

## 土地登記審查手冊修正列表

(法規函釋彙整期間：111 年 7 月至 111 年 9 月)

修正內容	審查手冊章節位置	10 月版 頁數
<p><b>新增</b></p> <p>四、商號及工廠：非法人之商號及工廠不得為登記權利主體。其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。 (申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點)</p>	第一章 通則/第七節 登記權利主體/參、其他依法令規定者	20
<p><b>新增</b></p> <p>五、法人分支機構：法人之分支機構不得為登記權利主體。其因判決確定取得之權利應以該法人名義辦理登記。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)</p>	第一章 通則/第七節 登記權利主體/參、其他依法令規定者	20
<p><b>修正</b></p> <p>二、有下列情形之一者，得免提出所有權狀或他項權利證明書：(土地登記規則第 35 條、內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號公告、內政部 109 年 9 月 11 日台內地字第 1090134441 號公告、<b>內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 11102639462 號公告</b>)</p> <p>(一) 因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。</p> <p>(二) 因土地重劃或重測確定之登記。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 法院囑託辦理他項權利塗銷登記。</p> <p>(五) 依法代位申請登記。</p> <p>(六) 遺產管理人之登記。</p> <p>(七) 法定地上權之登記。</p> <p>(八) 依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。</p> <p>(九) 依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未</p>	第一章 通則/第八節 申請登記文件/參、權利書狀	22

修正內容	審查手冊章節位置	10月版 頁數
<p>能提出。</p> <p>(十) 依民法第 513 條第 3 項規定之抵押權登記。</p> <p>(十一) 依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。</p> <p>(十二) 祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定成立法人，所申請之更名登記。</p> <p>(十三) 其他依法律或由中央地政機關公告免予提出，如寺廟或宗教團體依地籍清理條例第 34 條或第 35 條規定申請之更名登記或經戶政機關登記有案之住址變更登記、出生日期更正登記或住址更正登記；農田水利會依農田水利法第 23 條規定辦理之權利變更登記；<b>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第 12 條及第 13 條第 1 項第 1 款規定囑託之更名登記；寺廟依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 13 條第 3 項第 1 款規定申請之更名登記。</b></p>		
<p><b>新增</b></p> <p>(三十七) 建物基地經辦理查封登記，仍得辦理建物所有權第一次登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 點)</p>	<p>第二章 總登記/第四節 建物所有權第一次登記/參、相關規定/一、一般規定</p>	<p>106</p>
<p><b>修正</b></p> <p>(一) <b>臨時建物</b></p> <p>1、都市計畫公共設施保留地上之臨時建物，領有主管建築機關核發之臨時建築物使用許可證者，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於建物登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除」。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 8 點)</p> <p>2、核屬「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」第 12 條規定核准使用之臨時建築物，於辦理建物所有權第一次登記時，應於建物登記簿標示部其他登記事項欄以代碼「88」(權狀註記事項)註記：「本建物為臨時建物，於整體開發時，應</p>	<p>第二章 總登記/第四節 建物所有權第一次登記/參、相關規定/四、其他特殊登記事項</p>	<p>114- 115</p>

修正內容	審查手冊章節位置	10月版 頁數
<p>無條件拆除」。(內政部 89 年 7 月 17 日台內中地字第 8979831 號函)</p> <p>3、臨時路外停車場得以主管建築機關發給之臨時使用執照(許可),依土地登記有關規定申辦建物所有權第一次登記,並於建物登記簿其他事項欄及建物所有權狀內註明為臨時建築物。(利用空地申請設置臨時路外停車場辦法第 11 條第 2 項)</p>		
<p><b>新增</b></p> <p>(三十八)一般建物以段或小段為單位,依登記先後,逐棟編列建號,以五位數為之。(地籍測量實施規則第 287 條第 1 項)</p>	第二章 總登記/第四節 建物所有權第一次登記/參、相關規定/一、一般規定	106
<p><b>新增</b></p> <p>(七)特別建物</p> <p>1、下列建物,在同一建築基地範圍內屬於同一所有權人,供同一目的使用者為特別建物: (地籍測量實施規則第 286 條)</p> <p>(1)公有公用之建物。 (2)地方自治團體建物。 (3)學校。 (4)工廠倉庫。 (5)祠、廟、寺院或教堂。 (6)名勝史蹟之建物。</p> <p>2、特別建物數棟併編一建號為母號,亦為五位數,其各棟建物之棟次以分號編列,為三位數。(地籍測量實施規則第 287 條第 2 項)</p>	第二章 總登記/第四節 建物所有權第一次登記/參、相關規定/四、其他特殊登記事項	116
<p><b>新增</b></p> <p>(八)一棟建物跨越二個以上登記機關轄區者,由該建物門牌所在地之登記機關受理測量,編列建號。在同一登記機關轄區內之一棟建物,位於二個以上地段者,以其坐落較廣地段編其建號。(地籍測量實施規則第 285 條)</p>	第二章 總登記/第四節 建物所有權第一次登記/參、相關規定/四、其他特殊登記事項	116
<p><b>新增</b></p>	第三章 標示變更登記/參、相關	144

修正內容	審查手冊章節位置	10月版 頁數
<p>(六) 土地所有權人協議依地籍測量實施規則第 204 條第 2 款規定調整土地界址，各所有權人持有土地面積不變，價值差額互無補償，其所立憑以向主管機關申請物權登記之協議書，核屬印花稅法第 5 條第 5 款規定課稅範圍，應就全部所有權人交換或贈與之異動土地部分，依法繳納印花稅。(財政部 107 年 5 月 24 日台財稅字第 10704587260 號令)</p>	<p>規定/四、界址調整</p>	
<p><b>新增</b></p> <p>(五) 同一土地之共有人間，因彼此交換建物後，為使建物所占之土地面積與其應有之持分相當，應僅就其土地持分之差額申報土地移轉現值及辦理移轉登記。(內政部 74 年 11 月 18 日台內地字第 363958 號函)</p>	<p>第四章 所有權變更登記/第三節 交換登記/參、相關規定/一、一般規定</p>	<p>214</p>
<p><b>修正</b></p> <p>(十) 徵收(含一般徵收、區段徵收)公告之註記日期，及徵收登記之原因發生日期應為徵收公告日(即公告發文日)。(內政部 87 年 9 月 22 日台內地字第 8710111 號函、內政部 111 年 6 月 22 日台內地字第 1110262548 號函)</p>	<p>第四章 所有權變更登記/第五節 徵收登記/參、相關規定/一、一般規定</p>	<p>237</p>
<p><b>新增</b></p> <p>二十四、受輔助宣告人以遺囑指定輔助人為受遺贈人，輔助人同意受輔助宣告人將受輔助宣告人之遺產遺贈自己者，與受輔助宣告人之利益相反，與民法第 1102 條、第 1113 條之 1 第 2 項規定不符，即無論基於有償或無償行為，輔助人均不得受讓受輔助宣告人之財產。(民法第 1102 條、第 1113 條之 1 第 2 項、法務部 111 年 8 月 2 日法律字第 11103510270 號函、內政部 111 年 8 月 10 日台內地字第 1110130536 號函)</p>	<p>第四章 所有權變更登記/第十四節 遺贈登記/參、一般規定</p>	<p>272- 273</p>
<p><b>新增</b></p> <p>20、遺囑人得隨時依遺囑之方式，撤回遺囑之全部或一部。前後遺囑有相牴觸者，其牴觸部分，前遺囑視為撤回。遺囑人於為遺囑後所為之行為與遺囑有相牴觸者，其牴觸部分，遺囑視為撤回。遺囑人故意破毀或塗銷遺囑，或在遺囑上記明廢棄之意思者，其遺囑視為撤回。(民法第 1219 條、民法第 1220 條、第 1221 條、第 1222 條)</p>	<p>第七章 繼承登記/參、相關規定/三、遺囑繼承/(六)其他規定</p>	<p>373</p>
<p><b>新增</b></p>	<p>第七章 繼承登記/參、相關規定</p>	<p>373</p>

修正內容	審查手冊章節位置	10月版 頁數
<p>21、受輔助宣告人得以遺囑指定輔助人為遺囑執行人，無須經輔助人同意，其效力不因其為受輔助宣告人而受影響。又受輔助宣告人以遺囑指定輔助人為受遺贈人，輔助人同意受輔助宣告人將受輔助宣告人之遺產遺贈自己者，與受輔助宣告人之利益相反，與民法第1102條、第1113條之1第2項規定不符，即無論基於有償或無償行為，輔助人均不得受讓受輔助宣告人之財產。(民法第1102條、第1113條之1第2項、法務部111年8月2日法律字第11103510270號函、內政部111年8月10日台內地字第1110130536號函)</p>	<p>/三、遺囑繼承/ (六) 其他規定</p>	
<p><b>新增</b>  (五)被繼承人持有之不動產屬公司共有者，嗣依土地法第73條之1規定列冊管理，於公司共有關係未終止前暫緩移請財政部國有財產署辦理標售。(內政部111年8月1日台內地字第1110264506號函)</p>	<p>第七章 繼承登記/參、相關規定  /五、未辦繼承登記土地之處理</p>	<p>375</p>
<p><b>修正</b>  3、於受理因信託及塗銷信託辦理土地移轉登記時，注意檢附之公定契約書或登記清冊上有無加蓋「截至○年止新北市查無欠繳地價稅」、「查無欠繳記存土地增值稅」及「查無欠繳工程受益費」戳章及查欠人員職名章。(新北市政府稅捐稽徵處111年8月15日新北稅土字第1113159053號函)</p>	<p>第八章 土地權利信託登記/第一節 信託登記/參、相關規定/三、登記規費及稅捐/ (三) 查欠稅費之規定</p>	<p>409</p>
<p><b>新增</b>  (十六) 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第12條及第13條第1項規定囑託限制登記時，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)  1、登記原因：以「禁止處分」為登記原因。  2、原因發生日期：囑託函發文日期。  3、登記簿註記方式：以限制登記事項代碼「99」登錄「依○○○(主管機關)○年○月○日○字第○號函，不動產依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第13條第1項第2款規定辦理限制登記，權利歸屬：○○○(法人/寺廟全稱)，統一編號：○。除</p>	<p>第十一章 更正登記及限制登記/  第二節 限制登記/參、相關規定  /三、其他依法律所為禁止處分之登記</p>	<p>495- 496</p>

修正內容	審查手冊章節位置	10月版 頁數
<p>繼承或依法辦理徵收、區段徵收或協議價購外，其所有權禁止移轉，並不得設定地上權、農育權、不動產役權、抵押權及典權，或作為強制執行之標的。」。</p>		
<p><b>新增</b></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)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、登記原因：以「更名」為登記原因。</li> <li>2、原因發生日期：囑託函發文日期。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<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>522</p>
<p><b>新增</b></p> <p>(七) 宗教團體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13條第3項規定，向不動產登記機關申請取得已依暫行條例辦理囑託限制登記之不動產時，其登記相關事宜如下：(內政部111年7月20日台內地字第1110263946號令)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、寺廟籌備處因完成寺廟登記，申請辦理更名登記時，應檢附民政主管機關所核發之寺廟登記證為登記原因證明文件。另是類更名登記案件，係依暫行條例規定辦理，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之權利書狀。</li> <li>2、申請移轉為權利歸屬審認之宗教團體所有之登記，其登記之申請方式與應附文件等事項，應視申請人於登記申請書填具之登記原因而定。</li> </ol>	<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>522</p>

修正內容	審查手冊章節位置	10月版 頁數
<p>3、考量依暫行條例第 13 條第 1 項所為之限制登記係禁止登記名義人處分其不動產，以達保全宗教團體財產之目的，是該限制登記自不妨礙宗教團體依該條第 3 項取得該不動產，登記機關辦理前開規定之更名或移轉登記時，應同時塗銷該依暫行條例第 13 條第 1 項規定之限制登記，登記完畢應通知原囑託機關。</p>		