

第八節 土地登記主義

※依效力分

一、登記生效主義（設權登記）

不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。又該行為應以書面為之。(民§758)

二、登記處分主義（宣示登記）

因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權(民§759)。

三、登記對抗主義

(一)債權約定物權化(內部關係公示化)：

- 1.分管約定或決定：不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。(民§826-1)=註記登記
- 2.流抵約定：約定於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人者，非經登記，不得對抗第三人。(民§873-1)
- 3.絕賣條款：典權附有絕賣條款非經登記，不得對抗第三人。(民§913II)
- 4.信託登記：以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。(信§4)

(二)用益物權設定目的及使用方法登記：

- 1.地上權(民§836-2)：地上權人應依設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依土地之性質為之，並均應保持其得永續利用。前項約定之使用方法，非經登記，不得對抗第三人。
- 2.農育權(民§850-3)：農育權準用民§836-2。
- 3.不動產役權(民§859-2)：不動產役權準用民§836-2。

(三)事實行為登記：

- 1.地上權(民§836-1)：土地所有權讓與時，已預付之地租，非經登記，不得對抗第三人。
- 2.農育權(民§850-9)：農育權準用民§836-1。
- 3.不動產役權(民§859-2)：不動產役權準用民§836-1。