

新北市政府一〇二年度自行研究報告

土地登記規則第四十三條  
共有權利登記方式之研究—  
以三重地政事務所焦點團體為例

研究機關：新北市三重地政事務所

研究人員：登記課課員何宗晏

研究期程：自 102 年 01 月 01 日至 102 年 09 月 01 日

新北市政府一〇二年度自行研究成果摘要表

計畫名稱	土地登記規則第四十三條共有權利登記方式之研究—以三重地政事務所焦點團體為例
期程	自 1 0 2 年 0 1 月 0 1 日 至 1 0 2 年 0 9 月 0 1 日
經費	無
緣起與目的	土地登記規則第四十三條明文規範應有部分之登記原則，然實務上並未落實執行，不僅有不適法之疑慮，登記持分更是愈加紊亂。究係何種原因所致？此做法有無違背該條文之立法意旨？抑或是該條文已不合時宜，亟待修正？本研究期能發掘其根本原因，找出現行作業或規定之缺失，提出可行方案以導正此現象。
方法與過程	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 比較法：比較土地登記規則第四十三條之規定與現行作法有出入之部分。</li> <li>2. 文獻回顧法：研究該條文立法之沿革及目的，並進行相關函釋及文獻回顧。</li> <li>3. 焦點團體法：先進行問卷調查，定義審查人員及地政士為焦點團體，分析問卷回收結果，次針對部分人員進行深度訪談研討。</li> <li>4. 綜觀上述，提出可能之改進方案。</li> </ol>
研究發現及建議	<p>研究發現：1. 第二項之規定於現代社經環境已不合時宜。2. 第三項之更正登記程序規定於實務上未曾有辦理之案例。3. 無論審查人員或執業地政士皆認為該規定不是案件能否進行登記之重要因素。</p> <p>立即可行之建議：研擬系統升級方案，增加權利範圍欄之登打位數；推廣持分和最簡之目標。</p> <p>長期性建議：修正土地登記規則第四十三條及相關法規；資訊設備則持續與時俱進。</p>
備註	

## 目錄

一、摘要.....	4
二、主旨及背景說明.....	5
三、相關研究、文獻之檢討.....	6
四、研究方法.....	12
五、研究發現.....	15
六、結論與建議.....	22
七、參考文獻.....	24
八、附錄.....	25

## 一、摘要

### (一)、研究目的

土地登記規則第四十三條規定應有部分之表示原則，實務上卻未落實執行，造成登記持分越加混亂，且有不合法規之虞。本研究欲探討形成現行作業方式之根本原因，以及該條文有無因應實際需求修訂之必要，提出可行之改進方向，期能更加契合該法規之立法精神。

### (二)、研究方法

1. 文獻回顧法：回顧土地登記規則第四十三條之立法沿革及目的，研究相關函釋、法令及文獻，並加以歸納分析之。
2. 焦點團體法：定義審查人員及地政士為焦點團體，先分別發放問卷進行調查，依回收問卷結果加以研究分析法令與實作產生差異之根本原因，次依填答內容選擇部分審查人員進行深度訪談研討。

### (三)、重要發現

1. 第二項關於持分分母不得超過六位數之規定對於現代社經環境已不合時宜。
2. 第三項之更正登記程序規定於實務上幾未曾有辦理之案例。
3. 無論審查人員或執業地政士皆認為該條規定不是案件能否進行登記之重要因素

### (四)、主要建議

1. 立即可行之建議：資訊人員偕同系統開發商研擬系統升級方案，增加權利範圍欄之登打位數；審查人員協助推廣持分和最簡之目標。
2. 長期性建議：修正土地登記規則第四十三條及相關法規，並停止適用內政部六十九年九月十一日台（六九）內地字第四五二二九號函；資訊設備則持續與時俱進。

### (五)、政策意涵

解決土地登記規則第四十三條於實務操作與法令規定不符之問題，將權利範圍之登記方式重行設計，以確立申請人與審查人員間有相同基準之登記方式，並將不合現代社經環境或窒礙難行之部分修正，期能使得登記持分更加整齊劃一，更不使民有所怨。

## 二、主旨及背景說明

土地登記規則第四十三條：「申請登記，權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於三十日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准後更正之。」逐項簡要來看，第一項敘明共有不動產申請登記時，應記明其應有部分或相互之權利關係；第二項呼應前項應有部分之概念，訂下其表示方式之原則；第三項則賦予登記機關對於表示方式與前項規定不符者，得主動辦理更正登記之程序規定。惟實務上，分母未以上述規定表示實為常見（例如三重區仁愛段 1596 地號甚有登記持分 238059000000 分之 6737703832，分母多達十二位數），更未曾聽過據此辦理更正登記之案例。規定與實務之間的差異引發了進行研究之動機。

法規命令規範了各式權利義務關係，登記機關扮演權利實現者之角色，而土地登記規則則是登記機關執行登記之圭臬，此乃登記人員心中應有的準繩。筆者於民國一〇〇年進入登記機關服務，經歷登簿、校對、初審，在登記這條作業線上實務操作了兩年有餘，雖然專業智識尚淺，但從我的視角出發，確實接觸不少案件與土地登記規則第四十三條條文之規定不相符合，是現行的作業方式確有不適法之處？抑或是該條規定已不契合社會實際上之使用？在我心中產生這樣的疑問。一個登記案件，從民眾、或者地政士送件進來登記機關開始，經過收件來到了審查人員的手上，審查人員根據相關法令規定進行審核，審查相符准予登記，登校人員即據此進入登記系統登錄、校對，至異動完成後為登記完畢。關於登記完畢應有部分與前述規定之表示方式原則不符，究其根本，何以民眾未於立契時擬定合乎規定之表示方式？何以地政士未於洽辦案件時整理出合乎規定的表示方式？又，何以審查人員認其符合法令規定而准予登記？這些疑問應是和前述規定與否切合之關鍵因素，當事實與法令未盡相符，究應檢討實作方法或者修正法規？本研究期能釐清此問題，進而研擬解決問題之方法。

### 三、相關研究、文獻之檢討

#### (一)、土地登記規則第四十三條之歷次修正沿革及條文說明

##### 1. 中華民國三十五年十月二日地政署訂定發布

第三十一條：「權利人不止一人時聲請書內應分別記明其各應有部分或相互之關係。」

土地登記規則第四十三條，追本溯源，從民國三十五年十月二日土地登記規則訂定之初，制定者對於權利人不止一人之情況立下規範，即應分別記明其各應有部分或相互之關係，簡短的條文可看出當時土地使用關係較為單純，並未考量應有部分該如何表示，以何種樣貌進行登記。

##### 2. 中華民國六十九年一月二十三日內政部（69）台內地字第 55983 號令修正發布；並自中華民國六十九年三月一日施行

第四十條：「權利人為二人以上時，申請書內應記明各權利人之應有部分或相互之關係。前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過萬位。已登記之共有土地權利，其應有部分與前項規定不符者，共有人得於協議後準用更正登記辦理之。」

經過三十餘年，社會經濟情況已然變化，為合於時宜，此次內政部進行大幅度的修正，關於本研究焦點條文亦同。事實上，此次修正已相當接近現行之規定，除了修改第一項文字用語之外，更重要的，新增第二、三項之規定。由於經濟之發展，土地利用愈趨集約，地上建物也愈趨高層，土地使用關係顯然走向複雜化，在此次修正條文之說明有提及，此項規定為便於地籍管理而生，因此訂下應有部分表示方式之原則；第三項則針對不符前項規定之情形，為簡化其持分數額，共有人得於協議後，準用更正登記方式辦理更正。

##### 3. 中華民國九十年九月十四日內政部（90）台內中地字第 9083411 號令修正發布；並自九十年十一月一日施行

第四十三條：「申請登記，權利人為二人以上時，應於申請

書內記明應有部分或相互之權利關係。前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由地政機關通知土地所有權人於三十日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關逕為辦理。」

又歷經了二十餘年，社會經濟變遷的更加快速，房地產之價值更是蒸蒸日上，共有關係越來越複雜，原訂條文已出現不敷因應使用之情形。此次修正除將第一項文字、語意修改更為明確，重點仍在於第二、三項之修正。依據前述之社會經濟因素，加上地籍管理在這個時代相繼進入電腦化作業，原第二項所示，持分分母不得超過萬位數的規定已經無法滿足民眾需求及實際狀況，因此加以放寬分母位數至六位數，即上限從五位數到了六位數；第三項修正為解決前次施行條文之盲點，倘若共有人不進行協議，便不須辦理更正登記，不僅造成既成事實與法令規定明顯不符之情形，亦造成地籍管理上之困難，因而賦予地政機關得主動通知，並逕為辦理更正登記之權力。值得注意的是，於此次修正條文之說明中有敘述，如共有人認其權益受損者，得向登記機關請求損害賠償，尚不妨害共有人權益。然該段文字並未明文規定於此條文中，不免有疑義之產生。

#### 4. 中華民國九十五年六月十九日內政部內授中辦地字第

0950725073 號令修正發布；並自九十五年六月三十日施行

第四十三條：「申請登記，權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於三十日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准後更正之。」

此版本修正後一直沿用至今，為現行之規定。第一項按應有部分或相互之權利關係除得於登記申請書內記明外，亦得於登記清冊、登記原因證明文件內記明，因此修正部分文字，將申請書改為登記申請書件。第三項則是此次修正至為重要之處，乃直接受到司法院大法官解釋第 598 號之影響（解釋日期：民國九十四年六月三日），該解釋文如下：

土地法第六十九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正」；為執行本條更正登記之意旨，中華民國八十四年七月十二日修正發布，同年九月一日施行之土地登記規則第一百二十二條第一項規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之」；此一規定，符合母法意旨，且對於人民之財產權並未增加法律所無之限制，與憲法第十五條及第二十三條之規定，均無牴觸。

上開土地登記規則第一百二十二條第二項規定：「前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之」；同條第三項：「前項授權登記機關逕行更正之範圍，由其上級地政機關定之」；及同規則第二十九條第一項第一款：「依第一百二十二條第二項規定而為更正登記」者，「得由登記機關逕為登記」，無須報經上級機關之核准。此等權限授予之規定，逾越六十四年七月二十四日修正公布之土地法第三十七條第二項之範圍，並牴觸同法第六十九條之規定，與憲法第二十三條法律保留及第一百七十二條法律優位原則有違，均應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。

上述大法官解釋文闡明由登記機關逕為辦理更正登記，此等逾越權限授予範圍之規定應自該解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時（民國九十五年六月二日），失其效力。此次修正依據該解



釋文，增加文字為「由登記機關報請上級機關核准後更正之」，適才符合土地法第六十九條之規定，以及大法官解釋之意旨，此時亦確立了登記機關得主動辦理更正登記之合法程序。

## (二)、內政部相關函釋之評析

1. 內政部六十九年九月十一日台(六九)內地字第四五二二九號函  
已登記之共有土地或建物權利，共有人就其持分移轉與他人或移轉後與他共有人之持分合併而申請登記時，得免受土地登記規則第四十條第二項規定之限制。
2. 內政部六十九年十一月二十八日台(六九)內地字第七〇〇四〇號函

按土地登記規則第四十條規定共有土地應有部分之持分記載方式，其分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，係為便於地籍管理，而為原則性之規定，如分母以整十、整百、整千、整萬表示更增加管理上之困擾者，自得依當事人之協議辦理。

上開兩函釋似為中華民國六十九年一月二十三日內政部(69)台內地字第55983號令修正發布，同年三月一日施行之土地登記規則第四十條做了解套，解釋得不受限制之情形，究其要件如下：

- (1) 已登記之共有土地或建物，共有人就其持分移轉與他人。
- (2) 已登記之共有土地或建物，共有人就其持分移轉後與他共有人之持分合併。
- (3) 共有持分記載方式更增加管理上之困擾者。

按函釋所表述，滿足以上三項要件之一者，得免受土地登記規則第四十條第二項(現為土地登記規則第四十三條第二項)規定之限制，依此又可將之分為兩大類評析：

- (1) 已登記之共有土地或建物

內政部此號函釋一出，不論土地或建物的移轉，只要滿足「已登記」之條件，便可全然不受該條規定之限制，看似將使該條文規定名存實無，然反面解釋，若於民國六十九年九月十一日函釋發布後，仍未登記之土地及建物，即應屬該條規定之範疇，且該

函釋亦僅說明移轉登記之情形得免受限制，並非完全將該條規定凍結。

## (2) 尚未登記之共有土地或建物

承上所述，若於民國六十九年九月十一日函釋發布後尚未登記之土地及建物，仍應受其限制，唯持分分母以整十、整百、整千、整萬之原則表示更增加管理上之困擾者，得依當事人之協議辦理，可說往後按此規定登記並無便於地籍管理之實益時，即不需受此規定之限制。

## (三)、其他相關法律規定

### 1. 新北市臺北港特定區區段徵收抵價地分配作業要點

第六點第三款：「合併分配申請書內之個人應有權利範圍，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數；分子之計算如有小數，採四捨五入，其總計之權利範圍應等於一，如有不等於一者，由本府調整配賦之。」

以上要點依中華民國一〇一年十月三十一日新北市政府北府地區字第 1012778663 號令訂定發布，並自即日生效，其第六點第三款亦有規範關於權利範圍之表示方式，其中分母之表示原則與土地登記規則第四十三條規定如出一轍，循此脈絡可見並未將該條文棄置不用，從一〇一年訂定發布此作業要點仍採此番原則規定可加以推論之。

### 2. 地籍清理條例

第三十一條：「共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，得經權利範圍錯誤之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記。未依前項規定申請更正登記者，由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記。依前二項規定辦理更正登記，無須經他項權

利人之同意，且不受限制登記之影響。」

將地籍清理條例第三十一條條文列於其他相關法律規定，主要是與本研究之範圍做出區隔，該條規定共有土地所登記之持分 and 不等於一時，得採兩種程序辦理更正登記，一是按原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，由登記機關逕為辦理更正登記，二是經權利範圍錯誤之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記，若未依前述兩種程序申請更正登記者，始由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記。因此，有關持分 and 不等於一之處理，於更正登記法令補充規定已有包含，在地籍清理條例中亦有明確之規範，本研究報告於此不再多加著墨。

#### （四）、綜合評析

綜觀上述法令、函釋之檢討，可看出本文研究條文從中華民國六十九年一月二十三日該次修正發布後，歷經幾次再修正和內政部之函釋說明，迄今三十餘年仍明文列於土地登記規則中。那麼，究竟為何實務上之操作與該條規定會產生不符之情形呢？欲發掘其關鍵因素，筆者認為有下列幾個問題點必須加以研討釐清：

1. 土地登記規則第四十三條第二項之應有部分表示原則規定既為便於地籍管理而生，該規定於現時之地籍管理中究存何些實益？
2. 承上，關於分母之位數曾有從萬位數修正為六位數之過程，現今六位數之原則限制是否仍能符合當代社經環境需求？
3. 同條第三項關於辦理更正登記之程序規定，在實務上的運用情形為何？依其辦理將獲得哪些助益？或將產生哪些問題？
4. 遇到不符該條規定之案件時，地政士、登記機關審查之處理方式為何？何以如此辦理？

為尋求以上問題之答案，本研究報告除了相關文獻和函釋之參考，並將於後述運用其他研究方法蒐羅相關資訊，並加以分析評論之。

## 四、研究方法

### (一)、研究內容

本研究運用焦點團體法之概念，首先以問卷調查方式進行，在量化與質化的統計資料中找出法令與實務之間隙從何而生、為何而生，次針對問卷有較深入看法之填答者進行個別訪談，層層剖析，進而研擬可行之改正方案。所稱焦點團體法，其定義如下：「焦點團體法(focus group)係指透過六至十二位參與者針對某特定主題進行自由、互動式討論，以蒐集到比較深入、真實意見與看法的一種質性調查研究方法。由於焦點團體具有團體訪問的形式，因此也稱為焦點訪談法。焦點團體法原是企業界在市場行銷規劃時，用來調查消費者對產品的評價意見，以作為擬定推廣策略之參考。第二次世界大戰之後，由於此種方法實施簡便，而且能蒐集到核心資料，因此，開始被社會科學研究者使用，至今，已成為非常普遍的一種質性資料蒐集方法。<sup>1</sup>」

### (二)、研究範圍

即土地登記規則第四十三條所規範之「登記機關」。為避免焦點團體過於擴張發散，並考量研究期程等因素，本研究不採地方政府或全國性之調查，且不將其他可能影響單位如稅捐機關列入，定義焦點團體為新北市三重地政事務所，作為首波問卷發放單位及後續深度訪談之母體。

### (三)、研究對象

「廣義的登記機關從業人員」為本研究調查對象，對內、對外分別界定焦點團體發放問卷：

對內：任職於新北市三重地政事務所之審查人員。

對外：經常於新北市三重地政事務所洽辦案件之地政士。

### (四)、限制與過程

#### 1. 問卷之設計：

---

<sup>1</sup> 吳清山、林天祐(2005)，教育新詞書(New Dictionary of Education)，高等教育文化事業有限公司

筆者經過相關研究、文獻之探討，發覺土地登記規則第四十三條之規範與實務作業確有不盡相同之處，其主要在兩大部分形成差異：一是應有部分分母之表示原則及位數限制與實際登記情形有莫大出入，二是登記機關發動更正登記之名存實無。在登記之作業線上，掌握應有部分之登記樣貌者，不外乎申請登記之民眾、地政士，以及案件審查人員，由此決定問卷之發放對象，對內為審查同仁，對外為合格地政士。在此暫且將「民眾」排除在本問卷之發放標的，乃為避免諸多非理性因素，如不諳法規、答非所問等造成調查結果失焦。界定對象後，製作出兩份不同角度之問卷，皆為不記名模式，惟對內之審查人員，判斷同仁諳其專業以及對此研究報告之協力因素，應有較完整之答覆，設計問題全數採開放式填寫；地政士則預想將無主動以對之誘因，為降低無效問卷之產生，該問卷設計採半封閉半開放形式，即便開放式部分填寫不甚積極，亦能量化封閉式部分之答案，得出具參考性之結果。兩份問卷皆有填答者於登記機關服務年期之調查，其服務年期之切割點即為土地登記規則第四十三條歷次重大修正之時點，期能綜觀老、中、青三代之想法外，更希望得到長期投身登記機關崗位之人員，歷經幾次修正變革，已身對於該條文變異的真實感受。

## 2. 問卷之發放：

從問卷發放始日起，預定期程共計一個月時間回收。對內無分初、複審，調查當時為審查人員者，皆予發放問卷，但不作強迫性填寫。地政士問卷由於難以準確預測每日到所洽辦案件人數，亦為避免發放對象過於發散，擬請服務台人員協助辦理，除固定發給每日排班來所之地政士志工外，亦得遴選經常到所洽辦案件，具有信譽且富有意願填寫者予以發放。

## 3. 問卷之回收：

統計審查人員問卷發放份數共 19 份，回收份數 8 份，於繳回當時對於填答較有創見、詳盡者在問卷上預作記號，以利後續

追蹤作為訪談對象；地政士問卷發放份數共 25 份，回收份數 23 份。經比較地政士之填答比例相對較高，估計原因為各審查人員自身業務繁重，致使影響填答比例，而服務台人員的用心協助則為提升地政士問卷回收率之重要因素；然地政士問卷回收比例雖高，但其中 7 份在開放式問答的兩道題目中予以空白無填寫，顯示初始設計「開放」與「封閉」混合題目之顧慮確有其必要性。

#### 4. 深度訪談：

對內問卷部分，根據問卷回收之填答情形，經整理後選取 A 複審、B 複審、C 初審、D 初審（A、B、C、D 為代號不帶有任何涵義）四位審查人員分別就問卷題目進行深度訪談及討論。對外問卷則因地政士配合訪談意願不高，經評估決定不採用此方式，而是將問卷中所提出之觀點與問題點和對內問卷訪談人員分享，期能激盪出更深入之看法。

## 五、研究發現

根據回收後之有效問卷，歸納問卷問題之填答情形，兼取質與量並行，除彙整填答者之腦力激盪產物外，亦以統計圖表分析封閉式問題之數據資料。表一為全部封閉式問題之分析統計簡表：

問卷量化分析統計表		
審查問卷		
題目	選項	比例
登記機關服務年期	33 年以上	0%
	12~33 年	37.5%
	7~12 年	12.5%
	7 年以下	50%
地政士問卷		
題目	選項	比例
從事登記相關事務時間	33 年以上	4%
	12~33 年	92%
	7~12 年	4%
	7 年以下	0%
是否清楚土地登記規則第四十三條條規定	是	96%
	否	4%
當洽辦登記案件時遇到客戶/民眾之不動產持分與原則規定不符，您最常的處理方式為何？	依照權狀所登記之持分辦理	52%
	向客戶/民眾說明此一規定，逕將持分改正為符合者	8%
	向客戶/民眾說明此一規定，視其意願決定是否更正	16%
	若審查要求才討論是否做更改	24%
對您來說，案件最終仍未依照原則規定登記的最主要因素為何	原登記持分既已通過，改正乃多此一舉	38%
	客戶/民眾經常抗拒、解釋不易	38%
	審查並不會要求符合此規定	8%
	計算困難且耗費時間	12%
	其他-客戶同意不予更正	4%

表一

以下分別以審查問卷及地政士問卷之結果，加上經由深度訪談得出之論述，綜觀兩造之看法進行綜合評析：

### (一)、審查問卷：

8份回收問卷中，填答者於登記機關之服務年期在12年以上，33年以下者有3人；7年以上，12年以下者有1人；7年以下有4人，亦即除了服務滿33年以上無人符合外，其餘三階層都有填答者。後以問卷之題次排序，釐整回答內容探討之：

**問題一：依土地登記規則第四十三條第二項所述，關於應有部分之分母原則規定於實務上運行狀況如何？表示方式不符規定者您的處理方式為何？**

於實務上之運行狀況，當進行建物第一次登記時，建物所搭配的土地持分基本上能依照該項規定辦理，然除此之外之登記案件卻大多不符合該項原則。事實上，現行內政部版的地政系統，關於權利範圍之分子分母欄位，系統設定之最大登打上限皆為十位數之多，與該項所示分母不得超過六位數之規定大相逕庭，更有甚者，縱然登記申請案內載明之持分分母超過十位數，現行做法地政系統亦可將之登錄於其他登記事項欄中（詳如附件四）。

探其登記申請案持分分母不合規定之原因，往往依不動產之交易價格反算回推其持分，是謂不動產之價格高昂，且具有增值性及永久性，在交易當下若堅持要遵照該項規定擬定持分，恐怕難以計算當事人間之找貼金額，動輒得咎之下，以不影響共有人間權益之數字進行登記似為最佳解法，故審查同仁至多履行告知有該條規定的義務，只要核算之持分和未超過一，仍依當事人之主張持分登錄之。

**問題二：承上題，您認為是項規定對於地籍管理有何實益？**

綜合8份審查問卷之作答，可發現審查同仁認為該規定對於地籍管理之實益，即簡化持分較為明瞭，便於計算，可減少作業時間並降低錯誤，僅此而已。同上題之分析所述，現行之地政系統可接納十位數之登載，亦能進行十位數字之運算，若僅僅因為計算上之便利而強制要求申請人訂立持分分母六位數以下之契約，此等便宜行政之立法似對申請人



有所不公。司法院大法官解釋第 286 號之理由書有如此敘述：「……至計算土地自然漲價數額時，應如何核實訂定扣減改良土地費用之標準，本可有從嚴從寬之抉擇，而此與增值稅稅率之調整及是否另徵所得稅有密切關連，應由有關機關隨稅捐稽徵技術之進步，在立法得裁量之範圍內，適時通盤檢討改進，併予指明。」雖然該解釋文主在說明土地增值稅的計徵，但亦可就其意旨套用至本研究條文。隨著社經環境之變化，不動產之價值愈加高漲，越來越多的豪宅屢創天價，一種錙銖必較的氛圍形成，反映在持分的表示上，各共有人自然不願讓步那一分持分、一吋面積，若電子計算機運算技術已經足以支應更高位數之計算，測量製圖、不動產估價技術亦更加精準，那麼關於持分分母不得超過六位數之規定，實務上未強加以遵守是為行政之錯抑或立法之惰，恐怕有待商榷。

**問題三：應有部分之表示與土地登記規則第四十三條第二項規定不符者，於第三項設有辦理更正登記之程序規定，您是否曾有應用辦理之經驗暨案例？**

關於登記機關得主動辦理更正登記之規定，全數問卷皆為同一回答，即從未按此辦理，無論在登記機關任職 7 年以下，到長達 12 至 33 年之審查人員皆無例外，完全沒有據此辦理更正登記之經驗，令人懷疑此條規定是否已經形同具文。

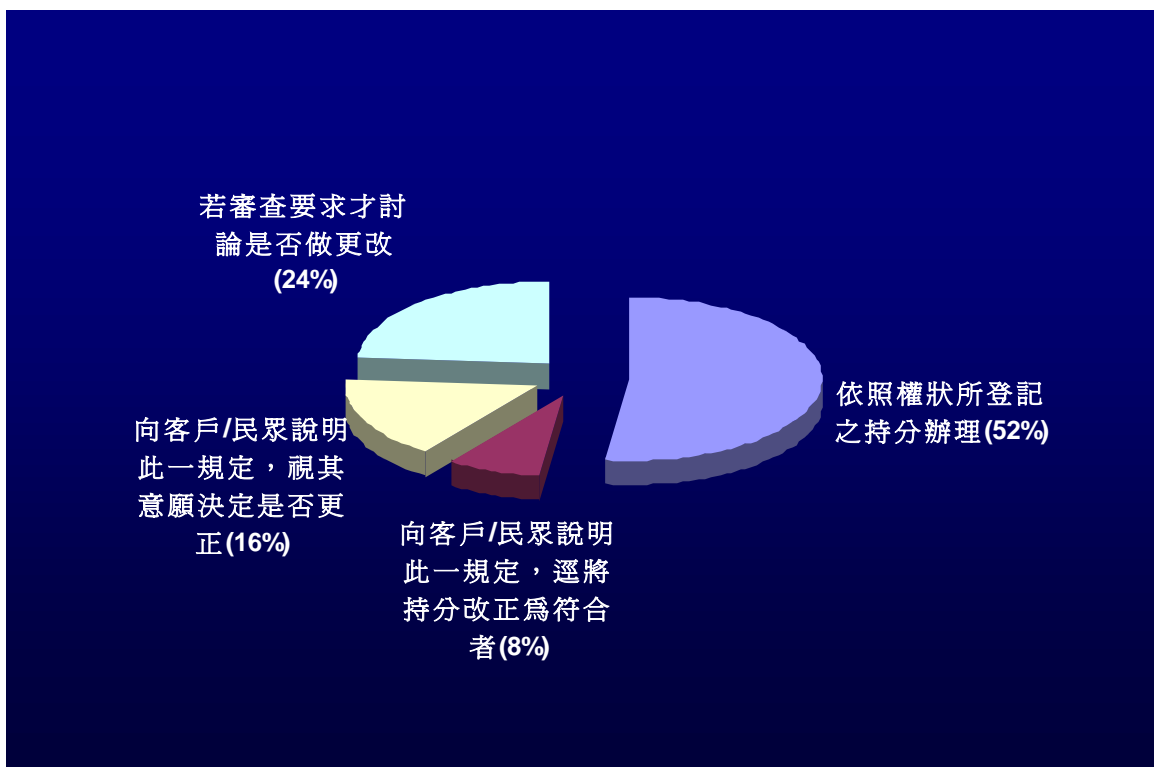
**問題四：若登記機關按土地登記規則第四十三條主動辦理更正登記，您認為對現行登記業務將獲得哪些助益，或將產生何種問題？**

助益部分，絕大多數認為沒有助益，唯一被提及之優點猶然方便計算。至於產生之問題，縱然是持分、面積極小之差距，造成之不動產價格影響亦可能甚鉅，可預期會引起當事人極大之反彈，冒然依此規定逕行更正，除需考量地政事務所執行業務之人力問題，勢必徒增爭訟案件之產生，更可能損及所有權人之權益，而相關之損害賠償規定並未見於規則中，如何更正出一兼顧所有權人權益及便利登記機關管理之持分，根本為難解之累，故問卷填答者大多表示不宜依該條規則規定主動辦理更正登記。

## (二)、地政士問卷：

回收 23 份問卷，其中 21 份填答問卷之地政士已從事登記相關事務超過 12 年，佔此研究之最大宗，更有 33 年以上經驗者 1 位，最短從業時間亦落在 7 到 12 年間，顯見服務台人員確實選擇具有豐富實務經驗者發放問卷，而非交由較易要求配合之年輕登記助理員虛應故事。再於題目設計上率先詢問地政士們是否清楚土地登記規則第四十三條之規定，以二選一，是或否之答案進行統計，僅僅有一位地政士勾選不清楚此條規定，當地政士了解規定，其實際之作法又為何？預見此批回收問卷將為有效。分析填答結果統整如下：

問題一：當洽辦登記案件時遇到客戶/民眾之不動產持分與原則規定不符，您最常的處理方式為何？

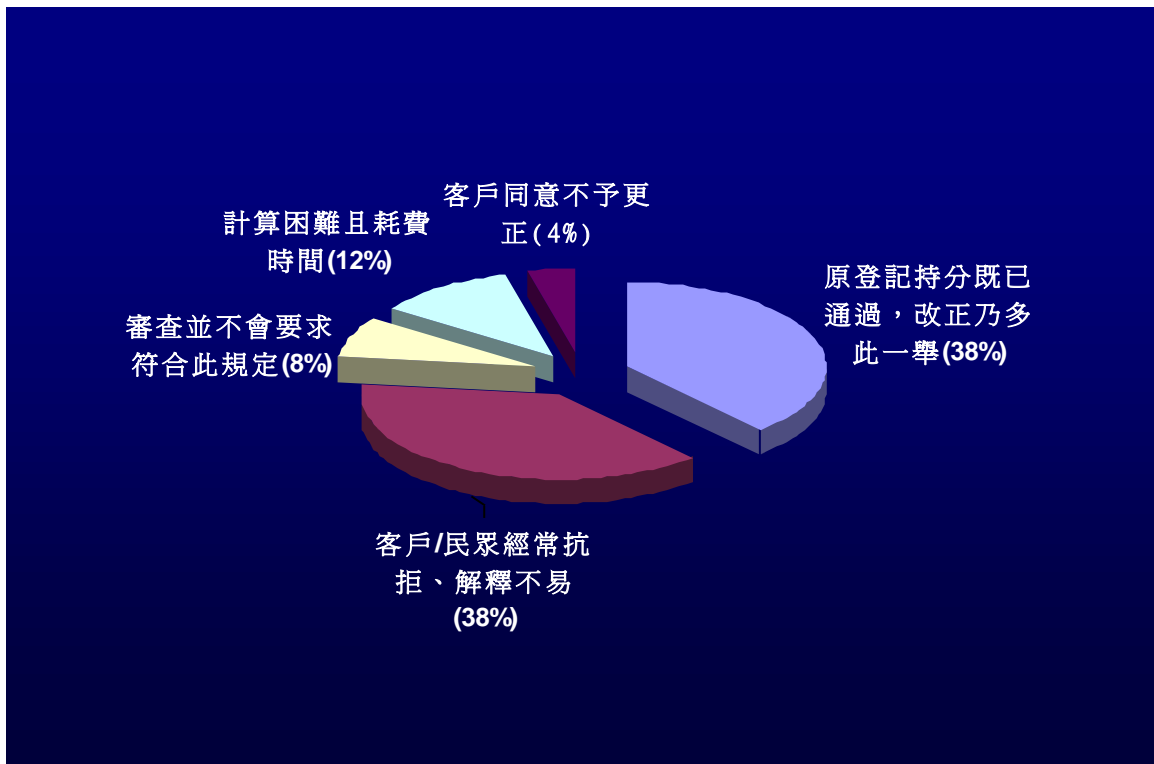


圖一

如圖一所示，當地政士洽辦登記案件時遇到持分與原則規定不符之情形，會主動向民眾或者客戶說明該條文之規定，始決定是否更改原登記之持分者，約佔有百分之二十四；應審查要求始討論是否做更改者，同樣佔了百分之二十四。而最常使用之處理方式為依照權狀所登記之持

分辦理，有百分之五十二，超過一半的比例按此做法進行登記案件之整理，乃至於送件。顯示地政士即便知曉與該持分規定不符，大多數仍選擇便利行事。

問題二：對您來說，案件最終仍未依照原則規定登記的最主要因素為何？



圖二

案件最終仍未依照原則規定送入登記機關，地政士認最主要因素有二，一為原登記持分既已通過，改正乃多此一舉，二為客戶或民眾經常抗拒、解釋不易，兩者皆佔有百分之三十八的比例。至於其他因素，包括計算困難且耗費時間、審查人員不積極要求、客戶不同意更改等，從圖二中可看出皆屬零星，其中在計算及審查方面合計僅僅佔有百分之二十，從此題答覆中可明顯看出地政士在案件的送達偏重自身的便利性及與客戶間的互動關係。

**問題三：在您的執業生涯中，有無遇過審查要求按照規定辦理？若有，您的回應為何？**

23份問卷中，扣除未填答或答非所問者共計5份，有高達15份未曾遭遇審查要求按該條規定標示應有部分，超過八成之多，僅有3位地政士表示曾有審查做出要求，而該3名地政士最終皆願配合辦理。顯見在審查端並不重視此條規定，而地政士多只求案件符合客戶需求，得過且過的特性也讓該條文規定更顯雞肋，惟未合乎規定卻仍進行登記是否產生問題，尚啟疑竇。

**問題四：您認為此條規定就登記機關來說有何益處？又，若強制依此規定辦理登記，您認為會產生哪些問題？是否有其必要？**

益處部分，地政士所提及者，包括計算方便、有助民眾認識持分、正確地籍、簡潔清楚、有利統計等。綜上所述可以發現，事實上地政士認為對於登記機關的優點，一言以蔽之，不外乎可以一目瞭然並便利計算而已。問題方面，包括破壞登記之效力、持分面積之差、無法整除、民眾易排斥，更甚者有擾民之感。以現今登記機關愈求便民的方針來看，若硬性要求按此要領作業，或者全面主動辦理更正，勢必適得其反，且窒礙難行。

### **(三)、綜合評析：**

整合審查人員與地政士間，統稱廣義的登記從業人員之想法，本研究得出以下幾點發現：

1. 現行土地登記規則第四十三條規定之優劣分析如下：優點：持分一目瞭然、便利計算、減少作業時間、降低錯誤率。缺點：無法滿足現代社經環境需求、背離契約自由原則、強制執行易生抗拒。兩相比較，「便利」遠不及所生之弊。
2. 土地登記規則第四十三條第二項之規定，對於「便於地籍管理」的目標，無論是審查或地政士，集思廣益所能想出相關於此點之實益幾乎不出計算方便的範疇，又當今進入電腦化時代，電子計算機運算技術早已突飛猛進，登記機關亦有建置龐大而精細資料庫的能力，故該規定實質上可說已沒有必要，如果僅是為了計算便利或者

- 數字整齊而立下「分母不得超過六位數。」之字眼，顯然已為過當。
3. 當申請登記之應有部分不合該項原則規定，地政士多認為原登記持分既已通過，改正乃多此一舉，加上為避免客戶之抗拒和解釋法令之額外成本，泰半會選擇依照權狀所登記之持分辦理；審查方面則認為縱使未完全符合原則規定，並不會影響當事人間的權利關係，考量案件的處理時效，以及與地政士或民眾宣達可預見之質疑，因此幾乎不會強制將此原則做為案件能否通過審查的考量因素，從兩份問卷研究對象從事登記服務的年期分析，可發現無論在該規則修正的任一時點，皆非為登記之作業線上所重視，案件若符合其他規範，仍然得以進行登記。以此來看，該項原則規定之效力可說是名存實無。
  4. 土地登記規則第四十三條第三項設計了登記機關對於不符第二項規定者，只要合乎程序規定便有逕為辦理更正登記的權力，然而，經由問卷的調查結果，可以發現根本從未行使之。究其原因，顯然強制要將持分登記為原則規定之樣貌是弊多於利，一項方便計算的優點，怎能凌駕更正登記後所衍生的民怨和損害賠償？再者，依據內政部訂頒之更正登記法令補充規定第六點規定，申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理，那麼依此項規定辦理更正登記，恐亦有是否違背登記同一性之爭點。是故審查人員至多進行口頭上的勸導，幾乎不可能循此程序要求辦理更正登記。倘若登記之共有持分總和不等於一，歸責為審查當時審查錯誤，循的是土地法第六十九條之方式辦理更正，除外則是地籍清理條例第三十一條之範疇，皆非土地登記規則第四十三條第三項所表述之更正登記。

## 六、結論與建議

土地登記規則第四十三條，從民國三十五年訂定發布之初，歷經四次重大修正，現行條文於民國九十五年六月三十日施行至今，已逾七年未曾異動，然從本研究之判斷，該條文絕非毫無瑕疵，而是落入被忽略的一隅。

第二項規定應有部分之表示方式，向來不為廣義的登記機關從業人員所重視，導致法令明文與實務操作明顯不符的結果，即便內政部六十九年九月十一日台（六九）內地字第四五二二九號函和六十九年十一月二十八日台（六九）內地字第七〇〇四〇號函兩道函釋說明了得不受限制的情形，但相反地，亦闡明應受限制的情況，若無法明確解釋應受限而未限制之作法，恐怕有違依法行政之原則。

第三項規範登記機關對於不合前項規定者得辦理更正登記之程序，然而辦理更正登記之利弊得失，加以分析即可清楚發現根本無從著手，相應而生之損害賠償和民眾怨懟令登記機關裹足不進，以致辦理案例屈指可數，儼然形同虛設。

重申該法規之立法目的，本為便於地籍管理所生，而本研究認為，在登記作業全面走向電腦化的時代，電子計算機的功能確實可以有效輔助人工作業的進行，而該規定除了利於過往純人工計算和辨識數字外，已無便於地籍管理之實益，既然如此，便不應該給予人民不必要之限制，更遑論登記機關據此辦理更正登記了。準此，予以修正，甚至廢止才是應當。以下為本研究報告提出之建議事項：

### （一）、立即可行之建議：

1. 請資訊人員偕同地政系統開發廠商，研擬系統升級方案，擴大對於權利範圍欄位繕打位數之限制，以滿足申請人於合理範圍內主張之持分登錄，並確立實務現況對於超過十位數字即登錄於其他登記事項欄，此等法無明定之作法不應再予援用。
2. 放寬系統位數限制，並不代表權利範圍得以恣意隨擬、無限上綱，現行地政系統既已具備快速約分持分和為最簡之計算功能，建議未來以此原則作為登記之方針，並在相關法令修訂完成前，由主管機關統籌辦理教育訓練，分梯次召集各地所審查人員參與，說明修法

之理念及緣由，爾後於案件審查時協助推廣登記約分至最簡之權利範圍，並表彰此作法對於申請人權益全然不會影響之保證，同時由相關部門承辦規劃設計文案、海報等宣導品以利推行。

## (二)、長期性建議：

1. 建議修正土地登記規則第四十三條如下：「申請登記，權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，並約分至最大公因數為一。已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，於再申請所有權變更登記時，準用之。」由於第二項關於分母原有之整十、整百、整千、整萬原則，以及不得超過六位數之規定，在現今地籍管理上已無顯著實益，況且產生遵守者與不遵守者皆可登記之矛盾，如此分母數字反越加紊亂，建議修正後無論分數位數如何，皆採約分至最簡之權利範圍登記，配合系統原有之程式邏輯，如此歸為一統，讓申請人不因此無所適從，並可解決現在法令與實務作法不一致的情形。第三項則將形同具文且有違登記同一性疑慮之登記機關逕為更正登記規定刪除，並考量現行登記機關業務及人力之配置，若無從增加人事成本，恐怕難以執行全面異動持分之作業，因而修正為在共有土地下次申辦所有權變更登記時，即依第二項規定變更為最簡之持分登記，方式類似現行逕為住址變更登記之作法，如此不會傷及所有權人之權益，亦不至於造成作業人員過度負擔，如此緩步使權利範圍之登記樣態愈加整齊統一。
2. 同步修正相關法令規定，例如刪除土地登記規則第四十一條第十三款等，並應停止適用內政部六十九年九月十一日台（六九）內地字第四五二二九號函，方可避免法規與函釋前後抵觸之情形。
3. 從桌上型電腦、手提電腦到智慧型手機，資訊設備快速創新，在登記系統上也應與時俱進，讓民眾能透過科技產物，更便捷的獲取政府公開資訊，有效提升交易安全，持分計算將不再是問題，相信未來能夠成功達成地籍管理、作業人員、申請人民三方三贏之局面。

## 七、參考文獻

- (一)、法源法律網 <http://www.lawbank.com.tw/>
- (二)、全國法規資料庫 <http://law.moj.gov.tw/>
- (三)、地政法規全球資訊網 <http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/index.asp>
- (四)、土地登記規則歷年條文及修正沿革彙編 (2012)。新北市中和地政事務所編印。
- (五)、土地登記審查手冊 (2011)。內政部編印。
- (六)、土地登記常用法令彙編 (2004)。內政部編印。
- (七)、土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範 (2005)。內政部編印。
- (八)、吳清山、林天祐 (2005)。教育新詞書 (New Dictionary of Education)。高等教育文化事業有限公司。
- (九)、江明修 (2009)。研究方法論 (Research Methodology)。智勝出版社。
- (十)、劉維真 (2012)。從釋字 286 號解釋重新檢視土地增值稅制。台灣環境與土地法學雜誌。



## 八、附錄

### (一)、審查問卷

土地登記規則第 43 條：「申請登記，權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於三十日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准後更正之。」此份問卷採開放形式，期能從登記機關同仁之實作模式，探討該條文所規定登記原則與實務間有何差異、為何差異。懇請同仁就其自身角度和經驗，撥冗填答下列問題：

登記機關服務年期：33 年以上 12~33 年 7~12 年 7 年以下

Q1. 依該條文第二項所述，關於應有部分之分母原則規定於實務上運行狀況如何？表示方式不符規定者您的處理方式為何？

---

---

---

Q2. 承上題，您認為是項規定對於地籍管理有何實益？

---

---

---

Q3. 應有部分之表示與該條文第二項規定不符者，於第三項設有辦理更正登記之程序規定，您是否曾有應用辦理之經驗暨案例？

---

---

---

Q4. 若登記機關按該條規則主動辦理更正登記，您認為對現行登記業務將獲得哪些助益，或將產生何種問題？

---

---

---

感謝您的協助與指教，謝謝您！

## (二)、地政士問卷

土地登記規則第 43 條：「申請登記，權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於三十日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准後更正之。」此份問卷兼採封閉及開放形式，希望能從地政士之執業情況，探討該條文所規定登記原則與實務間有何差異、為何差異。懇請就其自身角度和經驗，撥冗填答下列問題：

請問您從事登記相關事務已有多長時間？

33 年以上 12~33 年 7~12 年 7 年以下

您是否清楚土地登記規則有此條規定？

是 否

Q1. 當洽辦登記案件時遇到客戶/民眾之不動產持分與原則規定不符，您最常的處理方式為何？

- 依照權狀所登記之持分辦理  
向客戶/民眾說明此一規定，逕將持分改正為符合者  
向客戶/民眾說明此一規定，視其意願決定是否更正  
若審查要求才討論是否做更改  
其他\_\_\_\_\_

Q2. 對您來說，案件最終仍未依照原則規定登記的最主要因素為何？

- 原登記持分既已通過，改正乃多此一舉  
客戶/民眾經常抗拒、解釋不易  
審查並不會要求符合此規定  
計算困難且耗費時間  
其他\_\_\_\_\_

Q3. 在您的執業生涯中，有無遇過審查要求按照規定辦理？若有，您的回應為何？

Q4. 您認為此條規定就登記機關來說有何益處？又，若強制依此規定辦理登記，您認為會產生哪些問題？是否有其必要？

感謝您的協助與指教，謝謝您！