土地登記規則逐條文修正沿革彙編



新北市淡水地政事務所　編印
中華民國105年8月

一、土地登記規則修正沿革



□淡定四兄弟

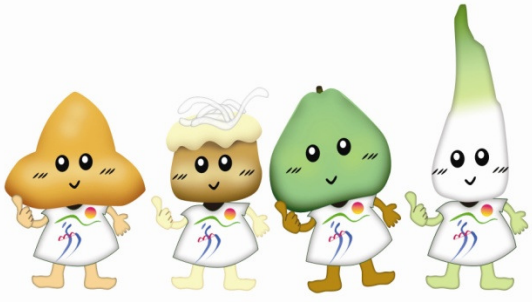
一、土地登記規則修正沿革

1. 中華民國 35 年 10 月 2 日地政署公布同日施行
2. 中華民國 67 年 1 月 12 日內政部台(67)內地字第 779343 號令修正發布
3. 中華民國 69 年 1 月 23 日內政部台（69）內地字第 55983 號令修正發布同年 3 月 1 日施行
4. 中華民國 75 年 5 月 16 日內政部台（75）內地字第 398891 號令增訂發布第 12 條之 1
5. 中華民國 79 年 6 月 29 日內政部台（79）內地字第 811035 號令發布修正第 6 條、第 13 條、第 20 條、第 22 條、第 23 條、第 45 條、第 62 條、第 63 條、第 120 條、第 123 條、第 134 條及第 140 條，增訂第 5 條之 1、第 133 條之 1 及第 134 條之 1，並刪除第 12 條之 1 及第 138 條
6. 中華民國 80 年 11 月 29 日內政部台（80）內地字第 8076385 號令修正發布第 37 條
7. 中華民國 84 年 7 月 12 日內政部台（84）內地字第 8477506 號令修正發布，同年 7 月 26 日台（84）內地字第 8481117 號令定自 84 年 9 月 1 日施行
8. 中華民國 88 年 6 月 29 日內政部台（88）內地字第 8889882 號令修正發布第 15 條、第 20 條、第 24 條、第 70 條
9. 中華民國 90 年 9 月 14 日內政部台(90)內中地字第 9083411 號令修正發布，同年 9 月 19 日施行台（90）內中地字第 9083412 號函定自同年 11 月 1 日施行
10. 中華民國 92 年 7 月 29 日內政部內授中辦地字第 0920083817 號令修正發布第 5 條、第 6 條、第 34 條、第 40 條、第 41 條、第 44 條、第 51 條、第 101 條、第 106 條、第 119 條、第 130 條、第 137 條、第 146 條、第 155 條，刪除第 76 條，同年 7 月 29 日內授中辦地字第 0920083818-4 號函定自同年 9 月 1 日施行
11. 中華民國 92 年 9 月 23 日內政部內授中辦地字第 0920084423 號令修正發布第 12 條、第 39 條、第 119 條、第 135 條，並自中華民國 92 年 9 月 1 日施行
12. 中華民國 95 年 6 月 19 日內政部內授中辦地字第 0950725073 號令修正發布第 19 條、第 27 條、第 28 條、第 29 條、第 35 條、第 42 條、第 43 條、第 58 條、第 65 條、第 67 條、第 69 條、第 97 條、第 101 條、第 123 條、第 126 條、第 127 條、第 128 條、第 129 條、第 130 條、第 132 條、第 133 條、第 135 條、第 138 條、第 139 條、第 140 條、第 141 條、第 142 條、第 155 條，增訂第 122 條之 1 及第 133 條之 1，刪除第 134 條，並自中華民國 95 年 6 月 30 日施行
13. 中華民國九十六年七月三十一日內政部內授中辦地字第 0960726956 號令修正發布第 3、27、30、46、112、115、116 條條文；增訂第 111-1、114-1、114-2、115-1、115-2、116-1、117-1、117-2 條條文；刪除第 101、110 條

條文；並自九十六年九月二十八日施行

14. 中華民國 98 年 7 月 6 日內政部內授中辦地字第 0980724788 號令修正發布第 4 條、第 27 條、第 28 條、第 39 條、第 40 條、第 66 條、第 70 條、第 79 條、第 80 條、第 81 條、第 83 條、第 89 條、第 94 條、第 96 條、第 97 條、第 98 條、第 107 條、第 143 條、第 149 條，增訂第 24 條之 1、第 100 條之 1、第 155 條之 1、第 155 條之 2 及第 155 條之 3，刪除第 82 條；除第 39 條自中華民國 98 年 11 月 23 日施行外，自中華民國 98 年 7 月 23 日施行
15. 中華民國 99 年 6 月 28 日內政部內授中辦地字第 0990724793 號令修正發布第 4 條、第 12 條、第 16 條、第 27 條、第 28 條、第 30 條、第 31 條、第 49 條、第 56 條、第 87 條、第 88 條、第 95 條、第 97 條、第 100 條、第 108 條、第 109 條、第 118 條、第 143 條、第 145 條、第 148 條、第 155 條之 3、第 155 條之 4，增訂第 108 條之 1、第 108 條之 2、第 109 條之 1、第 155 條之 2，並自中華民國 99 年 8 月 3 日施行
16. 中華民國 100 年 12 月 12 日內政部內授中辦地字第 1000726272 號令修正發布第 27 條、第 29 條、第 40 條、第 41 條、第 42 條、第 94 條、第 95 條，刪除第 135 條，並自中華民國 100 年 12 月 15 日施行
17. 中華民國 102 年 8 月 22 日內政部內授中辦地字第 1026651551 號令修正發布第 27 條、第 40 條、第 42 條、第 69 條、第 78 條、第 79 條、第 102 條、第 138 條、第 139 條、第 140 條、第 141 條、第 142 條、第 152 條，增訂第 78 條之 1，並自中華民國 102 年 8 月 30 日施行
18. 中華民國 103 年 12 月 25 日內政部台內地字第 1031303704 號令修正發布第 24 條之 1、第 132 條、第 155 條之 3，並自中華民國 104 年 2 月 2 日施行

二、土地登記規則逐條文修正對照



□淡定四兄弟

二、土地登記規則逐條文修正對照

第 一 章 總則

第一條　【69 年 1 月新增條文】

本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。

【新增說明】

本條明示土地登記規則之法源。

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第2條： 土地登記，除依土地法及其他法律規定外，依本規則辦理之。	一、本條刪除。 二、本規則係屬委任命令性質，其位階自較母法及其他法律位階為低，本條無規範必要，爰予刪除。	**【90年9月刪除條文】**
第2條： 土地登記，除依土地法及其他法律規定外，依本規則辦理之。	本條闡明本規則之適用。	**【69年1月修正條文】**
第1條： 各省市辦理土地登記，除依土地法、土地法施行法規定外，依本規則辦理之。		**【35年10月條文】**

第二條　【90年9月修正條文】

土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。

【修正說明】

一、條次調整。

二、按現行條文第一項已規定建築改良物之所有權與他項權利之登記，故第二項已為多餘，爰予刪除。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第3條： 土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。 本規則於建物權利之登記，準用之。	增列第二項有關建築改良物權利登記準用本規則之規定，俾資周延。	**【84年7月修正條文】**
第3條： 土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。	本條明示土地登記之對象，並將「建築改良物」簡稱為「建物」。	**【69年1月修正條文】**
第2條： 土地登記，謂土地及其改良物之所有權與他項權利之登記。		**【35年10月條文】**

第三條【96年7月修正條文】

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。

建物跨越二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。

直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。

【修正說明】

按為因應資訊時代網路化服務，目前臺北市、臺北縣政府已各依行政程序法第十五條第二項、第三項規定方式辦理登記機關間之權限委託，及依同法第十一條第一項規定，於各登記機關組織法規中明定跨登記機關辦理登記之管轄權之方式，辦理其同直轄市、縣（市）內簡易登記案件等登記項目之跨登記機關登記作業，辦理期間績效良好，頗為民眾好評。是為擴大推動其他直轄市、縣（市）地政機關辦理同直轄市、縣（市）轄區內跨登記機關土地登記作業，爰增訂第三項規定，俾資適用。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第3條： 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。 建物跨越二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。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第4條： 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。 建物跨越二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。	一、為符法制用語，修正本條第一項「市縣地政機關」為「直轄市、縣（市）地政機關」。 二、修正第二項文字。蓋既為二個以上之登記機關，自屬不同，勿庸贅述。	**【84年7月修正條文】**
第4條： 土地登記，由土地所在地之市縣地政機關辦理之。但該市縣地政機關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。 建物跨越兩個以上不同登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。	一、本條規定土地登記之辦理機關。 二、土地登記之辦理機關土地法第三十九條已有原則性訂定，茲為配合實際情形，乃予補充規定。 三、明定建物跨越兩登記機關轄區者，其辦理登記機關以該建物門牌所屬為準，以明權責。	**【69年1月新增條文】**

第四條　【99年6月修正條文】

下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：

一、所有權。

二、地上權。

三、中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。

四、不動產役權。

五、典權。

六、抵押權。

七、耕作權。

八、農育權。

九、依習慣形成之物權。

土地權利名稱與前項第一款至第八款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第一款至第八款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。

【修正說明】

一、 按民法物權編已刪除永佃權章規定，且該法物權編施行法第十三條之二明定，該法物權編九十九年一月五日修正之條文公布施行（即九十九年八月三日）前發生之永佃權仍適用施行前之規定，其存續期限縮短為自修正施行日起二十年，該永佃權存續期限屆滿時，永佃權人得請求變更登記為農育權。故登記機關自九十九年八月三日後，當不得再受理申請永佃權設定登記，惟對於九十九年八月三日前發生之永佃權，其得喪變更仍應辦理登記，並適用修正前之規定，爰修正第一項第三款規定。

二、 配合民法修正「地役權」為「不動產役權」，將需役及供役之客體，從土地擴張至建物，修正現行條文第一項第四款文字。又不動產含土地及其定著物，故第四款所指「不動產役權」自包含該法修正施行前以土地為客體辦理登記之「地役權」在內，併予說明。

三、 配合民法增訂農育權，增訂第八款；現行條文第八款移列為第九款，並修正第二項部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第4條： 下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記： 一、所有權。 二、地上權。 三、永佃權。 四、地役權。 五、典權。 六、抵押權。 七、耕作權。 八、依習慣形成之物權。 土地權利名稱與前項第一款至第七款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第一款至第七款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。	一、配合民法第七百五十七條規定「習慣」得形成新物權，爰增訂第一項第八款，並配合修正第二項。 二、第一項第八款「習慣」係指具備慣行之事實及法的確信，即具有法律上效力之習慣法而言。又所謂「習慣法」係指多年慣行之事實，經法院認定者，始得認係法律之一部分，故依習慣申請物權登記，除應由主張之當事人依法提出證據外，法院應依職權調查之（最高法院十九年上字第九一六號判例參照）。	**【98年7月修正條文】**
第5條： 下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記： 一、所有權。 二、地上權。 三、永佃權。 四、地役權。 五、典權。 六、抵押權。 七、耕作權。	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」。 三、查「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。」為民法第七百五十八條所明定。為使用詞一致，爰修正本條第一項部	**【90年9月修正條文】**

土地權利名稱與前項各款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項各款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。	分文字。	
第5條： 左列土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，應辦理登記： 一、所有權。 二、地上權。 三、永佃權。 四、地役權。 五、典權。 六、抵押權。 七、耕作權。 土地權利名稱與前項各款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項各款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。	修正第一項文字。	**【84年7月修正條文】**
第5條： 左列土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，應依本規則辦理登記： 一、所有權。 二、地上權。 三、永佃權。 四、地役權。 五、典權。 六、抵押權。 七、耕作權。 土地權利名稱與前項各款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項各款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。	一、本條規定應予登記物權之種類。 二、第一項所稱土地，自應包括公私有在內，原第三條第二項係屬多餘，故予刪除。 三、我國幅員遼闊，各地區土地權利名稱，與本條所舉之權利名稱容有不同，倘其性質與其中一種相同或相類者，得予登記，獲得保障。	**【69年1月修正條文】**
第3條： 左列土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，應依本規則登記： 一、所有權。 二、地上權。 三、永佃權。 四、地役權。 五、典權。 六、抵押權。 七、耕作權。 前項規定於公有土地、私有土地，均適用之。 土地權利名義與第一項各種不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定，認為某種權利為該權利之登記，並添註其原有之名義。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第4條： 凡已辦理登記之區域，關於土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，非經登記不生效力。	有關登記效力問題，土地法第四十三條及民法第七百五十八條已有規定，故予刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第4條： 凡已辦理登記之區域，關於土地權利之取得、設		**【35年10月條文】**

定、移轉、變更或消滅，非經登記不生效力。		

第五條　【92年7月修正條文】

土地登記得以電腦處理，其處理之系統規範由中央地政機關定之。

土地登記以電腦處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應需要於系統規範中另定之。

【修正說明】

為配合電腦處理個人資料保護法第三條第三款規定，修正「電子」為「電腦」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第5條： 土地登記得以電子處理，其處理之系統規範由中央地政機關定之。 土地登記以電子處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應需要於系統規範中另定之。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第6條： 土地登記得以電子處理，其處理之系統規範由中央地政機關定之。 土地登記以電子處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應需要於系統規範中另定之。	一、條次調整。 二、修正第一項文字。 三、增訂第二項。為應土地登記以電子處理之作業特性，須以電子處理系統規範就土地登記之處理及登記書表簿冊圖狀格式有部分不同於本規則之規定，爰增訂本項，以杜法規適用之爭議。	**【84年7月修正條文】**
第5條之1： 土地登記作業得以電子處理，作業規範由中央地政機關定之。	一、本條新增。 二、參照原第十二條之一規定訂定，並作文字修正。 三、本條所稱作業規範，包括地籍資料電子處理系統規範、建檔作業手冊、異動作業手冊、查詢作業手冊、列印作業手冊及其他有關規定。	**【79年6月新增條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第12條之1： 土地登記作業，得以電子處理，其作業規範另定之。	條次保留，條文內容移列於第五條之一，並作文字修正，故刪除本條條文。	**【79年6月刪除條文】**
第12條之1： 土地登記作業，得以電子處理，其作業規範另定之。	一、本部為運用最新科技，改進土地登記作業，於七十年組成專業小組歷四十餘次會議研訂完成「地籍資料電子處理作業系統暫行規範」，於七十一年六月函頒省市政府辦	**【75年5月新增條文】**

	理，由臺北市古亭、臺北縣新店等二地政事務所依據上開暫行規範試辦平行作業完竣，並已完成評估作業，即將辦理正式作業。 二、現行土地登記規則係以人工作業方式而為規定。未對電子處理土地登記作業予以規定。以電子處理土地登記作業係土地登記作業方式之改變，與現行人工作業方式有別，特增訂第十二條之一，以為電子處理土地登記作業之依據。	

第六條　【92年7月修正條文】

土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。

土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。

【修正說明】

為配合電腦處理個人資料保護法第三條第三款規定，修正「電子」為「電腦」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第6條： 土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。 土地登記以電子處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第7條： 土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。 土地登記以電子處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。	一、調整條次。 二、修正第一項文字。 三、配合前條第一項之修正而修正第二項文字。	**【84年7月修正條文】**
第6條： 土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿、校對人員名章後，為登記完畢。 土地登記作業以電子處理者，經依作業規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。	一、第一項文字修正，因「登記」與「登簿」二者涵蓋範圍不同。 二、土地登記作業以電子處理者，於何時登記完畢，關係登記事項是否已發生土地法第四十三條所定之絕對效力及得否依第一百二十五條辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，爰增訂第二項。	**【79年6月修正條文】**

第6條： 土地權利，經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登記、校對人員名章後，為登記完畢。	本條闡明登記完畢之涵義，俾作認定是否已發生土地法第四十三條所定效力之參考。	**【69年1月增訂條文】**

第七條　【90年9月修正條文】

依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第8條： 依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。	一、調整條次。 二、已登記之土地權利經法院判決塗銷確定者，登記機關即應據以辦理塗銷登記，惟該判決有無法律上原因，非屬登記審查事項，為免爭議，爰修正本條文字。	**【84年7月修正條文】**
第7條： 依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非有法律上原因，經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記。	一、土地權利經登記完畢即發生效力，受法律保障，但登記如有無效或得撤銷之原因，在未經善意第三人信賴登記而取得該權利並為新登記前，真正權利人經訴請法院判決塗銷確定後，回復其權利，司法院院字第一九一九號釋有明文。本條乃限制登記機關不得任意塗銷，並提示真正權利人應訴請法院判決確定後，辦理塗銷登記，回復其權利。 二、至本規則第三章第六節第一百三十條至第一百三十三條所規定之塗銷登記，則應予除外，不受限制。	**【69年1月新增條文】**

第八條　【90年9月修正條文】

主登記，指土地權利於登記簿上獨立存在之登記；附記登記，指附屬於主登記之登記。

主登記之次序，應依登記之先後。附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記各依其先後。

【修正說明】

一、條次調整。

二、為使登記人員瞭解主登記與附記登記之區別，爰增訂第一項明定主登記及附記登記之定義，現行條文移列至第二項。

三、本條文所稱主登記，係指所有權之取得、喪失或他項權利之設定、喪失等登記；附記登記係指主登記以外之登記。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第10條： 主登記之次序，應依登記之先後。附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記各依其先後。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第9條： 主登記之次序，應依登記之先後。附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記各依其先後。	本條明示主登記，附記登記之次序，以免登記之法律關係混淆。	**【69年1月修正條文】**
第6條： 附記登記之次序應依主登記之次序。但附記登記，各依其先後。		**【35年10月修正條文】**

第九條　【84年7月修正條文】

同一土地為他項權利登記時，其權利次序，除法律另有規定外，應依登記之先後。但於土地總登記期限內申請登記者，依其原設定之先後。

【修正說明】

調整條次。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第8條： 同一土地為他項權利登記時，其權利次序，除法律另有規定外，應依登記之先後。但於土地總登記期限內申請登記者，依其原設定之先後。	一、本條規定他項權利之權利次序。 二、前段維持原條文，增訂但書，以期更為周延。	**【69年1月修正條文】**
第5條： 同一土地為他項權利登記時，其權利次序，除法律另有規定外，應依登記之先後。		**【35年10月條文】**

第十條　【90年9月修正條文】

土地上已有建物者，應於土地所有權完成總登記後，始得為建物所有權登記。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第11條： 土地上已有建物者，應於土地所有權完成總登記後，始得為建物所有權登記。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第10條： 土地上已有建物者，應於土地所有權完成總登記後，始得為建物所有權登記。	土地與建物固得為各別之登記標的，然建物在使用上不可能與土地分離，為便於認定建物所有人確有使用基地之權利，本條乃規定土地上已有建物者，應於土地所有權完成總登記後，再為	**【69年1月新增條文】**

	建物所有權登記。	

第十一條 【90年9月修正條文】

未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。

【修正說明】

一、 條次調整。

二、 增訂「法律或」三字，以期周延。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第12條： 未經登記所有權之土地，除本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第11條： 未經登記所有權之土地，除本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。	一、本條規定所有權與他項權利之主從關係。 二、於所有權上設定他項權利，乃所有權之負擔，倘所有權未依法登記，自無從為他項權利之登記，亦無由為限制之登記。但有本規則第一百二十六條之規定者，不在此限。	**【69年1月修正條文】**
第7條： 未經登記所有權之土地，不得為他項權利登記。		**【35年10月條文】**

第十二條 【99年6月修正條文】

登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條第一款、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。

【修正說明】

按第三十條係於第一款明定，登記原因證明文件為法院確定判決書者，得由權利人代位申請登記，現行條文僅列「第三十條」未臻明確，爰修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第12條： 登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。	配合第一百十九條之修正，第四項順移為第五項。	**【92年9月修正條文】**
第12條： 登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第四項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。	一、條次調整。 二、本條明定登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，登記時適用本規則有關條文規定，以杜法條適用爭議，故除因應變動後之條次修正部	**【90年9月修正條文】**

	分文字外，並配合新增條文第三十條增訂部分文字。	
第13條： 登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十八條第四款、第三十五條第二款、第四十四條第三項、第八十六條、第一百二十九條第一項第二款及第二項之規定適用之。	一、增訂本條。 二、明定登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，如法院之調解、和解筆錄，或依商務仲裁條例所為之仲裁判斷、調解或和解，或依鄉鎮市調解條例所為調解經法院核定者，登記時適用本規則有關條文規定以杜法條適用爭議。	**【84年7月新增條文】**

第十三條 【90年9月修正條文】

土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。

【修正說明】

一、條次調整。

二、為使登記人員瞭解登記錯誤或遺漏之區別，修正本條文以明定其定義。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第14條： 土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。	調整條次，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第12條： 土地法第六十八條及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。	一、登記錯誤或遺漏，為請求更正登記及損害賠償之前提要件，本條明定其涵義，以便認定。 二、參照內政部65.6.18台內地字第六八二三〇五號函增訂如上。	**【69年1月新增條文】**

第 二 章 登記書表簿狀圖冊

第十四條 【90年9月修正條文】

登記機關應備下列登記書表簿冊圖狀：

一、登記申請書。

二、登記清冊。

三、契約書。

四、收件簿。

五、土地登記簿及建物登記簿。

六、土地所有權狀及建物所有權狀。

七、他項權利證明書。

八、地籍圖。

九、地籍總歸戶冊（卡）。

十、其他必要之書表簿冊。

【修正說明】

一、條次調整。
二、修正「左列」為「下列」。
三、現行條文第二項移列至第一百五十六條。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第15條： 登記機關應備左列登記書表簿冊圖狀： 一、登記申請書。 二、登記清冊。 三、契約書。 四、收件簿。 五、土地登記簿及建物登記簿。 六、土地所有權狀及建物所有權狀。 七、他項權利證明書。 八、地籍圖。 九、地籍總歸戶冊（卡）。 十、其他必要之書表簿冊。 前項登記書表簿冊圖狀之填載須知，由中央地政機關定之。	為配合臺灣省政府功能業務與組織調整，修正填載須知之訂定機關。	**【88年6月修正條文】**
第15條： 登記機關應備左列登記書表簿冊圖狀： 一、登記申請書。 二、登記清冊。 三、契約書。 四、收件簿。 五、土地登記簿及建物登記簿。 六、土地所有權狀及建物所有權狀。 七、他項權利證明書。 八、地籍圖。 九、地籍總歸戶冊（卡）。 十、其他必要之書表簿冊。 前項登記書表簿冊圖狀之填載須知，由省（市）地政機關訂定，並報中央地政機關備查。	一、條次調整。 二、刪除第一項後段。按土地法施行法第十七條已明定：「土地登記書表簿冊格式及尺幅，由中央地政機關定之。」原條第一項後段「其格式及尺幅，由中央地政機關定之」係重複規範，爰予刪除。 三、配合修正後第四條規定修正第二項。	**【84年7月修正條文】**
第13條： 登記機關應備左列登記書表簿冊圖狀，其格式及尺幅，由中央地政機關定之。 一、登記申請書。 二、登記清冊。 三、契約書。 四、收件簿。 五、土地登記簿及建築改良物登記簿。 六、土地所有權狀及建築改良物所有權狀。 七、他項權利證明書。 八、地籍圖。 九、地籍總歸戶冊（卡）。 十、其他必要之書表簿冊。 前項登記書表簿冊圖狀之填載須知，由省市地政	為避免省市訂定登記機關所應備書表簿冊圖狀之填載須知差異過鉅，影響中央有關地籍資料電子處理作業規範之訂定，爰予修正第二項文字。	**【79年6月修正條文】**

機關訂定，並報中央地政機關備查。		
第13條： 登記機關應備左列登記書表簿冊圖狀，其格式及尺幅，由中央地政機關定之： 一、登記申請書。 二、登記清冊。 三、契約書。 四、收件簿。 五、土地登記簿及建築改良物登記簿。 六、土地所有權狀及建築改良物所有權狀。 七、他項權利證明書。 八、地籍圖。 九、地籍總歸戶冊（卡）。 十、其他必要之書表簿冊。 前項登記書表簿冊圖狀之填載須知，由省市地政機關訂定。	一、本條規定登記機關應備之登記書表、簿冊、圖狀之種類、及其格式尺幅。 二、登記機關執行登記事項，應備置有關書表簿冊圖狀，為便於使用並防止登記機關任意增加不必要之書表，本條明示登記書表簿冊圖狀之種類、格式及尺幅，由中央地政機關定之。 三、為避免同一省市內各登記機關作法、要求分歧，致生困擾，登記書表簿冊圖狀之填載須知宜由省市地政機關分別訂定，以收因地制宜之效。	**【69年1月修正條文】**
第8條： 地政機關，應備左列登記書表簿冊： 一、土地所有權登記聲請書。 二、他項權利清摺。 三、土地權利移轉登記聲請書。 四、土地權利變更登記聲請書。 五、他項權利登記聲請書。 六、土地登記收件簿。 七、土地登記簿。 八、所有權人索引簿。 九、共有人名簿 十、土地所有權狀。 十一、共有人圖狀保持證。 十二、他項權利證明書。 十三、公有土地清冊。 上列各種書表簿冊樣式另定之。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第106條： 土地他項權利證明書，應記載登記號數、收件年月日、收件號數、登記人姓名、所有權人姓名、土地標示、區、段、宗、號數、登記原因及其年月日、登記標的、權利先後次序、登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印。	關於土地權利書狀之格式及填載須知第十三條已有明定，故原第一百零六條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第106條： 土地他項權利證明書，應記載登記號數、收件年月日、收件號數、登記人姓名、所有權人姓名、土地標示、區、段、宗、號數、登記原因及其年月日、登記標的、權利先後次序、登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第107條： 官署或法定自治機關自為權利人，而為土地權利之登記，發給權利書狀時，應於權利書狀中，首尾所列所有權人欄或權利人欄，填寫管理機關，並註明國有或省有或縣市有或鄉鎮有。	關於土地權利書狀之格式及填載須知第十三條已有明定，故原第一百零七條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第107條： 官署或法定自治機關自為權利人，而為土地權利之登記，發給權利書狀時，應於權利書狀中，首尾所列所有權人欄或權利人欄，填寫管理機關，並註明國有或省有或縣市有或鄉鎮有。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第108條： 土地所有權狀，於所有權移轉或土地分合為登記時，由地政機關分別換給之，土地他項權利證明書，於他項權利之移轉或分合為登記時，亦同。	關於土地權利書狀之格式及填載須知第十三條已有明定，故原第一百零八條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第108條： 土地所有權狀，於所有權移轉或土地分合為登記時，由地政機關分別換給之，土地他項權利證明書，於他項權利之移轉或分合為登記時，亦同。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第68條： 就土地之一部分，聲請為所有權移轉登記時，聲請書內應記明其移轉部分及殘餘部分，並附具圖式標示。 前項聲請書之記載，如登記原因有民法第八百二十三條第一項但書之約定者，應一併記載之。	原規則第六十八條係屬聲請書之記載方式，於第十三條有關填載須知中已有規定，故本條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第68條： 就土地之一部分，聲請為所有權移轉登記時，聲請書內應記明其移轉部分及殘餘部分，並附具圖式標示。 前項聲請書之記載，如登記原因有民法第八百二十三條第一項但書之約定者，應一併記載之。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第87條： 土地分割為獨立宗地時，應依左列規定登記之： 一、於新登記用紙內各部記載新地號，於標示部其他登記事項欄記明「因分割由某地號移載」字樣；於所有權部及他項權利部，轉載關於所有權或他項權利之登記，並於他項權利部其他登記事項欄，記明「與某號土地共同為權利標的」字樣。 二、於前登記用紙標示部面積欄，記載殘餘部分，其他登記事項欄，記明「他部分面積因分割移載於某地號」字樣，塗銷前標示事項。並於他項權利部其他登記事項欄，記明「與某地號土地共同為權利標的」字樣。	刪除本條。依本規則第十五條規定，登記簿填載須知由省（市）地政機關訂定，有關登記簿記載事項不宜於本規則中規定之。	**【84年7月刪除條文】**

第87條： 土地分割為獨立宗地時，應依左列規定登記之： 一、於新登記用紙內各部記載新地號，於標示部其他登記事項欄記明「因分割由某地號移載」字樣；於所有權部及他項權利部，轉載關於所有權或他項權利之登記，並於他項權利部其他登記事項欄，記明「與某號土地共同為權利標的」字樣。 二、於前登記用紙標示部面積欄，記載殘餘部分，其他登記事項欄，記明「他部分面積因分割移載於某地號」字樣，塗銷前標示事項。並於他項權利部其他登記事項欄，記明「與某地號土地共同為權利標的」字樣。	一、本條規定土地分割為獨立宗地時，登記簿之登載方式。 二、原條文規定已不合目前登記簿之格式需求，爰配合現行規定修正。	**【69年1月修正條文】**
第71條： 土地分割為獨立地段時，應依左列規定登記： 一、於新登記用紙內登記號數欄，記載新登記號數，於標示事項欄，記明因分割由登記某號移載字樣，於相當權利事項欄，轉載關於所有權或所有權以外權利之登記，並於所有權以外權利之登記後，記明與某號土地共同為權利標的字樣。 二、於前登記用紙內標示事項欄，記載殘餘部分，記明他部分因分割移載於登記某號字樣，塗銷前標示事項及欄數，並於相當權利事項欄內記明與登記某號土地共同為權利標的字樣。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第88條： 前條分割，如僅新宗地為抵押權以外他項權利之標的時，除前條規定適用者外，應於原登記用紙他項權利部其他登記事項欄，記明「因分割移載於某地號」，於備考欄記明分割事由及日期，並塗銷前登記他項權利事項。	刪除本條。依本規則第十五條規定，登記簿填載須知由省（市）地政機關訂定，有關登記簿記載事項不宜於本規則中規定之。	**【84年7月刪除條文】**
第88條： 前條分割，如僅新宗地為抵押權以外他項權利之標的時，除前條規定適用者外，應於原登記用紙他項權利部其他登記事項欄，記明「因分割移載於某地號」，於備考欄記明分割事由及日期，並塗銷前登記他項權利事項。	本條規定土地分割後僅新宗地為抵押權以外之他項權利標的時，登記簿之登載方式。	**【69年1月修正條文】**
第72條： 前條分割，如僅新地段為所有權以外權利之標的時，除前條規定適用者外，應於新登記用紙內相當權利事項欄，移載關於該權利之登記，並於前登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明分割部分及因分割移載於登記某號字樣，塗銷前登記。		**【35年10月條文】**

第十五條 【90年9月修正條文】

收件簿按登記機關、鄉（鎮、市、區）、地段或案件性質設置，依收件之先後次序編號記載之。其封面記明該簿總頁數及起用年月，鈐蓋登記機關印，每頁依次編號，裝訂成冊。

【修正說明】

一、條次調整。

二、有關目前收件簿除按登記機關、鄉（鎮、市、區）、地段設置外，尚有依案件性質設置，為符實務作業情形，爰增訂「或案件性質」之文字，並修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第16條： 收件簿按登記機關或鄉鎮市區或地段別設置，依收件之先後次序編號記載之。其封面記明該簿總頁數及起用年月，鈐蓋登記機關印，每頁依次編號，裝訂成冊。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第17條： 收件簿按登記機關或鄉鎮市區或地段別設置，依收件之先後次序編號記載之。其封面記明該簿總頁數及起用年月，鈐蓋登記機關印，每頁依次編號，裝訂成冊。	一、本條規定收件簿之設置方式。 二、收件先後次序，關係當事人權益頗大，故應依收件之先後次序編號。 三、收件簿之設置方式，可依收件之多寡不同而以登記機關或鄉鎮或地段別設置。但仍應依收件先後次序編號記載之。	**【69年1月修正條文】**
第12條： 登記簿、登記收件簿，並應於裡面記明該簿總頁數，鈐蓋官印，每頁依次編號，各蓋官印。		**【35年10月條文】**

第十六條 【99年6月修正條文】

登記簿用紙除第八十一條第二項規定外，應分標示部、所有權部及他項權利部，依次排列分別註明頁次，並於標示部用紙記明各部用紙之頁數。

【修正說明】

配合第八十一條規定，修正「第二款」為「第二項」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第16條： 登記簿用紙除第八十一條第二款規定外，應分標示部、所有權部及他項權利部，依次排列分別註明頁次，並於標示部用紙記明各部用紙之頁數。	一、條次調整。 二、因應變動後之條次修正有關文字。	**【90年9月修正條文】**
第17條： 登記簿用紙除第七十五條第二款規定外，應分標示部、所有權部及他項權利部，依次排列分別註明頁次，並於標示部用紙記明各部用紙之頁數。	一、調整條次。 二、修正第一項。按區分所有建物之共同使用部分，其登記簿用紙本規則第七十五條第二款另有規定，故修正本項。 三、刪除第二項。按土地登記為土地及建物之所有權及其他不動產物權之登記，地價非屬物權登記事項，故刪除本項。	**【84年7月修正條文】**

第14條： 登記簿用紙應分標示部、所有權部及他項權利部，依次排列分別註明頁次，並於標示部用紙記明各部用紙之頁數。 土地登記簿用紙，必要時得設地價部。	一、本條為闡明登記簿用紙之結構、排列次序、及其相互間之聯繫方法。 二、有關地價資料目前均以地價冊記載，有以為其缺點在異動整理往往與登記簿不能配合，為使登記簿內亦將地價事項予以記載，並節省工作，登記用紙宜設地價部。惟實務上是否有困難，正由部分地政事務所進行實驗中，故於第二項作彈性規定。	**【69年1月修正條文】**
第9條： 登記簿用紙，應分所有權登記用紙及他項權利登記用紙兩種。他項權利登記用紙，應按權利登記先後之次序，附於所有權登記用紙之後，並註明附頁次序。 各種土地權利移轉登記用紙，應依照前項規定用紙種類，附於原權利登記用紙之後，並註明其附頁次序。		**【35年10月條文】**

第十七條 【90年9月修正條文】

登記簿就登記機關轄區情形按鄉（鎮、市、區）或地段登記之，並應於簿面標明某鄉（鎮、市、區）某地段土地或建物登記簿冊次及起止地號或建號，裏面各頁蓋土地登記之章。

同一地段經分編二冊以上登記簿時，其記載方式與前項同。

【修正說明】

一、條次調整。

二、為使文字語意順暢，爰修正本條部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第18條： 登記簿就登記機關轄區情形按鄉鎮市區或地段登記之，並應於簿面標明某鄉鎮市區某地段土地或建物登記簿，及該簿之冊次，起止地號或建號，裏面各頁蓋土地登記之章。 同一地段經分編二冊以上登記簿時，其記載方式與前項同。	一、調整條次。 二、第一項增列「冊次」二字，以符實務作業需求。 三、修正第二項文字。	**【84年7月修正條文】**
第15條： 登記簿得就登記機關轄區情形按地段登記之，並應於簿面標明某鄉鎮市區某地段土地或建築改良物登記簿，及該簿之起止地號或建號，裏面各頁蓋土地登記之章。 同一地段經分編兩冊以上登記簿時，其記載方式與前項同。	一、本條規定登記簿之編成方式。 二、登記簿就登記機關轄區按地段登記，以便於管理查閱。又登記簿應嚴密管制，以保障權利人權益，故宜於各頁蓋登記之章。 三、同一地段如筆數多，經分編兩冊以上登記簿	**【69年1月修正條文】**

	時，為便於查閱亦應於每一冊簿面標明其名稱。	
第10條： 登記簿得就地方情形，分區登記之。但應於簿面標明某區登記簿字樣。 同一地政機關管轄之土地跨連數區時，得在一區登記簿登記之，但應將跨連情形，於各關係區之登記簿，分別標明之。		**【35年10月條文】**

第十八條 【90年9月修正條文】

登記簿應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之，並於頁首附索引表。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第19條： 登記簿應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之，並於頁首附索引表。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第16條： 登記簿應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之，並於頁首附索引表。	本條明示土地登記簿之裝訂順序及方式。並於頁首附索引表，以利查閱。	**【69年1月修正條文】**
第11條： 登記簿應按地號順序，採用活頁裝訂之。		**【35年10月條文】**

第十九條 【95年6月修正條文】

收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。

前項文件之保存及銷毀，由登記機關依檔案法相關規定辦理。

【修正說明】

一、查土地所有權第一次登記案件為地籍建立之最原始憑證，關係地籍管理至鉅，爰修正第一項文字，明定土地所有權第一次登記案件應永久保存，其餘建物所有權第一次登記案件等，維持保存十五年。

二、另有關檔案之保存及銷毀，於「檔案法」及「機關檔案保存年限及銷毀辦法」等已有明文，故為使地政同仁瞭解登記檔案之管理，爰修正第二項文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第19條： 收件簿、登記申請書及其附件，應自登記完畢之日起保存十五年。 前項保存期間屆滿時，由登記機關銷毀並列冊註明其名稱、年份及冊數，報直轄市或縣（市）地政機關備查。	一、條次調整。 二、為使文字語意順暢，修正第二項「年份」二字下之「、」為「及」；「報請」為「報」。	**【90年9月修正條文】**
第20條： 收件簿、登記申請書及其附件，應自登記完畢之日起保存十五年。 前項保存期間屆滿時，由登記機關銷毀並列冊註明其名稱、年份、冊數，報請直轄市或縣（市）	為配合臺灣省政府功能業務與組織調整，修正登記機關銷毀收件簿、登記申請書及其附件之報請備查機關為直轄市或縣（市）地政機關。	**【88年6月修正條文】**

地政機關備查。		
第20條： 收件簿、登記申請書及其附件，應自登記完畢之日起保存十五年。 前項保存期間屆滿時，由登記機關銷毀並列冊註明其名稱、年份、冊數，呈報省（市）地政機關備查。	一、調整條次。 二、修正第一項。為保障人民權益，參照民法第一百二十五條關於請求權之消滅時效為十五年之精神及內政部七十七年十一月廿一日台內地字第六五〇八一八號函，將有關土地登記之收件簿、登記申請書及其附件之保存期間延長為十五年。 三、修正第二項。為明確收件簿、登記申請書及其附件保存期限屆滿時執行銷毀之機關及其程序，爰修正本項文字。	**【84年7月修正條文】**
第19條： 收件簿、登記申請書及其附件，應自登記完畢之日起保存十年。 前項保存期間屆滿時，由登記機關列冊註明其名稱、年份、冊數，層報省市地政機關核備後銷毀之。	一、本條規定收件簿及申請書保存之年限。 二、收件簿原第十三條規定應永久保存之。惟鑑於申請書等，既逾保存年限即可銷毀，收件簿亦無保存之必要，故收件簿修訂為保存十年。 三、增訂第二項銷毀之程序，以昭慎重。並使地籍資料庫無壅塞之虞。	**【69年1月修正條文】**
第14條： 登記聲請書及他項權利清摺，自接收之日起，應保存十年。		**【35年10月條文】**

第二十條 【90年9月修正條文】

登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律或中央地政機關另有規定或為避免遭受損害外，不得攜出登記機關。

【修正說明】

一、條次調整。

二、查目前為辦理地籍圖數值化，需將地籍圖攜出進行掃描，為免日後有因其他重大原因，而需將登記簿或地籍圖攜出登記機關之情形，及基於保持法條內容彈性之考量，爰增訂「或中央地政機關」之文字，由中央地政機關視實際情形需要，做必要之函釋，以因應未來可能發生之問題。

三、查「天災地變」非為法制上適當之用語，為使文字語意順暢，爰修正為「為避免遭受損害」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第21條： 登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律另有規定或遇天災地變外，不得攜出登記機關。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第18條： 登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律另有規定或遇天災地變外，不得攜出登記機關。	一、本條規定應永久保存之圖簿及保管上之應變措施。 二、登記簿及地籍圖為登	**【69年1月修正條文】**

	記機關重要圖簿，應永久保存以便查考進而保障人民產權，除法律規定得調閱登記簿及地籍圖及因天災地變搶救必需者外，不得攜出登記機關，以防散失。	
第13條： 登記簿所有權人索引簿、共有人名簿、收件簿、土地所有權狀及土地他項權利證明書之存根，永久保存之。		**【35年10月條文】**

第二十一條 【90年9月修正條文】

登記簿滅失時，登記機關應即依土地法施行法第十七條之一規定辦理。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第22條： 登記簿滅失時，登記機關應即依土地法施行法第十七條之一規定辦理。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第20條： 登記簿滅失時，登記機關應即依土地法施行法第十七條之一規定辦理。	配合土地法施行法增訂第十七條之一規定，修正本條文。	**【79年6月修正條文】**
第20條： 登記簿滅失時，登記機關應速依有關資料補造之，仍應保持原有之次序。 依前項規定補造登記簿，應公開閱覽一個月，同時通知登記名義人，並將補造經過情形層報中央地政機關備查。	一、本條規定登記簿滅失補造之方式。 二、登記簿固應由登記機關負責永久保存，倘一旦因不可抗力之事變而滅失，則應重新補造。本條明示補造登記簿之程序，以保障權利人之權益。	**【年月修正條文】**
第15條： 登記簿滅失時，主管地政機關應速調取原土地權利書狀補造登記簿，仍保持原有次序。		**【35年10月條文】**

第二十二條 【90年9月修正條文】

一宗土地之登記簿用紙部分損壞時，登記機關應依原有記載全部予以重造。登記簿用紙全部損壞、滅失或其樣式變更時，登記機關應依原有記載有效部分予以重造。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第23條： 一宗土地之登記簿用紙部分損壞時，登記機關應依原有記載全部予以重造。登記簿用紙全部損壞、滅失或其樣式變更時，登記機關應依原有記	一、調整條次。 二、修正本條文字。按登記簿用紙部分損壞時，登記機關應就該損壞部	**【84年7月修正條文】**

載有效部分予以重造。	分依原有記載全部予以重造，以避免重造後，登記簿用紙內可能留有空行。但一宗土地登記簿用紙之全部或登記簿全本損壞、滅失，辦理土地登記簿重造時，僅就原有記載有效部分予以重造已足，以符實務作業需要。 三、關於重造登記簿後重造備查之程序及機關，前條業有明定，爰予刪除。	
第21條： 登記簿損壞或其樣式變更時，登記機關應依原有記載有效部分予以重造，並將重造情形層報省市地政機關備查。	一、本條規定登記簿重造之方式。 二、登記簿雖未滅失，若因長久使用致損壞不堪使用，或其原有樣式已不合時代要求，而有變更之必要時，應予重造，以應需要，為節約人力及用紙，僅就原有記載有效部分予以重造。	**【69年1月新增條文】**

第二十三條 【90年9月修正條文】

登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理。其管理事項，由直轄市、縣（市）地政機關定之。

【修正說明】

條次調整，並修正「辦法」為「事項」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第24條： 登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理。其管理辦法，由直轄市、縣（市）地政機關定之。	為配合臺灣省政府功能業務與組織調整，修正地籍資料庫管理辦法訂定機關為直轄市、縣(市)地政機關，並刪除報中央地政機關備查。	**【88年6月修正條文】**
第24條： 登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理。其管理辦法，由省(市）地政機關訂定，並報中央地政機關備查。	一、調整條次。 二、修正本條文字。蓋土地登記業務所需設備不勝枚舉，且其管理，乃一般行政業務事項，勿庸訂於本規則，爰予修正。	**【84年7月修正條文】**
第22條： 登記機關應設置地籍資料庫、複印、影印、縮影或電子處理等設備，指定專人管理。其管理辦法，由省市地政機關訂定，並報中央地政機關備查。	地籍資料電子處理設備，不限於電子計算機，尚包括應用程式、磁帶、磁碟、列印、查詢等軟硬體設備，爰予文字修正。	**【79年6月修正條文】**

第22條： 登記機關應設置地籍資料庫、複印、影印、縮影或電子計算機等設備，指定專人管理。其管理辦法，由省市地政機關訂定，並報中央地政機關備查。	一、本條規定登記機關應有之設備。 二、為配合社會經濟發展需要，以科學儀器、設備管理地籍資料，實有必要，其管理辦法由省市地政機關訂定。以齊一做法。	**【69年1月新增條文】**

第二十四條【90年9月修正條文】

申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：

一、原申請案之申請人、代理人。

二、登記名義人。

三、與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。

【修正說明】

一、條次調整。

二、為配合行政程序法第四十六條，爰修正部分文字。

三、查申請抄錄或複印登記申請書及其附件者，原僅限於原登記申請人或其繼承人，惟因該登記案件而涉訟（如調解、仲裁或行政救濟）之當事人或其代理人亦有申請查閱之必要。又民眾欲申請使用執照影本者，應向原核發使用執照之主管機關申請補發，惟常因基地號不符、地址不符或檔案喪失等原因遭致駁回，且大部分建物係由起造人（多為建設公司）申辦建物所有權第一次登記，每因經多次移轉致現所有權人已非原申請人，基於建築改良物使用執照係該「建物」之原始證件，而非原申請人之身分證件，尚無涉及原申請人隱私之處，為求簡政便民，爰修正本條規定，改以條列方式表示之。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第25條： 申請抄錄或影印登記申請書及其附件者，以原登記申請人或其繼承人為限。	一、調整條次。 二、修正本條文字。係參照內政部八十一年十一月十九日台內字第八一一四二三二號函修正。	**【84年7月修正條文】**
第23條： 申請抄錄或影印登記申請書及其附件者，以原登記申請人為限。	一、配合土地法增訂之第七十九條之二規定，刪除第一項前段、第二項、第四項前段。 二、第一項後段、第四項後段涉及登記規費之規定，移列至第一百三十四條，以符章名。 三、原登記申請人申請抄錄或影印登記申請書及其附件，是否因訴訟上需要，登記機關難以認定，又事實上並不僅限於訴訟上之需要，爰刪除其使用限制。	**【79年6月修正條文】**
第23條： 申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應繳納工本費。其以郵電申請者，應另繳納郵電費。 申請閱覽地籍圖之藍晒或複製圖，經繳納閱覽費。	一、本條規定申請發給登記簿或地籍圖謄本應繳之費用。 二、登記公示主義，即任何人皆得閱覽登記簿及	**【69年1月修正條文】**

原登記申請人因訴訟上需要，申請抄錄或影印登記申請書及其附件時，應繳納工本費。 前三項之工本費、閱覽費數額由中央地政機關定之；其收支應依預算程序辦理。	請求給予登記簿之謄本，係我國土地登記制度特點之一，為顯示此一特點，本條乃予明定。但登記簿之公開閱覽不僅有礙登記作業之進行，且極易發生污損、挖割或撕毀等情事，形成管理上之困擾，故修正廢止登記簿閱覽制度，改由申請發給登記簿謄本或節本，以防弊端。至地籍圖藍晒圖因其為複製本，其閱覽則無限制。	
第16條： 聲請給與登記簿之謄本，或節本者，須繳納抄錄費，其以郵電聲請時，於抄錄費外，並繳納郵電費。		**【35年10月條文】**

第二十四條之一 【103年12月修正條文】

申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：

一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。

二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

三、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。

土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。

【修正說明】

一、現行第一項第一款有關申請人資格之規定，移列至第三項。

二、基於不動產物權公示原則，登記機關依本條規定得提供民眾申請土地登記及地價資料謄本(以下簡稱謄本)，惟依現行第二款規定，任何人均得申請含登記名義人完整姓名、住址資料之第二類謄本，恐將逾越登記機關蒐集個人資料之特定目的及執行法定職務之必要範圍，且有違反比例原則之虞，並考量促進土地整合開發利用之需要，爰修正該款規定為隱匿登記名義人之部分姓名(揭示第一個字)、部分統一編號(揭示編號前四碼及最後一碼)、債務人及債務額比例、設定義務人等資料之第二類謄本，並得由任何人申請之，以保護個人資料隱私權。又於實務上進行不動產交易時，或有即時確認權利人身分需要，但無法向權利人取得同意申請第一類謄本之情形，故顯示登記名義人部分統一編號資料，以供核對，俾維護交易安全。

三、增訂第一項第二款但書規定，非自然人者，因其名稱及統一編號資料，非屬個人資料保護法第二條第一款規定所指涉範疇，故不予隱匿，惟有關其債務人及債務額比例、設定義務人等資料，因可能涉及其他自然人之資料，尚無法分別顯示，故均予以隱匿；另考量法院、行政執行分署、禁止處分機關囑託辦理限制登記，或預告登記請求權人辦理預告登記等情，依法均有限制登記名義人處分其土地權利之情形，為保障第三人不動產交易安全，其限制登記之

內容應有公示之必要，故限制登記於登記簿之其他登記事項欄註記之債權人、債務人及義務人等之姓名，不予隱匿。

四、為考量共有人就共有不動產出賣、變更或設定負擔時，依土地法第三十四條之一規定，應書面通知他共有人；或實施都市更新時，(預定)實施者或其他所有權人依都市更新條例規定，舉辦公聽會及取得所有權人之同意等情形，因需取得權利人之完整姓名及住址資料並依法辦理通知；或如債權人或訴訟當事人等，亦需取得債務人或訴訟對造當事人之完整姓名及住址資料，以依法主張維護其權利，爰增訂第一項第三款之第三類謄本，提供登記名義人之完整姓名及住址資料，並得由利害關係人申請之。

五、基於尊重當事人之權益，且基於如揭示部分姓名、部分統一編號及部分住址資料，尚可符合不動產公示原則需要，故登記名義人得請求隱匿第二類謄本之部分住址資料。但權利人之管理人(如遺產管理人、失蹤人財產管理人)，基於事涉公益與為管理權利人財產權益之考量，其相關資料有公示之必要；又非自然人者，無個人資料保護法之適用，爰增訂第二項規定。

六、按本規則第三十七條第一項已明定委託代理人申請土地登記案件時之處理方式，故增訂第四項之準用規定。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第24條之1： 申請提供土地登記及地價資料，其資料分類、內容及申請人資格如下： 一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料；應由登記名義人、代理人或其他依法令得申請者提出申請。 二、第二類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期及其他依法令規定需隱匿之資料；任何人均得申請。	一、本條新增。 二、基於土地登記係不動產物權之公示方法，目的係維護不動產交易安全，惟因相同姓名者眾，僅揭示姓名不足以確認孰為權利人，然恐致個人資料洩漏之虞，故申請提供土地登記及地價資料者，依資料提供情形分為二類，即第一類：本人或其代理人提出登記名義人之統一編號，得申請提供各種土地登記及地價資料，其個人全部登記及地價資料均予顯示，至他共有人、他項權利人及管理者之統一編號及出生日期則不予顯示；第二類：任何人均得申請隱匿登記名義人之統一編號及出生日期資料之土地登記及地價資料。直轄市、縣(市)政府地政機關及登記機關，大量整批提供土地登記及地價資料，亦比照上開規定辦理，爰訂定本條。 三、又債權人因強制執行事件，持憑法院依強制執行法第十九條規定命其查報之文件，得申請第一類土地登記及地價資料謄本。爰於第一款後段訂定「其他依法令得申請者」，以資適用。	**【98年7月新增條文】**

第二十五條 【90年9月修正條文】

土地或建物所有權狀及他項權利證明書，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，發給權利人。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第26條： 土地或建物所有權狀及他項權利證明書，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，發給權利人。	一、調整條次。 二、修正本條文字。係依行政院七十四年三月十八日台七十四祕字第四七一六號函頒「事務管理手冊」文書處理三十四（三）規定修正。	**【84年7月修正條文】**
第24條： 土地或建築改良物所有權狀及他項權利證明書，應由登記機關主管簽名，蓋該機關印信，發給權利人。	一、本條規定權利書狀之發給程序。 二、土地權利書狀為權利之憑證，本條明定其權利書狀之核發，應由登記機關發給，以資迅捷。	**【69年1月修正條文】**
第105條： 土地所有權狀，應記載登記號數、收件年月日、收件號數、所有權人姓名、土地標示、區、段、宗、號數、登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印，並將登記簿他項權利部權利事項欄記載之事項，照錄於所有權狀，並付地段圖。		**【35年10月條文】**

第 三 章 登記之申請及處理

第 一 節 登記之申請

第二十六條 【90年9月修正條文】

土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第27條： 土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第25條： 土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。	一、本條規定登記之申請人。 二、登記之申請，原則上應由權利人及義務人會同辦理，以免糾紛。	**【69年1月修正條文】**

	三、至特殊情形本規則第二十六條至第三十一條已有列舉規定。自應從其規定。	
第17條： 登記，應由權利人及義務人共同聲請之，權利人如因特殊情形，不能竟致義務人共同聲請登記時，得由權利人陳明理由，填具保證書，呈請單獨聲請登記，但土地增值稅，應由權利人代納之。		**【35年10月條文】**

第二十七條 【102年8月修正條文】

下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：

一、土地總登記。

二、建物所有權第一次登記。

三、因繼承取得土地權利之登記。

四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。

五、標示變更登記。

六、更名或住址變更登記。

七、消滅登記。

八、預告登記或塗銷登記。

九、法定地上權登記。

十、依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。

十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定標售或讓售取得土地之登記。

十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。

十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。

十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。

十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。

十六、依民法第八百二十四條之一第四項規定抵押權之登記。

十七、依民法第八百五十九條之四規定就自己不動產設定不動產役權之登記。

十八、依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。

十九、依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。

二十、依民法第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。

二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。

二十二、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。

二十三、法人合併之登記。

二十四、其他依法律得單獨申請登記者。

【修正說明】

行政執行處因法務部組織改造自一百零一年一月一日起改制為行政執行分署，爰修正第四款「行政執行處」為「行政執行分署」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第27條： 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之： 一、 土地總登記。 二、 建物所有權第一次登記。 三、 因繼承取得土地權利之登記。 四、 因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。 五、 標示變更登記。 六、 更名或住址變更登記。 七、 消滅登記。 八、 預告登記或塗銷登記。 九、 法定地上權登記。 十、 依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。 十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定標售或讓售取得土地之登記。 十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。 十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。 十六、依民法第八百二十四條之一第四項規定抵押權之登記。 十七、依民法第八百五十九條之四規定就自己不動產設定不動產役權之登記。 十八、依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。 十九、依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。 二十、依民法第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。 二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。 二十二、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。 二十三、法人合併之登記。 二十四、其他依法律得單獨申請登記者。	依地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定代為標售或讓售之土地，其得標人或申購人於繳清價款後，實務上將由直轄市或縣(市)主管機關發給產權移轉證明書，並由得標人或申購人檢附該證明書單獨向登記機關申請權利移轉登記，爰配合於第十一款增列規定。	**【100年12月修正條文】**
第27條： 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之： 一、 土地總登記。 二、 建物所有權第一次登記。 三、 因繼承取得土地權利之登記。	一、依民法第八百五十九條之四規定，不動產役權得就自己之不動產設定之，爰增訂第十七款。現行條文第十七款至第二十三款移列為	**【99年6月修正條文】**

四、 因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。 五、 標示變更登記。 六、 更名或住址變更登記。 七、 消滅登記。 八、 預告登記或塗銷登記。 九、 法定地上權登記。 十、 依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。 十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定標售或讓售取得土地之登記。 十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。 十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。 十六、依民法第八百二十四條之一第四項規定抵押權之登記。 十七、依民法第八百五十九之四規定就自己不動產設定不動產役權之登記。 十八、依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。 十九、依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。 二十、依民法第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。 二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。 二十二、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。 二十三、法人合併之登記。 二十四、其他依法律得單獨申請登記者。	第十八款至第二十四款。 二、依民法第九百十三條規定，典權附有絕賣條款，出典人於典期屆滿不以原典價回贖時，典權人即取得典物所有權，爰修正第二十款。 三、第九款所稱法定地上權登記，係指依民法第八百三十八條之一、第八百七十六條、第九百二十四條之二第三項、第九百二十七條及自來水法第六十一條之一、第一百十條之一等規定辦理之登記，併予說明。	
第27條： 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之： 一、 土地總登記。 二、 建物所有權第一次登記。 三、 因繼承取得土地權利之登記。 四、 因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。 五、 標示變更登記。 六、 更名或住址變更登記。 七、 消滅登記。 八、 預告登記或塗銷登記。 九、 法定地上權登記。 十、 依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。 十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定標售或讓售取得土地	配合民法第八百二十四條之一第四項增訂，法院裁判共有物分割，以原物分配時，共有人中有未受分配，或不按其應有部分受分配，而以金錢補償者，應受補償之共有人就其補償金額，對於補償義務人分得之土地，有法定抵押權。又依同法第五項規定，部分共有人於代全體共有人申請判決共有物分割登記時，應一併為應受補償之共有人申請抵押權登記，爰增訂第十六款，其餘款次遞移。	**【98年7月修正條文】**

之登記。 十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。 十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。 十六、依民法第八百二十四條之一第四項規定抵押權之登記。 十七、依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。 十八、依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。 十九、依民法第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。 二十、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。 二十一、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。 二十二、法人合併之登記。 二十三、其他依法律得單獨申請登記者。		
第27條： 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之： 一、 土地總登記。 二、 建物所有權第一次登記。 三、 因繼承取得土地權利之登記。 四、 因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。 五、 標示變更登記。 六、 更名或住址變更登記。 七、 消滅登記。 八、 預告登記或塗銷登記。 九、 法定地上權登記。 十、 依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。 十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定標售或讓售取得土地之登記。 十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。 十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。 十六、依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。 十七、依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。 十八、依民法第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。	一、配合民法第八百七十條之一規定，先次序抵押權人得為特定或全體後次序抵押權人之利益，將其依次序可優先受償之利益拋棄，又所謂拋棄係指依權利人之意思表示，使其權利歸於消滅之單方行為，爰增訂第十六款。 二、配合民法第九百零六條之一規定，為質權標的物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，質權人於質權標的物債權之清償期屆至時，得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人，並對該不動產物權有抵押權。質權人應於該不動產物權設定或移轉於出質人時，一併申請抵押權登記。又依該法條規定成立之抵押權，不以登記為生效要件，屬法定性質，爰增訂第十七款。現行條文第十六款至第二十款依序移列為第十八款至第二十二款。	**【96年7月修正條文】**

十九、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。 二十、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。 二十一、法人合併之登記。 二十二、其他依法律得單獨申請登記者。		
第27條： 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之： 一、 土地總登記。 二、 建物所有權第一次登記。 三、 因繼承取得土地權利之登記。 四、 因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。 五、 標示變更登記。 六、 更名或住址變更登記。 七、 消滅登記。 八、 預告登記或塗銷登記。 九、 法定地上權登記。 十、 依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。 十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一標售取得土地之登記。 十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。 十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。 十六、依民法第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。 十七、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。 十八、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。 十九、法人合併之登記。 二十、其他依法律得單獨申請登記者。	一、按公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行；又拍賣除法院及行政執行處外，尚有公正第三人依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」規定之拍賣，爰修正第四款部分文字，以資周延。 二、按土地法條文順序，現行條文第十一款調整為第十二款。 三、土地法第十七條第二項、第三項規定，外國人因繼承而取得不得移轉、設定負擔或租賃於外國人之土地，未於三年內出售與本國人者，應辦理公開標售；另同法第二十條第三項規定，外國人未依核定期限及用途使用者，應於通知送達後三年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，爰現行條文第十二款增列部分文字，並移列為第十一款。 四、按民法債編八十八年四月二十一日修正，八十九年五月五日施行，修正前民法第五百十三條規定之承攬人抵押權屬法定性質，得單獨申請抵押權登記，修正後民法第五百十三條，依法務部八十九年一月十五日法八十九律字第００一四三八號函釋，登記乃承攬人取得抵押權之生效要件，爰配合該條文第三項規定，修正第十四款文字。 五、依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第十八條規定，經由直轄市縣（市）不動產糾紛調處	**【95年6月修正條文】**

	委員會作成調處結果且無訴請司法機關另為處理者，依原調處結果辦理之。是申請人得持憑調處紀錄單獨申請登記，爰增訂第十八款。現行條文第十八款、第十九款移列為第十九款、第二十款。 六、有關法人依法辦理合併之規定，除促進產業升級條例規定外，尚有公司法、金融機構合併法、企業併購法等，爰現行條文第十八款除按前揭說明移列第十九款外，並刪除「依促進產業升級條例第十五條規定」等文字。	
第27條： 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之： 一、 土地總登記。 二、 建物所有權第一次登記。 三、 因繼承取得土地權利之登記。 四、 因法院拍定或判決確定之登記。 五、 標示變更登記。 六、 更名或住址變更登記。 七、 消滅登記。 八、 預告登記或塗銷登記。 九、 法定地上權登記。 十、 依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。 十一、依土地法第六十九條規定更正之登記。 十二、依土地法第七十三條之一標售取得土地之登記。 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。 十四、依民法第五百十三條第三項規定法定抵押權之登記。 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。 十六、依民法第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。 十七、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。 十八、依促進產業升級條例第十五條規定法人合併之登記。 十九、其他依法律得單獨申請登記者。	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」；又為使語意順暢修正部分文字。 三、配合現行法律增訂有關登記名義人得單獨申請登記之情形為第十二款、第十四款、第十六款及第十八款，現行條文第十四款之法定地上權移列為第九款，第五款移列為第十一款，第六款移列為第十款，第七款移列為第十五款，第八款移列為第十三款，第九款移列為第五款，第十款移列為第六款，第十一款移列為第七款，第十二款移列為第十七款，第十三款移列為第八款，第十五款移列為第十九款。 四、現行條文第十四款之法定抵押權部分移列至第二十九條第十款。	**【90年9月修正條文】**
第28條： 左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之： 一、 土地總登記。	一、調整條次。 二、刪除第三款「遺贈」二字。參照法務部八十一年四月二十四日法八	**【84年7月修正條文】**

二、 建物所有權第一次登記。 三、 因繼承取得土地權利之登記。 四、 因法院拍定或判決確定之登記。 五、 依土地法第六十九條規定為更正登記。 六、 依土地法第十二條第二項規定為回復所有權之登記。 七、 依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成所為之登記。 八、 依土地法第一百三十三條規定為取得耕作權或所有權之登記。 九、 標示變更登記。 十、 更名或住址變更登記。 十一、消滅登記。 十二、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之土地登記。 十三、預告登記或其塗銷登記。 十四、法定抵押權或法定地上權之登記。 十五、其他依法律得單獨申請登記者。	一律字第〇六一〇一號函示，受遺贈人非於繼承開始時即當然取得遺贈標的物之所有權或其他物權，而須於繼承開始後由繼承人為移轉登記，爰刪除本款遺贈登記得單獨申請之規定，並增訂第八十五條，以規範有關遺贈登記事宜。 三、 修正第四款。配合第十三條規定，修正本款後段文字。 四、 刪除第七款。依土地法第十三條規定為取得所有權之登記，應由權利人會同土地管理機關申請，故刪除本款。 五、 原第八款改列第七款並修正文字。 六、 原第九款至第十二款前移，款次調整為第八款至第十一款。 七、 原第十三款移列為第十二款，並修正文字。 八、 原第十四款前移為第十三款。 九、 增訂第十四款。按民法第五百十三條規定之承攬人之法定抵押權及第八百七十六條規定之法定地上權，究其性質，無所謂義務人，自應許權利人單獨申請登記，爰增列本款。 十、 修正第十五款。按依本規則第二條規定，並無其他命令位階優於本規則之情形，又為求周延，爰增訂本款。	
第26條： 左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之： 一、 土地總登記。 二、 建物所有權第一次登記。 三、 因繼承或遺贈取得土地權利之登記。 四、 因法院拍賣、判決確定之登記或訴訟上和解或調解成立，取得土地權利之登記。 五、 依土地法第六十九條規定為更正登記。 六、 依土地法第十二條第二項規定為回復所有權之登記。 七、 依土地法第十三條規定為取得所有權之登記。 八、 依民法第七百六十九條、第七百七十條及第七百七十二條規定因時效取得土地權利之登記。 九、 依土地法第一百三十三條規定，為取得耕	一、 本條規定得由權利人或登記名義人單獨申請登記之場合。 二、 土地登記之申請，如無義務人或法令規定得由權利人或登記名義人申請者，則由其單獨申請登記。本條採列舉式，以使人民及從事登記人員有所遵循。	**【69年1月修正條文】**

作權或所有權之登記。 十、 標示變更登記。 十一、更名或住址變更登記。 十二、消滅登記。 十三、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之土地登記。 十四、預告登記及其塗銷登記。 十五、其他依法令得單獨申請登記者。		
第18條： 未經依土地法登記所有權之土地，為土地總登記或因判決或繼承為登記時，得僅由權利人聲請之。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第20條： 登記因更名或住所變更為登記時，得僅由原登記人聲請之。	本規則第二十六條已有規定，本條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第20條： 登記因更名或住所變更為登記時，得僅由原登記人聲請之。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第67條： 土地總登記後典權已依法登記，典權人因法定時效取得所有權，聲請所有權移轉登記時，如原所有人未能會同聲請，可由典權人單獨申請之。但主管地政機關應於登記完畢後，依本規則第五十三條之規定，將登記情形通知原所有權人。	原規則第六十七條規定與司法院二三〇〇號解釋有出入，故予刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第67條： 土地總登記後典權已依法登記，典權人因法定時效取得所有權，聲請所有權移轉登記時，如原所有人未能會同聲請，可由典權人單獨申請之。 但主管地政機關應於登記完畢後，依本規則第五十三條之規定，將登記情形通知原所有權人。		**【35年10月條文】**

第二十八條 【99年6月修正條文】

下列各款應由登記機關逕為登記：

一、建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。

二、依第一百四十三條第三項規定之國有登記。

三、依第一百四十四條規定之塗銷登記。

四、依第一百五十三條規定之住址變更登記。

五、其他依法律得逕為登記者。

登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理，及因政府機關辦理行政區域調整、門牌整編而逕為辦理之住址變更或建物標示變更登記，不在此限。

【修正說明】

一、按建物門牌因政府機關辦理行政區域調整或門牌整編所需為之標示變更登記，宜由登記機關依戶政機關通報資料或當事人檢附之戶籍資料逕為辦理登記，俾資簡政便民，並使地政資料與戶政資料得以一致，爰修正第一項第一款部分文字。

二、又上開建物標示變更登記，雖涉及需換發權利書狀，但有無換發權狀並不影響登記名義人之權益，應得俟其申辦登記時再一併換發，且是類登記涉及登記名義人人數眾多，故為節省當事人申辦登記之支出及登記機關通知之行政成本，爰修正第二項但書。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第28條： 下列各款應由登記機關逕為登記： 一、 建物基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併之標示變更登記。 二、 依第一百四十三條第三項規定之國有登記。 三、 依第一百四十四條規定之塗銷登記。 四、 依第一百五十三條規定之住址變更登記。 五、 其他依法律得逕為登記者。 登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理，及因政府機關辦理行政區域調整、門牌整編而逕為辦理之住址變更登記，不在此限。	一、配合第一百四十三條修正，修正第一項第二款部分文字。 二、按直轄市、縣(市)、鄉（鎮市區)、村（里)、鄰等行政區域改制、合併改制、合併、調整或名稱變更等廣義之「行政區域調整」，及政府機關因行政作為所為街路號變更之「門牌整編」，致使登記名義人住址變更者，係政府機關行政作為所致，登記機關宜依第一百五十三條規定查明其現有住址逕為辦理住址變更登記，俾使地政資料與戶政資料一致，以資便民。又該住址變更登記，因涉及登記名義人人數眾多，且無須通知其換發權利書狀，登記完畢後再予通知登記名義人實益不大，為節省登記機關通知之行政成本，爰修正第二項但書。	**【98年7月修正條文】**
第28條： 下列各款應由登記機關逕為登記： 一、 建物基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併之標示變更登記。 二、 依第一百四十三條第三項規定之國有登記。 三、 依第一百四十四條規定之塗銷登記。 四、 依第一百五十三條規定之住址變更登記。 五、 其他依法律得逕為登記者。 登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理之住址變更登記，不在此限。	一、修正第一項第一款部分文字。 二、按登記機關依第四十三條第三項規定辦理之更正，仍以通知土地所有權人自行協議更正為原則，未能協議時，登記機關始得依土地法第六十九條規定程序處理，並非得由登記機關逕為辦理登記。又第一百三十四條依大法官釋字第五九八號解釋意旨刪除，爰配合刪除第一項第二款，其後款次遞移。 三、逕為登記係登記機關基於職權直接所為之	**【95年6月修正條文】**

	登記，並無所謂權利人、義務人，是登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人，又該登記名義人於第三款係指原登記名義人及辦畢登記後之登記名義人，爰修正第二項前段「登記權利人」為「登記名義人」。 四、申請人自行申辦各項土地登記，登記機關依申請人所附文件逕為併案辦理之住址變更登記，因登記名義人於登記完畢後已可得知登記資料有變更之情形，爰免再通知，以減少行政成本，故增列第二項但書規定。	
第28條： 下列各款應由登記機關逕為登記： 一、 建物基地因重測、重劃或依法逕為分割或合併之基地號變更登記。 二、 依第四十三條第三項或第一百三十四條第二項規定之更正登記。 三、 依第一百四十三條第二項規定之國有登記。 四、 依第一百四十四條規定之塗銷登記。 五、 依第一百五十三條規定之住址變更登記。 六、 其他依法律得逕為登記者。 登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」。 三、現行條文第一款移列至第二款，並配合條次調整修正援引條文及酌作文字修正；現行條文第二款移列至第一款，並酌作文字修正。 四、為使本條規定更為周延，爰將本規則規定得由登記機關逕為登記之情形予以整合，增訂第三款至第五款之規定，現行條文第三款移列為第六款。	**【90年9月修正條文】**
第29條： 左列各款應由登記機關逕為登記： 一、 依第一百二十二條第二項規定而為更正登記。 二、 因建物基地依法逕為分割或合併時，基地號之變更登記。 三、 其他依法律得逕為登記者。 登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。	一、調整條次。 二、原條文第一項第二款及第三款移列於第三十條第八款及第九款。蓋辦理土地重測、重劃及地目等則調整之主管機關均非登記機關，該等登記應由主管機關囑託登記機關為之。 三、增訂第一項第二款。為使建物登記簿所載基地號與事實相符，以健全地籍管理，爰增訂本款。 四、原條文第一項第四款前移，並修正文字，理由同前條說明十。	**【84年7月修正條文】**
第27條： 左列各款應由登記機關逕為登記：	一、本條規定得由登記機關逕為登記之場合，以	**【69年1月新增條文】**

一、 依第一百二十一條第二項規定而為更正。 二、 土地重測或重劃確定之登記。 三、 地目等則調整後，所有權人未於限期內申請地目等則變更登記者。 四、 其他依法令得逕為登記者。 登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。	利執行。 二、土地或建物登記，原則上應由當事人申請，但若權利之歸屬，已為法律所明定，並為登記機關依職權得查明者，或登記事項之變更與權利無關，基於便利地籍管理，宜由登記機關逕為登記。	

第二十九條 【100年12月修正條文】

政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：

一、因土地徵收或撥用之登記。

二、照價收買土地之登記。

三、因土地重測或重劃確定之登記。

四、因地目等則調整之登記。

五、依土地法第五十二條規定公有土地之登記。

六、依土地法第五十七條、第六十三條第二項、第七十三條之一第五項或地籍清理條例第十八條第二項規定國有土地之登記。

七、依強制執行法第十一條或行政執行法第二十六條準用強制執行法第十一條規定之登記。

八、依破產法第六十六條規定之登記。

九、依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。

十、依國民住宅條例施行細則第二十三條第三項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。

十一、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。

十二、依第一百五十一條規定之公有土地管理機關變更登記。

十三、其他依法規得囑託登記機關登記者。

【修正說明】

一、依地籍清理條例第十七條第二項但書規定，以日據時期會社或組合名義登記之土地，其股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人；第十八條第二項規定有第十七條第二項但書情形者，應依該日本人之股權或出資比例部分登記為國有土地。實務上該國有土地將由財政部國有財產局以囑託登記方式為之，爰配合於第六款增列規定。

二、依行政執行法第二十六條規定，關於公法上金錢給付義務之執行，除該法另有規定外，準用強制執行法之規定，爰配合於第七款增列規定。

三、考量囑託辦理登記多為程序上的規定，屬執行法律有關之細節性、技術性事項，又實務執行上，已有行政機關因礙於修法緩不濟急而以法規命令規定得囑託登記者，如「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」、「祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法」、「公有山坡地放領辦法」及「都市更新權利變換實施辦法」等是，鑑於行政機關依法律授權訂定法規命令，須經一定法制作業程序，應已審慎考量，故為免逐一臚列得囑託登記規定而有遺漏情事，爰修正第十三款規定為「其他依法規得囑託登記機關登記者。」另此指「法規」係指法律或依法律具體授權、概括授權之法規命令，併予說明。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期

第29條： 政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之： 一、 因土地徵收或撥用之登記。 二、 照價收買土地之登記。 三、 因土地重測或重劃確定之登記。 四、 因地目等則調整之登記。 五、 依土地法第五十二條規定公有土地之登記。 六、 依土地法第五十七條、第六十三條第二項或第七十三條之一第五項規定國有土地之登記。 七、 依強制執行法第十一條規定之登記。 八、 依破產法第六十六條規定之登記。 九、 依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。 十、 依國民住宅條例施行細則第二十三條第三項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。 十一、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。 十二、依第一百五十一條規定之公有土地管理機關變更登記。 十三、其他依法律得囑託登記機關登記者。	一、配合國民住宅條例施行細則之修正，爰修正第十款部分文字。 二、依第一百五十一條規定，公有土地管理機關變更，應囑託登記機關為管理機關變更登記，爰增訂第十二款。現行條文第十二款移列為第十三款。	**【95年6月修正條文】**
第29條： 政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之： 一、 因土地徵收或撥用之登記。 二、 照價收買土地之登記。 三、 因土地重測或重劃確定之登記。 四、 因地目等則調整之登記。 五、 依土地法第五十二條規定公有土地之登記。 六、 依土地法第五十七條、第六十三條第二項或第七十三條之一第五項規定國有土地之登記。 七、 依強制執行法第十一條規定之登記。 八、 依破產法第六十六條規定之登記。 九、 依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。 十、 依國民住宅條例施行細則第二十六條第三項及第三十二條第一項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。 十一、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。 十二、其他依法律得囑託登記機關登記者。	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」」；刪除現行條文第一款、第二款之「為」字，並分別移列為第五款、第六款，現行條文第三款移列為第一款，第四款移列為第二款；第五款至第七款「所為」二字為贅字爰予刪除，並分別移列為第七款至第九款；現行條文第八款移列為第三款，第九款移為第四款，第十款移為第十二款。 三、配合八十九年一月二十六日修正公布之土地法第七十三條之一規定，修正本條第六款援引項次。 四、強制執行法第十一條規定通知登記機關為登記之情形，除該條第一項外尚有該條第三項，爰將現行條文第五款之「第一項」文字刪除，以資週延。 五、條文第十款，係由現行條文第二十八條第十四款前段移列，並酌作文字修正。 六、為使本條規定更為周	**【90年9月修正條文】**

	延，爰將本規則規定得囑託登記機關登記之情形予以整合，爰增訂第十一款。	
第30條： 政府機關遇有左列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之： 一、 依土地法第五十二條規定為公有土地之登記。 二、 依土地法第五十七條、第六十三條第二項或第七十三條之一第二項規定為國有土地之登記。 三、 因土地徵收或撥用之登記。 四、 照價收買土地之登記。 五、 依強制執行法第十一條第一項規定所為之登記。 六、 依破產法第六十六條規定所為之登記。 七、 依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定所為之登記。 八、 因土地重測或重劃確定之登記。 九、 因地目等則調整之登記 十、 其他依法律得囑託登記機關登記者。	一、 調整號次。 二、 原第二十七條第一項第二款及第三款移列為本條第八款及第九款。又依內政部七十一年十月十五日台內地字第一一〇五七九號令訂定發布之「徵收田賦土地地目等則調整辦法」規定，地目等則之調整係由縣（市）地政機關依規定辦理後，囑託登記機關辦理之，不待所有權人之申請，爰刪除「所有權人未於期限內申請地目等則變更」字樣。 三、 刪除第二款「第五十三條」文字。按無保管或使用機關或因地籍整理而發現之公有土地，除其性質應屬國有而應優先適用國有財產法第十八條、第十九條規定，由國有財產局或其分支機構囑託地政機關辦理國有登記者外，其餘方應依土地法第五十三條規定由市縣地政機關逕為登記，爰刪除本款「第五十三條」字樣，以符本條規範囑託登記之立法意旨。 四、 原第八款移列第十款，並修正文字，理由同第二十八條說明十。	**【84年7月修正條文】**
第28條： 政府機關遇有左列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之： 一、 依土地法第五十二條規定為公有土地之登記。 二、 依土地法第五十三條、第五十七條、第六十三條第二項或第七十三條之一第二項規定為國有土地之登記。 三、 因土地徵收或撥用之登記。 四、 照價收買土地之登記。 五、 依強制執行法第十一條第一項所為之登記。 六、 依破產法第六十六條所為之登記。 七、 依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定所為之登記 八、 其他依法得囑託登記機關登記者。	本條列舉政府機關得囑託登記機關登記之場合。	**【69年1月修正條文】**

第19條： 因徵收土地為所有權移轉之登記，得僅由權利人聲請之。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第21條： 因官署或法定自治機關執行拍賣或公賣處分，為權利移轉之登記，權利人得請求官署或法定自治機關作成登記原因證明書，囑託地政機關登記之。	原規則第二十一條、第二十二條、第二十三條、第二十四條、第二十五條於本規則第二十八條已有規定。故予刪除。	**【69年1月刪除條文】** **【35年10月條文】**
第22條： 就公有土地為土地權利登記時，權利人得請求該公有土地管理機關作成登記原因證明書，囑託地政機關登記之。		**【69年1月刪除條文】** **【35年10月條文】**
第23條： 官署或法定自治機關自為權利人，而為土地權利之登記時，應取得義務人之承諾書，或他項證據，囑託地政機關登記之。		**【69年1月刪除條文】** **【35年10月條文】**
第24條： 無管理機關之公有土地及因地籍整理發現之公有土地，由主管地政機關自為登記，並遞呈中央地政機關備案。		**【69年1月刪除條文】** **【35年10月條文】**
第25條： 公有土地管理機關變更時，應由承管機關會同原管機關聲請變更登記。		**【69年1月刪除條文】** **【35年10月條文】**

第三十條 【99年6月修正條文】

下列各款登記，得代位申請之：

一、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，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。

二、質權人依民法第九百零六條之一第一項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。

三、典權人依民法第九百二十一條或第九百二十二條之一規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。

四、其他依法律得由權利人代位申請登記者。

【修正說明】

依民法第九百二十一條、第九百二十二條之一規定，典物滅失，典權人重建時，原典權對於重建之物，視為繼續存在。爲保障典權人之權益，如滅失之典物為已登記之建物，於該建物重建後，典權人應得代位申請建物第一次登記，俾得將原典權轉載於重建之建物登記簿上，爰增訂第三款規定，現行條文第三款移列為第四款。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第30條： 下列各款登記，得代位申請之： 一、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，而怠於辦	一、按義務人未依確定判決主文先行辦理登記之情形，有不願意辦理或怠於辦理者，另參依	**【96年7月修正條文】**

理者，得由權利人代位申請之。 二、質權人依民法第九百零六條之一第一項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。 三、其他依法律得由權利人代位申請登記者。	強制執行法第一百三十條規定，命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。是以，不論義務人不願意或怠於先行辦理登記，判決主文諭知勝訴之權利人皆得代位申請登記，原文字「不辦理」易致實務執行爭議，爰修正部分文字，並調整為第一款。 二、配合民法第九百零六條之一第一項規定，為質權標的物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，質權人於質權標的物債權之清償期屆至時，得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人，爰增訂第二款。 三、另得由權利人代位申請登記者，除本規則規定外，其他法律亦有得代位申請者，例如民法第二百四十二條規定，債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權得以自己名義行使其權利者，為保持法規適用之彈性，爰增訂第三款。	
第30條： 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，得由權利人代位申請之。	一、本條新增。 二、參照內政部七十二年五月十九日台（七二）內地字第一五七三〇二號函意旨：「共有土地部分共有人得依據法院判決代為申辦繼承登記」、七十六年七月三日台（七六）內地字第五一七四二一號函意旨：「共有土地經法院判決分割後，部分共有人拒不辦理繼承登記，他共有人得代位申辦繼承登記。」及司法院秘書長八十八年八月十二日（八八）祕台廳民二字第一四四五四號函：「…法院判	**【90年9月新增條文】**

	決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，土地登記規則第二十八條第四款定有明文，此所謂權利人係指判決主文諭知勝訴之當事人…」意旨增列。	

第三十一條 【99年6月修正條文】

建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

【修正說明】

一、依民法第八百三十八條之一第二項規定，法定地上權，因建築物之滅失而消滅，故建物如已滅失，其因而存在之法定地上權登記已無必要，自應於辦理建物消滅登記時，同時辦理該地上權塗銷登記。另民法第八百五十九條第二項規定，不動產役權因需役不動產滅失或不堪使用而消滅，因此倘需役建物辦理消滅登記時，亦應同時辦理該不動產役權之塗銷登記，爰增訂第二項規定，現行條文第二項移列為第三項。

二、至民法第八百五十九條第二項後段所指因需役不動產不堪使用而致其不動產役權消滅乙節，因不堪使用情形，非地政機關所得審究，宜由當事人主張並會同申請塗銷登記，併予說明。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第31條： 建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。	一、條次調整。 二、按建物滅失係屬事實，為避免利害關係人怠於申辦，致地籍記載與實際情況脫節，爰增訂第一項後段文字。 三、土地法第七十九條之一規定，預告登記為請求權之保全登記，現行條文「預告登記名義人」易生誤解，爰修正為「預告登記請求權人」。	**【90年9月修正條文】**
第33條： 建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記名義人。	一、調整條次。 二、修正第二項。明示登記後通知之對象，以利執行。	**【84年7月修正條文】**
第31條： 建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知建物	一、為使地籍記載與實際情況相符起見，對於已滅失之建築改良物，如其所有權人怠於申請消滅登記，准由土地所	**【69年1月新增條文】**

權利人。	有權人或其他權利人代位申請消滅登記。 二、本條參照內政部60.12.15台內地字第四四七四九四號函訂定。	

第三十二條 【90年9月修正條文】

公同共有之土地，公同共有人中之一人或數人，為全體公同共有人之利益，得就公同共有土地之全部，申請為公同共有之登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他公同共有人。

【修正說明】

第二項增訂「公同」二字，俾與第一項文字一致。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第32條： 公同共有之土地，公同共有人中之一人或數人，為全體公同共有人之利益，得就公同共有土地之全部，申請為公同共有之登記。 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他共有人。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第30條： 公同共有之土地，公同共有人中之一人或數人，為全體公同共有人之利益，得就公同共有土地之全部，申請為公同共有之登記。 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他共有人。	公同共有之土地，常因共有人眾多，無法全體會同申辦登記，為加強地籍管理，及保護權利人權益，增訂得由公同共有人中之一人或數人為全體共有人之利益申辦登記，以資適用。	**【69年1月新增條文】**

第三十三條 【90年9月修正條文】

申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。

前項權利變更之日，係指下列各款之一者：

一、契約成立之日。

二、法院判決確定之日。

三、訴訟上和解或調解成立之日。

四、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。

五、依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。

六、產權移轉證明文件核發之日。

七、法律事實發生之日。

【修正說明】

一、條次調整。

二、本條原文字似僅限於土地所有權變更登記之時限及其權利變更之日，有關他項權利部分似未提及，為求周延，爰將「土地所有權變更登記」修正為「土地權利變更登記」。

三、修正「左列」為「下列」。

四、查商務仲裁條例現已修正為仲裁法，並經總統八十七年六月二十四日華總一義字第八七〇〇一二四〇二〇號令公布，爰修正本條第五款部分文字，又權利變更登記亦有依相關機關核發

產權證明文件辦理者，為利執行，爰增列第六款，原第六款順移至第七款。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第79條： 申請土地所有權變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。 前項權利變更之日，係指左列各款之一者： 一、 契約成立之日。 二、 法院判決確定之日。 三、 訴訟上和解或調解成立之日。 四、 依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。 五、 依商務仲裁條例作成之判斷，判斷書交付或送達之日。 六、 法律事實發生之日。	一、調整條次。 二、修正第二項。為期周延明確，爰將本項規定改為列舉式規定，並增列其他與法院確定判決有同一效力者，其權利變更之日為何之規定。	**【84年7月修正條文】**
第76條： 申請土地所有權變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。 前項權利變更之日，係指契約成立之日、法院判決確定之日、訴訟上和解或調解成立之日，或法律事實發生之日。	一、本條規定權利變更登記之期限。 二、所有權變更如不申請登記，依民法第七百五十八條規定，本不生效，故申請期限本無需規定，惟為提請人民注意，並便利地籍管理，本條特依土地法第七十三條及平均地權條例第四十七條規定，明示權利變更登記之申請期限。 三、權利變更之日與計算登記費罰鍰之期間有關，故於第二項明定之。	**【69年1月修正條文】**
第66條： 土地所有權移轉後，應自移轉之日起一個月內，聲請登記，逾期聲請登記者，縣市政府得準依土地法第六十六條之規定，加徵登記費二分之一。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第102條： 土地總登後設定之他項權利，或已登記之他項權利如有移轉或內容變更時，應於其權利取得或移轉變更後一個月內申請登記。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起六個月內為之。	一、本條刪除。 二、現行條文內容已納入修正條文第三十三條規定，爰刪除之。	**【90年9月刪除條文】**
第102條： 土地總登後設定之他項權利，或已登記之他項權利如有移轉或內容變更時，應於其權利取得或移轉變更後一個月內申請登記。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起六個月內為之。	一、本條規定他項權利變更時，申請變更登記之期限。 二、配合土地法第七十二條及第七十三條修正如上。	**【69年1月修正條文】**
第79條： 土地總登記後，設定他項權利者，應自其權利設定之日起一個月內，聲請登記。		**【35年10月條文】**

第 二 節 申請登記之文件

第三十四條 【92年7月修正條文】

申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：

一、登記申請書。

二、登記原因證明文件。

三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。

四、申請人身分證明。

五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

【修正說明】

為配合電腦處理個人資料保護法第三條第三款規定，修正「電子」為「電腦」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第34條： 申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件： 一、 登記申請書。 二、 登記原因證明文件。 三、 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。 四、 申請人身分證明。 五、 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。 前項第四款之文件，能以電子處理達成查詢者，得免提出。	一、修正「左列」為「下列」。 二、為配合戶籍謄本之停發，藉著電子閘門之線上資料查驗系統，整合政府行政資訊，以貫徹簡政便民政策，爰增列第二項。	**【90年9月修正條文】**
第34條： 申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件： 一、 登記申請書。 二、 登記原因證明文件。 三、 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。 四、 申請人身分證明。 五、 其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件。	一、調整條次。 二、修正第一項文字。按申請登記應提出之文件，本項僅為一般性規定，本規則其他條文尚有特別規定，爰修正本項文字。 三、配合第三十五條之增訂，將原第二項刪除移列於該條第二款。 四、原第三項併入第一項第五款，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第32條： 申請登記，應提出左列文件： 一、 登記申請書。 二、 登記原因證明文件。 三、 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。 四、 申請人身分證明。 五、 其他依法令應提出之證明文件。 登記原因證明文件為法院權利移轉證書、確定判決、訴訟上之和解或調解筆錄時，得免提出前項第三款之文件。 第一項第五款文件之種類，由中央地政機關統一訂定之。	一、本條規定申請登記應提出之一般文件。 二、法院拍賣之權利移轉證書，確定判決，訴訟上之和解或調解筆錄，本身即具有公信之效力，故免提出第一項第三款之文件。 三、為限制登記機關任意增加證明文件造成擾民特增訂其他依法令應提出之證明文件種	**【69年1月修正條文】**

	類，由中央機關統一訂定。	
第26條： 聲請登記，應提出左列文件： 一、聲請書。 二、證明登記原因文件。 三、土地所有權狀或土地他項權利證明書。 四、依法應提出之書據圖式。 證明登記原因文件為確定判決書時、得不提出前項第三款第四款之文件。 未經依本法登記所有權之土地為土地總登記時，如設定有他項權利，聲請人應並具土地他項權利清摺。 聲請人如為外國人，並應附具其國籍證明文件。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第41條： 申請土地總登記，不能提出登記原因證明文件時，應取具保證書，保證申請人無假冒情事。	一、刪除本條。 二、按土地法第五十一條規定，土地總登記，由土地所有權人於登記期限內檢同證明文件聲請之。又和平繼續占有之土地依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，得請求登記為所有人者，應依土地法第五十四條規定於登記期限內，經土地四鄰證明，申請為土地所有權登記。原條文與上開法條規定不符，爰予刪除。	**【84年7月刪除條文】**
第41條： 申請土地總登記，不能提出登記原因證明文件時，應取具保證書，保證申請人無假冒情事。	一、本條規定申請土地總登記不能提出登記原因證明文件時之處理方式。 二、登記原因證明文件，是證明土地權源之重要書據，應由所有人檢附，如不能檢附時，原條文規定應取具鄉鎮保長或四鄰或店舖之保證書，在目前社會情況下，已不合時宜，修正改提保證書，至保證人之身分不予限制，如親友、四鄰等等均可，以資便捷。	**【69年1月修正條文】**
第32條： 證明登記原因文件或土地權利書狀，不能提出時，應取具鄉鎮保長或四鄰或店舖之保證書。 前項保證書，應保證聲請人無假冒情事，並證明其原文件，不能提出之實情。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第34條： 登記人因更名登記聲請時，除提出證明文件外，並應具鄉鎮保長或四鄰或店舖之保證書。 前項保證書，應保證聲請人為原登記人。	一、本條刪除。 二、申請更名登記應檢附戶政機關核發之證明文件，殊無需再行保證，故予刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第34條： 登記人因更名登記聲請時，應提出證明文件。		**【67年1月修正條文】**
第34條： 登記人因更名聲請登記時，除提出證明文件外，並應具鄉鎮保長或四鄰或店舖之保證書。 前項保證書，應保證聲請人為原登記人。		**【35年10月條文】**

第三十五條 【95年6月修正條文】

有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：

一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。

二、因土地重劃或重測確定之登記。

三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。

四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。

五、依法代位申請登記者。

六、遺產管理人或遺產清理人之登記。

七、法定地上權之登記。

八、依國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。

九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。

十、依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。

十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書者。

十二、其他依法律免予提出者。

【修正說明】

一、配合非訟事件法第一百五十四條及第一百五十五條有關遺產清理人規定，爰第六款增列遺產清理人登記。

二、第十款修正文字，理由同第二十七條說明四。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第35條： 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件： 一、 因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。 二、 因土地重劃或重測確定之登記。 三、 登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。 四、 法院囑託辦理他項權利塗銷登記。	一、修正「左列」為「下列」。 二、第一款增訂「區段徵收」等字，以資周延，又為將性質相近之各款情形，安排為毗鄰之款次，以免混雜，爰將現行第二款移列為第三款，第三款移列為第五款，第五款移列為第九款，第六款移列為第	**【90年9月修正條文】**

五、 依法代位申請登記者。 六、 遺產管理人登記。 七、 法定地上權之登記。 八、 依國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。 九、 依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。 十、 依民法第五百十三條第三項規定法定抵押權之登記。 十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書者。 十二、其他依法律免予提出者。	二款，第七款分列為第七款、第八款，第八款移列為第十二款。 三、被繼承人權利書狀是否遺失，非遺產管理人所能確切知悉，且遺產管理人登記因非涉權利主體之變更，為利實務執行，爰增列第六款。 四、為配合民法第五百十三條第三項之規定增訂第十款，又為使條文更臻完整，增列第十一款。	
第35條： 有左列情形之一者，得免提出前條第三款之文件： 一、 因徵收、撥用或照價收買土地之登記。 二、 登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。 三、 依法代位申請登記者。 四、 法院囑託辦理他項權利塗銷登記。 五、 部分共有人依土地法第三十四條之一規定就共有土地全部申請土地權利變更登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。 六、 因土地重劃或重測確定之登記。 七、 因法定抵押權或法定地上權所為之登記。 八、 其他依法律免予提出者。	一、增訂本條。 二、合併原第三十二條第二項及原第五十七條各款，並修正文字，俾能前後呼應，以期完整周延。 三、增訂第七款。按法定地上權及法定抵押權之成立，既屬法律所明定，為避免土地所有權人掣肘，爰允許權利人申請登記得免提出申請標的之所有權狀。 四、修正第八款文字，理由同第二十八條說明十。	**【84年7月新增條文】**

第三十六條 【90年9月修正條文】

登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。

由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。

【修正說明】

為使條文內容更臻完整，爰於本條第一項增列「除本規則另有規定外」，第二項登記申請書後增訂「或委託書」之文字，並酌作文字修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第36條： 登記申請書應由申請人簽名或蓋章。 由代理人申請者，代理人並應在登記申請書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。	一、調整條次。 二、修正第一項文字，並刪除原第一項第一款至第七款及第二項。依土地法施行法第十七條之規定，登記書表簿冊格式及尺幅已由中央地政機關另行訂頒，故登記申請書應記載事項免於本規則條文中重複定之。 三、原第三項移列為第二項，另增訂土地登記複	**【84年7月修正條文】**

	代理人在登記申請書簽章之規定。	
第33條： 登記申請書應記載左列事項，由申請人簽名或蓋章： 一、 登記機關。 二、 申請登記事由。 三、 登記原因及其發生日期。 四、 土地標示及其權利內容或申請內容。 五、 附繳證件名稱及件數。 六、 申請人姓名、出生年月日、住址及身分證統一號碼。代理人申請者，併同記載之。 七、 其他應記明之事項。 前項第六款之姓名，以戶籍登記之姓名為準。 由代理人申請者，代理人並應在登記申請書內簽名或蓋章。	一、本條規定登記申請書應載之事項。 二、為證明登記之申請係出自申請人之真意，並明責任，應由申請人簽名或蓋章。如係由代理人申請者，除申請人應在申請書簽名或蓋章外，代理人亦應在申請書上簽名或蓋章。	**【69年1月修正條文】**
第27條： 聲請書應記載左列事項： 一、 土地所有權狀或土地他項權利證明書之號數。 二、 登記原因及其年月日。 三、 登記標的。 四、 地政機關。 五、 年月日。 六、 聲請人姓名、籍貫、年齡、住所、職業。 七、 代理人聲請時，代理人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業。 八、 其他應記明之事項。 第六第七兩款之姓名，應以戶籍所用之姓名為準。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第28條： 聲請書應由聲請人或其代理人及證明人簽名或蓋章。		**【67年1月修正條文】**
第28條： 聲請書應由聲請人或其代理人及證明人簽名或蓋章。 前項證明人，應證明聲請登記人有聲請登記權。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第30條： 登記原因訂有特約者，聲請書內應分別記明之。	登記申請書格式內已備有專欄，故本條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第30條： 登記原因訂有特約者，聲請書內應分別記明之。		**【35年10月條文】**

第三十七條 【90年9月修正條文】

土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並

由登記機關核對其身分。

【修正說明】

一、查地政士法草案第二十九條規定，地政士得僱用登記助理員協助其辦理登記業務送件及領件之工作。惟該法規為草案，為免日後該法立法通過時，本規則無法因應，且為能解決於此過渡時期所產生紛爭，爰增訂「除法律另有規定外」之文字，以保持彈性。

二、為使本條文內容更為明確，爰修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第37條： 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書，代理人並應親自到場，登記機關應核對其身分。 代理人委任複代理人，應由代理人出具複代理之委託書。 登記申請書已載明委任關係者，得免附具委託書。	一、調整條次。 二、修正第一項文字。 三、增訂第二項。規定選任複代理人事宜。 四、增訂第三項。內政部訂頒之登記申請書格式定有委任關係欄可供載明委任關係，爰配合增訂本項，以資簡化。	**【84年7月修正條文】**
第36條： 由代理人申請登記時，應附具委託書；代理人並親自到場，登記機關應核對其身分。	一、本條規定由代理人申請登記應附委託書並到場。 二、由於時代之進步，社會分工日趨細密，登記之申請當事人不克親自辦理者，自得委託代理人為之。但應附具委託書。 三、代理人受委託辦理登記案件，應親自到場，以示負責及服務熱誠，登記機關並核對代理人之身分，倘非親自到場，依內政部68.4.4台內地字第二一九六號函訂頒「改進地政風紀要點」不予收件。	**【69年1月修正條文】**
第29條： 由代理人聲請登記時，應附具委託書。		**【35年10月條文】**

第三十八條 【84年7月修正條文】

代理申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。

前項委託書應載明委託事項及委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍。

【修正說明】

一、調整條次。

二、修正第一項文字。

三、增訂第二項。明示具特別授權之委託書應載明事項，避免爭議。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期

第35條： 由代理人申請之土地登記案件，如其委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。	一、本條規定委託人免於申請書上簽名或蓋章之情況。 二、申請人如旅居國外，委託代理人申請土地登記案件，其委託書合於民法第五百三十四條特別授權之要件，即於授權書內應列明委託處理不動產之座落、地號者，委託人免於申請書內簽名或蓋章，由受託人簽名或蓋章即可。	**【69年1月新增條文】**

第三十九條【98年7月修正條文】

父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。

未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件。

繼承權之拋棄經法院准予備查者，免依前二項規定辦理。

【修正說明】

一、 依民法第一千零八十八條第二項規定，父母非為子女之利益不得處分其特有財產。又依民法第一千一百零一條第二項及第一千一百十三條規定，監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利應經法院許可，與父母處分未成年子女所有之土地權利不須經法院許可不同，爰現行條文第一項修正移列為第一項及第二項，並刪除第三項，現行第四項移列為第三項，並酌作文字修正。

二、 另配合民法第十五條規定，修正「禁治產人」為「受監護宣告之人」，併予敘明。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第39條： 法定代理人處分未成年人或禁治產人所有之土地，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。 前項法定代理人為監護人者，應檢附親屬會議允許之證明文件。但監護人為父母或與受監護人同居之祖父母時，不適用之。 親屬會議允許之證明文件應記載全部會員之姓名並簽註其資格符合民法第一千一百三十一條及第一千一百三十三條規定，且由允許之會員簽名。 繼承權之拋棄經法院准予備查者，免依前三項規定辦理。	按「依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。…」為民法第三條所明定，當事人已親自到場表示其真意者，應於文件內簽名，如蓋章者，依民法規定與簽名生同等之效力，爰刪除第一項及第三項「或蓋章」等字。	**【92年9月修正條文】**
第39條： 法定代理人處分未成年人或禁治產人所有之土地，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名或蓋章。 前項法定代理人為監護人者，應檢附親屬會議允許之證明文件。但監護人為父母或與受監護人同居之祖父母時，不適用之。 親屬會議允許之證明文件應記載全部會員之姓名並簽註其資格符合民法第一千一百三十一條	為使本意更為明確，修正第四項「備查」為「准予備查」。	**【90年9月修正條文】**

及第一千一百三十三條規定，且由允許之會員簽名或蓋章。 繼承權之拋棄經法院准予備查者，免依前三項規定辦理。		
第39條： 法定代理人處分未成年人或禁治產人所有之土地，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名或蓋章。 前項法定代理人為監護人者，應檢附親屬會議允許之證明文件。但監護人為父母或與受監護人同居之祖父母時，不適用之。 親屬會議允許之證明文件應記載全部會員之姓名並簽註其資格符合民法第一千一百三十一條及第一千一百三十三條規定，且由允許之會員簽名或蓋章。 繼承權之拋棄經法院備查者，免依前三項規定辦理。	一、調整條次。 二、依民法第一千一百零一條、第一千一百零五條、第一千一百十三條、第一千一百三十一條及第一千一百三十三條規定意旨修正第一項，及增訂第二項、第三項規定，俾利執行。 三、刪除原第二項。按民法第一千零八十八條第二項及第一千一百零一條所定之「處分」，學說上認其性質應包括法律上之處分及事實上之處分，而繼承權之拋棄即屬處分行為之一，本項係贅語，爰刪除。 四、增訂第四項。按繼承權之拋棄經法院備查者，地政機關無庸審查其是否依民法有關規定辦理，故增訂本項。	**【84年7月修正條文】**
第34條： 父母處分其未成年子女所有之土地，申請登記時，應於申請書適當欄記明確為該子女之利益處分之事由並簽名或蓋章。 前項之處分，包括繼承權之拋棄。	一、本條規定父母處分其未成年子女之土地之要件。 二、父母處分其未成年子女之不動產，是否為子女利益一節，本非登記機關所能干預，惟以往登記機關基於實質審查精神，對其是否合於民法第一千零八十八條第二項之規定，均加以審查，但事實上或無從審查，或難以執行，故內政部為簡政便民，曾以67.3.7台內地字第七八〇四二五號函規定，得僅由父母在土地登記申請書或有關文件（如繼承權拋棄書等）內敘明，係為子女之利益而處分字樣即可，毋需提繳同意書、保證書、證明書或親屬會議記錄。 三、本條爰依上開函釋增訂如上。	**【69年1月新增條文】**

第四十條【102年8月修正條文】

申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：

一、外國人應提出護照或中華民國居留證。

二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證明文件。

三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。

四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。

五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。

【修正說明】

有關旅外僑民申請登記時之身分核對，除提出華僑身分證明及其他附具照片之身分證明文件外，其中華僑身分證明部分，得以國籍法施行細則第十一條第三項規定所列之國籍證明書、或經內政部認定之證明文件等代替之，故為因應實際登記作業需要，並保持法規適用彈性，爰於第二項第二款增列「中央地政主管機關規定應提出之文件」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第40條： 申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。 前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件： 一、外國人應提出護照或中華民國居留證。 二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。 三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。 四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。 五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。	依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條及第六十七條規定，大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其向被繼承人住所地之法院為繼承之表示，並經許可長期居留者，得繼承非臺灣地區繼承人賴以居住之不動產，且不受不得逾新臺幣二百萬元規定之限制。另主管機關核發之長期居留證，其上有相片、國籍、統一證號、個人基本資料等，具有公信力，故為利大陸地區人民申辦土地登記，主管機關核發之長期居留證亦得為其身分證明文件，爰修正第二項第三款規定。	**【100年12月修正條文】**
第40條： 申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。 前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件： 一、外國人應提出護照或中華民國居留證。 二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。 三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定	一、查中華民國居留證，如外僑居留證或外僑永久居留證等文件，其上有相片、國籍、統一證號、個人基本資料等，不但具有公信力且該文件係以中文書寫，方便登記人員核對，爰於第二項第一款增加中華民國居留證，以為身分證明文件。另統一文字用語，修正第二項第	**【98年7月修正條文】**

之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。 四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。 五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。	四款「證件」為「證明文件」。 二、依國籍法第八條規定，外國人或無國籍人申請歸化者，應自許可之日起取得中華民國國籍；又同法第十七條規定，喪失中華民國國籍申請回復國籍者，亦自許可之日起回復中華民國國籍。另依入出國及移民法第十條規定，歸化及回復我國國籍尚未在臺灣地區設有戶籍之無戶籍國民申請定居，應在臺灣地區連續居留滿一定期間始可申請定居設戶籍，故為便利歸化或回復中華民國國籍而尚未設立戶籍之人士申辦登記，爰增訂第五款。	
第40條： 申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。 前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件： 一、外國人應提出護照。 二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。 三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。 四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證件。	一、為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，爰修正本條。 二、按土地登記案件攸關民眾權益甚鉅，為保障真正權利人之權益，避免不肖人士偽造證明文件辦理登記，對於原應提出登記義務人之印鑑證明之情形，修正為登記義務人應親自到該管地政事務所確認身分及同意辦理登記之真意，並於登記原因證明文件內簽名，爰將第一項第二款及第二項文字移列至第一項。 三、按「依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。…」為民法第三條所明定，當事人已親自到場表示其真意者，應於文件內簽名，如蓋章者，依民法規定與簽名生同等之效力，爰刪除「或蓋章」。 四、按原第二項「登記機關指定人員」文字重複，	**【92年7月修正條文】**

	刪除前段並調整文字。 五、考量登記義務人除領有國民身分證之國民外，尚有外國人、旅外僑民、大陸地區人士及港澳居民，為便利登記人員辨識當事人身分，在核對身分證明文件時仍以國民身分證正本為主，如非本國國民無法提出者，得以其他合法之文件以供審核，爰修正第二項文字。 六、修正後第二項第二款所稱「其他附具照片之身分證明文件」，係指官方所核發之有效證明文件，並應附具照片，以方便登記人員辨識當事人身分。 七、為使登記人員瞭解登記義務人免親自到場申辦登記之情形，爰將現行條文各款次移列至第四十一條。	
第40條： 申請登記時，除有下列情形之一者外，應提出登記義務人之印鑑證明： 一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記者。 二、登記義務人親自到場，在登記原因證明文件內簽名或蓋章者。 三、登記原因證明文件經依法公證或認證者。 四、登記義務人為無行為能力人者。 五、與有第三款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同者。 六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者。 七、其他由中央地政機關規定免提出印鑑證明者。 依前項第二款規定辦理時，登記義務人應提出國民身分證，經登記機關指定人員核符後，當場於證明文件內簽名或蓋章，並由登記機關指定人員同時簽證。	一、修正「左列」為「下列」。 二、因應變動後之條次，修正第一款。 三、原契稅條例第二十八條，業經八十八年七月十五日總統華總一義字第八八〇〇一六二〇八〇號令刪除，故刪除第一項第三款「或監證」三字。 四、修正第一項第四款部分文字。 五、增訂第一項第六款文字，明定登記義務人於土地所在之地政事務所設置有土地登記印鑑者，免提出印鑑證明；現行條文第六款移列為第七款。	**【90年9月修正條文】**
第40條： 申請登記時，除有左列情形之一者外，應提出登記義務人之印鑑證明。 一、依第二十八條第四款規定，得由權利人單獨申請登記者。 二、登記義務人親自到場，在登記原因證明文件內簽名或蓋章者。 三、登記原因證明文件經依法公證、認證或監證者。 四、登記義務人為無行為能力者。	一、調整條次。 二、修正原條文第一項第一款文字。依第二十八條規定由權利人或登記名義人單獨申請登記之場合，除第四款規定外，無申請登記之義務人，故修正本款。 三、修正第二款文字。 四、修正原條文第一項第	**【84年7月修正條文】**

五、與有第三款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同者。 六、其他由中央地政機關規定免提出印鑑證明者。 依前項第二款規定辦理時，登記義務人應提出國民身分證，經登記機關指定人員核符後，當場於證明文件內簽名或蓋章，並由登記機關指定人員同時簽證。	三款文字。按依公證法第四條、第五條規定，就特定法律行為或私權之事實，除得請求公證人作成公證書外，亦得請求其就私證書為認證，為求周延，爰修正本款。 五、增訂第一項第四款。按「印鑑登記辦法」第三條規定，無行為能力人不得申請印鑑登記，故增訂本款。 六、增訂第一項第五款。為減少使用印鑑證明之場合，爰增訂本款，以符簡政便民宗旨。 七、修正第一項第四款文字，並移列為第六款。按原條文所指「法令」係指由中央地政機關依其法令職權訂定得免附印鑑證明之行政命令而言，為期明確，爰修正本款。	
第37條： 申請登記時，除有左列情形之一者外，應提出登記義務人之印鑑證明。 一、 依第二十六條第一款至第十三款及第十五款規定，得由權利人單獨申請者。 二、 義務人親自到場，在登記原因證明文件內簽名或蓋章者。 三、 登記原因證明文件經依法公證或監證者。 四、 其他依法令提出印鑑證明者。 依前項第二款規定辦理時，登記義務人應提出國民身分證，經登記機關指定人員核符後，當場於證明文件內簽名或蓋章，並由登記機關指定人員同時簽證。	一、為配合現行「印鑑登記辦法」核發「印鑑證明」之規定，修正「印鑑證明書」為「印鑑證明」。 二、申請土地登記案件，除有本條第一項第一款至第三款所規定之情形者外，依其他法令免提出印鑑證明者，並未包括在上列規定中，爰增列第四款，以期適法周延。	**【80年11月修正條文】**
第37條： 申請登記時，除有左列情形之一者外，應提出登記義務人之印鑑證明書： 一、依第二十六條第一款至第十三款及第十五款規定，得由權利人單獨申請者。 二、義務人親自到場，在登記原因證明文件內簽名或蓋章者。 三、登記原因證明文件經依法公證或監證者。 依前項第二款規定辦理時，登記義務人應提出國民身分證，經登記機關指定人員核符後，當場於證明文件內簽名或蓋章，並由登記機關指定人員同時簽證。	一、本條規定申請登記應檢附義務人印鑑證明之場合。 二、為證明義務人處分其不動產行為之真意，以保障其權益，原則上應檢附義務人印鑑證明。 三、至得由權利人單獨申請登記或義務人親自到場申請登記或登記原因證明文件經依法公證或監證者，義務人處分其不動產之真意已明，無需再行檢附印鑑證明。	**【69年1月新增條文】**

第四十一條 【100年12月修正條文】

申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。

二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。

三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。

四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。

五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。

六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。

七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。

八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。

九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。

十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。

十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。

十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。

十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。

十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。

十五、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

【修正說明】

一、配合外交部九十九年十二月十四日部授領三字第〇九九七〇〇〇四〇一號函，因「外交部及駐外館處文件證明條例」業於九十九年六月十五日總統華總一義字第０九九００一五０五八一號令制定公布，為使法令用語一致，請各機關修正所管法規授權外交部駐外館處辦理文書驗證之法規，將「認證」、「證明」及「簽證」等用詞修正為「驗證」，爰修正第七款部分文字。

二、依法制作業體例，各款刪除「者」字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第41條： 申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場： 一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記者。 二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證者。 三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同者。 四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證者。 五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場者。 六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地	一、為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，爰修正本條。 二、為使登記人員瞭解當事人免親自到場申辦登記之情形，爰將第四十條各款次移列為第一款、第二款、第三款、第五款及第六款，並將「申請土地登記應附文件法令補充規定」第三十六點第一款、第六款及第三十二點增列為第七款、第九款及	**【92年7月修正條文】**

登記印鑑者。 七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外領務人員認證或驗證者。 八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者。 九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證者。 十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明者。 十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下者。 十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符者。 十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下者。 十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書者。 十五、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場者。	第十款。另將原第一款、第四款、第五款、第六款及第七款移列為第十一款、第十二款、第十三款、第十四款及第十五款。 三、本條所稱當事人係指權利人、義務人。 四、依第一百三十七條、第一百四十五條、夫妻聯合財產更名登記審查要點第三點及其他相關規定，應提出當事人同意書及印鑑證明之情形，倘該同意書經依法公證、認證，當事人得免親自到場，爰於第二款增列「同意書」。 五、為落實地政士簽證制度，於現行條文第三款增加「政士簽證」，並移列為第四款。 六、按「限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許」為民法第七十七條前段所明定，限制行為能力人雖仍為法律行為之當事人，惟其於登記原因證明文件上簽名或蓋章者，已表示其意思，故法定代理人親自到場檢附相關文件申辦登記，足以代表限制行為能力人之意思，今考量便民服務，爰增列第五款。 七、配合修正後第四十條第二項，考量當事人為外國人、旅外僑民、大陸地區人民及香港、澳門居民授權他人辦理登記，其授權書經相關單位認證或驗證者，得免親自到場，爰於第七款增列「外國人」、「認證或」等字及增列第八款文字。 八、本條係屬原則性規範，本規則條文內有須親自到場規定者，倘符合本條情形，自得依其辦理。	
第41條： 申請登記提出之證明文件為協議書時，除有下列情形之一者外，應提出當事人之印鑑證明： 一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分	一、修正「左列」為「下列」。 二、現行條文第一款移列為第五款，第二款移列	**【90年9月修正條文】**

之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下者。 二、當事人親自到場，在協議書內簽名或蓋章，並提出國民身分證經登記機關指定人員核符簽證者。 三、協議書經依法公證或認證者。 四、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符者。 五、依第四十三條第三項規定辦理更正登記時，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下者。 六、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記者。 七、其他由中央地政機關規定免提出印鑑證明者。	為第六款，第三款移列為第一款，第四款移列為第二款，第五款移列為第三款，並酌作文字修正，第六款移列為第七款。 三、按依公證法第四條、第五條規定，就特定法律行為或私權之事實，除得請求公證人作成公證書外，亦得請求其就私證書為認證，為使本條文更為明確，爰於第三款增訂「或認證」之文字，又基於簡政便民政策及配合戶政機關簡化使用印鑑證明之場合增訂第四款。	
第41條： 申請登記提出之證明文件為協議書時，除有左列情形之一者外，應提出當事人之印鑑證明。 一、依第四十三條第三項規定辦理更正登記時，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下者。 二、依第九十一條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記者。 三、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下者。 四、當事人親自到場，在協議書內簽名或蓋章，並提出國民身分證經登記機關指定人員核符簽證者。 五、協議書經依法公證者。 六、其他由中央地政機關規定免提出印鑑證明者。	一、增訂本條。 二、申請土地登記提出之證明文件為協議書時，為證明當事人之真意，以保障其權益，除本條規定之情形者外，應檢附協議人之印鑑證明。 三、按依第四十三條第三項規定辦理更正登記時，須重新計算各共有人應有部分，因技術上困難致有些微差額之情形在所難免，基於簡政變民之原則，故本條第一款規定免檢附當事人之印鑑證明。第三款規定理由亦同。 四、本條第四款規定，乃基於當事人既已親自到場並於協議書中簽名或蓋章，其真意已明確，殊無再要求檢附印鑑證明之理。 五、本條第五款之規定，協議書既經法院依法公證，其意思表示之效力已屬明確，故准予免檢附印鑑證明。 六、為避免列舉事項有不周延之處，爰訂定本條第六款之概括規定。	**【84年7月新增條文】**

第四十二條【102年8月修正條文】

申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。

義務人為財團法人或祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

【修正說明】

配合內政部一百零一年三月七日內授中民字第一０一五七三０一四六號函規定，祭祀公業法人依祭祀公業條例第三十三條規定處分財產或設定負擔，於辦理不動產登記時，應向登記機關繳驗經直轄市、縣(市)主管機關備查之證明文件，爰於第三項增列祭祀公業法人，俾利實務執行。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第42條： 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。 前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。 義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。	經濟部九十九年十月二十一日修正發布公司登記規費收費準則第十一條規定，該部配合前揭修正，自一百年三月份起，提供民眾登記文件影本時所加蓋之印章字樣，已配合由「抄錄專用章」變更為「影印專用章」，但仍保留抄錄公司登記表申請之規定，爰第二項增列法人登記機關核發之設立、變更登記表影本亦得為公司法人證明文件。	**【100年12月修正條文】**
第42條： 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。 前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本。 義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。	按申請人為公司法人者，其依第一項規定，應提出之法人登記證明文件、代表人資格證明、法人及代表人印鑑證明即為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本，故為使語意更為明確，爰修正第二項文字。	**【95年6月修正條文】**
第42條： 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。 前項規定於申請人提出法人登記機關核發之法人設立或變更登記表，已載有法人及其代表人資格者，得免附法人登記證明文件、代表人資格證明、法人及代表人印鑑證明。 義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。	一、法人為義務人時，本即應依第四十一條提出印鑑證明，惟為使本條文字更為明確，爰增訂「法人及」之文字。 二、因經濟部已於八十七年四月一日廢除核發公司印鑑證明，爰於本條第一項增訂「或其他足資證明之文件」以保持彈性。 三、有關公司法人申請土地登記時，須檢附公司執照及其代表人資格證件，其為義務人時應另提出代表人印鑑證明或其他足資證明之文件。惟因經濟部已停發公司及其負責人印	**【90年9月修正條文】**

	鑑證明書，並改以公司設立（變更）登記表正本、影本或抄錄本及其影本以為替代，因上開替代之文件除留有公司及負責人印鑑樣章外，尚登記有公司名稱、公司所在地、公司統一編號、公司董事（含董事長）與監察人姓名、身分證統一編號、住所等資料，為避免檢附三種資料重疊之證件，造成申請人困擾，亦增加審查人員重複比對文件資料之處理時間，故有關公司法人申請登記時，如已檢附公司設立（變更）登記表正、影本或抄錄本及其影本者，得免予提出公司執照及其代表人之資格證明，爰增訂第二項規定。 四、由於財團法人之性質為公益法人，其財產之取得，來自社會大眾之奉獻，且經本部函詢各法人主管機關並彙整其意見，大多均希望地政機關能配合要求其檢附主管機關同意備查或核准之證件，以利其監督管理，藉以保障民眾權益，預防社會問題之產生，爰增訂第三項規定。又財團法人處分其財產時，於報其主管機關核准或同意備查前，須先依其內部章程規定完成處分程序，故財團法人為義務人時，仍須於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。 五、社團法人因其種類眾多，涉及有關法令及其內部章程規定甚為複雜，地政機關審查人員不易了解，又其所有之財產並非全部來自社會大眾之捐贈，故尚無須要求其檢附主管機關核准或同意備查之文件，僅須於登記申請書簽註切結即可。	

第42條： 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之代表人印鑑證明，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。	一、原第三十八條與第三十九條規定均係就法人作規範，為求簡潔，爰予合併修正文字，並調整條次。 二、刪除原第三十九條「土地所有權移轉或設定」等字。土地登記之義務人為法人者，非僅限於土地所有權移轉或設定案件，故刪除上開文字，改為概括規定，以期周延。 三、刪除原第三十九條「公司」二字。因法人之範圍不限於公司一種，爰刪除「公司」，以擴大本條適用範圍。 四、刪除原第三十九條「之事由」三字，因其處分事由非登記機關審查職權。	**【84年7月修正條文】**
第38條： 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。	本條規定申請登記之申請人為法人時，應檢附之文件。	**【69年1月新增條文】**
第39條： 申請土地所有權移轉或設定登記之義務人為公司法人時應提出其代表人之身分及印鑑證明，及於申請書適當欄記明確依公司法規定完成處分程序之事由，並蓋章。	一、本條規定公司法人對其土地處分或設定負擔應提出之文件。 二、公司法人以其法定代表人為代表，如對其土地為處分或設定負擔時，除應提有關文件外，并應提出法定代表人之身分及印鑑證明，以為義務人資格之認定。 三、目前之做法依本部63.10.12台內地字第六〇二八八二號函規定為除依法應提出之文件外，並應檢附股東會議決議，或董事會會議之決議。自本規則發布實施後應予變更。	**【69年1月新增條文】**

第四十三條 【95年6月修正條文】

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。

【修正說明】

一、按申請登記，權利人為二人以上時，其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，爰修正第一項部分文字以資周延。

二、登記機關依第三項辦理之更正，仍應依土地法第六十九條規定程序處理，爰修正部分文字以資明確。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第43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。	一、為使文字、語意一目了然，爰修正第一項文字。 二、隨著社會經濟快速變遷，房地產價值日益高昂，共有關係亦日趨複雜，共有人之權利範圍分母數，萬位數已不敷因應。為因應實際需要，符合民眾需求並兼顧登記實務作業，宜放寬分母位數至六位數，爰修正第二項後段文字。 三、查共有土地權利持分分母超過六位數，與本條第二項規定不符者，如共有人不協議更正，則造成既成事實與法令規定明顯不符之情形，且地政機關於地籍管理上亦有困難。又分母超過六位數，如通知共有人後逾期未能辦理協議更正者，登記機關逕為辦理更正為六位數，尚不妨害共有人權益，如有共有人認其權益受損者，得向登記機關請求損害賠償。故為落實本條第二項之規定之精神，簡化複雜之土地權利持分，爰修正本條第三項部分文字。	**【90年9月修正條文】**
第43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。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第40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。	一、本條規定共有土地應有部分之持分記載方式。	**【69年1月修正條文】**

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。	二、經濟發展使建物趨向高層建築，則土地使用關係越趨複雜，為便於地籍管理，共有土地申請登記時，應於申請書內記明各權利人之應有部分或相互關係，應有部分之表示方法，分母整十、整百、整千、整萬表示為原則。 三、已登記之共有土地權利，如其應有部分與第二項規定不符，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。 四、參照內政部65.6.10台內地字第六八〇七五八號函訂定。	
第31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。		**【35年10月條文】**

第四十四條 【92年7月修正條文】

申請登記須第三人同意者，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。

前項第三人除符合第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

【修正說明】

一、為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，爰修正本條。

二、參依第四十條之修正，規定提出同意書之第三人應親自到場並依第四十條辦理，倘符合第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款情形，得免親自到場，爰增列第二項。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第44條： 申請登記須第三人同意者，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由，並檢附其印鑑證明。	一、條次調整。 二、修正「時」為「者」。 三、為使本條文內容更臻完整，爰增訂「檢附第三人同意書或」之文字。	**【90年9月修正條文】**
第45條： 申請登記須第三人同意時，應由第三人在登記申請書內註明同意事由，並檢附其印鑑證明。	一、調整條次。 二、將「承諾」修正為「同意」，「印鑑證明書」修正為「印鑑證明」，以符實際。 三、刪除另提出第三人承諾書之規定，以資簡化。	**【84年7月修正條文】**
第43條： 申請登記須第三人承諾時，應由第三人在登記申請書內註明承諾事由，並簽名或蓋章，或另提出該第三人之承諾書及其印鑑證明書。	一、本條規定申請登記須第三人承諾時之處理情形。 二、登記須第三人承諾，係	**【69年1月修正條文】**

	指登記原因應得第三人之同意或許可，以第三人之承諾為登記原因法律行為之有效要件者，倘未得其承諾而允許申請登記，則將使未發生效力之法律行為發生權利變更效力，顯與登記之要件有悖。本條乃為明確之規定，以免糾紛。	
第35條： 聲請登記須第三人承諾時，應由第三人在聲請書內簽名蓋章。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第47條： 權利變更登記與第三人有利害關係時，應於聲請書外，加具第三人之承諾書或其他證明書。		**【35年10月修正條文】**

第 三 節 登記規費及罰鍰

第四十五條 【90年9月修正條文】

登記規費，係指土地法所規定之登記費、書狀費、工本費及閱覽費。

【修正說明】

一、條次調整。
二、修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第136條： 登記規費包括土地法所規定之登記費、書狀費、工本費及閱覽費。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第133條之1： 登記規費包括土地法所規定之登記費、書狀費、工本費及閱覽費。	一、本條新增。 二、界定登記規費之範圍。	**【79年6月新增條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第102條： 抄錄費每百字一元，不及百字以百字計算。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第103條： 閱覽費每次一元。		**【35年10月條文】**

第四十六條 【96年7月修正條文】

土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣一元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：

一、抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記者。

二、抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。

三、權利書狀補（換）給登記。

四、管理人登記及其變更登記。

五、其他法律規定免納者。

以郵電申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應另繳納郵電費。

登記規費之收支應依預算程序辦理。

【修正說明】

按現行條文第一項但書第二款所稱抵押權次序讓與登記，係指第一百十六條所稱抵押權次序讓與登記，乃同一抵押物之先次序抵押權人將其抵押權次序讓與後次序抵押權人，而使其抵押權次序互為交換所為之次序變更登記，與民法第八百七十條之一所稱抵押權次序之讓與，係指同一抵押物之先次序或同次序抵押權人為特定後次序或同次序抵押權人之利益，將其可優先受償之分配額讓與該後次序或同次序抵押權人，讓與人與受讓人仍保有其抵押權及次序之情形不同，爰將次序「讓與」修正為次序「變更」，以資區別。又民法第八百七十條之一新增抵押權人得以次序讓與或拋棄之方法調整其可優先受償分配額之規定，涉及抵押權內容之變更，亦屬土地法第七十六條第二項規定免納登記費之範疇，爰修正第一項第二款部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第46條： 土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣一元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納： 一、抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記者。 二、抵押權次序讓與登記。 三、權利書狀補（換）給登記。 四、管理人登記及其變更登記。 五、其他法律規定免納者。 以郵電申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應另繳納郵電費。 登記規費之收支應依預算程序辦理。	一、條次調整，並修正文字。 二、修正「計徵」為「計收」。 三、現行條文第二項移為第一項第一款，第三項移列為第一項第二款。 四、按登記規費應依土地法規定繳納或免納，另為利實務執行，爰將「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第四點免繳納登記費之各款情形納入，以資周延，故增列第一項第三款至第五款。	**【90年9月修正條文】**
第137條： 登記規費，應依土地法之規定繳納或免納。登記費未滿新臺幣一元者，不予計徵。 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記者，免納登記費。 申請抵押權次序讓與登記，免納登記費。 以郵電申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應另繳納郵電費。 登記規費之收支應依預算程序辦理。	一、調整條次。 二、關於本條第一項所稱之「一元」其貨幣單位為新臺幣，為期明確，爰修正有關文字。	**【84年7月修正條文】**

第134條： 登記規費，應依土地法之規定繳納或免納。登記費未滿一元者，不予計徵。 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記者，免納登記費。 申請抵押權次序讓與登記，免納登記費。 以郵電申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應另繳納郵電費。 第一項登記規費之收支應依預算程序辦理。	一、登記規費之繳納或免納，土地法第六十五條、第六十七條、第七十六條至第七十八條及第七十九條之二已有規定，爰修正第一項文字如上，並刪除第二、三、四項。 二、抵押權設定時已按擔保之債權額繳納千分之一登記費，嗣後另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時或申請抵押權次序讓與登記時，不宜再按千分之一繳納登記費，以免重複，爰增列第二項、第三項。 三、修正前第二十三條第一項後段文字修正後移列為第四項。 四、第五項文字修正。	**【79年6月修正條文】**
第134條： 申請土地登記，應依照土地法之規定繳納登記費及權利書狀費。登記費未滿一元者，不予計徵。 申請土地標示變更登記、預告登記，每宗繳納登記費一元。 申請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分依第一項繳納登記費外，每宗繳納登記費一元。 第一項之權利書狀費，於左列情形改繳書狀工本費，每張應繳費額，由中央地政機關訂之。 一、申請換給或補給權利書狀者。 二、申請分割登記，就新編地號另發權利書狀者。 前三項登記費、書狀工本費之收支應依預算程序辦理。	一、本條補充規定登記規費繳納之標準。 二、登記費之繳納標準，土地法第六十五條、第七十六條、及第七十八條均有規定。惟為簡政便民，對於登記費以權利價值計算，結果未滿一元者，不予計徵。（第一項） 三、標示變更登記、預告登記、他項權利內容變更登記費，土地法未述及，特參照土地法第七十八條之標準補充定如第二、三項。 四、權利書狀費標準依土地法第六十七條及第七十七條規定，係按權利價值分級計徵。但對於申請換給或補給書狀或因分割另發書狀者，以其非屬土地權利之登記，故祇收書狀工本費，其數額由中央地政機關訂之。	**【69年1月修正條文】**
第99條： 聲請土地登記，應依照土地法之規定，繳納登記費及權利書狀費。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第138條： 左列土地登記，免納登記費、權利書狀費。	一、條文刪除，條次保留。 二、關於免納登記費之情	**【79年6月刪除條文】**

一、公有土地確無收益者。 二、私有水路、道路提供公共使用確無收益者。 三、政府機關為執行公務依法囑託登記機關登記者。 四、其他依法令免納登記費或權利書狀費者。	形，土地法第七十六條、第七十八條已明文列舉規定；書狀費費額同法第七十七條亦有規定，本條爰予刪除。	
第104條： 左列土地登記，免納登記費、權利書狀費。 一、公有土地確無收益者。 二、私有水路、道路提供公共使用確無收益者。 三、政府機關為執行公務依法囑託登記機關登記者。 四、其他依法令免納登記費或權利書狀費者。	一、本條規定辦理土地登記免納登記費、書狀費之場合。 二、除第一款維持原條文、第四款依其他法令得免納者外，私有水路道路如提供公共使用，且確無收益者，應予免納。政府機關為執行公務依法囑託登記機關登記者，如法院依強制執行法第十一條囑託查封、或稅捐機關依稅捐稽徵法第二十四條囑託禁止處分登記等均應予免納。	**【69年1月修正條文】**
第104條： 公有土地確無收益者，免納登記書狀等費。		**【35年10月條文】**

第四十七條 【90年9月修正條文】

登記規費應於申請登記收件後繳納之。

【修正說明】

一、條次調整。

二、按登記規費及罰鍰分別於收件、審查時計收，爰將現行條文第一百四十一條第一項內容規定調整至本條，並將第二項條文內容調整為修正後條文第五十條第二項。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第141條： 登記規費及罰鍰應於申請登記收件時繳納之。 土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。	一、本條刪除。 二、現行條文內容已納入修正條文第四十七條及第五十條，爰刪除之。	**【90年9月刪除條文】**
第141條： 登記規費及罰鍰應於申請登記收件時繳納之。 土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。	一、調整條次。 二、登記規費及罰鍰二者性質不同，應分別列明，爰文字修正。	**【84年7月修正條文】**
第137條： 登記規費應於申請登記收件時繳納之。 土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。	一、本條規定登記規費繳納之場合。 二、逾期申請權利變更登記，依土地法第七十三條及平均地權條例第八十條規定應處登記費罰鍰，其逾期如因政府機關內政作業或不可抗力所致之期間，應予扣除，以示公允。	**【69年1月新增條文】**

第四十八條 【90年9月修正條文】

申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值，依下列規定認定之：

一、建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。

二、建物在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。

【修正說明】

一、條次調整。
二、修正「左列」為「下列」。
三、為使文字、語意更加明確、順暢，修正部分文字。
四、第二款所稱「當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值」係指該房屋之起課現值。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第139條： 申請建物所有權第一次登記，其權利價值以該管直轄市、縣（市）政府依土地法公布之改良物法定價值為準。其尚未公布者，得依左列規定認定之： 一、建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。 二、建物在未實施建築管理地區者，應以當地不動產評價委員會評定之當期不動產標準價格評定表所列標準價格為準。	一、調整條次。 二、修正本文第二行之「該管市縣政府」為「該管直轄市、縣（市）政府」，以配合本規則第四條用語。 三、刪除第二款之標點引號，以符一般立法體例。	**【84年7月修正條文】**
第135條： 申請建物所有權第一次登記，其權利價值以該管市縣政府依土地法公布之改良物法定價值為準。其尚未公布者，得依左列規定認定之： 一、建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。 二、建物在未實施建築管理地區者，應以當地不動產評價委員會評定之當期「不動產標準價格評定表」所列標準價格為準。	一、本條規定建物所有權第一次登記，其建物權利價值之認定標準。 二、建物權利價值，原則上應以該管市縣政府依土地法公布之改良物法定價值為準。如其尚未公布者，參照內政部57.5.16.台內地字第七九二三一一號函規定增訂其認定標準如上。	**【69年1月新增條文】**

第四十九條【99年6月修正條文】

申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。

申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。

前二項權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四時，以各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。

【修正說明】

一、修正第二項部分文字，理由同第四條。

二、配合不動產役權之客體從土地擴張至其他不動產，爰參照第四十八條規定，於第三項增列「或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值」等文字。又依第三項規定計收登記費者，係以申請人約定之權利價值為實物、非現行通用貨幣或不明而由申請人折算或自行加註者為限，如申請人於契約書已明確約定該權利之權利價值者，自應依土地法第七十六條規定以該權利價值之千分之一計收登記費，併予說明。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第49條： 申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。 申請地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。 前二項權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價百分之四時，以各該權利標的物之土地申報地價百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。	一、條次調整。 二、修正第一項文字「外國通用貨幣」為「非現行通用貨幣」，以因應不同情況，並修正「契約書權利價值欄」為「申請書適當欄」及「計徵」為「計收」以符實際。 三、配合第一項文字修正第二項「應請申請人於契約書上自行加註」為「應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費」。 四、為避免申請人於申請設定或移轉登記時，以顯著不相當之權利價值填載或加註，規避登記費之繳納，同時考量登記機關之行政成本及所負損害賠償責任，參依遺產及贈與稅法施行細則第三十一條第二項、第三項規定增訂第三項。	**【90年9月修正條文】**
第140條： 申請他項權利登記，其權利價值為實物或外國通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入契約書權利價值欄內，再依法計徵登記費。 申請為地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應請申請人於契約書上自行加註。	一、調整條次。 二、修正第一項文字。 三、修正第二項。基於契約自由之原則，契約價值應由契約訂定之雙方自行訂定，爰修正本項規定。	**【84年7月修正條文】**
第136條： 申請為他項權利登記，其權利價值為實物或外國通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為國幣或當地通行之貨幣，填入契約書權利價值欄內，再依法計徵收登記費。 申請為地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，以各該權利標的物之土地申報地價百分之八為其一年之權利價值，按存續之年期計算。其未定期限者，以十年計算之。	一、本條規定他項權利價值之計算標準。 二、設定他項權利，以實物或外國通用貨幣者並非法所不許，惟應折算為國幣或當地通行之貨幣。 三、用益物權，其權利價值不明者，原第一百零一條之規定殊嫌麻煩，為簡化起見，特參照土地法第一百十條地租不得超過地價百分之八規定，以其權利標的物	**【69年1月修正條文】**

	之土地申報地價百分之八為其一年之權利價值，按存續年期，計算其登記費。	
第100條： 聲請為他項權利登記時，其權利價值，如以契約所載之實物填報應由主管地政機關將實物按照登記時之價值折算法幣填入聲請書權利價值欄內，再依法徵收登記費。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第101條： 聲請為地上權及永佃權登記時，其權利價值不明者，應依下列標準計算後，填入申請書權利價值欄內，再依法徵收登記費。 甲、地上權權利價值計算標準： 一、依民法第八百三十二條及第八百三十五條有支付地租之訂定者，應由與該地面積相同收益相同之土地，在普通租佃時所得地租內，減去該地上權之約定地租，就其所餘差額，再以通行利率（估定該地價區地價所用利率）除之。 二、如未訂定支付地租者，可依照契約或習慣，並參酌建築物或其他工作物或竹木之估定價值求得設定地上權之租金，再依上項方法計算之。 乙、永佃權權利價值計算標準： 一、由與該地面積相同收益相同之土地，在普通租佃時，所得地租內減該永佃權之約定租額（或租金），就其所餘差額，再以通行利率（估定該地價區地價所用利率）除之。 二、如有契載價值者，其現時價值與現時所有權權利價值之比率，仍應維持該契載價值與當時所有權權利價值之比率。	一、刪除。 二、地上權及永佃權其權利價值不明者，本規則第一百三十六條第二項已明定，故原第一百零一條刪除。	**【35年10月條文】**

第五十條 【90年9月修正條文】

逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。

土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。

【修正說明】

一、條次調整。
二、修正「計徵」為「計收」。
三、將現行條文第一百三十八條條文內容調整為本條第一項，以資連貫。
四、將現行條文第一百四十一條第一項條文部分內容調整為修正後條文第四十七條，並將第二項條文內容調整為本條第二項。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期

第138條： 逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計徵。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第134條之1： 逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計徵。	一、本條新增。 二、逾期申請登記之罰鍰，土地法第七十三條已有明定。	**【79年6月新增條文】**

第五十一條 【92年7月修正條文】

已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於五年內請求退還之：

一、登記申請撤回者。

二、登記依法駁回者。

三、其他依法令應予退還者。

申請人於五年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。

【修正說明】

按行政程序法第一百三十一條第一項規定公法上之請求權，因五年間不行使而消滅，為利民眾權益，爰將本條條文「三個月」修正為「五年」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第51條： 已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於三個月內請求退還之： 一、登記申請撤回者。 二、登記依法駁回者。 三、其他依法令應予退還者。 申請人於三個月內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」。	**【90年9月修正條文】**
第142條： 已繳之登記費及書狀費，有左列情形之一者，得由申請人於三個月內請求退還之： 一、登記申請撤回者。 二、登記依法駁回者。 三、其他依法令應予退還者。 申請人於三個月內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。	一、調整條次。 二、依土地法第六十七條之規定，修正第一項「權利書狀費」為「書狀費」。 三、增訂第二項。按登記案件經駁回或撤回後，重新申請收件時，原應重新計收登記費及書狀費，惟若申請人係於駁回或撤回後三個月內重新申請者，為簡化其申請退費之繁雜手續，准予援用原得申請退還之登記費及書狀費，爰參照「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第八點增訂本項。	**【84年7月修正條文】**
第139條： 已繳之登記費及權利書狀費，有左列情形之一者，得由申請人於三個月內請求退還之： 一、登記申請撤回者。 二、登記依法駁回者。 三、其他依法令應予退還者。	一、本條規定得退還登記費、權利書狀費之場合及期限。 二、登記規費，性質上屬於行政手續費之一種。政府機關對人民申辦事	**【69年1月新增條文】**

	項，一經處理，所繳歸費即不得請求發還，為一般通例。申請土地登記案件，於尚未登記完畢前，因當事人申請撤回，或登記機關駁回者，以往皆准許退還已繳之登記費及權利書狀費。本條乃依例而為規定。惟登記規費由公庫經收，登記機關之收支受會計年度之限制，對申請退還登記規費案，處理困難，爰規定應於撤回或接到駁回通知書之日起三個月內請求退還。逾期未申請退還者，不再受理。並應於駁回通知書內註明。	

第五十二條 【90年9月修正條文】

已繳之登記費罰鍰，除法令另有規定外，不得申請退還。

經駁回之案件重新申請登記，其罰鍰應重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過應納登記費之二十倍。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第143條： 已繳之登記費罰鍰，除法令另有規定外，不得申請退還。 經駁回之案件重新申請登記，其罰鍰應重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過應納登記費之二十倍。	一、增訂本條。 二、按課徵登記費罰鍰之目的，係為貫徹土地登記之強制性，維護地籍資料之完整，故申請土地登記除依法不應登記者外，逾期申請登記之事實已發生，且已處以罰鍰者，自不得申請退還，爰參照內政部八十一年十月二十二日台內地字第八一一二四三四號函增訂本條。 三、明定駁回案件重新申請登記，登記費罰鍰之計算方式。	**【84年7月新增條文】**

第 四 節 登記處理程序

第五十三條 【90年9月修正條文】

辦理土地登記程序如下：

一、收件。

二、計收規費。

三、審查。

四、公告。

五、登簿。

六、繕發書狀。

七、異動整理。

八、歸檔。

前項第四款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。

【修正說明】

一、 條次調整。
二、 修正「如左」為「如下」，「計徵」為「計收」。
三、 修正第二項文字，以列舉方式替代條次規定，以資明確。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第47條： 辦理土地登記程序如左： 一、收件。 二、計徵規費。 三、審查。 四、公告。 五、登簿。 六、繕發書狀。 七、異動整理。 八、歸檔。 前項第四款公告，僅於土地總登記、建物所有權第一次登記、第一百十四條、第一百二十一條及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第45條： 辦理土地登記程序如左： 一、收件。 二、計徵規費。 三、審查。 四、公告。 五、登簿。 六、繕發書狀。 七、異動整理。 八、歸檔。 前項第四款公告，僅於土地總登記、建物所有權第一次登記、第一百十三條、第一百二十條及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。	配合第一百二十條規定，修正第二項。	**【79年6月修正條文】**
第45條： 辦理土地登記程序如左： 一、收件。	本條規定土地登記之程序。	**【69年1月新增條文】**

二、計徵規費。 三、審查。 四、公告。 五、登簿。 六、繕發書狀。 七、異動整理。 八、歸檔。 前項第四款公告，僅於土地總登記、建物所有權第一次登記、第一百十三條及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。		

第五十四條 【90年9月修正條文】

登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。

前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第48條： 登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。 前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。	一、調整條次。 二、修正第一項文字，「申請書」修正為「登記申請書」。	**【84年7月修正條文】**
第46條： 登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與申請書。 前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。	一、本條規定收件之作業方式。 二、收件之先後，影響權利關係人之權益甚大，故第二項明示收件應按受理申請之先後編列收件號數，並給予申請人收據以為憑據。	**【69年1月修正條文】**
第36條： 地政機關接收聲請書時應將收件年、月、日、時、收件號數、聲請人姓名、住所、登記標的記載於收件簿，並將收件年月日時、收件號數，記載於聲請書。 前項收件號數，應按接收聲請書之先後編列，其就同一土地同時有二個以上聲請應編為同一號數，記明收件第幾號之幾。 地政機關應給與聲請人收據，並記明接收文件件數、收件號數及年月日時。		**【35年10月條文】**

第五十五條 【90年9月修正條文】

登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。

申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。

【修正說明】

一、條次調整。
二、登記機關受理案件係依申請人檢附資料予以審查，無從證明，故刪除第二項「證明」二字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第49條： 登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。 申請登記案件，經審查證明無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。	一、調整條次。 二、修正第一項文字，理由同前條說明二。	**【84年7月修正條文】**
第47條： 登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。 申請登記案件，經審查證明無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。	一、本條規定登記機關收件後之審查、登簿。 二、登記機關對申請登記案件應審慎查核，其確實符合法定要求者，原則上應即辦理登記。但依法應予公告（如土地法第五十五條）或停止登記（如同法第七十五條之一）者，不在此限。	**【69年1月修正條文】**
第37條： 地政機關接收登記聲請書後，除有特殊情形外，應即隨時審查，審查完畢，辦理審查人員，應於聲請書及他項權利清摺內簽註審查意見及日期，並簽名蓋章。		**【35年10月條文】**

第五十六條【99年6月修正條文】

有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：

一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。

二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。

三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。

四、未依規定繳納登記規費者。

【修正說明】

按土地登記之目的，乃為確定不動產物權之權利狀態，與逾期申請登記應依土地法第七十三條規定課處罰鍰係屬二事，登記機關不能以罰鍰未繳納而阻礙登記之進行，爰刪除第四款「或罰鍰」等文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第56條： 有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正： 一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。 二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」。	**【90年9月修正條文】**

或欠缺者。 三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。 四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。		
第50條： 有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正： 一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。 二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。 三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。 四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。	一、調整條次。 二、明定登記機關應於通知補正書內敘明補正理由或法令依據，以資明確。 三、修正第二款、第三款文字，理由同第四十八條說明二。 四、修正第四款。登記規費與罰鍰二者性質不同，應分別列明，爰修正本款。	**【84年7月修正條文】**
第48條： 依前條審查結果，有左列各款情形之一者，登記機關應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正： 一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。 二、申請書不合程式，或應提出之文件不符者。 三、申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。 四、未依規定繳納登記規費者。	一、本條規定登記申請案，應予補正之場合。 二、土地權利登記申請案件不符法定要求而可予補正者，應通知申請人補正，以盡服務之職責。 三、至原條文有關駁回及不服駁回之處理規定，移列第四十九條規定之。	**【69年1月修正條文】**
第38條： 地政機關於左列情形，應附理由駁回登記之聲請，但即時可以補正者，應命聲請人補正之。 一、事件不屬於地政機關之管轄者。 二、事件不應登記者。 三、當事人或其代理人不到場或代理權限不明者。 四、聲請書不合程式者。 五、聲請書所載當事人土地或權利之標示，或關於登記原因之事項，與登記簿或證明登記原因文件不符，而未能證明其不符之原因者。 六、不加具聲請所必要之文件或圖式者。 七、不納登記費者。 聲請人不服前項駁回時，應於三日內將其異議，呈請司法機關裁判。		**【35年10月條文】**

第五十七條 【90年9月修正條文】

有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：

一、不屬受理登記機關管轄者。

二、依法不應登記者。

三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。

四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。

申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。

依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。

【修正說明】

一、條次調整。

二、修正「左列」為「下列」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第51條： 有左下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請： 一、不屬受理登記機關管轄者。 二、依法不應登記者。 三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。 申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。 依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。	一、調整條次。 二、修正第一項文字。按登記機關駁回登記之申請應以書面敘明理由及法令依據，以示慎重。另有關原條文第一項第三款「私權爭執」之範圍，實務上不易認定，為利執行，有明確界定之必要，爰修正本項文字。 三、修正第三項文字。按依第一項第三款駁回者，申請人除得依第二項規定辦理外，亦得訴請司法機關裁判，故修正本項文字。	**【84年7月修正條文】**
第49條： 依第四十七條審查結果，有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由，駁回登記之申請： 一、不屬受理登記機關管轄者。 二、依法不應登記者。 三、涉及私權爭執者。 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。 申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。 駁回之事由涉及私權爭執者，申請人並得訴請司法機關裁判。	一、本條規定申請登記案件應予駁回之場合。 二、所謂不屬受理登記機關管轄者，係指申請登記事項非屬登記機關法定管轄範圍內之事項。所謂依法不應登記者，係指依法不許登記之事項。所謂涉及私權爭執者，係指申請登記之權利有糾紛未解決者。 三、土地登記之內容雖屬私權事項，但地政機關之登記行為或拒絕登記則不能謂非行政行為，行政法院五十六年判字第九七號著有判例，對於不服駁回者，自得依訴願法規定提出訴願。至若涉及私權爭執者，屬司法機關之審判範圍，應訴請司法機關裁判。訴訟時，自應以權利關係人為相對人（被告），而非登記機關。 四、嗣後有關申請登記駁回案件，依照本條規定辦理。內政部65.12.6	**【69年1月修正條文】**

	台內地字第七一二五四〇號函訂頒「土地登記案件駁回應行注意事項」與本規則規定不符者，應停止適用。	
第39條： 前條第二項之異議，經司法機關裁判，准其登記者，應即予登記。		**【35年10月條文】**

第五十八條 【95年6月修正條文】

駁回登記之申請時，應將登記申請書件全部發還，並得將駁回理由有關文件複印存查。

【修正說明】

按駁回登記時，登記申請書件加蓋駁回之章，旨在申請人重新送件時方便登記機關瞭解原申請狀態；惟登記案件駁回後，其程序均已終結，申請人重新申請仍應另行辦理收件，其是否以原申請書件或另行以申請書件申辦，均應予以受理，爰酌作文字修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第58條： 駁回登記之申請時，應將登記申請書件加蓋土地登記駁回之章，全部發還申請人，並得將駁回理由有關文件複印存參。	一、條次調整。 二、為配合行政程序法第四十六條用語，修正「影印」為「複印」。	**【90年9月修正條文】**
第52條： 駁回登記之申請時，應將登記申請書件加蓋土地登記駁回之章，全部發還申請人，並得將駁回理由有關文件影印存參。	調整條次，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第50條： 駁回登記之申請時，應將申請書件加蓋土地登記駁回之章，全部發還申請人，但得將駁回理由有關文件影印存參。	本條規定駁回登記時應將申請書件發還。但登記機關得將駁回理由有關文件影印，以便申請人不服提出訴願或訴訟時，作為答辯之依據。	**【69年1月新增條文】**

第五十九條 【90年9月修正條文】

申請登記案件，於登記完畢前，全體申請人以書面申請撤回者，登記機關應即將登記申請書及附件發還申請人。

【修正說明】

一、條次調整。

二、查案件被駁回時，係將登記申請書件全部發還申請人，因撤回與駁回後均須重新申請，且將登記申請書件全部發還申請人亦無妨礙，爰修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第58條： 申請登記案件，於登記完畢前，全體申請人以書面申請撤回者，登記機關應即將登記申請書之附件發還申請人。	一、增訂本條。 二、規定登記案件申請撤回之要件及登記機關處理方式。	**【84年7月新增條文】**

第六十條 【90年9月修正條文】

已駁回或撤回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。

【修正說明】

一、條次調整。

二、查申請案件經撤回時，須重新申請，故將撤回列入以資周延。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第53條： 已駁回之登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。		**【84年7月修正條文】**
第51條： 已駁回之登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。	一、本條規定已駁回之登記案件，重新申請時之收件方式。 二、申請登記案件經駁回後，其原有收件號數已註銷，經補正或訴願或訴訟確定，重新申請登記時，應另行辦理收件。	**【69年1月新增條文】**

第六十一條 【90年9月修正條文】

登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。

登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。

【修正說明】

一、條次調整。

二、查土地登記案件之審查、登記，於實務作業上，不同登記原因案件，依其難易度不同，而有不同之處理時效，其為分組辦理者，各組承辦人審查速度不一，故難真正落實現行文第五十四條第一項之規定。惟登記案件仍應有一定之處理原則，基於同一土地權利之登記，如未照收件號數次序為之者，恐產生脫產及不法之情事發生。經考量公平正義原則及實務作業情形，爰修正本條文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第54條： 登記，應依收件號數之次序為之。其為分組辦理者，各組應依承辦案件收件之先後辦理。除法令另有規定外，其收件號數在後之土地，不得提前登記。 登記程序開始後，除法律另有規定外，不得停止登記之進行。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第52條： 登記，應依收件號數之次序為之。其為分組辦理者，各組應依承辦案件收件之先後辦理。除法令另有規定外，其收件號數在後之土地，不得提前登記。 登記程序開始後，除法律另有規定外，不得停止登記之進行。	一、本條規定登記機關辦理登記之次序。 二、登記之先後，關於私人之權益至鉅。本條明示辦理登記，原則上應依收件之先後，藉示公允。 三、登記案件經收件後，尚未登記前，依法得限制登記者，如土地法第七	**【69年1月修正條文】**

	十五條之一之情況，應先行辦理禁止處分之登記。或因登記案件已通知補正尚未逾限之前，或涉及法令疑義，正報請上級機關核示中者，如收件在後之登記案件依序提前辦理，並不影響收件在前案件申請人之權益者，如不予提前辦理，勢將影響登記作業之進行，故修正如第一項。 四、為防止登記機關藉詞停止登記之進行，影響登記申請人之權益，特規定停止登記之進行，應以法律規定者為限。	
第40條： 登記應依收件號數之次序為之。但收件號數在前之土地，因有特殊情形，未能依次登記者，其收件號數在後之土地，得按照原編號數，提前登記。		**【35年10月條文】**

第六十二條 【90年9月修正條文】

應登記之事項記載於登記簿後，應由登簿及校對人員分別辦理並加蓋其名章。

【修正說明】

一、條次調整。
二、修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第55條： 應登記之事項記載於登記簿後，應由登簿及校對人員分別加蓋其名章。	調整條次並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第53條： 應登記之事項記載於登記簿後，應由登簿及校對人員分別加蓋其名章。	一、本條規定登記完畢應由登記及校對人員加蓋其名章。 二、至登記簿之記載例依本規則第十三條規定由省市地政機關另訂。	**【69年1月修正條文】**
第43條： 標示事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數及關於土地之標示。 權利事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數，權利人姓名、住所、登記原因，並其年月日登記標的及其他聲請書所載關於權利應行記載之事項。 登記人員於標示事項欄及權利事項欄記載完畢時，應於其後加蓋名章。		**【35年10月條文】**

第六十三條 【90年9月修正條文】

登記原因證明文件所載之特約，其屬應登記以外之事項，登記機關應不予審查登記。

【修正說明】

一、條次調整。

二、為使語意文字順暢，修正「如」為「其」，「登記」為「審查登記」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第56條： 登記原因證明文件所載之特約，如屬應登記以外之事項，登記機關應不予登記。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第54條： 登記原因證明文件所載之特約，如屬應登記以外之事項，登記機關應不予登記。	一、本條規定非屬登記事項，應不予登記。 二、目前民間當事人間所訂契約書，其所載內容，既多且雜，而登記用紙篇幅有限，實無法依其約定事項一一記載，故參照實務增訂如屬應登記以外之事項登記機關應不予登記，以利執行。 三、至應登記事項與應登記以外之事項，現行土地登記用之公定契約書內，已參照法律規定詳為列舉。	**【69年1月新增條文】**

第六十四條 【90年9月修正條文】

權利人為二人以上時，應將全部權利人分別予以登載。義務人為二人以上時，亦同。

【修正說明】

一、條次調整。

二、增列「分別」二字，以資明確。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第57條： 權利人為二人以上時，應將全部權利人予以登載。義務人為二人以上時，亦同。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第55條： 權利人為二人以上時，應將全部權利人予以登載。義務人為二人以上時，亦同。	一、本條規定共有土地之權利人或義務人應全部予以登載。原設置之共有人名簿早已廢置不用。 二、原第四十一條、第四十二條、第四十五條及第四十六條屬記載例，依本規則第十三條規定，由省市地政機關另訂，故本條刪除。	**【69年1月修正條文】**

第44條： 權利人不止一人時，得僅記載聲請書首列權利人姓名、住所及此外若干名於登記用紙，其餘姓名住所應記載於共有人名簿，義務人不止一人時，亦同。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第41條： 未經依土地法登記之土地為所有權登記，或因土地分割為新登記時，應依次記載登記號數於登記號數欄。		**【35年10月條文】**
第42條： 在標示事項欄或權利事項欄為登記時，應依次記載欄數於標示先後欄或權利先後欄。		
第45條： 附記登記之權利先後欄，應與主登記之欄數同。但應記明附記號數於次。		
第46條： 登記人更名或住所變更之登記，以附記為之，其前記之名稱或住所應塗銷之。		

第六十五條 【95年6月修正條文】

土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

一、建物所有權第一次登記。

二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。

三、公有土地權利登記。

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕造。

【修正說明】

一、按得免繕發權利書狀情形，除本規則有規定外，尚有國民住宅條例施行細則第二十三條規定免發他項權利證明書等之情形，故為保持彈性，爰第一項增列「或其他法規」等文字。

二、共有物分割登記，除辦理標示分割登記完畢後，得免繕發書狀外，亦有共有物分割需先辦理標示合併後再分割之情形，爰配合土地法第七十二條規定，將第二項第二款「分割」修正為「變更」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第65條： 土地權利於登記完畢後，除本規則另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。 有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之： 一、建物所有權第一次登記。	一、條次調整。 二、按土地法第六十二條、第七十五條規定於辦妥土地權利登記及土地權利變更登記時，應即發給申請人土地所有權狀及他項權利證明書。此係明定發給權利書狀係地政機	**【90年9月修正條文】**

二、共有物分割登記，於標示分割登記完畢者。 三、公有土地權利登記。 登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕造。	關對民眾之義務，換言之，即為民眾之權利。如民眾對發給權狀無特別表示者，依上開規定，地政機關自應於權利辦妥登記後，繕發權狀予申請人。但如民眾欲放棄其權利而要求地政機關免發權狀者，地政機關自得免發。惟權狀仍為一項重要的土地權利憑證，為保護交易安全並兼顧便民及避免資源浪費，故應明定得請求免發給權狀之情形。 三、建築公司於蓋妥公寓大廈後，即出售予購屋者，其辦理建物所有權第一次登記後隨即需辦理所有權移轉登記，常造成紙張資源及金錢的浪費，為避免不必要的資源浪費，爰明定辦妥建物所有權第一次登記者，得申請免繕發權狀。 四、有關因辦理共有物分割登記，需同時辦理之標示變更登記，於標示變更登記完畢，免繕發所有權狀，內政部七十六年八月十九日台(七六)內地字第五二八四四七號函已有明釋，爰明定申請免繕發權狀。 五、公有土地，常有地籍異動情形，為方便有關機關管理公有土地，爰明定公有土地權利登記得申請免繕發權狀。 六、登記機關依都市計畫法第二十三條及平均地權條例施行細則第三條規定、或因實施重劃常須辦理土地逕為分割，往年登記機關於逕為分割登記完畢後，即行繕狀，並通知土地所有權人領回其所有權狀，惟土地所有權人常未至登記機關領回其所有權狀，致登記機關常須保管逕為分割後之土地所有權狀，不但容易發生權狀遺失之情形，且保管上	

	亦有困難，爰明定登記機關於土地所有權人換領其所有權狀前，得免繕造。又逕為分割登記係登記機關主動所為之登記，尚非由民眾申請，與本條第二項規定之情形有別，故將其列為第三項。 七、現行條文第二項規定移列至修正條文第六十六條第一項。	
第59條： 土地權利於登記完畢後，登記機關應即發給申請人土地所有權狀或他項權利證明書。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。 土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第56條： 土地權利於登記完畢後，登記機關應即發給申請人土地所有權狀或他項權利證明書。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。 土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。	一、本條規定登記完畢發給權利人以權利書狀之場合。 二、土地權利記載於登記簿完畢後，即已發生登記之效力。為便利權利人行使其利，本條明定由登記機關發給證明文件。	**【69年1月修正條文】**
第49條： 土地所有權或土地他項權利登記完畢後，應發給聲請人以土地所有權狀或土地他項權利之證書，土地所有權如係有共有，應分發各共有人以圖狀保持證。 前項權利書狀，辦理土地總登記，應於登記完畢後三十日內為之。辦理土地權利變更登記，應於登記完畢後七日內為之，但於書狀未發前，因登記人之聲請，得為登記完畢之證明。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第50條： 發給權利人之土地所有權狀，或土地他項權利證明書，除應依照規定格式印製外，並應由主管地政機關長官簽名，加蓋官印。		**【35年10月條文】**

第六十六條【98年7月修正條文】

土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。

共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。

同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。

【修正說明】

參照民法第七百九十九條有關「區分所有建築物」及「專有部分」之定義及第二條規定建築改良物簡稱建物，爰修正第三項部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第66條： 土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。 共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。 同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。	一、本條新增。 二、現行條文第五十九條第二項移列為本條第一項。 三、為落實土地建物權利一體化之精神，對於同一所有權人分次取得同一公寓大廈之區分所有建物及其基地持分之情形者，應無強制基地持分合併之必要；至於一般土地分次取得則應強制合併。 四、本條文所敘之土地權利包含所有權與他項權利。	**【90年9月新增條文】**

第六十七條 【95年6月修正條文】

土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書者。

二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書者。

三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書者。

四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書者。

五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出者。

六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十二款情形之一者。

【修正說明】

一、土地登記應於登記完畢後始生效力，故為使語意文字明確，爰修正第一項「時」為「後」，即登記完畢後即將權利書狀予以公告註銷。

二、建物所有權人申辦建物滅失登記，其權利書狀無法檢附時，應於登記完畢後即公告註銷，爰增訂第三款。

三、依第一百二十八條及第一百二十九條規定，權利人申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，未能提出權利書狀時，原權利書狀於登記完畢後公告註銷，爰增訂第四款。

四、配合都市更新條例第四十三條及都市更新權利變換實施辦法第七條之二規定，增訂第五款。

五、現行條文第三款移列為第六款，另有關合於第三十五條第十一款係第十二款之誤植，爰修正「第十一款」為「第十二款」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第67條： 土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢時公告註銷：	一、條次調整，並酌作文字修正。 二、土地或建物有法定抵	**【90年9月修正條文】**

一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書者。 二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書者。 三、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十一款情形之一者。	押權或法定地上權之負擔者，僅生限制該所有權之權能而已，但該所有權並不因其法定抵押權、法定地上權之登記而消滅，故其所有權狀不得於登記完畢時公告作廢，為求明確改以列舉方式修正本條規定，又為配合行政程序法文字用語，修正「作廢」為「註銷」。 三、依據內政部八十四年十一月十六日台（八四）內地字第八四一五〇一二號函說明二，爰增訂第二款。	
第60條： 土地登記有第三十五條各款及第一百三十三條但書情形，未能提出土地所有權狀或建物所有權狀或他項權利證明書者者，應於登記完畢時公告作廢。	原條文第一款至第八款規定，配合第三十五條之增訂，移列於該條文，另修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第57條： 登記機關原發土地所有權狀或他項權利證明書，有左列情形之一者，應於登記完畢時公告作廢： 一、因徵收或照價收買土地而為登記，原權利人未能提出所有權狀或他項權利證明書者。 二、因法院判決確定或訴訟上之和解、調解成立，或依強制執行而取得土地權利申請登記，原所有權狀或他項權利證明書未能提出者 三、法院囑託辦理抵押權塗銷登記，未能提出他項權利證明書者。 四、部分共有人依土地法第三十四條之一規定就共有土地全部申請土地權利變更登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。 五、因土地重劃辦理登記，原土地所有權狀未能提出者。 六、債權人代位繼承人申請繼承登記，原土地所有權狀未能提出者。 七、依第三十一條規定申請建物消滅登記，原建物所有權狀未能提出者。 八、其他依法令得予公告作廢者。	一、本條規定土地權利書狀失效公告作廢之場合。 二、同一土地權利之權利書狀，不容有兩張以上同時在社會上流通使用，以免造成糾紛，故於辦理土地權利新登記時，對於未繳銷之權利書狀予以公告作廢。	**【69年1月新增條文】**

第六十八條 【90年9月修正條文】

登記完畢之登記申請書件，除登記申請書、登記原因證明文件或其副本、影本及應予註銷之原權利書狀外，其餘文件應加蓋登記完畢之章，發還申請人。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期

第61條： 登記完畢之登記申請書件，除登記申請書、登記原因證明文件或其副本、影本及應予註銷之原權利書狀外，其餘文件應加蓋登記完畢之章，發還申請人。	調整條次。又登記完畢後，應還予當事人之文件，應一次發還之，爰刪除「分別」二字。	**【84年7月修正條文】**
第58條： 登記完畢之登記申請書件，除申請書、登記原因證明文件或其副本、影本及應予註銷之原權利書狀外，其餘文件，應加蓋登記完畢之章，分別發還申請人。	一、本條規定登記完畢後其申請書件之處理方式。 二、經登記完畢之申請案件，除申請書及登記原因證明文件副本或影本屬公文性質，登記機關應予存參，其餘文件均無保留必要，當以發還申請人自行保管為妥。	**【69年1月修正條文】**
第51條： 因聲請登記提出證明文件及其他應行返還之文件，應加蓋主管地政機關印。並記載登記號數，收件年月日時，收件號數，分別交還於權利人或義務人。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第52條： 官署或法定自治機關代權利人囑託登記時，應將地政機關送致之土地權利書狀或附屬文件，分別存留，並轉送權利人。	原第五十二條規定事項乃當然之理，惟與登記機關無關，故刪除之。	**【69年1月刪除條文】**
第52條： 官署或法定自治機關代權利人囑託登記時，應將地政機關送致之土地權利書狀或附屬文件，分別存留，並轉送權利人。		**【35年10月條文】**

第六十九條【102年8月修正條文】

由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但有下列情形之一者，不在此限：

一、無義務人者。

二、法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。

三、抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件者。

前項義務人為二人以上時，應分別通知之。

【修正說明】

修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第69條： 由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但有下列情形之一者，不在此限： 一、無義務人者。 二、法院法院、行政執行處或公正第三人拍定之	查法院、行政執行處或公正第三人執行拍賣時已通知債務人及債權人，另抵押權人為金融機構且出具同意塗銷證明文件，其真意已明，應無再書面通知登記義	**【95年6月修正條文】**

登記。 三、抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件者。 前項義務人為二人以上時，應分別通知之。	務人之必要，爰增訂第一項第二款、第三款情形。	
第69條： 由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但無義務人者，不在此限。 前項義務人為二人以上時，應分別通知之。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第62條： 由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但無義務人者，不在此限。 前項義務人為二人以上時，應分別通知之。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第59條： 由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但無義務人者，不在此限。 前項義務人為二人以上時，應分別通知之。	本條規定由權利人單獨申請登記之案件，於登記完畢後，登記機關應書面通知義務人。	**【69年1月修正條文】**
第53條： 得僅由權利人聲請登記者，地政機於登記完畢時，應即用登記通知書通知義務人。 前項義務人不止一人時，應依照共有人名簿記載之關係人，分別通知之。		**【35年10月條文】**

第七十條 【98年7月修正條文】

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。

【修正說明】

配合民法第七百五十九條增列其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權之概括性規定，如因除斥期間之屆滿而取得典物所有權等，爰修正但書。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第70條： 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、徵收或法院判決確定，申請登記者，不在此限。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第63條： 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、徵收或法院判決確定，申請登記者，不在此限。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第60條： 政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規	一、本條規定停止受理申請登記案件之場合。	**【69年1月新增條文】**

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、徵收或法院判決確定，申請登記者，不在此限。	二、在停止受理登記期間，對於發生繼承或因強制執行、徵收或法院判決確定，申請登記之案件，以其物權效力既已發生，為減少糾紛計，仍應予受理。	

第 四 章 總登記

第 一 節 土地總登記

第七十一條 【90年9月修正條文】

土地總登記，所有權人應於登記申請期限內提出登記申請書，檢附有關文件向登記機關申請之。

土地總登記前，已取得他項權利之人，得於前項登記申請期限內，會同所有權人申請之。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第64條： 土地總登記，所有權人應於登記申請期限內提出登記申請書，檢附有關文件向登記機關申請之。土地總登記前，已取得他項權利之人，得於前項登記申請期限內，會同所有權人申請之。	一、調整條次。 二、修正第一項文字，「申請書」修正為「登記申請書」。	**【84年7月修正條文】**
第61條： 土地總登記，所有權人應於登記申請期限內提出申請書，檢附有關文件向登記機關申請之。 土地總登記前，已取得他項權利之人，得於前項登記申請期限內，會同所有權人申請之。	一、本條規定土地總登記權利人應於限期內檢同有關文件辦理。 二、土地總登記前，已取得他項權利之人，得依土地法第五十一條規定會同所有權人申請他項權利之登記。 三、原第五十四條及第六十一條合併修正如上。	**【69年1月修正條文】**
第54條： 未經依土地法登記所有權之土地聲請土地總登記時，提出之聲請書、土地他項權利清摺、契據及其他關係文件，地政機關應派員審查之。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第61條： 在公告前已取得他項權利之人，應將其權利於公告期間內，聲請登記。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第55條： 前條之聲請書，應記載左列事項： 一、土地標示： 甲、坐落。 乙、類目。 丙、四至。 丁、面積。 戊、建築改良物情形。 己、申報地價。 庚、建築改良物法定價值。 辛、四鄰土地概況。 壬、現時使用狀況，使用人姓名及使用人與所有權人之關係。 二、所有權來歷： 甲、上手各契據及其移轉實情。 乙、有關證明文件。 丙、共有情形。 丁、他項權利內容。 三、核考事項。 四、本規則第二十七條第二款至第八款事項。	原第五十五條屬記載須知，依本規則第十三條規定由省市地政機關另訂，故本條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第55條： 前條之聲請書，應記載左列事項： 一、土地標示： 甲、坐落。 乙、類目。 丙、四至。 丁、面積。 戊、建築改良物情形。 己、申報地價。 庚、建築改良物法定價值。 辛、四鄰土地概況。 壬、現時使用狀況，使用人姓名及使用人與所有權人之關係。 二、所有權來歷： 甲、上手各契據及其移轉實情。 乙、有關證明文件。 丙、共有情形。 丁、他項權利內容。 三、核考事項。 四、本規則第二十七條第二款至第八款事項。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第56條： 本規則第五十四條之土地他項權利清摺，應記載左列事項： 一、列舉權利種類，內容並述明其來歷。 二、權利關係人姓名、住所。 三、四鄰界限關係及各關係人姓名、住所。 四、備考事項。	原第五十六條土地他項權利清摺已廢止，故本條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第56條： 本規則第五十四條之土地他項權利清摺，應記載		**【35年10月條文】**

左列事項： 一、列舉權利種類，內容並述明其來歷。 二、權利關係人姓名、住所。 三、四鄰界限關係及各關係人姓名、住所。 四、備考事項。		

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第57條： 聲請人依照本規則第三十二條、第三十三條、第三十四條所提出之保證書，地政機關審查時，應先派員將保證書之保證人姓名、年齡、職業、住所，及與土地權利義務人之關係，確實調查。 前項調查人員，應取得所調查之保證人簽名蓋章證明，以便審查核對。	原第五十七條有關對保事宜，於第四十一條已予修正訂定，本條予刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第57條： 聲請人依照本規則第三十二條、第三十三條、第三十四條所提出之保證書，地政機關審查時，應先派員將保證書之保證人姓名、年齡、職業、住所，及與土地權利義務人之關係，確實調查。 前項調查人員，應取得所調查之保證人簽名蓋章證明，以便審查核對。		**【35年10月條文】**

第七十二條 【90年9月修正條文】

登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。

【修正說明】

一、條次調整。
二、修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第65條： 登記機關對審查無誤之登記案件，應公告十五日。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第62條： 登記機關對審查無誤之登記案件，應公告十五日。	一、配合土地法第五十八條規定，並為使省市執行一致，於第一項明定公告期間。 二、第二項刪除。	**【79年6月修正條文】**
第62條： 登記機關對審查無誤之登記案件，應公告之。 前項公告間不得少於三十日。	一、本條規定總登記之公告。 二、依土地法所為之登記，有絕對效力。為求登記事項之真實無誤並加強登記之公信力，經審查無誤之登記案件，依土地法第五十五條規定應予公告。至公告期間，依土地法第五十八條之規定修正為不得少於三十日。	**【69年1月修正條文】**
第58條： 地政機關對審查無訛案件，應公告之，同時以書		**【35年10月條文】**

面通知第五十六條第二款之權利關係人。 前項公告期間定為二個月。		

第七十三條 【90年9月修正條文】

前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：

一、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。

二、土地標示及權利範圍。

三、公告起訖日期。

四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。

【修正說明】

一、條次調整。

二、將現行條文第六十六條及第六十八條合併為本條。

三、有關文件經登記機關公告時，即產生公告效力，如須再行公告於村里辦公處所等地方，因郵寄時間關係，常產生公告時間與公告文所載始期不符之情形，故為避免不必要之糾紛，爰刪除現行條文第六十八條第二款並修正第一款部分文字後，將之移列至本條。

四、修正「左列」為「下列」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第66條： 前條公告，應載明左列事項： 一、 申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。 二、 土地標示及權利範圍。 三、 公告起訖日期。 四、 土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。	調整條次。	**【84年7修正條文】**
第65條： 前條公告，應載明左列事項： 一、 申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。 二、 土地標示及權利範圍。 三、 公告起訖日期。 四、 土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。	一、 本條規定應公告之內容。 二、 文字修正。	**【69年1月修正條文】**
第60條： 前條登報及揭示，應公告左列事項： 一、聲請為所有權登記人之姓名、籍貫、住所。 二、土地坐落、四至、面積及其建築改良物。 三、所有權以外之權利係及其權利人之姓名、住所。 四、聲請登記年月日。 五、對於該土地有權利關係人，得提出異議於司法機關之期限。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第68條： 公告，應揭示左列各地方： 一、主管登記機關門首之公告處所。 二、申請登記土地所在地之公共地方，或村(里)	一、本條刪除。 二、現行條文第一款移列至第七十三條。	**【90年9月刪除條文】**

辦公處所。		
第68條： 公告，應揭示左列各地方： 一、主管登記機關門首之公告處所。 二、申請登記土地所在地之公共地方，或村(里)辦公處所。	調整條次，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第64條： 公告，應揭示左列各地方： 一、主管登記機關門首之公告地方。 二、申請登記土地所在地之公共地方，或村里辦公處所。	一、本條規定公告揭示之地方，以便民眾閱覽，達到公告之目的。 二、原規定登報為公告方式之一，惟登報方式，費用過鉅，而登記費及書狀費收入甚少，前經行政院44.10.28台(44)內字第六二六九號令准予省略，故本條予以刪除。	**【69年1月修正條文】**
第59條： 公告除登報外，應揭示左列各地方： 一、主管地政機關門首之公告地方。 二、聲請登記地段之顯著地方。 三、聲請登記土地所在區之公眾地方。		**【35年10月條文】**

第七十四條 【90年9月修正條文】

依前條公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並即於原公告之地方重新公告十五日。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第67條： 依前條公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並即於原公告之地方重新公告十五日。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第63條： 依前條公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並即於原公告之地方重新公告十五日。	一、配合前條規定，修正重新公告期間。 二、公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應立即停止原公告，並於原公告之地方將更正後之公告事項重新公告，毋須待錯誤或遺漏之公告事項繼續公告滿十五日，並不得僅公告更正之事項。	**【79年6月修正條文】**
第63條： 公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並將更正之事項於原公告之地方重新公告三十日。	一、本條規定公告期間發現錯誤之處理之方式。 二、為求登記事項之真實，公告期間發現錯誤或遺漏時無論由當事人發現或登記機關發現，均應予更正，並於	**【69年1月修正條文】**

	原公告地方重新公告三十日以昭慎重。	
第63條： 公告之事項權利關係人如認為有錯誤遺漏，或聲請登記人發覺原聲請有錯誤時，應於公告期間內報由主管地政機關核明更正，並將更正之事項，於原公告地方公告之。 前項公告期間定為一個月。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第64條： 設定有定期典權之所有權，如未聲請土地總登記，在定期典權屆滿前，得先由典權人代為聲請土地總登記，再為聲請典權之登記。		**【35年10月條文】**

第七十五條 【90年9月修正條文】

土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第69條： 土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。	調整條次，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第66條： 公告期間因土地權利關係人提出異議，而生權利爭執事件，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。	一、本條規定登記機關處理權利爭執事件之時間及法令根據。 二、土地或建物權利公告期間，容許權利關係人提出異議，其因異議而生權利爭議時，登記機關固可於公告期間依法處理，惟鑑於公告期間內，權利關係人隨時可能提出異議，即使處理完畢，亦可能因他人之異議而重新處理，不勝困擾，故本條明定應於公告期滿後調處。	**【69年1月修正條文】**
第62條： 司法機關接受權利關係人提出之異議，應即通知地政機關，並應於公告期滿後，開始審理。 前項審理，經司法機關確定後，應即通知地政機登記之。		**【35年10月條文】**

第七十六條 （刪除）【92年7月刪除】

【刪除說明】

一、本條刪除。

二、按本條原係依土地法第五十九條第二項之規定訂定，惟查土地法第三十四條之二業於九十年十月三十一日由總統華總一義字第九〇〇〇二一一三九九〇號令公布增訂為：「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。」，是依上開條文，本部業訂定「直轄市縣(市) 不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」乙種，於九十一年十二月四日以台內中地字第〇九一〇〇八五八九七號令發布施行，而本條之調處，業已納入前開辦法，本條爰配合刪除之。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第76條： 登記機關調處土地權利爭執事件，應依下列規定辦理： 一、訂期以書面通知當事人舉行調處。 二、調處時，應向當事人說明審查結果及准予公告之法令依據，並協調當事人試行協議。 三、協議成立者，以其協議為調處結果，並作成書面紀錄，經當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名或蓋章，登記機關應即依調處結果辦理，並通知當事人。 四、未達成協議或當事人任何一方經二次通知不到場者，登記機關應依登記申請案所附證明文件及當事人陳述意見，予以裁處。 五、依前款規定所為之裁處，應作成調處結果通知書通知當事人，當事人不服調處結果，應於接到通知書後十五日內，以相對人為被告，訴請司法機關裁判，並於起訴之日起三日內將司法機關收文證明及訴狀繕本送登記機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。 六、當事人於前款規定期間內起訴者，登記機關應將登記申請案駁回並通知異議人。 前項調處紀錄及調處結果通知書之格式，由中央地政機關定之。	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」。 三、行條文第六十九條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記應關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。」已明確規定地政機關調處之時機，應俟公告期滿後再行辦理，避免數人對同案件分別提出異議，分別調處之不便。因此，上述各種權利爭執案件，均可參照現行條文第六十九條規定俟公告期滿後予以調處，尚無不妥。惟除現行條文第七十條第一項第一款規定：「訂期以書面通知當事人舉行調處。」及同項第三款規定：「調處，應作成書面紀錄，並經當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名或蓋章。」尚無不妥外，其餘第二款、第四款、第五款規定，不盡明確，亦不周延，致登記機關實務作業往往無所適從，故酌作文字修正，以資明確，並將性質相近之各款情形，安排為毗鄰之條次，以免混雜，其後款次遞移。且明示調處及裁處之程序及方法，以利執行。另為避免直轄市、縣（市）政府規定調處紀錄及調處結果通知書之格式不一，造成困擾，爰明定由中央地政機關定之。	**【90年9月修正條文】**

第70條： 登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理： 一、訂期以書面通知當事人舉行調處。 二、調處時，由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果；其未達成協議或當事人任何一方經二次通知不到場者，登記機關應依職權予以裁處，作為調處結果。 三、調處，應作成書面紀錄，並經當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名或蓋章。 四、第二款調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服調處結果，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送登記機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。 五、登記申請人不服調處結果，未於前款規定期間內起訴者，應駁回其登記之申請，並以副本抄送異議人。 前項第三款調處紀錄之格式，由直轄市、縣（市）地政機關定之。	為配合臺灣省政府功能業務與組織調整，修正調處紀錄之格式訂定機關為直轄市、縣（市）地政機關。	**【88年6月修正條文】**
第70條： 登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理： 一、訂期以書面通知當事人舉行調處。 二、調處時，由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果；其未達成協議或當事人任何一方經二次通知不到場者，登記機關應依職權予以裁處，作為調處結果。 三、調處，應作成書面紀錄，並經當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名或蓋章。 四、第二款調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服調處結果，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送登記機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。 五、登記申請人不服調處結果，未於前款規定期間內起訴者，應駁回其登記之申請，並以副本抄送異議人。 前項第三款調處紀錄之格式，由省（市）地政機關訂定。	一、調整條次。 二、原第二款、第三款對調，並修正文字，以符實務作業程序。 三、於第四款中增列訴狀繕本送達登記機關之限期。調處結果當事人有不服而訴請司法機關裁判者，為使登記機關明白當事人是否依限起訴，爰於本款增列有關期限之規定，以利執行。 四、增訂第二項。為利辦理調處作業，調處書面紀錄之格式應予明確，爰增訂本項。	**【84年7月修正條文】**
第67條： 登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理： 一、訂期以書面通知當事人舉行調處。 二、調處應作成書面紀錄，並經當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名或蓋章。 三、調處時，由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果；其未達成協議或當事人經兩次通知不到場者，登記機關應依職權予以裁處，作為調處結果。 四、前款調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服調處結果，應於接到通知書後十五日內訴請司法機關裁判，並應將訴狀繕本送登記機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。	一、本條規定登記機關調處土地權利爭議事件之程序。 二、本條係參照內政部65.4.19台內地字第六七三四七六號函規定增訂之。	**【69年1月新增條文】**

五、登記申請人不服調處結果，未於前款規定期間內起訴者，應駁回其登記之申請，並以副本抄送異議人。		

第七十七條 【90年9月修正條文】

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，其登記程序準用土地總登記之程序辦理。

【修正說明】

一、條次調整。

二、有關逾總登記期限未辦理編號登記之土地如新生地或免予編號登記之土地或國有林班地，因地籍管理，必須編號登記之土地等，均應辦理土地所有權第一次登記，爰修正有關文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第71條： 土地總登記後，依照土地法第四十一條規定免予編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記時，得準用總登記程序辦理登記。新生土地亦同。	一、調整條次。 二、按土地總登記後，依照土地法第四十一條規定免予編號登記時，除為明確其辦理登記之程序外，其性質仍與土地總登記有所差異，為符標準法制用語，爰修正「依照」為「準用」。	**【84年7月修正條文】**
第68條： 土地總登記後，依照土地法第四十一條規定免予編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記時，得依照總登記程序辦理登記。新生土地亦同。	一、本條規定土地總登記後，發現未登記土地辦理登記之程序。 二、交通水利用地等土地依土地法第四十一條規定於總登記時固應免予編號登記，但嗣後因河川改道或道路廢置，如仍不予編號登記，於地籍管理上頗感不便，故本條明定此土地，因地籍管理必須編號登記時，得依照土地總登記之程序辦理，以補土地法第四十一條之不足。	**【69年1月新增條文】**

第 二 節 建物所有權第一次登記

第七十八條【102年8月修正條文】

申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。

【修正說明】

按依建築法規定，建物非經起造人備具土地權利證明、工程圖樣及說明書等文件，申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查許可並發給執照，不得擅自建造或使

用。又測量實務上，實施建築管理地區，依法建造之建物辦理建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量，該簡化措施實施多年尚無窒礙之處。故鑑於建物使用執照及其竣工平面圖業經建築主管機關依法審核許可，且建築師、測量技師等專門職業及技術人員依法得受託辦理建物測繪業務，並對於承辦業務所為之行為應負法律責任，則經該等專業人士依使用執照竣工平面圖繪製建物標示圖並簽證者，應得免再申請建物第一次測量，並據以辦理建物所有權第一次登記。爰為落實簡政便民，提供民眾多管道申請建物所有權第一次登記之方式，增訂本條但書規定。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第78條： 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第72條： 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。	一、條次調整。 二、修正第一項前段文字。配合地籍測量實施規則第四編第二章「建物第一次測量」之用語。 三、刪除原條文第一項後段及第二項規定。按關於建物第一次測量事宜，例如區分所有建物之共同使用部分之測繪方式，內政部八十三年十月十七日臺（八三）內地字第八三八四六〇五號令修正發布之地籍測量實施規則中已有明定，為免混淆及重複規定，爰刪除之。	**【84年7月修正條文】**
第69條： 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物勘測。建物屬區分所有者，其共同使用部分於勘測時，除有特殊情形者外，應測繪於各區分所有建物之內。 登記機關發給建物勘測結果時，應附發建物位置圖及平面圖。	一、本條規定申請建物所有權第一次登記前應先建物勘測。 二、為簡化測量及登記手續，區分所有建物之共同使用部分，應儘量測繪於各區分所有建物之內。 三、登記機關於建物勘測完畢發給勘測結果通知書時，應附建物位置圖及平面圖，以便申辦建物所有權第一次發記。 四、本條參照土地法第三十八條、第四十八條、及台灣省土地建物複丈規則第一條增訂如上。	**【69年1月新增條文】**

第七十八之一條 【102年8月新增條文】

前條之建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。

前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。

【新增說明】

一、本條新增。

二、依建築師法第十六條、第二十一條及國土測繪法第四十一條規定，建築師、測量技師得受託辦理建物測繪業務，為兼顧其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員亦得辦理第七十八條但書之業務，爰增訂第一項之規定。

三、第七十八條規定之建物標示圖，係建物起造人委由建築師、測量技師或其他與測量相關簽證之專門職業及技術人員繪製簽證，並經其同意依繪製成果據以申請建物所有權第一次登記者，爰增訂第二項及第三項，明定建物起造人及繪製人應於建物標示圖記明之事項，及據以申請建物所有權第一次登記，如申請人與委託轉繪人不同時，申請人應於登記申請書記明之事項，以明權責。

第七十九條【102年8月修正條文】

申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。

二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。

三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。

四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。

二、門牌編釘證明。

三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

四、繳納水費憑證。

五、繳納電費憑證。

六、未實施建築管理地區建物完工證明書。

七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

八、其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定

證明。

第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

【修正說明】

一、配合第七十八條但書增訂簡化申請建物所有權第一次登記程序之規定，修正第一項文字。

二、按可資證明建物係於實施建築管理前已存在之戶籍文件，除戶籍謄本外，尚有其他如戶口名簿影本者，爰修正第三項第一款「戶籍謄本」為「戶籍證明文件」，以資周延。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第79條： 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形者，並應附其他相關文件： 一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。 二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。 三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。 四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。 前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一： 一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。 二、門牌編釘證明。 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。 四、繳納水費憑證。 五、繳納電費憑證。 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。 七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 八、其他足資證明之文件。 前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。 第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。	一、申請建物所有權第一次登記，有第一項各款情形時，應依各款規定檢附其他相關文件，第一項序文「之一」二字，易致混淆，爰刪除之。 二、按依民法第七百九十九條規定，區分所有建物所屬之各共有部分由相關區分所有權人全體共有，並不得與其相關之專有部分及基地權利之應有部分分離而為移轉或設定負擔，故申請區分所有建物登記時，本應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件，併同辦理該共有部分之登記，爰增訂第一項第一款規定。 三、實務上建築管理單位核發區分所有建物之使用執照，僅就專有部分認定申請人之權利範圍及位置，又使用執照之起造人為一人時，起造人無從協議分配，故為應實務作業並使文字語意更為明確，爰修正現行條文第一項第一款並移列為第二款。 四、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分，但使用執照未有門牌記載及計入建築戶數者，申請人申請登記時，為使登記之建物位置明確，申請人仍應檢具戶政機關核發之所在地址證明據以辦理	**【98年7月修正條文】**

	建物所有權第一次登記，又公寓大廈管理條例施行前，主管建築機關備查之圖說未有標示專有或共有部分之規範，宜由區分所有權人按專有部分性質依法約定之，俾利據以辦理登記。爰將現行條文第八十二條規定移列至第一項第三款，並增訂第二項。現行條文第一項第二款移列為第一項第四款，第二項至第四項依序移列為第三項至第五項，並酌作文字修正。	
第79條： 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件： 一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。 二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列件之一： 一、 曾於該建物設籍之戶籍謄本。 二、 門牌編釘證明。 三、 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。 四、 繳納水費憑證。 五、 繳納電費憑證。 六、 未實施建築管理地區建物完工證明書。 七、 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 八、 其他足資證明之文件。 前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。 第二項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。	一、 條次調整。 二、 修正「左列」為「下列」。 三、 按建築法第九十八條及第九十九條規定，得免適用建築法全部或一部之建物，如其係得免發使用執照者，應提出主管建築機關核發之證件，爰修正第一項文字。 四、 第二項第三款修正為「繳納房屋稅憑證或稅籍證明。」。 五、 配合內政部八十九年四月二十四日台八九內營字第八九〇四七六三號函釋規定，增列三款有關實施建築管理前建造之建物證明文件，並分列為第二項第六款至第八款。 六、 為解決實施建築管理前建造之無使用執照建物，合法範圍認定之困擾，爰增訂第三項文字，另將現行條文第三項修正部分文字，並順移為第四項。	**【90年9月修正條文】**
第73條： 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照及建物測量成果圖。有左列情形之一者，並應附其他相關文件： 一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。 二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應	一、 調整條次。 二、 修正第一項文字。配合地籍測量實施規則第二百九十五條之規定，將本項前段建物平面圖、位置圖改為建物測量成果圖，並修正文字。 三、 修正第二項文字。按實施建築管理前已有戶	**【84年7月修正條文】**

提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之左列文件之一： 一、曾於該建物設籍 之戶籍謄本。 二、門牌編釘證明。 三、繳納房屋稅憑證。 四、繳納水費憑證。 五、繳納電費憑證。 前項建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。	籍登記或已編釘門牌，亦可證明該地址於實施建築管理前已有建物，故修正本項文字，並將應提出之證明文件改為列舉式之規定。 四、原第二項後段移列為第三項。	
第70條： 申請建物所有權第一次登記，應提出建物平面圖、位置圖及使用執照。其有下列情形之一者，並應添附其他相關文件： 一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。 二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，如建物與基地同屬一人所有者，應提出建築主管建築機關或鄉鎮市區公所之證明文件或實施建築管理前繳納房屋稅、水電費之憑證。建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。	一、本條規定申請建物所有權第一次登記，應檢附之文件。 二、申請建物所有權第一次登記，如該建物係在實施建築管理地區者，應檢附平面圖、位置圖及使用執照，以證明係合法房屋，前經行政院57.6.5台(57)內字第四四二三號令核示有案。至於實施建築管理前建造之建物，依上開院令規定，應檢附證明文件，以資便民。	**【69年1月新增條文】**

第八十條【98年7月修正條文】

區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。

【修正說明】

配合民法第七百九十九條用語，修正「區分所有部分」為「專有部分及所屬共有部分」，並酌作文字修正，俾資明確。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第80條： 區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第74條： 區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記。	條次調整。	**【84年7月修正條文】**
第71條： 區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記。	一、本條規定區分所有建物登記得由所有人單獨申請。 二、數人區分所有同一建物無論其為縱分或橫分，各區分所有部分既甚明晰，為使各區分所有人之權利，獲得保障，乃規定其得個別申請登記，以資簡化。	**【69年1月新增條文】**

第八十一條【98年7月修正條文】

區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

【修正說明】

一、 第一款移列於第一項規範。

二、 區分所有建物共有部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，原則上應由全體區分所有權人合意為之。惟因區分所有建物之共有部分，性質上應為建物區分所有權人利用該建物所必要者，故區分所有權人間之約定仍應合乎設置目的及使用性質，亦即應以該共有部分之固有使用方法為之，爰參照公寓大廈管理條例第九條第二項及司法院釋字第六００號解釋意旨，修正共有部分依各區分所有權人按其設置目的及使用性質約定情形，分別編列建號單獨登記為各相關區分所有權人共有，俾使共有部分之登記客觀明確。另條文已明定共有部分得單獨登記為各相關區分所有權人共有，因現行條文第一款但書重複規定，爰予刪除。

三、 民法修正施行前原已登記之「共用部分」，即本條所稱「共有部分」，同屬區分所有權人共有，民法修正施行後，以使用執照及相關圖說所載「共用部分」申請登記者，亦以本條所稱「共有部分」依法辦理登記。

四、 第二款移列於第二項，酌作文字修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第81條： 區分所有建物之共用部分，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理： 一、同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。 二、區分所有建物共用部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」。 三、配合公寓大廈管理條例，統一標準用語，修正「共同使用部分」為「共用部分」。 四、為求文意順暢，增訂「之登記」部分文字，並增列「總面積及權利範圍」以符現行權狀上之資料狀態。	**【90年9月修正條文】**
第75條： 區分所有建物之共同使用部分，應另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理： 一、同一建物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。 二、區分所有建物共同使用部分僅建立標示部，及加附區分所有建物共同使用部分附表，其建號應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。	一、調整條次。 二、修正本條第一項前段。配合第七十二條之修正，爰修正本項前段。 三、修正第一款。按建築技術規則設計施工編第五十九條之一第一款規定，二宗以上在同一街廓或相鄰接廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設，為因應上開規定及日後相關建築法規之變更，爰修正本款。 四、增訂第二款。按區分所	**【84年7月修正條文】**

	有權人對共同部分之應有部分權利，為各區分所有權之從權利，依民法第六十八條規定，嗣後區分所有建物之所有權移轉、設定、變更或限制等處分時，即當然包括共同使用部分之應有部分權利。因此，區分所有建物之共同使用部分僅建立標示部為已足，可不必再建立所有權部及他項權利部，亦不另發所有權狀。惟為使各區分所有權人對共同使用部分之應有部分權利能於登記簿上明確標示，另於標示部後加列附表載明，爰參照內政部七十二年八月五日台內地字第一七一六七五號函規定增列本款。 五、原條文第二款及第三款移列於本章第三節所有權變更登記第八十條。 六、刪除原條文第四款。依本規則第十五條規定，登記簿填載須知由省（市）地政機關訂定，有關登記簿記載事項不宜於本規則中規定之，故刪除本款。	
第72條： 區分所有建物之共同使用部分，未能依第六十九條第一項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理： 一、同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。 二、共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。 三、區分所有建物共同使用部分，不得分割。 四、登記機關於登記時，應於登記用紙備考欄註明下列事項： 1、於該建物登記簿標部備考欄，記明「本建物係某某建號之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建物移轉」字樣。 2、於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄，須記明「共同使用部分見字某某建號，其所有權須隨同本號建物移轉」字樣。	一、本條規定區分所有建物之共同使用部分未能測繪於各區分所有建物內之登記方式。 二、為求土地經濟利用，嗣後高層建物必將有漸增之趨勢，其共同使用部分，本應依第六十九條規定儘量測繪於各區分所有建物之內以利管理，但部分建物使用性質特殊者，如電梯間、儲水池、屋頂突出物等，依其使用性質確難以分割，無法依該條處理者，得另編建號單獨登記以應事實需要。 三、本條係參照內政部68.2.17台內地字第三五七號函增訂。	**【69年1月新增條文】**

第八十二條 （刪除）【98年7月刪除】

【刪除說明】

一、 本條刪除。

二、 有關區分所有建物之地下層或屋頂突出物之處理方式於第七十九條已有明定，爰刪除本條。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第82條： 區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。 前項非屬共用部分之權利範圍及位置，應依當事人合意為之。	一、條次調整。 二、修正第一項文字「如」為「其」。 三、配合公寓大廈管理條例，統一標準用語，修正「共同使用部分」為「共用部分」。 四、按「關於區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。」為內政部八十三年十二月二十一日台(83)內地字第八三一五一〇一號函所明定，又公寓大廈管理條例第四十四條所稱「起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分標示詳細圖說」、「….該圖說共用部分之標示，係依同條例第七條及第四十五條規定不得獨立使用之共用部分，由建築師依起造人委託予以繪製標示；該圖說標示之專有部分即為前開共用部分以外之其餘部分。」亦為內政部八十五年三月十一日台(85)內營字第八五七二三四一號函明文，是非屬共用部分及專有部分權利範圍，宜由區分所有權人合意為之，爰增列第二項文字。	**【90年9月修正條文】**
第76條： 區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。	一、調整條次。 二、刪除「依使用執照記載」，並修正文字。區分所有建物之使用執照，並無明確記載共同使用部分之項目，爰刪除「依使用執照記載」文字。又有關地下層獲屋頂突出物等，如非屬	**【84年7月修正條文】**

	共同使用部分，且經戶政機關編列門牌，或核發地下層或突出物所在門牌號證明，得視同一般區分所有建物單獨編號登記，爰修正本條文字。	
第73條： 區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。	一、本條規定區分所有建物，非屬共同使用性質之地下層或屋頂突出物等之登記方式。 二、本條係參照內政部68.2.17台內地字第三五七號函增訂。	**【69年1月新增條文】**

第八十三條【98年7月修正條文】

區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。

登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。

【修正說明】

酌作文字修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第83條： 區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，除應依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍。 登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。	一、本條新增。 二、為配合公寓大廈管理條例第四條規定，並避免於辦理所有權移轉時滋生疑義，爰增訂本條規定。	**【90年9月新增條文】**

第八十四條 【90年9月修正條文】

建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。

【修正說明】

條次調整，並配合節名修正「款」為「節」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第77條： 建物所有權第一次登記，除本款規定者外，準用土地總登記程序。	調整條次並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第74條： 建物所有權第一次登記，除本目規定者外，準用土地總登記程序。	本條規定建物所有權第一次登記應依本目之規定，但如本目未規定者，準用土地總登記程序。	**【69年1月新增條文】**

第 五 章 標示變更登記

第八十五條 【90年9月修正條文】

土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，應為標示變更登記。

【修正說明】

一、條次調整。

二、為使標示變更登記有明確之定義，爰修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第123條： 土地標示變更，應申請標示變更登記。	一、調整條次。 二、土地標示包括地目、等則、使用分區、編定種類、面積等，為擴大本條之適用範圍，爰合併第一項及第二項，並修正文字，另刪除有關登記簿記載方式之規定。	**【84年7月修正條文】**
第122條： 因地目變更而為登記時，應塗銷原標示事項。因土地使用編定種類或其他標示部分變更為登記時，亦同。	一、本條規定地目、土地使用編定種類等變更之登簿方法。 二、地目及土地使用編定種類均為登記簿標示部之重要資料，如有變更，自應予變更登記，故參照實務做法增訂如上。	**【69年1月修正條文】**
第78條： 因土地種類名稱變更或其他變更為登記時應塗銷前標示之事項及欄數。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第98條： 因土地面積增減為登記時，應於登記用紙標示部記明增減原因，並塗銷前標示事項。	刪除本條，本條為土地登記簿記載事項之規定，故予刪除。	**【84年7月刪除條文】**
第98條： 因土地面積增減為登記時，應於登記用紙標示部記明增減原因，並塗銷前標示事項。	一、本條規定土地增減登記之登簿方式。 二、文字修正。	**【69年1月修正條文】**
第75條： 因土地增減為登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明增減原因，並塗銷前標示事項及欄數。		**【35年10月條文】**

第八十六條 【90年9月修正條文】

一宗土地之部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割。

【修正說明】

一、條次調整。

二、為使語意明確，修正「土地之一部分」為「一宗土地之部分」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第95條： 土地之一部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第92條： 土地之一部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割。	土地之一部分合併於他土地時，實務上應先行辦理分割，於分割後，再行合併，爰依實務情形及需要修正如上。	**【69年1月修正條文】**
第73條： 土地一部分合併於他土地時，依左列規定為登記： 一、於他土地登記用紙內標示事項欄，記明合併部分及由登記某號移轉字樣並塗銷前標示事項及欄數，於相當權利事項欄，由前登記用紙轉載於所有權或所有權以外權利之登記，並記明由登記某號某權利事項，某欄轉載及僅合併部分為權利標的或與登記某號土地共同為權利標的各字樣。 二、於前土地標示事項欄，登記殘餘部分，記明他部分因合併移載於登記某號字樣，塗銷前標示事項及欄數，如與登記某號土地共同為權利標的時，於相當權利事項欄記明之。		**【35年10月條文】**

第八十七條【99年6月修正條文】

一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、不動產役權、典權或農育權者，於辦理分割登記時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請勘測確定權利範圍及位置後為之。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

【修正說明】

配合民法修正「地役權」為「不動產役權」並增訂農育權，及參照第八十八條條文體例，修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第87條： 一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、地役權或典權者，於辦理分割登記時，應由所有權人會同地上權人、永佃權人、地役權人或典權人先申請勘測確定權利範圍及位置後為之。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。	一、條次調整。 二、實務上，已時效取得地上權之他項權利人與土地所有權人立場對立，多不願會同所有權人申請勘測位置圖，且一宗土地之部分設定用益物權時，均已有勘測位置圖，為避免所有權人困擾與勘測作業重複，故增列但書，以利執行。	**【90年9月修正條文】**
第92條： 一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、地役權或典權者，於辦理分割登記時，應由所有權人會同地上權人、永佃權人、地役權人或典權人先申請勘測確定權利範圍及位置後為之。	一、調整條次。 二、配合原第八十七條及第八十八條之刪除作文字修正。	**【84年7月修正條文】**

第89條： 一宗土地之部分設定地上權、永佃權、地役權或典權者，於辦理分割登記時，除依前二條規定辦理外，應由所有權人會同地上權人、永佃權人、地役權人或典權人申請勘測確定權利範圍及位置後為之。	一、本條規定同一土地之部分設定用益物權，辦理分割登記之作業方式。 二、用益物權以移轉占有使用為要件，同一土地部分設定用益物權辦理土地分割時，自應先由所有權人會同設定人申請勘測，以確定其權利範圍及位置。	**【69年1月新增條文】**

第八十八條【99年6月修正條文】

二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。

設定有地上權、永佃權、不動產役權、典權、耕作權或農育權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

前項他項權利於土地合併後仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。

設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。

【修正說明】

一、修正第二項部分文字，理由同第四條說明。

二、查第三項「用益物權」之用語於民法及本規則中均未作定義，為免生爭議及使語意明確，修正第三項部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第88條： 二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。 設定有地上權、永佃權、地役權、典權或耕作權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖，且不涉及權利位置變更者，不在此限。 前項用益物權合併後，其權利仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。 設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。	一、條次調整。 二、現行條文第二項「權利範圍」之「範圍」二字刪除，並配合第八十七條規定，修正部分文字，及將部分文字移列為第三項，現行條文第三項移列為第四項，另為配合總統八十九年一月二十六日華總一義字第八九〇〇〇一七四三〇號令刪除土地法第三十條規定，爰刪除現行條文第三項但書規定。	**【90年9月修正條文】**
第96條： 二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。 設定有地上權、永佃權、地役權、典權或耕作權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。於合併後，其權利範圍仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。	一、調整條次。 二、修正原第九十六條第一款並移列於本條第一項。蓋土地合併後，所有權人之權利範圍，應依其協議定之，以杜爭議。 三、原第九十五條第二款	**【84年7月修正條文】**

設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。但以耕地合併者，其協議抵押權之權力範圍，應以該土地所有權人合併後取得之權利範圍全部為之。	及第三款規定移列本條第三項及第二項，並修正文字。又為兼顧農業發展條例第三十條規定，對設定有抵押權之耕地合併，其抵押權之處理方式，增訂第三項但書。	
第93條： 設定有他項權利之土地，於合併後，他項權利之權利範圍仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。	一、本條規定設定有他項權利之土地，不因土地合併土地而受影響。 二、同一棟建物使用數筆土地，為地籍管理方便計，土地應儘量予以合併，為使權利關係人瞭解合併後他項權利之權利範圍，不因合併而受影響，特增訂本條。至登記簿如何記載，本規則第九十四條至第九十六條另有詳細規定。 三、抵押權非屬用益物權，其權利應及於擔保物之全部，而非僅及於某特定部分。故設定有抵押權之土地與他土地合併後，土地所有權之權利範圍既有變更，登記簿上對抵押權權利範圍之記載，自當隨之變更。其抵押權之實行，本應就合併後之整筆土地為之，惟為避免實行抵押權發生困難，妨害抵押權人權益，並兼顧他土地所有權人及其抵押權人權益，特參照民法第八百六十五條到第八六九條之法理故合併後抵押權之權利範圍仍存在於合併前原位置之上，據以實行其抵押權。併予述明。	**【69年1月新增條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第94條： 所有權人相同之數宗土地合併時，應依左列規定登記之： 一、於合併後留存地號之土地登記用紙標示部，記載合併後之標示，於備考欄記明「因某地號土地併入本地號土地」，並塗銷前標示事項。 二、於合併後廢棄地號之土地登記用紙標示部、所有權部，分別於其他登記事項欄記明「因	刪除本條。依本規則第十五條規定，登記簿填載須知由省（市）地政機關訂定，有關登記簿記載事項不宜於本規則中規定之，故刪除本條。	**【84年7月刪除條文】**

本地號土地併入某地號土地，本部截止記載」字樣。		
第94條： 所有權人相同之數宗土地合併時，應依左列規定登記之： 一、 於合併後留存地號之土地登記用紙標示部，記載合併後之標示，於備考欄記明「因某地號土地併入本地號土地」，並塗銷前標示事項。 二、 於合併後廢棄地號之土地登記用紙標示部、所有權部，分別於其他登記事項欄記明「因本地號土地併入某地號土地，本部截止記載」字樣。	本條規定所有權人相同之數宗土地合併時，如合併前設定有他項權利者，其登簿之方式。	**【69年1月修正條文】**
第74條： 土地全部合併於他土地為登記時，除前條規定適用者外，應於前登記用紙內標示事項欄記明截止。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第95條： 前條土地合併，如合併前之土地設定有他項權利者，應先徵得他項權利人之同意，並依左列規定登記之： 一、被合併之土地，原設定之他項權利，應按原登記先後及登記事項，依序轉載於合併後土地之他項權利部，並於備考欄記明「由合併前某地號他項權利部轉載」字樣。 二、原設定之他項權利如為抵押權，合併後該抵押權之權利範圍比照第九十六條第二款規定辦理之。 三、原設定有抵押權以外之該他項權利者，合併後該他項權利之權利範圍，應記明原設定之面積，並於其他登記事項欄記明「本他項權利位置詳細位置圖」字樣，其位置圖應先行測繪之。	刪除本條。按土地合併涉及他項權利人權益之處理，地籍測量實施規則第二百四十一條已有規定，且原第二款及第三款移列於第九十六條第三項及第二項，並修正文字，本條爰予刪除。	**【84年7月刪除條文】**
第95條： 前條土地合併，如合併前之土地設定有他項權利者，應先徵得他項權利人之同意，並依左列規定登記之： 一、被合併之土地，原設定之他項權利，應按原登記先後及登記事項，依序轉載於合併後土地之他項權利部，並於備考欄記明「由合併前某地號他項權利部轉載」字樣。 二、原設定之他項權利如為抵押權，合併後該抵押權之權利範圍比照第九十六條第二款規定辦理之。 三、原設定有抵押權以外之該他項權利者，合併後該他項權利之權利範圍，應記明原設定之面積，並於其他登記事項欄記明「本他項權利位置詳細位置圖」字樣，其位置圖應先行測繪之。	一、本條規定所有權人相同之數宗土地合併時，如合併前，設有他項權利者其登簿方式。 二、設定有他項權利之土地，於合併後，雖他項權利不因合併而受影響，但合併後土地標示、登記簿及他項權利證明書之內容，均多少有所變更，為執行便利，應先徵得他項權利人之同意。 三、登簿方法依照本規則第九十三條原則，並參照內政部66.7.27台內地字第七四八三二七號函予以訂定如上。	**【69年1月新增條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第96條： 兩宗以上所有權人不相同之土地辦理合併時，除適用前三條之規定外，應依左列規定登記之： 一、於合併後留存地號之土地登記用紙所有權部權利範圍欄記載其權利範圍。各所有權人之權利範圍，除另有協議外，應以合併前各該宗土地面積與各宗土地面積之和之比計算。 二、合併前之土地設定有抵押權者，其合併後之權利範圍，應記載原設定土地所有權人在合併後土地之應有部分。並於於備考欄記明「由合併前某地號他項權利部轉載」字樣。	一、刪除本條。 二、原第一款後段移列於第九十六條第一項，並修正文字。 三、原第二款前段併同原第九十五條第二款移列於第九十六條第三項，並修正文字。 四、刪除原第二款後段有關土地登記簿記載事項之規定。	**【84年7月刪除條文】**
第96條： 兩宗以上所有權人不相同之土地辦理合併時，除適用前三條之規定外，應依左列規定登記之： 一、於合併後留存地號之土地登記用紙所有權部權利範圍欄記載其權利範圍。各所有權人之權利範圍，除另有協議外，應以合併前各該宗土地面積與各宗土地面積之和之比計算。 二、合併前之土地設定有抵押權者，其合併後之權利範圍，應記載原設定土地所有權人在合併後土地之應有部分。並於於備考欄記明「由合併前某地號他項權利部轉載」字樣。	一、本條規定兩宗以上所有權人不相同之土地辦理合併時之登簿方式。 二、為避免權利趨於複雜，以往對於二宗以上所有權人不相同之土地，均不予合併。惟自政府於民國六十五年度辦理地籍圖重測以來，鑑於同一建物之基地跨越二宗以上土地的情況很多，而所有權人又無法指界，無從重測，故儘量准予合併。從而合併後，所有權及他項權利之權利範圍之計算及記載，特依照本規則第九十三條原則並參照內政部66.7.27台內地字第七四八三二七號函，訂定如上，以求明確。	**【69年1月新增條文】**

第八十九條【98年7月修正條文】

申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請或由登記機關查明後逕為辦理變更登記。

前項登記，除建物所有權人申請登記者外，登記機關於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。

【修正說明】

一、 依內政部九十七年四月二十二日內授中辦地字第０九七０七二三００三號函釋，考量建物基地號變更性質係屬事實認定，為使建物登記資料與實際狀況一致，賦予登記機關得主動逕為辦理基地號變更登記，有其必要性，故建物與基地所有權人不同，且基地所有權人未代為申請基地號變更時，得由登記機關查明後逕為辦理，爰修正第一項。

二、 現行條文後段移列於第二項，並酌作文字修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期

第89條： 申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。如建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請之。於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第97條： 申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。如建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請之。於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。	增訂本條，以使建物登記事項與實際相符，俾利地籍管理。	**【84年7月新增條文】**

第九十條 【90年9月修正條文】

設定有他項權利之土地申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第98條： 設定有他項權利之土地申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第97條： 設定有他項權利之土地申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。	本條規定設定有他項權利之土地，辦理分割或合併登記完畢後，他項權利證明書應予換發或加註，俾使書狀與登記簿記載一致，便利權利行使。	**【69年1月新增條文】**

第九十一條 【90年9月修正條文】

因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。

土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。

重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第100條： 因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。 土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。	一、修正第一項文字。按依農地重劃條例第三十四條、市地重劃實施辦法第四十二條規定，應依重劃分配位置辦理地籍測量，以確定重劃分配結果，爰修正本項文字。	**【84年7月修正條文】**

重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。	二、移列原條文第四款及第三款為第二項及第三項，並修正文字，另刪除原條文第一款及第二款有關土地登記簿記載事項之規定。	
第100條： 因土地重劃確定辦理變更登記時，應依據重劃土地分配清冊按左列規定辦理： 一、在原登記用紙標示部，所有權部及他項權利部之備考欄應分別記明「因土地重劃本部截止記載」字樣，並於標示部備考欄，註明重劃後地段及地號。 二、以重造登記簿方式，逕為辦理登記，並於各宗土地標示部備考欄註明重劃前地號。 三、因土地重劃，其地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。 四、土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應依主管機關所造清冊，按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，於備考欄記明「由重劃前某地號他項權利部轉載」，並通知他項權利人。	一、本條規定土地重劃登記之登簿方式。 二、土地重劃不但是綜合性土地改良，而且係屬地籍整理工作，為使土地重劃之土地登記方式一致，特予增訂。	**【69年1月修正條文】**

第九十二條【90年9月修正條文】

因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。

建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。

重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。

【修正說明】

一、條次調整。

二、配合第九十一條第一項用語修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第101條： 因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。 建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。 重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。	一、刪除有關重測地段條調整或地號重編須重造土地登記簿之規定，以避免錯誤並簡化土地登記作業。 二、刪除有關土地登記簿記載事項之規定。 三、原條文但書第三款及第四款規定移列為第二項及第三項，並修正文字。 四、刪除原條文第五款。蓋關於重測土地合併事宜，地籍測量實施規則第二百十二條已有明定。	**【84年7月修正條文】**
第101條： 因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊，於原登記簿各宗地標示部記載重測	一、本條規定土地重劃登記之登簿方式。 二、土地重劃不但是綜合	**【69年1月新增條文】**

後標示，但地段調整或地號重編時，應依左列規定辦理： 一、在原登記用紙標示部、所有權部及他項權利部之其他登記事項欄，應分別記明「因地籍圖重測本部截止記載」字樣，並於標示部備考欄註明重測後地號。 二、以重造登記簿方式，逕為辦理登記，並於各宗土地標示部備考欄註明重測前地號。 三、因地籍圖重測，其地上已登記之建物，應逕為辦理基地地號變更登記。 四、重測前已設定之他項權利，應按原登記先後及登記事項轉載於重測後土地之他項權利部，於備考欄記明「由重測前某地號他項權利部轉載」，並通知他項權利人。 五、有土地合併或分割情形者，準用第九十條至第九十六條規定辦理。但因重測合併者，毋須徵得他項權利人之同意。兩宗以上所有權人不相同之土地，因無法指界辦理合併時，由地政機關通知所有權人限期提出協議書，敘明合併後各所有權人之應有部分。逾期未提出協議書，敘明合併後各所有權人之應有部分。逾期未提出協議書者，由地政機關依第九十六條第一款規定計算各所有權人之應有部分，並據以辦理登記。	性土地改良，而且係屬地籍整理工作，為使土地重劃之土地登記方式一致，特予增訂。	

第 六 章 所有權變更登記

第九十三條 【90年9月修正條文】

土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第78條： 土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第75條： 土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。	一、本條規定應辦理所有權變更登記之場合。 二、土地總登記後，土地權利發生變更，依民法第七百五十八條非經登記不生效力，本條依土地法第七十二條從正面加以規定。	**【69年1月修正條文】**
第65條： 聲請土地所有權移轉登記，應取得土地所在地鄉鎮公所或區公所之證明。 鄉鎮公所或區公所出具前項證明後，應將權利人、義務人姓名、住所及移轉土地之區段宗號數，所有權狀號數，並移轉日期，於十日內列表		**【35年10月條文】**

報告縣市政府。		

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第69條： 土地有分、合、增、減、坍沒或其他變更時，所有權登記人，應即聲請登記。	申請變更登記之場合，本規則第七十五條及第八十七條已有規定，故原第六十九條、第七十條刪除。	**【69年1月修正條文】**
第69條： 土地有分、合、增、減、坍沒或其他變更時，所有權登記人，應即聲請登記。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第70條： 前條申請依左列之規定為之： 一、記明變更狀況，並附具圖式，標示其分、合、增、減或坍沒，或其他變更情形。 二、其登記用紙內，有關於所有權以外之權利登記時添具該權利登記人之承諾書或其他證明書。		**【35年10月條文】**

第九十四條【100年12月修正條文】

區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。

【修正說明】

現行條文有關共有部分不得分割，係指共有部分不得與其所屬建築物之專有部分及其基地之權利分離而單獨為共有物分割而言，為免誤解共有部分不得辦理標示分割，且民法第七百九十九條第五項已明定，專有部分與其所屬共有部分及其基地之權利不得分離，爰配合修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第94條： 區分所有建物之共有部分不得分割；除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。	酌作文字修正。	**【98年7月修正條文】**
第94條： 區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。	一、條次調整。 二、配合公寓大廈管理條例，統一標準用語，修正「共同使用部分」為「共用部分」。	**【90年9月修正條文】**
第80條： 區分所有建物共同使用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關協分所有建物移轉、設定或為限制登記。	一、增訂本條。 二、擷取原第七十二條第二款、第三款，並參照內政部七十九年七月十六日台內地字第八一九八二三號函例外之規定增訂之。	**【84年7月新增條文】**

第九十五條【100年12月修正條文】

部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。

【修正說明】

配合總統一百年六月十五日華總一義字第一００００一二二九八一號令修正公布土地法第三十四條之一，明定共有土地亦得採多數決方式就共有土地全部申請設定農育權，爰於第一項增列「農育權」，俾資適用。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第95條： 部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、不動產役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。 依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。	一、同第四條說明一理由，部分共有人自九十九年八月三日後，不得依土地法第三十四條之一規定就共有土地申請設定永佃權，爰刪除第一項永佃權。 二、又依土地法第三十四條之一規定，共有建築改良物亦得依多數決設定地役權，爰配合民法規定修正「地役權」為「不動產役權」。	**【99年6月修正條文】**
第95條： 部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。 依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。	一、條次調整。 二、修正第一項文字「敘明」為「記明」以符實際作業。	**【90年9月修正條文】**
第84條： 部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄敘明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。 依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。	一、調整條次。 二、刪除第一項「分割」二字並修正文字。按土地法第三十四條之一第一項所稱「處分」，不包括共有物分割，內政部於七十七年八月十八日修正「土地法第三十四條之一執行要點」第二點已明定，爰刪除本項「分割」文字，並配合土地法第三十四條之一規定為文字修正。 三、修正第二項文字。	**【84年7月修正條文】**
第80條： 部分共有人就共有土地全部申請移轉、設定或分	一、本條規定共有土地處分之登記事項。	**【69年1月新增條文】**

割登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於申請書備註欄敘明依土地法第三十四條之一第一項、第二項、第三項規定辦理之事由。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。 依前項申請登記時，未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名或蓋章。	二、土地法第三十四條之一對於共有土地處分要件，已有明白規定，本條參照內政部64.10.21.台內地字第六五七〇〇六號函就該條文之登記事項予以增訂。	

第九十六條【98年7月修正條文】

區分所有建物，數人共有一專有部分，部分共有人依土地法第三十四條之一規定就該專有部分連同其基地權利之應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該專有部分之全體共有人；其基地權利之應有部分，指該專有部分之全體共有人所持有之基地權利應有部分。

【修正說明】

一、 本條所規範之客體為區分所有建物，爰增列部分文字，以資明確。
二、 修正現行條文「區分所有建物」為「專有部分」，理由同第六十六條說明。
三、 按區分所有建物之基地權利種類，除所有權、地上權外尚有典權，爰修正部分文字。又區分所有權人對共有部分之應有部分權利，為各專有部分之從權利，故依民法第六十八條規定，嗣後專有部分之處分、變更或設定負擔當然包括其所屬共有部分之應有部分權利。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第96條： 數人共有一區分所有建物，部分共有人依土地法第三十四條之一規定就區分所有建物連同其基地所有權或地上權應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該區分所有建物之全體共有人；其基地應有部分，指該區分所有建物之全體共有人所持有之基地應有部分。	一、本條新增。 二、按公寓大廈管理條例第四條第二項規定，區分所有建物不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。如區分所有建物及其基地應有部分係屬共有，部分共有人依土地法第三十四條之一處分區分所有建物時，應連同其基地所有權或地上權應有部分一併移轉，並明定基地共有人、基地應有部分定義，爰增訂本條。	**【90年9月新增條文】**

第九十七條【99年6月修正條文】

申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。

【修正說明】

按民法第四百二十五條之一推定之租賃關係，係類推適用民法第四百二十六條之二及土地法第一百零四條關於基地租賃優先購買權之規定，又民法第九百十九條規定，出典人出賣典物時，典權人有以相同條件留買之權，且該留買權具有物權效力，爰為免誤解民法第四百二十五條之一另有優先購買權利之規定及配合同法九百十九條關於典權人留買典物權利等規定，修正第二項部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第97條： 申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。 依民法第四百二十五條之一、第四百二十六條之二、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。 依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。	一、配合民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項規定，於民法物權編修正施行前，區分所有建物之專有部分及其基地之權利已分屬不同一人所有，於分離出賣時，有優先承買權之規定，又上開基地之權利，除所有權外，尚有地上權及典權等他項權利，且該優先承買權僅具有債權之效力，與土地法第三十四條之一第四項規定等之優先購買權之法律性質相當，爰修正第一項。 二、配合民法物權編施行法第八條之五第七項規定，區分所有建物之基地或專有部分之所有人依同法條第三項或第五項規定出賣基地或專有部分時，應在該建物之公告處或其他相當處所公告五日，以徵詢優先購買，爰修正第三項。	**【98年7月修正條文】**
第97條： 申請土地移轉登記時，依土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確	一、配合文化資產保存法第二十八條規定，私有古蹟及其所定著土地所有權移轉，除繼承外，主管機關有優先購買權。又依行政院文化	**【95年6月修正條文】**

已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。 依民法第四百二十五條之一、第四百二十六條之二、土地法第一百零四條、第一百零七條或耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。 依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。	建設委員會九十四年四月十二日文壹字第０九四一一０四０四六號函釋，該優先購買權僅具債權效力，爰增列第一項部分文字。 二、配合民法第四百二十五條之一規定，土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。又參照法務部九十一年十月三十日法律決字第０九一００四一四九六函釋：「．．如有使基地與基地上房屋合歸一人所有，以盡經濟效用之相同經濟需求，自得『類推適用』土地法第一百零四條及民法第四百二十六條之二有關基地租賃優先承買權之規定。」，爰增列第二項部分文字。	
第97條： 申請土地移轉登記時，依土地法第三十四條之一第四項或農地重劃條例第五條第二款、第三款規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。 依民法第四百二十六條之二、土地法第一百零四條、第一百零七條或耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。 依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。	一、條次調整。 二、民法第四百二十六條之二暨農地重劃條例第五條第一款重劃區內耕地出售時，出租耕地之承租人之優先購買權性質與土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條之優先購買權性質相當，故出賣人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證明文件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，爰增列第二項部分文字，並將現行條文第一項但書移列至第二項前段。 三、登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內	**【90年9月修正條文】**

	表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，則認定有私權爭執而駁回其登記之申請，第二項爰移列至第三項，並酌作文字修正。	
第81條： 申請土地移轉登記時，依土地法第三十四條之一第四項或農地重劃條例第五條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。但依土地法第一百零四條第二項、第一百零七條或耕地三七五減租條例第十五條第一項、第二項規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，應檢附證明文件。 依前項規定申請登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議者，除其優先購買權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請。	一、調整條次。 二、修正第二項文字。按農地重劃條例第五條及耕地三七五減租條例第十五條第一項、第二項規定耕地出售時之優先購買權，其法律性質與土地法第三十四條之一第四項及第一百零四條第二項規定之優先購買權相當，爰修正本項文字。另為符一般立法體例爰將該項標點引號刪除。	**【84年7月修正條文】**
第77條： 申請土地移轉登記時，依土地法第三十四條之一第四項或農地重劃條例第五條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於申請書適當欄記明「優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」字樣。但依土地法第一百零四條或第一百零七條或規定優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，應檢附證明文件。 依前項規定申請登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議者，除其優先購買權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請。	一、本條規定土地權利移轉，第三人有優先購買權之處理方式。 二、優先購買權是否放棄，純屬私權範圍，如有爭執應由當事人訴請法院審理，登記機關本無需干涉。但以往登記機關基於實質審查，對於法律規定之優先購買權，均加以審查。但如予澈底執行，則又諸多困難，且嫌擾民，為此爰參照內政部64.10.21.台內地字第六五七〇〇六號函規定訂定如第一項前段。至出租耕地出賣時，則由鄉鎮市區公所通知承租人是否願意承買，承租人放棄其優先購買權者，並由鄉鎮市區公所出具證明，行之多年，頗具效益，故仍從往例辦理之。 三、其地出賣而申請移轉登記時，以該基地有無出租，登記機關無案可查，關於承租人之優先購買權無從予以保障。至於地上權人或典權人之優先購買權，亦須以該地上權或典權已依法登記者，始予以保障。 四、登記完畢前，優先購買	**【69年1月新增條文】**

	權人以書面提出異議者，則認定有私權爭執而駁回其登記之申請，俟爭執解決後，再行申請。	

第九十八條【98年7月修正條文】

土地法第三十四條之一第四項規定，於區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。

【修正說明】

為使語意明確，爰酌作文字修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第98條： 土地法第三十四條之一第四項之規定，於區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第83條： 土地法第三十四條之一第四項之規定，於區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第79條： 土地法第三十四條之一第四項之規定，於區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。	一、本條規定區分所有建物連同基地一併移轉，基地他共有人不得主張優先承購。 二、依土地法第三十四條之一第四項規定，共有土地出賣時，其他共有人有優先購買權。 三、法第一百零四條房屋基地合一之精神，他共有人應不得適用土地法第三十四條之一優先購買之規定。 四、本條參照內政部64.10.21.台內地字第六五七〇〇六號函規定訂定。	**【69年1月新增條文】**

第九十九條 【90年9月修正條文】

因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後一個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。

【修正說明】

一、條次調整。

二、修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期

第82條： 因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後一個月內，連同被徵收或收買土地清冊及權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。	一、調整條次。 二、修正「市縣地政機關」為「直轄市、縣（市）地政機關」，以配合第四條之用語。	**【84年7月修正條文】**
第78條： 因徵收或照價收買取得土地權利者，市縣地政機關應於補償完竣後一個月內，連同被徵收或收買土地清冊及權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。	一、本條規定徵收或照價收買土地之登記程序。 二、為早日辦妥徵收或照價收買土地之登記，特責成該管市縣地政機關於地價補償或提存完竣後一個月內辦理。	**【69年1月新增條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第95條： 因徵收土地為所有權移轉登記之聲請或囑託時，所有其他權利之登記應塗銷之。但被徵收之土地，設定有地役權者，其登記不在此限。	因徵收土地為登記，本規則第七十八條已有規定，故將原第九十五條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第95條： 因徵收土地為所有權移轉登記之聲請或囑託時，所有其他權利之登記應塗銷之。但被徵收之土地，設定有地役權者，其登記不在此限。		**【35年10月條文】**

第一百條【99年6月修正條文】

依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。

【修正說明】

一、刪除「及罰鍰」等文字，理由同第五十六條說明。

二、按實務上，他共有人所有權狀係於其嗣後申請書狀換給登記時，一併計收應納登記規費後予以繕發，並無另持憑繳納收據再行繕發之必要，爰刪除「，持憑繳納收據」等文字，以符實際。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第100條： 依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費及罰鍰繳納完畢後，持憑繳納收據再行繕發。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第86條： 依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費及罰鍰繳納完畢後，持憑繳納收據再行繕發。	一、調整條次。 二、修正本條後段文字。按平均地權條例第五十條、土地稅法第五十一條、遺產及贈與稅法第八條規定，有關稅賦未繳清前不得申請辦理移轉登記，原條文所稱有關稅費，本即不包括	**【84年7月修正條文】**

	上開於辦理移轉登記前應繳之稅賦，為使字義明確，故修正本條後段文字。	
第81條： 依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟有關稅費繳納完畢後，持憑繳納收據再行繕發。	一、本條規定依法院判決辦理共有土地分割登記之程序。 二、共有物分割經法院判決確定者，共有型態即不存在，倘部分共有人怠於履行分割登記，則影響他共有人之權益，故允許由部分共有人持憑法院判決單獨為全體共有人申請分割登記。 三、本條參照本部59.12.10.台內地字第三九八五〇一號函增訂之。	**【69年1月新增條文】**

第一百條之一 【98年7月新增條文】

依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。

前項抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。

【新增說明】

一、本條新增。

二、配合民法第八百二十四條之一第四項及第五項增訂，法院裁判共有物分割，以原物分配時，共有人中有未受分配，或不按應有部分受分配，而以金錢補償者，應受補償之共有人就其補償金額，對於補償義務人分得之土地，有法定抵押權。該抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權，並應於辦理共有物分割登記時，一併予以登記，爰增訂本條，明定該抵押權登記之申請時機及登記完畢後登記機關應通知之義務。

三、又上開法定抵押權係屬普通抵押權性質；且判決共有物分割，應受補償者有多數人時，該抵押權應按受補償金額比例登記為共有抵押權。

第一百零一條 （刪除）**【96年7月刪除】**

【刪除說明】

一、本條刪除。

二、配合總統九十六年一月十日華總一義字第〇九六〇〇〇〇一八九一號令修正發布之農業發展條例第三十九條，業已刪除申請耕地所有權移轉登記，應檢具農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明之規定，爰刪除本條規定。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第101條： 申請耕地所有權移轉登記，除法令另有規定外，應提出農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書。	配合農業發展條例第三十九條第一項及農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第三條、第十二條規	**【95年6月修正條文】**

	定，爰增列部分文字。	
第101條： 申請耕地所有權移轉登記，除法令另有規定外，應提出農業用地作農業使用證明書。	原農業發展條例第十一條，業經九十二年二月七日華總一義字第〇九二〇〇〇二〇〇〇八〇號令刪除，爰刪除「及本次取得後所有農地面積合計不超過二十公頃之承諾書」。	**【92年7月修正條文】**
第101條： 申請耕地所有權移轉登記，除法令另有規定外，應提出農業用地作農業使用證明書及本次取得後所有農地面積合計不超過二十公頃之承諾書。	一、條次調整。 二、配合總統八十九年一月二十六日華總一義字第八九〇〇〇一七三七〇號令修正發布之農業發展條例第三條、第十一條及第三十一條規定修正本條文。 三、本條文「農業用地作農業使用證明書」依農業用地作農業使用認定及核發證明辦法規定尚包括「耕地符合土地使用管制證明書」。	**【90年9月修正條文】**
第87條： 申請農地所有權移轉登記，除法令另有規定外，應提出承受人自耕能力證明書。	一、調整條次。 二、申請農地所有權移轉登記，應提出承受人自耕能力證明書。但依土地法第三十條之一規定，農地繼承人均無耕作能力者，應於繼承開始後一年內，將繼承之農地出賣與有耕作能力之人，其仍得辦理繼承登記；又依內政部六十八年六月二十八日台內字第二〇七六一號函規定，在該函發布之日前，由依法辦妥租約登記之承租人承買該佃耕地，申請所有權移轉登記，無須檢附承受人自耕能力證明書，類此情形，予以除外。	**【84年7月修正條文】**
第82條： 申請農地所有權移轉登記，應提出下列文件之一： 一、承受人自耕能力證明書。但由依法辦妥租約登記之承租人承買者，免予提出。 二、工業用地證明書。 三、省市地政機關核准之文件。 依法編定為建築用地或公共設施用地之農地，其移轉免受前項之限制。	一、本條規定農地所有權移轉應提出之文件。 二、農地所有權移轉其承受人應有自耕能力，土地法第三十條訂有明文，本條爰以依照規定，但對於租佃雙方依耕地三七五減租條例訂有耕地租約，並經辦理租約登記，嗣由承租人承買者免提。惟自內政部63.6.28.台內地字第二〇七六一號函發布後（含發布日）始	**【69年1月新增條文】**

	訂定耕地租約之承租人其承買耕地申請人所有權移轉登記時，仍應檢附自耕能力證明書，以防止無自耕能力者先與耕地所有人訂定租約，然後以優先承買方式取得耕地所有權。 三、已依都市計畫法或區域計畫法編為建築用地或公共設施用地之農地，其本身已非能供農地使用，故其移轉，免受承受人應有自耕能力之限制。	

第一百零二條【102年8月修正條文】

土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由並提出第三十四條規定之文件，單獨申請登記。

登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。

前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。

【修正說明】

查登記機關已得透過戶役政資訊系統查詢義務人之戶籍資料，如登記義務人於申請登記前已死亡並經權利人檢附理由書或於登記申請書件敘明其事實理由者，無須另檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本以供審查，爰修正第一項部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第102條： 土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請登記。 登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。 前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。	一、條次調整，並修正部分文字。 二、查土地稅法第二十八條之二規定配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅；又查遺產及贈與稅法第二十條第六款亦規定配偶相互贈與之財產，不計入贈與總額。又依財政部八十六年十月十三日台財稅字第八六一九一九三九〇號函釋，配偶相互贈與土地依法無須申報土地移轉現值，惟須申報贈與稅，並於其不計入贈與總額證明書中記明查無欠繳地價稅、田賦及工程受益費並加蓋主辦	**【90年9月修正條文】**

	人職名章後，憑以向地政機關辦理移轉登記，故如其在申辦贈與移轉登記時，當事人之一死亡者，應有本條規定之適用，爰於本條第三項增列「、贈與稅」文字，以資周延。另契稅條例第二十八條，業經總統八十八年七月十五日華總一義字第八八〇〇一六二〇八〇號令刪除，爰刪除第三項「、監證」等字。	
第89條： 土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附義務人之戶籍謄本及其他有關證件，單獨申請登記。 登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。 前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證、監證或申報契稅者，準用之。	一、調整條次。 二、修正第一項並增訂第三項。按土地權利之移轉或設定契約書如經公證、監證、申報契稅或申報土地移轉現值，應可認定其無倒填訂約日期之虞。又並非土地權利之移轉或設定契約皆需經公證、監證，並申報土地移轉現值或契稅之程序，為符實際，爰修正原條文第一項文字，及另增訂第三項。 三、第二項規定非僅限於買賣，故將「承買人」修正為「登記權利人」。	**【84年7月修正條文】**
第84條： 土地權利移轉、設定或權利內容變更，經訂立書面契約依法公證或監證，並申報現值或契稅者，如登記義務人於申請登記前死亡時，得由權利人敘明理由，檢附義務人之戶籍謄本及其他有關證件，單獨申請登記。 承買人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。	一、本條規定土地權利移轉或設定，義務人或權利人死亡時之辦理方式。 二、土地權利之移轉或設定，依民法第七百五十八條規定，應經登記完畢始生效力，故對於訂立契約後，未登記完畢前義務人死亡，現行規定均應先辦繼承登記，再辦移轉或設定登記，此一做法在法理固然無懈可擊，且為防止倒填訂約日期逃避遺產稅之有效手段。惟亦造成不必要社會糾紛，人民迭有非議，蓋對於經訂立書面契約，並經依法公證或監證申報現值或契稅完畢者，應無倒填訂約日期之虞。故本條針對此種情形，規定如義務人	**【69年1月修正條文】**

	於申請前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附義務人之戶籍謄本及其他有關證件，單獨申請登記。 三、至承買人死亡者，參照內政部50.12.29.台內地字第七五一一七號函規定訂定如第二項。	

第一百零三條 【90年9月修正條文】

破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時，除依第三十四條規定辦理外，應提出破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件。

【修正說明】

一、條次調整。

二、修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第90條： 破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時，除依第三十四條規定辦理外，應提出監查人之資格證明文件與同意書或法院之證明文件。	一、調整條次。 二、按破產管理人就破產財團所屬土地所為之處分，非僅限於所有權之移轉，爰將「所有權移轉」修正為「權利變更」。另參破產法第九十二條規定及司法院廿五年院字第一四二三號解釋，破產管理人之處分行為，原則應得監查人之同意。惟於監查人未選出前，應由破產管理人呈經法院核定，故將本條末段「及」修正為「或」。	**【84年7月修正條文】**
第85條： 破產管理人就破產財團所屬土地申請所有權移轉登記時，除依第三十二條第一項規定辦理外，應提出監查人之資格證明文件與同意書、及法院之證明文件。	一、本條規定破產管理人申請破產財團所屬土地權利移轉登記應檢附之文件。 二、本條參照破產法第九十二規定訂定。	**【69年1月修正條文】**

第一百零四條 【90年9月修正條文】

法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。

登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。

第一項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土

地依下列方式之一處理：

一、申請更名登記為已登記之代表人所有。

二、申請更名登記為籌備人全體共有。

第一項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第一項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記。

【修正說明】

一、條次調整。

二、為使語意更加明確，分別於第一項及第二項增列部分文字。

三、修正「左列」為「下列」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第91條： 法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。 登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。 第一項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依左列方式之一處理： 一、申請更名登記為已登記之代表人所有。 二、申請更名登記為籌備人全體共有。 第一項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第一項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記。	一、調整條次。 二、因寺廟與法人之性質尚屬有別，法人範圍未能涵蓋寺廟，爰於本條文中將寺廟與法人並列，俾便寺廟於籌備期間辦理土地產權登記。 三、按原條文第一項後段規定，非屬但書體例，爰將「但」字刪除。 四、第三項本文後段所稱「但仍應受有關法令之限制」究何所指，文義不明，為免爭議，爰與刪除。 五、以法人或寺廟籌備人公推之代表人名義登記之土地，於未完成法人設定登記或寺廟登記時，得依協議書申請更名登記為已登記之代表人所有或籌備人全體共有，爰修正第三項第一款及第二款文字，以資明確。 六、增訂第四項。按法人或寺廟於未完成設立登記前，遇有代表人變更時，亦應予處理，爰增訂本項以為規範。	**【84年7月修正條文】**
第86條： 法人在未完成法人設立登記前，取得土地所有權者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。但其代表人應表明身分及承受原因。 登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部其他登記事項欄註記取得權利之法人籌備處名稱。第一項之協議書，應記明於登記完畢後，法人未核准設立者，其土地依左列方式之一處理。但仍應受有關法令之限制。	一、本條規定法人在未核准成立前，取得土地之登記方式。 二、法人於依法設立登記前，尚未具法人資格，不得為權利主體。惟於實務上法人又有先行取得土地所有權之必要，為適應實際需要，本條乃參照內政部	**【69年1月新增條文】**

一、以已登記之代表人所有。 二、申請登記為籌備人全體共有。	49.10.22.台(49)內地字第四五五六六號函規定，權宜就法人於設立登記前，取得土地所有權登記之方式而為規定。 三、法人以其籌備人名義取得土地所有權後，如該法人未准設立，原已取得之所有權應予適當處理，以杜流弊，爰訂定第三項，以資適用。	

第一百零五條 【90年9月修正條文】

共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。

【修正說明】

一、條次調整。

二、共有物分割包括物的分割與權的分割，自應辦理標示變更登記及所有權分割登記；例外之情形為辦理標示變更登記後未繼續辦理所有權分割登記者，嗣候自可僅就所有權辦理分割登記，爰增列但書。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第93條： 共有物分割涉及原有標示變更者應申請標示變更登記及所有權分割登記。	一、調整條次。 二、刪除原條文第一項。蓋申請登記應提出之登記原因證明文件，第三十四條已有明定，毋庸贅述，爰刪除之。 三、修正原條文第二項文字。蓋共有物分割涉及原有標示變更者，始須辦理標示變更登記，故修正該條文字，以資明確。	**【84年7月修正條文】**
第90條： 申請共有物分割登記，應檢附分割契約書或法院確定判決書。 辦理共有物分割登記時，應依前三條規定，辦理標示變更登記，並同時辦理所有權分割登記。	一、本條規定共有土地辦理分割應檢附之書件及登記方式。 二、目前登記機關辦理共有物分割登記時(如二人共有一宗之情形)均先辦理標示變更登記（即分筆或合併登記）後，再辦理所有權分割登記。此一做法，固有沿革分明之優點，惟在法理上及實務上均不無商榷之處。 (一) 就法理上言，二人共有一宗土地經分割為二宗而各人單有其一之	**【69年1月新增條文】**

	情況，係屬原物分割性質。可同時辦理標示變更登記及所有權分割登記，又二人共有相毗鄰之二宗土地經分割為各有一宗之情況，只屬民法第八百二十三條所稱之原物分割性質，可直接辦理所有權分割登記，勿庸先辦合併登記。 （二）就實務上言，如先辦理標示變更登記（如分筆登記）後，再辦理所有權分割登記，在登記簿之處理極為繁複。 三、為兼顧法理及簡化登記作業，爰規定如第二項。	

第一百零六條 【92年7月修正條文】

數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。

【修正說明】

查最高行政法院八十八年度判字第四一二三號判決要旨略以「共有人共有數共有物，不論各共有物共有人是否全部相同，如經全體共有人同意協議合併分割，依協議分割之法意觀之，亦非法所不許。」，為解決共有人全部或一部相同之數宗土地併同辦理共有物分割合併之需要，爰刪除「共有人均相同」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第106條： 共有人均相同之數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。	一、本條新增。 二、登記機關受理共有人持憑分割契約書申請共有物分割登記案件之審認標準，前經內政部八十二年九月廿九日台（八二）內地字第八二八四〇八五號函釋有案，為臻明確，爰增訂本條文。	**【90年9月新增條文】**

第一百零七條【98年7月修正條文】

分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

一、抵押權人同意分割。

二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。

三、抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。

【修正說明】

一、 配合民法第八百二十四條之一第二項增訂原以應有部分設定之抵押權，移載於原設定人分割後取得之土地之情形，爰修正第一項但書規定。

二、 共有人將其應有部分設定抵押權，嗣共有物經分割，該共有人未受原物分配，且有第一項但書之情形時，原設定之抵押權準用民法第八百八十一條第一項、第二項規定，由該共有人所受之價金分配或金錢補償，按各抵押權人之次序分配之，並對該價金債權或金錢債權有權利質權。是為處理上開原設定抵押權之登記，爰增訂第二項，明定申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請原抵押權塗銷登記；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人，以維他共有人之權益。

三、 申請人依第二項申請抵押權塗銷登記時，倘係依協議（含協議契約、和解、調解筆錄等）申請共有物分割登記者，因該抵押權人已同意其分割方法，故申請人應檢具抵押權人已同意塗銷該抵押權之相關文件辦理；又倘部分共有人依民法第八百二十四條申請法院裁判分割者，因其抵押權已有保障，故免再檢附抵押權同意塗銷之相關文件辦理。

四、 又原設定之抵押權係以數宗土地權利為共同擔保者，辦理上開抵押權塗銷登記時，自應依第一百十四條規定同時為該抵押權之部分塗銷及內容變更登記。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第107條： 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第94條： 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。	調整條次，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第91條： 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。	一、本條規定分別共有土地設定抵押權後，辦理分割時，其抵押權之轉載方式。 二、分別共有土地，共有人就其應有部分設定抵押權，辦理共有物分割時，其抵押權轉載於抵押人取得之土地上，前經內政部64.10.1.台內地字第六五二〇〇二號函規定有案，嗣行政院以監察院對上開部函解釋認為有違民法第八百五十八條規定，特以67.5.19台(67)內字第四三〇三號函示「辦理分割登記	**【69年1月新增條文】**

	前，由設定抵押權之共有人自行協調抵押權人取得其同意書後，再辦理土地分割登記及抵押權之轉載。」 三、本條為兼顧法理與實務特參照監察院、行政院及內政部意見訂定如上。	

第 七 章 他項權利登記

第一百零八條【99年6月修正條文】

於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。

因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。

前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。

【修正說明】

一、修正第一項及第二項部分文字，理由同第四條說明。

二、另農育權係為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育等目的而使用他人土地之用益物權，且不以支付租金為其成立之要件，又參照一般通說認為，僅以支付對價始能成立之權利，不能因時效而取得，故農育權應得依民法第七百七十二條規定準用第七百六十九條至第七百七十一條規定，因時效完成申請該權利登記，爰於第二項增列農育權。

三、第一項所稱於特定部分申請設定地上權登記，該地上權除普通地上權外，亦包括於一定空間範圍內設定之區分地上權，併予說明。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第108條： 於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、永佃權、地役權或典權登記時，應提出位置圖。 因主張時效完成，申請地上權或地役權登記時，應提出占有範圍位置圖。 前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。	一、條次調整。 二、為使語意更加順暢、明確，刪除第一項部分文字。	**【90年9月修正條文】**
第103條： 於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、永佃權、地役權或典權申請登記時，應提出位置圖。 因主張時效完成，申請地上權或地役權登記時，應提出占有範圍位置圖。 前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。	一、修正第一項文字。 二、增訂第二項。規定不論就一宗土地之全部或部分申請時效取得地上權或地役權登記，應提出占有範圍位置圖，以確定占有範圍之位置。 三、原第二項移列為第三項，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第103條： 於一宗土地內就其特定部分設定地上權、永佃權、地役權或典權申請登記時，應提出位置圖。 前項位置圖應先向該管登記機關申請勘測。	一、本條規定於一宗土地內一部分設定用益物權應提出位置圖。 二、為使其權利範圍能事	**【69年1月修正條文】**

	先確定，規定應事先申請位置勘測。 三、為簡化申請書格式，避免重複填寫，申請書內應填載之，土地標示或權利內容或申請內容各項，如登記之土地權利係基於契約行為而取得者，登記原因證明文件（契約書）內已載明；否則，另行附具之登記清冊內已載明，祇填「詳附契約書」或「詳附清冊」已足，故原規則第八十條、第八十一條及第八十二條予以刪除。	
第80條： 聲請為地上權設定或移轉之登記時，聲請書內應記明地上權設定之目的及範圍，其登記原因定有存續期間或地租並付租時期者，亦同。		**【35年10月條文】**
第81條： 聲請為永佃權設定或移轉之登記時，聲請書內應記明佃租數額，其登記原因定有存續期間、付租時期或其他特約者，亦同。		**【35年10月條文】**
第82條： 聲請為地役權設定之登記時，聲請書應記明需役地及供役地之標示，並地役權設定之目的及範圍，其登記原因有特別訂定者，亦同。		**【35年10月條文】**

第一百零八條之一 【99年6月新增條文】

申請地上權或農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

一、存續期間。

二、地租及其預付情形。

三、權利價值。

四、使用方法。

五、讓與或設定抵押權之限制。

前項登記，除第五款外，於不動產役權設定登記時準用之。

【新增說明】

一、本條新增。

二、按依民法第八百三十二條、第八百三十六條至第八百三十六條之二、第八百三十八條、第八百四十一條之六、第八百五十條之一、第八百五十條之三、第八百五十條之九、第八百五十一條、第八百五十九條之二等規定，當事人申請設定地上權、農育權或不動產役權登記，其設定目的、範圍及約定之地租、預付地租、使用方法或地上權、農育權權利之讓與或設定抵押權限制等，經登記後，已為地上權、農育權、不動產役權之內容，方能發生物權效力，始足以對抗第三人，爰依上開規定及配合登記實務作業，明定登記機關辦理地上權、農育權或不動產役權設定登記時應登記之事項。

第一百零八條之二 【99年6月新增條文】

不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。

申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。

前項以地上權、永佃權、典權、農育權、耕作權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。

第一項使用需役不動產之物權申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

【新增說明】

一、本條新增。

二、依民法第八百五十九條之三第一項規定，得設定不動產役權之人，不限於需役不動產之所有權人，地上權人、其他基於以使用收益為目的之物權或租賃關係而使用需役不動產者，亦得為之。又租賃關係非屬土地登記事項，形式上地政機關無從查究，故第一項明定得申請設定不動產役權登記之資格，及申請登記權利人為承租人者，應檢附租賃關係證明文件，以憑審認。

三、上開民法同條第二項規定，不動產役權，因以使用收益為目的之物權或租賃關係之消滅而消滅。故依該條規定申請設定之不動產役權之存續期間應不得逾原使用需役不動產權利之期限，且該不動產役權既係用益物權人為使用需役不動產之利益而設，自應於用益物權申請塗銷時，同時申請塗銷其供役不動產上之不動產役權登記，爰增訂第二項及第三項規定。

第一百零九條【99年6月修正條文】

不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。

前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。

【修正說明】

一、修正第一項部分文字，理由同第四條說明二。

二、為使不動產役權登記資料能明確顯示需役不動產之地、建號，及權利人係以何種用益關係使用需役不動產而設定不動產役權，爰於第一項增訂登記機關於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記外，並應於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係。

三、目前土地登記已全面採以電腦處理，登記機關得透過連線查詢他登記機關管轄之供役不動產他項權利之登記情形，已無再檢附供役不動產登記用紙他項權利部影本通知他登記機關辦理登記之必要，爰刪除第二項部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第109條： 地役權設定登記時，應於供役地他項權利部登記，並於需役地標示部其他登記事項欄記明供役地之地號。 為地役權設定登記時，如需役地屬於他登記機關管轄，供役地所在地之登記機關應於登記完畢後，檢附供役地登記用紙他項權利部影本通知他登記機關辦理登記。	一、條次調整。 二、按民法第八百五十三條規定：「地役權不得由需役地分離而為讓與，或為其他權利的標的物。」，故增訂第一項地役權設定登記時，登記簿之記載方式以為勾稽；現行條文移列為第二項。	**【90年9月修正條文】**

第104條： 為地役權設定登記時，如需役地屬於他登記機關管轄，供役地所在地之登記機關應於登記完畢後，檢附供役地登記用紙他項權利部影本通知他登記機關辦理登記。	刪除原條文第一項有關土地登記簿記載事項之規定，原第二項併入，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第104條： 為地役權設定登記時，應於供役地登記用紙他項權利部其他登記事項欄，記明需役地之標示。於需役地登記用紙標示部備考欄，記明供役地之標示。 需役地屬於他登記機關管轄時，供役地所在地之登記機關應檢附供役地登記用紙他項權利部記載事項影印本，通知他登記機關。	一、本條規定地役權設定登記時登簿之方法。 二、地役權屬於供役地之負擔，應於供役地登記用紙他項權利部記載之。 三、因地役權涉及需役地及供役地故宜於供役地及需役地登記簿內分別記載各該土地之標示，俾資明確。	**【69年1月修正條文】**
第83條： 為地役權設定之登記時，應於需役地登記用紙內權利事項欄，記載供役地之標示，並地役權設定之目的及範圍。 需役地屬於他地政機關管轄時，應速將前項權利事項欄應記載各事項及收件年月日時，通知該管地政機關。 接收前項通知之地政機關，應速將通知事項記載於需役地登記用紙內權利事項欄。		**【35年10月條文】**

第一百零九條之一 【99年6月新增條文】

申請典權設定登記時，登記機關應於登記簿記明其設定之範圍及典價；並依約定記明下列事項：

一、存續期間。

二、絕賣條款。

三、典物轉典或出租之限制。

【新增說明】

一、本條新增。

二、配合民法第九百十一條、第九百十三條及第九百十五條規定，支付典價為典權成立之要件，又當事人成立典權時，得約定絕賣條款或典權存續中典物轉典或出租限制，為使登記後得以對抗第三人，爰依上開規定及配合登記實務作業，明定登記機關辦理典權設定登記時應登記之事項。

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第105條： 於耕地申請設定典權或永佃權時，登記權利人應提出自耕能力證明書。	一、本條刪除。 二、土地法第三十條業經總統八十九年一月二十六日華總一義字第八九〇〇〇一七四三〇號令刪除，爰配合刪除之。	**【90年9月刪除條文】**
第105條： 於耕地申請設定典權或永佃權時，登記權利人應提出自耕能力證明書。	修正文字。蓋於耕地上設定永佃權，係以耕作為目的而使用，故申請登記，須附具自耕能力證明書，爰參照內	**【84年7月修正條文】**

	政部七十四年五月七日台內字第三一三〇四七號函修正本條文字。	
第105條： 承典耕地申請典權設定時，承典人應提出自耕能力證明書。	一、本條規定以耕地設定典權，對典權人資格之限制。 二、關於承典耕地，承典人應否具有自耕能力問題，前經內政部函准司法行政部63.8.26.台(63)函參字第〇七四六二號函表示意見：「依民法第九一二條規定：典權最長之期限可達三十年，耕地設典後，如典權人無自耕能力，徒占耕地，轉租圖利，仍與土地政策不合……。同法第九二三條第二項規定，出典人於典期屆滿後，經過二年不以原價回贖者，典權人即取得典物之所有權，……是以耕地設定典權，如無相當限制，則投機取巧者，可以假設典之名，而行買賣之實，土地法第三十條之立法精神，恐將遭受破壞，為彌補此項缺失，耕地設典，典權人似以具有自耕能力者為限。」並經內政部63.9.13.台內地字第六〇〇一一四號函釋在案，本條爰依上開規定訂定如上。	**【69年1月新增條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第113條： 依法限制分割之一宗耕地，不得以其所有權之一部分設定抵押權。耕地共有人就其應有部分之一部分設定抵押權者，亦同。	一、本條刪除。 二、土地法第三十條業經總統八十九年一月二十六日華總一義字第八九〇〇〇一七四三〇號令刪除，另配合總統八十九年一月二十六日華總一義字第八九〇〇〇一七三七〇號令修正發布之農業發展條例第十六條規定，爰配合刪除之。	**【90年9月刪除條文】**
第113條： 依法限制分割之一宗耕地，不得以其所有權之一部分設定抵押權。耕地共有人就其應有部分之一部分設定抵押權者，亦同。	條次調整。	**【84年7月修正條文】**

第112條： 依法限制分割之一宗耕地，不得以其所有權之一部分設定抵押權。耕地共有人就其應有部分之一部分設定抵押權者，亦同。	一、本條規定以耕地一部分設定抵押權之限制。 二、關於可否以單有耕地之一部分或共有耕地應有部分之一部分設定抵押權乙案，曾經內政部擬具兩種意見，函請司法行政部表示意見，經司法行政部66.3.14.台(66)函參字第〇二一一〇號函表示：「查設定抵押權之目的，在擔保債務之清償，農地所有人對其耕地所有權之一部分（無論為單一所有權之特定部分或就應有部分之其中一部分)設定抵押權，於債權已屆清償期，而未受清償時，該農地因被迫拍賣之結果，有分割及移轉為共有之可能，似與農業發展條例第二十二條防止農地細分規定之精神不符。」並經內政部66.4.21.台內地字第七二七二一六號函釋在案，本條爰參照上開規定訂定如上。	**【69年1月新增條文】**

第一百十條 （刪除）【96年7月刪除】

【刪除說明】

一、本條刪除。

二、按本條原係為配合司法院大法官會議釋字第一三九號解釋「不動產所有人於同一不動產設定典權後，在不妨害典權之範圍內，仍得為他人設定抵押權。」及實務上登記審查之需求而訂定。惟典權乃支付典價，占有他人之不動產，而為使用收益之權，與抵押權之係不移轉占有，為擔保債務之履行而設之擔保物權，其性質並非不能相容，且土地所有權人於設定典權後，其所有權並未喪失，自無限制其處分權之理由。

三、次按物權優先效力原則，本應依物權登記之先後決定其優先效力，準此，後設定之抵押權自不得妨礙先設定之典權。是以，同一土地所有權人設定典權後，再設定抵押權，有無妨害典權人之權益？非地政機關所得審認，登記實務上應無限制之必要。本條「應經典權人同意」之規定，易致限制土地所有權人處分權之爭議，爰刪除之。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第110條： 同一土地所有權人設定典權後再設定抵押權者，應經典權人同意。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第106條： 同一土地所有權人設定典權後再設定抵押權者，應經典權人同意。	依司法院大法官會議63.10.4.釋字第一三九號解釋，「不動產所有人於同一不動產設定典權後，在不防害典權之範圍內，仍得為他人設定抵押權。」設定典	**【69年1月修正條文】**

	權後之不動產再設定抵押權，是石足以妨害典權，典權人最能明悉，故本條明訂應經典權人之同意，作為證明方法。	
第84條： 聲請為典權設定、轉典或讓與之登記時，聲請書內應記典價數額，其登記原因定有回贖期限或絕賣期限者，亦同。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第85條： 聲請為抵押權設定之登記時，聲請書內應記明債權數額，其登記原因定有清償時期、利息，並其起息期及付息期，或於債權附有條件或其他特約者，亦同。	為簡化申請書格式，避免重複填寫，申請書內應填載之，土地標示或權利內容或申請內容各項，如登記之土地權利係基於契約行為而取得者，登記原因證明文件（契約書）內已載明；否則，另行附具之登記清冊內已載明，祇填「詳附契約書」或「詳附清冊」已足，故本條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第85條： 聲請為抵押權設定之登記時，聲請書內應記明債權數額，其登記原因定有清償時期、利息，並其起息期及付息期，或於債權附有條件或其他特約者，亦同。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第86條： 聲請為抵押權設定之登記，其擔保之債權，不以一定金額為標的時，聲請書內應記明其債權之估定價額。	同前說明，本條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第86條： 聲請為抵押權設定之登記，其擔保之債權，不以一定金額為標的時，聲請書內應記明其債權之估定價額。		**【35年10月條文】**

第一百十一條 【90年9月修正條文】

申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第107條： 申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。	修正「設定人」為「抵押人」，以符民法之用語。	**【84年7月修正條文】**

第107條： 申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。	一、本條規定以他人土地為擔保設定抵押權，債務人應與設定人同在契約書及申請書上簽名或蓋章。 二、文字修正。	**【69年1月修正條文】**
第87條： 聲請為抵押權設定之登記，其設定人非債務人時，聲請書應經債務人簽名或蓋章。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第88條： 聲請為抵押權設定之登記，其標的為所有權以外之權利時，聲請書內應記明其權利之標示。	為簡化申請書格式，避免重複填寫，申請書內應填載之，土地標示或權利內容或申請內容各項，如登記之土地權利係基於契約行為而取得者，登記原因證明文件（契約書）內已載明；否則，另行附具之登記清冊內已載明，祇填「詳附契約書」或「詳附清冊」已足，故原規則第八十八條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第88條： 聲請為抵押權設定之登記，其標的為所有權以外之權利時，聲請書內應記明其權利之標示。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第89條： 聲請為抵押權設定之登記，其標的為關於數宗土地之權利時，聲請書內應記明其各宗土地權利之標示。	同前條說明，故原規則第八十九條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第89條： 聲請為抵押權設定之登記，其標的為關於數宗土地之權利時，聲請書內應記明其各宗土地權利之標示。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第90條： 債權一部之讓與或代位清償、供其擔保部分之抵押權，因而為移轉登記時，聲請書內，應記明其所讓與或代位清償之債權額。	同前條說明，故原規則第九十條刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第90條： 債權一部之讓與或代位清償、供其擔保部分之抵押權，因而為移轉登記時，聲請書內，應記明其所讓與或代位清償之債權額。		**【35年10月條文】**

第一百十一條之一 【96年7月新增條文】

申請普通抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登

記機關亦應於登記簿記明之。

【新增說明】

一、 本條新增。

二、 基於抵押權之特定原則及普通抵押權之從屬性，其所擔保之債權必須予以特定，而擔保債權之種類及範圍（所謂擔保債權之種類，於普通抵押權即指擔保債權成立之原因，例如○年○月○日訂立消費借貸契約）、金額及債務人乃為債權特定化之最基本要素；而其契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，均已成為普通抵押權之內容，依不動產物權公示原則（民法第七百五十八條參照），自應經登記始生物權之效力（最高法院七十六年第六次民事庭會議決定、八十四年台上字第一九六七號判例參照），俾使擔保物負擔透明化，不僅保障交易之安全，且有助於擔保物價值之極大化。又參考外國立法例，法國民法第二一四八條第三項規定，抵押權登記申請書應載明抵押權設定證書之日期及性質、債權成立之原因及附加之條件等，及日本不動產登記法第五十九條第三款，第八十三條第一項第一款及第二款亦規定，抵押權登記事項，除應記載擔保債權額（關於非金錢債權，其價額）、債務人之姓名或名稱及住所外，並應記載「登記原因」，此所謂「登記原因」依登記實務係指「關於某年某月某日金錢消費借貸之某年某月某日抵押權設定契約」（日本昭和三十年十二月二三日民事甲二七二四號民事局長通達參照），是為求登記明確，爰增訂本條。

三、 至關於「約定之利息、遲延利息之約定利率、違約金」部分，抵押權登記實務上，土地或建物登記簿均有利息、遲延利息、違約金之登記欄位，其利率之約定或有不採固定模式者，此際，當事人僅須約定於客觀上足使第三人得知其利息、遲延利息等之計算方法即可，併予敘明。

第一百十二條 【96年7月修正條文】

以不屬同一登記機關管轄之數宗土地權利為共同擔保設定抵押權時，除第三條第三項另有規定外，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記。

【修正說明】

配合第三條第三項規定，直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內之其他登記機關辦理登記，爰增列「除第三條第三項另有規定外」等文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第112條： 以不屬同一登記機關管轄之數宗土地權利為共同擔保設定抵押權時，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記。	一、條次調整。 二、查數筆土地權利共同擔保，應訂立一份契約書，如該擔保物係屬不同地政事務所管轄時，應分別向土地所在地之登記機關申請。因現行條文「分別訂立契約向土地所在地之登記機關申請登記」之文字，實務執行上易生爭議，爰修正為「訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記」。	**【90年9月修正條文】**
第108條： 以不屬同一登記機關管轄之數宗土地權利為共同擔保設定抵押權時，應分別訂立契約向土地所在地之登記機關申請登記。	一、本條規定以分屬不同登記機關管轄之數筆土地共同為債權擔保設定抵押，應分別訂立契約。 二、以數宗土地權利共同	**【69年1月修正條文】**

	為擔保設定抵押，在現時經濟發展情況下極為普遍，但如該土地分屬數登記機關時，登記作業上不無困難，本條乃規定必須分別訂立契約，向土地所在地之登記機關申請辦理，以利執行。	
第91條： 依本規則第八十九條聲請，就其一宗土地權利為登記時，應於該土地登記用紙內權利事項欄，記明其他各宗土地權利之標示及共同為擔保字樣。		**【35年10月條文】**

第一百十三條 【90年9月修正條文】

抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保時，應就增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第109條： 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保時，應就增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。	一、本條規定增加擔保物之處理方式。 二、抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保時，為使其權利完整，故增訂如上。	**【69年1月新增條文】**

第一百十四條 【90年9月修正條文】

以數宗土地權利為共同擔保，經設定抵押權登記後，就其中一宗或數宗土地權利，為抵押權之塗銷或變更時，應辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第110條： 以數宗土地權利為共同擔保，經設定抵押權登記後，就其中一宗或數宗土地權利，為抵押權之塗銷或變更時，應辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記。	一、本條規定共同擔保抵押權部分塗銷及內容變更之處理。 二、依照內政部62.5.31.台內地字第五三七三六三號函規定，區分所有高層建物之基地為各別區分建物所有人共有，其於設定抵押權後，因債務之一部受清償，應辦理抵押權內容變更登記及抵押權部分塗銷登記，本條爰予訂定如上。	**【69年1月修正條文】**

第92條： 抵押權之標的為數宗土地權利，就其一宗土地權利為抵押權之變更或消滅登記時，應於前條規定所為之登記內，以附記記明該權利已經變更或消滅字樣，並塗銷前登記內關於變更或消滅事項。本規則第八十三條第二項第三項之規定，於前項情形準用之。		**【35年10月條文】**

第一百十四條之一 【96年7月新增條文】

以數宗土地權利為共同擔保，申請設定抵押權登記時，已限定各宗土地權利應負擔之債權金額者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或變更限定債權金額申請權利內容變更登記者，亦同。

前項經變更之土地權利應負擔債權金額增加者，應經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意。

【新增說明】

一、本條新增。

二、為配合民法第八百七十五條之一至第八百七十五條之四有關共同抵押權之各抵押物內部對債權分擔金額之計算規定，明定以數宗土地權利為共同擔保之抵押權登記，如各宗土地權利有限定其應負擔之債權金額者，登記機關登記之方式。

三、共同抵押權未限定各抵押物應分擔之債權金額時，依民法第八百七十五條規定，抵押權人有選擇就個別或全部抵押物賣得之價金，受債權全部或一部清償之權利，對抵押權人甚為有利，而如各抵押物限定有應分擔之金額時，抵押權人對抵押物賣得之價金，僅得依其限定之金額受償，對抵押權人較為不利。又如經變更應負擔債權金額之抵押物上已有後次序他項權利存在，或後次序抵押權有共同抵押人時，其變更應負擔之債權金額增加，除可能影響後次序用益物權之存續外（民法第八百六十六條第二項參照），亦將影響後次序抵押權人之受償機會，其共同抵押人之抵押物亦可能因他共同抵押人之抵押物拍賣金額不足清償債務，而併遭拍賣，爰增訂第二項。

第一百十四條之二 【96年7月新增條文】

以一宗或數宗土地權利為擔保之抵押權，因擔保債權分割而申請抵押權分割登記，應由抵押權人會同抵押人及債務人申請之。

【新增說明】

一、本條新增。

二、按抵押權設定登記後，抵押權人、抵押人及債務人得合意分割其擔保債權而為抵押權分割之登記，但不涉及分割後抵押權人變更之情形，其登記方式，本部九十四年五月三日內授中辦地字第〇九四〇七二五〇二五號及九十四年十月六日內授中辦地字第〇九四〇七二六二六五號函釋有案，爰增訂本條規定，俾利登記實務之執行。

第一百十五條 【96年7月修正條文】

同一土地權利設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為變更登記時，原登記之權利先後，不得變更。

抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，除經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。

【修正說明】

一、按民法第八百八十二條規定，地上權、永佃權及典權，均得為抵押權之標的物，為符合法規

規定及統一文字用語，爰修正第一項部分文字「土地」為「土地權利」。

二、另學者通說及民法規定，同一標的成立數抵押權時，抵押權人間之優先受償順序，除法律另有規定外，依其登記之次序先後（第九條及民法第八百七十條之一、第八百七十條之二、第八百七十四條參照），爰將「順位」修正為「次序」，以統一文字用語。又同第一百十四條之一說明三後段理由，抵押權增加擔保債權金額而申請內容變更登記，除可能影響後次序用益物權之存續外，對後次序抵押權人及其共同抵押人權益亦有影響，爰修正第二項部分文字，以資周延。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第115條： 同一土地設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為變更登記時，原登記之權利先後，不得變更。 抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，如有後順位抵押權存在者，除經後順位抵押權人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第111條： 同一土地設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為變更登記時，原登記之權利先後，不得變更。 抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，如有後順位抵押權存在者，除經後順位抵押權人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。	增訂第二項之除外規定。蓋抵押權因增加擔保債權金額申請登記，於有後順位抵押權者，如經後順位抵押權人同意，得以抵押權內容變更登記方式辦理。	**【84年7月修正條文】**
第111條： 同一土地設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為變更登記時，原登記之權利先後，不得變更。 抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，如有次順位抵押權存在者，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。	一、本條規定抵押權移轉及債權額增加之登記方式。 二、同一土地設定數個抵押權，其順位關係著債權清償之次序，如其中一抵押權隨債權移轉而為變更登記時，應保持其原有順位，故訂定如第一項。 三、抵押權增加擔保債權金額申請登記時，如有次順位抵押權存在，為免影響次順位抵押權之權益，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。（第二項）	**【69年1月新增條文】**

第一百十五條之一 【96年7月新增條文】

申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明契約書所載之擔保債權範圍。

前項申請登記時，契約書訂有原債權確定期日之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或於確定期日前變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。

前項確定期日之約定，自抵押權設定時起，不得逾三十年。其因變更約定而申請權利內容變更登記者，自變更之日起，亦不得逾三十年。

【新增說明】

一、本條新增。

二、最高限額抵押權擔保債權之範圍，依民法第八百八十一條之一第一項及第二項規定，係就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權為擔保，其擔保之債權，並以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限，故最高限額抵押權所擔保債權之範圍有一定之限制，當事人於申辦抵押權設定時，自應依前開民法規定約定其擔保債權之範圍，登記機關並應辦理登記，爰增訂第一項。

三、另配合民法第八百八十一條之四關於最高限額抵押權得約定或於確定期日前，約定變更其所擔保原債權應確定之期日，及確定期日之法定期限更新之規定，爰增訂第二項及第三項，明定登記機關應登記之方式。

第一百十五條之二 【96年7月新增條文】

最高限額抵押權因原債權確定事由發生而申請變更為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額申請為權利內容變更登記。

前項申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。

【新增說明】

一、本條新增。

二、配合民法第八百八十一條之十三關於最高限額抵押權於原債權確定事由發生後，得就實際發生之債權額申請變更為普通抵押權之規定，明定登記機關應登記之方式。

三、最高限額抵押權於原債權確定事由發生後，得就實際發生之債權額申請變更為普通抵押權，實務上應為權利價值變更之內容變更登記。故而，倘當事人於結算實際發生債權額時，同時合意增加擔保債權金額而超過原約定之最高限額者，自應依第一百十五條第二項規定，併同申辦抵押權內容變更登記，併予說明。

第一百十六條 【96年7月修正條文】

同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記，應符合下列各款規定：

一、因次序變更致先次序抵押權擔保債權金額增加時，其有中間次序之他項權利存在者，應經中間次序之他項權利人同意。

二、次序變更之先次序抵押權已有民法第八百七十條之一規定之次序讓與或拋棄登記者，應經該次序受讓或受次序拋棄利益之抵押權人同意。

前項登記，應由次序變更之抵押權人會同申請；申請登記時，申請人並應於登記申請書適當欄記明確已通知債務人、抵押人及共同抵押人，並簽名。

【修正說明】

一、按現行條文前段所稱抵押權次序讓與登記，係指同一抵押物之先次序抵押權人將其抵押權次序讓與後次序抵押權人，而使其抵押權次序互為交換所為之次序變更登記，與民法第八百七十條之一所稱抵押權次序之讓與，係指同一抵押物之先次序或同次序抵押權人為特定後次序或同次序抵押權人之利益，將其可優先受償之分配額讓與該後次序或同次序抵押權人，讓與人與受讓人仍保有其抵押權及次序之情形不同，爰將次序「讓與」修正為次序「變更」，以資區別。又自抵押權設定之時起，抵押權人於債權未獲清償時，即對抵押人提供擔保債權之抵押物，取得就其賣得價金優先受償之權，是以，縱抵押權發生次序之變更，抵押人之權利並不受影響，應無須得其同意，爰刪除現行條文「經抵押人同意」等文字，並調整為第一項。

二、抵押權次序變更，固足以影響中間次序抵押權人之受償權利，惟如因次序變更致先次序抵押權所擔保債權減少者，對中間次序抵押權人有利。又如抵押物上存有中間次序用益物權者，次序之變更情形亦可能影響該用益物權之存續。茲就其情形舉例分述之：

（一）例如：債務人甲在其抵押物上分別有乙、丙、丁第一、二、三次序依序為新台幣（以下同）一百二十萬元、一百萬元、六十萬元之抵押權，倘乙與丁次序互為變更，則次序變更後第一次序抵押權擔保債權金額較變更前之第一次序抵押權擔保債權金額減

少，後次序抵押權人丙之受償機率提升，自無須得其同意。反之，倘抵押物上乙、丙、丁分別為第一、二、三次序依序為六十萬元、一百萬元、一百二十萬元，乙與丁次序互為變更，則次序變更後第一次序抵押權擔保債權金額較變更前之第一次序抵押權擔保債權金額增加，後次序抵押權人丙之受償機率降低，自須得其同意始得申辦次序變更登記。

（二）次序變更之抵押權間存有中間次序之用益物權者，參依民法第八百六十六條規定，抵押物上之用益物權非因抵押權之實行而當然消滅，是以，倘次序變更之先次序抵押權擔保債權金額小於後次序抵押權擔保債權金額，次序變更之結果亦可能影響該中間次序用益物權之存續。例如：抵押物價值三百萬元，設定第一次序抵押權五十萬元，繼設定地上權權利價值一百萬元，再先後設定第二、三次序抵押權各一百萬元、二百五十萬元。如各抵押權次序不變更，上開地上權將不影響第一次序抵押權而得繼續存在，但如第一與第三次序抵押權次序互為變更，則因第一次序抵押權擔保債權金額變更為二百五十萬元，於抵押物拍賣時，上開地上權之存在必將影響抵押物拍賣之價格，而被請求除去。因此，中間次序用益物權權利人亦應為抵押權次序變更登記之利害關係人，自應經其同意。

（三）綜上，現行條文規定未盡周延，爰增訂第一項第一款規定。

三、 又次序變更之先次序抵押權已有民法第八百七十條之一規定之次序讓與或拋棄情形者，抵押權次序變更之結果，對該次序受讓或受拋棄利益之抵押權人之優先受償次序亦有影響。茲就其情形舉例分述之：

（一）已有次序讓與登記者：例如：債務人甲在其抵押物上分別有乙、丙、丁第一、二、三次序依序為一百八十萬元、一百二十萬元、六十萬元之抵押權，乙將第一優先次序讓與丁，如甲之抵押物價值為三百萬元，則丁可先分得六十萬元，乙再分得一百二十萬，丙仍為一百二十萬，倘乙於讓與第一次序之優先受償利益於丁並完成登記後，再與丙次序變更登記為第二優先次序，將影響丁原已受讓取得六十萬元之第一次序之優先受償利益。

（二）已有次序相對拋棄者：如前例，甲之抵押物價值為三百萬元，乙將其第一次序之優先受償利益相對拋棄予丁，則乙、丁同列於第一、三次序，依乙、丁之債權額比例分配（三比一），由乙分得一百三十五萬元，丁分得四十五萬元，丙仍分得一百二十萬元，倘乙於相對拋棄其第一次序之優先受償利益於丁並完成登記後，再與丙申辦次序變更登記為第二優先次序，亦將影響丁前已受拋棄取得四十五萬元之第一優先受償之利益。

（三）已有次序絕對拋棄者：如前例，甲之抵押物拍賣價值為三百萬元，乙絕對拋棄其抵押權之第一優先次序而為第三次序，使丙、丁之抵押權次序依序升進為第一、二次序，則丙可分得一百二十萬元，丁分得六十萬元，乙僅分得一百二十萬元，倘乙於絕對拋棄其第一次序優先受償利益並完成登記後，再與丙次序變更登記為第一優先次序，致丁之先次序抵押權擔保債權金額增加，影響其受償機率，自應依第二項第一款規定，取得丁之同意。

（四）綜上，抵押權人申辦抵押權次序變更登記，如次序變更之先次序抵押權已經次序讓與或拋棄者，該次序受讓或受次序拋棄利益之抵押權人亦為利害關係人，應經其同意，乃屬當然，爰增訂第一項第二款規定。

四、 另次序之變更為權利內容變更登記，自應由次序變更之抵押權人會同申請，且該變更對債務人、抵押人及共同抵押人等之權利並不影響。惟債務人、抵押人及共同抵押人等終究為抵押權之權利關係人，有權了解抵押物上他項權利次序變動之情形，是申請次序變更之抵押權人，宜於登記前將變更之事實通知債務人、抵押人及共同抵押人等。至通知之方式為何？有無通知？乃當事人間私權事項，均非登記機關審查範圍，爰增訂第二項規定。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第116條： 同一標的之抵押權因次序讓與而申請權利變更登記，應經抵押人同意，並由受讓人會同讓與人申請。如有中間次序之抵押權存在，並應經該中間次序之抵押權人同意。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第112條： 同一標的之抵押權因次序讓與而申請權利變更		**【84年7月新增條文】**

登記，應經抵押人同意，並由受讓人會同讓與人申請。如有中間次序之抵押權存在，並應經該中間次序之抵押權人同意。		

第一百十六條之一 【96年7月新增條文】

同一標的之普通抵押權，因次序讓與申請權利內容變更登記者，應由受讓人會同讓與人申請；因次序拋棄申請權利內容變更登記者，得由拋棄人單獨申請之。

前項申請登記，申請人應提出第三十四條及第四十條規定之文件，並提出已通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件。

【新增說明】

一、本條新增。

二、配合民法第八百七十條之一之施行，明定申請抵押權次序讓與或拋棄登記之要件及登記機關處理之程序。又依民法第八百八十一條之十七規定，最高限額抵押權不得準用該法第八百七十條之一規定以讓與或拋棄次序之方法調整其可優先受償之分配額，爰明定僅普通抵押權得申請因次序之讓與或拋棄之權利變更登記。

三、另依民法第八百七十條之一規定，同一標的之數抵押權人，以次序讓與或拋棄之方法調整其可優先受償之分配額，並不影響他抵押權人之利益。且民法第八百七十條之一第四項及第八百七十條之二雖規定，先次序之抵押權所擔保之債權，有第三人提供抵押物共同擔保或有保證人者，除經該第三人或保證人同意調整外，在因調整後增加負擔限度內，以該第三人為標的物之抵押權消滅，或於調整後所失優先受償之利益限度內，該保證人免其責任。惟提供抵押物之第三人有否因次序之調整而增加其負擔？其增加負擔之額度多寡為何？皆非地政機關所得審認，宜由當事人間確認權義關係後，再檢附相關證明文件向登記機關申辦塗銷該第三人標的物上之抵押權登記；又保證人得否因此主張免責部分，亦未涉地政機關應辦登記事項，併予說明。

第一百十七條 【90年9月新增條文】

承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。

承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。

【新增說明】

一、本條新增。

二、按土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。為配合民法第五百十三條之施行，明定承攬人單獨申請抵押權登記或預為抵押權登記之程序及應檢附之證明文件暨預為登記之標的為將來完成之定作人之建物及其登記簿編造之方式。

第一百十七條之一 【96年7月新增條文】

申請抵押權設定登記時，契約書訂有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之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。

抵押權人依前項約定申請抵押物所有權移轉登記時，應提出第三十四條及第四十條規定之文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之。

前項申請登記，申請人應於登記申請書適當欄記明確依民法第八百七十三條之一

第二項規定辦理，並簽名。

【新增說明】

一、本條新增。

二、為配合民法第八百七十三條之一之施行，明定抵押權有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之約定者，登記機關應配合登記，及於債權清償期屆至時，抵押權人申請抵押物所有權移轉登記之程序及應附之證明文件。又上開流抵約定之登記，僅具對抗第三人之效力，該約定縱未經登記，嗣後當事人間仍得持已為約定之證明文件會同申請該抵押物之所有權移轉登記。

三、另民法第八百七十三條之一第二項規定，抵押權人請求抵押人為抵押物所有權移轉時，對於抵押物價值超過擔保債權部分，應負返還抵押人之義務，不足清償擔保債權部分，仍得請求債務人清償。是為釐清契約雙方權義關係，並兼顧登記實務作業，爰增訂第三項規定。

第一百十七條之二 【96年7月新增條文】

質權人依民法第九百零六條之一第一項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，應提出第三十四條、第四十條規定之文件及質權契約書，會同債務人申請之。

前項登記申請時，質權人應於登記申請書適當欄記明確已通知出質人並簽名，同時對出質人取得之該土地權利一併申請抵押權登記。

前二項登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知出質人。

【新增說明】

一、本條新增。

二、為配合民法第九百零六條之一及第九百零六條之四之施行，明定質權人代位申請土地權利之設定或移轉登記及單獨申請法定抵押權登記之程序及應附之證明文件。

三、本條所稱土地權利，不包括地役權、抵押權及耕作權等不能設定抵押權之土地權利。

四、本條所稱債務人，指申請設定或移轉土地權利之登記名義人。

第一百十八條【99年6月修正條文】

土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。

前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。

公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。

土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。

前四項規定，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。

【修正說明】

一、按主張時效取得地上權者，依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條或第七百七十條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，經過一段之期間，始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變更為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。又占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思占有，故主張以行使地上權之意思而占有，應負舉證責任（最高法院六十四年度台上字第二五五二號判例、八十四年度台上字第七四八號判決、八十七年度台上字第一二八四號判決及最高行政法院九十五年九月份庭長法官聯席會議決議參照）。現行條文僅規定由申請人提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件，只能證明占有之事實，尚不足以證明係基於行

使地上權之意思而占有，爰修正第一項部分文字。又所稱「以行使地上權意思而占有之證明文件」，例如當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先將土地交付占有而未完成登記；或已為申請地上權設定登記而未完成登記；或已為設定登記但該設定行為具有無效情形；或占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件，併予說明。

二、修正第五項部分文字，理由同第四條說明二、三及第一百零八條說明二。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第118條： 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。 前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。 公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。 土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。 前四項規定，於因主張時效完成申請地役權登記時準用之。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第114條： 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。 前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。 公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。 土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。 前四項規定，於因主張時效完成申請地役權登記時準用之。	一、調整條次。 二、刪除第一項「公證書」三字，並修正文字。按早已完成之時效事實，法院無從公證，故將第本項「公證書」刪除，並修正文字。 三、增訂第五項。使主張時效完成申請地役權登記之程序準用主張時效完成申請地上權登記之程序。	**【84年7月修正條文】**
第113條： 土地總登記後，因合法占有申請地上權取得登記時，應提出占有土地四鄰之證明書或公證書，或其他足資證明開始占有時及申請登記時繼續占有之事實。 前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。 公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。 土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。	一、本條規定和平占有取得地上權登記之要件及程序。 二、占有人以地上權人之意思，和平繼續占有他人之土地，於時效完成後，依照民法第七百七十二條取得地上權，單獨申請地上權取得登記，登記機關應予受理，前經內政部67.4.3.台內地字第七九〇〇八〇號函釋有案，本條乃參照其規定予以訂定。	**【69年1月新增條文】**

第 八 章 繼承登記

第一百十九條 【92年9月修正條文】

申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下

列文件：

一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。

二、繼承人現在戶籍謄本。

三、繼承系統表。

四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。

五、繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：

（一）繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。

（二）繼承開始時在中華民國七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。

六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

前項第二款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人公同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。

第一項第一款、第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

第一項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。

因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。

【修正說明】

按「依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。…」為民法第三條所明定，當事人已親自到場表示其真意者，應於文件內簽名，如蓋章者，依民法規定與簽名生同等之效力，爰將第一項第五款第一目之「簽名」修正為「簽名」及刪除第四項「或蓋章」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第119條： 申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件： 一、 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。 二、 繼承人現在戶籍謄本。 三、 繼承系統表。 四、 遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。 五、 繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理： (一)繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽章。 (二)繼承開始時在中華民國七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。 六、 其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。	一、為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，爰修正本條。 二、參依第四十條之修正，配合修正本條第一項第五款文字。 三、為貫徹便民服務，達到戶籍謄本減量之目標，爰增列第三項、第四項順移為第四項、第五項。	**【92年7月修正條文】**

前項第二款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人公同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。 第一項第一款、第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 第一項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名或蓋章。 因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。		
第119條： 申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件： 一、 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。 二、 繼承人現在戶籍謄本。 三、 繼承系統表。 四、 遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。 五、 繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理： （一）繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，應加附印鑑證明。 （二）繼承開始時在中華民國七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。 六、 其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。 前項第二款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人公同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。 第一項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名或蓋章。 因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」。 三、修正本條第一項第一款文字，以資明確。 四、有關繼承登記應附之文件除本條所規定外，尚有分割協議書等文件，為求周延，爰增訂第一項第六款之規定。 五、本條第一項第二款規定，迭有民眾反映，實務執行上尚有窒礙，如：日據時期部分繼承人充軍後行蹤不明，或繼承人僑居國外失去聯絡，或刻意不聯絡，或因案遭通緝未便聯絡，或幼年遭強行抱走生死未卜，或被繼承人除戶謄本上有收養外籍人士註記，無外籍人士戶籍資料且行蹤不明…等，致未能檢附現在之戶籍謄本，為避免影響其他繼承人申辦繼承登記，爰增列第二項文字，以利執行，現行第二項、第三項順移為第三項、第四項。	**【90年9月修正條文】**
第44條： 申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出左列文件： 一、 被繼承人死亡時之戶籍謄本。 二、 繼承人現在之戶籍謄本。 三、 繼承系統表。 四、 遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。 五、 繼承人如有拋棄繼承，應依左列規定辦理： （一）繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，應加附印鑑證明。 （二）繼承開始時在中華民國七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查	一、調整條次，並修正第一項第一款文字。 二、修正本條第一項第五款。配合七十四年六月三日總統令修正公布之民法第一千一百七十四條規定修正本款，以區別繼承發生於該次民法修正前後關於拋棄繼承，申請登記應檢附文件之不同。 三、刪除原條文第二項標點引號，以符一般立法體例。	**【84年7月修正條文】**

之證明文件。 前項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名或蓋章。 因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。		
第42條： 申請繼承登記，除提出第三十二條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出左列文件： 一、被繼承人本人死亡時之戶籍謄本。 二、繼承人現在之戶籍謄本。 三、繼承系統表。 四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。 五、繼承人如有拋棄其繼承者，應檢附拋棄繼承權有關文件，其向其他繼承人表示拋棄者，並應加附印鑑證明。 前項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽名或蓋章。 因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。	一、本條明定申辦繼承登記應提出之文件。 二、土地繼承登記，涉及之法律關係較複雜，若繼承人星散，或生死不明，益增申請登記之困難。內政部為簡化登記程序，以應社會實際需要，曾訂頒「辦理土地或建築改良物繼承登記注意事項」一種，行之多年，頗具績效，此次研修本規則，復會同司法行政部、財政部等有關機關及專家學者詳加檢討，認為上開「注意事項」有關申請繼承登記應提出之文件之規定，有列入本規則之必要，以資適用。茲撮述其要旨如左： （一）繼承，因被繼承人死亡而開始。申辦繼承登記，應提出被繼承人死亡時之戶籍謄本，藉以證明被繼承人確已死亡之事實。 （二）繼承人須為被繼承人之合法繼承人。為證明申請繼承人與被繼承人間之身分關係，及其為生存之人，故須提出繼承人現在之戶籍謄本。倘就該戶籍謄本之內容未能證明其為合法繼承人時，自應提出其他戶籍資料，以資佐證。 （三）合法繼承人為誰？共有多少？有無拋棄其繼承權者？均非登記機關所能明悉，有賴申請人提出繼承系統表，以	**【69年1月修正條文】**

	便審查。繼承系統表，由申請人依照民法第一一三八條至一一四〇條自行訂定。各個繼承人均須表明其與被繼承人間之身分關係，及其應繼分。例如「配偶」「長男」「次男」「長女」「養子」「養女」等。其有死亡、被收養、拋棄繼承或生死不明等情事，亦須於該繼承人姓名下記明。為防止該項繼承系統表有不實情事，致侵害他繼承人之繼承權，由申請人註明「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，由申請人負法律責任。」並簽名或蓋章，以示慎重。 （四）繼承人有拋棄其繼承者，應檢附拋棄繼承權之有關文件，例如：法院或親屬會議之證明文件，或向其他繼承人表示拋棄其繼承之文件。其向他繼承人表示拋棄者，並應加附印鑑證明，以示真實。至於由親屬會議證明其拋棄繼承者，登記機關應依職權調查之；亦得由申請人提出親屬會議紀錄及其戶籍資料，證明其與拋棄繼承人間之親屬關係。 （五）被繼承人已以遺囑指定各繼承人繼承之遺產者，須附具遺囑。不論申請人為部分或全體繼承人，	

	登記機關應依遺囑之內容辦理登記（民法第一一六五條參照）。其未以遺囑指定，經繼承人全體申請登記，分別承繼遺產土地為各繼承人單獨所有時，以繼承人得隨時請求分割遺產（民法第二六四條參照），繼承人既於申請登記時同意遺產分割之表示，故登記機關應予受理。例如，同一登記機關轄區內之三棟建物，由全體繼承人三人申請繼承登記為各別單有是。倘遺產土地分屬不同登記機關管轄，則應添附遺產分割協議書，暨各繼承人之印鑑證明，分向土地所在地之登記機關申辦登記。 （六）被繼承人之遺產，可能包括動產與不動產，未以遺囑指定各繼承人之遺產時，各繼承人取得遺產之種類與數額，縱與法定應繼分不符，倘係繼承人全體申請繼承登記，登記機關應依其申請內容辦理。 （七）因法院判決確定申請繼承登記，自應依判決意旨辦理，本條第三項訂明提出之文件，以便執行。 （八）登記機關對申請人提出之文件應審慎查核，倘因故意或過失致登記錯誤遺漏或虛偽，他繼承人受	

	損害者，仍須負損害賠償之責任。例如，繼承系統表所列合法繼承人為甲、乙、丙，而依被繼承人在死亡時之戶籍謄本，尚有合法繼承丁，若遺產由甲、乙、丙繼承而為登記，致損害他繼承人丁之權利時，登記機關應負賠償責任。又如上例，依被繼承人死亡時之戶籍謄本及繼承人現在之戶籍謄本，並無繼承人丁之記載資料，則該項登記並無錯誤遺漏可言，縱實際上確有他繼承人丁，並因此登記而受損害，亦非基於登記機關之故意或過失，應由申請人負法律責任。	
第33條： 聲請登記人為權利人或義務人之繼承人時，應提出證明文件。		**【67年1月修正條文】**
第33條： 聲請登記人為權利人或義務人之繼承人時，除提出證明文件外，並應取具其親屬之保證書。 前項保證書，應保證聲請人為合法繼承人。		**【35年10月條文】**

第一百二十條 【90年9月修正條文】

繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第31條： 繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。	調整條次，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。		
第29條： 合法繼承人為二人以上，其中部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。	一、本條規定部分繼承人得申請繼承登記。 二、繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第一千一百五十一條已有明定，為解決未繼承土地登記問題，前經本部63.7.29台內地字第五八四四六九號修正之「辦理土地或建築改良物繼承登記注意事項」已有規定，本條乃參照其中第七款予以增訂。	**【69年1月新增條文】**

第一百二十一條 【90年9月修正條文】

胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。

前項胎兒以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第88條： 胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。 前項胎兒以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。	調整條次，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第83條： 胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。 前項胎兒以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。	一、本條規定以胎兒為繼承人時之辦理方式。 二、為貫徹我國民法保護胎兒權益之精神爰參照內政部46.10.3.(46)台內地字第一二二四一二號函規定如上。	**【69年1月修正條文】**

第一百二十二條 【90年9月修正條文】

遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記時，除法律另有規定外，應提出親屬會議選定或經法院選任之證明文件。

【修正說明】

一、條次調整。

二、按「現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人之有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，由主管機關管理其遺產。」為臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十八條所明定，故

增列「除法律另有規定外」文字，另參照民法第一千一百七十八條規定修正「指定」為「選任」。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第46條： 遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記時，應提出親屬會議選定或經法院指定之證明文件。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第44條： 遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記時，應提出親屬會議選定或經法院指定之證明文件。	本條規定遺產管理人申請遺產管理人登記所需提出之文件。	**【69年1月新增條文】**

第一百二十二條之一 【95年6月新增條文】

遺產清理人就其所管理之土地申請遺產清理人登記時，應提出經法院選任之證明文件。

【新增說明】

一、本條新增。

二、依非訟事件法第一百五十四條及第一百五十五條規定，繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人者，利害關係人或檢察官得聲請法院選任遺產清理人，爰予增訂。

第一百二十三條 【95年6月修正條文】

受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。

前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受遺贈人申請之。

第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。

【修正說明】

第二項文字增訂理由同前條說明二，現行條文第二項配合移列為第三項，並酌作文字修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第123條： 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。 前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。	一、條次調整。 二、現行條文「受贈人」修正為「受遺贈人」，「辦理」修正為「申請」。 三、為使語意更加順暢、明確，修正部分文字。	**【90年9月修正條文】**
第85條： 受贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人辦	一、增訂本條。 二、按法務部八十一年四月二十四日法律字第	**【84年7月新增條文】**

理之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢繼承登記及遺囑執行人登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。 繼承人之有無不明時，應於辦畢遺產管理人登記後，由其會同受遺贈人辦理之。	○六一○一號函釋意旨及依民法第一千一百四十八條、第一千一百六十條、第一千一百七十九條第四款、第一千二百零七條、第一千二百十五條規定，受贈人欲取得遺贈物之產權，程序上應先由繼承人辦理繼承登記，或由遺囑執行人、遺產管理人辦妥遺囑執行人登記、遺產管理人登記後，始得將遺贈物之產權移轉予受贈人，爰增訂本條。	

第 九 章 土地權利信託登記

第一百二十四條 【90年9月新增條文】

本規則所稱土地權利信託登記（以下簡稱信託登記），係指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。

【新增說明】

一、本條新增。

二、配合信託法第二條規定「信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。」意旨，爰訂定本條。

第一百二十五條 【90年9月新增條文】

信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。

【新增說明】

一、本條新增。

二、參照信託法第一條規定「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」，爰於本條規定持信託契約申辦土地權利移轉登記之方式。

第一百二十六條 【95年6月修正條文】

信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受託人申請之。

第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

【修正說明】

第二項文字增訂理由同第一百二十二條之一說明二，現行條文第二項配合移列為第三項，並酌作

文字修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第126條： 信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。 前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。	一、本條新增。 二、參照修正條文第一百二十三條及信託法第二條意旨，爰訂定本條。	**【90年9月新增條文】**

第一百二十七條 【95年6月修正條文】

受託人依信託法第九條第二項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依第一百三十條至第一百三十二條規定辦理。

【修正說明】

受託人於信託關係存續期間取得之土地權利，其應附文件與一般權利取得申請登記方式相同；又為瞭解委託人與受託人信託關係之存在、土地權利歸屬等情事，及受託人於信託關係存續期間取得之信託財產，爰刪除部分文字，並規定申請登記時，應檢附信託關係證明文件。另其記載方式及保存信託專簿係依第一百三十條至第一百三十二條之規定辦理，爰合併第一項、第二項，並酌作文字修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第127條： 受託人依信託法第九條第二項取得之土地權利，應由受託人會同登記名義人提出第三十四條所列文件向登記機關申請移轉登記。 前項申請登記，應於申請書適當欄內敘明該取得財產為信託財產及委託人身分資料，登記機關辦理登記時，應依第一百三十條、第一百三十一條規定辦理。	一、本條新增。 二、依信託法第九條規定，受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。本條明定因信託行為取得土地權利申請登記之方式及應附文件。 三、第二項所稱委託人身分資料，於委託人為自然人者，指委託人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、住址；其為法人者，指法人之名稱、統一編號、負責人姓名、營業地址。	**【90年9月新增條文】**

第一百二十八條 【95年6月修正條文】

信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未

能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。

【修正說明】

信託登記之財產標的，除所有權外，尚有他項權利，爰信託關係消滅後，申請土地權利塗銷信託或信託歸屬登記，如係以他項權利信託者，須檢附他項權利證明書，故為求文意簡潔明確，爰修正「土地所有權狀或建物所有權狀」為「權利書狀」，並酌作文字修正，以資周延。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第128條： 信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。 前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。如未能提出受託人持有之土地所有權狀或建物所有權狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀公告註銷。	一、本條新增。 二、本條明定配合信託法第六十五條信託關係消滅時，申請塗銷信託登記、信託歸屬登記之方式及應附文件。	**【90年9月新增條文】**

第一百二十九條 【95年6月修正條文】

信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。

前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，準用前條第二項規定。

【修正說明】

新受託人單獨申請受託人變更登記，未能提出權利書狀時，能同前條第二項處理方式，爰參照前條規定，將第一項後段文字移列為第二項，並增訂第二項部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第129條： 信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。	一、本條新增。 二、本條明定受託人變更，申請登記之方式及應附文件。	**【90年9月新增條文】**

第一百三十條 【95年6月修正條文】

信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。

前項其他登記事項欄記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。

【修正說明】

一、為保護個人隱私，兼顧交易安全，並參照電腦處理個人資料保護法規定，爰修正第一項文字。

二、地籍資料目前已全面電腦作業，又第一百二十七條業已規定，信託取得登記時應依本條文規定辦理，爰修正第二項文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第130條： 信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部	為配合電腦處理個人資料保護法第三條第三款規	**【92年7月修正條文】**

登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。 前項其他登記事項欄記載事項，於地籍資料電腦處理作業地區，辦理受託人變更登記及信託取得登記，登記機關應予轉載。	定，修正「電子」為「電腦」。	
第130條： 信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。 前項其他登記事項欄記載事項，於地籍資料電子處理作業地區，辦理受託人變更登記及信託取得登記，登記機關應予轉載。	一、本條新增。 二、第一項明定土地權利因成立信託關係而移轉或為其他處分，登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄記載事項。 三、依地籍資料電子處理作業方式，於辦理土地權利變更登記時，僅保留最新有效資料，故為便於了解信託關係及日後查考，爰於第二項明定登記機關於辦理受託人變更登記及信託取得登記時，登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄記載事項應一併轉載。	**【90年9月新增條文】**

第一百三十一條 【90年9月新增條文】

信託登記完畢，發給土地或建物所有權狀或他項權利證明書時，應於書狀記明信託財產，信託內容詳信託專簿。

【新增說明】

一、本條新增。

二、明定土地權利信託登記後，應於所核發之土地或建物所有權狀或他項權利證明書上記明信託財產，以利識別。

第一百三十二條 【103年12月修正條文】

土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。

信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。

【修正說明】

按信託專簿係就信託契約或遺囑複印裝訂成專簿，並提供任何人閱覽或申請複印，因其與謄本性質相同，爰於第一項明定提供申請人資格及提供資料內容，準用第二十四條之一規定；又有關計收閱覽費或複印工本費之規定，配合第一百五十五條之三體例修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第132條： 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法規定計收閱覽費或複印工本費。	信託關係消滅時，除歸屬予委託人所為之塗銷信託登記外，尚有歸屬予委託人以外之權利人所為之信託歸屬登記，爰增列「或信託歸	**【95年6月修正條文】**

信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。	屬登記」等文字。	
第132條： 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法規定計收閱覽費或複印工本費。 信託專簿，應自塗銷信託登記之日起保存十五年。	一、本條新增。 二、第一項明定地政機關應將信託契約書或遺囑彙整複印成信託專簿，提供民眾公開閱覽及複印，其閱覽費及複印工本費依土地法規定計收。 三、第二項保存年限參照民法第一百二十五條一般消滅時效期間訂定。	**【90年9月新增條文】**

第一百三十三條 【95年6月修正條文】

信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。

登記機關於受理前項申請後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入信託專簿。

【修正說明】

為應信託專簿實務管理上之需要，爰修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第133條： 信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以申請書向登記機關提出申請。 登記機關於接獲前項申請書後，應依信託內容變更文件，將異動內容、異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將申請書一併裝入信託專簿。	一、本條新增。 二、有關信託內容變更時，為保障民眾權益，並落實信託法第四條規定，爰於本條規定委託人得會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，申請一併裝入信託專簿，以達對抗第三人之效力。 三、為配合登記簿其他登記事項欄僅記載「詳見信託專簿」，致信託目的、受益人姓名、信託監察人姓名、信託日期、信託關係消滅事由、信託財產之 管理或處分方法、信託關係消滅時，信託財產之歸屬人等事項，均存於信託專簿公示，不另記載於登記簿，爰訂定第二項。	**【90年9月新增條文】**

第一百三十三條之一 【95年6月新增條文】

申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記時，為資產信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。

前項信託登記，為投資信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。

依前項規定辦理信託登記後，於信託關係消滅、信託內容變更時，不適用第一百二十八條、第一百三十三條規定。

【新增說明】

一、本條新增。

二、查依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請之土地權利信託登記，包含不動產資產信託及不動產投資信託兩種，其與信託法係規範一般民事信託之法律關係有別，爰增訂本條。

三、復查依「受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法」第三條第一項、第二項及「受託機構發行受益證券特殊目的公司發行資產基礎證券處理準則」第三條第一項等規定，無論不動產證券化或金融資產證券化案件均採申請核准或申報生效二制，爰明定申請資產信託或投資信託登記時，均應檢附主管機關核准或申報生效文件。

四、又所稱不動產資產信託，係委託人移轉其不動產或不動產相關權利予受託機構，並由受託機構向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產資產信託受益證券，以表彰受益人對該信託之不動產、不動產相關權利或其所生利益、孳息及其他收益之權利而成立之信託。爰明定申辦不動產資產信託登記時，應另行檢附信託關係證明文件，登記時，登記機關應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。

五、另所稱不動產投資信託，係向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，以投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的而成立之信託。因該信託關係之委託人為不特定多數人且變動頻繁，爰明定申辦不動產投資信託登記時，申請人無須檢附信託關係證明文件；又配合不動產證券化條例施行細則第七條規定，登記時，登記機關應於登記簿記明該財產為不動產投資信託基金信託財產，並排除適用第一百二十八條、第一百三十三條有關信託關係消滅、信託內容變更之規定。

第 十 章 更正登記及限制登記

第一百三十四條（刪除） 【95年6月刪除】

【刪除說明】

一、本條刪除。

二、依大法官釋字第五九八號解釋，現行條文第二項及第三項規定逾越土地法第三十七條第二項之授權及牴觸土地法第六十九條規定，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，本條爰配合刪除，將因登記錯誤或遺漏而辦理之更正登記，回歸土地法規定程序辦理。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第134條： 登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，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。 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。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**

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。		
第122條： 登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，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。 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。 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。	一、調整條次。 二、修正第三項。蓋依土地法第六十九條規定，更正登記在程序上須經上級地政機關之核准，故有關訂定授權登記機關逕行更正登記範圍之機關，應為該登記機關之上級機關。	**【84年7月修正條文】**
第121條： 登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，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。 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。 前項授權登記機關逕行更正之範圍由省、市地政機關定之，並報中央地政機關備查。	一、本條規定更正登記之程序。 二、更正登記之程序，土地法第六十九條已有明定，惟鑑於錯誤或遺漏，如係登載時之疏忽或筆誤，並有原始登記原因證明文件可查者，由上級地政機關授權登記機關更正，在提高行政機關效率及便民立場實有必要，爰增訂如第二項。 三、至其授權更正之項目，由省、市地政機關訂定後，報中央地政機關備查，以昭慎重，並防弊端。（第三項）	**【69年1月新增條文】**

第一百三十五條 （刪除）【100年12月刪除】

【刪除說明】

一、本條刪除。

二、按本條於九十年九月增訂之目的，係為於地籍清理條例完成立法實施前，得以適用賡續清理台灣光復後，土地登記簿仍以日據時期之會社或組合名義登記之地籍資料。因地籍清理條例已於九十六年三月公布，並於九十七年七月施行，該條例第十七條及第十八條已就類此土地明定更正登記之要件及處理之方式，基於法律優位原則，相關更正登記事項自應回歸該條例規定處理，爰刪除本條規定。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第135條： 土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關依下列方式申請更正登記： 一、原權利人之股權或出資比例已確知者，按各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。 二、原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。 前項申請登記應加具切結書，切結權利人如有遺	按因登記錯誤或遺漏之更正登記，應依土地法第六十九條規定程序辦理，爰修正第四項部分文字，以資明確。	**【95年6月修正條文】**

漏或錯誤，由申請人負損害賠償及有關法律責任。 第一項所稱原權利人，係指中華民國三十四年十月二十四日為該會社之股東或組合員者。但該會社之股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人，按該日本人之股權或出資比例登記為國有。 登記機關受理第一項之更正登記，經審查無誤後，應通知財政部國有財產局並公告九十日，期滿無人提出異議者，依土地法第六十九條規定辦理更正登記；如有異議者，依土地法第五十九條第二項規定處理。		
第135條： 土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關依下列方式申請更正登記： 一、原權利人之股權或出資比例已確知者，按各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。 二、原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。 前項申請登記應加具切結書，切結權利人如有遺漏或錯誤，由申請人負損害賠償及有關法律責任。 第一項所稱原權利人，係指中華民國三十四年十月二十四日為該會社之股東或 組合員者。但該會社之股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人，按該日本人之股權或出資比例登記為國有。 登記機關受理第一項之更正登記，經審查無誤後，應通知財政部國有財產局並公告九十日，期滿無人提出異議者，依公告結果辦理更正登記；如有異議者，依土地法第五十九條第二項規定處理。	按第七十六條條文原係依土地法第五十九條第二項之規定訂定，滋因該條規定之調處業已納入本部訂定之「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員設置及調處辦法」，第七十六條條文已配合刪除，爰修正第四項部分文字。	**【92年9月修正條文】**
第135條： 土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關依下列方式申請更正登記： 一、原權利人之股權或出資比例已確知者，按各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。 二、原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。 前項申請登記應加具切結書，切結權利人如有遺漏或錯誤，由申請人負損害賠償及有關法律責任。 第一項所稱原權利人，係指中華民國三十四年十月二十四日為該會社之股東或組合員者。但該會社之股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人，按該日本人之股權或出資比例登記為國有。	一、 本條新增。 二、 按日據時期之會社性質類似現今之公司法人，其於台灣光復後如未依台灣省行政長官公署公布之「台灣省公司登記實施辦法」辦理公司登記，依經濟部五十六年十二月八日經台（五六）商字第三四五九一號令規定，於三十五年十一月三十日即視為不存在，故土地登記簿或地籍主檔所有權人尚以該等會社名義登記者，已屬錯誤。內政部為清理該等會社土地前以六十六年六月四日台內字第七	**【90年9月新增條文】**

登記機關受理第一項之更正登記，經審查無誤後，應通知財政部國有財產局並公告九十日，期滿無人提出異議者，依公告結果辦理更正登記；如有異議者，依第七十六條規定處理。	三四二一六號函訂定「日據時期會社土地清理要點」，並於七十五年一月十四日與財政部會銜函訂「無人申請審查之日據時期會社土地處理要點」，以加速會社土地之清理。日據時期之組合性質類似現今之合作社，惟其於台灣光復後如未依法辦理登記，亦非法人，其情形與日據時期之會社相近。鑑於迄今因尚有不少會社或組合名義登記之土地，影響土地所有權人之權益及土地之開發利用，亟待清理，內政部業將該等土地納入地籍清理條例草案中。鑑於行政程序法實施後，地籍清理條例如未克及時完成立法實施，會社、組合土地之登記將無所依循，有礙土地權利人對於土地權利之行使，爰參照「日據時期會社土地清理要點」第五點及地籍清理條例草案中有關會社組合更正登記之規定增訂之。 三、該等會社土地，因時空阻隔，權利人散居各地，聯繫困難，且相關之證明文件蒐集不易，爰規定於辦理更正登記前公告九十日，以使相關權利人能於登記前有較充足之時間釐清權利，俾求周延。	

第一百三十六條 【90年9月修正條文】

土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。

前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第124條： 土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。 前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第123條： 土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。 前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。	配合土地法第七十八條第八款規定，修正第一項。	**【79年6月修正條文】**
第123條： 本規則所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。 前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分、或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。	本條闡明限制登記之涵義，並列舉限制登記之種類。	**【69年1月新增條文】**

第一百三十七條 【92年7月修正條文】

申請預告登記，除提出第三十四條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

【修正說明】

一、為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，爰修正本條。

二、參依第四十條之修正，規定提出同意書之登記名義人應親自到場並依第四十一條規定，倘符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款情形，得免親自到場，爰增列第二項。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第137條： 申請預告登記，除提出第三十四條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書及印鑑證明。	一、條次調整。 二、增列申請預告登記應附文件，以資明確。又登記機關於登記完畢應書面通知之對象，本規則第六十九條已有明文，爰刪除部分文字。	**【90年9月修正條文】**
第125條： 申請預告登記，應提出登記名義人同意書及印鑑證明。登記機關於登記完畢時，應通知申請人及登記名義人。	一、調整條次。 二、預告登記依第二十八條第十三款規定得由請求權人單獨申請，爰增訂須檢附印鑑證明，以為確認登記名義人出具同意書之真意。	**【84年7月修正條文】**
第124條： 申請預告登記，應提出登記名義人同意書。登記機關於登記完畢時，應通知申請人及登記名義人。	本條係就土地法第七十九條之一為補充規定。	**【69年1月修正條文】**

第96條： 有左列情形之一者，得聲請為預告登記： 一、為保全關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。 二、為保全土地權利內容或次序之變更之請求權。 預告登記於附有條件或將來之請求權，亦得為之。經預告登記後，土地權利人對於土地權利人對於土地權利所為之處分，有妨礙第一項之請求權者，無效。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第97條： 因登記原因之無效或撤銷，提起訴訟者，得聲請為異議登記。 土地權利經為異議登記者，於異議登記塗銷前，主管地政機關應停止其與異議有關部分權利之新登記。	原第九十七條所為異議登記，其目的與假處分登記同，且需經假處分程序始得為之，徒增手續，故本規則不再使用「異議登記」之名稱，而納入假處分登記中。	**【69年1月刪除條文】**
第97條： 因登記原因之無效或撤銷，提起訴訟者，得聲請為異議登記。 土地權利經為異議登記者，於異議登記塗銷前，主管地政機關應停止其與異議有關部分權利之新登記。		**【35年10月條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第98條： 預告登記或異議登記，因假處分或經土地權利登記名義人之同意為之。	原第九十八條所為異議登記，其目的與假處分登記同，且需經假處分程序始得為之，徒增手續，故本規則不再使用「異議登記」之名稱，而納入假處分登記中。	**【69年1月刪除條文】**
第98條： 預告登記或異議登記，因假處分或經土地權利登記名義人之同意為之。		**【35年10月條文】**

第一百三十八條【102年8月修正條文】

土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、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時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記，並通知登記申請人。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。但法院或行政執行分署因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執

行分署。

前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關為禁止處分之登記，或管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。

【修正說明】

一、修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。

二、配合一百零一年六月一日施行之家事事件法第八十五條及第八十七條規定，法院受理之家事非訟事件，於裁定確定前，得依聲請或依職權命為適當之「暫時處分」禁止關係人為一定行為，且該裁定就依法應登記之不動產為之者，法院應依職權通知該管登記機關。又消費者債務清理條例第八十七條第一項及第二項規定，法院裁定開始清算程序時，就債務人或清算財團有關之登記，應即通知該管登記機關為清算之登記；管理人亦得持該裁定聲請為清算登記，上開暫時處分及清算登記同屬限制登記名義人處分其土地權利之登記，爰增列第一項及第二項限制登記類別之規定。

三、至於管理人依消費者債務清理條例第八十七條第二項規定申請為清算登記者，管理人除應依第三十四條及第三十五條規定，檢附土地登記申請書（含登記清冊）、法院裁定及身分證明文件申請登記外，登記機關受理其登記之方式應與受理囑託登記時相同，爰於第四項增訂其準用之規定。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第138條： 土地總登記後，法院或行政執行處囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行處之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。 登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即依土地法第七十五條之一規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。 登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行處。但法院或行政執行處因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行處。 前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關所為禁止處分之登記時，準用之。	按公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行；又拍賣除法院及行政執行處外，尚有公正第三人依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」規定之拍賣，爰修正部分文字，以資周延。	**【95年6月修正條文】**
第138條： 土地總登記後，法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。 登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即依土地法第七十五條之一規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。 登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院。但法院因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院。 前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**

機關所為禁止處分之登記時，準用之。		
第126條： 土地總登記後，法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即依土地法第七十五條之一規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。 登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院。但法院因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院。 前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關所為禁止處分之登記時，準用之。	一、調整條次。 二、增訂第三項但書。為實行抵押權拍賣抵押物所實施之查封登記，不因登記標的物移轉而受影響，故增訂本項但書。	**【84年7月修正條文】**
第125條： 土地總登記後，法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即依土地法第七十五條之一規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。 登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院。 前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關所為禁止處分之登記時，準用之。	一、本條規定登記機關受理查封、假扣押、假處分或破產登記之方式。 二、土地權利變更登記案件尚未登記完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，依土地法第七十五條之一規定登記機關固應即改辦查封、假扣押、假處分、破產登記。但如權利變更登記已完畢者，應如何處理及囑託書內容均未述明，爰參照內政部61.3.21.台內地字第四五八二三五號函及實務需要，增訂如第一、二、三項。 三、其他機關依法律規定囑託登記機關所為禁止處分之登記，其處理方式，與查封登記同，故可準用之。	**【69年1月新增條文】**

第一百三十九條【102年8月修正條文】

法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、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時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。

前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。

登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖

及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。

前三項之規定，於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。

【修正說明】

一、修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。

二、增列第一項及第三項限制登記之類別，及增訂第四項關於管理人持法院裁定申請為清算登記時之準用規定，理由同第一百三十八條說明二、三。

三、至於管理人因法院裁定，準用本條第一項至第三項規定就已登記土地上之未登記建物申請為清算登記時，應先向登記機關申請建物測量，並會同測量人員指定勘測及於勘測前繳交勘測費，俟獲核發建物位置及平面圖後，再據以申請清算登記及繳費領取建物登記謄本，併予說明。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第139條： 法院或行政執行處囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行處人員指定勘測結果為準字樣。 前項建物，由法院或行政執行處派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行處命債權人於勘測前向登記機關繳納。 登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行處。	按公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行；又拍賣除法院及行政執行處外，尚有公正第三人依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」規定之拍賣，爰修正部分文字，以資周延。	**【95年6月修正條文】**
第139條： 法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院人員指定勘測結果為準字樣。 前項建物，由法院派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院命債權人於勘測前向登記機關繳納。 登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院。	一、條次調整。 二、有關法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明之事項，本規則第一百三十八條已有明定，然因未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記之情形特殊，法院應另於囑託書內記明登記之確定標示及有關字樣，故為使前後條文之文意連貫及語意順暢，爰修正部分文字。	**【90年9月修正條文】**
第127條： 法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以本院人員指定勘測結果為準字樣。 前項建物，由法院派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院命債權人於勘測前向登記機關清繳。 登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院。	一、調整條次。 二、刪除第一項及第三項之標點引號，以符一般立法體例。 三、第二項有關在測量原圖上簽章之規定，因地籍測量實施規則第二百八十四條已有明定，爰予刪除。	**【84年7月修正條文】**

第126條： 法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明「登記之確定標示以本院人員指定勘測結果為準」字樣。 前項建物，由法院派員定期會同登記機關人員勘測完畢後，應由法院指定人員於測量原圖上簽名或蓋章。勘測費，由法院命債權人於勘測前向登記機關清繳。 登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於「所有權部」辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿及平面圖與位置圖之影本函送法院。	一、本條規定未登記之建物辦理查封登記之執行程序。 二、未經辦畢總登記建物，本不得為查封、假扣押、假處分或破產登記，惟為配合法院對該建物之強制執行，特參照內政部64.1.20.台內地字第六一五三七七號函修正之「未登記建築改良物辦理查封登記連繫辦法」之規定，增訂如上。	**【69年1月新增條文】**

第一百四十條【102年8月修正條文】

同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行分署已辦理登記之日期及案號。

【修正說明】

修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第140條： 同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行處再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行處已辦理登記之日期及案號。	按公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行；又拍賣除法院及行政執行處外，尚有公正第三人依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」規定之拍賣，爰修正部分文字，以資周延。	**【95年6月修正條文】**
第140條： 同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院已辦理登記之日期及案號。	一、條次調整。 二、為使條文文意簡明通順，爰修正部分文字。	**【90年9月修正條文】**
第128條： 同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院已於某年某月某日某案號辦理登記。	一、調整條次。 二、將本條第一行「或」自修正為「、」，以符一般立法體例。	**【84年7月修正條文】**
第127條： 同一土地經辦理查封或假扣押或假處分登記後，法院再囑託為查封、假扣押、假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院已於某年某月某日某案號辦理登記。	一、本條規定同一土地已辦查封、假扣押、假處分登記後，不再重複辦理。 二、按查封之目的，在拘束財產所有權人對其財產之處分，而保護債權人之利益，故財產一經查封，債務人即不得處分該財產。財產一經查封後，其限制所有權人	**【69年1月新增條文】**

	處分之目的已達，殊無再為第二次查封登記之必要，以免增加作業因擾。	

第一百四十一條【102年8月修正條文】

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。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

一、徵收、區段徵收或照價收買。

二、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。

三、公同共有繼承。

四、其他無礙禁止處分之登記。

有前項第二款情形者，應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。

【修正說明】

一、修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。

二、增列第一項序文限制登記之類別，理由同第一百三十八條說明二。

三、另依民法第一千一百四十八條及第一千一百五十一條規定，繼承人自繼承開始時，除該法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，且嗣後欲終止遺產之公同共有關係，無論係終止遺產之公同共有關係改為分別共有或分割為個別所有，均屬處分行為，於土地經限制登記後，自不得再受理處分登記，故第一項第三款所稱繼承，應指上開民法規定未涉權屬變動之公同共有繼承登記，為免實務執行有所誤解，爰修正該款文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第141條： 土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限： 一、徵收、區段徵收或照價收買。 二、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。 三、繼承。 四、其他無礙禁止處分之登記。 有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。	按公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行；又拍賣除法院及行政執行處外，尚有公正第三人依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」規定之拍賣，爰修正部分文字，以資周延。	**【95年6月修正條文】**
第141條： 土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限： 一、徵收、區段徵收或照價收買。 二、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。 三、繼承。	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」。 三、第一款增列「區段徵收」等字。 四、按「所有權或抵押權經查封登記未塗銷前，持憑法院確定判決申請塗銷所有權登記或塗	**【90年9月修正條文】**

四、其他無礙禁止處分之登記。 有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。	銷抵押權登記，應不予受理。」為限制登記作業補充規定第二十點所明定。查上開規定係指另案債權人而言，如依法院確定判決申請塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人並經其檢具法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件者，應准其辦理。爰於第一項第二款增訂塗銷登記之規定。 五、依強制執行法第三十三條及辦理強制執行事件應行注意事項第十八點（一）規定，為保障申請併案強制執行他債權人之權益，依第一項第二款申請登記時，應檢具法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件，爰於第二項增訂部分文字。	
第129條： 土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有左列情形之一為登記者，不在此限： 一、徵收或照價收買。 二、依法院確定判決申請移轉或設定登記之權利人為原假處分登記之債權人。 三、繼承。 四、其他無礙禁止處分之登記。 有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處核發查無調卷拍賣證明書。	一、調整條次。 二、修正第一項第二款文字。按依法院確定判決取得土地權利，有申請所有權移轉登記者。亦有申請他項權利設定登記者，又參照司法院秘書長八十二年六月二十五日八二祕台廳民二字第〇九二七二號函示，查封及假扣押均需再經拍賣程序拍定後，始有需為新登記之情形，應無本條之適用，爰修正本款文字。 三、增訂第二項。按債務人之財產，為債權人之總擔保，禁止債務人就特定財產為處分行為，並不排除法院之強制執行，爰參照最高法院六十二年第一次民庭庭長會議決議及七十年度第十次民事庭會議決議，增訂本項。	**【84年7月修正條文】**
第128條： 土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有左列情形之一為登記者，	一、本條規定查封、假扣押、假處分及破產登記之限制效力。 二、查封、假扣押、假處分	**【69年1月新增條文】**

不在此限： 一、徵收或照價收買。 二、依法院確定判決申請移轉登記之權利人為原查封、假扣押或假處分之債權人。 三、繼承。 四、其他無礙禁止處分之登記。	或破產登記，本有禁止債務人處分其財產之效力，故在未塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記（前段），但對於政府機關因公法行為而取得，或查封、假扣押、假處分登記之原債權人，經法院確定取得該標的物之權利者，或因繼承之法律事實取得，或其無礙禁止處分之登記者，不受其限制。	

第一百四十二條【102 年 8 月修正條文】

有下列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關：

一、土地經法院或行政執行分署囑託查封、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，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。

二、土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行分署再囑託查封、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者。

【修正說明】

一、修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。

二、增列第一款及第二款限制登記之類別，理由同第一百三十八條說明二、三。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第142條： 有下列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關： 一、 土地經法院或行政執行處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。 二、 土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行處再囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。	按公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行；又拍賣除法院及行政執行處外，尚有公正第三人依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」規定之拍賣，爰修正部分文字，以資周延。	**【95年6月修正條文】**
第142條： 有下列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關： 一、土地經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。 二、土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院再囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。	一、條次調整。 二、修正「左列」為「下列」。	**【90年9月修正條文】**
第130條： 有左列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關： 一、土地經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分	調整條次。	**【84年7月修正條文】**

之登記者。 二、土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院再囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。		
第129條： 有左列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關： 一、 土地經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。 二、 土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院再囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。	一、本條規定法院或其他機關對同一土地所為囑託禁止處分登記發生競合時，登記機關之處理方式。 二、登記機關辦畢法院之查封等登記後，其他機關再依法律禁止處分，或其他機關禁止處分登記在前，法院囑託查封等登記在後，登記機關均應予登記，並將該登記事項分別通知有關機關。	**【69年1月新增條文】**

第 十一 章 塗銷登記及消滅登記

第一百四十三條【99年6月修正條文】

依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。

前項因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標的物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記。

私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。

【修正說明】

一、參依民法第八百三十六條、第八百三十六條之三、第八百四十一條之六、第八百五十條之二、第八百五十條之四至第八百五十條之六、第八百五十條之九、第八百五十九條之二及第八百五十九條之五等規定，當事人得踐行相關法定程序終止地上權、農育權或不動產役權等權利，使該權利向將來發生消滅之效力，故已登記之土地權利因終止而消滅時，當事人應申請塗銷登記，以符事實，爰修正第一項規定。

二、按第三人於土地權利有其他法律上之利益者，除不動產物權權利人外，尚有質權人、承租人等，惟質權、租賃權等動產物權或債權均非屬土地登記事項，形式上地政機關本無從查究，故權利人拋棄物權時，除有不動產物權權利人於該物權有其他法律上之利益，應依第四十四條規定辦理外，宜由權利人自行處理。現行條文規定申請拋棄登記，應由申請人切結於該土地權利無其他法律上之利益之作法，有增加法律所無限制之虞，爰刪除第二項後段規定。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第143條： 依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。 前項因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標的物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記；該土地權利無其他法律上之利益者，應由申請人於登記申請書	一、配合民法第七百六十四條第二項規定，拋棄物權時，第三人有以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之，爰增訂第二項，明定拋棄	**【98年7月修正條文】**

適當欄記明確無其他法律上之受利益人，並簽名。 私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。	土地權利時，如第三人有以該土地權利為標的物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記。另第三人於土地權利有其他法律上之利益者，除不動產物權權利人外，尚有質權人、承租人等，因質權、租賃權等動產物權或債權均非屬土地登記事項，形式上地政機關無從查究，故如第三人於該土地權利有其他法律上之利益者，申請人申請登記時，自應依第四十四條規定檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由；如該土地權利上無其他法律上之受利益者，則應由申請人於登記申請書適當欄記明其事由，以資周延。 二、現行條文第二項移列為第三項。	
第143條： 依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。 前項私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第131條： 依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。 前項私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。	一、調整條次。 二、修正第一項「判決」為「確定判決」，以期明確。 三、另按撤銷在民法中有指法律行為之撤銷，有指非法律行為之撤銷，後者如民法第十四條禁治產宣告之撤銷、第三十四條法人許可之撤銷，性質上係公法上行為之撤銷，本條所指之撤銷則係因行為人以其意思表示有瑕疵，為使其不生法律效力而為撤銷之意思表示，易言之即指法律行為之撤銷、私法上之撤銷。	**【84年7月修正條文】**

第130條： 依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。 前項私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。	一、本條規定應辦塗銷登記之場合。 二、權利拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之判決確定等，均足以構成權利之消滅原因，應申請塗銷登記（第一項）。 三、私有土地所有權拋棄而消滅者，依土地法第十條規定為國有土地，登記機關應於辦畢塗銷登記後，隨即逕為國有土地之登記，以利地籍管理。（第二項）（參照內政部65.5.29.台內地字第六七八二七六號函訂定）	**【69年1月修正條文】**
第93條： 已登記之權利，因一定關係人之死亡而消滅者，得僅由權利人或義務人聲請為塗銷登記。 但應加具死亡證明書。		**【35年10月條文】**

第一百四十四條 【90年9月修正條文】

依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：

一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。

二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

【修正說明】

一、條次調整。

二、按違法之行政處分除係無效或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，並兼顧信賴保護原則，依行政程序法第一百十七條及第一百十九條規定，登記機關或其上級地政機關自得於第三人取得該土地權利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分，爰配合修正文字。

三、基於保障真正權利人之權利，並避免犯罪行為之惡化，爰增訂第二項之文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第132條： 依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。	一、增訂本條。 二、依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記者，並非私權有所爭執，民事法院亦無從受理審判，於第三人取得該土地登記權利前，自應由登記機關依職權撤銷原處分，辦理塗銷登記。	**【84年7月新增條文】**

第一百四十五條【99年6月修正條文】

他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第三十四條第一項所列文件，單獨申請之。

前項單獨申請登記有下列情形之一者，免附第三十四條第一項第二款、第三款之文件：

一、永佃權或不動產役權因存續期間屆滿申請塗銷登記。

二、以建物以外之其他工作物為目的之地上權，因存續期間屆滿申請塗銷登記。

三、農育權因存續期間屆滿六個月後申請塗銷登記。

四、因需役不動產滅失或原使用需役不動產之物權消滅，申請其不動產役權塗銷登記。

【修正說明】

一、按已登記之他項權利有否依法定程序終止而得申請權利之塗銷登記，非地政機關所得審認，故除經法院確定判決外，權利人及義務人應會同申請，爰增訂第一項單獨申請之除外規定。

二、民法物權編施行法第十三條之二規定，該法物權編九十九年一月五日修正之條文施行前發生之永佃權，自公布施行之日起，其存續期限縮短為自修正施行日起二十年（即自九十九年八月三日起至一百十九年八月二日止），爰永佃權人未於存續期限屆滿時，會同土地所有權人申請變更登記為農育權者，其權利當然消滅。又同法第一百零二條規定，附終期之法律行為，於期限屆滿時，依法失其效力，故永佃權或不動產役權登記因存續期間屆滿，申請人單獨申請塗銷登記時，得免提出登記原因證明文件及他項權利證書，爰增訂第二項第一款規定。

三、依民法第八百四十條規定，地上權人之工作物為建物者，其存續期間得經土地所有權人與權利人協議或法院判決而延長，故以建物為目的而成立之地上權，因存續期間屆滿單獨申請塗銷登記時，申請人仍宜提出登記原因證明文件及他項權利證書，俾資周妥。至地上權人之工作物非建物者，同法第八百三十九條未有得延長存續期間之規定，其存續期間屆滿時，權利當然消滅，申請塗銷登記時，自無須檢附登記原因證明文件及他項權利證書，爰修正現行條文但書規定，並調整為第二項第二款。

四、依民法第八百五十條之七第三項規定，農育權消滅時，如有出產物未及收穫而土地所有權人又不願以時價購買者，農育權人得請求延長農育權期間，且延長之期限不得逾六個月，故農育權存續期間屆滿六個月後，無論有無上開情形，均依法失其效力，申請人申請塗銷登記時，應得免提出登記原因證明文件及他項權利證書，爰增訂第二項第三款。

五、依民法第八百五十九條第二項規定，不動產役權因需役不動產滅失或不堪使用而消滅，及同法第八百五十九條之三第二項規定，不動產役權因以使用收益為目的之物權或租賃關係之消滅而消滅，故需役不動產滅失、不堪使用或原使用需役不動產之物權或租賃關係消滅時，其因而設定之不動產役權依法當然隨之消滅。惟需役不動產是否不堪使用及原使用需役不動產之租賃關係是否消滅，非地政機關所得審究，而不動產標的或用益物權有否消滅或塗銷登記，得由登記簿查知，爰增訂第二項第四款，明定因需役不動產滅失或原使用需役不動產之物權消滅而申請其不動產役權塗銷登記時，得免再提出登記原因證明文件及他項權利證書。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第145條： 他項權利塗銷登記，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第三十四條所列文件，單獨申請之。但定有存續期間之地上權，於期間屆滿後，單獨申請塗銷登記時，免附第三十四條第二款、第三款之文件。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第133條： 他項權利塗銷登記，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第三十四條所列文件，單獨申請之。但定有存續期間之地上權，於期間屆滿後，單獨申請塗銷登記時，免附第三十四條第二款、第三款之文件。	一、調整條次，並修正文字。 二、增訂但書。蓋地上權定有存續期間者，於期間屆滿時，地上權即歸消滅，故參照內政部八十	**【84年7月修正條文】**

	一年一月二十三日台內字第八一七七五九號函增訂但書之規定。	
第131條： 他項權利塗銷登記，得由他項權利人或原設定人或其他利害關係人提出第三十二條所列文件，單獨申請之。	一、本條規定他項權利塗銷登記之簡便措施。 二、土地登記本應由權利人會同義務人申請，但他項權利如合於前條塗銷登記之情況，其權利既已消滅，得僅由關係人檢附登記所需文件單獨申請登記即可，以資簡捷。	**【69年1月新增條文】**

【相關條文整併及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第94條： 權利人或義務人因其對方蹤跡不明不能共為塗銷登記之聲請時，得請求該管司法機關定一期限公示催告之。 前項催告期限，經該管司法機關為除權判決者，得備附具判決書謄本，聲請為塗銷登記。	根據司法行政院68.2.1.台(68)函民字第〇〇九七一號函釋認為權利人或義務人因其對方行蹤不明不能共為塗銷登記時，應經法院判決確定後，始得憑以辦理塗銷登記，故將原第九十四條予以刪除。	**【69年1月刪除條文】**
第94條： 權利人或義務人因其對方蹤跡不明不能共為塗銷登記之聲請時，得請求該管司法機關定一期限公示催告之。 前項催告期限，經該管司法機關為除權判決者，得備附具判決書謄本，聲請為塗銷登記。		**【35年10月條文】**

第一百四十六條 【92年7月修正條文】

預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。

前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

【修正說明】

一、為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，爰修正本條。

二、按「原申請人」之用語不夠明確，配合土地法第七十九條之一文字，修改為「原申請人原預告登記請求權人」。

三、參依第四十條之修正，規定提出同意書之原預告登記請求權人應親自到場並依第四十條規定辦理，倘符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款情形，得免親自到場，爰增列第二項。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第146條： 預告登記之塗銷，應提出原申請人之同意書及印鑑證明。	一、條次調整。 二、現行條文但書，土第法第七十九條之一已有明文，爰予刪除。	**【90年9月修正條文】**
第134條： 預告登記之塗銷，應提出原申請人之同意書及印鑑證明。但因徵收、法院確定判決或強制執行者，不在此限。	一、調整條次。 二、明定預告登記塗銷應檢附之文件，並修正文字。	**【84年7月修正條文】**

第132條： 預告登記之塗銷，非經原申請人之同意，不得為之。但因徵收、法院判決或強制執行者，不在此限。	一、本條規定預告登記之塗銷。 二、預告登記在保全請求權人（原申請人）之請求權，故除因政府機關之徵收，或法院之判決或強制執行之公法行為而需塗銷者外，自應經申請人之同意。 三、本條參照內政部43.6.2內地字第三九四〇三號函訂定。	**【69年1月新增條文】**

第一百四十七條 【90年9月修正條文】

查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

【修正說明】

一、條次調整。

二、依行政執行與民事執行業務聯繫辦法第六條第三項規定，塗銷查封、假扣押、假處分、破產登記及其他限制登記，不以原囑託登記機關之囑託為限，執行拍賣之機關亦得囑託登記機關辦理塗銷登記，爰配合修正部分文字。

三、按土地之公用徵收及照價收買，性質上屬原始取得，於補償之地價或收買價款及其他補償費發給完竣後，原存於被徵收或照價收買土地上之權利應歸於消滅，其權利登記自亦應予除去。故於補償款或收買價款解繳執行法院或對被徵收人為附條件之提存後，則原對被徵收土地所為查封之效力，即轉換為對該項補償款或收買價款之執行。主辦機關自可囑託登記機關塗銷被徵收或照價收買土地之限制登記，尚無須再函請法院囑託塗銷，以簡化作業程序，爰增訂但書規定。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第135條： 查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關之囑託，始得辦理塗銷登記。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第133條： 查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關之囑託，始得辦理塗銷登記。	一、本條規定查封、假扣押、假處分或破產登記之塗銷。 二、查封、假扣押、假處分或破產登記或其他禁止處分等登記，既經法院或其他機關囑託辦理，故其塗銷登記，應經原囑託登記機關之囑託。	**【69年1月新增條文】**

第一百四十八條【99年6月修正條文】

土地滅失時應申請消滅登記；其為需役土地者，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

前項土地有他項權利或限制登記者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。

【修正說明】

一、依民法第八百五十九條第二項規定，不動產役權因需役不動產滅失或不堪使用而消滅。因此，需役土地滅失，申請消滅登記時，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記，爰修正第一項。

二、按土地辦理消滅登記後，原有之限制登記已失所附麗，登記機關應於登記完畢後通知原囑託限制登記之機關或預告登記請求權人，爰參照第三十一條第三項規定，修正第二項部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第148條： 土地滅失時應申請消滅登記。 前項土地設定有他項權利者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人。	一、條次調整。 二、為使文意順暢、明瞭，現行條文分列為第一項、第二項，並修正部分文字。	**【90年9月修正條文】**
第99條： 設定有他項權利之土地因滅失而為消滅登記時，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人。	文字修正，另刪除有關土地登記簿記載事項之規定。	**【84年7月修正條文】**
第99條： 因土地滅失為消滅登記時，應於登記用紙標示部記明滅失原因，並於標示部、所有權部及他項權利部其他登記事項欄，記明「本部截止記載」字樣。 以數宗土地共同為他項權利之標的物，經登記完畢後，就其中一宗或數宗土地為消滅登記時，應於他土地他項權利部其他登記事項欄，記明「某地號土地已滅失」字樣。 依前二項辦理登記完畢後，應通知他項權利人。	一、本條規定辦理土地消滅登記之登簿方式。 二、原第七十六條、第七十七條合併，文字修正。	**【69年1月修正條文】**
第76條： 因土地坍沒為登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明坍沒原因，塗銷登記號數、標示事項及欄數，並記明截止。		**【35年10月條文】**
第77條： 坍沒土地與他土地共同為所有權以外權利之標的時，應於他土地登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明坍沒土地之標示、坍沒原因及已經坍沒字樣，並於載有坍沒土地與土地共同為權利標的字樣之登記內，塗銷坍沒土地之標示。 他土地所在地屬於他地政機關管轄者，應速囑託該機關為前項登記。		**【35年10月條文】**

第 十二 章 其他登記

第 一 節 更名登記及管理者變更登記

第一百四十九條【98年7月修正條文】

土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。設有管理人者，其姓名變更時，亦同。

權利人或管理人為自然人，其姓名已經戶政主管機關變更者，登記機關得依申請登記之戶籍資料，就其全部土地權利逕為併案辦理更名登記；登記完畢後，應通知權利人或管理人換發權利書狀。

【修正說明】

權利人或管理人為自然人，如由其申請登記案件所檢附之戶籍資料已可得知其更名之情形者，應無須再由申請人另案申請更名登記。又目前土地登記經電子處理後，登記名義人之統一編號相同者，電腦將自動歸入同一人檔，故為加強便民，並使地籍資料與權利書狀資料一致，爰增訂第二項。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第149條： 土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。設有管理人者，其姓名變更時，亦同。	一、條次調整。 二、為使文意順暢、明瞭，修正部分文字。	**【90年9月修正條文】**
第115條： 土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。其設有管理人者，如其姓名變更時，亦同。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第114條： 土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。其設有管理人者，如其姓名變更時，亦同。	一、本條規定權利人姓名或名稱變更，應辦理更名登記。 二、土地法第七十八條僅規定更名登記之登記費，至申請之場合尚付缺如，爰予增訂之。	**【69年1月新增條文】**

第一百五十條 【90年9月修正條文】

法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格或寺廟登記後，應申請為更名登記。

【修正說明】

一、條次調整。
二、修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第116條： 法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格或寺廟登記後，應申請為更名登記。	調整條次，另配合第九十一條作修正文字。	**【84年7月修正條文】**
第115條： 法人於籌備期間取得之土地所有權，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格時應申請為更名登記。	一、本條規定法人之更名登記。 二、法人本應以該法人為權義主體，在籌備期間，依本規則第八十六條暫以籌備人名義登記，係屬權宜之措施，於法人核准成立後，自應更名登記為法人所有，故增訂如上。 三、參照內政部49.10.22.	**【69年1月新增條文】**

	台內地字第四五五六六號函訂定。	

第一百五十一條 【90年9月修正條文】

公有土地管理機關變更者，應囑託登記機關為管理機關變更登記。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第117條： 公有土地管理機關變更者，應囑託登記機關為管理機關變更登記。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第116條： 公有土地管理機關變更者，應囑託登記機關為管理機關變更登記。	一、本條規定公有土地管理機關變更登記。 二、公有土地因撥用等而發生管理機關變更，應申請管理機關變更登記，以符實際。	**【69年1月新增條文】**

第 二 節 住址變更登記

第一百五十二條【102年8月修正條文】

登記名義人之住址變更者，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本，申請住址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。

登記名義人為法人者，如其登記證明文件所載統一編號與登記簿不符者，應提出其住址變更登記文件。

【修正說明】

按申請住址變更登記，除申請人之身分證統一編號與登記簿記載不符，應加附有原登記住址之身分證明文件外，申請人以國民身分證影本或戶口名簿影本作為身分證明，更為便利，故為配合政府推廣「免附戶籍謄本」，以落實便民服務目標，爰刪除第一項「或戶籍謄本」等文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第152條： 登記名義人之住址變更者，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本，申請住址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。 登記名義人為法人者，如其登記證明文件所載統一編號與登記簿不符者，應提出其住址變更登記文件。	條次調整，條文未修正。	**【90年9月修正條文】**
第118條： 登記名義人之住址變更者，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本，申請住址變更登	一、調整條次。 二、申請人所提證明文件記載之統一編號與登	**【84年7月修正條文】**

記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。 登記名義人為法人者，如其登記證明文件所載統一編號與登記簿不符者，應提出其住址變更登記文件。	記簿所載者相符，可證明申請人與登記名義人確為同一人，無需加附有原登記住址之證件。 三、身分證明文件包括國民身分證影本、戶口名簿影本及戶籍謄本，爰將原條文第二項前段應檢附文件移列於第一項，並修正文字。第二項僅就法人部分作規範。	
第117條： 登記名義人之住址變更者，應申請住址變更登記。 依前項申請登記時，應提出國民身分證或戶口名簿影本，如其無原登記住址之記載者，應加附有原登記住址之戶籍謄本。如係法人應提出其住址變更登記文件。	一、本條規定住址變更登記之場合及應提之書件。 二、為便於地籍管理，登記名義人之住址變更，應申請住址變更登記，俾登記簿所載與實際相符。 三、行政區域或其名稱或地方街道名稱或門牌有變更時，亦應由登記名義人申請變更登記為原則。如登記名義人未為辦理，登記機關發現時，依照第一百十八條規定辦理。	**【69年1月修正條文】**
第48條： 行政區域或其名稱或地方街道名稱或門牌號數有變更時，登記簿之原記載視為已經變更。		**【35年10月條文】**

第一百五十三條 【90年9月修正條文】

登記名義人住址變更，未申請登記者，登記機關得查明其現在住址，逕為住址變更登記。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第119條： 登記名義人住址變更，未申請登記者，登記機關得查明其現在住址，逕為住址變更登記。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第118條： 登記名義人住址變更，未申請登記者，登記機關得查明其現在住址，逕為住址變更登記。	一、本條規定登記機關得逕為住址變更。 二、辦理登記名義人住址變更登記，本係配合地籍管理之需要，對登記名義人之權益並無影響，如登記名義人未為申請，為使住址與登記簿相符，爰參照平均地權條例施行細則第十	**【69年1月新增條文】**

	五條規定增訂如上。	

第 三 節 書狀換給及補給登記

第一百五十四條 【90年9月修正條文】

土地所有權狀或他項權利證明書損壞或滅失，應由登記名義人申請換給或補給。

【修正說明】

條次調整，並修正部分文字。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第120條： 土地所有權狀或他項權利證明書損壞或滅失，申請換給或補給者，應由登記名義人為之。	調整條次。	**【84年7月修正條文】**
第119條： 土地所有權狀或他項權利證明書損壞或滅失，申請換給或補給者，應由登記名義人為之。	本條規定申請土地或建物權利書狀補換給之申請人。	**【69年1月新增條文】**

第一百五十五條 【95年6月修正條文】

申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第七款、第八款、第十款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

【修正說明】

由於社會環境快速變遷，現代人生活忙碌，一般民眾或法人之代表人多無法親自到場申請權利書狀補給，故為因應實際需要，爰修正第二項，增列符合第四十一條第十款，檢附印鑑證明者得免親自到場，以資適用。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第155條： 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。 前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第七款、第八款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。	一、為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，爰修正本條。 二、按土地登記案件攸關民眾權益甚鉅，為避免不肖人士偽造證明文件辦理權利書狀補給登記，規定登記名義人應親自到場並依第四十條辦理，倘符合第四十一條第二款、第七款、第八款及第十五款情形，得免親自到場，爰修正第二項。	**【92年7月修正條文】**

第155條： 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。 前項登記係委託他人申請者，應檢附登記名義人之印鑑證明。	一、條次調整。 二、有關書狀滅失時，應提出何項證明文件，內政部八十四年十一月十六日台（八四）內地字第八四一五〇一二號函說明二已有明釋，爰依其內容修正部分文字，並刪除現行條文第一項第一款及第二款之規定。	**【90年9月修正條文】**
第121條： 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應敘明其滅失之原因，檢附左列證明文件之一，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人就該滅失事實提出異議後，登記補給之。 一、他共有人、權利關係人、配偶、三親等以內親屬或鄰地所有人一人以上出具滅失事實之證明書。 二、其他足資證明原書狀確已滅失之文件。 委託他人申請前項登記者，應檢附登記名義人之印鑑證明。	一、調整條次。 二、刪除得檢附切結書申請書狀補給登記之規定，以符土地法第七十九條規定並防杜弊端。 三、增訂第一項第一款、第二款及第二項，為保障土地權利人之權益，明定申請書狀補給登記應附之證明文件，以利執行，並防杜矇冒申請補發書狀之流弊。	**【84年7月修正條文】**
第120條： 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應敘明其滅失之原因，檢附有關證明文件或切結書，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人就該滅失事實提出異議後，登記補給之。	一、配合土地法第七十九條第二款規定，作文字修正。 二、增訂登記機關於公告時，應通知登記名義人之規定，以防冒領書狀。	**【79年6月修正條文】**
第120條： 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，申請人未能提出四鄰或店鋪保證書者，得檢附證明文件，或切結書，敘明其滅失之事由，如有不實願負法律責任，經登記機關依法公告三十日，無人異議後，登記補給之。	一、本條規定申請權利書狀補給應檢附之文件。 二、土地權利書狀滅失申請補給時，依土地法第七十九條第二款規定，須取具四鄰或店鋪保證書，迭據反映，在目前社會經濟情況下確有困難。爰予規定提出保證書，保證人不限於四鄰或店鋪，另內政部曾於66.7.14.台內地字第七四八〇六二號函規定，改由申請人檢附證明原書狀確已遺失之文件，或提出切結書敘明滅失事由，如有不實，致損害他人權益，由其負法律責任，施行以來，民眾稱便。除於修正土地法時修正上開法條外，本條參照內政部函而為規定，以應需要。	**【69年1月新增條文】**

第 四 節 使用管理登記

第一百五十五條之一 【98年7月新增條文】

共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。

共有人依民法第八百二十條第一項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。

【新增說明】

一、本條新增。

二、配合民法增訂第八百二十六條之一，共有物使用、管理、分割或禁止分割經全體共有人約定或共有物之管理經多數共有人決定或經法院裁定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力之規定，爰明定登記機關辦理登記之方式。

三、另鑑於共有物之使用、管理、分割或禁止分割之約定，涉及土地位置圖說等資料，不易純以文字表達，故參考信託專簿之方式，明定申請人檢附相關資料申請登記時，登記機關應於登記簿之標示部辦理登記。

四、又共有物之管理，如係依民法第八百二十條第一項規定所為之多數決決定或法院之裁定者，申請登記時，宜由申請人表明已通知他共有人，以資完備；又該決定或裁定經變更者，申請登記時，亦應表明已通知他共有人，爰增訂第二項。

第一百五十五條之二 【99年6月新增條文】

區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。

前項約定經土地所有權人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記；其登記方式準用前項規定。

【新增說明】

一、本條新增。

二、配合民法第八百四十一條之二第一項前段規定有關區分地上權人得與其設定之土地上下有使用、收益權利之人（如所有權人、普通地上權人、區分地上權人、典權人、不動產役權人、承租人等），約定相互間之使用收益之限制並申請登記，以對抗第三人。因該約定事項可能涉及位置圖說等資料，不易純以文字表達，故參考共有物使用管理專簿之方式，於第一項明定登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權之登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄辦理登記，並增訂土地使用收益限制約定專簿，以資周妥。至區分地上權人與不動產物權以外之權利人（如承租人），約定相互間之使用收益限制，申請登記時，因不動產物權以外之權利，非屬土地登記事項，故登記機關僅須於該區分地上權之其他登記事項為註記登記，但當事人間約定之使用收益限制情形仍得於土地使用收益限制約定專簿中查知，併予說明。

三、另民法第八百四十一條之二第一項後段規定，該條前段使用收益限制之約定，未經土地所有人同意者，於使用收益權消滅時，土地所有人不受該約定之拘束。是倘該約定經土地所有權人同意，土地所有權人即應受該約定之拘束，故登記機關亦應於土地所有權部其他登記事項欄配合註記，以發生物權效力，足以對抗第三人，使受讓人受其拘束，爰增訂第二項。

第一百五十五條之三【103年12月修正條文】

登記機關依前二條規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。

【修正說明】

按共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，係就共有人、區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人間約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成專簿，並提供任何人閱覽或申請複印，因其與謄本性質相同，爰明定提供申請人資格及提供資料內容，準用第二十四條之一規定，並酌作文字修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第155條之3： 登記機關依前二條規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法第七十九條之二規定計收閱覽費或複印工本費。	一、條次調整。 二、配合新增土地使用收益限制約定專簿，修正部分文字。	**【99年6月修正條文】**
第155條之2： 登記機關依前條規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法第七十九條之二規定計收閱覽費或複印工本費。	一、本條新增。 二、明定登記機關應將約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿，提供民眾公開閱覽及複印，其閱覽費及複印工本費依土地法規定計收。	**【98年7月新增條文】**

第一百五十五條之四【99年6月修正條文】

依第一百五十五條之一或第一百五十五條之二規定登記之內容，於登記後有變更或塗銷者，申請人應檢附登記申請書、變更或同意塗銷之文件向登記機關提出申請。

前項申請為變更登記者，登記機關應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日，於登記簿標示部或該區分地上權及與其有使用收益限制之物權所有權部或他項權利部其他登記事項欄註明；申請為塗銷登記者，應將原登記之註記塗銷。

前項登記完畢後，登記機關應將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿。

【修正說明】

一、條次調整。

二、配合第一百五十五條之二土地使用收益限制約定之登記，修正部分文字。

三、共有物使用管理或區分地上權使用收益限制之內容，於登記後申請塗銷者，申請人應檢附登記申請書、同意塗銷文件等向登記機關提出申請，爰於第一項及第二項增訂塗銷登記及登記機關處理之方式，並將原第二項後段規定移列為第三項。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第155條之3： 共有物之使用、管理內容於登記後有變更者，申	一、本條新增。 二、為保障民眾權益，爰增	**【98年7月新增條文】**

請人應檢附登記申請書、變更文件向登記機關提出申請。 登記機關於受理前項申請後，應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日於登記簿標示部其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿。	訂本條規定，明定共有物之使用、管理約定、決定或經法院裁定內容於登記後有變更者，應向登記機關提出申請及登記機關之處理方式。	

第 十三 章 附則

第一百五十六條 【90年9月新增條文】

本規則所需登記書表簿冊圖狀格式及其填載須知，由中央地政機關定之。

【新增說明】

一、本條新增。

二、增訂本規則所需書表簿冊圖狀格式製作之法源依據，並與現行條文第十五條第二項規定合併為本條文。

第一百五十七條 【90年9月修正條文】

本規則自發布日施行。

本規則修正條文施行日期另定之。

【修正說明】

條次調整，條文未修正。

【修正前條文及說明】

修正條文	修正說明	修正日期
第144條： 本規則自發布日施行。 本規則修正條文施行日期另定之。	一、調整條次。 二、增訂第二項。為加強本規則修正部分之宣導，宜有適當期間宣導後再行施行，爰增訂本項。	**【84年7月修正條文】**
第140條： 本規則自發布日施行。	修正本規則之施行日期。	**【79年6月修正條文】**
第140條： 本規則自民國六十九年三月一日施行。	本條規定本規則之施行日期。	**【69年1月修正條文】**
第109條： 本規則自公布之日施行。		**【35年10月條文】**

三、土地登記規則歷年條文修正總說明



□淡定四兄弟

三、土地登記規則歷年條文修正總說明

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國69年1月23日修正發布並自69年3月1日施行）

土地登記之實施，本為釐清地籍、確定產權，而其積極意義，則在維護社會交易之安全，奠定推行土地改革之基礎，從而促進社會經濟發展。我國土地登記制度，循民法物權編權利登記制之精神，兼採托崙斯制之優點，明載於土地法，並另由前地政署訂頒「土地登記規則」一種，於民國三十五年十月二日發布實施，以為執行之依據。該規則自發布施行以來，歷時三十餘載，迄未修正，由於社會經濟情況變遷，其中若干規定已不合時宜，本部為順應輿論民情，曾先後訂頒單行規章二十餘種，就該規則之若干規定加以變更。茲為簡化土地登記法規，並應社會實際需要，爰依土地法第三十七條第二項之授權，本諸簡化登記程序，革新便民之宗旨，研擬「土地登記規則修正草案初稿」一種，凡現行有關土地登記法令，均加以通盤研討，酌予容納，並經邀同行政院秘書處、行政院研考會、司法行政部、財政部、臺灣省政府地政局、臺北市政府地政處等各機關代表及對土地登記素有研究之學者、專家等二十九名組成「修正土地登記規則研究小組」，自六十七年七月至六十八年六月，共計舉行綜合會議四十三次，方告審議定案。本規則分為五章凡一百四十條，茲舉其要者，說明如后：

壹、關於章節及條次之編排部分：

一、本規則由原六章一百零九條，修訂為五章一百四十條，各章內容為：第一章總則。第二章登記書表簿冊圖狀。第三章登記程序。第四章登記規費。第五章附則。

二、本規則此次係全面修正，原條文刪除者達四十五條，修正者六十三條，增訂者達七十六條，維持原條文者僅有一條，由於修訂幅度過大，原有條次維持不易，為應用方便計，爰決定條次重新編排。

貳、關於條文內容部分：

1、增訂本規則之法源。（第一條）

2、增訂土地登記之登記機關為市縣地政機關或其另設或分設之登記機關。（第四條）

3、增訂未經辦理總登記之土地，其建物不得為所有權登記。未經所有權登記之土地，不得為他項權利之登記，除另有規定外，並不得為限制登記。（第十條、第十一條）

4、補充規定土地法所稱「登記錯誤或遺漏」之涵義，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言，以為應否准予更正登記及給予損害賠償之界限。（第十二條）

第二章 登記書表簿冊圖狀

1、明定登記機關應備之書表簿冊圖狀之種類及其格式、尺幅，由中央地政機關定之。其填載須知，由省市地政機關分別訂定，以期劃一兼收因地制宜之效。（第十三條）

2、明定登記簿及地籍圖應永久保存。並增訂登記簿重造或補造之程序，以示慎重。（第十八條、第二十條、第二十一條）

3、明訂收件簿、登記申請書之保存期間為十年，及保存期間屆滿銷毀之程序。（第十九條）

4、為促進地政資料處理現代化，明定登記機關應設地籍資料庫及有關現代化設備，並指定專人管理，以應需要。（第二十二條）

5、為便利作業及管理，刪除原有申請閱覽登記簿之規定，祇許申請發給登記簿謄本或節本。（第二十三條）

6、權利書狀，改由登記機關主管簽名，加蓋該機關印信，以簡化手續，縮短時限。（第二十四條）

第三章 登記程序

1、明定土地登記申請人原則上應由權利人及義務人會同申請，並分別規定由權利人或登記名義人單獨申請，由登記機關逕為登記，及由政府機關囑託登記之場合。（第二十五條、第二十六條、第二十七條、第二十八條）

2、為加強地籍管理、增訂繼承或公同共有土地，得由部分繼承人或共有人為全體繼承人或共有人之利益而申請，並增訂建物滅失，得代位申請消滅登記。（第二十九條、第三十條、第三十一條）

3、修正申請登記應提出之文件，除原訂申請書、登記原因證明文件、權利書狀外，並就各種情況，分別規定其應添附之文件，其要者如次：

(1)申請人之身分證明。（第三十二條第一項第四款）

(2)其他依法令應提出之證明文件種類，由中央地政機關統一訂定。（第二十九條、第三十條、第三十一條）

(3)由代理人申請者，應附委託書，並增訂代理人應親自到場。（第三十六條）

(4)增訂應添附登記義務人之印鑑證明書，但得由權利人單獨申請登記者，及登記原因證明文件經依法公證或監證或經登記義務人到場簽證者，得免附。（第三十七條）

(5)法人申請土地登記應提出之證明文件。（第三十八條、第三十九條）

(6)申請土地總登記，不能提出登記原因證明文件時，得由權利人提出保證書，至保證人之身分不再以鄉鎮保長或四鄰、店舖為限。（第四十一條）

(7)申請繼承登記，由申請人自行負責訂立繼承系統表，提出被繼承人死亡時之戶籍謄本及繼承人之戶籍謄本。（第四十二條）

(8)遺產管理人申請遺產管理人登記時，應提出親屬會議或法院之證明文件。（第四十四條）

4、增訂權利人為二人以上時，在申請書內，其應有部分之表示方法。（第四十條）

5、增訂辦理土地登記之程序。（第四十五條）

6、明定登記申請案件應補正或駁回之要件，並修訂不服駁回之救濟途徑，除駁回之理由屬私權爭執者，應訴請司法機關裁判外，均得依法提起訴願。（第四十八條、第四十九條）

7、由於登記用紙篇幅有限，增訂登記原因證明文件所載之特約，如屬應登記以外之事項，登記機關應不予登記。（第五十四條）

8、增訂政府依法公告禁止所有權移轉之土地，除另有規定外，登記機關應於禁止期間內停止受理有關登記案件之申請。（第六十條）

第二節 總登記

1、修正土地總登記案件，經審查證明無誤者，其公告期間，不得少於三十日，公告期間如發現錯誤或遺漏，應於更正後，在原地方重新公告三十日。（第六十二條、第六十三條）

2、修訂公告方式，僅採揭示方式，廢除登報方式，以免增加人民負擔。（第六十四條）

3、增訂總登記公告期間，利害關係人提出異議而生權利爭執事件，登記機關之調處程序。（第六十七條）

4、增訂土地總登記後，原依法得免編號登記之土地，因地籍管理必須編號登記時，得依總登記程序辦理。（第六十八條）

5、增訂申請建物所有權第一次登記前，應先申請建物勘測，申請登記時，須附具建物平面圖、位置圖、建管機關核發之使用執照或其他證明文件，藉以顯示建物之權源、位置、權利範圍，及是否為合法建物。（第六十九條、第七十條）

6、增訂區分所有之建物，所有權人得單獨申請登記，並明定其共同使用部分，確未能測繪於各區分所有建物內者，得另編建號，單獨登記，以適應實際需要。（第七十二條）

第三節 所有權變更登記

1、為簡化登記之申請，兼顧利害關係人之法益，增訂申請所有權變更登記時，須提出之特殊文件，例如：優先購買權人已放棄其優先購買權者；部分共有人依法處分共有物全部者；申請農地所有權移轉者；土地權利移轉或設定經訂立書面契約依法公證或監證並申報現值或契約後權利人或義務人死亡者等；就各種情形分別訂明之。（第七十七條、第八十條、第八十二條）

2、增訂因徵收或照價收買取得土地之登記程序，以資簡化。（第七十八條）

3、增訂區分所有建物或地下室連同其基地之所有權一併移轉與同一人所有時，不適用土地法第三十四條之一第四項之規定，俾使基地與建物之權利及使用合一。（第七十九條）

4、增訂依法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得憑法院判決單獨申請登記。（第八十一條）

5、為保護胎兒之法益，增訂胎兒為繼承人時，以其母為法定代理人，並先以胎

兒名義辦理登記，俟出生後，再辦理更名登記。（第八十三條）

6、增訂法人在未取得法人登記前，取得土地者，得以其籌備人公推之代表人名義申請登記，俟其取得法人資格，再為更名登記為法人所有，以應需要。（第八十六條、第一百十五條）

7、增訂辦理共有物分割登記時，標示變更登記與所有權分割登記應同時辦理，以簡化手續，並改變目前實務上的作業方式。（第九十條）

8、增訂分別共有土地之部分共有人就應有部分設定抵押於辦理共有物分割時，該抵押權按原持分轉載於分割後各宗土地之上。其經先徵得抵押權人同意者，得僅轉載於原設定人分割後取得之土地上，以兼顧抵押權人之法益，並符社會實情。（第九十一條）

9、增訂因土地重劃或地籍圖重測確定之登記方法，以應需要。（第一百條、第一百零一條）

10、修訂土地分割與合併之登記方法，及原設定有他項權利之轉載方式。（第八十七條至第九十七條）

第四節 他項權利登記

1、修訂他項權利申請登記之期限，明示他項權利移轉或內容變更時，應自其移轉或變更後一個月內申請登記。（第一百零二條）

2、修訂於一宗土地內就其特定部分設定用益物權，申請登記時，應先向主管登記機關申請勘測，提出位置圖以確定其權利範圍。（第一百零三條）

3、增訂承典耕地申請典權設定登記，承典人須提出自耕能力證明書。（第一百零五條）

4、修訂以分屬不同登記機關管轄之數筆土地權利為共同擔保設定抵押，應分別訂立契約。（第一百零八條）

5、為防止耕地分割或移轉為共有，增訂不得以單有耕地之一部分或共有耕地應有部分之一部分設定抵押權。（第一百十二條）

6、增訂土地總登記後因合法占有申請地上權設定登記，應提出之文件，並應經公告程序。（第一百十三條）

第五節 其他登記

1、增訂土地權利登記後，權利人之姓名或名稱變更者，應申請更名登記，公有土地管理機關變更者，應辦變更登記。（第一百十四條、第一百十六條）

2、增訂登記名義人住址變更，只須提出國民身分證或戶口名簿影本申請登記，並得由登記機關查明逕為變更登記。（第一百十七條、第一百十八條）

3、增訂權利書狀滅失申請補給時，應由申請人檢附證明文件，或提出切結書，經公告期滿後補給之，以資便民。（第一百二十條）

4、增訂因登記錯誤或遺漏，申請更正登記之程序，並規定上級地政機關得授權登記機關更正之要件及項目，以提高效率。（第一百二十一條）

5、明示限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。（第一百二十三條）

6、增訂法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記及其他機關依法律囑託禁止處分登記之方式。（第一百二十五條、第一百二十六條、第一百二十七條）

7、增訂土地經查封、假扣押、假處分及破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其標的有關之新登記，藉以維護其效力，但對於因公用徵收或照價收買，基於公法上之強制力而取得權利之登記，或因繼承或其他無礙於禁止處分之登記者，不在此限。（第一百二十八條）

8、增訂同一土地經查封登記後，法院再囑託查封登記時，登記機關不予受理。惟對於其他機關依法囑託禁止處分登記，仍應予受理。（第一百二十七條、第一百二十九條）

第六節 塗銷登記

1、修訂已登記之土地權利消滅時，應申請塗銷登記。其為他項權利時，得由權利人或原設定人單獨申請之。（第一百三十條、第一百三十一條）

2、增訂預告登記、查封或其他禁止處分登記之塗銷應經申請人之同意或經原囑託機關之囑託，始得為之。（第一百三十二條、第一百三十三條）

第四章 登記規費

1、增訂申請土地標示變更登記、預告登記、他項權利內容變更登記，每宗繳納登記費一元。登記費未滿一元者，不予計徵。權利書狀費於申請換補給權利書狀等場合時，改繳工本費，其費額由中央地政機關訂之。（第一百三十四條）

2、增訂申請建物所有權第一次登記時，其權利價值之認定標準。（第一百三十五條）

3、為便於核計地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記時之登記費，修訂如其權利價值不明者，以各該權利標的物之土地申報地價百分之八為其一年之權利價值。（第一百三十六條）

4、增訂登記規費於收件繳納之，對於逾期申請登記計徵登記費罰鍰時，如逾期之事由不能規責於申請人者，其期間應予扣除，以示公允。（第一百三十七條）

5、補充規定免納登記費與書狀費，以及已繳登記規費應予退還之場合及期限。（第一百三十八條、第一百三十九條）

第五章 附則

明示本規則自民國六十九年三月一日施行。（第一百四十條）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國79年6月29日修正發布）

現行土地登記規則係於民國六十九年三月修正施行，至今已屆十年，期間僅於七十五年五月為配合土地登記作業電子處理，增訂第十二條之一。由於社會經濟快速變遷，法律關係日趨複雜及地籍資料電子處理作業實施以來，其中若干條文已不合時宜，為應實務作業需要，多年來咸陸續以解釋函令補充。本部為簡化土地登記法規，以符簡政便民宗旨，爰著手研修事宜，經函請省（市）政府地政處及各市、縣（市）土地登記代理人協會研提具體修正意見後，通盤檢討現行有關法令，彙集成「土地登記規則修正意見表」。同時聘請司法院第一廳、行政院秘書處（未派代表）、法務部、財政部、省（市）政府地政處、市、縣地政事務所、臺北市土地登記代理人協會、臺北縣土地登記代理人協會、本部各有關單位代表及對土地登記法令實務素有研究之專家等十七人組成「修正土地登記規則專案小組」，並先邀集實務經驗豐富之臺北市政府地政處及市、縣地政事務所代表為六人工作小組，舉行第一階段九次會議，討論上開修正意見表，完成修正草案初稿。適逢土地法及其施行法部分條文修正公布，又經專案小組七次會議逐條討論，擬訂修正草案第二稿。惟因本規則牽涉層面廣泛，影響民眾權益重大，恐仍有未盡妥善之處，乃決定俟該修正草案第二稿整理完畢，經徵詢各有關機關及省（市）地政機關意見後，再予詳加檢討研商，通盤修正本規則，以期週延完備。本次謹就配合土地法及其施行法部分條文之修正公布施行，及因應土地登記作業電子處理之迫切需要，而急需修訂者，先行審慎研修土地登記規則部分條文，以資適用。

本次計修正十二條、增訂三條、刪除二條，其修正重點如次：

一、明定土地登記作業電子處理之作業規範由中央地政機關訂定

本部為運用最新科技處理日益龐大之地籍資料，提高土地登記行政效率，加強為民服務，業經開發完成地籍資料電子處理系統，目前已在臺北市古亭地政事務所、臺北縣新店地政事務所、臺中市中山地政事務所、高雄市鹽埕地政事務所展開正式作業。為建立標準化地籍電子作業系統，以為發展全國性地政基本資訊系統之基礎，宜由中央地政機關統籌規劃，統一訂定土地登記作業電子處理之作業規範，作為各級地政機關實施之準據。（增訂條文第五條之一）

二、明定土地登記作業電子處理之作業規範由中央地政機關訂定

本部為運用最新科技處理日益龐大之地籍資料，提高土地登記行政效率，加強為民服務，業經開發完成地籍資料電子處理系統，目前已在臺北市古亭地政事務所、臺北縣新店地政事務所、臺中市中山地政事務所、高雄市鹽埕地政事務所展開正式作業。為建立標準化地籍電子作業系統，以為發展全國性地政基本資訊系統之基礎，宜由中央地政機關統籌規劃，統一訂定土地登記

作業電子處理之作業規範，作為各級地政機關實施之準據。（增訂條文第五條之一）

三、闡明土地登記作業以電子處理者「登記完畢」之定義

土地登記作業以電子處理者與傳統上以人工辦理者，其作業方式不同，亟需明定何謂「登記完畢」，俾為認定申請登記之事項是否已發生法律效力之依據。（修正條文第六條第二項）

四、增訂登記書表簿冊圖狀之填載須知應報中央地政機關備查

登記書表簿冊圖狀之填載須知為收因地制宜之效，固可由省（市）地政機關自行訂定，但為避免各省、市間之差異過大，並配合增訂條文第五條之一，土地登記作業電子處理之作業規範由中央地政機關訂定之規定，宜報中央地政機關備查，以利作業。（修正條文第十三條）

五、刪除原登記申請人申請抄錄或影印登記申請書及其附件之使用限制

登記申請書及其附件屬登記機關之檔案，如非因訴訟上需要，本不宜輕易發給抄本或影本，惟是否因訴訟上需要，登記機關難以認定，並無要求檢附訴訟上之證明文件，而任由其自行主張，實難達管制效果，且事實上亦不僅限於訴訟上需要；又申請抄錄或影印該書件，以原登記申請人為限，另需繳納工本費，當不致浮濫，為便民計，爰刪除其使用限制。（修正條文第二十三條）

六、修訂登記機關對審查無誤之土地總登記及建物所有權第一次登記應公告十五日；其因公告之事項有錯誤或遺漏，而為重新公告者，亦同

為兼顧我國土地登記制度精神及社會實際需要，修正後土地法第五十八條規定，土地總登記及建物所有權第一次登記之公告期間縮短為不得少於十五日；茲於本規則明定公告期間一律為土地法所定最短期間十五日，以順應民情，並使省市執行一致。又公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關重新公告之期間亦配合縮短為十五日。（修正條文第六十二條、第六十三條）

七、修訂繳納或免納登記規費之規定

關於登記規費之繳納或免納，修正後土地法已有明定，自應依法辦理，本規則係依土地法第三十七條授權訂定，不得牴觸母法，故刪除特定土地登記免納登記費、權利書狀費之規定。又補充規定抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記者；及申請抵押權次序讓與登記者，免納登記費，以免重複繳納。並將原列於第二章「登記書表簿冊圖狀」第二十三條，有關以郵電申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應另繳納郵電費之規定，納入第四章「登記規費及罰鍰」第一百三十四條，以符章名。（修正條文第二十三條、第一百三十四條、第一百三十八條）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國80年11月29日修正發布）

按申請土地登記時，依其他法令免提出印鑑證明之項目，並未包括在現行土地登記規則第三十七條第一項第一款至第三款所規定之情形中，為期適法，爰配合修正土地登記規則第三十七條，增訂第一項第四款，作一概括性規定。

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國84年7月12日修正發布並自84年9月1日施行）

土地登記規則自民國六十九年三月大幅修正施行至今，迄今已逾十年，由於社會經濟快速變遷，法律關係日趨複雜，地籍作業相繼實施電腦化後，其中若干條文已不合時宜，為應實務作業需要，多年來陸續以解釋函令補充。內政部為整合土地登記法規，以符簡政便民宗旨，自民國七十八年即著手研修事宜，並於八十一年起進行全面修正工作。期間為配合土地法及其施行法部分條文修正，和因應土地登記作業電子處理之迫切需要，於民國七十九年六月修正發布部分條文；又為減少民眾申請土地登記使用印鑑證明之項目，於民國八十年十一月修正發布第三十七條條文，以資適用。因本規則影響不動產交易及產權登記甚鉅，且涉及層面廣泛，影響民眾權益重大，於民國八十一年進行全面修正工作時，為使研修條文修正草案完整週延，內政部曾徵詢各級地政機關及其他有關機關之修正意見，自民國八十一年元月至民國八十四年二月，歷經六十四次會議，方告審議定案。本規則分為五章凡一百四十四條，茲舉其要者說明如后：

壹、關於章節及條次之編排部分：

一、本規則原五章一百四十條，修訂為五章一百四十四條。

二、依中央法規標準法規定，法規章節之劃分依序為編、章、節、款、目，爰將本規則「節」以下之「目」修正為「款」。

三、此次係全面修正，共刪除七條，修正八十八條，增訂十條，維持原條文者四十八條，由修幅過大，乃重新編排條文。

貳、關於條文內容部分：

一、增訂建築改良物權利登記準用本規則之規定。（修正條文第三條）

二、明定土地登記以電子處理者，依其作業特性，系統規範另有規定時不適用本規則。（修正條文第六條）

三、明定登記原因證明文件為依法與法院確定判決具有同一效力者，於本規則有關條文之規定適用之。（修正條文第十三條）

四、刪除有關登記申請書及登記簿記載事項之規定。（修正條文第三十六條、第七十五條、第九十九條至第一百零一條、第一百零四條、第一百二十三條及刪除第八十七條、第八十八條、第九十四條至第九十六條、第九十八條）

五、修正收件簿、登記申請書及其附件之保存年限修正為十五年。（修正條文第二十條）

六、增訂法定抵押權及法定地上權之權利人得單獨申請登記之規定。（修正條文第二十八條第十四款）

七、增訂建物基地依法分割或合併時，應由登記機關逕為基地號變更登記之規定。（修正條文第二十九條第一項第二款）

八、明定登記機關辦理建物滅失登記後應通知之對象。（修正條文第三十三條第

二項）

九、增訂代理申請登記檢附之委託書應載明內容之規定。（修正條文第三十八條第二項）

十、明定法定代理人處分未成年子女或禁治產人所有之財產時，仍應遵守民法相關規定。（修正條文第三十九條第二項、第三項）

十一、刪除申請土地總登記，不能提出登記原因證明文件，應取具保證書，保證申請人無假冒情事之規定。（修正前條文第四十一條）

十二、修正拋棄繼承應檢附之文件，以配合民法第一千一百七十四條於民國七十四年六月三日修正前後不同之規定。（修正條文第四十四條第一項第五款）

十三、明定登記機關通知補正，應以書面敘明理由或法令依據。（修正條文第五十條）

十四、明定登記機關受理土地登記案件，於完成登記前有私權爭執時，以駁回處理，涉有爭執之認定範圍。（修正條文第五十一條第一項第三款）

十五、增訂登記案件申請撤回之要件及登記機關處理之方式。（修正條文第五十八條）

十六、增訂當事人對登記機關調處結果有不服而訴請司法機關裁判者之訴狀繕本送達登記機關期限及調處書面紀錄格式之規定。（修正條文第七十條第一項第四款及第二項）

十七、修正區分所有建物共同使用部分辦理登記之方式。（修正條文第七十二條、第七十五條）

十八、刪除「地籍測量實施規則」中已有明定而本規則又重複規定之部分。（修正條文第七十二條、第一百零一條、第一百二十七條及修正前第九十五條）

十九、修正權利變更之日為何之相關規定改為列舉式之規定，並增列其他與法院確定判決有同一效力者，其權利變更之日為何之規定。（修正條文第七十九條第二項）

二十、增訂辦理遺贈登記之程序。（修正條文第八十五條）

二十一、增訂寺廟於未完成寺廟登記前取得不動產之登記方式，及完成寺廟登記後應申請更名登記之規定。（修正條文第九十一條及第一百十六條）

二十二、修正二宗以上所有權人不同之土地辦理合併登記之處理方式。（修正條文第九十六條）

二十三、增訂申請建物基地分割或合併登記相關事項之規定。（修正條文第九十七條）

二十四、增訂主張時效完成，申請地上權或地役權登記，應提出占有範圍位置圖之規定。（修正條文第一百零三條）

二十五、增訂抵押權因增加擔保債權金額申請登記，於有後順位抵押權者，如經後順位抵押權人同意，得以抵押權內容變更登記方式辦理之規定。（修正條文第一百十一條第二項）

二十六、增訂申請抵押權次序讓與登記之要件及登記機關處理程序之規定。（修

正條文第一百十二條）

二十七、增訂主張時效完成，申請地役權登記之程序準用主張時效完成申請地上權登記之程序辦理之規定。（修正條文第一百十四條第五項）

二十八、修正登記名義人申辦住址變更登記時應檢附之文件。（修正條文第一百十八條）

二十九、修正申請土地所有權狀或他項權利證明書補給應附之證明文件。（修正條文第一百二十一條）

三十、　增訂由請求權人單獨申請預告登記應檢附登記名義人印鑑證明之規定。（修正條文第一百二十五條）

三十一、增訂為實行抵押權拍賣抵押物所為之查封登記，不因登記標的物移轉而受影響之規定。（修正條文第一百二十六條第三項但書）

三十二、增訂依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，其處理事宜。（修正條文第一百三十二條）

三十三、修正申請他項權利登記，其權利價值應由申請人於契約書上填明。（修正條文第一百四十條）

三十四、增訂登記案件經駁回或撤回後，於三個月內重新申請登記者，准予援用未申請退還之登記費及書狀費之規定。（修正條文第一百四十二條）

三十五、增訂登記費罰鍰除法令另有規定外，不得申請退還之規定。（修正條文第一百四十三條）

三十六、將歷年有關土地登記之解釋函令，屬經常性、通案性，可予法制化者，納入本規則。（修正條文第二十五條、第二十六條、第二十八條、第七十五條、第八十條、第八十五條、第八十七條、第一百零五條、第一百三十三條、第一百四十三條）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國88年6月29日修正發布）

為配合臺灣省政府功能業務與組織調整，依「臺灣省政府功能業務與組織業務調整暫行條例」第四條規定，檢討本規則有關省政府應辦事項，將該等事項刪除或修正為中央地政機關或直轄市、縣（市）地政機關辦理。本修正案共計修正四條，其修正重點如下：

一、修正登記書表簿冊圖狀之填載須知之訂定機關為中央地政機關。（修正條文第十五條）

二、修正登記機關銷毀收件簿、登記申請書及其附件之報請備查機關為直轄市、縣（市）地政機關。（修正條文第二十條）

三、修正地籍資料庫管理辦法訂定機關為直轄市、縣（市）地政機關，並刪除報中央地政機關備查。（修正條文第二十四條）

四、修正調處紀錄之格式訂定機關為直轄市、縣（市）地政機關。（修正條文第七十條）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國90年9月14日修正發布並自90年11月1日施行）

土地登記規則係直轄市、縣（市）地政機關辦理審查土地登記案件之法令依據，民國八十四年七月修正以後，由於社會經濟快速變遷，民法、土地法等相繼增、修訂，法律關係日趨複雜，加以地籍作業相繼實施電腦化，其中若干條文已不合時宜，內政部為便利登記人員及民眾瞭解，乃於民國八十五年四月間函請各級地政機關及其他有關機關提供修正意見，配合登記實務，整合土地登記法規，進行全面修正工作，將章節架構按土地登記實務與理論重新編排，以求理論架構明確，又信託法公布施行後，為配合土地權利信託登記，內政部於八十五年十二月發布土地權利信託登記作業辦法以為因應措施，本次研修土地登記規則時，經考量實際作業需要，爰增訂「土地權利信託登記」之專章，並將土地權利信託登記作業辦法之部分條文納入，以為實務作業原則之依據。研修工作，邀請司法院（民事廳）、財政部、法務部、臺北市政府地政處、高雄市政府地政處、各相關機關代表及對土地登記素有研究之學者、專家等共同參與，上開規則修正前共計五章，一百四十四條；修正後配合土地法、農業發展條例之變動，刪除農地移轉、耕地設定典權或永佃權時應提出自耕能力證明書之規定，另將部分內容相類條文合併或刪除，共刪除四條，修正九十一條，新增十八條，維持原條文內容三條，調整條次不修正內容者四十五條；全文共計十三章，一百五十七條，修正幅度甚大，自八十六年四月二十一日至九十年五月三十一日前後歷經四十八次會議，茲舉其要者說明如后：

壹、關於章節部分編排如下：

第一章 總則

第二章 登記書表簿冊圖狀

第三章 登記之申請及處理

　　第一節 登記之申請

　　第二節 申請登記之文件

　　第三節 登記規費及罰鍰

　　第四節 登記處理程序

第四章 總登記

　　第一節 土地總登記

　　第二節 建物所有權第一次登記

第五章 標示變更登記

第六章 所有權變更登記

第七章 他項權利登記

第八章 繼承登記

第九章 土地權利信託登記

第十章 更正登記及限制登記
第十一章 塗銷登記及消滅登記
第十二章 其他登記
第一節 更名登記及管理者變更登記
第二節 住址變更登記
第三節 書狀換給及補給登記
第十三章 附則
貳、關於條文內容部分：
一、刪除有關土地登記依本規則辦理之規定。（現行條文第二條）
二、刪除建物權利之登記準用本規則之規定。（現行條文第三條第二項）
三、增訂主登記及附記登記之定義。（修正條文第八條第一項）
四、增訂登記錯誤或遺漏之定義。（修正條文第十三條）
五、修正登記簿及地籍圖不得攜出登記機關之例外規定。（修正條文第二十條）
六、修正申請抄寫或複印申請書及附件之對象。（修正條文第二十四條）
七、增訂得由權利人或登記名義人單獨申請之規定(修正條文第二十七條第十二款、第十四款、第十六款、第十八款）
八、增訂應由登記機關逕為登記之規定（修正條文第二十八條第三款至第五款）
九、增訂得囑託登記機關登記之規定（修正條文第二十九條第十一款）
十、增訂建物滅失亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記之規定。(修正條文第三十一條第一項）
十一、增訂土地權利變更登記之日認定規定。(修正條文第三十三條第二項第六款）
十二、增訂申請人身分證明能以電子處理達成查詢者得免提出之規定。(修正條文第三十四條第二項）
十三、增訂申辦登記免提出權利書狀之情形。(修正條文第三十五條第六款、第八款至第十一款）
十四、增訂免提出登記義務人之印鑑證明情形。（修正條文第四十條第六款）
十五、增訂建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符者免提出印鑑證明之規定。（修正條文第四十一條第一項第四款）
十六、修正法人申請登記時應附及免附文件之規定。(修正條文第四十二條第二項、第三項）
十七、修正共有土地權利持分分母不得超過六位數，並增訂超過六位數者，地政機關得逕為更正之規定。（修正條文第四十三條）
十八、明定土地登記繳納或免納登記規費之各款情形。（修正條文第四十六條）
十九、修正登記規費應於申請登記收件後繳納。（修正條文第四十七條）
二十、增訂申請他項權利登記，未加註權利價值者，登記規費之計收方式。(修正條文第四十九條第三項）
二十一、修正登記案件收件及處理之規定。（修正條文第六十一條）

二十二、增訂申請人得請求免發給權利書狀之規定。（修正條文第六十五條）
二十三、增訂同一所有權人分次取得土地，其權利書狀發給之規定。（修正條文第六十六條）
二十四、刪除公告應揭示於村里辦公處所之規定。（修正條文第七十三條）
二十五、修正調處及裁處之程序、方法，並明定調處紀錄及調處結果通知書之格式由中央地政機關訂定之規定。（修正條文第七十六條）
二十六、增訂實施建築管理前建造之建物，合法範圍之認定規定。（修正條文第七十九條第三項）
二十七、明定標示變更登記之定義。（修正條文第八十五條）
二十八、修正設定有用益物權之土地辦理分割或合併時之處理方式，並刪除設定有抵押權之耕地辦理合併之限制規定。（修正條文第八十七條、第八十八條）
二十九、增訂區分所有建物及其基地應有部分係屬共有者，部分共有人依土地法第三十四條之一處分時，基地共有人、基地應有部分之定義。（修正條文第九十六條）
三十、　增訂涉有優先購買權關係者，出賣人、優先購買權人應自行舉證之規定。（修正條文第九十七條）
三十一、修正申請耕地所有權移轉登記應提出之文件。（修正條文第一百零一條）
三十二、配合刪除土地法、農業發展條例中已修正之部分規定。（刪除現行條文第一百零五條、第一百十三條）
三十三、增訂共有人均相同之數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限之規定。（修正條文第一百零六條）
三十四、增訂地役權設定登記時，登記簿之記載方式。（修正條文第一百零九條第一項）
三十五、修正不屬同一登記機關管轄之土地共同擔保設定抵押權，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記之規定。（修正條文第一百十二條）
三十六、增訂承攬人單獨申請抵押權登記或預為抵押權登記之程序及應檢附之證明文件。（修正條文第一百十七條）
三十七、增訂申請繼承登記，得以曾設籍於國內之繼承人戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代替繼承人現在之戶籍謄本。（修正條文第一百十九條第二項）
三十八、增訂信託登記之定義。（修正條文第一百二十四條）
三十九、增訂申請信託登記之方式。（修正條文第一百二十五條）
四十、　增訂持遺囑申請信託登記之程序。（修正條文第一百二十六條）
四十一、增訂受託人因信託財產之管理、處分或其他事由取得土地權利申請登記之方式。（修正條文第一百二十七條）
四十二、增訂信託關係消滅時，申請塗銷信託登記之方式及應附之文件。（修正條文第一百二十八條）

四十三、增訂受託人申請受託人變更登記之方式及應附文件之規定。（修正條文第一百二十九條）

四十四、增訂信託登記時登記簿之記載方式。（修正條文第一百三十條）

四十五、增訂信託登記完畢後權利書狀之記載方式。（修正條文第一百三十一條）

四十六、增訂信託專簿保存年限之規定。（條正條文第一百三十二條）

四十七、增訂信託內容有變更時土地登記簿及信託專簿之處理方式。（修正條文第一百三十三條）

四十八、增訂以日據時期會社或組合名義登記之土地申請更正登記之方式。（修正條文第一百三十五條）

四十九、修正申請預告登記應提出之文件及處理方式。（修正條文第一百三十七條）

五十、　修正查封、假扣押、假處分或破產登記之排他規定及應檢附之證明文件。（修正條文第一百四十一條）

五十一、增訂依本規則登記之土地權利，登記證明文件經主管機關認定係屬偽造或純屬登記機關之疏失相關處理事宜之規定。（修正條文第一百四十四條）

五十二、刪除「土地法」中已有明定，而本規則又重複規定之部分。（修正條文第一百四十六條）

五十三、增訂徵收、收買機關得囑託登記機關辦理塗銷限制登記之規定。（修正條文第一百四十七條第二項）

五十四、修正申請土地所有權狀或他項權利證明書補給應檢附之證明文件。（修正條文第一百五十五條）

五十五、增訂土地登記書表簿冊圖狀之格式及其填載須知由中央地政機關訂定之規定。（修正條文第一百五十六條）

五十六、歷年有關土地登記之行政規則，屬經常性、通案性，可予法制化者，納入本規則。（修正條文第三十條、第四十二條、第六十五條、第六十七條、第八十二條、第一百零二條、第一百零六條、第一百四十一條、第一百四十四條、第一百四十七條）

五十七、本規則各條文列有項、款者，將純係文字說明而無援引法規者，列於項之本文，並依所援引係土地法、民法、國民住宅條例、其他法律之順序重新排列款次。（修正條文第二十七條至第二十九條、第三十五條、第四十一條）

五十八、修正「左列」為「下列」、「如左」為「如下」以符立法體例。（修正條文第四條、第十四條、第二十七條至第二十九條、第三十三條至第三十五條、第四十條、第四十一條、第四十八條、第五十一條、第五十三條、第五十六條、第五十七條、第七十三條、第七十六條、第七十九條、第八十一條、第一百零四條、第一百十九條、第一百四十一條、第一百四十二條）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國92年7月29日修正發布並自92年9月1日施行）

為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，配合擬訂土地登記規則部分條文修正草案，另考量電腦處理個人資料保護法及行政程序法規定、農業發展條例第十一條之刪除、直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法之訂定、解決共有人全部或一部相同之數宗土地併同辦理共有物分割合併之需要及貫徹便民服務達到戶籍謄本減量目標，併同修正相關條文。此次共修正十五條，茲舉其條文內容重點說明如下：

一、配合電腦處理個人資料保護法第三條第三款規定，修正「電子」為「電腦」。（修正條文第五條、第六條、第三十四條、第一百三十條）

二、配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，修正為登記義務人申請登記時應親自到場，並考量登記義務人除領有國民身分證之國民外，尚有外國人等，明定應提出何種身分證明文件以便利登記人員辨識當事人身分。（修正條文第四十條）

三、列舉當事人免親自到場之情形。（修正條文第四十一條）

四、刪除印鑑證明之文字，修正除符合第四十條情形外，當事人應親自到場及配合變動部分文字。（修正條文第四十四條、第一百十九條、第一百三十七條、第一百四十六條、第一百五十五條）

五、配合行政程序法第一百三十一條第一項規定，修正「三個月」為「五年」。（修正條文第五十一條）

六、本部業訂定「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」，刪除登記機關調處土地權利爭執之規定。（修正條文第七十六條）

七、配合農業發展條例第十一條之刪除，刪除應提出所有農地面積合計不超過二十公頃承諾書之規定。（修正條文第一百零一條）

八、為解決共有人全部或一部相同之數宗土地併同辦理共有物分割合併之需要，刪除「共有人均相同」之規定。（修正條文第一百零六條）

九、增列免提出戶籍謄本之例外規定。（修正條文第一百十九條）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國92年9月23日修正發布並自92年9月1日施行）

為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，土地登記規則部分條文業經本部於九十二年七月二十九日以內授中辦地字第〇九二〇〇八三八一七號令修正發布，同年九月一日施行，為配合修正後第四十條刪除「或蓋章」文字、第七十六條刪除、第一百十九條增列第三項，爰併同修正相關條文。修正重點如下：

一、配合第一百十九條之修正，第四項順移為第五項。（修正條文第十二條）

二、依民法規定簽名與蓋章生同等之效力，爰刪除「或蓋章」。（修正條文第三十九條、第一百十九條）

三、第七十六條條文已配合刪除，爰修正第四項部分文字。（修正條文第一百三十五條）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國95年6月19日修正發布並自95年6月30日施行）

為配合大法官釋字第五九八號解釋，有關授權登記機關逕行更正登記違憲，應自該解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時(九十五年六月三日)，失其效力乙案，爰研擬修正土地登記規則部分條文；另考量相關法令如「金融資產證券化條例」、「不動產證券化條例」、「非訟事件法」、「文化資產保存法」等相關法規陸續修正及公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行，爰併予配合修正相關條文，以符合實際。此次共計修正二十八條、新增二條、刪除一條，修正要點如後：

一、修正收件簿、登記申請書及其附件保存及銷毀之規定。(修正條文第十九條)

二、修正得由權利人或登記名義人單獨申請之規定。（修正條文第二十七條）

三、修正應由登記機關逕為登記之規定及增訂併案辦理住址變更登記時，無須將登記結果通知登記名義人。（修正條文第二十八條）

四、修正得囑託登記機關登記之規定。（修正條文第二十九條）

五、修正申辦登記免提出權利書狀之情形。（修正條文第三十五條）

六、修正公司法人申請登記時應提出之文件。（修正條文第四十二條）

七、修正共有土地權利持分分母超過六位數者，登記機關辦理更正登記之程序。（修正條文第四十三條）

八、修正駁回登記申請之處理方式。（修正條文第五十八條）

九、修正申請人得請求免發給權利書狀之規定。（修正條文第六十五條）

十、增訂權利書狀於登記完畢後公告註銷之情形。（修正條文第六十七條）

十一、增訂權利人單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，無須以書面通知登記義務人之情形。（修正條文第六十九條）

十二、配合文化資產保存法及民法規定，增訂涉及優先購買權之法律規定。(修正條文第九十七條)

十三、增列申請耕地所有權移轉登記得提出之文件。（修正條文第一百零一條）

十四、配合非訟事件法有關遺產清理人規定，增訂及修正相關規定。(修正條文第一百二十二條之一、第一百二十三條、第一百二十六條)

十五、修正受託人於信託關係存續期間取得土地權利申請登記之方式。(修正條文第一百二十七條)

十六、修正信託關係消滅時，申請塗銷信託或信託歸屬登記，未能檢附原權利書狀時之處理方式。（修正條文第一百二十八條）

十七、增訂新受託人單獨申辦受託人變更登記，未能檢附原權利書狀時之處理方式。（修正條文第一百二十九條）

十八、配合電腦處理個人資料保護法規定，修正信託登記時登記簿之記載方式。（修正條文第一百三十條）

十九、增訂依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記之應附文件及登記簿記載方式。（修正條文第一百三十三條之一）

二十、配合大法官釋字第五九八號解釋意旨，刪除有關更正登記之規定。（刪除現行條文第一百三十四條）

二十一、修正以日據時期會社或組合名義登記之土地，辦理更正登記之程序。（修正條文第一百三十五條）

二十二、配合公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行，修正相關規定。（修正條文第一百三十八條至第一百四十二條）

二十三、修正申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，免親自到場之規定。（修正條文第一百五十五條）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國96年7月31日修正發布並自96年9月28日施行）

土地登記規則自民國三十五年十月二日施行後，其間由於社會經濟快速變遷，土地法、民法、金融資產證券化條例等相關法規陸續制定、修正，法律關係日趨複雜，內政部為便利登記人員及民眾瞭解，曾分於六十七年至九十五年間，共計修正十一次。茲因民法物權編暨其施行法部分條文（擔保物權部分）於九十六年三月二十八日修正公布，並自公布後六個月施行，為配合該法規定辦理相關不動產物權登記，及因應資訊時代網路化服務，推動同一直轄市、縣（市）轄區內辦理跨登記機關土地登記作業之需要，並考量農業發展條例部分條文亦經修正，爰修正土地登記規則部分條文，以應時宜。此次共計修正七條、新增八條及刪除二條，其修正要點如下：

一、增訂同直轄市、縣（市）內登記機關得辦理跨登記機關登記之規定。（修正條文第三條第三項、第一百十二條）

二、修正得由權利人或登記名義人單獨申請登記、土地登記得代位申請及免納登記費等規定。（修正條文第二十七條、第三十條、第四十六條）

三、因農業發展條例第三十九條已刪除申請耕地所有權移轉登記應提出農業用地作農業證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書之規定，爰刪除現行條文第一百零一條。

四、因依物權優先效力原則及民法第八百六十六條第二項規定意旨，規定同一土地所有權人設定典權後再設定抵押權，應經典權人同意，易致限制土地所有權人處分權之爭議，爰刪除現行條文第一百十條。

五、增訂普通抵押權擔保債權範圍登記之規定。（修正條文第一百十一條之一）

六、增訂以數宗土地權利為共同擔保之抵押權登記，其各宗土地權利有限定應負擔債權金額之登記方式，及抵押權因擔保債權分割申請抵押權分割登記等規定。（修正條文第一百十四條之一、第一百十四條之二）

七、修正抵押權因增加債權金額申請登記，於有後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人者，應經其同意，始得以抵押權內容變更登記方式辦理之規定。（修正條文第一百十五條）

八、增訂最高限額抵押權之擔保債權範圍、原債權確定期日及其變更為普通抵押權登記等規定。（修正條文第一百十五條之一、第一百十五條之二）

九、修正同一標的之抵押權申請次序變更登記之規定，及增訂同一標的之普通抵押權申請次序讓與或拋棄登記之要件及登記機關處理之程序。（修正條文第一百十六條、第一百十六條之一）

十、增訂抵押權人及抵押人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，登記機關配合登記之方式，及於債權清償期屆至時，抵押權人申請抵押物所有權移轉登記之程序及應檢附之證明文件。（修正條

文第一百十七條之一）

十一、增訂質權人代位申請土地權利設定或移轉登記及單獨申請法定抵押權登記之程序及應檢附之證明文件。（修正條文第一百十七條之二）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國98年7月6日修正發布，除第39條自98年11月23日施行外，其餘自98年7月23日施行）

土地登記規則自民國三十五年十月二日施行後，期間為配合土地法、民法、金融資產證券化條例等相關法規制定、修正，已陸續修正十二次。茲因民法物權編暨其施行法部分條文(通則章及所有權章)於九十八年一月二十三日修正公布，並自公布後六個月施行，且同法總則及親屬編亦多有修正，為配合該法規定辦理相關登記作業及應實務作業需求，爰修正土地登記規則部分條文，以應時宜。此次共計修正十九條、新增五條、刪除一條，其修正要點如下：

一、增訂依習慣形成之物權應辦理登記之規定。（修正條文第四條）

二、增訂申請提供土地登記及地價資料之分類、內容及資格等規定。（修正條文第二十四條之一）

三、修正得由權利人或登記名義人單獨申請之規定。（修正條文第二十七條）

四、修正登記機關逕為辦理住址變更登記後，無須將登記結果通知登記名義人之規定。（修正條文第二十八條）

五、修正父母或監護人為未成年人、受監護宣告之人購買或處分不動產之規定。（修正條文第三十九條）

六、增列登記義務人親自到場申請登記應提出身分證明文件種類之規定。（修正條文第四十條）

七、修正登記機關停止受理申請登記案件之除外規定。（修正條文第七十條）

八、修正申請建物所有權第一次登記應附文件之規定。（修正條文第七十九條）

九、修正區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利單獨申請登記之規定。（修正條文第八十條）

十、修正區分所有建物所屬共有部分登記方式之規定。（修正條文第八十一條）

十一、因區分所有建物之地下層或屋頂突出物之處理方式於第七十九條已有明定，爰刪除現行條文第八十二條。

十二、增訂登記機關得逕為辦理建物基地號變更登記之規定。（修正條文第八十九條）

十三、增訂區分所有建物之基地或專有部分分離出賣，涉及優先購買權之規定。（修正條文第九十七條）

十四、增訂法院裁判共有物分割，共有人有應受金錢補償者，對於補償義務人所分得之土地申請抵押權登記等規定。（修正條文第一百條之一）

十五、增訂申請共有物分割登記時，原設定之抵押權移載於原設定人分割後取得土地之情形，及原設定人於分割後未取得土地，應同時申請該抵押權塗銷登記之規定。（修正條文第一百零七條）

十六、增訂第三人有以土地權利為標的物之他項權利或有其他法律上之利益時，

申請拋棄土地權利登記之處理方式。（修正條文第一百四十三條）

十七、增訂登記機關得逕為併案辦理更名登記之規定。（修正條文第一百四十九條）

十八、增訂登記機關辦理共有物使用管理登記之方式及申請人通知之義務等規定。（修正條文第一百五十五條之一）

十九、增訂共有物使用管理專簿提供閱覽、複印及其收費等規定。（修正條文第一百五十五條之二）

二十、增訂申請共有物使用管理內容變更登記時，登記簿及專簿之處理方式。（修正條文第一百五十五條之三）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國99年6月28日修正發布並自99年8月3日施行）

土地登記規則（以下簡稱本規則）自三十五年十月二日發布施行後，期間為配合土地法、民法、金融資產證券化條例等相關法律制定、修正，已陸續修正十三次，最後一次修正為九十八年七月六日。茲因民法物權編暨其施行法部分條文（用益物權及占有）於九十九年二月三日修正公布，並自公布後六個月施行，為配合該法規定辦理相關登記作業及因應實務作業需求，爰修正本規則部分條文，共計修正二十二條、新增四條，其修正要點如下：

一、配合民法規定修正應辦理登記之物權名稱。（修正條文第四條、第八十七條、第八十八條、第九十五條、第一百零八條及第一百零九條）

二、修正得由權利人或登記名義人單獨申請登記之規定。（修正條文第二十七條）

三、修正登記機關逕為辦理登記及無須將登記結果通知登記名義人之規定。（修正條文第二十八條）

四、增訂典權人得代位申請登記之規定。（修正條文第三十條）

五、增訂建物滅失時，涉及法定地上權及不動產役權塗銷登記之規定。（修正條文第三十一條）

六、修正申請他項權利登記，其權利價值為實物、非現行通用貨幣或不明時，登記規費之計收方式。（修正條文第四十九條）

七、刪除登記罰鍰未繳納應予補正及不得繕發所有權狀之規定。（修正條文第五十六條及第一百條）

八、修正涉及優先購買權之規定。（修正條文第九十七條）

九、增訂登記機關辦理地上權、農育權、不動產役權或典權設定登記應登記事項之規定。（修正條文第一百零八條之一、第一百零九條及第一百零九條之一）

十、增訂申請不動產役權設定登記之資格、應附文件，及以用益物權或租賃關係使用需役不動產而設定之不動產役權存續期間限制及塗銷等規定。（修正條文第一百零八條之二）

十一、修正申請時效取得地上權登記應附之文件及得因時效完成申請登記之權利種類等規定。（修正條文第一百十八條）

十二、修正土地權利消滅應申請塗銷登記之原因及拋棄土地權利登記之處理方式等規定。（修正條文第一百四十三條）

十三、修正單獨申請他項權利塗銷登記之除外規定及申請登記時免附登記原因證明文件、他項權利證書之情形。（修正條文第一百四十五條）

十四、增訂需役土地滅失時，應同時辦理其不動產役權塗銷登記及登記機關登記完畢後通知之規定。（修正條文第一百四十八條）

十五、增訂登記機關辦理區分地上權人與各土地使用權人約定使用收益限制登記、內容變更或塗銷登記之方式等規定。（修正條文第一百五十五條之二

至第一百五十五條之四）

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國100年12月12日修正發布並自100年12月15日施行）

土地登記規則（以下簡稱本規則）自三十五年十月二日發布施行後，期間為配合土地法、民法、金融資產證券化條例等相關法律制定、修正，已陸續修正十四次，最後一次修正為九十九年六月二十八日。茲因土地法部分條文於一百年六月十五日修正公布，為配合該法規定辦理相關登記作業及因應實務作業需求，爰修正本規則部分條文共計八條，其修正要點如下：

一、配合地籍清理條例及祭祀公業條例規定，增訂得單獨申請登記之規定。（修正條文第二十七條）

二、配合地籍清理條例、行政執行法及其他法規有囑託登記之必要，修正得囑託登記之規定。（修正條文第二十九條）

三、為利大陸地區人民申辦登記，增列其得以主管機關核發之長期居留證為身分證明文件之規定。（修正條文第四十條）

四、配合外交部及駐外館處文件證明條例規定，修正有關授權外交部駐外館處辦理文書驗證之規定。（修正條文第四十一條）

五、配合公司登記規費收費準則規定，增列法人登記機關核發之設立、變更登記表影本亦得為公司法人證明文件。（修正條文第四十二條）

六、為免誤解區分所有建物共有部分不得辦理標示分割，及配合專有部分與其所屬共有部分及其基地之權利不可分離關係，修正區分所有建物權利變更登記之規定。（修正條文第九十四條）

七、配合土地法第三十四條之一修正，增列共有土地亦得採多數決方式就共有土地全部申請設定農育權登記之規定。（修正條文第九十五條）

八、因地籍清理條例已明定以日據時期會社、組合名義登記之土地申請更正登記之規定，基於法律優位原則，刪除現行條文第一百三十五條。

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國102年8月22日修正發布並自102年8月30日施行）

土地登記規則（以下簡稱本規則）自三十五年十月二日發布施行後，共歷經十五次修正，最後一次修正為一百年十二月十二日。茲為落實簡政便民，提供民眾多管道申請建物所有權第一次登記之方式，及配合推動電子化政府，逐步降低使用戶籍謄本辦理相關登記作業，並因應實務作業需求，爰擬具本規則部分條文修正草案，共計修正十三條、新增一條，其修正要點如下：

一、配合行政執行處因法務部組織改造業於一百零一年一月一日起改制為行政執行分署，修正相關規定。（修正條文第二十七條、第六十九條及第一百三十八條至第一百四十二條）

二、修正登記義務人為旅外僑民應檢附之身分證明文件之規定。（修正條文第四十條）

三、增訂祭祀公業法人申請登記時應提出主管機關備查文件之規定。（修正條文第四十二條）

四、增訂申請建物所有權第一次登記前，得免先申請建物第一次測量之規定。（修正條文第七十八條）

五、增訂建物登記申請人、委託繪製人及繪製人應於登記申請書及建物標示圖記明相關事項之規定。（修正條文第七十八條之一）

六、修正申請建物所有權第一次登記應附文件之規定。（修正條文第七十九條）

七、修正土地權利移轉或設定，登記名義人死亡時應附文件之規定。（修正條文第一百零二條）

八、配合家事事件法及消費者債務清理條例之規定，增列暫時處分及清算登記等限制登記類別之規定。（修正條文第一百三十八條、第一百三十九條、第一百四十一條及第一百四十二條）

九、修正登記機關於土地有限制登記後，例外得為新登記之情形。（修正條文第一百四十一條）

十、修正申請住址變更登記應附文件之規定。（修正條文第一百五十二條）

國家圖書館出版品預行編目資料

土地登記規則逐條文修正沿革彙編/楊凱茹一〔新北市〕;
新北市淡水地政事務所，民105.08
ISBN：
1.土地登記規則 2.逐條文修正 3.沿革

土地登記規則逐條文修正沿革彙編
發 行 人：陳素霞
編　　輯：楊凱茹
出版機關：新北市淡水地政事務所
地　　址：新北市淡水區中山北路2段375號5、6樓
電　　話：(02)26219645
網　　址：http://www.tamsui.land.ntpc.gov.tw
出版年月：中華民國105年8月
工 本 費：300元
GPN：
ISBN：

土地登記規則部分條文修正總說明

（民國103年12月25日修正發布並自104年2月2日施行）

土地登記規則(以下簡稱本規則)自三十五年十月二日發布施行後,期間為配合土地法、民法、金融資產證券化條例等相關法律制定、修正，已陸續修正十六次,最後一次修正為一百零二年八月二十二日。茲鑑於現行本規則第二十四條之一規定任何人均得申請包含登記名義人完整姓名及住址資料之第二類土地登記及地價資料謄本(以下簡稱謄本),將逾越登記機關蒐集個人資料之特定目的及執行法定職務之必要範圍，且有違反比例原則之虞，故改以去識別化(隱匿登記名義人部分姓名及部分統一編號資料)方式為之，以達到維護交易安全之目的，並兼顧個人資料隱私權之保護；另按登記機關辦理信託、區分地上權使用收益限制約定或共有物使用管理決定或法院之裁定等登記,依本規則第一百三十二條及第一百五十五條之三規定就該約定等文件複印裝訂成專簿,並提供任何人申請閱覽或複印，考量該等專簿涉有個人資料，比照謄本核發方式提供閱覽或複印，爰修正本規則第二十四條之一、第一百三十二條、第一百五十五條之三條文，其修正要點如下：

一、修正第二類謄本提供之內容，並增訂提供完整姓名及住址資料之第三類謄本得由登記名義人或利害關係人申請之，以及明定委託代理人申請謄本方式之規定。(修正條文第二十四條之一)

二、修正提供信託專簿閱覽及複印之申請人及內容之規定。(修正條文第一百三十二條)

三、修正提供共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿閱覽及複印之申請人及內容之規定。(修正條文第一百五十五條之三)