

土地爭訟探討暨法院判決登記與執行



主講人：黃志偉

行政院政務顧問

德明財經科技大學財政稅務系暨

不動產投資經營學位學程副教授

德霖技術學院不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

內政部都市更新及爭議處理審議會委員

電話：02-25073887 傳真：02-25076874

地址：台北市中山區長春路182-1號2樓

信箱：cw3887@ms61.hinet.net

網址：<http://web.landoffice.com.tw/>

題綱 1/6

壹、不動產交易糾紛產生原因

- 一、雙方當事人對土地交易認知不同
- 二、土地地價不斷高漲
- 三、建築開發逐漸興起
- 四、土地產權逐漸複雜
- 五、人民基本權利之保護
- 六、法治觀念行政原理的發達
- 七、人與人關係逐漸密切而複雜
- 八、功利主義取代理想主義
- 九、法律規定遺漏、矛盾、不明、未規定或判決一再被廢案，影響訴訟結果

題綱 2/6

貳、法院組織、程序及管轄

- 一、三級法院
- 二、專業法院
- 三、訴訟程序救濟

參、訴訟二元制

肆、交通裁決與登記罰鍰救濟程序不同

伍、民事紛爭之預防與解決

陸、法院之定義及自由心證

- 一、法院
- 二、狹義之法院
- 三、廣義之法院
- 四、自由心證

題綱 3/6

柒、民事訴訟三審注意事項

- 一、土地司法救濟提起第一審民事訴訟注意事項
- 二、土地司法救濟提起第二審民事訴訟注意事項
- 三、土地司法救濟提起第三審民事訴訟注意事項

捌、民事徵收費用標準

- 一、民事訴訟事件裁判費徵收核算對照表（單位：新台幣）
- 二、非訟事件徵收費用標準表（單位：新台幣）

玖、訴願要件及認識

拾、行政訴訟種類及要件

- 一、行政訴訟之種類
- 二、提起撤銷訴訟之要件
- 三、請求應為行政處分之訴訟
- 四、提起確認訴訟之要件

題綱 4/6

拾壹、土地民事爭訟調解與和解

- 一、調解實務簡介
- 二、和解與調解表解
- 三、土地爭訟強制調解之事件
- 四、例外不先經調解程序直接進入審判程序之事件
- 五、土地爭訟任意調解之事件
- 六、土地爭訟調解程序
- 七、調解委員之選任
- 八、調解與和解效力

拾貳、鄉鎮市調解條例要旨

題綱 5/6

拾參、仲裁制度

- 一、什麼是「仲裁」
- 二、仲裁與調解有何不同
- 三、仲裁與民事訴訟的區別何在
- 四、仲裁有那些優點
- 五、仲裁之程序
- 六、仲裁法要旨

拾肆、消費爭議之處理

- 一、行政院消費者保護委員會
- 二、消費爭議調解委員會之設置
- 三、消費爭議之處理

題綱 6/6

拾伍、不動產糾紛調處解析

- 一、法源
- 二、受理案件之類型
- 三、不動產糾紛調處登記解析

拾陸、判決、和解與調解登記

- 一、意義
- 二、判決、和解與調解登記相關規定
- 三、審查
- 四、應備文件

拾柒、土地登記爭訟判例解析

- 一、最高法院土地登記爭訟判例
- 二、最高行政法院土地登記爭訟判例

壹、不動產交易糾紛產生原因

- 一、雙方當事人對土地交易認知不同
- 二、土地地價不斷高漲
- 三、建築開發逐漸興起
- 四、土地產權逐漸複雜
- 五、人民基本權利之保護
- 六、法治觀念行政原理的發達
- 七、人與人關係逐漸密切而複雜
- 八、功利主義取代理想主義
- 九、法律規定遺漏、矛盾、不明、未規定或判決一再被廢案，影響訴訟結果

貳、法院組織、程序及管轄

一、三級法院^{1/6}

(一)三級三審制

最高法院、高等法院、地方法院。

(二)三級二審制

我國審判制度原則採三級三審制，例外對於部分案之裁判採行三級二審制。

一、三級法院2/6

(三)簡易程序1/2

1.民事簡易案件

民事訴訟法設有簡易訴訟程序，其目的在使訴訟標的輕微或者案件性質單純之民事爭訟案件，得以迅速審理，另在簡易程序中，有一部分小額訴訟程序，使輕微案件之審理更迅速。

不論是民事簡易訴訟程序或者是小額訴訟程序，均由法院之民事簡易庭管轄，該二類案件有時在進行訴訟前，會先經強制調解程序，調解不成立方進入審判程序。調解成立，案件終結，該調解與確定判決有同一效力。

起訴的案件是屬於強制調解案件，就必須先經調解，調解不成，再進入審判程序，除非該案件有民事訴訟法第**403**條規定不經調解之例外情狀。

一、三級法院3/6

(三)簡易程序2/2

1.民事簡易案件

強制調解案件：（民事訴訟法第**403**條參照）

2.調解案件，例外不先經調解程序得逕以裁定駁回裁定不得聲明不服，直接進入審判程序（民事訴訟法第**406**條第**1**項）

。

一、三級法院4/6

(四)小額訴訟程序

1.原則

凡是原告向被告請求給付的內容，是金錢或其他代替物或有價證券，而且請求給付的金額或價額，在新台幣十萬元以下的訴訟事件。例如：請求返還借款、票款、墊款，請求各類損害賠償（車禍、商品瑕疵造成損害等），請求給付租金、返還押金，請求給付工資等。

2.例外

小額事件改用簡易程序：依民事訴訟法第436之8條第2項，法院認適用小額程序為不適當者，得依職權以裁定改用簡易程序，並由原法官繼續審理。簡易事件改用小額程序，依民事訴訟法第436之8條第3項，前項裁定，不得聲明不服。

一、三級法院5/6

(五)專屬管轄

- 1.因不動產物權或其分割或經界涉訟者，專屬於不動產所在地之法院管轄(民事訴訟法第10條第1項)
- 2.其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄(民事訴訟法第10條第2項)

(六)合意管轄、擬制合意管轄

- 1.以關於由一定法律關係而生之訴訟，得合意任何一法院管轄，合意應以文書證之(民事訴訟法第24條參照)。
- 2.合意管轄不能違背專屬管轄(民事訴訟法第26條參照)。
- 3.擬制合意管轄-被告不抗辯法院無管轄權而為本案之言詞辯論者，以其法院為有管轄權之法院(民事訴訟法第25條參照)。
- 4.訴訟之全部或一部，法院認為無管轄權者，依原告聲請或依職權以裁定移送於其管轄法院(民事訴訟法第28條參照)。

一、三級法院6/6

(七)集中審理

過去民事案件的審理過程，常讓人感覺漫長而無效率，為改正此項缺失，民事訴訟法修正改採『集中審理』制度，簡單的說，就是當事人雙方同意沒有爭執的事項，開庭時不用再調查，法院只就當事人有爭執的部分來進行調查審理。法官在調查證據以前，應該協助當事人整理案件的爭執點，並就有爭執的事項集中調查證據，使案件不會散漫的進行而沒有效率。遇到當事人的主張或者是陳述有不清楚的地方，規定法官應該使當事人為完整的說明，使當事人的真意能向法院完全的表明，法院也不致誤解當事人的意思。如此，可以節省當事人的時間、舟車勞頓及費用，提高民事審判的效率。

二、專業法院

(一)智慧財產法院

智慧財產法院為依智慧財產法院組織法第3條規定，掌理智慧財產(專利法、商標法、著作權法、光碟管理條例、營業秘密法、公平交易法等)有關之民事訴訟、刑事訴訟、行政訴訟之審判事務。

(二)少年及家事法院

少年及家事法院為掌理少年事件處理法民國99年12月8日總統公布、家暴、兒童及少年之保護安置、其他因婚姻、親屬關係、繼承或遺囑所生之民事事件法的法院。基於組織法上應成立專責之機關或法院用以專業處理或審理少年及家事事事件併考量少年及家事事事件之審理上有其特殊共通之需求。

三、訴訟程序救濟

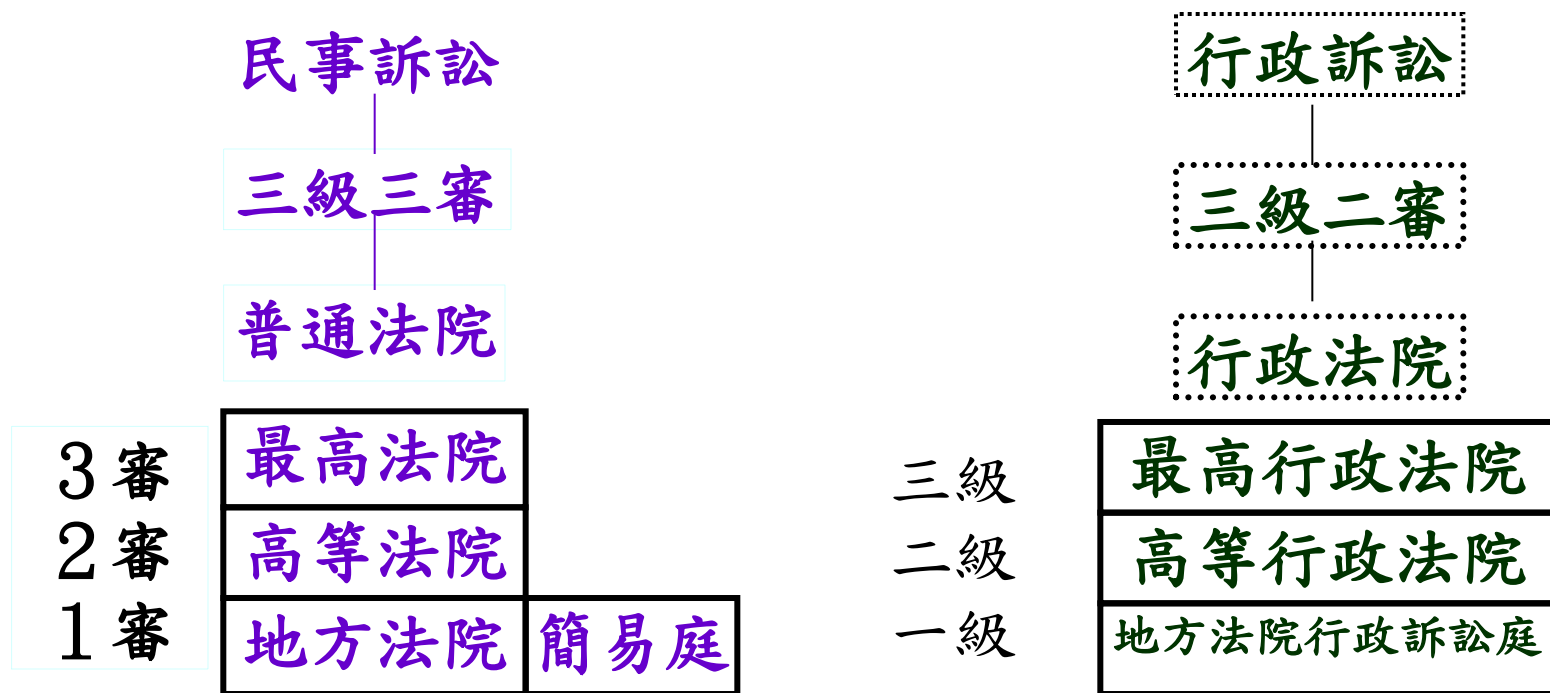
(一)上訴及抗告

- 1.為了保障當事人的權益，對於裁判不服者，可向上級法院要求廢棄或變更該裁判。對於判決之不服，應提起上訴；對於裁定之不符則應提起抗告。
- 2.上訴及抗告期間之規定：
 - (1)民事上訴：20日(民事訴訟法第440條)；民事抗告：10日(民事訴訟法第487條)
 - (2)刑事上訴：10日(刑事訴訟法第349條)；刑事抗告：5日(刑事訴訟法第406條)

(二)再審與非常上訴

再審與非常上訴皆為對於判決不服之救濟程序，再審主要針對民事及刑事事實認定錯誤提出，依民事訴訟法第496條規定及刑事訴訟法第420條對於確定終局判決聲明不服；非常上訴則是針對形式適用法律錯誤違背法令提出。

參、訴訟二元制



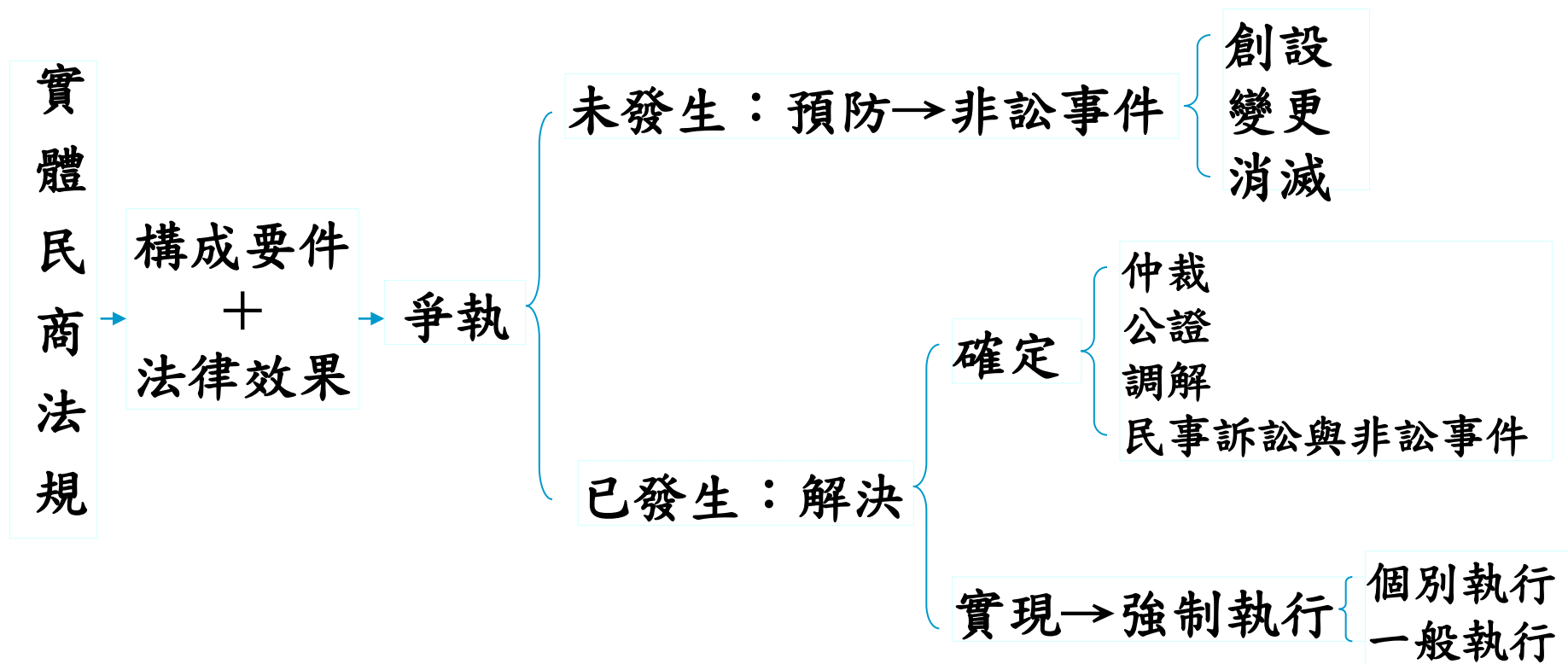
肆、交通裁決與登記罰鍰救濟 程序不同1/2

- 一、交通裁決事件不經訴願向地方法院行政訴訟庭提起訴訟，為因應行政訴訟改採三及二審制，自民國**101**年**9**月**6**日起於地方法院設置行政訴訟庭，依行政訴訟法第**229**條規定，如不服行政機關所為新台幣四十萬以下罰鍰處分而涉訟適用地方法院簡易程序，同法第**237**條之**1**規定交通裁決事件第一審為地方法院行政訴訟庭，被處分人於收到裁決書**30**日內向住所地、違規行為地、原處分機關所在地之地方法院行政訴訟庭提起訴訟。第二審由高等行政法院為終審法院。

肆、交通裁決與登記罰鍰救濟 程序不同2/2

二、土地登記罰鍰事件依訴願法提起訴願後再依行政訴訟程序提起訴訟，依土地法第**73**條規定土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之並應於一個月內為之。繼承登記六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。聲請人對於登記機關罰鍰裁處書所為之處分得依訴願法提起訴願，如訴願人不服決定，得於訴願書送達之次日起**2**個月內向地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。依行政訴訟法第**229**條規定，如不服行政機關所為新台幣四十萬元以下之罰鍰處分而涉訟第一審適用地方法院行政訴訟庭之簡易程序，第二審由高等行政法院為終審法院。

伍、民事紛爭之預防與解決



陸、法院之定義及自由心證

一、法院

法院乃國家為行使司法權，依法院組織法所成立之司法機關，有狹義意義之法院及廣義意義之法院之區別。

二、狹義之法院

專指為民事審判之機關而言，又有獨任制及合議制之分：

1. 獨任制：以法官一人獨任行之。
2. 合議制：以法官三人合議行之，即以合議庭行使法院之職權，合議庭中有審判長、受命法官、陪席法官之分；又有三人合議庭及五人合議庭之別。

由於第一審距離案件發生的時間最接近，相關證人對案情記憶較清晰，這個時候比較容易把事實查清判於楚，所以要建立堅實的第一審。因此，除「簡式審判程序」、「簡易程序」及「協商程序」之案件外，第一審均要採行「合議制」，由三位法官組成的合議庭共同來審判，以強化第一審的審判功能。

三、廣義之法院

指行使司法權之機關，包含狹義意義之法院外，兼含法院之其他行政行員，如院長、庭長、司法、法院書記官、通譯、庭務員、錄事等等人員。

四、自由心證

法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽，但別有規定者，不在此限。法院依自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則（民事訴訟法第二百二十二條第一項、第三項）。

所謂自由心證，一方面是指法院基於裁量權取捨證據方法，另一方面係指法院調查證據後為證據評價時，除受法律及良心之拘束外，不受任何拘束，故法院依自由心證判斷事實之真偽，並非漫無限制。

柒、民事訴訟三審注意事項

一、土地司法救濟提起第一審民事訴訟注意事項

(一)起訴，應向管轄法院提出起訴狀為之。

起訴狀應表明下列各款事項：

1. 雙方當事人及法定代理人姓名、住址。
2. 訴訟標的及其原因事實。
3. 應受判決事項之聲明。

(二)應按被告人數附具起訴狀繕本。

(三)繳納第一審訴訟費用。

二、土地司法救濟提起第二審民事訴訟注意事項

民事上訴第二審注意事項

(一) 上訴對象

當事人不服第一審終局判決者，得上訴於管轄第二審之法院。

(二) 上訴期間

判決送達後二十日內為之，但宣示後送達前之上訴，亦有效力。

(三) 上訴程式

提起上訴，應以上訴狀表明下列各款事項，提出於原第一審法院為之。（書狀均應按對造人數提出繕本）

1. 當事人及法定代理人。
2. 第一審判決及對於該判決上訴之陳述。
3. 對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明。
4. 上訴理由。上訴理由並應表明應廢棄或變更原判決之理由及關於該理由之事實及證據。

三、土地司法救濟提起第三審民事訴訟注意事項

民事上訴第三審注意事項

(一) 上訴對象

當事人不服第二審終局判決者，得上訴於管轄第三審之法院，但有下列情形者，不得上訴：

1. 對於第一審判決，或其一部未經向第二審法院上訴或附帶上訴者，對於維持該判決之第二審判決，不得上訴。
2. 對於財產權上訴之第二審判決，如因上訴所得受之利益不逾新台幣一百五十萬元者，不得上訴。

(二) 上訴期間

提起上訴，應於判決送達後二十日內為之，但宣示後送達前之上訴，亦有效力。

(三) 上訴程式

提起上訴，應以上訴狀提出於原第二審法院為之，上訴狀內應表明上訴理由（書狀均應按對起造人數提出繕本）。上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審法院，未提出者，法院不命補正，即以上訴不合程式裁定駁回之。

捌、民事徵收費用標準

一、民事訴訟事件裁判費徵收核算對照表 (單位：新台幣)

因財產權起訴／上訴 訴訟標的金（價）額	第一審	第二、三審
10萬元以下	1,000元	1,500元
逾10萬元～100萬元部分	110元/萬	165元/萬
100萬元	10,900元	16,350元
逾100萬元～一千萬元部分	99元/萬	148.5元/萬
一千萬元	100,000元	150,000元
逾一千萬元～一億元部分	88元/萬	132元/萬
一億元	892,000元	1,338,000元
逾一億元～十億元部分	77元/萬	115.5元/萬
十億元	7,822,000元	11,733,000元
逾十億元部分	66元/萬	99元/萬

(一)民事訴訟法第七十七條之十三、第七十七條之十六、第七十七條之二十七

備註：1、其畸零之數不滿萬元者以萬元計算。

例如：訴訟標的金（價）額1,500萬元

第一審徵收裁判費 $500(\text{萬元}) \times 88(\text{元}/\text{萬}) + 100,000\text{元} = 144,000\text{元}$

第二審徵收裁判費 $500(\text{萬元}) \times 132(\text{元}/\text{萬}) + 150,000\text{元} = 216,000\text{元}$

(二)民事訴訟法第七十七條之十四、第七十七條之十六

非因財產權起訴／上訴	第一審	第二、三審
	3,000元	4,500元

(三)民事訴訟法第七十七條之十七

再審之訴	按起訴法院之審級，依第七十七條之十三、第七十七條之十四及第七十七條之十六規定徵收	
聲請再審	第一審	第二、三審
	1,000元	1,000元

(四)民事訴訟法第七十七條之十八

抗告／再為抗告	第一審	第二、三審
	1,000元	1,000元

(五)民事訴訟法第七十七條之十九

聲 請 事 件	第一審	第二、三審
聲請發支付命令	500元	—
聲請參加訴訟或駁回參加	1,000元	1,000元
聲請回復原狀		1,000元
起訴前聲請證據保全		—
聲請假扣押、假處分或撤銷假扣押、假處分裁定		1,000元
聲請宣告禁治產或撤銷禁治產		—
聲請公示催告、除權判決或宣告死亡		—

(六)聲請調解

民事訴訟法第七十七條之二十

標的金（價）額	徵收聲請費
未滿10萬元	免徵
10萬元以上～未滿100萬元	1,000元
100萬元以上～未滿500萬元	2,000元
500萬元以上～未滿1,000萬元	3,000元
1,000萬元以上	5,000元
非財產權事件	免徵

(七)聲請強制執行

強制執行法第二十八條之二、
民事訴訟法第七十七條之二十七

財產權案件	執行標的金（價）額	徵收執行費
聲請強制執行／ 聲明參與分配	未滿5,000元／債權憑證	免徵
	5,000元以上	0.8元／百
	備註：畸零之數未滿百元者以百元計算	
非財產權案件		3,000元

二、非訟事件徵收費用標準表(單位:新台幣)

(一)非訟事件法第13條

因財產權關係為聲請者，按其標的之金額或價額，以下列標準徵收費用：

未滿10萬元者	500元
10萬元以上～未滿100萬元	1,000元
100萬元以上～未滿1,000萬元	2,000元
1,000萬元以上～未滿5,000萬元	3,000元
5,000萬元以上～未滿1億元	4,000元
1億元以上者	5,000元

(二)非訟事件法第14條

因非財產權關係為 聲請者	1,000元
因非財產權關係而為聲請，並為財產上之請求者，關於財產上之請求，不另徵收費用。	

(三)非訟事件法第15條

夫妻財產制契約登記、法人設立登記	1,000元
除前項登記外，有關夫妻財產制及法人之其他設立	500元

(四)非訟事件法第17條

抗告／再抗告	1,000元
--------	--------

(五)非訟事件法第18條

聲請付與法人登記簿、補發法人登記證書、夫妻財產制契約登記簿或管理財產報告及有關計算文件之謄本、繕本、影本或節本、法人及代表法人董事之印鑑證明書者

每份200元

(六)提存法第28條

清償提存費	提存金額或價額	非訟事件徵收費用
	未滿1萬元	100元
	1萬元以上，未滿10萬元	500元
	10萬元以上	1000元
	執行法院依強制執行法、 管理人依破產法或消費者 債務清理條例規定辦理	免徵
擔保提存費		500元

玖、訴願要件及認識1/7

行政爭訟包括二階段，即訴願、行政訴訟，也就是說在提起行政訴訟之前，必須先經訴願的程序方可。我們也可以說行政救濟（爭訟）分為行政內部救濟，與行政外部救濟，內部救濟即訴願程序，此種救濟是經由為行政處分機關的上級機關為救濟。藉由此種內部救濟，可使行政機關對一個行政處分再予審核、過濾，達到自我糾正並保護人民權益的目的。而行政外部救濟也就是行政訴訟，此時不再是由行政機關管轄審理，而是由司法機關地方法院行政訴訟庭高等及最高行政法院來審理。如此亦可避免訴願的行政內部救濟，發生上級機關偏袒下級機關的情形。

提起訴願的要件為何？是不是對於行政機關的行政處分皆得提起訴願？答案是否定的。也就是提起訴願時，須針對行政機關所為的行政處分外，尚須具備其他要件，這些要件可分為一般要件及特別要件。

玖、訴願要件及認識2/7

提起訴願要件有四種：

- 一、訴願人須為人民或私法人。
- 二、須針對違法或不當的行政處分而為之。
- 三、須人民的權利或利益因行政處分的結果發生損害。
- 四、特別要件，是符合一般要件後，尚須符合的要件，若缺此要件仍不得提起訴願。但並非所有的訴願提起皆須具備之要件，只有在特別法律的規定，特別的具體個案才應具備者。

玖、訴願要件及認識3/7

例如土地徵收條例第二十二條規定，土地權利關係人對於第十八條第一項之公告有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣(市)主管機關以書面提出。該管直轄市或縣(市)主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。

被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額不服前項查處情形者，該管直轄市或縣(市)主管機關得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

玖、訴願要件及認識4/7

直轄市或縣(市)主管機關依第二十條規定發給補償費完竣後，其公告徵收處分之執行，不因被徵收土地權利關係人依前二項規定提出異議或提起行政救濟而停止。

徵收補償額經復議或行政救濟結果有變動者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。

玖、訴願要件及認識5/7

依民國一〇一年六月二十七日總統修正公布之訴願法要旨：

第一條 人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。各級地方自治團體或其他公法人對上級監督機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，亦同。

第二條 人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，亦得提起訴願。

前項期間，法令未規定者，自機關受理申請之日起為二個月。

玖、訴願要件及認識6/7

第三條 本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。

前項決定或措施之相對人雖非特定，而依一般性特徵可得確定其範圍者，亦為行政處分。有關公物之設定、變更、廢止或一般使用者，亦同。

玖、訴願要件及認識7/7

第四條 訴願之管轄如下：

- 一、不服鄉（鎮、市）公所之行政處分者，向縣（市）政府提起訴願。
- 二、不服縣（市）政府所屬各級機關之行政處分者，向縣（市）政府提起訴願。
- 三、不服縣（市）政府之行政處分者，向中央主管部、會、行、處、局、署提起訴願。
- 四、不服直轄市政府所屬各級機關之行政處分者，向直轄市政府提起訴願。
- 五、不服直轄市政府之行政處分者，向中央主管部、會、行、處、局、署提起訴願。
- 六、不服中央各部、會、行、處、局、署所屬機關之行政處分者，向各部、會、行、處、局、署提起訴願。
- 七、不服中央各部、會、行、處、局、署之行政處分者，向主管院提起訴願。
- 八、不服中央各院之行政處分者，向原院提起訴願。

拾、行政訴訟種類及要件

一、行政訴訟之種類

行政訴訟法第二條規定：「公法上之爭議，除法律別有規定外，得依本法提起行政訴訟。」又依同法第三條之規定：「前條所稱之行政訴訟，指撤銷訴訟、確認訴訟及給付訴訟。」故因公法爭議提起得行政訴訟，有撤銷、確認及給付三種訴訟類型。

行政訴訟法第3條之1規定：「辦理行政訴訟之地方法院行政訴訟庭，應為本法所稱之行政法院。」

二、提起撤銷訴訟之要件

行政訴訟法第四條規定：

- (一) 人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾三個月不為決定，或延長訴願決定期間逾二個月不為決定者，得向行政法院提起撤銷訴訟。
- (二) 逾越權限或濫用權力之行政處分，以違法論。
- (三) 訴願人以外之利害關係人，認為第一項訴願決定，損害其權利或法律上之利益者，得向高等行政法院提起撤銷訴訟。

三、請求應為行政處分之訴訟

行政訴訟法第五條規定：

- (一) 人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法令所定期間內應作為而不作為，認為其權利或法律上利益受損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。
- (二) 人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。

四、提起確認訴訟之要件

行政訴訟法第六條規定：

- (一) 確認行政處分無效及確認公法上法律關係成立或不成立之訴訟，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。其確認已執行而無回復原狀可能之行政處分或已消滅之行政處分為違法之訴訟，亦同。
- (二) 確認行政處分無效之訴訟，須已向原處分機關請求確認其無效未被允許，或經請求後於三十日內不為確答者，始得提起之。
- (三) 確認訴訟，於原告得提起或可得提起撤銷訴訟、課予義務訴訟或一般給付訴訟者，不得提起之。但確認行政處分無效之訴訟，不在此限。
- (四) 應提起撤銷訴訟、課予義務訴訟，誤為提起確認行政處分無效之訴訟，其未經訴願程序者，行政法院應以裁定將該事件移送於訴願管轄機關，並以行政法院收受訴狀之時，視為提起訴願。

拾壹、土地民事爭訟調解與和解

一、調解實務簡介1/3

(一) 調解方式

1. 民事訴訟法調解程序 { §403強制調解之事件
§404合意
2. 鄉鎮市調解條例-§1民事事件、告訴乃論之刑事事件法院適用鄉鎮市調解條例應行注意事項
3. 消費爭議調解辦法
4. 地政士法§16 { (1) 代理撰擬不動產契約或協議事項
(2) 不動產契約或協議之簽證
(3) 代理其他與地政業務有關事項

一、調解實務簡介2/3

(二) 調解之效力

1. 民事訴訟法

§416

- (1) 「調解經當事人合意而成立，調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。」
- (2) 「調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。」

§380

- (1) 「和解成立者，與確定判決，有同一之效力。」
- (2) 「和解有無效或得撤銷之原因者，當事人得請求繼續審判。」

一、調解實務簡介3/3

2. 鄉鎮市調解條例

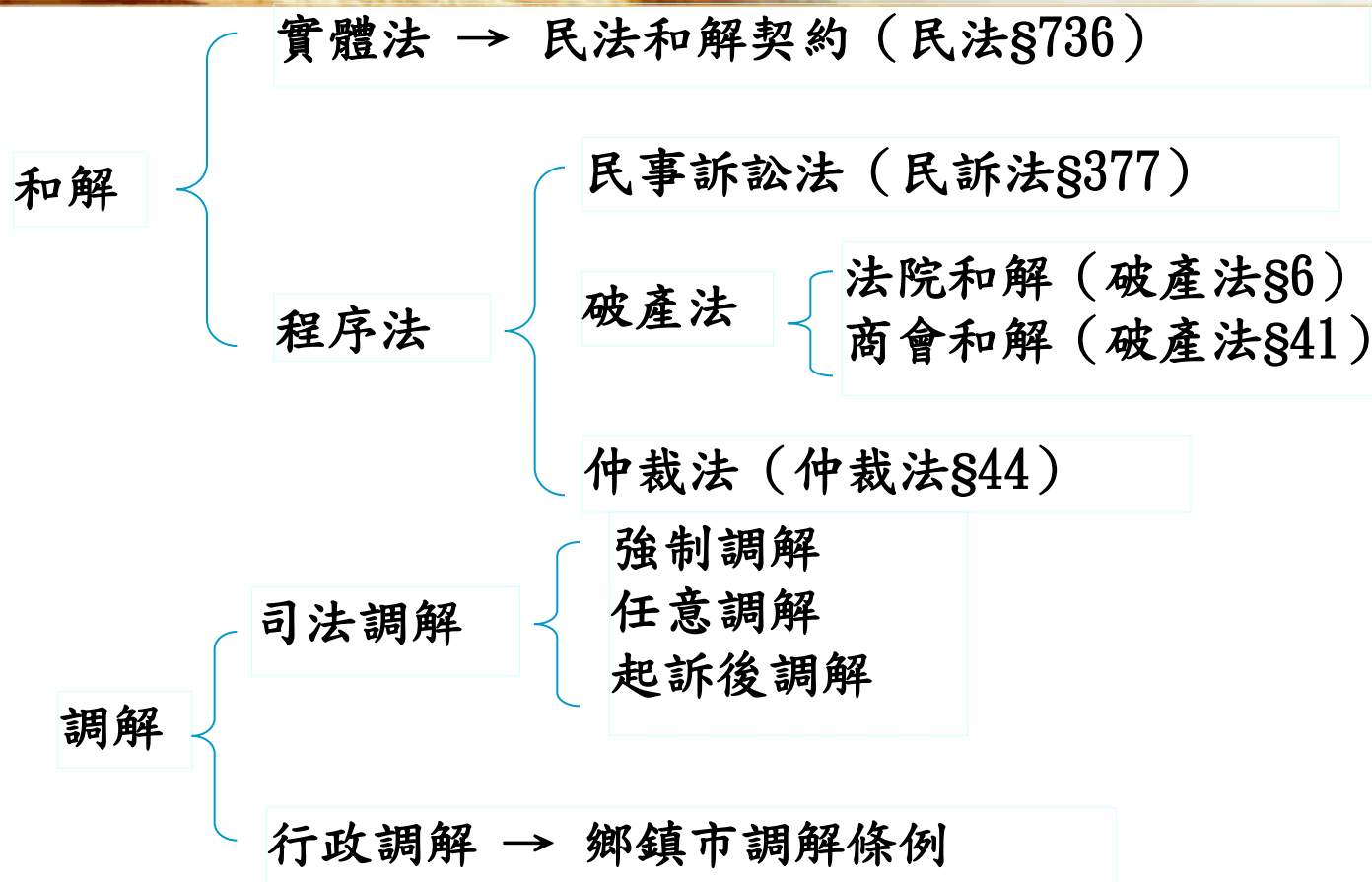
§27

(1) 「經法院核定之民事調解與民事確定判決有同一之效力，經法院核定之刑事調解，以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者，其調解書具有執行名義。」

§29

- (1) 「經法院核定之民事調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原核定法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。」
- (2) 「前項訴訟，當事人應於法院核定之調解書送達後三十日內提起之。」

二、和解與調解表解



三、土地爭訟強制調解之事件1/2

依民事訴訟法第四〇三條規定，下列事件除有第四〇六條第一項各款所定情形之一者外，於起訴前，應經法院調解：

- （一）不動產所有人或地上權人或其他利用不動產之人相互間因相鄰關係發生爭執者。
- （二）因定不動產之界線或設置界標發生爭執者。
- （三）不動產共有人間因共有物之管理、處分或分割發生爭執者。
- （四）建築物區分所有人或利用人相互間因建築物或其共同部分之管理發生爭執者。
- （五）因增加或減免不動產之租金或地租發生爭執者。

三、土地爭訟強制調解之事件2/2

- (六) 因定地上權之期間、範圍、地租發生爭執者。
- (七) 因道路交通事故或醫療糾紛發生爭執者。
- (八) 僱用人與受僱人間因僱傭契約發生爭執者。
- (九) 合夥人間或隱名合夥人與出名營業人間因合夥發生爭執者。
- (十) 配偶、直系血親、四親等內之旁系血親、三親等內之旁系姻親、家長或家屬相互間因財產權發生爭執者。
- (十一) 其他因財產權發生爭執，其標的之金額或價額在新臺幣五十萬元以下者。

前項第十一款所定數額，司法院得因情勢需要，以命令減至新臺幣二十五萬元或增至七十五萬元。

四、例外不先經調解程序直接進入審判程序之事件

依民事訴訟法第四〇六條規定，法院認調解之聲請有下列各款情形之一者，得逕以裁定駁回之：

- (一) 依法律關係之性質，當事人之狀況或其他情事可認為不能調解或顯無調解必要或調解顯無成立之望者。
 - (二) 經其他法定調解機關調解未成立者。
 - (三) 因票據發生爭執者。
 - (四) 係提起反訴者。
 - (五) 送達於他造之通知書，應為公示送達或於外國為送達者。
 - (六) 金融機構因消費借貸契約或信用卡契約有所請求者。
- 前項裁定，不得聲明不服。

五、土地爭訟任意調解之事件

依民事訴訟法第四〇四條規定，不合於前條規定之事件，當事人亦得於起訴前，聲請調解。

有起訴前應先經法院調解之合意，而當事人逕行起訴者，經他造抗辯後，視其起訴為調解之聲請。但已為本案之言詞辯論者，不得再為抗辯。

六、土地爭訟調解程序

依民事訴訟法第四○五條規定，調解，依當事人之聲請行之。前項聲請，應表明為調解標的之法律關係及爭議之情形。有文書為證據者，並應提出其原本或影本。

同法第四○六條之一規定，調解程序，由簡易庭法官行之。調解由法官選任調解委員一人至三人先行調解，俟至相當程度有成立之望或其他必要情形時，再報請法官到場。但兩造當事人對於前項調解委員人選有異議或兩造合意選任其他適當之人者，法官得另行選任或依其合意選任之。

同法第四○七條之一規定，調解委員行調解時，由調解委員指揮其程序，調解委員有二人以上時，由法官指定其中一人為主任調解委員指揮之。

七、調解委員之選任

依民事訴訟法第四〇六條之二規定，地方法院應將其管轄區域內適於為調解委員之人選列冊，以供選任；其人數、資格、任期及其聘任等事項，由司法院定之。法官於調解事件認有必要時，亦得選任前項名冊以外之人為調解委員。

同法第四〇七條規定，調解期日，由法官依職權定之，其續行之調解期日，得委由主任調解委員定之；無主任調解委員者，得由調解委員定之。第一五六條、第一五九條之規定，於法官定調解期日準用之。聲請書狀或言詞聲請之筆錄應與調解期日之通知書，一併送達於他造。

同法第四〇八條規定，法官於必要時，得命當事人或法定代理人本人於調解日到場；調解委員認為有必要時，亦得報請法官行之。同法第四〇九條規定，當事人無正當理由不於調解期日到場者，法院得以裁定處新台幣三千元以下之罰鍰；其裁定代理人到場而本人無正當理由不從前條之命者亦同。前項裁定得為抗告，抗告中應停止執行。

八、調解與和解效力1/2

(一) 調解效力

依民事訴訟法第四一六條規定，調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。

調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。

前項情形，原調解事件之聲請人，得就原調解事件合併起訴或提起反訴，請求法院於宣告調解無效或撤銷調解時合併裁判之。並視為自聲請調解時，已經起訴。

第五〇〇條至第五〇二條及第五〇六條之規定，於第二項情形準用之。

調解不成立者，法院應付與當事人證明書。

八、調解與和解效力 2/2

（二）和解效力

依民事訴訟法第三八〇條規定，和解成立者，與確定判決有同一之效力。

和解有無效或得撤銷之原因者，當事人得請求繼續審判。第五〇〇條至第五〇二條及第五〇六條之規定，於前項情形準用之。

同法第三八〇條之一規定，當事人就未聲明之事項或第三人參加和解成立者，得為執行名義。

拾貳、鄉鎮市調解條例要旨 1/4

關於解決紛爭，除可循一般訴訟程序提起訴訟及依仲裁法提付仲裁外，尚可依鄉鎮市調解條例相關規定，向鄉鎮市(區)公所設置之調解委員會聲請調解。民國九十八年十二月三十日總統令修正公布鄉鎮市調解條例全文共三十七條茲將重要規定列舉如下：

- 一、凡對於民事事件或告訴乃論之刑事案件，均得聲請調解。
- 二、有關商務糾紛聲請調解，為當事人選擇解決紛爭之途徑之一，非強制的程序。
- 三、調解須雙方當事人之合意始得進行，調解不成立或雙方不合意調解時，當事人之一方或雙方均可循一般訴訟程序訴請法院裁判。如當事人另有仲裁協議者，亦得提付仲裁（鄉鎮市調解條例第十條參照）。

拾貳、鄉鎮市調解條例要旨 2/4

- 四、調解委員依鄉鎮市調解條例第三條第一項及第三十五條第一項、第二項規定，在鄉、鎮、市係由鄉、鎮、市長就該鄉、鎮、市內遴選具有法律或其他專業知識及信望素孚之公正人士，與法院共同審查後聘任之；在直轄市，則由區長報請市政府同意後聘為之。
- 五、調解委員會調解時，調解委員出席人數，依鄉鎮市調解條例第七條規定，應有調解委員三人以上出席。但經兩造當事人之同意，得由調解委員一人逕行調解。
- 六、當事人得委託代理人到場調解，其代理人之國籍並無限制，與本國代理人之規範相同。又當事人並得依鄉鎮市調解條例第十七條規定推舉一人至三人列席協同調解。

拾貳、鄉鎮市調解條例要旨 3/4

七、依鄉鎮市調解條例第十三條及第三十五條第一項規定，調解事件之管轄如下：

- (一) 兩造均在同一鄉、鎮、市、區居住者，由該鄉、鎮、市、區調解委員會調解。
- (二) 兩造不在同一鄉、鎮、市、區居住者，民事事件由他造住、居所、營業所、事務所所在地，刑事事件由他造住、居所所在地或犯罪地之鄉、鎮、市、區調解委員會調解。
- (三) 經兩造同意，並經接受聲請之鄉、鎮、市、區調解委員會同意者，得由該鄉、鎮、市、區調解委員會調解。

八、調解除勘驗費應由當事人核實開支外，不得徵收任何費用，或以任何名義收受報酬。

拾貳、鄉鎮市調解條例要旨 4/4

- 九、依鄉鎮市調解條例第十九條之規定，調解程序，不公開，另有約定除外。調解委員及其他相關調解人員，對於調解事件應保守秘密。另同條例第二十一條規定，調解委員會處理調解事件，得商請有關機關協助，並得為必要之調查。
- 十、鄉鎮市調解事件調解成立並經法院核定後，依鄉鎮市調解條例第二十七條第一項規定，當事人就該事件不得再行起訴、告訴或自訴。
- 十一、鄉鎮市調解條例第二十七條第二項規定：「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力；經法院核定之刑事調解，以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者，其調解書得為執行名義。」

拾參、仲裁制度

一、什麼是「仲裁」

仲裁法所謂之「仲裁」係指當事人以書面訂立仲裁協議，約定將有關其現在或將來之爭議，交由獨任仲裁人或單數之數人組成之仲裁庭仲裁，以解決爭議的制度。又上開所稱之「書面」，凡是當事人間之文書、證券、信函、電傳、電報或其他類似之通訊，足認有仲裁合意者，視為仲裁協議成立，不以當事人於協議上簽名為必要。惟如僅有電子傳輸、錄音帶、錄影帶而無書面紀錄者，則不包括在內。

二、仲裁與調解有何不同

調解應由調解委員會委員為之，當事人並無自行選任調解委員之權利；且民事調解成立者，尚須經法院核定後，始與民事確定判決有同一效力。仲裁則是由當事人自行選定仲裁人為仲裁，使當事人對爭議事件之解決更具有自主性；且仲裁判斷一經作成，僅判斷書應送請法院備查而已；於當事人間，無待法院核定，即與法院之確定判決，有同一效力。

三、仲裁與民事訴訟的區別何在

民事訴訟採三級三審制，凡是民事案件提起訴訟者，通常必須歷經地方法院、高等法院及最高法院三級法院之審理後，始告確定。故爭議事件如依訴訟方式解決，不僅曠日廢時，且耗費甚鉅。仲裁則為「一審制」，除經當事人對他方提起撤銷仲裁判斷之訴外，於仲裁庭作成判斷後，即告確定，具有迅速、經濟、保密及專家判斷等項特點。

四、仲裁有那些優點1/14

(一) 有效

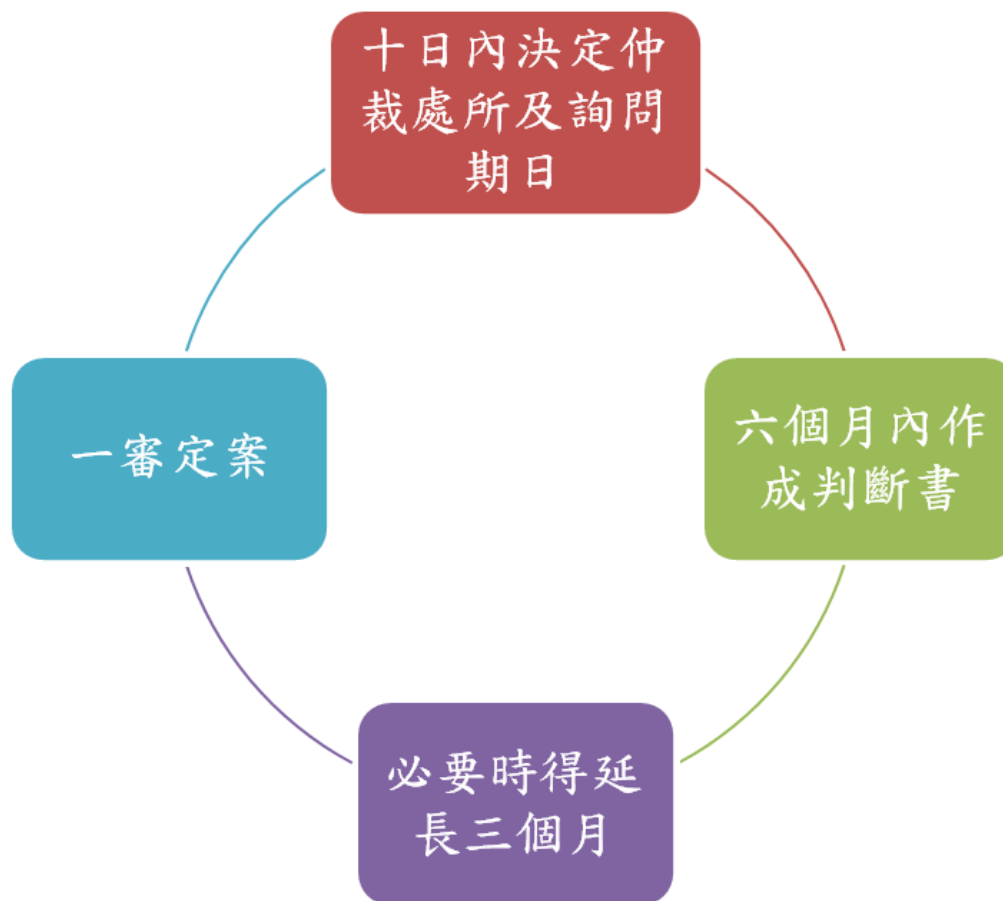
仲裁判斷與法院確定判決，具有同一效力；一經判斷即告確定，當事人可減免訟累。(仲裁法§37)

四、仲裁有那些優點2/14

(二) 省時

仲裁進程序，自仲裁人接獲被選任為仲裁人之通知日起，應該六個月內作成判斷；除有必要外，至遲不得超過九個月。仲裁判斷作成後，除當事人一方以仲裁判斷有撤銷之法定原因，而提起撤銷仲裁判斷之訴外，時間較法院訴訟迅速省時。

四、仲裁有那些優點3/14



四、仲裁有那些優點4/14

(三) 經濟

當事人將爭議事件提付仲裁時，所需支付之仲裁費，普通均低於向法院提起訴訟時，所需支付之訴訟費。仲裁標的之金額愈大，所節省之費用愈多。又工商社會，時間即是金錢，仲裁判斷因結案迅速，更可節省當事人許多寶貴的時間。

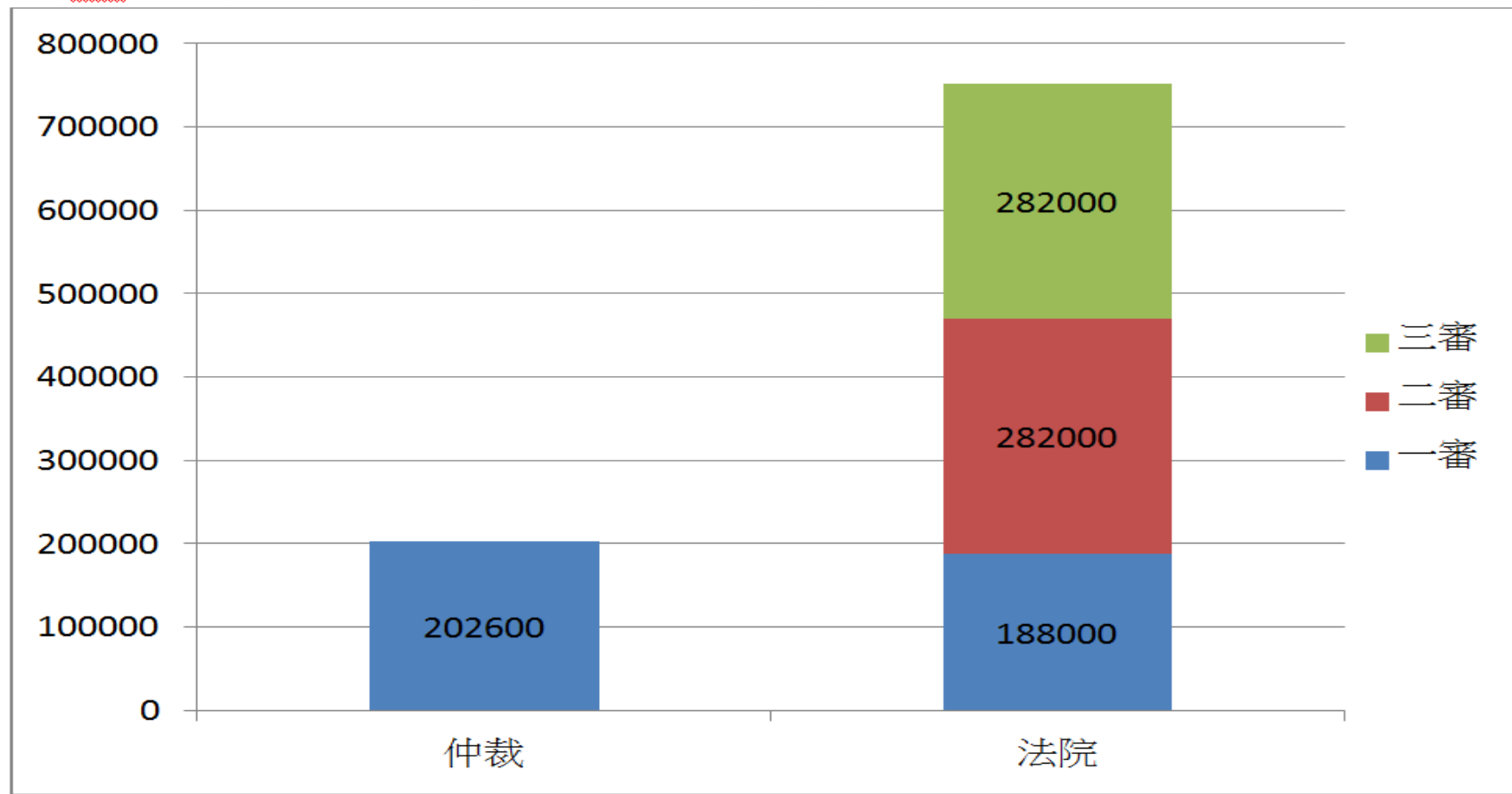
四、仲裁有那些優點5/14

仲裁費與裁判費比較

標的金額	仲裁費	法院裁判費			
		一審	二審	三審	合計
100萬元	36,600	10,900	16,350	16,350	43,600
300萬元	75,600	30,700	46,050	46,050	122,800
500萬元	104,600	50,500	75,750	75,750	202,000
1000萬元	152,600	100,000	150,000	150,000	400,000
5000萬元	352,600	452,000	678,000	678,000	1,808,000
1億元	602,600	892,000	1,338,000	1,338,000	3,568,000
5億元	2,602,600	3,972,000	5,958,000	5,958,000	15,888,000
10億元	5,102,600	7,822,000	11,733,000	11,733,000	31,288,000

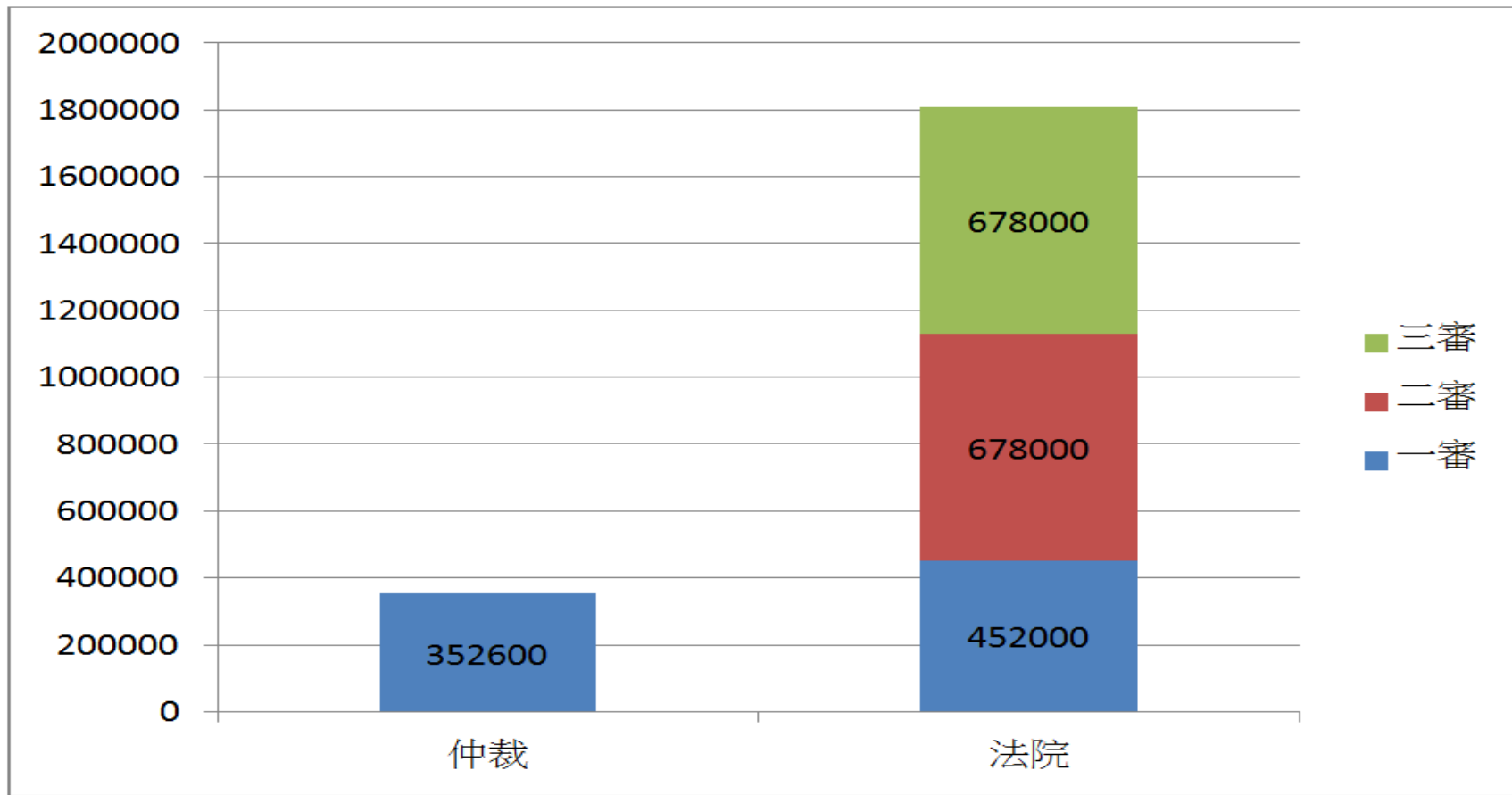
四、仲裁有那些優點6/14

例一：價值 2000 萬的不動產為例



四、仲裁有那些優點7/14

例二：價值 5000 萬的不動產為例

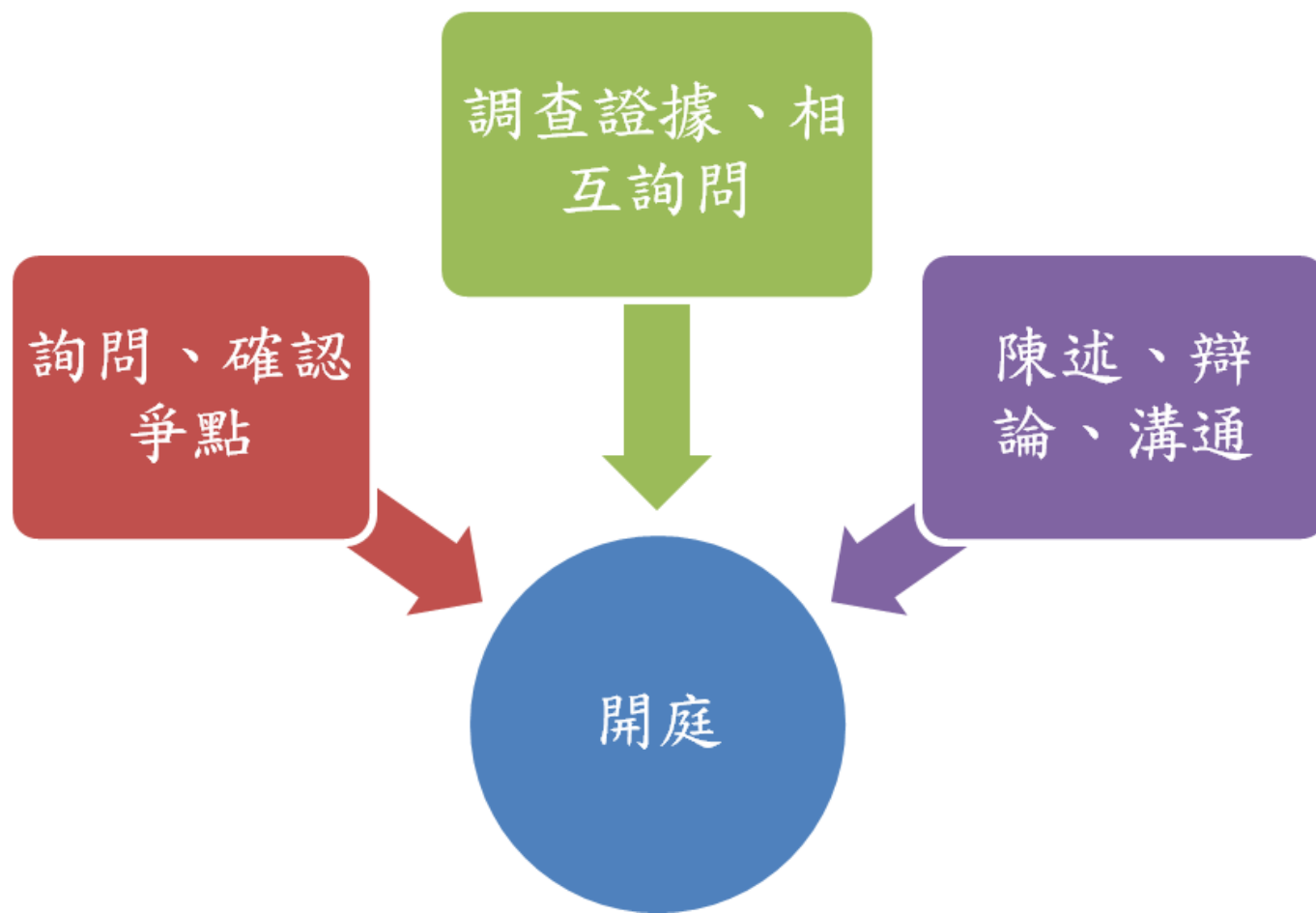


四、仲裁有那些優點8/14

（四）和諧

經由仲裁人調查證據，以及詢問雙方當事人、證人或鑑定人，並使當事人充分溝通及表達意見，在尊嚴和諧氣氛中，採取法理情兼顧原則，達到息紛止爭之目的。另仲裁程序進行中，於仲裁判斷前，當事人亦得為和解，且經仲裁人作成書者，與仲裁判斷有同一效力。

四、仲裁有那些優點9/14



四、仲裁有那些優點10/14

（五）保密

仲裁事件往往涉及業務機密，故隱密性為仲裁制度特性之一，因此，仲裁程序均以秘密方式進行。仲裁判斷之評議，不得公開。又關於仲裁判斷及其相關資料，除當事人雙方同意或法律另有明文規定外，亦不得對外公開。準此，自可避免諸如製造技術、資金運用、經營策略、管理方法等工、商及其他各項業務之秘密外洩，以確保當事人之權益。

四、仲裁有那些優點11/14

1. 保守秘密(仲裁法§15)

2. 仲裁程序原則上不公開(仲裁法§23)

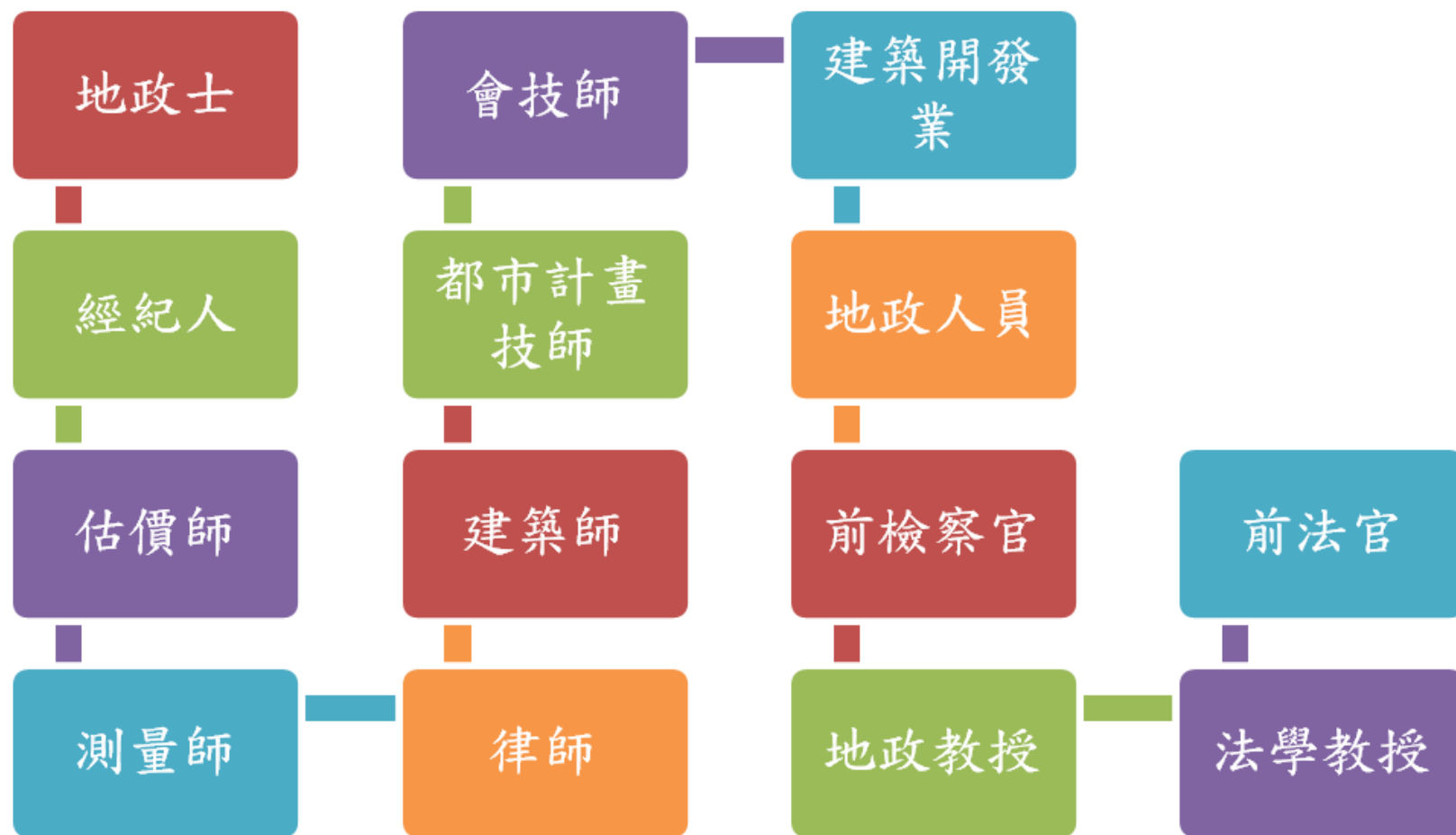
- (1)確保聲請人既對造之隱私及商業營業秘密
- (2)兼顧雙方顏面與尊嚴

四、仲裁有那些優點12/14

(六) 專家判斷

仲裁人必須具有專業素養及德高望重之士，始得擔任，其地位有如法官，由當事人自行選定仲裁人為仲裁，即如同由當事人自行選定法官審理案件。且將爭議事件交由學有專精及經驗豐富之專家判斷，更可達到案件之正確性。如遇性質特殊、案情繁雜之重大案件，雙方當事人亦可合意選定單數之數人成立仲裁庭仲裁，以期更為公正、周延。

四、仲裁有那些優點13/14



四、仲裁有那些優點14/14

(七) 彈性

- 1.代理人不限於律師(仲裁法§24)
- 2.證人、鑑定人之到場應詢(仲裁法§26)
- 3.準用民事訴訟法之送達(仲裁法§2)
- 4.撤銷仲裁判斷之效力(仲裁法§43)

五、何種不動產交易爭議案件適合仲裁?1/2

(一)不動產買賣爭議：

包含預售屋、成屋買賣、定金返還、瑕疵責任、履約保證、產權、廣告不符等糾紛。

(二)不動產經紀業(仲介、代銷)爭議：

包含斡旋金、服務費等糾紛。

(三)不動產租賃爭議：

包含土地、建物、停車位、停車場、建築基地、耕地等租賃糾紛

(四)不動產權利分配爭議：

包含繼承、分割、占有、時效取得、界址測量與調整等權利分配糾紛。

五、何種不動產交易爭議案件適合仲裁?2/2

(五)不動產他項權利設定爭議：

包含地上權、不動產役權、抵押權、典權等設定糾紛。

(六)不動產開發爭議：

包含土地開發、合建、自辦都市更新、自辦市地重劃信託等糾紛。

(七)營建(裝修)工程爭議：

包含投標、設計、施工、完工驗收、保固等階段，及災變、工程保險、瑕疵責任、鄰損等工程糾紛。

六、仲裁之程序

(一) 訂有仲裁條款或仲裁協議之當事人

(二) 向仲裁機構提出仲裁聲請

(三) 依仲裁費用規則繳納仲裁費

(四) 當事人自行選定仲裁人或聲請法院為之選定當事人
約定或商請仲裁機構代為選定

(五) 仲裁人或主任仲裁人調查證據及詢問當事人、證人或鑑定人

(六) 仲裁判斷前和解或調解
(與仲裁判斷有同一效力)

(七) 仲裁人作成仲裁判斷
(與法院確定判決有同一效力)

(八) 仲裁判斷聲請法院為執行裁定後為強制執行

七、仲裁法要旨 1/8

仲裁法（原名稱為「商務仲裁條例」）是目前我國用以解決依法得和解之民事（包括貿易或商務）爭議的主要法律之一。

商務仲裁條例於民國五十年間制定公布，曾於七十一年及七十五年間二度小幅度修正。嗣於八十七年六月二十四日修正名稱為「仲裁法」，並於九十一年七月十日、九十八年十二月三十一日、一百零四年十二月二日先後修正，其要旨如下：

七、仲裁法要旨2/8

- (一) 有關現在或將來之爭議，當事人得訂立仲裁協議，約定由仲裁人一人或單數之數人成立仲裁庭仲裁之。亦即凡是依法得和解之民事爭議，例如營建工程、不動產交易、智慧財產權、海事、消費、勞資及醫療糾紛等爭議事件，均可利用仲裁制度解決，不侷限於貿易或商務上之爭議，始得提付仲裁（仲裁法第一條第一項參照）。
- (二) 為提高仲裁人的學養和素質，仲裁法明定仲裁人應經訓練或講習，且限於依仲裁人訓練講習辦法之規定參加訓練，並取得合格證書者，始得向仲裁機構申請登記為仲裁人。但具備該辦法第十一條所定資格之一者，得不參加該辦法所定之訓練（仲裁法第八條第一項及費用規則第十九條第一項參照）。

七、仲裁法要旨3/8

- (三) 仲裁人應獨立、公正處理仲裁事件，並保守秘密。另仲裁人處理仲裁事件，亦應遵守仲裁人倫理規範。仲裁人違反仲裁人倫理規範，情節重大者，仲裁機構得依章程規定撤銷其登記；其情節輕微者，由仲裁機構酌情予以勸告（仲裁法第十五條第一項、費用規則第二十二條及第二十三條參照）。
- (四) 仲裁法對仲裁進程序並未作強制性之規定，當事人得自行約定仲裁進程序（包括國際仲裁機構之仲裁規則所定之程序），僅當事人未約定者，始依仲裁法所定之程序進行（仲裁法第二十一條第一項參照）。

七、仲裁法要旨4/8

（五）涉外仲裁事件，當事人得約定仲裁程序所使用之語文，亦即當事人除使用國語外，亦得約定以外國語文進行仲裁程序。又當事人並得約定由具有仲裁法所定得為仲裁人資格之外國人擔任仲裁人。（仲裁法第二十五條第一項、第六條及第七條參照）。

七、仲裁法要旨5/8

（六）法院在仲裁程序開始前或進行中原則上並無介入或干預之權限。惟遇仲裁人（包括主任仲裁人）未能選定、請求仲裁人迴避、專屬法院職權之事項、仲裁判斷之執行或外國仲裁判斷之承認與執行及撤銷仲裁判斷等情形，則有協助、監督或介入之職權（仲裁法第九條第二項及第三項、第十二條第二項、第十三條第一項及第三項至第五項、第十七條第三項及第六項、第二十八條、第三十四條、第三十七條第二項、第三十八條、第三十九條、第四十條第一項、第四十一條第一項、第四十三條及第四十七條第二項等規定參照）。

（七）仲裁庭經當事人明示合意者，得適用衡平原則為判斷（仲裁法第三十一條參照）。

七、仲裁法要旨6/8

- (八) 仲裁協議當事人之一方，得依民事訴訟法有關保全程序之規定，聲請假扣押或假處分。惟如其尚未提付仲裁者，命假扣押或假處分之法院，應依相對人之聲請，命該保全程序之聲請人，於一定期間內提付仲裁（仲裁法第三十九條第一項前段參照）。
- (九) 仲裁程序進行之期間、仲裁判斷書作成之期限及判斷書應記載事項，仲裁法均有明確規定（仲裁法第二十一條第一項、第三十三條第一項及第二項參照）。

七、仲裁法要旨7/8

(十) 當事人得約定以外國實體法為準據法在我國領域內進行仲裁程序，惟依外國法律作成之仲裁判斷為外國仲裁判斷。至於不同國籍之人在中華民國領域內，依當事人自行約定之程序所為之仲裁判斷，屬內國仲裁判斷之範圍（仲裁法第四十七條第一項及條文說明參照）。

七、仲裁法要旨 8/8

(十一) 仲裁法對外國仲裁判斷或內國仲裁判斷之強制執行並未作明顯不同之規定，亦即前者經聲請法院裁定承認後，得為執行名義；後者原則上須聲請法院為執行裁定後，方得為強制執行。惟內國仲裁判斷如係以給付金錢或其他代替無或有價證券之一定數量，或以給付特定之動產為標的，並經當事人雙方以書面約定仲裁判斷無須法院裁定即得為強制執行者，得逕為強制執行（仲裁法第三十七條第二項及第四十七條第二項參照）

拾肆、消費爭議之處理

一、行政院消費者保護委員會

- (一) 依消費者保護法第六條規定，消費者保護之主管機關，中央為目的事業主管機關；直轄市為直轄市政府；縣(市)為縣(市)政府。
- (二) 另依消費者保護法第四十三條規定，消費者與企業經營者因商品服務發生消費爭議時，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴，如未獲妥適處理時，得向該管直轄市、縣(市)政府之消費者保護官申訴，或依同法第四十四條規定，向該管直轄市、縣(市)政府消費者爭議調解委員會申請調解。如均未能獲妥適處理，可依法提起訴訟。
- (三) 消費者遇有任何消費問題，向所在地直轄市、縣(市)政府消費者服務中心諮詢外，提起消費申訴。

二、消費爭議調解委員會之設置

為使消費者發生消費爭議時，能有一專業之機構受理消費者申請調解，以保障消費者權益，消費者保護法第四十四條規定，消費者依同法第四十三條第一項提起申訴，未能獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)政府消費爭議調解委員會申請調解。而同法第四十五條第一項並規定：「直轄市、縣(市)政府應設消費爭議調解委員會。」消費者保護委員會成立以來，即於八十四年一月十八日訂定「直轄市縣(市)消費爭議調解委員會設置要點」，並依上開各項規定，直轄市、縣(市)政府依法設置該調解委員會。

三、消費爭議之處理1/6

關於消費者與企業經營者間，因商品或服務發生消費爭議時之處理方式，可分為三種，即申訴、調解及消費訴訟：

(一) 申訴

1. 消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，消費者得向企業經營者、消費者保護團體、消費者服務中心或其分中心申訴（消保法第四十三條第一項）。企業經營者並應於十五日內妥適處理之；該十五日之計算，以企業經營者接獲申訴之日起算（消保法第四十三條第二項；細則第三十六條）。
2. 消費者在前述申訴未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴（消保法第四十三條第三項）。

三、消費爭議之處理2/6

(二) 調解

消費者在申訴未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)政府消費爭議調解委員會申請調解（消保法第四十四條）。有關調解之進行，依行政院消費者保護委員會訂頒「消費爭議調解辦法」辦理，調解書之作成及效力，則準用「鄉鎮市調解條例」有關規定（消保法第四十六條）。

三、消費爭議之處理3/6

(三) 消費訴訟

1. 定義

所謂消費訴訟，依消費者保護法第二條第五款規定，係指因消費關係而向法院提起之訴訟。

2. 訴訟之提起

消費者在依法提起申訴及調解後，仍未獲妥適處理時，得依法提起消費訴訟；或消費者亦得不經申訴或調解程序逕行提起消費訴訟。

3. 管轄法院

依消費者保護法第四十七條規定，消費訴訟，得由消費關係發生地之法院管轄。高等法院以下各級法院及其分院得設立消費專庭或指定專人審理消費訴訟事件（消保法第四十八條第一項）

三、消費爭議之處理4/6

4. 消費者保護團體之提起訴訟

(1) 消費者損害賠償訴訟

因同一原因事件，致使多數消費者受害時，消費者保護團體得受讓二十人以上消費者損害賠償請求權，以該消費者保護團體自己之名義，提起消費者損害賠償訴訟（消保法第四十九條、第五十條）。此項訴訟之標的價額超過新台幣六十萬元者，超過部份免繳裁判費（消保法第五十二條）

三、消費爭議之處理5/6

4. 消費者保護團體之提起訴訟

(2) 不作為訴訟

消費者保護團體，就企業經營者重大違反消費者保護法有關保護消費者規定之行為，確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞情形時，得向法院訴請停止或禁止之，並免繳裁判費（消保法第四十九條、第五十三條；細則第四十條）。

消費者保護團體依前述規定提起訴訟者，除須由具法定資格之消費者保護團體，委任律師代理訴訟外，並應先得到消費者保護官之同意（消保法第四十九條），以免濫訴。消費者保護官之同意，應認係訴訟要件，對於消費者保護團體未經消費者保護官同意所提起之消費者損害賠償訴訟或不作為訴訟，法院應以裁定駁回之（參閱民事訴訟法第二四九條第一項第六款）。消費者保護團體受讓消費者損害賠償請求權後，應將訴訟結果所得之賠償，扣除訴訟必要費用後，交付該讓與請求權之消費者，不得向消費者請求報酬（消保法第五十條第四項、第五項）。

三、消費爭議之處理6/6

5.消費者保護官之提起不作為訴訟

消費者保護官，就企業經營者重大違反消費者保護法有關保護消費者規定之行為，確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞情形時，得依職權向法院訴請停止或禁止之，並免繳裁判費（消保法第五十三條；細則第四十條）。

拾伍、不動產糾紛調處解析

社會經濟急速的發展，除造成不動產問題日形複雜外，亦使不動產爭議事件驟增。惟任何不動產爭議如僅能透過司法途徑才能解決，除曠日廢時，徒增社會成本外，亦有礙不動產之流通及利用。是以為疏減訟源，縮短爭議所耗費之時程。

一、法源

土地法地三十四條之二：「直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。」明定各級地政機關為處理土地法規定之土地、建物權利糾紛事件，必須設置「不動產糾紛調處委員會」，其成員由地政、營建、民政、法律及地方公正人士等組成，至相關執行事項則委由內政部訂定，為此內政部以一〇四年一月九日內授中辦地字第一〇三一三〇三六九四號函修正「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」據以實施辦理，本辦法對於得調處範圍、調處程序、委員設置及其開會要件、申請調處時應附文件及應繳交調處費用，都有詳細規定。

二、受理案件之類型1/3

- (一) 共有物分割之調處
- (二) 地籍圖重測時，界址爭議之調處
- (三) 土地總登記、建物第一次登記及土地第一次登記之權利調處
- (四) 房屋租用爭議者
- (五) 基地租用爭議者
- (六) 耕地租用爭議
- (七) 時效取得地上權、不動產役權、所有權之爭議
- (八) 土地法施行法第三十條規定之有永佃權土地租用爭議

二、受理案件之類型2/3

- (九) 地籍清理條例第十四條第三項及第十五條第二項規定之土地權利價金發給爭議
- (十) 地籍清理條例第二十條規定之神明會申報涉及土地權利爭議
- (十一) 地籍清理條例第二十三條規定之更正神明會現會員、信徒名冊或土地清冊涉及土地權利爭議
- (十二) 地籍清理條例第二十七條規定之土地權利塗銷登記爭議
- (十四) 地籍清理條例第二十九條規定之地上權塗銷登記爭議
- (十五) 地籍清理條例第三十條規定之查封、假扣押、假處分塗銷登記爭議

二、受理案件之類型3/3

- (十六) 地籍清理條例第三十一之一條規定所有權權利範圍空白辦理更正登記公告三個月如有異議即予調處
- (十七) 地籍清理條例第三十六條規定之寺廟或宗教團體申報發給更名證明爭議
- (十八) 地籍清理條例第三十八條規定之寺廟或宗教性質之法人申購土地權利爭議

三、不動產糾紛調處登記解析1/5

- (一) 駁回登記申請案後，申請人因部分所有權人不服調處結果訴請法院審理，經法院駁回或當事人撤回其訴等事由，應檢具相關證明文件陳報該管直轄市、縣（市）政府同意依原調處結果辦理，由其持憑同意文件再向登記機關重行申請登記。（直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第**19**條第**3**項參照）

三、不動產糾紛調處登記解析2/5

（二）當事人持憑調處紀錄申請登記時，登記機關應函詢該管直轄市、縣（市）政府該案有無訴請法院審理。當事人之一不服調處結果，除法律另有規定者外，應於接到通知後**15**日內訴請法院審理者，登記機關應駁回該登記申請案。（直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第**20**條第**1**項、第**3**項參照）

三、不動產糾紛調處登記解析3/5

- (三) 經協議為調處結果者，其協議行為有和解契約成立效果，如對該協議有爭執，當事人自得提起民事訴訟裁判，地政機關仍應依規定辦理。
（內政部**93**年**8**月**12**日台內地字第**0930011867**號函）
- (四) 依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成之調處結果，未具既判力，當事人之繼受人不受拘束。（內政部**93**年**9**月**21**日內授中辦地字第**0930012910**號函）

三、不動產糾紛調處登記解析4/5

(五) 不動產糾紛調處時，部分土地所有權人已死亡，應請全部繼承人檢具繼承登記相關資料會同參加調處；另涉及他共有人有抵押權設定時，仍應依土地登記規則第**107**條規定辦理。（內政部**95**年**4**月**26**日內授中辦地字第**0950043409**號函）

三、不動產糾紛調處登記解析5/5

(六) 申請人就已辦竣公同共有繼承登記之不動產申請調處變更為分別共有時，仍得由不動產糾紛調處委員會依規定予以受理，惟應經全體繼承人同意後為之。又為避免此類案件申請人繳交調處費用後，可能有無法依調處結果辦理登記情形，縣市政府於受理調處前應明確告知申請人，由其自行決定續行調處或撤回調處申請。(內政部104年5月5日台內地字第1041303747號函)

拾陸、判決、和解與調解登記

一、意義

土地或建物所有權因法院之判決、訴訟上和解或調解成立、經由鄉鎮市調解委員會調解成立取得土地或建物所有權，向該管登記機關申辦之登記。

二、判決、和解與調解登記相關規定1/14

(一)一般規定1/3

- 1.登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於土地登記規則第27條第4款、第30條第1款、第35條第3款、第141條第1項第2款及第2項之規定準用之。（土地登記規則第12條）
- 2.因法院判決確定、依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果之登記，得由權利人單獨申請之。（土地登記規則第27條第4款、第22款）
- 3.登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而不辦理者，得由權利人代為申請之。（土地登記規則第30條）
- 4.因法院判決、訴訟上和解或調解、經鄉鎮市調解委員會成立之調解，申辦土地所有權變更登記，其權利變更之日為法院判決確定之日、訴訟上和解或調解成立之日或依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。（土地登記規則第33條）

二、判決、和解與調解登記相關規定2/14

(一)一般規定2/3

- 5.登記原因證明文件為確定判決之登記，得免提出原所有權狀或他項權利證明書。（土地登記規則第35條第3款）
- 6.依土地登記規則第27條第4款規定，得由權利人單獨申請登記者，當事人得免親自到場。（土地登記規則第41條）
- 7.合於土地登記規則第35條第1款至第5款、第9款及第12款情形之一，未能提出權利書狀者，登記機關應於登記完畢時，公告註銷。（土地登記規則第67條）
- 8.土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人，並檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件，不在此限。（土地登記規則第141條）

二、判決、和解與調解登記相關規定3/14

(一)一般規定3/3

- 9.法院判決塗銷登記確定者，登記機關得據以辦理，惟仍應受土地登記規則第141條規定之限制。（內政部73年7月19日台內地字第244171號函）
- 10.原查封登記之債權人在查封登記未塗銷前持憑法院確定判決申請塗銷更名登記及辦理移轉登記，如已檢附「無調卷拍賣證明」應予受理。（內政部76年4月22日台內地字第494104號函）
- 11.土地登記規則第141條第1項第1款所稱「依法院確定判決申請移轉登記之權利人」包括訴訟上和解、調解成立之人。（內政部82年7月14日台內地字第8208734號函）
- 12.假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義人係同一人者，對假扣押之執行效果自無妨礙，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件，依土地登記規則第141條第1項第4款規定辦理。（內政部86年7月2日台內地字第8606368號函）
- 13.假處分之債權人與就假處分之標的物取得終局判決之執行名義係同一人者，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。（內政部89年9月14日台內中地字第8917622號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定4/14

(二)判決登記1/6

- 1.政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。（土地登記規則第70條）
- 2.地政機關不得依據刑事判決逕辦塗銷登記。（行政院秘書處46年6月5日台內字第3038號函）
- 3.持憑已完成消滅時效之判決書申辦登記，如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，應准予辦理。（內政部59年6月10日台內地字第368397號函）
- 4.原告勝訴之確定判決仍有拘束被告之繼承人移轉登記之效力。（內政部68年5月4日台內地字第16579號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定5/14

(二)判決登記2/6

- 5.法院判決確定互負對待給付之當事人給付遲延，在未經法院囑託辦理查封等登記前，可受理移轉登記。（內政部69年12月19日台內地字第71840號函）
- 6.法院兩次給付判決效力同等，應依收件之先後辦理登記。（內政部70年4月27日台內地字第18345號函）
- 7.同一標的物經法院先後判決與2名不同之原告，應依收件之先後處理登記。（內政部70年9月24日台內地字第35929號函）
- 8.法院提存書所載提存金額低於執行名義判決所命對待給付之金額，提存書難謂係對待給付證明書。（內政部72年10月18日台內地字第187897號函）
- 9.法院判決塗銷所有權登記，如不動產已移轉登記與第三人，登記機關無從辦理。（內政部73年1月30日台內地字第209027號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定6/14

(二)判決登記3/6

10. 依法院確定判決取得土地權利，權利人怠於申辦登記，義務人單獨提出申請時，應另行取得執行名義。（內政部75年12月4日台內地字第461736號函）
11. 時效抗辯應由當事人自行主張，地政機關無須要求未為抗辯之文件。（內政部76年10月14日台內地字第542247號函）
12. 依確定判決已登記完畢者，縱經再審判決廢棄原確定判決，應另取得回復權利之判決，再行請求執行。（內政部77年5月7日台內地字第594318號函）
13. 返還價金之判決不得據以申請不動產所有權移轉登記。（內政部77年5月10日台內地字第590903號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定7/14

(二)判決登記4/6

14. 違法登記雖經行政法院判決撤銷確定，惟第三人因信賴該登記而取得之土地權利，除另經當事人訴請判決塗銷，回復未為移轉或設定登記前之狀態外，登記機關未便逕行塗銷原違法登記。（內政部78年6月15日台內地字第712223號函）
15. 民法第759條規定及土地登記規則第70條但書所稱「法院判決」，係指形成判決。（最高法院43年台上字第1016號判例、內政部72年1月13日台內地字第18345號函、79年12月7日台內地字第849555號函）
16. 確定判決效力不及於當事人之繼受人以外之第三人。此項規定於訴訟上之和解，亦適用之。（內政部78年7月27日台內地字第726134號函、80年6月27日台內地字第940082號函）
17. 法院確定判決如屬不附對待給付而單純命債務人為意思表示者，得由權利人單獨申辦登記，無須檢附支付價金證明及契約書。（內政部80年12月6日台內地字第8073685號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定8/14

(二)判決登記5/6

18. 法院於命被告應履行買賣契約義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決依土地登記規則第27條第4款規定，單獨申辦所有權移轉登記時，仍應依土地登記規則第97條規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。又權利人依土地登記規則第102條規定，單獨申辦承買土地所有權移轉登記時亦同。（內政部81年3月26日台內地字第8172206號函）
19. 判決主文所判斷之訴訟標的始有既判力，若屬判決理由中之判斷，除民事訴訟法第400條第2項所定情形外，難認其有既判力。（內政部79年7月11日台內地字第816948號函、87年6月3日台內地字第8705586號函）
20. 權利人依法院確定判決等文件申辦土地所有權移轉登記，義務人有時效之抗辯權。（內政部81年12月4日台內地字第8114492號函、87年9月4日台內地字第8793374號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定9/14

(二)判決登記6/6

- 21.申請人於公寓大廈管理條例公布施行後，持同條例公布施行前之法院判決，申辦土地或建物所有權移轉登記，仍應受公寓大廈管理條例第4條第2項規定之限制。（內政部87年10月13日台內地字第8796600號函）
- 22.持憑法院判決單獨申辦登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。（內政部88年9月10日台內中地字第8809530號函）
- 23.行政法院所為確定判決，於未依再審程序予以廢棄變更前，其效力仍屬存在。（內政部88年11月8日台內中地字第8819526號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定10/14

(三)和解、調解登記1/2

- 1.和解成立者，與確定判決有同一之效力。和解有無效或得撤銷之原因者，當事人得請求繼續審判。（民事訴訟法第**380**條）
- 2.調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。（民事訴訟法第**416**條）
- 3.經依鄉鎮市調解條例規定調解成立之不動產案件，其調解書經送法院核定後，與民事確定判決有同一之效力。（鄉鎮市調解條例第**27**條）
- 4.和解筆錄中有未到期之給付者，俟清償期屆至時，始有給付之義務。（內政部**75**年**10**月**6**日台內地字第**445814**號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定11/14

(三)和解、調解登記2/2

- 5.以對人之債權關係為標的之和解，僅受讓權利標的物之第三人持憑該和解筆錄單獨申辦所有權移轉登記，應不予受理。
（內政部77年6月22日台內地字第606584號函）
- 6.債務人持同意辦理不動產移轉登記為債權人所有之和解筆錄，單獨申請登記，應予受理。（內政部77年12月15日台內地字第659329號函）
- 7.權利人持耕地租佃委員會調解成立證明書申辦土地所有權移轉登記，需權利、義務人雙方會同申請。（內政部82年9月1日台內地字第8211269號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定12/14

(四)祭祀公業、神明會

- 1.祭祀公業土地移轉調解事件，當事人僅與管理人之一調解時，調解不合法；如再與未參與調解之其他管理人續行調解，可補正不合法之欠缺。（內政部75年1月14日台內地字第376414號函）
- 2.調解之標的係請求土地所有權移轉登記，並非派下權之爭執，則訴訟當事人是否即為祭祀公業全體派下員，非該調解確定力所及。（內政部80年3月18日台內地字第914014號函）
- 3.祭祀公業管理人持憑法院調解、和解筆錄申辦所有權移轉登記，仍應提出派下員全體同意處分之證明文件；若係法院確定判決者，則得免檢附。（內政部79年8月22日台內地字第826100號函、81年12月10日台內地字第8115724號函）
- 4.神明會之管理人倘未經神明會會員全體之同意，亦未依土地法第34條之1規定辦理，即與第三人成立訴訟上和解，處分以該神明會名義登記之不動產，非經神明會全體會員之承認，對於該神明會會員尚不生效力。（內政部82年3月25日台內地字第8204123號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定13/14

(五)稅捐1/2

- 1.經法院判決該土地共有權原以買賣為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷並回復共有權登記，當事人間尚無土地所有權移轉，無需辦理土地現值申報及核課土地增值稅。（財政部70年5月29日台財稅第34363號函）
- 2.法院確定判決第三人之不動產應移轉或設定於債權人，該債權人應繳納各項稅費後申請登記。（內政部73年9月25日台內地字第261148號函）
- 3.移轉登記後依法院調解筆錄辦竣塗銷登記回復原狀，非所有權之移轉，應不課徵契稅。（財政部75年3月10日台財稅第7522037號函）

二、判決、和解與調解登記相關規定14/14

(五)稅捐2/2

- 4.納稅義務人持法院判決及判決確定證明書辦理不動產移轉登記，該項憑證既非經雙方當事人之意思表示一致而書立，尚不具有契約性質，應非屬印花稅法規定之課徵範圍。法院作成之調解筆錄暨鄉、鎮、市公所調解委員會調解書，同係基於雙方當事人達成協議而書立，應屬具有契約性質之憑據，如經當事人持憑向主管機關辦理物權登記，核屬代替典賣、讓受及分割不動產契據使用，仍應依法貼用印花稅票。惟土地經辦理移轉登記後，交易雙方當事人經鄉鎮市公所調解委員會調解同意回復登記歸還原所有權人，該調解書非屬印花稅法第5條規定性質之契據，應非屬印花稅之課稅範圍。（財政部88年9月20日台財稅第881944243號函、92年3月10日台財稅字第0920450700號函、90年3月12日台財稅字第0900460234號函）
- 5.申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，因解除買賣契約申請回復所有權，不論係法院判決、和解，或鄉鎮市調解委員會調解，應辦理所有權移轉登記，並課徵土地增值稅，但無需課徵契稅。（內政部95年7月20日內授中辦地字第0950048420號函）

三、審查1/2

- (一)法院依無效之契約為裁判之依據非當然無效，亦非地政機關審查範圍。
（行政院56年4月1日台56內字第2359號令、內政部69年7月17日台內密創地字第1501號函）
- (二)法院之確定判決是否得當，非地政機關審查範圍。（內政部70年9月26日台內地字第44965號函）
- (三)依土地法第34條之1規定處分土地經訴請法院判決移轉，僅以同意出賣之共有人為被告者，仍應予受理。（內政部82年9月2日台內地字第8210955號函）
- (四)申請人持憑法院確定判決書申辦土地所有權移轉登記，登記機關仍應本於職權審查該不動產之登記名義人是否為該判決之被告，祭祀公業之管理人是否相符等事項後，以為登記之准駁。（內政部86年2月22日台內地字第8601820號函）

三、審查2/2

- (五)對於外國法院之確認判決，地政機關得為形式之審查，如有爭執，利害關係人得訴請法院確認。（內政部88年3月12日台內地字第8803504號函）
- (六)持憑法院和解筆錄確認買賣契約無效，申請回復所有權登記，免納登記費。（內政部90年1月16日台內中地字第9080224號函）
- (七)持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。（行政法院82年度判字第364號裁判要旨：「法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正」）（內政部90年5月2日台內地字第9006983號
- (八)申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，如經查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符，登記機關得無需再審查被告之住址是否與登記簿記載相符。（內政部93年6月28日內授中辦地字第0930724554號函）

四、應備文件1/2

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件（法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄、鄉鎮市調解委員會調解書或直轄市縣市政府不動產糾紛調處紀錄）	土地登記規則第34條、民事訴訟法第380條、第398、399條、第416條、鄉鎮市調解條例第27條、土地法第34條之1、直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第18、19條、內政部77年4月28日台內地字第592222號函	自行檢附	1. 最高法院之判決書免附確定證明書。判決書內載有不得上訴者亦同 2. 原因證明文件除法院確定判決外應按權利價值千分之一貼印花稅票
3	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	

四、應備文件2/2

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	
5	土地增值稅繳納免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第35條、第36條、第42條、第45條、第47條、第47條之1、第47條之2、土地稅法第28條、第39條之2	地方稅稽徵機關	
6	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第23條	地方稅稽徵機關	
7	使用分區證明文件	內政部90年11月5日台內地字第9062122號令	1. 直轄市、縣（市）政府 2. 鄉（鎮、市、區）公所	

拾柒、土地登記爭訟判例解析

一、最高法院土地登記爭訟判例1/4

- (一) 未依法登記為公有或私有之林地，既概屬國有，則不論國家已否辦理登記，均不適用關於取得時效之規定（89年台上字第949號）
- (二) 抵押權設定契約書及附件，因內容過於冗長，登記簿所列各欄篇幅不能容納記載，仍為抵押權效力所及（84年台上字第1967號）
- (三) 占有人主張時效取得地上權，申請登記為地上權人，公告期間，土地所有人提出異議，登記機關應予調處，調處如對占有人不利，得向法院請求所有人容忍其辦理地上權登記之訴訟（83年台上字第3252號）

一、最高法院土地登記爭訟判例2/4

- (四) 共有人訴請分割共有物，經法院判准為原物分割確定者，當事人之任何一造，均得依該確定判准單獨為全體共有人申請分割登記（**80年台上字第1955號**）
- (五) 民法第七百五十九條所謂未經登記不得處分其物權，係指物權處分行為而言。被繼承人死亡，繼承人未辦妥繼承登記所訂買賣契約書僅屬債權行為依法仍有效（**74年台上字第2024號**）
- (六) 拋棄共同共有之權利者，如未經依法登記，仍不生消滅其共同共有權利之效果（**74年台上字第2322號**）
- (七) 繼承登記與分割共有物之請求二者合併請求，符合訴訟經濟原則，得予受理（**69年台上字第1012號**）

一、最高法院土地登記爭訟判例3/4

- (八) 繼承登記，任何繼承人均得申請，毋庸為裁判上之請求，原則上應申請為共同共有之登記，繼承人全體之同意者，始得申請為分別共有之登記（**69年台上字第1166號**）
- (九) 法律行為非以民法有明文規定為限，法院不得以法無明文規定而拒絕裁判（**66年台再字第42號**）
- (十) 所有權移轉登記之確定判決，辦畢所有權移轉登記始生效力（**65年台上字第1797號**）
- (十一) 不動產重複買賣，以先辦妥所有權移轉登記者，應受法律之保護，不以交付該不動產為其效力發生要件（**59年台上字第1534號**）

一、最高法院土地登記爭訟判例4/4

- (十二) 與確定判決有同一效力應包括和解在內（**56**年台抗字第**224**號）
- (十三) 土地法登記有絕對效力，縱使處分有無效之原因，未塗銷登記前其登記不失其效力（**50**年台上字第**96**號）

二、最高行政法院土地登記爭訟判例1/3

- (一) 已申報遺產稅，即非怠於辦理繼承登記，地政機關不得列冊管理（**88年判字第3900號**）
- (二) 計徵登記費與罰鍰標準為申報地價，非公告土地現值（**88年判字第69號**）
- (三) 私權爭執乃指與登記事項有關，而涉及私法上權利存在之爭議（**81年判字第1796號**）
- (四) 土地法規定應予程序調處者而未予調處，逕予登記自屬違法（**74年判字第1971號**）
- (五) 判決主文無命原告為對待給付，同時協同辦理移轉登記，登記機關即應據以辦理移轉登記，不應於判決主文之外，再行審查有無對待給付之事實（**73年判字第746號**）

二、最高行政法院土地登記爭訟判例2/3

- (六) 登記錯誤，事實行政官署本身業務上之錯誤，並非私權有所爭執，民事法院無從受理審判，拒予更正，自屬違誤（**60年判字第217號**）
- (七) 申請更正登記，變更原土地登記之內容，如拒絕登記，即為消極行政處分，申請人自得提起行政爭訟（**56年判字第97號**）
- (八) 主管地政機關，就人民之土地登記申請所為之批駁，足發生法律上之效果，申請人對之不服，除法令另有特別規定外，自得行處爭訟（**52年判字第173號**）
- (九) 土地權利關係人於公告期間內提出異議之規定，適用於公有土地房屋之登記（**49年判字第70號**）

二、最高行政法院土地登記爭訟判例3/3

- (十) 土地法第六十九條更正登記上級機關查明核准或拒絕之意思表示，足發生法律上之效果，自屬一種行政處分（**46年判字第64號**）
- (十一) 土地登記之申請，應由權利人及義務人會同申請之，除法令另有規定外，未會同申請應予否准登記之申請（**42年判字第13號**）

THE END

謝謝各位
歡迎指教

