

# 德國土地登記與審查制度之法制分析--兼論我國土地登記審查問題

陳明燦<sup>\*</sup>

## 目 次

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 壹、序言      | 四、小結                  |
| 一、問題之提出   | 參、土地登記審查制度            |
| 二、內容之鋪陳   | 一、土地登記審查原則            |
| 貳、土地登記概論  | 二、聲請型之登記審查概要          |
| 一、土地登記簿   | 三、機關囑託型之登記審查概要        |
| 二、土地登記原則  | 肆、對我國土地登記審查制度之借鏡（代結論） |
| 三、土地登記之效力 |                       |

中文關鍵詞：土地登記、登記原則、登記效力、審查制度，法制分析

Key Words: Land Register, Principle of Land Register, Effect of Land Register, Examination System, Legal Institution Analysis

<sup>\*</sup> 國立台北大學不動產與城鄉環境學系專任教授，德國波昂大學農學博士，作者感謝兩位匿名審查人之寶貴意見，惟文責由作者自負；又，此為作者於2010年獲國科會補助至德國考察其土地登記制度所撰寫報告書之一部分。

投稿日期：100年3月30日；審查通過日期：100年7月12日。

## 中文摘要

我國現行土地登記係兼採德國之「權利登記制」以及澳洲「托崙斯登記制」，其中，特色之一即為登記人員對登記申請案件須採「實質審查」，而所謂「實質審查」係指登記人員須審查：1. 申請書所載事項是否與證明文件或登記簿相同；2. 證明文件是否真實；3. 權利有無爭執；以及 4. 登記申請案有無違反強制或禁止規定等事項，於審查無誤後始得登載於土地登記簿綜上論述，即以「時效取得地上權登記」申請案件之審查「密度」為例，最高行政法院早於民國 95 年 9 月庭長法官聯繫會議之決議上即認為：申請時效取得地上權登記者應檢附「以行使地上權之主觀意思而占有」之相關證明文件，亦即對其主觀占有之意思表示須負擔舉證責任，否則地政機關即依法予以駁回。對此，於民國 99 年所修訂土地登記規則第 118 條即遵此旨。然而，是否只要有涉及「私權爭執」之虞者，登記機關即予以駁回而絲毫不予審查？果爾，其是否與上文實質審查意旨有所相違？凡此相關議題本文經上由德國登記制度之分析後，歸納提出下述四點建議以供我國主管機關參考：一、充分利用土地登記程序法上之「替代事項」法則；二、土地登記人員運用「形式證據法則」以為登記程序上之審查；三、運用公證人之專業以確保土地登記簿記載事項與實體法律關係一致之正確性；以及四、確定登記合意原則重於登記合法原則。

## Abstract

The current land registration in Taiwan adopted both the Germany “Right Registration System” and Australia “Torrens Registration System”. One of the features in the land registration is:

the registration officer must be “substantive examine (review)” on the application case. “Substantive examine (review)” means that the registration officer must take the following measurements: 1.the matter contained in the application are the same with the certificate documents/register; 2.certificate documents are true; 3.rights of land are not dispute; and 4. the registration case violates the injunction/prohibition or not, and so on. Then Published in the land register only after reviewing is correct. Therefore, this article gave an example on the apply review conditions of “Prescriptive Superficies Right”, the resolution of The Supreme Administrative Court Judges joint conference in September, 2006 considered that: land registration apply of Prescriptive Superficies Right, it need to attached related documents about “possessed based on the meaning of exercise the superficies right”. In other words, the Applicant needs to bear the burden of proof in the meaning of exercise the superficies right. Otherwise, the land office could reject the application according to the law. The section 118 of Land Registration Rules amendments also complied with the aims. Nevertheless, is it correct that the Registration authority rejects the case and do not examine as long as the case involving “private rights dispute”? If so, it will be contrary to the intention of the “substantive review”. Therefore, this article tries to analyze the German land-registration system, and summarized the following four suggestions for the competent authorities: 1. use the “alternative matters” rule of the relevant principles of land registration law; 2. Land registration staff keep in the relevant provisions of the Civil Law and the Land Registration law; 3. Use notary profession and auxiliary measures to ensure the

correctness that matters of land registration records consistent with the physical legal relationship. 4. To determine principle of registration consensus more important than the principle of legally registered.

## 壹、序言

### 一、問題之提出

按我國土地法第 37 條第 1 項之規定意旨，所謂土地登記係指土地及建築改良物之所有權與他項權利法律關係之登記，而所謂「土地及建築改良物」實則為「不動產」之意；「所有權與他項權利」則與「物權」具同一意涵，而「法律關係」則指不動產之權利變動關係，是「土地登記」乃指不動產物權變動關係之登記。又，土地登記於主管機關登記辦畢後即生「公示力」、「推定力」與「公信力」<sup>1</sup>，其對確保私人產權以及維護不動產交易安全具有不可替代之功能。是我國現行土地登記可謂係兼採德國之「權利登記制」以及澳洲「托崙斯登記制」，其中，特色之一即為登記人員對登記申請案件須採「實質審查」，而所謂「實質審查」係指登記人員須審查<sup>2</sup>：1.申請書所載事項是否與證明文件或登記簿相同；2.證明文件是否真實；3.權利有無爭執；以及 4.登記申請案有無違反強制或禁止規定等事項，於審查無誤後始得登載於土地登記簿上<sup>3</sup>。則有問題者為，究竟登記人員審查之「界限」（Grenze）為何？茲謹以「時效取得地上權登記」之申請案件為

---

<sup>1</sup> 土地法第 43 條、民法第 759 條之 1 以及土地登記規則第 24 與 24-1 條參照。

<sup>2</sup> 參溫豐文，土地法，自版，2011 年 8 月，頁 159。

<sup>3</sup> 土地登記規則第 55 條第 1 項參照。

例，最高行政法院早於民國 95 年 9 月庭長法官聯繫會議之決議上即認為：申請時效取得地上權登記者應檢附「以行使地上權之主觀意思而占有」之相關證明文件，亦即對其主觀占有之意思表示須負擔舉證責任，否則地政機關即依法予以駁回。對此一爭執已久議題，內政部地政司於民國 99 年 6 月 28 日著手修訂土地登記規則時，並進一步將之明定於第 118 條第 1 項中，此一迥異於先前之作法似乎是否意味著提升了登記機關之「審查密度」

(Prüfungsintensität) 有所變動，基於行政法上「法律保留原則」之意旨，姑且不論旨揭土地登記規則第 118 條之適法性。然問題是，究竟登記人員之審查權限是否包括實體法上抑或僅限於登記程序法上爭執事項？若乍看旨揭法條修正內容，則吾人似可斷言其審查權限僅限於後者，然而，登記事件往往涉及實體法與程序法之規範，甚至是公私法交錯，則審查果真存有「界限」

(Grenze)？其審查義務會否因登記型態不同而有異？此一連串問題不僅困擾我國土登記學界，實務判解似亦謹守學說框架而難以跳脫，而登記主管機關更是欠缺自主見解，導致「審查制度」成為土地登記之最核心與最難解決之議題。

惟無論如何，我國土地法第 68 條第 1 項已規定「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。」事實上，公務員執行職務行使公權力而不法侵害人民權利所生之損害，其所屬機關本應負損害賠償之責，對此，國家賠償法第 2 條第 2 項已定有明文。此乃為我國土地登記係採旨揭托崙斯登記制之最佳註腳，蓋登記機關於為登記完竣後即生公示力、推定力以及公信力，是其影響層面可謂廣且深，從而，旨揭土地法之規定乃為國家賠償法之特別規定，並「擴大」了登記公務員之責任範圍，進言之，按國家賠償法第 2 條第 2 項可知其係採「故意過失責任主義」，然而，土地法則採「無過失責任主義」，亦即只要存

有「土地登記錯誤遺漏或虛偽」而其發生原因不可歸責於受害人時，地政機關即須負損害賠償責任。從而，不論係屬登記人員之「明知或可得而知」者，除非登記機關能證明其發生原因係可歸責於受害人，否則均應對所生之損害負賠償責任。於是，益證登記人員於為土地登記以及核發權利書狀之前，應確依土地登記規則之規定，踐行嚴謹之審查程序，然問題是，土地登記規則有關登記人員審查規定是否妥適，已屬可疑。

又，倘若贊同「提升」登記人員對登記案件之審查密度，會否因此而削弱登記行政效率？究竟有無「最適」之登記審查密度？對於此一連串問題，雖然必須經由嚴謹學術方法始得予以回答，然旨揭土地登記規則第 56、57 條卻也明訂於何種情況下登記人員應「補正」或「駁回」申請登記案件<sup>4</sup>，僅以其第 57 條第 1 項第 3 款所稱「私權爭執」為例，則應如何解讀其內容？申言之，是否只要有涉及之虞，登記機關即予以駁回而絲毫不予審查？果爾，其是否與上文實質審查意旨有所相違？又，行政程序法第 36 條規定行政人員應依職權調查證據，而不受當事人主張之拘束，此一原則是否亦應適用於登記人員之審查事項上？或者，應將土地登記（審查）程序視為司法程序之一環，亦即應適用民事訴訟法（或非訟事件法），由當事人負舉證責任，僅於舉證不明瞭時才會受到不利之處分（如駁回），究竟何種作法為當？綜之，究竟上文「實質審查」之真正意涵為何？是否我國因用語錯誤以致「以詞害義」或者另有其他問題？對此，德國土地登記

<sup>4</sup> 登記機關應予以補正之情形為：1.申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者、2.登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或缺者、3.登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者、以及 4.未依規定繳納登記規費者；又，登記機關應予以駁回之情形為：1.不屬受理登記機關管轄者、2.依法不應登記者、3.登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者、以及 4.逾期未補正或未照補正事項完全補正者。

制度之內容為何？尤其，其審查制度為何？蓋我國土地登記制度係師法其「權利登記制」(Eintragungssystem des Grundbuchrechts)之精神<sup>5</sup>，其之作法或有值得借鏡之處，是本文爰以其為探究之對象。

## 二、內容之鋪陳

茲鑑於上文之問題意識（研究目的），謹將本文內容之鋪陳分述如下：(一)序言：包括問題提出與內容鋪陳。(二)土地登記概論：包括土地登記簿、土地登記原則以及土地登記效力。(三)土地登記審查制度：包括土地登記審查原則、聲請登記型之審查概要以及機關囑託登記型之審查概要。(四)對我國土地登記審查制度之借鏡（代結論）。

## 貳、土地登記概論

### 一、土地登記條例與土地登記簿

#### (一)土地登記條例概述

由於土地之價值高昂，於社會中具有不可替代之經濟功能，尤其於其交易過程中，土地「法律關係」(Rechtsverhältnisse)之

<sup>5</sup> 此種登記制度之特色為：不動產實體物權之得、喪與變動，原則上非經登載於登記簿上，不生效力，其原文為“Nach dem Eintragungssystem des materiellen Liegenschaftsrechts gibt es in der Regel keinen Erwerb, keine Veränderung und keine Aufhebung von Eigentum und sonstigen Rechten am Grundstücken ohne Eintragung in das Grundbuch”; Vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Handbuch der Rechtspraxis, Band 4, 2008, Rn.1。

內容為何，此對交易者而言乃屬至為重要之資訊，於是，必須創設一套措施，以資規範，此即為「土地登記簿」(Grundbuch)之所由設，而於登記人員於為登記簿之落簿前，為求登記結果之正確無誤，則必須有一部「程序法」(Verfahrensrecht)以資遵循，此時，「土地登記條例」(Grundbuchordnung; 簡稱 GBO)乃應運而生以滿足此一需求。該條例最早係於 1897 年 3 月 24 日公布實施 (RGBl.S.139)，嗣後經歷多次修正，為因應社經條件之變遷，主管機關乃全盤修正並於 1994 年 5 月 26 日公布，之後迭經 13 次修正，最後一次修正在 2009 年 8 月 11 日<sup>6</sup>。條文共計有 150 條規定，包括第一章總則 (allgemeine Vorschriften) (第 1 條至第 12 條之 3)，第二章土地登記之聲請 (Eintragungen in das Grundbuch) (第 13 條至第 55 條之 2)，第三章抵押權、土地債權及分期債權登記 (Hypotheken-, Grundschild, Rentenschuldbrief) (第 56 條至 70 條)，第四章訴願 (Beschwerde) (第 71 條至第 81 條)，第五章特殊案例之土地登記程序 (第 82 條至第 115 條)，第六章土地登記簿之設置 (Anlegung von Grundbuchblättern) (第 116 條至第 125 條)，第七章電腦執行之土地登記 (Das maschinell geführte Grundbuch) (第 126 條至 134 條)，第八章土地交易電子化及檔案 (Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte) (第 135 條至 141 條)，第九章過渡條款及附則規定 (Übergangs- und Schlussbestimmungen) (第 142 條至第 150 條規定)。

茲為輔助土地登記條例之實施，其相關配套法令甚多，舉其要者如：土地登記條例施行細則 (Verordnung zur Durchführung der

<sup>6</sup> 有關土地登記條例於公布實施後迄至 1994 年 5 月 26 日修正前之內容修正情形，Vgl. Demharter, J., Grundbuchordnung, Kommentar, 27 Auflage., Einleitung 2010, Rn.1-36.

Grundbuchordnung) <sup>7</sup>; 住宅所有權及區分所有權登記與執行細則 (Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher) <sup>8</sup>; 建物登記施行細則 (Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern) <sup>9</sup>; 土地登記清理條例 Gesetz über Massnahmen auf dem Gebiet des Grundbuchwesens) <sup>10</sup> 以及土地登記先行處理施行細則 (Verordnung über die vorrangige Bearbeitung investiver Grundbuchsachen) <sup>11</sup>, 又, 在各邦之層級上, 邦政府一般不相關法令, 以因應其特殊需要, 例如以巴伐利亞邦為例, 其乃頒佈「巴伐利亞邦土地登記事務處理規則」(Bayerische Geschäftsweisung für die Behandlung der Grundbuchsachen) <sup>12</sup>, 以資規範。

綜觀土地登記條例自 1897 年 3 月 24 日公布實施以來, 已逾百年, 其間雖歷經多次修正, 然其基本原則並無改變, 雖是如此, 其亦不能無視於旨揭相關法令修正所帶來對該條例之影響, 舉例而言, 於 1993 年 12 月 25 日生效之「登記程序加速法」(Registverfahrenbeschleunigungsgesetz), 其對該條例即產生全

<sup>7</sup> Grundbuchverfügung – GBV, in der Fassung vom 24.01.1995 (BGBl. IS. 114), 有關德東土地登記得依該細則第 113 條之規定為之, 以資過渡。

<sup>8</sup> Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV, in der Fassung vom 24.01.1995 (BGBl. IS. 134), 旨在規範住宅所有權法 (Wohnungseigentumsgesetz) 有關單獨與區分建物所有權之登記事務。

<sup>9</sup> Gebäudegrundbuchverfügung – GGV, in der Fassung vom 15.07.1994 (BGBl. IS. 1606), 其與 WGV 之規範對象不同, 係以民法典施行法第 231、233 條所稱建物所有權之登記者為限, 以資區別。

<sup>10</sup> Grundbuchbereinigungsgesetz – GBMassnG, in der Fassung vom 20.12.1963 (BGBl. IS. 986), 有關德東土地登記得依該條例第 36 條之 1 之規定為之, 以資過渡。

<sup>11</sup> Grundbuchvorrangverordnung – GBVorV, in der Fassung vom 03.10.1994 (BGBl. IS. 2796), 旨在規範新投資地區土地登記相關事務。

<sup>12</sup> 簡稱 GBGA, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz vom 16.10.2006 (JMBl. S.182), 計有 8 條。

面性之影響，蓋於講究效率之工商社會，如何於維持土地登記簿內容正確之前提下，亦能提高登記效率，然而，欲同時顧及該兩項目標之達成，並非易事，事實上，登記審查之密度與相關問題即為核心所在。

又，土地登記條例之性質被定性為程序法，亦即於發生不動產物權發生變動後，其如何於土地登記簿中辦理登記等問題，至於「實體法」(Materielles Recht)則指欲使一項不動產物權產生變動生效的話，必須具備哪些要件，其主要規範於民法典，尤指是「民法典之物權法」( §§873-1203; Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs)，於是，德國土地登記制度之基本原則與民法典第三編物權原則必須相互緊密扣合，不容割裂，從而土地登記條例乃為形式上之土地法，當民法典修正時，土地登記條例亦將配合修正，以落實旨揭「權利登記制」之精神。

## (二)土地登記簿之建置與內容

德國土地登記簿之建置，按旨揭土地登記條例施行細則之規定總共包括三大部，該細則第 21 條明訂登記簿之外觀、第 15 條則規範登記簿中相關權利之目錄，至於第 14、16 條則是有關登記簿之編成，進言之，依據土地登記條例施行細則第 4 條規定，土地登記簿之建置係由「標題」(Aufschrift)、「內容標示」(Bestandsverzeichnis)以及「第一至第三分部」(Abteilungen I bis III)三大部分所組成，茲謹簡述其內容如下：

1、「標題」：該部旨在供作「登記法院」(Amtsgericht)或「登記局」(Grundbuchamt)、土地所屬轄區以及登記簿冊等相關資料之記載(土地登記條例施行細則第 5 條參照)。

2、「內容標示」：該部旨在供作土地客觀部分(如面積、坐落等)等相關資料之記載(土地登記條例施行細則第 6 條參照)，

並可細分為八大部門，該部之性質應與我國土地登記簿之「標示部」相若。

### 3、第一至第三分部：

(1) 第一分部：依據旨揭土地登記條例施行細則第 9 條規定，該部旨在記載土地權利關係，內容包括土地所有權人（不論是單獨所有或共有）之姓名、職業、住所。若屬法人所有者，則其營業之名稱與場所等資訊，是本部依其內容與功能實與我國土地登記簿之「所有權部」無異。

(2) 第二分部：依據旨揭土地登記條例施行細則第 10 條規定，此部旨在供作除土地債務與抵押權等權利外之他項權利設定之用，例如供作相關權利註記、先買權、強制執行以及使用與移轉限制之用，茲須指出者為，礙於「物權法定主義」(numerus clausus der Sachenrechte) 僅限於法定權利始得登記，而且該等權利之內涵，亦不得逾越民法物權編內所容許之權利範圍，此種類型強制原則，至為重要，當然該部亦供作該等權利之塗銷註記登載之用（土地登記條例第 46 條參照）。由此觀之，該部之性質應與我國土地登記簿之「他項權利部」相仿。

(3) 第三分部：按旨揭土地登記條例施行細則第 11 條規定，該部僅供作土地債務與抵押權等權利設定之用，當然亦包括其塗銷與異議登記登載之用，嚴格而言，其應屬上開「第二分部」，但由實務可知，該類型權利申請登記之數量最多，是乃獨立而為一分部。

須指出者為，上述有關土地登記簿之內容係一般性之規定，事實上，土地登記局尚可本於職權為變動<sup>13</sup>，然而，無論如何，土地登記簿之內容綱要應屬不變。

<sup>13</sup> Vgl. Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), §1, Rn.70-74.

## 二、土地登記原則

如上所述，德國土地登記條例乃與德國民法物權編形式與實體法相互配合，並且相互作為補充，至為重要。從而，德國土地登記制度（土地登記條例）之基本原則，亦常屬德國民法上之基本原則，其基本原則主要有下述八種<sup>14</sup>：（一）聲請原則（Antragsgrundsatz）、（二）同意原則（Bevolligunggrundsatz）、（三）登記原則（Eintragunggrundsatz）、（四）公開原則（Öffentlichkeitsgrundsatz）、（五）明確原則（Bestimmtheitsgrundsatz）、（六）證據原則（Beweisgrundsatz）、（七）優先原則（Vorranggrundsatz; Prioritätsprinzip）、以及（八）專業審查原則（Grundsatz der Sachprüfung）<sup>15</sup>。茲簡述如下：

（一）聲請原則：土地登記條例第 13 條規定，土地登記局僅於基於事人之聲請而為土地登記簿冊之登載，是土地登記機關原則上不依職權為登記，僅有在極少數的例外情形始為之，例如基於土地登記錯誤而依職權所為「更正登記」(Berichtigungsantrag) <sup>16</sup>

（二）同意原則<sup>17</sup>：係指不動產物權之得、喪、變更，原則上均應取得雙方當事人之同意，如物權行為（契約）上之聲明（合意聲明：民法第 873 條參照）或放棄聲明（民法第 875 條參照），但登記局為提升登記之行政效率，其並不須去「證明」

<sup>14</sup> 作者比較 Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), §13, Rn.1-9.以及 Holzer/Kramer, Grundbuchrecht, 2. Auflage., München: Verlag C.H. Beck, 2004, 2. Teil, Rn. 109-112, 乃綜合提出八項登記基本原則。

<sup>15</sup> 又稱為「合法性原則」(Legalitätsprinzip)，詳參 Holzer/Kramer, a.a.O., 2. Teil, Rn.109, 本文將於第三章予以論述，又，亦有學者將「類型強制原則」(Typenzwang) 列為登記原則，Vgl. Schöner/Stöber, a.a.O., (Fn. 5), S.19.

<sup>16</sup> 事實上，我國土地第 69 條亦有類似規定（登記錯誤或遺漏之更正）。

<sup>17</sup> 又稱為「形式合意原則」formelles Konsensprinzip) Vgl. Holzer/Kramer, a.a.O., (Fn. 14), 2. Teil, Rn.110.

(nachweisen) 該等合意文件之真實性，亦即不須證明當事人實體法上物權變動「物權合意」(dingliche Einigung) (即意思表示) 之真實性，而只須在形式上查核是否檢附「登記同意表示(書)」，此即為此處所稱「同意原則」之具體運用<sup>18</sup>。但於「土地所有權放棄」(Auflassung des Grundstücks) 或「地上權內容變動與轉讓」(Inhaltsänderung und Übertragung eines Erbaurechts) 之情況下，登記局即須依據土地登記條例第 20 條規定，確實審查其相關證明文件(如「合意聲明」)之真實性以及依實體法(亦即旨揭民法)規定審查是否予以登記，此點就審查內容而言，極為重要。綜言之，原則上得由權利一方單獨向登記局聲請土地登記，除非有旨揭同法第 20 條之例外情形，登記局始須負證明之義務。於是，於前者之情形下，基於物權行為「無因性原則」

(Abstraktionsprinzip) 以及登記局僅負「形式」(formell) 審查義務，則倘若於其同意登記之情況下，其性質似亦屬登記局與登記聲請人間之合意。

(三) 登記原則：係指不動產基於法律行為而生之變動均應登記於土地登記簿上，始生法律上之效力，此乃旨揭「權利登記制」之意旨，申言之，民法第 873、875 條所稱「法律行為」(Rechtsgeschäft) 除須意思表示應合致外，並須將該法律行為登載於土地登記簿上，始生物權權利變動之效力，是此一登記行為乃為物權變動之前提要件，且於登記完竣後產生了民法第 891 條所稱登記「推定力」(Rechtsvermutungswirkung) 之根基。

(四) 公開原則<sup>19</sup>：按土地登記主旨之一乃在於公開實體法(民法)上土地權利之內容，俾以保護交易安全，並提升人民對土地

<sup>18</sup> 德國土地登記條例第 19 條參照，又，登記之「同意」(Bewilligung) 係指聲請人之單方；而「合意」(Einigung) 則指聲請人與相關權利人之雙方而言(土地登記條例第 20 條參照)。

<sup>19</sup> 又稱為「形式公示原則」，Vgl. Holzer/Kramer, a.a.O., (Fn. 14), 2. Teil, S.111.

登記制度的信賴。按土地登記簿乃一公開性的公文書，是其登記內容包括所有權或其他物權記載事項應受法秩序之保護，進而讓第三人產生民法第 892 條所稱「善意信賴力」(Gutgläubenswirkung)，此又稱為與「實體公示原則」(materielles Publizitätsprinzip)，資與「形式公示原則」相互對照，此亦為土地登記條例第 12 條所明定<sup>20</sup>。

(五)明確原則<sup>21</sup>：該原則乃要求於土地登記簿上所登記之「權利關係」必須非常清楚明確，資以保護不動產交易安全，其權利關係之內容包括了土地主體、所欲登記權利之範圍與內容，甚至包括利息等資料，均必須清晰與明確，當然，也許上開資料無法藉由土地登記簿之記載而獲得，但無論如何任何第三人應可從上開「登記合意」等文件中推導得知<sup>22</sup>。

(六)證據原則<sup>23</sup>：按旨揭土地登記條例第 29 條規定，登記局於土地登記簿上之登載必須以具有證據力之資料為依據，除非該文件係確屬「公開事實」(offenkundige Tatsache)或經公證人證明之「公證文件」(öffentliche Urkunden)者，蓋登記機關僅能針對聲請人所送資料為審查，其不並具有事實調查之權利與義務。

(七)優先原則：該原則於民法上係指先登記於土地登記簿上之物權，有優於其他後登記物權之效力，申言之，後登記之物權，其受償或實現效力低於前登記之權利<sup>24</sup>。按土地登記條例第 17 及 45 條規定，較早聲請為物權登記者，即享有優先受保護之效力，然必須以「登記入簿」(Eintragung ins Grundbuch)作為判斷權利

<sup>20</sup> 事實上，我國土地登記規則第 24、24-1 條亦有類似規定，茲不贅述。

<sup>21</sup> 又可稱為「特殊性原則」(Spezialitätsprinzip)。Vgl. Rechberger/Bittner, Grundbuchrecht, 2 überarbeitete Auflage., 2007, S.119.

<sup>22</sup> Vgl. Der Deutsche Rechtspfleger, 2000, S.324. dazu auch 2004, S.561.

<sup>23</sup> Vgl. Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), §29, Rn.23.

<sup>24</sup> 民法第 879 條規定參照。

「次序關係」(Rangverhältnis) (如抵押權之順位) 之基準<sup>25</sup>。

### 三、土地登記之效力

上述提及土地登記簿之功能旨在提供任何人得以獲得登記相關資料，以確保其交易安全，此即為「公開（示）原則」或者物權法上「實體公示原則」之體現，是有關土地權利相關（限制）規定依法應登載於登記簿上，以其資訊之透明化。然而，除非法有明定，否則依據土地登記條例第 54 條之規定，有關公法上之限制規定（如禁、限建以及先買權等）是不具有「可登記能力」（Eintragungsfähigkeit），從而不得登載於登記簿上，蓋如此一來將會減損土地之價值，然而登記簿或將因此而失去作為提供登記相關資訊之功能，則兩者如何拿捏，頗值研究<sup>26</sup>。惟無論如何，謹將土地登記所具之效力說明如下：

#### （一）「讓與或設權力」（Übergangs- oder Konstitutivwirkung）

如前所述，按民法第 873、875 條規定，依法律行為而致之不動產物權變動須以登記為生效要件，此種創設物權變動效力之「設權登記」（konstitutive Eintragung）並不適用於基於法律事實或法律規定而生者，申言之，以「強制執行」Zwangsvollstreckung）為例，其因拍賣取得所生不動產物權變動，便與此處所稱「讓與或設權力」無關，而係屬「宣示登記」（deklaratorische Eintragung）之範疇<sup>27</sup>。

<sup>25</sup> 此於我國亦然，土地登記規則第 9 條參照。

<sup>26</sup> Vgl. Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), Anhang zu §13, Rn.20-23.我國亦有學者將登記簿戲稱為「雜記簿」者，其問題根源乃在於「可登記能力」究應具備哪些要件，事實上，此又與登記之效力（如公信力）息息相關而不容割裂看待。

<sup>27</sup> 此與我國民法第 759 條之規定之意旨相同。

## (二) 公示力 (Ö ffentlichkeitswirkung)

所謂登記之公示力，其又稱登記之公示作用或「公示原則」(Der Ö ffentlichkeitsgrundsatz)，係指以登記作為不動產物權變動之表徵。易言之，當物權變動之際須有一定由外界可以辨認之表徵，亦即登記，以使不動產物權變動之法律關係得以透明化，進而避免第三人遭受不測之損害，申言之，登記「公示」之作用在於使人知曉不動產物權變動之情形，因此，不論任何人均得查詢土地或建物之相關資訊，地政機關不得予以拒絕，以我國而言，其具體規定於土地登記規則第 24 條以及第 24 條之 1，以瞭解土地登記簿上所記載之事項<sup>28</sup>。於德國法上，旨揭登記之公示原則包括「形式公示原則」(formelles Publizitätsprinzip)與「實體公示原則」，前者乃提供不動產交易之所需資訊，其為實體公示原則所不可或缺之對應制度，後者則指登記所具有之「移轉作用(力)」(亦即上述之「設權效力」、「推定作用(力)」(亦即下述之「推定力」)以及「善意取得作用(力)」(亦即下述之「公信力」)，兩者共同構成不動產登記法上之公示原則<sup>29</sup>。

## (三) 推定力 (Vermutungswirkung)

所謂登記之「推定力」係指不動產物權經登記者，推定其登記權利人適法有此權利，此即積極證明作用之體現<sup>30</sup>，相反地，

<sup>28</sup> 按現行查詢土地登記資料之方式已不侷限於「書面」，亦可經由「線上查詢」(Online-Zugriff)方式為之，但須注意不得違反個人資料保護法之相關問題，對此，Vgl. Rechberger/Bittner, a.a.O., (Fn. 21), S.121-122.

<sup>29</sup> Vgl. Rechberger/Bittner, a.a.O., (Fn. 21), S.120., 又，有學者將「善意取得作用」稱為「公信力」，事實上，兩者意涵應有不同，Vgl. Wagemann, Funktion und Bedeutung von Grundstücksregistern: Eine Rechtsvergleichende Studie zum Liegenschaftsrecht von Deutschland, England und Frankreich 2002, S.8 ff.

<sup>30</sup> 事實上，我國民法第 759 條之 1 第 1 項亦規定「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」亦同此旨。

如果原本登記於土地登記簿上之權利被塗銷，則該權利也被推定不存在，此即消極證明作用<sup>31</sup>。於是，不無可能登記簿上記載事項不具有「十足性」(Vollständigkeit) 正確之推定力，乃屬理解之事，雖是如此，登記局仍須努力維護與確保登記事項之正確性。茲須指出者為，不動產之登記名義人於行使其不動產物權時，固不需證明其權利之合法正當性，是以若有主張其係無權利者，反應負舉證責任，亦即其得以登記之推定力資為對抗，但若他人已舉反證者，此時基於舉證責任分配法則，則登記名義人為推翻其主張，自應負舉證責任，從而，「推定力」僅是一個具有登記程序法上意義之規則。

#### 四信賴力 (Gutgläubenswirkung)

按不動產物權變動既以登記為公示之方法，則縱使其登記內容與實質權利不一致時，對於信賴此登記之第三人，亦應予以保護，以維護交易安全，此乃為登記之公信力。事實上，其思考主軸為：民法第 892 條「假設」(fingieren) 土地登記簿上之登載事項為「正確且十足」(richtig und vollständig) 者，而同法第 893 條更進一步將之推展至後續行為，例如「善意取得人」(Der gutgläubige Erwerber) 之「物權處分行為」(dingliches Verfügungsgeschäft)，亦得援引「公信力」<sup>32</sup>。茲須指出者為，此處公信力之射程範圍僅止於登記簿之「第一至第三分部」，並不包括土地「純事實記載事項」(die rein tatsächlichen Angaben；亦即登記簿「標示部」所登載者) 之相關事項，甚至連土地登記條例第 53 條第 1 項所稱「違法內容登記」(inhaltlich unzulässige

<sup>31</sup> 民法第 891 條第 2 項參照。

<sup>32</sup> 其係稱為「善意取得人」，而不稱第三人或受讓人，此與我國民法第 759 條之 1 第 2 項所稱「第三人」似有不同。

Eintragungen), 亦非為公信力之射程範圍<sup>33</sup>。

### (五) 保護力 (Schutzwirkung)

此可從兩面向予以論述如下：

1、「公信力」之原旨<sup>34</sup>：亦即上述善意第三人信賴登記簿權利記載事項所生之保護力，該效力乃為保護不動產交易安全之所由設，亦即第三人信賴登記簿記載事項「信賴保護原則」

(Vertrauensschutzprinzip) 之體現。是此時真正權利人（如所有權人或先次序抵押權人）並無法使「已登記」權利事項再成為「可爭議」者，則其所受損失僅得藉由行使損失民法第 812、823 條之「替代請求權」(Ersatzanspruchsrecht) 予以填補。

2、「公信力」之界限（擊破）：如上所述，土地登記（簿）之公信力並非毫無界限，蓋對真實土地權利人極為不利，對此亦不得予以保護（土地登記條例第 52 條參照），於是，乃對真正權利人採取保護或補救措施，申言之，除限縮公信力之構成要件外，尚提供兩項補救措施，其一為：於土地被無償處分之情況下，真實權利人對於取得人有直接之不當得利返還請求權<sup>35</sup>，其二為：經由登記局基於民法第 899 條再依據土地登記條例第 53 條第 1 項囑託為「異議登記」(Widerspruchseintragung)<sup>36</sup> 以保護真實權利人之權利，並維護登記簿記載事項正確性之功能，此時，

<sup>33</sup> Vgl. Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), §53, Rn.52. dazu auch Rechberger/Bittner, a.a.O., (Fn. 21), S.115-116.

<sup>34</sup> Vgl. Görner, Gutglaubenschutz beim Erwerb einer Auflassungsvormerkung, JuS (Zeitschrift für Juristische Schulung), 1991, S.1011.

<sup>35</sup> 德國民法典第 816 條第 2 款參照。

<sup>36</sup> 所謂「異議登記」係指於土地登記簿上權利記載不真實而於被更正登記之前所為之一種「暫時性」登記，其旨在保護真實權利人因第三人善意取得土地權利而遭受權利上之不利利益，此異議登記之聲請可來自於（真實）權利人或者登記法院依職權為之，於實務上多由登記局為之。

雖然異議登記無法導致土地登記簿之「土地移轉行為」

（*Verkehrsgeschäft des Grundstücks*）產生「凍結力」（*Sperrungswirkung*），但可擊破（次）第三人對土地登記簿公信力之援引<sup>37</sup>，惟嗣後登記簿內容若被證實為正確者，則該（次）第三人仍得取得其權利。

#### 四、小結

上述已針對德國土地登記效力予以簡要介紹，茲謹就其中最關涉不動產交易安全之「公信力」以論，就我國而言，土地法第 43 條規定，依土地法所為之登記，有絕對效力。此外，民法第 759 條之 1 第 2 項乃進一步增訂「因信賴不動產登記之善意第三人，以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真實而受影響」，此乃登記公信力之具體規定，進言之，所謂登記有絕對效力係為保護第三人之權利，將登記事項賦與絕對真實之公信力，是以，真正權利人在已有第三人取得權利之新登記後，僅得依土地法第 68 條請求損害賠償而不得為塗銷登記之請求，惟依據土地登記規則第 144 條第 1 項規定，登記機關於第三人取得權利新登記之前，其對於登記名義人仍有塗銷登記請求權。又，如前所述，登記公信力是對登記推定力之進一步擴展，蓋登記推定力是一種可以被推翻之推定，但登記公信力

<sup>37</sup> 德國民法典第 892 條參照。茲舉一例予以說明如次：甲將其 A 地出售予乙，雙方持買賣契約書以及經公證之讓與合意等文件至土地登記局申辦土地所有權移轉登記時，因雙方共同之錯誤將 B 地指為買賣客體，此時儘管指認有誤，但買賣契約以及土地所有權讓與合意所指者均為 A 地，若登記法官將 B 地登記為乙所有，則屬登記之不正確，此時，為保護真實權利人（即甲）之權益，登記法官乃於 B 地土地登記簿之「第二分部」為「異議登記」，但此項登記並不能阻卻乙處分系爭土地，例如其可再設定一項抵押權予丙，但丙此時已不能取得該項抵押權。

是一種不可被推翻之推定（即具有「擬制」效力），從而具有實體法上之效果（即創設物權變動效力）以及構成善意取得之可能性，進而補充登記推定力所可能產生之漏洞。

又，有關土地登記公信力與信賴保護之關聯，亦為學界所探究之重點，上文提及土地登記完畢後產生公信力，藉以保護信賴土地登記第三人之權益，並維護交易安全。進一步言之，「公信力」被理解為旨揭公法上「信賴保護」之代名詞，亦即，公信力可成為善意取得之制度基礎，其產生次序為：首先為物權表徵之方式（公示）；繼之為表徵方式之公信力；最後則為善意取得，此為不動產物權登記簿建構之統一框架。然而，嚴格而言，不動產登記簿「公信力」之基礎果真是建立於「信賴保護」？申言之，兩者之間是否具有直接關係，按德國傳統學說之見解認為，土地登記公信力之正當性，無寧在於所謂土地登記簿記載事項所生「誘發（促使）原則」（*Veranlassungsprinzip*）之體現，該原則之意涵係指：真實權利人誘發了權利表象之產生，亦即，當第三取得人於為法律行為時（如購買土地）而無法判斷誰才是該土地之「真正（實）」權利人之際，乃得援引此一原則；再者，土地所有權人若將其土地委託給他人出售時，其與該土地之第三取得人相較，事實上其應更有能力識別該受託人是否可靠，亦即，於權利保護而言，應側重於第三取得人之保護。事實上，該原則正當性之基礎思維應有二，其一為保護交易安全起見；另一則為信賴思維之體現<sup>38</sup>。惟如上所言，誘發原則之運作結果是：縱使於權利表象並非由真實權利人導致之情況下，其亦須承受權利喪失之後果，而只能如上所述向無權處分人提起損害賠償或不當得利返

<sup>38</sup> 有關「誘發（促使）原則」之進一步闡述得參 Bauer/Stürner, *Lehrbuch des Sachenrechts*, 17 neu bearbeitete Auflage., 1999. 其「中譯本」得詳由北京清華大學法律學系申衛星/王洪亮所翻譯，德國物權法（下冊），法律出版社，2006年10月，頁399以下。

還請求權，以資衡平其損益。此外，只要於第三人非惡意（明知或可得而之）之情況下，對此，其並不須盡任何注意義務，其主要法理為：立法者認為土地登記簿上之記載事項比占有更能提供堅實之信賴基礎，蓋其係經由登記人員審查後之結果，於是，土地登記簿上之「公信力」與第三人因對登記簿所載事項之認知致生「信賴」，兩者似並無直接關聯性。是以，本文以為嚴格而言，土地登記簿所生之「公信力」是一種形式化與絕對化之土地「交易保護」（Verkehrsschutz），而非屬完全與獨立化之信賴保護，蓋如上所述，土地之第三取得人是否為交易所根據者乃為登記簿上「權利表象原則」（Rechtsscheinprinzip）之運作結果，而非立基於其「信賴原則」（Vertrauensprinzip）上。

茲謹將土地登記類型與內容概要簡述如下：按如圖 1 所示，德國土地登記程序可分為三大類型，一為「人民聲請程序型」（Antragsverfahren）；另一為「機關自（逕）為程序型」（Amtsverfahren）<sup>39</sup>以及「機關囑託程序型」（Eintragung auf Ersuchen einer Behörde），前者係指由人民主動自由提出登記聲請案件，再由登記局人員依法處理<sup>40</sup>，後兩者則屬機關之發動登記，

<sup>39</sup> 就我國以論亦然，「當事人申請型」（土地登記規則第 27 條參照）與「機關自為型」兩大類，後者可細分為「囑託登記」（土地登記規則第 29 條參照）與「逕為登記」（土地登記規則第 28 條參照）。

<sup>40</sup> 至於登記機關之人員編制情形簡述如下：依德國土地登記條例第 1 條第 1 項第 1 句之規定，土地登記事項，原則上係由當地管轄之簡易法院為土地登記機關，但關於文書之公證及簽署之認證，自 1970 年起，土地登記處即不再具有此等權限，而應由當地執業之公證人為之，此點頗為重要。至於土地登記處，其內部組織乃由下列人員共同層級組成：1. 土地登記法官（Grundbuchrichter）：為登記法院登記處之最高職位者，但僅為個案或特殊聲請案件之裁定，並未實際負責登記案件之審查業務；2. 司法事務官（Rechtspflege）：為實際負責登記聲請案件之審查，從而聲請登記雙方當事人合意之公證，按理必須於其面前有效作成，然而實務上多由書記官收受；3. 書記官（Urkundsbeamter）：主要為執行登載入書面登記簿處分，並得與司法事務官共同於登記簿上簽署；以及 4. 其他職員（andere Bedienstete）：

其包括「依職權（逕為）發動型」與「依他機關被動發動型」兩種，後指如登記機關基於他機關之「被動型」登記，例如基於土地登記條例第 38 條所為「囑託登記」或第 82 條以下所定「強制更正登記」（Zwangsberechtigungsbeitrag），至於各類型登記後所生之效力可參圖 1，茲簡述如下：

（一）「聲請登記型」可生設權效力（設權登記）、處分效力（宣示登記）以及保全效力（異議登記）。

（二）「囑託登記型」可生效力與「聲請型」登記相同，茲不贅述。

（三）「機關逕為登記型」登記可生效力有關關涉到有公信力，則須視其登記事項而定，倘若登記機關依職權所為登記事項係純涉事實變動而不需當事人之合意者，則不涉及公信力，反之則涉及公信力。

1、登記不涉及公信力者，包括：（1）登記機關因聲請人基於法院確定判決而為物權變動之更正登記，以避免登記事項與實體法律關係不一致而折損登記簿之功能<sup>41</sup>，或者（2）土地登記事項被登記機關或相關權利人「證實錯誤」（Unrichtigkeit nachgewiesen）而為之更正，例如土地之處分限制（如禁止移轉）解除事實明確，登記機關即得予以塗銷與更正<sup>42</sup>，以及（3）因登

---

主要為協助書記官執行收受土地登記申請案件以及公證書，參林明鏘，論德國土地登記制度與審查權限，溫豐文教授六秩五華誕祝壽論文集（民事法學的現代課題與展望），元照，2011 年 3 月，頁 34-36；或得參 Holzer/Kramer, a.a.O., (Fn. 14), 3. Teil, S.15-20.按我國則於地政事務所進行登記案件之審查事務，並僅由「初審」與「複審」兩行政人員為之，與旨揭德國之編制頗不相同。

<sup>41</sup> 土地登記條例第 14 條參照，核其性質與我國土地登記規則第 27 條第 4 款之規範意旨類似。

<sup>42</sup> 土地登記條例第 22 條第 1 項參照，核其性質與我國土地法第 69 條之規範意旨類似。

載資料錯誤（例如日期誤繕等）而為之更正登記<sup>43</sup>。

2、登記涉及公信力者，包括：（1）權利次序調整登記（*Eintragung der Rangbereinigung*）：倘若登記機關於為登記簿轉載之際，登記人員發現登記名義人之權利「次序關係」（如抵押權之順位）有「不清晰」(*Unklarheit*)或「紊亂」(*Unübersichtlichkeit*)情事者，則須依職權為權利之「(登記)次序更正程序」(*Rangbereinigungsverfahren*)登記，茲以符合實體關係。但因其涉及當事人之權利變動，登記機關必須謹慎依法為之，是其發動之要件為<sup>44</sup>：1.須登記事項發生權利次序關係之不清晰或混亂者：前者係指登載內容導致實體權利次序之不明或懷疑者；後者則是指發生實體關係上之紊亂者。2.須登記簿存有登記事項發生權利次序關係不清晰或混亂而須予以移除之需者，例如相關權利人已依事實指出登記確實存有困難者亦屬之。（2）登記客體不存在之塗銷（登記）(*Löschung gegenstandloser Eintragung*)<sup>45</sup>：由於登記之權利客體已終局歸於消滅（如債務已清償至抵押權），則其（原先）登記已無所附麗，此際登記機關須依職權予以塗銷登記，其塗銷之登記權利並不以所有權為限，亦包括他項權利之「預告登記」(*Eintragung einer Vormerkung*)、異議登記、處分限制登記以及徵收註記登記等<sup>46</sup>，須指出者為，此塗銷登記與上述所稱「更正登記」之性質與要件均有不同，蓋其涉及登記之公信力問題。以及（3）違法內容塗銷登記（*Löschung gesetzlich unzulässiger Eintragung*）<sup>47</sup>：其係指聲請人以脅迫或虛偽手段而為

<sup>43</sup> 土地登記條例第44條第1項參照。

<sup>44</sup> 土地登記條例第90條參照，Vgl. Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), §90, Rn.1-7.

<sup>45</sup> 土地登記條例第84條參照。

<sup>46</sup> 其性質屬上文所稱「宣示登記」，其意涵與我國土地登記規則第143條第1項相若。

<sup>47</sup> 土地登記條例第53條第1項第1句參照。

登記，嗣後經登記機關查明後予以塗銷之謂，茲不贅述。

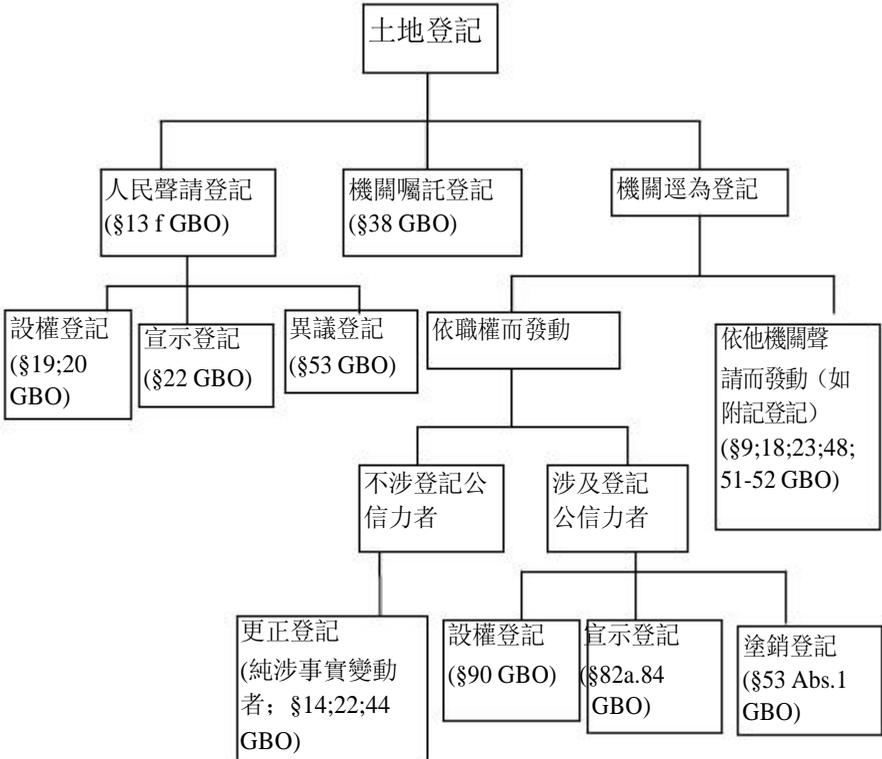


圖 1：德國土地登記類型與登記公信力之關聯示意  
資料來源：修正自 Holzer/Kramer（見註 14），頁 48

## 參、土地登記審查制度

### 一、土地登記審查原則

上文言及「專業審查原則」為土地登記八大原則之一，其又稱「合法性原則」，該原則對登記程序而言可謂最為重要者，其尤指是針對上文所稱之「聲請型」登記，其意涵係指登記機關於為登記案件審查時，必須依據土地登記程序法上之形式規定（亦即土地登記條例）為「合法性」（*Rechtmässigkeit*）審查後，始得為准駁之決定<sup>48</sup>，是又名為「合法性審查原則」，以確保登記簿上記載事項屬無誤且合法。然須指出者為，此非謂登記人員於符合登記要件下仍須審查有無抵觸實體法上相關規定，進言之，即使登記人員認為於登記完竣後，登記簿上之權利狀態恐有抵觸現行法相關規定之虞者，依多數學者見解，除非該登記之完成將顯會導致登記簿內容之不正確，否則登記機關仍不得駁回其登記聲請案件。是上開「合法性原則」就登記機關之審查義務而言，毋寧是在於追求登記簿記載事項與實體法律關係之一致性，進而維護其正確性，從而，不能僅求登記簿之「表象正確」為已足，蓋其為旨揭登記效力（尤指公信力）之基礎。然而，無論如何，究竟登記機關「審查義務」（*Prüfungspflicht*）之內容為何？舉例而言，對於土地登記條例第 19、29 條之登記合意「形式」規定（例如書面或口頭），登記機關「責無旁貸」須依法審查，此外，登記人員於審查時亦不能無視於法治國所開展出之相關原則（例如法律保留原則等）<sup>49</sup>，然登記類型日趨多樣且又須顧及登記效率，

<sup>48</sup> Vgl. Schöner/Stöber, a.a.O., (Fn. 5), S.20.

<sup>49</sup> Vgl. Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), Anhang zu §13, Rn.38-44.

從而，本文初步以為登記人員之審查義務（密度）恐與登記類型（亦即旨揭聲請型、囑託型以及機關逕為型登記）具有關聯性，茲因篇幅限制，本文下述乃擬僅以「聲請型」與「囑託型」之登記為例，分析登記機關之審查義務。

## 二、聲請型登記之審查概要

### （一）法律基礎

基本上，旨揭土地登記條例第 13-43 條規範土地登記聲請案件應符合哪些「要件」同法第 44-50 條則規範登記機關之「處理」內容，而對於土地登記機關之審查規定則採「原則-例外模式」（Regel-Ausnahme-Prinzip），具體而言，土地登記條例第 13、19、29、39 條規範了所謂「審查檢核表」（Prüfungsschema），至為重要，而其他條文則予以擴大、甚至是屬例外規定，內容益趨複雜多樣，這也是審查之困難所在。茲進一步說明如下：土地登記條例第 19 條規範了聲請登記所必須之「登記同意」（Eintragungsbewilligung、亦即所謂「形式合意原則」），並據以進一步得以適用同法第 19-27 條之相關規定，具體而言，同法第 20 條為實體之「登記合意」（Eintragungseinigung）且為登記同意之「積極特別條款」（positive spezialvorschrift），蓋其因係涉及聲請之雙方權利而取代了旨揭第 19 條之「單方」（einseitig）登記同意，而同法第 22 條則為「消極特別條款」（negative spezialvorschrift），蓋其於「更正登記」聲請時並不須檢附第 19 條之「登記合意」相關文件即可聲請登記，其僅須登記錯誤相關證明文件即為已足，而同法第 23-24 條（塗銷登記）則又為第 22 條之例外規定（亦即於聲請時必須檢附「登記合意」相關文件），此乃為旨揭「原則-例外模式」之體現。

茲謹將登記人員對聲請型登記案件之「審查檢核表」簡述如下<sup>50</sup>：

## (二) 審查事項

1、土地登記主管機關（土地登記條例第 1 條第 1 項）：包括登記法院之管轄地區、管轄事務以及功能劃分。

2、土地登記聲請書（土地登記條例第 1 條第 1 項）：

（1）聲請書之提出，包括 A.聲請人請求目的為何？ B.聲請書是否正確書寫？ C.聲請書內容，尤其是否屬可登記能力（土地登記條例第 13 條附件）<sup>51</sup>？ D.登記內容是否與合意一致？以及 E.是否屬登記保留事項（土地登記條例第 16 條）。

（2）聲請人是否有權利（土地登記條例第 13 條第 1 項）或有其他權利（土地登記條例第 14 條）。

（3）聲請人或代理人有無權利能力或行為能力。

（4）代理人有無代理權限或能力（土地登記條例第 15 條）。

（5）聲請書格式：包括單一目的聲請書件（土地登記條例第 13 條第 2 項）或多重目的聲請書件（土地登記條例第 29 條第 1 項）。

3、土地登記同意文件（土地登記條例第 19 條）：包括：

（1）同意聲明，包括 A.法律性質之確定、B.審查範圍與對象以及 C.聲明書內容（亦即聲明書之解說、有無保留、內容與效

<sup>50</sup> Vgl. Holzer/Kramer, a.a.O., (Fn. 14), 4. Teil, S.9; Demharter, a.a.O., (Fn. 6), Anhang zu §13, Rn.45. dazu auch Schöner/Stöber, a.a.O., (Fn. 5), S.206.

<sup>51</sup> 是否屬可登記之權利，如前所述應謹守「物權法定主義」外，除非法律定有明文，否則均不屬得為登記之權利，是全部土地登記條例並未予以明定，僅於第 54 條明定不得為「可登記」之權利種類，例如公法上負擔，例如受污染地、參與農地重劃或公法上先買權等之附註登記，均不得登載於登記簿上，Vgl. BGH (Bundesgerichtshof und Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen), NJW (Neue Juristische Wochenschrift)1992, S.978.

力)。

- (2) 聲請人是否有登記同意權利。
- (3) 聲請人是否有登記同意權限。
- (4) 是否有第三人之同意或登記同意之替代文件。
- (5) 聲請人(登記同意人)或代理人有無權利能力或行為能力。
- (6) 代理人有無代理權限或代理能力。
- (7) 聲請人有無物權取得能力。或者：

4、土地登記合意文件(土地登記條例第 20 條)：包括：

(1) 合意聲明，包括 A.與登記同意之關係、B.審查範圍與對象、C.合意內容以及 D.合意效力。

- (2) 聲請人是否有登記合意權利。
- (3) 聲請人是否有登記合意權限。
- (4) 是否有第三人之同意或登記合意之替代文件。
- (5) 契約另一方(亦即聲請人之另一方)或代理人有無權利能力或行為能力。

(6) 代理人有無代理權限或代理能力。以及其他文件之審查，包括

5、登記不正確證明文件(土地登記條例第 22 條)。

6、土地標示(土地登記條例第 28 條)與土地應有部分之描述(土地登記條例第 47 條)。

7、登記合意或同意文件之格式(土地登記條例第 29、35 條)。

8、當事人之「預先登記」(Voreintragung)(土地登記條例第 39、40 條)。

9、必要時，聲請人相關「契據出示」(Briefvorlage)<sup>52</sup>(土

---

<sup>52</sup> 舉例而言，聲請人於為抵押權設定登記時，其所提出之抵押債權、土地債權或其他債權等契據屬之，Vgl. Schöner/Stöber, a.a.O., (Fn. 5), S.146.

地登記條例第 41、42 條)。

10、主管機關所核准文件。

### (三) 小結

綜上所述，當聲請人向登記法院提出登記聲請時，受理機關之「審查對象與範圍」(Prüfungsgegenstand und -umfang) 已如前述「審查檢核表」(包括十大點) 所示，於實務上，登記機關均依據旨揭土地登記條例施行細則相關規定(例如第 22、31、58、69 條) 為審查。按德國法因為採取「合法性審查原則」，所以應審查土地登記之實體要件(即民法物權編所定物權之合法要件) 以及形式上(即土地登記條例上) 所定之要件。此種合法性審查原則，頗類似我國實務及學說所稱之「實質審查原則」，只是在德國學界及判例上，並不使用不精確之「實質」或「形式」之用語，而採上文所稱「專業審查」或「合法性審查」，以避免因用詞而產生誤解。至於審查程序為：登記人員先從形式審查許可要件是否具備完整性，若其認聲請人所提出證明文件有違法者(例如不屬可登記之權利或欠缺登記能力者)，其即依土地登記條例第 18 條第 1 項予以「立刻駁回」(sofortige Zurückweisung)；若非屬之則登記機關須依裁量法則為「駁回」(Zurückweisun) 或「中間處分」(Zwischenverfügung)<sup>53</sup> 否則基於登記行政效率之考量，登記機關即應為核可登記。但是基於上述「證據原則」之意旨，縱使聲請人所附文件仍舊不能澄清而待查證者，受理之登記機關不得依職權進行事實之調查，也不能因申請人之申請而發動職權調查<sup>54</sup>。茲須指出者為，登記人員亦不僅以審查聲請人所附指揭

<sup>53</sup> 有關對登記聲請案件為中間處分之構成要件(如檢附資料有不清楚者)，Vgl.

Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), §18, Rn.26 ff.

<sup>54</sup> Vgl. Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), §13, Rn.5.

證明文件為限，亦即若於合理懷疑下，其亦得請求聲請人為說明或要求補件。

上文言及登記同意原則為土地登記相關原則之一，事實上，於登記申請人提出登記申請案時，土地登記局本須依據物權法規定據以審查其實體法上之物權合意（亦即實體法上所必要之意思表示）是否有效，但為提升申請效率，其並不須證明「物權合意」之存在，而只須在形式上察看該登記申請案是否存有「登記同意表示（書）」此一文件，而不須審查實體法上之意思表示（亦即所有權讓與合意）是否真偽，蓋程序上合意之理論基礎為：權利喪失者（如賣方）僅於與權利取得者（如買方）就物權讓與已達成實體法上之合意時，才會作出旨揭同意登記之意思表示，則應可合理推論，登記機關得以於最大程度上保障土地登記簿所載內容與實體法律之一致性，進而確保登記簿之正確性。此即為運用「程序法上之合意原則」之體現，蓋若欲對這些要件均進行審查，則對其無異係屬「苛求」且亦不利於審查時間之縮短。雖是如此，茲須指出者為，聲請登記人之登記同意雖不以出示「原始證明文件」（*Beurkundung*；如物權讓與同意書）為要件，然依法其仍須出示經如「公證人」（*Notar*）「公證」（*öffentliche Beurkundung*）後之「公證文件」（*notarielle Urkunde*）<sup>55</sup>，此即所謂登記之「形式必要原則」（*Formbedürftigkeitsprinzip*），以確保「登記同意」與其「物權合意」兩者內容之一致性，同時促使登記機關得以遵守其「職權之界限」（*Die Grenze der Amtsbefugnisse*）

<sup>56</sup>。

<sup>55</sup> Vgl. Holzer/Kramer, a.a.O., (Fn. 14), 4. Teil, S.57.

<sup>56</sup> 德國土地登記條例第 29 條參照。又，其與「認證」（*öffentliche Beglaubigung*）不同，前者僅證明簽名之真實性，而後者尚涉及所作出之意表示內容之真實性。例如以土地買賣為例，僅證明出賣人與買受人簽名為真實，尚不足以滿足申辦土地所有權移轉登記之要件，申言之，出賣人與買受人間之買賣契約

然則登記人員何以得如此「放心」採取此一作法，其乃因公證人均須具備一定之法律專業知識，而登記法官亦具有一定程度之法律專業知識，是以，經其（形式）審查經「公證」之登記同意相關文件之後，該「登記同意表示」與其「物權合意表示」，基本上，兩者內容應是一致的，此一原則極為重要。惟於此欲說明者為，當事人於向土地登記局申辦土地所有權移轉或地上權設定登記時，僅是出示「登記同意」相關文件尚不足以引起其所有權讓與之效果，尚須向其提交土地原所權之讓與合意文件，此乃因法律之設計原意既要防止無法律原因之所有權變動（民法典第925a條），又要防止欠缺有效土地所有權或地上權讓與合意所為之登記<sup>57</sup>，思慮不可謂不週，蓋其原因除因土地「所有權」登記除為他項權利登記之基礎而不得不謹慎為之外，更重要者為，土地權利取得者（如土地之買方）雖可經由權利喪失者（如土地之賣方）所出具之「登記同意書」至登記機關聲請土地所有權移轉登記，然而，其一旦登記為土地所有權人之後，即負有諸多「公法義務」（*öffentlich-rechtliche Verpflichtung*），例如成為地價稅之納稅義務人，於是，於此情況下，登記機關為確保公法義務得以被履行無誤，即有審查權利取得者所出具物權合意文件之必要<sup>58</sup>。綜之，登記機關對其審查密度應較他項物權設定登記為高。由此觀之，若認為德國登記審查係採某種程度之「形式審查主義」

---

及其物權合意若欲發生效力，則兩造尚須於公證人面前為合意以及同意移轉與申辦登記土地物權之意思表示（*Es ist ausdrücklich in einer notariellen Urkunde zu erklären, dass die Parteien bei den Eigentumsübergang einig sind und die Eintragung dieses Rechtsüberganges beewilligen und beantragen*）。另有關公證人所出示「公證文件」（*öffentliche Urkunde*）之證據力問題，Vgl. Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), §29, Rn.29-33.

<sup>57</sup> 土地登記條例第20條參照。

<sup>58</sup> Vgl. Holzer/Kramer, a.a.O., (Fn. 14), 4. Teil, S.161.

<sup>59</sup>，似非無據。另須指出者為，雖然登記機關對此「聲請型」登記案件內容之真實性依職權不得為調查，然亦不得「眼睜睜」（sehende Augen）任令登記簿內容出現與事實「不正確」之現象，申言之，若登記人員於申請文件中確知有「登記阻礙情事」（Eintragungshinderniss）者<sup>60</sup>，則應依職權予以駁回或為中間處分，否則將會使聲請者「得逞」而損及真正權利人之權利<sup>61</sup>。基上可知，與旨揭土地登記條例第 19 條所訂登記同意之審查相較，登記機關對於土地登記條例第 20 條所訂登記合意相關文件之審查（密度）毋寧是較高的。

又，德國登記程序法上合意原則（由土地登記條例予以規定）與實體法上合意原則（由民法典規定）兩者之關聯，然若前者之證明文件未經公證，則登記法官應如何予以審查？申言之，民法上之基本原則得否準用於土地登記條例上？對此，本文認似應採肯定見解，茲舉一例說明如次：甲與乙已有效達成於其地上設定地上權之合意，但甲所作出之登記同意並不符合規定之形式要求時，設若乙已被登記為地上權人，則即使該登記同意為無效，乙仍已取得地上權。是以，實體法上之意思表示（登記合意）可包含登記程序法上之登記同意。又，若甲擬就其地設定抵押權予乙，雖兩者已達成公證書形式之合意，但甲並未作出登記同意，倘若登記法官於登記申請書能推導出甲有立即申辦抵押權登記之願望時，則在實體法之合意表示中，亦包含了甲之登記同意，則登記法官應核准乙之申請抵押權設定登記。再者，於登記人員

<sup>59</sup> Vgl. Bauer/Stürmer, Lehrbuch des Sachenrechts, 17. neu bearbeitete Auflage., 1999. 其之中譯本得詳由張雙根所翻譯，德國物權法（上冊），法律出版社，2004年2月，頁305、312以下。

<sup>60</sup> 亦即從旨揭「聲請型」登記案之審查事項（1-10）中得知者，例如聲請人對所欲登記之土地不具有物權之取得能力者。

<sup>61</sup> Vgl. BGHZ (Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen) 35, 135/139.

審查登記相關文件時，所謂「已登記原則」，亦即代替對土地處分行為人之實體權利（如所有權）審查之謂，亦扮演重要之機制，其思維之依據是：根據實體法上之「正確推定力」

（*Richtigkeitsvermutungswirkung*）原則<sup>62</sup>，土地登記人員僅須確認至申請時為止，處分行為（權利）人在所屬土地登記簿上一直被登記為權利人，而非無權處分者，兼以登記簿記載事項具有「幾乎百分百」之正確性，始得採取旨揭「專業審查制度」。

### 三、機關囑託型登記之審查概要審

#### （一）法律基礎

上文提及囑託登記與聲請登記並存為德國土地登記主要類型，則登記機關如何為「囑託登記之審查」（*Prüfung bei Behördenersuchen*），亦屬重要，依德國土地登記條例第 38 條之規定，登記機關受理相關機關之囑託登記聲請時，應依序為下列事項之審查，茲謹將其「審查檢核表」簡述如下<sup>63</sup>：

#### （二）審查事項<sup>64</sup>

- 1、土地登記機關是否具有管轄權？
- 2、對囑託內容為下列之審查：
  - （1）囑託機關之囑託權限。
  - （2）囑託之內容及土地之標示。
  - （3）囑託之形式。

<sup>62</sup> 有關「推定力」（即民法典第 891 條參照），得參本文「貳」之「三」之論述。

<sup>63</sup> Vgl. Holzer/Kramer, a.a.O., (Fn. 14), 4. Teil, S.9., dazu auch Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), Anhang zu §13, Rn.45.

<sup>64</sup> Vgl. Schöner/Stöber, a.a.O., (Fn. 5), S.219.

- 3、囑託標的是否具有可登記能力：
  - (1) 具有一種可登記法定權利或「註記」(Vermerk)。
  - (2) 在個案中可登記權利與登記內容取得一致。
- 4、是否檢附囑託意旨之公文書。
- 5、當事人已為原先(先行)登記。
- 6、其他僅憑囑託仍無法取代之登記必要文是否具備。

### (三) 小結

首先，德國土地登記機關對於囑託登記機關之囑託內容並非當然「照單全收」，而是首先要為「抽象審查」(abstrakte Prüfung)，例如審查登記形式或內容有無違法<sup>65</sup>，其與具體個案審查無關<sup>66</sup>；其次，土地登記機關並毋須具體審查囑託機關之登記是否具備法定要件？例如：土地登記機關並不須審查稅捐機關之囑託登記申請，是否業已符合稅捐保全之要件（如對欠稅人土地之禁止移轉或設定負擔為聲請登記），或者執行法院基於「強制執行」(Zwangsversteigerungsergebnis) 所為囑託登記（如查封與假扣押等登記）是否具備法定要件，蓋其之法律關係已臻明確無疑，而非屬登記機關所得審查，縱使登記機關亦無法依職權再獲得新證據者，亦即其性質係屬「非訟者」(Freiwillige Gerichtsbarkeit)<sup>67</sup>。從而，在囑託登記之情形，登記人員僅須審查聲請人有無聲請囑託登記之權限而不審查其是否真實存在，倘若未存有真實者，其

<sup>65</sup> 雖然與聲請型登記相較，囑託登記機關並不需要登記合意相關證明文件（蓋其權利狀況明確），但其登記亦不得附帶條件（土地登記條例第 16 條參照），且其內容必須符合登記明確性原則等要求以及繳清登記規費後，始得為之。

<sup>66</sup> Vgl. Holzer/Kramer, a.a.O., (Fn. 14), 4. Teil, S.177.

<sup>67</sup> Vgl. Oberlandesgericht Hamm, Der Deutsche Rechtspfleger, 1983, S.481; Oberlandesgericht Frankfurt, Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit, 2003, S.197; dazu auch BayObLG (Bayerisches Oberstes Landesgericht), Der Deutsche Rechtspfleger, 1987, S.101-103.

後果完全由囑託機關承擔。但是受囑託之土地登記機關若明知該機關欠缺聲請囑託登記之權限，則應駁回之；或者其囑託登記將導致登記簿記載事項與實體關係產生不正確者，則仍不應受理之。

## 肆、對我國土地登記審查制度之借鏡

### （代結論）

綜上論述，本文經上述分析後擬提以下幾點建議，尤其正值我國主管機關研訂「不動產登記法」（草案）之際<sup>68</sup>，至盼能作為參考之對象：

#### 一、充分利用土地登記程序法上之「替代事項」

##### （Surrogate）法則

就德國土地登記審查法制以論，「聲請原則」是一切「聲請型」土地登記之發動者，而「已登記原則」則是據以證明土地處分行為人「已有」之合法權利，而「登記同意原則」即是扮演土地物權變動與否之關鍵因素。茲舉一例予以說明土地登記局於為登記案件審查時之作法，以連結上揭土地登記所涉實體法（民法）及其程序法（土地登記條例）之關聯性，假設甲為乙於其土地上設定地上權，則甲於「實體法」上應具之要件為：1.具系爭土地

<sup>68</sup> 茲以民國 100 年 8 月 2 日內政部地政司所研擬之版本為例，該草案共有 13 章，計有 108 條，本文所提四項建議應可作為其中第六章（亦即權利變更登記章；§57-77）研訂條文之參考。

之有所有權、2.甲與乙就設定地上權達成物權合意、以及 3.對地上權合意並無形式要求；其於「程序法」上應具之要件為：1.甲於土地登記簿上須為已登記之土地所有權人，此為「已登記原則」之體現、2.甲就乙為地上權人，並同意其得登入登記簿上之「第二分部」〔登記同意原則〕之體現)、3.甲之登記同意文件須經公證或滿足公證形式之要求、以及 4.甲或乙均得會同或單方提出登記之申請（「登記申請原則」之體現）。至於德國法上所稱之「專業審查原則」或「合法審查」，登記機關僅侷限於審查土地登記所需之法定要件而已，逾越法定要件外之事實或證據，原則上非屬土地登記機關所應審查之範圍，此乃登記「聲請原則」之體現，已如上述，藉以兼顧聲請當事人之權利地位以及登記機關之行政效率，並確保土地登記簿所載內容能與土地上真實法律關係一致。

## 二、土地登記人員運用「形式證據法則」以為登記程序上之審查

德國土地登記制度之基本原則與民法第三編物權原則相互緊密配合，而土地登記條例成為形式的土地法，民法物權編則成為實質的土地法。其原則包含有登記原則、合意原則、聲請原則、公開原則、明確原則、類型強制原則、專業審查原則及登記優先原則，該等大原則與登記機關之審查權限息息相關。申言之，土地登記法官於審查登記申請案（如土地所有權移轉）時，僅須審查買、賣雙方之同意表示，而不須審查實體法上之意思表示（亦即所有權讓與合意），蓋程序合意之理論基礎為：權利喪失者（如賣方）僅於與權利取得者（如買方）就物權讓與已達成實體法上

之合意時，才會作出旨揭同意登記之意思表示，此亦為登記機關運用「形式證據法則」(formalisierte Beweisregel)之當然結果<sup>69</sup>，或者登記判斷所需證據之特殊性，質言之，登記司法事務官（見註40）得依職權調查證據而不受登記當事人主張之拘束<sup>70</sup>，其若據以駁回登記申請案件之事由不具有「可獨立異議者」

(selbstständig anfechtbar)，亦即屬「非訟事件法」第29條第1、2項所規範者<sup>71</sup>，從而若被駁回亦不得對之提起爭訟，此乃依據（登記）個案運用「自由證據」(Freibeweis)原則之體現，資以提高土地登記之行政效率<sup>72</sup>。又，其對聲請登記與機關囑託登記之案件，亦分別有程度不同之審查密度與強度，規定相當清楚。詳言之，在聲請登記程序上，受理登記機關有較強之審查權限及較密的審查密度，除形式要件外，是否符合實體法要件，亦屬審查範圍之內，其主要目的在於確保土地登記簿記載事項與事實一致之正確性，以貫徹其效力（尤其是公信力）。但在囑託登記程序上，受囑託之土地登記機關之審查權限及密度均較微弱，除非有明知不具備法定要件之情形外，受囑託機關只作「形式上」之審查，蓋其合法性之責任，全部由囑託機關承擔，此乃登記因錯誤所生風險「分散原則」之體現。又，登記機關亦不得依職權進行事實之調查，也不能因申請人之申請而發動職權調查，蓋「聲請原則」為土地登記程序法上之原則。

<sup>69</sup> Vgl. Keide/Kuntze/Winkler, Freiwillige Gerichtsbarkeit (Kommentar), §15, 2003, S.4 ff.

<sup>70</sup> Vgl. Demharter, J., a.a.O., (Fn. 6), §1, Rn..52.

<sup>71</sup> Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Verfahren) von 17.12.2008 (BGBl. I. 2586, 2587).

<sup>72</sup> Vgl. Holzer/Kramer, a.a.O., (Fn. 14), 4. Teil, S.90.

### 三、運用公證人之專業以確保土地登記簿記載事項與實體法律關係一致之正確性

如前所述，本文以為德國土地登記局對登記申請案之審查係採「有限性實體法之審查主義（義務）」，茲進一步說明其意涵如下：首先土地登記局於審查登記時，其所信賴者為實體法上生效條件於土地登記（程序）法上之「替代事項」，然則，此一作法自然會帶來一定之風險，於是，為防免其發生或降低發生之機率，則至少要能保障登記文件（如土地所有權狀等）之真實性，以故，依據土地登記條例第 29 條規定，該登記文件即須經由公證程序以資證明其真實性，亦即屬旨揭「非訟事件」者，否則申請登記案會遭致駁回，申言之，登記法官將登記文件造假導致後續法律問題（尤指確保登記公信力不能被擊破所付出之代價）之防免責任委由公證人予以承擔。然而，此並非指登記法官毫無審查責任（義務）可言，申言之，倘若其於審查時已明知具有實體法上之物權行為為無效時，則即使登記申請案件已符合土地登記法上之登記條件，其亦須予以拒絕該登記案之申請，其原因很簡單：蓋對於嗣後出現之立即性登記不正確，登記法官不應予以「推波助瀾」或「火上加油」，亦即，登記法官並不得「放任」因第三人之善意取得而導致真實（正）權利人權利喪失之發生。

### 四、登記合意原則重於與登記合法原則

按由登記實務上可發現，德國之審查原則涉及相關法益衝突時，亦即當「登記合意原則」（*Bewilligungsgrundsatz*）與「登記合法原則」（*Legalitätsgrundsatz*）相互競合時，究竟孰重孰輕。對

此，德國學界認為：土地登記制度之基本法益衡量認為快速完成土地登記程序的法益大於土地登記正確暨完整的法益<sup>73</sup>。如上所述，只有在土地登記機關確信登記申請文件效力存疑時，始會予以審查以確保土地登記簿內容之正確性，此時登記機關亦不享有裁量權。由於儘管土地登記機關經由上述相關原則為登記案件之審查後，多可維持登記簿上記載內容之正確性，然所須付出的成本，亦會高於土地之快速交易之法益，更何況登記機關並不能保證登記簿所記載內容為「百分之百正確」，於是，土地登記機關對於登記聲請可基於缺乏證明文件為由而予以「駁回」

（Zurückweisung）或為「中間處分」（Zwischenverfügung）<sup>74</sup>，以資運用。就我國而言，當登記機關於受理聲請案件後已發現有「不正確性」之情事者，縱無須踐行行政法上之職權調查義務，亦已達到足以「確信」之程度者，而須依法駁回登記聲請案，此即為我國土地登記規則第 57 條第 1 項之規定意旨，資以提升土地登記之行政效率。

<sup>73</sup> Vgl. Schöner/Stöber, a.a.O., (Fn. 5), S.209; dazu auch Holzer/Kramer, a.a.O., (Fn. 14), 4. Teil., S.106.

<sup>74</sup> 亦即所謂「異議登記」之採行，但我國尚無該種類型之登記。

## 參考文獻

### 一、中文部分

1. 申衛星/王洪亮譯，德國物權（下冊），法律出版社，2006年10月。(Wei-Xing Shen/Hong-Liang Wang (translate), Property Law in Germany II, Law Press, Oct. 2006.)
2. 林明鏘，論德國土地登記制度與審查權限，溫豐文教授六秩五華誕祝壽論文集（民事法學的現代課題與展望）元照，2011年3月。(Ming-Chiang Lin, A study of the Land Registration System and its Examination Authority in Germany: the related issues in Taiwan, Professor Feng-Wen Wen, 65-year-old Birthday Festival publication, Modern civil law issues and prospects, Angle, Mar. 2011.)
3. 張雙根譯，德國物權法（上冊），法律出版社，2004年2月。(Shuang-Gen Zhang (translate), Property Law in Germany I, Law Press, Feb. 2004.)
4. 溫豐文，土地法，自版，2011年8月。(Feng-Wen Wen, Land Law, Feng-Wen Wen, Aug. 2011.)

### 二、外文部分

1. Bauer/Stürner, Lehrbuch des Sachenrechts, 17. neu bearbeitete Auflage., 1999.
2. Demharter, J., Grundbuchordnung, Kommentar, 27. neubearbeitete Auflage., München 2010.
3. Görner, Gutgläubenschutz beim Erwerb einer Auflassungsvormerkung, JuS 1991, 1011.

- 
4. Holzer/Kramer, Grundbuchrecht, 2. Auflage., München 2004.
  5. Keide/Kuntze/Winkler, Kommentar zur Freiwilligen Gerichtsbarkeiten, 15 Auflage., 2003.
  6. Rechberger/Bittner, Grundbuchrecht, 2. überarbeitete Auflage., 2007.
  7. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Auflage., München 2008.
  8. Wagemann, Funktion und Bedeutung von Grundstücksregistern: Eine Rechtsvergleichende Studie zum Liegenschaftsrecht von Deutschland, England und Frankreich 2002, 8 ff.