

兩岸不動產登記機關體制之初探

壹、緒論.....	4
一、研究動機與目的.....	4
二、研究方法及範圍.....	4
三、名詞界定.....	4
貳、各國不動產登記機關設置情形.....	6
一、各國不動產登記機關立法例.....	6
二、不動產登記機關之類型.....	6
參、台灣地區土地登記制度及機關體制.....	7
一、台灣地區土地登記制度.....	7
二、台灣地區登記機關沿革.....	7
三、中央之登記機關組織.....	7
四、地方之登記機關組織.....	8
五、登記機關所面臨之課題及建議.....	8
肆、大陸地區房地產登記制度及機關體制.....	9
一、房地產意義.....	9
二、房地產登記制度內容.....	9
三、大陸地區登記機關沿革.....	10
四、大陸地區房地產登記機關組織.....	11
五、登記機關所面臨之課題及建議.....	13
伍、結語.....	15
陸、參考文獻：.....	16

著者：陳玉偵(臺北縣政府中和地政事務所登記課課員)

民 國 96 年 10 月 31 日

壹、緒論

一、研究動機與目的

土地登記的目的，在將土地的權利關係，透過登記，由公簿制度予以確認，並保障權利之存在，使人藉登記資料之公示，一閱而知正當權利人及權利內容，以便其能安心與權利人交易，維護其依法所得享有的財產權安全。^{註1} 世界各國對於不動產物權之變動皆有設立登記制度，將不動產物權依法律行為而為取得、設定、喪失、變更者皆由政府登記機關登記。而登記機關之設置，是為不動產產權之確認並進行交易制度之維護，以達公示及公信之目的，其類型大致可分為三類：第一類由法院擔任登記機關，以德國為代表。第二類由司法行政機關擔任登記機關，以日本為代表。第三類由一般行政機關辦理登記，由兩岸地區為代表。由各種不同性質登記機關之設置情形，可知各國之登記機關係因其功能及目的之不同，設置之單位亦有所不同。本研究目的在於針對兩岸登記機關之沿革及設置現況作研究，並就當前遭遇之問題進行探討分析。

二、研究方法及範圍

本研究主要採用文獻回顧法，藉由蒐集兩岸登記機關及制度之相關法規、類似的研究報告、國內相關文獻作彙集整理及分析；研究法規之範圍，在台灣地區係以〈土地法〉、〈土地登記規則〉，在大陸地區（不含香港、澳門地區）係以〈中華人民共和國憲法〉、〈土地管理法〉、〈土地登記規則〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉、〈城市房屋權屬登記管理辦法〉為主要研究內容，至於兩岸登記機關之工作項目則以不動產產權登記為主要內容，其餘土地測量、地價、資訊等相關工作則不包含在內。

三、名詞界定

（一）「不動產登記」：在台灣地區，依〈民法〉第 66 條規定「稱不動產者，為土地及其定著物」另依〈土地登記規則〉第 3 條之規定「土地登記，為土地及建築改良物之所有權及他項權利之登記」，土地登記包含土地及建築物之產權登記。本文所稱之不動產登記，亦採土地登記之意義。

（二）「房地產登記」：在大陸地區，依〈土地登記規則〉第 2 條規定「土地登記是國家依法對國有土地使用權、集體土地所有權、集體土地使用權和土

【註 1】參閱焦祖涵，土地登記之理論及實務（台北三民書局，1997 年），頁 53。

地他項權利的登記。^{註2}」並不包含建築改良物之登記，而本文所稱之房地產，係包含房產及地產，即土地及土地上的建築物 and 附著物。於下列文中有較深入之定義說明。

【註2】大陸土地的使用權依其所依附之土地所有權不同，分為國有土地使用權及集體土地使用權，按土地用途和取得方式不同可分為國有土地使用權、集體土地建設用地使用權和農地承包經營權。

- 1、國有土地使用權：指符合依法使用國有土地條件的單位及個人，得享有使用國有土地並取得收益之權利。國家則藉由收取土地出讓金、使用稅規定用途等來展現所有者之意志。
- 2、集體土地所有權：係於農民原私有土地所有權之基礎上形成，在農村集體化運動期間，農村土地由私有至轉變為集體所有制。依土地管理法之規定，可分為下列三種：（1）村農民集體土地所有權（2）鄉鎮農民集體土地所有權（3）村內兩個以上農村集體經濟組織的土地所有權。如集體所有之土地，依照法律屬於村農民集體所有者，由村農業生產合作社等農業集體經濟組織或村民委員會經營、管理。
- 3、集體土地建設用地使用權：農民集體及個人進行非農業建設（如鄉鎮企事業非農業用地、村民宅基地、村公共設施）依法使用集體所有土地的權利，集體土地建設用地使用權的主體有較嚴格之限制，因此一般只能有本集體及其所屬之成員享有使用權。
- 4、他項權利：在業經確定的他人所有權和使用權的土地上保留的其他利用土地方面的權利，包括抵押權、承租權以及法律、行政法規所規定需要登記的其他土地權利。

貳、各國不動產登記機關設置情形

一、各國不動產登記機關立法例

在不動產交易移轉時，交付僅僅是權利的取得方式，需以登記的方式進行，才能產生公示的效力，故不動產登記係為一項重要的物權公示手段。在登記機關方面，均由各國規定不動產登記法（規）或於民法典中加以規定，以下是各國的立法例：^{註3}

在日本，依〈不動產登記法〉第 8 條第 12 項規定：「登記事務，以管轄不動產所在地的法務局、地方法務局、或其支局、派出所為登記所，而予以管轄。」

在德國，依〈土地登記條例〉第 1 條第 1 款規定：「不動產登記簿由地方法院（之不動產登記局）統一掌管。不動產登記局對本區域內的土地有管轄權。」

在瑞士，依〈瑞士民法典〉及州法的規定，不動產登記機關通常為各州法院。

在英國，統一管理城鄉土地權屬於登記的機構，為「政府土地登記局」。這一機構是英國現今統一從事不動產所有權的審查、確認、登記、發證及辦理過戶換證的部門。

二、不動產登記機關之類型

由上可見，關於不動產登記之主辦機關，現代各國的立法例主要有二：（一）是司法機關，（二）是隸屬於政府的專門的不動產登記局或地政事務所。而登記機關類型大致可分為三類：第一類由法院擔任登記機關，因為不動產登記直接或間接地決定權利人間之實體關係，故將登記及司法部門建立直接關係，以德國為代表，在地方法院內設有不動產登記局，而登記之結果與法院初審判決效力相同。第二類由司法行政機關擔任登記機關，以日本為代表，不動產登記機關是性質為司法行政機關的法務局，支局及派出所。第三類由一般行政機關辦理登記，由兩岸地區為代表，除土地登記具有物權公示內容之外，亦提供社會民眾專業及技術性之服務，如戶地測量、界址測量、地價查估等工作，使登記機關亦負有行政管理職能。

【註 3】參閱 馬志星，不動產登記機構初探，來源：www.e-law.cn。

參、台灣地區土地登記制度及機關體制

一、台灣地區土地登記制度

台灣在日據時期之前，土地權利種類及變更係依民間習慣，憑當事人間意思表示一致即生效力。日本人佔據台灣後，先於明治 38 年間公佈「台灣土地登記規則」除繼承或遺囑而發生之土地權利變動之外，其餘皆以登記為生效要件。後復於大正 12 年廢止前開規則，土地登記改為契據登記制，登記為對抗第三人之手段，無公信力；至於日據時期之土地登記機關係由各州廳地方法院主管，並於主要地區設立所屬於司法機關之登記所辦理登記業務。

光復後，中華民國政府在台施行之土地登記制度係採權利登記制兼托崙斯登記制，其特色為登記有絕對效力、登記採實質審查、登記完畢發給權利書狀及登記錯誤之損害賠償等。

二、台灣地區登記機關沿革^{註4}

1915 年，中華民國政府遷台前，為整理地籍，成立經界局，辦理全國土地測量工作，是最早之土地登記機關。1922 年，參照日本制度，將登記機關改由法院專司登記，惟因各省市對登記性質之認識不同，且限於人事及經費諸種原因，多有併入民政機關、財稅機關兼辦。

但土地登記乃一專門性質之業務，在辦理過程中，又多涉及其他地政事務，如地籍整理，土地測量、土地使用規劃管制、規定地價與地權調整等，為求事權統一，配合適當，宜由地政機關辦理，將較能提供更多技術性與服務民眾。中華民國政府遷台後，於 1936 年施行土地法，規定土地登記由地政機關辦理。而地政機關按照地區階層劃分，有中央與地方地政機關，並依職權或業務性質，分別掌管土地登記法令之研擬修訂及土地登記作業。

三、中央之登記機關組織

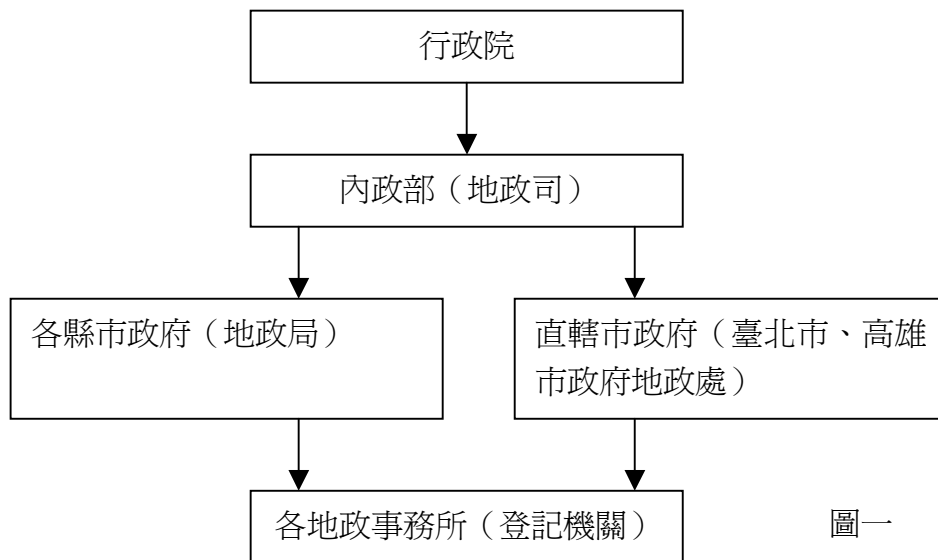
在中央地政機關方面，於 1942 年 6 月，依照地政署組織法，成立地政署，隸屬行政院，為依法正式成立的中央主管地政機關，職責是直接指揮、監督與考核省市地政機關，而間接監督與考核縣市及基層地政機關。中央與地方形成自上而下的一種指揮監督系統，中央地政機關為主管土地行政的最高地政機關。隨後一連串政府組織改組，至 1949 年地政署改為地政司，隸屬內政部迄今，

【註 4】參閱 王匡賓，兩岸土地登記制度比較之研究，2006 年 6 月，37 至 38 頁。

主管土地登記及法令之研擬修訂等。

四、地方之登記機關組織

在地方地政機關方面，依據〈土地法〉第 39 條規定：「土地登記，由直轄市或縣（市）地政機關辦理之，但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項。」，〈土地登記規則〉第 3 條第 1、2 項亦分別明訂「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之，但該直轄市、縣（市）地政機關得在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」、「建物跨越兩個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。」故土地登記，原則由縣市地政機關辦理，但為減化土地登記作業之流程，於市縣得在轄區內分設登記機關（地政事務所），以應實際之需要，是以台灣辦理土地登記各項事務在各縣市轄區內之地政事務所。



圖一

五、登記機關所面臨之課題及建議

綜上所述，台灣設有專司土地登記之行政機關，使地籍管理土地登記之工作，得以實施一元化管理，俾利執行土地政策。惟土地登記係規定由市縣地政機關辦理，對專司登記業務之登記人員，亦未制訂專業人員之規定，不僅登記機關位階偏低，容易面臨人力資源不足的問題，且登記人員亦隸屬於市縣政府之公務人員，較易受到民意代表直接或間接、有形或無形的干擾^{註5}。建議對登記人員的職司及任用，給予特別之保障及規定，使行政人員之立場超然，避免干擾。

【註 5】參閱 陳逢濤，台灣與香港土地制度之比較研究，2002 年 6 月，119 頁。

肆、大陸地區房地產登記制度及機關體制

一、房地產意義

中國大陸對於房地產之解釋，亦即房產及地產結合而組成之統一整體，主要是指房屋及土地。所謂房產，是指房屋財產，即指在不同的所有者和使用者之間可以進行出租、出售或由所有者自用或做其他用途之房屋。地產，指的是土地財產，可以由所有者、使用者等進行土地開發經營，並且能有所經濟效益的建設用地，依所有權的性質可分為國有土地及集體土地兩大類。^{註6}大陸憲法規定^{註7}城市土地歸國家所有、農村土地歸農民集體所有，人民或組織主體只能取得土地使用權用於建築等其他法律容許之用途，亦即房產可歸私人所有，但土地屬於國家和集體所有。對照於產權制度上，即形成地產及房產相分離之體制。至於使用上，則為房屋所有權及土地使用權，其具體表現為：房地產權主體一致並一同處分之原則。即所謂「房隨地走、地隨房走」原則。

二、房地產登記制度內容

大陸地區係將地產及房產分別交由土地及房屋管理部門辦理登記，故對於不動產的登記是分成土地登記及房產登記兩大系統，茲分別說明如下：

（一）土地登記內容：依中國大陸〈土地登記規則〉第 2 條規定：「土地登記是國家依法對國有土地使用權、集體土地所有權、集體土地使用權和土地他項權利的登記。^{註8}」土地登記種類包括（1）初始土地登記（總登記）：是對土地權屬的第一次登記，亦為普遍性登記（2）變更土地登記：是在初始土地登記之基礎上，針對土地權屬、面積、用途、他項權利等發生變更而進行的登記。中國大陸之土地登記制度採權利登記制度兼托倫斯登記制度，其特色為：（1）強制登記（2）登記要件主義（3）登記具有法律效力（4）發給權利證書（5）地籍資料公開（6）實質審查主義（7）登記簿採物的編成

【註 6】：大陸地區土地所有權依主體不同可分為國有土地、集體土地兩大類。

1、國有土地所有權：係中共建政後，透過公權力（如沒收、土地改革、徵用等）方式強制將私有土地轉化為國家所有。

2、集體土地所有權：係於農民原私有土地所有權之基礎上形成，在農村集體化運動期間，農村土地由私有至轉變為集體所有制。依土地管理法之規定，可分為下列三種，（1）村農民集體土地所有權（2）鄉鎮農民集體土地所有權（3）村內兩個以上農村集體經濟組織的土地所有權。如集體所有之土地，依照法律屬於村農民集體所有者，由村農業生產合作社等農業集體經濟組織或村民委員會經營、管理。

【註 7】：大陸憲法第 10 條規定：「都市的土地屬於國家所有。農村和都市郊區之土地除由法律規定屬於國家所有的以外，屬於集體所有；宅基地和自留地、自留山也屬於集體所有。」

【註 8】同註 2。

(二) 房屋權屬登記的內容：所謂房屋權屬登記，又稱為房屋所有權登記。依〈城市房屋權屬登記管理辦法〉第 3 條規定：「房屋權屬登記，是指房地產行政主管部門代表政府對房地所有權以及由上述權利產生的抵押權、典權等房屋他項權利進行登記，並依法確認房屋產權權屬關係的行為」在規定登記範圍內的房屋不論屬誰所有，都必須按照所有權登記辦法的規定，向房屋所在地房管機關申請所有權登記，經審查確認產權後，由中國大陸房地產管理機關頒發『房屋所有權證』。依同法第 9、14 至 24 規定，房屋權屬登記分為：

- (1) 總登記：指縣級以上人民政府根據需要，在一定期限內對本行政區域內房屋進行統一的權屬登記。
- (2) 初始登記：新建的房屋，申請人應當在房屋竣工的 3 個月內向登記機關申請房屋所有權初始登記。
- (3) 轉移登記：當事人因買賣、交換、贈與等原因致使權屬發生移轉，權利人應自事實發生之日起 30 日內申請轉移登記。
- (4) 變更登記：權利人名稱變更和房屋現狀發生面積增加或減少、房屋門牌號變更等情形者，權利人應自事實發生之日起 30 日內申請轉移登記。
- (5) 他項權利登記：房屋設定抵押權、典權等他項權利，權利人應自事實發生之日起 30 日內申請轉移登記。
- (6) 註銷登記：因房屋滅失，權利人應自事實發生之日起 30 日內申請註銷登記。

三、大陸地區登記機關沿革^{註9}

土地登記係土地管理工作之一環，亦為土地管理之核心工作。在大陸，因為土地登記制度建立時間較晚，欲瞭解土地登記系統，則必須先瞭解其土地管理機關體制。

(一)、中國大陸初期之土地管理機關組織

中國大陸於 1949 年中共當局後，中央政府內部曾設立地政局，主管全國地政。1954 年，中共撤銷地政局，之後又將各種用途土地分別交由各相關單位自行管理，在 1986 年土地管理法頒佈之前，土地管理體制為採分管模式。即分城市、農村、和部門三大系統管理的模式，茲分述如下：

在城市，於 1950 年初期，許多城市設置有直屬於市政府領導的地政局。1950

【註 9】參閱 沈玉璞，大陸地區土地登記法制研究—兼論台商因應之道，2004 年 12 月，61 至 62 頁。

年代中期，有些城市曾將地政及房產合併，稱為「地政房產管理委員會」，之後又改稱為「房地產管理局」，其重要工作是管地又管房，但主要偏重於管房。

於農村，土地係由農業部門所主管，農業部於 1950 年初設立土地利用局，後改名為土壤肥料局，至 1979 年又恢復為土地利用局。而在 1982 年最後成立了土地管理局，其主要工作有：探研縣級土地利用總體規劃和以土地登記為主要內容的地籍管理試點經驗。

至於在部門用地，係由各部門分別掌控其管理及利用方式，如交通部負責公路、水路的交通用地管理，鐵道部負責鐵路用地管理、農墾部負責國營農牧場範圍內土地之利用管理等。

因此在過去，中國大陸之土地管理機構於體制上無一統之機關及規劃，各機關間工作內容上亦各司其政，呈現十分混亂之狀態。

（二）、中國大陸現今之土地管理機關組織

有鑑於此紛亂之現象，大陸國務院於 1986 年 2 月決定成立直屬國務院的土地管理機構—國家土地管理局，統一負責全大陸土地、城鄉地政資源的管理工作，同年 6 月更通過了「土地管理法」，規定國務院土地管理部門主管全大陸土地的統一管理工作，縣級以上地方人民政府土地管理部門主管本行政區域內的土地統一管理工作。同年 8 月，國家土地管理局正式成立，之後各級地方政府陸續成立土地管理機構，而大陸之土地管理機構也從原先分散管理轉變為集中統一管理。

1998 年 3 月，大陸第 9 屆人大第一次會議第三次全體會議表決通過關於國務院機構改革方案之決定。由地質礦產部、國家土地管理局、國家海洋局和國家測繪局共同組成國土資源部，統一管理全國城鄉土地。

四、大陸地區房地產登記機關組織

（一）、中央土地之登記機關組織

大陸的全國土地登記主管機關，在中央原為「國家土地管理局」^{註10}，依據土地登記規則第 7 條規定「國家土地管理局主管全國的土地登記工作。」惟現已改為國務院之「國土資源部」^{註11}，其內設有地籍管理司，負責全國土地登記

【註 10】國家土地管理局：1986 年成立，負責全大陸土地、城鄉地政的土地管理工作。

【註 11】國土資源部：1998 年 3 月，大陸第 9 屆人大第一次會議第三次全體會議表決通過關於國務院機構改革方案之決定。由地質礦產部、國家土地管理局、國家海洋局和國家測繪局共同組成國土資源部，統一管理全國城鄉土地。並為國務院所屬之土地管理行政機關，設有 14 個職能司（廳），主要工作內容之一包含制訂地籍管理辦法、地籍調查、土地統計和登記工作等。

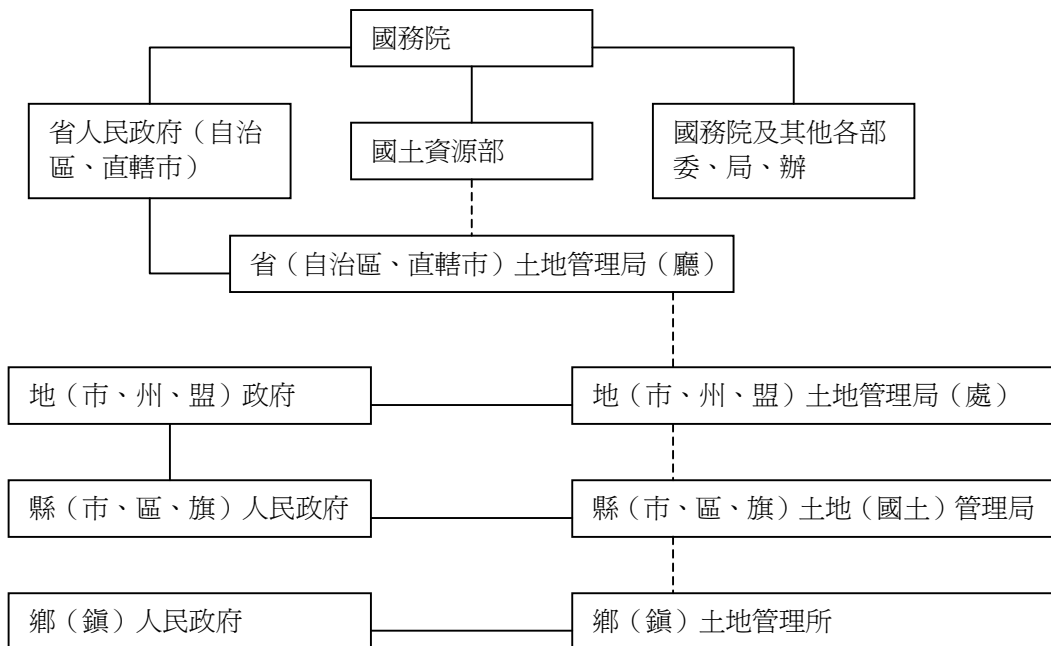
事宜。例外採分部門登記，依據〈土地管理法〉第 11 條規定「確認林地、草原的所有權或者使用權，確認水面、灘塗的養殖使用權，分別依照《中華人民共和國森林法》、《中華人民共和國草原法》和《中華人民共和國漁業法》的有關規定辦理。」即各部門用地由不同機關分別登記。如林地所有權和使用權的登記由縣級以上地方人民政府林業行政主管部門負責，草原所有權或使用權登記，由農牧業主管部門負責；水面、灘塗的養殖使用權的登記則由漁業行政主管部門負責。

(二)、縣級以上人民政府土地登記行政組織^{註12}

依據〈土地登記規則〉第 7 條及第 4 條分別規定「縣級以上地方人民政府土地管理部門主管本行政區域內的土地登記工作。」、「土地登記以縣級行政區為單位組織進行。具體工作由縣級以上人民政府土地管理部門負責。」；〈土地管理法〉第 11 條規定「單位和個人依法使用的國有土地，由縣級以上人民政府登記造冊，核發證書，確認使用權」。土地登記以縣級行政區（含縣級市、旗、自治縣、市轄區）為單位組織進行，至於登記的具體工作，則由縣級以上人民政府土地管理部門來負責。

(三)、縣級人民政府土地登記行政組織

依〈土地管理法〉第 11 條規定：「農民集體所有的土地，由縣級人民政府登記造冊，核發證書，確認所有權。農民集體所有的土地依法用於非農業建設的，由縣級人民政府登記造冊，核發證書，確認建設用地使用權。」



圖二

【註 12】縣級以上人民政府：縣級以上，不包含縣級，指省級政府、省級政府所在地市政府、國務院批准的中大城市和經濟特區市政府的土地管理部門等，其工作執掌之一包含負責本轄區內之土地登記工作。

(四)、建物登記主管機關

大陸地區建物之主管機關，在中央國務院建設部，綜合管理全大陸之建設事業；於各級地方政府方面，各省（直轄市）、市、縣等均設有房產管理局。故大陸的現行體制，係將建物的登記交由於國務院建設部系統轄下的各地建設委員會、房產管理局來負責辦理。依據〈中華人民共和國城市房地產管理法〉第 60 條規定：「在依法取得的房地產開發用地上建成房屋的，應當憑土地使用權證書向縣級以上地方人民政府房產管理部門申請登記，由該部門核實並頒發房屋所有權證書。」、「房地產轉讓或者變更時，應當向縣級以上地方人民政府房產管理部門申請房產變更登記，並憑變更後的房屋所有權證書向同級人民政府土地管理部門申請土地使用權變更登記，經同級人民政府土地管理部門核實，由同級人民政府更換或者更改土地使用權證書。」同法第六十一條規定：「房地產抵押時，應當向縣級以上地方人民政府規定的部門辦理抵押登記。」

	土地	建物
中央	國土資源部	建設部
直轄市	土地管理局（國土廳）	建設委員會（房地產管理局）
市	土地管理局（國土局）	建設委員會（房地產管理局）
縣	土地管理局	建設委員會（房地產管理局）
鄉鎮	土地管理所	房地產管理所

表一

五、登記機關所面臨之課題及建議

大陸地區房地產登記制度的特點是將登記職權與行政管理部門的設置結合在一起。如土地由土地管理部門管理；土地使用權登記也在土地管理部門進行；林木由林業管理部門管理，有關林木所有權的登記也在該部門進行；房屋由建設部門管理，產權登記亦在該部門進行，故採分散登記，而形成登記機關多頭執政的情況，產生下列缺失：

（一）、不利於當事人進行登記（如同一塊地山有林木，要在兩個機關登記）且各個部門採用的登記程序和效力也不盡相同，不符合法理要求。

（二）、使不動產登記地籍資料缺乏統一及完整性，於不動產交易上產生障礙外，亦不利於土地資源之利用。

（三）、國家行政機關重疊，除造成人力、物力、財力的浪費外，當兩個或兩個以上的登記機關權力交叉重合時，不但會損害當事人的利益，而且會擾亂正常的法律秩序。使得登記程序成為一個社會成本頗高的環節和過程。

(四)、大陸地區目前之不動產權屬文書並不統一，在種類上包括地權證、林權證、房地產權證等多種權屬文書並行，除造成當事人之不便利性外，式樣不一也增加偽造仿冒之機會，於不動產交易安全上產生漏洞。

現今世界各國不動產多數由司法機關統一登記，或由隸屬於政府的專門機構進行登記，而不是多部門執政。多年來，學者均提倡登記機關的統一性，從經濟面而言，登記機關統一可將不動產登記資料集中化，利於查閱和辦理，不僅節省成本，亦提高效率。其中學者們提出之建議如下：

(一)、不動產登記機關統一改採司法機關。因不動產物權登記直接決定當事人的權利義務關係，且利用登記資料最多的是訴訟、仲裁機構。故登記應建立與司法機關的直接聯繫。如德國，不動產物權登記的爭議直接進入訴訟程序，當事人在此程序中已經不必起訴，而是直接向上級法院上訴。司法機關作為登記機關節約了訴訟成本，充分利用不動產信息資源，同時提高了審判效率。

註13

(二)、以國土資源部作為不動產登記機關，該部目前的職能中包含不動產登記制度的核心及基礎：土地登記。目前以國土資源部為首之土地管理登記系統可以輻射到中國城鄉全部土地，故在登記範圍上已可以滿足要求，以此中央部門為統一登記機關，除可充分利用國家資源，在原有土地登記制度改進外，亦可避免其他行政機關以行政需要之理由干預登記機關。^{註14}

(三)、主張在城市，房地產應實施統一登記，並以建設部管理下的房地產部門系統作為登記機關。由於近年來，建設部大力推行房地產登記規範化管理，多數大、中城市已經實施了房地產登記數位化管理、公開辦事程式、簡化辦事環節、縮短辦事時限，而目前房地產部門系統已經建構完整的房地產權屬登記資料。以此為主要登記機關，也考量房地產登記的核心是所有權登記。而土地依法屬於國有或者集體所有，土地使用者只有限期的土地使用權，但房屋產權人擁有的是房屋所有權，當事人於申請房屋產權買賣登記時，可以一併辦理土地使用權登記。

【註 13】參閱 馬志星，不動產登記機構初探，來源：www.e-law.cn。

【註 14】參閱 林麗枝，中國大陸房地產權法律制度之研究，65 頁。

伍、結語

由各國不動產登記法規可以發現，關於登記機關的選擇類型大致可分為以下三類：(1) 法院擔任登記機關，(2) 司法行政機關擔任登記機關 (3) 由一般行政機關辦理登記工作，而第 (3) 類由兩岸地區為代表，登記機關均是結合土地測量、登記、利用、地價之行政單位，除彰顯物權公示性外，亦具行政管理之功能。在大陸地區，屬於社會主義土地公有制度，因長期實行計畫經濟體制，土地財產權過去亦不被重視，致使土地登記制度比房屋產權、林地權登記制度建立較晚，形成不同土地利用類型設立不同登記機關及土地、房屋分散登記之情況。而台灣地區則實施平均地權，土地所有權可區分為上級所有權及下級所有權公私有並立，不動產登記係由地政機關統一負責辦理；準此，大陸之土地及房屋為分散登記、台灣則為合併登記。因政治制度變遷、社會國情迥異等種種因素，因而衍生土地登記制度的不同，雖然各有不同之目的，但是仍以專事負責的行政機構，持續不斷的執行並因應時代的進步而更新才是最有效率的方式。且參考各國之登記機關設置，無論是司法機關還是隸屬於政府機關的專門機構，多數都實行統一管轄登記，避免因分散管理而出現的混亂。而大陸地區於 2007 年 10 月 1 日起施行〈中華人民共和國物權法〉第十條明文規定：「不動產登記，由不動產所在地的登記機構辦理。國家對不動產實行統一登記制度。統一登記的範圍、登記機構和登記辦法，由法律、行政法規規定。」顯示在物權立法的改革中，不動產登記機關的改革也是勢在必行，以追求和創造安全、效率的交易制度環境。

陸、參考文獻：

- 1、楊松齡，實用土地法精義，五南圖書出版公司，2000年8月。
- 2、吳卓夫、林大森，大陸房地產宏觀，茂榮書局，2007年2月。
- 3、林英彥，大陸土地問題研究，中國地政研究所，2004年7月。
- 4、張義權，認識大陸房地產管理及制度，永然文化出版公司，1992年12月。
- 5、陳逢濤，臺灣與香港土地制度之比較研究，中國文化大學政治學研究所碩士論文，2002年6月。
- 6、周瑞章，中國大陸房地產研究—以上海市為例，國立政治大學東亞研究所碩士論文，1995年6月。
- 7、王匡賓，兩岸土地登記制度比較之研究，國立屏東商業技術學院不動產經營系（所）碩士論文，2006年6月。
- 8、沈玉璞，大陸地區土地登記法制研究—兼論台商因應之道，國立中山大學大陸研究所碩士在職專班碩士論文，2004年12月。
- 9、林麗枝，中國大陸房地產權法律制度之研究，中國文化大學法律學研究所碩士論文，2007年1月。
- 10、余大衛，兩岸土地政策之比較研究，中國文化大學政治學研究所碩士論文，2000年6月。
- 11、譚峻，大陸不動產登記法規之研究，現代地政，2000年1月
- 12、馬志星，不動產登記機構初探，來源：www.e-law.cn 來源：www.e-law.cn
- 13、圖一資料來源：參閱王匡賓，兩岸土地登記制度比較之研究，國立屏東商業技術學院不動產經營系（所）碩士論文，2006年6月。
- 14、圖二資料來源：參閱張義權，認識大陸房地產管理及制度，永然文化出版公司，1992年。
- 15、表一資料來源：參閱金康、張義權，兩岸土地利用之探討，永然文化出版公司，1993年。