

## 土地登記審查手冊修正列表

(法規函釋彙整期間：111 年 1 月至 111 年 3 月)

修正內容	審查手冊章節位置	1 月版 頁數
<p><b>新增</b></p> <p>(三) 網路申請登記案件，管轄登記機關接收後仍需列印紙本，辦理收件，開始案件處理程序。申請書表(含系統上傳附件)電子文件檔案之保存及銷毀，由受理登記機關辦理，建議處理方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、登記機關下載申請書表 PDF 及已上傳附件檔案後，妥予儲存於該機關電子檔案保存區。申請書表得以網路申辦流水號為檔名、上傳附件以流水號_01、-_02 等依次命名，以利查找。</li> <li>2、網路申請案件如因補正重新簽章再次傳送申請資料者，登記機關下載後請留存更新後檔案。</li> <li>3、留存之電子檔案，應配合與紙本檔案併同定期清理與銷毀。</li> </ol> <p>(內政部 111 年 3 月 23 日台內地字第 1110261735 號函)</p>	<p>第一章 通則/第六節 登記書表、簿冊及圖狀/貳、書表圖簿之保存與公開/二、登記書件之保存及銷毀</p>	<p>14</p>
<p><b>新增</b></p> <p>(四) 自 110 年 4 月 1 日起，公司法人申請土地登記且為登記義務人時，已得適用土地登記線上聲明措施，故就公司法人依土地登記規則第 42 條第 1 項後段「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，……」申辦土地登記，如檢附無公司大小章之登記表，補充規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、如已使用線上聲明措施者，無庸再請其向公司登記主管機關申請核發有公司大小章之登記表。</li> <li>2、如無法使用線上聲明措施者，仍請其向公司登記主管機關申請核發有公司大小章之登記表。</li> </ol>	<p>第一章 通則/第八節 申請登記文件/肆、身分證明/四、本國法人</p>	<p>26</p>

修正內容	審查手冊章節位置	1月版 頁數
(內政部 111 年 1 月 24 日台內地字第 1110270438 號函)		
<p><b>新增</b></p> <p>(13) 學校財團法人(財團法人私立學校)及所屬私立大專校院所有不動產之處分及設定負擔，應依私立學校法第 49 條規定，經教育部同意後始得辦理。(私立學校法第 49 條、教育部 110 年 12 月 27 日臺教技(二)字第 1100176588 號函)</p>	第四章 所有權變更登記/第一節 買賣登記/參、相關規定/二、權利主體	158
<p><b>新增</b></p> <p>(十) 地上權人得主張之優先購買權計算方式：共有基地若經共有人全體同意設定地上權者，共有人之一出賣其應有部分時，地上權人即可按該共有人所出賣之應有部分占整筆共有土地之比例（即該共有人就其出賣部分所應負擔之地上權比例）再與其所設定地上權範圍為比，計算其得主張之優先購買權。(內政部 77 年 5 月 30 日台內地字第 600068 號函)</p>	第四章 所有權變更登記/第一節 買賣登記/參、相關規定/四、優先購買權之處理	182
<p><b>修正</b></p> <p>(一) 當事人持憑調處紀錄申請登記時，登記機關應函詢該管直轄市、縣(市)政府該案有無訴請法院審理。當事人之一不服調處結果，除法律另有規定者外，<b>應已</b>於接到通知後 15 日內訴請法院審理者，登記機關應駁回該登記申請案。(直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條第 1 項、第 3 項)</p>	第四章 所有權變更登記/第十一節 判決、和解、調解與調處登記/參、相關規定/四、調處登記	257
<p><b>修正</b></p> <p><del>四、按民法第 1030 條之 1 剩餘財產差額分配乃夫妻財產之清算與分割，與繼承財產無關，故聯合財產關係若因夫妻一方先於他方死亡而消滅，應先依民法第 1028 條及第 1029 條規定分離夫妻各自之原有財產，嗣後生存之配偶再依民法親屬編上開規定請求剩餘財產差額二分之一；經依上開規定清算分離後屬死亡配偶之財產者，始屬其遺產，生存之配偶尚得再依繼承法有關規定與血親繼承</del></p>	第四章 所有權變更登記/第十五節 剩餘財產差額分配登記/參、一般規定	276

修正內容	審查手冊章節位置	1月版 頁數
<p>人共同繼承。(戴東雄著「民法親屬編修正後法律解釋之基本問題—民法第1030條之1剩餘財產之分配」,法學叢刊第137期第48頁參照) 生存配偶之剩餘財產差額分配請求權性質為債權請求權、非物權請求權(法務部85年6月29日法律決字第15978號函)</p>		
<p><b>新增</b> (四十二)申辦抵押權設定登記時,債務人非義務人者,毋庸檢附其身分證明文件。(內政部82年11月2日台內地字第8213256號函)</p>	<p>第五章 他項權利登記/第一節 抵押權設定登記/參、相關規定/一、一般規定</p>	<p>299</p>
<p><b>新增</b> (十六)已興建農舍之農牧用地設定不動產役權供毗鄰甲種建築用地通行使用,有違農業發展條例第18條及農業用地興建農舍辦法第2條第1項第5款之立法意旨。(內政部111年3月17日台內地字第1110014090號函、行政院農業委員會111年3月14日農企字第1110207932號函)</p>	<p>第五章 他項權利登記/第四節 地上權、不動產役權、永佃權(民國99年8月3日以前發生者)、農育權之設定、移轉或權利內容變更登記/參、相關規定/三、不動產役權登記</p>	<p>330</p>
<p><b>新增</b> (十七)已興建農舍之農牧用地不得設定不動產役權供他人為農路、水路使用。(行政院農業委員會108年8月7日農企字第1080226054號函)</p>	<p>第五章 他項權利登記/第四節 地上權、不動產役權、永佃權(民國99年8月3日以前發生者)、農育權之設定、移轉或權利內容變更登記/參、相關規定/三、不動產役權登記</p>	<p>330</p>
<p><b>修正</b> (1)第一順序之法定推定財產繼承人係男子直系卑親屬(不分長幼、嫡庶、婚生或私生、自然血親或準血親)且係繼承開始當時之家屬為限。女子直系卑親屬及因別籍異財或分家等原因離家之男子直系卑親屬均無繼承權。<b>至於「寄留」他戶之男子直系卑親屬對家產仍有繼承權;已任寄留地之戶主,對被繼承人之遺產無繼承權。</b> 男子直系卑親屬有親等不同者,以親等近者為優先。親等相同之男子有數人時,共同均分繼承之。(繼承登記法令補充規定第3點)</p>	<p>第七章 繼承登記/參、相關規定/一、臺灣光復前繼承習慣/(一)家產繼承之順序(家產即家屬(包括家長在內)之共有財產)/1、法定之推定財產繼承人</p>	<p>350</p>

修正內容	審查手冊章節位置	1月版 頁數
<p><b>修正</b></p> <p>(2) 因收養而入他家者或因分戶及其他原因另創一家之男子，既非家屬自不得為法定之財產繼承人。<del>至於「寄留」他戶之男子直系卑親屬對家產仍有繼承權。(繼承登記法令補充規定第3點)</del>(法務部臺灣民事習慣調查報告/第二編繼承/第三章 日據時期臺灣之繼承制度/第二節 戶主繼承與財產繼承/第二款 戶主繼承/第三項 法定之戶主繼承人/第一目 法定戶主繼承人之要件/第442頁)</p>	<p>第七章 繼承登記/參、相關規定/一、臺灣光復前繼承習慣/(一) 家產繼承之順序(家產即家屬(包括家長在內)之共有財產)/1、法定之推定財產繼承人</p>	351
<p><b>修正</b></p> <p>(六) 父或母與未成年子女同為繼承人，除遺產繼承登記為共同共有外，<del>一</del>應依民法第1086條第2項規定選任特別代理人。(繼承登記法令補充規定第106點、內政部103年5月15日內授中辦地字第1036650879號令)</p>	<p>第七章 繼承登記/參、相關規定/八、其他相關法令規定</p>	376
<p><b>新增</b></p> <p>(二十八) 繼承人按其法定應繼分會同申請繼承登記為分別共有，因繼承人已全體同意依民法規定之應繼分辦理，未涉及權屬之變動，且可消滅共同共有關係，避免後續處分或權利行使複雜化，茲為簡政便民，是類案件無需當事人親自到場及依土地登記規則第40條規定程序辦理；已辦竣共同共有繼承登記之土地及建物，繼承人按其法定應繼分會同申請共有型態變更登記為分別共有者，亦同。(內政部107年1月19日台內地字第1061308210號令)</p>	<p>第七章 繼承登記/參、相關規定/八、其他相關法令規定</p>	379
<p><b>修正</b></p> <p>3、繼承權拋棄係繼承人於繼承開始後表示不欲繼承遺產之法律行為，係對被繼承人所遺全部財產為之。因非一部拋棄故拋棄書並無書明拋棄不動產標示之必要。又拋棄書所載拋棄日期不得在繼承開始前，亦不得在知悉日期2個月(民國97年1月2日修正為3個月)以後。所謂「知悉」其得繼承之時起<del>二</del>2個月內拋棄繼承權，該期間之起算，係<del>以繼承人知悉被繼承人死亡之時為準。</del>(內政</p>	<p>第七章 繼承登記/肆、審查/一、申請登記附繳證件/(三) 繼承權拋棄</p>	381

修正內容	審查手冊章節位置	1月版 頁數
<p><del>部82年7月19日台內地字第8209194號函</del>指知悉被繼承人死亡且自己已依民法第1138條規定成為繼承人之時，始開始起算主張拋棄繼承之期間。其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人除符合土地登記規則第41條第2款、第5款至第8款及第10款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第40條規定程序辦理。(最高法院67年台上字第3448號判例、繼承登記法令補充規定第89點)</p>		
<p><b>新增</b> 6、申請繼承登記如有繼承人拋棄繼承，得提出司法院網站「家事事件公告專區」查詢結果，作為法院准予備查之證明文件。(內政部111年2月7日台內地字第1110260691號函)</p>	<p>第七章 繼承登記/肆、審查/一、申請登記附繳證件/(三) 繼承權拋棄</p>	<p>382</p>
<p><b>修正</b> 二、信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。委託人或受託人為法人時，因解散或撤銷設立登記而消滅者，適用前項之規定。(信託法第8條)</p>	<p>第八章 土地權利信託登記/第三節 信託內容變更登記/參、相關規定</p>	<p>410</p>
<p><b>修正</b> (二) 信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。委託人或受託人為法人時，因解散或撤銷設立登記而消滅者，適用前項之規定。(信託法第8條)</p>	<p>第八章 土地權利信託登記/第五節 塗銷信託登記/參、相關規定/一、一般規定</p>	<p>419</p>
<p><b>新增</b> 十三、已登記建物所有權人拆除建物，於拆除完工經工務局核發申報完成備查函時，工務局將一併副知轄管地政事務所。如建物所有權人於拆除完成備查逾1個月，仍未向轄管地政事務所申辦建物滅失登記者，轄管地政事務所即可逕為辦理該建物滅失登記相關事宜，以達簡政便民之效，並可確保地籍登記資料正確性。(新北市政府地政局 111年1月17日新北地測字第1110076700號函)</p>	<p>第十二章 塗銷登記及消滅登記/第二節 消滅登記/參、相關規定</p>	<p>504</p>
<p><b>修正</b></p>	<p>第十三章 其他登記/第六節 註記及塗銷註</p>	<p>542</p>

修正內容	審查手冊章節位置	1月版 頁數
<p>(一) 民事訴訟法第 254 條規定：「……訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記（第 5 項）。……法院得定相當之擔保，命供擔保後為登記……（第 7 項）。第五項裁定應載明應受判決事項之聲明、訴訟標的及其原因事實（第 8 項）。第五項裁定由原告持向該管登記機關申請登記。但被告及第三人已就第五項之權利或標的物申請移轉登記，經登記機關受理者，不在此限（第 9 項）。……訴訟終結或第五項裁定經廢棄、撤銷確定後，當事人或利害關係人得聲請法院發給證明，持向該管登記機關申請塗銷訴訟繫屬事實之登記（第 13 項）。」</p>	<p>記登記/參、相關規定/二、依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定註記及塗銷註記</p>	