

正本

檔 號：

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國105年12月21日
全地公(8)字第1058194號
(e: 1058094)

內政部 函

105.12.14 全字收文第13160號

104

台北市中山區建國北路一段156號9樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國105年12月9日

發文字號：台內地字第1051309848號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部105年11月18日研商不動產登記法草案第6次會議紀錄1份，請查照。

正本：溫豐文教授、吳萬順先生、行政院消費者保護處、法務部、財政部、財團法人
中華民國消費者文教基金會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動
產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國
聯合會、各直轄市、縣（市）政府、本部營建署、法規委員會

副本：本部地政司（王司長靚琇、施副司長明賜、陳專門委員杰宗、張專門委員燕
燕、測量科、土地登記科、不動產交易科、地籍科）（均含附件）

部長 葉俊榮

研商不動產登記法草案第 6 次會議紀錄

壹、時間：105 年 11 月 18 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 1 會議室

參、主席：王司長靚琇

記錄：張永穎、周于晴、呂宛竹
胡欣怡、張翠恩

肆、出席人員（詳後附簽到表）

伍、發言摘要（如後附）

陸、會議結論：

一、確認 105 年 7 月 25 日研商不動產登記法草案第 5 次會議紀錄部分：

（一）草案第 3 條、第 5 條、第 6 條、第 9 條、第 13 條至第 25 條及第 27 條條文依第 5 次會議決議通過。

（二）草案第 19 條刪除第 2 項規定。另中華民國地政士公會全聯會代表於本次會議之補充意見如下：

1. 考量取得地政士資格者，不等同取得地政士執業資格，尚需依地政士法第 7 條規定領得地政士開業執照，始得執業並代理申請不動產登記案件，爰建議對於不具地政士資格或具地政士資格但無開業執照者，不能代理申請土地登記。

2. 建議第 2 項規定修正為：「未依地政士法取得執業資格者，其代理申請不動產登記之件，除法律另有規定外，登記機關應不予受理。」

（三）其餘條文，經討論結果決議如下：

1. 草案第 12 條有關損害賠償請求權之時效仍適用國家賠償法之規定，又該請求權起算點之認定，應視個案情形

認定其客觀上發生損害請求權之時點，故該條草案維持原條文。

2. 草案第 26 條修正為：「土地或建物所有權第一次登記、所有權變更登記及他項權利登記，權利人應按權利價值之一定比率繳納登記費。前項登記費，數額低於登記工本費或無權利價值可供核計者，一律按登記工本費計收。」另配合增訂草案第 27 條之 1 條文：「依本法規定之登記費、工本費及閱覽費之核計基準及收費比率等事項之辦法，由中央主管機關定之。」

二、續行討論本草案第三章「所有權第一次登記」第 28 條至第 32 條條文部分：

(一)草案第 28 條及第 30 條照草案條文通過。

(二)其餘條文，經討論結果決議如下：

1. 草案第 29 條條文第 2 項修正為：「因地方政府投資開發產生之土地，且報經行政院核准者，由地方政府囑託登記為直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有或直轄市原住民自治區有。」至同條第 1 項及第 3 項未登記而屬國有土地之所有權第一次登記，由地政司洽財政部國有財產署意見後研處。

2. 草案第 31 條及第 32 條關於復權登記部分，請地政司參考與會人員意見研處。

柒、散會（中午 12 時 30 分）

會議發言摘要

王靚琇司長

為確認上次會議紀錄，請問除了上次會議保留草案第12條和第26條條文外，其餘條文是否還有意見？

中華民國地政士公會全國聯合會蘇榮淇名譽理事長

針對草案第19條第2項條文內容我們曾提供書面意見予貴部，並建議對於不具地政士資格、抑或是具備地政士資格但無申請開業執照者，不能代理申請土地登記，本會建議該項修正為「未依地政士法取得執業資格者，其代理申請不動產登記之件，除法律另有規定外，登記機關應不予受理。」

雲林縣不動產開發商業同業公會周宗正秘書長

由於現今網路資訊發達，自己申請登記不會有太大的困難；又假設公司名下擁有許多不動產，負責人仍得辦理自己公司的案件，故建議維持原草案條文的代理權。

溫豐文教授

草案第19條第2項內容提及「除法律另有規定外」，是否改為「法令」較為妥適？因為如果是「法律」，比較嚴格，一定要立法院通過。

法務部羅敏蓉科長

狹義的「法律」是指立法院通過、總統公布之法律，「法規」是指法律或法規命令，「法令」是指法律、法規命令或行政規則。倘若覺得第19條第2項「除法律另有規定外」之條件過於嚴格，這部分可以考慮依立法意旨設計除外規定。

本部法規委員會魏正卓專員

因法令包含了行政規則，如果修正成「除法令另有規定外」，登記機關就會以行政規則做為准駁的依據。一般在行政程序法上，行政規則是對內的，不涉及人民的權利義務，故建議草案第19條第2項之除外條款修正為「除法規另有規定外」。

王靚琇司長

草案內容中之「為業」是指「不能以代理申請不動產為業」，若依地政士公會建議修正文字，將變成只有依地政士法取得執業資格者才可以去代理申請登記，如此推翻了現有的代理制度，將逾越土地法跟地政士法的相關規定。由於地

政士公會全聯會對於草案第19條第2項條文存有疑義，爰將該項予刪除，並請業務單位將全聯會的意見列入會議紀錄。接續討論上次保留草案第12條及第26條。

第十二條 因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，應適用國家賠償法之規定。

前項損害賠償，不得超過受損害時之價值，且不包括所失利益。

業務單位補充說明

草案第12條是否應明定登記損害賠償請求權的效力消滅時效的問題，經函請各直轄市、縣(市)政府表示意見並彙整後，本部認為仍應適用國家賠償法之規定，尚不宜一律以更正登記為損害賠償請求權起算的起點，須視個案狀況來認定客觀上發生損害的時點。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會張興邦副秘書長

草案第12條登記損害賠償請求權，若改為適用國家賠償法，我們認為會降低對人民權益的保障。土地法在國家賠償法尚未施行前，其消滅時效或者是舉證責任之規定，都更優於國家賠償法，若土地法的損害賠償請求權依草案規定處理，將降低主管機關的責任，同時增加民眾的風險，故建議維持目前土地法相關規定。又登記錯誤的態樣繁多，倘均依2年或5年定其時效是否妥適。

雲林縣不動產開發商業同業公會周宗正秘書長

有鑑於民眾對土地登記的信賴及土地登記具有高度專業性，仍建議損害賠償依照土地法制度由登記機關負責。

溫豐文教授

土地法第68條所規定之土地登記損害賠償，依內政部解釋雖採過失責任主義，但司法實務及學說原則上採取無過失責任主義，而國家賠償法是採取過失責任主義。如果是採取無過失責任主義的話，申請人有損害，不必舉證而地政機關就要賠償，但是本草案改採過失責任主義，則須負舉證責任，不過就舉證而言，若真受有損害，比如說本來是登記100坪，後來更正為80坪，如此登記錯誤，舉證應不困難。

另有關請求權時效部分，很少有人主張民法第125條規定的15年時效，大多主張依民法第197條侵權行為2年或10年時效，或是依據國家賠償法第8條規定的2年或5年時效，目前法院的見解與大部分的學說多採取國家賠償法之規定。

王靚琇司長

草案第12條究應適用現行規定或國家賠償法等問題，前幾次會議已充分討論過，故此議題不再討論，請業務單位將開發公會張副秘書長所提意見將列入會議紀錄。本次會議就請求權之消滅時效，是否訂定起算時點之認定標準部分，決議依本部預擬意見，應視個案情形認定其客觀上發生損害之時點，而不宜於條文中明定。

第二十六條 土地或建物所有權第一次登記、所有權變更登記及他項權利登記，權利人應繳納登記費。

前項登記費，數額低於登記工本費或無權利價值可供核計者，一律按登記工本費計收。

第二十七條之一 依本法規定之登記費、工本費及閱覽費之核計基準及收費比率等事項之辦法，由中央主管機關定之。

財政部國庫署徐千惠稽核

- 一、目前規費徵收之規定，分為法律條文授權中央主關機關訂定法規命令或於法律中明定，如建築法第29條規範申請建築執照時應收取之規費或工本費，即直接定為建物造價或雜項工作造價的千分之一以下，雖然千分之一為上限，但各地方政府均以千分之一計收。若採以法規命令訂定，實務上易被要求變更，而訂在法律位階則必須經三讀通過才能變動。惟不管是授權由主管機關訂定法規命令或是直接訂立在法律裡都有體例，我們原則上尊重，請業務主管機關視實務執行需要審酌辦理。
- 二、目前草案26第條條文規劃方式是以權利性質計收規費，倘將授權中央主管機關定之，是否考量將原則性部分以法律條文明定，抑或者是依成本計收或依權利性質計收授權中央主管機關未來視情況調整。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會張興邦副秘書長

目前公告地價跟公告現值還是有數倍的差距，登記規費倘以公告現值為基準，將增加民眾負擔。由於登記機關之規費收入並未入不敷出，似無調漲費率的

必要性。另外針對草案第27條之1，若核計基準跟收費比率均授權法規命令訂定，會不會產生不受立法機關監督的問題，可能發生如近來房屋稅標準單價加倍，費率加倍等相乘的效果，故建議應於母法訂定，並建議比照房屋稅條例，由中央訂定明確基準，地方可視地方狀況來調整。

業務單位補充說明

未來是否仍有公告地價或公告現值仍屬未知，屆時應視情況再去調整比率。如果草案中已明定比率為千分之一或千分之二，勢必要以修法方式去調整該比率，其作業上更緩不濟急。故為保留彈性，建議仍以授權法規命令方式為宜。

雲林縣不動產開發商業同業公會周宗正秘書長

規費如何課徵關係到人民權利，建議仍應於法律中明文規定。考量公告地價已有調升、土地利用態樣不同等因素，建議維持以公告地價為基準。又土地登記規費應較屬於行政規費，偏向於工料、人力支出等，現在既無規費入不敷出問題，不宜調漲。且中南部多為透天厝住宅及大面積宗地，所有權人持有之土地面積相對普遍較大，在辦理變更登記相同之審查程序及要件下，日後所需繳納之登記規費勢將爆增4~5倍，然而中南部不動產之市值卻遠遠抵不上台北市之市值！核此，一樣依法辦理變更登記但相對卻要繳納更多的錢，實已造成中南部民眾相對被剝奪的感覺，並有違新政府揭櫫高舉公平正義之原則！

吳萬順前司長

登記規費的繳納，應該跟損害賠償為相互關係，繳多少規費受多少的保障。將來發生損害時，地政機關如果按照公告地價來賠償，此時依公告地價計收或許沒有問題，但衡酌主辦單位與建開公會兩方的意見，主辦單位的比較有彈性，可依各種不同情況再去訂定他的徵收規費的標準。

陳慶梅科長

一、目前權利移轉登記與他項權利登記，均係按權利價值的概念計收，而非按成本來計收登記規費，這個概念也符合規費法第10條第2項之規定，亦即設定權利或特殊情形可以按其特性或目的計收規費。由於現行之登記規費對於權利價值採計基準不一，同樣標的在設定他項權利時是按照設定的權利價值即較接近真實價值之債權額計收規費，但移轉時卻是僅按照偏低的公告

地價計收，造成登記規費計收不合理之情形。因此宜在法律內明定按權利價值計收規費；至於計收比率則授權於辦法中規定，以保留其調整之彈性。

- 二、參考財政部國庫署認為應將規費計收之原則性規定於法律中明定之意見，建議草案第26條第1項中的後段修正為「土地或建物所有權第一次登記、所有權變更登記及他項權利登記，權利人應按權利價值之一定比率繳納登記費」。

財政部國庫署徐千惠稽核

財政部支持此種原則性的訂定。大部分規費都以成本計收之原因是行政行為的風險有限，基本上不會預擬國家一定會有疏失然後要賠償，但回到土地登記而言，依業務單位彙整實務案例來看，既然具有設定權利之特性，風險比其他依據規費法第7條收取規費的行政業務來的高，因此，較適用規費法第10條第2項得以特殊情形考量者。

臺南市政府地政局薛志文專員

- 一、臺南市認同部裡面的規劃，原則上還是要以公告現值計收比較符合規定，像經紀業的收費原則上也是以交易價額比例收取服務費，但以現行登記收費標準而言，於他項權利設定跟移轉登記部分是不符合比例。照理來說，移轉登記就土地法第43條公信力的保障程度應高於他項權利設定，所以計費基準應該回到較偏向市場價值的公告現值較合理。
- 二、另外有關部裡今天建議修正條文的第1項，因為原條文是由現在土地登記規則轉換而來，所以土地建物的所有權第一次登記、所有權變更登記跟他項權利登記，對照草案第6條還包括繼承登記跟信託登記，目前實務上也應繳納登記費，所以建議草案第26條配合草案第6條修正。

高雄市政府地政局簡宏達科員

高雄市亦贊同內政部方案，不於法律條文中做詳細的規定，而授權另訂辦法規範，以維持彈性。

吳萬順前司長

民眾於買賣房屋時，最關心的就是要繳多少費用，以仲介費為例，出賣人要繳交易金額的百分之四，承買人要繳百分之一，其金額頗高，民眾似乎沒有意見。而登記機關所為之登記，更具有保障民眾產權之功用。我認為按照權利價值來計

徵最為公平，而民眾所在意的是權利價值乘以費率後繳的登記規費，如授權給內政部，其費基不變，主管機關也可以訂彈性的規定，費率也可由縣市政府自己衡酌。

本部法規委員會魏正卓專員

草案第26條第2項登記費下限，係以登記工本費來計收。惟工本費包含登記工本費、書狀工本費跟謄本工本費，是否只考慮登記工本費之下限。另外建議修正理由欄的第1點，通常規範技術性細節性事項的時候，係用於非法規的情形，即不用母法授權之行政規則，建議刪除技術性等文字。

業務單位補充說明

本條草案只考慮登記工本費，書狀工本費跟謄本工本費另外計收。

王靚琇司長

登記規費不論係依據公告現值或是公告地價作為基準計收，均難以保證哪一基準不會變動，本條主要癥結在於登記規費將跟著基準及比率變動，或是依照規費法的規定去衡酌計收，這部分係屬政策考量。決議草案第26條第1項修正為「土地或建物所有權第一次登記、所有權變更登記及他項權利登記，權利人應按權利價值之一定比率繳納登記費」同條第2項及草案第27條之1照草案條文通過。接續討論第三章所有權第一次登記草案第28條。

第二十八條 土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，應依本法規定辦理土地所有權第一次登記。

王靚琇司長

決議通過草案第28條條文，接續討論草案第29條。

第二十九條 國有土地之登記，由財政部國有財產署囑託該管直轄市或縣（市）登記機關登記為國有。

因地方政府投資開發產生之土地，且事先報經行政院核准者，由地方政府囑託登記為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市、區）有。

因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）政府通知財政部國有財產署依第一項規定辦理。

吳萬順前司長

- 一、本草案第2項後段「因地方政府投資開發產生之土地，且事先報經行政院核准者，由地方政府囑託登記為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市、區）有。」之「區」係指直轄市山地原住民自治區，和一般地方層級的區不同，惟「區」字可能造成誤會，建議修改為「因地方政府投資開發產生之土地，且事先報經行政院核准者，由地方政府囑託登記為直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有或直轄市原住民自治區有。」
- 二、法理上新發現之未登記土地，均應屬國有財產，故倘為國有非公用財產，應先由國產署登記後再撥用予管理機關使用。又國有財產法係在規範管理機關，不動產登記法係在規定如何辦理登記，故因地籍整理發現之未登錄土地，建議先通知國產署，由該署認定土地應屬何單位管理，再通知該單位去申請即可，如此作法與本條亦無扞格。

財政部國有財產署侯瓊林科長

- 一、本條所規範應辦理土地所有權第一次登記之土地，應指草案第 28 條所指未編號之土地，因地籍管理，必須編號登記者，第 1 項前段「公有土地之登記」建議修正為「前條未編號登記之土地」。
- 二、依國有財產法第 18 條及第 19 條規定，不動產之國有登記，公用財產由管理機關囑託該管直轄市或縣（市）地政機關辦理，非公用財產由本署囑託辦理。本條規範公有土地登記方式，建議參酌土地法第 52 條、第 53 條，依有無保管或使用機關分別規定。

溫豐文教授

請教國產署代表，如臺灣大學的校地，管理機關為該校，校地中有1塊未登記之土地，是否即由臺灣大學直接囑託登記國有，而不必透過貴署。又該等土地是否仍需由貴署於國有財產中列冊管理，是否可由貴署囑託後再交給使用機關？

財政部國有財產署侯瓊林科長

依國有財產法第18條規定，現已屬公用財產但尚未登記者，使用機關可直接洽地政機關辦理登記。

臺南市政府地政局薛志文專員

臺南市安平有1案例，漁光島月牙灣之沙灘屬未登記土地，當初以為由國產署管理，召開跨部會會議釐清屬港務局，故由該局囑託辦理登記，故實務上，國有登記並非均由國產署囑託辦理。

財政部國有財產署侯瓊林科長

依商港法第7條第2項規定，商港建設計畫有填築新生地者，應訂明其所有權屬，於填築完成後依計畫辦理登記。漁港法第8條2項規定，漁港計畫有填築新生地者，應依有關法令訂明其權屬，於填築完成後依計畫登記使用管理之。爰報經行政院核定之商港建設計畫、漁港計畫，如有填築新生地，並訂明其權屬者，於填築完成後，由商港、漁港主管機關依行政院核定之計畫內容囑託登記機關辦理權屬及管理機關登記。漁光島月牙灣之沙灘未登記土地，依臺南市政府地政局代表所述，應係依行政院核定之商港建設計畫釐清權屬為國有，管理機關為港務局。該案例可說明未登記土地並非全由本署辦理所有權第一次登記。

新竹縣政府地政處鄒怡明科員

實務上有個案民眾為水圳2側之所有權人，欲蓋一座天橋跨過水圳，工務處表示需附土地使用同意書，惟該土地依土地法第41條規定屬於第2條第3類交通水利用地免予編號登記者，故申請人求助無門，故建議俟全面做地籍整理及清查編號後，再按草案第3項規定去處理。又草案第1項明文規定均由國產署囑託辦理，站在國產署的立場，國有土地可能由縣市政府或鄉鎮市公所管理使用，建議文字修正為「國有土地之登記，由財產部國有財產署查明管理機關再囑託……」程序上較為完備。

臺北市政府地政局康斐斌專員

本草案第1項開宗明義指國有土地之登記，末段又說登記為國有；第3項復規範因地籍整理而發現之公有土地，事實上既已框住國有或公有，依其文義解釋，該等土地之權屬似已確定，故建議第1項「國有」修正為「權屬未定之土地」或「未登記土地」；第3項調整為「因地籍整理而發現之未登記土地」再去做後續處理。

本部法規委員會魏正卓專員

本草案第2項係依據國有財產法施行細則第15條第3項規定而來，惟該等土地是否均為因地方政府投資開發而產生之土地，似有疑慮。另建議刪除該條中

「事前」一詞，避免適用爭議。

雲林縣不動產開發商業同業公會周宗正秘書長

未編號登記土地仍有可能有私有之情形，如土地法第 12 條視為消滅之土地，於回復原狀時，原所有權人仍可申請回復其所有權。另建議草案第 31 條之復權登記得由縣市政府通知原所有權人。

吳萬順前司長

登記機關之登記簿及地籍圖均有保存，尚不發生所有權人無法申請權利之情形。

王靚琇司長

直轄市、縣（市）政府發現有未登記土地，宜由國產署去認定該國有土地究屬公用或非公用，程序上應通知國產署判斷。決議草案第 29 條第 1 項及第 3 項由業務單位洽詢國產署修正草案條文內容；第 2 項修正為：「因地方政府投資開發產生之土地，且報經行政院核准者，由地方政府囑託登記為直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有或直轄市原住民自治區有。」

第三十條 占有人依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，申請登記為所有權人者，應提出土地四鄰證明或其他足資證明占有事實之文件。但占有之土地依法不得為私有者，不在此限。

前項登記之申請，經登記機關審查無誤應即公告，公告期間不得少於三十日。

財政部國有財產署侯瓊林科長

依憲法第 143 條、土地法第 10 條及國有財產法第 2 條規定，國家領域內之土地屬於國民全體，依此規定其未經地方自治團體或人民依法取得所有權之土地即屬國有。又民法第 769 條及第 770 條規定占用人得以時效主張取得未登記土地所有權之請求權，非直接確定土地權利歸屬，倘民眾擬主張上揭權利，應依土地法地籍編第三章土地總登記第 54 條規定，先於土地總登記期間申辦登記。依本草案第 28 條說明，臺灣地區屬已全面辦竣土地總登記之地區，民眾如未於該期間申辦登記，因已逾土地總登記期限，自己喪失占有時效取得登記請求權之權利。故有民眾以時效取得請求為土地所有人案件，應依土地法規定辦理，建議

本條刪除。

溫豐文教授

財政部基於維護公產之立場，我們可以理解。但土地法第10條規定，中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。而依民法第769條及第770條規定因時效完成而得請求登記為所有人者，即屬人民依法取得。如草案規定不得依時效取得所有權，則上開民法規定將形同具文。又該民法規定之情形，係指得請求為所有權人，其並不當然取得所有權，財政部國有財產署於登記公告期間可提出異議並訴訟，倘經訴訟結果該署勝訴，仍可為國有，故建議保留本草案條文。

南投縣政府地政處羅春娥科長

本縣已有經法院判決確定後私人因時效而取得所有權之案例。

王靚琇司長

決議通過草案第30條條文，接續討論草案第31條。

第三十一條 私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道，於回復原狀時，經原所有權人或其繼承人證明為其原有者，得向該管登記機關申請回復所有權登記。

前項登記，準用土地所有權第一次測量及登記之程序。

第一項回復所有權之請求權，以河川區域線公告後起算，因十五年間不行使而消滅。

財政部國有財產署侯瓊林科長

- 一、第1項「回復原狀時」之時間點如何認定？是否需劃出河川區域線外才屬浮覆土地得予復權？建議於草案條文明定。
- 二、目前原所有權人或其繼承人就已登記之浮覆土地申請復權，向法院訴請確認土地所有權存在等事件，本署屢遭敗訴判決。最高法院判決主要理由為，土地法第12條第1項規定，私有土地因成為公共需用之湖澤或可通運之水道，其所有權視為消滅，並非土地物理上的滅失，所有權亦僅擬制消滅，當該土地回復原狀時，依同條第2項之規定，其所有權當然回復，無待申請地政機關核准。故登記機關不應再就回復原狀之土地辦理所有權第一次登記為國

有，避免因國有土地後續管理處分（如出租、出售、撥用等），致原權利人受損，影響利害關係人（如承租人、撥用機關）之權益，甚致衍生訟累。實務上，本署已有登記為國有，嗣後奉准有償撥用給臺北市府捷運工程局，因土地已移轉為臺北市有，民眾無法再請求返還，向法院訴請返還土地有償撥用價款及至清償時之利息，本署敗訴確定，應給付土地有償撥用價款及至清償日之利息新台幣246萬餘元之案例。

三、另現行私有土地滅失回復原狀已辦理所有權第一次登記為國有者，如何處理，建議於條文中規範。

業務單位補充說明

有關「回復原狀時」之時間點如何認定部分，依據行政院函頒關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則第3點規定，原所有權人依土地法第12條第2項規定申請回復所有權，其回復請求權以水道區域線公告後起算，未來如有疑義亦可透過解釋來處理。

溫豐文教授

一、土地流失回復原狀取得所有權，其性質為原始取得，是一種新生權利的取得。

如流失前土地有抵押權，土地流失後其所有權消滅，而其上之抵押權隨之消滅，而土地於恢復原狀後，抵押權人沒有權利請求回復，僅土地所有權人得請求回復其所有權。惟假使已滅失的土地，經過200年、300年等時間後，繼承人得否對於其先祖之土地主張復權，如何審認，繼承人究否有其限制，似有疑慮。

二、消滅時效的主要目的是要維持法律的安定性，請求權經過15年不行使即已發生新社會秩序。倘不動產登記法草案不明定，未來透過實務解釋來處理，當然也是可行。

臺北市府地政局康斐斌專員

本府為社子島開發案，前曾就社子島浮覆地辦理地籍整理，並於士林地區辦理公告，受理民眾申請復權，當時受理民眾申請復權之期限係以劃定河川區域線公告時起15年，期滿後造冊移送國產署辦理所有權第一次登記，雖然請求權期間屆滿，仍有民眾陸續主張權利。依當時整理資料發現，部分浮覆地為日據時期已辦理產權登記，而後流失，也辦理抹消（即塗銷）登記，但光復後並未辦理土地

總登記或所有權第一次登記；也有光復後已辦理所有權第一次登記，但在40年代流失；還有從來沒辦過產權登記之土地。以上林林總總態樣，因為並不是已辦理登記土地才有流失又浮覆之情形，地政機關尚難知悉全部浮覆地之權屬而得據以通知權利人或其繼承人，所以不僅都是已登記土地的問題。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會張興邦秘書長

在判決及民事庭會議決議所有權自始所有，所有權人及繼承人都可以申請回復，但本草案又訂了15年的請求權時效，思考上並不一致。

雲林縣不動產開發商業同業公會周宗正秘書長

公告於送達權利人或繼承人後，才規定請求權消滅時效，始為合理。雖然實務上法院的判決還沒形成判例，但103年民事庭會議決議也採相同見解，應該站在憲法保障民眾財產權的觀點。

法務部羅敏蓉科長

提供另外一個思考，倘不動產登記法只是程序規定之法律，第31條第3項涉及實體之權利請求權時效，有沒有必要在這邊作實體規定。

吳萬順前司長

復權請求權的適用在法律見解上有不同主張，本人也沒有特別主張要適用消滅時效。誠如法務部代表所言，可不在程序法內訂定實體規定，故建議刪除本草案條文第31項第3項及第32條「於請求權時效內」文字。但如果要保留請求權消滅時效，草案條文第31條及第32條規定，則照案通過。

王靚琇司長

有關國產署提及現行私有土地滅失回復原狀但已辦理所有權第一次登記為國有之問題，屬個案實務執行事宜，毋須在法律上明定。另繼承人尚可檢附足資證明文件，原則上可請求回復所有權。本草案既然是規範土地登記之法規，當然要維護法的安定性，應一併考量登記為國有後未來可能產生的問題，決議請業務單位參酌與會人員意見後研擬修正條文。

第三十二條 已滅失之土地於回復原狀且經辦竣公有土地所有權第一次登記者，原所有權人或其繼承人於請求權時效內申請復權登記，登記機關應取得土地管理機關同意返還之證明文件，始得辦理登記。

雲林縣不動產開發商業同業公會周宗正秘書長

已辦竣為公有土地者，原所有權人應取得土地管理機關同意，始得辦理登記，但管理機關可能已無法返還，如已作為堤防或防汛道路，故建議增列第2項土地管理機關若不同意返還時，應依土地徵收條例辦理補償。

本部法規委員會魏正卓專員

本草案條文「經辦竣公有土地」文字，是否應該配合第29條改為國有。又最高法院判決提到土地雖然變成湖澤或可通運之水道，但所有權並沒有消滅。既然沒消滅，如何辦理所有權第一次登記。

溫豐文教授

土地包括陸地及水地，土地流失後其位置及區位仍在，只是土地法第12條規定其所有權視為消滅，於之後恢復原來陸地時，再由原所有權人請求復權登記，復權登記之性質是所有權第一次登記。

新竹縣政府地政處鄒怡明科員

草案條文第29條提到直轄市或縣市政府會限定開發範圍，這範圍可能會框到浮覆範圍內，而土地所有權人登記為縣市有或鄉鎮有。如果本條條文改為國有土地，將跟草案第29條有所抵觸。另外地籍管理如果包括地籍整理，建議草案第29條修正為因「地籍管理」而發現之公有土地。如果地籍整理的範圍比較大，草案第28條建議修正為地籍整理，期用語較一致。

溫豐文教授

依土地法規定，地籍整理包括地籍測量與土地登記；地籍管理指的是地政機關對於登記資料如何管理。地籍整理是上位概念，地籍管理是下位概念。

王靚琇司長

地籍管理與地籍整理，兩者定義不同。草案條文第29條是指地籍整理後發現有未登記地，而草案條文第28是指因地籍管理需要，有些土地必須登記。地籍整理應該回歸到土地法裡面的測量與登記。地籍管理是地政機關對於地籍的管理業務。決議草案第32條「公有土地」文字部分仍予維持，至於請求權的部分請業務單位與草案第31條一併處理。今天會議到此結束，下次會議時間為12月1日，謝謝大家。

研商不動產登記法草案第 6 次會議

一、開會時間：105 年 11 月 18 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 1 會議室

三、主持人：王司長靚琇

記錄：張翠恩

出席人員及單位	職稱	簽名	職稱	簽名
溫豐文	教授	溫豐文		
吳萬順	先生	吳萬順		
財團法人中華民國消費者文教基金會				
中華民國地政士公會全國聯合會	秘書長	蘇榮琪	陳子明	
		莊冬中		
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會	理事長	周宗正	全國同業公會	張理都
		李漢卿		蘇心東
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會				
行政院消費者保護處		陳世文		
法務部	科長	羅敏蓉		
財政部	科長	徐子良		
	科長	侯瓊林		

出席人員及單位	職稱	簽名	職稱	簽名
臺北市府	專員	康雙珠		
高雄市政府	科員	簡宏達		
新北市政府	科員	馮敬雅		
桃園市政府	股長	劉佳雯		
臺中市政府	科員	黃成鳳		
臺南市政府	專員	薛心之		
宜蘭縣政府	科員	李雅婷		
新竹縣政府	科員	鄒怡明		
苗栗縣政府	科員	鄭淑貞		
彰化縣政府	科長 課長	何雪燕 趙瑞如		
南投縣政府	科長	羅春城		
雲林縣政府		(請假)		
嘉義縣政府	科員	外建穎		
屏東縣政府	科員	陳怡辰		
臺東縣政府	"	莊若陽		
花蓮縣政府	科員	陳柏廷		
澎湖縣政府				
基隆市政府	科員	吳品樺		
新竹市政府	科員 課長	蔡翠輝 楊馨寧	約僱	彭郁佑

出席人員及單位	職稱	簽名	職稱	簽名
嘉義市政府	科員	徐仁勝		
金門縣政府	科員	王光忠		
連江縣政府				
本部營建署	技士	陳雅芳		
本部法規委員會			專員	魏正華
本部地政司				
本部地政司(測量科)	科長	黃餘富	技正	江正奇
本部地政司(土地登記科)		林新宜		
本部地政司(不動產交易科)		(請假)		
本部地政司(地籍科)	科長	陳慶梅		
	科員	王慧禎		
	科員	張永穎	科員	周子晴
			科員	呂宛叫
			科員	胡欣怡