（本頁為封面頁）(請幫忙放實際封面)

土 地 登 記 審 查 手 冊

新 北 市 政 府 地 政 局

編印

社團法人新北市地政士公會

中 華 民 國 113 年 6 月

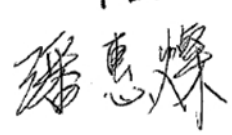
前　言

土地登記為地政機關依法定程序，將土地及建物資料記載於登記簿冊，以保障產權，並藉由產權資料公示確保交易安全之行政行為。土地登記之審查，因各項登記權利不同，所涉法令複雜，登記機關之審查人員及受民眾委託辦理之地政士均須建立豐富之專業知識及法學素養，為提供實務作業之需，並齊一標準，爰編印「土地登記審查手冊」，以為辦理相關業務之參考。

本手冊自 88 年 6 月編印後，曾於 90 年 11 月、93 年 12 月、99 年 7 月、104 年 7 及 109 年 6 月歷經 5 次修正，自前版手冊編印以來，民法、土地登記規則及登記實務相關法令、函釋等變動頻繁，原手冊內容已不敷實務所需，爰邀集本市各地政事務所熟諳登記業務之同仁及地政局土地登記法令研商小組成員，就相關法令函釋彙整檢討，重新修訂本手冊，祈對實際從事土地登記事務之執行者有所助益。

本手冊能順利編印，承本市各地政事務所派員及社團法人新北市地政士公會參與協助，備極辛勞，謹此致謝。另因法令繁複，雖詳加勘校，疏漏之處容或難免，尚祈閱者不吝指教，俾供日後修訂之參考。

新北市政府地政局局長

社團法人新北市地政士公會理事長  謹識

中　華　民　國　1　1　3　年　6　月

目　　錄

第一章　通則 1
第一節　土地登記意義 1
第二節　土地類別 2
第三節　應登記之事項 8
第四節　登記效力 9
第五節　登記種類 10
第六節　登記書表、簿冊及圖狀 12
第七節　登記權利主體 19
第八節　申請登記文件 22
第九節　登記程序 36
第十節　登記錯誤、遺漏或虛偽之損害賠償 72
第十一節　土地登記案之訴願、行政訴訟及答辯 73
第十二節　土地登記有關稅費 83
第二章　總登記 89
第一節　土地總登記 89
第二節　土地所有權第一次登記 92
第三節　土地所有權回復登記 95
第四節　建物所有權第一次登記 101
第三章　標示變更登記 130
第四章　所有權變更登記 150
第一節　買賣登記 150
第二節　贈與登記 231
第三節　交換登記 239
第四節　共有物分割登記 246
第五節　徵收登記 265
第六節　照價收買登記 270
第七節　放領登記 272
第八節　耕作權期滿取得所有權登記 275
第九節　取得典物所有權登記 277

第十節　拍賣移轉登記.....279
第十一節　判決、和解、調解與調處登記.....283
第十二節　公有土地有償撥用登記.....293
第十三節　抵繳稅款登記.....295
第十四節　遺贈登記.....298
第十五節　剩餘財產差額分配登記.....304
第十六節　耕地租約終止登記.....310
第十七節　法人合併、分割、收購、轉換、賸餘財產分派、退股、減資退還股款登記.....313
第十八節　收歸國有登記.....323
第十九節　發還登記.....327
第五章　他項權利登記 331
第一節　抵押權設定登記.....331
第二節　抵押權移轉登記.....347
第三節　抵押權內容變更登記.....353
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.....360
第五節　典權設定、移轉、內容變更登記.....373
第六節　耕作權設定、移轉登記.....378
第六章　時效取得土地權利登記 380
第一節　時效取得所有權登記.....380
第二節　時效取得地上權、不動產役權、農育權登記.....383
第七章　繼承登記 389
第八章　土地權利信託登記 430
第一節　信託登記.....430
第二節　受託人變更登記.....447
第三節　信託內容變更登記.....451
第四節　信託歸屬登記.....455
第五節　塗銷信託登記.....459
第九章　權利變換登記 465
第十章　土地重劃登記 484

第十一章　更正登記及限制登記 502
第一節　更正登記.....502
第二節　限制登記.....518
第十二章　塗銷登記及消滅登記 532
第一節　塗銷登記.....532
第二節　消滅登記.....545
第十三章　其他登記 547
第一節　管理者登記.....547
第二節　更名登記.....552
第三節　住址變更登記.....560
第四節　書狀換給及補給登記.....562
第五節　使用管理登記.....567
第六節　註記及塗銷註記登記.....570
附錄一、年代對照表.....599
附錄二、日治時期戶籍登記漢字稱謂、用語概解.....601

第一章　通則

第一節　土地登記意義

土地登記係地政機關依法定程序，將應登記事項，包括土地及建築改良物（以下簡稱建物）之標示、所有權及他項權利之取得、設定、喪失及變更情形記載於登記簿，以確定權利歸屬與權利狀態而公示於第三人，並藉以管理地籍、課徵土地稅賦及推行土地政策之行政行為。

第二節　土地類別

壹、土地法上分類

土地法第 2 條第 1 項規定，土地依其使用分為 4 大類：

第一類：建築用地；如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城堞、軍營、砲台、船埠、碼頭、飛機基地、墳場等。

第二類：直接生產用地；如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、礦地、鹽地、水源地、池塘等。

第三類：交通水利用地；如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等。

第四類：其他土地；如沙漠、雪山等。

土地法第 2 條第 2 項規定，前項各類土地，得再分目。至其程序，依土地法施行法第 4 條規定辦理。臺灣省政府民政廳於民國 36 年通令各縣市政府，參酌土地法第 2 條規定歸納為以下 4 類：

土地類別	地目	說明
建築用地	建	房屋及附屬之庭院均屬之。
	雜	自來水用地、運動場、紀念碑、練兵場、射擊場、飛機場、砲臺等用地及其他不屬於各地目之土地均屬之。
	祠	祠庵、寺院、佛堂、神社、教務所及說教所等均屬之。但兼用住宅者不在此限。
	鐵	車站、車庫、貨物庫等及在車站內之站長、車長之宿舍均屬之。
	公	公園用地。
	墓	墳墓用地
直接生產用地	田	水田用地。
	旱	旱田用地。
	林	林地、林山均屬之。
	養	魚池。
	牧	畜牧地。

土地類別	地目	說明
	礦	礦泉地，但限於湧泉口及其維持上必要之區域。
	鹽	製鹽用地。
	池	池塘。
交通水利用地	道	公路、街道、街巷、村道、小徑等公用或共用之輕便鐵道線路均屬之。
	線	鐵道路線用地。
	水	埤圳用地。
	溜	灌溉用之塘湖、沼澤。
	溝	一切溝渠及運河屬之。
其他用地	堤	堤防用地。
	原	荒蕪未經利用及已墾復荒之土地均屬之。

註：有關地目等則制度，內政部以105年10月27日台內地字第1050436952號函發布自106年1月1日起正式廢除。

貳、都市計畫法分類

依都市計畫法第32條規定，都市土地分類如次：

一、住宅區：為保護居住環境而劃定，以建築住宅為主，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。

二、商業區：為促進商業發展而劃定，以建築商店及供商業使用之建築物為主，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。

三、工業區：為促進工業發展而劃定，其土地及建築物以供工業使用為主，具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。

四、其他行政、文教、風景、保護、農業等使用區：區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。

五、特定專用區：區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。

參、區域計畫法上分類

一、依區域計畫法施行細則第11條規定，非都市土地劃定為下列各種使用區：

（一）特定農業區：優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定者。

（二）一般農業區：特定農業區以外供農業使用之土地。
（三）工業區：為促進工業整體發展，會同有關機關劃定者。
（四）鄉村區：為調和、改善農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定者。
（五）森林區：為保育利用森林資源，並維護生態平衡及涵養水源，依森林法等有關法規，會同有關機關劃定者。
（六）山坡地保育區：為保護自然生態資源、景觀、環境，與防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流失等地質災害，及涵養水源等水土保育，依有關法規，會同有關機關劃定者。
（七）風景區：為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法規，會同有關機關劃定者。
（八）國家公園區：為保護國家特有之自然風景、史蹟、野生物及其棲息地，並供國民育樂及研究，依國家公園法劃定者。
（九）河川區：為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，依水利法等有關法規，會同有關機關劃定者。
（十）海域區：為促進海域資源與土地之保育及永續合理利用，防治海域災害及環境破壞，依有關法規及實際用海需要劃定者。
（十一）其他使用區或特定專用區：為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法規，會同有關機關劃定並註明其用途者。

二、依區域計畫法施行細則第 13 條規定，非都市土地編定 19 種使用地：
（一）甲種建築用地：供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。
（二）乙種建築用地：供鄉村區內建築使用者。
（三）丙種建築用地：供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。
（四）丁種建築用地：供工廠及有關工業設施建築使用者。
（五）農牧用地：供農牧生產及其設施使用者。
（六）林業用地：供營林及其設施使用者。
（七）養殖用地：供水產養殖及其設施使用者。
（八）鹽業用地：供製鹽及其設施使用者。
（九）礦業用地：供礦業實際使用者。
（十）窯業用地：供磚瓦製造及其設施使用者。
（十一）交通用地：供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者。
（十二）水利用地：供水利設施使用者。
（十三）遊憩用地：供國民遊憩使用者。
（十四）古蹟保存用地：供保存古蹟使用者。
（十五）生態保護用地：供保護生態使用者。

（十六）國土保安用地：供國土保安使用者。
（十七）殯葬用地：供殯葬設施使用者。
（十八）海域用地：供各類用海及其設施使用者。
（十九）特定目的事業用地：供各種特定目的之事業使用者。

肆、以國土計畫區分

一、依國土計畫法第 3 條第 7 款所稱國土功能分區，係指基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，所劃分之國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，再依同法第 20 條規定，各國土功能分區及其分類之劃設原則如下：

（一）國土保育地區：依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類：

1、第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。

2、第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。

3、其他必要之分類。

（二）海洋資源地區：依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類：

1、第一類：使用性質具排他性之地區。

2、第二類：使用性質具相容性之地區。

3、其他必要之分類。

（三）農業發展地區：依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：

1、第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。

2、第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。

3、其他必要之分類。

（四）城鄉發展地區：依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類：

1、第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。

2、第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。

3、其他必要之分類。

二、有關國土計畫法及區域計畫法間土地使用分區適用原則，依國土計畫法第 45 條規定：中央主管機關應於國土計畫法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。而直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後三年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後四年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。並自公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法便不再適用。

註：1.內政部營建署已於 107 年 3 月 27 日報請行政院核定，案經行政院於 107 年 4 月 12 日、19 日及 26 日召開 3 次國土計畫審議會，經會議決議原則同意依修正後版本通過後,行政院並於 107 年 4 月 27 日依國土計畫法第 12 條規定予以核定，內政部依前開規定於 107 年 4 月 30 日公告實施全國國土計畫。

2.為依行政院核定全國國土計畫指示事項，並給予直轄市、縣(市)政府合理作業期程，以妥善完成法定工作，行政院於 109 年 3 月 2 日送請立法院審查，並經立法院 109 年 4 月 17 日三讀通過，於 109 年 4 月 21 日由總統公布施行「國土計畫法部分條文修正草案」。

伍、以權屬區分

一、公有土地：未經人民依法取得所有權之土地為公有土地。依照土地法第 4 條之規定公有土地分為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有土地。

（一）國有土地之處分及設定負擔，由財政部國有財產署依照國有財產法及國有非公用土地設定地上權作業要點、國有非公用不動產交換辦法、審查國有財產法第 52 條之 2 讓售案件補充規定等規定辦理。

（二）直轄市或縣（市）有土地之處分及設定負擔，依土地法第 25 條規定應經該管區內民意機關之同意及報奉行政院核准。

（三）鄉（鎮、市）有不動產之處分及設定負擔，應送經鄉（鎮、市）民代表會審議同意後，報經該管縣政府核准。（內政部 84 年 10 月 14 日台內地字第 8413885 號函、內政部 89 年 11 月 13 日台內中地字第 8971809 號函）

二、私有土地：經人民依法取得所有權者，為私有土地。土地所有權因型態不同，可分為單獨所有與共有。而共有又可分為分別共有與公同共有。

（一）分別共有者，謂數人按其應有部分，對於一物有所有權。各共有人，得自由處分其應有部分。（民法第 817 條第 1 項、第 819 條第 1 項）

（二）公同共有者，乃數人依法律規定、習慣或法律行為成一公同關係，基於公同關係而共有一物，共有物全部屬於數人一體之狀態。公同共有物之處分及其他權利行使，依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。（民法第 827 條、第 828 條）

第三節　應登記之事項

壹、應登記之物

土地登記應登記之物為土地及建築改良物（土地登記規則第 2 條）。土地不問其為公有私有，除法律另有規定外，皆應登記。

貳、應登記之權利

應登記權利之種類，依土地登記規則第 4 條規定為（一）所有權、（二）地上權、（三）中華民國 99 年 8 月 3 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。

參、應登記之法律關係

依土地法第 72 條、民法第 758 條及第 759 條規定，應登記之法律關係，為土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅。此種權利之變動不問其原因為何，均應登記，即不論依法律行為而取得、設定、喪失或變更權利，或因繼承、強制執行、拍賣、徵收、法院判決或其他非因法律行為於登記前取得而發生權利變更時，均應登記。其他如因占有時效取得權利，因除斥期間經過取得之權利、因土地回復原狀之權利取得及土地分割、合併、滅失等變更均應登記。

第四節　登記效力

按民法第 758 條第 1 項規定：「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」及同法第 759 條之 1 規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」，不動產物權之得喪變更，除依當事人之意思表示外，尚須履行登記始生物權變動效力，經登記者，推定權利人適法有此權利。就信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為取得物權登記者，不因原登記物權之不實而受影響。

同法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權」，明定各項登記前已取得之不動產物權，不以登記為生效要件。權利人於取得不動產物權後應辦理登記始得續行處分其物權，乃具有宣示之性質。

另土地登記規則第 7 條規定，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。

第五節　登記種類

壹、依登記方式分

一、主登記

係指土地或建物權利在登記簿上所為之獨立登記。如建物所有權第一次登記、抵押權設定登記、所有權移轉登記等。

二、附記登記

係指附於主登記之後，就主登記事項予以一部之變更或更正等所為之登記。如住址變更登記、書狀換給登記等。

貳、依登記實務分

一、土地總登記

指依法辦竣地籍測量之地方，於一定期間內就直轄市或縣(市)土地之全部所為之登記。

二、土地所有權第一次登記

土地總登記後未登記之土地，因地籍管理必須編號登記時，依照總登記程序辦理之登記。

三、建物所有權第一次登記

指合法建物，所有權人為確保其權屬而向該管登記機關申辦所有權第一次登記者。

四、標示變更登記

指土地總登記後，因分割、合併、增減及其他標示變更所為之登記。如分割、合併登記等。

五、所有權變更登記

指土地總登記後，因土地所有權之移轉、分割、合併、增減或消滅所為之變更登記。如買賣、繼承、共有物分割登記等。

六、他項權利登記

指所有權以外之其他物權登記，如抵押權、地上權之設定、移轉登記等。

七、時效取得土地權利登記

指占有人依民法第 769 條至第 772 條規定，主張時效完成，向該管登記機關申請時效取得土地權利所為之登記。如時效取得所有權、地上權、不動產役權、農育權登記等。

八、信託登記

指土地權利依信託法及相關法令辦理信託而為變更之登記。

九、權利變換登記

實施者依都市更新條例第 52、64 條、都市更新權利變換實施辦法第 10、

12 條規定辦理都市更新事業計畫範圍內土地及建物權利變換所為之登記。

十、土地重劃登記

為達到土地使用之經濟、便利與合適，將一定地區內各宗土地之地界重新整理劃定，扣除參加重劃之土地所有權人按其土地受益比例共同負擔區內所需公共設施用地及工程費用後，再將剩餘土地重行分配與土地所有權人所為之登記。

十一、更正登記及限制登記

（一）更正登記：土地權利因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所為之登記。如姓名更正、住址更正登記等。

（二）限制登記：謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。如查封、預告登記等。

十二、塗銷登記及消滅登記

（一）塗銷登記：已登記之土地或建物權利，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，致權利消滅時所為之登記。如混同、塗銷查封登記等。

（二）消滅登記：土地或建物所有權或他項權利，因標的物滅失導致其權利因物之不存在或滅失亦隨同消滅所為之登記。如滅失、部分滅失登記等。

十三、其他登記

指已登記之土地或建物，除土地權利之變更應經常登記外，已登記事項如有其他變更，亦須登記。如更名登記、書狀換給登記等。

第六節　登記書表、簿冊及圖狀

壹、圖、簿、書狀之類別

一、登記申請書

（一）土地登記申請書。

（二）土地複丈及標示變更登記申請書。

（三）建物測量及標示變更登記申請書。

（四）法院囑託查封登記函及囑託塗銷查封登記函。

（五）稅捐機關囑託禁止處分登記函及囑託塗銷禁止處分登記函。

（六）其他機關依法律規定囑託登記函。

二、契約書

係權利人與義務人雙方意思表示合意之書面憑證。依民法第 758 條規定，不動產物權之取得、設定、喪失及變更應以書面為之，公定契約之種類如下：

（一）土地建築改良物買賣所有權移轉契約書。

（二）土地建築改良物贈與所有權移轉契約書。

（三）土地建築改良物交換所有權移轉契約書。

（四）共有土地建築改良物所有權分割契約書。

（五）土地建築改良物抵押權設定契約書、移轉變更契約書。

（六）地上權設定契約書。

（七）土地建築改良物典權設定契約書。

（八）不動產役權設定契約書。

（九）農育權設定契約書。

（十）土地建築改良物他項權利移轉、變更契約書。

（十一）土地建築改良物信託契約書。

（十二）土地建築改良物信託內容變更契約書。

（十三）土地、建築改良物他項權利（金融資產信託、不動產資產信託）移轉契約書。

（十四）耕作權設定契約書未有規定，其格式得援用農育權設定契約書。

三、收件簿

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，鈐蓋登記機關印信，每頁依次編號，裝訂成冊。土地登記以電腦處理者，其收件簿格式，得因應需要於系統規範中另定之。（土地登記規則第 5 條、第 15 條）

四、權利書狀

權利書狀為土地登記完畢後，登記機關發給權利人享有土地權利之憑證，分為土地所有權狀、建築改良物所有權狀、他項權利證明書 3 種。

五、登記簿

（一）登記簿為記載關於土地權利關係之簿冊。

（二）現行登記簿分為土地登記簿及建築改良物登記簿兩種。登記簿之用紙分為標示部、所有權部、他項權利部，按地號或建號順序採活頁編成，並於頁首附索引表。(土地登記規則第 16 條、第 18 條)

（三）登記簿滅失時，登記機關應依有關資料補造之，並應保持原有之次序。依前項規定補造登記簿應公告，公開提供閱覽 30 日，並通知登記名義人，及將補造經過情形層報中央地政機關備查。（土地法施行法第 17 條之 1、土地登記規則第 21 條）

（四）土地登記以電腦處理者，其登記書表簿冊格式，得因應需要於系統規範中另定之。(土地登記規則第 5 條)

六、地籍圖

辦理土地總登記前應先舉辦地籍測量，將每筆土地之坵形、界址測繪成圖，即所謂之地籍圖，其與土地登記簿同屬地籍管理之最重要資料。土地登記以電腦處理者,其圖狀格式,得因應需要於系統規範中另定之。(土地登記規則第 5 條)

七、登記清冊

為各類申請書之不動產標示欄不敷填寫或無法填寫時，以登記清冊附於申請書之後，為申請書之附件。

八、其他專簿

（一）信託專簿

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。（土地登記規則第 132 條）

（二）共有物使用管理專簿

共有人間對於共有不動產之管理使用，依民法第 826 條之 1 第 1 項及第 820 條第 1 項規定申請登記，經登記機關辦理登記後，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。（土地登記規則第 155 條之 1、第 155 條之 3）

（三）土地使用收益限制約定專簿

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後，登記機關就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成土地使用收益限制約定專簿。(土地登記規則第 155 條之 2、第 155 條之 3)

貳、書表圖簿之保存與公開

一、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。(土地登記規則第 20 條)

二、登記書件之保存及銷毀

（一）收件簿、登記申請書及其附件之保存期間為 15 年，保存及銷毀，由登記機關依檔案法相關規定辦理。但土地總登記及土地所有權第一次登記之收件簿、登記申請書及其附件應永久保存。（土地登記規則第 19 條）

（二）網路申請土地登記之登記申請書及其附件電子檔案之保存及銷毀，準用第 19 條規定辦理。（土地登記規則第 70 條之 7）

（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：(內政部 111 年 3 月 23 日台內地字第 1110261735 號函)

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。

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。

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。

（四）定期保存之檔案未逾法定保存年限或未依法定程序，不得銷毀。各機關銷毀檔案，應先制定銷毀計畫及銷毀之檔案目錄，送交檔案中央主管機關審核。（檔案法第 12 條）

（五）考量「建物所有權第一次登記」、「時效取得」、「非屬土地法第 69 條後段規定由登記機關逕行辦理之更正登記」、「法人、寺廟或宗教團體因與登記名義人為同一主體而辦理之更名相關登記」等 4 類登記案件，因易引發權利爭執，應依下列原則，檢視個案是否有應延長保存年限或改列永久保存之情形：(內政部 113 年 4 月 8 日台內地字第 11302616551 號函)

1、銷毀後是否造成後續相關案件援引查證困難，如法人或寺廟籌備處之登記，於辦理銷毀作業前發現其尚未完成設立。

2、案情複雜且涉及權利得喪變更之爭執，如已知有相關訴訟尚未終結之情形。

3、案附文件為釐清爭議之原始重要證據，且涉及權利建立之最初憑證，如協議書、分配書、保證書、切結書等。

三、信託專簿之保存及銷毀

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，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存15年。（土地登記規則第132條）

四、地籍資料之公開

（一）我國土地登記制度係採公示主義，人民得申請發給登記簿、信託專簿、共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿、地籍圖謄本，閱覽地籍圖之藍晒圖、複製圖或電子處理之地籍資料，惟仍應受個人資料保護法之規範；另申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，依土地登記規則第24條規定，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。

（二）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：

1、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。

2、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；任何人均得申請。

3、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料；得由登記名義人、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（詳參、附表）申請之。（土地登記規則第24條之1、內政部104年1月9日台內地字第1031304038號令）

參、附表：利害關係人申請第三類謄本資格審認一覽表

申請資格（申請者）		檢附證明文件	申請對象及範圍
(1)土地法第34條之1規定之共有人		切結書或契約書正本	同一地建號之他共有人
(2)民法第823條第1項或第824條第1項規定請求分割共有不動產之共有人		切結書正本	同一地建號之他共有人
(3)民法第426條之2、第919條或土地法第104條規定出賣基地或房屋之所有權人	基地所有權人	買賣契約書正本	建物所有權人、地上權人、典權人
	房屋所有權人	最近一期房屋稅繳款書、稅籍證明或設籍之戶籍證明及買賣契約書正本(房屋已辦理買賣登記者，僅檢附買賣契約書)	基地所有權人

申請資格（申請者）		檢附證明文件	申請對象及範圍
(4)農地重劃條例第 5 條規定出售耕地之所有權人		買賣契約書正本	同一地號之他共有人、毗連耕地之所有權人
(5)公寓大廈管理委員會之主任委員或管理負責人		主管機關同意備查文件、公寓大廈管理組織報備證明或其他足資證明之文件正本，申請書應載明執行法令依據	同一公寓大廈所有權人
(6)都市更新單元內	所有權人	擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物所有權人數均逾十分之一或持有面積達總登記面積十分之一以上之所有權人同意書(載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體所有權人數)	同一都市更新單元內及其毗鄰土地所有權人
	更新籌備會(小組)代表人	直轄市、縣(市)主管機關核准文件正本(載明更新單元範圍)	
	都市更新(預定)實施者	受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(註明預定實施者)、都更計畫核定文件正本(載明更新單元範圍)	
(7)債權人		法院核發之債權憑證正本（已設定抵押權者免附）	債務人
(8)訴訟繫屬中之當事人		法院發給已起訴證明內容等相關證明文件正本	相對人
(9)其他經目的事業主管機關或登記機關認定具有法律上通知義務或權利義務得喪變更之關係者	因漏水致受損害之當事人	1.相關證明文件正本 2.切結書 (註：切結事由為確有漏水且需聲請調解；法令依據為依公寓大廈管理條例第12條或鄉鎮市調解條例第15條)	相對人(同一公寓大廈之其他建物所有權人)
	建築物施工損壞鄰房當事人或鑑定單位(如土木技師公會指定之技師)	1.相關證明文件正本(如受託鑑定之證明文件) 2.切結書 (註：法令依據為新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序或鄉鎮市調解條例第15條)	相對人或鄰房所有權人
	需地機關	相關證明文件正本或需地機關所檢送之公文 (註：事由辦理土地徵收需要，法令依據為土地徵收條例第10條)	相對人(土地使用或土地徵收之標的物所有權人或他項權利人)

申請資格（申請者）		檢附證明文件	申請對象及範圍
	成立管理委員會或推選管理負責人	1.相關證明文件正本 2.切結書 (註：法令依據為公寓大廈管理條例第 28 條)	公寓大廈區分所有權人
	被占用土地之所有權人	1.相關證明文件正本 2.切結書 (註：切結事由為申請調解或訴訟；法令依據為民法第 796 條)	鄰地或鄰房所有權人
	債權受讓人	1.相關證明文件正本(如債權憑證、讓與證明書) 2.切結書 (註：切結事由及法令依據依個案情形審認。)	債務人
	公營事業機構	1.公營事業之公文書正本 2.切結書 (註：以公用天然氣事業營業公司催繳費用為例，其法令依據為依公用天然氣事業營業章程第27條第 3 款)	催繳應繳納費用之房屋所有權人
	下水道工程施工廠商	1.相關證明文件正本(如下水道工程之契約書) 2.切結書(載明契約工程名稱、通知事由) (註：法令依據為下水道法施行細則第 7 條)	工程範圍內土地之所有權人
	調解委員會受理在案之申請人	1.調解委員會核發之申請第三類謄本證明 2.切結書(需載明調解事由) (註：法令依據，如鄉鎮市調解條例第 15 條)	相對人
	申請核准成立之籌備會	1.主管機關核發需要之證明文件 2.切結書 (註：切結事由為申請核准成立之籌備會，需徵求區內土地所有權人之同意、公告及通知、召開第一次會員大會等，或成立之重劃會，需辦理公告重劃分配結果並通知所有權人及地籍整理等；法令依據為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法、土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法)	重劃範圍內所有權人

申請資格（申請者）		檢附證明文件	申請對象及範圍
	建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築，該畸零地或其毗鄰土地之所有權人	1. 主管機關核發畸零地合併使用證明文件 2. 切結書 (註：法令依據為建築法第 44 條)	毗鄰土地或該畸零地之所有權人

第七節　登記權利主體

我國民法第758條規定，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。申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利能力，如民法規定之自然人與法人，或其他依法令規定者，始得為登記之權利主體。茲分述如下：

壹、自然人

一、本國人：具有中華民國國籍，無論有行為能力、無行為能力或限制行為能力者均得為權利主體。

二、外國人：外國人申請在我國取得或設定土地權利時，應符合平等互惠原則，並依土地法、外國人在我國取得土地權利作業要點及相關規定辦理。

三、胎兒：胎兒者，在實體私法上不能具有權利能力，不得為物權權利人，但在繼承登記私法上視為已出生。例：胎兒為繼承人時，以其母為法定代理人，先以「胎兒」名義登記之，俟其出生辦理戶籍登記後，再按胎兒姓名辦理更名登記；倘將來為死產者，其已登記之土地權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。（土地登記規則第121條）

四、大陸地區人民：

(一)指在大陸地區設有戶籍之人民（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第2條）。其依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」取得許可者，得為權利主體。但現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條、第69條、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第4條）

(二)臺灣地區與大陸地區人民關係條例所稱「大陸地區人民」，除該條例第2條指在大陸地區設有戶籍之人民外，尚包括同條例第3條規定，持有大陸地區所發護照之旅居國外大陸人士。（內政部110年12月10日台內地字第1100267127號函）

(三)針對大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權、或設有戶籍並辦理統一編號更正登記案件，於登記完畢後，應確實依「大陸地區人民在臺灣取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第16條規定將登記結果通知內政部及不動產所在地直轄市或縣(市)政府。（大陸地區人民在臺灣取得設定或移轉不動產物權許可辦法第9條、第16條）

貳、法人

一、公法人：

（一）以統治權為目的組織之法人，如國、直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市），均以其行政區名稱登記。

（二）國家及地方自治團體以外，由中央目的事業主管機關，為執行特定公共事務，依法律設立之公法人，為行政法人（行政法人法第2條），如國家表演藝術中心、國家住宅及都市更新中心。

（三）其他依法令規定之公法人，如原住民族部落公法人等。

二、私法人：依其組成型態可分為以自然人所組成之社團法人、以捐助財產所組成之財團法人及以祭祀祖先發揚孝道之祭祀公業法人等3種。又因其成立之依據法律不同，除一般依民法所成立之法人外，復有商會、工會、漁會、農會、合作社、同業公會等。除特別法已明定為法人之團體外，非依法經法院登記，不得認係社團法人，但於民國 71 年 10 月 14 日前已由主管機關造具簡冊送同級法院備查者，得為不動產登記之權利主體。（人民團體法第 11 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第12點）例如政黨亦屬人民團體之一種，其申辦土地登記時，應以經主管機關備案，且向該管法院辦理法人登記者為限，茲略述如下：

（一）社團法人：社團法人為法律賦予人格之自然人集合體，可分為營利、公益及中間三種社團。營利社團係另依特別法之規定成立之本國公司、外國公司、合作社、有限合夥等。一般社團法人僅指公益社團與中間社團，公益社團法人係指以社會上不特定多數人之利益為目的之社團，如：農會、工會等，公益社團於登記成立以前，須先申請主管機關許可後始得登記。中間社團法人係非以公益，又非以營利為目的之團體，如同鄉會、同學會、宗親會等。中間社團則只須登記，無須先申請許可。

（二）財團法人：財團法人謂以供一定目的之獨立財產為中心，而備有組織之法人，其成立依民法規定，須得主管機關之許可始得聲請登記，其處分財產時應報其主管機關核准或同意備查。

（三）祭祀公業法人：祭祀公業條例施行前已存在之祭祀公業，其依該條例申報，並向直轄市、縣（市）主管機關登記後，為祭祀公業法人。祭祀公業條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，視為已依該條例申報之祭祀公業,得逕依祭祀公業條例第25條第1項規定申請登記為祭祀公業法人。祭祀公業法人有享受權利及負擔義務之能力。祭祀公業申請登記為祭祀公業法人後，應於祭祀公業名稱之上冠以法人名義。祭祀公業法人處分財產時，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。（祭祀公業條例第21

條、土地登記規則第 42 條第 3 項）

（四）政黨：政黨於完成法人登記後，為供辦公使用之處所購置不動產，始得為不動產權利主體。（政黨法第 24 條）

三、大陸地區法人、團體或其他機構，或在臺灣及大陸地區以外之其他地區所設立之公司，該公司有大陸地區人民、法人、團體或其他機構持有股份，經公司法認許之陸資公司，依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」取得許可者，得為權利主體。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 4 條）

參、其他依法令規定者

一、寺廟：已為寺廟登記之寺廟，依監督寺廟條例規定得為登記權利主體。

二、祭祀公業：係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，其已以「祭祀公業」名義登記者，依最高法院民國 60 年 7 月 9 日 60 台上字第 2339 號裁判承認其存在。新設立之祭祀公業應依民法規定成立社團法人或財團法人；未依法成立法人之祭祀公業不得以其名義新取得不動產物權。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點）

三、神明會：係宗教團體，由特定多數人所組成，如關帝爺會、福德爺會、媽祖會等。日據時期承認其有法人人格，至光復後則未能承認其為法人。為配合其已取得之土地登記，仍以神明會名義登記，惟其屬不准新設立及新取得土地權利主體之一種。

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 6 點）

五、法人分支機構：法人之分支機構不得為登記權利主體。其因法院判決確定或依法與法院判決確定有同一效力者而取得之權利應以法人名義辦理登記。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 7 點）

六、外國駐我國商務代表辦事處在臺購買不動產，應以該國名義登記，並以辦事處為管理者。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點）

第八節　申請登記文件

壹、登記申請書

申請登記，必須提出申請書並由申請人簽名或蓋章。以網路申請登記者，登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。其應記載事項可分為一般記載事項與特殊記載事項2種。

一、一般記載事項

（一）登記受理機關、資料管轄機關。

（二）原因發生日期。

（三）申請登記事由及登記原因。

（四）土地或建物標示及申請權利內容。

（五）附繳證件名稱及件數。

（六）聯絡方式。

（七）申請人之姓名、出生年月日、統一編號及住址。

二、特殊記載事項

（一）凡非地政士代理之案件，委託人及代理人均應於登記申請書或委託書內簽註切結。委託人切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」；代理人切結：「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」並由委託人及代理人分別簽章。（內政部94年8月16日內授中辦地字第0940050417號函、102年12月27日內授中辦地字第1026652564號令、103年1月2日內授中辦地字第1036650001號函）

（二）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。（土地登記規則第38條）

（三）權利人為2人以上時，應於申請書（或契約書、登記清冊）內記明應有部分或相互之權利關係（如公同共有）。（土地登記規則第43條）

（四）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，並依第40條規定程序辦理。（土地登記規則第44條）

（五）其他依規定應記載之事項，如土地登記規則第39條、第42條、第49條、第65條、第83條、第95條、第97條、第116條、第

117 條之 1、第 117 條之 2、第 127 條、第 155 條之 1 所規定之事項。

三、土地登記申請書、契約書等申請書表之權利人、義務人欄不敷填寫，而於該欄填詳附表時，該附表之填寫以影印代替複寫，並經申請人蓋章且加蓋騎縫章者，得予受理；跨頁騎縫章得檢附由全體申請人共同約定蓋用特定騎縫章樣式印文之指定（授權）文書（併載明辦理事項及不動產標的），簡化申請人須於騎縫處蓋印之作法。(內政部 71 年 10 月 23 日台內第字第 116830 號函、114 年 4 月 28 日台內地字第 1140116343 號函)

貳、登記原因證明文件

係證明登記事項原因之法律行為或法律事實之成立或發生之文件，如買賣契約書、贈與契約書、抵押權設定契約書、權利移轉證明書、法院確定判決書或和解筆錄等。如以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點）

參、權利書狀

一、包括土地所有權狀、建築改良物所有權狀及他項權利證明書。

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、內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 11102639462 號公告、內政部 112 年 3 月 2 日台內地字第 11202608991 號公告、內政部 114 年 3 月 13 日台內地字第 1140107659 號公告)

(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。

(六)遺產管理人之登記。

(七)法定地上權之登記。

(八)依原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 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能提出。

(十)依民法第 513 條第 3 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。

(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。

(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；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；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第 23 條第 2 項第 2 款第 1 目規定囑託辦理之權利變更登記；主管機關依原住民保留地開發管理辦法第 19 條規定囑託登記機關辦理之他項權利塗銷登記。

三、土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：(土地登記規則第 67 條、內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號函)

(一) 申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。

(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。

(三) 申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。

(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。

(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。

(六) 合於土地登記規則第 35 條第 1 款至第 5 款、第 9 款、第 12 款及第 13 款情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。

(七) 權利人依土地登記規則第 27 條第 4 款規定單獨申請之登記，如未會同申請之義務人於辦畢登記後仍存有權利範圍持分者，其未提出原核發之權利書狀應依土地登記規則第 67 條規定辦理。

四、全程網路申請登記時，得免提出權利書狀或以電子產權憑證替代，其經登記完畢應發給權利書狀者，於換領前得免繕發。除他項權利之塗銷或變更登記外，免予公告註銷原權利書狀。(內政部 113 年 10 月 24 日台內地字第 11302654782 號公告)

肆、身分證明

身分證明係為證明登記申請人之確實身分，憑以審核登記申請人是否具有享受權利、負擔義務之能力，是否屬於真正之權利義務人及有無行為能力等。如身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本、外國人之國籍證明、華僑身分證明書、法人登記證明文件、法人代表人之資格證明書等皆屬之，且其若能以電腦處理達成查詢者，得免提出之。

一、本國自然人及華僑

（一）戶政事務所核發之戶籍謄本，係證明核發當時之戶籍登載狀況,並無時效問題。(內政部89年8月7日台內中地字第8979865號函)

（二）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。（土地登記規則第152條、申請土地登記應附文件法令補充規定第3點）

（三）未成年人、受監護宣告之人或受輔助宣告之人應加附法定代理人或輔助人身分證明。（土地登記規則第34條第1項第4款、民法第15條、第15條之2、第76條、第77條）

（四）華僑身分證明條例第5條第1項第5款所稱具有我國國籍之證明文件，指下列各款文件之一：(一)戶籍資料。(二)國民身分證。(三)護照。(四)國籍證明書。(五)華僑登記證。(六)華僑身分證明書。但不包括檢附華裔證明文件向主管機關申請核發者。(七)父母一方具有我國國籍證明及本人出生證明。(八)歸化國籍許可證書。(九)其他經內政部認定之證明文件。（華僑身分證明條例施行細則第10條）

（五）申請登記時，檢附之華僑身分或印鑑證明，每份只能使用1次，有效期限為1年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國86年6月30日前、澳門地區居民於中華民國88年12月19日前所取得之華僑身分證明，不在此限。(申請土地登記應附文件法令補充規定第22點)

（六）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。另因華僑在國內並無固定住所，在僑居地之住址，僑務委員會亦無法查證，故華僑身分證明書上之申請人住址由其自行簽註負責。(土地登記規則第40條第2項第2款、內政部71年4月26日台內地字第80009號函)

（七）旅居國外華僑，取得外國國籍而未喪失中華民國國籍者，其在國內取得或設定土地權利所適用之法令，與本國人相同；其原在國內依法取得之土地或建物權利，不因取得外國國籍而受影

響（外國人在我國取得土地權利作業要點第 2 點）。如未具我國國籍者，則應以外國人身分申請取得土地或建物權利，須符合土地法第 18 條平等互惠原則。（內政部 94 年 4 月 7 日台內地字第 0940064768 號函）

（八）國籍法施行細則業經內政部 93 年 4 月 8 日台內戶字第 0930004575 號令修正發布，其中有關具有我國國籍之證明文件明定排除檢附華裔證明文件向僑務委員會申請核發之「華僑身分證明書」。僑務委員會爰自即日起於該項證明書加註「本證明書非屬具有我國國籍之證明」字樣。（內政部 93 年 4 月 8 日台內戶字第 0930004575 號令）

（九）僑務委員會修正憑華裔證明文件申請核發之「華僑身分證明書」格式，證明書註記為「本證明書係依據申請人檢附華裔證明文件核發，其實質效力由各目的事業主管機關依職權認定之」。（華僑身分證明條例第 6 條、內政部 94 年 9 月 28 日台內地字第 0940078357 號函）

（十）旅外僑民以我駐外單位簽發之授權書委任親友辦理不動產登記者，應檢附授權人及被授權人之身分證明。旅外僑民之身分證明可以其原在台之戶籍謄本、除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之。（內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函）

二、外國自然人

（一）外國人應提出護照或中華民國居留證。護照之中文譯本所載事項，僅係申請人之基本資料，得由申請人自行簽註切結負責。（土地登記規則第 40 條第 2 項第 1 款、申請土地登記應附文件法令補充規定第 32 點第 5 款、內政部 93 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0930015204 號函）

（二）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。（土地登記規則第 40 條第 2 項第 5 款）

三、大陸人及香港、澳門居民

（一）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。（土地登記規則第 40 條第 2 項第 3 款）

（二）大陸地區人民應檢附大陸地區製作之常住人口登記表或居民身分證，向大陸地區當地縣市公證處公證後，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。其委託他人辦理者，如受託人為大陸地區人民，受託人身分證明文件仍應經財團法人海峽交流基金會之驗證。(內政部 91 年 10 月 4 日台內地字第 0910061821 號函)

登記申請案件檢附大陸地區文書者，應提出經財團法人海峽交流基金會驗證之證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點)

（三）香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證件。（土地登記規則第 40 條第 2 項第 4 款）

（四）香港居民身分之認定，須當事人持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照；澳門居民係指具有澳門永久居留資格，且未持有澳門護照以外之旅行證照或雖持有葡萄牙護照但係於葡萄牙結束治理前於澳門取得者，所稱之葡萄牙護照須符合兩項要件，即「取得時間為 1999 年 12 月 20 日前」及「簽發地為澳門」者，倘為續期、重新申請之葡萄牙護照，可提具初次取得葡萄牙護照日期為 1999 年 12 月 20 日前之證明，即符合規定。(香港澳門關係條例第 4 條第 1 項及第 2 項、內政部 87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函、內政部 105 年 1 月 29 日台內地字第 1050403036 號)

（五）香港地區居民於 86 年 6 月 30 日前所取得之華僑身分證明不受效期影響，可繼續使用，其正本於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向僑務委員會查證。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 22 點、內政部 87 年 8 月 5 日台內地字第 8708266 號函）

（六）澳門居民於 88 年 12 月 19 日前取得之華僑身分證明書，其效期認定及使用原則，應比照香港居民方式處理。（90 年 9 月 28 日台內中地字第 9015099 號函）

四、本國法人

（一）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，得由申請人向主管機關或其登記機關申請。（土地登記規則第 42 條第 1 項）

（二）申請人為公司法人者，應提出法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。（土地登記規則第 42 條第 2 項）

（三）為配合經濟部實施無印章之公司登記文件政策，即公司登記線上申請核准之登記表已不再有公司大小章可資驗證，公司法人申請土地登記，依土地登記規則第 42 條第 2 項規定之文件，得檢附以公司登記電子函復文件線上列印成紙本之公司登記主管機關核發之設立、變更登記表，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。申請人為義務人時，如檢附無公司大小章之登記表，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。登記機關受理後應至旨揭平台驗證文件是否相符，承辦人員可掃描或輸入公司登記證明文件左下角條碼或驗證碼，即可直接從經濟部公司登記資料庫擷取公司登記證明文件影像檔以利承辦人員驗證民眾提交之公司登記文件內容之正確性。(內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090272493 號)

(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：

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。

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。

(內政部 111 年 1 月 24 日台內地字第 1110270438 號函)

(五)權利人為公司法人申辦登記時，因登記機關得於經濟部商業司「商工登記公示資料查詢服務」網站查對公司資料，且無須核對公司及負責人印鑑樣章，案附公司登記表影本切結處之簽章，原則上得以彩色印刷方式產製，惟依土地登記規則第 42 條等規定應核對公司及負責人印鑑樣章之登記申請案(如書狀補給、共有物分割、交換等)，基於印鑑乃由當事人選定之特定圖章，具極強之證明力，為確切表明義務人申請登記之真意，則不予適用，以資慎重。又以彩色印刷方式產製公司登記表影本切結章之情形，仍應依內政部 89 年 10 月 18 日台內中地字第 8919401 號函釋規定辦理，即同一申請案件之印文及印刷尺寸比例應符合一致性，以利審查。(內政部 110 年 9 月 28 日台內地字第 1100264956 號函)

(六)法律已明定為法人之團體，申請登記時，得免附法人登記證書，並應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)

(七)有限合夥申請土地登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，以作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明；其為義務人時，因主管機關無核發該類法人及其代表人之印鑑證明，得以其有限合夥登記申請書所蓋用之印章作為足資證明文件，以資核對或逕向該法人之主管機

關洽詢及查證。(內政部 106 年 10 月 11 日台內地字第 1060071203 號)

（八）公司代表人或有限合夥之代表人（普通合夥人）為法人時，應檢附代表人指定自然人代表公司或有限合夥行使職務之證明文件及該自然人之身分證明文件。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 11 點）

（九）動員戡亂時期人民團體法修正公布施行前，已以政黨名義登記之不動產，在其取得法人資格前，因處分不動產申請登記時，得檢附內政部核發之圖記證明辦理。

適用政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例之政黨，辦理不動產移轉或設定負擔時，應檢附不當黨產處理委員會許可相關文件。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 25 點）

五、外國法人

外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之分公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及外國公司(變更)登記表，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 27 點）

六、其他

（一）寺廟申請登記時，應檢附：（申請土地登記應附文件法令補充規定第 15 點第 1 項）

1、寺廟登記證。

2、負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。

3、扣繳單位統一編號編配通知書(寺廟登記證載有統一編號者，得免附)。

前項第一款所定之寺廟登記證，指主管機關核發之下列文件之一：

1、臨時寺廟登記證。

2、未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。

（二）私有原住民保留地所有權移轉之承受人以原住民為限。依原住民身分法第 11 條規定，原住民身分確認後應註記於戶籍資料及戶口名簿內，申請人如僅檢附國民身分證辦理私有原住民保留地所有權移轉、永佃權及典權設定登記案件，而未檢附戶籍謄本時，為確認權利人是否具原住民身分，應透過內政部戶役政資訊系統查證。(內政部 96 年 4 月 20 日內授中辦地字第 0960044520 號函)

伍、其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件

一、委託書：

土地登記之申請依照土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條之規定，得由代理人為之，但應附具委託書，惟如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。

二、印鑑證明：

（一）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，惟檢附登記原因發生日期前 1 年以後核發之當事人印鑑證明，得免親自到場。（土地登記規則第 40 條第 1 項、第 41 條第 10 款）

（二）公司法人申請土地登記，其為義務人時，應檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。上開文件得由申請人自行複印，影本由法人簽註本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）於核對後發還申請人。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點）

（三）公司法人申請土地登記，其為義務人時，檢附公司主管機關核發之公司設立（變更）登記事項卡正本或抄錄本之印鑑印文模糊，登記機關無法審查核對時，如其公司代表人親自到場簽名或蓋章，並出示其國民身分證或公司代表人無法親自到場，而檢附代表人本人身分證明文件及其印鑑證明，並於登記申請書、契約書蓋章者，登記機關應予受理。（內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函）

（四）進入清算程序之學校法人因清算財產而辦理不動產設定負擔或移轉登記，應由清算人代表該學校法人處理，並依土地登記規則第 42 條第 1 項及申請土地登記應附文件法令補充規定第 24 點規定辦理，並得向法院登記處聲請核發內含清算人印鑑樣式之印鑑證明附案。（內政部 113 年 9 月 30 日台內地字第 1130138582 號函）

（五）下列機構得向地政事務所辦理委託書及印鑑證明核備：

1、本國銀行。

2、本國銀行以外之金融機構(含信託投資公司、票券金融公司、保險公司、信用合作社、農會信用部及漁業信用部等)。

3、外國金融機構。

4、儲蓄互助社。

（內政部 85 年 1 月 10 日台內地字第 8578094 號函、86 年 7 月 18 日台內地字第 8607061 號函、86 年 11 月 20 日台內地字第 8611329 號函、93 年 2 月 3 日內授中辦地字第 0930001471 號函）

（六）登記權利人為公法人、管理者為政府機關，登記義務人為自然人之土地登記申請案件，由權利人囑託登記或會同申請登記者，免檢附義務人之印鑑證明。（內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8573492 號函）

（七）寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並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。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 15 點）

（八）義務人未檢附印鑑證明，依土地登記規則第 40 條第 2 項規定親自到場核對身分並於登記原因證明文件內簽名或蓋章，案經駁回後重新收件時，在不涉及私權爭執及義務人身分認定疑義下，性質仍屬同一案件，申請人可援用前次收件之親自到場核對身分以替代印鑑證明。（改制前臺北縣政府地政局 90 年 2 月 8 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（九）申請人雖於登記機關設置印鑑，但申辦土地登記時，未於登記申請書備註欄註明「使用已設置之印鑑」，另檢附戶政機關之印鑑證明，倘登記原因證明文件所蓋印章與印鑑證明相符，登記機關自得受理其登記。（改制前臺北縣政府地政局 91 年 3 月 20 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（十）申辦土地登記檢附國內核發之印鑑證明，加註義務人已遷居國外，惟契約書未敘明被授權人及檢附授權書，亦未舉證契約書為其親自訂立之證明文件者，雖該印鑑證明申請人已遷居國外，應不影響該印鑑證明之效力，不宜請當事人另行檢附授權書。（改制前臺北縣政府地政局 92 年 6 月 9 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（十一）內政部 103 年 1 月 29 日修正印鑑登記及印鑑登記申請書格式，新增有效期限欄位及使用目的欄位。地政機關於受理申請登記時，應配合審查是否符合印鑑證明使用目的及有效期限，如審查結果與申請登記之用途不符時，應由申請人洽核發之戶政事務所以人工方式於修正處加蓋該戶政事務所之校正章。（內政部 103 年 7 月 14 日內授中辦地字第 1036035492 號函、103 年 12 月 1 日台內戶字第 1030611977 號函）

（十二）印鑑證明申請目的登載「當事人申請不載明」者，經地政機關核對登記原因證明文件所蓋用之印章與其所附印鑑證明之印文相

符，則間接佐證該登記原因證明文件確屬當事人意思表示，以兼顧簡政便民與真意確認，毋庸再要求當事人親自到場核對身分。（內政部 107 年 1 月 23 日台內戶字第 10612043954 號、內政部 107 年 1 月 31 日台內地字第 1071301292 號函）

（十三）申辦土地登記案件之當事人，如檢附遷出戶籍地之戶政機關原核發之印鑑證明者,仍請依土地登記規則第 41 條規定審認辦理。(內政部 109 年 12 月 17 日台內地字第 1090266822 號函)

（十四）外國核發之印鑑證明，應經該國或其就近之我國駐外館處之驗證。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 23 點)

三、授權書：

(一)旅居海外僑民或外國人授權他人代為處分其所有國內之不動產，如未檢附國內核發之印鑑證明或其授權書，應檢附我國駐外館處驗證之授權書。（土地登記規則第 41 條）

(二)登記義務人或繼承人旅居國外短暫歸國，得以授權書（非經我國駐外館處驗證之授權書）授權國內親友，並檢附授權人印鑑證明，或授權書經依法公證、認證後申請相關登記。（新北市政府地政局 110 年 10 月 25 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

四、放棄或拋棄權利之證明文件：

放棄或拋棄應享有權利之文件，如繼承人拋棄繼承權之法院核准備查證明文件或優先購買權人放棄優先購買權之文件。（土地登記規則第 97 條、第 119 條）

五、繳（免）稅費證明之文件：

（一）辦理土地或建物移轉時，應檢附依法完納相關稅費之繳（免）稅費證明文件。（平均地權條例第 35 條、第 36 條、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2、契稅條例第 23 條、遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條）

（二）為推動不動產移轉一站式服務，自 111 年 7 月 1 日起，民眾完成網路申報地方稅作業後，申請土地或建物所有權移轉登記案件，得免附土地增值稅、契稅等完稅資料之紙本文件。（內政部 111 年 5 月 2 日台內地字第 1110262091 號函）

六、其他：

（一）配合政策之執行，依照法令應附之文件如財團法人主管機關核准或同意備查之證明文件等。（土地登記規則第 42 條等）

（二）大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，申辦登記時應檢附內政部許可之證明文件。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項、大陸地區人民在臺灣地

區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 16 條）

（三）申請土地權利書狀補給時申請人應檢附證明文件或提出切結書。（土地登記規則第 155 條）

（四）無統一編號之非自然人申請登記時，除應提出土地登記規則第 34 條規定之文件外，應附扣繳單位統一編號編配通知書或營利事業統一編號證明文件。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 14 點第 1 項）

（五）臺灣地區無戶籍人士（含本國人及外國人）應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記。未能檢附者，由申請人自行於申請書上以西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之；如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。（內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函、93 年 1 月 14 日內授中辦地字第 0930723213 號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第 14 點第 2 項）

（六）外來人口統一證號（2 碼英文＋8 碼數字）比照國人身分證字號格式修正（1 碼英文＋9 碼數字），並訂於 110 年 1 月 2 日實施。（內政部 109 年 12 月 22 日台內地字第 10902774651 號函）

（七）於網路申請土地登記時，登記原因證明文件或其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，除能以政府資料庫達成查詢或提供者，得免提出外，應為電子文件並完成電子簽章。但非全程網路申請土地登記者，不在此限。（土地登記規則第 70 條之 3 第 1 項第 2 款）

陸、應承諾或簽註之事項

申請登記須得第三人之承諾者，係指登記原因應得第三人之承諾同意或許可而言，第三人之承諾為登記原因法律行為之有效要件，如父母對於未成年子女行為之同意及土地登記規則第 111 條規定等。為簡化土地登記申請應附文件，若干事項規定由申請人自行簽註並負法律責任，如土地登記規則第 39 條第 1 項、第 42 條規定。

柒、申請登記應檢附之證明文件，依下列規定：（申請土地登記應附文件法令補充規定第 32 點）

一、下列文件不得以影本代替：

（一）印鑑證明。

（二）戶籍謄本。

（三）同意書。

（四）切結書。

（五）協議書。
（六）四鄰證明書。
（七）保證書。
（八）債務清償證明書。

二、下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人。但以網路申請登記之電子文件並完成電子簽章者，不在此限：
（一）分割協議書。
（二）契約書。

三、下列文件得以影本代替，由申請人或代理人（複代理人）於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律上一切責任，並簽章；以網路申請登記者，得於申辦系統上傳下列文件之掃描檔：
（一）國民身分證。
（二）戶口名簿。
（三）法人代表人資格證明。
（四）建物使用執照。
（五）建物拆除執照。
（六）工廠登記證。
（七）公有財產產權移轉證明書。
（八）門牌整（增）編證明。
（九）防空避難設備所在地址證明書。
（十）駐外單位簽發之授權書。
（十一）機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。
（十二）護照。

四、其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人（複代理人）簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章。於登記完畢後將正本發還申請人。但於辦理抵押權設定或內容變更登記，抵押權人為金融機構，義務人為公司法人時，免檢附正本(或抄錄本)，登記機關無須核對法人及其代表人之印鑑章。

五、申請登記應附之文件為外文者，應附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本。但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。

捌、申請人為法人者，申請登記應檢附之證明文件，依下列規定：（申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點）

土地登記規則第 42 條規定，申請登記應檢附之文件，依下列規定：

一、公司法人為義務人時，應檢附下列文件之一：
（一）公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或中華

民國一百年三月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。

（二）前目文件之複印本，由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）於核對後發還申請人。

（三）以公司登記電子函復文件線上列印成紙本之公司登記主管機關核發之設立、變更登記表，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。該登記表如無公司印章，應另檢附主管機關核發有公司印章之登記表。

（四）使用土地登記線上聲明措施者，得檢附第二款文件辦理。

（五）辦理抵押權設定或內容變更登記，且抵押權人為金融機構時，得檢附第二款文件辦理，地政機關無須核對法人及其代表人之印鑑章。

二、公司法人為權利人時，得檢附下列文件之一：

（一）前款第一目文件之複印本，由法人簽註本影本與正本、公司登記主管機關核發之抄錄本或影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。

（二）前款第三目文件，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。

三、有限合夥申請登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有合夥登記證明書，作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明；其為義務人時，應另檢附有限合夥登記申請書，以該申請書所蓋用印章，作為核對有限合夥印鑑之用。

前項第一款第四目、第五目及第二款之文件，能以電腦處理達成查詢者，本國公司法人得免提出。

第九節　登記程序

登記機關辦理土地登記程序，除本規則另有規定外，依土地登記規則第 53 條第 1 項之規定如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、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）。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。登記處理程序分述如下：

壹、申請

一、登記之申請為申請人對於登記機關請求登記之行為。係為要式行為，其內容在於請求登記機關為一定之行為。

二、登記申請行為，其目的在於私法上財產權利關係之確定或變動，故登記申請人之能力，應準用民法上關於行為能力之規定。

三、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。（土地登記規則第 40 條第 1 項）

四、申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：（土地登記規則第 41 條）

（一）依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，得由權利人單獨申請登記者。

（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，其法定代理人已依土地登記規則第 39 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，該授權書經我駐外館處認證或驗證者。

（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 1 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 1 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）依土地登記規則第 43 條第 3 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 1 平方公尺公告土地現值以下者。

（十四）依土地登記規則第 104 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）應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊者。

（十六）其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場者。

五、已在土地所在之登記機關設置印鑑者，申辦該登記機關或同一直轄市、縣（市）跨登記機關土地登記案件，登記名義人使用案件受理登記機關已設置之印鑑時，應於土地登記申請書備註欄註明「使用已設置之印鑑」，以作為登記機關審查之依據。（土地登記印鑑設置及使用作業要點第 4 點）

六、地政機關核對代理人、複代理人或登記助理員之身分證件，得以政府機關核發登載有姓名、國民身分證統一編號(或統一證號)並貼有照片之證明文件正本代之。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 4 點)

七、地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：（地政士法第 21 條）

（一）繼承開始在中華民國 74 年 6 月 4 日以前之繼承登記。

（二）書狀補給登記。

（三）依土地法第 34 條之 1 規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。

（四）寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。

（五）須有第三人同意之登記。

（六）權利價值逾新臺幣 1,000 萬元之登記。

（七）其他經中央主管機關公告之土地登記事項。

八、地政士對其受理之委託案件辦理簽證時，但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將簽證業務委由其他地政士辦理，惟委託人與代理人或複代理人間應具有委任關係，亦即經簽證人簽證之申辦土地登記案件應以簽證人為代理人或複代理人，始可簽證。(內政部 93 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0930725417 號函)

九、申請之方式：

（一）會同申請：由權利人及義務人會同申請登記者（土地登記規則第 26 條）。

（二）單獨申請：

1、由權利人或登記名義人一方提出申請登記者（土地登記規則第 27 條）。

2、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。（土地登記規則第 100 條）

3、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土地登記規則第 34 條規定之文件，單獨申請登記。（土地登記規則第 102 條）

4、承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記。（土地登記規則第 117 條）

5、信託財產依土地登記規則第 125 條辦理信託登記後，於信託關係消滅,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。（土地登記規則第 128 條）

6、信託財產因受託人變更，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。(土地登記規則第 129 條）

7、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單獨申請之。（土地登記規則第 145 條）

（三）代理申請：登記申請人因故未能親自申請登記而委託代理人代理申請登記者。

1、土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。（土地法第 37 條之 1）

2、由代理人申請者，代理人（複代理人）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。（土地登記規則第 36 條第 2 項）

3、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，除法律或本規則另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。（土地登記規則第 37 條）

4、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。（土地登記規則第 38 條）

5、地政士或律師代理以網路申請土地登記，並經憑證確認身分者，得免依第 37 條第 2 項規定辦理。（土地登記規則第 70 條之 4）

6、地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或

有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。（地政士法第 17 條）

7、地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。（地政士法第 18 條）

8、地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認有必要時，得通知地政士本人到場。（地政士法第 29 條第 1 項）

9、土地法第 37 條之 1 第 3 項及地政士法第 49 條、第 50 條所稱「為業」，以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬藉以維生。有關是否以地政士為業，應以事實認定為準。為兼顧法律規定及便利登記機關執行，除申請人舉證且經登記機關認其顯非以此為業外，同 1 年內於同一登記機關申請超過 2 件或曾於同一登記機關申請超過 5 件，應不予受理。所稱「同一登記機關申請」，係指「同一登記機關所轄不動產申請」。（內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號令、內政部 108 年 4 月 1 日台內地字第 1080261729 號函）

10、代理人非地政士者，主張其係代理配偶或四親等內親屬申請登記案件，並提出足資證明親屬關係之文件，且委託人及代理人雙方均切結無給付（收受）報酬者，應得推定其並非以地政士為業，不受代理件數之限制。（改制前臺北縣政府地政局 98 年 12 月 24 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

11、複代理人受託代理申請土地登記案，於更換或增列複代理人時，原則仍應由申請人同意始得辦理。（內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函）

12、律師加入地方律師公會後，即可於全國申辦土地登記代理業務，於申辦土地登記代理業務時，得出示任一地方律師公會之律師公會會員證及土地登記規則規定應提出之國民身分證正本。(內政部 109 年 9 月 29 日台內地字第 1090265154 號函)

（四）代位申請：具有代位資格之人為保全本身權利，得以自己名義代位為登記申請之人申請登記者。

1、共有人依照土地法第 34 條之 1 第 1 項規定為處分、變更或設定負擔，其因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記。（土地法第 34 條之 1 第 3 項後段）

2、經法院核准債權人代位債務人申辦繼承登記。（強制執行法第 11 條第 3 項、未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第

6 條）

3、依土地登記規則第 30 條規定代位申請者：

（1）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。

（2）質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。

（3）典權人因典物滅失重建，依民法第 921 條、第 922 條之 1 規定代位申請建物所有權第一次登記者。

（4）其他依法律得由權利人代位申請登記者。

4、建物全部滅失時，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。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。（土地登記規則第 31 條）

5、公同共有之土地，公同共有人中之 1 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。（土地登記規則第 32 條）

6、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。（土地登記規則第 89 條）

7、繼承人為 2 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 1 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。（土地登記規則第 120 條第 1 項前段）

（五）逕為登記：登記機關為執行土地政策或為整理地籍，基於職權直接所為之登記者。（土地登記規則第 28 條）

（六）囑託登記：政府機關為執行公務，本於職權囑託登記機關辦理登記者。（土地登記規則第 29 條）

（七）通信申請：申請人未親自到場而以書函向登記機關申請登記者，項目及程序依「新北市政府各地政事務所受理通信申請案件實施要點」辦理。

（八）網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得以具有電子簽章之電子文件網路申請登記。

1、網路申請土地登記方式，分為全程網路申請及非全程網路申

請。網路申請登記項目由中央地政機關公告之。（土地登記規則第 70 條之 1 第 1、2 項）

(1)全程網路申請：指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者。

(2)非全程網路申請：指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者。

2、網路申請土地登記，除未涉權利義務變動者得由權利人或登記名義人單獨申請外，應由地政士或律師代理。（土地登記規則第 70 條之 1 第 3 項）

3、網路申請土地登記，其處理之系統規範，由中央地政機關定之。（土地登記規則第 70 條之 2）

4、專業代理人代理網路申請「非全程網路申請」登記，申請人無法併同電子簽章，得採行電子及紙本登記申請書混合檢附之簡化作法。（內政部 112 年 2 月 21 日台內地字第 1120261070 號函）

十、土地登記線上聲明措施作法依序如下：（內政部 109 年 2 月 11 日台內地字第 1090260579 號令、內政部 110 年 3 月 23 日台內地字第 1100260908 號函）

（一）當事人（即登記義務人）部分：

1、持憑自然人憑證驗證登入內政部指定網站，登錄土地登記相關聲明事項，包含不動產標的（縣市別、鄉鎮市區、地段小段、地號、建號、權利範圍）、辦理事項（登記事由或登記原因）、取得權利人及委託之代理人姓名、聲明期限，經電子簽章後送出，系統自動產生線上聲明序號。

2、提供線上聲明序號予代理人，俾利辦理後續聲明驗證與登記案件送件事宜。

3、針對同一辦理事項可為多筆（棟）之聲明，但不動產位於不同直轄市、縣（市）需按直轄市、縣（市）別分件辦理。

4、法定代理人、監護人、被授權人或特別代理人代理未成年人、受監護宣告之人或旅外授權人申請土地登記之處分真意，亦得以本措施辦理。

5、公司法人為義務人申辦土地登記時，得採用土地登記線上聲明措施，以工商憑證辦理之，並依土地登記規則第 42 條第 2 項規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表影本，由法人簽註本影本與正本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。

（二）代理人（僅限開業地政士或律師）部分：

1、持憑自然人憑證驗證登入本部指定網站，輸入當事人提供之線上聲明 序號，並經系統比對代理人姓名與該聲明所載代理人相符者始得查詢。

2、地政士或律師接受委託應依地政士法或律師法規定辦理，經代理人確認當事人身分、聲明事項與受託辦理案件相符，以電子簽章完成聲明驗證。

3、於土地登記申請書記明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登錄表，併同其他土地登記應附文件向登記機關申請。

（三）登記機關部分：

1、受理採行本措施之土地登記申請案件，收件人員應確認案管系統已輸入 線上聲明序號，以利勾稽案件辦理情形。

2、審查人員檢視登記申請案件內容與線上聲明事項是否相符且未逾聲明期限，倘經審核無誤，即可認定屬土地登記規則第 41 條得免當事人親自到場情形，如有不符列入通知補正事項，並續依相關程序辦理。

（四）當事人如欲修正或撤回聲明，請依下列程序辦理：

1、修正聲明：未經代理人驗證，可線上修正聲明；代理人已驗證聲明，不得線上或書面修正，應重新辦理聲明。

2、撤回聲明：

(1)未經代理人驗證，可線上撤回聲明；代理人已驗證聲明，應由當事人會同代理人向不動產管轄或登記案件受理機關以書面撤回。

(2)登記機關接獲當事人會同代理人書面撤回聲明，應於系統進行相關處理並書面回復。登記申請案件如已收件，請收受撤回文件機關通知案件受理機關，並移送撤回文件。

十一、以土地登記線上聲明措施申辦登記者，應於土地登記申請書記明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登錄表。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 5 點)

貳、收件

一、登記機關接收登記申請書時，除第 70 條之 5 另有規定外，應即收件，記載收件有關事項於收件簿與申請書。並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。（土地登記規則第 54 條）

二、已駁回或撤回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。（土地登記規則第 60 條）

三、登記機關接收全程網路申請案件時，應即收件；登記機關接收非全程網路申請案件時，應俟書面文件到所後再辦理收件。依前項規定收件之網路申請土地登記案件，其審查、補正、駁回等辦理程序，依第三章第四節規定辦理。（土地登記規則第 70 條之 5）

四、多筆土地設定用益物權者，得以各筆土地標示填載於同一份契約書上，無須分件申請，由登記機關以內部收件加收子號辦理，於契約書〔6〕地租欄後加註各筆之權利價值，並於〔7〕「權利價值」欄內填寫所設定土地之「總權利價值」。倘無法區分各筆之地租及權利價值者，得以同一收件號受理收件。（內政部 89 年 9 月 26 日台內中地字第 8980748 號函）

參、計收規費

申辦土地及建物登記，應依土地法之規定繳納或免納登記費、書狀費、工本費、閱覽費，除網路申請土地登記之登記規費，得於登記機關收件前完成網路計費及繳費或於收件後繳納外，於申請登記收件後繳納，登記費未滿新臺幣 1 元者，不予計收。（土地登記規則第 45 條、第 46 條第 1 項、第 47 條、第 70 條之 6）故申請人未依登記程序繳納登記規費，依土地登記規則第 56 條第 4 款規定，應通知補正，逾期不繳納者，即予駁回登記之申請。（土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款）其計收標準，因登記種類或權利價值而有所不同，分述如下：

一、登記費

（一）土地總登記：應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。（土地法第 65 條）

（二）土地所有權第一次登記：以該土地依平均地權條例施行細則第 25 條第 1 項規定補辦規定地價時之申報地價為準，計收登記費千分之二。（土地法第 65 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 1 點）

（三）建物所有權第一次登記：應由權利人按建物權利價值，繳納登記費千分之二。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：（土地法第 65 條、土地登記規則第 48 條、第 84 條）

1、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。

2、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。（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）

3、申辦區分所有建物第一次登記所附使用執照列有工程造價者，其需就各區分所有建物分別計收規費時，應以工程造價之總價除以使用執照所列建物總面積，所得之單位工程造價，乘以建物勘測面積計算之。但建物使用執照附表已載有各區分所有建物之面積及造價者，得逕依其所列造價計收登記費。（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 2 點）

4、申辦建物所有權第一次登記，如係使用執照上各區分所有建物全部一次申請登記者,依其使用執照所列工程造價之總價計收登記費。至於各區分所有建物應分擔之登記費，由申請人或代理人自行分算,其分算標準得按使用執照所列建物面積或勘測面積計算。（土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第 3 點）

5、區分所有建物未能依第 3 點規定全部一次申請登記者，除申請人得檢附全體起造人協議分算之各區分所有建物工程造價分算表依法計收登記費外,仍應依第 2 點規定計收登記費。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 4 點）

（四）土地權利變更登記：按土地權利變更登記之登記費，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納。其核計標準，除法令另有規定外，依下列規定辦理：（土地法第 76 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點）

1、所有權移轉登記，以申報地價、稅捐機關核定繳（免）納契稅之價值為準。

2、典權設定登記，以權利價值、稅捐機關核定之繳（免）納契稅之價值為準。

3、繼承登記，土地以申報地價；建物以稅捐機關核定繳（免）納遺產稅之價值為準,無核定價值者,依房屋稅核課價值為準。

4、無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期申報地價或房屋稅現值為準；無當期申報地價者，以土地權利變更之日最近一期之申報地價為準。

5、共有物分割登記，以分割後各自取得部分之申報地價、稅捐機關核定之繳（免）納契稅之價值計收。

6、經法院拍賣之土地，以權利移轉證明書上之日期當期申報地價為準。但經當事人舉證拍定日非權利移轉證明書上之日期者，以拍定日當期申報地價為準。其拍定價額低於申報地價者，以拍定價額為準，至於法院拍賣之建物，依其向稅捐單位申報之契稅價計收登記費。

7、信託移轉登記，以信託或信託內容變更契約書所載權利價值為準；非以契約書為登記原因證明文件者，以當事人自行於申請書填寫之權利價值為準。

（五）他項權利設定登記：按權利價值千分之一繳納登記費。如有權利價值為實物、非現行通用貨幣或價值不明者,應依下列規定辦理：（土地法第 76 條）

1、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。（土地登記規則第 49 條第 1 項）

2、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。（土地登記規則第 49 條第 2 項）

3、前 2 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 1 年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以 7 年計算之價值標準計收登記費。（土地登記規則第 49 條第 3 項）

4、申請人已於契約書內填寫明確之權利價值者，應依土地法第 76 條規定以該權利價值千分之一計收規費。

（六）他項權利內容變更登記：除權利價值增加部分依增加之權利價值千分之一繳納登記費外，免納登記費（土地法第 76 條）。

（七）申辦預為抵押權登記，得以契約書內之權利價值為登記費之計收標準。（內政部 92 年 6 月 6 日內授中辦地字第 0920008589 號函）

（八）申請未登記土地時效取得所有權登記，應依土地法第 65 條繳納千分之二登記費。（內政部 90 年 1 月 16 日台內地字第 8918054 號函）

（九）下列登記，免繳納登記費：1、因土地重劃之變更登記。2、更正登記。3、消滅登記。4、塗銷登記。5、更名登記。6、住址變更登記。7、標示變更登記。8、限制登記。（土地法第 78 條）

（十）土地登記，應依土地法規定繳納登記費。登記費未滿新臺幣 1 元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：

1、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。

2、抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。

3、權利書狀補（換）給登記。

4、管理人登記及其變更登記。

5、其他法律規定免納。（土地登記規則第 46 條）

（十一）公司法人申辦合併、收購及分割等登記免納登記費之規定，除依金融機構合併法第 17 條、第 18 條（修正後為第 13 條、第 14 條）、存款保險條例第 37 條、金融資產證券化條例第 38 條、金融控股公司法第 28 條或依其他法律規定免納登記費(但書狀費仍需繳納）外，餘均應依土地法規定繳納登記規費。（內政

部 97 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0970722810 號函）

（十二）金融機構經主管機關許可合併者，其存續機構或新設機構於申請對消滅機構所有不動產、應登記之動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理登記，免繳納登記規費。（金融機構合併法第 13 條）

（十三）金融機構概括承受或概括讓與者及外國金融機構與本國金融機構合併、概括承受或概括讓與者，免繳納登記規費。（金融機構合併法第 14 條）

（十四）過渡銀行依存款保險條例第 30 條規定承受停業要保機構之營業、資產及負債時，於申請對停業要保機構所有不動產、應登記之動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理登記，免繳納登記規費。（存款保險條例第 37 條）

（十五）依金融資產證券化條例規定申請核准或申報生效之資產信託證券化計畫所為之資產移轉，有關不動產、不動產抵押權、應登記之動產及各項擔保物權之變更登記，得憑主管機關之證明向登記主管機關申請辦理登記，免繳納登記規費。（金融資產證券化條例第 38 條）

（十六）金融機構經主管機關許可轉換為金融控股公司或其子公司者，辦理所有不動產、應登記之動產、各項擔保物權及智慧財產權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理，免繳納登記規費。（金融控股公司法第 28 條）

（十七）檢察署辦理罰金執行案件就受刑人遺產執行囑辦繼承登記，免繳納登記費。（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 6 點）

（十八）依土地法第 12 條規定、撤銷徵收發還土地或持憑法院和解筆錄確認買賣契約無效，所為之回復所有權登記，免繳納登記費。（內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函、88 年 3 月 26 日台內地字第 8803315 號函、90 年 1 月 16 日台內中地字第 9080224 號函）

（十九）存續金融機構繼受消滅金融機構之信託財產，申辦受託人變更登記，適用金融機構合併法第 13 條之規定，免繳納登記費。（內政部 94 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0940052122 號函）

（二十）金融機構申請經主管機關許可概括承受或概括讓與之抵押權移轉登記，免繳納登記費。（內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723801 號函）

（二十一）土地或建物登記名義人倘以載有外來人口新式統一證號（1 碼英文＋9 碼數字）文件申請統一編號更正登記，依土地法第 78 條及土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 7 點第 1 款規定，

免收登記費及書狀費（內政部 109 年 12 月 22 日台內地字第 10902774651 號函）。

(二十二)新北市政府工務局及所屬機關為公務所需申辦所有權為新北市有、國有及其他機關土地之面積測量、分割及鑑界，及經新北市不動產糾紛調處委員會調處登記，免徵登記、測量規費。(新北市政府地政局 106 年 6 月 21 日新北地測字第 1061170060 號函、新北市政府工務局 106 年 6 月 16 日新北工養字第 1063636361 號函)

(二十三)新北市政府各機關學校列管購買已逾 15 年未完成產權移轉登記土地，於繼承人連件辦理繼承登記及贈與登記為本市有時，免予計收登記費。（新北市政府 110 年 5 月 12 日新北府財產字第 1100901640 號函）

(二十四)各級政府囑託辦理公地撥用，不論有償撥用或無償撥用，如所有權或他項權利之權屬未發生變動，非屬土地法第 76 條土地權利變更登記情形，無需繳納登記費(內政部 112 年 4 月 13 日台內地字第 1120261964 號函)

二、書狀費

土地所有權狀、建築改良物所有權狀及他項權利證明書，每張新臺幣 80 元。（土地法第 67 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準）

三、工本費（土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準）

（一）書狀工本費：聲請換給或補給權利書狀者或聲請分割登記，就新編地號另發權利書狀者，每張新臺幣 80 元。但因行政機關之行政措施所為之更正、變更或依權責逕為變更申請登記（如行政區域調整而辦理住址、門牌變更登記、依土地法第 69 條所為之更正登記、實施地籍圖重測、逕為分割及土地重劃所為之標示變更登記），或原住民回復傳統姓名(不包括第一次換發後再申請補發)，致需繕發新權利書狀者及其他法令另有規定者，免繳納書狀工本費。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 1 款及第 4 款、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 7 點、規費法第 3 條、第 13 條、內政部 83 年 4 月 20 日台內地字第 8304841 號函、85 年 4 月 27 日台內地字第 8574637 號函）

（二）登記（簿）謄本或節本工本費：人工影印，每張 5 元；電腦列印，每張 20 元；電腦列印人工登記簿謄本，每張 5 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 2 款）

（三）地籍圖謄本工本費：人工影印，每張 15 元；人工描繪，每筆 40 元；電腦列印，每張 20 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 2 款）

（四）登記聲請書及其附件影印工本費：每張 10 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 3 款）

（五）列印地籍總歸戶資料：每張新臺幣 20 元。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條第 1 項第 2 款）

（六）土地建物異動清冊影印工本費：每張 5 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 2 款）

（七）各項查詢畫面列印工本費：每張 20 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 2 款）

（八）各類登記專簿影印工本費：每張 10 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 3 款）

四、閱覽費(土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準)

（一）地籍圖之藍曬圖或複製圖閱覽費：每幅 10 元，限時 20 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 5 款）

（二）電子處理之地籍資料（含土地資料及地籍圖）到所閱覽費：每筆（棟）20 元，限時 5 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 6 款）

（三）電子處理之地籍資料電傳資訊閱覽費：每人每筆(棟)10 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 6 款）

（四）歸戶查詢閱覽費：每次 45 元，限時 10 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 6 款）

（五）地籍總歸戶閱覽費：每筆(棟)每 10 分鐘新臺幣 20 元，不足 10 分鐘者，以 10 分鐘計。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條第 1 項第 1 款）

（六）地籍異動索引查詢閱覽費：每筆（棟）10 元，限時 3 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 6 款）

（七）各類登記專簿閱覽、抄錄或攝影閱覽費：每案 75 元，限時 20 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 3 款）

（八）民眾親至登記機關（或以網路查詢方式）申請以建物門牌查詢地建號，倘因故無法查得所需資料者，無須繳納相關之查詢閱覽費用。（內政部 93 年 1 月 28 日內授中辦地字第 0930000873 號函）

五、其他

（一）申請地籍總歸戶資料，每次繳納使用費新臺幣 400 元。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條第 1 項）

（二）申請以磁性媒體轉錄地籍總歸戶資料之資訊費：每錄新臺幣 1 元。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條第 1 項第 3 款）

（三）所有權人、他項權利人或管理人無國民身分證統一編號或統一編號者，經登記機關依中央主管機關規定方式賦與編號者，登記機關得經申請提供與其姓名或名稱及住址同一者之地籍資料。申請

地籍總歸戶資料，每次繳納使用費為新臺幣250元。（地籍總歸戶實施辦法第9條之1、第12條第2項）

肆、逾期登記罰鍰

一、土地權利變更登記，應於土地權利變更後1個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，6個月內為之。聲請逾期者，每逾1個月得處應納登記費額1倍之罰鍰。但最高不得超過20倍。（土地法第73條）

二、已辦妥公同共有繼承登記後，再就遺產協議分割，申辦分別所有登記時，如逾期辦理登記，仍應繳納登記費罰鍰。（內政部89年1月21日台內中地字第8925914號函）

三、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。但因逾期繳納與土地登記有關之稅費，其處滯納金罰鍰之期間，非不能歸責於申請人，計收登記規費罰鍰時不能扣除。（土地登記規則第50條第2項、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第9點）

四、有關土地法第73條規定逾期申請登記所計收之罰鍰，經函准法務部98年11月27日法律字第0980046887號函釋，係就行為人違反應於一定期限內為聲請之義務所為裁罰性不利處分，其本質應屬行政罰，依行政罰法第1條規定，登記罰鍰除優先適用土地法規定外，餘未規定者應適用行政罰法之規定。登記權利人逾期仍不繳納罰鍰時，登記機關應依行政執行法規定移送行政執行處執行。（內政部99年1月26日內授中辦地字第0990723661號令）

五、登記罰鍰作業規定如下：（內政部99年1月26日內授中辦地字第0990723661號令、99年10月7日內授中辦地字第0990725617號函、100年2月15日內授中辦地字第1000041451號函、100年4月7日內授中辦地字第1000724148號令）

（一）登記罰鍰裁處之對象及程序：依行政罰法第3條及第44條規定，登記機關為逾期申辦登記罰鍰之裁處時，應以違反登記義務之行為人為對象，並作成裁處書及為送達。

（二）登記罰鍰之減輕或免罰：

1、依行政罰法第9條規定，行為人受行政處罰應依年齡或辨識能力而為不罰或減輕，因土地法規並無因受罰人之年齡或其精神狀態不同而為不罰或減輕，或就行為人之法定代理人之代理行為有違反行政法之義務仍須加以處罰另予規定，故登記罰鍰仍應適用上開行政罰法規定辦理。

2、參照最高法院90年12月份第2次庭長法官聯席會議決議，行政罰鍰係國家為確保行政秩序之維持，對於違規之行為人所

為之財產上制裁，而違規行為之行政法上責任，性質上不得作為繼承之對象，故原繼承人對於遲延登記而應課處罰鍰之責任應因其死亡而歸於消滅，無由將該責任轉由其再轉繼承人負擔。是登記機關受理逾期申辦繼承登記案件，如涉有再轉繼承時，應由登記機關個別考量可歸責於繼承人及再轉繼承人之情形，分別計收罰鍰，至已死亡之原繼承人應課處之登記罰鍰，不再予計收。

3、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 20 倍。

4、法院准許債權人代位申請至其向登記機關申請繼承登記之期間，宜視繼承人有否因此無法申請繼承登記判斷，予以扣除。

5、同一登記案件有數申請人因逾期申請登記應處以罰鍰時，應分別計算各申請人應納之罰鍰，涉有不罰或減輕處罰情形時，處理方式如下：

（1）登記申請人有行政罰法第 9 條第 1 項及第 3 項不予處罰之情形者，應不得列為登記罰鍰之裁處對象。

（2）登記申請人有行政罰法第 9 條第 2 項及第 4 項規定得減輕處罰者，應就其原應負擔之罰鍰減輕二分之一。

（3）繼承登記有再轉繼承情形者，已死亡之原繼承人延遲時間不予計算，故再轉繼承人未逾期申請者，不列為登記罰鍰之裁處對象；其仍逾期申請者，自原繼承人死亡之時起，按其逾期月數計算罰鍰。

（4）罰鍰有不罰或減輕情事者，應於裁處書之「裁罰應繳金額」欄內註明減少金額及理由。

（三）登記申請案之代理人得否為裁處書之受送達人，依民法第 103 條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，爰應視該代理人之權限有無包含代為接受及轉處該裁處書而定。

（四）登記罰鍰之裁處權時效起算時點：土地法第 73 條第 2 項規定，申請人逾期未申請登記而違反行政法上義務之行為，至其申請登記前，該違法行為仍繼續中，其登記義務未被免除，需俟申請登記時該繼續行為才結束。故登記罰鍰之裁處權時效起算時點應自申請人履行登記義務時開始起算，亦即登記機關受理申請登記之時。

（五）登記罰鍰裁處之舉證責任：登記案件有逾期申請之情事，申請人縱非故意，亦有應注意且能注意而不注意之過失責任。倘逾期申

請登記係因其他申請人怠於會同申請所致，並提出證明文件者，應由登記機關就具體個案事實，本於職權依行政罰法第 7 條規定辦理。

（六）同一登記案件有數申請人時，應由全體申請人共同負擔全部罰鍰：依土地法第 73 條及第 76 條規定登記罰鍰總數額不得逾申請不動產標的申報地價或權利價值千分之二十之意旨，同一登記案件有數申請人因逾期申請登記處以罰鍰時，應由全體申請人共同負擔全部罰鍰，並對個別行為人分算罰鍰，作成裁處書後分別送達。

（七）同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，應先就應納登記費額依下列方式分算各申請人應納之登記費額後，再依其逾期月數計算各自應繳之罰鍰：

1、依法由權利人單獨申請之登記，按各權利人取得不動產之權利價值比例分算；取得之物權為公同共有權利者，除成立公同共有關係之法律未規定或契約未約定公同共有不動產之潛在應有部分，應推定為均等外，按各權利人之潛在應有部分分算罰鍰。

2、依法應由權利人及義務人會同申請之登記，應先由權利人及義務人各負擔罰鍰二分之一，再按權利人及義務人各自取得或處分之權利價值比例分算罰鍰。

（八）登記罰鍰之裁處，應以登記申請人提出申請登記當時之責任能力為認定標準，惟其於違法行為期間責任能力如有變動，則得自申請登記時點往前計算，區分核計各責任能力期間應負之罰鍰。（內政部 104 年 4 月 1 日內授中辦地字第 1040410324 號函、104 年 6 月 23 日內授中辦地字第 1041305286 號函）

六、考量行政成本及執行效益，依土地法第 73 條規定逾期申請登記計收之罰鍰倘不足新臺幣 500 元者，得予免罰。（新北市政府地政局 108 年 1 月 9 日新北府地籍字第 1080037664 號函）

七、逾期申請土地權利變更登記者，罰鍰計算方式如下：（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點）

（一）法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第 48 條規定計算其終止日。

（二）可扣除期間之計算：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期及查欠稅費期間，及行政爭訟期間，得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證

明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳（免）納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間 4 天。

（三）罰鍰之起算：逾法定登記期限未超過 1 個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過 1 個月者，始計收登記費罰鍰。

（四）罰鍰之裁處送達：同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，由全體登記申請人共同負擔全部罰鍰，登記機關應對各別行為人分算罰鍰作成裁處書並分別送達。

（五）駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算：應依前 4 款規定重新核算，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 20 倍。

八、本市受理轄內不動產登記案件，於計算登記罰鍰時，應將新冠肺炎第 3 級以上警戒之期間（即 110 年 5 月 15 日起至 110 年 7 月 26 日），列入計收土地登記罰鍰可扣除之期間。（新北市政府地政局 110 年 5 月 20 日新北地籍字第 1100975367 號函）

九、土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售該土地者，處應納登記費 20 倍以下之罰鍰。（平均地權條例第 81 條）

十、土地買賣未辦竣權利移轉登記前，承買人再行出售該土地時，其罰鍰之計徵如下：（平均地權條例第 81 條補充規定第 5 點）

（一）自當事人訂立買賣契約之日起 2 個月內再行出售者，處應納登記費 1 倍之罰鍰，逾 2 個月者，每逾 1 個月加處 1 倍，以至 20 倍為限。

（二）前款登記費之計算，以當事人訂定買賣契約之日該土地之當期申報地價為準。

十一、申請預為抵押權登記，該性質上為「預先的」、「暫時的」登記，須待不動產完成時抵押權始成立，故免核課罰鍰。（內政部 91 年 9 月 25 日台內中地字第 0910013861 號函）

十二、信託不以登記為生效要件，僅係對抗第三人之要件，其與土地法第 72 條及民法第 758 條、第 759 條規定，土地權利變更，非經登記不生效力或不得處分之情形有別，故信託登記尚無期限申請之規定，自不生逾期登記罰鍰問題。(內政部 98 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0980041817 號函)

十三、分期繳納行政罰鍰情形

受處分人有下列情形之一者，目的業務主管機關得依受處分人之申請，檢具申請書及相關證明文件釋明其理由後，酌情核准分期繳納罰鍰金額：(新北市政府各機關受理申請分期繳納行政罰鍰案件處理原則第 2 點)

（一）受處分人依其經濟狀況，確有困難無法一次繳納罰鍰。

（二）因天災或其他不可抗力事件致受處分人遭受重大財產損失，確有困難無法一次繳納罰鍰。

（三）不符前 2 款規定，惟確有繳納意願且經目的業務主管機關同意者。

伍、規費及罰鍰之退還：

一、已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於 10 年內請求退還之：(一)登記經申請撤回。(二)登記經依法駁回。(三)其他依法令應予退還。（土地登記規則第 51 條第 1 項）

二、申請人於 10 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。（土地登記規則第 51 條第 2 項）

三、登記案件經駁回後 10 年內重新申請者，已繳之登記費及書狀費准予援用；若係多次被駁回，均在前次駁回後 10 年內重新申請登記者，其已繳之登記費及書狀費亦准予援用。申請退費，應於最後一次駁回後 10 年內為之。（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 10 點）

四、已繳之登記費罰鍰，除法令另有規定外，不得申請退還。（土地登記規則第 52 條第 1 項）

五、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 20 倍。（土地登記規則 52 條第 2 項）

六、登記規費屬溢繳者，登記機關應主動辦理內部簽核退費作業，並通知申請人攜帶規費收據正本、身分證件領取之。（新北市政府地政局所屬各地政事務所辦理退還規費作業要點第 3 點、第 4 點）

陸、審查

一、審查四要素

「人」：為享受權利負擔義務之主體，有自然人與法人之分，自然人又有行為能力人、限制行為能力人及無行為能力人之分；法人則有社團法人、財團法人與依特別法成立法人之分，由於「人」之不同，其涉及之法令規定亦有差別，登記審查作業上首應注意「人」之要素。

「時」：發生登記原因之法律行為或法律事實，由於發生之時間不同，適用法令亦有差別，新法令公布時應注意其法律行為發生時期及適用之日期與內容。以繼承登記為例，繼承開始於臺灣光復之前、之後者，其法令適用即有差別。

「事」：指請求登記事項而言，依現行法令規定，登記事項之種類為土地建物標示、所有權與他項權利，當事人請求登記之事項為

何，登記審查作業時應先予明瞭，以便研析適用之法令。

「物」：按應登記之物，雖僅包括土地與建築物 2 種，但由於土地利用上管理使用之法令規定致使「物」趨向於複雜，例如土地有都市計畫區與非都市計畫區之分，有耕地、非耕地之分，由於土地性質之不同，法令適用上亦有差別，登記審查作業應掌握不動產之性質，始得為正確之處分。

二、審查事項

（一）管轄權之有無：

請求登記之事項與請求登記之物是否屬於登記機關管轄。

（二）申請書表格式及填寫是否完整：

登記申請書表格式及填寫方法，現行法令皆有明定，申請人所提出者是否符合規定應予審查。

（三）登記規費、罰鍰之複核：

申請登記應繳納登記規費及罰鍰，核算規費人員計算是否正確，審查人員應予複核。

（四）繳（免）稅費證明文件之查核：

申請登記案件檢附之繳（免）稅費證明文件是否齊全，其申請登記土地之標示與繳稅之土地標示是否相符，並應注意查欠稅情形與當期稅費開徵之日期。

（五）權利書狀是否提出：

審查申請登記應檢附之權利書狀是否依規定提出。

（六）書表所填不動產標示及權利事項與登記簿記載之核對：

登記申請書與登記原因證明文件所列之不動產標示及權利事項或範圍，應與登記簿之記載情形相符，審查人員應詳予核對。

（七）登記簿有無限制登記：

1、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。（土地登記規則第 141 條第 1 項）

2、依消費者債務清理條例第 87 條第 1、2 項規定辦理清算註記登記之訴訟標的，除債務人因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於清算登記前已取得不動產物權者，得依法院通知登記為債務人所有外，禁止移轉及設定負擔。(內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函)

（八）登記簿有無其他註記：

應注意有關公告徵收、重劃差額地價未繳清、農舍興建滿 5 年始得移轉、大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權或地上權，於登記完畢後 3 年內不得移轉或辦理不動產所有權或地上權移轉之

預告登記及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、分割及設定負擔等之註記。(土地法第 232 條第 1 項、土地徵收條例施行細則第 24 條、平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項、農業發展條例第 18 條、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 7 條、土地登記規則第 70 條等)

（九）登記義務人對土地權利處分權之有無：

申請登記義務人對申請登記之土地有無處分權及處分權之行使是否符合規定，於審查時皆應予注意。

（十）登記申請人行為能力之有無：

登記申請能力準用民法行為能力之規定，登記申請人是否具有行為能力應予審查。

（十一）登記權利人權利能力之有無：

人為享受權利負擔義務之主體，登記申請書所載之權利人是否具有人格，即有無權利能力，應予審查。

（十二）登記義務人或當事人認諾意思之確定：

對於登記義務人認諾意思之認定，除登記義務人或當事人親自到場，經登記人員核符後同時簽證者外，亦得檢附登記原因發生日期前 1 年以後核發之印鑑證明，或登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證，或依法由地政士簽證，或使用於土地所在地登記機關設置之土地登記印鑑。（土地登記規則第 40 條、第 41 條）

（十三）須承諾或簽註之有無：

依法令規定須第三人承諾、同意之事項或由申請人自行簽註之事項，其承諾、同意或簽註之文件是否完備應予審核。

（十四）代理權限之審核：

1、委託他人代理申辦土地登記，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任關係者，則毋庸另附委託書。（土地登記規則第 37 條）

2、外國公司在台代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之分公司設立（變更）登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及外國公司（變更）登記表，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。(申請土地登記應附文件法令補充規定第27點)

（十五）配合法令應附文件之有無：

其他有關特別法上所規定土地登記應附之證明文件是否檢附齊

全應予審查，如平等互惠證明文件、土地分區使用證明、建物使用執照等。

三、審查程序

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。（土地登記規則第 55 條第 1 項）

四、審查結果之處理

（一）審查無誤之案件：

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。（土地登記規則第 55 條第 2 項）

（二）審查發現文件欠缺或有瑕疵之案件應通知補正。（土地登記規則第 56 條）

（三）代理人代理申請土地登記過程中，檢具之相關資料，如有書寫錯誤或遺漏等不可歸責於申請人之事由，於代理人具結，並由登記機關查核屬實，且無涉及權利義務等利害關係時，得由代理人逕行改正其內容，勿須要求申請人另行認章。(內政部 96 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0960726908 號函)

（四）新北市各地政事務所辦理土地登記申請案簡化補正作業要點：

1、登記機關受理各類土地、建物登記申請案件，於審查時發現申請書寫錯誤、遺漏，依土地登記規則第 56 條第 3 款規定應通知補正。惟為簡政便民如其申請書填寫之錯誤或遺漏應予補正之事項，不影響當事人及第三人權益者，得由登記機關逕為改正，無需通知補正。

2、登記清冊有下列情形時，得由審查人員以紅筆逕為訂正：

（1）不動產標示以重測前或改編前地、建號填寫者。

（2）土地已逕為分割，仍以分割前地、建號及面積填寫者。

（3）建物門牌因整編或行政區域調整而須逕為辦理門牌變更者。

3、契約書有下列情形時，得由審查人員以紅筆逕為訂正：

（1）訂立契約人之出生日期、住所填寫與所附身分證明文件不符者。

（2）土地已逕為分割但仍以分割前地號及面積填寫者。

（3）建物門牌因整編或行政區域調整而須逕為辦理門牌變更者。

（4）建物建號或基地號以重測前或改編前建、地號填寫者。

（五）審查結果發現有土地登記規則第 57 條之情事者，應以書面敘明理由及法令依據駁回登記之申請。

（六）審查發生法令疑義之案件：

申請登記案件經審查後發生法令執行疑義時，可報送上級地政機關釋示，惟於案件請示中發生土地法第 75 條之 1 之情事時，仍應改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並將原登記申請案件予以駁回。

柒、公告

一、公告期間之計算

（一）期間以日計算者，其始日不計算在內。（行政程序法第 48 條第 2 項）

（二）期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日。（行政程序法第 48 條第 4 項）

（三）期間之末日為星期六者，以星期日之次日（星期一）為期間末日。（法務部 92 年 4 月 8 日法律字第 0920011784 號函）

（四）參照民法第 121 條第 1 項規定：「以日、星期、月或年定期間者，以期間末日之終止，為期間之終止」，在執行上應以該期間最後一日之午夜 12 時為期間之終止點。（內政部 80 年 5 月 14 日台內地字第 921463 號函）

二、公告期間計算範例

（一）始日不計算（翌日不論為一般上班日或星期假日，均只始日不計入而已）：建物所有權第一次登記案件，應公告 15 日，假設在 104 年 3 月 19 日（星期四）公告，則應自 3 月 20 日起算（3 月為 31 日），算足 15 日，以 4 月 3 日為公告期間之末日。

（二）期間之末日為星期六、星期日、國定假日或其他休息日者：建物所有權第一次登記案件應公告 15 日，假設在 104 年 3 月 20 日（星期五）公告，則應自 3 月 21 日起算，算足 15 日，原應以 4 月 4 日（星期六）為公告末日。但因適逢例假日，4 月 5 日又是星期日，則公告期間之末日應為 4 月 6 日午夜 12 時。

三、公告之登記案件類別、期間

（一）申請土地總登記案件，經審查證明無誤者應即公告，公告期間為 15 日。（土地登記規則第 72 條）

（二）申請建物所有權第一次登記案件，經審查證明無誤應即公告，公告期間為 15 日。（土地登記規則第 72 條、第 84 條）

（三）總登記期限無主土地之公告，公告期間不得少於 30 日。（土地法第 57 條、第 58 條）

（四）未辦繼承土地或建築改良物於每年 4 月 1 日公告，公告期間為 3 個月。（未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 5

點）

（五）逾總登記期限補辦無主土地公告，公告期間不得少於 3 個月。（逾總登記期限無人申請登記土地處理原則第 4 點）

（六）土地總登記後，因主張時效完成申請時效取得地上權、農育權及不動產役權登記，經審查證明無誤應即公告，公告期間為 30 日。（土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 13 點）

（七）申請土地所有權狀或他項權利證明書補給之公告，公告期間為 30 日。（土地登記規則第 155 條）

（八）土地權利人聲請土地權利移轉或消滅等變更登記，不能提出原權利書狀時，應由權利人自行填具切結書、或於登記聲請書備註欄，敘明其為原權利人及權利書狀滅失之事實原因，如有不實願負法律責任，地政機關於接受申請後，應依土地法第 79 條規定公告 30 日，俟公告期滿無人提出異議，再行辦理權利變更登記，除非有必要，無需先行補給原權利書狀。（內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函）

（九）土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：（土地登記規則第 67 條）

1、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。

2、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。

3、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。

4、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。

5、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。

6、合於土地登記規則第 35 條第 1 款至第 5 款、第 9 款、第 12 款及第 13 款情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。（詳第一章第八節參、權利書狀）

（十）下列登記項目，於登記完畢時，得免公告註銷原權利書狀：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。（土地登記規則第 67 條第 6 款、內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613004 號公告）

（十一）登記機關依地籍清理條例規定受理申請登記，經審查無誤者，除依同條例第 19 條至第 26 條（神明會土地）及第 34 條至第

39 條（寺廟或宗教團體土地）規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告 3 個月。（地籍清理條例第 8 條）

（十二）標售土地之得標人依標售條件繳清價款，或向金融機構申請貸款，完成核貸程序後，由直轄市或縣（市）主管機關發給產權移轉證明書，並囑託登記機關辦理塗銷標售註記。得標人得持前項產權移轉證明書，單獨向登記機關申請權利移轉登記，原權利書狀於登記完畢時公告註銷。(地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 17 條第 1 項、第 2 項)

四、公告揭示之處所

（一）登記機關對審查無誤之登記案件，應於主管登記機關之公告處所為之。（土地登記規則第 73 條）

（二）未辦繼承登記土地及建築改良物之公告應揭示於下列公告處所：

1、土地所在地登記機關。

2、土地所在地鄉(鎮、市、區)公所。

3、土地登記簿所載被繼承人住所及其死亡時戶籍所在地之鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處。但無從查明或住所地為國外者，不在此限。

（未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 6 點）

（三）依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款、第 8 條、第 14 條第 3 項、15 條第 2 項、第 27 條至第 30 條、第 31 條之 1 第 3 項、第 36 條第 1 項及第 38 條第 1 項所定之公告，應揭示於下列之公告處所：（地籍清理條例施行細則第 5 條）

1、直轄市或縣(市)主管機關。

2、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處。

3、土地所在地登記機關。

4、土地登記簿所載土地權利人住所地之鄉（鎮、市、區）公所。但無從查明或住所地為國外者，不在此限。

直轄市或縣(市)主管機關認有必要時，得於其他適當處所同時揭示公告。但公告效力之發生以前項所為之公告為準。依第 1 項各款所為之公告，自最後公告機關將公告事項張貼於公告處所之翌日起發生公告效力。

（四）地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 4 條第 6 款及第 6 條之公告，應張貼於直轄市或縣(市)主管機關、土地所在地鄉(鎮、市、區）公所、登記機關及村（里）辦公處所之公告處所。（地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 7 條）

（五）登記機關受理內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建築執照建築完成之區分所有建物地下層申請登記為專有

部分，為免權利關係人爭議，應由地政機關會同建築管理機關勘查使用現況與竣工平面圖是否相符，並依民法等相關法規審認其究為共有部分或專有部分，經依法審認無誤辦理公告時之公告處所，應一併於申請登記建物所在地之明顯處或(村)里辦公處所揭示，該公告文件效力之發生仍以揭示於登記機關公告處所之公告為準。(內政部101年3月27日內授中辦地字第1016650490號函、101年9月20日台內地字第1010303637號令)

五、公告應載明之事項

（一）依土地登記規則第72條規定之公告應載明下列事項：1、申請登記為所有權人或他項權利人姓名、住址。2、土地標示及權利範圍。3、公告起訖日期。4、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。（土地登記規則第73條）

（二）依地籍清理條例第8條、第14條第3項、第15條第2項、第27條至第30條、第31條之1第3項、第36條第1項及第38條第1項規定之公告，應載明下列事項：1、公告事由。2、法令依據。3、公告起訖日期。4、土地標示、登記名義人姓名或名稱、權利種類及範圍。5、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。6、公告期滿無人提出異議之法律效果。7、其他依法令規定應公告之事項。

地籍清理條例第14條第3項及第15條第2項規定之公告，免予記載前項第4款之登記名義人之姓名或名稱。但應於同款所載事項外，併予載明原登記名義人及權利人之姓名或名稱。部分繼承人依本條例第14條第4項或第15條第3項規定申請發給土地價金者，並應載明其應繼分。第30條第1項規定之公告，於第1項第4款所載事項外，併予載明債權人之姓名或名稱。第36條第1項及第38條第1項規定之公告，於第1項第4款所載事項外，併予載明寺廟或法人名稱與所在地、負責人或代表人之姓名及住所。（地籍清理條例施行細則第11條）

六、重新公告

土地總登記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15日。（土地登記規則第74條）

七、異議處理

（一）一般案件異議之處理：

1、土地權利關係人於公告期間內，如有異議得附具證明文件以書面向登記機關提出。因異議而生土地權利爭執時，登記機關應於公告期滿後，依土地法第59條第2項規定予以調處。(土地法第59條、土地登記規則第75條)

2、申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間,土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時,如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件,因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執,不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據,仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處;倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時,應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。(時效取得地上權登記審查要點第 15 點)

3、依地籍清理條例申請登記，土地權利關係人於公告期間內以書面向該管登記機關提出異議，並應檢附證明文件；經該管登記機關審查屬土地權利爭執者，應移送直轄市或縣(市)主管機關調處。直轄市或縣(市)主管機關為前項之調處時，準用土地法第 34 條之 2 規定，進行調處。不服調處者，得於收受調處結果通知次日起 30 日內，向管轄法院提起訴訟；屆期未提起訴訟者，依原調處結果辦理。(地籍清理條例第 9 條、第 20 條)

4、經權利變換之土地及建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後,通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。(都市更新條例第 64 條)

(二)補發書狀異議之處理

書狀補發登記公告期間，如有異議並檢附原書狀者，應將原補發書狀之申請案件予以駁回。(土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款)

(三)不動產糾紛調處之程序、申請書及調處記錄格式：(詳直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法,以下簡稱本辦法)

1、不動產糾紛案件，除本辦法第 2 條第 2 款、第 3 款、第 9 款至第 25 款之不動產糾紛案件得由該管登記機關或直轄市、縣(市)政府主動移送調處外,當事人一造應具備下列文件向土地所在地之直轄市、縣(市)政府申請，並按對造及權利關係人人數，提出繕本：(1)申請書。(2)申請人之身分證明文件。(3)委託他人代為申請時，應檢附委託書。但申請書已載明委任關係者，免附。(4)爭議要點及調處建議方案。(5)其他依法令規定應提出之文件。(直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 13 條)

2、當事人依本辦法第 18 條試行協議未成立或任何一造經 2 次通知不到場者,本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見,予以裁處,作成調處結果。申請調處之案件,已向登記機關申請登記者,應依調處結果,就申請登記案件為准駁之處分。調處結果,應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果,應於接到通知後 15 日內,以對造人為被告,訴請法院審理,並應於訴請法院審理之日起 3 日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣(市)政府,逾期不起訴或經法院駁回或撤回其訴者,經當事人檢具相關證明文件,以書面陳報該管直轄市、縣(市)政府者,依調處結果辦理。(直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 19 條)

3、當事人持憑調處紀錄為申請登記時,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。調處結果,涉及對價或補償者,於申請登記時,應提出已受領或已提存之證明文件,並於申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤,由申請人自負法律責任,並簽名。當事人之一不服調處結果,於本辦法第 19 條規定期間內訴請法院審理者,登記機關應駁回登記申請案。(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)

4、調處申請書及調處紀錄表之格式(詳拾參、附表)。

捌、涉及私權爭執

一、意義:係指申請土地登記案件送經該管地政機關收件,審查結果認為申請登記之土地權利尚有爭執而言。(內政部 70 年 7 月 30 日台內地字第 26083 號函)

(一)登記案件尚未送請登記機關收件,土地所有權人提出聲明者,無土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定之適用。惟該聲明或請求因係請求登記機關為特定作為或不作為,非屬應登記事項,登記機關對其內容尚無需加註於地籍資料中,對該聲明或請求之內容,應予適當重視,並依相關法令規定妥為答復,登記機關於答復登記名義人之聲明書或存證信函之公函未發文前應予列管。(內政部 85 年 1 月 29 日台內地字第 8575935 號函)

(二)登記案件尚未送請登記機關收件,民眾以書面提出聲明或請求者應予列管,內政部 85 年 1 月 29 日台內地字第 8575935 號函釋有案,是各地所接獲民眾聲明異議時,應於機關收文後,即就系爭標的於地政系統辦理管制作業,以免發生發文前已有相關登記案件收件卻未予配合處理之情形,另考量公文郵遞時間,應於公文

結案 1 週後，始註銷該管制資料。(新北市政府地政局 101 年 11 月 15 日土地登記法令研商小組會議決議參照)

（三）涉及私權爭執：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。(土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款）。

二、下列案件認定屬涉及私權爭執應予駁回

（一）土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款（修正後為第 57 條第 1 項第 3 款）所謂「涉及私權爭執」範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者均包括在內，故在申請所有權登記之場合，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請登記之場合，苟有人對申請人取得地上權權利正當否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。（最高行政法院 81 年 9 月 3 日判字第 1796 號判例）

（二）申請時效取得地上權登記，於收件後公告前土地權利關係人以書面或檢附有關訴訟文件提出異議，經登記機關審查結果涉及私權爭執者。（時效取得地上權登記審查要點第 13 點）

（三）申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。（時效取得地上權登記審查要點第 15 點、內政部 82 年 9 月 10 日台內地字第 8280871 號函）

（四）權利人及義務人會同申請土地、建物移轉、設定登記，於收件後登記完畢前，當事人之一方以雙方意見不一致發生糾紛，以書面提出異議者。(土地登記規則第 57 條)

（五）優先購買權人有爭執者：

1、部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出賣共有土地或建築改良物申請移轉登記時，出賣人依「土地法第 34 條之 1 執行要點」第 9 點第 1 款規定，附具切結書或於登記申請書適當欄簽註「依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。」字樣;通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查，他共有人於收件

後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，經審查結果其切結或簽註不實，優先購買權人依法並未視為已放棄優先購買權者。

2、共有人依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定出賣其應有部分申請移轉登記時，出賣人依土地登記規則第 97 條第 1 項規定，附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用於登記申請書適當欄記明之方式，他共有人於收件後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，經審查結果其切結或簽註不實，優先購買權人依法並未視為已放棄優先購買權者。

3、申請人依土地法第 104 條規定申請土地、建物買賣移轉登記時，出賣人於登記申請書適當欄簽註「本案土地確無出租，如有不實願負法律責任」或「本案建物出賣人與基地主間並無租賃關係，如有不實出賣人願負法律責任」字樣，於收件後登記完畢前，優先購買權人提出租約主張優先購買權者。

4、申請人申請耕地買賣移轉登記，並由出賣人於登記申請書適當欄簽註「本案土地確無出租，如有不實願負法律責任」字樣，於收件後登記完畢前，優先購買權人提出租約主張優先購買權者。

5、申請人依土地法第 104 條規定申請買賣移轉登記，檢附依規定通知之證明文件，而優先購買權人接到出賣通知逾時不表示，其優先權視為放棄者，經出賣人於登記申請書適當欄簽註「本案確經出賣人依土地法第104條第2項規定通知優先購買權人未依限表示優先購買，依該條項規定視為放棄，如有不實，出賣人願負法律責任」字樣，於收件後登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議，經審查上述簽註不實者。

6、申請人依耕地三七五減租條例第 15 條規定申請耕地買賣移轉登記，檢附依規定通知之證明文件，而優先購買權人接到出賣通知逾時不表示，其優先權視為放棄者，經出賣人於申請書適當欄簽註「本案確經出賣人依耕地三七五減租條例第 15 條規定通知優先購買權人未依限表示優先購買，依該條規定視為放棄，如有不實，出賣人願負法律責任」字樣，於收件後登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議，經審查上述簽註不實者。

7、申請人申請農地重劃條例第 5 條重劃區內耕地買賣移轉登記，檢附依規定通知該條第 1 款出租耕地承租人之證明文件，而優先購買權人接到出賣通知逾時不表示，其優先權視為放棄

者，經出賣人於申請書適當欄簽註「本案確經出賣人依規定通知農地重劃條例第 5 條第 1 款優先購買權人，未依限表示優先購買，依規定視為放棄，如有不實，出賣人願負法律責任」字樣，於收件後登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議，經審查上述簽註不實者。(內政部 71 年 3 月 19 日台內地字第 70578 號函)

8、申請人申請農地重劃條例第 5 條重劃區內耕地買賣移轉登記，其優先購買權人非該條第 1 款者，經出賣人附具切結書或於申請書適當欄簽註「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，共有土地現耕之他共有人或毗連耕地之現耕所有權人於收件後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，經查結果其切結或簽註不實優先購買權人依法未視為已放棄優先購買權者。

（六）申請人申請繼承移轉登記，於收件後登記完畢前，被遺漏之合法繼承人以書面提出異議主張繼承權者。

（七）申請人檢具遺囑申請繼承移轉登記，於收件後登記完畢前其他合法繼承人對遺囑之真偽有爭執或主張遺囑之內容違反民法有關特留分規定者。

（八）申請人檢具法院確定判決、訴訟上之和解或調解筆錄單獨申請移轉登記，於收件後登記完畢前，確定判決、訴訟上之和解或調解之他當事人以權利人未履行對待給付提出異議者。

（九）共有耕地自耕保留部分於交換移轉登記處理過程中，登記名義人申請設定或處分土地權利者。

（十）決算期未屆至之最高限額抵押權經抵押權人提出足資證明債權額確定證明文件與受讓人申辦抵押權移轉登記，經債務人以書面或檢附有關訴訟文件提出債權額依法尚未確定，請求暫緩辦理移轉登記者。（內政部 75 年 8 月 7 日台內地字第 432546 號函、79 年 1 月 25 日台內地字第 763995 號函）

（十一）權利人、義務人雙方訂立書面契約依法公證或認證，登記義務人於申請登記前死亡，經權利人依土地登記規則第 102 條單獨申請登記，於登記程序中義務人之合法繼承人提出異議者。

三、非屬涉及私權爭執應予駁回情形：據以申請登記之民事調解有無效或得撤銷之原因者，除由當事人向法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴，由法院審理裁判外，登記機關並無審查權，且土地登記規則第 57 條所規定之爭執，如經司法機關判決確定時，登記機關即應依據該確定判決審查，為申請登記准駁之處分。(內政部 109 年 8 月 21 日台內地字第 1090131922 號函)。

玖、登錄及校對

一、登記期限及處理順序

（一）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。（土地登記規則第 61 條）

（二）登記之先後，關係私人之權益至鉅，故登記之次序，原則上應依收件號數之次序辦理。收件號數在後者不得提前辦理登記。但依據法律規定得提前登記者，如法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分及破產登記，或其他機關依法律規定囑託登記機關辦理禁止處分登記，雖收件號數在一般移轉登記之收件號數之後，仍應即依土地法第 75 條之 1 及土地登記規則第 138 條規定辦理，不受收件先後順序之限制。

（三）同時受理依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之全部買賣及部分共有人之贈與移轉登記案件，應依土地登記規則第 61 條第 1 項規定之收件順序處理。（新北市政府地政局 100 年 1 月 21 日北地籍字第 1000069772 號函）

二、登記事項

（一）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。其餘應視其內容及性質分別登記於登記簿中之標示部、所有權部或他項權利部。（土地登記規則第 63 條）

（二）權利人為 2 人以上時，應將全部權利人分別予以登載。義務人為 2 人以上時，亦同。（土地登記規則第 64 條）

三、登錄、校對及蓋章

土地權利經登記機關依土地登記規則登記於登記簿，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。（土地登記規則第 6 條）

拾、繕發書狀

一、繕註權利書狀

（一）土地權利於登記完畢後，除權利書狀所載內容未變更、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：1、

建物所有權第一次登記。2、共有物分割登記，於標示分割登記完畢。3、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；換領前得免繕發。（土地登記規則第 65 條）

（二）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，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。（土地登記規則第 66 條）

（三）非法定停車空間或攤位，得比照土地登記規則第 66 條規定依申請人之申請分別發給權利書狀。(內政部 98 年 4 月 6 日內授中辦地字第 0980724151 號令)

二、校對權利書狀：繕狀完畢後，應由校對人員校對之。

三、權利書狀用印：校對完畢之權利書狀，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，發給權利人。（土地登記規則第 25 條）

四、通知

由權利人單獨申請者，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。（二）法院、行政執行處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。義務人為 2 人以上時，應分別通知之。（土地登記規則第 69 條）

五、領狀及發還文件

權利書狀經用印或加註完畢後，應由申請人領回。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。（土地登記規則第 68 條）

拾壹、異動整理

土地登記完畢後，應即辦理地籍統計，並將登記結果於登記完畢 10 日內通知稅捐機關，以釐正稅籍。(土地登記規則第 53 條、平均地權條例施行細則第 26 條)

拾貳、歸檔

一、土地登記完畢後，除應發還申請人之文件外，應將申請書、登記原因證明文件，或其副本、影本及應註銷之原權利書狀等予以整理歸檔。

二、辦理信託登記案件，於登記完畢後，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。(土地登記規則第 132 條第 1 項)

三、辦理使用管理登記及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，於登記完畢後，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。(土地登記規則第 155 條之 3)

拾參、附表

一、不動產糾紛調處申請書

二、不動產糾紛調處紀錄表

收件日期	年　月　日	收件字號	字第　　號	調處費用	元	收件者章	

不動產糾紛調處申請書

受文機關	縣市　政府（地政局處）

稱謂	姓名	出生年月日	國民身分證統一編號	住所										電話	簽章
				縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓		
申請人															
對造人															
權利關係人															

不動產標的	鄉鎮市區	段	小段	地（建）號	地目	面積（平方公尺）		所有權人	權利範圍	備註

委任關係	□本件不動產糾紛調處之申請，委託　　代理。	委任認章	
	□本件不動產糾紛調處之到場調處，委託　　代理。		

切結事項	□本件不動產糾紛案，確未訴請法院裁判及未向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解屬實。 □本件不動產糾紛案，確經向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解不成立屬實。	切結認章	

調處事由	申請人因與對造人為　　事件申請調處。
爭議要點及調處建議方案	
附繳證件	
中　　華　　民　　國　　年　　月　　日	

附註：1.提出調處申請書時，申請人、對造人暨權利關係人欄，請詳細填寫最新資料，並按對造人及權利關係人人數提出繕本。

2.申請人或對造人為無行為能力人或限制行為能力人者，應記明其法定代理人。

3.當事人如有「法定代理人」或「委任代理人」，應於稱謂「當事人」一欄下記明之；如兼有兩者，均應記明。

4.委任關係欄，請於勾選之委任事項下填寫代理人姓名，並由委任雙方於該委託事項下之委任認章欄分別認章。

5.「爭議要點及調處建議方案」欄，應摘要記明兩造爭議之情形及希望達成調處目的之建議方案。

○○縣市政府（地政處）不動產糾紛調處紀錄表

一、調處事由：為　　年　　月　　日　　字第　　號　　案土地糾紛依法予以調處。
二、時間：中華民國　　年　　月　　日（星期　）　午　　時　　分
三、地點：
四、主席：　　記錄：
五、出席委員：
六、列席單位及人員：
　申請人：
　對造人：
　權利關係人：
七、當事人意見：
　申請人：
　對造人：
　八、調處結果：
本調處紀錄當場朗讀後，由當事人及調處委員簽名或蓋章
申請人：
對造人：
主席：
調處委員：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附註：1.不服調處結果者，應於接到本調處紀錄後15日內，以對造人為被告，訴請司法機關處理，並應於訴請司法機關處理之日起3日內將訴狀繕本送本府（處），逾期不起訴者，依調處結果辦理之。
2.第7項「當事人意見」，調處委員會得視實際需要情形予以記載。
3.本調處案如非以其協議為調處結果者，其調處紀錄當場朗讀後申請人暨對造人得不簽章。

第十節　登記錯誤、遺漏或虛偽之損害賠償

壹、賠償責任之歸屬

土地法第 68 條第 1 項規定，因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由地政機關負損害賠償責任，但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。又同法第 70 條第 2 項規定地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致，由該登記人員償還，撥歸登記儲金。

貳、賠償經費之來源

為顧慮損害賠償事件發生，地政機關限於經費預算無法應付而影響登記制度之精神，土地法第 70 條第 1 項規定，地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備同法第 68 條所定賠償之用。

參、賠償價值之標準

土地法第 68 條第 2 項規定，損害賠償之價值不得超過損害時之價值，即不論受損害人是否於損害之當時請求賠償，其賠償之價值，以不超過損害當時之價值為標準。

肆、損害賠償請求之核定

土地或建物權利關係人依土地法第 68 條規定為損害賠償之請求時應報請縣市地政機關核定之。

伍、拒絕賠償之救濟

損害賠償之請求，如經地政機關拒絕時依土地法第 71 條規定，受害人得向司法機關起訴，以資救濟。

陸、賠償請求時效

土地法對於登記錯誤損害賠償請求權之時效並無明文規定，爰參照國家賠償法第 8 條規定，自請求權人知有損害時起因 2 年間不行使而消滅，自損害發生時起逾 5 年者亦同。

第十一節　土地登記案之訴願、行政訴訟及答辯

土地登記規則第 57 條第 2 項規定：「申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願」。又依訴願法第 58 條規定：「訴願人應繕具訴願書經由原行政處分機關向訴願管轄機關提起訴願。原行政處分機關對於前項訴願應先行重新審查原處分是否合法妥當，其認訴願為有理由者，得自行撤銷或變更原行政處分，並陳報訴願管轄機關。原行政處分機關不依訴願人之請求撤銷或變更原行政處分者，應儘速附具答辯書，並將必要之關係文件，送於訴願管轄機關。原行政處分機關檢卷答辯時，應將前項答辯書抄送訴願人。」，因此，地政事務所於人民提起訴願而不依訴願人之請求撤銷或變更原行政處分時，應依行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第 6 條規定於 20 日內予以答辯。受理訴願機關應就訴願事件作成決定，訴願人如不服決定，得於決定書送達之次日起 2 個月內向高等行政法院提起行政訴訟。登記申請案有關之訴願、行政訴訟及答辯說明如下：

壹、訴願

一、訴願要件

訴願之要件，係指何種事件具有何種情形始得提起訴願之謂。「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」、「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，亦得提起訴願。」分別為訴願法第 1 條及第 2 條第 1 項所明定，土地登記申請人對於地政事務所之行政處分，認為違法或不當致損害其權利或利益者，或其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，均得提起訴願。

二、訴願之管轄機關

有關訴願之管轄機關已於訴願法第 4 條至第 12 條詳述其規定，土地登記申請人不服地政事務所行政處分時，應向直轄市、縣(市)政府提出訴願。另依訴願法第 61 條規定，訴願人誤向訴願管轄機關或原行政處分機關以外之機關作不服原行政處分之表示者，視為自始向訴願管轄機關提起訴願。收受之機關應於 10 日內將該事件移送於原行政處分機關，並通知訴願人。

三、訴願之期限

（一）訴願之期限，係指人民之訴願應於一定期間內提起管轄機關始應予以受理。逾期即不得訴願，如逾期仍提起訴願者，受理訴願機關得以程序駁回其訴願（即毋庸書具實體理由駁回）。此一期間為「法定期限」，除有訴願法第 15 條、第 16 條及第 17 條規定之

情形外，原則上不因當事人之意思而予以延長或縮短。故土地登記申請人得提起訴願之期限為自地政事務所行政處分送達或公告期滿之次日起 30 日內提起之。（訴願法第 14 條）

（二）訴願人因天災或其他不應歸責於己之事由，致遲誤訴願法第 14 條之訴願期間者，於其原因消滅後 10 日內，得以書面敘明理由向受理訴願機關申請回復原狀。但遲誤訴願期間已逾 1 年者，不得為之。申請回復原狀，應同時補行期間內應為之訴願行為。（訴願法第 15 條）

（三）訴願人不在受理訴願機關所在地居住者，計算法定期間，應扣除其在途期間。但有訴願代理人住居受理訴願機關所在地，得為期間內應為之訴願行為者，不在此限。（訴願法第 16 條第 1 項）

（四）期間之計算，除法律另有規定外，依民法之規定。因此期限之末日為星期日、紀念日或其他休假日者，以其休息日之次日代之。（訴願法第 17 條、民法第 122 條）。

四、訴願書之內容

（一）訴願應具訴願書，載明下列事項，由訴願人或代理人簽名或蓋章：（訴願法第 56 條）

1、訴願人姓名、出生年月日、住、居所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、住、居所。

2、有訴願代理人者，其姓名、出生年月日、住、居所、身分證明文件字號。

3、原行政處分機關。

4、訴願請求事項。

5、訴願之事實及理由。

6、收受或知悉行政處分之年、月、日。

7、受理訴願之機關。

8、證據。其為文書者，應添具繕本或影本。

9、年、月、日。

（二）訴願應附原行政處分書影本。

（三）依訴願法第 2 條第 1 項規定提起訴願者，同法第 56 條第 1 項第 3 款、第 6 款所列事項，載明應為行政處分之機關、提出申請之年、月、日，並附原申請書之影本及受理申請機關收受證明。

（四）又訴願人為無行為能力人或限制行為能力人時，應由其法定代理人代理訴願，始稱適格。

五、答辯書之格式(詳參、附件)

原處分之登記機關接獲訴願書後應儘速書具答辯書連同必要之關係文

件，送於訴願管轄機關，並將答辯書抄送訴願人。惟如該登記機關認為訴願確有理由者，得自行撤銷或變更原行政處分，並陳報訴願管轄機關。（訴願法第 58 條參照）

六、答辯內容：答辯時，應視訴願案內容分別以程序或實體答辯。

（一）程序答辯：凡訴願案之提起訴願人非土地登記申請人或地政事務所之行政行為非行政處分或提起訴願時已逾訴願期限、該訴願案非屬該地政事務所管轄者等情形，均以「程序答辯」駁回其訴願即可，毋庸實體答辯。

（二）實體答辯：土地登記申請人認為地政事務所之行政處分有違法或不當，而地政事務所就此方面答辯者。

貳、行政訴訟

一、行政訴訟主要類型

（一）撤銷訴訟:人民請求排除限制其自由或權利之不利益行政處分者，得依法提起撤銷訴訟。（行政訴訟法第 4 條）

（二）課予義務訴訟:人民向行政機關請求作成授予其利益之行政處分者，得依法提起課予義務訴訟，又依請求內容可分為怠為處分之課予義務訴訟及駁回處分之課予義務訴訟。（行政訴訟法第 5 條）

（三）確認訴訟:請求確認行政處分無效、確認公法上法律關係成立或不成立或確認已執行而無回復原狀可能之行政處分或已消滅之行政處分為違法者，得依法提起確認訴訟。（行政訴訟法第 6 條）

（四）一般給付訴訟:人民與中央或地方機關因公法上原因發生財產上之給付，或請求作成行政處分以外之其他非財產上之給付，及因公法上契約發生之給付，均得依法提起一般給付訴訟。（行政訴訟法第 8 條）

二、行政訴訟要件

（一）一般實體判決要件:原告之訴，有下列各款情形之一者，行政法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應先定期間命補正：

1. 訴訟事件不屬行政訴訟審判權，不能依法移送。
2. 訴訟事件不屬受訴行政法院管轄而不能請求指定管轄，亦不能為移送訴訟之裁定。
3. 原告或被告無當事人能力。
4. 原告或被告未由合法之法定代理人、代表人或管理人為訴訟行為。
5. 由訴訟代理人起訴，而其代理權有欠缺。
6. 起訴逾越法定期限。

7. 當事人就已向行政法院或其他審判權之法院起訴之事件，於訴訟繫屬中就同一事件更行起訴。

8. 本案經終局判決後撤回其訴，復提起同一之訴。

9. 訴訟標的為確定判決或和解之效力所及。

10. 起訴不合程式或不備其他要件。(行政訴訟法第 107 條)

(二) 特別實體判決要件:

1、撤銷訴訟之要件:

人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾三個月不為決定，或延長訴願決定期間逾二個月不為決定者，得向行政法院提起撤銷訴訟。

逾越權限或濫用權力之行政處分，以違法論。

訴願人以外之利害關係人，認為第一項訴願決定，損害其權利或法律上之利益者，得向行政法院提起撤銷訴訟。(行政訴訟法第 4 條)

2、請求應為行政處分之訴訟:

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

人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。(行政訴訟法第 5 條)

3、確認訴訟之要件:

確認行政處分無效及確認公法上法律關係成立或不成立之訴訟，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。其確認已執行而無回復原狀可能之行政處分或已消滅之行政處分為違法之訴訟，亦同。

確認行政處分無效之訴訟，須已向原處分機關請求確認其無效未被允許，或經請求後於三十日內不為確答者，始得提起之。

確認訴訟，於原告得提起或可得提起撤銷訴訟、課予義務訴訟或一般給付訴訟者，不得提起之。但確認行政處分無效之訴訟，不在此限。

應提起撤銷訴訟、課予義務訴訟，誤為提起確認行政處分無效之訴訟，其未經訴願程序者，行政法院應以裁定將該事件移送於訴願管轄機關，並以行政法院收受訴狀之時，視為提起訴

願。(行政訴訟法第 6 條)

4、給付訴訟之要件:

人民與中央或地方機關間,因公法上原因發生財產上之給付或請求作成行政處分以外之其他非財產上之給付,得提起給付訴訟。因公法上契約發生之給付,亦同。

前項給付訴訟之裁判,以行政處分應否撤銷為據者,應於依第 4 條第 1 項或第三項提起撤銷訴訟時,併為請求。原告未為請求者,審判長應告以得為請求。(行政訴訟法第 8 條)

三、訴訟之提起期間:

(一)行政訴訟法第 4 條及第 5 條訴訟之提起,除本法別有規定外,應於訴願決定書送達後二個月之不變期間內為之。但訴願人以外之利害關係人知悉在後者,自知悉時起算。(行政訴訟法 106 條)

(二)行政訴訟法第 4 條及第 5 條之訴訟,自訴願決定書送達後,已逾三年者,不得提起。(行政訴訟法 106 條)

(三)不經訴願程序即得提起第 4 條或第 5 條第 2 項之訴訟者,應於行政處分達到或公告後二個月之不變期間內為之。(行政訴訟法 106 條)

(四)不經訴願程序即得提起第 5 條第 1 項之訴訟者,於應作為期間屆滿後,始得為之。但於期間屆滿後,已逾三年者,不得提起。(行政訴訟法 106 條)

四、行政訴訟管轄機關

(一)對於公法人之訴訟,由其公務所所在地之行政法院管轄。其以公法人之機關為被告時,由該機關所在地之行政法院管轄。(行政訴訟法 13 條)。

(二)因不動產徵收、徵用或撥用之訴訟,專屬不動產所在地之行政法院管轄,其他有關不動產之公法上權利或法律關係涉訟者,得由不動產所在地之行政法院管轄。(行政訴訟法 15 條)。

五、訴狀之內容

起訴,以訴狀表明下列各款事項,提出於行政法院為之:

(一)當事人。

(二)起訴之聲明。

(三)訴訟標的及其原因事實。

訴狀內宜記載適用程序上有關事項、證據方法及其他準備言詞辯論之事項;其經訴願程序者,並附具決定書。(行政訴訟法第 105 條)

六、訴願決定撤銷原行政處分

(一)訴願決定撤銷原行政處分並發回原處分機關另為處分之案件,原行政處分機關應於指定之期間內為適法之處分或處理;未指定期間者,應

於2個月內為之。屆期未辦結者，得簽報機關首長准予延長1次，並以二個月為限。(新北市政府訴願決定撤銷原行政處分案件處理及管制作業要點第3點)

(二)前項應為處分或處理之期間，依下列方法計算之：(新北市政府訴願決定撤銷原行政處分案件處理及管制作業要點第4點)

1、本府訴願決定書達到原行政處分機關之次日起算。

2、原訴願人另行補送資料者，自補送資料之次日起算。

3、訴願決定部分撤銷、部分駁回或部分不受理之案件，駁回或不受理部分提起行政訴訟，經高等行政法院調卷者，自原卷送還原行政處分機關之次日起算。

4、非因過失致遲誤期間者，於其原因消滅後次日起算。

(三)訴願決定撤銷原行政處分並發回原行政處分機關另為處分之案件，原行政處分機關辦結後 30 日內，應依新北市政府訴願決定撤銷原行政處分並發回原行政處分機關另為處分案件處理表，填報該個案處理情形及未來就同類案件之通案改進措施，連同相關資料影本送新北市政府法制局，憑以解除追蹤。(新北市政府訴願決定撤銷原行政處分案件處理及管制作業要點第5點)

(四)訴願決定撤銷原行政處分而未命原行政處分機關另為處分之案件，原行政處分機關應於 30 日內，依新北市政府訴願決定撤銷原行政處分案件處理表，填報未來就同類案件之通案改進措施，連同相關資料送新北市政府法制局，憑以解除追蹤。(新北市政府訴願決定撤銷原行政處分案件處理及管制作業要點第6點)

參、相關書表格式

一、訴願答辯書

二、行政訴訟答辯狀

三、新北市政府訴願決定撤銷原行政處分並發回原行政處分機關另為處分案件處理表

四、新北市政府訴願決定撤銷原行政處分案件處理表

一、○○市（縣）○○地政事務所訴願答辯書

訴願人：　　住（居）所：

【法定代理人】：　　住（居）所：

【代表人】：　　住（居）所：

【訴願代理人】：　　住（居）所：

原行政處分機關：　　住（居）所：

答辯機關：　　住（居）所：

上訴願人因○○○○○事件不服本所○年○月○日○字第○○○號函所為之行政處分，提起訴願，謹依法答辯如下：

（一）事實

（二）理由

程序部分：

實體部分：

綜上所陳，訴願人之訴願為無理由，爰依訴願法第 58 條第 3 項規定檢同原處分案卷(檔案：○○○)乙宗，謹請察核予以駁回。

此致

○○市（縣）政府　公鑒

附件：（檢送有關案卷）

答辯機關：○○市（縣）○○地政事務所

代表人：

中　　華　　民　　國　　○　　年　　○　　月　　○　　日

備註：【】內所載之人，無則免列。

二、行政訴訟答辯狀

案號：

總收文號：

訴訟標的：

原告：　　住（居）所：

【法定代理人】：　　住（居）所：

【訴訟代理人】：　　住（居）所：

被告（答辯機關）：　　住（居）所：

代表人：　　住（居）所：

（一）訴之聲明：

1、駁回原告之訴及其假執行之聲請。

2、訴訟費用由原告負擔。

3、如受不利之判決，願供擔保免予假執行。

（二）答辯事實理由：

程序部分：

實體部分：

證物名稱及件數：（檢送有關案卷）

謹狀

○○○○法院　公鑒

具狀人：

撰狀人：

中　華　民　國　○　年　○　月　○　日

備註：【】內所載之人，無則免列。

新北市政府訴願決定撤銷原行政處分並發回原行政處分機關另為處分案件處理表

新北市政府 決定書日期案號	
決定書達到 原行政處分機關日期	
訴願人	
案類	
相關法條	
案由	
訴願決定要旨	
分析檢討	
個案辦結日期	
個案辦理情形	
通案改進措施	
原行政處分機關承辦單位	
承辦人	
備註	

新北市政府訴願決定撤銷原行政處分案件處理表

新北市政府決定書日期案號	
決定書達到原行政處分機關日期	
訴願人	
案類	
相關法條	
案由	
訴願決定要旨	
分析檢討	
通案改進措施	
原行政處分機關承辦單位	
承辦人	
備註	

第十二節　土地登記有關稅費

申請土地登記，除應依法繳納各種登記規費外，並應視各種登記之性質，繳納有關稅費後，始得據以辦理登記，否則登記機關應退回補正後再行辦理。茲將登記有關賦稅分述如後：

壹、土地增值稅

一、為實施漲價歸公，土地所有權人於申報地價後之土地自然漲價，於土地所有權移轉或設定典權時，應徵收土地增值稅，但政府出售或依法贈與之公有土地、接受捐贈之私有土地、私人捐贈供興辦社會福利事業使用之土地及因繼承而移轉者，免徵土地增值稅。（平均地權條例第 35 條、35 條之 1、第 36 條）

二、被徵收之土地，免徵其土地增值稅。依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按公告土地現值之價格售與需地機關者，準用前項規定。經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。（平均地權條例第 42 條）

三、土地所有權移轉時，權利人及義務人應於訂定契約之日起 30 日內共同向稅捐機關申報其土地移轉現值，權利人單獨申請者，由權利人申報之，土地增值稅繳納後再向登記機關申請移轉登記。（平均地權條例第 47 條、第 50 條）

四、共有土地經共有物分割後各人所取得之土地價值，與依原持分比例所算得之價值相等時，免徵土地增值稅。但其價值不等時，應向取得之土地價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。（平均地權條例施行細則第 65 條）

五、受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依信託法第 35 條第 1 項規定轉為其自有土地時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。（土地稅法第 5 條之 2）

六、土地為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：（土地稅法第 28 條之 3）

（一）因信託行為成立，委託人與受託人間。

（二）信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。

（三）信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。

（四）因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。

（五）因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

貳、契稅

一、不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權時，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。（契稅條例第 2 條）

二、以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應由歸屬權利人估價立契，依契稅條例第 16 條規定之期限申報繳納贈與契稅。（契稅條例第 7 條之 1）

三、不動產為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵契稅：（契稅條例第 14 條之 1）

（一）因信託行為成立，委託人與受託人間。

（二）信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。

（三）信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。

（四）因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。

（五）因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

四、納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與、分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起 30 日，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。（契稅條例第 16 條）

五、凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記。（契稅條例第 23 條）

參、遺產稅

一、凡經常居住中華民國境內之中華民國國民死亡時遺有財產者，應就其在中華民國境內境外全部遺產，課徵遺產稅。經常居住中華民國境外之中華民國國民，及非中華民國國民，死亡時在中華民國境內遺有財產者，應就其在中華民國境內之遺產，課徵遺產稅。（遺產及贈與稅法第 1 條）

二、因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時，其信託財產應依遺產及贈與稅法規定，課徵遺產稅。（遺產及贈與稅法第 3 條之 2 第 1 項）

三、遺產稅未繳清前，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記。但依遺產及贈與稅法第 41 條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書者，不在此限。（遺產及贈與稅法第 8 條）

四、被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起 6 個月

內，向戶籍所在地主管稽徵機關申報遺產稅。（遺產及贈與稅法第 23 條）

五、地政機關於辦理遺產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書，或不計入遺產總額證明書，或同意移轉證明書之副本，其不能繳附者，不得逕為移轉登記。（遺產及贈與稅法第 42 條）

六、繼承人為 2 人以上時，經部分繼承人按其法定應繼分繳納部分遺產稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，為辦理不動產之公同共有繼承登記，得申請主管稽徵機關核發同意移轉證明書。（遺產及贈與稅法第 41 條之 1）

肆、贈與稅

一、凡經常居住中華民國境內之中華民國國民，就其在中華民國境內或境外之財產為贈與者，應依法課徵贈與稅。經常居住中華民國境外之中華民國國民，及非中華民國國民，就其在中華民國境內之財產為贈與者，應依法課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法第 3 條）

二、贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記。但依遺產及贈與稅法第 41 條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書或不計入贈與總額證明書者，不在此限。（遺產及贈與稅法第 8 條）

三、地政機關於辦理贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書、或核定免稅證明書、或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本，其不能繳附者，不得逕為移轉登記。（遺產及贈與稅法第 42 條）

四、財產之移轉具有下列各款情形之一者，以贈與論，依法課徵贈與稅：

（一）在請求權時效內無償免除或承擔債務者，其免除或承擔之債務。

（二）以顯著不相當之代價，讓與財產，免除或承擔債務者，其差額部分。

（三）以自己之資金，無償為他人購買財產者，其資金。但該財產為不動產者，其不動產。

（四）因顯著不相當之代價出資為他人購置財產者，其出資與代價之差額部份。

（五）限制行為能力人或無行為能力人所購置之財產，視為法定代理人或監護人之贈與。但能證明支付之款項屬於購買人所有者，不在此限。

（六）二親等以內親屬間財產之買賣。但能提出支付價款之確實證明者，且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得

者，不在此限。（遺產及贈與稅法第 5 條）

五、信託財產於下列各款信託關係人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅：（遺產及贈與稅法第 5 條之 2）

（一）因信託行為成立，委託人與受託人間。

（二）信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。

（三）信託關係存續中，受託人依信託本旨交付信託財產，受託人與受益人間。

（四）因信託關係消滅，委託人與受託人間或受託人與受益人間。

（五）因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

六、除遺產及贈與稅法第 20 條所規定之贈與外，贈與人在 1 年內贈與他人之財產總額超過贈與稅免稅額時，應於超過免稅額之贈與行為發生後 30 日內，向主管稽徵機關申報贈與稅。（遺產及贈與稅法第 24 條）

伍、印花稅

一、設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立向主管機關申請物權登記之契據每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。（印花稅法第 5 條、第 7 條）

二、以不動產為信託財產之信託契約書，如敘明信託關係消滅時，信託財產應移轉於委託人以外之歸屬權利人者，已兼具買賣、讓售不動產契據性質，應於書立後交付或使用時貼用印花稅票。（財政部 90 年 5 月 4 日台財稅字第 900450432 號函）

三、納稅義務人持法院判決及判決確定證明書辦理不動產移轉登記，該項憑證既非經雙方當事人之意思表示一致而書立，尚不具有契約性質，應非屬印花稅法規定之課徵範圍。法院作成之調解筆錄暨鄉、鎮、市公所調解委員會調解書，同係基於雙方當事人達成協議而書立，應屬具有契約性質之憑據，如經當事人持憑向主管機關辦理物權登記，核屬代替典賣、讓受及分割不動產契據使用，仍應依法貼用印花稅票。惟土地經辦理移轉登記後，交易雙方當事人經鄉鎮市公所調解委員會調解同意恢復登記歸還原所有權人，該調解書非屬印花稅法第 5 條規定性質之契據，應非屬印花稅之課稅範圍。（財政部 88 年 9 月 20 日台財稅第 881944243 號函、92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號函、90 年 3 月 12 日台財稅字第 0900460234 號函）

四、申請土地登記應檢附契據申報土地增值稅、契稅、贈與稅或遺產稅者，稽徵機關自應本於權責審核該契據是否已依法繳納印花稅。按印花稅法施行細則第 14 條規定：「公務員因執行職務發覺違反本法之憑證，應依本法第 22 條規定向當地主管徵收機關舉發。」，登記機關因執行職務，發覺申請土地登記檢附之契據違反印花稅法，應依上開規定辦理。（內

政部 84 年 12 月 28 日台內地字第 8483381 號函）

五、不動產自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，繼承人所立持向地政機關申請依協議變更信託受益人及信託財產歸屬權利人登記之契據，應繳納印花稅(財政部 109 年 9 月 30 日台財稅字第 10900571570 號函)。

六、新北市政府各機關學校列管購買已逾 15 年未完成產權移轉登記土地，於繼承人連件辦理繼承登記及贈與登記為本市有時，該贈與案件於申報土地移轉現值時，於贈與契約載明「本契約書由新北市政府收執並持向地政機關辦理登記」字樣，則得依印花稅法第 6 條第 1 款規定，免繳（貼）足印花稅(票)。(新北市政府 110 年 5 月 12 日新北府財產字第 1100901640 號函）

陸、其他

一、受益範圍內之土地及其改良物公告後之移轉，除因繼承者外，應由買受人出具承諾書，願依照規定繳納未到期之工程受益費，或先將工程受益費全部繳清，始得辦理移轉登記；經查封拍賣者亦同。（工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項）

二、查封拍賣之不動產，如有欠繳或應繳未到期之工程受益費，應依照工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項規定辦理後，始得辦理移轉登記。（內政部 73 年 4 月 27 日台內營字第 220957 號函）

三、欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。（土地稅法第 51 條）

四、土地所有權移轉時，所附之土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書上應加蓋「截至○年○月○日無欠繳地價稅、田賦、及工程受益費」戳記或註明「地價稅無欠稅、工程受益費無欠費」及「承辦人員職名章」。（土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 4 點第 3 款）

五、欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。（房屋稅條例第 22 條）

六、辦理房屋移轉或設定典權登記時，各直轄市及縣（市）登記機關應確實審查契稅繳款書或免稅證明書蓋有「截至○年○月○日止無欠繳房屋稅」戳記及「主辦人職名章」後，再據以辦理登記。（內政部 90 年 8 月 7 日台內中地字第 9011883 號令）

七、地政機關於受理申辦建物移轉登記時，倘無欠繳以前年期房屋稅並於當年期房屋稅開徵前辦理移轉登記者，申請人得檢附移轉當期已繳清之房屋稅繳款書正本作為房屋稅完稅證明，免再向稽徵機關辦理查欠。（內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函）

八、每年三月一日起至六月三十日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵。（房屋稅條例第 6 條之 1 第 3 項）

九、重劃差額地價：實施重劃地區，未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。（平均地權條例第 60 條之 1、農地重劃條例第 36 條、市地重劃實施辦法第 44 條、農村社區土地重劃條例第 28 條）

十、稅捐稽徵機關於每一期田賦或地價稅或工程受益費開徵日期確定後，應將開徵日期函知地政機關。地政機關受理登記案件時，如有新一期田賦或地價稅或工程受益費業已開徵者，應通知當事人補送繳納稅費收據。（土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點）

十一、地政機關受理登記案件時，如有新一期田賦或地價稅或工程受益費業已開徵者，應通知當事人補送繳納稅費收據。其所稱「受理」應係指「收件」，故於新一期田賦、地價稅、房屋稅或工程受益費開徵日期前收件之登記案件，縱經通知補正，於開徵期間內始補正完畢，申請人亦無須再行檢附繳納稅費收據。（土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點、改制前臺北縣政府地政局 95 年 7 月 12 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

十二、農業用地因繼承或受贈取得後，五年內移轉或變更為非農業用地申請登記時，稅捐稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」戳記者，免附追繳稅款繳清證明書。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)

第二章　總登記

第一節　土地總登記

壹、意義

依法辦竣地籍測量之地區，於一定期間內就直轄市或縣(市)土地之全部所為之登記。

貳、相關規定

一、土地總登記依下列次序辦理：（土地法第 48 條）

（一）調查地籍。

（二）公布登記區及登記期限。

（三）接收文件。

（四）審查並公告。

（五）登記發給書狀並造冊。

二、每一登記區接受登記聲請之期限，不得少於 2 個月。（土地法第 49 條）

三、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。如係土地他項權利之登記，應由權利人及義務人會同申請。（土地法第 51 條、土地登記規則第 71 條）

四、逾登記期限無人聲請登記之土地，或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管市縣地政機關公告之，公告期滿無人提出異議，即為國有土地之登記。（土地法第 57 條）

五、逾總登記期限無人申請登記之土地處理原則：（行政院 62 年 3 月 4 日台 62 內字第 2860 號函、行政院 91 年 3 月 25 日院臺內字第 0910006604 號函）

（一）已完成無主土地公告及代管程序，並已登記為國有之土地，應不再受理主張權利與補辦登記。

（二）已完成無主土地公告及代管程序而尚未完成國有土地登記之土地，應由縣市政府查明於 3 個月內完成國有登記。

（三）未完成無主土地公告及代管程序而已登記為國有之土地，應查明事實擬具具體處理意見專案報請中央核定。

（四）未完成無主土地公告代管程序亦未完成所有權登記之土地，應分別依照下列規定處理：

1、日據時期土地臺帳及不動產登記簿記載國、省、縣、市、鄉鎮（含州廳街庄）有土地，該管縣市政府應會同該權屬機關切實調查，並依土地權利清理辦法及公有土地囑託登記提要規定為公有之囑託登記。

2、日據時期土地臺帳及不動產登記簿記載日人私有或「會社地」、「組合地」，顯非一般人民漏未申報之土地，應由該管縣市政府會同國有財產署切實調查,依臺灣省土地權利清理辦法及公有土地囑託登記提要等有關規定辦理。

3、日據時期土地臺帳及不動產登記簿記載日人與國人共有之土地,應由該管縣市政府會同國有財產署切實調查單獨列冊,補辦無主土地公告,並由國有財產署就日人私有部分聯繫國人所有部分申辦登記。

4、日據時期土地臺帳及不動產登記簿記載為國人私有者，亦應依法補辦無主土地公告，並於公告開始 3 個月後依法執行代管，代管期間無人申請，期滿即為國有登記，縣市政府執行代管情形應每半年報內政部備查。

（五）為加速無主土地之清理，並兼顧人民合法權益，無主土地公告及代管期間改為 1 年。

（六）代管期間人民申請登記時，經審查無誤者應隨即依土地法第 55 條規定處理。

（七）無主土地補辦登記後其在補辦登記以前之賦稅，由於情況不同，應由當地主管稽徵機關報請該直轄市、縣（市）政府根據實際使用情形分別核定徵免。

（八）原已申請尚待結案之案件一律依照上開原則處理。

參、臺灣光復後辦理之土地權利憑證繳驗與換發書狀

一、背景與法令依據

臺灣於日據時期，日本政府曾實施地籍測量與土地登記，地籍整理已具基礎。惟其所採行之土地登記制度，係契據登記制，此與我國現行法所定不同，登記之土地權利種類，亦與我國不同。

為適應當時情勢，行政院於民國 35 年 11 月 26 日第 767 次院會通過「臺灣地籍釐整辦法」（臺灣省政府 62 年 11 月 26 日府民地甲字第 3030 號令廢止）1 種，全文計 9 條，作為釐整臺灣地籍之依據。當時之臺灣行政長官公署為執行上開規定，乃於民國 36 年 5 月 2 日公布「臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」（臺灣省政府 61 年 11 月 30 日府民地甲字第 131599 號廢止）1 種，全文計 22 條，俾各縣市辦理土地權利憑證繳驗及換發書狀時，有所遵循。

二、換發權利書狀之土地權利種類

原權利名稱	現權利名稱
所有權	所有權

永　小　作　權	永佃權
地　上　權	地上權
地　役　權	地役權 (99.1.5 修正為不動產役權)
抵　當　權	抵押權
不　動　產　質　權	臨時典權 (行政院臺 40 (內) 字第 1193 號令)

三、依「土地權利憑證繳驗與換發書狀辦法」辦理之效力

土地法施行前，業經辦竣土地登記之地區，在土地法施行後，於期限內換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿者，視為已依土地法辦理土地總登記。(土地法施行法第 11 條)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

伍、公告及異議調處

詳第一章第九節柒、公告規定。

陸、公告期滿之審查

公告期滿，辦理登記前，審查人員仍應核對登記簿所編地號有無重複。

第二節　土地所有權第一次登記

壹、意義

土地總登記後未登記之土地，因地籍管理，必須編號登記時，按總登記程序辦理之登記，如新登記土地之囑託登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	土地複丈結果通知書	土地登記規則第34條	地政事務所	申請登記前應先向地政事務所申請土地複丈。
3	核准登記之證明文件	土地登記規則第34條	自行檢附	1.地方政府為都市計畫、新生地或地籍整理，得報經主管機關核准後申請之，但依國有財產法第2條第2項規定，原則上係屬國有，由財政部國有財產署或其所屬分署處申請者免附。 2.原保管或使用機關就公有土地囑託登記為國有時，僅需提出其保管或使用之證明文件，得免檢附權利證明文件。（內政部87年2月5日台內地字第8785375號函）

參、相關規定

一、公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託該管直轄市或縣（市）地政機關為之，其所有權人欄註明為國有（中華民國）、直轄市有（○○市）、縣（市）有（○○縣市）或鄉（鎮、市）有（○○鄉鎮）。（土地法第52條、內政部55年4月25日台內地字第199949號函）

二、無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有（即登

記為中華民國）。區段徵收範圍內之未登記土地，得視區段徵收開發主體分別登記為國有、省（市）有或縣（市）有，並以徵收機關或其指定機關為管理機關。（土地法第 53 條、平均地權條例施行細則第 69 條之 1）

三、逾登記期限無人聲請登記之土地，或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。（土地法第 57 條）

四、凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。（國有財產法第 2 條第 2 項）

五、土地所有權第一次登記公告期間不得少於 15 日。（土地法第 58 條）

六、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。（土地登記規則第 77 條）

七、登記機關辦理未登記土地之所有權第一次登記時，應先套繪舊地籍圖及查對相關地籍資料，必要時應洽請權責機關協助確認，以釐清該土地全部或部分是否為土地法第 12 條第 2 項規定得申請復權之土地。倘辦理標的部分屬已滅失之土地再回復原狀者，參照本章第三節參、相關規定。

八、重測發現未登記土地，辦理總登記時應依法公告，未公告即辦總登記者，應補行公告。（內政部 77 年 10 月 1 日台內地字第 641508 號函）

九、地籍圖重測時發現未經登記之土地於測量編號後，應辦理土地第一次登記。（地籍測量實施規則第 188 條第 2 項）

十、農地重劃完成後始辦理地籍整理，其未登記土地應依土地法第 53 條規定辦理登記。（內政部 76 年 2 月 3 日台內地字第 473327 號）

十一、一般性海堤堤身（含附屬設施）使用國有未登記土地，由河川局本權責依水利法、海堤管理辦法及國產法第 18 條規定，適時囑託地政機關辦理國有及管理機關登記（即登記為河川局經管之國有土地）。(財政部 109 年 5 月 15 日台財產公字第 10935003860 號、內政部 109 年 5 月 26 日台內地字第 1090119216 號函)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記完畢時，由審查人員通知測量課函報縣市政府備查，並知會相關業務課補辦編定及規定地價。

三、申請土地複丈一併申請所有權第一次登記案件，應先行繳納土地複丈費及複丈收件，俟複丈成果核定由地價課估算地價後由權利人依其權利價值繳納千分之二登記費。（土地法第 65 條）

四、因實施地籍圖重測而發現之未登記土地，應依土地法第 65 條規定繳納登

記費，惟該案於地籍圖重測計畫經費內，若已編列文具、紙張、權利書狀、登記簿用紙及登記作業費，其辦理所有權第一次登記，免再繳納登記費及權利書狀費。（內政部 91 年 2 月 25 日台內中地字第 0910003056 號函、內政部 93 年 3 月 30 日內授中辦地字第 0930004522 號函）

伍、公告及異議調處

詳第一章第九節柒、公告規定。

陸、公告期滿之審查

公告期滿無人提出異議，或經調處准予登記而當事人於接到調處通知 15 日內未訴請司法機關處理者，審查人員應再核對土地登記簿，查明有無重複地號之情事。

第三節　土地所有權回復登記

壹、意義

私有土地因天然變遷成為湖澤或可通行之水道致所有權消滅者，如其土地再行回復原狀時，原所有權人證明為其原有者，向該管地政事務所申請回復其所有權之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	土地複丈結果通知書	土地登記規則第34條	地政事務所	申請登記前應先向地政事務所申請土地複丈。
3	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
4	登記原因證明文件（原所有權之證明文件）	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.向地政事務所申請	原滅失土地所有權證明文件，如所有權狀或登記簿謄本。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、土地因天然變遷致喪失所有權者，如其土地回復原狀時，原所有權人依土地法第12條第2項及土地登記規則第27條第10款規定得申請回復其所有權。但申請登記前應先申請土地複丈，檢附複丈結果通知書及原所有權人之證明文件申辦所有權回復登記。（土地法第12條第2項、土地登記規則第27條第10款）

二、土地法第12條之回復權不包括他項權利。（內政部46年8月8日台內地字第118958號函）

三、地政機關受理民眾依土地法第12條第2項申請復權登記時，無須取得土地管理機關同意返還之證明文件,惟考量政府機關可能已有徵收補償

或協議價購(包括日據時期給價)，或浮覆土地權屬因私權爭執已有訴訟繫屬等情形,爰仍應徵詢土地管理機關是否就權屬部分表示異議,並續依相關規定辦理。(內政部 115 年 3 月 18 日台內地字第 11502614843 號函)

四、有關流失後浮覆土地所有權人或其繼承人申請回復所有權登記，其處理方式如下：

（一）流失後浮覆土地所有權人申請回復所有權登記：(內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函、98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)

1、如該浮覆土地係未經依法辦竣總登記者，應依行政院 91 年 7 月 26 日院臺內字第 0910034925 號函修正關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則第 1 點規定,補辦土地所有權第一次登記。有關公告方式、期限及逾越總登記期限，應依土地法第 2 編第 3 章各有關規定辦理。

2、如該浮覆土地係已依法登記者，則依行政院前函頒之處理原則第 3 點規定，以「回復」為登記原因，無須繳納登記費，且當事人既能證明原為其所有又有舊登記資料及相關圖籍可供參酌，無需再予公告。至原因發生日期則以水利機關於浮覆地劃出水道河川範圍時公告之日為準。

（二）原土地所有權人之繼承人申請回復所有權登記：

1、原所有權人於土地流失後死亡者，日後於該土地回復原狀時，其繼承人得依土地法第 12 條第 2 項規定主張回復其所有權。（內政部 86 年 7 月 1 日台內地字第 8606197 號函）

2、原所有權人於土地流失前死亡，其繼承人已因繼承事實而取得該土地之所有權，於該土地回復原狀時，自得主張回復其所有權。（內政部 93 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0930725826 號函）

五、關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則：（行政院 91 年 7 月 26 日院臺內字第 0910034925A 號函）

（一）土地補辦登記程序：未登記之水道地浮覆後及未登記之道路溝渠地於廢置後，當地地政機關應即依土地法規定程序，辦理土地所有權第一次登記。

（二）已由政府給價部分，第 1 點規定之各類土地，如係原由地方政府徵收或價購者，准由地方政府於辦理土地所有權第一次登記時，囑託登記為地方所有。

（三）水道浮覆地原為私有部分：水道浮覆地原屬私有者，除已由政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價）者外，於土地回復原狀時，不論係天然或人為之原因，均應准由原所有權人依土地法

第 12 條第 2 項規定申請回復其所有權。回復請求權時間以水道區域線公告後起算。

（四）道路溝渠廢置地原為私有部分：道路、溝渠廢置地原屬私有者，除已由政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價）者外，准由原所有權人於土地所有權第一次登記期間，申請為所有權登記。但因政府投資或間接施工而廢置者，得依法徵收工程受益費。

（五）地方政府計畫投資開發取得土地程序：地方政府投資開闢新水道、新道路或新溝渠，而欲取得舊水道浮覆地或舊道路溝渠廢置地之所有權者，應事先擬具計畫，報行政院核准，否則不予追認；並應於工程完竣之日起 3 個月內，將實測結果有關圖冊函送內政部及副知財政部、財政部國有財產署及其所屬分支機構，俟內政部報行政院核定後，辦理登記。

前項地方政府取得之上地，由地方政府囑託該管地政機關辦理土地所有權第一次登記。

（六）收歸國有部分其餘土地未經人民或地方政府取得所有權者，除法令另有規定外，由財政部國有財產署或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理土地所有權第一次登記，並以財政部國有財產署為管理機關。

（七）地方政府投資開闢海堤，產生未登記土地之所有權歸屬處理原則，準用第 5 點規定。

六、有關已辦滅失登記之土地已回復原狀者之認定如下：（內政部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函）

（一）所稱已辦滅失登記之土地，係指土地登記簿記載有土地滅失登記之土地（含日據時期已辦滅失登記者）。

（二）屬水道河川浮覆地之回復者，其回復範圍之認定，不論係天然或人為之原因，指河川區域土地因河川變遷或因施設河防建造物，經公告劃出河川區域（水道）治理計畫用地範圍線外之回復事實狀態；其回復之認定權責機關為水利主管機關。

（三）非屬水道河川浮覆地之回復者，除法令另有規定外，其回復之認定權責機關為地政主管機關。

（四）水道河川浮覆地之回復申請，經土地所在登記機關受理並查明申請人符合資格者，於辦理複丈時，應通知申請人及水利主管機關到場指認浮覆地範圍後據以施測。

七、有關土地法第 12 條私有土地滅失後再回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，土地管理機關辦理復權測量及土地登記機關辦理復權登記之相關規定:（內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令、內政部 115 年 3 月 18 日台內地字第 1150261484 號令）

（一）登記機關於辦理未登記土地之所有權第一次登記時，應先行套繪舊地籍圖及查對相關地籍資料，必要時並應洽請權責機關協助確認，以釐清該土地全部或部分土地是否為土地法第 12 條第 2 項規定得申請復權之土地。倘辦理之標的部分屬已滅失之土地再回復原狀者，應分別編列地號辦理土地所有權第一次測量及登記。

（二）登記機關就原已滅失再回復原狀之土地辦理國有土地所有權第一次登記時，不須主動通知原所有權人申請復權登記，但為免損害原所有權人或其繼承人主張回復所有權權益，登記機關應於該筆土地所有權部其他登記事項欄記明，以代碼「9N」登載，資料內容為：「原所有權人或其繼承人得依土地法第 12 條第 2 項規定申請回復所有權：」，登錄內容為：「本筆土地已於○○○年○○月○○日○○○○○○（依實際情形註明，如公告劃出河川區域）」。登記機關為前開註記或塗銷註記登記時，並應同時通知土地管理機關。

（三）原已滅失之土地於回復原狀且經辦竣國有土地所有權第一次登記者，原所有權人或其繼承人申請復權登記，以「回復」為登記原因，辦理復權所有權移轉登記。至復權範圍僅為已登記土地之部分時，應由復權請求權人配合土地管理機關申辦土地分割測量登記並繳納複丈費後，再辦理復權登記。

（四）共有土地滅失再回復原狀時，部分共有人於 98 年 7 月 23 日民法修正施行前已就持分土地辦竣復權登記者，登記機關應就未申請復權之部分共有人持分，依行政院頒之「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」規定，通知國有土地管理機關申辦國有登記，辦理登記時，應同時於土地所有權部其他登記事項欄記明上開(二)之文字並通知土地管理機關；98 年 7 月 23 日民法修正施行以後，部分共有人於申請復權登記者，依民法第 821 條及第 828 條第 2 項規定，應就共有物之全部為本於所有權之請求，依原滅失登記時之共有情形（分別共有或公同共有）單獨申請復權登記，無須經全體共有人同意。

八、日據時期已登記之土地，因成為河川、水道經塗銷登記，臺灣光復後土地浮覆，原所有權人未依我國法令辦理土地總登記，於該土地登記為國有後，其依民法第七百六十七條第一項規定行使物上請求權時，有消滅時效規定之適用。（最高法院民事大法庭 110 年度台上大字第 1153 號裁定要旨）

九、原已滅失之土地於回復原狀且經辦竣國有土地所有權第一次登記，倘原所有權人或其繼承人依土地法第12條第2項規定向登記機關申請復權登記，其所有權回復請求權已罹於消滅時效者，依民法第 144 條第 1 項規

定、法務部 90 年 10 月 31 日法律字第 039338 號函釋及最高法院 29 年上字第 1195 號判例意旨，消滅時效完成之效力，僅發生拒絕給付抗辯權，非使請求權當然消滅。故登記機關受理是類案件時，應徵詢國有土地管理機關表示是否同意其回復所有權，以為登記案件准駁依據。（102 年 8 月 21 日台內地字第 1020280205 號令）

十、共有人之一或其繼承人依內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令規定，將未會同申請登記之他共有人土地依滅失登記時之共有情形就共有土地全部辦竣復權登記，嗣後他共有人之繼承人證明該時他共有人業已死亡，其繼承人得檢附土地登記規則第 119 條規定之證明文件逕以「名義更正」為登記原因，將原登載死者名義更正登記為其繼承人所有，且無須繳納登記費。（內政部 100 年 4 月 1 日內授中辦地字第 1000724119 號令）

十一、私有土地回復原狀，權利未回復原所有權人前，辦理地籍圖重測之機關應於重測清冊內應註記：「本筆土地重測前為○○段○○小段○○地號，已於○○年○○月○○日劃出河川區域範圍、原所有權人或其繼承人得依土地法第 12 條第 2 項規定申請回復所有權，於回復請求權消滅時未完成前禁止處分。」。（內政部 92 年 3 月 7 日台內中地字第 0920066534 號函）

十二、市地重劃區內浮覆地，應先辦理復權後再參加重劃分配。（內政部 72 年 9 月 2 日台內地字第 178292 號函）

十三、繼承人繼承回復所有權之請求權，但上項請求權於繼承開始時尚在期待階段，應無財產上之價值，尚難謂屬遺產及贈與稅法第 4 條第 1 項所稱之財產，自無從報繳遺產稅，俟土地浮覆後，登記所有權時，應否溯及繼承開始時，認係繼承開始時之財產，現行法尚無規定，應不能擴張解釋補徵遺產稅。（財政部 68 年 11 月 16 日台財稅字第 38127 號函）

十四、登記機關對於原屬私有之土地浮覆地，未經人民或政府取得所有權者，應辦理土地所有權第一次登記，惟僅需註記原所有權人得於回復所有權時效未消滅前申請，而毋庸主動通知原所有權人得於該期間內行使權利，以利地籍管理。（內政部 101 年 3 月 6 日內授中辦地字第 1016650421 號函）

十五、有關 98 年 11 月 2 日前已辦竣第一次登記土地，經查屬土地法第 12 條所稱私有土地權消滅現已浮覆而得申請回復登記之範圍，應得依內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令釋規定於土地所有權部其他登記事項欄記明，以代碼「9N」登載。（新北市政府地政局 106 年 12 月 21 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

十六、有關申請浮覆複丈之土地如為登記簿有記載而於舊地籍圖查無地號

者（即有簿無圖），登記機關依行政程序法職權調查時，應以客觀具體證據查對浮覆標的實地位置，確認權利客體之特定性及獨立性，不得僅憑申請人指界範圍辦理施測並核發成果。（內政部 108 年 3 月 13 日台內地字第 1080014715 號函）

十七、土地法第 12 條及處理原則第 3 點所定「水道」，尚不包含「區域排水」，是水道浮覆地經公告劃出河川區域線以外者，即得依土地法第 12 條第 2 項申請回復所有權。（內政部 108 年 5 月 30 日台內地字第 1080262975 號函）

十八、直轄市或縣(市)有土地之土地管理機關，依土地法第 12 條第 2 項規定意旨返還浮覆地，倘係原所有權人或其繼承人於請求權時效內申請復權者，土地管理機關負有同意返還之義務，因其為表示同意返還，與由公有土地管理機關以其意思使其管有之公有土地權利發生變更有別，免依土地法第 25 條規定辦理。(內政部 109 年 8 月 24 日台內地字第 1090264450 號函)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費

（一）如該浮覆土地未經依法辦竣總登記者，則依「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」第 1 點規定補辦總登記。規費之計收參照第一章第九節參、計收規費規定。

（二）如該浮覆土地係已依法登記者，則依「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」第 3 點規定，以「回復」為登記原因，無須繳納登記費。（內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函）

第四節　建物所有權第一次登記

壹、意義

新建或舊有之合法建物，為確保其權屬而向該管登記機關所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（使用執照、完工證明、稅籍證明、水、電費證明、戶籍謄本、門牌編釘證明、就地整建證明等）	土地登記規則第 79 條	1.建築主管機關 2.鄉(鎮、市、區）公所 3.地方稅稽徵機關 4.電力公司、自來水公司 5.戶政事務所	1.實施建築管理後建造之建物，應附使用執照，但於民國 57 年 6 月 6 日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。 2.依規定得憑建築執照申辦建物所有權第一次登記者，其建築執照已遺失且無法補發時，得由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書，證明申辦登記之建物確與其所有已登記之建物為同一建築執照。
3	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
4	建物測量成果圖或建物標示圖(附繪建物位置圖及平面圖）	土地登記規則第 34 條、第 78 條、第 78 條之 1、第 79 條、地籍測量實施規則第 282 條、第 282 條之 1、第 282 條之 2、第 282 條之 3、申	1.地政事務所 2.自行檢附	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		請土地登記應附文件法令補充規定第34點		
5	使用基地證明文件	土地登記規則第79條、建物所有權第一次登記法令補充規定第13點	自行檢附	1.使用他人土地為建物基地，應檢附基地所有權人同意書及依土地登記規則第40條或第41條規定辦理。 2.實施建築管理前建築完成之建物，申請人與基地所有權人非同一人，而有下列情形之一者，其申請登記無須基地所有權人同意：(1)申請人為地上權人或典權人。(2)因法院拍賣移轉取得建物者。(3)日據時期已登記之建物。(4)占用基地經法院判決確定有使用權利者。(5)租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。
6	全體起造人分配文件	土地登記規則第41條、第79條	自行檢附	1.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及依土地登記規則第40條或第41條規定辦理。 2.區分所有建物之專有部分，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件及依土地登記規則

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				第40條或第41條規定辦理。 3. 區分所有建物分配文件與申請書所蓋全體起造人印章相同者，免依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。
7	權利證明文件	土地登記規則第79條	自行檢附	申請人非起造人時應檢附移轉契約書或其他證明文件。
8	委託書	土地法第 37 條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、一般規定

（一）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102年10月1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。（土地登記規則第78條）

（二）建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。（地籍測量實施規則第 282 條）

（三）土地登記規則第 78 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。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。（土地登記規則第 78 條之1）

（四）依土地登記規則第 78 條但書規定，申請建物所有權第一次登記時檢附之建物標示圖，應依地籍測量實施規則第282條之1第2

項規定繪製，並簽證，及繳送中央主管機關所定共通格式電子檔，其記載項目及面積計算式，登記機關得查對之。不能依前項規定繳送電子檔者，應加繳規費，由登記機關製作電子檔。第一項建物辦竣所有權第一次登記後，其建物標示圖由登記機關依第 277 條第 2 項規定保存。（地籍測量實施規則第 282 條之 3）

（五）依地籍測量實施規則第 282 條之 1 規定轉繪之建物平面圖及位置圖，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員為轉繪人。依前項規定辦理之建物平面圖及位置圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及轉繪人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。依本條規定完成之建物平面圖、位置圖及其中央主管機關所定共通格式電子檔，應送登記機關依第 282 條之 1 第 2 項規定予以核對後發給建物測量成果圖。不能依前項規定檢附電子檔者，應加繳規費，由登記機關製作電子檔。（地籍測量實施規則第 282 條之 2）

（六）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：

1、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。

2、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。

3、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。該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。

4、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文件之一：1、曾於該建物設籍之戶籍謄本。2、門牌編釘證明。3、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。4、繳納水費憑證。5、繳納電費憑證。6、未實施建築管理地區建物完工證明書。7、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。8、其他足資證明之文件。

前開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。

實施建築管理前之建物與基地非屬同一人所有者，應另附使用基地之證明文件。（土地登記規則第 79 條）

（七）建物第一次登記經審查無誤，應公告 15 日。（土地法第 58 條、土地登記規則第 72 條、第 84 條）

（八）建物所有權第一次登記，除土地登記規則第 4 章第 2 節規定者外，準用土地總登記程序。（土地登記規則第 84 條）

（九）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，單獨申請登記。（土地登記規則第 80 條）

（十）區分所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，除應依土地登記規則第 79 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。（土地登記規則第 83 條）

（十一）區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則第 83 條規定於申請書適當欄記明之基地權利種類，以所有權、地上權或典權為限。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 20 點）

（十二）區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，如已依土地登記規則第 83 條規定於申請書記明基地權利種類及其範圍者，勿須檢附基地所有權人之印鑑證明。（內政部 91 年 9 月 11 日台內中地字第 0910085086 號函）

（十三）為避免法定空地未依規定而不當移轉，自 89 年 6 月 1 日起，建物測量成果圖應加註使用執照之「建築基地地號」，其採電子處理作業地區分別於建物及土地標示部其他登記事項欄註記建築基地地號。（內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8972408 號函）

（十四）中華民國 85 年 6 月 4 日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。中華民國 100 年 6 月 15 日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。中華民國 109 年 4 月 9 日前領得建造執照之建物，其共有部分之登記，得依 109 年 4 月 9 日修正前之第 12 點規定辦理。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點）

（十五）已登記之建物在同一建號下就增建部分在同一建號下申請登記時，應以「增建」為登記原因，並以建物所有權第一次登記方式辦理登記。登記時應於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「第○次增建，增建建築完

成日期：○年○月○日」；公告時並應分別列示增建前後之標示。建物增建部分以主管建築機關核發之他起造人增建使用執照申辦登記者，其所有權之權利範圍依權利人與增建前之建物所有權人之協議定之。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 21 點、內政部 97 年 6 月 10 日內授中辦地字第 0970723491 號函）

（十六）建築在都市計畫公共設施用地上且領有使用執照之建物，得辦理建物所有權第一次測量登記。（內政部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8674201 號函）

（十七）實施建築管理前之合法建物，建物部分面積位於尚未徵收之都市計畫道路用地，於辦理建物所有權第一次登記時，應於登記簿備註欄加註「本合法建物尚有部分面積位於都市計畫道路用地上」之文字。(內政部 94 年 11 月 8 日台內地字第 0940066733 號函）

（十八）依「臺灣省拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法」辦理建築物整建所得之「完工證明」，如未經撤銷、廢止或其他事由而消滅者，於該辦法（98 年 9 月 18 日）廢止後仍保持視同使用執照之效力。（內政部 101 年 10 月 1 日內授營建管字第 1010307487 號函）

（十九）公有土地租賃涉建築行為時，如契約書未載明供建築使用，仍需由管理機關出具土地使用權同意書。(內政部 91 年 4 月 24 日台內中地字第 0910084418 號函）

（二十）區分所有建築物之共有部分停車位約定取得專用權，並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配權利範圍，是除於 109 年 3 月 11 日前已領得建造執照或都市更新事業計畫已報核之建物外，不應分配基地權利範圍亦不得再受理登記。(內政部 109 年 2 月 27 日台內地字第 1090260938 號函、新北市政府地政局 109 年 3 月 11 日新北地籍字第 1090432858 號函）

（二十一）關於整棟建物皆為同一權利主體所有者，於申辦建物所有權第一次登記時，登記機關應依下列原則為之：（內政部 87 年 4 月 21 日台內地字第 8777211 號函）

1、申請人申請以一般建物（非區分所有建物）之型態登記者，既屬編為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分（修正後為共有部分），故該建物之法定停車空間及防空避難室，得以主建物登記，而依一般建物測量及登記之相關規定辦理。嗣後如申

請改變為2個建號以上之區分所有建物型態,應依區分所有建物辦理測量及登記之相關規定辦理標示變更登記。

2、建物所有權第一次登記，申請人為同一權利主體，如申請以區分所有建物型態登記者,應依區分所有建物辦理測量及登記之相關規定辦理。

（二十二）建物所有權第一次登記申請人非起造人，如未能檢具移轉契約書或其他證明文件時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人1人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書之原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。（內政部 87 年7月21日台內地字第8707380號函）

（二十三）典權人因典物滅失重建，得依民法第921條、第922條之1規定代位申請建物所有權第一次登記。(土地登記規則第 30 條)

（二十四）債務人怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人得依法院確定判決代位申請。（建物所有權第一次登記法令補充規定第1點）

（二十五）夫妻聯合財產中，民國74年6月4日以前以妻名義為建物起造人而取得使用執照之未登記建物，於民國86年9月26日以前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者，除為妻之原有或特有財產外，申請人應提出下列文件之一證明為夫所有，始得以夫或夫之繼承人之名義申請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3點）

1、夫或妻一方死亡，其死亡登記之戶籍謄本，及生存一方與他方之全體繼承人同意認定為夫所有之文件。

2、夫妻均死亡，其死亡登記之戶籍謄本，及雙方之全體繼承人同意認定為夫所有之文件。

3、經法院確定判決或其他足資認定為夫所有之文件。

檢附同意認定為夫所有之文件時，當事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款規定之情形外，應親自到場，並依同規則第40條規定程序辦理。

（二十六）建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，應以全體合夥人名義申辦公同共有建物所有權第一次登記。如為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義為登記之權利主體；如組織型態不明者，得檢具1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。

（內政部 93 年 8 月 26 日內授中辦地字第 0930011914 號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第 6 點）

（二十七）共有建物所有人申請建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 2 點）

（二十八）土地共有人之一就實施建管前建造之建物申辦所有權第一次測量登記，其應有土地面積大於申請之建物面積，仍應檢附他共有人之土地使用同意書。（內政部 99 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0990047278 號函）

（二十九）信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，就以該資金興建取得之建築物為所有權第一次登記時，得檢附信託契約及土地登記規則第 34 條規定之證明文件申辦登記。（內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函）

（三十）委託人如將不動產開發案興建資金信託他人依信託本旨為管理處分，對於以該資金興建而原始取得之建物自仍屬信託財產，受託人得依土地登記規則第 127 條規定，檢附信託契約及同規則第 34 條、第 79 條規定之相關文件，申辦該建物之所有權第一次登記。登記機關辦理登記時，並應於建物所有權部其他登記事項欄記明為信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。(內政部 104 年 1 月 23 日內授中辦地字第 1041301082 號函）

（三十一）申請人如係檢附信託契約書(私契)，主張就已存在之信託關係興建完成建物申請所有權第一次登記，不宜再請申請人檢附公定信託契約書附案辦理。（新北市政府地政局 103 年 8 月 29 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（三十二）依土地登記規則第 78 條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記者，依該標示圖繪製簽證人之不同，並應檢附下列文件：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 34 點)

1、委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本,影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印,並由建築師簽註本影本與案附正本(主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本)相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章；正本於核對後發還申請人。

2、委由開業之測量技師繪製簽證時，應檢附測量技師執業

執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告，影本由測量技師簽註本影本與正本相符，所登記資料仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。

（三十三）有關實施建築管理地區領有使用執照之建物，辦理建物所有權第一次登記時，建物登記簿標示部之「建築完成日期」欄位仍以使用執照之「核發日期」登載為宜。（內政部 106 年 4 月 28 日台內地字第 1061303759 號函）

（三十四）寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，得參照內政部 109 年 2 月 6 日內授營建管字第 1090802100 號函釋提出協議書等文件，以其籌備人公推之代表人名義申請建照執照及使用執照，並於該執照加註（○○○寺廟籌備處）後據以申辦建物所有權第一次登記。（內政部 109 年 1 月 22 日台內民字第 1090221823 號函、內政部 109 年 2 月 6 日內授營建管字第 1090802100 號函、內政部 109 年 2 月 21 日台內民字第 1090230571 號函）

（三十五）公有土地管理機關出具土地使用權同意書，同意他人於公有土地上建築使用，係土地處分行為，應依土地法第 25 條規定辦理。（行政院秘書長 86 年 5 月 26 日台財字第 21129 號函、內政部 84 年 10 月 13 日台內地字第 8412279 號函）

（三十六）已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經廢止，前已登記之物權並不受影響，僅因廢止後欠缺合法建築及使用許可。惟未重新領得使用執照前，不受理依法律行為而取得、設定、喪失及變更物權登記。（內政部 110 年 7 月 1 日台內地字第 1100263403 函）

（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）

（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）

（三十九）使用執照首頁未登載於主要用途之項目，依附表所載各樓層用途別辦理。另使用執照「樓」與「層」系定義各樓層之樓層別，按照建管規定並無差異。（新北市政府工務局 114 年 11 月 28 日新北工施字第 1142427250 號函）

二、地下層、停車空間及共有部分登記

（一）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。（土地登記規則第81條）

（二）區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，如其屬內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第79條規定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10點）

（三）以主建物登記之停車空間及市場攤位，其產權登記方式：（內政部85年2月27日台內地字第8573716號函）

1、依竣工圖所示屬非法定之停車空間，符合土地登記規則第 82 條規定者，得由申請人於申辦登記時選擇依現行登記方式，或依下列方式辦理建物所有權第一次登記：

（1）單獨編列建號以主建物方式登記。

（2）產權登記方式：在建物登記簿標示部備考欄加註「停車位共計○位」及主要用途欄記載「停車空間」字樣，並於所有權部其他登記事項欄暨於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載「車位編號○○號」，土地登記以電子處理者，則於建物標示部增列「車位編號」欄位。另為利登記作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於「位置圖」欄加註停車位之數量。

（3）於公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定，對於有關建物應分擔或應隨同移轉之基地應有部分多寡之比例尚未明確規定前，停車空間如具有基地使用權，申辦建物所有權第一次登記，登記機關應予受理。

2、有關市場攤位之產權登記，得比照前項所述方式辦理。

（按:原土地登記規則第82條已刪除併入土地登記規則第79條）

（四）區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。（建物所有權第一次登記法令補充規定第11點）

（五）依建物使用執照所附竣工平面圖之記載，公寓大廈之室內法定停車空間如不兼防空避難室使用，其為地面層主建物附建且相連或上下直接連通，並有獨立出入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之標的者，屬專有部分，於申辦建物所有權登記時，得併入主建物內辦理測繪登記，其用途欄依使用執照之記載填

載。該停車空間並不得自主建物分離或為分割標的。（內政部 87 年 11 月 21 日台內地字第 8790796 號函）

（六）共有部分與附屬建物所有權第一次登記：

1、使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣為界，並以附屬建物辦理測量。中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正施行前第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條 106 年 1 月 9 日修正施行前規定辦理。（地籍測量實施規則第 273 條）

2、建物除使用執照竣工平面圖載明為陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記，但使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，不在此限。建物之入口雨遮非為陽臺、屋簷或雨遮，應計入樓地板面積，方可辦理建物所有權第一次測量登記。（內政部 95 年 12 月 14 日台內地字第 0950193520 號函）

3、中華民國 100 年 6 月 15 日前領得建造執照之建物，除使用執照竣工平面載明為陽台、屋簷或雨遮，得以附屬建物測繪登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等，使用執照竣工平面圖已將其計入樓地板面積者，亦得以附屬建物申辦登記。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點、內政部 100 年 6 月 28 日內授中辦地字第 1000724840 號函）

4、區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記。

前項共有部分之分類及項目如附表。

第一項主管建築機關備查之圖說與前項附表所定分類及項目不符時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點）

5、有關區分所有建物內作為共同使用部分（修正後為共有部分）之法定防空避難室或法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有。所稱「法定停車空間」係就建築物整體之法定停車位為計算之基礎，並非每一個別停車位。（內政部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函、85 年 6 月 27 日台內地字第 8505406 號函）

6、以共同使用部分（修正後為共有部分）登記之停車空間若其建物測量成果圖按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於位

置圖欄加註停車位數量時，得由申請人於辦理產權登記時，申請登載車位編號。（內政部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函）

7、自中華民國 85 年 6 月 28 日（含）以後核發建造執照者依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」設計之開放空間，凡屬區分所有合法建築物，且在使用執照及竣工平面圖內有計入總樓地板面積，於公寓大廈專有部分、共有部分標示之詳細圖說內，清楚標示其範圍者，准以共同使用部分（修正後為共有部分）辦理建物第一次測量及登記。（內政部 85 年 11 月 26 日台內地字第 8582488 號函）

8、區分所有建物共同使用部分（修正後為共有部分）申辦登記時選擇以增列車位編號並記載停車位權利範圍登記完畢，如經現全體區分所有權人及他項權利人同意者，其請求該停車位編號及停車位權利範圍之塗銷註記登記，登記機關應予受理。（內政部 90 年 2 月 16 日台內中地字第 9080272 號函）

（七）民國 60 年間取得使用執照之區分所有建物地下室申請建物測量、登記，建物使用執照起造人為 2 人，其地下層（防空避難室）之權屬，宜由起造人或向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議，宜訴請司法機關確認後辦理。（內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8904882 號函）

（八）早期取得建照執照但未併同主建物辦理登記之區分所有建物地下層，自始即為該區分所有建築物之管理委員會管理，得由部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記。（內政部 90 年 12 月 24 日台內中地字第 9084443 號函）

（九）登記機關受理申請公寓大廈管理條例公布施行前之區分所有建築物地下層補辦所有權第一次登記，經依法審核無誤後辦理公告時，除登記機關之公告處所外，一併於申請登記建物所在地之明顯處(如地下室出入口、一樓或管理委員會公布欄)或村(里)辦公處所揭示公告，俾利徵詢異議。惟為免增加揭示公告處所，因公告文件郵寄時間關係，可能造成公告時間與公告文所載始期不符而衍生不必要糾紛，公告文件效力之發生仍以揭示於登記機關公告處所之公告為準。（內政部 101 年 3 月 27 日內授中辦地字第 1016650490 號函）

（十）區分所有建物共有人分管之法定停車位，區分建物所有權人於辦理建物所有權第一次登記時，得依當事人之申請於所有權部其他登記事項欄，以代碼 88 註記「分管停車位編號：○○」，或建物所有權第一次登記後，經區分所有建物全體共有人及他項權利人

同意，並檢附分管協議書、印鑑證明及他項權利人同意書等文件，申請註記。（內政部 97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函、96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函）

（十一）申請書備註欄註明「係依停車場法第 16 條第 1 項第 2（3）款規定投資興建之停車場建築物及設施」應於建物登記簿其他登記事項欄註記。（內政部 82 年 1 月 21 日台內地字第 8278228 號函）

（十二）區分所有建物地下室機車停車位不宜辦理建物所有權第一次登記。（內政部 96 年 3 月 15 日內授中辦地字第 0960723582 號函）

（十三）一般建物不得加註汽車停車位、裝卸位及機車停車位之數量及編號。（內政部 102 年 10 月 24 日台內地字第 1020310050 號函）

（十四）機車停車空間以共用部分登記者，不得辦理機車位編號測繪及登記。（內政部 96 年 3 月 15 日內授中辦地字 0960723582 號函、103 年 1 月 22 日內授中辦地字第 1036030194 號函）

（十五）使用執照竣工平面圖之地面層標示為「陽臺（法定空地）」部分，尚無法令依據得以共有部分辦理建物第一次測繪登記。（內政部 104 年 12 月 28 日台內地字第 1041311370 號函）

（十六）有關早期取得建造執照之區分所有建物，其部分之「共有部分」面積，未能於申辦建物所有權第一次登記時併件申請者，嗣後補申辦，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明「願依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比分算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正」後，准予先行申辦登記。（內政部 101 年 4 月 16 日內授中辦地字第 1016650696 號函）

（十七）依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 規定，將區分所有建物依法應留設而作為其區分所有權人共有部分之法定停車空間集中設置於同一街廓或相鄰街廓之他棟不同建築執照之建築物基地內者，該法定停車空間之設置，既因建物之興建依法所必須附設，其設置又以供該建物使用為目的，其產權自以登記為該建物區分所有權人所共有。並應於建物標示部之其他登記事項欄以代碼「00（一般註記事項）」，登錄內容為：「本建號共○車位，提供建築執照○年○字第○○建造執照作法定停車位」。（內政部 85 年 5 月 29 日台內地字第 8575108 號函、土地登記複丈地用電腦作業系統登記作業手冊第 4 章異動作業

4-2-3 二、4（7）B（E）規定）

（十八）登記機關辦理區分所有建物共有部分測繪登記時，應依據檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分標示之詳細圖說為之，如該圖說標示之共有部分未區分全部共有及一部共有之範圍，則認定該共有部分為全部共有，應編列為1個建號；如其共有部分已區分出全部共有及一部共有之範圍，則應依標示範圍將全部共有部分及各一部共有部分，分別合併編列建號，並測繪登記為各相關區分所有權人共有。（內政部105年1月22日台內地字第1051300822號令）

（十九）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）

（二十）區分所有建築物之共有部分停車位約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。共有部分之停車空間不應分配基地權利範圍亦不得再受理登記，考量實務執行可能產生之衝擊影響，採不溯及既往方式處理,於109年3月11日前已領得建造執照或都市更新事業計畫已報核之建物，不在此限。（民法第799條第4項、法務部107年8月30日法律字第10703512720號函、內政部109年2月27日台內地字第1090260938號函、新北市政府地政局109年3月11日新北地籍字第1090432858號函）

三、農舍登記

（一）農業發展條例89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。

前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿5年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。

同條例89年1月4日修正施行前取得農業用地,且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。同條例89年1月4日修正施行前共有耕地，而於同條例89年1月4日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。

農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得

重複申請。（農業發展條例第 18 條第 1 項至第 4 項參照）

（二）農業發展條例第 18 條第 4 項規定所稱「坐落用地」之認定，無論以多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍,提供興建農舍之農業用地均應受農業發展條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之規定所規範。該坐落用地不應僅指農舍所坐落之該筆農業用地。(行政院農業委員會 104 年 5 月 13 日農水保字第 1030244431 號函、內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函)

（三）農業發展條例 89 年 1 月 26 日修正施行後取得之農業用地興建之農舍始有農業發展條例第 18 條第 2 項規定之限制。（內政部 89 年 7 月 21 日台內中地字第 8913732 號函）

（四）地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 12 條規定之相關執行事宜如下：(內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652059 號令、103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令、103 年 8 月 21 日內授中辦地字第 1036036972 號函)

1、農業發展條例(以下簡稱農發條例)89 年 1 月 27 日(含)修正前取得並提供興建農舍完成之農業用地,配合辦理註記登記之處理方式：

（1）直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記。

（2）有關登記簿之註記方式：

①農舍坐落地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AT」，資料內容為「已興建農舍，使用執照核發日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。

②提供興建農舍之地號：

A、個別農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。

B、集村農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○

○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。

2、農發條例修正後 89 年 1 月 28 日(含)取得農地者，興建農舍之處理方式：

（1）直轄市、縣(市)建築主管機關於核發建造執照後，應造具農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在之地政機關辦理註記登記。

（2）有關登記簿註記方式如下：

①農舍坐落地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AW」，資料內容為「已興建農舍，建造執照核發日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。

②提供興建之地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。

3、不論於 89 年農發條例修正前或修正後取得農業用地，申請興建農舍時點在農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 3 日修正生效前、後，均應適用農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項之規定，處理方式如下：

（1）直轄市、縣（市）主管建築機關應加速清查已核准興建農舍之農業用地，並造具清冊囑託地政機關依前項方式辦理註記登記；地政機關受理申請農地分割，該地未經清查囑託註記時，由申請人檢附主管建築機關核發之無套繪管制相關文件，未檢附者，地政機關應函洽主管建築機關釐清無套繪管制後辦理。

（2）為落實農發條例第 18 條第 2 項自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉，及第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定，不論 89 年農發條例修正後取得農業用地興建農舍或農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 3 日修正生效後核發建造執照者，各直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼『9L』，資料內容為『農業發展條例民國 89 年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：』登錄內容為『○

○年○○月○○日』辦理註記。故農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行前取得之農業用地，不論其於上開辦法 102 年 7 月 3 日修正生效前或後始提供興建農舍，均不受上開條例第18條第2項有關在自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉規定之限制，地政機關自無庸依旨揭令釋規定，以代碼「9L」辦理註記登記。該地上農舍於農業用地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關辦理登記時，應於建物登記簿標示部依上開註記方式辦理。

（3）土地標示因分割、合併、重測、重劃等致清冊所載地號、面積與使用執照記載不符，應還請囑託登記之主管建築機關查明，主管建築機關認有必要時，得洽請地政機關協助釐清後再據以囑託註記。

4、各直轄市、縣（市）主管建築機關對於農業用地經申請興建農舍並套繪管制者，應於經解除套繪管制或農舍核准拆除後，確實將農舍坐落之地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號清冊，囑託地政機關塗銷註記登記。

（五）領有原住民保留地耕作權他項權利證明書尚未依法完成取得土地所有權登記之前，尚與農業發展條例第 18 條第 4 項所稱「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人」規定不符，應不得為農舍起造人。（內政部 89 年 9 月 29 日台內地字第 8965784 號函）

（六）農業發展條例修正後，農舍登記申請人為農舍基地共有人之一，申請農舍建物所有權第一次登記，得免由基地全部共有人共同切結。（內政部 92 年 8 月 8 日內授中辦地字第 0920083875 號函）

（七）農舍辦理建物所有權第一次登記，所檢附之權利證明文件為移轉契約書時，應檢附申請人具結僅有 1 戶農舍之書面聲明辦理登記。（內政部 96 年 9 月 28 日內授中辦地字第 0960051711 號函、內政部 96 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0960049073 號函）

（八）部分共有人申請共有農舍之所有權第一次登記時，不得代未會同之他共有人具結無其他農舍（內政部 101 年 12 月 13 日內授中辦地字第 1016042455 號函）

四、其他特殊登記事項

（一）臨時建物

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）

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，應無條件拆除」。（內政部 89 年 7 月 17 日台內中地字第 8979831 號函）

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）

（二）辦理建物所有權第一次登記時，其座落基地若屬「獎勵民間參與交通建設條例第 42 條限制」之土地，應於該建物所有權部之其他登記事項欄加註「本建物受獎勵民間參與交通建設條例第 42 條限制」的字樣。（內政部 85 年 9 月 23 日台內地字第 8507441 號函）

（三）建物所有權人申辦所有權第一次登記後，將所有權移轉登記予第三人並辦畢登記後，原據憑辦所有權第一次登記之使用執照，經原核發機關依法院刑事判決予以撤銷，登記機關得於建物標示部備註欄加註「依○○○（機關）○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函撤銷本建物使用執照」之註記字樣辦理。（內政部 86 年 9 月 15 日台內地字第 8685309 號函）

（四）地籍圖重測區界址糾紛未決土地上之建物，申請人檢附相關資料申辦建物所有權第一次測量登記，得參照「建物所有權第一次登記法令補充規定」第 19 點(修正後為第 16 點)意旨，以重測後土地標示受理測量，扣除重測界址糾紛部分辦理登記。並應於登記簿備註欄及成果圖上加註「本建物尚有部分涉及重測土地界址糾紛未登記」字樣。（內政部 86 年 12 月 15 日台內地字第 8689855 號函，原地籍測量實施規則第 196 條之 2 所稱「界址糾紛」，於 89 年 12 月 6 日修正為「界址爭議」）

（五）建物變更起造人後，於建物所有權人第一次登記公告期間經法院囑託查封登記，縱被查封之債務人與申請建物所有權第一次登記之所有人不同，仍應依土地登記規則第 139 條規定改辦未登記建物查封登記。（內政部 87 年 1 月 7 日台內地字第 8780105 號函）

（六）已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經廢止之登記作業方式

1、未重新領得使用執照前，登記機關於接獲建築主管機關通知使用執照廢止時，應以登記原因「註記」，於建物登記簿標示部

其他登記事項欄以代碼「9Q」，資料內容為「使用執照廢止：」，登錄內容為「依○○○（機關）○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函辦理，未重新領得使用執照前，不受理依法律行為而取得、設定、喪失及變更物權登記。」並於辦竣登記後通知建物所有權人及他項權利人。

2、於重新領得使用執照後，因係為另一建築許可，爰持憑新使用執照申請塗銷上開內容時，登記機關應以登記原因「塗銷註記」受理。並另加收內部收件，於建物登記簿標示部其他登記事項欄加註該使用執照字號。（內政部 110 年 7 月 1 日台內地字第 1100263403 號函）

（七）特別建物

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）

（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。

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）

（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）

肆、審查

一、核對登記簿

（一）建物坐落之基地未完成總登記者，不予受理。

（二）土地登記簿標示部「地上建築改良物之建號」已有建號者依下列方式處理：

1、以基地號門牌號查明有無重複情事。

2、因舊建物拆除未辦建物滅失登記者，應先辦理舊建物滅失登記。

3、未辦建物所有權第一次登記之查封建物：

（1）未塗銷查封前辦理建物所有權第一次登記：

①建物測量成果與未登記建物查封之測量成果相同者，應另編建號並將該查封登記內容轉載，原未登記建物建號另案辦理截止記載，並將辦理情形函知原執行法院。

②建物測量成果與未登記建物查封之測量成果不同者，應另編建號並將原查封事項予以轉載，其違建部分，不予登記，並註明「限制範圍見○建號」；原未登記建物標示部另案註記「本建物已辦竣所有權第一次登記，建號編為○號，本建號俟囑託塗銷查封登記時註銷」，並將辦理情形函知原執行法院。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 23 點、土地登記複丈地價地用電腦作業系統（登記作業）手冊 4-2-3 登錄作業方式及注意事項二、登記原因：第一次登記 4.注意事項第 16 款）

（2）未登記建物查封登記塗銷後，再辦理建物所有權第一次登記時，應另編建號辦理。（限制登記作業補充規定第 23 點）

二、申請登記附繳證件

（一）登記原因證明文件

1、實施建築管理後，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件。使用執照所載起造人姓名、住址與土地登記申請人身分證明或建物測量成果圖所載不符時，應查明後依下列方式處理：

（1）查係使用執照起造人姓名、住址、身分證統一號碼填載錯誤者，由主管建築機關更正後辦理。

（2）查係權利移轉者，由申請人檢附移轉證明文件憑辦；其未檢附契稅收據者，登記機關於登記完畢後，應通報稅捐稽徵機關。（土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款、建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 點）

（3）查係撤、冠夫姓者，由申請人檢附有該項記事之戶籍資料辦理。

（4）使用執照上起造人住址查係通訊住址者，由申請人在申請書備註欄切結辦理。

（5）使用執照上起造人姓名、住址查係使用執照核發後變更者，由申請人檢附有該變更記事之戶籍資料辦理。

（6）使用執照與建物測量成果圖或申請登記所載建物門牌不符查係門牌整編所致時，應另附門牌整編證明文件。增

編者亦同。

（7）查係建物測量成果圖所載錯誤者，應先更正該測量成果圖。

2、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：

（1）曾於該建物設籍之戶籍謄本：曾於該建物設籍之戶籍謄本之地址應與該建物之門牌相符，足資證明該地址於實施建築管理前已有建物。

（2）門牌編釘證明：比照戶籍謄本審核方式辦理。

（3）繳納房屋稅憑證或稅籍證明：應附建築管理前完納之收據。收據所載建物門牌號係經整編者，應加附門牌整編證明。其係以稅籍證明申辦者，亦同。

（4）繳納水費憑證：水費證明應載明建物門牌。該建物門牌如與申請登記門牌不符，查係門牌整編者應加附門牌整編證明。

（5）繳納電費憑證：電費證明應載明建物門牌。該建物門牌如與申請登記門牌不符，查係門牌整編者應加附門牌整編證明。

（6）未實施建築管理地區建物完工證明書：比照前項使用執照審核方式辦理。

（7）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。

（8）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。

3、實施建築管理後，無須請領建築執照、使用執照者。

（1）軍事機關建造之建築物，如確係公用或為軍事上之需要，應檢具國防部或各軍總部之證明及縣市政府免辦建照之證明文件申辦建物第一次測量，地政機關應實地測繪建物位置圖及平面圖。（內政部 86 年 7 月 9 日台內地字第 8680424 號函）

（2）按農業發展條例第 8 條之 1 第 2 項規定：「農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照。但農業設施面積在 45 平方公

尺以下，且屬一層樓之建築者，免申請建築執照。本條例中華民國 92 年 1 月 13 日修正施行前，已興建有固定基礎之農業設施，面積在 250 平方公尺以下而無安全顧慮者，得免申請建築執照。」，揆諸前開規定之目的係為促進農業用地上與農業經營不可分離之有固定設施之農業設施設置之合理化，就興建(或設置)使用農業設施之行為予以規範及管制(農業發展條例第 8 條之 1 立法理由參照)，地方政府主管機關核發之「農業用地作農業設施容許使用同意書」僅係得於農業用地上興建(或設置)使用農業設施之許可文件，與申請建物所有權第一次登記應附主管建築機關核發之合法建物證明，兩者之用途及目的性尚屬有別。本案有固定基礎之農業設施，雖領有「農業用地作農業設施容許使用同意書」，仍應依土地登記規則第 79 條規定檢附使用執照或主管建築機關核發依建築法等規定得免發使用執照之證件。（內政部 90 年 4 月 23 日台內營字第 9083323 號函、90 年 8 月 13 日台內營字第 9084889 號令、內政部 112 年 7 月 13 日台內地字第 1120264439 號函）

（3）按建築法第 98 條規定：「特種建築物得經行政院之許可，不適用本法全部或一部之規定。」。故捷運系統路權範圍內之車站、變電站、行控中心、機場、停車場等建築物，既經行政院 76 年 7 月 12 日台 76 內 17194 號函核定特種建築物在案，得依上開規定免申請領建築執照、使用執照。(內政部 83 年 5 月 20 日台內地字第 8375456 號函、內政部 83 年 5 月 26 日台內地字第 8375588 號函）

（二）申請人身分證明

1、自然人以戶籍資料為憑，權利人為無行為能力人或限制行為能力人者，應加附法定代理人身分證明。

2、法人以設立登記文件及其代表人資格證明文件為憑。

3、法人或寺廟在未完成法人設立登記前，申請書應附協議書及其籌備人公推之代表人身分證明。（土地登記規則第 104 條）

（三）建物測量成果圖

1、申請人姓名、住址應與權利人身分證明相符。

2、建築基地地號與使用執照所載不符者依下列方式處理：

（1）使用執照建築基地地號錯誤者，由主管建築機關更正。

（2）辦理建物所有權第一次登記，如建築基地地號與地籍圖地號不符，應通知申請人先向主管建築機關更正。如不符原因係分割或合併所致，且發生在使用執照核發之

後，毋須辦理更正。（辦理土地複丈與建物測量補充規定第 12 點）

（3）為避免法定空地未依規定而不當移轉，地政機關自民國 89 年 6 月 1 日起，於辦理建物第一次測量登記時，應依下列方式辦理：(內政部 89 年 3 月 20 日台內地字第 8972408 號函)

①建物測量成果圖應加註使用執照之「建築基地地號」，其採人工作業地區，分別於土地登記簿標示部之其他登記事項欄及建物登記簿標示部備考欄加註「建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○等」；其採電子處理登記作業地區登錄方式如下：

A、辦理建物第一次登記，於「建物標示部」其他登記事項欄登打代碼「88」，並將建物測量成果圖所註使用執照之建築基地地號全部登入。

B、另增編一內部收件號，登記原因為「註記」，比照前項登錄方式於每筆建築基地地號之「土地標示部」其他登記事項欄註記建築基地地號。

②至於建築基地空地面積超出應留設之法定空地面積者，如經申請人檢附主管建築機關准予分割之證明文件，申辦建築基地法定空地分割，因分割後之新地號業經檢討已非為該建築基地，自應於土地與建物登記簿標示部加註地號中刪除該新地號。（內政部 95 年 9 月 22 日台內地字第 0950145747 號函）

3、主要構造、主要用途、使用執照字號均依使用執照記載為準。

4、建物面積認定依下列方式處理：

（1）對於領有使用執照及竣工平面圖之合法建物，其建物面積依竣工平面圖、地籍測量實施規則第 273 條及公寓大廈管理條例第 56 條之規定，就建物之權利範圍計算面積辦理登記。

（2）實施建築管理前無使用執照者，依土地登記規則第 79 條第 3 項規定辦理。

5、位置圖所繪建物應繪製於建物坐落地號內，如有不符，依下列方式處理：

（1）建物坐落地號繕寫錯誤或非屬建築基地地號之一者，應由測量單位訂正。

（2）建物坐落位置部分占用鄰地者，該占用部分應予扣除。辦理登記時，應於登記簿標示部其他登記事項欄加註「本

合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」之文字。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 16 點）

（3）建物坐落位置與已辦妥建物登記之建物重疊者，原登記建物如已拆除、滅失，應先辦理舊建物滅失登記。如原登記建物並未拆除、滅失仍有重疊者，應查明更正後再受理建物所有權第一次登記。

（四）使用基地證明文件（有使用執照或建築執照者免附）

1、實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，其所有權第一次登記之申請人與基地所有權人非同一人時,而有下列情形之一者,其申請登記無須免附基地所有權人同意使用之證明文件：（建物所有權第一次登記法令補充規定第 13 點）

（1）申請人為地上權人或典權人。

（2）因法院拍賣移轉取得建物者。

（3）日據時期已登記之建物。

（4）占用基地經法院判決確定有使用權利者。

（5）租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

2、共有人之一於實施建築管理前在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時,應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 18 點）

（五）全體起造人分配文件

1、協議書內所蓋協議人印章與登記申請書上所蓋相符者，免附其印鑑證明書。（土地登記規則第 41 條第 12 款）

2、查明協議書所載各人分配之權利範圍及建物坐落門牌號與申請登記是否相符。（土地登記規則第 79 條）

（六）權利證明文件

1、申請人與起造人不同係因權利移轉者，應提出權利移轉證明文件；其未檢附契稅收據者，登記機關於登記完畢後，應通報稅捐稽徵機關。

2、建物起造人為限制行為能力或無行為能力人者，無須檢附贈與稅款繳(免)納證明文件。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 點)

3、權利證明文件為買賣、贈與、交換、共有物分割等移轉契約書者，其未檢附契稅收據者，登記機關於登記完畢後，應通報稅捐稽徵機關。契約書上所載建物門牌應與申請登記者相符，權利範圍亦同。

4、權利證明文件為遺產稅繳（免）納證明書或不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書者（因繼承取得時），其上所載建物門牌應與申請登記者相符，權利範圍亦同。因遺產協議分割繼承者，應另附遺產分割契約書。

5、權利證明文件為法院判決書者，以判決主文所載為準。又無法審認判決是否確定者，應加附判決確定證明書。

6、權利證明文件為拍賣移轉權利證明書者，以證明書所列移轉標的物為準。

三、登記費

建物所有權第一次登記，應按建物權利價值繳納登記費千分之二，其建物權利價值之計算，應依土地登記規則第 48 條規定計算之。（土地法第 65 條、土地登記規則第 84 條）

伍、公告及異議調處

一、詳第一章第九節柒、公告規定。

二、對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關應予以駁回。（內政部 85 年 6 月 17 日台內地字第 8575363 號函）

三、依土地法第 59 條規定,於建物所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 25 點）

陸、公告期滿之審查

一、建物公告期滿，辦理登記前，審查人員仍應依本節規定，核對登記簿。

二、為避免納稅義務人漏報契稅滋生爭議，本市各登記機關於受理建物所有權第一次登記，若有申請人與使用執照所載起造人不同情況，請造冊通報新北市政府稅捐稽徵處所屬稅捐分處，以維租稅公平。(新北市政府稅捐稽徵處 101 年 2 月 10 日北稅房字第 1013029646 號函、行政院 76 年 4 月 10 日台內字第 6737 號函、財政部 76 年 6 月 13 日台財稅第 7644274 號函)

柒、附表：

一、新北市各地區都市計畫、區域計畫(都市計畫外)實施建築管理時間一覽表

二、區分所有建築物共有部分之分類及項目（建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點）

一、新北市各地區都市計畫、區域計畫(都市計畫外)實施建築管理時間一覽表

<table>
<tr><th>序號</th><th>地所</th><th>轄區</th><th>實施都市計畫地區禁建日期</th><th>都市計畫以外地區
禁建日期</th></tr>
<tr><td rowspan="5">1</td><td rowspan="5">板橋地政事務所</td><td rowspan="3">板橋區</td><td>板橋修訂都市計畫禁建日期62.12.03</td><td rowspan="20">一、實施區域計畫地區：以北部區域計畫 70.02.15 公告日期為準。
二、內政部指定地區：
(一)內政部依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法指定之原臺北縣全縣行政區域內 1 至 12 等則田地目土地及原淡水鎮、三芝鄉、板橋市、新莊市、新店市、樹林市、三峽鎮、土城市、金山鄉內各類則土地：以中華民國 62 年 12 月 24 日為準。中華民國 65 年 1 月 1 日指定 13 至 26 等則「田」地目地土，應依實施都市計畫以外地區建築管理辦法規定實施建築管理。
(二)原瑞芳鎮：依內政部台內營字第 765048 號函，以中華民國 66 年 11 月 25 日為準。
三、原板橋市、三重市、泰山鄉、五股鄉、新莊市、蘆洲市等部分區域：依臺灣省政府建水字第 43484 號函發布實施淡水河洪水平原管制辦法，以中華民國 57 年 5 月 29 日發布實施日期為準。</td></tr>
<tr><td>板橋擴大都市計畫禁建日期58.01.27</td></tr>
<tr><td>江子翠十二塽計畫禁建日期58.01.27</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土城區</td><td>土城都市計畫禁建日期59.04.27</td></tr>
<tr><td>土城頂埔地區都市計畫禁建日期66.05.07</td></tr>
<tr><td rowspan="6">2</td><td rowspan="6">新莊地政事務所</td><td rowspan="2">新莊區</td><td>新莊都市計畫禁建日期58.08.13</td></tr>
<tr><td>新莊迴龍地區計畫禁建日期68.07.05</td></tr>
<tr><td>泰山區</td><td>泰山都市計畫禁建日期58.09.13</td></tr>
<tr><td rowspan="2">五股區</td><td>五股都市計畫禁建日期60.10.05</td></tr>
<tr><td>北海岸風景特定區計畫禁建日期71.09.30</td></tr>
<tr><td rowspan="2">林口區</td><td>林口特定區計畫禁建日期57.12.01</td></tr>
<tr><td>林口特定區計畫(都市化地區)禁建日期64.02.20</td></tr>
<tr><td rowspan="9">3</td><td rowspan="9">新店地政事務所</td><td rowspan="3">新店區</td><td>新店都市計畫禁建日期45.08.31</td></tr>
<tr><td>新店擴大都市計畫禁建日期61.11.30</td></tr>
<tr><td>新店安坑地區計畫禁建日期86.09.04</td></tr>
<tr><td>坪林區</td><td>坪林都市計畫禁建日期61.01.25</td></tr>
<tr><td>深坑區</td><td>深坑都市計畫禁建日期60.08.05</td></tr>
<tr><td>烏來區</td><td>烏來都市計畫禁建日期55.05.02</td></tr>
<tr><td>石碇區</td><td>石碇都市計畫禁建日期60.08.05</td></tr>
<tr><td colspan="2">台北水源特定區北勢溪部分計畫禁建日期70.10.02</td></tr>
<tr><td colspan="2">台北水源特定區南勢溪部分計畫禁建日期71.12.01</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4</td><td rowspan="2">汐止</td><td rowspan="2">汐止區</td><td>汐止都市計畫禁建日期58.12.24</td></tr>
<tr><td>汐止擴大都市計畫禁建日期62.05.01</td></tr>
</table>

序號	地所	轄區	實施都市計畫地區禁建日期	都市計畫以外地區禁建日期
	地政事務所		汐止橫科都市計畫禁建日期45.06.22	
		金山區	金山都市計畫禁建日期60.07.01	
		萬里區	萬里都市計畫禁建日期62.09.21	
			野柳都市計畫禁建日期55.12.23	
			擬定野柳風景特定區計畫發布實施日期85.06.01	
		北海岸風景特定區計畫禁建日期71.09.30		
5	淡水地政事務所	淡水區	淡水都市計畫禁建日期57.01.05	
			淡水竹圍地區計畫禁建日期71.02.02	
		八里區	八里都市計畫禁建日期61.08.10	
			八里龍形地區計畫禁建日期69.01.25	
		三芝區	三芝都市計畫禁建日期61.07.01	
		石門區	石門都市計畫禁建日期60.05.01	
		北海岸風景特定區計畫禁建日期71.09.30		
6	瑞芳地政事務所	瑞芳區	瑞芳都市計畫禁建日期56.09.15	
		貢寮區	貢寮澳底都市計畫禁建日期57.01.25	
		雙溪區	雙溪都市計畫禁建日期61.11.07	
		平溪區	平溪都市計畫禁建日期62.03.01	
			平溪十分風景特定區計畫禁建日期72.03.19	
		東北角風景特定區計畫禁建日期68.09.27		
7	三重地政事務所	三重區	三重鎮都市計畫案發布實施日期44.09.23(實施範圍約為高速公路以南地區，其詳細範圍應以都市計畫圖為準)	
			三重擴大都市計畫禁建日期58.09.13(發布實施日期64.12.31,實施範圍約為高速公路以北地區，其詳細範圍應以都市計畫圖為準)	

序號	地所	轄區	實施都市計畫地區禁建日期	都市計畫以外地區 禁建日期
			三重頂崁工業區計畫禁建日期60.03.25(發布實施日期63.05.01,詳細範圍應以都市計畫圖為準)	
		蘆洲區	蘆洲都市計畫發布實施日期60.10.05(詳細範圍應以都市計畫圖為準)	
8	中和地政事務所	中和區	中和都市計畫發布實施日期44.02.19(原中和鄉都市計畫包括永和全部及部分中和)	
			中和都市計畫(修定)禁建日期58.06.05	
		永和區	永和都市計畫發布實施日期44.02.19(原中和鄉都市計畫;永和都市計畫於民國47年自中和分治設鎮後復於61年5月9日(修定)發布實施)	
9	樹林地政事務所	樹林區	樹林都市計畫禁建日期57.04.25	
			三多地區計畫禁建日期66.05.07	
			山佳地區計畫禁建日期68.12.17	
		三峽區	三峽都市計畫禁建日期58.09.15	
		鶯歌區	鶯歌都市計畫禁建日期57.12.11	
			鳳鳴地區計畫禁建日期74.03.05	
			鶯歌舊都市計畫以外地區「建」、「旱」地目合法房屋需70.02.15以前建造完成;「田」需62.12.24以前建造完成	

二、區分所有建築物共有部分之分類及項目

分類		項目
一、共同出入空間		走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、昇降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	1.電氣設備空間	**機電設備空間(台電配電場所)**、**機電設備空間(緊急發電機房)**、**機電設備空間(電錶室)**、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。
	2.電信設備空間	**機電設備空間(供電信使用)**、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。
	3.燃氣設備空間	**機電設備空間(油槽室)**、日用油箱及其他使用性質相同之項目。
	4.給水排水設備空間	**機電設備空間(自來水蓄水池)**、**機電設備空間(雨水機房)**、水箱、蓄水池、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。
	5.空氣調節設備空間	**機電設備空間(排進風)**、排風機房、進風機房及其他使用性質相同之項目。
	6.消防設備空間	**機電設備空間(供消防使用)**、消防設備空間、消防泵浦室、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。
	7.污物處理設備空間	**機電設備空間(垃圾暫存使用)**、污水處理設施(化糞池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾暫存室、垃圾處理室、垃圾收集場及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間		警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間。
四、公共使用空間		親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間（含車道及必要空間）		防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間（限屬共有部分者）、車道、停車空間（場）、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間		防空避難設備(室)。

第三章　標示變更登記

壹、意義

已登記之土地或建物，因坐落、地號、面積等標示發生變更，而依土地法第 72 條及土地登記規則第 85 條規定向該管登記機關申請變更所為之登記，如分割、滅失、合併、面積增減、建物門牌變更、建物基地號變更、土地編定變更、地籍圖重測確定登記等。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	土地複丈結果通知書或建物測量成果圖	土地登記規則第 34 條、地籍測量實施規則第 206 條、第 215 條、第 262 條	地政事務所	土地或建物分割、合併、滅失、面積增減、界址調整時檢附。
3	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	全程網路申請測量時，得免提出權利書狀。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
5	印鑑證明	土地登記規則第 40、41 條	自行檢附	1.檢附協議書時應提出。 2.同第一章第八節。
6	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
7	勘查結果通知書	土地登記規則第 89 條、地籍測量實施規則第 202 條、第 262 條、第 292 條	地政事務所	建物滅失、建物基地地號變更、建物門牌變更時檢附。
8	門牌變更證明文件	土地登記規則第 34 條、地籍測量實	自行檢附	建物門牌變更時檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		施規則 292 條		
9	協議書	土地登記規則第 88 條	自行檢附	設有抵押權或兩宗以上所有權人不相同之土地辦理合併時應提出。
10	主管機關核准文件	土地登記規則第 34 條	內政部、直轄市、縣(市)政府	土地使用編定變更或有農業發展條例第16條第 1 項第 7 款情形時檢附。
11	重測結果對照清冊	土地登記規則第 92 條	直轄市、縣(市)政府	
12	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	土地稅法施行細則第 42 條、平均地權條例施行細則第 65 條	地方稅稽徵機關	1. 分別共有土地合併後，其價值減少者(即增減值超過 1 平方公尺單價者)，就其減少部分課徵土地增值稅。 2. 繳納收據、免稅或不課徵證明文件應經地方稅稽徵機關加蓋查無欠稅費戳記及主辦人員職名章。

參、相關規定

一、一般分割、合併登記

（一）凡土地或建物必須分割或合併時，應由所有權人檢附土地複丈及標示變更登記申請書，並檢附權利證明文件、申請人身分證明及其他經中央主管機關規定之文件，向土地或建物所在地地政事務所申請分割、合併複丈，經複丈完竣後，辦理標示變更登記。(地籍測量實施規則第 207 條)

（二）林業用地或「林」地目土地須依土地法第 31 條及土地法施行法第 21 條之規定辦理分割：至民國 91 年 3 月止有台北縣、桃園縣、新竹市、南投縣、彰化縣、嘉義縣、台南市、台南縣、高雄縣、花蓮縣、屏東縣及台東縣依上開規定報內政部核定其轄區內之林

業用地最小分割面積為0.1公頃，並禁止其再分割。上開土地如屬財政部國有財產署或其分署依國有財產法第52條之2規定讓售者，不受分割後最小面積不得小於0.1公頃之限制。如屬依地籍清理未能釐清權屬代為標售辦法第3條第2項規定，因部分範圍作公共設施使用需分割標售，不受分割後最小面積不得小於 0.1公頃之限制。(改制前臺北縣政府 88 年 8 月 17 日北府地測字第306628 號函、新北市政府 105 年 7 月 25 日新北府地測字第10513873461 號公告、新北市政府107年8月15日新北府地測字第10715591741號公告)

(三) 為利推動原住民保留地權利賦予業務，各直轄市、縣（市）均得免受土地法第31條所定林業用地最小單位面積限制,並准予辦理分割。(內政部104年4月2日台內地字第1040411050號函)

(四) 有關政府機關因公共事業之需要，就已限制分割之土地，如因部分依法變更為其他用地使用需辦理分割者,不受土地法第31條規定之限制。(內政部105年3月16日台內地字第1050406289號函)

(五)設定有他項權利之土地建物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。（土地登記規則第90條）

(六) 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或由登記機關查明後逕為辦理。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。（土地登記規則第89條、內政部97年4月22日內授中辦地字第0970723003號函）

(七) 因建物基地依法逕為分割、合併、重測或重劃而建物未拆除者，應由登記機關逕為辦理基地號變更登記。（土地登記規則第28條、第91條、第92條）

(八) 對於已辦理建築基地權利種類及範圍(代碼DC)註記登記之建物，其土地因分割、合併、重測、重劃等原因致標示變更者，除重測及重劃登記得依變更後標示辦理維護外，其他於受理分割、合併等登記時則保留原註記，俟遇相關登記申請案件經洽請建管機關確認基地範圍後再辦理維護更新註記。(新北市政府地政局107年9月10日土地登記法令研商小組會議決議參照)

(九) 標示分割、合併（含權利合併）、土地界址調整或調整地形者，得由共有人依土地法第34條之1規定辦理。（土地法第34條之1執行要點第6點、內政部86年2月20日台內地字第8678514號函、91年1月31日台內中地字第0910083243-2號函）

(十) 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。（土地登記規則第 87 條）

（十一）一宗土地之部分合併於他土地時，應先申請辦理分割。（土地登記規則第 86 條）

（十二）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。（土地登記規則第 88 條）

（十三）土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。

前項土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：

1、所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。

2、設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。

3、設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。

登記機關辦理合併複丈，得免通知實地複丈。

第 1 項之土地設定有用益物權者，其物權範圍為合併後土地之一部分者，應於土地複丈成果圖繪明其位置。（地籍測量實施規則第 224 條）

（十四）於辦理地籍圖重測時，同一段內 2 宗以上相連之土地，其使用性質相同，且屬同一所有權人者，土地所有權人得於地籍調查時，申請合併為一宗。前項部分土地設定有他項權利者，應經他項權利人之同意。但設定之他項權利內容完全一致者，不在此限。（地籍測量實施規則第 193 條、內政部 87 年 6 月 4 日台內地字第 8706280 號函）

（十五）查設定抵押權內容完全一致之多筆土地合併，免經抵押權人同意，內政部 87 年 6 月 4 日台內地字第 8706280 號函已有釋示，

是為資便民，設定抵押權之土地合併時，倘未涉抵押權權利範圍變更，既未影響抵押權人之權益，得免經抵押權人同意及附具協議書。(內政部92年12月16日內授中辦地字第0920085121號函)

（十六）設定有抵押權之土地分割後再申請合併，如合併後抵押權與分割前抵押權內容一致得免檢附抵押權人之同意書。(內政部76年12月19日台地字第558743號函)

（十七）共有人依土地法第34條之1規定辦理土地合併複丈登記，未會同之共有人設定有抵押權，仍宜依地籍測量實施規則及土地登記規則規定檢附土地所有權人與抵押權人之協議書辦理登記。(內政部101年6月28日內授中辦地字第1016651125號函)

（十八）共有型態不一致且設定有數個抵押權之土地，其部分共有人持憑法院判決確定證明書申辦合併及共有物分割，仍應檢具土地所有權人與全體抵押權人協議書辦理。(內政部108年1月24日台內地字第1080260489號、88年6月17日台(88)內地字第8806783號及88年1月29日台(88)內地字第8802332號函)

（十九）兩宗以上之土地，如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併。(土地法施行法第19條之1)

（二十）2筆土地設定之抵押權內容完全一致，且全筆設定地上權，於重測地籍調查時，擬申請合併為1宗之情形，有違土地法施行法第19條之1規定。(內政部96年6月28日台內地字第0960102809號函)

（二十一）土地所有權人依複丈結果，申請分割登記，如認為有礙查封效力之虞者，地政事務所應駁回之。(辦理土地複丈與建物測量補充規定第13點)

（二十二）分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。(平均地權條例施行細則第65條、土地稅法施行細則第42條)

（二十三）共有土地分割，或兩宗以上所有權人不相同之土地合併，各共有人分割、合併前後應有部分價值相差在分割、合併後當期公告土地現值1平方公尺單價以下，依規定得免申報移轉現值之

案件，准免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠，得逕向地政機關辦理登記。（內政部 92 年 1 月 22 日台內地字第 0920002654 號函、財政部 97 年 8 月 18 日台財稅字第 09700314600 號函）

（二十四）共有土地之合併或標示分割，得由共有人依土地法第 34 條之 1 規定申請。依前項規定申辦合併複丈者，由部分共有人代全體共有人檢附之協議書即視同經全體所有權人同意之協議書。地政機關受理此類土地合併案，應審視申請人檢附之協議書內容，部分共有人與他共有人應基於同一立場，依當期公告之土地現值及各共有人之權利持分核算合併後各共有人之權利範圍，以維護少數共有人之權益。（內政部 91 年 1 月 31 日台內中地字第 0910083243-2 號函）

（二十五）設定有抵押權之土地，辦理合併登記，如各所有權人合併前後應有部分之價值差額在 1 平方公尺公告土地現值以下者，得免提出土地所有權人及抵押權人之印鑑證明。（內政部 85 年 12 月 6 日台內地字第 8511169 號函）

（二十六）土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得先行申請土地標示分割登記。（內政部 100 年 1 月 10 日內授中辦地字第 1000723535 號令）

（二十七）土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得先行申請相同所有權人之土地標示合併登記。（內政部 102 年 6 月 19 日內授中辦地字第 1026651152 號令）

（二十八）共有人之一死亡，其繼承人未為繼承前，得依土地法第 34 條之 1 規定就共有土地申請標示分割。（改制前臺北縣政府地政局 96 年 7 月 5 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（二十九）省市縣政府所管公有土地合併分割，涉及權利變動者，應依土地法第 25 條規定程序辦理。（內政部 79 年 9 月 6 日台內地字第 828641 號函）

（三　十）請求分割共有物事件倘未辦理土地地號範圍合併複丈，似與土地法施行法第 19 條之 1 規定無涉。至於分割方法仍應依民法第 824 條第 2 項至第 4 項規定，由法院斟酌具體個案裁量決定之。（內政部 110 年 11 月 17 日台內地字第 1100056840 號函）

二、建物分割、合併登記

（一）已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。（地籍測量實施規則第 288 條）

（二）申辦建物合併登記，應依土地登記規則第 34 條規定，提出建物測量成果圖相關文件憑辦，惟應否檢附建管機關許可位置圖說及整併門牌號證明文件，分屬建管與戶政機關之權責，並不影響登記機關之測量與登記，宜由當事人自行決定是否申辦變更或整併。（內政部 103 年 10 月 15 日台內地字第 1030605208 號函）

（三）辦理建物合併，應以辦畢所有權登記，位置相連之建物為限。

前項所定之位置相連，包括建物間左右、前後或上下之位置相毗鄰者。

申請建物合併應填具申請書檢附合併位置圖說，建物之所有權人不同或設定有抵押權、不動產役權、典權等他項權利者，應依下列規定辦理：

1、所有權人不同時，各所有權人之權利範圍除另有協議應檢附全體所有權人之協議書外，應以合併前各該棟建物面積與各棟建物面積之和之比計算。

2、設定有抵押權時，應檢附建物所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數建物上設定抵押權，未涉及權利範圍縮減者，不在此限。

3、設定有不動產役權、典權時，應檢附該不動產役權人、典權人之同意書。（地籍測量實施規則第 290 條）

（四）申請建物合併，如其抵押權內容完全一致，未涉及權利範圍縮小者，得免檢附建物所有權人與抵押權人之協議書或抵押權人之同意書。（內政部 96 年 10 月 15 日台內地字第 0960158463 號函）

（五）農業發展條例修正後，農舍建物辦理分割應與基地併同考量，且需受現行農業發展條例第 16 條有關耕地分割之限制，不宜單獨辦理建物分割。（內政部 90 年 3 月 16 日台內地字第 9004878 號函）

（六）農業發展條例修正前認定屬農業發展條例第 18 條第 4 項之執行事宜：（內政部 90 年 12 月 21 日台內地字第 9078125 號函）

1、依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條、第 29 條及第 30 條規定，農業區、保護區之土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築基地者，其上所興建之建物，非屬農業發展條例第 18 條第 4 項之執行範圍，其建物之分割，應依地籍測量實施規則及建築法等相關規定辦理。

2、至已依法申請建築而主管建築機關應於相關圖說及地籍套繪圖上著色標示，限定嗣後不論該百分之九十農地是否分割，均不得再申請建築之範圍內之地上建物，屬農業發展條例第 18 條第 4 項之執行範圍，其建物分割如有建物所有權之移轉或設

定抵押權，應依該條例第 18 條第 4 項之規定：「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」之規定辦理。

（七）地政事務所於接獲本市戶政事務所核准門牌增(併)戶通報時，主動通知該建物所有權人應檢附相關文件至登記機關辦理建物分割(合併)登記。所有權人未辦理建物分割(合併)登記前，應於建物登記簿標示權部辦理特殊地建號管制。（新北市政府 107 年 5 月 31 日新北地籍字第 1070999713 號函）

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:

1、原則：每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割。

耕地之分割，除有本條例第 16 條第 1 項各款情形外，其分割後每人所有每宗耕地面積應在 0.25 公頃以上。（耕地分割執行要點第 4 點）

（1）以部分耕地抵繳遺產稅，該部分耕地分割出以抵繳遺產稅之面積未達 0.25 公頃者,不得適用本條例相關規定辦理分割。（內政部 89 年 12 月 15 日台內地字第 8917176 號函）

（2）已興建農舍之耕地，如符合本條例第 16 條規定者得申請分割。（內政部 90 年 2 月 9 日台內地字第 8918595 號函）

（3）本條例第 16 條第 1 項本文規定辦理之耕地分割，應以分割為單獨所有為限，且分割後每人所有每宗耕地面積應達 0.25 公頃，並不得有數人共有單筆土地面積達 0.25 公頃之情形，始可辦理。（內政部 112 年 1 月 19 日台內地字第 1120102079 號函、行政院農業委員會 111 年 12 月 12 日農企字第 1110256310 號函及 112 年 1 月 13 日農企字第 1110259751 號函）

2、例外：有本條例第 16 條第 1 項各款情形者，可不受每宗耕地分割後每人所有面積需達 0.25 公頃之限制：

（1）本條例第 16 條第 1 項第 1 款，因購買毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。

①本條例第 16 條第 1 項第 1 款前段因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併，係為擴大農場經營規模，因買賣、贈與、交換及共有物分割之原因，必須

分割毗鄰耕地與其耕地合併。

依前項規定申請分割合併者，應符合地籍測量實施規則第 224 條規定之要件，並依下列規定辦理：

A、土地所有權人申請土地分割複丈時，應由擬取得之毗鄰耕地所有權人承諾取得分割後之土地，並與其原有土地合併。

B、登記機關於核發土地分割複丈結果通知書時，應於備註欄註明本案土地之分割，係依本條例第十六條第一項第一款前段規定辦理，並應與承受人之土地合併，始得辦理登記。

C、申請人得依土地分割複丈結果通知書所列地號面積向稅捐稽徵機關申報土地現值或申請不課徵土地增值稅，申請人應就土地分割標示變更登記、所有權移轉登記及土地合併標示變更登記，連件向登記機關申辦。(耕地分割執行要點第 6 點)

②依本條例第 16 條第 1 項第 1 款後段規定,同一所有權人或共有人均相同之 2 宗以上毗鄰耕地，申請分割合併，係為便利農作經營之需要，申請先分割後合併或先合併後分割，並應連件辦理，土地宗數不得增加。依前項規定辦理合併分割後，任一宗耕地面積達 0.5 公頃以上者(含),不得再依本條例第 16 條第 1 項前段規定辦理分割。但整宗土地移轉他人者，不在此限。（耕地分割執行要點第 7 點）

③執行本條例第 16 條第 1 項第 1 款時,2 筆毗鄰耕地的分割合併，仍應在分割合併後之土地宗數未增加之原則下辦理，以利農業經營管理需要並防止耕地細分。另如其符合該條例規定之立法意旨，並無申辦次數之限制。（內政部 90 年 2 月 22 日台內地字第 9064352 號函）

④如因引用本條例第 16 條第 1 項第 1 款規定申請致造成土地宗數增加者，即違該條文『土地宗數未增加者，得為分割合併』之原則，自不宜同意辦理。（內政部 93 年 1 月 28 日台內地字第 0930002794 號函）

⑤依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定申辦耕地合併分割，應審認分割後無造成耕地分割細碎或不利農業經營之情形始得辦理。倘涉及個案認定較有疑義者，基於行政協助，得洽詢當地農業主管機關提供意

見。(內政部 104 年 4 月 8 日台內地字第 1040411767 號函)

(2) 本條例第 16 條第 1 項第 2 款，部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。

①本條例第 16 條第 1 項第 2 款所稱部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割者，係指共有耕地部分變更為非耕地使用，其依法變更部分，得為分割；其餘未變更為非耕地部分，為共有分管者，得依共有人之分管協議書，分割為單獨所有或維持共有；分割為單獨所有者，其分割後土地宗數不得超過共有人人數，並應連件辦理。(耕地分割執行要點第 8 點)

②本款適用範圍係指經法定程序，核准同意辦理變更使用之土地，始得分割，若係採容許使用方式，並未涉及土地使用變更事宜，自無本款適用。(內政部 90 年 7 月 2 日台內地字第 9009661 號函)

(3) 本條例第 16 條第 1 項第 3 款，農業發展條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正(1 月 26 日公布，1 月 28 日施行)施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。依本條例第 16 條第 2 項規定共有耕地之分割，應先取得共有人之協議或法院之確定判決，其分割後之宗數不得超過共有人人數。

①依本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理耕地分割，應分割為單獨所有。但有下列情形之一者，不在此限。

A、耕地之部分共有人協議就其應有部分維持共有。

B、依法院確定判決或和解筆錄就共有物之一部分由全體繼承人或全體共有人維持共有。(耕地分割執行要點第 9 點)

②繼承人辦理繼承登記後，將繼受持分移轉予繼承人者，得依本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理分割。(耕地分割執行要點第 10 點)

③繼承人辦理繼承登記後，將部分繼受持分移轉予繼承人，不得依本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理分割。(內政部 106 年 7 月 31 台內地字第 1060428385 號函)

④本條例修正施行後始成為新共有之耕地，如其中部分

共有人發生繼承情事，不得分割。（內政部 89 年 8 月 11 日台內地字第 8910187 號函）

⑤未依本條例第 16 條第 1 項第 3 款申請分割共有耕地為單獨所有，而將繼受持分移轉他人，不得再適用該條項第 3 款規定辦理分割。（內政部 91 年 8 月 15 日台內地字第 0910010422 號函）

⑥繼承人依本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定，將其所繼承之耕地分割為單獨所有，仍需先辦理繼承登記後，再辦理標示分割登記及共有物分割登記，或得於申辦繼承登記時連件辦理標示分割登記及共有物分割登記。（內政部 101 年 3 月 30 日內授中辦地字第 1016650605 號函）

⑦本條例修正後繼承之耕地得例外分割，係源自於其繼承產生之共有關係，倘若繼承人將其應有部分移轉予第三人，其共有關係既非來自繼承，則此第三人似無該判決所稱可完全繼受繼承人之地位，而得將耕地辦理分割為單獨所有。本案應屬本條例修正施行後新成立之共有關係，無本條例第 16 條第 1 項第 3 款之適用。（內政部 101 年 2 月 9 日台內地字第 1010092343 號函）

⑧農業發展條例 89 年修法前之共有耕地，於修法後現共有人均源自繼承取得，倘申請人及其他共有人於申請耕地分割當時均為農業發展條例 89 年修法後繼承原因取得者，符合農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定得申請分割之情形。（內政部 110 年 1 月 20 日台內地字第 11001015961 號函）

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）

（4）本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定，農業發展條例中華

民國 89 年 1 月 4 日修正（1 月 26 日公布，1 月 28 日施行）施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。依農業發展條例第 16 條第 2 項規定共有耕地之分割,應先取得共有人之協議或法院之確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。

①共有耕地依共有人應有部分之比例，辦理共有物分割，其分割後各人取得之土地價值較其分割前應有部分價值減少者，其減少部分，應依平均地權條例施行細則第 65 條規定辦理。（耕地分割執行要點第 5 點）

②依本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理耕地分割,應分割為單獨所有。但有下列情形之一者，不在此限。

A、耕地之部分共有人協議就其應有部分維持共有。

B、依法院確定判決或和解筆錄就共有物之一部分由全體繼承人或全體共有人維持共有。（耕地分割執行要點第 9 點）

③依本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。

依前項規定申請分割，其共有人人數少於本條例修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過申請分割時共有人人數。（耕地分割執行要點第 11 點）

④本條例修正施行前之共有耕地，若共有人分別移轉其持分土地於新共有人，並經多次移轉，其共有人數仍維持該條例修正前人數，雖共有人間持分已有變動，仍得准依本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理分割。（內政部 89 年 10 月 6 日台內地字第 8913740 號函）

⑤本條例修正施行前之共有耕地，若其中一共有人於本條例修正施行後，發生再移轉予 2 人時（共有人數已增加），除其分割後每人所有每宗耕地面積在 0.25 公頃以上者外,僅得依內政部 89 年 7 月 7 日台內字第 8909175 號函規定分割，筆數不得超過修正前之共有人數，且新增共有部分不得分割為單獨所有。（內政部 89 年 9 月 16 日台內地字第 8913114 號函）

⑥本條例修正施行前之共有人，若其中數共有人於本條例修正施行後，發生再移轉予 1 人時（共有人數減少），得准予辦理分割。（內政部 89 年 9 月 16 日台

內地字第 8913114 號函）

⑦申辦分割共有耕地，應以申請耕地分割當時之共有人持有狀況為判斷準據，非僅以單純之人數計算。（內政部 102 年 10 月 17 日台內地字第 1020325003 號函）

⑧耕地共有人之一於本條例修正施行後，發生繼承事實，如屬修正前之共有耕地者，仍應先辦理繼承登記，並依本條例第 16 條第 1 項第 4 款分割為單獨所有後，始得主張本條例第 16 條第 1 項第 3 款規定之適用。對於符合上開規定情事者，地政機關受理申請案件時，為簡政便民得以連件受理。（內政部 89 年 9 月 16 日台內地字第 8913114 號函、89 年 12 月 29 日台內地字第 8917570 號函）

⑨有關本條例第 16 條第 1 項第 4 款之立法意旨，分割共有物係為消滅共有關係，是以申請分割後仍維持全體共有人共有之分割情形，應不予准許。（內政部 91 年 2 月 25 日台內地字第 0910003153 號令、法務部 91 年 1 月 8 日法律字第 0090045974 號函）

⑩依本條例第 16 條第 1 項第 4 款辦理共有耕地分割後，部分共有人仍維持共有者，不得再依該條項第 4 款申請分割。（內政部 92 年 3 月 31 日台內地字第 920005340 號函）

⑪共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數仍不得超過共有人人數；如共有人持法院之確定判決書判決分割後之宗數超過共有人人數，地政機關應予駁回。（內政部 92 年 6 月 19 日台內地字第 0920008963 號函）

⑫89 年 1 月 4 日農業發展條例修正實施前已為共有之 2 宗相鄰、部分共有人相同之耕地，得否依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理合併分割案，就相毗鄰之數宗本條例修正前共有耕地，且無「申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有人之情形」，經法院判決分割者，得參酌上開相關規定辦理耕地分割作業，惟倘申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有人情形，則無本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定之適用。（內政部 107 年 1 月 3 日台內地字第 1060451228 號函）

⑬土地之原所有權人係於農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行前亡故，其繼承人雖至本條例修正施行後始

辦理繼承登記,惟依民法第 1147 條及第 1148 條規定,其繼承人已於繼承開始時取得耕地之所有權，爰得認定屬本條例第 16 條第 1 項第 4 款所定「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前之共有耕地」之對象，得依該款、同條第 2 項及耕地分割執行要點第 11 點規定，申請耕地分割。(內政部 112 年 2 月 15 日台內地字第 1120104493 號函、行政院農業委員會 112 年 2 月 7 日農企字第 1120202884 號函)

(5) 本條例第 16 條第 1 項第 5 款，耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。

①依本條例第 16 條第 1 項第 5 款規定租佃雙方協議以分割耕地方式終止耕地三七五租約時，其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。(耕地分割執行要點第 12 點)

②依本條例第 16 條第 1 項第 5 款規定,租佃雙方協議以分割耕地方式終止耕地三七五租約者，增訂登記原因標準用語「耕地租約終止」及代碼 DG。(內政部 89 年 10 月 24 日台內地字第 8973790 號函)

③租佃雙方以分割方式終止租約之作業方式：(內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函)

Ａ、租佃雙方以分割方式終止租約應由租佃雙方檢附下列證件，向地政事務所連件申辦分割、移轉登記：

ａ、已應納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」。

ｂ、鄉(鎮、市、區)公所核發之同意終止租約證明書。

ｃ、「農業用地作農業使用證明書」或符合土地使用管制規定證明書。

ｄ、其他依土地登記規則第 34 條規定應附之相關文件。

Ｂ、地政事務所於分割、移轉登記完竣後，應將資料逕送鄉(鎮、市、區)公所完成註銷租約登記，並通知租佃雙方。

(6) 本條例第 16 條第 1 項第 6 款，非農地重劃地區，變更為農水路使用者應先變更為交通用地或水利用地後，始

得辦理分割。（耕地分割執行要點第 13 點）

（7）本條例第 16 條第 1 項第 7 款，其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。並應依本條例施行細則第 11 條規定辦理。

①本條例第 16 條第 1 項第 7 款執行方式,請依下列規定辦理：

Ａ、依本條例第 16 條第 1 項第 7 款規定申辦耕地分割,屬本條例施行細則第 11 條第 1 項第 1 款至第 5 款者，因涉及土地政策部分，應直接報請內政部核定，並副知行政院農業委員會。（內政部 92 年 4 月 11 日台內地字第 0920005580 號函）

Ｂ、不同所有權人之毗鄰耕地申請依本條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款地權調整所辦理合併分割時，應由各直轄市、縣市政府審核確實符合耕作便利或經營管理需要後，並檢附相關資料報部核辦。（內政部 92 年 8 月 5 日台內地字第 0920061584 號函）

②實施耕者有其田期間放領耕地時，以戶長名義或家屬一人名義代表承領，但由各當事人分管分割，經協議分別取得其現耕地部分所有權者，得准予分割。（內政部 89 年 6 月 28 日台內地字第 8908843 號函）

③本條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款有關地權調整之認定事宜，所稱地權調整，係指政府辦理土地法第一編第五章所規定有關地權調整政策之事宜，而有辦理耕地分割之必要者而言。但土地所有權人為耕作上之便利或經營管理上之需要，申請對毗鄰之數宗耕地合併分割者，在其合併分割後之土地宗數並未增加之條件下，得予受理。但在農地重劃區之土地，仍應符合農地重劃條例第 15 條第 1 項之規定。（內政部 89 年 7 月 29 日台內地字第 8909612 號函）

④關於集村興建農舍依本條例第 16 條第 1 項第 7 款之規定專案分割時點，宜俟計畫核定後，起造人請領使用執照前，檢附相關資料送行政院農業委員會核定專案分割。（行政院農業委員會 92 年 3 月 7 日農企字第 09201158 號函）

⑤原農田水利會水利設施使用國有非公用耕地，該等土

地中非全筆為水利設施使用者，於辦理無償撥用時，依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定辦理分割，不受耕地最小分割面積之限制。(行政院農業委員會 110 年 1 月 22 日農授水字第 1106000040 號函)

（二）已辦理農地重劃之耕地，依本條例第 16 條規定辦理分割時，不受農地重劃條例施行細則第 34 條有關最小坵塊土地短邊 10 公尺之限制。但分割後之農地坵塊，以能直接鄰接灌溉、排水設施及農路為原則，並依內政部 89 年 10 月 16 日台內地字第 8914330 號函及 90 年 12 月 17 日台內地字第 9016898 號函辦理。但耕地合併分割不得破壞已完成規劃之農水路系統。（耕地分割執行要點第 14 點）

（三）有關已申請興建農舍之農業用地解除套繪相關事宜：

1、已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。（農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項）

2、未經申請解除套繪不得辦理分割規定之執行事宜：（內政部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令）

（1）不論於 89 年本條例修正前或修正後取得農業用地，申請興建農舍時點在農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 3 日修正生效前、後，均應適用。

（2）直轄市、縣（市）主管建築機關應加速清查已核准興建農舍之農業用地，並造具清冊囑託地政機關依上開方式辦理註記登記，以利地政機關後續之管制；地政機關受理申請農地分割，該地未經清查囑託註記時，由申請人檢附主管建築機關核發之無套繪管制相關文件，未檢附者，地政機關應函洽主管建築機關釐清無套繪管制後辦理。

（3）土地標示因分割、合併、重測、重劃等致清冊所載 地號、面積與使用執照記載不符，應還請囑託登記之主管建築機關查明，主管建築機關認有必要時，得洽請地政機關協助釐清後再據以囑託註記。

（四）核准興建農舍之耕地，土地所有權人申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定辦理分割、合併，應依內政部 90 年 10 月 12 日台內中地字第 9083467 號令所附農舍管制註記清冊，所明列之農舍坐落地號、面積及提供興建之土地地號、面積，且參照使用執照與地籍套繪圖，辦理耕地分割合併。（內政部 92 年 8 月 7 日台內地字第 0920074102 號函)(按：內政部 90 年 10 月 12 日台

內中地字第 9083467 號令業經廢止，改依內政部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令所附農舍管制註記清冊辦理。）

（五）已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，惟其套繪及解除套繪管制事項,仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理，以落實本條例第 18 條第 4 項「已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」之查核管制規定，並避免產生農民於農舍施工中或領得使用執照後逕向地政單位申請分割為數筆地號，造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。(內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函);上開號函業經內政部 105 年 4 月 27 日台內營字第 1050804906 號令停止適用，惟上開號函停止適用前，已興建農舍之農業用地，並經法院判決分割確定者，得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割；惟其套繪及解除套繪管制事項,仍應依本辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理。(內政部 105 年 4 月 27 日台內營字第 1050804906 號令)

（六）已興建農舍之共有農業用地，經鄉鎮市區公所調解委員會調解而當事人達成合意分割成立或直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會調處分割確定者，屬共有物之協議分割，須經辦妥分割登記，始生所有權移轉效力，與法院裁判分割之效力發生時點並不相同，於未依法申請解除套繪管制前，不得參照內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函逕向地政機關申辦分割。(內政部 104 年 2 月 5 日台內營字第 1040800966 號函)(按:內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函業經 105 年 4 月 27 日台內營字第 1050804906 號令停止適用）

（七）原已配合依農業用地興建農舍辦法規定辦理註記登記之耕地，如依農業發展條例第 16 條規定辦理分割登記時,應注意將該註記保留於分割後之各筆土地地號，以利管制。(內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1026042363 號函）

（八）已興建農舍之耕地分割部分面積，予未興建農舍毗鄰耕地，但同時亦合併毗鄰耕地部分面積，分割合併後原管制面積已增加，未變更農舍位置或基地地號，且農舍面積與農業用地面積比例符合法令規定時，無涉及解除套繪管制事宜，得依相關法令逕向地政機關申請分割合併，並於分割合併後，依變更使用執照程序配合調整套繪管制範圍。(內政部 104 年 12 月 29 日台內地字第 1041311409 號函）

（九）農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地，自得依農業用地興建

農舍辦法第 12 條第 3 項規定，申請解除套繪管制。(內政部 105 年 1 月 4 日內授營建管字第 1040818875 號函)

（十）有關農業發展條例 89 修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定以 10 里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件辦理解除套繪，該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於 0.25 公頃，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制，且不論農舍坐落地號或提供興建農舍所有地號之土地所有權人，均得提出申請變更使用執照解除套繪管制。（內政部 103 年 7 月 1 日台內營字第 1030806572 號令）

（十一）經財政部核准依國有財產法第 52 條之 1、同法施行細則第 55 條之 1 第 1 項第 6 款及第 3 項第 5 款規定辦理專案讓售一宗國有非公用耕地內部分土地，得按核准讓售範圍辦理分割，不受農業發展條例第 16 條第 1 項每宗耕地分割後每人所有面積規定限制。（內政部 109 年 1 月 15 日台內地字第 1090101221 號函）

（十二）一般性海堤堤身（含附屬設施）部分使用財政部國有財產署經管之國有耕地移交經濟部水利署所屬河川局作業，其分割後面積未達 0.25 公頃者，經濟部同意依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定核准辦理分割。(內政部 110 年 5 月 31 日台內地字第 1100120074 號函)

（十三）經濟部水利署與財政部國有財產署辦理中央管河川區域範圍內外國有土地移交接管業務需要，須會同辦理管理機關變更登記之農牧用地，免受耕地分割面積之限制。(經濟部 114 年 9 月 12 日經授水字第 11460017510 號函)

四、界址調整

（一）土地界址曲折調整者，應檢附界址曲折調整協議書，並以同一地段、地界相連、使用性質均相同之土地可達成減少地界線段為限。如為實施建築管理地區，並應符合建築基地法定空地分割辦法規定。前項土地設有他項權利者，應先徵得他項權利人之同意。(地籍測量實施規則第 225 條)

（二）實施界址調整之土地，各土地所有權人調整後土地價值，與其原有土地價值無增減時，應通知申請人申辦土地標示變更登記。調整後土地價值與其原有土地價值有增減時，應通知申請人就調整土地向直轄市或縣（市）稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。（地籍測量實施規則第 227 條）

（三）直轄市、縣(市）有土地與私有土地辦理界址調整，縱使調整後土

地價值及面積均未減少，仍應受土地法第 25 條規定之限制。(內政部 102 年 11 月 12 日內授中辦地字第 1026040469 號函、76 年 12 月 22 日台(76)內地字第 559498 號函)

（四）公有土地與私有土地調整地形時，應依土地法第 25 條規定程序辦理。（行政院 80 年 5 月 6 日台財字第 14541 號函、內政部 80 年 3 月 7 日台內字第 907476 號函）

（五）有關已興建農舍領有使用執照之 2 筆農業用地地界相連，如界址調整前後未增減原管制農業用地面積，且未變更農舍坐落位置或基地地號，尚無涉及解除套繪管制事宜，得逕向地政機關申請土地界址調整複丈及登記。（內政部 103 年 11 月 4 日台內地字第 1031302458 號函）

（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)

五、地籍圖重測標示變更登記

（一）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。

（土地登記規則第 92 條）

（二）地籍圖重測界址糾紛未決土地，經依原登記簿內之登記事項轉載於重測後登記簿，嗣後如遇逕為分割登記事項，除應依一般分割登記之記載例辦理外，並應於子地號土地之標示部加註「本宗土地重測界址未解決」字樣。（內政部 77 年 4 月 23 日台內地字第 592877 號函）

（三）地籍圖重測時，土地界址糾紛，向法院提起確認所有權之訴，案經最高法院判決確定，得依據法院判決，辦理土地標示變更登記。（內政部 81 年 11 月 3 日台內地字第 8113509 號函）

六、其他

（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。(土地登記規則第 28 條)

（二）建物有下列情形之一者，得申請建物複丈：一、因增建或改建。二、因部分滅失、分割、合併或其他標示變更。三、因全部滅失或基地號、門牌號等變動需勘查。申請建物測量，由建物所有權

人或管理人向建物所在地登記機關或利用網路以電子簽章方式為之。依土地登記規則第 30 條及第 31 條規定得由權利人代位申請登記，須先辦理建物複丈者，得由權利人代位申請複丈。前二項申請，得委託代理人為之。建物勘查結果經核定後，應加註於有關建物測量成果圖。（地籍測量實施規則第 260 條、第 261 條、第 292 條）

肆、審查

一、應注意有無徵收、重劃、重測之註記，有則應依規定駁回其登記之申請。

二、應注意標示部其他登記事項欄有無註記，是否應一併分割轉載。

三、依農業發展條例第 16 條第 1 項規定辦理分割者，應連件辦理相關登記（例如所有權移轉、更正編定等）。

四、參照第一章第九節陸、審查規定。

五、登記規費：

（一）依規定繳納書狀費。

（二）土地合併前後各共有人應有部分之價值差額超過當期公告現值 1 平方公尺單價，應繳納登記費。（內政部 88 年 12 月 17 日台內中地字第 8824879 號函）

（三）新北市政府工務局辦理興闢本市公共工程之用地取得及確認工程用地範圍作業，需辦理使用面積測量及土地分割時，業經簽奉核准得免徵規費。（新北市政府地政局 105 年 10 月 20 日新北地測字第 1052006447 號函）

第四章　所有權變更登記

第一節　買賣登記

壹、意義

已登記之土地或建物，因買賣雙方當事人約定，一方將所有權移轉與他方，他方支付價金之法律行為，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件(如買賣移轉契約書、公地或代為標售地籍清理未能釐清權屬、逾期未辦繼承登記土地產權移轉證明書)	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.出售公地之機關 3.代為標售之機關	1.以契約書為登記原因證明文件者，應附公定買賣契約書正副本。 2.契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。 3.公地出售或地籍清理未能釐清權屬、逾期未辦繼承登記土地代為標售者，檢附出售機關核發之產權移轉證明書。
3	所有權狀	土地登記規則第34條、第65條、第66條、內政部67年5月15日台內地字第792259號函、內政部76年1月19日台內地字第469926號函、	自行檢附	1.所有權狀遺失者應附切結書，並公告30日。 2.共有人取得他共有人之應有部分者，應檢附原權利書狀，依法申請分別發給權利書狀者除外。 3.原依法未發給權利書狀者免檢附。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	義務人印鑑證	土地登記規則第	1.戶政機關	同第一章第八節。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	明	40 條、第 41 條	2.自行檢附	
6	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
7	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 22 條、第 35 條、第 36 條、第 41 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 22 條第 2 項、第 28 條、第 31 條、第 34 條、第 39 條之 2	地方稅稽徵機關	1.土地移轉時應檢附。 2.繳納收據、免稅或不課徵證明文件應加蓋查無欠稅費戳記及主辦人員職名章。
8	契稅繳納收據、免稅證明書或同意移轉證明書	契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	1.建物移轉時應檢附。 2.繳納收據、免稅或同意移轉證明文件應加蓋查無欠繳房屋稅戳記及主辦人員職名章。
9	贈與(遺產)稅繳清或免稅證明書或不計入贈與(遺產)總額證明書或同意移轉證明書	遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條、繼承登記法令補充規定第 60 點、內政部 84 年 1 月 28 日台內地字第 8475759 號函、內政部 84 年 9 月 14 日台內地字第 8413194 號函	國稅稽徵機關	1.檢附之土地增值稅或契稅繳(免)納稅證明蓋有「另有贈與稅」者，應檢附審核。 2.遺產管理人處分被繼承人財產時，應檢附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之文件。
10	優先購買權拋棄書或切結書	民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項、第 5 項、民法第 425 條之	自行檢附	1.詳本節參、相關規定六、優先購買權之處理。 2.土地法第 34 條之 1 執行要點第 13 點第 11 款明定

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		1、第 426 條之 2、第 919 條、土地法第 34 條之 1、第 104 條、第 107 條、土地登記規則第 97 條、耕地三七五減租條例第 15 條、農地重劃條例第 5 條第 1 款、文化資產保存法第 32 條、第 55 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 13 點第 11 款		由出賣人檢附切結書(內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」)，作為已踐行通知義務之證明。且不適用於登記申請書適當欄記明之方式取代切結書。
11	同意書	土地登記規則第 44 條、民法第 15 條之 2、申請土地登記應附文件法令補充規定第 30 點	自行檢附	1. 申請登記須第三人同意時，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。第三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。 2. 受輔助宣告人為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承 權或其他相關權利等申辦登記，應檢附輔助人同意之相關文件。
12	他共有人已受領之證明及其印鑑證明或已提存之證明文	土地法第 34 之 1、土地登記規則第 95 條、土地法第 34 條之 1 執行	自行檢附	部分共有人依土地法第 34 條之 1 處分共有土地或建物時檢附，並於登記申請書適當欄記明「受領之對價或

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	件	要點第 9 點		補償數額如有錯誤，由義務人自行負責」。
13	主管機關核准或同意備查之證明文件	土地登記規則第 34 條、第 42 條、農田水利會財產處理要點第 24 點、私立學校法第 49 條、山坡地保育利用條例第 37 條、農業發展條例第 33 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條、停車場法第 16 條、土地法第 20 條、平均地權條例第 79 條之 1、私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 2 條、第 14 條等	相關主管機關	1. 農田水利會處分不動產應經主管機關核准。 2. 各級私立學校法人就不動產之處分或設定負擔，應經董事會之決議，並報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦理；其購置或出租不動產者，亦同。 3. 農民團體、農企業機構或農業試驗研究機構承受耕地應檢具中央主管機關許可並核發之證明文件。 4. 義務人為財團法人或祭祀公業法人應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。 5. 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，在臺灣地區取得或移轉不動產時，應經主管機關許可。 6. 依停車場法第 16 條第 1 項第 2 款及第 3 款投資興建之停車場建築物及設施，投資人在約定使用期限屆滿前，就其所有權或地上權為移轉或設定負擔時，應經主管機關或鄉（鎮、市）公所同意。 7. 外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款取得土地

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				者，應檢附中央目的事業主管機關同意文件。 8. 私法人買受供住宅使用之房屋，除經中央主管機關公告免經許可者，應檢附許可文件。
14	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	土地登記規則第103條、破產法第92條	1. 法院 2. 自行檢附	破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時檢附。
15	（1）尚未完成祭祀公業法人登記者：經鄉(鎮、市、區)公所備查之最新派下全員證明書(含派下員現員名冊、派下員全員系統表及不動產清冊)、規約(無者免附)、同意處分書。 （2）完成祭祀公業法人登記者： 祭祀公業法人登記證書、代表人資格證明、經主管機關備查之相關派下員大會會議紀錄或派下員同意	土地登記規則第34條、第42條、祭祀公業條例第13條、第33條、申請土地登記應附文件法令補充規定第17點、內政部97年12月3日內授中民字第0970732954號函、內政部101年3月7日內授中民字第1015730146號函	1. 鄉（鎮、市、區）公所 2. 直轄市、縣(市)政府 3. 自行檢附	1. 未完成法人登記之祭祀公業不得為取得新權利之主體。 2. 祭祀公業法人處分不動產時，應加附法人登記機關核發之印鑑證明。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	書等證明文件			
16	寺廟登記證、負責人身分證明文件、扣繳單位統一編號編配通知書	申請土地登記應附文件法令補充規定第 15 點	1. 直轄市、縣（市）政府 2. 自行檢附	1. 寺廟不動產所有權移轉時檢附。 2. 寺廟處分不動產時應加附主管機關核發之寺廟印鑑證明書。 3. 寺廟登記證載有統一編號者，得免附扣繳單位統一編號編配通知書。
17	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、推選書	最高法院 28 年上字第 1613 號判例	1. 直轄市、縣（市）政府 2. 自行檢附	1. 神明會所屬不動產處分時檢附。 2. 未完成法人登記之神明會不得為取得新權利之主體。
18	清算人證明文件	公司法第 322 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 24 點	法院	公司解散、撤銷或廢止時。（公司因合併、破產除外）
19	協議書	土地登記規則第 104 條	自行檢附	法人或寺廟在未完成法人設立前以代表人名義取得土地所有權時檢附。
20	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、市地重劃實施辦法第 44 條、農地重劃條例第 36 條、農村社區土地重劃條例第 28 條	直轄市、縣（市）政府	登記簿蓋有「未繳清差額地價除繼承外不得辦理所有權移轉登記」、「農地重劃工程費用或差額地價未繳清前不得移轉」或「差額地價未繳清前，不得移轉或設定負擔」註記者應檢附，但農地重劃工程費用或差額地價得另附承諾書辦理。
21	使用分區證明文件	內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令	1. 直轄市、縣（市）政府 2. 鄉（鎮、	1. 外國人取得之土地，如位於都市計畫範圍內且無法據以審查究屬何種使用分區者，得要求申請人

項次	名稱	法令依據	來源	備註
			市、區）公所	檢附。 2. 使用分區證明書有效期限 8 個月（自核發之日起至報稅之日止）。
22	平等互惠證明文件	土地法第 18 條、外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時檢附。
23	法院許可之證明文件	民法第 1101 條、第 1113 條、第 15 條之 2 第 4 項、土地登記規則第 39 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點、第 31 點	法院	1. 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。 2. 受輔助宣告之人為民法第 15 條之 2 第 1 項應經輔助人同意之行為時，無損害受輔助宣告之人利益之虞，而輔助人仍不為同意時，受輔助宣告之人得逕行聲請法院許可後為之。 3. 意定監護契約約定監護人執行監護職務不受民法第 1101 條第 2 項規定限制者，監護人代理受監護人購置或處分不動產申請登記時，得檢附經公證之意定監護契約，免提出法院許可之證明文件。 4. 財產管理人處分失蹤人不動產應檢附法院許可文件。
24	法院選任特別代理人之證明	民法第 1086 條、第 1098 條	法院	父母之行為與未成年子女之利益相反，或監護人之行

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	文件			為與受監護人之利益相反或依法不得代理時，得向法院選任特別代理人。
25	公告免經許可項目情形之相關證明文件。	私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 13 條、私法人買受平均地權條例第七十九條之一第一項公告免經許可情形之房屋申請登記應附文件及審查說明	1.自行檢附 2.相關主管機關	私法人買受供住宅使用之房屋，符合平均地權條例第 79 條之 1 第 1 項但書後段經中央主管機關公告免經許可之情形者，應檢附其符合公告免經許可項目情形之相關證明文件。

參、相關規定

一、一般規定

（一）申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起 1 個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起 6 個月內為之。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、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日、依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日、產權移轉證明文件核發之日或法律事實發生之日。（土地登記規則第 33 條）

（二）聲請為土地權利變更登記之案件，登記尚未完畢前，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，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人。（土地法第 75 條之 1）

（三）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。(土地登記規則第 141 條)

（四）經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之不動產，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。但下列情形不受所有權禁止移轉之限制：

1、耕地經登記名義人與限制登記所註明權利歸屬審認之宗教團體同意，出售或與他人互易為依法得登記為宗教團體所有之土地。

2、依法辦理徵收、區段徵收或協議價購。

3、繼承。

宗教團體依前項第 1 款規定向不動產登記機關辦理移轉登記前，應報請主管機關囑託塗銷限制登記。（宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 14 條）（按：本條例自公布日即 111 年 6 月 8 日施行，施行期間 10 年。）

（五）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。所謂「停止『受理』所有權移轉登記案件之申請」，係以收件為準。(土地登記規則第 70 條、內政部 78 年 5 月 12 日台內地字第 705362 號函、78 年 7 月 12 日台內地字第 715120 號函)

（六）同一移轉案件中，各標的物之義務人必須相同。義務人不同之標的物同時移轉於同一權利人之案件，應退回請當事人分件辦理。但如分別訂立契約書且訂約日期相同者，不在此限。（內政部 88 年 8 月 19 日台內中地字第 8884312 號函）

（七）同一義務人同時移轉不同標的物予不同權利人，因屬個別不同之法律行為，應分別訂立契約，並分件辦理。（內政部 89 年 11 月 24 日台內中地字第 8971943 號函）

（八）買賣數不動產，訂於同一移轉契約書上，而其中一不動產因欠缺其他證明文件致無法辦理移轉登記時，其他不動產仍得以該移轉契約書申辦移轉登記。(內政部 78 年 6 月 24 日台內地字第 717482 號函)

（九）不動產移轉登記所附買賣契約中部分標的（面積）受假扣押登記，該契約如不違反法律強制禁止之規定或公序良俗者，仍為有效，應予受理；該未能移轉部分，得於土地登記申請書或登記清冊內敘明理由，經雙方同意扣除該部分後，先行移轉。（內政部 88 年 5 月 15 日台內地字第 8804908 號函）

（十）實施地籍資料電子處理作業地區，土地（建物）所有權人以其所有權一部設定抵押權後，將所有權一部移轉與 1 人或數人，或全部移轉與數人，涉及新所有權人是否承受原所有權人之抵押權負擔，申請人應於所有權移轉契約書載明抵押權負擔承受關係。但有下列情形，得由登記機關依序逕行認定抵押權負擔承受人，辦理登記：

1、區分所有建物與基地持分共同擔保設定抵押權後，其所有權同時移轉，該抵押權負擔視為隨同基地持分一併移轉，由新所有權人承受之。

2、土地（建物）經設定抵押權，所有權移轉後原設定人剩餘之持分尚足以負擔該抵押權者，則該抵押權仍由原設定人負擔。

（內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函）

（十一）登記機關依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦理訴訟繫屬事實之註記登記，僅就當事人間已為訴訟之事實為公示，尚無限制訴訟標的之不動產登記名義人處分其不動產權利之效果，非屬行政處分，辦理移轉時應將該註記內容轉載。（內政部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 號函、98 年 5 月 20 日內授中辦地字第 0980724546 號函、106 年 6 月 26 日台內地字第 1060422485 號函、106 年 9 月 14 日台內地字第 1060433793 號函）

（十二）重測結果公告期間，土地所有權人申請土地分割、合併複丈、土地所有權移轉登記，除權利關係人附具同意書，同意以重測成果公告確定之結果為準者，得予受理外，應俟重測成果公告確定後受理。（地籍測量實施規則第 200 條之 1）（按：權利關係人為原所有權人及新所有權人）

（十三）重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，申請所有權移轉或他項權利設定登記者，應由權利關係人出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正。（地籍測量實施規則第 201 條之 1）（按：權利關係人為權利人及義務人）

（十四）建物部分徵收而尚未執行拆除者，其未徵收部分建物，於申辦移轉設定登記時，應由當事人出具切結書，敘明「本建物部分已被徵收，同意被徵收部分日後配合拆除，且不再要求徵收補償費，並以拆除後面積辦理標示變更登記」，以先予受理其登記；俟建物部分拆除後，再依實地勘測結果，逕為辦理標示變更登記。辦理上開標示變更登記前可於建物標示部備考欄加註「建物部分徵收尚未辦理標示變更登記」、「預定拆除位置已標示於建物測量成果圖」，以利公示。（內政部 82 年 1 月 19 日台內地字第 8116661 號函、內政部 98 年 9 月 24 日台內地字第 0980173129 號函）

（十五）抵押權人依契約書之流抵約定申請抵押物所有權移轉登記時，其登記原因為「買賣」，應提出土地登記規則第 34 條及第 40 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，申請人應於登記申請書適當欄記明「確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理」，並簽名。（土地登記規則第 117 條之 1、內政部 96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727246 號函）

（十六）抵押權人與抵押人約定流抵契約者，抵押權人僅得請求將抵押物移轉於抵押權人，抵押權設定當事人不得訂定於債權屆期未受清

償時，抵押物所有權移屬於抵押權人指定之第三人之流抵約定。（內政部101年2月2日內授中辦地字第1016031005號函）

（十七）當事人雙方約定以土地與股票互相移轉，係屬民法債編第二章第二節之互易行為，依同法第398條規定「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。」，從而該土地部分，準用買賣移轉登記辦理。（內政部69年3月4日台內地字第10755號函）

（十八）已辦竣買賣所有權移轉登記之土地建物，事後因雙方合意解除契約應以買賣為登記原因，無須訂定公定契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記，應課徵土地增值稅，惟免課徵契稅，且非印花稅法第5條第5款規定課徵範圍，登記機關應於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」。（內政部84年4月7日台內地字第8405408號、94年5月9日內授中辦地字第0940044433號函、95年7月20日內授中辦地字第0950048420號函、96年5月17日內授中辦地字第0960045649號函、108年6月26日台內地字第1080123651號函、財政部101年12月17日台財稅字第10100702490號函）

二、權利主體

（一）未成年人、受監護宣告人、受輔助宣告人

1、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。（土地登記規則第39條）

2、未成年子女申辦不動產登記除法令另有規定外，應由父母共同行使權利或負擔義務，父母之一方不能行使權利時，由他方行使，父母不能共同負擔義務時，由有能力者負擔之。（民法第1089條第1項、內政部87年11月23日台內地字第8712256號函）

3、限制行為能力人將其土地出售與其母之法律行為，如已取得法定代理人（其父）允許，依民法第77條規定，地政機關可准予辦理移轉登記。（內政部65年1月8日台內地字第662602號函）

4、夫妻離婚者，對於未成年子女權利義務之行使或負擔，依協議由一方或雙方共同任之。（民法第1055條第1項、內政部87年5月28日台內地字第8782219號函）

5、父母之行為與未成年子女之利益相反，依法不得代理時，法院得依父母、未成年子女、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之聲請或依職權，為子女選任特別代理人。該「依法不得代理」包括民法第106條禁止自己代理及雙方代理之情形，及其他

一切因利益衝突，法律上禁止代理之情形。（民法第 1086 條第 2 項、內政部 97 年 8 月 11 日內授中辦地字第 0970049929 號函）

6、特別代理人為受監護人購置或處分不動產時，毋需再經法院許可，且毋須切結「確為受監護人之利益購置或處分土地權利」。（新北市政府地政局 100 年 8 月 2 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

7、登記名義人（即受輔助宣告之人）為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記，登記審查人員知悉登記名義人為受輔助宣告之人時，應檢附輔助人同意之相關文件並依土地登記規則第 44 條第 2 項規定辦理。（民法第 15 條之 2、申請土地登記應附文件法令補充規定第 30 點、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）

8、意定監護契約約定監護人執行監護職務不受民法第 1101 條第 2 項規定限制者，監護人代理受監護人購置或處分不動產申請登記時，得檢附經公證之意定監護契約，免提出法院許可之證明文件。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點）

（二）法人

1、公法人

（1）直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃。（土地法第 25 條）

（2）鄉（鎮、市）有不動產之處分，應依縣政府所制定縣有財產管理自治條例或所轄鄉（鎮、市）制定鄉（鎮、市）有財產管理自治條例之規定辦理。（內政部 89 年 10 月 23 日台內中地字第 8920511 號函）

（3）各級地方政府出售公有不動產核發產權移轉證明書，應參依範本（格式詳伍、附表），註明依土地法第 25 條或地方公有財產管理自治條例規定，報經行政院（或上級機關）核准文號。倘係依特別法之規定辦理出售，無土地法第 25 條之適用者，應註明其法令依據。（內政部 105 年 4 月 6 日內授中辦地字第 1051302834 號函）

（4）公有土地與私有土地調整地形互為買賣，因故撤銷原調整協議，其已移轉登記為公有之土地如要返還移轉登記予原所有權人，應依土地法第 25 條規定之程序辦理。（內政部 79 年 10 月 29 日台 79 內地字第 847200 號函）

（5）主管機關依住宅法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過 10 年期間之租賃，不受土地法第 25 條、第 104 條、

第107條、國有財產法第28條及地方政府公產管理法令之限制。(住宅法第58條)

(6)國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅,價購直轄市或縣(市)有土地不受土地法第25條規定之限制。(內政部109年10月12日台內營字第1090816974號函)

(7)國家住宅及都市更新中心為權利人申請不動產權利登記,得類推適用土地登記規則第65條第2項第3款規定免繕發權利書狀。(內政部114年9月9日台內地字第11402653442號函)

(8)公有土地於完成出售程序後,如因事實需要予以分割,其分割後之子號分筆出售時,毋須再依法定程序辦理。(內政部60年4月13日台內地字第413968號函)

(9)公有土地已依法完成處分程序,嗣後辦理出售時,因出售對象與原核定清冊對象不符,毋庸再依土地法第25條規定程序辦理。(行政院74年5月9日台財字第8288號函)

(10)省市縣有土地已依規定完成土地法第25條處分程序後,不因辦理地籍圖重測前後面積增減而需重新完成處分程序。(內政部79年4月20日台內地字第792746號函)

(11)按都市計畫法第52條規定,都市計畫範圍內之公有土地必須配合當地都市計畫予以處理,其為公共設施用地者,由當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時,依法辦理撥用。政府經管公共設施保留地不宜依土地法第25條規定之程序出售。(內政部80年2月6日台內地字第898335號函、內政部97年11月5日內授中辦地字第0970052204號函)

(12)市有持分土地位於「保存區」,倘非屬文化資產保存法第28條(修正後為文化資產保存法第32條)所規範之古蹟者,仍應依土地法第25條及第34條之1規定辦理。(內政部96年11月5日內授中辦地字第0960053211號函)

(13)都市更新地區範圍內之縣有土地,於該都市更新事業計畫未經主管機關核定前辦理出售者,仍應依土地法第25條規定辦理。(內政部營建署99年1月18日營署更字第0990000709號函)

2、私法人

(1)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。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。（土地登記規則第 42 條）

（2）有限合夥申請土地登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，作為法人登記證明文件及其代表人資格證明；其為義務人時，得以有限合夥登記申請書所蓋用之印章作為足資證明文件，以資核對。（內政部 106 年 10 月 11 日台內地字第 1060071203 號函）

（3）法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前

① 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。登記機關登記時，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。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：

A、申請更名登記為已登記之代表人所有。

B、申請更名登記為籌備人全體共有。

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。（土地登記規則第 104 條）

② 考量登記收件簿、申請書及附件之保存年限為 15 年，逾保存期限即辦理銷毀，為免審核不易、勾稽困難，並保障籌備人財產權益，各所檔存未逾保存年限之有關依土地登記規則第 104 條規定辦理登記之檔案以掃描建檔方式設置管制專簿。（新北市政府地政局 105 年 2 月 25 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（4）公司代表人如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表。並依下列方式另定公司代表人：（公司法第 59 條、第 108 條、第 223 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點）

① 有限公司僅置董事 1 人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。

② 有限公司置董事2人以上，並特定其中1人為董事長者，由其餘之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。

③ 一人組成之有限公司，應先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。

④ 股份有限公司應由監察人為公司之代表。監察人有數人時，得由其中一人單獨代表公司。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。

（5）股份有限公司非公司代表人之董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，股份有限公司應由監察人為公司之代表。監察人有數人時，得由其中一人單獨代表公司。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。（申請土地登記應附文件法令補充規定第9點）

（6）代表公司之股東將其所有之土地信託予受託人後，受託人嗣將信託財產出賣予該股東所代表之公司，受託人於買賣過程中既須受託信託本旨之拘束，於其職務行使上，實質上受委託人目的之支配，就公司法第 59 條所欲防範之風險（避免損害公司利益）而言，與代表公司之股東自行出賣土地予公司之情形尚無不同，以避免信託當事人以脫法行為迂迴規避強行規定。又上開信託關係無論自益、他益或公益信託，均應在上開規定限制之列。（內政部104年12月28日內授中辦地字第1040447606號函）

（7）董事為自己或他人與公司為買賣，公司監察人有數人時，得由監察人之一單獨為公司之代表。（內政部101年10月16日內授中辦地字第1016040193號函）

（8）有限合夥代表人為自己或他人與有限合夥為買賣、借貸或其他法律行為時，應依下列方式另定有限合夥代表人，並檢附同意推選之證明文件:（申請土地登記應附文件法令補充規定第10點）

① 由其他普通合夥人過半數之同意，互選一人為有限合夥之代表。

② 普通合夥人僅一人時，由有限合夥人過半數之同意，互選一人為有限合夥之代表。

（9）法人持憑法院核發之法人登記簿謄本向地政機關申請辦理取得財產登記，地政機關應承認法人登記簿謄本效力。（內政部91年12月30日台內中地字第0910020348號函）

(10)解散、撤銷或廢止登記之公司，進入清算程序後，申請不動產登記，應檢附清算人經法院准予備查或裁定之證明文件為代表人之資格證明，該清算人除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 4 款、第 6 款至第 8 款、第 10 款、第 15 款及第 16 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。至其申請登記事項，是否屬清算人之職務，非地政機關審查範圍。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 24 點第 1 項）

(11)公司將清算之賸餘財產依股東股份或出資比例分派，其分派結果是否得當，非為登記機關審查範圍，另賸餘財產分派與股東，其所有權屬係由法人移轉予自然人，申請人自應訂立移轉契約書暨申報移轉現值後始得辦理所有權移轉登記，並以「賸餘財產分派」為登記原因，另清算人不論是否具公司股東之身分，於執行分派賸餘財產之職務時，如無涉及公司法第 59 條規定代表公司之股東，為自己或他人與公司為買賣借貸或其他法律行為，自不受公司法第 59 條雙方代表禁止規定之限制。(內政部89年4月28日台內中地字第8906926號函)

(12)賸餘財產分派登記，准由申請人於登記申請書適當欄位依據土地登記規則第 42 條規定記明確依有關法令規定完成處分程序並蓋章後辦理之。(內政部 101 年 9 月 25 日內授中辦地字第 1016039187 號函)

(13)信託投資公司非經財政部核准，不得就其不動產設定擔保物權或移轉其所有權，但因行使抵押權而取得不動產之處分，其非屬利害關係人間之交易或金額未達新台幣壹億元者不在此限。（信託投資公司管理規則第 7 條）

(14)公司重整人處分不動產應得重整監督人許可，除應依土地登記規則第 42 條、第 44 條規定辦理外，尚應同時檢附法院選任重整監督人之證明文件辦理。（公司法第 290 條、內政部 77 年 8 月 29 日台內地字第 630428 號函）

(15)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報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦理；其購置或出租不動產者，亦同。學校財團法人在二個以上直轄市、縣（市）設立私立學校，或所設為私立專科以上學校，或為私立高級中等學校而其所在地為縣（市）者，以教育部為法人主管機關；其他學校法人以所設私立學校所在地之直轄市、縣(市)政府為法人主管機關。

（私立學校法第 3 條、第 49 條、教育部 110 年 12 月 27 日臺教技(二)字第 1100176588 號函）

(16)政黨不得購置不動產。但供辦公使用之處所，不在此限。(政黨法第 24 條)

(17)進入清算程序之財團法人因處分不動產申請移轉登記，無土地登記規則第 42 條第 3 項規定之適用。（內政部 112 年 7 月 12 日台內地字第 1120125121 號）

(18)進入清算程序之學校法人因清算財產而辦理不動產設定負擔或移轉登記，應由清算人代表該學校法人處理，並依土地登記規則第 42 條第 1 項及申請土地登記應附文件法令補充規定第 24 點規定辦理，並得向法院登記處聲請核發內含清算人印鑑樣式之印鑑證明附案。（內政部 113 年 9 月 30 日台內地字第 1130138582 號函）

（三）外國自然人或法人、旅外僑民

1、下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：(1)林地。(2)漁地。(3)狩獵地。(4)鹽地。(5)礦地。(6)水源地。(7)要塞軍備區域及領域邊境之土地。

前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、或縣(市)地政機關移請國有財產署辦理公開標售，其標售程序準用土地法第 73 條之 1 相關規定。

前項規定，於土地法修正施行前已因繼承取得第 1 項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。（土地法第 17 條）

2、外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。（土地法第 18 條）

3、外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣(市)政府依法所定之限制：(1)住宅。(2)營業處所、辦公場所、商店及工廠。(3)教堂。(4)醫院。(5)外僑子弟學校。(6)使領館及公益團體之會所。(7)墳場。(8)有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。（土地法第 19 條）

4、外國人依土地法第 19 條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣(市)政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依第 19 條第 1 項第 8 款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。直轄市或縣(市)政府應於受理後

14 日內為准駁，並於核准後報請中央地政機關備查。（土地法第 20 條）

5、有關土地法第 17 條第 1 項第 1 款「林地」之適用範圍：（內政部 91 年 10 月 3 日台內地字第 0910012376 號令、92 年 3 月 20 日台內地字第 09200606181 號函）

（1）依非都市土地使用管制規則第 3 條規定編定為林業用地之土地及第 7 條規定適用林業用地管制之土地。

（2）非都市土地範圍內未劃定使用分區者及都市計畫保護區、風景區內，經該管直轄市、縣（市）林業主管機關認屬森林法第 3 條規定之國有林、公有林及私有林所在之土地。

(3)都市計畫範圍內已編定公告之保安林，不論其使用分區為何，皆應併同納入管制範圍。

6、關於土地法第 17 條第 1 項第 6 款「水源地」之執行範圍：（內政部 78 年 4 月 4 日台內地字第 680765 號函、92 年 9 月 15 日台內地字第 0920061834 號函）

（1）依台北水源特定區計畫劃設保安保護區之土地。

（2）凡屬都市計畫土地，依法劃定為水源特定區之保護區者。實務執行上，依個案洽詢直轄市、縣(市)政府都市計畫單位認定之。

(3)依水利法第 83 條規定之尋常洪水位行水區域之土地者。實務執行上，應洽詢土地所在地轄區經濟部水利署各該河川局認定之。

（4）經政府興辦之水庫蓄水範圍土地者。如遇有個案，宜洽詢土地所在地轄區經濟部水利署各區水資源局認定之。

7、外國人在我國取得土地權利作業要點：

（1）外國人申請在中華民國境內取得或設定土地權利案件，應請當事人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件；如該外國（如美國）有關外國人土地權利之規定，係由各行政區分別立法，則應提出我國人民得在該行政區取得或設定同樣權利之證明文件。依現有資料已能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利者，得免由當事人檢附前項證明文件。

（2）旅居國外華僑，取得外國國籍而未喪失中華民國國籍者，其在國內取得或設定土地權利所適用之法令，與本國人相同；其原在國內依法取得之土地或建物權利，不因取得外國國籍而受影響。

（3）我國人民在國內依法取得之土地或建物權利，於喪失國籍後

移轉與本國人，無土地法第 20 條規定之適用。外國人因繼承而取得土地法第 17 條第 1 項各款之土地，應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內，將該土地權利出售與本國人，逾期未出售者，依土地法第 17 條第 2 項規定處理。

(4)外國法人在我國取得或設定土地權利，除法律另有規定者外，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體。外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之，並應檢附外國公司登記證件。但能以電子處理達成查詢者，得免提出。外國公司依公司法第 386 條規定申請設置辦事處登記者，不得申辦土地登記。

(5)外國人得否承受法院拍賣之工業用地，於有具體訴訟事件時，由法院依法認定之。

(6) 外國人國籍之認定，依涉外民事法律適用法規定。

(7) 外國人處分其在我國不動產，仍應審查其有無行為能力。人之行為能力依其本國法。外國人依其本國法無行為能力或僅有限制行為能力，而依中華民國法律有行為能力 者，就其在中華民國之法律行為，視為有行為能力。

未成年外國人處分其在我國不動產，應依民法規定，由法定代理人代為或代受意思表示，或應得法定代理人允許或承認。

(8) 外國人申請設定土地權利案件，無須依土地法第 20 條第 2 項規定辦理。

(9) 外國銀行因行使債權拍賣承受土地權利，其取得與嗣後處分仍應依土地法第 20 條規定辦理。

(10)外國人取得或移轉土地建物權利案件簡報表格式詳伍、附表。

8、外國人取得土地時，由申請人併一般登記案件，逕向轄區地政事務所申請，再由審查人員填寫「外國人取得（移轉）土地建物權利案件簡報表」1 份，備文送請直轄市、縣（市）政府核准後，報請內政部備查；另外國人取得之土地，如位於都市計畫範圍內且無法據以審查其究屬何種使用分區者，得要求申請人檢附土地使用分區證明。為明瞭該外國人係基於何種目的而取得我國土地權利，應請申請人於土地登記申請書備註欄記明「本案土地用途為土地法第 19 條第 1 項第○款；使用目的為□□。（○係填土地法第 19 條第 1 項第 1 款至第 8 款之款次，□□係就自用、投資或公益使用目的之一填寫）」，並簽名或蓋章。如外國人申請移轉不動產予權利人係本國人，則無填載之必要。（內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令、93 年 5 月 5 日台內地字第 0930006879 號函、94 年 9 月 30 日台內地字第 0940070622 號

函）

9、美國人依土地法取得我國土地權利，其所屬行政區（州籍）之認定標準，由當事人檢具有關證明文件辦理。常用之客觀事實有二：(一)為其居住地（二）為其投票地。如依據上述兩項因素仍無法確定其住所，法院將參酌其報稅地、房地產所在地、子女就學所在地、郵件收受地、執照或政府證件上所載地址、銀行帳戶地址等資料以作為認定住所之標準。（內政部 89 年 11 月 2 日台內地字第 8914978 號函）

10、新加坡人民取得我國土地及建築物權利相關事宜：（內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950178966 號函、104 年 6 月 15 日台內地字第 1040415546 號令）

（1）基於土地法第 18 條平等互惠准許新加坡人民取得我國區分所有建物之任何一層作為住宅或商業使用，並得依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定准其取得基地所有權或地上權之應有部分。

（2）土地法第 17 條第 1 項所列各款土地，依同法條第 2、3 項規定准由新加坡人因繼承而取得，並於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產署辦理公開標售，標售程序準用同法第 73 條之 1 相關規定。

（3）土地法第 17 條第 1 項各款所列以外之土地，新加坡人得因繼承或遺贈取得土地，並自辦理繼承或遺贈登記完畢之日起 5 年內移轉與本國人，其案件列管及標售程序，類推適用土地法第 17 條第 2 項後段及土地法第 17 條第 2 項執行要點規定。

（4）104 年 6 月 15 日前如已有新加坡人辦理繼承登記完竣之個案，仍依原註記事項「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售」辦理；倘尚未辦理登記者，則依上開(2)(3)規定辦理。

11、外國人基於土地法第 19 條第 1 項第 1 款之用途，申請取得農業區建地目土地，如係都市計畫發布前已為建地目，得依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定，申請建造執照者，仍得予受理；如屬都市計畫發布後，始將農業區田、旱地目土地變更為建地目者，依同細則第 29 條規定僅得申請興建農舍，自無土地法第 19 條第 1 項第 1 款之適用，應不准外國人取得。申請取得都市計畫農業區建地目以外之其他農業用地時，需符合土地法第 19 條第 1 項第 8 款之用途，並循「外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法」規定，先經中央目的事業

主管機關核准，始得准其取得。（內政部 92 年 8 月 13 日台內地字第 0920010989 號函、97 年 3 月 28 日台內地字第 0970052097 號函）（按：依內政部 105 年 10 月 27 日台內地字第 1050436952 號函所示，地目等則制度自 106 年 1 月 1 日正式廢除，應儘速修正涉有地目等則之法規，惟該等函釋尚未修正或廢止。）

12、外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之分公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及外國公司(變更)登記表，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 27 點）

13、外國分公司申請土地權利登記，應以該外國公司之名義為之，並以該外國公司在中華民國境內之負責人代為申請，而登記簿權利人住所欄應以該外國公司（變更）登記表所登記在中華民國境內負責人之地址記載之。（內政部 107 年 12 月 17 日台內地字第 1071307321 號函）

14、外國公司在我國取得或設定土地權利，依土地法第 17 條至第 20 條之規定辦理，無須先依公司法規定向地方事業主管機關申請轉呈中央主管機關核准。（內政部 90 年 12 月 24 日台內地字第 9074324 號令）

15、旅外僑民已親至地政事務所辦理不動產處分相關事宜者，自無再授權他人辦理之必要。（內政部 95 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0950050985 號函）

16、為審查外國人取得不動產案件有無土地法第 17 條第 1 項第 7 款規定情形，請利用內政部國土管理署建置之「環境敏感地區單一窗口查詢平台」（https://eland.nlma.gov.tw/seportal），查詢申請標的是否位於「要塞堡壘地帶」及「重要軍事設施管制區」，倘經查位屬上述區域，請逕洽國防部設管單位（即查詢平台之查復機關）確認是否確屬「要塞堡壘地帶範圍」及「重要軍事設施管制區之禁建、限建地區」等禁止外國人取得範圍，並將查復結果記載於簡報表備註欄。（內政部 114 年 5 月 14 日台內地字第 1140262751 號函）

17、審查外國人取得不動產案件有無土地法第十七條第一項第七款規定情形時，倘經國防部設管單位確認，該標的位於軍用飛機場重要軍事設施管制區限建範圍內，惟「未涉及軍用飛機場設施所在地及禁建範圍」，應得排除於土地法第十七條第一項第七款規定外國人不得取得不動產權利之適用。（內政部 114 年

11 月 11 日台內地字第 1140266435 號令）

（四）香港、澳門地區人民或法人

1、香港居民身分之認定，依香港澳門關係條例第 4 條第 1 項規定意旨，當事人須持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照，尚不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民。（內政部 87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函）

2、澳門地區人民或法人不符合土地法第 18 條平等互惠之原則，不准許澳門地區人民或法人在臺灣地區取得或設定土地權利。（內政部 91 年 1 月 17 日台內地字第 0900017771 號函）

3、按香港澳門關係條例第 4 條第 2 項對於澳門居民之定義係指「具有澳門永久居留資格，且未持有澳門護照以外之旅行證照或雖持有葡萄牙護照但係於葡萄牙結束治理前於澳門取得者」，爰所稱之「葡萄牙護照」須符合兩項要件，即「取得時間為 1999 年 12 月 20 日前」及「簽發地為澳門』者，倘為續期、重新申請之「葡萄牙護照」，可提具初次取得葡萄牙護照日期為 1999 年 12 月 20 日前之證明，即符合澳門居民，在臺之權利義務均應適用「澳門居民」之相關規定；倘載示日期在 1999 年 12 月 20 日(含)後，則非屬澳門居民。（內政部 105 年 1 月 29 日台內地字第 1050403036 號函）

（五）大陸地區人民、法人、團體或其他機構

1、大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。但土地法第 17 條第 1 項所列各款土地，不得取得、設定負擔或承租。其申請人資格、許可條件及用途、申請程序、申報事項、應備文件、審核方式、未依許可用途使用之處理及其他應遵行事項之辦法，由主管機關擬訂，報請行政院核定之。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條）

2、大陸地區人民取得之不動產所有權或地上權，限已登記並供住宅用，且每人限單獨取得一戶，並不得出租或供非住宅之用。取得前項供住宅用不動產所有權或地上權，於登記完畢後 3 年內不得移轉或辦理不動產所有權或地上權移轉之預告登記。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決或依第 17 條規定而移轉者，不在此限。(大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 7 條）

3、依大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 6 條、第 8 條或第 9 條規定經許可取得、設定或移轉不動產

物權，應由申請人檢附許可文件及土地登記規則第 34 條規定之文件向不動產所在地之登記機關辦理登記。登記機關依前項及第 14 條第 4 項規定辦理登記後，應將登記結果，通知內政部及不動產所在地直轄市或縣（市）政府；第 9 條所定案件登記結果，並應副知中央目的事業主管機關。依前開規定辦竣登記後，所有權人或他項權利人經許可進入臺灣地區定居，設有戶籍並辦竣統一編號更正登記，準用前項規定。副知相關機關時，併請提供土地登記謄本。（大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 16 條、內政部 103 年 5 月 9 日台內地字第 1030158407 號函）

4、大陸地區人民依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」申請取得不動產，辦理登記處理方式：

（1）登錄時，利用現行流水統編給號功能，權利人類別「大陸地區自然人」代碼為「C」、「大陸地區法人」代碼為「D」；其他登記事項欄資料內容「大陸地區人民身分證號」代碼為「GN」 、「大陸地區法人登記字號」代碼為「GO」。（內政部 91 年 11 月 12 日台內地字第 09100697291 號函、91 年 12 月 24 日台內地字第 0910074047 號函）

（2）為執行上開許可辦法第 7 條之管制，應於土地及建物登記簿所有權部其他登記事項欄註記（代碼「H2」）：「本標的登記完畢後，三年內不得辦理移轉或預告登記，期滿後經主管機關許可始得移轉；因物權許可辦法第七條但書所列情形移轉者，不受三年內不得辦理移轉之限制。」。（內政部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990159277 號函、內政部 114 年 3 月 11 日台內地字第 1140261501 號函、內政部 114 年 3 月 18 日台內地字第 1140261684 號函）

（3）地政機關於辦理登記時，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記（代碼「HJ」）：「依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」，登錄內容：「第○條規定許可取得(設定)」，其中「第○條」部分，除依提出申請之法令依據分別登載許可辦法第 6 條、第 8 條或第 9 條外，並應增加「及第 14 條」文字。（內政部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020344260 號函、106 年 8 月 17 日台內地字第 1060430775 號函）

5、臺灣地區人民不得將臺灣地區不動產物權以買賣、設定或贈與方式移轉給大陸地區配偶及一等親。（內政部 93 年 1 月 2 日台內

地字第 0930065602 號函）

6、明定「大陸地區人民在臺灣地區取得不動產物權採行總量管制之數額及執行方式」，自 104 年 7 月 1 日生效：（內政部 104 年 3 月 19 日台內地字第 1040404695 號令）

（1）長期總量管制：土地 1,300 公頃，建物 20,000 戶。

（2）每年許可大陸地區人民申請取得不動產數額：土地 13 公頃，建物 400 戶，年度數額有剩餘者，不再留用。

（3）集中度數額管制：大陸地區人民取得同棟或同一社區之建物，以總戶數 10%為上限；總戶數未達 10 戶者，得取得 1 戶。

7、大陸地區人民不得申請共同取得不動產。（內政部 99 年 9 月 2 日台內地字第 0990175971 號函）

（六）祭祀公業、神明會、寺廟

1、祭祀公業、祭祀公業法人

（1）祭祀公業係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，為派下員全體公同共有。公同共有物之處分，除依其公同關係所由規定之法律或契約（如規約）另有規定外，應依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同法條第 1 項至第 3 項之規定辦理。（內政部 79 年 7 月 2 日台內地字第 814510 號函、97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函）

（2）祭祀公業依據其規約為不動產處分者，基於私權自治，應予以尊重，其派下員應無主張優先購買權之餘地。（內政部 107 年 10 月 11 日台內地字第 1070440426 號函）

（3）祭祀公業依土地法第 34 條之 1 規定處分土地申辦登記，其所得價款不分配派下員者，得免予提出受領證明或提存證明。（內政部 73 年 10 月 30 日台內地字第 269043 號函）

（4）祭祀公業之規約中已明確約定授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產為處分或設定負擔者，得逕由管理人提出身分證明及其印鑑證明辦理登記。（內政部 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016037946 號函）

（5）祭祀公業於辦理法人登記前承購土地，辦理所有權移轉登記，應登記為派下員全體公同共有。（內政部 76 年 7 月 17 日台內地字第 522332 號函）

（6）祭祀公業法人為依法成立之私法人，其登記方式，比照現行私法人作法，僅登載法人名稱、統一編號及主事務所住址，代表人之個人資料無須登載，其不動產處分依土地登記規則第 42 條規定辦理。（土地登記規則第 42 條、內政部 98 年 7 月 3 日內授中辦地字第 0980724822 號令）

（7）祭祀公業依法成立法人者，其財產處分、設定負擔依祭祀公業條例第 33 條規定辦理，相關派下員大會會議紀錄或派下員同意書等證明文件，應依同條例第 30 條第 2 項規定，報請公所轉報直轄市、縣、（市）主管機關備查。並於辦理不動產登記時應向土地所在登記機關提附經直轄市、縣、（市）主管機關備查之證明文件，備查文內應記明祭祀公業法人名稱、處分或設定負擔之標的（段別、地建號等）。（內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函）

2、神明會除已依法登記取得法人資格或已比照寺廟登記規則登記管理者外，應為無權利能力之非法人團體，其會產之管理行為固得由該神明會之管理人代表神明會為之，但會產之處分仍應經會員全體同意，或合於土地法第 34 條之 1 之規定辦理。（內政部 82 年 3 月 25 日台內地字第 8204123 號函）

3、寺廟

（1）已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：（土地登記規則第 42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 15 點）

①寺廟登記證。

②負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。

③扣繳單位統一編號編配通知書。（寺廟登記證載有統一編號者得免附。）

前項第 1 款所定之寺廟登記證，指主管機關核發之下列文件之一：

①臨時寺廟登記證。

②未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。

寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並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。

（2）經登記有案之寺廟及辦妥財團法人設立登記之寺廟、教會（堂），其處分不動產應事先報經主管機關核准，所稱之「處分」係包括法律上及事實上之處分，其中法律上之處分未包括增購或受贈不動產。（內政部 91 年 1 月 10 日台內民字第 09100020810 號函）

（七）破產管理人、遺產管理人、遺囑執行人及其他

1、破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時，除依土地登記規則第 34 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。（土地登記規則第 103 條）

2、地政機關發現破產人就其應屬破產財團而漏未為破產登記之不動產，聲請權利變更登記時，應即通知該管法院或破產管理人依法辦理，不得視為非破產財團之財產予以處理。（內政部 65 年 6 月 25 日台內地字第 688437 號函）

3、登記機關對破產財團監查人資格之認定如有疑義，應依職權函管轄法院查明真意。（內政部 75 年 10 月 7 日台內地字第 446895 號函）

4、破產管理人申辦破產財團之土地所有權移轉登記時，倘法院已函囑地政機關塗銷原破產登記，得免再檢附法院之證明文件。（內政部 84 年 2 月 20 日台內地字第 8402470 號函）

5、就遺產為破產之宣告，破產管理人就破產財團之財產所為之處分申辦土地登記時，免檢附遺產稅繳清或免稅等證明文件。(內政部 82 年 9 月 29 日台內地字第 8212497 號函)

6、遺產管理人之職務如左：(1)編製遺產清冊。(2)為保存遺產必要之處置。(3)聲請法院依公示催告程序，限定 1 年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人,命其於該期間內報明債權及為願受遺贈與否之聲明,被繼承人之債權人及受遺贈人為管理人所已知者，應分別通知之。(4)清償債權或交付遺贈物。(5)有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時，為遺產之移交。

前項第 1 款所定之遺產清冊，管理人應於就職後 3 個月內編製之；第 4 款所定債權之清償，應先於遺贈物之交付，為清償債權或交付遺贈物之必要，管理人經親屬會議之同意，得變賣遺產。（民法第 1179 條）

7、遺產管理人為清償債權之必要，得經親屬會議之同意變賣遺產，如無親屬會議行使同意權時，應經該管法院核准。遺產管理人申辦被繼承人之抵押權塗銷登記，亦同。

遺產管理人執行民法第 1179 條第 1 項第 2 款所定為保存遺產必要之處置之職務，無須經親屬會議或法院之許可。至於遺產有無荒廢喪失價值之虞，是否為保存遺產必要之處置，變賣時是否已為善良管理人之注意，應由遺產管理人切結自行負責。遺產管理人處分被繼承人所遺該財產或交還繼承人時,應檢附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之證明文件，始得辦理移轉登記。（繼承登記法令補充規定第 60 點）

8、遺產管理人於公示催告期間屆滿後，以代繳非屬被繼承人生前應納稅款為由申請變賣遺產，非屬為保存遺產之必要處置行為，應

駁回登記之申請。（內政部 95 年 1 月 18 日內授中辦地字第 0940056889 號函）

9、遺產管理人持憑法院核准變賣遺產裁定書確定證明申辦土地及建物所有權移轉登記，應予受理。（內政部 84 年 2 月 25 日台內地字第 8403266 號函）

10、遺產管理人以「為保存遺產之必要處置」之職務為由，申辦土地買賣移轉登記時，宜先查明公示催告期間，有無人承認繼承、報明債權及聲明願受遺贈。如於期限屆滿後，無人承認繼承、報明債權及聲明願受遺贈，遺產即歸屬國庫，遺產管理人即應依民法第 1179 條第 1 項第 5 款之規定為遺產之移交。（內政部 101 年 2 月 16 日內授中辦地字第 1016031126 號函）

11、遺產管理人踐行公示催告程序，自其公告日起算至期間屆滿後，公示催告程序即屬終結，並非以法院之裁定確定之。遺產管理人於裁定催告期間屆滿後，得持法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件申辦遺產之相關移轉登記。（內政部 104 年 2 月 17 日內授中辦地字第 1040404741 號函）

12、遺囑執行人有管理遺產並為執行遺囑必要行為之職務，法院裁定之遺囑執行人執行職務時，於遺囑所為限制範圍內，變賣遺產無須經法院許可，可由其自行切結負責，地政機關得准其申辦被繼承人所遺不動產買賣移轉登記。（內政部 87 年 3 月 12 日台內地字第 8703245 號函）

（八）登記權利人（義務人）於申請登記前死亡之處理

1、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土地登記規則第 34 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 2 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。（土地登記規則第 102 條）

2、土地所有權移轉，經訂立買賣契約並申報現值後，義務人及權利人均於申請登記前死亡者，得由權利人之繼承人敘明理由，檢附義務人之戶籍謄本、契約書及其他有關證件，單獨申請買賣移轉登記，免再辦理繼承登記。（內政部 80 年 9 月 27 日台內地字第 8078465 號函）

3、登記義務人於申請登記前死亡，權利人未能檢附原權利書狀時，應由義務人之全體繼承人填具切結書或於登記聲請書備註欄，敘

明其為義務人之繼承人及未能檢附權利書狀之事實原因,如有不實願負法律責任；地政機關接受申請審查無誤後，應公告 1 個月，俟公告期滿無人提出異議後，再行辦理權利變更登記。（內政部 89 年 4 月 20 日台內中地字第 8978856 號函）

三、登記客體

（一）共有土地部分

1、共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權,應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者,其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時,應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第 1 項共有人,對於他共有人應得之對價或補價，負連帶清償責任,於為權利變更登記時,並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出賣其應有部分時,他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前 4 項規定，於公同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物,共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

（土地法第 34 條之 1）

2、部分共有人依土地法第 34 條之 1 申辦土地所有權移轉登記時，他共有人以已提起共有物分割之訴,涉及私權爭執為由,請求駁回登記之申請，登記機關應不予受理。（內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函）

3、依土地法第 34 條之 1 申辦公同共有土地買賣移轉登記，他共有人聲明異議,如其異議內容屬與申請登記法律關係有關之權利關係人間爭執，登記機關駁回申請。（內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函）

4、停車塔及其基地無土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之適用。（內政部 95 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724908 號函）

5、在公同共有關係未終止前，縱經全體公同共有人會同辦理，部分公同共有人仍不得處分其潛在應有部分,宜先辦理共有型態變更登記為分別共有後,再依民法第 819 條規定辦理持分移轉登記。（內政部 95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950041281 號函）

6、部分公同共有人或分別共有人不得依土地法第 34 條之 1 規定，

就共有土地或建物全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一人或數人。（內政部 101 年 2 月 1 日內授中辦地字第 1016650079 號令）

7、公私共有尚未徵收開闢之公共設施用地，依土地法第 34 條之 1 規定處分為私人所有時，仍應受都市計畫法第 52 條、第 53 條等相關規定之拘束，僅得出售予獲准投資興辦都市計畫事業之私人或團體。（內政部 101 年 11 月 22 日內授中辦地字第 1016652185 號函）

8、分別共有與公同共有併存之共有土地或建物，依土地法第 34 條之 1 規定處分全部土地或建物時，同意處分之共有人數及其應有部分計算方式案例：甲地，A 應有部分三分之二，餘應有部分三分之一由 B、C、D 三人繼承為公同共有（潛在應有部分各九分之一）之情形，若經公同共有人 B、C 二人同意而得依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定處分其公同共有之應有部分，且 A 亦同意處分全部共有物者，則合併計算後之同意人數為 3 人（A、B、C），同意之應有部分（含潛在應有部分）為九分之八；若公同共有之應有部分僅有 B 同意處分，因未達土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之比例，則其人數及潛在應有部分將不予併入計算。（內政部 109 年 12 月 29 日台內地字第 1090266307 號函）

9、依土地法第 34 條之 1 規定申辦買賣移轉登記，受監護宣告共有人之監護人（兼為同意處分之共有人）未代為未同意處分之受監護宣告共有人主張行使優先承買權，有無涉及民法第 1113 條準用第 1098 條第 2 項監護人之行為與受監護人之利益相反或依法不得代理之情形，查司法實務見解，認應視受監護宣告人是否有資力優先承買相關土地或建築改良物、買賣價金是否有明顯不合理情事、是否因而增加受監護之人財產抑或損害其權利或利益，以及其所分配價金可否支應其往後生活照顧所需而定，尚難一概而論。因涉個案事實認定，如有爭議，仍應以法院裁判為準。惟有無涉利益相反之事實認定，得由當事人出具切結文件為之。(內政部 109 年 8 月 5 日台內地字第 1090264126 號函)

10、部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地或建築改良物，未會同之共有人有未繳清遺產稅之情形者，仍得依土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 4 款規定辦理，至於部分共有人對他共有人應得之對價或補償，倘係提出不同意處分之共有人已受領之證明等文件者，應請他共有人之繼承人提供遺產稅之相關證明文件。（內政部 109 年 4 月 17 日台內地字第 1090262024 號函）

11、其他相關規定參照「土地法第三十四條之一執行要點」。

（二）耕地、農業用地部分

1、農業用地定義：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：

（1）供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。

（2）供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。

（3）農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。（農業發展條例第 3 條第 10 款）

2、耕地定義：

（1）依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。（農業發展條例第 3 條第 11 款）

（2）農地重劃條例第 5 條所述耕地，依農業發展條例第 3 條第 11 款為範疇，依法源而論，其適用性屬合理。（內政部 104 年 3 月 24 日內授中辦地字第 1041302411B 號函）

（3）出租人依耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定，以擴大家庭農場經營規模為由，申請收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕者，該項所稱「耕地」及「自耕地」之認定方式如下：（內政部 102 年 8 月 13 日台內地字第 1020275696 號令）

①依都市計畫法編為農業區、保護區內依法供農、漁、牧使用之土地。

②依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。

③國家公園區內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前①、②規定之用地。

④又同條例第 15 條第 1 項「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權」，所稱耕地比照上開規定辦理；至同條例第 17 條第 1 項第 5 款「經依法編定或變更為非耕地使用時」係指經依法編定或變更為上開土地以外之情形。

3、私法人不得承受耕地。但符合農業發展條例第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。（農業發展條例第 33 條）

4、地政機關配合農業發展條例第 18 條第 4 項規定農舍與其坐落用地併同移轉相關執行事宜：（內政部 97 年 7 月 31 日內授中辦地字第 09707238781 號函）

（1）地政機關於受理農舍與其坐落用地併同移轉登記時，如查明該坐落用地及配合興建之農地未有註記者，應於完成所有權移轉登記後，通知建管單位，將該農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊，囑託地政機關辦理註記。

（2）農業發展條例並無限制將農業用地移轉為共有之規定，故共有農舍與其基地共有人，得將其基地持分之一部分移轉於其他共有人。

5、農業發展條例第 18 條第 4 項規定，農地與農舍併同移轉之原則下，共有人間持有農舍與農業用地之比例應相同，始符合該條項規定意旨。爰農業發展條例修正前或後取得之農業用地興建農舍，經建管單位審查符合建管法令規定並核發使用執照者，嗣後農舍與其坐落用地併同移轉登記時，應審核農舍及其農地之移轉持分比例是否相同。（內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令）

6、農業發展條例第 18 條第 4 項規定所稱「坐落用地」之認定，無論以多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍，提供興建農舍之農業用地均應受上開規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制。另該條例 89 年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍同屬一人，縱使該農業用地得依該條例第 16 條規定辦理分割，其移轉仍應受該條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之限制。（內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函）

7、按農業發展條例第 18 條第 4 項已明定，農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，是地政機關於受理申請農地移轉登記時，倘已得自登記簿查知該農地上已有興建完成之農舍，自應要求申請人檢附該農舍之移轉契約書及完稅證明文件或其他證明文件，以供審認其是否併同移轉，且其承受人亦應符合無自用農舍之要件。（內政部 104 年 12 月 3 日內授中辦地字第 1040087728 號函）

8、農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，承受人資格應符合無自用農舍條件；辦理移轉時，承受人應檢具以下文件供地政機關審查：(1)稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。(2)申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。(3)申請人切結無自用農舍文件。（農業發展條例第 18 條第 4 項、內政部 96 年 9 月 12 日內授中辦地字第 0960051154 號函）

9、已有自用農舍，嗣因分割繼承取得另一農舍與其坐落用地部分持分，如再取得他共有人農舍與其坐落用地部分持分，合併為所有

權全部，仍應符合農舍承受人無自用農舍原則，非指未增加農舍棟數即可承受2棟農舍。農舍之承受人，無論贈與、買賣或拍賣，均須符合無自用農舍條件，始可承受農舍，且應符合農舍自用之原則。（行政院農業委員會108年7月24日農企字第1080220944號函、內政部108年7月31日台內地字第1080130447號函）

10、農業用地於農業發展條例89年修正施行前已興建農舍，且農舍與農地分屬不同所有權人時，於農舍或農業用地移轉時，得不受該條例第18條第4項之限制；嗣後該農舍（或坐落基地）再移轉時，亦同。若農舍與農業用地已分屬不同所有權人者，農舍於拍賣或移轉時，農舍坐落用地之土地所有權人宜有依同樣條件優先購買之權，以符合土地法第104條及農業發展條例第18條第4項之立法意旨與政策目的。（內政部93年11月2日內授中辦地字第0930015211號函）

11、農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構經取得許可承受耕地，應依修正後「農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則」辦理。（行政院農業委員會93年5月31日農企字第0930010458號令）

12、農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構持承受耕地許可證明書辦理所有權移轉登記時，登記機關應於土地登記簿註記「本筆土地依農業發展條例第34條規定申請許可承受」；於該土地移轉予自然人時，應於登記完畢後通知中央主管機關。（農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則第9條第2項、第4項、內政部104年2月25日內授中辦地字第1041301703號函）

13、建築行為屬建築法第9條第1款所稱「新建」者，應受農業發展條例第18條第2項規定農舍興建滿5年始得移轉之限制；如屬建築法第9條第2款前段所稱「增建」則不受上開規定之限制。登記機關管制農舍滿5年始得移轉者，係以農業發展條例修正後取得農地新建之農舍為限。（內政部98年2月24日內授中辦地字第0980723837號令）

14、農業發展條例89年1月4日修正施行後取得農業用地興建農舍者，興建農舍滿5年，始得移轉；但繼承或法院拍賣者不在此限；農舍與其坐落用地應併同移轉或併同設定抵押權。（農業發展條例第18條）

15、農業發展條例第18條第2項所定興建農舍滿5年始得移轉，對於5年之起算點以農舍使用執照之核發日起算；農舍興建完成後，因繼承或法院拍賣而移轉者，其5年起算日以原取得農舍

使用執照之核發日起算。（行政院農業委員會 96 年 10 月 18 日農水保字第 0961849064 號書函、行政院農業委員會 98 年 3 月 3 日農授水保字第 0980111166 號函、內政部 98 年 3 月 12 日內授中辦地字第 0980724011 號函）

16、寺廟申辦耕地移轉登記應受農業發展條例第 33 條規定之限制。（內政部 89 年 6 月 23 日台內中地字第 8912252 號函）

（三）原住民保留地部分

1、原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限。前項政府指定之特定用途，指下列得由政府承受情形之一：一、興辦土地徵收條例第 3 條、第 4 條第 1 項規定之各款事業及所有權人依該條例第 8 條規定申請一併徵收；二、經中央主管機關審認符合災害之預防、災害發生時之應變及災後之復原重建用地需求；三、稅捐稽徵機關受理以原住民保留地抵繳遺產稅或贈與稅；四、因公法上金錢給付義務之執行事件未能拍定原住民保留地。（山坡地保育利用條例第 37 條、原住民保留地開發管理辦法第 18 條）

2、私有原住民保留地所有權移轉之承受人以原住民為限，至於原住民保留地開發管理辦法第 6 條第 1 項第 2 款所稱「無償取得所有權應提經原住民保留地土地權利審查委員會審查」，係指依該管理辦法第 17 條規定，原住民符合該條第 1 項各款規定申請無償取得原住民保留地所有權，經由鄉（鎮、市、區）公所提經土地權利審查委員會提出審查意見，並公告 30 日，期滿無人異議，報請直轄市、縣（市）政府核定後，向土地所在地登記機關辦理所有權移轉登記。故該管理辦法第 6 條第 1 項第 2 款至第 5 款之標的，係指公有原住民保留地，至於私有原住民保留地申辦之所有權移轉案件，無需檢附提經土地權利審查委員會審查文件。（原住民保留地開發管理辦法第 6 條、第 17 條、內政部 96 年 4 月 20 日內授中辦地字第 0960044520 號函）

（四）區分所有建物、停車位部分

1、稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。（民法第 799 條第 1 項、第 4 項、第 5 項）

2、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。專有部分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。（公寓大廈管理條例第 4 條）

3、地政機關配合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定執行事項:(內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函)

（1）已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制。

（2）區分所有建物共用部分之應有部分，如移轉或調整於該建物區分所有權人時，不受本條項之限制。

（3）公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。

4、土地登記規則 90 年 11 月 1 日修正施行前辦竣建物所有權第一次登記之區分所有建物，其移轉之基地持分是否妥適，登記機關尚難審認，惟基於尊重契約自由原則，此類區分所有建物應搭配之基地所有權應有部分，宜由當事人自行約定。關於義務人移轉其專有部分及其基地應有持分後尚存有基地應有部分，倘其已明確主張該部分係屬其他建物之基地應有部分，登記機關即應受理，尚不得擴張解釋要求他建物所有權人須檢附印鑑證明，或於登記簿加以註記管制，增加法令所無之限制。（改制前臺北縣政府 93 年 4 月 16 日北府地籍字第 0930309503 號函）

5、區分所有權人僅移轉其區分所有建物、基地所有權或地上權應有部分之一部分予其他區分所有權人時，如移轉後讓與及受讓之區分所有權人仍持有區分所有建物及其所屬基地之所有權或地上權之應有部分者，不違反公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定，登記機關應予受理。（內政部 87 年 1 月 16 日台內地字第 8785204 號函）

6、同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記後，嗣後其各該專有部分與共有部分及基地權利應有部分併同移轉登記時，有民法第 799 條第 4 項規定之適用。倘其於建物所有權第一次登記，非按上開條文所定原則性規定分配建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例者，所有人於讓與各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適當欄切結：「讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設

置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例,並已提供受讓人知悉其專有部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算;讓與其他專有部分時,亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置,如有不實,讓與人願負法律責任。」並簽名或蓋章。本解釋令自 104 年 7 月 1 日生效。(內政部 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令)

7、按內政部 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令係為兼顧民法第 799 條規定與登記實務作業情形,並適當提醒讓與人應確實提供相關資訊,以保障各專有部分受讓人之權益而設。惟類似本案歷經都市更新權利變換之建物,其區分所有建物專有部分及對應共有部分、基地權利範圍等之分配均經原所有權人、實施者協議並經新北市政府(城鄉發展局)審查確認後囑託登記機關辦理相關登記,應非屬前開函令所定原為同一人所有之建物,此權利變換建物之再次移轉,應無須依上開函令規定辦理切結。(新北市政府地政局 107 年 11 月 1 日土地登記法令研商小組會議決議參照)

8、區分所有建物之共有部分所有權移轉:

(1) 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。(土地登記規則第 94 條)

(2) 區分所有建物共同使用部分(修正後為共有部分)經依法登記完畢,嗣後所有權人為因應實際需要,如經相關區分所有權人及他項權利人同意,得將其共同使用部分(修正後為共有部分)權利範圍之一部,移轉予其他區分所有權人。(內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函)

(3) 同一所有權人所有各相關區分所有建物之共同使用部分(修正後為共有部分)權利範圍,在不影響善意第三人權益之前提下互為調整,申請登記,地政機關應予受理,並以「權利範圍變更」為登記原因。(內政部 82 年 6 月 10 日台內地字第 8207254 號函)

(4)共同擔保建物間共有部分之調整或移轉,仍屬共同擔保範圍,尚無致抵押權人權益受損,故無須經其同意始准登記。惟為利抵押權人知悉上開調整或移轉情形,請於登記完畢後通知抵押權人。(新北市政府地政局 106 年 4 月 25 日土地登記法令研商小組會議決議參照)

(5) 以共有部分登記之停車位於辦理登記時,其適用之登記事由

及登記原因一覽表：（內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函）

所有權人	有無車位編號	車位變動登記	登記事由	登記原因
相同	有	權利範圍相同，二車位編號互為調整	停車位編號變更或標示變更登記	交換
相同	有	權利範圍不同，二車位編號互為調整	權利範圍變更或標示變更登記	權利範圍變更
	無	權利範圍不同，二車位互為調整	權利範圍變更或標示變更登記	權利範圍變更
		一車位取得	權利範圍變更或標示變更登記	權利範圍變更
不同	有	權利範圍相同，二車位互為交換（不需申報契稅）	停車位編號變更或標示變更登記	交換
		權利範圍不同，二車位編號互為交換（需申報契稅）	所有權移轉	交換
	無	權利範圍不同，二車位互為交換（需申報契稅）	所有權移轉	交換
		一車位取得（需申報契稅）	所有權移轉	買賣或贈與（視契約而定）

（6）區分所有建築物共有部分附表登載車位編號，其性質係屬專用權而非所有權，該共有部分不得移轉變更為 2 區分所有建築物所共有(內政部 109 年 2 月 27 日台內地字第 1090260077 號書函)。

9、依停車場法第 16 條第 1 項第 2 款及第 3 款投資興建之停車場建築物及設施，於使用年限屆滿後，應無償歸屬於該管主管機關或鄉（鎮、市）公所所有，並由主管機關或鄉（鎮、市）公所單獨囑託登記機關辦理所有權移轉登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，投資人不得異議。投資人在約定使用期間屆滿前，就其所有權或地上權為移轉或設定負擔時，應經該管主管機關或鄉（鎮、市）公所同意。(停車場法第 16 條第 3 項)

（五）國民住宅部分

國民住宅條例廢止後，各類國民住宅之所有權移轉及註記塗銷之處理方式：（內政部104年2月16日內授中辦地字第1041350877號函、104年2月13日內授營宅字第1040801619號函）

1、政府直接興建國民住宅之國民住宅註記處理方式：

（1）土地登記簿標示部之國民住宅用地註記：無論國民住宅貸款清償與否，均由直轄市、縣(市)主管機關按國民住宅社區分別列冊囑託地政事務所將土地登記簿標示部其他登記事項欄內加註之「國民住宅用地」字樣予以塗銷。

（2）建築改良物登記簿標示部主要用途登載之「國民住宅」或其他登記事項欄之「國民住宅」註記：

①已全部清償國民住宅貸款者：

A、直轄市、縣(市)主管機關按國民住宅社區分別列冊囑託地政事務所將建築改良物登記簿標示部主要用途登載之「國民住宅」依建管機關原核發使用執照記載之用途別，辦理變更為「住家用」或「集合住宅」；其他登記事項欄之「國民住宅」字樣予以塗銷。

B、上開國民住宅註記已塗銷者，國民住宅於出售、出典、贈與或交換辦理所有權移轉登記時，無須再檢附符合移轉條件之證明書或同意書。倘未塗銷者，由地政事務所函請直轄市、縣(市)主管機關囑託塗銷後，辦理相關所有權移轉登記。

②尚未清償國民住宅貸款者：

A、為確保國民住宅貸款債權，仍應辦理註記；俟清償完竣後，國民住宅註記則可塗銷。

B、尚未清償國民住宅貸款之國民住宅於出售、出典、贈與或交換辦理所有權移轉時，應先清償國民住宅貸款及塗銷相關國民住宅註記後辦理之。

C、國民住宅貸款全部清償後，由直轄市、縣(市)主管機關就個案囑託地政事務所將建築改良物登記簿標示部主要用途登載之「國民住宅」依建管機關原核發使用執照記載之用途別，辦理變更為「住家用」或「集合住宅」；其他登記事項欄之「國民住宅」字樣予以塗銷。

2、獎勵投資興建國民住宅之國民住宅註記，比照(1)處理方式辦理。

3、貸款人民自建國民住宅之國民住宅註記處理方式：

（1）已全部清償貸款人民自建國民住宅貸款者，土地及登記簿標

示部其他登記事項欄加註之「國民住宅用地」、「國民住宅」字樣，請直轄市、縣(市)主管機關囑託地政事務予以塗銷。惟如建築改良物登記簿標示部主要用途空白者，應另依建管機關核發之使用執照記載之用途別登記為「住家用」。

（2）尚未清償貸款人民自建國民住宅貸款者，仍應保留其原有之國民住宅註記，俟其國民住宅貸款全部清償後，比照上開處理方式辦理。

4、輔助人民自購國民住宅：尚未清償輔助人民自購國民住宅貸款者，出售、出典、贈與或交換辦理移轉所有權時，應先清償輔助人民自購國民住宅貸款。

（六）其他特殊土地部分

1、依地籍清理條例代為標(讓)售作業，得標人持憑權利移轉證明書辦理所有權移轉登記之相關事宜：

（1）標售之土地，得標人依標售條件繳清價款，或依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 15 條向金融機構申請貸款，完成核貸程序後，由直轄市或縣（市）主管機關發給產權移轉證明書，並囑託登記機關辦理塗銷標售註記。得標人得持產權移轉證明書，單獨向登記機關申請權利移轉登記，並由登記機關辦理地籍異動，原權利書狀於登記完畢時公告註銷。(地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 17 條)

（2）直轄市或縣市主管機關依地籍清理條例第 11 條、第 37 條規定代為標售或代為讓售，或依同條例第 15 條第 1 項規定囑託登記為國有之不動產，於辦理移轉登記時，免依土地稅法第 51 條第 1 項、房屋稅條例第 22 條第 1 項規定辦理，且不受稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定之限制。(財政部 101 年 6 月 1 日台財稅字第 10100527640 號函、內政部 101 年 6 月 11 日台內地字第 1010215715 號函)

（3）直轄市或縣(市)主管機關依地籍清理條例及祭祀公業條例規定代為標售或受理申請代為讓售土地案件，得由直轄市或縣(市)主管機關函請稽徵機關查復相關欠稅費並核發土地增值稅繳款書，以供其自標售或讓售價款中扣繳，免再申報土地移轉現值。(內政部 100 年 11 月 29 日台內地字第 1000233868 號函)

（4）辦理地籍清理條例代為標(讓)售土地所有權移轉登記時，應一併塗銷原清查公告註記及標售移轉註記。(內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函附「內政部 101 年 4 月 5 日研商地籍清理代為標售執行事宜第 6 次會議紀錄」、102

年 2 月 21 日台內地字第 1020107174 號函）

（5）有註記「欠繳差額地價」之地籍清理未能釐清權屬土地，倘有權利人申請登記或完成登記時，應通報地政局知悉，俾利辦理後續催繳差額地價事宜。（新北市政府地政局 102 年 7 月 25 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

2、殯葬管理條例 100 年 12 月 14 日修正施行前私人或團體設置之殯葬設施，自修正施行後，其移轉除繼承外，以法人或寺院、宮廟、教會為限。所稱「移轉」之標的，係指設置後殯葬設施整體經營之權利，惟該經營權利屬債權性質，非不動產物權登記之標的，亦非地政機關辦理殯葬設施之土地或建物所有權移轉登記時所得審認，且物權行為具無因性，是殯葬設施之土地或建築物所有權移轉登記，無殯葬管理條例第 5 條第 2 項規定之適用。（內政部 101 年 10 月 1 日內授中辦地字第 1016651724 號函）

3、逾期未辦繼承登記土地由國有財產署所屬各分署(下稱執行機關)或受委託辦理之適當機構依土地法第 73 條之 1 規定標出土地或建物，於得標人或優先購買權人繳清價款後，應發給標售證明，交由得標人或優先購買權人單獨申辦所有權移轉登記。並應將標售結果函知登記機關及原移送之直轄市、縣（市）地政機關。得標人或優先購買權人辦理移轉登記時，免申報土地移轉現值，並免依土地稅法第 51 條第 1 項、房屋稅條例第 22 條第 1 項、遺產及贈與稅法第 8 條第 1 項規定辦理，由執行機關函請稽徵機關查復欠稅費並核發土地增值稅繳款書後，自國庫設立之專戶中撥款。（逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第 16 點、內政部 107 年 3 月 28 日台內地字第 1070413243 號函）

四、私法人買受供住宅使用之房屋

（一）私法人買受供住宅使用之房屋，除經中央主管機關公告免經許可之情形外，應檢具使用計畫，向中央主管機關申請許可；供住宅使用之房屋，指成屋之建物登記謄本、新建成屋之使用執照或預售屋之建造執照記載建物用途為住或住宅字樣；成屋有下列情形之一者，不適用私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法之規定：（平均地權條例第 79 條之 1、私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 2 條）

1、記載建物用途為住商用、住工用或住宅混合使用。

2、無記載建物用途或用途為空白。

3、為實施建築管理前之建物，且辦竣建物所有權第一次登記，該建物用途為住或住宅，私法人提供當年度該建物房屋稅屬非住家用文件。

4、為實施建築管理後之建物，私法人提供房屋用途非作住或住宅

使用之證明文件。

（二）私法人買受供住宅使用之房屋需經許可者：

1、私法人買受供住宅使用之房屋，其申請用途應以下列各款之一為限：（私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 3 條）

（1）宿舍。

（2）供居住使用之出租經營。

（3）合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建。

（4)建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條附表二 H-1 及 H-2 類組之衛生福利機構場所。

（5）合作社為設置住宅公用設備。

（6）其他經中央主管機關公告者。

前項第四款所定衛生福利機構場所，包含老人福利機構、護理機構、精神復健機構、身心障礙福利機構及長期照顧服務機構等場所。

2、私法人申請買受供住宅使用之房屋，應檢具下列文件，向中央主管機關申請許可：(私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 7 條)

（1）申請書及使用計畫書。

（2）法人資格證明文件及其代表人身分證明文件。

（3）符合第 3 條第 1 項用途之文件。

（4）其他經中央主管機關指定應提出之文件。

3、私法人買受供住宅使用之房屋經許可者，應檢附許可文件並於許可有效期限內，向不動產所在地之登記機關辦理房屋所有權移轉登記。依第三條第一項第二款用途經許可之房屋，應併同辦理所有權移轉登記。未取得許可者，不得辦理登記；逾許可之有效期限者，亦同。(私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 14 條)

4、中央主管機關核發私法人買受供住宅使用之房屋許可文件有效期限為一年，成屋為許可日之次日起算一年；預售屋、新建成屋為辦竣建物所有權第一次登記之日起算一年。(平均地權條例第 79 條之 1、私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 11 條)

5、私法人取得平均地權條例第 79 條之 1 第 1 項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限；有關私法人購買住宅，經內政部許可後，私法人申辦登記時，登記機關應於建物登記簿所有權部「其他登記事項」欄以代碼「9R」註記，資料內容為「本建物所有權受平均地權條例第 79 條之 1

第 3 項規定限制，於登記完畢後 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。」。(平均地權條例第 79 條之 1、私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 14 條、112 年 6 月 28 日台內地字第 1120264211 號函)

6、私法人經內政部許可買受並辦竣所有權移轉登記之建物，以合意解除契約方式返還予原出賣人，仍受平均地權條例第 79 條之 1 第 3 項規定 5 年不得移轉規定限制。（內政部 113 年 3 月 12 日台內地字第 1120267861 號函）

（三）私法人買受供住宅使用之房屋免經許可者：

1、私法人買受供住宅使用之房屋，符合本條例第 79 條之 1 第 1 項但書後段經中央主管機關公告免經許可之情形者，向不動產所在地之登記機關辦理登記時，應檢附其符合公告免經許可項目情形之相關證明文件（詳伍、附表）。(私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 13 條、中華民國 112 年 6 月 20 日台內地字第 1120263769 號、112 年 6 月 29 日台內地字第 1120264143 號令)

2、內政部依平均地權條例第 79 條之 1 第 1 項公告私法人免經許可之情形：(112 年 6 月 20 日台內地字第 1120263769 號公告、112 年 6 月 29 日台內地字第 1120264235 號函)

（1）私法人為受政府捐助之財團法人或公（國）營事業，買受供住宅使用之房屋，免經許可；未列於內政部「受政府捐助之財團法人及公（國）營事業一覽表」之私法人，應檢附主管機關核發之證明文件。

（2）私法人為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或為銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司，買受供住宅使用之房屋，該房屋符合下列各款情形之一者，免經許可；未列於內政部「金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，及銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司一覽表」之私法人，應另檢附主管機關核發之證明文件。

①為金融機構出售之不良債權擔保品。

②為各級政府或機關公開標售之標的

（3）私法人為不動產經紀業，與買方簽訂仲介契約，訂有房屋辦竣所有權登記後買方發現瑕疵，買方得請求其買受該房屋之約款者，私法人買受該供住宅使用之房屋，免經許可。

前項規定，限於私法人已盡相當注意義務而仍不能發現之下列瑕疵之一者：

①高氯離子混凝土。

②高放射性污染。

③有非自然死亡之情事。

（4）私法人為實施或參與都市更新，買受供住宅使用之房屋，符合下列各款情形之一者，免經許可：

①房屋坐落都市更新條例第 7 條規定之迅行劃定或變更更新地區範圍內。

②買受經公開展覽都市更新事業計畫範圍內之房屋，且私法人為該計畫之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資者。

以重建方式實施都市更新事業計畫，私法人與得分配建築物者簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋，並符合下列各款情形之一者，免經許可：

①私法人為都市更新事業計畫之實施者或出資者，且該契約於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。

②該契約於本條例第 79 條之 1 規定施行前簽訂，並經公證或認證。

（5）私法人為實施或參與都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫，買受計畫核准範圍內供住宅使用之房屋，且私法人為重建計畫之土地所有權人、合法建築物所有權人或新建建築物之起造人，免經許可。

以合建方式實施重建計畫，私法人與得分配建築物者簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋，並符合下列情形，免經許可：

①私法人為新建建築物之起造人。

②該契約於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。

（6）私法人為起造人，與土地或建物所有權人簽訂合建契約新建或重建房屋，約定土地或建物所有權人分得之房地由私法人承購，而買受土地或建物所有權人分配後供住宅使用之房屋，免經許可。

（7）私法人買受供住宅使用之房屋，係依文化資產保存法指定或登錄之私有古蹟、歷史建築及紀念建築，免經許可。

（8）私法人依下列法律規定行使優先購買權，買受供住宅使用之房屋，免經許可：

①民法第 426 條之 2 第 1 項規定及第 919 條第 1 項規定。

②民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項規定。

③土地法第 34 條之 1 第 4 項規定及第 104 條第 1 項規定。

(9)私法人因參與法院拍賣，買受供住宅使用之房屋，免經許可。

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，於辦理買賣所有權移轉登記時，檢具該已簽訂之買賣契約(私契)正本、影本及檢附於平均地權條例第 79 條之 1 施行日前已簽訂買賣契約之其他佐證資料或證明文件，如簽約款支付證明或款項收訖證明等文件作為證明文件，並於土地登記申請書備註欄切結「本案所附之買賣契約（私契）確於 112 年 7 月 1 日平均地權條例第 79 條之 1 規定施行前簽訂」者，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、113 年 10 月 30 日台內地字第 11302661411 號函)

4、私法人買受平均地權條例第 79 條之 1 第 1 項公告免經許可情形之房屋，應依其免經許可之類型，依「私法人買受平均地權條例第七十九條之一第一項公告免經許可情形之房屋申請登記應附文件及審查說明」(詳伍、附表)檢附有關證明文件，並依審查說明辦理審查(112 年 6 月 29 日台內地字第 120264143 號令)

五、土地法第 34 條之 1 處分(僅土地法 34 條之 1 執行要點)

（一）共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第 1 項共有人，對於他共有人應得之對價或補價，負連帶清償責任，於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前 4 項規定，於公同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。（土地法第 34 條之 1）

（二）共有土地或建物之應有部分為公同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 2 點)

（三）本法條第 1 項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益

為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點）

（四）共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。

私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲部分共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 5 點）

（五）共有人人數及權利範圍計算方式：（土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點）

本法條第 1 項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

前項共有人數及應有部分之計算，於公同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立公同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。

分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已符合本法條第 1 項規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該公同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有人與公同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。

（六）部分共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，部分共有人應代他共有人申請登記。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 1 款）

（七）依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接

申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 3 款)

（八）土地法 34 條之 1 第 2 項規定所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點)

1、部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。

2、書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第 4 款第 2 目或第 3 目規定辦理。

3、他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第 50 條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

4、不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：

(1)他共有人住所不明或依前 2 款規定通知無法送達。

(2)他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

(3)他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

5、公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報(由部分共有人依實際情形刊登國內或國外報紙)最後登載日起，經 20 日發生通知效力。

6、通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。

7、他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。

8、委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

（九）涉及對價或補償之處理

1、涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之

對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，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。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款)

2、依本法條第 3 項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第 119 條規定之文件，其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 4 款)

3、辦理提存方式如下(土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點)

(1)提存人應為本法條第 1 項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。

(2)他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。

(3)他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：

①他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。

②他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。

③他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民第 1177 條選定之遺產管理人或依民法第 1178 條第 2 項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。

④他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第 10 條、家事事件法第 143 條第 1 項、第 2 項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

(4)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第 21 條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第 42 條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。

（十）他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：(土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 6 款)

1、他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）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者，登記機關

應依土地登記規則第 141 條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2、他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

3、他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領與經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

（十一）他共有人異議之處理：(土地法第 34 條之 1 執行要點第 14 點)

部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第 97 條第 3 項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回：

1、數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第 12 點第 2 項但書情形者，不在此限。

2、就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。

3、就書面通知不符第 8 點第 2 款至第 4 款規定有爭執。

4、其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。

（十二）部分共有人依第 8 點第 3 款、前點第 1 款或第 2 款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 10 點)

（十三）其他相關規定詳「土地法 34 條之 1 執行要點」。

六、優先購買權之處理

(一)申請土地權利移轉登記時,依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項、第 5 項、土地法第 34 條之 1 第 4 項、農地重劃條例第 5 條第 2 款、第 3 款或文化資產保存法第 32 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 426 條之 2、第 919 條、土地法第 104 條、第 107 條、耕地三七五減租條例第 15 條或農地重劃條例第 5 條第 1 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 2 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。（土地登記規則第 97 條）

（二）共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。（土地法第 34 條之 1 第 4 項）

（三）部分共有人依本法條第 1 項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

1、部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。

2、依法令規定應併同移轉。

多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。部分共有人依本法條第 1 項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 12 點)

（四）優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第 97 條第 1 項規定附具切結書之規定辦理,切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 13 點第 11 款)

（五）其他有關土地法第 34 條之 1 第 4 項優先購買權之規定參照「土地法第 34 條之 1 執行要點」。

（六）共有土地部分共有人處分已設定地上權之應有部分，他共有人得依土地法第 34 條之 1 第 4 款規定優先購買。（內政部 87 年 9 月 9 日台內地字第 8778266 號函）

（七）土地部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定出售全部共有土地，其他共有人死亡絕嗣，遺產管理人對其他共有人應有部分之出賣，得主張其優先購買權。（內政部 89 年 8 月 18 日台內中地字第 8915895

號函）

（八）部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地，他共有人之繼承人之一已於法定期間內依法主張優先承買權，並於事後檢附其他公同共有人之同意證明文件，該同意雖係事後追認，亦符合公同共有人全體同意之要件。（內政部 93 年 11 月 30 日內授中辦地字第 0930016195 號函）

（九）部分共有人依土地法第34條之1規定將共有土地全部處分予地上權人或基地承租人，其優先次序在後之優先購買權人無從動搖基地所有權人與地上權人或基地承租人之買賣契約，故他共有人即不得依本條規定主張優先購買權。（內政部107年10月17日台內地字第1070447078號函）

（十）有關共有之區分所有建物及登記有建物持分之地下室停車位或攤位，連同所屬基地應有部分一併移轉時，如該停車位或攤位均登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分者，其性質類似區分所有建物，得適用土地登記規則第 98 條之規定他共有人無土地法第 34 條之 1 第 4 項優先購買權之適用。（內政部 95 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724908 號函、95 年 1 月 17 日內授中辦地字第 0950724925 號函）

（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ＯＯ建號確實為社區公共設施性質或ＯＯ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）

（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）

（十三）交通部公路局為落實司法院釋字第 400 號解釋意旨，對私有既成道路土地未全面徵收補償前，先以有限經費公開提出要約並由所有權人就其應有部分自行提出售價，再以出價低者依序購買，並認該方式係逐步履行政府應彌補所有權人因公益而特別犧牲之財產利益，合於司法院釋字第 400 號以他法補償之解釋意旨，且其性質與一般買賣有別，即採競標購買方式取得具公用地役關係之私有既成道路，無土地法第 34 條之 1 第 4 項之適用。（內政部

113 年 8 月 13 日台內地字第 1130264453 號函）

（十四）基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後 10 日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。（土地法第 104 條）

（十五）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）

（十六）出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。土地法第 104 條第 2 項之規定，於前項承買或承典準用之。另耕地出賣或出典案件，其三七五租約之有無，自 85 年 1 月 1 日起以土地登記簿標示部上註記為準。（土地法第 107 條、臺灣省政府 84 年 9 月 29 日 84 府地三字第 162652 號函）

（十七）耕地有三七五租約出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典亦同。出租人違反前項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。（耕地三七五減租條例第 15 條）

（十八）承租基地上之房屋出賣時，如其出售條件有所變更，仍應依土地法第 104 條規定通知基地所有權人。（行政院 57 年 3 月 25 日台內字第 2268 號令）

（十九）土地法第 104 條第 1 項後段「同樣條件」，乃指房屋所有權人與他人所訂契約條件或他人承諾之條件而言，非僅房屋所有權人一方所提之條件。（行政院 59 年 7 月 8 日台內字第 6098 號令）

（二十）基地所有權人出售基地，依法「通知」地上權人時，如基地之地上權為公同共有者，應向共有人全體為之。（內政部 75 年 2 月 13 日台內地字第 384485 號函）

（二十一）優先購買權人住址無法查明，應以公示送達方式辦理通知。（內政部 76 年 5 月 20 日台內地字第 503424 號函）

（二十二）已設定地上權之土地，其地上權存續期間屆滿，未辦理塗銷登記前，於土地出賣時，該地上權人無優先承買權。（內政部 79 年 11 月 21 日台內地字第 848199 號函）

（二十三）有關土地法第 104 條之優先購買權人已附具切結書放棄優先購買權，出賣人亦已於申請書切結，為保障優先購買權人之權益及登記之安定性，申請人仍應檢附優先購買權人之資格證明及印鑑證明。（內政部 87 年 5 月 11 日台內地字第 8705210 號函）

（二十四）地上權人、典權人或承租人於基地上如未為房屋之建築者，縱有其他工作物或竹木於該基地上，於該基地出賣時，仍不得主張優先購買權。（內政部 89 年 6 月 8 日台內中地字第 8907933 號函）

（二十五）經設定地上權之土地，於申辦買賣所有權移轉登記時，如未能檢附地上權人放棄優先購買權證明書或視為放棄之證明文件，應由土地所有權人向地政事務所申請勘查，該基地上確未為房屋之建築者，始得准予辦理所有權移轉。（內政部 89 年 9 月 1 日台內中地字第 8910270 號函）

（二十六）農業用地於農業發展條例 89 年修正施行前已興建農舍，若農舍與農業用地已分屬不同所有權人者，農舍於拍賣或移轉時，農舍坐落用地之土地所有權人宜有依同樣條件優先購買之權，以符合土地法第 104 條及農業發展條例第 18 條第 4 項之立法意旨與政策目的。（內政部 93 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0930015211 號函）

（二十七）出租耕地經編定為建築用地後，出租人出售或出典時，承租人無優先承受權。（內政部 80 年 9 月 4 日台內地字第 8078052 號函）

（二十八）三七五租約耕地變更為住宅區及道路用地後，出租人出賣土地時，承租人無優先購買權。（內政部 94 年 10 月 7 日台內地字第 0940066442 號函）

（二十九）承租人僅願承買地主出賣耕地中之一部分，顯屬未能依地主所提之同樣條件優先承受，自應視為放棄優先承受權。（行政院秘書處 45 年 9 月 19 日台內字第 5194 號函）

（三十）耕地所有人出賣耕地時，承租人就有租賃關係之部分，得以同一條件主張優先承買，就無租賃關係之部分，並無優先購買權。（內政部 104 年 3 月 11 日台內地字第 1040407885 號函）

（三十一）關於耕地三七五減租條例第 15 條規定，耕地出租人出賣或出典耕地時承租人有優先承受之權者，以依出租人書面通知承租人之賣典條件為限，耕地價金為耕地出賣出典之重要條件，故承租人就其承買承典耕地表示之價金數額須與出租人書面通知之數額或第三人承諾之價金數額相當而後始有優先承受權可言。（內政部 102 年 4 月 9 日台內地字第 1020140911 號函）

（三十二）有三七五租約註記土地經都市計畫法指定為公共設施保留地，其出賣時因已不屬耕地三七五減租條例第 15 條所稱之耕地，自無該條優先購買權規定之適用。(內政部 74 年 1 月 18 日台內地字第 286223 號函、80 年 9 月 4 日台內地字第 8078052 號函及 102 年 8 月 13 日台內地字第 1020275696 號令)

（三十三）農地重劃區內國私共有耕地，私有持分部分訂有耕地三七五租約，倘該私有共有人將其持分土地出租他人耕作經營，不得依農地重劃條例第 5 條第 2 款規定，優先購買國有持分部分。(內政部 109 年 11 月 24 日台內地字第 1090143809 號函、行政院農業委員會 109 年 11 月 13 日農企字第 1090246406 號函)。

（三十四）古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。考古遺址定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關。其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。(文化資產保存法第 32 條、第 55 條)

（三十五）地政事務所於法定文化資產所有權轉移前，應先函知新北市政府文化局，並俟該局函復是否優先購買後，再行辦理後續事宜。(新北市政府文化局 110 年 4 月 14 日新北文資字第 1100695658 號函)

（三十六）徵收土地或土地改良物前之協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。(土地徵收條例第 11 條第 3 項)

（三十七）土地及其上建物於民法第 425 條之 1 增訂施行日（89 年 5 月 5 日）起，原屬同一人所有，同時或先後讓與相異之人，致其土地與其上建物非屬同一人所有者，推定其土地與其上建物所有人間已具有租賃關係，故嗣後再行出售予他人時，其相互間已享有優先承購權，如優先購買權人放棄其優先購買權者，應依土地登記規則第 97 條第 2 項後段規定辦理。(內政部 91 年 12 月 6 日內授中辦地字第 0910017524 號函、92 年 11 月 26 日內授中辦地字第 0920018954 號函)

（三十八）區分所有建物之基地或專有部分之所有人依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項或第 5 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 5 日。優先承買權人不於最後公告日起 15 日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權。(民法物權編施行法第 8 條之 5 第 7 項)

（三十九）民法物權編修正施行前，區分所有建物之專有部分或基地持分分離出賣時，關於該編施行法第 8 條之 5 規定優先購買權適用

事宜，按不同區分所有狀況，依後附表處理。（內政部 101 年 8 月 8 日內授中辦地字第 1016651362 號令）

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分或基地持分有無優先購買權	說　　明
1	有	無	基地持分出賣時，專有部分所有人對該基地持分有優先承買權。	1.符合民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定。 2.數人主張優先購買時，除專有部分之所有人能提出已經約定基地應有部分比例之證明文件，得視為民法第 799 條第 4 項但書規定之「另有約定」，並依其約定計算其得主張優先購買權之比例外，應依該法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，以各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算。 3.類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
2	有	有基地應有部分，但主張其應有部分不足	基地持分出賣時，基地上建築物之專有部分所有人有基地應有部分不足者有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後有經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	按公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項雖規定有區分所有建築物專有部分與其基地應有部分一體處分之規定，但條例中並無基地應有部分比例計算之規定，而民法雖於 98 年 1 月 23 日增訂第 799 條第 4 項就各專有部分之基地應有部分比例訂有原則性之規範，但其但書亦規定如另有約定者，從其約定。加以土地登記規則於 90 年 9 月 14 日始增訂第 83 條規範申請區分所有建物所有權第一次登記時，應同時註記各該專有部分之基地權利種類及範圍，故上開民法修正前，實務上登記機關尚無從全部得知區分所有人間有無協議基地權利範圍。故專有部分所有人主張其基地應有部分不足，擬依現行民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定優先承買基地應有部分時，除能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足外，因現行登記狀況均係當事人

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分或基地持分有無優先購買權	說明
				合意移轉取得者，宜視為當事人間已為約定並完成登記之結果，不得再以基地應有部分不足，主張對出賣之基地持分有優先購買權，亦即應視為民法第 799 條第 4 項但書規定之「另有約定」，而無上開民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定之適用。
3	有	無（同一使用執照之建築基地為多筆者）	出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權。	1.依建築法第 11 條規定，建造執照內之法定空地屬該建築基地之一部分，為維護該法應保留空地以維護地上建物居住者共同利益之規定意旨，出售標的如為法定空地者，基地範圍內之建築物之專有部分所有人對於該法定空地應有部分均應有優先購買權。有數人主張優先購買時，應依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，依各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算。 2.類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建築物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
4	有	有基地應有部分，但主張其應有部分不足（同一使用執照之建築基地為多筆者）	出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分	理由詳項次 2、3。

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分之基地持分有無優先購買權	說明
			不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	
5	有（同一使用執照之建築基地有多幢建築物者）	無（同一使用執照之建築基地為多筆者）	出售標的為基地範圍內他幢建築物之坐落基地者，僅該幢建築物之專有部分所有人有優先購買權。	1.依建築技術規則建築設計施工編第1條規定，「幢」為建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者；「棟」則為以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。另「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」為公寓大廈管理條例第 53 條所明定（即俗稱之社區）。社區內之各幢雖屬區分所有建物，惟各幢間各自獨立，並有其各自出入之通路得連通至道路，故各幢之坐落用地與各幢間，具有「使用與管理具有整體不可分性」之「共同設施」，性質上屬於「集居地區」，依上開條例規定僅「其管理及組織準用本條例之規定」，其權利義務並不當然全部適用該條例之規定。 2.查民法物權編施行法第8條之5之立法意旨，乃係為解決民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其基地之權利有分屬不同一人所有或分別設定負擔之情形時，特明定基地出賣時基地應有部分欠缺或不足者之其他區分所有人，以及專有部分出賣時無專有部分之其他基地所有人，有依相同條件優先承買之權利，俾貫徹建物與基地同屬一人所有，俾利產權單純化（法務部民國 99 年 10 月 11 日法律字第 0999039670 號函參照）。

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分或基地持分有無優先購買權	說明
				又建築法第 11 條雖規定建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗，但因土地合併，須合併之各筆土地同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同者為限，故實務上常無法合併為一宗。另現行建築法規亦僅規範法定空地不得任意分割，並無建築基地不得分割之規定，故本項建築基地或可於辦理建物所有權第一次登記前或之後已經土地所有人逐筆分割提供各幢之專有部分所有人取得所有權，且其必與原地主「合意」始得辦理移轉登記，是依現行登記之狀態，應得視為移轉取得所有權當時即有「另有約定」之事實。如強制要求他幢建築物之專有部分所有人可優先承購，將使地籍產權及法律關係更加複雜，實不符上開民法使建物與其基地產權單純化之立法目的。 3.數人主張優先購買權時，其優先購買之部分，依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，按各主張優先購買權人約定或其專有部分比例計算。 4.類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
6	有（同一使用執照之建築基地有多幢建築物者）	有基地應有部分，但主張其應有部分不足（同一使用執照之建築基地為多筆	出售標的為基地範圍內他幢建築物之坐落基地者，僅該幢建築物之專有部分所有人有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就	理由詳項次 2、5。

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分或基地持分有無優先購買權	說　　明
		者）	建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	
7	無	有	專有部分與基地分離出售時，基地所有人對該專有部分有優先購買權。	1.依民法物權編施行法第8條之5第5項及第6項規定辦理。 2.類此買賣案件，除承買人確屬該基地所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
			專有部分出售持分時，專有部分之他共有人之優先購買權優先於無專有部分之基地所有人。	土地法第 34 條之 1 第 4 項關於共有人之優先購買權與民法物權編施行法第8條之5第5項關於基地所有人無專有部分者之優先購買權，於專有部分持分出售，發生競合時，參依法務部 99 年 10 月 11 日法律字第 0999039670 號函釋，應以上開土地法共有人優先購買權優先於民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項之優先購買權，始能達到簡化共有關係，促進共有物之有效利用，增進公共利益之立法目的。

七、稅捐

（一）土地增值稅，以原土地所有權人為納稅義務人，但土地所有權無償移轉者，以取得所有權人為納稅義務人。（平均地權條例第 37 條）

（二）農業用地繼承或贈與免稅案件，所有權人於5年內辦理申報移轉現值，地方稅稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另有遺產稅」或「另有贈與稅」（修正後為「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」）戳記者，地政機關無須要求當事人檢附該稅款繳清證明書等文件。(內政部 99 年 1 月 7 日內授

中辦地字第 0990040157 號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 條）

（三）申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，因解除買賣契約申請回復所有權，不論係法院判決、和解，或鄉鎮市調解委員調解，應辦理所有權移轉登記，並課徵土地增值稅，但無需課徵契稅。（內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函）

（四）餘參照第一章第十二節土地登記有關稅費規定。

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

四、土地權利人聲請土地權利移轉或消滅等變更登記，不能提出原權利書狀時，應由權利人自行填具切結書、或於登記聲請書備註欄，敘明其為原權利人及權利書狀滅失之事實原因，地政機關應依土地法第 79 條規定公告，俟公告期滿無人提出異議，再行辦理權利變更登記，除非有必要，無需先行補給原權利書狀。（內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函）

五、共有人取得他共有人之應有部分，辦理所有權移轉登記時，應檢附所有權狀，其未檢附者，應通知補正。又登記機關於登記完畢後，應一律繕發新所有權狀。其所有權狀遺失無法檢附者，應連件申請補發。如公告期間第三人檢具證明文件提出異議時，得先行繕發取得部分之所有權狀，或俟異議解決後就其應有部分之總額發給新所有權狀（內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函）

六、大陸地區人民或陸資法人申請取得、設定或移轉不動產物權，經內政部許可或許可後經廢止、撤銷許可，各地政事務所於接獲新北市政府地政局通知函時，請將經內政部許可、廢止或撤銷許可之事由及文號於相關不動產標的所有權部辦理特殊地建號管制，管制內容並請敘明辦畢登記後應發文通報內政部及新北市政府地政局。（新北市政府地政局 107 年 3 月 29 日土地登記法令研商小組會議宣導事項）

七、受理區分所有建物或農舍相關移轉、設定登記時，倘涉及建築基地範圍疑義，經函詢建管機關認定者，應將函詢結果依下述格式進行特殊地建號管制，管制類別：「建築基地號管制」，管制內容為「本地號依新北市政府工務局 00 年 00 月 0000 號函，屬 00 使字第 000 號使用執照申請範圍之建築基地」或「本地號依新北市政府工務局 00 年 00 月 0000 號函，非屬 00 使字第 000 號使用執照申請範圍之建築基地」，並一併上傳建管機關公文電子檔(新北市政府地政局 110 年 3 月 29 日土地登記法令研商

小組會議紀錄議題一決議）

八、取得特定工廠登記者，申請變更編定為特定目的事業用地，直轄市、縣（市）主管機關應於核定用地計畫時，依相關規定程序登錄於地政機關之土地參考資訊檔。申請分期繳交回饋金並辦理抵押權設定登記予直轄市、縣（市）之土地，如於回饋金全數繳交完畢前申請所有權移轉登記，地政事務所受理該移轉登記案件時，應同時通知直轄市、縣（市）主管機關。（特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法第 8 條、第 9 條）

伍、附表：

一、○○○○有不動產產權移轉證明書範本

二、土地法 34 條之 1 第 13 點第 11 款規定之切結書範例(內政部 112 年 8 月 29 日台內地字第 1120265752 號函)

三、私法人買受平均地權條例第 79 條之 1 第 1 項公告免經許可情形之房屋申請登記應附文件及審查說明(內政部 112 年 6 月 29 日台內地字第 1120264143 號令)

四、新北市政府處理外國人移轉（取得）土地建物權利案件簡報表

五、新北市各地政事務所辦理外國人取得/移轉土地、建物權利案件簡報表填載欄位注意事項

○○○○有不動產產權移轉證明書範本

產權移轉證明書證號(○○第 號)

核發文號（ 年 月 日○○字第 號）

查本○出售下列不動產業經○○○依法承購並於民國○年○月○日繳清價款在案，核給產權移轉證明書存執，該不動產之房屋稅、土地稅、契稅、工程受益費及其他法定稅費，自繳款承購之當年期起悉由台端負擔。

一、房屋部分

出售房屋標示（門牌）	主建物面積（㎡）	附屬建物面積（㎡）	權利範圍	合計出售總價（新臺幣元）	備註

二、土地部分

出售土地標示	面積(㎡)	權利範圍	合計出售總價（新臺幣元）	備註

此致　　住址：

(統一編號：　　)收執

出售機關：

機關首長：

□土地法第 25 條規定，業經行政院○年○月○日○字第○○號函核准出售。

備註：本案不動產依□○○○○財產管理自治條例規定，業經○○○政府○年○月○日○字第○○號函核准出售。

□○○○○○（法律名稱）第○條規定，不適用土地法第 25 條或地方公有財產管理自治條例規定。

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

本證經執行出售機關加蓋印信後方為有效

承購人領證後應依照土地法第 72 條及第 73 條規定，於 1 個月內申請權利移轉變更登記，逾期申請者，登記機關將處予罰鍰。

土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書【範例】

出賣人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿已依土地法第 34 條之 1 及土地法第三十四條之一執行要點規定，以＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(方式)通知其他共有人即優先購買權人，且優先購買權人確於受通知後，□逾期不表示優先購買已視為放棄／□明確表示不優先購買（請依實際狀況勾選）。出賣人確已履行本法條通知之義務(亦經本案代理人或地政士確實解說共有人優先購買權之法令規定)，如有不實願負法律責任。

立書人簽章：

年　　月　　日

私法人買受平均地權條例第七十九條之一第一項公告免經許可情形之房屋申請登記應附文件及審查說明

免經許可類型	應附文件	審查說明
一、私法人為受政府捐助之財團法人或公（國）營事業，買受供住宅使用之房屋，免經許可。	私法人為受政府捐助或公（國）營事業之主管機關證明文件；已列於內政部彙整之「受政府捐助之財團法人或公（國）營事業一覽表」者，免附。	一、私法人資格： (一)受政府捐助之財團法人：指財團法人法第 2 條第 2 項及同條第 3 項所列情形成立之財團法人。 (二)公（國）營事業：指國營事業管理法第 3 條第 1 項規定所列情形成立之國營事業及公營事業移轉民營條例第 3 條規定所列情形成立之公營事業。 二、受政府捐助之財團法人或公（國）營事業須檢附資格證明文件。但已列於內政部彙整之「受政府捐助（捐贈）之財團法人或公（國）營事業一覽表」者，免檢附之。
二、私法人為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或為銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司，買受供住宅使用之房屋，該房屋符合下列各款情形之一者，免經許可：	一、私法人資格證明文件：主管機關證明其為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或為銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司之文件。但已列於內政部彙整之「金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或銀行合	一、私法人資格： (一)金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司：指依金控公司(銀行)轉投資資產管理公司營運原則經營業務之資產管理公司。 (二)本類型之資產管理公司須檢附資格證明文件。但已列於內政部彙整之「金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司一覽表」者，免檢附資格證明文件。 二、不動產證明文件：確認買受房屋與不動產證明文件記載標的

(一)為金融機構出售之不良債權擔保品。 (二)為各級政府或機關公開標售之標的。	資且全資轉投資設立之資產管理公司一覽表」者，免附。 二、不動產證明文件： (一)金融機構出售之不良債權擔保品： 足資證明為金融機構出售不良債權擔保品之證明文件，如債權讓與證明書。 (二)各級政府或機關公開標售之標的： 各級政府或機關發給之權利移轉證明書。	是否相符。
三、私法人為不動產經紀業，與買方簽訂仲介契約，訂有房屋辦竣所有權登記後買方發現瑕疵，買方得請求其買受該房屋之約款者，私法人買受該供住宅使用之房屋，免經許可。	一、仲介契約：包括契約書、要約書或其他足資證明仲介關係之文件。 二、瑕疵證明文件： (一)高氯離子混凝土：檢具經房屋所在地之直轄市、縣(市)政府認可之鑑定機關（構），	一、私法人資格：依不動產經紀業管理條例規定許可設立之不動產經紀業，且為審查人員於內政部不動產服務業資訊系統可得查詢之不動產仲介業者。 二、仲介契約： (一)影本或節本是否與正本內容相符，正本於審查完畢後返還。 (二)買受房屋與仲介契約標的是否相符。 (三)仲介契約是否有不動產仲介業買受瑕疵標的約定條款。

前項規定，限於私法人已盡相當注意義務而仍不能發現之下列瑕疵之一者： (一)高氯離子混凝土。 (二)高放射性污染。 (三)有非自然死亡之情事。	認定屬高氯離子混凝土房屋，必須進行防蝕處理或拆除重建者之檢測證明文件影本。 (二)高放射性污染：檢附經游離輻射防護法主管機關認可之輻射防護偵測業務機構開立認定房屋遭受放射性污染，發現時年劑量在十五毫西弗以上之檢測證明文件影本。 (三)有非自然死亡之情事：房屋確具非自然死亡情事之聲明。 三、附表一之切結書。	(四)立約人簽章及立約日期。 三、瑕疵證明文件：買受房屋屬高氯離子混凝土或高放射性污染者，檢測文件所載標的，與仲介契約及買賣契約所載之標的是否相符。 四、附表一切結書：是否已勾選瑕疵情事、是否有經不動產經紀業及仲介契約之買方共同切結並簽名或蓋章。
四、私法人因實施或參與都市更新，買受都市更新條例第七條規定之迅行劃定或變更更新地區範圍內供住宅使用之房屋。	主管機關公告迅行劃定或變更更新地區之文件及公告所附地籍套繪圖影本。	買受房屋是否位於公告之迅行劃定或變更更新地區範圍內。
五、私法人因實施或參與都市更新，買受經公開展	一、私法人資格證明文件： (一)私法人為土地所有權	一、私法人資格： (一)為都市更新事業計畫公開展覽範圍內之土地所有權人、合法

覽都市更新事業計畫範圍內供住宅使用之房屋，且私法人為該計畫之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資者。	人、合法建築物所有權人、他項權利人等相關權利人者，應檢附經公開展覽之都市更新事業計畫，內容應包含土地及合法建築物權屬清冊。未列於權屬清冊者，應檢附其為範圍內相關權利人之證明文件。 (二)私法人為實施者，應檢附經公開展覽之都市更新事業計畫，內容應包含都市更新事業計畫之申請書。 (三)私法人為與實施者協議出資者 1、應檢附足資證明其與實施者協議出資之證明文件影本，如載有出資者資訊之都市更新事業計畫書或協議出資契約書等。 2、附表二之切結書。 二、都市更新事業計畫經主管	建物所有權人及他項權利人，應審查是否列於土地及合法建築物權屬清冊；未列於權屬清冊者，應檢附其為範圍內相關權利人之證明文件或得以地籍資料審查。 (二)為都市更新事業計畫公開展覽範圍內之實施者，應審查其是否為都市更新事業計畫申請書所載之實施者。 (三)為都市更新事業計畫公開展覽範圍內與實施者協議出資者： 1、以都市更新事業計畫為證明文件，應審查私法人與都市更新事業計畫所載是否相符。 2、非以都市更新事業計畫為證明文件，應審查所附文件是否為實施者與私法人協議。 3、附表二切結書：內容及提出之證明文件是否屬實。 二、都市更新事業計畫： (一)是否屬主管機關公開展覽之都市更新事業計畫。 (二)買受房屋是否列於經公開展覽都市更新事業計畫內之土地及合法建築物權屬清冊。

	機關公開展覽之公告文件影本。	
六、以重建方式實施都市更新事業計畫，私法人為該計畫之實施者或出資者，並與得分配建築物者，於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋。	一、以權利變換辦理之證明文件： (一)都市更新事業計畫核准文件影本。 (二)主管機關核准之權利變換計畫文件影本及其所附土地及建築物分配清冊影本。 二、以協議合建辦理之證明文件： (一)都市更新事業計畫核准文件影本。 (二)協議合建契約影本。協議合建契約無法確認出資者身分者，應檢附足資證明其與實施者協議出資之證明文件影本。 三、經核准之權利變換計畫或都市更新事業計畫所附之地	一、私法人資格： (一)以權利變換辦理者：私法人是否為權利變換計畫所附土地及建築物分配清冊之實施者或出資者。 (二)以協議合建辦理者： 1、實施者:是否為所附都市更新事業計畫核准文件所載之實施者。 2、出資者：是否為協議合建契約、都市更新事業計畫或其他足資證明文件所明列之出資者。 (三)以部分協議合建、部分權利變換辦理者，應依買受房屋辦理方式審查，如標的屬部分協議合建方式，則依協議合建之說明審查。 二、以權利變換辦理者： (一)審查都市更新事業計畫或權利變換計畫是否經核准。 (二)審查檢附之土地及建築物分配清冊影本是否足以辨識實施者、出資者及得分配建築物者。 三、以協議合建辦理者： (一)審查都市更新事業計畫是否經核准。 (二)審查協議合建契約影本是否足以確認出資者身分；無法確認

	籍圖套繪圖影本。 四、私法人與得分配建築物者簽訂買受分配後供住宅使用房屋之契約。 五、附表二之切結書。	者，是否已檢附足資證明其與實施者協議出資之證明文件影本，如載有出資者資訊之都市更新事業計畫或協議出資契約文件等。 四、審查買受房屋是否位於都市更新事業計畫範圍內。（房屋是否坐落於地籍圖套繪圖之範圍） 五、買受契約： (一)影本或節本是否與正本內容相符，正本於審查完畢後返還。 (二)是否訂有實施者或出資者得買受得分配建築物者分配後供住宅使用房屋之約定條款。 (三)立約人是否與買賣登記案件之權利人及義務人相符。 (四)是否於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。 (五)立約人簽章及立約日期。
七、以重建方式實施都市更新事業計畫，私法人與得分配建築物者簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋，該契約於平均地權條例第 79 條之 1 規定施行前簽訂，並經公證或認證。	一、都市更新事業計畫或權利變換計畫核准文件影本。 二、經核准之都市更新事業計畫或權利變換計畫所附之地籍圖套繪圖影本。 三、私法人與得分配建築物者於一百十二年七月一日前簽訂買受分配後供住宅使用房	一、審查都市更新事業計畫或權利變換計畫是否經核准。 二、審查買受房屋是否位於都市更新事業計畫範圍內。（房屋是否坐落於地籍圖套繪圖之範圍） 三、買受契約： (一)是否訂有私法人得買受得分配建築物者分配後供住宅使用房屋之約定條款。 (二)立約人是否與買賣登記案件之權利人及義務人相符。 (三)是否於一百十二年七月一日前簽訂。

	屋之契約，及該契約於一百十二年七月一日前經公證或認證之證明文件。	(四)該契約是否於一百十二年七月一日前經公證或認證。 (五)立約人簽章及立約日期。
八、私法人為實施或參與都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫，買受計畫核准範圍內供住宅使用之房屋，且私法人為重建計畫之土地所有權人、合法建築物所有權人或新建建築物之起造人。	一、私法人資格證明文件： (一)土地或合法建築物所有權人：核准重建計畫所附範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊影本。 (二)新建建築物起造人：重建計畫申請書影本或同意書影本。但重建計畫核准文件已載明者，免附。 二、重建計畫經主管機關核准之證明文件。 三、經核准之重建計畫所附之地籍圖套繪圖影本。	一、私法人資格： (一)為重建計畫之土地或合法建築物所有權人或新建建物起造人，應審查是否列於土地及合法建築物所有權人名冊。 (二)為重建計畫之新建建築物起造人，應審查是否為申請書或同意書所載之起造人。 二、審查重建計畫是否經核准。 三、審查買受房屋是否位於重建計畫範圍內。（房屋是否坐落於地籍圖套繪圖之範圍）
九、以合建方式實施都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫，私法人為新建建築物之起	一、重建計畫經主管機關核准之證明文件。 二、經核准之重建計畫所附之	一、審查重建計畫是否經核准。 二、審查買受房屋是否位於重建計畫範圍內。（房屋是否坐落於地籍圖套繪圖之範圍）

造人，並於辦竣建物所有權第一次登記前，與得分配建築物者簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋。	地籍圖套繪圖影本。 三、私法人資格證明文件：新建建築物之使用執照影本，或足資證明為起造人之證明文件(如核准變更起造人之證明文件) 四、私法人與得分配建築物者簽訂買受分配後供住宅使用房屋之契約。 五、附表二之切結書。	三、私法人資格：審查使用執照影本或其他文件，確認私法人是否為新建建築物之起造人。 四、買受契約： (一)影本或節本是否與正本內容相符，正本於審查完畢後返還。 (二)是否訂有私法人得買受得分配建築物者分配後供住宅使用房屋之約定條款。 (三)立約人是否與買賣登記案件之權利人及義務人相符。 (四)是否於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。 (五)立約人簽章及立約日期。
十、私法人為起造人，與土地或建物所有權人簽訂合建契約新建或重建房屋，約定土地或建物所有權人分得之房地由私法人承購，而買受土地或建物所有權人分配後供住宅使用之房屋。	一、私法人資格證明文件：新建建築物之使用執照影本，或足資證明為起造人之證明文件(如核准變更起造人之證明文件)。 二、合建契約。 三、合建契約所載土地之地籍圖套繪圖影本。 四、附表二之切結書。	一、私法人資格：審查使用執照影本或其他文件，確認私法人是否為新建建築物之起造人。 二、合建契約： (一)影本或節本是否與正本內容相符，正本於審查完畢後返還 (二)是否訂有私法人得承購土地或建物所有權人分得房地之約款。 (三)立約人是否與買賣登記案件之權利人及義務人相符。 (四)立約人簽章及立約日期。 三、審查買受房屋是否位於合建契約所載基地範圍內。(房屋是

		否坐落於地籍圖套繪圖之範圍）
十一、私法人買受供住宅使用之房屋，係依文化資產保存法指定或登錄之私有古蹟、歷史建築及紀念建築。	主管機關依文化資產保存法公告為古蹟、歷史建築及紀念建築之文件。	一、買受供住宅使用之房屋為古蹟，檢附之文件是否為主管機關依文化資產保存法第 17 條第 1 項公告者。 二、買受供住宅使用之房屋為歷史建築或紀念建築，檢附之文件是否為主管機關依文化資產保存法及第 18 條第 1 項公告者。
十二、私法人依下列法律規定之一者行使優先購買權，買受供住宅使用之房屋，免經許可。 (一)民法第 426 條之 2 第 1 項規定及第 919 條第 1 項規定。 (二)民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項規定。 (三)土地法第 34 條之 1 第 4 項規定及第 104 條第 1 項規定。	檢具足資證明確有優先購買權情事之證明文件。但依地籍資料得確知私法人為優先購買權人者，免附。	除依民法第 426 條之 2 第 1 項規定申請行使優先購買權，買受供住宅使用之房屋，應審查是否確實具備出租情事外，其餘得依地籍資料審查是否確有符合優先購買之情事。
十三、私法人因參與法院拍賣，買受供住宅使用之	法院核發之權利移轉證明書。	私法人是否為拍定人。

房屋。		

註一：私法人應於土地登記申請書備註欄記明「本案係按內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項私法人免經許可情形公告第O點第O項第O款辦理。」並蓋章。

註二：私法人向地政事務所申辦登記時除檢附土地登記規則第三十四條規定之文件外，並應檢附本表所列應附文件。

附表 1

不動產經紀業買受瑕疵房屋切結書

本案依內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形第三點第一項及第二項第　　款規定辦理不動產買賣登記，隨案檢附之**仲介契約**及下列證明文件或聲明內容均為真實，俾利地政登記機關審核資格及條件，切結內容如有不實，立切結書人願負法律責任。

☐直轄市或縣（市）政府認可之鑑定機關（構），認定屬高氯離子混凝土房屋之檢測證明文件影本

☐經游離輻射防護法主管機關認可之輻射防護偵測業務機構開立之檢測證明文件影本

☐房屋確具非自然死亡情事之聲明：本案建物確具非自然死亡之情事，如有不實願負法律責任。

此致

○ ○地政局（○○○地政事務所）

立切結書人（不動產經紀業）：

法人名稱（蓋章）　　代表人或負責人（蓋章）

立切結書人（仲介契約之買方）：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附表 2

私法人因都市更新、都市危險及老舊建築物重建或合建買受房屋切結書

本案依內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形第　　點第　　項第　　款規定辦理不動產買賣登記，隨案檢附 □協議合建契約 □協議契約 □與實施者協議出資之證明文件，俾利地政登記機關審核資格及條件，檢附文件如有不實，立切結書人願負法律責任。

此致

○○地政局（○○○地政事務所）

立切結書人：

法人名稱（蓋章）　　代表人或負責人（蓋章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

新北市政府處理外國人移轉（取得）土地建物權利案件簡報表

<table>
<tr><td>聲　請　人</td><td>姓　　名</td><td>護照號碼
或居留證統一證號</td><td>籍貫（國、州或省）</td><td colspan="5">現　　住　　所</td></tr>
<tr><td>權　利　人</td><td></td><td></td><td></td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>義　務　人</td><td></td><td></td><td></td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="4">土　地　標　示</td><td colspan="3">面　積</td><td colspan="2" rowspan="2">權利範圍</td></tr>
<tr><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>小段</td><td>地號</td><td colspan="3">平方公尺</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="8">建　物　標　示</td><td rowspan="2">面　積
（平方公尺）</td><td rowspan="2">權利範圍</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建號</td><td colspan="4">建　物　坐　落</td><td colspan="4">門　牌</td></tr>
<tr><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>小段</td><td>地號</td><td>鄉鎮市區</td><td>街路段</td><td>巷弄</td><td>號　數</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">土地使用分區或編定</td><td colspan="3"></td><td colspan="3">無違反土地法第十七條第一項規定</td><td colspan="2">（請打∨）</td></tr>
<tr><td colspan="3">為土地法第十九條第一項第○款之使用：</td><td colspan="3">符合土地法第十八條規定</td><td colspan="2">（請打∨）</td></tr>
<tr><td colspan="10">取得目的（請於□內打∨）：□自用　□投資　□公益</td></tr>
<tr><td colspan="10">備註：</td></tr>
</table>

註：簡報表填載內容請參照「新北市各地政事務所辦理外國人取得/移轉土地、建物權利案件簡報表填載欄位注意事項」。

新北市各地政事務所辦理外國人取得/移轉土地、建物權利案件簡報表
填載欄位注意事項

一、公文部分

1. 所有權之取得/移轉登記案件，除繼承取得者無須報府外，其餘案件均需報府核准。
2. 來函公文請敘明申請外國人之國籍、姓名及取得或移轉案件類型，如美國加利福尼亞州人○○申請取得○○土地、○○建物案件。
3. 請於內政部之外國人地權資料管理系統登載及產製簡報表，並隨案檢附地籍資料一併陳報；陳報時亦應於該系統執行同步傳送作業。
4. 陳報本府申請核准，倘逾5天仍未收到本府報部備查公文之副本(無附件)，請主動來電查詢。

二、簡報表部分

1. 外商公司地址應填寫公司在台地址，無需填寫中華民國境內訴訟及非訟訴代表人姓名、住所。
2. 只取得(或移轉)土地，簡報表備註欄請依實情加註本案土地無登記地上建物或義務人無建物。簡報表之表頭及來函主旨請敘明「新北市政府處理外國人取得(或移轉)土地權利案件簡報表」；僅取得(或移轉)建物者亦同。
3. 取得/移轉標的為以共有部分型態登記之停車位且有編號者，請於備註欄加註停車位編號；如非與主建物同時取得/移轉，請於備註欄敘明取得/移轉主建物之時間。
4. 取得案件簡報表上所有欄位均須填載，其中「為土地法第十九條第一項第○款之使用：○○」，須載明何種使用，如「為土地法第十九條第一項第一款之使用：住宅」、或「為土地法第十九條第一項第二款之使用：營業處所」或「為土地法第十九條第一項第二款之使用：辦公場所」等。
5. 移轉案件簡報表中「無違反土地法第十七條第一項規定」、「符合土地法第十八條規定」、「為土地法第十九條第一項第○款之使用：　　」無需勾選或填載，惟「土地使用分區或編定」欄則仍需填載(僅移轉建物者亦同)。
6. 審核應注意取得土地之使用分區與申請人簽註之土地法第十九條用途是否相符(詳附表)，如：土地使用分區為「工業區」，不可為土地法第十九條第一項第一款之使用：住宅。土地使用分區為「商業區」，作住宅

使用，請查明使用執照記載取得建物所屬樓層是否可作住宅使用，並於備註欄中加註使用執照記載用途。

7. 外國法人取得案件，其土地使用分區為「住宅區」，為土地法第十九條第一項第一款之使用：住宅，請查明是否供其職員居住，並於備註欄列明。

8. 取得/移轉多筆土地，建物坐落部分土地，餘未坐落建物之土地其使用分區如為土地法第 17 條規定土地，即使是建築基地仍不得取得；未坐落建物之土地如非土地法第 17 條規定土地，但其分區與所簽註之土地法第十九條用途雖不符（如：道路用地），如查明為建築基地仍須一併移轉，並於備註欄載明。(例如：0000 地號土地為 0000 建號建物之建築基地)

9. 因繼承取得土地法第 17 條土地之外國人，於移轉土地時（3 年內）應於簡報表備註欄註明前次取得之原因(繼承)、登記時間。

10. 附條件平等互惠之國家，請於簡報表敘明，如：菲律賓自然人或其公司得在我國取得區分所有建物全部專有部分 40%以下(包含 40%)建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分(內政部 86 年 10 月 22 日台內地字第 8683016 號函參照)，是以菲律賓自然人或其公司取得區分所有建物及其基地請於簡報表備註欄敘明符合上開規定。

11. 取得/移轉主建物部分權利範圍者，其共有部分之權利範圍應以原權利範圍乘上本次主建物取得/移轉權利範圍後填載。例如：取得 1 建號(共有部分 28 建號權利範圍 1/10)權利範圍 1/2，於簡報表填載 28 建號之權利範圍應為 1/20。

12. 公同共有人或祭祀公業派下員取得/移轉，其權利範圍請載明潛在應繼分。

13. 同一申請案件之義務人或權利人為本國人其土地/建物為不同人可合併為一張簡報表。

14. 其他簡報表常見錯誤態樣：

填報內容	錯誤態樣或其他樣式	備註
美商印第安那州○○○公司	美商○○○公司	應填寫州名（州立法國家）
美國德克薩斯州	美國德州	應填寫全名

奧地利維也納邦	奧地利	正確地名(邦立法國家)
澳大利亞	澳洲	統一書寫
中華民國	臺灣省	籍貫統一填載
香港	中國香港	籍貫統一填載
建物面積包含主建物及附屬建物面積之加總。	僅填寫主建物面積	

1. 簡報表請以 word 或 odt 格式呈現，勿以 excel 格式傳送

附表：

外國人申請取得各分區土地相關規定附表

分區	相關規定
保安保護區、保護區	●依法劃定為水源特定區之保護區者，為土地法第 17 條第 1 項第 6 款「水源地」。（內政部 92 年 9 月 15 日台內地字第 0920061834 號） ●台北水源特定區計畫保安保護區之土地，為土地法第 17 條第 1 項第 6 款「水源地」。（內政部 78 年 4 月 4 日台內地字第 680765 號函） ●如屬經該管直轄市、縣（市）林業主管機關認屬森林法第 3 條規定之國有林、公有林及私有林所在之土地，為土地法第 17 條第 1 項第 1 款「林地」。（內政部 91 年 10 月 3 日台內地字第 0910012376 號令、92 年 3 月 20 日台內地字第 09200606181 號函）
行水區等	●依水利法第 83 條規定之尋常洪水位行水區域之土地者，為土地法第 17 條第 1 項第 6 款「水源地」，不得移轉、設定或租賃於外國人。（內政部 92 年 9 月 15 日台內地字第 0920061834 號）
風景區	●如屬經該管直轄市、縣（市）林業主管機關認屬森林法第 3 條規定之國有林、公有林及私有林所在之土地，為土地法第 17 條第 1 項第 1 款「林地」。（內政部 91 年 10 月 3 日台內地字第 0910012376 號令、92 年 3 月 20 日台內地字第 09200606181 號函）
農業區	●外國人申請在我國取得土地權利，除應符合土地法第 17 條及第 18 條規定外，仍需合於同法第 19 條第 1 項各款之用途。外國人若基於住宅之目的購買土地，似僅得購買得興建一般住宅之土地，若以住宅目的購買農業用地興建農舍，則非所宜。（內政部 92 年 8 月 13 日台內地字第 0920010989 號函） ●外國人基於土地法第 19 條第 1 項第 1 款之用途，申請取得農業區建地目土地，如係都市計畫發布前已為建地目者，得依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定，申請建造執照者，仍得予以受理；如屬都市計畫發布後，始將農業區田、旱地目土地變

	更為建地目者，依同細則第 29 條規定僅得申請興建農舍,自無土地法第 19 條第 1 項第 1 款之適用，應不准外國人取得。（內政部 92 年 8 月 13 日台內地字第 0920010989 號函） ●外國人申請取得都市計畫農業區建地目以外之其他農業用地時，需符合土地法第 19 條第 1 項第 8 款之用途，並循「外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法」規定，先經中央目的事業主管機關核准，始得准其取得。（內政部 97 年 3 月 28 日台內地字第 0970052097 號函） ●美國明尼蘇達州、愛荷華州、馬里蘭州、西維吉尼亞州人不得取得或設定農業用地之土地權利。（內政部 93 年 8 月 19 日台內地字第 0930012056 號函） ●美國北達科他州、南達科他州人不得取得或設定農業用地之土地權利。（內政部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930015751 號函）
農業用地	●外國人申請在我國取得土地權利，除應符合土地法第 17 條及第 18 條規定外，仍需合於同法第 19 條第 1 項各款之用途。外國人若基於住宅之目的購買土地，似僅得購買得興建一般住宅之土地，若以住宅目的購買農業用地興建農舍，則非所宜。（內政部 92 年 8 月 13 日台內地字第 0920010989 號函 ●美國明尼蘇達州、愛荷華州、馬里蘭州、西維吉尼亞州人不得取得或設定農業用地之土地權利。（內政部 93 年 8 月 19 日台內地字第 0930012056 號函） ●美國北達科他州、南達科他州人不得取得或設定農業用地之土地權利。（內政部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930015751 號函） ●俄羅斯、匈牙利、埃及人不得取得或設定農業用地之土地權利。（內政部 98 年 12 月 18 日台內地字第 0980216223 號令） ●愛沙尼亞人得在我國取得或設定土地權利，惟農業用地面積不得超過 10 公頃（內政部 100 年 2 月 24 日台內地字第 1000035369 號令） ●拉脫維亞人得在我國取得或設定非農地之土地權利。（內政部 100 年 2 月 24 日台內地字第 1000035369 號令）

	●捷克人得在我國取得或設定農業用地以外之土地權利。(內政部 110 年 5 月 13 日台內地字第 1100262594 號令)
工業用地	●未具居留權之美國密西西比州人，取得和擁有工業用地不得超過 230 英畝。（內政部 97 年 4 月 15 日台內地字第 0970057557 號令）
道路用地、綠地	●外國人取得之土地，除應符合土地法第 17 條及第 18 條之規定外，仍須合於同法第 19 條第 1 項各款之用途，因都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地，依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 2 條規定，土地所有權人得依該辦法第 4 條申請臨時建築使用，故本二案土地如符合土地法第 19 條第 1 項住宅用途或辦公場所用途，應由申請人於土地登記申請書備註欄自行備註係基於同條項第○款之用途，再由地政事務所審查人員填寫「外國人取得（移轉）土地、房屋權利案件簡報表」中「為土地法第 19 條第 1 項第○款之使用」欄。（內政部 92 年 1 月 20 日台內地字第 09200145941 號函） ●有關外國人基於土地法第 19 條第 1 項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地者，應審核是否符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定【按在公共設施道路及綠地保留地上，申請臨時建築者，限於計畫寬度在 15 公尺寬以上，並應於其兩側各保留 4 公尺寬之道路，為都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 7 條所明定。至本案公共設施道路保留地是否符合上開辦法之規定乙節，涉事實認定，宜請逕洽當地主管建築機關。】，其合於上開規定者應於簡報表備註欄加註「本案外國人○○○基於土地法第 19 條第 1 項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地，符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定」等文字，以利審查。（內政部 92 年 5 月 29 日台內地字第 0920067097 號函）
停車場	●停車場使用常為住所或經營事業所必需，是外國人單獨購買建物地下層持分作為停車場使用，得予准

	許。（內政部 78 年 1 月 25 日台內地字第 669243 號函）
其他公共設施用地	●外國人取得之土地，除應符合土地法第 17 條及第 18 條之規定外，仍須合於同法第 19 條第 1 項各款之用途。（內政部 92 年 1 月 20 日台內地字第 09200145941 號函）
編定為林業用地之土地	●為土地法第 17 條第 1 項第 1 款「林地」。（內政部 91 年 10 月 3 日台內地字第 0910012376 號令）
非都市土地範圍內未劃定使用分區者	●如屬經該管直轄市、縣（市）林業主管機關認屬森林法第 3 條規定之國有林、公有林及私有林所在之土地，為土地法第 17 條第 1 項第 1 款「林地」。（內政部 91 年 10 月 3 日台內地字第 0910012376 號令）
「養殖用地」應屬土地法第 17 條第 1 項第 2 款「漁地」之範圍	●查非都市一般農業區內之土地，除依核定計畫編定為養殖用地外，其餘均以編定當時實地已合法作水產養殖及其設施使用者，編定為養殖用地。依區域計畫法施行細則第 15 條（修正後第 13 條）第 1 項第 7 款規定，「養殖用地」係「供水產養殖及其設施使用者」。故「養殖用地」應屬「漁地」之範圍，本案請依土地法第 17 條第 2 項規定辦理。(內政部 98 年 6 月 8 日台內地字第 0980092940 號函)

第二節　贈與登記

壹、意義

已登記之土地或建築改良物所有權人，將土地或建物產權無償贈與他方，經他方允受而生效力之行為，經訂立書面契約後，向該管登記機關申辦所有權移轉所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件(贈與契約書)	土地登記規則第34條	自行檢附	1.以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。 2.契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。
3	所有權狀	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一節買賣登記。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	義務人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
7	土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第22條、第35條、第35條之2、第36條、第42條、第45條、第47條、第47條之1、第47條之2、土	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		地稅法第 22 條第 2 項、第 28 條、第 28 條之 2、第 39 條之 2		
8	契稅繳納收據、免稅證明書或同意移轉證明書	契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
9	贈與稅繳清或免稅證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書	遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條	國稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
10	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、市地重劃實施辦法第 44 條、農地重劃條例第 36 條、農村社區土地重劃條例第 28 條	直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。
11	平等互惠證明文件	土地法第 18 條、外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1.自行檢附 2.外國適當機關出具	同第一節買賣登記。
12	使用分區證明文件	內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令	1.直轄市、縣（市）政府 2.鄉(鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。
13	主管機關核准或同意備查之證明文件	土地登記規則第 42 條、私立學校法第 49 條、農業發展條例第 33 條、停車場法第 16 條、土地法第 20 條等	相關主管機關	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
14	同意書	土地登記規則第44條、民法第15條之2	自行檢附	同第一節買賣登記。
15	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	土地登記規則第103條、破產法第92條	1.法院 2.自行檢附	同第一節買賣登記。
16	（1）尚未完成祭祀公業法人登記者：經鄉(鎮、市、區)公所備查之最新派下全員證明書(含派下員現員名冊、派下員全員系統表及不動產清冊）、規約（無者免附）、同意處分書 （2）完成祭祀公業法人登記者：祭祀公業法人登記證書、代表人資格證明、經主管機關備查之相關派下員大會會議紀錄或派下員同意書等證明文件	土地登記規則第34條、第42條、祭祀公業條例第13條、第33條、申請土地登記應附文件法令補充規定第17點、內政部97年12月3日內授中民字第0970732954號函、內政部101年3月7日內授中民字第1015730146號函	1.鄉(鎮、市、區）公所 2.直轄市、縣（市）政府3.自行檢附	同第一節買賣登記。
17	寺廟登記證、負責人身分證明文件及扣繳單位統一編號編	申請土地登記應附文件法令補充規定第15點	1.直轄市、縣（市）政府 2.自行檢附	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	配通知書			
18	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、推選書	最高法院28年上字第1613號判例	1.直轄市、縣（市）政府 2.自行檢附	同第一節買賣登記。
19	清算人證明文件	公司法第322條、申請土地登記應附文件法令補充規定第24點	法院	同第一節買賣登記。
20	協議書	土地登記規則104條	自行檢附	同第一節買賣登記。
21	法院許可之證明文件	民法第1101條、第1113條、第15條之2第4項、土地登記規則第39條	法院	同第一節買賣登記
22	法院選任特別代理人之證明文件	民法第1086條、第1098條	法院	同第一節買賣登記

參、相關規定

一、一般規定

（一）地政機關辦理贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書，或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本或影印本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。（遺產及贈與稅法第42條、申請土地登記應附文件法令補充規定第32點）

（二）被繼承人與受贈人成立契約後，尚未為移轉登記被繼承人即已死亡，依民法第1148條及最高法院51年台上字第2664號判例要旨，其繼承人應承受負為移轉登記使受贈人取得所有權俾贈與發生效力之義務，如繼承人之有無不明時，依民法第1177條、第1178條及第1179條規定，應選定遺產管理人為之。（內政部80年5月16日台內地字第920989號函）

（三）法定代理人代未成年子女與自己訂立贈與契約書，受贈未成年子女之不動產，有違民法第106條禁止自己代理之規定，應不予受理。（內政部81年6月19日台內地字第8187325號函）

（四）父母代理未成年子女辦理不動產贈與登記，其一方因受民法第 106 條規定禁止自己代理致不能行使權利時，得由他方行使之。（內政部 88 年 2 月 10 日台內地字第 8802864 號函）

（五）限制行為能力人受贈不動產，如經贈與人切結，贈與係無負擔，受贈人乃純獲法律上之利益者，得以自己之名義為受贈之意思表示，毋須得其法定代理人之同意及代為意思表示。（內政部 92 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0920004814 號函）

（六）無行為能力之未成年子女受贈父或母之不動產，於父母之另一方不能行使法定同意權時，倘經法定代理人（贈與人）切結其贈與係無負擔，無行為能力子女純獲法律上利益者，由贈與人代理受贈之無行為能力子女會同於契約書內簽名或蓋章後，登記機關得予受理登記。（內政部 98 年 7 月 14 日內授中辦地字第 0980046530 號函）

（七）配偶相互贈與之土地，其贈與契約書訂立於婚姻關係存續中，而於婚姻關係消滅後申辦土地所有權移轉登記者，得以「夫妻贈與」為登記原因申辦所有權移轉登記。（內政部 89 年 10 月 2 日台內中地字第 8919465 號函）（登記原因標準用語於 112 年 1 月 12 日修正，登記原因「夫妻贈與」修正為「配偶贈與」）

（八）受託人將送出基地所有權贈與登記為公有後，主管機關即許可其容積移轉於同為信託財產之接受基地，所移轉之容積仍屬信託財產，是受託人為土地容積移轉需要申辦贈與（捐贈）所有權移轉登記予公有之捐贈行為係為受益人之利益所為之處分，登記機關可受理贈與登記。（改制前臺北縣政府地政局 96 年 7 月 5 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（九）大陸地區人民，不得申請以受贈方式取得臺灣地區土地及建物。（內政部 92 年 7 月 18 日台內地字第 0920010567 號函）

（十）已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除契約，以「贈與」為登記原因，免定公定契約書並於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」。日後如遇其他登記原因非屬買賣及贈與之合意解除契約案件，亦請參照辦理。（內政部 108 年 6 月 26 日台內地字第 1080123651 號函）

（十一）依法受贈之縣有土地，擬與原贈與土地所有權人協議解除原贈與契約，該合意解除契約之行為，屬成立另一契約，仍應依土地法第 25 條規定辦理。（內政部 103 年 5 月 6 日內授中辦地字第 1036033539 號函）

（十二）公有土地，得依都市計畫法第 27 條之 1 第 1 項及土地法第 25 條規定辦理捐贈，其登記原因應以「贈與」辦理。（內政部 99 年 9 月 2 日內授營都字第 0990807507 號函、內政部營建署 102 年 1 月 21 日

營署都字第1020003598號函、內政部103年10月24日內授中辦地字第1031302215號函）

（十三）私人於其捐贈予政府機關之土地上興建公共設施，倘係為履行用地變更所應負之義務，並於興建完成後贈與地方政府者，無須依土地法第25條規定辦理。（內政部103年1月17日內授中辦地字第1036030290號函）

（十四）專案輔導學校停辦後2個月內，所屬學校法人解散清算後，除合併之情形外，其賸餘財產之歸屬，依下列各款規定之一辦理，不適用私立學校法第74條規定：

1、依董事會決議，並報經學校法人主管機關核定，捐贈予私立高級中等以上學校退場條例第3條規定之基金、中央機關或公立學校。

2、歸屬學校法人所在地之直轄市、縣（市）。但不動產，歸屬於不動產所在地之直轄市、縣（市）。（私立高級中等以上學校退場條例第21條、內政部111年6月2日台內地字第1110121603號函）

二、寺廟、祭祀公業贈與

（一）寺廟土地及建物所有權人與該寺廟負責人為同一人，於寺廟辦理登記時，其以贈與方式將土地及建物移轉至寺廟名下，因就受贈人寺廟而言，係純獲法律上利益，不致引起利害衝突，應無民法第106條自己代理禁止之適用。（內政部95年12月1日台內民字第0950185211號函）

（二）祭祀公業管理人擬將自己名下不動產贈與該法人，就該公業而言，受贈係純獲法律上之利益，不致引起利害衝突，應無民法第106條自己代理禁止之適用。（內政部民政司99年5月28日台內中民字第0990000043號書函）

（三）日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有之土地，自日據時期即為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益，且該寺廟為適用監督寺廟條例之寺廟，該宗教團體為已依法登記之法人者，得由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地管理機關就其實際管理、使用或收益範圍，申請贈與之；其申請贈與之資格、程序、應附文件、審查、受贈土地使用處分之限制及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。

依前項規定申請贈與之土地，以非屬公共設施用地為限。

依第1項規定辦理之土地，免受土地法第25條規定之限制。（地籍清理條例第39條）

（四）寺廟或宗教團體申請贈與公有土地，以非屬公共設施用地為限，所稱「公共設施用地」之認定原則如下:

1、都市計畫法第 42 條第 1 項各款規定之公共設施用地。

2、非都市土地經編定為交通、水利用地，或經公有土地管理機關現地勘查認定已實際作都市計畫法第 42 條第 1 項各款所列公共設施使用者。

3、需用土地機關因公務或公共所需之土地，經通知公有土地管理機關同意保留者。

故寺廟或宗教團體申請贈與公有土地，應檢附申請贈與之土地於日據時期經移轉為其所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，致登記為公有之權利證明文件。該權利證明文件，指檢附日據時期之土地登記簿謄本、土地臺帳、登記濟證或其他足資證明為寺廟或宗教團體名義取得或出資購買之證明文件。(內政部 100 年 2 月 10 日台內地字第 1000021778 號令)

（五）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)

（六）依寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法核定贈與之公有土地於辦理所有權贈與登記時，地政事務所應於登記簿所有權部「其他登記事項」欄以代碼「9O」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適用監督寺廟條例之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。」。(內政部 99 年 8 月 24 日台內地字第 0990173326 號函、114 年 6 月 5 日台內第字第 1140262872 號函、114 年 6 月 6 日台內第字第 1140263443 號函)

（七）光復後土地登記為私有，嗣後始贈與為公有，不得依地籍清理條例第 39 條規定申請贈與。(內政部 100 年 9 月 6 日台內地字第 1000175648 號函)

（八）日據時期移轉為寺廟或宗教團體所有，但於光復後依土地法第 57 條規定登記為國有之土地，亦有地籍清理條例第 39 條規定之適用。(內政部 103 年 2 月 6 日台內地字第 1030081249 號函)

（九）依地籍清理條例第 39 條申請贈與之公有土地，其於日據時期有無被日本政府沒入之情形，鑑於日據時期不動產權利之得喪變更，並非以登記為生效要件，故不應以登記簿或土地臺帳有記載沒入或接收

等文字為限，應由土地管理機關就申請人檢附之文件按個案實際情形及相關文獻資料審認之。(內政部 104 年 4 月 13 日台內地字第 1040411763 號函)

三、稅捐

（一）土地所有權之移轉為贈與者，其土地增值稅，由受贈人繳納。贈與契稅亦應由受贈人申報納稅。（平均地權條例第 37 條、土地稅法第 5 條、契稅條例第 7 條）

（二）配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。（土地稅法第 28 條之 2）

（三）私立醫療機構依醫療法第 38 條第 3 項規定辦理土地移轉登記時，無需檢附贈與稅完稅證明文件。(內政部 96 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0960050438 號函)

（四）宗教財團法人將原供附設醫院使用之不動產捐助移轉予經衛生福利部許可新設之醫療財團法人，屬配合政府法令規定辦理，應不課徵土地增值稅且非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課稅範圍，無需課徵印花稅。(財政部 107 年 5 月 17 日台財稅字第 10700572160 號令)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、贈與登記不適用優先購買權之規定。

三、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

四、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

第三節　交換登記

壹、意義

當事人雙方約定互相移轉土地或建物之所有權，經訂立書面契約後向該管登記機關申辦所有權移轉所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（交換契約書）	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第二節贈與登記
3	所有權狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
5	申請人印鑑證明	土地登記規則第 40 條、第 41 條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
6	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
7	土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2、土地稅法施行細則第 42 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
8	契稅繳納收據、免稅證明書或同意移轉證明書	契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
9	贈與稅繳清或免稅證明書或不計入贈與總額證明	遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條	國稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	書或同意移轉證明書			
10	主管機關核准或同意備查之證明文件	土地登記規則第 42 條、停車場法第 16 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項、農業 發展條例第 33 條、第 34 條、土地法第 20 條等	相關主管機關	同第一節買賣登記。
11	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	土地登記規則第 103 條、破產法第 92 條	1.法院 2.自行檢附	同第一節買賣登記。
12	（1）尚未完成祭祀公業法人登記者：經鄉(鎮、市、區)公所備查之最新派下全員證明書(含派下員現員名冊、派下員全員系統表及不動產清冊）、規約（無者免附）、同意處分書 （2）完成祭祀公業法人登記者：祭祀公業法人登記證書、代表人資格證明、經主管機關備查之相關派下員大會會議紀錄或派下員同意書等證明文件	土地登記規則第 34 條、第 42 條、祭祀公業條例第 13 條、第 33 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點、內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函、內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函	1.鄉（鎮、市、區）公所 2.直轄市、縣（市）政府 3.自行檢附	同第一節買賣登記。
13	寺廟登記證、負責	申請土地登記應附	1.直轄市、縣	同第一節買

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	人身分證明文件及扣繳單位統一編號編配通知書	文件法令補充規定第15點	（市）政府 2.自行檢附	賣登記。
14	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、推選書	最高法院28年上字第1613號判例	1.直轄市、縣（市）政府 2.自行檢附	同第一節買賣登記。
15	清算人證明文件	公司法第322條、申請土地登記應附文件法令補充規定第24點	法院	同第一節買賣登記。
16	協議書	土地登記規則第104條	自行檢附	同第一節買賣登記。
17	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第60條之1、農地重劃條例第36條、市地重劃實施辦法第44條、農村社區土地重劃條例第28條	直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。
18	法院許可之證明文件	民法第1101條、第1113條、第15條之2第4項、土地登記規則第39條	法院	同第一節買賣登記。
19	同意書	土地登記規則第44條、民法第15條之2	自行檢附	同第一節買賣登記。
20	法院選任特別代理人之證明文件	民法第1086條、第1098條	法院	同第一節買賣登記。
21	平等互惠證明文件	土地法第18條、外國人在我國取得土地權利作業要點第1點	1.自行檢附 2.外國適當機關出具	同第一節買賣登記。
22	使用分區證明文件	內政部90年11月5日台內地字第9062122號令	1.直轄市、縣（市）政府 2.鄉(鎮、市、	同第一節買賣登記。

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
			區）公所	

參、相關規定

一、一般規定

（一）以「交換」為建物所有權移轉，基地所有權人無優先購買權之適用。（內政部 70 年 1 月 26 日台內地字第 4796 號函）

（二）已辦理編號登記之停車位與市場攤位，嗣後所有權人為因應實際需要，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，得調換或調整變更其分管使用之車位或攤位，並以「交換」為登記原因。（內政部 86 年 3 月 31 日台內地字第 8602456 號函）

（三）同棟區分所有建物內之法定停車空間與增設停車位均為得交易及使用之標的，且其辦理交換後均移轉予同一區分所有建物之他區分所有權人，無損及其他區分所有權人之權益，參照內政部 86 年 3 月 31 日台內地字第 8602456 號函以「交換」為登記原因辦理移轉。（內政部 88 年 10 月 20 日台內中地字第 8886363 號函）

（四）共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記自無土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之適用，依民法第 819 條第 2 項及第 828 條第 3 項規定，應經共有人全體同意。(內政部 109 年 8 月 6 日台內地字第 1090129832 號函)

（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）

二、稅捐

（一）交換登記之土地增值稅仍由原土地所有權人繳納，契稅則由取得所有權人繳納。（平均地權條例第 37 條、土地稅法第 5 條、契稅條例第 6 條）

（二）公、私有土地交換應徵土地增值稅。（內政部 75 年 4 月 26 日台內地字第 406420 號函）

三、登記機關受理跨所辦理所有權交換登記案件聯繫作業程序：（內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724930 號函）

（一）申請人申請所有權交換移轉登記，應訂立所有權交換移轉契約書（以下簡稱契約書），並依土地及建物標示所轄登記機關數，分別填寫土地登記申請書、契約書副本。

（二）為利聯繫作業，以契約書所列標示宗數最多（宗數相同者以契約

書所列前者）之所轄登記機關為主辦機關，其餘登記機關為協辦機關。

（三）申請人應檢附契約書正、副本各 1 份及相關證明文件至主辦機關收件，另檢附契約書副本 1 份及相關證明文件至其他協辦機關收件。協辦機關收件後，審查人員應即填寫「○○市（縣）○○地政事務所（地政局）受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單」（詳伍、附表），與主辦機關電話聯繫，並以傳真或電子郵件方式將該聯繫單傳至主辦機關彙整。

（四）各登記機關就管轄之不動產標的，應依規定分別計收登記規費及裁處罰鍰。

（五）主辦機關彙整時如發現申請人未於最先受理登記機關收件後 3 日內完成所有標的物所轄登記機關收件者，應通知已受理之協辦機關儘速予以補正。

（六）如其中一登記機關管轄之交換不動產標的屬信託財產者，應將原信託契約書一併傳真他登記機關，他登記機關必要時得要求傳真（或郵寄）信託專簿。

（七）主辦機關與全部協辦機關均屬同一市（縣），且該市（縣）已實施跨所查詢地籍資料者，免填寫「○○市（縣）○○地政事務所（地政局）受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單」。

（八）主辦機關於收到全部協辦機關聯繫單後，應核對契約書正、副本與聯繫單查復資料是否相符。

（九）主辦機關審查後如依法令應予駁回者，應通知各協辦機關同時辦理駁回作業；如依法令應予補正者，應通知該受理協辦機關辦理補正作業並副知各協辦機關，協辦機關受理補正完竣應即與主辦機關聯繫。

（十）主辦機關於依相關規定審查相符准予登記時，應同時通知各協辦機關於一定時間內辦理登記完畢。

（十一）主辦機關辦竣登記，應將契約書副本留存登記機關歸檔，並將正本加蓋登記完畢之章發還申請人；協辦機關如申請人檢附契約書影本者，亦同。

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、交換登記不適用優先購買權之規定。

三、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

四、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

伍、附表：地政事務所(地政局)受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單

市(縣)　　地政事務所(地政局)受理跨所辦理

所有權交換登記案件查詢聯繫單

傳真電話：

1	市（縣）							
2	區（鄉、鎮、市）							
3	段							
4	小段							
5	地建號	地號						
		建號						
6	面積（㎡）							
7	登記名義人姓名							
8	權利範圍							
9	是否為耕地有無農舍							
10	是否為區分所有建物							
11	是否為信託財產							
12	是否有限制登記及依法不應登記等情事							
13	其他依法應補正、駁回事項							
14	備註							

附記：收受契約書副本之登記機關（協辦機關）應按所管轄土地依契約書填寫順序填寫。

主辦機關：

聯絡電話：

承辦員：

收件日期字號：　　年　　月　　日　　時　　分　　字第　　號

傳真日期時間：

協辦機關：

聯絡電話：

承辦員：

收件日期字號：　　年　　月　　日　　時　　分　　字第　　號

傳真日期時間：

第四節　共有物分割登記

壹、意義

土地或建物經全體共有人訂立分割移轉契約書或法院判決確定、訴訟上和解或調解成立或依土地法第 34 條之 2 經由直轄市或縣市不動產糾紛調處委員會作成調處結果且無訴請司法機關另為處理，而向該管登記機關申辦所有權分割移轉登記者。

貳、應備文件

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件(土地或建物所有權分割移轉契約書、法院確定判決證明文件、訴訟上和解或調解筆錄或直轄市縣(市)政府不動產糾紛調處紀錄)	土地登記規則第 34 條、民法第 824 條、民事訴訟法第 380 條、第 399 條、第 416 條、鄉鎮市調解條例第 27 條、土地法第 34 條之 2、直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條、第 19 條	自行檢附	1.以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。 2.登記原因證明文件除法院確定判決證明文件外，應按權利價值千分之一貼印花稅票。
3	所有權狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
5	申請人印鑑證明	土地登記規則第 40 條、第 41 條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
6	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
7	土地增值稅繳納或免稅或不	平均地權條例施行細則第 65 條、	地方稅稽徵機關	共有人所取得之土地，其價值減少數額

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	課徵證明文件	土地稅法第 39 條之 2、土地稅法施行細則第 42 條		在分割後公告土地現值 1 平方公尺單價以上者，應檢附。
8	契稅繳納收據、免稅證明書或同意移轉證明書	契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
9	主管機關核准或同意備查之證明文件	土地登記規則第 42 條、停車場法第 16 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項、農業發展條例第 33 條、第 34 條、土地法第 20 條等	相關主管機關	同第一節買賣登記。
10	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	土地登記規則第 103 條、破產法第 92 條	1.法院 2.自行檢附	同第一節買賣登記。
11	（1）尚未完成祭祀公業法人登記者：經鄉(鎮、市、區)公所備查之最新派下全員證明書(含派下員現員名冊、派下員全員系統表及不動產清冊)、規約(無者免附)、同意處分書 （2）完成祭祀	土地登記規則第 34 條、第 42 條、祭祀公業條例第 13 條、第 33 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點、內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函、內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函	1.鄉（鎮、市、區）公所 2.直轄市、縣（市）政府 3.自行檢附	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	公業法人登記者： 祭祀公業法人登記證書、代表人資格證明、經主管機關備查之相關派下員大會會議紀錄或派下員同意書等證明文件			
12	寺廟登記證、負責人身分證明文件及扣繳單位統一編號編配通知書	申請土地登記應附文件法令補充規定第15點	1.直轄市、縣（市）政府 2.自行檢附	同第一節買賣登記。
13	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、推選書	最高法院28年上字第1613號判例	1.直轄市、縣（市）政府 2.自行檢附	同第一節買賣登記。
14	清算人證明文件	公司法第322條、申請土地登記應附文件法令補充規定第24點	法院	同第一節買賣登記。
15	協議書	土地登記規則第104條	自行檢附	同第一節買賣登記。
16	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第60條之1、農地重劃條例第36條、市地重劃實施辦法第44條、農村社區土地重劃條例第28條	直轄市、縣(市)政府	1.法院判決辦理分割登記者，免附。(內政部93年12月8日內授中辦地字第0930016150號函) 2.同第一節買賣登記。
17	法院許可之證明文件	民法第1101條、第15條之2第4項、土地登記規則第39條	法院	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
18	同意書	土地登記規則第44條、民法第15條之2	自行檢附	同第一節買賣登記。
19	法院選任特別代理人之證明文件	民法第1086條、第1098條	法院	同第一節買賣登記。
20	受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件	土地登記規則第100條之1	自行檢附	依民法第824條第3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，或提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件。
21	抵押權同意塗銷之相關文件	土地登記規則第107條	自行檢附	土地登記規則第107條第2項申請抵押權塗銷登記時，倘係部分共有人依民法第824條規定申請法院裁判分割者，免附。

參、相關規定

一、一般規定

（一）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。（土地登記規則第105條）

（二）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。（土地登記規則第106條）

（三）共有物分割無土地法第34條之1第1項至第3項規定之適用。（土地法第34條之1執行要點第3點）

（四）有關登記機關受理共有物分割登記案件之審查原則：（內政部92年7月15日內授中辦地字第0920010381號函）

1、共有人持憑「共有土地建築改良物所有權分割契約書」申請共有

物分割登記時，其共有土地建築改良物所有權分割契約書應由全體共有人協議。

2、共有人不完全相同之數宗共有土地，如經共有人全體協議亦得辦理共有物分割，惟其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一。

3、協議分割後之土地，若非分配予原共有人或原共有人之一，不符民法「原物分配」之規定，其性質係屬「交換」，故不得以共有物分割申請辦理登記。

（五）共有土地分割，共有人中有未取得土地者，其辦理該分割登記應予受理。(內政部 73 年 9 月 6 日台內地字第 255080 號函)

（六）協議分割共有物，如共有人之一未受配土地或未領取金錢補償，亦未領取分配價金者，不視為共有物分割。(內政部 76 年 4 月 14 日台內地字第 491433 號函)

（七）區分所有建物作為共有物分割標的之一時，區分所有建物所屬建築物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分應併為區分所有建物成為共有物分割之標的。（內政部 87 年 2 月 9 日台內地字第 8780559 號函、土地登記規則第 94 條、第 96 條）

（八）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：1、抵押權人同意分割。2、抵押權人已參加共有物分割訴訟。3、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。（土地登記規則第 107 條）

（九）分割共有物之目的在消滅共有關係，土地之共有關係應以登記簿之登記為準，不論係同一共有關係之共有人間或不同共有關係之共有人間協議使其彼此之應有部分發生變動，致其應有部分互有增減者，如均未使原有之共有關係消滅，核其性質即與共有物分割有別。(內政部 81 年 12 月 23 日台內地字第 8116508 號函)

（十）繼承人依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定，將其所繼承之耕地分割為單獨所有，仍需先辦理繼承登記後，再辦理標示分割登記及共有物分割登記，或得於申辦繼承登記時連件辦理標示分割登記及共有物分割登記。（內政部 101 年 3 月 30 日內授中辦地字第 1016650605 號函）

（十一）權利人依土地登記規則第 27 條第 4 款規定單獨申請之登記，如未會

同申請之義務人於辦畢登記後仍存有權利範圍持分者，其未提出原核發之權利書狀應依同規則第 67 條規定辦理。(內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號函)

二、判決（和解、調解、調處）共有物分割登記

（一）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。登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，準用之。（土地登記規則第 12 條、第 100 條）

（二）請求分割共有物事件之判決不論為形成判決或給付判決，均得單獨申請登記。法院判決、和解或調解成立之共有物分割，共有人之一得單獨申請共有物分割登記。（內政部 80 年 1 月 8 日台內地字第 888138 號函、內政部 91 年 9 月 23 日台內中地字第 0910014692 號函）

（三）已辦竣公同共有繼承登記之不動產，嗣後因全體繼承人合意、或法院判決、和解或調解筆錄、調處成立之內容係依全體繼承人之法定應繼分變更登記為分別共有，而未涉及所有權移轉或分割取得分得部分之單獨所有權者，以「共有型態變更」為登記原因辦理，不予計徵登記費。(內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263077 號函、新北市政府地政局 102 年 1 月 14 日土地登記法令研商小組會議決議參照)

（四）權利人持憑法院確定判決，申辦共有物分割登記，涉及金錢補償時，應依左列規定辦理：（內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8178260 號函）

1、於法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償之判決，無須提出已為對待給付之證明文件。

2、法院依兩造之分割協議契約命為應協同辦理共有物分割登記之判決，如主文未諭示應同時提出對待給付之條件者，無須提出已為對待給付之證明文件。如主文諭示應同時提出對待給付之條件，且申請人為依該判決應負金錢給付義務之共有人者，應檢附其已為對待給付之證明文件。至應負金錢給付義務者，為其他未會同申請登記之共有人時，其所有權狀，應俟其檢附已為對待給付之證明文件，並繳納有關稅費後，再行繕發。

（五）依民法第 824 條第 3 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土地登記規則第 107 條第 1 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。(土地登記規則第 100 條之 1)

（六）申請法院判決共有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記之作業方式：（內政部 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 09907248791 號函）

1、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，同時檢附登記申請書、登記清冊、身分證明文件及法院對共有物分割裁判確定之判決書等文件，為應受補償之共有人申請抵押權登記，並與判決共有物分割登記連件申請。

2、判決共有物分割涉有數個對價補償關係時，申請人得僅以一收件案提出申請法定抵押權登記，並將數抵押權填載於一登記清冊內，至各抵押權之他項權利檔號則比照內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940726265 號函示規定，即申請抵押權少於 10 個者，僅收一母號，剩餘抵押權則由登記機關以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號，但若抵押權數量多於 10 個（含 10 個）以上者，收 2 個（含 2 個）以上之母號，剩餘抵押權則由登記機關分別將各該母號以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號之方式辦理。(按:依內政部地政司內政部 109 年 5 月 11 日台內地字第 1090262427 號函，94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940726265 號函因已納入前述規定，應予停止適用。)

3、應受補償人(即法定抵押權人)為未會同申請登記之共有人，其未繳之登記規費，於其抵押權之其他登記事項欄註記「未會同申請，欠繳登記費○○○及書狀費，繳清後發狀。

（七）同一法院裁判就各筆土地分別為原物分割，並命金錢補償時，應就各分得土地之補償義務人對各補償權利人之補償數額分別計算，從而認定各該補償義務人所分得土地（或土地應有部分）之法定抵押權所擔保債權之範圍，是以，並不因其分割係源於同一法院裁判，即導致各筆土地對各補償權利人具有共同擔保關係，或認為各分得土地之補償義務人須就他補償義務人應補償之金額負共同擔保責任。（內政部 107 年 7 月 16 日台內地字第 1070432002 號函）

（八）判決共有物分割時，以原物之一部分分配予共有人之一，他部分變賣，以價金分配予各共有人，各共有人未聲請法院拍賣前，登記機關應依法院判決所示變價分割價金應受分配之比例辦理登記。（內政部 100 年 1 月 31 日內授中辦地字第 1000040834 號函）

（九）公寓大廈經法院判決共有物分割時，仍受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。至已登記之區分所有建物與其基地所有權非屬

同一人者，不受該條項之限制。（內政部營建署 89 年 8 月 3 日營署建字第 24029 號書函）

（十）部分共有人依據法院確定判決，單獨為全體共有人申請共有物分割登記，如未能提出他共有人之身分證明，他共有人住址得以其原登記住址登記之。（內政部 84 年 3 月 6 日台內地字第 8404103 號函）

（十一）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。（內政部 76 年 7 月 3 日台內地字第 517421 號函）

（十二）依法院判決申辦共有物分割登記，部分共有人已死亡者，得暫以該死亡者名義辦理登記。（內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8710168 號函）

（十三）分割共有物之確定判決或成立訴訟上和解，除當事人外對訴訟繫屬後為當事人之繼受人者亦有效力。（內政部 79 年 11 月 8 日台內地字第 848040 號函、81 年 12 月 23 日台內地字第 8116509 號函）

（十四）判決主文未就部分共有人應得部分一併判決，登記機關對其應有部分應依分割前原有持分比例計算之。（內政部 77 年 4 月 9 日台內地字第 585960 號函）

（十五）法院共有物分割判決，將有繼承權者漏列或無繼承權者誤列，登記機關得依法院判決主文辦理登記。（內政部 83 年 1 月 6 日台內地字第 8216481 號函）

（十六）法院確定判決後，再辦理與判決意旨不符之繼承登記，應予撤銷，改依該判決意旨辦理繼承登記及共有物分割登記；登記機關於登記完畢後並應將結果通知原登記簿繼承人，各繼承人如有異議，宜循司法途徑解決。（內政部 86 年 10 月 8 日台內地字第 8682708 號函）

（十七）繼承人於法院確定判決前，即已申辦分割繼承登記完竣，其申辦繼承登記之繼承人與法院確定判決之繼承人相符者，得依該法院確定判決申辦共有物分割登記。（內政部 89 年 9 月 6 日台內中地字第 8917185 號函）

（十八）法院判決分割確定後，雙方當事人可持憑再經協議之分割協議書辦理共有物分割登記。（內政部 71 年 2 月 5 日台內地字第 61743 號函）

（十九）共有「養」地目土地經法院判決共有物分割確定後，始編定為農牧用地，可依據判決結果辦理分割。（內政部 74 年 3 月 11 日台內地字第 297498 號函）（註：依內政部 105 年 10 月 27 日台內地字第 1050436952 號函所示，地目等則制度自 106 年 1 月 1 日正式廢除，應儘速修正涉有地目等則之法規，惟該函釋尚未修正或廢止。）

（二十）共有土地經協議分割後，共有人之一訴請其他共有人協同辦理自己分得土地之分割登記，於勝訴判決確定後，該共有人持確定判決申請登記，地政機關應依判決主文辦理。至共有土地分割後，兩造當事人取得之土地面積有所增減，應依平均地權條例施行細則第 65 條規定辦理。倘共有人間涉有私權爭執，仍應循司法途徑訴請解決。（內政部 83 年 6 月 7 日台內地字第 8379978 號函、88 年 8 月 5 日台內地字第 8808058 號函）

（二十一）部分土地尚未依據法院判決申辦共有物分割登記前，已由喪失該土地權利之原登記名義人移轉予第三人，登記機關不得逕為塗銷該土地所有權移轉登記。（內政部 85 年 12 月 11 日台內地字第 8511932 號函）

（二十二）法院判決之共有物分割，於徵收公告期間內申請登記者，登記機關應予受理。（土地徵收條例第 23 條）

（二十三）共有土地之共有人中一人或數人之應有部分經法院囑託辦理查封等登記後，未為塗銷前，他共有人得持憑法院確定判決申辦共有土地分割登記。（內政部 74 年 1 月 7 日台內地字第 283984 號函）

（二十四）共有土地經法院判決分割確定後，於辦理登記前，共有人之一之部分應有部分經辦畢查封登記，於該查封登記未塗銷前，其他共有人持憑法院確定判決，申辦共有土地分割登記時，地政機關應先洽原囑託查封登記之法院。（內政部 88 年 8 月 18 日台內中地字第 8804614 號函）

（二十五）不動產應有部分之假扣押查封登記等限制登記未經塗銷前，共有人持憑法院確定判決向登記機關申辦共有物分割登記，應予准許；另依刑事訴訟法第 133 條所為之扣押，具有禁止處分之效力，但不妨礙民事假扣押、假處分及終局執行之查封、扣押，上開禁止處分是否影響確定判決發生共有物分割之效力，宜參酌上揭立法意旨、共有物分割之性質並斟酌實際個案情形判斷之，惟如為登記，仍請副知囑託限制登記機關為宜。（內政部 106 年 9 月 5 日台內地字第 1060433229 號函）

（二十六）共有土地經法院判決分割，原共有人之一依據法院確定判決單獨申辦共有物分割登記後，原共有土地之其餘部分仍維持共有狀態者，顯屬錯誤，登記機關查明後，得逕為辦理更正登記，並依土地登記規則第 100 條後段規定辦理。（更正登記法令補充規定第 4 點）

（二十七）已依市地重劃結果辦竣權利變更登記，且該重劃前土地標示登記已截止登記後，最高法院仍依重劃前土地標示判決共有物分

割，登記機關可受理重劃前共有物分割登記。(內政部 85 年 11 月 8 日台內地字第 8510518 號函)

（二十八）共有人依據法院和解筆錄申辦共有物分割登記，其中共有人之一尚未繳清市地重劃差額地價前，仍不得辦理共有物分割登記。(內政部 79 年 2 月 2 日台內地字第 770135 號函)

（二十九）持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。(內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函)

（三十）共有人於和解共有物分割後未辦理登記前，將其部分持分移轉於第三人，該和解筆錄對該第三人亦有效力。(內政部 77 年 5 月 3 日台內地字第 594065 號函)

（三十一）有關繼承人間就遺產分割有所爭執並訴請法院裁判，經法院判決確定，或於法院成立調解或訴訟上和解，究其性質皆係終止遺產之公同共有關係。又公同共有遺產之分割，應依關於遺產分割之規定，其分割方法乃屬公同共有財產之清算程序，係就整份遺產為清算，而與共有物分割之性質有別。就已辦妥公同共有繼承登記之土地，復於法院成立和解，究以「和解繼承」、「和解共有物分割」、「共有型態變更」為登記原因，應視原因證明文件個案判定之。（內政部 110 年 5 月 17 日台內地字第 1100262215 號函）

（三十二）分割共有物之確定判決除當事人外對訴訟繫屬後為當事人之繼受人者亦有效力。(內政部 79 年 11 月 8 日台內地字第 848040 號函)

（三十三）不動產糾紛調處時涉及他共有人有抵押權設定，應請抵押權人參與調處及表示是否同意抵押權轉載於原設定人分割後取得之土地上之意見，抵押權人倘經 2 次通知不到場，該抵押權仍應依土地登記規則第 107 條規定轉載於分割後各宗土地上；但辦理登記前，申請人如取得抵押權人同意者，則依同條但書規定，將該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。（內政部 95 年 4 月 26 日內授中辦地字第 0950043409 號函）

（三十四）為保障善意第三人因信賴原調解所取得之權利，如持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前原繼承人公同共有之登記狀態，併將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有之土地上。(內政部 109 年 08 月 03 日台內地字第 1090129610 號函)

（三十五）部分共有人之應有部分經限制登記之調處共有物分割案件，地政機關之處理方式如下：(內政部 101 年 7 月 10 日內授中辦地

字第 1016651201 號函）

1、於調處紀錄內敘明限制登記應於塗銷後（不含因完成拍賣之囑託塗銷），或經登記機關函詢原囑託限制登記之機關表示調處分割方式無礙執行效果時，始得依調處結果辦理登記。登記機關辦理登記時，應將原查封、假扣押、假處分或破產等禁止處分事項轉載於被限制登記之共有人分得之部分，並於辦竣登記後通知限制登記之囑託機關。

2、限制登記為「預告登記」，除請求權人已出席調處會議並同意將預告登記事項轉載於登記名義人所分得之部分，且經作成紀錄者外，申請人依調處結果申請登記時，應另檢附該預告登記請求權人之同意書，俾登記機關據以辦理登記。

（三十六）部分共有人提出之調處共有物分割方案，與登記有案之共有土地使用分管決定書所載各共有人分管位置不符，按分管契約並非分割方法之預定，應予受理其調處共有物分割登記，其共有土地使用分管情形雖已有變更，仍予轉載註記，再由其共有人依民法第 820 條、第 826 條之 1 及土地登記規則第 155 條之 4 規定辦理土地使用管理塗銷或變更登記。（新北市政府地政局 109 年 2 月 24 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（三十七）公私共有土地經法院判決共有物分割確定，基於司法機關所為確定判決對當事人具有既判力，可無需再依土地法第 25 條規定程序辦理。（內政部 89 年 4 月 12 日台內中地字第 8905485 號函）

（三十八）公有土地管理機關聲請共有物分割調解成立並經法院核定後，雖與民事確定判決有同一效力，仍須依據土地法第 25 條規定，經該管區內民意機關同意及行政院核准後方得辦理。（內政部 104 年 2 月 26 日內授中辦地字第 1041301739 號函）

（三十九）公私共有土地分割調處，公有土地部分之處分，無土地法第 25 條之適用。(內政部 92 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0920010107 號函）

（四十）關於依土地法第 34 條之 1 第 6 項規定申辦共有物分割調處案件，經調處成立後，不服調處之共有人未於接到調處通知後 15 日內向司法機關訴請處理，則得由申請人持憑調處紀錄單獨向地政事務所申請依調處結果辦理登記。至其辦理標示分割時以「調處分割」為登記原因；辦理權利分割時以「調處共有物分割」為登記原因。（內政部 90 年 9 月 14 日台內中地字第 9013837 號令）

（四十一）未繳清市地重劃差額地價前，共有人依不動產糾紛調處結果據以申辦共有物分割登記，登記機關將土地登記簿註記轉載於繳

納差額地價之土地所有權人於分割不動產糾紛調處後所分配之土地上，似與平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項不符。惟當事人持憑法院判決辦理判決共有物分割登記，無平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項之適用，登記機關得將土地登記簿之註記轉載於須繳納差額地價之土地所有權人所分配之土地上。（內政部 93 年 12 月 8 日內授中辦地字第 0930016150 號函）

（四十二）共有耕地依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款、第 4 款規定申請調處共有物分割，共有人如未能達成協議或經 2 次通知均未全部到場進行調處者，自應裁處不予同意分割。（內政部 103 年 12 月 23 日內授中辦地字第 1030326396 號函）

（四十三）申請人就已辦竣公同共有繼承登記之不動產申請調處變更為分別共有時，仍得由不動產糾紛調處委員會依規定予以受理，但應經全體繼承人同意後為之。（內政部 104 年 5 月 5 日台內地字第 1041303747 號函）

（四十四）已興建農舍之共有農業用地，經鄉鎮市區公所調解委員會調解而當事人達成合意分割成立或直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會調處分割確定者，屬共有物之協議分割，須經辦妥分割登記，始生所有權移轉效力，與法院裁判分割之效力發生時點並不相同，於未依法申請解除套繪管制前，不得參照內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函示逕向地政機關申辦分割。（內政部 104 年 2 月 5 日台內營字第 1040800966 號函）

（四十五）請求分割共有物事件倘未辦理土地地號範圍合併複丈，似與土地法施行法第 19 條之 1 規定無涉。至於分割方法仍應依民法第 824 條第 2 項至第 4 項規定，由法院斟酌具體個案裁量決定之。（內政部 110 年 11 月 17 日台內地字第 1100056840 號函）

三、依地籍清理條例申辦神明會土地共有物分割登記

神明會土地，其會員或信徒依地籍清理條例第 24 條第 1 項第 2 款規定申請登記為分別共有或個別所有之登記事宜：（內政部 97 年 9 月 25 日台內地字第 0970148902 號函）

（一）神明會土地依地籍清理條例第 24 條第 1 項第 2 款規定，申請變更為個別所有，其權屬已有變動，性質與共有物分割相似，以「共有物分割」為登記原因。

（二）神明會土地依地籍清理條例第 24 條第 1 項第 2 款規定，申請變更為個別所有，應依其規約或經會員或信徒過半數書面同意後辦理。

（三）神明會之會員或信徒申請登記為個別所有，如涉及權利移轉情形，應依土地法第 76 條規定計收登記費。

四、依祭祀公業條例申辦祭祀公業土地共有物分割登記

（一）祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦所有權變更登記為派下員個別所有事宜：

1、原因發生日期：由申請人自行主張。

2、登記原因：祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定，申請變更為派下員分別共有者，僅係派下員共有型態由公同共有變更為分別共有，應以「共有型態變更」為登記原因；申請變更登記為派下員個別所有者，已涉及權屬變動，其性質與共有物分割相似，以「共有物分割」為登記原因。

3、申請人：由受分配取得土地之派下員單獨申請。

4、應附文件，包含土地登記申請書、登記清冊及下列文件：

（1）經民政機關驗印之派下全員證明書（含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊）。

（2）規約，規約內容不明確者，應變更其規約。

（3）申請人身分證明。

（4）所有權狀或他項權利證明書。

（5）土地增值稅、契稅或贈與稅繳（免）納稅證明文件，但申請共有型態變更登記者，免附。

（6）規約所定派下現員人數之同意解散或變更登記文件及其印鑑證明。未能檢附印鑑證明者，除有土地登記規則第 41 條所定各款情形之一，得免親自到場外，應依同規則第 40 條規定辦理。

（7）其他中央地政機關規定應提出之證明文件。

（二）為配合執行內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732959 號函所釋應就祭祀公業名下全部不動產，選擇依祭祀公業條例第 50 條第 1 項所定方式之一（祭祀公業法人、財團法人、派下員分別共有或個別所有）處理其所有不動產之規定，除祭祀公業不動產全部屬同一登記機關且一次申辦登記之申請案件外，登記機關應於受理收件後依下列方式處理：

1、不動產屬同一登記機關管轄而未一次全部申辦登記者，審查人員應先查閱未申辦登記之不動產變動情形，如未為變更登記時，應同時以代碼「00」，一般註記事項，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第 50 條第 1 項第○款方式辦理之土地（建物）」等文字；如經審查已為變更登記且與本次申請變更方式不符時，應予補正。

2、不動產分屬不同登記機關管轄者，審查人員應填寫「○○市、縣（市）○○地政事務所受理跨所辦理祭祀公業依條例第 50 條第 1

項規定辦理登記案件查詢聯繫單」（詳伍、附表），將申請人所附經民政機關驗印之不動產清冊，以傳真或電子郵件方式，通知其他所轄登記機關以代碼「00」，一般註記事項，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第 50 條第 1 項第○款方式辦理之土地（建物）」等文字。

3、上開註記登記之祭祀公業不動產，如經申請變更登記，登記機關於登記完竣後，應一併辦理塗銷上開註記。

（內政部 99 年 4 月 16 日內授中辦地字第 0990724228 號函、99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令）

（三）祭祀公業及神明會所有之土地依據祭祀公業條例及地籍清理條例辦理囑託登記者，應以「共有型態變更」為登記原因，並免課徵土地增值稅且免依土地稅法第 51 條第 1 項及房屋稅條例第 22 條第 1 項規定辦理查欠。（內政部 102 年 5 月 3 日內授中民字第 1025760094 號函、內政部 102 年 5 月 15 日內授中辦地字第 1026034244 號函）

（四）祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備查後，未於 3 年內依祭祀公業條例第 50 條第 1 項規定辦理者，由直轄市、縣（市）主管機關依派下全員證明書之派下現員名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有。若祭祀公業派下員間有財產權讓渡情形，經民政單位將派下員財產權讓渡情事於公業系統表及派下全員名冊備考欄辦理註記，且無違反公業規約規定者，則地政機關應視該註記、所附讓渡書及囑託登記內容，將讓渡人可取得之持分登記予受讓人。（內政部 98 年 12 月 22 日內授中民字第 0980720340 號函）

（五）登記機關受理祭祀公業及神明會之土地更名登記為法人所有，或派下員、會員或信徒分別共有或個別所有，應於登記完畢後通知主管機關(所轄鄉(鎮、市、區)公所、民政局及地政局)，以利統計進度。（內政部 99 年 7 月 16 日內授中辦地字第 0990724964 號函、100 年 8 月 23 日台內地字第 1000170995 號函、地籍清理條例施行細則第 21 條、改制前臺北縣政府地政局 99 年 7 月 21 日北地籍字第 0990680459 號函）

五、稅捐

（一）共有土地分割，或兩宗以上所有權人不相同之土地合併，各共有人分割、合併前後應有部分價值相差在公告土地現值 1 平方公尺單價以下，依規定得免申報移轉現值之案件，准免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠，得逕向地政機關辦理登記。（財政部 97 年 8 月

18 日台財稅字第 09700314600 號函、92 年 1 月 14 日台財稅字第 0910456670 號令）

（二）共有耕地依共有人應有部分之比例，辦理共有物分割，其分割後各人所取得之土地價值較其分割前應有部分價值減少者，其減少部分，應依平均地權條例施行細則第 65 條規定辦理。（耕地分割執行要點第 5 點）

（三）繼承人先辦理公同共有繼承登記後，因無法達成協議分割，而以「判決共有物分割」為登記原因取得土地，應適用不課徵土地增值稅之規定。（財政部 75 年 3 月 7 日台財稅字第 7533046 號函、94 年 2 月 23 日台財稅字第 09404514140 號函）

（四）共有建物辦理分割，其分割契稅應由分割人估價立契，申報納稅。（契稅條例第 8 條）

六、登記機關受理跨所辦理共有物分割登記案件聯繫作業程序

（一）申請人應訂立共有物分割契約書正本乙份，並依土地及建物標示所轄登記機關數，分別填寫土地登記申請書、契約書副本及共有物分割明細表。

（二）為利聯繫作業，以申請人訂立共有物分割契約書所列標示宗數最多（宗數相同者以契約書所列前者）之所轄登記機關為主辦機關，其餘登記機關為協辦機關。

（三）申請人應檢附共有物分割契約書正、副本各乙份及相關證明文件至主辦機關收件，另檢附契約書副本乙份及相關證明文件至其他協辦機關收件。協辦機關收件後，審查人員應即會同地價人員填寫「○○市（縣）○○地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單」（詳伍、附表），並與主辦機關電話聯繫，以傳真或電子郵件方式將該聯繫單傳至主辦機關彙整。

（四）主辦機關彙整時如發現申請人未於第一所收件後 3 日內完成所有契約書所轄登記機關收件者，應通知已受理之協辦機關予以補正。

（五）如共有土地屬信託財產者，協辦機關應將原信託契約書一併傳真主辦機關，主辦機關必要時得要求協辦機關傳真（或郵寄）信託專簿。如同一宗共有土地上成立 2 個以上之信託，或部分持分土地為受託人自有財產，部分持分土地為信託財產，應分別列明各該信託財產之委託人與受託人之申報地價、前次移轉現值等相關地價資料，並於備註欄填明各該信託財產之委託人姓名。

（六）主辦機關與全部協辦機關均屬同一市（縣），且該市（縣）已實施跨所查詢地籍地價資料者，得由審查人員會知地價人員以跨所查詢方式取得地籍地價資料，免填寫「○○市（縣）○○地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單」。

（七）主辦機關於收到全部協辦機關聯繫單後，應核對契約書正、副本（含審核印花稅票）與聯繫單查復資料是否相符，並就全部土地標示核算土地所有權人於共有物分割後持有土地總現值增減值是否超過 1 平方公尺單價，如其增減值超過 1 平方公尺單價者，應通知申請人檢附價值減少者取得土地所在轄區稅捐稽徵機關核發之土地增值稅繳（免）納證明書。

（八）主辦機關審查後如依法令應予駁回者，應通知各協辦機關同時辦理駁回作業；如依法令應予補正者，應通知該受理協辦機關辦理補正作業並副知各協辦機關，協辦機關受理補正完竣應即與主辦機關聯繫。

（九）主辦機關於依相關規定審查相符准予登記時，應同時通知各協辦機關於一定時間內辦理登記完畢，並移送地價單位於全部土地標示完成共有物分割登記後辦理改算地價工作，再將地價改算通知書或地價改算表傳真或函送至其他協辦機關據以辦理地價改算及地價異動工作。

（十）地價單位辦理改算地價時，如共有土地成立 2 個以上之信託者，應配合土地稅法第 3 條之 1 第 2 項、第 31 條之 1 規定分別計算各委託人之申報地價及前次移轉現值。如部分持分土地為受託人自有財產，部分持分土地為信託財產者，亦同。（內政部 92 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0920082881 號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、共有物分割登記不適用優先購買權之規定。

三、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

四、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

五、共有物分割登記之登記費，以各共有人分割後各自取得單獨所有（或共有）部分，依當期申報地價計算之權利價值、稅捐核定之繳（免）納契稅之價值計課千分之一登記費。（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點）

六、部分共有人持憑法院確定判決、和解或調解筆錄、或於法定期間過後持憑調處通知書單獨為全體共有人申辦共有土地分割，其標示分割之土地分割複丈費用，仍依「辦理土地複丈與建物測量補充規定」第 3 點辦理；地政事務所就未繳複丈費之該土地共有人，應於土地複丈結果通知書備註欄加註其姓名及欠繳複丈費金額，並比照欠繳登記規費方式，於欠繳之共有人所有權部之其他登記事項欄註記：「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費及代管費用○○元（無代管情事者

免登載），繳清後發狀」。惟縱分割後之土地仍屬與他共有人保持共有者，基於土地分割複丈費係以每筆每公頃為計收單位，該筆分割後之共有土地仍應以 1 筆計收複丈費，申請人不得主張僅按該筆分割後土地之應有部分之比例繳納。（內政部 90 年 6 月 22 日台內地字第 9073215 號函、94 年 2 月 15 日台內地字第 0940003423 號函、94 年 12 月 28 日台內地字第 0940079326 號函、99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令、內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函）

伍、附表

一、地政事務所受理跨所辦理依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦所有權變更登記案件查詢聯繫單

二、地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單

市（縣）　　地政事務所受理跨所辦理依祭祀公業條例第50條第1項第3款規定

申辦所有權變更登記案件查詢聯繫單

傳真電話：

（1）市(縣)	（2）區（鄉、鎮、市）	（3）段	（4）小段	（5）地建號		（6）面積㎡	（7）所有權人姓名	（8）權利範圍	（9）申請態樣			（10）備註
				地號	建號				祭祀公業法人	財團法人	派下員分別共有或個別所有	

主辦機關：

聯絡電話：

承辦員：

收件日期字號：　年　月　日　時　分　　字第　　號

傳真日期時間：

市(縣)　　地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單

傳真電話：　　（共　頁）

(1) 市(縣)	(2) 區(鄉、鎮、市)	(3) 段	(4) 小段	(5) 地建號		(6) 面積㎡	(7) 所有權人姓名	(8) 權利範圍	(9) 原地價年月	(10) 前次移轉現值(元/㎡)與權利範圍		(11) 年申報地價	(12) 年公告現值	(13) 是否為耕地有無農舍	(14) 是否為區分所有建物	(15) 是否為信託財產	(16) 抵押權設定及轉載情形	(17) 是否有查封等依法不能登記之情事	(18) 是否為農業用地或公共設施保留地	(19) 備註(其他依法應補正、駁回事項)
				地號	建號															

附記：一、收受契約書副本之登記機關（協辦機關）應按所管轄土地依契約書填寫順序填寫。

二、共有物分割土地如為農業用地或公共設施保留地，經協辦機關地價人員查明（或向申請人查證）係依土地稅法第 39 條第 2 項或第 39 條之 2 第 1 項規定，免徵或不課徵土地增值稅之土地者，應於(18)欄填明「農業用地」或「公共設施保留地」。

主辦機關：　　協辦機關：

聯絡電話：(　　)-(　　)　　聯絡電話：(　　)-(　　)

承辦員：　　承辦員：

收件日期字號：　年　月　日　時　分　字第　　號　　收件日期字號：　年　月　日　時　分　字第　　號

傳真日期時間：　　傳真日期時間：

第五節　徵收登記

壹、意義

國家因公用或公益需要，依法徵收取得私有土地，於完成徵收補償後，囑託該管登記機關辦理所有權移轉或他項權利之取得、塗銷或變更所為之登記。

貳、應備文件

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	核准徵收土地清冊	土地登記規則第 99 條	囑託機關	
3	權利書狀	土地登記規則第 99 條	囑託機關	依土地登記規則第 35 條得免檢附。

參、相關規定

一、一般規定

（一）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 1 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。（土地登記規則第 99 條）

（二）因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關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，其未能收繳之權狀得免提出，其權狀於登記完畢時公告註銷。（土地登記規則第 67 條、內政部 84 年 11 月 9 日台內地字第 8415156 號函）

（三）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。所謂「停止『受理』所有權移轉登記案件之申請」，係以收件為準。（土地登記規則第 70 條、內政部 78 年 5 月 12 日台內地字第 705362 號函、78 年 7 月 12 日台內地字第 715120 號函）

（四）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。但徵收、區段徵收登記不在此限。（土地登記規則第 141 條）

（五）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。（土地登記規則第 147 條）

（六）被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。（土地徵收條例第 23 條第 1 項）

（七）於徵收公告期間，不得持憑法院核定之調解書申辦土地所有權移轉登記。（內政部 87 年 9 月 21 日台內地字第 8710321 號函）

（八）被徵收土地公告後，不得再辦理他項權利移轉登記。（內政部 88 年 7 月 30 日台內地字第 8808808 號函）

（九）申請徵收或撥用土地案件，縣(市)政府於接到核准徵收或撥用案件時，仍應比照非都市土地使用管制規則第 6 條第 1 項、第 26 條及第 30 條第 5 項規定，請登記機關將臨時使用用途及期限或核定事業計畫使用項目等資料，登錄於土地參考資訊檔。（內政部 107 年 12 月 5 日內授中辦地字第 1071303235 號函）

（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）

（十一）直轄市或縣（市）主管機關辦理公告標售後，土地因公告徵收應停止標售，停止標售時，直轄市或縣（市）主管機關應囑託登記機關為停止標售之註記。（地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 21 條）

（十二）為避免因公文傳送時間落差，未能及時辦理註記登記，致徵收公告當日仍發生分割、合併、移轉或設定負擔之情形，新北市政府將於公告發文前 1 日，將囑託函及徵收公告清冊傳送地政事務所，請即辦理徵收註記暫存作業，並於翌日上班立即完成異動作業。（新北市政府 112 年 2 月 18 日新北府地徵字第 1120269145 號函）

二、涉及抵價地登記

（一）共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前或核定發給抵價地前，申請共有物分割登記或應有部分交換移轉登記，不受前項不得分割、移轉規定之限制。（土地徵收條例第 23 條第 2 項）

（二）區段徵收經核定發給抵價地，其應領之抵價地由該管直轄市或縣（市）主管機關於規劃分配後，囑託該管登記機關逕行辦理土地所有權登記。（土地徵收條例第 40 條第 6 項）

（三）土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。依第 1 項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。（土地徵收條例第 42 條）

（四）區段徵收範圍內之土地屬信託財產者，於信託契約消滅事由未發生前，受託人得在未違反信託本旨原則下申請發給抵價地及配合選配抵價地，並為抵價地登記名義人。囑託登記機關辦理所有權囑託登記時，應依土地登記規則第 130 條至第 132 條規定同時辦理信託登記。（內政部 102 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1026650535 號函）

三、涉及繼承、權利移轉等登記

（一）已核准徵收之土地，未辦理徵收登記，因繼承、分割繼承而變更登記名義人，仍得補辦徵收登記。（內政部 88 年 3 月 15 日台內地字第 8803415 號函）

（二）申請徵收之土地或土地改良物如屬未辦繼承登記，經地政機關列冊管理期滿，已移交財政部國有財產署辦理標售，而尚未標售者，應由需用土地人於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形告知財政部國有財產署，並於清冊備考欄註明。（申請土地徵收注意事項貳、八(三十二)8、(8)）

（三）已執行列冊管理之土地或建物，有經依法徵收並發放補償費完竣者，直轄市、縣（市）地政機關應停止列冊管理。（未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點第 2 項）

（四）祭祀公業所有土地因徵收配售仍不得以祭祀公業名義申辦所有權登記。（內政部 91 年 11 月 15 日台內中地字第 0910017662 號函）

（五）因興辦土地徵收條例第 3 條規定之事業，準用徵收規定取得地上權。（土地徵收條例第 57 條）

（六）為興建大眾捷運系統徵收取得地上權，於公告徵收後至辦竣地上權登記前，準用土地法第 232 條規定限制移轉或設定負擔。（內政部 86 年 3 月 10 日台內地字第 8602245 號函）

四、撤銷、廢止徵收或徵收失效登記

（一）核准撤銷或廢止徵收之土地，原土地所有權人未於一定期間內繳清應繳納之價額者，不發還其土地。（土地徵收條例第 51 條第 2 項）

（二）撤銷或廢止徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復。但依土地徵收條例第 42 條規定由原土地所有權人及他項權利人申請

於發給之抵價地設定抵押權或典權者，其原抵押權或典權准予回復。（土地徵收條例第 52 條）

（三）經核准撤銷或廢止徵收之土地，原被徵收土地所有權人死亡，倘繼承人已繳清應繳納之價額，於辦理發還土地時，同意暫以原登記名義人之名義回復所有權登記，登記完畢後，登記機關應通知繼承人申請繼承登記，並依土地法第 73 條之 1 規定辦理。（內政部 110 年 10 月 15 日台內地字第 1100264793 號函）

（四）已公告徵收土地經廢止徵收發還土地，其原因發生日期為原核准徵收機關核准廢止徵收之日。（內政部 103 年 10 月 17 日台內地字第 1030605835 號函）

（五）已核准徵收之土地，於奉准撤銷徵收後，其登記作業依下列規定辦理。（內政部 88 年 6 月 4 日台內地字第 8807089 號函）

1、因撤銷徵收所為之登記，其登記原因發生日期為撤銷徵收公告之日。

2、已辦竣所有權移轉登記，且原土地所有權人如期繳清徵收價款者，辦理「撤銷徵收」登記，回復原所有權之登記。

3、已辦竣所有權移轉登記，但原土地所有權人未如期繳清徵收價款者，仍維持原登記，並於土地登記簿所有權部「其他登記事項」欄註記撤銷徵收之核准機關、日期、文號及「逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記」字樣。

4、已領價或已辦提存，但因故未辦竣所有權移轉登記，且原土地所有權人如期繳清徵收價款或因提存尚未歸國庫，而無需追繳價款者，先依規定辦理「徵收」登記，再行辦理「撤銷徵收」登記，回復原所有權之登記。

5、已領價，但因故未辦竣所有權移轉登記，且原土地所有權人未如期繳清徵收價款者，依規定辦理「徵收」登記，但不辦理「撤銷徵收」登記，並於土地登記簿所有權部「其他登記事項」欄註記撤銷徵收之核准機關、日期、文號及「逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記」字樣。

6、徵收補償費尚未領取，亦未辦竣提存手續者，其土地尚未辦理所有權移轉登記，僅辦理「塗銷註記」登記，塗銷原公告徵收之戳記，回復徵收前之狀態。

（六）被繼承人土地生前經徵收完竣，如係以土地法第 219 條第 1 項第 1 款、第 2 款所列情形之一為理由，於死亡後撤銷徵收回復所有權，應免列為遺產課徵遺產稅。（財政部 81 年 12 月 4 日台財稅字第 810506725 號函）

肆、審查

一、信託財產被徵收時，登記名義人(即受託人)領取徵收補償費，屬受託人依信託本旨管理信託財產之行為，於法尚無不合，惟為免損及委託人或受益人之權益，補償費發放通知應一併通知委託人或受益人。(內政部 92 年 9 月 26 日台內地字第 0920013415 號函)

二、參照第一章第九節陸、審查規定。

三、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。地政事務所受理因撤銷徵收回復原所有權之土地登記，免計收登記規費。(內政部 88 年 3 月 26 日台內地字第 8803315 號函)

第六節　照價收買登記

壹、意義

依據平均地權條例第 28 條規定，辦理照價收買之土地，經完成照價收買程序後，囑託該管登記機關辦理所有權移轉所為之登記。

貳、應備文件

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	照價收買土地清冊	土地登記規則第 99 條	囑託機關	
3	權利書狀	土地登記規則第 99 條	囑託機關	依土地登記規則第 35 條得免檢附。

參、相關規定

一、依平均地權條例照價收買之土地，其登記之權利主體應為該土地之管轄「直轄市」、「縣」、「市」，管理機關為直轄市或縣（市）政府。(平均地權條例施行細則第 47 條)

二、直轄市或縣（市）政府應將報准照價收買之土地先行公告，並以書面通知土地所有權人及土地移轉之權利人或他項權利人。受通知人應於通知送達之次日起 50 日內，繳交土地所有權狀、土地他項權利證明書及有關證件；逾期不繳交者，宣告其書狀、證件無效。（平均地權條例第 28 條第 1 款、第 2 款）

三、因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 1 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。（土地登記規則第 99 條）

四、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。但照價收買不在此限。（土地登記規則第 141 條）

五、照價收買之土地，地上建築改良物同屬土地所有權人所有者，應一併收買。但不屬土地所有權人所有者，不在此限。（平均地權條例第 34 條第 1 項）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

第七節　放領登記

壹、意義

公有土地承領人依法繳清地價後，由直轄市或縣（市）政府囑託該管登記機關申辦所有權移轉所為之登記。

貳、應備文件

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	所有權狀	土地登記規則第 34 條	公產管理機關	同第一節買賣登記。
3	承領人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
4	土地增值稅免稅證明文件	平均地權條例第 35 條、第 45 條、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條	囑託機關	同第一節買賣登記。
5	放領公地現值申報或契稅免稅清冊	早期放領公有耕地處理要點第 4 點	囑託機關	
6	放領國有耕地移轉清冊	國有耕地放領工作要點第 14 點	囑託機關	

參、相關規定

一、申請承領人繳清第一期價款，地政事務所於接獲直轄市、縣(市)政府通知後，應即於放領土地之土地登記「標示部」其他登記事項欄，以新增代碼「AY」辦理註記，資料內容為「已放領土地」。另於土地登記「所有權部」其他登記事項欄，以一般註記事項代碼「00」，註記「承領人○○○於○年○月○日承領，面積○○．○○平方公尺。」（其承領日期為承領證書核發日）；嗣原承領人死亡，由其繼承人檢附遺產稅證明書辦理繼承承領時，直轄市、縣(市)政府應通知地政事務所於上開加註文字後再加註「○年○月○日由○○○繼承承領」字樣。(臺灣省公有山

坡地放領工作要點第 10 點、國有耕地放領工作要點第 10 點、臺灣省國有邊際養殖用地放領工作要點第 10 點、內政部 64 年 11 月 22 日台內地字第 661038 號函、內政部 115 年 1 月 27 日台內地字第 1150261109 號函）

二、直轄市、縣（市）政府應依放領國有耕地坐落之鄉（鎮、市、區）繕造放領國有耕地移轉清冊，移由稅捐稽徵機關辦理，以替代平均地權條例第 47 條規定之土地移轉現值申報。由稅捐稽徵機關查無欠稅、費，於放領國有耕地移轉清冊上加蓋地價稅無欠稅、工程受益費無欠費及依法免徵土地增值稅字樣，並將上開清冊送請直轄市、縣（市）政府囑託登記機關辦理土地所有權移轉登記。（國有耕地放領工作要點第 14 點第 1、2 款）

三、承領人繳清全部地價後，臺灣土地銀行應即填製繳清地價聯單逕送該管直轄市、縣(市)政府，由該府通知承領人檢具相關證明文件，依規定囑託放領土地所在地政事務所辦理所有權移轉登記，並通知承領人繳清書狀費及登記費後檢附承領證書領取土地所有權狀。依國有耕地放領實施辦法第 9 條第 4 款規定一次繳清全部地價者，免附承領證書；登記機關辦竣移轉登記後，應通知財政部國有財產署異動產籍資料。（公有山坡地放領辦法第 17 條、國有耕地放領實施辦法第 14 條、國有邊際養殖用地放領實施辦法第 14 條、臺灣省公有山坡地放領工作要點第 15 點第 6 款及第 16 點第 1 項、國有耕地放領工作要點第 14 點、臺灣省國有邊際養殖用地放領工作要點第 13 點第 6 款及第 14 點第 1 項、早期放領公有耕地處理要點第 4 點）

四、申請承領人繳清全部價款，登記機關於辦理所有權移轉登記時，以「放領」為登記原因，並以直轄市、縣（市）政府囑託登記發文日期為登記原因發生日期，並塗銷上開（一）所列註記，且於土地登記「所有權部」其他登記事項欄註記欠繳登記費用及書狀費用，繳清後發狀字樣，以及以新增代碼「9S」辦理註記，資料內容為：「本標的承領人繳清地價，取得土地所有權後，五年內不得移轉。除政府實施國家經濟政策或公共需用外，五年內不得變更使用。」，並於管制期間經過後塗銷註記。（國有耕地放領實施辦法第 21 條、臺灣省公有山坡地放領工作要點第 16 點第 2 項、國有耕地放領工作要點第 14 點第 3 款、臺灣省國有邊際養殖用地放領工作要點第 14 點第 2 項、內政部 115 年 1 月 27 日台內地字第 1150261109 號函）

五、依「臺灣省放領公有耕地扶植自耕農實施辦法」（已於 87 年 12 月 2 日廢止）辦理之早期放領公地，因無承領人繳清地價取得土地所有權後滿五年始得移轉之限制或約定，承領人辦理所有權移轉登記時，登記機關毋須於土地登記簿註記「本宗土地於 5 年內不得移轉及申請變更使用」字樣，其如已加註者，應請依權責逕予塗銷。（內政部 93 年 4 月 27 日

內授中辦地字第 0930006008 號函）

六、承領人承領土地均為提前繳清地價者，免附原承領證書正本；如同一承領證書內，承領人尚有土地未繳清地價者，登記機關應於換發部分已繳清地價之土地權利書狀時，於承領證書所列該筆已繳清土地之備註欄，註明辦竣所有權移轉登記日期後退還承領人；承領證書所列全部土地均已辦竣所有權移轉登記者，則不予退還，並收回送直轄市、縣（市）政府歸檔。（國有耕地放領工作要點第 14 點第 5 款）

七、稅捐稽徵機關查無欠稅、費，應於放領公地現值申報或契稅免稅清冊上加蓋依法免徵土地增值稅或依法免徵契稅字樣，並將上開清冊 1 份存查，3 份送請直轄市或縣（市）政府囑託地政事務所辦理土地所有權移轉登記。（早期放領公有耕地處理要點第 4 點第 4 款）

八、放領公地除有欠稅者，在欠稅未繳清前不得辦理移轉登記外，餘由直轄市或縣（市）政府囑託地政事務所辦理所有權移轉登記，登記完畢後，通知承領農戶領取土地所有權狀，並通知公產管理機關。（早期放領公有耕地處理要點第 4 點第 5 款）

九、數人共同承租公地，於辦理放領時，倘承領人不願分割為單獨承領，得於繳清地價後移轉為共有。（內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9002425 號函）

十、放領國有耕地於放領期間內，有承領人、土地標示、放領地價等異動，或承領人放棄承領、註銷、撤銷承領等情形，直轄市、縣（市）政府應依有關規定辦理，並填報放領國有耕地異動更正表，通知土地所在地之登記機關辦理更正及塗銷註記。（國有耕地放領工作要點第 12 點）

肆、審查

一、承領人於民國 79 年 6 月 29 日（含本日）前已繳清地價者，辦理所有權移轉登記時，免徵登記規費；民國 79 年 6 月 29 日後始繳清地價者，於辦理所有權移轉登記時，其登記費由登記機關通知承領人依土地法第 76 條規定，按申報地價千分之一計繳。（早期放領公有耕地處理要點第 4 點第 6 款）

二、登記原因發生日期概以繳清地價之年上期為 8 月 20 日、下期為 12 月 31 日填載。（改制前臺北縣政府 89 年 10 月 17 日北府地權字第 399158 號函）

第八節　耕作權期滿取得所有權登記

壹、意義

耕作權經設定登記後，耕作權人依土地法第 133 條繼續耕作滿 10 年無償取得土地所有權，而向該管登記機關申辦取得土地所有權所為之登記。

貳、應備文件

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	原住民保留地所有權移轉清冊	土地法第 133 條、土地登記規則第 34 條、山坡地保育利用條例第 37 條、原住民保留地開發管理辦法第 17 條	1.直轄市、縣（市）政府 2.鄉(鎮、市、區）公所	
3	他項權利（耕作權）證明書及土地所有權狀	土地登記規則第 34 條	1.直轄市、縣（市）政府 2.鄉(鎮、市、區）公所	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1.同第一章第八節。 2.原住民保留地承受人應具有原住民身分。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
6	主管機關核准或同意證明文件	土地法第 133 條、原住民保留地開發管理辦法第 17 條	相關主管機關	

參、相關規定

一、耕作權為承墾荒地者向政府承墾荒地，自開墾完竣之日起無償取得承墾土地耕作之權利，繼續耕作滿 10 年者，始可取得土地所有權，該項耕作

權禁止轉讓，但繼承或贈與於得為繼承之人，不在此限。（土地法第 133 條）

二、同一土地之所有權及耕作權或地上權，歸屬一人者，耕作權或地上權因混同而消滅，得於取得土地所有權移轉登記時連件辦理他項權利塗銷登記。但耕作權或地上權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。（民法第 762 條、土地登記規則第 143 條）

三、耕作權期滿取得所有權登記，得由權利人或登記名義人單獨申請之。（土地登記規則第 27 條）

四、所謂繼續耕作滿 10 年無償取得土地所有權，應以依法為耕作權登記之日起算。(行政院 55 年 1 月 14 日台內字第 283 號令)

五、公告為河川區域線內之原住民保留地，其設定耕作權期滿後不得取得所有權。(內政部 94 年 7 月 14 日台內地字第 0940009705 號函)

六、按 108 年 1 月 9 日修正施行前山坡地保育利用條例第 37 條、108 年 7 月 3 日修正施行前原住民保留地開發管理辦法第 17 條規定參照，該辦法第 17 條第 1 項「所有權移轉登記」非取得土地所有權生效要件，所請求僅係登記行為，已無財產價值，性質上非屬公法上財產請求權，從而應無行政程序法第 131 條規定適用。行政機關如怠於履行義務，致原住民保留地於「耕作權、地上權繼續經營滿 5 年」後，遲未為所有權移轉登記，仍無礙原住民於登記前即「無償取得土地所有權」，及得向有關機關申請所有權移轉登記之公法上請求權。又山坡地保育利用條例第 37 條於 108 年 1 月 9 日修正後，並未明定原住民得依何種要件或法定事由之發生而無償取得原住民保留地所有權，而係於原住民保留地開發管理辦法中明定取得所有權之資格條件與程序，且就此未有溯及適用之規定，是修正後山坡地保育利用條例第 37 條應自修正施行日（即 108 年 1 月 11 日）起，向將來發生效力。（法務部 103 年 8 月 6 日法律字第 10303508300 號函、108 年 9 月 23 日法律字第 10803514040 號函）

七、有關山坡地保育利用條例第 37 條規定，由原住民無償取得所有權而申請權利移轉登記，應以登記原因標準用語「權利取得」，代碼「FF」辦理。(內政部 108 年 7 月 12 日台內地字第 1080263572 號令)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

第九節　取得典物所有權登記

壹、意義

典權設定登記後，出典人不於典期屆滿後之法定除斥期間內回贖原典物，典權人即取得典物所有權，而向該管登記機關申辦取得所有權所為之登記。

貳、應備文件

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	他項權利（典權）證明書	土地登記規則第34條	自行檢附	
3	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
4	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
5	使用分區證明文件	內政部90年11月5日台內地字第9062122號令	1.直轄市、縣（市）政府 2.鄉（鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。

參、相關規定

一、典權約定期限不得逾30年，逾30年者縮短為30年。（民法第912條）

二、典權之約定期限不滿15年者，不得附有到期不贖即作絕賣之條款。典權附有絕賣條款者，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。絕賣條款非經登記，不得對抗第三人。（民法第913條）

三、申請登記時是否超過回贖權之法定除斥期間：

（一）典權定有期限者，出典人於期限屆滿後，經過2年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。(民法第923條)

（二）典權未定有期限者，出典人得隨時以原典價回贖典物。但自出典後經過30年不回贖者，典權人即取得典物所有權。(民法第924條)

四、典權人取得典物所有權後，典權與所有權混同，得連件辦理典權塗銷登記，但以該典權為他項擔保物權之標的者不在此限。（民法第762條）

五、依民法第 924 條之 2 第 1 項設定典權者，於典權人依第 913 條第 2 項、第 923 條第 2 項、第 924 條規定取得典權所有權，致土地與建築物各異其所有人時，準用第 838 條之 1 規定視為已有地上權之設定。（民法第 924 條之 2）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

第十節　拍賣移轉登記

壹、意義

土地或建物拍定人持憑執行機關核發之權利移轉證明書或公正第三人發給之拍定證明書及其他有關文件向該管登記機關申辦之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	同第一節買賣登記。
2	登記原因證明文件(執行機關核發之權利移轉證明書、公正第三人發給之拍定證明書)	強制執行法第97條、公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法第28條	自行檢附	
3	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
4	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
5	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第35條、第36條、第45條、第47條、第47條之1、第47條之2、土地稅法第28條、稅捐稽徵法第6條、臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點第7點	地方稅稽徵機關	1.經法院、行政執行分署執行拍賣者，由其代為扣繳。 2.金融機構或金融機構不良債權之受讓人依金融機構合併法第11條第2項規定辦理之不動產拍賣應檢附。
6	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點第10點、契	地方稅稽徵機關	應查明工程受益費已否完納等手續。

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
		稅條例第 23 條		
7	工程受益費完納證明	工程受益費徵收條例第 6 條	自行檢附	

參、相關規定

一、拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。

前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。

存於不動產上之抵押權及其他優先受償權，因拍賣而消滅。但抵押權所擔保之債權未定清償期或其清償期尚未屆至，而拍定人或承受抵押物之債權人聲明願在拍定或承受之抵押物價額範圍內清償債務，經抵押權人同意者，不在此限。（強制執行法第 98 條）

二、強制執行中拍賣之不動產為第三人所有者，其拍賣為無效。（司法院院字第 578 號解釋）

三、法院拍賣區分所有建物，核發權利移轉證明書未列明共同使用部分（修正後為共有部分），該共同使用部分（修正後為共有部分）應隨區分所有建物移轉。（內政部 70 年 9 月 24 日台內地字第 44169 號函）

四、重測後土地，法院以重測前標示辦理拍賣，地政機關得逕依重測後標示辦理移轉登記。（內政部 71 年 7 月 14 日台內地字第 88582 號函）

五、公寓大廈管理條例公布施行前，區分所有建物與其基地所有權屬同一人所有，而僅以建物或基地設定抵押權，於該條例施行後拍賣移轉申辦所有權移轉登記，仍應符合該條例第 4 條第 2 項之禁止規定。（內政部 85 年 7 月 13 日台內地字第 8506813 號函）

六、外國人因拍賣取得土地及建物權利，於申辦所有權移轉登記時，另須提出該管市縣政府准予備查之證明文件。（內政部 86 年 10 月 9 日台內地字第 8609303 號函）

七、已辦竣拍賣移轉登記之不動產，在未有第三人因信賴登記而取得土地權利之新登記前，法院撤銷拍賣並依土地登記規則第 29 條第 6 款囑託登記機關辦理塗銷登記，應准予受理。（內政部 87 年 10 月 29 日台內地字第 8711638 號函）

八、原住民保留地上之耕作權、地上權、承租權或無償使用權，不得為強制執行之標的物，予以拍賣。（內政部 92 年 9 月 15 日台內地字第 0920012363

號函）

九、欠繳市地重劃差額地價之土地，買受人持憑法院核發之不動產權利移轉證書申辦所有權移轉登記，不受平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項「不得移轉」之限制。（內政部 79 年 2 月 24 日台內地字第 779588 號函）

十、政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。（土地登記規則第 70 條）

十一、破產管理人固得拍賣破產人之不動產，惟於申請移轉登記時仍應得監查人之同意。（內政部 68 年 5 月 29 日台內地字第 18495 號函）

十二、向法院拍賣取得不動產，並已完成所有權移轉登記，如第三人就其拍賣效力提起異議之訴並由法院審理中，尚不足以影響建物所有權人申辦建物所有權移轉登記予他人之法律關係，應非屬土地登記規則第 57 條所稱「涉及私權爭執」事項，故在未經法院囑託辦理查封、假扣押或假處分登記前，該管地政機關仍不能停止該建物所有權之移轉登記。（內政部 78 年 1 月 9 日台內地字第 664377 號函）

十三、同一人因拍賣而同時取得 2 棟以上之農舍，不符農地管理政策。（內政部 96 年 9 月 12 日內授中辦地字第 0960051154 號函）

十四、強制執行取得不動產物權者，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，不待登記即取得該不動產之所有權，則拍定人持法院發給之權利移轉證書向地政機關辦理移轉登記，地政機關似無不許之理。至該案是否因公同共有關係未終止前不得處分部分公同共有人潛在應有部分致影響拍賣之效力，涉及私權事項，利害關係人非不得循民事訴訟程序除去其因拍定取得所有權之效果。（法務部 96 年 8 月 9 日法律決字第 0960023852 號函）

十五、權利人依土地登記規則第 27 條第 4 款規定單獨申請之登記，如未會同申請之義務人於辦畢登記後仍存有權利範圍持分者，其未提出原核發之權利書狀應依同規則第 67 條規定辦理。(內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號函)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

四、登記規費：經法院拍賣之土地以權利移轉證明書上之日期當期申報地價為準。但經當事人舉證拍定日非權利移轉證明書上之日期者，以拍定日

當期申報地價為準。其拍定價額低於申報地價者，以拍定價額為準。至於法院拍賣之建物，依其向稅捐單位申報之契稅價計收登記費。（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 6 款）

五、法院囑託查封、假扣押、假處分登記，如債務人（登記名義人）有欠繳登記費及罰鍰情事，地政機關應依強制執行法第 34 條之 1 向執行法院聲明參與分配；倘未向執行法院聲明參與分配，拍定人持憑法院核發之不動產權利移轉證書申辦所有權移轉，地政機關應予受理，並應向債務人追繳欠繳之費用。（內政部 90 年 1 月 17 日台內中地字第 8924537 號函）

六、經法院、行政執行處執行拍賣或交債權人承受之土地、房屋，執行法院或行政執行處應於拍定或承受 5 日內，將拍定或承受價額通知當地主管稅捐稽徵機關，依法核課土地增值稅、地價稅、房屋稅，並由執行法院或行政執行處代為扣繳。（稅捐稽徵法第 6 條、臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點第 7 點）

（按：行政執行處於 101 年改制為行政執行分署）

七、拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證明書之日起，取得該不動產所有權，故拍賣前所欠繳之房屋稅及地價稅縱未繳清，仍應准予辦理所有權移轉登記。（內政部 90 年 10 月 2 日台內中地字第 90185815 號函、財政部賦稅署 90 年 9 月 20 日台稅三發字第 900455429 號函）

八、臺灣金融資產服務股份有限公司依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」辦理之不動產拍賣，於土地稅及房屋稅欠稅未繳清前，地政機關仍不得辦理移轉登記。（內政部 93 年 7 月 16 日內授中辦地字第 0930009290 號函）

九、主管機關依本辦法公告之閒置土地，應編造清冊囑託土地所在地之土地登記機關，於土地登記簿所有權部其他登記事項欄辦理閒置土地註記登記。閒置土地應買人經強制拍賣取得土地所有權者，自領得權利移轉證書之日起五年內不得移轉土地所有權，並應於二年內完成建築使用；未完成建築使用者，主管機關得以原拍定價額向其無息買受該土地。（產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法第 17 條第 1 項、第 33 條第 2 項）

十、平均地權條例第 47 條之 1 及土地稅法第 30 條第 1 項第 5 款所定「經法院拍賣之土地」宜包含法務部行政執行署所執行部分較符合原立法意旨。（內政部 106 年 6 月 5 日台內地字第 1060420436 號函）

第十一節　判決、和解、調解與調處登記

壹、意義

土地或建物所有權因法院之判決、訴訟上和解或調解成立、經由鄉鎮市調解委員會調解成立或依相關規定經由直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會調處成立取得土地或建物所有權，向該管登記機關申辦之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	同第一節買賣登記。
2	登記原因證明文件(法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄、鄉鎮市調解委員會調解書或直轄市縣市政府不動產糾紛調處紀錄)	土地登記規則第 34 條、民事訴訟法第 380 條、第 398 條、第 399 條、第 416 條、鄉鎮市調解條例第 27 條、土地法第 34 條之 1、直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條、第 19 條、內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函	自行檢附	1.最高法院之判決書免附確定證明書。判決書內載有不得上訴者亦同。 2.原因證明文件除法院確定判決外應按權利價值千分之一貼印花稅票。
3	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
4	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
5	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
		條之2		
6	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第23條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
7	使用分區證明文件	內政部90年11月5日台內地字第9062122號令	1.直轄市、縣（市）政府 2.鄉（鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。

參、相關規定

一、一般規定

（一）登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於土地登記規則第27條第4款、第30條第1款、第35條第3款、第100條、第119條第5項、第141條第1項第2款及第2項之規定準用之。（土地登記規則第12條）

（二）因法院判決確定、依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果之登記，得由權利人單獨申請之。（土地登記規則第27條第4款、第22款）

（三）依土地登記規則第27條第4款規定，得由權利人單獨申請登記者，當事人得免親自到場。（土地登記規則第41條）

（四）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。（土地登記規則第30條）

（五）因法院判決、訴訟上和解或調解、經鄉鎮市調解委員會成立之調解，申辦土地所有權變更登記，其權利變更之日為法院判決確定之日、訴訟上和解或調解成立之日或依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。（土地登記規則第33條）

（六）登記原因證明文件為確定判決之登記，得免提出原所有權狀或他項權利證明書。（土地登記規則第35條第3款）

（七）合於土地登記規則第35條第1款至第5款、第9款、第12款及第13款情形之一，未能提出權利書狀者，登記機關應於登記完畢時，公告註銷。（土地登記規則第67條）

（八）權利人依土地登記規則第27條第4款規定單獨申請之登記，如未會同申請之義務人於辦畢登記後仍存有權利範圍持分者，其未提

出原核發之權利書狀應依同規則第 67 條規定辦理。（內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號函）

（九）土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人，並檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件，不在此限。（土地登記規則第 141 條）

（十）土地登記規則第 141 條第 1 項第 1 款所稱「依法院確定判決申請移轉登記之權利人」包括訴訟上和解、調解成立之人。（內政部 82 年 7 月 14 日台內地字第 8208734 號函）

（十一）法院判決塗銷登記確定者，登記機關得據以辦理，惟仍應受土地登記規則第 141 條規定之限制。（內政部 73 年 7 月 19 日台內地字第 244171 號函）

（十二）原查封登記之債權人在查封登記未塗銷前持憑法院確定判決申請塗銷更名登記及辦理移轉登記，如已檢附「無調卷拍賣證明」應予受理。（內政部 76 年 4 月 22 日台內地字第 494104 號函）

（十三）假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義人係同一人者，對假扣押之執行效果自無妨礙，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件，依土地登記規則第 141 條第 1 項第 4 款規定辦理。（內政部 86 年 7 月 2 日台內地字第 8606368 號函）

（十四）假處分之債權人與就假處分之標的物取得終局判決之執行名義係同一人者，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。（內政部 89 年 9 月 14 日台內中地字第 8917622 號函）

二、判決登記

（一）政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。（土地登記規則第 70 條）

（二）民法第 759 條規定及土地登記規則第 70 條但書所稱「法院判決」，係指形成判決。（最高法院 43 年台上字第 1016 號判例、內政部 72 年 1 月 13 日台內地字第 18345 號函、79 年 12 月 7 日台內地字第 849555 號函）

（三）地政機關不得依據刑事判決逕辦塗銷登記。（行政院秘書處 46 年

6 月 5 日台內字第 3038 號函）

（四）確認判決不得作為執行名義。（司法院 74 年 8 月 1 日秘臺廳(一)字第 1546 號函、更正登記法令補充規定第 10 點）

（五）持憑法院判決單獨申辦登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。（內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函）

（六）依法院確定判決取得土地權利，權利人怠於申辦登記，義務人單獨提出申請時，應另行取得執行名義。（內政部 75 年 12 月 4 日台內地字第 461736 號函）

（七）權利人依法院確定判決等文件申辦土地所有權移轉登記，義務人有時效之抗辯權。（內政部 81 年 12 月 4 日台內地字第 8114492 號函、87 年 9 月 4 日台內地字第 8793374 號函）

（八）持憑已完成消滅時效之判決書申辦登記，如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，應准予辦理。（內政部 59 年 6 月 10 日台內地字第 368397 號函）

（九）時效抗辯應由當事人自行主張，地政機關無須要求未為抗辯之文件。（內政部 76 年 10 月 14 日台內地字第 542247 號函）

（十）原告勝訴之確定判決仍有拘束被告之繼承人移轉登記之效力。（內政部 68 年 5 月 4 日台內地字第 16579 號函）

（十一）確定判決效力不及於當事人之繼受人以外之第三人。此項規定於訴訟上之和解，亦適用之。（內政部 78 年 7 月 27 日台內地字第 726134 號函、80 年 6 月 27 日台內地字第 940082 號函）

（十二）判決主文所判斷之訴訟標的始有既判力，若屬判決理由中之判斷，除民事訴訟法第 400 條第 2 項所定情形外，難認其有既判力。（內政部 79 年 7 月 11 日台內地字第 816948 號函、87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函）

（十三）法院判決塗銷所有權登記，如不動產已移轉登記與第三人，登記機關無從辦理。（內政部 73 年 1 月 30 日台內地字第 209027 號函）

（十四）違法登記雖經行政法院判決撤銷確定，惟第三人因信賴該登記而取得之土地權利，除另經當事人訴請判決塗銷，回復未為移轉或設定登記前之狀態外，登記機關未便逕行塗銷原違法登記。（內政部 78 年 6 月 15 日台內地字第 712223 號函）

（十五）行政法院所為確定判決，於未依再審程序予以廢棄變更前，其效力仍屬存在。（內政部 88 年 11 月 8 日台內中地字第 8819526 號函）

（十六）依確定判決已登記完畢者，縱經再審判決廢棄原確定判決，應另取得回復權利之判決，再行請求執行。（內政部 77 年 5 月 7

日台內地字第 594318 號函）

（十七）法院於命被告應履行買賣契約義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，單獨申辦所有權移轉登記時，仍應依土地登記規則第 97 條規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。又權利人依土地登記規則第 102 條規定，單獨申辦承買土地所有權移轉登記時亦同。（內政部 81 年 3 月 26 日台內地字第 8172206 號函）

（十八）申請人於公寓大廈管理條例公布施行後，持同條例公布施行前之法院判決，申辦土地或建物所有權移轉登記，仍應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。（內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8796600 號函）

（十九）法院兩次給付判決效力同等，應依收件之先後辦理登記。（內政部 70 年 4 月 27 日台內地字第 18345 號函）

（二十）同一標的物經法院先後判決與 2 名不同之原告，應依收件之先後處理登記。（內政部 70 年 9 月 24 日台內地字第 35929 號函）

（二十一）法院判決確定互負對待給付之當事人給付遲延，在未經法院囑託辦理查封等登記前，可受理移轉登記。（內政部 69 年 12 月 19 日台內地字第 71840 號函）

（二十二）法院提存書所載提存金額低於執行名義判決所命對待給付之金額，提存書難謂係對待給付證明書。（內政部 72 年 10 月 18 日台內地字第 187897 號函）

（二十三）法院確定判決如屬不附對待給付而單純命債務人為意思表示者，得由權利人單獨申辦登記，無須檢附支付價金證明及契約書。（內政部 80 年 12 月 6 日台內地字第 8073685 號函）

（二十四）返還價金之判決不得據以申請不動產所有權移轉登記。（內政部 77 年 5 月 10 日台內地字第 590903 號函）

（二十五）判決共有物分割案件，稅捐機關毋須於土地增值稅或契稅繳款書註記「另有贈與稅」字樣；為加強為民服務，類此判決共有物分割登記案附地方稅繳款書如仍載有「另有贈與稅」字樣，宜透過地政與稅捐稽徵機關橫向聯繫機制等方式協助民眾處理。（內政部 112 年 3 月 14 日台內地字第 1120108497 號函）

（二十六）於申辦判決共有物分割登記，共有人為未繳清遺產稅之納稅義務人，且係按繼承人之應繼分判決分割為持分所有，未繳

清遺產稅之納稅義務人（再轉繼承人）公同共有土地部分之價值並未因該判決而減少，且地政機關將仍依財政部88年函（按本部88年12月2日台《88》內地字第8814343號函）規定維持管制，即再轉繼承人仍維持公同共有並於登記簿轉載註記『未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀』管制，他共有人得依判決結果各取得其持分範圍。(內政部102年6月6日台內地字第1020207563號函)

三、和解、調解登記

（一）和解成立者，與確定判決有同一之效力。和解有無效或得撤銷之原因者，當事人得請求繼續審判。（民事訴訟法第380條）

（二）調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。（民事訴訟法第416條）

（三）經依鄉鎮市調解條例規定調解成立之不動產案件，其調解書經送法院核定後，與民事確定判決有同一之效力。（鄉鎮市調解條例第27條）

（四）和解筆錄中有未到期之給付者，俟清償期屆至時，始有給付之義務。（內政部75年10月6日台內地字第445814號函）

（五）以對人之債權關係為標的之和解，僅受讓權利標的物之第三人持憑該和解筆錄單獨申辦所有權移轉登記，應不予受理。（內政部77年6月22日台內地字第606584號函）

（六）債務人持同意辦理不動產移轉登記為債權人所有之和解筆錄，單獨申請登記,應予受理。(內政部77年12月15日台內地字第659329號函）

（七）權利人持耕地租佃委員會調解成立證明書申辦土地所有權移轉登記，需權利、義務人雙方會同申請。（內政部82年9月1日台內地字第8211269號函）

（八）為保障善意第三人因信賴原調解所取得之權利，如持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前原繼承人公同共有之登記狀態，併將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有之土地上(內政部109年08月03日台內地字第1090129610號函)。

（九）共有人持憑法院調解成立之筆錄等相關文件，單獨向登記機關申請共有物分割登記，係登記權利人因法院之調解成立取得土地權利之登記，該項據以申請登記之民事調解有無效或得撤銷之原因者，除由當事人向法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴，由法院審理裁判外，登記機關並無審查權，倘他共有人就分割內容提

起異議者，與土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所示之私權爭執（對於申請登記之法律關係有爭執）有別。（內政部 109 年 8 月 21 日台內地字第 1090131922 號函）。

（十）市民贈與土地予政府，嗣後政府又以法院和解方式將受贈土地移轉登記予市民，應依土地法第 25 條規定辦理後，再申報土地移轉現值及所有權移轉登記。（內政部 77 年 11 月 7 日台內地字第 650046 號函）

四、調處登記

（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，已於接到通知後 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）

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

（三）經協議為調處結果者，其協議行為有和解契約成立效果，如對該協議有爭執，當事人自得提起民事訴訟裁判，地政機關仍應依規定辦理。（內政部 93 年 8 月 12 日台內地字第 0930011867 號函）

（四）依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成之調處結果，未具既判力，當事人之繼受人不受拘束。（內政部 93 年 9 月 21 日內授中辦地字第 0930012910 號函）

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

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

五、祭祀公業、神明會

（一）祭祀公業管理人持憑法院調解、和解筆錄申辦所有權移轉登記，仍應提出派下員全體同意處分之證明文件；若係法院確定判決

者，則得免檢附。（內政部 79 年 8 月 22 日台內地字第 826100 號函、81 年 12 月 10 日台內地字第 8115724 號函）

（二）祭祀公業土地移轉調解事件，當事人僅與管理人之一調解時，調解不合法；如再與未參與調解之其他管理人續行調解，可補正不合法之欠缺。（內政部 75 年 1 月 14 日台內地字第 376414 號函）

（三）調解之標的係請求土地所有權移轉登記，並非派下權之爭執，則訴訟當事人是否即為祭祀公業全體派下員，非該調解確定力所及。（內政部 80 年 3 月 18 日台內地字第 914014 號函）

（四）神明會之管理人倘未經神明會會員全體之同意，亦未依土地法第 34 條之 1 規定辦理，即與第三人成立訴訟上和解，處分以該神明會名義登記之不動產，非經神明會全體會員之承認，對於該神明會會員尚不生效力。（內政部 82 年 3 月 25 日台內地字第 8204123 號函）

六、稅捐

（一）法院確定判決第三人之不動產應移轉或設定於債權人，該債權人應繳納各項稅費後申請登記。（內政部 73 年 9 月 25 日台內地字第 261148 號函）

（二）經法院判決該土地共有權原以買賣為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷並回復共有權登記，當事人間尚無土地所有權移轉，無需辦理土地現值申報及核課土地增值稅。（財政部 70 年 5 月 29 日台財稅第 34363 號函）

（三）移轉登記後依法院調解筆錄辦竣塗銷登記回復原狀，非所有權之移轉，應不課徵契稅。（財政部 75 年 3 月 10 日台財稅第 7522037 號函）

（四）申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，因解除買賣契約申請回復所有權，不論係法院判決、和解，或鄉鎮市調解委員調解，應辦理所有權移轉登記，並課徵土地增值稅，但無需課徵契稅。（內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函）

（五）納稅義務人持法院判決及判決確定證明書辦理不動產移轉登記，該項憑證既非經雙方當事人之意思表示一致而書立，尚不具有契約性質，應非屬印花稅法規定之課徵範圍。法院作成之調解、和解筆錄暨鄉、鎮、市公所調解委員會調解書，同係基於雙方當事人達成協議而書立，應屬具有契約性質之憑據，如經當事人持憑向主管機關辦理物權登記，核屬代替典賣、讓受及分割不動產契據使用，仍應依法貼用印花稅票。惟土地經辦理移轉登記後，交易雙方當事人經鄉鎮市公所調解委員會調解同意回復登記歸還原

所有權人，該調解書非屬印花稅法第 5 條規定性質之契據，應非屬印花稅之課稅範圍。(財政部 88 年 9 月 20 日台財稅第 881944243 號函、92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號函、90 年 3 月 12 日台財稅字第 0900460234 號函、94 年 11 月 28 日台財稅字第 09404790670)

（六）經法院判決確定或調解、和解成立，終止借名登記之不動產返還移轉案件，非屬契稅條例第 2 條課徵範圍，無須申報課徵契稅。（新北市政府稅捐稽徵處 107 年 1 月 19 日新北稅房字第 1073013925 號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定

四、持憑法院和解筆錄確認買賣契約無效，申請回復所有權登記，免納登記費。（內政部 90 年 1 月 16 日台內中地字第 9080224 號函）

五、法院依無效之契約為裁判之依據非當然無效，亦非地政機關審查範圍。（行政院 56 年 4 月 1 日台 56 內字第 2359 號令、內政部 69 年 7 月 17 日台內密創地字第 1501 號函）

六、法院之確定判決是否得當，非地政機關審查範圍。（內政部 70 年 9 月 26 日台內地字第 44965 號函）

七、依土地法第 34 條之 1 規定處分土地經訴請法院判決移轉，僅以同意出賣之共有人為被告者，仍應予受理。（內政部 82 年 9 月 2 日台內地字第 8210955 號函）

八、申請人持憑法院確定判決書申辦土地所有權移轉登記，登記機關仍應本於職權審查該不動產之登記名義人是否為該判決之被告，祭祀公業之管理人是否相符等事項後，以為登記之准駁。（內政部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8601820 號函）

九、申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，如經查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符，登記機關得無需再審查被告之住址是否與登記簿記載相符。（內政部 93 年 6 月 28 日內授中辦地字第 0930724554 號函）

十、持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。（行政法院 82 年度判字第 364 號裁判要旨：「法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正」）（內政部 90 年 5 月 2 日台內地字第 9006983 號函）

十一、對於外國法院之確認判決，地政機關得為形式之審查，如有爭執，利害關係人得訴請法院確認。(內政部88年3月12日台內地字第8803504號函)

第十二節　公有土地有償撥用登記

壹、意義

各級政府機關因興辦公共事業需用公有土地時，商同該管直轄市、縣（市）政府層請行政院核准撥用，囑託該管登記機關所為之所有權移轉登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（核准撥用文件）	土地法第 26 條、國有財產法第 38 條、土地登記規則第 34 條	行政院	縣（市）、鄉鎮有，中央機關申撥者，應檢附行政院核准文件。
3	所有權狀	土地登記規則第 34 條	原管理機關	依土地登記規則第 35 條得免檢附。
4	公有土地有償撥用清冊	國有不動產撥用要點第 7 點、行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函	核准撥用機關	於清冊內加蓋稅捐稽徵機關免徵土地增值稅字樣戳記。
5	付款憑證	行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函	自行檢附	

參、相關規定

一、所稱「各級政府機關」，包括中央、直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所及其所屬機關在內。又所謂「公共事業」，指與公眾利益有關之事業而言，如土地法第 208 條規定之國防設備、交通、水利、公用、公共衛生、政府機關、地方自治及其他公共建築、教育學術等由政府機關興辦公共利益為目的之事業均屬之。至於公有土地依土地法第 4 條規定，包括國有、直轄市有、縣（市）有及鄉(鎮、市)有土地。

二、公地奉准有償撥用後，申請撥用機關於繳清地價款，並洽原管理機關取得土地所有權狀後，將土地所有權狀及付款憑證（影印本）函送市縣地政機關列冊，並檢附土地登記規則第 34 條及第 1 款至第 3 款及第 5 款文件囑託轄區地政事務所辦理土地所有權移轉及管理機關變更登記，並由

地政事務所通知新管理機關領取土地所有權狀。（行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函）

三、為縮短公地撥用作業流程，有償撥用之公有土地，於辦理土地所有權移轉登記時，准以「公有土地有償撥用清冊」替代土地移轉現值申報及免稅證明。（內政部 77 年 12 月 22 日台內地字第 660154 號函）

四、政府因稅捐稽徵機關受理以原住民保留地抵繳遺產稅或贈與稅、或因公法上金錢給付義務之執行事件未能拍定原住民保留地而承受者，得依法撥用。（山坡地保育利用條例第 37 條、原住民保留地開發管理辦法第 18 條）

五、農田水利會改制為公務機關所涉國有財產之土地登記相關事宜：(財政部國有財產署 109 年 12 月 4 日台財產署公字第 10935013010 號函)。

（一）農田水利法施行前提供水利會水利使用之土地，屬得無償撥用之國有土地者，由行政院農業委員會農田水利署各管理處，徵得管理機關同意，會同辦理管理機關變更登記。

（二）機關申撥原水利會之不動產，請俟辦竣國有登記再依法申請有償撥用。

六、改隸單位之公用財產，隨同業務移轉及有償撥用，其物權因而變更時，無需依土地法第 25 條規定辦理。(行政院 78 年 4 月 6 日台財字第 8509 號函)

七、各級政府囑託辦理公地撥用，不論有償撥用或無償撥用，如所有權或他項權利之權屬未發生變動，非屬土地法第 76 條土地權利變更登記情形，無需繳納登記費。(內政部 112 年 4 月 13 日台內地字第 1120261964 號函)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

第十三節　抵繳稅款登記

壹、意義

依據遺產及贈與稅法施行細則第 51 條規定經主管機關核准抵繳遺產稅、贈與稅及其他欠稅之土地，由申請人向該管登記機關申辦所有權移轉所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件(國稅稽徵機關核准文件)	遺產及贈與稅法施行細則第 51 條	國稅稽徵機關	
3	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
4	重劃工程費及差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、農地重劃條例第 36 條、市地重劃實施辦法第 44 條、農村社區土地重劃條例第 28 條	直轄市、縣(市)政府	同第一節買賣登記。

參、相關規定

一、抵繳遺產稅或贈與稅之不動產辦理移轉登記為公有，應以稅捐稽徵機關核准函為登記原因證明文件，無須檢附移轉契約書。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 2 點）

二、納稅義務人以房屋抵繳遺產稅，非契稅條例第 2 條課稅範圍，應不課徵契稅。（財政部 73 年 12 月 11 日台財稅字第 64580 號函）

三、繼承人以三七五耕地抵繳遺產稅時，承租人無優先承買權。（內政部 75 年 10 月 2 日台內地字第 444156 號函）

四、被徵收土地未辦妥徵收移轉登記，原所有權人死亡後，其繼承人申請將部分土地抵繳遺產稅，並已辦畢登記為國有，原徵收機關可依法訴請塗銷該項登記。（內政部 81 年 3 月 9 日台內地字第 8171501 號函）

五、繼承人以土地抵繳遺產稅後，因重新核定稅額，經稅捐稽徵機關及財政部國有財產署同意溢繳部分以原抵繳遺產稅已登記為國有之部分土地權利返還繼承人，應以「撤銷」為登記原因辦理登記。（內政部 84 年 7 月 4 日台內地字第 8409751 號函）

六、遺產及贈與稅法施行細則第 51 條第 1 項但書規定：「抵繳之實物為公共設施保留地者，按其分給之成數分別移轉登記為國、直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）有。」，所稱公共設施保留地，指合於都市計畫法規定者而言，適用範圍以實施都市計畫之都市土地為限，故抵繳遺產稅之非都市土地，雖經編定為交通用地或水利用地，仍無前揭規定之適用。（財政部賦稅署 85 年 12 月 16 日台稅三發字第 851929347 號函）

七、納稅義務人得以區段徵收領回抵價地之權利申請抵繳遺產稅，並於抵價地分配後，由徵收機關囑託登記為國有，管理機關為財政部國有財產署。（內政部 86 年 7 月 3 日台內地字第 8684408 號函）

八、以部分耕地抵繳遺產稅，不得依農業發展條例第 16 條第 7 款規定辦理分割。（內政部 89 年 12 月 15 日台內地字第 8917176 號函）

九、申請人依遺產及贈與稅法第 41 條第 1 項後段規定申請核發同意移轉證明書時，稅捐稽徵機關應就同意移轉之不動產被繼承人之權利範圍全部為之，以維地籍及稅籍資料之完整，避免造成同一土地有繼承人與被繼承人並存之不合理情形。至已由主管稽徵機關依上開稅法規定核發同意移轉證明書者，地政機關得權宜受理其申辦繼承登記。（內政部 85 年 10 月 14 日台內地字第 8581527 號函）

十、以遺產中單筆土地之部分持分抵繳部分遺產稅核發同意移轉證明書時，稅捐稽徵機關應就該筆土地被繼承人之權利範圍全部為之。該筆土地未抵繳之持分部分，於全部稅款未繳清前，為避免已完成繼承登記繼承人得為移轉，可通知地政機關於辦理繼承登記時，同時辦理禁止處分登記。（財政部 96 年 4 月 16 日台財稅字第 09604521580 號）

十一、申請退還原以第三人所有抵繳稅款之土地權利予納稅義務人所為之移轉登記相關事宜:(內政部 100 年 8 月 10 日內授中辦地字第 1000725215 號令)

（一）登記之申請：由納稅義務人會同土地管理機關提出申請。

（二）登記原因：以「退稅」為登記原因。

（三）登記原因發生日期：主管稽徵機關核准退還證明文件之日期。

（四）應附文件：土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款、第 3 款及第 4 款之文件，及主管稽徵機關核准退還之證明文件、土地增值稅免納證明文件。

（五）登記規費：依土地法規定計收。

十二、因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記，非屬平均地權條例第 59 條第 1 項規定公告禁止或限制事項。(市地重劃實施辦法第 11 條)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

第十四節　遺贈登記

壹、意義

稱遺贈者，遺囑人以遺囑對於他人無償給與財產之謂。於遺囑人死亡辦理繼承登記後檢附遺囑，及其他相關文件，向該管登記機關申辦土地權利移轉所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（遺囑）	民法第 1187 條、第 1189 條	自行檢附	代筆遺囑具贈與不動產契據性質者應貼用印花稅票(財政部 89 年 10 月 30 日台財稅字第 890456164 號函)。
3	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1.遺贈人死亡時之戶籍謄本及受遺贈人現在之身分證明。 2.同第一章第八節。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
6	土地增值稅繳納、免納證明或不課徵證明文件	平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
7	遺產稅繳（免）納證	遺產及贈與稅法第 42 條	國稅稽徵機關	遺囑人在民國 38 年 6 月 14 日以前死亡

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	明書或其他有關證明文件			者免附。
8	使用分區證明文件	內政部90年11月5日台內地字第9062122號令	1.直轄市、縣（市）政府 2.鄉（鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。

參、一般規定

一、遺囑所定遺贈，附有停止條件者，自條件成就時，發生效力。（民法第1200條）

二、受遺贈人於遺囑發生效力前死亡者，其遺贈不生效力。（民法第1201條）

三、遺囑人以一定之財產為遺贈，而其財產在繼承開始時，有一部分不屬於遺產者，其一部分遺贈為無效。全部不屬於遺產者，其全部遺贈為無效。但遺囑另有意思表示者，從其意思。（民法第1202條）

四、遺贈附有義務者，受遺贈人以其所受利益為限，負履行之責。（民法第1205條）

五、受遺贈人在遺囑人死亡後，得拋棄遺贈。

遺贈之拋棄溯及遺囑人死亡時，發生效力。（民法第1206條）

六、繼承人或其他利害關係人，得定相當期限，請求受遺贈人於期限內為承認遺贈與否之表示；期限屆滿，尚無表示者，視為承認遺贈。（民法第1207條）

七、遺贈無效或拋棄時，其遺贈之財產仍屬於遺產。（民法第1208條）

八、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。（土地登記規則第123條）

九、遺囑違反民法有關特留分之規定時，繼承人是否已行使扣減權，非地政機關所得干預。（繼承登記法令補充規定第78點）

十、辦理遺囑執行人登記及遺囑執行人執行遺囑職務，無庸取得繼承人同意，繼承人亦不得妨礙其職務之執行，惟如繼承人就遺贈效力或與遺囑有關之遺產事項有所爭執時，應循司法途徑解決。（內政部89年1月19日台內中地字第8826657號函）

十一、被繼承人所立遺囑有發生遺贈情事者，生存配偶與全體繼承人仍得協

議或經法院判決以遺贈之標的為給付，無須經受遺贈人或遺囑執行人同意。（內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函）

十二、受遺贈人承受無人承認繼承之遺產應申請法院指定遺產管理人，再向遺產管理人請求交付贈與物。（內政部 74 年 10 月 23 日台內地字第 356797 號函）

十三、經法院民事裁定之遺產管理人得於登記完竣後會同受遺贈人辦理遺贈登記。(內政部 88 年 12 月 6 日台內中地字第 8823164 號函）

十四、被繼承人以遺囑表示為遺贈並指定有遺囑執行人，倘涉有無繼承人或繼承人有無不明之情事時，應於完成遺囑執行人及遺產管理人登記後，檢附法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由雙方會同受遺贈人申請遺贈登記。（內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 1100262764 號函）

十五、遺贈人死亡後遺有大陸地區繼承人，如其在臺灣地區無繼承人或繼承人有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，應由利害關係人或檢察官依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1 規定，聲請法院指定財政部國有財產署為遺產管理人，或依上開條例第 68 條規定，以其主管機關為遺產管理人，辦理遺產管理人(或遺囑執行人)登記，並由遺產管理人(或遺囑執行人)依民法第 1179 條規定，聲請法院依公示催告程序，限 1 年以上之期間，公告遺贈人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權，及為願受遺贈與否之聲明後，再由遺產管理人(或遺囑執行人)就遺贈之不動產移轉予受遺贈人，免由大陸地區繼承人辦理繼承登記及遺贈登記。(內政部 84 年 5 月 19 日台內地字第 8475014 號函）

十六、受遺贈人於遺囑發生效力時須客觀確定存在；又遺囑執行人不限於自然人，並得選任法人為複代理人。(內政部 83 年 7 月 8 日台內地字第 8308580 號函）

十七、部分繼承人不會同申辦繼承登記時，遺囑執行人得依遺囑內容實施遺產分割，並代理繼承人申辦分別共有之遺囑繼承登記及遺贈登記，無須徵得繼承人之同意。(繼承登記法令補充規定第 75 點之 1、內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990724891 號令）

十八、有關被繼承人生前繼續扶養之人，依民法第 1149 條規定申請酌給遺產之土地權利移轉登記事宜：(內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令）

（一）被繼承人生前繼續扶養之人(以下簡稱被扶養人)如經親屬會議決議酌給遺產者，應由繼承人辦理繼承登記後，再由繼承人、遺囑執行人或遺產清理人，或繼承人之有無不明，應由遺產管理人將酌給物移轉登記予被扶養人。

1、登記之申請：準用土地登記規則第 123 條關於受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記之規定。

2、登記原因：以「酌給遺產」為登記原因。

3、登記原因發生日期：親屬會議作成決議之日期。

4、應附文件：除應提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款、第 3 款及第 4 款之文件外，並應提出以下文件：

（1）親屬會議決議酌給遺產之證明文件（親屬會議決議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 1131 條及第 1133 條規定；允許之會員應簽名並依土地登記規則第 40 條或 41 條規定辦理）。

（2）土地增值稅、契稅及印花稅繳（免）納稅證明文件。以無人承認繼承之遺產酌給時，應另檢附遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。

（3）以無人承認繼承之遺產酌給者，遺產管理人應檢附法院裁定公示催告被繼承人之繼承人承認繼承，及催告債權人、受遺贈人報明債權及為願受遺贈與否聲明之確定證明文件。

5、登記規費：依土地法規定計收。

（二）以無人承認繼承之遺產酌給者，申請登記時，申請人並應於申請書備註欄依實情記明「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清償被繼承人之債務」或「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承及無債權人主張權利」等字樣。

十九、繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，係依被繼承人之指示而為執行上之必要行為者，無民法第 106 條規定之適用。（內政部 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016037018 號函、繼承登記法令補充規定第 77 點之 1）

二十、有關遺產管理人將亡故之現役軍人或退除役官兵所遺不動產捐助財團法人榮民榮眷基金會之登記事宜：（內政部 102 年 7 月 3 日內授中辦地字第 10266512933 號函）

（一）行政院國軍退除役官兵輔導委員會所屬各遺產管理機構，所管理之亡故榮民不動產且屬捐助財團法人榮民榮眷基金會之標的，於辦理「實物」捐助時，登記原因依性質相近之「遺贈」來登記，原因發生日期以遺產管理機構及財團法人榮民榮眷基金會雙方會同辦理登記日期為準，並依規定繳納登記規費。

（二）臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 4 項於 85 年 9 月 18 日修正生效，依法未於同條例第 66 條所定期限內完成繼承之遺

產，應由主管機關捐助設置財團法人榮民榮眷基金會，並依規定申報土地移轉現值課徵土地增值稅；另「捐助」登記原因發生日期為雙方會同申請登記日，並無逾期核課登記罰鍰問題。

（三）「捐助」行為得比照「遺贈」，參酌土地登記規則第 34 條、第 42 條及第 123 條第 2 項規定，應由遺產管理人會同受捐助之基金會，檢附下列文件辦理：

1、登記申請書(含登記清冊，備註欄須依實情記明「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清償被繼承人之債務及交付遺贈物(或無債權人、受遺贈人主張權利)，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 4 項規定辦理捐助」等字樣及用印)。

2、不動產所有權狀。

3、雙方身分證明書文件。

4、土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件。

5、遺產稅繳(免)納證明文件。

6、法院裁定公示催告之確定證明文件。

二十一、財團法人榮民榮眷基金會得依兩岸條例第 68 條第 4 項規定申請承受已故榮民無人繼承之耕地，不受農業發展條例第 33 條規定之限制。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 4 項、內政部 105 年 1 月 21 日內授中辦地字第 1050004639 號函)

二十二、遺產管理人如經法院裁定准予公示催告，並依裁定所示之公示催告方式予以揭示公告，自其公告之日起算，至期間屆滿後，該公示催告程序已終結，則遺產管理人於裁定催告期間屆滿後，得持法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件申辦遺產之相關移轉登記。(內政部 104 年 2 月 17 日內授中辦地字第 1040404741 號函)

二十三、合宜住宅承購人於產權移轉前或預告登記限制期間死亡，採預立遺囑之方式處分合宜住宅者，須俟繼承人及受遺贈人等利害關係人依民法及其他相關法令規定完成相關程序後，再向內政部營建署申請同意移轉合宜住宅。以前述遺囑方式承接合宜住宅辦理所有權移轉登記時，如需塗銷預告登記，需於受遺贈人出具預告登記同意書後，採連件方式辦理塗銷預告登記（原承購人）、所有權移轉登記及重新預告登記（受遺贈人）等作業。（內政部營建署 105 年 7 月 19 日營署管字第 1052910946 號函）

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）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

四、因遺贈取得之不動產不屬契稅課徵範圍。(財政部 60 年 8 月 19 日台財稅字第 36479 號令)

第十五節　剩餘財產差額分配登記

壹、意義

法定財產關係消滅時，配偶現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續中所負債務後，如有剩餘，配偶一方依民法第 1030 條之 1 規定，行使剩餘財產差額分配請求權而取得不動產權利，向該管登記機關所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	倘配偶一方死亡者，應另檢附登記清冊。
2	法定財產制關係消滅之證明文件	民法第 1008 條第 1 項、第 1012 條、土地登記規則第 34 條、法務部 96 年 9 月 17 日法律決字第 0960029739 號函、內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函	戶政機關或法院	1.配偶一方死亡、離婚、婚姻無效、婚姻撤銷者，為戶籍謄本。 2.改用其他財產制者，為法院財產登記文件。
3	協議書或法院判決確定證明文件	土地登記規則第 34 條、內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函	自行檢附或法院	法定財產關係消滅原因為離婚者檢附之。
4	生存配偶與全體繼承人協議給付文件或法院判決確定證明文件	土地登記規則第 34 條、內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函	自行檢附	1.配偶一方死亡者，檢附之。 2.與遺產繼承登記連件申請，且該繼承登記案件係由全體繼承人按法定應繼分會同申辦或分割繼承登記案件檢附之遺產分割協議書已

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				併就該財產差額分配協議給付者，免檢附。
5	國稅稽徵機關核發載有「本案為核准扣除配偶剩餘財產差額分配請求權價值之案件」字樣之遺產稅繳（免）稅證明書	遺產及贈與稅法第17條之1、內政部110年4月12日台內地字第1100112250號函	國稅稽徵機關	配偶一方死亡者，檢附之。
6	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一節買賣登記。
7	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
8	印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	1.出具協議書者須檢附。 2.同第一章第八節。
9	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
10	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第35條、第36條、第42條、第45條、第47條、第47條之1、第47條之2、土地稅法第28條、第39條之2	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
11	使用分區證明文件	內政部90年11月5日台內地字第9062122號令	1.直轄市、縣(市)政府 2.鄉(鎮、市、區)公所	同第一節買賣登記

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
11	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、農地重劃條例第 36 條、市地重劃實施辦法第 44 條、農村社區土地重劃條例第 28 條	直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。

參、一般規定

一、法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：（一）因繼承或其他無償取得之財產。（二）慰撫金。夫妻之一方對於婚姻生活無貢獻或協力，或有其他情事，致平均分配有失公平者，法院得調整或免除其分配額。法院為前項裁判時，應綜合衡酌夫妻婚姻存續期間之家事勞動、子女照顧養育、對家庭付出之整體協力狀況、共同生活及分居時間之久暫、婚後財產取得時間、雙方之經濟能力等因素。第一項請求權，不得讓與或繼承。但已契約承諾，或已起訴者，不在此限。第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時，逾 5 年者，亦同。（民法第 1030 條之 1）

二、夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，非經登記，不得以之對抗第三人。（民法第 1008 條第 1 項）

三、夫妻於婚姻關係存續中，得以契約廢止其財產契約，或改用他種約定財產制。（民法第 1012 條）

四、計算夫妻雙方剩餘財產差額之範圍，係就法定財產制關係消滅（例如夫妻一方死亡、離婚、婚姻無效、婚姻撤銷或改用其他財產制）時，以夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，據以計算剩餘財產。（法務部 96 年 9 月 17 日法律決字第 0960029739 號函）

五、關於民法第 1030 條之 1 規定配偶剩餘財產差額分配之登記申請事宜：（內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函）

（一）登記原因標準用語「剩餘財產差額分配」之意義修正為「依民法第 1030 條之 1 規定，因法定財產制關係消滅所為夫妻剩餘財產差額分配之土地建物權利移轉登記」。

（二）申辦剩餘財產差額分配登記，應以夫妻或生存配偶與全體繼承人訂立協議給付文件之日期，或法院判決確定之日期為其原因發生日期。

（三）申請剩餘財產差額分配登記，應提出土地登記規則第 34 條第 1 款、第 3 款、第 4 款之文件及下列文件：(內政部 110 年 4 月 12 日台內地字第 1100112250 號函)

1、法定財產制關係消滅之證明文件。

2、法定財產制關係消滅原因為離婚者，應提出剩餘財產差額分配之協議書或法院確定判決書。

3、配偶一方死亡者，生存配偶應提出主管稽徵機關核發載有「本案為核准扣除配偶剩餘財產差額分配請求權價值之案件」字樣之遺產稅繳清證明書或免稅證明書及與全體繼承人協議給付文件或法院確定判決書。但生存配偶申辦之剩餘財產差額分配登記與其遺產繼承登記連件申請登記，且該遺產繼承登記案件係由全體繼承人按法定應繼分會同申辦或分割繼承登記案件檢附之遺產分割協議書已併就該財產差額分配協議給付者，得免再提出生存配偶與全體繼承人協議給付之文件。上開法院確定判決書應以載有剩餘財產差額分配之不動產標的者為限。

4、主管稽徵機關核發之土地增值稅繳(免)稅或不課徵之證明文件。

5、立協議書人之印鑑證明。但依土地登記規則第 40 條規定辦理者，或符合同規則第 41 條規定情形者免附。

（四）配偶一方死亡者，生存配偶申辦剩餘財產差額分配登記，應與其遺產繼承登記分件辦理。

（五）已辦竣抵繳稅款或各類繼承登記後，再經稽徵機關核准自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額者，應就原辦竣登記部分以「撤銷」為登記原因回復為原被繼承人所有，再連件辦理「剩餘財產差額分配」登記。

（六）申請剩餘財產差額分配登記，移轉給付之標的不限於稽徵機關核算價值之財產或 74 年 6 月 5 日（含當日）以後登記取得之婚後財產。

（七）重劃範圍內之土地，於公告禁止或限制期間，得申辦剩餘財產差額分配登記。

（八）配偶一方死亡，其繼承人有大陸人士者，生存配偶申請剩餘財產差額分配登記，得僅與他方配偶之全體台灣繼承人協議給付。

（九）被繼承人所立遺囑有發生遺贈情事者，生存配偶與全體繼承人仍得協議或經法院判決以遺贈之標的為給付，無須經受遺贈人或遺囑執行人同意。

（十）有關稅賦：

1、非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課徵範圍，免貼用印花稅票。

2、非屬契稅條例第 2 條規定之課徵範圍，免報繳契稅，惟仍需查欠房屋稅。

3、剩餘財產差額分配登記，非取回請求權人原有之財產，應依土地稅法第 49 條規定申報土地移轉現值。

六、民法第 1030 條之 1 剩餘財產差額分配請求權之規定，於核課遺產稅時，相關作業配合事宜：（財政部 87 年 1 月 22 日台財稅字第 871925704 號函、94 年 6 月 29 日台財稅字第 09404540280 號令修正）

（一）稽徵機關填發遺產稅申報通知書時，請併予通知納稅義務人，有主張民法第 1030 條之 1 規定之剩餘財產差額分配請求權者，應檢附相關文件申報，所應檢附文件如次：

剩餘財產差額計算表。（應檢附土地、房屋之登記簿謄本，上市或上櫃有價證券及未上市或上櫃股份有限公司股票之持有股權、取得日期證明，未上市或上櫃非股份有限公司出資價值之出資額及出資日期證明，其他財產之取得日期、取得原因證明，債務發生日期、內容證明。）

（二）納稅義務人主張生存配偶之剩餘財產差額分配請求權價值自被繼承人遺產總額中扣除時，其有漏報生存配偶之財產或虛列負債情事者，尚不得依遺產及贈與稅法第 45 條規定論處，惟如經查明其有故意以詐欺或其他不正當方法逃漏時（例如：漏報財產、虛列負債），應可依同法第 46 條規定辦理。

（三）當事人主張剩餘財產差額分配請求權價值自遺產扣除之時效，參照民法規定以被繼承人死亡之日起算 5 年，惟如有具體證據證明請求權人知有剩餘財產差額之日者，應自其知悉之日起算 2 年。是以，財政部 86 年 2 月 15 日台財稅字第 851924523 號函發布前之案件，無論已否確定，悉依上開結論決定應否受理更正。

（四）稽徵機關核算剩餘財產差額分配請求權之價值時，被繼承人於 74 年 6 月 5 日以後取得，且為不計入遺產總額之捐贈財產、政府開闢或無償提供公眾通行之道路土地、公共設施保留地及農業用地等，應列入計算。嗣於核算遺產稅額時，上揭不計入遺產總額或自遺產總額中扣除之財產，應扣除核屬配偶請求分配為其所有部分之價值（即准自遺產總額中扣除之剩餘財產差額分配請求權價值，所含上揭不計入遺產總額或自遺產總額中扣除部份之財產價值），俾免被繼承人之不計入遺產總額、自遺產總額中扣除之財產價值，重複計入配偶依民法親屬編上開規定請求分配，並經核屬為其所有之財產。

（五）配偶拋棄繼承權時，如仍主張剩餘財產差額分配請求權之價值自被繼承人遺產總額中扣除，稽徵機關仍應予受理。

七、配偶一方依民法第 1030 條之 1 規定，行使請求權而取得不動產，經持憑不動產移轉契約書，或配偶一方死亡，提出全體繼承人同意書辦理所有權移轉登記者，均非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課徵範圍，無須貼用印花稅票。（財政部 90 年 5 月 8 日台財稅字第 0900450434 號函）

八、剩餘財產分配請求權之性質為金錢數額之債權請求權，並非存在於具體財產標的上之權利，其內容及範圍須待夫妻雙方清算之後始得確定，倘夫妻一方死亡，他方配偶則須與死亡配偶之其餘繼承人協議確定。被繼承人所遺其與其他家族成員繼承取得之公同共有關係未終止前，被繼承人之全體繼承人與生存配偶不得單獨就被繼承人所遺公同共有權利協議分割予生存配偶，並辦理夫妻剩餘財產差額分配登記。（內政部 109 年 1 月 15 日台內地字第 1090260381 號函）

九、大陸地區人民申請「剩餘財產差額分配」登記取得臺灣地區不動產物權，其具有自有資金方式取得不動產之性質，適用臺灣地區及大陸地區人民關係條例第 69 條規定；又其依大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 6 條規定向該管直轄市或縣（市）政府申請審核時，並應檢附下列文件：(內政部 113 年 7 月 15 日台內地字第 1130125469 號函)

（一）法定財產制關係消滅之證明文件。

（二）法定財產制關係消滅原因為離婚者，應提出剩餘財產差額分配之協議書或法院確定判決書。

（三）配偶一方死亡者，生存配偶應提出與全體繼承人協議給付文件或法院確定判決書。

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

第十六節　耕地租約終止登記

壹、意義

係指依農業發展條例第16條第1項第5款規定租佃雙方協議以分割方式終止耕地三七五租約，得分割為租佃雙方單獨所有所為之登記；或有關耕地三七五租約土地，租佃雙方協議以移轉土地方式終止租約者，依其協議申請土地所有權移轉登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	終止耕地三七五租約土地移轉協議書	土地登記規則第34條、內政部90年5月1日台內地字第9072827號函	自行檢附	應貼用印花稅票。
3	同意終止租約證明書	內政部90年5月1日台內地字第9072827號函	鄉（鎮、市、區）公所	
4	土地所有權狀	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一節買賣登記。
5	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
7	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
8	土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第35條、第36條、第42條、第45條、第47條、第47條之1、第47	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2、第 49 條		
9	贈與稅繳清或免稅證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書	遺產及贈與稅法第 42 條	國稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
10	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、農地重劃條例第 36 條、市地重劃實施辦法第 44 條、農村社區土地重劃條例第 28 條	直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。
11	「農業用地作農業使用證明書」或符合土地使用管制規定證明書。	內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函	1. 鄉(鎮、市、區）公所 2. 直轄市、縣（市）政府	

參、相關規定

一、耕地租約終止，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有，其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。（農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款、耕地分割執行要點第 12 點）

二、租佃雙方以分割方式終止租約之處理程序，依下列方式辦理：(內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函)

（一）由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」，並應納印花稅後，分別向鄉（鎮、市、區）公所、稅捐機關及地政機關辦理相關事宜。

（二）由租佃雙方依規定檢附終止租約相關文件資料向鄉（鎮、市、區）公所申請同意終止耕地三七五租約。

（三）鄉（鎮、市、區）公所審核通過後，核發註明「同意依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款以分割方式終止租約之申請，請於 2 個月內完成分割、移轉事宜。逾期需重新申請。」之同意終止租約

證明書予租、佃雙方，俾向地政事務所申請辦理分割及移轉登記。

（四）由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」及有關證件，依平均地權條例第 47 條（土地稅法第 49 條）規定，依下列方式申報移轉現值：

1、申請適用不課徵土地增值稅案件，按原承租土地之原地價或前次移轉現值轉載於所取得之土地。

2、申請課徵土地增值稅者，以協議分割當次經核定之申報移轉現值為準。

（五）租佃雙方檢附下列證件，向地政事務所連件申辦分割、移轉登記：

1、已應納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」。

2、鄉(鎮、市、區)公所核發之同意終止租約證明書。

3、「農業用地作農業使用證明書」或符合土地使用管制規定證明書。

4、其他依土地登記規則第 34 條規定應附之相關文件。

（六）地政事務所於分割、移轉登記完竣後，應將資料逕送鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記，並通知租佃雙方。

（七）鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記後，應即囑託地政事務所辦理註銷租約登記，並通知租佃雙方。

三、耕地租約終止登記申請人應就土地分割標示變更登記、所有權移轉登記連件向地政事務所申辦。（農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款、耕地分割執行要點第 6 點第 3 款）

四、祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地終止三七五租約，無土地法第 34 條之 1 之適用。(內政部 98 年 1 月 15 日台內地字第 0970209427 號令)

五、租佃雙方協議以分割耕地方式終止三七五租約，在合於農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款立法意旨及耕地分割執行要點第 13 點所定分割後之土地不得超過租佃雙方之人數之前提下，分割後之部分耕地得維持共有。（內政部 102 年 10 月 2 日台內地字第 1020305236 號函）

六、有關耕地三七五租約土地，租佃雙方協議以移轉土地方式終止租約者，依其協議申請土地所有權移轉登記，請以登記原因標準用語「耕地租約終止」,代碼「DG」辦理。(內政部 110 年 7 月 16 日台內地字第 11002637543 號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

第十七節　法人合併、分割、收購、轉換、賸餘財產分派、退股、減資退還股款登記

壹、意義

法人依公司法、金融機構合併法、金融控股公司法、存款保險條例、企業併購法或其他法律規定為合併、分割或收購、轉換、賸餘財產分派、退股、減資退還股款，向該管登記機關申辦所有權或他項權利移轉所為之登記。

貳、應備文件

一、法人合併

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（主管機關核准或同意證明文件）	公司法第 72 條、第 75 條、金融機構合併法第 2 條、金融控股公司法第 18 條、存款保險條例第 37 條、企業併購法第 18 條、第 25 條、行政院金融重建基金設置及管理條例第 5 條、第 10 條	1.自行檢附 2.相關主管機關	
3	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
6	土地增值稅繳納、准予記存或免稅之證明文件	土地稅法第 28 條、金融機構合併法第 17 條、金融控股公司法第 28 條、存款保險條例第 37 條、企業併購法第 39 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

二、法人分割、法人收購

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	登記清冊得以歸戶清冊替代或法人分割計畫書內附有分割清冊者免附。
2	登記原因證明文件（主管機關核准函、分割計畫書【含財產清冊】）、契約書	企業併購法第 27 條、第 32 條、第 33 條	自行檢附	法人收購時應檢附契約書
3	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
6	土地增值稅繳納、准予記存或免稅之證明文件	企業併購法第 39 條、土地稅法第 28 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
7	契稅免稅證明書	企業併購法第 39 條、契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
8	股東會、董事會議事錄	企業併購法第 35 條、第 38 條	自行檢附	

三、轉換

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1.自行檢附 2.地政事務所	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
2	登記原因證明文件（主管機關許可轉換證明）	金融控股法第 25 條、第 28 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	
4	申請人身分證明（公司設立或變更登記表）	土地登記規則第 34 條、第 42 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第八節、肆、身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
6	土地增值稅繳納、准予記存或免稅證明文件	金融控股法第 28 條、土地稅法第 28 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

四、退股、減資退還股款

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（不動產權利移轉契約書）	公司法第 66 條、第 69 條、第 168 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	申請人身分證明（公司設立或變更登記表）	土地登記規則第 34 條、第 42 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第八節、肆、身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
6	土地增值稅繳納、准予記存或免稅證明文件	土地稅法第 28 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
7	契稅繳納證明書	契稅條例第 2 條前段、第 12 條第 1 項	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

五、賸餘財產分派

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、第 70 條之 3	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（不動產權利移轉契約書）	公司法第 84 條、第 90 條、第 330 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	同第一節買賣登記。
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	同第一節買賣登記。
4	申請人身分證明（公司設立或變更登記表）	土地登記規則第 34 條、第 42 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第八節、肆、身分證明。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
5	清算人證明文件	申請土地登記應備文件法令補充規定第24點	法院	同第一節買賣登記。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一節買賣登記。
7	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	土地稅法第28條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
8	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第2條前段、第12條第1項	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

參、相關規定

一、因合併而消滅之公司，其權利義務，應由合併後存續或另立之公司承受。（公司法第75條）

二、企業併購法用詞定義如下：（企業併購法第4條）

（一）併購：指公司之合併、收購及分割。

（二）合併：指依本法或其他法律規定參與之公司全部消滅，由新成立之公司概括承受消滅公司之全部權利義務；或參與之其中一公司存續，由存續公司概括承受消滅公司之全部權利義務，並以存續或新設公司之股份、或其他公司之股份、現金或其他財產作為對價之行為。

（三）收購：指公司依本法、公司法、證券交易法、金融機構合併法或金融控股公司法規定取得他公司之股份、營業或財產，並以股份、現金或其他財產作為對價之行為。

（四）分割：指公司依本法或其他法律規定將其得獨立營運之一部或全部之營業讓與既存或新設之他公司，而由既存公司或新設公司以股份、現金或其他財產支付予該公司或其股東作為對價之行為。

三、公司依企業併購法第27條至第30條規定收購財產或股份，而以有表決權之股份作為支付被併購公司之對價，並達全部對價百分之六十五以上，或進行合併、分割者，免徵印花稅及契稅。公司所有之土地，經申報審核確定其土地移轉現值後，即予辦理土地所有權移轉登記。其依法由原土地所有權人負擔之土地增值稅，准予記存於併購後取得土地之公

司名下。（企業併購法第 39 條）

四、金融機構經主管機關許可合併者，因合併而發生之印花稅及契稅，一律免徵。（金融機構合併法第 13 條第 1 項第 1 款）

五、金融機構經主管機關許可轉換為金融控股公司或其子公司者，因經營讓與所產生之印花稅及契稅，一律免徵。（金融控股公司法第 28 條第 3 款）

六、企業併購之存續公司或新設公司為辦理權利之變更或合併登記，得檢附相關文件逕向相關登記機關辦理批次登記。前項登記，除其他法規另有更長期間之規定外，應於合併基準日起 6 個月內為之，不適用土地法第 73 條第 2 項前段有關 1 個月內辦理土地權利變更登記之限制。（企業併購法第 25 條第 2 項、第 3 項）

七、二獨立法人之公司合併，被合併公司之不動產應以移轉登記方式由合併後存續公司承受。（內政部 75 年 3 月 15 日台內地字第 390640 號函）

八、農會合併後，被合併農會之不動產應辦理移轉登記由合併後農會承受，並以「法人合併」為登記原因。（內政部 82 年 5 月 19 日台內地字第 8275338 號函）

九、因合併而存續或另立之公司承受消滅公司所有不動產者，無需申報繳納契稅。（內政部 82 年 10 月 18 日台內地字第 8213151 號函）

十、金融機構經財政部核准概括承受信用合作社，其申辦抵押權移轉登記不必檢附合併後公司執照。（內政部 87 年 4 月 1 日台內地字第 8703970 號函）

十一、關於法人合併，或金融機構因財政部概括承受，申請不動產權利變更登記時，登記機關應依下列原則為之：

（一）法人依法合併，或金融機構因財政部指示概括承受，申請不動產權利變更登記，應以移轉登記方式為之，並依土地法第 76 條第 1 項規定，由權利人按權利價值千分之一繳納登記費。

（二）公司因經濟部專案核准合併，申請土地所有權移轉登記，應依促進產業升級條例施行細則第 31 條規定辦理，並以合併基準日為登記原因發生日期。惟因需俟經濟部核准公司變更登記並核發合併後公司執照，始得檢證申請不動產權利移轉登記，故地政事務所於計算逾期申請登記之罰鍰時，對於該不能歸責於申請人之期間，應予扣除。

（三）為便利法人及金融機構作業，其因合併或概括承受向各有關地政事務所申請不動產權利移轉登記，在同一地政事務所僅須於第一件登記申請案檢附有關證明文件，同一事件在該所之其他登記申請案，得援用第一件登記申請案所附有關證明文件，免逐案檢附。（內政部 87 年 8 月 6 日台內地字第 8783029 號函）（按：促進產業升級條例施行細則已於 100 年 3 月 11 日廢止）

十二、公司依企業併購法規定進行分割取得不動產所有權，依同法第 34 條第 1 項第 2 款規定，應向主管稽徵機關申請核發契稅免稅證明書，以憑辦理權利變更登記。至依同法所為合併取得不動產所有權者，因非屬申報繳納契稅範圍，免申請核發契稅免稅證明書。（內政部 91 年 6 月 10 日台內中地字第 0910008587 號、財政部 91 年 5 月 24 日台財稅字第 0910453033 號令）

十三、有關公司法人申辦合併、收購及分割等登記事宜：

按公司法人依公司法、金融機構合併法、金融控股公司法、存款保險條例及企業併購法等規定辦理有關公司法人之合併、收購及分割等，申辦有關登記事宜，為利民眾申辦及登記機關審查及登錄作業之統一，茲重行規定如下：

（一）申請方式：

1、法人合併：由權利人單獨申請登記。

2、法人收購：由權利人及義務人會同申請。

3、法人分割：由權利人及義務人會同申請。(依企業併購法第 35 條第 12 項準用同法第 25 條第 2 項規定者，得由權利人或登記名義人單獨申請辦理)

（二）申請登記事由為「法人合併登記」、「法人收購登記」或「法人分割登記」；登記原因為「法人合併」、「法人收購」或「法人分割」。

（三）原因發生日期：

1、法人合併：以公司變更登記表或相關董事會會議決議文件所載之合併基準日為原因發生日期。

2、法人收購：契約成立之日。

3、法人分割：以公司變更登記表或相關董事會會議決議文件所載之分割基準日為原因發生日期。

（四）申請期限：

1、法人合併：自合併基準日起 6 個月內為之。

2、法人收購：自契約成立之日起 6 個月內為之。

3、法人分割：自分割基準日起 6 個月內為之。

（五）應附文件：

1、登記申請書。

2、登記清冊（法人合併或分割時檢附）：得以歸戶清冊替代或檢附之法人分割計畫書內附有分割清冊者免附。

3、契約書（法人收購時檢附）。

4、所有權狀、他項權利證明書,他項權利證明書如未能檢附者,應由申請人於登記申請書適當欄位記明未能檢附之原因。

5、申請人身分證明。

6、土地增值稅繳納或准予記存或免稅之證明文件；契稅繳(免)納證明文件（法人收購及分割時檢附）。

7、其他應提出之證明文件:主管機關核准函或經核准之法人分割計畫書。

（六）權利書狀之核發：應依土地登記規則第 65 條規定發給申請人權利書狀，但得就原書狀加註者，得加註之；倘申請人於登記申請書上記明他項權利證明書未能檢附之原因者，得免繕發之，原書狀號碼先予保留，俟日後權利辦理異動登記時，一併辦理註銷。

（七）登錄作業方式：所有權部採「所有權移轉」程式類別，以主登方式辦理；他項權利部則採「法人合併」之程式類別，以主登方式批次辦理，並於「是否更正全部地建號」欄位選擇「是」與「否」一併辦理全部或部分地建號之異動。

（八）登記規費之繳納：除依金融機構合併法第 13 條、第 14 條、存款保險條例第 37 條、金融資產證券化條例第 38 條、金融控股公司法第 28 條或依其他法律規定免納登記費(但書狀費仍需繳納)外，餘均應依土地法規定繳納登記規費。

（九）法人分割規定之「主管機關核准函」或「主管機關核准之日」，如申請分割登記之公司應事先經其目的事業主管機關核准分割者（例：銀行法第 58 條規定之「銀行」，須事先向行政院金融監督管理委員會申請核准），分指該目的事業主管機關核准函或該函之發文日期；無須事先經其目的事業主管機關核准分割者，則分指公司主管機關核准其申請公司變更、解散或設立登記之核准函或該函之發文日期。

（內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函、97 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0970722810 號函、100 年 1 月 26 日 275 內授中辦地字第 1000723579 號函、101 年 10 月 23 日內授中辦地字第 1016039485 號函、104 年 12 月 16 日內授中辦地字第 1041311238 號函、105 年 3 月 11 日內授中辦地字第 1050408507 號函、內政部 109 年 9 月 4 日台內地字第 1090133510 號函）

十四、私法人不得承受耕地，惟耕地係於 89 年 1 月 28 日農業發展條例修正公布生效前，公司原已合法取得之土地，嗣經政府補辦編定登記為「耕地」者，因非可歸責於私法人之事由，如其於農業發展條例上開日期修正生效後，已由經濟部依公司法及企業併購法核准併購登記有案者，存續公司或新設公司業已概括承受消滅公司財產之一切權利義務，基於信賴保護及保障人民既得財產權，得檢附經濟部核准併購登記文件辦理耕地所有權移轉登記，免再檢具農業發展條例第 34 條規定

之許可證明文件。(內政部 93 年 6 月 16 日內授中辦地字第 0930008485 號函)

十五、以營業讓與方式轉換成立金融控股公司，其不動產所有權再轉換予原公司：(金融控股公司法第 25 條、第 28 條、內政部 91 年 6 月 13 日台內中地字第 0910008412 號函)

(一)A 公司、B 公司、C 公司等共同申請轉換設立 D 公司，經經濟部核准以「公司名義變更」辦理變更為 D 公司(統一編號沿用 A 公司之統一編號)，經濟部並於同日核准新設立 A 公司，依金融控股公司法第 25 條第 1 項及第 28 條第 1 款至第 3 款規定,D 公司應將其不動產再轉換予 A 公司。故應依土地登記規則第 149 條規定，將原 A 公司名下之不動產辦理「更名」登記為 D 公司(統一編號相同)後，再移轉予 A 公司。

(二)新設立之公司(A 公司)應檢具下列文件，以登記原因「轉換」辦理移轉登記：

1.登記申請書。

2.登記清冊。

3.主管機關許可轉換證明。

4.土地增值稅准予記存或免徵有關稅費證明文件。

5.所有權狀或他項權利證明書

6.申請人身分證明。

7.其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

十六、無限公司股東依公司法第 66 條及第 69 條規定辦理退股，無限公司應於經濟部准予減資登記後，與退股之股東或取得股權之繼承人簽訂不動產權利移轉契約書辦理移轉登記，並以契約簽訂之日為登記原因發生日期，上開契約書得以土地(建築改良物)所有權買賣移轉契約書修改使用。(內政部 98 年 8 月 17 日內授中辦地字第 0980725153 號令)

十七、股份有限公司依公司法第 168 條規定因減資辦理退還股款之土地權利移轉登記，登記原因為「減資退還股款」，其登記原因證明文件及相關稅賦事宜參依內政部 98 年 8 月 17 日內授中辦地字第 0980725153 號令規定辦理。(內政部 106 年 3 月 8 日台內地字第 10604049953 號函)

十八、法人解散後，除法律另有規定外，於清償債務後，其賸餘財產之歸屬，應依其章程之規定，或總會之決議。但以公益為目的之法人解散時，其賸餘財產不得歸屬於自然人或以營利為目的之團體。

如無前項法律或章程之規定或總會之決議時，其賸餘財產歸屬於法人住所所在地之地方自治團體。

有關法人依民法第 44 條規定，因解散而將其賸餘財產歸屬於公法人所申請之不動產權利移轉登記，請以登記原因標準用語「接管」辦理。

（民法第 44 條、內政部 107 年 4 月 30 日台內地字第 10713019473 號函）

十九、專案輔導學校停辦後 2 個月內，所屬學校法人解散清算後，除合併之情形外，其賸餘財產之歸屬，依下列各款規定之一辦理，不適用私立學校法第 74 條規定：（私立高級中等以上學校退場條例第 21 條、內政部 111 年 6 月 2 日台內地字第 1110121603 號函）

（一）依董事會決議，並報經學校法人主管機關核定，捐贈予本基金、中央機關或公立學校。

（二）歸屬學校法人所在地之直轄市、縣（市）。但不動產，歸屬於不動產所在地之直轄市、縣（市）。

肆、審查

一、除本節規定外，其他審查參照第一節買賣登記之規定。

二、依土地法第 76 條規定「聲請土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費。」惟依下列法律規定辦理權利變更登記，免繳納登記規費：

（一）金融機構經主管機關許可合併者，其存續機構或新設機構於申請對消滅機構所有不動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理登記，免繳納登記規費。（金融機構合併法第 13 條、內政部 90 年 11 月 6 日台內中地字第 9017066 號函）

（二）金融機構經主管機關許可轉換為金融控股公司或其子公司者，辦理所有不動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理，免繳納登記規費。（金融控股公司法第 28 條）

（三）過渡銀行依存款保險條例第 30 條規定承受停業要保機構之營業、資產及負債時，於申請對停業要保機構所有不動產，應登記之動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理登記，並免繳納登記規費。（存款保險條例第 37 條）。

（四）存續金融機構繼受消滅金融機構之信託財產，申辦受託人變更登記，適用金融機構合併法第 17 條之規定，請以「法人合併」為登記原因，免繳納登記費。（內政部 94 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0940052122 號函）

三、依企業併購法規定申請之法人合併登記，應繳納登記規費。（內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950040890 號函）

第十八節　收歸國有登記

壹、意義

依法定原因將私有土地登記為國有，囑託該管登記機關辦理所有權移轉或他項權利之取得所為之登記。

貳、應備文件

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.自行檢附 3.地政事務所	
2	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條、民法第 1185 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條、土地法第 57 條、第 73 條之 1、地籍清理條例第 15 條	1.囑託機關 2.自行檢附 3.地政事務所	
3	權利書狀	土地登記規則第 34 條	1.囑託機關 2.自行檢附	依土地登記規則第 35 條得免檢附。
4	遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件(如不計入遺產總額證明書、同意移轉證明書)	遺產及贈與稅法第 2 條、第 42 條、代管無人承認繼承遺產作業要點第 15 點、第 17 點	國稅稽徵機關	1.無人承認繼承者需檢附。 2.應由地方稅稽徵機關於繳（免）納證明書上加蓋查無欠稅費戳記及主辦人員職名章。

參、相關規定

一、無人承認繼承土地

（一）民法第 1178 條所定期限屆滿，無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權，並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫。（民法第 1185

條）

（二）無人承認繼承之遺產，依民法第 1185 條規定，應歸屬國庫者，財政部國有財產署申請國有登記時，應於申請書備註欄加註「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利」等字樣。（繼承登記法令補充規定第 59 點）

（三）被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新台幣二百萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 1 項）

二、無主土地

（一）逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。（土地法第 57 條）

（二）為加速無主土地之清理，並兼顧人民合法權益，無主土地公告及代管期間改為 1 年。代管期間人民申請登記時經審查無誤者應隨即依土地法第 55 條規定處理。（土地法第 58 條第 2 項、逾總登記期限無人申請登記土地處理原則第 5 點、第 6 點）

（三）關於「逾總登記期限無人申請之土地處理原則」，係專指土地而言，不適用於建物。（內政部 67 年 11 月 27 日台內地字第 815917 號函）

（四）無主土地收歸國有應由縣市地政機關辦理公告及代管，至期滿後即為國有土地登記。（內政部 52 年 4 月 16 日台內地字第 105257 號函）

（五）代管期滿之無主土地為國有登記時，仍應履行土地總登記公告 30 天之程序。（內政部 77 年 11 月 30 日台內地字第 657188 號函）

（六）共有人登記權利範圍合計小於一之共有土地，經清查發現尚有因部分共有人逾土地總登記期間未申請登記所致者，應依土地法第 57 條及「逾總登記期限無人申請總登記土地處理原則」等相關規定辦理。（內政部 100 年 5 月 20 日台內地字第 1000093671 號函）

三、逾期未辦理繼承登記土地及建築改良物

（一）逾期未辦理繼承登記之土地或建築改良物經列冊管理 15 年期滿，仍未聲請繼承登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。又標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由財政部國有財產署定期再標售，經五次標售而未標出者，

登記為國有。（土地法第 73 條之 1）

（二）土地法第 73 條之 1 第 5 項所定之國有登記作業，由執行機關囑託登記機關辦理。（逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第 17 點）

四、地籍清理未能釐清權屬土地

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，直轄市或縣(市)主管機關囑託登記為國有。（地籍清理條例第 15 條第 1 項、地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 20 條）

五、退輔會授田場員死亡，其繼承人不願辦理繼承登記，並志願交還國有者，可檢附繼承人立具之交還土地志願書，以「收歸國有」為登記原因，並以「行政院國軍退除役官兵輔導委員會」為管理機關辦理登記。（繼承登記法令補充規定第 81 點、內政部 76 年 6 月 29 日台內地字第 516467 號函）

肆、審查

一、無人承認繼承土地

無人承認遺產收歸國有登記應依土地法第 76 條第 1 項規定繳納登記費。（內政部 84 年 2 月 16 日台內地字第 8402351 號函）

二、逾期未辦繼承登記土地及建築改良物

標售所得之價款由執行機關按土地增值稅、地價稅、房屋稅、相關作業費用、規費及涉及該不動產之其他債權等優先次序扣除後，儲存於國庫設立之專戶。未標出之土地或建物登記國有時，應繳納之稅捐或規費，自前項專戶中撥繳。（逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第 18 點）

三、地籍清理未能釐清權屬土地

（一）依地籍清理條例第 15 條規定，經二次標售未完成標售之不動產，由直轄市、縣（市）政府囑託登記機關登記國有，注意事項及所需文件如下：

1. 登記申請書：應由縣市政府以代為申請人檢附登記申請書，得以囑託函代替。其填載事項如下：

（1）原因發生日期：以囑託函發文日為原因發生日期。

（2）登記原因：以「收歸國有」為登記原因。

（3）申請人：以「中華民國」（管理機關：財政部國有財產署）為權利人；縣市政府為代為申請人。

（4）由縣市政府代權利人於申請書記明免繕發權利書狀。

2. 登記原因證明文件：以縣市政府囑託函及其檢附之「囑託登記國有土地清冊」為證明文件。

3. 權利書狀：依土地登記規則第 35 條第 13 款依其他法律免提出權利書狀，原核發之權利書狀應於登記完畢後公告註銷。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，於登記簿其他登記事項欄記明「公有土地權利登記」。

4. 計徵規費：登記機關開具登記規費收據之繳款人為「中華民國（地籍清理土地權利價金保管款專戶）」，其應納之登記規費由登記機關先行記帳，於登記完畢後向縣市政府請款，並由縣市政府自地籍清理土地權利價金保管款專戶撥款繳納。

5. 公告及通知：登記完畢後除依土地登記規則第 35 條第 13 款規定將原核發之所有權狀公告註銷外，並應繕造清冊通知縣市政府（登記完畢日期）及不動產所在地之財政部國有財產署分支機構。（內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函）

（二）直轄市或縣（市）主管機關依地籍清理條例第 15 條第 1 項規定囑託登記為國有之不動產，於辦理移轉登記時，免依土地稅法第 51 條第 1 項、房屋稅條例第 22 條第 1 項規定辦理，且不受稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定之限制。不動產囑託登記為國有時，免徵土地增值稅及契稅。（內政部 101 年 06 月 11 日台內地字第 1010215715 號函、財政部 101 年 06 月 01 日台財稅字第 10100527640 號函）

（三）有關地籍清理未能釐清權屬經二次標售未能完成標售而囑託登記為國有之土地，如有欠繳重劃工程費或差額地價等費用時，得由各主管機關向原土地所有權人追繳，但不宜以專戶屆期後經結算所賸餘之保管款扣繳後歸墊。(內政部 103 年 6 月 3 日台內地字第 1030150125 號函)

第十九節　發還登記

壹、意義

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。

貳、應備文件

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、威權統治時期國家不法行為返還被害者土地或建物所有權移轉辦法第 2 條	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。
3	權利書狀	土地登記規則第 35 條、內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函、內政部 112 年 3 月 2 日台內地字第 11202608991 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 34 條、內政部 112 年 12 月 14 日台內地字第 1120267865 號函	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。 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 34 條、威權統治時期國家不法行為返還被害者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。

參、相關規定

一、因國家不法行為致財產所有權被剝奪之被害者，得檢附具體資料，以書面向權利回復基金會申請權利回復；被害者死亡，得由其家屬申請之。（威權統治時期國家不法行為被害者權利回復條例第 10 條）

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者土地或建物所有權移轉辦法第 2 條）

（一）登記原因：以「發還」為登記原因。

（二）原因發生日期：權利回復之決定書作成日期。

（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者土地或建物所有權移轉辦法第 3 條規定通知被害者或其家屬領取土地或建物所有權狀。

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者權利回復條例第 12 條）

四、被害者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者權利回復條例第 18 條）

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)

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)

（一）登記原因：以「發還」為登記原因。

（二）登記原因發生日期：以囑託函發文日期為原因發生日期。

（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ＯＯＯ(主管機關)ＯＯＯ年ＯＯ月ＯＯ日字第ＯＯＯ號函囑託辦理地籍清理土地發還案件」等文字。

（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。

七、依「威權統治時期國家不法行為被害者權利回復條例」規定應辦理不動產返還之家屬為外國人，仍有土地法第 17 條及第 18 條規定之適用。回復條例第 3 條第 4 款所稱家屬如為外國人，係屬繼承人繼受取得被害者被剝奪之不動產所有權，毋需依土地法第 20 條規定程序辦理；惟仍需符合土地法第 18 條平等互惠之原則，且「發還」取得之土地倘屬土地法第 17 條第 1 項所列土地，應依土地法第 17 條第 2 項規定辦理。(內政部 114 年 9 月 11 日台內地字第 1140264584 號函)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、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被害者權利回復條例第23條第5項）

三、權利人依地籍清理條例第15條規定申請發還土地，經直轄市、縣（市）主管機關審核公告無誤後囑託辦理之「發還」登記案件，其性質既屬回復所有權，尚非土地法第76條規定土地權利變更登記之情形，免繳納登記費。權利人之書狀費，則俟其另案申請書狀換給後依規定辦理。(內政部113年8月7日台內地字第1130264460號函)

第五章　他項權利登記

指所有權以外之其他物權登記，包括抵押權、地上權、不動產役權、典權、永佃權（民國 99 年 8 月 3 日以前發生者，但不含設定登記）、農育權、耕作權之設定、移轉、權利內容變更登記等。

第一節　抵押權設定登記

壹、意義

一、普通抵押權設定登記：債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之土地或建物，得就其賣得價金優先受清償之權，經訂立書面契約後，向該管登記機關，申辦抵押權設定所為之登記。

二、最高限額抵押權設定登記：債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件(抵押權設定契約書正副本)	土地登記規則第 34 條	自行檢附	以契約書為登記原因證明文件者,使用公定契約書。
3	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第 34 條	自行檢附	以所有權為擔保者,為所有權狀。以地上權、永佃權、農育權、典權為擔保者,為他項權利證明書。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第 40 條、第 41 條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	第三人之同意書及印鑑證明	土地登記規則第44條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
8	建築執照或其他建築許可文件	土地登記規則第117條	建築主管機關	承攬人依民法第513條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記時檢附之。
9	主管機關核准或同意證明文件	土地登記規則第42條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條第1項、停車場法第16條、私立學校法第49條等	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。

參、相關規定

一、一般規定

（一）區分所有建物之專有部分與其所屬共有部分及基地權利，不得分離而為移轉或設定負擔。（民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項）

（二）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。（土地登記規則第111條）

（三）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。（土地登記規則第111條之1）

（四）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。（土地登記規則第114條之1第1項）

（五）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，除土地登記規則第3條第3項及第4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。（土地登記規則第112條）

（六）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。（土地登記規則第 113 條）

（七）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。（土地登記規則第 115 條第 2 項）

（八）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 30 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 30 年。（土地登記規則第 115 條之 1）

（九）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，應提出土地登記規則第 34 條及第 40 條規定文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之。前項申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理，並簽名。（土地登記規則第 117 條之 1）

（十）抵押權人與抵押人約定流抵契約者，抵押權人僅得請求將抵押物移轉於抵押權人，抵押權設定當事人不得訂定於債權屆期未受清償時，抵押物所有權移屬於抵押權人指定之第三人之流抵約定。（內政部 101 年 2 月 2 日內授中辦地字第 1016031005 號函）

（十一）質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，應提出土地登記規則第 34 條、第 40 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 2 項登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知出質人。（土地登記規則第 117 條之 2）

（十二）公民營銀行、臺灣省合作金庫、中央信託局、信託投資公司、票券金融公司、信用合作社、漁會、農會承辦以不動產抵押貸款業務者，對於不動產所有權人提供其不動產擔保自己或他人債務之真意業予確認。申請抵押權設定登記或抵押權內容變更登記之權利人為金融機構，義務人為自然人者，得免檢附該義務人之印鑑證明。（內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503

號函）

（十三）內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號函適用之金融機構包括本國保險公司。（內政部 86 年 9 月 23 日台內地字第 8609222 號函）

（十四）自 95 年 4 月 1 日起，申請抵押權設定登記或抵押權內容變更登記之權利人為金融機構，義務人為公司法人者，登記機關免再核對該公司法人及其代表人之印鑑章。（內政部 95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950724967 號函）

（十五）金融機構申辦抵押權設定登記，檢附登記申請書及契約書權利人之印章以統一彩色印刷方式產製，與本人親自簽章，在法律上具有相同之效力。（內政部 93 年 10 月 19 日內授中辦地字第 0930014234 號函）

（十六）權利人為法人申辦抵押權設定登記，檢附登記申請書及契約書權利人之印章以統一彩色印刷方式產製，與本人親自簽章，在法律上具有相同之效力。（內政部 107 年 6 月 8 日台內地字第 1071303595 號函）

（十七）為保全土地所有權移轉之請求權，已辦理預告登記之土地，再申辦他項權利設定登記，應檢附預告登記請求權人之同意書。但他項權利設定登記之權利人與預告登記請求權人相同者，不在此限。（限制登記作業補充規定第 2 點）

（十八）已喪失所有權之出典人無設定抵押權之權利。（內政部 65 年 2 月 6 日台內地字第 669776 號函）

（十九）抵押權不得作為抵押權設定之標的。（內政部 42 年 4 月 1 日台內地字第 26040 號）

（二十）地上權、農育權及典權，均得為抵押權之標的物。（民法第 882 條）

（二十一）抵押權設定雖未約定清償日期仍應予受理。（內政部 63 年 3 月 30 日台內地字第 577552 號函）

（二十二）土地、建物經全體公同共有人同意，得就其公同共有之土地、建物設定抵押權予其中部分共有人。（內政部 79 年 6 月 30 日台內地字第 814511 號函）

（二十三）債權人持憑法院核定附有條件之調解書單獨申辦抵押權設定登記，應檢附該條件已成就之證明文件。（內政部 74 年 3 月 7 日台內地字第 298466 號函）

（二十四）股份有限公司經理人代理公司為不動產之處分或設定負擔申請登記時，應檢附下列文件之一：（申請土地登記應附文件法令補充規定第 8 點）

1、經董事會決議之書面授權文件。

2、公司依章程規定不設董事會僅置董事一人或二人者，應檢附全體董事出具之書面授權文件。

但股份有限公司因放款就他人提供不動產取得抵押權登記及塗銷登記，免予提出。

（二十五）公司經理人代理公司為不動產之處分或設定負擔申請登記時，於公司章程規定不設董事會僅置董事 1 人時，因董事會之職權係由該董事行使，應檢附該董事出具之書面授權文件；於僅置董事 2 人時，應檢附該董事 2 人之書面授權文件。（公司法第 192 條、內政部 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090118084 號函）

（二十六）外國金融機構經主管機關認定其性質上為外國融資公司，就其融資有關之權利義務及權利能力，與中華民國公司相同，得排除公司法第 375 條及內政部訂頒之「外國人在我國取得土地權利作業要點」第 4 點「外國法人」應先經認許之規定，而登記為權利主體。（內政部 96 年 7 月 27 日內授中辦地字第 0960726910 號函）（按：公司法 107 年修正後，已廢除「外國公司」認許制度，外國公司免先經認許程序，於法令限制內，即與我國公司有同一權利能力，另公司法第 375 條亦於 107 年修正刪除）

（二十七）商號得以他人土地提供擔保設定抵押權，但應註明其負責人姓名。（內政部 68 年 1 月 11 日台內地字第 816616 號函）

（二十八）農漁會理事長向其所屬之農漁會貸款申請抵押權設定登記，其申請書權利人，可由常務監事代理之，免經會員代表大會決議。（內政部 77 年 12 月 16 日台內地字第 661174 號函）

（二十九）抵押權設定登記，公司董事長為法人，應依公司法第 27 條規定辦理，指定自然人代表行使職務，並檢附指定自然人代表行使職務之證明文件及其身分證明文件。（內政部 88 年 7 月 12 日台內地字第 8880081 號函）

（三十）納稅義務人因欠稅以其不動產為擔保，辦理抵押權設定登記時，納稅義務人積欠之稅捐如屬同級政府之稅課收入，以該級政府所屬公法人（如中華民國、省、縣、市）為抵押權登記名義人（即權利人），並以該主管稅捐稽徵機關為管理機關；納稅義務人積欠之稅捐如分屬不同層級政府之稅課收入，則以各級政府所屬公法人為抵押權登記名義人，並以該主管稅捐稽徵機關或受委託代徵之稅捐稽徵機關為管理機關，債權範圍則按訂定抵押權契約時，納稅義務人積欠各級

政府稅捐比率記載。（內政部 87 年 7 月 22 日台內地字第 8707625 號函）

（三十一）主管機關辦理抵價地分配時，若遇土地所有權人行蹤不明或因故避不出面，經主管機關逕將抵價地指配予土地所有權人後，土地所有權人、抵押權人或典權人無法會同提出土地登記申請書及抵押權或典權設定契約書，應依下列方式辦理抵押權或典權設定登記：（內政部 92 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0920084728 號函）

1、土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依土地登記規則規定簽訂土地登記申請書及設定契約書：抵押權人或典權人可於原簽訂之抵押權或典權契約書填載抵價地之土地標示，併同土地登記申請書，並出具切結書或於登記申請書備註欄敘明。

2、土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，已先行依自訂格式簽訂申請書及設定契約書：抵押權人或典權人可填載土地登記申請書，並於原簽訂之抵押權或典權契約書填載抵價地之土地標示，同時出具切結書或於登記申請書備註欄敘明。

3、土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依自訂格式簽訂申請書，但未簽訂設定契約書：抵押權人或典權人可填載土地登記申請書及設定契約書，同時出具切結書或於登記申請書備註欄敘明。

以上 1.2.3.情形，可由抵押權人或典權人基於物上代位，出具切結書或於登記申請書備註欄，敘明「因土地所有權人行蹤不明（或因故避不出面），未能會同辦理抵押權（或典權）設定登記，抵押權（或典權）之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣，申請辦理抵押權或典權設定登記，由主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，同時辦理抵押權或典權設定登記。

4、土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，並未簽訂土地登記申請書及設定契約書，亦無其他證明文件，抵押權人或典權人可循司法途徑取得法院確定判決書或聲請強制執行，送請主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，並同時辦理抵押權、典權設定登記或限制登記。

5、抵押權人已依相關規定辦理應有之作業，土地所有權人無法會同申請之原因，雖非「土地所有權人行蹤不明或因故

避不見面」，惟其不願依雙方原協定內容辦理抵押權設定登記之消極行為，應可視同「因故避不見面」，而由抵押權人於原簽訂之抵押權契約書填載抵價地之土地標示，並出具切結書或於登記申請書備註欄敘明未能會同辦理抵押權設定登記之原因，並具結「抵押權之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣後，申請辦理抵押權設定登記。（內政部 93 年 2 月 26 日內授中辦地字第 0930002600 號函）

（三十二）已辦妥信託登記之同一不動產標的受託人，如無信託法第 35 條第 1 項除外規定情形之一者，不得同時以擔保物提供人兼抵押權人身分申辦抵押權設定登記。（內政部 96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960052318 號函）

（三十三）已辦竣自益信託之不動產，受託人於信託財產上設定抵押權，擔保受託人或委託人以外第三人之債務，登記機關受理登記時，宜確實審查是否符合信託法第 35 條第 1 項規定。若認定有困難時，倘受託人及受益人就本案抵押權切結「受託人依市價取得權利」或提出相關證明文件，登記機關得據以受理；其需經受益人同意者，應依土地登記規則第 44 條規定辦理，如受益人會同申請登記，應依上開規則第 40 條及第 41 條規定辦理。（內政部 96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960052318 號函、內政部 104 年 3 月 9 日台內地字第 1040403467 號函、內政部 110 年 8 月 2 日台內地字第 1100264154 號函）

（三十四）辦理抵押權登記之義務人或債務人如為境外公司時，抵押權設定契約書之填寫仍以本國通行文字為宜。（內政部 98 年 4 月 28 日內授中辦地字第 0980043422 號函）

（三十五）外國法人申請取得或設定土地權利登記案件，除應加附登記原因證明文件之中文譯本外，申請登記書類並應以其中譯名稱填寫，以供登記機關辦理登記。（內政部 96 年 12 月 4 日內授中辦地字第 0960727986 號函）

（三十六）普通抵押權抑或最高限額抵押權自原債權所生之利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用，皆屬民法第 861 條第 1 項及第 881 條之 2 規定所擔保之債權範圍，如立約人將利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付之費用及實行抵押權之費用等填入抵押權設定契約書第 19 欄，並無違反法律規定及影響抵押權擔保範圍之效力。（內政部 98 年 12 月 15 日內授中辦地字第 0980726175 號函）

（三十七）抵押權設定契約書第 25 欄其他債權擔保範圍事項約定「其他

經雙方所約定之各項費用（包括但不限於抵押權人墊付擔保物之保險費用）」應可視為第 19 欄之補充，應仍係在當事人間約定之一定法律關係所生債權範圍內，該雙方約定已有限定，非屬概括性之字句，地政事務所得予受理。（新北市政府地政局 98 年 10 月 12 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（三十八）依有限合夥法第 36 條規定，有限合夥組織解散或經中央主管機關撤銷或廢止登記，相關債權債務仍須經清算程序後確定。申請抵押權之擔保債權確定期日、債務清償日期或他項權利之權利存續期限縱逾該組織之存續期限，並不影響其就債權債務之清償及確定，應得予受理。（新北市政府地政局 107 年 9 月 10 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（三十九）合夥財產設定抵押權登記，應以全體合夥人名義為之。（內政部 59 年 2 月 11 日台內地字第 349268 號函）

（四十）抵押權設定人非債務人，該債務人於申請書備註欄或申請人欄簽章，均應予受理。（內政部 79 年 6 月 29 日台內地字第 811092 號函）

（四十一）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）

（四十二）外國法人之分公司僅係抵押權登記之關係人而非權利主體，其以債務人名義（與設定人非同一人）申請抵押權登記，仍宜以總公司名義辦理登記。（內政部 94 年 10 月 24 日內授中辦地字第 0940053549 號函）

（四十三）經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之不動產，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。（宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 14 條）（按：本條例自公布日即 111 年 6 月 8 日施行，施行期間 10 年。）

二、民法第 513 條規定之法定抵押權或預為抵押權登記

（一）承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。前項請求，承攬人於開始工作前亦得為之。前 2 項之抵押權登記，如承攬契約已經公證者，承攬人得單獨申請之。第 1 項及第 2 項就修繕報酬所登記之

抵押權，於工作物因修繕所增加之價值限度內，優先於成立在先之抵押權。（民法第 513 條）

（二）承攬人依民法第 513 條規定，對於其工作所附定作人之不動產，請求定作人為抵押權登記，無公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之適用。（內政部 94 年 1 月 7 日內授中辦地字第 0930017482 號函）

（三）申請預為抵押權登記，僅得就定作人所有之尚未完成建物所有權第一次登記之建物始得為之。（內政部 91 年 3 月 27 日台內中地字第 0910004736 號函）

（四）承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出土地登記規則第 34 條及第 40 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，登記機關應暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。（土地登記規則第 117 條）

（五）承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，以「預為抵押權」為登記原因，並以（一般註記事項）代碼「00」登載，將承攬事實登載於建物登記簿標示部。（內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函）

（六）預為抵押權登記之建物，於辦理建物所有權第一次登記時，自應另編建號為之，並將該預為抵押權登記內容轉載於該建物他項權利部，同時刪除原編建號建物之標示部及建號，俾利第三人充分了解該建物他項權利登記情形。至於承攬債務於辦理建物所有權第一次登記時已經清償，應否辦理轉載乙節，同意依申請人檢具之承攬人出具之預為抵押權塗銷同意書辦理登記，無須再行轉載於新登記建物他項權利部。（內政部 92 年 5 月 1 日內授中辦地字第 0920082830 號函）

三、民法第 824 條、824 條之 1 規定之法定抵押權登記

（一）依民法第 824 條第 3 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土地登記規則第 107 條第 1 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。（土地登記規則第 100 條之 1）

（二）依民法第 824 條第 3 項及土地登記規則第 100 條之 1 規定申請共

有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記之實務作業方式：(內政部 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 09907248791 號函)

1、法院判決共有物分割，以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有法定抵押權。該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併申請登記之，其次序優先於因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權。其登記原因證明文件應為法院對共有物分割裁判確定之判決書，故該抵押權登記除需與判決共有物分割登記連件申請，申請人得僅檢附登記申請書、登記清冊及身分證明等文件申辦登記。

2、判決共有物分割涉有數個對價補償關係時，申請人固須同時申辦數個法定抵押權登記，並區分抵押權擔保檔號，申請人得僅以一收件案提出申請，並將數抵押權填載於一登記清冊內(詳伍、附表)。

3、倘應受補償人(即法定抵押權人)為未會同申請登記之共有人，其未繳之登記規費，於其抵押權之其他登記事項欄註記「未會同申請，欠繳登記費○○○及書狀費，繳清後發狀」。

（三）有關依民法第 824 條之 1 及土地登記規則第 100 條之 1 規定申請抵押權登記時，因該法定抵押權所擔保之債權即為該補償義務人應補償受補償共有人之金額，原即非補償義務人應有部分所設定抵押權支配之範圍，該法定抵押權之次序自應優先於就應有部分抵押而移存之抵押權。（內政部 98 年 10 月 9 日內授中辦地字第 0980050770 號函）

（四）土地共有人就應有部分設定抵押權後，因法院判決共有物分割未經徵得抵押權人同意將原抵押權轉載於其分割後取得之土地上，該共有人以其所有權一部移轉時，仍應由承買人共同承受該抵押權。（內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000723762 號函）

（五）有關判決共有物分割登記，負補償義務之共有人為給付或提存之處理：（內政部 101 年 10 月 5 日內授中辦地字第 1016651718 號令）

1、判決共有物分割登記，土地共有人中有原以其應有部分設定抵押權，該抵押權人並已參加共有物分割訴訟或經受告知訴訟但未參加，嗣該共有人經法院判決以金錢補償而未予分配土地，該原設定之抵押權權利應依民法第 824 條之 1 第 3 項準用同法第 881 條第 1 項及第 2 項之規定辦理，亦即原抵押權人轉為就

該共有人得對負補償義務之共有人請求給付補償金之權利有權利質權，登記機關於受理判決共有物分割登記時，除應請申請人一併為應受補償之共有人申請同法第 824 條之 1 第 4 項所定之抵押權登記外，並應依土地登記規則第 107 條第 2 項規定同時申請塗銷原抵押權之登記。

2、倘負補償義務之共有人擬先為給付或提存補償金，以不發生上開民法規定之抵押權時，申請人應依土地登記規則第 100 條之 1 第 1 項但書規定，提出應受補償共有人已為受領或為其提存之證明文件及其給付已經原設定抵押權人（即質權人）同意之證明文件，或依提存法施行細則第 22 條第 1 項規定，以應受補償之共有人（即出質人）為受取權人辦理提存時，並在提存書記載提存款設定有債權質權及質權人姓名，於出質人提出已清償所擔保之債權或質權人同意領取之證明文件，始得領取等文字。

3、民事判決，已諭知各分得土地之補償義務人對各補償權利人之補償數額，並詳列各分得土地應有部分之法定抵押權所擔保債權之範圍，地政機關自應依判決結果辦理法定抵押權之登記。（內政部 107 年 7 月 16 日台內地字第 1070432002 號函）

（六）大陸地區人民依民法第 824 條第 3 項及第 824 條之 1 第 4 項有關共有物分割規定取得法定抵押權，仍應適用臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法(下稱許可辦法)規定向內政部申請許可後，始得辦理登記。又為利法院判決共有物分割案件依前開規定申請許可取得法定抵押權，倘為共有人之大陸地區人民未能配合檢具相關證明文件提出申請者，得由他共有人依法院確定判決代位向內政部申請許可，並配合簡化許可辦法第 6 條規定之申請書填寫方式及應附文件如下：（內政部 113 年 2 月 21 日台內地字第 1130260933 號函）

1、由代位申請人依判決書或相關證明文件所載大陸地區人民姓名及住所等資料填寫申請書，並填寫代位申請人之姓名、統一編號、住址及聯絡方式等資料及簽名蓋章。

2、申請人切結事項，因切結內容非代位申請人得代大陸地區人民主張事項，免予填寫。

3、由代位申請人檢附其身分證明文件，及法院判決、確定證明文件影本。

四、農舍設定抵押權登記

（一）農舍應與其坐落用地併同設定抵押權。該坐落用地不應僅指農舍

所坐落之該筆農業用地，尚包含提供興建農舍之農業用地。（農業發展條例第 18 條第 4 項、行政院農業委員會 104 年 5 月 13 日農水保字第 1030244431 號函、內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函）

（二）農地及其共有地上農舍所有權之應有部分得併同設定抵押權。（內政部 90 年 3 月 12 日台內中地字第 9003346 號函）

（三）一般農業區農牧用地土地上有查封之未登記建物，非屬農舍者，該土地得辦理抵押權設定登記。（內政部 88 年 11 月 5 日台內中地字第 8819285 號函）

（四）農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構承受之耕地，其設定他項權利之最高金額，以不超過設定當期公告土地現值與承受耕地面積之乘積之 3.5 倍為限。（農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則第 15 條）

（五）私法人不得承受耕地，倘抵押權人為金融保險機構，雙方之流抵約定違反現行法令禁止規定，係屬無效。（農業發展條例第 33 條、法務部 101 年 1 月 17 日法律字第 10000270950 號函）

五、原住民保留地設定抵押權登記

（一）原住民保留地地上權得為抵押權之標的。（內政部 86 年 7 月 3 日台內地字第 8680314 號函）

（二）基於耕作權不得轉讓之特殊性質，耕作權應不得為抵押權之標的物設定抵押權。（內政部 89 年 11 月 21 日台內地字第 8915812 號函）

（三）存續期間已屆滿之公有原住民保留地地上權，不得再以該地上權為標的設定抵押權。（內政部 94 年 4 月 29 日台內地字第 0940064957 號函）

（四）原住民保留地之承受人以原住民為限，倘抵押權人不具有原住民身分，雙方之流抵約定違反現行法令禁止規定，係屬無效。（山坡地保育利用條例第 37 條、原住民保留地開發管理辦理第 18 條第 1 項）

六、登記機關受理跨所辦理抵押權設定登記案件聯繫作業程序

以不屬同一登記機關管轄之土地權利為共同擔保，辦理抵押權登記案件之申辦方式、登記規費、他項權利證明書列印等實務作業說明如下，登記機關應填具「跨所辦理抵押權設定登記機關聯繫單」：（內政部 91 年 8 月 26 日台內中地字第 09100850642 號函、內政部 112 年 5 月 26 日台內地字第 1120263107 號函）

（一）申辦方式：

1、申請人應訂立 1 份抵押權設定契約書，並依管轄登記機關數製

作契約書副本數份，分別填寫土地登記申請書，其一管轄登記機關檢附契約書正副本各1份，餘檢附副本1份，併同土地登記規則第 34 條所列文件分別（或同時）向所轄各登記機關申請登記。

2、收有契約書正本之登記機關，應即查閱所轄共同擔保土地權利之地籍資料有無查封等依法不應登記之情事，填具「跨所辦理抵押權設定登記機關連繫單」（詳伍、附表）併同契約書正本傳真他共同擔保土地權利之管轄登記機關辦理登記事宜。他登記機關接獲前開傳真文件時，除應即於前開機關連繫單查註有無查封等依法不應登記之情事回傳他共同擔保土地權利之管轄登記機關辦理登記外，應將前開傳真之契約書正本影印附案辦理登記。

3、登記機關辦竣登記，應將副本留存登記機關歸檔，並將正本或其影本加蓋登記完竣之章發還申請人。

（二）登記規費：

1、登記費：

（1）契約書已分別載明各土地權利負擔之金額者：應依土地法第 76 條規定以其權利價值千分之一繳納登記費。

（2）契約書未限定各土地權利負擔之金額者：各登記機關除應依土地法第 76 條規定以其權利總價值千分之一計算登記費外，另應依申請人檢附或詳列之各該共同擔保標的之土地公告現值及房屋現值證明文件，按所轄不動產現值比例分算應納之登記費。

（3）同一直轄市、縣（市）不同管轄機關跨轄區標的共同擔保，向同一登記機關申請，且該案件屬得跨登記機關受理者：登記費得無需按管轄登記機關分算，並於收件時間在先之登記申請案件計收且填載全部登記費，另由登記機關人員於收件時間在後之登記申請案件記明登記費援用情形。

（4）不同直轄市、縣（市）不同管轄機關跨轄區標的共同擔保，向同一登記機關申請，且該案件屬得跨直轄市、縣（市）收辦者：登記費得無需按管轄登記機關分算，並於跨直轄市、縣（市）收辦之登記申請案件計收且填載全部登記費（如均為跨直轄市、縣（市）收辦登記案件，則為收件時間在先之申請案件），另由登記機關人員於其他申請案件記明登記費援用情形。

2、書狀費：各登記機關分別就列印之他項權利證明書張數計收書

狀費。

（三）他項權利證明書列印：各登記機關辦理登記時，於他項權利部其他登記事項欄登打代碼「88」權狀註記事項：「與○○市（縣）○○區（鄉、鎮、市）○○段○○小段○○地（建）號共同為權利標的」後，分別列印發給他項權利證明書。

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

伍、附表

一、判決共有物分割法定抵押權登記清冊

二、跨所辦理抵押權設定登記機關聯繫單

判決共有物分割法定抵押權登記清冊　　申請人○○○簽章

(1)抵押權編號						
(2)權利種類						
(3)權利人（即債權人）						
(4)債權額比例						
(5)義務人兼債務人						
(6)債務額比例						
土地標示	(7)坐落	鄉鎮市區				
		段				
		小段				
		地號				
	(8)設定權利範圍					
建物標示	(9)建　　號					
	(10)坐落	段				
		小段				
		地號				
	(11)門　　牌					
	(12)設定權利範圍					
(13)提供擔保權利種類						
(14)擔保債權總金額						
(15)擔保債權種類及範圍						
(16)備　　註						

跨所辦理抵押權設定登記機關連繫單

契約書正本傳送機關	傳真日期時間	承辦人及聯絡電話	接收（回傳）機關	傳真時間日期	承辦人及聯絡電話

共同擔保土地權利標示

市（縣）	區（鄉、鎮、市）	段	小段	地號或建號	有無查封等依法不能登記之情事

第二節　抵押權移轉登記

壹、意義

抵押權設定後如有移轉情事，向該管登記機關申辦抵押權移轉所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（抵押權移轉契約書）	土地登記規則第34條	自行檢附	以契約書為登記原因證明文件者，使用公定契約書。
3	他項權利證明書	土地登記規則第34條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
7	債權讓與通知原債務人之證明文件	民法第297條、參照最高法院42年台上字第626號判例、內政部75年2月27日台內地字第389573號函	自行檢附（通常可以郵局存證信函為之）	1.最高限額抵押權所擔保之原債權尚未確定者，申辦抵押權移轉登記，應經債務人參加，並得擔保物提供人之同意，擔保物提供人尚應負具承諾書(或在契約書內會同蓋章)及印鑑證明。 2.普通抵押權設定或最高限額抵押權設定而其決算期已屆

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
				至且債權額確定者，毋庸提出債務人及擔保物提供人之同意書。可提出通知文件或在申請書備註欄註明「本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任」並蓋章。
8	最高限額抵押權確定證明文件	內政部 96 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0960055106 號函	自行檢附	最高限額抵押權發生確定事由者，其移轉登記無須抵押人或債務人會同辦理，得由抵押權人單方出具最高限額抵押權確定之有關文件，檢附之證明文件應敘明最高限額抵押權確定之事由及其法令依據。

參、相關規定

一、普通抵押權移轉登記

（一）讓與債權時，該債權之擔保及其他從屬之權利，隨同移轉於受讓人。但與讓與人有不可分離之關係者，不在此限。（民法第 295 條第 1 項）

（二）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。（土地登記規則第 115 條第 1 項）

（三）債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。但法律另有規定者，不在此限。（民法第 297 條第 1 項）

（四）抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。（民法第 870 條）

（五）抵押權隨同債權讓與受讓人為抵押權移轉登記時，免由土地所有權人會同申請。（行政院 57 年 2 月 2 日台內地字第 0820 號函）

（六）抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉於受讓人者，得附具切結已通知債務人後申請移轉登記。（內政部 75 年 2

月 27 日台內地字第 389573 號函）

（七）法院囑託辦理抵押權移轉登記應予受理。（內政部 66 年 10 月 26 日台內地字第 751062 號函）

（八）部分抵押權未經法院囑託塗銷，可否申請抵押權移轉，端視強制執行所得價金是否足以清償全部債權。（內政部 77 年 6 月 14 日台內地字第 604598 號函）

（九）抵押權由利害關係人代為清償債務而取得代位權，代位清償人得提出抵押權人敘明代為清償債務之事實、法令依據及抵押權同意讓與之債權額比例等之文件，單獨申請抵押權移轉登記，同時依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。又讓與之抵押權為最高限額抵押權，其原債權因代為清償而發生確定之事由者，並應依內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函辦理。（內政部 99 年 2 月 5 日內授中辦地字第 0990723757 號令，原內政部 78 年 8 月 2 日台內地字第 729404 號函停止適用）

二、最高限額抵押權移轉登記

（一）決算期未屆至之最高額抵押權轉讓應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，未經債務人參加，不得移轉。但債權額已確定者，無須擔保物提供人會同辦理，惟仍須提出足資證明債權額確定之有關證明文件。（內政部 75 年 8 月 7 日台內地字第 432546 號函、79 年 1 月 25 日台內地字第 763995 號函）

（二）最高限額抵押權如於所擔保之債權額確定前轉讓者，如該最高限額抵押權之抵押物係由債務人以外第三人提供設定者，尚應由該第三人在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。（內政部 75 年 11 日 10 日台內地字第 455418 號函）

（三）最高限額抵押權之債權一經確定，其抵押權性質轉變為普通抵押權，再次申辦抵押權移轉登記予他人，得依普通抵押權讓與方式為之。（內政部 93 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0930000252 號函）

（四）有關最高限額抵押權之原債權確定後其移轉登記得依普通抵押權移轉之方式為之，無須抵押人或債務人會同辦理，惟抵押權人仍應出具最高限額抵押權確定之有關證明文件，始得辦理，登記機關為移轉登記時應以新增代碼「GY」，資料內容為「本最高限額抵押權已確定」，同時於他項權利部其他登記事項欄登載，以保障後次序抵押權人及一般債權人權利。（內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函）

（五）原債權確定前，抵押權人經抵押人之同意，得將最高限額抵押權之全部或分割其一部讓與他人。原債權確定前，抵押權人經抵押

人之同意，得使他人成為最高限額抵押權之共有人。（民法第 881 條之 8）

（六）最高限額抵押權所擔保之原債權，除本節另有規定外，因下列事由之一而確定：一、約定之原債權確定期日屆至者。二、擔保債權之範圍變更或因其他事由，致原債權不繼續發生者。三、擔保債權所由發生之法律關係經終止或因其他事由而消滅者。四、債權人拒絕繼續發生債權，債務人請求確定者。五、最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物，或依第 873 條之 1 之規定為抵押物所有權移轉之請求時，或依第 878 條規定訂定契約者。六、抵押物因他債權人聲請強制執行經法院查封，而為最高限額抵押權人所知悉，或經執行法院通知最高限額抵押權人者。但抵押物之查封經撤銷時，不在此限。七、債務人或抵押人經裁定宣告破產者。但其裁定經廢棄確定時，不在此限。第 881 條之 5 第 2 項之規定，於前項第 4 款之情形，準用之。第 1 項第 6 款但書及第 7 款但書之規定，於原債權確定後，已有第三人受讓擔保債權，或以該債權為標的物設定權利者，不適用之。（民法第 881 條之 12）

（七）最高限額抵押權發生確定事由後，其移轉登記無須抵押人或債務人會同辦理，得由抵押權人單方出具最高限額抵押權確定之有關文件。申辦確定最高限額抵押權移轉登記時，抵押權人檢附之最高限額抵押權確定證明文件應一併敘明該最高限額抵押權確定之事由及其法令依據，得依普通抵押權移轉之方式辦理最高限額抵押權移轉登記。（民法第 881 條之 12、內政部 96 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0960055106 號函）

（八）非金融機構之最高限額抵押權人申辦最高限額抵押權移轉登記，經抵押權人檢附最高限額抵押權確定證明文件，並敘明該最高限額抵押權之確定事由及法令依據者，無須抵押人或債務人會同辦理。（內政部 97 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0970052747 號函）

三、其他

（一）金融機構經主管機關許可概括承受或概括讓與者，受讓金融機構得憑主管機關證明單獨辦理權利變更登記，毋須會同原權利人及抵押人，以「讓與」為登記原因，單方申請抵押權移轉登記，以登記清冊或歸戶清冊（刪除不屬該範圍者）代替移轉契約書，免繳登記費（但書狀費仍需繳納），並得採批次方式辦理登記。（內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723801 號函）

（二）金融機構倘查明係就原行政院金融監督管理委員會核准概括承受他金融機構之資產、負債及營業時所檢附之概括讓與及承受合約中所載明之買回條款辦理者，因屬原概括承受契約所衍生之抵押

權移轉，得依金融機構合併法第 18 條第 2 項準用同法第 17 條規定，逕憑原主管機關核准函單方申請抵押權讓與登記，免會同抵押人或債務人，並免繳納登記費。（內政部 97 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0970724733 號函）

（三）預為抵押權讓與登記之登錄作業參酌第十三章第六節註記及塗銷註記登記。（內政部 96 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0960041459 號函）

（四）公司法人因法人合併、收購及分割等原因辦理抵押權移轉登記者，其審查及登錄作業參酌第四章第十七節法人合併、收購及分割登記內容。（內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函）

（五）因法人合併，合併後存續之公司單獨申辦抵押權移轉登記，如其於登記申請書註明「本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任」登記機關應予受理。（內政部 85 年 7 月 8 日台內地字第 8506747 號函）

（六）金融機關辦理抵押權信託移轉登記予信託公司之案件，其援用已函送地政事務所備查之文件者，應由總機構行文敘明。（內政部 88 年 9 月 17 日台內中地字第 8885915 號函）

（七）登記機關受理法院囑託塗銷抵押權查封登記並以執行命令移轉抵押權與債務人時，為避免債權人辦理抵押權變更登記前，債務人（原抵押權人）即先行將抵押權塗銷或讓與他人，恐損及債權人及受讓人之權益，爰以一般註記事項代碼「00」，將註記內容登載於該他項權利部其他登記事項欄，登錄內容為「依○○法院○年○月○日字第○○○號函，該抵押債權及抵押權業經執行命令移轉於債權人：○○○，債權範圍：○○」，以供當事人或第三人參考，俾了解該不動產權利狀態。另債權人持法院權利移轉證書申辦抵押權移轉登記，屬依法院執行命令所為之登記，是應以「執行命令」為登記原因。（內政部 103 年 12 月 31 日台內地字第 1030613998 號函）

（八）擔保物提供人於抵押權設定登記後將抵押物信託予受託人，嗣後申辦抵押權移轉登記，由受託人、讓與人及受讓人會同訂移轉契約書，即已符合法定要件，得不併同辦理義務人變更登記。（改制前臺北縣政府地政局 97 年 12 月 24 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（九）按民法第 307 條規定：「債之關係消滅者，其債權之擔保及其他從屬之權利亦同時消滅。」，原省有國宅貸款衍生之抵押權，精省前既已還清貸款，並發給債務清償證明書，則其抵押權在債務

清償時已消滅。準此，同意由貸款銀行備文敘明原因並檢附足資證明已於精省前清償貸款之證明文件逕行申辦抵押權塗銷登記，免先申辦抵押權移轉登記。(內政部 92 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0920083890 號函)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

第三節　抵押權內容變更登記

壹、意義

抵押權設定後，如權利種類、權利範圍、金額、利息、擔保債權種類及範圍、擔保債權確定期日、債務人及債務額比例變更、債務清償日期等有關抵押權內容變更情事，向該管登記機關申辦抵押權內容變更所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件(他項權利變更契約書)	土地登記規則第34條	自行檢附	以契約書為登記原因證明文件者,使用公定契約書。
3	他項權利證明書	土地登記規則第34條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
7	第三人同意書及其印鑑證明	土地登記規則第41條、第44條、第115條、第116條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

參、相關規定

一、抵押權設定登記後，另增加 1 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。（土地登記規則第 113 條）

二、以數宗土地權利為共同擔保，經設定抵押權登記後，就其中 1 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。（土地登記規則第 114 條）

三、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。（土地登記規則第 114 條之 1）

四、以 1 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。（土地登記規則第 114 條之 2）

五、申辦抵押權分割登記，以「權利分割」為登記原因，除應由全體契約當事人訂定抵押權變更契約書及檢附相關證明文件外，尚應由抵押權人依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。抵押權分割登記案件以現行電腦作業系統辦理時，已可一併登載分割後之新權利內容（含原設定權利價值、權利範圍、權利標的及他項權利檔號等），申請人免因抵押權分割而須連件申請抵押權內容變更登記。新分割出之抵押權應於其他登記事項欄以代碼「00（一般註記事項）」，登錄內容為：「分割自○○年○○字第○○號抵押權（他項權利檔號：○○）」。（內政部 109 年 5 月 11 日台內地字第 1090262427 號函）

六、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。（土地登記規則第 115 條第 2 項）

七、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。（土地登記規則第 115 條之 2）

八、同一標的物之抵押權因次序變更而申請權利變更登記，應符合下列各款規定：（土地登記規則第 116 條）

（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 870 條之 1 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。

九、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。前項申請登記時，申請人應提出土地登記規則第 34 條及第 40 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。（土地登記規則第 116 條之 1）

十、抵押權人得選擇就共同擔保之土地中任何 1 筆受債權之清償，其申辦抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，如與次順位抵押權人之權益無涉，無須檢附其同意書。（內政部 72 年 4 月 28 日台內地字第 151069 號函）

十一、以地上權及建物共同擔保設定抵押權，其地上權判決塗銷，土地所有權人得代位申辦抵押權部分塗銷登記。（內政部 74 年 1 月 14 日台內地字第 285435 號函）

十二、分別共有土地已辦理共有物分割後，可由分割後相關之土地所有權人會同該抵押權人申辦抵押權部分塗銷及權利內容變更登記。（內政部 75 年 12 月 17 日台內地字第 464068 號函）

十三、設定有抵押權之不動產部分移轉予第三人，申請所有權移轉登記得免申辦義務人變更登記。（內政部 76 年 5 月 28 日台內地字第 505939 號函）

十四、共有土地全部為同一債權之擔保設定抵押權後，部分共有人之應有部分經查封，他共有人應有部分土地之抵押權塗銷登記，不受土地登記規則第 141 條規定之限制。（內政部 80 年 2 月 6 日台內地字第 900019 號函）

十五、地上權人取得所有權後，原以地上權設定之抵押權，擬增加所有權為共同擔保，得就增加土地所有權部分辦理抵押權設定登記，原地上權設定之抵押權則辦理抵押權內容變更登記。（內政部 86 年 6 月 17 日台內地字第 8684206 號函）

十六、連帶債權人中之 1 人拋棄連帶債權應申辦抵押權內容變更登記。（內政部 82 年 8 月 5 日台內地字第 8210117 號函）

十七、以原建築基地所有權全部融資設定抵押權後，興建區分所有建物，嗣因區分建物基地部分新承購人貸款之需，倘抵押權人同意債務部分清償，且其同意減少擔保之所有權權利範圍較之減少之權利價值與原擔保之抵押權權利價值之比例二者均相當時，得免檢附抵押權內容變更契約書，該申請書並得免原債務人會章，登記時應於其他登記事項欄加註「塗銷○○○所有權○分之○所擔保之抵押權」。（內政部 82 年 12 月 17 日台內地字第 8213301 號函）

十八、關於內政部 82 年 12 月 17 日台內地字第 8213301 號函示，登記時應於其他登記事項欄加註「塗銷○○○所有權○分之○所擔保之抵押權」一節，於實施地籍資料電子處理地區免於他項權利部之其他登記事項欄加註。（內政部 84 年 7 月 17 日台內地字第 8410370 號函）

十九、抵押權設定登記後，另增加 1 宗或數宗土地權利共同為擔保，同時發生其他抵押權內容變更（如債權額增加、債務人變更、存續期間變更、清償日期變更或利息變更等）應檢附抵押權設定契約書，就新增加之擔保物，以變更後之約定內容申請抵押權設定登記；並檢附抵押權變更契約書就原擔保物申請抵押權內容變更登記。上開抵押權設定登記及抵押權內容變更登記應依序連件申請。（內政部 83 年 7 月 22 日台內地字第 8383224 號函）

二十、原已登記權利存續期間之抵押權申辦擔保債權確定期日變更登記時，當事人應於抵押權變更契約書第（17）欄約定：「變更前：存續期間自○○年○○月○○日至○○年○○月○○日止；變更後：擔保債權確定期日○○年○○月○○日」；登記機關為擔保債權確定期日之登記時，應併同刪除原存續期間欄位資料。（內政部 96 年 10 月 24 日內授中辦地字第 0960052983 號函）

二十一、民法物權編修正施行（96 年 9 月 28 日）前之最高限額抵押權存續期間屆滿後，該抵押權即因確定而轉為普通抵押權，登記機關自不得再受理當事人申請債權確定期日變更登記；至民法物權編修正施行前已登記之普通抵押權，因約定及登記存續期間無意義，且民法修正後普通抵押權亦無存續期間之規定，故登記機關亦應否准當事人再次申辦普通抵押權存續期間變更登記。（內政部 98 年 2 月 16 日內授中辦地字第 0980723646 號令）

二十二、普通抵押權當事人約定之擔保債權種類及範圍已變更增加其他不特定債權時，倘無後次序抵押權人或利害關係人存在，或已經其同意者，登記機關得受理申辦權利種類變更登記為最高限額抵押權。(內政部 99 年 7 月 1 日內授中辦地字第 0990724815 號令)

二十三、以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，該地上權經法院判決塗銷或因存續期間屆滿或經拋棄，登記機關於受理地上權塗銷登記時，應併案辦理抵押權部分塗銷及內容變更登記。（內政部 91 年 7 月 1 日台內中地字第 0910007918 號函）

二十四、因債務清償，申辦抵押權塗銷登記，其義務人為法人者，無土地登記規則第 42 條規定：「於登記申請書適當欄位記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章」之適用。（內政部 85 年 2 月 26 日台內地字第 8573698 號函）

二十五、抵押權人兼受託人單獨申辦抵押權權利價值變更登記，倘經審認符合信託法第 35 條第 1 項之除外規定情形之一者，應由該抵押權人兼受託人單獨申請抵押權內容變更登記，並得於登記清冊備註欄表明申請變更之內容，免附抵押權內容變更契約書。若上開情形認定有困難時，倘受託人及受益人就本案抵押權切結「受託人依市價取得權利」或提

出相關證明文件，登記機關得據以受理；其需經受益人同意者，應依土地登記規則第 44 條規定辦理，如受益人會同申請登記，應依上開規則第 40 條及第 41 條規定辦理。（內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函、內政部 110 年 8 月 2 日台內地字第 1100264154 號函）

二十六、申請抵押權設定登記或抵押權內容變更登記之權利人為金融機構，義務人為自然人者，得免附義務人之印鑑證明。（內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號函）

二十七、自 95 年 4 月 1 日起，申請抵押權設定登記或抵押權內容變更登記之權利人為金融機構，義務人為公司法人者，登記機關免再核對該公司法人及其代表人之印鑑章。（內政部 95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950724967 號函）

二十八、申請抵押權權利內容債務人變更登記，如抵押權人會同申請，其所蓋印章與原設定抵押權登記申請案之印章相同者，得免附抵押權人之印鑑證明。（內政部 87 年 3 月 19 日台內地字第 8703223 號函）

二十九、設定抵押權時既未違反公寓大廈管理條例第 4 條規定而辦竣登記，俟後該抵押人縱再取得該地上建物所有權，除權利義務雙方同意增加該項標的為擔保外，申請人檢具抵押權人出具抵押權部分塗銷同意書申辦抵押權部分清償及權利內容變更登記時，登記機關無須再重新審認公寓大廈管理條例之適用。（改制前臺北縣政府地政局 89 年 8 月 29 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

三十、擔保債權確定期日之法定期限得依當事人約定更新之，不受 30 年之限制；擔保債權確定期日變更應同民法第 881 條之 3 規定之債權範圍變更，並無規定須次順位抵押權人之同意。（改制前臺北縣政府地政局 98 年 12 月 24 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

三十一、普通抵押權之抵押權人免除債務人利息債務時，倘提出已通知債務人之證明文件，得單獨申辦抵押權內容變更登記，並得以登記清冊備註欄表明申請變更之內容，免附抵押權變更契約書。（內政部 107 年 9 月 5 日台內地字第 1070440445 號函）

三十二、以數宗土地、建物共同擔保設定抵押權，其抵押人間不具有連帶債務或連帶保證之關係，嗣因清償部分債務，抵押權人同意減少擔保之所有權權利範圍或減少擔保物，且不涉及債權金額之增加者，得由抵押權人出具部分塗銷證明文件，並表明共同抵押人間不具有連帶債務或連帶保證關係後單獨申請抵押權內容變更登記。（內政部 105 年 1 月 5 日台內地字第 1041311232 號函）

三十三、共同抵押權人之一受部分清償為抵押權內容變更登記，如僅係減少其債權額比例且未涉擔保債權總金額、他抵押權人之債權額比例變動及

其他抵押權內容變更，得由其出具部分清償證明文件為登記原因證明文件，並檢附登記清冊辦理。(內政部 109 年 11 月 18 日台內地字第 1090265966 號函)

三十四、辦理抵押權內容變更登記時，應依下列附表檢附申請之抵押權人或擔保物提供人之印鑑證明或親自到所核對身分申請之：（內政部 88 年 7 月 20 日台內地字第 8886287 號函）

項次	抵押權內容變更類別	應檢附印鑑證明或親自到所核對身分者	備註
1	擔保物增加	擔保物提供人	1. 權利人為金融機構、義務人為自然人及公司法人者，免附印鑑證明或親自到所核對身分。 2. 民法物權編（擔保物權部分）於民國 96 年 3 月 28 日修正，並自 96 年 9 月 28 日施行後，最高限額抵押權之權利存續期間已修正為擔保債權確定期日，有關擔保債權確定期日之變更應附文件，請參照修正前之權利存續期間變更之應附文件。 3. 另民法物權編（擔保物權部分）於民國 96 年 3 月 28 日修正前仍以登記原因「次序讓與」辦理登記，於民國 96 年 3 月 28 日修正後則須改以「次序變更」之登記原因辦理登記。 4. 抵押權因次序變更而申請內容變更時，如有中間次序之抵押權存在，應經中間次序之抵押權人同意。
2	權利範圍增加	擔保物提供人	
3	擔保物減少	抵押權人	
4	權利範圍減少	抵押權人	
5	權利價值增加	擔保物提供人	
6	權利價值減少	抵押權人	
7	利息、遲延利息及違約金增加	擔保物提供人	
8	利息、遲延利息及違約金減少	抵押權人	
9	清償日期提前	擔保物提供人	
10	清償日期延後	抵押權人	
11	權利存續期限延長	擔保物提供人	
12	權利存續期限縮短	抵押權人	
13	權利存續期限變更為不定期	抵押權人、擔保物提供人	
14	債務人變更	抵押權人、擔保物提供人	
15	次序讓與	擔保物提供人、前次序抵押權人	

項次	抵押權內容變更類別	應檢附印鑑證明或親自到所核對身分者	備註
16	義務人變更	免檢附印鑑證明或親自到所核對身分	

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

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

壹、意義

一、地上權設定登記

（一）普通地上權：以在他人土地上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請普通地上權設定所為之登記。

（二）區分地上權：以在他人土地上下之一定空間範圍內有建築物或其他工作物為目的而使用其土地，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請區分地上權設定所為之登記。

二、不動產役權設定登記：以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的，經訂立書面契約後，向該管登記機關，申辦不動產役權設定所為之登記。

三、永佃權設定登記：支付佃租，永久在他人土地上為耕作或畜牧，經訂立書面契約後，向該管登記機關，申辦永佃權設定所為之登記，謂之永佃權設定登記。民法物權編 99 年 1 月 5 日修正之條文，自 99 年 8 月 3 日生效後不再受理申請永佃權設定登記。

四、農育權設定登記：以在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育為目的而使用其土地，經訂立書面契約後，向該管登記機關，申辦農育權設定所為之登記。

五、地上權、不動產役權、農育權、永佃權移轉登記：地上權、不動產役權、永佃權、農育權設定後如有讓與、繼承等移轉情事，向該管登記機關申辦地上權、不動產役權、永佃權、農育權移轉所為之登記。

六、地上權、不動產役權、農育權、永佃權內容變更登記：地上權、不動產役權、永佃權、農育權設定後，如權利範圍、利息或地租、權利存續期限、使用方法等有變更情事，向該管登記機關申辦地上權、不動產役權、永佃權、農育權內容變更所為之登記。

貳、應備文件

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、原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請	1.自行檢附 2.地政事務所 3.鄉鎮市區公所	原住民保留地囑託登記申請書蓋鄉鎮市區公所印信。

項次	名　　稱	法 令 依 據	來　　源	備　　註
		作業須知第 8 點		
2	登記原因證明文件(如地上權、不動產役權、永佃權、農育權設定、移轉或變更契約書)	土地登記規則第 34 條	自行檢附	以契約書為登記原因證明文件者，使用公定契約書。
3	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 設定登記時應附所有權狀。 2. 移轉或內容變更登記應附他項權利證明書。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第 40 條、第 41 條	1. 戶政機關 2. 自行檢附	同第一章第八節。
7	第三人同意書及其印鑑證明	土地登記規則第 41 條、第 44 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
8	位置圖	土地登記規則第 108 條	自行檢附	一宗土地內就其特定部分申請設定者，應先向該管地政事務所申請土地複丈。
9	他共有人受領對價或補償收據或提存之證明文件	土地法第 34 條之 1、土地登記規則第 95 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款	自行檢附	1. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定，就共有土地申請設定地上權、不動產役權、農育權、典權登記時檢附。

項次	名　　稱	法 令 依 據	來　　源	備　　註
				2.同第四章第一節買賣登記。
10	主管機關核准證明文件	土地登記規則第 42 條、停車場法第 16 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項等	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。
11	贈與稅繳清或免稅證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書	遺產及贈與稅法第 8 條、第 42 條、財政部 80 年 3 月 28 日台財稅第 790401001 號函、96 年 3 月 20 日台財稅字第 09604515850 號函	國稅稽徵機關	無償設定地上權、不動產役權時檢附。

參、相關規定

一、一般規定

（一）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 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理。並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。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。（土地登記規則第 95 條）

（二）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。（土地登記規則第 108 條第 1 項）

（三）一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、不動產役權或農育權者，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。（土地登記規則第 87 條）

（四）兩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。（土地登記規則第 88 條）

（五）土地法第 34 條之 1 規定屬法定代理權性質，而法定代理權仍有民法第 106 條禁止自己或雙方代理規定之適用，故部分公同共有人或分別共有人尚不得依據土地法第 34 條之 1 規定，就共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人。（內政部 101 年 2 月 1 日內授中辦地字第 1016650079 號令）

（六）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台幣，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 2 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。（土地登記規則第 49 條）

（七）原住民於原住民保留地取得承租權、無償使用權或依法已設定之耕作權、地上權、農育權，除繼承或贈與於得為繼承之原住民、原受配戶內之原住民或三親等內之原住民外，不得轉讓或出租。（原住民保留地開發管理辦法第 15 條）

（八）原住民保留地他項權利之移轉、塗銷、交換、內容變更登記、更名登記（如自然人、法人、管理機關、管理人、夫妻聯合財產之更名）、住址變更登記、更正登記等之申請案件，由鄉（鎮、市、區）公所審查，並委任為申請義務人，在申請義務人欄內加蓋鄉（鎮、市、區）公所印信後轉送地政事務所辦理。（原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知第 8 點）

（九）原住民保留地土地權利拋棄、權利混同等事項，由鄉（鎮、市、區）公所審查核定。（原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知第 9 點）

（十）辦理私有原住民保留地所有權移轉及他項權利設定登記，無需檢附提經土地權利審查委員會審查文件。（內政部 96 年 4 月 20 日內授中辦地字第 0960044520 號函）

（十一）經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之不動產，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。（宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 14 條）（按：本條例自公布日即 111 年 6 月 8 日施行，施行期間 10 年。）

二、地上權登記

（一）地上權以使用土地為目的，定著物之有無並非地上權之必要條件，地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅。（民法第 841 條）

（二）申請地上權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明存續期間、地租及其預付情形、權利價值、使用方法、讓與或設定抵押權之限制。（土地登記規則第 108 條之 1 第 1 項）

（三）地上權設定契約書有存續期間屆滿建物歸屬之約定，應以一般註記事項代碼「00」，將該約定事項登記於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄。（內政部 95 年 3 月 28 日內授中辦地字第 0950724996 號函）

（四）共有土地之共有人就其應有部分設定地上權之有關事宜：（內政部 85 年 7 月 9 日台內地字第 8580121 號函）

1、應不妨害他共有人之權益，即於申請登記時應檢附他有人之同意書。

2、共有人申請就其應有部分設定地上權得免申請勘測位置圖，至地上權人與他共有人對共有土地之使用依當事人之協議或分管契約定之。

3、如係就區分所有建物基地之應有部分設定地上權者，經申請人簽註後，登記機關並能自建物登記簿得知，免經基地他共有人之同意。但應於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄加註該區分所有建物建號。

4、就共有土地應有部分設定之地上權，如有移轉，除法律另有規定外，得免經他共有人之同意，如申請人與他共有人已依民法第 838 條但書規定，將上述限制移轉之約定，於地上權設定契約書內載明，登記機關應將該約定事項登載於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄。

（五）有關大眾捷運系統工程使用公、私共有道路等公共設施用地，私

有持分部分設定地上權無須檢附公有持分所有權人之同意書。（內政部 87 年 11 月 2 日台內地字第 8711304 號函）

（六）申請設定區分地上權登記者，契約書另訂有與設定之土地上下有使用、收益權利之人相互間使用收益限制之約定者，登記機關應於登記簿記明之。（民法第 841 條之 2、土地登記規則第 155 條之 2）

（七）大眾捷運系統因工程上之必要，得穿越公、私有土地及其土地改良物之上空或地下，主管機關得就其需用之空間範圍，在施工前，於土地登記簿註記，或與土地所有權人協議設定地上權，協議不成時，準用土地徵收條例規定徵收取得地上權。（大眾捷運法第 19 條）

（八）高鐵建設以隧道或高架橋方式通過農地，得設定空間範圍地上權，且無需辦理使用分區編定變更。（內政部 85 年 6 月 8 日台內地字第 8505845 號函）

（九）奉准徵收取得地上權後，該管市縣地政機關於依「大眾捷運系統路線使用土地上空或地下處理及審核辦法」第 15 條第 2 款規定於補償完竣後三十日內囑託管轄土地登記機關辦理地上權登記時，得一併囑託辦理空間地上權測量事宜。（內政部 88 年 3 月 29 日台內地字第 8803858 號函）

（十）有關空間地上權（即區分地上權）之設定，係屬私權事項，其空間範圍應依雙方當事人之約定，地政機關於辦理該項測繪工作時，平面位置部分應依地籍測量實施規則第 231 條、第 231 條之 1 及第 231 條之 2 規定辦理。（內政部 87 年 9 月 15 日台內地字第 8796413 號函）

（十一）土地所有人於同一土地設定區分地上權或不動產役權後，得再設定用益物權（包括區分地上權或不動產役權），無須得該區分地上權人或不動產役權人同意，反之，亦然。惟其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。（民法第 841 條之 5、第 851 條之 1 及其立法說明參照）

（十二）不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。（民法第 866 條）

（十三）網球場非屬建物或工作物或竹木，與地上權之要件不合。（內政部 71 年 1 月 15 日台內地字第 59474 號函）

（十四）依促進民間參與公共建設法第 52 條由接手機關單獨申辦地上權

人變更登記，除檢附土地登記規則第 34 條規定相關證明文件外，應由主辦機關於申請書適當欄簽註「依促進民間參與公共建設法第 52 條規定辦理，如有相關法律責任，由主辦機關負責」並蓋章後，原地上權人之他項權利證明書，於登記完畢後公告註銷之。（內政部 95 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0950725301 號函）

（十五）地上權、地役權（民法修正後為不動產役權）、永佃權或農育權皆為用益物權，對標的物具有獨占性及排他性。故同一土地（或同一位置），經設定用益物權後，不得再設定其他用益物權，但仍可設定抵押權。同一供役地上可設定相容數地役權。（內政部 74 年 12 月 28 日台內地字第 371572 號函）

（十六）土地所有權人設定抵押權後，於同一不動產上得設定地上權及其他權利。（內政部 68 年 3 月 16 日台內地字第 10326 號函）

（十七）當事人如有合意並訂立書面契約設定地上權，即屬合法，受理登記機關對之尚無實質之審查權，不論土地目前使用情形之事實狀態如何，不應影響其地上權之登記。（內政部 80 年 9 月 6 日台內地字第 8003162 號函）

（十八）地上權與永佃權係以使用收益為目的，其權利性質相似，為貫徹原住民保留地供原住民使用之立法精神，原住民保留地不得設定地上權及永佃權予非原住民。（內政部 86 年 3 月 7 日台內地字第 8678677 號函）

（十九）依停車場法第 16 條第 3 項規定，投資人在約定使用期間屆滿前，就其所有權或地上權為移轉或設定負擔時，應先由該主管機關或鄉、鎮、縣轄市公所與投資人約定，非經該主管機關或鄉、鎮、縣轄市公所同意，地上權不得讓與或設定負擔，並明定於「地上權設定契約書」之「地上權讓與約定」欄，於辦理地上權設定登記時，由受理登記機關據以登記於土地登記簿他項權利部「其他登記事項」欄，以為嗣後審查之依據。至其填載內容為「非經主管機關（或鄉、鎮、縣轄市公所）同意，不得讓與或設定負擔」。（內政部 82 年 1 月 21 日台內地字第 8278228 號函）

（二十）金融機構辦理地上權登記，須經特別授權。其援用已函送地政事務所備查之文件者，應由總機構行文敘明。（內政部 86 年 7 月 31 日台內地字第 8684763 號函）

（二十一）金融機構辦理地上權登記，由總行行文另行檢附印鑑卡備查者，免再逐案檢附。（內政部 87 年 9 月 3 日台內地字第 8709774 號函）

（二十二）地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。（民法第 838 條第 3 項）

（二十三）土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。（民法第 838 條之 1）

（二十四）申辦耕地地上權設定登記，登記機關應不予受理。（內政部 92 年 3 月 31 日內授中辦地字第 0920003685 號函）

（二十五）經編定為農牧用地之土地，不論其使用分區為何，均不適於設定地上權，登記機關應不予受理申辦地上權設定登記。（內政部 108 年 5 月 17 日台內地字第 1080262673 號函）

（二十六）建物移轉，地上權未隨同移轉登記者，現建物所有權人僅有移轉登記請求權，尚不生享有地上權之效力。（內政部 72 年 2 月 7 日台內地字第 138351 號函）

（二十七）地上權之讓與，僅得於地上權存續期間內為之。（內政部 80 年 9 月 13 日台內地字第 8071837 號函）

（二十八）原住民保留地之耕作權、地上權及農育權設定期間屆滿，他項權利人仍得申辦他項權利贈與登記。（新北市政府原住民族行政局 104 年 10 月 19 日新北原經字第 1041985749 號函、原住民族委員會 104 年 10 月 15 日原民土字第 1040057091 號函）

（二十九）配合區分所有建物之基地權利為地上權者，權利人申請就原已辦理持分合併登記之地上權分別發給權利書狀登記之需要，登記原因標準用語「持分分割」之適用部別增列土地建物他項權利部。（內政部 95 年 4 月 12 日內授中辦地字第 0950725008 號函）

（三十）地上權以占有標的物為內容之定限物權，具有獨占性及排他性，故倘同一土地範圍內已存在他人設定之地上權，登記機關自無從受理其該重疊部分之地上權位置測量及登記。（內政部 96 年 8 月 29 日台內地字第 0960136010 號函）

（三十一）土地使用分區及使用地類別屬「森林區林業用地」者，且其使用現況為種植楓樹及櫸木時，應可認其使用性質和民法第 832 條規定之普通地上權有所不同，不得為地上權之設定登記。（內政部 99 年 9 月 10 日內授中辦地字第 0990484231 號函）

（三十二）共有人得依土地法第 34 條之 1 規定，就共有土地全部設定地

上權予共有人之一或數人，且該共有人就自己土地取得之地上權因存有法律上之利益，尚不產生與其所有權混同而消滅之問題，他共有人不得主張依相同條件優先設定地上權。（內政部 99 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0990725278 號令）

（三十三）部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定設定地上權登記，倘地上權設定契約書中已記載年地租金額、存續期間、地租給付方法，及未會同義務人應得對價，如未收受予以依法提存法院，如有不實願負法律責任等，且申請人於申請書備註欄記明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責」字樣，則他共有人權益已獲得保障，爰基於申請登記之共有人依法對未參與處分之他共有人皆負有全額給付之連帶責任，依約義務人之對價於申請登記時尚未屆清償期，得免提出他共有人已為受領或為其提存之證明予以受理登記。（內政部 100 年 12 月 8 日內授中辦地字第 1000726287 號函）

（三十四）他共有人之一死亡，部分共有人仍需俟完成繼承登記後，始得依土地法第 34 條之 1 規定申辦地上權設定登記。（內政部 103 年 9 月 22 日內授中辦地字第 1036038985 號函）

（三十五）關於區段徵收取得之可供建築土地於標租或設定地上權時，依土地徵收條例第 44 條之規定得不受土地法第 25 條規定之限制。（內政部 100 年 3 月 24 日內授中辦地字第 1000041993 號函）

（三十六）地上權登記不以登記時有地上物或租賃關係為要件。（內政部 57 年 2 月 27 日內授中辦地字第 265231 號函）

（三十七）建物於法院執行拍賣時，與其座落之土地分屬不同人，嗣該土地經判決回復所有權登記予原所有權人（與拍賣建物所有權人相同），該建物拍定人得依民法第 838 條之 1 規定申辦法定地上權登記。（內政部 110 年 2 月 9 日台內地字第 1100104215 號）

三、不動產役權登記

（一）申請不動產役權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明存續期間、地租及其預付情形、權利價值、使用方法。（土地登記規則第 108 條之 1 第 1 項、第 2 項）

（二）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。（土地登記規則第 108 條之 2 第 1 項、第 2 項）

（三）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。（土地登記規則第 109 條）

（四）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，亦得為該不動產設定不動產役權。（民法第 859 條之 3 第 1 項）

（五）不動產役權，亦得就自己之不動產設定之。（民法第 859 條之 4）

（六）依民法第 859 條之 4 規定就自己不動產設定不動產役權之登記，由權利人單獨申請。（土地登記規則第 27 條第 17 款）

（七）不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物。（民法第 853 條）

（八）土地所有人於同一土地設定區分地上權或不動產役權後，得再設定用益物權（包括區分地上權或不動產役權），無須得該區分地上權人或不動產役權人同意，反之，亦然。惟其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。（民法第 841 條之 5、第 851 條之 1 及其立法說明參照）

（九）地役權（民法修正後為不動產役權）不得由需役地（民法修正後為需役不動產）分離而為讓與或為其他權利之標的物，亦即地役權應隨同需役地而讓與，取得需役地所有權人即取得地役權。需役地所有權經數次讓與而與需役地之地役權分離，應由需役地所有權人會同地役權登記名義人申辦地役權移轉登記，如需役地所有權人無需再行使用該供役地（民法修正後為供役不動產）時，可由供役地所有權人檢具需役地所有權人無須使用該供役地之證明文件，申辦地役權消滅登記。（內政部 70 年 7 月 10 日台內地字第 28642 號函）

（十）需役地（民法修正後為需役不動產）與地役權（民法修正後為不動產役權）未一併辦理移轉登記，如無不隨同移轉之特約並經登記者，得由需役地所有權人單獨申請地役權移轉登記。（內政部 84 年 5 月 19 日台內地字第 8407744 號函）

（十一）當事人持憑載有「原告對被告之土地有通行權」之確定判決書申辦地役權（民法修正後為不動產役權）設定登記，基於物權法定主義，該「通行權」非屬民法與其他法律所規定之物權，亦非土地登記規則規定應辦理登記之土地權利，應不予受理。（改制前

臺北縣政府地政局 92 年 6 月 9 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（十二）同一供役地（民法修正後為供役不動產）可設定相容之數地役權（民法修正後為不動產役權）。（內政部 74 年 12 月 28 日台內地字第 371572 號函）

（十三）需役地與供役地部分共有人相同，非屬民法第 859 條之 4 規定自己不動產役權之範疇，故無該條之適用。另需役地與供役地部分相同之共有人，不得依土地法第 34 條之 1 設定不動產役權。（內政部 105 年 1 月 30 日台內地字第 1050401883 號函）

（十四）不動產役權係物對物之使用關係，其發生與消滅就需役地（民法修正後為需役不動產）及供役地（民法修正後為供役不動產）而言，均及於其全部，不得分割為數部分或僅為一部分而存在，此即地役權（民法修正後為不動產役權）之不可分性。另供役地之負擔係存在於供役地，而非供役地共有人之應有部分上，故供役地如為數人共有時，共有人不得以其供役地之應有部分，單獨消滅其供役地之地役權，因此設定有地役權之土地所有權不得拋棄。（內政部 80 年 8 月 5 日台內地字第 8001736 號函）

（十五）需役不動產辦理土地合併分割後，雖然供役不動產之他項權利位置圖並未因合併分割而增加，惟因該不動產役權所從屬之需役不動產面積已增加，於該不動產役權之特定便宜目的範圍內，將可能增加供役不動產所有人之容忍或不作為負擔，故仍應取得供役不動產所有權人之同意，或由供役、需役不動產雙方所有權人就該不動產役權之內容另依協議定之。（內政部 107 年 8 月 28 日台內地字第 1070440543 號函）

（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）

（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）

（十八）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，有違農業發展條例及農業用地興建農舍辦法之立法意旨。（內政部 111 年 3 月 17 日台內地字第 1110014090 號函）

四、永佃權登記

（一）永佃權係支付佃租永久在他人土地上為耕作或牧畜之權，故不得

定有存續期間，否則視為租賃，適用關於租賃之規定。（民法 99 年 8 月 3 日修正施行前第 842 條）

（二）民法物權編 99 年 1 月 5 日修正條文施行前發生之永佃權，其存續期限縮短為自修正施行日起 20 年，仍適用修正前之規定。至存續期限屆滿時，永佃權人得請求變更登記為農育權。（民法物權編施行法第 13 條之 2）

（三）永佃權對土地有使用收益之權、土地相鄰權及物上請求權，並得將永佃權讓與及設定抵押權。（民法第 882 條、民法 99 年 8 月 3 日修正施行前第 843 條）

（四）永佃權不得主張因時效而取得。（內政部 89 年 1 月 19 日台內中地字第 8826661 號函）

五、農育權登記

（一）農育權之期限，不得逾 20 年；逾 20 年者，縮短為 20 年。但以造林、保育為目的或法令另有規定者，不在此限。（民法第 850 條之 1 第 2 項）

（二）農育權與其農育工作物不得分離而為讓與或設定其他權利。（民法第 850 條之 3 第 3 項）

（三）申請農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明存續期間、地租及其預付情形、權利價值、使用方法、讓與或設定抵押權之限制。（土地登記規則第 108 條之 1 第 1 項）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

四、物權在民法物權編施行前發生者，除本施行法有特別規定外，不適用民法物權編之規定；在修正施行前發生者，除施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定。（民法物權編施行法第 1 條）

五、地上權、不動產役權及農育權設定登記案件，應審查設定目的是否符合土地使用管制法令規定。

六、依土地法第 34 條之 1 第 1 項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第 34 條之 1 規定設定」。前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 4 點）

七、土地所有權人以其土地無償供他人設定不動產役權或地上權，係屬贈與行為，應估價課徵贈與稅，地政機關於受理設定登記時，應依遺產及贈

與稅法第 42 條規定辦理。（遺產及贈與稅法第 8 條、第 42 條、財政部 80 年 3 月 28 日台財稅第 790401001 號函、96 年 3 月 20 日台財稅字第 09604515850 號函）

第五節　典權設定、移轉、內容變更登記

壹、意義

一、典權設定登記：典權為支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權，經訂立書面契約後，向該管登記機關申辦典權設定所為之登記。

二、典權移轉登記：典權設定後如有讓與、轉典、繼承等移轉情事，向該管登記機關申辦典權移轉所為之登記。

三、典權內容變更登記：典權設定後，如權利範圍、典價、典期等有變更情事，向該管登記機關申辦典權內容變更所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（如典權設定、移轉或變更契約書）	土地登記規則第34條	自行檢附	1.以契約書為登記原因證明文件者，使用公定契約書。 2.典權設定契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第34條	自行檢附	1.設定時為土地建物所有權狀。 2.移轉或內容變更時為他項權利證明書。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	土地增值稅繳納收據或免繳證明書	平均地權條例第47條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記(土地設定典權時檢附）。
6	契稅繳納收據或免稅證明書	契稅條例第23條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記(建物設定典權時檢附）。

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
7	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
8	義務人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
9	位置圖	土地登記規則第108條	自行檢附	一宗土地內就其特定部份申請設定者，應先向該管地政事務所申請土地複丈。
10	他共有人受領對價或補償收據或提存之證明文件	土地法第34條之1、土地登記規則第95條、土地法第34條之1執行要點第9點第2款	自行檢附	1.部分共有人依土地法第34條之1規定，就共有土地或建物申請設定典權登記時檢附。 2.同第四章第一節買賣登記。
11	主管機關核准證明文件	土地登記規則第42條、停車場法第16條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條第1項等	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。

參、相關規定

一、典權設定登記

（一）典權約定期限不得逾30年，逾30年者縮短為30年。（民法第912條）

（二）典權之約定期限不滿15年者，不得附有到期不贖即作絕賣之條款。典權附有絕賣條款者，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。絕賣條款非經登記，不得對抗第三人。（民法第913條）

（三）典權定有期限者，於期限屆滿後，出典人得以原典價回贖典物。出典人於典期屆滿後，經過2年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。（民法第923條）

（四）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；並依約定記明存續期間、絕賣條款、典物轉典或出租之限制。（土地登記規則第 109 條之 1）

（五）於一宗土地內就其特定部分申請設定典權登記時，應提出位置圖。（土地登記規則第 108 條第 1 項）

（六）部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定就共有土地全部設定典權申請登記時，依土地登記規則第 95 條規定辦理。

（七）原住民保留地已為原住民取得所有權者，不得設定典權登記予非原住民。（內政部 91 年 4 月 15 日台內地字第 0910005097 號函）

（八）依民法第 913 條及 923 條規定，如出典人於典期屆滿後不以原典價回贖，典權人即取得典物所有權，造成轉典為賣之移轉行為，致使原住民將逐漸喪失保留地之使用權。另依農業發展條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，當典權期限屆滿後，出典人不予回贖即視為絕賣之規定，將使非原住民藉此途徑單獨取得農舍所有權，故原住民保留地上農舍不得單獨設定典權登記。（內政部 92 年 9 月 2 日台內地字第 0920012071 號函）

（九）共有人就其應有部分設定典權之有關事宜：（內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令）

1、在不妨害他共有人之權益下，土地共有人得以其應有部分設定典權，並應依下列規定辦理：

（1）申請登記時，應檢附他共有人之同意書。

（2）共有人申請以其應有部分設定典權，得免勘測位置圖。至典權人與他共有人對共有土地之使用，依當事人之協議或分管契約定之。

（3）區分所有建物之專有部分與其基地應有部分分屬不同人所有者，就該基地應有部分設定典權時，經申請人簽註後，登記機關並能自建物登記簿得知，免經基地他共有人之同意。但應於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄加註該專有部分建號。

（4）共有土地之應有部分設定典權後，如有移轉，得免經他共有人之同意。

2、為免農地或農舍分離或單獨設定典權後，可能產生典權人依民法規定取得農地或農舍所有權，致農地或農舍所有權分屬不同人所有之情形，農舍與農地應併同設定典權。出典人逾期或 30 年未回贖，典權人即取得典物所有權，為避免典權人可能因而一人有 2 戶以上農舍之虞，有違農業發展條例第 18 條第 1 項及農業用地興建農舍辦法第 2 條第 1 項規定農舍應由無自用農

舍之農民興建或取得之意旨，申請農舍與農地併同設定典權登記時，典權人資格應符合無自用農舍之條件。

（十）土地法第 34 條之 1 規定之立法意旨，係為促進共有土地或建築改良物之有效利用，屬法定代理權性質，而法定代理權仍有民法第 106 條禁止自己或雙方代理規定之適用，故部分公同共有人或分別共有人尚不得依據土地法第 34 條之 1 規定，就共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人。（內政部 101 年 2 月 1 日內授中辦地字第 1016650079 號令）

（十一）經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之不動產，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。（宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 14 條）（按：本條例自公布日即 111 年 6 月 8 日施行，施行期間 10 年。）

二、典權移轉登記

（一）典權存續中，典權人得將典物轉典或出租於他人。但另有約定或另有習慣者，依其約定或習慣。典權定有期限者，其轉典或租賃之期限，不得逾原典權之期限，未定期限者，其轉典或租賃，不得定有期限。轉典之典價，不得超過原典價。土地及其土地上之建築物同屬一人所有，而為同一人設定典權者，典權人就該典物不得分離而為轉典或就其典權分離而為處分。（民法第 915 條）

（二）出典人設定典權後，得將典物讓與他人，但典權不因此而受影響。（民法第 918 條）

（三）典權人得將典權讓與他人或設定抵押權。典物為土地，典權人在其上有建築物者，其典權與建築物，不得分離而為讓與或其他處分。（民法第 917 條）

三、典權內容變更登記

（一）典權存續中，典物因不可抗力致全部或一部滅失者，除經出典人同意外，典權人僅得於滅失時滅失部分之價值限度內為重建或修繕。原典權對於重建之物，視為繼續存在。（民法第 921 條）

（二）因典物滅失受賠償而重建者，原典權對於重建之物，視為繼續存在。（民法第 922 條之 1）

（三）滅失之典物為已登記之建物者，於該建物重建後，典權人得依民法第 921 條或第 922 條之 1 規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。（土地登記規則第 30 條）

（四）一宗土地之部分已設定典權者，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。（土地登記規則第 87 條）

（五）設有典權之土地合併時，應先由土地所有權人會同典權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。（土地登記規則第 88 條）

（六）資產管理公司依公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法，辦理不動產拍賣，在土地稅及房屋稅欠稅未繳清前，地政機關仍不得設定典權登記。（內政部 93 年 7 月 16 日內授中辦地字第 0930009290 號函）

四、其他

（一）典權定有期限者，於期限屆滿後，出典人得以原典價回贖典物。出典人於典期屆滿後，經過 2 年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。（民法第 923 條）

（二）典權未定期限者，出典人得隨時以原典價回贖典物。但自出典後經過 30 年不回贖者，典權人即取得典物所有權。（民法第 924 條）

（三）典權人依民法第 913 條第 2 項、第 923 條第 2 項或第 924 條但書規定取得典物所有權，得由權利人單獨申請典物所有權移轉登記。（土地登記規則第 27 條第 20 款）

（四）民國 38 年 12 月 31 日以前登記之「以典權或臨時典權登記之不動產質權」，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，逕為塗銷登記。（地籍清理條例第 27 條）

肆、審查

一、土地設定典權登記應先繳納土地增值稅，建物設定典權登記應先報繳契稅，典權人依民法第 923 條規定取得典物所有權時，土地部分無須再行申報現值及檢附增值稅完稅證明。但如以後再行移轉時，應以設典時預繳土地增值稅之現值為其前次移轉現值。建物部分則於取得所有權登記時，應重新申報契稅，補繳買賣契稅稅率與典權契稅稅率差額百分之二點五，並應檢附完納證明。

二、參照第一章第九節陸、審查規定。

三、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

四、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

第六節　耕作權設定、移轉登記

壹、意義

一、耕作權設定登記：公有荒地承墾人，依據土地法第 133 條規定自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，經依法向該管登記機關申辦耕作權設定所為之登記。

二、耕作權移轉登記：耕作權設定後贈與得為繼承之人或有繼承等移轉情事，向該管登記機關申辦耕作權移轉所為之登記。

貳、應備文件

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、原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知第 8 點	鄉鎮市區公所	原住民保留地囑託登記申請書加蓋鄉(鎮、市、區)公所印信。
2	他項權利移轉(變更)契約書	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 以契約書為登記原因證明文件者，使用公定契約書。 2. 耕作權移轉登記適用之。
3	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 耕作權設定登記應檢附土地所有權狀。 2. 耕作權移轉登記應檢附他項權利證明書。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權。前項耕作權不得轉讓。但繼承或贈與於得為繼承

之人，不在此限。（土地法第 133 條第 1、2 項）

二、原住民於原住民保留地取得承租權、無償使用權或依法已設定之耕作權、地上權、農育權，除繼承或贈與於得為繼承之原住民、原受配戶內之原住民或三親等內之原住民外，不得轉讓或出租。（原住民保留地開發管理辦法第 15 條）

三、原住民保留地他項權利之移轉、塗銷、交換、內容變更登記、更名登記（如自然人、法人、管理機關、管理人、夫妻聯合財產之更名）、住址變更登記、更正登記等之申請案件，由鄉（鎮、市、區）公所審查，並委任為申請義務人，在申請義務人欄內加蓋鄉（鎮、市、區）公所印信後轉送地政事務所辦理。（原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知第 8 點）

四、原住民保留地土地權利拋棄、權利混同等事項，由鄉（鎮、市、區）公所審查核定。（原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知第 9 點）

五、基於耕作權不得轉讓之特殊性質，耕作權應不得為抵押權之標的物設定抵押權。（內政部 89 年 11 月 21 日台內地字第 8915812 號函）

六、原住民保留地設定耕作權登記之案件雖與宗地之部分設定地上權、永佃權、地役權或典權等情形不同，然為使設定耕作權之位置明確，得參照地籍測量實施規則第 204 條、第 205 條、第 231 條及土地登記規則第 108 條等規定申請測繪。（內政部 93 年 8 月 9 日台內地字第 0930064543 號函）

七、原住民保留地之耕作權、地上權及農育權設定期間屆滿，他項權利人仍得申辦他項權利贈與登記。（新北市政府原住民族行政局 104 年 10 月 19 日新北原經字第 1041985749 號函、原住民族委員會 104 年 10 月 15 日原民土字第 1040057091 號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、登記罰鍰參照第一章第九節肆、逾期登記罰鍰規定。

第六章　時效取得土地權利登記

第一節　時效取得所有權登記

壹、意義

占有人依民法第 769 條、第 770 條規定，主張時效完成，向該管登記機關申請時效取得所有權所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	位置圖	土地登記規則第 34 條、第 108 條、時效取得地上權登記審查要點第 2 點、第 16 點	地政事務所	應先向該管登記機關申請土地複丈。
3	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
4	四鄰證明及其印鑑證明	土地法第 54 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 118 條	1.戶政機關 2.自行檢附	四鄰係指占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。（民法第 769 條）

二、以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。（民法第 770 條）

三、占有人有下列情形之一者，其所有權之取得時效中斷：

(一)變為不以所有之意思而占有。

(二)變為非和平或非公然占有。

(三)自行中止占有。

(四)非基於自己之意思而喪失其占有。

但依民法第 949 條或第 962 條規定，回復其占有者，不在此限。

依民法第 767 條規定起訴請求占有人返還占有物者，占有人之所有權取得時效亦因而中斷。(民法第 771 條)

四、和平繼續占有之土地，依民法第 769 條或第 770 條之規定，得請求登記為所有權人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。（土地法第 54 條）

五、因時效完成之登記由權利人單獨申請之。（土地登記規則第 27 條）

六、時效取得地上權登記審查要點第 1 點、第 2 點、第 4 點至第 7 點、第 10 點及第 11 點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。（時效取得地上權登記審查要點第 16 點）

七、占有人主張其為以所有之意思即自主占有時，無須負證明之責而須由否認之人證明之，此與以取得他項財產權(如地上權)之意思行使其權利不在民法第 944 條第 1 項所推定之列者，尚有不同。(最高法院 97 年度台上字第 2569 號判決)

八、關於未登記土地之占有人依據民法第 769 條、土地法第 54 條等規定請求登記為所有人，如經該管地政機關審查無誤，應即公告並通知國有財產署，地政機關辦理公告期間不得少於 15 日。公告期間如國有財產署提出異議，可依土地法第 59 條第 2 項規定程序處理。（內政部 90 年 1 月 16 日台內地字第 8918054 號函、內政部 93 年 12 月 23 日內授中辦地字第 0930017178 號函）

九、森林以國有為原則，未依法登記為公有或私有之林地，概屬國有，則不論國家已否辦理登記，均不適用關於取得時效之規定。（森林法第 3 條、森林法施行細則第 2 條、最高法院 89 年台上字第 949 號判例）

十、公有土地除土地法第 14 條所定不得私有者外，如非屬公用者，得為取得時效之標的。(司法院院字第 1718 號、第 2177 號及第 2670 號解釋、時效取得地上權登記審查要點第 3 點)

十一、未登記土地已辦畢測量尚未完成產權登記前，第三人得申請時效取得土地所有權。（內政部 75 年 1 月 17 日台內地字第 373873 號函）

十二、依法免予編號登記之土地，占有人無從因時效之完成而取得所有權。（內政部 77 年 4 月 21 日台內地字第 592060 號函）

十三、按民法第 769 條規定所謂「他人未登記之不動產」，是指自始未經地政機關就其所有權之歸屬登記於土地登記簿者而言(內政部 88 年 4 月 29 日法律字第 011845 號函參照)，亦即未經過辦理總登記，於土地登記簿上無關於土地所有權人之記載，如其土地已辦妥土地總登記，其所有權已有歸屬，不問其土地為公有或私有，登記是否屬實，即不得再為取得時效之標的（最高行政法院 102 年度判字第 808 號判決參照）。至於土

地已依我國法令辦竣總登記，嗣後因土地滅失等原因而辦理消滅登記，當該土地回復原狀時，消滅登記前原已登記之所有權人（或其繼承人）仍得依法回復所有權，與自始未經地政機關就其所有權之歸屬登記於土地登記簿之情形應仍屬有別；又所有權人如已依我國法令辦竣總登記，其土地所有權之回復請求權無民法第 125 條消滅時效規定之適用（臺灣高等法院 103 年度重上更（一）字第 88 號判決參照），而參酌司法院釋字第 107 號解釋及其理由書意旨，不動產所有權之回復請求權消滅時效與其取得時效之規定應相互適應，不動產所有權之回復請求權無民法第 125 條消滅時效規定適用者，其即非「未登記之不動產」，故非所有權取得時效之客體，不適用民法關於所有權取得時效之規定。（法務部 108 年 3 月 5 日法律字第 10803500870 號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、公告期間因土地權利關係人提出異議而生權利爭執事件，應於公告期滿後依土地法第 59 條第 2 項規定調處。（土地登記規則第 75 條）

三、公告期滿無人提出異議，或經調處准予登記而當事人於接到調處通知 15 日內未訴請司法機關處理者，審查人員應再核對土地登記簿，查明有無重複地號之情事。

四、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

第二節　時效取得地上權、不動產役權、農育權登記

壹、意義

土地總登記後，占有人依民法第 772 條規定，主張時效完成，向該管登記機關申辦時效取得地上權、不動產役權、農育權所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	占有土地四鄰證明及其印鑑證明或占有事實之證明文件	土地登記規則第 118 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條、時效取得地上權登記審查要點第 5 點、第 6 點	1.戶政機關 2.自行檢附	
3	以行使地上權、不動產役權、農育權意思而占有之證明文件	土地登記規則第 118 條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
6	位置圖	土地登記規則第 108 條、時效取得地上權登記審查要點第 2 點	地政事務所	應先向該管登記機關申請土地複丈。

參、相關規定

一、地政機關於申請人申請時效取得地上權複丈時，對於檢附之相關證明文件不作實質審查，亦不再依土地登記相關法規審查，相關之審查留待申辦登記時一併作業。（內政部 92 年 3 月 25 日台內地字第 0920069684 號令）

二、因時效完成之登記由權利人單獨申請之。（土地登記規則第 27 條）

三、土地總登記後，因主張時效完成申請地上權（不動產役權、農育權）登記時，應提出以行使地上權（不動產役權、農育權）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。經登記機關審查證明無誤應即公告 30 日，同時通知土地所有權人。土地所有權人於公告期間內，如有異議，依土地法第 59 條第 2 項規定處理。又所稱「以行使地上權（不動產役權、農育權）意思而占有之證明文件」，例如當事人間已有設定之約定，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（不動產役權、農育權）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。（土地登記規則第 118 條及其 99 年修正說明參照）

四、時效取得地上權登記審查要點：

（一）占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第 118 條辦理。

（二）占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。

（三）占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：1、屬土地法第 14 條第 1 項規定不得私有之土地。2、使用違反土地使用管制法令者。3、屬農業發展條例第 3 條第 11 款所稱之耕地。4、其他依法律規定不得主張時效取得。

（四）占有人占有之始，須有意思能力。如為占有之移轉，具有權利能力者得為占有之主體。

（五）以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。

（六）占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。數人占有同筆土地，各占有人間不得互為占有事實之證明人。

（七）占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。

土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明管理者之姓名、住址。如其管理者已死亡或不明者，應檢附向各該主

管機關查復其派下或信徒(會員)申報登錄或管理者備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明管理者之姓名、住址，申請書無須填明管理者之姓名、住址。

無人承認繼承之土地，應依民法第 1177 條、第 1178 條第 2 項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1 第 1 項或第 68 條第 1 項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。

（八）占有人占有公有土地申請時效取得地上權登記，無土地法第 25 條之適用。

（九）占有人具備地上權取得時效之要件後，於申請取得地上權登記時，不因占有土地所有權人之移轉或限制登記而受影響。

（十）占有人占有時效之期間悉依其主張，無論 20 年或 10 年，均予受理。

（十一）占有人主張與前占有人之占有時間合併計算者，須為前占有人之繼承人或受讓人。前項所稱受讓人指因法律行為或法律規定而承受前占有人之特定權利義務者。

（十二）有下列情形之一者，占有時效中斷：

1、土地所有權人或管理者，已向占有人收取占有期間損害賠償金，占有人亦已於占有時效日期未完成前繳納。

2、占有時效未完成前，土地所有權人或管理者對占有人提起排除占有之訴。

3、占有人有民法第 772 條準用第 771 條第 1 項所列取得時效中斷之事由。

（十三）登記機關受理時效取得地上權登記案件，如土地經限制登記者，應通知囑託機關或預告登記請求權人。申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定以書面敘明理由駁回之。

（十四）土地所有權人或管理者得於公告期間內，檢具證明文件，以書面向該管登記機關提出異議；經審查屬土地權利爭執者，應依土地法第 59 條規定，移送直轄市或縣（市）主管機關調處。

（十五）申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法

不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。

（十六）第 1 點、第 2 點、第 4 點至第 7 點、第 10 點及第 11 點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。

（十七）第 1 點、第 2 點、第 4 點、第 6 點至第 14 點之規定，於申請時效取得農育權或不動產役權登記時，準用之。

五、行使地上權之意思，依民法第 944 條第 1 項之規定既不在推定之列，故須由占有人負證明之責。占有人無法律上之權源在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木，可能係基於侵權行為之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用，尚難僅以占有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，自認占有人係基於行使地上權之意思而占有。（最高法院 87 年度台上字第 1284 號判決）

六、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而為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思占有他人土地者，應負舉證責任。（最高法院民事裁判 84 年 3 月 30 日台上字第 748 號、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議）

七、地上權是一種物權，主張時效取得之第一要件須以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變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。占有土地如係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，不能請求登記為地上權人。（最高法院 64 年臺上字第 2552 號判例）

八、地上權係以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的，而使用其土地之權，當事人依法律行為而設定地上權者，其範圍不以建築物或其他工作物等本身占用之土地為限，如房屋之庭院，或屋後之空地等，如在設定之範圍內，不得謂無地上權之存在。而占有使用他人之土地，符合依取得時效取得地上權之要件，申辦時效取得地上權登記者，其地上權之範圍，應依其原來之使用目的定其範圍。（內政部 81 年 8 月 6 日台內地字第 8187840 號函、法務部 81 年 6 月 23 日法律決字第 09188 號函、最高法院 48 年台上字第 928 號判例）

九、占有他人土地建有磚造矮牆供「魚池」之用，主張因時效完成請求登記地上權，登記機關應予受理；於審查無誤，公告期滿無人異議，辦理地上權登記時，應於土地登記簿其他登記事項欄記明「使用目的：魚池」。（內政部 81 年 9 月 18 日台內地字第 8111451 號函）

十、網球場非屬建物或工作物或竹木，與地上權之要件不合，應不予受理。（內政部 71 年 1 月 15 日台內地字第 59474 號函）

十一、申請時效取得地上權、農育權或不動產役權者，應依申請人所主張占

有範圍測繪，並就下列符合民法地上權、農育權或不動產役權要件之使用情形測繪其位置及計算面積：（一）普通地上權之位置，以其最大垂直投影範圍測繪；區分地上權之位置，以在土地上下之一定空間範圍，分平面與垂直範圍測繪。（二）農育權、不動產役權之位置，以其實際使用現況範圍測繪。（地籍測量實施規則第 231 條之 1）

十二、因時效取得地上權者，必以占有不動產為要件，土地登記規則第 118 條第 1 項所謂「其他足資證明開始占有時及申請登記時繼續占有之事實」，戶籍謄本自不失為占有事實之證明文件，遇有爭議時，仍應依實調查所得為認定事實之依據。占有人主張時效上之利益，必其占有並未間斷，始得就占有開始之日起連續計算。戶籍謄本如有他遷之記載，且無有力之反證，足以證明其占有並未間斷，尚難因其遷回之故，即推定前後兩時之間為繼續占有。(法務部 80 年 2 月 11 日法律字第 2130 號函)

十三、因時效取得地上權登記，數人占有同筆土地，各占有人間不得互為占有土地四鄰之證明人。(內政部 80 年 8 月 7 日台內地字第 8077604 號函)

十四、占有人申請時效取得地上權登記，所稱「占有人」依民法第九百四十條規定，係指對於物有事實上管領力者而言。準此，建築物之占有人，對其基地亦可認係占有人。夫妻基於男女平等之原則，夫妻住居所之選定及其他婚姻生活上均屬平等之法律觀念，除有特別情事外，應認夫妻係共同占有。（內政部 83 年 3 月 21 日台內地字第 8303627 號函）

十五、確認地上權存在之訴，在未獲確定判決前，他人復就同一建物同一位置再主張時效取得地上權登記，應予受理。（內政部 88 年 11 月 15 日台內中地字第 8821404 號函）

十六、公有宿舍配住人於宿舍庭院內空地依規定申請建築之建物，建物所有人不得以行使地上權之意思而主張時效取得地上權。（內政部 89 年 9 月 21 日台內中地字第 8917295 號函）

十七、不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限。前項情形，需役不動產為共有者，共有人中 1 人之行為，或對於共有人中 1 人之行為，為他共有人之利益，亦生效力。向行使不動產役權取得時效之各共有人為中斷時效之行為者，對全體共有人發生效力。（民法第 852 條）

十八、地役權以繼續並表現者為限，如僅繼續而非表現或僅表現非繼續，均不得因時效完成取得地役權。(內政部 70 年 11 月 25 日台內地字第 50958 號函)

十九、已供公眾通行道路因時效完成認為有公用地役關係之存在，勿須辦理登記。（行政院 65 年 11 月 20 日台內字第 9900 號函）

二十、主張時效完成取得通行不動產役權申請登記時，雖得免提出占有土地四鄰證明，惟仍應提出以行使通行不動產役權之意思而繼續並表見之證明文件，及足資證明繼續並表見事實開始至申請登記時之證明文件，並

由受理之登記機關就具體個案審認之。（內政部 106 年 7 月 25 日台內地字第 1060424752 號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、應核對位置圖與申請內容是否相符。

三、時效取得地上權登記案件公告時，若土地所有權人住所不明以公示送達方式通知者，該公示送達之生效日應包含於依土地登記規則第 118 條所定之公告日內，毋須於公告期滿後另行等待 20 日始予辦理登記。（改制前臺北縣政府地政局 92 年 6 月 9 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

四、主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任，登記機關並得就其提出之證明文件依職權調查證據，以為確認。至申請人所提出之切結書、聲明書乃為自述文件，尚不得僅據此予以認定辦理。(改制前臺北縣政府地政局 97 年 10 月 21 日土地登記法令研商小組會議決議參照)

五、登記費依申請人於申請書內自行加註之權利價值計收，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，參依土地登記規則第 49 條第 3 項規定辦理。

六、所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內，故申請時效取得地上權登記之情形，苟有人對申請人取得地上權之權利正當與否出面爭執，登記機關得認申請登記涉及私權爭執，以書面附具理由，予以駁回。（最高行政法院 81 年判字第 1796 號判例）

第七章　繼承登記

壹、意義

已登記土地權利，因登記名義人死亡，由繼承人繼承其權利，向該管登記機關申辦產權移轉所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	繼承系統表	土地登記規則第119條	自行檢附	申請人依民法有關規定自行訂定並註明：「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。
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第34條、第67條	自行檢附	如無法檢附者，應由申請之繼承人出具切結書，並於登記完畢由地政事務所公告註銷。
4	戶籍謄本	土地登記規則第119條	1.戶政機關 2.自行檢附	載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及繼承人現在戶籍謄本，得以有戶籍記事之新式戶口名簿代替。
5	印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條、第44條	1.戶政機關 2.自行檢附	1.向其他繼承人表示拋棄者（繼承開始在民國74年6月4日前）或遺產分割時檢附。 2.由法定代理人、特別代理人或監護人代為拋棄或代為協議分割時，應加附其印鑑證明。 3.繼承權拋棄書或遺

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				產分割協議書經法院公證者免附。 4.同第一章第八節。
6	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。
7	法院准予備查之繼承權拋棄文件	土地登記規則第 119 條	法院	1.74 年 6 月 4 日以前發生繼承而以書面向法院表示拋棄者檢附。 2.74 年 6 月 5 日以後發生繼承而合法繼承人拋棄其繼承權者，均應以書面向法院為之。
8	繼承權拋棄書	土地登記規則第 119 條	自行檢附	74 年 6 月 4 日以前發生繼承而以書面向親屬會議或其他繼承人表示拋棄者檢附。
9	遺產分割協議書正副本	土地登記規則第 34 條、第 119 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 32 點、印花稅法第 7 條	自行檢附	1.繼承人分割遺產時檢附。 2.遺產分割協議書正本應按協議成立時土地公告現值及房屋評定標準價格計算不動產價值千分之一貼印花稅票。
10	遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件（如不計入遺產總額證明書、同意移轉證明書）	遺產及贈與稅法第 42 條	國稅稽徵機關	1.應由地方稅稽徵機關於繳（免）納證明書上加蓋查無欠稅費戳記及主辦人員職名章。 2.繼承開始在民國 38 年 6 月 14 日以前者免附，惟應查註無欠稅。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
11	遺囑	民法第 1187 條、第 1189 條	自行檢附	遺囑繼承時檢附。
12	理由書	土地登記規則第 119 條	自行檢附	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現在戶籍謄本之理由書代之。

參、相關規定

繼承開始（即被繼承人死亡日期或經死亡宣告確定死亡日期）於臺灣光復以前者(民國 34 年 10 月 24 日以前)，應依有關臺灣光復前繼承習慣辦理。但依當時之習慣無合法繼承人時，光復後應依民法繼承編規定定其繼承人，且該所定之繼承人應以民法繼承編施行之日生存者為限。繼承開始於臺灣光復後（民國 34 年 10 月 25 日以後）至 74 年 6 月 4 日以前者，依修正前之民法親屬、繼承兩編及其施行法規定辦理。繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日以後者，應依現行民法親屬編、繼承編暨其施行法規定辦理。（繼承登記法令補充規定第 1 點、第 13 點）

一、臺灣光復前繼承習慣

臺灣光復前（日據時期）之繼承，分家產與私產 2 種，分別適用不同之繼承順序，所謂家產繼承係指被繼承人係戶主身分喪失戶主權所發生之繼承，所謂私產繼承則指被繼承人以非戶主（家屬）身分死亡者稱之。戶主喪失戶主權之原因，計有戶主之死亡、戶主之隱居（自民國 24 年 4 月 5 日以後始有適用）、戶主之國籍喪失、戶主因婚姻或收養之撤銷而離家、有親生男子之單身女戶主，未廢家而入他家為妾。（繼承登記法令補充規定第 2 點）

（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：

（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。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。

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）

（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。（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）

（3）分戶不以分得財產或別居別炊為要件，其實質上已分家並另立生計者，始喪失繼承權，故戶籍上有分戶記載，僅係戶口分立，與別籍異財或分家不同，有無繼承權，應依職權事實認定。（內政部 87 年 1 月 8 日台內地字第 8612917 號函）

（4）申請人如檢附有分戶記載之戶籍謄本，並於繼承系統表加註無繼承權之事實，且依土地登記規則第 44 條（修正為第 119 條）規定簽註：「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」後，即得受理登記；另如當事人認戶籍上分戶之記載僅係戶口之分立，於實質上並無分家及另立生計之事實，主張該分戶者有繼承權而會同申請繼承者，倘當事人間無爭議，亦得依其主張准予受理登記。惟當事人或利害關係人於申請登記期間提出異議者，因涉私權爭執事項，則應依土地登記規則第 51 條（修正為 57 條）規定駁回登記之申請。（改制前臺北縣政府地政局 89 年 6 月 7 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（5）親等不同者，以親等近者為先，代襲繼承則為例外。（繼承登記法令補充規定第 3 點）

（6）代襲（代位）繼承乃法定之推定財產繼承人於戶主繼承開始前死亡或喪失繼承權時，由其同居一戶之男性直系卑親屬承襲其順位而為戶主繼承人之謂。（繼承登記法令補充規定第 43 點）

2、指定之財產繼承人：

（1）無法定之推定財產繼承人時，被繼承人得於生前或以遺囑指定繼承人。（繼承登記法令補充規定第 4 點）

（2）依生前行為指定者，當依當時之戶口規則申報始生效力。其以遺囑指定者，應於遺囑生效後由遺囑執行人依上開戶口規則為指定之申報。（法務部 93 年 7 月第 6 版臺灣民事習慣調查報告第 454 頁、繼承登記法令補充規定第 3 點）

3、選定之財產繼承人：

（1）被繼承人死亡後無男性直系卑親屬亦未指定繼承人，得由親屬會議選定家產繼承人同時繼為戶主。（繼承登記法令補充規定第 4 點）

（2）被選定人之資格，未設任何限制，無論與被繼承人有無親族關係，或為男女，或為尊長，均得被選定為繼承人。

（3）經選定後，溯及於繼承開始時發生效力，惟被選定人得自由選擇予以承認或拋棄繼承。如被選定人予以承認，則應依戶口規則申請繼承登記。（法務部 93 年 7 月第 6 版臺灣民事習慣調查報告第 459 頁至第 463 頁、繼承登記法令補充規定第 3 點）

4、民國 24 年（日本昭和 10 年）4 月 5 日台灣高等法院上告部判官及覆審部判官聯合總會決議，承認隱居有習慣法之效力，自該日起隱居始成為戶主繼承開始之原因。但隱居發生於該決議日期以前者，不能認為因隱居而開始之戶主繼承，而應以被繼承人死亡日期定其繼承開始日期。(繼承登記法令補充規定第 2 點、內政部 88 年 2 月 24 日台內地字第 8803062 號函)

5、戶主權之繼承人應同時為財產繼承人，二者不可分，若直系卑親屬已任寄留地之戶主，應屬自創一家，非原本籍地之家屬，對被繼承人之遺產無繼承權。(內政部 89 年 9 月 26 日台內中地字第 8980747 號函、繼承登記法令補充規定第 3 點)

6、家產繼承第二順序指定及第三順序選定之財產繼承人，應依當時之戶口規則申報。第三順序選定之財產繼承人，不以在民法繼承編施行前選定為限。但至民國 98 年 12 月 11 日止，尚未合法選定繼承人者，自該日起，依現行民法繼承編之規定辦理繼承。(繼承登記法令補充規定第 3 點)

7、戶主喪失戶主權後所生之男子，不因戶主已指定戶主繼承人，而喪失其繼承權(即內政部 55 年 9 月 26 日台內地字第 213339 號函有關日據時期遺腹子不因其姊承繼戶主而喪失繼承戶主權)。(繼承登記法令補充規定第 6 點)

8、日據時期家產繼承之被繼承人死亡時，全戶僅有次女與招婿及所生子女在同一戶，並由次女與招婿所生之長男同日戶主相續，同戶內既有該被繼承人之女與招婿所生之男子(法定之推定財產繼承人，本案尚有次男)，依當時適用之習慣得繼承家產，尚不生指定或選定財產繼承人之問題，並非由繼承戶主權者 1 人單獨繼承，應屬第一順序法定推定財產繼承人之情形，由繼承戶主權者與其他繼承人共同繼承。(內政部 104 年 3 月 9 日台內地字第 1040014817 號函、法務部 104 年 2 月 24 日法律字第 10403501520 號函)

9、因戶主喪失戶主權而開始之財產繼承，如戶內有法定之推定財產繼承人，惟由被繼承人所指定不具該身分之人承繼為戶主時，依照繼承登記法令補充規定第 3 點及內政部 104 年 3 月 9 日台內地字第 1040014817 號函，戶主喪失戶主權時，戶內既已如有男子直系卑親

屬，應由其等繼承。（新北市政府地政局 108 年 9 月 27 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（二）私產繼承之順序（非戶主財產，即家屬之財產）：

1、直系卑親屬：

（1）以親等近者為先順序，不分男女、嫡庶、婚生子、私生子或養子女，亦不問其於被繼承人死亡時是否同住一家，均得繼承私產，其應繼分均相同。（繼承登記法令補充規定第 12 點）

（2）如被繼承人之直系卑親屬有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，無論被代襲人之直系男卑親屬或直系女卑親屬得均為代襲繼承。（繼承登記法令補充規定第 43 點）

2、配偶：

（1）無直系卑親屬時，始由第 2 順位之生存配偶單獨繼承遺產。

（2）日據時期夫妾婚姻成立結果，妾對夫取得準配偶之法律地位，故夫得繼承妾遺產，反之，妾對於夫之遺產在習慣上無繼承權。（法務部 93 年 7 月第 6 版臺灣民事習慣調查報告第 481 頁、繼承登記法令補充規定第 23 點）

3、直系尊親屬：

（1）直系尊親屬親等不同者，以親等近者為先。

（2）同一親等有 2 人以上之共同繼承時，其應繼分為平均。

4、戶主：

（1）無上述直系卑親屬、配偶、直系尊親屬時，由戶主繼承私產。

（2）繼承開始時如戶主尚未確定者，嗣後經選定或由於其他事由確定戶主時，該戶主仍得繼承家屬私產。（法務部 93 年 7 月第 6 版臺灣民事習慣調查報告第 477 頁至第 482 頁、繼承登記法令補充規定第 12 點）

（三）特殊情形之繼承：

1、媳婦仔與養女之繼承：

（1）日據時期媳婦仔，係以將來婚配養家男子為目的而收養之異姓幼女，縱本姓上冠以養家之姓，其與養家僅有姻親關係，並無擬制血親關係，性質與養女有別，對養家財產不得繼承，而與其本生父母互有繼承權。（繼承登記法令補充規定第 38 點）

（2）養女、媳婦仔與養家間之關係完全不同，養女嗣後被他人收養為媳婦仔，其與養父之收養關係並不終止，亦不發生一人同時為兩人之養女之情形，其對養父之遺產仍有繼承權。（繼承登記法令補充規定第 39 點）

（3）「無頭對」媳婦仔日後在養家招婿，且所生長子在戶籍上稱為「孫」者，自該時起該媳婦仔與養家發生準血親關係，即身分

轉換為養女。但媳婦仔如由養家主婚出嫁，除另訂書約或依戶籍記載為養女外，難謂其身分當然轉換為養女。（繼承登記法令補充規定第 40 點）

（4）光復後養家有意將媳婦仔身分變更為養女，須依民法第 1079 條之規定訂立書面契約或向戶籍機關申報為養女。否則不能認其具有養女身分。（繼承登記法令補充規定第 41 點）（民國 74 年 6 月 5 日民法修正以後收養子女應聲請法院認可）

（5）除戶於本家而入他家之女子，其本家之戶籍均記載為「養子緣組除戶」，如經戶政機關查復確實無法查明其究係被他家收養為養女或媳婦仔時，可由申請人於繼承系統表上簽註，以示負責。（繼承登記法令補充規定第 42 點）

（6）日據時期私產繼承，養子女之繼承權與親生子女同。

2、過房子與螟蛉子（即異姓養子）之繼承：

（1）日據時期收養之過房子及螟蛉子（即異姓養子）如係養親無子（男子），以立嗣為目的而收養者，其認定以戶籍記載為準（法務部 93 年 7 月第 6 版臺灣民事習慣調查報告第 162 頁至第 163 頁）。於臺灣省光復後發生繼承者，其繼承順序及應繼分與婚生子女同。（繼承登記法令補充規定第 24 點）

（2）非因無子而收養之過房子及螟蛉子（即異姓養子）於臺灣省光復後發生繼承者，視其繼承日期分別適用修正（民國 74 年 6 月 5 日）前後民法第 1142 條之規定定其繼承順序及應繼分。

3、養子女繼承之其他規定：

（1）日據時期(民國 15 年之前)女子原則上無收養子女之能力，亦即夫得獨立收養子女，而其收養效力及於妻，但如未婚女子為自己家產之繼承或已婚女子為亡夫而收養子女者，是為例外；至民國 15 年以後(近日本昭和年代)之習慣，始認為獨身婦女如已成年，得獨立收養子女，而開始承認女子亦有收養子女之能力；惟如於民國 15 年以後(近日本昭和年代)成立之收養關係，養親有配偶者，收養子女應與其配偶共同為之，否則未為收養意思表示之配偶一方得於相當期間內行使撤銷權，期間內未經撤銷，其撤銷權即行消滅，未為收養意思表示之配偶逾期未行使撤銷權時，因當時習慣內容不甚明確，當須參考當時日本民法第 856 條但書有關視為追認之意旨略為：「夫妻未共同收養者，其收養關係僅存在於收養者與養子女間，未為收養意思表示之配偶與養子女間不發生親子關係」。(法務部 80 年 2 月 12 日法律字第 2385 號函、81 年 8 月 12 日(81)法律字第 11986 號函、101 年 11 月 15 日法律字第 10100624460 號函、102 年 5 月 29

日法律字第 10203505760 號函）

（2）日據時期養父母與養子女終止收養關係後，養子女之子女縱戶籍記載為原收養者之孫，對該收養者之遺產無繼承權。（繼承登記法令補充規定第 28 點）

（3）日據時期夫或妻結婚前單獨收養之子女，其收養關係於婚後繼續存在。收養人後來之配偶除對原收養之子女亦為收養外，只發生姻親關係。（繼承登記法令補充規定第 29 點）

4、招婿招夫之繼承：

（1）日據時期招婿、招夫對於招家之財產，原則上無繼承權。

（2）日據時期招婿（贅夫）與妻所生子女，冠母姓者，繼承其母之遺產；冠夫姓者，繼承其父之遺產。但父母共同商議決定繼承關係者，從其約定。（繼承登記法令補充規定第 10 點）

（3）招夫或招婿以招家家族之身分死亡而無冠父姓之直系卑親屬時，則其直系卑親屬不論姓之異同，均得繼承其父之私產。（繼承登記法令補充規定第 10 點、內政部 86 年 12 月 31 日台內地字第 8612010 號函）

（4）日據時期私產繼承，被繼承人為招贅婚之女子，無冠母姓之子女可繼承時，由冠招夫姓之子女為第一順位繼承人。(繼承登記法令補充規定第 10 點)

5、共有人之繼承：

（1）日據時期共有人中之一人死亡而無合法繼承人時，其他共有人如踐行日本民法所定繼承人曠缺手續，經公示催告為無繼承人後，其應有部分始歸屬於其他共有人。如光復前未踐行此項程序者，應依我國民法繼承編施行法第 8 條規定其繼承人，如仍無法定繼承人承認繼承時，即應依民法第 1177 條、第 1178 條所定程序公示催告確定無繼承人後，其遺產歸屬於國庫。（繼承登記法令補充規定第 11 點）

（2）被繼承人於日據時期死亡，當時如無人繼承而其不動產為共有財產者，其應有部分之歸屬，依當時適用於臺灣之日本民法物權編第 255 條規定「共有人中之一人拋棄其持分或死亡而無繼承人時，其持分歸屬於其他共有人」，其與他人共有不動產之應有部分依此規定自應歸屬於其他共有人。……在臺灣需踐行日本民法或繼承未定地整理規則所規定繼承人搜索之程序後，死者應有部分始歸屬於其他共有人（臺灣民事習慣調查報告，93 年 7 月 6 版，第 521 頁至 522 頁參照）。另有關日本民法物權編係依大正 11 年法令第 406 號令自大正 12 年起施行於臺灣，故解釋上應自大正 12 年起始有日本民法第 255 條之適用。在此

之前，共業者中之 1 人死亡而無繼承人者，其持分不得歸屬於其餘共業者，亦不得由其兄弟繼承。應以之為繼承人未定之財產而置管理人 （臺灣民事習慣調查報告，93 年 7 月 6 版，第 522 頁至 523 頁參照）。倘具體個案如有爭議，建議宜循司法途徑解決。(內政部 110 年 7 月 23 日台內地字第 1100126972 號函、法務部 110 年 7 月 20 日法律字第 11003510030 號函)

6、世帶主(共同生活之寄籍戶長)：世帶主係世帶之中心人物，並不必然以有親族關係者為限，世帶之成員超過家之成員，且無戶主不得為世帶主之規定。如被繼承人日據時期戶籍登記係「世帶主」，而無其他資料證明同時亦係「戶主」，繼承人申辦繼承應依私產繼承順序辦理。(內政部 81 年 7 月 8 日台內地字第 8108899 號函)

（四）其他規定

1、繼承權之拋棄：日據時期臺灣地區有關繼承權之拋棄，參照民國 25 年 4 月 20 日（昭和 11 年 4 月 20 日）臺灣高等法院上告部及同院覆審部判官聯合總會決議，應於繼承開始 3 個月內向管轄地方法院單獨申報後發生效力。於該決議作成前繼承人所為之拋棄繼承，不發生效力。（繼承登記法令補充規定第 48 點）

2、戶籍簿上載有絕戶(家)再興等字樣者，尚難謂其有繼承原戶主之權利義務，另有選定繼承人之事實或戶籍簿記載有選定繼承人者，得為戶主繼承及因此而開始之財產繼承。日據時期死亡絕戶（家）之遺產如未予歸公，致懸成無人繼承，光復後，應依我國民法繼承編之規定定其繼承人，不得再以絕戶（家）再興為由主張繼承申請登記。(內政部 83 年 12 月 21 日台內地字第 8315310 號函、繼承登記法令補充規定第 9 點)

3、日據時期被繼承人死亡絕戶，其遺產原得予歸公，但其時日據政府並未出此，乃懸而無人繼承。光復後應按民法繼承編施行法第 8 條意旨，適用民法繼承編之規定。(內政部 50 年 12 月 30 日台內地字第 74520 號函)

4、嫡母與庶子間僅具有姻親關係，故庶子對嫡母之遺產無繼承權。（繼承登記法令補充規定第 18 點）

5、共有物分割案件法院確定判決以日據時期具戶主身分死亡戶主之子女等人列為共同被告，縱其判決內容與日據時期之繼承習慣不符（依當時之有效習慣，其繼承人僅限於同戶內之男性直系血親卑親屬），於未經依法變更前仍有其確定力，由原告代位申辦繼承權登記及共有物分割登記，應予受理。(內政部 76 年 8 月 10 日台內地字第 525506 號函)

6、被繼承人生前之隱居(民國 24 年 4 月 5 日前)既不能成為戶主繼承之

原因，則雖戶籍記載係戶內之家屬，然其身分實質上應仍為戶主，是以，其遺產得以家產辦理繼承。惟當事人間倘有爭議，宜請循訴訟途徑解決。(內政部 88 年 2 月 24 日台內地字第 8803062 號函)

7、日據時期隱居者，光復後仍以自己名義辦理土地登記，其隱居繼承之原因應視為消滅，自不得復以隱居之原因為繼承之登記。（繼承登記法令補充規定第 8 點）

8、戶主因入贅遷入他戶而廢戶，並不符合戶主繼承開始，故於入贅時繼承尚未開始，而應於其死亡時始為繼承開始，且招夫招婿以招家家族之身分，於出舍前死亡時，應屬私產繼承而非家產繼承。（內政部 105 年 3 月 1 日台內地字第 1050404852 號函）

二、臺灣光復後之繼承（依民法繼承編規定）

（一）血親繼承順序

1、第一順序：直系血親卑親屬

（1）以親等近者為先。

（2）無論男性、女性、準婚生、婚生、家屬、非家屬、稱父姓或母姓，男子孫之婚娶與出贅，女、孫女之在室、出嫁、內孫孫女、外孫、外孫女、養子女等其繼承權並無區別。

（3）第一順序之繼承人有於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，其直系血親卑親屬得代位繼承之。

（4）第一順序之繼承人，其親等近者均拋棄繼承權時，由次親等之直系血親卑親屬繼承。

（5）普通婚姻所生子女出生別之排序，不論是否同母，均從父系，即前妻與後妻所生者合併計算；贅婚所生子女，不論是否同父，均從母系，即前夫與後夫所生者合併計算；至非婚生子女，於未經生父認領前，則從母系計算。(內政部 47 年 4 月 30 日台內戶字第 6304 號函)

（6）第一順序之繼承人有拋棄繼承權者，依民法第 1176 條第 1 項規定，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人，如其他同為繼承之人於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，依民法第 1140 條規定，所拋棄之應繼分歸屬代位繼承人繼承。第一順序親等較近之繼承人與代位繼承人均拋棄繼承權，依民法第 1176 條第 5 項規定，由被繼承人次親等之直系血親卑親屬繼承。（內政部 104 年 9 月 17 日台內地字第 1040432844 號函、內政部 107 年 3 月 14 日台內地字第 1070408076 號函、繼承登記法令補充規定第 47 點之 1）

（7）繼承開始前，第一順序親等較近之直系血親卑親屬全部死亡或喪失繼承權者，由其次親等直系血親卑親屬依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承而非代位繼承。（內政部105年9月7日台內地字第1050433512號函、繼承登記法令補充規定第47點之2）

2、第二順序：父母

（1）包括親生父母或養父母，但繼父母及養子女之本生父母不包括在內。

（2）第二順位之繼承人於開始繼承前已故者，不得代位繼承。

3、第三順序：兄弟姊妹

（1）養子女與養父母之親生子女及養子女間，同父異母或同母異父之兄弟姊妹間互有繼承權。（繼承登記法令補充規定第20點、司法院21年院字第735號）

（2）第三順位之繼承人於開始繼承前已故者不得代位繼承。

4、第四順序：祖父母

包括內、外祖父母，養父母之父母；但養子女之子女於收養前出生者，除有特別約定為養父母之孫、孫女者，自無互相繼承權。

（二）配偶之繼承

1、配偶有相互繼承遺產之權。（民法第1144條）

2、如有民法第1138條所列各順序之繼承人時，得與此等繼承人共同繼承；如無，始得單獨繼承。

3. 日據時期成立之夫妾關係，其繼承在臺灣光復後開始者，夫妾間互無繼承權。(內政部105年6月20日台內地字第1050420554號函、繼承登記法令補充規定第23點)

4、重婚者，依修正（民國74年6月3日）前民法第992條規定，在未經利害關係人向法院聲請撤銷前，其婚姻關係並非當然無效，則後妻亦為配偶，依照民法第1144條之規定，有與前妻一同繼承遺產之權，配偶之應繼分由各配偶均分之。（繼承登記法令補充規定第22點）

5、依民國74年6月5日修正後民法第988條規定，後婚配偶重婚者，其婚姻關係當然無效，則後婚配偶無繼承權；依民國96年5月23日修正後民法第988條規定，配偶重婚者，其後婚配偶除重婚之雙方當事人因善意且無過失信賴一方前婚姻消滅之兩願離婚登記或離婚確定判決而結婚者，不在此限外，其婚姻關係當然無效，則後婚配偶無繼承權。(民法第988條)

（按:依民法親屬編施行法第4條之1規定,修正之民法第988

條之規定，於民法修正前重婚者，仍有適用。）

6、已辦理結婚登記相同性別之二人，有相互繼承之權利，互為法定繼承人，準用民法繼承編關於繼承人之規定。民法繼承編關於配偶之規定，於雙方當事人準用之。(司法院釋字第 748 號解釋施行法第 2 條、4 條、23 條)

（三）繼承人之應繼分

1、繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前規定：

（1）同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。但法律另有規定者不在此限。

（2）養子女之應繼分為婚生子女之二分之一，係在養子女與婚生子女共同繼承養父母之遺產時始有適用。如養父母無直系血親卑親屬為繼承人時，其應繼分與婚生子女同。

（3）配偶之應繼分：

①與第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。

②與第二順序或第三順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產二分之一。

③與第四順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產三分之二。

④無第一順序至第四順序之繼承人時，其應繼分為遺產全部。

2、繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日以後規定：

（1）養子女之應繼分與婚生子女同。

（2）餘同前第（1）及第（3）項。

（四）胎兒繼承

1、胎兒以將來非死產者為限，關於其個人利益之保護，視為既已出生。（民法第 7 條）

2、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，如為死產，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。（土地登記規則第 121 條）

3、胎兒為繼承人時，非保留其應繼分，他繼承人不得分割遺產。胎兒關於遺產之分割，以其母為代理人。（民法第 1166 條）

（五）養子女繼承：養子女與養父母及其親屬間之關係，除法律另有規定外，與婚生子女同。(民法第 1077 條第 1 項)

1、子女被人收養者，於收養關係尚未終止以前，對本生父母，祖父母、兄弟姊妹之繼承權暫行停止，而對養父母之遺產有繼承

權。（繼承登記法令補充規定第 15 點）

2、所謂收養係指收養他人之子女而言。生父與生母離婚後，收養其婚生子女為養子女，即使形式上有收養之名，惟其與生父母之自然血親關係仍然存在，該收養於法律上不能發生效力。（繼承登記法令補充規定第 26 點）

3、養子女被收養後，再與養父母之婚生子女結婚者，應先終止收養關係。如養親收養時，有使其與婚生子女結婚之真意者，雖名之為收養，實無收養關係，該養子女與本生父母之法律關係並未中斷，其與本生父母間互有繼承權。（繼承登記法令補充規定第 30 點）

4、養（繼）父收養養（繼）女之子為養子，此種輩分不相當之收養應為無效。（民法第 1073 條之 1、第 1079 條之 4）

5、岳父收養贅婿為子，除非招贅婚姻關係不存在，否則該收養行為應屬無效。（民法第 1073 條之 1、第 1079 條之 4）

6、有配偶者違反民法第 1074 條共同收養規定，由一方單獨收養子女，該養子女與收養者之配偶間，相互無遺產繼承權。（繼承登記法令補充規定第 33 點）

7、收養者與被收養者之年齡應符合民法第 1073 條規定，但在民國 74 年 6 月 4 日以前收養子女違反上開規定，依修正前民法親屬編規定，並非當然無效，僅得由有撤銷權人向法院請求撤銷之。民法親屬編修正後，違反上開條文之收養，依同法第 1079 條之 4 規定，應屬無效。（繼承登記法令補充規定第 34 點）

8、養子女與本生父母及其親屬間之權利義務關係，於收養關係存續中停止之。但夫妻之一方收養他方之子女時，該子女與他方及其親屬間之權利義務，不因收養而受影響。（民法第 1077 條第 2 項、內政部 99 年 1 月 21 日內授中辦地字第 0990040296 號函、繼承登記法令補充規定第 35 點之 1）

9、收養者收養子女後，與養子女之本生父或母結婚時，養子女回復與本生父或母及其親屬間之權利義務。但第三人已取得之權利，不受影響。（民法第 1077 條第 3 項）

10、養子女於收養認可時已有直系血親卑親屬者，收養之效力僅及於其未成年且未結婚之直系血親卑親屬。但收養認可前，其已成年或已結婚之直系血親卑親屬表示同意者，不在此限。（民法第 1077 條第 4 項）

11、養父（或養母）死亡後，養子女單獨與養母（或養父）終止收養關係，其與養父（或養母）之收養關係不受影響。（繼承登記法令補充規定第 36 點、內政部 83 年 5 月 9 日台內地

字第 8305620 號函）

12、收養關係之認定如戶政機關無法處理，應循司法程序謀求解決。（繼承登記法令補充規定第 37 點）

13、以繼承宗祧為目的，約定被收養者不得繼承收養者財產之收養行為，應認其為無效。(內政部 42 年 7 月 21 日台內戶字第 33182 號函)

14、民法第 1077 條第 2 項規定，主要係規範養子女與其本生父母及其親屬間之權利義務處於停止狀態，而自然血親關係則仍然存在之關係，故民法第 1077 條第 2 項但書規定之養子女，與同胞兄弟姐妹間有繼承權。(內政部 99 年 1 月 21 日內授中辦地字第 0990040296 號函)

15、有關養子女於父(母)親死亡後再由其繼母(父)收養者，該生存之夫或妻與其亡故配偶之親屬間，因婚姻關係所發生之效力，既仍然存續(戴東雄著「親屬法」第 244 頁至第 245 頁參照)，則依內政部 99 年 1 月 21 日內授中辦地字第 0990040296 號函釋規定，被收養者應有民法第 1077 條第 2 項但書之適用，對其同胞兄弟間有繼承權。（改制前臺北縣政府地政局 99 年 3 月 9 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

16、已辦理結婚登記相同性別之二人，一方收養他方之子女或共同收養時，準用民法關於收養之規定。(司法院釋字第 748 號解釋施行法第 2 條、4 條、第 20 條)

（六）繼承權之拋棄

繼承權之拋棄係指繼承開始後，否認繼承效力之意思表示而言，若繼承開始前預為繼承權之拋棄，則不能認為有效。又拋棄繼承權，係指全部拋棄而言，如為一部拋棄，為繼承性質所不許，不生拋棄效力。拋棄繼承權為要式行為，不依法定方式為之者，亦屬無效。繼承權之拋棄，一經拋棄不得撤銷。被繼承人經法院判決宣告死亡後，其繼承人拋棄繼承權之期間應自法院宣告（指不受送達之繼承人）或送達宣告死亡之判決之翌日起算，不以判決內確定死亡之時為準。（繼承登記法令補充規定第 49 點、第 50 點、第 53 點及第 57 點）

1、繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前：

（1）繼承人拋棄其繼承權，應於知悉其得繼承之時起 2 個月內，以書面向法院、親屬會議或其他繼承人為之。（修正前民法第 1174 條）

（2）法定繼承人中有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同一順序之繼承人。同一順序之繼承人均拋棄其繼承權

時，準用關於無人承認繼承之規定。（修正前民法第 1176 條）

（3）無行為能力人拋棄繼承權應由其父母或監護人為其利益代為拋棄。限制行為能力人拋棄繼承權時，應徵得其父母或監護人之同意。監護人為受監護人之利益拋棄繼承權時，依民法第 1101 條後段規定，應徵得親屬會議之允許。但未成年之監護人為同居祖父母或禁治產人(民法修正後為受監護宣告之人)之監護人為父母者，其為受監護人之利益拋棄繼承權時，得免經親屬會議之同意。（修正前民法第 1105 條）

（4）繼承開始在民國 74 年 6 月 4 日以前者，旅居海外之繼承人為拋棄繼承權得向駐外單位申請繼承權拋棄書驗證，駐外單位於驗證後，應即將該拋棄書之副本寄送各該不動產所在地之直轄市、縣（市）政府或轄區地政事務所，供受理登記時查驗參考；自 95 年 1 月 1 日起即將該拋棄書掃描建檔，供各該不動產所在地之直轄市、縣（市）政府或轄區地政事務所，於受理登記時調閱查驗。（繼承登記法令補充規定第 54 點及其 100 年修正說明參照）

2、繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日(含)以後至民法繼承編民國 97 年 1 月 3 日以前：

（1）繼承人拋棄其繼承權應於知悉其得繼承之時起 2 個月內以書面向法院為之。（修正前民法第 1174 條）

（2）旅外繼承人拋棄繼承權，應以書面向被繼承人死亡之住所所在地管轄法院陳報，如其因故未能親自返國向法院陳報時，得出具向法院為拋棄之書面，送請駐外單位驗證後，逕寄其國內代理人向法院陳報。（繼承登記法令補充規定第 54 點）

（3）申請人持憑法院裁定未成年人、禁治產人(民法修正後為受監護宣告之人)拋棄書申辦繼承登記，無庸再依土地登記規則第 39 條規定由父母於申請書記明處分之事由。(內政部 75 年 3 月 24 日台內地字第 394434 號函）

（4）直系血親卑親屬中有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人。父母、兄弟姊妹、祖父母中有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同一順序之繼承人。與配偶同為繼承之同一順序繼承人均拋棄繼承權，而無後順序之繼承人時，其應繼分歸屬於配偶。配偶拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於與其同為繼承之人。第一順序之繼

承人，其親等近者均拋棄繼承權時，由次親等之直系血親卑親屬繼承。先順序繼承人均拋棄其繼承權時，由次順序之繼承人繼承。其次順序繼承人有無不明或第四順序之繼承人均拋棄其繼承權者，準用關於無人承認繼承之規定。因他人拋棄繼承而應為繼承之人，為拋棄繼承時，應於知悉其得繼承之日起 2 個月內為之。（修正前民法第 1176 條）

3、繼承開始於民國 97 年 1 月 4 日（含）以後：

（1）繼承人拋棄其繼承權應於知悉其得繼承之時起 3 個月內以書面向法院為之。（民法第 1174 條）

（2）因他人拋棄繼承而應為繼承之人，為拋棄繼承時，應於知悉其得繼承之日起 3 個月內為之。（民法第 1176 條第 7 項）

（3）餘同 2、（2）、（3）民法繼承編修正前之規定。

（七）繼承權之喪失（民法第 1145 條）

1、繼承人中有民法第 1145 條第 1 項第 5 款規定對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人表示其不得繼承者之情形而喪失繼承權者，應檢附被繼承人有事實表示不得繼承之有關證明文件，供登記機關審查參證。(民法第 1145 條、繼承登記法令補充規定第 100 點)

2、因民法第 1145 條第 1 項第 5 款規定情事而喪失繼承權並經法院確定判決在案者，得依民法第 1140 條規定，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。(內政部 91 年 10 月 24 日台內中地字第 0910016943 號函)

3、有民法第 1145 條第 1 項第 5 款已喪失繼承權之繼承人，其直系血親卑親屬仍得代位繼承，代位繼承人僅須符合被代位人之直系血親卑親屬之要件，即被代位人之孫或孫女，亦無不可。(內政部 93 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0930013012 號函)

4、傷害而致人於死，與故意致死之情形有別，繼承人如係故意傷害被繼承人致被繼承人死亡者，因繼承人不具致死之故意，不符合民法第 1145 條第 1 項第 1 款規定之當然喪失繼承權事由。(內政部 93 年 2 月 9 日內授中辦地字第 0930001243 號函、法務部 84 年 6 月 6 日法律決字第 12807 號函)

三、遺囑繼承

遺囑自遺囑人死亡時發生效力。又遺囑係屬要式行為，不依民法所定之方式為之者，無效。依民法第 1189 條之規定，遺囑應依下列方式之一為之：自書遺囑、公證遺囑、密封遺囑、代筆遺囑、口授遺囑。

（一）自書遺囑

1、自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年月日，並親自簽名。如有增減、塗改，應註明增減塗改之處所及字數，另行簽名。（民法第 1190 條）

2、自書遺囑塗改部分如不影響其要件，自無損及自書遺囑之效力。（內政部 80 年 11 月 9 日台內地字第 8005513 號函）

3、被繼承人為求慎重，特於自書遺囑全文經影印後再簽名並記明年、月、日，然其中業經機械化自動裝置介入，仍與民法第 1190 條規定之自書遺囑有別。具體個案當事人間如有所爭執自應循司法途徑為之。（內政部 98 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0980050988 號函）

4、經法院認證之自書遺囑縱未經提示於親屬會議，亦不影響遺囑之效力。（內政部 80 年 11 月 4 日台內地字第 8072765 號函）

5、自書遺囑以打字方式作成，或未記明年月日及遺囑人親自簽名者不生效力。（繼承登記法令補充規定第 64 點）

6、自書遺囑有增刪，於公證時依公證法第 83 條規定辦理，已足證遺囑人所為之增刪意思，如利害關係人對自書遺囑效力有所爭執，應訴由法院認定之。（繼承登記法令補充規定第 65 點）

（二）公證遺囑

1、公證遺囑，應指定 2 人以上之見證人，在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年月日，由公證人、見證人及遺囑人同行簽名。遺囑人不能簽名者，由公證人將其事由記明，使按指印代之。（民法第 1191 條）

2、日本地方法院合同公證區公所公證之遺囑，應由我國領事人員執行公證人職務始具備成立要件。（內政部 88 年 12 月 2 日台內中地字第 8823888 號函）

（三）密封遺囑

密封遺囑，應於遺囑上簽名後，將其密封，於封縫處簽名，指定 2 人以上之見證人，向公證人提出，陳述其為自己之遺囑，如非本人自寫並陳述繕寫人之姓名住所，由公證人於封面記明該遺囑提出之年月日及遺囑人所為之陳述，與遺囑人及見證人同行簽名。（民法第 1192 條）

（四）代筆遺囑

1、代筆遺囑，由遺囑人指定 3 人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之 1 人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年月日及代筆人之姓名，由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之。（民法第 1194 條）

2、代筆遺囑或公證遺囑，代筆人或公證人除親自以筆書寫為之外，並得以電腦或自動化機器製作之書面代之。（繼承登記法令補充規定第 66 點）

3、代筆遺囑須由遺囑人簽名，遺囑人不能簽名時，僅能按指印代之，不能以蓋章代替簽名。代筆遺囑如僅由遺囑人蓋章，縱經法院公證人認證，亦不發生遺囑效力。（繼承登記法令補充規定第 67 點）

4、代筆遺囑須由遺囑人以言語口述遺囑意旨，如為聽覺或語言障礙不能發聲者，自不能為代筆遺囑。(繼承登記法令補充規定第 68 點)

5、代筆人未親自簽名僅蓋簽名章，未具法定特別要件，該遺囑無效。（內政部 81 年 12 月 18 日台內地字第 8116607 號函）

6、代筆遺囑僅載明 2 人為見證人，1 人為代筆人，並未載明該代筆人兼具見證人身分，如利害關係人間無爭執，得認代筆遺囑之代筆人兼具見證人之身分。(繼承登記法令補充規定第 69 點)

7、口授遺囑依其方式已具備代筆遺囑之要件時，得依代筆遺囑辦理。(繼承登記法令補充規定第 73 點)

（五）口授遺囑

1、繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前：

（1）遺囑人因生命危急或其他特殊情形，不能依其他方式為遺囑者，得為口授遺囑。口授遺囑，應由遺囑人指定 2 人以上之見證人，並口授遺囑意旨，由見證人中之 1 人，將該遺囑意旨，據實作成筆記，並記明年月日，與其他見證人同行簽名。（修正前民法第 1195 條）

（2）口授遺囑，應由見證人中之 1 人或利害關係人，於為遺囑人死亡後 3 個月內，提經親屬會議認定其真偽。對於親屬會議之認定如有異議，得聲請法院判決之。（修正前民法第 1197 條）

（3）口授遺囑未提經親屬會議認定或未於遺囑人死亡 3 個月內提經親屬會議認定真偽者，均不生口授遺囑效力。(內政部 57 年 11 月 19 日台內地字第 294400 號函)

2、繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日(含)以後：

（1）由遺囑人指定 2 人以上之見證人，並口述遺囑意旨、遺囑人姓名及年、月、日，由見證人全體口述遺囑之為真正及見證人姓名，全部予以錄音，將錄音帶當場密封，並記明年、月、日，由見證人全體在封縫處同行簽名。（民法第 1195 條）

（2）餘同民法修正前之規定。

（六）其他規定

1、遺囑保管人或繼承人有無依民法第 1212 條所稱遺囑之提示與通知，並不影響遺囑之真偽效力，故非屬登記機關審查範圍。(繼承登記法令補充規定第 62 點)

2、遺囑見證人，不得為（1）未成年人、（2）受監護或輔助宣告

之人、（3）繼承人及其配偶或其直系血親、（4）受遺贈人及其配偶或其直系血親、（5）為公證人或代行公證職務人之同居人助理人或受僱人，且應提出身分證明，供地政機關審查。（民法第 1198 條）

3、遺囑見證人是否符合民法第 1198 條之規定，除經法院公證或認證外，應提出身分證明供地政機關審查；另按民法第 1198 條第 5 款規定為公證人或代行公正職務人之同居人助理人或受僱人，不得為遺囑見證人，其立法意旨應僅適用於公證遺囑及密封遺囑，地政機關除依繼承登記法令補充規定第 71 點第 1 項規定辦理外，並應由申請人自行切結遺囑見證人非為上開民法第 1198 條第 5 款規定之人後，受理遺囑繼承登記。（繼承登記法令補充規定第 71 點、內政部 103 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1030616161 號函）

4、持遺囑辦理所有權移轉登記時，申請人如已檢附未被遺囑指定繼承之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本資料供登記機關查對其與被繼承人之關係者，或登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免檢附未被遺囑指定之繼承人現在戶籍謄本。（內政部 94 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0940048932 號函）

5、以遺囑方式辦理繼承，縱其遺產違反有關特留分之規定，地政機關亦毋庸命申請人提出其已通知其他繼承人行使扣減權之證明，而得逕予受理登記。（繼承登記法令補充規定第 78 點）

6、代筆遺囑指定之遺囑執行人死亡，宜另行改選或指定遺囑執行人，申請辦理繼承登記。（內政部 82 年 12 月 31 日台內地字第 8216226 號函）

7、代筆遺囑指定之繼承人，於繼承事實發生前已先於被繼承人死亡，依民法第 1140 條規定，應由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。（內政部 92 年 9 月 15 日內授中辦地字第 0920014850 號函）

8、被繼承人以遺囑就其遺產指定繼承人之應繼分，應依遺囑內容辦理繼承登記。（內政部 81 年 6 月 20 日台內地字第 8181523 號函）

9、遺囑分割遺產，如符合一物一權之原則（即繼承人單獨取得被繼承人某一不動產之全部所有權而無共有之情形），得由部分繼承人持憑被繼承人之遺囑，單獨就其取得之遺產部分申請繼承登記，無須全體繼承人會同申請。（內政部 93 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0930016064 號函）

10、部分繼承人不會同申辦繼承登記時，遺囑執行人得依遺囑內容實施遺產分割，並代理繼承人申辦分別共有之遺囑繼承登記及遺贈登記，無須徵得繼承人之同意。（內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990724891 號令、繼承登記法令補充規定第

75點之1）

11、遺囑執行人為執行遺囑之必要，依遺囑內容處分被繼承人所遺不動產，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。遺囑指定變賣遺產之人非遺囑執行人時，遺產之處分應由該被指定人與遺囑執行人共同為之，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。經辦妥公同共有繼承登記之不動產，登記機關得再受理遺囑繼承登記，並於登記完畢後，通知原登記為公同共有之繼承人，原核發之權利書狀公告註銷。（繼承登記法令補充規定第77點）

12、臺灣地區人民在大陸所立遺囑，其成立或撤回之要件及效力，仍應依臺灣地區之規定辦理。（內政部99年4月16日內授中辦地字第0990042978號函）

13、代筆遺囑具贈與不動產契據性質者，應貼印花。（財政部89年10月30日台財稅第890456164號函）

14、繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，係依被繼承人指示而為執行上之必要行為者，無　民法第106條規定之適用。（繼承登記法令補充規定第77點之1、內政部101年8月17日內授中辦地字第1016037018號函）

15、遺囑應依法定方式為之始為合法有效，又簽名可藉筆跡比對防止遺囑偽造或變造，是民法各類遺囑有關遺囑人及見證人須簽名規定係法定特別要件，應無民法第3條得以印章代替簽名規定之適用。（內政部101年8月23日內授中辦地字第1016651533號函）

16、基於尊重被繼承人生前處分其財產之意思為民法遺產分割之基本核心原則，被繼承人以遺囑所為之遺產分割方法指定，於不違反關於特留分規定之範圍內，繼承人均應予以尊重。於其死亡該遺囑生效時，繼承人應尊重遺囑所定分割方法，並辦理繼承登記。（內政部104年6月18日內授中辦地字第1040421181號函）

17、被繼承人除於遺囑指定部分名下不動產由長子取得外，並記明其所屬財產其餘子女(次男、三男、長女)皆無權繼承，另指明未來本人尚有原家族系統所應得之繼承財產若干，皆由長男全部繼承，前述次男、三男、長女等3人亦無繼承權等語，係以概括方式將其遺產由長男全部繼承，依民法第1187條、繼承登記法令補充規定第78點規定，申請人持憑被繼承人遺囑申辦未敘明分配方式之不動產繼承登記，應予受理。（改制前臺北縣政府地政局99年8月5日土地登記法令研商小組會議決議參照）

18、遺囑指定之繼承人中一人拋棄繼承時，其拋棄部分應依法定應繼分之比例歸屬於其他法定繼承人繼承，而非限於遺囑所

指定之繼承人繼承。（內政部 106 年 9 月 22 日台內地字第 1060436529 號函）

19、繼承人申請遺囑繼承登記，因故無法提出認證書及認證遺囑，得檢附向法院公證處抄錄之認證書及其附件（遺囑）替代遺囑正本。（內政部 110 年 12 月 16 日台內地字第 1100146370 號函）

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，其牴觸之部分，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）

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）

四、無人承認繼承

（一）繼承開始時，繼承人之有無不明者，於由親屬會議選定或由利害關係人，或檢察官聲請法院選定遺產管理人後由法院依公示催告程序公告繼承人命其於一定期限內承認繼承，該期限屆滿無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有剩餘，歸屬國庫。財政部國有財產署申請國有登記時，應於申請書備註欄加註「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利」等字樣。（民法第 1177 條至第 1179 條、第 1185 條、繼承登記法令補充規定第 59 點）

（二）前項公示催告繼承人命其於一定期限內承認繼承之「一定期限」，74 年 6 月 4 日民法修正前之規定為 1 年以上；74 年 6 月 5 日民法修正後規定為 6 個月以上。

（三）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。惟大陸來台亡故退除役官兵之遺產由其主管機關以法定遺產管理人之地位管理遺產，大陸來台現役軍人死亡由聯合勤務總司令部(改制後為聯合後勤司令部)為遺產管理人，無庸另聲請法院裁定。（土地登記規則第 122 條、退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條、內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函）

（四）繼承人之一未辦竣繼承登記前死亡，且無合法繼承人者，應選定遺產管理人，由遺產管理人會同其他繼承人辦理繼承登記。（繼承登記法令補充規定第 84 點）

（五）繼承人於民法第 1178 條所定公示催告期間內承認繼承時，遺產管理人之權限即行消滅，於申請繼承登記時，無須先聲請法院裁定撤銷遺產管理人。（繼承登記法令補充規定第 61 點）

（六）申辦繼承登記之土地已辦竣遺產管理人登記，倘繼承人係於民法第 1178 條所定公示催告期間內申辦，並檢附遺產管理人或法院出具之公示催告期間證明文件者，登記機關應予受理，登記完畢後應通知遺產管理人；又如繼承人於公示催告期限屆滿後申辦登記者，應檢附遺產管理人出具尚未依民法第 1185 條規定完成清償債權並交付遺贈物之證明文件。（內政部 82 年 4 月 15 日台內地字第 8279019 號函）

五、未辦繼承登記土地之處理

（一）土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。前項列冊管理期間為 15 年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售，相關執行程序依「未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點」規定辦理。（土地法第 73 條之 1）

（二）未辦理繼承登記之不動產，執行法院因債權人之聲請，依強制執行法第 11 條第 3 項或第 4 項規定，以債務人費用通知地政機關登記為債務人所有時，得依同法第 28 條第 2 項規定，准債權人代債務人申繳遺產稅及登記規費。（未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 1 條）

（三）地政機關辦畢繼承登記後，應通知繼承人及債權人。新所有權狀應經繼承人之請求始行繕發，不得繕發給債權人。（未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 8 條）

（四）為執行名義之判決，係命債務人辦理不動產繼承、移轉或分割登記，而其權利標的物為未辦理繼承登記之不動產者，地政機關應命債權人提出遺產稅繳清證明書或免稅證明書或稅捐稽徵機關同意移轉證書後，始得辦理。(未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 17 條)

（五）被繼承人持有之不動產屬公同共有者，嗣依土地法第 73 條之 1 規定列冊管理，於公同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）

六、大陸地區人民不動產繼承登記相關事宜

（一）大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起 3 年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」施行前，大陸地區人民繼承已由主管機關處理，且在臺灣地區無繼承人之現役軍人或退除役官兵遺產者，前開繼承表示之期間為 4 年。繼承在上開條例施行前開始者，前 2 項期間自該條例施行之日起算。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條)

（二）臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條(98 年 7 月 1 日修訂):

1、被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣 200 萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。

2、前項遺產，在本條例施行前已依法歸屬國庫者，不適用本條例之規定。其依法令以保管款專戶暫為存儲者，仍依本條例之規定辦理。

3、大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈者，依下列規定辦理：

（1）不適用不得逾新臺幣 200 萬元之限制規定。

（2）其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。

（3）前款繼承之不動產，如為土地法第 17 條第 1 項各款所列土地，準用同條第 2 項但書規定辦理。

（三）臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條已於 98 年 8 月 14 日修正施行，關於大陸配偶繼承人之遺產繼承，其身分資格、遺產範圍及不動產可否繼承登記，應以「被繼承人死亡時」為認定基準，具體個案如有爭議，宜循司法程序請求救濟。（內政部 98 年 12 月 15 日內授中辦地字第 0980726172 號函）

（四）大陸地區人民依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條規定核准取得之不動產，其大陸繼承人得依法申辦繼承登記。(行政院大陸委員會 92 年 1 月 3 日陸法字第 0910022902 號函、內政部 92 年 1 月 15 日台內地字第 0920002107 號函)

（五）登記機關受理繼承登記申請案件時，申請人所附繼承系統表或文件列明有大陸地區人民為繼承人者，應注意下列事項：（內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函）

1、大陸地區人民之認定，以繼承開始時，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 2 條第 4 款、第 3 條及其施行細則第 5 條、第 6 條之規定為準。

2、大陸地區人民，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條所定期限屆滿前申辦者，仍應檢附大陸地區繼承人身分證明文件，至視為拋棄其繼承權者，繼承系統表應予註明「因未於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄」；其依民法第 1174 條規定拋棄繼承權者，應檢附法院核發繼承權拋棄之證明文件。

（六）大陸地區人民經法院准許繼承者，應另檢附下列文件：（內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函）

1、法院准許繼承之證明文件。

2、大陸地區人民已受領繼承財產應得對價之證明文件、其應得之對價已依法提存之證明文件、遺產分割協議書（依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 1 項規定，大陸地區人民依法繼承所得財產總額，每人不得逾新台幣 200 萬元）或其同意申請人辦理繼承登記之同意書。上開已受領對價之證明文件、協議書或同意書，應經財團法人海峽交流基金會驗證。惟大陸地區繼承人如檢附法院准許繼承之證明文件及經財團法人海峽交流基金會驗證之委託書，該委託書上載有「同意在臺繼承人或受託人辦理繼承一切有關事宜」，且已符合民法第 534 條特別授權之要件，經在臺繼承人或受託人切結表示如有損及委託人權益，願負法律責任者，可免再檢附大陸地區人民已受領對價或應得對價已依法提存之證明文件，協議書或同意書等。（內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函增訂後段）

3、申辦繼承登記之不動產，為依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 4 項規定屬臺灣地區繼承人賴以居住，經申請人書面聲明並切結如有不實願負法律責任者，毋需檢附前 2 項規定之文件。

（七）登記機關受理繼承登記案件，繼承人中有大陸地區人民，經該大陸地區人民親自到場於遺產分割協議書簽名為繼承遺產之意思表示者，該遺產分割協議書得免經財團法人海峽交流基金會驗證。（內政部 93 年 11 月 1 日內授中辦地字第 0930014179 號函）

（八）申辦繼承登記之不動產，為依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 4 項規定屬臺灣地區繼承人賴以居住，經申請人書面聲明並切結如有不實願負法律責任者，毋需檢附大陸地區繼承人之現在戶籍謄本。（內政部 86 年 3 月 27 日台內地字第 8603082 號函）

（九）大陸來臺現役軍人死亡無人繼承遺產，依大陸來臺現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法規定，由聯合勤務總司令部(改制後為聯合後勤司令部)為遺產管理人，至於非大陸來臺之現役軍人死亡，仍應依民法第 1177 條、第 1178 條規定選定遺產管理人；至亡故退

除役官兵是否自大陸來臺，如戶籍上未有記載者，查民國 57 年未設國防共同事業戶前，結婚之現役軍人均向戶政機關申報設籍、居住於營區之單身現役軍人戶籍，則自民國 57 年始設於國防共同事業戶內，並載有初次設籍字樣，其身分認定，可由警察機關現存之口卡片追查，亦可憑其兵籍資料向聯勤總部留守業務署查詢其原設籍之國防事業共同戶之住址再續予追查；如遺產中有超過 1 戶住宅之不動產者，除臺灣地區繼承人與大陸地區繼承人就「賴以居住之不動產」之認定達成協議，有確實證明文件，得依法辦理繼承登記外，應由臺灣地區繼承人以司法途徑確認其不動產是否為「賴以居住之不動產」後，再辦理繼承登記。惟如大陸地區繼承人不明時，得以臺灣地區繼承人自行切結「該不動產確係在臺繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任」為之，繼承人間如有爭執，再由其訴請司法機關處理。（內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函）

（十）為避免影響法律安定性及其他繼承人之權益，中國大陸人民繼承臺灣遺產，其繼承資格或權益應以『被繼承人死亡時』作為認定時點。（內政部 114 年 7 月 1 日台內地字第 1140126708 號函，原內政部 87 年 7 月 17 日台內地字第 8707260 號函停止適用）

（十一）大陸地區人民不得繼承遺產中之不動產，得由在臺繼承人申辦繼承登記時，於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」後受理登記，無需俟大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條第 1 項規定為繼承與否表示後始得辦理；大陸地區人民依規定既不得取得臺灣地區不動產，自亦不得申辦不動產繼承登記，準此，該大陸地區繼承人即不具申請人身分，非屬依「土地登記規則」規定應檢附身分證明文件者，且大陸地區並無戶籍謄本，故臺灣地區人民申辦繼承登記時，得免附未會同申請之大陸地區繼承人身分證明文件，僅於所附繼承系統表上切結前開文字，並檢附被繼承人在臺初次設籍之戶籍資料。（內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函）

（十二）被繼承人死亡，繼承人全部為大陸地區人民，應聲請法院指定財政部國有財產署為遺產管理人管理其遺產，遺產稅申報期間，得延至公示催告期間屆滿後 1 個月內辦理。（財政部 88 年 3 月 18 日台財稅字第 881898209 號函）

（十三）繼承人中有大陸人士時，債權人代債務人申辦繼承登記勿須切結「該不動產確係在臺繼承人賴以居住之不動產」或「大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」等文字。（內政部 97 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0970044293 號函）

（十四）大陸地區人民身分證明文件或其委託書、授權書，如經財團法人海峽交流基金會驗證為真正之大陸地區文書，形式上可推定為真正，如有疑義或必要時，得以個案委託該基金會查證，並副知內政部及行政院大陸委員會；另財團法人海峽交流基金會驗證承辦人簽名樣式與實際例之簽名樣式，如無法辨識核對，或對簽名樣式有疑義，得以電話或傳真向該基金會查詢。（內政部 86 年 10 月 13 日台內地字第 8688488 號函）

（十五）退除役官兵死亡，繼承人僅有已取得長期居留之大陸配偶且已依法表示繼承者，即非屬法定管理情形，得由該大陸配偶繼承取得。（內政部 102 年 2 月 6 日內授中辦地字第 1026031216 號函）

（十六）有關大陸地區配偶持憑被繼承人之遺囑單獨申辦繼承登記者，該遺產是否為在臺繼承人「賴以居住之不動產」，應依內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函釋辦理，是仍須檢附與臺灣地區繼承人之協議文件，或經司法途徑確認非屬臺灣地區繼承人「賴以居住之不動產」後持憑相關文件辦理。（改制前臺北縣政府地政局 99 年 10 月 19 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（十七）大陸配偶依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項繼承之不動產,前經內政部100年8月19日台內地字第1000165561號函釋，無大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 6 條規定適用在案，爰類此案件無須報請內政部同意即可逕行登記，惟依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項第 3 款規定：「前款繼承之不動產，如為土地法第 17 條第 1 項各款所列土地，準用同條第 2 項但書規定辦理。」故地政事務所受理此等繼承不動產案件時，應注意該不動產是否為土地法第 17 條第 1 項各款所列土地，並依同條第 2 項規定辦理，至相關實務執行事宜併請依內政部訂定之「土地法第十七條第二項執行要點」辦理。（內政部 113 年 2 月 21 日台內地字第 1130260933 號函）

七、外國人繼承

左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：一、林地。 二、漁地。 三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。前項移轉，不包括因繼承而取得土地，但應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市或縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用第七十三條之一相關規定。前項規定，於本法修正施行前已因繼承取得第一項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。(土地法第 17 條)

外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中

華民國人民得在該國享受同樣權利者為限，故受理外國人申請繼承登記應查閱內政部訂頒之外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表，以明其得否取得我國土地權利。(土地法第 18 條)

（一）一般規定

繼承人於繼承原因發生時，未具特定身分要件（如國籍、原住民身分）致不繼承被繼承人之部分財產者，於辦理繼承登記時，如已具備該身分要件，得准其辦理繼承登記。(法務部 88 年 8 月 4 日台律字第 029893 號函、內政部 88 年 10 月 28 日台內地字第 8811224 號函)

1、國人喪失我國國籍未取得他國國籍者，應依本國人民繼承規定辦理。（內政部 81 年 7 月 2 日台內地字第 8181759 號函）

2、外國人得因繼承取得土地法第 17 條第 1 項所列各款土地，惟仍須符合同法第 18 條平等互惠之原則。（內政部 91 年 7 月 15 日台內地字第 0910068894 號令）

3、外國人因繼承而取得土地及建物，毋須依土地法第 20 條規定程序辦理，惟仍需符合同法第 18 條平等互惠原則。（內政部 93 年 9 月 15 日台內地字第 0930013028 號函）

4、外國人因繼承取得土地法第 17 條第 1 項規定土地之（潛在）應有部分，於公同共有關係終止前，可依同法條第 2 項規定，移由國有財產署辦理公開標售，其標售範圍僅限於該外國人因繼承取得之（潛在）應有部分。（內政部 95 年 6 月 13 日內授中辦地字第 0950046879 號函）

5、外國國籍繼承人行蹤不明，無法會同辦理分割繼承登記，尚不得由我國籍繼承人以出具切結書之方式，並依民法應繼分規定轉換為應有部分辦理遺產分割登記；申請人對於遺產分割（公同共有物之處分),如事實上無法得公同共有人全體之同意(如公同共有人間利害關係相反，或所在不明等），仍得由事實上無法得其同意之公同共有人以外之其他公同共有人單獨或共同起訴,行使公同共有物之權利(最高法院 89 年台上字第 1934 號判決參照），即以訴訟解決之。（內政部 93 年 5 月 12 日台內地字第 0930006642 號函）

6、土地法第十七條第二項執行要點：

(1)為直轄市或縣（市）地政機關依土地法第 17 條（以下簡稱本條）第 2 項規定，外國人辦竣本條第 1 項各款土地繼承登記之日起逾 3 年未出售與本國人時，移請國有財產局辦理公開標售之處理事宜，特訂定本要點。

(2)外國人檢具土地登記規則第 119 條規定之文件，申請繼承本條第 1 項各款土地之登記時，應於登記申請書備註欄記明本人於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內移轉與中華民國國民或法人，逾期未移轉者，由地政機關移請國有財產局辦理公開標售，並

簽名或蓋章。

(3)登記機關於辦竣本條第 1 項各款土地繼承登記時，應於土地登記簿所有權部其他登記事項欄加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售。」並設置外國人繼承土地法第 17 條第 1 項各款土地管制簿列管。

(4)外國人於繼承登記完畢之日起 3 年內，如移轉與本國人或已回復、歸化本國籍，或該土地之使用地類別已變更為非屬本條第 1 項各款土地者，登記機關應塗銷土地登記簿所有權部其他登記事項欄有關註記並註銷管制簿中該筆土地之列管。

(5)為保障外國人之權益，登記機關應於該列管土地期滿前 6 個月發函通知該外國人，促請於期限屆滿前儘速將土地移轉與本國人。

(6)列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，登記機關應檢同管制簿影本、土地或建物登記資料、地籍圖等資料影本，函送直轄市或縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售及通知土地所有權人，並應將移送國有財產局標售之日期文號，註記於管制簿及土地登記簿所有權部其他登記事項欄。

(7)列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，如經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，應暫緩移請國有財產局辦理標售，已移送者，登記機關應即通知國有財產局停止標售並副知直轄市或縣（市）地政機關。

(8)國有財產局依土地法第 17 條第 2 項規定標出土地，於得標人繳清價款後，應發給標售證明交由得標人單獨申辦所有權移轉登記，並將標售結果通知原移送之直轄市或縣（市）地政機關及登記機關。

(9)列冊管制期滿之土地，於國有財產局標出前，土地所有權人向登記機關申辦移轉登記應予受理，登記機關應即通知國有財產局停止辦理標售之作業，俟該局查復後再辦理登記，並於登記完畢時，通知國有財產局及直轄市或縣（市）地政機關。

（二）特殊國家繼承規定

1、與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人辦理繼承登記事宜：（內政部 98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號函）

（1）與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人既不得取得遺產中之土地權利，亦不得申辦土地權利繼承登記，倘我國籍繼承人僅就遺產中之土地權利協議分割繼承時，基於一物一權原則，得僅由我國籍繼承人及具平等互惠關係之外國籍繼承人申辦繼承登記，並於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」

後受理登記。

（2）遺產除不動產外，尚包含動產，故就遺產全部為協議繼承時，仍應依內政部 93 年 5 月 12 日台內地字第 0930006642 號函示辦理。

2、新加坡：

（1）基於土地法第 18 條平等互惠之立法精神，原則不允許新加坡人取得我國土地，惟考量兩國國情不同，及我國公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定，准許新加坡人民取得我國區分所有建物之任何一層作為住宅或商業使用，並得依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定准其取得基地所有權或地上權之應有部分。

（2）土地法第 17 條第 1 項所列各款土地，依該法條第 2 項規定則准由新加坡人因繼承而取得，並於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產署辦理公開標售，標售程序準用第 73 條之 1 相關規定。

（3）土地法第 17 條第 1 項所列以外之土地，基於平等互惠原則，允許新加坡人得因繼承或遺贈取得所有權，並自繼承之日或遺贈之日起 5 年內移轉與本國人，該筆土地同時由登記機關於土地登記簿加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售」，逾期未移轉者，則類推適用土地法第 17 條第 2 項後段規定，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產署辦理公開標售，標售程序準用第 73 條之 1 相關規定。（內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950178966 號函、104 年 6 月 15 日台內地字第 1040415546 號令）

(4)土地法第 17 條第 2 項執行要點第 3 點之起訖日期計算應以登記完畢日期當日為起始日，並依行政程序法第 48 條規定定該期間之末日。(土地法第 17 條第 2 項、行政程序法 48 條)

3、菲律賓：依土地法第 18 條平等互惠之立法精神，准許菲律賓人民在我國繼承取得土地及建物，不受內政部 86 年 10 月 22 日台內地字第 8683016 號函釋取得不動產權利僅限於區分所有建物全部專有部分百分之四十(包含百分之四十)建物所有權，及其基地所有權及地上權之應有部分之限制，惟如繼承之土地屬土地法第 17 條所列各款土地，仍不得繼承。（內政部 87 年 2 月 20 日台內地字第 8702904 號函）

4、泰國、丹麥、捷克：基於土地法第 18 條平等互惠原則之規定，得因繼承在我國取得土地權利。(內政部 92 年 12 月 15 日台內地字第 0920016705 號函、內政部 98 年 9 月 7 日台內地字第

0980161108 號令、內政部 108 年 6 月 25 日台內地字第 1080263286 號令）

八、其他相關法令規定

（一）繼承人須於繼承開始當時生存；繼承開始當時已死亡者，則無繼承人之資格，此即「同時存在原則」。至於同時死亡者，互不發生繼承權；被代位繼承人與被繼承人同時死亡，可由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。（繼承登記法令補充規定第 16 點、第 47 點）

（二）繼承人為 2 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 1 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。（土地登記規則第 120 條）

（三）被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。（土地徵收條例第 23 條）

（四）部分繼承人於辦理公同共有繼承登記後，如欲將公同共有變更登記為分別共有，依民法第 828 條第 2 項（民法修正後為第 3 項）規定，應經全體共有人同意始得為之，不得依土地法第 34 條之 1 規定辦理。（內政部 89 年 9 月 1 日台內中地字第 8979883 號函）

（五）未繼承不動產之未成年子女，其法定代理人於代理其未成年子女申辦遺產分割繼承登記，仍需依土地登記規則第 39 條規定，於登記申請書適當欄或其他證明文件切結確為其未成年子女利益處分並簽名或蓋章。（內政部 88 年 7 月 1 日台內地字第 8806855 號函）

（六）父或母與未成年子女同為繼承人，除遺產繼承登記為公同共有外，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）

（七）未成年子女或受監護宣告之人其繼承權之拋棄經法院准予備查者，其父母或監護人免依土地登記規則第 39 條前 2 項規定（於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名或檢附法院許可之證明文件）辦理。（土地登記規則第 39 條）

（八）債權人代位繼承人申辦繼承登記，原土地所有權狀未能提出者，登記機關應於登記完畢時將其權狀公告註銷。（土地登記規則第 35 條第 5 款、第 67 條）

（九）債權人代位繼承人申辦繼承登記，如涉及私權爭執，可駁回登記之申請。（內政部 71 年 6 月 7 日台內地字第 94899 號函）

（十）債權人代位申辦繼承登記時，其權利範圍應以公同共有方式為之。（內政部 88 年 8 月 4 日台內中地字第 8803702 號函）

（十一）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之土地，於禁止期間仍得為繼承登記之申請。（土地登記規則第 70 條）

（十二）繼承登記得自繼承開始之日起 6 個月內為之。（土地登記規則第 33 條第 1 項後段）

（十三）登記機關依土地登記規則第 31 條（修正後第 120 條）第 2 項規定於登記完畢後，通知該等繼承人時，如無現在戶籍地址及國外地址，登記結果依公文程式條例第 13 條得準用民事訴訟法第 149 條第 1 項第 1 款規定，踐行有關應為送達處所不明之公示送達程序。（內政部 89 年 1 月 19 日台內地字第 8826379 號函）

（十四）辦理跨轄區之繼承案件時，後受理登記之地政事務所得以先受理登記之地政事務所核發之已歸檔證明文件影本據以受理。（內政部 95 年 3 月 13 日內授中辦地字第 0950042794 號函）

（十五）光復初期誤以死者名義申辦土地總登記之土地，如其合法繼承人均已死亡，得由部分繼承人之再轉繼承人辦理更正登記及繼承登記。（內政部 78 年 11 月 18 日台內地字第 754853 號函）

（十六）依臺灣光復初期以死者名義申辦土地總登記處理要點辦理名義更正登記時，倘繼承事實發生於臺灣光復前(34 年 10 月 24 日以前)，依當時習慣及最高法院 47 年台上字第 126 號判例，登記為繼承人分別共有；如繼承開始於臺灣光復以後(34 年 10 月 25 日以後)，應依民法 1151 條規定，於未分割前，登記為全體繼承人公同共有。（民法 1151 條、最高法院 47 年台上字第 126 號判例）

（十七）日據時期遺產繼承案件，依「台灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」規定得申請更正登記，亦得以繼承登記案件辦理，如繼承人欲申辦分割繼承登記，得以分割繼承協議書逕辦協議分割繼承登記，並免繳納土地增值稅及契稅，其登記原因以「分割繼承」為之。（內政部 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函）

（十八）為方便旅外國人委託國內親友代為辦理遺產繼承登記，其授權書宜載明不動產標示。（內政部87年8月7日台內地字第8790268號函）

（十九）委託未取得申請標的之其他繼承人代理申辦分割繼承案件，委託人及代理人得免簽註切結未給付或收取報酬之字樣，代理人亦不受件數之限制。（內政部 95 年 12 月 27 日內授中辦地字第 0950055428 號函）

（二十）法院之判決對繼承權人之一漏未裁判時，地政機關宜依判決主文辦理登記。（內政部 81 年 1 月 18 日台內地字第 8177529 號函）

（二十一）法院共有物分割判決，將有繼承權者漏列或無繼承權者誤列，登記機關得依法院判決主文辦理登記，至繼承人如有不服該判

決應循法定救濟程序解決。(內政部 83 年 1 月 6 日台內地字第 8216481 號函)

（二十二）原告持憑法院確定判決代位申辦繼承登記及共有物分割登記前，已故共有人之部分繼承人在判決確定後未持該確定判決而向登記機關申辦與判決意旨不符之繼承登記完畢，登記機關嗣後受理系爭土地判決共有物分割登記之申請，對與該判決意旨不符之原繼承登記應予撤銷，改依該判決意旨辦理繼承登記及共有物分割登記；登記機關於登記完畢後應將結果通知原登記簿所載繼承人，各繼承人如有異議，宜循司法途徑解決。(內政部 86 年 10 月 8 日台內地字第 8682708 號函)

（二十三）日據時期合資會社部份股東之繼承人之一，依規定檢附全體股東光復前及光復後之戶籍謄本等相關登記原因證明，申請會社土地更正登記為全體股東所有時，就該申請人之被繼承人之應有部分，應同時申請繼承登記。(內政部 99 年 10 月 8 日台內地字第 0990199203 號函)

（二十四）登記名義人於總登記後死亡，其繼承人依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記，同時申請繼承登記者，得簡併以 1 件繼承登記案件申請，並俟審查無誤後依該條例第 8 條踐行公告程序，以徵詢異議。(內政部 100 年 1 月 17 日台內地字第 0990261728 號函)

（二十五）債權人代位申辦繼承登記，如其中有受託之信託財產，因信託財產非屬受託人之遺產，該信託財產不得受理登記。(繼承登記法令補充規定第 98 點)

（二十六）繼承人為辦理信託關係之受益人變更登記，乃係維持現有權利關係，其性質為保存行為，故依民法第 831 條規定準用第 828 條第 2 項規定，並準用同法第 820 條第 5 項規定，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人公同共有。(內政部 107 年 5 月 28 日台內地字第 1071303617 號函)

（二十七）自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，信託利益由其繼承人概括繼承，全體繼承人得協議分割受益權，所涉信託內容變更登記，應依土地登記規則第 133 條規定辦理；嗣後信託關係之終止，即可由依分割協議取得全部信託利益之繼承人為之，並按同規則第 128 條規定辦理。又前述信託內容變更如與塗銷信託登記併同辦理，為達簡政便民，得檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理。(內政部 108 年 11 月 6 日台內地字第 1080144325 號函)

（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，且可消滅公同共有關係，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；已辦竣公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）

（二十九）被繼承人生前為受輔助宣告人或受監護宣告人，其輔助人或監護人兼具繼承人身分時，該繼承人申辦繼承登記，不受民法第 1102 條規定之限制，得繼承取得被繼承人之遺產。（內政部 115 年 4 月 29 日台內地字第 1150262339 號函）

肆、審查

一、申請登記附繳證件

（一）戶籍謄本

1、戶政事務所核發之戶籍謄本係證明核發當時之戶籍登載狀況，並無時效問題；除申辦繼承登記應依內政部 88 年 10 月 4 日台內地字第 8885495 號函規定檢附繼承人現在之戶籍謄本以資證明其為現存之人外，餘無效期問題。（內政部 89 年 8 月 7 日台內地字第 8979865 號函）

2、被繼承人死亡日期之認定，應以戶籍登記簿記載之死亡日期為準。被繼承人(即登記名義人)於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申辦繼承登記時，應依下列規定辦理：

（1）被繼承人有生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，應於辦妥死亡登記或死亡宣告登記後，據以辦理。

（2）繼承人以書面向戶政機關申請被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，經戶政機關查復無資料，且合於下列情形之一者，免檢附土地登記規則第 119 條第 1 項第 1 款規定文件辦理：

①依繼承人檢附之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡，且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。

②申請人於繼承系統表註明被繼承人死亡日期，並切結「死亡日期如有不實，申請人願負法律責任」。

繼承人之一於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡者，可比照前項辦理。

第 1 項第 2 款之戶籍謄本，能以電腦達成查詢者，得免提出。（繼承登記法令補充規定第 88 點、第 91 點）

3、戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查無該缺漏者之戶籍資料，且查證無法辦理戶籍更正者，由申請人於繼承系統表切結其未能列明缺漏者之事由後，登記機關予以受理。

（繼承登記法令補充規定第 92 點）

4、遺產繼承人資格之有無，應以繼承開始時為決定之標準，故養子女被收養之前已發生繼承事實者，對其本生父母之遺產有繼承權。（繼承登記法令補充規定第 14 點）

5、子女喪失國籍者，其與本生父母自然血親之關係並不斷絕，故對本生父母之遺產仍有繼承權，惟辦理繼承登記時，應注意土地法第 17 條規定及第 18 條有關外國人取得土地權利之限制。但如尚未取得新國籍時，仍以本國人視之。（繼承登記法令補充規定第 17 點、內政部 81 年 7 月 2 日台內地字第 8181759 號函）

6、被繼承人及繼承人為華僑無法提出戶籍謄本，得檢附經我駐外館處驗證之死亡證明書及身分證明申辦繼承登記。（繼承登記法令補充規定第 94 點）

7、華僑辦理不動產繼承登記，如被繼承人及繼承人在臺未設有戶籍，該華僑得提出經我駐外機構驗證之合法證明親屬關係文件，據以申辦繼承登記。（繼承登記法令補充規定第 95 點）

8、未會同辦理繼承登記之繼承人居住國外時，如未能檢附繼承人現在之戶籍謄本，其擬替代之證明文件，須能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。（內政部 81 年 12 月 8 日台內地字第 8114921 號函）

9、旅外僑民辦理不動產登記，仍應檢附其身分證明文件。惟所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶戶籍謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之。（內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函、86 年 7 月 22 日台內地字第 8606834 號函）

10、債權人代位申辦繼承登記，如部分繼承人未在臺設籍，無從領取身分證明者，可依法院判決書所列之繼承人及住址申請登記。（繼承登記法令補充規定第 98 點）

11、債權人持憑法院確定判決，代被告申辦繼承登記，仍應提出繼承人現在之戶籍謄本。（內政部 81 年 3 月 24 日台內地字第 8172096 號函）

12、原住民民情特殊，對於子女夭折或死胎未申報戶籍，致未能檢附該夭折者死亡之除籍謄本者，可由申請人立具切結書經該管區警員或村、里長證明後，准予辦理繼承登記。（繼承登記法令補充規定第 93 點）

13、具原住民身分之繼承人辦理原住民保留地繼承登記時，無須檢附非原住民身分之繼承人拋棄繼承之證明文件。（內政部90年7月5日台內地字第9009669號函）

（二）繼承系統表

1、繼承人申請繼承登記時，應依照被繼承人與繼承人之戶籍謄本，製作繼承系統表。如戶籍登記事項有錯誤或遺漏時，應先向戶政機關申辦更正登記後，再依正確之戶籍謄本製作繼承系統表。繼承系統表應表明繼承人與被繼承人間身分關係。並由申請人註明「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，免簽註住址、身分證號碼。又拋棄繼承權人及未會同申請繼承登記之他繼承人均免在系統表內簽名。（土地登記規則第119條、繼承登記法令補充規定第96點）

2、外國人死亡，依涉外民事法律適用法第58條規定，應依被繼承人死亡時之本國法，故其繼承人依該被繼承人死亡時之該國法律規定，將合法繼承人製成系統表並簽註負責，登記機關應予受理。但依中華民國法律中華民國國民應為繼承人者，得就其在中華民國之遺產繼承，不適用被繼承人之本國法。（繼承登記法令補充規定第97點）

3、限制行為能力人檢附之繼承系統表及簽註切結免經法定代理人簽章同意。（內政部79年7月31日台內地字第812312號函）

4、申辦繼承登記，繼承人為未滿7歲之未成年人，如申請書已由法定代理人代為意思表示並簽名或蓋章者，地政機關應予受理。（內政部89年1月26日台內中地字第8826651號函）

（三）繼承權拋棄

1、拋棄繼承權人之姓名應與繼承系統表上記載相同。依卷附之戶籍資料得以查悉拋棄繼承權人姓名、身分證號碼時，亦應予查符。

2、申請人持法院准予拋棄繼承權之證明文件申辦繼承登記時，已檢附拋棄繼承權之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本供登記機關查對其與被繼承人之關係，或登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免檢附該拋棄繼承權之繼承人現在之戶籍謄本。（繼承登記法令補充規定第87點）

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。所謂知悉其得繼承開始起兩個月內拋

棄繼承權，該期間之起算，係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)

4、繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前，部分繼承人拋棄繼承權，於登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記，補辦繼承登記時，倘原繼承登記申請書件已逾保存期限經依規定銷毀者，其繼承人以土地登記簿所載者為準，免再添附部分繼承人之繼承權拋棄書。惟申請人應於繼承系統表內記明其事由，並自負損害賠償之法律責任。（繼承登記法令補充規定第 58 點）

5、債務人部分遺產已由債權人代位以全體繼承人名義申辦繼承登記後，繼承人就其他部分遺產申請繼承登記時，如有拋棄繼承權者，得予受理。(繼承登記法令補充規定第 80 點)

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)

7、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)

（四）遺產分割協議

1、應由全體繼承人參與協議分割行為，至繼承人因協議取得之財產為動產或不動產均可。無論分割之結果與應繼分是否相當，不課徵土地增值稅或契稅。遺產分割協議書應由協議分割人蓋與印鑑證明書相符之印鑑章並需檢附印鑑證明書。又遺產分割協議書應檢附正副本、正本需加貼不動產價值千分之一之印花稅票。

2、已拋棄繼承權之父或母代理未成年子女與其他繼承人協議分割遺產，似無違反民法第 106 條禁止自己代理及雙方代理之規定。（內政部 82 年 4 月 22 日台內地字第 8205103 號函）

3、已拋棄繼承權之母代理其 2 名未成年子女間訂立遺產分割協議書，有違民法第 106 條禁止雙方代理之規定。（內政部 83 年 12 月 5 日台內地字第 8314979 號函）

4、旅外僑民授權同是繼承人之兄弟姐妹申辦分割繼承登記，無民法第 106 條規定禁止雙方代理之適用。（內政部 89 年 8 月 29

日台內中地字第 8916270 號函）

5、未成年人或禁治產人(民法修正後為受監護宣告之人)之法定監護人為父母、祖父母，其與未成年人或禁治產人(民法修正後為受監護宣告之人)同為繼承人而協議分割遺產，縱分割後該未成年人或禁治產人(民法修正後為受監護宣告之人)取得持分與應繼分之比例相同時，仍應受民法第 106 條之限制。(內政部 94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940046842 號函)

6、父或母與未成年子女申辦遺產協議分割時，有民法第 106 條禁止代理之情形，應依民法第 1086 條第 2 項規定辦理。（內政部 97 年 8 月 11 日內授中辦地字第 0970049929 號函）

7、父或母與未成年子女共同繼承不動產，其間協議遺產分割已依民法規定聲請法院選任特別代理人，毋庸再得親屬會議之允許。(內政部 98 年 5 月 5 日內授中辦地字第 0980044339 號函）

8、已辦妥公同共有繼承登記，其再申辦遺產分割繼承登記者，宜以國稅稽徵機關所核發遺產繳（免）稅證明書所列之遺產全部協議分割，惟如當事人因故僅就部分遺產協議分割者，登記機關仍應受理。繼承人分割遺產，均不課土地增值稅、贈與稅、契稅；又繼承人就被繼承人之遺產，訂有分割協議書，其繼承人是否獲有分配或分割結果與各繼承人之應繼分是否相當，尚非地政機關所得審認範圍。（內政部 87 年 1 月 21 日台內地字第 8785251 號函）

9、繼承人辦理遺產分割登記時，倘符合民法第 828 條、第 829 條規定，得檢附全體繼承人同意之分割協議書並就部分遺產申辦分割繼承登記。(內政部 97 年 3 月 3 日內授中辦地字第 0970042324 號函)

10、繼承人不得以遺產分割協議消滅因繼承取得之公同關係而另創設一公同共有關係。（內政部 98 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0980043252 號函）

11、查封登記為限制登記之一種，其目的既係限制債務人為處分其土地權利之行為，則於未經囑託塗銷查封登記前，登記機關自不得受理繼承人協議分割遺產。（土地登記規則第 141 條、內政部 100 年 10 月 14 日內授中辦地字第 1000725811 號函）

12、被繼承人為公同共有人之一，繼承人得就被繼承人所遺公同共有權利協議分割由 1 人或部分繼承人繼承所有。（內政部 102 年 9 月 3 日內授中辦地字第 1026651713 號函）

（五）遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件

1、發生於民國 38 年 6 月 14 日前之繼承案件，申辦繼承登記免檢附遺產及贈與稅法第 42 條規定之文件，惟應查無欠繳土地稅後，再據以辦理。(內政部 83 年 3 月 10 日台內地字第 8303099 號函、84 年 7 月 14 日台內地字第 8410215 號函)

2、繼承人之一死亡，其再轉繼承人不願申報該繼承人之遺產稅者，致其他繼承人無法辦理被繼承人所遺不動產繼承登記，得准由其他繼承人(申請人)檢附被繼承人之遺產稅繳清證明書或免稅證明書或同意移轉證明書辦理與再轉繼承人公同共有之繼承登記，惟登記機關應於未會同申請登記之再轉繼承人之登記簿所有權部其他登記事項欄註記「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」，並將該再轉繼承人所繼承之不動產資料移送國稅局依法核定並追繳清其遺產稅。（內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函）

3、部分繼承人申辦繼承登記，其他未會同繼承人未繳清全部應納遺產稅之註記方式，需視其具體情形究屬本部 88 年 12 月 2 日函釋或係遺贈稅法第 41 條之 1 情形，再分別以適當代碼（00、9F）於未會同申請之繼承人所有權部其他登記事項欄註記相關事項。(內政部 107 年 6 月 8 日台內地字第 1070426621 號函)

4、申請繼承登記之繼承人與遺產稅證明書所列繼承人人數不符，登記機關仍應受理登記，並於登記完畢後，將不符情形通知該管國稅機關。(內政部 86 年 10 月 3 日台內地字第 8609474 號函)

5、國稅稽徵機關核發同意移轉證明書時，應就同意移轉之被繼承人不動產權利範圍全部為之，避免造成同一土地有繼承人與被繼承人並存之不合理現象；至已由主管稽徵機關核發部分權利範圍移轉同意書者，地政機關得權宜受理其申辦繼承登記。繼承人持國稅稽徵機關核發之同意抵繳函辦理抵繳稅款登記，仍應就該筆被繼承人之權利範圍全部為之。(內政部 85 年 10 月 14 日台內地字第 8581527 號函、93 年 4 月 30 日內授中辦地字第 0930006155 號函)

6、繼承發生後被繼承人所遺不動產有分割、重測、重劃或門牌整編情形，得免責由繼承人持向稽徵機關要求註記變更後標示。（內政部 92 年 1 月 2 日台內中地字第 0910020418 號函）

二、其他注意事項

（一）分割繼承登記之原因發生日期指被繼承人之死亡日期而非分割協議書所載之日期，其印鑑證明有效期間之認定自應以被繼承人之死亡日期為審認標準。（改制前臺北縣政府地政局 90 年 10 月 17

日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（二）繼承人之一主張被繼承人生前所立遺囑侵害其特留分，遂依法提起訴訟，並依內政部函示規定，將訴訟繫屬之事實予以登載，今遺囑執行人於訴訟中持憑系爭遺囑申辦繼承、遺囑執行人及遺贈登記，似可審認其繼承人間尚有爭執，應屬土地登記規則第 57 條第 2 項第 3 款所稱事項，登記機關應駁回其申請，俟判決確定後再行辦理登記。（改制前臺北縣政府地政局 90 年 11 月 28 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（三）經許可長期居留之大陸地區配偶申請繼承登記檢附之中華民國居留證已配賦有統一證號，得參依內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函示之統一編號登記方式辦理。

（四）申辦繼承登記時，未能提出權利書狀者，得僅由申請登記之部分繼承人依土地登記規則第 67 條第 1 項第 1 款規定檢附切結書。(新北市政府地政局 106 年 04 月 25 日土地登記法令研商小組研商會議決議參照)

（五）登記名義人死亡，其繼承人僅有一人時之繼承登記案件，除應以該原權利書狀之登記名義人之戶籍住所、登記簿登記住所及指定送達處所併同通知外，並應就繼承人申請案載住所、指定送達處所及最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所通知。(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 6 點)

（六）被繼承人所遺不動產已辦竣公同共有繼承登記後，部分繼承人復死亡，並已就該公同共有權利辦竣繼承登記，嗣數次（含再轉）繼承之全體繼承人就被繼承人遺產終止公同共有關係並分割遺產為分別共有，得依具體個案情形及檢附之原因證明文件，以「分割繼承」、「共有型態變更」、「和解繼承」或「調解繼承」等為登記原因。（內政部 110 年 11 月 3 日台內地字第 1100266318 號函）

三、登記規費及罰鍰

（一）繼承登記之登記費以申報地價、稅捐機關核定繳（免）納契稅價值千分之一計納之。繼承登記應於繼承開始後 6 個月內為之，其逾期申請者，每逾 1 個月加徵 1 倍之罰鍰，最高罰至 20 倍為限。上開繼承開始之日起 6 個月內為之，係指被繼承人自然死亡而言，如係法院宣告死亡者，應自法院送達判決之翌日起算 6 個月內為之，如有逾期再課以逾期罰鍰。

（二）如有大陸地區之繼承人時，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定，在臺繼承人於繼承開始起 3 年期間內，因等待大陸地區繼承人為繼承與否表示之期間，得視為不可歸責於申請人之

期間，於計算登記費罰鍰時，予以扣除。（內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函）

（三）先辦妥公同共有繼承登記，嗣後再依協議辦理分割繼承登記，係另一登記案件，性質為共有物分割，應依規定計徵登記規費；如逾期辦理登記，自應以遺產分割協議書日期，依土地法第 73 條第 2 項、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 3 點第 4 款規定核計登記費暨其罰鍰。（內政部 88 年 12 月 23 日台內地字第 8815774 號函、89 年 1 月 21 日台內中地字第 8925914 號函）

（四）共有人未會同申請之繼承登記，登記簿註記文字格式統一為「未會同申請欠繳登記費○○元、書狀費及代管費用○○元(無代管情事者，免登載)，繳清後發狀」，無需另行設置專簿管制。（內政部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函、99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令、內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函）

（五）含再轉繼承之所有權繼承案件，倘現存繼承人全體依土地法第 73 條規定，以一件登記申請書申辦繼承移轉登記，其中再轉繼承部分無需另行加計登記費。（改制前臺北縣政府地政局 87 年 8 月 19 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（六）申請人於繼承事實發生後，如確已積極申辦被繼承人之所有財產之繼承登記，所謂「積極」指其以向國稅機關申請之「歸戶查詢清單」、地政機關申請之「地籍總歸戶資料」，及國稅局核發之「同意移轉證明書」內之遺產明細表所列之標示於期限內申辦繼承登記完竣後，倘仍有遺漏，其再次申辦繼承登記時，因非屬申請人之故意或過失，得視為不可歸責於當事人之期間。（內政部 92 年 12 月 11 日內授中辦地字第 0920085116-2 號函）

（七）登記機關受理逾期申辦繼承登記案件，如涉有再轉繼承時，應個別考量可歸責於繼承人及再轉繼承人之情形，分別計收罰鍰，至已死亡之原繼承人延遲時間應課處之登記罰鍰，不予計收，故再轉繼承人未逾期申請者，不列為登記罰鍰之裁處對象；其仍逾期申請者，自原繼承人死亡之時起，按其逾期月數計算罰鍰。（內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令、100 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1000724148 號令）

（八）有關債權人代位債務人申辦繼承登記，登記機關為逾期申辦登記罰鍰之裁處時，應以違反登記義務之行為人為對象，並依行政罰法第 44 條規定作成裁處書為送達。（內政部 100 年 2 月 15 日台內授中辦地字第 1000041451 號函）

（九）共有土地經法院判決分割後，部分共有人之繼承人拒不辦理繼承

登記，他共有人代為申辦繼承登記時，得免代繳登記規費。（內政部 84 年 4 月 6 日台內地字第 8405112 號函）

（十）關於已辦竣公同共有繼承登記之不動產，嗣後因法院判決、和解或調解筆錄、調處成立之內容係依全體繼承人之法定應繼分變更登記為分別共有，得以「共有型態變更」為登記原因辦理登記，不予計徵登記費。（新北市政府地政局 102 年 1 月 14 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（十一）繼承及遺贈登記分屬 2 個權利變更登記，登記機關皆須依登記程序辦理登記，該繼承登記既非屬土地法第 78 條及土地登記規則第 46 條規定得免納登記費之範圍，縱該 2 登記係連件申請登記，登記機關仍應依土地法規定分別計徵登記規費。（內政部 104 年 12 月 31 日內授中辦地字第 1041311426 號函）

（十二）參照第一章第九節參、計收規費之規定。

四、餘參照第一章第九節陸、審查之規定。

第八章　土地權利信託登記

第一節　信託登記

壹、意義

信託登記，指土地權利依信託法成立信託關係為移轉或為其他處分，而向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（如信託契約書、遺囑）	土地登記規則第34條、信託法第2條	自行檢附	1.以契約書為登記原因證明文件者，應檢附公定契約書正、副本。 2.信託契約書包括金融資產信託及不動產資產信託契約書等。 3.以遺囑為登記原因證明文件者，應另檢附登記清冊。 4.信託財產歸屬權利人非委託人時應貼印花稅票。
3	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	遺產稅、贈與稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件	遺產及贈與稅法第42條、第3條之2、第5條之1、第5條之2、第8條	國稅稽徵機關	1.信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者應課徵贈與稅。 2.因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時應課徵遺產稅。
8	主管機關核准或同意證明文件	土地登記規則第34條、第42條及第133條之1、停車場法第16條、金融資產證券化條例第9條、農業發展條例第33條、第34條及不動產證券化條例第29條	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。
9	主管機關許可之證明文件	信託法第70條	目的事業主管機關	公益信託之設立及其受託人，應經目的事業主管機關許可。
10	無欠稅（費）證明文件	財政部87年3月16日財稅第871934721號函、內政部87年3月26日台地字第8704097號函、新北市政府稅捐稽徵處106年3月23日新北土稅字第1063028191號函	地方稅稽徵機關	得於公定信託契約書空白處加註
11	重劃工程費或差額地價繳清證明書	農村社區土地重劃條例第28條、農地重劃條例第36條、平均地權條例第60條之	直轄市、縣（市）政府	同第四章第一節買賣登記。

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
		1、市地重劃實施辦法第 44 條		
12	最高限額抵押權確定證明文件	民法第 881 條之 12、內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號、97 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0970052747 號函		信託財產為最高限額抵押權，債務人或抵押人未會同申請時，由抵押權人檢附之。

參、相關規定

一、一般規定

（一）信託成立及申請方式

1、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。（信託法第 1 條）

2、信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。（信託法第 2 條）

3、信託行為，有左列各款情形之一者，無效：（1）其目的違反強制或禁止規定者。（2）其目的違反公共秩序或善良風俗者。（3）以進行訴願或訴訟為主要目的者。（4）以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。（信託法第 5 條）

4、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。（土地登記規則第 125 條）

5、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。（土地登記規則第 126 條）

6、受託人依信託法第 9 條第 2 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，應依土地登記規則第 130 條至第 132 條規定辦理。（土地登記規則第 127 條）

7、遺囑信託之受託人同時為遺囑執行人者，應得於辦畢遺囑執行

人及繼承登記後，由遺囑執行人兼受託人單獨申請信託登記。（內政部 96 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0960723502 號函）

8、未成年子女將其所有之不動產信託移轉於其母，因限於民法第 106 條禁止自己代理之規定，其父得依民法第 1089 條規定單獨行使法定代理權，會同受託人辦理信託登記。（內政部 99 年 6 月 15 日內授中辦地字第 0990724588 號函）

9、最高限額抵押權併同所擔保之債權設立信託者，倘其債權業經確定，則該最高限額抵押權已回復為普通抵押權，故讓與此項抵押權得依普通抵押權讓與方式為之，無須抵押物所有人之同意或會同辦理。（內政部 91 年 5 月 23 日台內中地字第 0910007064 號函）

10、不論分別共有或公同共有之部分共有人，不得依土地法第 34 條之 1 規定為信託行為及申辦不動產信託登記。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點）

11、區分所有建物以信託移轉，而其基地以贈與移轉登記與同一人時，因其性質為「自有財產」與「信託財產」之別，與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定不符，登記機關應不予受理。（內政部 91 年 9 月 10 日台內中地字第 0910085083 號函）

12、已依國軍老舊眷村改建條例第 24 條為禁止處分註記之住宅，若委託人依信託本旨約定受益人為本人，並於信託目的載明「管理、運用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產處分」者，得辦理信託登記。（內政部 96 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0960043346 號函）

13、按信託，係以當事人間之信賴關係為基礎，乃委託人、受託人與受益人間所存在之一種以財產權為中心之法律關係，受託人既基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的。受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事務，故以清償債務為目的所為之消極信託並非我國信託法所認定之信託。已為信託登記之土地及建物，受託人將部分土地再信託登記，登記機關不得受理再信託登記。（內政部 88 年 7 月 12 日台內地字第 8807892 號函、90 年 11 月 30 日台內中地字第 9018612 號函）

14、受託人未被賦予裁量權，無須為判斷，僅須依信託條款之訂定或依他人之指示管理或處分信託財產之信託，稱為事務信託或稱指示信託，事務信託或指示信託之受託人對信託財產仍具有管理權，與委託人未將信託財產之管理或處分權授予

受託人，或受託人對於信託財產完全不負管理或處分義務之消極信託並不相同，從而信託契約條款既已約定受託人於經受益人或委託人同意後，得對於信託財產為出租、出售或設定負擔者，似屬事務委託（指示委託）類型，仍得成立信託關係。（內政部 92 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0920017005 號函、法務部 92 年 10 月 6 日法律字第 0920038921 號函）

15、鑑於信託為一種以財產權為中心之法律關係，其成立必委託人將其財產權移轉或為其他處分予受託人，故若委託人欲信託之財產為受託人依法不能取得之財產權，自無由成立信託。（法務部 87 年 1 月 21 日法律字第 049629 號函）

16、信託有 2 個以上目的，其中部分目的無效而其他目的有效之情形，如該有效目的部分與無效目的並非不能分離，則為該有效目的部分，信託仍然成立；但雖得以分離，如僅執行有效目的部分顯然違反委託人設立信託意旨時，則該信託屬全部無效。（內政部 92 年 4 月 25 日內授中辦地字第 0920005771 號函、法務部 92 年 4 月 11 日法律字第 0920011607 號函）

17、信託目的如係為擔保受託人之出資及為避免契稅而設，而非為使受託人管理或處分信託財產，自無從成立信託。（法務部 92 年 9 月 25 日法律字第 0920037183 號）

18、遺囑信託，指遺囑人以遺囑，將其財產之全部或一部為受益人利益或特定目的設立之信託稱遺囑信託，遺囑信託屬單獨行為。因此，遺囑人生前與他人訂立契約，以其死亡為條件或始期而設立之信託，非屬遺囑信託；而在遺囑人死亡之後，繼承人或遺囑執行人依遺囑，與受託人簽訂契約設立之信託，亦非遺囑信託。（內政部 89 年 5 月 3 日台內中地字 8908199 號函）

19、有關委託人申辦信託登記並附自書遺囑，倘信託契約條款內容並無不明確或不符合信託要件，毋需審認遺囑內容，自得准予受理登記。日後因委託人死亡而辦理信託歸屬受益人變更登記時，再審查該遺囑是否符合民法規定再據以辦理登記，如不符合民法要件，依信託法第 65 條規定，以全體繼承人為財產歸屬人。（內政部 99 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0990048410 號函）

20、寺廟（委託人）與該寺廟之管理主任委員（受託人）成立信託關係後，受託人以信託財產購置耕地，契約約定以寺廟為受益人，此信託行為已違反信託法第 5 條第 4 款之規定，登記機關不予受理。（內政部 94 年 3 月 14 日內授中辦地字第

0940043017號函、法務部94年1月27日法律字第0930050229號）

21、被繼承人於死亡前已向稽徵機關辦理土地、房屋信託贈與申報，惟至死亡時尚未辦竣移轉登記，因該信託關係仍未成立，無從對委託人之繼承人產生履行移轉登記之義務。（法務部92年10月8日法律字第0920038195號函）

22、金融機構基於信託本旨申辦信託財產移轉登記，其送經地政機關存查之委託書已列明委託辦理土地權利信託登記者，包含其申辦因契約或遺囑成立信託關係而移轉或為其他處分所為之信託登記、因信託行為取得之土地權利登記、塗銷信託登記、信託歸屬登記、受託人變更登記及信託內容變更登記等，地政機關得依存查文件處理。（申請土地登記應附文件法令補充規定第21點第1項、內政部88年9月17日台內中地字第8885915號函、95年8月21日內授中辦地字第0950050100號函、97年12月16日內授中辦地字第0970724856號函）

23、登記名義人將其已辦竣預告登記之不動產申辦信託登記，仍應先辦理塗銷預告登記，再辦理信託登記。（內政部107年9月11日台內地字第1070064039號函）

（二）信託關係人之適格

1、受輔助宣告之人為信託行為時，應經輔助人同意。（民法第15條之2第1項第2款）

2、委託人與受益人非同一人者，委託人除信託行為另有保留外，於信託成立後不得變更受益人或終止其信託，亦不得處分受益人之權利。但經受益人同意者，不在此限。（信託法第3條）

3、未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為受託人。（信託法第21條）

4、同一信託之受託人有數人時，信託財產為其公同共有。前項情形，信託事務之處理除經常事務、保存行為或信託行為另有訂定外，由全體受託人共同為之。受託人意思不一致時，應得受益人全體之同意。受益人意思不一致時，得聲請法院裁定之。受託人有數人者，對其中1人所為之意思表示，對全體發生效力。（信託法第28條）

5、受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。（信託法第34條）

6、受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：(1)受益人書面同意，

並依市價取得者。(2)由集中市場競價取得者。(3)有不得已事由經法院許可者。前項規定，於受託人因繼承、合併或其他事由，概括承受信託財產上之權利時，不適用之。於此情形，並準用信託法第 14 條之規定。（信託法第 35 條第 1、2 項）

7、未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為信託監察人。（信託法第 53 條）

8、公益信託之設立及其受託人，應經目的事業主管機關之許可。前項許可之申請，由受託人為之。（信託法第 70 條）

9、公益信託應置信託監察人。（信託法第 75 條）

10、非以經營信託為業之法人，因信託行為成立而為受託人，依其章程或登記之營業項目所為之信託，除信託法第 21 條規定不得為受託人或公益信託者外，由當事人附具切結書聲明非屬營業信託且無信託業法第 33 條規定「經營不特定多數人之信託」者，地政機關得受理其信託登記之申請。（內政部 90 年 3 月 5 日台內中地字第 9002764 號函、內政部 103 年 3 月 19 日台內地字第 1030100523 號函）

11、信託財產利益與受託人利益無衝突時，如受託人於登記申請書內切結「所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突」，則同一不動產標的之抵押權人得擔任信託行為之受託人。（內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940053723 號函）

12、已辦妥信託登記之同一不動產標的受託人，如無信託法第 35 條第 1 項除外規定情形之一者，不得同時以擔保物提供人兼抵押權人身分申辦抵押權設定登記。（內政部 96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960052318 號函）

13、信託契約書所載，受託人享有信託財產之孳息以外信託利益之權利(本金受益人)，即受託人享有之信託利益幾乎等於信託財產，與信託法第 34 條及第 1 條規定之意旨不符。(法務部 94 年 9 月 29 日法律字第 0940034383 號函)

14、信託法第 34 條規定「受託人不得以任何名義享有信託利益，但與他人為共同受益人時，不在此限」，此「他人」包括委託人以自己為受益人在內。（內政部 91 年 12 月 19 日台內中地字第 0910020089 號函）

15、同一信託之受益人有數人時，分別依信託行為所定比例或期間，享受其信託利益；信託行為中未訂定比例或期間者，依民法第 831 條規定，準用民法第 817 條第 2 項規定，各共有人之應有部分不明者，推定其為均等，故信託行為未訂比例或期間之數受益人，應按人數平均享受其信託利益。（內政

部 100 年 2 月 11 日內授中辦地字第 1000040560 號函、法務部 100 年 1 月 31 日法律字第 0999039141 號函）

16、原住民保留地申辦信託登記，其受託人應具原住民身分。（內政部 90 年 9 月 28 日台內中地字第 9083448 號函）

17、農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，其承受人資格應符合無自用農舍條件，故信託財產之受託人應無自用農舍，以符農業發展條例立法精神。（內政部 98 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0980050813 號函）

18、委託人依行政院及所屬機關政務人員財產強制信託實施要點規定申辦耕地信託登記應受農業發展條例第 33 條規定限制。（內政部 95 年 10 月 14 日內授中辦地字第 0950052080 號函）

19、私法人於農業發展條例修正前取得之土地，經補註用地別變更為耕地申辦自益信託登記，並約定受益人為委託人，應受農業發展條例第 33 條規定私法人不得承受耕地之限制。（內政部 97 年 6 月 10 日內授中辦地字第 0970046277 號函）

20、依遺產分割協議書分配結果辦理，信託財產之受益人、受託人與信託財產之歸屬權利人即成為同一人，且無其他共同受益人，顯已違反信託法第 34 條規定，不予受理信託內容變更登記。(內政部 99 年 1 月 7 日內授中辦地字第 0990040130 號函）

（三）信託財產之範圍及登記方式

1、受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。（信託法第 10 條）

2、受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。（信託法第 11 條）

3、信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅。（信託法第 14 條）

4、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。（土地登記規則第 130 條）

5、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。（土地登記規則第 131 條）

6、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，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存 15 年。（土地登記規則第 132 條）

7、委託人於辦竣信託移轉登記前死亡，該財產仍應列入遺產課稅。(財政部 92 年 10 月 27 日台財稅字第 0920062100 號函)

8、為便利民眾調閱信託登記之信託專簿內容，修正代碼「GH：信託財產，信託內容詳信託專簿」，增加登錄內容「：依○○○年○○月○○日收件○○字第○○○○○號辦理」。（內政部 100 年 08 月 16 日內授中辦地字第 1000725281 號函）

9、已辦竣信託登記之不動產，受託人於信託期間，依信託本旨出賣信託財產，非屬信託法第 62 條所規定之信託關係消滅情事，係屬民法所稱之買賣，其登記原因為「買賣」，土地建物所有權部「其他登記事項欄」中註記之「詳信託專簿」字樣應併予塗銷，惟仍應將該異動年月日及內容於信託專簿中註明，並影印登記案件存於專簿公示。（內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9017370 號函）

10、信託之委託人為不同之自然人，其所信託之財產雖為同一地號土地，惟係各以其所有權之應有部分信託並分別與受託人訂定信託契約，各自移轉其財產權，自可依其所訂信託契約書分別申請信託移轉登記，故登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀方式辦理。（內政部 92 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0920084443 號函）

11、區段徵收範圍內之土地屬信託財產者，於信託契約消滅事由未發生前，受託人得在未違反信託本旨原則下申請發給抵價地及配合選配抵價地，並為抵價地登記名義人。囑託登記機關辦理所有權囑託登記時，應依土地登記規則第 130 條至第 132 條規定辦理登記。(內政部 102 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1026650535 號函)

（四）信託財產之處分

1、農業發展條例 89 年修法後取得之農地興建農舍申請信託登記時，仍應受該條例第 18 條第 2 項規定滿 5 年始得移轉之限制。（內政部 103 年 8 月 6 日內授中辦地字第 1036036743 號函）

2、委託人與受託人間訂立之信託契約所載內容，倘係為貫徹信託本旨或為達信託目的所必要，而又未違公共秩序或善良風俗者，委託人、受託人均應受其拘束，從而，登記機關於受理信託登記時自應依信託條款欄所載之其他約定條款予以審查，受託人處分或設定他項權利時，依信託法第 22 條規定，應依信託本旨始得為之。（內政部 94 年 4 月 11 日內授中辦地字第 0940043716 號函）

3、信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財

產之歸屬人不得為受託人之一。申辦土地權利信託登記，倘委託人與受託人間所約定之主要信託條款，因受限於公定信託契約書中「信託條款」欄之篇幅而無法盡載，尚須另附信託契約書(私契)方能貫徹信託本旨或達信託目的者，登記機關於受理登記時，應依另附之信託契約書所約定之事項條款予以審查。(內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 09400528950 號函、法務部 94 年 9 月 29 日法律字第 0940034383 號函)

4、登記機關已辦理自益信託之土地，受託人不可將土地贈與他人。(內政部 92 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0920014033 號函、法務部 92 年 8 月 20 日法律字第 0920031754 號函)

5、受託人依信託法第 9 條第 2 項取得信託財產後，復檢附委託人（受益人）同意書將土地贈與他人，受託人贈與未能取得任何對價，難解為受益人之利益。(內政部 94 年 2 月 21 日內授中辦地字第 0940041817 號函)

6、受託人將送出基地所有權贈與登記為公有後，主管機關即許可其容積移轉於同為信託財產之接受基地，所移轉之容積仍屬信託財產，受託人為土地容積移轉需要申辦贈與（捐贈）所有權移轉登記予公有之捐贈行為係為受益人之利益所為之處分，登記機關應可受理登記。(改制前臺北縣政府地政局 96 年 7 月 5 日土地登記法令研商小組會議決議參照)

7、受託人將部分信託財產贈與部分(他益)受益人之行為，倘已繳清贈與稅後，委託人會同受託人申辦信託內容變更及贈與登記，登記機關自應受理。(內政部 94 年 7 月 5 日內授中辦地字第 0940048354 號函、法務部 94 年 6 月 27 日法律字第 0940018877 號函)

8、受託人縱有管理或處分信託財產之權限，惟其處分（如拋棄信託財產所有權）倘非為受益人之利益或特定目的為之，亦不符信託本旨，本件拋棄信託財產攸關受益人權益甚鉅，縱其所拋棄者僅為信託財產之一部份，亦須於原信託契約中明確載明其得拋棄之地號面積等，俾得知悉受託人處分信託財產是否屬其權益範圍。(內政部 92 年 4 月 25 日內授中辦地字第 0920005771 號函、法務部 92 年 4 月 11 日法律字第 0920011607 號函)

9、受託人就受託之信託財產與其自有財產與他共有人共同申辦共有物分割登記，無違民法第 106 條禁止雙方代理之規定，惟信託財產因辦理共有物分割致信託標的變更，自應於取得後之信託標的，依土地登記規則第 130 條規定，於所有權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。（內政部 92 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0920000866 號函）

10、市有非公用土地依信託法規定信託登記地上權與受託人，縱設定他項權利之原因登記為「信託」，仍無礙該信託登記屬地上權登記之本質，仍應依土地法第 25 條規定辦理。（內政部 92 年 2 月 26 日內授中辦地字第 0920002187 號函）

11、土地信託期間，如未違反信託目的，受託人得出售信託財產予信託關係消滅時之歸屬權利人，但該處分行為所得之價金仍為信託財產。（內政部 97 年 3 月 11 日內授中辦地字第 0970042371 號函、法務部 97 年 2 月 27 日法律決字第 0970006758 號函）

12、已辦竣自益信託之不動產，受託人於信託財產上設定抵押權，擔保受託人或委託人以外第三人之債務，登記機關受理登記時，宜確實審查是否符合信託法第 35 條第 1 項規定。若認定有困難時，倘受託人及受益人就本案抵押權切結「受託人依市價取得權利」或提出相關證明文件，登記機關得據以受理；其需經受益人同意者，應依土地登記規則第 44 條規定辦理，如受益人會同申請登記，應依上開規則第 40 條及第 41 條規定辦理。（內政部 96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960052318 號函、內政部 104 年 3 月 9 日台內地字第 1040403467 號函、內政部 110 年 8 月 2 日台內地字第 1100264154 號函）

13、代表公司之股東將其所有之土地信託(無論係自益、他益或公益信託)予受託人後，受託人嗣將信託財產出賣予該股東所代表之公司，仍應受公司法第 59 條規定之限制。（內政部 104 年 12 月 28 日內授中辦地字第 1040447606 號）

（五）信託登記之效力

1、以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。（信託法第 4 條第 1 項）

2、對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。違反前項規定者，委託人、受益人或受託人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。強制執行法第 18 條第 2 項、第 3 項之規定，於前項情形，準用之。（信託法第 12 條）

3、不動產在信託法公佈實施前以「買賣」為登記原因辦竣所有權移轉登記，事後不得以「信託返還」為登記原因辦理移轉登記。（內政部 87 年 2 月 7 日台內地字第 8702434 號函）

4、不論係自益信託或他益信託，受託人應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，不得主張其為善意第三人並受不動產登記公信原則之保障。（內政部 103 年 7 月 21 日台內地字第 1030208354 號函）

5、法院囑託查封信託財產，登記機關應依法院函囑辦理登記，惟為求慎重起見，宜將不動產業已辦理信託登記情形通知該執行法院。（內政部 91 年 8 月 5 日台內中地字第 0910011390 號函）

6、法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或檢察官、稅捐稽徵機關函囑禁止處分信託財產，登記機關應於登記完畢後，將執行標的已辦理信託登記情形通知法院、行政執行分署、檢察官或稅捐稽徵機關。（限制登記作業補充規定第 25 點）

7、信託契約之受益人依信託法第 17 條第 1 項前段規定對受託人之信託利益給付請求權，如無強制執行法第 113 條、第 52 條規定情形，亦無其他不得讓與、扣押之法律規定，尚非不得為強制執行之標的。執行法院依債權人聲請，假扣押執行債務人（受益人）對第三人（受託人）之信託利益給付請求權後，第三人（受託人）得否移轉信託物之所有權，應視執行命令有無禁止第三人處分信託物而定。（內政部 100 年 4 月 27 日內授中辦地字第 1000724381 號函）

二、特殊目的信託

（一）不動產證券化

1、不動產投資信託：依不動產證券化條例之規定，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。

不動產資產信託：依不動產證券化條例之規定，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。

（不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 5 款、第 6 款）

2、不動產投資信託基金，以投資或運用於下列標的為限：（不動產證券化條例第 17 條第 1 項第 1 款、第 2 款及第 5 項）

（1）開發型或已有穩定收入之不動產。

（2）開發型或已有穩定收入之不動產相關權利。

募集之不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相

關權利，以下列各款標的為限：

（1）都市更新條例核定之都市更新事業計畫範圍內之土地、建築物及不動產相關權利。

（2）促進民間參與公共建設法所稱公共建設。

（3）經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設。

3、依不動產資產信託契約移轉之財產權，以不動產證券化條例第17條第1項第1款及第2款所規定者為限。但募集之不動產資產信託受益證券，其信託財產以已有穩定收入之不動產或不動產相關權利為限。

前項之財產權有設定抵押權者，委託人應予塗銷，並檢具相關證明文件予受託機構。因故未能塗銷者，委託人應檢具抵押權人於信託契約存續期間不實行抵押權之公證人公證同意書。

委託人應提供債務明細之書面文件予受託機構，並定1個月以上之期限，公告債權人於期限內聲明異議，並將聲明異議之文件予受託機構。（不動產證券化條例第30條）

4、不動產投資信託辦理信託登記時，應以受託機構名義登記，並於登記簿其他登記事項欄記明為不動產投資信託基金信託財產。（不動產證券化條例施行細則第7條）

5、有關不動產證券化受託機構申辦不動產投資信託案件之信託登記時，如於登記申請書適當欄敘明「○○○○不動產投資信託基金信託財產」字樣，登記機關配合辦理註記以代碼「88」登載上開內容。（內政部94年12月19日內授中辦地字第0940730246號函）

（二）金融資產證券化

1、特殊目的信託：指依金融資產證券化條例之規定，以資產證券化為目的而成立之信託關係。（金融資產證券化條例第4條第1項第4款）

2、依金融資產證券化條例規定申請核准或申報生效之資產信託證券化計畫所為之資產移轉，其相關稅費依下列規定辦理：

（1）移轉資產而生之印花稅、契稅及營業稅，除受託機構處分不動產時應繳納之契稅外，一律免徵。

（2）不動產、不動產抵押權、應登記之動產及各項擔保物權之變更登記，得憑主管機關之證明向登記主管機關申請辦理登記，免繳納登記規費。

（3）因實行抵押權而取得土地者，其辦理變更登記，免附土地增值稅完稅證明，移轉時應繳稅額依法仍由原土地所有權人負擔。但於受託機構處分該土地時，稅捐稽徵機

關就該土地處分所得價款中，得於原土地所有權人應繳稅額範圍內享有優先受償權。

受託機構依資產信託證券化計畫，將其信託財產讓與其他特殊目的公司時，其資產移轉之登記及各項稅捐，準用前項規定。（金融資產證券化條例第 38 條）

3、依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫更換部分資產、將資產返還創始機構或因信用增強所為之資產移轉，適用金融資產證券化條例第 38 條規定。又該條例第 38 條第 1 項第 2 款所稱登記規費，指登記費。（金融資產證券化條例施行細則第 18 條）

4、創始機構將最高限額抵押權所擔保之債權，依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫信託或讓與，檢具主管機關之證明、債權額決算確定證明書及相關契約文件者，其最高限額抵押權即轉為一般抵押權，隨同移轉予受託機構或特殊目的公司，無須債務人或抵押人同意或會同申請移轉登記。（金融資產證券化條例施行細則第 19 條）

5、金融機構依金融資產證券化條例規定申辦抵押權信託登記，應檢附文件:（內政部92年10月31日內授中辦地字第0920084470號函）

（1）土地登記申請書（備註欄應簽註已依規定公告或通知債務人）。

（2）抵押權（金融資產信託）移轉契約書正副本。

（3）他項權利證明書。

（4）受託人身分證明文件。

（5）委託人身分證明文件及印鑑證明（得援用已函送地政事務所所備查之文件，免逐案檢附）。

（6）財政部核准文件（93 年 7 月 1 日主管機關變更為行政院金融機構監督管理委員會）。

（7）債權額決算確定證明書（讓與最高限額抵押權時檢附）。

（8）特殊目的信託契約書影本。

（三）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。（土地登記規則第 133 條之 1）

（四）依金融資產證券化條例規定，以抵押權為信託財產辦理抵押權信

託登記，於同年度第 1 件辦理前揭登記申請案檢附特殊目的信託契約書等相關證明文件後，嗣於同一地政機關辦理抵押權信託登記申請案，特殊目的信託契約書影本得記明援用已歸檔之○○年○○月○○日收件字第○○號案，得免逐案檢附。（內政部 105 年 11 月 30 日台內地字第 1051309843 號函）

三、登記規費及稅捐

（一）土地增值稅

1、土地為信託財產者，於因信託行為成立，委託人與受託人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。（土地稅法第 28 條之 3 第 1 款）

2、土地稅法第 31 條之 1 於 104 年 7 月 3 日修訂施行後，以自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值；另為保障納稅義務人權益，該條文於 104 年 7 月 3 日修訂施行時，已發生而尚未核課或尚未核課確定案件，亦適用上開規定。（土地稅法第 31 條之 1 第 3 項、第 5 項）

3、依不動產資產信託契約約定，信託土地於信託終止後毋須返還委託人者，於信託行為成立移轉土地所有權時，以委託人為納稅義務人，課徵土地增值稅，不適用土地稅法第 28 條之 3 規定。（不動產證券化條例第 52 條）

（二）契稅

不動產為信託財產者，於因信託行為成立，委託人與受託人間移轉所有權，不課徵契稅。（契稅條例第 14 條之 1 第 1 款）

（三）查欠稅費之規定

1、土地所有權因信託行為成立，由委託人移轉與受託人，申辦土地所有權移轉登記案件，無需先向主管稽徵機關申報土地移轉現值，惟仍須辦理查欠作業，檢附無欠稅（費）證明文件，向地政機關申辦登記。（內政部 86 年 12 月 29 日台內地字第 8612895 號函、87 年 3 月 26 日台地字第 8704097 號函）

2、土地所有權因信託行為成立，由委託人移轉予受託人，於向登記機關申辦土地所有權移轉登記時，應檢附無欠稅費證明文件，比照「稽徵機關核發遺產稅繳清（免稅）證明書查欠作業聯繫要點」作業模式辦理，即「無欠稅時，於公定信託契約書空白處，依查欠結果加蓋『截至○年○月○日止查無欠繳土地稅及工程受益費』戳章及主辦人職名章；若經查有欠稅時，於公定信託契約書空白處加蓋『截至○年○月○日止另有欠稅

（費）』戳章，同時註明欠稅（費）明細或檢附欠稅（費）明細清單，俟納稅義務人繳清欠稅（費）後，依據繳納收據在公定信託契約書上加蓋『截至○年○月○日止欠稅（費）業已繳清』戳章，惟如納稅義務人已提示繳納收據者，則加蓋『依據查欠資料及納稅義務人提示繳納收據，截至○年○月○日止欠稅(費)業已繳清』戳章，以上查欠資料均加蓋主辦人職名章」。（財政部 87 年 3 月 16 日台財稅字第 871934721 號函）

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）

（四）贈與稅

1、信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，於信託成立時，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依法課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法第 5 條之 1 第 1 項）

2、信託財產於因信託行為成立，委託人與受託人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法第 5 條之 2 第 1 款）

3. 委託人、遺贈人、受遺贈人或繼承人提供財產，成立、捐贈或加入符合遺產及贈與稅法第 16 條之 1 或第 20 條之 1 規定之公益信託，該財產不計入遺產總額或不計入贈與總額者，應檢附稽徵機關核發之不計入遺產總額或贈與總額證明書，始得辦理移轉登記。（財政部 109 年 1 月 16 日台財稅字第 10804677570 號令）

（五）遺產稅

1、因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時，其信託財產應依本法規定，課徵遺產稅。（遺產及贈與稅法第 3 條之 2 第 1 項）

2、委託人、遺贈人、受遺贈人或繼承人提供財產，成立、捐贈或加入符合遺產及贈與稅法第 16 條之 1 或第 20 條之 1 規定之公益信託，該財產不計入遺產總額或不計入贈與總額者，應檢附稽徵機關核發之不計入遺產總額或贈與總額證明書，始得辦理移轉登記。（財政部 109 年 1 月 16 日台財稅字第 10804677570 號令）

（六）印花稅之規定

1、信託關係人簽訂以不動產為信託財產之信託契約書，如敘明受益人為委託人，且信託關係消滅時，信託財產歸屬於委託人

者，該契約書於信託行為成立及信託關係消滅時，持憑辦理不動產權利變更登記，均係屬形式上移轉，應非屬印花稅之課稅範圍。至信託契約書如敘明受託人應依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人者，實質上已兼具有典賣、讓受不動產契據性質，如經持憑辦理不動產權利變更登記時，應屬前開規定之課徵範圍，並應依印花稅法第 8 條第 1 項規定，於書立後交付或使用時貼用印花稅票。（財政部 90 年 5 月 4 日台財稅字第 0900450432 號令）

2、因移轉資產而生之印花稅、契稅及營業稅，除受託機構處分不動產時應繳納之契稅外，一律免徵。(金融資產證券化條例第 38 條第 1 項第 1 款)

（七）登記規費

1、登記規費，以信託或信託內容變更契約書所載權利價值千分之一繳納；非以契約書為登記原因證明文件者，以當事人自行於申請書填寫之權利價值千分之一繳納。但不適用土地法第 73 條第 2 項規定，即免課罰鍰。（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點、內政部 98 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0980041817 號函）

2、依公職人員財產申報法為信託者，其因信託所為之財產權移轉登記、信託登記、信託塗銷登記及其他相關登記，免納登記規費。（公職人員財產申報法第 10 條）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、以遺囑成立信託，其遺囑應符合民法法定要件。

第二節　受託人變更登記

壹、意義

土地權利信託登記後，如受託人有變動，經依信託法規定選任或指定新受託人，而向該管登記機關申辦受託人變更所為之登記。

貳、應備文件

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（如信託內容變更契約書、許可變更文件或主管機關函令等）	信託法第36條、第45條、第46條、第47條、第70條、土地登記規則第34條、不動產證券化條例第55條、金融資產證券化條例第106條	自行檢附	1.委託人未能或無須會同時得由新受託人提出足資證明文件單獨申請。 2.許可或命令變更文件，如法院或目的事業主管機關函令等。
3	權利書狀	土地登記規則第34條、第129條	自行檢附	新受託人單獨申請未能提出權利書狀時得附切結書或於申請書敘明，原權利書狀公告註銷。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
7	無欠稅(費)證明文件	財政部87年3月16日財稅第871934721號函、內政部87年3月26日台地字第8704097號函、新	地方稅稽徵機關	得於信託內容變更契約書空白處加註。

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
		北市政府稅捐稽徵處106年3月23日新北土稅字第1063028191號函		
8	主管機關許可之證明文件	信託法第70條	目的事業主管機關	公益信託之設立及其受託人，應經目的事業主管機關許可。

參、相關規定

一、一般規定

（一）受託人除信託行為另有訂定外，非經委託人及受益人之同意，不得辭任。但有不得已之事由時，得聲請法院許可其辭任。

受託人違背其職務或有其他重大事由時，法院得因委託人或受益人之聲請將其解任。

前 2 項情形，除信託行為另有訂定外，委託人得指定新受託人，如不能或不為指定者，法院得因利害關係人或檢察官之聲請選任新受託人，並為必要之處分。

已辭任之受託人於新受託人能接受信託事務前，仍有受託人之權利及義務。（信託法第 36 條）

（二）受託人之任務，因受託人死亡、受破產、監護或輔助宣告而終了。其為法人者，經解散、破產宣告或撤銷設立登記時，亦同。（信託法第 45 條第 1 項）

（三）遺囑指定之受託人拒絕或不能接受信託時，利害關係人或檢察官得聲請法院選任受託人。但遺囑另有訂定者，不在此限。（信託法第 46 條）

（四）受託人變更時，信託財產視為於原受託人任務終了時，移轉於新受託人。共同受託人中之 1 人任務終了時，信託財產歸屬於其他受託人。（信託法第 47 條）

（五）受託人變更時，由新受託人承受原受託人因信託行為對受益人所負擔之債務。

前項情形，原受託人因處理信託事務負擔之債務，債權人亦得於新受託人繼受之信託財產限度內，請求新受託人履行。

新受託人對原受託人得行使信託法第 23 條及第 24 條第 3 項所定之權利。第 1 項之規定，於前條第 2 項之情形，準用之。（信託法第 48 條）

（六）對於信託財產之強制執行，於受託人變更時，債權人仍得依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行。（信託法第 49 條）

（七）公益信託之設立及其受託人，應經目的事業主管機關之許可。前項許可之申請，由受託人為之。（信託法第 70 條）

（八）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，準用土地登記規則第 128 條第 2 項規定。（土地登記規則第 129 條）

（九）辦理受託人變更登記時，其他登記事項欄記載事項登記機關應予轉載。（土地登記規則第 130 條第 2 項）

（十）受託人死亡時，信託財產既不屬其遺產，受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，債權人不得代位申辦已歿受託人所管信託財產繼承登記。（內政部 107 年 11 月 26 日台內地字第 1070453003 號函）

二、特殊目的信託

（一）受託機構違反本條例之規定或不依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫經營信託業務者，主管機關得變更受託機構並命原受託機構將該業務及信託財產移轉與新受託機構，或準用信託業法第 44 條之規定。(不動產證券化條例第 55 條第 1 項)

（二）受託機構違反本條例或資產信託證券化計畫者，主管機關得命其將該業務及信託財產移轉與其他受託機構，或準用信託業法第 44 條之規定。(金融資產證券化條例第 106 條第 1 項)

三、登記規費及稅捐

（一）土地增值稅

土地為信託財產者，於信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。（土地稅法第 28 條之 3 第 2 款）

（二）契稅

不動產為信託財產者，於信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉所有權，不課徵契稅。（契稅條例第 14 條之 1 第 2 款）

（三）贈與稅

信託財產於信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法第 5 條之 2 第 2 款）

（四）查欠稅費之規定：詳第一節、參、三、（三）查欠稅費之規定。

（五）登記規費

1、已辦理信託登記之土地，嗣後因受託人變更申辦受託人變更登記，依信託法第 47 條規定，原受託人須將信託財產移轉於新受託人，由新受託人承繼屬於原受託人在信託上之權利義務關係；是信託人將財產所有權移轉與新受託人，自應依規繳納登記費。（內政部 90 年 12 月 3 日台內中字第 9017970 號函）

2、存續金融機構繼受消滅金融機構之信託財產，申辦受託人變更登記，適用金融機構合併法第 13 條之規定，免納登記費。（內政部 94 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0940052122 號函）

3、依公職人員財產申報法為信託者，其因信託所為之財產權移轉登記、信託登記、信託塗銷登記及其他相關登記，免納登記規費。（公職人員財產申報法第 10 條）

肆、審查

參照第一章第九節陸、審查規定。

第三節　信託內容變更登記

壹、意義

土地權利信託登記後，因信託內容變更，而不涉及土地權利變更登記者，向該管登記機關申請信託內容變更所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（信託內容變更契約書）	信託法第15條、第16條、第17條、第20條、土地登記規則第34條、第133條	自行檢附	
3	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、委託人與受益人非同一人者，委託人除信託行為另有保留外，於信託成立後不得變更受益人或終止其信託，亦不得處分受益人之權利。但經受益人同意者，不在此限。（信託法第3條）

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）

三、受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。（信託法第34條）

四、受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：

1.經受益人書面同意，並依市價取得者。

2.由集中市場競價取得者。

3.有不得已事由經法院許可者。

前項規定，於受託人因繼承、合併或其他事由，概括承受信託財產上之權利時，不適用之。於此情形，並準用第十四條之規定。

受託人違反第一項之規定，使用或處分信託財產者，委託人、受益人或其他受託人，除準用第二十三條規定外，並得請求將其所得之利益歸於信託財產；於受託人有惡意者，應附加利息一併歸入。

前項請求權，自委託人或受益人知悉之日起，兩年間不行使而消滅。自事實發生時起逾五年者，亦同。（信託法第 35 條）

五、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。（土地登記規則第 133 條）

六、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，為投資信託者，辦理信託登記後，於信託內容變更時，不適用土地登記規則第 128 條、第 133 條規定。（土地登記規則第 133 條之 1）

七、自益信託之委託人死亡，如信託關係未終止，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定申辦信託內容變更登記，並由地政事務所於地籍資料所有權部其他登記事項欄註記「原受益人因死亡而繼承，依 00 年 00 月 00 日收件 00 字 00 號申請信託內容變更，詳信託專簿。」。（內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函）

八、自益信託之委託人(即受益人)於信託關係存續中死亡，除信託行為另有訂定信託財產之歸屬人外，經委託人之繼承人與受託人合意消滅信託關係者，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 128 條、第 133 條規定申辦信託內容變更登記及塗銷信託登記(即塗銷信託至委託人之繼承人所有)；又為達簡政便民，亦得檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理。（內政部 104 年 5 月 14 日台內地字第 1040416576 號函）

九、自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人公同共有。（內政部 107 年 5 月 28 日台內地字第 1071303617 號函）

十、自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，由全體繼承人依法分割協議該受益權者，其信託關係之終止，得由分割協議取得全部信託利益之繼承人會同受託人依土地登記規則第第 128 條、第 133 條規定辦理信託內

容變更登記及塗銷信託登記；又為達簡政便民，亦得檢附信託內容變更相關文件簡併以1件塗銷信託登記辦理。（內政部108年11月6日台內地字第1080144325號函）

十一、依遺產分割協議書分配結果辦理，信託財產之受益人、受託人與信託財產之歸屬權利人即成為同一人，且無其他共同受益人，顯已違反信託法第34條規定，不予受理信託內容變更登記。(內政部99年1月7日內授中辦地字第0990040130號函)

十二、信託關係存續中，受託人兼具抵押權人地位，將擔保債權金額增加，就其權利價值增加部分，本質上為抵押權之再取得，因有利益衝突之情事，受託人應有信託法第35條第1項之適用。但如符合信託法第35條第1項之除外情形之一者，得由抵押權人(即受託人)單獨申請抵押權內容變更登記，並得於登記清冊備註欄表明申請變更之內容。需經受益人同意者，仍應依土地登記規則第44條規定，檢附其同意書或在登記申請書內記明同意之事由；如受益人會同申辦登記者，應依土地登記規則第40條及第41條規定辦理。(內政部99年7月8日內授中辦地字第0990045528號函)

十三、祭祀公業交付信託，嗣後將祭祀公業登記為祭祀公業法人而更名時，因尚不涉及土地權利變更，得依據土地登記規則第133條第1項規定辦理信託內容變更。（內政部101年11月16日內授中民字第1015730896號函）

十四、已辦竣信託登記，當事人間信託契約內容有變更，委託人會同受託人申辦「註記」登記，如契約書委託人所蓋印章與原信託契約書相同者，得免檢附委託人印鑑證明。（內政部94年3月24日內授中辦地字第0940043264號函）

十五、「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」第（17）欄所載信託條款其他約定事項內容變更者，因非屬應登記事項，登記機關得依當事人所附之申請書等文件，以申請登記事由「註記」，登記原因「註記」辦理登記。另為落實信託專簿之管理，登記機關應於土地登記簿之其他登記事項欄以代碼「00」辦理，註記內容為：「○○年○○月○○日收件○○號信託內容變更詳信託專簿」，並依土地登記規則第133條規定將上開變更文件等影印附於「信託專簿」內公示。（內政部92年3月26日內授中辦地字第0920004066號函）

十六、信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時，適用前項規定課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法第5條之1第1項、第2項）

十七、有關委託人與受託人雙方會同申請信託權利價值之信託內容變更登記，倘因受託人依信託本旨而為管理或處分之財產權利價值於信託期間已為變更，而不涉及不動產權利變更登記者，因非屬應登記事項，得以「註記」為登記原因辦理登記，並無涉登記費核計事宜。（新北市政府地政局 107 年 7 月 23 日新北地籍字第 1071388421 號函）

十八、依公職人員財產申報法為信託者，其因信託所為之財產權移轉登記、信託登記、信託塗銷登記及其他相關登記，免納登記規費。（公職人員財產申報法第 10 條）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、不動產自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，繼承人所立持向地政機關申請依協議變更信託受益人及信託財產歸屬權利人登記之契據，應繳納印花稅(財政部 109 年 9 月 30 日台財稅字第 10900571570 號函)。

第四節　信託歸屬登記

壹、意義

土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外之歸屬權利人時，向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

貳、應備文件

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（如原信託契約書、原遺囑、信託關係消滅證明文件、終止信託證明文件）	信託法第64條、第65條、土地登記規則第34條	自行檢附	
3	權利書狀	土地登記規則第34條、第128條	自行檢附	權利人單獨申請未能提出權利書狀時得附切結書或於申請書敘明，原權利書狀公告註銷。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	受託人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
7	主管機關核准或同意證明文件	土地登記規則第42條、停車場法第16條等	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。
8	土地增值稅	土地稅法第5條	地方稅稽徵機	1.受託人依信託本旨

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
	繳納或免稅證明文件	之2、第28條之3	關	移轉信託土地與委託人以外歸屬權利人時應申報土地增值稅。 2. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉時，不課徵土地增值稅。
9	契稅繳納收據或免稅證明書	契稅條例第7條之1、第14條之1	地方稅稽徵機關	1. 受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應申報贈與契稅。 2. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間不課徵契稅。

參、相關規定

一、一般規定

（一）受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：1、受益人書面同意，並依市價取得者。2、由集中市場競價取得者。3、有不得已事由經法院許可者。

前項規定，於受託人因繼承、合併或其事由，概括承受信託財產上之權利時，不適用之。於此情形，並準用信託法第14條之規定。（信託法第35條第1項、第2項）

（二）信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。委託人及受益人於不利受託人之時期終止信託者，應負連帶損害賠償責任。但有不得已事由者，不在此限。(信託法第64條)

（三）信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：1、享有全部信託利益之受益人。2、委託人或其繼承人。（信託法第65條）

（四）信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一。（內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 09400528950 號函、法務部 94 年 9 月 29 日法律字第 0940034383 號函）

（五）信託財產依土地登記規則第 125 條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第 65 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。（土地登記規則第 128 條）

（六）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，為投資信託者，辦理信託登記後，於信託關係消滅時，不適用土地登記規則第 128 條、第 133 條規定。（土地登記規則第 133 條之 1）

（七）他益信託中委託人於存續期間死亡，受託人及受益人得依信託登記案附信託契約書以外之私契約定事項，由受託人及受益人共同終止信託關係。因不動產未經信託登記者，僅不得以信託關係對抗第三人，對於信託關係人間，仍屬有效。故委託人如於信託行為中定有受益人及受託人得共同終止信託者，自應從其訂定；當事人如未就該項約定為登記者，僅係不得對抗第三人，難逕認該項約定無效。（內政部 106 年 3 月 31 日台內地字第 1060411165 號函）

二、登記規費及稅捐

（一）土地增值稅

1、受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。（土地稅法第 5 條之 2）

2、土地為信託財產者，於因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。（土地稅法第 28 條之 3 第 4 款）

（二）契稅

1、不動產為信託財產者，於因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權，不課徵契稅。（契稅條例第 14 條之 1 第 4 款）

2、以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應由歸屬權利人估價立契，依契稅條例第 16 條規定之期限申報繳納贈與契稅。（契稅條例第 7 條之 1）

（三）贈與稅

信託財產於因信託關係消滅，委託人與受託人間或受託人與受益人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法第 5 條之 2 第 4 款）

（四）登記規費

登記規費，以信託或信託內容變更契約書所載權利價值千分之一繳納；非以契約書為登記原因證明文件者，以當事人自行於申請書填寫之權利價值千分之一繳納。（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點）

肆、審查

參照第一章第九節陸、審查規定。

第五節　塗銷信託登記

壹、意義

土地權利因信託關係消滅，信託財產回復至委託人所有時向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件(如原信託契約書、原遺囑、信託關係消滅證明文件、塗銷同意書、終止信託證明文件)	信託法第62條、第63條、第64條、第65條、土地登記規則第34條、第128條	自行檢附	
3	權利書狀	土地登記規則第34條、第128條	自行檢附	權利人單獨申請未能提出權利書狀，得檢附切結書或於申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀公告註銷。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	受託人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
7	無欠稅（費）證明文件	內政部92年3月5日內授中辦地字第0920002809號函	地方稅稽徵機關	得於公定信託契約書空白處加註

參、相關規定

一、一般規定

（一）委託人與受益人非同一人者，委託人除信託行為另有保留外，於信託成立後不得變更受益人或終止其信託，亦不得處分受益人之權利。但經受益人同意者，不在此限。（信託法第 3 條）

（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）

（三）信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。（信託法第 62 條）

（四）信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。前項委託人或其繼承人於不利於受託人之時期終止信託者，應負損害賠償責任。但有不得已之事由者，不在此限。（信託法第 63 條）

（五）信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。委託人及受益人於不利受託人之時期終止信託者，應負連帶損害賠償責任。但有不得已之事由者，不在此限。（信託法第 64 條）

（六）信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：1、享有全部信託利益之受益人。2、委託人或其繼承人。（信託法第 65 條）

（七）關於已辦理信託登記之土地，委託人及受託人會同申請塗銷信託，其檢附證明信託關係消滅之文件（塗銷信託同意書），自應由委託人會同受託人立書後始得受理登記。（內政部 91 年 4 月 19 日台內中地字第 0910005403 號函）

（八）土地權利信託契約書之信託條款記載，信託關係消滅時，信託財產之歸屬權利人為受託人，雖違反信託法之規定，地政機關對於已受理之信託登記尚不得辦理塗銷登記。（內政部 91 年 12 月 9 日台內中地字第 0910018867 號函）

（九）自益信託之委託人除信託契約另有約定外，得檢附其通知受託人終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記。（內政部 95 年 12 月 7 日內授中辦地字第 0950054524 號函）

（十）信託契約有特別約定，非經第三人及受託人同意，不得終止契約者，自益信託之委託人即不得片面終止信託契約，單獨申請塗銷信託。（內政部 96 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0960047989 號函）

（十一）自益信託財產之委託人死亡，其信託契約既未訂定死亡為信託關係消滅或終止之事由，該信託關係依信託法第 8 條規定，非當然消滅或終止，且因其未明訂以其遺囑指定之繼承人作為信託財產歸屬之受益人，有關委託人地位及其受益權等財產權之性質，當由其全體繼承人概括承受。又受託人本應依信託本旨及其目的使用管理信託財產，委託人之繼承人概括承受委託人地位及其受益權後，得參依信託法第 15 條之契約自由原則，以原信託目的不能完成或已完成為由，與受託人達成合意，並會同申請塗銷信託登記。是以，信託財產未終止信託關係前，名義上仍屬受託人財產，遺囑執行人尚無管理權限，自無從以其名義終止信託並申辦塗銷信託登記。（內政部 99 年 8 月 23 日內授中辦地字第 0990048823 號函）

（十二）信託財產依土地登記規則第 125 條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第 65 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。（土地登記規則第 128 條）

（十三）自益信託之委託人(即受益人)於信託關係存續中死亡，除信託行為另有訂定信託財產之歸屬人外，經委託人之繼承人與受託人合意消滅信託關係者，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 128 條、第 133 條規定申辦信託內容變更登記及塗銷信託登記(即塗銷信託至委託人之繼承人所有)；又為達簡政便民，亦得檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理。（內政部 104 年 5 月 14 日台內地字第 1040416576 號函）

（十四）自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人公同共有。（內政部 107 年 5 月 28 日台內地字第 1071303617 號函）

（十五）自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，由全體繼承人依法分割協議該受益權者，其信託關係之終止，得由分割協議取得全部信託利益之繼承人會同受託人依土地登記規則第 128 條、第 133 條規定辦理信託內容變更登記及塗銷信託登記；又為達簡政便民，亦得檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理。（內政部 108 年 11 月 6 日台內地字第 1080144325 號函）

（十六）不動產自益信託契約如已約定委託人死亡時信託契約終止者，其因

委託人死亡致信託關係消滅時，委託人之繼承人取得信託關係消滅後之信託財產，並非繼承自委託人之遺產，繼承人對信託財產因不具公同關係，自不宜準用或類推適用土地登記規則第 120 條規定，由部分繼承人會同受託人辦理塗銷信託登記為各繼承人公同共有，而應由全體繼承人協議後，會同受託人依同規則第 128 條規定辦理。（內政部 115 年 3 月 19 日台內地字第 1150261087 號函）

二、特殊目的信託

（一）特殊目的信託契約因下列事由而終止：1、信託法第 62 條所定之事由發生時。2、受益人會議之決議。3、法院所為終止特殊目的信託契約之裁判。4、其他主管機關基於保障受益人權益所定之事由發生時。（金融資產證券化條例第 51 條）

（二）特殊目的信託契約終止時，受託機構應儘速處分信託財產，並將處分所得之現金依資產信託證券化計畫分配。

特殊目的信託契約因前條所定事由而終止時，受託機構處分信託財產，應依信託法第 35 條規定辦理。但特殊目的信託契約另有約定者，不在此限。(金融資產證券化條例第 52 條)

（三）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，為投資信託者，辦理信託登記後，於信託關係消滅時，不適用土地登記規則第 128 條、第 133 條規定。（土地登記規則第 133 條之 1）

三、登記規費及稅捐

（一）土地增值稅

1、土地為信託財產者，信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。（土地稅法第 28 條之 3 第 3 款）

2、信託財產者，因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。（土地稅法第 28 條之 3 第 4 款）

3、以自有土地交付信託，信託契約明定受益人為委託人（原土地所有權人）並享有全部信託利益，嗣委託人與受託人雙方同意終止信託，該土地歸屬於委託人，該委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該地與第三人，連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記，稽徵機關預先核發之土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書，依土地稅法第 5 條第 1 項第 1 款規定，以原土地所有權人為納稅義務人，並記明「適用於自益信託連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記案件」。(內政部 108 年 5 月 28 日台內地字第 1080121348 號書函、財政部 108 年 5

月 27 日台財稅字第 10700728680 號令）。

（二）契稅

1、不動產為信託財產者，於信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權，不課徵契稅。（契稅條例第 14 條之 1 第 3 款）

2、不動產為信託財產者，因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權，不課徵契稅。（契稅條例第 14 條之 1 第 4 款）

3、以自有房屋交付信託，信託契約明定受益人為委託人（原房屋所有權人）並享有全部信託利益（自益信託），嗣委託人與受託人雙方同意終止信託，該房屋歸屬於委託人，該委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該屋與第三人，連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記，稽徵機關預先核發之契稅繳款書、免稅或同意移轉證明書，以委託人為原所有權人，並記明「受託人○○○，適用於自益信託連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記案件」。（內政部 109 年 6 月 18 日台內地字第 1090124084 號函、財政部 109 年 6 月 17 日台財稅字第 10900539260 號令）

（三）贈與稅

信託財產因信託關係消滅，委託人與受託人間或受託人與受益人間移轉所有權，不課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法第 5 條之 2 第 4 款）

（四）查欠稅費之規定

1、欠繳土地稅之土地或欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記，又塗銷信託登記係指土地權利因信託關係消滅，信託財產回復至委託人所有時向該管登記機關申請權利變更所為之登記，其既屬土地權利變更範疇，依土地稅法第 51 條及房屋稅條例第 22 條規定，土地及建物塗銷信託登記，仍應辦理查欠作業。（內政部 92 年 3 月 5 日內授中辦地字第 0920002809 號函、財政部 92 年 2 月 20 日台財稅字第 0920451443 號令）

2、信託土地經法院判決塗銷信託登記，於辦理回復原所有權人名義登記時，免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠。（內政部 96 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0960052581 號函）

（五）登記規費

1、基於契約自由原則，塗銷信託登記時，依申請人自行於土地登記申請書備註欄內填載權利價值千分之一計收登記費。（土地

登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點）

2、依公職人員財產申報法為信託者，其因信託所為之財產權移轉登記、信託登記、信託塗銷登記及其他相關登記，免納登記規費。（公職人員財產申報法第10條）

肆、審查

參照第一章第九節陸、審查規定。

第九章　權利變換登記

壹、意義

實施者依都市更新條例第 52 條、第 64 條、都市更新權利變換實施辦法第 10 條、第 12 條等規定辦理都市更新事業計畫範圍內土地及建物權利變換所為之登記。

貳、應備文件

一、依都市更新條例第 52 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條或第 12 條規定辦理權利變換登記

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	由直轄市或縣市政府囑託辦理者，申請書可僅由實施者代表蓋章。
2	登記清冊	土地登記規則第 34 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點	囑託機關	
3	補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件	都市更新條例第 52 條及、都市更新權利變換實施辦法第 10 條、第 12 條、土地登記規則第 34 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點	囑託機關	國庫存款收款書或法院提存所函等。
4	申請人身分證明文件	土地登記規則第 34 條	囑託機關	1.實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。 2.未完成法人登記者，檢附實施者立案證書及

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
				統一編號編配證明書影本(都市更新會設立管理及解散辦法第5條)。
5	權利書狀	土地登記規則第34條、第67條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點	囑託機關	實施者應檢附所有權狀或他項權利證明書,如無法檢附者,應敘明理由,登記機關於登記完畢後公告註銷。
6	土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第35條、第35條之2、第36條、第42條、第45條、第47條、第47條之1、第47條之2、土地稅法第28條、第28條之2、第39條之2	地方稅稽徵機關	同第四章第一節買賣登記。
7	契稅繳納收據、免稅證明書或同意移轉證明書	契稅條例第23條	地方稅稽徵機關	同第四章第一節買賣登記。

二、依都市更新條例第64條規定辦理登記

（一）土地權利變換登記

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	由直轄市或縣市政府囑託辦理者,申請書可僅由實施者代表蓋章。
2	權利變換分配結果清冊	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第2點	囑託機關	須經地方稅稽徵機關審核並已完納相關稅費。

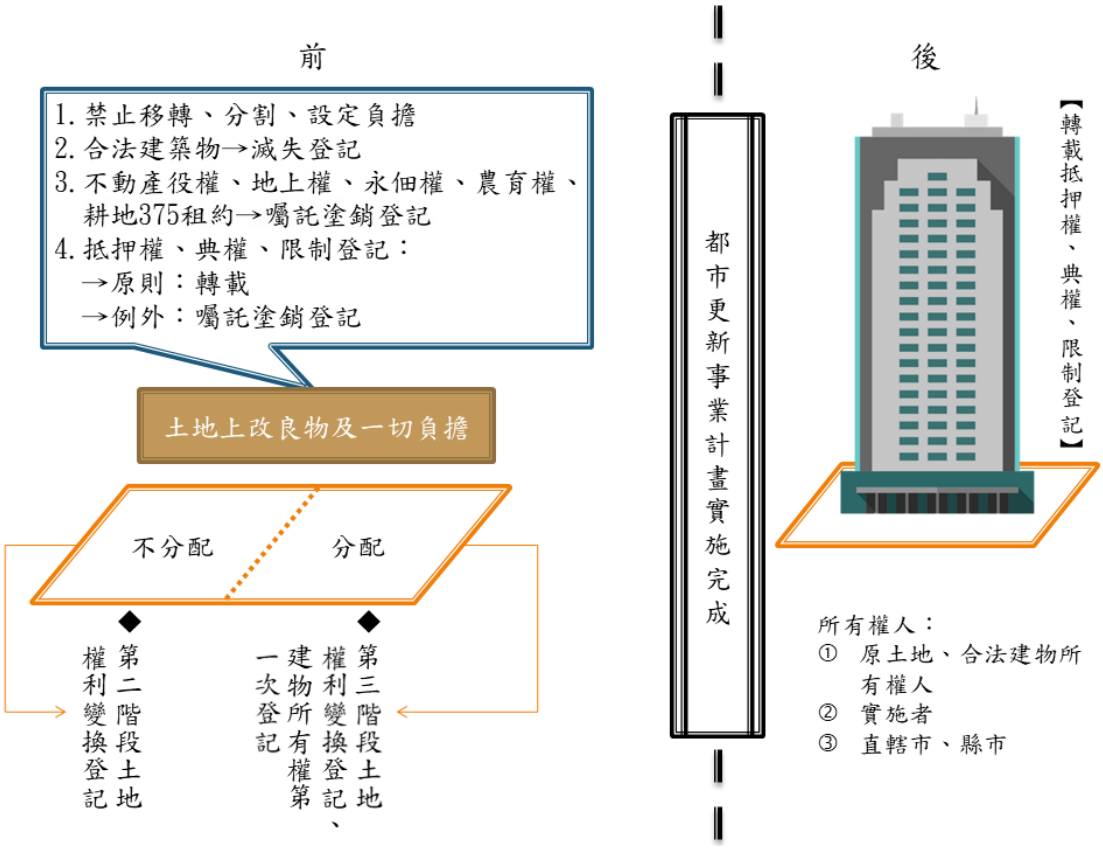
項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	申請人身分證明文件	土地登記規則第 34 條	囑託機關	
4	權利書狀	都市更新條例第 64 條、土地登記規則第 34 條、第 67 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點	囑託機關	實施者應檢附所有權狀或他項權利證明書，如無法檢附者，應敘明理由，登記機關於登記完畢後，或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出，公告註銷。

（二）建物所有權第一次登記

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	由直轄市或縣市政府囑託辦理者，申請書可僅由實施者代表蓋章。
2	登記原因證明文件（使用執照）	土地登記規則第 79 條	建築主管機關	
3	申請人身分證明文件	土地登記規則第 34 條	囑託機關	
4	建物測量成果圖或建物標示圖	土地登記規則第 34 條、第 78 條、第 78 條之 1、第 79 條、地籍測量實施規則第 282 條、第 282 條之 3、申請土地登記應附文件法令補充規定第 34 點	地政事務所	申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物測量，但在中華民國 102 年 10 月 1 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

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
				製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。
5	權利變換分配結果清冊	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點	囑託機關	
6	權利證明文件	土地登記規則第 79 條	囑託機關	申請人非起造人時，應檢附移轉契約書或其他證明文件。

參、權利變換及相關登記事宜示意圖及流程圖



權利變換流程　　相關登記事宜

第一階段

權利變換核定發布 ⇨ 註記登記

公告禁止事項及禁止期間

第二階段

未受或不願參與分配者補償金發放或提存；參與都市更新事業分配權利金者 ⇨ 權利變換登記；囑託塗銷登記；倘有融資及管理需要，辦理信託及設定登記

舊建物拆除並申請建照 ⇨ 建物滅失及囑託塗銷登記

第三階段

申請使用執照及建物測量 ⇨ 地籍測量與建築物測量

完工後土地及建築物分配及移轉 ⇨ 土地權利變換登記；建物所有權第一次登記；註記登記

肆、一般規定

一、都市更新權利變換相關登記流程：

（一）權利變換計畫書核定後，直轄市、縣（市）主管機關應依都市更新條例第 54 條囑託登記機關辦理限制登記註記：

實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

1.土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。

2.建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限最長不得超過 2 年。

違反第 1 項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

（二）有關都市更新案權利變換地區，新北市政府過去係於權利變換計畫核定時，依都市更新條例第 54 條規定併同公告禁止相關事項，現為更符合不同個案推動需要，該公告禁止事項將改由實施者自行評估公告禁止之適當時點，檢具範圍圖、土地及建築物所有權人清冊向新北市政府城鄉發展局提出申請，並以 1 次為限，且公告禁止期限為 2 年；若業經市府公告禁止事項者，不得再依前開規定申請公告禁止事宜。城鄉發展局審酌申請後再函請登記機關辦理相關登記。（新北市政府城鄉發展局 110 年 11 月 3 日新北城更字第 1104662488 號函）

（三）於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金已領取或被提存，或參與都市更新事業分配權利金者，致其權利依法消滅，應由實施者依都市更新條例第 52 條、都市更新權利變換實施辦法第 10 條、第 12 條規定，列冊送請主管機關囑託登記機關辦理權利變換登記予實施者：

權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後，未達最小分配面積單元無法分配者或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，或參與都市更新事業分配權利金者於發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。（都市更新條例第 52 條、都市更新權利變換實施辦法第 10 條、第 12 條）

（四）為配合辦理更新重建融資及信託管理方便，於公告限制登記期間內，實施者得將欲辦理信託或設定之情形告知直轄市、縣（市）

主管機關，於都市更新條例第 54 條規定之不影響權利變換情況下，由直轄市、縣（市）主管機關函請登記機關，以更新前土地及建物辦理信託登記及抵押權設定登記。

（五）權利變換計畫核定發布實施後，實施者得依都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 1 項規定，視地籍整理計畫需要，申請主管機關囑託該管登記機關辦理鑑界、分割測量及登記。

（六）權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，實施者得依都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 2 項規定，辦理實地埋設界樁，並由實施者申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

（七）權利變換工程完成後，應由實施者依都市更新條例第 64 條等規定，列冊送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理截止記載登記、地籍整理登記、土地權利變換登記、建物所有權第一次登記、註記登記等：

1. 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。（都市更新條例第 64 條第 1 項）
2. 依都市更新條例第 51 條第 1 項規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。（都市更新權利變換實施辦法第 29 條）

二、權利變換範圍內不動產役權之處理：（都市更新條例第 59 條）

權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。

前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第 53 條規定辦理。

三、權利變換範圍內合法建築物所有權及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約等之處理：（都市更新條例第 60 條）

權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約

價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止 。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第 53 條規定辦理。

第 2 項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第 67 條第 1 項第 4 款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

四、權利變換範圍內抵押權、典權、限制登記之處理：

（一）權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物，其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。（都市更新條例第 61 條第 1 項）

（二）土地及建築物依都市更新條例第 52 條第 3 項及第 57 條第 5 項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。（都市更新條例第 61 條第 2 項）

（三）都市更新事業實施者依據相關規定檢附提存書等文件送都市更新主管機關，該主管機關審認符合都市更新條例第 61 條第 2 項規定，檢附相關文件（例如主管機關核定發布實施權利變換計畫之核定函件及實施者代為清償之文件等）作為塗銷登記原因證明文件，囑託登記機關辦理塗銷登記，又辦理塗銷禁止處分之限制登記者於囑託函文內敘明本案限制登記已依都市更新條例第 61 條第 2 項規定辦理，免依土地登記規則第 147 條規定由原囑託登記機關或執行拍賣機關囑託始得辦理塗銷登記。（內政部 103 年 12 月 16 日台內地字第 1030613332 號函、103 年 3 月 24 日台內營字第 1030801783 號函）

五、公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更

新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。（都市更新條例第 46 條第 1 項）

伍、審查

一、第一階段—禁止移轉、分割、設定

（一）註記登記

1、以「註記」為登記原因，由縣市主管機關以公文囑託辦理。登記原因發生日期為囑託公文發文日。

2、因法定禁止期限最長不得超過 2 年，故應一併註記公告禁止之期限，以利日後相關案件之審理。

3、原則註記於標示部。惟非全筆土地劃入更新單元時，依來函所附權利變換計畫清冊之權利人註記於其所有權部。若囑託登記之清冊資料與登記簿不符，於辦竣登記後一併復知囑託機關。

4、註記內容：（限制登記事項）本案更新地區內之土地及建築物依都市更新條例第 54 條規定禁止下列事項：（禁止期限自 00 年 00 月 00 日起至 00 年 00 月 00 日止，共計 2 年）：1、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。2、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。依新北市政府 00 年 00 月 00 日北府城更字第 0000 號函辦理。（依囑託函囑託禁止事項辦理註記）

5、倘實施者業已就不參與者之補償金提存法院，雖尚未辦理移轉登記予實施者，該不參與者之土地建物權利仍應歸於消滅，縱已逾禁止處分期間，仍不應受理其移轉或設定登記，亦無須於公告期間屆滿後，塗銷該註記。（改制前臺北縣政府 96 年 5 月 14 日北府城更字第 0960256246 號函）

6、倘權利變換計畫核定後實施權利變換地區內土地，經法院判決土地所有權移轉登記確定在案，如不影響權利變換之實施，得逕依法院判決辦理所有權移轉登記。（內政部 95 年 3 月 14 日台內營字第 0950800960 號函）

7、最高限額抵押權移轉登記，如不影響權利變換之實施，不在禁止移轉之列。（內政部營建署 93 年 02 月 11 日營署都字第 0930006314 號）

二、第二階段—都市更新事業計畫執行中途

（一）依都市更新條例第 52 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條至第 12 條規定辦理：

1、以「都市更新登記」為申請登記事由、「權利變換」為登記原因，由實施者檢附登記申請書、登記清冊、實施者之身分證明文件（法人登記證明文件含統一編號編配表或實施者立案證書）及其代表人資格證明、補償金已發放（例如：收據）、提存或權利金發放之證明文件、相關稅費完(免)納證明文件(含土地增值稅及地價稅）、權利書狀或未能檢附之理由書（登記機關於登記完畢後，公告註銷之）等，送請縣市主管機關以公文囑託登記機關辦理。登記原因發生日期為補償、提存或權利金發放日期。（都市更新條例第 52 條、都市更新權利變換實施辦法第 10 條及第 12 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點、都市更新會設立管理及解散辦法第 5 條）

2、登記費、書狀費：依一般移轉案件辦理。

3、因屬囑託案件，無逾期罰鍰問題。

4、如補償金分為更新前、後兩次補償者，以更新後領取補償金之收據所載日期為原因發生日期。

5、不願參與而領取現金補償者：減徵土地增值稅 40%；未達最小分配面積而改領現金者：免徵土地增值稅。

6、土地增值稅單之立契日：

（1）以評價基準日為準，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前 6 個月內。

（2）都市更新權利變換實施辦法民國 96 年 12 月 18 日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起 6 個月內申請權利變換報核者，其評價基準日得以「都市更新事業計畫核定發布實施日」為準。

（3）立契日如有疑義，得行文稅捐機關確認。（都市更新權利變換實施辦法第 13 條）

7、倘實施者擬先就未參與者之建物申請買賣移轉者，仍應檢附契稅、房屋稅完納證明。

8. 登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明「依都市更新權利變換實施辦法第 10 條或第 12 條規定辦理權利移轉登記」。（辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點）

（二）不願參與或不能參與權利變換之所有權人已死亡者

1、權利變換範圍內於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配土地所有權人及合法建築物所有權人已死亡者，得直接辦理所有權移轉登記予實施者，免先辦繼承登記：都市更新權利變換後，對於不願參與分配或無法分配之原土地所有權

人，得以現金補償之，如原所有權人於補償前死亡者，則將補償金提存，並由其繼承人為提存之受取人。因上開權利係基於國家機關之權力關係而取得，繼承人於提存現金補償前得免先辦理繼承登記，而由主管機關逕為囑託登記機關辦理所有權移轉登記。惟仍應檢附繼承系統表及被繼承人、合法繼承人之戶籍謄本（都市更新權利變換實施辦法第 10 條第 4 項、內政部 102 年 09 月 09 日台內營字第 1020809091 號函）。

2、申請人、登記原因等參照不願參與分配或不能參與分配者之移轉登記辦理。

3、提存書內應加註繼承人之姓名並記明「相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第 42 條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書」等字樣。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 4 款）

4、繼承系統表切結：「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」等字樣。（土地登記規則第 119 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 4 款）

（三）依都市更新條例第 59 條至第 61 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條至第 12 條規定辦理：

1、以「塗銷登記」為申請登記事由、以「囑託塗銷」為登記原因，由實施者檢附登記申請書、登記清冊、塗銷登記原因證明文件、權利書狀或未能檢附之理由書（登記機關於登記完畢後，公告註銷之）或其他依法令規定應提出之證明文件，縣市主管機關以公文囑託登記機關辦理。登記原因發生日期為補償、提存或權利金發放日期。（都市更新條例第 59 條至第 61 條、都市更新權利變換實施辦法第 11 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 3 點）

2、除實施者函請縣市主管機關以公文囑託辦理外，其餘審查注意事項參照第十二章第一節規定辦理。

3、登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。（都市更新權利變換實施辦法第 10 條第 1 項、第 11 條第 2 項）

（四）實施者為融資需要之信託及設定登記（非必要）

1、由縣市主管機關以公文函請辦理，或由實施者檢附主管機關審認不影響原核定之權利變換計畫公文後，自行申請辦理。

2、其餘審查注意事項參照第八章第一節規定辦理。

三、第三階段—都市更新事業計畫實施完成後

（一）地籍測量部分（前置作業）

1、依直轄市、縣（市）政府函囑辦理土地之地籍整理，由測量課辦理給予土地新的地號、面積。

2、權利變換計畫核定發布實施後，實施者得依都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 1 項規定，視地籍整理計畫需要，申請主管機關囑託登記機關辦理鑑界、分割測量及登記，並於權利變換工程完成後，由實施者依都市更新條例第 64 條等規定，列冊送請直轄市、縣（市）主管機關囑託該管登記機關辦理截止記載登記、地籍整理登記、土地權利變換登記、建物所有權第一次登記等。雖依登記原因標準用語所載，「地籍整理」適用部別為標示部及所有權部，惟因各登記名義人於辦理權利變換登記前之所有權權利範圍不明，為簡化行政作業流程，倘其係連件辦理地籍整理及土地權利變換登記，登記機關於辦理地籍整理登記時，應依土地登記複丈地用電腦作業系統登記作業手冊第 4 章異動作業 4-2-3 二五、4（1）規定，先行產製地籍整理清冊，以利嗣後查調，故前件地籍整理登記得僅辦理標示登記，暫不登載所有權部，再依分配結果辦理後件之權利變換登記。（內政部 100 年 8 月 4 日內授中辦地字第 1000047513 號函）

3、地籍整理後土地面積若與權利變換圖冊不符：

（1）實施者就更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，變更權利變換計畫，釐正相關圖冊之記載。（都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 3 項）

（2）地籍整理後土地面積若與權利變換圖冊不符，應發函通報直轄市、縣（市）政府。因地籍整理後之土地面積並非由權利變換前之各土地面積直接加總而來，故實施者若直接以加總面積當作權利變換後面積，將與地籍整理後之複丈面積不符，實施者宜先洽測量課申請地籍整理，再以整理後複丈面積、新編地號報核權利變換計畫。

（二）土地權利變換登記（都市更新條例第 64 條）

1、實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。

2、以「都市更新登記」為申請登記事由、「權利變換」為登記原因，由實施者函請主管機關檢附登記申請書、權利變換分配結

果清冊（須經稽徵機關審核並已完納相關稅費）、權利書狀或未能檢附之理由書（登記機關於登記完畢後，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，公告註銷之）及其他依法令規定應提出之證明文件，以公文囑託辦理。（辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點）

3. 登記原因發生日期為「分配結果確定日」：都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，相關權利義務即已確定，與計畫再行公告 30 日或權利變換工程期間均無涉。爰上開「分配結果確定之日」即為擬定權利變換計畫核定發布實施日。惟日後權利變換計畫再依都市更新條例第 48 條或第 49 條規定辦理變更時，如涉及權利變更，直轄市及縣(市)主管機關應切實審查變更原因(如買賣、贈與、繼承…)，並於囑託登記清冊加註，以利地政、稅捐機關辦理相關作業。（內政部 97 年 10 月 27 日內授營更字第 0970808732 號函）

4、地政規費

（1）登記費：依地籍整理前之地號以原因發生日期之申報地價計算。

（2）書狀費：每張新臺幣 80 元。除公有土地申請免繕狀外，全部權利人均造狀。

（3）因屬直轄市、縣(市)政府囑託案件，無逾期罰鍰問題。

5、依直轄市、縣（市）政府囑託登記之權利變換圖冊審查更新前後土地所有權人資料，審核原土地所有權人是否係分配後土地所有權人（有可能為權利變換關係人），若非原土地所有權人應標明，以利登載新增權利人資料。

6、相關權利（他項權利、限制登記）之處理

（1）權利變換計畫核定前之相關權利（抵押權、典權、限制登記等）：權利變換計畫核定前已設定之抵押權、典權或限制登記者，除自行協議消滅者外，實施者應依都市更新條例第 61 條規定列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理原登記之截止記載及轉載登記。

（2）權利變換計畫核定後設定之抵押權：由實施者連件申請先塗銷抵押權後重新辦理抵押權登記。

7、權利書狀或理由書

（1）俟建物所有權第一次登記公告期滿並辦理權利變換登記完畢後，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，公告註銷之。

（2）他項權利經轉載於義務人分配後之土地建物者（例如原設定之抵押權、典權），通知他項權利人辦理換狀，其原權狀仍為有效。

8、按依民法第 6 條規定，人之權利能力，始於出生，終於死亡，又申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利能力，故登記機關本不宜以死者名義辦理登記。惟查都市更新條例第 56 條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有，及都市更新條例第 64 條第 3 項規定，實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記，考量更新地區參與權利變換之土地權利人，於擬定權利變換計畫核定發布實施後，有發生死亡情事而其繼承人怠忽辦理或不及辦竣繼承登記時，恐影響整體都市更新案件之進行，而損及全體都市更新參與者之權益，若有未辦妥繼承登記者，仍應登記予往生者，雖此作業方式將發生權利變換之原因發生日期在後，爾後辦理繼承登記之原因發生日期在前之情形，惟此尚不致影響所有權人之權益，亦不影響相關稅賦之稽徵。（內政部 100 年 8 月 4 日內授中辦地字第 1000047513 號函）

9、原住民保留地參與都市更新，其土地仍為原住民保留地註記，有關所有權移轉登記仍應符合山坡地保育利用條例第 37 條及原住民保留地開發管理辦法第 18 條規定，並不因參與都市更新，而得排除適用。（內政部 96 年 3 月 30 日台內地字第 0960049686 號函）

10、參與都市更新權利變換分配之土地或合法建築物，如有經查封、假扣押等限制登記情事發生，該限制登記固可轉登載於權利變換後各該所有權人應分配之土地及建築物，惟其轉登載之限制登記權利範圍，應依內政部 94 年 11 月 17 日內授營都字第 0940010956 號函釋意旨，以「受分配人應分配權利價值扣除共同負擔後之數額佔其實際分配土地及建築物價值之比例為限」。另基於行政協調，辦理權利變換期間如有限制登記情事，請土地登記機關於限制登記後通知實施者。（內政部 96 年 2 月 13 日內授中辦地字第 0960042020 號函）

11、都市更新案中融資銀行非屬權利變換參與者或實施者，自無法納入權利變換計畫之分配清冊，並依都市更新條例第 64 條規定送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。（內政部營建署 98 年 11 月 17 日營署更字第 0982922656

號函）

12、都市更新條例第 61 條第 1 項業明定，權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於「原土地所有權人應分配之土地及建築物」；至於實施者以土地所有權人以外身分取得部分，尚非上開更新前抵押權轉載之範圍。（內政部 99 年 4 月 19 日台內營字第 0990802743 號函）

（三）建物所有權第一次登記（都市更新條例第 64 條）

1、實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。

2. 以「所有權第一次登記」為登記事由，「第一次登記」為登記原因，「使用執照核發之日」為原因發生日期。（辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點第 3 項）

3. 地籍整理後土地面積若與權利變換圖冊不符：

（1）實施者就更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，變更權利變換計畫，釐正相關圖冊之記載。（都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 3 項）

（2）建物測量面積與權利變換圖冊有微小差距，但未變動權利主體者，實施者應依都市更新權利變換實施辦法第 28 條 3 項規定申請釐正；但申請釐正結果與原評定價值有差額者，由實施者切結「差額部分由當事人以現金相互找補」。（都市更新條例第 49 條、都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 3 項）

4. 公告規定：前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第 59 條第 2 項辦理。

（四）抵押權清償／設定登記

1、於權利變換工程實施完成，列冊申請辦理權利變換登記同時，實施者為融資或管理需要，以更新前土地辦理抵押權設定或信託登記者，應同時由抵押權人出具清償證明辦理原設定之抵押權塗銷登記後，以權利變換後實施者或參與權利變換分配者所獲配之土地及建築物連件辦理抵押權設定登記。

2、設定契約其標示應加註更新後之地建號。

3、設定契約立約日必須早於權利變換登記案收件日。

（五）註記登記（禁止處分）

1、實施者依都市更新條例第 64 條第 1 項規定列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理塗銷註記。

前項登記為都市更新條例第 60 條第 2 項規定分配土地者，由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，並取得土地增值稅記存證明文件後，辦理土地所有權移轉登記。

依第 1 項辦理登記完竣後，該管登記機關除應通知囑託限制登記之法院或機關、預告登記請求權人外，並應通知土地所有權人、權利變換關係人及都市更新條例第 61 條第 1 項之抵押權人、典權人於 30 日內換領土地及建築物權利書狀。（都市更新權利變換實施辦法第 31 條）

2. 依都市更新條例第 52 條第 6 項、都市更新權利變換實施辦法第 31 條、土地登記規則第 141 條、第 142 條等相關規定，都市更新權利變換結果，應繳納差額價金而未繳納者，實施者自可申請土地登記機關於權利變換後之土地及建築物加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉或設定負擔，違反者，其移轉或設定負擔無效」字樣。該土地及建築物除繼承外，須先繳納差額價金塗銷註記，始得辦理所有權移轉或設定負擔，不受限制登記之影響。（內政部 96 年 2 月 13 日內授中辦地字第 0960042020 號函）

3. 因實施者於列冊時，漏列未繳納差額價金應加註事項，致未能併同權利變更登記辦理註記，為確保差額價金之繳納及保障善意第三者之權益，避免造成私權爭執，經主管機關審核確有未繳納差額價金之情事而漏未註記者，仍可由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關補辦註記登記。（內政部 100 年 5 月 2 日台內營字第 1000802792 號函）

4、參照都市更新條例第 52 條第 6 項規定，應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔，所謂不得移轉亦包括法院拍賣在內，惟若買受人承諾繳納差額價金者，該土地仍得辦理所有權移轉登記。（內政部 105 年 06 月 16

日台內營字第1050808135號函）

四、其他情形：

（一）都市更新條例第3條第7款規定之權利金發放時機及所有權移轉登記時點，得由土地所有權人、權利變換關係人及實施者約定後，依據都市更新權利變換實施辦法第3條第2項第6款規定納入權利變換計畫辦理。又達成分配權利金約定後之相關登記非屬得囑託登記之範圍，上開登記應由雙方依約定自行辦理。除會同申請移轉登記者外，按其約定移轉時點，依下列方式辦理：（內政部102年03月22日台內營字第1020802230號函、內政部102年7月4日內授營更字第1020807200號函）

1. 雙方約定之移轉時點係在權利變換完成後者，得於依都市更新條例第64條規定辦理權利變更登記時，由實施者檢附相關權利人已領權利金並同意辦理移轉登記之證明文件，併同權利變換結果列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理。

2. 雙方約定之移轉時點係在權利變換完成前者，得參照都市更新條例第52條第3項及都市更新權利變換實施辦法第10條規定，於領取權利金後，由實施者檢附相關權利人已領取權利金並同意辦理移轉登記之證明文件，列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理。

3. 分配權利金，亦是權利變換之參與分配的方式之一，與一般買賣移轉不同，爰參照辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項規定，以都市更新登記為其申請登記事由，以權利變換為登記原因，以符合實際情形。

（二）都市更新權利變換實施辦法第7條之4（修正後為第12條）於103年1月16日增訂修文說明：按現行土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人參與都市更新事業，依權利變換計畫分配權利金後，其權利變更登記之時間，法無明定，係由實施者與領取權利金之當事人依約定辦理，實務多以買賣為登記原因，與參與權利變換獲配權利金之意旨不符，致生爭議，爰第1項前段明定雙方約定發放權利金者，其權利變更登記屬囑託登記之事項，以符實需。

（三）已辦理地籍清理清查公告之土地，經都市更新權利變換後始辦竣建物所有權第一次登記之建物，若有權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，則須重新辦理清查公告。（內政部103年1月7日台內地字第1020364863號函）

五、相關稅費

（一）原土地所有權人因權利變換應分配之土地及建築物「視為原有」，

免附土地增值稅及契稅完(免)納證明。倘權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，超出部分應依法申報核課契稅。

（二）原土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者參與權利變換後，實際分配之建築物面積多於應分配之面積者，依都市更新條例第 52 條第 2 項前段規定，應繳納差額價金，故其實際分配之建築物面積多於應分配之面積部分，核屬有償移轉，應按買賣稅率核課契稅。（財政部 96 年 12 月 18 日台財稅字第 09604557380 號函）

（三）其他權利變換關係人(合法建築物所有權人、地上權人、永佃權、人、農育權人或耕地三七五租約承租人)獲分配之土地及建築物，視為原土地所有權人獲配土地及建築物後無償移轉，土地增值稅得減徵並准予記存。其實際獲配之土地與建築物與應分配部分之差異應按「買賣」稅率課徵契稅。稅捐單位審核其應記存土增稅及契稅標的完竣後，於權利變換分配結果清冊記明。

（四）不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%。（都市更新條例第 67 條第 1 項第 5 款）

（五）實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。（都市更新條例第 67 條第 1 項第 6 款）

（六）土地所有權人依權利變換計畫領取差額價金移轉土地者，若有賸餘未達最小分配面積單元基準，該部分免徵土地增值稅；至能獲配完整土地面積單元而部分改領現金者，減徵土地增值稅百分之四十。（財政部 98 年 06 月 22 日台財稅字第 09800048830 號函）

（七）實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。（都市更新條例第 67 條第 1 項第 7 款）

（八）更新前兼具土地及建築物所有權人身分者，其按更新前建物價值比例獲分配取得更新後建築物部分，不得視為原有，應課徵契稅。（改制前臺北縣政府稅捐稽徵處 96 年 5 月 3 日北稅財二字第 0960048901 號函）

（九）實施者依本條例第 52 條第 3 項及都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定，取得原土地所有權人無法參與分配之土地，係本條例為執行權利變換計畫而課予實施者之法定義務，實施者應於權利變換計畫核定發布實施後一定期間內發放或提存補償金，該補償金額並未列入本條例第 51 條共同負擔費用，係由實施者自行出資補償後，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記，取得原土地所有權人之權利及地位，參與權利變換分配，並依本條例第 51 條第 1 項規定分擔共同負擔。據上，不能參與分

配者並未參與權利變換，而由實施者取得土地所有權人權利及地位參與權利變換分配，實施者因而於更新後獲配之房屋，依本條例第 56 條規定，尚不涉契稅之課徵；於日後移轉時，應有本條例第 67 條第 1 項第 4 款減徵契稅 40 %規定之適用。（財政部 101 年 11 月 23 日台財稅字第 10100656810 號函）

（十）實施者依都市更新條例第 51 條第 1 項規定取得更新後之建築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付共同負擔而移轉予實施者，該次移轉應依同條例第 67 條第 1 項第 7 款規定免徵契稅。至合法建築物所有權人、他項權利人依同條例第 60 條第 2 項規定取得更新後之建築物，亦係由土地所有權人獲配後移轉，該次移轉應依契稅條例及都市更新條例第 67 條第 1 項第 4 款規定辦理。（財政部 100 年 02 月 21 日台財稅字第 09900426890 號令）

（十一）依都市更新條例相關規定辦理土地及建物權利變換登記時，所附之登記清冊或權利變換分配結果清冊，非屬印花稅法第 5 條第 5 款課徵範圍。（財政部 98 年 06 月 01 日台財稅字第 09804723190 號）

第十章　土地重劃登記

壹、意義

為達到土地使用之經濟、便利與合適，將一定地區內各宗土地之地界，重新整理劃定，區內所需之公共設施用地及工程費用，由參加重劃之土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，再將剩餘土地重行分配與土地所有權人所為之登記。

貳、應備文件

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	重劃土地分配清冊	平均地權條例第 67 條、市地重劃實施辦法第 44 條	囑託機關	
3	他項權利清冊	平均地權條例施行細則第 91 條	囑託機關	
4	限制登記清冊	平均地權條例施行細則第 91 條	囑託機關	
5	三七五租約清冊	市地重劃實施辦法第 48 條	囑託機關	直轄市、縣市政府未依平均地權條例第 63 條規定註銷租約時，需檢附三七五租約清冊，載明重劃後三七五租約轉載情形。

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
6	應(繳)領差額地價清冊	平均地權條例第 60 條之 1	囑託機關	應(繳)領差額地價情形已記載於重劃土地分配清冊中者，免另檢附。

參、相關規定

一、公告禁止事項

（一）重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制下列事項，禁止或限制之期間，不得超過 1 年 6 個月：(平均地權條例第 59 條第 1 項、第 2 項)

1、土地移轉、分割或設定負擔。

2、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

（二）直轄市或縣（市）政府依平均地權條例第 59 條報經上級主管機關核定及公告禁止或限制事項後，應將重劃區土地列冊送該管登記機關，將禁止土地移轉、分割或設定負擔事項，加註於土地登記簿，並通知有關機關對重劃區內建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項加以管制，於禁止或限制期限屆滿時，立即通知註銷。(市地重劃實施辦法第 12 條第 1 項)

（三）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。(土地登記規則第 70 條前段)

（四）重劃計畫書經公告確定後，重劃會得經會員大會之決議，送請直轄市或縣(市)主管機關依平均地權條例第 59 條規定，分別或同時公告禁止或限制下列事項：(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 29 條)

1、土地移轉、分割或設定負擔。

2、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

（五）市地重劃區土地經依平均地權條例第 59 條規定公告禁止移轉等事項，縱在公告前已申報移轉現值，其在公告後始申辦移轉登記，

仍應受該條之限制。(內政部 78 年 7 月 12 日台內地字第 715120 號函)

(六)自辦市地重劃區公告禁止或限制事項期限，不論分別或同時辦理，其全部期間合計不得超過 1 年 6 個月。(內政部 83 年 6 月 28 日台內地字第 8307896 號函)

(七)直轄市或縣(市)主管機關於農地重劃計畫書公告時，得同時公告於一定期限內禁止該重劃區內土地之新建、增建、改建及採取土石或變更地形。但禁止之期間，不得超過 1 年 6 個月。(農地重劃條例第 9 條)

(八)直轄市或縣(市)主管機關應自開始辦理分配之日起，一定期限內停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記。但抵押權設定之登記，不在此限。前項停止登記之期間，不得逾 8 個月。(農地重劃條例第 19 條第 1 項、第 2 項)

(九)農地重劃公告禁止區內土地新建、增建、改建及採取土石或變更地形暨停止受理權利移轉及設定負擔登記等事項已期滿或公告解除者，不得以同理由再為公告。(內政部 75 年 2 月 6 日台內地字第 380367 號函)

二、公告禁止之例外情形

(一)下列事項非屬平均地權條例第 59 條第 1 項規定公告禁止或限制事項：1、土地繼承登記。2、建物及其基地登記。3、因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記。4、因強制執行、土地徵收或法院判決確定，申請登記。5、共有土地因實施耕者有其田部分徵收放領，辦理持分交換移轉登記。6、申請剩餘財產差額分配登記。7、抵押權讓與登記。8、實施重劃本身所必要之作業。

平均地權條例第 59 條第 2 項所稱禁止或限制期間 1 年 6 個月為期，指各禁止或限制事項，不論分別或同時辦理公告禁止或限制，其全部期間合計不得超過 1 年 6 個月。(市地重劃實施辦法第 11 條)

(二)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。所謂「停止『受理』所有

權移轉登記案件之申請」，係以收件為準。(土地登記規則第 70 條、內政部 78 年 5 月 12 日台內地字第 705362 號函、78 年 7 月 12 日台內地字第 715120 號函)

（三）重劃範圍內之土地，於公告禁止或限制期間，得申辦剩餘財產差額分配登記。(內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函)

（四）自辦市地重劃區原公告禁止期間屆滿後，申請展延之禁止限制期間未公告前，有關該區登記案件之申請，應予受理。(內政部 83 年 10 月 27 日台內地字第 8386953 號函)

（五）抵押權讓與登記因非屬新設定負擔，自無平均地權條例第 59 條規定禁止事項之適用。(內政部 94 年 8 月 25 日內授中辦地字第 0940050581 號函)

（六）重劃區村莊「建」地擬新建建築物，對重劃之規劃、設計、施工並無影響者，得不受禁止規定之限制。(內政部 71 年 1 月 6 日台內地字第 59472 號函)

三、分配結果確定及差額地價

（一）市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。(平均地權條例第 62 條)

（二）重劃區內之土地扣除平均地權條例第 60 條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。

第 2 項應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。(平均地權條例第 60 條之 1)

（三）市地重劃區內未繳納差額地價之土地，其所有權人申請抵押權設定登記時，登記機關應予受理。(平均地權條例第 60 條之 1 補充規

定第 6 點）

（四）土地分配結果公告確定後，主管機關應依重劃前後土地分配清冊所載分配面積及重劃後土地分配圖之分配位置，實地埋設界標，辦理地籍測量。但得免辦理地籍調查。（市地重劃實施辦法第 42 條第 1 項）

（五）重劃土地辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等資料送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。其有應繳納差額地價者，並應通知該管登記機關於土地登記總簿加註「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記。」字樣，於土地所有權人繳清差額地價時，立即通知該管登記機關註銷。（市地重劃實施辦法第 44 條第 1 項）

（六）自辦市地重劃範圍土地所有權人應繳納差額地價逾期未繳清者，重劃會得訴請司法機關裁判，並得依保全程序聲請司法機關限制其土地移轉登記。重劃會應發給差額地價及現金補償，重劃範圍土地所有權人逾期未領取者，應依法提存。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 41 條）

（七）重劃土地分配成果公告確定後發現登記面積錯誤應准辦理更正，以差額地價方式或以抵費地補配方式處理，並通知他項權利人。（內政部 70 年 06 月 16 日台內地字第 27509 號函、內政部 74 年 6 月 11 日台內地字第 319126 號函）

（八）欠繳市地重劃差額地價之土地，買受人持憑法院核發之不動產權利移轉證書申辦所有權移轉登記，不受平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項「不得移轉」之限制。（內政部 79 年 2 月 24 日台內地字第 779588 號函）

（九）共有人依據法院和解筆錄申辦共有物分割登記，其中共有人之一尚未繳清市地重劃差額地價前，仍不得辦理共有物分割登記。（內政部 79 年 2 月 2 日台內地字第 770135 號函）

（十）市地重劃區內土地所有權人於土地分配結果公告期滿確定前死亡，其繼承人於公告期滿後始辦竣繼承登記，原土地分配結果之所有權人可更正為辦竣繼承登記之繼承人名義。（內政部 85 年 8 月 15 日台內地字第 8507933 號函）

（十一）重劃計畫書公告期滿日在平均地權條例修正公布生效日(民國 75 年 7 月 1 日)以後者，其重劃後土地，登記機關接獲法院囑託查封

登記時，應查明有無欠繳差額地價。(內政部 76 年 5 月 4 日台內地字第 495984 號函)

（十二）市地重劃後仍分配為共有之土地，主管機關得另開立繳款書交予擬依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地之他共有人，代為繳清差額地價。(內政部 83 年 11 月 15 日台內地字第 8313744 號函)

（十三）未繳清市地重劃差額地價前，共有人依不動產糾紛調處結果據以申辦共有物分割登記，如將土地登記簿之註記轉載於須繳納差額地價之土地所有權人於分割不動產糾紛調處後所分配之土地上，似與平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項規定不符。(內政部 93 年 12 月 8 日內授中辦地字第 0930016150 號函)

（十四）公有土地經重劃後配回之土地非屬抵費地，其處分自應依土地法第 25 條規定辦理。（內政部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990048649 號函）

（十五）農地重劃後分配於原土地所有權人之土地，自分配確定之日起，視為其原有土地。(農地重劃條例第 27 條)

（十六）重劃分配之土地，在農地重劃工程費用或差額地價未繳清前不得移轉。但承受人承諾繳納者，不在此限。(農地重劃條例第 36 條)

（十七）農地重劃土地停止受理土地登記期間，如土地分配公告已確定，可公告解除停止受理登記之限制。(內政部 71 年 9 月 8 日台內地字第 109804 號函)

（十八）農地重劃後公有土地分配面積增（減）時，由管理機關繳（領）差額地價。(內政部 73 年 6 月 7 日台內地字第 232375 號函)

（十九）農地重劃土地在重劃工程費用或差額地價未繳清前不得移轉，不包括「繼承」。(內政部 72 年 5 月 21 日台內地字第 157414 號函)

（二十）農地重劃土地分配確定後，持憑法院判決或不動產移轉證明書就重劃前標示申辦所有權移轉登記，登記機關自應依重劃後標示辦理所有權移轉登記。(內政部 73 年 9 月 21 日台內地字第 256185 號函)

（二十一）農地重劃土地分配後，應切實辦理地籍測量，再辦理土地登記。(內政部 76 年 2 月 3 日台內地字第 474678 號函)

（二十二）農地重劃條例公布施行前已辦竣之農地重劃區，於該條例施行後其工程費用或差額地價未繳清者，其移轉不受限制。(內政部 77 年 2 月 22 日台內地字第 571084 號函)

（二十三）農地重劃條例公布施行後辦竣農地重劃之土地，法院拍賣時原所有權人尚未繳清之差額地價，由地政機關將該土地之坐落地號、面積及未繳差額地價數額函知該管法院於公告拍賣時註明之。(內政部 88 年 11 月 10 日台內中地字第 8821826 號函、內政部 97 年 8 月 20 日內授中辦地字第 0970724042 號函)

（二十四）農村社區更新土地重劃，土地所有權人拒不繳納差額地價者，不得辦理其所有權之塗銷登記。(內政部 86 年 3 月 20 日台內地字第 8603050 號函)

四、土地重劃登記

（一）經重劃之土地，重劃機關應依據重劃結果，重新編號，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更登記，換發土地權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原土地權利書狀無效。(平均地權條例第 67 條)

（二）重劃後分配之土地，於辦竣權利變更登記前，主管機關得經其相鄰土地所有權人之同意，合併為共有，但設有他項權利者，應徵得他項權利人之同意。

辦理權利變更登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人於 30 日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費。(市地重劃實施辦法第 44 條第 2 項、第 3 項)

（三）重劃區內已辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，因辦理重劃致全部或部分拆除者，主管機關應列冊送由該管登記機關逕為辦理消滅登記或標示變更登記，並通知建物所有權人於 30 日內繳交或換領建物權利書狀。未於規定期限內繳交或換領者，宣告其建物權利書狀無效；建物所有權人於領取建物拆遷補償費時已繳交建物權利書狀者，主管機關應一併檢附。前項換領建物書狀，免收登記費及書狀費。(市地重劃實施辦法第 45 條第 1 項、第 2 項)

（四）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，應由登記機關逕為登記。(土

地登記規則第 28 條第 1 項第 1 款）

（五）因土地重測或重劃確定之登記，政府機關得囑託登記機關登記之。（土地登記規則第 29 條第 3 款）

（六）因土地重劃或重測確定之登記，得免提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 3 款之文件。（土地登記規則第 35 條第 2 款）

（七）重劃分配結果公告期滿確定後，重劃會應即辦理實地埋設界樁，並檢附下列圖冊，申請直轄市或縣(市)主管機關辦理地籍測量及土地登記：1、重劃前後土地分配清冊。2、重劃後土地分配圖。3、重劃前後地號圖。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 35 條）

（八）直轄市或縣(市)主管機關辦竣地籍測量後，對重劃後土地分配面積與地籍測量結果不符部分，應列冊通知重劃會更正土地分配清冊之面積，再行辦理土地登記。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 36 條第 1 項）

（九）重劃區外與重劃區內共有人相同之共有土地，係由各共有人分管使用，為便利重劃區內其他共有土地辦理交換分合，如經全部共有人協議按分管位置及持分面積辦理分配時，登記機關得逕為登記。（內政部 71 年 10 月 26 日台內地字第 116645 號函、74 年 2 月 6 日台內地字第 291847 號函）

（十）信託土地參與市地重劃時，其計算是否同意參加重劃之人數，應以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。（內政部 95 年 6 月 15 日內授中辦地字第 0950047209 號函）

（十一）已依市地重劃結果辦竣權利變更登記，且該重劃前土地標示登記已截止登記後，最高法院仍依重劃前土地標示判決共有物分割，登記機關可受理重劃前共有物分割登記。（內政部 85 年 11 月 8 日台內地字第 8510518 號函）

（十二）土地所有權人管理、使用、收益、處分其重劃後分回土地之權利，無須俟土地權利書狀發給後始得為之。（內政部 90 年 1 月 9 日台內地字第 9080306 號函）

（十三）市地重劃土地分配結果公告期滿完成土地登記後，因土地分配錯誤等因素更正分配結果者，原土地分配結果公告之行政處分應予撤銷，於正確之土地分配結果公告至辦竣重劃登記期間，為免第三人於該期間因信賴土地登記而取得土地所有權或他項權利受損害，於須更正分配土地標示部之其他登記事項欄，以

一般註記事項代碼「00」註記「重劃土地重新分配公告中」，並俟公告確定期滿後，由重劃主管機關囑託登記機關辦理上開註記塗銷登記、撤銷原土地重劃登記，並連件辦理更正分配後土地重劃登記。另請登記機關受理土地所有權人處分其權利時，通知重劃主管機關。（內政部 104 年 1 月 14 日內授中辦地字第 1031304035 號函）

（十四）重劃區範圍內之土地於重劃後，應分別區段重新編號，並逕為辦理地籍測量、土地登記、換發權利書狀、免收登記費及書狀工本費。（農地重劃條例第 34 條）

（十五）重劃區內未經辦理地籍整理之土地，在實施農地重劃時，其地籍測量、土地登記及規定地價，依重劃結果辦理。（農地重劃條例第 35 條）

（十六）重劃區農路及非農田水利會管理之水路，其用地應登記為該管直轄市或縣（市）所有。原登記為國有、省有及鄉（鎮）有者，應辦理註銷手續。

前項農路及水路，由直轄市或縣（市）政府自行或指定機關、團體管理、維護之。其費用由各該政府列入年度預算。

重劃區內農田水利會管理之水路及有關水利設施，其用地登記為農田水利會所有，並由農田水利會管理、維護之。（農地重劃條例第 37 條）

（十七）依農地重劃條例第 37 條第 3 項規定，重劃區內應登記為農田水利會所有，並由農田水利會管理維護之水路及有關水利設施，配合農田水利會改制為公務機關，應登記為國有，管理機關為行政院農業委員會農田水利署。（內政部 110 年 4 月 16 日台內地字第 1100261603 號令）

（十八）重劃土地辦竣地籍測量後，除依據地籍原圖繪製地籍圖外，縣（市）主管機關應將重劃前後土地分配對照清冊及地籍圖，送由該管登記機關，辦理變更登記，並依據登記結果訂正有關圖冊。（農地重劃條例施行細則第 50 條）

五、他項權利、限制登記、租約之處理

（一）地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。(平均地權條例第 64 條)

（二）重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、農育權、永佃權、不動產役權或典權者，並應附具位置圖。

前項轉載，應通知他項權利人。重劃前土地經辦竣限制登記者，準用前 2 項規定。(平均地權條例施行細則第 91 條)

（三）依平均地權條例第 64 條之 1 規定實施重劃未受分配之土地上原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起 2 個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。(平均地權條例施行細則第 92 條)

（四）重劃前訂有耕地三七五租約之土地，如無平均地權條例施行細則第 89 條所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配結果公告確定後 2 個月內邀集權利人協調。協調成立者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理終止租約登記。協調不成者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。(市地重劃實施辦法第 48 條)

（五）重劃前已辦竣登記之他項權利，應依平均地權條例第 64 條、第 64 條之 1、第 65 條及其施行細則第 91 條、第 92 條等規定清理。(市地重劃實施辦法第 49 條)

（六）依市地重劃實施辦法第 53 條前 2 項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，應將補償費依第 53 條之 1 規定存入專戶保管，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。(市地重劃實施辦法第 53 條第 3 項)

（七）自辦市地重劃區重劃前已設定他項權利或辦竣限制登記之土地，於重劃後分配土地者，重劃會應於辦理土地變更登記前邀集權利

人協調。除協調結果該權利消滅者外，應列冊送請直轄市或縣(市)主管機關併同重劃前後土地分配圖冊，轉送登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利及限制登記之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、農育權、永佃權、不動產役權或典權者，並應附具位置圖。

自辦市地重劃區重劃前已設定他項權利登記之土地，於重劃後未分配土地者，重劃會應於重劃分配結果確定之日起 2 個月內，邀集權利人協調。達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將其地價補償費提存法院後，列冊送請直轄市或縣(市)主管機關轉送登記機關逕為塗銷登記。

第 1 項規定之轉載及前項規定因協議不成逕為塗銷登記辦竣後，登記機關應通知權利人。(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 38 條)

(八) 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。(土地登記規則第 91 條)

(九) 重劃前土地已設定抵押權，其轉載之「權利範圍」欄應以重劃後應分配面積占實際分配面積之比例填載。(內政部 89 年 5 月 16 日台內中地字第 8979366 號函)

(十) 重劃前土地已設定地上權而於重劃後分配土地者，其原設定地上權位置如已無法確定者，宜俟雙方自行協議或循司法途徑確定位置後再辦理轉載。(內政部 79 年 1 月 15 日台內地字第 763638 號函)

(十一) 原設定之他項權利登記及限制登記，直轄市或縣（市）主管機關於重劃土地分配確定後，依據分配結果逕為轉載或為塗銷登記。(農地重劃條例第 30 條)

(十二) 登記機關依農地重劃條例第 30 條規定辦理他項權利之轉載，應按原登記先後及登記事項，轉載於重劃後分配之土地；其為合

併分配者，他項權利之轉載應以重劃前各宗土地面積比率所算得之持分為各該他項權利範圍，並應於轉載後通知他項權利人。重劃前土地經辦竣限制登記者，除準用前項規定外，並應於轉載後，通知原囑託機關或請求權人。重劃前原設定之他項權利因重劃未受分配土地而消滅或視為消滅者，縣(市)主管機關應列冊送該登記機關逕為塗銷登記。(農地重劃條例施行細則第 44 條)

（十三）因重劃致地上權、農育權或永佃權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人或永佃權人得向土地所有權人請求相當之補償。前項請求權之行使，應自重劃分配確定之日起，2 個月內為之。(農地重劃條例第 31 條)

（十四）重劃土地之上所存之不動產役權，於重劃後仍存在於原有土地上。但因重劃致設定不動產役權之目的已不存在者，其不動產役權視為消滅，不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

因重劃致不動產役權人不能享受與從前相同之利益者，得於保存其利益之限度內設定不動產役權。

前條第 2 項之規定，於本條第 1 項但書情形準用之。(農地重劃條例第 32 條)

（十五）依農地重劃條例第 33 條規定未受分配之土地，其原設定抵押權或典權有關權利價值，縣(市)主管機關應於重劃分配確定之日起 2 個月內，邀集權利關係人協調，其經達成協議者，應依協議結果清理；其未達成協議者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。(農地重劃條例施行細則第 46 條)

（十六）原設定有耕作權之土地，因實施重劃未受分配土地者，縣(市)主管機關應於補償或提存耕作權價值後，列冊送該管登記機關逕為塗銷登記。(農地重劃條例施行細則第 47 條)

（十七）重劃未受分配之土地，其已辦竣限制登記者，縣(市)主管機關應將土地所有權人應得補償數額予以提存後，列冊送該管登記機關逕為塗銷登記，並通知原囑託機關或請求權人予以清理。(農地重劃條例施行細則第 48 條)

（十八）農地重劃前共同擔保之抵押權及法院查封登記仍應全部轉載於

重劃後合併分配之土地上。(內政部 72 年 6 月 16 日台內地字第 162907 號函)

六、抵費地及其處分

(一) 政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第 25 條之限制。因照價收買、區段徵收或土地重劃而取得，供興建國民住宅使用後剩餘地讓售，應依土地法第 25 條規定辦理。(平均地權條例第 7 條、內政部 75 年 9 月 25 日台內營字第 443530 號函)

(二) 政府因土地重劃而取得之抵費地，於依平均地權條例施行細則第 84 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 54 條規定按底價出售為國民住宅用地時，不受土地法第 25 條規定之限制。(內政部 71 年 7 月 13 日台內地字第 98241 號函)

(三)抵費地辦理公開標租或設定地上權，不受土地法第 25 條規定限制。(內政部 92 年 1 月 16 日內授中辦地字第 0910020621 號函)

(四) 重劃區內以抵費地盈餘款興建完成之公共設施用地及地上物，無平均地權條例第 7 條有關政府因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第 25 條限制規定之適用。(內政部 77 年 11 月 16 日台內地字第 643967 號函)

(五) 土地所有權人依平均地權條例第 60 條負擔之公共用地及抵費地，不計徵土地增值稅，逕行登記為直轄市、縣（市）有。但由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。(平均地權條例施行細則第 87 條第 1 項)

(六) 重劃區內經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地及抵費地，登記為直轄市或縣（市）有。其由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。

前項經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地，管理機關為各該公共設施主管機關，抵費地管理機關為直轄市或縣（市）主管機關。其由中央主管機關辦理者，抵費地管理機關為中央主管機關。(市地重劃實施辦法第 50 條)

(七) 自辦市地重劃共同負擔及抵充之公共設施用地，登記為直轄市或縣(市)有；管理機關為各該公共設施主管機關。

抵費地在未出售前，以直轄市或縣(市)主管機關為管理機關（所有權空白），於出售後，登記與承受人。(獎勵土地所有權人辦理

市地重劃辦法第 39 條、內政部 96 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0960724878 號函）

（八）自辦市地重劃區內抵費地之出售，應於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意後為之。但重劃工程未竣工驗收係因不可歸責於重劃會之事由，並經主管機關同意者，不在此限。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 42 條第 1 項）

（九）重劃會未完成下列事項前，直轄市或縣(市)主管機關得酌定保留部分抵費地，暫緩出售：

1、重劃區地上物拆遷補償費、差額地價及現金補償繳領或提存。

2、土地分配異議協調處理或訴請司法機關裁判。

3、經法院判決確定應給付之費用尚未給付者。

重劃會對於前項第 1 款或第 3 款事項怠於執行者，直轄市或縣(市)主管機關得比照平均地權條例施行細則第 84 條規定辦理公開標售抵費地，並以所得價款代執行之。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 42 條之 1）

（十）抵費地出售後，應由重劃會造具出售清冊 2 份，送請該管直轄市或縣(市)主管機關備查，並由直轄市或縣(市)主管機關於備查同時，檢附清冊 1 份通知該管登記機關作為當事人申請移轉登記時之審查依據。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 43 條）

（十一）自辦市地重劃區之抵費地既未登記所有權歸屬，依土地登記規則第 11 條規定、用途及性質，不得作為民事強制執行之標的；若由執行法院囑託查封登記時，登記機關亦應依規定及理由函復法院。（內政部 96 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0960724878 號函）

（十二）市地重劃抵費地出售予區公所，登記原因以「買賣」為之。（內政部 76 年 1 月 6 日台內地字第 468043 號函）

（十三）市地重劃區抵費地不得讓售予非屬公共事業用地機構之財團法人台灣省私立中華兒童福利基金會。（內政部 79 年 11 月 22 日台內地字第 848882 號函）

（十四）金融機關非公共事業不得價購抵費地。（內政部 82 年 12 月 30 日台內地字第 8216319 號函）

（十五）郵政管理局為設置郵政支局使用，可價購市地重劃區內抵費地。（內政部 85 年 7 月 10 日台內地字第 8507008 號函）

（十六）自辦市地重劃區抵費地，原土地所有權人或鄰地所有權人不能享有優先購買權。（內政部 72 年 5 月 24 日台內地字第 157736 號函）

（十七）抵費地或依農地重劃條例第 23 條規定應予集中公開標售之土地，在未標售前，以縣（市）政府為管理機關，於標售後，逕為登記與得標人。（農地重劃條例施行細則第 7 條）

（十八）政府為興辦公共事業需用農地重劃抵費地時，得以徵收方式取得。（內政部 78 年 5 月 15 日台內地字第 691954 號函）

（十九）農地重劃區抵費地、零星集中土地公開標售或出售時，其優先購買權人認定應依當時之權利狀態為準。（內政部 78 年 10 月 7 日台內地字第 744010 號函）

（二十）農地重劃區未標售前之抵費地、零星集中地，於辦理登記時，請於土地登記簿所有權人欄中之「姓名」欄蓋「空白」戳章，「管理者」欄蓋「○○縣（市）政府」，並於「備考」欄加蓋「抵費地」或「零星集中地」戳記，至其標售或出售後，則依買賣所有權移轉登記方式登載。（內政部 80 年 6 月 22 日台內地字第 933453 號函）

（二十一）農地重劃抵費地公開標售或出售時，其參加重劃農民無優先購買權。（內政部 82 年 10 月 15 日台內地字第 8213008 號函）

（二十二）農村社區土地重劃條例訂頒前辦理之農村社區土地重劃地區，其抵費地公開標售時，得賦予重劃區內土地所有權人或該重劃核定時已設籍者，有依同樣條件優先購買權。（內政部 90 年 8 月 2 日台內中地字第 9012003 號函）

七、其他登記

私人贈與土地作為道路用地，於土地重劃前政府尚未將該地闢築道路，致重劃時，該地受分配為建地，贈與人自得依民法規定撤銷贈與。（內政部 79 年 12 月 9 日台內地字第 70856 號函）

八、稅捐及規費

（一）稅捐

1、因土地徵收或土地重劃，致所有權有移轉時，不徵收土地增值稅。（土地法第 196 條）

2、自辦市地重劃區抵費地出售時，不計徵土地增值稅。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 52 條）

3、因市地重劃不能依原來面積或地價妥為分配而少配之土地改領差額地價者，不課徵土地增值稅。(內政部 68 年 1 月 22 日台內地字第 820755 號函)

4、重劃區內抵費地需繳納工程受益費及其出售辦理移轉登記，亦應申報現值並由稅捐機關查註有無欠繳稅費。(內政部 76 年 6 月 23 日台內地字第 513916 號函)

5、自辦市地重劃會出售抵費地所書立產權移轉證明書，應依法貼用印花稅票。(財政部 76 年 12 月 11 日台財稅字第 760271942 號函)

6、重劃公告禁止移轉期間，以重劃前地號出售並申報繳納土地增值稅者，駁回登記時應通知稅捐主管機關。(內政部 84 年 10 月 12 日台內地字第 8414059 號函)

7、自辦市地重劃區抵費地議價出售，符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 52 條規定公開出售不計徵土地增值稅之規定。(內政部 87 年 8 月 17 日台內地字第 8708302 號函)

8、農地重劃區劃餘地、零星集中土地之標售，免課徵土地增值稅。(內政部 67 年 12 月 1 日台內地字第 819787 號函)

(二)規費

1、因土地重劃之變更登記，免繳納登記費。(土地法第 78 條第 1 款)

2、依市地重劃實施辦法第 44 條第 1 項辦理土地重劃登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人於 30 日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費。(市地重劃實施辦法第 44 條第 3 項)

3、重劃區內已辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，因辦理重劃致全部或部分拆除者，主管機關應列冊送由該管登記機關逕為辦理消滅登記或標示變更登記，並通知建物所有權人於 30 日內繳交或換領建物權利書狀。前項換領建物書狀，免收登記費及書狀費。(市地重劃實施辦法第 45 條第 1 項前段及第 2 項)

4、自辦市地重劃籌備會或重劃會向有關機關申請閱覽地籍藍曬圖、都市計畫圖、耕地租約資料時，有關機關應依相關規定辦理並免收閱覽費；申請發給土地登記、地籍圖及地價謄本時，減半收取謄本費。(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 47

條）

5、自辦市地重劃免收土地權利變更登記及換發權利書狀費用。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 48 條第 1 項）

6、農地重劃區內抵費地標售辦理移轉登記，應繳納登記費。（內政部 79 年 10 月 19 台內地字第 847035 號函

7、自辦市地重劃區內抵費地出售其承受之權利人辦理所有權移轉登記應繳納登記費及書狀費。（內政部 82 年 7 月 29 日台內地字第 8209803 號函）

8、因土地重劃不能分配土地改以現金補償，致不能辦理繼承登記者，其已繳之逾期登記費罰鍰得予退還。（內政部 85 年 12 月 8 日台內地字第 8511452 號函）

肆、審查

一、核對重劃土地清冊、他項權利清冊、限制登記清冊、三七五租約清冊、應(繳)領差額地價清冊所列土地標示、所有權部、他項權利部，重劃前地號所有權部、他項權利部之比對登記簿不符資料，統一彙整後儘速通報縣市政府更正重劃清冊。

二、重劃土地分配清冊之重劃後共有人持分和應等於 1。

三、土地所有權人重劃後未分配土地者，審查應於重劃土地分配清冊內簽註「重劃後未分配土地」，權狀予以公告註銷；重劃後有分配土地者，土地分配清冊內應簽註「重劃後共有人權狀字號應予保留」，俟登記完畢後通知於 30 日內換狀，逾期未換領者，予以公告註銷。

四、重劃計畫書經核定公告後至主管機關囑託辦理禁止處分之註記登記期間，權屬有異動者，該重劃土地分配清冊應填明所有權異動情形。

五、他項權利之登記應判斷各他項權利先後順序，簽註共同擔保檔號、權利標的等，如有流抵約定，亦應一併簽註。重劃前他項權利如有多個權利人共有一他項權利之情形，審查應特別簽註，俾登校人員以子號登記次序登打後抵押權人之抵押權，以維持其共同擔保狀態。同一所有權人之不同土地分別設定予不同抵押權人，而合併分配同一土地者，因無法判別其順序，應暫緩辦理相關地號重劃登記，並陳報縣(市)政府處理。

六、他項權利如為地上權者，應附具位置圖，至於地上權位置須經當事人協調或訴由法院判決確定前，應於其他登記事項欄加註「依內政部 85 年 1 月 10 日台內地字第 8416170 號函，本筆土地因辦理土地重劃，地上權位

置未確定」。

七、三七五租約、限制登記及未繳清差額地價等註記內容，依各囑託清冊轉載至重劃後土地相關欄項。

八、重劃後仍留存之建物，應依重劃後各段別分別逐一收件辦理標示變更登記，其他登記事項若有需轉載至重劃後建物者，應配合簽註。

九、登記完畢後應將結果函復市府地政局，並通知原土地所有權人，倘重劃前土地有他項權利、限制登記或其他註記者，亦應通知他項權利人及原囑託機關。

十、重劃範圍跨轄區者，各登記機關應相互聯繫，並於審查均無誤後，統一辦理後續作業。

第十一章　更正登記及限制登記

第一節　更正登記

壹、意義

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，或其他依政策或法令規定應辦理地籍資料之更正，向該管登記機關申辦更正所為之登記。

貳、應備文件

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（錯誤或遺漏之證明文件）	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.相關主管機關	
3	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	經戶政機關登記有案之出生日期更正登記或住址更正登記免附。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。
6	利害關係人同意書及其印鑑證明	土地登記規則第44條	1.戶政機關 2.自行檢附	1.與第三人有利害關係時，應附該第三人之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；或請其依土地登記規則第40條、第41條規定辦理。 2.同第一章第八節。

參、相關規定

一、一般規定

（一）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，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，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，由登記機關逕行更正之。（土地法第 69 條）

（二）土地法第 68 條第 1 項及第 69 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。（土地登記規則第 13 條）

（三）塗銷登記係指已登記之土地權利，因法定或約定原因消滅，向登記機關申請將該權利予以塗銷，或由行政機關依職權行使撤銷權辦理之塗銷，該塗銷係屬使其效力完全消滅之登記，如經查明原准予登記之處分純係登記機關疏失而為之違法行政處分，於該登記之土地權利未經第三人取得前，自得本職權依土地登記規則第 144 條第 1 項規定辦理塗銷登記。至同規則第 13 條規定之登記錯誤，係指准予登記之行政處分並無違誤，僅登記機關辦理登記時未依登記原因證明文件所載內容登記而生登記事項與之不符情事，登記機關依職權或經利害關係人申請而辦理更正該不符部分之登記內容者，二者之法律關係尚屬有別。（內政部 98 年 7 月 24 日內授中辦地字第 0980047281 號函）

（四）申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。（更正登記法令補充規定第 6 點）

（五）更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。（更正登記法令補充規定第 7 點）

（六）因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。（更正登記法令補充規定第 1 點）

（七）更正登記之事項涉及登記以外之第三人者，應由該第三人會同申請，如有爭執應訴請法院審判。（行政院 56 年 10 月 4 日台訴字 7767 號令）

（八）共有土地經法院判決分割，原共有人之一依據法院確定判決單獨申辦共有物分割登記後，原共有土地之其餘部分仍維持原共有狀態者，顯屬錯誤，登記機關查明後，得逕為辦理更正登記，並依土地登記規則第 100 條後段規定辦理。（更正登記法令補充規定

第 4 點）

（九）同一門牌及建號之多層建物分層登記為不同所有者，所有權人檢附戶政機關增編門牌之證明及建物所有權狀辦理更正登記時，登記機關應分層編列建號更正之，如無法增編門牌者，得逕以原門牌為之。（更正登記法令補充規定第 11 點）

（十）日據時期原有建物保存登記，因光復初期尚無建物登記簿之設置，部分地政事務所對於建物與土地非屬同一人或共有土地上之建物，均以地上權登記於土地登記簿上，既經查明當時係為保障建物所有權人之權宜措施，應按個案情況詳細查明，依土地法第 69 條規定辦理更正登記。（內政部 70 年 9 月 16 日台內地字第 35635 號函）

（十一）依法核准出售之公有土地，於完成產權移轉登記後發現面積更正增加者，無需再依土地法第 25 條規定程序辦理。（行政院 78 年 11 月 29 日台財字第 29948 號函）

二、權利範圍之更正

（一）申請登記，權利人為 2 人以上時，應於登記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 6 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 30 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。（土地登記規則第 43 條）

（二）共有持分記載方式如分母以整十、整百、整千、整萬表示更增加管理上之困擾者，得依當事人之協議辦理。（內政部 69 年 11 月 28 日台內地字第 70040 號函）

（三）法院或行政執行處拍賣土地，經拍定人辦竣移轉登記後，執行法院或行政執行處又囑託更正拍賣權利範圍時，登記機關應依其囑託更正之內容，逕為辦理更正登記。（更正登記法令補充規定第 5 點）（按:行政執行處 101 年起改制為行政執行署各分署）

（四）共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第 817 條第 2 項規定，申請登記為均等。但申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應檢附通知文件，並於登記申請書備註欄切結「已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任」，憑以申辦更正登記。登記機關於更正登記完畢後，應將登記結果通知他共有人或其繼承人。前項更正登記申請時，申請人應於申請書內載明他共有人

之現住址，其已死亡者，應載明其繼承人及該繼承人之現住址；確實證明在客觀上不能載明者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能載明之事實。（更正登記法令補充規定第 9 點）

三、登記名義人或管理機關之更正

（一）法院之確認判決不得作為執行名義，故不能據以辦理登記名義人更正登記。（更正登記法令補充規定第 10 點）

（二）以胎兒名義申請繼承登記，以將來非死產為限。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。（土地登記規則第 121 條第 2 項）

（三）部分繼承人，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記或因強制執行，由債權人代為申辦繼承登記後，該繼承人中如確有合法拋棄繼承權者，得由利害關係人辦理登記名義人更正登記。（更正登記法令補充規定第 12 點）

（四）土地登記簿記載日人姓名之土地，由國有財產署申請更正為中華民國名義。（內政部 75 年 7 月 23 日台內地字第 427620 號函）

（五）公有土地之管理機關有 2 個以上不同名稱，實際為同一機關者，登記機關得查明逕以法定名稱辦理更正登記。（更正登記法令補充規定第 3 點）

（六）總登記前之買賣誤以死者名義申辦登記，可先辦理更正登記後由繼承人辦理移轉登記。（內政部 68 年 7 月 2 日台內地字第 27176 號函）

（七）臺灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀時，以死者名義申報登記為所有權人或他項權利者，其合法繼承人得依照本要點申請更正登記。前項所謂臺灣光復初期係指民國 35 年 4 月至民國 38 年 12 月底，人民辦理土地權利憑證繳驗之申報期間。(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 1 點)

（八）原合法繼承人如已死亡者，由最後一次之合法繼承人依法向主管稽徵機關辦理遺產稅申報，檢附稅款繳(免)納證明書，或不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書申請更正登記為原合法繼承人名義，並同時申請繼承登記。(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 4 點)

（九）光復初期誤以死者名義申辦土地總登記之土地，如其合法繼承人均已死亡，得由部分繼承人之再轉繼承人辦理更正登記及繼承登記。(內政部 78 年 11 月 18 日台內地字第 754853 號函)

（十）日據時期遺產繼承案件，依「臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」規定得申請更正登記，亦得以繼承登記案件辦理，如繼承人欲申辦分割繼承登記，得以分割繼承協議書逕辦

協議分割繼承登記，並免繳納土地增值稅及契稅，其登記原因以「分割繼承」為之。(內政部 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函)

（十一）依臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點辦理名義更正登記時，倘繼承事實發生於臺灣光復前(34 年 10 月 24 日以前)，依當時習慣及最高法院 47 年台上字第 126 號判例，登記為繼承人分別共有；如繼承開始於臺灣光復以後(34 年 10 月 25 日以後)，應依民法第 1151 條規定，於未分割前，登記為全體繼承人公同共有。（新北市政府地政局 104 年 11 月 27 日土地登記法令研商小組會議宣導事項）

四、姓名、地址、統一編號或出生日期之更正

（一）登記名義人之姓名、住址、國民身分證統一編號或出生年月日等，已經戶政主管機關辦妥更正且有足資證明文件者，登記機關得於該登記名義人申辦登記時，逕為辦理更正登記。（更正登記法令補充規定第 2 點）

（二）國民身分證統一編號錯誤或重複，經戶政事務所清查更正後，得應當事人要求檢附其土地建物所有權狀、更正前後之戶籍謄本等資料，函送地政事務所逕為辦理更正登記應予受理，於登記完竣後通知所有權人及發還權狀，並副知該戶政事務所。地政事務所於接獲戶政事務所通知登記名義人國民身分證統一編號錯誤或重複案件，未能隨文檢附權狀時，仍得逕為辦理更正登記，並於登記完竣通知登記名義人。（內政部 87 年 7 月 20 日台內地字第 8707737 號函、87 年 11 月 16 日台內地字第 8712002 號函）

（三）國民依法令之行為、各類證件所載姓名或辦理各項財產登記案件，皆應使用戶籍登記之姓名。戶政機關通知地政機關有關當事人姓名登載與戶籍謄本姓名不符時，倘查明人別無誤，應配合辦理更正。（內政部 100 年 4 月 8 日內授中辦地字第 1000724185 號函）

（四）稅捐稽徵機關通知登記名義人身分證統一編號有登記錯誤或重複之情形，並提供正確之戶籍證明文件者，地政機關得於查證屬實後辦理更正登記。（內政部 94 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0940726275 號函）

（五）臺灣地區無戶籍人士（含本國人及外國人）應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記。如經審查該申請人檢附之證明文件足資認定確與登記名義人為同一權利人時，其原登記之身分證統一編號無論係依西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫或以流水編號登載者，登記機關均應依申請人檢附之「中華民國統一證號基資表」所載「統一證號」逕為辦理「統一編號更正」登記。

（申請土地登記應附文件法令補充規定第 14 點、內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函、93 年 1 月 14 日內授中辦地字第 0930723213 號函）

（六）外來人口統一證號（2 碼英文＋8 碼數字）比照國人身分證字號格式修正（1 碼英文＋9 碼數字），並訂於 110 年 1 月 2 日實施。登記案件申請人以上開新式統一證號新取得土地或建物權利時，由受理登記機關協查同一案件轄區內該申請人有無以舊式統一證號登記之權利，以提醒其得辦理統一編號更正登記。（內政部 109 年 12 月 22 日台內地字第 10902774651 號函）。

（七）原登記申請書件已銷毀，申辦住所更正登記時，可檢附戶政機關查復土地登記時無該住所或該住所無申請人之文件，及足資認定與登記名義人確係同一人之文件申請辦理。（更正登記法令補充規定第 8 點）

五、測量錯誤之更正登記

（一）因都市計畫樁位測釘錯誤，致使重測成果錯誤，經都市計畫主管機關依法更正樁位坐標，地政機關應依更正後樁位坐標辦理測量，並辦竣更正登記後，通知土地所有權人。（土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 19 點）

（二）土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤者，依地籍測量實施規則第 232 條辦理測量成果更正後，再辦理土地標示更正登記，並通知土地所有權人及他項權利人。土地所有權人及他項權利人如有異議，應向司法機關訴請裁判。（土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 20 點）

（三）有下列測量錯誤情形之一者，地政事務所得依照土地法第 69 條規定辦理更正登記，並通知土地所有權人：1、土地面積係日據時期計算錯誤者。2、因都市計畫樁位測定錯誤致地籍分割測量錯誤，經工務機關依法完成樁位更正者。3、都市計畫樁位測定並無錯誤，因地籍逕為分割測量錯誤者。（辦理土地複丈與建物測量補充規定第 11 點）

（四）放領土地於承領人取得所有權後發現圖簿面積不符，如現場界址無爭議，得辦理面積更正登記。（內政部 76 年 11 月 26 日台內地字第 552041 號函）

（五）重測錯誤依法辦理更正，應注意有無妨害原登記之同一性，尚不生信賴保護及牴觸土地法第 43 條之問題。（內政部 92 年 6 月 27 日台內地字第 0920064433 號函）

六、地籍清理條例（以下簡稱本條例）更正登記

（一）以日據時期會社或組合名義登記之更正登記

1、以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正登記為原權利人所有。所稱原權利人，指中華民國 34 年 10 月 24 日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。但股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人。（地籍清理條例第 17 條）

2、依本條例第 17 條規定申請更正登記之土地，依下列方式處理：

（1）原權利人及其股權或出資比例已確知者，依各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。

（2）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。

（3）原權利人及其股權或出資比例全部或部分不明者，其不明部分之土地權利依本條例第 11 條第 1 項規定，除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售。原權利人中有本條例第 17 條第 2 項但書情形者，應依該日本人之股權或出資比例登記為國有。（地籍清理條例第 18 條）

3、依本條例第 18 條第 1 項第 2 款規定協議時，應由不明部分之原權利人或其繼承人協議其應有部分；協議不成者，得由其中一人或數人，就不明部分之土地應有部分，申請登記為不明部分之原權利人均等，並於登記申請書適當欄記明協議不成之事由及簽名。（地籍清理條例施行細則第 16 條）

4、本條例第 17 條第 1 項規定之更正登記，於辦理本條例第 8 條所定之公告時，有本條例第 17 條第 2 項規定之股東或組合員為日本人情形者，應通知財政部國有財產署。（地籍清理條例施行細則第 17 條）

5、以日據時期會社或組合名義登記之土地申請更正登記，除依本條例施行前業經公產管理機關辦竣清理確定其權屬者，得提出該等審查完畢之證明作為股權或出資比例證明文件外，其應檢附之登記原因證明文件如下：

（1）合名會社（無限公司）、合資會社（兩合公司）：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本。

（2）有限會社（有限公司）：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本、株主台帳

（或株主名簿，即股東名簿）。

（3）株式會社（股份有限公司）：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本、株主台帳、株券（股票）；又依地籍清理條例施行細則（以下簡稱本細則）第 16 條規定辦理協議者，應另行檢附協議書。

（4）組合（合作社）：地方法院發給之日據時期組合登記簿謄本、組合員光復前及光復後戶籍謄本、組合員名冊、組合員認繳社股金額證明；又依本細則第 16 條規定辦理協議者，應另行檢附協議書。

除原權利人為日本人者，應依本細則第 17 條規定辦理外，得由原權利人或其繼承人中之一人或數人依本條例第 17 條規定，檢具足資證明全部股權或出資比例之文件，申請更正登記為原權利人所有。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知其他原權利人或其繼承人。（內政部 98 年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號令）

6、以日據時期會社名義登記之土地，申請人倘無法檢附株主台帳(或株主名簿)或株券，亦得檢附其他足資證明全部原權利人股權比例之證明文件申請更正登記。（內政部 102 年 4 月 16 日台內地字第 1020159289 號函）

7、以日據時期會社或組合名義登記之土地，經財政部國有財產署檢附本條例施行前業經公產管理機關審查完畢之文件，作為股權或出資比例證明者，就屬日人股份部分，得依本條例第 17 條規定申辦更正登記為中華民國所有，並同時於登記簿登記名義人為會社或組合之所有權部其他登記事項欄註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之日人股權或出資比例更正登記為權利人中華民國，管理者為財政部國有財產署，權利範圍○○○」（代碼「00」，一般註記事項）。（內政部 99 年 8 月 5 日台內地字第 0990157375 號函）

8、日據時期合資會社部分股東之繼承人之一，依規定檢附全體股東光復前及光復後之戶籍謄本等相關登記原因證明，申請會社土地更正登記為全體股東所有時，就該申請人之被繼承人之應有部分，應同時申請繼承登記。（內政部 99 年 10 月 8 日台內地字第 0990199203 號函）

9、以日據時期會社或組合名義登記之土地申請更正登記，申請人僅能檢附足資證明全部原權利人股權或出資比例之文件，但無法提供或查明部分原權利人之戶籍資料，該等原權利人已明確

部分，依本條例第 17 條、第 18 條及土地登記規則第 34 條規定申請更正登記，至於無法查明原權利人戶籍資料者，仍得維持以會社或組合名義登記，為有效列管，應同時於登記簿登記名義人為會社或組合之所有權部其他登記事項欄註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之部分權利更正登記為原權利人○○○、○○○及○○○等○○人」（代碼「00」，一般註記事項）。（內政部 101 年 12 月 6 日台內地字第 1010381396 號函）

10、地籍清理條例有關日據時期合資會社所有土地辦理清理時，其社員出資比例之認定，應以「互約出資」之出資金額計算之。（內政部 106 年 4 月 6 日台內地字第 1060411597 號函）

（二）各共有人登記之權利範圍合計不等於一之更正登記

1、共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，得經權利範圍錯誤之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記。

未依前項規定申請更正登記者，由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記。

依前二項規定辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。（地籍清理條例第 31 條）

2、本條例第 31 條第 1 項及第 2 項規定得由登記機關逕為辦理更正登記者，免予公告，並應將登記結果通知各相關共有人。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。（地籍清理條例施行細則第 25 條）

3、各共有人登記權利範圍合計小於一之共有土地，登記權利範圍錯誤時，依本條例第 31 條規定，得辦理更正登記，如相關共有人未依規定辦理更正登記時，則由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記，惟倘有因部分共有人逾土地總登記期間未申請登記，則該共有人之權利範圍免納入地籍清理清查公告，並須依土地法第 57 條及逾總登記期限無人申請登記之土地處理原則等規定辦理。（內政部 100 年 5 月 20 日台內地字第 1000093671 號函）

4、關於本條例第 31 條規定共有土地之清理之清查原則如下：（內政部 100 年 3 月 30 日台內地字第 1000066037 號函）

（1）按本條例第 31 條第 1 項前段規定所稱「依原始登記原因

證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記」者，原則係指經登記機關依地籍清理清查辦法第 6 條規定清查相關文件資料，並查屬登記簿登記之權利範圍與原始登記原因證明文件所載內容不符或漏未登記，抑或光復後歷次登記簿轉載時錯誤或遺漏以致共有人登記之權利範圍合計不等於一之情形者。

（2）共有土地之全部或部分共有人於現地籍資料庫權利範圍欄空白，且查無原始登記原因證明文件或其他足資證明可據以逕為辦理更正登記者，有鑑於本條已明定所清理之共有土地，係指各共有人登記之權利範圍合計不等於一者，該等共有人權利範圍欄空白，顯與本條規定不符，不予納入本條清理。

（3）共有土地之共有人於現地籍資料庫權利範圍欄非屬空白，且有合計不等於一之情形，如有部分共有人不明時，仍應依本條規定納入清查公告；並由登記機關逕向稅捐等機關或其餘姓名住址明確之共有人，查詢該不明共有人或利害關係人後，通知其檢附相關證明文件申辦更正登記。

5、共有人權利範圍合計不等於一之共有土地，其共有人亦同時為本條例第 32 條規定之登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符者之清理事宜：（內政部 100 年 3 月 30 日台內地字第 1000066037 號函）

（1）倘登記機關依本條例第 31 條規定逕為辦理更正登記，並依土地登記規則第 28 條第 2 項及本細則第 25 條規定將登記結果通知登記名義人及他共有人時，如其住址記載不明致無法通知者，應依行政程序法規定之送達方式辦理。

（2）該等土地應先依本條例第 31 條規定辦理更正登記，確定共有人之權利範圍後再進行代為標售程序。

（三）登記名義人之所有權權利範圍空白之更正登記

1、土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，由權利人於申請登記期間內，申請更正登記。

前項權利人為數人者，得經權利人過半數之同意，由權利人之一，申請更正登記。

未依前 2 項規定申請權利範圍空白之更正登記者，由登記機關

依下列原則計算新權利範圍，並公告 3 個月，期滿無人異議，逕為更正登記，公告期間異議之處理，準用地籍清理條例第 9 條規定辦理：

（1）登記名義人為一人者，為該權利範圍空白部分之全部。

（2）登記名義人為數人者，按其人數均分該權利範圍空白部分。

所稱權利範圍空白部分，為權利範圍全部扣除已有登記權利範圍部分之餘額。依上開規定辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。(地籍清理條例第 31 條之 1)

2、本條例第 31 條之 1 所稱權利人，指土地總登記時所有權權利範圍空白之登記名義人，或其全體繼承人。(地籍清理條例施行細則第 25 條之 1)

3、權利人依本條例第 31 條之 1 第 1 項及第 2 項規定申請更正土地權利範圍者，應檢附下列文件：

（1）足資證明權利範圍之文件。

（2）權利人為數人時，過半數權利人之同意書及其印鑑證明書；其為法人或非法人團體者，並應檢附目的事業主管機關同意更正之備查文件。

土地登記名義人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人現在戶籍謄本、過半數繼承人及其應繼分合計過半數之同意書與印鑑證明書。

前項規定之繼承系統表，應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。(地籍清理條例施行細則第 25 條之 2)

4、本條例第 31 條之 1 第 1 項規定得由登記機關逕為辦理更正登記者，免予公告。

登記機關於依本條例第 31 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理更正登記完畢後，應將登記結果通知其他權利人、他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。但依本條例第 31 條之 1 第 1 項及第 2 項規定申請及同意更正之權利人，不在此限。(地籍清理條例施行細則第 25 條之 3)

（四）土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符之更正登記：

1、已登記之土地權利，除本條例第 17 條至第 26 條及第 33 條規定之情形外，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申

請更正登記。（地籍清理條例第 32 條）

2、本條例第 32 條所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符，指下列各款情形之一者：

（1）登記名義人之姓名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或姓名與戶籍所載有同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人或法人有疑義。

（2）登記名義人之登記住址記載空白、無完整門牌號、與戶籍記載不符，或以日據時期住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。（地籍清理條例施行細則第 26 條）

3、土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地經依本條例第 11 條規定標售完成後，權利人依本條例第 14 條第 3 項規定申請發給土地價金時，除應檢附本細則第 13 條規定文件外，原登記名義人姓名與戶籍謄本姓名相符，其住址有不符、不全或無記載之情事者，應檢附或由戶政機關提供合於下列各款情形之一文件：

（1）日據時期土地登記簿或土地臺帳所載原登記名義人之住址，與其日據時期戶籍謄本所載住址相符者。

（2）原登記名義人與其他共有人於日據時期取得數宗共有土地之時間、原因相同，其中某宗地號登記簿上未載明原登記名義人之住址，而其他共有土地之土地登記簿謄本載有其住址，且與戶籍謄本相符者。

（3）原登記名義人與其他共有人之一，依日據時期戶籍謄本所載有直系血親、配偶或三親等內旁系血親關係者。

（4）原登記名義人住址記載不全，而有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。

（5）原登記名義人住址番地號碼與其戶籍謄本所載住址番地號碼不符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。

（6）土地登記簿未載明原登記名義人住址，其日據時期戶籍謄本所載住址之番地號碼與已標售土地之日據時期之地號相符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號

碼設籍，且有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。

原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，除應檢附原登記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證外，並經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍者。

第 1 項第 1 款至第 3 款規定情形，如未能提出本細則第 13 條第 1 項第 3 款之權利書狀，經申請人檢附切結書者，得免檢附。（地籍清理條例施行細則第 27 條）

4、合於本細則第 27 條第 1 項第 4 款至第 6 款或第 2 項情形，而未能檢附本細則第 13 條第 1 項第 3 款之權利書狀者，應檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人 1 人之證明書，並於申請書備註欄內切結本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。所稱村（里）長，指土地所在地現任或歷任之村（里）長。

出具證明書之證明人，應具完全之法律行為能力，證明書應載明其親自觀察之具體事實，而非其推斷之結果，並應檢附其印鑑證明書。（地籍清理條例施行細則第 28 條）

5、現任村（里）長依本細則第 28 條規定出具證明書並蓋有其辦公處印信者，已達確認該證明書內容確為該村（里）長之意思表示，故得免檢附印鑑證明書之程序。（內政部 101 年 9 月 3 日台內地字第 1010296936 號函）--原第 10 點已列，改列第 5 點。

6、本細則第 28 條第 1 項規定之證明書未能檢附者，申請人得檢附下列文件之一：

（1）土地課稅證明文件。

（2）地上房屋稅籍證明文件。

（3）鄉（鎮、市、區）公所耕地三七五租約登記資料。

（4）放領清冊或地價繳納（清）證明文件。

（5）土地四鄰、共有人或房屋使用人持有之相關文書。

（6）與登記名義人取得土地權利時相關申請案之登記情形或資料。

（7）與申請標示有關之訴訟或公文往來書件。

（8）其他足資參考文件。

直轄市或縣（市）主管機關無法審查認定前項文件時，應派員實地查訪，並以申請人戶籍所在地或相關之鄉（鎮、市、區）為範圍，由戶政機關或自行派員至戶政機關全面清查全鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同名同姓之人並就戶籍資料，按土地權利取得時間，逐一就年齡、住所及地緣關係審查認定。（地籍清理條例施行細則第 29 條）

7、本細則第 27 條至第 30 條規定應檢附或由戶政機關提供之相關證明文件，於土地權利人或利害關係人依本條例第 32 條規定申請更正登記時，準用之。（地籍清理條例施行細則第 31 條）

8、申請人依本條例第 32 條規定申請更正登記，倘未能同時申請繼承登記者，登記機關仍應受理。至登記機關受理上開規定之更正登記，倘無原始登記原因證明文件可稽者，因該等土地權利登記不完整之情形存在已久，基於周延正確及程序經濟之故，本條例第 8 條及第 10 條特別明定，登記機關受理申請登記，經審查無誤應即公告 3 個月，並於公告期滿無人異議，即依其結果辦理登記，是依本條例第 32 條規定受理申請更正登記，自應從地籍清理條例特別規定，免再依土地法第 69 條規定報經上級機關查明核准後辦理。（內政部 99 年 12 月 30 日台內地字第 0990247183 號令）

9、登記名義人於土地總登記後死亡，其繼承人依本條例第 32 條規定同時申請更正登記及繼承登記者，得簡併以 1 件繼承登記案件申請，並俟審查無誤後踐行公告程序，以徵詢異議。（內政部 100 年 1 月 17 日台內地字第 0990261728 號函）

10、依本條例第 32 條規定申請更正登記，如屬本細則第 27 條第 1 項第 4 款至第 6 款或第 2 項情形，而未能提出權利書狀，且未能檢附原登記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者，得依本細則第 28 條第 1 項規定檢附證明書辦理。（內政部 100 年 3 月 16 日台內地字第 1000054811 號函）

（五）非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，除本條例第 17 條至第 26 條、第 35 條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外，利害關係人應於申請登記期間內檢附足資證明文件，申請更正登記。（地籍清理條例第 33 條）

七、登記名義人統一編號為流水編號之更正登記

（一）清理登記名義人統一編號流水編作業原則（以下簡稱本作業原則，內政部103年4月16日台內地字第1030133658號函參照）

1、登記機關利用地籍清理管理系統，清查地籍資料庫中所有權人統一編號仍以流水編號登記之土地，其中已依地籍清理條例、祭祀公業條例或土地法第73條之1規定清理者，應依上開規定賡續清理，不納入本作業原則。

2、所有權人統一編號以流水號登記者，登記機關應調閱登記簿與登記申請書及其附件等文件，查證所載所有權人資料，並申請應用戶役政資訊連結系統或洽戶政、民政等相關機關查詢結果，按下列類別分別辦理：

（1）登記簿或原始登記原因證明文件載有所有權人統一編號者,得依土地法第69條規定逕為辦理統一編號更正登記。

（2）經清查屬地籍清理條例規定之土地，應依該條例規定辦理；屬祭祀公業條例規定之土地，應請民政機關依該條例規定辦理。

（3）所有權人為自然人者，除本作業原則第5點外，應查明其現戶籍地址，以雙掛號書面通知申請統一編號更正登記。但所有權人已死亡者，應依土地法第73條之1未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點規定辦理。

（4）所有權人為中華民國、直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）者，應洽其管理機關囑託辦理統一編號更正登記。但無登載管理機關者，應洽請其權屬機關財政部國有財產署所屬分署或辦事處、各直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所之財政機關（單位）處理。

（5）所有權人登記為國省共有、臺灣省或直轄市改制前之鄉（鎮、市），應洽請不動產所在地之財政部國有財產署所屬分署、辦事處或接管該土地之權屬機關處理。

（6）除前2款之公有土地及本作業原則第5點之情形外，非自然人之統一編號，應登載「營利事業統一編號」、「公司統一編號」或「扣繳單位統一編號」，登記機關應查明登記名義人或其管理人、代表人於主管機關登記之住址，以雙掛號書面通知申請統一編號更正登記。

3、登記機關依寺廟主管機關函送之寺廟登記證（備註扣繳單位統一編號）及經主管機關備查之寺廟財產清冊資料，審查寺廟登記證之寺廟與登記簿所載之登記名義人是否為同一主體；登記簿載有管理者，且與寺廟登記證所載負責人不符時，並應函請

該寺廟或該寺廟主管機關提供寺廟變動資料審認。經審查為同一主體者，得逕為辦理統一編號更正登記；非為同一主體者，應通知該寺廟及其負責人依地籍清理條例第 6 章或相關法令辦理。

4、下列所有權人暫不納入本作業原則清理：（1）在臺無戶籍之本國人。（2）外國人。（3）大陸地區自然人。（4）已解散之法人。

（二）新北市地籍清理第 2 期實施計畫，所有權人統一編號以流水編號登記地籍資料之清理方式，依類別分類如下：（新北市政府 103 年 4 月 17 日北府地籍字第 1030687944 號函）

1、自然人：

（1）如登記名義人尚生存者，倘得查明權利人之統一編號並確認同一權利主體，以書面通知權利人於 30 日內申請更正登記，逾限未申請者，由登記機關逕行辦理更正登記並通知換發權利書狀。

（2）如登記名義人已死亡者，於查明其繼承人後通知申辦繼承登記，仍逾期未辦繼承登記者依土地法第 73 條之 1 規定予以列冊管理，不納入逕行辦理更正登記之範圍。

2、非自然人：

（1）如經清查屬地籍清理條例規定之土地，應依該條例規定辦理，不納入逕行辦理更正登記之範圍。

（2）屬祭祀公業條例規定之土地，應移請民政機關辦理，不納入逕行辦理更正登記之範圍。

（3）屬公有土地者應洽其管理機關囑託辦理統一編號更正登記，倘得查明權利人之統一編號並確認同一權利主體，以書面通知權利人於 30 日內申請更正登記，逾限未申請者，由登記機關逕行辦理更正登記並通知換發權利書狀。

（4）其餘非為自然人者，應查明登記名義人或其管理人、代表人於主管機關登記之住址，以雙掛號書面通知申請統一編號更正登記，倘得查明權利人之統一編號並確認同一權利主體，以書面通知權利人於 30 日內申請更正登記，逾限未申請者，由登記機關逕行辦理更正登記並通知換發權利書狀。

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

第二節　限制登記

壹、意義

限制登記，謂限制登記名義人處分其不動產權利所為之登記。如預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記、保全處分、暫時處分、清算登記及其他依法律所為禁止處分之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	預告登記時檢附，如為其他限制登記則以法院、行政執行分署囑託書或稅捐機關、主管機關禁止處分囑託書代替。
2	登記原因證明文件(如土地建物登記名義人之同意書)	土地法第79條之1、土地登記規則第137條	自行檢附	預告登記時檢附。
3	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	預告登記時檢附。
4	請求權人及登記名義人之身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	1.預告登記時檢附。 2.同第一章第八節。
5	登記名義人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	1.預告登記時檢附。 2.同第一章第八節。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	1.預告登記時檢附。 2.同第一章第八節。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	法院、行政執行分署囑託查封登記函、稅捐機關囑託禁止處分登記函或主管機關囑託禁止處分登記函	強制執行法第 11 條、稅捐稽徵法第 24 條第 1 項、行政執行法第 26 條、土地法第 232 條、銀行法第 62 條之 1、平均地權條例第 53、59 條、都市計畫法第 58 條、都市更新條例第 54 條、土地徵收條例第 23、37 條、農地重劃條例第 9、19 條、家事事件法第 85、87 條、消費者債務清理條例第 87 條、公司法第 287 條、民事訴訟法第 522、538 條、破產法第 66 條、國軍老舊眷村改建條例第 24 條、政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第 9 條等	1.法院 2.行政執行分署 3.稅捐稽徵機關 4.相關主管機關	

參、相關規定

一、預告登記

（一）意義：

係預為保全對於他人土地權利之請求權，而由請求權人檢附登記名義人之同意書及印鑑證明，向該管登記機關所為之限制登記名義人處分其土地權利之登記。其目的在阻止登記名義人對於該土地為有妨害其請求權之處分。

（二）預告登記，得由權利人或登記名義人單獨申請之。（土地登記規則第 27 條）

（三）申請預告登記，除提出土地登記規則第 34 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 41 條第 2 款、第 4 款至第 8 款、第 10 款、第 15 款及第 16 款規定之情形者外，應親自到場，並依第 40 條規定程序辦理。（土地登記規則第 137 條）

（四）預告登記後，不准受理變更預告登記權利人。（內政部 79 年 7 月 14 日台內地字第 816335 號函）

（五）預告登記所保全之請求權，於請求權人死亡時，得由繼承人依土地登記規則第 119 條規定，檢具登記申請書件，向登記機關申請加註繼承人姓名。（繼承登記法令補充規定第 105 點、內政部 91 年 5 月 22 日台內中地字第 0910005955 號函）

（六）土地所有權人將所有土地預告登記予其未成年子女，如其未成年子女已滿 7 歲，且為純獲法律上之利益，不生民法第 106 條雙方代理之問題。（內政部 81 年 9 月 23 日台內地字第 8111740 號函）

（七）公同共有人之一就公同共有之潛在應有部分申辦預告登記，除依公同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應經公同共有人全體之同意。（內政部 95 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724909 號函）

（八）非屬農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之私法人不得為保全耕地所有權移轉之請求權申辦預告登記。（內政部 95 年 9 月 6 日內授中辦地字第 0950050711 號函）

（九）農業發展條例（下稱本條例）第 33 條規定私法人不得承受耕地，該「承受」依其立法意旨係指受讓或購買之情形，如有私法人擬受讓或購買耕地，致生土地所有權人有變動之情形者，即有上開規定之適用。又農民團體倘擬申請承受耕地，應依本條例第 34 條第 4 項授權訂定之農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則規定提出申請，且應符合農業技術密集或資本密集類目標準之規定。故農民團體倘未依本條例第 34 條第 4 項規定取得承受耕地許可者，即未符合承受耕地之條件，其申請耕地預告登記亦無依據，仍有本條例第 33 條私法人不得承受耕地規定之適用。（內政部 113 年 12 月 20 日台內地字第 1130151715 號函、農業部農村發展及水土保持署 113 年 12 月 13 日農保規字第 1130248510 號書函）

（十）非原住民申辦原住民保留地預告登記，登記機關應不予受理。（內政部 95 年 11 月 8 日台內地字第 0950170006 號函）

（十一）大陸地區人民取得之不動產所有權或地上權，限已登記並供住宅用，且每人限單獨取得一戶，並不得出租或供非住宅之用。

於登記完畢後 3 年內，不得移轉或辦理不動產所有權或地上權移轉之預告登記。（大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 7 條）

（十二）陸資投資事業在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權及陸資在臺購置之不動產辦理預告登記，應依物權許可辦法第 6 條之 1 規定，大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後 3 年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。（內政部 102 年 5 月 31 日台內地字第 1020211526 號）

二、查封、假扣押、假處分、保全處分、暫時處分、破產登記及清算登記

（一）意義：

1、查封：

係債權人為保全其債權，於取得執行名義後，聲請法院就債務人之財產予以封存，限制債務人處分其財產之行為。依強制執行法第 75 條第 1 項規定：「不動產之強制執行，以查封、拍賣、強制管理之方法行之。」及同法第 11 條第 1 項規定：「供強制執行之財產權，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，為強制執行時，執行法院應即通知該管登記機關登記其事由。」，查封登記，係執行法院應債權人之請求，依強制執行法就提供強制執行之不動產，囑託登記機關為限制該不動產處分之登記。因不動產之取得、設定、喪失或變更，經登記後有絕對效力，為貫徹查封效力，執行法院於對不動產實施查封後，應即通知登記機關為查封登記，而此項查封登記之通知，執行法院得依債權人之申請，交債權人逕行持送登記機關登記。

2、假扣押：

係債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強制執行者，得聲請假扣押此為民事訴訟法上之保全程序，債權人為保全其本身之權益，對債務人之金錢請求或得易為金錢請求之請求，因有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，得聲請法院對債務人之財產暫行扣押。假扣押為強制執行之執行名義之一，假扣押之執行，亦以查封之方法為之，對於不動產執行假扣押時，必須由法院囑託登記機關為假扣押之登記。（民事訴訟法第 522 條、第 523 條）

3、假處分：

係債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲請假處分。假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之。於爭執之法律關係，為

防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態之處分。假處分對於不動產之執行，亦由法院囑託登記機關為之。（民事訴訟法第 532 條、第 538 條第 1 項）

4、保全處分：

為保全公司財產，避免日後重整時之法律關係複雜，依公司法第 287 條規定向法院聲請囑託對公司財產或公司負責人，對於公司損害賠償責任之查定及其財產之保全處分；法院為債務清理程序裁定前，防杜債務人之財產減少，依債權人、債務人或其他利害關係人之聲請或依職權，依消費者債務清理條例第 19 條規定對債務人、受益人或轉得人財產及其他必要之保全處分。

5、暫時處分：

法院受理家事非訟事件，於裁定確定前，得依當事人、利害關係人之聲請或依職權命令或禁止關係人為一定行為、定暫時狀態或為其他適當之處置，該裁定為依法應登記之不動產者，法院應囑託登記機關為暫時處分之登記。（家事事件法第 85 條、第 87 條）

6、破產登記：

係債務人不能清償其債務者，法院得因債權人或債務人之聲請宣告破產。法院為破產宣告時，就破產人或破產財團有關之登記，應即通知該登記機關，囑託為破產之登記。破產人因破產之宣告，對於應屬破產財團之財產，喪失其管理及處分權。故破產登記，係法院因債務人不能清償其債務，為兼顧債權人及債務人之利益，就債務人之總財產，依職權所為之必要保全處分。（破產法第 57 條、第 58 條、第 66 條、第 75 條）

7、清算登記：

有下列事項情形之一者，得將債務人所有的財產納入清算財產，向債權人清償：

（1）債務人無法在法院規定期限內提出更生方案。

（2）法院召集債權人會議後，債權人不同意。

（3）債務人不能清償債務或有不能清償之虞。

（4）清算財團不足以支付清算程序之費用時。

債務人於法院裁定開始更生程序或許可和解或宣告破產前，得向法院聲請清償，法院於裁定開始清算程序時，就債務人或清算財團有關之不動產，通知該管登記機關為清算之登記，或由管理人持法院裁定開始清算程序之文件，向登記機關申請登

記。（消費者債務清理條例第 87 條）

（二）一般規定：

1、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，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。（土地登記規則第 138 條）

2、有關查封等限制登記之規定，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。（土地登記規則第 138 條第 4 項）

3、同一土地經辦查封、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、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。（土地登記規則第 140 條）

4、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：（土地登記規則第 141 條）

（1）徵收、區段徵收或照價收買。

（2）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。

（3）公同共有繼承。

（4）其他無礙禁止處分之登記。

前項第 2 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。

5、土地登記規則第 141 條第 1 項第 2 款所稱「依法院確定判決申請移轉登記之權利人」包括訴訟上和解、調解成立之人。（內政部 82 年 7 月 14 日台內地字第 8208734 號函）

6、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：

（1）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。

（2）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。（土地登記規則第 142 條）

7、債權人不得依民法第 151 條規定，請求地政機關暫行停止他人不動產物權之登記。（內政部 47 年 10 月 27 日台內地字第 20434 號函）

8、申請停止他人不動產物權移轉登記應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。（內政部 47 年 10 月 28 日台內地字第 19180 號函）

9、法院得就公地承領人之「承領公地移轉請求權」為強制執行。（內政部 65 年 6 月 16 日台內地字第 687599 號函）

10、法院就土地「所有權移轉登記請求權」囑託查封登記，與就土地「所有權」查封登記執行對象不同，不生重複查封問題。（內政部 75 年 2 月 17 日台內地字第 384666 號函）

11、法院或行政執行分署囑託就登記簿加註之拍定人權利予以查封，登記機關應予受理。但不得再就原登記名義人為債務人受囑託辦理查封登記。（限制登記作業補充規定第 10 點）

12、已註記「公正第三人拍賣中」不動產，遇有法院、行政執行處或其他機關囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分等限制登記時，仍應依強制執行法第 11 條規定予以登記，並將該項登記結果通知公正第三人。（內政部 95 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0950725130 號函）

13、法院囑託就耕地所有權之一部分為假處分查封登記，登記機關應予受理。（內政部 83 年 11 月 7 日台內地字第 8313531 號函）

14、法院得以傳真方式囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記；傳真辦理之案件，不包括塗銷查封等登記案件。（內政部 86 年 6 月 6 日台內地字第 8675903 號函）

15、囑託限制登記應以囑託登記文書為之，其所列之標示，權利範圍或所有權人姓名不符時，登記機關應即敘明其事由，通知原囑託機關 7 日內更正或補正，並於登記簿註記「囑託限制登記補正中」，俟更正或補正後，再辦理限制登記或確定該土地權利非限制登記標的時，塗銷該註記。（限制登記作業補充規定第 6 點、臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點第 3 點第 4 款）

16、法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或檢察官、

稅捐稽徵機關函囑禁止處分信託財產，登記機關應於登記完畢後，將執行標的已辦理信託登記情形通知法院、行政執行分署、檢察官或稅捐稽徵機關。（限制登記作業補充規定第25點）

17、法院囑託查封信託財產，登記機關應受理登記，惟為求慎重起見，宜將不動產業已辦理信託登記情形通知該執行法院。（內政部91年8月5日台內中地字第0910011390號函）

18、登記機關於接獲法院之囑託塗銷查封登記並連件續封登記時，應先辦理續封之查封登記後，再辦理原查封登記之塗銷，不受收件先後順序之限制。（內政部94年6月3日內授中辦地字第0940725060號函）

19、公有土地管理機關或公營事業機構無償提供土地使用權，由政府或經政府認可之民間單位興建並無償移轉予受災地區受災居民之住宅，不得作為強制執行之標的。倘遇地方法院、法務部行政執行署辦理查封登記或詢問強制執行相關事宜，請依災害防救法第52條規定將不得作為強制執行之標的及規定函復來函機關。（災害防救法第52條、內政部111年6月21日內授營管字第1110811347號函）

（三）辦理未登記建物限制登記之規定：

建物亦屬不動產之一，可為強制執行之標的，惟我國對建物之登記並未採強制登記，但此並不影響強制執行之效力。是以，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，應依土地登記規則第139條規定辦理。

1、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。登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、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。（土地登記規則第139條第1項、第3項）

2、對於查封未登記建物勘測時，應依法院或行政執行分署指定勘測範圍辦理勘測，並據以計算全部面積辦理登記；如有占用鄰地部分，以虛線表示，並計算其面積；另於建物測量成果圖上載明本建物總面積為○○平方公尺，其中○○平方公尺占用鄰地，而登記人員再據於標示部其他登記事項欄註記。（內政部

95 年 12 月 8 日台內地字第 0950186170 號函、100 年 6 月 24 日台內地字第 1000127768 號函）

3、未登記建物辦理查封登記完畢後，得核發建物登記簿謄本及建物平面圖。（內政部 76 年 2 月 18 日台內地字第 476260 號函）

4、建物變更起造人後，於建物所有權第一次登記公告期間經法院囑託查封登記，應改辦未登記建物查封登記。（內政部 87 年 1 月 7 日台內地字第 8780105 號函）

5、有關辦竣預為抵押權登記之建物，經法院囑託辦理未登記建物查封事宜：（內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函、98 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0980726038 號函）

（1）經法院或行政執行分署囑託辦理未登記建物查封登記時，登記機關應以「未登記建物查封」為登記原因，將查封事項以代碼「99」登載於原暫編建號標示部之其他登記事項欄。

（2）法院或行政執行分署囑託塗銷查封登記時，僅塗銷該代碼「99」所註記之查封內容。

（3）法院或行政執行分署未囑託塗銷查封登記前，辦理預為抵押權塗銷登記時，僅塗銷預為抵押權登記所註記之內容，保留該建物標示部及建號。

6、考量「陸上電信管道及光纖」係埋設地底之管線，其性質尚與土地法第 37 條第 1 項、土地登記規則第 79 條第 1 項、第 139 條規定之建物有別，且因無法勘測標的範圍及欠缺門牌等確定標示，故登記機關無從依規定辦理未登記建物查封登記。（內政部 111 年 5 月 2 日台內地字第 1110262671 號函）

（四）未繼承登記之不動產之查封登記

1、另依強制執行法第 11 條第 3 項規定：「債務人因繼承、強制執行、徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，執行法院得因債權人之聲請，以債務人費用，通知登記機關登記為債務人所有後而為執行。」，對於未辦繼承登記之不動產亦得為查封登記，惟查封在限制所有權之處分，登記簿上之所有權人與債務人不同，是否確屬因繼承而取得，需由登記機關審查認定，實務上均依照「未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法」規定辦理。

2、執行法院對於未辦繼承登記之不動產實施查封時，應開列不動產標示，被繼承人、全部繼承人或遺產管理人或遺囑執行人之姓名、年齡、出生地、住居所，囑託該管地政機關辦理查封登

記。如被繼承人或全體繼承人為債務人者，應於不動產登記簿記載就全部為查封登記;如係一部分繼承人為債務人者，應載明係就該繼承人應繼分為查封登記。地政機關辦理完畢後應即函復執行法院，並副知該管稅捐稽徵機關。（未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 10 條）

（五）其他規定：

1、土地經公告徵收後，登記機關接到法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應即逕洽主辦徵收機關查明該土地之補償地價是否已發放完畢後，依下列原則處理：

（1）補償地價如已發放完畢，應即將該土地已經徵收及其補償地價已發放完畢，致無從辦理登記之情形函復法院。

（2）補償地價如尚未發放完畢，則視執行法院實施查封、假扣押、假處分或破產宣告之時間依下列方式處理：

A、執行法院實施查封、假扣押、假處分或破產宣告時間如在公告徵收當日以後者，因徵收為公法上所為之行政處分，自公告徵收當日已發生效力，登記機關應即將該土地已經徵收致無從辦理登記之事實函復法院。

B、執行法院實施查封、假扣押、假處分或破產宣告時間，係在公告徵收當日以前者，登記機關應即依法院之囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，除即逕函主辦徵收機關外（必要時以電話洽知以爭取時效），並將辦理登記結果及該土地已經徵收之情形函復法院。（土地徵收法令補充規定第 3 點）

2、自辦市地重劃區之抵費地既未登記所有權歸屬，依土地登記規則第 11 條規定、用途及性質，不得作為民事強制執行之標的；若由執行法院囑託查封登記時，登記機關亦應依上開規定及理由函復法院。（內政部 96 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0960724878 號函）

3、依消費者債務清理條例第 87 條規定辦理清算登記時，以「註記」為登記原因，將清算登記之事實註記於其他登記事項欄(所有權或他項權利)，該註記之訴訟標的有禁止移轉及設定負擔之效力，惟如有消費者債務清理條例第 87 條第 3 項規定債務人因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於清算登記前已取得不動產物權者，得依法院通知登記為債務人所有。(內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函）

4、法院依家事事件法規定囑託登記機關為暫時處分登記時，請以

代碼「99（限制登記事項）」，登錄內容為「○年○月○日○字第○號，依○法院○年○月○日○字第○號函辦理暫時處分登記，內容：○○○（登錄法院裁定主文所示，命令或禁止為一定行為），限制範圍：○，○年○月○日登記」辦理。（內政部 103 年 5 月 22 日內授中辦地字第 10366510603 號函）

三、其他依法律所為禁止處分之登記

（一）禁止處分：政府機關依法律規定囑託登記機關所為禁止登記名義人處分其土地權利之限制登記。

（二）納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利。（稅捐稽徵法第 24 條第 1 項前段）

（三）同一土地經稅捐稽徵機關囑託禁止處分登記後，仍可再受理其他稅捐稽徵機關囑託禁止處分登記。（內政部 82 年 10 月 1 日台內地字第 8212289 號函）

（四）監護人持憑民事裁定書辦理禁治產註記，登記機關應依其申請將禁治產情形加註於所有權部備考欄（其他登記事項欄）。（內政部 85 年 7 月 22 日台內地字第 8580297 號函）（按：民法有關「禁治產人」業經修正為「受監護宣告之人」）

（五）銀行經主管機關派員接管或勒令停業進行清理時，主管機關對銀行及其負責人或有違法嫌疑之職員，得通知有關機關禁止其財產移轉或設定他項權利。（銀行法第 62 條之 1）

（六）直轄市、縣（市）主管機關對於整治場址之土地，應囑託土地所在地登記機關辦理禁止處分之登記。土地已進行強制執行之拍賣程序者，得停止其程序。（土壤及地下水污染整治法第 21 條）

（七）公告為整治場址之土地，禁止移轉、分割（含逕為分割）及設定負擔。（土壤及地下水汙染整治法施行細則第 12 條、內政部 100 年 4 月 13 日內授中辦地字第 1000042482 號函）

（八）被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。土地權利人或使用人並不得在該土地為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植。其於公告時已在工作中者，應即停止。

共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前或核定發給抵價地前，申請共有物分割登記或應有部分交換移轉登記，不受前項不得分割、移轉規定之限制。（土地徵收條例第 23 條）

（九）區段徵收範圍勘定後，該管直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要，報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。前項禁止期間，不得超過1年6個月。（土地徵收條例第37條）

（十）重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：

1、土地移轉、分割或設定負擔。

2、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止或限制之期間，不得超過1年6個月。前開公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。（平均地權條例第59條）

（十一）直轄市或縣（市）主管機關應自開始辦理分配之日起，一定期限內停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記。但抵押權設定之登記，不在此限。前項停止登記之期間，不得逾8個月。（農地重劃條例第19條第1項、第2項）

（十二）實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

1、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。

2、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過2年。違反上開規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。（都市更新條例第54條）

（十三）由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿5年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。前項禁止處分，於建築完工交屋後，由主管機關列冊囑託當地土地登記機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，並為禁止處分之限制登記。（國軍老舊眷村改建條例第24條）

（十四）法院依刑事訴訟法第116條之2規定函請不動產登記機關為限制被告就特定財產為禁止處分時，登記機關應協助辦理。（刑事訴訟法第116條之2第1項第7款、內政部108年7月23日台內地字第1080128651號函）

（十五）登記機關受理金管會依銀行法第62條之1及保險法第149條之6規定囑託之禁止處分登記時，倘金管會於囑託書僅載明當事人姓名及身分證統一編號，為免有礙時效並保障相關人等權益，請登記機關協助查調所轄不動產資料後依規定辦理之，毋須要

求金管會再行提供不動產標的物標示及權利範圍。（內政部106年12月1日台內地字第1060445295號函）

（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、申請土地登記應附文件法令補充規定第16點）

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。」。

（十七）地政機關受理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第11條第4項規定規定囑託限制，相關登記事宜如下：（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者土地或建物所有權移轉辦法第 4 條、第5條）

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○年○月○日○字第○號函辦理禁止處分登記，義務人：○○○，限制範圍：○○○，○年○月○日登記。」。

4、登記機關辦畢囑託禁止處分之登記後，應通知登記名義人及權利回復基金會。土地或建物已有其他限制登記者，登記機關仍應予以登記，並將該項登記之事由通知原囑託限制登記機關。

（十八）犯罪嫌疑人所有不動產經法院裁定為扣押登記，具有禁止處分之效力，法院、檢察官、檢察事務官、司法警察官或司法警察得囑託禁止處分登記，不妨礙民事假扣押、假處分及終局執行之查封、扣押。（刑事訴訟法第133條第4項、第6項、第136條）

（十九）私法人取得平均地權條例第79條之1第1項房屋，於登記完畢

後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限；有關私法人購買住宅，經內政部許可後，私法人申辦登記時，登記機關應於建物登記簿所有權部「其他登記事項」欄以代碼「9R」註記，資料內容為「本建物所有權受平均地權條例第 79 條之 1 第 3 項規定限制，於登記完畢後 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。」。(平均地權條例第 79 條之 1、私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法第 14 條、112 年 6 月 28 日台內地字第 1120264211 號函)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、預告登記所檢附之同意書內容是否完備，同意書中應敘明請求權人之姓名、請求權利之類別、登記名義人同意其預告登記之土地或建物之詳細座落及權利範圍後具名並加蓋印鑑章。

三、除本節規定外，餘參照限制登記作業補充規定。

第十二章　塗銷登記及消滅登記

第一節　塗銷登記

壹、意義

已登記之土地權利，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，致權利消滅時所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（如權利拋棄或債務清償證明文件或法院判決確定等證明文件）	土地登記規則第34條	自行檢附	1.權利拋棄或債務清償時，應檢附原設定權利人出具同意塗銷之證明文件。 2.如為法院判決，須取得法院判決書及判決確定證明書。
3	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	1.塗銷之土地權利為所有權時檢附所有權狀，為他項權利時檢附他項權利證明書。 2.書狀遺失者，應附切結書。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	義務人印鑑證明	土地登記規則第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	1.土地或建物因權利拋棄或債務清償時檢附。 2.同第一章第八節。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、一般規定

（一）依土地登記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，應辦理塗銷登記。

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。（土地登記規則第 143 條第 1 項、第 2 項）

（二）依土地登記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：

1、登記證明文件經主管機關認定係屬偽造。

2、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。（土地登記規則第 144 條）

（三）已登記之土地權利，除土地登記規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記。（土地登記規則第 7 條、內政部 74 年 12 月 2 日台內地字第 365559 號函）

（四）違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：

1、撤銷對公益有重大危害者。

2、受益人無第 119 條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。（行政程序法第 117 條）

（五）受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：

1、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。

2、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。

3、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。（行政程序法第 119 條）

（六）地政機關不得依據刑事判決逕辦塗銷登記。（行政院秘書處 46 年 6 月 5 日台 46 內字第 3038 號函）

（七）權利人持憑法院刑事判決證明文件申請註銷因偽造文書所申請補發之所有權狀，登記機關得撤銷已補發之權狀。（內政部 87 年 11 月 13 日台內地字第 8711880 號函）

（八）持憑法院和解筆錄申辦所有權塗銷登記，登記機關應予受理。（內政部 72 年 4 月 2 日台內地字第 148274 號函）

（九）民法第 762 條規定，同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律之利益者，不在此限。此為民法第 758 條之例外規定，故其他物權之存續如無民法第 762 條但書之情事時，似應無待塗銷登記即生消滅效力。惟實務上，除繼承外仍應由該他項物權原權利人聲請塗銷，地政機關不得逕行辦理註銷。（內政部 60 年 10 月 16 日台內地字第 439257 號函）

（十）違法登記雖經行政法院判決撤銷確定，惟第三人因信賴該登記而取得之土地權利，除另經當事人訴請判決塗銷，回復未為移轉或設定登記前之狀態外，登記機關未便逕行塗銷原違法登記。（內政部 78 年 6 月 15 日台內地字第 712223 號函）

（十一）建物所有權第一次登記經法院判決應予塗銷，原設定之抵押權不受影響。惟現行作業系統，他項權利部無法單獨存在，故為因應登記實務之需要，僅塗銷所有權部，並以一般註記事項「00」將辦理塗銷所有權之情形，於標示部其他登記事項欄註記。（內政部 76 年 2 月 26 日台內地字第 480747 號函、91 年 12 月 9 日內授中辦地字第 0910018430 號函）

（十二）刑事確定判決主文沒收登記名義之執行，係由檢察機關或地方法院民事執行處以囑託方式辦理塗銷登記，登記機關受理時，得以性質相似之「法院囑託塗銷」為登記原因，並以囑託文發文日為「原因發生日期」；又該不實登記如有第三人設定之抵押權，除另經當事人訴請判決塗銷外，登記機關尚不得逕為塗銷抵押權。（內政部 113 年 6 月 14 日台內地字第 1130263391 號函）

二、所有權移轉之塗銷

（一）持憑法院和解筆錄確認買賣契約無效，申請回復所有權登記，免納登記規費。（內政部 90 年 1 月 16 日台內中地字第 9080224 號函）

（二）法院判決塗銷所有權移轉登記，已登記之他項權利不受影響。（內政部 76 年 2 月 18 日台內地字第 479519 號函）

（三）已辦竣拍賣移轉登記之不動產，在未有第三人因信賴登記而取得土地權利之新登記前，法院撤銷拍賣並依土地登記規則第 29 條第 6 款囑託登記機關辦理塗銷登記，應准予受理。（內政部 87 年 10 月 29 日台內地字第 8711638 號函）

（四）農業用地作農業使用證明書經撤銷後，業已完成耕地所有權移轉

登記之案件，不得撤銷買賣所有權移轉登記。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006460 號函）

（五）公有土地倘屬土地法第 14 條規定不得私有者，其承受人或嗣後再移轉第三人之移轉登記，登記機關得逕為塗銷登記。（內政部 102 年 7 月 17 日內授中辦地字第 1026651393 號函）

（六）公有公共設施用地在未經都市計畫檢討變更為非公共設施用地前，或未經核准獎勵民間投資興辦前，如先行處分出售，應屬無效。是違反該規定所為移轉登記處分不僅係違法之行政處分，且顯已呈現嚴重之違法狀態，登記機關得依行政程序法第 117 條規定，逕為塗銷其移轉登記，並於登記完畢後將登記結果通知相關登記名義人，並副知該直轄市、縣（市）政府及當地鄉（鎮、市、區）公所。（內政部 102 年 11 月 12 日內授中辦地字第 10266520861 號函）

三、所有權或他項權利拋棄之塗銷

（一）物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。第三人有以該物權為標的物之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。（民法第 764 條）

（二）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。（土地登記規則第 143 條第 3 項）

（三）建築法定空地不得單獨拋棄。若人民拋棄法定空地依法登記完畢，該管登記機關得逕辦塗銷登記，回復為原所有權人所有。（內政部 72 年 9 月 27 日台內地字第 177140 號函、73 年 3 月 17 日台內地字第 216780 號函）

（四）拋棄建物基地所有權，僅於不違反公共利益或不以損害他人利益為目的時，始得為之。（內政部 88 年 8 月 6 日台內中地字第 8803709 號函、民法第 148 條）

（五）建築物法定空地所有權人，無論是否仍有該建築物或坐落基地所有權，皆不得單獨拋棄其法定空地所有權。（內政部 72 年 9 月 27 日台內地字第 177140 號函、92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函）

（六）抵押權未塗銷登記之私有土地與設定有地役權(按：民法修正後為不動產役權)之土地，其所有權人不可拋棄土地所有權。（內政部 76 年 9 月 8 日台內地字第 536693 號函、80 年 8 月 5 日台內地字第 8001736 號函）

（七）共有人單獨拋棄其公同共有地上權權利，如不影響他人權益，得申請塗銷其地上權登記。（內政部 103 年 7 月 11 日內授中辦地字第 1036651476 號令）

（八）領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，皆不宜單獨拋棄土地所有權。又該筆土地倘經套繪有部分非屬建築基地範圍者，自得依規定將該非屬建築基地範圍之土地辦理土地分割登記後再行申辦拋棄登記。（內政部107年8月14日台內地字第1071303886號函）

（九）有關公同共有物權（所有權及他項權利）於未終止公同共有關係前，公同共有人如拋棄其對於不動產公同共有之權利，並申請塗銷登記，且該拋棄並無損害他人利益之情事，於拋棄生效後，倘賸餘公同共有人尚有2人以上，依民法第827條第3項規定，各賸餘公同共有人之權利仍及於公同共有物之全部，應不生是否終止公同關係或公同共有物權消滅之問題。（內政部107年10月1日台內地字第1070442803號函）

（十）公同共有物權（所有權及他項權利），於未終止公同共有關係前，部分共有人單獨拋棄其潛在應有部分權利，應以拋棄為登記原因，以「消滅/滅失/清償」程式類別辦理登記，刪除該拋棄之登記名義人登記次序，另以「註記」案於他公同共有人所有權部維護原公同共有登記次序資料。（新北市政府地政局108年9月27日土地登記法令研商小組會議決議）

四、他項權利之塗銷

（一）抵押權塗銷

1、為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，而未限定各個不動產所負擔之金額者，抵押權人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部分之清償。（民法第875條）

2、申辦他項權利塗銷登記，原他項權利證明書未能提出者，得檢附他項權利人切結書辦理；或他項權利人出具已交付他項權利證明書予申請人之證明文件後，由申請人切結遺失事實辦理塗銷登記。原權利書狀於登記完畢時公告註銷。（土地登記規則第67條）

3、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34條第1項所列文件，單獨申請之。（土地登記規則第145條第1項）

4、外國公司臺灣分公司經公司登記主管機關撤銷其登記，為辦理清算申請抵押權塗銷登記，得由其臺灣分公司負責人以總公司名義出具抵押權塗銷同意書，並檢附該負責人之資格證明辦理。

前項分公司負責人除符合土地登記規則第41條第2款、第4款、第6款至第8款、第10款、第15款及第16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。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 26 點）

5、遺產管理人申辦被繼承人之抵押權塗銷登記，如無親屬會議行使同意權時，應經該管法院核准。（繼承登記法令補充規定第 60 點）

6、債權人放棄一部或全部抵押權辦理抵押權塗銷登記時，無須得債務人之同意。（內政部 60 年 3 月 27 日台內地字第 407571 號函）

7、法院判決塗銷所有權移轉登記，並未為塗銷抵押權之記載，已登記之抵押權尚不受該項判決之影響。（內政部 76 年 2 月 18 日台內地字第 479519 號函）

8、抵押權因債權清償消滅後，抵押權人死亡得免辦抵押權繼承登記，直接辦理抵押權塗銷登記。（內政部 76 年 9 月 21 日台內地字第 534294 號函）

9、抵押權人死亡後債權清償，可免由繼承人申辦繼承登記，得由合法繼承人出具抵押權塗銷同意書後，由申請人持憑上開塗銷同意書，連同抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳（免）納證明文件等申辦抵押權塗銷登記。（內政部 90 年 5 月 9 日台內中地字第 9006984 號函）

10、申請人持憑提存書為清償證明文件辦理抵押權塗銷登記，應先經債權人同意始得為之，或當事人循司法程序訴請塗銷抵押權登記。（內政部 85 年 1 月 19 日台內地字第 8417369 號函）

11、因債務清償、抵押權拋棄，申辦抵押權塗銷登記時，其義務人為法人者，無土地登記規則第 42 條第 1 項後段之適用。（內政部 85 年 2 月 26 日台內地字第 8573698 號函、86 年 10 月 8 日台內地字第 8608808 號函）

12、債務經清償後之抵押權塗銷登記，得委由金融機構填具登記申請書，並檢附債務清償證明書及他項權利證明書逕函送登記機關辦理。（內政部 85 年 4 月 19 日台內地字第 8504250 號函）

13、以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，其地上權判決塗銷，得由土地所有權人代位申辦抵押權部分塗銷登記，登記機關並應於登記完畢後通知抵押權人。（內政部 88 年 10 月 11 日台內地字第 8819390 號函）

14、以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，該地上權經法院判決塗銷或因存續期間屆滿或經拋棄，登記機關受理地上權塗

銷登記時，應併案辦理抵押權部分塗銷及內容變更登記。（內政部 91 年 7 月 1 日台內中地字第 0910007918 號函）

15、有關台灣省合作金庫改制為「合作金庫銀行股份有限公司」，其原以台灣省合作金庫名義登記之抵押權，申請人持憑該行以新名義出具之抵押權塗銷同意書申辦抵押權塗銷登記，得免先申辦他項權利人更名登記，直接辦理抵押權塗銷登記。（內政部 90 年 3 月 15 日台內中地字第 9003593 號函）

16、建物所有權第一次登記經法院判決塗銷，原設定之抵押權不受影響。登記機關辦理塗銷建物所有權第一次登記時，僅塗銷所有權部，仍應保留他項權利部，以一般註記事項將辦理塗銷所有權之情形，於標示部其他登記事項欄註記，並於登記完畢後通知抵押權人。（內政部 76 年 2 月 26 日台內地字第 480747 號函、91 年 12 月 9 日內授中辦地字第 0910018430 號函）

17、抵押權人已死亡，原告持憑法院判決確定文件申辦抵押權塗銷登記，判決主文載為「被告應將…抵押權辦理繼承登記後，塗銷該抵押權之登記。」者，倘抵押權人死亡時，抵押權所擔保之債權已消滅或不存在者，基於抵押權之從屬性，抵押權亦隨之消滅，該抵押權即非被繼承人死亡時之遺產，參依內政部 76 年 9 月 21 日台內地字第 534294 號函及 86 年 1 月 6 日內地字第 8512656 號函，免辦理遺產稅申報，並得由原告單獨檢具相關文件申請塗銷抵押權，免先辦理繼承登記。（新北市政府地政局 100 年 8 月 2 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

18、共同抵押權人之一受部分清償為抵押權內容變更登記，如僅係減少其債權額比例且未涉擔保債權總金額、他抵押權人之債權額比例變動及其他抵押權內容變更，得由其出具部分清償證明文件為登記原因證明文件，並檢附登記清冊辦理。（內政部 109 年 11 月 18 日台內地字第 1090265966 號函）

（二）其他他項權利之塗銷

1、建物全部滅失時，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。（土地登記規則第 31 條第 2 項）

2、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。（土地登記規則第 108 條之 2 第 3 項）

3、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。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。(土地登記規則第 148 條)

4、持已完成消滅時效之法院判決確定證明書申辦地上權塗銷登記，義務人未提出拒絕之抗辯者，地政機關應予受理，並依土地登記規則第 69 條之規定於登記完畢後以書面通知義務人。（內政部 69 年 11 月 3 日台內地字第 51066 號函）

5、定有期限之永佃權存續期間屆滿時，如查明永佃權人未為標的物之使用收益，原設定人或其他利害關係人得單獨申請永佃權塗銷登記。(內政部 82 年 4 月 19 日台內地字第 8204809 號函)

6、申請地役權(民法修正後為不動產役權)塗銷登記，其當事人間之特約，如未登記，應由全體需役地所有權人出具無需使用該供役地之證明文件（含印鑑證明），依土地登記規則第 145 條規定辦理。（內政部 89 年 9 月 14 日台內中地字第 8902318 號函）

7、存續期間已屆滿之地役權(按：民法修正後為不動產役權)，該地役權當然消滅，得由供役地所有權人或利害關係人單獨申請塗銷登記，並免檢附地役權人無需使用該供役地之證明文件或法院宣告地役權消滅之判決書。（土地登記規則第 145 條第 2 項、內政部 98 年 11 月 11 日內授中辦地字第 0980051756 號函）

五、限制登記之塗銷

（一）預告登記之塗銷，非經原預告登記請求權之人同意，不得為之。但因徵收、法院判決，或強制執行者，不在此限。（土地登記規則第 146 條、土地法第 79 條之 1）

（二）預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，該請求權人得免另案辦理塗銷預告登記與親自到場依土地登記規則第 40 條規定程序辦理。（土地登記規則第 146 條第 3 項）

（三）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。（土地登記規則第 147 條）

（四）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銷抵押權登記，應不予受理。（限制登記作業補充規定第 20 點）

（五）除依限制登記作業補充規定第 21 點規定得由登記機關逕行塗銷禁

止處分外，不動產經法院或行政執行分署拍賣，囑託登記機關辦理塗銷查封登記時，如有預告登記、經稅捐稽徵機關囑託或依國軍老舊眷村改建條例所為之禁止處分登記，應同時辦理塗銷，並於登記完畢後通知原預告登記請求權人或原囑託機關。其餘之限制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。（限制登記作業補充規定第 21 點、新北市政府地政局 101 年 3 月 29 日土地登記法令研商小組會議宣導事項）

（六）日據時期由法院囑託而為之根抵當權假登記，依照民國 35 年 1 月 16 日國民政府公佈「臺灣法院接收民事事件處理條例」第 23 條及第 28 條之規定，仍不失其效力，故其塗銷登記仍應法院之囑託始得為之。（內政部 41 年 11 月 11 日台內地字第 22316 號函）

（七）日據時期假處分登記之債權人如為日本人，可由土地所有權人附具保證書單獨申辦塗銷登記。（內政部 49 年 5 月 16 日台內地字第 33226 號函）

（八）保全處分登記未辦理塗銷登記前，法院得囑託辦理塗銷查封登記及抵押權登記。（內政部 76 年 6 月 3 日台內地字第 506274 號函）

（九）法院就破產人之不動產，未辦理破產登記，而逕函囑登記機關將其他法院及稅捐稽徵處就該不動產所為囑辦查封登記及禁止處分登記予以塗銷，似仍應依破產法第 66 條規定囑託登記機關辦理破產登記，並函知原查封之法院及禁止處分之稅務機關囑託塗銷該查封及禁止處分之登記後，再由破產管理人處分出售該不動產，以符合法律規定。（內政部 82 年 3 月 8 日台內地字第 8203335 號函）

（十）不動產經法院或行政執行分署拍賣囑託登記機關辦理塗銷查封登記時，如有其他限制登記，應同時辦理塗銷，並於登記完畢後通知原囑託登記機關或原申請人。（限制登記作業法令補充規定第 21 點）惟於該規定修正前未一併塗銷其他限制登記之案件，得由登記機關逕為塗銷或由拍定人於申請土地所有權移轉登記時，一併申辦其他限制登記之塗銷，並於登記完畢後通知原囑託機關或原申請人。（內政部 86 年 10 月 16 日台內地字第 8609482 號函）

（十一）登記機關依刑事訴訟法第 116 條之 2 規定辦理禁止處分登記，嗣經法院或行政執行分屬拍賣囑託辦理塗銷查封，或繼承、徵收等登記，登記機關得逕行辦理塗銷該禁止處分登記。（內政部 108 年 10 月 9 日台內地字第 1080141087 號函）

（十二）檢察官囑託地政機關辦理限制登記之扣押處分，經法院撤銷確定後，檢察機關應儘速將扣押處分已經法院裁定撤銷確定之意旨通知地政機關，如該通知未表明「請辦理塗銷登記」，亦得

視為檢察官有囑託塗銷登記之意，地政機關得為塗銷登記。（內政部 102 年 1 月 29 日台內地字第 10200839211 號函）

（十三）都市更新主管機關依都市更新條例第 40 條第 2 項(修正後為第 61 條第 2 項)、都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2(修正後為第 10 條)第 1 項及辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 3 點規定，囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，應先行審查有無符合上開規定，並得一併檢附相關文件（例如主管機關核定發布實施權利變換計畫之核定函件及實施者代為清償之文件等）作為塗銷登記原因證明文件，囑託登記機關辦理塗銷禁止處分之限制登記，另於囑託函敘明本案限制登記是否已依都市更新條例第 40 條第 2 項(修正後為第 61 條第 2 項)規定辦理，得免依土地登記規則第 147 條規定辦理。（內政部 103 年 3 月 24 日台內營字第 1030801783 號函）

六、依地籍清理條例（以下簡稱本條例）規定所為之塗銷

（一）民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權

1、中華民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。（地籍清理條例第 28 條）

2、土地所有權人依本條例第 28 條、第 29 條及第 30 條規定申請塗銷所為之登記，以「地籍清理塗銷」為登記原因。（內政部 97 年 7 月 4 日台內地字第 0970107535 號函）

3、民國 38 年 12 月 31 日以前設定之抵押權，嗣因抵押權人死亡，繼承人於 38 年後辦理繼承登記，該抵押權仍屬應清理之範圍。（內政部 97 年 7 月 31 日台內地字第 0970121955 號函）

4、就數宗土地共同擔保設定抵押權，僅其中一宗或數宗土地之所有權人依本條例第 28 條規定，就其土地申請塗銷抵押權登記，並切結如抵押權人及其他共同抵押人因抵押權部分塗銷致受有損害，願負損害賠償責任者，得准其單方申請抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，並以登記原因「地籍清理部分塗銷」及「地籍清理擔保物減少」辦理登記。（內政部 97 年 10 月 1 日台內地字第 0970156452 號函）

5、分別共有或公同共有之全部土地設定抵押權者，准由任一共有人或其任一繼承人依本條例第 28 條規定申請塗銷民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權。（內政部 97 年 10 月 27 日台內地字第 0970169533 號函）

6、一宗或數宗分別共有土地，共有人之一僅就其應有部分申請塗銷抵押權，倘經申請人切結如抵押權人及其他(共同)抵押人因

抵押權部分權利範圍塗銷致受有損害，願負損害賠償責任者，得准其單獨申請抵押權內容變更登記，並以登記原因「地籍清理權利範圍變更」及「地籍清理權利內容等變更」辦理登記。（內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號令）

7、以數宗土地共同擔保設定抵押權，僅其中一宗或數宗土地之所有權人依本條例第 28 條規定，就其所有土地申請塗銷抵押權登記，免予檢附申請人之印鑑證明。（內政部 98 年 1 月 10 日台內地字第 0970211691 號函）

8、土地權利於光復後重造之人工登記簿登載為「根柢押權」，應由登記機關依土地法第 69 條規定先更正登記為抵押權，再依本條例第 28 條規定進行清理。（內政部 98 年 11 月 24 日台內地字第 0980201512 號函）

（二）民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權

1、民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。（地籍清理條例第 29 條）

2、土地所有權人依本條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記時，應檢附地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物之土地複丈成果圖，及足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件。前項土地複丈成果圖，應先向該管登記機關申請土地複丈或勘查。（地籍清理條例施行細則第 24 條）

3、原登記日期為民國 45 年 12 月 31 日以前且未定有期限之地上權，不論其登記後是否發生繼承或讓與等情形，或有無登載地上權人之住址者，皆屬本條例第 29 條地上權清查範圍，俟清查公告後土地所有權人始得依規定檢附相關證明文件辦理塗銷登記。（內政部 97 年 12 月 10 日台內地字第 0970190861 號函）

4、本條例第 29 條所稱地上權權利人為自然人時，其「住所不詳或行蹤不明」之認定原則及證明文件：（內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令）

（1）土地登記資料所載地上權之住址不全(如住址空白、無完整門牌或日據時期住址記載缺漏番地號碼等)，無身分證統一編號及出生日期等資料可稽者，經土地所有權人查調土地(建物)登記簿、日據時期土地(建物)登記簿、土地(家屋)台帳、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、建物填報表、登記申請書與其附件及其他相關文件等土地

登記資料，仍查無地上權人完整住址時，應檢附上開土地登記相關資料之謄(影)本為證明文件。

（2）土地登記資料記載地上權人有完整住址，經土地所有權人洽戶政事務所查復結果為查無地上權人戶籍資料(如查無該戶籍住址、該戶籍住址並無地上權人設籍紀錄等)或查無地上權人(或其繼承人)現戶籍資料(如依戶籍法第 16 條第 3 項及第 42 條規定出境 2 年以上逕為遷出、第 24 條規定之廢止戶籍登記、第 50 條規定之全戶遷出逕為遷至戶政事務所等)，並已依地上權人(或其繼承人)土地登記資料記載之住址及最後設籍戶籍地以雙掛號郵寄通知(倘該地址為日據時期地址，應洽戶政事務所查明現址，以該現址寄送通知)，均被以查無此人、查無此址或遷移新址不明等原因退回者，應檢附地上權人之土地登記相關資料之謄(影)本、戶政事務所查復之文件及雙掛號郵寄通知被退回之回執聯等為證明文件。

（3）所稱地上權權利人，除指地上權人外，倘地上權人死亡者，尚包括其全體繼承人，該全體繼承人均住所不詳或行蹤不明者，符合本條所稱地上權權利人住所不詳或行蹤不明之情形。又如屬部分繼承人住所及行蹤可知，且同意塗銷地上權登記，惟因其餘繼承人住所不詳或行蹤不明，致無法會同塗銷地上權登記者，亦得適用本條所稱地上權權利人住所不詳或行蹤不明之情形。

（4）土地所有權人依本條例第 29 條申請地上權塗銷登記時，應切結「本案地上權人(或其繼承人)確為住址不詳或行蹤不明，如有不實願負法律責任」。

5、分別共有或公同共有之全部土地設定未定期限地上權者，得由任一共有人或其任一繼承人依本條例第 29 條規定申請塗銷。（內政部 98 年 5 月 27 日台內地字第 0980088694 號令）

6、地上權人死亡無繼承人者，應適用民法相關規定，以確認該地上權之歸屬，並俟其權屬確定後再依本條例第 29 條規定申辦塗銷地上權登記。(內政部99年9月8日台內地字第0990178971號函)

7、建築改良物與地上權原屬同一人，因法院判決移轉建築改良物所有權，致該建物與地上權分離，因該建物尚未滅失，雖與地上權人非屬同一人，然跟地上權仍有繫屬關係，該地上權仍有法律上存在之利益，故不可依本條例規定，申請塗銷地上權之登記。(內政部 100 年 9 月 14 日台內地字第 1000172720 號函)

（三）民國 34 年 10 月 24 日以前登記之限制登記

1、中華民國 34 年 10 月 24 日以前之查封、假扣押、假處分登記，土地所有權人得申請塗銷登記；經登記機關公告 3 個月，期滿無人異議者，塗銷之。（地籍清理條例第 30 條）

2、日據時期之假登記性質與現行預告登記相似，非屬本條例第 30 條規定適用範圍。（內政部 97 年 11 月 11 日台內地字第 0970184045 號函）

（四）民國 38 年 12 月 31 日以前非以法定物權名稱登記者

1、土地權利，於中華民國 38 年 12 月 31 日以前登記，並有下列各款情形之一者，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，逕為塗銷登記：（1）以典權或臨時典權登記之不動產質權。（2）賸耕權。（3）賃借權。（4）其他非以法定不動產物權名稱登記。前項公告期間異議之處理，準用本條例第 9 條規定辦理。（地籍清理條例第 27 條）

2、依本條例第 27 條規定所為之逕為塗銷登記，其登記原因用語適用現有「逕為塗銷」登記原因。（內政部 97 年 7 月 4 日台內地字第 0970107535 號函）

肆、審查

參照第一章第九節陸、審查規定。

第二節　消滅登記

壹、意義

已登記之土地或建物，因土地坍沒或流失，建物倒塌、焚毀或拆除等，經複丈或勘查屬實，其所有權及他項權利歸於消滅向該管登記機關申請消滅所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件(土地複丈成果通知書或建物勘查結果通知書)	土地登記規則第 34 條、地籍測量實施規則第 204 條、第 215 條、第 260 條、第 292 條	地政事務所	
3	所有權狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、土地消滅為一法律事實，非法律行為，不待登記即生效力。（內政部地政司 69 年 10 月 1 日地司發字第 1419 號函）

二、私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。（土地法第 12 條第 1 項）

三、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。(土地登記規則第 93 條)

四、土地因流失、山崩、沙壓、地陷，所有權不因而消滅，不能逕為辦理消滅登記。（內政部 58 年 12 月 10 日台內地字第 341971 號函）

五、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。（土地登記規則第 148 條）

六、建物全部滅失時，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。（土地登記規則第 31 條）

七、為落實建築物拆除管理，未領得使用執照之合法建築物未經申辦拆除執照即拆除完竣，於辦理建物滅失時請通知新北市政府工務局。（內政部 104 年 8 月 17 日內授營建管字第 1040429902 號函、新北市政府工務局 104 年 9 月 7 日新北工建字第 1041706308 號函）

八、土地登記規則第 31 條所稱之「規定期限」為「應於權利變更之日起 1 個月內為之」。（內政部 70 年 2 月 10 日台內地字第 2042 號函）

九、舊建物因重建而拆除，業已全部滅失，設定其上之抵押權即失所附麗，應隨抵押物之滅失而消滅，新建物拍定人可代位申請舊建物消滅登記。（內政部 73 年 9 月 7 日台內地字第 255992 號函）

十、破產登記尚未塗銷之舊建物滅失，申請滅失登記，不在停止登記之範圍。（內政部 69 年 10 月 14 日台內地字第 49593 號函）

十一、建物拆除滅失經申請登記機關勘查屬實後，申辦建物消滅登記，無須繳附建物拆除執照。（內政部 70 年 9 月 9 日台內地字第 29164 號函）

十二、建物滅失日期係指建物滅失事實發生之日。（內政部 79 年 7 月 5 日台內地字第 811183 號函）

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）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

第十三章　其他登記

第一節　管理者登記

壹、意義

一、管理人登記：土地權利登記後，因權利人死亡、無人承認繼承，或經法院為破產宣告，經指定、選定或選任管理人後，向該管登記機關申辦管理人登記。

二、管理者變更登記：土地權利登記後，管理人、管理機關有變更，向該管登記機關申辦或囑託為管理者變更所為之登記。

貳、應備文件

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（如管理人資格證明文件或主管機關核准函）	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地方法院	1.遺產管理人應檢附親屬會議選定或經法院指定之證明文件。 2.遺囑執行人應檢附指定或選定遺囑執行人證明文件。 3.破產管理人應檢附指定或選任破產管理人證明文件。 4.失蹤人財產管理人應檢附依家事事件法第143條規定被指定或選定失蹤人財產管理人證明文件。
3	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	遺產管理人免附。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	登記名義人死亡戶籍謄本或失蹤人	土地登記規則第34條、民法第10條、家事事件法	1.戶政機關 2.地方法院	1.破產管理人免附。 2.申請失蹤人財產管理人登記，應檢附失蹤

項次	名　　稱	法　令　依　據	來　　源	備　　註
	失蹤之證明文件	第 143 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 31 點		人失蹤之證明文件。但檢附法院選任失蹤人財產管理人之裁定文件者，得免提出。
6	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、管理人登記

（一）遺產管理人

1、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。（土地登記規則第 122 條）

2、無親屬會議或親屬會議未於民法所定期限內選定遺產管理人者，利害關係人或檢察官得聲請法院選任遺產管理人，並由法院為公示催告。（民法第 1178 條）

3、遺產管理人就被繼承人所遺應辦理登記之財產，向該管登記機關辦理遺產管理人登記，免檢附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之證明文件。（繼承登記法令補充規定第 60 點第 3 項）

4、大陸地區來臺之現役軍人死亡無人繼承之遺產，由國防部後備司令部為遺產管理人。（現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法第 3 條至第 4 條）

5、亡故退除役官兵遺產，除設籍於行政院國軍退除役官兵輔導委員會所屬安養機構者，由該安養機構為遺產管理人外，餘由設籍地輔導會所屬之退除役官兵服務機構為遺產管理人。（退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條）

6、被繼承人非現役軍人或退除役官兵且繼承人均為大陸地區人民，由繼承人、利害關係人或檢察官聲請法院指定財政部國有財產署為遺產管理人，管理其遺產。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1）

7、辦理遺產管理人登記免提出所有權狀或他項權利證明書。（土地登記規則第 35 條）

8、有關律師擔任遺產管理人，申請土地或建物之管理者（變更）登記，其地址之登載除其另陳明收受送達之處所外，應向主事

務所行之。如有查詢律師事務所地址之需，得至法務部「律師查詢系統」查詢之。（內政部 111 年 12 月 12 日台內地字第 1110060562 號函）

（二）遺囑執行人

1、遺囑人得以遺囑指定遺囑執行人或委託他人指定之。遺囑未指定遺囑執行人，並未委託他人指定者，得由親屬會議選定之。不能由親屬會議選定時，得由利害關係人聲請法院指定。（民法第 1209 條第 1 項、第 1211 條）

2、未成年人、受監護或輔助宣告之人不得為遺囑執行人。（民法第 1210 條）

3、有關律師擔任遺囑執行人，申請土地或建物之管理者（變更）登記，其地址之登載除其另陳明收受送達之處所外，應向主事務所行之。如有查詢律師事務所地址之需，得至法務部「律師查詢系統」查詢之。（內政部 111 年 12 月 12 日台內地字第 1110060562 號函）

4、按權利書狀之性質，係為確定登記之「權利人」享有土地或建物權利之憑證，而由登記機關於登記確定後，發給「權利人」以土地或建物權利書狀，以憑執管，故遺囑內容倘經審查確認並無另指示由遺囑執行人代為保管繼承人之權利書狀，該遺囑執行人自不得主張代理繼承人請求發給權利書狀。（內政部 103 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1036033120 號函）

（三）法院為破產宣告時，應選任破產管理人。（破產法第 64 條）

（四）失蹤人財產管理人

1、失蹤人未置財產管理人者，其財產管理人依下列順序定之：1、配偶。2、父母。3、成年子女。4、與失蹤人同居之祖父母。5、家長。不能依前項規定定財產管理人時，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，選任財產管理人。（家事事件法第 143 條）

2、失蹤人財產之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，財產管理人應向該管登記機關為管理人之登記。（家事事件法第 147 條）

二、管理者變更登記

（一）遺產管理人變更登記，應檢附法院解任原管理人之裁定書及選任新管理人之文件。（家事事件法第 134 條、第 135 條）

（二）失蹤人財產管理人變更登記，應檢附法院選定或改任新管理人之文件。（家事事件法第 145 條、第 146 條、第 147 條）

（三）破產管理人變更登記，應檢附法院選任新管理人之文件。（破產法第 85 條）

（四）寺廟管理人變更登記，應檢附寺廟登記證、負責人身分證明文件及主管機關核准變更證明文件。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 15 點、辦理寺廟登記須知第 14 點）

三、公有土地管理機關變更登記

（一）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。（土地登記規則第 151 條）

（二）管理機關變更登記之原因為撥用或移交接管、改制，應檢附奉准撥用之文件或移交接管清冊或奉准變更文件。（行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函、內政部 88 年 5 月 26 日台內地字第 8806519 號函、89 年 1 月 14 日台內中地字第 8826287 號函）

（三）公用財產以各直接使用機關為管理機關，直接管理之。上開管理機關，係指直接使用公用財產，依法設置，具有獨立編制及預算，並得對外行文之機關、學校。是以直轄市或縣（市）屬各機關、學校使用直轄市或縣（市）有土地或其他機關撥入之土地，該機關、學校如符合前述之「管理機關」定義，自應以該機關、學校為管理機關辦理登記。（內政部 91 年 3 月 26 日台內中地字第 0910003769 號令）

（四）都市更新單元內之市有不動產，依第 9 點規定須變更市有不動產管理機關者，應於公告拆遷日起 30 日內完成管理機關變更；逾期未完成管理機關變更者，財政局得逕為通知登記機關辦理管理機關變更登記。（新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 10 點）

（五）依新北市市有財產管理規則第 2 條第 2 項規定：「市有財產之主管機關為本府。」各機關經管市有不動產之管理機關變更登記，除依法由主管機關囑託辦理登記事項外，其餘各機關於完成產籍移撥作業後之管理機關變更登記，應一律由本府財政局以府函囑託各地政事務所辦理，以利掌握市有不動產經管利用之整體情形。（新北市政府 106 年 1 月 3 日新北府財產字第 1052570287 號函）

（六）一般性海堤堤身（含附屬設施）使用財政部國有財產署經管國有非公用土地，由國產署分署、辦事處查明無須有償取得、無須負擔補償、未與他人訂有私權契約，列冊函請土地所屬河川局確認是否為一般性海堤堤身（含附屬設施）使用範圍（必要時，擇期會勘確認），再造具土地清冊會同河川局洽地政機關辦理管理機關變更登記，移由河川局接管。（財政部 109 年 5 月 15 日台財產公字第 10935003860 號、內政部 109 年 5 月 26 日台內地字第 1090119216 號函）

（七）農田水利會改制為公務機關所涉國有財產之土地登記相關事宜：

（財政部國有財產署109年12月4日台財產署公字第10935013010號函）

1、農田水利法施行前提供水利會水利使用之土地，屬得無償撥用之國有土地者，由行政院農業委員會農田水利署各管理處，徵得管理機關同意，會同辦理管理機關變更登記。

2、機關申撥原水利會之不動產，請俟辦竣國有登記再依法申請有償撥用。

（八）原農田水利會水利設施使用國有土地辦理管理機關變更登記時，應以行政院農業委員會農田水利署名義申請，並授權各管理處及其主管為代表用印。（內政部 110 年 4 月 7 日台內地字第1100111612號函、行政院農業委員會110年3月30日農授水字第1106011277號函、行政院農業委員會農田水利署110年3月30日農水企字第1106011277A號函及110年4月12日農水企字第1106030306號函）

肆、審查

一、申辦破產管理人登記，應核對登記簿是否業經法院囑託破產登記。

二、同一土地上二個以上管理機關需用不同空間範圍分別辦理撥用時，應依行政院核准撥用函或撥用計畫書，將各個管理機關分別登載於管理者欄，並應依審查之簽註於所有權部其他登記事項欄註明各機關分管有之權利範圍。(內政部90年3月7日台內中地字第9080291號函)

三、參照第一章第九節陸、審查規定。

四、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

第二節　更名登記

壹、意義

土地權利登記後，登記名義人姓名或名稱變更、管理者姓名或名義變更、法人在未完成法人設立登記前以代表人登記之土地所有權，於法人成立後或未奉准設立時所為之更名登記、或夫妻共同財產關係消滅時，所為共同財產之更名登記，而向該管登記機關申辦之。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（更名證明文件）	土地登記規則第34條	相關主管機關	戶籍資料或主管機關核准證明文件。
3	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	1.所有權人更名應附所有權狀。 2.他項權利人更名應附他項權利證明書。 3.祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第50條或地籍清理條例第24條規定成立法人申請更名登記免附。 4.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免附。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、一般更名登記

（一）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。（土地登記規則第149條）

（二）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。（土地登記規則第 121 條第 1 項）

（三）公司法人依法修改章程、變更組織，其不動產得以更名登記方式辦理。（內政部 70 年 10 月 5 日台內地字第 46512 號函、87 年 5 月 11 日台內地字第 8704960 號函）

（四）抵押權登記後，債務人或義務人姓名或名稱變更，應辦理更名登記。（內政部 85 年 11 月 6 日台內地字第 8510856 號函）

（五）電子處理作業中發現登記簿記載登記名義人因更名（姓名變更、更正）未將其名下全部土地一併辦理者，應查證後依規定辦理。（內政部 87 年 3 月 23 日台內地字第 8703958 號函）

（六）喪失國籍者，其土地准予辦理更名登記。（內政部 55 年 1 月 7 日台內地字第 192046 號函）

（七）原住民族依其文化慣俗登記傳統姓名者得使用原住民族文字，成為原住民姓名之新態樣，受理申請回復傳統姓名換發權利書狀時，得免收換發書狀規費。(內政部 113 年 6 月 20 日台內地字第 1130263519 號函、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 7 點第 2 款)

二、夫妻財產更名登記

（一）登記為共同財產制時列入之共同財產，屬夫妻公同共有，未約定財產分劃之數額，若夫或妻一方死亡，就共同財產之半數，歸屬於合法之繼承人，其他半數歸屬另一方，應以「更名」為登記原因辦理，並由當事人檢附夫妻共同財產制訂立之契約及其他相關證明文件辦理。（內政部 90 年 8 月 29 日台內中地字第 9012376 號函）

（二）夫妻聯合財產中,民國 74 年 6 月 4 日以前以妻名義登記之不動產,於民國 86 年 9 月 26 日以前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡，而仍以妻之名義登記者，除妻之原有財產或特有財產外，仍推定為

夫所有，申請更名登記為夫所有。

以妻名義登記之夫妻聯合財產辦理更名登記為夫所有，應就登記之權利範圍全部為之。

申請夫妻聯合財產之更名登記，應提出下列文件之一：

1、夫或妻一方死亡，其死亡登記之戶籍謄本，及生存一方與他方之全體繼承人同意認定為夫所有之文件。

2、夫妻均死亡，其死亡登記之戶籍謄本，及雙方之全體繼承人同意認定為夫所有之文件。

3、經法院確定判決或其他足資認定為夫所有之文件。

（夫妻聯合財產更名登記審查要點第 1 點、第 2 點、第 3 點）

三、法人或寺廟更名登記

（一）法人更名登記應檢附主管機關核准變更證明文件。（土地登記規則第 34 條）

（二）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。登記機關登記時，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。

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：

1、申請更名登記為已登記之代表人所有。

2、申請更名登記為籌備人全體共有。

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。（土地登記規則第 104 條）

（三）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。（土地登記規則第 150 條）

（四）權利主體不同，不得辦理更名登記。（內政部 68 年 5 月 7 日台內地字第 14060 號函）

（五）寺廟等宗教團體所有之不動產，而以自然人或自然人以外名義登記者，如經審查該不動產自始即供寺廟等宗教團體使用，並經教育部或內政部證明其取得不動產之資金確為該團體所支付之要件相符者，或以私人名義登記之不動產有公開之文件紀錄可認定該私人為該團體之關係人，並係以該團體之基金或資金為該團體所取得者，准予申辦更名登記，且無契稅及土地增值稅問題。（內政部 70 年 6 月 22 日台內地字第 27833 號函、84 年 5 月 11 日台內地字第 8474906 號函、內政部 85 年 1 月 24 日台內地字第 8501085

號函、85 年 4 月 26 日台內地字第 8574619 號函）

（六）耕地登記名義人贈與配偶、子孫後，仍得更名為宗教團體所有。（內政部 90 年 6 月 1 日台內中民字第 9004328 號函）

（七）基於農業發展條例第 18 條明文規定農舍應與其坐落基地併同移轉原則，申請更名為寺廟所有之農業用地，其地上農舍亦得移轉予該寺廟，無農業發展條例第 34 條應先申請移轉許可之限制。（內政部 90 年 9 月 7 日台內中地字第 9012555 號函）

（八）登記機關受理法人之土地權利登記時，應得依所附法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本等更名證明文件，逕為併案辦理更名登記。（新北市政府地政局 101 年 1 月 16 日土地登記法令研商會議決議參照）

（九）法人或寺廟依土地登記規則第 104 條規定辦理更名登記為籌備人全體共有，申請人所附全體籌備人協議書，登記機關應與檔存登記案附協議書核對，考量登記收件簿、申請書及附件之保存年限為 15 年，逾保存期限即辦理銷毀，為免有審核不易、勾稽困難之情形，並保障籌備人財產權益，各地政事務所檔存未逾保存年限之類此檔案應以掃描建檔方式設置管制專簿。（新北市政府地政局 105 年 2 月 25 日土地登記法令研商會議決議參照）

四、祭祀公業法人更名登記

（一）地政機關受理祭祀公業法人依祭祀公業條例第 28 條規定申辦更名登記，由代表法人之管理人具名代表祭祀公業法人檢附法人登記證書及代表人資格證明文件影本、祭祀公業法人不動產清冊影本及扣繳單位統一編號編配通知書影本提出申請。(內政部 98 年 7 月 3 日內授中辦地字第 0980724822 號令、108 年 12 月 25 日台內地字第 1080266570 號令)

（二）祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備查後，應於 3 年內依下列方式之一，處理其土地或建物：

1、經派下現員過半數書面同意依本條例規定登記為祭祀公業法人，並申辦所有權更名登記為祭祀公業法人所有。

2、經派下現員過半數書面同意依民法規定成立財團法人，並申辦所有權更名登記為財團法人所有。

3、依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有。

祭祀公業條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，應自該條例施行之日起 3 年內，依前開規定辦理。

未依前開規定辦理者，由直轄市、縣（市）主管機關依派下全員證明書之派下現員名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下

員分別共有。(祭祀公業條例第 50 條)

五、神明會或其他宗教團體更名登記

(一)經直轄市或縣(市)主管機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊後 3 年內,經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人者,申請神明會土地更名登記為該法人所有。(地籍清理條例第 24 條)

(二)神明會如欲申請更名登記為法人所有,法人成員應與神明會之會員或信徒一致,且該法人向該管土地登記機關申請更名登記時,應依土地登記規則第 34 條及第 42 條規定檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明,以及法人章程等文件申辦,俾利土地登記機關審查二者是否同一權利主體。(內政部 101 年 11 月 5 日內授中民字第 1015730848 號函)

(三)原以寺廟或宗教團體名義登記,於民國 34 年 10 月 24 日前以他人名義登記之土地,自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者,經登記名義人或其繼承人同意,由該寺廟或宗教團體於申報期間內,檢附證明文件向土地所在地直轄市或縣(市)主管機關申報發給證明書;並於領得證明書後 30 日內,向該管登記機關申請更名登記。(地籍清理條例第 34 條)

(四)以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地,能證明登記名義人與適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者,由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內,檢附證明文件,向土地所在地之直轄市或縣(市)主管機關申報發給證明書;並於領得證明書後 30 日內,向該管登記機關申請更名登記。(地籍清理條例第 35 條)

(五)經直轄市或縣(市)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 條第 1 項規定,囑託更名登記或限制登記,依下列規定辦理:

1、囑託更名登記:申請人為宗教財團法人、宗教社團法人或已完成寺廟登記之寺廟,並已以其他自然人名義登記為所有權人且無依法不得承受該不動產之情形,更名登記為申請人所有。

2、囑託限制登記:申請人為未辦理寺廟登記之寺廟或有不動產為耕地、購買或受贈之不動產未辦理移轉登記之情形,為限制登記並註明權利歸屬審認之宗教團體。

前項第 2 款限制登記事項,自本條例施行期間屆滿失效。主管機關應於屆滿時列冊囑託該不動產登記機關塗銷限制登記。

依第 1 項第 2 款規定辦理限制登記之不動產,符合下列情形之一者,宗教團體得向不動產登記機關辦理下列登記:

1、寺廟籌備處購買或受贈不動產時以其他自然人名義登記為所有權人，且無依法不得承受該不動產之情形，於完成寺廟登記後，檢具寺廟登記證辦理更名登記為寺廟所有。

2、依法移轉登記為限制登記所註明權利歸屬審認之宗教團體所有。（宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 13 條）（按：本條例自公布日即 111 年 6 月 8 日施行，施行期間 10 年。）

（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）

1、登記原因：以「更名」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。

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。

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 增值稅時核定之申報移轉現值為準。

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。

（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）

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。

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。

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。

六、住宅法之更名登記

（一）原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算。

前項個別所有權之比例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。

地政機關辦理第 1 項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。(住宅法第 61 條)

（二）以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依住宅法第 61 條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。

本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。(住宅法第 62 條)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

三、夫妻財產更名登記除本節規定外，餘參照夫妻聯合財產更名登記審查要點規定。

四、登記機關受理祭祀公業及神明會之土地更名登記為法人所有，或派下員、會員或信徒分別共有或個別所有，應於辦竣登記後，通知鄉(鎮、市)及直轄市或縣(市)主管機關。（內政部 100 年 8 月 23 日台內地字第 1000170995 號函）

第三節　住址變更登記

壹、意義

土地或建物權利登記後，因登記名義人之住址變更，向該管登記機關申辦住址變更所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（住址變更證明文件）	土地登記規則第34條、第42條、第152條	自行檢附	1.自然人為國民身分證或戶口名簿影本或戶籍謄本或其他身分證明文件，法人為核准變更之文件。 2.若為公司法人則為公司登記主管機關核發之設立、變更登記表、其影本或100年3月前核發之抄錄本
3	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	1.所有權人住址變更應附所有權狀。 2.他項權利人住址變更應附他項權利證明書。 3.經戶政機關登記有案之住址變更登記免附。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、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。（土地登記規則第 152 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 3 點）

二、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。（土地登記規則第 153 條）

三、申請住址變更登記及指定送達處所案件，應注意審查其身分證明文件，必要時應向核發機關查證。（加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 5 點）

四、住址記載「弄」與「衖」同音同義應予適用。（內政部 65 年 11 月 25 日台內地字第 712336 號函）

五、提出國民身分證影本申請住址變更登記，可依登記申請書原因發生日期欄所載日期據以登記。（內政部 76 年 1 月 8 日台內地字第 469348 號函）

六、金融機構檢附住所變更後之法人登記證明文件函請登記機關備查並表示辦理住址變更登記時，登記機關宜逕為辦理住址變更登記。（內政部 99 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0990723783 號）

肆、審查

參照第一章第九節陸、審查規定。

第四節　書狀換給及補給登記

壹、意義

土地權利書狀因破損、滅失、逕為分割、逕為變更等，由登記名義人向該管登記機關申請換給或補給所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件（原權利書狀、切結書或其他足資證明文件）	土地登記規則第34條、第155條	自行檢附	1.書狀損壞申請換給者應檢附原權利書狀。 2.補給登記應附切結書或其他足資證明文件(如火災證明、報案證明)。
3	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
4	申請人印鑑證明	土地登記規則第155條第2項、第40條、第41條	1.戶政機關 2.自行檢附	1.書狀補給時應檢附。 2.同第一章第八節。(土地登記規則第41條第4款除外) 3.本人親自到場核對身分者免附印鑑證明。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、申請土地所有權狀或他項權利證明書換給者，應提出損壞之原土地所有權狀或原土地他項權利證明書。(土地法第79條)

二、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。(土地登記規則第154條)

三、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30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土地登記規則第 41 條第 2 款、第 7 款、第 8 款、第 10 款、第 15 款及第 16 款規定之情形者外，應親自到場，並依第 40 條規定程序辦理。（土地登記規則第 155 條）

四、土地標示變更登記辦竣後，應通知權利人限期檢附原權利書狀辦理加註或換發新書狀。權利人未能提出原權利書狀者，應檢附未能提出書狀之理由之切結書換發。依切結書換發或逾期未換發者，應將重測前原權利書狀公告註銷。（土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 22 點）

五、重測前建物權狀遺失仍應採「書狀補給」方式辦理，惟比照重測土地所有權換發免收書狀費。（改制前臺北縣政府地政局 97 年 11 月 20 日土地登記法令研商小組會議決議參照）

六、重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，俟該界址爭議解決後再辦理土地標示變更登記及加註或換發書狀。權利書狀損壞或滅失，登記名義人依土地登記規則之規定申請權利書狀換給或補給時，地政機關應予受理。（土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 25 點）

七、冒名申請所有權狀之補發，原權利人得申請補發所有權狀，並將原核發書狀公告註銷。（內政部 70 年 5 月 15 日台內地字第 21762 號函）

八、原所有人依法院確定判決聲請強制執行，因故（如債務人行方不明）致法院無從執行，得以該判決書辦理書狀補給登記。（內政部 75 年 9 月 3 日台內地字第 437340 號函、內政部 112 年 6 月 21 日台內地字第 1120264085 號函）

九、法院判決債務人應返還權利書狀，因拒不交付致強制執行無效果，經法院公告宣示原權利書狀無效並另作成證明書，登記名義人（即債權人）得持法院證明書替代原權利書狀申請「書狀換給」登記，並以申請登記日為原因發生日期，登記機關無須於登記完畢後公告註銷原權利書狀。內政部 112 年 6 月 21 日台內地字第 1120264085 號函）

十、失蹤人財產管理人得申請失蹤人所有土地、建物權利書狀補發登記。（內政部 82 年 12 月 13 日台內地字第 8287476 號函）

十一、有關區分所有建物共同使用部分補辦建立附表登記，其原核發之共同使用部分建物權狀因故無法檢附，得由申請人出具足資證明原權利書狀確已滅失之證明文件後，准予受理，並於登記完畢時公告註銷。（內政部 87 年 12 月 22 日台內地字第 8713378 號函）

十二、土地權利書狀續頁遺失，宜以「換給」方式辦理。（內政部 88 年 5 月 15 日台內地字第 8805648 號函）

十三、同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物，原土地已辦理持分合併者，得申請分開繕狀，申請人應填附「區分所有建物每一建號應分擔之基地應有部分分配表」（詳伍、附表），並簽名或蓋章，以「持

分分割」為登記原因辦理權利書狀換給登記。（內政部 91 年 2 月 27 日台內中地字第 0910002584 號函、內政部 91 年 8 月 5 日台內中地字第 0910011776 號函、內政部 91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號函）

十四、未能繳附原權利書狀之申請案件，應注意審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿，或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。前項申請案件於公告原權利書狀註銷時，應以登記名義人之戶籍住所、登記簿登記住所及指定送達處所併同通知。但登記名義人死亡，其繼承人僅有一人時之繼承登記者，並應就繼承人申請案載住所、指定送達處所及最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所通知。（加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 6 點）

十五、權利書狀補給登記之通知依行政程序法送達規定辦理之。但其應受送達人以登記名義人本人，或其法定代理人、代表人、管理人或指定之代收人為限。

前項通知之送達處所有下列各款情形者，應以登記名義人其他相關住所併同通知：

（一）送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同。

（二）送達登記名義人之居所、事務所、營業所、就業處所或法定代理人、指定代收人處所與登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所不同。

（三）登記名義人最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所與送達處所不同。

（四）登記名義人依規定完成申請指定送達處所。

前二項通知郵件封面應載明「不得改投或改寄」及「本郵件僅限收件人拆封，如非收件人無故擅自拆封，需自負相關法律責任」。

（加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 7 點）

十六、為利登記機關執行土地登記規則第 155 條規定，當事人依同規則第 41 條第 15 款規定，申請補發權利書狀者，得依下列規定辦理：

（一）公法人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，由管理機關敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，委派執行公務之承辦人員親自到場辦理。

（二）私法人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，其代表人因故無法親自到場辦理時，由代理人檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明、法人及代表人印鑑證明及切結書（敘明其無法親自到場之理由及滅失之原因）或其他有關證明文件辦理。

（三）自然人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，因故

無法親自到場辦理時，由代理人檢附本人印鑑證明及切結書（敘明滅失之原因）或其他有關證明文件辦理。

（四）登記機關執行上開規定，得視實際需要，照相存證或請申請人提供其他必要相關資料佐證，並於權利書狀補給公告期間內，配合電子閘門查對資料，以確認當事人同意辦理登記之真意。（內政部 95 年 8 月 15 日內授中辦地字第 0950725141 號函）

※土地登記規則第 41 條第 15 款規定已於 110 年 7 月 13 日內政部台內地字第 1100263664 號令修正為土地登記規則第 41 條第 16 款。

十七、公法人申請權利書狀補發登記，如以函文檢送申請案件，並於登記申請書內加蓋機關印信，得免再委派執行公務之承辦人員親自到場送件辦理。(內政部 99 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0990724938 號令)

十八、登記名義人或當事人親自到場並依土地登記規則第四十條規定程序辦理之案件，登記機關指定核對簽證之人員，應確實查核其身分，並將其身分證明文件影印附案存檔。（內政部訂頒加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 4 點）

十九、受理書狀換給登記案件，對該損壞之權利書狀，應依第 10 點規定查驗，如有損壞致難以辨識情形者，應請申請人辦理書狀補給登記。（新北市政府各地政事務所加強防範偽冒申辦登記案件處理要點第 11 點）

二十、跨所登記案件如須辦理公告作業者，由受理所辦理，並通知管轄所一併於門首張貼公告。前項登記案件撤回或駁回時，應通知管轄所撤除公告。(新北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所申辦登記案件作業要點第 10 點)

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

伍、附表:區分所有建物每一建號應分擔之基地應有部分分配表

附表:區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表

段	建號	權利範圍	地號	權利總類	權利範圍	歷次取得登記日期	歷次取得登記原因	歷次取得原因發生日期	他項權利承受情形	前次移轉年月	移轉現值（元/平方公尺）	歷次取得權利範圍	備考

※ 注意事項：申請人就歷次取得連前持分請求分開繕狀者，需填註歷次取得之登記日期、登記原因、原因發生日期、前次移轉年月、移轉現值、歷次取得權利範圍

申請人：　　（簽名或蓋章）

年　　月　　日

第五節　使用管理登記

壹、意義

共有人間就共有物之使用、管理、分割或禁止分割等約定、決定或法院裁定事項，或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，向該管登記機關申請使用管理登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件(約定、決定或法院裁定文件)	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.法院	
3	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	申請人印鑑證明	土地登記規則第 40 條、第 41 條	1.戶政機關 2.自行檢附	同第一章第八節。
6	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。

前 2 項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。（民法第 820 條第 1 項、第 2 項、第 3 項）

二、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。

前項約定不分割之期限，不得逾 5 年；逾 5 年者，縮短為 5 年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾 30 年；

逾30年者，縮短為30年。

前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。（民法第823條）

三、不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依民法第820條第1項規定所為之決定，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。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。（民法第826條之1第1項）

四、共有人依民法第826條之1第1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820條第1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。（土地登記規則第155條之1）

五、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，約定相互間使用收益之限制。其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。

前項約定，非經登記，不得對抗第三人。（民法第841條之2）

六、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。（土地登記規則第155條之2）

七、登記機關依土地登記規則第155條之1及第155條之2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，準用土地登記規則第24條之1及土地法第79條之2規定。（土地登記規則第155條之3）

八、依土地登記規則第155條之1或第155條之2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。（土地登記規則第 155 條之 4）

九、區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引民法第 826 條之 1 第 1 項規定及土地登記規則第 155 條之 1 規定，申辦共有物使用管理之註記登記。（內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號令）

十、部分共有人之應有部分經限制登記後，他共有人申辦共有物使用管理登記時，登記機關應先函詢執行法院或行政執行分署意見後再行辦理。（內政部 102 年 4 月 25 日內授中辦地字第 1026033276 號函）

十一、按共有物之分管契約是共有人間關於共有物管理之約定，非以發生共有物之物權變動為內容，亦非共有物上之物權負擔，與共有物之分割契約，目的在消滅共有關係者有異，分管契約並非分割方法之預定。準此，有關直轄市、縣（市）政府對於其所管公有持分土地，與他共有人簽訂共有土地分管契約，原則上無土地法第 25 條之適用，惟若土地分管契約約定內容兼含共有物之分割協議事項者，依民法第 826 條之 1 第 1 項規定，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，於此情形則應適用土地法第 25 條規定。（內政部 102 年 4 月 24 日內授中辦地字第 1026033309 號函、內政部 103 年 11 月 3 日內授中辦地字第 1030607366 號令）

肆、審查

參照第一章第九節陸、審查規定。

第六節　註記及塗銷註記登記

壹、意義

在標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料或塗銷註記資料所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第34條	1.自行檢附 2.地政事務所	
2	登記原因證明文件	土地登記規則第34條	自行檢附	
3	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	1.所有權人應檢附所有權狀。 2.他項權利人應檢附他項權利證明書。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	同第一章第八節。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一章第八節。

參、相關規定

一、一般規定

（一）相關單位建議地政機關於土地登記簿配合辦理註記事宜

1、依「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，依該辦法核准使用之臨時建築物，於辦理建物所有權第一次登記時，準用建物所有權第一次登記法令補充規定第9點規定（按第9點已改為第8點），於建物登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內以代碼「88」(權狀註記事項)註明：「本建築物於為臨時建物，於整體開發時，應無條件拆除」等字。

2、因登記機關之錯誤(不論故意或違法)且涉及訴訟或行政救濟事實之標的，為使第三人有知悉之機會，避免其遭受不利益，亦可減少其主張「信賴登記善意取得」而生之紛爭，以防止紛爭之擴大，參依民事訴訟法第 254 條規定將訴訟繫屬事實登載於登記簿之精神，同意登記機關辦理註記，惟因個案情況不同，且註記文字亦異，授權登記機關就註記之文字內容報請直轄市、縣(市)政府同意後辦理註記。其登記方式為：以「註記」為登記原因，於相關部別其他登記事項欄以代碼「00」(一般加註事項)註記相關文字內容，本項註記事實原因消失時，應以「塗銷註記」登記原因逕為辦理塗銷註記。(內政部 89 年 7 月 17 日台內中地字第 8979831 號函)

3、土地所有權人依「水質水量保護區土地受限補償金發放標準」第 6 條規定持土地登記申請書向地政機關申請辦理註記登記，以「註記」為登記原因並以一般註記事項代碼「00」，將註記內容登載於該土地標示部之其他登記事項欄。登載內容：「已與經濟部或○○鄉(鎮、市、區)締結行政契約並領取水質水量保護區土地受限補償金，爾後不再對同一土地發放該補償金」。已有前項註記之標的仍可辦理移轉登記，惟應將該註記內容轉載。(內政部 94 年 11 月 4 日內授中辦地字第 0940726297 號函)

（二）依消費者債務清理條例及其施行細則規定註記事宜

1、更生登記：登記機關於接獲法院囑託，或監督人持更生程序裁定辦理更生登記時，因本項登記係屬註記性質，請以「註記」為登記原因將更生登記之事實註記於其他登記事項欄（所有權部或他項權利部），註記內容為「代碼００（一般註記事項）○○年○○月○○日○○收件字號，依○○法院○○年度○字第○○號民事裁定辦理更生登記。」；至法院囑託辦理塗銷該更生登記時，以「塗銷註記」為登記原因辦理該更生登記註記之塗銷登記。前項註記之訴訟標的並無限制移轉之效力，故該標的辦理移轉時，應將該註記內容予以轉載。（內政部 97 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0970045058 號函）

2、清算登記：登記機關於接獲法院囑託或受理管理人持開始清算程序之裁定辦理清算登記時，請以「註記」為登記原因，將清算登記之事實註記於其他登記事項欄(所有權或他項權利)，內容為：「代碼『9M』(清算登記：)○○地方法院○○年○○月○○日○○字第○○○○號函於○○年○○月○○日○○時以○○年度○○字○○號裁定開始清算」，登記完畢後，該標

的如已有他項權利設定或經另案辦理查封登記時，應將權利人姓名、住址、設定日期、金額等登記情形及查封案號函復裁定法院；至法院囑託辦理塗銷該清算登記時，請以「塗銷註記」為登記原因辦理該清算登記註記之塗銷登記。本項註記之訴訟標的有禁止移轉及設定負擔之效力，惟如有消費者債務清理條例第 87 條第 3 項規定債務人因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於清算登記前已取得不動產物權者，得依法院通知登記為債務人所有。（內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函）

（三）使用執照經撤銷之註記事項

1、建物所有權人申辦所有權第一次登記後，將所有權移轉登記予第三人並辦畢登記後，原據憑辦所有權第一次登記之使用執照，經原核發機關依法院刑事判決予以撤銷，登記機關得於建物標示部備註欄加註「依○○○（機關）○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函撤銷本建物使用執照」之註記字樣辦理。（內政部 86 年 9 月 15 日台內地字第 8685309 號函）

2、辦理建物所有權第一次登記之登記原因證明文件「使用執照」經主管機關撤銷，如有第三人因信賴本登記而辦畢權利取得之新登記(抵押權)，自應受登記力之保護，是以該建物所有權第一次登記尚不宜由登記機關逕予撤銷。同意於建物標示部其他登記事項欄加註：「依○○(機關)○○年○○月○○日○○字第○○○○號函撤銷本建物使用執照」註記事宜。俟辦畢抵押權塗銷登記後，塗銷建物所有權第一次登記。（內政部 86 年 9 月 15 日台內地字第 8685309 號函、內政部 91 年 3 月 27 日台內中地字第 0910003231 號函）

（四）預告登記所保全之請求權，於請求權人死亡時，倘繼承人認為有實際需要時，得由繼承人依土地登記規則第 119 條規定檢具登記申請書件向該管登記機關提出申請，經審查無誤後於土地登記簿其他登記事項欄以「註記」為登記原因，並於原預告登記請求人名義後加註繼承人姓名。(繼承登記法令補充規定第 105 點、內政部 91 年 5 月 22 日台內中地字第 0910005955 號函)

（五）「繼承人為二人以上時，經部分繼承人按其法定應繼分繳納部分遺產稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，為辦理不動產之公同共有繼承登記，得申請主管稽徵機關核發同意移轉證明書；該登記為公同共有之不動產，在全部應納款項未繳清前，不得辦理遺產分割登記或就公同共有之不動產權利為處分、變更及設定負擔登記。」為遺產及贈與稅法第 41 條之 1 所明定，為配合該法條規

定，增訂電子處理作業代碼「9F」，資料內容為「未繳清遺產稅，不得辦理分割、處分、變更或設定負擔登記」，俾利後續管制。繼承人之一死亡，再轉繼承人不願申報或繳納遺產稅者，得准由其他繼承人(申請人)檢附被繼承人之遺產稅繳清證明書或免稅證明書或同意移轉證明書辦理與再轉繼承人公同共有之繼承登記，惟登記機關應於未會同申請登記之再轉繼承人之登記簿所有權部其他登記事項欄註記「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」並將該再轉繼承人所繼承之不動產資料移送國稅局依法核定並追繳其遺產稅。(內政部 84 年 3 月 28 日台內地字第 8404809 號函、內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函、內政部 107 年 6 月 8 日台內地字第 1070426621 號函)

（六）外國人辦竣土地法第 17 條第 1 項各款土地繼承登記之日起逾 3 年未出售與本國人時，移請國有財產署辦理公開標售相關註記：(土地法第 17 條第 2 項執行要點)

1、登記機關於辦竣土地法第 17 條第 1 項各款土地繼承登記時，應於土地登記簿所有權部其他記事項欄加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售」，並設置外國人繼承土地法第 17 條第 1 項各款土地管制簿列管。

2、外國人於繼承登記完畢之日起 3 年內，如移轉與本國人或已回復、歸化本國籍，或該土地之使用地類別已變更為非屬本條第 1 項各款土地者，登記機關應塗銷土地登記簿所有權部其他登記事項欄有關註記並註銷管制簿中該筆土地之列管。

3、列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，登記機關應檢同管制簿影本、土地或建物登記資料、地籍圖等資料影本，函送直轄市或縣市地政機關移請國有財產署辦理公開標售及通知土地所有權人，並應將移送國有財產署標售之日期文號，註記於管制簿及土地登記簿所有權部其他登記事項欄。

（七）新加坡人民取得我國土地及建築物權利，若取得標的係土地法第 17 條第 1 項所列以外之土地，基於平等互惠原則，允許新加坡人得因繼承或遺贈而取得所有權，並自繼承之日或遺贈之日起 5 年內移轉與本國人，該筆土地同時由登記機關於土地登記簿加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售」。(內政部 104 年 6 月 15 日台內地字第 1040415546 號令)

（八）為執行「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 6 條之 1 規定之管制，有關土地登記簿註記方式，應於土地及建物登記簿所有權部其他登記事項欄註記：「本標的登記完畢後，三年內不得辦理移轉或預告登記，期滿後經主管機關

許可始得移轉；因物權許可辦法第七條但書所列情形移轉者，不受三年內不得辦理移轉之限制。」，代碼為「H2」。（內政部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990159277 號函、內政部 114 年 3 月 11 日台內地字第 1140261501 號函、內政部 114 年 3 月 18 日台內地字第 1140261684 號函）(按原「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 6 條之 1 修正後為第 7 條)

（九）依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」許可取得或設定不動產物權，土地登記簿註記事宜，為利公示及落實管理，地政機關依上開規定辦理登記時，請併於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄以新增代碼「HJ」，資料內容為：「依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」，登錄內容為：「第○條規定許可取得(設定)」辦理註記。依 106 年 6 月 9 日修正後許可辦法許可取得（設定）不動產物權者，登記機關辦理登記時，於所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記代碼「HJ」之登錄內容：「第○條規定許可取得（設定）」其中「第○條」部分，除依提出申請之法令依據分別登載許可辦法第 6 條、第 8 條或第 9 條外，並應增加「及第 14 條」文字。(內政部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020344260 號函、內政部 106 年 8 月 17 日台內地字第 1060430775 號函)

（十）監護人持憑民事裁定書就禁治產人(民法修正後為受監護宣告之人)之不動產辦理禁治產註記，登記機關應依其申請將禁治產情形加註於所有權部其他登記事項欄。（內政部 85 年 7 月 22 日台內地字第 8580297 號函）

（十一）輔助人持憑民事裁定書辦理輔助宣告之註記，登記機關應依其申請將輔助宣告情形加註於所有權部其他登記事項欄。（內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）

（十二）有遭受放射性污染之虞之建築物，應於建物標示部其他登記事項欄加註：「本建物有遭受放射性污染之虞，其移轉應出示輻射偵測證明」字樣(以一般註記事項之代碼「00」登載）。（內政部 92 年 5 月 14 日內授中辦地字第 0920007629 號函）

（十三）土壤、地下水污染控制或整治場址註記事宜：(土壤及地下水污染整治法第 12 條第 3 項、第 21 條、第 26 條第 2 項第 3 款、行政院環境保護署 99 年 4 月 9 日環署土字第 0990030654 號函)

1、囑託登記：

（1）公告控制場址資訊時於土地標示部之其他登記事項註記：本筆土地於○○年○○月○○日由○○政府以○○

字第○○○○號函公告為土壤(或「地下水」、或「土壤及地下水」)污染控制場址，○○年○○月○○日○○字第○○號。

(2) 公告整治場址資訊時於土地標示部之其他登記事項註記：本筆土地於○○年○○月○○日由行政院環境保護署以○○字第○○○○號函公告為土壤(或「地下水」、或「土壤及地下水」)污染整治場址，依○○縣市政府○○年○○月○○日○○字第○○○○號函登記，○○年○○月○○日○○字第○○號。

(3) 囑託禁止處分登記時於土地所有權部之其他登記事項：(限制登記事項)○○年○○月○○日○○○○號依○○年○○月○○日○○政府○○字第○○○○號函禁止處分登記，義務人：○○○，限制範圍：○○○○，○○年○○月○○日登記。

2、囑託塗銷登記：公告解除整治場址、公告解除控制場址資訊及禁止處分登記時應將原對應於土地標示部或所有權部其他登記事項登載塗銷。

(十四) 土地持分分割註記事宜

依土地登記規則第 66 條規定辦理分別發給權利書狀登記，應於土地所有權部其他登記事項欄登載所對應之區分所有建物之「建號」，並加收一內部收件於各區分所有建物之所有權部其他登記事項欄加註所對應土地所有權人之登記次序，並於該區分所有建物連同其基地應有部分所有權移轉登記時，一併刪除該註記資料；倘該建物係於 90 年 11 月土地登記規則修正發布施行前辦理建物第一次登記者，因並未依該規則第 83 條第 2 項規定於建物標示部其他登記事項欄註記建物坐落權利(種類)範圍(代碼 DC)，請於辦理上項內部收件時填註該項資料。(內政部 91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號函、96 年 1 月 16 日內授中辦地字第 0960723528 號函)

(十五) 停車位註記事項

1、依停車場法第 16 條第 3 項規定投資興建之停車場建築物及設施於申請建物所有權第一次登記時，應於登記申請書備註欄註明「係依停車場法第 16 條第 1 項第 2 (3) 款規定投資興建之停車場建築物及設施」，登記機關應配合於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記。如為地上權設定，應明定於地上權設定契約書之「地上權讓與之約定」欄由受理登記機關據以登記於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登載

內容為：「非經主管機關(或鄉、鎮、縣轄市公所)同意，不得讓與或設定負擔。」。（內政部 82 年 1 月 21 日台內地字第 8278228 號函）

2、數區分所有建物所有權人協議共用共同使用部分（修正後為共有部分）之某一特定停車位之登記方式，應於建物所有權部其他登記事項欄註明「車位編號：○○與○○-○○建號共用」並於列印建物所有權狀時，將其列印於共同使用部分「含停車位編號○○，權利範圍 xxx 分之 xxx」欄位之下方。（內政部 86 年 3 月 25 日台內地字第 8674739 號函）

3、區分所有建物共同使用部分（修正後為共有部分）申辦登記時選擇以增列車位編號並記載停車位權利範圍登記完畢，如經現全體區分所有權人及他項權利人同意者，其請求該停車位編號及停車位權利範圍之塗銷註記登記，登記機關應予受理。（內政部 90 年 2 月 16 日台內中地字第 9080272 號函）

4、區分所有建物為共有，而各共有人又分管部分法定停車位，於辦理建物所有權第一次登記時，得依當事人之申請於所有權部其他登記事項欄以代碼 88 註記「分管停車位編號:00」。（內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函）

5、已辦竣建物所有權第一次登記之區分所有建物為共有，而各共有人分管部分法定停車位者，如經區分所有建物全體共有人及他項權利人同意，並檢附分管協議書、印鑑證明及他項權利人同意書等文件，得比照內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函申辦註記登記。(內政部 97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函）

6、倘專有部分權利因客體滅失而消滅，在共有部分客體未滅失之情形下，區分所有人就共有部分之權利尚不因專有部分滅失而隨之消滅，為利明瞭原專有部分所屬共有部分之權屬狀態，增訂其他登記事項欄代碼「66」(共有部分註記事項)，同時於共有部分建號之標示部其他登記事項欄，以上開代碼註記「主建物○○段○○小段○○建號，已於○○年○○月○○日○○字第○○號收件辦竣滅失登記，尚存原對應共有部分權利範圍○○分之○○（含停車位編號○○，權利範圍○○分之○○）」；及於對應之基地地號標示部加註「主建物○○段○○小段○○建號，已於○○年○○月○○日○○字第○○號收件辦竣滅失登記，尚存共有部分○○建號，權利範圍○○分之○○（含停車位編號○○，權利範圍○○分之○○）」。(內政部 99 年 9 月 17 日內授中辦地字第

0990725341 號函）

（十六）登記機關受理區分建物所有權人申請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登載建物坐落權利種類及範圍資料，建物所有權人重新調整而變更其基地權利範圍申辦登記時，請以「註記」為登記原因，修改其他登記事項欄內之權利範圍資料。(內政部 92 年 5 月 14 日內授中辦地字第 0920007572 號函）

（十七）建物標示部登記有增建建築部分，為便利民眾了解增建情形，於建物標示部其他登記事項欄內註記增建建築完成日期，並於權狀上適當欄位顯示，就最後一次增建部分之建物完成日期，以代碼「88」(權狀註記事項)登錄於建物標示部其他登記事項欄內，登錄內容為「第○○次增建，增建建築完成日期：○○年○○月○○日」。(內政部 97 年 6 月 10 日內授中辦地字第 0970723491 號函）

（十八）土地登記規則第 65 條第 2 項規定辦理建物第一次登記、共有物分割登記，於標示分割登記完畢者及公有土地權利登記等情形，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀時，登記機關應於其他登記事項欄內以代碼「GM」登載，資料內容為：「申請免繕發權利書狀」，登錄內容為：「辦理○○登記」。（內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函）

（十九）土地登記規則第 83 條第 2 項規定登記機關受理區分建物所有權人申請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記明基地權利種類及範圍，以代碼「DC」建築基地權利(種類)範圍「○○段○○小段○○地號(○○權)○○分之○○」登載。（內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函、94 年 4 月 21 日內授中辦地字第 0940725015 號函）

（二十）土地登記規則第 117 條規定承攬人就尚未完成之建物申請預為抵押權登記時，以「預為抵押權」為登記原因，並以(一般註記事項)代碼「00」登載，將承攬事實登載於建物登記簿標示部。已預為抵押權登記之標的，爾後辦理建物所有權第一次登記時應另編建號為之，並將該預為抵押權登記內容轉載，於塗銷或移轉預為抵押權登記時，應併同刪除該建物之標示部及建號，已使用之建號應納入管理，不得重複使用。（內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函）

（二十一）預為抵押權讓與登記方式，因目前電腦作業，對於尚未完成所有權第一次登記之建物，無法於他項權利部辦理登記，登記機關應將收件年月日字號及異動內容於建物標示部其他登

記事項欄記明，登錄內容：「一般註記事項：○○年○○月○○日○○字第○○號辦理抵押權讓與登記，權利人：○○○」。（內政部 96 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0960041459 號函）

（二十二）辦竣預為抵押權登記之建物經法院囑託辦理未登記建物查封登記之註記事宜：（內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函）

1、已辦竣預為抵押權登記之建物，經法院或行政執行分署囑託辦理未登記建物查封登記時，登記機關應以「註記」為登記原因(非主登)，將查封事項(含層次、面積、總面積)以代碼「99」登載於原暫編建號標示部之其他登記事項欄。

2、法院或行政執行分署囑託塗銷查封登記時，僅塗銷該代碼「99」註記之查封內容保留原暫編建號及預為抵押權登記內容；法院因拍賣囑託塗銷查封及抵押權登記時，併同刪除該未登記建物之標示部及建號，已使用之建號應納入管理，不得重複使用。

3、法院或行政執行分署未囑託塗銷查封登記前，辦理預為抵押權塗銷登記時，僅塗銷預為抵押權登記所註記之內容，保留該建物標示部及建號，並另收一內部收件，以「更正」為登記原因及變更更正程式類別，將原登載之登記原因「預為抵押權」更正為「未登記建物查封」，並配合修正原登載之登記日期、收件年字號(web 版適用)及層次、面積等資料，登記完畢，應將辦理情形函知原執行法院或行政執行分署。

4、該未登記建物辦理所有權第一次登記時應另編建號並將預為抵押權及未辦保存登記查封內容轉載，塗銷原暫編建物標示部及建號後通知法院及預為抵押權人。

5、另若未辦保存登記建物先辦竣查封登記後，承攬人再申辦預為抵押權登記時，亦應類推適用上開處理方式辦理。

（二十三）登記機關受理法院囑託塗銷抵押權查封登記並以執行命令移轉抵押權讓與債權人時，為避免債權人辦理抵押權變更登記前，債務人先行將抵押權塗銷或讓與他人，爰以一般註記事項代碼「00」，將註記內容登載於該他項權利部其他登記事項欄，登錄內容為「依○○法院○○年○○月○○日字第○○號函，該抵押債權及抵押權業經執行命令移轉於債權人：○○，債權範圍：○○」。(內政部 103 年 12 月 31 日台內地字第 1030613998 號函)

（二十四）已辦竣信託登記之土地，申辦信託內容變更登記，因信託條款約定事項變更非屬應登記事項，登記機關得依當事人所附之申請書等文件，以申請登記事由「註記」，登記原因「註記」辦理登記。另為落實信託專簿之管理，登記機關應於土地登記簿之其他登記事項欄以代碼「00」辦理，註記內容為：「○○年○○月○○日收件○○○號信託內容變更詳信託專簿」，並依土地登記規則第 133 條規定將上開變更文件等影印附於「信託專簿」內公示。（內政部 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920004066 號函）

（二十五）自益信託之委託人死亡，如信託關係並未終止，其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定申辦信託內容變更登記，並由地政事務所於地籍資料所有權部其他登記事項欄註記：「原受益人因死亡而繼承，依○○年○○月○○日收件第○○號申請信託內容變更，詳信託專簿」。（內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函）

（二十六）不動產證券化受託機構申辦不動產投資信託案件之信託登記時，如於登記申請書適當欄敘明「○○○○不動產投資信託基金信託財產」字樣，登記機關配合辦理註記以代碼「88」登載上開內容。（內政部 94 年 12 月 19 日內授中辦地字第 0940730246 號函）

（二十七）重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，應按重編之段別、地號記載於登記簿之標示部，土地標示部其他登記事項欄註明：「重測前面積：○○平方公尺，本宗土地重測界址爭議未解決」字樣，並通知土地所有權人，並依審查之簽註，於土地標示部其他登記事項欄註記跨地價區段之公告現值。重測成果公告期間申請異議複丈而公告期滿尚未處理完竣之土地，標示部面積欄登錄重測前面積，並於其他登記事項欄以代碼「AV」，登錄內容為：「本宗土地重測異議複丈處理中，其實際面積以異議複丈處理結果為準；重測前面積:○○○平方公尺，重測公告面積:○○○平方公尺。」。（土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 25 點、內政部 102 年 9 月 6 日台內地字第 1020292617 號函）

（二十八）市地重劃土地分配結果公告期滿完成土地登記後，因土地分配錯誤等因素更正分配結果者，依本部 103 年 8 月 18 日內授中辦地字第 1036651744 號令釋，原土地分配結果公告之行政處分應予撤銷，正確之土地分配結果應依平均地權條例第 60

條之2第1項規定公告30日並通知土地所有權人。考量實務執行時，於正確之土地分配結果公告至辦竣重劃登記期間，為免第三人於該期間因信賴土地登記而取得土地所有權或他項權利受損害，建議於須更正分配土地標示部之其他登記事項欄，以一般註記事項代碼「００」註記「重劃土地重新分配公告中」，並俟公告確定期滿後，由重劃主管機關囑託登記機關辦理上開註記塗銷登記、撤銷原土地重劃登記，並連件辦理更正分配後土地重劃登記。（內政部104年1月14日內授中辦地字第1031304035號函）

（二十九）大眾捷運系統工程穿越地註記事宜

1、大眾捷運系統工程穿越之空間範圍無設定地上權之必要者，由需地機構囑託於土地登記簿標示部其他登記事項欄註記「捷運系統工程穿越地，依○○縣市政府○○年○○月○○日○○○○○○號函辦理」。(內政部80年9月6日台(80)內地字第8071692號函)

2、如以徵收或設定特定空間範圍之地上權應於他項權利部其他登記事項欄註記「本件地上權係設定於特定空間範圍，其範圍詳位置圖」。(內政部88年11月5日台內中地字第8886378號函)

（三十）直轄市或縣(市）主管機關應於公告徵收時同時囑託該管登記機關於被徵收土地或建築改良物登記簿註記徵收公告日期及文號，並自公告之日起，依土地徵收條例第23條規定限制分割、合併、移轉或設定負擔。(土地徵收條例施行細則第24條)

1、註記方式：公告徵收註記（標示部，代碼9B）：公告徵收禁止分割、合併、移轉及設定他項權利。註記內容：依內政部○○年○○月○○日台內地字第○○○○號函核准徵收及依新北市政府○○年○○月○○日○○北府地徵字第○○○○號公告徵收，需地機關：○○○○。

2、共有土地部分共有人依土地徵收條例第8條規定申請一併徵收之案件,除依原登載方式於土地登記簿標示部加註「公告徵收」註記外，並加註一併徵收之所有權人姓名，以資區別。(內政部89年8月2日台內地字第8969858號函)

（三十一）民間參與公共建設案件，政府機關辦理地上權設定登記，土地所有權人與原地上權人間就地上權消滅時該土地上建物之約定事項(地上權消滅時建物所有權移轉予政府)如逐案於公定地上權設定契約書約定，地政機關應以一般註記事項代碼「00」將該約定事項登記於土地登記簿他項權利部其他登記

事項欄，使繼受之第三人知悉建物所有權人所負擔之義務。(內政部 95 年 12 月 25 日內授中辦地字第 0950055481 號函)

（三十二）土地所有權人與原地上權人間就地上權之存續期間，及地上權因存續期間屆滿而消滅時，處理該土地上建物之約定事項(存續期間屆滿建物歸屬之約定)如逐案於公定地上權設定契約書約定，地政機關自應以一般註記事項代碼「00」，將該約定事項登記於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄，登記完畢後即具物權效力，倘該地上權及其上之建築物併遭強制執行拍賣時拍定人自應受該約定事項之拘束。(內政部 95 年 3 月 28 日內授中辦地字第 0950724996 號函)

（三十三）三七五租約之耕地，鄉(鎮、市、區)公所應於辦畢租約登記 2 日內填具登記申請書及造具訂立租約土地清冊 1 式 2 份函送土地所在地地政事務所收件，並於土地登記簿標示部其他登記事項欄內註記本筆土地有三七五租約，其屬共有土地出租，應註記出租人及其應有部分。

三七五租約耕地辦理註記完畢後如有終止或註銷租約情事，致整筆土地已無三七五租約，鄉(鎮、市、區)公所應於辦畢 2 日內填具登記申請書 1 份及造具終止或註銷租約土地清冊一式 2 份函送土地所在地地政事務所收件並辦理塗銷註記。(地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉(鎮、市、區)公所檢查聯繫作業要點第 2 點、第 3 點、第 6 點)

目前訂有三七五租約土地，係於土地登記簿「標示部」其他登記事項欄，以代碼「A6」註記「有三七五租約」；共有土地出租者，以一般註記事項代碼「00」，註記出租人之姓名及其應有部分。考量實務上三七五租約之出租人多為土地所有權人，為避免有心人士藉由此註記資訊比對出登記名義人完整姓名，並配合第二類登記謄本資料揭示政策，三七五租約註記方式調整如下：

1、原土地登記簿「標示部」以代碼「A6」註記「有三七五租約」之方式仍予維持。

2、至共有土地出租，原於「標示部」註記出租人姓名及其應有部分者應予刪除，並以內部更正作業方式，新增至「土地所有權部」其他登記事項欄，按新增代碼「HQ」辦理註記，資料內容為「依地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉（鎮、市、區）公所檢查聯繫作業要點第 2 點規定及土地所在地鄉（鎮、市、區）公所囑託，」，登錄內容為「出租人：○○○，權利範圍○分之○訂有三

七五租約」其中「出租人：○○○」部分，除出租人非為土地所有權人，應登載出租人完整姓名外，餘則登載「同所有權人」文字。

（內政部 114 年 5 月 2 日台內地字第 1140261097 號函）

（三十四）已辦竣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件應以買賣為登記原因，並依內政部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函釋意旨於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別。因解除契約而返還給付物，無須訂定公定買賣契約書且非屬契稅課徵範圍，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記。（內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函）

（三十五）已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約之案件，建議以「贈與」為登記原因，並參諸上開函意旨免訂定公定契約書與於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般贈與移轉案件有別節，考量本部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函已有明文規定，非經常辦理之特例登記案件，其登記原因之填載，得由登記機關自行選用性質相類原因標準用語，並得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。(108 年 6 月 26 日台內地字第 1080123651 號函)

（三十六）公正第三人受託辦理不動產之拍賣，應於受託後函請不動產登記機關於登記簿所有權部其他登記事項欄以一般註記事項代碼「00」註記「公正第三人拍賣中」。如終止委託拍賣或發生不再拍賣事由時，公正第三人應於 7 日內函請不動產登記機關塗銷前項註記。（內政部 95 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0950725130 號函）

（三十七）文化資產保存法第 32 條、第 55 條規定古蹟、歷史建築、紀念建築、考古遺址及其定著土地之優先購買權，僅具債權效力，既無涉物權公示性土地資料，故不宜以登記簿註記方式為之，得依土地參考事項類別「古蹟、歷史建築、紀念建築相關事項」之代碼（H1）申請土地參考資訊檔資訊之登錄。（內政部 109 年 3 月 18 日台內地字第 1090261592 號函）

（三十八）囑託限制登記應以囑託登記文書為之，其所列之標示權利範圍或所有權人姓名不符時，登記機關應即敘明其事由，通知原囑託機關 7 日內更正或補正，並於登記簿註記「囑託限制登記補正中」俟更正或補正後，再辦理限制登記或確定該土

地權利非限制登記標的時塗銷該註記。(限制登記作業補充規定第 6 點)

（三十九）部分共有人持憑法院確定判決、和解或調解筆錄、或於法定期間過後持憑調處通知書單獨為全體共有人申辦共有土地分割登記，相關規費註記事宜

1、部分共有人持憑法院確定判決、和解或調解筆錄單獨為全體共有人申辦共有土地分割，其標示分割之土地分割複丈費用，仍依「辦理土地複丈與建物測量補充規定」第 3 點辦理，地政事務所就未繳複丈費之該土地共有人，應於土地複丈結果通知書備註欄加註其姓名及欠繳複丈費金額，並比照欠繳登記規費方式，於欠繳之共有人所有權部之其他登記事項欄註記：「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費及代管費用○○元(無代管情事者免登載)，繳清後發狀」。惟縱分割後之土地仍屬與他共有人保持共有者，基於土地分割複丈費係以每筆每公頃為計收單位，該筆分割後之共有土地仍應以 1 筆計收複丈費，申請人仍不得主張僅按該筆分割後土地之應有部分之比例繳納。(內政部 90 年 6 月 22 日台內地字第 9073215 號函、94 年 2 月 15 日台內地字第 0940003423 號函、94 年 12 月 28 日台內地字第 0940079326 號函、99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令、內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函)

2、依土地法第 34 條之 1 第 6 項辦理共有物分割調處案，申請人於法定期限過後，持憑該調處通知書單獨為全體共有人向地政機關申辦共有土地分割測量登記之相關費用負擔作業方式，比照內政部 90 年 6 月 22 日台內地字第 09073215 號函之註記方式辦理。(內政部 94 年 12 月 28 日台內地字第 0940079326 號函)

（四十）未會同申請人相關規費註記事宜

1、依土地登記規則第 100 條及第 120 條規定，部分共有人或繼承人為全體共有人或繼承人申辦判決共有物分割之測量、登記或相關繼承登記時，登記機關應於未會同申請之共有人或繼承人之所有權部其他登記事項欄註記：「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費及代管費用○○元(無代管情事者免登載)，繳清後發狀。」等文字。(內政部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函、99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令、100

年4月7日內授中辦地字第1000724148號令、內政部109年5月20 日台內地字第1090262652號函）

2、依民法第824條第3項及土地登記規則第100條之1規定申請法院判決共有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記時，倘應受補償人(即法定抵押權人)為未會同申請登記之共有人，其未繳之登記規費，得比照欠繳登記規費方式，於其抵押權之其他登記事項欄註記「未會同申請，欠繳登記費○○元及書狀費，繳清後發狀」。(內政部99年7月5日內授中辦地字第09907248791號函、內政部109年5月20 日台內地字第1090262652號函參照）

3、共有人未會同申請之登記案件，既經登記機關辦理登記完畢，未會同之共有人已成為登記名義人，其於事後申請換發所有權狀即應繳納所欠之全部登記規費，是按內政部89年11月1日台內中地字第8971914號函示登記簿所註記之每一項欠繳規費應登載其總額。又倘未會同之共有人有多筆不動產，其於繳清欠繳規費時，應塗銷每一筆不動產欠繳規費之註記，為避免有漏未塗銷之情事，可於內政部前開函示規定註記文字後加註共有人未會同申請之登記案件收件字號。（改制前臺北縣政府地政局98年12月24日土地登記法令研商小組會議決議參照）

（四十一）最高限額抵押權之原債權確定後其移轉登記得依普通抵押權移轉之方式為之，無須抵押人或債務人會同辦理，惟抵押權人仍應出具最高限額抵押權確定之有關證明文件，始得辦理，登記機關為移轉登記時應以新增代碼「GY」，資料內容為「本最高限額抵押權已確定」，同時於他項權利部其他登記事項欄登載，以保障後次序抵押權人及一般債權人權利。(內政部96年12月5日內授中辦地字第0960054219號函）

（四十二）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）

（四十三）國有財產署囑辦國有土地建物所有權贈與寺廟時，於登記簿所有權部「其他登記事項」欄註記：「本物權受臺灣地區國

有財產捐贈寺廟教堂辦法第 7 條規定限制」。(內政部 77 年 7 月 18 日台內地字第 613828 號函)(按：「臺灣地區國有財產捐贈寺廟教堂辦法」已於 84 年 7 月 19 日修正名稱為「國有財產贈與寺廟教堂辦法」)

（四十四）興辦工業人申請核定擴展計畫，地方工業主管機關於核發擴展計畫核准函，並函知地政主管單位於土地登記簿標示部辦理加註時，統一註記文字為：「依據○○縣(市)政府○○年○○月○○日字第○○號函核定擴展計畫，興辦工業人如未依核定擴展計畫完成使用，得廢止原核定。」（代碼「00」：一般註記），以利管制。(內政部 97 年 12 月 31 日內授中辦地字第 0970725067 號函)

（四十五）非都市土地編定後（含變更編定、更正編定、補辦編定、補註用地、重測編定等），經查有錯誤或遺漏情形者，地政機關依法逕為更正編定或受理申請辦理之更正編定案件，如係縣（市）政府受理者，應即函知土地所在地之登記機關以登記原因「註記」於土地登記簿標示部其他登記事項欄加註：「本筆土地辦理更正編定中（○○年○○月○○日）」字樣（以一般註記事項之代碼「00」登載），以利管制，辦理異動更正完畢或所請事項與規定不合之程序終結予以駁回時，上開加註字樣應隨即併予辦理「註銷註記」。(內政部 91 年 9 月 4 日台內中地字第 0910085133 號函)

（四十六）非都市土地編定後，地政機關依法辦理非都市土地更正編定為「特定目的事業用地」案件，應即函知土地所在地之登記機關於土地登記簿標示部其他登記事項欄加註：「依據○○縣（市）政府○○年○○月○○日○○字第○○○號函核准更正編定，作為□□使用。」（□□表特定目的事業使用項目）（代碼「00」：一般註記），以利管制。(內政部 92 年 12 月 9 日內授中辦地字第 0920019586 號函)

（四十七）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。(土地登記規則第 109 條)

（四十八）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；並依約定記明存續期間、絕賣條款、典物轉典或

出租之限制。(土地登記規則第 109 條之 1)

（四十九）為配合「農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則」第 9 條第 4 項規定辦理註記登記事宜，農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構持第 2 項承受耕地許可證明書辦理所有權移轉登記時，登記機關應於土地登記簿註記「本筆土地依農業發展條例第 34 條規定申請許可承受」；代碼「B2」，於該土地移轉予自然人時，應於登記完畢後通知中央主管機關。（內政部 104 年 2 月 25 日內授中辦地字第 1041301703 號函）

（五十）產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法辦理註記及塗銷註記

1、主管機關依本辦法公告之閒置土地，應編造清冊囑託土地所在地之土地登記機關，於土地登記簿所有權部其他登記事項欄辦理閒置土地註記登記。（產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法第 17 條）

2、主管機關公告之閒置土地完成建築使用者，土地所有權人得檢具證明文件，向主管機關申請塗銷閒置土地註記登記。前條之申請經主管機關審查同意者，主管機關得解除閒置土地之列管，並囑託土地登記機關辦理塗銷註記登記。（產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法第 18 條、第 19 條）

二、依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定註記及塗銷註記

（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）。」

當事人或利害關係人於起訴後事實審言詞辯論終結前受訴法院得依當事人之聲請以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。訴訟終結後當事人或利害關係人得聲請法院發給訴訟終結證明持向該管登記機

關請求塗銷該項登記。其登記方式及內容如下：(內政部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 號函、內政部 106 年 6 月 26 日台內地字第 1060422485 號函、內政部 106 年 9 月 14 日台內地字第 1060433793 號函)

1、以「註記」為登記原因將訴訟事實登載於該登記名義人之其他登記事項欄(所有權人或他項權利人)。

2、為利日後統計管理與便利登記機登載作業需要，修正為代碼『HO』登載，資料內容為：『依民事訴訟法第 254 條規定辦理註記：』，登錄內容為：『依○○法院○○年○○月○○日○○年度訴聲字第○○號民事裁定，本件不動產現為該院○○年度(訴)字第○○號○○案件訴訟繫屬中』。

3、本件倘係由法院因當事人之聲請而逕予來函囑託者亦可受理該項註記。

4、已有前項註記之訴訟標的辦理移轉時，應將該註記內容轉載。

（二）為配合執行民事訴訟法第 254 條第 5 項規定之登記事項，倘申請人檢附已起訴或訴訟終結證明文件未記明發給之法令依據，地政機關應另函詢該法院意見後辦理。（內政部 93 年 6 月 23 日內授中辦地字第 0930724544 號函）

（三）登記機關就當事人持法院核發之已起訴證明辦理訴訟繫屬事實之註記登記，因並未限制登記名義人處分其不動產權利，對外並未直接發生法律效果，非屬行政處分，故辦理註記登記完畢後，不須將登記結果通知訴訟標的不動產登記名義人。（內政部 98 年 5 月 20 日內授中辦地字第 0980724546 號函）。(按：新北市政府地政局 102 年 12 月 19 日土地登記法令研商小組會議決議，新北市各地所受理依民事訴訟法第 254 條規定辦理訴訟繫屬事實註記登記案件，分層負責比照判決確定之變更登記案件，由課長核定或授權複審核定，並於登記完畢後，將登記結果通知登記名義人知悉)

（四）第三人承買土地後，擬塗銷前經原告依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦竣之訴訟繫屬註記，仍應由當事人或利害關係人取具法院發給塗銷之證明文件，至登記機關申請之；另該訴訟繫屬註記，嗣原起訴聲明經合法變更為請求不動產權利以外之事項，原訴訟標的法律關係之訴訟繫屬是否終結，應由法官視具體個案情形認定。該註記登記得否塗銷，核屬登記機關權責事項，應由登記機關本諸職權依該證明文件所載意旨辦理。(內政部 93 年 5 月 13 日內授中辦地字第 0930006501 號函、103 年 12 月 19 日台內地字第 1030615247 號函)

（五）依民事訴訟法規定申辦訴訟繫屬註記或塗銷該註記與否，屬當事人處分權之範疇，則當事人申請訴訟繫屬註記或塗銷該註記既為當事人得依法行使之處分權，自可於訴訟終結前，由原請求登記之當事人申辦該訴訟繫屬註記之塗銷登記；塗銷該註記後，當事人或利害關係人如認有註記之必要，仍可持憑起訴證明向該管登記機關申請訴訟繫屬註記登記。(內政部 102 年 4 月 25 日內授中辦地字第 1026033268 號函)

（六）訴訟當事人持已起訴證明申請訴訟繫屬註記登記時，該訴訟標的不動產已移轉(含於訴訟繫屬前移轉)登記給第三人，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形(如繼承移轉取得)外，地政機關將不予辦理。原業經地政機關依內政部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函規定辦竣訴訟繫屬註記登記者，得由該不動產登記名義人申請塗銷訴訟繫屬註記登記，並由地政機關於辦竣塗銷登記完畢後通知訴訟當事人及申請人；惟登記名義人係於辦竣訴訟繫屬註記登記後取得訴訟標的不動產者，因其非屬善意第三人，將不予受理其申請。(內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令)

（七）查民事訴訟法第 254 條業經總統 104 年 7 月 1 日公布修正，揆諸修正條文，除將申請已起訴證明限縮於「起訴合法且非顯無理由」，並增加當事人於法院核發已起訴證明前陳述意見及訴訟繫屬登記後異議等規定。惟對於訴訟標的於申請訴訟繫屬註記登記前已移轉第三人之情形，得否申請註記 1 節，未有明文。為求審慎，案經本部以 104 年 9 月 16 日台內地字第 1041307779 號函詢司法院秘書長意見，嗣經司法院秘書長以上揭函復略以：「按 89 年 2 月 9 日修正增訂民事訴訟法第 254 條第 5 項，旨在……使欲受讓權利之第三人有知悉該訴訟繫屬之機會，俾免其遭受不利益，並減少知有訴訟繫屬仍受讓權利者主張善意取得而生之紛爭。104 年 7 月 1 日修正公布之民事訴訟法第 254 條第 5 項，係就當事人聲請發給已起訴證明，增訂應符合起訴合法且非顯無理由之要件而為規範，與當事人得請求該管登記機關將訴訟繫屬之事實予以登記之事無涉。至於有關訴訟標的已移轉第三人時，登記機關得否辦理訴訟繫屬註記登記，核屬登記關權責事項，仍應由登記機關本諸職權依上開規定之立法意旨辦理。」是有關訴訟繫屬註記登記處理事宜，仍請依本部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令辦理。(內政部 104 年 10 月 13 日台內地字第 1040437274 號函)

（八）有關訴訟繫屬註記依民法第 254 條第 13 項規定修正之例稿詳伍、

附表。(司法院秘書長108年2月23日秘台廳民一字第1080005370號函)

（九）登記機關受理依民事訴訟法第254條第5項規定法院許可為訴訟繫屬事實登記之裁定，並依裁定提供擔保(法院倘有命其供擔保者)申辦登記，當事人雖得依同條第10項規定抗告，惟不待裁定確定，即應依該裁定辦理登記。(內政部109年12月17日台內地字第1090147443號函)

三、依地籍清理條例及祭祀公業條例相關規定註記

（一）經直轄市、縣(市)政府依地籍清理條例公告清理之土地及建物，請於土地登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記「依○○市、縣(市)政府○年○月○日○○字第○○○號公告屬地籍清理清查辦法第3條第○款之土地（建物）」（代碼「00」一般註記事項），上開公告清理之土地及建物，如經權利人或得標人申辦登記，登記機關審查無誤辦理更正、更名、塗銷及移轉登記，或登記機關依上開條例第31條第2項規定逕為更正登記，或直轄市、縣(市)政府依上開條例第15條第1項、第24條第2項及第25條後段囑託登記機關辦理登記時，登記機關應同時辦理塗銷上開註記。（內政部97年7月2日台內地字第0970105540號函）

（二）經鄉(鎮、市、區)公所依祭祀公業條例公告清理之土地及建物應同時通知登記機關於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣(市)○○鄉(鎮、市、區)公所○○年○○月○○日○○字第○○號公告屬祭祀公業清查處理原則第2點第○款之土地(建物)」(代碼「00」，一般註記事項)。上開公告清理之祭祀公業土地及建物，如經權利人或得標人申辦登記，經登記機關審查無誤辦理更名、所有權變更登記，或直轄市、縣(市)主管機關依祭祀公業條例第28條第2項、第50條第3項及第55條第1項規定囑託該管土地登記機關辦理登記時，登記機關應同時塗銷上開註記。(內政部97年11月24日內授中民字第0970732938號函)

（三）為便利各直轄市、縣(市)政府囑託登記機關辦理地籍清理代為標售相關註記作業事宜，增訂標售、移轉、停止標售、暫緩標售等4種註記事項：(內政部102年2月1日台內地字第1020107174號函)

1、代為標售註記(新增代碼：HE)，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記，註記內容：依地籍清理條例第11條第1項規定代為標售。

2、標售移轉註記(新增代碼：HF)，於登記簿所有權部其他登記事

項欄註記，註記內容：地籍清理代為標售土地(建物)承買人：○○○，權利範圍：○○，承買人有 2 人(含)以上者，應分別註明全部承買人之姓名及其權利範圍。

3、停止標售註記(新增代碼：HG)，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記，註記內容：依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 21 條第 1 項第○款規定停止標售；如停止標售原因消滅後，應通知○○○政府。

4、暫緩標售註記(新增代碼：HH)，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記，註記內容：依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 22 條第 1 項規定暫緩標售；如暫緩標售原因消滅後，應通知○○○政府。

（四）登記機關受理依祭祀公業條例第 50 條第 3 項、地籍清理條例第 24 條第 2 項規定辦理囑託登記，而有行方不明者，應於登記簿該派下員、會員或信徒所有權部之其他登記事項欄，以新增代碼「HI」，資料內容：「地籍清理行方不明者：」，登錄內容：「依○○○市、縣(市)政府○○年○○月○○日○○字第○○○號函囑託文件註記」辦理登記，俾供後續追蹤清理。(內政部 102 年 4 月 18 日台內地字第 1020163906 號函)

（五）為辦理祭祀公業土地代為標售囑託註記作業，增訂相關註記代碼：(內政部 103 年 11 月 21 日台內地字第 1031351968 號函)

1、代為標售註記(新增代碼：HK)，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記，註記內容：依祭祀公業條例第 51 條第 1 項規定代為標售。

2、標售移轉註記(新增代碼：HL)，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記，註記內容：祭祀公業代為標售土地(建物)承買人：○○○，權利範圍：○○，承買人有 2 人(含)以上者，應分別註明全部承買人之姓名及其權利範圍。

3、停止標售註記(新增代碼：HM)，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記，註記內容：依祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第 18 條第 1 項第○款規定停止標售；如停止標售原因消滅後，應通知○○○政府。

4、暫緩標售註記(新增代碼：HN)，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記，註記內容：依祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第 19 條第 1 項規定暫緩標售；如暫緩標售原因消滅後，應通知○○○政府。

四、未辦繼承列冊管理作業註記

（一）依未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 8 點規

定：登記機關應將列冊管理機關、日期及文號於登記簿所有權部其他登記事項欄註明，新增代碼 9H，資料內容為未辦繼承登記，列冊管理，登錄內容為：依○○縣(市)政府○○年○○月○○日第○○號函辦理，列冊管理日期：○○年○○月○○日。（內政部 89 年 8 月 11 日台內地字第 8911656 號函）

（二）列冊管理期滿：逾期未辦繼承登記經列冊管理滿 15 年，移送財政部國有財產署公開標售之土地或建物，無須塗銷列冊管理機關、日期及文號之註記並新增代碼「GP」於所有權部其他登記事項欄辦理註記，資料內容為：「列冊管理期滿」，登錄內容為：「○○縣（市）政府○○年○○月○日○字第○○○○○號函移請財政部國有財產署公開標售」。（內政部 95 年 2 年 20 日台內地字第 0950028148 號函）

（三）登記機關依規定報請停止列冊管理或經直轄市、縣(市)地政機關通知停止列冊管理時，應塗銷登記簿所有權部其他登記事項欄內之列冊管理機關名稱、日期及文號等有關註記。(未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 9 點)

五、地政機關配合住宅法及其相關子法規定辦理相關註記登記執行事宜

（一）直轄市、縣（市）主管機關依住宅法第 31 條第 1 項、民間興辦社會住宅申請審查辦法第 6 條規定，列冊囑託地政機關辦理相關註記登記時，地政機關應於建物登記簿標示部其他登記事項欄以代碼「DE」，資料內容為「社會住宅」辦理註記，及於所有權其他登記事項欄以代碼「HD」，資料內容為「本社會住宅應經直轄市、縣（市）主管機關同意，始得辦理所有權移轉」辦理註記；於嗣後辦理移轉登記時，應一併轉載該註記內容。

（二）直轄市、縣（市）政府依住宅法第 61 條第 1 項、第 2 項、住宅法施行細則第 10 條至第 12 條規定，列冊囑託地政機辦理更名登記時，依下列方式辦理：

1、以程式類別【所有權移轉】（主登記）辦理更名登記，同時於所有權部其他登記事項欄，以代碼「00」，登錄內容為「本標的權利範圍應隨同○○段○○小段○○建物移轉或設定負擔」辦理註記。

2、另加收一內部收件於主建物標示部其他登記事項欄，以代碼「00」，登錄內容為：「○○段○○小段○○地／建號，其所有權應隨同本建物移轉或設定負擔」辦理註記。

3、於嗣後辦理所有權移轉登記時，應將（一）之註記內容一併轉載。

上開更名登記，免繕發權利書狀。（內政部 101 年 12 年 26 日內

授中辦地字第1016652585號函、內政部102年1月2日內授中辦地字第1026650001號函）

六、依農業用地配合興建農舍辦法相關規定註記

（一）地政機關配合農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第12條規定辦理註記登記之處理方式

1、直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應造具農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在之地政機關辦理註記登記。

2、有關登記簿註記方式如下：

（1）農舍坐落地號：

於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AW」，資料內容為「已興建農舍，建造執照核發日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。

（2）提供興建之地號：

於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。

3、本辦法第12條第2項增列已申請興建農舍之農業用地，未經申請解除套繪不得辦理分割之規定，係針對已興建農舍之農業用地所為之管制事項，故不論於89年農業發展條例修正前或修正後取得農業用地，申請興建農舍時點在本辦法102年7月3日修正生效前、後，均應適用本辦法第12條第2項之規定。後續處理方式如下：

（1）直轄市、縣（市）主管建築機關應加速清查已核准興建農舍之農業用地，並造具清冊囑託地政機關依上開方式辦理註記登記，以利地政機關後續之管制；地政機關受理申請農地分割，該地未經清查囑託註記時，由申請人檢附主管建築機關核發之無套繪管制相關文件，未檢附者，地政機關應函洽主管建築機關釐清無套繪管制後辦理。

（2）為落實農業發展條例第18條第2項自有農業用地興建農舍滿5年始得移轉，及第4項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定，不論89年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法102年7月3日修正生效後核

發建造執照者，各直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼『9L』，資料內容為『農業發展條例民國 89 年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：』登錄內容為『○○年○○月○○日』辦理註記。該地上農舍於農業用地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關於辦理登記時，應依上開註記方式於建物登記簿標示部辦理。

（3）土地標示因分割、合併、重測、重劃等致清冊所載地號、面積與使用執照記載不符，應還請囑託登記之主管建築機關查明，主管建築機關認有必要時，得洽請地政機關協助釐清後再據以囑託註記。

（二）各直轄市、縣（市）主管建築機關對於農業用地經申請興建農舍並套繪管制者，應於經解除套繪管制或農舍核准拆除後，確實將農舍坐落之地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號清冊，囑託地政機關塗銷上開註記登記。

（三）為落實管制農業用地重複申請興建農舍，農業發展條例 89 年修正前取得並提供興建農舍完成之農業用地，地政機關仍應配合辦理註記登記；補充規定其處理方式如下：

1、直轄市、縣(市)主管建築機關於核發使用執照後，應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記。

2、有關登記簿之註記方式：

（1）農舍坐落地號：

於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AT」，資料內容為「已興建農舍，使用執照核發日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。

（2）提供興建農舍之地號：

A. 個別農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」及登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號」。

B. 集村農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打

代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號」。(內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652059 號令、103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令)

（四）農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行前取得之農業用地，不論其於農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 3 日修正生效前或後始提供興建農舍，均不受農業發展條例第 18 條第 2 項有關在其自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉規定之限制，地政機關自無庸依內政部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令規定，以代碼「9L」辦理註記登記。(內政部 103 年 8 月 21 日內授中辦地字第 1036036972 號函)

（五）為避免已作為興建農舍之農地或合併計算農舍建蔽率之配合農地，發生再度被重複申請興建農舍情事，地政機關於受理農舍與其坐落用地併同移轉登記時，如查明該坐落用地及配合興建之農地，未有註記者應於完成所有權移轉登記後，通知建管單位，將該農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊，囑託地政機關辦理註記。(內政部 97 年 7 月 31 日內授中辦地字第 09707238781 號函)

（六）原已配合依農業用地興建農舍辦法規定辦理註記登記之耕地，如有依農業發展條例第 16 條規定辦理分割登記時，應注意將該註記保留於分割後之各筆土地地號，以利管制。（內政部 102 年 12 月 24 日台內營字第 1020813101 號函）

七、國民住宅條例廢止後，各類國民住宅之註記塗銷處理方式

（一）政府直接興建及獎勵投資興建之國民住宅：

1、土地：無論國民住宅貸款清償與否，均由直轄市、縣（市）主管機關按國民住宅社區分別列冊囑託地政事務所將土地登記簿標示部其他登記事項欄內加註之「國民住宅用地」字樣予以塗銷。

2、建築改良物：貸款全部清償者，由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政事務所將建築改良物登記簿標示部主要用途登載之「國民住宅」依建管機關原核發使用執照記載之用途別，辦理變更為「住家用」或「集合住宅」；其他登記事項欄之「國民住宅」字樣予以塗銷。

（二）貸款人民自建之國民住宅，已全部清償貸款者，土地登記簿標示部其他登記事項欄加註之「國民住宅用地」、「國民住宅」字樣，

請直轄市、縣（市）主管機關囑託地政事務所予以塗銷。惟如建築改良物登記簿標示部主要用途空白者，應另依建管機關核發之使用執照記載之用途別登記為「住家用」。（內政部 104 年 2 月 13 日內授營宅字第 1040801619 號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節陸、審查規定。

二、登記規費參照第一章第九節參、計收規費規定。

伍、附表

一、民事訴訟終結證明

二、法院許可訴訟繫屬事實登記裁定經撤銷確定證明

三、法院許可訴訟繫屬事實登記裁定經廢棄確定證明

民事訴訟終結證明

一、　　法院　　年度　　字第　　號

事件，業於　　年　　月　　日終結（許可為訴訟繫屬事實登記裁定案號：　　法院　　年度訴聲字第　　號）。

二、依民事訴訟法第 254 條第 13 項規定、特此證明。

○○○○法院民事庭

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

法院許可訴訟繫屬事實登記裁定經撤銷確定證明

一、　　法院　　年度訴聲字第　　號許可為訴訟繫屬事實登記之裁定，業經　　法院　　年度　　字第　　號裁定撤銷，並於　年　月　日確定。

二、依民事訴訟法第 254 條第 13 項規定、特此證明。

○○○○法院民事庭

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

法院許可訴訟繫屬事實登記裁定經廢棄確定證明

一、　　法院　　年度訴聲字第　　號許可為訴訟繫屬事實登記之裁定，業經　　法院　　年度　　字第　　號裁定廢棄，並於　年　月　日確定。

二、依民事訴訟法第 254 條第 13 項規定、特此證明。

○○○○法院民事庭

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附錄一、年代對照表

西元年	中華民國年號	日本年號	清朝年號	西元年	中華民國年號	日本年號	清朝年號
1801	民前 111 年	享和元年	嘉慶 6 年	1851	民前 61 年	嘉永 4 年	咸豐元年
1802	民前 110 年	享和 2 年	嘉慶 7 年	1852	民前 60 年	嘉永 5 年	咸豐 2 年
1803	民前 109 年	享和 3 年	嘉慶 8 年	1853	民前 59 年	嘉永 6 年	咸豐 3 年
1804	民前 108 年	文化元年	嘉慶 9 年	1854	民前 58 年	安政元年	咸豐 4 年
1805	民前 107 年	文化 2 年	嘉慶 10 年	1855	民前 57 年	安政 2 年	咸豐 5 年
1806	民前 106 年	文化 3 年	嘉慶 11 年	1856	民前 56 年	安政 3 年	咸豐 6 年
1807	民前 105 年	文化 4 年	嘉慶 12 年	1857	民前 55 年	安政 4 年	咸豐 7 年
1808	民前 104 年	文化 5 年	嘉慶 13 年	1858	民前 54 年	安政 5 年	咸豐 8 年
1809	民前 103 年	文化 6 年	嘉慶 14 年	1859	民前 53 年	安政 6 年	咸豐 9 年
1810	民前 102 年	文化 7 年	嘉慶 15 年	1860	民前 52 年	萬延元年	咸豐 10 年
1811	民前 101 年	文化 8 年	嘉慶 16 年	1861	民前 51 年	文久元年	咸豐 11 年
1812	民前 100 年	文化 9 年	嘉慶 17 年	1862	民前 50 年	文久 2 年	同治元年
1813	民前 99 年	文化 10 年	嘉慶 18 年	1863	民前 49 年	文久 3 年	同治 2 年
1814	民前 98 年	文化 11 年	嘉慶 19 年	1864	民前 48 年	元治元年	同治 3 年
1815	民前 97 年	文化 12 年	嘉慶 20 年	1865	民前 47 年	慶應元年	同治 4 年
1816	民前 96 年	文化 13 年	嘉慶 21 年	1866	民前 46 年	慶應 2 年	同治 5 年
1817	民前 95 年	文化 14 年	嘉慶 22 年	1867	民前 45 年	慶應 3 年	同治 6 年
1818	民前 94 年	文政元年	嘉慶 23 年	1868	民前 44 年	明治元年	同治 7 年
1819	民前 93 年	文政 2 年	嘉慶 24 年	1869	民前 43 年	明治 2 年	同治 8 年
1820	民前 92 年	文政 3 年	嘉慶 25 年	1870	民前 42 年	明治 3 年	同治 9 年
1821	民前 91 年	文政 4 年	道光元年	1871	民前 41 年	明治 4 年	同治 10 年
1822	民前 90 年	文政 5 年	道光 2 年	1872	民前 40 年	明治 5 年	同治 11 年
1823	民前 89 年	文政 6 年	道光 3 年	1873	民前 39 年	明治 6 年	同治 12 年
1824	民前 88 年	文政 7 年	道光 4 年	1874	民前 38 年	明治 7 年	同治 13 年
1825	民前 87 年	文政 8 年	道光 5 年	1875	民前 37 年	明治 8 年	光緒元年
1826	民前 86 年	文政 9 年	道光 6 年	1876	民前 36 年	明治 9 年	光緒 2 年
1827	民前 85 年	文政 10 年	道光 7 年	1877	民前 35 年	明治 10 年	光緒 3 年
1828	民前 84 年	文政 11 年	道光 8 年	1878	民前 34 年	明治 11 年	光緒 4 年
1829	民前 83 年	文政 12 年	道光 9 年	1879	民前 33 年	明治 12 年	光緒 5 年
1830	民前 82 年	天保元年	道光 10 年	1880	民前 32 年	明治 13 年	光緒 6 年
1831	民前 81 年	天保 2 年	道光 11 年	1881	民前 31 年	明治 14 年	光緒 7 年
1832	民前 80 年	天保 3 年	道光 12 年	1882	民前 30 年	明治 15 年	光緒 8 年
1833	民前 79 年	天保 4 年	道光 13 年	1883	民前 29 年	明治 16 年	光緒 9 年
1834	民前 78 年	天保 5 年	道光 14 年	1884	民前 28 年	明治 17 年	光緒 10 年
1835	民前 77 年	天保 6 年	道光 15 年	1885	民前 27 年	明治 18 年	光緒 11 年
1836	民前 76 年	天保 7 年	道光 16 年	1886	民前 26 年	明治 19 年	光緒 12 年
1837	民前 75 年	天保 8 年	道光 17 年	1887	民前 25 年	明治 20 年	光緒 13 年
1838	民前 74 年	天保 9 年	道光 18 年	1888	民前 24 年	明治 21 年	光緒 14 年
1839	民前 73 年	天保 10 年	道光 19 年	1889	民前 23 年	明治 22 年	光緒 15 年
1840	民前 72 年	天保 11 年	道光 20 年	1890	民前 22 年	明治 23 年	光緒 16 年
1841	民前 71 年	天保 12 年	道光 21 年	1891	民前 21 年	明治 24 年	光緒 17 年
1842	民前 70 年	天保 13 年	道光 22 年	1892	民前 20 年	明治 25 年	光緒 18 年
1843	民前 69 年	天保 14 年	道光 23 年	1893	民前 19 年	明治 26 年	光緒 19 年
1844	民前 68 年	弘化元年	道光 24 年	1894	民前 18 年	明治 27 年	光緒 20 年
1845	民前 67 年	弘化 2 年	道光 25 年	1895	民前 17 年	明治 28 年	光緒 21 年
1846	民前 66 年	弘化 3 年	道光 26 年	1896	民前 16 年	明治 29 年	光緒 22 年
1847	民前 65 年	弘化 4 年	道光 27 年	1897	民前 15 年	明治 30 年	光緒 23 年
1848	民前 64 年	嘉永元年	道光 28 年	1898	民前 14 年	明治 31 年	光緒 24 年
1849	民前 63 年	嘉永 2 年	道光 29 年	1899	民前 13 年	明治 32 年	光緒 25 年
1850	民前 62 年	嘉永 3 年	道光 30 年	1900	民前 12 年	明治 33 年	光緒 26 年

西元年	中華民國年號	日本年號	清朝年號
1901	民前 11 年	明治 34 年	光緒 27 年
1902	民前 10 年	明治 35 年	光緒 28 年
1903	民前 9 年	明治 36 年	光緒 29 年
1904	民前 8 年	明治 37 年	光緒 30 年
1905	民前 7 年	明治 38 年	光緒 31 年
1906	民前 6 年	明治 39 年	光緒 32 年
1907	民前 5 年	明治 40 年	光緒 33 年
1908	民前 4 年	明治 41 年	光緒 34 年
1909	民前 3 年	明治 42 年	宣統元年
1910	民前 2 年	明治 43 年	宣統 2 年
1911	民前 1 年	明治 44 年	宣統 3 年
1912	民國元年	明治 45 年 (07.30 改大正) 大正元年	
1913	民國 2 年	大正 2 年	
1914	民國 3 年	大正 3 年	
1915	民國 4 年	大正 4 年	
1916	民國 5 年	大正 5 年	
1917	民國 6 年	大正 6 年	
1918	民國 7 年	大正 7 年	
1919	民國 8 年	大正 8 年	
1920	民國 9 年	大正 9 年	
1921	民國 10 年	大正 10 年	
1922	民國 11 年	大正 11 年	
1923	民國 12 年	大正 12 年	
1924	民國 13 年	大正 13 年	
1925	民國 14 年	大正 14 年	
1926	民國 15 年	大正 15 年 (12.25 改昭和) 昭和元年	
1927	民國 16 年	昭和 2 年	
1928	民國 17 年	昭和 3 年	
1929	民國 18 年	昭和 4 年	
1930	民國 19 年	昭和 5 年	
1931	民國 20 年	昭和 6 年	
1932	民國 21 年	昭和 7 年	
1933	民國 22 年	昭和 8 年	
1934	民國 23 年	昭和 9 年	
1935	民國 24 年	昭和 10 年	
1936	民國 25 年	昭和 11 年	
1937	民國 26 年	昭和 12 年	
1938	民國 27 年	昭和 13 年	
1939	民國 28 年	昭和 14 年	
1940	民國 29 年	昭和 15 年	
1941	民國 30 年	昭和 16 年	
1942	民國 31 年	昭和 17 年	
1943	民國 32 年	昭和 18 年	
1944	民國 33 年	昭和 19 年	
1945	民國 34 年	昭和 20 年	

註：本表參酌日治時期戶籍登記法律及用語編譯之附錄三年代對照表加以編列

附錄二、日治時期戶籍登記漢字稱謂、用語概解

表一、稱謂：

稱　謂	涵　義　概　解	稱　謂	涵　義　概　解
戶　主	為本戶之戶長。	妻	戶長之配偶（即原配、正夫人）。
內緣妻	未依法結婚登記但同居在男方戶內之女子。	妾	戶長之偏房（如夫人）。
世帶主	共同生活之寄籍戶長。		
祖　父	父之生父（養父、繼父），母之生父、養父、繼父。	祖　母	父之生母、養母、繼父之妻、或妾之升正（後妻），母之生母、養母、繼母、父妾。
		祖父妾	父之生父（養父、繼父）之妾。母之生父（養父、繼父）之妾屬合法婚姻。
大伯(叔)父	祖父母之兄(弟)。	大伯(叔)母	祖父母之兄(弟)之妻、妾。
父	戶長之親生父、養父、繼父。	母	戶長之親生母、養母、繼母或父妾之升正（妾之升正即為後妻）。
		父　妾	戶長之親生父、養父、繼父之偏房。屬合法婚姻。
伯　父	父之兄長，含養子、螟蛉子。	伯　母	伯父之妻、妾。
叔　父	父之弟，含養子、螟蛉子。	叔　母	叔父之妻、妾，祖父母之養女、養媳。
兄(弟)	同父母所生之子，同父異母所生之子，同母異父所生之子，父母親之養子，父母親之螟蛉子，母之非婚生子。以上，年歲比戶長為多(少)。及姊(妹)之招婿，兄(弟)之寡婦之招夫。		
姊(妹)	同父母所生之女，同父異母所生之女，同母異父所生之女，父母親之養女，父母親之養媳（尚未婚配），母之非婚生女。以上，年歲比戶長為多(少)。及兄長(弟)之妻、妾。		
男	己身所出之子。按出生順序依序排列之。	女	己身所出之子女。按出生順序依序排列之。
養(繼)子	又稱過房子，為同宗所生之子過繼戶長。	養　女	為他姓之所生之女過繼戶長，但可與未婚夫結婚，完婚後即改為婦或媳婦，可再過繼他人為養女。
螟蛉子	為他姓所生之子過繼戶長，收養後與本生家斷絕親屬關係。	私生子	女性戶長非婚生子女。
庶　子	與妾所生之子。可準正(升	婦(媳婦)	戶長所生之子、養子、螟蛉子之

稱　謂	涵　義　概　解	稱　謂	涵　義　概　解
	正）而成為嫡子。		妻、妾。或夫(妻)單獨收養之養子、螟蛉子之妻、妾。
婿	戶長所生之子女、養女、媳婦仔之招婿。	媳婦仔	即童養媳，收養入戶，準備作為戶長所生之子或養子、螟蛉子之妻(俗稱緣女)。亦可改為養女而嫁出。
孫	戶長所生之子、女、養子、養女、螟蛉子所生之子、女、養子、養女、螟蛉子。	曾　孫	戶長之孫所生之子女。
從兄(弟)	伯父、叔父之子、養子、螟蛉子，年歲比戶長為多(少)。或從姊(妹)之招婿。	從姊(妹)	伯父、叔父之女、養女、媳婦仔，年歲比戶長為多(少)。或從兄(弟)之妻、妾。
從兄違	戶長之親生父、養父、繼父之從兄、弟，或從姊違之夫婿，同輩母之親屬。	從弟違	從兄、從弟、從姊、從妹所生之子、養子、螟蛉子。或從姊、妹之非婚生子，從妹違之夫婿。
從姊違	從兄之妻、妾。	從妹違	從兄、從弟、從姊、從妹所生之女、養女、媳婦仔。或從姊，妹之非婚生女，從兄弟之妻。
甥	兄、弟、姊、妹所生之子、養子、螟蛉子及姪之招婿。	姪	兄、弟、姊、妹所生之女、養女、媳婦仔及甥之妻、妾。
又　甥	甥、姪所生之子、或養子、螟蛉子。	又　姪	甥、姪所生之女、或養女、媳婦仔。
又從兄	從兄之庶子。	又從妹	從兄之庶女。
又從兄違	從兄違所生之子、養子、螟蛉子。	又從弟違	從弟違所生之子、養子、螟蛉子及從姊、妹違從母姓之子或非婚生子。
又從姊違	又從兄違之妻、妾。	又從妹違	從兄、弟違所生之女、養女、媳婦仔及從姊、妹違從母姓之女或非婚生女。
查某嫺子	婢生子，戶長與查某嫺所生之子，非婚生子女之一種。	連　子	再婚女子與前夫所生子女隨同入戶者。
查某嫺	入本戶籍進入本家幫傭、服侍之人。	雇　人	即因工作之故，暫時將戶籍寄留於雇主之家之稱謂。
同居人	同居之非血親親屬。	同居寄留人	非戶長親屬之家屬，或同居之遷徙人口。

表二、用 語

用　　語	涵　義　概　解	用　　語	涵　義　概　解
甲名	日據時期戶籍仍沿我國清朝保甲，以十戶為一甲、十甲為一保、甲治甲長，保至保正一人。	地番	自街庄之一邊起按住屋的順序編第一番戶、第二番戶……一棟房屋住有數戶時加之一、之二予以類推。
家督相續	又稱戶主相續，即戶長繼承。	隱居	辭退變更戶長。
戶主訂正	戶長更正。	遺跡相續	本籍地戶長死亡，本人仍住寄留地繼任本籍戶長。
廢戶(家)	除戶除籍無人再繼任戶長。	廢戶(家)再興	當事人因離婚或終止收養而需恢復原戶籍或隱居再復出，使已廢絕之家再回復。
死亡絕戶(家)	因死因無繼位者而除戶。	絕家再興	喪失戶主而無繼承之家，由其他親屬繼承其戶主。
別籍異財	分戶之意。	一家分立	另立一戶，創立新戶。
轉居(籍)	本籍人口轉往他處變更本籍。	無屆退去	無申請遷出回本籍。
轉寄留	本籍人口在遷徒地再遷徒，保留本籍。	寄留退去	離開寄留地回本籍地。
寄留	於本籍外，在一定場所有住所或居所者。	退去	遷回本籍地，寄留地除戶。
離戶(籍)	家屬不從家長，而被家長將其從家屬中除去之意，或成年人惡意分家斷離與原戶關係。	拒絕復籍	1.家屬未得戶主同意而結婚 2.收養子女入他家，未得雙方戶長之同意，自結婚、收養事實發生日起一年內拒絕其復籍。
本居地復歸	回本籍地復籍。	榮稱	又稱榮銜，有官位(階)、獲勳等登載。
續柄欄	載明前戶長姓名及其與現戶長之親屬關係。	續柄細別欄	為易辨識與戶長關係及加註何人之配偶、子女、養子女等。
養子緣組	收養關係建立。	離緣	終止收養關係。
親權者	父母之法定代理權與監護權。	後見人更迭	監護人變更。
保佐人	協助監護人監護或準禁治產監護。	被保佐人	被監護人。

用語	涵義概解	用語	涵義概解
後見就職(後見人)	擔任監護人。	一子雙祧	又稱獨子雙祧或雙祧相續，本生父只生一名獨子，但叔伯父無子嗣經本生父承諾，族人同意過繼給已亡故的叔伯父當養子，若將來生父無他子時，該子兼雙祧，可繼承兩房之遺產。
胎兒認知	胎兒之認領。	將女報男	養女招贅夫。
送戶	指未成年人被送去他戶為養女或童養媳。	頭對	現稱為婚配。
立繼(立命)	被繼承人之人死後其寡婦、父母、父祖母、家長、族長為其(亡故人)立繼承之意。	接倒房	死後養子(親屬以祭祀死者並繼承其財產為目的追立繼承人為其養子)(但死亡後才受理之養子收養關係，將不予承認)。
扶養	扶養他人子女在家而言(由時即為養子女)。	實家	被收養人從前之家(生家、原家)。
抽「豬母稅」	從母姓之約定。	入籍	非因結婚、收養之理由而入他家。
招穆	輩份排行。	行衛不明	行方不明。
削除(抹消)	刪除。	取消	撤銷。
屆出	提出申請。	取下願	退件申請。