

土地登記審查手冊修正列表

(法規函釋彙整期間：112 年 10 月至 112 年 12 月)

修正內容	審查手冊章節位置	10 月版 頁數	雲端版 頁數
<p>新增</p> <p>⑨農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行後所繼承之耕地，部分繼承人就其應有部分贈與第三人後，再撤銷贈與回復為原繼承人所有，得依本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理耕地分割。惟倘僅撤銷贈與之一部分，使共有人間仍有非屬繼承人之第三人；亦或雖已撤銷贈與，卻未塗銷原贈與之所有權移轉登記，皆屬耕地於繼承後，再有其他非繼承行為介入所成立之共有關係，無本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定之適用。(農業部 112 年 9 月 22 日農永字第 1120032624 號函、內政部 112 年 10 月 2 日台內地字第 1120136237 號函)</p>	<p>第三章 標示變更登記/參、相關規定/三、耕地分割、合併登記/(一)有關辦理耕地分割依農業發展條例第 16 條(以下簡稱本條例)、耕地分割執行要點及其相關規定如下/2、例外/(3)</p>	139	135
<p>條號調整、新增</p> <p>3、私法人主張已於 112 年 7 月 1 日(不含)前買受供住宅使用之房屋，並於辦理買賣所有權移轉登記時，檢附該已簽訂之買賣契約(私契)正本、影本作為證明文件，不適用平均地權條例第 79 條之 1 規定。(內政部 112 年 10 月 12 日台內地字第 1120135068 號函)</p> <p>原第 3，調整為第 4。</p>	<p>第四章 所有權變更登記/第一節 買賣登記/參、相關規定/四、私法人買受供住宅使用之房屋/(三)私法人買受供住宅使用之房屋免經許可者</p>	190	183
<p>條號調整、新增</p> <p>(十一)約定共用專有部分或私設通路，與同區分所有建築物之其他專有部分併同移轉時，如經申請人於該登記案件之申請書備註欄自行切結「本案移轉○○建號確實為社區公共設施性質或○○地號確實為供社區聯外之私設通路」者，毋庸通知他共有人行使優先購買權。(內政部 112 年 12 月 15 日台內地字第 1120267939 號函)</p> <p>(十二)建物作為骨灰(骸)存放單位使用，以持分所有權方式並劃分特定位置使用者，其使用狀態與區分所有建物之相關規定所欲規範者相似，尚符合內政部 112 年 12 月 15 日台內地字第 1120267939 號函但書規定，毋庸通知該建物之他共有人優先購買。至殯葬</p>	<p>第四章 所有權變更登記/第一節 買賣登記/參、相關規定/六、優先購買權之處理</p>	196- 199	189- 192

修正內容	審查手冊章節位置	10月版 頁數	雲端版 頁數															
<p style="color: red;">用地劃分成特定占用位置的個人墓園，再以土地應有部分的方式出賣者，亦無須通知他共有人行使優先購買權。(內政部 112 年 12 月 25 日台內地字第 1120058719 號函)原第(十一)至第(三十六)，調整為第(十三)至第(三十八)。</p>																		
<p>修正</p> <p>(五)依法登記之募建適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質法人依「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」申請贈與之公有土地不得買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。但經主管機關審查同意移轉為其他募建適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質法人所有者，不在此限。該限制事項，應註記於土地登記簿。依前開但書規定承受公有土地者，仍應受該項規定限制及依該項規定辦理。(寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條)</p>	第四章 所有權變更登記/第二節 贈與登記/參、相關規定/二、寺廟、祭祀公業贈與	235	222															
<p>新增、修正</p> <p>壹、意義</p> <p>財團法人威權統治時期國家不法行為被害者權利回復基金會依威權統治時期國家不法行為被害者權利回復條例規定及直轄市或縣(市)主管機關依地籍清理條例第 15 條第 2 項規定囑託登記機關權利變更之登記。</p> <p>貳、應備文件</p> <table border="1" data-bbox="246 1114 1473 1378"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>名稱</th> <th>法令依據</th> <th>來源</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>登記申請書</td> <td>土地登記規則第 34 條</td> <td>1. 囑託機關 2. 地政事務所</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>權利回復之決定書</td> <td>土地登記規則第 34 條、威權統治時</td> <td>囑託機關</td> <td style="color: red;">依權利回復條例第 23 條第 2 項第 2 款第 1 目</td> </tr> </tbody> </table>	項次	名稱	法令依據	來源	備註	1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1. 囑託機關 2. 地政事務所		2	權利回復之決定書	土地登記規則第 34 條、威權統治時	囑託機關	依權利回復條例第 23 條第 2 項第 2 款第 1 目	第四章 所有權變更登記/第十九節 發還登記	325-326	312-313
項次	名稱	法令依據	來源	備註														
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1. 囑託機關 2. 地政事務所															
2	權利回復之決定書	土地登記規則第 34 條、威權統治時	囑託機關	依權利回復條例第 23 條第 2 項第 2 款第 1 目														

修正內容					審查手冊章節位置	10月版 頁數	雲端版 頁數
			期國家不法行為 返還被害人土地 或建物所有權移 轉辦法第2條		規定囑託權利變更登 記者。		
3	權利書狀	土地登記規則第3 5條、內政部101 年4月11日台內 地字第101015646 3號函、內政部1 12年3月2日台 內地字第1120260 8991號公告	囑託機關	1. 依權利回復條例第 23條第2項第2款 第1目規定囑託權 利變更登記者，依土 地登記規則第35條 得免檢附。 2. 依地籍清理條例第 15條第2項規定囑 託登記為權利人所 有者，收歸國有時， 業依內政部101年4 月11日台內地字第 1010156463號函登 記完畢後免予繕發 權利書狀，並依土地 登記規則第65條第 2項規定辦理，依土 地登記規則第35條 得免檢附。			
4	取得權利人之身 分證明文件	土地登記規則第3 4條、內政部112 年12月14日台內	囑託機關	1. 依權利回復條例第 23條第2項第2款 第1目規定囑託權			

修正內容					審查手冊章節位置	10月版 頁數	雲端版 頁數
		地字第 112026786 5 號函		利變更登記者。 2. 取得權利人包含未 提出權利回復申請 之法定繼承人，其身 分證明文件，得提出 權利回復基金會以 職權調查取得者。			
5	地方稅稽徵機關 核定土地移轉現 值之回復文書	土地登記規則第 3 4 條、威權統治時 期國家不法行為 返還被害人土地 或建物所有權移 轉辦法第 2 條第 2 項、內政部 112 年 12 月 14 日台內地 字第 1120267865 號函	囑託機關	依權利回復條例第 23 條第 2 項第 2 款第 1 目 規定囑託權利變更登 記者。			
<p>參、相關規定</p> <p>一、因國家不法行為致財產所有權被剝奪之被害人，得檢附具體資料，以書面向權利回復基金會申請權利回復；被害人死亡，得由其家屬申請之。（威權統治時期國家不法行為被害人權利回復條例第 10 條）</p> <p>二、依權利回復條例第 23 條第 2 項第 2 款第 1 目規定囑託權利變更登記：（內政部 112 年 3 月 2 日台內地字第 1120260899 號令、威權統治時期國家不法行為返還被害人土地或建物所有權移轉辦法第 2 條）</p> <p>（一）登記原因：以「發還」為登記原因。</p>							

修正內容	審查手冊章節位置	10月版 頁數	雲端版 頁數
<p>(二) 原因發生日期：權利回復之決定書作成日期。</p> <p>(三) 上開經囑託辦理權利變更登記之案件，係依權利回復條例由權利回復基金會逕行囑託辦理，為中央地政機關公告免予提出權利書狀之登記案件。登記完畢後登記機關應依土地登記規則第 67 條規定公告註銷原核發權利書狀，並依威權統治時期國家不法行為返還被害人土地或建物所有權移轉辦法第 3 條規定通知被害人或其家屬領取土地或建物所有權狀。</p> <p>三、第三人於原財產上成立或設定租賃權、地上權、抵押權或典權等權利時，無第 11 條第 3 項情形者，其權利不因原財產返還而受影響。依第 11 條第 1 項規定返還土地者，該返還時之移轉免徵土地增值稅。(威權統治時期國家不法行為被害人權利回復條例第 12 條)</p> <p>四、被害人家屬受領被剝奪財產所有權之原財產返還或金錢賠償給付，免納遺產稅。(威權統治時期國家不法行為被害人權利回復條例第 18 條)</p> <p>五、依地籍清理條例第 11 條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣(市)主管機關囑託登記為國有之土地，權利人自登記完畢之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣(市)主管機關申請發還原登記名義人全部權利範圍之土地；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，囑託登記為權利人所有。(地籍清理條例第 15 條第 1 項及第 2 項)</p> <p>六、依地籍清理條例第 15 條第 2 項規定辦理囑託登記為權利人所有之登記：(內政部 112 年 11 月 8 日台內地字第 11202666242 號令)</p> <p>(一) 登記原因：以「發還」為登記原因。</p> <p>(二) 登記原因發生日期：以囑託函發文日期為原因發生日期。</p> <p>(三) 是類囑託登記案件，應以一般註記事項代碼「00」於所有權部其他登記事項欄註記「本案為依○○○(主管機關)○○○年○○月○○日字第○○○號函囑託辦理地籍清理土地發還案件」等文字。</p>			

修正內容	審查手冊章節位置	10月版 頁數	雲端版 頁數
<p>(四) 土地發還原權利人者，以該土地囑託登記前之原規定地價或前次移轉現值為原地價；發還其繼承人者，以繼承開始時之公告土地現值為原地價。</p> <p>肆、審查</p> <p>一、參照第一章第九節陸、審查規定。</p> <p>二、財團法人威權統治時期國家不法行為受害者權利回復基金會依威權統治時期國家不法行為受害者權利回復條例規定囑託權利變更之登記，免納登記費及書狀費。(威權統治時期國家不法行為受害者權利回復條例第 23 條第 5 項)</p>			
<p>新增、修正</p> <p>(六) 民政主管機關依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例(以下簡稱暫行條例)第 12 條及第 13 條第 1 項規定囑託更名登記時，應以公文檢具不動產權利審認結果清冊辦理。另是類案件相關登記事宜如下：(內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 1110263946 號令、內政部 112 年 12 月 27 日台內地字第 1120267669 號令、申請土地登記應附文件法令補充規定第 16 點)</p> <p>1、登記原因：以「更名」為登記原因。</p> <p>2、原因發生日期：囑託函發文日期。</p> <p>3、登記簿註記方式：以一般註記事項代碼「00」登錄「本案為依○○○(主管機關)○○○年○○月○○日○○字第○○○號函囑託辦理更名案件」，俾使與一般更名案件區別。</p> <p>4、上開經囑託辦理更名登記之案件，係依暫行條例規定由民政主管機關逕行囑託辦理，為中央地政機關公告免予提出權利書狀之登記案件。登記完畢後登記機關應依土地登記規則第六十七條規定公告註銷原核發權利書狀，並通知權利人辦理書狀換給登記。</p> <p>5、前次移轉現值登載方式：應以該土地更名登記前之原規定地價或最近一次課徵土地</p>	<p>第十三章 其他登記/第二節 更名登記/參、相關規定/ 五、神明會或其他宗教團體 更名登記</p>	<p>551</p>	<p>541</p>

修正內容	審查手冊章節位置	10月版 頁數	雲端版 頁數
<p style="text-align: center;">增值稅時核定之申報移轉現值為準。</p> <p style="text-align: center;">6、登校作業方式：採「所有權移轉」之程式類別，以主登記方式辦理。</p>			
<p>修正</p> <p>(四十三) 依法登記之募建適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質法人依「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」申請贈與之公有土地不得買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。但經主管機關審查同意移轉為其他 募建適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質法人所有者，不在此限。該限制事項，應註記於土地登記簿。依前開但書規定承受公有土地者，仍應受該項規定限制及依該項規定辦理。(寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第7條)</p>	<p>第十三章 其他登記/第六節 註記及塗銷註記登記/參、相關規定/一、一般規定</p>	<p>577</p>	<p>569</p>

其他建議事項：寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第7條業於行政院112年10月17日以院臺建字第1121037385號令修正發布施行，將「~~依法登記之募建寺廟~~」修正為「~~適用監督寺廟條例之寺廟~~」，惟內政部99年8月24日台內地字第0990173326號函有關地政事務所應於登記簿所有權部「其他登記事項」欄以代碼「90」登載，資料內容為：「本物權受寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第7條規定限制：」，登錄內容為：「本筆土地除經主管機關審查同意移轉為其他 ~~募建寺廟~~ 或宗教性質法人所有外，不得以買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。」未配合修正，是否需陳報內政部修正，提請討論。