採托崙斯登記制的佛羅里達州鮑爾德縣不動產資訊中，有「單元數、臥房數、衛浴數」，而洗衣間、車庫、無牆車棚、鋪石路面、門廊及隔板空間等通常調整後面積較小，但此調整後的建物面積資訊是用於估價、課稅¹⁴²。

我國由於繼受日本民法，土地與建物為不同的不動產，房地異主的情形較美國為多，以致現行法須有相當多規定處理或避免其問題¹⁴³，十分複雜；在租地建屋的情形，基地承租人原則上得自由移轉

¹⁴² See <http://www.broward.org/RECORDSTAXESTREASURY/RECORDS/Pages/PublicRecordsSearch.aspx> (last visited Nov. 29, 2014).

¹⁴³ 例如民法第 148 條、第 179 條、第 184 條、第 425 條、第 425 條之 1、第 426 條之 1、第 426 條之 2、第 767 條、第 838 條、第 838 條之 1、第 839 條、第 840 條、第 876 條、第 877 條、第 877 條之 1 等重要條文，都可能用來處

房屋所有權給他人，依民法第 758 條規定，此時應就房屋為移轉登記，依民法第 426 條之 1 規定，基地租賃契約對於房屋受讓人仍繼續存在，與美國不盡相同。我國不動產登記機關將土地與建物分別登記，土地為強制登記，建物在實務上為任意登記，我國有土地登記簿、建物登記簿，也有土地權利書狀、建物權利書狀，由於已施行甚久，就此不易有根本性的改變。

我國建物登記標示部與權利書狀上標明主要用途，例如住家用、集合住宅、停車空間、商業用，土地登記標示部與權利書狀上則有地目、等則¹⁴⁴、使用分區、使用地類別……等。再者，依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 3 條至第 5 條、第 12 條至第 14 條規定，建物（現況）格局、使用分區或編定、主要用途……等均為申報登錄及提供查詢的資訊內容。不過，目前實務上建築面積、登記面積、課稅面積、銷售面積不統一，十分複雜且不一定有必要，易造成消費者的混淆，應予改善¹⁴⁵。

六、不動產區分所有的登記

關於不動產區分所有，在美國須先向行政機關（契據登記制）或法院（托崙斯登記制）登記規約與區分所有圖，登記前原則上亦應經

理或避免房地異主的相關問題。

¹⁴⁴ 關於地目等則制度的廢止，詳參陳銘福，前揭註 18，頁 216。

¹⁴⁵ 不動產說明書不得記載事項、預售屋買賣定型化契約不得記載事項、不動產委託銷售定型化契約不得記載事項、成屋買賣定型化契約不得記載事項均規定：不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。依不動產經紀業廣告處理原則第 6 點規定，廣告使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞，原則上得認定為不實廣告。上述規定，僅改善前述部分問題，仍嫌不足。

公證，而在俄亥俄州，欲登記（包括變更登記）的規約與區分所有圖應先經縣查核人員（auditor）的確認¹⁴⁶；登記的目的是公示，由於規約與區分所有圖已標明共有部分，因此無論是契據登記制中的已登記契據或托崙斯登記制中的權利書狀上均不顯示專有部分面積與共有部分比例，出賣人也有義務提供規約給買受人。我國則不登記規約，公寓大廈管理條例亦已刪除「應向地方主管機關報備規約」的一般規定¹⁴⁷；依現行公寓大廈管理條例第 24 條及第 35 條規定，繼受人應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印，管理負責人或管理委員會不得拒絕，此即學者所稱「公示方法的不同實踐」¹⁴⁸或「公

¹⁴⁶ See Ohio Revised Code §5311.06(B) (2011).

¹⁴⁷ 2003 年修正前該條例第 26 條第 1 項規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，起造人應於六個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議訂定規約，並向地方主管機關報備」。現行條例第 28 條第 1 項僅規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備」。修正理由僅提到：「鑑於召開區分所有權人會議門檻過高，不易成立管理委員會，復為配合修正條文第 28 條第 2 項之精神，即無需先行訂定規約即可成立管理委員會，故刪除第 1 項『訂定規約』之文字，並依修正條文第 30 條一般決議事項之規定，將其人數及比例由三分之二修訂為半數。公寓大廈管理組織申請報備處理原則第 4 點之報備申請人為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人，與本條之由起造人報備之規定，似有未合，故增訂『成立管理委員會或推選管理負責人』」。現行條例僅第 8 條第 1 項及第 26 條第 1 項針對特定事項有「於規約明定後，向地方主管機關報備」的個別規定，2013 年送立法院審查的修正草案亦同，僅條項變更。有別於區分所有，祭祀公業條例第 14 條第 3 項則有「規約之訂定及變更應報鄉（鎮、市）公所備查」的規定。

¹⁴⁸ 謝在全，民法物權論（上），頁 273，自版，修訂六版（2014）；謝在全，建築物區分所有權要論（下），法令月刊，第五十三卷第五期，頁 11（2002）。

示機制的多元化」¹⁴⁹，同條例第 48 條第 3 款針對拒絕者尚有罰則的規定；另外，我國在登記資料、權利書狀上則顯示專有部分面積與共有部分比例（土地登記規則第 81 條參照）。

規約是否應採登記生效制，利弊互見。在美國許多州，規約的修正亦採登記生效制，前已論及，但此造成「決議修正規約的時點」及「規約變更登記的時點」會有落差，特別是決議修正規約後，若未為規約變更登記，容易引發糾紛。我國雖不登記規約，但有其他更即時的規約公示方式，施行迄今尚無大礙，應可維持。至於我國實務上偶爾發生當事人爭執「規約真實性」（變造規約）的問題，於「報備規約」的過去就曾發生，且有時認定困難¹⁵⁰，即便要求向地政機關登記規約，亦難因而解決，反而會衍生「規約生效時點」、「區分所有人或繼受人應向『登記機關』或『管理負責人、管理委員會』閱覽規約」與「何者具有拘束力或公示力」等問題。不過，美國的規約登記後，即可由登記資料知悉整棟區分所有建物的全貌，較為明確，就此仍對我國有所啟示；我國雖不登記規約，但宜就整棟區分所有建物於登記簿上一併建立標示部，再以子號依序建立各專有部分的標示部，亦即於標示部載明各專有部分面積與該建物的總樓地板面積¹⁵¹，甚至一般性地建立地籍建物三維資料¹⁵²。

¹⁴⁹ 王文宇，前揭註 5，頁 77-78，特別是頁 78（表一）。亦請參閱蘇永欽，物權法定主義鬆動下的民事財產權體系—再探大陸民法典的可能性，收錄於尋找新民法，頁 157，元照出版有限公司（2008）。

¹⁵⁰ 例如最高法院 93 年度台上字第 1051 號刑事判決撤銷原審「認定變造規約」的判決。

¹⁵¹ 林旺根，日本建物登記法制分析—借鏡我國建物登記改革之方向，月旦法學雜誌，第二三一期，頁 244（2014），則是借鏡日本法而得出此結論。

¹⁵² 詳參江渾欽、馮怡婕，地籍建物三維資料流通架構建立之研究，台灣土地

就區分所有之專有部分的範圍，我國有空間說、牆面（指內牆面）說、壁心說及折衷說（內部關係採牆面說，外部關係採壁心說）¹⁵³等不同見解，近時採牆面說者¹⁵⁴與日俱增，該說可避免壁心說及折衷說「灌虛坪」的弊端，至於處分專有部分時，民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項¹⁵⁵及土地登記規則第 94 條¹⁵⁶既然已有處分一體化原則的規定，因此專有部分的範圍無庸以壁心說或折衷說來解決分離處分的問題，亦即不論是區分所有人相互間的對內關係，或對外之專有部分處分、保險、課稅及徵收補償金額計算的面積，都可統一以牆面說為準；而前述美國法制在交易、課稅上亦採牆面說¹⁵⁷，也有處分一體化原則，可供參照。

研究，第十五卷第一期，頁 127-156（2012）。

¹⁵³ 台灣高等法院 99 年度上字第 450 號民事判決（同案最高法院 102 年度台上字第 762 號民事裁定駁回上訴）採折衷說。

¹⁵⁴ 例如溫豐文，論區分所有建築物所有權第一次登記，台灣環境與土地法學雜誌，第六期，頁 150（2013）；溫豐文，前揭註 1，頁 59-60；謝哲勝，區分所有的理論與實務，收錄於財產法專題研究（六），頁 320，翰蘆圖書出版有限公司（2008）；謝哲勝，前揭註 16，頁 167；林旺根，前揭註 151，頁 243；建業法律事務所，前揭註 22，頁 94（草案第 49 條第 1 款本文）、頁 164（李惠宗教授意見）、頁 168（吳萬順理事長意見）。

¹⁵⁵ 由於該條例係基於管理之目的制定，而此於民法第 799 條已有明定且更完整，2013 年送立法院審查的該條例修正草案遂將該條刪除，亦已刪除現行條例第 56 條第 3 項「建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界」等測繪規定。

¹⁵⁶ 與民法及公寓大廈管理條例相較，土地登記規則該條是從登記的角度規範，並提到「隨同為限制登記」，且提及「法令另有規定」。

¹⁵⁷ 日本現通說亦採牆面說，參閱川島武宜、川井健主編（川島一郎等執筆），新版注釈民法（7）物權（2），頁 620，有斐閣（2007）；法務省現亦採此說，參閱鎌野邦樹，マンション法案内，頁 34，勁草書房（2010）。

七、不動產交易契約、權利書狀、交易金額與登記完畢時間 點的精確記載

美國個別權利書狀或登記的契據上，有標明對價金額者，但亦有未標明者；由於土地與建物基本上是一併交易並計價，因此，如有標明交易價金者，是標明一個總價；但在稅捐資訊中，都是土地與建物分別估價¹⁵⁸。美國並無物權行為（物權契約）的概念，亦無公契與私契的區分。

我國權利書狀不標明對價金額，而依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 3 條至第 5 條規定，交易總價或租金總額如係土地與建物分別計價者，採分別登錄的方式；合併計價者，則登錄房地交易總價或租金總額。我國一地有「申報地價、公告地價、公告土地現值、真實成交價、實價¹⁵⁹登錄價」等 5 價，一屋有「核計現值、真實成交價、實價登錄價」等 3 價¹⁶⁰，有公契¹⁶¹與私契之分，而有養地、炒房的情形，應予改善。

再者，我國目前實務上登記陽臺、屋簷、雨遮等附屬建物的面積¹⁶²，依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，附屬建物除陽臺

¹⁵⁸ 至於美國的實價申報登錄制度，詳參中華民國住宅學會，不動產交易實價登錄之研究，內政部委託之計畫研究成果報告，頁 49-51（2012）。

¹⁵⁹ 此「實價」與民法（例如第 839 條與第 840 條）及租稅法規規定的「時價」不同。

¹⁶⁰ 詳參謝哲勝，前揭註 18，頁 342-344。

¹⁶¹ 申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點規定：「土地登記案件以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之」。

¹⁶² 參閱內政部（100）年台內營字第 1000802259 號令核釋建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款、第 162 條第 1 項第 1 款規定之免計入建築面積及總樓地板面積之雨遮構造形式。關於附屬建物的登記，詳參陳銘福，房地產

外，其餘項目不得計入買賣價格；但如為成屋買賣，仍均得計入買賣價格，就此而言，並不妥適。

另外，美國許多契據與權利書狀副本上標明的登記時間或發給時間，精確到○時○分○秒，而有別於我國登記謄本與權利書狀上僅標明日期。由於我國登記之各種效力的發生是以登記完畢的時間點為準，而非申請登記或權利書狀發給的時間點為準，而登記完畢時間點的精確記載有助於相關權利義務關係的明確，可供我國參考。

八、不動產登記、登錄資訊查詢與隱私權保護

在重視隱私權的美國，於許多網站仍可有償或無償查詢個別民眾土地、建物詳細資訊，但較無房仲登門騷擾的情況，此與前述美國誠信、守法的文化有關。

在我國，依平均地權條例第 47 條、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1、地政士法第 26 條之 1、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 12 條至第 15 條規定，主管機關篩選去除顯著異於市場正常交易價格（或租金）及特殊交易之資訊並整理後，登錄的成交案件實際資訊是以區段化、去識別化的方式提供查詢；其中，網路查詢免收查詢費用。再者，過去任何人均得申請包含登記名義人完整住址之個人資料之第二類土地登記及地價資料謄本，實務上則有房仲登

登記實務，頁 430、434-438，五南圖書出版股份有限公司，二十二版（2011）。關於「屋簷、雨遮得否稱為附屬建物、應否登記」的討論，詳參陳立夫，論我國土地登記法制上之建築改良物，收錄於土地法研究（二），頁 25-31，新學林出版股份有限公司（2011）；溫豐文，前揭註 151，頁 150；林旺根，前揭註 151，頁 228-229；建業法律事務所，前揭註 22，頁 3、62、93、129、133、164、165、168-170、197、200、206-207。

門騷擾的情況¹⁶³；就此，內政部除已修正不動產仲介經紀業倫理規範外，2015年2月2日施行的土地登記規則修正後，條文已有所因應¹⁶⁴。

肆、結論

現今美國絕大多數都是登記契據，而非登記權利。當事人在契據上基本上也只描述土地，不描述建物；即便描述建物，登記機關也以登記土地為主，建物的登記內容是附屬於土地登記的內容中。土地與建物很少分離讓與；即便是租地建屋，建物所有人有可能將房屋所有權隨同土地租賃權讓與給他人，而得登記土地租賃權讓與契約。另外，在區分所有的情形，須先登記規約及區分所有圖，其中載有專有部分及共有部分；已登記的契據（契據登記制）或權利書狀（托崙斯登記制）上對不動產的描述基本上都只有專有部分編號，以及已登記的規約及區分所有圖的文件號。

美國官方的不動產資訊，並非全由土地登記部門所掌，特別是與建物有關的資訊，例如「使用代碼」或「估價分類」、「財產估價」、「稅捐資訊」、「調整後之建物平方英尺」、「單元數、臥房數、衛浴數」，是

¹⁶³ 參閱法源編輯室，「土地謄本洩露民眾個資 監察院促內政部研擬將個資保護納入不動產登記法草案規範」，法源法律網，<http://www.lawbank.com.tw/news/NewsContent.aspx?AID=2&NID=100912.00&kw=%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E8%AC%84%E6%9C%AC&TY=1&sd=2010-12-23&ed=2015-12-23&total=3&NCLID=&lsid=>（2015/12/23，造訪）。

¹⁶⁴ 過去相關問題探討，詳參范姜真嫻，土地登記謄本上住所資料之公開—個人資料保護之界線，台灣法學雜誌，第一八一期，頁126-130（2011）；陳建元，從二類謄本爭議看地籍資料應用的困境、挑戰與方向，現代地政，第三五二期，頁53-57（2014）。

由估價部門、計畫與開發部門等所掌，主要是基於課稅、建築管理等目的而設。

美國不動產在產權變動的時點、登記的客體、登記文件須具備的要件、登記申請人、登記審查、登記的索引方式、托崙斯登記制的登記機關與權利書狀內容，乃至區分所有的登記方式、建物資訊的掌管部門、不動產資訊公開的程度與實踐情形，與我國基本上固然有許多不同，但除了開啟吾人新的視野外，對我國亦有許多啟示，特別是在不動產登記相關法規修正後，已酌採契據登記制、登記對抗主義，民法債編修正時也增加若干公證的規定，土地登記規則第 27 條單獨申請登記的情形亦愈來愈多，不動產登記法草案就區分所有之專有部分的範圍採牆面說。

未來宜考慮是否施行民法第 166 條之 1 規定，以及得否就民法上的土地或房屋租賃及相鄰土地使用協議予以登記。再者，宜就整棟區分所有建物於登記簿上一併建立標示部，再以子號依序建立各專有部分的標示部，亦即於標示部載明各專有部分面積與該建物的總樓地板面積。其次，登記謄本與權利書狀上的登記時間，宜精確到○時○分○秒。另外，現行實務上有公契與私契之分，應予改善。

參考文獻

書籍

王文字，物權法定原則與物權債權區分—兼論公示登記制度，民商法理論與經濟分析（二），元照出版有限公司（2003）。

王文字，建構資訊時代之擔保權法制，民商法理論與經濟分析（二），元照出版有限公司（2003）。

王松山，土地法規，自版，修訂九版（2000）。

吳光明，新物權法論，三民書局股份有限公司（2009）。

李鴻毅，土地法論，自版，增修訂二十五版（2001）。

東吳大學法學院編，英美法常用名詞解析，新學林出版股份有限公司（2008）。

姜世明，民事訴訟法判解導讀，新學林出版股份有限公司（2011）。

陳明燦，土地徵收導論，新學林出版股份有限公司（2013）。

陳明燦，土地法—理論與實務，自版，二版（2014）。

陳銘福，房地產登記實務，五南圖書出版股份有限公司，二十二版（2011）。

陳銘福，土地登記—法規與實務，五南圖書出版股份有限公司，增訂十一版（2013）。

焦祖涵，土地登記之理論與實務，三民書局股份有限公司，增訂版（1997）。

楊松齡，實用土地法精義，五南圖書出版股份有限公司，十四版（2014）。

溫豐文，土地法，自版，修訂版（2014）。

詹森林，民事法理與判決研究（五），元照出版有限公司（2007）。

趙淑德，土地法規，自版，五版（2010）。

劉昭辰，物權法實例研習，三民書局股份有限公司（2013）。

駱永家，民事舉證責任論，台灣商務印書館股份有限公司（2003）。

謝在全，民法物權論（上），自版，修訂版（1997）。

謝在全，民法物權論（上），自版，修訂六版（2014）。

謝哲勝，土地法，翰蘆圖書出版有限公司，三版（2013）。

謝哲勝，民法物權，三民書局股份有限公司，增訂四版二刷（2014）。

謝哲勝，信託法，元照出版有限公司，四版（2014）。

李昊、常鵬翱、叶金強、高潤恒，不動產登記程序的制度建構，北京大學出版社（2005）。

高富平，英美不動產法：兼與大陸法比較，清華大學出版社（2007）。

樓建波主編，房地產法前沿（第一卷第二輯），北京大學出版社（2007）。

樓建波主編，域外不動產登記制度比較研究，北京大學出版社（2009）。

川島武宜、川井健主編，新版注釋民法（7）物權（2），有斐閣（2007）。

山野目章夫，不動產登記法，商事法務（2014）。

舟橋諄一、德本鎮主編，新版注釋民法（6）物權（1），有斐閣，補訂版（2009）。

幾代通（德本伸一補訂），不動產登記法，有斐閣，四版（1994）。

鎌野邦樹，マンション法案内，勁草書房（2010）。

AALBERTS, ROBERT J. & GEORGE J. SIEDEL, REAL ESTATE LAW (South-Western/ Cengage Learning, Mason, OH, 7th ed. 2009).

ALLENSWORTH, WILLIAM, ROSS J. ALTMAN & CAROL J. PATTERSON, CONSTRUCTION LAW (American Bar Association, Chicago, IL, 2009).

BERNHARDT, ROGER & ANN M. BURKHART, REAL PROPERTY IN A NUTSHELL (West, St. Paul, MN, 6th ed. 2010).

BOUCKAERT, BOUDEWIJN, PROPERTY LAW AND ECONOMICS (Edward, Northampton, MA, 2010).

BURKE, BARLOW, REAL ESTATE TRANSACTIONS: EXAMPLES AND EXPLANATIONS (Wolters Kluwer, NY, 6th ed. 2014).

BURKE, BARLOW & JOSEPH. SNOE, PROPERTY: EXAMPLES AND EXPLANATIONS (Wolters Kluwer, NY, 4th ed. 2012).

DUNBAR, PETER M., THE CONDOMINIUM CONCEPT (Pineapple Press, Sarasota, FL, 2012).

FRIEDMAN, MILTON R., FRIEDMAN ON LEASES VOL.3 (Practising Law Institute, NY, 5th ed. 2013).

FRIEDMAN, MILTON R. & JAMES CHARLES. SMITH, FRIEDMAN ON CONTRACTS AND CONVEYANCES OF REAL PROPERTY VOL.2-3 (Practising Law Institute, NY, 7th ed. 2013).

GARNER, BRYAN A., BLACK'S LAW DICTIONARY (West, St. Paul, MN, 2014).

GREEN, MICHAEL S., DAVID W. SLOOK, GREGG C. HAGOPIAN, JOSEPH W. BOUCHER, LINDA D. TAPLICK & MARC J. MARROTTA, WISCONSIN CONDOMINIUM LAW HANDBOOK (State Bar of Wisconsin, Madison, WI, 3rd ed. 2011).

HILL, DAVID S. & CAROL NECOLE BROWN, LANDLORD AND TENANT LAW IN A NUTSHELL (West, St. Paul, MN, 5th ed. 2011).

HORWICH, JOHN L., MICHAEL H. SIMPSON, & BRUCE T. BLOCK, REAL ESTATE TRANSACTIONS SYSTEM (State Bar of Wisconsin, Madison, WI, 5th ed. 2013).

JENNINGS, MARIANNE M., REAL ESTATE LAW (South-Western/Cengage Learning, Mason, OH, 10th ed. 2013).

JOHNSON, ALEX M. JR., UNDERSTANDING MODERN REAL ESTATE TRANSACTIONS (Lexisnexis, Newark, NJ, 3rd ed. 2012).

PALOMAR, JOYCE, PATTON AND PALOMAR ON LAND TITLES VOL.3 (West, St. Paul, MN, 3rd ed. 2003).

PALOMAR, JOYCE, PATTON AND PALOMAR ON LAND TITLES VOL.3 (West, St. Paul, MN, 3rd ed. 2013 Pocket Part).

SENN, MARK A., COMMERCIAL REAL ESTATE LEASES: PREPARATION, NEGOTIATION, AND FORMS (Wolters Kluwer, New York, NY, 5th ed. 2013).

SHILLING, JAMES D., REAL ESTATE (South-Western/Thomson Learning, Cincinnati, OH, 13th ed. 2002).

- 第三十五期 美國不動產契據登記制與托崙斯登記制 及其對我國的啟示 51
- SINGER, JOSEPH WILLIAM, BETHANY R. BERGER, DAVIDSON NESTOR M. & PENALVER EDUARDO, PROPERTY LAW: RULES, POLICIES AND PRACTICE (Aspen, New York, NY, 6th ed. 2014).
- SMITH, JAMES CHARLES, COPELAND JOHN NAGLE, EDWARD J. LARSON, JOHN A. KIDWELL, BETHANY R. BERGER, NESTOR M. DAVIDSON & EDUARDO PENALVER, PROPERTY: CASES AND MATERIALS (Wolters Kluwer, New York, NY, 3rd ed. 2013).
- SPRANKLING, JOHN G., UNDERSTANDING PROPERTY LAW (Lexisnexis, New Providence, NJ, 3rd ed.2012).

期刊論文

- 王文字，物權法定、資訊成本與公示登記－兼論物權法修訂，月旦民商法雜誌，第三十一期，頁 65-92（2011）。
- 朱柏松，民法登記對抗效力規定適用疑義解析－以流抵契約登記之對抗效力為討論中心，世新法學，第四卷第一號，頁 1-37（2010）。
- 江渾欽、馮怡婕，地籍建物三維資料流通架構建立之研究，台灣土地研究，第十五卷第一期，頁 127-156（2012）。
- 吳光明，不動產變動登記之探討－兼論美國不動產登記制度，財產法暨經濟法，第十七期，頁 1-40（2009）。
- 林旺根，日本建物登記法制分析－借鏡我國建物登記改革之方向，月旦法學雜誌，第二三一期，頁 220-245（2014）。

林信和，我國民法債編修正結果之評述，華岡法粹，第二十七期，頁 45-174（1999）。

胡天賜，我國民法第 425 條中有關租賃契約公示制度之法律經濟分析，臺北大學法學論叢，第五十四期，頁 197-233（2004）。

范姜真嫩，土地登記謄本上住所資料之公開—個人資料保護之界線，台灣法學雜誌，第一八一期，頁 126-130（2011）。

張永健，民法第 826-1 條分管權之法律經濟分析：財產權與準財產權之析辨，國立台灣大學法學論叢，第四十卷第三期，頁 1255-1302（2011）。

陳自強，處在德國與日本間的臺灣民法—登記生效與登記對抗之間，月旦法學雜誌，第二二七期，頁 47-65（2014）。

陳明燦，臺灣土地法第 34 條之 1 共有土地先買權若干問題之探討，月旦財經法雜誌，第三十三期，頁 129-162（2013）。

陳建元，從二類謄本爭議看地籍資料應用的困境、挑戰與方向，現代地政，第三五二期，頁 53-57（2014）。

陳榮隆，最高限額抵押權之成文法化及未來之課題—正確使用抵押權及儘速解凍民法第 166 條之 1 之呼籲，公證法學，第四期，頁 2-32（2007）。

曾品傑，民法物權編所有權修正評析—以通則部分為中心，中正法學集刊，第二十七期，頁 1-32（2009）。

黃健彰，美國法上優先權（lien）之研究，中正法學集刊，第二十五期，頁 139-177（2008）。

黃健彰，「次承攬人」作為民法第五一三條抵押權權利主體之探討－比較法上之分析，東海大學法學研究，第三十三期，頁 125-165(2010)。

楊崇森，美國財產法（物權法）之理論與運用，法令月刊，第六十四卷第十期，頁 25-53（2013）。

溫豐文，「不動產登記法」草案之評介，月旦法學雜誌，第二〇五期，頁 135-145（2012）。

溫豐文，論區分所有建築物所有權第一次登記，台灣環境與土地法學雜誌，第六期，頁 148-154（2013）。

溫豐文、謝在全、朱柏松，民法物權編修正系列研討會之五：論不動產登記－以探討民法物權編修正草案之規定為主，月旦法學雜誌，第六十八期，頁 108-121（2001）。

鄭惠佳，民法第 166 條之 1 施行的可行性分析，財產法暨經濟法，第二十九期，頁 61-118（2012）。

謝在全，建築物區分所有權要論（下），法令月刊，第五十三卷第五期，頁 3-17（2002）。

謝哲勝，不動產登記客體與效力的檢討，中原財經法學，第二十七期，頁 1-37（2011）。

Huang, Chien-Chang, *The System of Real Estate Registration/Recordation in Taiwan - A Comparison with Australia*, 23 AUSTL. PROP. L. J., 122-137 (2014).

專書論文

王澤鑑，買賣不破租賃：民法第四二五條規定之適用、準用及類推適用，收錄於民法學說與判例研究（六），頁 93-226，自版（2009）。

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，元照出版有限公司（2010）。

吳啟賓，土地登記審判實務，收錄於民事法之思想啟蒙與立論薪傳：孫森焱前大法官八秩華誕祝壽論文集，頁 23-45，新學林出版股份有限公司（2013）。

林明鏘，論德國土地登記制度與審查權限－兼論我國相關制度問題，收錄於民事法學的現代課題與展望－溫豐文教授六秩五華誕祝壽論文集，頁 31-54，元照出版有限公司（2011）。

林誠二，民法債編不動產債權契約公證與特殊侵權行為實例研究，收錄於民法問題與實例分析（第一冊），頁 1-35，瑞興圖書股份有限公司（2005）。

陳立夫，我國土地登記法制若干問題之辨析，收錄於土地法研究（二），頁 33-70，新學林出版股份有限公司（2011）。

陳立夫，新物權法之土地登記問題芻議，收錄於土地法研究（二），頁 95-128，新學林出版股份有限公司（2011）。

陳立夫，論我國土地登記法制上之建築改良物，收錄於土地法研究（二），頁 1-32，新學林出版股份有限公司（2011）。

陳忠五，戰後台灣財產法學說變遷，收錄於戰後台灣法學史（上冊），頁 191-254，元照出版有限公司（2012）。

陳明燦，土地使用與土地登記若干問題之探究－最高行政法院九十三年判字第一〇四三號判決評釋，收錄於土地法專題研究，頁 150-171，元照出版有限公司，二版（2010）。

陳明燦，臺灣土地更正登記與損害賠償之法制經濟分析，收錄於土地法專題研究，頁 172-191，元照出版有限公司，二版（2010）。

陳榮隆，最高限額抵押權之善用、誤用與惡用，收錄於中國法制比較研究論文集－二〇一二年（第十屆）海峽兩岸民法典學術研討會，頁 385-410，東吳大學（2013）。

詹森林，台灣民法解釋之學說與實務，收錄於民事法理與判決研究（六），頁 1-34，元照出版有限公司（2012）。

謝哲勝，區分所有的理論與實務，收錄於財產法專題研究（六），頁 313-337，翰蘆圖書出版有限公司（2008）。

簡資修，讓與（買賣）不破租賃及其類推適用－長期投資保障觀點之分析，收錄於經濟推理與法律，頁 145-164，元照出版有限公司，三版（2014）。

蘇永欽，關於租賃權物權效力的幾個問題－從民法第四二五條的修正談起，收錄於走入新世紀的私法自治，頁 373-394，元照出版有限公司（2002）。

蘇永欽，物權法定主義鬆動下的民事財產權體系－再探大陸民法典的可能性，收錄於尋找新民法，頁 101-158，元照出版有限公司（2008）。

Connery, Nancy Ann., *Lease Transfer Requirements of Specific Types of Tenants*, in: BRENT C. SHAFFER ED., THE SUBLEASE AND ASSIGNMENT DESKBOOK, LEGAL ISSUES, FORMS, AND DRAFTING TECHNIQUES FOR COMMERCIAL LEASE TRANSFER (American Bar Association, Chicago, 2d ed. 2013).

VOLKMER, RONALD R., *Transfers by Deed*, in: DAVID A. THOMAS ED, THOMPSON ON REAL PROPERTY VOL.9 (Lexisnexis, New Providence, 3rd ed. 2011).

研究報告

中華民國住宅學會，不動產交易實價登錄之研究，內政部委託之計畫研究成果報告（2012）。

林旺根，土地登記條例專案研究報告，內政部委託之計畫研究成果報告（1992）。

建業法律事務所，「研訂不動產登記法」委託研究案研究報告，內政部委託之計畫研究成果報告（2011）。

黃健彰，應用電子簽章機制申辦土地登記之研究案，內政部委託之計畫研究成果報告（2014）。

摘要

我國正在制定不動產登記法草案，常須參考比較法資料，但我國文獻上對美國不動產契據登記制與托崙斯登記制的介紹甚少，究竟美國法制的現狀為何，對我國有何啟示，有待深究。本文分為四部分：第壹部分提及我國不動產登記法制與美國法可能的相關處；第貳部分參考美國最新文獻，詳盡闡述其登記法制；第參部分將美國登記法制予以歸納、分析，與我國法比較，以提供我國法制與實務運作反思的契機；第肆部分是結論。

美國登記法制對我國有許多啟示，特別是不動產債權契約的公證、不動產租賃或相鄰不動產使用協議的登記、區分所有之專有部分的範圍、區分所有規約的登記、登記謄本與權利書狀上登記的精確時間，以及我國實務上公契與私契之區別等議題。

The U.S. Deed Recordation System and Torrens Registration System of Real Estate: Lessons for Taiwan

Chien-Chang Huang

Abstract

The government in Taiwan is now drafting the Real Estate Registration Act and in the need to refer foreign real estate registration law. However, few papers introduce the U.S. Deed Recordation System and Torrens Registration System of real estate. Therefore, it is meaningful to explore contemporary U.S. system and its lessons for Taiwan. This article consists of four parts. Part I sets out the possible relationship concerning real estate recordation/registration between Taiwan and the U.S. Part II introduces the U.S. system based on the most updated data and studies. Part III analyzes the U.S. system, compares it with Taiwan's system and explores lessons for Taiwan. Part IV draws some conclusions.

There are a lot of lessons can be draw from the study of U.S. system, especially the issues of notarization of real estate contracts, the recordation of leases or covenants of real estate, the scope of the unit of condominium, the recordation of the declaration of condominium, the explicit recording time of the copy of register and the certificate of title,

and the distinction of public contracts and private contracts in Taiwan.

Keywords: real estate recordation, real estate information, American law, building, Deed Recordation System, Torrens Registration System, condominium

中原財經法學