土地登記審查手冊

內政部　編印

中華民國 100 年 10 月

前　　言

土地登記係地政機關依法定程序，將土地或建築改良物應登記之事項，登錄於地籍資料庫或登載於特定之冊籍，並將權利狀態公示於第三人，以確定產權、便利地籍管理及推行土地政策。鑑於土地登記具有專業性、技術性，且審查為完成登記前之重要程序，其所牽涉法令廣泛而繁複，為提供各地政事務所審查同仁於審查案件時齊一標準，減少錯誤情事發生，保障民眾財產權益，本部爰於 91 年 5 月、93 年 12 月編印「土地登記審查手冊」，其內容充實，頗獲外界好評。惟由於近年民法總則、親屬、繼承及物權等各編規定修正頻繁，土地登記規則、各類法令補充規定等相關法規亦配合多次修正，本部 93 年編印之手冊內容多已不合時宜，爰再檢討修正，俾提供地政機關同仁參閱，以輔助登記審查業務之進行。本部自 100 年 1 月起著手重編本手冊，期間邀請熟諳登記業務之地政同仁，歷經 10 次會議研討，研擬完成，手冊內容除依原架構重新修正外並配合新修法規，增列權利變換登記、使用管理登記等節；本手冊未列入規範者，仍依相關法令規定為準。

本手冊能順利編印，感謝本司王副司長靚琇、周專門委員文樹、土地登記科張科長燕燕、謝婷琳、江宛瑛、任雅純暨全體同仁及臺北市政府地政處康股長斐斌、高雄市政府地政局王股長名玲、新北市政府地政局何科員眼蜜、桃園縣政府林科員桂慧、臺中市豐原地政事務所江課長彗禎、臺北市松山地政事務所傅課長小芝、高雄市政府地政局三民地政事務所陳專員梅芳、新北市淡水地政事務所謝秘書秀琳、桃園縣大溪地政事務所彭課長佳雯、臺中市清水地政事務所廖專員純施、臺南市歸仁地政事務所羅課長玉萍、佳里地政事務所周課長怡萱等熱情參與協助，備極辛勞，謹此致謝；茲因登記法令繁複，仍恐未臻周延，尚祈各界宏達不吝指教，俾作為日後修訂之參考。

內政部地政司司長　蕭輔導　謹識

中 華 民 國　100　年　10　月

目　　錄

第一章　通則…… 1
第一節　土地登記之意義…… 1
第二節　土地之類別…… 2
第三節　登記之效力…… 7
第四節　應登記之事項…… 8
第五節　登記之種類…… 12
第六節　登記書表、簿冊及圖狀…… 14
第七節　申請登記之文件…… 17
第八節　登記規費及罰鍰…… 25
第九節　登記處理程序…… 38
第十節　登記錯誤、遺漏之損害賠償…… 55
第十一節　土地登記案之訴願、行政訴訟及答辯…… 56
第十二節　土地登記有關稅費…… 61
第二章　總登記…… 67
第一節　土地總登記…… 67
第二節　土地所有權第一次登記…… 71
第三節　土地所有權回復登記…… 74
第四節　建物所有權第一次登記…… 78
第三章　標示變更登記…… 101
第四章　所有權變更登記…… 120
第一節　買賣登記…… 120
第二節　贈與登記…… 152
第三節　交換登記…… 158
第四節　共有物分割登記…… 163
第五節　徵收登記…… 176
第六節　照價收買登記…… 179

第七節　放領登記…… 181
第八節　耕作權期滿取得所有權登記…… 184
第九節　取得典物所有權登記…… 186
第十節　拍賣登記…… 188
第十一節　判決、和解、調解與調處登記…… 192
第十二節　公地有償撥用登記…… 198
第十三節　抵繳稅款登記…… 200
第十四節　剩餘財產差額分配登記…… 203
第十五節　遺贈登記…… 207
第十六節　耕地租約終止登記…… 211
第十七節　法人合併、分割、收購登記…… 214
第十八節　權利變換登記…… 221
第五章　他項權利登記…… 229
第一節　抵押權設定登記…… 229
第二節　抵押權移轉登記…… 240
第三節　抵押權內容變更登記…… 245
第四節　地上權、不動產役權、農育權、永佃權（民國99年8月3日前發生）之設定、移轉及內容變更登記…… 253
第五節　典權設定、移轉及內容變更登記…… 265
第六節　耕作權設定及移轉登記…… 270
第六章　時效取得土地權利登記…… 273
第七章　繼承登記…… 279
第八章　土地權利信託登記…… 318
第一節　信託登記…… 318
第二節　受託人變更登記…… 334
第三節　信託歸屬登記…… 338
第四節　塗銷信託登記…… 342
第五節　信託內容變更登記…… 346

第九章　更正登記及限制登記…… 348
第一節　更正登記…… 348
第二節　限制登記…… 357
第十章　塗銷登記及消滅登記…… 371
第一節　塗銷登記…… 371
第二節　消滅登記…… 381
第十一章　其他登記…… 383
第一節　更名登記…… 383
第二節　管理者（變更）登記及公地無償撥用登記…… 388
第三節　住址變更登記…… 392
第四節　書狀換給及補給登記…… 394
第五節　使用管理登記…… 398

土地登記審查手冊

第一章　通　則

第一節　土地登記之意義

土地登記係地政機關依法定程序，將應登記之事項，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、信託、喪失及變更情形登錄於地籍資料庫或登載於特定之冊籍，以確定並保障權利之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　土地之類別

壹、土地法上之分類

一、土地法第2條第1項依土地使用方法將土地分為四大類：

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。

由於土地之使用情形複雜，未能詳盡列舉，故同法第2項規定「前項各類土地，得再分目」。至其程序於土地法施行法第4條規定「土地法第2條規定各類土地之分目及其符號，在縣（市），由該管縣（市）地政機關調查當地習用名稱，報請中央地政機關核定之；在直轄市，由直轄市地政機關自行訂定，並報中央地政機關備查。」。茲就目前沿用之各類地目分別歸納如下：

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	畜牧用地。
	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。

二、廢除地目等則制度之處理原則（內政部88年3月3日台內地字第8888644號函）

（一）自民國 88 年 3 月 16 日起，除與民眾權利義務較有關之「田」、「旱」、「建」、「道」等 4 種地目之變更及其他地目土地變更為上述 4 種地目之登記仍受理外，其餘與上開地目無關之地目變更登記及地目銓定不再辦理。

（二）土地登記簿上所載之地目原則上仍予保留，惟日後除「田」、「旱」、「建」、「道」地目外，其餘地目將不再辦理釐正。至現有地籍圖上已記載之地目則不予刪除，惟將來一律不再辦理釐正。又如核發的地籍圖謄本上有地目之記載者，應註明地目僅供參考字樣。

三、已完成使用編定之非都市土地，自 89 年 9 月 1 日起全面停止辦理地目變更登記及銓定作業。（內政部 89 年 8 月 2 日台內地字第 8973288

號函）

貳、都市計畫法上之分類

依都市計畫法第32條規定，都市土地得分類如下：

一、住宅區：為保護居住環境而劃定，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，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、區域計畫法上之分類

依區域計畫法施行細則第13條規定，非都市土地得劃定為10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，依森林法等有關法令，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，依有關法令，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，依有關法令，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

法令，會同有關機關劃定者。

十、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，依有關法令，會同有關機關劃定並註明其用途者。

依區域計畫法施行細則第15條規定，非都市土地得編定18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：供水利及其設施使用者。

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、墳墓用地：供喪葬設施使用者。

十八、特定目的事業用地：供各種特定目的之事業使用者。

肆、權屬上之分類

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）有之土地。

（一）國有土地之處分及設定負擔，由國有土地管理機關依照平均

地權條例、國有財產法、國有非公用不動產交換辦法、國有非公用土地設定地上權作業要點、辦理國有財產法第五十二條之二讓售案件注意事項等規定辦理。

（二）直轄市或縣（市）有土地之處分及設定負擔，依照土地法第25條之規定,應經該管區內民意機關之同意及報奉行政院(已授權內政部）核准。

（三）鄉鎮市有土地之處分及設定負擔，依各縣有財產管理自治條例規定，應經鄉鎮市民代表會之同意並報經縣政府核准。

二、私有土地：經人民依法取得所有權者為私有土地，又土地所有權之型態不同，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，茲分述如下：

（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819條）

（二）公同共有者，數人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之權利行使，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　登記之效力

依民法第 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。」，我國民法對不動產物權之得喪變更，除當事人之意思表示外，須履行一定之登記形式，否則不得對抗第三人，即於當事人間，亦不發生效力。另土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」其所謂登記有絕對效力，依民法第 759 條之 1 及司法院院字第 1919 號解釋，係為保護善意第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。但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。即第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪。惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外剝奪真正之權利，如在第三人信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴。

又依土地登記規則第6條規定：「土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。」，故土地權利，經登記機關依該規則登記完畢後，始生登記之效力。

第四節 應登記之事項

壹、應登記之權利主體

申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利能力，始得為登記之權利主體。茲分述應登記之權利主體如下：

一、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：須依土地法及外國人在我國取得土地權利作業要點有關外國人取得我國不動產權利登記有關之規定辦理。

（三）胎　兒：胎兒者尚未露出母體，在實體私法上不具有權利能力，不得為物權權利人，但在繼承登記之私法上視為已出生。例：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。倘將來為死產者，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）。

（四）大陸地區人民：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取得許可或符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條第5項規定者，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、法人

（一）公法人：1．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。

2．以營運管理國家戲劇院及國家音樂廳，確立其國家級表演藝術中心之定位所設立之國立中正文化中心為行政法人（國立中正文化中心設置條例），亦為公法

人。

3．其他依法令規定之公法人，如農田水利會等。

（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人民團體外，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，已取得法人資格，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 17 點）。例如政黨亦屬人民團體之一種，其申辦土地登記時，應以業經主管機關備案，且向該管法院辦理法人登記者為限，茲略分述如下：

1．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。營利社團係依特別法（如公司法）之規定成立之本國公司、外國公司等。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。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。

2．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。

3．祭祀公業法人：祭祀公業條例施行前已存在之祭祀公業，其依祭祀公業條例申報，並向直轄市、縣（市）主管機關登記後，為祭祀公業法人。條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，視為已依條例申報之祭祀公業，得逕依上開條例第 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。(祭祀公業條例第 21 條)

(三)大陸地區法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之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、大陸地區人民來臺投資許可辦法、大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法)

三、其他依法令規定者

(一)寺　　廟：已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利之主體。

(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 號判決承認其存在。但新取得不動產所有權或他項權利時，除已成立財團法人、祭祀公業法人外，應登記為派下員全體公同共有。

(三)神 明 會：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、媽祖會等是。日據時期係承認其有法人人格，至光復後則未能認其為法人。惟為配合其已取得之土地登記，仍以神明會名義登記之。故神明會亦屬不准新設立及新取得土地權利主體之一種。

貳、應登記之客體

土地登記應登記之客體為土地及建築改良物。所稱土地係指水陸及天然富源(土地法第1條)；所稱建築改良物係指附著於土地之建築物或工事(土地法第5條第2項)，土地不問其為公有或私有，除法律另有規定外，皆應登記。

參、應登記之法律關係

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。另參照土地法第72條、民法第758條及第759條之規定，應登記之法律關係，除中華民國99年8月3日以後之永佃權設定外，為不動產物權之取得、設定、移轉、變更或消滅。此種物權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、喪失或變更之權利，或因繼承、強制執行、徵收、法院判決或其他非因法律行為等而發生權利變更時均應登記。

第五節 登記之種類

壹、依登記方式分

一、主登記

指土地權利於登記簿上獨立存在之登記。如所有權之取得、喪失或他項權利之設定、塗銷等登記。

二、附記登記

指附屬於主登記之登記，就主登記事項予以一部之變更等所為之登記。如更名、住址變更登記、書狀換（補）給登記等。

三、註記登記

指在標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記及其塗銷登記。如將訴訟事實註記於該登記名義人之其他登記事項欄、註記公告徵收、國宅用地及其塗銷註記等。

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，於一定期間內就市縣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。如新登記土地之囑託登記。

三、建物所有權第一次登記

指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。

四、標示變更登記

指土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更所為之登記。如分割、合併登記等。

五、所有權變更登記

指土地總登記後，因土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅所為之登記。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、土地權利信託登記

指已登記之土地或建物權利依信託法辦理信託所為之登記。如信託、信託歸屬登記等。

九、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、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、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，因標的物之滅失而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。

十一、其他登記

指已登記之土地或建物，除權利之變更應經常登記外，已登記之事項，如有其他變更亦須登記。如更名登記、住址變更登記、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、登記清冊

為各類申請書之不動產標示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。

三、契約書

係權利人與義務人雙方意思表示合意之書面憑證，依照民法第 758 條規定，不動產物權之移轉或設定應以書面為之。現行公定契約書之格式有下列 14 種：

（一）土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書。

（二）土地、建築改良物所有權贈與移轉契約書。

（三）土地、建築改良物所有權交換移轉契約書。

（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。

（六）地上權設定契約書。

（七）農育權設定契約書。

（八）不動產役權設定契約書。

（九）土地、建築改良物典權設定契約書。

（十）土地、建築改良物抵押權移轉（變更）契約書。

（十一）土地、建築改良物他項權利移轉（變更）契約書。

（十二）土地、建築改良物信託契約書。

（十三）土地、建築改良物信託內容變更契約書。

（十四）土地、建築改良物他項權利（金融資產信託、不動產資產

信託）移轉變更契約書。

耕作權設定契約書未有規定，其格式得適用農育權設定契約書。

四、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，每頁依次編號，裝訂成冊。（土地登記規則第 15 條）

五、登記簿

登記簿為記載關於土地權利關係之簿冊。

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裝訂，並於頁首附索引表。（土地登記規則第 16 條、第 18 條）

登記總簿滅失時，登記機關應依有關資料補造之，並應保持原有之次序。依前述規定補造登記總簿，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）

土地登記以電腦處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應需要於系統規範中另定之。（土地登記規則第 5 條）

六、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。現行權利書狀分為土地所有權狀、建築改良物所有權狀、他項權利證明書 3 種。

七、地籍圖

在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。

八、專簿

專簿分為信託專簿、共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿 3 種。

九、其他書表簿冊

如地籍謄本及相關資料申請書、調處紀錄、調處結果通知書等。

貳、書表圖簿之保存與公開

一、收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存 15 年。文件之保存及銷毀，由登記機關依檔案法相關規定辦理。(土地登記規則第 19 條)

二、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)

三、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 條第 2 項)

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、地籍圖謄本等，亦得閱覽地籍圖之藍曬圖、複製圖或電腦處理之地籍資料，惟應受個人資料保護法之規範。於申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以原申請案之申請人、代理人或登記名義人或與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者為限。（土地登記規則第 24 條）

（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：（土地登記規則第 24 條之 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。

第二類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期及其他依法令規定需隱匿之資料；任何人均得申請。

第七節 申請登記之文件

壹、登記申請書

申請登記，必須提出登記申請書並由申請人簽名或蓋章。其應記載事項可分為一般記載事項與特殊記載事項兩種。

一、一般記載事項

（一）受理機關及資料管轄機關。

（二）原因發生日期。

（三）申請登記事由、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）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）代理申請土地登記案件：

1．代理人（或複代理人）應核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註:「委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人（複代理人）願負法律責任。」等字樣並蓋章。(地政士法第 18 條、內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)

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或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)

2．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92年3月24日內授中辦地字

第0920081579號函、內政部94年8月16日內授中辦地字第0940050417號函）

3．非地政士代理之案件，登記機關應以事實認定為原則；除其足以舉證且經登記機關認其顯非以此為業者外，不得於同一登記機關同一年內申請超過2件或曾於同一登記機關申請超過5件。但政府機關任用之公務人員因執行公務，並有足資證明文件且未收取報酬者，得免簽註切結，亦不受件數限制。（內政部92年3月24日內授中辦地字第0920081579號函）

4．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，委託人及代理人於申請書備註欄內得免簽註切結未給付或收取報酬之字樣。（內政部95年12月27日內授中辦地字第0950055428號函）

5．領有地政士開業執照而未加入地政士公會者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業。但有親屬關係證明文件，代理配偶或四親等內親屬辦理者，不在此限。惟應由委託人於申請書或委託書內切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結：「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人分別簽章及記明委託日期。」（內政部93年4月5日內授中辦地字第0930004304號函）

6．非地政士代理之案件、領有地政士開業執照而未加入公會者代理之案件，登記機關應予建檔統計，並於每月10日以前，運用電腦作業系統列印清冊，函送該直轄市、縣(市)主管機關查處。（內政部92年3月24日內授中辦地字第0920081579號函）

（二）申請登記，權利人為2人以上時，應於登記申請書件（契約書或登記清冊）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）

（三）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。(土地登記規則第 44 條)

（四）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等所規定之事項。

貳、登記原因證明文件

登記原因證明文件，是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屬之。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

權利書狀包括土地所有權狀、建築改良物所有權狀及他項權利證明書。

肆、申請人身分證明

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、法人設立或變更登記表等皆屬之。

一、申請人為自然人時，檢附戶政事務所核發之戶籍謄本或自行影印之身分證影本或戶口名簿影本。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 6 點)

二、外國人應附國籍證明文件，如護照、中華民國居留證(如外僑居留證或外僑永久居留證)。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 1 款)

三、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)

四、華僑身分或其印鑑證明，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。

前項華僑身分或印鑑證明已註明用途者，應依其註明之用途使用。

第 1 項華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發者，應另檢附國籍證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)

五、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)

六、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。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 3 款)

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

八、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)

九、申請人為法人時，檢附主管機關或其登記機關核發之法人登記證明文件及其代表人資格證明。(土地登記規則第 42 條第 1 項)

十、申請人為公司法人時，應檢附法人登記機關核發之公司設立、變更登記表或其抄錄本。(土地登記規則第 42 條第 2 項)

十一、法律已明定為法人之人民團體，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 18 點)

十二、寺廟應檢附(一)寺廟登記表 (寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)。(二)代表人身分證明文件。(三)寺廟登記證

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 19 點第 1 項)

十三、登記名義人之住址變更者，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本，申請住址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條第 1 項)

十四、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)

伍、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件

一、委託書

土地登記之申請，得由代理人為之，應附具委託書，如其委託複代理人者，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，得免檢附。(土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條)

二、印鑑證明

申請土地登記，檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前 1 年以後核發者為限。(土地登記規則第 41 條第 10 款)

三、授權書

旅居海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，以配合登記機關之查驗。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 39 點)

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，如優先購買權人放棄優先購買權之文件或繼承人拋棄繼承權之法院准予備查證明文件屬之。(土地登記規則第 97 條、第 119 條等)

五、繳(免)稅費證明文件

土地或建物移轉時依法應完納應繳之稅費款，因此辦理土地移轉登記時應檢附繳(免)稅費證明文件。如土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件、契稅繳納收據或免稅證明書、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等。(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 條等)

六、其他

(一)配合政策之執行,依照法律規定應檢附之文件,如國民住宅主管機關核准文件、財團法人主管機關核准或同意備查之證明文件、內政部許可大陸地區人民、法人、團體或其他機構取得不動產之文件等。(國民住宅條例施行細則第 24 條、土地登記規則第 42 條第 3 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 15 條)

(二)申請土地權利書狀補給時,登記名義人應檢附切結書或其他有關證明文件。(土地登記規則第 155 條)

(三)無統一編號之權利人申請登記時,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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點之 1 第 1 項)

(四)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、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函、內政部 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 18 點之 1 第 2 項)

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,如法定代理人對於限制行為能力人、輔助人對於受輔助宣告之人行使權利之同意及土地登記規則第 111 條規定等屬之。另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 42 條規定等。

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 41 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：

（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責任，並簽章：

（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）所在地址證明書。

（十）駐外館處驗證之授權書。

（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)，登記機關亦無須核對法人及其代表人之印鑑章。

五、公司法人申請登記,依土地登記規則第 42 條第 2 項規定檢附之文件,依下列規定：

（一）申請人為義務人時，應檢附法人設立或變更登記表正本、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本，抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本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。法人設立或變更登記表正本或抄錄本得由申請人自行複印，影本由法人簽註本影本與案附正本(或抄錄本)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(或抄錄本)於核對後發還申請人。

（二）申請人為權利人時，得檢附前開（一）文件之影本，並由法人簽註本影本與正本、抄錄本或公司登記主管機關核發之影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章後辦理登記。

六、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。

第八節　登記規費及罰鍰

申辦土地或建物登記，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，並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）。故申請人未依登記程序繳納登記規費者，依土地登記規則第 56 條第 4 款規定，予以通知補正。逾期不繳納者，即予以駁回登記之申請（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，茲分述如下：

壹、登記規費

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（土地法第 65 條、土地登記規則第 84 條）。申請建物所有權第一次登記時，其權利價值依下列規定認定之：（土地登記規則第 48 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 2 點）

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。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。

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）

（四）土地權利變更登記：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（土地法第 76 條）。其核計標準，除法令另有規定外，依下列規定辦理：（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點、內政部 90 年 12 月 3 日台內中地字第 9017970 號函、內政部 91 年 7 月 25 日台內中地字第 0910010993 號函）

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（含信託、塗銷信託、信託歸屬及受託人變更等），以當事人自行於申請書填寫之信託契約或信託遺囑權利價值為準。

（五）他項權利設定登記，應由權利人按權利價值千分之一繳納登記費（土地法第 76 條）。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：（土地登記規則第 49 條）

１．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。

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。

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。

（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，檢附抵押權設定契約書等證明文件者，以契約書內之權利價值為登記費之計收標準；承攬人檢附經公證之承攬契約單獨申請登記者，以承攬契約內所約定之工程造價為計收標準。（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）登記費免繳納規定

1．下列登記，免繳納登記費：（土地法第78條）

（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。

２．土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣 1 元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：(土地登記規則第 46 條)

（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者。

（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)其他法律規定免納者(如金融機構合併法第 17 條、18 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、公職人員財產申報法第 10 條等)。

３．法院檢察署辦理罰金執行案件就受刑人遺產執行，所囑辦之繼承登記。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 6 點)

４．依土地法第 12 條規定、撤銷徵收或法院和解筆錄確認買賣契約無效，所為之回復所有權登記。(內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函、內政部 88 年 3 月 26 日台內地字第 8803315 號函、內政部 90 年 1 月 16 日台內中地字第 9080224 號函)

５．存續金融機構繼受消滅金融機構之信託財產，所為之受託人變更登記。(內政部 94 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0940052122 號函)

６．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。(內政部97年7月30日內授中辦地字第0970723801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、土地法第六十七條及第七十九條之二

規定之書狀費、工本費及閱覽費收費基準表）

三、工本費（土地法第六十七條及第七十九條之二規定之書狀費、工本費及閱覽費收費基準表）

（一）書狀工本費：每張 80 元（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 1 款及第 4 款)。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、逕為地目變更及土地重劃所為之標示變更登記)，或原住民申請回復傳統姓名(不包括第一次換發後再申請補發或申請謄本等)，致需繕發新權利書狀者，不予收取書狀工本費。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 7 點、內政部 83 年 4 月 20 日台內地字第 8304841 號函、內政部 85 年 4 月 27 日台內地字第 8574637 號函、99 年 3 月 25 日內授中辦地字第 0990724063 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抄錄或影印工本費：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 2 款）

四、閱覽費（土地法第六十七條及第七十九條之二規定之書狀費、工本費及閱覽費收費基準表）

（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：每筆（棟）20 元。（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 款）

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

（七）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）

（八）列印各項查詢畫面：每張 20 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 2 款）

（九）信託、共有物使用管理、土地使用收益限制約定專簿閱覽、抄寫或攝影：每案 20 元，限時 20 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 3 款）

（十）信託、共有物使用管理、土地使用收益限制約定專簿影印：每張 10 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 3 款）

（十一）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）

（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 0.5 元，總計計算至元，元以下捨去。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條第 3 款）

貳、罰鍰

一、無主土地於公告期間原權利人提出異議，申請總登記，加徵登記費

之二分之一。(土地法第 66 條)

二、土地權利變更登記，應於土地權利變更後 1 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 條第 2 項)

三、繼承登記，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 條第 2 項)

四、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（土地登記規則第 50 條第 2 項)。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，計收登記費罰鍰時不能扣除。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 9 點)

五、逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下:(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，至限繳日期止及查欠稅費期間，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：逾越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）駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算：應依前 3 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。

六、平均地權條例第81條規定

依本條處以罰鍰之對象，指買賣土地未辦竣移轉登記之權利人（承買人）亦即未辦竣移轉登記再行出售之義務人（出賣人）而言。

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。

七、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）

八、土地法第 73 條規定逾期申請登記所計收之罰鍰，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。（內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令、內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000041451 號函、內政部 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，並應另作成裁處書為送達，故登記申請案件若涉有登記罰鍰時，登記機關仍應依法審查登記，並另對違反登記義務之行為人因怠於申辦登記而應處之罰鍰作成裁處書及為送達。

（二）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，係對申請人逾期申請登記所為之處罰，該罰鍰之主要目的，乃為促使利害關係人儘速申辦登記，針對其逾期登記而違反行政法上義務行為之制裁。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。故從行政罰之本質及行政管制面之角度觀之，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，亦即為登記機關受理申請登記之時。

（三）登記罰鍰裁處之舉證責任：依行政罰法第 7 條規定意旨，違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰，且行政機關欲對行為人為處罰時，應負證明行為人有故意或過失之舉證責任。惟不動產物權因法律行為或法律事實發生變動後，均應辦理登記始得發生物權效力或處分該物權，依土地登記規則第 24 條之 1 規定，申請人得向地政機關查詢相關土地登記資料，以知悉不動產權利之有無並依法申辦登記，故登記機關已盡其主觀責任條件之證明責任，若登記案件仍有逾期申請登記情事，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。又登記機關係被動接受申請登記，難以得知不動產物權已發生變動，物權變動之當事人本應負有協力申辦登記之義務。爰申請人未依規定期限申請權利變更登記，登記機關應依土地法第 73 條及土地登記規則第 50 條規定計算登記罰鍰。至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。

（四）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所應課處之登記罰鍰，不再予計收。

（五）同一登記案件有數申請人時，應由全體登記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而應處罰鍰時，應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。

（六）同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，應先就案件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．屬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．屬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。

（七）同一登記案件有數申請人因逾期申請登記應予課罰時，應依前開分算方式計算各申請人應納之罰鍰，涉有不罰或減輕處罰情形時，其處理方式如下：

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．登記申請人有同法第 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，已死亡之原繼承人所延遲時間不予計算，故再轉繼承人未逾期申請者，則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．罰鍰有不罰或減輕之情事者，應於裁處書之「裁罰應繳金額」欄內註明減少金額及理由。

（八）參照法務部 99 年 8 月 2 日法律決字第 0999026300 號函釋，行政罰法第 19 條第 1 項所稱「法定最高額」，於土地法第 73 條所定罰鍰非定額之情形，應以裁罰機關就具體個案調查認定依該條規定所應受法定最高額之罰鍰金額為準。故登記機關依土地法第 73 條規定裁處登記費之倍數所計算之登記罰鍰在新臺幣 3000 元以下者，得依具體個案情況衡酌處罰。

（九）登記簿註記「罰鍰○○元」等文字之處理：

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○○元、罰鍰○○元及代管費用○○元（無罰鍰或代管情事者免登載），繳清後發狀。」等文字，因罰鍰依法應另作裁處書及為送達，故毋需再予註記「罰鍰○○元」。登記機關應就原已於登記簿註記欠繳罰鍰之案件，儘速依行政罰法規定作成裁處書及為送達。

（十）內政部 76 年 8 月 28 日台內地字第 530712 號、84 年 10 月 21 日台內地字第 8482352 號、84 年 11 月 9 日台內地字第 8415370 號、89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號、90 年 6 月 22 日台內地字第 9073215 號及 94 年 12 月 9 日台內地字第 0940073597 號等函釋，涉有罰鍰之內容與現行規定不符，不予適用。

（十一）登記機關對逾期仍不繳納罰鍰之處理：違反登記義務之行為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。

九、執行登記罰鍰事宜（內政部99年10月7日內授中辦地字第0990725617號函、內政部100年2月15日內授中辦地字第1000041451號函）

（一）依行政罰法第 1 條、第 44 條及土地登記規則第 52 條第 2 項規定，違反行政法上義務而受罰鍰時，應作成裁處書，並為送達。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。已開立裁處書(尚未繳清)之登記案，經駁回後再重新送件應就前後數次核計之罰鍰分別開立裁處書,但合併計算之罰鍰,不得超過應納登記費 20 倍。

（二）登記罰鍰係屬地方收入，該繳納之期限因涉及實務執行，宜由各縣(市)政府統一規定。

（三）依行政罰法第 3 條規定，所稱行為人，係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織，爰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，並依同法第 44 條規定作成裁處書為送達。至於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，得否視為非可歸責於債務人之期間而得予以全數扣除，宜視繼承人有否因此無法申請繼承登記判斷。

（四）按依行政罰法第 44 條規定，登記機關應對違反登記義務之行為人作成裁處書及為送達，惟申請人於開立裁處書前即請求繳清登記罰鍰，登記機關應如何開立並交付裁處書，因涉實務執行事宜，應由直轄市、縣（市）地政機關及登記機關本於職權辦理。又依民法第 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，爰登記申請案之代理人得否為裁處書之受送達人，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。

十、申請預為抵押權登記，該性質上為「預先的」、「暫時的」登記，與土地法第 73 條第 2 項規定意旨有別，故免核課罰鍰。(內政部 91 年 9 月 25 日台內中地字第 0910013861 號函)

十一、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)

參、規費之退還

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 5 年內請求退還之：(土地登記規則第 51 條第 1 項)

（一）登記申請撤回者。

（二）登記依法駁回者。

（三）其他依法令應予退還者。

二、申請人於 5 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5年內重新申請者，已繳之登記費及權利書狀費准予援用；若係多次被駁回，均在前次駁回後5年內重新申請登記者，其已繳之登記費及權利書狀費亦准予援用。申請退費，應於最後一次駁回後5年內為之。(土地登記規則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)

第九節 登記處理程序

登記機關辦理土地登記程序,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。至登記案件尚未送登記機關收件，登記名義人先以聲明書或存證信函等提出聲明或請求者，登記機關無從依土地登記規則第 57 條規定處理。又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；惟對該聲明或請求之內容，仍應予適當之重視，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，以免發生在該公函發文前已有相關登記案件收件卻未予配合處理之情形（內政部 85 年 1 月 29 日台內地字第 8575935 號函)。茲將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，該授權書經我駐外領務人員認證或驗證者。

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

（九）祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證者。

（十）檢附登記原因發生日期前 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）其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場者。

五、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：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）

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土地登記規則

第 34 條第 1 項所列文件，單獨申請之。(土地登記規則第 145 條)

(三)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。例如：

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.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。(土地登記規則第 30 條第 1 款)

4.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。(土地登記規則第 30 條第 2 款)

5.典權人依民法第 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。(土地登記規則第 30 條第 3 款)

6.建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。(土地登記規則第 31 條)

7.公同共有之土地或建物，公同共有人中之一人或數人，為全體公同共有人之利益，得就公同共有土地或建物之全部，申請為公同共有之登記。(土地登記規則第 32 條)

8.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 條第 1 項)

9.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，就被繼承人之不動產申請為公同共有之登記。(土地登記規則第 120 條)

１０．其他依法律得由權利人代位申請登記。(土地登記規則第 30 條第 4 款)

(四)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．由代理人申請者，代理人(複代理人)應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條第 2 項)

２．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(土地登記規則第 37 條第 1 項)。代理人(或複代理人)代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。(土地登記規則第 37 條第 2 項)

３．申請之土地登記案件，如其委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。(土地登記規則第 38 條第 1 項)

４．代理人(或複代理人)應核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註:「委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。」等字樣並蓋章。(地政士法第 18 條、內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)

５．非地政士代理他人申請土地登記案件，委託人及代理人應分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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。」等字樣，並簽章。(內政部92年3月24日內授中辦地字第0920081579號函、內政部94年8

月16日內授中辦地字第0940050417號函）

（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，本於職權函囑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，其項目及程序由各直轄市、縣市政府自行訂定實施要點據以實施。（內政部中部辦公室 88 年 10 月 15 日台內中地字第 8886352 號函）

六、受理地籍清理案件申報或申請登記相關事宜（內政部 97 年 4 月 22 日台內地字第 0970063356 號函）

（一）權利人逾期申報或申請登記者，除該土地或建物已依地籍清理條例規定完成標售或登記為國有外，直轄市、縣(市）主管機關仍得受理。

（二)依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款規定辦理公告清理之前，民眾申報或申請登記係依現行其他相關法規辦理者，地政事務所仍應受理並依法審查。

（三）直轄市、縣（市）政府依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款規定辦理公告時，原則自公告之日起即可受理申報或申請登記。

貳、收件

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

前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。（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）

參、計收規費（詳第八節）

一、登記規費，應依照土地法之規定繳納或免納。登記費未滿新臺幣 1 元者，不予計收。（土地登記規則第 46 條）

二、登記規費應於申請登記收件後繳納之。(土地登記規則第 47 條)

肆、審查

一、審查四要素

「人」:人為享受權利負擔義務之主體,人有自然人與法人之分,而自然人中又有行為能力人、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,適用之法令亦有差別,新法令公布時應注意其法律行為之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、後者其法令適用即有差別。

「事」:指請求登記事項而言,依現行法令之規定,登記事項之種類為土地標示、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查明,以便研析其適用之法令。

「物」:土地登記應登記之物,雖僅包括土地與建物兩種,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,有國宅用地、非國宅用地之分,由於土地性質之不同,其法令適用上亦有差別,因此登記審查作業上應先將土地之性質予以掌握。

二、審查事項

(一)管轄權之有無

請求登記之事項及請求登記之物是否屬於登記機關之管轄。

(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,現行法令皆有規定,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

申請登記應繳納之登記規費及罰鍰,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稅費證明文件之土地標示是否相符，並應注意查欠稅之情形與當期稅費開徵之日期。

（五）權利書狀是否檢附

審查申請登記應檢附之權利書狀是否依規定檢附。

（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．土地經法院、行政執行處或其他機關囑託辦理查封、假扣押、假處分、破產登記或禁止處分登記後，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 年始得移轉之註記（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供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿 3 年始得移轉及於登記完畢後 3 年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記（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 6 條之 1）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

對於登記義務人或當事人認諾意思之認定，應由登記義務人或當事人親自到場，或檢附戶政機關核發之印鑑證明，或登記原因證明文件經依法公證或認證，或經地政士依法簽證，或使用地政事務所設置之土地登記印鑑卡。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)

（十三）須承諾同意或簽註之有無

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，須附具委託書，如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認許證，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 38 點)

３．申請土地登記案件，所檢具之相關資料，如有書寫錯誤或遺漏等不可歸責於申請人之事由，經代理人具

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，勿需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)

（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，如互惠證明文件、土地分區使用證明、建物使用執照、國宅主管機關核准文件等。

三、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）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。

（四）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。

伍、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100年8月18日（星期四）公告，則應自8月19日起算（8月為31日），算足15日，以9月2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100年9月9日（星期五）公告，則應自9月10日起算，算足15日，原應以9月24日（星期六）為公告末日。但因適逢例假日，9月25日又是星期日，則公告期間之末日應為9月26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）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）

（五）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，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）

（六）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）

（七）土地權利人申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）

（八）土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢時公告註銷：（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者。

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者。

３．申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書者。

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者。

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者。

６．因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。

７．因土地重劃或重測確定之登記。

８．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。

９．法院囑託辦理他項權利塗銷登記。

１０．依法代位申請登記者。

１１．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者。

１２．其他依法律免予提出者。

（九）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，除依地籍清理條例第 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）直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例第 50 條第 3 項規定囑託登記機關辦理均分登記為派下員分別共有之案件，得免予提出所有權狀或他項權利證明書，其所有權狀或他項權利證明書應於登記完畢後公告作廢。(內政部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令)

四、公告揭示之地方：

（一）主管登記機關之公告處所。(土地登記規則第 73 條)

（二）依地籍清理條例第 8 條、第 27 條至第 30 條規定之公告，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、村里辦公處所。

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，並得於其他適當處所或以其他適當方式揭示公告。

五、公告應載明事項:

（一）依土地登記規則第 72 條規定之公告應載明下列事項：(土地登記規則第 73 條)

１．申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、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。

（二）地籍清理條例第 8 條、第 27 條至第 30 條規定之公告，應載明下列事項：(地籍清理條例施行細則第 11 條)

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 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。

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．土地權利關係人於地籍清理條例第 8 條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）

4.調處程序、調處申請書及調處紀錄格式詳「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」。

（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）

陸、登簿及校對

一、登記期限及處理順序

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）

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。

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（土地登記規則第 63 條）。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。

（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、登簿、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)

柒、繕發書狀

一、繕註權利書狀

(一) 土地權利於登記完畢後，除土地登記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。(土地登記規則第 65 條第 1 項)

(二)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：(土地登記規則第 65 條第 2 項)

１．建物所有權第一次登記。

２．共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。

３．公有土地權利登記。

(三) 登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕造。(土地登記規則第 65 條第 3 項)

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

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

同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。(土地登記規則第 66 條)

(五) 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

由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人，義務人為 2 人以上時，應分別通知之；但有下列情形之一者，不在此限。

（一）無義務人者。

（二）法院、行政執行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者。（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）

捌、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）

玖、歸檔

一、土地登記完畢後，除應發還申請人之文件外，應將登記申請書、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、辦理使用管理登記案件，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)

第十節　登記錯誤、遺漏之損害賠償

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，應予答辯。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。茲將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。」及「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、第 2 條第 1 項所明定，因此，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在訴願法第 4 條至第 12 條已詳述其規定，其在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

所稱訴願之期限，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，受理訴願機關應以程序駁回其訴願（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應自地政事務所行政處分（例如依土地登記規則第 57 條之規定駁回所作成之駁回理由書）送達或公告期滿之次日起 30 日內提起之。（訴願法第 14 條）

訴願人因天災或其他不應歸責於己之事由，致遲誤前條之訴願期間者，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）

訴願人不在受理訴願機關所在地住居者，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）

期間之計算，除法律另有規定外，依民法之規定。（訴願法第 17 條）

四、訴願書之內容

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；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：（訴願法第 19 條、第 20 條、第 56 條）

（一）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。

（二）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。

（三）原行政處分機關。

（四）訴願請求事項。

（五）訴願之事實及理由。

（六）收受或知悉行政處分之年、月、日。

（七）受理訴願之機關。

（八）證據。其為文書者，應添具繕本或影本。

（九）年、月、日。

訴願應附原行政處分書影本。

依訴願法第 2 條第 1 項規定提起訴願者，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。

五、答辯書之格式

原處分之地政事務所接獲訴願書後應儘速附具答辯書連同必要之關係文件，送於訴願管轄機關，並應將答辯書抄送訴願人。惟如該地政事務所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。茲列舉答辯書格式如下：

○○市（縣）○○地政事務所訴願答辯書

訴願人：

【法定代理人】: 住（居）所：

【代表人】: 住（居）所：

【訴願代理人】: 住（居）所：

答辯機關（即原行政處分機關）: 住（居）所：

法定代理人： 住（居）所：

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

（一）事實

（二）理由

程序部分：

實體部分：

綜上所陳，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 58 條第 3 項前段之規定檢同原處分案卷(檔案：○○○)乙宗，謹請察核予以駁回。另本件訴願答辯書副本已逕送訴願人。

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

法定代理人：

中　華　民　國　○年○月○日

備註：【】內所載之人，無則免列。

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、行政訴訟要件及期限

訴願人經依訴願法提起訴願而不服其決定者，得於訴願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（訴願法第 90 條）或有行政訴訟法第 4、5、6 條所列之要件，均得於各該條文所列之期限內，向高等行政法院提起行政訴訟。

二、行政訴訟管轄機關

有關行政訴訟之管轄機關在行政訴訟法第 13 條至第 18 條已詳述其規定，訴願人不服訴願決定時，應向該地政事務所所在地管轄之行政法院提起行政訴訟。

三、訴狀之內容

起訴，應以訴狀表明下列各款事項，提出於行政法院為之：(行政訴訟法第 105 條)

（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。

四、答辯狀之格式

行政訴訟答辯狀　　案號：

被告（答辯機關）：

法定代理人：　　住（居）所：

【訴訟代理人】：　　住（居）所：

原告：　　住（居）所：

【法定代理人】：　　住（居）所：

【訴訟代理人】：　　住（居）所：

為原告訴請○○○事件，謹依法提出答辯：

（一）答辯聲明：

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：

謹狀

○○○○○法院　公鑒

證物：（檢送有關案卷）

答辯機關：

法定代理人：

中　華　民　國　○年○月○日

備註：【】內所載之人，無則免列。

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（平均地權條例第 36 條、契稅條例第 23 條、遺產及贈與稅法第 8 條及第 42 條、稅捐稽徵法第 24 條、土地稅法第 51 條、房屋稅條例第 22 條、工程受益費徵收條例第 6 條）。茲將登記有關賦稅分述如下：

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、依法贈與之公有土地、接受捐贈之私有土地或因繼承而移轉者，免徵土地增值稅。（平均地權條例第 35 條、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徵收補償地價售與需地機關者，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移轉事實發生之日起 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、建物之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權時，應申報繳納契稅。(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 日內，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，依本法規定，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，依本法規定，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，其信託財產應依本法規定，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）

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、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；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。（遺產及贈與稅法第 41 條之 1）

六、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）

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、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：（遺產及贈與稅法第 5 條）

（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，其差額部份。

（三）以自己之資金，無償為他人購置財產者，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。但能提出已支付價款之確實證明，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。

三、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。

四、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、不計入遺產總額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）

五、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)

六、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)

伍、印花稅

一、設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產之契據，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。(財政部 88 年 9 月 20 日台財稅第 881944243 號函、財政部 92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號函)

四、土地買賣經辦理移轉登記後，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，並持該委員會出具之調解書辦理「塗銷」原買賣登記，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 90 年 3 月 12 日台財稅字第 0900460234 號函)

陸、其他

一、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 日台內地字第 220957 號函)

二、土地所有權移轉時，所附之土地增值稅繳款書或免稅證明書上應加蓋「截至○年○月○日無欠繳地價稅、田賦、及工程受益費」戳記及「主辦人職名章」。(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)

三、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)

四、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、農村社區土地重劃條例第 28 條)

五、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)

六、農業用地繼承或贈與免稅案件，如所有權人於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)

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、一般規定

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共同聲請。（土地法第51條、土地登記規則第71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，應備文件另詳第六章時效取得土地權利登記)

五、合法占有土地人，未於登記期限內聲請登記，亦未於公告期間內提出異議者，喪失其占有之權利。(土地法第60條)

六、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）

七、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）

八、逾總登記期限無人申請登記土地處理原則

（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局切實調查，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局切實調查單獨列冊，補辦無主土地公告，並由國有財產局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，行政院乃於民國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）一種，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辦法第4條關於「在光復前日本政府已辦不動產登記之區域，不動產權利人應將所持登記證書向主管地政機關繳驗，經審查公告無異議後，換發土地所有權狀，或他項權利證明書，並編造登記簿」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）一種，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（民法 99.8.3 修正施行後為不動產役權）
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、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

伍、公告及異議調處：詳第一章第九節伍、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，依照總登記程序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（如主管機關核准之證明文件）	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，由財政部國有財產局或其所屬辦事處申請者免附。 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87853

				75 號函）
3	新登記土地清冊或土地複丈結果通知書	土地登記規則第34 條	地政事務所	

參、一般規定

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、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。（土地法第 52 條）

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。（土地法第 53 條）

三、各級政府機關因興建堤防等水利建造物工程所產生之未登記土地，其中屬堤防用地及行水區土地，於辦理國有登記之同時，得將管理機關逕登記為用地機關。（行政院 88 年 9 月 30 日台 88 財 36125 號函）

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）

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、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）

七、公告期間因土地權利關係人提出異議而生權利爭執案件，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）

八、土地權利爭執事件，應依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法處理。（直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 2 條）

九、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）

十、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。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，不須主動通知回復請求權時效未消滅之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,於其回復請求權消滅時效未完成前，不得移轉或設定負擔：」，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)」。登記機關於請求權時效完成後，應逕為塗銷該註記；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。(內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費：

(一) 未登記土地申請地籍測量一併申請所有權第一次登記之案件，其登記費應俟測量成果核定由地價課估算地價後，由權利人依其權利價值千分之二繳納之。(土地法第 65 條)

(二) 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)

伍、公告及異議調處：詳第一章第九節伍、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，經原所有權人或其繼承人證明為其原有者，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(原所有權之證明文件)	土地登記規則第34條	自行檢附或向地政事務所申請	本文件旨在證明申請之土地為申請人之原有,如所有權狀或登記簿謄本。
3	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。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記

參、一般規定

一、土地因天然變遷致喪失所有權者，如其土地回復原狀時，原所有權人得申請回復其所有權。但應先申請土地複丈，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、私有土地流失，回復原狀時，其回復請求權逾15年未請求，得因時

效屆滿而消滅。(行政院 74 年 1 月 10 日台內字第 542 號函)

四、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，故登記機關應主動徵詢土地管理機關意見，取得土地管理機關同意返還之證明文件，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。回復請求權時間以水道區域線公告後起算。(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、內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)

五、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)

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，會同地政機關公告之日為準。

（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 93 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0930725826 號函)

(三)浮覆地部分共有人提出復權：

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，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，於其回復請求權消滅時效未完成前，不得移轉或設定負擔：」，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)」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。(內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)

六、有關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，將原登載死者名義之情形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)

七、私有之滅失土地回復原狀後，權利未回復原所有權人前，倘當事人仍未申請測量登記，辦理重測機關應於重測相關清冊內註明重測前、後地號，俾登記機關據以配合於土地登記簿註記：「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 項規定申請回復其所有權，於回復請求權消滅時效未完成前禁止處分。」（內政部 92 年 3 月 7 日台內地字第 0920066534 號函）

八、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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、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，補辦土地所有權第一次登記。規費之計收參照第一章第八節規定。

（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‥‥）	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.戶政機關	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.實施建築管理前

				建造之建物，應附建築主管機關或鄉（鎮、市、區）公所發給之證明文件（如完工證明）或繳納房屋稅證明（如房屋稅收據、稅籍證明）或水電費繳納證明（用水、電證明）或曾於該建物設籍之戶籍謄本或門牌編釘證明，或地形圖、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或其他足資證明之文件。
3	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
4	建物測量成果圖（附繪建物位置圖及平面圖）	土地登記規則第34條、第79條、地籍測量實施規則第272、273、274、275、282條	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。
5	使用基地證明文件	土地登記規則第79條	自行檢附	實施建築管理前，使用他人土地為建物基地，應檢附基地所有權人同意書及印

				鑑證明。(檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前1年以後核發者為限。倘符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 4 款至第 9 款及第 14 款規定之情形者，免檢附。)
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。 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，應檢附全體起造人之分配文件。 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，免附印鑑證明。
7	所在地址證明	土地登記規則第 79 條、各直轄市或縣市政府自治	戶政機關	區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關

		條例		備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時檢附之。
8	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。
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	同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

一、建物登記

（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。但有下列情形之一者，不得申請測量：

1．依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。

2．實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第 79 條第 3 項所規定之文件者。（土地登記規則第 78 條、地籍測量實施規則第 259 條）

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）

（二）申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：

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。

4．申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

前項第 3 款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。

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

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。

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

第 3 項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。（土地登記規則第 79 條）

（三）建物所有權第一次登記經審查無誤，應即依照土地法第 55 條規定辦理公告，其公告期間為 15 日。（土地法第 58 條、土地登記規則第 72 條、第 84 條）

（四）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）

（五）臨時建物如領有使用執照，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於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)

(六)已登記之建物在同一建號下就增建部分申請登記時，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」，及顯示於建物所有權狀上；公告時並應分別列示增建前後之標示。

前項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)

(七)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)

(八)雜項工作物既經核發使用執照，得辦理建物第一次測量、登記。(內政部 90 年 11 月 29 日台內地字第 9066208 號函)

(九)實施建築管理前之合法建物，部分面積位於都市計畫道路用地，於辦理建物所有權第一次登記時，應於登記簿其他登記事項欄加註「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)建物所有權人申辦所有權第一次登記後，移轉登記予第三人並辦畢登記，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」之註記字樣辦理。(內政部 86 年 9 月 15 日台內地字第 8685309 號函)

(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．申請建物所有權第一次登記，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。

（十二）建物所有權第一次登記申請人非起造人時，如未能檢具移轉契約書或其他證明文件，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 85 年 11 月 18 日台內地字第 8510926 號函、內政部 87 年 7 月 21 日台內地字第 8707380 號函）

（十三）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）

（十四）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）

（十五）夫妻聯合財產中，中華民國 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，於中華民國 86 年 9 月 27 日前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者，仍推定

為夫所有，除為妻之原有或特有財產外，夫得以自己名義或由夫之繼承人申辦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)

(十六)區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次測量、登記。(地籍測量實施規則第 263 條、土地登記規則第 80 條)

(十七)關於民國 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，宜由起造人或經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，如有爭議時，宜訴請司法機關確認後據以辦理。(內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8904882 號函)

(十八)區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依土地登記規則第 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範圍。

登記機關受理前項登記時,應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。(土地登記規則第 83 條)

(十九)區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則第 83 條規定應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)

(二十)建築主管機關於核發建造執照前已依建築法第 30 條規定審查土地權利證明文件，故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，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)

(二十一)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 9 點)

(二十二) 已預為抵押權登記之建物，於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，得依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)

(二十三) 主管建築機關所核發之「臨時使用許可證」，僅為供該建築物臨時使用之許可，申請人不得持憑該許可證申辦建物所有權第一次登記。如其係屬建築法第 99 條規定，得免適用該法全部或一部核發使用執照之建物，得經主管建築機關核發臨時使用許可，據以辦理建物所有權第一次登記。(內政部 93 年 4 月 7 日台內地字第 0930063366 號函)

(二十四) 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，於申請建物所有權第一次登記時，應由申請人於申請書備註欄註明「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及設施」，受理登記機關並應於建物登記簿標示部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)

(二十五) 非法定停車空間及市場攤位之產權登記方式：(85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函)

1．有關依竣工圖所示屬非法定之停車空間，並符合土地登記規則第 79 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」，又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。另為利登記實務作業之需，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。

（二十六）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。(地籍測量實施規則第 283 條、土地登記規則第 81 條)

（二十七）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，如其屬內政部中華民國 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)

（二十八）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)

（二十九）共有部分與附屬建物所有權第一次測量、登記：

１．建物除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物辦理測量登記。(地籍測量實施規則第 273 條)

２．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，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。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點第 2 項)

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，應以共有部分登記。其項目如下:(建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點)

（１）共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。

（２）空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。

（３）法定防空避難室。

（４）法定停車空間(含車道及其必要空間)。

（５）給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。

（６）配電場所，如變電室、配電室、受電室等。

（７）管理委員會使用空間。

（８）其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。

５．使用執照標示為「陽臺（法定空地）」，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以約定專用。（內政部 100 年 8 月 31 日內授中辦地字第 1000725409 號函、內政部 100 年 8 月 24 日台內營字第 1000806661 號令）

６．有關區分所有建物內作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、內政部 85 年 6 月 27 日台內地字第 8505406 號函）

７．以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，得由申請人於辦理建物產權登記時，申請登載車位編號。建物所有權第一次登記後，得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，其註記方式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：○○」。（內政部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函、內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函、內政部 97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函）

８．區分所有建物為共有，各共有人又分管法定停車位，

於辦理建物所有權第一次登記，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：○○」。(內政部96年9月5日內授中辦地字第0960727268號函)

9．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、共用部分標示之詳細圖說內，清楚標示其範圍者，准予以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)

１０．區分所有建物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，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)

（三 十）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。(建物所有權第一次登記法令補充規定第28點第1項)

二、農舍登記

（一）農業發展條例中華民國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。上開條例中華民國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。該條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前共有耕地，而於條例中華民國 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。

第 1 項及前項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）

（二）地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 9 條規定之相關執行事宜如下：(內政部 90 年 10 月 12 日台內中地字第 9083467 號令)

１．農業發展條例(以下簡稱農發條例)修正前取得農地，興建農舍之處理方式：

（１）直轄市、縣(市)建築主管機關應將農舍坐落地號及提供興建之地號清冊送土地所在地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「AT」，登錄內容為「已興建農舍，使用執照核發日期：○○年○○月○○日」。(內政部 95 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0950726338 號函)

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「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。」

（３）土地因標示分割、合併致清冊所載地號與使用執照記載不符，應還請建築主管機關查明後再據以註記。

２．農發條例修正後取得農地者，興建農舍之處理方式：

（１）直轄市、縣(市)建築主管機關於核發農舍使用執

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）有關登記簿註記方式如下：

①農舍坐落地號：

Ⅰ．於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9L」，資料內容為「農業發展條例民國89 年修正後興建農舍，使用執照核發日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。該農舍如於清冊送達地政機關前已辦竣建物所有權第一次登記者，應另於建物登記簿標示部其他登記事項欄依上開方式辦理註記。(內政部 95 年 11 月 10 日內授中辦地字第 0950726305 號函)

Ⅱ．於辦理農舍移轉登記時，為避免農地重複申請興建農舍，應加收一內部收件於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「AT」，登錄內容為「已興建農舍，使用執照核發日期：○○年○○月○○日」。(內政部 95 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0950726338 號函)

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「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。」

③農舍申辦建物所有權第一次登記時，依（２）①Ⅰ註記方式於建物登記簿標示部辦理。

（３）認定興建農舍滿 5 年始得移轉之起算日以使用執照記載之「核發日期」為準。(內政部 95 年 10 月 18 日內授中辦地字第 0950725313 號函)

（三）為符合農業發展條例第 18 條之立法精神及落實農地管理政策，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)

（四）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，持憑建管機關核發之使用執照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）

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。(土地登記規則第 11 條)

（二）土地登記簿標示部「地上建築改良物之建號」欄已有建號記載者，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：(建物所有權第一次登記法令補充規定第 23 點)

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，原未登記建物之建號，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。（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）

（三）建物變更起造人後，於建物辦理所有權第一次登記公告期間經法院囑託查封，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，登記機關仍應依土地登記規則第 139 條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）

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：(土地登記規則第79條第3項)

（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，以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。該建物門牌與申請登記之門牌不符，係經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。該建物門牌與申請登記之門牌不符，係經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。

（二）申請人身分證明

１．自然人以戶籍資料為憑，權利人為未成年人、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 款及民法第第 15 條之 2、第 76 條、第 77 條)

２．申請人為法人時，檢附主管機關或其登記機關核發之法人登記證明文件及其代表人資格證明。(土地登記規則第 42 條第 1 項)

３．法人或寺廟在未完成法人設立登記前申請登記，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）建築基地地號與地籍圖地號不符，而發生於使用執照核發之前者，應通知申請人先向主管建築機關更正基地號後辦理。如不符原因純係因土地分割或合併所致，且發生在使用執照核發之後，毋須辦理更正，得逕由地政機關依基地分割、合併前後土地登記簿及地籍圖對照地號辦理。(辦理土地複丈與建物測量補充規定第 12 點、內政部 95

年 9 月 22 日台內地字第 0950145747 號函）

（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：

Ⅰ．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。

Ⅱ．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。(內政部 75 年 3 月 12 日台內地字第 391361 號函、建物所有權第一次登記法令補充規定第 16 點、17 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。

（４）地籍圖重測區界址糾紛未決土地上之建物，得以重測後土地標示，扣除重測界址糾紛部分辦理建物第一次測量登記，並應於登記簿標示部其他登記事項欄及成果圖上加註「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)

（四）使用基地證明文件（有使用執照或建築執照者免附）

１．申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，而有下列情形之一者，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．分配協議文件內權利人所蓋印章與登記申請書上所蓋相符者，當事人得免親自到場。（土地登記規則第 41 條第 12 款）

２．查明分配文件所載各分配之權利範圍及建物坐落門牌號與申請登記內容是否相符。（土地登記規則第 79 條）

（六）權利證明文件

１．建物起造人為限制行為能力人或無行為能力人者，無須檢附贈與稅繳（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）

２．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。該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。

３．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。又因遺產分割繼承者，另附遺產分割契約書。

４．權利證明文件為法院判決書者，以判決主文所載為準。

又無法確認判決確定者，應加附判決確定證明書。

5．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、登記規費見第一章第八節規定。

伍、公告及異議調處

一、詳第一章第九節伍、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)

陸、公告期滿之審查：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。

第三章　標示變更登記

壹、意義

土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，向該管登記機關申請標示變更所為之登記，如分割、合併、界址調整、滅失、回復、地目變更、面積增減、建物門牌變更、建物基地號變更、土地使用分區及編定類別之變更、土地重劃、地籍圖重測確定、權利變換登記等。

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、地目變更時檢附。
3	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。
4	門牌變更證明文件	土地登記規則第34條、地籍測量實施規則第 292條	自行檢附	建物門牌變更時檢附。
5	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	
6	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。

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	1. 本人不能親自申辦登記，委託他人代理申請時檢附。 2. 登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。
8	印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	1. 附協議書時應提出。 2. 同第四章第一節買賣登記。
9	協議書	土地登記規則第 88 條	自行檢附	1. 兩宗以上所有權人不相同之土地辦理合併時，應提出各所有權人之權利範圍協議書。 2. 設定有抵押權之土地合併時，應提出土地所有權人與抵押權人之抵押權權利範圍協議書。
10	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	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。
11	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、農業發展條例第16條第7款時檢附。
12	重劃結果對照清冊或重劃土地分配清冊	土地登記規則第91條	直轄市、縣(市)政府	另附他項權利轉載清冊。
13	重測結果對照清冊	土地登記規則第92條	直轄市、縣(市)政府	

參、一般規定

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申請書及標示變更登記申請書，向該管地政事務所申請分割、合併複丈，經複丈完竣後，由測量課將測量成果連同土地複丈及標示變更登記申請書移由登記課辦理標示變更登記。(地籍測量實施規則第207條)

（二）土地、建物分割登記，原則應依地籍測量實施規則及建築法等相關規定辦理。另耕地須依農業發展條例及耕地分割執行要點等相關規定；林業用地土地須依土地法第31條及土地法施行法第21條之規定辦理，分割時，應受各直轄市、縣（市）政府於其管轄區域土地，所訂林業用地最小面積單位規定之限制，並禁止其再分割。是以在審核林業用地申辦分割時，應先查明所屬直轄市、縣（市）政府是否有依上開規定訂

定林業用地最小分割面積之限制。

（三）一宗土地之部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割（土地登記規則第 86 條）；耕地申請分割合併時，得申請先分割後合併或先合併後分割，並均應併案辦理（耕地分割執行要點第 8 點）。

（四）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）

（五）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。

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 條第 1、2、4 項）

（六）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）

（七）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。（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）

（八）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、假處分或破產之登記者，不得合併。（土地法施行法第 19 條之 1）

2 筆土地設定之抵押權內容完全一致，且全筆設定地上權，設定之內容一致，申請合併為 1 宗仍有違土地法施行法第 19 條之 1 規定，應予否准登記。（內政部 96 年 6 月 28 日台內地字第 0960102809 號函）（註：「抵押權內容完全一致」參照地籍測量實施規則第 224 條第 2 項第 2 款但書規定，係指擔保同一債權，於數土地上設定之抵押權而言。）

（九）設定有他項權利之土地申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。（土地登記規則第 90 條）

（十）土地界址調整應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。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）

所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。（地籍測量實施規則第 225 條之 1）

（十一）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)

（十二）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)

（十三）申請土地分割複丈後，若該土地受法院查封時，地政事務所仍應予施測。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)

（十四）共有土地或建物標示之分割及合併（含權利合併）或土地界址調整、調整地形，得由共有人依土地法第 34 條之 1 辦理。(土地法第三十四條之一執行要點第 5 點第 1 項、內政部 86 年 2 月 20 日台內地字第 8678514 號函、內政部 91 年 1 月 31 日台內中地字第 0910083243-2 號函)

（十五）地政機關受理依土地法第 34 條之 1 規定申請土地合併案，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)

（十六）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 1 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)

所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地

指使用分區及編定之使用地類別。(地籍測量實施規則第225條之1)

(十七)建物基地因重測、重劃或依法逕為分割或合併，而建物未拆除者，應由登記機關逕為辦理基地號變更登記，並通知換註書狀。(土地登記規則第28條、第91條、第92條、地籍測量實施規則第202條)

(十八)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)

(十九)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，本部87年6月4日台內地字第8706280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)

(二十)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、建物分割、合併登記

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

前項登記，除建物所有權人申請登記者外，登記機關於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。(土地登記規則第89條)

(二)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）

（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）區分所有建物之共有部分不得分割。（土地登記規則第 94 條）

（五）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。

（六）農舍分割應與基地併同處理，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)

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、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，除有農業發展條例第 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 5 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，不得適用農業發展條例相關規定辦理分割。(內政部 89 年 12 月 15 台內地字第 8917176 號函)

（２）已興建農舍之耕地，如符合農業發展條例第 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）符合農業發展條例第 16 條規定得以分割之情形者，即可受理分割，無須考量其地上之建築物。(內政部 90 年 4 月 9 日台內地字第 9060635 號函)

２．例外：有農業發展條例第 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）農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款，因購置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 2 宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。

①農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款前段規定因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合

併，係指因買賣、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者。(耕地分割執行要點第 7 點)

②依農業發展條例第 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，得申請先分割後合併或先合併後分割，並均應併案辦理，土地宗數不得增加；其分割合併後耕地位次變更者，亦同。

依前項規定再辦理分割者，其土地總宗數不得超過第一次合併分割前之宗數。

依前 2 項辦理合併分割後，如有任一宗耕地面積達 0.5 公頃以上者(含)，不得再依農業發展條例第 16 條規定辦理耕地分割。但整宗土地移轉他人者，不在此限。(耕地分割執行要點第 8 點)

③依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款前段規定申請分割、移轉、合併者，其毗鄰之 2 耕地，應符合地籍測量實施規則第 224 條規定之要件，並併案向地政事務所申辦。(耕地分割執行要點第 9 點)

④執行農業發展條例第 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)

⑤依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款前段辦理耕地分割、移轉及合併，如有贈與情事需申報贈與稅者，由申請人依「土地分割複丈結果通知書所列地號面積」向國稅稽徵機關辦理申報。(內政部 92 年 3 月 11 日台內地字第 0920004395 號函)

（２）農業發展條例第 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農業發展條例第 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，如為共有分管者，得依共有人之分管協議書，分割為單獨所有或維持共有；如分割為單獨所有者，其分割後土地宗數不得超過共有人人數，並應併案辦理。（耕地分割執行要點第 10 點）

②農業發展條例第 16 條第 1 項第 2 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申請徵收前已與所有權人協議價購取得，而所需土地為耕地之一部分，且未達 0.25 公頃者，先申請辦理假分割後申辦變更編定、分割及移轉登記。（內政部 89 年 9 月 6 日台內地字第 8961696 號）

（３）農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定(89 年 1 月 4 日修正，1 月 26 日公布，1 月 28 日施行)，修正施行後所繼承之耕地，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依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定申請分割之耕地，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其應有部分，仍維持共有者，不在此

限。其分割後之耕地不得有全體繼承人或全體共有人維持共有之情形。(耕地分割執行要點第 11 點)

②農業發展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)

③未依農業發展條例第 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)

（４）農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定（89 年 1 月 4 日修正，1 月 26 日公布，1 月 28 日施行)，修正施行前之共有耕地，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共有耕地如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與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 6 點)

②依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定，辦理分割為單獨所有者，其分割後之土地宗數不得超過共有人人數。(農業發展條例第 16 條第 2 項)

③依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定申請分割之耕地，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其應有部分，仍維持共有者，不在此限。其分割後之耕地不得有全體繼承人或全體共有人維持共有之情形。(耕地分割執行要點第 11 點)

④有關農業發展條例第16條第1項第4款之立法意旨，在防止耕地細分，以利農場經營管理、簡化耕地權屬複雜性之目的，又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，與前開立法意旨未合，應不予准許。惟如遇有具體個案涉訟者，應以法院之確定判決為準。(內政部91年2月25日台內地字第0910003153號令)

⑤農業發展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,仍得准依農業發展條例第16條第1項第4款規定辦理分割。(耕地分割執行要點第12點、內政部89年10月3日台內地字第8913740號函)

⑥農業發展條例修正施行前之共有耕地，若其中一共有人於農業發展條例修正施行後，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日台內地字第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)

⑦農業發展條例修正施行前之共有人，若其中數共有人於農業發展條例修正施行後，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)

⑧耕地共有人之一於農業發展條例修正施行後，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，並依農業發展條例第16條第1

項第 4 款分割為單獨所有後，始得主張同條例第 1 項第 3 款規定之適用。對於符合上開規定者，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、內政部 89 年 12 月 29 日台內地字第 8917570 號函）

⑨依農業發展條例第 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 0920005340 號函）

⑩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）

（５）農業發展條例第 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 13 點）

②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。（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）

Ⅰ．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：

（Ⅰ）已應納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」。

（Ⅱ）鄉(鎮、市、區)公所核發之同意終止租約證明書。

（Ⅲ）其他依土地登記規則第 34 條規定應附之相關文件。

Ⅱ．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。

④祭祀公業與承租人間依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定之分割耕地終止租約，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)

（６）農業發展條例第 16 條第 1 項第 6 款，非農地重劃地區，變更為農水路使用者。

依農業發展條例第 16 條第 1 項第 6 款所稱非農地重劃地區，變更為農水路使用者，應先變更為道路用地或水利用地後，始得辦理分割。(耕地分割執行要點第 14 點)

（７）農業發展條例第 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，並應依農業發展條例施行細則第 11 條規定辦理。

①農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款執行方式，請依下列規定辦理：

Ⅰ．依本條項第 7 款規定申辦耕地分割，屬該條例施行細則第 11 條第 1 項中涉及土地政策

部分，應由地政機關辦理。（內政部 92 年 4 月 11 日台內地字第 0920005580 號函）

Ⅱ．不同所有權人之毗鄰耕地申請依該條例第 16 條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款地權調整辦理合併分割時，應由各直轄市、縣(市)政府依內政部 97 年 9 月 11 日台內地字第 0970143899 號令訂定之「內政部委託縣（市）政府辦理耕地地權調整分割要點」辦理，審核確實符合耕作便利或經營管理需要。

②實施耕者有其田期間放領耕地時，以戶長名義或家屬 1 人名義代表承領，但由各當事人分管分耕，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農業發展條例施行細則第 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 1 編第 5 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。（內政部 89 年 7 月 29 日台內地字第 8909612 號函）

（二）農地重劃地區之耕地分割原則

已辦竣農地重劃之耕地，依農業發展條例第 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 15 點）

四、地目變更登記

（一）辦理地目變更登記應依「辦理地目變更注意事項」規定辦理。

（二）自民國 88 年 3 月 16 日起，除與民眾權利義務較有關之田、旱、建、道等 4 種地目之變更及其他地目土地變更為上述 4 種地目之登記仍受理外，其餘地目變更登記及地目銓定不再辦理。（內政部 88 年 3 月 3 日台內地字第 8888644 號函）

（三）已完成使用編定之非都市土地，自 89 年 9 月 1 日起全面停止辦理地目變更登記及銓定作業。（內政部 89 年 8 月 2 日台內地字第 8973288 號函）

（四）非都市地區第一次登錄測量之土地應儘速辦理使用編定，免再銓定地目。（內政部 89 年 9 月 13 日台內地字第 8912506 號函）

（五）都市土地之使用分區或非都市土地之使用編定與該土地之地目明顯不符者，准予受理民眾申請塗銷該土地之地目。（內政部 91 年 6 月 27 日台內地字第 0910008559 號函、內政部 91 年 9 月 2 日台內地字第 0910011381 號函、內政部 91 年 9 月 9 日台內地字第 0910061611 號函、內政部 93 年 3 月 3 日台內地字第 0930063090 號函）

（六）不同地目之土地申請合併後，不予銓定地目而將其地目欄以空白方式處理。（內政部 92 年 5 月 2 日台內地字第 0920006653 號函、內政部 93 年 3 月 3 日台內地字第 0930063090 號函）

（七）地政事務所受理民眾申請塗銷地目後，無論土地登記簿記載之地目是否與土地使用分區或編定類別相符，均無需派員赴現場勘查，逕行塗銷地目，將地目欄以空白方式處理。（內政部 94 年 10 月 21 日台內地字第 0940078604 號函）

五、重測登記

（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)

(四)重測後土地面積不足 0.25 公頃，得由申請人以該面積申請興建農舍(農業發展條例修正公布生效日後取得之農業用地，其原土地登記面積在 0.25 公頃以上)。(內政部 94 年 8 月 26 日台內地字第 0940066081 號函)

六、重劃登記

(一)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)

(二)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逕確定其位置後再辦理轉載。(內政部 79 年 1 月 15 日台內地字第 763638 號函)

(三)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。(內政部 80 年 6 月 22 日

台內地字第 933453 號函）

（四）重劃前土地已設定抵押權，依照平均地權條例施行細則第 91 條及農地重劃條例施行細則第 44 條第 1 項規定轉載於重劃後分配之土地者，為維持該抵押權效力及於原設定土地之原則，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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、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。

三、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。

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）

五、依農業發展條例第 16 條第 1 項各款規定辦理分割者，應連件辦理相關登記(例如所有權移轉、更正編定等)。

六、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）

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，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	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. 公地出售者附出售機關出具之產權移轉證明書。
3	所有權狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	義務人之所有權狀遺失者應檢附切結書，並公告 30 日。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節、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	1. 本人不能親自申辦登記，委託他人代理申請時檢附。

				2.如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	1.檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前 1 年以後核發者為限。 2.符合土地登記規則第 40 條、第 41 條第 2 款、第 4 款至第 9 款及第 14 款規定之情形者，免檢附。 3.依土地登記規則第 41 條第 4 款規定辦理者，應注意是否屬地政士法第 21 條得簽證之事項。
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 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	1.土地移轉時應檢附。 2.繳納、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。
8	契稅繳納、免稅或同意移	契稅條例第 23 條	1.地方稅稽徵機關	1.建物移轉時應檢附。

	轉證明文件		2.鄉（鎮、市、區）公所	2.繳納、免稅或同意移轉證明文件應經地方稅稽徵機關加蓋查無欠繳房屋稅戳記及主辦人職名章。
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	1.申請人檢附繳（免）納稅證明書蓋有「另有贈與稅」者，檢附之。 2.以下2款能證明支付之款項屬於購買人所有，或提出支付價款之確實證明，經主管國稅稽徵機關核定非屬贈與行為者，得免檢附： (1)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）。 (2)二親等以內親屬間財產之買賣（以贈與論）。
10	優先購買權放棄書或切結書	民法第426條之2、第919條、民法物權編	自行檢附	1.由優先購買權人承購者免檢附。 2.依民法物權編施行

		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、第104條、第107條、耕地三七五減租條例第15條、農地重劃條例第5條、文化資產保存法第28條、土地登記規則第97條		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28條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書或於申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。 3.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款規定之優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，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。
11	他共有人應得對價或補償已領受或已提存之證明文件	土地法第 34 條之 1、土地登記規則第 95 條、土地法第三十四條之一執行要點第 9 點第 2 款	自行檢附	1. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 處分共有土地或建築改良物時檢附。 2. 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並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。」 3. 無對價或補償者，應於契約書記明事由，並記明「如有不實，共有人願負法律責任」後免於提出證明。
12	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	直轄市、縣（市）政府	登記簿有「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

		第 36 條、農村社區土地重劃條例第 28 條		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，但承受人承諾繳納農地重劃工程費用或差額地價，並附具承諾書者，免檢附。
13	主管機關核准或同意證明文件	土地登記規則第 42 條、國民住宅條例第 19 條、第 28 條、國民住宅條例施行細則第 24 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、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 15 條、農業發展條例第 33 條、第 34 條、土地法第 20 條	相關主管機關	1. 財團法人處分不動產，應檢附主管機關核准或同意備查之證明文件。 2. 國民住宅及基地出售、出典、贈與或交換時，應檢附國民住宅主管機關出具符合移轉條件之證明。 3. 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。 4. 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。 5. 農民團體、農業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核發之許可證明文件。 6. 外國人依土地法第19條第1項第8款取得者，應檢附中央目的事業主管機關同意文件。
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. 自行檢附 2. 法院	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之。
15	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)、規約	祭祀公業條例第13條第2項、內政部97年12月3日內授中民字第0970732954號函	1. 自行檢附 2. 鄉(鎮、市、區)公所	未成立法人之祭祀公業申請所有權移轉時檢附之。

	（無者免附）、同意處分書			
１６	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、管理人推選書	最高法院 28 年上字第 1613 號判例	1.自行檢附 2.直轄市、縣（市）政府	神明會所屬不動產處分時檢附之。
１７	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	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時，檢附之。 2.應經輔助人同意之行為，無損害受輔助宣告之人利益之虞，而輔助人仍不為同意時，受輔助宣告之人得檢附法院許可文件為之。
１８	法院選任特別代理人之證明文件	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，或監護人之行為與受監護人之利益相反或依法不得代理時，檢附之。
１９	同意書	土地登記規則第 44 條、民法第 15 條之 2	自行檢附	申請登記須第三人或輔助人同意時，應檢附第三人或輔助人同意書，或由第三人或輔助人在登記申請書

				內註明同意事由，並應依土地登記規則第40條或第41條規定辦理。
20	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33點	法院	1.公司解散、撤銷或廢止登記時檢附之（公司因合併、分割或破產除外）。 2.清算人印鑑證明得以戶政機關核發者代替。
21	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登記或寺廟登記前，以籌備人公推之代表人名義取得土地所有權時檢附。
22	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之。
23	土地使用分區證明	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	外國人取得都市計畫範圍內之土地，無法據以審查究屬何種使用分區時，檢附之。

參、一般規定

一、一般買賣規定

（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。

前項權利變更之日係指契約成立之日、法院判決確定之日、訴訟上和解或調解成立之日、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、法律事實發生之日。（土地登記規則第33條）

（二）申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，並通知登記申請人。(土地法第 75 條之 1)

土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：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.繼承。4.其他無礙禁止處分之登記。

有前項第 2 款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。(土地登記規則第 141 條)

（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。（土地登記規則第70條）

（四）申請抵押權設定登記時，契約書訂有於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。

抵押權人依前項約定申請抵押物所有權移轉登記時，應提出土地登記規則第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。

前項申請登記，申請人應於登記申請書適當欄記明確依民法第 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)

（五）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，應即通知該管理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）

（六）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）

（七）土地權利移轉契約中部分標的（或持分）受假扣押登記者，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；該未能移轉之部分，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）

（八）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。

合意解除契約雖以買賣為登記原因，惟其成立之要件係因解除契約而返還給付物，故無須訂定公定買賣契約書，且免課徵契稅，並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）

（九）依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定之登記作業方式：（內政部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 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．登記內容為：「（一般註記事項）依ＯＯ法院ＯＯ年ＯＯ月ＯＯ日Ｏ字第ＯＯ號函證明文件辦理註記，本件不動產現為該院Ｏ年度（訴）字第ＯＯ號ＯＯ案件訴訟中」。

３．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．已有註記之訴訟標的辦理移轉時，應將該註記內容轉載。

（十）訴訟標的之法律關係於訴訟繫屬後未辦理註記登記前已移轉於第三人者，登記機關仍可受理該註記登記。（內政部99年9月27日內授中辦地字第0990050723號函）

（十一）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上述職務時，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）

（十二）土地（建物）所有權人以其所有權一部設定抵押權後，申請將所有權一部移轉與一人或數人，或將所有權全部移轉與數人，涉及新所有權人是否承受原所有權人之抵押權負擔時，應於所有權移轉契約書載明抵押權負擔承受關係；倘未載明，登記機關應通知申請人於接到通知書之日起15日內補正，逾期未補正，即駁回所有權移轉登記之申請。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）

（十三）分別共有土地部分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，並會同辦竣抵押權部分塗銷及權利內容變更登記，抵押人再以其分割取得土地之所有權一部移轉時，不得主張免由承買人共同承受該抵押權，俾維護分割前之其他共有人及抵押權人之權益。（內政部100年2月15日內授中辦地字第1000723762號函）

二、未成年人、受監護宣告人及受輔助宣告人部分

（一）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條第1項、第2項）

（二）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項前段、內政部87年5月28日台內地字第8782219號函）

（三）對於未成年子女之權利義務，除法律另有規定外，由父母共同行使或負擔之。父母之一方不能行使權利時，由他方行使之。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）

（四）未成年人之父母於離婚後協議由其母親為監護人，代理該未成年人與他人訂立移轉契約，申辦所有權移轉登記，地政機關應予受理。（內政部 89 年 3 月 4 日台內中地字第 8903756 號函）

（五）未成年子女與其父或母協議分割遺產，或未成年子女所有之不動產移轉或設定負擔與其父或母時，倘有民法第 106 條所定禁止代理之情形，自應依民法第 1086 條第 2 項規定，為子女選任特別代理人辦理。（內政部 97 年 8 月 11 日內授中辦地字第 0970049929 號函）

（六）監護人或輔助人持憑民事裁定書辦理受監護宣告或輔助宣告

之註記時，登記機關應依其申請將受監護宣告或輔助宣告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、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）

（七）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時，登記審查人員知悉登記名義人為受輔助宣告之人時，應要求申請人檢附輔助人同意之相關文件。（民法第 15 條之 2、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）

三、外國人部分

（一）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局辦理公開標售，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）

（二）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）

（三）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。

前項第8款所需土地之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。（土地法第19條）

（四）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。其依土地法第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）政府為前項之准駁，應於受理後14日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

外國人依土地法第19條第1項第8款規定取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後3年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。

前項標售之處理程序、價款計算、異議處理及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。（土地法第20條）

（五）外國人符合土地法第18條規定而取得第19條各款用途之土地時，為便利申請及符合單一窗口簡化作業流程之目標，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，經地政事務所審查無誤後，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」1份，備文送請直轄市、縣（市）政府核准後報請內政部備查，以簡化申請作業程序。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，地政事務所審查時，得要求申請人檢附土地使用分區證明。如外國人申請移轉土地或建物予本國人(權利人為本國自然人或法人)，所附簡報表中「無違反土地法第17條第1項規定」、「為土地法第19條第1項第○款之使用」、「符合土地法第18條規定」及「取得目的」等欄位無須填載，惟「土地使用分區或編定」欄則仍應填載。（內政部90年11月5日台內地字第9062122號令、內政部93年5月5日台內地字第0930006879號函、內政部94年9月30日台內地字第0940070622號函）

（六）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97年3月28日台內地字第0970052097號函）

四、大陸地區人民、法人部分

（一）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。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條第1項）

（二）大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿 3 年，始得移轉。但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後 3 年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記（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 6 條之 1）；地政機關辦理移轉登記時，應於土地登記簿所有權部其他登記事項欄註記：「本標的於登記完畢後 3 年內不得辦權利移轉之預告登記，滿 3 年始得移轉，但因繼承、強制執行、徵收或法院判決而移轉者，不在此限。」。（內政部 98 年 8 月 26 日台內地字第 0980160075 號函、內政部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990159277 號函）

（三）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 7 條或第 9 條規定取得、設定或移轉不動產

物權，應由申請人檢附內政部許可文件及土地登記規則第 34 條規定之文件，向不動產所在地之地政機關辦理登記。地政機關於登記完畢後，應將登記結果，副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。（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 15 條）

五、法人部分

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

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

義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。(土地登記規則第42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。

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

第1項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：（土地登記規則第104條）

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。

（三）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：(申請土地登記應附文件法令補充規定第13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。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。

（四）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）

六、祭祀公業、神明會、寺廟部分

（一）祭祀公業未成立法人，依法訂有規約者，其財產之處分、設定負擔依其規約規定辦理。無規約者其不動產依土地法第34條之1之規定辦理。（內政部97年12月3日內授中民字第0970732954號函）

（二）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。（內政部98年7月3日內授中辦地字第0980724822號令、土地登記規則第42條）

（三）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）

（四）非財團法人寺廟處分不動產或設定負擔申請登記時，得依土地登記規則第42條規定簽註確依有關法令規定完成處分程序

並蓋章；已成立財團法人之寺廟，除應依上開規定簽註外，應另提出主管機關核准或同意備查之證明文件。（內政部96年4月9日內授中辦地字第0960723610號函）

（五）非財團法人寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附該管主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件。但該管主管機關發給之寺廟登記表（或寺廟變動登記證明表）之內容，已有寺廟圖記及其負責人之印鑑資料者，得據以受理登記。（內政部 97 年 11 月 14 日內授中辦地字第 0970725084 號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點第 2 項）

七、共有土地部分

（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償，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，應代他共有人聲請登記。

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。（土地法第34條之1第1項至第5項）

（二）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）

（三）共有土地之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，部分共有人得直接辦理所有

權移轉登記，免辦遺產管理人登記。(內政部 89 年 4 月 20 日台內中地字第 8906985 號函)

(四)共有土地之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，該遺產管理人倘認為對其他共有人應有部分優先承買係屬於「為保存遺產必要之處置」，則該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)

(五)需用土地人於申請徵收土地前，與共有土地之所有權人協議價購其土地，該共有人自得依土地法第 34 條之 1 規定辦理。(內政部 90 年 4 月 19 日台內地字第 9006354 號函)

(六)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)

(七)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)

(八)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。(內政部 95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950041281 號函)

(九)共有土地或建物部分共有人之應有部分經限制登記者，共有人依土地法第 34 條之 1 規定對該共有土地或建物為處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

1.共有土地或建物部分共有人之應有部分經法院或行政執行處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，登記機關應依土地登記規則第 141 條規定徵詢法院或行政執行處查明有無妨礙禁止處分之登記情形。倘無礙執行效果者，登記機關應予受理，並將原查封、假扣押、假處分或破產事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託法院或行政執行處及

債權人。倘有礙執行效果者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2.共有土地或建物部分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，登記機關宜洽原囑託禁止處分登記之機關意見後，依前點規定辦理。

3.共有土地或建物部分共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明，倘該共有人未受領而為其提存，提存人應於提存書所附條件欄內記明：「提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人（姓名、身分證字號）之同意書及印鑑證明領取」之證明。登記機關於登記完畢後，因該預告登記已失所附麗，得逕予塗銷並通知預告登記請求權人。（內政部 95 年 3 月 29 日內授中辦地字第 09507249943 號函）

（十）分別共有與公同共有併存之土地，如部分公同共有人已得處分其公同共有之應有部分，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，符合土地法第 34 條之 1 第 1 項之規定，合計其分別共有人數及應有部分已過半數，或其應有部分逾三分之二者，即得依該項規定處分全部共有物。（內政部 95 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0950050486 號函）

（十一）公同共有人或分別共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分共有物時，承受人得為該共有物之共有人之一，其應有部分於本次買賣不課徵土地增值稅。（內政部 97 年 6 月 12 日內授中辦地字第 0970046311 號函）

八、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 28 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）土地法第34條之1第4項規定，於區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。（土地登記規則第98條）

（三）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）

（四）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）

（五）土地法第104條第1項後段「同樣條件」，僅指出賣房屋之條件而言。（內政部66年10月18日台內地字第756397號函）

（六）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）

（七）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）

（八）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）

（九）共有土地已依土地法第34條之1規定辦竣地上權設定登記後，部分共有人依同條規定再行出售該共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買，如有爭執，再循司法途徑解決。（內政部87年9月9日台內地字第8778266號函）

（十）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，仍無土地法第104條優先購買權之適用。（內政部89年6月8日台內地字第8907933號函）

（十一）經設定地上權之土地，於申辦買賣所有權移轉登記時，除地上權人即係承買人之情形者外，應由土地所有權人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；如未能檢附，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登記。（內政部89年9月1日台內地字第8910270號函）

（十二）土地及其上建物原同屬一人所有，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，推定其土地與其上建物所有人間已具有租賃關係，故於嗣後再行出售他人時，其相互間享有優先承購權，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項規定辦理。（內政部91年12月6日內授中辦地字第0910017524號函）

（十三）民法第425條之1之執行，限於在該法條增訂施行後（89年5月5日），土地及其上房屋同時或先後讓與相異之人時，始有其適用。又若出賣人以書面通知優先承買人而通知不到時，得類推適用民法第97條之規定。（內政部92年11月26日內授中辦地字第0920018954號函）

（十四）部分公同共有人依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定處分全部公同共有物時（含共有物之應有部分為公同共有，該應有部分之處分），他公同共有人得就全部公同共有

物主張優先購買權。(內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號令)

(十五)地下室停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移轉時，他共有人無優先購買權。(內政部95年1月17日內授中辦地字第0950724925號函)

(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，該農業用地與農舍分屬不同所有權人，該農舍於拍賣或移轉時，仍需先踐行土地法第104條之程序。(內政部93年11月2日內授中辦地字第0930015211號函)

九、耕地、農業用地部分

(一)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)

(二)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)

(三)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。(內政部93年11月2日內授中辦地字第0930015211號函)

(四)有關農業發展條例第18條第4項執行事宜：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。(內政部96年9月12日內授中辦地字第0960051154號函、行政院農業委員會96年3月14日農授水保字第0961848173號函、行政院農業委員會96年9月4日農授水保字第0961848953號函)

（五）農業發展條例修正施行前取得農地興建之農舍，倘係於原已供興建農舍之建築基地（總面積百分之十）辦理現有農舍增建者，登記機關無需管制5年始得移轉。（內政部98年2月24日內授中辦地字第0980723837號令）

（六）農業發展條例修正前或後取得之農業用地興建之農舍，經建管單位核發使用執照者，嗣後農舍與其坐落用地併同移轉登記時，除應審查移轉之坐落用地面積有無符合建管法令規定原核准使用面積外，亦應審核該農舍及其農地之移轉持分比例有否相同，亦即如農舍移轉持分二分之一，農地亦應一併移轉持分二分之一。（內政部100年8月23日內授中辦地字第1000725328號令）

十、國民住宅部分

（一）政府直接興建之國民住宅，其承購人居住滿 1 年後，得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。其承購、承典、受贈或交換人，如具有國民住宅購買資格者，得按原承購人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限，申請國民住宅貸款。

取得使用執照滿 15 年以上之國民住宅，其出售、出典、贈與或交換該住宅及基地，不受前項規定之限制。（國民住宅條例第 19 條）

（二）國民住宅所有權人依國民住宅條例第19條規定辦理出售、出典、贈與或交換時，應由直轄市、縣（市）主管機關出具居住滿1年或取得使用執照滿15年之證明或同意按所有權人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限承借國民住宅貸款之證明。（內政部92年1月14日台內營字第0910086007號令、內政部92年8月26日內授中辦地字第0920083898號函）

（三）申請貸款自建國民住宅居住滿 1 年者，得於清償國民住宅貸款本息後，將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。（國民住宅條例第 28 條）

（四）政府機關出售國宅土地，其移轉現值申報作業，以「國宅土地出售清冊」代替土地移轉現值申報及免稅證明，其權利變

更登記，比照公有土地有償撥用所有權移轉登記之方式辦理。（內政部 89 年 1 月 12 日台內中地字第 8901785 號函）

十一、原住民保留地部分

（一）山坡地範圍內山地保留地，輔導原住民開發並取得耕作權、地上權或承租權。其耕作權、地上權繼續經營滿 5 年者，無償取得土地所有權，除政府指定之特定用途外，如有移轉，以原住民為限；其開發管理辦法，由行政院定之。（山坡地保育利用條例第 37 條）

（二）依原住民保留地開發管理辦法取得之耕作權或地上權登記後繼續自行經營或自用滿 5 年，經查明屬實者，由中央主管機關會同耕作權人或地上權人，向當地登記機關申請辦理所有權移轉登記。

前項土地，於辦理所有權移轉登記前，因實施都市計畫或非都市土地變更編定使用土地類別時，仍得辦理所有權移轉登記與原耕作權人或地上權人。（原住民保留地開發管理辦法第 17 條）

（三）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，指政府因興辦土地徵收條例規定之各款事業需要。(原住民保留地開發管理辦法第 18 條)

（四）原住民取得公有原住民保留地之耕作權或地上權後，繼續自行經營或自用滿 5 年，由鄉（鎮、市、區）公所提經土地權利審查委員會審查，報請縣（市）政府核定後，再由行政院原住民族委員會會同耕作權人或地上權人向轄區地政事務所申辦所有權移轉登記。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。(內政部 96 年 4 月 20 日內授中辦地字第 0960044520 號函)

十二、區分所有建物部分

（一）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 4 項、第 5 項）

（二）同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用民法第 799 條規定。（民法第 799 條之 2）

（三）同一區分所有建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之應有部分符合修正之民法第 799 條第 4 項規定之比例而為移轉者，不受修正之民法同條第 5 項規定之限制。

民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第 799 條第 5 項規定之限制。

區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。

前項情形，有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。但另有約定者，從其約定。

區分所有建築物之專有部分，依第 2 項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。

前項情形，有數人表示優先承買時，以抽籤定之。但另有約定者，從其約定。

區分所有建築物之基地或專有部分之所有人依第 3 項或第 5 項規定出賣基地或專有部分時，應在該建築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）

（四）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 條第 2 項）

（五）區分所有建物之共有部分不得分割；除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。（土地登記規則第 94 條）

（六）地政機關為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．區分所有建物共有部分之應有部分，如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項規定之限制。

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。

（七）區分所有建物共有部分經依法登記完畢，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，當事人得申請權利範圍移轉變更登記。

同一所有權人所有各相關區分所有建物之共同使用部分權利範圍，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 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函、內政部 82 年 6 月 10 日台內地字第 8207254 號函)

（八）以共有部分登記之停車位辦理變動登記時，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
相同	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
相同	無	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
不同	有	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
不同	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
不同	無	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)

十三、登記義務人或權利人於申請登記前死亡之處理

（一）土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請登記。

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

前 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）

（二）登記義務人於申請登記前死亡，申請人檢附證明文件，證明符合規定，無須於申請時具結。（內政部 71 年 10 月 20 日台內地字第 116831 號函）

（三）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，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）

（四）登記義務人於申請登記前死亡，權利人檢具登記申請書等相關證件申請移轉登記時，倘未能檢附原權利人之權利書狀時，應由義務人之全體繼承人填具切結書或於登記申請書備註欄，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)

十四、稅捐

（一）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 條第 1 項）

（二）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）

（三）工程受益費徵收條例第 6 條第 1 項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）

（四）土地稅法第 51 條第 1 項及房屋稅條例第 22 條規定所稱之「欠稅」應包括已開徵未繳納，但尚未逾繳納期間之情形

在內。從而土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點「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已開徵者，應通知當事人補送繳納稅費收據。」之規定，並未逾越土地稅法第 51 條第 1 項之規定。（財政部 90 年 10 月 18 日台財稅字第 0900456464 號函）

（五）關於申請土地或建物所有權買賣移轉登記案件是否有遺產及贈與稅法第 5 條視為贈與之情形，應非屬地政機關審查事項，如所檢附繳（免）納稅證明書蓋有「另有贈與稅」者，則地政機關僅須依遺產及贈與稅法第 42 條規定，予以審核。（內政部 84 年 1 月 28 日台內地字第 8475759 號函）

（六）地政機關登記審查人員於受理土地或建物所有權移轉案件時，倘發現該不動產係屬法定代理人或監護人為該限制行為能力人或無行為能力人所購置，或為二親等以內親屬間財產之買賣者，得於辦理登記後通知當地國稅機關以便辦理查核。(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)

（七）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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、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）

三、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）

四、申請書備註欄註記事宜

（一）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。（土地登記規則第 39 條）

（二）申請土地所有權移轉之義務人為法人時，應於申請書適當欄記明「確依有關法令規定完成處分程序」並蓋章。（土地登記規則第42條）

（三）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。（土地登記規則第44條第1項）

（四）共有人出賣其應有部分，未附具切結書者，應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。」字樣並蓋章。（土地登記規則第97條）

（五）共有人依土地法第34條之1第1項規定辦理時，應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。如有不實，義務人願負法律責任。」字樣。另如係涉及對價或補償者應註明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」字樣。如係無對價或補償者，除於契約書敘明事由外，並應記明「如有不實，共有人願負法律責任」字樣，並蓋章。（土地登記規則第95條、土地法第三十四條之一執行要點第9點第1款、第2款）

五、登記規費見第一章第八節規定。

第二節　贈與登記

壹、意義

已登記之土地或建物所有權人，將土地或建物產權無償給與他方，經他方允受，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（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	詳第一章第七節、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	義務人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	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	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	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

		1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2		
8	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第 23 條	1.地方稅稽徵機關 2.鄉(鎮、市、區）公所	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	主管機關核准或同意證明文件	土地登記規則第 42 條、國民住宅條例第 19 條、第 28 條、國民住宅條例施行細則第 24 條、停車場法第 16 條、農業發展條例第 33	相關主管機關	同第一節買賣登記。

		條、第 34 條、土地法第 20 條		
12	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）、規約（無者免附）、同意處分書	祭祀公業條例第 13 條第 2 項、內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函	1.自行檢附 2.鄉（鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。
13	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、管理人推選書	最高法院 28 年上字第 1613 號判例	1.自行檢附 2.直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。
14	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。
15	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。
16	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。
17	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 33 點	法院	同第一節買賣登記。

１８	協議書	土地登記規則第 104 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
１９	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。
２０	土地使用分區證明	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、地政機關辦理贈與財產之產權移轉登記，應請申請人檢具稅捐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）

二、被繼承人生前為不動產贈與，其繼承人應承受負為移轉登記之義務。（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。（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、配偶相互贈與之土地，其贈與契約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）

六、父或母贈與不動產予限制行為能力之未成年子女，如經法定代理人

(贈與人)切結，本案贈與係無負擔，未成年子女(受贈人)乃純獲法律上之利益者，得由其未成年子女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，亦毋須由其法定代理人代為意思表示予以受理登記。另土地所有權人將其土地贈與其未成年子女，該贈與標的如已設定有抵押權，但解釋上仍應係純獲法律上之利益，蓋受贈人雖應容忍債權人對於抵押物為強制執行，但並不因而負任何法律上之義務，受有法律上之不利益。(內政部 92 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0920004814 號函、民法第 77 條)

七、寺廟負責人贈與其土地或建物予寺廟，申辦移轉登記時，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)

八、祭祀公業管理人將自己名下不動產贈與該祭祀公業法人，就該法人而言，受贈係純獲法律上之利益，不致引起利害衝突，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)

九、國有財產局囑辦國有土地建物所有權贈與寺廟時，應於登記簿所有權部「其他登記事項」欄註記：「本物權受國有財產贈與寺廟教堂辦法第 6 條規定限制」。(內政部 77 年 7 月 18 日台內地字第 613828 號函、國有財產贈與寺廟教堂辦法第 6 條第 2 項)

十、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，於地籍清理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，且該寺廟為已依法登記之募建寺廟，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。(地籍清理條例第 39 條)

十一、依法登記之募建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。但經其主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有者，不在此限。前項限制事項，應註記於土地登記簿。(寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦

法第 7 條）

十二、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「90」登載，資料內容為：「本物權受寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條：」，登錄內容為：「本筆土地除經主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有外，不得以買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。」（內政部 99 年 8 月 24 日台內地字第 0990173326 號函）

十三、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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、贈與登記不適用優先購買權之規定。

三、登記規費見第一章第八節規定。

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(交換契約書)	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	詳第一章第七節、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	申請人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	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	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	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

		2、土地稅法第28條、第39條之2		
8	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第 23 條	1.地方稅稽徵機關 2.鄉（鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。
9	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。
１０	主管機關核准或同意證明文件	土地登記規則第 42 條、國民住宅條例第 19 條、第 28 條、國民住宅條例施行細則第 24 條、停車場法第 16 條、農業發展條例第 33 條、第 34 條、土地法第 20 條	相關主管機關	同第一節買賣登記。
１１	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	祭祀公業條例第 13 條第 2 項、內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第	1.自行檢附 2.鄉（鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。

	冊)、規約(無者免附)、同意處分書	0970732954 號函		
12	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、管理人推選書	最高法院 28 年上字第 1613 號判例	1.自行檢附 2.直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。
13	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。
14	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。
15	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。
16	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 33 點	法院	同第一節買賣登記。
17	協議書	土地登記規則第 104 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
18	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。

19	土地使用分區證明	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、土地與股票互相移轉，得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）

二、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）

三、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）

四、同棟區分所有建物內之法定停車空間與增設停車位辦理移轉，以「交換」為登記原因。（內政部 88 年 10 月 20 日台內中地字第 8886363 號函）

五、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」，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。

六、稅捐

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)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、交換登記不適用優先購買權之規定。

三、登記規費見第一章第八節規定。

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 規定，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請所有權分割移轉所為之登記。

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（土地或建物所有權分割移轉契約書、法院判決確定證明文件、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 1 第 6 項、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. 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	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	詳第一章第七節、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	申請人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	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	平均地權條例施行細則第 65 條、土地稅法第 39 條之 2	地方稅稽徵機關	共有人所取得之土地，其價值增減數額在分割後公告土地現值 1 平方公尺單價以下者，免檢附。
8	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第 23 條	1. 地方稅稽徵機關 2. 鄉（鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。
9	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	1. 除法院判決外應檢附。(內政部 93 年 12 月 8 日內授中辦地字第 0930016150 號函) 2. 餘同第一節買賣登記。
10	主管機關核准或同意證明文件	土地登記規則第 42 條、國民住宅條例第 19 條、第 28 條、國民住宅條例施行細則第 24 條、停車場法第 16 條、農業發	相關主管機關	同第一節買賣登記。

		展條例第 33 條、第 34 條、土地法第 20 條		
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.自行檢附 2.法院	同第一節買賣登記。
12	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）、規約（無者免附）、同意處分書	祭祀公業條例第 13 條第 2 項、內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函	1.自行檢附 2.鄉（鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。
13	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、管理人推選書	最高法院 28 年上字第 1613 號判例	1.自行檢附 2.直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。
14	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。
15	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。

16	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。
17	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33點	法院	同第一節買賣登記。
18	協議書	土地登記規則第104條	自行檢附	同第一節買賣登記。
19	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	1.同第一節買賣登記。 2.如涉有移轉情事者(外國人所取得之土地，其價值增加數額在分割後公告土地現值1平方公尺單價以上)，檢附之。
20	土地使用分區證明	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。
21	受補償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	法院裁判共有物分割，涉有金錢補償，而不申請法定抵押權登記者，檢附之。

參、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。(土地法第三十四條之一執行要點第 3 點)

四、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。

公同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。

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。

前 3 項土地價值之計算，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)

五、共有耕地如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與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 6 點)

六、共有建物辦理分割，其分割契稅應由分割人估價立契，申報繳納。(契稅條例第 8 條)

七、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)

八、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)

九、區分所有建物為共有物分割標的之一時，其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)

十、公寓大廈經法院判決共有物分割，仍應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，不受本條項之限制。(內政部營建署 89 年 8 月 3 日 89 營署建字第 24029 號書函)

十一、共有物分割涉及權利之移轉變動者，性質上屬處分行為，公有土地自應依土地法第 25 條規定辦理，惟如係經法院判決分割確定者，基於司法機關所作確定判決對當事人（行政機關）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)

十二、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。(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)

十三、跨所辦理共有物分割登記案件聯繫作業程序。(內政部 92 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0920082881 號函)

(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」，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 1 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。

十四、共有物分割登記案件審查原則。（內政部 92 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0920010381 號函）

（一）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。

（二）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，否則其性質係屬「交換」。

十五、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。（土地登記規則第 100 條）

十六、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）

十七、分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：（一）抵押權人同意分割。（二）抵押權人已參加共有物分割訴訟。（三）抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。（土地登記規則第 107 條）

十八、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、土地登記規則第 70 條）

十九、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、內政部 81 年 12 月 23 日台內地字第 8116509 號函）

二十、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，應依下列規定辦理：（內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8178260 號函）

（一）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。

（二）於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，亦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，依土地登記規則第 81 條（修正後為第 100 條）規定受理登記；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。

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。（內政部 83 年 1 月 6 日台內地字第 8216481 號函）

二十二、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、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)

二十四、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其分得土地之分割登記，地政機關應依判決主文辦理。(內政部 83 年 6 月 7 日台內地字第 8379978 號函、內政部 88 年 8 月 5 日台內地字第 8808058 號函)

二十五、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)

二十六、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，他共有人住址之登記得以其原登記住址為之。(內政部 84 年 3 月 6 日台內地字第 8404103 號函)

二十七、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)

二十八、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)

二十九、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)

三　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。(內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函)

三十一、依土地法第 34 條之 1 第 6 項(後段已修正增列為第 34 條之 2)規定，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)

三十二、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○○元及代管費用○○元(無代管情事者免登載)，繳清後發狀。」(內政部 90 年 6 月 22 日台內地字第 9073215 號函、內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令)

三十三、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」。(內政部 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 09907248791 號函)

三十四、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。(內政部 91 年 9 月 23 日台內中地字第 0910014692 號函)

三十五、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)

三十六、當事人持憑法院判決共有物分割登記，無平均地權條例第 60 條

之 1 第 4 項規定之適用，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)

三十七、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，法院仍依重劃前土地標示判決共有物分割確定，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）

三十八、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)

三十九、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)

四　十、已辦妥公同共有繼承登記之土地，復於法院成立和解分割繼承，應以和解共有物分割為登記原因。(內政部90年4月2日台內中地字第9004462號函)

四十一、祭祀公業依法成立祭祀公業法人者，其解散依祭祀公業條例第33條規定辦理。祭祀公業未成立法人，依法訂有規約者，其解散依其規約規定辦理。無規約者，其解散依民法第828條規定經全體派下員之同意後辦理之。祭祀公業土地及建物依祭祀公業條例第50條規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有，不須經解散程序報民政機關備查。（內政部97年12月2日內授中民字第0970732955號函）

四十二、祭祀公業依祭祀公業條例第50條規定申請共有型態變更登記時，應將全部不動產登記為1.祭祀公業法人、2.財團法人、3.派下員分別共有或個別所有，選擇1種方式處理。（內政部97年12月3日內授中民字第0970732959號函）

四十三、祭祀公業依祭祀公業條例第50條第1項第3款規定申請登記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，因已涉及權屬之變動，其性質與公同共有物分割相似，應以「共有物分割」為登記原因。（內政部99年10月13日內授中辦地字第0990725639號令）

四十四、直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例第50條第3項規定囑託登記機關辦理均分登記為派下員分別共有之案件，得適用土地登記規則第35條第12款有關依法律免予提出所有權狀或他項權利證明書之情形，其所有權狀或他項權利證明書應於登記完畢後公告作廢。（內政部99年10月13日內授中辦地字第0990725639號令）

四十五、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）

四十六、神明會土地依規約或經會員或信徒過半數書面同意，得就神明會土地申請登記為現會員或信徒分別共有或個別所有，申請變更為會員或信徒全體分別共有，其權屬並未變更，僅係共有型態由公同共有變更為分別共有，以「共有型態變更」為登記原因；倘申請變更為個別所有，因其權屬已有變動，且其性質與共有物分割相似，以「共有物分割」為登記原因。（內政部97年9月25日台內地字第0970148902號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

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（所有權狀或他項權利證明書）	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、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）

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 條第 1 項）

四、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）

五、核准撤銷徵收之土地，原土地所有權人未於一定期間內繳清應繳回之徵收價額者，不予發還，仍維持原登記。（土地徵收條例第 51 條第 2 項）

六、撤銷徵收後，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）

七、徵收土地經撤銷徵收，原土地所有權人死亡，其土地登記仍應回復為原登記名義人所有，並併案辦理繼承登記。（內政部 78 年 10 月 24 日台內地字第 745317 號函、內政部 92 年 9 月 19 日台內地字第 0920013183 號函）

八、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。（土地徵收條例第 51 條、內政部 88 年 6 月 4 日台內地字第 8807089 號函、內政部 92 年 9 月 15 日台內地字第 0920012540 號函）

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

(六)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。

九、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 5 項)

十、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)

十一、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)

十二、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，準用土地徵收條例第 23 條規定限制移轉或設定負擔。(土地徵收條例第 57 條)

十三、有預告登記之土地或建築改良物被徵收時，其徵收補償費之發放無須經原預告登記申請人之同意，直轄市或縣(市)主管機關囑託登記時一併塗銷預告登記，登記機關於登記完畢，並應通知原預告登記申請人。(內政部97年6月5日台內地字第0970089628號函)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第六節　照價收買登記

壹、意義

直轄市或縣(市)政府依法辦理照價收買土地，經完成收買程序後，囑託該管登記機關辦理土地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（所有權狀或他項權利證明書）	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、一般規定

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管土地管轄之「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 項第 1、2 款)

三、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)

四、政府依平均地權條例規定照價收買而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第 25 條之限制。(平均地權條例第 7 條)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

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、登記清冊	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	1.所有權狀遺失者應檢附切結書，並公告30日。 2.未發給所有權狀者，得免提出。
3	承領人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
4	土地增值稅免稅證明文件	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	囑託機關	同第一節買賣登記。

參、一般規定

一、地政事務所於接受承領證書發給成果通報時，應於該地之土地登記簿標示部其他登記事項欄加註「○年○月○日放領與○○○」字樣。嗣原承領人死亡，由其繼承人繼承承領時，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、臺灣省國

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90年9月19日台內中地字第9013708號令）

二、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，並憑原承領證書領取土地所有權狀。（公有山坡地放領辦法第17條、國有耕地放領實施辦法第15條、國有邊際養殖用地放領實施辦法第15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、臺灣省國有耕地放領工作要點第13點第6款及第14點第1項、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）

三、依公有山坡地放領辦法、國有耕地放領實施辦法或國有邊際養殖用地放領實施辦法辦理放領之土地，承領人繳清地價，取得土地所有權後滿 5 年始得移轉。承領人取得土地所有權後 5 年內，除政府實施國家經濟政策或公共需用辦理區段徵收或徵收外，不得變更使用。（公有山坡地放領辦法第 24 條、國有耕地放領實施辦法第 22 條、國有邊際養殖用地放領實施辦法第 22 條）

四、地政事務所於辦理前述放領土地所有權移轉登記時，應於土地登記簿所有權部其他登記事項欄加註「本宗土地於 5 年內不得移轉及申請變更使用」字樣後，通知承領人繳交登記規費及憑承領證書發給土地所有權狀，並通知公產管理機關更新其產籍資料。（臺灣省公有山坡地放領工作要點第 16 點第 2 項、臺灣省國有耕地放領工作要點第 14 點第 2 項、臺灣省國有邊際養殖用地放領工作要點第 14 點第 2 項、放領公地提前繳清地價作業須知第 10 點）

五、其他依「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）或「專案辦理臺中縣示範林場等 3 處土地放領工作要點」辦理放領之公地，因無承領人繳清地價取得土地所有權後滿 5 年始得移轉之限制或約定，承領人於繳清地價辦理所有權移轉登記時，登記機關毋須於土地登記簿所有權部其他登記事項欄加註「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、放領公地繳清地價前，因公共需用，准予提前繳清地價並辦理所有權移轉登記後，再由需地機關辦理徵收。(內政部 91 年 4 月 22 日台內中地字第 0910004805 號令)

七、承領人提前繳清地價時，應於每期地價開徵 2 個月前，檢附相關證明文件向土地所在地政事務所提出申請。地政事務所於收到申請書後，應即轉報直轄市、縣（市）政府依規定詳實審查，並於當期地價開徵 30 日前予以核定。(放領公地提前繳清地價作業須知第 5 點、第 6 點)

八、同一承領證書內有 2 宗以上土地，並經承領人就其中部分宗地申請提前繳清地價者，地政事務所應於發給已繳清地價部分宗地所有權狀時，於承領證書所列已繳清地價部分宗地之備註欄加註「本筆於○年○月○日辦竣所有權移轉登記」字樣，將承領證書退還承領人；承領人如已全部繳清地價及辦理所有權移轉者，其承領證書不予退還。(放領公地提前繳清地價作業須知第 11 點)

九、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)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、除本節規定外，餘參照公有山坡地放領辦法等相關規定。

三、除承領人於民國 79 年 6 月 29 日（含本日）前已繳清地價者，於辦理所有權移轉登記時，免徵登記費外，餘登記規費見第一章第八節規定。(早期放領公有耕地處理要點第 4 點第 6 款)

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，或依山坡地保育利用條例第37條繼續耕作滿5年之原住民保留地，無償取得土地所有權，而向該管登記機關申請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	權利書狀（所有權狀、他項權利證明書）	土地登記規則第34條、原住民保留地開發管理辦法、原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知	1.直轄市、縣（市）政府 2.鄉(鎮、市、區）公所	
3	申請人身分證明	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18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	自行檢附	1.詳第一章第七節、肆、身分證明。 2.原住民保留地承受人應具有原住民身分。
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	同第一節買賣登記。

5	原住民保留地所有權移轉清冊	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	
6	主管機關核准或同意證明文件	土地法第133條	自行檢附	

參、一般規定

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所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、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55內字第283號令）

三、山坡地範圍內山地保留地，輔導原住民開發並取得耕作權、地上權或承租權。其耕作權、地上權繼續經營滿5年者，無償取得土地所有權，除政府指定之特定用途外，如有移轉，以原住民為限。（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）

四、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)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第九節　取得典物所有權登記

壹、意義

典權設定登記後，出典人於典期屆滿後經過 2 年或出典後經過 30 年不以原典價回贖，或典權附有絕賣條款，出典人於典期屆滿不以原典價回贖時，典權人即取得典物所有權，而向該管登記機關申請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	詳第一章第七節、肆、身分證明。
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	同第一節買賣登記。

參、一般規定

一、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）

二、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)

三、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)

四、依民法第 913 條第 2 項、第 923 條第 2 項或第 924 條但書規定，典權人取得典物所有權者，得由權利人單獨申請之。(土地登記規則第

27 條第 20 款）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第十節　拍賣登記

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(執行機關核發之權利移轉證書、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	詳第一章第七節、肆、身分證明。
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	同第一節買賣登記。
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	地方稅稽徵機關	資產管理公司依金融機構合併法第 15 條第 1 項第 3 款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	臺灣地區土地房屋強制執行	1.稅捐稽徵機關	

	證明文件	聯繫要點第 10 條、契稅條例第 23 條	2.鄉（鎮、市、區）公所	
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、一般規定

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、拍賣之不動產，買受人依拍賣條件繳足價金後，公正第三人應發給拍定證明書。買受人得持前項公正第三人發給之拍定證明書，依土地登記規則規定逕向不動產登記機關申請權利移轉登記及抵押權塗銷登記，不須會同抵押人申請。（公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法第 28 條）

四、法院拍賣區分所有建物，核發權利移轉證明書未列明共有部分，該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）

五、拍定人持憑法院以重測前土地標示為標的之不動產移轉登記證明書單獨申請移轉登記，登記機關應逕依重測後之土地標示辦理登記。（內政部 71 年 7 月 14 日台內地字第 88582 號函）

六、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)

七、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，而所有權人僅以建物或基地設定抵押權，並於該條例施行後始行拍定者，拍定人持憑法院核發之建物或基地權利移轉證明書，申辦所有權移轉登記，仍應符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定。(內政部 85 年 7 月 13 日台內地字第 8506813 號函)

八、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，法院得撤銷拍賣並囑託登記機關塗銷登記。(內政部 87 年 10 月 29 日台內地字第 8711638 號函)

九、法院拍賣國民住宅及基地，拍定人持憑產權移轉證明書申請拍賣移轉登記，登記機關無須再審查國民住宅主管機關核准證明文件。(內政部 87 年 12 月 30 日台內地字第 8713688 號函)

十、申請人未具自耕能力，持憑土地法第 30 條修正前法院核發之不動產權利移轉證明書，申辦耕地拍賣所有權移轉登記時，地政機關應予受理。(內政部 89 年 4 月 20 日台內中地字第 8906983 號函)

十一、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)

十二、經法院強制執行拍賣之不動產，如原所有權人(債務人)有欠稅，拍定人免代繳，並可辦理移轉登記。(內政部 90 年 10 月 2 日台內中地字第 9015815 號函、財政部 88 年 12 月 8 日台財稅字第 0880450712 號函)

十三、原住民保留地上之耕作權、地上權、承租權或無償使用權，不得作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)

十四、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金融

機構合併法第 15 條第 1 項第 3 款規定之不動產拍賣，若欠繳土地稅（含地價稅與當次拍賣應納土地增值稅）之土地及欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，地政機關仍不得辦理移轉登記或設定典權登記。（內政部 93 年 7 月 16 日內授中辦地字第 0930009290 號函）

十五、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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、權利移轉證明書所載拍定人（承受人）應與塗銷登記時於其他登記事項欄加註之拍定人為同一人。

三、登記規費見第一章第八節規定。

第十一節　判決、和解、調解與調處登記

壹、意義

土地或建物因法院之判決、訴訟上和解或調解成立或依土地法第 34 條之 2 規定，經由直轄市縣（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（法院判決確定證明文件、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	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	詳第一章第七節、肆、身分證明。
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	同第一節買賣登記。

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 條之 2	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
6	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第 23 條	1. 地方稅稽徵機關 2. 鄉（鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。

參、一般規定

一、經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力。（鄉鎮市調解條例第 27 條第 2 項）

二、因法院判決確定或訴訟上之和解、調解成立而取得土地權利申請登記，原所有權狀或他項權利證明書未能提出者，登記機關應於登記完畢時，公告註銷。（土地登記規則第 67 條）

三、民法第 759 條規定不動產物權因法院之判決而取得者，惟形成判決（例如分割共有物之判決）始足當之，不包含其他判決在內。（最高法院 43 年台上字第 1016 號判例）

四、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）

五、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）

六、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）

七、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）

八、依法院確定判決得申辦土地所有權移轉登記之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）

九、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）

十、確定判決之效力不及於當事人及訴訟繫屬後為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。（內政部 78 年 7 月 27 日台內地字第 726134 號函、內政部 80 年 6 月 27 日台內地字第 940082 號函）

十一、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）

十三、祭祀公業管理人持憑法院調解、和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，仍應提出派下員全體同意處分或土地法第 34 條之 1 規定之證明文件；若為法院確定判決者，得免檢附。（內政部 79 年 8 月 22 日台內地字第 826100 號函、內政部 81 年 12 月 10 日台內地字第 8115724 號函）

十四、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）

十五、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 26 條（修正後為第 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 77 條（修正後為第 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 84 條（修正後為第 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)

十六、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)

十七、依法院確定判決申請移轉之權利人為原假處分登記之債權人者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。(土地登記規則第 141 條)

十八、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)

十九、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申辦登記。(內政部 86 年 7 月 2 日台內地字第 8606368 號函)

二十、依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之。(內政部 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函)

二十一、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)

二十二、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)

二十三、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）

二十四、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。（內政部 91 年 9 月 23 日台內中地字第 0910014692 號函）

二十五、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）

二十六、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，應於接到通知後 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）

二十七、申請調處分割之共有土地，如共有人之一已死亡無合法繼承人者，應由申請人履行民法有關規定並完成遺產管理人登記後始得受理。（內政部 91 年 12 月 27 日內授中辦地字第 0910020261 號函）

二十八、不動產糾紛調處委員會受理公同共有物調處為單獨所有或分別共有型態之不動產糾紛案件，全體公同共有人無法達成協議時，仍得予裁處。（內政部 92 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0920010000 號函）

二十九、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）

三　十、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。（內政部 95 年 4 月 26

日內授中辦地字第 0950043409 號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、持憑耕地租佃委員會調解成立證明書或縣市調處成立證明書申辦土地所有權移轉登記者，須由權利人、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）

三、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）

四、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）

五、登記規費見第一章第八節規定。

第十二節　公地有償撥用登記

壹、意義

各級政府機關因興辦公共事業需用公有土地時，經行政院核准有償撥用後，由直轄市或縣（市）政府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.囑託機關 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	行政院	
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 條規定得免檢附。
4	公有土地有償撥用清冊	行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函	囑託機關	於清冊內加蓋地方稅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	申請撥用機關	

參、一般規定

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、直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有土地。

二、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)

三、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 條第 1 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)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

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、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（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。

參、一般規定

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，經核尚非契稅條例第 2 條所稱不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權等課稅範圍，該抵繳房屋於變更登記為國有財產時，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、部分繼承人依土地法第 34 條之 1 規定以繼承土地申請抵繳遺產稅應依該法條規定辦理。(內政部 76 年 6 月 15 日台內地字第 511182 號函)

五、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)

六、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局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)

七、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)

八、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，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)

九、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且坐落於收入歸屬之直轄市、市、鄉（鎮、市）轄區內者，按其分給之成數分別移轉登記為國、直轄市、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）

十、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局。（內政部 86 年 7 月 3 日台內地字第 8684408 號函）

十一、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，不得適用農業發展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）

十二、私有原住民保留地依遺產及贈與稅法辦理抵繳稅款，其移轉登記予國有，無違原住民保留地開發管理辦法規定。（內政部 95 年 11 月 30 日台內地字第 095082764 號）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第十四節　剩餘財產差額分配登記

壹、意義

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。

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	倘配偶一方死亡者，應另檢附登記清冊。
2	法定財產關係消滅之證明文件	土地登記規則第 34 條	戶政機關	
3	協議書或法院判決確定證明文件	土地登記規則第 34 條	1.自行檢附 2.法院	法定財產關係消滅原因為離婚者，檢附之。
4	國稅稽徵機關核算之差額分配價值證明文件	遺產及贈與稅法第 17 條之 1	國稅稽徵機關	配偶一方死亡者，檢附之。
5	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	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，免檢附。
6	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	
7	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
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	同第一節買賣登記。
9	印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	1. 出具協議書者需檢附。 2. 同第一節買賣登記。
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、第 49 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
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、農村社區農地重劃條例第 28 條	直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。

參、一般規定（以下聯合財產已修正為法定財產）

一、按民法第 1030 條之 1 剩餘財產差額分配乃夫妻財產之清算與分割，與繼承財產無關，故聯合財產關係若因夫妻一方先於他方死亡而消滅，應先依民法第 1028 條及第 1029 條規定分離夫妻各自之原有財產，嗣後生存之配偶再依親屬編上開規定請求剩餘財產差額二分之一；經依上開規定清算分離後屬死亡配偶之財產者，始屬其遺產，生存之配偶尚得再依繼承法有關規定與血親繼承人共同繼承。(戴東雄著「民法親屬編修正後法律解釋之基本問題－民法第 1030 條之 1 剩餘財產之分配」，法學叢刊第 137 期第 48 頁參照）

二、關於民法第1030條之1規定配偶剩餘財產差額分配之登記事宜：(內政部96年12月10日內授中辦地字第0960727915號函）

（一）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。

（二）申請登記應依土地法第 73 條、第 76 條及土地登記規則第 50 條規定計收登記費及逾期申請登記之罰鍰。

（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：

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算差額分配價值證明文件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臺灣繼承人協議給付。

（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。

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第十五節　遺贈登記

壹、意義

登記名義人死亡，以其土地權利遺贈於他人，由繼承人、遺囑執行人、遺產清理人或遺產管理人會同受遺贈人依土地登記規則第 123 條規定，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、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(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(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	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 119 條	自行檢附	1.詳第一章第七節、肆、身分證明。 2.遺贈人死亡時之戶籍謄本及受遺贈人現在之身分證明。
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、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。
7	遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件	遺產及贈與稅法第42條、土地登記規則第123條第3項	國稅稽徵機關	1.於無繼承人或繼承人有無不明時，由遺產管理人會同受遺贈人申請時，檢附之。 2.遺囑人在民國38年6月14日以前死亡者免附。

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、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）

五、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）

六、遺贈無效或拋棄時，其遺贈之財產仍屬於遺產。（民法第 1208 條）

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

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

第 1 項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。（土地登記規則第 123 條）

八、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）

九、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局為遺產管理人，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、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）

十一、遺囑執行人申辦遺贈登記時，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，宜循司法途徑解決。（內政部 89 年 1 月 19 日台內中地字第 8826657 號函）

十二、生存配偶申辦剩餘財產差額分配登記時，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)

十三、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)

十四、按民法第1149條規定：「被繼承人生前繼續扶養之人，應由親屬會議依其所受扶養之程度及其他關係，酌給遺產。」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。又酌給遺產與遺贈同時為無償給與財產之行為，但因酌給遺產性質上係屬遺產債務，其債權性質又較一般普通債權更為薄弱，而依同法第1179條第2項規定，債務之清償應先於遺贈物之交付，故受酌給遺產之順序，應在清償債務後，交付遺贈之前。

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。(內政部100年1月4日內授中辦地字第0990726316號令)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

三、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日台財稅第36479號令)

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、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	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	詳第一章第七節、肆、身分證明。
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	義務人印鑑證明	土地登記規則第41條	戶政機關	同第一節買賣登記。
8	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明	平均地權條例第35條、第36條、第42條、	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

	文件	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、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、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。

參、一般規定

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 13 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）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。其登記規費之計徵，依土地法、土地登記規則及土地登記規費及其罰鍰計收補充規定等規定辦理：

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．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、所有權移轉登記併案向地政事務所申辦。（農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款、耕地分割執行要點第 9 點第 3 款）

四、祭祀公業與承租人間依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定之分割耕地終止租約，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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第十七節　法人合併、分割、收購登記

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，向該管登記機關申請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、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（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（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	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節、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34條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

二、法人分割、收購

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（主管機關核准函、契約書）	企業併購法第27條、第32條、土地登記規則第34條	自行檢附	申辦法人收購者檢附契約書。
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	
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	自行檢附	詳第一章第七節、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	企業併購法第34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34條、契稅條例第23條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

參、一般規定

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)

三、公司依企業併購法第27條至第29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。(企業併購法第34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17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，因營業讓與所產生之印花稅、契稅，一律免徵。(金融控股公司法第28條第3款)

六、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)

七、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)

八、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)

九、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、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 1 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)

十一、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，免徵契稅，惟係以發行新股取得房屋所有權，核屬買賣性質，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 號函)

十二、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)

十三、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。(內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函、內政部 97 年 3 月 24 日內授中辦

地字第 0970722810 號函、內政部 100 年 1 月 26 日內授中辦地字第 1000723579 號函）

（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。

（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：主管機關核定有合併基準日者，以該基準日為原因發生日期；未有基準日者，以主管機關核准函日期為原因發生日期。

２．法人收購：契約成立之日。

３．法人分割：主管機關核定有分割基準日者，以該基準日為原因發生日期；未有基準日者，以主管機關核准函日期為原因發生日期。

（四）申請期限：

１.法人合併：自主管機關核定合併基準日起 6 個月內為之；未有合併基準日者，自主管機關核准之日起 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：自主管機關核定分割基準日起 1 個月內為之；未有分割基準日者，自主管機關核准之日起 1 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」之程式類別，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 17 條、18 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。

十四、公司賸餘財產分派登記事宜：(內政部 89 年 4 月 28 日台內中地字第 8906926 號函)

（一）公司將清算之剩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，申請人於登記申請書適當欄依土地登記規則第 42 條規定記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章後，則得依法院民事庭「准予備查」之聲報狀內容辦理登記，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暨申報移轉現值後始得辦理所有權移轉登記。

(二)公司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之情形，自不受公司法第 59 條雙方代表禁止規定之限制。

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，其登記原因為「轉換」，應附文件為：(內政部 91 年 6 月 13 日台內中地字第 0910008412 號函)

(一) 登記申請書。

(二) 登記清冊。

(三) 主管機關許可轉換證明。

(四) 土地增值稅准予記存或免徵有關稅費證明文件。

(五) 所有權狀或他項權利證明書

(六) 申請人身分證明。

(七) 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，其相關登記事宜：(內政部 98 年 8 月 17 日內授中辦地字第 0980725153 號令)

(一) 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。

(二) 申請土地及建物所有權移轉登記時，應分別依土地稅法第 28 條，及契稅條例第 2 條前段、第 12 條第 1 項規定計徵土地增值稅及契稅，並依印花稅法第 5 條第 5 款規定，於契約書正本按權利價值千分之一貼用印花稅票。

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第十八節　權利變換登記

壹、意義

實施者依都市更新條例辦理都市更新事業計畫範圍內土地及建物之權利變換所為之登記。

貳、應備文件

一、依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定辦理權利移轉登記

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	囑託機關	
2	登記清冊	土地登記規則第 34 條、都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2、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	如已檢附更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊者，免附。
3	補償金已發放或提存之證明文件	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。
4	申請人身分證明文件	土地登記規則第 34 條	囑託機關	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。
5	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、辦理都市更新權利變換相	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

		關登記作業注意事項第1點		記機關於登記完畢後公告註銷。
6	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47條、第47條之1、第47條之2、土地稅法第28條、都市更新條例第39條、第46條、第47條	囑託機關	同第一節買賣登記。
7	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第23條	囑託機關	同第一節買賣登記。

二、依都市更新條例第43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	囑託機關	
2	登記原因證明文件(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。
3	登記原因證明文件(使用執照)	土地登記規則第79條	囑託機關	建物實施重建後辦理建物所有權第一次登記。
4	建物測量成果圖	土地登記規則第34條、第79條、地籍測量實施規則第282條	囑託機關	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。

5	申請人身分證明文件	土地登記規則第 34 條	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。
7	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、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公告註銷。

參、一般規定

一、權利變換登記：（都市更新條例第 43 條）

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。

二、分配結果確定之效力：（都市更新條例第 35 條）

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。

三、權利變換地區之土地權利限制：（都市更新條例第 33 條）

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：

（一）土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。

（二）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。

四、權利變換範圍內地役權之處理：（都市更新條例第 38 條）

權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。

前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議，準用都市更新條例第 32 條規定辦理。

五、權利變換範圍內合法建築物所有權及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約等之處理：(都市更新條例第 39 條)

權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃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、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，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、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範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃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、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用都市更新條例第 32 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；其土地增值稅準用都市更新條例第 46 條第 3 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。

六、權利變換範圍內抵押權、典權、限制登記之處理：(都市更新條例第 40 條)

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。

土地及建築物依都市更新條例第 31 條第 3 項及第 36 條第 2 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。

七、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受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託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。（都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2）

八、實施者於依都市更新條例第 39 條第 2 項估定地上權、永佃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範圍內，按地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人時，如地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。

前項補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理地上權、永佃權或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。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。

第 1 項補償金發放期限，準用都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 第 2 項規定。（都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 3）

九、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，各級主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。（都市更新權利變換實施辦法第 23 條第 3 項）

十、依都市更新條例第 30 條規定，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 24 條)

十一、未繳納差額價金之處理方式：(都市更新權利變換實施辦法第 26 條)

實施者依都市更新條例第 43 條規定列冊送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註銷。

前項登記為都市更新條例第 39 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，該管登記機關應通知土地所有權人及權利變換關係人及都市更新條例第 40 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。

十二、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項：(內政部 97 年 9 月 24 日內授中辦地字第 0970724141 號令)

（一）都市更新事業計畫執行中途，依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定辦理權利移轉登記，應以「都市更新登記」為申請登記事由，以「權利變換」為登記原因，以「補償或提存日期」為原因發生日期。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 7 條之 2 規定辦理權利移轉登記」。

前項登記，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記：

１．登記申請書、登記清冊。

２．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。

３．補償金已發放或提存之證明文件。

４．相關稅費完（免）納證明文件。

５．權利書狀（無法檢附者，應敘明理由，登記機關於登記完畢時公告註銷）。

（二）都市更新事業計畫實施完成後，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理土地及建物權利變換登記：

１．登記申請書。

２．權利變換分配結果清冊（需經稅捐稽徵機關審核並已完納相關稅費）。

３．權利書狀（無法檢附者，應敘明理由，登記機關於登記完畢時公告註銷）。

４．其他依法令規定應提出之證明文件。

前項土地權利變換登記，應以「都市更新登記」為登記事由，「權利變換」為登記原因，「分配結果確定之日」為原因發生日期。

第 1 項建物權利變換登記，應以「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。

（三）實施者依都市更新條例第 38 條至第 40 條及都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2、第 7 條之 3 規定，塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約者，應檢附下列文件送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記：

１．登記申請書、登記清冊。

２．塗銷登記原因證明文件。

３．權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢公告註銷之）。

４．其他依法令規定應提出之證明文件。

前項登記，應以「塗銷登記」為申請登記事由，「囑託塗銷」為登記原因，「已補償或提存日期」為原因發生日期。

十三、都市更新權利變換計畫由實施者擬定，送由各級主管機關審議通過後核定發布實施；都市更新條例第 35 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。是以，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」。（內政部 97 年 10 月 27 日內授營更字第 0970808732 號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第五章　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、不動產役權、典權、永佃權（中華民國 99 年 8 月 3 日前發生者，但不含設定登記）、耕作權、農育權及依習慣形成之物權之設定、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不動產，得就其賣得價金優先受清償之權，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請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）	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，應以公定契約書為之。
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	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	同第四章第一節買賣登記。
7	第三人之同意書及印鑑證明	土地登記規則第 41 條、第 44 條	1.自行檢附 2.戶政機關	第三人在登記申請書內註明同意事由者，免附同意書，但仍須檢附印鑑證明。
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。
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 條等	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

一、區分所有建物之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 5 項)，但民法物權編修正施行（96 年 9 月 28 日）前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔，其物權之移轉或設定負擔，不受限制。(民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項)

二、民法物權編修正施行(96 年 9 月 28 日)前設定之最高限額抵押權，除就被擔保債權之資格予以限制、原債權確定之期日不得逾 30 年期

限，及抵押權人或債務人為法人而有合併之情形等規定外，亦適用民法修正後有關最高限額抵押權之規定。(民法物權編施行法第 17 條)

三、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。(土地登記規則第 117 條之 1 第 1 項)

四、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 條第 2 項)

五、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)

六、法人申辦抵押權登記之相關規定

（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。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本。義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。(土地登記規則第 42 條)

（二）公司法人申請登記，依土地登記規則第 42 條第 2 項規定檢附之文件，依下列規定：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

１．申請人為義務人時，應檢附法人設立或變更登記表正本、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本，抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本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。法人設立或變更登記表正本或抄錄本得由申請

人自行複印，影本由法人簽註本影本與案附正本(或抄錄本)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(或抄錄本)於核對後發還申請人。

2．申請人為權利人時，得檢附前目文件之影本，並由法人簽註本影本與正本、抄錄本或公司登記主管機關核發之影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章後辦理登記。

（三）公司董事長得依民法第 167 條規定檢附委託書授權總經理申辦不動產抵押權設定及塗銷登記。申請人仍應以董事長為法定代表人，但申請書件得免認章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 11 點)

（四）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，應檢附經董事會決議之書面授權文件。但因公司放款就他人提供不動產取得抵押權登記之塗銷登記，免予提出董事會決議之書面授權文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點)

（五）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：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 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。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。

（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）

（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）

（八）金融機構之委託書及印鑑證明經地政機關審查無誤後存查。申請抵押權設定、移轉、內容變更或塗銷登記及土地權利信託登記時，地政機關得依其存查文件處理。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點第 1 項）

（九）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）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）

（十一）保險業以其財產提供為債務之擔保申請抵押權設定登記，應予受理。（內政部 63 年 8 月 29 日台內地字第 599651 號函）

（十二）保險業辦理抵押放款業務申請登記，登記機關無須要求檢附有關證明或保證。（內政部 65 年 1 月 8 日台內地字第 664322 號函）

（十三）本國人在外國設立之公司，得向本國銀行之國外分行辦理貸款，提供國內之擔保品設定抵押。（內政部 72 年 8 月 11 日台內地字第 178384 號函）

（十四）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)

七、法定抵押權

（一）法院判決共有物分割登記後，共有人中有應受金錢補償者，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。(民法第 824 條第 3 項、第 824 條之 1 第 4 項)

１．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)

２．民法第 824 條之 1 第 4 項法定抵押權之次序應優先於就應有部分抵押而移存之抵押權登記次序。但與「因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權」以外之抵押權次序，仍應依民法第 865 條規定定之。(內政部 98 年 10 月 9 日內授中辦地字第 0980050770 號函)

３．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時，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，該抵押權登記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。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○○○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）

（二）政府出售國民住宅及其基地，其因貸款所生之債權，債權人對該住宅及其基地，享有第一順位之法定抵押權。（國民住宅條例第 17 條、內政部 73 年 2 月 21 日台內地字第 213035 號函）

（三）申請貸款自建之國民住宅，其因貸款所生之債權，貸款機關對該住宅及其基地，享有第一順位之法定抵押權。（國民住宅條例第 27 條）

八、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）

九、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）

十、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）

十一、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）

十二、關於以不屬同一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事宜。（內政部 91 年 8 月 26 日台內中地字第 0910085064-2 號函辦理）

十三、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）

十四、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）

十五、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）

十六、申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明契約書所載之擔保債權範圍。前項申請登記時，契約書訂有原債權確定期日之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或於確定期日前變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。前項確定期日之約定，自抵押權設定時起，不得逾 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）

十七、承攬人申請為抵押權登記或預為抵押權登記之相關規定

（一）承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，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，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。（土地登記規則第 117 條）

（三）配合目前電腦作業，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「○○」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；於塗銷或移載預為抵押權登記時，則應併同刪除該建物之標示部及建號。其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）

（四）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為之。（內政部 91 年 3 月 27 日台內中地字第 0910004736 號函）

（五）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）

（六）登記機關應得准依當事人合意連件申請預為抵押權登記及該抵押權讓與登記。（內政部 96 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0960041459 號函）

十八、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）

十九、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。（限制登記作業補充規定第 2 點）

二十、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 號函）

二十一、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）

二十二、拍定人在取得權利移轉證書前就該拍賣之不動產設定之抵押權契約，應參酌民法第 246 條規定認其效力。（內政部 60 年 6 月 21 日台內地字第 422944 號函）

二十三、移轉登記與抵押權設定登記可同時申請循序辦理。（內政部 60 年 10 月 9 日台內地字第 439251 號函）

二十四、未繳清工程受益費土地不得限制或禁止設定抵押權。（內政部 60 年 11 月 23 日台內地字第 437868 號函）

二十五、抵押權設定雖未約定債務清償日期者仍應予受理。（內政部 63 年 3 月 30 日台內地字第 577552 號函）

二十六、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）

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、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）

二十九、最高限額抵押權契約之存續期間得依當事人合意為不定期之約定。（內政部 74 年 5 月 24 日台內地字第 317657 號函）

三　十、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）

三十一、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）

三十二、納稅義務人以其不動產為擔保，辦理抵押權設定登記有關事宜，應以公法人為抵押權人。（內政部 87 年 7 月 22 日台內地字第 8707625 號函）

三十三、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)

三十四、農舍設定抵押權之相關規定

(一)農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權。(農業發展條例第 18 條第 4 項)

(二)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 14 條)

(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)農地及其地上農舍所有權應有部分，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)

三十五、原住民依法於原住民保留地取得之土地或設定之地上權，得為抵押權之標的物。(原住民保留地開發管理辦法第 42 條)

三十六、基於原住民保留地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)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

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，向該管登記機關申請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，應以公定契約書為之。
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	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第41條	戶政機關	同第四章第一節買賣登記。
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

				附具承諾書(或在契約書內會同蓋章)及印鑑證明。 2. 普通抵押權或最高限額抵押權所擔保之原債權已經確定者,毋庸取得債務人及擔保物提供人之同意。可提出已通知債務人之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」並蓋章即可。
8	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項等	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

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、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)

三、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)

四、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）

五、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）

六、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）

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、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）

九、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）

十、債務人以外第三人提供抵押物設定之最高額抵押權移轉契約應經該抵押物設定人承諾。（內政部 75 年 11 月 10 日台內地字第 455418 號函）

十一、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）

十二、最高限額抵押權一經確定，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與他人，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）

十三、預為抵押權讓與登記，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，則其抵押權讓與，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）

十四、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。前開登記於非金融機構之最高限額抵押權人時，亦同。（內政部96年12月5日內授中辦地字第0960054219號函、97年11月19日內授中辦地字第0970052747號函）

十五、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。（內政部96年12月14日內授中辦地字第0960055106號函）

十六、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。（內政部97年7月30日內授中辦地字第0970723801號函）

十七、金融機構係就原主管機關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之買回條款辦理抵押權移轉者，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，並免繳納登記規費。（內政部97年11月19日內授中辦地字第0970724733號函）

十八、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。（內政部99年2月5日內授中辦地字第0990723757號令）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第三節　抵押權內容變更登記

壹、意義

抵押權設定後，如權利範圍、金額、利息、債務清償日期等有變更情事，向該管登記機關申請權利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，應以公定契約書為之。
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	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	同第四章第一節買賣登記。
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、一般規定

一、原債權確定前，抵押權人與抵押人得約定變更民法第 881 條之 1 第 2 項所定債權之範圍或其債務人。前項變更無須得後次序抵押權人

或其他利害關係人同意。(民法第 881 條之 3)

二、抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保時，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)

三、以數宗土地權利為共同擔保，經設定抵押權登記後，就其中一宗或數宗土地權利，為抵押權之塗銷或變更時，應辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記。(土地登記規則第 114 條)

四、以數宗土地權利為共同擔保，申請設定抵押權登記後，另為約定或變更限定債權金額時應申請權利內容變更登記。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 第 1 項後段及第 2 項)

五、以一宗或數宗土地權利為擔保之抵押權，因擔保債權分割而申請抵押權分割登記，應由抵押權人會同抵押人及債務人申請之。(土地登記規則第 114 條之 2)

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、最高限額抵押權設定登記後，債權確定期日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，登記機關應於登記簿記明之。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 第 2 項及第 3 項)

八、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)

九、同一標的物之抵押權因次序變更申請權利變更登記，應符合下列各款規定：(一)因次序變更致先次序抵押權擔保債權金額增加時，其有中間次序之他項權利存在者，應經中間次序之他項權利人同意。

（二）次序變更之先次序抵押權已有民法第 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。（土地登記規則第 116 條）

十、同一標的之普通抵押權，因次序讓與申請權利內容變更登記者，應由受讓人會同讓與人申請；因次序拋棄申請權利內容變更登記者，得由拋棄人單獨申請之。前項申請登記，申請人應提出土地登記規則第 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）

十一、抵押權人得選擇就共同擔保之土地中任何一筆受債權之清償，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）

十二、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）

十三、抵押權部分混同，得由抵押權人單獨申辦抵押權部分塗銷及權利內容變更登記。（內政部 74 年 12 月 3 日台內地字第 364844 號函）

十四、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）

十五、設定有抵押權之不動產部分移轉與第三人，申請所有權移轉登記得免申辦抵押權義務人變更登記。（內政部 76 年 5 月 28 日台內地字第 505939 號函）

十六、不動產所有權人如以其所有權一部設定抵押權，於移轉其所有權一部予一人或數人，或移轉其所有權全部予以數人後，申辦抵押權義務人變更登記，應檢附義務人所有權狀及印鑑證明。（內政部 79 年 8 月 20 日台內地字第 828047 號函）

十七、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）

十八、以數宗土地權利為共同擔保，經設定抵押權登記後，就其中一宗或數宗土地權利為抵押權之塗銷時，應辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，並檢附抵押權內容變更契約書。（內政部 81 年 1 月 6 日台內地字第 8170008 號函）

十九、共同抵押權因部分塗銷，其抵押權內容變更契約書應由原抵押權設定契約書雙方當事人全體會同訂定。（內政部 81 年 7 月 20 日台內地字第 8182204 號函）

二十、土地（建物）所有權人以其所有權一部設定抵押權後，將所有權一部移轉或全部移轉與數人，申請所有權移轉登記時，新所有權人承受原所有權人之抵押權負擔之處理事宜。（內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函）

二十一、土地所有權全部設定抵押權後，所有權一部移轉與一人或數人時，依民法第 867 條及第 868 條規定意旨，其抵押權仍應由該所有權移轉後之共有人共同承受。登記機關應併同變更該抵押權權利標的次序，免再要求申請人於所有權移轉契約書內載明同意承受抵押權負擔情形。（內政部 95 年 4 月 21 日內授中辦地字第 0950725020 號函）

二十二、一筆土地所有權全部設定抵押權後，土地所有權人將所有權移轉予數人，因債務部分清償，抵押權人同意減少提供擔保之所有權權利範圍，倘申辦抵押權設定登記時，當事人間無特別約定或縱有特別約定，惟該特約並未於抵押權設定登記時併予登記者，因涉及抵押權不可分性，依土地登記規則第 25 條（修正後為第 26 條）及第 102 條規定（已納入修正後第 33 條，該條刪除），其抵押權內容變更契約書可能影響全體新所有權人權益，應由全體新所有權人與抵押權人共同訂定。（內政部 82 年 6 月 14 日台內地字第 8207893 號函）

二十三、連帶債權人中之一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)

二十四、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。(內政部 82 年 12 月 17 日台內地字第 8213301 號函)

二十五、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，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)

二十六、以數宗土地、建物權利為共同擔保設定抵押權登記，嗣後因拋棄或債務部分清償,依土地登記規則第 110 條(修正後為第 114 條)規定辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記,基於「債權人就同一債權於數個不動產上有抵押權時，可任意拋棄其中 1 個或數個不動產上之抵押權，而無須得債務人之同意。」之意旨（司法行政部 60 年 2 月 17 日台 60 函民字第 1172 號函參照)，如其共同抵押人間不具有連帶債務或連帶保證之關係，而其辦理抵押權內容變更僅係擔保物減少且不涉及債權金額之增加者，得以抵押權人出具之部分塗銷證明文件為登記原因證明文件辦理之，免再依內政部 82 年 6 月 14 日台 82 內地字第 8207893 號函及 82 年 12 月 17 日台 82 內地字第 8213301 號函之規定辦理。(內政部 85 年 4 月 12 日台內地字第 8574401 號函)

二十七、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）

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，得免附抵押權人印鑑證明。（內政部 87 年 3 月 19 日台內地字第 8703223 號函）

二十九、抵押權內容變更登記案件類別甚多，實務上究應由申請之抵押權人或擔保物提供人檢附印鑑證明或均免檢附印鑑證明乙節，請依附表規定辦理，惟其申請之權利人為金融機構、義務人為自然人，或由抵押權人、擔保物提供人會同申請，且其所蓋之印章與原設定抵押權登記申請案之印章相同者及涉及中間次序之抵押權存在者，應依內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號及 87 年 3 月 19 日台內地字第 8703223 號函釋暨土地登記規則第 112 條（修正後為第 116 條）規定辦理。（內政部 88 年 7 月 20 日台內地字第 8886287 號函）

附表

項次	抵押權內容變更類別	應檢附印鑑證明者	備　註
一	擔保物增加	擔保物提供人	
二	權利範圍增加	擔保物提供人	
三	擔保物減少	抵押權人	
四	權利範圍減少	抵押權人	
五	權利價值增加	擔保物提供人	
六	權利價值減少	抵押權人	
七	利息、遲延利息及違約金增加	擔保物提供人	

八	利息、遲延利息及違約金減少	抵押權人	
九	清償日期提前	擔保物提供人	
十	清償日期延後	抵押權人	
十一	權利存續期限延長	擔保物提供人	
十二	權利存續期限縮短	抵押權人	
十三	權利存續期間變更為不定期	抵押權人、擔保物提供人	
十四	債務人變更	抵押權人、擔保物提供人	
十五	次序讓與	擔保物提供人、前次序抵押權人	
十六	義務人變更	免檢附印鑑證明	

三　十、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，登記機關於受理該地上權塗銷登記時，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）

三十一、抵押權分割登記之登載方式等相關事宜。（內政部 94 年 5 月 3 日內授中辦地字第 0940725025 號函、94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940726265 號函）

三十二、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，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）

三十三、依地籍清理條例第 28 條規定，清理民國 38 年 12 月 31 日以前登記遺留至今之抵押權，申請塗銷抵押權部分權利範圍，倘申

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。(內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號令)

三十四、民法物權編修正施行前（96 年 9 月 28 日）之最高限額抵押權存續期間屆滿後，登記機關不得再受理債權確定期日變更登記。(內政部 98 年 2 月 16 日內授中辦地字第 0980723646 號令)

三十五、最高限額抵押權如符合民法第 881 條之 12 各款要件之一者，其所擔保之債權已由不特定債權變為特定債權，債權人依民法第 343 條規定對債務人表示免除其債務之意思表示時，尚無待債務人之承諾或另與債務人為免除之協議，而得依土地登記規則第 27 條第 23 款「其他依法律得單獨申請登記者」之規定，就債權消滅部份單獨申請權利價值減少之抵押權內容變更登記。(內政部 99 年 6 年 28 月內授中辦地字第 0990724775 號函、法務部 99 年 6 月 11 日法律字第 0999018967 號函)

三十六、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)

三十七、受託人兼抵押權人申請抵押權內容變更登記，經審認符合信託法第 35 條第 1 項之除外規定情形之一者，應得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。(內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第四節　地上權、不動產役權、農育權、永佃權（民國 99 年 8 月 3 日前發生）之設定、移轉及內容變更登記

壹、意義

一、地上權設定登記：

（一）普通地上權：以在他人土地之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，永久在他人土地為耕作或牧畜，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請永佃權設定所為之登記。（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、農育權、永佃權設定後如有讓與、繼承等移轉情事，向該管登記機關申請地上權、不動產役權、農育權、永佃權移轉所為之登記。

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、農育權、永佃權設定後，如權利範圍、利息或地租、權利存續期限等有變更情事，向該管登記機關申請權利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（如地上權、不動產役權、農育權設定、移轉或變更契約書、永佃權移轉或變更契約書或審查清冊）	土地登記規則第 34 條、原住民保留地開發管理辦法第 9 條、第 10 條、第 12 條、第 15 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	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.申請公有原住民保留地設定地上權等者，應檢附經鄉（鎮、市、區）公所原住民保留地土地權利審查委員會審查通過之審查清冊。
3	權利書狀（土地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.設定登記時應附土地所有權狀或他項權利證明書。 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	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	同第四章第一節買賣登記。

7	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，應先向該管登記機關申請土地複丈。
8	他共有人領受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、土地法第三十四條之一執行要點第 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、永佃權登記時檢附。 2. 同第四章第一節買賣登記。
9	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、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、一般規定

一、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）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）

（三）地上權人依法對土地有使用收益之權、物上請求權及相鄰權，並得將地上權讓與或設定抵押權。（民法第 800 條之 1、第 882 條）

（四）共有土地設定地上權之規定

１．部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權申請登記時，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。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。（土地登記規則第 95 條）

２．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。（內政部 99 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0990725278 號令）

（五）於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權登記時，應提出位置圖。（土地登記規則第 108 條第 1 項）

（六）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）

（七）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）

（八）法定地上權之登記係指依民法第 838 條之 1、第 876 條、第 924 條之 2 第 3 項、第 927 條及自來水法第 61 條之 1 第 1 項、第 110 條之 1 第 3 項等規定辦理之登記，得由權利人或登記名義人單獨申請登記。（土地登記規則第 27 條）

（九）同一土地有區分地上權與以使用收益為目的之物權同時存在者，其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權，亦

即土地所有權人勿須徵得先登記區分地上權人同意，即得再設定其他用益物權，反之，亦然，其優先效力依登記之先後定之。(民法第 841 條之 5)

(十)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。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，法院得除去該權利後拍賣之。(民法第 866 條)

(十一)設定有地上權之土地合併時，應先由土地所有權人會同地上權人申請地上權位置圖勘測。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)

(十二)地上權設定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 日台內地字第 265231 號函)

(十三)網球場非屬建物或工作物，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)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)

(十五)土地之使用狀態並不影響其地上權之設定登記。(內政部 80 年 9 月 6 日台內地字第 8003162 號函)

(十六)地上權存續期間屆滿後，地上權人不得將其權利讓與他人。(內政部 80 年 9 月 13 日台內地字第 8071837 號函)

(十七)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)

(十八)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共有人之同意書。

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 條第 1 項但書規定，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。

（十九）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）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）

（二十一）都市計畫保護區「雜」地目土地，領有使用執照得申辦地上權設定登記。（內政部 89 年 6 月 30 日台內中地字第 8910309 號函）

（二十二）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）

（二十三）土地所有權人與原地上權人間就地上權存續期間屆滿建物歸屬之約定已登記於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄，該地上權及地上建物拍賣時，拍定人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）

（二十四）有關依促進民間參與公共建設法第 52 條第 3 項規定，經主辦機關同意其他機構繼續興建、營運之案件，得由接

手機構單獨辦理地上權人移轉登記。(內政部 95 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0950725301 號函)

(二十五)原住民保留地地上權之規定：

1．原住民取得原住民保留地之地上權，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。(原住民保留地開發管理辦法第 15 條第 1 項)

2．原住民保留地他項權利之移轉、塗銷、內容變更登記等之申請案件，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 11 點)

3．原住民保留地設定地上權登記，由鄉(鎮、市、區)公所填具土地地上權登記申請書件核蓋鄉(鎮、市、區)公所印信，連同審查清冊、全戶戶籍謄本或戶口名簿影本，送該管地政事務所辦理登記。(原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知)

(二十六)其他相關法令

1．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，主管機關得就其需要之空間範圍協議取得地上權，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)

2．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時，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)

3．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、內政部 82 年 1 月 21 日台內地字第 8278228 號函）

二、不動產役權登記

（一）同一不動產上有不動產役權與以使用收益為目的之物權同時存在者，其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權，亦即土地所有權人勿須徵得先登記不動產役權人同意，即得再設定其他用益物權，反之，亦然，其優先效力依登記之先後定之。(民法第 851 條之 1)

（二）不動產役權為需役不動產所有權之從權利，不得由需役不動產分離而為讓與，亦不得由需役不動產分離而為其他權利之標的物，需役不動產所有權移轉時，不動產役權應隨同移轉。上開情形，於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，或就自己不動產設定不動產役權者，準用之。(民法第 853 條、第 859 條之 5)

（三）需役地（民法修正後為需役不動產）所有權經數次讓與而與需役地分離，應由需役地所有權人會同地役權（民法修正後為不動產役權）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時，可由供役地（民法修正後為供役不動產）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)

（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）設定有不動產役權之土地合併時，應先由土地所有權人會同不動產役權人申請不動產役權位置圖勘測。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 條第 2 項）

（八）部分共有人就共有土地全部為設定不動產役權申請登記時，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。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。（土地登記規則第 95 條）

（九）於一宗土地內就其特定部分申請設定不動產役權時，應提出位置圖。前項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。（土地登記規則第 108 條）

（十）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 2 項）

（十一）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、2 項）

（十二）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)

（十三）同一供役不動產上可設定相容數不動產役權。(內政部 74 年 12 月 28 日台內地字第 371572 號函)

（十四）供役不動產與需役不動產之部分共有人相同，得於供役不動產設定不動產役權。(內政部 83 年 10 月 19 日台內地字第 8312956 號函)

（十五）需役不動產與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，得由需役不動產所有權人單獨申請不動產役權移轉登記。(內政部 84 年 5 月 19 日台內地字第 8407744 號函)

三、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）農育權依民法物權編施行法第 1 條規定，不溯既往。(民法物權編施行法第 1 條)

（四）設定有農育權之土地合併時，應先由土地所有權人會同農育權人申請農育權位置圖勘測。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)

（五）於一宗土地內就其特定部分申請設定農育權登記時，應提出位置圖。前項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。(土地登記規則第 108 條)

（六）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）

（七）基於行政機關一體，及維護原住民權益，於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未配合民法規定完成修正前，有關原住民保留地之農育權設定登記，如各原住民族地區之鄉（鎮、市、區）公所已於其核准之土地登記審查清冊等文件，註明依據法令為原住民保留地開發管理辦法第 9 條及行政院原住民族委員會 99 年 9 月 20 日原民地字第 09900445072 號函者，登記機關得予受理上開登記。（內政部 100 年 5 月 12 日內授中辦地字第 1000043825 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，故不得訂有存續期間。否則視為租賃，適用關於租賃之規定。（民法 99 年 1 月 5 日修正前第 842 條）

（二）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 800 條之 1、第 882 條、民法 99 年 1 月 5 日修正前第 843 條、第 850 條）

（三）民法物權編中華民國 99 年 1 月 5 日修正之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。前項永佃權仍適用修正前之規定。第 1 項永佃權存續期限屆滿時，永佃權人得請求變更登記為農育權。（民法物權編施行法第 13 條之 2）

（四）設定有永佃權之土地合併時，應先由土地所有權人會同永佃權人申請永佃權位置圖勘測。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）

（五）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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、一宗土地內就其特定部分申請設定者，應核對位置圖與申請內容是

否相符。

三、地上權、不動產役權及農育權設定登記案件，應審查該設定目的是否符合土地使用管制法令之規定。

四、原住民保留地設定地上權登記案件，應查對審查清冊所載土地權利審查委員會審查意見是否通過，及所列標示、所有權人姓名、身分證統一號碼、住址、權利範圍與土地登記簿記載是否相符。

五、登記規費見第一章第八節規定。

第五節　典權設定、移轉及內容變更登記

壹、意義

一、典權設定登記：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，經雙方訂立書面契約後，向該管登記機關申請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，向該管登記機關申請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、典期等有變更情事，向該管登記機關申請權利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，應以公定契約書為之。 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.設定登記時應附土地或建物所有權狀。 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	詳第一章第七節、肆、身分證明。

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 47 條	自行檢附	1. 土地設定典權時檢附。 2. 同第四章第一節買賣登記。
6	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第 23 條	自行檢附	建物設定典權或移轉典權時檢附。
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	同第四章第一節買賣登記。
8	義務人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	同第四章第一節買賣登記。
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分申請設定者，應先向該管登記機關申請土地複丈。
10	他共有人領受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、土地法第三十四條之一執行要點第 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	主管機關核准或同意證明文件	土地登記規則第 42 條、國民住宅條例第 19 條、第 28 條、停車場法第 16 條、臺灣地區與大陸地區人	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。

		民關係條例第69條第1項等		

參、一般規定

一、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條第2項)

二、區分所有建物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地權利，不得分離而為移轉或設定負擔。(民法第799條第5項)

三、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)

四、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)

五、典權存續中，典權人得將典物轉典或出租與他人。但契約另有約定，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)

六、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)

七、出典人設定典權後，得將其典物讓與他人。但典權不因此而受影響。(民法第918條)

八、典物滅失受賠償而重建，原典權對於重建之物，視為繼續存在。(民法第921條、第922條之1)

九、滅失之典物為已登記之建物者，於該建物重建後，典權人得代位申請建物所有權第一次登記，俾得將原典權轉載於重建之建物登記簿上。(土地登記規則第30條)

十、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 條第 2 項)

十一、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)

十二、典權人得單獨依民法第 913 條第 2 項、第 923 條第 2 項或第 924 條但書規定申請取得典物所有權之登記。(土地登記規則第 27 條第 20 款)

十三、設定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典權位置圖勘測。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)

十四、部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定典權申請登記時，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。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。(土地登記規則第 95 條)

十五、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)

十六、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。(民法第 913 條、土地登記規則第 109 條之 1)

十七、原住民保留地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)

十八、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)

十九、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金融機構合併法第 15 條第 1 項第 3 款規定之不動產拍賣，若欠繳土地稅（含地價稅與當次拍賣應納土地增值稅）之土地及欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，地政機關仍不得辦理移轉登記或設定典權登記。(內政部 93 年 7 月 16 日內授中辦地字第 0930009290

號函）

二十、在不妨害他共有人之權益下，經檢附他共有人之同意書，土地共有人得以其應有部分設定典權；農舍與農地應併同設定典權，其典權人資格應符合無自用農舍之條件。（內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、一宗土地內就其特定部分申請設定者，應核對位置圖與申請內容是否相符。

三、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條第2項及第924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之差額，並應檢附完納證明。

四、登記規費見第一章第八節規定。

第六節　耕作權設定及移轉登記

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請耕作權設定所為之登記。

二、原住民保留地耕作權設定登記：原住民依原住民保留地開發管理辦法規定取得耕作權，會同行政院原住民委員會，向該管登記機關申請耕作權設定所為之登記。

三、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，向該管登記機關申請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	1.自行檢附 2.地政事務所	原住民保留地囑託登記申請書應加蓋鄉（鎮、市、區）公所印信。
2	審查清冊	原住民保留地開發管理辦法第8條、第10條、第15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	鄉(鎮、市、區)公所	1.原住民得以其自行耕作或依區域計畫法編定為農牧用地、養殖用地或依都市計畫法劃定為農業區、保護區並供農作、養殖或畜牧使用之原住民保留地申請原住民保留地設定耕作權登記。 2.申請原住民保留地設定耕作權審

				查清冊應經鄉（鎮、市、區）公所原住民保留地土地權利審查委員會審查通過。
3	耕作權贈與契約書	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 同抵押權移轉契約書。 2. 耕作權移轉登記適用之。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	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。

參、一般規定

一、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2項）

二、原住民取得原住民保留地之耕作權，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。（原住民保留地開發管理辦法第15條第1項）

三、原住民保留地設定耕作權登記，由鄉（鎮、市、區）公所填具土地耕作權登記申請書件核蓋鄉（鎮、市、區）公所印信，連同審查清冊、全戶戶籍謄本或戶口名簿影本，送該管地政事務所辦理登記。（原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知）

四、原住民保留地他項權利之移轉及塗銷登記等之申請案件，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11點）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、承墾荒地證書及墾竣證書，承墾人姓名住址是否相符，承墾土地筆數面積是否一致。

三、放墾之公有荒地權屬及管理機關是否相符。

四、原住民保留地設定耕作權登記案件，應查對審查清冊所載土地權利審查委員會審查意見是否通過，及所列標示、所有權人、姓名、身分證統一號碼、住址、權利範圍等與土地登記簿記載是否相符。

五、登記規費見第一章第八節規定。

第六章　時效取得土地權利登記

壹、意義

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。

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	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	
3	占有土地四鄰證明及其印鑑證明或占有事實之證明文件	土地登記規則第第40條、第41條、118條、地籍測量實施規則第208條、時效取得地上權登記審查要點第6點	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	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。
6	位置圖	土地登記規則第108條、地籍測量實施規則第231條之1	向登記機關申請	應先向該管登記機關申請土地複丈。

參、一般規定

一、一般時效取得之規定

（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：

１．變為不以所有之意思而占有。

２．變為非和平或非公然占有。

３．自行中止占有。

４．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）民法第767條至第771條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。(民法第772條)

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

前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。

公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人。

土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第 59 條第 2 項規定處理。

前 4 項規定，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。(土地登記規則第 118 條)

（六）依民法第 769 條、第 770 條或第 772 條規定，因時效完成所為之登記請求者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件。(地籍測量實施規則第 208 條)

（七）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、不動產役權要件之使用情形測繪其位置及計算面積：

1．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。

2．農育權、不動產役權之位置，以其實際使用現況範圍測繪。

前項複丈之位置，應由申請人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章，其發給之他項權利位置圖應註明依申請人主張占有範圍測繪，其實際權利範圍，以登記審查確定登記完畢為準。

關係人不同意申請人所主張之占有範圍位置時，登記機關仍應給他項權利位置圖，並將辦理情形通知關係人。(地籍測量實施規則第231條之1)

(八)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，不論國家已否辦理登記，均不適用關於取得時效之規定，無民法第 769 條、第 770 條取得時效規定之適用。(最高法院 89 年台上字第 949 號判例)

(九)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)

二、時效取得所有權登記

(一)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)

(二)合法占有土地人，未於登記期限內聲請登記，亦未於公告期間內提出異議者，喪失其占有之權利。(土地法第60條)

(三)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)

（四）未登記土地已辦畢測量尚未完成產權登記前，第三人得申請依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）

（五）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）

三、時效取得地上權登記

（一）申請時效取得地上權位置測量、登記，不得以該土地為未登記土地，而駁回占有人之申請；惟地上權為土地他項權利，參依國有財產法第19條及最高法院60年台上字第1317號判例，須於辦理土地所有權登記同時或以後為之。（民法第772條、內政部92年9月30日台內地字第0920068130號函）

（二）地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須為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年台上字第2552號判例）

（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事實之土地四鄰證明人。（內政部80年8月7日台內地字第8077604號函、時效取得地上權登記審查要點第6點）

（四）占有人係以在他人土地上有建築物為目的之意思，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）

（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；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)

（六）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)

（七）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)

（八）申請時效取得地上權位置測量，如符合相關規定，雖該土地界址爭議尚未解決，仍應受理複丈案件申請。至申請時效取得地上權登記，仍應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第118條及時效取得地上權登記審查要點有關規定辦理。(內政部92年7月30日台內地字第0920064685號函)

四、時效取得農育權登記

（一）主張時效完成申請農育權登記，準用民法第769條至第771條及時效取得地上權登記之規定。(民法第772條、土地登記規則第118條第5項)

（二）時效取得地上權登記審查要點第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登記時準用之。(時效取得地上權登記審查要點第17點)

五、時效取得不動產役權登記

（一）不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限。(民法第852條)

（二）不動產役權以繼續並表見者為限，如僅繼續而非表見或僅表見非繼續，均不得因時效完成取得不動產役權。(內政部70年11月25日台內地字第50958號函)

（三）已供公眾通行道路因時效完成得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65內字第9900號

函）

（四）時效取得地上權登記審查要點第1點、第2點、第4點、第6點至第14點之規定，於申請時效取得不動產役權登記時準用之。（時效取得地上權登記審查要點第17點）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、依時效取得地上權登記審查要點辦理。

三、應核對位置圖與申請內容是否相符。

四、登記規費見第一章第八節規定。

伍、公告及異議處理：詳第一章第九節伍、公告規定。

第七章　繼承登記

壹、意義

已登記之土地權利，因登記名義人死亡，由其繼承人繼承其權利，向該管登記機關申請權利移轉所為之登記。

貳、應備文件

項目	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	由申請人依民法有關規定自行訂定，註明:「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。」並簽名。
3	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。
4	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。

5	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，並於登記完畢時，由地政事務所公告註銷。
6	戶籍謄本	土地登記規則第119條	戶政機關	1. 應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，不得以戶口名簿或身分證影本代替。 2. 繼承人現在戶籍謄本，係指被繼承人死亡後申請之謄本。
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	同第四章第一節買賣登記。
8	印鑑證明	土地登記規則第39條、第41條、第44條、第119條	戶政機關	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 向其他繼承人表示拋棄者或遺產分割時檢附。 3. 法定代理人、特別代理人、監護人或輔助人、被授權人代為或同意拋棄或協議遺產分

				割時，應檢附其印鑑證明。 4. 繼承權拋棄書或遺產分割協議書經法院公證者免附。 5. 親屬會議同意處分文件，同意者應檢附。
9	遺產分割協議書正副本	土地登記規則第34條、第119條	自行檢附	1. 繼承人分割遺產時檢附。 2. 遺產分割協議書應按協議成立時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. 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。 2. 應由地方稅稽徵機關查欠並於繳（免）納證明書上加蓋「依法免徵契稅及土地增值稅」字樣。
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，應檢附未能會同之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本及敍明未能檢附現在戶籍謄本之理由書。

參、一般規定

一、遺產繼承權與應繼分之認定

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、繼承兩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，分家產與私產二種，分別適用不同之繼承順序，所謂家產繼承係指被繼承人因戶主身份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等五種情形。(繼承登記法令補充規定第 2 點）

１．家產繼承之順序（家產即戶主財產）

（１)法定之推定財產繼承人

①繼承開始時與被繼承人同一戶內之男性直系卑親屬，不分長幼、嫡庶、婚生或私生、自然血親或準血親，均得為財產繼承人，其應繼分應相同，

又繼承人有數人時均分繼承。

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。惟寄留於他人戶內者仍有繼承權。但分戶不以分產或別居別炊為要件，其實質已分家並另立生計者，始喪失繼承權。(內政部 87 年 1 月 8 日台內地字第 8612917 號函)

③親等不同者，以親等近者為先，但代襲繼承則為例外。

④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血親卑親屬承襲其順位而為戶主繼承人之謂。

(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。

②依生前行為指定者，應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血親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。

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)

2．私產之繼承順序（非戶主財產，即家屬之財產）

（1）直系血親卑親屬

①以親等近者為先，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。

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均得為代襲繼承。

（2）配偶

①無直系血親卑親屬時，始由第 2 順位之生存配偶單獨繼承遺產。

②夫妾婚姻成立結果，對夫取得準配偶之法律地位，故夫得繼承妾遺產，但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）直系血親尊親屬

①直系血親尊親屬親等不同者，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無上述直系血親卑親屬、配偶、直系血親尊親屬時，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）

3．特殊情形之繼承

（1）養媳、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者，應依民法第 1079 條之規定辦理，並向戶政機關申報為養女，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)過房子與螟蛉子之繼承

①日據時期收養之過房子及螟蛉子如係養親無子(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、163 頁)。於臺灣省光復後開始繼承者，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）

②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(贅夫)子女之繼承(繼承登記法令補充規定第 10 點）

①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，冠父姓者，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。

②招婿(贅夫)以招家家族之身分死亡而無冠父姓之直系卑親屬時，其直系卑親屬不論姓之異同，均得繼承其父之私產。

③招贅婚之女子死亡而無冠母姓之子女可繼承

其私產時，由冠招夫姓之子女為第 1 順位繼承人。

（５）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）

（６）共有人之繼承

共有人中之部分共有人於日據時期死亡而無合法繼承人時，其應有部分是否依日本民法物權篇第 255 條規定歸屬於其他共有人，端視其是否踐行當時日本民法第 1051 條至第 1058 所定繼承人曠缺手續，經公示催告並確定為無繼承人以為斷，如於光復前未踐行此項程序者，應依我國法律定其歸屬，即如無法定繼承人承認繼承時，即應依民法第 1177 條及第 1178 條所定程序公示催告確定為無繼承人後，其遺產歸屬國庫。（繼承登記法令補充規定第 11 點）

4．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）

5．遺產之分割

日據時期遺產繼承案件，亦得以分割繼承協議書辦理分割繼承。（內政部 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函）

(二)臺灣光復後之繼承（依民法繼承編規定）

1．血親繼承順序

（1）第 1 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 1 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 1 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。

（2）第 2 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 2 順序之繼承人於開始繼承前已故者，不得代位繼承。

（3）第 3 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、行政院 21 年院字第 735 號)

②第 3 順序之繼承人於開始繼承前已故者，不得代位繼承。

（4）第 4 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。

2．配偶繼承之順序

（1）繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前之規定

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重婚者，依修正前民法第 992 條規定，在利害關係人向法院聲請撤銷前，其婚姻關係並非當然無效，依照民法第 1144 條之規定，有與前婚姻關係配偶一同繼承遺產之權，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)

(２)繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日(含)以後之規定

①同前。

②同前。

③修正後配偶重婚者，其後婚配偶之婚姻關係當然無效，故後婚配偶無繼承權。(民法第 988 條)

3．繼承人之應繼分

(１)繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前之規定

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。(民法第 1141 條)

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。(修正前民法第 1142 條)

③配偶之應繼分依下列規定：(民法第 1144 條)

Ⅰ．與第 1 順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。

Ⅱ．與第 2 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。

Ⅲ．與第 4 順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產三分之二。

Ⅳ．無第 1 順序至第 4 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 日以後之規定

①養子女之應繼分與婚生子女同。

②餘同前（１）①及③項。

（３）被繼承人第 1 順序親等較近之部分子女於繼承發生前死亡或喪失繼承權時，如同屬親等較近之他繼承人均拋棄繼承權者，由第 1 順位次親等之直系血親卑親屬全體共同繼承。（內政部 85 年 7 月 2 日台內地字第 8506814 號函）

４．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）

（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）

５．養子女繼承

（１）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）

（２）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）

（３）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）

（４）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）

（５）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）

（６）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、民法第 1073 條）

（７）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）

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）

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)

（８）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)

（９）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。

6．繼承權之拋棄

繼承權之拋棄指繼承開始後，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。又所謂拋棄繼承權，係指全部拋棄而言，如為一部拋棄，為繼承性質所不許，不生拋棄之效力。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，不以判決內所確定死亡之時為準。(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繼承人得拋棄其繼承權。前項拋棄，應於知其得繼承之時起 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。指定繼承人拋棄繼承者，其指定繼承部分歸屬於法定繼承人。(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。但未成年人之監護人為與未成年人同居之祖父母或禁治產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。（內政部 95 年 1 月 5 日內授中辦地字第 0950040038 號函、繼承登記法令補充規定第 54 點）

（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、祖父母有拋棄繼承者，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，其應繼分歸屬於同為繼承之人。第 1 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 4 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，為限定繼承或拋棄繼承時，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申請人持憑法院裁定之未成年人、禁治產人（即受監護宣告之人）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）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）民法繼承編修正前之規定

7．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，供登記機關審查之參證。（繼承登記法令補充規定第 100 點）

（２）因民法第 1145 條 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）代位繼承人經法院判決喪失繼承權，其直系血親卑親屬仍有再代位繼承之權利。（內政部 93 年 9 月

13 日內授中辦字第 0930013012 號函）

（三）相關法令規定

1．繼承在民法繼承編施行前開始者，除本施行法有特別規定外，不適用民法繼承編之規定；其在修正前開始者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正後之規定。（民法繼承編施行法第 1 條）

2．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，基於一物一權主義，就個別遺產之標的分割，法無明文禁止，登記機關仍應受理。繼承人不論如何分割遺產，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）

3．土地所有權全部經辦妥公同共有繼承登記後，部分繼承人不得依土地法第 34 條之 1 規定申辦分別共有登記。（內政部 89 年 9 月 1 日台內中地字第 8979883 號函）

4．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而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）

5．依民法第 827 條第 2 項規定，繼承人不得以遺產分割協議方式，將遺產分割為公同共有或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）

6．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)

7．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)

8．繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人者，利害關係人或檢察官得聲請法院選任遺產清理人。遺產清理人就其所管理之土地申請遺產清理人登記時，應提出經法院選任之證明文件。(非訟事件法第 154 條、土地登記規則第 122 條之 1)

二、其他情形之繼承登記

(一)遺囑繼承

遺囑自遺囑人死亡時發生效力。又遺囑是一種要式行為，不依民法所定之方式為之者無效。

1．繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前

依民法第 1189 條之規定，遺囑應依下列方式之一為之：

(1)自書遺囑：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)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)

(3)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）

（４）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）

（５）口授遺囑

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。（民法第 1195 條）

②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，得聲請法院判定之。（民法第 1197 條）

２．繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日（含）以後

有關口授遺囑增訂民法第 1195 條第 1 項第 2 款：「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。」，餘同１．（５）①74 年 6 月 5 日民法修正前之規定。

３．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 條之 1）

（二）無人承認之繼承

1．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任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及限定 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，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。財政部國有財產局申請國有登記時，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、第 1178 條、第 1179 條、第 1185 條、繼承登記法令補充規定第 59 點)

2．公示催告命繼承人於一定期限內承認繼承之程序，繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前之規定為 1 年以上；繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日（含）以後之規定為 6 個月以上。

3．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選任之證明文件。惟大陸來臺亡故退除役官兵之遺產，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，至大陸來臺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。(內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函、退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條、土地登記規則第 122 條)

4．遺產管理人依民法第 1179 條第 2 項規定為清償債權或交付遺贈物之必要，變賣遺產時，應經親屬會議之同意；如遺產管理人係由法院選任，其遺產之變賣應經該管法院之核准。其於申辦被繼承人之抵押權塗銷登記，亦同

。(民法第 1178 條、繼承登記法令補充規定第 60 點第 1 項)

5．按民法第 1149 條規定：「被繼承人生前繼續扶養之人，應由親屬會議依其所受扶養之程度及其他關係，酌給遺產。」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。又酌給遺產與遺贈同時為無償給與財產之行為，但因酌給遺產性質上係屬遺產債務，其債權性質又較一般普通債權更為薄弱，而依同法第 1179 條第 2 項規定，債務之清償應先於遺贈物之交付，故受酌給遺產之順序，應在清償債務後，交付遺贈之前。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。(內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令)

6．遺產管理人執行民法第 1179 條第 1 項第 2 款所定「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。(繼承登記法令補充規定第 60 點第 2 項)

7．遺產管理人就被繼承人所遺不動產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；遺產管理人處分該財產或交還繼承人時，仍應檢附上開規定之證明文件，始得辦理移轉登記。(繼承登記法令補充規定第 60 點第 3 項)

8．遺產管理人於公示催告期間屆滿後，以代繳「非被繼承

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」，應不予受理登記。(內政部95年1月18日內授中辦地字第0940056889號函)

9．法院指定之遺產管理人為保存遺產之必要而處分遺產時，無須經該管法院之核准。(內政部 90 年 4 月 16 日台內中地字第 9081070 號函)

10．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)

11．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)

12．申辦繼承登記之土地業經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，並於登記完畢後通知遺產管理人；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憑辦。(內政部 82 年 4 月 15 日台內地字第 8279019 號函)

(三)未辦繼承登記土地或建築改良物之列冊處理

1．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；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，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。(土地法第 73 條之 1)

2．執行細節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。

（四）未繼承登記不動產辦理強制執行之處理

1．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）

2．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）

3．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）

4．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）

5．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「賴以居住」等文字。（內政部 97 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0970044293 號函）

（五）大陸地區人民不動產繼承登記相關規定

1．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：

（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。（內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函）

（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 條規定，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。（內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函）

（３）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、內政部 91 年 10 月 4 日台內地字第 0910061821 號函、內政部 93 年 11 月 1 日內授中辦地字第 0930014179 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，每人不得逾新臺幣 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。

③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，得免附已受領繼承財產應得對價之證明文件，及同意申請人辦理繼承登記之同意書，該遺產分割協議書亦得免經財團法人海峽交流基金會驗證。

④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，毋需檢附上開①②規定之文件。

⑤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 5 條規定，大陸地區人民向財團法人海峽交流基金會申請驗證，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，受託人之身分證明文件仍應經財團法人海峽交流基金會之驗證。

2．涉及兩岸人民不動產繼承登記之有關事宜：(內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函、內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函)

(１)司法院秘書長 82 年 4 月 27 日秘台廳民三字第 04938 號函略以:「大陸來臺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，無庸另聲請法院裁定選任遺產管理人，至於非大陸來臺之退役官兵死亡，則應依民法第 1177 條等相關規定，由親屬會議選定遺產管理人或聲請法院選任遺產管理人。」如係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。

(２)至亡故退除役官兵是否自大陸來臺，如戶籍上未有記載，登記機關如何認定其身分乙項，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

初次設籍文字，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。

（３）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。

（４）至有關涉及兩岸人民不動產繼承案，在臺繼承人應否檢附大陸地區繼承人身分證明文件，及對在臺繼承人「賴以居住之不動產」如何認定等各節，經函准法務部 84 年 12 月 1 日法參 27955 號函略以：「涉及兩岸人民關係之繼承登記案件，在臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條第 1 項所定期限屆滿前申辦者，仍應檢附大陸地區繼承人身份證明文件。臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 4 項，有關遺產中臺灣地區繼承人賴以居住之不動產之認定，如遺產中有超過一戶住宅之不動產者，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。」

（５）按「・・・遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。但其為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。」為臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 4 項所明定。故為利地籍、稅籍管理，並顧及在臺繼承人權益，類此涉兩岸之不動產繼承登記案件，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，無須俟大陸地區繼承人依上開條例第66條第1項規定為繼承與否表示後始得辦理。

（６）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依第（５）點切結，並得檢附被繼承人在臺初次設籍之戶籍資料。

（７）本部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函釋有關大陸地區人民經法院准許繼承者，應另檢附大陸地區人民已受領繼承財產應得對價證明文件、其應得之對價已依法提存之證明文件等。其中「應得對價」之認定，因遺產包括動產及不動產，該應得對價是否與其應繼分相當，尚非地政機關所須審認。

（８）經財團法人海峽交流基金會驗證之大陸地區文書，依本部 86 年 10 月 13 日台內地字第 8688488 號函釋

規定，形式上可推定為真正，其實質內容之真實性仍應由地政機關審查。故依上開規定驗證之大陸地區文書，如與申請案所附之其他文件、資料內容一致無矛盾或疑義，即無需查證，如有疑義或必要時，始以個案委託該基金會查證。

（９）大陸地區人民繼承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，得依法申辦繼承登記。（內政部 92 年 1 月 15 日台內地字第 0920002107 號函）

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，得免檢附大陸地區繼承人現在之戶籍謄本。（內政部 86 年 3 月 27 日台內地字第 8603082 號函）

４．大陸地區繼承人於繼承開始起 3 年內取得我國國籍，得准其申辦不動產繼承登記。（內政部 87 年 7 月 17 日台內地字第 8707260 號函）

５．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。大陸地區人民繼承在臺灣地區與大陸地區人民關係條例施行前已由主管機關處理者，且在臺灣地區無繼承人之現役軍人或退除役官兵遺產者，前項繼承表示之期間為 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）

６．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)不適用第 1 項及第 3 項總額不得逾新臺幣 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，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。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項第 2 款、第 3 款)

7．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，宜由當事人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)

（六）外國人繼承

1．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)

2．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)

3．外國人得因繼承取得土地法第 17 條第 1 項所列各款土地，惟仍須符合平等互惠原則，並依土地法第十七條第二項執行要點管制。(內政部 91 年 7 月 15 日台內地字第 0910068894 號令)

4．外國人繼承案件毋需依土地法第 20 條規定程序辦理。(內政部 93 年 9 月 15 日台內地字第 0930013028 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，仍得由其他公同共有人單獨或共同起訴，行使公同共有

物之權利，即以訴訟解決之。（內政部 93 年 5 月 12 日台內字第 0930006642 號函）

6．依土地法第 18 條規定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，該外國籍繼承人不具土地登記申請人身分。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」相關文字。（內政部 98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號令）

7．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局辦理公開標售，標售程序準用第 73 條之 1 相關規定；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 10 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局辦理公開標售，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）

8．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。（繼承登記法令補充規定第 17 點）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、土地或土地改良物於徵收公告前，因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利者，於公告期間內仍得申請上開登記。（土地徵收條例第 23 條）

三、所有權繼承時應核對所有權部被繼承人原載資料與所附繳證件是否相符。他項權利繼承時則核對他項權利部他項權利人原載資料與被繼承人之資料是否相符。

四、被繼承人如係屬光復初期誤以死者名義申報者，其合法繼承人得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。

五、被繼承人土地已為列冊管理者，應依未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點辦理。

六、原住民取得原住民保留地之耕作權、地上權、承租權或無償使用權，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。（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 15 條第 1 項、第 18 條第 1 項）

七、土地總登記登記名義人之資料不全或不符應依地籍清理條例施行細則第 26 條至第 29 條規定辦理。

八、申辦繼承登記，繼承人為未滿 7 歲之未成年人，如登記申請書已由法定代理人代為意思表示並簽名或蓋章，未成年人無須再行用印。（內政部 89 年 1 月 26 日台內中地字第 8826651 號函）

九、父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件。繼承權之拋棄經法院准予備查者，免依前 2 項規定辦理。（土地登記規則第 39 條）

十、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）

十一、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）

十二、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）

十三、繼承人須於繼承開始當時生存者；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。(繼承登記法令補充規定第 16 點）

十四、申請登記附繳證件

（一）戶籍謄本

１．繼承事實以戶籍記事為準，辦理繼承登記不得以繼承人之戶口名簿或身分證影本代替戶籍謄本。其次被繼承人死亡日期之認定亦應以戶籍登記為憑。但被繼承人（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，倘有被繼承人生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，可依內政部 40 年 11 月 16 日內戶字第 5918 號代電規定檢具死亡證明文件或在場親見被繼承人死亡者 2 人之證明書，向戶政機關聲請為「死亡」之登記，據以辦理；倘繼承人以書面申請戶政機關查復無被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，如合於下列情形之一者，申請繼承登記者，免檢附土地登記規則第 119 條第 1 項第 1 款規定文件辦理：(繼承登記法令補充規定第 91 點）

（１）依繼承人之戶籍謄本所載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。」

（３）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。

２．有關繼承人現在之戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人公同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。（土地登記規則第 119 條第 2 項）

３．戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查證無法辦理戶籍更正，而其戶籍謄本均能銜接，仍查無該缺漏者何人時，申請人得檢附切結書敘明其未能列明缺漏者之事由後，予以受理。（繼承登記法令補充規定第 92 點）

４．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）

５．被繼承人及繼承人為華僑無法提出戶籍謄本，得檢附經外交部（駐外使領館處）認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）

６．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）

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．旅外僑民因故未能檢附現行戶籍謄本以申辦繼承登記者，得以能證明其為合法繼承人之身分證明文件代替之。（內政部 86 年 7 月 22 日台內地字第 8606834 號函）

9．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）

（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。繼承系統表應表明繼承人與被繼承人間身分關係。並依土地登記規則第 119 條第 3 項規定，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」並簽名。免簽註住址、身分證號碼。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。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。

2．外國人死亡，依涉外民事法律適用法規定，應依被繼承人死亡時之本國法，故其繼承依該被繼承人死亡時之該國法律規定，由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之，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）

（三）法院准予備查之繼承權拋棄文件

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．有關申辦繼承登記時，已檢附法院拋棄繼承權證明文件之繼承人，如案附被繼承人之除戶戶籍謄本已有記載該拋棄繼承權人之資料以供查對其與被繼承人之關係者，得免檢附該拋棄繼承權人現在之戶籍謄本。（內政部 88 年 2 月 12 日台內地字第 8802728 號函）

3．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）

（四）繼承權拋棄書(繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前)

1．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。所謂知悉其得繼承之時起 2 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。(繼承登記法令補充規定第 89 點)

2．拋棄書所蓋印章應與印鑑證明書之印鑑相符。

3．拋棄繼承權，不得由他繼承人代為拋棄。

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年限經依規定銷毀者，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)

（五）遺產分割協議書

1．父母之行為與未成年子女之利益相反，依法不得代理時，或監護人之行為與受監護人之利益相反或依法不得代理時，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，或因監護人、受監護人、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，為子女或受監護人選任特別代理人。（民法第 1086 條、第 1098 條）

2．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）

3．地政機關受理父母與其未成年子女協議遺產分割登記案，自得依職權認定是否有利益衝突、代理權有無欠缺等情事，並按土地登記規則第 56 條之規定，通知申請人補正相關資料。地政機關並無就該利益相反之特定事件聲請法院選任特別代理人之義務。（內政部 98 年 9 月 1 日內授中辦地字第 0980725326 號令）

4．無繼承權之監護人代理多名未成年子女與其他繼承人協議分割遺產，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 89 年 9 月 18 日台內中地字第 8917481 號函）

5．旅外僑民授權同是繼承人之兄弟姊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）

（六）遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件

1．遺產稅繳清（或免稅或不計入遺產總額或同意移轉）證明書，應加蓋「依法免徵契稅及土地增值稅」字樣及查欠稅費章。

2．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、內政部 84 年 7 月 14 日台內地字第 8410215 號函）

3．繼承人之一死亡，再轉繼承人不願申報或繳納其遺產稅，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 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 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完成登記後，將不符情形及登記結果通知該管國稅機關。（內政部 86 年 10 月 3 日台內地字第 8609474 號函）

（七）權利書狀或切結書

1．申請繼承登記時，原權利書狀遺失或其他原因未能檢附者，得由申請之繼承人檢附切結書辦理，免檢附印鑑證明。登記機關登記完畢之同時，應將原權利書狀公告註銷。（土地登記規則第 67 條第 1 款）

2．因法院確定判決登記者免附。

（八）遺囑

1．以遺囑方式辦理繼承，縱其遺囑違反有關特留分之規定，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）

2．遺囑執行人既為法院所裁定，其為執行遺囑之必要，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）

3．代筆遺囑未按指印或未經遺囑人簽名而僅由遺囑人蓋章，則其縱經法院公證人認證亦不生遺囑之效力。又代筆遺囑係以打字作成而非由代筆人親自執筆，亦不合遺囑生效要件。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。(內政部 90 年 7 月 16 日台內中地字第 9009823 號函)

4．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)

5．代筆遺囑之見證人兼代筆人未親自簽名僅蓋簽名章，既未具法定要件，該遺囑應屬無效。(內政部 81 年 12 月 18 日台內地字第 8116607 號函)

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，已先被繼承人死亡，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．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。惟如口授遺囑依其方式已具備代筆遺囑之要件時，得視為代筆遺囑。(繼承登記法令補充規定第 73 點)

9．遺囑見證人是否符合民法第 1198 條之規定，除該遺囑經法院公證或認證外，應提出身分證明，供地政機關審查。(繼承登記法令補充規定第 71 點)

10．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)

11．自書遺囑塗改部分如不影響自書遺囑之要件，無損自書遺囑之效力。(內政部 80 年 11 月 9 日台內地字第 8005513 號函)

12．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）

13.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，而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）

（九）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、登記規費

（一）申辦繼承登記案件如有大陸地區繼承人，則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）

（二）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，其登記作業方式及註記內容均不盡相同，為避免作業分歧，登記簿註記之文字格式統一為「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費○○元及代管費用○○元（無代管情事者免登載），繳清後發狀。」。另本案既已於登記簿註記欠繳之相關文字，故毋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、90年6月22日台內地字第9073215號、94年12月9日台內地字第0940073597號、99年1月26日內授中辦地字第0990723661號令）

（三）餘見第一章第八節規定。

第八章　土地權利信託登記

第一節　信託登記

壹、意義

土地權利因成立信託關係而由委託人或其繼承人移轉予受託人或為其他處分，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（信託契約書、遺囑）	信託法第 2 條、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.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（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	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。

5	委託人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
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	同第四章第一節買賣登記。
7	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、國民住宅條例第 19 條、第 28 條、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。
8	遺產稅、贈與稅繳清或免稅證明書或同意移轉證明書或不計入遺產（贈與）總額證明書	遺產及贈與稅法第 3 條之 1、第 3 條之 2、第 5 條之 1、第 42 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。
9	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	直轄市、縣（市）政府	同第四章第一節買賣登記。

		例第 36 條、平均地權條例第 60 條之 1、市地重劃實施辦法第 44 條		
10	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。
11	主管機關許可文件	信託法第 70 條	目的事業主管機關	公益信託時檢附。

參、一般規定

一、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)

二、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)

三、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)

四、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)

五、信託行為，有下列各款情形之一者，無效：(一) 其目的違反強制或禁止規定者。(二) 其目的違反公共秩序或善良風俗者。(三) 以進

行訴願或訴訟為主要目的者。(四)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)

六、受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。(信託法第 10 條)

七、受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。(信託法第 11 條)

八、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)

九、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)

十、未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為受託人或信託監察人。(信託法第 21 條、第 53 條)

十一、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)

十二、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，對其中一人所為之意思表示，對全體發生效力。(信託法第 28 條)

十三、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)

十四、受託人除有下列各款情形之一外，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：

（一）經受益人書面同意，並依市價取得者。

（二）由集中市場競價取得者。

（三）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)

十五、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)

十六、公益信託應置信託監察人。(信託法第 75 條)

十七、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)

十八、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、2 款及第 5 項)

(一)開發型或已有穩定收入之不動產。

(二)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：

(一)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。

(二)促進民間參與公共建設法所稱公共建設。

(三)經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設。

十九、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)

二十、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)

二十一、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)

二十二、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：

（一）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。

（二）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。

（三）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)

二十三、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。又該法條第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)

二十四、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)

二十五、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)

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

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

第 1 項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。(土地登記規則第 126 條)

二十七、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)

二十八、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。(土地登記規則第 130 條)

二十九、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)

三　十、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)

三十一、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)

三十二、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。(土地法第三十四條之一執行要點第 3 點)

三十三、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 28 點第 1 項、內政部 88 年 9 月 17 日台內中地字第 8885915 號函、內政部 95 年 8 月 21 日內授中辦地字第 0950050100 號函、內政部 97 年 12 月 16 日內授中辦地字第 0970724856 號函)

三十四、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 87 律字第 049629 號函)

三十五、不動產在信託法公布實施前以「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)

三十六、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、內政部 90 年 11 月 30 日台內中地字第 9018612 號函）

三十七、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 日台內中地字第 8908199 號函）

三十八、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）

三十九、原住民保留地申辦信託登記，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）

四　十、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，其登記原因用語為「買賣」；另原於該筆土地、建物之所有權部「其他登記事項欄」中註記之「詳信託專簿」字樣，已因信託財產之出售而移轉第三人，該筆註記應併予塗銷，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 1 份存於專簿公示。（內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9017370 號函）

四十一、法院囑託查封信託財產，登記機關應予受理，惟為求慎重起見，應將本案已辦理不動產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）

四十二、區分所有建物，專有部分以信託移轉而其基地權利應有部份以贈與移轉登記與同一人，與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定不符，應不予受理登記。（內政部 91 年 9 月 10 日台內中地字第 0910085083 號函）

四十三、信託法第 34 條但書中之「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）

四十四、稅捐稽徵機關囑託就已辦妥信託登記之財產為禁止處分登記，登記機關應不予受理。（內政部 92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920001886 號函）

四十五、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之意旨時，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）

四十六、國民住宅所有權人欲將該國民住宅辦理信託登記，得逕依信託法規定辦理;惟該國民住宅若為取得使用執照未滿 15 年者且其信託行為係以國民住宅條例規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿 1 年」之限制；若該國民住宅為取得使用執照滿 15 年以上者,則不受上開規定限制。另信託財產之管理或處分方法應符合國民住宅條例及其相關法令之規定。（內政部92年6月2日台內營字第0920086968號令）

四十七、貸款自建國民住宅者欲將該國民住宅及基地辦理信託登記，且其信託行為係國民住宅條例第 28 條規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者,則其委託人應符合「居住滿 1 年」、「提前清償國民住宅貸款本息」之規定，並經該管國民住宅主管機關之同意始得為之。（國民住宅條例第 28 條、內政部營建署 93

年 5 月 17 日營署建管字第 0932907699 號函）

四十八、登記機關已辦理自益信託登記之土地，其受託人不得將該土地贈與他人。（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）

四十九、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）

五　十、受託人未被賦予裁量權，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，稱為事務信託或指示信託，受託人對信託財產仍具有管理權，與非屬信託法第 1 條規定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。（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）

五十一、數共有人辦理信託登記予同一受託人，登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀之方式辦理。（內政部 92 年 10 月 6 內授中辦地字第 0920084443 號函）

五十二、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）

五十三、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）

五十四、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）

五十五、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)

五十六、受託人贈與部分信託財產於部分受益人之行為,非屬無效信託。(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)

五十七、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)

五十八、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)

五十九、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)

六十、信託財產利益與受託人利益無衝突時,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)

六十一、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條規定之限制。(內政部95年10月14日內授中辦地字第0950052080號函)

六十二、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）

六十三、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，當事人約定之信託本旨與目的符合該條例立法宗旨者，得辦理自益信託登記。（內政部96年3月26日內授中辦地字第0960043346號函）

六十四、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）

六十五、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）

六十六、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，應受農業發展條例第33條規定之限制。（內政部97年6月10日內授中辦地字第0970046277號函）

六十七、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）

六十八、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）

六十九、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）

七　十、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、法務部100年1月31日法律字第0999039141號函）

七十一、稅費

（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．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）

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。（金融資產證券化條例第38條第1項第3款）

（二）契稅

１．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）

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）

（三）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，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。（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）

（四）遺產稅

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）

（五）印花稅

1．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）

2．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，信託財產歸屬於委託人者，非屬印花稅之課稅範圍；如敘明應移轉與委託人以外之歸屬權利人者，已兼具典賣讓受不動產契據性質，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 0900450432 號令）

七十二、土地所有權因信託行為成立，由委託人移轉予受託人，查欠稅費之規定：

（一）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，惟仍應依法辦理查欠作業，檢附無欠稅（費）證明文件，向地政機關辦理移轉登記。（內政部 86 年 12 月 29 日台內地字第 8612895 號函）

（二）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)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、以遺囑成立信託，其遺囑應符合民法法定要件。

三、登記規費見第一章第八節規定。

第二節　受託人變更登記

壹、意義

土地權利信託登記後，如受託人有變更，經依規定選任或指定新受託人，向該管登記機關申請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(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第34條及第129條	自行檢附	新受託人單獨申請未能提出權利書狀時，得附切結書或於登記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	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	委託人印鑑證明	土地登記規則第41條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

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	同第四章第一節買賣登記。

參、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、受破產或禁治產宣告而終了。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。共同受託人中之一人任務終了時，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，於信託法第 47 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、受託機構違反不動產證券化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)

九、受託機構違反金融資產證券化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)

十、信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。(土地登記規則第 129 條)

十一、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)

十二、稅費

（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)

十三、土地所有權因受託人變更，由原受託人移轉予新受託人時，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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第三節　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、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）	信託法第 65 條、土地登記規則第 34 條	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 128 條	自行檢附	權利人單獨申請未能提出權利書狀時，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	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	受託人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
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	同第四章第一節買賣登記。

7	主管機關核准證明文件	國民住宅條例第 19 條、第 28 條、土地登記規則第 42 條等	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。
8	土地增值稅繳納或免稅證明文件	土地稅法第 5 條之 2、第 28 條之 3	地方稅稽徵機關	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，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所有權，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	1. 地方稅稽徵機關 2. 鄉（鎮、市、區）公所	1. 不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉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，受託人與受益人間移轉所有權，不課徵契稅。

參、一般規定

一、受託人除有下列各款情形之一外，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：

（一）經受益人書面同意，並依市價取得者。

（二）由集中市場競價取得者。

（三）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、2 項）

二、信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依下列順序定之：（信託法第 65 條）

（一）享有全部信託利益之受益人。

（二）委託人或其繼承人。

三、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）

四、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）

五、稅費

（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 第 2 款）

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．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）

2．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）

（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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第四節　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(所有權狀或他項權利證明書)	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，得檢附切結書或於登記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	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	受託人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
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	同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

一、信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依下列順序定之：(信託法第 65 條)

（一）享有全部信託利益之受益人。

（二）委託人或其繼承人。

二、特殊目的信託契約因下列事由而終止：(金融資產證券化條例第 51 條)

（一）信託法第 62 條所定之事由發生時。

（二）受益人會議之決議。

（三）法院所為終止特殊目的信託契約之裁判。

（四）其他主管機關基於保障受益人權益所定之事由發生時。

三、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)

四、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)

五、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)

六、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)

七、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）

八、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）

九、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、稅費

（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）

（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）

（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）

十一、土地所有權因信託關係消滅，信託財產回復至委託人所有時，查欠稅費之規定：

（一）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，係屬土地權利變更範疇，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，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）

（二）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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第五節　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，惟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(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第 34 條、第 128 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	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	委託人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
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	同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

一、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）

二、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）

三、「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）

四、有關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。（內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函）

五、信託契約內容變更，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契約書相同者，得免附委託人印鑑證明。（內政部 94 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0940043264 號函）

六、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）

七、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。（內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函）

肆、審查

參照第一章第九節肆、審查規定。

第九章　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，向該管登記機關申請更正所為之登記。

貳、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、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(如原登記申請案影本、主管機關核准更正文件等)	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(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	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。
6	利害關係人同意書及其印鑑證明	土地登記規則第 41 條、第 44 條	1.自行檢附 2.戶政機關	1.與第三人有利害關係時，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，並檢附其印鑑證明。

				2.同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

一、登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，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，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。（土地法第69條、更正登記法令補充規定第1點）

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、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）

四、申請登記，權利人為2人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。

前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。

已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於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）

五、以胎兒名義申請繼承登記，以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。（土地登記規則第121條第2項）

六、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。（土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第19點）

七、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。（土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第20點）

八、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：（辦理土地複丈與建物測量補充規定第11點）

（一）土地面積係日據時期計算錯誤者。

（二）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。

（三）都市計畫樁位測定並無錯誤，因地籍逕為分割測量錯誤者。

九、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日台訴字第7767號令）

十、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）

十一、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繼承人為全體繼承人辦理更正登記，並就其部分申辦繼承登記。（內政部78年11月18日台內地字第754853號函）

十二、日據時期之建物保存登記，於辦理土地總登記時移載為地上權登記，得申請更正登記。（內政部70年9月16日台內地字第35635號函）

十三、日據時期之國庫、台灣總督府、日人姓名及組合之土地清理事宜。（內政部74年6月4日台內地字第315524號函、內政部75年7月23日台內地字第427620號函）

十四、土地代管機關變更無須辦理更正登記。（內政部76年4月10日台內地字第493226號函）

十五、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）

十六、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、內政部81年7月9日台內地字第8108812號函）

十七、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）

十八、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，並於登記完竣後通知登記名義人。（內政部87年7月20日台內地字第8707737號函、內政部87年11月16日台內地字第8712002號函）

十九、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）

二十、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）

二十一、共有土地之持分額及住址均未登記，共有人或其繼承人依更正

登記法令補充規定第 9 點辦理時，該條文之通知，依照民法第 97 條之規定，得依民事訴訟法第 149 條第 1 項第 1 款規定，踐行有關應為送達處所不明者之公示送達程序。（內政部 88 年 5 月 4 日台內地字第 8804603 號函）

二十二、共有人之一或其繼承人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，將原登載死者名義之情形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）

二十三、依地籍清理條例辦理更正登記相關規定：

（一）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。（地籍清理條例第 17 條）

（二）地籍清理條例第 17 條規定之土地，依下列方式處理：（地籍清理條例第 18 條）

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地籍清理條例第 11 條第 1 項規定辦理。

原權利人中有地籍清理條例第 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。

（三）地籍清理條例第 17 條及第 18 條規定以日據時期會社或組合名義申辦更正登記事宜：（內政部 98 年 11 月 18 日

台內地字第 0980201973 號令）

1．以日據時期會社或組合名義登記之土地，除地籍清理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；又依地籍清理條例施行細則第16條規定辦理協議者，應另行檢附協議書。

2．是類土地除原權利人為日本人者，應依地籍清理條例施行細則第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地籍清理條例第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。

（四）以日據時期會社或組合名義登記之土地，經財政部國有

財產局檢附地籍清理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，得依地籍清理條例規定第 17 條規定更正登記為中華民國所有，並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局，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）

（五）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）

（六）共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於 1，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 2 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）

依地籍清理條例第 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。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）

（七）已登記之土地權利，除地籍清理條例第 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）

（八）地籍清理條例第 32 條規定關於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申請更正登記相關事宜：（內政部 99 年 12 月 30 日台內地字第 0990247183 號令、100 年 1 月 17 日台內地字第 0990261728 號函）

1．依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記，倘該土地權利之登記名義人已死亡者，申請人申請更正登記，未能同時申請繼承登記者，登記機關仍應受理。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，得以一件繼承登記案件申請，並俟審查無誤後依地籍清理條例第 8 條規定踐行公告程序。

2．地籍清理條例第 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，是依地籍清理條例第 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。

（九）依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記，如屬該條例施行細則第 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，得依地籍清理條例施行細則第 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）

（十）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，除地籍清理條例第 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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、核對登記資料、調閱原登記申請案、地籍異動索引檔、異動清冊。

三、除本節規定外，餘參照更正登記法令補充規定、臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點等規定。

四、登記規費見第一章第八節規定。

第二節　限制登記

壹、意義

土地權利因預告登記、查封、假扣押、假處分、保全處分、破產或其他法律所為禁止處分，向該管登記機關申請或囑託限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。

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	預告登記時檢附。
2	執行機關囑託查封登記函、稅捐稽徵機關囑託禁止處分函或主管機關囑託禁止處分函	強制執行法第11條、行政執行法第26條、稅捐稽徵法第24條第1項、銀行法第62條之1、農業金融法第33條、土地徵收條例第23條、第37條、平均地權條例第59條、農地重劃條例第19條、農村社區土地重劃條例第15條、都市更新條例第33條、國軍老舊眷村改建條例第24條、土壤及地下水污染整治法第21	1.執行機關(執行法院或行政執行處) 2.稅捐稽徵機關 3.相關主管機關	

		條、消費者債務清理條例第 87 條等		
3	登記原因證明文件（登記名義人同意書）	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。
4	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	預告登記時檢附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 預告登記時檢附。 2. 詳第一章第七節、肆、身分證明。
6	登記名義人印鑑證明	土地登記規則第 41 條、第 137 條	戶政機關	1. 預告登記時檢附。 2. 同第四章第一節買賣登記。
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	1. 預告登記時檢附。 2. 同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

一、預告登記

預告登記：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。

（一）聲請保全下列請求權之預告登記，依土地法第79條之1規定為：

1．關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。

關於土地權利移轉之請求權，係指土地所有權或他項權利，因買賣或設定契約所生之土地權利移轉請求權。所謂使其消滅之請求權，係指塗銷權利之請求權，如債務清償而生之塗銷抵押權之請求權等。

2．土地權利內容或次序變更之請求權。

所謂土地權利內容或次序變更之請求權，係指他項權利內容有所變更或抵押次序有所變更所生之變更請求權，在未為變更登記前，得為預告登記。例如抵押權利息變更、不動產役權或典權等存續期間變更，或租金變更之請求權。又如次順位抵押權人對前一順位抵押權人有變更次序之請求時，為保全其變更次序之請求權，亦得為預告登記。

3．附條件或期限之請求權。

所謂附條件或期限之請求權，係因條件成就或期限屆滿所生有關土地權利之請求權，於條件未成就或期限未屆滿前，得先申辦預告登記，以保障其附條件或期限之請求權。例如某甲答應以土地贈與某乙，但附帶條件為某乙必須與其女兒結婚，在某乙未與其女兒結婚前，得對某甲之土地申請預告登記。又如老五答應李二，待其大學畢業後，願將其土地移轉給李二，李二亦得申請預告登記。

預告登記在未為塗銷前，應保持土地權利之現狀，登記名義人不得為有妨礙該已登記請求權之任何處分。但預告登記只能限制登記名義人所為之處分；對於因徵收、法院判決或強制執行等所為之新登記，並無排除之效力。

（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。（土地登記規則第137條第1

項）

（四）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）

（五）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）

（六）土地所有權人將所有土地預告登記予其未成年子女，如純獲法律上之利益，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）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18日台內地字第0950170006號函）

（十）大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿3年，始得移轉。但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。

取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後3年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。（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6條之1）

二、查封、假扣押、假處分、保全處分及破產登記

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。」，可見查封登記，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。

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，實務上均依照司法院與行政院於85年9月20日院台廳民二字第17387號令、85台法字第29706號令會銜修正之未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法規定辦理。

又建物為不動產之一，亦係強制執行之重要標的，惟我國對建物之登記並未採強制登記，一般不動產所有人如非有處分或設定負擔之必要，每怠於申請建物登記，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。

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（民事訴訟法第522條），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（民事訴訟法第523條）。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。

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（民事訴訟法第532條）。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（民事訴訟法第538條第1項）。假處分對於不動產之執行，亦由法院囑託登記機關為之。

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。

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（破產法第58條）。法院為破產宣告時，就破產人或破產財團有關之登記，應即通知該登記所（機關），囑託為破產之登記（破產法第66條）。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（破產法第75條）。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。

（一）未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。（土地登記規則第11條）

（二）土地總登記後，法院或行政執行處囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行處之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即依土地法第75條之1規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。

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

前3項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關所為禁止處分之登記時，準用之。（土地登記規則第138條）

（三）法院或行政執行處囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行處人員指定勘測結果為準字樣。

登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行處。（土地登記規則第139條第1項、第3項）

（四）同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行處再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行處已辦理登記之日期及案號。（土地登記規則第140條）

（五）土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

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．繼承。

4．其他無礙禁止處分之登記。

有前項第2款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。（土地登記規則第141條）

（六）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：（土地登記規則第142條）

1．土地經法院或行政執行處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。

2．土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行處再囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

（七）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：（土地徵收法令補充規定第3點）

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：

（1）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。

（2）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。

（八）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）

（九）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）

（十）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）

（十一）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）

（十二）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）

（十三）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）

（十四）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）

（十五）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）

（十六）對於查封未登記建物辦理勘測時，應依法院或行政執行處人員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、內政部100年6月24日台內地字第

1000127768號函）

（十七）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、內政部98年11月27日內授中辦地字第0980726038號函）

1．經法院或行政執行處囑託辦理未登記建物查封登記時，登記機關以「未登記建物查封」為登記原因（非主登），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．法院或行政執行處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．法院或行政執行處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。

（十八）法院囑託查封信託財產，登記機關應予受理，惟為求慎重起見，宜將本案已辦理不動產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）

（十九）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）

（二十）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）

（二十一）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）

三、其他依法律所為禁止處分之登記

（一）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；其為營利事業者，並得通知主管機關，限制其減資或註銷之登記。（稅捐稽徵法第24條第1項）

（二）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）

（三）稅捐稽徵機關囑託就已辦妥信託登記之財產為禁止處分登記，登記機關應不予受理。（內政部92年2月19日內授中辦地字第0920001886號函）

（四）銀行經主管機關派員接管或勒令停業清理時，主管機關對銀行及其負責人或有違法嫌疑之職員，得通知有關機關或機構禁止其財產為移轉、交付或設定他項權利。（銀行法第62條之1）

農、漁會信用部之管理，準用銀行法第 62 條之 1。（農業金融法第 33 條）

（五）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）

（六）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）

（七）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：

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。

第1項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）

（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）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。但因繼承、強制執行、公用徵收及法院判決之原因所為之登記者，不在此限。

前項停止登記之期間，不得逾8個月。（農村社區土地重劃條例第15條第1項、第2項）

（十）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。（都市更新條例第33條）

（十一）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）

（十二）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）

（十三）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。（土壤及地下水污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）

（十四）法院裁定開始清算程序時，就債務人或清算財團有關之登記，應即通知該管登記機關為清算之登記。

管理人亦得持開始清算程序之裁定，向前項登記機關聲請為清算之登記。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，於登記前已取得不動產物權者，法院得因管理人之聲請，通知登記機關登記為債務人所有。

已為清算登記之清算財團財產，經管理人為返還或讓與者，法院得依其聲請，囑託該管登記機關塗銷其清算登記後登記之。（消費者債務清理條例第87條）

（十五）依消費者債務清理條例辦理清算登記時，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），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。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）

（十六）有關查封登記之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關所為禁止處分之登記時，準用之。（土地登記規則第138條第4項）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、所檢附之預告登記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坐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。

四、登記規費見第一章第八節規定。

第十章　塗銷登記及消滅登記

第一節　塗銷登記

壹、意義

已登記之土地或建物權利，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，向該管登記機關申請塗銷所為之登記。

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	
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.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	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。

6	義務人印鑑證明	土地登記規則第41條	戶政機關	1. 土地或建物因權利拋棄、終止或債務清償時檢附。 2. 同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

一、塗銷登記

（一）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：（行政程序法第117條）

１．撤銷對公益有重大危害者。

２．受益人無行政程序法第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。

（二）受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：（行政程序法第119條）

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。

（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）

（四）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，應申請塗銷登記。

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

私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨

即為國有之登記。(土地登記規則第 143 條)

(五) 已登記之土地權利，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．登記證明文件經該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)

(六) 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、內政部 92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函)。

(七) 抵押權未塗銷登記之私有土地，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)

(八) 設定有不動產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)

(九) 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主要目的時，始得為之。(內政部 88 年 8 月 6 日台內中地字第 8803709 號函)

(十) 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)

(十一) 已辦竣移轉登記，即使有無效之原因，仍應經法院判決塗銷。(內政部 74 年 12 月 2 日台內地字第 365559 號函)

(十二) 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)

(十三) 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)

（十四）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。（內政部 76 年 2 月 26 日台內地字第 480747 號函、內政部 91 年 12 月 9 日內授中辦地字第 0910018430 號函）

（十五）未依國民住宅條例第 19 條規定，要求出售人檢附國宅機關之同意書，即予受理並完成國民住宅及基地所有權移轉登記者，得先徵詢國民住宅主管機關同意得予維持該登記，或得依土地登記規則第 144 條規定辦理；如無法辦理時，應依國民住宅條例第 21 條規定辦理，由國民住宅主管機關收回該住宅及基地，並得移送法院裁定後強制執行。（內政部 87 年 8 月 28 日台內地字第 8778197 號函）

（十六）已辦竣拍賣移轉登記之不動產，於未有第三人取得土地權利之新登記前，法院得撤銷拍賣，並囑託登記機關塗銷登記。（內政部 87 年 10 月 29 日台內地字第 8711638 號函）

（十七）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，登記機關得撤銷補發之權狀（內政部 87 年 11 月 13 日台內地字第 8711880 號函）

（十八）因稅捐機關誤發免稅證明書而辦畢移轉登記之土地，得由當事人雙方會同申辦塗銷移轉登記。（內政部 87 年 12 月 17 日台內地字第 8790958 號函）

（十九）土地法第 30 條刪除後方撤銷自耕能力證明書，原登記機關無需塗銷其所有權移轉登記。（內政部 89 年 6 月 22 日台內中地字第 8911473 號函）

（二十）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）

二、他項權利之塗銷

（一）他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人或原設定人或其他利害關係人提出土地登記規則第 34 條第 1 項所列文件，單獨申請之。

前項單獨申請登記有下列情形之一者，免附同規則第 34 條第 1 項第 2 款（登記原因證明文件）、第 3 款（他項權利證明書）之文件：

1．永佃權或不動產役權因存續期間屆滿申請塗銷登記。

2．以建物以外之其他工作物為目的之地上權，因存續期間屆滿申請塗銷登記。

3．農育權因存續期間屆滿 6 個月後申請塗銷登記。

4．因需役不動產滅失或原使用需役不動產之物權消滅，申請其不動產役權塗銷登記。（土地登記規則第 145 條）

（二）申辦他項權利塗銷登記，原他項權利證明書遺失未能檢附者，得附具他項權利人切結書辦理。如他項權利人已交付他項權利證明書予申請人後遺失，得由申請人切結遺失事實，並檢附他項權利人出具表示已交付權利書狀之證明文件辦理塗銷登記，於登記完畢時公告註銷。（土地登記規則第 67 條）

（三）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之。

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 款及第 15 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 37 點）

（四）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）

（五）設定登記之抵押權，因時效消滅，抵押權人不能會同辦理塗銷登記，應訴請塗銷。（內政部68年3月21日台內地字第7272號函）

（六）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）

（七）因債務清償、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 項後段規定：「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。」之適用。（內政部 85 年 2 月 26 日台內地字第 8573698 號函、內政部 86 年 10 月 8 日台內地字第 8608808 號函）

（八）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。（內政部88年10月11日台內地字第8819390號函）

（九）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，免先申辦他項權利人更名登記。（內政部90年3月15日台內中地字第9003593號函）

（十）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）

（十一）抵押權人死亡，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）

（十二）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）

（十三）申請地役權塗銷登記，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，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）

（十四）定有期限之永佃權存續期間屆滿時，如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）

（十五）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）

（十六）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。

前項公告期間異議之處理，準用地籍清理條例第9條規定辦理。

因塗銷登記致抵押權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。（地籍清理條例第28條）

（十七）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，因塗銷登記致抵押權人受損害者，依地籍清理條例第28條第3項規定由土地所有權人負損害賠償責任。（內政部97年7月31日台內地字第0970121955號函）

（十八）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地籍清理條例第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）

（十九）共同抵押之土地，如僅其中一宗或數宗土地之所有權人依地籍清理條例第28條規定，就其所有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，並配合增訂登記原因標準用語「地籍清理部分塗銷」及「地籍清理擔保物

減少」。其所為損害賠償之切結，免予檢附申請人之印鑑證明。（內政部97年10月1日台內地字第0970156452號、內政部98年1月10日台內地字第0970211691號函）

（二十）一宗或數宗分別共有之土地，共有人之一，僅就其應有部分依地籍清理條例第28條規定申請塗銷抵押權，因塗銷該抵押物之部分權利範圍，將使其擔保之權利範圍減少，除影響抵押權人權益，亦影響其他(共同)抵押人之權益，倘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，並配合增訂登記原因標準用語「地籍清理權利範圍變更」、「地籍清理權利內容等變更」（內政部97年12月26日台內地字第0970197127號函）

（二十一）中華民國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。

前項公告期間異議之處理，準用地籍清理條例第9條規定辦理。

因第1項塗銷登記致地上權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。（地籍清理條例第29條）

（二十二）土地所有權人依地籍清理條例第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）

（二十三）地籍清理條例第29條規定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相關規定。（內政部99年5月19日台內地字第0990082140號令）

（二十四）分別共有或公同共有之全部土地設定未定期限地上權者，

倘符合地籍清理條例第 29 條及其施行細則第 24 條規定，參依法務部 97 年 10 月 14 日法律字第 0970034035 號與本部 97 年 10 月 27 日台內地字第 0970169533 號函釋，及為達成該條文之立法意旨，得由任一共有人或其任一繼承人依該條規定申請塗銷。（內政部 98 年 5 月 27 日台內地字第 0980088694 號令）

（二十五）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地籍清理條例第 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）

三、非以法定不動產物權登記土地權利之塗銷：（地籍清理條例第27條）

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：（一）以典權或臨時典權登記之不動產質權。（二）賸耕權。（三）賃借權。（四）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，準用地籍清理條例第 9 條規定辦理。

四、限制登記塗銷

（一）預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。前項請求權人除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 4 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。（土地登記規則第 146 條）

（二）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）

（三）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）

（四）不動產經法院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機關或原申請人。（限制登記作業補充規定第 21 點）

（五）依國軍老舊眷村改建條例第 24 條規定為禁止處分登記之土地及建物，地政機關於法院拍賣囑託辦理塗銷查封登記時，併同塗銷該禁止處分登記，並於登記完畢後通知原囑託機關。（內政部 99 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0990047580 號函）

（六）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）

（七）關於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，登記機關處理事宜。（內政部 82 年 3 月 8 日台內地字第 8203335 號函）

（八）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。

前項公告期間異議之處理，準用地籍清理條例第 9 條規定辦理。

因第 1 項塗銷登記致債權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。（地籍清理條例第 30 條）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

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	代位申請時免附。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

一、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)

二、公私共有土地經劃入河川行水區域內，如未符合土地法第12條規定不視為消滅，不得申辦消滅登記。(內政部75年6月25日台內地字第418876號函)

三、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)

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

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

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。(土地登記規則第 31 條)

五、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)

六、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)

七、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)

八、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)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第十一章　其他登記

第一節　更名登記

壹、意義

土地權利登記後，權利人或管理人之姓名或名稱有變更者，向該管登記機關申請更名所為之登記。

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（戶籍資料或主管機關核准證明文件）	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（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.所有權人更名應檢附所有權狀。 2.他項權利人更名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	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

一、一般更名登記：

（一）中華民國國民之本名以 1 個為限，並以戶籍登記之姓名為本名。（姓名條例第 1 條第 1 項）

（二）國民依法令之行為，有使用姓名之必要者，均應使用本名。（姓

名條例第 3 條）

（三）財產之取得、設定、喪失、變更、存儲或其他登記時，應用本名，其未使用本名者，不予受理。（姓名條例第 5 條）

（四）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）

（五）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）

（六）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）

（七）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、內政部 87 年 5 月 11 日台內地字第 8704960 號函）

（八）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）

（九）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）

（十）遺產為被繼承人夫妻公同共有，而未約定財產分劃之數額者，則半數歸屬其合法繼承人，另半數更名登記為其配偶所有。（內政部90年8月29日台內中地字第9012376號函）

二、夫妻聯合財產更名登記：

（一）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者，仍推定為夫所有，除妻之原有財產或特有財產外，得申辦更名登記為夫所有。如於上開日期之後申辦更名或繼承登

記者，登記機關應予受理。其申辦更名或繼承登記，如妻死亡者，得由夫提出更名登記之申請；如夫死亡者，得由夫之繼承人於申辦繼承登記時先申辦更名為夫名義後連件辦理繼承登記；夫妻均死亡者，與夫死亡者同。(夫妻聯合財產更名登記審查要點第 1 點、繼承登記法令補充規定第 83 點、內政部 86 年 11 月 25 日台內地字第 8683600 號函)

(二)以妻名義登記屬聯合財產之國民住宅更名登記為夫所有，無需國民住宅主管機關之同意。(內政部 84 年 7 月 25 日台內營字第 8404895 號函)

三、法人、寺廟、祭祀公業、神明會等更名登記：

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

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

第1項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理。

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。

第 1 項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第 1 項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記。(土地登記規則第 104 條)

(二)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)

(三)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,如經審查確與內政部 70 年 6 月 22 日台內地字第 27833 號函及 84 年 5 月 11 日台內地字第 8474906 號函釋有關該不動產自始即供寺廟等宗教團體使用，並經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，准予申辦更名登記。（內政部 85 年 4 月 26 日台內地字第 8574619 號函）

（四）管理人應自取得祭祀公業法人登記證書之日起 90 日內，檢附登記證書及不動產清冊，向土地登記機關申請，將其不動產所有權更名登記為法人所有；逾期得展延 1 次。

未依前項規定期限辦理者，依祭祀公業條例第 50 條第 3 項規定辦理。（祭祀公業條例第 28 條）

（五）代表法人之管理人具名代表祭祀公業法人依祭祀公業條例第 28 條規定申請更名登記，應附文件如下：（內政部 98 年 7 月 3 日內授中辦地字第 0980724822 號令）

１．土地登記申請書。

２．登記清冊（第 6 欄及第 13 欄應填寫更名後之名稱）。

３．法人登記證書及代表人資格證明文件影本。

４．祭祀公業法人不動產清冊影本。

５．扣繳單位統一編號編配通知書影本。

６．權利書狀。

（六）申報人於收到直轄市或縣（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，應自 97 年 7 月 1 日起 3 年內依下列方式之一辦理：

１．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。

２．依規約或經會員或信徒過半數書面同意，申請神明會土地登記為現會員或信徒分別共有或個別所有。

申報人未依前項規定辦理者，由直轄市或縣（市）主管機關逕依現會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為現會員或信徒分別共有。（地籍清理條例第 24 條）

（七）原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國 34 年 10 月 24 日前改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）

（八）以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，且能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，由該已依法登記之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）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、夫妻聯合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。

三、登記規費見第一章第八節規定。

第二節　管理者（變更）登記及公地無償撥用登記

壹、意義

一、管理者登記：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，如遺產管理人、遺產清理人、遺囑執行人、破產管理人及失蹤人財產管理人。

二、管理者變更登記：土地權利登記後，管理人或管理機關有變更者，向該管登記機關申請或囑託為管理者變更所為之登記。

三、公地無償撥用登記：各級政府機關需用公有土地時，經行政院核准撥用後，由直轄市或縣（市）政府囑託該管登記機關為公地無償撥用所為之登記。

貳、應備文件

一、管理者（變更）登記

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（主管機關核准函及清冊或管理人資格證明文件）	土地登記規則第34條	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	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	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。

二、公地無償撥用登記

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	
2	登記原因證明文件（核准撥用文件）	行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函	行政院	
3	撥用清冊	行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函	囑託機關	
4	所有權狀	土地登記規則第 34 條	原管理機關	

參、一般規定

一、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、民法第 1177 條、第 1178 條）

二、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、第 4 條）

三、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（簡稱輔導會）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）

四、被繼承人為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局為

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）

五、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。（非訟事件法第 147 條、第 148 條、第 153 條）

六、遺產管理人辦理遺產管理人登記，免附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之文件，惟處分該財產或交還繼承人時，仍應檢附上開文件，始得辦理移轉登記。（內政部 90 年 7 月 6 日台內中地字第 9009334 號函）

七、遺產清理人就其所管理之土地申請遺產清理人登記時，應提出經法院選任之證明文件。（土地登記規則第 122 條之 1）

八、遺囑人得以遺囑指定遺囑執行人或委託他人指定之。（民法第 1209 條）

九、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 1211 條）

十、未成年人及受監護或輔助宣告之人不得為遺囑執行人。（民法第 1210 條）

十一、法院為破產宣告時，應選任破產管理人。（破產法第 64 條）

十二、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）

十三、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。（非訟事件法第 114 條）

十四、失蹤人未置財產管理人者，其財產管理人依下列順序定之：（一）配偶。（二）父母。（三）成年子女。（四）與失蹤人同居之祖父母。（五）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。（非訟事件法第 109 條）

十五、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。（非訟事件法第 111 條）

十六、寺廟管理人變更登記，應檢附寺廟登記證及寺廟變動登記表或主

管機關核准變更證明文件。（寺廟登記規則第 8 條）

十七、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）

十八、地政機關接獲核准無償撥用函件後，可依核定結果造具奉准撥用公地清冊轉送轄區地政事務所逕為辦理管理機關變更登記，地政事務所辦竣變更登記後，應即通知原管理機關繳交土地所有權狀，改註新管理機關名義後，再通知新管理機關領取土地所有權狀。如係公有出租耕地，則由申請撥用機關逕洽耕地承租人依平均地權條例第 11 條第 2 項規定辦理補償及註銷租約手續。但原管理機關未能配合繳交土地所有權狀時，由地政事務所比照土地登記規則第 57 條（修正後為第 67 條）第 1 項規定公告作廢，並通知原管理機關。（行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函）

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

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，向該管登記機關申請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、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（如戶籍資料或主管機關核准住址變更之文件）	土地登記規則第 34 條	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	自行檢附	1.所有權人住址變更應檢附所有權狀。 2.他項權利人住址變更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	詳第一章第七節、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	同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

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或戶籍謄本，申請住址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身

分證明文件。

登記名義人為法人者，如其登記證明文件所載統一編號與登記簿不符者，應提出其住址變更登記文件。(土地登記規則第 152 條)

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、登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理，及因政府機關辦理行政區域調整、門牌整編而逕為辦理之住址變更，登記機關於登記完畢後，無須將登記結果通知登記名義人。(土地登記規則第 28 條)

四、住址變更登記案件，應注意審查其身分證明文件，必要時應向戶政事務所查證。(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 5 點)

五、住址記載之「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)

六、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)

七、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 號函)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

第四節　書狀換給及補給登記

壹、意義

土地權利書狀因損壞、滅失、逕為分割或逕為變更等原因，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、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（如切結書或足資證明文件）	土地登記規則第 34 條	自行檢附	書狀損壞申請換發者應檢附原權利書狀。
3	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
4	登記名義人印鑑證明	土地登記規則第 41 條、第 155 條第 2 項	戶政機關	1.書狀補給時應檢附。 2.同第四章第一節買賣登記。
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	同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

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 款及第 15 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。（土地登記規則第 155 條）

四、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：（內政部93年3月1日內授中辦地字第09307232521號函、內政部95年8月15日內授中辦地字第0950725141號函、內政部99年7月15日內授中辦地字第0990724938號令）

（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，以函文檢送登記申請書件申請或委派執行公務之承辦人親自到場辦理。

（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。

五、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作廢時，應以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知。（加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第6點）

六、權利書狀補發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者。

（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者。

（三）登記名義人最近 2 個月內於登記機關辦竣住址變更登記，其變更前住所與送達處所不同者。(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 7 點)

七、冒名申請所有權狀之補給，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 75 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仍不能索回權利書狀者，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)

九、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、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)

十一、重測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。

依切結書換發者，應將重測前原權利書狀註銷並公告之。(土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 22 點)

十二、重測界址爭議未解決前，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。(土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 25 點第 2 項)

肆、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、登記規費見第一章第八節規定。

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	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	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	申請人印鑑證明	土地登記規則第 41 條、第 44 條	戶政機關	同第四章第一節買賣登記。
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	同第四章第一節買賣登記。

參、一般規定

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，並準用土地法第 79 條之 2 規定計收閱覽費或複印工本費。(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)

肆、審查

參照第一章第九節肆、審查規定。

國家圖書館出版品預行編目資料

土地登記審查手冊／蕭輔導總編輯　－〔臺北市〕:
內政部，民 100.10
400 面；21 公分x30 公分
ISBN 978-986-02-9184-1 （平裝）
1.土地登記
554.28　　100018711

土地登記審查手冊（100 年版）

發 行 人：江宜樺
總 編 輯：蕭輔導
副總編輯：王靚琇
總 編 審：周文樹
副總編審：張燕燕
執行編輯：謝婷琳、江宛瑛、任雅純
編　　輯：陳希婉、葉秋容、林靜宜、黃得祐、江志宏、張雅玲
出版機關：內政部
地　　址：臺中市南屯區黎明路二段 503 號
電　　話：(04) 22502125
網　　址：
http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/publicationbook.asp?cid=1031
出版年月：中華民國 100 年 10 月
定　　價：新臺幣 550 元整
展 售 處：
一、五南文化廣場（地址：臺中市中山路 6 號）
　　電話：04-22260330　　郵政劃撥：22255688
　　戶名：五楠圖書用品股份有限公司
二、國家書店松江門市（地址：臺北市松江路 209 號 1 樓）
　　電話：(02) 25180207
　　國家網路書店：http：//www.govbooks.com.tw/e-book.aspx
GPN：1010002893
ISBN：978-986-02-9184-1
有關本書內容，任何人本得自由利用，歡迎各界廣為利用。