

土地登記審查

手冊



臺北市政府地政局 編印
中華民國111年6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，並對民眾財產權益影響甚鉅，為能使本市各地政事務所審查人員，於受理登記案件時有明確齊一之標準可供依循，以避免見解歧異或錯誤情事發生，影響民眾申請土地登記之權益與時效，爰編印「土地登記審查手冊」，以供辦理相關業務之參考。

本局前次編印土地登記審查手冊為 86 年 6 月，期間因故停止適用後，迄今逾 25 年未編印。此期間土地法、土地登記規則、地政相關法令及與土地登記高度相關之民法等已歷經多次修正，相關函釋亦多有變革。尤以近 10 年土地登記由同一縣市的跨所申請代送轄區地所，進階到可直接跨所登記，再拓展至跨縣市收辦，網路申請亦由試辦逐漸邁入成長階段等重大制度變革觀之，原審查手冊內容已不敷實務所需，爰就土地登記審查相關法令函釋彙整檢討，重新修訂。本手冊未納入者，仍依相關法令規定為準。

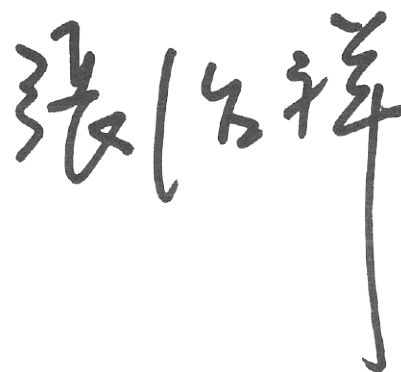
為能匯集眾審查人員經驗，同時齊一各地所審查標準，本局於 109 年 11 月成立「土地登記審查手冊編印小組」，由本局副局長擔任召集人，專門委員、土地登記科及所屬 6 地政事務所相關人員擔任小組成員。

各章節及內文之編輯架構不因循舊版以法令彙整之編排方式，改以法規邏輯、審查實務作業程序及利於查找閱讀等原則，全部打掉重練。章節部分依不同登記樣態編列 15 章；內文分列意義、申請須知、審查須知、核對登記簿及審查簽註事項等單元，並各明其法令依據及解析函釋明確意旨。續由召集人與專門委員分組召開會前會確認各章節初稿，再提正式會議討論定稿，終以 6 地所秘書加入之檢視會議協助修整完稿。自 109 年 12 月起至 111 年 4 月底止，共召開逾 77 場會議（逾 30 場會前會、33 場正式會議、14 場檢視會議），終告完成，祈對提升審查人員專業知能、實務作業經驗及為民服務效能有所助益。

本審查手冊能順利完成編印，承本市各地政事務所派員參與，本局測繪科、地用科、土地開發科及土地開發總隊就測量、徵收、撥用、區段徵收、市地重劃及都市更新等內容提供協助，備極辛勞。又研修初期即爆發新冠肺炎疫情，110年5月15日全國疫情更進入三級警戒，本局及地所同仁仍於疫情嚴峻時期，在完備防疫措施下，由召集人潘玉女副局長帶領參與同仁戮力完成修編作業，實屬不易，謹此致謝。

因法令繁複，雖詳加勘校，疏漏之處容或難免，尚祈閱者不吝指教，俾供日後修訂之參考。

臺北市政府地政局局長

A large, stylized handwritten signature in black ink, reading '張國強' (Zhang Guoqiang).

中華民國 111 年 6 月

目 錄

第一章	通則	1
第一節	土地登記之意義	1
第二節	土地登記之類別	2
第三節	登記之效力	6
第四節	應登記之事項	7
第五節	登記之種類	11
第六節	登記書表、簿冊及圖狀	13
第七節	申請登記之文件	19
第八節	登記程序	51
第九節	土地登記案件補正、駁回與撤回	80
第十節	登記錯誤、遺漏或虛偽之損害賠償	85
第十一節	土地登記案之訴願、行政訴訟及答辯	89
第二章	總登記及所有權第一次登記	99
第一節	總登記	99
第二節	土地所有權第一次登記	101
第三節	建物所有權第一次登記	112
第三章	標示變更登記	139
第一節	土地及建物分割	139
第二節	土地及建物合併	148
第三節	基地號變更	157
第四節	建物門牌變更	160

第五節	領有使用執照建物主要用途變更	164
第六節	界址調整(調整地形)	167
第七節	地籍圖重測	172
第四章	所有權變更登記.....	175
第一節	買賣登記	175
第二節	贈與登記	220
第三節	交換登記	227
第四節	共有物分割登記	234
第五節	拍賣登記	255
第六節	剩餘財產差額分配登記	261
第七節	抵繳贈與稅	265
第八節	土地所有權回復登記	267
第九節	收歸國有登記	272
第十節	法人合併、收購、分割及賸餘財產分派登記	276
第十一節	徵收登記	284
第十二節	有償撥用登記	291
第十三節	取得典物所有權登記	293
第十四節	耕地租約終止登記	297
第五章	他項權利登記.....	303
第一節	抵押權登記	303
第二節	抵押權移轉登記	325
第三節	抵押權內容變更登記	335

第四節	地上權之設定、移轉、變更登記	352
第五節	不動產役權之設定、移轉、變更登記	366
第六節	農育權之設定、移轉、變更登記	374
第七節	永佃權(民國 99 年 8 月 3 日前發生)之移轉、變更 登記	380
第八節	典權之設定、移轉、變更登記	384
第六章	土地法第 34 條之 1 多數決處分共有物	393
第七章	判決和解調解及調處登記	409
第一節	判決、和解、調解及調處移轉登記	409
第二節	判決、和解、調解繼承登記	422
第三節	判決、和解、調解塗銷登記	429
第四節	判決、和解、調解設定及權利內容變更登記	435
第八章	時效取得登記	441
第一節	時效取得所有權登記	441
第二節	時效取得地上權、不動產役權、農育權登記	446
第九章	繼承登記	455
第一節	繼承、分割繼承及遺囑繼承	455
第二節	臺灣光復初期誤以死者名義登記及胎兒為死產者之 更正登記	501
第三節	部分繼承人為大陸地區人民之繼承登記	505
第四節	遺贈登記	514

第五節	抵繳稅款(遺產稅)登記	520
第六節	剩餘財產差額分配登記 (遺產部分)	525
第十章	信託登記	531
第一節	信託登記	531
第二節	受託人變更登記	546
第三節	信託內容變更	551
第四節	信託歸屬登記	557
第五節	塗銷信託登記	562
第六節	信託取得	569
第十一章	區段徵收、市地重劃及都市更新登記.....	571
第一節	區段徵收登記	571
第二節	市地重劃登記	580
第三節	都市更新登記	587
第十二章	外國人及大陸地區人民取得移轉土地權利	
	登記	609
第一節	外國人取得、移轉所有權	609
第二節	大陸地區人民取得、移轉所有權及他項權利	618
第十三章	更正登記及限制登記.....	623
第一節	更正登記	623
第二節	限制登記	644
第十四章	塗銷登記及消滅登記.....	659

第一節	塗銷登記	659
第二節	消滅登記	697
第十五章	其他登記.....	705
第一節	更名登記	705
第二節	管理者變更登記	734
第三節	住址變更登記	745
第四節	書狀換給及補給登記	750
第五節	使用管理之登記、變更及塗銷	760
第六節	註記及塗銷註記登記	766

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 土地登記之類別

壹、土地法上之分類

一、土地法第 2 條第 1 項規定，土地依其使用分為 4 大類：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)第四類：其他土地；如沙漠、雪山等。

二、土地法第 2 條第 2 項規定：「前項各類土地，得再分目」

有關地目等則制度，內政部以 105 年 10 月 27 日台內地字第 1050436952 號函發布自 106 年 1 月 1 日起正式廢除，並停止辦理地目變更登記，倘民眾或行政機關有查詢參考需求，得提供地目等則制度廢除前最後記載之地目。

貳、都市計畫法上之分類

依都市計畫法第 32 條規定，都市土地分類如次：

- 一、住宅區：為保護居住環境而劃定，以建築住宅為主，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。
- 二、商業區：為促進商業發展而劃定，以建築商店及供商業使用之建築物為主，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。
- 三、工業區：為促進工業發展而劃定，其土地及建築物以供工業使用為主，具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。
- 四、其他行政、文教、風景、保護、農業等使用區：區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。
- 五、特定專用區：區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。

參、區域計畫法上之分類

一、依區域計畫法施行細則第 11 條規定，非都市土地劃定為下列各種使用區：

- (一)特定農業區：優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定者。
- (二)一般農業區：特定農業區以外供農業使用之土地。
- (三)工業區：為促進工業整體發展，會同有關機關劃定者。
- (四)鄉村區：為調和、改善農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定者。

- (五)森林區：為保育利用森林資源，並維護生態平衡及涵養水源，依森林法等有關法規，會同有關機關劃定者。
- (六)山坡地保育區：為保護自然生態資源、景觀、環境，與防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流失等地質災害，及涵養水源等水土保持，依有關法規，會同有關機關劃定者。
- (七)風景區：為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法規，會同有關機關劃定者。
- (八)國家公園區：為保護國家特有之自然風景、史蹟、野生物及其棲息地，並供國民育樂及研究，依國家公園法劃定者。
- (九)河川區：為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，依水利法等有關法規，會同有關機關劃定者。
- (十)海域區：為促進海域資源與土地之保育及永續合理利用，防治海域災害及環境破壞，依有關法規及實際用海需要劃定者。
- (十一)其他使用區或特定專用區：為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法規，會同有關機關劃定並註明其用途者。

二、依區域計畫法施行細則第13條規定，非都市土地編定19種使用地：

- (一)甲種建築用地：供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。
- (二)乙種建築用地：供鄉村區內建築使用者。
- (三)丙種建築用地：供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。
- (四)丁種建築用地：供工廠及有關工業設施建築使用者。
- (五)農牧用地：供農牧生產及其設施使用者。
- (六)林業用地：供營林及其設施使用者。
- (七)養殖用地：供水產養殖及其設施使用者。
- (八)鹽業用地：供製鹽及其設施使用者。
- (九)礦業用地：供礦業實際使用者。
- (十)窯業用地：供磚瓦製造及其設施使用者。
- (十一)交通用地：供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者。
- (十二)水利用地：供水利及其設施使用者。
- (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)殯葬用地：供殯葬設施使用者。
- (十八)海域用地：供各類用海及其設施使用者。
- (十九)特定目的事業用地：供各種特定目的之事業使用者。

肆、國土計畫法上之分類

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

- 一、國土保育地區：依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類：
 - (一)第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。
 - (二)第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。
 - (三)其他必要之分類。
- 二、海洋資源地區：依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類：
 - (一)第一類：使用性質具排他性之地區。
 - (二)第二類：使用性質具相容性之地區。
 - (三)其他必要之分類。
- 三、農業發展地區：依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：
 - (一)具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。
 - (二)具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。
 - (三)其他必要之分類。
- 四、城鄉發展地區：依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類：
 - (一)第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。
 - (二)第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。
 - (三)其他必要之分類。

伍、以權屬區分

- 一、公有土地：未經人民依法取得所有權之土地為公有土地。依照土地法第 4 條之規定公有土地分為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有土地。
 - (一)國有土地之處分及設定負擔，由財政部國有財產署依照國有財產法、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、審查國有財產法第五十二條之二讓售案件補充規定等規定辦理。

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

(三)鄉鎮市有土地之處分及設定負擔，應經鄉鎮市民代表會之同意並報經縣政府核准。(內政部 89 年 11 月 13 日台內中地字第 8971809 號函)

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

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

(二)共同共有者，係依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於共同關係而共有一物者。共同共有物之處分及其他權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。(民法第 827 條、第 828 條)

1. 依「法律規定」成立共同共有關係者，如：

(1) 夫妻共同財產：夫妻之財產及所得，除特有財產外，合併為共同財產，屬於夫妻共同共有。(民法第 1031 條)

(2) 繼承：繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。(民法第 1151 條)

(3) 信託財產：同一信託之受託人有數人時，信託財產為其共同共有。(信託法第 28 條第 1 項)

2. 依「習慣」成立共同共有關係者，如祭田、祀產、祭祀公業、同鄉會館、家產。(民法第 827 條 98 年修正理由第 1 點)

3. 依「法律行為」成立共同共有關係者，以有法律規定(如民法第 668 條：各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之共同共有)或習慣者為限，當事人不得隨意訂立創設共同共有關係之契約。(民法第 827 條 98 年修正理由第 2 點、法務部 98 年 3 月 31 日法律字第 0980001121 號函)

第三節 登記之效力

壹、民法

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。

貳、土地法

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。

又土地法第 43 條規定「依本法所為之登記有絕對效力」，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，惟此係指所有權移轉登記之情形而言，不包括所有人之建物所有權第一次登記在內。（最高法院 50 台上判 929 號判決、內政部 87 年 1 月 7 日台內地字第 8780105 號函）

參、土地登記規則

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

土地法所稱之權利人，係指民法第6條及第26條規定之自然人及法人而言(最高法院68年台抗字第82號判決)，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

1. 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。
2. 旅居國外華僑，取得外國國籍而未喪失中華民國國籍者，其在國內取得或設定土地權利所適用之法令，與本國人相同。(外國人在我國取得土地權利作業要點第2點)

(二)外國人：須依土地法第17條至第20條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。又依土地法第52條規定，公有土地應以具備法人地位之，如「國」、「省」、「市」、「縣」、「鄉」、「鎮」為所有權人。(內政部55年4月25日台內地字第199949號函)
2. 國家及地方自治團體以外，由中央目的事業主管機關，為執行特定公共事務，依法律設立之公法人，為行政法人(行政法人法第2條)，如國家表演藝術中心、國家住宅及都市更新中心。

3. 農田水利會為公法人(水利法第 12 條第 2 項)，得為登記之權利主體。惟 109 年 10 月 1 日制定施行之農田水利法第 23 條第 1 項規定，農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，故原以農田水利會名義登記之土地權利，由主管機關囑託辦理移轉登記為國有。

(二)私法人：民法第 25 條規定，法人非依本法或其他法律之規定，不得成立。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。茲就「民法」及「其他法律」規定之法人型態分述如下：

1. 民法規定

(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。

2. 其他法律(特別法)規定

(1)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。（祭祀公業條例第 21 條）

(2)公司法人：謂以營利為目的，依照公司法組織、登記、成立之社團法人。（公司法第 1 條）

(3)農會。（農會法第 2 條）

(4)漁會。（漁會法第 2 條）

(5)商業團體。（商業團體法第 2 條）

(6)合作社。（合作社法第 2 條）

(7)工會。（工會法第 2 條）

- (8) 有限合夥：以營利為目的，依有限合夥法組織登記之社團法人。(有限合夥法第 4 條第 1 款)
- (9) 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)
- (10) 寺廟：已為寺廟登記之寺廟(私建、公建寺廟除外)，得為登記權利之主體。(監督寺廟條例第 6 條第 1 項、司法院 75 年 11 月 10 日廳民一字第 1677 號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (11) 其他法律規定。

三、例外情形

- (一) 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共同共有。
- (二) 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；所稱建築改良物係指附著於土地之建築物或工事，土地不問其為公有或私有，除法律另有規定外，皆應登記。(土地法第 1 條、第 5 條第 2 項)

參、應登記之權利種類及法律關係

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。上述「依習慣形成之物權」所稱「習慣」，係指具備慣行之事實及法的確信，即具有法律上效力之習慣法而言；又所謂「習慣法」，係指多年慣行之事實，經法院認定者，始得認係法律之一部分，故依習慣申請物權登記，除應由主張之當事人依法提出證據外，法院應依職權調查之。(最高法院 19

年上字第 916 號判決)

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、喪失或其他權利之設定、塗銷等登記。(土地登記規則第8條第1項)

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。(土地登記規則第8條第2項)

三、註記登記

指在標示部、所有權部或其他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、註記公告徵收及其塗銷註記等。註記非屬土地法第37條所稱之「土地登記」，並不生不動產取得、設定、喪失及變更之效力。(登記原因標準用語「註記」之意義、最高行政法院107年判字第74號判決)

貳、依登記實務分

一、土地總登記

指依法辦竣地籍測量之地方，於一定期間內就直轄市或縣(市)土地之全部所為之登記。(土地法第38條)

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。(土地登記規則第77條)

三、建物所有權第一次登記

指新建或舊有之合法建物，所有權人為確保其權屬而向該管登記機關申辦所有權第一次登記者。

四、標示變更登記

指土地總登記後，因分割、合併、增減及其他標示變更所為之登記。(土地登記規則第85條)

五、所有權變更登記

指土地總登記後，因土地所有權之移轉、分割、合併、增減或消滅所為之變更登記。如買賣、贈與、繼承、共有物分割、交換登記等。(土地登記規則第93條)

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、內容變更及移轉登記等。

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。(土地登記規則第 124 條)

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。(土地法第 69 條)

(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、假扣押、假處分、破產登記、禁止處分、預告登記等。(土地登記規則第 136 條)

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。(土地登記規則第 143 條第 1 項)

(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。(土地登記規則第 148 條)

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、書表簿冊圖狀之類別

地政事務所辦理土地登記所需書表簿冊圖狀格式，由中央地政機關定之。土地登記以電腦處理者，其登記書表簿冊圖狀格式，於系統規範中另定之。(土地法施行法第17條、土地登記規則第5條第2項、第156條)

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欄不敷填寫或無法填寫時，以登記清冊附於申請書之後，為申請書之附件。內政部訂頒登記清冊種類如下：

- (一)登記清冊。
- (二)判決共有物分割法定抵押權登記清冊。
- (三)不動產役權設定清冊。

三、契約書(公定契約書)

係權利人與義務人雙方意思表示合意之書面憑證。不動產物權之取得、設定、喪失及變更應以書面為之，土地登記案件以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之，現行內政部訂頒之公定契約之種類如下：(民法第758條、申請土地登記應附文件法令補充規定第1點)

- (一)土地建築改良物所有權買賣移轉契約書。
- (二)土地所有權買賣移轉契約書。
- (三)建物所有權買賣移轉契約書。
- (四)土地建築改良物所有權贈與移轉契約書。
- (五)土地所有權贈與移轉契約書。
- (六)建築改良物所有權贈與移轉契約書。
- (七)土地建築改良物所有權交換移轉契約書。
- (八)共有土地建築改良物所有權分割契約書。
- (九)土地、建築改良物抵押權設定契約書。
- (十)土地建築改良物抵押權移轉變更契約書。
- (十一)地上權設定契約書。
- (十二)土地建築改良物典權設定契約書。
- (十三)不動產役權設定契約書。
- (十四)農育權設定契約書。
- (十五)土地建築改良物他項權利移轉(變更)契約書。

- (十六)土地建築改良物信託契約書。
- (十七)土地建築改良物信託內容變更契約書。
- (十八)土地建築改良物他項權利（金融資產信託）移轉變更契約書。
- (十九)耕作權設定契約書未有規定，其格式得援用農育權設定契約書。
- (二十)終止耕地三七五租約土地移轉協議書。

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，鈐蓋登記機關印信，每頁依次編號，裝訂成冊。（土地登記規則第 15 條）

（一）本市轄區各管轄所收件字

1. 行政區：按本市各行政區編列收件「字」，因中正區分屬古亭所及建成所轄區，古亭所轄區之收件字為「中正(一)」，建成所轄區之收件字為「中正(二)」。
2. 案件性質：依特殊案件性質，將信託登記、地籍清理及使用管理註記等 3 類登記案件編列「信」、「清」、「管」收件字，並加上各所所別第 1 個字，如大安所收件字分為「大信」、「大清」、「大管」。

（二）本市跨所登記作業

1. 本市各地政事務所自 92 年起開辦跨所登記作業，因囿於轄區限制，故依行政程序法第 15 條第 2 項、第 3 項及臺北市政府組織自治條例第 2 條第 3 項規定採權限委託方式辦理，各所受理本所及跨所登記案件之收件字，均以管轄所轄區收件號為之。
2. 107 年增訂臺北市各地政事務所組織規程第 2 條第 2 項，明定地政業務以電子作業方式辦理者，不受轄區之限制。故各所均得辦理本市全區土地登記業務，無須以權限委託方式辦理。自 108 年起，各所受理本市跨所登記案件，另行編列收件字，編列原則為「受理所+管轄所」，如古亭所受理中山所轄區案件，收件字為「古中」、「古中信」。

（三）跨縣市收辦土地登記案件作業

自 108 年 10 月起，配合內政部開辦跨縣市收辦土地登記案件作業，另行編列收件字，編列原則為「跨縣市(受理所+管轄所)」，如士林所受理高雄市仁武地政事務所轄區案件，收件字為「跨縣市(士林仁武)」。

五、登記簿

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

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

(四)一宗土地登記簿用紙部分損壞時，應依原有記載全部予以重造。(土地登記規則第 22 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，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

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

(一)信託專簿：土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿。(土地登記規則第 132 條)

(二)共有物使用管理專簿：共有人間對於共有不動產之管理使用，依民法第 826 條之 1 第 1 項及第 820 條第 1 項規定申請登記，經登記機關辦理登記後，就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿。(土地登記規則第 155 條之 1、第 155 條之 3)

(三)土地使用收益限制約定專簿：區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記後，登記機關就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成土地使用收益限制約定專簿。(土地登記規則第 155 條之 2、第 155 條之 3)

九、其他書表簿冊

如地籍謄本及相關資料申請書、住址隱匿申請書、授權書、不動產糾紛調處紀錄表、英文不動產權利登記證明申請書等。

貳、書表圖簿之保存與公開

一、登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律或中央地政機關另有規定或為避免遭受損害外，不得攜出登記機關。(土地登記規則第 20 條)

二、登記書件之保存及銷毀

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

(二)對國家、機關、社會大眾或個人權益之維護具重大影響者應列為

永久保存：(地政類檔案保存年限基準表)

1. 發生損害賠償之測量及登記相關案件。
 2. 偽造案件涉及民、刑事者。
 3. 古蹟或重要歷史文物之測量及登記相關案件。
 4. 其他對國家、機關、社會大眾或個人權益之維護具重大影響者。
- (三)地籍有關圖、表、卡、簿及登記、測量案件及收件簿等資料，應分別按區段或案件類別、年度及收件字號順序放置；跨直轄市、縣(市)土地登記案件，由受理所保存，並按土地所在地之直轄市、縣(市)別裝訂成冊，並設置保管清冊，列入移交，以利清點。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所地籍資料庫管理要點第 10 點、跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第 10 點)

三、信託專簿之保存及銷毀

- (一)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)
- (二)辦竣信託內容變更登記後，應將登記申請書件複印併入信託專簿。(土地登記規則第 133 條第 2 項)
- (三)辦竣信託登記後，信託財產如有異動，應將該異動年月日及內容於信託專簿中註明，並將該異動登記相關契約書影印併信託專簿公示。(內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9017370 號函、臺北市政府地政處 90 年 12 月 6 日北市地一字第 09022812500 號函)
- (四)為使信託專簿所載之不動產信託登記情形與登記簿所載內容相符，於信託登記後，信託財產如有異動登記者，應將該異動登記相關契約書影印併信託專簿，以供公開閱覽或申請複印。(臺北市政府地政處 90 年 12 月 6 日北市地一字第 09022812500 號函送簡化各地政事務所請示案件處理研討會(90 年第 21 次)會議紀錄提案二決議(四))

四、地籍資料之公開

- (一)我國土地登記制度係採公示主義，人民得申請發給登記簿、信託專簿、共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿、地籍圖謄本，閱覽地籍圖之藍晒圖、複製圖或電子處理之地籍資料，惟仍應受個人資料保護法之規範。
- (二)申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件之申請人資格，以下列之一者為限：(土地登記規則第 24 條)
 1. 原申請案之申請人、代理人。
 2. 登記名義人。
 3. 與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件。

(三) 謄本內容之統編、住址、出生日期揭露原則及申請人資格如下：(土地登記規則第24條之1、核發土地登記及地價資料謄本注意事項、土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範)

類別	申請角色	身分類別	全部(所有權部及他項權利部)			部分(所有權部及他項權利部)	
			指定之所有權人、及其管理者資料	指定之他項權利人、及其管理者資料	其他共有人、他項權利人(含管理者)	指定之所有權人、及其管理者資料	指定之他項權利人、及其管理者資料
第一類	登記名義人、法院通知	所 有 人 權 本 / 有 管 理 者	完整姓名 完整統編 完整住址 出生年月日	-	部分姓名 部分統編 完整住址 無出生年月日 隱匿他項權利之「債務人及債務額比例」及「設定義務人」 ※自然人可申請住址隱匿	完整姓名 完整統編 完整住址 出生年月日	-
		他 項 利 本 / 項 利 管 理 者 權 人 人 他 權 管 理 者	-	完整姓名 完整統編 完整住址 出生年月日	部分姓名 部分統編 完整住址 無出生年月日 隱匿他項權利之「債務人及債務額比例」及「設定義務人」 ※自然人可申請住址隱匿	-	完整姓名 完整統編 完整住址 出生年月日
第二類	登記名義人、法院通知、利害關係人	所 有 人 權 本 / 有 管 理 者	部分姓名 部分統編 完整住址 無出生年月日 隱匿他項權利之「債務人及債務額比例」及「設定義務人」 ※自然人可申請住址隱匿	-	同左	同左	-
		他 項 利 本 / 項 利 管 理 者 權 人 人 他 權 管 理 者	-	部分姓名 部分統編 完整住址 無出生年月日 隱匿他項權利之「債務人及債務額比例」及「設定義務人」 ※自然人可申請住址隱匿	同左	-	同左

	一般民眾或業者	無論有無身分別選項	部分姓名 部分統編 完整住址 無出生年月日 隱匿他項權利之「債務人及債務額比例」及「設定義務人」 ※自然人可申請住址隱匿	同左	同左	同左	同左
第三類	登記名義人、法院通知、利害關係人	所 有 人 人 所 權 本 / 有 管 理 者	完整姓名 無統編 完整住址 無出生年月日 他項完整資料	-	部分姓名 部分統編 完整住址 無出生年月日 隱匿他項權利之「債務人及債務額比例」及「設定義務人」 ※自然人可申請住址隱匿	完整姓名 無統編 完整住址 無出生年月日 他項完整資料	-
		他 項 權 利 本 人 / 他 項 權 利 管 理 者	-	完整姓名 無統編 完整住址 無出生年月日 他項完整資料	部分姓名 部分統編 完整住址 無出生年月日 隱匿他項權利之「債務人及債務額比例」及「設定義務人」 ※自然人可申請住址隱匿	-	完整姓名 無統編 完整住址 無出生年月日 他項完整資料
公務	公務	全 身 分 別 類 別	顯示「完整姓名、完整統編、完整出生年月日、完整住址」及完整所有權及他項權利資料	同左	同左	同左	同左
異動清冊	登記名義人、法院通知、利害關係人	-	顯示「完整姓名、無統編、無出生年月日、完整住址」及該土地登記申請案之完整異動資料	同左	同左	同左	同左
異動索引	登記名義人、法院通知、利害關係人	-	完整姓名	同左	同左	同左	同左
	一般民眾或業者	-	部分姓名	同左	同左	同左	同左

註 1：「部分姓名」：揭示第 1 個字。

註 2：「部分統一編號」：揭示編碼前四碼及最後一碼。

註 3：限制登記、非自然人之姓名及統一編號不隱匿。

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；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；以網路申請登記者，登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。其應記載事項可分為一般記載事項與特殊記載事項 2 種。(土地登記規則第 36 條、第 38 條、第 70 條之 3)

一、一般記載事項(申請人必填事項)

(一)第(1)欄「受理機關」及「資料管轄機關」。

(二)第(2)欄「原因發生日期」：(土地登記規則第 33 條、內政部 106 年 4 月 28 日台內地字第 1061303759 號函)

1. 建物所有權第一次登記：使用執照核發日期(領有使用執照之建物)或建築完成日期(無使用執照之建物)。
2. 契約成立之日。
3. 法院判決確定之日。
4. 訴訟上和解或調解成立之日。
5. 依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
6. 依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
7. 產權移轉證明文件核發之日。
8. 法律事實發生之日。

(三)第(3)欄「申請登記事由」：依申請登記種類自行勾選或自行填寫。

(四)第(4)欄「登記原因」：依內政部訂頒登記原因標準用語填寫。

(五)第(5)欄「標示及申請權利內容」：

1. 檢附公定契約書申請登記：詳如契約書。
2. 檢附登記清冊申請登記：詳如登記清冊。
3. 土地分割、合併登記：詳如複丈結果通知書。
4. 建物所有權第一次登記、建物分割、合併(所有權人 1 人)：詳如建物測量成果圖。
5. 其他簡化免附登記清冊規定：(內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函、109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263149 號函、臺北市政府地政局 106 年 4 月 11 日北市地登字第 10630876300 號函、110 年 5 月 3 日北市地登字第 11001153001 號函)

(1)抵押權塗銷登記(全部清償或拋棄)，案附他項權利證明書已載明土地、建物標示及權利範圍等資料：詳如他項權利證明書。

(2)抵押權塗銷登記(全部清償或拋棄)，未能提出他項權利證明書而檢附之切結書已載明土地、建物標示及權利範圍、原

設定抵押權收件年字號等資料：詳如切結書。

- (3)抵押權部分清償或部分拋棄，案附塗銷同意書已載明應予塗銷之土地、建物標示及其權利範圍：詳如塗銷同意書。
- (4)拍賣登記，案附不動產權利移轉證書已載明土地、建物標示及權利範圍等資料：詳如不動產權利移轉證書。
- (5)預告登記、塗銷預告登記、塗銷信託登記，案附同意書已載明土地、建物標示及權利範圍等資料：詳如同意書。
- (6)住址變更登記，登記申請書已填明土地、建物標的之資料管轄機關：詳如歸戶資料。
- (7)更名、更正登記（以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌錯誤，經戶政機關更正登記有案者為限），登記申請書備註欄註明變更或更正前後資料者：詳如歸戶資料。
- (8)門牌整編、更正登記，登記申請書備註欄註明段小段建號：詳如備註欄。
- (9)權利書狀損壞而申請書狀換給登記，檢附之權利書狀可明確識別土地、建物標的：詳如權利書狀。
- (10)書狀補給登記，案附切結書已載明土地、建物標示及權利範圍等資料：詳如切結書。
- (11)分割繼承登記，案附遺產分割協議書清楚載明申請登記之標示及其權利內容並就協議書所載全部標的一次申請登記；或就協議書所載部分標的申請登記並於申請書備註欄記明申辦標的，申請之標的符合一物一權主義且無違反法令：詳如遺產分割協議書。

(六)第(6)欄「附繳證件」：依實際所附文件名稱及份數填寫。

(七)第(10)欄「申請人」

1. 權利人(義務人單獨申請案件，有權利人存在者，填寫權利人姓名即可)。
2. 義務人(權利人單獨申請案件，有義務人存在者，填寫義務人姓名即可；無義務人存在者，無須填寫義務人資料，如第一次登記、更名、住址變更、書狀補給登記等)。
3. 代理人(含複代理人)。

(八)第(11)欄「權利人或義務人」

1. 權利人：指登記結果受有利益或免除義務之人(例如：買賣登記之承買人，贈與登記之受贈人，他項權利設定登記之抵押權人、地上權人等)。
2. 義務人：指登記結果受不利益或喪失權利之人(例如：買賣登記之出賣人、贈與登記之贈與人、抵押權設定登記之擔保物提供者等、他項權利塗銷登記之他項權利人)。

(九)第(12)欄「姓名或名稱」、第(13)欄「出生年月日」、第(15)欄「住所」

1. 本國自然人：依戶籍資料填寫，住所欄得不填寫里、鄰。
 - (1)無行為能力人：加填監護人。
 - (2)胎兒：姓名填寫「胎兒」，住所填寫法定代理人之住所，並加填法定代理人。(內政部 71 年 1 月 29 日台內地字地 66010 號函)
 - (3)限制行為能力人：加填法定代理人。
 - (4)受輔助宣告人：依案件類型需要加填輔助人。
 - (5)失蹤人：加填失蹤人財產管理人。
 - (6)無權利能力人：加填遺產管理人、遺囑執行人。
2. 華僑：依華僑身分證明填寫，住所自行簽註切結。(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)
3. 本國私法人：依法人登記證明文件所載(總公司、總處)名稱、住所填寫，並填寫代表人姓名(代表人之出生年月日及住所無需填寫)。
4. 本國公法人：以具備法人地位之國、市、縣、鄉、鎮名義填寫，並填寫管理機關名稱、住所及其代表人姓名(代表人之出生年月日及住所無需填寫)。
5. 寺廟：依主管機關核發寺廟登記證所載名稱、住所填寫，並加填負責人姓名(負責人之出生年月日及住所無需填寫)。
6. 未具法人資格之祭祀公業、神明會：依主管機關備查名稱、住所填寫，並加管理人之姓名、出生年月日及住所。
7. 外國自然人
 - (1)檢附中華民國居留證者，依居留證所載填寫。
 - (2)檢附護照或外館驗證之授權書者，依護照(中譯文)或授權書所載中文填寫姓名及出生年月日，住所依境外地址之中譯文填寫。
8. 外國公司法人：依法人登記證明文件所載填寫
 - (1)總公司及中華民國境內分公司名稱、住所。
 - (2)代表人姓名。
 - (3)中華民國境內負責人姓名、住所填寫。(內政部 107 年 12 月 17 日台內地字第 1071307321 號函)

(十)第(14)欄「統一編號」

1. 本國自然人：依戶籍資料填寫。
2. 公司法人：依公司法人登記證明文件所載填寫。
3. 公司法人以外之本國私法人：填寫「營利事業統一編號」或「扣繳單位統一編號」。(內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827

號函)

4. 在臺無戶籍之自然人(含本國人及外國人)：

(1) 檢附中華民國居留證者，依居留證所載填寫。

(2) 檢附統一證號基資表者，依基資表所載填寫。

(3) 其餘以西元出生年月日+英文姓氏前 2 位字母填寫。如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。(內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、93 年 1 月 14 日內授中辦地字第 0930723213 號函)

5. 法人代表人之統一編號無需填寫。

(十一) 第(16)欄「簽章」

1. 權利人及義務人會同申請：雙方均應簽章。

2. 權利人單獨申請者：由權利人簽章。

3. 義務人單獨申請者：由義務人簽章。

4. 代位申請者：由代位申請人簽章。

5. 委託代理申請者，代理人(含複代理人)應簽章。(土地登記規則第 36 條第 2 項)

6. 法人及其代表人均應簽章。

7. 未會同申請者，免簽章。

8. 自然人無行為能力者，免簽章。

9. 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章。(土地登記規則第 38 條)

10. 權利人委由他人於土地登記申請書及契約書以機器套印方式簽章，與本人親自簽章，在法律上具有相同之效力。(內政部 93 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0930013269 號函)

11. 有檢附印鑑證明之申請案件內，其所蓋用之印章，應與印鑑證明之印章相同，至於無須檢附印鑑證明之案件，其所蓋用之印章尚無與印鑑證明之印章一致之必要，惟同一案件內所蓋之印章應要求一致，以利審查作業。(內政部 89 年 10 月 18 日台內中地字第 8919401 號函)

12. 同一案件內所蓋之印章應一致。申請人分屬義務人及代理人二種身分，其身分為義務人時，所蓋用之印章應與印鑑證明相同；其身分屬登記代理人時，所蓋用之印章無須與印鑑證明之印章一致。(內政部 91 年 1 月 4 日台內中地字第 09100010180 號函)

二、特殊記載事項

(一) 第(7)欄「委任關係」

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。如於本欄填明

委託關係者，得免附委託書。(土地登記規則第 37 條)

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)

1. 代理人具地政士資格

- (1) 代理人及複代理人均應領有開業執照並加入公會。(地政士法第 7 條、第 33 條、內政部 91 年 12 月 2 日內授中辦地字第 0910085791 號函)
- (2) 得僱用登記助理員送件及領件，並於登記申請書備註欄載明登記助理員姓名及國民身分證統一編號。(地政士法第 29 條、內政部 91 年 9 月 30 日台內中地字第 0910014272 號函)
- (3) 領有地政士開業執照者，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，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、102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函)

2. 代理人具律師資格(律師辦理土地登記代理業務聯繫要點、內政部 109 年 9 月 29 日台內地字第 1090265154 號函)

- (1) 律師申辦土地登記代理業務時，應親自到場，並出示任一地方律師公會之律師公會會員證及土地登記規則規定應提出之國民身分證正本供地政機關收件人員核對。
- (2) 對律師加入公會情形，目前可透過法務部建置之律師查詢系統進行核對。又若對查詢結果有相關疑義，可逕洽法務部或中華民國律師公會全國聯合會。

3. 代理人未具地政士資格

- (1) 應於登記申請書或委託書內簽註切結事項(內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函、103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1036650001 號函)
 - A. 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。」。
 - B. 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。

(2)得免簽註切結情形(內政部 95 年 12 月 27 日內授中辦地字第 0950055428 號函、103 年 10 月 15 日內授中辦地字第 1031301441 號令、108 年 11 月 25 日台內地字第 1080144529 號令)

- A. 權利人及義務人雙方無法會同申請時，得由當事人之一方附具委託書，委託他方代理申辦土地登記案件時，以其為申請當事人。
- B. 政府機關任用之公務人員因執行公務，有足資證明文件且未收取報酬。
- C. 行政法人進用之人員因執行其組織法律所定業務範圍內之特定公共任務，有足資證明文件且未收取報酬。
- D. 從事不動產相關業者（如不動產經紀業、建設公司等）、一般金融機構（如銀行、合作社等），及人民團體（如農會、漁會等），基於土地管理業務之需要，委由員工代為申辦所屬土地或建物之鑑界、複丈、分割、合併、更正、住址變更、基地號變更、書狀換（補）給及更名等不涉及相對人或第三人之測量、登記案件（即其權利人皆為同一主體）。
- E. 國營公司基於營運及管理資產之需，委由員工代為申辦不涉及相對人或第三人之測量或登記案件（如土地或建物之鑑界、複丈、分割、合併、更正、住址變更、基地號變更、書狀換（補）給及更名等），有足資證明文件且未收取報酬。
- F. 委託未取得申請標的之其他繼承人代理申辦分割繼承案件，委託人及代理人得免簽註切結未給付或收取報酬之字樣。

(二)第(8)欄「聯絡方式」：由申請人自行填寫。

(三)第(9)欄「備註」

依規定申請人應簽註或記明事項，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 等事項，詳本節「陸、申請人應承諾或簽註之事項」。

貳、登記原因證明文件

係證明登記事項原因之法律行為或法律事實之成立或發生之文件。如買賣契約書、贈與契約書、抵押權設定契約書、權利移轉證明書、法院確定判決書或和解筆錄等。

參、權利書狀

- 一、包括土地所有權狀、建築改良物所有權狀及他項權利證明書。
- 二、共有人取得他共有人之應有部分，應檢附原權利書狀。惟權利人申請依土地登記規則第 66 條第 3 項規定分開繕狀者，得免附原權利書狀。(土地登記規則第 66 條、臺北市政府地政處 95 年 6 月 29 日北市地一字第 09531674300 號函)
- 三、原未會同申請繼承登記之繼承人或未會同申請判決(和解、調解)移轉或判決(和解、調解、調處)共有物分割之權利人或義務人，現會同申辦移轉登記案件時，應先行繳清於辦理繼承登記時欠繳之登記費，並辦理書狀換給登記及繳納書狀費；如連件申請書狀換給及所有權移轉登記時，該書狀換給登記案得免予繕狀並免收書狀費；惟移轉後有殘持分時，仍應繳納書狀費。(臺北市政府地政處 100 年 11 月 14 日北市地籍字第 10033178100 號函、臺北市政府地政局 110 年 11 月 8 日北市地登字第 1106027724 號函)
- 四、有下列情形之一者，得免提出所有權狀或他項權利證明書：(土地登記規則第 35 條、內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號公告、109 年 9 月 11 日台內地字第 1090134441 號公告、110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)
 - (一)因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
 - (二)因土地重劃或重測確定之登記。
 - (三)登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。
 - (四)法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
 - (五)依法代位申請登記。
 - (六)遺產管理人之登記。
 - (七)法定地上權之登記。
 - (八)依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
 - (九)依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。
 - (十)依民法第 513 條第 3 項規定之抵押權登記。
 - (十一)依土地登記規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。
 - (十二)祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第 50 條或地籍清理條例第 24 條規定成立法人，所申請之更名登記。
 - (十三)其他依法律或由中央地政機關公告免予提出：
 1. 寺廟或宗教團體依地籍清理條例第 34 條或第 35 條規定申請之更名登記。
 2. 經戶政機關登記有案之住址變更登記、出生日期更正登記或住址更正登記。
 3. 農田水利會依農田水利法第 23 條規定辦理之權利變更登記。

4. 全程網路申請登記案件。

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等皆屬之，且其若能以電腦處理達成查詢者，得免提出之。(土地登記規則第 34 條第 2 項)

一、本國自然人及華僑

- (一)申請人之身分證明得以國民身分證或戶口名簿影本代替戶籍謄本。
(申請土地登記應附文件法令補充規定第 6 點)
- (二)戶政事務所核發之戶籍謄本，係證明核發當時之戶籍登載狀況，並無時效問題。(內政部 89 年 8 月 7 日台內中地字第 8979865 號函)
- (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)
- (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)
- (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)華僑：
(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
 1. 華僑身分證明，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。
 2. 香港地區居民於 86 年 6 月 30 日前所取得之華僑身分證明不受效期影響，可繼續使用，其正本於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向僑務委員會查證。(內政部 87 年 8 月 5 日台內地字第 8708266 號函)
 3. 澳門居民於 88 年 12 月 19 日前取得之華僑身分證明書，其效期認定及使用原則，應比照香港居民方式處理。(內政部 90 年 9 月 28 日台內中地字第 9015099 號函)
 4. 持華裔證明文件申請核發華僑身分證明書者，應另檢附國籍證明文件。

- (七)歸化或回復中華民國國籍者：主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。例如中華民國居留證載有「臺灣地區居留」及「取得國籍」者、歸化國籍許可證書等。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 5 款、入出國及移民法第 9 條第 1 項第 3 款)

二、外國自然人

- (一)中華民國居留證。
 (二)護照：中文譯本所載事項，得由申請人自行簽註切結負責。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 1 款、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款、內政部 93 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0930015204 號函)

三、大陸人及香港、澳門居民

- (一)經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 3 款)
 (二)香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證件。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 4 款)
 (三)香港居民身分之認定，指具有香港永久居民身分證，且未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照。(香港澳門關係條例第 4 條第 1 項、內政部 86 年 12 月 15 日台內地字第 8612195 號函、86 年 12 月 30 日台內地字第 8612643 號函、87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函)
 (四)澳門居民係指具有澳門永久居留資格，且未持有澳門護照以外之旅行證照或雖持有葡萄牙護照但係於葡萄牙結束治理前於澳門取得者，所稱之葡萄牙護照須符合「取得時間為 1999 年 12 月 20 日前」及「簽發地為澳門」兩項要件，倘為續期、重新申請之葡萄牙護照，可提具初次取得葡萄牙護照日期為 1999 年 12 月 20 日前之證明，即符合規定。(香港澳門關係條例第 4 條第 2 項、內政部 105 年 1 月 29 日台內地字第 1050403036 號函)

四、本國法人

- (一)法人登記證明文件及其代表人之資格證明，得由申請人向主管機關或其登記機關申請。(土地登記規則第 42 條第 1 項)
 (二)公司法人
 1. 公司登記主管機關核發之設立、變更登記表影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本影本，由法人簽註本影本與正本、公司登記主管機關核發之抄錄本相符，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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點)
 2. 權利人為公司法人申辦登記時，因登記機關得於經濟部商業司「商工登記公示資料查詢服務」網站查對公司資料，且無須核

對公司及負責人印鑑樣章，案附公司登記表影本切結處之簽章，得以彩色印刷方式產製，惟同一申請案件之印文及印刷尺寸比例應符合一致性。如依土地登記規則第 42 條等規定應核對公司及負責人印鑑樣章之登記申請案(如書狀補給、共有物分割、交換等)，基於印鑑乃由當事人選定之特定圖章，具極強之證明力，為確切表明義務人申請登記之真意，則不予適用。(內政部 110 年 9 月 28 日台內地字第 1100264956 號函)

3. 公司登記線上申請核准之登記表，得檢附以公司登記電子函復文件線上列印成紙本之公司登記主管機關核發之設立、變更登記表，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。(內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090272493 號函)
4. 公司主管機關核發之公司設立(變更)登記事項卡正本及影本或抄錄本，可作為土地登記規則第 42 條所規定之「法人登記證明文件及其代表人之資格證明」文件。(內政部 88 年 1 月 8 日台內地字第 8713729 號函)

- (三)法律已明定為法人之人民團體：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)
- (四)人民團體於 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：主管機關核發之立案證書及其代表人資格證明、函送法院備查文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點)
- (五)有限合夥：主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，以作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(內政部 106 年 10 月 11 日台內地字第 1060071203 號函)

五、外國法人

外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之分公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及外國公司(變更)登記表，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)

六、其他

- (一)寺廟：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點第 1 項)
 1. 寺廟登記證(主管機關核發之「臨時寺廟登記證」或「未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證」)。
 2. 負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。
 3. 扣繳單位統一編號編配通知書。
- (二)祭祀公業、神明會：經公所核備之文件及其管理人資格文件。

伍、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件

一、印鑑證明

法人為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明。(土地登記規則第 42 條第 1 項)

(一) 公司法人

1. 公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。上開文件得由申請人自行複印，影本由法人簽註本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）於核對後發還申請人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)
2. 公司登記線上申請核准之登記表，無公司大小章，應向公司登記主管機關申請核發有公司大小章之登記表。(內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090272493 號)
3. 公司法人申請土地登記且為登記義務人，如已使用線上聲明措施者，無庸再請其向公司登記主管機關申請核發有公司大小章之登記表。如無法使用線上聲明措施者，仍請其向公司登記主管機關申請核發有公司大小章之登記表。(內政部 111 年 1 月 24 日台內地字第 1110270438 號函)
4. 公司主管機關核發之公司設立（變更）登記事項卡正本或抄錄本之印鑑印文模糊，登記機關無法審查核對時，如其公司代表人親自到場簽名或蓋章，並出示其國民身分證或公司代表人無法親自到場，而檢附代表人本人身分證明文件及其印鑑證明，並於登記申請書、契約書蓋章者，登記機關應予受理。(內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)

(二) 華僑：華僑身分(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(印鑑)證明，不在此限。
(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)

(三) 有限合夥：主管機關無核發該類法人及其代表人之印鑑證明，得以其有限合夥登記申請書所蓋用之印章作為足資證明文件，以資核對或逕向該法人之主管機關洽詢及查證。(內政部 106 年 10 月 11 日台內地字第 1060071203 號)

(四) 寺廟：主管機關核發之寺廟印鑑證明書。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)

二、授權書

旅居海外僑民或外國人授權他人代為處分其所有國內之不動產，如未檢附國內核發之印鑑證明或其授權書，應檢附我國駐外館處驗證之授權書。(土地登記規則第 41 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 39 點)

三、繳(免)稅費證明文件

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

四、統一編號配賦文件

(一)申請權利人非自然人，其法人登記證明文件或立案證書未記載統一編號時，應附扣繳單位統一編號編配通知書或營利事業統一編號證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點之 1 第 1 項、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)

(二)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。(內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函、93 年 1 月 14 日內授中辦地字第 0930723213 號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點之 1 第 2 項)

五、第三人同意文件(土地登記規則第 44 條第 1 項)

(一)部分共有人就應有部分設定抵押權，於辦理共有物分割登記時，如抵押權人同意分割時，該抵押權轉載於原設定人分割後取得之土地上。(土地登記規則第 107 條第 1 項第 1 款)

(二)已限定各宗土地權利應負擔之債權金額之抵押權者，申請權利內容變更登記，如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 2 項)

(三)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。(土地登記規則第 116 條第 1 項第 1 款)

(四)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。(土地登記規則第 116 條第 1 項第 2 款)

(五)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，且他項權利人與預告登記請求權人不同一人時，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)

(六)限制行為能力人為意思表示及受意思表示，除純獲法律上之利益

外，應得法定代理人之允許。(民法第 77 條)

- (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，應經輔助人同意。(民法第 15 條之 2)

六、法院或主管機關核准、同意備查或許可文件

- (一)義務人為財團法人或祭祀公業法人時，應檢附主管機關核准或同意備查之證明文件。(土地登記規則第 42 條第 3 項)
- (二)監護人代理受監護人購置或處分不動產時，應檢附法院許可之文件。(土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條第 2 項第 1 款)
- (三)外國人為國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，申請取得土地時，應檢附中央目的事業主管機關核准之證明文件。(土地法第 19 條第 1 項第 8 款)
- (四)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，申請取得、設定或移轉不動產物權登記時，應檢附內政部許可之證明文件。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 16 條)
- (五)民間興辦之社會住宅，興辦人辦理所有權移轉時，應檢附主管機關同意之證明文件。(住宅法第 31 條第 4 項)
- (六)公司依獎勵民間參與交通建設條例興建、營運所取得之資產，申請移轉或設定負擔時，應檢附主管機關同意之證明文件。(獎勵民間參與交通建設條例第 42 條)
- (七)公民營事業開發之產業園區之管理機構無償取得該公共設施用地或公共建築物與設施後，申請出售、設定負擔或其他處分登記時，應檢附直轄市、縣(市)主管機關核准之證明文件。(產業創新條例第 51 條第 3 項)
- (八)公有土地贈與依法登記之募建寺廟或宗教性質法人後，該寺廟或宗教性質法人申請買賣、交換、贈與、信託或其他方式之所有權移轉登記時，應檢附主管機關同意之證明文件。(寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條)
- (九)國有土地贈與財團法人後，該財團法人申請買賣、交換或贈與所有權移轉登記時，應檢附主管機關同意之證明文件。(國有財產贈與寺廟教堂辦法第 7 條第 1 項第 2 款)

七、其他應提出之文件，於各章節中詳述。

陸、申請人應承諾或簽註之事項

申請登記須得第三人之承諾者，係指登記原因應得第三人之承諾同意或許可而言，第三人之承諾為登記原因法律行為之有效要件，如父母對於未成年子女行為之同意及土地登記規則第 111 條規定等。為簡化土地登記

申請應附文件，若干事項規定由申請人自行簽註並負法律責任，如土地登記規則第 39 條第 1 項、第 42 條規定。

臺北市政府地政局彙整相關法令規定申請人應簽註事項，以 109 年 8 月 21 日北市地登字第 1096021802 號函修正「各項登記案件申請人應簽註事項」如下：

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
1. 建物所有權第一次登記					
1.1	檢附開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理建物所有權第一次登記時。	土地登記規則第 78 條之 1 第 2 項	「本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任」，並記明「開業證照字號」。	起造人 及 繪製人	建物標示圖
1.2	依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時。	土地登記規則第 78 條之 1 第 3 項	同意依建物標示圖繪製成果辦理登記。	權利人	登記申請書適當欄
1.3	區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時。	1. 土地登記規則第 83 條 2. 建物所有權第一次登記法令補充規定第 20 點	(建物門牌) 基地權利種類為○○○，權利範圍△△△分之△△。	權利人	登記申請書適當欄
1.4	受託人依信託法第 9 條規定，因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得土地權利，檢附信託關係證明文件申請第一次登記。	1. 土地登記規則第 127 條 2. 內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函	本案取得財產為信託財產，委託人○○○。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
1.5	檢附建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本(或影本)或測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告申請建物所有權第一次登記時。	申請土地登記應附文件法令補充規定第42點	1. 委由開業之建築師繪製簽證時： 開業證書影本由建築師簽註：「所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任。」；印鑑資料影本由建築師簽註：「本影本與案附正本(主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本)相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任。」。 2. 委由開業之測量技師繪製簽證時： 測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本由測量技師簽註：「本影本與正本相符，所登記之資料仍為有效，如有不實願負法律責任。」。	建築師 或 測量技師	1. 開業證書影本、印鑑資料影本 2. 測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本
1.6	依停車場法第16條停車場建築物及設施於申請建物所有權第一次登記時	內政部82年1月21日台內地字第8278228號函	係依停車場法第16條第1項第2款(或第3款)規定投資興建之停車場建築物及設施。	權利人	登記申請書適當欄
1.7	申請人非起造人，無法檢附移轉契約書，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。	內政部87年7月21日台內地字第8707380號函	申請人因_____，無法檢附移轉契約書，如有虛假不實，願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
1.8	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。	內政部96年9月28日內授中辦地字第0960051711號函	本案申請人確僅有一戶農舍。	權利人	登記申請書適當欄
2. 所有權變更登記					
2.1	外國人取得不動產物權時。	1. 土地法第19條 2. 內政部91年6月14日台內地字第0910068640號函	本案土地用途為土地法第19條第1項第○款○○使用，使用目的為○○。	權利人	登記申請書適當欄
2.2	無出租之基地或耕地出賣時。	1. 土地法第104條及第107條 2. 臺北市政府地政處77年1月21日北市地一字第00460號函	本案土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。	義務人	登記申請書適當欄
2.3	非屬區分所有之建物單獨移轉，其與基地所有權人無租賃關係時。	1. 土地法第104條 2. 民法第426條之2	本案建物與土地確無租賃關係。	義務人	登記申請書適當欄
2.4	父母處分未成年子女所有不動產時。	土地登記規則第39條	確為本案未成年子女之利益而處分。	義務人之父母	登記申請書適當欄
2.5	限制行為能力之未成年子女受贈法定代理人不動產，以自己之名義為受贈之意思表示時。	內政部92年4月9日內授中辦地字第0920004814號函	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。	義務人	登記申請書適當欄
2.6	無行為能力之未成年子女受贈父或母不動產，父或母之一方不能行使	內政部98年7月14日內授中辦地字第	本案贈與係無負擔，無行為能力子女純獲法律上利益。	義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
	代理權時。	0980046530 號 函			
2.7	申請登記之義務人為法人或寺廟時。	1. 土地登記規則第42條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第19點 3. 內政部89年4月28日台(89)內中地字第8906926號函 4. 內政部101年9月25日內授中辦地字第1016039187號函	確依有關法令規定完成處分程序。	義務人	登記申請書適當欄
2.8	依民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項、土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條第2款、第3款或文化資產保存法第32條規定申請土地移轉登記，優先購買權人已放棄優先購買權，未附具出賣人之切結書時。	土地登記規則第97條第1項	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。	義務人	登記申請書適當欄
2.9	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，優先購買權人視	土地登記規則第97條第2項	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，出賣人願負法律責任。	義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
	為放棄其優先購買權者，經出賣人檢附已通知優先購買權人承買逾期不表示意見之證明文件時。				
2.10	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，僅由權利人提出土地登記規則第34條規定之文件，單獨申請登記時。	土地登記規則第102條第1項	義務人確於申請登記前死亡，依土地登記規則第102條規定辦理。	權利人	登記申請書適當欄
2.11	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，登記權利人死亡，由其繼承人為權利人，提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記時。	土地登記規則第102條第2項	本案因登記權利人於申請登記前死亡，由繼承人會同義務人申請登記。	權利人	登記申請書適當欄
2.12	有流抵約定登記之抵押權，抵押權人依該約定申請抵押物所有權移轉登記時。	土地登記規則第117條之1第3項	確依民法第873條之1第2項規定辦理。	權利人	登記申請書適當欄
2.13	預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時。	土地登記規則第146條第3項	本案併同辦理塗銷預告登記。	權利人	登記申請書適當欄
2.14	重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，申請所有權移轉或他項權利設定登記時。	地籍測量實施規則第201條之1	同意於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，由地政機關逕為更正。	權利人	登記申請書適當欄
2.15	華僑申請所有權移轉登記為義務人時。	1. 內政部71年4月26日台內地字第	本案義務人確與原登記名義人為同一人，如有不實，義務人(或申	義務人 (或繼承人)	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
		80009號函 2. 內政部65年 9月21日台 內地字第 700911號函 3. 臺北市政府 地政處65年 4月7日北市 地一字第 5940號函	請人)願負法律責任。		
2.16	建物部分徵收而尚未執行該徵收部分拆除者，其未徵收部分建物於申辦移轉設定登記時。	內政部82年1月19日台內地字第8116661號函	本建物部分已被徵收，同意被徵收部分日後配合拆除，且不再要求徵收補償費，並以拆除後面積辦理標示變更。	權利人	登記申請書適當欄
2.17	遺囑執行人為執行遺囑之必要，於遺囑所為限制範圍內變賣遺產，申請被繼承人所遺不動產買賣移轉登記時。	內政部87年3月12日台內第8703245號函	確為執行遺囑之必要，於遺囑所為限制範圍內變賣遺產。	義務人	登記申請書適當欄
2.18	遺產管理人為保存遺產必要，變賣遺產，申請被繼承人所遺不動產買賣移轉登記時。	1. 繼承登記法令補充規定第60點 2. 內政部90年4月16日台內中地字第9081070號函	本案確為保存遺產必要之處置行為，並已盡善良管理人之注意。	義務人	登記申請書適當欄
2.19	辦理農舍移轉時。	行政院農業委員會96年3月14日農授水保字第0961848173號函	本案承受人確無自用農舍。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
2.20	同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記後，嗣後其各該專有部分與共有部分及基地權利應有部分併同移轉登記時。	內政部104年4月22日內授中辦地字第1041302978號令	讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。	義務人	契約書
(依土地法第34條之1規定辦理)					
2.21	部分共有人依土地法第34條之1第1項至第3項規定就共有土地全部為處分、變更或設定地上權、農育權、不動產役權或典權時。	1. 土地登記規則第95條 2. 土地法第三十四條之一執行要點第8點第1款	本案確依土地法第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。	義務人	登記申請書適當欄
2.22	依土地法第34條之1規定申請土地移轉登記，涉及對價或補償者，提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件時。	土地法第三十四條之一執行要點第8點第2款	受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。	義務人	登記申請書適當欄
2.23	祭祀公業依土地法第34條之1規定處分土地申辦登記，其所得價款不分配派下員，免予提出受領證明或提存證明時。	內政部73年10月30日台內地字第269043號函	祭祀公業土地處分所得價款，因_____不分配予派下員，如有不實，共有人願負法律責任。	義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
3. 繼承登記(包含酌給遺產)					
3.1	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。	1. 土地登記規則第39條 2. 內政部88年7月1日台內地字第8806855號函	確為未成年子女之利益而處分。	權利人之父母	登記申請書適當欄
3.2	提出依民法有關規定自行訂定之繼承系統表時。	土地登記規則第119條第4項	繼承系統表如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
3.3	除戶於本家而入他家之子女，其本家之戶籍均記載「養子緣組除戶」，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	繼承登記法令補充規定第42點	繼承系統表列○○○係被他家收養為(養女)/(媳婦仔)，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
3.4	繼承開始於民國74年6月4日以前，部分繼承人拋棄繼承權，於登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記，補辦繼承登記時，倘原繼承登記申請書件已逾保存期限經依規定銷毀者。	繼承登記法令補充規定第58點	本案因○○○，故繼承人以土地登記簿所載者為準，如有不實，願負損害賠償之法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
3.5	無人承認繼承之遺產依民法第1185條規定應歸國庫，財政部國有財產署申請國有登記時。	繼承登記法令補充規定第59點	確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利。	權利人	登記申請書適當欄
3.6	被繼承人(或繼承人之一)於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，無生前戶籍資料且繼承人以書面申請戶政機關	繼承登記法令補充規定第91點	繼承系統表列被繼承人死亡日期如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
	查復無被繼承人(或繼承人之一)日據時期及光復後之戶籍資料時。				
3.7	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。	繼承登記法令補充規定第92點	未能列明戶籍謄本缺漏者之事由為_____,如有不實,申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
3.8	外國人申請繼承土地法第17條第1項各款土地之登記。	土地法第十七條第二項執行要點第2點	本人於辦理繼承登記完畢之日起3年內移轉與中華民國國民或法人,逾期未移轉者,由地政機關移請國有財產署辦理公開標售。	權利人	登記申請書適當欄
3.9	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時。	內政部82年1月15日台內地字第8113186號函	申請繼承之不動產確屬臺灣地區繼承人賴以居住,如有不實,申請人願負法律責任。	權利人 (繼承人)	登記申請書適當欄
3.10	大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條規定,視為拋棄繼承時。	內政部82年1月15日台內地字第8113186號函	繼承系統表列大陸地區人民,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。	權利人	繼承系統表
3.11	繼承登記案中部分繼承人為大陸地區人士,無須俟大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條為繼承與否之表示時。	內政部87年11月19日台內地字第8712049號函	繼承系統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。	權利人 (繼承人)	繼承系統表

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
3.12	繼承登記案中部分繼承人為與我國無平等互惠關係之外國籍，僅由我國繼承人及其具平等互惠關係之外籍繼承人申辦繼承登記時。	內政部98年7月29日內授中辦地字第0980725039號令	繼承系統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。	權利人 (繼承人)	繼承系統表
3.13	無人承認繼承之遺產酌給者，申請酌給遺產之移轉登記時。	內政部100年1月4日內授中辦地字第0990726316號令	1. 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。 2. 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。	義務人	登記申請書適當欄
3.14	遺產管理人將亡故之現役軍人或退除役官兵所遺不動產捐助財團法人榮民榮眷基金會之登記時。	內政部102年7月3日內授中辦地字第10266512933號函	確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清償被繼承人之債務及交付遺贈物(或無債權人、受遺贈人主張權利)，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第68條第4項規定辦理捐助。	義務人	登記申請書適當欄
3.15	申請遺囑繼承登記之遺囑種類為在公證人前所為之公證遺囑，或須向公證人提出之密封遺囑時。	內政部103年12月27日內授中辦地字第1030616161號函	遺囑見證人非為民法第1198條第5款規定之人。	權利人	登記申請書適當欄
4. 他項權利登記					

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
4.1	土地所有權人依地籍清理條例第29條規定申請地上權塗銷登記時。	1. 地籍清理條例第29條 2. 地籍清理條例施行細則第24條 3. 內政部99年5月19日台內地字第0990082140號令	本案地上權人(或其繼承人)確為住所不詳或行蹤不明，如有不實願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
4.2	申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者及申請地上權、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。	土地登記規則第49條第1項、第2項	權利價值新臺幣○○○元整。	1. 權利人及義務人 2. 權利人	登記申請書適當欄
4.3	同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記時。	土地登記規則第116條第2項	本案確已通知債務人、抵押人及共同抵押人。	義務人	登記申請書適當欄
4.4	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。	土地登記規則第117條之2第2項	本案確已通知出質人。	權利人	登記申請書適當欄
4.5	抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉與受讓人，申請抵押權移轉時。	內政部75年2月27日台內地字第389573號函	本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。	義務人	登記申請書適當欄
4.6	法人合併，合併後存續之公司單獨申辦抵押權移轉登記時。	內政部85年7月8日台內地字第8506747號函	本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
4.7	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	內政部95年10月3日內授中辦地字第0950725301號	依促進民間參與公共建設法第52條規定辦理，如有相關法律責任，由主辦機關負責。	主辦機關	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
	之案件，由接手機構單獨辦理地上權人變更登記時。	函			
4.8	以數宗土地共同擔保設定抵押權，其中一宗或數宗土地之所有權人依地籍清理條例第28條規定單獨申請抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記時。	內政部97年10月1日台內地字第0970156452號函	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。	權利人	登記申請書適當欄
4.9	一宗或數宗分別共有之土地，共有人之一就其應有部分依地籍清理條例第28條規定單獨申請抵押權內容變更登記時。	內政部97年12月26日台內地字第0970197127號令	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。	權利人	登記申請書適當欄
4.10	以數宗土地、建物權利共同擔保設定抵押權，其抵押人間不具有連帶債務或連帶保證關係，因清償部分，抵押權人同意減少擔保之所有權權利範圍或減少擔保物，且不涉及債權金額之增加時。	內政部105年1月5日台內地字第1041311232號函	共同抵押人間不具連帶債務或連帶保證關係。	義務人	登記申請書適當欄
5. 信託登記					
5.1	受託人依信託法第9條第2項取得土地權利，申請登記時。	土地登記規則第127條	本案取得財產為信託財產，委託人○○○。	權利人	登記申請書適當欄
5.2	塗銷信託或信託歸屬登記，受託人未能會同申請，由權利人提出足資證明信託關係消滅文件單獨申請，而未能提出權利書狀時。	土地登記規則第128條第2項	因_____，未能提出權利書狀，如有不實申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
5.3	塗銷信託登記，以申請人自行於申請書填寫信託權利價值。	土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點第7款	本件信託權利價值總金額新臺幣○○○元正。	1. 權利人及義務人 2. 權利人	登記申請書適當欄
5.4	申請登記，受託人為非以經營信託為業之法人時。	內政部90年3月5日台內中地字第9002764號函	受託人○○○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」。	權利人	登記申請書適當欄
5.5	金融機構依金融資產證券化條例規定申辦抵押權信託登記時。	內政部92年10月31日內授中辦地字第0920084470號函	本案已依金融資產證券化條例等相關規定辦理公告或通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
5.6	申請信託登記之受託人係同一不動產標的之抵押權人時。	內政部94年10月25日內授中辦地字第0940053723號函	本案所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突，如有不實申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
6. 其他					
6.1	寺廟或宗教團體名義登記依地籍清理條例第34條規定申請更名登記，原登記名義人為行蹤不明或住址資料記載不全之自然人；或為未依第十七條規定申請更正之會社或組合，且無股東或組合員名冊者。	地籍清理條例第34條第4項	真正權利人主張權利時，願負返還及法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
6.2	日據時期會社或組合名義登記之土地依規定協議時，協議不成者，得由其中一人或數人，就不明部分之土地應有部分，申請登記為不明部分之原權利人均等時。	地籍清理條例施行細則第16條	協議不成之事由為_____。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
6.3	合於地籍清理條例施行細則第27條第1項第4款至第6款或第2項情形，而未能檢附權利書狀者，檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書時。	地籍清理條例施行細則第28條	本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
6.4	建物所有權第一次登記、共有物分割登記於標示變更登記完畢者及公有土地權利登記經申請人申請免繕發書狀時。	土地登記規則第65條第2項	本案免繕發權利書狀。	權利人	登記申請書適當欄
6.5	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，申請分別繕狀時。	土地登記規則第66條第3項	申請分別繕發權利書狀。	權利人	登記申請書適當欄
6.6	香港居民申請登記。	1. 香港澳門關係條例第4條 2. 香港澳門關係條例施行細則第5條 3. 內政部87年6月10日台內地字第8706372號函	本案香港居民持有香港永久身分證具有香港永久居留資格，且確未持有英國國民（海外）護照或香港護照以外之旅行證照。	權利人	登記申請書適當欄
6.7	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登記時，或於登記後，決定或裁定之內容有變	土地登記規則第155條之1第2項	本案確已通知他共有人。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
	更，申請登記時。				
6.8	共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人依民法第817條第2項規定申請共有土地持分之更正登記時。	更正登記法令補充規定第9點	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。	權利人	登記申請書適當欄
6.9	申請人已在土地所在之登記機關設置印鑑者，委託他人申辦土地登記案件使用該設置之印鑑時。	土地登記印鑑設置及使用作業要點第4點	使用已設置之印鑑。	權利人 或 義務人	登記申請書適當欄
6.10	公司法人檢附之法人設立或變更登記表、其影本或公司登記主管機關核發之抄錄本或影本時。	<ol style="list-style-type: none"> 申請土地登記應附文件法令補充規定第41點第5款 內政部87年6月5日臺內地字第8782347號函 內政部89年7月24日台內中地字第8914296號函 內政部90年5月24日台內中地字第9082613號函 	<ol style="list-style-type: none"> (法人為權利人時) 本案影本與正本(或公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。 (法人為義務人，檢附抄錄本或影本時) 本案抄錄本或影本所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。 (法人為義務人，檢附抄錄本或影本之複印本) 本案影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。 	(1)權利人；(2、3)義務人	<ol style="list-style-type: none"> 複印本 公司登記主管機關核發之抄錄本或影本 複印本

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
6.11	當事人持憑調處紀錄申請登記，若調處結果涉及對價或補償時。	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	受領之對價或補償數額如有錯誤，由申請人自負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
6.12	占有人申請時效取得地上權，確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本時。	時效取得地上權登記審查要點第7點	本案占有人因_____，不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本。	權利人	登記申請書適當欄
6.13	土地權利人聲請土地權利移轉或消滅等變更登記，不能提出原權利書狀時。	內政部67年5月15日台內地字第792259號函	○○○為原權利人，因_____權利書狀滅失，如有不實願負法律責任。	義務人	登記申請書適當欄
6.14	未建立共有部分附表之任何區分所有建物，於檢附共有部分權利書狀申請登記時。	1. 臺北市政府地政處72年8月31日北市地一字第34698號函 2. 臺北市政府地政處72年9月27日北市地一字第37738號	本案專有部分○○○建號分擔共有部分◎◎◎建號持分△△△。	權利人	登記申請書適當欄
6.15	區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，經相關區分所有權人及其他項權利人同意，申請權利範圍移轉變更登記時	內政部79年7月16日台內地字第819823號函	本案之移轉確不影響善意第三人權益，如有不實願負法律責任。	權利人及 義務人	登記申請書適當欄
6.16	同一所有權人所有各相關區分所有建物之共有部分權利範圍調整。	內政部82年6月10日台內地字第8207254號函	本共有部分權利範圍調整確未影響善意第三人權益，如有不實願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
6.17	登記義務人於申請登記前死亡，權利人未能檢附原權利書狀時。	內政部 89 年 4 月 20 日台內中地 字 第 8978856 號函	○○○為義務人之繼承人，因_____，未能檢附權利書狀，如有不實願負法律責任。	義務人之繼承人	登記申請書適當欄
6.18	金融機構合併之登記案件，因消滅機構拒不交付所有權狀，衍生無法申辦所有權移轉登記。	內政部 91 年 8 月 6 日台內中地 字 第 0910011963 號函	因○○○(理由請敘明)未能檢附所有權狀，如有不實願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
6.19	依地政士法登記助理員於送(領)件時。	內政部 91 年 9 月 30 日台內中地 0910014272 號函	於土地登記申請書備註欄載明助理員姓名及身分證統一編號。	助理員	登記申請書適當欄
6.20	非地政士代理他人申請土地登記時。	1. 內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 3 號函 2. 內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1036650001 號函	1. 申請人切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」 2. 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。」	(1) 權利人及義務人；(2) 代理人	登記申請書適當欄
6.21	申辦書狀補給登記，如公告函件遭郵局退回，經電話通知登記名義人持身分證明文件親自領回公告時。	臺北市政府地政處 93 年 5 月 13 日北市地一 字 第 09331320300 號函	登記名義人親自到所領取公告函件。	權利人	登記申請書適當欄
6.22	申請人已於本市各戶政事務所辦理印鑑登記，並同意地政機關利用電腦處理查詢印鑑登記資料	臺北市政府地政局 106 年 6 月 1 日北市地登 字 第 10631434200 號函	申請人註明「使用○○戶政事務所登記之印鑑，並同意地政機關利用電腦處理查詢」。	權利人或義務人	登記申請書適當欄

類型/ 編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (義務人或 權利人)	簽註文件
					<p>1、若法令已有明文規定簽註文字者，其文字應依該法令規定簽註。若法令未明文規定簽註文字者，則申請人簽註之文字與法令規定意旨相符時，均應予受理。</p> <p>2、現行法令規定必需檢附之證明文件，不得由申請人於申請書適當欄簽註。但必需於申請書適當欄簽註事項，得由申請人於其他證明文件上簽註或另行檢附證明文件憑辦。</p> <p>3、臺北市政府地政處業於100年12月20日組織編修為臺北市政府地政局。</p>

柒、申請登記應檢附之證明文件正本、副本或影本，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上一切責任，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)防空避難設備所在地址證明書。
- (十)駐外單位簽發之授權書。
- (十一)機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。
- (十二)護照。

四、其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人(複代理人)

簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章。於登記完畢後將正本發還申請人。

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

第八節 登記程序

登記機關辦理土地登記之程序為：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。茲將登記處理程序依法令規定及實務作業情形分述如下：(土地登記規則第 53 條第 1 項)

壹、登記之申請

- 一、登記之申請為申請人對於登記機關請求登記之行為。係為要式行為，其內容在於請求登記機關為一定之行為。
- 二、登記申請行為，其目的在於私法上財產權利關係之確定或變動，故登記申請人之能力，應準用民法上關於行為能力之規定。
- 三、申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。(土地登記規則第 40 條第 1 項)
- 四、申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：(土地登記規則第 41 條)
 - (一)依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，得由權利人單獨申請登記者。
 - (二)登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證者。
 - (三)與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同者。
 - (四)登記原因證明文件經依法由地政士簽證者。
 - (五)登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依土地登記規則第 39 條規定辦理並親自到場者。
 - (六)登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者。
 - (七)外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處認證或驗證者。
 - (八)大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者。
 - (九)祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證者。
 - (十)檢附登記原因發生日期前 1 年以後核發之當事人印鑑證明者。
 - (十一)土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在 1 平方公尺公告土地現值以下者。
 - (十二)建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符者。
 - (十三)依土地登記規則第 43 條第 3 項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在 1 平方公尺公告土地現值以下者。
 - (十四)依土地登記規則第 104 條規定以籌備人公推之代表人名義申請

登記提出協議書者。

- (十五)應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊。
- (十六)其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場者。
1. 金融機構之委託書暨印鑑證明經地政事務所備查者，該金融機構之代表人免親自到場，亦免附金融機構之印鑑證明：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點、內政部 85 年 1 月 10 日台內地字第 8578094 號函、86 年 7 月 18 日台內地字第 8607061 號函、86 年 11 月 20 日台內地字第 8611329 號函、93 年 2 月 3 日內授中辦地字第 0930001471 號函)
 - (1) 本國銀行。
 - (2) 本國銀行以外之金融機構(含信託投資公司、票券金融公司、保險公司、信用合作社、農會信用部及漁業信用部等)。
 - (3) 外國金融機構。
 - (4) 儲蓄互助社。
 2. 抵押權設定或內容變更登記之權利人為金融機構，義務人為自然人或公司法人者，義務人免親自到場。(內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號函、95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950724967 號函)
 3. 登記權利人為公法人、管理者為政府機關，登記義務人為自然人之土地登記申請案件，由權利人囑託登記或會同申請登記者，義務人免親自到場。(內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8573492 號函)
 4. 破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記，已檢附監查人資格證明文件、同意書及印鑑證明，或法院之證明文件者，破產管理人免親自到場。(內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8573492 號函)
 5. 當事人已於本市各戶政事務所辦理印鑑登記者，得於土地登記申請書適當欄註明「使用○○戶政事務所登記之印鑑，並同意地政機關利用電腦處理查詢」，該土地登記申請書及證明文件等所蓋用之印鑑印文經地政機關以電腦處理達成查詢並核驗相符者，得免親自到場。(內政部 106 年 5 月 31 日台內地字第 1060417490 號函、臺北市政府地政局 106 年 6 月 1 日北市地登字第 10631434200 號函)
 6. 繼承人按法定應繼分會同申請繼承登記為分別共有，或已辦竣共同共有繼承登記之土地及建物，繼承人按其法定應繼分會同申請共有型態變更登記為分別共有者，免親自到場。(內政部 107

年 1 月 19 日台內地字第 1061308210 號令)

五、土地登記規則第 41 條第 4 款規定「登記原因證明文件經依法由地政士簽證者」，當事人免親自到場；經簽證人簽證之土地登記案件應以簽證人為代理人或複代理人，始可簽證，惟下列土地登記事項，不得辦理簽證：(地政士法第 21 條、內政部 93 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0930725417 號函)

(一)繼承開始在 74 年 6 月 4 日以前之繼承登記。

(二)書狀補給登記。

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

(四)寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。

(五)須有第三人同意之登記。

(六)權利價值逾新臺幣 1,000 萬元之登記。

(七)其他經中央主管機關公告之土地登記事項。

六、土地登記規則第 41 條第 10 款規定「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」相關規定

(一)印鑑證明已依民眾需求登載使用目的及有效期限，應依其使用目的及有效期限審查，以保障其權益。(內政部 103 年 7 月 14 日內授中辦地字第 1036035492 號函)

(二)印鑑證明備註文字「本印鑑證明所記載之印鑑為當事人於戶政事務所留存之印鑑印模，需用者應個案審認當事人確有依相關規定使用本印鑑證明之意思表示。」，毋庸再要求登記義務人親自到場核對身分。(內政部 105 年 12 月 20 日台內地字第 1051310248 號函)

(三)印鑑證明申請目的登載「當事人申請不載明」者，如經核對登記原因證明文件所蓋用之印章與其所附印鑑證明之印文相符，則間接佐證該登記原因證明文件確屬當事人意思表示，以兼顧簡政便民與真意確認，毋庸再要求當事人親自到場核對身分。(內政部 107 年 1 月 31 日台內地字第 1071301292 號函)

(四)按戶政事務所辦理印鑑登記作業規定第 4 點、第 10 點第 3 項規定：「當事人得於印鑑登記申請書、印鑑變更登記申請書及印鑑條上載明印鑑登記之有效期限。戶政事務所於有效期間內核發之印鑑證明，其使用期限及效力由各需用機關(構)自行審認。」「當事人有下列情形之一者，原登記之印鑑當然廢止：……(三)遷出戶籍地。但戶籍遷出國外或在已全面建置印鑑數位化系統之同一直轄市、縣(市)內之遷徙者，不在此限。」爰當事人遷出戶籍地者，僅原「印鑑登記」向後發生廢止之效果，戶政機關於當事人遷出戶籍地前核發之印鑑證明未受影響(內政部戶政司 109 年 11 月 30

日內戶司字第 1090245493 號書函參照)。申辦土地登記案件之當事人，如檢附遷出戶籍地之戶政機關原核發之印鑑證明者，仍請依前開規定審認辦理。(內政部 109 年 12 月 17 日台內地字第 1090266822 號函)

七、土地登記規則第 41 條第 15 款規定「應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊」之作法依序如下：(內政部 109 年 2 月 11 日台內地字第 1090260579 號令)

(一)當事人(即登記義務人)部分

1. 憑自然人憑證驗證登入內政部指定網站，登錄土地登記相關聲明事項，包含不動產標的(縣市別、鄉鎮市區、地段小段、地號、建號、權利範圍)、辦理事項(登記事由或登記原因)、取得權利人及委託之代理人姓名、聲明期限，經電子簽章後送出，系統自動產生線上聲明序號。
2. 提供線上聲明序號予代理人，俾利辦理後續聲明驗證與登記案件送件事宜。
3. 針對同一辦理事項可為多筆(棟)之聲明，但不動產位於不同直轄市、縣(市)需按直轄市、縣(市)別分件辦理。
4. 法定代理人、監護人、被授權人或特別代理人代理未成年人、受監護宣告之人或旅外授權人申請土地登記之處分真意，亦得以本措施辦理。

(二)代理人(僅限開業地政士或律師)部分

1. 持憑自然人憑證驗證登入內政部指定網站，輸入當事人提供之線上聲明序號，並經系統比對代理人姓名與該聲明所載代理人相符者始得查詢。
2. 地政士或律師接受委託應依地政士法或律師法規定辦理，經代理人確認當事人身分、聲明事項與受託辦理案件相符，以電子簽章完成聲明驗證。
3. 於土地登記申請書記明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登錄表，併同其他土地登記應附文件向登記機關申請。

(三)登記機關部分

1. 受理採行本措施之土地登記申請案件，收件人員應確認案管系統已輸入線上聲明序號，以利勾稽案件辦理情形。
2. 審查人員檢視登記申請案件內容與線上聲明事項是否相符且未逾聲明期限，倘經審核無誤，即可認定屬土地登記規則第 41 條得免當事人親自到場情形，如有不符列入通知補正事項，並續依相關程序辦理。

(四)當事人如欲修正或撤回聲明，請依下列程序辦理：

1. 修正聲明：未經代理人驗證，可線上修正聲明；代理人已驗證

聲明，不得線上或書面修正，應重新辦理聲明。

2. 撤回聲明

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

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

(五) 公司法人申請土地登記且為登記義務人時，自 110 年 4 月 1 日起適用土地登記線上聲明措施(內政部 110 年 3 月 23 日台內地字第 1100260908 號函)

1. 因應經濟部實施無印章之公司登記文件政策，公司法人為義務人申辦土地登記時，得採用土地登記線上聲明措施，並以工商憑證辦理之，其作法準用內政部 109 年 2 月 11 日台內地字第 1090260579 號令規定。

2. 公司法人為義務人並使用土地登記線上聲明措施時，應於土地登記申請書記明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登記表，並依土地登記規則第 42 條第 2 項規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表影本，由法人簽註本影本與正本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。

九、申請之方式

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

(二) 單獨申請

1. 由權利人或登記名義人一方提出申請登記者。(土地登記規則第 12 條、第 27 條)

(1) 土地總登記。

(2) 建物所有權第一次登記。

(3) 因繼承取得土地權利之登記。

(4) 因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定(登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者準用)之登記。

(5) 標示變更登記。

(6) 更名或住址變更登記。

(7) 消滅登記。

(8) 預告登記或塗銷登記。

(9) 法定地上權登記。

- (10)依土地法第 12 條第 2 項規定回復所有權之登記。
 - (11)依土地法第 17 條第 2 項、第 3 項、第 20 條第 3 項、第 73 條之 1、地籍清理條例第 11 條、第 37 條或祭祀公業條例第 51 條規定標售或讓售取得土地之登記。
 - (12)依土地法第 69 條規定更正之登記。
 - (13)依土地法第 133 條規定取得耕作權或所有權之登記。
 - (14)依民法第 413 條第 3 項規定抵押權之登記。
 - (15)依民法第 769 條、第 770 條或第 772 條規定因時效完成之登記。
 - (16)依民法第 824 條之 1 第 4 項規定抵押權之登記。
 - (17)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。
 - (18)依民法第 870 條之 1 規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。
 - (19)依民法第 906 條之 1 第 2 項規定抵押權之登記。
 - (20)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之登記。
 - (21)依民法第 1185 條規定應屬國庫之登記。
 - (22)依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果之登記。
 - (23)法人合併之登記。
 - (24)其他依法律得單獨申請登記者。
2. 依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記。
（土地登記規則第 100 條）
 3. 土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由並提出土地登記規則第 34 條規定之文件，單獨申請登記；土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值者，依法公證或申報契稅、贈與稅者，亦同。（土地登記規則第 102 條第 1 項、第 3 項）
 4. 承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記。（土地登記規則第 117 條）
 5. 信託財產依土地登記規則第 125 條辦理信託登記後，於信託關係消滅，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。（土地登記規則第 128 條）
 6. 信託財產因受託人變更，委託人未能或無須會同申請時，得由

新受託人提出足資證明文件單獨申請之。(土地登記規則第 129 條)

7. 他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人單獨申請之。(土地登記規則第 145 條)

(三)代理申請：登記申請人因故未能親自申請登記而委託代理人代理申請登記者。

1. 意定代理

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

(2)地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。(地政士法第 17 條)

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

2. 法定代理：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)

(四)代位申請

1. 依土地登記規則第 30 條規定代位申請者

(1)登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。

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

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

(4)其他依法律得由權利人代位申請登記者。

2. 建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。(土地登記規則第 31 條)

3. 共同共有之土地，共同共有者中之 1 人或數人，為全體共同共有者之利益，得就共同共有土地之全部，申請為共同共有之登記。(土地登記規則第 32 條)

4. 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)
5. 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共同共有之登記。(土地登記規則第 120 條第 1 項)
 6. 共有建物所有人申辦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)
 7. 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)
- (五) 通信申請：申請人未親自到場，檢附土地登記規則第 34 條規定之文件，以郵遞方式向登記機關申請登記者，申請項目依「臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點」辦理。
- (六) 網路申請 (土地登記規則第 70 條之 1)
1. 經中央地政機關公告之登記項目，得以網路申請土地登記。
 2. 全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者。
 3. 非全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者。
 4. 網路申請土地登記，除未涉權利義務變動者得由權利人或登記名義人單獨申請外，應由地政士或律師代理。
- (七) 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)
1. 建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。
 2. 依土地登記規則第 143 條第 3 項規定之國有登記。
 3. 依土地登記規則第 144 條規定之塗銷登記。
 4. 依土地登記規則第 153 條規定之住址變更登記。
 5. 其他依法律得逕為登記者。
- (八) 囑託登記：政府機關為執行公務，本於職權囑託登記機關辦理登記者。(土地登記規則第 29 條)
1. 因土地徵收或撥用之登記。
 2. 照價收買土地之登記。
 3. 因土地重測或重劃確定之登記。
 4. 依土地法第 52 條規定公有土地之登記。
 5. 依土地法第 57 條、第 63 條第 2 項、第 73 條之 1 第 5 項或地籍

- 清理條例第 18 條第 2 項規定國有土地之登記。
6. 依強制執行法第 11 條或行政執行法第 26 條準用強制執行法第 11 條規定之登記。
 7. 依破產法第 66 條規定之登記。
 8. 依稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定之登記。
 9. 依原國民住宅條例施行細則第 23 條第 3 項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
 10. 依土地登記規則第 147 條但書規定之塗銷登記。
 11. 依土地登記規則第 151 條規定之公有土地管理機關變更登記。
 12. 其他依法規得囑託登記機關登記。

貳、收件

一、送件

- (一)地政士應領得開業執照，並加入該管直轄市或縣（市）地政士公會，始得執業。（地政士法第 7 條、第 33 條）
- (二)地政士得委由其他地政士為複代理人，複代理人除應領有地政士開業執照外，並應加入該管地政士公會。（地政士法第 17 條、內政部 91 年 12 月 2 日內授中辦字第 0910085791 號函）
- (三)地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認有必要時，得通知地政士本人到場。（地政士法第 29 條）
- (四)代理人未具地政士資格（內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號令、108 年 4 月 1 日台內地字第 1080261729 號函）
 1. 同 1 年內於同一登記機關申請超過 2 件或曾於同一登記機關申請超過 5 件者，不予受理。但權利人及義務人與前案相同者，不在此限。應簽註事項，詳本章第七節壹、登記申請書二、特殊記載事項(一)第(7)欄「委任關係」。
 2. 「同一登記機關申請」件數計算方式，以「同一登記機關所轄不動產申請」計算。
 3. 曾經直轄市、縣(市)主管機關依地政士法第 49 條或第 50 條規定處罰者，不予受理。
 4. 申請人舉證且經登記機關認其顯非以此為業，得予受理。

二、核對身分

- (一)核對送件人身分。委託代理人、複代理人申請者，代理人或複代理人應親自到場，由登記機關核對身分。（土地登記規則第 37 條）
- (二)核對代理人、複代理人或登記助理員之身分證件，得以政府機關核發登載有姓名、國民身分證統一編號(或統一證號)並貼有照片之證明文件代替國民身分證。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 8 點）

- (三)地政士有無加入公會及僱用登記助理員情形，可透過內政部地政司地政士資訊系統查詢；律師有無加入公會情形，可透過法務部建置之律師查詢系統查詢。(內政部 109 年 9 月 29 日台內地字第 1090265154 號函)
- (四)申請人依臺北市各地政事務所受理網路申辦土地建物登記及測量案件實施要點規定使用臺北智慧地所系統網路申辦土地登記案件，全程式網路申辦案件，系統已驗證申請人身分，非全程網路申辦案件，系統已驗證合法開業地政士身分，申請人或地政士免親自到場。(土地登記規則第 70 條之 4)
- (五)地政士或律師代理使用內政部數位櫃臺網路申請土地登記，並憑證確認身分者，免親自到場。(土地登記規則第 70 條之 4)

三、收件

- (一)登記機關接收登記申請書時，應即收件，記載收件有關事項於收件簿與申請書。並按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據；接收非全程網路申辦案件時，應俟書面文件到所後再辦理收件。(土地登記規則第 54 條、第 70 條之 5)
- (二)已駁回或撤回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。(土地登記規則第 60 條)
- (三)多筆土地設定用益物權者，得以各筆土地標示填載於同一份契約書上，無須分件申請，由登記機關以內部收件加收子號辦理，於契約書(6)地租欄後加註各筆之權利價值，並於(7)「權利價值」欄內填寫所設定土地之「總權利價值」。倘無法區分各筆之地租及權利價值者，得以同一收件號受理收件。(內政部 89 年 9 月 26 日台內中地字第 8980748 號函)
- (四)收件時，案管系統如有出現異議列管或相同申請標的前案未結案之提示訊息，應將相關訊息紀錄，一併交由初審處理。
- (五)接獲囑託書或公文時，應同時辦理案件收件及公文收文。(臺北市政府地政處 92 年 8 月 7 日北市地一字第 09232259100 號函)
- (六)受理本市跨所登記案件及跨縣市收辦土地登記案件，應按不同轄區或案件性質之收件字辦理收件。(詳第六節「壹、書表簿冊圖狀之類別」四、收件簿)
- (七)跨直轄市、縣市收辦預告登記、塗銷預告登記、住址變更、更名(戶政機關有更名記事)、更正(姓名、出生日期、國民身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案)、門牌整編及書狀換給(一般權利書狀損壞申請書狀換給)登記，同一人所有不同機關管轄之土地、建物，以同一登記原因，同時向同一登記機關申請登記，得以 1 份登記申請書(需依實填明各資料管轄機關)及登記原因證明文件提出申請。受理登記機關按轄區分別收

件後，自行影印相關書件續辦，減少申請人需重複提出相同書件情形，以達流程簡化。(內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函)

- (八)申請人以同一登記原因同時向同一登記機關申請本市轄區土地、建物抵押權登記、共有物分割登記、交換登記、繼承登記(以登記原因為「繼承」為限，不含「分割繼承」、「遺囑繼承」、「判決繼承」、「和解繼承」、「調解繼承」)案件，得以 1 份登記申請書(依實填明各資料管轄機關)、登記原因證明文件及其他應附文件提出申請。登記機關自行按轄區數影印土地登記申請書(附繳書件無須影印)續辦，按轄區分別收件後，將收件日期、字號記載於土地登記申請書收件欄。(臺北市政府地政局 109 年 6 月 16 日北市地登字第 1096016095 號函)

四、處理時限

各類案件之處理時限應依臺北市政府申請案件處理時限表(地政類)規定辦理。

參、計收規費

- 一、登記規費，係指土地法所規定之登記費、書狀費、工本費及閱覽費。(土地登記規則第 45 條)
- 二、登記規費，應依照土地法第 65 條、第 67 條、第 76 條、第 77 條及第 78 條之規定由權利人繳納或免納，於各章節中詳述。
- 三、登記費未滿新臺幣 1 元者，不予計收。(土地登記規則第 46 條)
- 四、登記規費應於申請登記收件後繳納之；網路申請土地登記之登記規費，得於登記機關收件前完成網路計費及繳費或於收件後繳納。(土地登記規則第 47 條、第 70 條之 6)
- 五、本市跨所登記案件之地政規費及規費收入憑證，由受理所依臺北市政府地政局所屬各地政事務所地政規費作業注意事項辦理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 6 點)
- 六、跨直轄市、縣(市)土地登記案件(跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第 6 點)
 - (一)登記規費由受理所計收，不予拆分。
 - (二)案件經駁回或撤回後重新申請登記，經其他登記機關(非原受理所)受理者，應另行計收登記規費。
- 七、開掣地政規費收據之「申請人」、「繳款人」欄位填寫方式
 - (一)「申請人」欄位原則應依土地法規定填寫權利人姓名，惟如經申請人於申請書備註欄或契約書約定事項欄或另附具說明書敘明登記費確由義務人(或債務人)負擔並由負擔者加蓋印章者，得依其申請填寫負擔登記費規費者之姓名。(臺北市政府地政局 89 年 6 月 23 日北市地一字第 8921509600 號函)

(二)代位申請土地登記案件，「申請人」欄位填寫權利人姓名，「繳款人」欄位填寫代位申請人姓名。

(三)代理人以電子支付方式繳費，「繳款人」欄位填寫代理人姓名。

八、規費援用

(一)登記案件經撤回或駁回後，申請人於10年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。(土地登記規則第51條第2項)

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

(三)跨所登記案件經駁回或撤回後，申請人於10年內重新向其他所重新申請登記者，應另行計收規費。但申請人申請援用已繳納之登記規費者，得予受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第15點第2項)

(四)跨直轄市、縣(市)土地登記案件經駁回或撤回後，重新向原受理所申請登記，已繳納之登記規費准予援用。(跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第6點)

(五)申請人向本市地政事務所申請跨直轄市、縣(市)土地登記案件，經駁回或撤回後，再向本市任一地政事務所重新申請登記時，得比照本市跨所登記案件規費援用方式，其已繳之登記規費准予援用。(臺北市政府地政局109年7月6日北市地登字第1096017363號函)

肆、審查

一、審查四要素

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

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

(三)「事」：指請求登記事項而言，依現行法令規定，登記事項之種類為土地建物標示、所有權與他項權利，當事人請求登記之事項為何，登記審查作業時應先予明瞭，以便研析適用之法令。

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

二、審查及注意事項

(一)原則(土地登記規則第 55 條、第 61 條)

1. 登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，並依各類案件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。
2. 登記程序開始後，除法律或土地登記規則另有規定外，不得停止登記之進行。

(二)審查事項

1. 管轄權之有無

- (1)請求登記之事項與請求登記之物是否屬於登記機關管轄。
- (2)非轄區標的，是否屬本市得跨所受理登記之項目。
- (3)非本市標的，是否屬得跨縣市收辦登記之項目。

2. 申請書表格式及填寫是否完整及簽章：登記申請書表格式及填寫方法，現行法令皆有明定，申請人所提出者是否符合規定及有無簽章應予審查。

3. 登記規費、罰鍰之複核：申請登記應繳納登記規費，核算規費人員計算是否正確，審查人員應予複核；如有預繳罰鍰者，一併複核，並檢視規費單所載內容是否正確。

4. 登記案管系統之登記原因是否正確，如有錯誤，應請收件人員更正。

5. 應附文件是否齊全

- (1)繳(免)稅費證明文件：文件是否齊全，申請登記土地之標示與繳稅之土地標示是否相符，並應注意查欠稅情形與當期稅費開徵之日期。(土地稅法第 51 條第 1 項、契稅條例第 23 條、房屋稅條例第 22 條第 1 項、臺北市房屋稅徵收自治條例第 11 條、遺產及贈與稅法第 42 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點、臺北市稅捐稽徵處 91 年 11 月 1 日北市稽財丙字第 09191972500 號函)
- (2)公司法人申請土地權利取得、設定或移轉登記時，檢附之公司設立、變更登記表或其抄錄本、影本，標註有「陸資」者，應請該公司提供最新之股東名冊，審核確認各陸資持股數(股份有限公司適用)或出資額(有限公司適用)占該公司已

發行股份總數或資本總額之比率有無超過三分之一；並應檢附切結書聲明是否屬上開投資許可辦法之陸資投資事業之臺灣地區公司，如有不實願負法律責任。(內政部 104 年 12 月 7 日台內地字第 1041310692 號令)

(3) 援用文件：(臺北市府地政處 76 年 2 月 7 日北市地一字第 4486 號函)

A. 祭祀公業派下同意書載明同意處分該公業所有之不動產標示，並經審查相符部分不動產已核定登記者，其後申請登記之其他部分不動產，派下員確無變動情事，得沿用該同意書及印鑑證明。

B. 連件申請案件內部分案件經駁回或經通知補正因逾期未補正或未照補正事項完全補正而後駁回時，如其原因非屬義務人所附證件有所欠缺或不符規定者，該經駁回之案件於重新收件時，若原案件內所有證件均未被抽換及塗改過者，得由申請人繳納影印費用，申請援用原已辦竣登記之連件申請案件內之共用證明文件附案辦理。

C. 申請援用共用證明文件有使用期限之限制而已逾有效期限者，應另行檢附，不得援用。

(4) 權利書狀：

A. 權利書狀是否依規定提出，或符合得免提出權利書狀之情形。

B. 原未會同申請繼承登記之繼承人或未會同申請判決(和解、調解)移轉或判決(和解、調解、調處)共有物分割之權利人或義務人，未繕發權利書狀者，詳第七節「參、權利書狀」。

(5) 其他：如平等互惠證明文件、土地分區使用證明、建物使用執照等，於各章節中詳述。

6. 相關文件有無限制用途或效期

(1) 金融機構備查之授權書及印鑑卡所載之授權事項與申請登記之事項是否相符。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點)

(2) 華僑身分(印鑑)證明：效期為 1 年，自核發日起至向稅捐機關報稅之日止(香港地區居民於 86 年 6 月 30 日前、澳門地區居民於 88 年 12 月 19 日前取得之華僑身分(印鑑)證明，無效期限限制)；已註明用途者，應依其註明之用途使用。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)

(3) 戶政事務所核發之印鑑證明載有使用目的者，其使用目的與申請登記事項是否相符。(內政部 103 年 7 月 14 日內授中辦

地字第 1036035492 號函)

(4) 駐外單位簽發之授權書所載授權事項與申請登記事項是否相符，及申請登記有無逾授權期間。

(5) 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司經內政部許可取得、設定不動產物權者，該許可文件有效期限為 1 年。(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 14 條第 3 項)

7. 須承諾或簽註事項是否完備

(1) 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。(詳第七節「陸、申請人應承諾或簽註之事項」)

(2) 權利人檢附華僑身分證明辦理登記者，其住址應自行簽註。(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)

(3) 權利人及其管理者之住址為國外地址，應由當事人自譯為中文。(臺北市政府地政處 83 年 12 月 5 日北市地一字第 36466 號函)

8. 申請人權利能力、行為能力、處分權及認諾意思表示

(1) 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。

(2) 登記權利人權能力之有無：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。

(3) 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。

(4) 登記義務人或當事人認諾意思之確定：對於登記義務人認諾意思之認定，除登記義務人或當事人親自到場，經登記人員核符後同時簽證者外，亦得檢附登記原因發生日期前 1 年以後核發之印鑑證明，或登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證，或依法由地政士簽證，或使用於土地所在地登記機關設置之土地登記印鑑，或應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)

9. 代理權限之審核

(1) 委託他人代理申辦土地登記，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委任關係者，則毋庸另附委託書。(土地登記規則第 37 條)

(2) 外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢

附公司登記主管機關核發之分公司設立（變更）登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及外國公司（變更）登記表，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點）

10. 核對登記簿

(1) 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。

(2) 有無限制登記(代碼 99)

A. 土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記，未為塗銷前，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）

B. 稅捐機關囑託禁止處分登記，未為塗銷前，不得為移轉或設定他項權利。（稅捐稽徵法第 24 條）

C. 法院或檢察官囑託辦理之禁止處分未為塗銷前，應停止與其權利有關之新登記。（強制執行法第 116 條、限制登記作業補充規定第 14 點、第 16 點）

D. 國軍老舊眷村改建配售之住宅，經國防部囑託禁止處分登記，未為塗銷前，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿 5 年，不得出售、出典、贈與或交換。（國軍老舊眷村改建條例第 24 條）

E. 金融監督管理委員會對銀行及其負責人或有違法嫌疑之職員之財產囑託禁止處分登記，未為塗銷前，不得為移轉或設定他項權利。（銀行法第 62 條之 1）

F. 申請移轉或設定登記，有「囑託限制登記補正中」註記，應函催原囑託機關儘速辦理，並副知申請人。（限制登記作業補充規定第 6 點）

G. 法院囑託暫時處分登記，未為塗銷前，應停止與其權利有關之新登記。（家事事件法第 87 條第 4 項）

H. 公司於裁定重整前，法院囑託辦理保全處分登記，未為塗銷前，應停止與其權利有關之新登記。（限制登記作業補充規定第 15 點）

I. 土地經辦理預告登記，未塗銷前，登記名義人所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。但對於因徵收、法院判決或強制執行而為之新登記，無排除之效力。（土地法第 79 條之 1）

J. 國有土地贈與財團法人，經囑託辦理限制登記，不得買賣、交換或贈與及設定典權、地上權或抵押權。（國有財產贈與寺廟教堂辦法第 7 條）

(3)有無其他「限制註記事項」

- A. 清算登記(代碼 9M):經法院囑託或管理人申請清算登記,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。(消費者債務清理條例第 87 條第 1 項、第 2 項)
- B. 公告徵收(代碼 9A、9B):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。(土地法第 232 條第 1 項、土地徵收條例第 23 條、土地徵收條例施行細則第 24 條)
- C. 重劃差額地價未繳清不得移轉(代碼 9D、9I),除繼承外不得辦理所有權移轉登記。(平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項、市地重劃實施辦法第 44 條第 1 項、土地登記規則第 70 條)
- D. 未繳清遺產稅,不得辦理分割、處分、變更或設定負擔(代碼 9F)。(遺產及贈與稅法第 41 條之 1)
- E. 申請登記案件之標的有「申請書狀補發公告中(代碼 9G)」註記,如該書狀無滅失事實,或該書狀經依土地登記規則第 67 條規定公告註銷,應駁回該書狀補給登記案。
- F. 申請登記標的有「未辦繼承登記,列冊管理(代碼 9H)」註記,於辦畢遺產管理人、遺囑執行人、破產管理人、繼承、典權人取得典物所有權、滅失、徵收或其他所有權移轉登記,應報請地政局停止列冊管理。(未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點)
- G. 滅失土地浮覆後辦竣國有登記之土地,已註記公告劃出河川區域者(代碼 9N),於原所有權人或其繼承人之回復所有權請求權時效內,不得移轉或設定負擔。
- H. 國有土地贈與寺廟或宗教團體,經囑託辦理限制登記(代碼 90),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。(寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條)
- I. 農舍興建滿 5 年始得移轉(代碼 9L)。(農業發展條例第 18 條第 2 項)

(4)有無其他註記事項

- A. 大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權或地上權,於登

記完畢後 3 年內不得移轉。(大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 7 條)

B. 標示部有「更正中」註記之土地，申請土地所有權移轉或其他項權利設定登記時，應由權利人出具切結書切結確已知悉該更正記事，並同意地政機關於原登記面積與更正後面積不符時，得逕為辦理更正登記等字樣。(臺北市政府地政處 90 年 3 月 12 日北市地一字第 9020578700 號函、95 年 4 月 20 日北市地一字第 09530963000 號函)

(5) 區分所有建物之共有部分是否已建立該專有部分建物持分資料，若尚未建立，應調閱人工登記簿或檔案查明該區分所有建物專有部分之共有部分持分及共有部分權利範圍是否係屬多筆建物共同分擔，並由申請人檢附該共有部分權狀及切結該建物專有部分應分擔權利範圍，於審查無誤後簽註建立持分，其原核發之共有部分權狀因故無法檢附者，得由申請人出具切結遺失後，准予受理，並於登記完畢時公告註銷。(內政部 72 年 8 月 5 日台內地字第 171675 號函、87 年 12 月 22 日台內地字第 8713378 號函)

(三) 一般注意事項(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第三章)

1. 審查人員應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。(土地登記規則第 55 條第 1 項)

(1) 審查各類登記案件，應簽註登記名義人之登記次序。另他項權利設定案件，應簽註義務人登記次序(該他項權利之權利標的登記次序)；他項權利內容變更、分割案件，並應簽註該他項權利之各登記次序及他項權利檔號。

(2) 應確實審核並簽註人檔中有無該權利人之統一編號，以避免誤增統一編號。

(3) 新式外來人口統一證號專案於 110 年 1 月 2 日起實施，將現行統一證號(2 碼英文+8 碼數字)修正為(1 碼英文+9 碼數字)，倘人檔為舊式統一證號，得辦理統一編號更正登記，並免收登記費及書狀費。(內政部 109 年 12 月 22 日台內地字第 10902774651 號函)

(4) 權利人辦理連前持分合併或申請分別繕狀不連前持分，應注意及簽註以下事項：

A. 註明原登記次序及連前持分。

B. 申請分別繕狀不連前持分時，應簽註相關對應資料，並於土地所有權部註明所對應之區分所有建物之建號，及於各區分所有建物之所有權部註明所對應土地所有權人之登

記次序。

- C. 申請共有人信託給共有人時，應簽註分別繕狀不連前持分；如申請之標的為區分所有建物時，另簽註相關對應資料，並於土地所有權部註明所對應之區分所有建物之建號，及於各區分所有建物之所有權部註明所對應土地所有權人之登記次序。
- D. 權利人與義務人為同一抵押權之擔保物提供人時，應特別敘明他項權利承受情形，以利正確登錄他項資料。
- E. 審記名義人各部別其他登記事項欄資料有需轉載時，應簽註轉載情形。

2. 逕為辦理變更、更正登記

- (1) 資料庫內人檔資料永久存在，遇有異動時，應依申請人所附之身分證明文件所載資料，辦理相關變更、更正登記。但登記名義人已死亡者，得予除外。
- (2) 如有建物門牌整編、行政區域調整或戶籍經戶政機關更正有案者，應加收內部收件辦理逕為變更、更正登記。
- (3) 如為申請人姓名、出生日期、住址更正或更名、住址變更等，應以統一編號就轄區內申請人之全部歸戶資料辦理變更更正。如申請人未就全部資料申請登記時，應調閱原相關資料審認確係同一人後，就歸戶資料之全部標的辦理異動；異動後需繕發權狀者，僅就申請部分標的換狀。如經查明非同一人時，應依正確資料辦理統一編號更正。
- (4) 核對資料時如發現不符情形，應先查對異動索引、異動清冊資料及人工登記簿或調閱原登記檔案，如係應用軟體問題或建檔資料遺漏、錯誤等，應依登記程序辦理更正。

3. 內部收件處理

- (1) 登記名義人有限制登記事項，依土地登記規則第 141 條規定得辦理移轉者，應加收內部收件先變更該限制事項為一般註記事項；移轉後權利人需轉載原限制登記事項者，並應註明限制登記內容，以利登錄作業；移轉後登記名義人仍需保留該限制登記事項者，應再加收內部收件辦理註記登記，將一般註記事項變更為限制登記事項。
 - (2) 建物基地部分徵收而建物尚未執行拆除者，應加收內部收件辦理註記登記，於建物標示部註明「建物部分徵收尚未辦理標示變更登記」。
- ## 4. 跨所共有物分割、交換、抵押權設定及依祭祀公業條例第 50 條第 1 項規定辦理所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有之案件，如申辦之不動產分屬不同登記機關管轄者，除得跨所

登記外，經審核無誤後應填註查詢聯繫單。

三、審查結果之處理

(一) 審查無誤之案件

1. 申請登記案件，經審核無誤者，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)
2. 統一規定土地登記案件申請書審查意見欄之書寫方式：(臺北市政府文書處理實施要點第 6 點第 7 款、第 39 點、臺北市政府地政處 69 年 9 月 4 日北市地一字第 39314 號函)
 - (1) 各級承辦人員應蓋職名章，並記明月日時分(如 10 月 18 日 16 時，縮寫為 1018/1600)。
 - (2) 經審核無誤之案件，應簽註「擬准予登記」、「擬准予公告」、「擬如擬」、「如擬」……等。
 - (3) 授權秘書、課長、專員(或技正)決行案件，決行人員應於「核定」欄蓋職名章並加註「代為決行」字樣。
 - (4) 承辦與決行同為一人時，應於「核定」欄蓋職名章並加註「兼代為決行」字樣，「初審」欄無須蓋章。
 - (5) 代理他人決行者，本人蓋章處右側加註「代」字，原本人核稿處無須再行蓋章。

(二) 申請人以 1 份登記申請書、同一登記原因同時向同一登記機關申請本市轄區土地、建物抵押權登記、共有物分割登記、交換登記、繼承登記(以登記原因為「繼承」為限，不含「分割繼承」、「遺囑繼承」、「判決繼承」、「和解繼承」、「調解繼承」)案件，登記機關自行按轄區數影印土地登記申請書(附繳書件無須影印)續辦，並以其中 1 個收件號(土地登記申請書正本)為主號案件，其餘收件號(土地登記申請書影本)為併案案件，逐件依土地登記規則第 55 條第 1 項規定於土地登記申請書內簽註審查意見(應簽註「主號：○字○○號」)及日期，並簽名或蓋章。(臺北市政府地政局 109 年 6 月 16 日北市地登字第 1096016095 號函)

(三) 審查發現文件欠缺或有瑕疵之案件應通知補正。(地籍清理條例第 6 條、土地登記規則第 56 條)

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

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

- (六) 審查發生法令疑義之案件：申請登記案件經審查後涉及法令執行疑義時，得報請上級地政機關依「臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件處理要點」規定，提報研討會研議，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。
- (七) 如須請釋相關機關或蒐集資料之案件，騰列層轉核釋時限，其處理時限最長為 2 個月。(臺北市府申請案件處理作業要點第 4 點)
- (八) 登記案件之核定，除土地法第 20 條及土地法第 69 條規定應報局核定外，其餘登記案件應由地政事務所核定，並依臺北市各地政事務所分層負責明細表(丙表)規定辦理。
- (九) 登記案件涉偽造變造情事者，應依「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」及「臺北市府地政局暨所屬各地政事務所防止偽冒事件處理作業規定」辦理。

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，以星期之次日(星期一)為期間末日。
(法務部 92 年 4 月 8 日法律字第 0920011784 號函)
- (四) 參照民法第 121 條第 1 項規定：「以日、星期、月或年定期間者，以期間末日之終止，為期間之終止」，在執行上應以該期間最後一日之午夜 12 時為期間之終止點。(內政部 80 年 5 月 14 日台內地字第 921463 號函)

二、公告期間計算範例

- (一) 始日不計算(翌日不論為一般上班日或星期假日，均只始日不計入而已)：建物所有權第一次登記案件，應公告 15 日，假設在 104 年 3 月 19 日(星期四)公告，則應自 3 月 20 日起算(3 月為 31 日)，算足 15 日，以 4 月 3 日為公告期間之末日。
- (二) 期間之末日為星期六、星期日、國定假日或其他休息日者：建物所有權第一次登記案件應公告 15 日，假設在 104 年 3 月 20 日(星期五)公告，則應自 3 月 21 日起算，算足 15 日，原應以 4 月 4 日(星期六)為公告末日。但因適逢例假日，4 月 5 日又是星期日，則公告期間之末日應為 4 月 6 日午夜 12 時。

三、公告之登記案件類別、期間

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

- (二)申請建物所有權第一次登記案件，經審查證明無誤應即公告，公告期間為 15 日。(土地登記規則第 72 條、第 84 條)
- (三)本市整建住宅申請時效取得建物所有權登記(第一次登記)之公告，公告期間為 30 日。(臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 8 點)
- (四)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)
- (五)逾總登記期限補辦無主土地公告，公告期間不得少於 3 個月。(逾總登記期限無人申請登記土地處理原則第 4 點)
- (六)土地總登記後，因主張時效完成申請時效取得地上權、農育權及不動產役權登記，經審查證明無誤應即公告，公告期間為 30 日。(土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 13 點)
- (七)依地籍清理條例規定受理申請登記，經審查無誤者，除依同條例第 19 條至第 26 條(神明會土地)及第 34 條至第 39 條(寺廟或宗教團體土地)規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告 3 個月。(地籍清理條例第 8 條)
- (八)申請權利書狀補給登記之公告，公告期間為 30 日。(土地登記規則第 155 條)
- (九)土地權利人聲請土地權利移轉或消滅等變更登記，不能提出原權利書狀時，應由權利人自行填具切結書、或於登記聲請書備註欄，敘明其為原權利人及權利書狀滅失之事實原因，如有不實願負法律責任，地政機關於接受申請後，應依土地法第 79 條規定公告 30 日，俟公告期滿無人提出異議，再行辦理權利變更登記，除非有必要，無需先行補給原權利書狀。(內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函)
- (十)土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：(土地登記規則第 67 條)
 - 1. 申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。
 - 2. 申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。
 - 3. 申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。
 - 4. 申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。
 - 5. 申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。
 - 6. 合於土地登記規則第 35 條第 1 款至第 5 款、第 9 款、第 12 款

及第 13 款情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。(詳第七節申請登記之文件)

7. 農田水利會依農田水利法第 23 條規定辦理權利變更登記，所有權狀或他項權利證明書，得適用土地登記規則第 35 條第 13 款規定免予提出，並於登記完畢後公告註銷。(內政部 109 年 10 月 15 日台內地字第 1090265378 號令)

8. 權利人依土地登記規則第 12 條或第 27 條第 4 款規定單獨申請之登記，如未會同申請之義務人於辦畢登記後仍存有權利範圍持分之情事，仍應依同規則第 67 條第 6 款規定於登記完畢後公告註銷原核發之權利書狀，並通知未會同申請之義務人換發之。(內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號函)

(十一)依地籍清理條例第 11 條規定標售土地，權利人單獨申請移轉登記，原權利書狀於登記完畢時公告註銷。(地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 17 條第 1 項、第 2 項)

四、公告揭示之處所

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

(二)依地籍清理條例第 8 條、第 27 條至第 30 條、第 31 條之 1 所定之公告，應揭示於下列之公告處所(自最後公告機關將公告事項張貼於公告處所之翌日起發生公告效力):(地籍清理條例施行細則第 5 條)

1. 直轄市或縣(市)主管機關。

2. 土地所在地鄉(鎮、市、區)公所及村(里)辦公處。

3. 土地所在地登記機關。

4. 土地登記簿所載土地權利人住所地之鄉(鎮、市、區)公所。

但無從查明或住所地為國外者，不在此限。

直轄市或縣(市)主管機關認有必要時，得於其他適當處所同時揭示公告。

(三)受理內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建築執照建築完成之區分所有建物地下層申請建物所有權第一次登記為專有部分，經依法審認無誤辦理公告時，應一併於申請登記建物所在地之明顯處或(村)里辦公處所揭示，該公告文件效力之發生仍以揭示於登記機關公告處所之公告為準。(內政部 101 年 3 月 27 日內授中辦地字第 1016650490 號函、101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令)

五、公告應載明之事項

(一)依土地登記規則第 72 條規定之公告應載明下列事項：1、申請登記為所有權人或他項權利人姓名、住址。2、土地標示及權利範圍。

3、公告起訖日期。4、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。(土地登記規則第 73 條)

(二)依地籍清理條例第 8 條、第 27 條至第 30 條、第 31 條之 1 規定之公告，應載明下列事項：

1. 公告事由。
2. 法令依據。
3. 公告起訖日期。
4. 土地標示、登記名義人姓名或名稱、權利種類及範圍。
5. 土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。
6. 公告期滿無人提出異議之法律效果。
7. 其他依法令規定應公告之事項。

六、重新公告

土地總登記公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並即於原公告之地方重新公告 15 日。(土地登記規則第 74 條)

七、異議處理

(一)一般案件異議之處理

1. 土地權利關係人於公告期間內，如有異議得附具證明文件以書面向登記機關提出。因異議而生土地權利爭執時，登記機關應於公告期滿後，依土地法第 59 條第 2 項規定予以調處。(土地法第 59 條、土地登記規則第 75 條)
2. 申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。(時效取得地上權登記審查要點第 15 點)
3. 依地籍清理條例申請登記，土地權利關係人於公告期間內以書面向該管登記機關提出異議，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。(地籍清理條例第 9 條)
4. 經權利變換之建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依都市更新條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第 59 條第 2 項辦理。(都市更新條例第

64 條)

(二)補發書狀異議之處理

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

(三)不動產糾紛調處

1. 建物所有權第一次登記案及時效取得登記案：依臺北市各地政事務所辦理不動產糾紛調處案件作業流程及臺北市各地政事務所分層負責明細表(乙表)規定辦理。(臺北市政府地政局 105 年 8 月 2 日北市地登字第 10532086700 號函)
2. 土地第一次登記及地籍清理登記案件：依「臺北市政府民政機關及臺北市政府地政局所屬所隊移送不動產糾紛調處案件標準作業流程」規定辦理。(臺北市政府 110 年 6 月 24 日府授地登字第 1106015354 號函)
 - (1)填具「不動產糾紛移送調處書」併同申請案及相關資料送臺北市政府地政局辦理。
 - (2)委員會召開調處會議時，應製作簡報資料向委員解說案情；如有相關最新事證，應於會議前以電子郵件送工作人員，並於會議中說明。
3. 調處時，當事人應試行協議，協議成立者，以當事人協議內容作為調處結果；協議未成立或任何一造經 2 次通知不到場者，不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。(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)
4. 調處紀錄表應載明當事人如不服調處結果，應於接到通知後 15 日(地籍清理登記案件為 30 日)內，以對造人為被告，訴請法院審理，並應於訴請法院審理之日起 3 日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣(市)政府，逾期不起訴或經法院駁回或撤回其訴者，經當事人檢具相關證明文件，以書面陳報該管直轄市、縣(市)政府者，依調處結果辦理。(地籍清理條例第 9 條、直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 19 條)
5. 登記機關應確認當事人未於期限內將訴狀繕本送地政機關後，始得依調處結果就申請登記案件為准駁之處分。
 - (1)調處結果為准予登記：賡續辦理登記程序。
 - (2)調處結果為駁回登記之申請：依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回；俟後重新申請登記者，應確認已無私權爭執事項始得辦理登記，否則仍以前次駁回理由予以駁回。
6. 當事人於直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 19 條規定期間內訴請法院審理時之處理作業

- (1)應駁回登記申請案。(土地登記規則第 57 條、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)
- (2)俟判決確定後依判決結果辦理，免再公告。(土地法第 62 條第 1 項、土地登記規則第 84 條、建物所有權第一次登記法令補充規定第 26 點)
- (3)撤回訴訟者，檢附相關文件(或登記機關函詢法院確認撤回訴訟)重新申請收件，依調處結果辦理，免再公告。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 26 點)

陸、登簿及校對

一、登記期限及處理順序

- (一)應依各類案件收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者，亦同。除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。(土地登記規則第 61 條)
- (二)登記之先後，關係私人之權益至鉅，故登記之次序，原則上應依收件號數之次序辦理。收件號數在後者不得提前辦理登記。但依據法律規定得提前登記者，如法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分及破產登記，或其他機關依法律規定囑託登記機關辦理禁止處分登記，雖收件號數在一般移轉登記之收件號數之後，仍應即依土地法第 75 條之 1 及土地登記規則第 138 條規定辦理，不受收件先後順序之限制。

二、登記事項

- (一)登記原因證明文件所載之特約，其屬應登記以外之事項，登記機關應不予審查登記。其餘應視其內容及性質分別登記於登記簿中之標示部、所有權部或他項權利部。(土地登記規則第 63 條)
- (二)權利人為 2 人以上時，應將全部權利人分別予以登載。義務人為 2 人以上時，亦同。(土地登記規則第 64 條)

三、登錄、校對及蓋章

- (一)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)
- (二)任何登記資料之異動，均應經收件程序處理，沒有收件案號，禁止異動。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第肆章異動作業)

柒、繕發書狀

一、繕註權利書狀

- (一)土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記

機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之；符合土地登記規則第 70 條之 1 以具有電子簽章之電子文件網路申請之登記，其登記項目應經中央地政機關公告者，於換領前得免繕發。(內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

- (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，於標示分割登記完畢。
 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；換領前得免繕發。(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，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)編號登記之非法定停車空間或攤位，得比照土地登記規則第 66 條規定依申請人之申請分別發給權利書狀。(內政部 98 年 4 月 6 日內授中辦地字第 0980724151 號令)

二、校對權利書狀：繕狀完畢後，應由校對人員校對之。

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

四、領狀及發還文件

- (一)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)
- (二)單獨申請登記案件委由代理人申請者，嗣所有權人依民法第 108 條規定撤回代理權或依存證信函催討逾期不給與者，可准由所有權人書面敘明理由並檢附證明文件經核符後由其本人領件；登記機關發還文件後應函知代理人註銷原收件收據。(臺北市政府地政處 64 年 6 月 5 日北市地一字第 9851 號函)
- (三)權利人及義務人無共同委任之代理人，應由權利人及義務人雙方會同領回原申請書件；若部分申請人不願配合會同領回全部書件，欲領回書件之申請人能證明他方申請人不願配合領件情形時，得

由一方申請人單獨領回其個人書件，另涉及雙方權益之書件則由雙方會同領回，未領回前，由登記機關永久保管。(內政部 107 年 9 月 19 日台內地字第 1070442959 號函)

- (四)申請郵寄到家服務者，應以書函將應發給或發還之證件及剩餘郵資等值郵資)寄還申請人或代理人，並於登記案件收件清冊註記發文號；收到雙掛號回執時，併登記案件歸檔。(臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點第 4 點)

捌、通知

- 一、申請案件如未能在原規定期限內辦結者，應於原規定期限內將延長之理由以書面通知申請人。(臺北市政府地政處 90 年 1 月 4 日北市地一字第 8923339400 號函)
- 二、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：(土地登記規則第 69 條)
 - (一)無義務人。
 - (二)法院、行政執行處或公正第三人拍定之登記。
 - (三)抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件。

玖、異動整理

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

拾、歸檔

- 一、土地登記完畢後，除應發還申請人之文件外，應將申請書、登記原因證明文件，或其副本、影本及應註銷之原權利書狀等予以整理歸檔。
- 二、辦理信託登記案件，於登記完畢後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印。(土地登記規則第 132 條第 1 項)
- 三、辦理使用管理登記及區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，於登記完畢後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印。(土地登記規則第 155 條之 3)
- 四、申請人以 1 份登記申請書、同一登記原因同時向同一登記機關申請本市轄區土地、建物抵押權登記、共有物分割登記、交換登記、繼承登記(以登記原因為「繼承」為限，不含「分割繼承」、「遺囑繼承」、「判決繼承」、「和解繼承」、「調解繼承」)案件之歸檔作業，主號案件依申請人所附書件全卷歸檔；併案案件土地登記申請書影本之「本案處理經過情形」欄，經各作業流程人員簽註及蓋章後歸檔。併案案件於駁

回時，該土地登記申請書影本併駁回通知書歸檔。(臺北市政府地政局 109 年 6 月 16 日北市地登字第 1096016095 號函)

五、跨所土地登記案件登記完畢後之歸檔作業如下：

(一)107 年 12 月 31 日(含)前收件之跨所土地登記案件登記完畢後，除應發還申請人之文件外，受理所應移回管轄所歸檔保存。(107 年 12 月 20 日修正前臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 15 點)

(二)108 年 1 月 1 日(含)起收件之跨所土地登記案件登記完畢後，除應發還申請人之文件外，由受理所歸檔保存。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 14 點)

六、跨直轄市、縣(市)土地登記案件登記完畢後，除應發還申請人之文件外，由受理所歸檔保存。(跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第 10 點)

第九節 土地登記案件補正、駁回與撤回

壹、補正

一、一般登記案件

經審查認為有土地登記規則第 56 條各款情事之一者，應詳列應補正事項及敘明理由或法令依據，以土地登記案件補正通知書，一次通知補正：

- (一)申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。
- (二)登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。
- (三)登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。
- (四)未依規定繳納登記規費。

二、地籍清理之登記案件：經審查應補正者，通知申請人於 6 個月內補正。

(地籍清理條例第 6 條)

三、補正通知書以郵政掛號寄送申請人，亦得由申請人前來領回補正或當場補正；申請人於接到通知書之日起 15 日內(地籍清理登記案件為 6 個月)補正時，應在補正通知書上註明補正日期及簽章。

四、補正期間內，另有就同一標的土地權利申請登記者，應依土地登記規則第 61 條規定，依收件號數之次序為之。

五、民眾申辦案件，持憑政府機關核發之公文或稅單上，所載之權利人或義務人名字，不論是否為簡體字或繁體字，應需與身分證明文件相符，惟審查人員可依所附契約書、身分證明文件等詳加核對，若足以確認為同一人，則無須要求補正更正其姓名；惟如所核發之公文或稅單上未記載權利人或義務人之身分證字號無法確認其身分時，得要求當事人逕洽核發機關更正其姓名或加註其身分證字號，以憑核對。(內政部 91 年 4 月 3 日台內中地字第 0910005266 號函)

六、簡易補正注意事項(臺北市政府地政處 94 年 11 月 14 日北市地一字第 09432704700 號函)

- (一)簡易補正之案件限於應領回證件之登記案件。
- (二)簡易補正事項因不涉當事人權益，故下列事項得經申請人或代理人之允諾，於領件時先會初審辦理補正後再歸檔：
 1. 土地登記申請書之受文機關、原因發生日期，申請登記事由、登記原因、標示及申請權利內容、附繳證件、申請人之出生年月日、統一編號、住所等欄項填寫錯誤或錯誤經刪改未認章或漏未填寫，有卷附資料可稽，經審查人員先行改正，可據以受理登記者。
 2. 土地登記申請書「連件序別」填寫錯誤經刪改未認章，經向申請人或代理人確認正確之序別，可據以受理登記者。
 3. 土地登記申請書「委任關係」欄已由代理人(及複代理人)認

章，而「申請人」欄已載明該代理人(及複代理人)之姓名、出生年月日、統一編號及住所，惟簽章處漏蓋其印章，或備註欄雖已載明登記助理員之姓名及統一編號，惟漏蓋該登記助理員印章者。

4. 登記清冊漏填申請人或申請人未認章、或已蓋章但印章不清晰或重疊者。
5. 登記清冊之不動產標示欄係以行政區域調整前之行政區、門牌整編前之門牌、建號重編前之建號或地籍圖重測變更前之地號填寫，而與現有地籍資料不符者，經審查人員依現有登記資料及所附文件改正後，可據以受理登記者。
6. 登記清冊之土地標示欄內鄉鎮市區、地目、面積或建物標示欄內主建物、附屬建物之用途、面積填寫錯誤或錯誤經刪改未認章或漏未填寫，經審查人員依現有登記資料及所附文件改正後，可據以受理登記者。
7. 案附證明文件有正、影本，惟影本未切結與正本相符字樣及認章；或經申請人或代理人切結並蓋章之印章不清晰或重疊；或雖已蓋章而漏填切結之字樣者。
8. 案附證明文件依規定得以影本代替，僅於影本切結與正本相符字樣，惟未認章者。
9. 案附證明文件有正、影本者，其影本模糊不清，應重新影印附案者。
10. 因核算錯誤致短繳書狀費或登記費，或契約書應貼用之印花稅票不足額或未貼，經申請人或代理人允諾於領件(狀)時補繳或補貼者。
11. 地價稅、房屋稅繳款書僅檢附影本，得於領件時補具正本憑驗者。

(三) 拆件人員處配合設置領件會初審案件未歸檔之紀錄專簿，以供查對及控管應歸檔尚未歸檔案件。

- 七、申請人以 1 份登記申請書、同一登記原因同時向同一登記機關申請本市轄區土地、建物抵押權登記、共有物分割登記、交換登記、繼承登記(以登記原因為「繼承」為限，不含「分割繼承」、「遺囑繼承」、「判決繼承」、「和解繼承」、「調解繼承」)案件之補正作業，依轄區收件號分別開立補正通知書，登記申請案附於主號案件補正通知書發還申請人；併案案件之補正通知書記明申請書件併○○號補正通知書發還，無須將土地登記申請書影本併補正通知書檢送申請人。(臺北市府地政局 109 年 6 月 16 日北市地登字第 1096016095 號函)
- 八、同一申請案件需通知補正事項，應一次通知補正，不得分別 2 次以上通知補正。但 2 次補正之原因可歸責於申請人者，不在此限。(臺北市

政府地政局查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點第 2 點)

貳、駁回

- 一、一般登記案件：經審查結果，有土地登記規則第 57 條各款情事之一者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。
 - (一)不屬受理登記機關管轄：係指申請登記事項非屬登記機關法定管轄範圍內之事項。
 - (二)依法不應登記：係指依法不許登記之事項。
 - (三)登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。
 - (四)逾期未補正或未照補正事項完全補正。
- 二、地籍清理登記案件：經審查結果，有地籍清理條例第 7 條規定各款情形之一者，登記機關應以書面駁回：
 - (一)依法不應登記。
 - (二)登記之權利人、義務人或其與權利關係人間涉有私權爭執。
 - (三)不能補正或屆期未補正。
- 三、依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款「逾期未補正」予以駁回時，應於駁回通知書逾期未補正欄下敘明「補正事項詳如原補正通知書」；至未依補正事項完全補正之案件駁回時，則應一一敘明未完全補正事項。(臺北市政府地政處 81 年 11 月 3 日北市地一字第 35787 號函)
- 四、依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」駁回之範圍(臺北市政府地政處 99 年 5 月 24 日北市地籍字第 09930578800 號函)
 - (一)登記之權利人及登記之義務人會同申請土地、建物移轉、設定登記，於收件後登記完畢前，當事人之一方有爭執者。
 - (二)優先購買權人有爭執者
 1. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出賣共有土地或建築改良物申請移轉登記時，依土地法第三十四條之一執行要點第 9 點第 1 款規定，附具切結書或於申請書適當欄記明「依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。」字樣，他共有人於收件後登記完畢前，以書面提出異議表示申請人未合法通知，經審查結果其切結或簽註不實者。
 2. 申請買賣登記，申請人依土地登記規則第 97 條第 1 項規定附具出賣人之切結書或於申請書適當欄簽註「優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」，或依第 2 項規定檢附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權如有不實出賣人願負法律責任」字樣，於收件後登記完畢前，優先購買權人以

書面提出異議，經審查結果，其切結或簽註不實者；或他共有人以書面提出異議表示於收到出賣通知10日內主張優先購買權，雖遲未依指定日期前往訂約、付款，係屬契約不履行問題，優先購買權不得視為放棄。

3. 申請土地買賣移轉登記，出賣人於申請書適當欄簽註「本案土地確無出租，如有不實出賣人願負法律責任」字樣，於收件後登記完畢前，承租人提出租約主張優先購買權者。

(三)申請繼承登記，於收件後登記完畢前，有下列情形之一者：

1. 權利關係人以書面提出異議主張被繼承人之權利因涉糾紛，業經法院審理中或判決確定非屬被繼承人所有者。
2. 檢附遺囑申辦登記，其他合法繼承人對遺囑真偽有爭執並以書面提出異議者。

(四)部分共有人依土地法第34條之1第1項規定申辦共有土地設定地上權予他人之登記，他共有人於收件後登記完畢前，提出業與申請人協議就共有土地合建房屋之證明文件主張異議者。

- 五、登記案件依法通知補正後，申請人因個人因素，於補正期間於申請書備註欄主張放棄補正期間，經審查未補正完成者，依土地登記規則第57條第1項第4款後段「未照補正事項完全補正」予以駁回。(臺北市政府地政局108年度第2季登記會報提案編號2結論)
- 六、為尊重當事人之姓名權，受理民眾申請案件時，如經查證當事人年籍等相關資料足資確認當事人身分，且不影響交易安全時，宜尊重當事人姓氏書寫方式之選擇，不因書寫方式不同，據以駁回其申請。(內政部96年9月26日內授中辦地字第0960727398號函、103年5月29日內授中辦地字第1036034328號函、臺北市政府地政局103年5月30日北市地籍字第10331874300號函)
- 七、土地登記之內容雖屬私權事項，但地政機關之登記行為或拒絕登記則不能謂非行政行為，行政法院56年判字第97號著有判決，對於不服駁回者，自得依訴願法規定提出訴願。但駁回之事由涉及爭執者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理；訴訟時，自應以權利關係人為相對人(被告)，而非登記機關。
- 八、地籍清理登記案件，經以「登記之權利人、義務人或其與權利關係人間涉有私權爭執」為由駁回者，申請人應於收受駁回通知書之次日起3個月內，向管轄法院提起訴訟。(地籍清理條例第7條第2項)
- 九、駁回登記之申請時，應將登記申請書件全部發還，並得將駁回理由有關文件複印存查，以便申請人不服提出訴願或訴訟時，作為答辯之依據。(土地登記規則第58條)
- 十、已駁回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。(土地登記規則第60條)

參、撤回

申請登記案件，於登記完畢前，全體申請人以書面申請撤回者，登記機關應即將登記申請書及附件發還申請人。已撤回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。(土地登記規則第 59 條、第 60 條)

肆、補正、駁回通知書送達程序

一、登記案件有委任代理人者，得向其代理人為送達，未委任代理人或未共同委任代理人者，應向全體申請人為送達；申請登記時有選定或指定申請人其中一人為送達代收人者，向送達代收人為送達。(行政程序法第 24 條第 1 項、第 3 項、第 27 條第 1 項、第 2 項、第 83 條第 1 項、內政部 90 年 1 月 18 日台內中地字第 8924146 號函)

二、外國或境外送達

(一)囑託駐在該國之中華民國使領館或其他機構、團體為之。

(二)無法囑託駐外機構為送達時，得將應送達之文書交郵政機關以雙掛號發送。(行政程序法第 86 條)

(三)不能囑託駐外機構為送達或交郵政機關以雙掛號發送或預知雖依該規定辦理而無效者，應為公示送達。(行政程序法第 78 條)

三、送達證書或郵政機關之回執聯應併駁回通知書歸檔。

第十節 登記錯誤、遺漏或虛偽之損害賠償

壹、要件

一、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。

(一)登記錯誤：登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符。(土地登記規則第 13 條)

(二)登記遺漏：應登記事項漏未登記。(土地登記規則第 13 條)

(三)登記虛偽：指地政人員明知或可得而知登記原因文件為不實仍為登記者而言。(最高法院 73 年度台上字第 4520 號民事判決、83 年度台上字第 1904 號民事判決)

(四)最高法院 76 年度第 5 次民事庭會議決議，土地法第 68 條規定因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。茲該地政事務所既未將重測前已登記之抵押轉載於重測後新設之土地登記簿，自屬登記有遺漏，某乙不知其情，致其嗣後設定之抵押權未獲全部清償，自得請求該地政事務所賠償損害。土地登記規則第 13 條所指情形，乃屬例示，不能以此而謂因土地重測而發生之錯誤遺漏之情形，不包括在土地法第 68 條之內。土地法第 68 條之立法精神，旨在保護土地權利人，土地之登記準確與否，影響人民之權益至鉅，地政機關所負責任亦重。不應就土地登記規則第 13 條作狹義解釋，致與土地法之立法精神不符。

二、地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。

貳、土地法第 68 條規定所適用之範圍

依照土地法第 43 條之規定，依法所為之登記，有絕對效力。故無論是土地總登記或土地權利變更登記，倘因登記錯誤遺漏或虛偽，致受損害者，地政機關均應負損害責任。土地法第 68 條、第 69 條及第 70 條等條雖列於該法第二編「第三章土地總登記」，但為強化土地登記之公信力，並依據其立法意旨，仍應適用於土地權利變更登記。(行政院 41 年 5 月 26 日台 41 內字第 632 號代電)

參、賠償經費之來源

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

二、臺北市原由各地政事務所自行編列登記儲金預算，自 80 年度起，統一由臺北市政府地政局編列登記儲金預算。

肆、登記儲金專戶及保留年限

一、登記儲金得專戶存儲，惟仍應依預算規定辦理，而「專戶」之形式得以專案帳戶存儲或一般帳戶專案經費記帳方式均可。(內政部 86 年 4 月 9 日台內地字第 8603686 號函)

- 二、登記損害賠償請求權之時效，現行土地法未為規定，自應適用國家賠償法第 8 條第 1 項之規定。又土地登記之損害賠償性質與一般損害賠償不同，其登記儲金亦為土地法所明定應專戶存儲，以備不時之需，其保留年限，應配合上開國家賠償法有關賠償請求權時效之規定，保留 5 年，5 年後如未有發生損害賠償之情事，即悉數解繳公庫。(內政部 76 年 3 月 19 日台內地字第 485793 號函)

伍、賠償請求權時效

- 一、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，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。(內政部 77 年 2 月 12 日台內地字第 574642 號函)
- 二、損害賠償時間之認定，應以請求權人之權益受有損害時為基準，亦即應以登記機關辦竣更正登記之日期為其權益受損害之時，此為客觀上發生損害之時間，不因地政事務所未通知當事人而有所不同。(內政部 92 年 5 月 15 日內授中辦地字第 0920007495 號函、95 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0960051704 號函)

陸、損害賠償之請求

- 一、請求權人請求損害賠償時，應填具土地登記損害賠償請求書向地政事務所提出申請；其有代理人者，並應提出委任書或法定代理權之證明文件。(臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 9 點)
- 二、請求權人因土地登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害，而依國家賠償法規定或以國家賠償請求書格式提出請求損害賠償時，視為土地登記損害賠償事件，並依臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點規定程序辦理。(臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 10 點)
- 三、地政事務所收到土地登記損害賠償請求書後，如請求書所載請求事項不明確、代理權有欠缺或應附之證據文件不符或欠缺者，應通知請求權人於接到通知函之日起 15 日內補正。(臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 10 點)
- 四、地政事務所收到土地登記損害賠償請求書後，除有臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 10 點第 1 項情形外，應即影印請求文件送地政局建檔，並於收到請求書之日起 20 日內擬具處理意見函送地政局據以提請土地登記損害賠償事件處理委員會審議。但因通知補正、天災或其他不可歸責之事由致處理遭受阻礙期間，得予扣除。因事實之調查、證據之蒐集費時，經簽請機關首長核准者，得展延二十日，並函知請求權人及副知本局。經展延之案件，函送本局建檔及擬具處理意見得以同函辦理。(臺北市政府地政局)

受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 11 點)

- 五、地政事務所於擬具處理意見送地政局提送土地登記損害賠償事件處理委員會審議時，應副知請求權人，並於說明欄內載明下列文字：「本件處理意見，係作為臺北市政府地政局土地登記損害賠償事件處理之資料，並非確定之結果，臺端如有其他理由或意見，請於文到 7 日內，以書面陳述意見並檢附相關資料，逕送臺北市政府地政局（臺北市市府路 1 號 3 樓北區）辦理」。（臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 12 點）

柒、協議賠償金額

- 一、土地登記損害賠償事件處理委員會審議決定地政事務所有賠償責任者，地政事務所於收到決議後，應速為決定期日及處所，並以書面通知請求權人進行協議。該通知至遲於協議期日 5 日前送達於請求權人、代理人及有關人員。（臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 16 點）
- 二、土地登記損害賠償事件經協議成立之登記損害賠償總額在新臺幣 50 萬元以下者，地政事務所得逕行決定；賠償總額超過新臺幣 50 萬元者，應簽報地政局核定。土地登記損害賠償事件經訴訟上和解成立或判決確定者，賠償總額應簽報地政局核定。（臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 19 點）
- 三、地政事務所進行協議時，如協議成立之賠償金額須簽報地政局核定者，應於土地登記損害賠償事件協議紀錄協議事項內敘明：「本協議紀錄須俟本所依規定程序，簽請地政局核定後，本協議始生效力。」（臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 20 點）

捌、賠償價值之標準

- 一、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。
- 二、受害人依通常情形原可預期之利益之喪失，不得請求賠償。（最高法院 87 年度台上字第 115 號民事判決、89 年度台上字第 2213 號民事判決）

玖、請撥支付賠償金

土地登記損害賠償事件經協議成立、訴訟上和解成立或判決確定後，地政事務所應即填製土地登記損害賠償金請撥書 2 份，並附協議書 2 份或判決書、和解筆錄及收據等有關文件 1 份，送地政局辦理。（臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 21 點）

拾、拒絕賠償

- 一、地政事務所受理登記損害賠償事件，有下列情形之一者，經簽報地政局同意後，得拒絕賠償，函復請求權人時，應副知地政局提請地賠會

追認(臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 14 點)：

- (一)無管轄權。但跨所申請登記之案件，請求權人誤向非受理申請案件之地政事務所提出請求時，逕行移由受理所辦理。
- (二)請求書所載請求事項不明確或代理權有欠缺，經通知補正逾期不補正。
- (三)請求權人並非其所請求賠償事件受有損害之人。
- (四)請求權罹於時效。
- (五)依請求權人之書面資料，並非請求土地登記損害賠償。
- (六)同一事件，重複請求賠償。

二、土地登記損害賠償事件處理委員會審議決定地政事務所無賠償責任者，該所應以書面詳為敘明拒絕賠償理由函復請求權人，同時應於說明欄內敘明：「臺端如不服拒絕賠償之決定，得依土地法第 71 條規定向地方法院提起損害賠償之訴，並請留意國家賠償法第 8 條第 1 項有關賠償請求權時效期間之規定。」，並副知地政局。(臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 15 點)

拾壹、向所屬人員求償

一、土地法第 70 條第 2 項規定地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之「重大過失」所致，由該登記人員償還，撥歸登記儲金。

二、過失之認定

- (一)重大過失：顯然欠缺一般人(即普通人)之應有之注意。亦即稍加注意，即可避免發生結果，而竟怠於注意之謂。(最高法院 62 年台上字第 1326 判決、法務部 83 年 6 月 3 日法律字第 11559 號函)
- (二)民法上所稱過失，以其欠缺注意之程度為標準，可分為：
1. 抽象的過失：應盡善良管理人之注意(即依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意)而欠缺者。
2. 具體的過失：應與處理自己事務為同一注意而欠缺者。
3. 重大過失：顯然欠缺普通人之注意者。

三、經土地登記損害賠償事件處理委員會審議決定有賠償責任或經法院判決確定地政事務所所有賠償責任者，地政事務所應就該賠償事件是否應向應負責任之人請求償還事項，提請土地登記損害賠償事件處理委員會審議。

四、經土地登記損害賠償事件處理委員會審議決定賠償事件應向應負責任之人請求償還事項者，地政事務所應依臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件向所屬人員請求償還作業規定辦理。(臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件處理要點第 4 點)

第十一節 土地登記案之訴願、行政訴訟及答辯

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

壹、訴願

一、訴願要件

訴願之要件，係指何種事件具有何種情形始得提起訴願之謂。依訴願法第 1 條規定：「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。」及第 2 條規定：「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，亦得提起訴願。」，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

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

三、訴願之期限

(一)訴願之期限，係指人民之訴願應於一定期間內提起，管轄機關始應予以受理。逾期即不得訴願，如逾期仍提起訴願者，受理訴願機關得以程序駁回其訴願(即毋庸書具實體理由駁回)。此一期間為「法定期限」，除有訴願法第 15 條、第 16 條及第 17 條規定之情形外，原則上不因當事人之意思而予以延長或縮短。故土地登記申請人得提起訴願之期限為自地政事務所行政處分送達或公告期滿之次日起 30 日內提起之。(訴願法第 14 條)

- (二) 訴願人因天災或其他不應歸責於己之事由，致遲誤訴願法第 14 條之訴願期間者，於其原因消滅後 10 日內，得以書面敘明理由向受理訴願機關申請回復原狀。但遲誤訴願期間已逾 1 年者，不得為之。申請回復原狀，應同時補行期間內應為之訴願行為。(訴願法第 15 條)
- (三) 訴願人不在受理訴願機關所在地居住者，計算法定期間，應扣除其在途期間。但有訴願代理人住居受理訴願機關所在地，得為期間內應為之訴願行為者，不在此限。(訴願法第 16 條第 1 項)
- (四) 期間之計算，除法律另有規定外，依民法之規定。因此期限之末日為星期日、紀念日或其他休假日者，以其休息日之次日代之。(訴願法第 17 條、民法第 122 條)。

四、訴願書之內容

- (一) 訴願應具訴願書，載明下列事項，由訴願人或代理人簽名或蓋章：
(訴願法第 56 條)
 - 1. 訴願人姓名、出生年月日、住、居所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、住、居所。
 - 2. 有訴願代理人者，其姓名、出生年月日、住、居所、身分證明文件字號。
 - 3. 原行政處分機關。
 - 4. 訴願請求事項。
 - 5. 訴願之事實及理由。
 - 6. 收受或知悉行政處分之年、月、日。
 - 7. 受理訴願之機關。
 - 8. 證據。其為文書者，應添具繕本或影本。
 - 9. 年、月、日。
- (二) 訴願應附原行政處分書影本。
- (三) 依訴願法第 2 條第 1 項規定提起訴願者，同法第 56 條第 1 項第 3 款、第 6 款所列事項，載明應為行政處分之機關、提出申請之年、月、日，並附原申請書之影本及受理申請機關收受證明。
- (四) 訴願人為無行為能力人或限制行為能力人時，應由其法定代理人代理訴願，始稱適格。

五、答辯書之格式 (詳參、相關書表格式)

原處分之地政事務所接獲訴願書後應儘速書具答辯書連同必要之關係文件，送訴願管轄機關，並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。(訴願法第 58 條參照)

六、答辯內容：答辯時，應視訴願案內容分別以程序或實體答辯。

- (一)程序答辯：凡訴願案之提起訴願人非土地登記申請人或地政事務所之行政行為非行政處分或提起訴願時已逾訴願期限等情形，均以「程序答辯」駁回其訴願即可，毋庸實體答辯。
- (二)實體答辯：土地登記申請人認為地政事務所之行政處分有違法或不當，而地政事務所就此方面答辯者。

貳、行政訴訟

一、行政訴訟主要類型

- (一)撤銷訴訟：人民請求排除限制其自由或權利之不利益行政處分者，得依法提起撤銷訴訟。(行政訴訟法第4條)
- (二)課予義務訴訟：人民向行政機關請求作成授予其利益之行政處分者，得依法提起課予義務訴訟，又依請求內容可分為怠為處分之課予義務訴訟及駁回處分之課予義務訴訟。(行政訴訟法第5條)
- (三)確認訴訟：請求確認行政處分無效、確認公法上法律關係成立或不成立或確認已執行而無回復原狀可能之行政處分或已消滅之行政處分為違法者，得依法提起確認訴訟。(行政訴訟法第6條)
- (四)一般給付訴訟：人民與中央或地方機關因公法上原因發生財產上之給付，或請求作成行政處分以外之其他非財產上之給付，及因公法上契約發生之給付，均得依法提起一般給付訴訟。(行政訴訟法第8條)

二、行政訴訟要件

- (一)一般實體判決要件：原告之訴，有下列各款情形之一者，行政法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：
 1. 訴訟事件不屬行政訴訟審判之權限者。但行政訴訟法別有規定者，從其規定。
 2. 訴訟事件不屬受訴行政法院管轄而不能請求指定管轄，亦不能為移送訴訟之裁定者。
 3. 原告或被告無當事人能力者。
 4. 原告或被告未由合法之法定代理人、代表人或管理人為訴訟行為者。
 5. 由訴訟代理人起訴，而其代理權有欠缺者。
 6. 起訴逾越法定期限者。
 7. 當事人就已起訴之事件，於訴訟繫屬中更行起訴者。
 8. 本案經終局判決後撤回其訴，復提起同一之訴者。
 9. 訴訟標的為確定判決或和解之效力所及者。
 10. 起訴不合程式或不備其他要件者。(行政訴訟法第107條)
- (二)特別實體判決要件
 1. 撤銷訴訟之要件：人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為

損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾 3 個月不為決定，或延長訴願決定期間逾 2 個月不為決定者，得向行政法院提起撤銷訴訟。逾越權限或濫用權力之行政處分，以違法論。訴願人以外之利害關係人，認為第一項訴願決定，損害其權利或法律上之利益者，得向行政法院提起撤銷訴訟。(行政訴訟法第 4 條)

2. 請求應為行政處分之訴訟:人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法令所定期間內應作為而不作為，認為其權利或法律上利益受損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。(行政訴訟法第 5 條)
3. 確認訴訟之要件:確認行政處分無效及確認公法上法律關係成立或不成立之訴訟，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。其確認已執行而無回復原狀可能之行政處分或已消滅之行政處分為違法之訴訟，亦同。確認行政處分無效之訴訟，須已向原處分機關請求確認其無效未被允許，或經請求後於 30 日內不為確答者，始得提起之。確認訴訟，於原告得提起或可得提起撤銷訴訟、課予義務訴訟或一般給付訴訟者，不得提起之。但確認行政處分無效之訴訟，不在此限。應提起撤銷訴訟、課予義務訴訟，誤為提起確認行政處分無效之訴訟，其未經訴願程序者，行政法院應以裁定將該事件移送於訴願管轄機關，並以行政法院收受訴狀之時，視為提起訴願。(行政訴訟法第 6 條)
4. 給付訴訟之要件:人民與中央或地方機關間，因公法上原因發生財產上之給付或請求作成行政處分以外之其他非財產上之給付，得提起給付訴訟。因公法上契約發生之給付，亦同。前項給付訴訟之裁判，以行政處分應否撤銷為據者，應於依第 4 條第 1 項或第 3 項提起撤銷訴訟時，併為請求。原告未為請求者，審判長應告以得為請求。(行政訴訟法第 8 條)

三、行政訴訟之提起期間

- (一)行政訴訟法第 4 條及第 5 條訴訟之提起，除本法別有規定外，應於訴願決定書送達後 2 個月之不變期間內為之。但訴願人以外之利害關係人知悉在後者，自知悉時起算。(行政訴訟法 106 條第 1 項)
- (二)行政訴訟法第 4 條及第 5 條之訴訟，自訴願決定書送達後，已逾 3

年者，不得提起。(行政訴訟法 106 條第 2 項)

(三)不經訴願程序即得提起第 4 條或第 5 條第 2 項之訴訟者，應於行政處分達到或公告後 2 個月之不變期間內為之。(行政訴訟法 106 條第 3 項)

(四)不經訴願程序即得提起第 5 條第 1 項之訴訟者，於應作為期間屆滿後，始得為之。但於期間屆滿後，已逾 3 年者，不得提起。(行政訴訟法 106 條第 4 項)

四、行政訴訟管轄機關

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

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

五、起訴狀之內容

起訴，以訴狀表明下列各款事項，提出於行政法院為之：

(一)當事人。

(二)起訴之聲明。

(三)訟標的及其原因事實。

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

參、相關書表格式

一、訴願答辯書

二、行政訴訟答辯狀

三、訴願案件原處分重新審查表

四、原處分機關自行撤銷原處分原因分析

(原處分機關全銜) 訴願答辯書

訴願人：

地址：

原處分機關：

受理訴願機關： ○ ○ ○

訴願人因○○○○○事件，不服本府（局）○○年○○月○○日第○○號處分書，提起訴願，依法答辯如下：

事實

- 一、就行政處分所載之人、事、時、地、物依時間先後順序詳予敘述。
- 二、就行政處分後訴願人陳情（異議）及處理之情形依時間先後順序詳予敘述。
- 三、……上開處分書於○○年○○月○○日送達，訴願人不服，於○○月○○日提起訴願。

理由

- 一、按○○法第○○條規定……（首引法令依據，即就上開行政處分所適用之法令，逐項依序揭示；如引敘上級機關函釋應在法令之後並附影本以供參考）。
- 二、本件訴願理由略謂：（次引訴願人就本案所持之理由，雖可不必全文照錄，惟須依序將訴願各項陳辯理由均予載敘）。
- 三、卷查本案……（本段為論述之本旨，乃就行政處分是否符合所引之法令依據詳加論述；並應就訴願所持各項訴願理由，分段逐點予以論駁）。
- 四、綜上所述，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定檢附原卷乙宗，敬請察核予以駁回。又本件訴願答辯書副本已逕送訴願人。

證物：（將原行政處分所憑之證據文件資料及所適用之法令依序揭示）

原處分機關 ○ ○ ○

代表人 ○ ○ ○

中華民國 年 月 日

(原處分機關全銜) 行政訴訟答辯狀

原 告：
地 址：

被告機關：

訴之請求

- 一、原告之訴駁回
- 二、訴訟費用由原告負擔

事 實

- 一、就行政處分所載之人、事、時、地、物依時間先後順序詳予敘述。
- 二、就行政處分後原告陳情（異議）及處理之情形依時間先後順序詳予敘述。
- 三、……上開處分書於○○年○○月○○日送達，原告不服，提起訴願，經受理訴願機關訴願決定駁回後，向 貴院提起行政訴訟。

理 由

- 一、按○○法第○○條規定……（首引法令依據，即就上開行政處分所適用之法令，逐項依序揭示：如引敘上級機關函釋應在法令之後並附影本以供參考）。
- 二、本件原告之訴理由略謂：（次引原告就本案所持之理由，雖可不必全文照錄，惟須依序將原告起訴狀及補充理由書狀之理由均予載敘）。
- 三、卷查本案……（本段為論述之本旨，乃就行政處分是否符合所引之法令依據詳加論述；並應就原告所引各項行政訴訟理由，分段逐點予以論駁）。
- 四、綜上所述，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第 108 條規定檢附原卷乙宗，敬請 鑒核，依法駁回原告之訴。

證物：（將原行政處分所憑之證據文件資料及所適用之法令依序揭示）

謹 狀

○○高等行政法院 公鑒

具狀人（即被告） ○ ○ ○
代表人 ○ ○ ○

中華民國年月日

訴願案件原處分重新審查表

訴願人			代表人		
			訴願代理人		
法令依據 或處分內容					
行政處分書發 文日期及字號	年	月	日	行政處分書 送達日期	年 月 日
	字第		號	有無送達回執	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
訴願書收文 日期及字號				訴願期限審查	<input type="checkbox"/> 未逾期 <input type="checkbox"/> 已逾期 <input type="checkbox"/> 未能審查（未合法送達）

實體審查

訴願標的	原處分是否 合法妥適		有無新主張 及新事證		訴願是否有理由			說明
	是	否	有	無	有	無	部分	

經上述重新審查結果

- 訴願無理由，擬具答辯書檢卷答辯。
- 訴願部分有理由、部分無理由，擬具答辯書檢卷答辯。
- 訴願有理由，擬撤銷（或變更）原處分，函復訴願人，並陳報訴願受理機關。
撤銷理由：_____

- 未檢附訴願理由書，移交訴願受理機關。

原處分機關自行撤銷原處分原因分析

- 處分基礎事實已不存在。
- 原處分認定事實錯誤。
- 原處分適用法令錯誤。
- 當事人所提證據有待查證。
- 處罰之對象錯誤。
- 裁處書格式套印錯誤。
- 送達未符合規定。
- 其他。

事實簡述：

第二章 總登記及所有權第一次登記

第一節 總登記

壹、意義

已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。（土地法第 38 條）

貳、背景及法令依據

一、背景說明--《臺灣土地登記制度之由來與光復初期土地登記之回顧》

(一)民國 34 年 10 月 25 日臺灣光復，土地登記自同日起，依照我國民法、土地法等法律施行。我國土地登記制度採強制登記，凡已辦理地籍測量之市縣，應依法辦理土地總登記。鑑於日據時期日本政府曾實施地籍測量與土地登記，地籍整理已具基礎，惟其所採行之土地登記制度係契據登記制，與我國大不相同，須重加整理。

(二)民國 35 年 11 月 26 日行政院通過「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），作為釐整臺灣地籍之依據。嗣前臺灣省行政長官公署於 36 年 5 月 2 日發布「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 號令廢止），臺灣依據土地法及上開 2 種辦法，自民國 35 年 4 月下旬起至民國 38 年底止，就日據時期已辦竣不動產登記或未登記而經地籍測量登錄於土地臺帳之公私有土地，開始辦理土地權利憑證繳驗申報，由縣市地政機關經過收件、審查、公告等法定程序後，隨即據以登記，編造土地登記總簿及換發權利書狀。此種所為之登記，依土地法施行法第 11 條規定，視為已依土地法辦理土地總登記，亦即具有土地總登記之法律效力。

二、法令依據

(一)土地法規定

1. 土地總登記辦理次序（土地法第 48 條）

- (1) 調查地籍。
- (2) 公布登記區及登記期限。
- (3) 接收文件。
- (4) 審查並公告。
- (5) 登記發給書狀並造冊。

2. 土地總登記辦理前，應將該登記區地籍圖公布之。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、第 50 條)

3. 和平繼續占有之土地，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。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。(民法第 769 條、第 770 條、土地法第 54 條、第 60 條)

(二)臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法

1. 換發權利書狀之土地權利種類：(第 3 條)

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 年 8 月 3 日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)

2. 縣(市)政府接收申請書及原權利憑證文件後，應即時查對，將所繳驗之申請書產權憑證與土地臺帳及不動產登記簿三者互為核對，經核對相符者，應即在各關係證件加蓋縣(市)政府名義之驗訖發還戳記，核對不符者，應查明原委分別依法處理。(第 7 條)

3. 土地權利憑證經審查後，即發還並同時公告，公告期限定為 2 個月，期滿無人提出異議，應即換發所有權狀或他項權利證明書。(第 8 條)

(三)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)

第二節 土地所有權第一次登記

壹、意義

- 一、土地總登記後未登記之土地，因地籍管理必須編號登記時，準用總登記程序辦理之登記。(土地法第 41 條、土地登記規則第 77 條)
- 二、逾土地總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，公告期滿無人提出異議，即辦理國有之所有權第一次登記。(土地法第 57 條)
- 三、土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道，於回復原狀時，由原所有權人或其繼承人申請回復之所有權第一次登記。(土地法第 12 條、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)
- 四、未登記之道路溝渠廢置地，依土地法規定程序辦理之所有權第一次登記。(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)

1. 私有土地滅失後浮覆，經辦竣登記為國有土地，權利人請求回復所有權者，詳第四章第八節土地所有權回復登記。
2. 因時效完成，申請時效取得之所有權第一次登記，詳第八章第一節時效取得所有權登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)申請登記：由權利人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 1 款)
- (二)囑託登記：公有土地之登記，得囑託登記機關為之。(土地法第 57 條、第 63 條第 2 項、土地登記規則第 29 條第 4 款、第 5 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權第一次登記	1. 第一次登記 2. 回復	1. 成果圖核定日 2. 劃出水道河川範圍公告日(*註)

註：內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式
 1. 臨櫃申請。
 2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內

政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊或土地複丈結果通知書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 52 年 3 月 8 日台內地字第 96381 號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	申請登記前應先向地政事務所申請土地複丈。
4	登記原因證明文件			由財政部國有財產署或其所屬辦事處申請者免附。
	(1) 行政院核定文件	國有財產法施行細則第 15 條	自行檢附	地方政府投資開發取得土地時檢附。
	(2) 保管或使用之證明文件	1. 行政院 75 年 7 月 18 日台內字第 15213 號函 2. 內政部 87 年 2 月 5 日台內地字第 8785375 號函	自行檢附	原保管或使用機關就公有土地囑託登記時檢附。
	(3) 地方政府徵收或價購之證明文件	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 2 點	自行檢附	原屬私有之水道浮覆地及道路溝渠廢置地，經政府徵收或價購者，檢附徵收補償或給價收購之證明文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(4)原所有權之證明文件	土地登記規則第34條	1. 自行檢附 2. 地政事務所	原滅失土地所有權證明文件。證明土地為申請人之原有。
5	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	1. 詳第一章第七節申請登記之文件。 2. 原權利人死亡，繼承人申請登記時，應檢附繼承登記相關文件，詳第九章繼承登記。

五、稅捐：河川浮覆地經繼承人回復所有權登記時不補徵遺產稅。（財政部68年11月16日台財稅字第38127號函）

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 未登記土地申請所有權第一次登記，其登記費應俟測量成果核定由地價科估算地價後，依其權利價值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）
2. 因實施地籍圖重測而發現之未登記土地辦理所有權第一次登記，免繳納登記費。（內政部85年2月14日台內地字第8578474號函、臺北市政府地政處82年3月1日北市地一字第06212號函）
3. 浮覆土地係已依法登記者，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）

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。（土地法第67條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第2條）
2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。（土地登記規則第65條）
3. 本府各機關學校經營市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。（臺北市政府109年9月18日府授財產字第

1093029031號函)

4. 因實施地籍圖重測而發現之未登記土地免繳納書狀費。(法令依據同登記費2.)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、一般規定

(一)未經登記之土地，在辦理登記前，應先辦理地籍測量。(土地法第38條第1項、內政部52年3月8日台內地字第96381號函)

(二)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)

(三)因地籍整理而發現之未登記土地，除合於「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」、「逾總登記期限無人申請登記土地處理原則」之規定外，依土地法第53條規定由地政機關逕行登記為國有。(內政部69年3月6日台內地字第2691號函)

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

(五)原產權未定之土地辦理所有權第一次登記，應以內部收件加收子號塗銷土地標示部「產權未定」註記。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊)

(六)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)

二、逾總登記期限無人聲請登記之土地

(一)日據時期土地臺帳及不動產登記簿已記載國、省、縣、市鄉鎮(含州廳街庄)有土地、國人或日人私有或會社地、組合地等，逾總登記期限無人申報登記之土地，依「逾總登記期限無人申請登記土地處理原則」辦理土地所有權第一次登記。

(二)處理方式如下：(土地法第57條、逾總登記期限無人聲請登記土地處理原則第1點至第4點)

公告及代管程序	登記情形	處理方式
已完成	已登記為國有	不再受理主張權利與補辦登記
	未完成國有登記	由縣市政府查明於3個月內完成國有登記
未完成	已登記為國有	專案報請中央核定

公告及代管程序	登記情形		處理方式
未完成所有權登記，日據時期土地臺帳及不動產登記簿記載權屬如右		國、省、縣、市鄉鎮（含州廳街庄）有土地	1. 縣市政府會同權屬機關切實調查 2. 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
		日人私有或「會社地」、「組合地」	1. 縣市政府會同國有財產署切實調查 2. 經查證確無當事人之資料，依無主土地公告及代管期間 1 年規定辦理
		日人與國人共有	1. 縣市政府會同國有財產署切實調查單獨列冊 2. 補辦無主土地公告 3. 由國有財產署就日人私有部分聯繫國人所有部分申辦登記
		國人私有	1. 補辦無主土地公告 2. 公告開始 3 個月後縣市政府依法執行代管，執行代管情形應每半年報內政部備查 3. 代管期間無人申請，期滿即為國有登記

(三)無主土地公告及代管期間改為 1 年，代管期間人民申請登記時，經審查無誤者應即公告。(逾總登記期限無人聲請登記土地處理原則第 5 點、第 6 點)

三、總登記後未編號登記之土地

(一)土地法第 2 條規定之第 3 類交通水利用地(如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等)及第 4 類其他土地(如沙漠、雪山等)，應免予編號登記。因地籍管理需要編號登記，由管理機關囑託辦理土地所有權第一次登記。(土地法第 41 條)

(二)所稱「因地籍管理必須編號登記」，係指地政機關於辦理地籍管理工作時，例如地籍圖重測、土地重劃、土地開發、地籍整理工作

或配合公產管理機關對公有土地管理上之需要等，認為對土地法第 2 條第 3 類及第 4 類土地有編號登記之必要。(內政部 85 年 7 月 27 日台內地字第 8587268 號函)

- (三)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)
- (四)未登記國有公用土地得由直接使用機關囑託辦理土地所有權第一次登記：(行政院 74 年 10 月 30 日台 74 財字第 20005 號函、88 年 9 月 30 日台財字第 36125 號函)
 - 1. 經行政院專案核准供各級政府機關直接管理使用之未登記國有公用土地，得由該管理機關囑託該管地政機關辦理國有登記。
 - 2. 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。
 - 3. 各級政府為興辦鐵、公路工程使用未登記國有土地，准予辦理該土地之國有登記時，將管理機關逕登記為該鐵、公路主管機關。

四、浮覆地

- (一)浮覆土地未經依法辦竣總登記者，申請回復所有權登記，應以「所有權第一次登記」為申請登記事由，以「第一次登記」為登記原因；如已依法登記者，以「回復」為登記原因。(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、內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函)
- (二)處理方式如下：(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 2 點、第 3 點、第 5 點、第 6 點、內政部 86 年 7 月 1 日台內地字第 8606197 號函、93 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0930725826 號函、95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函)

類型	處理方式
已由地方政府徵收或價購(包括日據時期給價)	由地方政府囑託登記為地方所有
原屬私有	1. 由原所有權人或其繼承人申請回復其所有權 2. 原所有權人無論係於土地流失前或流失後死亡者，該土地回復原狀時，其繼承人均得主張回復其所有權 3. 回復請求權時效以水道區域線公告日起算 15 年
地方政府投資開闢新水道而欲取得舊水道浮覆	行政院核定後，由地方政府囑託該管地政機關辦理土地所有權第一次登記

類型	處理方式
地之所有權	
未經人民或地方政府取得所有權	財政部國有財產署或其分支機構囑託該管地政機關辦理土地所有權第一次登記，並以財政部國有財產署為管理機關

- (三)土地法第12條及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點所定「水道」，尚不包含「區域排水」，是水道浮覆地經公告劃出河川區域線以外者，即得依土地法第12條第2項申請回復所有權。(內政部108年5月30日台內地字第1080262975號函)
- (四)已辦滅失登記之水道河川浮覆地已回復原狀者之認定如下：(內政部95年12月19日台內地字第0950184280號函)
1. 所稱已辦滅失登記之土地，係指土地登記簿記載有土地滅失登記之土地(含日據時期已辦滅失登記者)。
 2. 屬水道河川浮覆地之回復者，其回復範圍之認定，不論係天然或人為之原因，指河川區域土地因河川變遷或因施設河防建造物，經公告劃出河川區域(水道)治理計畫用地範圍線外之回復事實狀態；其回復之認定權責機關為水利主管機關。
 3. 水道河川浮覆地之回復申請，經土地所在登記機關受理並查明申請人符合資格者，於辦理複丈時，應通知申請人及水利主管機關到場指認浮覆地範圍後據以施測。
- (五)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。(內政部98年11月2日內授中辦地字第0980725792號令、101年3月6日內授中辦地字第1016650421號函)
- (六)共有土地滅失再回復原狀(內政部98年11月2日內授中辦地字第0980725792號令)
1. 於98年7月23日民法修正施行前，部分共有人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。
 2. 於98年7月23日民法修正施行後，部分共有人申請復權登記者，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(分別共有或共同共有)單獨申請復權登記，無須經全體共有人同意。

五、道路溝渠廢置地

處理方式如下：(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 2 點、第 4 點至第 6 點)

類型	處理方式
已由政府給價者	由地方政府囑託登記為地方所有
未經政府給價者	由原所有權人或其繼承人申請回復其所有權
地方政府投資開闢新道路或新溝渠，而欲取得舊道路溝渠廢置地之所有權者	行政院核定後，由地方政府囑託該管地政機關辦理土地所有權第一次登記
未經人民或地方政府取得所有權	財政部國有財產署囑託該管地政機關辦理土地所有權第一次登記，並以財政部國有財產署為管理機關

六、公告、異議調處及後續處理

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)原已滅失再回復原狀之土地，原所有權人或其繼承人辦理土地所有權第一次登記，倘請求權已罹消滅時效者，應函請國有財產署表示是否同意其回復所有權之意見，以為登記案件准駁依據。倘請求權時效內申請者，公告時亦應一併通知國有財產署。(內政部 102 年 8 月 21 日台內地字第 1020280205 號令)
- (三)異議事項經確認成立後，由地政事務所依「臺北市各地政事務所辦理不動產糾紛調處案件作業流程」辦理提送臺北市不動產糾紛調處委員會調處。(臺北市府地政局 105 年 8 月 2 日北市地登字第 10532086700 號函)
- (四)異議經調處後登記機關於確認調處紀錄表送達情形後，登記申請案依下列方式處理：(土地法第 62 條、直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條至第 20 條)

調處結果 是否 15 日內起訴	續行辦理登記	暫不辦理登記
	是	依送達及起訴狀繕本一駁回

是否 15 日內起訴	調處結果	續行辦理登記	暫不辦理登記
	否	依送達證明 —按調處結果登記	依送達證明 —按調處結果駁回

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、核對登記簿

- (一)查對申請標的是否已建立標示部及有無重複地號；公告期滿無人提出異議，或經調處准予登記而當事人於接到調處通知 15 日內未訴請司法機關處理者，應再次核對登記簿確認有無重複地號之情事。
- (二)辦理未登記浮覆地之所有權第一次登記時，應先請測量課套繪舊地籍圖及查對相關地籍資料，必要時應洽請權責機關(水利處)協助確認，以釐清該土地全部或部分是否為得申請復權之土地。倘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。(內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)
- (三)原屬私有之道路溝渠廢置地申請回復所有權登記者，應查調日據時期土地登記簿或土地臺帳所記載之權屬，地目是否為「道」、「溝」，及有無政府徵收或價購記載。
- (四)凡僅建立標示部而權屬未定之未登記土地，於確定權屬時，應先會請測量課檢算其圖簿面積相符後，始得辦理所有權第一次登記。(臺北市府地政處 74 年 8 月 8 日北市地一字第 36446 號函)

二、審查簽註事項

項次	簽註時機	簽註內容	備註
1	行政院專案核准供各級政府機關直接管理使用之國有公用土地，管理機關囑託地政機關辦理登記	加註奉准撥用或核准使用文號	行政院 74 年 10 月 30 日台財字第 20005 號函
2	原已滅失再回復原狀之土地，於請求	1. 所有權部記明：「原所有權人或其繼承人得依土	內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第

項次	簽註時機	簽註內容	備註
	<p>權時效內辦理國有土地所有權第一次登記 (登記機關於請求權時效完成後，應逕為塗銷該註記)</p>	<p>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)」</p> <p>2. 辦竣通知土地管理機關</p>	<p>0980725792 號令</p>
<p>3</p>	<p>98年7月23日民法修正施行前部分持分辦竣回復所有權登記，於請求權時效內就剩餘土地權利範圍囑託國有登記 (登記機關於請求權時效完成後，應逕為塗銷該註記)</p>	<p>3. 所有權部記明：「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)」</p> <p>4. 辦竣通知土地管理機關</p>	<p>內政部98年11月2日內授中辦地字第0980725792號令</p>
<p>4</p>	<p>地籍圖重測範圍內之浮覆地，所有權人或繼承人尚未申請回復所有權測量登記前，囑託辦理國有登記</p>	<p>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</p>	<p>內政部92年3月7日台內中地字第0920066534號函</p>

項次	簽註時機	簽註內容	備註
5	申請免繕狀	加註土地登記規則第 65 條 並免繕狀	1. 土地登記規則第 65 條 2. 臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函

第三節 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所為之登記。

都市更新權利變換建物所有權第一次登記詳第十一章第三節都市更新登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)申請登記

1. 建物所有權第一次登記由權利人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 2 款)
2. 區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請登記。(土地登記規則第 80 條)
3. 共有建物所有人申辦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)
4. 債務人怠於申請時，債權人得依法院確定判決代位申請。(土地登記規則第 30 條、建物所有權第一次登記法令補充規定第 1 點)
5. 典權人因典物滅失重建，得依民法第 921 條、第 922 條之 1 規定代位申請。(土地登記規則第 30 條)

(二)囑託登記：公有建物由管理機關囑託辦理。(土地登記規則第 29 條第 12 款、第 84 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權第一次登記	1. 第一次登記 2. 增建 3. 時效取得	1. 使用執照核發日 2. 建築完成日(建管前無使用執照建物) 3. 建物竣工圖備查日(*註) 4. 本府工務局同意使用函發文日(早期整建住宅無使用執照者) 5. 自行切結日(遷建基地) 6. 時效完成日

註：內政部審議行政院交議特種建物申請案處理原則第 9 點、臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業要點第 2 點

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 臺北市政府地政處 75 年 6 月 16 日北市地一字第 28901 號函	1. 地政事務所 2. 自行檢附	權屬無共有情形者，可免附登記清冊。
4	建物測量成果圖或建物標示圖（附建物位置圖及平面圖）	土地登記規則第 78 條、第 79 條	1. 地政事務所 2. 自行檢附	
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件肆。
6	登記原因證明文件			
	(1)實施建築管理後建造之建物—建物	1. 土地登記規則第 79 條 2. 行政院 62 年 3 月	1. 建築主管機關 2. 自行檢附	詳本節參、審查須知。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	使用執照或依法得免發使用執照之證件	20 日台內 2403 號函 3. 臺北市政府地政處 62 年 8 月 22 日北市地一字第 8154 號函 4. 建物所有權第一次登記法令補充規定第 4 點、第 22 點 5. 建築法第 98 條、第 99 條 6. 內政部營建署 99 年 10 月 25 日營署建管字第 0990070960 號函		
	(2) 實施建築管理前建造之建物—建築管理前建築完成之證明文件	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 5. 自來水公司 6. 戶政事務所 7. 自行檢附	詳本節參、審查須知。
	(3) 移轉同意書	臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 3 點至第 7 點	都市發展局	早期整建住宅辦理第一次登記時檢附。
7	使用基地證明文件	1. 土地登記規則第 79 條 2. 建物所有權第一次登記法令補充規定第 13 點、第 18 點 3. 內政部 80 年 6 月 29 日台內地字第 933336 號函 4. 內政部 99 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0990047278 號函	自行檢附	實施建管前建物無使用執照且建物與基地非屬同一人所有者檢附。除外規定詳本節參、審查須知。
8	全體起造人分配文件	土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 79	自行檢附	1. 區分所有建物申請登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		條		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 區分所有建物起造人為2人以上時，應依土地登記規則第40條或第41條規定辦理。</p>
9	所在地證明	土地登記規則第79條	戶政事務所	區分所有建物之地下層，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檢附。
10	權利證明文件	1. 土地登記規則第79條、第104條 2. 內政部85年11月18日台內地字第8510926號函 3. 內政部87年7月21日台內地字第	自行檢附	詳本節參、審查須知。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		8707380 號函 4. 內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函 5. 內政部 104 年 1 月 23 日內授中辦地字第 1041301082 號函 6. 建物所有權第一次登記法令補充規定第 3 點 7. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點		
11	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 申辦陽臺補登及增建時檢附。 2. 登記簿有註記免繕狀者免提出權利書狀。
12	建物標示圖繪製簽證人之有關證明文件	申請土地登記應附文件法令補充規定第 42 點	自行檢附	1. 建築師開業證書影本、開業印鑑資料正本或影本。 2. 測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告。
13	契稅繳(免)納證明文件	臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 3 點至第 7 點	地方稅稽徵機關	早期整建住宅辦理第一次登記時檢附。

五、稅捐

(一)契稅

1. 申請人與起造人不同係因權利移轉者，其未檢附契稅收據，登

記機關於登記完畢後，應通報稅捐稽徵機關。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 點第 1 款)

2. 本市早期整建住宅辦理第一次登記時，應檢附契稅收據。(臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 3 點至第 7 點)

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

(三)遺產稅

1. 起造人死亡，其繼承人申辦時，應檢附遺產稅繳(免)納證明文件。(遺產及贈與稅法第 8 條、第 42 條、土地登記規則第 119 條)

2. 區分所有建物因部分起造人死亡，其繼承人不申報遺產稅亦不會同申辦者，准部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記，地政事務所於辦理登記時，應就已死亡起造人應有部分，登記為其繼承人共同共有，免檢附遺產稅繳清或免稅等證明文件，辦竣後應將該不動產資料移送管轄(被繼承人死亡時戶籍所在地)國稅局依法核課遺產稅。(內政部 93 年 7 月 14 日內授中辦地字第 0930009754 號函)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 申請建物所有權第一次登記，應按建物權利價值千分之二繳納登記費。(土地法第 65 條、土地登記規則第 84 條)

2. 申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值，依下列規定認定之：(土地登記規則第 48 條)

(1)建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。

(2)建物在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。

3. 區分所有建物第一次登記需就各區分所有建物分別計收規費方式(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 2 點、第 3 點、臺北市地政處 64 年 2 月 28 日北市地一字第 4007 號函)

(1)應由申請人或代理人自行分算。

(2)計算式 = 【單位工程造價(=工程造價總價/使用執照建物總面積)】x 【陽臺/地下室/建物勘測面積】x 2‰，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。

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)
3. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、一般規定

- (一)土地上已有建物者，應於土地所有權完成總登記後，始得為建物所有權登記。(土地登記規則第 10 條)
- (二)申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在民國 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。(土地登記規則第 78 條)
- (三)依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依建物標示圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。(土地登記規則第 78 條之 1 第 3 項)
- (四)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及登記。(內政部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8674201 號函)
- (五)區分所有權人應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍，勿須檢附基地所有權人之印鑑證明。登記機關登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍，基地權利種類，以所有權、地上權或典權為限。(土地登記規則第 83 條、建物所有權第一次登記法令補充規定第 20 點、內政部 91 年 9 月 11 日台內中地字第 0910085086 號函)
- (六)建物基地經辦理查封登記，仍得辦理建物所有權第一次登記；若經稅捐稽徵機關囑託辦竣禁止處分登記，於辦理建物所有權第一次登記公告時，應通知原囑託之稅捐稽徵機關。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 點、第 15 點)
- (七)法院囑託查封之未登記建物，在未塗銷查封前受理建物所有權第

一次登記，應將原查封事項予以轉載，並將辦理情形函知原執行法院。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 23 點)

- (八)領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時無須通知鄰地所有人。實施建築管理前建造之建物部分占用鄰地，得比照辦理。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 16 點、第 17 點)
- (九)使用執照竣工平面圖之地面層標示為「陽臺(法定空地)」部分，尚無法令依據得以共有部分辦理建物第一次測繪登記。(內政部 104 年 12 月 28 日台內地字第 1041311370 號函)
- (十)關於整棟建物皆為同一所有權人者，於申辦建物所有權第一次登記時，登記機關應依下列原則為之：(內政部 87 年 4 月 21 日台內地字第 8777211 號函)
1. 申請人以一般建物之型態登記者，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. 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。
- (十一)區分所有建物權利人不同之標的、信託財產委託人不同之標的，應分別填寫土地登記申請書，檢附建物登記清冊，分件辦理。(臺北市府民政局地政處 60 年 1 月 8 日北市地一字第 186 號函、法務部 88 年 6 月 17 日法律字第 021755 號函)
- (十二)受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，申請建物所有權第一次登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄記明取得財產為信託財產，委託人：○○○。(土地登記規則第 127 條、內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函)
- (十三)非區分所有建物不得加註汽車停車位、裝卸位及機車停車位之數量及編號。(內政部 102 年 10 月 24 日台內地字第 1020310050 號函、臺北市府地政局 102 年 10 月 30 日北市地籍字第 10233296200 號函)
- (十四)建物用途應依使用執照欄內「各層用途欄」所載予以登記，使用執照註記「地下室用途防空避難室兼臨時性使用」，該臨時性

使用用途不得登載於登記簿。(臺北市政府地政處 73 年 10 月 30 日北市地一字第 46750 號函)

(十五)本市各區都市計畫發布、實施建築管理實施日期如下:(臺北市建築管理自治條例第 35 條、臺北市建築管理處 97 年 11 月 28 日北市都建照字第 09777673800 號函、臺北市政府地政處 97 年 12 月 8 日北市地一字第 09733041400 號函)

1. 舊市區：45 年 5 月 4 日。
2. 景美、木柵區：58 年 4 月 28 日。
3. 南港、內湖區：58 年 8 月 22 日。
4. 士林、北投區：59 年 7 月 4 日。

(十六)實施建築管理後建物

1. 登記原因證明文件

登記原因證明文件	法令依據
使用執照	土地登記規則第 79 條
修復完工查驗證(可視同使用執照)	1. 行政院 62 年 3 月 20 日台內 2403 號函 2. 臺北市政府地政處 62 年 8 月 22 日北市地一字第 8154 號函
建築執照(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法令補充規定第 4 點、第 22 點
建築執照遺失無法補發得由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書	
1. 行政院許可文件 經行政院許可之特種建物，免申領建築執照，申請登記時，應附許可文件 2. 主管建築機關許可文件 經直轄市、縣市主管建築機關許可之建物，依其建築管理規則可免申請建造執照，申請登記時，應附許可文件	1. 建築法第 98 條、99 條 2. 內政部營建署 99 年 10 月 25 日營署建管字第 0990070960 號函

2. 權利證明文件

項次	類別	權利證明文件	法令依據
1	申請人(權利人)非起造人時	1. 移轉契約書或其他證明文件 2. 未能檢具移轉契約書	1. 土地登記規則第 79 條 2. 內政部 85 年 11 月

項次	類別	權利證明文件	法令依據
		時，於建物基地係申請人所有，且申請人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一人以上之保證書，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	18 日台內地字第 8510926 號函 3. 內政部 87 年 7 月 21 日台內地字第 8707380 號函
2	不動產開發案興建資金之受託人以該資金興建之建物	1. 信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，就以該資金興建取得之建築物為所有權第一次登記時，得檢附信託契約及同規則第 34 條規定之證明文件申辦登記 2. 委託人如將不動產開發案興建資金信託他人依信託本旨為管理處分，對於以該資金興建而原始取得之建物自仍屬信託財產，受託人得依土地登記規則第 127 條規定，檢附信託契約及同規則第 34 條、第 79 條規定之相關文件，申辦該建物之所有權第一次登記	1. 內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函 2. 內政部 104 年 1 月 23 日內授中辦地字第 1041301082 號函
3	法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，以其籌備人公推之代表人名義申辦第一次登記	籌備人公推代表人之協議書	土地登記規則第 104 條
4	起造人為無法人資格之工廠或商號	1. 獨資型態者：以其代表人或負責人名義登記，並檢	申請土地登記應附文件法令補充規定第 9

項次	類別	權利證明文件	法令依據
		附其代表人或負責人資格證明文件 2. 合夥組織者：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，並檢附全體合夥人之證明文件 3. 組織型態不明：得檢具 1 人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書及其代表人或負責人資格證明文件，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體	點
5	夫妻聯合財產中，74 年 6 月 4 日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 86 年 9 月 26 日前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者，非為妻之原有或特有財產，申請人以夫或夫之繼承人名義申請建物所有權第一次登記	須提出下列文件之一證明為夫所有： 1. 夫或妻一方死亡，其死亡登記之戶籍謄本，及生存一方與他方之全體繼承人同意認定為夫所有之文件 2. 夫妻均死亡，其死亡登記之戶籍謄本，及雙方之全體繼承人同意認定為夫所有之文件 3. 經法院確定判決或其他足資認定為夫所有之文件	建物所有權第一次登記法令補充規定第 3 點

3. 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）

4. 起造人全體以使用執照申辦建物所有權第一次登記，無須檢附基地使用權之證明文件。惟如檢附「修復完工查驗證」代替使用執照，核辦產權登記時，仍應請申請人提供土地使用權證明文件。（土地登記規則第 79 條、建築法第 28 條、臺北

市政府地政處62年8月22日北市地一字第8154號函)

5. 為避免法定空地不當移轉，地政機關自民國89年6月1日起，於辦理建物所有權第一次登記時，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) 於建物標示部註記建物建築基地地號。
 - (2) 以內部收件加收子號，於每筆建築基地地號之土地標示部註記建築基地地號。
6. 為辦理都市計畫規定不得做住宅使用地區土地參考資訊檔之建檔作業，各地所受理建物所有權第一次登記案件，如使用執照上有建築基地位於都市計畫不得做住宅使用地區之相關註記者，應於審查無誤公告之日起5日內，產製建物清冊函送建管處。（臺北市政府地政局107年11月5日北市地登字第1076019030號函）

(十七) 實施建築管理前建物

1. 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：（土地登記規則第79條）
 - (1) 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
 - (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。
2. 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，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、第18點、內政部80年6月29日台內地字第933336號函、99年7月20日內授中辦地字第0990047278號函）
 - (1) 申請人為地上權人或典權人。
 - (2) 因法院拍賣移轉取得建物者。
 - (3) 日據時期已登記之建物。
 - (4) 占用基地經法院判決確定有使用權利者。
 - (5) 租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

- (6)原屬同一人所有之土地與房屋，因分別出賣予不同人者。
- (7)建物為基地共有人區分所有，或其應有土地（持分）面積大於申請之建物面積而共有人間有分管約定者。

3. 公有土地租賃涉建築行為

- (1)如基地租約未載明供建築使用，仍需由管理機關出具土地使用權同意書。(內政部 91 年 4 月 24 日台內中地字第 0910084418 號函)
- (2)臺北市政府各機關學校經營市有土地，倘業與私有建物所有人簽訂租賃契約、使用契約或使用行政契約者，不得作為使用基地之證明文件而辦理建物所有權第一次登記。(臺北市政府財政局 100 年 9 月 15 日北市財管字第 10032347400 號函)

(十八)附屬建物

1. 得以附屬建物登記項目、要件及法令依據如下表：

附屬建物項目	得以附屬建物登記之要件	法令依據
騎樓	66 年 1 月 31 日前測繪完成，於測量成果圖將騎樓測繪為附屬建物	臺北市政府地政處 66 年 1 月 31 日北市地一字第 1985 號函
陽臺	使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量	地籍測量實施規則第 273 條
屋簷、雨遮	107 年 1 月 1 日前已申請建造執照，或都市更新事業計畫已報核，並依 108 年 1 月 31 日修正前都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項規定期限申請建造執照之建物。或為計入樓地板面積經測繪為附屬建物入口之雨遮	1. 地籍測量實施規則第 273 條 2. 內政部 95 年 12 月 14 日台內地字第 0950193520 號函
露臺、平台、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽	1. 85 年 6 月 4 日前領得建造執照 2. 100 年 6 月 15 日前領得建造執照，且計入樓地板面積	建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 條

- 2. 地下層廢水處理場得以附屬建物辦理建物所有權第一次測量及所有權第一次登記。(內政部 82 年 5 月 5 日台內地字第 8205620 號函)

二、共有部分

- (一)共有部分之分類及項目（建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點）

1. 區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理測量及登記，共有部分之分類及項目如下：

分類	項目
一、共同出入空間	走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、昇降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	1. 電氣設備空間 機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。
	2. 電信設備空間 機電設備空間(供電信使用)、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。
	3. 燃氣設備空間 機電設備空間(油槽室)、日用油箱及其他使用性質相同之項目。
	4. 給水排水設備空間 機電設備空間(自來水蓄水池)、機電設備空間(雨水機房)、水箱、蓄水池、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。
	5. 空氣調節設備空間 機電設備空間(排進風)、排風機房、進風機房及其他使用性質相同之項目。
	6. 消防設備空間 機電設備空間(供消防使用)、消防設備空間、消防泵浦室、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。
	7. 污物處理設備空間 機電設備空間(垃圾暫存使用)、污水處理設施(化糞池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾暫存室、垃圾處理室、垃圾收集場及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間	警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間。
四、公共使用空間	親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間(含車道及必要空間)	防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間(限屬共有部分者)、車道、停車空間(場)、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。

分類	項目
六、防空避難設備空間	防空避難設備(室)。

2. 主管建築機關備查之圖說與上開列表所定分類及項目不符時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。

- (二)於 109 年 4 月 9 日建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點修正前領得建造執照之建物，其共有部分之登記，得依修正前該點規定（即共有部分登記之項目：包含共同出入、休憩交誼區域、空調通風設施區域、法定防空避難室、法定停車空間、給水排水區域、配電場所、管理委員會使用空間及其他約定為共有部分之區域）辦理。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點）
- (三)區分所有建物共有部分登記方式（土地登記規則第 81 條）
1. 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。
 2. 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。
- (四)區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點）
- (五)85 年 6 月 28 日（含）以後核發建造執照者，其依「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）
- (六)早期取得建造執照之區分所有建物，其部分之「共有部分」面積，未能於申辦建物所有權第一次登記時併件申請者，嗣後補申辦，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共有部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明「願依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比分算其共有部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正」後，准予先行申辦登記。（內政部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函、101 年 4 月 16 日內授中辦地字第 1016650696 號函）

三、地下層、停車空間

- (一) 早期取得使用執照之區分所有建物地下室申請建物測量及登記，其地下層（防空避難室）之權屬，宜由起造人或向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物所有權第一次測量及登記，如有爭議，宜訴請司法機關確認後辦理。（內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8904882 號函）
- (二) 早期取得建造執照但未併同主建物辦理登記之區分所有建物地下層，自始即為該區分所有建築物之管理委員會管理，得由部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記，並檢具切結書切結該地下層為共有部分及分算各相關區分所有權人之權利範圍。（內政部 90 年 12 月 24 日台內中地字第 9084443 號函）
- (三) 81 年 8 月 4 日起新申請建造執照之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不得與主建物分離，應為該建物全體區分所有權人共有或合意由部分區分所有權人共有；其屬內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第 79 條規定辦理建物所有權第一次登記。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 10 點、臺北市政府 83 年 3 月 15 日府地一字第 3014914 號函）
- (四) 區分所有建築物之共有部分停車位約定取得專用權，並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配權利範圍，是除於 108 年 11 月 1 日前已領得建造執照或都市更新事業計畫已報核之建物外，不得分配基地權利範圍。（內政部 109 年 2 月 27 日台內地字第 1090260938 號函、臺北市政府地政局 108 年 11 月 1 日北市地登字第 1086027982 號、109 年 3 月 4 日北市地登字第 1090108945 號函）
- (五) 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、85 年 6 月 27 日台內地字第 8505406 號函）
- (六) 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劃設停車位、編號，及於「位置圖」欄加註停車位數量時，辦理產權登記，應於標示部登記「停車位共計○位」，並得依申請人之申請，於標示部登記車位編號、所屬專有建物及停車位占共有部分之權利範圍。（內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函、

85 年 7 月 29 日台內地字第 8587284 號函、85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函)

(七)依竣工圖所示屬非法定之停車空間及市場攤位，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(登記為共有部分)，或依下列方式辦理建物所有權第一次登記：(內政部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函)

1. 單獨編列建號以主建物方式登記。
2. 產權登記方式：於建物標示部其他登記事項欄加註「停車位(市場攤位)共計○位」及增列「車位編號(攤位編號)」欄位，主要用途登載為「停車空間(市場攤位)」，並於建物所有權部其他登記事項欄登載「車位編號(攤位編號)○○號」。
3. 於公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定，對於有關建物應分擔或應隨同移轉之基地應有部分多寡之比例尚未明確規定前，停車空間如具有基地使用權，申辦建物所有權第一次登記，登記機關應予受理。

(八)停車空間非屬防空避難(室)設備範圍者

1. 依建物使用執照所附竣工平面圖之記載，公寓大廈之室內法定停車空間如不兼防空避難室使用，其為地面層主建物附建且相連或上下直接連通，並有獨立出入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之標的者，屬專有部分，於申辦建物所有權登記時，得併入主建物登記。該停車空間不得自主建物分離或為分割標的。(內政部 87 年 11 月 21 日台內地字第 8790796 號函)
2. 自行增設或獎勵增設之停車空間非屬法定防空避難設備範圍，倘非屬共有部分且編列有門牌或領有所在地址證明者，得申請登記為專有部分。(內政部 81 年 9 月 21 日台內營字第 8104762 號函、83 年 5 月 13 日台內地字第 8375317 號函)

(九)區分所有建物所有權人為 2 人以上，共有人得分管法定停車位，或建物所有權第一次登記後，經區分所有建物全體共有人及他項權利人同意，並檢附分管協議書、印鑑證明及他項權利人同意書等文件，申請註記。(內政部 97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函、96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函)

(十)區分所有建物將法定停車空間集中設置於不同建築執照之建築物基地內者，其設置之停車位仍應由依法設置之建物所有權人所共有。(內政部 85 年 5 月 29 日台內地字第 8575108 號函)

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

四、遷建基地住宅

- (一)遷建基地住宅指臺北市改制前自 43 年起陸續拆除違建並劃定遷建基地予以安置，包括坡心段（通化街）、西園段（武成街）、三張犁段（吳興街）、五分埔段、朱厝崙段、河合段等處，迄未能辦理第一次登記之建物。(臺北市政府 87 年 10 月 29 日府地一字第 8707995000 號函)
- (二)遷建基地範圍內建物凡在 3 樓（含）以下，87 年 10 月 29 日前興建、增建或改建均得視同合法建物，4 樓(含)以上建物，該部分建物應不予測量列為登記範圍，並通知工務局與稅捐稽徵處列管。(臺北市政府 87 年 10 月 29 日府地一字第 8707995000 號函、臺北市政府地政處 100 年 1 月 19 日北市地籍字第 1003125000 號函)
- (三)遷建基地建物坐落於公共設施保留地內之處理方式（臺北市政府 87 年 10 月 29 日府地一字第 8707995000 號函）
1. 於都市計畫公共設施保留地公布前興建、增建或改建者，准予測量及登記。
 2. 於都市計畫公共設施保留地公布後占用者，則請申請人切結後准予測量登記，但占用防火巷及公共設施部分應予扣除不予測量，並請通知工務局列管。需要拆除時，再依相關規定辦理。
- (四)各遷建基地範圍由地政局行文請財政局查明確定後，轉各地政事務所辦理。遷建戶之稅籍及課稅問題，於第一次登記後由地政單位將勘測及登記結果通報稅捐機關作課稅參考。(臺北市政府 87 年 10 月 29 日府地一字第 8707995000 號函、臺北市政府地政處 100 年 1 月 19 日北市地籍字第 1003125000 號函)
- (五)遷建基地住宅建物所有權第一次登記時，應由申請人自行切結建物構造及建築完成日期，並由登記機關於標示部其他登記事項欄載明「本建物完成日期係依所有權人之自行切結而登記之」。(臺北市政府 88 年 3 月 4 日府地一字第 8800938000 號函、臺北市政府地政處 88 年 5 月 28 日北市地一字第 8821094000 號函)

五、早期整建住宅

- (一)整建住宅，指早期為安置拆遷戶而興建之臺北市吳興街一期、二期、斯文里一期、二期、三期、水源二期、三期、四期、五期、南機場一期、二期、三期、劍潭一期、二期、西園一期、信維、撫遠街、南機場三號、十三號等十九處未辦建物所有權第一次登

記之住宅。(臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 2 點)

(二)登記原因及應備文件如下：

登記原因	應備文件	法令依據
第一次登記	1. 都市發展局核發之移轉同意書 2. 契稅收據	臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 2 點至第 7 點
時效取得	1. 現所有人或合計前手居住滿 10 年之下列文件： (1)現戶戶籍謄本或水電證明 (2)最後一次移轉契約書(含私契) 2. 申請書備註欄應由建物坐落基地管理機關(財政局或發展局)記明基地權利種類及範圍 3. 親屬關係證明文件(現所有權人為最後一次移轉契約書所載權利人之繼承人時檢附)	臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 8 點

(三)本府都市發展局應就臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 2 點所稱之 19 處未辦竣產權登記之各戶歷次移轉情形、現住戶姓名及身分證號碼等資料予以列冊(於登記申請時應審核與證明文件是否一致)，並由建物坐落基地管理機關(財政局或發展局)於所列清冊中註明將分擔之基地權利種類及範圍，以供地政事務所審核。(臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 9 點、臺北市政府國民住宅處 92 年 4 月 30 日北市宅三字第 09231002500 號函)

(四)現所有人依本要點規定辦理建物所有權第一次登記，應切結其將於嗣後取得該建物應分擔之基地權利範圍。(臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 11 點)

六、農舍

(一)農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。(農業發展條例第 18 條)

(二)89 年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍核發建造執照者，應於興建完成後 5 年始得移轉，因此各直轄市、縣(市)主管建築機關於核發使用執照時，需造冊通知地政機關對農舍及其基地註記使用執照核發日期。農舍辦理建物所有權第一次登記時，亦需加註使用執照核發日期。(內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652059 號令、103 年 4 月 10 日內授中辦地字第

1036650717 號令、103 年 8 月 21 日內授中辦地字第 1036036972 號函)

- (三) 農業發展條例修正後，農舍登記申請人為農舍基地共有人之一，申請農舍建物所有權第一次登記，得免由基地全部共有人共同切結將來農舍與其基地不單獨移轉及設定負擔。(內政部 92 年 8 月 8 日內授中辦地字第 0920083875 號函)
- (四) 農舍係與農業經營不可分離之建築物，應與其坐落用地併同移轉，且其承受人應符合無自用農舍之規定，為避免 1 人有 2 戶以上農舍，農舍辦理建物所有權第一次登記案件，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)
- (五) 部分共有人持調解筆錄申請共有農舍之所有權第一次登記時，不得代未會同之他共有人具結無其他農舍。(內政部 101 年 12 月 13 日內授中辦地字第 1016042455 號函)

七、公告、異議調處及後續處理

(一) 公告

1. 一般規定：詳第一章第八節登記程序。
2. 登記機關受理申請公寓大廈管理條例公布施行前之區分所有建築物地下層補辦所有權第一次登記，經依法審核無誤後辦理公告時，除登記機關之公告處所外，一併於申請登記建物所在地之明顯處揭示公告，惟公告文件效力之發生仍以揭示於登記機關公告處所之公告為準。(內政部 101 年 3 月 27 日內授中辦地字第 1016650490 號函)
3. 申請時效取得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 30 日。除應依土地登記規則第 73 條規定揭示於主管登記機關之公告處所外，並應同時轉知於申請登記建物所在地之里辦公處所代為張貼公告。(土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 13 點、臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 8 點)
4. 陽臺補登、增建公告時應分別列示補登或增建前後之標示。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 21 點、內政部 97 年 6 月 10 日內授中辦地字第 0970723491 號函、臺北市政府地政處 62 年 12 月 16 日北市地一字第 47967 號函)

(二)異議調處及後續處理

1. 一般規定：詳第一章第八節登記程序。
2. 以法院核發之不動產權利移轉證書申請建物所有權第一次登記，仍須公告，如有權利關係人提出異議，依土地法第 59 條規定處理。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 24 點)
3. 異議事項處理方式詳本章第二節參審查須知六(三)、(四)。
4. 申請建物所有權第一次登記，因不服調處結果訴請司法機關判決確定者，其登記免再公告。經提起訴訟復撤回者，視為未起訴，如另行起訴已逾調處起訴期限，均得依調處結果辦理。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 26 點)
5. 都市更新權利變換以外建物所有權第一次登記案部分標的經異議駁回時(臺北市府地政局 109 年 1 月 17 日北市地登字第 1096002211 號函)
 - (1)請地政士填寫 1 份登記申請書(請申請人用印)，併同異議標的建物測量成果圖正本，以內部收件加收子號辦理駁回作業，發還申請人。
 - (2)地政士無法配合填寫登記申請書時，地所自行影印原登記申請書(遮除審查意見欄)，併同異議標的建物測量成果圖正本，以內部收件加收子號辦理駁回作業，發還申請人；惟嗣後重新申請登記時，登記申請書應重新用印。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、核對登記簿

- (一)審查應注意第一次登記建物基地上是否有其他已登記之建物或未登記查封之建物，避免重複登記。
- (二)於建物所有權第一次登記時若建物已依土地登記規則第 117 條預為抵押權登記，應將登記內容轉載。但若申請人檢具之承攬人出具之預為抵押權塗銷同意書辦理登記，則無須再行轉載。(內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函、92 年 5 月 1 日內授中辦地字第 0920082830 號函)
- (三)辦理陽臺補登時，若補登記之陽臺已登記之部分被登記為主建物，應先將該已登記之部分陽臺更正為附屬建物後再行辦理陽臺補登。

二、審查簽註事項

類別	項次	簽註時機	簽註內容	備註
使用執照相關事項	1	使用執照載有不得加設夾層	標示部加註：「本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用。」	1. 臺北市違建夾層屋處理方案 2. 臺北市政府地政處 86 年 8 月 21 日北市地 一 字 第 8622518100 號函
	2	104 年 9 月 1 日起領得使用執照註記有應依違章建築處理措施第 4 點第 2 項內容	標示部加註：「嗣後建築物所有權人於因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具 3 個月內有效之建築物無違章建築證明。」	1. 臺北市政府遏止新增違章建築處理措施第 4 點第 2 項 2. 臺北市政府地政局 104 年 8 月 26 日北市地籍字 第 10432453700 號函
	3	使用執照上註記「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」	標示部加註：「本建築物用途為○○○○○，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。」	臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則第 3 點第 4 款
基地相關事項	1	89 年 6 月 1 日起辦理建物所有權第一次測量登記	土地及建物標示部加註建築基地地號	內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8972408 號函
	2	區分所有建物第一次登記	建物標示部加註基地權利種類及範圍	土地登記規則第 83 條
	3	建物坐落地號位置	標示部加註：「本合法建物尚有部分面積因使用	建物所有權第一登記法令補充規定第 16

類別	項次	簽註時機	簽註內容	備註
		有部分占用鄰地	鄰地未予以登記」	點、第 17 點
	4	建物坐落地號為地籍圖重測界址爭議未決土地	標示部加註：「本建物尚有部分涉及重測土地界址爭議未登記」	內政部 86 年 12 月 15 日內地字第 8689855 號函
	5	申辦建物所有權第一次登記，建物坐落有跨所(或他縣市)	標示部加註：「跨所建物坐落：○縣市(鄉鎮市區)○段○地號」	內政部 94 年 4 月 21 日內授中辦地字第 0940725015 號函
	6	公共設施保留地上之臨時建物	標示部加註：「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
	7	實施建築管理前之合法建物，建物部分面積位於都市計畫道路用地	標示部加註：「本合法建物尚有部分面積位於都市計畫道路用地上」	內政部 94 年 11 月 8 日台內地字第 0940066733 號函
	8	建物坐落地號為獎勵民間參與交通建設條例第 42 條限制之土地	建物基地及建物所有權部加註：「本建物受獎勵民間參與交通建設條例第 42 條限制」	內政部 85 年 9 月 23 日台內地字第 8507441 號函
停車位相關事項	1	以共有部分登記之停車空間	加註停車位數量及編號	內政部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函
	2	區分所有建物為共有，而各共有人又分管部分法定停車位	所有權部加註：「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
	3	數區分所有權人協議共用其共有部分停車位	所有權部加註車位編號 ○與○○○○○-○○○建號共用	1. 土地登記規則第 81 條 2. 內政部 86 年 3 月 25 日台內地字第 8674739 號函

類別	項次	簽註時機	簽註內容	備註
	4	主建物登記之停車空間及市場攤位	1. 標示部加註：「停車位共計○位」及主要用途欄記載「停車空間」並增列「車位(市場編號)編號」欄位 2. 所有權部加註「車位(市場攤位)編號○○號」，有協議共有者，註明停車位(市場攤位)編號○○○，與登記次序○○○○共有	內政部 85 年 2 月 27 日 台內地字第 8573716 號函
	5	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	標示部加註：「係依停車場法第 16 條第 1 項第 2 款或第 3 款規定投資興建之停車場建築物及設施」	1. 停車場法第 16 條 2. 內政部 82 年 1 月 21 日台內地字第 8278228 號函
	6	共有部分之法定停車空間集中設置於不同建築執照之建築物基地上	共有部分標示部加註：「本建號共○車位，提供建築執照○年○字第○○○建造執照作法定停車位」	內政部 91 年 12 月 5 日台內中地字第 0910086070 號函
其他	1	農業發展條例民國 89 年修正後取得農地興建之農舍	標示部加註：「農業發展條例民國 89 年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：」內容為「○○○年○○月○○日」	1. 內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652059 號令 2. 內政部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令 3. 內政部 103 年 8 月 21 日內授中辦地字第 1036036972 號

類別	項次	簽註時機	簽註內容	備註
				函
	2	遷建基地住宅辦理登記	標示部其他登記事項欄加註「本建物完成日期係依所有權人之自行切結而登記之」	臺北市政府地政處 88年5月28日北市地一字第8821094000號函
	3	登記原因為增建	標示部加註：「第○次增建，增建建築完成日期：○年○月○日」	1. 建物所有權第一次登記法令補充規定第21點 2. 內政部 97年6月10日內授中辦地字第0970723491號函
	4	區分所有建物因部分起造人死亡，其繼承人不申報遺產稅亦不會同申辦第一次登記	未會同之繼承人所有權部加註：「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」	1. 內政部 93年7月14日內授中辦地字第0930009754號函 2. 財政部賦稅署 93年5月17日台稅三發字第0930452553號函 3. 臺北市政府地政處 93年7月19日北市地一字第09332149900號函
	5	權利人為法人或寺廟籌備處代表人	所有權部其他登記事項欄加註法人或寺廟籌備處名稱	土地登記規則第104條
	6	信託受託人檢具信託相關資料辦理第一次登記	簽註依土地登記規則第130條至第133條規定辦理	土地登記規則第130條至第133條
	7	申請人申請或依規定免繕發書狀	所有權部加註：「申請免繕發權利書狀：辦理建	1. 土地登記規則第65條

類別	項次	簽註時機	簽註內容	備註
			物所有權第一次登記 (或辦理公有土地權利 登記)」	2. 內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函 3. 臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產 字第 1093029031 號函
	8	未登記建物查封於 未塗銷查封前受理 建物所有權第一次 登記	1. 建物測量成果與未登 記建物查封之測量成 果相同者，應將原查 封事項轉載，並以內 部收件加收子號辦理 截止記載原未登記建 物查封內容 2. 建物測量成果與未登 記建物查封之測量成 果不同者，應將原查 封事項轉載，並於原 未登記建物標示部加 註：「已辦竣所有權第 一次登記，編為○○ ○建號，本建號俟囑 託塗銷查封登記時註 銷」	建物所有權第一次登 記法令補充規定第 23 點

第三章 標示變更登記

土地總登記後，因分割、合併、增減及其他標示之變更，應為標示變更登記。(土地登記規則第 85 條)

第一節 土地及建物分割

壹、意義

一、1 宗土地分割為 2 宗以上之土地，所為土地標示變更登記。

二、1 棟(建號)建物分割為 2 棟(建號)以上之建物，所為建物標示變更登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)申請登記

1. 單獨申請：由權利人或登記名義人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 5 款)

2. 代位申請

(1)部分共有人持憑法院確定判決、和解、調解筆錄或不動產糾紛調處紀錄表為全體共有人申請。(土地登記規則第 30 條第 1 款、辦理土地複丈與建物測量補充規定第 3 點、直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 19 條第 3 項、內政部 91 年 9 月 23 日台內中地字第 0910014692 號函)

(2)因未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業，需就土地法第 73 條之 1 第 3 項所稱之使用範圍而辦理複丈、分割者，得由國有財產署代位申請。(逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第 11 點)

(二)囑託登記：直轄市或縣(市)政府機關或法院囑託辦理。(土地登記規則第 29 條、強制執行法第 11 條、都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 1 項、地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 3 條)

(三)逕為登記：由登記機關依職權逕為辦理。(土地登記規則第 28 條、平均地權條例施行細則第 3 條)

二、申請複丈(測量)原因、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請複丈/測量原因	申請登記事由	登記原因	原因發生日期
分割	標示變更登記	1. 分割 2. 逕為分割	複丈/測量成果核定日
		1. 判決分割 2. 和解分割 3. 調解分割 4. 調處分割	1. 法院判決確定日 2. 和解成立日 3. 調解成立日、鄉鎮市(區)調解委員會作成調解書經法院核定日 4. 調處成立日

三、申請方式及程序

(一)測量收件→核對身分→繳費→排程→審查→(補正→)複丈/勘查→(補正→)成果檢查及核定→登記收件→登校→領件。

(二)網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

四、應備文件

(一)申請登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書或土地複丈(或建物測量)及標示變更登記申請書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 207 條、第 295 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	土地複丈結果通知書或建物測量成果圖	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 215 條、第 267 條	地政事務所	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	登記原因證明文件			
	(1) 法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條、第 399 條 3. 內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
	(2) 訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(3) 鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調解委員會	調解書應經法院核定。
	(4) 不動產糾紛調處紀錄表	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	直轄市或縣(市)政府	
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條	自行檢附	1. 未會同申辦者免附。 2. 依法院確定判決、訴訟上和解或調解成立或依不動產糾紛調處紀錄表辦理者免附。
7	法定空地分割證明	1. 土地登記規則第 34 條 2. 建築基地法定空地分割辦法第 5 條	建築主管機關	實施建築管理後或民國 60 年 12 月 22 日建築法修正後建造完成之建築基地檢附。
8	分割位置圖說	地籍測量實施規則第 288 條	自行檢附	申辦建物分割時檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
9	編列門牌號證明	地籍測量實施規則第288條	戶政事務所	申辦建物分割時檢附。

(二)囑託登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函	1. 土地登記規則第34條 2. 強制執行法第11條	直轄市或縣(市)政府、法院	

(三)逕為登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	分筆登記函	臺北市政府地政局所屬所隊辦理逕為分割與登記案件作業要點第10點	臺北市政府地政局土地開發總隊	
2	登記原因證明文件-土地逕為分割登記清冊	1. 土地登記規則第34條 2. 臺北市政府地政局所屬所隊辦理逕為分割與登記案件作業要點第10點	臺北市政府地政局土地開發總隊	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免納登記費。(土地法第78條第7款)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第67條、第77條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第2條)
2. 共有物辦理標示分割登記，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀時，免納書狀費。(土地登記規則第65條第2項)
3. 逕為辦理分割登記，免納書狀費。(土地登記規則第65條第3項)
4. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第65條第2項第3款)
5. 本府各機關學校經營市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府109年9月18日府授財產字第1093029031號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、土地分割

- (一)土地所有權人死亡，繼承人於未辦竣繼承登記前雖不得謂為登記名義人，但依民法第 1147 條、第 1148 條等規定，繼承人自被繼承人死亡開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，故繼承人仍得以權利人名義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)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。(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)
- (三)1 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。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。(土地登記規則第 87 條)
- (四)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)
- (五)因欠稅土地聲請強制執行事件，執行法院如依照強制執行法第 11 條規定囑託地政機關辦理分割登記，基予配合法院辦理強制執行之實際需要，該管地政事務所應予受理。(內政部 76 年 3 月 2 日台內地字第 479915 號函)
- (六)土地分割涉基地號變更(土地登記規則第 89 條、內政部 97 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0970723003 號函)
 1. 申請建物基地分割登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。
 2. 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。
- (七)建物基地辦理分割(逕為分割)涉及基地號變更者，以內部收件加收子號辦理基地號變更登記並修正建築基地地號及建築基地權利(種類)範圍內容。(內政部 88 年 9 月 3 日台內中地字第 8884617 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)

二、建物分割

- (一)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 條第 2 項)
- (二)已登記之建物未增編門牌，權利人持憑法院確定判決申辦建物登記者，應依法院判決意旨及該建物原編門牌號辦理，俟增編門牌後，再另辦標示變更登記。(辦理土地複丈及建物測量補充規定第 21 點)
- (三)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。(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)
- (四)建物分割涉及基地號變更，建物標示部配合以內部收件加收子號辦理基地號變更登記。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)
- (五)區分所有建物申請建物分割登記，應由申請人敘明分割後建物之共有部分權利範圍；倘涉及建築基地權利種類及範圍，亦應一併敘明。(土地登記規則第 81 條、第 83 條)

三、依土地法第 34 條之 1 辦理分割

- (一)共有土地或建物標示之分割，有土地法第 34 條之 1 之適用。(土地法第三十四條之一執行要點第 5 點)
- (二)其餘詳第六章土地法第 34 條之 1 多數決處分共有物。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

- (一)申請之土地(建物)標示、權屬與地籍資料所載是否相符。
- (二)複丈土地數值地籍圖與登記面積是否相符或圖解地籍圖數化面積與登記面積較差是否符合地籍測量實施規則第 243 條規定。
- (三)土地分割時應核對分號管理簿與地籍資料所載最大子號地號是否相符。
- (四)土地標示部註記部分有三七五租約之土地查明分割後租約土地所在位置，以便按實際情形轉載。
- (五)土地標示部有法定空地註記，依「建築基地法定空地分割辦法」規定申請分割者，於辦理土地標示變更登記時逕予註銷該法定空地註記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
有他項權利	辦畢通知他項權利人	土地登記規則第 90 條
申請免繕發權利書狀	免繕狀	土地登記規則第 65 條第 2 項
未會同申請人暫不繕狀	1. 暫不繕狀 2. 辦畢通知未會同人	土地登記規則第 65 條第 2 項
有三七五租約	1. 辦畢通知區公所及地政局 2. ○○地號有三七五租約	1. 臺北市耕地三七五租約登記檢查及聯繫作業要點第 6 點 2. 臺北市政府 110 年 4 月 6 日府地用字第 11060082791 號函
判決共有物分割（形成判決案件）	辦畢移請登記課辦理特殊地建號建檔	1. 臺北市政府地政局 104 年 10 月 6 日北市地籍字第 10432769600 號函 2. 臺北市政府地政局 104 年 10 月 8 日北市地籍字第 10432839800 號函
有逾期未辦繼承列冊管理	辦畢更正列冊管理單之相關內容，並通知地政局	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 12 點
有逾期未辦繼承移送標售註記	辦畢通知國有財產署	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 12 點
辦理土地分割	1. 分割前各筆土地之所有權及他項權利情形 2. 部分設定用益物權者，並應依土地複丈結果通知書內容，應簽註該他項權利分割	1. 土地登記規則第 65 條第 3 項、第 67 條、第 69 條、第 89 條 2. 土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊

簽註時機	簽註內容	備註
	<p>後之地號及設定權利範圍</p> <p>3. 分割前建物標示部、所有權部、他項權利部其他登記事項欄之註記資料，倘分割後無須轉載者，應簽註刪除</p> <p>4. 限制登記轉載情形通知囑託機關或預告登記請求權人</p> <p>5. 地上建物為未登記建物查封或預為抵押權，基地號變更情形通知囑託機關或承攬人</p> <p>6. 涉及建物基地號變更，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</p> <p>7. 辦畢公告註銷未會同人權利書狀及通知未會同人</p> <p>8. 辦畢逕為分割登記後通知土地所有權人換領所有權狀</p>	
<p>部分共有人持憑法院確定判決、和解或調解筆錄或不動產糾紛調處紀錄表單獨為全體共有人申辦共有土地標示分割</p>	<p>1. 於欠繳之共有人相關部別註記「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元及書狀費，繳清後發狀」</p> <p>2. 登記完畢後，公告註銷未會同人權利書狀</p>	<p>1. 土地登記規則第67條</p> <p>2. 內政部109年5月20日台內地字第1090262652號函</p> <p>3. 土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊</p>

簽註時機	簽註內容	備註
	3. 辦畢通知未會同人及他項權利人	
辦理建物分割	<ol style="list-style-type: none"> 1. 簽註分割後建物之共有部分權利範圍及停車位或市場攤位等資料 2. 限制登記轉載應配合簽註 3. 分割前建物標示部、所有權部、他項權利部其他登記事項欄之註記資料，倘分割後無須轉載者，應簽註刪除。 4. 登記完畢後，公告註銷未會同人權利書狀 5. 辦畢通知未會同人及他項權利人 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第67條 2. 土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊

第二節 土地及建物合併

壹、意義

- 一、數宗土地合併為 1 宗土地時所為之變更登記。
- 二、數建號建物合併為 1 建號時所為之變更登記。

貳、申請須知

- 一、申請人：應由權利人或登記名義人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 5 款)
- 二、申請複丈(測量)原因、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請複丈/測量原因	申請登記事由	登記原因	原因發生日期
合併	標示變更登記	合併	<ol style="list-style-type: none"> 1. 複丈/測量成果核定日 2. 法院判決確定日 3. 訴訟上和解或調解成立日 4. 鄉鎮市(區)調解委員會作成調解書經法院核定日

- 三、申請方式及程序：詳本章第一節土地及建物分割。

四、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書或土地複丈(或建物測量)及標示變更登記申請書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 207 條、第 295 條 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地政事務所 2. 網路下載 	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地法第 37 條之 1 2. 土地登記規則第 37 條 	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 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託關係

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				者免附。
3	土地複丈結果通知書或建物測量成果圖	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 215 條、第 267 條	地政事務所	
4	登記原因證明文件			
	(1) 法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條、第 399 條 3. 內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
	(2) 訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(3) 鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調解委員會	調解書應經法院核定。
	(4) 協議書	1. 土地登記規則第 88 條 2. 地籍測量實施規則第 224 條 3. 內政部 76 年 12 月 19 日台地字第 558743 號函 4. 內政部 85 年 12 月 6 日台內地字第 8511169 號函 5. 內政部 87 年 6 月 4 日台內地字第 8706280 號函 6. 內政部 88 年 6 月 17 日台內地字第 8806783 號函	自行檢附	1. 詳參、審查須知一(三)、(七)。 2. 立書人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章通則第八節登記程序辦理。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法施行細則第 42 條	地方稅稽徵機關	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		2. 平均地權條例施行細則第 65 條		
7	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 未會同申辦者免附。 2. 依法院確定判決、訴訟上和解或調解成立或依不動產糾紛調處紀錄表辦理者免附。

五、稅捐

(一) 土地增值稅

1. 土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。(土地稅法施行細則第 42 條第 4 項、平均地權條例施行細則第 65 條第 3 項)
2. 2 宗以上所有權人不相同之土地合併後，各共有人合併前後應有部分價值相差在合併後當期公告現值 1 平方公尺單價以下者，免予申報移轉現值。(內政部 80 年 2 月 27 日台內地字第 900836 號函)
3. 土地合併價值差額等於當期公告土地現值 1 平方公尺單價免予申報移轉現值。(內政部 90 年 4 月 17 日台內地字第 9006286 號函)

(二) 查欠稅費

1. 各共有人合併土地前後應有部分價值差額在當期公告土地現值 1 平方公尺單價以下案件免辦理查欠，得逕向地政機關辦理登記。(財政部 92 年 1 月 14 日台財稅字第 0910456670 號令)
2. 1 平方公尺單價之計算，係以參與合併前之土地公告現值單價最低者為準。(財政部 97 年 8 月 18 日台財稅字第 09700314600 號函)

六、登記規費及罰鍰

- (一) 登記費：土地合併價差超過當期公告土地現值 1 平方公尺單價者，應就差額繳納登記費。未超過 1 平方公尺單價者，免繳納登記費。(土地法第 76 條、第 78 條第 7 款、內政部 88 年 12 月 17 日台內

中地字第 8824879 號函)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條第 2 項第 3 款)
3. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、土地合併

- (一) 1 宗土地之部分合併於他土地時，應先申請辦理分割。(土地登記規則第 86 條)
- (二) 2 宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併。(土地法施行法第 19 條之 1、內政部 96 年 6 月 28 日台內地字第 0960102809 號函)
- (三) 2 宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，應檢附全體所有權人之協議書，協議其權利範圍。(土地登記規則第 88 條、地籍測量實施規則第 224 條)
- (四) 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)
- (五) 土地合併涉基地號變更 (土地登記規則第 89 條、內政部 97 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0970723003 號函)
 1. 申請建物基地合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。
 2. 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。
- (六) 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 (土地登記規則第 88 條、地籍測量實施規則第 224 條)
 1. 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。

2. 設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。
3. 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。

(七) 設定有抵押權之土地合併

1. 抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人協議定之。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。(土地登記規則第 88 條、地籍測量實施規則第 224 條)
2. 共有型態不一致且設定有數個抵押權之土地，部分共有人持憑法院判決確定證明書申辦合併及共有物分割，如判決確定證明書並未確定抵押權之轉載方法，仍應檢具土地所有權人與全體抵押權人協議書辦理。(內政部 88 年 6 月 17 日台內地字第 8806783 號函)
3. 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)
4. 抵押權內容完全一致之多筆土地合併，不影響抵押權人之權益，免經抵押權人同意，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 87 年 6 月 4 日台內地字第 8706280 號函)
5. 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，如符合土地登記規則第 41 條第 3 款，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)
6. 他項權利需更新者，應依申請人檢附之協議書填寫「他項權利轉載通知單」。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)

(八) 標示合併登記與標示分割登記同屬未涉權利內容變動之登記，非民法第 759 條規定所指應經辦竣繼承登記，始得處分物權之行為。故如土地所有權人死亡，其繼承人自被繼承人死亡開始之時起，即得以權利人之名義，申請被繼承人所遺土地之標示合併登記。(內政部 102 年 6 月 19 日內授中辦地字第 1026651152 號令)

(九) 直轄市或縣(市)政府管有土地合併分割，涉及權利變動者，應依土地法第 25 條規定程序辦理。(內政部 79 年 9 月 6 日台(79)

內地字第 828641 號函)

- (十)土地合併成果核定後，應檢具資料移送地政局地價科辦理分算地價。(臺北市政府地政局土地複丈及建物測量改進要點第 2 點)
- (十一)建物標示部配合以內部收件加收子號辦理基地號變更登記並修正建築基地地號及建築基地權利(種類)範圍相關內容。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)

二、建物合併

- (一)辦理建物合併，應以辦畢所有權登記，位置相連之建物為限。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。(地籍測量實施規則第 290 條)
- (二)申請建物合併應填具申請書檢附合併位置圖說。(地籍測量實施規則第 290 條)
- (三)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(地籍測量實施規則第 290 條、內政部 96 年 10 月 15 日台內地字第 0960158463 號函)
 1. 所有權人不同時，各所有權人之權利範圍除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。
 3. 設定有抵押權
 - (1)應檢附建物所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數建物上設定抵押權，未涉及權利範圍縮減者，不在此限。
 - (2)如抵押權內容完全一致，未涉及權利範圍縮小者，得免檢附建物所有權人與抵押權人之協議書或抵押權人之同意書。
- (四)建物合併涉及基地號變更，建物標示部配合以內部收件加收子號辦理基地號變更登記。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)
- (五)區分所有建物申請合併登記，應由申請人敘明合併後建物之共有部分權利範圍；倘涉及建築基地權利種類及範圍，亦應一併敘明。(土地登記規則第 81 條、第 83 條)

三、依土地法第 34 條之 1 辦理合併

- (一)共有土地或建物標示之合併，有土地法第 34 條之 1 之適用。(土

地法第三十四條之一執行要點第 5 點第 1 項)

- (二)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。(土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 7 款)
- (三)2 宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依土地法第 34 條之 1 規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依土地法第 34 條之 1 規定辦理。(土地法第三十四條之一執行要點第 5 點第 2 項)
- (四)所有權人不同之土地，依地籍測量實施規則第 224 條規定辦理合併申請複丈應檢附全體所有權人之協議書申辦者，係指凡各宗土地之部分共有人，已依土地法第 34 條之 1 各項規定申辦合併複丈，由部分共有人代全體共有人檢附之協議書即視同經全體所有權人同意之協議書。(內政部 91 年 1 月 31 日台內中地字第 0910083243-2 號函)
- (五)共有人依土地法第 34 條之 1 規定辦理土地合併複丈登記，未會同之共有人若有抵押權，仍應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。(內政部 101 年 6 月 28 日內授中辦地字第 1016651125 號函)
- (六)其餘詳第六章土地法第 34 條之 1 多數決處分共有物。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案:詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

- (一)申請之土地(建物)標示、權屬與地籍資料所載是否相符。
- (二)複丈土地數值地籍圖與登記面積是否相符或圖解地籍圖數化面積與登記面積較差是否符合地籍測量實施規則第 243 條規定。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
申請免繕發權利書狀	免繕狀	土地登記規則第 65 條第 2 項
未會同申請人暫不繕狀	1. 暫不繕狀 2. 辦畢通知未會同人	土地登記規則第 65 條第 2 項
他項權利需更新	簽註請依「他項權利轉載通知單」更新他項權利資料	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊

簽註時機	簽註內容	備註
有未辦繼承列冊管理	辦畢更正列冊管理單之相關內容，並通知地政局	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 12 點
有未辦繼承移送標售註記	辦畢通知國有財產署	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 12 點
辦理土地合併	<ol style="list-style-type: none"> 1. 標示部其他登記事項欄倘有需更新之註記資料，應簽註修正 2. 合併後用益物權範圍為部分設定用益物權者，依土地複丈結果通知書內容，應簽註該他項權利合併後之地號及設定權利範圍 3. 限制登記轉載情形通知囑託機關或預告登記請求權人 4. 地上建物為未登記建物查封或預為抵押權，基地號變更情形通知囑託機關或承攬人 5. 登記完畢後，公告註銷未會同人權利書狀 6. 辦畢通知未會同人及他項權利人 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 67 條 2. 土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
辦理建物合併	<ol style="list-style-type: none"> 1. 標示部其他登記事項欄倘有需更新之註記資料，應簽註修正 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 67 條 2. 土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊

簽註時機	簽註內容	備註
	2. 限制登記轉載情形 通知囑託機關或預告登記請求權人 3. 簽註合併後建物之共有部分權利範圍及停車位或市場攤位等資料 4. 登記完畢後，公告註銷未會同人權利書狀 5. 辦畢通知未會同人及他項權利人	
有三七五租約	1. 辦畢通知區公所及地政局 2. ○○地號有三七五租約	1. 臺北市耕地三七五租約登記檢查及聯繫作業要點第6點 2. 臺北市政府110年4月6日府地用字第11060082791號函

第三節 基地號變更

壹、意義

已辦竣所有權第一次登記之建物，其坐落或建築基地地號因分割合併所為之變更登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)申請登記

1. 單獨申請：由權利人或登記名義人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 5 款)
2. 代位申請：建物與基地所有權人不同時，涉及基地號變更者，得由基地所有權人代為申請。(土地登記規則第 89 條第 1 項)

(二)逕為登記：由登記機關依職權逕為辦理。(土地登記規則第 28 條、第 89 條第 1 項)

二、申請測量原因、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請測量原因	申請登記事由	登記原因	原因發生日期
基地號勘查	標示變更登記	基地號變更	測量成果核定日

三、申請方式及程序：詳本章第一節土地及建物分割。

四、應備文件

(一)申請登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書或土地複丈(或建物測量)及標示變更登記申請書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 295 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				關係者免附。
3	勘查結果通知書 或建物測量成果圖	1. 土地登記規則第 89 條 2. 地籍測量實施規則第 202 條、第 292 條	地政事務所	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
5	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 未會同申辦者免附。 2. 基地所有權人代位申辦者免附。

(二)逕為登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	土地逕為登記書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 295 條	地政事務所	
2	勘查結果通知書 或建物測量成果圖	1. 土地登記規則第 89 條 2. 地籍測量實施規則第 202 條、第 292 條	地政事務所	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免納登記費。(土地法第 78 條第 7 款)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條第 2 項第 3 款)
3. 本府各機關學校經營市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

- 一、建物基地號變更，除變更部分位置無法確認，申請複丈外，應填具申請書檢附標示變更位置圖說及權利證明文件申請標示變更勘查。勘查結果經核定後，應加註於有關建物測量成果圖。(地籍測量實施規則第292條)
- 二、因建物基地依法逕為分割、合併、重測或重劃而建物未拆除者，應由登記機關逕為辦理基地號變更登記。(土地登記規則第28條第1項第1款、第91條第3項、第92條第2項)
- 三、逕為登記：土地登記規則第89條所規定基地號變更係指因建物基地分割或合併登記所致，如基地號不符原因非為分割或合併所致，則無該規定適用，倘符合土地登記規則第89條規定適用者，同建物滅失程序(詳第十四章第二節登記程序)辦理。(臺北市政府地政局110年4月12日北市地測字第1106008510號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿：申請之建物標示、權屬與地籍資料所載是否相符。
- 三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
申請免繕發權利書狀	免繕狀	土地登記規則第65條第2項
未會同申請人暫不繕狀	1. 暫不繕狀 2. 辦畢通知未會同人	土地登記規則第89條第2項
基地所有權人代為申請	辦畢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條第2項
登記機關查明逕為辦理	辦畢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條第2項

第四節 建物門牌變更

壹、意義

已登記之建物，因建物門牌經戶政機關增、併、改編所為之變更登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)申請登記：權利人單獨申請登記；權利人有 2 人以上時，得由任一權利人單獨申請之。(土地登記規則第 27 條第 5 款)
- (二)逕為登記：登記機關受理申請其他登記案件時，如所附證件上有門牌整編情形而未申辦門牌變更登記者，依職權逕為辦理登記。(土地登記規則第 28 條第 1 項第 1 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
標示變更登記	門牌整編	戶政事務所門牌證明之增、併、改編日期，如有多次變更日期，為最後一次變更日期

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式
 1. 臨櫃申請。
 2. 通信申請：檢附雙掛號回郵郵資，郵寄本市任一地政事務所。(臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第 2 點第 1 項第 7 款、第 3 點)
 3. 網路申請：除門牌整編經戶政機關更正有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者，得以全程網路申請登記者外，其他以非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 108 年 5 月 7 日台內地字第 1080262453 號公告、110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告、110 年 11 月 16 日台內地字第 1100266503 號公告)
- (三)跨所登記：本市不動產辦理門牌整編登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)
- (四)跨縣市登記：本市以外不動產辦理建物門牌整編登記，得由本市

任一地政事務所受理。(跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第3點、內政部109年5月22日台內地字第10902624265號公告、110年6月8日台內地字第1100263097號公告、111年6月22日台內地字第1110263656號公告)

四、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.地政事務所 2.網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1.土地法第37條之1 2.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託關係者免附。
3	登記清冊	1.土地登記規則第34條 2.內政部108年7月11日台內地字第1080263887號函	1.地政事務所 2.網路下載	登記申請書備註欄已註明變更前後資料者，免附登記清冊，申請標示得由審查人員列印該所歸戶資料替代。
4	登記原因證明文件-門牌變更證明文件	土地登記規則第34條	戶政機關	1.無法以電腦處理達成查詢時檢附。 2.所附申請人身份證明文件已有門牌整編記事者免附。
5	申請人身份證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	1.申請人未會同申辦者免附。 2.全程網路申請登記時，得免附。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免納登記費。(土地法第 78 條)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 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，致需繕發新權利書狀予權利人者，免納書狀費。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 7 點)
3. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條第 2 項第 3 款)
4. 本府各機關學校經營市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

- 一、登記機關受理申請案件，如有需要查證戶籍、門牌編釘相關事項，應先以內政部戶役政資訊電子閘門系統及門牌整編系統查詢，無法查得者，應填具「傳真查詢戶政或地政資料聯繫單」向管轄戶政機關查證。(地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則)
- 二、申請人檢附之戶籍謄本、戶口名簿影本或身分證影本已明確載有整編前後之建物門牌，登記機關就門牌整編情形如有疑義，應核對戶政機關檢送之門牌整編資料，或函詢戶政機關，或填寫「傳真查詢戶政或地政資料聯繫單」傳真查詢，不得再要求申請人檢附門牌整編證明書。(地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則第 2 點、第 3 點、臺北市政府地政處 84 年 6 月 5 日北市地一字第 84014962 號函、91 年 8 月 5 日北市地一字第 09132028200 號函)
- 三、統一門牌號碼附號(之號)、地下層之書寫方式如下：(臺北市政府民政局 95 年 3 月 2 日北市民四字第 09530516600 號函、臺北市政府地政處 95 年 3 月 6 日北市地一字第 09530564900 號函)
 - (一)一樓門牌之附號為「○之○號」，不書寫為「○號之○」，「之」字亦不以短劃代替。
 - (二)二樓以上之門牌為「○號○樓」。
 - (三)二樓以上門牌之附號為「○號○樓之○」。

(四)地下各層門牌為「地下○層」，如同一地下層有多戶者，則依序書寫為「地下○層之○」。

(五)除「段」數與「樓」、「層」數採國字小寫外，其餘均採阿拉伯數字書寫。

四、交通部公路總局授權所屬一級機關代理該局辦理有關經管土地及建物之門牌整編之標示變更登記案件，應予受理。(臺北市政府地政處 97年9月12日北市地一字第09706665400號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

通案：詳第一章第八節登記程序。

第五節 領有使用執照建物主要用途變更

壹、意義

領有使用執照之建物欲變更主要用途者，應先經建築主管機關核准變更用途。

貳、申請須知

一、申請人：由權利人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 5 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
標示變更登記	建物主要用途變更	使用執照變更日期

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 通信申請：檢附雙掛號回郵郵資，郵寄本市任一地政事務所。
(臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第 2 點第 1 項第 7 款、第 3 點)

3. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理建物主要用途變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件-使用執照影本	土地登記規則第 34 條	建築主管機關	
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	申請人未會同申辦者免附。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)
3. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

- 一、領有使用執照之建物，經建築主管機關核准變更用途申請建物主要用途變更登記，如建物權利人為 2 人以上，得由任一權利人單獨申請之。(臺北市府 72 年 4 月 15 日府法三字第 14773 號函)
- 二、國民住宅條例廢止後，直轄市、縣(市)主管機關囑託地政事務所將建築改良物登記簿標示部主要用途登載之「國民住宅」依建管機關原核發使用執照記載之用途別，辦理變更為「住家用」或「集合住宅」相關內容詳第四章第一節買賣登記。(內政部 104 年 2 月 16 日內授中辦地字第 1041350877 號函、104 年 2 月 13 日內授營宅字第 1040801619 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

建物標示部之「主要用途」欄位資料以「見使用執照」登記者，如變更後之主要用途無適當之代碼，應更正為「見其他登記事項」登記，再於其他登記事項欄登錄變更後內容。(臺北市政府地政處 92 年 7 月 23 日北市地資字第 09232029200 號函)

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
部分權利人未會同申請	辦畢通知未會同權利人 辦理書狀換給	土地登記規則第 69 條

第六節 界址調整(調整地形)

壹、意義

相鄰土地界址曲折需調整或依建築法第 44 條或第 45 條第 1 項規定調整地形所為土地標示變更登記。

貳、申請須知

一、申請人：應由權利人或登記名義人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 5 款)

二、申請複丈原因、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請複丈原因	申請登記事由	登記原因	原因發生日期
界址調整 (調整地形)	標示變更登記	界址調整	1. 複丈/測量成果核定日 2. 法院判決確定日 3. 訴訟上和解或調解成立日 4. 依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定日

三、申請方式及程序：詳本章第一節土地及建物分割。

四、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書或土地複丈及標示變更登記申請書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 207 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	土地複丈結果通知書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 206 條、第 215 條	地政事務所	
4	登記原因證明文			

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	件			
	(1) 法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條、第 399 條 3. 內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
	(2) 訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(3) 鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調解委員會	調解書應經法院核定。
	(4) 協議書	地籍測量實施規則第 207 條、第 229 條	自行檢附	1. 所有權人不同之土地辦理界址調整時檢附。 2. 應繳納印花稅。
	(5) 調處成立紀錄	地籍測量實施規則第 229 條	自行檢附	依建築法第 45 條第 1 項規定調處調整地形時檢附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	土地增值稅繳(免)納證明文件	地籍測量實施規則第 227 條、第 230 條	地方稅稽徵機關	
7	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 未會同申辦者免附。 2. 依法院確定判決、訴訟上和解或調解成立或依不動產糾

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				紛調處紀錄表 辦理者免附。
8	其他證明文件			
	(1)同意書	地籍測量實施規則第 225 條、第 229 條	自行檢附	1. 設定有抵押權 時，應檢附抵 押權人同意 書。 2. 抵押權人應親 自到場，依土地 登記規則第 40 條規定程序辦 理，如無法親自 到場，應依第一 章第八節登記 程序辦理。
	(2)法定空地分 割證明、合於 當地建築基 地最小面積 之寬度及深 度且非屬法 定空地之文 件及圖說	1. 地籍測量實施規則第 225 條、第 229 條 2. 建築基地法定空地分 割辦法第 5 條	建築主管機 關	1. 實施建築管理 後或民國 60 年 12 月 22 日 建築法修正後 建造完成之建 築基地檢附。 2. 依建築法第 44 條規定協議調 整地形者檢 附。

五、稅捐

(一)土地增值稅

1. 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有增減時，應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、第 230 條）
2. 同一土地所有權人所有 2 筆土地辦理界址調整，無須申報土地移轉現值。（內政部 87 年 4 月 22 日台內地字第 8704531 號函）

(二)印花稅：土地所有權人協議依地籍測量實施規則第 204 條第 2 款

規定調整土地界址，各所有權人持有土地面積不變，價值差額互無補償，其所立憑以向主管機關申請物權登記之協議書，核屬印花稅法第 5 條第 5 款規定課稅範圍，應就全部所有權人交換或贈與之異動土地部分，依法繳納印花稅。(財政部 107 年 5 月 24 日台財稅字第 1070458726 號令)

(三)其餘詳本章第二節土地及建物合併。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：土地合併價差超過當期公告土地現值 1 平方公尺單價者，應就差額繳納登記費。未超過 1 平方公尺單價者，免繳納登記費。(土地法第 76 條、第 78 條第 7 款、內政部 88 年 12 月 17 日台內中地字第 8824879 號函)

(二)書狀費

1. 調整後土地面積有增減時應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)
3. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

- 一、土地界址調整應以同一地段、地界相連、使用性質均相同之土地為限。(地籍測量實施規則第 225 條)
- 二、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。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)
- 三、已興建農舍領有使用執照之 2 筆農業用地地界相連，如界址調整前後未增減原管制農業用地面積，且未變更農舍坐落位置或基地地號，尚無涉及解除套繪管制事宜，得逕向地政機關申請土地界址調整複丈及登記。(內政部 103 年 11 月 4 日台內地字第 1031302458 號函)
- 四、公有土地辦理界址調整，縱使調整後土地價值及面積均未減少，仍應依土地法第 25 條規定辦理。(內政部 102 年 11 月 12 日內授中辦地字第 1026040469 號函)

五、土地界址調整或調整地形者，得由共有人依土地法第 34 條之 1 規定辦理，其餘詳第六章土地法第 34 條之 1 多數決處分共有物。(土地法第三十四條之一執行要點第 5 點、內政部 86 年 2 月 20 日台內地字第 8678514 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)申請之土地標示、權屬與地籍資料所載是否相符。

(二)複丈土地數值地籍圖與登記面積是否相符或圖解地籍圖數化面積與登記面積較差是否符合地籍測量實施規則第 243 條規定。

(三)土地登記簿標示部其他登記事項欄註記部分有三七五租約之土地查明分割後租約土地所在位置，以便按實際情形轉載。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
申請免繕發權利書狀	免繕狀	土地登記規則第 65 條第 2 項
未會同申請人暫不繕狀	1. 暫不繕狀 2. 辦畢通知未會同人	土地登記規則第 65 條第 2 項
界址調整(調整地形)登記完畢	1. 公告註銷未會同人權利書狀 2. 辦畢通知未會同人	土地登記規則第 67 條
有三七五租約	1. 辦畢通知區公所及地政局 2. ○○地號有三七五租約	1. 臺北市耕地三七五租約登記檢查及聯繫作業要點第 6 點 2. 臺北市政府 110 年 4 月 6 日府地用字第 11060082791 號函

第七節 地籍圖重測

壹、意義

土地因地籍圖重測確定後辦理之變更登記。

貳、申請須知

- 一、申請人：主管機關囑託登記機關辦理。(土地登記規則第 29 條第 3 款)
- 二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
標示變更登記	地籍圖重測	重測結果公告期滿次日

三、申請方式及程序

(囑託)登記收件→登校→領件。

四、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 199 條	臺北市政府	
2	登記原因證明文件-重測結果清冊	1. 土地登記規則第 92 條 2. 地籍測量實施規則第 198 條	臺北市政府	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

- (一)登記費：免納登記費。(土地法第 78 條第 7 款)
- (二)書狀費：因地籍圖重測，致需繕發新權利書狀予權利人者，免納書狀費。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 7 點)
- (三)罰鍰：無。

參、審查須知

- 一、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。(土地登記規則第 92 條)
- 二、建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。(土地登記規則第 92 條)
- 三、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)

- 四、2筆土地設定之抵押權內容完全一致，且全筆設定地上權，於重測地籍調查時，擬申請合併為1宗之情形，有違土地法施行法第19條之1規定。(內政部96年6月28日台內地字第0960102809號函)
- 五、地籍圖重測時，土地界址糾紛，向法院提起確認所有權之訴，案經最高法院判決確定，得依據法院判決，辦理土地標示變更登記。(內政部81年11月3日台內地字第8113509號函)
- 六、實施地籍圖重測時，滅失土地已回復原狀，地政機關應依土地法第46條之2第1項第3款參照舊地籍圖規定逕行施測，編列地號，依重測結果辦理標示變更登記，並依土地法第53條、「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」有關規定登記公產管理機關，同時通知該管理機關其係屬得依土地法第12條第2項規定回復所有權之土地，請於辦理出租或處分時應特別注意。前開土地如原所有權人或其繼承人申請回復所有權登記時，仍應依復權有關法令規定辦理。(內政部91年9月18日台內地字第0910064149號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿：重測前土地標示、權屬與地籍資料所載是否相符。
- 三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
重測前土地已設定他項權利	登記完畢後通知他項權利人	土地登記規則第92條
建物坐落地號為地籍圖重測界址爭議未決土地	本建物尚有部分涉及重測土地界址爭議未登記	內政部86年12月15日台內地字第8689855號函
重測界址爭議尚未解決之土地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 重測前面積○○○，本宗土地重測界址爭議未解決 2. 依原登記簿內之登記事項轉載於重測後登記簿 3. 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地籍測量實施規則第199條 2. 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 3. 內政部102年9月6日台內地字第1020292617號函 4. 內政部77年4月23日

簽註時機	簽註內容	備註
	<p>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</p> <p>4. 通知土地所有權人申請換發書狀</p>	<p>台內地字第 592877 號函</p>
<p>重測成果公告期間申請異議複丈而公告期滿尚未處理完竣之土地</p>	<p>標示部面積欄登錄重測前面積，並於其他登記事項欄註記為：「本宗土地重測複丈處理中，其實際面積以異議複丈處理結果為準；重測前面積：○○○○平方公尺，重測公告面積：○○○○平方公尺」</p>	<p>內政部 102 年 9 月 6 日台內地字第 1020292617 號函</p>
<p>私有之滅失土地回復原狀後，權利未回復原所有權人且未申請測量登記，辦理重測機關應於重測相關清冊內註明重測前、後地號</p>	<p>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。」</p>	<p>內政部 92 年 3 月 7 日台內地字第 0920066534 號函</p>

第四章 所有權變更登記

土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。(土地登記規則第 93 條)

第一節 買賣登記

壹、意義

已登記之土地或建物，因雙方當事人約定，一方將所有權移轉與他方，他方支付價金之法律行為，經訂立書面契約後所為之登記。

1. 土地法第34條之1規定處分方式詳第六章土地法第34條之1多數決處分共有物。
2. 外國人及大陸地區人民取得土地權利詳第十二章外國人及大陸地區人民取得土地權利登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請

1. 應由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第 26 條)
2. 已依法申報稅捐或公證後，登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，會同義務人申請登記。(詳本節參、審查須知十四)

(二)單獨申請

1. 依法申報稅捐或公證後，登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人單獨申請登記。(詳本節參、審查須知十四)
2. 依法代為標(讓)售得由得標人單獨申請者。(詳本節參、審查須知)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	買賣	1. 契約成立日(*註 1) 2. 產權移轉證明書核發日(*註 1) 3. 合意解除契約協議日(*註 2)

註 1：土地登記規則第 33 條第 2 項第 1 款、第 6 款。

註 2：內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函。

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理買賣登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	雙方合意解除契約或檢附地籍清理代為標售之產權移轉證明書時檢附。
4	登記原因證明文件			
	(1)土地建築改良物所有權買賣移轉契約書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 2 款 3. 臺北市政府地政處 75 年 7 月 8 日北市地一字第 31227 號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 契約書副本因故未能檢附時，得以契約書正本之影本代替。 3. 義務人應親自

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(2) 公地產權移轉證明書	詳本節參、審查須知三、(二)	出售公地之機關	
	(3) 代為標(讓)售產權移轉證明書	詳本節參、審查須知一、(十二)	1. 財政部國有財產署 2. 直轄市、縣(市)政府	
	(4) 雙方合意解除契約證明文件	內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函	自行檢附	1. 已辦竣所有權移轉登記，事後因雙方合意解除契約時檢附。 2. 權利人及義務人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
5	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法第 51 條 2. 土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 8 點	地方稅稽徵機關	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
6	契稅繳(免)納證明文件	契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	
7	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
8	權利書狀	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 34 條、第 66 條 2. 內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函 3. 內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函 	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如義務人無法檢附，應檢附切結書或於申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。 2. 如權利人應連前持分而未能檢附原權狀者，應連件申請書狀補給。
9	放棄優先購買權證明文件或出賣人切結書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民法第 425 條之 1 2. 土地登記規則第 97 條 3. 文化資產保存法第 32 條、第 55 條 	自行檢附	出具放棄書人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
10	主管機關核准、同意備查之證明文件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 34 條、第 42 條 2. 信託投資公司管理規則第 7 條 	相關主管機關	<ol style="list-style-type: none"> 1. 義務人為財團法人或祭祀公業法人檢附。 2. 信託投資公司移轉時檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
11	其他證明文件			
	(1) 法人籌備處協議書	土地登記規則第 104 條第 1 項	自行檢附	法人或寺廟未完成法人設立前以代表人名義取得土地所有權時檢附。
	(2) 法院許可之證明文件	1. 民法第 15 條之 2 第 4 項、第 1101 條、第 1113 條 2. 土地登記規則第 39 條	法院	詳本節參、審查須知二
	(3) 法院選任特別代理人之證明文件	民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、第 1113 條之 1	法院	1. 父母之行為與未成年子女之利益相反或依法不得代理時檢附。 2. 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。 3. 受輔助宣告之人與輔助人之利益相反或依法不得代理時檢附。
	(4) 信託關係證明文件	1. 信託法第 9 條 2. 土地登記規則第 127 條	自行檢附	受託人因信託行為取得信託財產時檢附。

五、稅捐

(一) 土地增值稅

1. 應檢附繳款書(加蓋收款單位章)、免稅或不課徵證明文件。(土地稅法第 49 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 4 點)
2. 代為標(讓)售土地之土地增值稅由執行機關函請稽徵機關核發扣繳，詳本節參、審查須知一、(十二)。

(二) 契稅

1. 應檢附繳款書(加蓋收款單位章)、免稅證明書或同意移轉證明書。(契稅條例第 23 條、內政部 90 年 8 月 7 日台內中地字第 9011883 號令)
2. 雙方合意解除契約，非屬契稅課徵範圍。(內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函)

(三) 查欠稅費

1. 地價稅

- (1) 欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記。(土地稅法第 51 條第 1 項)
- (2) 土地增值稅繳款書(免稅、不課徵證明文件)應經稅捐稽徵機關加蓋查無欠稅戳記及承辦人職名章。(土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 4 點)
- (3) 地價稅開徵期間為每年 11 月 1 日起 1 個月內，於開徵期間內如無開徵當年度之地價稅完稅戳記，應提示地價稅繳納收據或繳清證明。(土地稅法第 40 條、土地稅法施行細則第 20 條)

2. 房屋稅

- (1) 房屋稅於每年 5 月定期開徵，欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記。(房屋稅條例第 12 條、第 22 條第 1 項、臺北市房屋稅徵收自治條例第 12 條)
 - (2) 契稅繳款書應經稅捐稽徵機關加蓋查無欠稅戳記及承辦人職名章。(內政部 90 年 8 月 7 日台內中地字第 9011883 號令)
 - (3) 房屋移轉當期前業主應負擔尚未開徵之房屋稅，繳款書所載即予開徵之房屋稅應繳納完竣，始可辦理移轉登記。(臺北市房屋稅徵收自治條例第 10 條)
3. 依法代為標(讓)售土地免由得標人查欠：詳本節參、審查須知一、(十二)。

(四)印花稅

1. 典賣、讓售不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，契約書正本應按契據金額千分之一貼用印花稅票，或向稅捐稽徵處申請大額總繳。如發現涉有不貼印花稅票、貼用不足稅額或揭下重用經註銷之印花稅票等情事，應於登記完畢後通報稅捐稽徵處查處。(印花稅法第5條、第7條、第8條、印花稅法施行細則第14條)
2. 雙方合意解除契約，非印花稅法第5條第5款規定課徵範圍。(臺北市政府地政處101年1月19日北市地籍字第10130162000號函)
3. 公地及代為標(讓)售產權移轉證明書免納印花稅。(印花稅法第6條)

(五)贈與稅

1. 檢附之土地增值稅或契稅繳(免)納稅證明蓋有「另有贈與稅」者，應檢附贈與稅繳清(免稅或不計入贈與總額或同意移轉)證明書。(遺產及贈與稅法第5條、第8條、第42條、內政部84年1月28日台內地字第8475759號函、84年9月14日台內地字第8413194號函)
2. 受理所有權移轉案件時，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，或為配偶間及三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辦理查核。(內政部84年1月28日台內地字第8475759號函)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 由權利人按土地申報地價、稅捐機關核定建物繳(免)納契稅權利價值千分之一繳納。(土地法第76條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點)
2. 其餘詳第一章第八節登記程序。

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第67條、第77條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第2條)
2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第65條)
3. 本府各機關學校經營市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且

無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰

1. 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)
2. 土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。但因逾期繳納與土地登記有關之稅費，其處滯納金罰鍰之期間，非不能歸責於申請人，計收登記規費罰鍰時不能扣除。(土地登記規則第 50 條第 2 項、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 9 點)
3. 逾期申請土地權利變更登記者罰鍰計算方式如下：(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點)
 - (1)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。
 - (2)可扣除期間之計算
 - A. 申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期及查欠稅費期間，及行政爭訟期間，得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。但一般公文書等文件，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。
 - B. 為因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情(COVID-19)疫情，本市自 110 年 5 月 15 日起、全國自 110 年 5 月 19 日起，至 110 年 7 月 26 日止第 3 級警戒期間，得視為不可歸責於申請人之期間，應主動予以扣除，無須要求申請人舉證。(臺北市政府地政局 110 年 5 月 26 日北市地登字第 1106013622 號函)
 - (3)罰鍰之起算：逾法定登記期限未超過 1 個月者雖屬逾期範圍仍免予罰鍰，超過 1 個月者始計收登記費罰鍰。
 - (4)駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算：應依規定重新核算，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。

4. 逾期未繳納登記罰鍰之作業程序

- (1) 應將通知函送達申請人陳述意見，再經開立裁處書、催繳等程序並經合法送達後，未依限繳納，即移送行政執行。(臺北市政府地政局及所屬機關行政罰鍰移送行政執行與執行憑證管理作業程序第 1 點)
- (2) 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，登記權利人逾期仍不繳納罰鍰時，登記機關應依行政執行法規定移送行政執行分署執行。(內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令)

5. 土地買賣未辦竣所有權移轉登記，承買人再行出售該土地之行為，裁罰競合處理方式(土地稅法第 54 條第 2 項、平均地權條例第 81 條、臺北市政府地政處 100 年 1 月 27 日北市地籍字第 10030222000 號函)

- (1) 移轉現值逾新臺幣 100 萬元以上，於登記完畢後，應將買賣移轉登記資料移送本市稅捐稽徵處所屬分處依法核課罰鍰。
- (2) 移轉現值在新臺幣 100 萬元以下，比照登記罰鍰裁處程序，於登記完畢後，作成裁處書及為送達，並副知本市稅捐稽徵處所屬分處。
- (3) 受處罰人逾期仍不繳納罰鍰時，於催繳後依行政執行法規定移送行政執行分署執行。

參、審查須知

一、一般規定

- (一) 土地增值稅之納稅義務人為原所有權人，應核對繳款書(免稅、不課徵證明文件)之納稅義務人姓名、統一編號、承受人姓名、土地標示、立契日期、宗地面積、移轉持分等內容與登記簿是否相符。
- (二) 契稅之納稅義務人為買受人，應核對繳款書之納稅義務人姓名、原所有權人姓名及統一編號、不動產標示(即建物門牌)、主建物建號、公設建號、移轉持分、立契日期等內容與契約書是否相符。
- (三) 應否分件辦理原則
 1. 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)
 2. 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)以同一移轉契約書買賣數不動產，倘其中有部分不動產因故無法辦理移轉登記，該契約書於刪除該不動產並由雙方認章後，得繼續辦理登記。(內政部 78 年 6 月 24 日台內地字第 717482 號函)
- (五)共有人取得他共有人之應有部分，申請登記時，登記機關應就其連前持分總額，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 條第 2 項、第 3 項)
- (六)所有權人以其所有權一部設定抵押權後，將所有權一部移轉與 1 人或數人，或全部移轉與數人，涉及新所有權人是否承受原所有權人之抵押權負擔，申請人應於契約書載明抵押權負擔承受關係。但有下列情形，得由登記機關逕行認定抵押權負擔承受人，辦理登記：(內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函)
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。
 2. 所有權移轉後原設定人剩餘之持分尚足以負擔抵押權者，則該抵押權仍由原設定人負擔。
- (七)抵押權人依契約書之流抵約定申請抵押物所有權移轉登記時，其登記原因為「買賣」，應提出土地登記規則第 34 條、第 40 條規定之文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之，申請人應於登記申請書適當欄記明「確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理」，並簽名。(土地登記規則第 117 條之 1、內政部 96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727246 號函)
- (八)財政部國有財產署專案讓售土地，有無租賃關係存在，應由該署出具書面證明文件或於申請書備註欄內註明，再憑辦理。(臺北市政府地政處 73 年 8 月 22 日北市地一字第 36009 號函)
- (九)無權代理人以本人名義與他人訂立買賣契約後經本人授權追認，且經本人檢附印鑑證明切結其移轉之真意，得依原契約書及申請人出具之切結書辦理所有權移轉登記。(臺北市政府地政處 85 年 6 月 13 日北市地一字第 85117612 號函)
- (十)在公司共有關係未終止前，縱經全體公司共有人會同辦理，部分公司共有人仍不得處分其潛在應有部分，宜先辦理共有型態變更登記為分別共有後，再辦理應有部分移轉登記。(內政部 95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950041281 號函)

(十一)有限合夥申請土地登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，作為法人登記證明文件及其代表人資格證明；其為義務人時，得以有限合夥登記申請書所蓋用之印章作為足資證明文件，以資核對。(內政部 106 年 10 月 11 日台內地字第 1060071203 號函)

(十二)有關地籍清理、祭祀公業、逾期未辦繼承登記土地、外國人因繼承取得、大陸地區人民、法人、團體或其他機構等依法代為標(讓)售土地之相關規定如下：

1. 相關稅賦：

(1)由執行機關函請稽徵機關查復相關欠稅費並核發土地增值稅繳款書，以供其自標(讓)售價款中扣繳，免再申報土地移轉現值。

(2)免納印花稅。

2. 原權利書狀應於登記完畢時公告註銷。

依法辦理標(讓)售情形	執行機關	法令依據
地籍清理未能釐清權屬土地代為標售後申請登記	直轄市或縣(市)主管機關	1. 地籍清理條例第 11 條 2. 地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 17 條 3. 財政部 100 年 11 月 24 日台財稅字第 10000391960 號函 4. 內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函附「內政部 101 年 4 月 5 日研商地籍清理代為標售執行事宜第 6 次會議紀錄」 5. 內政部 101 年 6 月 11 日台內地字第 1010215715 號函 6. 內政部 102 年 2 月 21 日台內地字第 1020107174 號函
祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售後申請登記	直轄市或縣(市)主管機關	1. 祭祀公業條例第 51 條 2. 祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第 17 條 3. 財政部 100 年 11 月 24 日台財稅字第 10000391960 號函
未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人係同一主體者讓售後申請登記	直轄市或縣(市)主管機關	地籍清理條例第 37 條
外國人未依規定使用其投資	直轄市或縣(市)主	土地法第 20 條

依法辦理標(讓)售情形	執行機關	法令依據
取得國內土地及其改良物逕為標售後申請登記	管機關	
大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司取得物權許可後經撤銷或廢止，未於期限內移轉而經逕為標售後申請登記。	直轄市或縣(市)政府	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 17 條至第 19 條
未辦繼承登記之土地及建築改良物於列冊管理期滿移送國產署標售後申請登記	財政部國有財產署	1. 土地法第 73 條之 1 2. 逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第 16 點
外國人因繼承而取得土地法第 17 條第 1 項各款土地，未於期限內移轉而辦理公開標售後申請登記	財政部國有財產署	土地法第十七條第二項執行要點
新加坡人因繼承或遺贈取得土地法第 17 條第 1 項各款以外土地，未於登記完畢後 5 年內(104 年 6 月 15 日前為 10 年)移轉與本國人者	財政部國有財產署	1. 內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950178966 號函 2. 內政部 104 年 6 月 15 日台內地字第 1040415546 號令

(十三)當事人雙方約定以土地與股票互相移轉，係屬互易行為，依民法第 398 條規定「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。」，從而該土地部分，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)

(十四)申請人以契約書正本之影本代替契約書副本時，辦竣登記後，應將契約書正本留存歸檔，並將契約書影本發還申請人。(臺北市政府地政處 75 年 7 月 8 日北市地一字第 31227 號函)

二、未成年人、受監護宣告人、受輔助宣告人

(一)法定代理人

1. 未成年子女申辦不動產登記除法令另有規定外，應由父母共同行使權利或負擔義務，父母之一方不能行使權利時，由他方行使，父母不能共同負擔義務時，由有能力者負擔之。(民法第 1089 條第 1 項、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
2. 夫妻離婚者，對於未成年子女權利義務之行使或負擔，依協議由一方或雙方共同任之。(民法第 1055 條第 1 項、內政部 87 年

5月28日台內地字第8782219號函、89年3月4日台內中地字第8903756號函)

3. 父母之行為與未成年子女之利益相反，依法不得代理時，法院得依聲請或依職權，為子女選任特別代理人。該「依法不得代理」包括民法第106條禁止自己代理及雙方代理之情形，及其他一切因利益衝突，法律上禁止代理之情形。(民法第1086條第2項、內政部97年8月11日內授中辦地字第0970049929號函)

(二)不動產處分、切結或證明文件

1. 父母處分未成年子女所有之土地權利，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條第1項)
2. 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2項)
3. 登記名義人為受輔助宣告之人時，應檢附輔助人同意之相關文件；無損害受輔助宣告之人利益之虞，而輔助人仍不為同意時，受輔助宣告之人得逕行聲請法院許可後為之。(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)
4. 限制行為能力人將其土地出售與母(或父)，如已取得父(或母)之允許，依民法第77條規定，地政機關可准予辦理移轉登記。(內政部65年1月8日台內地字第662602號函)

三、公法人

- (一)直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔。(土地法第25條)
- (二)各級地方政府出售公有不動產核發產權移轉證明書，註明依土地法第25條或地方公有財產管理自治條例規定，報經行政院(或上級機關)核准文號。倘係依特別法之規定辦理出售，無土地法第25條之適用者，應註明其法令依據。(內政部105年4月6日內授中辦地字第1051302834號函)
- (三)政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第25條之限制；市地重劃之抵費地、區段徵收取得之可建築土地，依規定設定地上權者，亦同。(平均地權條例第7條、內政部92年1月16日內授中辦地字第0910020621號、100年3月24日內授中辦地字第1000041993號函)

(四)主管機關依住宅法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔，不受土地法第 25 條、第 104 條、第 107 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。(住宅法第 58 條)

四、公司法人

(一)應提出法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本，並依下列規定處理(土地登記規則第 42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點)

1. 申請人為義務人或權利人，應檢附公司之文件，詳第一章第七節申請登記之文件。
2. 申請人為義務人時，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。

(二)公司代表人如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表。並依下列方式另定公司代表人(公司法第 59 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)

公司法人類型		公司之代表應附文件
有限公司	僅置董事 1 人	1. 由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司 2. 應檢附該同意推選之證明文件
	置董事 2 人以上，特定其中 1 人為董事長	1. 由其餘之董事代表公司 2. 應檢附董事之證明文件
一人組成之有限公司		1. 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 2. 應檢附該同意推選之證明文件
股份有限公司		1. 應由監察人之一單獨為公司之代表 2. 應檢附監察人之證明文件

(三)董事為自己或他人與公司為買賣，公司監察人有數人時，得由監察人之一單獨為公司之代表。(內政部 101 年 10 月 16 日內授中辦地字第 1016040193 號函)

(四)代表公司之股東將其所有之土地信託予受託人後，受託人嗣將信託財產出賣予該股東所代表之公司，受託人於買賣過程中既須受信託本旨之拘束，於其職務行使上，實質上受委託人目的之支配，亦應有公司法第 59 條之適用。又上開信託關係無論自益、他益或公益信託，均應在上開規定限制之列。(內政部 104 年 12 月 28 日內授中辦地字第 1040447606 號函)

- (五)公司經理人代理公司為不動產之處分申請登記，於公司章程規定不設董事會僅置董事 1 人時，因董事會之職權係由該董事行使，應檢附該董事出具之書面授權文件；於僅置董事 2 人時，應檢附該董事 2 人之書面授權文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點、內政部 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090118084 號函)
- (六)公司代表人出售產權予公司，由股東另推選有能力之股東代表公司時，其股東會議紀錄仍需檢附股東印鑑證明。(臺北市府地政處 94 年 9 月 14 日北市地一字第 09432348500 號函)
- (七)股份有限公司董事長係公司法人，依公司法第 27 條規定，應由該公司法人指定自然人代表法人行使職務，申請土地登記時，應檢附股份有限公司、公司法人之登記事項表正本、影本(或抄錄本)及公司法人指定自然人代表行使職務之證明文件及其身分證明文件。(內政部 88 年 7 月 12 日台內地字第 8808081 號函)
- (八)解散、撤銷或廢止登記之公司，進入清算程序後，申請不動產登記，應檢附清算人經法院准予備查或裁定之證明文件為代表人之資格證明，而代表人印鑑證明得以戶政機關核發者代替。至其申請登記事項，是否屬清算人之職務，非地政機關審查範圍。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點第 1 項)
- (九)信託投資公司非經財政部核准，不得就其不動產設定擔保物權或移轉其所有權，但因行使抵押權而取得不動產之處分，其非屬利害關係人間之交易或金額未達新台幣壹億元者不在此限。(信託投資公司管理規則第 7 條)
- (十)公司重整人處分不動產應得重整監督人許可，除應依土地登記規則第 42 條、第 44 條規定辦理外，尚應同時檢附法院選任重整監督人之證明文件辦理。(公司法第 290 條、內政部 77 年 8 月 29 日台內地字第 630428 號函)
- (十一)其餘詳第一章通則。
- 五、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。(土地登記規則第 104 條第 1 項)
- 六、社團法人、財團法人
- (一)法人於法院登記處為法人登記之記載後證書發給前，為辦理取得財產登記，請求法院登記處交付登記簿謄本，謄本上載明「專用於辦理法人取得財產登記」字樣，法人持憑該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)

- (二)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 條第 3 項)

七、祭祀公業法人

義務人為祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件，備查文內應記明祭祀公業法人名稱、處分之標的(段別、地建號等)。(土地登記規則第 42 條第 3 項、內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函)

八、祭祀公業

- (一)祭祀公業於辦理法人登記前承購土地，辦理所有權移轉登記，應登記為派下員全體公同共有。(內政部 76 年 7 月 17 日台內地字第 522332 號函)
- (二)祭祀公業處分不動產應檢附派下全員證明書(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)
- (三)祭祀公業之規約中已明確約定授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產為處分，得逕由管理人提出身分證明及其印鑑證明辦理登記。(內政部 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016037946 號函)

九、神明會

神明會除已依法登記取得法人資格或已比照寺廟登記規則登記管理者外，應為無權利能力之非法人團體，其會產之管理行為固得由該神明會之管理人代表神明會為之，但會產之處分仍應經會員全體同意，或合於土地法第 34 條之 1 之規定辦理。(內政部 82 年 3 月 25 日台內地字第 8204123 號函)

十、寺廟

- (一)已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點、內政部 91 年 1 月 10 日台內民字第 09100020810 號函)

1. 寺廟登記證

(1)臨時寺廟登記證。

(2)未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。

2. 負責人身分證明文件，但能以電腦處理達成查詢者，得免附。

3. 扣繳單位統一編號編配通知書。

4. 經登記有案之寺廟及辦妥財團法人設立登記之寺廟、教會(堂)，

其處分不動產應事先報經主管機關核准，申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並於登記申請書適當欄記明「確依有關法令規定完成處分程序」，並蓋章。

5. 所稱之「處分」係包括法律上及事實上之處分，其中法律上之處分未包括增購或受贈不動產。

(二) 未完成寺廟登記前：詳本節參、審查須知五

十一、破產管理人

- (一) 破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時，除依土地登記規則第 34 條規定辦理外，應提出破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件。(土地登記規則第 103 條、內政部 68 年 5 月 29 日台內地字第 18495 號函)
- (二) 地政機關發現破產人就其應屬破產財團而漏未為破產登記之不動產聲請權利變更登記時，應即通知該管法院或破產管理人依法辦理，不得視為非破產財團之財產予以處理。(內政部 65 年 6 月 25 日台內地字第 688437 號函)
- (三) 破產管理人申辦破產財團土地所有權移轉，登記機關如對破產財團監查人之人數及如何執行職務之資格認定如有疑義，應依職權函管轄法院查明真意。(內政部 75 年 10 月 7 日台內地字第 446895 號函)
- (四) 破產管理人處分破產人之不動產，申辦所有權移轉登記時，應先報請法院囑辦塗銷破產登記後，再行辦理。(限制登記作業補充規定第 12 點)
- (五) 就遺產為破產之宣告，破產管理人就破產財團之財產所為之處分申辦土地登記時，免檢附遺產稅繳清或免稅等證明文件。(內政部 82 年 9 月 29 日台內地字第 8212497 號函)

十二、遺產管理人

- (一) 遺產管理人為清償債權之必要，得經親屬會議之同意變賣遺產，如無親屬會議行使同意權時，應經該管法院核准。(民法第 1179 條第 2 項、繼承登記法令補充規定第 60 點第 1 項)
- (二) 遺產管理人持憑法院核准變賣遺產裁定書確定證明申辦土地及建物所有權移轉登記，應予受理。(內政部 84 年 2 月 25 日台內地字第 8403266 號函)
- (三) 遺產管理人執行民法第 1179 條第 1 項第 2 款所定為保存遺產必要之處置之職務，無須經親屬會議或法院之許可。至於遺產有無荒廢喪失價值之虞，是否為保存遺產必要之處置，變賣時是否已為善良管理人注意，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、內政部 90 年 4 月 16 日台內中地字第 9081070 號函)

(四)遺產管理人處分被繼承人遺產或交還繼承人時，則應檢附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之證明文件，始得辦理移轉登記。(繼承登記法令補充規定第 60 點第 3 項)

(五)有關遺產管理人是否屬經公示催告為保存遺產必要處置行為之認定

1. 已非屬被繼承人生前應納稅款或遺產管理人任遺產管理人期間(指公示催告屆滿前、繼承人承認繼承前、或清償債權及交付遺贈物前之期間)，因管理遺產所應支出之必要費用為由而變賣遺產，均非屬為保存遺產之必要處置行為，應駁回登記之申請。(內政部 95 年 1 月 18 日內授中辦地字第 0940056889 號函)

2. 遺產管理人非為清償債權或交付遺贈之必要而處分遺產，於公示催告期限已為屆滿，而該遺產有應歸屬國庫而未移交國庫者，仍應參依民法第 1185 條規定歸屬國庫，並駁回登記之申請。(內政部 101 年 2 月 16 日內授中辦地字第 1016031126 號函、臺北市政府地政局 101 年 2 月 17 日北市地籍字第 10130462400 號函)

3. 遺產管理人踐行公示催告程序，自其公告日起算至期間屆滿後，公示催告程序即屬終結，並非以法院之裁定確定之。遺產管理人於裁定催告期間屆滿後，得持法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件申辦遺產之相關移轉登記。(內政部 104 年 2 月 17 日內授中辦地字第 1040404741 號函)

十三、遺囑執行人

法院裁定之遺囑執行人有管理遺產並為執行遺囑必要行為之職務，於遺囑所為限制範圍內，變賣遺產無須經法院許可，亦無須徵得繼承人之同意，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；遺囑指定變賣遺產之人非遺囑執行人時，遺產之處分應由雙方共同為之，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。(繼承登記法令補充規定第 77 點、內政部 87 年 3 月 12 日台內中地字第 8703245 號函)

十四、登記權利人或義務人已依法申報稅捐(土地增值稅、契稅、贈與稅等)或公證後死亡，申請登記時之處理

(一)登記義務人於申請登記前死亡(土地登記規則第 102 條第 1 項、

第 3 項、內政部 89 年 4 月 20 日台內中地字第 8978856 號函)

1. 得由權利人敘明理由，單獨申請登記。
2. 未能檢附原權利書狀時，應由義務人之全體繼承人填具切結書或於登記聲請書備註欄，敘明其為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；登記機關公告 1 個月期滿無人提出異議後，再行辦理登記。

(二) 登記權利人於申請登記前死亡：得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書、遺產稅證明書及其他有關證件會同義務人申請登記。(土地登記規則第 102 條第 2 項)

(三) 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、遺產稅證明書及其他有關證件，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)

十五、耕地、農業用地、農舍

(一) 依農業發展條例第 3 條第 11 款之規定耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。故臺北市之土地均為都市土地無上開規定之適用。

(二) 農業用地定義

指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
2. 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
3. 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。(農業發展條例第 3 條第 10 款)

(三) 農舍應與其坐落用地併同移轉(農業發展條例第 18 條第 4 項、內政部 93 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0930015211 號函、104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函)

1. 多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，及以集村方式申請興建之農舍，均應受農業發展條例第 18 條第 4 項規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制，且坐落用地非僅指農舍所坐落之該筆農業用地。
2. 農業發展條例第 18 條第 4 項於民國 89 年修正施行前農舍與農地已分屬不同所有權人

- (1) 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。
 - (2) 農舍於拍賣或移轉時，農舍坐落用地之土地所有權人宜有優先購買權。
 3. 農舍及農地同屬一人，縱使該農業用地得辦理分割，其移轉仍應受該條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之限制。
 4. 倘得自登記簿查知該農地上已有興建完成之農舍，但該農舍尚未辦理建物所有權第一次登記，應要求申請人檢附該農舍之移轉契約書及完稅證明文件或其他證明文件，以供審認其是否併同移轉。(內政部 104 年 12 月 3 日內授中辦地字第 1040087728 號函)
- (四) 取得農業用地興建農舍者，興建農舍滿 5 年，始得移轉，5 年之起算點以農舍使用執照之核發日起算；但繼承或法院拍賣者不在此限，其 5 年起算日以原取得農舍使用執照之核發日起算。(農業發展條例第 18 條、行政院農業委員會 96 年 10 月 18 日農水保字第 0961849064 號書函、98 年 3 月 3 日農授水保字第 0980111166 號函、內政部 98 年 3 月 12 日內授中辦地字第 0980724011 號函)
- (五) 建築行為屬建築法第 9 條第 1 款所稱「新建」者，應受農業發展條例第 18 條第 2 項規定農舍興建滿 5 年始得移轉之限制；如屬建築法第 9 條第 2 款前段所稱「增建」者，則不受上開規定之限制。登記機關管制農舍滿 5 年始得移轉者，係以農業發展條例修正後取得農地新建之農舍為限。(內政部 98 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0980723837 號令)
- (六) 承受人資格應符合無自用農舍條件，且僅得取得一棟農舍，辦理移轉時，應檢具以下文件供地政機關審查：(內政部 96 年 9 月 12 日內授中辦地字第 0960051154 號函)
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。
- (七) 農業發展條例修正前或後取得之農業用地興建之農舍，嗣後農舍與其坐落用地併同移轉時，應審核該農舍及其農地之移轉持分比例有否相同；又該條例並無限制將農業用地移轉為共有之規定，故共有農舍與其基地共有人，得將其基地持分之一部分移轉於其他共有人。(內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第

1000725328 號令、97 年 7 月 31 日內授中辦地字第 09707238781 號函)

- (八)已有自用農舍，因分割繼承取得另一農舍與其坐落用地部分持分，欲再取得該農舍與其坐落用地之他共有人持分，無論贈與、買賣或拍賣，農舍承受人仍應符合無自用農舍之規定，始可承受農舍，非指未增加農舍棟數即可。(內政部 108 年 7 月 31 日台內地字第 1080130447 號函)

十六、區分所有建物、停車位部分

- (一)區分所有建物(民法第 799 條第 1 項、第 4 項、第 5 項)

1. 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。
2. 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。

- (二)地政機關配合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定執行事項：
(內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函)

1. 已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制。
2. 區分所有建物共有部分，如移轉或調整於該建物區分所有權人時，不受本條項之限制。
3. 公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。

- (三)區分所有權人僅移轉其區分所有建物、基地所有權或地上權應有部分之一部分予其他區分所有權人時，如移轉後讓與及受讓之區分所有權人仍持有區分所有建物及其所屬基地之所有權或地上權之應有部分者，不違反公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定，登記機關應予受理。(內政部 87 年 1 月 16 日台內地字第 8785204 號函)

- (四)同一人所有之建物以區分所有型態申請建物所有權第一次登記，104 年 7 月 1 日起就專有部分與共有部分及基地權利之應有部分「第 1 次」移轉登記時，應依下列方式辦理：(內政部 104 年 4

月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令、臺北市政府地政局 104 年 11 月 18 日北市地籍字第 10433118701 號函)

1. 有民法第 799 條第 4 項規定之適用

專有部分之共有部分基地權利應有部分分配方式如下，即屬同法條第 4 項但書情形：

(1) 區分所有建物之共用部分按設置目的及使用性質編列為 2 個(含)以上共有部分建號。

(2) 有部分建號之停車位有分配基地應有部分之情形。

2. 倘申請建物所有權第一次登記，非按民法第 799 條第 4 項規定原則分配建築物各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例者

(1) 義務人應於契約書適當欄切結：「讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。」並簽名或蓋章。

(2) 如土地與建物移轉登記分件辦理者，應由義務人分別於土地與建物移轉登記案切結並簽名或蓋章。

(五) 區分所有建物之共有部分所有權移轉

1. 區分所有建物共有部分經依法登記完畢，嗣後所有權人為因應實際需要，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，得將其共有部分權利範圍之一部，移轉予其他區分所有權人。(內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函)

2. 同一所有權人所有各相關區分所有建物之共有部分權利範圍，在不影響善意第三人權益之前提下互為調整，申請登記，地政機關應予受理，並以「權利範圍變更」為登記原因。(內政部 82 年 6 月 10 日台內地字第 8207254 號函)

3. 同一所有權人之各該區分所有建物之基地權利應有部分，已依所有權人之申請分別繕發權利書狀後，如再次請求各該區分所有建物之基地應分擔之權利範圍調整時，以「更正」為登記原因。(臺北市政府地政處 91 年 12 月 17 日北市地一字第 09133340600 號函)

4. 以共有部分登記之停車位於辦理登記時，其適用之登記事由及登記原因一覽表(內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第

9080244 號函)

所有權人	有無車位編號	車位變動登記	登記事由	登記原因
相同	有	權利範圍相同，二車位編號互為調整	停車位編號變更或標示變更登記	交換
		權利範圍不相同，二車位編號互為調整	權利範圍變更或標示變更登記	權利範圍變更
	無	權利範圍不相同，二車位互為調整	權利範圍變更或標示變更登記	權利範圍變更
		一車位取得	權利範圍變更或標示變更登記	權利範圍變更
不同	有	權利範圍相同，二車位互為交換(不需申報契稅)	停車位編號變更或標示變更登記	交換
		權利範圍不同，二車位編號互為交換(需申報契稅)	所有權移轉	交換
	無	權利範圍不同，二車位互為交換(需申報契稅)	所有權移轉	交換
		一車位取得(需申報契稅)	所有權移轉	買賣或贈與(視契約而定)

十七、國民住宅

國民住宅條例廢止後，各類國民住宅之所有權移轉及註記塗銷之處理方式如下：(內政部104年2月16日內授中辦地字第1041350877號函、104年2月13日內授營宅字第1040801619號函)

(一)政府直接興建及獎勵投資興建之國民住宅

1. 土地登記簿標示部之國民住宅用地註記：無論國民住宅貸款清償與否，均由直轄市、縣(市)主管機關按國民住宅社區分別列冊囑託地政事務所將土地登記簿標示部其他登記事項欄內加註之「國民住宅用地」字樣予以塗銷。
2. 建築改良物登記簿標示部主要用途登載之「國民住宅」或其他登記事項欄之「國民住宅」註記

(1) 已全部清償國民住宅貸款者

- A. 直轄市、縣(市)主管機關按國民住宅社區分別列冊囑託地政事務所將建築改良物登記簿標示部主要用途登載之「國民住宅」依建管機關原核發使用執照記載之用途別，辦理變更為「住家用」或「集合住宅」；其他登記事項欄之「國民住宅」字樣予以塗銷。
- B. 國民住宅註記已塗銷者，國民住宅於出售、出典、贈與或交換辦理所有權移轉登記時，無須再檢附符合移轉條件之證明書或同意書。倘未塗銷者，由地政事務所函請直轄市、縣(市)主管機關囑託塗銷辦理所有權移轉登記。

(2) 尚未清償國民住宅貸款者

- A. 為確保國民住宅貸款債權，仍應維持註記；俟清償完竣後，國民住宅註記則可塗銷。
- B. 於出售、出典、贈與或交換辦理所有權移轉時，應先清償國民住宅貸款及塗銷相關國民住宅註記後辦理之。
- C. 國民住宅貸款全部清償後，由直轄市、縣(市)主管機關就個案囑託地政事務所將建築改良物登記簿標示部主要用途登載之「國民住宅」依建管機關原核發使用執照記載之用途別，辦理變更為「住家用」或「集合住宅」；其他登記事項欄之「國民住宅」字樣予以塗銷。

(二) 貸款人民自建之國民住宅

1. 已全部清償貸款人民自建國民住宅貸款者，土地及建物登記簿標示部其他登記事項欄加註之「國民住宅用地」、「國民住宅」字樣，請直轄市、縣(市)主管機關囑託地政事務所予以塗銷。惟如建築改良物登記簿標示部主要用途空白者，應另依建管機關核發之使用執照記載之用途別登記為「住家用」。
2. 尚未清償貸款人民自建國民住宅貸款者，仍應保留其原有之國民住宅註記，俟其國民住宅貸款全部清償後，比照上開處理方式辦理。

- (三) 輔助人民自購國民住宅：尚未清償輔助人民自購國民住宅貸款者，出售、出典、贈與或交換辦理移轉所有權時，應先清償輔助人民自購國民住宅貸款。

十八、優先購買權之處理

(一)債權效力優先購買權

1. 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 項或文化資產保存法第 32 條規定。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。(土地登記規則第 97 條第 1 項)
2. 區分所有建物之優先購買權
 - (1)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)
 - (2)共有之區分所有建物部分共有人就渠區分所有建物應有部分及其基地應有部分一併移轉時，基於土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，該區分所有建物之他共有人有優先購買權。(內政部 95 年 1 月 17 日內授中辦地字第 0950724925 號函)
 - (3)停車塔性質類似區分所有建物，該停車位連同所屬基地應有部分一併移轉時，無優先購買權之適用；地下室停車位或攤位如均登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分，排除他人(含其他共有人)之干涉，連同所屬基地應有部分一併移轉時，亦比照停車塔無優先購買權之適用。(內政部 95 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724908 號函、95 年 1 月 17 日內授中辦地字第 0950724925 號函)
 - (4)部分區分所有建物之所有人無基地應有部分之所有權，如基地為共有，而部分基地共有人將該建物之基地應有部分所有權移轉與該建物所有人時，得視為土地登記規則第 98 條所稱「區分所有建物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」。(內政部 85 年 12 月 17 日台內地字第 8511432 號函)
 - (5)民法物權編修正施行前，區分所有建物之專有部分或基地持分分離出賣時，關於該編施行法第 8 條之 5 規定優先購買權適用事宜，按不同區分所有狀況，依後附表處理。(內政部 101 年 8 月 8 日內授中辦地字第 1016651362 號令)

項次	專有部分 應有部分	基地應 有部分	對專有部分或 基地持分有無 優先購買權	說 明
1	有	無	基地持分出賣時，專有部分所有人對該基地持分有優先承買權	<p>一、符合民法物權編施行法第8條之5第3項規定</p> <p>二、有數人主張優先購買時，除專有部分之所有人能提出已經約定基地應有部分比例之證明文件，得視為民法第799條第4項但書規定之「另有約定」，並依其約定計算其得主張優先購買權之比例外，應依該法物權編施行法第8條之5第4項規定，以各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算</p> <p>三、類此買賣案件，除承買人確屬該土地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第97條規定辦理</p>
2	有	有基地應有部分，但主張其應有部分不足	基地持分出賣時，基地上建築物之專有部分所有人有基地應有部分不足者有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後有經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基	按公寓大廈管理條例第4條第2項雖規定有區分所有建築物專有部分與其基地應有部分一體處分之規定，但條例中並無基地應有部分比例計算之規定，而民法雖於98年1月23日增訂第799條第4項就各專有部分之基地應有部分比例訂有原則性之規範，但其但書亦規定如另有約定者，從其約定。加以土地登記規則於90年9月14日始增訂第83條規範申請區分所有建物所有權第一次登記時，應同時註記各該專有部分之基地權利種類及範

項次	專有部分 應有部分	基地應 有部分	對專有部分或 基地持分有無 優先購買權	說 明
			<p>地持分為 分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權</p>	<p>圍，故上開民法修正前，實務上登記機關尚無從全部得知區分所有人間有無協議基地權利範圍。故專有部分所有人主張其基地應有部分不足，擬依現行民法物權編施行法第8條之5第3項規定優先承買基地應有部分時，除能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足外，因現行登記狀況均係當事人合意移轉取得者，宜視為當事人間已為約定並完成登記之結果，不得再以基地應有部分不足，主張對出賣之基地持分有優先購買權，亦即應視為民法第799條第4項但書規定之「另有約定」，而無上開民法物權編施行法第8條之5第3項規定之適用</p>
3	有	無（同一執建地筆使用之基地多者）	<p>出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權</p>	<p>一、依建築法第11條規定，建造執照內之法定空地屬該建築基地之一部分，為維護該法應保留空地以維護地上建物居住者共同利益之規定意旨，出售標的如為法定空地者，基地範圍內之建築物之專有部分所有人對於該法定空地應有部分均應有優先購買權。有數人主張優先購買時，應依民法物權編施行法第8條之5第4項規定，依各主張優先購買權人</p>

項次	專有部分 應有部分	基地應 有部分	對專有部分或 基地持分有無 優先購買權	說 明
				<p>約定或按其專有部分比例計算</p> <p>二、類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建築物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第97條規定辦理</p>
4	有	<p>有基地應有部分，但主張其應有不足(同一使用之執照建築基地為多筆者)</p>	<p>出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權</p>	<p>理由詳項次2、3</p>

項次	專有部分 應有部分	基地應 有 部分	對專有部分或 基地持分有無 優先購買權	說 明
5	有（同一 使用執照 之建築地 有 多幢 建築 者）	無（同一 使用執照 之基地 為 多 者）	出售標的為基 地範圍內他幢 建築物之坐落 基地者，僅該 建築物之專有 部分所有人有 優先購買權	<p>一、依建築技術規則建築設計施工編第1條規定，「幢」為建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者；「棟」則為以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。另「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」為公寓大廈管理條例第53條所明定（即俗稱之社區）。社區內之各幢雖屬區分所有建物，惟各幢間各自獨立，並有其各自出入之通路得連通至道路，故各幢之坐落用地與各幢間，具有「使用與管理具有整體不可分性」之「共同設施」，性質上屬於「集居地區」，依上開條例規定僅「其管理及組織準用本條例之規定」，其權利義務並不當然全部適用該條例之規定</p> <p>二、查民法物權編施行法第8條之5之立法意旨，乃係為解決民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其基地之權利有分屬不同一人所有或分別設</p>

項次	專有部分 應有部分	基地應 有部分	對專有部分或 基地持分有無 優先購買權	說 明
				<p>定負擔之情形時，特明定基地出賣時基地應有部分欠缺或不足者之其他區分所有人，以及專有部分出賣時無專有部分之其他基地所有人，有依相同條件優先承買之權利，俾貫徹建物與基地同屬一人所有，俾利產權單純化(法務部民國99年10月11日法律字第0999039670號函參照)。又建築法第11條雖規定建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗，但因土地合併，須合併之各筆土地同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同者為限，故實務上常無法合併為一宗。另現行建築法規亦僅規範法定空地不得任意分割，並無建築基地不得分割之規定，故本項建築基地或可於辦理建物所有權第一次登記前或之後已經土地所有人逐筆分割提供各幢之專有部分所有人取得所有權，且其必與原地主「合意」始得辦理移轉登記，是依現行登記之狀態，應得視為移轉取得所有權當時即有「另有約定」之事實。如強制要求他幢建築物之專有部分所有人可優先承購，將使地籍產權及法律</p>

項次	專有部分 應有部分	基地應 有部分	對專有部分或 基地持分有無 優先購買權	說 明
				<p>關係更加複雜，實不符上開民法使建物與其基地產權單純化之立法目的</p> <p>三、數人主張優先購買權時，其優先購買之部分，依民法物權編施行法第8條之5第4項規定，按各主張優先購買權人約定或其專有部分比例計算</p> <p>四、類此買賣案件，除承買人確屬該土地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第97條規定辦理</p>
6	有（同一使用執照基地有幢建築物者	有基地應部分，但主張其有不足（同一使用執照基地為筆者）	出售標的為基地範圍內他幢建築物之坐落基地者，僅該幢建築物之專有部分所有人有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所就建築物各專有應配持分文件，可供核算有無基地應有份額否則不得以其	理由詳項次2及項次5

項次	專有部分 應有部分	基地應 有部分	對專有部分或 基地持分有無 優先購買權	說 明
			分不足而主張 對出賣之基地 持分有優先購 買權	
7	無	有	專有部分與基 地分離出售 時，基地所有人 對該專有部分 有優先購買權	一、依民法物權編施行法第8條 之5第5項及第6項規定辦理 二、類此買賣案件，除承買人確 屬該基地所有人外，出賣人 應依土地登記規則第97條 規定辦理
			專有部分出售 持分時，專有部 分之他共有 人之優先購買 優先於無專有 部分之基地所 有人	土地法第34條之1第4項關於共 有人之優先購買權與民法物權 編施行法第8條之5第5項關於基 地所有人無專有部分者之優先 購買權，於專有部分持分出售， 發生競合時，參依法務部99年 10月11日法律字第0999039670 號函釋，應以上開土地法共有 人優先購買權優先於民法物權 編施行法第8條之5第5項之優 先購買權，始能達到簡化共有 關係，促進共有物之有效利用， 增進公共利益之立法目的

3. 古蹟、歷史建築或紀念建築等之優先購買權

- (1) 古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。考古遺址定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關。其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。（文化資產保存法第32條、第55條）
- (2) 土地建物登記簿其他登記事項欄有古蹟註記者，依文化資產保存法第32條立法意旨，私有重要古蹟所有權移轉時，政府應有債權效力優先購買權，申請人應依土地登記規則

第 97 條規定辦理。(內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940045098 號函)

(二)物權效力優先購買權

1. 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，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。(土地登記規則第 97 條第 2 項)
2. 土地及其上建物於民法第 425 條之 1 增訂施行日(89 年 5 月 5 日)起，原屬同一人所有，同時或先後讓與相異之人，致其土地與其上建物非屬同一人所有者，推定其土地與其上建物所有人間已具有租賃關係，故嗣後再行出售予他人時，其相互間已享有優先承購權，如優先購買權人放棄其優先購買權者，應依土地登記規則第 97 條第 2 項後段規定辦理。(內政部 91 年 12 月 6 日內授中辦字第 0910017524 號函、92 年 11 月 26 日內授中辦字第 0920018954 號函)
3. 土地法第 104 條之基地優先購買權
 - (1) 基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後 10 日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。(土地法第 104 條)
 - (2) 承租土地上之房屋出賣時，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)
 - (3) 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)
 - (4) 土地法第 104 條之優先購買權人已附具切結書放棄優先購買權，出賣人亦已於申請書切結，為保障優先購買權人之權益及登記之安定性，申請人仍應檢附優先購買權人之資格證明及印鑑證明。(內政部 87 年 5 月 11 日台內地字第 8705210 號函)

- (5)地上權人、典權人或承租人於土地上如未為房屋之建築者，縱有其他工作物或竹木於該土地上，於該基地出賣時，仍不得主張優先購買權。(內政部 89 年 6 月 8 日台內中地字第 8907933 號函)
 - (6)經設定地上權之土地，於申辦買賣所有權移轉登記時，如未能檢附地上權人放棄優先購買權證明書或視為放棄之證明文件，應由土地所有權人向地政事務所申請勘查，該土地上確未為房屋之建築者，始得准予辦理所有權移轉。(內政部 89 年 9 月 1 日台內中地字第 8910270 號函)
 - (7)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)
4. 土地法第 107 條之耕地優先購買權
- (1)土地法所稱之「耕地」，在實施都市計畫以後之地區，應指農業區、保護區內供農、漁、牧使用之土地。另於實施區域計畫以後之地區，應指編定為農牧用地、養殖用地之土地。(內政部 89 年 9 月 18 日台內地字第 8912564 號函)
 - (2)出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。土地法第 104 條第 2 項之規定，於前項承買或承典準用之。(土地法第 107 條)
 - (3)承租人僅願承買地主出賣耕地中之一部分，顯屬未能依地主所提之同樣條件優先承受，自應視為放棄優先承受權。(行政院秘書處 45 年 9 月 19 日台內字第 5194 號函)
 - (4)耕地所有人出賣耕地時，承租人就租賃關係之部分，得以同一條件主張優先承買，就無租賃關係之部分，並無優先購買權，與經共有人全體同意就整筆土地設定地上權，共有人之一出賣其應有部分，地上權人得就其出賣部分按比例主張優先承買權之情形不同。(內政部 104 年 3 月 11 日台內地字第 1040407885 號函)
5. 耕地三七五減租條例第 15 條之優先購買權
- (1)耕地有三七五租約出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人 15 日內未以書面表示承受，視為放棄。出租人因無人承買或受典，而再行貶價出賣或出典亦同。出租人違反前項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。
 - (2)耕地出租人出賣或出典耕地時承租人有優先承受之權者，

以依出租人書面通知承租人之賣典條件為限，耕地價金為耕地出賣出典之重要條件，故承租人就其承買承典耕地表示之價金數額須與出租人書面通知之數額或第三人承諾之價金數額相當而後始有優先承受權可言。(內政部 102 年 4 月 9 日台內地字第 1020140911 號函)

十九、異議處理(臺北市政府地政局 110 年 7 月 21 日北市地登字第 1106017508 號函)

(一)案件收件後，登記完畢前收受異議

1. 於地政整合資訊系統(以下簡稱整合系統)建立特殊地建號管制(受理所非管轄所時，應洽請管轄所協助處理)。
2. 確認異議書內容是否涉及物權登記事項

(1)涉及物權登記事項

- A. 登記案件依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，敘明理由予以駁回。
- B. 將案件駁回情形函復異議人，整合系統不解除列管(列管期限 15 年)。
- C. 登記案件駁回後重新申請收件時，相關處理作業依(三)辦理。

(2)未涉及物權登記事項：函復異議人並告知相關法令依據，於收到回執聯後解除列管，登記案件續行登記。

(二)案件收件前收受異議

需釐清異議書內容是否涉及物權登記事項，應由異議人檢附相關佐證文件供審認，處理方式如下：

異議內容	佐證文件	整合系統異議列管處理方式
共有人主張優先購買權	已通知他共有人願以同一條件優先購買之存證信函	1. 有佐證文件：異議列管，列管期限 15 年 2. 無佐證文件：函復異議人，公文送達後解除列管
終止授權他人申請登記	終止授權之證明文件	
已解除契約請求勿受理登記	已通知契約他方解除契約之存證信函	

(三)列管期間，相關權利人或登記名義人就異議標的申請登記時，登記案件之處理方式如下：

1. 共有人主張優先購買權爭議
 - (1) 買賣登記案件之買方為異議人：登記案件續行登記並於登記完畢後解除列管。
 - (2) 買賣登記案件之買方非異議人：參依行政程序法第 39 條及第 102 條規定，函請異議人限期(以 10 日為原則)陳述意見並依下列方式處理：
 - A. 異議人仍主張優先購買權：登記案件依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回登記之申請。
 - B. 異議人不主張優先購買或異議人逾期未陳述意見：登記案件續行登記，並於登記完畢後解除列管。
2. 終止授權他人申請登記爭議或已解除契約請求勿受理登記爭議：登記案件通知補正並函請異議人陳述意見，如異議人表示爭議已解決或撤回異議時，通知登記案件之代理人補進，登記完畢後解除列管；如登記案件逾期未補正者，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回登記之申請。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)詳第一章第八節登記程序。

(二)查對申請人之人檔及歸戶資料

1. 權利人：查對權利人是否已建置人檔，住址之登載是否與現戶籍資料相符，權利人是否為共有人，有無土地登記規則第 66 條之適用。

2. 義務人：查對義務人住址之登載是否與現戶籍資料相符。

(三)區分所有建物依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定審核

1. 專有部分不得與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分離而為移轉。

2. 建築基地：依建築法第 11 條第 1 項規定所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。自 89 年 6 月 1 日起，應注意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有無加註「建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○地號等」。(內政部 89 年 3 月 20 日台內地字第 8972408 號函)

3. 未一併移轉之土地無法由地籍資料判斷是否為該區分所有建物之建築基地時，應調閱使用執照查對。

4. 已領得使用執照之建築基地，嗣因都市計畫辦理地籍逕為分割，其分割之土地，經查調使用執照圖說、臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統及臺北市都發局網際網路土地使用分區查詢系統，其查對結果，係劃定為道路用地(公共設施地)，非屬建築基地範圍，無公寓大廈管理條例之適用，如無法認定，應先向臺北市建築管理工程處查明。(臺北市政府地政處 96 年 10 月 5 日北市地一字第 09632354700 號函)

(四)如為 89 年 5 月 5 日民法第 425 條之 1 施行後，土地及其上房屋同時或先後讓與相異之人，推定其土地與其上建物所有人間已具有租賃關係，須審核有無優先購買權。(土地法第 104 條、內政部 92 年 11 月 26 日內授中辦地字第 09200018954 號函、臺北市政府地政處 92 年 12 月 2 日北市地一字第 09233409400 號函)

(五)地方政府出售公有不動產時，應依下列方式辦理：(內政部 105 年 4 月 6 日內授中辦地字第 1051302834 號函)

1. 各級地方政府於核發地方公有土地移轉證明書時，土地所在地政事務所應將該資料建檔至地政整合系統備查。
2. 承購人申請公有土地移轉登記時，受理登記機關應查調地政整合系統備查之標示、持分、出售對象及產權移轉證明書字號等資料是否相符。

(六)查對登記簿現登載事項

部別	登記簿現登載事項	應審查事項	法令依據
標示部	因實施土地重劃、區段徵收及其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔	應停止受理並駁回登記案件	1. 土地登記規則第70條 2. 內政部78年5月12日台內地字第705362號函
	本宗土地重測界址爭議未解決	應由權利人出具切結書敘明「於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正」	地籍測量實施規則第201條之1

部別	登記簿現登載事項	應審查事項	法令依據
	更正中	由權利人出具切結書切結「確已知悉該更正記事，並同意地政機關於原登記面積與更正後面積不符時，得逕為辦理更正登記」	臺北市政府地政處95年4月20日北市地一字第09530963000號函
	耕地三七五租約	應審查承租人放棄優先購買權文件	詳本節參、審查須知十八、(二)
	建物部分徵收尚未辦理標示變更登記	應由權利人出具切結書敘明「本建物部分已被徵收，同意被徵收部分日後配合拆除，且不再要求徵收補償費，並以拆除後面積辦理標示變更登記」	內政部82年1月19日台內地字第8116661號函
	農舍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地及建物登記簿是否有加註農舍坐落用地及配合興建之農地註記事項，如無，應先查調使用執照，確認坐落用地與農舍是否併同移轉 2. 確認農舍是否為農業發展條例89年修正施行前已興建之農舍 3. 農舍之移轉是否符合5年之限制 	農業發展條例第18條
	供役不動產：臺北市○○區○○段○○小段○○地(建)號	需役不動產所有權人應連件申辦不動產役權移轉登記	民法第853條
	古蹟	應審查主管機關有無放棄優先購買權	文化資產保存法第32條、第55條

部別	登記簿現登載事項	應審查事項	法令依據
	建物標示部註記「使用執照廢止：依○○○(機關)○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函辦理，未重新領得使用執照前，不受理依法律行為而取得、設定、喪失及變更物權登記。」	應停止受理並駁回登記案件	內政部110年7月1日台內地字第1100263403號函
	主要用途及其他登記事項欄之「國民住宅」字樣尚未塗銷，惟國民住宅貸款已塗銷	1. 函請臺北市政府都市發展局囑託塗銷 2. 簽辦逕為登記書依前項囑託函辦理下列事項： (1) 變更建物主要用途，登記事由為「標示變更登記」，登記原因為「建物主要用途變更」 (2) 塗銷建物標示部其他登記事項註記，登記事由「註記登記」，登記原因「塗銷註記」 (詳本節參、審查須知十七)	內政部104年2月13日內授營宅字第1040801619號函
	主要用途及其他登記事項欄之「國民住宅」字樣尚未塗銷，且國民住宅貸款尚未塗銷	1. 應請申請人先清償並連件或由臺北市政府都市發展局囑託塗銷抵押權 2. 抵押權塗銷後接續辦理變更建物主要用途及塗銷建物標示部其他登記事項註記 (詳本節參、審查須知十七)	

部別	登記簿現登載事項	應審查事項	法令依據
所有權部	查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或清算登記	應停止受理並駁回登記案件	土地登記規則第141條
	部分申請標的有假扣押	符合下列條件得予受理： 1. 契約不違反法律強制禁止規定或公序良俗 2. 已於土地登記申請書或登記清冊內敘明理由，雙方同意扣除該未能移轉部分後，先行移轉	內政部88年5月15日台內地字第8804908號函
	公正第三人拍賣中	於登記完畢後應即以書面通知公正第三人。	內政部95年8月3日內授中辦地字第950725130號函
	信託財產	應查調歷次信託專簿審核信託契約內容	信託法第1條
	特殊地建號管制	應確認管制內容是否影響登記事項	
	登記日期	應注意是否有未辦竣所有權移轉登記，承買人再行出售該土地，應予裁罰之情形	1. 土地稅法第54條第2項 2. 平均地權條例第81條 3. 臺北市政府地政處100年1月27日北市地籍字第10030222000號函

部別	登記簿現登載事項	應審查事項	法令依據
	「未繳清差額地價除繼承外不得辦理所有權移轉登記」或「差額地價未繳清前，不得移轉或設定負擔」	應向主管機關確認是否得塗銷註記	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市地重劃實施辦法第44條第1項 2. 土地徵收條例施行細則第53條 3. 都市更新權利變換實施辦法第31條第1項
	「本案依國軍老舊眷村改建條例第24條規定，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿五年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換」	函詢主管機關再據以辦理登記	國軍老舊眷村改建條例第24條
	財政部國有財產署囑辦國有土地建物所有權贈與寺廟	所有權部註記「本物權受國有財產贈與寺廟教堂辦法第7條規定限制」	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國有財產贈與寺廟教堂辦法第7條第2項 2. 內政部77年7月18日台內地字第613828號函
	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	所有權部註記「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。」	<ol style="list-style-type: none"> 1. 寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第7條第2項 2. 內政部99年8月24日台內地字第0990173326號函

部別	登記簿現登載事項	應審查事項	法令依據
他項權利部	地上權、典權登記	應審查放棄優先購買權文件	1. 土地法第104條 2. 詳本節參、審查須知十八、(二)
	永佃權(農育權)	應審查永佃(農育)權人之放棄優先購買權文件	詳本節參、審查須知
	抵押權	土地設定權利範圍與移轉土地持分是否相符	公寓大廈管理條例第4條第2項

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
土地單獨辦理權利變更登記	查無○地號地上建物	1. 公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項 2. 內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函 3. 內政部 87 年 1 月 16 日台內地字第 8785204 號函 4. 內政部 87 年 4 月 21 日台內地字第 8777211 號函
	義務人無○地號地上建物持分	
	權利人有○地號地上建物持分	
	地上建物非區分所有建物	
建物單獨辦理權利變更登記	移轉後權利人義務人均有建物及基地持分	1. 公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項 2. 內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函 3. 內政部 87 年 1 月 16 日台內地字第 8785204 號函 4. 內政部 87 年 4 月 21 日台內地字第 8777211 號函
	義務人無◎建號建物基地持分	
	權利人有◎建號建物基地持分	
	◎建號非區分所有建物	
非屬主建物坐落之土地辦理權利變更登記	移轉後權利人義務人均有建物及基地持分	
	○地號係◎建號共有部分建物坐落 ○地號係◎建號建物之建築基地	

簽註時機	簽註內容	備註
義務人有殘餘持分 權利人有連前持分	義務人於○地號另有其他建物	1. 內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函 2. 無抵押權或抵押權由雙方承受者，無須另行簽註
	義務人殘餘持分(○/詳契約書/詳申請書)	
	抵押權 C/F 由義務人保留、或抵押權 C/F 由權利人承受、或抵押權承受詳附契約書(或申請書)	
	權利人連前持分及登序(○/詳契約書/詳申請書)	
以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	抵押權由○○○承受	內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函
以主建物登記之(非法定)停車空間移轉登記	刪除義務人車位編號(○/詳契約書) 加註權利人車位編號(○/詳契約書)	1. 內政部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函 2. 建物所有權部 3. 車位移轉登記為共有者，另簽註「車位共用」
數專有部分所有權人協議共用其所屬共有部分之某一特定停車位	(所有權部)註記「車位編號：◎與◎建號共用」	內政部 86 年 3 月 25 日台內地字第 8674739 號函
區分所有建物共有部分移轉、或權利範圍變更登記	移轉之主建物有/無設定他項權利	1. 內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函 2. 內政部 83 年 8 月 2 日台內地字第 8309551 號函
申請免繕狀	加註土地登記規則第 65 條並免繕狀	1. 土地登記規則第 65 條 2. 併案繳回權狀者，登校應逕行刪除權狀字號
權利人取得他共有人之應有部分未能檢附權狀	本案擬於○年○○字第○○○號案公告期滿後准予登記	內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函

簽註時機	簽註內容	備註
義務人檢附切結書或於申請書備註欄敘明權利書狀滅失之事實原因	義務人切結權狀遺失，擬於公告期滿後准予登記	內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函
法人或寺廟於籌備期間以籌備人公推之代表人名義登記	所有權部註記籌備處名稱	土地登記規則第 104 條第 2 項
合意解除買賣契約	所有權部註記「本案為雙方合意解除契約」	內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函
農舍坐落用地及配合興建之農地移轉未有農舍註記	通知建管單位囑託地政機關辦理註記	內政部 97 年 7 月 31 日內授中辦地字第 09707238781 號函
依法辦理標(讓)售案件	原權利書狀於登記完畢時公告註銷	詳審查須知一、(十二)
非跨所受理耕地所有權移轉	查有三七五租約	臺北市耕地三七五租約登記檢查及聯繫作業要點第 6 點
跨所受理耕地所有權移轉	1. 查有三七五租約 2. 登記完畢通知轄區所	1. 臺北市耕地三七五租約登記檢查及聯繫作業要點第 6 點 2. 臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 10 點
移轉之不動產有民事訴訟法第 254 條第 5 項之訴訟註記	所有權部註記一併轉載	內政部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 號函
受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利	所有權部註記信託財產及委託人身分資料	土地登記規則第 127 條
受託機構依不動產證券化條例募集或私募之基金所購買之不動產	所有權部註記「○○○○不動產投資信託基金信託財產」	1. 土地登記規則第 133 條之 1 2. 內政部 94 年 12 月 19 日內授中辦地字第 0940730246 號函
建物標示部註記「嗣後建築物所有權人於因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉	登記完畢後(1 日內)通知都發局	臺北市政府遏止新增違章建築處理措施第 2 點

簽註時機	簽註內容	備註
登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。」		

其餘詳第一章第八節登記程序。

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，經他方允受而生效力之行為，經訂立書面契約後所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請

1. 應由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第 26 條)
2. 已依法申報稅捐或公證後，登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，會同義務人申請登記。(詳本章第一節參、審查須知十四)

(二)單獨申請

依法申報稅捐或公證後，登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人單獨申請登記。(詳本章第一節參、審查須知十四)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	贈與 夫妻贈與	1. 契約成立日(*註 1) 2. 合意解除契約協議日(*註 2)

註 1：土地登記規則第 33 條第 2 項第 1 款。

註 2：內政部 108 年 6 月 26 日台內地字第 1080123651 號函。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理贈與登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	內政部108年6月26日台內地字第1080123651號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	雙方合意解除契約時檢附。
4	登記原因證明文件			
	(1) 土地建築改良物所有權贈與移轉契約書	1. 土地登記規則第34條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第41點第2款 3. 臺北市政府地政處75年7月8日北市地一字第31227號函	自行檢附	1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 契約書副本因故未能檢附時，得以契約書正本之影本代替。 3. 義務人應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(2) 雙方合意解除契約證明文件	1. 內政部103年5月6日內授中辦地字第1036033539號函 2. 內政部108年6月26日台內地字第1080123651號函	自行檢附	1. 辦竣登記後雙方合意解除契約時檢附。 2. 權利人及義務人應親自到場，依

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
5	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法第51條 2. 土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第8點	地方稅稽徵機關	
6	契稅繳(免)納證明文件	契稅條例第23條	地方稅稽徵機關	
7	贈與稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件(如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	
8	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
9	權利書狀	1. 土地登記規則第34條、第66條 2. 內政部67年5月15日台內地字第792259號函 3. 內政部76年1月19日台內地字第469926號函	自行檢附	詳本章第一節買賣登記。
10	主管機關核准、同意備查或之證明文件	1. 土地登記規則第34條、第42條 2. 信託投資公司管理規則第7條	相關主管機關	詳本章第一節買賣登記。
11	其他證明文件			
	(1) 法人籌備處協議書	土地登記規則第104條第1項	自行檢附	詳本章第一節買賣登記。
	(2) 法院許可	1. 民法第15條之2第4	法院	詳本章第一節買賣

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	之證明文件	項、第1101條、第1113條 2. 土地登記規則第39條		登記。
	(3) 法院選任特別代理人之證明文件	民法第1086條、第1098條、第1113條、第1113條之1	法院	詳本章第一節買賣登記。

五、稅捐

(一) 土地增值稅

1. 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。(土地稅法第28條之2)
2. 宗教財團法人將原供附設醫院使用之不動產捐助移轉予經衛生福利部許可新設之醫療財團法人，屬配合政府法令規定辦理，應不課徵土地增值稅。(財政部 107 年 5 月 17 日台財稅字第 10700572160 號令)
3. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(二) 契稅：詳本章第一節買賣登記。

(三) 查欠稅費：詳本章第一節買賣登記。

(四) 印花稅

1. 宗教財團法人將原供附設醫院使用之不動產捐助移轉予經衛生福利部許可新設之醫療財團法人，屬配合政府法令規定辦理，非屬印花稅法第5條第5款規定之課稅範圍，無需課徵印花稅。(財政部 107 年 5 月 17 日台財稅字第 10700572160 號令)
2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(五) 贈與稅

1. 應檢附贈與稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件(如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42條)
2. 私立醫療機構依醫療法第38條第3項規定改設為醫療社團法人，土地所有權人取得社員身分，辦理土地移轉登記時，無需檢附贈與稅完稅證明文件；如該許可函經行政院衛生署另行註明非屬上開情形而涉及贈與情事者，應檢附贈與稅繳(免)納證明辦理土地移轉登記。(內政部 96 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0960050438 號函)

(六)遺產稅：詳本章第一節買賣登記。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：詳本章第一節買賣登記。

(二)書狀費：詳本章第一節買賣登記。

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳本章第一節買賣登記。

參、審查須知

一、土地增值稅之納稅義務人為取得土地所有權人。(土地稅法第5條)

二、契稅之納稅義務人為受贈人。(契稅條例第7條)

三、優先購買權之相關法令規定，不適用於贈與登記。(土地法第34條之1、第104條、第107條)

四、被繼承人生前為不動產贈與，被繼承人與受贈人成立契約後，尚未為移轉登記而被繼承人即已死亡，其繼承人應承受負為移轉登記使受贈人取得所有權俾贈與發生效力之義務，如繼承人之有無不明時，依民法第1177條、第1178條及第1179條規定，應選定遺產管理人為之。(內政部80年5月16日台內地字第920989號函)

五、父母與未成年子女互為贈與

(一)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)

(二)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)

(三)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。(民法第77條、內政部92年4月9日內授中辦地字第0920004814號函)

(四)無行為能力之未成年子女受贈父或母之不動產，於父母之另一方不能行使法定同意權時，倘經法定代理人(贈與人)切結其贈與係無負擔，無行為能力子女純獲法律上利益者，由贈與人代理受贈之無行為能力子女會同於契約書內簽名或蓋章後，登記機關得予受理登記。(內政部98年7月14日內授中辦地字第0980046530號函)

- 六、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)
- 七、配偶相互贈與土地，得選擇課徵或暫不課徵土地增值稅，倘土地增值稅繳款書或免稅證明書有「一般贈與」者，則以「贈與」為登記原因；若蓋有「夫妻贈與」者，則以「夫妻贈與」為登記原因。(內政部 94 年 7 月 11 日內授中辦地字第 09407250851 號函)
- 八、依法受贈之直轄市或縣(市)有土地，與原贈與土地所有權人合意解除契約屬成立另一契約，應經該管區內民意機關同意，並經行政院核准。(內政部 103 年 5 月 6 日內授中辦地字第 1036033539 號函)
- 九、已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除契約，以「贈與」為登記原因，免訂公定契約書並於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」。日後如遇其他登記原因非屬買賣及贈與之合意解除契約案件，亦請參照辦理。(內政部 108 年 6 月 26 日台內地字第 1080123651 號函)
- 十、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)
- 十一、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)
- 十二、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。(寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條)
- 十三、信託財產之贈與(法務部 92 年 4 月 11 日法律字第 0920011607 號函、內政部 92 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0920014033 號函、臺北市政府地政局 103 年 4 月 24 日北市地籍字第 10331351200 號函)
 - (一)財產所有人對各級政府、財團法人、公益信託等為贈與者，一般稱為「捐贈」。又信託財產非受託人之自有財產，受託人為受益人因管理、處分信託財產而取得之財產權，仍屬信託財產，若以信託財產為單純捐贈而未能取得任何對價，殊難解為係為受益人之利益，故自益信託之財產原則不得辦理贈與登記。

(二)倘原信託契約書載有以辦理容積移轉為目的，受託人將土地捐贈予臺北市政府，而贈與契約書已註明為辦理容積移轉之捐贈，或提出經原土地所有權人同意之證明文件，得予受理。

十四、大陸地區人民不得受贈取得不動產物權。(內政部 92 年 7 月 18 日台內地字第 0920010567 號)

十五、其餘詳本章第一節買賣登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
財政部國有財產署囑辦國有土地建物所有權贈與寺廟	所有權部註記「本物權受國有財產贈與寺廟教堂辦法第7條規定限制」	1. 國有財產贈與寺廟教堂辦法第7條第2項 2. 內政部 77 年 7 月 18 日台內地字第 613828 號函
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	所有權部註記「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。」	1. 寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第7條第2項 2. 內政部 99 年 8 月 24 日台內地字第 0990173326 號函

其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

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，經訂立書面契約後所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人：由權利人會同申請。(土地登記規則第 26 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	交換	契約成立之日
停車位編號變更或標示變更登記(*註 1)		法律事實發生日(*註 2)

註 1：內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函

註 2：臺北市政府地政局 111 年 5 月 2 日北市地登字第 1116011497 號函

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理交換登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				<p>託他人代理申請時檢附。</p> <p>2. 登記申請書已載明委託關係者免附。</p>
3	登記清冊	<p>1. 土地登記規則第 34 條</p> <p>2. 內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函</p>	<p>1. 地政事務所</p> <p>2. 網路下載</p>	<p>以共有部分登記之停車位、市場攤位辦理編號變更或標示變更登記時檢附。</p>
4	登記原因證明文件—土地建築改良物所有權交換移轉契約書	<p>1. 土地登記規則第 34 條</p> <p>2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 2 款</p> <p>3. 臺北市政府地政處 75 年 7 月 8 日北市地一字第 31227 號函</p>	<p>1. 地政事務所</p> <p>2. 網路下載</p>	<p>1. 應檢附公定契約書正副本。</p> <p>2. 契約書副本因故未能檢附時，得以契約書正本之影本代替。</p> <p>3. 申請人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。</p>
5	土地增值稅繳(免)納證明文件	<p>1. 土地稅法第 51 條</p> <p>2. 土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 8 點</p>	地方稅稽徵機關	
6	契稅繳(免)納證明文件	契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
8	權利書狀	1. 土地登記規則第 34 條、第 66 條 2. 內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函 3. 內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函	自行檢附	詳本章第一節買賣登記。
9	主管機關核准、同意備查或許可之證明文件	1. 土地登記規則第 34 條、第 42 條第 3 項 2. 信託投資公司管理規則第 7 條第 1 項	主管機關	詳本章第一節買賣登記。
10	其他證明文件			
	(1) 法院許可之證明文件	1. 民法第 15 條之 2、第 1101 條、第 1113 條 2. 土地登記規則第 39 條	法院	詳本章第一節買賣登記。
	(2) 法院選任特別代理人之證明文件	民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、第 1113 條之 1	法院	詳本章第一節買賣登記。
	(3) 信託關係證明文件	1. 信託法第 9 條 2. 土地登記規則第 127 條	自行檢附	詳本章第一節買賣登記。

五、稅捐

(一) 土地增值稅

1. 公、私有土地交換應課徵土地增值稅。(內政部 75 年 4 月 26 日台內地字第 406420 號函)
2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(二)契稅

1. 以共有部分登記之停車位於辦理登記，所有權人不同時，權利範圍不同之二車位互為交換，需申報契稅：詳本章第一節參、審查須知十六。(內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函)
2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(三)查欠稅費：詳本章第一節買賣登記。

(四)印花稅：詳本章第一節買賣登記。

(五)贈與稅及遺產稅：詳本章第一節買賣登記。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 以共有部分登記之停車位辦理交換時，倘不需申報契稅者，免納登記費。(土地法第78條)
2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(二)書狀費：詳本章第一節買賣登記。

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳本章第一節買賣登記。

參、審查須知

- 一、土地增值稅之納稅義務人為原土地所有權人。(土地稅法第 5 條、平均地權條例第 37 條)
- 二、契稅之納稅義務人為交換人(取得所有權人)。(契稅條例第 6 條)
- 三、互易，謂因當事人雙方約定互相移轉金錢以外財產權，而成立之契約，其為特定物與特定物之交換。而買賣，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，其為金錢所有權與特定物交換，二者性質有異。故以「交換」為建物所有權移轉，基地所有權人無土地法第 104 條所定優先購買權之適用。(內政部 70 年 1 月 26 日台內地字第 4796 號函)
- 四、已辦理編號登記之停車位與市場攤位，或同棟區分所有建物內之法定停車空間與增設停車位，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，其登記事由及登記原因詳本章第一節買賣登記。(內政部 86 年 3 月 31 日台內地字第 8602456 號函、88 年 10 月 20 日台內中地字第 8886363 號函、90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 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)應檢附契約書正、副本各1份及相關證明文件至主辦機關收件，另檢附契約書副本1份及相關證明文件至其他協辦機關收件。協辦機關收件後，審查人員應即填寫「○○市（縣）○○地政事務所（地政局）受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單」（詳伍、附表），與主辦機關電話聯繫，並以傳真或電子郵件方式將該聯繫單傳至主辦機關彙整。
- (四)各登記機關就管轄之不動產標的，應依規定分別計收登記規費及裁處罰鍰。
- (五)主辦機關彙整時如發現申請人未於最先受理登記機關收件後3日內完成所有標的物所轄登記機關收件者，應通知已受理之協辦機關儘速予以補正。
- (六)如其中一登記機關管轄之交換不動產標的屬信託財產者，應將原信託契約書一併傳真他登記機關，他登記機關必要時得要求傳真（或郵寄）信託專簿。
- (七)主辦機關與全部協辦機關均屬同一市（縣），且該市（縣）已實施跨所查詢地籍資料者，免填寫「○○市（縣）○○地政事務所（地政局）受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單」。
- (八)主辦機關於收到全部協辦機關聯繫單後，應核對契約書正、副本與聯繫單查復資料是否相符。
- (九)主辦機關審查後如依法令應予駁回者，應通知各協辦機關同時辦理駁回作業；如依法令應予補正者，應通知該受理協辦機關辦理補正作業並副知各協辦機關，協辦機關受理補正完竣應即與主辦機關聯繫。
- (十)主辦機關於依相關規定審查相符准予登記時，應同時通知各協辦機關於一定時間內辦理登記完畢。
- (十一)主辦機關辦竣登記，應將契約書副本留存登記機關歸檔，並將正本加蓋登記完畢之章發還申請人；協辦機關如申請人檢附契約書影本者，亦同。

(十二)申請標的皆為臺北市土地建物者，詳本章第四節共有物分割登記。

六、共有土地共有人申請就同一土地之應有部分相互交換，倘其行為目的係因彼此交換建物後，為使建物所占之基地面積與其應有之持分相當，則應就其土地持分之差額辦理移轉登記。(內政部 74 年 11 月 18 日台內地字第 363958 號函)

七、其餘詳本章第一節買賣登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)區分所有建物僅交換土地或建物持分，如有抵押權且非共同擔保者，應先塗銷抵押權再為交換，或設定為共同擔保後始得交換。

(二)其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
標的為信託財產	所有權部其他登記事項欄信託註記轉載	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
跨所交換登記	所有權部註記「與○○縣(市)○○鄉(鎮、市、區)○○段○○地(建)號辦理交換」	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊

其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

伍、附表：地政事務所(地政局)受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單
 市(縣) 地政事務所(地政局)受理跨所辦理
 所有權交換登記案件查詢聯繫單

傳真電話：

1	市(縣)						
2	區(鄉、旗、市)						
3	段						
4	小段						
5	地建號	地號					
		建號					
6	面積(m ²)						
7	登記名義人姓名						
8	權利範圍						
9	是否為耕地有無農舍						
10	是否為區分所有建物						
11	是否為信託財產						
12	是否有限制登記及依法不應登記等情事						
13	其他依法應補正、駁回事項						
14	備註						

附記：收受契約書副本之登記機關(協辦機關)應按所管轄土地依契約書填寫順序填寫。

主辦機關：

聯絡電話：

承辦員：

收件日期字號： 年 月 日 時 分 字第 號

傳真日期時間：

協辦機關：

聯絡電話：

承辦員：

收件日期字號： 年 月 日 時 分 字第 號

傳真日期時間：

第四節 共有物分割登記

壹、意義

土地或建物因共有人全體協議或因法院判決確定、訴訟上和(調)解成立、鄉鎮市調解條例成立調解，經法院核定或依直轄市或縣市不動產糾紛調處委員會作成調處結果辦理分別各自取得其應有部分所有權所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)會同申請：由全體權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第26條)
- (二)單獨申請：判決、和解、調解、調處共有物分割登記，得由部分權利人單獨申請之。(土地登記規則第27條第4款、第22款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	<ol style="list-style-type: none"> 1. 共有物分割 2. 判決共有物分割 3. 和解共有物分割 4. 調解共有物分割 5. 調處共有物分割 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 契約成立日(*註1) 2. 法院判決確定日(*註1) 3. 法院和解或調解成立日(*註1) 4. 鄉鎮市調解法院核定日(*註1) 5. 調處成立日(*註2)

註1：土地登記規則第33條第2項第1款至第4款。

註2：臺北市政府地政局110年8月9日北市地登字第1106019148號函。

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式
 1. 臨櫃申請。
 2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第70條之1、內政部110年7月26日台內地字第11002638735號公告)
- (三)跨所登記：本市不動產辦理共有物分割登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第34條 2. 內政部99年7月5日內授中辦地字第09907248791號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	判決、和解、調解及調處共有物分割時檢附。
4	登記原因證明文件			
	(1) 共有土地建築改良物所有權分割契約書	1. 土地登記規則第34條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第41點 3. 臺北市政府地政處75年7月8日北市地一字第31227號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 契約書副本因故未能檢附時，得以契約書正本之影本代替。 3. 共有人應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(2) 法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條、第 399 條 3. 內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
	(3) 訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(4) 鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)公所	調解書應經法院核定。
	(5) 直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會調處紀錄表	1. 土地法第 34 條之 1 第 6 項 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、第 20 條	直轄市縣(市)政府	
5	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法第 51 條 2. 土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 8 點	地方稅稽徵機關	
6	契稅繳(免)納證明文件	契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	
7	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
8	權利書狀	1. 土地登記規則第 34 條、第 35 條第 3 款 2. 鄉鎮市調解條例第 27 條第 2 項	自行檢附	1. 法院確定判決、訴訟上和解、調

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		3. 內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函		解、鄉鎮市區調解委員會調解成立或依調處紀錄表辦理者免附。 2. 其餘詳本章第一節買賣登記。
9	主管機關核准、同意備查或許可之證明文件	1. 土地登記規則第 34 條、第 42 條 2. 信託投資公司管理規則第 7 條	主管機關	1. 申請人為財團法人或祭祀公業法人，依法院形成判決辦理者免附。 2. 其餘詳本章第一節買賣登記。
10	其他證明文件			
	(1) 法院許可之證明文件	1. 民法第 15 條之 2、第 1101 條、第 1113 條 2. 土地登記規則第 39 條	法院	詳本章第一節買賣登記。
	(2) 法院選任特別代理人之證明文件	民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、第 1113 條之 1	法院	詳本章第一節買賣登記。
	(3) 土地共有物分割明細表	1. 內政部 92 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0920082881 號函 2. 臺北市政府地政局 111 年 5 月 2 日北市地登字第 1116011497 號函	自行檢附	辦理建物分割者免附。

五、稅捐

(一) 土地增值稅

- 共有土地分割得免申報移轉現值之案件，應以分割後各所有權人所取得土地價值與其分割前應有部分價值相差均在公告土地現值 1 平方公尺單價以下者為限；有關公告土地現值 1 平方公

尺單價之認定，以參與分割之土地，其公告土地現值單價最低者為準。(財政部 102 年 3 月 15 台財稅字第 10200500210 號函)

2. 繼承人先辦理公同共有繼承登記後再辦理分割登記，或因無法達成協議分割，而以「判決共有物分割」為登記原因取得土地，不論分割結果與應繼分是否相當，均不課徵土地增值稅。(財政部 75 年 3 月 7 日台財稅第 7533046 號函、94 年 2 月 23 日台財稅字第 09404514140 號函)
3. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(二)契稅

1. 分割契稅之課稅契價認定 (財政部 70 年 1 月 26 日台財稅第 30676 號函)
 - (1) 數人共有 1 宗不動產，辦理分割，其分割契價以該共有物之全部價額為準，由分割人報繳分割契稅。
 - (2) 數人共有 2 宗或 2 宗以上不動產，同時辦理分割及持分交換，各單獨分得原共有之不動產所有權，按其結果，乃係各共有人間以共有持分互為交換取得各宗不動產產權，應按交換契稅規定核課，免再重複課徵分割契稅。
2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(三)查欠稅費

1. 共有土地分割，各共有人分割前後應有部分價值相差在公告土地現值 1 平方公尺單價以下者，准免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠。(財政部 92 年 1 月 14 日台財稅字第 0910456670 號令)
2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(四)印花稅

1. 法院作成的調解筆錄、和解筆錄或鄉、鎮、市公所調解委員會調解書或直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會調處紀錄表 (因共有人協議不成立而由調處委員會予以裁處，作成調處結果者除外) 正本應按金額千分之一貼用印花稅票。(財政部 92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號令、94 年 11 月 28 日台財稅字第 09404790670 號函、法務部 94 年 12 月 26 日法律字第 0940048011 號函)
2. 依法院判決辦理共有物分割登記，判決書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。(財政部 92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號令)

3. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(五) 贈與稅

1. 共有土地分割前後有差額，契約書表明不互為找補者，應檢附贈與稅證明書。(遺產及贈與稅法第5條第2款)

2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(六) 遺產稅：詳本章第一節買賣登記。

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費

1. 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。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點第5款)

2. 依法院判決申請共有物分割登記，部分共有人單獨申請共有物分割登記者，得免代未會同共有人繳納登記費。(土地登記規則第100條、內政部99年1月26日內授中辦地字第0990723661號令)

(二) 書狀費

1. 依法院判決，部分共有人單獨申請共有物分割登記者，未會同共有人暫不繕發書狀。(土地登記規則第100條)

2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(三) 規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四) 罰鍰：詳本章第一節買賣登記。

參、審查須知

一、一般規定

(一) 契稅應由分割人申報納稅。(契稅條例第8條)

(二) 土地法第34條之1所為之處分，不包括共有物分割。(土地法第34條之1、土地法第三十四條之一執行要點第3點)

(三) 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)

(四) 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)

(五) 有關登記機關受理共有物分割登記案件之審查原則(內政部92年7月15日內授中辦地字第0920010381號函)

1. 共有人持憑「共有土地建築改良物所有權分割契約書」申請共有物分割登記時，其共有土地建築改良物所有權分割契約書應

由全體共有人協議。

2. 共有人不完全相同之數宗共有土地，如經共有人全體協議亦得辦理共有物分割，惟其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地原共有人或原共有人之一。
 3. 協議分割後之土地，若非分配予原共有人或原共有人之一，不符民法「原物分配」之規定，其性質係屬「交換」，不得以共有物分割申請辦理登記。
- (六) 共有土地分割，共有人中有未取得土地，而僅領取應有部分之對價或補償時，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)
- (七) 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。惟如未受分配土地者，如於契約書載明願以其受分配之價金贈與其他共有人，並已依法報繳土地增值稅及贈與稅者，其申辦共有物分割登記，應予受理。(內政部76年4月14日台內地字第491433號函)
- (八) 區分所有建物作為共有物分割標的之一時，其共有部分及其基地權利(所有權或地上權)之應有部分應併為共有物分割之標的。(土地登記規則第94條、內政部87年2月9日台內地字第8780559號函)
- (九) 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，抵押權之轉載(土地登記規則第107條)
1. 抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。
 2. 有下列情形之一者，抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地：
 - (1) 抵押權人同意分割。
 - (2) 抵押權人已參加共有物分割訴訟。
 - (3) 抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。
 3. 原設定人於分割後未取得土地者，申請人應同時申請該抵押權之塗銷登記。
- (十) 不同共有關係之部分共有人間(A地:甲3/20,乙1/20;B地:甲1/20,乙3/20),該部分共有人協議彼此之應有部分發生變動(共有物分割後甲取得A地1/5,乙取得B地1/5),未使原有之共有關係消滅,其性質與共有物分割之意旨不合。(內政部81年12月23日台內地字第8116508號函)
- (十一) 其餘詳本章第一節買賣登記。

二、判決(和解、調解、調處)共有物分割登記

(一)權利人持憑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，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)

1. 主文未諭示應同時提出對待給付之條件者，無須提出已為對待給付之證明文件。
2. 主文諭示應同時提出對待給付之條件，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。

(二)法院依共有人之請求命為原物分配之判決，申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，應依下列規定辦理：(民法第824條第3項、土地登記規則第100條之1、內政部99年7月5日內授中辦地字第09907248791號函、107年7月16日台內地字第1070432002號函)

1. 申請人應就補償金額，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，該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。抵押權登記之作業方式如下：
 - (1)該抵押權登記除需與判決共有物分割登記連件申請外，申請人得僅檢附登記申請書、判決共有物分割法定抵押權登記清冊及身分證明等文件申辦登記。
 - (2)判決共有物分割涉有數個對價補償關係時，申請人得僅以一收件案提出申請法定抵押權登記，並將數抵押權填載於一登記清冊。
 - (3)申請抵押權數量少於10個者，僅收一母號，剩餘抵押權則由登記機關以內部收件加收子號新增他項權利檔號；但若抵押權數量多於10個(含10個以上)，收2個(含2個)以上之母號，剩餘抵押權則由登記機關分別將各該母號以內部收件方式加收子號之方式辦理。
2. 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。
3. 同一法院裁判就各筆土地分別為原物分割，並命金錢補償時，共有人中有應受金錢補償者有多數人時，法定抵押權之登載，依法院判決書所列各補償義務人分得土地應有部分之法定抵押權擔保債權之範圍辦理登記，各筆土地對各補償權利人不具共同擔保關係，各補償義務人不負共同擔保責任。

- (三)判決共有物分割時，以原物之一部分分配予共有人之一，他部分變賣，以價金分配予各共有人，該共有人即取得執行名義，將來自得聲請法院拍賣，各共有人未聲請法院拍賣前，登記機關應依法院判決所示變價分割價金應受分配之比例辦理登記。(內政部100年1月31日內授中辦地字第1000040834號函)
- (四)依法院確定判決申辦共有物分割登記，判決主文僅敘明原、被告於分割後取得部分仍維持共有，但並未判決各共有人明確持分或未就部分共有人應得部分一併判決，登記機關對其應有部分應依共有人分割前原有持分比例計算之。(內政部77年4月9日台內地字第585960號函、臺北市政府地政處70年9月14日北市地一字第41169號函)
- (五)部分共有人依據法院確定判決，單獨為全體共有人申請共有物分割登記，如未能提出他共有人之身分證明，他共有人住址得以其原登記住址登記之。(內政部84年3月6日台內地字第8404103號函)
- (六)依法院判決申辦共有物分割登記，部分共有人已死亡者，得暫以該死亡者名義辦理登記。(內政部87年10月13日台內地字第8710168號函)
- (七)分割共有物之確定判決或成立訴訟上和解，未辦理登記前，除當事人外對訴訟繫屬後為當事人之繼受人及取得其部分持分之第三人亦有效力。(內政部77年5月3日台內地字第594065號函、79年11月8日台內地字第848040號函、81年12月23日台內地字第8116509號函)
- (八)土地共有人訴請法院判決共有物分割，因他共有人之一已死亡，判決並命應由該共有人之繼承人就該共有人之應有部分辦理繼承登記。惟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)
- (九)共有人之一訴請法院判決共有物分割，因部分共有人死亡，判決主文除共有物分割外，對於已故共有人之繼承人亦明確諭示。惟原告持憑法院確定判決代位申辦繼承登記及共有物分割登記前，已故共有人之部分繼承人在判決確定後未持該確定判決而向登記機關申辦與判決意旨不符之繼承登記完畢，與民事訴訟法第401條規定有違，登記機關受理系爭土地判決共有物分割登記之申請，對與該判決意旨不符之原繼承登記應予撤銷。(內政部86年10月8日台內地字第8682708號函)

- (十)共有土地經協議分割後，共有人之一訴請其他共有人協同辦理自己分得土地之分割登記，於勝訴判決確定後，該共有人持確定判決申請其分得土地之分割登記，地政機關應依判決主文辦理。倘判決主文未論及該共有人在其餘土地上之應有部分應予塗銷，地政機關不得為塗銷登記，該共有人在其餘土地上之應有部分並未消滅。(內政部83年6月7日台內地字第8379978號函、88年8月5日台內地字第8808058號函)
- (十一)部分土地尚未依據法院判決申辦共有物分割登記前，已由喪失該土地權利之原登記名義人移轉予第三人，登記機關不得逕為塗銷該土地所有權移轉登記。(內政部85年12月11日台內地字第8511932號函)
- (十二)持憑法院和解筆錄申辦共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查，如其內容違反強制或禁止規定者，仍屬無效。(內政部90年5月2日台內中地字第9006983號函)
- (十三)公寓大廈經法院判決共有物分割時，仍受公寓大廈管理條例第4條第2項規定之限制。至已登記之區分所有建物與其基地所有權非屬同一人者，不受該條項之限制。(內政部營建署89年8月3日營署建字第24029號書函)
- (十四)共有土地載有查封登記之處理
1. 判決確定前已有查封：共有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。登記機關受理該項登記時，應將查封、假扣押、假處分或破產登記轉載於原被查封、假扣押、假處分或破產登記之共有人分割後取得之土地上。(內政部74年1月7日台內地字第283984號函)
 2. 判決確定後經查封：共有土地經法院判決分割確定後，於辦理登記前，共有人之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)
- (十五)法院判決共有物分割確定日期先於徵收公告日，而於公告期間內申請登記者，登記機關仍得受理登記。所稱「判決」惟形成判決始足當之。(土地徵收條例第23條、內政部79年12月7日台內地字第849555號函)
- (十六)已依市地重劃結果辦竣權利變更登記，且該重劃前土地標示登記已截止登記後，最高法院仍依重劃前土地標示判決共有物分割，登記機關可受理重劃前共有物分割登記。(內政部85年11月

8日台內地字第8510518號函)

(十七)受理調處共有物分割登記相關事宜

1. 當事人持憑調處紀錄表申請登記時，登記機關應依下列規定辦理：(直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條)
 - (1) 函詢地政局該案有無訴請法院審理。
 - (2) 調處結果，涉及對價或補償者，於申請登記時，應提出已受領或已提存之證明文件，並於申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由申請人自負法律責任，並簽名。
 - (3) 當事人之一不服調處結果，應於接到通知後 15 日內，以對造為被告訴請法院審理者，登記機關應駁回登記申請案。
2. 共有人原有抵押權設定，應視調處紀錄表所載抵押權人經通知後是否參與調處及是否同意抵押權轉載於原設定人分割後取得之土地，分別依下列方式辦理：(內政部 95 年 4 月 26 日內授中辦地字第 0950043409 號函)
 - (1) 調處紀錄表載有抵押權人經 2 次通知不到場者，該抵押權應依土地登記規則第 107 條規定轉載於分割後各宗土地上。
 - (2) 調處紀錄表載有抵押權人同意轉載者，應由申請人檢附抵押權人同意書辦理，登記時應將該抵押權轉載於原設定人分割後取得之土地。
3. 部分共有人之應有部分經限制登記之調處共有物分割登記案件，登記機關之處理方式如下：(內政部 101 年 7 月 10 日內授中辦地字第 1016651201 號函)
 - (1) 經函詢原囑託限制登記之機關表示調處分割方式無礙執行效果時，得依調處結果辦理。登記機關辦理登記時，應將原查封、假扣押、假處分或破產等禁止處分事項轉載於被限制登記之共有人分得之部分，並於辦竣登記後通知限制登記之囑託機關。
 - (2) 經函詢原囑託限制登記之機關表示調處分割方式有礙執行效果時，應依土地登記規則第 57 條規定駁回登記之申請。
 - (3) 限制登記為「預告登記」，依調處紀錄表所載請求權人已出席調處會議並同意將預告登記事項轉載於登記名義人所分得之部分，或經申請人檢附該預告登記請求權人之同意書辦理者，登記機關得據以辦理登記。

4. 公私共有土地分割調處，政府機關非申請人而為對造時，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)

5. 共有物分割之調處，未如確定判決之既判力而得拘束當事人之繼受人，故共有物分割之所有權人與調處紀錄所載不符者，該調處結果對受讓之第三人並不生效力。(內政部 93 年 9 月 21 日內授中辦地字第 0930012910 號函)

(十八) 公私共有土地經法院判決共有物分割確定，基於司法機關所為確定判決對當事人具有既判力，可無需再依土地法第 25 條規定程序辦理。(內政部 89 年 4 月 12 日台內中地字第 8905485 號函)

(十九) 經法院判決共有物分割土地辦竣標示分割後，測量課應檢送相關資料移請登記課為特殊地建號建檔(管制內容：異議中)，文字內容為：「本標的業經法院判決共有物分割，尚未辦理判決共有物分割登記」，爾後受理該標的登記申請，收件時出現異議列管提示，若該案屬：

1. 判決共有物分割登記：由受理所審查，無須移回轄區所。
2. 共有物分割以外之所有權移轉登記：因涉及調閱測量案附法院相關文件及後續特殊管制維護事宜，參依臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 13 點第 3 項規定，以公文移回轄區所續處。(臺北市政府地政局 104 年 10 月 6 日北市地籍字第 10432769600 號函、104 年 10 月 8 日北市地籍字第 10432839800 號函)

三、依有關法令清理之神明會土地，經依規約、會員或信徒過半數書面同意，申請登記為現會員或信徒個別所有者，以「共有物分割」為登記原因，並應依土地法第 76 條規定計收登記費。(地籍清理條例第 24 條、內政部 97 年 9 月 25 日台內地字第 0970148902 號函)

四、地政機關受理祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦所有權變更登記相關登記事宜(內政部 99 年 4 月 16 日內授中辦地字第 0990724228 號函、99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令)

(一) 申辦所有權變更登記為派下員個別所有相關事宜

1. 原因發生日期：由申請人自行主張。
2. 登記原因：「共有物分割」。
3. 申請人：由受分配取得土地之派下員單獨申請。
4. 應附文件

(1) 土地登記申請書、登記清冊。

- (2)經民政機關驗印之派下全員證明書(含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊)。
 - (3)規約，規約內容不明確者，應變更其規約。
 - (4)申請人身分證明。
 - (5)所有權狀或他項權利證明書。
 - (6)土地增值稅、契稅或贈與稅繳(免)納稅證明文件。
 - (7)規約所定派下現員人數之同意解散或變更登記文件及其印鑑證明。未能檢附印鑑證明者，除有土地登記規則第 41 條所定各款情形之一得免親自到場外，應依同規則第 40 條規定辦理。
 - (8)其他中央地政機關規定應提出之證明文件。
- (二)申請登記時應就祭祀公業名下全部不動產為之，除祭祀公業不動產全部屬同一登記機關且一次申辦外，登記機關應於受理收件後依下列方式處理
1. 不動產屬同一登記機關管轄而未一次全部申辦登記者，審查人員查閱未申辦登記之不動產變動情形後，依下列方式辦理
 - (1)未為變更登記時，應同時以一般註記事項，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣(市)○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第 50 條第 1 項第○款方式辦理之土地(建物)」等文字。
 - (2)經審查已為變更登記且與本次申請變更方式不符時，應予補正。
 2. 不動產分屬不同登記機關管轄者
 - (1)審查人員應填寫「○○市、縣(市)○○地政事務所受理跨所辦理祭祀公業依條例第 50 條第 1 項規定辦理登記案件查詢聯繫單」(詳伍、附表)。
 - (2)將聯繫單及申請人所附經民政機關驗印之不動產清冊，以傳真或電子郵件方式，通知轄區登記機關。
 - (3)轄區登記機關應以一般註記事項，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣(市)○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第 50 條第 1 項第○款方式辦理之土地(建物)」等文字。
 3. 不動產如經申請變更登記，登記機關於登記完竣後，應一併辦理塗銷註記。
- (三)登記機關應於登記完畢後通知主管機關(所轄鄉(鎮、市、區)公所、

民政局及地政局)。(地籍清理條例施行細則第21條、內政部100年8月23日台內地字第1000170995號函)

五、登記機關受理跨所辦理共有物分割登記案件聯繫作業程序(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」(詳伍、附表)，並與主辦機關電話聯繫，以傳真或電子郵件方式將該聯繫單傳至主辦機關彙整。
- (四)主辦機關彙整時如發現申請人未於第一所收件後3日內完成所有契約書所轄登記機關收件者，應通知已受理之協辦機關予以補正。
- (五)如共有土地屬信託財產者，協辦機關應將原信託契約書一併傳真主辦機關，主辦機關必要時得要求協辦機關傳真(或郵寄)信託專簿。如同一宗共有土地上成立2個以上之信託，或部分持分土地為受託人自有財產，部分持分土地為信託財產，應分別列明各該信託財產之委託人與受託人之申報地價、前次移轉現值等相關地價資料，並於備註欄填明各該信託財產之委託人姓名。
- (六)主辦機關與全部協辦機關均屬同一市(縣)，且該市(縣)已實施跨所查詢地籍地價資料者，得由審查人員會知地價人員以跨所查詢方式取得地籍地價資料，免填寫「○○市(縣)○○地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單」。
- (七)主辦機關於收到全部協辦機關聯繫單後，應核對契約書正、副本(含審核印花稅票)與聯繫單查復資料是否相符，並就全部土地標示核算土地所有權人於共有物分割後持有土地總現值增減值是否超過1平方公尺單價，如其增減值超過1平方公尺單價者，應通知申請人檢附價值減少者取得土地所在轄區稅捐稽徵機關核發之土地增值稅繳(免)納證明書。

- (八)主辦機關審查後如依法令應予駁回者，應通知各協辦機關同時辦理駁回作業；如依法令應予補正者，應通知該受理協辦機關辦理補正作業並副知各協辦機關，協辦機關受理補正完竣應即與主辦機關聯繫。
- (九)主辦機關於依相關規定審查相符准予登記時，應同時通知各協辦機關於一定時間內辦理登記完畢，並移送地價單位於全部土地標示完成共有物分割登記後辦理改算地價工作，再將地價改算通知書或地價改算表傳真或函送至其他協辦機關據以辦理地價改算及地價異動工作。
- (十)地價單位辦理改算地價時，如共有土地成立2個以上之信託者，應配合土地稅法第3條之1第2項、第31條之1規定分別計算各委託人之申報地價及前次移轉現值。如部分持分土地為受託人自有財產，部分持分土地為信託財產者，亦同。
- (十一)申請標的皆為臺北市土地建物者(臺北市政府地政局109年6月16日北市地登字第1096016095號函)
1. 申請人得同時向本市任一登記機關以 1 份登記申請書(依實填明各資料管轄機關)、登記原因證明文件及其他應附文件申請共有物分割登記。
 2. 受理登記機關
 - (1)按轄區分別收件後，將收件日期、字號記載於土地登記申請書收件欄。
 - (2)自行按轄區數影印土地登記申請書(附繳書件無須影印)續辦，並以其中 1 個收件號(土地登記申請書正本)為主號案件，其餘收件號(土地登記申請書影本)為併案案件，逐件依土地登記規則第 55 條第 1 項規定於土地登記申請書內簽註審查意見(應簽註「主號：○字○○號」)及日期，並簽名或蓋章。
 - (3)補正作業：依轄區收件號分別開立補正通知書，登記申請案附於主號案件補正通知書發還申請人；併案案件之補正通知書記明申請書件併○○號補正通知書發還，受理登記機關無須將土地登記申請書影本併補正通知書檢送申請人。
 - (4)歸檔作業：登記完畢後，主號案件依申請人所附書件全卷歸檔；併案案件土地登記申請書影本之「本案處理經過情形」欄，經各作業流程人員簽註及蓋章後歸檔。併案案件於駁回時，該土地登記申請書影本併駁回通知書歸檔。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)應核對標的有無抵押權存在，如有，應依土地登記規則第 107 條規定簽註抵押權轉載情形。

(二)其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
(判決)共有物分割登記	各共有人分割前後權利價值相差在當期公告現值 1 平方公尺單價以下	財政部 92 年 1 月 14 日台財稅字第 0910456670 號令
	簽註抵押權之轉載情形	土地登記規則第 107 條第 1 項
	登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人並註銷其他項權利證明書	土地登記規則第 107 條第 2 項
	登記完畢後，權狀公告註銷	土地登記規則第 67 條
	未會同申請人○○○及其欠繳各項費用金額，暫不繕狀；加註欠繳費用金額及繳清後發狀	1. 土地登記規則第 100 條 2. 內政部 90 年 6 月 22 日台內地字第 9073215 號函 3. 內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令
應負金錢給付義務者為其他未會同申請登記之共有人	未會同申請人○○○應檢附已為對待給付之證明文件及繳清各項稅費後發狀	內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8178260 號函
判決共有物分割登記，受補償人(即法定抵押權人)為未會同申請登記之共有人，其未繳登記規費	於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
標的有查封登記，屬判決確定前已有查封或經法院函復無礙查封者	1. 簽註將限制登記轉載於共有人取得之土地、建物 2. 登記完畢並通知原	1. 內政部 74 年 1 月 7 日台內地字第 283984 號函 2. 內政部 88 年 8 月 18 日台內地字第 8804614 號函

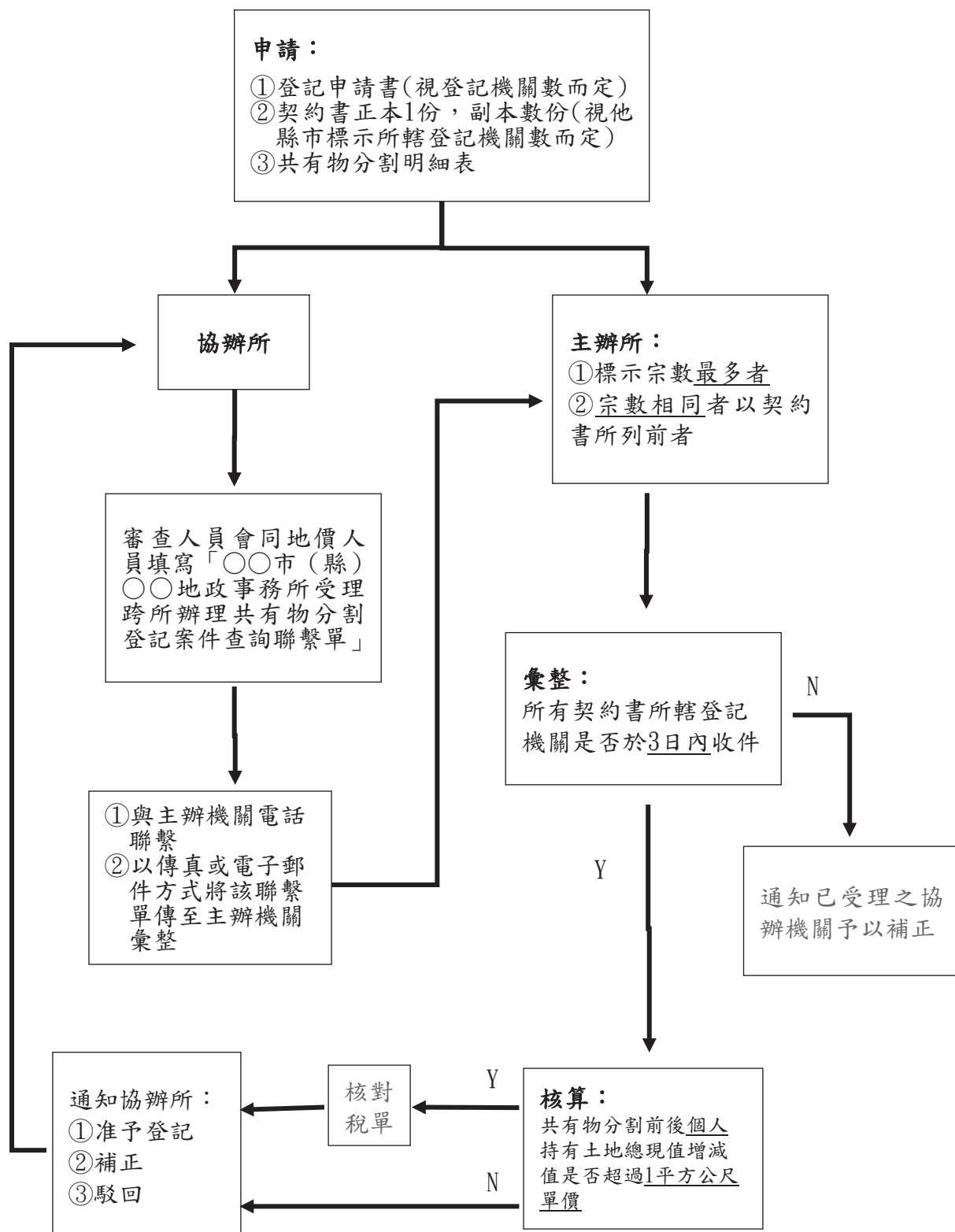
簽註時機	簽註內容	備註
	囑託登記之執行法院及原債權人	
依祭祀公業條例辦理共有物分割為派下員分別所有不動產屬同一登記機關管轄而未一次全部申辦登記者	註記「依○○市、縣(市)○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第50條第1項第○款方式辦理之土地(建物)」	內政部99年10月13日內授中辦地字第0990725639號令
依祭祀公業條例辦理共有物分割為派下員分別所有不動產分屬不同機關管轄部分尚未申辦登記者	「依○○市、縣(市)○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第50條第1項第○款方式辦理之土地(建物)」	內政部99年10月13日內授中辦地字第0990725639號令
依地籍清理條例第24條第1項或第25條規定申辦	登記完畢後，通知主管機關	1. 地籍清理條例施行細則第21條 2. 內政部100年8月23日台內地字第1000170995號函
依祭祀公業條例第50條第1項第3款規定申辦	登記完畢後，通知主管機關	內政部100年8月23日台內地字第1000170995號函

伍、附表：

- 一、地政事務所受理跨所辦理祭祀公業依條例第50條第1項第3款規定申辦所有權變更登記案件查詢聯繫單
- 二、地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單

受理跨縣市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)



附表一

市(縣)地政事務所受理跨所辦理祭祀公業依條例第50條第1項第3款規定
申辦所有權變更登記案件查詢聯繫單

(1) 市(縣)	(2) 區(鄉 鎮市)	(3) 段	(4) 小段	(5)地建號		(6) 面積 m ²	(7) 所有權 人姓名	(8) 權利範 圍	(9)申請態樣			(10)主 管機關
				地號	建號				祭祀公 業法人	財團法 人	派下員 分別共 有或個 別所有	

傳真電話：

聯絡電話：

承辦員：

收件日期字號： 年 月 日 時 分 第 字 號

傳真日期時間：

附表二

市(縣)地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單

傳真電話： (共 頁)

(1) 市(縣)	(2) 區(鄉、鎮、市)	(3) 段	(4) 小段	(5) 地建號 地號	(6) 面積m ²	(7) 所有權人姓名	(8) 權利範圍	(9) 原地價年月	(10) 前次轉移現值(元/m ²)與範圍	(1) 年申報地價	(12) 年公現告值	(13) 是否為耕地無舍	(14) 是否為所有物	(15) 是否為信託財產	(16) 抵押權設定及轉載情形	(17) 是否有查封不能登記之情事	(18) 是否為農用地或公共設施保留地	(19) 備註(其他依法補正、駁回事項)

附記：一、收受契約書副本之登記機關(協辦機關)應按所管轄土地依契約書填寫順序填寫。

二、共有物分割土地如為農用地或公共設施保留地，經協辦機關地價人員查明(或向申請人查證)係依土地稅法第39條第2項或第39條之2第1項規定，免徵或不課徵土地增值稅之土地者，應於(18)欄填明「農用地」或「公共設施保地」。

主辦機關：

聯絡電話：()-()

承辦員：

收件日期字號： 年 月 日 時 分 字 號

傳真日期時間：

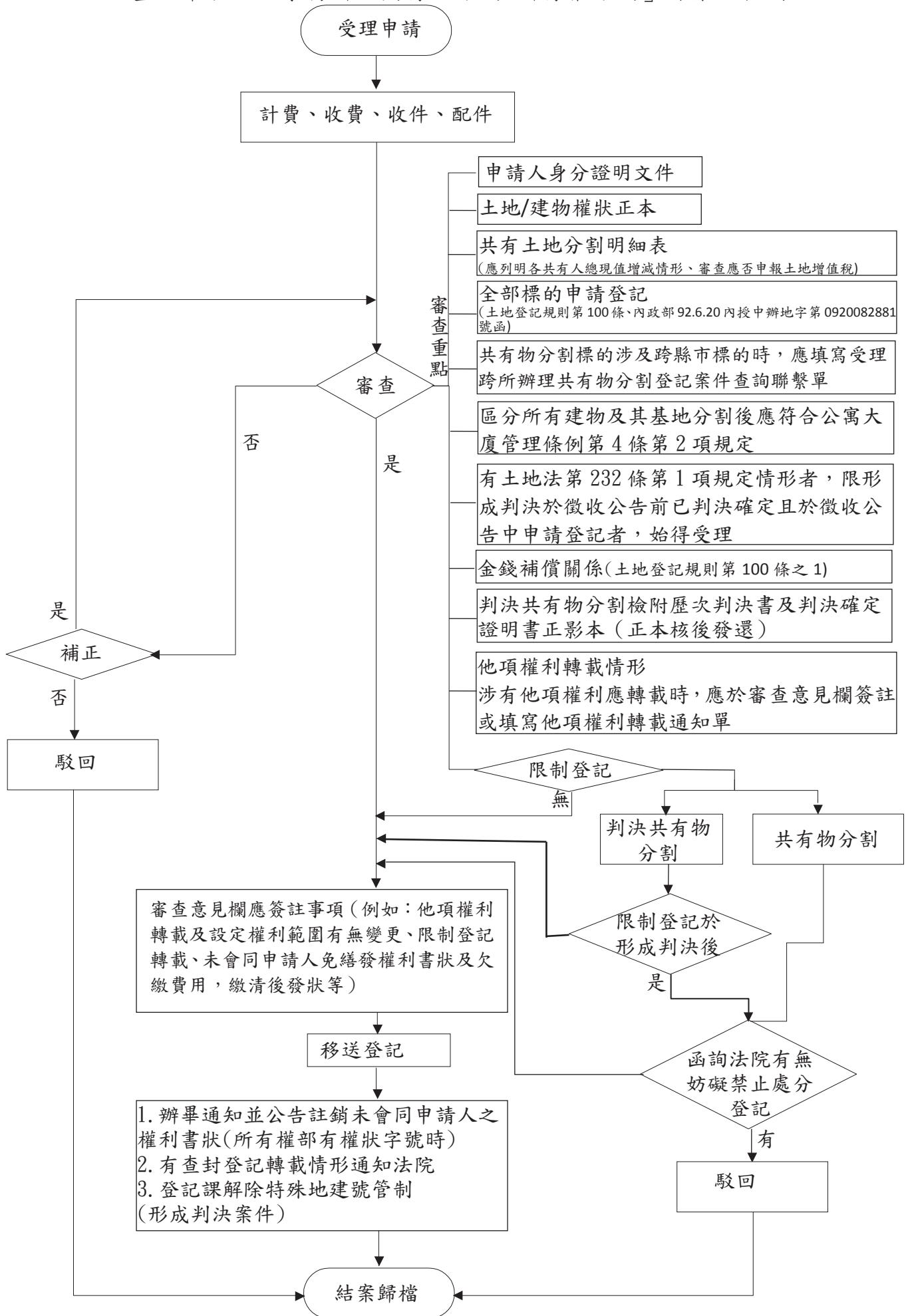
協辦機關：

聯絡電話：()-()

承辦員：

收件日期字號： 年 月 日 時 分 字 號

臺北市各地政事務所「共有物分割-所有權分割」作業流程圖



第五節 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明書或公正第三人發給之拍定證明書及其他有關文件所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人：由權利人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 4 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	拍賣	1. 權利移轉證明書核發日 2. 公正第三人拍定證明書發文日(*註)

註：內政部 91 年 10 月 1 日台內地字第 0910014326 號函。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理拍賣登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

(四)跨縣市登記：本市以外不動產之拍賣登記(不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司)，得由本市任一地政事務所受理。(跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第 3 點、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告、110 年 6 月 8 日台內地字第 1100263097 號公告、111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263656 號公告)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263149 號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	案附不動產權利移轉證明書已載明土地、建物標示及權利範圍等資料者免附。
4	登記原因證明文件-執行機關核發之權利移轉證明書或公正第三人發給之拍定證明書	1. 強制執行法第 97 條 2. 公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法第 28 條	1. 法院 2. 公正第三人	
5	契稅繳(免)納證明文件	1. 臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點第 10 點 2. 契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	
6	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
7	工程受益費完納證明	1. 工程受益費徵收條例第 6 條 2. 臺北市政府地政處 96 年 12 月 10 日北市地一字第 09632991600 號函	地方稅稽徵機關	本市免查。

五、稅捐

(一) 土地增值稅

1. 經法院、行政執行分署執行拍賣，申請登記時免附土地增值稅證明文件。(土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 2 點)
2. 臺灣金融資產服務股份有限公司依「公正第三人認可及其公開

拍賣程序辦法」辦理之不動產拍賣，申請登記時，申請人無需檢附土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件，惟審查人員應依「臺北市各地政事務所與稅捐稽徵機關橫向聯繫作業注意事項」向稅捐稽徵機關查詢完稅情形，於土地稅及房屋稅欠稅未繳清前，地政機關仍不得辦理移轉登記。(土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 8 點、內政部 93 年 7 月 16 日內授中辦地字第 0930009290 號函)

(二)契稅：詳本章第一節買賣登記。

(三)查欠稅費

1. 經法院強制執行拍賣之不動產免查欠房屋稅，縱原所有權人(債務人)有欠稅，拍定人免代繳，亦可辦理移轉登記。(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、財政部賦稅署 90 年 9 月 20 日台稅三發字第 0900455429 號函)
2. 跨縣市拍賣登記案須查欠工程受益費，本市均無欠繳工程受益費免再查欠。(工程受益費徵收條例第 6 條、臺北市政府地政處 96 年 12 月 10 日北市地一字第 09632991600 號函、臺北市稅捐稽徵處 96 年 12 月 5 日北市稽財乙字第 09632067600 號函)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費及罰鍰

1. 經法院拍賣之土地，按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)，建物依其向稅捐單位申報之契稅價，以權利價值千分之一計收登記費。(土地法第 76 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 6 款)
2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(二)書狀費：詳本章第一節買賣登記。

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳本章第一節買賣登記。

參、審查須知

一、一般規定

- (一)農舍之取得，若同一人因拍賣而同時取得 2 棟以上，不符土地所有權人僅得申請一棟農舍之農地管理政策。(內政部 96 年 9 月 12 日內授中辦地字第 0960051154 號函)

- (二)政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。(土地登記規則第 70 條、土地徵收條例第 23 條)
- (三)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)
- (四)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)
- (五)法院不動產權利移轉證書未載明買受人各取得之權利持分範圍者，得由買受人檢附印鑑證明及協議書辦理產權登記。(臺北市政府地政處 79 年 3 月 16 日北市地一字第 11528 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)外國人拍賣取得土地及建物，仍應依土地法第 20 條規定辦理。(詳第十二章外國人及大陸地區人民取得土地權利登記)
- (九)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)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)
- (十一)強制執行取得不動產物權者，是否因共同共有關係未終止前不

得處分部分共同共有人潛在應有部分致影響拍賣之效力，涉及私權事項，利害關係人得循民事訴訟程序除去其因拍定取得所有權之效果。(法務部 96 年 8 月 9 日法律決字第 0960023852 號函)

- (十二)拍賣取得產權登記，拍定物有無優先購買權人屬法院應查明事項，且非拍定人得以知悉，故無需要求申請人檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件或切結。(臺北市政府地政處 86 年 2 月 5 日地一字第 8620345700 號函)

二、公正第三人

- (一)公正第三人受託辦理不動產之拍賣，應於受託後函請登記機關於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「公正第三人拍賣中」，如終止委託拍賣或發生不再拍賣事由時，公正第三人應於 7 日內函請塗銷前項註記。買受人得持公正第三人發給之拍定證明書，依土地登記規則規定逕向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 12 條、第 28 條、內政部 95 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0950725130 號函)

- (二)公正第三人所為之拍賣登記，應調閱公正第三人於發給拍定證明書時函送土地所在地登記機關備查之證明書副本。(內政部 91 年 10 月 1 日台內中地字第 0910014326 號函)

- 三、重測結果公告期間，土地所有權人申請土地所有權移轉登記，除權利關係人附具同意書，同意以重測成果公告確定之結果為準者，得予受理外，應俟重測成果公告確定後受理。(地籍測量實施規則第 200 條之 1)

四、其餘詳本章第一節買賣登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

- (一)權利移轉證明書所載拍定人(承受人)應與塗銷限制登記時於其他登記事項欄加註之拍定人為同一人。
- (二)公正第三人所為之拍賣登記，應核對登記簿有無「公正第三人拍賣中」註記。(內政部 91 年 10 月 1 日台內中地字第 0910014326 號函)
- (三)其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
未檢附義務人權狀	登記完畢後公告註銷	土地登記規則第 67 條
義務人於登記完畢後仍存有權利範圍	登記完畢後公告註銷，並通知義務人換發權狀	內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號函

其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

第六節 剩餘財產差額分配登記

壹、意義

法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續中所負債務後，如有剩餘，配偶一方依民法第 1030 條之 1 規定，行使剩餘財產差額分配請求權而取得不動產權利所為之登記。

配偶一方死亡詳第九章第六節剩餘財產差額分配登記(遺產部分)。

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請:由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第26條)

(二)單獨申請

1. 申報土地移轉現值後，登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由單獨申請登記。(土地登記規則第 102 條第 1 項)
2. 因法院判決確定者，得僅由權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 4 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記 抵押權移轉登記 地上權移轉登記 典權移轉登記 不動產役權移轉登記 農育權移轉登記 永佃權移轉登記	剩餘財產差額分配	1. 夫妻訂立協議給付日 (*註) 2. 法院判決確定日 (*註)

註：內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理剩餘財產差額分配登記，得由本市任一

地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第34條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件			
	(1) 法定財產制關係消滅之證明文件	1. 土地登記規則第34條 2. 內政部96年12月10日內授中辦地字第0960727915號函	戶政事務所	
	(2) 協議書或法院判決確定證明文件	1. 土地登記規則第34條 2. 內政部96年12月10日內授中辦地字第0960727915號函	1. 自行檢附 2. 法院	立協議書人應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
5	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法第51條 2. 土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第8點	地方稅稽徵機關	
6	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				件。
7	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 登記原因證明文件為法院確定判決時免附。 2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

五、稅捐(內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函)

- (一)土地增值稅：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。
- (二)契稅：非屬契稅條例第 2 條規定之課徵範圍，免報繳契稅。
- (三)查欠稅費：詳本章第一節買賣登記。
- (四)印花稅：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。(財政部 90 年 5 月 8 日台財稅字第 0900450434 號函)

六、登記規費及罰鍰

- (一)登記費
 - 1. 由權利人按土地申報地價、房屋現值千分之一繳納。(土地法第 76 條第 1 項、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點)
 - 2. 其餘詳第一章第八節登記程序。
- (二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
- (三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。
- (四)罰鍰：詳本章第一節買賣登記。

參、審查須知

- 一、剩餘財產差額分配登記，無優先購買權規定之適用。(土地法第 34 條之 1、第 104 條、第 107 條)
- 二、重劃範圍內之土地於公告禁止或限制移轉期間，得申辦剩餘財產差額分配登記。(內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函)
- 三、有關已辦竣建物所有權第一次登記，且標示部未加註基地權利種類及範圍者，專有部分之移轉，詳本章第一節買賣登記。
- 四、配偶為外國人而取得土地之相關規定，詳第十二章外國人及大陸地區

人民取得土地權利登記。

五、其餘詳本章第一節買賣登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
單獨申請登記而未能檢附權利書狀者	登記完畢後權狀公告註銷	土地登記規則第 67 條

其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

第七節 抵繳贈與稅

壹、意義

抵繳贈與稅登記：依據遺產及贈與稅法施行細則第51條規定經主管稽徵機關核准抵繳贈與稅所為之登記。

貳、申請須知

- 一、申請人：由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第26條)
- 二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	抵繳稅款	主管稽徵機關核准函發文日(*註)

註：土地登記規則第33條第2項第7款。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第70條之1、內政部110年7月26日台內地字第11002638735號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理抵繳稅款登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				已載明委託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件-國稅稽徵機關核准抵繳文件	1. 遺產及贈與稅法施行細則第 51 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 2 點	國稅稽徵機關	抵繳稅款登記時檢附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳本章第一節買賣登記。

五、稅捐

(一)契稅：以房屋抵繳稅款，非契稅條例第 2 條所稱課稅範圍，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)

(二)查欠稅費：詳本章第一節買賣登記。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：詳本章第一節買賣登記。

(二)書狀費：詳本章第一節買賣登記。

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳本章第一節買賣登記。

參、審查須知

一、抵繳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、其餘詳本章第一節買賣登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

三、審查簽註事項：詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

第八節 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已登記為國有，而原所有權人或其繼承人證明為其原有者所為之登記。(含以死者名義辦竣復權登記後所為之名義更正登記)(土地法第 12 條、臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 1 點)

私有土地滅失後浮覆，尚未辦竣登記為國有土地，權利人請求回復所有權者，登記機關應依行政院頒之「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，始得辦理回復登記，國有土地登記詳第二章第二節土地所有權第一次登記。(內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)

貳、申請須知

一、申請人:由原所有權人或其繼承人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 10 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	回復	水利機關劃出河川水道範圍公告日 (*註 1)
更正登記	名義更正 (*註 2)	復權登記日

註 1：內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函。

註 2：內政部 100 年 4 月 1 日內授中辦地字第 1000724119 號令。

三、申請方式及程序:詳第一章第八節登記程序。

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				2. 登記申請書已載明委託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件			
	(1) 原所有權人 身分證明文件	土地登記規則第 34 條、 第 119 條	1. 戶政事務所 2. 自行檢附	
	(2) 繼承人之相 關證明文件	土地登記規則第 34 條、 第 119 條	自行檢附	繼承人申請時 檢附，詳第九章 繼承登記。
	(3) 繼承系統表	土地登記規則第 119 條	自行檢附	繼承人申請時 檢附，詳第九章 繼承登記。
	(4) 拋棄證明文 件			繼承人申請時 檢附，詳第九章 繼承登記。
	A. 繼承權拋棄 書	土地登記規則第 119 條	自行檢附	
	B. 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	

五、稅捐

(一) 遺產稅：無。(財政部68年11月16日台財稅第38127號函)

(二) 印花稅：如有遺產分割協議書，印花稅詳第九章繼承登記。

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費

1. 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)

2. 共有人之一或其繼承人就共有土地全部辦竣復權登記，他共有人之繼承人就該時業已死亡之他共有人土地申辦名義更正登記，將原登載於死者名義之情形更正登記為其繼承人所有，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)書狀費：未會同人計收書狀費，其餘詳本章第一節買賣登記。

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

- 一、復權範圍僅為已登記土地之部分時，應由復權請求權人會同公有土地之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。(地籍測量實施規則第 205 條 1 項第 8 款、內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)
- 二、原已滅失之土地於回復原狀且經辦竣國有土地所有權第一次登記者，原所有權人或其繼承人於請求權時效內申請復權登記，經登記機關審查確認無誤後，登記機關應函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，辦理復權所有權移轉登記。(內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)
- 三、原所有權人或其繼承人向登記機關申請復權登記，其所有權回復請求權已罹於消滅時效者，依民法第 144 條第 1 項規定、法務部 90 年 10 月 31 日法律字第 039338 號函釋及最高法院 29 年上字第 1195 號判例意旨，消滅時效完成之效力，僅發生拒絕給付抗辯權，非使請求權當然消滅。故登記機關受理是類案件時，應徵詢國有土地管理機關表示是否同意其回復所有權，以為登記案件准駁依據。(內政部 102 年 8 月 21 日台內地字第 1020280205 號令)
- 四、土地法第 12 條及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 點所定「水道」，尚不包含「區域排水」，是水道浮覆地經公告劃出河川區域線以外者，即得依土地法第 12 條第 2 項申請回復所有權。(內政部 108 年 5 月 30 日台內地字第 1080262975 號函)
- 五、有關徵收計畫範圍內已辦滅失登記之土地已回復原狀者之認定如下(內政部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函)：
 - (一)所稱已辦滅失登記之土地，係指土地登記簿記載有土地滅失登記之土地(含日據時期已辦滅失登記者)。
 - (二)回復範圍之認定，不論係天然或人為之原因，指河川區域土地因

河川變遷或因施設河防建造物，經公告劃出河川區域（水道）治理計畫用地範圍線外之回復事實狀態；其回復之認定權責機關為水利主管機關。

- (三)回復登記請求權時效，依行政院 74 年 1 月 10 日台 74 內字第 542 號函及河川管理辦法第 10 條規定，以河川區域（水道）治理計畫用地範圍線公告日起算 15 年請求權時效為之。
- (四)非屬水道河川浮覆地之回復者，除法令另有規定外，其回復之認定權責機關為地政主管機關，其所有權回復登記請求權時效之起算，以發生回復事實狀態為準。

六、部分共有人或其繼承人申請回復所有權（內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令、內政部 100 年 4 月 1 日內授中辦地字第 1000724119 號令）

- (一)民國 98 年 7 月 23 日民法修正施行以後，部分共有人於申請回復所有權登記者，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（分別共有或共同共有）單獨申請回復所有權登記，無須經全體共有人同意。
- (二)共有土地全部辦竣回復所有權登記後，原未會同申請回復所有權登記之他共有人之繼承人證明申請回復所有權登記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，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，無須繳納登記費。

七、原土地所有權人之繼承人申請回復所有權登記

- (一)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）
- (二)原所有權人於土地流失前死亡，其繼承人已因繼承事實而取得該土地之所有權，於該土地回復原狀時，自得主張回復其所有權。（內政部 93 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0930725826 號函）

八、請求權時效完成，原所有權人或其繼承人未辦竣回復登記之土地，地政機關應逕為塗銷土地所有權部「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」、「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）」之註記，辦畢通知原管理機關。（內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令）

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)核對申請書之申請人或被繼承人與浮覆前地籍資料之登記名義人是否為同一人，如土地為部分浮覆，應先行會請測量課確認圖籍資料。

(二)原所有權人或其繼承人於請求權時效完成前辦理回復登記，以內部收件加收子號，塗銷土地所有權部「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」、「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)」之註記。

四、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
塗銷土地所有權部「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」、「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)」之註記	辦畢通知原管理機關	土地登記規則第69條

其餘詳第一章第八節登記程序。

第九節 收歸國有登記

壹、意義

土地權利因無人承認繼承、僅大陸地區繼承人承認繼承而無臺灣地區繼承人，或依土地法第17條第2項、第73條之1第5項、地籍清理條例第15條第1項、祭祀公業條例第55條第1項規定，未標脫而為國有者，主管機關所為之囑託登記。

貳、申請須知

一、申請人：由主管機關囑託辦理登記。(土地登記規則第29條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	收歸國有	囑託函發文日

三、申請方式及程序：詳第一章第八節登記程序。

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	登記清冊	土地登記規則第34條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
3	登記原因證明文件-囑託函	1. 民法第1185條 2. 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條第1項 3. 土地法第17條第2項、第73條之1第5項 4. 地籍清理條例第15條第1項 5. 祭祀公業條例第55條第1項	囑託機關	
4	遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件(如不計入遺產總額證明)	遺產及贈與稅法第42條	國稅稽徵機關	無人承認繼承者檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	書、同意移轉證明書)			

五、稅捐

(一)土地增值稅及契稅

1. 依地籍清理條例第 15 條第 1 項規定未標脫而為國有者:免徵土地增值稅及契稅。(內政部 101 年 6 月 11 日台內地字第 1010215715 號函)
2. 依祭祀公業條例第 55 條第 1 項規定未標脫而為國有者:免徵土地增值稅及契稅。(財政部 102 年 4 月 2 日台財稅字第 10100720090 號函)

(二)遺產稅：無人承認繼承之遺產，應檢附遺產稅繳（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 4 2 條)

(三)查欠稅費

1. 依地籍清理條例第 15 條第 1 項規定囑託登記為國有之不動產，免辦理查欠稅。(內政部 101 年 6 月 11 日台內地字第 1010215715 號函)
2. 依祭祀公業條例第 55 條第 1 項規定未標脫而為國有者，免辦理查欠稅。(財政部 102 年 4 月 2 日台財稅字第 10100720090 號函)
3. 其餘詳本章第一節買賣登記。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 無人承認遺產收歸國有登記，應繳納登記費。(內政部 84 年 2 月 16 日台內地字第 8402351 號函)
2. 地籍清理未完成標售不動產囑託登記國有、財政部國有財產署會同遺產管理人申辦收歸國有登記，登記費得以記帳方式處理。(內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函、臺北市政府地政處 95 年 11 月 27 日北市地一字第 09533010600 號函)
3. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(二)書狀費

1. 書狀費得以記帳方式處理。(內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函、臺北市政府地政處 95 年 11 月 27 日北市地一字第 09533010600 號函)

2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(三) 罰鍰: 無。

參、審查須知

- 一、無人承認繼承土地：依民法第 1185 條規定，因無人繼承應歸屬國庫者，財政部國有財產署申請國有登記時，應於申請書備註欄加註「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利」。(繼承登記法令補充規定第 59 點)
- 二、逾期未辦理繼承登記土地及建物，經列冊管理期滿移請財政部國有財產署標售，經 5 次標售而未標出者，由財政部國有財產署囑託登記為國有。(土地法第 73 條之 1 第 5 項)
- 三、外國人繼承土地法第 17 條第 1 項各款土地，未於繼承登記完畢後 3 年內出售與本國人者，準用土地法第 73 條之 1 標售程序，經 5 次標售未標出者，由財政部國有財產署囑託登記為國有。(土地法第 17 條第 2 項)
- 四、被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣二百萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 1 項)
- 五、退輔會授田場員死亡，其繼承人不願辦理繼承登記，並志願交還國有者，可檢附繼承人立具之交還土地志願書，以「收歸國有」為登記原因，並以「行政院國軍退除役官兵輔導委員會」為管理機關辦理登記。(繼承登記法令補充規定第 81 點)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿
 - (一) 所有權部有關未辦繼承登記之標售註記，因屬限制移轉登記之註記事項，需先以內部收件加收子號，解除限制移轉，始得辦理收歸國有登記。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)
 - (二) 其餘詳第一章第八節登記程序。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
未檢附所有權狀者	登記完畢後，所有權狀公告註銷	1. 土地登記規則第 67 條 2. 內政部 101 年 4 月 11 日 台內地字第 1010156463 號函
主管機關申請免繕狀者	免繕狀	土地登記規則第 65 條
辦理收歸國有登記	登記完畢後，通知囑託機關、原所有權人或其繼承人	土地登記規則第 69 條
依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 20 條規定，囑託登記機關登記為國有	登記完畢後，通知財政部國有財產署及直轄市或縣(市)主管機關	地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 20 條

其餘詳第一章第八節登記程序。

第十節 法人合併、收購、分割及賸餘財產分派登記

壹、意義

法人依公司法、企業併購法、金融機構合併法或其他法律等規定辦理有關公司法人之合併、收購及分割所為之登記或公司將清算後之賸餘財產依各股東股份或出資之比例分派所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)會同申請：法人收購、賸餘財產分派，由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第 26 條、內政部 89 年 4 月 28 日台內中地字第 8906926 號函)
- (二)單獨申請：法人合併或依企業併購法申請法人分割，由權利人或登記名義人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 23 款、內政部 109 年 9 月 4 日台內地字第 1090133510 號函)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	法人合併	以公司變更登記表或相關董事會會議決議文件所載之合併或分割基準日(*註 1)
抵押權移轉登記	法人分割	
地上權移轉登記	法人收購	契約成立日(*註 2)
典權移轉登記	賸餘財產分派	契約成立日(*註 3)
不動產役權移轉登記		
農育權移轉登記		
永佃權移轉登記		

註 1：內政部 105 年 3 月 11 日內授中辦地字第 1050408507 號函。

註 2：內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函。

註 3：土地登記規則第 33 條第 2 項。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理法人合併、收購、分割及賸餘財產分派登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第34條 2. 內政部96年12月28日內授中辦地字第0960728156號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	1. 法人合併或分割時檢附。 2. 得以歸戶清冊替代。 3. 法人分割計畫書內附有分割清冊者免附。
4	登記原因證明文件(註)			
	(1)載有合併/分割基準日之下列文件 A. 公司變更登記表 B. 董事會決議文件	內政部105年3月11日內授中辦地字第1050408507號函	自行檢附	法人分割者，得檢附經主管機關核准之法人分割計畫書。
	(2)契約書(土地	1. 申請土地登記應附文件法令補充規定第41	1. 地政事務所	1. 應檢附公定契

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地建築改良物他項權利移轉契約書、土地建築改良物抵押權移轉契約書)	點第2款 2. 內政部89年4月28日台內中地字第8906926號函 3. 內政部96年12月28日內授中辦地字第0960728156號函	2. 網路下載	約書正副本。 2. 法人收購、贖餘財產分派時檢附。
	(3)主管機關核准函或經核准之法人分割計畫書(註)	內政部96年12月28日內授中辦地字第0960728156號函	自行檢附	
5	申請人身分證明	1. 土地登記規則第34條 2. 內政部87年4月1日台內地字第8703970號函 3. 內政部96年12月28日內授中辦地字第0960728156號函	自行檢附	1. 詳第一章第七節申請登記之文件。 2. 金融機構經財政部核准概括承受信用合作社，申辦抵押權移轉登記不必檢附合併後公司設立(變更)登記表。
6	土地增值稅繳(免)納、准予記存證明文件	內政部96年12月28日內授中辦地字第0960728156號函	地方稅稽徵機關	
7	契稅繳(免)納證明文件	1. 內政部89年4月28日台內中地字第8906926號函 2. 內政部96年12月28日內授中辦地字第0960728156號函	地方稅稽徵機關	法人合併時免附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
8	權利書狀	1. 土地登記規則第34條 2. 內政部96年12月28日內授中辦地字第0960728156號函	自行檢附	賸餘財產分派詳本章第一節買賣登記。

註：法人合併，或金融機構因財政部指示概括承受，同一地政事務所僅須於第一件登記申請案檢附有關證明文件，同一事件在該所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）

五、稅捐

（一）土地增值稅

1. 合併後存續或另立之公司，應報繳土地增值稅。（財政部 63 年 4 月 23 日台財稅第 32656 號函）
2. 依法應繳納之土地增值稅，得記存於併購後取得土地之公司名下。（企業併購法第 39 條）
3. 因合併而消滅之金融機構依銀行法第 76 條規定承受之土地，因合併而隨同移轉予存續機構或新設機構時，免徵土地增值稅。（金融機構合併法第 13 條第 1 項第 4 款）
4. 消滅機構所有之土地隨同移轉時，除免徵土地增值稅者外，經依土地稅法審核確定其現值後，即予辦理土地所有權移轉登記，其應繳納之土地增值稅准予記存，由該存續機構或新設機構於該項土地再移轉時一併繳納之。（金融機構合併法第 13 條第 1 項第 5 款）
5. 其餘詳本章第一節買賣登記。

（二）契稅及印花稅

1. 公司依企業併購法第 27 條至第 30 條規定收購財產或股份，而以有表決權之股份作為支付被併購公司之對價，並達全部對價百分之 65 以上，或進行合併、分割者，免徵印花稅及契稅。（企業併購法第 39 條第 1 項第 1 款、第 2 款）
2. 金融機構經主管機關許可合併者，因合併而發生之印花稅及契稅，一律免徵。（金融機構合併法第 13 條第 1 項第 1 款）
3. 金融機構經主管機關許可轉換為金融控股公司或其子公司者，因經營讓與所產生之印花稅及契稅，一律免徵。（金融控股公司法第 28 條第 3 款）
4. 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，依企業併購法規定進行分割取得不動產所有權，依同法第 34 條第 1 項第 2 款規定，應向主管稽徵機關申請核發契稅免稅證明書。(內政部 82 年 10 月 18 日台內地字第 8213151 號函、91 年 6 月 10 日台內中地字第 0910008587 號函、財政部 91 年 5 月 24 日台財稅字第 0910453033 號令)

5. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(三) 查欠稅費：詳本章第一節買賣登記。

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費

1. 應依土地法規定繳納登記費。(內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函)

2. 依企業併購法規定申請之法人合併登記，應繳納登記費。(內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950040890 號函)

3. 依金融機構合併法第 17 條、第 18 條(104 年修正後為第 13 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辦理登記者，免納登記費。(內政部 97 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0970722810 號函)

4. 存續金融機構繼受消滅金融機構之信託財產，申辦受託人變更登記，適用金融機構合併法第 17 條之規定，請以「法人合併」為登記原因，免繳納登記費。(內政部 94 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0940052122 號函)

5. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(二) 書狀費

1. 依金融機構合併法第 13 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辦理登記者，需繳納書狀費。(內政部 97 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0970722810 號函)

2. 法人合併、分割、收購，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。(內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函)

3. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(三) 規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四) 罰鍰

1. 罰鍰依下列申請期限為計算基準

(1) 法人合併：自合併基準日起 6 個月內為之。(內政部 105 年

- 3月11日內授中辦地字第1050408507號函)
- (2)法人收購：自契約成立之日起6個月內為之。(內政部96年12月28日內授中辦地字第0960728156號函)
- (3)法人分割：自分割基準日起6個月內為之。(內政部105年3月11日內授中辦地字第1050408507號函)

2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

參、審查須知

- 一、金融機構因概括承受向地政事務所申辦不動產權利移轉登記，不宜以函文方式辦理，以後續辦時，得援用第一件有關證明文件。(內政部87年3月17日台內地字第8703576號函)
- 二、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)
- 三、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。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)
- 四、關於法人合併，或金融機構因財政部指示概括承受，申請不動產權利變更登記時，登記機關應依下列原則為之(內政部87年8月6日台內地字第8783029號函)
 - (一)應以移轉登記方式為之，並依土地法第76條第1項規定，由權利人按權利價值千分之一繳納登記費。
 - (二)公司因經濟部專案核准合併，申請土地所有權移轉登記，應依促進產業升級條例施行細則第31條規定辦理，並以合併基準日為登記原因發生日期。惟因需俟經濟部核准公司變更登記並核發合併後公司執照，始得檢證申請不動產權利移轉登記，故地政事務所於計算逾期申請登記之罰鍰時，對於該不能歸責於申請人之期間，應予扣除。(按：促進產業升級條例施行細則已於100年3月11日廢止)
 - (三)為便利法人及金融機構作業，其因合併或概括承受向各有關地政事務所申請不動產權利移轉登記，在同一地政事務所僅須於第一件登記申請案檢附有關證明文件，同一事件在該所之其他登記申請案，得援用第一件登記申請案所附有關證明文件，免逐案檢附。
- 五、因法人合併，合併後存續之公司單獨申辦抵押權移轉登記，如其於登記申請書註明「本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法

- 律責任。」，登記機關應予受理。(內政部 85 年 7 月 8 日台內地字第 8506747 號函)
- 六、賸餘財產分派(內政部 89 年 4 月 28 日台內中地字第 8906926 號函、101 年 9 月 25 日內授中辦地字第 1016039187 號函)
- (一)賸餘財產分派與股東，其所有權屬係由法人移轉予自然人，申請人應訂立移轉契約書暨申報移轉現值後始得辦理所有權移轉登記，並以「賸餘財產分派」為登記原因。
 - (二)公司將清算之賸餘財產依股東股份或出資比例分派，其分派結果是否得當，非為登記機關審查範圍。
 - (三)清算人不論是否具有公司股東之身分，於執行分派賸餘財產之職務時，如無涉及公司法第 59 條規定代表公司之股東，為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為，自不受公司法第 59 條雙方代表禁止規定之限制。
 - (四)賸餘財產分派登記，准由申請人於登記申請書適當欄位依據土地登記規則第 42 條規定記明確依有關法令規定完成處分程序並蓋章後辦理之。
- 七、學校法人所有之土地因合併而隨同移轉時，經申報核定其應繳納之土地增值稅准予記存，由承受土地之學校法人於該項土地再移轉時一併繳納之，免繳納契稅、印花稅及登記規費。(私立學校法第 68 條)
- 八、農漁會土地移轉(農業金融法第 37 條之 2、農會法第 11 條之 6、漁會法第 14 條之 6)
- (一)合併前各級農會或合併前區漁會所有之土地隨同移轉時，經依土地稅法審核確定其現值後，即予辦理土地所有權移轉登記，其應繳納之土地增值稅准予記存，由合併後區漁會於該項土地再移轉時一併繳納之；其破產或解散時，經記存之土地增值稅，應優先受償。
 - (二)合併前各級農會或合併前區漁會依農業金融法第 33 條準用銀行法第 76 條規定承受之土地，因合併而隨同移轉予合併後區漁會時，免徵土地增值稅，免繳納契稅、印花稅及登記規費。
 - (三)直轄市農會及區農會依第 7 條之 1 第 1 項規定辦理改制或省漁會組織變更為全國漁會，其相關稅賦之免徵，依前項規定辦理。
- 九、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)
- 十、法人合併、分割、收購，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。(內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函)

十一、其餘詳本章第一節買賣登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)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。(內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函)

(二)法人合併登記，核對人檔資料，應就被合併公司之地籍資料所有不動產標的一併辦理異動，如申請標的涉及不同部別異動作業時，應以內部收件加收子號辦理登記。

(三)其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
法人合併、分割、收購而未檢附權狀	免繕發權狀，書狀號碼先予保留	內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函

其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

第十一節 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，於公告徵收及完成徵收補償後，直轄市、(縣) 市政府或地政機關所為之囑託登記。

貳、申請須知

一、申請人：直轄市、(縣) 市政府或地政機關囑託辦理。(土地登記規則第 29 條第 1 款、第 99 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

(一)公告徵收

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
註記登記	註記(公告日期、文號及禁止事項)	徵收公告日(*註 1)

(二)徵收登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
註記登記	1. 塗銷註記(公告日期、文號及禁止事項) 2. 塗銷註記(塗銷三七五租約)	囑託函發文日
所有權移轉登記	徵收	徵收公告日(*註 1)
地上權登記	徵收	徵收公告日(*註 1)
抵押權/地上權/典權/農育權/耕作權/永佃權塗銷登記	徵收	徵收公告日(*註 1)
塗銷限制登記	逕為塗銷	徵收公告日

(三)撤銷徵收、廢止徵收、發還、失效

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權塗銷登記/地上權塗銷登記	撤銷徵收(如期繳清徵收價款)	撤銷徵收公告日(*註 2)
註記登記	註記(未如期繳清徵收價款)	

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記/地上權塗銷登記	廢止徵收(如期繳清徵收價款)	廢止徵收公告日(*註2)
註記登記	註記(未如期繳清徵收價款)	
所有權移轉登記	發還(被徵收土地所有權人申請收回土地)	原核准徵收機關核准發還日(*註3)
註記登記	塗銷註記(塗銷公告日期、文號及禁止事項)	原核准徵收機關核定失效日
所有權塗銷登記/地上權塗銷登記	徵收失效	1. 徵收公告期滿第16日(*註4) 2. 徵收補償差額結果確定之日起3個月之次日(*註5)

註1：內政部87年9月22日台內地字第8710111號函、111年6月22日台內地字第1110262548號函。

註2：內政部88年6月4日台內地字第8807089號函、111年5月2日北市地登字第1116011497號函。

註3：內政部88年1月30日台內地字第8892188號函。

註4：土地徵收條例第20條第2項。

註5：土地徵收條例第22條第5項。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)註記登記：由臺北市政府地政局以府函囑託地政事務所辦理登記。
(土地徵收條例第2條、土地徵收條例施行細則第24條)

(三)徵收登記及撤銷、廢止或發還：由臺北市政府地政局囑託地政事務所辦理登記。(土地登記規則第99條)

四、應備文件

(一)所有權移轉(徵收)

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函、囑託登記清冊及徵收補償費保管清冊	土地登記規則第34條、第99條	臺北市政府地政局	

(二)地上權登記(徵收)

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函、囑託登記清冊、徵收補償地價清冊、徵收補償費保管清冊	土地登記規則第 34 條、第 99 條	臺北市政府地政局	
2	他項權利位置圖	土地登記規則第 108 條	管理機關	登記機關於收到囑託函後，洽管理機關測繪他項權利位置圖。

(三)撤銷徵收、廢止徵收、發還或徵收失效

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函及囑託登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 99 條	臺北市政府地政局	

五、稅捐：無。(土地法第 196 條、土地稅法第 39 條)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 所有權移轉及地上權登記按土地申報地價或權利價值千分之一繳納。(土地法第 76 條、土地登記規則第 46 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點)
2. 臺北市政府各單位因徵收取得土地所有權辦理登記應按土地法之規定計徵登記規費，且不得以記帳方式辦理。(臺北市政府地政處 80 年 6 月 12 日北市地一字第 16452 號函)
3. 廢止、發還土地予申請人免繳納登記規費。(內政部 88 年 1 月 30 日台內地字第 8892188 號函)
4. 撤銷徵收回復原所有權之土地登記，免計收登記規費。(內政部 88 年 3 月 26 日台內地字第 8803315 號函)

(二)書狀費

1. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)
2. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、註記登記

- (一)有關囑託辦理徵收註記及查對登記簿作業方式(內政部 111 年 6 月 22 日台內地字第 1110262548 號函、臺北市政府地政處 91 年 5 月 30 日北市地四字第 09131606100 號函)
 1. 地政事務所於接獲囑託函後，應於徵收公告日(即公告發文日)於登記簿註記徵收公告日期及文號，及禁止分割、合併、移轉或設定負擔註記。
 2. 地政事務所收到補償清冊後，應核對與詳細查對登記簿是否相符，如發現不符，應即予訂正認章，如校核無訛，應於清冊末加蓋各級經辦人員職章，並將辦理情形連同清冊一份於收到囑託函 15 日內陳報地政局核備。
- (二)共有土地部分共有人申請一併徵收之案件，於公告徵收時，為確保未申請之其他共有人權益，除依原登載方式於土地登記簿標示部加註「公告徵收」戳記外，並加註一併徵收之所有權人姓名，以資區別。(內政部 89 年 8 月 2 日台內地字第 8969858 號函)
- (三)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。(土地法第 232 條、土地徵收條例第 23 條)
- (四)興建大眾捷運系統徵收取得地上權相關事宜
 1. 於公告徵收後至辦竣地上權登記前，準用土地法第 232 條規定限制移轉或設定負擔。(內政部 86 年 3 月 10 日台內地字第 8602245 號函)
 2. 大眾捷運系統用地或其他舉辦公共工程用地需加註公告徵收文號及禁止移轉註記者，如本府函附徵收補償地價清冊內所列土地所有權人非該筆土地之全部所有權人者，其徵收註記之登載方式，除依原登載方式於土地登記簿標示部加註外，並加註公告徵收之所有權人姓名，以資區別。(臺北市政府地政處 92 年 3 月 4 日北市地四字第 09230522600 號函)
- (五)徵收案因需用土地人未於法定期限內發給補償費致徵收失效，經原核准徵收機關核定後，登記機關依囑託辦理塗銷徵收註記。(土地徵收條例第 20 條)

二、徵收登記

- (一)直轄市、縣(市)地政機關應於補償完竣後，檢附土地清冊，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)土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關仍得辦理徵收登記。(土地登記規則第 141 條)
- (三)徵收完成後，查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，得由徵收機關囑託登記機關辦理塗銷登記，免經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託。(土地登記規則第 147 條)
- (四)依刑事訴訟法第 116 條之 2 規定辦理之禁止處分登記，嗣經徵收登記，登記機關得逕行辦理塗銷該禁止處分登記，並於登記完畢後通知原囑託禁止處分機關。(內政部 108 年 10 月 9 日台內地字第 1080141087 號函)
- (五)全筆土地經徵收登記完竣者，其標示部之公告徵收註記，亦應一併予以刪除。(臺北市府地政處 91 年 6 月 21 日北市地四字第 09131825600 號函)
- (六)被徵收之土地應有之負擔(他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價)於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束，原設定之他項權利、三七五租約因徵收而消滅。(土地徵收條例 35 條、第 36 條)

三、撤銷徵收、廢止徵收、發還

(一)撤銷徵收或廢止徵收

1. 撤銷或廢止徵收登記簿之登記作業(內政部 88 年 6 月 4 日台內地字第 8807089 號函)

徵收價款	應辦理登記作業
如期繳清	辦理撤銷徵收或廢止徵收登記，回復原所有權
未如期繳清	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

2. 撤銷或廢止徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復。(土地徵收條例第 52 條)
3. 徵收土地經核准撤銷或廢止徵收，原土地所有權人死亡，倘經繼承人繳清應繳納之價額，於辦理發還土地時，得暫以已死亡

之原登記名義人之名義回復所有權登記，其登記機關於登記完畢，應通知繼承人申請繼承登記，並依土地法第 73 條之 1 規定辦理。(內政部 110 年 10 月 15 日台內地字第 1100264793 號函)

(二)發還

1. 被繼承人土地生前經徵收完竣，於死亡後繼承人申請照原徵收補償價額收回土地者，免列為遺產課徵遺產稅。(財政部 81 年 12 月 4 日台財稅字第 810506725 號函)
2. 登記機關於辦竣登記後，應將登記結果通知原需地機關，倘登記時土地權利書狀未繳回者，並請其繳回，逾期未繳回者公告註銷。(內政部 88 年 1 月 30 日台內地字第 8892188 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、核對登記簿

- (一)通案：詳第一章第八節登記程序。
- (二)核對補償清冊與地籍資料詳本節參、審查須知，並核計應納登記規費。
- (三)臺北市政府地政局無須檢附所有權狀及他項權利塗銷證明予地政事務所(土地登記規則第 35 條第 1 款)。

二、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
註記、徵收、撤銷徵收、廢止徵收、發還、徵收失效等登記	簽註囑託函文號	土地登記規則第 29 條
核對補償清冊完竣	陳報地政局核備	臺北市政府地政處 91 年 5 月 30 日北市地四字第 09131606100 號函
辦理塗銷限制登記及他項權利	登記完畢後，通知原限制登記囑託機關及他項權利人	土地登記規則第 141 條、第 147 條
辦理塗銷依刑事訴訟法第 116 條之 2 規定之禁止處分登記	登記完畢後，通知原囑託禁止處分機關	土地登記規則第 141 條、第 147 條、內政部 108 年 10 月 9 日台內地字第 1080141087 號函
地籍資料有權狀字號	登記完畢後，權狀公告	1. 土地登記規則第 35

簽註時機	簽註內容	備註
	註銷	條、第 67 條 2. 內政部 88 年 1 月 30 日 台內地字第 8892188 號函
徵收補償地價清冊內所列 土地所有權人非該筆土地 之全部所有權人	公告徵收之所有權人姓 名	臺北市政府地政處 92 年 3 月 4 日北市地四字第 09230522600 號函
地上權登記（徵收）	權利範圍詳位置圖	1. 土地登記規則第 108 條 2. 土地登記複丈地價地 用電腦作業系統 WEB 版 登記作業手冊
撤銷徵收或廢止徵收之價 款未如期繳清	於土地登記簿所有權部 註記撤銷徵收或廢止徵 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」	內政部 88 年 6 月 4 日台 內地字第 8807089 號函
發還	登記完畢後，應將登記 結果通知原需地機關	內政部 88 年 1 月 30 日台 內地字第 8892188 號函
徵收標的經列冊管理者	登記完畢報停止列管	未辦繼承登記土地及建 築改良物列冊管理作業 要點第 10 點
核准撤銷或廢止徵收暫以 已死亡之原登記名義人之 名義回復所有權登記	登記完畢通知繼承人	內政部 110 年 10 月 15 日 台內地字第 1100264793 號函

第十二節 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）政府所為之囑託登記。

貳、申請須知

一、申請人：由各級政府機關囑託辦理登記。（土地登記規則第 29 條）

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	有償撥用	核准函發文日（*註）
管理者變更登記	有償撥用	核准函發文日（*註）

註：土地登記規則第 29 條第 1 款。

三、申請方式及程序：詳第一章第八節登記程序。

四、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函	土地登記規則第 34 條	臺北市政府地政局	
2	公有土地有償撥用清冊	1. 國有不動產撥用要點第 7 點 2. 行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函	臺北市政府地政局	
3	登記原因證明文件-核准撥用文件	1. 土地法第 26 條 2. 國有財產法第 38 條	行政院	
4	權利書狀	1. 土地登記規則第 34 條 2. 行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函	臺北市政府地政局	原管理機關有繕發權利書狀但未提供權利書狀，申請撥用機關得敘明理由免附。
5	付款憑證	行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函	臺北市政府地政局	

五、稅捐：由地方稅稽徵機關於「公有土地有償撥用清冊」加蓋「免徵土地增值稅字樣」戳記及註明稅費查欠情形，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）

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 管理者變更登記免納登記費。(土地登記規則第 46 條)
2. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(二)書狀費

1. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)
2. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)
3. 其餘詳本章第一節買賣登記。

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳本章第一節買賣登記。

參、審查須知

改隸單位之公用財產，隨同業務移轉及有償撥用，其物權因而變更時，無需依土地法第 25 條規定辦理。(行政院 78 年 4 月 6 日台財字第 8509 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

簽註時機	簽註內容	備註
原管理機關有繕發權利書狀但未提供權利書狀	登記完畢權利書狀公告註銷	1. 土地登記規則第 67 條 2. 行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函
辦竣有償撥用	登記完畢通知原管理機關	土地登記規則第 69 條

三、審查簽註事項

其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

第十三節 取得典物所有權登記

壹、意義

典權設定登記後，出典人不於典期屆滿後之法定除斥期間內回贖原典物，典權人即取得典物所有權所為之登記。

貳、申請須知

- 一、申請人：應由權利人單獨申請之。(土地登記規則第 27 條第 20 款)
- 二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	典權回贖除斥期滿	1. 典權定有期限無附絕賣條款者：期限屆滿後起算 2 年。(*註 1) 2. 典權定有期限且附絕賣條款者：期限屆滿。(*註 2) 3. 典權未定有期限者：自出典後經過 30 年不回贖。(*註 3)

註 1：民法第 923 條第 2 項。

註 2：民法第 913 條第 2 項。

註 3：民法第 924 條。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理取得典物所有權登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				人代理申請時檢附。 2. 登記申請書已載明委託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	契稅繳(免)納證明文件	契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。

五、稅捐

- (一)土地增值稅：以土地設定典權者，出典人於設典當時已依平均地權條例第 36 條規定預繳土地增值稅，典權人依民法第 913 條第 2 項、第 923 條第 2 項或第 924 條取得典物所有權時，自無需再行申報移轉現值課徵土地增值稅。但以後如再行移轉時，應以設典當時核計預繳土地增值稅之現值為前次移轉申報現值，依法核課土地增值稅。(財政部 63 年 1 月 10 日台財稅第 30184 號函)
- (二)契稅：設典當時，僅予課徵百分之四稅率之典權契稅。是典權人依民法相關規定取得典物所有權時，應就原課典權契稅之契價，補徵買賣契稅稅率與典權契稅稅率之差額百分之二契稅。(契稅條例第 3 條、財政部 63 年 1 月 10 日台財稅第 30184 號函)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 由權利人按土地申報地價、稅捐機關核定建物繳(免)納契稅權利價值千分之一繳納。(土地法第 76 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點)
2. 其餘詳第一章第八節登記程序。

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)

3. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳第一節買賣登記。

參、審查須知

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、申請登記時是否超過回贖權之法定除斥期間

(一)典權定有期限者，出典人於期限屆滿後，經過 2 年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。(民法第 923 條)

(二)典權未定有期限者，出典人得隨時以原典價回贖典物。但自出典後經過 30 年不回贖者，典權人即取得典物所有權。(民法第 924 條)

三、典權人取得典物所有權後，典權與所有權混同，得連件辦理典權塗銷登記，但以該典權為他項擔保物權之標的者不在此限。(民法第 762 條)

四、依民法第 924 條之 2 第 1 項設定典權者，於典權人依第 913 條第 2 項、第 923 條第 2 項、第 924 條規定取得典物所有權，致土地與建築物各異其所有人時，準用第 838 條之 1 規定視為已有地上權之設定。(民法第 924 條之 2)

五、其餘詳本章第一節買賣登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)該典權是否有約定存續期間及絕賣條款。

(二)其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
未檢附權利書狀，登記完畢者	登記完畢後權狀公告註銷	土地登記規則第 67 條
原所有權人未會同申請	登記完畢後通知原所有	土地登記規則第 69 條

簽註時機	簽註內容	備註
	權人	

其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

第十四節 耕地租約終止登記

壹、意義

租佃雙方協議以移轉土地方式終止耕地三七五租約者，依其協議所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)申請登記：應由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第26條)

(二)囑託登記：主管機關囑託登記。(土地登記規則第29條第12款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

(一)申請登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	耕地租約終止	協議日期

(二)囑託登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
註記登記	塗銷註記(*註)	囑託函發文日

註：地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉(鎮、市、區)公所檢查聯繫作業要點第6點。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第70條之1、內政部110年7月26日台內地字第11002638735號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理耕地租約終止登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記原因證明文件-終止耕地三七五租約土地移轉協議書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 參照內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函	自行檢附	義務人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
5	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳本章第一節買賣登記。
6	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法第 51 條 2. 土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 8 點	地方稅稽徵機關	詳本章第一節買賣登記。
7	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	詳本章第一節買賣登記。
8	同意終止租約證明書	參照內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函	區公所	

五、稅捐

(一)印花稅：耕地租約終止所立向主管機關申請物權登記之契據，契約書正本應按契據金額千分之一貼用印花稅票，或向稅捐稽徵處申請大額總繳。如發現涉有不貼印花稅票、貼用不足稅額或揭下重用經註銷之印花稅票等情事，應於登記完畢後通報稅捐稽徵處查處。(印花稅法第5條、第7條、第8條、印花稅法施行細則第14條、內政部90年5月1日台內地字第9072827號函)

(二)其餘詳本章第一節買賣登記。

六、登記規費及罰鍰：詳本章第一節買賣登記。

參、審查須知

一、協議耕地租約終止所有權移轉登記詳本章第一節買賣登記。

二、連件辦理分割、耕地租約終止

(一)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(參照內政部90年5月1日台內地字第9072827號函)

1. 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，分別向區公所、稅捐機關及地政機關辦理相關事宜。
2. 由租佃雙方依規定檢附終止租約相關文件資料，向區公所申請同意終止耕地三七五租約。
3. 區公所審核通過後，核發註明「同意以分割方式終止租約之申請，請於2個月內完成分割、移轉事宜。逾期需重新申請。」之同意終止租約證明書予租、佃雙方，俾向地政事務所申請辦理分割及移轉登記。
4. 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，依下列方式申報移轉現值：(平均地權條例第47條、土地稅法第49條)
 - (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。
5. 租佃雙方檢附下列證件，向地政事務所連件申辦分割、移轉登記：
 - (1)已納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」。
 - (2)區公所核發之同意終止租約證明書。

(3)符合土地使用管制規定證明書。

(4)其他依土地登記規則第 34 條規定應附之相關文件。

6. 地政事務所於分割、移轉登記完竣後，應將資料逕送區公所完成註銷租約登記，並通知租佃雙方。

7. 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。

(二)租佃雙方協議以分割耕地方式終止三七五租約，在合於農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款立法意旨及耕地分割執行要點第 13 點所定分割後之土地不得超過租佃雙方之人數之前提下，分割後之部分耕地得維持共有。(內政部 102 年 10 月 2 日台內地字第 1020305236 號函)

(三)祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地終止三七五租約，其本質上係以無償方式將部分土地所有權分割移轉予佃農，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)

(四)其餘詳第三章第一節分割登記。

三、三七五租約耕地辦理註記完畢後，如有終止或註銷租約情事，致整筆土地已無三七五租約，區公所應於辦畢二日內填具登記申請書一份及造具終止或註銷租約土地清冊一式二份，函送土地所在地地政事務所收件並辦理塗銷註記。(地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉(鎮、市、區)公所檢查聯繫作業要點第 6 點)。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
辦理耕地租約終止登記	辦畢通知區公所	參照內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函
出租人移轉部分持份予承租人	義務人殘餘持分(○/詳契約書/詳申請書) 抵押權 C/F 由義務人保留、或抵押權 C/F 由權利人承受、或抵押權承受詳附契約書(或	1. 內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函 2. 無抵押權或抵押權由雙方承受者，無須另行簽註

簽註時機	簽註內容	備註
辦理耕地租約終止登記	辦畢通知區公所	參照內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函
	申請書)	

其餘詳第一章第八節登記程序及本章第一節買賣登記。

第五章 他項權利登記

指所有權以外之其他物權登記，包括抵押權、地上權、不動產役權、典權、永佃權（民國 99 年 8 月 3 日以前發生者，但不含設定登記）、農育權之設定、移轉、權利內容變更登記等。

1. 他項權利之法人合併、收購及分割詳第四章所有權變更登記。
2. 他項權利之判決、和解及調解詳第七章判決、和解、調解及調處。
3. 他項權利之繼承詳第九章繼承登記。
4. 他項權利之信託詳第十章信託登記。
5. 地上權之徵收詳第四章所有權變更登記。
6. 依土地法第 34 條之 1 設定地上權、農育權、不動產役權或典權詳第六章土地法第 34 條之 1 多數決處分共有物。
7. 地上權、不動產役權、農育權之時效取得詳第八章時效取得登記。
8. 抵價地之抵押權、典權設定詳第十一章區段徵收、市地重劃及都市更新權利變換登記。

第一節 抵押權登記

壹、意義

一、普通抵押權

(一) 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所為之登記。（民法第 860 條）

(二) 承攬關係之抵押權或預為抵押權：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。承攬人於開始工作前亦得為之。（民法第 513 條第 1 項、第 2 項）

二、最高限額抵押權：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。（民法第 881 條之 1）

三、法定抵押權

(一) 為質權標的物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，於其清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人，並對該不動產物權有抵押權。（民法第 906 條之 1 第 1 項）

(二)判決共有物分割之法定抵押權登記詳第四章第四節共有物分割登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請：由權利人及義務人會同申請之。(土地登記規則第 26 條)

(二)單獨申請

1. 抵押權設定登記，經訂立書面契約，依法公證者，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單獨申請登記。(土地登記規則第 102 條第 1 項、第 3 項)
2. 承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請預為抵押權登記。(土地登記規則第 27 條第 14 款、第 117 條第 1 項)
3. 依民法第 906 條之 1 第 2 項規定之抵押權設定登記，得由質權人單獨申請法定抵押權登記。(土地登記規則第 27 條第 19 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
抵押權登記	設定	1. 契約成立之日(*註 1) 2. 承攬契約書成立之日(*註 2)
	法定	清償期屆至日(*註 3)
	預為抵押權(*註 4)	承攬契約書成立之日(*註 1)

註 1：土地登記規則第 33 條第 2 項第 1 款。

註 2：辦理承攬關係之抵押權適用。(民法第 513 條第 1 項)

註 3：因質權關係產生之法定抵押權適用。(民法第 906 條之 1 第 1 項)

註 4：承攬人就尚未完成之建物申請預為抵押權登記，應以「預為抵押權」為登記原因。(內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函)

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)跨所登記：本市不動產辦理抵押權設定、移轉及內容變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

(三)跨縣市登記：本市轄區以外土地建物抵押權設定、讓與及內容變更登記(以抵押權人為金融機構者為限)，得由本市任一地政事務所受理。(跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第 3 點、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告、110 年 6

月 8 日台內地字第 1100263097 號公告、111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263656 號公告)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	登記原因證明文件非抵押權設定契約書時檢附。
4	登記原因證明文件			
	(1) 抵押權設定契約書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點 3. 內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號函 4. 內政部 95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950724967 號函	自行檢附	1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 義務人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。義務人為自然人或公司法人，抵押權人為金融機構者，免依前開規定辦理。(※註)

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(2)承攬契約、建築執照或其他建築許可文件	1. 民法第 513 條 2. 土地登記規則第 117 條	自行檢附、建築主管機關	辦理承攬關係之抵押權或預為抵押權登記時檢附。
	(3)質權契約書	1. 民法第 906 條之 1 第 1 項 2. 土地登記規則第 117 條之 2	自行檢附	辦理質權關係之法定抵押權時檢附。
5	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條	自行檢附	1. 權利人就法定抵押權、承攬關係之抵押權或預為抵押權申請登記者免附。 2. 以地上權、農育權及典權設定抵押權時，需檢附他項權利證明書。
6	申請人身分證明	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 82 年 11 月 2 日台內地字第 8213256 號函	自行檢附	1. 債務人非義務人者免附。 2. 詳第一章第七節申請登記之文件。
7	其他證明文件			
	(1)主管機關核准、同意備查或許可之證明文件	1. 土地登記規則第 42 條 2. 停車場法第 16 條第 3 項 3. 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條 4. 信託投資公司管理規則第 7 條 5. 獎勵民間參與交通建設條例第 42 條	自行檢附	應檢附情形詳本章節參、審查須知二、「其他證明文件」之相關規定。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		6. 促進民間參與公共建設法施行細則第 64 條 7. 國有非公用土地設定地上權作業要點第 21 點		
	(2) 輔助人之同意書	民法第 15 條之 2 第 1 項	自行檢附	
	(3) 法院許可之證明文件	1. 民法第 15 條之 2 第 4 項、第 1101 條 2. 土地登記規則第 39 條	法院	
	(4) 法院選任特別代理人之證明文件	民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、第 1113 條之 1	法院	
	(5) 預告登記請求權人同意書	1. 土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款 2. 土地登記規則第 44 條 3. 限制登記作業補充規定第 2 點	自行檢附	
	(6) 公司董事會或董事授權文件	1. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點 2. 公司法第 192 條 3. 內政部 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090118084 號函	自行檢附	

註：金融機構包含本國之銀行、中央信託局、信託投資公司、票券金融公司、農會、漁會、保險公司及外國金融機構在臺分支機構。(內政部 86 年 7 月 18 日台內地字第 8607061 號函、86 年 11 月 20 日台內地字第 8611329 號函)

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費

1. 由權利人按權利價值千分之一繳納登記費；惟如於申請書備註欄或契約書約定事項欄或另附具說明書敘明登記費確由義務人(或債務人)負擔並由負擔者加蓋印章者，得依其申請由負擔者

繳納登記規費。(土地法第 76 條、臺北市政府地政處 89 年 6 月 23 日北市地一字第 8921509600 號函)

2. 權利價值為非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。(土地登記規則第 49 條第 1 項)
3. 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；以公證之承攬契約單獨申請登記者，以承攬契約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)
4. 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，免繳納登記費。(土地登記規則第 46 條第 1 項第 1 款)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)
3. 本府各機關學校經營市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)
4. 預為抵押權登記完畢無繕發書狀，免繳納書狀費。

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰

1. 申請預為抵押權設定得免核課罰鍰。(內政部 91 年 9 月 25 日台內中地字第 0910013861 號函)
2. 餘詳第四章第一節買賣登記。

參、審查須知

一、一般規定

(一)地上權、農育權及典權，均得為抵押權之標的物。(民法第 882 條)

(二)區分所有建物

1. 原則

(1)不得分離而為設定負擔(民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項)

A. 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，不得分離而為設定負擔，惟基地使用權除物權之

所有權、地上權、典權等外，債權之使用借貸、租賃等亦有涵蓋。(謝在全著，民法物權論，修訂7版，第261頁參照)

B. 專有部分不得與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分離而為設定負擔。此所稱基地使用權僅例示所有權、地上權兩者，又所稱之「基地」包括該建築物本身所占之地面及及其所應留設之法定空地。(內政部89年8月28日台內中地字第8979863號函)

(2) 以基地所有權或地上權為抵押設定其應設定之基地應有部分(內政部85年2月5日台內地字第8578394號函、86年3月27日台內地字第8674765號函)

A. 區分所有權人在同一建築基地上僅有一區分所有建物，就該建物全部設定：於建物所有權全部設定時，其基地之應有部分，須隨同全部設定。

B. 區分所有權人在同一建築基地上有數個區分所有建物，就其中一建物辦理設定：基地權利範圍應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部；建物如有註記基地權利範圍者，依其註記之基地權利範圍辦理設定。

C. 區分所有權人在同一建築基地上就同一建物辦理部分設定：其基地權利範圍應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部(如有註記基地權利範圍者，應於其註記權利範圍內為約定)。

2. 例外：下列情形，不受原則所限(民法物權編施行法第8條之5第2項、內政部85年2月5日台內地字第8578394號函、94年1月7日內授中辦地字第0930017482號函)

(1) 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所有權或地上權，已分屬不同一人所有。

(2) 依民法第513條辦理承攬關係之抵押權或預為抵押權登記。

(三) 義務人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章；債務人於申請書備註欄或申請人欄簽章均應予受理。(土地登記規則第111條、內政部79年6月29日台內地字第811092號函)

(四) 未具法人資格之商號得以他人不動產提供擔保設定抵押權，但債務人欄應註明商號名稱及其負責人姓名。(內政部68年1月11日台內地字第816616號函)

(五)土地、建物經全體共同共有人同意，得就其共同共有之土地、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)

(六)金融機構委託書暨印鑑卡備查及用印之相關規定

1. 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)
2. 金融機構代理人(經理或主任)如有異動，則依該行(庫)人事派令為準，不另案備查；惟代表人如有變動，則須重新備查。但總行已先將代表人異動情形及法人印鑑、委託人職章式樣函知地政事務所者，其分行(辦事處)得函送地政事務所備查委託書暨印鑑卡，俟總行之法人及其代表人之印鑑及登記證明文件核發後，再另行補送；又總行於代表人異動情形及法人印鑑、委託人職章式樣函知地政事務所時，已一併聲明委託事項不變，且原各分行(辦事處)印鑑及代理人職章式樣仍繼續有效者，其各分行(辦事處)得免重新備查。(內政部 96 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0960727243 號函)
3. 權利人為法人或金融機構申辦抵押權設定登記時，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、107 年 6 月 8 日台內地字第 1071303595 號函)

(七)契約書各欄位之通案填寫說明

1. 必填欄位

- (1)勾選申請之抵押權性質。
- (2)土地/建物標示。
- (3)提供擔保權利種類。
- (4)擔保債權總金額。
- (5)擔保債權種類及範圍：

A. 普通抵押權或最高限額抵押權自原債權所生之利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用，皆屬民法第 861 條第 1 項及第 881 條之 2 規定所擔保之債權範圍，如立約人將利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付之費用及實行抵押權之費用等填入抵押權設定契約書擔保債權種類及範圍欄，並無違反法律規定及影響抵押權擔保範圍之效力。

(內政部 98 年 12 月 15 日內授中辦地字第 0980726175 號函)

B. 普通抵押權者，填寫約定何時成立之債；最高限額抵押權者，填寫所擔保由契約當事人約定之一定法律關係所生之債權或基於票據所生權利之債權種類及範圍。(內政部訂頒抵押權設定契約書填寫說明)

(6) 訂立契約人。

(7) 立約日期。

2. 非屬必填欄位：契約書得填載為「無」、「空白」或以斜線劃除。(內政部 96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727246 號函、內政部訂頒抵押權設定契約書填寫說明)

(1) 限定擔保債權金額：以數宗土地權利為共同擔保，申請設定抵押權登記時，如有約定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；未約定者，以斜線劃除。(土地登記規則第 114 條之 1 第 1 項)

(2) 流抵約定：抵押權人與抵押人如有約定流抵契約者，抵押權人僅得請求將抵押物移轉於抵押權人，抵押權設定當事人不得訂定於債權屆期未受清償時，抵押物所有權移屬於抵押權人指定之第三人之流抵約定；未約定者，以斜線劃除。(內政部 101 年 2 月 2 日內授中辦地字第 1016031005 號函)

(3) 擔保債權確定期日：普通抵押權免填；最高限額抵押權填寫約定所擔保債權歸於確定之特定日期，自抵押權設定時起，不得逾 30 年；未約定者，以斜線劃除。

(4) 債務清償日期：依民法第 315 條規定，除法律另有規定或契約另有訂定，或不能依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時請求清償，債務人亦得隨時為清償。故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)

(5) 利息(率)、遲延利息(率)、違約金：申請設定普通抵押權時，利息或遲延利息利率之約定，須於客觀上足使第三人得知其利息之計算方法。又約定無利息、遲延利息或違約金時，於相當欄內填寫「無」；未約定時，填寫「空白」，或以斜線劃除。

(6) 其他擔保範圍約定。

(7) 申請登記以外之約定事項：登記機關無須審查。(土地登記規則第 63 條、內政部 76 年 6 月 9 日台內地字第 508010 號函)

(八)信託財產之抵押權設定：不動產辦理信託登記後，就信託財產設定抵押權予受託人或擔保委託人以外之人之債務，登記機關應依職權調查是否符合信託法第 35 條第 1 項除外規定情形；若認定有困難時，倘受託人及受益人就本案抵押權切結「受託人依市價取得權利」或提出相關證明文件，登記機關得據以受理；其需經受益人同意者，應依土地登記規則第 44 條規定辦理，如受益人會同申請登記，應依上開規則第 40 條及第 41 條規定辦理。(內政部 110 年 8 月 2 日台內地字第 1100264154 號函)

(九)增加擔保之相關規定

1. 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，並就原設定部分連件辦理抵押權內容變更登記。(土地登記規則第 113 條)
2. 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時(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)，檢附之抵押權設定契約書，應就新增加之擔保物，以變更後之約定內容填寫，申請抵押權設定登記。(內政部 83 年 7 月 22 日台內地字第 8383224 號函)
3. 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)
4. 地上權人取得所有權後，原以地上權設定之抵押權，擬增加所有權為共同擔保，得就增加土地所有權部分辦理抵押權設定登記，原地上權設定之抵押權則辦理抵押權內容變更登記。(內政部 86 年 6 月 17 日台內地字第 8684206 號函)

(十)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)

(十一)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)

(十二)公司法人之相關規定

1. 公司應另定代表人之情形詳第四章第一節買賣登記。
2. 公司董事長得授權總經理申辦不動產抵押權設定登記。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)

3. 公司辦理設定抵押權登記，董事長為法人，該法人應指定自然人代表行使職務，並檢附指定自然人代表行使職務之證明文件及其身分證明文件。(公司法第 27 條、內政部 88 年 7 月 12 日台內地字第 8880081 號函)
4. 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)
5. 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)
6. 登記申請書、契約書及公司設立(變更)登記表影本切結處之用印(內政部 110 年 9 月 28 日台內地字第 1100264956 號函)
 - (1) 公司法人為權利人：得以彩色印刷方式產製，同一申請案件之印文及印刷尺寸比例應一致。
 - (2) 公司法人為義務人：應以公司及負責人印鑑樣章簽章，不得以彩色印刷方式產製。

(十三) 典物為土地，典權人在其上有建築物者，其典權與建築物，不得分離設定抵押權。(民法第 917 條)

(十四) 出典人對該出典之房地如已喪失所有權，自無申請設定抵押權之權利。(司法行政部 63 年 11 月 16 日台函民字第 09768 號函、內政部 65 年 2 月 6 日台內地字第 669776 號函)

(十五) 拍定人在拍定後、取得權利移轉證書前，就拍賣之不動產設定抵押權契約，其立約日期應在拍定日後，始為有效；該拍定人於取得產權移轉證書後，持憑產權移轉證書及該抵押權契約至地政事務所連件申辦拍賣、抵押權登記，則該抵押權契約縱參酌民法第 246 條之給付情形認定其為有效，仍應依據土地登記規則及相關規定核判得否准予辦理抵押權登記；若當事人對於該抵押權之法律關係產生爭執時，應訴請法院裁判。(民法第 246 條、強制執行法第 98 條、內政部 60 年 6 月 21 日台內地字第 422944 號函)

二、應備文件項次 7「其他證明文件」之相關規定

(一) 主管機關核准、同意備查或許可之證明文件

1. 義務人為財團法人或祭祀公業法人應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。(土地登記規則第 42 條)

2. 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，就其所有權為設定負擔時，應經該主管機關或鄉、鎮、縣轄市公所同意。(停車場法第 16 條)
 3. 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。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項)
 4. 信託投資公司就其不動產所有權為擔保物權設定登記時，須經財政部核准。其非屬利害關係人間之交易或金額未達 1 億元者，不在此限。(信託投資公司管理規則第 7 條)
 5. 民間機構依獎勵民間參與交通建設條例因興建、營運所取得之資產，非經主管機關同意，不得設定負擔；違反者設定負擔之行為無效。(獎勵民間參與交通建設條例第 42 條)
 6. 民間機構於興建營運期間內，因興建營運公共建設所取得及為繼續經營公共建設所必要之資產設定負擔，得由主辦機關同意後辦理之。(促進民間參與公共建設法施行細則第 64 條)
 7. 地上權存續期間，執行機關得依本條所列條件同意地上權人將地上權、地上建物辦理抵押權設定。(國有非公用土地設定地上權作業要點第 21 點)
- (二) 輔助人之同意書：受輔助宣告人為不動產設定負擔時應檢附之。立書人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。(民法第 15 條之 2 第 1 項)
- (三) 法院許可之證明文件
1. 受輔助宣告之人為民法第 15 條之 2 第 1 項應經輔助人同意之行為，惟輔助人未會同，於無損害受輔助宣告之人利益之虞，而輔助人仍不為同意時，受輔助宣告之人得逕行聲請法院許可後為之。(民法第 15 條之 2 第 4 項)
 2. 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處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件。(民法第 1101 條、土地登記規則第 39 條)
- (四) 法院選任特別代理人之證明文件
1. 父母之行為與未成年子女之利益相反，依法不得代理者檢附之。(民法第 1086 條)。

2. 監護人之行為與受監護人之利益相反或依法不得代理者檢附之。
(民法第 1098 條、第 1113 條)
 3. 受輔助宣告之人與輔助人之利益相反或依法不得代理者檢附之。
(民法第 1113 條之 1)
- (五)預告登記請求權人同意書(土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款、限制登記作業補充規定第 2 點)
1. 為保全不動產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。預告登記請求權人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
 2. 設定登記之權利人與預告登記請求權人相同者免附。
- (六)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，應檢附公司董事會或董事授權文件(申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點、公司法第 192 條、內政部 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090118084 號函)
1. 設有董事會者：附經董事會決議之書面授權文件。
 2. 公司章程規定不設董事會者：僅置董事 1 人，應檢附該董事出具之書面授權文件；僅置董事 2 人時，應檢附該董事 2 人之書面授權文件。
- 三、普通抵押權：登記機關應於登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登記機關亦應於登記簿記明之。(土地登記規則第 111 條之 1)
- 四、最高限額抵押權
- (一)最高限額抵押權契約之存續期間(96 年修正為「擔保債權確定期日」)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)
 - (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及確定期日。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)

五、預為抵押權

- (一)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)
- (二)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，於標示部其他登記事項欄辦理登記。(土地登記規則第 117 條第 2 項)
- (三)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)

六、法定抵押權：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登記於出質人時，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。(土地登記規則第 117 條之 2)

七、跨縣市或跨所共同擔保辦理方式

- (一)標的跨縣市之申辦方式(內政部 91 年 8 月 26 日台內中地字第 0910085064-2 號函)

1. 申請人

- (1)申請登記：檢具應附文件，分別(或同時)向所轄各登記機關申請登記。
- (2)土地登記申請書：分別依管轄登記機關數填寫數份土地登記申請書。
- (3)契約書：訂立 1 份抵押權設定契約書，並依管轄登記機關數製作契約書副本數份。對其一管轄登記機關檢附契約書正副本各 1 份，餘檢附副本 1 份。

2. 登記機關

(1)收有契約書正本之登記機關

- A. 應即查閱所轄共同擔保土地權利之地籍資料有無查封等依法不應登記之情事。
- B. 填具跨所辦理抵押權設定登記機關連繫單(詳本章節伍、附表)，併同契約書正本傳真他共同擔保土地權利之管轄登記機關辦理登記事宜。
- C. 辦竣登記後，應將副本留存登記機關歸檔，並將正本或其影本加蓋登記完竣之章發還申請人。

(2) 僅收有副本之他登記機關

A. 接獲傳真文件時，應即於收有契約書正本之登記機關連繫單查註有無查封等依法不應登記之情事，並回傳予他共同擔保土地權利之管轄登記機關。

B. 影印傳真之契約書正本附案辦理登記。

(二) 標的跨所之申辦方式(內政部 91 年 8 月 26 日台內中地字第 0910085064-2 號函、臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 14 點、臺北市政府地政局 109 年 6 月 16 日北市地登字第 1096016095 號函)

1. 申請人

(1) 申請登記：得向管轄不同行政區之地政事務所分別申請，或向同一地政事務所申請登記。

(2) 土地登記申請書

A. 向轄區不同之地政事務所分別申請者，依地政事務所數分別填寫數份土地登記申請書。

B. 向同一地政事務所申請者，得僅檢附土地登記申請書 1 份。

(3) 契約書：訂立 1 份抵押權設定契約書，並依轄區不同之地政事務所數製作契約書副本數份。就其中一所檢附契約書正副本各 1 份，餘檢附副本 1 份。

2. 地政事務所

(1) 申請人分別向不同地政事務所送件者：參依內政部 91 年 8 月 26 日台內中地字第 0910085064-2 號函規定辦理。

(2) 申請人僅向同一地政事務所送件者

A. 自行按轄區數影印土地登記申請書(附繳證件無須影印)數份續辦，並就土地登記申請書正本收件為主號案件，影本為併號案件。

B. 查閱所有擔保土地權利之地籍資料有無查封等依法不應登記之情事。

C. 併號案件應逐件簽註主號之收件字號。

D. 辦竣登記後，應將副本留存登記機關歸檔，並將正本加蓋登記完竣之章發還申請人。

(三) 他項權利證明書：各登記機關辦竣登記，應分別列印發給他項權利證明書。

八、外國人之相關規定

(一)下列土地不得設定負擔於外國人：(土地法第 17 條)

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。

(二)外國人在中華民國設定土地權利，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)外國人申請設定土地權利案件，無須依土地法第 20 條第 2 項規定辦理。(外國人在我國取得土地權利作業要點第 9 點)

(四)辦理抵押權登記之義務人或債務人如為境外公司時，抵押權設定契約書之填寫仍以本國通行文字為宜。(內政部 98 年 4 月 28 日內授中辦地字第 0980043422 號函)

(五)外國法人申請取得或設定土地權利登記案件，除應加附登記原因證明文件之中文譯本外，申請登記書類並應以其中譯名稱填寫，以供登記機關辦理登記。(內政部 96 年 12 月 4 日內授中辦地字第 0960727986 號函)

(六)外國分公司申請土地權利登記，應以該外國公司(即總公司)之名義為之，並以該外國公司在中華民國境內之負責人代為申請；登記簿權利人住所欄應以外國公司(變更)登記表所登記在中華民國境內負責人之地址記載之。(內政部 107 年 12 月 17 日台內地字第 1071307321 號函)

(七)外國法人之分公司僅係抵押權登記之關係人而非權利主體，其以債務人名義(與設定人非同一人)申請抵押權登記，仍宜以總公司名義辦理登記。(內政部 94 年 10 月 24 日內授中辦地字第 0940053549 號函)

九、農舍、耕地之相關規定

(一)農舍應與其坐落用地應併同移轉或併同設定抵押權；農舍與其坐落用地並無限制不得為共有，故共有人移轉或設定其農舍及其坐落用地之持分亦無不可，意即如農舍為甲與乙 2 人共有(所有權各為 1/2)，其基地坐落土地為 1 及 2 地號，分為上述 2 人單獨所有，而乙就其所有農舍所有權 1/2 及 2 地號基地所有權全部辦理

抵押權設定登記，尚未違反農舍及其基地應併同設定之規定。惟該農舍如係以配合耕地或合併其他共有人興建之農舍，應洽建管機關認定農舍興建應留設之法定空地面積是否符合建管法令規定。（農業發展條例第 18 條第 4 項、內政部 90 年 3 月 12 日台內地字第 9003346 號函）

- (二) 農舍應與其坐落用地併同設定抵押權。該坐落用地不應僅指農舍所坐落之該筆農業用地，尚包含提供興建農舍之農業用地。（農業發展條例第 18 條第 4 項、行政院農業委員會 104 年 5 月 13 日農水保字第 1030244431 號函、內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函）
- (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 日台內地字第 8819285 號函）
- (四) 農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構承受之耕地，其設定他項權利之最高金額，以不超過設定當期公告土地現值與承受耕地面積之乘積之 3.5 倍為限。（農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則第 14 條）
- (五) 私法人不得承受耕地，倘抵押權人為金融保險機構，雙方之流抵約定違反現行法令禁止規定，係屬無效。（農業發展條例第 33 條、法務部 101 年 1 月 17 日法律字第 10000270950 號函）

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案

(一) 需連件辦理情形

1. 當事人合意連件申請預為抵押權登記及抵押權讓與登記。（內政部 96 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0960041459 號函）
2. 質權人代位申請土地權利設定登記於出質人，質權人應同時對出質人取得之該土地權利一併申請抵押權登記。（土地登記規則第 117 條之 2）
3. 抵押權設定登記後，另增加標的共同為擔保時，應就增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分連件辦理抵押權內容變更登記。就增加部分辦理抵押權設定之契約書應以變更後約定內容填寫（土地登記規則第 113 條、內政部 83 年 7 月 22 日台內地字第 8383224 號函、86 年 6 月 17 日台內地字第 8684206 號函）

(二)其餘詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)應注意「其他登記事項」欄有無註記，並依下表方式處理

項次	註記情形	法令依據	處理方式
1	標示部載有「依臺北市政府○年○月○日府都新字第○號公告禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換計畫者，不在此限」相關註記者。	都市更新條例第54條	發文函詢都市更新處是否該登記不影響權利變換計畫而得辦理。
2	農舍相關註記。 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;">已提供興建農舍，基地坐落：○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號。</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;">已興建農舍，使用執照核發日期：○○年○○月○○日。</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;">已興建農舍，建造執照核發日期：○○年○○月○○日。</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">已提供興建集村農舍，基地坐落：○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號。</div>	農業發展條例第18條第4項	農舍與其坐落用地應併同設定抵押權。

項次	註記情形		法令依據	處理方式
3	經預告登記者。	為保全對所有權移轉或消滅之請求權，所為之預告登記。	1. 土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款 2. 限制登記作業補充規定第 2 點	抵押權人與預告登記請求權人非同一人者，請求權人應出具同意書，並依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
		為保全對不動產權利內容變更、次序變更、附條件或期限之請求權，所為之預告登記。	土地法第 79 條之 1 第 1 項第 2 款、第 3 款、第 2 項	應先辦理塗銷預告登記。
4	抵押標的載有信託相關註記者。		1. 信託法第 1 條 2. 土地登記規則第 130 條	應調閱歷次信託專簿，核對其登記申請事項是否與信託約定內容相符。

(二)以地上權、農育權或典權為抵押權設定之標的

1. 應核對「存續期間」欄（內政部 55 年 6 月 6 日台內地字第 204191 號函、最高法院 70 年度台上字第 794 號民事判決、臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點第 15 點第 4 款）
 - (1)存續期間如屆滿則權利消滅，不得為抵押權設定之標的。
 - (2)抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債權清償日期，不得在存續期間末日之後。
2. 應核對「讓與或設定抵押權限制」欄：確認有無約定事項而不得為抵押權設定登記。（民法第 838 條、第 850 條之 3、第 917 條）
3. 應檢視「其他登記事項」欄
 - (1)確認是否須經第三人同意。（土地登記規則第 44 條、國有非公用土地設定地上權作業要點第 21 點、臺北市市有非公用

土地設定地上權實施要點第 15 點)

(2) 確認是否載有特別約定事項。

(三) 應核對是否為農舍或耕地，並依本章節參、審查須知相關規定辦理。

(四) 其餘詳第一章第八節登記程序。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	法令依據
普通抵押權設定登記	擔保債權確定期日免登	內政部訂頒抵押權設定契約書填寫說明
抵押權設定登記，「限定擔保債權金額」/「其他擔保範圍約定」欄填載內容為「無」、「空白」或以斜線劃除	限定擔保債權金額/其他擔保範圍約定免登	內政部 96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727246 號函
預為抵押權登記	於暫編建號之標示部其他登記事項欄註記承攬事實	1. 土地登記規則第 117 條第 2 項 2. 內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函
某特定非法定停車位(編號)辦理抵押權設定登記	(他項權利部)加註車位編號	臺北市政府地政處 87 年 3 月 21 日北市第一字第 8720639300 號函
債務人為一般商號(非公司)	債務人加註商號名稱及負責人姓名	內政部 68 年 1 月 11 日台內地字第 816616 號函
跨縣市或跨所標的共同擔保之抵押權設定登記	於他項權利部其他登記事項欄註記「與○○市(縣)○○區(鄉、鎮、市)○○段○○小段○○地(建)號共同為權利標的」	內政部 91 年 8 月 26 日台內中地字第 0910085064-2 號函
跨臺北市行政區標的共同擔保，向同一地政事務所申辦抵押權設定登記	於併案案件內簽註「主號：○字○○號」	1. 臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 14 點 2. 臺北市政府地政局

簽註時機	簽註內容	法令依據
		109年6月16日北市地登字第1096016095號函
承攬人持經公證之承攬契約單獨申請登記	登畢通知定作人	土地登記規則第117條第1項
質權人代位申請抵押權登記	登畢通知出質人	土地登記規則第117條之2第2項

伍、附表：地政事務所(地政局)受理跨所辦理抵押權設定登記案件查詢聯繫單

跨所辦理抵押權設定登記機關連繫單

契約書正本傳送機關		傳真日期 時 間	承辦人及 聯絡電話	接收(回傳)機關	傳真時間 日 期	承辦人及 連絡電話
共同擔保土地權利標示						
市(縣)	區(鄉、 鎮、市)	段	小 段	地號或 建 號	有無查封等依法不能登記之情事	

第二節 抵押權移轉登記

壹、意義

抵押權人將抵押權讓與他人所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請：由權利人與義務人會同申請之。(土地登記規則第 26 條)

(二)單獨申請

1. 抵押權移轉登記，經訂立書面契約，依法公證者，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單獨申請之。(土地登記規則第 102 條第 1 項、第 3 項)

2. 抵押權由利害關係人代為清償債務而取得代位權，代為清償人得單獨申請抵押權移轉登記。(土地登記規則第 27 條第 24 款、內政部 99 年 2 月 5 日內授中辦地字第 0990723757 號令)

3. 債權人得持法院權利移轉證書單獨申辦抵押權移轉登記。(土地登記規則第 27 條第 4 款)

4. 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核准概括承受之公文，單獨辦理抵押權移轉登記。(內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723801 號函)

(三)囑託登記：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，執行法院應通知登記機關登記。抵押權為財產權之一種，法院囑託辦理抵押權移轉登記，地政機關應予以受理。(土地登記規則第 29 條第 6 款、強制執行法第 11 條、內政部 66 年 10 月 26 日台內地字第 751062 號函)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
抵押權移轉登記	1. 讓與(*註 1) 2. 分割讓與	1. 契約成立之日(*註 2) 2. 法律事實發生之日(*註 3) 3. 主管機關核准概括承受公文發文日(*註 4) 4. 法院囑託函發文日(*註 5)
	執行命令(*註 6)	權利移轉證書核發日(*註 2)

註 1：含金融機構經主管機關許可概括承受或概括讓與登記者。(內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723801 號函)

註 2：土地登記規則第 33 條第 2 項第 1 款、第 6 款。

註 3：由利害關係人代為清償代位申請：原抵押權人出具文件之立書日。

(內政部 99 年 2 月 5 日內授中辦地字第 0990723757 號令)

註 4：金融機構經主管機關許可概括承受或概括讓與者適用。(內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723801 號函)

註 5：內政部 66 年 10 月 26 日台內地字第 751062 號函。

註 6：債權人持法院權利移轉證書申辦抵押權移轉登記，屬依法院執行命令所為之登記，應以「執行命令」為登記原因。(內政部 103 年 12 月 31 日台內地字第 1030613998 號函)

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)跨所登記：詳本章第一節貳、申請須知。

(三)跨縣市登記：詳本章第一節貳、申請須知。

四、應備文件

(一)申請登記

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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723801 號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	1. 登記原因證明文件非契約書時檢附。 2. 金融機構經主管機關許可概括承受或概括讓與者，亦得

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				以歸戶清冊(刪除不屬申請標的)辦理。
4	登記原因證明文件			
	(1) 抵押權移轉/變更契約書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點	自行檢附	1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 義務人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
	(2) 原抵押權人敘明利害關係人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之文件	內政部 99 年 2 月 5 日內授中辦地字第 0990723757 號令	自行檢附	1. 利害關係人代為清償債務，代位申請抵押權移轉登記時檢附。 2. 原抵押權人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
	(3) 權利移轉證書	內政部 103 年 12 月 31 日台內地字第 1030613998 號函	法院	債權人依法院執行命令申辦抵押

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				權移轉登記時檢附。
	(4) 主管機關核准公文	內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723801 號函	自行檢附	金融機構經主管機關許可概括承受或概括讓與時檢附。
5	權利書狀	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 99 年 2 月 5 日內授中辦地字第 0990723757 號令	自行檢附	1. 抵押權移轉登記應檢附他項權利證明書。 2. 利害關係人因代為清償債務單獨申辦抵押權移轉登記時仍應檢附。
6	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
7	最高限額抵押權確定證明文件	1. 民法第 881 條之 12 2. 內政部 75 年 8 月 7 日台內地字第 432546 號函 3. 內政部 79 年 1 月 25 日台內地字第 763995 號函 4. 內政部 93 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0930000252 號函 5. 內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函 6. 內政部 96 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0960055106 號函	自行檢附	1. 最高限額抵押權發生確定事由者，其移轉登記無須抵押人或債務人會同辦理，得由抵押權人單方出具最高限額抵押權確定之有關文件。 2. 應敘明最高限額抵押權確定之事由及其法令依據。
8	其他證明文件			

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(1) 債權讓與通知原債務人之證明文件	內政部 75 年 2 月 27 日台內地字第 389573 號函	自行檢附	1. 最高限額抵押權所擔保之原債權已確定或普通抵押權讓與時檢附。 2. 經申請人於申請書備註欄切結已依規定通知債務人並認章者免附；切結用語詳第一章第八節登記程序。
	(2) 主管機關核准、同意備查或許可之證明文件	1. 土地登記規則第 42 條 2. 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條	自行檢附	需檢附情形詳本章第一節參、審查須知。
	(3) 輔助人之同意書	民法第 15 條之 2 第 1 項	自行檢附	
	(4) 法院許可之證明文件	1. 民法第 15 條之 2 第 4 項、第 1101 條 2. 土地登記規則第 39 條	法院	
	(5) 法院選任特別代理人之證明文件	民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、第 1113 條之 1	法院	
	(6) 公司董事會或董事授權文件	1. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點 2. 公司法第 192 條 3. 內政部 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090118084 號函	自行檢附	

(二)囑託登記

名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
登記原因證明文件 -囑託函	1. 土地登記規則第 29 條 2. 強制執行法第 11 條 3. 內政部 66 年 10 月 26 日台內地字第 751062 號函	法院	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)已辦竣登記之預為抵押權，嗣後申辦抵押權讓與登記，應依其原設定契約書所載權利價值計收登記費。(內政部 92 年 6 月 6 日內授中辦地字第 0920008589 號函)

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

(三)其餘詳本章第一節貳、申請須知。

參、審查須知

一、一般規定

(一)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)

(二)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；但與讓與人不可分離之關係者，不在此限。惟普通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 295 條第 1 項、第 870 條)

(三)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。(民法第 297 條第 1 項、內政部 75 年 2 月 27 日台內地字第 389573 號函)

(四)公司代表人如為自己或他人與公司申辦抵押權移轉登記，尚無義務人應由監察人為公司代表之限制。(內政部 89 年 6 月 30 日台內地字第 8911917 號函)

(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)強制執行法第 51 條第 2 項規定係限制債務人就查封物所為移轉、

設定負擔或其他有礙執行效果之行為，不及於債權人處分其債權，故對債權人不生效力。債務人財產經查封後，抵押權人仍得辦理抵押權及債權之讓與登記，惟地政事務所仍需於登記完畢後通知法院有關抵押權人異動情形。(法務部 75 年 6 月 23 日(75)法參字第 7406 號函、臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點第 3 點)

(七)不動產共有人中以其應有部分設定抵押權後，共有之不動產經分割，該項抵押權轉載於分割後各宗土地之上者，執行法院拍賣不動產囑託登記機關塗銷抵押權時，因其共有土地分割轉載於分割後各宗土地之原抵押權未一併囑託塗銷登記者(民法第 868 條、第 870 條、內政部 77 年 6 月 14 日台內地字第 604598 號函)

1. 倘抵押權人對原抵押人分得土地實行強制執行，所得之價金足以清償全部債權時，抵押權人存在其他各宗共同抵押土地上之抵押權歸於消滅，該抵押權縱未經執行法院一併囑託塗銷，原抵押權人申請抵押權移轉登記，應不受理。

2. 如強制執行所得價金不足清償債權之全部時，其存在於他共有人分得土地上之抵押權並不消滅，抵押權人讓與抵押權申請移轉登記，應將債權一併讓與。

(八)金融機構委託書暨印鑑卡備查及用印之相關規定詳本章第一節參、審查須知一、(六)。

二、最高限額抵押權移轉登記

(一)債權額未確定

1. 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)

2. 抵押權分割讓與登記之變更內容，除新增受讓人之抵押權外，尚涉讓與人原設定擔保債權總金額、債權額比例等變更，申請人於移轉契約書內容欄，應填寫移轉前後讓與人及受讓人之抵押權擔保債權總金額及債權額比例。(內政部 96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727246 號函)

3. 最高限額抵押權如於所擔保之債權額確定前轉讓者，如該最高限額抵押權之擔保物提供人與債務人非同一人，尚須由擔保物提供人在申請書內註明同意事由或檢附同意書，並應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、

第 44 條、內政部 75 年 11 月 10 日台內地字第 455418 號函)

4. 決算期未屆至之最高限額抵押權轉讓，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。(內政部 75 年 8 月 7 日台內地字第 432546 號函、79 年 1 月 25 日台內地字第 763995 號函)

(二)債權額已確定

1. 最高限額抵押權之債權一經確定，其抵押權性質轉變為普通抵押權，再次申辦抵押權移轉登記予他人，得依普通抵押權讓與方式為之，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，敘明確定之事由及其法令依據，始得辦理。(民法第 881 條之 12、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、93 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0930000252 號函、96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函、96 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0960055106 號函)
2. 最高限額抵押權所擔保之原債權，除另有規定外，因下列事由之一而確定(民法第 881 條之 12)
 - (1)約定之原債權確定期日屆至者。
 - (2)擔保債權之範圍變更或因其他事由，致原債權不繼續發生者。
 - (3)擔保債權所由發生之法律關係經終止或因其他事由而消滅者。
 - (4)債權人拒絕繼續發生債權，債務人請求確定者。
 - (5)最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物，或依第 873 條之 1 之規定為抵押物所有權移轉之請求時，或依第 878 條規定訂定契約者。
 - (6)抵押物因他債權人聲請強制執行經法院查封，而為最高限額抵押權人所知悉，或經執行法院通知最高限額抵押權人者。但抵押物之查封經撤銷時，不在此限。
 - (7)債務人或抵押人經裁定宣告破產者。但其裁定經廢棄確定時，不在此限。
 - (8)民法第 881 條之 5 第 2 項有關最高限額抵押權所擔保之原債權，除抵押人與抵押權人另有約定外，自請求之日起，經 15 日為確定期日之規定，於(4)之情形，準用之。(6)之但書及(7)之但書所列規定，於原債權確定後，已有第三人受讓擔

保債權，或以該債權為標的物設定權利者，不適用之。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案

(一)抵押權讓與應參與之申請人彙整

	權利人(新抵押權人)	義務人(原抵押權人)	擔保物提供人	債務人	通知債務人
普通抵押權	V	V			V
最高限額抵押權(已確定)	V	V			V
最高限額抵押權(未確定)	V	V	V	V	

(二)其餘詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)應核對抵押權種類：如為最高限額抵押權，應檢視其債權是否已確定，並依本章節參、審查須知相關規定辦理。

(二)「其他登記事項」欄：應檢視是否載有特別約定事項。

(三)以地上權、農育權或典權為抵押權設定之標的

1. 應核對「存續期間」欄：存續期間如屆滿則權利消滅，該抵押權失所附麗，尚無從辦理抵押權移轉登記。(內政部 55 年 6 月 6 日台內地字第 204191 號函、最高法院 70 年度台上字第 794 號民事判決)

2. 應核對「讓與或設定抵押權限制」欄：確認有無約定事項而不得為抵押權移轉登記。(民法第 838 條、第 850 條之 3、第 917 條)

(四)應注意是否有限制登記情形，並依本章節參、審查須知相關規定辦理。

(五)其餘詳第一章第八節登記程序。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
債權已確定之最高限額抵押權移轉登記	於他項權利部登載本最高限額抵押權已確定	內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函

簽註時機	簽註內容	備註
分割讓與之抵押權係與他人共有	受讓人姓名○○債權額比例○○	內政部 96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727246 號函
預為抵押權讓與登記	於建物標示部註記「○○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
不動產已被法院查封	登記完畢通知法院	臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點第 3 點

第三節 抵押權內容變更登記

壹、意義

抵押權設定後，如擔保物、約定內容、義務人、債務人、抵押權次序等有變更情事，申請權利內容變更所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請

1. 由權利人與義務人會同申請之。(土地登記規則第 26 條)
2. 需第三人會同登記之相關規定詳參、審查須知一、(一)。

(二)單獨申請：相關規定詳參、審查須知一、(二)。

(三)囑託登記：國宅所有權人死亡，經繼承人辦竣繼承後，主管機關可依繼承情形、國宅貸款餘額及剩餘期限，囑託登記機關辦理抵押權內容變更登記。(內政部營建署 88 年 12 月 29 日營署宅字第 43391 號函)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因		原因發生日期
抵押權內容變更登記	擔保物變更	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擔保物增加 2. 擔保物減少 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 契約成立之日(*註 1) 2. 法律事實發生之日(*註 2) 3. 來函登記清冊所載日期(國民住宅之法定抵押權適用)
	約定內容變更	<ol style="list-style-type: none"> 1. 權利範圍變更 2. 限定擔保債權金額變更 3. 流抵約定變更 4. 權利種類變更 5. 權利價值變更 6. 擔保債權種類及範圍變更 7. 擔保債權確定期日變更 8. 清償日期變更 9. 利息變更(含遲延利息變更) 10. 違約金變更 11. 存續期間變更 12. 其他擔保範圍約定變更 	

申請登記事由	登記原因		原因發生日期
	立約人變更	1. 義務人變更 2. 債務人及債務額比例變更 3. 更名(債務人或義務人姓名或名稱變更)	1. 契約成立之日(*註1) 2. 法律事實發生之日(更名時適用) 3. 囑託函登記清冊所載日期(國民住宅之法定抵押權適用)
	次序變更	1. 次序變更(先、後次序之抵押權人將抵押權次序互換) 2. 次序讓與(普通抵押權先次序或同次序抵押權人為特定後次序或同次序抵押權人之利益,將其可優先受償之分配額讓與該後次序或同次序抵押權人) 3. 次序相對拋棄 4. 次序絕對拋棄	1. 契約成立之日(*註1) 2. 法律事實發生之日(*註3)
	地籍清理相關變更	1. 地籍清理權利範圍變更 2. 地籍清理擔保物減少 3. 地籍清理權利內容等變更	
	其他	1. 權利分割 2. 權利內容等變更(有2項以上之變更)	

註1：土地登記規則第33條第2項第1款。

註2：(1)普通抵押權抵押權人免除債務人利息債務：免除債務證明文件所載日期。(內政部107年9月5日台內地字第1070440445號函)

(2)最高限額抵押權擔保債權由不特定債權變為特定債權，債權人對債

務人免除債務，就債權消滅部份辦理權利價值減少登記：免除債務證明文件所載日期。(法務部 99 年 6 月 11 日法律字第 0999018967 號函)

(3)因混同辦理登記：所有權移轉契約訂立日。(民法第 762 條、臺北市政府地政處 86 年 3 月 10 日北市地一字第 8620521000 號函、內政部 74 年 12 月 3 日台內地字第 364844 號函)

(4)因部分清償辦理登記：抵押權人出具部分塗銷證明文件立書日。(內政部 105 年 1 月 5 日台內地字第 1041311232 號函)

(5)符合信託法第 35 條第 1 項之除外規定情形之一之受託人兼抵押權人單獨申請登記：申請人主張之變更日。(內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函)

(6)以地上權及建物共同擔保，因地上權判決塗銷申辦抵押權部分塗銷登記及抵押權內容變更登記：判決確定日。(內政部 74 年 1 月 14 日台內地字第 285435 號函)

註 3：(1)普通抵押權因次序拋棄申請登記：已通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件所載日期。(土地登記規則第 116 條之 1)

(2)地籍清理相關變更之登記：申請人主張日期(須於 38 年 12 月 31 日以後)。(地籍清理條例第 28 條、內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號令)

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)跨所登記：詳本章第一節貳、申請須知。

(三)跨縣市登記：詳本章第一節貳、申請須知。

四、應備文件

(一)申請登記

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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				2. 登記申請書已載明委託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 信託法第 35 條第 1 項之除外規定 3. 內政部 82 年 12 月 17 日台內地字第 8213301 號函 4. 內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函 5. 內政部 107 年 9 月 5 日台內地字第 1070440445 號函	自行檢附	1. 登記原因證明文件非契約書時檢附。 2. 應於登記清冊備註欄表明申請變更之內容。
4	登記原因證明文件			
	(1)抵押權移轉/變更契約書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點 3. 內政部 79 年 8 月 20 日台內地字第 828047 號函 4. 內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號函 5. 內政部 86 年 9 月 23 日台內地字第 8609222 號函 6. 內政部 95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950724967 號函 7. 內政部 109 年 5 月 11 日台內地字第 1090262427 號函	自行檢附	1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 下列申請人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。 (1)義務人：如抵押權人為金融機構者，免依前開規定辦理。 (*註)

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				<p>(2)權利分割登記之抵押權人。</p> <p>(3)所有權人以其所有權一部設定抵押權，於移轉其所有權之一部予他人，或移轉其所有權全部予以數人，申辦抵押權義務人變更登記時之義務人。</p> <p>(4)本節參、審查須知一、(八)所列之申請人。</p>
	(2)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	自行檢附	普通抵押權因次序拋棄申請權利內容變更登記時檢附之。
	(3)通知債務人免除其利息債務之證明文件	內政部107年9月5日台內地字第1070440445號函	自行檢附	普通抵押權之抵押權人單獨申辦免除債務人利息債務時檢附之。
	(4)抵押權人出具之部分塗銷證	內政部105年1月5日台內地字第1041311232號函	自行檢附	因部分清償辦理權利內容變更登記時檢附之。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	明文件			
	(5)法院判決文件	內政部74年1月14日台內地字第285435號函	自行檢附	以地上權及建物共同擔保，因地上權判決塗銷申辦部分塗銷登記及抵押權內容變更登記時檢附。
5	權利書狀	1. 土地登記規則第34條、第65條 2. 內政部79年8月20日台內地字第828047號函	自行檢附	一般情形應檢附他項權利證明書，惟所有權人如以其所有權一部設定抵押權，於移轉其所有權之一部予一人或數人，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時，應另檢附所有權狀。
6	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
7	其他他項權利人之同意文件	土地登記規則第41條、第44條、第114條之1、第115條、第116條	自行檢附	1. 其他他項權利人應親自到場，並依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場應依第一章第八節登記程序辦理。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				2. 需檢附情形詳本章節參、審查須知一、(九)。
8	其他證明文件			
	(1) 受益人同意之證明文件	1. 內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函 2. 內政部 110 年 8 月 2 日台內地字第 1100264154 號函	自行檢附	符合信託法第 35 條第 1 項之除外規定情形之一之受託人兼抵押權人單獨申請登記，經審查需經受益人同意時檢附。
	(2) 主管機關核准、同意備查或許可之證明文件	1. 土地登記規則第 42 條 2. 停車場法第 16 條第 3 項 3. 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條 4. 信託投資公司管理規則第 7 條 5. 獎勵民間參與交通建設條例第 42 條 6. 國有非公用土地設定地上權作業要點第 21 點 7. 促進民間參與公共建設法施行細則第 64 條	自行檢附	需檢附情形詳本章第一節參、審查須知。
	(3) 輔助人之同意書	民法第 15 條之 2 第 1 項	自行檢附	
	(4) 法院許可之證明文件	1. 民法第 15 條之 2 第 4 項、第 1101 條、 2. 土地登記規則第 39 條	法院	
	(5) 法院選任特別代理人之證明文件	民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、第 1113 條之 1	法院	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(6)公司董事會或董事授權文件	1. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點 2. 公司法第 192 條 3. 內政部 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090118084 號函	自行檢附	
	(7)預告登記請求權人同意書	1. 土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款 2. 土地登記規則第 44 條 3. 限制登記作業補充規定第 2 點	自行檢附	辦理權利價值增加登記時檢附。

註：金融機構包含本國之銀行、中央信託局、信託投資公司、票券金融公司、農會、漁會、保險公司及外國金融機構在臺分支機構。(內政部 86 年 7 月 18 日台內地字第 8607061 號函、86 年 11 月 20 日台內地字第 8611329 號函)

(二)囑託登記

名稱	法令依據	來源	備註
登記原因證明文件-囑託函	內政部營建署 88 年 12 月 29 日營署宅字第 43391 號函	國宅主管機關	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：辦理權利價值增加者，由權利人按權利價值增加部分之千分之一繳納登記費；其餘免繳納登記費。(土地法第 76 條、土地登記規則第 46 條)

(二)其餘詳本章第一節貳、申請須知。

參、審查須知

一、一般規定

(一)會同申請登記之相關規定

1. 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)
2. 抵押權「權利分割」登記，應由全體契約當事人會同辦理。(內政部 109 年 5 月 11 日台內地字第 1090262427 號函)
3. 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)

(二)單獨申請登記之相關規定

1. 抵押權權利內容變更登記，經訂立書面契約，依法公證者，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單獨申請之。(土地登記規則第 102 條第 1 項、第 3 項)
2. 由抵押權人申請
 - (1) 普通抵押權之抵押權人於免除債務人利息債務時，倘提出已通知債務人之證明文件者，得單獨申辦抵押權內容變更登記。(內政部 107 年 9 月 5 日台內地字第 1070440445 號函)
 - (2) 最高限額抵押權如符合民法第 881 條之 12 各款要件之一者(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 條規定對債務人為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，得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。(法務部 99 年 6 月 11 日法律字第 0999018967 號函)
 - (3) 抵押權部分混同，得由抵押權人單獨申辦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)
 - (4) 土地、建物共同擔保設定抵押權，抵押人間不具有連帶債務或連帶保證之關係，嗣後清償部分債務，抵押權人同意減少部分擔保物或減少擔保物之權利範圍，且不涉及債權金額之增加者，抵押權人得出具部分塗銷證明文件並切結「共同抵押人間不具有連帶債務或連帶保證關係」後，單獨申請抵押權內容變更登記。(內政部 105 年 1 月 5 日台內地字第 1041311232 號函)
 - (5) 普通抵押權因次序拋棄申請權利內容變更登記，並提出已通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件者，得由次序拋棄之抵押權人單獨申請。(土地登記規則第 116 條之 1)
 - (6) 符合信託法第 35 條第 1 項之除外規定情形之一之受託人兼抵押權人，得單獨申請權利價值增加之抵押權內容變更登記。(內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函)
3. 由土地所有權人申請
 - (1) 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及抵押權內

容變更登記。(內政部 74 年 1 月 14 日台內地字第 285435 號函)

(2)共同抵押土地上之抵押權為民國 38 年 12 月 31 日以前登記遺留至今之抵押權，如僅其中一宗或數宗土地之所有權人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；分別共有之土地則得由共有人之一為上述切結後，就其應有部分單獨申請抵押權內容變更登記，塗銷抵押權部分權利範圍。(地籍清理條例第 28 條、內政部 97 年 10 月 1 日台內地字第 0970156452 號函、97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號令)

(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)

(四)抵押之不動產全部或一部讓與他人者，其抵押權不因此而受影響。準此，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。(民法第 867 條、第 868 條、內政部 76 年 5 月 28 日台內地字第 505939 號函)

(五)擔保物變更

1. 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，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。
(土地登記規則第 113 條、內政部 83 年 7 月 22 日台內地字第 8383224 號函)
2. 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，應連件辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記；抵押權內容變更登記之契約書可免由債務人簽章。(土地登記規則第 114 條、內政部 81 年 1 月 6 日台內地字第 8170008 號函、臺北市政府地政處 76 年 4 月 1 日北市地一字第 12035 號函)
3. 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)

4. 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，應併案辦理逕為抵押權部分塗銷及內容變更登記；若遺漏辦理者，為維護地籍資料完整性，宜本於職權補辦登記。

(內政部 91 年 7 月 1 日台內中地字第 0910007918 號函)

- (六)權利範圍變更：區分所有建物之基地全部融資設定抵押權，倘抵押權人同意減少抵押物擔保之所有權範圍較之減少之擔保債權金額與原擔保債權金額之比例二者均相當時，部分建物基地所有權人會同抵押權人申辦抵押權內容變更登記，得予受理；土地全部設定抵押權後，所有權人將部分所有權分別移轉與他人，抵押權人會同部分新所有權人申辦抵押權內容變更登記亦同。申請人會同申辦權利內容變更登記時，申請書得免原債務人會章，並得免檢附抵押權內容變更契約書。(內政部 82 年 12 月 17 日台內地字第 8213301 號函、臺北市政府地政處 85 年 11 月 23 日北市地一字第 85135200 號函)

- (七)申辦抵押權分割登記，以「權利分割」為登記原因。抵押權分割登記案件以電腦作業系統辦理時，已可一併登載分割後之新權利內容(含原設定權利價值、權利範圍、權利標的及他項權利檔號等)，申請人免因抵押權分割而須連件申請抵押權內容變更登記。新分割出之抵押權應於其他登記事項欄註記。(內政部 109 年 5 月 11 日台內地字第 1090262427 號函)

- (八)申請人需親自到場或檢附印鑑證明之相關規定

1. 抵押權內容變更登記，實務上究應由申請之抵押權人或擔保物提供人親自到場依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，或不能到場者需檢附印鑑證明乙節，請依以下附表規定辦理(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 7 月 20 日台內地字第 8886287 號函)

項次	抵押權內容變更類別	應親自到場或需檢附印鑑證明者
1	擔保物增加	擔保物提供人
2	權利範圍增加	擔保物提供人
3	擔保物減少	抵押權人
4	權利範圍減少	抵押權人
5	權利價值增加	擔保物提供人

項次	抵押權內容變更類別	應親自到場或需檢附印鑑證明者
6	權利價值減少	抵押權人
7	利息、延遲利息及違約金增加	擔保物提供人
8	利息、延遲利息及違約金減少	抵押權人
9	清償日期提前	擔保物提供人
10	清償日期延後	抵押權人
11	權利存續期間延長	擔保物提供人
12	權利存續期間縮短	抵押權人
13	權利存續期間變更為不定期	抵押權人、擔保物提供人
14	債務人變更	抵押權人、擔保物提供人
15	次序讓與	擔保物提供人、前次序抵押權人

2. 辦理義務人變更登記，免檢附印鑑證明或親自到所核對身分。

(內政部 88 年 7 月 20 日台內地字第 8886287 號函)

3. 申請抵押權權利內容債務人變更登記，如抵押權人、擔保物提供人會同申請，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)

4. 金融機構委託書暨印鑑卡備查及用印之相關規定詳本章第一節參、審查須知一、(六)。

(九) 涉及其他他項權利人同意之相關規定

1. 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，如其抵押權所擔保之債權額並未增加，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)

2. 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)

3. 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)

4. 同一標之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（土地登記規則第 116 條）

(1) 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。

(2) 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。

(十) 信託財產設定抵押權予受託人或擔保委託人以外之人之債務，或信託關係存續中，受託人兼抵押權人因增加擔保債權金額而辦理抵押權內容變更登記等（內政部 110 年 8 月 2 日台內地字第 1100264154 號函）

1. 登記機關應依職權調查是否符合信託法第 35 條第 1 項除外規定情形；若認定有困難時，倘受託人及受益人就抵押權切結「受託人依市價取得權利」或提出相關證明文件，登記機關得據以受理。

2. 須經受益人同意者，應檢附受益人同意書或由受益人在登記申請書內註明同意理由辦理；如受益人會同登記，應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。

二、普通抵押權權利內容變更

(一) 民法物權編修正施行前（96 年 9 月 28 日）已登記之普通抵押權，因約定及登記存續期間無意義，且民法修正後普通抵押權亦無存續期間之規定，故登記機關亦應否准當事人再次申辦普通抵押權存續期間變更登記。（內政部 98 年 2 月 16 日內授中辦地字第 0980723646 號令）

(二) 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、最高限額抵押權權利內容變更

(一) 原債權確定前，抵押權人與抵押人得約定變更最高限額抵押權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) 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、第3項)

(三)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)

(四)原已登記權利存續期間之抵押權申辦擔保債權確定期日變更登記時，當事人應於抵押權變更契約書第(17)欄約定：「變更前：存續期間自○○年○○月○○日至○○年○○月○○日止；變更後：擔保債權確定期日○○年○○月○○日」。(內政部96年10月24日內授中辦地字第0960052983號函)

(五)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，該抵押權即因確定而轉為普通抵押權，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)

四、地籍清理相關變更：以數宗土地共同擔保設定抵押權，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，就其所有土地申請抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，考量所有權人依規定單方申請抵押權部分塗銷登記，得免經抵押權人及其他共同抵押人之同意，其與為確認義務人真意而規定須提出印鑑證明之情形有別，故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98年1月10日台內地字第0970211691號函)

五、標的經限制登記辦理權利內容變更

(一)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)

(二)最高限額抵押權之標的物，經第三人之聲請強制執行而查封者，自抵押權人知悉該事實後，該最高限額抵押權所擔保之債權即告確定，嗣抵押權人行使抵押權，或領取提存款時，該抵押權所得擔保之債權，均應受此限制，故不得再辦理權利價值增加或增加該抵押權負擔之登記；至得否辦理其他權利內容變更登記，仍應參考土地登記規則第141條個案審認。(土地登記規則第141條、最高法院78年8月1日78年度第17次民事庭會議決議、司法院

83 年 6 月 1 日(83)廳民二字第 10210 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

- (一)應核對抵押權種類：如為最高限額抵押權，應檢視其債權是否已確定，並依本章節參、審查須知相關規定核判是否得辦理變更。
- (二)「其他登記事項」欄：應注意有無註記事項，並依本章第一節肆、核對登記簿及審查簽註事項二、核對登記簿所列表格內容辦理。
- (三)應注意是否有中間次序或後次序他項權利，並依本章節參、審查須知相關規定核判是否需其他他項權利人同意。
- (四)以地上權、農育權或典權為抵押權設定之標的
 1. 應核對「存續期間」欄：存續期間如屆滿則權利消滅，該抵押權失所附麗，尚無從辦理抵押權內容變更登記。(內政部 55 年 6 月 6 日台內地字第 204191 號函、最高法院 70 年度台上字第 794 號民事判決)
 2. 應核對「讓與或設定抵押權限制」欄：確認有無約定事項而不得為抵押權內容變更登記。(民法第 838 條、第 850 條之 3、第 917 條)
- (五)應注意是否有限制登記情形，並依本章節參、審查須知相關規定辦理。
- (六)其餘詳第一章第八節登記程序。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
權利範圍減少	塗銷共同擔保之登記次序	土地登記規則第 114 條
限定擔保債權金額增加	「查無後次序他項權利」或「後次序為同一他項權利人」	土地登記規則第 114 條之 1
「限定擔保債權金額」欄 / 「其他擔保範圍約定」欄填載內容為「無」、「空白」或以斜線劃除	限定擔保債權金額/其他擔保範圍約定免登	內政部 96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727246 號函
權利價值增加	「查無後次序他項權利」或「後次序為同一他項權利人」	土地登記規則第 115 條

簽註時機	簽註內容	備註
	利人」	
次序變更	「查無中間次序之他項權利」或「查無先次序讓與或拋棄之註記登記」	土地登記規則第116條
普通抵押權次序相對拋棄、絕對拋棄	登記完畢後通知受拋棄利益之抵押權人換發他項權利證明書	1. 土地登記規則第 116 條之 1 2. 內政部 96 年 8 月 31 日 內授中辦地字第 0960727246 號函
權利分割	分割自○○年○○字第○○號抵押權(他項權利檔號:○○)	內政部 109 年 5 月 11 日 台內地字第 1090262427 號函
已登記權利存續期間之抵押權辦理確定期日變更	請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
擔保物減少+部分清償或部分拋棄案連件辦理	部分清償(部分拋棄)案:簽註欲刪除之他項權利登記次序 擔保物減少案:簽註他項權利檔號及其中任一筆標的物之登記次序	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
地上權及建物共同擔保設定抵押權,地上權經判決塗銷,土地所有權人代位申辦抵押權部分塗銷登記及抵押權內容變更登記	登記完畢後通知抵押權人	內政部 74 年 1 月 14 日 台內地字第 285435 號函
區分所有建物之基地全部融資設定抵押權,抵押權人同意減少抵押物擔保之所有權範圍較之減少之擔保債權金額與原擔保債權金額之比例二	其他登記事項欄加註「塗銷○○○所有權○分之○所擔保之抵押權」	1. 內政部 82 年 12 月 17 日 台內地字第 8213301 號函 2. 內政部 84 年 7 月 17 日 台內地字第 8410370

簽註時機	簽註內容	備註
者均相當，部分建物基地所有權人會同抵押權人申辦登記；所有權人將部分所有權分別移轉與他人，抵押權人會同部分新所有權人申辦登記時亦同		號函 3. 臺北市政府地政處 85年11月23日北市地一字第 85135200 號函

第四節 地上權之設定、移轉、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之權。(民法第 832 條)

(二)區分地上權：以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。(民法第 841 條之 1)

(三)法定地上權

1. 土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。(民法第 838 條之 1)

2. 依民法 924 條之 2 第 1 項設定典權，而典權人因下列情形取得典物所有權，致土地與建築物各異其所有人時，準用民法第 838 條之 1 規定，視為已有地上權之設定(民法第 924 條之 2 第 3 項)

(1)典權附有絕賣條款，出典人於典期屆滿不以原典價回贖者。(民法第 913 條第 2 項)

(2)出典人於典期屆滿，經過 2 年不以原典價回贖者。(民法第 923 條第 2 項)

(3)典權未定期限者，自出典後經過 30 年出典人不回贖者。(民法第 924 條)

3. 典物為土地，出典人同意典權人在其上營造建築物者，除另有約定外，於典物回贖時，應按該建築物之時價補償之。出典人不願補償者，於回贖時視為已有地上權之設定。(民法第 927 條)

4. 原土地上之建築物同屬一人，無論土地及建物共同或分別設定抵押權，於法院拍賣建築物及其基地，拍定人各異時，房屋所有權人享有法定地上權。(民法第 876 條、內政部 67 年 3 月 24 日台內地字第 777236 號函)

5. 其他：如自來水法第 61 條之 1 第 5 項、第 110 條之 1 第 4 項等規定之法定地上權。

二、地上權移轉登記：地上權設定後如有讓與情事所為之登記。

三、地上權內容變更登記：地上權設定後，如有權利分割、權利合併或權利種類、權利範圍、地租、權利價值、存續期間、設定目的、預付地

租情形、使用方法、讓與或設定抵押權之限制等有變更情事所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請：由權利人與義務人會同申請之。(土地登記規則第 26 條)

(二)單獨申請

1. 法定地上權得由權利人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 9 款)
2. 地上權設定、移轉或權利內容變更登記，經訂立書面契約，依法公證者，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單獨申請之。(土地登記規則第 102 條第 1 項、第 3 項)
3. 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，得由主辦機關於申請書適當欄簽註「依促進民間參與公共建設法第 52 條規定辦理，如有相關法律責任，由主辦機關負責」並蓋章後，由接手機構單獨辦理地上權移轉登記。(內政部 95 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0950725301 號函)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
地上權登記	設定	契約成立之日(*註 1)
	法定	法律事實發生之日(*註 2)
地上權移轉登記	讓與	契約成立之日(*註 1)
地上權內容變更登記	1. 權利種類變更 2. 權利範圍變更 3. 地租變更 4. 權利價值變更 5. 存續期間變更 6. 設定目的變更 7. 預付地租情形變更 8. 使用方法變更 9. 讓與或設定抵押權之限制變更	契約成立之日(*註 1)

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
	10. 權利分割 11. 權利合併 12. 權利內容等變更(有 2 項以上之變更)	

註 1：土地登記規則第 33 條第 2 項第 1 款。

註 2：(1)因拍賣產生之法定地上權：法院產權移轉證明書核發之日。

(2)因典權關係產生之法定地上權

A. 有絕賣條款，典期屆滿出典人不以原典價回贖者：典期屆滿日。

B. 典期屆滿，出典人不以原典價回贖者：典期屆滿 2 年後。

C. 典權未定期限，出典人不回贖者：出典日 30 年後。

D. 依民法第 927 條辦理者：回贖日。

(3)因自來水法產生之法定地上權：使用年限 10 年後。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)跨所登記：本市不動產辦理地上權設定、移轉、變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	無契約書時檢附 (如法定地上權之 登記)。
4	登記原因證明文件			
	(1)地上權設定契約書			1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 義務人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
	(2)他項權利移轉/變更契約書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點	自行檢附	
5	權利書狀	土地登記規則第 34 條、 第 65 條	自行檢附	登記簿其他登記事項欄載有「申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記」註記者免附。
6	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
7	他項權利位置圖	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地上權，或為地上權之權利分割、權利合併者，應提出他項權利位置圖。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
8	他共有人之同意書	內政部 85 年 7 月 9 日台內地字第 8580121 號函	自行檢附	1. 共有土地之共有人就其應有部分設定地上權登記時檢附。 2. 免檢附情形詳本節參、審查須知一、(四)10. 及(五)3.。
9	贈與稅繳清證明書、贈與稅免稅證明書、贈與稅不計入贈與總額證明書、同意移轉證明書	1. 遺產及贈與稅法第 42 條 2. 臺北市政府地政處 82 年 11 月 6 日北市地一字第 37055 號函	國稅稽徵機關	無償設定地上權時檢附。
10	其他證明文件	1. 土地登記規則第 39 條、第 42 條、第 44 條 2. 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項 3. 獎勵民間參與交通建設條例第 42 條 4. 民法第 15 條之 2 第 1 項及第 4 項、第 1086 條、第 1098 條、第 1101 條、第 1113 條、第 1113 條之 1 5. 土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款 6. 限制登記作業補充規定第 2 點 7. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點	1. 自行檢附 2. 法院	需檢附情形詳本章第一節參、審查須知二、「其他證明文件」之相關規定。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		8. 公司法第 192 條 9. 內政部 109 年 5 月 15 日 台內地字第 1090118084 號函		

五、稅捐：無償設定地上權，係屬贈與行為，應課徵贈與稅。(臺北市政府地政處 82 年 11 月 6 日北市地一字第 37055 號函)

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費

1. 設定或移轉登記：由權利人按權利價值千分之一繳納登記費；惟如申請書備註欄或契約書約定事項欄或另附具說明書敘明登記費確由義務人負擔並加蓋印章者，得依其申請由負擔者繳納登記規費。(土地法第 76 條、臺北市政府地政處 89 年 6 月 23 日北市地一字第 8921509600 號函)

(1) 權利價值非現行通用貨幣者，由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。(土地登記規則第 49 條第 1 項)

(2) 單獨申請或權利價值欄為空白者，由申請人於申請書適當欄內加註，再依法計收登記費。(土地登記規則第 49 條第 2 項)

(3) 如申請人主張之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 4 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 4 為其 1 年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以 7 年計算之價值標準計收登記費。(土地登記規則第 49 條第 3 項)

2. 權利內容變更登記：辦理權利價值增加者，由權利人按權利價值增加部分之千分之一繳納登記費；其餘免繳納登記費。(土地法第 76 條)

(二) 書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)

3. 本府各機關學校經營市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且

無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳第四章第一節買賣登記。

參、審查須知

一、一般規定

(一)地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。(民法第 838 條第 3 項)

(二)專有部分不得與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)

(三)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)

(四)辦理地上權設定登記之相關規定

1. 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)

2. 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)

3. 地上權設定對象不以地面為限。(內政部 70 年 6 月 4 日台內地字第 11801 號函、76 年 9 月 19 日台內地字第 536533 號函)

4. 不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。(民法第 866 條、內政部 68 年 3 月 16 日台內地字第 10326 號函)

5. 地上權為用益物權，對標的物具有獨占性及排他性。故同一土地(或同一位置)已存在他人設定之用益物權者，登記機關自無從受理其該重疊部分之地上權位置測量及登記，但仍可設定抵押權。(內政部 96 年 8 月 29 日台內地字第 0960136010 號函)

6. 區分地上權係就土地分層立體使用之特質，不宜拘泥於用益物權之排他性，故土地所有人於同一土地設定區分地上權或不動產役權後，得再設定用益物權，無須得該區分地上權人或不動產役權人同意，反之，亦然。惟其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。(民法第 841 條之 5 及法務部 99 年 2 月 3 日立法理由參照、民法第 851 條之 1)

7. 當事人如有合意並訂立書面契約設定地上權，即屬合法，受理

登記機關對之尚無實質之審查權，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)

8. 地上權設定登記案件，應審查該設定目的是否符合土地使用管制法令之規定。(內政部 102 年 6 月 10 日內授中辦地字第 1026035309 號函)
9. 區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其可供建築之土地，得設定地上權；其設定得不受土地法第 25 條規定須經民意機關同意及行政院核准之限制。(內政部 100 年 3 月 24 日內授中辦地字第 1000041993 號函)
10. 共有土地之共有人就其應有部分設定地上權登記(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。
11. 登記簿應載明事項
 - (1) 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)
 - (2) 以契約書辦理地上權設定者，登記機關應於登記簿記明地上權設定之目的及範圍；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)
 - (3) 地上權設定契約書有存續期間屆滿建物歸屬之約定，應將該約定事項登記於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄。(內政部 95 年 3 月 28 日內授中辦地字第 0950724996 號函)
 - (4) 依停車場法第 16 條第 3 項規定辦理地上權之設定，非經主管機關或鄉、鎮、縣轄市公所同意，該地上權不得讓與或設定負擔，並應明定於地上權設定契約書之「地上權讓與約定」欄；於辦理地上權設定登記時，由受理登記機關據

以登記於土地登記簿他項權利部「其他登記事項欄」，以為嗣後審查之依據。(內政部 82 年 1 月 21 日台內地字第 8278228 號函)

12. 多筆土地設定地上權、不動產役權及農育權辦理收件登記作業相關事宜(內政部 89 年 9 月 26 日台內中地字第 8980748 號函)

(1)申請人主張以一標示一收件號者，其收件方式及有關事宜如下：

A. 申辦設定之土地標示及相關資料填載於同一份契約書上，無須分件填載。

B. 設定之筆數少於 10 筆者，僅收一母號，其餘土地則由登記機關以土地建物註記或塗銷註記登記收件單加收子號方式辦理。

C. 設定之筆數為 10 筆(含 10 筆)以上者，收 2 件(含 2 件)以上之母號(例：10 筆收 2 件；20 筆則收 3 件，以下類推)，其餘土地則由登記機關分別將各該母號以土地建物註記或塗銷註記登記收件單加收子號方式辦理。

D. 由申請人依土地登記規則第 49 條規定，於設定契約書「地租」欄後加註各筆之權利價值，並於「權利價值」欄內填寫所設定土地之「總權利價值」。

E. 登錄收件資料時，第一筆母號內之筆(棟)數欄請登載該申請案之所有筆(棟)數，其餘加收之母號及子號，勿需登載筆(棟)數資料，且代理人欄以登記機關之名義登載之。

(2)申請人主張所設定之土地為共同設定，且無法區分各筆之地租及權利價值者，得以同一收件號受理收件。

13. 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)

14. 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)

15. 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)

(五)辦理地上權讓與登記之相關規定

1. 地上權存續期間屆滿，當然歸於消滅，地上權人不得將其地上權讓與他人。(內政部 55 年 6 月 6 日台內地字第 204191 號函、

80年9月13日台內地字第8071837號函)

2. 地上權人僅移轉基地地上權，未將其設定地上權之目的物隨同移轉予受讓人者，應不允許。(內政部73年11月7日台內地字第271260號函)

3. 共有土地之共有人就其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。(內政部85年7月9日台內地字第8580121號函)

(六)配合區分所有建物之基地權利為地上權者，權利人依土地登記規則第66條第3項規定申請分別發給地上權權利書狀，登記機關應予受理。權利人申請就原已辦理持分合併登記之地上權分別發給權利書狀登記之需要，登記原因標準用語「持分割」之適用部別增列土地建物他項權利部。(內政部95年4月12日內授中辦地字第0950725008號函)

(七)金融機構辦理地上權登記

1. 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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第28點、內政部86年7月31日台內地字第8684763號函)

2. 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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第28點、內政部87年9月3日台內地字第8709774號函)

3. 外國金融機構在台分支機構為辦理地上權登記，得比照本國金融機構之規定辦理。(內政部86年11月20日台內地字第8611329號函)

二、區分地上權登記

(一)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。(內政部87年9月15日台內地字第8796413號函)

(二)申請設定區分地上權登記者，契約書另訂有與設定之土地上下有使用、收益權利之人相互間使用收益限制之約定者，登記機關應於登記簿記明之。(民法第841條之2、土地登記規則第155條之2)

(三)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)

三、法定地上權登記

- (一)民法第 838 條之 1、第 876 條、第 927 條規定之法定地上權，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。(民法第 838 條之 1 第 1 項、第 876 條第 1 項、第 927 條第 4 項)
- (二)民法第 924 條之 2 規定之法定地上權，其租金數額當事人不能協議，得請求法院以判決定之。(民法第 924 條第 2 項)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案

- (一)一宗土地內就其特定部分申請設定，或為權利分割、權利合併者，應核對位置圖與申請內容是否相符。
- (二)應利用「臺北市政府都市發展局土地使用分區申請及查詢系統」查詢土地使用分區，並參依臺北市土地使用分區管制規則，審查設定目的是否符合土地使用管制法令之規定；如有疑義，應洽本府都市發展局認定。
- (三)應審查土地所有權人與原地上權人於設定契約書上是否有就地上權之存續期間，及地上權因存續期間屆滿而消滅時處理該土地上建物之約定（存續期間屆滿建物歸屬之約定）。
- (四)其餘詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)地上權設定登記

1. 一般地上權

- (1)同一土地（或同一位置）如已設定用益物權者，不得在其重疊部分再設定普通地上權。
- (2)應注意有無本章節參、審查須知所列情形。

2. 區分地上權：同一土地已有以使用收益為目的之物權存在者，其後設定之區分地上權約定事項，不得妨害先設定之物權。

3. 應注意「其他登記事項」欄有無註記，並依下表方式處理

項次	註記情形	法令依據	處理方式
1	標示部載有「依臺北市政府○年○月○日府都新字第○號公告禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換計畫者，不在此限」相關註記者。	都市更新條例第 54 條	發文函詢都市更新處是否該登記不影響權利變換計畫而得辦理。

項次	註記情形		法令依據	處理方式
2	經預告登記者。	為保全對所有權移轉或消滅之請求權，所為之預告登記。	1. 土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款 2. 限制登記作業補充規定第 2 點	地上權人與預告登記請求權人非同一人者，請求權人應出具同意書，並依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
		為保全對不動產權利內容變更、次序變更、附條件或期限之請求權，所為之預告登記。	土地法第 79 條之 1 第 1 項第 2 款、第 3 款、第 2 項	應先辦理塗銷預告登記。
3	標的載有信託相關註記者。		1. 信託法第 1 條 2. 土地登記規則第 130 條	應調閱歷次信託專簿，核對其登記申請事項是否與信託約定內容相符。

(二) 地上權移轉登記

1. 「讓與或設定抵押權限制」欄：是否有不得讓與之註記。
2. 「存續期間」欄：存續期間屆滿，不得辦理移轉登記。(內政部 80 年 9 月 13 日台內地字第 8071837 號函)
3. 「其他登記事項」欄
 - (1) 確認是否載有需第三人同意始得讓與之相關註記。(土地登記規則第 44 條、國有非公用土地設定地上權作業要點第 18 點、第 19 點)
 - (2) 確認是否載有特別約定事項。

(三) 地上權變更登記：「其他登記事項」欄是否載有需他人同意始得變更或不得變更，或特別約定事項之相關註記。

(四) 其餘詳第一章第八節登記程序。

三、審查簽註事項

類別	簽註時機	簽註內容	備註
地上權設定登記	地上權設定	地上有/無建物	1. 公寓大廈管理條例第4條第2項 2. 內政部85年2月5日台內地字第8578394號函 3. 內政部87年1月16日台內地字第8785204號函
	就土地部分持分、面積或特定範圍設定	權利位置詳位置圖	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
	就區分所有建物基地之應有部分設定地上權	請加註建物建號	內政部85年7月9日台內地字第8580121號函
	共有土地就應有部分設定地上權，申請人與其他共有人於設定契約書內載有限制移轉之約定	將限制移轉約定事項登載於他項權利部其他登記事項欄	1. 民法第838條第1項但書 2. 內政部85年7月9日台內地字第8580121號函
	土地所有權人與原地上權人於設定契約書上載有存續期間屆滿建物歸屬之約定	將該約定事項登載於他項權利部其他登記事項欄	內政部95年3月28日內授中辦地字第0950724996號函
	依停車場法第16條第3項規定設定地上權	於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄載明：「非經主管機關（或鄉、鎮、縣轄市公所）同意，不得讓與或設定負擔。」	1. 停車場法第16條第3項 2. 內政部82年1月21日台內地字第8278228號函

類別	簽註時機	簽註內容	備註
地上 權轉 登記	土地無地上建物	查無○地號地上建物	1. 民法第 838 條第 3 項 2. 公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項 3. 內政部 73 年 11 月 7 日台內地字第 271260 號函
	土地有地上建物，惟地上建物非屬申請人所有	義務人/權利人無○地號地上建物持分	1. 民法第 838 條第 3 項 2. 公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項 3. 內政部 73 年 11 月 7 日台內地字第 271260 號函 4. 內政部 87 年 1 月 16 日台內地字第 8785204 號函
	核判地上權是否為抵押權設定標的	該地上權有/無設定抵押權 (若有設定抵押權，應以土地建物註記或塗銷註記登記收件單加收子號方式辦理更正登記，修正該抵押權之權利標的次序)	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
	依促進民間參與公共建設法第 52 條第 3 項規定辦理地上權移轉登記	登記完畢後公告註銷原地上權人之他項權利證明書	內政部 95 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0950725301 號函

第五節 不動產役權之設定、移轉、變更登記

壹、意義

- 一、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所為之登記。(民法第 851 條)
- 二、不動產役權移轉登記：不動產役權設定後如有讓與等移轉情事所為之登記。
- 三、不動產役權內容變更登記：不動產役權設定後，如有權利合併、權利分割或權利範圍、權利價值、存續期間、設定目的、地租、預付地租情形、使用方法、權利種類等有變更情事所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請：由權利人(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)與義務人(供役不動產所有權人)會同申請之。(土地登記規則第 26 條、第 108 條之 2 第 1 項)

(二)單獨申請

1. 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)
2. 不動產役權設定、移轉或權利內容變更登記，經訂立書面契約，依法公證者，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單獨申請之。(土地登記規則第 102 條第 1 項、第 3 項)
3. 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，視同一併移轉，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)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
不動產役權登記	設定	1. 契約成立之日 (*註 1)
不動產役權移轉登記	讓與	2. 法律事實發生之日 (*

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
不動產役權內容變更登記	1. 權利範圍變更 2. 權利價值變更 3. 存續期間變更 4. 設定目的變更 5. 地租變更 6. 預付地租情形變更 7. 使用方法變更 8. 權利種類變更 9. 權利分割 10. 權利合併 11. 權利內容等變更(有 2項以上之變更)	註2)

註1：土地登記規則第33條第2項第1款。

註2：民法第859條之4。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)跨所登記：本市不動產辦理不動產役權設定、移轉、變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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託關係者免附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	不動產役權設定清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民法第 859 條之 4	1. 地政事務所 2. 網路下載	就自己不動產設定不動產役權登記時檢附。
	登記清冊	土地登記規則第 34 條		無契約書時檢附。
4	登記原因證明文件			
	(1) 不動產役權設定契約書 (2) 他項權利移轉/變更契約書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點	自行檢附	1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 義務人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
5	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 65 條	自行檢附	登記簿其他登記事項欄載有「申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記」註記者免附。
6	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	他項權利位置圖	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不動產役權，或為不動產役權之權利分割、權利合併者，應提出他項權利位置圖。
8	租賃關係證明文件	土地登記規則第 108 條之 2 第 1 項	自行檢附	申請登記權利人為需役不動產承租人時檢附。
9	其他證明文件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 39 條、第 42 條、第 44 條 2. 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項 3. 民法第 15 條之 2 第 1 項及第 4 項、第 1086 條、第 1098 條、第 1101 條、第 1113 條、第 1113 條之 1 4. 土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款 5. 限制登記作業補充規定第 2 點 6. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點 7. 公司法第 192 條 8. 內政部 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090118084 號函 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自行檢附 2. 法院 	需檢附情形詳本章第一節參、審查須知二、「其他證明文件」之相關規定。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰：詳本章第四節貳、申請須知。

參、審查須知

一、一般規定

- (一)土地所有人於同一土地設定區分地上權或不動產役權後，得再設定用益物權（包括區分地上權或不動產役權），故同一供役不動產上可設定相容數不動產役權，無須得該區分地上權人或不動產役權人同意，反之，亦然。惟其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。（民法第 851 條之 1、第 841 條之 5、內政部 74 年 12 月 28 日台內地字第 371572 號函）
- (二)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）
- (三)登記權利人為需役不動產承租人，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 2 項）
- (四)不動產役權設定登記於土地登記簿應載明事項
 1. 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）
 2. 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。（土地登記規則第 109 條）
- (五)不動產役權設定登記案件，應審查該設定目的是否符合土地使用管制法令之規定。（內政部 102 年 6 月 10 日內授中辦地字第 1026035309 號函）
- (六)農舍或農業設施之持有須有從事農業經營事實及供自用，即不得提供他人使用，故不得辦理不動產役權設定登記。（行政院農業委員會 108 年 8 月 7 日農企字第 1080226054 號函）
- (七)不動產役權其發生與消滅就需役不動產及供役不動產而言，均及於其全部，故供役不動產如為數人共有時，共有人不得以其供役不動產之應有部分，單獨消滅其供役不動產之不動產役權，因此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）

(八)多筆土地設定不動產役權辦理收件登記作業相關事宜詳本章第四節參、審查須知一、(四)12.。

二、不動產役權移轉之相關規定

(一)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。(民法第 853 條)

(二)不動產役權存續期間屆滿，當然歸於消滅，不動產役權人不得將其不動產役權讓與他人。(法務部 98 年 11 月 5 日法律決字第 0980040358 號函)

(三)需役不動產所有權經數次讓與而與需役不動產分離，應由需役不動產所有權人會同不動產役權登記名義人申辦不動產役權移轉登記。(內政部 70 年 7 月 10 日台內地字第 28642 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案

(一)一宗土地內就其特定部分申請設定，或為權利分割、權利合併者，應核對位置圖與申請內容是否相符。

(二)應利用「臺北市政府都市發展局土地使用分區申請及查詢系統」查詢土地使用分區，並參依臺北市土地使用分區管制規則，審查設定目的是否符合土地使用管制法令之規定；如有疑義，應洽本府都市發展局認定。

(三)其餘詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)不動產役權設定登記：應注意「其他登記事項」欄有無註記，並依下表方式處理

項次	註記情形	法令依據	處理方式
1	標示部載有「依臺北市政府○年○月○日府都新字第○號公告禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換計畫者，不在此限」相關註記者。	都市更新條例第 54 條	發文函詢都市更新處是否該登記不影響權利變換計畫而得辦理。

2	農舍相關註記。	已提供興建農舍，基地坐落：○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號。	行政院農業委員會 108 年 8 月 7 日農企字第 1080226054 號函	不得辦理不動產役權登記。
		已興建農舍，使用執照核發日期：○○年○○月○○日。		
		已興建農舍，建造執照核發日期：○○年○○月○○日。		
		已提供興建集村農舍，基地坐落：○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號。		
3	經預告登記者。	為保全對所有權移轉或消滅之請求權，所為之預告登記。	1. 土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款 2. 限制登記作業補充規定第 2 點	不動產役權人與預告登記請求權人非同一人者，請求權人應出具同意書，並依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
		為保全對不動產權利內容變更或次序變更、附條件或期限所為之預告登記。	土地法第 79 條之 1 第 1 項第 2 款、第 3 款、第 2 項	應先辦理塗銷預告登記。
4	標的載有信託相關註記者。		1. 信託法第 1 條 2. 土地登記規則第 130 條	應調閱歷次信託專簿，核對其登記申請事項是否與信託約定內容相符。

(二) 不動產役權移轉登記

1. 需役不動產所有權應與不動產役權隨同移轉。
2. 「存續期間」欄：存續期間屆滿，不得辦理移轉登記。
3. 「其他登記事項」欄
 - (1) 確認是否載有需第三人同意始得讓與之相關註記。
 - (2) 確認是否載有特別約定事項。

(三) 不動產役權變更登記：「其他登記事項」欄是否載有需他人同意始得變更或不得變更，或特別約定事項之相關註記。

(四) 其餘詳第一章第八節登記程序。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
不動產役權設定登記	簽註需役不動產標的及使用需役不動產之權利關係 (應以內部收件加收子號於需役不動產標示部註明供役不動產之標的。)	1. 土地登記規則第 109 條第 1 項 2. 土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
不動產役權設定登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者	登記完畢後，通知他登記機關辦理登記	土地登記規則第 109 條第 2 項
不動產役權設定登記(就土地部分持分、面積或特定範圍設定)	權利位置詳位置圖	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊

第六節 農育權之設定、移轉、變更登記

壹、意義

- 一、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所為之登記。(民法第 850 條之 1)
- 二、農育權移轉登記：農育權設定後如有讓與等移轉情事所為之登記。
- 三、農育權內容變更登記：農育權設定後，如權利範圍、地租、權利價值、存續期間、設定目的、預付地租、使用方法、讓與或設定抵押權之限制等有變更情事所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)會同申請：由權利人與義務人會同申請之。(土地登記規則第 26 條)
- (二)單獨申請：農育權設定、移轉或權利內容變更登記，經訂立書面契約，依法公證者，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單獨申請之。(土地登記規則第 102 條第 1 項、第 3 項)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
農育權登記	設定	契約成立之日(*註)
農育權移轉登記	讓與	
農育權內容變更登記	1. 權利範圍變更 2. 地租變更 3. 權利價值變更 4. 存續期間變更 5. 設定目的變更 6. 預付地租情形變更 7. 使用方法變更 8. 讓與或設定抵押權之限制變更 9. 權利內容等變更(有 2 項以上之變更)	

註：土地登記規則第 33 條第 2 項第 1 款。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)跨所登記：本市不動產辦理農育權設定、移轉、變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

四、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.地政事務所 2.網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1.土地法第37條之1 2.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託關係者免附。
3	登記原因證明文件			
	(1)農育權設定契約書	1.土地登記規則第34條 2.申請土地登記應附文件法令補充規定第41點	自行檢附	1.應檢附公定契約書正副本。 2.義務人應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
	(2)他項權利移轉/變更契約書			

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 65 條	自行檢附	登記簿其他登記事項欄載有「申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記」註記者免附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	他項權利位置圖	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農育權者，應提出他項權利位置圖。
7	其他證明文件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 39 條、第 42 條、第 44 條 2. 民法第 15 條之 2 第 1 項及第 4 項、第 1086 條、第 1098 條、第 1101 條、第 1113 條、第 1113 條之 1 3. 土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款 4. 限制登記作業補充規定第 2 點 5. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點 6. 公司法第 192 條 7. 內政部 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090118084 號函 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自行檢附 2. 法院 	需檢附情形詳本章第一節參、審查須知二、「其他證明文件」之相關規定。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰：詳本章第四節貳、申請須知。

參、審查須知

- 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、農育權人得將其權利讓與他人或設定抵押權；但契約另有約定或另有習慣者，不在此限。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 1 項、第 3 項）
- 三、申請農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明存續期間、地租及其預付情形、權利價值、使用方法、讓與或設定抵押權之限制。（土地登記規則第 108 條之 1 第 1 項）
- 四、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。（內政部 102 年 6 月 10 日內授中辦地字第 1026035309 號函）
- 五、農育權存續期間屆滿，當然歸於消滅，農育權人不得將其農育權讓與他人。（最高法院 70 年度台上字第 794 號民事判決）
- 六、多筆土地設定農育權辦理收件登記作業相關事宜詳本章第四節參、審查須知一、(四)12.。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案

- (一)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。
- (二)應利用「臺北市政府都市發展局土地使用分區申請及查詢系統」查詢土地使用分區，並參依臺北市土地使用分區管制規則，審查設定目的是否符合土地使用管制法令之規定；如有疑義，應洽本府都市發展局認定。
- (三)其餘詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)農育權設定登記

1. 同一土地已有以使用收益為目的之物權存在者，其後設定之農育權約定事項，不得妨害先設定之物權。
2. 應注意「其他登記事項」欄有無註記，並依下表方式處理

項次	註記情形	法令依據	處理方式
1	標示部載有「依臺北市政府○年○月○日府都新字第○號公告禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換計畫者，不在此限」相關註記者。	都市更新條例第54條	發文函詢都市更新處是否該登記不影響權利變換計畫而得辦理。
2	經預告登記者。 為保全對所有權移轉或消滅之請求權，所為之預告登記。	1. 土地法第79條之1第1項第1款 2. 限制登記作業補充規定第2點	農育權人與預告登記請求權人非同一人者，請求權人應出具同意書，並依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
	為保全對不動產權利內容變更、次序變更、附條件或期限之請求權，所為之預告登記。	土地法第79條之1第1項第2款、第3款、第2項	應先辦理塗銷預告登記。
3	標的載有信託相關註記者。	1. 信託法第1條 2. 土地登記規則第130條	應調閱歷次信託專簿，核對其登記申請事項是否與信託約定內容相符。

(二)農育權移轉登記

1. 農育權與農育工作物應併同讓與。
2. 「讓與或設定抵押權限制」欄：是否有不得讓與之註記。
3. 「存續期間」欄：存續期間屆滿，不得辦理移轉登記。
4. 「其他登記事項」欄
 - (1) 確認是否載有需第三人同意始得讓與之相關註記。
 - (2) 確認是否載有特別約定事項。

(三)農育權變更登記：「其他登記事項」欄是否載有需他人同意始得變更或不得變更，或特別約定事項之相關註記。

(四)其餘詳第一章第八節登記程序。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
就土地部分持分、面積或特定範圍設定農育權	權利位置詳位置圖	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊

第七節 永佃權(民國 99 年 8 月 3 日前發生) 之移轉、變更登記

壹、意義

- 一、永佃權移轉登記：永佃權設定後如有讓與等移轉情事所為之登記。
- 二、永佃權內容變更登記：永佃權設定後，如有權利合併或權利範圍、權利存續期間、地租、權利種類變更等情事所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)會同申請：由權利人與義務人會同申請之。(土地登記規則第 26 條)
- (二)單獨申請：永佃權之移轉或權利內容變更登記，經訂立書面契約，依法公證者，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單獨申請之。(土地登記規則第 102 條第 1 項、第 3 項)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
永佃權移轉登記	讓與	契約成立之日(*註)
永佃權內容變更登記	1. 權利範圍變更 2. 地租變更 3. 權利種類變更 4. 權利合併 5. 權利內容等變更(有 2 項以上之變更)	

註：土地登記規則第 33 條第 2 項第 1 款。

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)跨所登記：本市不動產辦理永佃權移轉、變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記原因證明文件-他項權利移轉/變更契約書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點	自行檢附	1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 義務人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
4	權利書狀-他項權利證明書	土地登記規則第 34 條、第 65 條	自行檢附	登記簿其他登記事項欄載有「申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記」註記者免附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
6	他項權利位置圖	土地登記規則第 108 條	自行檢附	1. 土地內各就其特定部分設定永佃權，於辦理權利合併時檢附。 2. 適用 99 年 6 月 28 日修正前之土地登記規則第 108 條規定
7	其他證明文件	1. 土地登記規則第 39 條、第 42 條、第 44 條 2. 民法第 15 條之 2 第 1 項及第 4 項、第 1086 條、第 1098 條、第 1101 條、第 1113 條、第 1113 條之 1 3. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點 4. 公司法第 192 條 5. 內政部 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090118084 號函	1. 自行檢附 2. 法院	需檢附情形詳本章第一節參、審查須知二、「其他證明文件」之相關規定。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰：詳本章第四節貳、申請須知。

參、審查須知

一、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、民法物權編施行法第 13 條之 2 第 2 項)

二、民法物權編 99 年 1 月 5 日修正之條文施行前發生之永佃權，其存續期間縮短為自修正施行日起 20 年。修正前已登記之永佃權仍適用修正前之規定。第 1 項永佃權存續期間屆滿時，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)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案

- (一)土地內各就其特定部分設定永佃權，於辦理權利合併時，應核對位置圖與申請內容是否相符。
- (二)其餘詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)永佃權讓與登記

1. 「永佃權讓與之約定」欄：是否有不得讓與之約定。

2. 「其他登記事項」欄

(1)確認是否載有需第三人同意始得讓與之相關註記。

(2)確認是否載有特別約定事項。

(二)永佃權變更登記：「其他登記事項」欄是否載有需他人同意始得變更或不得變更，或特別約定事項之相關註記。

(三)其餘詳第一章第八節登記程序。

三、審查簽註事項：無。

第八節 典權之設定、移轉、變更登記

壹、意義

一、典權設定登記

- (一)設定：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所為之登記。(民法第 911 條)
- (二)轉典：典權存續中，典權人將典物轉典或出租於他人，經雙方訂立書面契約後所為之登記。(民法第 915 條)

二、典權移轉登記：典權設定後如有讓與等移轉情事所為之登記。

三、典權內容變更登記：典權設定後，如有權利分割、權利合併或權利範圍、典價、典期、典物轉典或出租限制、絕賣條款變更等情事所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)會同申請：由權利人與義務人會同申請之。(土地登記規則第 26 條)
- (二)單獨申請
1. 典權設定或轉典登記，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單獨申請之。(土地登記規則第 102 條第 1 項)
 2. 典權移轉或權利內容變更登記，經訂立書面契約，依法公證者，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單獨申請之。(土地登記規則第 102 條第 1 項、第 3 項)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
典權登記	1. 設定 2. 轉典	契約成立之日(*註)
典權移轉登記	讓與	
典權內容變更登記	1. 權利範圍變更 2. 權利價值變更 3. 存續期間變更 4. 典物轉典或出租限制變更 5. 絕賣條款變更	

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
	6. 權利分割 7. 權利合併 8. 權利內容等變更(有 2 項以上之變更)	

註：土地登記規則第 33 條第 2 項第 1 款。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)跨所登記：本市不動產辦理典權設定、移轉、變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記原因證明文件			
	(1)典權設定契約書	1. 土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 義務人應親自到場，依土地登記規則第 40 條
	(2)他項權利移轉/變更契約書	2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點		

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。
4	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 65 條	自行檢附	登記簿其他登記事項欄載有「申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記」註記者免附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	他項權利位置圖	1. 土地登記規則第 108 條 2. 內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令	自行檢附	1. 一宗土地內就其特定部分申請設定典權者，或為典權之權利分割、權利合併者，應提出他項權利位置圖。 2. 共有人申請以其應有部分設定典權者，得免勘測位置圖。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	他共有人之同意書	內政部 99 年 7 月 21 日 內授中辦地字第 0990724973 號令	自行檢附	1. 共有人就其 應有部分設 定典權時檢 附。 2. 免附情形詳 參、審查須 知二、(八) 及三、 (二)。
8	土地增值稅繳(免) 納證明、契稅繳(免) 納證明	1. 土地稅法第 29 條 2. 契稅條例第 23 條 3. 平均地權條例第 47 條	稅捐機關	1. 土地設定典 權時檢附。 2. 建物設定典 權或移轉典 權時檢附。
9	其他證明文件	1. 土地登記規則第 39 條、第 42 條、第 44 條 2. 民法第 15 條之 2 第 1 項及第 4 項、第 1086 條、第 1098 條、第 1101 條、第 1113 條、第 1113 條 之 1 3. 土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款 4. 限制登記作業補充 規定第 2 點 5. 申請土地登記應附 文件法令補充規定 第 12 點 6. 公司法第 192 條 7. 內政部 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090118084 號函	1. 自行檢附 2. 法院	需檢附情形詳 本章第一節 參、審查須知 二、「其他證 明文件」之相 關規定。

五、稅捐

- (一) 土地設定典權登記應先繳納土地增值稅，建物設定典權登記應先報繳契稅。土地增值稅及契稅之其他相關規定詳第四章第一節買賣登記。(土地稅法第 29 條、契稅條例第 2 條)

(二)印花稅：典權設定應按權利價值千分之一繳納印花稅。(印花稅法第7條)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 設定或移轉登記

(1)由權利人按權利價值千分之一繳納；惟如申請書備註欄或契約書約定事項欄或另附具說明書敘明登記費確由義務人負擔並加蓋印章者，得依其申請由負擔者繳納登記規費。(土地法第76條、臺北市政府地政處89年6月23日北市地一字第8921509600號函)

(2)典權設定登記，以權利價值、稅捐機關核定建物繳(免)納契稅之價值為準。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點)

(3)權利價值非現行通用貨幣者，由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。(土地登記規則第49條第1項)

2. 權利內容變更登記：辦理權利價值增加者，由權利人按權利價值增加部分之千分之一繳納登記費；其餘免繳納登記費。(土地法第76條、土地登記規則第46條)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第67條、第77條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第2條)

2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免繳納書狀費。(土地法第65條)

3. 本府各機關學校經營市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府109年9月18日府授財產字第1093029031號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳第四章第一節買賣登記。

參、審查須知

一、一般規定

(一)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)

(二)典權存續中，典物因不可抗力致全部或一部滅失者，除經出典人同意外，典權人僅得於滅失時滅失部分之價值限度內為重建或修

繕。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)

- (三)滅失之典物為已登記之建物者，於該建物重建後，典權人得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)

二、典權設定登記

- (一)典權約定期限不得逾 30 年，逾 30 年者縮短為 30 年。(民法第 912 條)
- (二)典權之約定期限不滿 15 年者，不得附有到期不贖即作絕賣之條款。絕賣條款非經登記，不得對抗第三人。(民法第 913 條第 1 項、第 3 項)
- (三)典權存續中，典權人得將典物轉典或出租於他人。但另有約定或另有習慣者，依其約定或習慣。(民法第 915 條第 1 項)
- (四)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。(民法第 915 條第 2 項)
- (五)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 條第 3 項)
- (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。(土地登記規則第 109 條之 1)
- (七)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)
- (八)土地共有人在不妨害他共有人之權益下，得就其應有部分設定典權，並應依下列規定辦理：(內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令)
1. 典權人與他共有人對共有土地之使用，依當事人之協議或分管契約定之。
 2. 區分所有建物之專有部分與其基地應有部分分屬不同人所有者，就該基地應有部分設定典權時，經申請人簽註專有部分建號後，登記機關並能自建物登記簿得知，免經基地他共有人之同意。

但應於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄加註該專有部分建號。

(九)農舍與農地設定典權辦理原則(內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令)

1. 農舍與農地應併同設定典權：避免農地或農舍分離或單獨設定典權後，可能產生典權人依民法規定取得農地或農舍所有權，致農地或農舍所有權分屬不同人所有之情形。
2. 農舍與農地併同設定典權登記時，典權人資格應符合無自用農舍之條件：出典人逾期或 30 年未回贖，典權人即取得典物所有權，本規定旨為避免典權人可能因而一人有 2 戶以上農舍之虞，有違農業發展條例第 18 條第 1 項及農業用地興建農舍辦法第 2 條第 1 項規定農舍應由無自用農舍之農民興建或取得之意旨。

三、典權移轉登記

(一)典權人得將典權讓與他人。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)

(二)共有人就其應有部分設定典權後，如有移轉，得免經他共有人之同意。(內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令)

(三)典權存續期間屆滿，當然歸於消滅，典權人不得將其典權讓與他人。(最高法院 70 年度台上字第 794 號民事判決)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案

(一)一宗土地內就其特定部分申請設定，或為權利分割、權利合併者，應核對位置圖與申請內容是否相符。

(二)土地及其地上建物同屬一人所有，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。

(三)其餘詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)典權設定登記：應注意「其他登記事項」欄有無註記，並依下表方式處理

項次	註記情形	法令依據	處理方式
1	標示部載有「依臺北市政府○年○月○日府都新字第○號公	都市更新條例第 54 條	發文函詢都市更新處是否該登記不影響權

項次	註記情形		法令依據	處理方式
	告禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換計畫者，不在此限」相關註記者。			利變換計畫而得辦理。
2	農舍相關註記。	<p>已提供興建農舍，基地坐落：○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號。</p> <p>已興建農舍，使用執照核發日期：○○年○○月○○日。</p> <p>已興建農舍，建造執照核發日期：○○年○○月○○日。</p> <p>已提供興建集村農舍，基地坐落：○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號。</p>	內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農舍與農地應併同設定典權。 2. 典權人資格應符合無自用農舍之條件。
3	經預告登記者。	為保全對所有權移轉或消滅之請求權，所為之預告登記。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款 2. 限制登記作業補充規定第 2 點 	典權人與預告登記請求權人非同一人者，請求權人應出具同意書，並依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。

項次	註記情形	法令依據	處理方式
	為保全對不動產權利內容變更、次序變更、附條件或期限之請求權，所為之預告登記。	土地法第 79 條之 1 第 1 項第 2 款、第 3 款、第 2 項	應先辦理塗銷預告登記。
4	標的載有信託相關註記者。	1. 信託法第 1 條 2. 土地登記規則第 130 條	應調閱歷次信託專簿，核對其登記申請事項是否與信託約定內容相符。

(二)典權讓與登記

1. 典物為土地，典權人在其上有建築物者，其典權與建築物須併同讓與。
2. 「存續期間」欄：存續期間屆滿，不得辦理移轉登記。
3. 「其他登記事項」欄
 - (1) 確認是否載有需第三人同意始得讓與之相關註記。
 - (2) 確認是否載有特別約定事項。

(三)典權變更登記：「其他登記事項」欄是否載有需他人同意始得變更或不得變更，或特別約定事項之相關註記。

(四)其餘詳第一章第八節登記程序。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
區分所有建物之專有部分與其基地應有部分屬不同人所有，就基地應有部分設定典權，經申請人簽註專有部分建號	於他項權利部其他登記事項欄加註專有部分建號	內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令
就土地部分持分、面積或特定範圍設定典權	權利位置詳位置圖	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊

第六章 土地法第 34 條之 1 多數決處分共有物

壹、意義

- 一、部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定以多數決就共有土地或建築改良物之全部為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權所為之登記。(土地法第 34 條之 1)
- 二、土地法第 34 條之 1 第 1 項適用情形如下：(土地登記規則第 96 條、土地法第三十四條之一執行要點第 1 點、第 3 點、第 5 點)
 - (一)處分：以有償之所有權移轉(即買賣)，或辦理地上權隨同地上建物讓與登記為限，不包括信託行為及共有物分割。
 - (二)變更：標示分割、合併、界址調整及調整地形，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；不包括地上權、農育權、不動產役權或典權之內容變更登記。
 - (三)設定：地上權、農育權、不動產役權或典權之設定，以有償為限。

1. 標示變更詳第三章標示變更登記。
2. 買賣詳第四章所有權變更登記。
3. 地上權、不動產役權、農育權及典權設定詳第五章他項權利登記。
4. 判決移轉詳第七章判決、和解、調解及調處。

貳、申請須知

- 一、申請人：由權利人與義務人會同申請登記。(土地登記規則第 26 條)
- 二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由		登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記		買賣	契約成立日
地上權移轉登記		讓與	
他項權利設定登記	1. 地上權登記 2. 農育權登記 3. 不動產役權登記 4. 典權登記	設定	

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

四、應備文件：本表僅列出辦理土地法第 34 條之 1 多數決處分共有物登記應特別檢附之文件，其餘應備文件詳壹、意義所列各章節規定。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	已為通知或公告之文件(含送達證明文件)	1. 土地登記規則第 95 條第 1 項 2. 土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 1 款	自行檢附	
2	他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件	1. 土地法第 34 條之 1 2. 土地登記規則第 95 條 3. 土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 2 款	自行檢附	他共有人已領受對價或補償者，應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。

五、稅捐

(一)共有土地依土地法第 34 條之 1 規定辦理所有權移轉、設定典權者，得由同意之共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清全部共有土地應納土地增值稅及有關稅費後始得申辦。(土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 5 款)

(二)其餘詳壹、意義所列各章節規定。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：詳壹、意義所列各章節規定。

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)

3. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳壹、意義所列各章節規定。

參、審查須知

一、一般規定

- (一)依土地法第 34 條之 1 第 1 項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。(土地法第 34 條之 1、土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 1 款)
- (二)土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 4 項規定，於共同共有準用之。(土地法第 34 條之 1 第 5 項)
- (三)共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依土地法第 34 條之 1 規定辦理。(土地法第三十四條之一執行要點第 2 點)
- (四)依土地法第 34 條之 1 規定辦理土地地上權移轉登記及其上建物所有權移轉登記，得予以受理。(土地登記規則第 96 條、臺北市政府地政處 97 年 11 月 5 日北市地一字第 09732741400 號函)
- (五)依土地法第 34 條之 1 規定同意處分、變更、設定之共有人，因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。(土地法第 34 條之 1 第 3 項)
- (六)登記申請書及契約書內應列明全體共有人及其繼承人，不同意處分者得僅列姓名及權利範圍，統一編號得不予填寫，亦無須於申請書及契約書上簽名或蓋章及親自到場核對身分；登記案如已列明不同意處分者地址，但與戶役政系統查得戶籍資料不符者，無須由申請人補正，惟辦畢通知仍應以現戶籍地址作為通知之地址。(土地登記規則第 95 條第 2 項、土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 1 款、臺北市政府地政局 109 年 1 月 17 日北市地登字第 1096002211 號函、109 年 2 月 3 日北市地登字第 1096002762 號函)
- (七)下列情形違反民法第 106 條禁止自己代理規定，不得依土地法第 34 條之 1 處分或設定：
 1. 部分共同共有人或分別共有人，就共有土地或建物全部處分或設定用益物權予「同意」處分或設定用益物權之共有人之一或

數人。(內政部 101 年 2 月 1 日內授辦地字第 1016650079 號令)

2. 如需役地與供役地部分共有人相同，因供役地同意設定之共有人(即代理人)係代理未會同之共有人(即本人)，與需役地共有人(即代理人)為設定不動產役權之法律行為，違反民法第 106 條禁止自己代理之規定。(內政部 105 年 1 月 30 日台內地字第 1050401883 號函)
3. 基上所述，依土地法第 34 條之 1 處分或設定用益物權時，權利人不得同時為同意處分或同意設定之共有人，亦即不得於土地登記申請書及契約書有權利人兼義務人之情形。

(八)無土地法第 34 條之 1 規定適用之情形

1. 共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記無土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之適用。(內政部 109 年 8 月 6 日台內地字第 1090129832 號函)
2. 部分繼承人於辦理共同共有繼承登記後，如欲將共同共有變更登記為分別共有，屬分割共有物，而共有物分割無土地法第 34 條之 1 第 1 項之適用，應依民法第 828 條第 2 項規定，經全體同意始得為之。(內政部 89 年 9 月 1 日台內中地字第 8979883 號函)
3. 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)
4. 祭祀公業與承租人間以耕地分割移轉方式終止租約者，其本質上係以無償方式將部分土地所有權分割移轉予佃農，如認有土地法第 34 條之 1 之適用，將強制剝奪未表示意見或不同意處分共有人之所有權，未符憲法對財產權保障之要求。故農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定之分割耕地終止租約，應無土地法第 34 條之 1 之適用。(內政部 98 年 1 月 15 日台內中地字第 0970209427 號令)

(九)人數及應有部分計算方式(土地法第 34 條之 1 第 1 項、土地法第三十四條之一執行要點第 6 點)

1. 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
2. 共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

3. 區分所有建物(土地登記規則第96條)
 - (1)數人共有一專有部分，部分共有人得依土地法第34條之1就區分所有建物專有部分連同其基地權利之應有部分為處分變更或設定負擔。
 - (2)其基地共有人，指該專有部分之全體共有人。
 - (3)基地權利之應有部分，指該專有部分之全體共有人所持有之基地權利應有部分。
4. 共同共有(內政部94年5月9日內授中辦地字第0940725026號令)
 - (1)共同共有人(祭祀公業)依土地法第34條之1第5項準用第1項之規定處分全部共同共有物時(含共有物之應有部分為共同共有，該應有部分之處分)，應經共同共有人(派下員)過半數及其「潛在應有部分」(派下員比率，例如潛在房分比率等)合計過半數之同意，始得為之。
 - (2)人數及應有部分之計算，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。
 - (3)各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。
5. 分別共有與共同共有併存(內政部109年12月29日台內地字第1090266307號函)
 - (1)部分共同共有人已得依土地法第34條之1第1項處分其共同共有之應有部分者，其共同共有部分始得以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。
 - (2)舉例：一土地，A持分 $\frac{2}{3}$ ，B、C、D三人繼承共同共有 $\frac{1}{3}$ (潛在應有部分各 $\frac{1}{9}$)
 - A. 如經A、B、C同意處分，則合併計算後之同意人數為3人，同意之應有部分為 $\frac{8}{9}$ ($\frac{2}{3}$ +潛在應有部分 $\frac{2}{9}$)。
 - B. 如B、C、D三人「共同共有 $\frac{1}{3}$ 」僅B同意處分，因該共同共有同意之人數及及潛在應有部分均未達同法條第1項規定之比例，則不予併入計算。

二、依土地法第34條之1辦理所有權移轉登記相關規定

- (一)共有土地之部分共有人依土地法第34條之1規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼

承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。(土地法第三十四條之一執行要點第8點第3款)

(二)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)

(三)依信託契約約定，非經委託人事前同意，不得處分信託財產，若部分委託人未同意處分信託財產時，受託人依土地法第34條之1規定處分包含信託及其他未信託部分之全部共有土地者，未符合當事人約定之信託本旨，應不予受理登記。(內政部99年10月22日內授中辦地字第0990051281號函)

(四)祭祀公業之相關規定

1. 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、81年12月10日台內地字第8115724號函)

2. 祭祀公業財產係屬派下全體共同共有，派下就祭祀公業土地申辦分別共有登記，係共同共有人終止共同共有之內部關係，無土地法第34條之1之適用，而應依民法第828條第2項規定，經共同共有人全體同意始得為之。(內政部83年5月5日台內地字第8305433號函)

3. 祭祀公業之規約如就其財產處分業有規定者，於其依規約處分不動產時，因非依土地法第34條之1第5項準用第1項規定而為處分，自無同條第4項優先承購之適用。(內政部107年10月11日台內地字第1070440426號函)

(五)神明會除已依法登記取得法人資格或已比照寺廟登記規則登記管理者外，應為無權利能力之非法人團體，其會產之管理行為固得由該神明會之管理人代表神明會為之，但會產之處分則仍應經會員全體之同意，或合於土地法第34條之1之規定辦理。神明會之管理人倘未經神明會會員全體之同意，亦未依土地法第34條之1規定辦理，即與第三人成立訴訟上和解，處分以該神明會名義登記之不動產，非經神明會全體會員之承認，對於該神明會會員尚不生效力。(內政部82年3月25日台內地字第8204123號函)

(六)公私共有土地之相關規定

1. 共有土地或建物為公私共有者，有土地法第34條之1規定之適

用。(土地法第三十四條之一執行要點第4點)

2. 公私共有土地倘公有土地屬土地法第14條規定不得私有者，共有人不得以土地法第34條之1規定將共有物之全部辦理所有權移轉予私人。(土地法第14條、內政部102年7月17日內授中辦地字第1026651393號函)
3. 土地法第14條第1項第5款所稱「公共交通道路」，不包括尚未徵收開闢之計畫道路用地，故公私共有尚未徵收開闢之計畫道路用地(內政部88年6月7日台內地字第8806045號函、101年11月22日內授中辦地字第1016652185號函)
 - (1) 有土地法第34條之1之適用，得處分為私人所有。
 - (2) 仍應受都市計畫法第52條、第53條等相關規定之拘束，僅得出售予獲准投資興辦都市計畫事業之私人或團體。
 - (3) 「獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體」之證明文件與都市計畫主管機關核發之不妨礙都市計畫證明，所規範目的及適用對象等並不相同，無可予替代。(內政部104年3月24日台內地字第1041351458號函)
4. 公私共有土地中私有部分共有人依土地法第34條之1規定處分全部公私共有土地，公有土地部分非管理機關以自己之意思行使權利變更之行為，無土地法第25條之適用，無須提經本市議會同意。(內政部83年7月25日台內地字第8308795號函)

(七) 土地法第34條之1第4項優先購買權之處理

1. 一般優先購買權之處理詳第四章第一節買賣登記。
2. 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；部份共有人出賣共有土地或建物時，他共有人依土地法第34條之1第1項規定得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。(土地法第34條之1第4項、土地法第三十四條之一執行要點第10點)
3. 申請土地權利移轉登記時，依土地法第34條之1第4項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。(土地登記規則第97條第1項)
4. 依土地法第34條之1主張優先承購之共有人，以申辦所有權移轉登記時登記簿所載為準。(內政部78年5月22日台內地字第706359號函)
5. 他共有人於接到出賣通知後15日內不表示者，其優先購買權視

為放棄。(土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 1 款)

6. 優先購買權為「諾成契約」。他共有人以存證信函主張優先購買，縱未具體表示願以「相同條件」優先承買，且未依約於約定期限及地點完成簽約手續，僅屬契約不履行問題，其優先購買權尚不得視為放棄，如有爭執，應循民事訴訟途徑解決。(內政部 86 年 6 月 30 日台內地字第 8606586 號函、98 年 2 月 9 日內授中辦地字第 0980040818 號函)
7. 共同共有人得就全部共同共有物主張優先購買權
 - (1) 民法第 828 條第 3 項所謂共同共有物「其他之權利行使」包含行使優先承買權，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意，始得為之。部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地，共同共有人(繼承人)之一已於法定期間內依法主張優先承買權，並於事後檢附其他共同共有人之同意證明文件，該同意雖係事後追認，亦符合共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)
 - (2) 如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。(土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 10 款)
 - (3) 共同共有土地之潛在應有部分，依法律規定或契約約定定之；法律未規定或契約未約定者，其比率視為不明，應推定為均等。(內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號令)
8. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定出售全部共有土地，其他共有人死亡絕嗣，遺產管理人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」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)
9. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定將共有土地全部處分予地上權人或基地承租人，按地上權或基地承租人之優先購買權效力優先於共有人之優先購買權，且基地所有權人如係直接出賣予地上權人或基地承租人，其優先次序在後之優先購買權人無從動搖基地所有權人與地上權人或基地承租人之買賣契約，故他共有人即不得依本條規定主張優先購買權。(內政部 107 年 10 月 17 日台內地字第 1070447078 號函)
10. 優先購買權競合時，優先順序如下：(土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 6 款、內政部 107 年 10 月 17 日台內地字

第 1070447078 號函)

(1)土地法第 104 條、第 107 條、第 426 條之 2 或民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定之優先購買權。

(2)土地法第 34 條之 1 第 4 項之優先購買權。

(3)民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項規定之優先購買權。

11. 他共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。(土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 7 款)

三、依土地法第 34 條之 1 第 1 項辦理他項權利登記時，他共有人之一死亡，並無影響土地共有人間共有權利之存在，部分共有人仍需俟完成繼承登記後，始得依土地法第 34 條之 1 規定申辦他項權利設定登記。(內政部 103 年 9 月 22 日內授中辦地字第 1036038985 號函)

四、依土地法第 34 條之 1 第 2 項通知相關規定

(一)共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 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。(土地法第 34 條之 1 第 2 項、土地法第三十四條之一執行要點第 7 點第 1 款)

(二)辦理所有權移轉登記，他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。(土地法第三十四條之一執行要點第 7 點第 6 款)

(三)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。(土地法第三十四條之一執行要點第 7 點第 7 款)

(四)通知方式(土地法第三十四條之一執行要點第 7 點第 2 款至第 5 款)

1. 書面通知：視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。

2. 公告通知：以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。

(1)布告：由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處。

(2)登報。

3. 通知或公告內容

(1)土地或建物標示。

(2)處分方式。

(3)價金分配。

(4)償付方法及期限。

(5)受通知人與通知人之姓名住址。

(6)其他事項。

4. 通知或公告送達效力之判定

- (1) 他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。(民法第 95 條第 1 項、土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 1 款、內政部 92 年 3 月 18 日內授中辦地字第 0920003570 號函)
 - A. 生效時點應採到達主義，亦即以該優先購買與否之表示達到相對人時始發生效力。
 - B. 所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言。
- (2) 以郵局存證信函通知優先購買權人，如該優先購買權人無正當理由而拒收，其通知仍生效力。(內政部 79 年 5 月 23 日台內地字第 794199 號函)
- (3) 表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要。(109 年度台上大字第 908 號裁定)
- (4) 通知由公寓大廈管理員代收時，因大廈管理委員會非屬法人，無法律上人格，應由管理員簽名或蓋其私章，始為合法，如僅蓋管理委員會圓戳，其送達不合法。(司法院 80 年 7 月 3 日(80)廳民一字第 0621 號函)
- (五) 通知或公告內有關處分方式、價金分配、償付方法及期限等內容，尚非登記機關可審認，故無須審查。(土地登記規則第 95 條第 1 項、土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 1 款及 106 年修正說明)

五、涉及對價或補償相關規定

(一) 通案

1. 同意處分、變更、設定之共有人，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。(土地法第 34 條之 1 第 3 項)
2. 應於申請書適當欄記明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」；對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。(土地登記規則第 95 條、土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 2 款)
3. 失蹤人尚未受死亡宣告，得由申請人於申請書適當欄簽註「失

蹤人○○○確未設置財產管理人，且代為受領人確符合民法第10條、非訟事件法第49條(現為家事事件法第143條)所訂順序，如有不實申請人願負法律責任。」並認章後，以失蹤人之法定財產管理人出具受領對價或補償證明文件辦理。(臺北市政府地政處87年9月22日北市地一字第8722551400號函)

4. 祭祀公業規約規定土地處分依土地法第34條之1規定辦理，管理人處分土地申辦登記，其所得價款不分配派下員者，得於契約書或切結書內敘明原由，並註明如有不實，共有人願負法律責任，免予提出受領證明或提存證明。(內政部73年10月30日台內地字第269043號函)
5. 共有人依土地法第34條之1處分共有土地，並委託不動產經紀業銷售該共有土地，其服務報酬之計收自應依委託契約書約定由委託人支付。至於不同意處分之他共有人，若與經紀業者無委託關係，自無支付服務報酬之義務。(內政部102年9月6日內授中辦地字第1026038384號函)

(二)所有權移轉登記

1. 他共有人死亡，共有人提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第119條規定之文件。(土地法第三十四條之一執行要點第8點第4款)
2. 他共有人有未繳清遺產稅之情形者(內政部109年4月17日台內地字第1090262024號函)
 - (1)得依土地法第三十四條之一執行要點第9點第4款規定辦理。
 - (2)部分共有人對他共有人應得之對價或補償，倘係提出不同意處分之共有人已受領之證明等文件者，既非依法提存，其於申請權利變更登記時，並無免除繼承人檢附稅捐稽徵機關核發遺產稅相關證明文件，始得辦理產權移轉登記之義務，故應請他共有人之繼承人提供遺產稅之相關證明文件，以保全租稅。

(三)他項權利登記：地上權設定契約書中已記載年地租金額、存續期間及地租給付方法，依約義務人之對價於申請登記時尚未屆清償期，得免提出他共有人已為受領或為其提存之證明予以受理登記。(內政部100年12月8日內授中辦地字第1000726287號函)

六、提存相關規定(土地法第三十四條之一執行要點第9點)

- (一)提存人應為土地法第34條之1第1項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。

- (二)他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。
- (三)他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：
1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法聲請公示送達。
 2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為對象辦理提存。
 3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法選定之遺產管理人為辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。
 4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。
 5. 2、3、4 辦理提存時，應依提存法第 21 條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明「提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第 42 條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書」。(內政部 90 年 7 月 6 日台內中地字第 9009334 號函)
 6. 他共有人已遷出國外，無法確認真正之住所，法院以土地登記簿所載之住所作為提存住所，准予提存並發給提存證明文件，地政機關可准予辦理登記。(臺北市府地政處 88 年 9 月 10 日北市地一字第 3663 號函)
- (四)他共有人經預告登記者，共有人應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內，記明「提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人(姓名、身分證字號)之同意書及印鑑證明領取」之證明文件。(土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 6 款)
- (五)未向民政機關申辦登記之神明會，其管理人死亡，未經選任新管理人，若以「○○神明會管理人□□□」為提存書上之提存物受取人(即係以已死亡之人為管理人)，縱然在受取提存物所附條件欄加註「受取人領取提存物時，應檢附向主管機關登記證明文件及管理者資格證明文件」，其提存亦不生效力。(內政部 79 年 5 月 24 日台內地字第 804869 號函)
- (六)依土地法第 34 條之 1 規定辦竣買賣所有權移轉登記，嗣後地方法院提存所來函撤銷案附之提存書，仍無礙物權登記效力，原登記狀態應予以維持。(臺北市府地政處 91 年 4 月 3 日北市地一字第 09130613100 號函)

七、處分標的有限制登記情形

共有土地或建物他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：（土地法第三十四條之一執行要點第8點第6款）

- （一）經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第141條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形。
 1. 無礙執行效果者：登記機關應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人。
 2. 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。
- （二）經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前款規定辦理。
- （三）經預告登記者
 1. 應提出他共有人受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件，該共有人及原預告登記請求權人應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理，或提出已為他共有人提存之證明文件。
 2. 辦理所有權移轉登記者，登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

八、異議之處理（臺北市政府地政局 110 年 7 月 21 日北市地登字第 1106017508 號函）

- （一）案件收件後，登記完畢前收受之異議
 1. 於地政整合資訊系統（以下簡稱整合系統）建立特殊地建號管制。
 2. 異議書內容涉及物權登記事項
 - （1）依土地登記規則第57條第1項第3款規定，敘明理由駁回登記之申請，並將案件駁回情形函復異議人，整合系統不解除列管（列管期限15年）。
 - （2）未涉及物權登記事項，函復異議人並告知相關法令依據，於收到回執聯後解除列管，登記案件續行登記。
 3. 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 條第 3 項)

4. 未會同之共有人檢具被繼承人所立將房地全部由其一人繼承之自書遺囑及其已向法院提起訴訟之證明文件聲明異議，其異議內容涉及其他繼承人應繼分之多寡及是否符合土地法第 34 條之 1 規定得處分上開房地，應屬與申請登記之法律關係有關之權利關係人間之爭執，登記機關得依土地登記規則第 57 條第 1 項規定駁回登記之申請，俟該訴訟案件判決確定後，再另依判決結果申辦登記。(內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函)
5. 依土地法第 34 條之 1 申辦土地所有權移轉登記，他共有人(或遺產管理人)以本案土地業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，與土地登記規則第 57 條規定意旨不合，地政事務所應不予受理。(內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函)

(二)案件收件前收受之異議

需釐清異議書內容是否涉及物權登記事項，應由異議人檢附相關佐證文件供審認，處理方式如下：

異議內容	佐證文件	整合系統異議列管處理方式
共有人主張優先購買權	已通知他共有人願以同一條件優先購買之存證信函	1. 有佐證文件：異議列管，列管期限 15 年。 2. 無佐證文件：函復異議人，公文送達後解除列管。
終止授權他人申請登記	終止授權之證明文件	
已解除契約請求勿受理登記	已通知契約他方解除契約之存證信函	

(三)列管期間，相關權利人或登記名義人就異議標的申請登記時，參依行政程序法第 39 條及第 102 條規定，函請異議人限期(以 10 日為原則)陳述意見並依下列方式處理：

1. 異議人仍主張優先購買權：登記案件依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回登記之申請。
2. 異議人不主張優先購買或異議人逾期未陳述意見：登記案件續行登記，並於登記完畢後解除列管。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案

- (一) 共有人應切結事項詳第一章第七節申請登記之文件。
 (二) 其餘詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一) 共有人人數及應有部份比例

1. 共有人/共有人數/應有部分以登記簿為準，並應相符。如有不符且係於土地法第34條之1登記案送件前即已辦竣所有權移轉登記，應開立補正，請申請人依登記簿權屬辦理。
2. 主張優先承購之共有人，以申辦所有權移轉登記時之登記簿所載為準。
3. 共有人應有部分比例應符合土地法第34條之1第1項規定。

- (二) 未會同共有人之存歿：未會同之他共有人死亡者，應查明其繼承人，憑以核計人數及潛在應有部分。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
以土地法第34條之1多數決處分共有物	同意共有人過半數及其應有部分合計過半數。/同意共有人之應有部分合計逾三分之二	土地法第34條之1第1項
	登記完畢後公告註銷未會同人權利書狀	土地登記規則第67條
	登記完畢後通知未會同人	土地登記規則第69條
	登記完畢後通知限制登記原囑託或裁定機關及債權人	土地法第三十四條之一執行要點第8點第6款
	登記完畢後通知預告登記請求權人	土地法第三十四條之一執行要點第8點第6款

第七章 判決、和解、調解及調處登記

因法院之判決或與確定判決有同一效力或依耕地三七五減租條例調處成立取得、喪失、變更土地或建物所有權或他項權利所為之登記。

1. 標示分割詳第三章標示變更登記。
2. 共有物分割詳第四章所有權變更登記。
3. 債權人代位辦理繼承登記詳第九章繼承登記。
4. 判決、和解或調解信託詳第十章信託登記。
5. 外國人或大陸地區人民取得或移轉土地權利詳第十二章外國人及大陸地區人民取得土地權利登記。

第一節 判決、和解、調解及調處移轉登記

壹、意義

因法院之判決或與確定判決有同一效力或依耕地三七五減租條例調處成立所為之權利移轉登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一) 單獨申請：由權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 12 條、第 27 條第 4 款)
- (二) 代位申請：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登記。登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，準用前項規定。(土地登記規則第 12 條、第 30 條第 1 款)
- (三) 囑託登記：法院囑託權利移轉之登記。(土地登記規則第 29 條第 6 款、強制執行法第 11 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	1. 判決移轉 2. 和解移轉 3. 調解移轉 4. 調處移轉	1. 法院判決確定日 2. 和解成立日 3. 調解成立日、鄉鎮市(區)調解委員會作成調解書經法院核定日、判斷書交付或送達日(*註 1)
1. 抵押權移轉登記 2. 地上權移轉登記	1. 判決移轉 2. 和解移轉	

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
3. 農育權移轉登記 4. 不動產役權移轉登記 5. 典權移轉登記 6. 永佃權移轉登記	3. 調解移轉 4. 調處移轉	4. 調處成立日(*註2)

註1：土地登記規則第33條第2項第3款至第5款、第7款。

註2：土地登記規則第33條第2項第7款（依耕地三七五減租條例辦理者）。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第70條之1、內政部110年7月26日台內地字第11002638735號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理判決、和解、調解及調處移轉登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第34條	1. 地政事務所 2. 網路下載	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	登記原因證明文件			
	(1)法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條、第 399 條 3. 內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
	(2)訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(3)鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調解委員會	調解書應經法院核定。
	(4)依仲裁法作成之判斷書	仲裁法第 33 條	1. 仲裁庭 2. 仲裁機構	
	(5)耕地租佃委員會調處成立證明書	耕地三七五減租條例第 26 條	直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會	
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法第 49 條、第 51 條 2. 平均地權條例第 47 條	地方稅稽徵機關	土地所有權移轉時檢附。
7	契稅繳(免)納證明文件	契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機關	建物所有權移轉時檢附。

五、稅捐

(一)土地增值稅及契稅

1. 詳第四章第一節買賣登記。
2. 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)
3. 他項權利移轉：無。

(二)查欠稅費

1. 所有權移轉登記詳第四章第一節買賣登記。
2. 他項權利移轉：無。

(三)印花稅

1. 法院作成之和解、調解筆錄暨鄉、鎮、市(區)公所調解委員會調解書，當事人仍應按權利價值金額千分之一貼用印花稅票，或向稅捐稽徵處申請大額總繳，如發現涉有不貼印花稅票、貼用不足稅額或揭下重用經註銷之印花稅票等情事，應於登記完畢後通報稅捐稽徵處查處。(印花稅法第 5 條、第 7 條、第 8 條、印花稅法施行細則第 14 條、財政部 88 年 9 月 20 日台財稅第 881944243 號、92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號、94 年 11 月 28 日台財稅字第 09404790670 號函)
2. 持法院判決及判決確定證明書辦理不動產移轉登記，非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課徵範圍。(財政部 92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號函)
3. 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，該調解書尚非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定性質之契據，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)
4. 辦竣買賣所有權移轉登記之不動產，事後雙方合意解除契約(以和解移轉及調解移轉為登記原因)，因係返還原所有權人，非屬買賣之原因，亦非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課徵範圍。(臺北市政府地政局 101 年 1 月 19 日北市地籍字第 10130162000 號函)
5. 他項權利移轉登記，非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課徵範

圍。

- (四) 法院確定判決第三人之不動產應移轉於債權人，該債權人應繳納登記有關稅費及債務人所應負擔之稅捐後，辦理所有權移轉登記。
(平均地權條例第 50 條、內政部 73 年 9 月 25 日台內地字第 261148 號函)

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費(土地法第 76 條)

1. 所有權移轉登記：詳第四章第一節買賣登記。
2. 他項權利移轉登記：詳第五章他項權利登記。
3. 依法代位申請權利移轉登記者，代位申請人應代為繳納登記費。

(二) 書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 預為抵押權移轉登記無繕發書狀，免納書狀費。
3. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)
4. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)
5. 代位申請權利移轉登記者無繕發書狀，免繳納書狀費。

(三) 規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四) 罰鍰

1. 有關債權人代位債務人申辦登記，登記機關為逾期申辦登記罰鍰之裁處時，應以違反登記義務之行為人為對象，並依行政罰法第 44 條規定作成裁處書為送達。(內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000041451 號函)
2. 其餘詳第四章第一節買賣登記。

參、審查須知

一、一般規定

(一) 與法院確定判決有同一效力者

1. 法院和解筆錄：和解成立者，與確定判決有同一之效力。和解有無效或得撤銷之原因者，當事人得請求繼續審判。(民事訴訟法第 380 條)

2. 法院調解筆錄：調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。（民事訴訟法第 416 條）
 3. 依鄉鎮市調解條例所為之民事調解：依鄉鎮市調解條例所為之民事調解，經法院核定後，與民事確定判決有同一之效力，當事人就該事件不得再行起訴、告訴或自訴。（鄉鎮市調解條例第 27 條）
 4. 依仲裁法所為之仲裁判斷：仲裁人之判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。仲裁判斷，須聲請法院為執行裁定後，方得為強制執行。（仲裁法第 37 條）
- (二) 因法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。前項所稱「法院判決」，係指形成判決。（民法第 759 條、最高法院 43 年台上字第 1016 號判決）
- (三) 判決之訴訟標的係返還價金之請求權而非移轉不動產所有權之請求權，應另行取得執行名義始得辦理。（內政部 77 年 5 月 10 日台內地字第 590903 號函）
- (四) 法院核發之「不動產權利移轉登記請求權證明書」，僅得請求登記義務人辦理移轉登記，不得以該證明單獨申請移轉登記。（內政部 74 年 8 月 3 日台內地字第 335964 號函）
- (五) 對於外國法院之確認判決，地政機關得為形式之審查，如有爭執，利害關係人得訴請法院確認。（內政部 88 年 3 月 12 日台內地字第 8803504 號函）
- (六) 法院依無效之契約為裁判之依據非當然無效，法院之確定判決是否得當，均非地政機關審查範圍。（內政部 69 年 7 月 17 日台內密創地字第 1501 號函、70 年 9 月 26 日台內地字第 44965 號函）
- (七) 當事人持法院之確定判決申請辦理土地登記，登記機關依法審查，就受確定判決之當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛，雖無審查之權限，應依照確定判決意旨而為登記，但除了當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛之外，其他有關登記機關在行政上應依法審查之事項，並非即可不為審查或不能審查。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函）
- (八) 法院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，權利人持憑該判決單獨申辦所有權移轉登記時，仍應依土地登記規則第 97 條規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由

權利人代為通知。(內政部 81 年 3 月 26 日台內地字第 8172206 號函)

- (九)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，或鄉鎮市調解委員會調解，應辦理所有權移轉登記。(內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940044433 號函)
- (十)法院於確定判決後，當事人間已協議和解，並檢具法院所為不得本於原確定判決向地政機關為登記之判決書，則原確定判決之效力即無法確認，地政機關應依土地登記規則第 57 條第 1 項規定予以駁回，俟判決確定後再予受理。(內政部 66 年 1 月 4 日台內地字第 707581 號函)
- (十一)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；另判決書未載明「原告」之住址或判決書上所載「原告」之住址與檢附之身分證件不符者，如有訴訟代理人，經訴訟代理人證明同一人者，准予辦理，如無法查明為同一人者，應函請法院查明。法院核發之調解或和解筆錄，亦得比照前開規定辦理。(內政部 93 年 6 月 28 日內授中辦地字第 0930724554 號函、臺北市政府地政處 67 年 9 月 27 日北市地一字第 28713 號函、83 年 10 月 20 日北市地一字第 31527 號函)
- (十二)依土地法第 34 條之 1 規定處分土地經訴請法院判決移轉，僅以同意出賣之共有人為被告者，仍應予受理。(內政部 82 年 9 月 2 日台內地字第 8210955 號函)
- (十三)同一標的物經法院先後判決與 2 名不同之原告，且均經確定在案，各該判決均有同等效力，登記機關應依收件之先後辦理登記。(內政部 70 年 4 月 27 日台內地字第 18345 號函、70 年 9 月 24 日台內地字第 35929 號函)
- (十四)按本訴與反訴係各別之訴訟，自得為各別之判決，本案法院雖就本訴與反訴同時判決，亦應屬個別獨立之訴訟判決。從而本訴原告申請就本訴部分之判決先行辦理登記，尚非法所不許。至反訴部分之判決以標的物已有查封登記而未能再依判決為抵押權設定登記，宜由當事人循司法途徑另行解決。(內政部 76 年 1 月 21 日台內地字第 469925 號函)
- (十五)刑事有罪判決所認定之事實及理由並無私法上權利義務關係之確認效力，因而同一法律事實如同時涉有私法上權利義務之爭議者，除經民事訴訟程序獲得勝訴之確定判決外，並不當然發

生確定私權之效力。(內政部 78 年 9 月 27 日台內地字第 742717 號函)

(十六)重測標示變更登記之土地，法院確定判決書仍援引重測前面積時，承買人等仍就重測後之土地面積全部填入申請書申辦移轉登記，核與判決意旨有出入，登記機關應通知雙方當事人確定土地權利範圍或面積增加部份達成協議後再行申請登記或訴請法院裁判。(內政部 67 年 7 月 29 日台內地字第 795593 號函)

(十七)依耕地三七五減租條例成立之調處

1. 耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。爭議案件，經調解或調處成立者，當事人之一方不履行其義務時，他造當事人得逕向該管司法機關聲請強制執行，並免收執行費用。(耕地三七五減租條例第 26 條、第 27 條)
2. 申請人持耕地租佃委員會調處程序筆錄及法院裁定確定證明文件，單獨申請所有權移轉登記，應以「調處移轉」為登記原因。(內政部 79 年 11 月 5 日內地字第 840790 號函)
3. 依耕地三七五減租條例成立之調處，當事人之一方不履行義務時，他造當事人雖得向法院聲請強制執行，惟與訴訟上之和解、調解等係與確定判決有同一效力之情形，尚有不同。權利人檢附耕地租佃委員會調處成立證明書申辦所有權移轉登記，無土地登記規則第 27 條規定單獨申請之適用。(內政部 82 年 9 月 1 日台內地字第 8211269 號函)

二、申請人資格

- (一)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)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)
- (三)當事人就系爭不動產所為之買賣與所有權移轉登記行為，既經法院民事判決分別予以撤銷及塗銷確定，則原所有權人自得依土地登記規則第 27 條第 4 款規定以登記權利人名義單獨申辦回復所有權登記。至內政部 75 年 12 月 4 日台內地字第 461736 號函釋，係說明登記義務人如未另行取得執行名義，不得強制登記權利人受

領登記，與前述情形並不相同。(臺北市政府地政處 86 年 7 月 10 日北市地一字第 8622085400 號函)

(四)債務人持同意辦理不動產移轉登記為債權人所有之和解筆錄，單獨申請登記，應予受理。(內政部 77 年 12 月 15 日台內地字第 659329 號函)

(五)義務人為財團法人或祭祀公業法人者，依法院和解、調解筆錄申辦登記時，應提出主管機關核准或備查之證明文件。(土地登記規則第 42 條)

(六)未成立法人之祭祀公業、神明會

1. 祭祀公業設有管理人者，管理人如有數人，應共同以自己名義代表派下全體起訴或被訴，不得由其中一人單獨為之。祭祀公業土地移轉調解事件，當事人僅與管理人之一調解時，調解不合法；如再與未參與調解之其他管理人續行調解，可補正不合法之欠缺。(內政部 75 年 1 月 14 日台內地字第 376414 號函)

2. 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、81 年 12 月 10 日台內地字第 8115724 號函)

3. 調解之標的係請求土地所有權移轉登記，並非派下權之爭執，則訴訟當事人是否即為祭祀公業全體派下員，非該調解確定力所及，應先請相對人等向民政機關聲請核發派下全員證明書。(內政部 80 年 3 月 18 日台內地字第 914014 號函)

4. 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)

三、判決之效力 (依判決主文或和解、調解、調處成立內容)

(一)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)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)

(三)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，並未受讓該債權關係中之權利或義務，原和解之效力，自不及於

該第三人，是以該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)

- (四)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)
- (五)確定判決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，亦適用之。(內政部 78 年 7 月 27 日台內地字第 726134 號函、80 年 6 月 27 日台內地字第 940082 號函)
- (六)耕地出租人出賣耕地時，未踐行通知承租人優先承受之程序者，其與第三人間訂立之買賣契約，不得對抗承租人，亦即第三人不得對承租人主張已因登記取得耕地之所有權，其具有相對的物權效力。而強制執行程序中之拍賣，亦應有該項規定之適用；即法院確定判決之效力及於判決後依另一法律關係而取得土地權利之非善意第三人。(內政部 78 年 12 月 5 日台內地字第 752253 號函)

四、不得違反法律強制禁止規定

- (一)法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。和解屬法律行為之一種，如其內容違反強制或禁止之規定者，仍屬無效。(民法第 71 條、內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函、最高法院 55 年台上字第 2745 號判決)
- (二)市民贈與土地予政府，嗣後政府又以法院和解方式將受贈土地移轉登記予市民，應依土地法第 25 條規定經該管區內民意機關同意，並經行政院核准辦理後，再申報土地移轉現值。(內政部 77 年 11 月 7 日台內地字第 650046 號函)
- (三)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)
- (四)申請人於公寓大廈管理條例公布施行後，持憑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)

五、有對待給付或其他應履行事項

- (一)依法院確定判決互負對待給付之當事人給付遲延，雖當事人主張給付遲延責任，倘申請人已提出對待給付之證明申請登記，在未經法院囑託辦理查封等登記前，可受理移轉登記。(內政部 69 年 12 月 19 日台內地字第 71840 號函)
- (二)提存人已完成對待給付，債務人縱因另案判決確定，禁止其向提

存所收取金錢債權，不影響原提存之效力。(內政部 70 年 3 月 5 日台內地字第 9567 號函)

- (三)法院提存書所載提存金額低於執行名義判決所命對待給付之金額，提存書難謂係對待給付證明書，從而地政機關自不能視為已為意思表示，而為所有權移轉登記。(內政部 72 年 10 月 18 日台內地字第 187897 號函)
- (四)和解筆錄中有未到期之給付者，俟清償期屆至時，始有給付之義務。(內政部 75 年 10 月 6 日台內地字第 445814 號函)
- (五)判決主文並未命上訴人同時為該項價金之對待給付。自屬不附對待給付而單純命被上訴人為意思表示之判決，得由權利人單獨申辦登記，無須檢附支付價金證明及契約書。(內政部 80 年 12 月 6 日台內地字第 8073685 號函)

六、有限制登記及其他禁止移轉等相關規定

- (一)土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，依法院確定判決申請移轉登記之權利人為原查封、假處分或假扣押登記之債權人，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，準用前項規定。(土地登記規則第 12 條、第 141 條、內政部 76 年 4 月 22 日台內地字第 494104 號函、86 年 7 月 2 日台內地字第 8606368 號函、89 年 9 月 14 日台內中地字第 8917622 號函)
- (二)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。前項判決，惟形成判決始足當之，故於徵收公告期間，不得持憑法院核定之調解書申辦土地所有權移轉登記。(土地法第 232 條、土地徵收條例第 23 條、內政部 87 年 9 月 21 日台內地字第 8710321 號函)
- (三)政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。前項法院判決，係指形成判決。(土地登記規則第 70 條、內政部 79 年 12 月 7 日台內地字第 849555 號函)

七、時效抗辯權

- (一)權利人持憑已完成消滅時效之判決書申辦登記時，僅義務人有拒絕給付之抗辯權，該請求權並非當然消滅，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、81 年 12 月 4 日台內地字第 8114492 號函、87 年 9 月 4 日台內地字第 8793374 號函)
- (二)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)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

二、通案：詳第一章第八節登記程序。

三、核對登記簿

- (一)如有限制登記，依土地登記規則第 141 條辦理(詳本節參、審查須知六)。
- (二)確認判決主文、和解或調解筆錄、調處紀錄表、判斷書及申請書、登記清冊所載不動產標示及登記名義人與地籍資料是否相符。
- (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)如有「公告屬地籍清理之土地」之註記，仍應審認被告與登記名義人是否為同一人，如無足資證明文件可稽者，應函詢法院確認。如經審認無權屬不明情形，應先報請本府地政局同意後，塗銷該註記，再續行辦理。
- (五)如有「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」註記，申請人得代位申繳遺產稅，並檢附遺產稅繳清或免稅證明書辦理移轉登記。(內政部 76 年 7 月 3 日台內地字第 517421 號函)
- (六)如有「未繳清遺產稅，不得辦理分割、處分、變更或設定負擔登記」註記，應檢附遺產稅繳清或免稅證明書或不計入遺產總額證明書，其不能繳附者，不得逕為移轉登記。(遺產及贈與稅法第 41 條之 1、第 42 條)
- (七)他項權利移轉
 1. 他項權利簿是否約定移轉需經所有權人同意，如有約定，應審視判決書該所有權人是否有參與訴訟；如未參與訴訟，應依土地登記規則第 44 條檢附所有權人同意書，或另檢附執行名義。
 2. 餘詳第五章他項權利登記。

四、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
義務人未會同	<ol style="list-style-type: none"> 1. 義務人○○○未會同、免繕狀，加註「未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀」 2. 辦畢通知義務人(義務人有殘持分時，應一併通知義務人換狀並註銷權狀) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 69 條 2. 內政部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函 3. 內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函 4. 內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號
權利人未會同	<ol style="list-style-type: none"> 1. 權利人○○○未會同、免繕狀，加註「未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀」 2. 辦畢通知權利人○○○換狀 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 內政部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函 2. 內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函
未能提出權利書狀	登記完畢時公告註銷權利書狀	土地登記規則第 67 條第 6 款
有限制登記	<ol style="list-style-type: none"> 1. 限制登記請轉載 2. 辦畢通知原囑託機關 	土地登記規則第 141 條
辦理所有權或他項權利移轉有民事訴訟法第 254 條註記	民事訴訟法第 254 條註記請轉載	內政部 106 年 9 月 14 日台內地字第 1060433793 號函

第二節 判決、和解、調解繼承登記

壹、意義

因法院之判決或與確定判決有同一效力所為之繼承登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)單獨申請:由權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 12 條、第 27 條第 4 款)
- (二)代位申請: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登記。登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，準用前項規定。(土地登記規則第 12 條、第 30 條第 1 款)
- (三)囑託登記:法院囑託繼承之登記。(土地登記規則第 29 條第 6 款、強制執行法第 11 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
1. 所有權移轉登記 2. 抵押權移轉登記 3. 地上權移轉登記 4. 農育權移轉登記 5. 不動產役權移轉登記 6. 典權移轉登記 7. 永佃權移轉登記	1. 判決繼承 2. 和解繼承 3. 調解繼承	被繼承人死亡日或法院宣告死亡日
1. 所有權內容變更登記 2. 抵押權內容變更登記 3. 地上權內容變更登記 4. 農育權內容變更登記 5. 不動產役權內容變更登記 6. 典權內容變更登記 7. 永佃權內容變更登記	共有型態變更(*註 1)	1. 法院判決確定日 2. 和解成立日 3. 調解成立日、鄉鎮市(區)調解委員會作成調解書經法院核定日、判斷書交付或送達日(*註 2)

註 1：內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263077 號函、110 年 5 月 17 日台內地字第 1100262215 號函。

註 2：土地登記規則第 33 條第 2 項第 3 款至第 5 款。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理判決、和解及調解繼承、共有型態變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件			
	(1) 法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條、第 399 條 3. 內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				書。
	(2) 訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(3) 依仲裁法作成之判斷書	仲裁法第 33 條	1. 仲裁庭 2. 仲裁機構	
	(4) 鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調解委員會	調解書應經法院核定。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	戶籍謄本	1. 土地登記規則第 12 條、第 119 條 2. 內政部 81 年 3 月 24 日台內地字第 8172096 號函	戶政事務所	1. 詳第九章繼承登記之文件。 2. 因法院確定判決或依法與法院確定判決有同一效力申請登記者得不提出載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
7	繼承系統表	土地登記規則第 12 條、第 119 條	自行檢附	1. 因法院確定判決或依法與法院確定判決有同一效力申請登記者免附。 2. 共有型態變更免附。 3. 詳第九章繼承登記之文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
8	拋棄繼承權證明文件			1. 因法院確定判決或依法與法院確定判決有同一效力申請登記者免附。 2. 共有型態變更免附。
	(1) 繼承權拋棄書	土地登記規則第 12 條、第 119 條	自行檢附	詳第九章繼承登記之文件。
	(2) 法院准予備查之繼承權拋棄文件	土地登記規則第 12 條、第 119 條	法院	詳第九章繼承登記之文件。
9	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	詳第九章繼承登記之文件。

五、稅捐

- (一) 遺產稅：詳第九章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。
- (二) 查欠稅費：詳第九章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。
- (三) 印花稅

1. 和解、調解繼承應按不動產權利價值千分之一貼印花稅票，或向稅捐稽徵處申請大額總繳，如發現涉有不貼印花稅票、貼用不足稅額或揭下重用經註銷之印花稅票等情事，應於登記完畢後通報稅捐稽徵處查處。(印花稅法第 5 條、第 7 條、第 8 條、印花稅法施行細則第 14 條、財政部 88 年 9 月 20 日台財稅第 881944243 號、92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號、94 年 11 月 28 日台財稅字第 09404790670 號函)
2. 持法院判決及判決確定證明書辦理判決繼承登記者，非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課徵範圍。

3. 辦竣公同共有繼承登記後，嗣後依法院確定判決或和解、調解按全體繼承人應繼分申請登記為分別共有者，非屬印花稅法第5條第5款規定之課徵範圍。

六、登記規費及罰鍰

- (一) 法院判決繼承得按各繼承人應繼分分別計收規費。(內政部76年8月28日台內地字第530712號函)
- (二) 其餘詳第九章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

參、審查須知

- 一、一般規定：原則詳本章第一節判決、和解、調解及調處移轉登記及第九章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承；另除因法院確定判決且無違反強制禁止規定者，得不審認繼承人有無繼承權外，和解、調解繼承仍須依法審認各繼承人有無繼承權。
- 二、債權人代位申辦繼承登記，如部分繼承人未在台設籍，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點第1項)
- 三、判決內容與光復前之繼承習慣有所不符者，在未依法變更前仍有確定力，由原告代位申辦繼承權登記，應予受理。(內政部76年8月10日台內地字第525506號函)
- 四、法院之判決對繼承權人之一漏未裁判時，地政機關宜依判決主文辦理登記。法院共有物分割判決，將有繼承權者漏列或無繼承權者誤列，登記機關得依法院判決主文辦理登記。至繼承人如有不服該判決應循法定救濟程序謀求解決。(內政部81年1月18日台內地字第8177529號函、83年1月6日台內地字第8216481號函)
- 五、不動產辦竣公同共有繼承登記後，嗣依法院判決、和解或調解按全體繼承人法定應繼分變更登記為分別共有，得以「共有型態變更」為登記原因辦理登記。(內政部101年7月19日內授中辦地字第1016003823號、109年6月4日台內地字第1090263077號函)
- 六、辦竣公同共有繼承登記後，嗣經法院和解或調解成立，持和解或調解筆錄申辦登記適用之登記原因，仍應視個案之調解、和解成立之內容，選用性質相類之現有登記原因標準用語辦理登記。(內政部110年5月17日台內地字第1100262215號函、臺北市政府地政局105年3月18日北市地登字第10530625100號函)
- 七、繼承人持憑法院核定之區公所調解委員會調解書就已辦竣分割繼承登記之土地申辦調解回復所有權及調解繼承登記者，應予受理。(內政部90年4月12日台內中地字第9181064號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第九章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。
- 二、核對登記簿：詳第九章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。
- 三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
未能提出權利書狀	登記完畢時公告註銷權利書狀	土地登記規則第 67 條第 6 款
部分繼承人申請或代位申辦	<ol style="list-style-type: none"> 1. 繼承人○○○未會同、免繕狀，加註「未會同申請，欠繳登記費○○元、書狀費，繳清後發狀」 2. 辦畢通知繼承人○○○換狀 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 8 條 2. 內政部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函 3. 內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函
部分繼承人按法定應繼分繳納部分遺產稅	繼承人○○○未繳清遺產稅，不得辦理分割、處分、變更或設定負擔登記	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遺產及贈與稅法第 41 條之 1 2. 內政部 107 年 6 月 8 日台內地字第 1070426621 號函
再轉繼承人不願申報或繳納遺產稅者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 繼承人○○○未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀 2. 辦畢通知國稅局 	內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函
有限制登記	<ol style="list-style-type: none"> 1. 限制登記請轉載 2. 辦畢通知原囑託機關 	土地登記規則第 141 條
有逾期未辦繼承列冊管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 登記完畢後，報請停止列冊管理 2. 於「未辦繼承登記土地及建物管理系統」更新狀態，並登錄相 	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點第 1 項

簽註時機	簽註內容	備註
	關資料	
有逾期未辦繼承移送標售註記	辦畢通知國有財產署	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點
外國人繼承土地法第 17 條第 1 項各款土地	繼承人○○○本筆土地應於○年○月○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售	土地法第十七條第二項執行要點第 3 點
新加坡人繼承土地法第 17 條第 1 項各款及以外土地	繼承人○○○本筆土地應於○年○月○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售	內政部 104 年 6 月 15 日台內地字第 1040415546 號令
辦理所有權或他項權利移轉有民事訴訟法第 254 條註記	民事訴訟法第 254 條註記請轉載	內政部 106 年 9 月 14 日台內地字第 1060433793 號函

第三節 判決、和解、調解塗銷登記

壹、意義

因法院之判決或與確定判決有同一效力所為之塗銷登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)單獨申請:由權利人或登記名義人單獨申請登記。(土地登記規則第 12 條、第 27 條第 4 款)
- (二)代位申請: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登記。登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，準用前項規定。(土地登記規則第 12 條、第 30 條第 1 款)
- (三)逕為登記:登記機關所為之登記經行政法院判決撤銷確定，由登記機關逕行塗銷原登記。
- (四)囑託登記:法院囑託塗銷之登記。(土地登記規則第 29 條第 6 款、強制執行法第 11 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權塗銷登記	1. 判決塗銷 2. 和解塗銷 3. 調解塗銷 4. 判決回復所有權 5. 和解回復所有權 6. 調解回復所有權	1. 法院判決確定日 2. 和解成立日 3. 調解成立日、鄉鎮市(區)調解委員會作成調解書經法院核定日、判斷書交付或送達日(*註)
1. 抵押權塗銷登記 2. 地上權塗銷登記 3. 農育權塗銷登記 4. 不動產役權塗銷登記 5. 典權塗銷登記 6. 永佃權塗銷登記	1. 判決塗銷 2. 和解塗銷 3. 調解塗銷	

註:土地登記規則第 33 條第 2 項第 3 款至第 5 款。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理判決、和解及調解塗銷登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件			
	(1) 法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條、第 399 條 3. 內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(2) 訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(3) 鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調解委員會	調解書應經法院核定
	(4) 依仲裁法作成之判斷書	仲裁法第 33 條	1. 仲裁庭 2. 仲裁機構	
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條第 4 款、內政部 90 年 1 月 16 日台內中地字第 9080224 號函)

(二) 書狀費

1. 建物所有權第一次登記塗銷免納書狀費。

2. 他項權利塗銷登記、預為抵押權塗銷登記免納書狀費。

3. 其餘詳本章第一節判決、和解、調解及調處移轉登記。

(三) 規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四) 罰鍰：無。

參、審查須知

一、一般規定：詳本章第一節參、審查須知。

二、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)

三、連帶債務人兼義務人中之 1 人會同抵押權人持憑調解委員會調解書，申辦抵押權調解塗銷登記時，他共同抵押人兼連帶債務人如未參與調解，自不受該調解效力之拘束，抵押權人應會同全體連帶債務人兼義務人共同申請或檢具經未參與調解之他連帶債務人同意之證明文件申辦抵押權內容變更登記。(內政部 92 年 5 月 15 日內授中辦地字第 0920007092 號函)

四、所有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，

除權利人為原查封、假處分或假扣押登記之債權人，於檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件，得辦理外，應不予受理。登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，準用前項規定。(土地登記規則第12條、第141條、限制登記作業補充規定第20點、內政部73年7月19日台內地字第244171號函)

- 五、抵押權經查封登記未塗銷前，持憑法院確定判決申請塗銷抵押權登記，應不予受理。(限制登記作業補充規定第20點)
- 六、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)
- 七、設定有抵押權之建物所有權第一次登記經法院判決塗銷，原設定之抵押權不受影響，僅塗銷所有權部，以一般註記事項將辦理塗銷所有權之情形，於標示部其他登記事項欄註記，並於登記完畢後通知抵押權人。(內政部76年2月26日台內地字第480747號函、91年12月9日台內中地字第0910018430號函)
- 八、建物所有權第一次登記，經法院判決塗銷則其與未登記建物同，其原有假處分之查封登記，因所有權被法院判決塗銷，已無所有權部無從保留該假處分登記，得比照未登記建物查封之方式辦理，將該假處分登記註記於標示部其他登記事項欄。(臺北市政府地政處93年9月9日北市地一字第09332643700號函)
- 九、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、行政院所為確定判決，於未依再審程序予以廢棄變更前，其效力仍屬存在。(內政部88年11月8日台內中地字第8819526號函)
- 十一、地政機關不得依據刑事判決逕辦塗銷登記(行政院秘書處46年6月5日台46內地字第3038號函)
- 十二、持消滅時效已完成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，應予受理。(內政部69年11月3日台內地字第51066號函)
- 十三、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；或登記機關於受理地上權塗銷登記時，應併案辦理逕為抵押權部分塗銷及內容變更登記。(內政部74年1月14日台內地字第285435號函、91年7月1日台內中地字第0910007918號函)

十四、同一權利人所有之土地、建物，其取得自不同所有權人，現僅因土地或建物契約不生效力而判決塗銷，申辦所有權返還予原始取得人之回復所有權登記，與一般移轉登記之繼受取得有別，免受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之限制。(臺北市政府地政處 91 年 9 月 30 日北市地一字第 09132644200 號函)

十五、依確定判決已登記完畢者，縱經再審判決廢棄原確定判決，應另依一般訴訟程序取得回復權利之判決再行請求執行。(內政部 77 年 5 月 7 日台內地字第 594318 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)辦理預為抵押權塗銷時，應核對建物標示部有無未登記建物查封，如有未登記建物查封，則僅刪除其他登記事項欄有關預為抵押權內容，如無未登記建物查封，應併同刪除建物標示部及建號，已使用之建號應納入管理，不得重複使用。(內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號、98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函)

(二)辦理所有權塗銷登記時，所有權部如有訴訟繫屬註記，應予轉載；辦理他項權利塗銷登記時，他項權利部如有訴訟繫屬註記，應請申請人檢附法院訴訟終結證明文件，連件辦理塗銷註記。(民事訴訟法第 254 條)

(三)其餘詳本章第一節判決、和解、調解及調處移轉登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
所有權經查封登記未塗銷前，符合土地登記規則第 141 條規定辦理所有權塗銷登記	原限制登記請轉載	土地登記規則第 141 條
設定有抵押權之建物所有權第一次登記經法院判決塗銷，僅塗銷所有權部	1. 以一般註記事項將辦理塗銷所有權之情形，於標示部其他登記事項欄註記 2. 辦畢通知抵押權人	內政部 91 年 12 月 9 日內授中辦地字第 0910018430 號函

簽註時機	簽註內容	備註
塗銷預為抵押權，「有」未登記建物查封	1. 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 2. 辦畢通知限制登記囑託機關	內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函
塗銷預為抵押權，「無」未登記建物查封	一併刪除該未登記建物之標示部及建號	內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函
未能提出權利書狀	登記完畢時公告註銷權利書狀	土地登記規則第 67 條第 6 款
權利人單獨申請	辦畢通知登記名義人	土地登記規則第 69 條
辦理所有權塗銷有民事訴訟法第 254 條註記	民事訴訟法第 254 條註記請轉載	內政部 106 年 9 月 14 日台內地字第 1060433793 號函

第四節 判決、和解、調解設定及權利內容變更登記

壹、意義

因法院之判決或與確定判決有同一效力所為之他項權利設定及權利內容變更登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)單獨申請:由權利人單獨申請登記。(土地登記規則第12條、第27條第4款)

(二)代位申請: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登記。登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，準用前項規定。(土地登記規則第12條、第30條第1款)

(三)囑託登記:法院囑託他項權利設定及權利內容變更之登記。(土地登記規則第29條第6款、強制執行法第11條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期(權利內容變更申請登記事由及登記原因詳第五章他項權利登記)

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
抵押權登記	1. 判決設定 2. 和解設定 3. 調解設定 4. 預為抵押權	1. 法院判決確定日 2. 和解成立日 3. 調解成立日、鄉鎮市(區)調解委員會作成調解書經法院核定日、判斷書交付或送達日(*註)
1. 地上權登記 2. 農育權登記 3. 不動產役權登記	1. 判決設定 2. 和解設定 3. 調解設定	
典權登記	1. 判決設定 2. 和解設定 3. 調解設定 4. 轉典	

註:土地登記規則第33條第2項第3款至第5款。

三、申請方式及程序

(一)一般規定:詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記:本市不動產辦理判決、和解、調解設定及權利內容變更登記、預為抵押權登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	3. 地政事務所 4. 網路下載	
4	登記原因證明文件			
	(1)法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條、第 399 條 3. 內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(2) 訴訟上和 解或調解 筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(3) 鄉鎮市 (區)調解 委員會調 解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調 解委員會	調解書應經法院 核定。
	(4) 依仲裁法 作成之判 斷書	仲裁法第 33 條	1. 仲裁庭 2. 仲裁機構	
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 申請登記之文 件。
6	他項權利位置 圖	土地登記規則第 108 條	地政事務所	一宗土地內就其 特定部分申請設 定地上權、不動 產役權、典權或 農育權者，應先 向轄區地政事務 所申請土地複丈。
7	建築執照或其 他建築許可文 件	土地登記規則第 117 條 第 1 項	建築主管機關	詳第五章第一節 抵押權設定登 記。
8	土地增值稅繳 (免)納證明文 件	1. 土地稅法第 49 條、第 51 條 2. 平均地權條例第 47 條	地方稅稽徵機 關	土地設定典權時 檢附。
9	契稅繳(免)納 證明文件	契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機 關	建物設定典權時 檢附。

五、稅捐

(一) 土地設定典權登記應先繳納土地增值稅，建物設定典權登記應先

報繳契稅。土地增值稅及契稅之其他相關規定詳第四章第一節買賣登記。(土地稅法第 29 條、契稅條例第 2 條)

(二)查欠稅費

1. 欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理設定典權。(土地稅法第 51 條)
2. 欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理設定典權。(房屋稅條例第 22 條第 1 項)
3. 其餘詳第四章第一節買賣登記。

(三)印花稅

和解或調解設定典權，應就典價總金額千分之一貼印花稅票，或向稅捐稽徵處申請大額總繳，如發現涉有不貼印花稅票、貼用不足稅額或揭下重用經註銷之印花稅票等情事，應於登記完畢後通報稅捐稽徵處查處。(印花稅法第 5 條、第 7 條、第 8 條、印花稅法施行細則第 14 條、財政部 92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號令)

(四)法院確定判決第三人之不動產應設定於債權人，該債權人應繳納登記有關稅費及債務人所應負擔之稅捐後申請登記。(內政部 73 年 9 月 25 日台內地字第 261148 號函)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：詳第五章他項權利登記。

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 代位申請他項權利登記者無繕發書狀，免繳納書狀費。
3. 預為抵押權登記者無繕發書狀，免繳納書狀費。

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰

1. 申請預為抵押權設定得免核課罰鍰。(內政部 91 年 9 月 25 日台內中地字第 0910013861 號函)
2. 其餘詳第四章第一節買賣登記。

參、審查須知

一、一般規定：詳本章第一節判決、和解、調解及調處移轉登記。

二、抵押權登記

(一)詳第五章第一節抵押權登記。

- (二)法院確定判決係命債務人應辦理建物第一次登記後，再協同抵押權人辦理抵押權設定登記，該債務人拒不辦理時，自得由抵押權人持憑確定判決，依土地登記規則第 78 條、第 79 條代為辦理建物所有權第一次登記後，再單獨辦理抵押權設定登記。(內政部 70 年 7 月 22 日台內地字第 0403 號函)
- (三)債權人持憑法院核定附有條件之調解書單獨申辦抵押權設定登記，應檢附該條件已成就之證明文件。(內政部 74 年 3 月 7 日台內地字第 298466 號函)
- (四)申請設定時，登記機關應依判決主文或和解、調解筆錄記明擔保債權之金額、種類及範圍、擔保債權確定期日、清償日期、利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍。(土地登記規則第 111 條之 1、第 115 條之 1)

三、地上權、不動產役權、典權或農育權登記

- (一)詳第五章第四節地上權之設定、移轉、變更登記、第五節不動產役權之設定、移轉、變更登記、第六節農育權之設定、移轉、變更登記、第八節典權之設定、移轉、變更登記。
- (二)於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。前項位置圖應先向轄區地政事務所申請土地複丈。(土地登記規則第 108 條)
- (三)申請地上權或農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依判決主文或和解、調解筆錄記明存續期間、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；除讓與或設定抵押權之限制外，於不動產役權設定登記時準用之。(土地登記規則第 108 條之 1)
- (四)申請典權設定登記時，登記機關應於登記簿記明其設定之範圍及典價；並依判決主文或和解、調解筆錄記明存續期間、絕賣條款、典物轉典或出租之限制。(土地登記規則第 109 條之 1)

四、土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，依法院確定判決申請設定登記之權利人為原查封、假處分或假扣押登記之債權人，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，準用前項規定。(土地登記規則第 12 條、第 141 條、內政部 76 年 4 月 22 日台內地字第 494104 號函、86 年 7 月 2 日台內地字第 8606368 號函、89 年 9 月 14 日台內中地字第 8917622 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿：詳本章第一節判決、和解、調解及調處移轉登記及第五章他項權利登記。
- 三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
權利人單獨申請	辦畢通知登記名義人	土地登記規則第 69 條

其餘詳第五章他項權利登記。

第八章 時效取得登記

占有人依民法第 769 條至第 772 條規定，主張時效完成取得所有權或地上權、不動產役權或農育權，向該管登記機關申請時效取得土地權利所為之登記。(民法第 769 條至第 772 條、土地登記規則第 118 條)

第一節 時效取得所有權登記

壹、意義

占有人以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產或 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，主張時效完成，向該管登記機關申請時效取得所有權所為之登記。(民法第 769 條、第 770 條)

時效取得建物所有權詳第二章第三節建物所有權第一次登記。

貳、申請須知

一、申請人：由權利人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 15 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權第一次登記	時效取得	當事人切結主張時效完成日

三、申請方式及程序：

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)。

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				檢附。 2. 登記申請書已載明委託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	土地複丈成果圖	時效取得地上權登記審查要點第 2 點、第 16 點	地政事務所	應先向轄區地政事務所申請土地複丈。
5	登記原因證明文件 - 占有事實之證明文件	1. 民法第 769 條、第 770 條 2. 土地登記規則第 34 條 3. 時效取得地上權登記審查要點第 5 點、第 16 點	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	詳第一章第七節申請登記之文件。
7	四鄰證明	1. 土地登記規則第 40 條、第 41 條 2. 時效取得地上權登記審查要點第 6 點、第 16 點	自行檢附	證明人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 土地：俟測量成果核定，由地價科估算地價後，按權利價值千分之二繳納。(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、內政部 90 年 1 月 16 日台內地字第 8918054 號函)
2. 建物：詳第二章第三節建物所有權第一次登記。

- (二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
- (三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。
- (四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、一般規定

- (一)「他人未登記之不動產」，謂未經過辦理總登記，於土地登記簿上無關於土地所有權人之記載。(法務部 108 年 3 月 5 日法律字第 10803500870 號函)
- (二)未登記土地之占有人主張時效取得所有權，其申請程序之相關規定如下：(內政部 68 年 6 月 21 日台內地字第 21466 號函、90 年 1 月 16 日台內地字第 8918054 號函)
 1. 當事人依民法第 769、770 條規定提出申請時效取得所有權，應先依地籍測量實施規則第 204 條申請土地複丈。
 2. 當事人提出申請登記為所有人，地政機關應予受理，經審查無誤即予公告，並通知國有財產署。公告期間如國有財產署提出異議，依土地法第 59 條第 2 項規定程序處理。
- (三)未登記土地已辦畢測量尚未完成產權登記前，第三人得申請時效取得土地所有權。(內政部 75 年 1 月 17 日台內地字第 373873 號函)
- (四)申請時效取得所有權登記時，準用時效取得地上權登記審查要點規定如下：(時效取得地上權登記審查要點第 16 點)
 1. 主張時效完成申請登記時，應提出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。(土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 1 點)
 2. 土地複丈成果圖
 - (1) 占有人就土地之全部或一部申請登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。(時效取得地上權登記審查要點第 2 點)
 - (2) 會請測量課就申請土地核對地籍圖是否曾經辦理過總登記及有無重複地號之情事。
 3. 占有證明文件：(時效取得地上權登記審查要點第 4 點、第 5 點、第 6 點)
 - (1) 占有人占有之始須有意思能力。占有之移轉，具有權利能力者得為占有主體。

- (2) 占有事實證明文件為戶籍證明文件，如戶籍有他遷記載時，應另提占有土地四鄰之證明書或公證書。
- (3) 四鄰證明人於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。
- (4) 數人占有同筆土地，各占有人間不得互為占有事實之證明人。

(五) 時效計算

1. 占有人占有時效之期間依其主張，無論 20 年或 10 年，均予受理。(時效取得地上權登記審查要點第 10 點)
2. 占有人主張與前占有之占有時間合併計算者，須為前占有之繼承人或受讓人。(時效取得地上權登記審查要點第 11 點第 1 項)
3. 時效中斷：(民法第 771 條)
 - (1) 占有人有下列情形之一者，其所有權之取得時效中斷
 - A. 變為不以所有之意思而占有。
 - B. 變為非和平或非公然占有。
 - C. 自行中止占有。
 - D. 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。
 - (2) 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。

- (六) 共同共有人中之一人以單獨所有之意思占有共同共有之不動產，即係民法第 769 條所謂占有他人之不動產。(最高法院 32 年上字第 110 號判例)

二、不得主張時效取得標的

- (一) 依土地法第 41 條規定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)
- (二) 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)
- (三) 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。(森林法第 3 條、森林法施行細則第 2 條、最高法院 89 年台上字第 949 號)

判例)

三、公告、異議、調處

(一)一般規定詳第一章第八節登記程序伍、公告。

(二)未登記土地之占有人請求登記為所有人，如經審查無誤，應即公告並通知國有財產署，公告期間不得少於 15 日。公告期間如國有財產署提出異議，可依土地法第 59 條第 2 項規定程序處理。(土地登記規則第 72 條、內政部 68 年 6 月 21 日台內地字第 21466 號函、90 年 1 月 16 日台內地字第 8918054 號函、93 年 12 月 23 日內授中辦地字第 0930017178 號函)

(三)公告期間因土地權利關係人提出異議而生權利爭執事件，應由登記機關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、第 77 條)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：無。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
未登記土地之占有人請求登記為所有人	通知國有財產署	內政部 68 年 6 月 21 日台內地字第 21466 號函

第二節 時效取得地上權、不動產役權、農育權登記

壹、意義

土地總登記後，占有人以行使地上權或不動產役權或農育權之意思，20 年間和平、公然、繼續占有他人土地或 10 年間和平、公然、繼續占有他人土地，而其占有之始為善意並無過失者，主張時效完成，向該管登記機關申請時效取得地上權或不動產役權或農育權所為之登記。(民法第 772 條規定)

一、地上權：

(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之權。(民法第 832 條)

(二)區分地上權：以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。(民法第 841 條之 1)

二、不動產役權：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之權。(民法第 851 條)

三、農育權：在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。(民法第 850 條之 1)

貳、申請須知

一、申請人：由權利人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 15 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
地上權(或不動產役權或農育權)登記	時效取得	當事人切結主張時效完成日

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)。

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	他項權利位置圖	1. 土地登記規則第 34 條、第 108 條 2. 時效取得地上權登記審查要點第 2 點	地政事務所	應先向轄區地政事務所申請土地複丈。
5	登記原因證明文件 - 行使地上權（或不動產役權或農育權）意思表示而占有事實之證明文件	1. 土地登記規則第 118 條 2. 時效取得地上權登記審查要點第 1 點	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	詳第一章第七節申請登記之文件。
7	四鄰證明	土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 118 條	自行檢附	證明人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費

1. 由申請人於申請書第 9 欄內自行加註權利價值，再按權利價值千分之一繳納登記費。(土地法第 76 條、土地登記規則第 49 條)
 2. 申請人自行加註之權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價或稅捐單位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稅捐單位核定之房屋現值百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。(土地登記規則第 49 條)
- (二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
- (三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。
- (四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、一般規定

- (一)土地應辦竣總登記後，始得主張時效完成申請地上權或不動產役權或農育權登記。(土地登記規則第 118 條)
- (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，於申請時效取得不動產役權或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)
- (三)主張時效完成地上權（或不動產役權或農育權）登記時，應提出（土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 1 點）
 1. 以行使地上權（或不動產役權或農育權）意思而占有之證明文件。
 2. 所稱「以行使地上權（或不動產役權或農育權）意思而占有之證明文件」，例如當事人間已有設定之約定；或已為申請設定登記而未完成登記；或已為設定登記但該設定行為具有無效情形；或占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權（或不動產役權或農育權）之意思表示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件。(土地登記規則 99 年修正說明參照)
 3. 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。
- (四)他項權利位置圖
 1. 因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應先向該管登記機關申請土地複丈，測繪占有範圍位置圖。(土地登記規則第 108 條、時效取得地上權登記審查要點第 2 點)
 2. 應核對占有範圍位置圖與申請內容是否相符。

(五) 占有證明文件 (時效取得地上權登記審查要點第 4 點、第 6 點)

1. 占有人占有之始須有意思能力。占有之移轉，具有權利能力者得為占有主體。
2. 四鄰證明人於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。
3. 數人占有同筆土地，各占有人間不得互為占有事實之證明人。
4. 得發文稅捐單位查詢稅籍申報相關資料，或建管機關查詢申請建築執照時土地使用文件判斷占有原因。

(六) 申請書地址填寫 (時效取得地上權登記審查要點第 7 點)

1. 占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址。土地所有權人死亡，應填明其繼承人及繼承人之現住址。
2. 若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人或其繼承人之姓名、住址，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。
3. 土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書應載明管理者之姓名、住址。
4. 管理者已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒(會員)申報登錄或管理者備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明管理者之姓名、住址，申請書無須填明管理者之姓名、住址。
5. 無人承認繼承之土地，應選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。

(七) 占有人占有公有土地申請時效取得地上權登記，無土地法第 25 條之適用。(時效取得地上權登記審查要點第 8 點)

(八) 限制登記

1. 占有人具備地上權取得時效之要件後，於申請取得地上權登記時，不因占有土地所有權人之移轉或限制登記而受影響。(時效取得地上權審查要點第 9 點)
2. 登記機關受理時效取得地上權登記案件，如土地經限制登記者，應通知囑託機關或預告登記請求權人。(時效取得地上權審查要點第 13 點)

(九) 時效計算

1. 占有人占有時效之期間悉依其主張，無論 20 年或 10 年，均予受理。(時效取得地上權審查要點第 10 點)

2. 占有人主張與前占有人之占有時間合併計算者，須為前占有
人之繼承人或受讓人。前項所稱受讓人指因法律行為或法律規
定而承受前占有人之特定權利義務者。(時效取得地上權審查要
點第 11 點)
3. 時效中斷：(民法第 771 條、時效取得地上權審查要點第 12 點)
 - (1) 占有人有下列情形之一者，其所有權之取得時效中斷
 - A. 變為不以所有之意思而占有。
 - B. 變為非和平或非公然占有。
 - C. 自行中止占有。
 - D. 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。
 - (2) 土地所有權人或管理者，已向占有人收取占有期間損害賠償
金，占有人亦已於占有時效日期未完成前繳納。
 - (3) 占有時效未完成前，土地所有權人或管理者對占有人提起排
除占有之訴。

(十)公告、異議、調處、駁回

1. 一般規定詳第一章第八節登記程序伍、公告。
2. 登記機關審查證明無誤應即公告 30 日，同時通知土地所有權人。
土地所有權人於公告期間內，如有異議，依土地法第 59 條第 2
項規定處理。(土地登記規則第 118 條)
 - (1) 土地所有權人處所不明時，通知應以公示送達方式處理(行
政程序法第 78 條)
 - (2) 土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，其管理人已死亡
或不明，如經各該主管機關查復無其派下員或信徒(會員)
申報登錄或管理人備查之文件，因通知對象不明，公告時毋
庸通知該管理人。(內政部 96 年 10 月 24 日內授中辦地字第
0960052747 號函)
3. 申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第
57 條第 1 項第 3 款規定以書面敘明理由駁回之。(時效取得地上
權審查要點第 13 點)
4. 土地所有權人或管理者得於公告期間內，檢具證明文件，以書
面向該管登記機關提出異議；經審查屬土地權利爭執者，應依
土地法第 59 條規定，移送直轄市或縣(市)主管機關調處。(時
效取得地上權審查要點第 14 點)

二、時效取得地上權登記

(一)申請

1. 占有他人土地建有磚造矮牆供「魚池」之用，主張因時效完成請求登記地上權，登記機關應予受理；於審查無誤，公告期滿無人異議，辦理地上權登記。(內政部 81 年 9 月 18 日台內地字第 8111451 號函)
2. 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)
3. 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)
4. 共有人或共同共有人之一人或數人以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或共同共有之土地者，自得依民法第 772 條準用同法第 769 條及第 770 條取得時效之規定，請求登記為地上權人。(司法院釋字第 451 號)
5. 行使地上權之意思表示(司法院釋字第 291 號、土地登記規則 99 年修正說明)
 - (1)主張時效取得地上權，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，若依其所由生事實之性質無行使地上權之意思者，非有變更為以行使地上權意思而占有之情事，其取得時效不能開始進行。
 - (2)又以建築為目的，因時效完成取他人私有土地之地上權登記請求權，與該建物是否為「合法建物」無關，惟以合法(已登記)建物占有他人土地，是否係以行使地上權之意思而占有，仍應負舉證責任。

(二)不得申請時效取得地上權標的

1. 占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記(時效取得地上權審查要點第 3 點)
 - (1)屬土地法第 14 條第 1 項規定不得私有之土地。
 - (2)使用違反土地使用管制法令者。
 - (3)屬農業發展條例第 3 條第 11 款所稱之耕地。(按：本市皆為都市土地)
 - (4)其他依法律規定不得主張時效取得。
2. 網球場非屬建物或工作物或竹木，與地上權之要件不合，應不予受理。(內政部 71 年 1 月 15 日台內地字第 59474 號函)

3. 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）
4. 占有土地如係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，不能請求登記為地上權人。（最高法院 64 年臺上字第 2552 號判例）

（三）意思表示證明文件

1. 主張以行使地上權之意思占有他人土地者，應負舉證責任。（最高法院民事裁判 84 年 3 月 30 日台上字第 748 號）
2. 行使地上權之意思，依民法第 944 條第 1 項之規定既不在推定之列，故須由占有人負證明之責。尚難僅以占有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，自認占有人係基於行使地上權之意思而占有。（最高法院 87 年度台上字第 1284 號判決）

（四）占有證明

1. 以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。（時效取得地上權審查要點第 5 點）
2. 建築物之占有人，對其基地亦可認係占有人。夫妻基於男女平等之原則，夫妻住居所之選定及其他婚姻生活上均屬平等之法律觀念，除有特別情事外，應認夫妻係共同占有。（內政部 83 年 3 月 21 日台內地字第 8303627 號函）
3. 占有人主張時效上之利益，必其占有並未間斷，始得就占有開始之日起連續計算。戶籍謄本如有他遷之記載，且無有力之反證，足以證明其占有並未間斷，尚難因其遷回之故，即推定前後兩時之間為繼續占有。（法務部 80 年 2 月 11 日法律字第 2130 號函）

（五）調處、駁回

1. 審查中或公告期間，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地之訴訟或確定判決文件聲明異議時，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，仍應依規定續予審查或依職權調處。（內政部 82 年 9 月 10 日台內地字第 8280871 號函、時效取得地上權審查要點第 15 點）
2. 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。(時效取得地上權審查要點第 15 點)

3. 土地所有權人或管理人姓名、住址，登記簿並未記載，且申請人能確實證明在客觀上有不能查明其姓名、住址而為補正者，登記機關不得以之作為案件駁回之依據。(內政部 83 年 8 月 26 日台內地字第 8310822 號函)

三、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) 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)
- (三) 地役權(按：已修正為不動產役權)不得與需役地分離。(內政部 70 年 7 月 10 日台內地字第 28642 號函)
- (四) 不動產役權以繼續並表見者為限，如僅繼續而非表見(如土地尚未設道路)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)
- (五) 以供道路通行及排水造溝為使用目的，再行申辦設定地役權，其使用性質與原設定者並無不相容之處，其申請地役權登記應予受理。(內政部 74 年 12 月 28 日台內地字第 371572 號函)
- (六) 主張時效完成取得通行不動產役權申請登記時，雖得免提出占有土地四鄰證明，惟仍應提出以行使通行不動產役權之意思而繼續並表見之證明文件，及足資證明繼續並表見事實開始至申請登記時之證明文件，並由登記機關就具體個案審認。(內政部 106 年 7 月 25 日台內地字第 1060424752 號函)
- (七) 不動產役權登記加註事項(土地登記規則第 109 條)
 1. 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。
 2. 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。
 3. 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登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。

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) 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)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序

二、核對登記簿

(一)詳第一章第八節登記程序。

(二)核對土地所有權人與申請書所載是否相符。

(三)時效取得不動產役權登記，以內部收件加收子號，於需役不動產標示部註記「(供役不動產)○地(建)號」。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
有限制登記	辦畢通知原囑託機關	土地登記規則第 141 條
時效取得地上權使用目的為魚池	使用目的：魚池	伍、內政部 81 年 9 月 18 日台內地字第 8111451 號函
時效取得不動產役權	(需役不動產)○地(建)號；不動產役權	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
時效取得地上權/不動產役權/農育權	通知土地所有權人	土地登記規則第 118 條

第九章 繼承登記

第一節 繼承、分割繼承及遺囑繼承

壹、意義

已登記土地權利，因登記名義人死亡，由繼承人繼承其權利所為之登記。

判決繼承、和解繼承及調解繼承詳第七章第二節判決、和解、調解繼承登記；內容涉及地籍清理部分詳第十三章第一節更正登記

貳、申請須知

一、申請人

(一)單獨申請：權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 3 款)

(二)代位申請

1. 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辦繼承登記時，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，申請為共同共有之登記。(土地登記規則第 120 條第 1 項)
2. 遺囑執行人代理繼承人申請登記。(民法第 1215 條第 2 項、土地登記規則第 123 條第 1 項)
3. 債權人代位債務人申辦繼承登記。(土地登記規則第 30 條、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 1 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
1. 所有權移轉登記 2. 地上權移轉登記 3. 抵押權移轉登記 4. 不動產役權移轉登記 5. 典權移轉登記 6. 農育權移轉登記	1. 繼承 2. 分割繼承 3. 遺囑繼承	1. 被繼承人死亡日 2. 法院宣告死亡日 3. 日據時期戶主喪失戶主權日

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三) 跨所登記：本市不動產辦理繼承登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 臺北市政府地政局 110 年 5 月 3 日北市地登字第 11001153001 號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	免附情形詳參、審查須知一、(七)。
4	登記原因證明文件			
	(1) 戶籍謄本及其他證明文件	1. 土地登記規則第 119 條 2. 內政部 104 年 1 月 15 日內授中辦地字第 1041300856 號函	戶政事務所	詳參、審查須知一、(七)2.。
	(2) 遺產分割協議書正副本	1. 土地登記規則第 119 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點	自行檢附	1. 繼承人分割繼承時檢附。 2. 援用詳參、審查須知一、(七)7.(1)。 3. 當事人應親自到場，依土地登記規則第 40 條

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(3)遺囑	民法第 1187 條、第 1189 條	自行檢附	遺囑繼承時檢附。
5	繼承系統表	土地登記規則第 119 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	拋棄證明文件			
	(1)繼承權拋棄書	1. 土地登記規則第 119 條 2. 繼承登記法令補充規定第 89 點	自行檢附	1. 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。 2. 立書人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(2)法院准予備查之繼承權拋棄文件	1. 土地登記規則第 119 條 2. 繼承登記法令補充規定第 89 點 3. 內政部 111 年 2 月 7 日台內地字第 1110260691 號函	法院	1. 以書面向法院表示拋棄者檢附。 2. 提出司法院網站「家事事件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				公告專區」查詢結果者免附。
7	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)	1. 土地登記規則第 119 條 2. 遺產及贈與稅法第 42 條 3. 內政部 83 年 3 月 10 日台內地字第 8303099 號函 4. 內政部 84 年 7 月 14 日台內地字第 8410215 號函	國稅稽徵機關	1. 繼承開始在 38 年 6 月 14 日以前者免附。 2. 連件辦理抵繳稅款登記所附國稅稽徵機關核准函已載明核准函代替遺產稅繳納證明書或同意移轉證明書者免附。
8	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 67 條第 1 款	自行檢附	如無法檢附者，應由申請人出具切結書。

五、稅捐

(一)遺產稅

1. 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遺產稅繳清證明書，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)
2. 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，為辦理不動產之共同共有繼承登記，得申請主管稽徵機關核發同意移轉證明書。(遺產及贈與稅法第 41 條之 1)

(二)查欠稅費

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，應註明查無欠稅字樣。(繼承登記法令補充規定第 104 點)
2. 繼承開始在 38 年 6 月 14 日以前者免附，惟應查註無欠稅。(內政部 83 年 3 月 10 日台內地字第 8303099 號函、84 年 7 月 14

日台內地字第 8410215 號函)

(三)印花稅

1. 分割不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，協議書正本應按契據金額千分之一貼用印花稅票，或向稅捐稽徵處申請大額總繳。如發現涉有不貼印花稅票、貼用不足稅額或揭下重用經註銷之印花稅票等情事，應於登記完畢後通報稅捐稽徵處查處。(印花稅法第 5 條、第 7 條、第 8 條、印花稅法施行細則第 14 條、財政部 75 年 4 月 2 日台財稅第 7521793 號函)
2. 抵押權分割繼承協議書非屬印花稅課徵範圍。(臺北市政府地政局 101 年 11 月 5 日北市地開字第 10133020400 號函)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。(土地法第 76 條第 1 項、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點)
 - (1) 土地以死亡當期申報地價核課。
 - (2) 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。
2. 應分別計徵
 - (1) 公同共有繼承後再分割繼承登記：繼承人就已辦竣公同共有繼承登記之土地續辦分割繼承登記，其性質為共有物分割，應依遺產分割協議書日期計徵登記規費。(內政部 88 年 12 月 23 日台內地字第 8815774 號函、89 年 1 月 21 日台內中地字第 8925914 號函)
 - (2) 繼承與遺贈登記連件申請：繼承及遺贈登記分屬 2 個權利變更登記，登記機關皆須依登記程序辦理登記，該繼承登記既非屬土地法第 78 條及土地登記規則第 46 條規定得免納登記費之範圍，縱該 2 登記係連件申請登記，登記機關仍應依土地法規定分別計徵登記規費。(內政部 104 年 12 月 31 日內授中辦地字第 1041311426 號函)
3. 得按應繼分比例繳納：部分繼承人申辦公同共有繼承登記，應繳之土地登記規費及罰鍰得准申請人就其法定應繼分之比例繳納。(內政部 84 年 10 月 21 日台內中地字第 8482352 號函)
4. 得由債權人代繳：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)

5. 不計徵登記費：辦竣公同共有繼承登記後，以「共有型態變更」為登記原因辦理登記，不計徵登記費。(土地法第 76 條)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

2. 代位申請權利移轉登記者無繕發書狀，免繳納書狀費。

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰

1. 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、內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令、100 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1000724148 號令)

(1)如涉有再轉繼承時，應個別考量可歸責於繼承人及再轉繼承人之情形，分別計收罰鍰。

(2)已死亡之原繼承人延遲時間應課處之登記罰鍰，不予計收，故再轉繼承人未逾期申請者，不列為裁處對象。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。

(3)減輕或不予處罰

A. 繼承人年齡未滿 14 歲，或受監護宣告者，不予處罰。

B. 繼承人年齡為 14 歲以上未滿 18 歲，或受輔助宣告者，減輕二分之一。

C. 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。

2. 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，應以遺產分割協議書日期依規定核計罰鍰。(內政部 89 年 1 月 21 日台內中地字第 8925914 號函)

3. 申請人於繼承事實發生後，如確已積極申辦被繼承人之所有財產之繼承登記，倘仍有遺漏，其再次申辦繼承登記時，因非屬申請人之故意或過失，得視為不可歸責於當事人之期間。惟申請人應提供歸戶查詢清單、地籍總歸戶資料、同意移轉證明書等不可歸責之資料以利審認。(內政部 92 年 12 月 11 日內授中辦地字第 0920085116-2 號函)

4. 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(即繼承人)為對象，並依行政罰法第 44 條規定作成裁處書為送達。(內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000041451 號函)
5. 為因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情，本市自 110 年 5 月 15 日起、全國自 110 年 5 月 19 日起，至 110 年 7 月 26 日止第 3 級警戒期間，得視為不可歸責於申請人之期間，應主動予以扣除，無須要求申請人舉證。(臺北市政府地政局 110 年 5 月 26 日北市地登字第 1106013622 號函)

參、審查須知

一、一般規定

(一)繼承登記之申請人

1. 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)
2. 繼承人之一為失蹤人，尚未宣告死亡登記，故其仍得為登記之權利主體，應先准予辦理繼承登記後，再為申請失蹤人財產管理人登記。(臺北市政府地政處 88 年 7 月 5 日北市地一字第 8821886700 號函)

(二)同時存在原則

1. 繼承人須於繼承開始當時生存，始得繼承。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)
2. 被代位繼承人與被繼承人同時死亡，可由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。(繼承登記法令補充規定第 47 點)

(三)不動產辦竣公同共有繼承登記後，全體繼承人會同申請按應繼分變更登記為分別共有時，以「所有權內容變更登記」為申請登記事由，「共有型態變更」為登記原因辦理，當事人免親自到場及依土地登記規則第 40 條規定程序辦理。(內政部 76 年 2 月 5 日台內地字第 472403 號函修正核備之記載例、107 年 1 月 19 日台內地字第 1061308210 號令)

(四)土地經辦妥公同共有繼承登記後，嗣申請人持遺產分割事件之法院判決或和解、調解筆錄，按全體繼承人法定應繼分變更登記為分別共有，而未涉及所有權之移轉或分割取得分得部分之單獨所有權，得以「共有型態變更」為登記原因辦理登記，無配合註記依判決、和解或調解筆錄辦理之必要。(內政部 101 年 7 月 19 日

內授中辦地字第 1016003823 號函、109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263077 號函)

(五)繼承人對被繼承人有民法第 1145 條第 1 項第 5 款情事而喪失繼承權，並經法院確定判決，得由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、93 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0930013012 號函)

(六)登記名義人(即受輔助宣告之人)為不動產之遺產分割、遺贈或拋棄繼承權等申辦登記時，依民法第 15 條之 2 規定，應檢附輔助人同意之相關文件。(內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函)

(七)異議之處理(臺北市府地政局 110 年 7 月 21 日北市地登字第 1106017508 號函、111 年 5 月 2 日北市地登字第 1116011497 號函)

1. 案件收件後登記完畢前收受

(1)於地政整合資訊系統(以下簡稱整合系統)建立特殊地建號管制。

(2)確認異議書內容是否涉及物權登記事項

A. 有下列涉及物權登記事項之一者，登記案件依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，敘明理由予以駁回，並將案件駁回情形函復異議人，整合系統不解除列管(列管期限 15 年)：(臺北市府地政處 99 年 5 月 24 日北市地籍字第 09930578800 號函)

(A)權利關係人以書面提出異議主張被繼承人之權利因涉糾紛，業經法院審理中或判決確定非屬被繼承人所有者。

(B)檢附遺囑申辦登記，其他合法繼承人對遺囑真偽有爭執或主張違反特留分，並以書面提出異議者。

B. 未涉及物權登記事項：函復異議人並告知相關法令依據，於收到回執聯後解除列管，登記案件續行登記。

2. 案件收件前收受

異議內容	佐證文件	整合系統異議列管處理方式
遺囑無效或偽造	已起訴之文件	1. 有佐證文件：異議列管，列管期限 15 年 2. 無佐證文件：函復異議人，公文送達後解除列管
遺囑違反特留分		異議列管，列管期限 15 年

3. 列管期間，相關權利人就異議標的申請登記時，登記案件處理方式

- (1) 主張遺囑無效或偽造爭議：登記案件通知補正，請申請人檢附判決確定證明書或異議人撤回訴訟之證明文件，登記完畢後解除列管；如登記案件逾期未補正者，依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回登記之申請。
- (2) 主張遺囑違反特留分：異議時有檢附已起訴證明者，處理方式同(1)。如未檢附已起訴證明者，登記案件通知補正並函請異議人陳述意見，如異議人表示爭議已解決或撤回異議時，通知登記案件之代理人補進，登記完畢後解除列管。

(八) 附繳證件之審查

1. 申請人辦理分割繼承登記，如案附遺產分割協議書清楚載明申請登記之標示及權利內容，並依下列方式辦理，得免附登記清冊：(臺北市府地政局 110 年 5 月 3 日北市地登字第 11001153001 號函)

- (1) 就協議書所載全部標的一次申請登記，且經審查人員於登記申請書審查意見欄簽註清楚，應無錯誤登記之虞。
- (2) 就協議書所載部分標的申請登記，倘於申請書備註欄記明申辦標的，申請之標的符合一物一權主義且無違反法令(如：區分所有建物之移轉應符合公寓大廈管理條例第4條第2項規定)。

2. 戶籍謄本及其他證明文件

- (1) 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，能以電腦處理達成查詢者，得免提出，或得以有戶籍記事之新式戶口名簿代替。(土地登記規則第119條第3項、內政部104年1月15日內授中辦地字第1041300856號函)
- (2) 部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附現在戶籍謄本之理由書代之。(土地登記規則第119條第2項)
- (3) 戶政事務所核發之戶籍謄本係證明核發當時之戶籍登載狀況，並無時效問題；除申辦繼承登記應依內政部88年10月4日台內地字第8885495號函規定檢附繼承人現在之戶籍謄本以資證明其為現存之人外，餘無效期問題。(內政部89年8月7日台內地字第8979865號函)
- (4) 被繼承人死亡日期之認定，應以戶籍登記簿記載之死亡日期為準。(繼承登記法令補充規定第88點)

- (5) 被繼承人(即登記名義人)於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申辦繼承登記時，應依下列規定辦理：(繼承登記法令補充規定第 91 點)
- A. 被繼承人有生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，應於辦妥死亡登記或死亡宣告登記後，據以辦理。
 - B. 繼承人以書面向戶政機關申請被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，經戶政機關查復無資料，且合於下列情形之一者，免檢附土地登記規則第 119 條第 1 項第 1 款規定文件辦理：
 - (A) 依繼承人檢附之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。
 - (B) 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」。
 - C. 繼承人之一於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡者，可比照辦理。戶籍謄本，能以電腦達成查詢者，得免提出。
- (6) 戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查無該缺漏者之戶籍資料，且查證無法辦理戶籍更正者，由申請人於繼承系統表切結其未能列明缺漏者之事由後，登記機關予以受理。(繼承登記法令補充規定第 92 點)
- (7) 光復前戶籍謄本僅載養子緣組除戶，仍需檢附養家之戶籍謄本。(臺北市政府地政處 94 年 10 月 11 日北市地一字第 09432576800 號函)
- (8) 居住國外
- A. 未會同辦理繼承登記之繼承人居住國外時，如未能檢附繼承人現在之戶籍謄本，其擬替代之證明文件，須能證明申請繼承人與被繼承人間之身分關係，及其為生存之人。(內政部 81 年 12 月 8 日台內地字第 8114921 號函)
 - B. 旅居海外之本國人委託地政士辦理繼承登記，其權利關係既為地政士於受託辦理業務時應查明事項並核對其身分，且於登記申請書載明申請人與代理人之委任關係，並由代理人切結負責，得檢附除戶謄本及本國護照或外國護照影本加譯本方式辦理，免再要求申請人檢附授權書或有出入境記事之身分證明文件。(臺北市政府地政處 93 年 3 月 2 日北市地一字第 09330675600 號函)
- (9) 華僑
- A. 被繼承人及繼承人為華僑，未辦理戶籍登記者，得檢附經

我駐外館處驗證之死亡證明書及身分證明申辦繼承登記。
。(繼承登記法令補充規定第 94 點)

B. 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)

C. 旅外僑民辦理不動產登記，仍應檢附其身分證明文件。惟所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為合法遺產繼承人。可以其原在台之戶籍謄本，除戶戶籍謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之。(內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函、86 年 7 月 22 日台內地字第 8606834 號函)

(10) 債權人代位

A. 債權人代位申辦繼承登記，如其中有受託之信託財產，因信託財產非屬受託人之遺產，該信託財產不得受理登記。(繼承登記法令補充規定第 98 點第 2 項)

B. 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)

C. 債權人代位申辦繼承登記時，其權利範圍應以共同共有方式為之。(內政部 88 年 8 月 4 日台內中地字第 8803702 號函)

(11) 原住民民情特殊，對於子女夭折或死胎未申報戶籍，致未能檢附該夭折者死亡之除籍謄本者，可由申請人立具切結書經該管區警員或村、里長證明後，准予辦理繼承登記。(繼承登記法令補充規定第 93 點)

3. 繼承系統表

(1) 繼承人申請繼承登記時，應依照被繼承人與繼承人之戶籍謄本，製作繼承系統表。如戶籍登記事項有錯誤或脫漏時，應先向戶政機關申辦更正登記後，再依正確之戶籍謄本製作繼承系統表。(繼承登記法令補充規定第 96 點)

(2) 繼承系統表應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。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。登記申請書之

申請人欄位及登記清冊申請人簽章處，原則需填載全體申請人，惟僅需由實際申請人簽章。(土地登記規則第 119 條、臺北市府地政局 111 年 5 月 2 日北市地登字第 1116011497 號函)

- (3) 協議分割遺產繼承登記需檢具全體繼承人訂定之遺產分割協議書及印鑑證明辦理，已可確認繼承人身分，故分割繼承登記，如已由申辦登記之申請人依有關規定將合法繼承人製成繼承系統表，並簽註負責，得予以受理。(臺北市府地政處 79 年 1 月 10 日北市地一字第 58318 號函)
- (4) 外國人死亡，依涉外民事法律適用法第 58 條規定，應依被繼承人死亡時之本國法，故其繼承人依該被繼承人死亡時之該國法律規定，將合法繼承人製成系統表並簽註負責，登記機關應予受理。但依中華民國法律中華民國國民應為繼承人者，得就其在中華民國之遺產繼承，不適用被繼承人之本國法。(繼承登記法令補充規定第 97 點)
- (5) 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)
- (6) 申辦繼承登記，繼承人為未滿 7 歲之未成年人，如申請書已由法定代理人代為意思表示並簽名或蓋章者，地政機關應予受理，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)

4. 繼承權拋棄之證明文件

- (1) 拋棄繼承權人之姓名應與繼承系統表上記載相同。依戶籍資料得以查悉拋棄繼承權人姓名、身分證號碼時，亦應予查符。
- (2) 申請人持法院准予拋棄繼承權之證明文件申辦繼承登記時，已檢附拋棄繼承權之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本供登記機關查對其與被繼承人之關係，或登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免檢附該拋棄繼承權之繼承人現在之戶籍謄本。(繼承登記法令補充規定第 87 點)
- (3) 繼承權拋棄係繼承人於繼承開始後表示不欲繼承遺產之法律行為，拋棄書並無書明拋棄不動產標示之必要。又拋棄書所載拋棄日期不得在繼承開始前，亦不得在知悉日期 2 個月(97 年 1 月 2 日修正為 3 個月)以後。知悉期間之起算，係以繼承人知悉被繼承人死亡之時為準，至繼承人何時知悉應

由繼承人於繼承權拋棄證明書內自行填具負責。(內政部 82 年 7 月 19 日台內地字第 8209194 號函)

- (4) 受輔助宣告之繼承人拋棄繼承權，依民法第 15 條之 2 規定，申辦登記時應檢附輔助人同意之相關文件。(內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函)
- (5) 繼承開始於 74 年 6 月 4 日以前，部分繼承人拋棄繼承權，於登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記，補辦繼承登記時，倘原繼承登記申請書件已逾保存期限經依規定銷毀者，其繼承人以土地登記簿所載者為準，免再添附部分繼承人之繼承權拋棄書。惟申請人應於繼承系統表內記明其事由，並自負損害賠償之法律責任。(繼承登記法令補充規定第 58 點)
- (6) 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)
- (7) 繼承人拋棄繼承而未檢附法院准予備查函，若提出司法院網站「家事事件公告專區」查詢結果作為法院准予備查之證明文件，亦得受理。倘公告內容因涉個人資料保護已部分遮掩，受理登記機關得逕至該公告專區輔以被繼承人或拋棄繼承人之身分證字號(國民身分證統一編號)加強查詢審認；就該公告內容倘仍有疑義者，另可向法院洽詢。(內政部 111 年 2 月 7 日台內地字第 1110260691 號函)

5. 遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件

- (1) 國稅稽徵機關核發同意移轉證明書時，應就同意移轉之被繼承人不動產權利範圍全部為之，避免造成同一土地有繼承人與被繼承人並存之不合理情形。至已由主管稽徵機關核發部分權利範圍移轉同意書者，地政機關得權宜受理其申辦繼承登記。(內政部 85 年 10 月 14 日台內地字第 8581527 號函)
- (2) 繼承發生後被繼承人所遺不動產有分割、重測、重劃或門牌整編情形，得免再責由繼承人持遺產稅完稅證明向稽徵機關要求註記變更後地號及房屋門牌號碼。(內政部 92 年 1 月 2 日台內中地字第 0910020418 號函)
- (3) 再轉繼承登記之遺產稅核課事宜：同順位之繼承人未於生前達成遺產分割協議，再轉繼承人雖有於其身後達成遺產分割協議情形，仍不得主張後死亡之繼承人其遺產稅，可按再轉繼承人協議分割取得之遺產範圍申報課徵。(臺北市府地政處 80 年 12 月 12 日北市地一字第 46661 號函)

6. 權利書狀或切結書

- (1) 登記名義人死亡，其繼承人僅有一人時之繼承登記案件，除應以該原權利書狀之登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知外，應併就繼承人申請案載住所及最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所通知。(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 6 點及其 105 年修正說明參照)
- (2) 跨所繼承登記，被繼承人重測(劃)後權利書狀尚由轄區所保管，由受理所填寫跨所登記調卷單傳真至轄區所，由轄區所以公文交換方式送受理所，由受理所審查人員併入登記案，並於換領簿頁面影本簽章及加註登記案件收件字號後交換回轄區所。(臺北市政府地政處 100 年 11 月 23 日北市地籍字第 10033195900 號函)

7. 書表證件之援用

- (1) 繼承登記案內之繼承權拋棄書、印鑑證明、遺產分割協議書、戶籍謄本(繼承人現戶籍謄本除外)，得由申請人繳納影印費用申請援用原已辦竣登記案內之共用證件。(臺北市政府地政處 76 年 2 月 7 日北市地一字第 4486 號函)
- (2) 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)
- (3) 被繼承人所遺不動產分屬不同登記機關管轄，其遺產標的中位於同一直轄市、縣(市)且已實施跨所登記之不動產，繼承人同時於同一地政事務所申請登記時，僅於其中一件檢附分割協議書正、副本，其餘登記案件簡化檢附影本辦理。(內政部 101 年 7 月 19 日內授中辦地字第 1016036736 號函)
- (4) 同時受理之跨所登記案件(如繼承、分割繼承)得援用相關證明文件，申請人應於申請書附繳證件欄敘明「援用」，初審人員應於初審意見欄填明援用之登記案件收件年字號。(臺北市政府地政局 108 年 1 月 21 日北市地登字第 1096001112 號函)
- (5) 為簡化本市轄區跨所申請繼承登記(以登記原因為「繼承」為限)之應附書表文件，申請人以同一登記原因，同時向同一登記機關申請本市轄區繼承登記案件，得以 1 份登記申請書、登記原因證明文件及其他應附文件申請：詳第四章第四節共有物分割登記。(臺北市政府地政局 109 年 6 月 16 日北

市地登字第 1096016095 號函)

(九) 公司共有繼承登記後，公司共有人再繼承同一標的物時，以內部收件加收子號辦理註記登記，更改其他公司共有人所有權部之公司共有各登記次序內容。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)

二、繼承權與應繼分之認定

繼承開始時點	適用之法令
34 年 10 月 24 日以前(臺灣光復以前)	光復前繼承習慣
34 年 10 月 25 日至 74 年 6 月 4 日	74 年 6 月 5 日修正前民法
74 年 6 月 5 日以後	現行民法

(一) 臺灣光復前繼承之習慣(繼承登記法令補充規定第 2 點、第 3 點、第 12 點、第 13 點)

性質	家產	私產
	家屬(含家長)共有財產	家屬個人特有財產
繼承開始	戶主喪失戶主權，原因： <ol style="list-style-type: none"> 1. 戶主之死亡 2. 戶主之隱居(24 年 4 月 5 日以後) 3. 戶主之國籍喪失 4. 戶主因婚姻或收養之撤銷而離家 5. 有親生男子之單身女戶主，未廢家而入他家為妾 	家屬(非戶主)之死亡
繼承人順序	<ol style="list-style-type: none"> 1. 法定之推定財產繼承人 2. 指定之財產繼承人 3. 選定之財產繼承人 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 直系卑親屬 2. 配偶 3. 直系尊親屬 4. 戶主
如無合法繼承人時，光復後應依民法繼承編規定定其繼承人，但該所定之繼承人應以民法繼承編施行之日生存者為限。		

1. 家產繼承之順序

(1) 法定之推定財產繼承人

A. 第 1 順序之法定推定財產繼承人係男子直系卑親屬(不分長幼、嫡庶、婚生或私生、自然血親或準血親)且係繼承

開始當時之家屬為限。女子直系卑親屬及因別籍異財或分家等原因離家之男子直系卑親屬均無繼承權。至於「寄留」他戶之男子直系卑親屬對家產仍有繼承權；已任寄留地之戶主，對被繼承人之遺產無繼承權。（繼承登記法令補充規定第3點第2項）

- B. 分戶不以分得財產或別居別炊為要件，其實質上已分家並另立生計者，始喪失繼承權。分戶之記載，如僅係戶口分立，實際仍居住同一地點，共同生活，與別籍異財或分家等不同，屬事實認定問題，當事人或利害關係人如有爭議，亦得循訴訟程序尋求解決。（內政部 87 年 1 月 8 日台內地字第 8612917 號函）
- C. 男子直系卑親屬有親等不同者，以親等近者為優先（代襲繼承例外）。親等相同之男子有數人時，共同均分繼承之。（繼承登記法令補充規定第3點第3項）
- D. 第一順序法定之推定財產繼承人於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，代襲（代位）財產繼承人限於被代襲人之直系男性卑親屬。（繼承登記法令補充規定第43點）
- E. 戶主喪失戶主權後所生之男子，不因戶主已指定戶主繼承人，而喪失繼承權。（繼承登記法令補充規定第6點）

(2) 指定之財產繼承人

- A. 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。無妨以女子或非家屬者充之。（繼承登記法令補充規定第4點）
- B. 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指定申報。（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點第4項）

(3) 選定之財產繼承人

- A. 被繼承人死亡後無男性直系卑親屬亦未指定繼承人，得由親屬會議選定家產繼承人同時繼為戶主。（繼承登記法令補充規定第4點）
- B. 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。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

戶口規則申報。(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 點第 4 項)

- C. 選定之財產繼承人，不以在民法繼承編施行前選定為限。但至 98 年 12 月 11 日止，尚未合法選定繼承人者，自該日起，依現行民法繼承編之規定辦理繼承。(繼承登記法令補充規定第 3 點第 5 項)

2. 私產繼承之順序

(1) 直系卑親屬

- A. 以親等近者為優先，不分男女、嫡庶、婚生、私生或收養，亦不問其於被繼承人死亡時是否同住一家，均得繼承私產，其應繼分均相同。(繼承登記法令補充規定第 12 點)
- B. 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代襲繼承。(繼承登記法令補充規定第 43 點)

(2) 配偶

- A. 無直系卑親屬時，始由第 2 順位之生存配偶單獨繼承遺產。
- B. 日據時期成立之夫妻婚姻，夫得繼承妻之遺產，但妻非配偶，對夫之遺產尚無繼承權可言；其繼承在臺灣光復後開始者，夫妻間互無繼承權。(繼承登記法令補充規定第 23 點)

(3) 直系尊親屬

- A. 直系尊親屬親等不同者，以親等近者為先。
- B. 同一親等有一人以上之共同繼承時，其應繼分為平均。

(4) 戶主

- A. 無直系卑親屬、配偶、直系尊親屬時，由戶主繼承私產。
- B. 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

- A. 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)

- B. 最高法院 46 年 3 月 2 日 46 年度台上字第 311 號：「戶籍簿之記載，雖可為身分之一種證明，但關於身分之取得及喪失，如有爭執，仍須調查事實，並參酌實體法例以為判斷。」(內政部 89 年 3 月 17 日台內中地字第 8905955 號函)
- C. 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)
- D. 「無頭對」媳婦仔(係於尚無特定將來婚配男子而予收養者)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)
- E. 光復後養家有意將媳婦仔之身分變更為養女者，應依民法第 1079 條規定辦理，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)
- F. 除戶於本家而入他家之子女，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)

(2) 過房子與螟蛉子(即異姓養子)之繼承

- A. 日據時期養親無子，以立嗣為目的而收養之過房子及螟蛉子，與現行民法繼承編施行法第 7 條所稱之「嗣子女」相當，其認定以戶籍記載為準。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)
- B. 非因無子而收養過房子與螟蛉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(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

- A. 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）

B. 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）

C. 日據時期昭和年代（民國 15 年）以後之臺灣習慣，夫妻未共同收養者，其收養之關係僅存在於收養者與養子女間，未為收養意思表示之配偶與養子女間不發生親子關係。（法務部 81 年 8 月 12 日法律字第 11986 號函）

(4) 招婿（贅夫）子女之繼承（繼承登記法令補充規定第 10 點）

A. 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。

B. 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。

C. 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。

D. 戶主因入贅遷入他戶而廢戶，並不符合戶主繼承開始之原因，故於入贅時繼承尚未開始，而應於其死亡時始為繼承開始，且招夫招婿以招家家族之身分，於出舍前死亡時，應依有關因家族之死亡而開始之財產繼承之一般慣例處理，屬「私產繼承」，而非「家產繼承」。（內政部 105 年 3 月 1 日台內地字第 1050404852 號函）

E. 招夫招婿之子不論從父姓或母姓對其父母之遺產，若經其他繼承人會同申請繼承登記，且依土地登記規則第 42 條（修正為第 119 條）規定於繼承系統表自行簽註負責，得准予受理。（臺北市政府地政處 72 年 4 月 18 日北市地一字第 14043 號函）

(5) 世帶主（共同生活之寄籍戶長）：世帶主係世帶之中心人物，並不必然以有親族關係者為限，世帶之成員超過家之成員，且無戶主不得為世帶主之規定。如被繼承人日據時期戶籍登記係「世帶主」，而無其他資料證明同時亦係「戶主」，繼承人申辦繼承應依私產繼承順序辦理。（內政部 81 年 7 月 8 日台內地字第 8108899 號函）

(6) 共有人之繼承

A. 日據時期共有人中之一人死亡而無合法繼承人時，其他共有人如踐行日本民法所定繼承人曠缺手續，經公示催告為無繼承人後，其應有部分始歸屬於其他共有人。如光復前未踐行此項程序者，應依我國民法繼承編施行法第 8 條規定其繼承人，如仍無法定繼承人承認繼承時，應依民法公示催告確定無繼承人後，其遺產歸屬於國庫。(繼承登記法令補充規定第 11 點)

B. 日據時期民法有關共有人中之一人死亡而無合法繼承人時，其應有部分歸屬其他共有人之規定，自大正 12 年起始有適用。(內政部 110 年 7 月 23 日台內地字第 1100126972 號函)

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 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議決議，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. 其他規定

(1) 死亡絕戶(家)者如尚有財產，其經絕戶(家)再興，並有選定繼承人之事實或戶籍簿記載有選定繼承人者，得為戶主繼承及因此而開始之財產繼承。日據時期死亡絕戶(家)之遺產如未予歸公，致懸成無人繼承，光復後，應依我國民法繼承編之規定定其繼承人，不得再以絕戶(家)再興為由主張繼承申請登記。(繼承登記法令補充規定第 9 點)

(2) 日據時期被繼承人死亡絕戶，其遺產原得予歸公，但其時日據政府並未出此，乃懸而無人繼承。光復後應按民法繼承編施行法第 8 條意旨，適用民法繼承編之規定。(內政部 50 年 12 月 30 日台內地字第 74520 號函)

(3) 嫡母與庶子間僅具有姻親關係，故庶子對嫡母之遺產無繼承權。(繼承登記法令補充規定第 18 點)

(4) 被繼承人生前之隱居(24 年 4 月 5 日前)既不能成為戶主繼承之原因，則雖戶籍記載係戶內之家屬，然其身分實質上應仍為戶主，是以，其遺產得以家產辦理繼承。惟當事人間倘有爭議，宜請循訴訟途徑解決。(內政部 88 年 2 月 24 日台內地字第 8803062 號函)

(5) 日據時期隱居者，光復後仍以自己名義辦理土地登記，其隱居繼承之原因應視為消滅，自不得復以隱居之原因為繼承之登記。(繼承登記法令補充規定第 8 點)

(6) 日據時期就繼承財產所成立之所謂共有係指分別共有而言。(法務部 83 年 11 月 3 日法律決字第 23739 號函)

(二) 臺灣光復後之繼承(民法第 1138 條、第 1141 條、第 1144 條、第 1223 條、司法院釋字第七四八號解釋施行法第 2 條、第 4 條、第 23 條)

1. 血親繼承順序

(1) 第 1 順序：直系血親卑親屬。

A. 以親等近者為先。(民法第 1139 條)

B. 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。

C. 出生別之排定，須視子女受胎時父母之婚姻關係如何而定，普通婚姻所生之子女，不論是否同母，均從父系計算，即前妻與後妻所生者合併計算；贅婚所生子女，不論是否同父，均從母系計算，即前夫與後夫所生者合併計算；至非婚生子女，於未經生父認領前，則從母系計算，於經生父認領後，視為婚生子女，應改從父系計算。(內政部 47 年 4 月 30 日台內戶字第 6304 號函)

D. 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。(民法第 1140 條)

E. 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。(民法第 1176 條第 5 項)

F. 第 1 順序之繼承人有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人，如其他同為繼承之人於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，所拋棄之應繼分歸屬代位繼承人繼承。第 1 順序親等較近之繼承人與代位繼承人均拋棄繼承權，由被繼承人次親等之直系血親卑親屬繼承。(繼承登記法令補充規定第 47 點之 1、內政部 104 年 9 月 17 日台內地字第 1040432844 號函、107 年 3 月 14 日台內地字第 1070408076 號函)

G. 繼承開始前，第 1 順序親等較近之直系血親卑親屬全部死亡或喪失繼承權者，由其次親等直系血親卑親屬依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承而非代位繼承。(繼承登記

法令補充規定第 47 點之 2、內政部 105 年 9 月 7 日台內地字第 1050433512 號函)

(2) 第 2 順序：父母

A. 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。

B. 第 2 順位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

A. 養子女與養父母之親生子女及養子女間，同父異母或同母異父之兄弟姊妹間互有繼承權。(繼承登記法令補充規定第 20 點、司法院 21 年院字第 735 號)

B. 第 3 順位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。

配偶(同性別結婚者)為當然繼承人		
繼承人	應繼分	特留分
配偶+直系血親卑親屬	按人數均分 (74年6月4日以前養子女為婚生子女 1/2，以後則與婚生子女同)	配偶：應繼分的 1/2 直系血親卑親屬：應繼分的 1/2
配偶+父母	配偶：1/2 其他：1/2，按人數均分	配偶：應繼分的 1/2 父母：應繼分的 1/2
配偶+兄弟姊妹	配偶：1/2 其他：1/2，按人數均分	配偶：應繼分的 1/2 兄弟姊妹：應繼分的 1/3
配偶+祖父母	配偶：2/3 其他：1/3，按人數均分	配偶：應繼分的 1/2 祖父母：應繼分的 1/3
配偶+無其他順序繼承人	全部	

2. 配偶繼承

(1) 重婚發生於 74 年 6 月 4 日以前之規定

A. 配偶有相互繼承遺產之權。(民法第 1144 條)

- B. 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。
- C. 重婚者，依修正前民法第 992 條規定，在未經利害關係人向法院聲請撤銷前，其婚姻關係並非當然無效，則後妻亦為配偶，依照民法第 1144 條之規定，有與前妻一同繼承遺產之權，配偶之應繼分由各配偶均分之。（繼承登記法令補充規定第 22 點）
- (2) 重婚發生於 74 年 6 月 5 日以後之規定
- A. 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）
- B. 餘同前第(1)A 及 B 項。
- (3) 已辦理結婚登記相同性別之二人，有相互繼承之權利，互為法定繼承人，準用民法繼承編關於繼承人之規定。民法繼承編關於配偶之規定，於雙方當事人準用之。（司法院釋字第 748 號解釋施行法第 2 條、第 4 條、第 23 條）

重婚開始時點	配偶間	第 1 至 4 順序繼承人		重婚
		有	無	
74 年 6 月 4 日以前	相互繼承	共同繼承	單獨繼承	各配偶均分應繼分
74 年 6 月 5 日以後				後婚配偶無繼承權

3. 繼承人之應繼分

(1) 繼承開始於 74 年 6 月 4 日以前之規定

- A. 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）
- B. 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、繼承登記法令補充規定第 19 點）
- C. 配偶之應繼分同前(二)臺灣光復後之繼承。（民法第 1144 條）

(2) 繼承開始於 74 年 6 月 5 日以後之規定

- A. 養子女之應繼分與婚生子女同。
- B. 餘同前第(1)A 及 C 項。

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。胎兒以將來非死產者為限，如為死產，其經登記之權利溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。(土地登記規則第121條)
- (3)胎兒為繼承人時，非保留其應繼分，他繼承人不得分割遺產。胎兒關於遺產之分割，以其母為代理人。(民法第1166條)

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之前，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)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、繼承登記法令補充規定第35點之1、內政部99年1月21日內授中辦地字第0990040296號函)
- (4)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)
- (5)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)
- (6)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)
- (7)下列親屬不得收養為養子女，違反者無效：(民法第1073條之1、第1079條之4)

- A. 直系血親。
 - B. 直系姻親。但夫妻之一方，收養他方之子女者，不在此限。
 - C. 旁系血親在六親等以內及旁系姻親在五親等以內，輩分不相當者。
- (8) 日據時期昭穆不相當之收養，縱未予撤銷，光復後亦因有違公序良俗，而難認為有效，如有疑義仍宜循訴訟途徑解決。(內政部 96 年 8 月 10 日內授中辦地字第 0960727067 號函)
- (9) 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)
- (10) 收養者與被收養者之年齡應符合民法第 1073 條規定，但在 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)
- (11) 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)
- (12) 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)
- (13) 收養關係之認定如戶政機關無法處理，應循司法程序謀求解決。(繼承登記法令補充規定第 37 點)
- (14) 以繼承宗祧為目的，約定被收養者不得繼承收養者財產之收養行為，應認其為無效。(內政部 42 年 7 月 21 日台內戶字第 33182 號函)
- (15) 已辦理結婚登記相同性別之 2 人，一方收養他方之親生子女時，準用民法關於收養之規定。(司法院釋字第七四八號解釋施行法第 2 條、第 4 條、第 20 條)
- (16) 被繼承人除戶謄本註記收養外國人為養女，並有法院公證處之公證書，因行蹤不明，得由申請人切結該養女確無發生再繼承情事後，辦理共同共有繼承登記。該養女之登記住址，得以公證書上國外中譯住址登載。(臺北市政府地政

處 88 年 1 月 27 日北市地一字第 8820065500 號函)

6. 繼承權之拋棄

(1) 一般規定

- A. 繼承開始前拋棄繼承權者，無效。(繼承登記法令補充規定第 49 點)
- B. 繼承權之拋棄應就遺產之全部為之，部分拋棄者，不生效力。(繼承登記法令補充規定第 50 點)
- C. 繼承權之拋棄，一經拋棄不得撤銷。(繼承登記法令補充規定第 53 點)
- D. 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示(指不受送達之繼承人)或送達宣告死亡判決之翌日起算，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 57 點)

(2) 繼承開始於 74 年 6 月 4 日以前

- A. 繼承人拋棄其繼承權，應於知悉其得繼承之時起 2 個月內，以書面向法院、親屬會議或其他繼承人為之。(修正前民法第 1174 條)
- B. 法定繼承人中有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同一順序之繼承人。同一順序之繼承人均拋棄其繼承權時，準用關於無人承認繼承之規定。(修正前民法第 1176 條)
- C. 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，應徵得親屬會議之允許。但未成年之監護人為同居祖父母或禁治產人之監護人為父母者，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)
- D. 繼承開始在 74 年 6 月 4 日以前者，旅居海外之繼承人為拋棄繼承權得向駐外單位申請繼承權拋棄書驗證，駐外單位於驗證後，應即將副本寄送各該不動產所在地之直轄市、縣(市)政府或轄區地政事務所，供受理登記時查驗；自 95 年 1 月 1 日起即掃描建檔供驗。(繼承登記法令補充規定第 54 點及其 100 年修正說明參照)

(3) 繼承開始於 74 年 6 月 5 日以後至民法繼承編 97 年 1 月 3 日以前

- A. 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)
 - B. 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)
 - C. 如父母代為或同意未成年子女以書面向法院為繼承權之拋棄後，申請人持憑法院裁定拋棄書申辦繼承登記，應無庸再依土地登記規則第 39 條規定，由父母於申請書適當欄記明確為該子女之利益處分之事由並簽名或蓋章。(內政部 75 年 3 月 24 日台內地字第 394434 號函)
 - D. 直系血親卑親屬中有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人。父母、兄弟姊妹、祖父母中有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同一順序之繼承人。與配偶同為繼承之同一順序繼承人均拋棄繼承權，而無後順序之繼承人時，其應繼分歸屬於配偶。配偶拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於與其同為繼承之人。(修正前民法第 1176 條)
 - E. 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)
- (4)繼承開始於 97 年 1 月 4 日 (含) 以後
- A. 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)
 - B. 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)
 - C. 餘同前第 (3)、B 至 E 項民法繼承編修正前之規定。

繼承開始日	拋棄期限	拋棄程序		
		表示方式	旅外僑民	未成年人/受監護人
74年6月4日以前	知悉得繼承起2個月內	書面向法院、親屬會議或其他繼承人為之	拋棄書經駐外單位驗證並建檔供驗	1. 無行為能力人由父母或監護人為之 2. 限制行為能力人應經父母或監護人同意 3. 監護人代為拋棄，除未成年之監護人為同居祖父母或受監護之監護人為父母者，應經親屬會議允許
74年6月5日至97年1月3日	知悉得繼承起2個月內	書面向法院為之	1. 親自返國陳報 2. 國內代理人持駐外單位驗證拋棄書陳報	法定代理人逕向法院為之
97年1月4日以後	知悉得繼承起3個月內	同上	同上	同上

7. 繼承權之喪失

- (1) 繼承人中有民法第 1145 條第 1 項第 5 款規定對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人表示其不得繼承者之情形而喪失繼承權者，應檢附被繼承人有事實表示不得繼承之有關證明文件，供登記機關審查參證。(民法第 1145 條、繼承登記法令補充規定第 100 點)
- (2) 傷害而致人於死，與故意致死之情形有別，繼承人如係故意傷害被繼承人致被繼承人死亡者，因繼承人不具致死之故意，不符合民法第 1145 條第 1 項第 1 款規定之當然喪失繼承權事由。(內政部 93 年 2 月 9 日內授中辦地字第 0930001243 號函、法務部 84 年 6 月 6 日法律決字第 12807 號函)

8. 分割繼承

- (1) 分割繼承登記得直接以「分割繼承」為登記原因辦理，免先辦理公同共有之繼承登記。(內政部 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函)
- (2) 繼承人基於一物一權主義，得檢附全體繼承人同意之分割協議書就部分遺產申辦分割繼承登記。(內政部 87 年 1 月 21 日台內地字第 8785251 號函、97 年 3 月 3 日內授中辦地字第 0970042324 號函)
- (3) 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。(民法第 827 條第 2 項、內政部 98 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0980043252 號函)
- (4) 被繼承人為公同共有人之一，繼承人得就被繼承人所遺公同共有權利協議分割由 1 人或部分繼承人繼承所有。(內政部 102 年 9 月 3 日內授中辦地字第 1026651713 號函)
- (5) 未成年子女
 - A. 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)
 - B. 父或母與未成年子女同為繼承人，除遺產繼承登記為公同共有外，應依民法第 1086 條第 2 項規定，聲請法院為未成年子女選任特別代理人，毋庸再得親屬會議之允許。(繼承登記法令補充規定第 106 點、內政部 98 年 5 月 5 日內授中辦地字第 0980044339 號函、103 年 5 月 15 日內授中辦地字第 1036650879 號令)
 - C. 已拋棄繼承權之父代理未成年子女與其他繼承人訂立遺產分割協議書無民法第 106 條有關雙方代理之問題。(內政部 82 年 4 月 22 日台內地字第 8205103 號函)
 - D. 已拋棄繼承權之母代理其未成年子女間訂立遺產分割協議書，有違民法第 106 條禁止雙方代理之規定。(內政部 83 年 12 月 5 日台內地字第 8314979 號函)
- (6) 數繼承人同時授權另一繼承人申辦分割繼承登記，得予受理。(臺北市政府地政處 82 年 6 月 26 日北市地一字第 19463 號函)

- (7)旅外國人授權國內親友申辦遺產繼承登記(含遺產分割)，性質上非屬特別授權事項範圍，授權書未列明不動產標示得予受理。(內政部 87 年 8 月 7 日台內地字第 8790268 號函、臺北市政府地政處 83 年 1 月 21 日北市地一字第 01873 號函)
- (8)信託法公布前繼承人持憑臺灣臺北地方法院認證書就非以被繼承人名義登記之土地因終止信託關係，申辦分割繼承登記應不予准許。(臺北市政府地政處 91 年 2 月 27 日北市地一字第 09130389000 號函)

三、遺囑繼承

(一)一般規定

1. 遺囑自遺囑人死亡時發生效力。(民法第 1199 條)
2. 無行為能力人、未滿 16 歲者，不得為遺囑。滿 16 歲之限制行為能力人(無須經法定代理人之允許)得為遺囑。(民法第 1186 條)
3. 遺囑係要式行為，不依民法所定方式為之者無效，遺囑應依下列方式之一為之：自書遺囑、公證遺囑、密封遺囑、代筆遺囑、口授遺囑。(民法第 1189 條)
4. 遺囑應依法定方式為之始為合法有效，又簽名可藉筆跡比對防止遺囑偽造或變造，是民法各類遺囑有關遺囑人及見證人須簽名規定係法定特別要件，應無民法第 3 條得以印章代替簽名規定之適用。(內政部 101 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1016651533 號函)
5. 登記名義人(即受輔助宣告之人)為不動產之遺產分割或遺贈，申辦登記時，依民法第 15 條之 2 規定應檢附輔助人同意之相關文件。(內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函)
6. 遺囑除依法律明定之情形外，並不當然因其內容有瑕疵即認定為無效，仍應就立遺囑人真意予以審酌。被繼承人之遺囑僅載明所有建物標示未書明基地標示，或所載土地權利範圍與登記資料不符，如依遺囑全文足資判斷遺囑人真意，可由遺囑見證人證明後予以受理。(內政部 75 年 1 月 8 日台內地字第 375559 號函、臺北市政府地政處 86 年 11 月 6 日北市地一字第 8623209500 號函)
7. 遺囑人誤將其妻之原有財產認為其所有之財產，列入遺囑中分配，其情形似得類推適用民法第 1202 條前段規定之意旨，將妻之原有財產自夫遺產中除去，再依夫遺囑原意所定應繼分之比

例分配，惟應注意法定特留分之規定。倘無法探求遺囑人之原意時，可依民法第 1144 條有關法定應繼分之規定分配，或由全體繼承人提出書面協議書申辦繼承登記。當事人如仍有爭議，宜請其循訴訟程序解決。(內政部 86 年 7 月 23 日台內地字第 8607378 號函)

8. 被繼承人所遺不動產，雖經部分繼承人辦妥共同共有繼承登記，該不動產仍為遺產，登記機關應得再受理繼承人持憑被繼承人之遺囑為遺囑繼承登記。倘繼承人間就遺囑有關之遺產事項有所爭執時，則應由當事人循司法途徑解決。(內政部 96 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0960050274 號函)
9. 遺囑保管人或繼承人有無依民法第 1212 條所稱遺囑之提示與通知，並不影響遺囑之真偽及效力。(繼承登記法令補充規定第 62 點第 2 項)
10. 申請遺囑繼承登記，因故無法提出認證書及認證遺囑，得檢附向法院公證處請求交付認證書及認證遺囑之影本替代。(內政部 110 年 12 月 16 日台內地字第 1100146370 號函)
11. 遺產於不違反關於特留分規定之範圍內，首應尊重被繼承人意思(司法院 21 年院字第 741 號解釋意旨參照)；於無遺囑指定分割、分割之指定無效或委託指定分割而受託人未予指定時，共同繼承人得協議分割；不能以協議決定分割方法時，得向法院聲請裁判分割。被繼承人既已於生前訂立遺囑，就所遺不動產指定分割方式，基於尊重被繼承人生前處分其財產之意思，於其死亡，該遺囑生效時，繼承人應尊重遺囑所定分割方法辦理繼承登記，不得另以協議方式辦理分割繼承登記。(內政部 104 年 6 月 18 日內授中辦地字第 1040421181 號函)
12. 繼承人於繼承登記前已提起請求確認繼承權(特留分)存在訴訟，且經法院判決確定，遺囑於違反特留分之範圍內失其效力，該遺囑所載之遺產仍應按法定特留分之比例分配繼承人，登記機關得受理遺囑執行人持遺囑及法院判決特留分比例存在之確定判決證明文件，單獨為全體繼承人申辦判決繼承登記。(內政部 104 年 10 月 26 日內授中辦地字第 1040439163 號函)
13. 以遺囑方式辦理繼承，縱其遺產違反有關特留分之規定，地政機關亦毋庸命申請人提出其已通知其他繼承人行使扣減權之證明，而得逕予受理登記。(繼承登記法令補充規定第 78 點)
14. 遺囑指定之繼承人，於繼承事實發生前，已先於被繼承人死亡，其代位繼承人得持憑該遺囑申辦繼承登記。(內政部 92 年 9 月 15 日內授中辦地字第 0920014850 號函)

15. 遺囑指定之繼承人中一人拋棄繼承時，該拋棄之部分依法定應繼分之比例歸屬於其他法定繼承人繼承，而非限於遺囑所指定之繼承人繼承。(內政部 106 年 9 月 22 日台內地字第 1060436529 號函)
16. 遺囑分割遺產，如符合一物一權之原則(即繼承人單獨取得被繼承人某一不動產之全部所有權而無共有之情形)，得由部分繼承人持憑被繼承人之遺囑，單獨就其取得之遺產部分申請繼承登記，無須全體繼承人會同申請。部分繼承人不得檢附遺囑代未會同之繼承人申辦全部遺產為分別共有之繼承登記。(內政部 93 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0930016064 號函、臺北市政府地政局 111 年 5 月 2 日北市地登字第 1116011497 號函)
17. 遺囑見證人
 - (1)下列之人，不得為遺囑見證人：(民法第 1198 條)
 - A. 未成年人。
 - B. 受監護或輔助宣告之人。
 - C. 繼承人及其配偶或其直系血親。
 - D. 受遺贈人及其配偶或其直系血親。
 - E. 為公證人或代行公證職務人之同居人助理人或受僱人。
 - (2)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。身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。(繼承登記法令補充規定第 71 點)
 - (3)民法第 1198 條第 5 款規定為公證人或代行公證職務人之同居人助理人或受僱人，不得為遺囑見證人，其立法意旨應僅適用於公證遺囑及密封遺囑，申辦遺囑繼承登記時，除仍應提出身分證明供地政機關審查外，申請人應於申請書切結「遺囑見證人非為民法第 1198 條第 5 款規定之人」字句，惟如公證遺囑已載明上開切結字句，則申請人免再行切結。就相關事證可得查知見證人之資格有欠缺者，地政機關仍應依行政程序法第 36 條規定依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。(內政部 103 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1030616161 號函、臺北市政府地政局 111 年 5 月 2 日北市地登字第 1116011497 號函)

18. 遺囑執行人

- (1)遺囑執行人登記詳第十五章第二節管理者變更登記。

- (2) 遺囑執行人得否實施遺產分割並申辦分別共有登記，須依遺囑內容審認其是否係依「被繼承人之指示」而屬「執行上必要行為之職務」之範疇而定，部分繼承人不會同申辦繼承登記時，遺囑執行人得依遺囑內容實施遺產分割，並代理繼承人申辦分別共有之遺囑繼承登記及遺贈登記，無須徵得繼承人之同意。(繼承登記法令補充規定第 75 點之 1、內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990724891 號令)
 - (3) 遺囑執行人為執行遺囑之必要，依遺囑內容處分被繼承人所遺不動產，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。遺囑指定變賣遺產之人非遺囑執行人時，遺產之處分應由該被指定人與遺囑執行人共同為之，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。經辦妥共同共有繼承登記之不動產，登記機關得再受理遺囑繼承登記。(繼承登記法令補充規定第 77 點)
 - (4) 繼承人對於與遺囑有關之遺產，已喪失處分權，不生由他人代理問題，故遺囑執行人管理遺產並為執行遺囑上必要行為之職務，自無須徵得繼承人之同意，此與民法第 106 條所規範之情形不同，尚無適用該條規定問題。繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，係依被繼承人之指示而為執行上之必要行為者，自無民法第 106 條規定之適用。(繼承登記法令補充規定第 77 點之 1、內政部 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016037018 號函)
 - (5) 遺囑執行人不限於自然人，關於財產遺囑之執行，亦得指定法人，如經遺囑人於遺囑中明白許諾或有不得已之事由（例如長期罹病、長期不在）者，自應許遺囑執行人選任複代理人，其所選任之複代理人，亦得為法人。(內政部 83 年 7 月 8 日台內地字第 8308580 號函)
 - (6) 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)
19. 持遺囑辦理所有權移轉登記時，申請人如已檢附未被遺囑指定繼承之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本資料供登記機關查對其與被繼承人之關係者，或登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免檢附未被遺囑指定之繼承人現在戶籍謄本。(內政部 94 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0940048932 號函)

20. 遺囑之成立及效力，依成立時遺囑人之本國法。遺囑之撤回，依撤回時遺囑人之本國法。(涉外民事法律適用法第 60 條)
21. 遺囑及其撤回之方式，除依涉外民事法律適用法第 60 條所定應適用之法律外，亦得依下列任一法律為之：(涉外民事法律適用法第 61 條)
 - (1)遺囑之訂立地法。
 - (2)遺囑人死亡時之住所地法。
 - (3)遺囑有關不動產者，該不動產之所在地法。
22. 大陸地區人民之遺囑，其成立或撤回之要件及效力，依該地區之規定。但以遺囑就其在臺灣地區之財產為贈與者，適用臺灣地區之法律。臺灣地區人民在大陸所立遺囑，其成立或撤回之要件及效力，仍應依臺灣地區之規定辦理。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 61 條、內政部 99 年 4 月 16 日內授中辦地字第 0990042978 號函)

(二)自書遺囑

1. 自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年、月、日，並親自簽名。如有增減、塗改，應註明增減塗改之處所及字數，另行簽名。於自書遺囑本文後所記明之身分證統一編號有塗改及年月日中之「年」字有塗改(並非塗改年月日數字)，其塗改部分不影響自書遺囑之要件，自無損及自書遺囑之效力。(民法第 1190 條、內政部 80 年 11 月 9 日台內地字第 8005513 號函)
2. 被繼承人為求慎重，特於自書遺囑全文經影印後再簽名並記明年、月、日，然其中業經機械化自動裝置介入，仍與民法第 1190 條規定之自書遺囑有別。具體個案當事人間如有所爭執自應循司法途徑為之。(內政部 98 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0980050988 號函)
3. 自書遺囑以打字方式作成，或未記明年月日及遺囑人親自簽名者不生效力。(繼承登記法令補充規定第 64 點)
4. 自書遺囑有增刪，於公證時依公證法第 83 條規定辦理，已足證遺囑人所為之增刪意思，如利害關係人對自書遺囑效力有所爭執，應訴由法院認定之。(繼承登記法令補充規定第 65 點)
5. 受理自書遺囑案件應審查遺囑是否符合民法第 1190 條自書遺囑之形式要件；如遺囑全文筆跡有明顯差異或繼承人間有所爭議，應請申請人提供立遺囑人生前所遺有關書件予以認定。(臺北市政府地政局 111 年 1 月 28 日北市地登字第 1116002900 號函)

(三)公證遺囑

1. 公證遺囑，應指定 2 人以上之見證人，在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日，由公證人、見證人及遺囑人同行簽名。遺囑人不能簽名者，由公證人將其事由記明，使按指印代之。(民法第 1191 條)
2. 民法第 1191 條第 1 項所謂公證人係指我國之公證人，僑民在中華民國領事駐在地為遺囑時，依同條第 2 項規定得由我國領事執行第 1 項所定公證人職務，僑民在我國領事駐在地為遺囑時，未依此規定由我國領事人員執行公證人職務，難謂已具備公證遺囑之成立要件，但遺囑是否已具有自書遺囑或代筆遺囑之效力，則須視個案而定。公證文書，當事人於持回中華民國境內使用時，得向外交部請求複驗領務人員簽章。(駐外領務人員辦理公證事務辦法第 4 條第 3 項、內政部 88 年 12 月 2 日台內中地字第 8823888 號函、法務部 90 年 10 月 8 日法律決字第 037099 號函)
3. 公證遺囑之認定：遺囑已由遺囑人及 2 名見證人簽名，並經簽證，且該遺囑日期又同為駐外單位之簽證日期，其具備民法第 1191 條所定之公證遺囑，已足堪認定，得依繼承登記法令補充規定第 71 點規定辦理。(臺北市政府地政處 88 年 5 月 11 日北市地一字第 8821240600 號函)

(四)密封遺囑

1. 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)
2. 密封遺囑，不具備民法第 1192 條所定之方式，而具備民法第 1190 條所定自書遺囑之方式者，有自書遺囑之效力。(民法第 1193 條)

(五)代筆遺囑

1. 代筆遺囑，由遺囑人指定 3 人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之 1 人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之。(民法第 1194 條)

2. 代筆遺囑應由見證人中之一人筆記遺囑意旨，若該代筆人不具備見證人之資格，則有資格之見證人中並無人代筆，不符合代筆遺囑之要件，該遺囑仍屬無效。又倘將具有不適格身分之見證人不予列計，代筆遺囑其他部分仍符合民法第 1194 條之規定，且別無其他影響該遺囑效力之瑕疵存在者，自應認為有效。(法務部 102 年 5 月 30 日法律字第 10203506130 號函)
3. 代筆遺囑或公證遺囑，代筆人或公證人除親自以筆書寫為之外，並得以電腦或自動化機器製作之書面代之。(繼承登記法令補充規定第 66 點)
4. 代筆遺囑須由遺囑人簽名，遺囑人不能簽名時，僅能按指印代之，不能以蓋章代替簽名。代筆遺囑如僅由遺囑人蓋章，縱經法院公證人認證，亦不發生遺囑效力。(繼承登記法令補充規定第 67 點)
5. 代筆遺囑須由遺囑人以言語口述遺囑意旨，如為聽覺或語言障礙不能發聲者，自不能為代筆遺囑。(繼承登記法令補充規定第 68 點)
6. 代筆遺囑僅載明 2 人為見證人，1 人為代筆人，並未載明該代筆人兼具見證人身分，如利害關係人間無爭執，得認代筆遺囑之代筆人兼具見證人之身分。(繼承登記法令補充規定第 69 點)
7. 代筆遺囑之見證人兼代筆人未親自簽名僅蓋簽名章，未具法定特別要件，該遺囑無效。(民法第 1194 條、內政部 81 年 12 月 18 日台內地字第 8116607 號函)
8. 民法第 1194 條後段僅規定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，並無規定須由代筆人記明遺囑人不能簽名之事由或代筆人不得書寫遺囑人之姓名，本案代筆遺囑既已由遺囑人按捺指印，雖經代筆人書寫遺囑人之姓名應已符合上開法條規定之要件。(臺北市政府地政處 86 年 12 月 29 日北市地一字第 8623620700 號函)
9. 代筆遺囑如符合民法第 1194 條之規定者，即已發生效力，至於「遺囑內容指定取得不動產人權利人處刪改，雖遺囑上方敘明刪改字數處並經立遺囑人按指印，見證人僅併於刪改處蓋章未親自簽名」，是否影響遺囑之效力，若可確保遺囑人之真意，則該塗改對於已生效之遺囑似不致影響其效力；因此，遺囑刪改處經立遺囑人按指印且經見證人蓋章後，縱使尚未簽名，仍可推定立遺囑人之真意。(法務部 99 年 6 月 11 日法律決字第 0999023910 號函)

10. 口授遺囑依其方式已具備代筆遺囑之要件時，得依代筆遺囑辦理。(繼承登記法令補充規定第 73 點)

(六) 口授遺囑

1. 繼承開始於 74 年 6 月 4 日以前

- (1) 遺囑人因生命危急或其他特殊情形，不能依其他方式為遺囑者，得為口授遺囑。口授遺囑，應由遺囑人指定 2 人以上之見證人，並口授遺囑意旨，由見證人中之 1 人，將該遺囑意旨，據實作成筆記，並記明年月日，與其他見證人同行簽名。(修正前民法第 1195 條)
- (2) 口授遺囑，應由見證人中之 1 人或利害關係人，於為遺囑人死亡後 3 個月內，提經親屬會議認定其真偽。對於親屬會議之認定如有異議，得聲請法院判決之。(民法第 1197 條)
- (3) 口授遺囑因無在臺親屬無從提經親屬會議認定或口授遺囑逾 3 個月期限後，始向親屬會議為確認該遺囑真偽之請求，因違反民法第 1197 條規定，已失其效力。(內政部 57 年 11 月 19 日台內地字第 294400 號函、90 年 9 月 28 日台內中地字第 9083447 號函)

2. 繼承開始於 74 年 6 月 5 日以後

- (1) 由遺囑人指定 2 人以上之見證人，並口述遺囑意旨、遺囑人姓名及年、月、日，由見證人全體口述遺囑之為真正及見證人姓名，全部予以錄音，將錄音帶當場密封，並記明年、月、日，由見證人全體在封縫處同行簽名。(民法第 1195 條第 1 項第 2 款)
- (2) 餘同民法修正前之規定。

繼承開始時點	筆記方式	錄音方式	效力
74 年 6 月 4 日以前	1. 由遺囑人指定 2 人以上之見證人 2. 口授遺囑意旨 3. 由見證人中之 1 人，將該遺囑意旨，據實作成筆記 4. 記明年、月、日，與其他見證人同行簽名	/	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。如有異議，得聲請法院判決之
74 年 6 月 5 日以後		1. 由遺囑人指定 2 人以上之見證人 2. 口述遺囑意旨、遺囑人姓名及年、月、日 3. 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	

繼承開始時點	筆記方式	錄音方式	效力
		密封 4. 記明年、月、日，由 見證人全體在封縫 處同行簽名	

四、無人承認繼承

- (一)無人承認繼承之遺產，應辦理遺產管理人登記（詳第十五章第二節管理者變更登記）。
- (二)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）
- (三)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）
- (四)申辦繼承登記之土地經辦竣遺產管理人登記，倘繼承人於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；如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）
- (五)遺產管理人處分遺產
 1. 遺產管理人為清償債權之必要，得經親屬會議之同意變賣遺產，如無親屬會議行使同意權時，應經該管法院核准。其於申請被繼承人之抵押權塗銷登記，亦同。（民法第 1179 條、繼承登記法令補充規定第 60 點第 1 項）
 2. 遺產管理人執行「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、內政部 90 年 4 月 16 日台內中地字第 9081070 號函）
 3. 遺產管理人處分該財產或交還繼承人時，應檢附遺產及贈與稅法第 42 條規定之證明文件，始得辦理移轉登記。（繼承登記法令補充規定第 60 點第 3 項）
 4. 遺產管理人於公示催告期間屆滿後，以「非被繼承人生前所遺應繳稅款或遺產管理人任遺產管理人期間（指公示催告屆滿前

、繼承人承認繼承前、或清償債權及交附遺贈物前之期間)，因管理遺產所應支出之必要費用」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)

(六)收歸國有登記：詳第四章第九節收歸國有登記。

五、逾 1 年未辦理繼承登記列冊管理

(一)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。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署公開標售。(土地法第 73 條之 1)

(二)列冊管理期間辦理繼承登記(未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點、第 17 點)

1. 列冊管理中：辦竣登記(跨所登記通報轄區所)報請地政局停止列冊管理。

2. 移國有財產署標售前，民眾如已申辦繼承登記，地所得暫緩提報移送標售，並應於列冊管理單之備註欄內註明，隔年再次檢視是否移送標售。(臺北市政府地政局 111 年 5 月 2 日北市地登字第 1116011497 號函)

3. 已移送標售

(1)經審查無誤，通知國有財產署停止辦理標售或登記為國有之作業，俟該署查復後再行登記。

(2)登記完畢時，函請國有財產署將該土地或建物自原列冊管理專簿影本資料中註銷。

六、未繼承登記不動產辦理強制執行之處理

(一)地政機關辦畢繼承登記後，應通知繼承人及債權人。新所有權狀態應經繼承人之請求始行繕發，不得繕發給債權人。(未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 8 條)

(二)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)

七、外國人繼承

(一)一般規定

1. 繼承，依被繼承人死亡時之本國法。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。外國人死亡時，在中華民國遺有財產，如為無人繼承之財產者，依中華民國法律處理之。(涉外民事法律適用法第 58 條、第 59 條)
2. 外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限，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)
3. 本國人喪失國籍，尚未取得另一國國籍之前，仍具我國之國籍。嗣後申請撤銷喪失我國國籍並經核准，該撤銷有溯及之效力。其申辦繼承登記時，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)
4. 繼承人於繼承原因發生時，雖因不具特定身分要件(如喪失國籍、原住民身分)致不能繼承被繼承人之部分財產(如土地、原住民保留地)，惟於辦理繼承登記時，如已具備該身分要件(如回復國籍、原住民身分)，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)
5. 外國人因繼承而取得土地及建物，毋須依土地法第 20 條規定申請該管直轄市或縣市政府核准，惟仍需符合民法第 18 條平等互惠原則。(內政部 93 年 9 月 15 日台內地字第 0930013028 號函)
6. 繼承人中有與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人，其繼承登記處理事宜(內政部 93 年 5 月 12 日台內地字第 0930006642 號函、98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號函)
 - (1)得僅由我國籍繼承人及具平等互惠關係之外國籍繼承人申辦繼承登記，並於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」後受理登記。
 - (2)如遺產除不動產外尚有動產，繼承人就遺產全部為協議分割時，應經全體繼承人同意，如無法得到全體同意(如利害關係相反或所在不明等)，得單獨或共同起訴以訴訟解決之，

尚不得由我國籍繼承人以出具切結書之方式辦理遺產分割登記。

- (3)基於一物一權原則，我國籍繼承人倘僅就遺產中之土地權利協議分割繼承時，與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人，得毋須參與協議及會同申辦登記，惟為保障該外國籍繼承人之權益，仍應於繼承系統表切結上開文字。

7. 下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：一、林地。二、漁地。三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。移轉，不包括因繼承而取得土地，但應於辦理繼承登記完畢之日起3年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市或縣（市）地政機關移請國有財產署辦理公開標售。（土地法第17條）

8. 外國人繼承取得土地法第17條第1項所列各款土地應依下列規定辦理：

- (1)登記申請書備註欄記明本人於辦理繼承登記完畢之日起3年內移轉與中華民國國民或法人，逾期未移轉者，由地政機關移請國有財產署辦理公開標售，並簽名或蓋章。（土地法第十七條第二項執行要點第2點）

- (2)土地登記簿所有權部加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售。」並設置土地管制簿列管。（土地法第十七條第二項執行要點第3點）

- (3)為保障外國人之權益，登記機關應於該列管土地期滿前6個月發函通知該外國人，促請於期限屆滿前儘速將土地移轉與本國人。（土地法第十七條第二項執行要點第5點）

- (4)列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，登記機關應檢同管制簿影本、土地或建物登記資料、地籍圖等資料影本，函送直轄市或縣（市）地政機關移請國有財產署辦理公開標售及通知土地所有權人，並應將移送國有財產署標售之日期文號，註記於管制簿及土地登記簿所有權部其他登記事項欄。（土地法第十七條第二項執行要點第6點）

- (5)列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，如經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，應暫緩移請國有財產署辦理標售，已移送者，登記機關應即通知國有財產署停止標售並副知直轄市或縣（市）地政機關。（土地法第十七條第二項執行要點第7點）

9. 外國人得因繼承取得土地法第 17 條第 1 項所列各款土地，惟仍須符合民法第 18 條平等互惠之原則，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)
10. 外國人因繼承而共同共有土地法第 17 條第 1 項規定之土地，於共同共有關係終止前，可依同法條第 2 項規定，移由國有財產署辦理公開標售，其標售範圍僅限於該外國人因繼承取得之(潛在)應有部分。(內政部 95 年 6 月 13 日內授中辦地字第 0950046879 號函)

(二)特殊國家繼承規定

1. 新加坡人繼承我國土地權利(法務部 95 年 10 月 20 日法律字第 0950038602 號函、內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950178966 號函、104 年 6 月 15 日台內地字第 1040415546 號令)
 - (1)新加坡准許外籍人士在未取得永久居民身分之情形下，得購買區分所有建物之任一樓層作為居住或商務使用，惟不得買賣土地，或與土地權合一之任何建物；外籍人士如因遺產繼承或遺產贈與取得土地所有權，須於規定之期限內出售該土地。
 - (2)基於土地法第 18 條平等互惠之立法精神，考量兩國國情不同，及我國公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定，准許新加坡人取得我國區分所有建物之任何一層作為住宅或商業使用，並得依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定准其取得基地所有權或地上權之應有部分。
 - (3)繼承之土地屬土地法第 17 條第 1 項所列各款應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內移轉與本國人，逾期未移轉者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產署辦理公開標售。
 - (4)如為土地法第 17 條第 1 項各款所列以外之土地，應自辦理繼承或遺贈登記完畢之日起 5 年內移轉與本國人，逾期未移轉者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產署辦理公開標售。
 - (5)新加坡人得因繼承取得非區分所有建物，並自辦理繼承登記完畢之日起 5 年內移轉與本國人，逾期未移轉者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產署辦理公開標售。(臺北市府地政局 111 年 5 月 2 日北市地登字第 1116011497 號函)

2. 菲律賓：准許菲律賓人民在我國繼承取得土地及建物，不受內政部 86 年 10 月 22 日台內地字第 8683016 號函釋取得不動產權利僅限於區分所有建物全部專有部分百分之四十(包含百分之四十)建物所有權，及其基地所有權及地上權之應有部分之限制。(內政部 87 年 2 月 20 日台內地字第 8702904 號函)

八、其他相關法令規定

- (一)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登記。(土地徵收條例第 23 條)
- (二)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)
- (三)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)
- (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)數人基於共同關係而取得所有權，復再取得同一標的之相同或不同共同共有部分，應簽註不連前持分(即另增登記次序)，及於新增之所有權人註明共同共有之各登記次序內容，另再加收內部收件併案辦理註記登記，更改其他共同共有人所有權部之共同共有各登記次序內容。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

- (一)核對所有權部、他項權利部，登記名義人原載資料與被繼承人之資料(附繳證件)是否相符。
- (二)被繼承人如係屬光復初期誤以死者名義申報者，合法繼承人得申請更正登記。(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 1 點)
- (三)有查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算等限制登記者，除共同共有繼承外，不可登記。(土地登記規則第 141 條)

(四)所有權部其他登記事項欄加註輔助宣告之情形者，申辦遺產分割、遺贈、拋棄繼承權時，應要求申請人檢附輔助人同意之相關文件。(內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函)

(五)為信託財產時，自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，信託利益由其繼承人概括繼承應辦理信託內容變更。(內政部 108 年 11 月 6 日台內地字第 1080144325 號函)

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
同時受理之數跨所登記案件，援用應備文件	併案案件簽註「主號：○字○○號」及日期	1. 臺北市政府地政局 108 年 1 月 21 日北市地登字第 1086001112 號函 2. 臺北市政府地政局 109 年 6 月 16 日北市地登字第 1096016095 號函
申請人未檢附權利書狀	登記完畢公告註銷權利書狀及通知	1. 土地登記規則第 67 條第 1 款 2. 加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 6 點
部分繼承人申辦公同共有繼承	1. 繼承人○○○未會同、免繕狀，加註「未會同申請，欠繳登記費○○元及書狀費，繳清後發狀」 2. 辦畢通知未會同申請繼承人	1. 土地登記規則第 120 條第 2 項 2. 內政部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函 3. 內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函

簽註時機	簽註內容	備註
債權人代位申辦繼承	<ol style="list-style-type: none"> 1. 繼承人未會同、免繕狀，加註「未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀」 2. 辦畢通知繼承人 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 8 條 2. 內政部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函 3. 內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函
部分繼承人按法定應繼分繳納部分遺產稅	繼承人○○○未繳清遺產稅，不得辦理分割、處分、變更或設定負擔登記	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遺產及贈與稅法第 41 條之 1 2. 內政部 107 年 6 月 8 日台內地字第 1070426621 號函
再轉繼承人不願申報或繳納遺產稅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 繼承人○○○未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀 2. 辦畢通知國稅局 	內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函
已辦妥公同共有繼承登記，再辦理遺囑繼承登記	<ol style="list-style-type: none"> 1. 登記完畢後通知原登記為公同共有之繼承人 2. 公告註銷原核發之權利書狀 	內政部 96 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0960050274 號函
繼承公同共有持分	於所有權部註明公同共有之登記次序	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
繼承公同共有持分(復再取得同一標的之相同或不同公同共有部分)	不連前持分(即另增登記次序)，及於新增之所有權人註明公同共有之各登記次序內容	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
公同共有繼承登記有限制登記	<ol style="list-style-type: none"> 1. 限制登記請轉載 2. 辦畢通知原囑託機關 	土地登記規則第 141 條

簽註時機	簽註內容	備註
有逾期未辦繼承列冊管理	1. 登記完畢後報請停止列管 2. 於「未辦繼承登記土地及建物管理系統」更新狀態，並登錄相關資料	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點第 1 項
有逾期未辦繼承移送標售註記	辦畢通知國有財產署	逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第 17 點
外國人繼承土地法第 17 條第 1 項各款土地	繼承人○○○本筆土地應於○年○月○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售	土地法第十七條第二項執行要點第 3 點
新加坡人繼承土地法第 17 條第 1 項各款所列以外之土地或非區分所有建物	1. 繼承人○○○本筆土地(建物)應於○年○月○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售 2. 管制簿列管 3. 跨所登記者，移送管制清冊至管轄所	1. 內政部 104 年 6 月 15 日台內地字第 1040415546 號令 2. 臺北市政府地政局 111 年 5 月 2 日北市地登字第 1116011497 號函
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	登記完畢後通知國稅稽徵機關	內政部 86 年 10 月 3 日台內地字第 8609474 號函
已辦竣遺產管理人登記，繼承人於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	登記完畢後通知遺產管理人	內政部 82 年 4 月 15 日台內地字第 8279019 號函
已辦竣遺囑執行人登記後再辦理公同共有繼承登記	轉載遺囑執行人註記	臺北市政府地政局 111 年 5 月 2 日北市地登字第 1116011497 號函

第二節 臺灣光復初期誤以死者名義登記及胎兒為死產者之更正登記

壹、意義

- 一、臺灣光復初期(35年4月至38年12月底)辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀時，誤以死者名義申報登記為所有權人或他項權利人者，合法繼承人得申請更正登記。(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第1點)
- 二、胎兒繼承登記後，如將來為死產者，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)

貳、申請須知

- 一、申請人：權利人單獨申請更正登記。(土地登記規則第27條第12款)
- 二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
更正登記	名義更正	1. 總登記日 2. 胎兒死產日

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請(土地登記規則第70條之1、內政部110年7月26日台內地字第11002638735號公告)

四、應備文件

(一)臺灣光復初期誤以死者名義登記之更正登記

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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				2. 登記申請書已載明委託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件			
	(1) 戶籍謄本	1. 土地登記規則第 119 條 2. 臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 2 點	戶政事務所	能以電腦處理達成查詢者免附。
	(2) 親屬證明書或其他可資證明死亡之文件	1. 臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 2 點 2. 繼承登記法令補充規定第 91 點	自行檢附	如戶籍資料無登記名義人死亡之記載，經戶政機關證明者檢附。
5	繼承系統表	1. 土地登記規則第 119 條 2. 臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 2 點	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	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)	1. 土地登記規則第 119 條 2. 遺產及贈與稅法第 42 條 3. 臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 4 點	國稅稽徵機關	合法繼承人已死亡，由最後一次之合法繼承人同時申辦繼承登記時檢附。
7	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	

(二) 胎兒為死產者之更正登記

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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件 - 死產證明書	土地登記規則第 34 條	自行檢附	
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	

五、稅捐：原合法繼承人如已死亡者，由最後一次之合法繼承人依法向主管稽徵機關辦理遺產稅申報，檢附稅款繳（免）納證明書，或不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書申請更正登記為原合法繼承人名義，並同時申請繼承登記。（臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 4 點）

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費：免繳納登記費。（土地法第 78 條第 2 款）

(二) 書狀費：應繳納書狀費。（土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條）

(三) 規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四) 罰鍰：無。

參、審查須知

- 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，部分合法繼承人之再繼承人因故未會同辦理，得由其他合法繼承人之再繼承人單獨辦理全體之更正登記，同時辦理該合法繼承人部分之繼承登記，至再繼承人未會同申辦之部分仍以死亡者名義登記，至其再繼承人申辦繼承登記為止。(內政部 78 年 11 月 18 日台內地字第 754853 號函)
- 二、臺灣光復初期誤以死者名義申辦總登記之土地，繼承人怠於申請更正登記，得依土地法第 73 條之 1 規定辦理列冊管理。(內政部 77 年 12 月 31 日台內地字第 664349 號函)
- 三、辦理胎兒為死產者之更正登記時，應以內部收件加收子號辦理註記登記，更改其他共有人之權利範圍，共同共有時更改其他共有人之各登記次序內容。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿
 - (一)臺灣光復初期誤以死者名義更正登記，應核對登記簿之登記日期是否在 35 年 4 月至 38 年 12 月底之期間，而當時登記名義人已死亡。
 - (二)臺灣光復初期誤以死者名義更正登記，如登記日期有空白情事，則可參考登記簿之收件年月或查調土地總登記之申報書加以審認。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
臺灣光復初期誤以死者名義登記之更正登記	登記完畢後通知主管稽徵機關訂正稅籍	
登記名義人於 38 年 6 月 15 日以後至同年 12 月 31 日死亡，未繳驗遺產稅款繳清或免稅或不計入遺產總額或同意移轉證明書	繼承人○○○未繳清遺產稅，不得辦理分割、處分、變更或設定負擔登記	臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 3 點

第三節 部分繼承人為大陸地區人民之繼承登記

壹、意義

已登記之土地權利，因被繼承人(臺灣地區人民)死亡，其部分繼承人係大陸地區人民之繼承登記。

全部繼承人均為大陸地區人民，應依規定辦理遺產管理人登記：詳第十五章第二節管理者變更登記

貳、申請須知

一、申請人

- (一)單獨申請：權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 3 款)
- (二)代位申請：債權人代位債務人申辦繼承登記。(土地登記規則第 30 條、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 1 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期：詳本章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

三、申請方式及程序：詳本章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

四、應備文件

- (一)原則性之應備文件詳本章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。
- (二)部分繼承人係大陸地區人民需另行檢附文件如下：

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	大陸地區親屬關係公證書	1. 土地登記規則第 119 條 2. 內政部 82 年 2 月 5 日台內地字第 8201846 號函	大陸地區當地縣市公證處	應經財團法人海峽交流基金會驗證。
2	大陸地區繼承人身份證明			1. (1) 至 (3) 項擇一檢附。 2. 免附情形詳參、審查須知二(三)、

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				(六)。
	(1)臺灣地區長期居留證	土地登記規則第119條	內政部移民署	大陸地區配偶繼承時檢附。
	(2)大陸地區常住人口登記卡	1. 土地登記規則第119條 2. 內政部82年2月5日台內地字第8201846號函 3. 內政部91年10月4日台內地字第0910061821號函	大陸地區當地縣市公證處	應經財團法人海峽交流基金會驗證。
	(3)大陸地區居民身分證	1. 土地登記規則第119條 2. 內政部82年2月5日台內地字第8201846號函 3. 內政部91年10月4日台內地字第0910061821號函	大陸地區當地縣市公證處	應經財團法人海峽交流基金會驗證。
3	大陸地區繼承人拋棄繼承者-法院繼承權拋棄之證明文件	1. 土地登記規則第119條 2. 內政部82年1月15日台內地字第8113186號函	法院	
4	大陸地區繼承人繼承者			1. 大陸地區人民經法院准許繼承者，就(2)至(6)項擇一檢附。 2. 屬臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者免附。
	(1)法院准許繼	1. 土地登記規則第119條	法院	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	承之證明文件	2. 內政部 82 年 1 月 15 日 台內地字第 8113186 號 函		
	(2) 受領繼承財產應得對價之證明文件	1. 土地登記規則第 119 條 2. 內政部 82 年 1 月 15 日 台內地字第 8113186 號 函 3. 內政部 82 年 2 月 5 日 台內地字第 8201846 號 函	自行檢附	應經財團法人海峽交流基金會驗證。
	(3) 應得之對價已依法提存之證明文件	1. 土地登記規則第 119 條 2. 內政部 82 年 1 月 15 日 台內地字第 8113186 號 函	法院	
	(4) 遺產分割協議書	1. 土地登記規則第 119 條 2. 內政部 82 年 1 月 15 日 台內地字第 8113186 號 函 3. 內政部 82 年 2 月 5 日 台內地字第 8201846 號 函 4. 內政部 93 年 11 月 1 日 內授中辦地字第 0930014179 號函	自行檢附	1. 應經財團法人海峽交流基金會驗證。 2. 大陸人親自到場簽名者免驗證。
	(5) 同意申請人辦理繼承登記之同意書	1. 土地登記規則第 119 條 2. 內政部 82 年 1 月 15 日 台內地字第 8113186 號 函 3. 內政部 82 年 2 月 5 日 台內地字第 8201846 號 函	自行檢附	應經財團法人海峽交流基金會驗證。
	(6) 大陸地區委託書	1. 土地登記規則第 119 條 2. 內政部 82 年 2 月 5 日 台內地字第 8201846 號	大陸地區當地縣市公證處	1. 應經財團法人海峽交流

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		函 3. 內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函		基金會驗證。 2. 委託書應載有「同意在臺繼承人或受託人辦理繼承一切有關事宜」，且特別授權，並切結表示如有損及委託人權益，願負法律責任。

五、稅捐

(一)大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產者，應依遺產及贈與稅法規定辦理遺產稅申報。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例施行細則第 60 條)

(二)其他詳本章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：詳本章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

(二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰

- 如有大陸地區之繼承人時，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定，在臺繼承人於繼承開始起 3 年期間內，因等待大陸地區繼承人為繼承與否表示之期間，得視為不可歸責於申請人之期間，於計算登記費罰鍰時，予以扣除。繼承在上開條例施行前開始者，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、內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函)

2. 其他詳本章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

參、審查須知

一、一般規定

- (一) 臺灣地區與大陸地區人民關係條例所稱「大陸地區人民」，除該條例第 2 條指在大陸地區設有戶籍之人民外，尚包括同條例第 3 條規定，持有大陸地區所發護照之旅居國外大陸人士。(內政部 110 年 12 月 10 日台內地字第 1100267127 號函)
- (二) 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)
- (三) 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，「繼承開始起 3 年內」，係指自被繼承人死亡時起算 3 年。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條第 1 項、內政部 87 年 3 月 18 日台內地字第 8703291 號函)
- (四) 經財團法人海峽交流基金會驗證之大陸地區文書，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。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。(內政部 86 年 10 月 13 日台內地字第 8688488 號函)
- (五) 繼承人中有大陸人士時，債權人代債務人申辦繼承登記勿須切結「該不動產確係在臺繼承人賴以居住之不動產」或「大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」等文字。(內政部 97 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0970044293 號函)
- (六) 大陸地區人民所遺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，大陸地區人民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)

二、臺灣地區人民於臺灣地區及大陸地區均有繼承人時，其所遺不動產之繼承登記事宜(內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函、84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函、87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函)

- (一) 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。

- (二) 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，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 4 項)
- (三) 申辦繼承登記之不動產為在臺繼承人賴以居住，且經申請人書面聲明並切結者，免附大陸地區繼承人身分證明文件。(內政部 86 年 3 月 27 日台內地字第 8603082 號函)
- (四) 遺產中有超過一戶住宅之不動產者，除就「賴以居住之不動產」之認定達成協議，有確實證明文件外，應以司法途徑確認後，再辦理繼承登記。惟如大陸地區繼承人不明時，得自行切結「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」，繼承人間如有爭執，再由其訴請司法機關處理。
- (五) 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臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條第 1 項規定為繼承與否表示後始得辦理。
- (六) 臺灣地區人民申辦繼承登記時，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(五)切結，並得檢附被繼承人在臺初次設籍之戶籍資料。
- (七) 大陸地區人民拋棄繼承權
 1. 未於繼承開始起 3 年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示，視為拋棄其繼承權，繼承系統表應註明「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」。
 2. 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。
- (八) 大陸地區人民經法院准許繼承
 1. 大陸地區人民繼承財產總額，每人不得逾新臺幣 200 萬元。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 1 項)
 2. 辦理繼承登記時應另檢附下列文件：

- (1) 法院准許繼承之證明文件。
 - (2) 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. 應得對價是否與其應繼分相當，尚非地政機關所須審認。
 4. 申請登記時，經大陸地區人民親自到場，提出經認證之身分證明文件，當場於遺產分割協議書內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證者，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；另該分割協議書亦得免經財團法人海峽交流基金會驗證。(內政部 93 年 11 月 1 日內授中辦地字第 0930014179 號函)
 5. 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，載有「同意在臺繼承人或受託人辦理繼承一切有關事宜」，且符合特別授權之要件，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，免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。
 6. 大陸繼承人中有為臺灣地區人民配偶，其繼承遺產依下列規定辦理：(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項)
 - (1) 不適用不得逾新臺幣 200 萬元之限制規定。
 - (2) 經許可長期居留者，得繼承不動產。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之。
 - (3) 繼承之不動產，如為土地法第 17 條第 1 項各款所列土地，應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人，逾期未出售者移請國有財產署辦理公開標售。
 - (4) 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)
 - (5) 繼承取得之不動產，不受登記完畢後滿 3 年，始得移轉之限制，亦無需按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報內政部許可。(內政部 100 年 8 月 19 日台

內地字第 1000165561 號函)

三、臺灣地區人民死亡，在臺無繼承人，僅大陸地區有繼承人，其在臺不動產處理事宜

- (一)現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人之有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，由主管機關管理其遺產。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 1 項)
- (二)退除役官兵死亡僅大陸地區有繼承人，且繼承人中有已取得長期居留之大陸配偶並已依法表示繼承者，應認非屬兩岸條例第 68 條第 1 項之法定管理情形，得由該大陸配偶繼承取得。(內政部 102 年 2 月 6 日內授中辦地字第 1026031216 號函)
- (三)被繼承人非具有現役軍人或退除役官兵身分，其利害關係人得聲請法院指定遺產管理人，申辦遺產管理人登記後，進而為不動產之變價處分，取得其應得之法定價額。(內政部 82 年 5 月 1 日台內地字第 8205829 號函)
- (四)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(81 年 9 月 18 日)前已由主管機關處理，且在臺灣地區無繼承人之現役軍人或退除役官兵遺產者，繼承表示之期間為 4 年。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條第 2 項)

四、部分繼承人為大陸地區人民之繼承登記申請方式

(一)大陸地區繼承人為許可長期居留之配偶

	申請登記	向法院表示繼承	大陸地區繼承人繼承情形
繼承開始	3年內	是	1. 可繼承不動產 2. 應檢附法院准許繼承之證明文件
		尚未	1. 是否拋棄繼承權未定 2. 尚不得受理登記
	逾3年	是	1. 可繼承不動產 2. 應檢附法院准許繼承之證明文件
		否	1. 視為拋棄繼承權 2. 繼承系統表應切結(詳參、審查須知二、

		(七)1)
--	--	-------

(二)大陸地區繼承人為尚未許可長期居留之配偶或第一至第四順位繼承人

	申請登記	向法院表示繼承	大陸地區繼承人繼承情形
繼承開始	3年內	是	1. 繼承遺產總額不得逾200萬 2. 不得申請繼承登記取得不動產 3. 應檢附應備文件項次2、4
		尚未	繼承系統表應切結(詳參、審查須知二、(五))
	逾3年	是	1. 繼承遺產總額不得逾200萬 2. 不得申請繼承登記取得不動產 3. 應檢附應備文件項次2、4
		否	1. 視為拋棄繼承權 2. 繼承系統表應切結(詳參、審查須知二、(七)1)

肆、核對登記簿及審查簽註事項：詳第一章第八節登記程序及本章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

第四節 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、遺囑執行人或遺產管理人會同受遺贈人所為之登記。(土地登記規則第 123 條)

貳、申請須知

一、申請人：由繼承人、遺囑執行人或遺產管理人會同受遺贈人辦理。(土地登記規則第 123 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	遺贈	1. 被繼承人死亡日 2. 經法院宣告死亡日

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理遺贈登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件			
	(1)遺囑	民法第 1187 條、第 1189 條	自行檢附	
	(2)戶籍謄本	土地登記規則第 119 條	戶政事務所	能以電腦達成查詢者免附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法第 51 條 2. 土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 8 點	地方稅稽徵機關	
7	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	遺囑人在 38 年 6 月 14 日以前死亡者免附。
8	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	

五、稅捐

- (一)土地增值稅：詳第四章第一節買賣登記。
- (二)契稅：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)
- (三)遺產稅：已辦理繼承登記者免附，已辦理遺產管理人登記者應檢附遺產稅繳清證明書，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。(遺產及贈與稅法第 42 條、繼承登記法令補充規定第 60 點第 3 項)
- (四)查欠稅費：詳第四章第一節買賣登記。

(五)印花稅：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)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。(土地法第 76 條第 1 項)

(二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳本章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

參、審查須知

一、遺贈之效力

(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)遺贈無效或拋棄時，其遺贈之財產仍屬於遺產。(民法第 1208 條)

二、遺贈附有義務者，受遺贈人以其所受利益為限，負履行之責。(民法第 1205 條)

三、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)

四、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。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)

五、涉及遺贈之登記案件，於遺囑有指定遺囑執行人時或遺囑無指定遺囑執行人時，其申請登記之作業方式(臺北市政府地政局 111 年 5 月 2

日北市地登字第 1116011497 號函)

- (一)遺囑有指定遺囑執行人時，得以遺囑執行人、繼承及遺贈三連件方式辦理，或先行辦理遺囑執行人登記，之後再行辦理繼承及遺贈登記。倘遺囑執行人與繼承登記非連件辦理時，於辦理共同共有繼承登記時，應注意將遺囑執行人之註記確實轉載。
 - (二)遺囑無指定遺囑執行人僅有繼承人時，得先行辦理繼承登記，之後再行辦理遺贈登記。惟如欲辦理遺贈登記，則繼承登記應與遺贈登記連件辦理。
- 六、被繼承人死亡後，繼承人未辦理繼承登記前即預立遺囑將其繼承所得之不動產全部遺贈，遺贈既屬債權行為，核與民法第 759 條之規定似無牴觸。遺贈人死亡後，如受遺贈人無拋棄受贈，該遺贈於不侵害特留分之範圍內，仍為有效，受遺贈人於未辦理受贈財產移轉登記前死亡時，受遺贈人之繼承人倘係概括繼承財產者，似仍為民法第 1178 條第 2 項之利害關係人，於遺贈人死亡時如發生繼承人有無不明之情形，自應依民法第 1178 條第 2 項規定聲請法院選任遺產管理人，由遺產管理人踐行民法第 1179 條之程序，始得辦理受贈財產之移轉登記。(內政部 80 年 4 月 1 日台內地字第 914220 號函)
- 七、因繼承取得不動產，未辦竣繼承登記，得以遺囑將該不動產遺贈他人。(繼承登記法令補充規定第 72 點)
- 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、辦理遺囑執行人登記及遺囑執行人執行遺囑職務，無庸取得繼承人同意，繼承人亦不得妨礙其職務之執行，惟如繼承人就遺贈效力或與遺囑有關之遺產事項有所爭執時，應循司法途徑解決。(內政部 89 年 1 月 19 日台內中地字第 8826657 號函)
- 十、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，應由利害關係人聲請法院選任遺產管理人(或遺囑執行人)，或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)
- 十一、被繼承人無繼承人或繼承人有無不明，雖已於遺囑中指定有遺囑執行人，且遺囑內容涉及遺贈土地之所有權移轉登記，仍應完成遺囑

執行人及遺產管理人登記後，檢附法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由遺產管理人及遺囑執行人會同受遺贈人申請遺贈登記。(內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 1100262764 號函)

十二、受遺贈人於遺囑發生效力時須客觀確定存在，其遺贈始生效力，所謂「受遺贈人客觀確定存在」，雖不必具體確定，但必須可得確定；又遺囑執行人不限於自然人，關於財產遺囑之執行，亦得指定法人，如經遺囑人於遺囑中明白許諾或有不得已之事由（例如長期罹病、長期不在）者，自應許遺囑執行人選任複代理人，其所選任之複代理人，亦得為法人。(內政部 83 年 7 月 8 日台內地字第 8308580 號函)

十三、有關被繼承人生前繼續扶養之人，依民法第 1149 條規定申請酌給遺產之土地權利移轉登記事宜(內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令)

(一)被繼承人生前繼續扶養之人（以下簡稱被扶養人）如經親屬會議決議酌給遺產者，應由繼承人辦理繼承登記後，再由繼承人、遺囑執行人，或繼承人之有無不明，應由遺產管理人將酌給物移轉登記予被扶養人。移轉登記事宜規定如下：

1. 登記之申請：準用土地登記規則第 123 條關於受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記之規定。

2. 登記原因：酌給遺產。

3. 原因發生日期：親屬會議作成決議之日期。

4. 應附文件：除應提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款、第 3 款及第 4 款之文件外，並應提出以下文件：

(1)親屬會議決議酌給遺產之證明文件（親屬會議決議之證明文件應記載全部會員之姓名並簽註其資格符合民法第 1131 條及第 1133 條規定；允許之會員應簽名並依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理）。

(2)土地增值稅、契稅及印花稅繳（免）納稅證明文件。以無人承認繼承之遺產酌給時，應另檢附遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。

(3)以無人承認繼承之遺產酌給者，遺產管理人應檢附法院裁定公示催告被繼承人之繼承人承認繼承，及催告債權人、受遺贈人報明債權及為願受遺贈與否聲明之確定證明文件。

5. 登記規費：依土地法規定計收。

(二)以無人承認繼承之遺產酌給者，申請登記時，申請人並應於申請書備註欄依實情記明「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清償被繼承人之債務」或「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承及無債權人主張權利」等字樣。

十四、有關遺產管理人將亡故之現役軍人或退除役官兵所遺不動產捐助財團法人榮民榮眷基金會之登記事宜(內政部 102 年 7 月 3 日內授中辦地字第 10266512933 號函)

(一)登記之申請：由遺產管理人及財團法人榮民榮眷基金會會同辦理。

(二)登記原因：遺贈。

(三)原因發生日期：以遺產管理人及財團法人榮民榮眷基金會雙方會同辦理登記日期為準。

(四)應附文件：依土地登記規則第 34 條、第 42 條及第 123 條第 2 項規定，檢附下列文件辦理：

1. 登記申請書(含登記清冊，備註欄須依實情記明「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清償被繼承人之債務及交付遺贈物(或無債權人、受遺贈人主張權利)，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 4 項規定辦理捐助」等字樣及用印)。

2. 不動產所有權狀。

3. 雙方身分證明書文件。

4. 土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件。

5. 遺產稅繳(免)納證明文件。

6. 法院裁定公示催告之確定證明文件。

(五)登記規費：依土地法規定計收。

十五、遺產管理人如經法院裁定准予公示催告，並依裁定所示之公示催告方式予以揭示公告，自其公告之日起算，至期間屆滿後，該公示催告程序已終結，則遺產管理人於裁定催告期間屆滿後，得持法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件申辦遺產之相關移轉登記。(內政部 104 年 2 月 17 日內授中辦地字第 1040404741 號函)

十六、因贈與人死亡而生效力之贈與，謂之死因贈與，得準用有關遺贈之規定。有關死因贈與人之遺產，受遺贈人承受無人承認繼承之遺產應申請法院指定遺產管理人，再向遺產管理人請求交付贈與物。(內

政部 74 年 10 月 23 日台內地字第 356797 號函)

十七、民法關於死因贈與並無明文規定，參照相關學說見解，解釋上在性質許可範圍內，得準用關於遺贈之規定，又所稱準用，應為類推適用，於其性質不允許部分，尚不得類推適用。(法務部 105 年 12 月 15 日法律字第 10503516320 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
新加坡人遺贈取得土地法第 17 條第 1 項各款所列以外之土地	權利人○○○本筆土地應於○年○月○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售	內政部 104 年 6 月 15 日台內地字第 1040415546 號令

第五節 抵繳稅款(遺產稅)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應納稅款(遺產稅)之土地所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人：由納稅義務人會同土地管理機關提出申請。(土地登記規則第 26 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	抵繳稅款	國稅稽徵機關核准抵繳稅款日

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記

1. 本市不動產辦理抵繳稅款登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

2. 如抵繳稅款登記後有殘持分須連件辦理限制登記之情形，則無上開要點之適用，應將全案移送管轄所處理。

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				附。 2. 登記申請書已載明委託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件-國稅稽徵機關核准文件	1. 遺產及贈與稅法施行細則第 51 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 2 點	國稅稽徵機關	
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法第 51 條 2. 土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 8 點	地方稅稽徵機關	
7	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	以被繼承人以外之第三人不動產為抵繳時檢附。

五、稅捐

- (一)土地增值稅：應辦理現值申報。(內政部 68 年 8 月 6 日台內地字第 31840 號函、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 4 點)
- (二)契稅：納稅義務人以房屋抵繳遺產稅，非契稅條例第 2 條課稅範圍，應不課徵契稅。(財政部 73 年 12 月 11 日台財稅字第 64580 號函)
- (三)查欠稅費：詳第四章第一節買賣登記。

六、登記規費及罰鍰

- (一)登記費：由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。(土地法第 76 條第 1 項)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)
3. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳本章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

參、審查須知

- 一、以被繼承人遺產抵繳稅款者，應連件先辦理繼承登記。(遺產及贈與稅法施行細則第 49 條第 2 項)
- 二、抵繳之財產為繼承人共同共有之遺產且該遺產為被繼承人單獨所有或持分共有者，得由繼承人過半數及其應繼分合計過半數之同意，或繼承人之應繼分合計逾三分之二之同意提出申請，不受民法第 828 條第 3 項限制。(遺產及贈與稅法第 30 條第 7 項)
- 三、因遺產稅抵繳稅款，須於繳清稅款前辦理產權移轉者，稅捐稽徵機關於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，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。倘有未辦理抵繳之剩餘權利範圍，地政機關應就被繼承人所遺不動產之權利範圍全部辦理繼承登記後連件辦理部分權利範圍抵繳稅款登記，並依稅捐稽徵機關函就未抵繳部分同時辦理禁止處分登記。(遺產及贈與稅法第 41 條第 1 項、內政部 85 年 10 月 14 日台內地字第 8581527 號函、96 年 4 月 20 日內授中辦地字第 0960044615 號函、臺北市政府地政處 87 年 9 月 22 日北市地一字第 8722363600 號函)
- 四、因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記，非屬平均地權條例第 59 條第 1 項規定公告禁止或限制事項。(市地重劃實施辦法第 11 條)
- 五、抵繳遺產稅土地委託地方政府代管者，不得於土地登記簿加註代管機關。(內政部 75 年 6 月 5 日台內地字第 415924 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署同意溢繳部分以原抵繳遺產稅已登記為國有之部分土地權利返還繼承人，應以「撤銷」為登記原因辦理登記。(內政部 84 年 7 月 4 日台內地字第 8409751 號函)
- 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)

- (一)登記之申請：由納稅義務人會同土地管理機關提出申請。
- (二)登記原因：退稅。
- (三)原因發生日期：主管稽徵機關核准退還證明文件之日期。
- (四)應附文件：土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款、第 3 款及第 4 款之文件，及主管稽徵機關核准退還之證明文件、土地增值稅免納證明文件。
- (五)登記規費：依土地法規定計收。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
登記為臺北市所有，或登記為其他公有且於申請書記明免繕發書狀	免繕狀	1. 土地登記規則第 65 條第 2 項 2. 內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函

第六節 剩餘財產差額分配登記（遺產部分）

壹、意義

依民法第 1030 條之 1 規定，因法定財產制關係消滅（配偶一方死亡者）所為夫妻剩餘財產差額分配之土地建物權利移轉登記。

遺產以外部分詳第四章第六節剩餘財產差額分配登記

貳、申請須知

一、申請人：由權利人單獨申請。（土地登記規則第 27 條第 3 款）

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	剩餘財產差額分配	1. 生存配偶與全體繼承人訂立協議 給付文件日 2. 法院判決確定日

參、申請方式及程序

（一）一般規定：詳第一章第八節登記程序。

（二）申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。（土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告）

（三）跨所登記：本市不動產辦理剩餘財產差額分配登記，得由本市任一地政事務所受理。（臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點）

肆、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件			(3)、(4)擇一檢附。
	(1)戶籍謄本	土地登記規則第 119 條	戶政事務所	1. 載有配偶死亡記事之戶籍謄本，得以有戶籍記事之新式戶口名簿代替。 2. 能以電腦達成查詢者免附。
	(2)載有「本案為核准扣除配偶剩餘財產差額分配請求權價值之案件」之遺產稅繳清證明書或免稅證明書	1. 遺產及贈與稅法第 17 條之 1、第 42 條 2. 內政部 110 年 4 月 12 日 台內地字第 1100112250 號函	國稅稽徵機關	
	(3)生存配偶與全體繼承人協議給付文件	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函	自行檢附	1. 立書人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序辦理。 2. 與遺產繼承登記連件申請，且

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				該繼承登記案件係由全體繼承人按法定應繼分會同申辦或分割繼承登記案件檢附之遺產分割協議書已併就該財產差額分配協議給付者免附。
	(4)法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第34條 2. 內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法第 51 條 2. 土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 8 點	地方稅稽徵機關	
7	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條第 3 款	自行檢附	1. 登記原因證明文件為法院確定判決時免附。 2. 如無法檢附者，應由申請人出具切結書。

五、稅捐（內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函）

（一）土地增值稅：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。

（二）契稅：非屬契稅條例第 2 條規定之課徵範圍，免報繳契稅。

(三)查欠稅費：詳第四章第一節買賣登記。

(四)印花稅：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。(財政部 90 年 5 月 8 日台財稅字第 0900450434 號函)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 由權利人按申報地價、房屋現值千分之一繳納。(土地法第 76 條第 1 項、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點)

2. 其餘詳第一章第八節登記程序。

(二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：詳本章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

參、審查須知

一、關於民法第 1030 條之 1 規定配偶剩餘財產差額分配之登記申請事宜(內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函、110 年 4 月 12 日台內地字第 1100112250 號函)

(一)申請剩餘財產差額分配登記(遺產部分)，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. 配偶一方死亡者，生存配偶應提出主管稽徵機關核發載有「本案為核准扣除配偶剩餘財產差額分配請求權價值之案件」字樣之遺產稅繳清證明書或免稅證明書。

2. 全體繼承人協議給付文件(但剩餘財產差額分配登記與全體繼承人會同按法定應繼分連件申請繼承登記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，得免附)或法院確定判決書。

3. 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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

- (五)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。
- (六)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。
- (七)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。

二、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，若因夫妻一方先於他方死亡而消滅，應先分離夫妻各自之原有財產，嗣後生存之配偶再請求剩餘財產差額二分之一；經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)

三、被繼承人所遺其與其他家族成員繼承取得之共同共有關係未終止前，被繼承人之全體繼承人與生存配偶不得單獨就被繼承人所遺共同共有權利協議分割予生存配偶，並辦理夫妻剩餘財產差額分配登記。(內政部 109 年 1 月 15 日台內地字第 1090260381 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項：詳第一章第八節登記程序。

第十章 土地權利信託登記

第一節 信託登記

壹、意義

土地權利依信託法成立信託關係，為移轉或為其他處分申請權利變更所為之登記。(土地登記規則第 124 條)

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請

1. 信託以契約為之者，應由委託人與受託人會同申請。(土地登記規則第 125 條)
2. 信託以遺囑為之者，依下列方式申請：(土地登記規則第 126 條)
 - (1)由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請。
 - (2)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。
 - (3)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。

(二)單獨申請

1. 依判決、和解、調解所為之信託登記，得由權利人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 4 款)
2. 遺囑信託之受託人同時為遺囑執行人者，應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。(內政部 96 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0960723502 號函)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
1. 所有權移轉登記 2. 地上權移轉登記 3. 抵押權移轉登記 4. 不動產役權移轉登記 5. 典權移轉登記 6. 農育權移轉登記 7. 永佃權移轉登記	信託(*註)	1. 契約成立日 2. 委託人死亡或經法院宣告死亡日 3. 法院判決確定之日、訴訟上和或調解成立之日或依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定日 4. 目的事業主管機關許可日

註：臺北市政府地政局 101 年 1 月 19 日北市地籍字第 10130172000 號函。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理信託登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	1. 詳第一章第七節申請登記之文件。 2. 金融機構依金融資產證券化條例規定辦理抵押權信託登記時，申請人於申請書備註欄記明事項，詳本節參、審查須知三、(三)2。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	遺囑信託、判決、和解及調解

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				信託時檢附。
4	登記原因證明文件			
	(1)信託契約書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點 3. 內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 09400528950 號函 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地政事務所 2. 網路下載 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 「信託條款」欄載有信託私契相關事項者，應另檢附信託私契。 3. 委託人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(2)土地/建築改良物他項權利(金融資產信託)移轉/變更契約書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點 3. 內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函 4. 內政部 88 年 9 月 17 日台內中地字第 8885915 號函 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地政事務所 2. 網路下載 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應檢附公定契約書正副本。 2. 金融資產信託(抵押權)時檢附。 3. 金融機構總機構行文敘明得援用已函送地政事務所備查之文件，委託人免親自到場或逐案檢附印鑑證明。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(3)遺囑	土地登記規則第 34 條	自行檢附	遺囑信託時檢附。
	(4)法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
	(5)訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(6)鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調解委員會	調解書應經法院核定。
5	申請人身分證明	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 88 年 9 月 17 日台內中地字第 8885915 號函	自行檢附	1. 詳第一章第七節申請登記之文件。 2. 委託人為金融機構且總機構已行文敘明身分證明得援用已函送地政事務所備查之文件，免逐案檢附。
6	其他證明文件			
	(1)主管機關核准或申報生效之證明文件	1. 土地登記規則第 133 條之 1 2. 內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函	主管機關	不動產資產信託及金融資產信託時檢附。
	(2)債權額決算	1. 金融資產證券化條例施行細則第 19 條	自行檢附	金融資產信託讓與最高限額抵押

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	確定證明書	2. 內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函		權時檢附。
	(3) 特殊目的信託契約書影本	1. 金融資產證券化條例施行細則第 19 條 2. 土地登記規則第 133 條之 1 3. 內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函	自行檢附	1. 不動產資產信託及金融資產信託時檢附。 2. 金融資產信託時記明「援用已歸檔之○○年○○月○○日收件字第○○號案」，得免逐案檢附。
	(4) 主管機關許可證明文件	信託法第 70 條	目的事業主管機關	公益信託時檢附。
7	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條	自行檢附	法院確定判決或訴訟上和解、調解成立者免附。

五、稅捐

(一) 土地增值稅

1. 自益及他益信託均不課徵：土地為信託財產者，因信託行為成立，委託人與受託人間移轉土地所有權，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)

(二) 契稅：不動產為信託財產者，於因信託行為成立，委託人與受託人間移轉所有權，自益及他益信託均不課徵契稅。(契稅條例第 14 條之 1 第 1 款)

(三) 贈與稅

1. 自益信託不課徵：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)

2. 他益信託課徵：信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，於信託成立時，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依法課徵贈與稅。(遺產及贈與稅法第 5 條之 1 第 1 項)
3. 信託契約形式態樣及稅捐審查、核課贈與稅原則 (遺產及贈與稅法第 5 之 1 條、財政部 94 年 2 月 23 日台財稅字第 09404509000 號函)

(1) 信託契約受益人特定

- A. 委託人無保留變更受益人及分配、處分信託利益之權利，應課徵贈與稅。
- B. 信託契約委託人保留變更受益人及分配、處分信託利益之權利，不適用遺產及贈與稅法課徵贈與稅。
- C. 委託人保留特定受益人間分配他益信託利益之權利，或變更信託財產營運範圍、方法之權利，應課徵贈與稅。

(2) 信託契約受益人未特定，但明定受益人之範圍及條件

- A. 委託人保留指定受益人或分配、處分信託利益之權利，不適用遺產及贈與稅法。
- B. 委託人未保留指定受益人或分配、處分信託利益之權利，課徵贈與稅。

4. 委託人、遺贈人、受遺贈人或繼承人提供財產，成立、捐贈或加入符合遺產及贈與稅法第 16 條之 1 或第 20 條之 1 規定之公益信託，應檢附稽徵機關核發之不計入遺產總額或贈與總額證明書，始得辦理移轉登記。(內政部 109 年 1 月 17 日台內地字第 1090102059 號函)

(四) 遺產稅

1. 因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時，其信託財產應課徵遺產稅。(遺產及贈與稅法第 3 條之 2 第 1 項)
2. 其他：詳 (三) 贈與稅 3。

(五) 查欠稅費

1. 欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記。土地所有權因信託行為成立，依信託法規定由委託人移轉與受託人之登記案件雖無需申報土地移轉現值，惟仍應檢附無欠稅(費)證明文件辦理移轉登記。(土地稅法第 51 條第 1 項、內政部 86 年 12 月 29 日台內地字第 8612895 號函)

2. 欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記。(房屋稅條例第 22 條第 1 項)
3. 由地方稅稽徵機關於信託契約書或遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件加蓋查無欠稅費戳記及主辦人員職名章。(內政部 87 年 3 月 26 日台地字第 8704097 號函、財政部 87 年 3 月 16 日台財稅第 871934721 號函)

(六)印花稅

1. 自益信託契約書於信託行為成立及信託關係消滅，僅屬形式上移轉，無讓受不動產契據之性質，非屬印花稅課稅範圍。他益信託契約書約定歸屬權利人非委託人，實質上已兼具讓受不動產契據性質，信託契約書正本應按契據金額千分之一貼用印花稅票，或向稅捐稽徵處申請大額總繳；如發現涉有不貼印花稅票、貼用不足稅額或揭下重用經註銷之印花稅票等情事，應於登記完畢後通報稅捐稽徵處查處。(印花稅法第 5 條、第 7 條、第 8 條、印花稅法施行細則第 14 條、財政部 90 年 5 月 4 日台財稅字第 0900450432 號令)
2. 依金融資產證券化條例規定申請核准或申報生效之資產信託證券化計畫所為資產移轉而生之印花稅，免徵。(金融資產證券化條例第 38 條第 1 項第 1 款)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費

1. 依信託契約書所載權利價值千分之一繳納；非以契約書為登記原因證明文件者，以當事人自行於申請書填寫之權利價值千分之一繳納。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點)
2. 依公職人員財產申報法為信託者，免納登記費。(公職人員財產申報法第 10 條)
3. 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，其不動產、不動產抵押權及各項擔保物權之變更登記，免繳納登記費。(金融資產證券化條例第 38 條第 1 項第 2 款、金融資產證券化條例施行細則第 18 條)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 依公職人員財產申報法為信託者，免納書狀費。(公職人員財產申報法第 10 條)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。(內政部 98 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0980041817 號函)。

參、審查須知

一、一般規定

(一)信託之成立

1. 稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。(信託法第 1 條、信託法第 22 條、內政部 92 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0920017005 號函)
 - (1)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，若委託人欲信託之財產為受託人依法不能取得之財產權，自無由成立信託。(法務部 87 年 1 月 21 日法律字第 049629 號函)
 - (2)積極信託：信託關係之成立，除須有信託財產之移轉或為其他處分外，尚須受託人因此取得信託財產之管理或處分權限，依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。
 - (3)事務(指示)信託：受託人未被賦予裁量權，無須為判斷，僅須依信託條款之訂定，或依他人之指示管理或處分信託財產之信託，稱為事務信託，或稱指示信託。事務(指示)信託之受託人對信託財產仍具有管理權，與消極信託並不相同，仍得成立信託關係。
2. 信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。(信託法第 2 條)
3. 經法院判決應辦理不動產信託登記者，以「信託」為登記原因，並於其他登記事項欄加註「依○○○法院○○○年度○○字第○○○號民事確定判決辦理」。另應依土地登記規則第 132 條規定，將該上開判決書複印裝訂成信託專簿。(臺北市政府地政局 101 年 1 月 19 日北市地籍字第 10130172000 號函)
4. 土地法第 34 條之 1 第 1 項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為。(土地法第三十四條之一執行要點第 3 點)
5. 最高限額抵押權併同所擔保之債權設立信託者，倘其債權業經確定，則該最高限額抵押權已回復為普通抵押權，故讓與此項抵押權得依普通抵押權讓與方式為之，無須抵押物所有人之同意或會同辦理。(內政部 91 年 5 月 23 日台內中地字第 0910007064 號函)

6. 信託行為無效情形

- (1) 信託行為，有下列各款情形之一者，無效：(信託法第 5 條)
 - A. 其目的違反強制或禁止規定者。
 - B. 其目的違反公共秩序或善良風俗者。
 - C. 以進行訴願或訴訟為主要目的者。
 - D. 以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。
- (2) 信託財產乃受益人受益權之所繫，非為受託人之自有財產，倘受託人欲以「受託人名義」為捐贈，縱為信託契約所約定，其約定亦與信託之本旨有違。信託若係為使受託人假信託之方式而遂行其節稅或其他脫法之目的，其信託行為自是無效。(內政部 92 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0920014033 號函)
- (3) 信託有 2 個以上目的，其中部分目的無效而其他目的有效之情形，如該有效目的部分與無效目的並非不能分離，則為該有效目的部分，信託仍然成立；但雖得以分離，如僅執行有效目的部分顯然違反委託人設立信託意旨時，則該信託屬全部無效。(內政部 92 年 4 月 25 日內授中辦地字第 0920005771 號函)

7. 「信託主要條款」欄相關規定

- (1) 信託條款欄為空白，非但其登記未具意義，亦無從查知其信託是否成立或有效，不應受理。(內政部 89 年 9 月 14 日台內中地字第 8917822 號函)
- (2) 地政機關在受理土地信託登記時，應審查其信託條款欄所載內容是否明確及是否符合信託登記要件，俾免有藉信託而為脫法之行為者。(內政部 89 年 9 月 14 日台內中地字第 8917822 號函)
- (3) 應審查其他約定條款：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應依信託條款欄所載之其他約定條款予以審查。(內政部 94 年 4 月 11 日內授中辦地字第 0940043716 號函)
- (4) 另附私契應審查：信託登記雖以公定信託契約書為登記原因證明文件，惟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，尚需另附信託契約書(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，自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)

- (5)另附遺囑無須先審：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，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而據以辦理登記。(信託法第 65 條、內政部 99 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0990048410 號函)

(二)信託不成立

1. 消極信託(內政部 88 年 7 月 12 日台內地字第 8807892 號函)

- (1)受託人對於信託財產並無管理或處分之權限而屬於消極信託者，因消極信託之受託人僅為信託財產之形式所有人，不符合信託法第 1 條所規定「受託人依信託本旨管理或處分信託財產」之要件，從而應非屬我國信託法上所稱之信託。

- (2)以清償債務為目的所為之消極信託非我國信託法所認定之信託。

- (3)再信託、代為處理(內政部 88 年 7 月 12 日台內地字第 8807892 號函、90 年 11 月 30 日台內中地字第 9018612 號函)

A. 不得再信託：信託財產有其獨立性，且受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，如受託人將信託財產再信託，實際上就信託財產已無管理權限，屬消極信託，且非為我國信託法所認之信託，故受託人不宜自為委託人而將委託財產之全部或一部再為信託。

B. 代為處理：信託法第 25 條但書所指信託行為另有訂定或有不得已之事由，受託人得使第三人代為處理信託事務之情形，其於受託人與第三人之間並未有財產權移轉，不得解釋為得再為信託之依據。

- (4)信託關係之成立，受託人須依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，積極管理或處分信託財產。受託人縱有管理或處分信託財產權限，惟其處分(如拋棄信託財產所有權)倘非為受益人之利益或特定目的為之，即不符信託之本旨。(內政部 92 年 4 月 25 日內授中辦地字第 0920005771 號函)

2. 被繼承人於死亡前已向稽徵機關辦理土地、房屋信託贈與稅申報，惟至死亡時尚未辦竣移轉(信託)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)

3. 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)

(三)信託關係人

1. 委託人

- (1) 委託人係信託關係之創設人，且須為財產權移轉或其他處分，自須具有行為能力始得為之。有行為能力之外國人，除法律另有規定外，得為信託關係之委託人。(法務部 92 年 7 月 15 日法律字第 0920028467 號函)
- (2) 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)
- (3) 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)

2. 受託人

- (1) 未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為受託人。(信託法第 21 條)
- (2) 受託人須接受財產權的移轉或處分，信託始能成立，依法不得受讓某特定財產權之人，自無法成為該財產權的受託人。外國人或外國法人原則上得為信託的受託人，但法令對外國人持有某種財產權設有特別限制規定者，外國人不得為該財產權的受託人。(法務部 91 年 12 月 6 日法律字第 0910046131 號函)
- (3) 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「本人非信託業法第 33 條規定以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 日內地字第 9002764 號函)
- (4) 同一不動產於設定抵押權後，再將其所有權信託予抵押權人，抵押權人兼具受託人身分，是否會置信託財產利益與受託人自身利益於衝突或妨害其他債權人權利之行使，尚非登記機關審認範圍。如受託人於登記申請書內切結「所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突」，則可准其辦理抵押權人擔任受託人之信託登記。(內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦

地字第 0940053723 號函)

(5) 受託人有數人時，信託財產為其共同共有。(信託法第 28 條第 1 項)

(6) 受託人得否兼受益人/歸屬人

A. 受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。此「他人」包括委託人以自己為受益人在內。(信託法第 34 條、內政部 91 年 12 月 19 日台內中地字第 0910020089 號函、法務部 91 年 11 月 26 日法律字第 0910042147 號函)

B. 信託契約書約定受託人與委託人為共同受益人，倘受益人間之受益比例顯不相當(受託人為本金受益人，委託人為孳息受益人)，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 條規定受託人不得以任何名義，享有信託利益之意旨不符，違反信託法第 34 條之規定。(內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 09400528950 號函、法務部 94 年 9 月 29 日法律字第 0940034383 號函)

C. 信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一。(內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 09400528950 號函、法務部 94 年 9 月 29 日法律字第 0940034383 號函)

3. 受益人/歸屬人

(1) 信託關係存續期中，信託財產孳息由特定受益人享有，信託關係消滅時，信託財產原本由其他受益人享有之情形，該享有信託財產孳息之人，稱為「孳息受益人」；享有信託財產原本之人，稱為「原本受益人」，即信託財產之歸屬人。(內政部 91 年 12 月 19 日台內中地字第 0910020089 號函)

(2) 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；信託行為未訂比例或期間之數受益人，則按人數平均享受其信託利益。(內政部 100 年 2 月 11 日內授中辦地字第 1000040560 號函)

4. 信託監察人

(1) 公益信託應置信託監察人。(信託法第 75 條)

(2) 未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為信託監察人。(信託法第 53 條)

二、遺囑信託

(一)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。(內政部 89 年 5 月 3 日台內中地字第 8908199 號函)

1. 遺囑信託屬單獨行為，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。
2. 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，非屬遺囑信託。

(二)立遺囑人(即委託人)死亡時，遺囑始發生效力，委託人自身不可能享有信託利益，遺囑信託應屬他益信託。(法務部 109 年 8 月 20 日法律字第 10903512770 號函)

三、特殊目的信託

(一)金融資產信託：創始機構(委託人)依金融資產證券化條例將金融資產(抵押權)信託與受託機構，而成立之信託。(金融資產證券化條例第 4 條)

1. 將最高限額抵押權所擔保之債權信託，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，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)
2. 申請人應於申請書備註欄載明「本案業經財政部○○年○○月○○日○○○號函核准。」、「本案已依金融資產證券化條例等相關規定辦理公告或通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。」並蓋章。(金融資產證券化條例第 6 條、內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函)

(二)不動產資產信託：委託人依不動產投資證券化條例移轉其不動產或不動產相關權利予受託機構，而成立之信託。(不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 6 款)

(三)不動產投資信託：受託機構向特定或不特定之多數人募集取得價款，以投資於不動產或不動產相關權利，取得之不動產及權利為信託財產。(不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 5 款)

四、信託財產

(一)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)

(二)區分所有建物以信託移轉(信託財產)而其基地以贈與移轉(自

有財產)登記予同一人時，與公寓大廈管理條例第4條第2項規定不符，登記機關應不予受理登記。(內政部91年9月10日台內地字第0910085083號函)

(三)農舍

1. 農業發展條例89年修法後取得之農地興建農舍申請信託登記時，仍應受該條例第18條第2項規定滿5年始得移轉之限制。(內政部103年8月6日內授中辦地字第1036036743號函)
2. 農舍應與其坐落用地併同辦理移轉
 - (1)受託人應符合無自用農舍條件(內政部98年10月16日內授中辦地字第0980050813號函)
 - (2)辦理移轉時，承受人應檢具下列3項文件供地政單位審查：
(內政部101年12月13日內授中辦地字第1016042455號函附行政院農業委員會96年3月14日農授水保字第0961848173號函)
 - (3)稅捐稽徵單位開具受託人之房屋財產歸戶查詢清單。
 - (4)受託人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。
 - (5)受託人切結無自用農舍文件。

(四)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

1. 若委託人依信託本旨約定受益人為本人(即自益信託)，並於信託目的載明「管理、運用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產處分」者，得辦理信託登記。(內政部96年3月26日內授中辦地字第0960043346號函)
2. 辦理信託登記時，禁止處分註記應以內部收件加收子號辦理轉載。

(五)已辦竣預告登記之土地申辦信託登記，仍應先辦理塗銷預告登記再辦理信託登記。(內政部107年9月11日台內地字第1070064039號函)

五、其他相關規定

(一)權狀

1. 同一地號土地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方式辦理。(內政部92年10月6日內授中辦地字第0920084443號函)
2. 同一標的之共有人同時委託同一人為受託人，且訂定同一契約書申辦信託登記者，應以同一次序辦理登記，並發給一份權利書狀。(臺北市政府地政處94年10月19日北市地一字第09432577500

號函)

(二)信託專簿：土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，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)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：土地所有權部如載有欠繳差額地價註記時，應向本局開發總隊確認得否塗銷。(土地徵收條例施行細則第 53 條、市地重劃實施辦法第 44 條第 1 項)

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
信託登記	註記「信託財產，信託內容詳信託專簿：依○年○月○日收件○○字第○○○號辦理」、「委託人：○○○」	1. 土地登記規則第 130 條 2. 土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
抵押權人出具最高限額抵押權確定證明文件辦理登記	他項權利部註記「本最高限額抵押權已確定」	內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函
同一地號土地數共有人就其應有部分，分別與同一受託人訂定信託契約	土地分開繕狀另予新次序	內政部 92 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0920084443 號函
受託人為 2 人以上	註記共同共有之登記次序	信託法第 28 條第 1 項
依法院判決辦理信託登記	註記「依○○○法院○○○年度○○字第○○○號民事確定判決辦理」	臺北市政府地政局 101 年 1 月 19 日北市地籍字第 10130172000 號函

第二節 受託人變更登記

壹、意義

土地權利信託登記後，如受託人有變動，經依信託法規定指定或選任新受託人，申辦受託人變更所為之登記。(土地登記規則第 129 條)

依金融機構合併法辦理之受託人變更(法人合併)詳第四章所有權變更登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)會同申請：由新受託人與委託人會同申請。(土地登記規則第 129 條第 1 項)
- (二)單獨申請(土地登記規則第 27 條第 4 款、第 129 條第 2 項)
 1. 委託人未能或無須會同申請時，由新受託人提出足資證明文件單獨申請。
 2. 判決、和解、調解所為之受託人變更登記，得由權利人單獨申請之。

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
1. 所有權移轉登記 2. 地上權移轉登記 3. 抵押權移轉登記 4. 不動產役權移轉登記 5. 典權移轉登記 6. 農育權移轉登記 7. 永佃權移轉登記	受託人變更	1. 契約成立日 2. 主管機關命令變更日 3. 法院判決確定日、訴訟上和 解或調解成立日或依鄉鎮市調 解條例規定成立之調解，經法 院核定日

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式
 1. 臨櫃申請。
 2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)
- (三)跨所登記：本市不動產辦理受託人變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記)

實施要點第 3 點)

四、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	地政事務所 網路下載	詳第一章第七節 申請登記之文 件。
2	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 載明委託關係 者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	單獨申請時檢 附。
4	登記原因證明 文件			
	(1) 信託內容 變更契約 書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文 件法令補充規定第 41 點	1. 地政事務所 2. 網路下載	1. 應檢附公定契 約書正副本。 2. 委託人應親自 到場，依土地 登記規則第 40 條規定程序辦 理，如無法親 自到場，應依 第一章第八節 登記程序壹、 登記之申請四 ~六辦理。
	(2) 法院選任 或主管機 關命令變 更文件	信託法第 36 條、第 46 條 不動產證券化條例第 55 條 金融資產證券化條例第 106 條	1. 法院 2. 主管機關	
	(3) 法院判決	1. 土地登記規則第 34 條	法院	檢附歷審判決

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	書及其判決確定證明書	2. 民事訴訟法第 398 條		書。 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
	(4) 訴訟上和 解或調解 筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(5) 鄉鎮市 (區)調解 委員會調 解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調 解委員會	調解書應經法院 核定。
	(6) 主管機關 許可之證 明文件	信託法第 70 條	目的事業主管 機關	公益信託受託人 變更時檢附。
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 申請登記之文 件。
6	權利書狀	土地登記規則第 34 條、 第 35 條、第 129 條	自行檢附	1. 未能提出權利 書狀時得附切 結書或於申請 書敘明。 2. 法院確定判決 或訴訟上和 解、調解成立 者免附。

五、稅捐

- (一) 土地增值稅：土地為信託財產者，於信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。(土地稅法第 28 條之 3 第 2 款)
- (二) 契稅：不動產為信託財產者，於信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉所有權，不課徵契稅。(契稅條例第 14 條之 1 第 2 款)
- (三) 贈與稅：信託財產於信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅。(遺產及贈與稅

法第 5 條之 2 第 2 款)

(四)查欠稅費：詳本章第一節貳、五。

六、登記規費及罰鍰：詳本章第一節貳、六。

參、審查須知

一、一般規定

(一)受託人變更時，信託財產視為於原受託人任務終了時，移轉於新受託人。共同受託人中之 1 人任務終了時，信託財產歸屬於其他受託人。(信託法第 47 條)

(二)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 條第 4 項)

(三)受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產(信託法第 10 條、內政部 107 年 11 月 26 日台內地字第 1070453003 號函)

1. 受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，債權人不得代位申辦已歿受託人所管信託財產繼承登記。

2. 應由委託人指定新受託人，如委託人不能或不為指定新受託人時，債權人得聲請法院選任新受託人後，依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行。

(四)受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。(信託法第 11 條)

(五)依信託法第 28 條第 1 項為受託人共同共有註記，辦理受託人變更登記時，應以內部收件加收子號變更註記內容。

二、其他受託人及信託財產相關規定，詳本章第一節信託登記參、審查須知。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)核對登記原因證明文件所載信託案號與登記簿是否相符。

(二)應調閱歷次信託專簿查對是否有不應受理登記之事項。

(三)如有限制登記，應查明查封標的為所有權或受益權，債務人為委託人或受益人或受託人，以判斷得否受理登記或函詢法院有無妨礙強制執行。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
受託人變更，其他登記事項欄註記事項	「信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿」轉載	土地登記規則第 130 條第 2 項
	他項權利部「本最高限額抵押權已確定」轉載	內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函
	「共同共有」轉載	信託法第 28 條第 1 項
	「依○○○法院○○○年度○○字第○○○號民事確定判決辦理」轉載	臺北市政府地政局 101 年 1 月 19 日北市地籍字第 10130172000 號函
受託人變更	註記「依○年○月○日收件○○字第○○○號辦理受託人變更」	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
新受託人單獨申請受託人變更，未能提出權利書狀	1. 辦畢通知原受託人 2. 原權利書狀於登記完畢後公告註銷	土地登記規則第 69 條、第 129 條

第三節 信託內容變更

壹、意義

土地權利信託登記後，信託內容變更而不涉及土地權利變更登記者，申請信託內容變更所為之登記。(土地登記規則第133條)

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請

1. 由委託人與受託人會同申請。(土地登記規則第 133 條)
2. 自益信託委託人死亡，得由其繼承人會同受託人申請變更受益人及歸屬人。(內政部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函、107年5月28日台內地字第1071303617號函及108年11月6日台內地字第1080144325號函)

(二)單獨申請：判決、和解、調解所為之信託內容變更登記，由權利人單獨申請之。(土地登記規則第 27 條第 4 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
信託內容變更登記(*註)	註記	1. 契約成立日 2. 自益信託委託人死亡日 3. 法院判決確定日、訴訟上和解或調解成立日或依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定日

註：臺北市政府地政局 111 年 1 月 28 日北市地登字第 1116002900 號函

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理註記登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

四、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.地政事務所 2.網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1.土地法第37條之1 2.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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第34條	1.地政事務所 2.網路下載	判決、和解、調解信託內容變更登記時檢附。
4	登記原因證明文件			
	(1)信託內容變更契約書	1.土地登記規則第34條 2.申請土地登記應附文件法令補充規定第41點 3.內政部94年3月24日內授中辦地字第0940043264號函	1.地政事務所 2.網路下載	1.應檢附公定契約書正副本。 2.委託人除契約書所蓋印章與原信託契約書相同者外，應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				之申請四~六辦理。
	(2)土地登記規則第119條規定之證明文件	內政部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函	自行檢附	自益信託之委託人死亡辦理受益人變更時檢附。
	(3)法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第34條 2. 民事訴訟法第398條	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
	(4)訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第380條、第416條	法院	
	(5)鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第27條	鄉鎮市(區)調解委員會	調解書應經法院核定。
5	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	受益人同意書	信託法第15條	自行檢附	1. 他益信託時檢附。 2. 立書人應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條	自行檢附	法院確定判決或訴訟上和解、調解成立者免附。

五、稅捐

- (一)贈與稅：信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時課徵贈與稅。(遺產及贈與稅法第 5 條之 1 第 2 項)
- (二)遺產稅：信託關係存續中受益人死亡時，應就其享有信託利益之權利未領受部分，課徵遺產稅。(遺產及贈與稅法第 3 條之 2 第 2 項)
- (三)印花稅：自益信託約定歸屬權利人全部或一部非委託人，實質上已兼具有讓受不動產契據性質，信託內容變更契約書正本應貼用印花稅票或向稅捐稽徵處申請大額總繳；未貼印花稅票時，登記完畢後應通報稅捐稽徵處查處。(印花稅法第 5 條、第 7 條、第 8 條、印花稅法施行細則第 14 條、財政部 90 年 5 月 4 日台財稅字第 0900450432 號令)

六、登記規費及罰鍰

- (一)登記費：免繳納登記費。(土地登記規則第 46 條)
- (二)書狀費：無。
- (三)罰鍰：無。

參、審查須知

一、受益人變更

- (一)他益信託原則不得變更受益人：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，亦不得處分受益人之權利。但經受益人同意者，不在此限。(信託法第 3 條)
- (二)自益信託得變更受益人：依信託法第 3 條本文規定之反面解釋，自益信託之委託人於信託成立後，自得變更受益人並處分受益人之權利，故信託契約登記後委託人會同受託人申辦受益人變更登記，應屬適法。(法務部 94 年 6 月 27 日法律字第 0940018877 號函)

(三)信託關係存續中自益信託委託人死亡之受益權繼承

1. 信託關係不因委託人死亡而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。(信託法第 8 條)
2. 繼承人依法繳納遺產稅後，得依下列方式申請登記：
 - (1) 由全體繼承人會同受託人申辦信託內容變更。(內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函)
 - (2) 繼承人為辦理信託關係之受益人變更登記，乃係維持現有權利關係，其性質為保存行為，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人共同共有。(內政部 107 年 5 月 28 日台內地字第 1071303617 號函)
 - (3) 受益權由委託人之繼承人概括繼承後，全體繼承人得協議分割受益權，而由協議取得之繼承人會同受託人申辦信託內容變更登記。(內政部 108 年 11 月 6 日台內地字第 1080144325 號函)
 - (4) 由申辦信託登記附具之自書遺囑指定之繼承人會同受託人申辦信託內容變更登記。(內政部 99 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0990048410 號函)
3. 委託人申辦信託登記並附自書遺囑，毋需審認遺囑內容，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據以辦理登記，如不符合民法要件，以全體繼承人為財產歸屬人。(信託法第 65 條、內政部 99 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0990048410 號函)
4. 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)

二、信託財產之管理方法，得經委託人、受託人及受益人之同意變更。(信託法第 15 條)

三、金融機構送經地政機關存查之委託書雖僅列明委託辦理土地權利信託登記，應泛指土地權利辦理信託及信託登記後而為變更之相關登記。(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、95 年 8 月 21 日內授中辦地字第 0950050100 號函、97 年 12 月 16 日內授中辦地字第 0970724856 號函)

- 四、登記機關於受理信託內容變更申請後，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)
- 五、依不動產證券化條例規定申請信託登記，為投資信託者，於信託內容變更時，無土地登記規則第 133 條有關申請信託內容變更登記之適用。(土地登記規則第 133 條之 1 第 3 項)
- 六、有關變更後受託人兼受益人相關注意事項，詳本章第一節信託登記參、審查須知一、一般規定(二)3. 受託人。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

- (一)核對登記原因證明文件所載原信託登記案號與登記簿是否相符。
(如多次變更，該原信託登記案號，以第一次申辦信託登記之收件年字號為之)
- (二)應調閱歷次信託專簿查對是否有不應受理登記之事項。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
信託內容變更	註記「○年○月○日收件○○字第○○○號信託內容變更詳信託專簿」	1. 土地登記規則第 133 條第 2 項 2. 內政部 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920004066 號函
自益信託受益人死亡	註記「原受益人因死亡而繼承，依○○年○○月○○日收件○○字第○○○號申請信託內容變更，詳信託專簿」	內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函

第四節 信託歸屬登記

壹、意義

土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人或繼承人以外之歸屬權利人時，申請權利變更所為之登記。(土地登記規則第 128 條)

貳、申請須知

一、申請人

- (一)會同申請：由委託人或繼承人以外之歸屬權利人與受託人會同申請。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。(土地登記規則第 128 條)
- (二)單獨申請：判決、和解、調解信託歸屬登記，得由權利人單獨申請之。(土地登記規則第 27 條第 4 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
1. 所有權移轉登記 2. 地上權移轉登記 3. 抵押權移轉登記 4. 不動產役權移轉登記 5. 典權移轉登記 6. 農育權移轉登記 7. 永佃權移轉登記	信託歸屬	1. 法律事實發生日 2. 法院判決確定日、訴訟上和解或調解成立日或依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定日

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式
 1. 臨櫃申請。
 2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)
- (三)跨所登記：本市不動產辦理信託歸屬登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件			
	(1)信託關係消滅證明文件	土地登記規則第 34 條	自行檢附	受託人會同歸屬權利人申請登記時，受託人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(2)法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(3) 訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(4) 鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調解委員會	調解書應經法院核定。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	土地增值稅繳(免)納證明文件	1. 土地稅法第 5 條之 2 2. 土地稅法第 28 條之 3 第 4 款	地方稅稽徵機關	
7	契稅繳(免)納證明文件	契稅條例第 7 條之 1	地方稅稽徵機關	
8	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條、第 128 條	自行檢附	1. 權利人單獨申請未能提出權利書狀，得檢附切結書或於申請書敘明未能提出之理由。 2. 法院確定判決或訴訟上和解、調解成立者免附。

五、稅捐

(一) 土地增值稅

1. 移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。(土地稅法第 5 條之 2)
2. 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. 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

申報繳納贈與契稅。(契稅條例第7條之1)

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。(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，受託人與受益人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅。(遺產及贈與稅法第5條之2第4款)

(四) 查欠稅費

1. 契稅繳款書載有即予開徵之房屋稅，應繳納完竣始可辦理移轉登記。(臺北市房屋稅徵收自治條例第10條)

2. 其餘詳本章第一節貳、五。

六、登記規費及罰鍰：詳本章第一節貳、六。

參、審查須知

一、他益信託(信託法第3條、第64條第1項、內政部106年3月31日台內地字第1060411165號函)

(一) 委託人與受益人非同一人，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。

(二) 信託利益非由委託人全部享有者(他益信託)，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。

(三) 他益信託之委託人於信託關係存續中死亡，委託人如於信託行為中定有受益人及受託人得共同終止信託，應從其約定。當事人未就該項約定為登記者，僅係不得對抗第三人，難逕認該項約定無效。故受託人及受益人得依信託登記案附信託契約書以外之私契約定事項，共同終止信託關係。

二、依不動產證券化條例規定申請信託登記，為投資信託者，於信託關係消滅時，無土地登記規則第128條有關申請信託歸屬登記之適用。(土地登記規則第133條之1第3項)

三、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，且無其他共同受益人，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依職權逕予辦理塗銷登記，應經法院判決始得辦理塗銷信託登記。(土地登記規則第7條、內政部91年12月9日台內中地字第0910018867號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一) 應調閱歷次信託專簿查對是否有不應受理登記之事項。

(二)如有限制登記，應查明查封標的為所有權或受益權，債務人為委託人或受益人或受託人，以判斷得否受理登記或函詢法院有無妨礙強制執行。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
受託人未能會同申請	1. 辦畢通知受託人 2. 原權利書狀於登記完畢後公告註銷	土地登記規則第 69 條、128 條第 2 項

第五節 塗銷信託登記

壹、意義

土地權利因信託關係消滅，信託財產回復至委託人或其繼承人所有時，申請權利變更所為之登記。(土地登記規則第 128 條)

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請：委託人或其繼承人與受託人會同申請。(土地登記規則第 128 條第 1 項)

(二)單獨申請(土地登記規則第 27 條第 4 款、第 128 條第 2 項)

1. 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。

2. 判決、和解、調解塗銷信託登記，得由權利人單獨申請之。

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期：

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
1. 所有權移轉登記 2. 地上權移轉登記 3. 抵押權移轉登記 4. 不動產役權移轉登記 5. 典權移轉登記 6. 農育權移轉登記 7. 永佃權移轉登記	塗銷信託	1. 法律事實發生日 2. 法院判決確定日、訴訟上和解或調解成立日或依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定日

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理塗銷信託登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 臺北市政府地政局 106 年 4 月 11 日北市地登字第 10630876300 號	1. 地政事務所 2. 網路下載	原因證明文件已清楚載明申請登記之標示及權利內容者，得免附。
4	登記原因證明文件			
	(1)塗銷信託同意書	內政部 91 年 4 月 19 日台內中地字第 0910005403 號函	自行檢附	1. 委託人、受益人及受託人合意終止信託時檢附。 2. 受託人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(2)存證信函、送達證明文件或其他信託關係消滅之文件	1. 土地登記規則第 128 條第 2 項 2. 內政部 95 年 12 月 7 日內授中辦地字第 0950054524 號函	自行檢附	委託人或其繼承人單方終止信託時檢附。
	(3)法院判決書及其判決確定證明書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 民事訴訟法第 398 條	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
	(4)訴訟上和解或調解筆錄	民事訴訟法第 380 條、第 416 條	法院	
	(5)鄉鎮市(區)調解委員會調解書	鄉鎮市調解條例第 27 條	鄉鎮市(區)調解委員會	調解書應經法院核定。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	土地登記規則第 119 條規定之證明文件	1. 內政部 104 年 5 月 14 日台內地字第 1040416576 號函 2. 內政部 108 年 11 月 6 日台內地字第 1080144325 號函	自行檢附	自益信託委託人於信託關係存續中死亡，委託人之繼承人與受託人合意終止信託關係，併同辦理信託內容變更登記及塗銷信託登記，或將 2 件簡併為 1 件以塗銷

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				信託辦理時檢附。
8	權利書狀	土地登記規則第34條、第35條、第128條	自行檢附	1. 權利人單獨申請未能提出權利書狀，得檢附切結書或於申請書敘明。 2. 法院確定判決或訴訟上和解、調解成立者免附。

五、稅捐

(一) 土地增值稅

1. 土地為信託財產者，信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。(土地稅法第28條之3第3款)
2. 自益信託委託人於信託關係存續中死亡，委託人之繼承人依信託法第63條規定終止信託，受託人依同法第65條移轉信託土地與原委託人之繼承人(信託歸屬)，不課徵土地增值稅。(內政部103年11月19日台內地字第1031351491號函)

(二) 契稅：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)

(三) 贈與稅：信託財產於因信託關係消滅，委託人與受託人間或受託人與受益人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅。(遺產及贈與稅法第5條之2第4款)

(四) 遺產稅：信託關係存續中受益人死亡時，應就其享有信託利益之權利未領受部分，依本法規定課徵遺產稅。(遺產及贈與稅法第3條之2第2項)

(五) 查欠稅費

1. 塗銷信託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)

2. 其餘詳本章第一節貳、伍。

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費

1. 依當事人自行於申請書填寫之權利價值千分之一繳納。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點)
2. 依公職人員財產申報法所為之信託塗銷登記，免納登記費。(公職人員財產申報法第 10 條)

(二) 書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 依公職人員財產申報法為信託者，免納書狀費。(公職人員財產申報法第 10 條)

(三) 規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四) 罰鍰：無。(內政部 98 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0980041817 號函)。

參、審查須知

一、一般規定

- (一) 信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。委託人或受託人為法人時，因解散或撤銷設立登記而消滅者，適用前項之規定。(信託法第 8 條)
- (二) 信託關係消滅時，除信託行為另有訂定外，自益信託財產歸屬委託人或其繼承人。(信託法第 65 條)
- (三) 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」或「塗銷信託登記」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)
- (四) 信託登記條款約定受益人為委託人(自益信託)，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一。(內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 09400528950 號函、法務部 94 年 9 月 29 日法律字第 0940034383 號函)
- (五) 立遺囑人立自書遺囑將一定不動產指定繼承，嗣後又將不動產信託移轉與受託人，則死亡時不動產屬信託財產，權利應歸屬受益人，非屬遺產。又遺囑未有明確意思表示，縱認遺囑人意思為遺

贈，依民法第 1202 條規定，遺贈亦為無效。(民法第 1202 條、法務部 100 年 11 月 22 日法律字第 1000026003 號函)

二、委託人或繼承人會同受託人塗銷信託 (合意終止信託)

(一)已辦理信託登記之土地，委託人及受託人會同申請塗銷信託，其檢附證明信託關係消滅之文件 (塗銷信託同意書)，自應由委託人會同受託人立書後始得受理登記。(內政部 91 年 4 月 19 日台內地字第 0910005403 號函)

(二)自益信託之委託人(即受益人)於信託關係存續中死亡，除信託行為另有訂定信託財產之歸屬人外，經委託人之繼承人與受託人合意消滅信託關係者，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，依下列方式辦理:(內政部 104 年 5 月 14 日台內地字第 1040416576 號、108 年 11 月 6 日台內地字第 1080144325 號函)

1. 由全體繼承人會同受託人申辦信託內容變更及塗銷信託登記 (即塗銷信託至委託人之繼承人所有)。
2. 得由分割協議取得全部信託利益之繼承人會同受託人辦理信託內容變更及塗銷信託登記。
3. 為達簡政便民，得檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理。

三、委託人或繼承人單獨申請塗銷信託登記 (自益信託單方終止信託契約)

(一)信託利益全部由委託人享有者(自益信託)，委託人或其繼承人(終止權得繼承)得隨時終止信託

1. 除信託契約另有約定外，得檢附其通知全體受託人終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記。(信託法第 63 條、內政部 95 年 12 月 7 日內授中辦地字第 0950054524 號函、99 年 8 月 23 日內授中辦地字第 0990048823 號函)

2. 委託人或其繼承人單獨申請塗銷信託登記，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 條第 2 項)

(二)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，自益信託之委託人或其繼承人即不得片面終止信託契約，單獨申請塗銷信託登記。(內政部 96 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0960047989 號函)

(三)受託人原則未有單方片面終止信託或辭任之權利。(法務部 97 年 7 月 23 日法律決字第 0970018905 號函)

(四)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)

四、依不動產證券化條例規定申請信託登記，為投資信託者，於信託關係消滅時，無土地登記規則第 128 條有關申請塗銷信託登記之適用。(土地登記規則第 133 條之 1 第 3 項)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：

(一)應調閱歷次信託專簿查對是否有不應受理登記之事項。

(二)如有限制登記，應查明查封標的為所有權或受益權，債務人為委託人或受益人或受託人，以判斷得否受理登記或函詢法院有無妨礙強制執行。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
案附原因證明文件，已清楚載明申請登記標示及權利內容，且未附登記清冊	申請登記標示之登記部別及登記次序	臺北市政府地政局 106 年 4 月 11 日北市地登字第 10630876300 號
委託人或其繼承人單獨申請，未能提出權利書狀	1. 辦畢通知受託人 2. 原權利書狀於登記完畢後公告註銷	土地登記規則第 69 條、128 條第 2 項

第六節 信託取得

壹、意義

受託人於信託期間，因信託行為取得土地權利所為之登記。

貳、申請須知

- 一、登記原因：受託人依信託法第 9 條第 2 項而取得之財產申辦登記時，登記機關應以受託人與移轉財產者（登記名義人）所檢附原因證明文件之實際原因登載，而非以「信託取得」為登記原因。（臺北市政府地政處 93 年 10 月 8 日北市地一字第 09332997800 號函）
- 二、其他：除應檢附信託關係證明文件外（不動產投資信託免附），其他詳第二章第四節建物所有權第一次登記、第四章所有權變更登記及第五章他項權利登記。

參、審查須知：

- 一、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、其為投資信託者，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 第 2 項）

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿：詳第二章第四節建物所有權第一次登記、第四章所有權變更登記及第五章他項權利登記。
- 三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，申請登記	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 127 條
不動產投資信託	所有權部註記：「○○○不動產投資信託基金信託財產」	土地登記規則第 133 條之 1 第 2 項

第十一章 區段徵收、市地重劃及都市更新登記

第一節 區段徵收登記

壹、意義

政府基於新都市建設、舊都市更新、農村社區更新或其他建設目的需要，對於一定區域內之土地，全部予以徵收，並重新規劃分宗整理，依實際需要囑託辦理之公告註記，及補償費發給完竣或核定發給抵價地通知送達土地所有權人及土地經分配後，囑託登記機關辦理之相關登記。

貳、申請須知

一、申請人：直轄市或（縣）市政府囑託辦理。（土地登記規則第 29 條第 1 款、第 147 條）

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

區段徵收階段	申請登記事由	登記原因（概要）	原因發生日期	
公告	註記登記	註記（區段徵收）	區段徵收公告日（*註4）	
用地取得 （含合法建物）	塗銷註記登記	塗銷註記（區段徵收公告）	囑託函發文日（*註2）	
	塗銷限制登記	區段徵收	區段徵收公告日（*註4）	
	抵押權/典權塗銷登記	區段徵收	區段徵收公告日（*註4）	
	塗銷註記登記	區段徵收（三七五租約）	區段徵收公告日（*註4）	
	所有權移轉登記	區段徵收（徵收私有地/非市有公地作價或核定發給抵價地）	區段徵收公告日（*註3）	
	管理者變更登記		區段徵收（市有地作價或核定發給土地/9項公設）	區段徵收公告日（*註4）
			區段徵收（非市有公地無償撥用）	行政院核准函發文日（*註4）
	第一次登記	第一次登記（未登記地）	區段徵收公告日（*註4）	
地籍整理	標示變更登記	地籍整理	土地分配結果公告確定	

區段徵收階段	申請登記事由	登記原因（概要）	原因發生日期
（原地籍截止記載與新編地段號）及土地分配			日（*註1）
	區段徵收登記	區段徵收（9項公設、9項以外公設及賸餘可建築土地）	土地分配結果公告確定日（*註1）
		領回土地（公地配地）	
		領回抵價地（私地配地）	
抵押權/典權登記	設定	原契約成立之日（*註5）	
建物滅失及標示變更	消滅登記	滅失	會勘日期（*註2）
	標示變更登記	部分滅失	成果圖核發日（*註2）

註1：區段徵收實施辦法第31條。

註2：土地登記規則第33條第2項第7款。

註3：內政部87年9月22日台內地字第8710111號函。

註4：內政部105年12月編印區段徵收手冊第三章正式作業、111年6月22日台內地字第1110262548號函。

註5：內政部92年7月11日內授中辦地字第0920083506號函。

三、申請方式及程序

（一）公告階段：由臺北市政府地政局土地開發總隊以局函囑託辦理。（土地徵收條例第23條、區段徵收實施辦法第24條、臺北市政府104年12月17日府地發字第10430851100號公告）

（二）用地取得、地籍整理及土地分配、建物滅失及標示變更階段：由臺北市政府地政局土地開發總隊以局函囑託辦理。（區段徵收實施辦法第24條、第26條、臺北市政府104年12月17日府地發字第10430851100號公告、臺北市政府地政局107年1月4日北市地測字第10730120800號函）

四、應備文件

（一）公告階段：註記（區段徵收）

名稱	法令依據	來源	備註
囑託函及囑託登記清冊	1. 土地徵收條例第23條	臺北市政府地政局土地開發	

名稱	法令依據	來源	備註
	2. 土地登記規則第 29 條	總隊	

(二) 用地取得階段

名稱	法令依據	來源	備註
囑託函及囑託登記清冊 (所有權移轉/管理者變更)	區段徵收實施辦法第 35 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	

(三) 地籍整理及土地分配階段

1. 區段徵收、領回土地、領回抵價地

名稱	法令依據	來源	備註
囑託函及囑託登記清冊	區段徵收實施辦法第 35 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	

2. 設定 (抵價地設定抵押權或典權)

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函	區段徵收實施辦法第 36 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	
2	登記申請書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 92 年 7 月 11 日內授中辦地字第 0920083506 號函 3. 內政部 92 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0920084728 號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
4	登記原因證明文件-契約書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 92 年 7 月 11 日內授中辦地字第 0920083506 號函 3. 內政部 92 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0920084728 號函 4. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點	1. 地政事務所 2. 網路下載 3. 自行檢附	應檢附公定契約書正副本。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	臺北市府地政局土地開發總隊	詳第一章第七節申請登記之文件。

(四)建物滅失及標示變更階段

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函	1. 土地登記規則第 29 條 2. 區段徵收實施辦法第 24 條	臺北市府地政局土地開發總隊	
2	建物消滅或標示變更清冊	內政部 76 年 7 月 16 日台內地字第 508277 號函	臺北市府地政局土地開發總隊	

五、稅捐：無。(土地法第 196 條、土地稅法第 39 條、第 39 條之 1)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費(土地法第 65 條、第 76 條、第 78 條、土地登記規則第 46 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 1 點)

申請登記事由	計徵標準
註記登記、塗銷註記登記、塗銷限制登記及他項權利塗銷登記、消滅登記、標示變更登記、管理者變更登記	免繳納登記費
所有權移轉登記、區段徵收登記	以申報地價千分之一計徵
第一次登記(未登記地)	以申報地價千分之二計徵
抵押權/典權登記	以設定金額之千分之一計徵

(二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰(土地法第 73 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點)

1. 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。

2. 如有不可歸責得予以扣除之期間，應於囑託函敘明。

參、審查須知

一、公告階段及用地取得階段

(一)依囑託函及囑託登記清冊辦理。

(二)辦竣登記應通知預告登記請求權人、限制登記囑託機關、他項權利人、原所有權人及公有土地管理者。

(三)未能檢附所有權狀或其他項權利證明書者，應於登記完畢後公告註銷。

二、地籍整理及土地分配階段

(一)原地籍資料(舊地號)截止記載，地籍整理(新編地段號)：(區段徵收實施辦法第 35 條、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)

1. 依囑託函及囑託登記清冊以內部收件加收子號辦理「截止記載」登記。

2. 續依新編之地段號辦理土地分配登記。

(二)土地所有權人領回抵價地

1. 原為信託財產

(1) 已辦竣信託登記（內政部 102 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1026650535 號函）

A. 於信託契約消滅事由未發生前，受託人得在未違反信託本旨原則下申請發給及配合選配抵價地，並為抵價地登記名義人。

B. 登記機關受囑託辦理所有權登記時，囑託登記清冊載明為信託財產時，應依土地登記規則第 130 條至第 132 條規定同時辦理登記。

(2) 信託法公布施行前，基於信託契約關係登記之土地，由登記名義人申領抵價地自應依規定辦理，原信託契約係屬私權關係，於抵價地登記後，再由雙方依契約內容及相關規定辦理。（內政部 85 年 12 月 24 日台內地字第 8511864 號函）

2. 登記機關於登記完畢應通知所有權人於 30 日內繳納書狀費並換領權利書狀。（區段徵收實施辦法第 37 條）

(三) 土地所有權人於領回之抵價地同時辦理抵押權或典權設定登記之處理方式（平均地權條例施行細則第 74 條之 2、土地徵收條例第 42 條、區段徵收實施辦法第 36 條、內政部 92 年 7 月 11 日內授中辦地字第 0920083506 號函）

1. 臺北市政府地政局土地開發總隊應檢附土地所有權人與抵押權人或典權人之登記申請書、設定契約書等相關申請登記文件及登記規費送請登記機關同時辦理。

2. 囑託函應敘明已核對登記案送件人身分。

3. 簽訂契約書時，得填明區段徵收前之標示，並於約定事項欄加註「土地標示依土地所有權人領回之抵價地標示為準」。

4. 抵價地分配時，土地所有權人行蹤不明或因故避不出面，經臺北市政府地政局土地開發總隊逕將抵價地指配予土地所有權人後之處理方式（內政部 92 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0920084728 號函）

土地所有權人無法會同之處 理方式	申請人	檢附文件	應切結事項 (出具切結書或於申請書備註欄敘明)
雙方已先行依土地登記規則規定簽訂土地	抵押權人或典權人得代位申請	1. 原土地登記申請書 2. 原簽訂契約書(應填載抵價地之土地	因土地所有權人行蹤不明(或因故避不出面)，未能會同辦理抵押權(或典

土地所有權人無法會同之處理方式	申請人	檢附文件	應切結事項 (出具切結書或於申請書備註欄敘明)
登記申請書及契約書		標示)	權)設定登記,抵押權(或典權)之權利內容確為屬實,如有不實,申請人願負法律責任
依自訂格式簽訂申請書及契約書	同上	1. 另檢附抵押權人或典權人再行填載之土地登記申請書 2. 原簽訂契約書(應填載抵價地之土地標示)	同上
僅依自訂格式簽訂申請書,未簽訂契約書	同上	抵押權人或典權人再行填載之土地登記申請書及契約書	同上
未簽訂申請書及契約書,亦無其他證明文件	抵押權人或典權人可循司法途徑取得法院確定判決書或聲請強制執行,送請臺北市政府地政局土地開發總隊囑託辦理抵價地所有權登記,同時辦理抵押權、典權設定登記或限制登記		

5. 抵價地分配前原土地所有權人死亡、受禁治產宣告(現為受監護宣告)、公司遭解散或變更法定代理人時之處理方式(內政部 91 年 10 月 30 日台內中地字第 0910015444 號函、92 年 7 月 11 日內授中辦地字第 0920083506 號函)

各類情況		處理方式
死亡	無人辦理繼承登記或繼承人擬辦理繼承登記,惟未與抵押權人或典權人重新協議抵押權或典權內容	1. 抵押權人或典權人單獨申請 2. 檢附原簽訂契約書、登記申請書 3. 應參依土地登記規則第 102 條第 1 項規定,檢附載有原土地所有權人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件
	繼承人擬辦理繼承登記,且已與抵押權人或典權人重新協議抵押權或典權內容	1. 雙方會同申請 2. 檢附重新訂定之契約書、登記申請書
受監護宣告		1. 抵押權人或典權人單獨申請 2. 檢附原簽訂契約書、登記申請書 3. 法定代理人應於登記申請書適當欄記明

各類情況	處理方式
	「確為受監護宣告之人利益處分」
公司解散	1. 抵押權人或典權人單獨申請 2. 檢附原簽訂契約書、登記申請書 3. 原法人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」
公司變更法定代理人	1. 抵押權人或典權人單獨申請 2. 檢附原簽訂契約書、登記申請書 3. 另應檢附法人登記機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本，並由變更之法定代理人於該登記申請書適當欄記明「確依有關法令規定完成處分程序」

6. 登記機關於接獲臺北市政府地政局土地開發總隊囑託辦理連件抵價地所有權及抵押權或典權設定登記時，倘同時接到法院囑託該抵價地應追加辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於辦竣抵押權或典權設定登記後，再辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，並函復法院。(內政部 92 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0920084728 號函)

7. 登記完畢應通知他項權利人於 30 日內繳納書狀費並換領權利書狀。(區段徵收實施辦法第 37 條)

三、加註差額地價：應依囑託函及囑託登記清冊於土地所有權部加註「未繳清差額地價前，不得辦理所有權移轉或設定他項權利。」。(土地徵收條例施行細則第 53 條)

四、涉及建物滅失(區段徵收實施辦法第 24 條、內政部 76 年 7 月 16 日台內地字第 508277 號函、臺北市政府地政局 107 年 1 月 4 日北市地測字第 10730120800 號函)

(一)臺北市政府地政局土地開發總隊應先會同地政事務所辦理現場會勘。

(二)辦理方式

1. 全部拆除：臺北市政府地政局土地開發總隊囑託辦理時應檢附會勘紀錄、照片及載明建物門牌、建號之清冊等相關資料，由登記課逕為辦理建物滅失登記。

2. 部分拆除：臺北市政府地政局土地開發總隊依規定造冊(載明建物門牌及建號)囑託辦理部分滅失，由測量課依規定辦理測量及登記，並通知用地機關繳納建物測量費。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
公有土地申請免繕狀	加註依土地登記規則第 65 條規定免繕狀	1. 土地登記規則第65條 2. 臺北市政府109年9月18日府授財產字第1093029031號函
私有土地	暫不繕狀	區段徵收實施辦法第 37 條
有差額地價	加註「未繳清差額地價前，不得辦理所有權移轉或設定他項權利。」	土地徵收條例施行細則第 53 條
信託財產	轉載信託財產註記及併信託專簿	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
領回抵價地	登記完畢後，通知所有權人	區段徵收實施辦法第 37 條
抵價地所有權及抵押權或典權設定登記時，法院囑託該抵價地應追加辦理限制登記	登記完畢後，通知法院	內政部 92 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0920084728 號函

第二節 市地重劃登記

壹、意義

依照都市計畫規劃內容，將都市一定範圍內之土地，全部重新加以規劃整理，興辦各項公共設施，並於扣除法律規定應由參與重劃之土地所有權人共同負擔之公共設施用地及工程費用、重劃事業費用、貸款利息等所需土地（抵費地）後，按原有土地相關位次辦理交換分合，重行分配予土地所有權人所為之相關登記。

貳、申請須知

一、申請人：直轄市或縣（市）政府囑託辦理。（土地登記規則第 29 條第 3 款）

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

市地重劃階段	申請登記事由	登記原因（概要）	原因發生日期
公告	註記登記	註記（禁止事項）	囑託函發文日（*註 1）
地籍整理 （原地籍 截止記載 與新編地 段號）及土 地分配	塗銷註記登記	塗銷註記（禁止事項）	囑託函發文日（*註 1）
	塗銷登記	土地重劃（塗銷限制登記）	分配結果公告期滿確定日（*註 2）
		土地重劃（塗銷他項權利）	分配結果公告期滿確定日（*註 2）
		土地重劃（塗銷三七五租約）	分配結果公告期滿確定日（*註 2）
	標示變更登記	土地重劃（新編地段號）	分配結果公告期滿確定日（*註 2）
	土地重劃登記	土地重劃（權利變更登記）	分配結果公告期滿確定日（*註 2）
	註記登記	註記（差額地價）	分配結果公告期滿確定日（*註 2）
建物滅失 及標示變 更	消滅登記	滅失	會勘日期（*註 1）
	標示變更登記	部分滅失	成果圖核發日（*註 1）

註 1：土地登記規則第 33 條第 2 項第 7 款

註 2：市地重劃實施辦法第 35 條

三、申請方式及程序

（一）公告階段：由臺北市政府地政局土地開發總隊以府函囑託辦理註

記登記。(平均地權條例第 59 條、市地重劃實施辦法第 12 條第 1 項、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 29 條、臺北市政府 104 年 12 月 17 日府地發字第 10430851100 號公告)

(二)地籍整理及土地分配、建物滅失及標示變更階段：由臺北市政府地政局土地開發總隊以局函囑託辦理。(平均地權條例第 67 條、市地重劃實施辦法第 44 條第 1 項、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 35 條、臺北市政府 104 年 12 月 17 日府地發字第 10430851100 號公告)

四、應備文件

(一)註記(禁止事項)

名稱	法令依據	來源	備註
囑託函及囑託登記清冊	1. 平均地權條例第 59 條 2. 市地重劃實施辦法第 12 條第 1 項 3. 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 29 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	

(二)塗銷註記(禁止事項)

名稱	法令依據	來源	備註
囑託函及囑託登記清冊	土地登記規則第 29 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	

(三)地籍整理及土地分配

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函及重劃前後土地分配清冊	1. 市地重劃實施辦法第 44 條 2. 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 35 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	

2	限制登記（塗銷或轉載）清冊	1. 平均地權條例施行細則第 91 條 2. 市地重劃實施辦法第 53 條 3. 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 38 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	
3	他項權利（塗銷或轉載）清冊	1. 平均地權條例施行細則第 91 條 2. 市地重劃實施辦法第 49 條、第 53 條 3. 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 38 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	轉載之他項權利為地上權、農育權、永佃權、不動產役權或典權者，並應附具位置圖。
4	三七五租約（塗銷或轉載）清冊	1. 市地重劃實施辦法第 48 條 2. 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 37 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	
5	未繳差額地價清冊	平均地權條例第 60 條之 1	臺北市政府地政局土地開發總隊	

(四)建物滅失及標示變更

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函	土地登記規則第 29 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	
2	建物消滅或標示變更清冊	1. 市地重劃實施辦法第 45 條 2. 土地登記規則第 29 條、第 91 條	臺北市政府地政局土地開發總隊	

五、稅捐：無。(土地法第 196 條)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條、市地重劃實施辦法第

44 條第 3 項、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 48 條第 1 項)

(二)書狀費：免繳納書狀費。(市地重劃實施辦法第 44 條第 3 項、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 48 條第 1 項)

(三)規費援用：無。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、公告禁止事項註記、塗銷註記及塗銷登記：依囑託函及囑託登記清冊辦理。

二、地籍整理及土地分配

(一)塗銷限制登記、他項權利及三七五租約(平均地權條例第 64 條之 1、平均地權條例施行細則第 92 條、市地重劃實施辦法第 48 條、第 53 條第 3 項、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 37 條、第 38 條)

1. 依囑託函及囑託登記清冊辦理。

2. 辦畢登記應通知預告登記請求權人、限制登記囑託機關、他項權利人。

3. 未能檢附他項權利證明書者，應於登記完畢後公告註銷。

(二)原地籍資料(舊地號)截止記載：依重劃前後土地分配清冊以內部收件加收子號辦理「截止記載」登記。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)

(三)土地重劃

1. 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)

2. 依囑託函及重劃前後土地分配清冊，以重劃後地號順序建立各宗土地之標示部、所有權部、他項權利部，再辦理重劃後之新登記。(內政部編印市地重劃作業手冊)

3. 土地與建物應分件辦理，並按重劃後各段別分別收件。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)

4. 重劃區外與重劃區內共有人相同之共有土地，係由各共有人分管使用，為便利重劃區內其他共有土地辦理交換分合，如經全部共有人協議按分管位置及持分面積辦理分配時，登記機關得逕為登記。(內政部 71 年 10 月 26 日台內地字第 116645 號函、

74年2月6日台內地字第291847號函)

5. 分配予原土地所有權人之土地，登記為原土地所有權人之名義。如重劃前為信託土地，囑託登記清冊應載明為信託財產，並應將信託註記一併轉載。(內政部市地重劃作業手冊)

6. 共同負擔公共設施用地及抵費地

(1) 公辦市地重劃(平均地權條例施行細則第87條第1項、市地重劃實施辦法第50條)

A. 公共設施用地：登記為臺北市有，管理者為各該公共設施主管機關。

B. 抵費地：登記為臺北市有，管理者為臺北市政府地政局土地開發總隊。由中央主管機關辦理者，登記為國有，管理者為中央主管機關。

(2) 自辦市地重劃(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第39條、內政部90年12月28日台內中地字第9018896號函)

A. 公共設施用地：登記為臺北市有，管理者為各該公共設施主管機關。

B. 抵費地：未出售前，所有權人姓名以「(空白)」填寫，管理者為臺北市政府地政局土地開發總隊；出售後，登記與承受人。

7. 未能檢附所有權狀者，應於登記完畢後公告註銷。辦竣應通知所有權人於30日內換領土地權利書狀。(市地重劃實施辦法第44條第3項)

(四) 他項權利、限制登記及三七五租約之轉載(平均地權條例施行細則第91條、市地重劃實施辦法第48條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第37條、第38條第1項、土地登記規則第91條)

1. 依「他項權利(塗銷或轉載)清冊」、「限制登記(塗銷或轉載)清冊」及「三七五租約(塗銷或轉載)清冊」，按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配之土地。

2. 辦畢登記應通知他項權利人、預告登記請求權人及限制登記囑託機關。

(五) 加註差額地價：應依未繳差額地價清冊於土地所有權部加註「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記。」。(市地重劃實施辦法第44條第1項)

三、涉及建物滅失

(一)因辦理重劃致全部或部分拆除者(市地重劃實施辦法第45條)

1. 由臺北市政府地政局土地開發總隊列冊送由登記機關逕為辦理消滅登記(登記原因:滅失)或標示變更登記(登記原因:部分滅失),並通知建物所有權人於30日內繳交或換領建物權利書狀。未於規定期限內繳交或換領者,公告註銷權狀。
2. 建物所有權人於領取拆遷補償費已繳交權狀者,囑託時應一併檢附。

(二)涉及建物基地號變動者,登記機關應逕為辦理基地號變更登記。 (土地登記規則第28條第1項第1款、第91條第3項)

四、完成土地重劃登記後,因土地分配錯誤等因素更正分配結果者(內政部104年1月14日內授中辦地字第1031304035號函)

- (一)臺北市政府地政局土地開發總隊應囑託登記機關於土地標示部其他登記事項欄,以一般註記事項代碼註記「重劃土地重新分配公告中」。
- (二)辦竣上開註記登記後,登記機關受理土地權利異動申請時,應通知臺北市政府地政局土地開發總隊。
- (三)公告確定期滿後,由臺北市政府地政局土地開發總隊囑託登記機關辦理上開註記塗銷登記、撤銷原土地重劃登記,並連件辦理更正分配後土地重劃登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案

- (一)土地分配結果清冊持分和是否等於一。
- (二)涉及建物滅失者,應會測量課辦理相關作業。
- (三)其他詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

應核對「重劃前後土地分配清冊」、「他項權利(塗銷或轉載)清冊」、「限制登記(塗銷或轉載)清冊」、「未繳差額地價清冊」內容與地籍資料是否相符。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
塗銷限制登記、他項權利及三七五租約	登記完畢後，通知預告登記請求權人、限制登記囑託機關、他項權利人	獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 37 條、第 38 條
塗銷他項權利未能檢附他項權利書狀	登記完畢後公告註銷	土地登記規則第 67 條
他項權利、限制登記及三七五租約之轉載	登記完畢後，預告登記請求權人、限制登記囑託機關、他項權利人	獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 37 條、第 38 條第 1 項、土地登記規則第 91 條
有差額地價	加註「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記。」	市地重劃實施辦法第 44 條第 1 項
信託財產	轉載信託財產註記及併信託專簿	內政部市地重劃作業手冊
未能提出權利書狀	登記完畢後公告註銷，並通知所有權人	市地重劃實施辦法第 44 條第 3 項
辦理重劃致建物全部或部分拆除者	登記完畢，通知建物所有權人	市地重劃實施辦法第 45 條
公有土地申請免繕狀	加註依土地登記規則第 65 條規定免繕狀	1. 土地登記規則第 65 條 2. 臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函

第三節 都市更新登記

主管機關依都市更新條例就辦理都市更新事業計畫範圍內土地及建物，囑託登記機關辦理之權利變換相關登記。

第一款 公告事項、領取補償金（權利金）之所有權移轉及塗銷登記 壹、意義

一、公告事項：主管機關囑託辦理公告禁止事項之註記登記。

二、領取補償金（權利金）之所有權移轉及塗銷登記

（一）土地及合法建築物所有權人於權利變換後，未達最小分配面積單元無法分配者或不願參與分配者，其應領之補償金經發放或提存，或參與都市更新事業分配權利金者經發放後，移轉予實施者之所有權變更登記。

（二）原有他項權利、限制登記及三七五租約註記，由實施者代為清償、回贖或提存後之塗銷登記。

貳、申請須知

一、申請人：主管機關囑託辦理。（土地登記規則第 29 條第 12 款）

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因（概要）	原因發生日期
1. 註記登記 2. 塗銷註記登記	註記（公告禁止事項）	囑託函發文日（*註 1）
塗銷登記	囑託塗銷（限制登記、他項權利、三七五租約）	補償、提存或權利金發放日（*註 2）
都市更新登記	權利變換	補償、提存或權利金發放日（*註 3）

註 1：土地登記規則第 33 條第 2 項第 7 款

註 2：辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 3 點

註 3：辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點

三、申請方式及程序

（一）公告禁止事項：主管機關囑託辦理。

（二）領取補償金（權利金）之所有權移轉及塗銷登記：實施者列冊送請主管機關囑託辦理（辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點、第 3 點）

四、應備文件

(一) 註記、塗銷註記

名稱	法令依據	來源	備註
囑託函及囑託登記清冊	都市更新條例第54條	囑託機關	

(二) 囑託塗銷

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函及登記申請書	1. 土地登記規則第34條 2. 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點	1. 囑託機關 2. 地政事務所 3. 網路下載	
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第34條 2. 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點 3. 內政部109年6月4日台內地字第1090263149號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	倘屬抵押權塗銷登記，檢附他項權利證明書，或檢附之切結書已載明標示及權利範圍、原設定抵押權收件年字號等資料，得免附。
4	代為清償、回贖或提存證明文件	1. 土地登記規則第34條 2. 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點 3. 內政部103年3月24日台內營字第1030801783號函 4. 內政部103年12月16日台內地字第	囑託機關	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		1030613332 號函		
5	申請人（實施者）身分證明	土地登記規則第34條	囑託機關	1. 法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。 2. 未完成法人登記者，檢附立案證書及統一編號編配證明書影本。
6	權利書狀	1. 土地登記規則第34條 2. 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點	囑託機關	1. 如無法檢附，應敘明理由。 2. 登記簿有註記免繕狀者免提出。

(三)權利變換

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函及登記申請書	1. 土地登記規則第34條 2. 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點	1. 囑託機關 2. 地政事務所 3. 網路下載	
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 土地登記規則第37條	自行檢附	詳「囑託塗銷」。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第34條 2. 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點	1. 囑託機關 2. 地政事務所 3. 網路下載	
4	補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件	1. 土地登記規則第34條 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	
5	申請人（實施	1. 土地登記規則第34條	囑託機關	詳「囑託塗銷」。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	者)身分證明	2. 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點 3. 都市更新會設立管理及解散辦法第5條		
6	土地增值稅繳(免)納證明文件	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點	地方稅稽徵機關	
7	契稅繳(免)納證明文件	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點	地方稅稽徵機關	
8	權利書狀	1. 土地登記規則第34條 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	1. 如無法檢附，應敘明理由。 2. 登記簿有註記免繕狀者免提出。

五、稅捐

(一)註記：無。

(二)囑託塗銷：無。

(三)權利變換

1. 土地增值稅及契稅：詳第四章第一節買賣登記及第三節交換登記。

2. 應由稅捐稽徵機關查無欠稅。(土地稅法第51條、房屋稅條例第22條)

3. 印花稅：無。(財政部98年6月1日台財稅字第09804723190號函)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費(土地法第76條、第78條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第4點)

1. 囑託塗銷：免繳納登記費。

2. 權利變換：以申報地價千分之一計徵。

(二)書狀費(土地法第 67 條、第 77 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 4 點、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

1. 囑託塗銷：免繳納書狀費(免繕狀)。

2. 權利變換：應繳納書狀費。

(三)罰鍰：無。

參、審查須知

一、註記、塗銷註記(公告禁止事項)

(一)依囑託函及囑託登記清冊辦理。

(二)囑託註記函應載明於土地及建物標示部其他登記事項欄註記「依臺北市政府 000 年 00 月 00 日府都新字第 0000000000 號公告禁止土地及建物之移轉、分割或設定負擔，禁止期限：000 年 00 月 00 日起至 000 年 00 月 00 日止，共計 0 年 00 個月」。(臺北市政府地政局 107 年 8 月 3 日北市地登字第 1076010871 號函)

(三)未塗銷註記前，如經原囑託機關函文表明不影響權利變換之實施者，得受理移轉分割或設定負擔之登記。(內政部 93 年 2 月 11 日營署都字第 0930006314 號函、95 年 3 月 14 日台內營字第 0950800960 號函)

1. 最高限額抵押權移轉登記，如不影響權利變換之實施，不在禁止移轉之列。

2. 法院判決所有權移轉登記確定者，如不影響權利變換之實施，得逕依法院判決辦理所有權移轉登記。

二、囑託塗銷

(一)塗銷限制登記：都市更新主管機關應先行審查有無符合都市更新條例等相關規定，並於囑託函敘明限制登記已依都市更新條例第 61 條第 2 項規定辦理，得免依土地登記規則第 147 條規定由原囑託機關或執行拍賣機關囑託辦理。(內政部 103 年 3 月 24 日台內營字第 1030801783 號函)

(二)塗銷他項權利

1. 囑託函敘明辦理抵押權塗銷登記，且依相關規定檢附提存書者，免經抵押權人同意。(內政部 103 年 12 月 16 日台內地字第 1030613332 號函)

2. 未檢附他項權利證明書者，應於登記完畢後公告註銷。(辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 3 點)

三、權利變換

(一)不願參與分配或不能參與權利變換之所有權人於現金補償前死亡
(都市更新權利變換實施辦法第 10 條第 4 項、內政部 102 年 9 月 9 日台內營字第 1020809091 號函、臺北市政府地政局 110 年 5 月 11 日北市地登字第 1106011868 號函)

1. 免辦繼承登記，由都市更新主管機關逕為囑託登記機關辦理所有權移轉登記予實施者。至於因繼承所生之遺產稅及相關稅捐，應由稅捐稽徵機關另案追繳之。
2. 實施者完成補償金提存後，都市更新主管機關應確實審查提存文件無誤後，再囑託辦理所有權移轉登記，登記機關無須重複審查提存文件所列繼承人是否正確。

(二)未檢附所有權狀者，應於登記完畢後公告註銷。(辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點)

四、補正、駁回及登記完畢之通知

(一)補正：應通知主管機關，惟囑託函敘明補正逕通知實施者或代理人時，則依囑託函辦理。

(二)駁回：應通知主管機關。另經駁回後重新申請登記時，應由主管機關重新囑託。(臺北市政府地政局 107 年 5 月 23 日北市地登字第 1076002590 號函送「研商齊一本市各地政事務所受理都市更新權利變換案件審查作業第 2 次會議備忘錄」)

(三)登記完畢：應通知主管機關、原所有權人。(土地登記規則第 69 條)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：登記清冊及補償金已發放、提存或權利金發放及代為清償、回贖或提存證明文件與地籍資料是否相符。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
他項權利、限制登記及三七五租約註記之塗銷登記	登記完畢後，通知他項權利人、囑託限制登記之法院或機關及區公所	1. 土地登記規則第 69 條 2. 都市更新權利變換實施辦法第 10 條 3. 都市更新權利變換實施辦法第 11 條 4. 臺北市耕地三七五租約登記檢查及聯繫作

簽註時機	簽註內容	備註
		業要點第6點
他項權利之塗銷未能檢附他項權利證明書	登記完畢後公告註銷	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點
所有權移轉登記未能提出權利書狀	登記完畢後公告註銷	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點
不願參與分配或不能參與權利變換之所有權移轉登記	登記完畢通知所有權人	土地登記規則第69條
依都市更新權利變換實施辦法第10條或第12條規定辦理所有權移轉	記明「依都市更新權利變換實施辦法第10條或第12條規定辦理權利移轉登記」	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第1點

第二款 重建區段之權利變換地區相關登記

壹、意義

都市更新權利變換計畫實施完成後，主管機關囑託登記機關辦理之相關登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)囑託登記：主管機關囑託辦理。(土地登記規則第 29 條第 12 款)
- (二)申請登記：捐贈社會福利設施、其他公益設施土地持分之贈與案件，由主管機關代轉，地政事務所應通知代理人到場核對身分。(臺北市政府地政局 107 年 8 月 3 日北市地登字第 1076010871 號函)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因(概要)	原因發生日期
標示變更登記	地籍整理(土地標示部)	權利變換計畫書核定日(*註 1)
都市更新登記	權利變換(土地所有權部、土地他項權利部)	權利變換計畫書核定日(*註 1)
所有權第一次登記	第一次登記(含捐贈公益設施)(建物標示部及所有權部)	使用執照核發日(*註 2)
都市更新登記	權利變換(建物他項權利部)	權利變換計畫書核定日(*註 1)
註記登記	註記(差額價金)	權利變換計畫書核定日(*註 1)
所有權移轉登記	贈與(捐贈公益設施之土地持分)	權利變換計畫書核定日(*註 3)

註 1：辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點第 2 項、內政部 97 年 10 月 27 日內授營更字第 0970808732 號函

註 2：辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點第 3 項

註 3：臺北市政府地政局 107 年 8 月 3 日北市地登字第 1076010871 號函

三、申請方式及程序

- (一)實施者列冊送請主管機關囑託辦理。(都市更新條例第 64 條、都市更新權利變換實施辦法第 31 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點)
- (二)捐贈公益設施之土地持分贈與登記由權利人(臺北市)及義務人(實施者)會同申請。(土地登記規則第 26 條、臺北市政府地政局 107 年 8 月 3 日北市地登字第 1076010871 號函)

四、應備文件

(一)地籍整理

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函及登記申請書	土地登記規則第34條	1. 囑託機關 2. 地政事務所 3. 網路下載	
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 土地登記規則第37條	自行檢附	詳本節第一款。
3	地籍測量成果圖正本	地籍測量實施規則第 215 條	地政事務所	
4	申請人(實施者)身分證明	土地登記規則第34條	囑託機關	詳本節第一款。

(二)權利變換(土地)

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函及登記申請書	土地登記規則第34條	1. 囑託機關 2. 地政事務所 3. 網路下載	
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 土地登記規則第37條	自行檢附	詳本節第一款。
3	土地登記清冊表、土地登記他項權利清冊、土地及建築物分配清冊	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	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	地方稅稽徵機關核定函影本及土地增值稅繳(免)納證明文件	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第2點	地方稅稽徵機關	
5	申請人(實施者)身分證明	土地登記規則第34條	囑託機關	詳本節第一款。
6	權利書狀	1. 都市更新條例第64條 2. 土地登記規則第34條 3. 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	1. 如無法檢附，應敘明理由。 2. 登記簿有註記免繕狀者免提出。

(三)第一次登記(建物)

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函及登記申請書	土地登記規則第34條	1. 囑託機關 2. 地政事務所 3. 網路下載	
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 土地登記規則第37條	自行檢附	詳本節第一款。
3	登記原因證明文件-使用執照	土地登記規則第79條	建築主管機關	
4	建物測量成果圖或建物標示圖	1. 土地登記規則第34條、第78條、第78條之1、第79條 2. 地籍測量實施規則第282條、第282條之3 3. 申請土地登記應附文件法令補充規定第42點	地政事務所	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
5	建物登記清冊表、建物他項權利清冊	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第2點	囑託機關	
6	申請人(實施者)身分證明	土地登記規則第34條	囑託機關	詳本節第一款。
7	地方稅稽徵機關核定函及契稅繳(免)納證明文件	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第2點	地方稅稽徵機關	

(四)註記(差額價金)

名稱	法令依據	來源	備註
囑託函及囑託登記清冊	1. 土地登記規則第29條 2. 都市更新權利變換實施辦法第31條第1項	囑託機關	

(五)贈與(捐贈公益設施之土地持分)

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 3. 網路下載	
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 土地登記規則第37條	自行檢附	詳本節第一款。
3	登記原因證明文件-土地登記清冊表	臺北市政府地政局107年8月3日北市地登字第1076010871號函	囑託機關	更新後所有權人欄應載明「捐贈公益設施臺北市(管理機關:○○○○○○○○)」。
4	申請人(實施者)身分證明	土地登記規則第34條	囑託機關	詳本節第一款。

五、稅捐

(一)地籍整理：無。

- (二)權利變換：詳本節第一款。
- (三)第一次登記：詳第二章第三節建物所有權第一次登記。
- (四)贈與：詳第四章第二節贈與登記。

六、登記規費及罰鍰

- (一)登記費（土地法第 65 條、第 76 條、第 78 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 2 點、第 3 點、第 4 點、第 5 點、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 4 點）
 - 1.地籍整理：免繳納登記費。
 - 2.權利變換：以地籍整理前地號於原因發生日期之申報地價千分之一核計。
 - 3.第一次登記：應納登記費。其他詳第二章第三節建物所有權第一次登記。
 - 4.贈與：詳第四章第二節贈與登記。另為配合地價改算作業，先以記帳方式辦理，俟完成地價改算作業後，再通知管理者繳納。
- (二)書狀費（土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條）
 - 1.地籍整理：免繳納書狀費（免繕狀）。
 - 2.權利變換：應繳納書狀費。
 - 3.第一次登記：應繳納書狀費。
 - 4.贈與：本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。（臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函）
- (三)罰鍰：無。

參、審查須知

- 一、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。故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，爰「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）
- 二、地籍整理
須先就原地籍資料（舊地號）辦理「截止記載」登記（土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊）

- (一)以內部收件加收子號辦理。
- (二)申請登記事由：都市更新登記。
- (三)登記原因：截止記載。
- (四)原因發生日期：權利變換計畫書核定日。

三、權利變換(土地)

- (一)申請書由實施者代表認章。
- (二)參與權利變換之原登記名義人於計畫核定發布實施後死亡，若尚未辦理繼承登記者，仍應登記予原登記名義人。(內政部 100 年 8 月 4 日內授中辦地字第 1000047513 號函)
- (三)共有人委託予同一受託人之信託財產
 - 1.原以分開登記次序方式登記：仍應維持原來之信託關係，即分開登記次序方式辦理。(內政部 92 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0920084443 號函)
 - 2.原以同一登記次序方式登記
 - (1)受託人於同一標的以同一登記次序辦理。(臺北市政府地政局 107 年 5 月 23 日北市地登字第 1076002590 號函)
 - (2)權利變換分配結果清冊之受託人權利範圍欄，應合計原委託人於權利變換後取得之權利範圍。

四、第一次登記

- (一)申請書由實施者代表認章。
- (二)信託財產應於申請書備註欄記明「信託財產，委託人詳權利變換計畫書建物登記清冊表」。
- (三)依土地登記規則第 83 條規定，記明基地權利種類及權利範圍「詳權利變換計畫書建物登記清冊表」。
- (四)公告期間受有異議之處理方式(都市更新條例第 64 條第 2 項、臺北市政府地政局 110 年 3 月 24 日北市地登字第 1106006031 號函、110 年 5 月 11 日北市地登字第 1106011868 號函)
 - 1.地政事務所於公告期滿後將囑託登記全部標的連同異議書影本(或掃描檔)移送囑託機關(即本市都市更新處)處理。
 - 2.囑託機關依都市更新條例第 64 條相關規定處理後，應通知地政事務所並敘明處理方式。

處理方式	地政事務所作業流程
全部續行登記	續行辦理登記作業
全部不續行登記	辦理駁回作業
部分續行登記，部分暫不登記 (須符合土地登記規則第 80 條規定，故囑託機關應敘明暫不續行登記之標的)	1. 代理人另填寫 1 份登記申請書(實施者用印)，地政事務所併同異議標的建物測量成果圖正本，加收子號辦理駁回作業 2. 代理人無法配合時，地政事務所自行影印原登記申請書(遮除審查意見欄)，併同異議標的建物測量成果圖正本，加收子號辦理駁回作業；嗣後重新申請登記時，申請書應重新用印

(五)其他詳第二章第三節建物所有權第一次登記。

五、他項權利及限制登記之轉載(都市更新條例第 61 條、都市更新權利變換實施辦法第 31 條第 3 項)

(一)他項權利

1. 建物第一次登記案件公告期滿無人異議後，以內部收件加收子號辦理土地及建物之他項權利登記。
2. 依土地他項權利登記清冊及建物他項權利清冊，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。
3. 登記完畢後應通知他項權利人換領權利書狀。

(二)限制登記

1. 由審查人員簽註辦理轉載作業。
2. 登記完畢後應通知預告登記請求權人及限制登記囑託機關。

六、註記差額價金

- (一)權利變換分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金而未繳納者，實施者可申請於權利變換後之土地及建築物加註。(都市更新權利變換實施辦法第 31 條)
- (二)實施者列冊時漏列未繳納差額價金應加註事項，致未能併同辦理註記，經主管機關審核確有未繳納差額價金之情事而漏未註記者，仍可由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關補辦註記登記。(內政部 100 年 5 月 2 日台內營字第 1000802792 號函)

(三)辦理方式

1. 於建物第一次登記案件公告期滿無人異議後，以內部收件加收子號辦理。
2. 加註內容：「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」。(都市更新權利變換實施辦法第 31 條第 1 項)

七、捐贈社會福利設施、其他公益設施相關登記 (臺北市都市更新自治條例第 21 條、第 22 條、臺北市政府地政局 107 年 8 月 3 日北市地登字第 1076010871 號函、110 年 5 月 11 日北市地登字第 1106011868 號函)

- (一)都市更新權利變換計畫中土地及建物登記清冊表所列捐贈公益設施標的之更新後所有權人欄應載明「捐贈公益設施臺北市(管理機關：○○○○○○○○)」。
 - (二)按「權利變換」與「贈與」為不同之法律關係，應適用不同之登記原因。本市都市更新處囑託辦理地籍整理、權利變換及建物所有權第一次登記時，一併將公益設施(建物專有部分、共有部分及基地應有部分)贈與登記案件代轉送地政事務連件辦理登記，地政事務所接獲登記案件後，通知公益設施登記案之代理人到場核對身分。
 - (三)登記原因證明文件：以都市更新權利變換計畫建物登記清冊表作為土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定之「其他證明文件」，不另訂公定契約書。

八、其他詳本節第一款。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案

- (一)地籍整理：收件時應於收件系統串連測量案，或於登記完畢時通知測量課，俾辦理相關圖籍資料釐正作業。
- (二)建物所有權第一次登記：倘屬信託財產，審查人員應查調土地信託專簿，如信託條款已載明「都市更新權利變換」字樣，免再要求檢附建物信託契約。
- (三)其他詳第一章第八節登記程序、第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章第二節贈與登記及本節第一款。

二、核對登記簿

- (一)因測量課於受理囑託複丈時，已查對權利變換計畫書之地籍整理計畫所載更新前地號及面積與登記簿相符，故無須再行查對地籍

整理計畫與登記簿是否相符。

(二)應查對土地登記清冊表與登記簿資料是否相符。

(三)查對權利變換計畫書土地及建物他項權利登記清冊，與截止記載前之他項權利登記資料是否相符。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
有限制登記或設定抵押權、典權登記	依限制登記清冊轉載或土地及建物他項權利登記清冊表	都市更新條例第 61 條
有限制登記	登記完畢後，通知預告登記請求權人及限制登記囑託機關	都市更新權利變換實施辦法第 31 條第 3 項
設定抵押權、典權轉載	登記完畢後，通知他項權利人換狀	都市更新權利變換實施辦法第 31 條第 3 項
信託財產	轉載信託財產註記及併信託專簿	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
有差額價金	註記「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」	都市更新權利變換實施辦法第 31 條第 1 項
公有土地申請免繕狀	加註依土地登記規則第 65 條規定免繕狀	1. 土地登記規則第 65 條 2. 臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函

其餘詳第二章第三節建物所有權第一次登記

第三款 部分權利變換、部分協議合建之相關登記

壹、意義

都市更新案採部分權利變換、部分協議合建方式實施者，更新後之土地倘有難以切分各自實施範圍之情形，由實施者列冊送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關及由土地所有權人申請之相關登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)囑託登記：主管機關囑託辦理。(土地登記規則第 29 條第 12 款)

(二)申請登記：協議合建部分之土地所有權移轉登記由權利人及義務人會同申請。(內政部 110 年 1 月 22 日台內地字第 10902670724 號函)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期(內政部 110 年 1 月 22 日台內地字第 10902670724 號函、臺北市政府地政局 110 年 1 月 28 日北市地登字第 1106002488 號函)

案件序別	申請登記事由	登記原因(概要)	原因發生日期
1	標示變更登記	地籍整理(土地標示部)	權利變換計畫書核定日
2	都市更新登記	地籍整理(土地所有權部)	協議日期
3	都市更新登記	地籍整理(土地他項權利部)	協議日期
4	都市更新登記	權利變換(採權利變換部分之土地所有權)	權利變換計畫書核定日
5	所有權移轉登記	買賣(採協議合建部分土地)	契約書訂立日期
6	都市更新登記	權利變換(採權利變換部分之土地他項權利)	權利變換計畫書核定日
7	所有權第一次登記	第一次登記(採權利變換部分)	使用執照核發日
8	所有權第一次登記	第一次登記(採協議合建部分)	使用執照核發日
9	都市更新登記	權利變換(採權利變換部分之建物他項權利)	權利變換計畫書核定日

三、申請方式及程序（內政部 110 年 1 月 22 日台內地字第 10902670724 號函、臺北市政府地政局 110 年 1 月 28 日北市地登字第 1106002488 號函、110 年 4 月 27 日北市地登字第 1106010238 號函、110 年 11 月 24 日北市地登字第 11060292131 號函）

(一) 9 種登記案件連件一併辦理

1. 實施者列冊送請主管機關囑託辦理。
2. 實施者應於申請登記前，檢具地籍測量成果圖及協議書向本府地政局（地價科）申請預為計算地籍整理後土地公告現值及各土地所有權人前次移轉現值，俾向稅捐機關申報土地增值稅。

(二) 分階段方式辦理

1. 實施者列冊送請主管機關囑託辦理。
2. 第一階段（序別第 1 件至第 3 件）：實施者應於申請登記前，檢具地籍測量成果圖向本府地政局（地價科）申請預為計算地籍整理後公告土地現值。
3. 第二階段（序別第 4 件至第 9 件）：俟第一階段地籍整理後土地之地價改算作業完成賡續辦理。

(三) 考量採協議合建部分土地之所有權移轉登記（案件序別第 5 件）及建物所有權第一次登記（案件序別第 8 件）符合土地登記規則第 80 條規定者，未與權利變換部分之土地所有權移轉及建物所有權第一次登記連件辦理無損各方權益，並為利申請人實務作業方式，得免一併申辦。

四、應備文件

(一) 地籍整理

1. 土地標示部：詳本節第二款。
2. 土地所有權部

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函及登記申請書	土地登記規則第 34 條	1. 囑託機關 2. 地政事務所 3. 網路下載	1. 全體土地所有權人會同申請。 2. 權利變換部分得由實施者代位申請。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
2	協議書	1. 土地登記規則第88條第4項 2. 內政部110年1月22日台內地字第10902670724號函	自行檢附	1. 比照土地合併登記作業方式應檢附全體土地所有權人(權利變換部分得由實施者代位申請)協議書。 2. 協議書應載明地籍整理前、後地號、面積、全部所有權人姓名與權利範圍(地籍整理後權利範圍應依土地登記規則第43條第2項規定辦理)及各所有權人地籍整理前、後之土地價值。 3. 其他詳第三章第二節合併。
3	申請人身分證明	土地登記規則第34條	囑託機關	詳第一章第七節申請登記之文件。
4	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	登記簿有註記免繕狀者免提出。

3. 土地他項權利部

(1)採權利變換部分：土地所有權人於更新前所登記之抵押權暫不轉載，於辦理權利變換登記時再行轉載。

(2)採協議合建部分

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函及登記申請書	土地登記規則第 34 條	1. 囑託機關 2. 地政事務所 3. 網路下載	抵押權人、協議合建之土地所有權人會同申請。
2	協議書	1. 土地登記規則第88條第4項 2. 內政部 110 年 1 月 22 日台內地字第 10902670724 號函	自行檢附	1. 比照土地合併登記他項權利處理方式，應檢附抵押權人與協議合建之土地所有權人之協議書辦理他項權利轉載作業。 2. 其他詳第三章第二節合併。
3	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	囑託機關	詳第一章第七節申請登記之文件。
4	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	登記簿有註記免繕狀者免提出。

(二)權利變換：詳本節第二款。

(三)買賣：詳第四章第一節買賣登記。

(四)第一次登記：詳第二章第三節建物所有權第一次登記及本節第二款。

五、稅捐：詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章第一節買賣登記及本節第二款。

六、登記規費及罰鍰：詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章第一節買賣登記及本節第二款。

參、審查須知

一、同一重建區段以部分權利變換、部分協議合建方式實施者，因權利變換計畫係以重建區段為實施權利變換地區範圍，實施者得依權利變換計畫所載地籍整理計畫，以「權利變換地區範圍」列冊送請主管機關囑託辦理地籍測量及地籍整理登記；無權利變換及協議合建之範圍難

以切分情形者，仍應由實施者就協議合建部分依地籍測量實施規則及土地登記規則相關規定向登記機關申辦。(內政部營建署 107 年 7 月 5 日營署更字第 1070049877 號函、109 年 9 月 24 日營署更字第 1090063770 號函、臺北市政府地政局 110 年 11 月 24 日北市地登字第 11060292131 號函)

- 二、採協議合建部分之土地所有權人於地籍整理登記取得之權利範圍大於其取得建物所分配之基地權利範圍者，將超過之權利範圍移轉(買賣)予其他建物基地權利範圍不足之區分所有權人時，已轉載之原抵押權設定之權利範圍大於出賣人之殘持分時，該抵押權由買賣雙方承受。
- 三、採協議合建部分之建物所有權第一次登記案件，如符合土地登記規則第 80 條規定者，得免要求必須與權利變換部分之建物所有權第一次登記案件連件辦理。(臺北市政府地政局 110 年 4 月 27 日北市地登字第 1106010238 號函、110 年 11 月 24 日北市地登字第 11060292131 號函)
- 四、其他詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章第一節買賣登記及本節第二款。

肆、核對登記簿及審查簽註事項：詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章第一節買賣登記及本節第二款。

第十二章 外國人及大陸地區人民取得移轉土地權利登記

第一節 外國人取得、移轉所有權

壹、意義

外國人依土地法第 17 條至第 20 條及第 24 條規定申請在我國取得、移轉所有權，由申請人併建物所有權第一次登記或土地建物所有權變更登記案件逕向地政事務所申請，再報請本府核准後辦理登記。

1. 繼承取得移轉詳第九章繼承登記
2. 取得他項權利詳第五章他項權利登記

貳、申請須知

- 一、申請人、申請登記事由、登記原因及原因發生日期：詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章所有權變更登記及第十章土地權利信託登記。
- 二、申請方式及程序：詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章所有權變更登記及第十章土地權利信託登記。
- 三、應備文件
 - (一)外國人取得所有權

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	平等互惠證明文件	1. 土地法第 18 條 2. 外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	自行檢附	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土地權利時檢附。
2	使用分區證明文件	內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令	直轄市、縣(市)政府	取得之土地，如位於都市計畫範圍內且得以電腦完成查詢究屬何種使用分區者免附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	中央目的事業主管機關核准證明文件	土地法第 19 條第 1 項第 8 款	中央目的事業主管機關	取得之土地有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資者檢附。
4	其他登記原因證明文件			詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章所有權變更登記。

(二)外國人移轉所有權：詳第四章所有權變更登記。

四、稅捐：詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章所有權變更登記及第十章土地權利信託登記。

五、登記規費及罰鍰：詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章所有權變更登記及第十章土地權利信託登記。

參、審查須知

一、一般規定：詳第一章第七節申請登記之文件、第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章所有權變更登記及第十章土地權利信託登記。

二、外國人取得所有權

(一)身分限制

1. 平等互惠原則（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)外國人在中華民國取得土地權利，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。

(2)外國人應檢附由其本國/行政區適當機關出具載明該國/行政區對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件；依現有資料（「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」）已能確知有關條約或該外國/行政區法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利者，得免附。

(3)美國各州法律對於住所之認定標準不一，美國人依土地法取得我國土地權利，其所屬行政區（州籍）之認定標準，由當事人檢具有關證明文件辦理，並應以是否有繼續居住之意思

認定其主觀事實，常見之考慮因素如下：(內政部 89 年 11 月 2 日台內地字第 8914978 號函)

- A. 為其居住地。
- B. 為其投票地。
- C. 參酌其動產或不動產所在地、銀行帳戶所在地、所屬工會地址、參加社團地址、所屬教堂或俱樂部地址、工作或事業地址、駕駛執照或汽車註冊地、納稅地等因素認定是否有繼續居住之意思。

(4) 香港居民申請登記，登記申請書適當欄應記明「本案香港居民持有香港永久身分證具有香港永久居留資格，且確未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之旅行證照」。(內政部 87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函)

(5) 港澳居民身份限制詳第一章第七節申請登記之文件。

2. 一般規定

(1) 外國人處分其在我國不動產，仍應審查其有無行為能力。(外國人在我國取得土地權利作業要點第 8 點)

- A. 人之行為能力依其本國法。外國人依其本國法無行為能力或僅有限制行為能力，而依中華民國法律有行為能力者，就其在中華民國之法律行為，視為有行為能力。
- B. 未成年外國人處分其在我國不動產，應依民法規定，由法定代理人代為或代受意思表示，或應得法定代理人允許或承認。

(2) 法人 (外國人在我國取得土地權利作業要點第 4 點)

- A. 外國法人在我國取得土地權利，除法律另有規定者外，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體。
- B. 外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之，並應檢附外國公司登記證件。但能以電子處理達成查詢者，得免提出。
- C. 外國公司依公司法第 386 條規定申請設置辦事處登記者，不得申辦土地登記。
- D. 外國公司在我國取得土地權利案件，依土地法第 17 條至第 20 條之規定辦理，無須先申請公司法地方事業主管機關轉呈中央主管機關核准。(內政部 90 年 12 月 24 日台內地字第 9074324 號令)

(二)取得土地限制

1. 外國人不得取得之土地(不含建築改良物)(土地法第 17 條第 1 項)
 - (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。
2. 土地法第 17 條第 1 項第 1 款「林地」之適用範圍(內政部 91 年 10 月 3 日台內地字第 0910012376 號令、92 年 3 月 20 日台內地字第 09200606181 號函)
 - (1)非都市土地範圍內未劃定使用分區者及都市計畫保護區、風景區內，經該管直轄市、縣(市)林業主管機關認屬森林法第 3 條規定之國有林、公有林及私有林所在之土地。
 - (2)森林法所規定之保安林較一般林地嚴謹，保安林於都市計畫範圍內非僅侷限於保護區及風景區二種使用分區，都市計畫範圍內已編定公告之保安林，不論其使用分區為何，皆應併同納入土地法第 17 條第 1 項林地管制之適用範圍，審核上認有屬保安林用地之虞者，應先請林務局加以認定。
3. 「養殖用地」應屬土地法第 17 條第 1 項第 2 款「漁地」之範圍。(內政部 98 年 6 月 8 日台內地字第 0980092940 號函)
4. 土地法第 17 條第 1 項第 6 款「水源地」之適用範圍(內政部 78 年 4 月 4 日台內地字第 680765 號函、92 年 9 月 15 日台內地字第 0920061834 號函)
 - (1)依臺北水源特定區計畫劃設保護區之土地。
 - (2)凡屬都市計畫土地，依法劃定為水源特定區之保護區者，實務執行上，依個案洽詢直轄市、縣(市)政府都市計畫單位認定之。
 - (3)依水利法第 83 條規定之尋常洪水位行水區域之土地者，實務執行上，應洽詢土地所在地轄區經濟部水利署各該河川局認定之。
 - (4)經政府興辦之水庫蓄水範圍土地者，如遇有個案，宜洽詢土地所在地轄區經濟部水利署各區水資源局認定之。

5. 土地屬實施有禁、限建範圍，函詢本府都市發展局確認是否屬於國防部、內政部會銜發布之要塞堡壘地區。(海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定)

(三)取得目的及用途限制

1. 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(土地法第 19 條)
 - (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。
2. 為明瞭外國人係基於何種目的而取得我國土地權利，應請申請人於土地登記申請書備註欄記明「本案土地用途為土地法第 19 條第 1 項第○款；使用目的為□□。」(○係填土地法第 19 條第 1 項第 1 款至第 8 款之款次，□係就自用、投資或公益使用目的之一填寫)，並簽名或蓋章。(內政部 91 年 6 月 14 日台內地字第 0910068640 號函)
3. 土地取得用途不得違反其使用分區得使用之用途。
4. 建物取得用途應與使用執照核准用途相符。
5. 外國法人為供自用，申請取得建物之用途為「營業處所、辦公場所、商店及工廠」，該建物使用執照核准用途應與法人核准營業項目相符。
6. 外國法人取得建物如係供職員居住使用，得主張依土地法第 19 條第 1 項以自用為使用目的並作第 1 款「住宅」用途。(內政部 70 年 1 月 16 日台內地字第 63258 號函)
7. 外國人申請取得農業用地(內政部 92 年 8 月 13 日台內地字第 0920010989 號函、97 年 3 月 28 日台內地字第 0970052097 函)
 - (1)基於住宅用途申請取得農業區建地目土地，如係都市計畫發布前已為建地目者，得依都市計畫法臺灣省施行細則第 30

條規定，申請建造執照者，仍得予以受理；如屬都市計畫發布後，始將農業區田、旱地目土地變更為建地目者，依同細則第 29 條規定僅得申請興建農舍，應不准取得。

(2)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。

8. 外國人基於住宅或辦公場所用途申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地（內政部 92 年 1 月 20 日台內地字第 09200145941 號函、92 年 5 月 29 日台內地字第 0920067097 號函）

(1)函詢本市建築管理處據以審核是否符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定。

(2)應於簡報表備註欄加註「本案外國人○○○基於土地法第 19 條第 1 項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地，符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定」。

9. 停車場使用常為住所或經營事業所必需，外國人得單獨購買建物地下層持分作為停車場使用。（內政部 78 年 1 月 25 日台內地字第 669243 號函）

10. 外國人申請取得素地，應就申請人自行備註之使用目的、用途，審核是否符合土地使用分區管制之項目類別。（臺北市政府地政局 100 年 9 月 28 日北市地權字第 10032755500 號函）

11. 其他詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章所有權變更登記。

三、外國人移轉所有權：詳第四章所有權變更登記及第十章土地權利信託登記。

四、本國人取得土地建物權利後取得外國國籍或喪失國籍

(一)旅居國外華僑，取得外國國籍而未喪失中華民國國籍者，其在國內取得土地權利所適用之法令，與本國人相同；其原在國內依法取得之土地或建物權利，不因取得外國國籍而受影響。（外國人在我國取得土地權利作業要點第 2 點）

(二)我國人民在國內依法取得之土地或建物權利，於喪失國籍後移轉與本國人，無土地法第 20 條規定之適用。（外國人在我國取得土地權利作業要點第 3 點）

(三)喪失國籍前已依法在我國取得土地法第 17 條之土地者，應准其繼

續擁有，其原已取得之土地權益不受影響；爾後如有移轉、設定負擔或租賃行為，仍應依土地法規定辦理。(內政部 89 年 4 月 29 日台內地字第 8968943 號函)

(四)喪失國籍前取得之土地或建物權利，於喪失國籍後申辦共有物分割仍應依土地法相關規定報府核准。(內政部 107 年 5 月 27 日台內地字第 1070419098 號函)

五、審查無誤後陳報本府(地政局)核准

(一)外國人在我國取得或移轉土地權利案件作業程序(內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令、91 年 1 月 9 日台內地字第 09100650610 號令、臺北市政府地政處 90 年 11 月 21 日北市地一字第 9022714800 號函)

1. 由申請人併登記案件逕向地政事務所申請。
2. 再由審查人員填寫「外國人取得(移轉)土地建物權利案件簡報表」1份(共有物分割案件應填寫移轉/取得簡報表各1份)，備文報請地政局核准後以府函報內政部備查。
3. 地政局於報內政部備查時，應同時函復地政事務所辦理登記事宜，無須俟接獲內政部備查文後才辦理登記。
4. 土地有變更改用途或為繼承以外之移轉時，亦同。
5. 依土地法第 19 條第 1 項第 8 款取得，應先經中央目的事業主管機關同意。

(二)外國人申請取得權利案件有連前持分時，應查對前次簡報表之取得用途是否與本次用途相符，如有不符，應請申請人先向本府申請用途變更。

(三)外國銀行因行使債權拍賣承受土地權利，其取得與嗣後處分仍應依土地法第 20 條規定辦理。(外國人在我國取得土地權利作業要點第 10 點)

六、簡報表填寫重點

(一)一般注意事項

1. 「簡報表表頭」撰寫方式如下：
 - (1)外國人「取得」案件：臺北市政府處理外國人「取得」土地建物權利案件簡報表。
 - (2)外國人「移轉」案件：臺北市政府處理外國人「移轉」土地建物權利案件簡報表。
 - (3)同時為外國人「取得」及「移轉」案件：臺北市政府處理外國人「移轉/取得」土地建物權利案件簡報表。

2. 「權利範圍」欄

取得/移轉專有建物部分權利範圍者，其共有部分之權利範圍應以原權利範圍乘上本次專有建物取得/移轉權利範圍後填載（如：取得 1 建號【共有部分 30 建號權利範圍 1/20】權利範圍 1/2，於簡報表填載 30 建號之權利範圍應為 1/40）。

3. 「土地使用分區或編定」欄

(1) 應依本府都市發展局土地使用分區查詢系統所載內容完整填載。

(2) 如有數筆土地且使用分區不同者應分別列明。

4. 「備註」欄

(1) 外國人 2 名以上同時取得/移轉土地建物者，應於備註欄敘明其各別取得/移轉之權利範圍。

(2) 外國人取得/移轉土地建物有連前持分/殘持分者，應於備註欄敘明。

(3) 僅取得/移轉公寓大廈土地或建物者，應於備註欄敘明是否符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定。

(二) 取得

1. 取得多筆土地，建物坐落部分土地，未坐落建物之土地倘與所簽註之土地法第 19 條用途不符（如：道路用地），如查明為建築基地仍須一併移轉，並於備註欄載明。

2. 外國人基於建物所有權第一次登記申請取得者，簡報表之建號欄位應為空白，並於簡報表備註欄註明本案尚未編列建號。

3. 取得專有建物部分權利範圍者，其共有部分供停車位使用且有編號者，應於備註欄加註專有部分用途及該停車位資料（如：○建號主要用途：○○，共有人約定分管共有部分停車位；權利人分管停車位編號：○號；權利範圍○分之○）。

4. 申請之使用用途與土地使用分區不符者，應查明建物使用執照所載主要用途及登記簿主要用途，並於備註欄載明。

5. 附條件平等互惠之國家，請於簡報表敘明。如：菲律賓自然人或其公司得在我國取得區分所有建物全部專有部分 40% 以下（包含 40%）建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分（內政部 86 年 10 月 22 日台內地字第 8683016 號函參照），是以菲律賓自然人或其公司取得區分所有建物及其基地請於簡報表備註欄敘明符合上開規定。

6. 外國人基於「自用」目的並作「住宅」用途而僅取得建物部分

權利範圍者，應另於備註欄敘明理由(如夫妻贈與、親友間移轉等)。

7. 外國法人基於「自用」目的並作「住宅」用途者，應查明是否供其職員居住，並於備註欄列明。

(三)移轉

1. 土地建物係依土地法第 34 條之 1 第 1 項移轉者，應於簡報表備註欄註明，並敘明外國人是否會同申請(如：本案係依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定辦理，義務人○○○未會同申請)。
2. 義務人為共同共有人，依土地法第 34 條之 1 移轉時，於外國人地權資料管理系統之權利範圍資料應以潛在應有部分登錄，並於產製簡報表後將權利範圍欄位修正為「共同共有○分之○」，並另於備註欄敘明潛在應有部分。
3. 移轉多筆土地，建物坐落部分土地，應查明未坐落建物之土地是否為建築基地，並於備註欄敘明。
4. 備註欄應敘明前次取得之登記原因及登記日期(如：義務人取得之登記原因：○○、登記日期：○年○月○日)。
5. 外國人申請移轉土地建物予本國人(權利人為本國自然人或法人)，所附簡報表「土地使用分區或編定」欄則仍應填載，下列欄位無須填載：(內政部 94 年 9 月 30 日台內地字第 0940070622 號函)
 - (1)無違反土地法第 17 條第 1 項規定。
 - (2)為土地法第 19 條第 1 項第○款之使用。
 - (3)符合土地法第 18 條規定。
 - (4)取得目的。

肆、核對登記簿及審查簽註事項：詳第二章第三節建物所有權第一次登記、第四章所有權變更登記及第十章土地權利信託登記。

第二節 大陸地區人民取得、移轉所有權及他項權利

壹、意義

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（以下簡稱陸資公司）經許可取得、設定或移轉不動產物權，應由申請人檢附許可文件及土地登記規則第 34 條規定之文件，向地政事務所辦理登記。（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 16 條第 1 項）

繼承取得詳第九章繼承登記

貳、申請須知

- 一、申請登記、申請登記事由、登記原因及原因發生日期：所有權取得、移轉詳第四章所有權變更登記，他項權利取得詳第五章他項權利登記。
- 二、申請方式及程序
 - (一)所有權取得、移轉一般規定詳第四章所有權變更登記，他項權利取得一般規定詳第五章他項權利登記。
 - (二)地政事務所定期(1 個月)將「陸資來臺投資事業名稱」資料下載固定置於指定之電腦設備上，由系統擷取更新名稱資料，並以陸資公司統一編號進行管制。收件時如收件人員於系統獲得提示訊息，應提醒初審人員該登記案件之權利人或義務人包含大陸地區人民、法人、團體或其他機構、或其有於第三地區投資之公司申請登記案件。
- 三、應備文件(除第四章所有權變更登記及第五章他項權利登記規定之應備文件外，應加附下列文件)

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	內政部許可函	1. 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條 2. 大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 14 條第 3 項、第 16 條第 1 項	內政部	許可函自發文次日起 1 年內(自許可函發文日期至登記案收件日計算)有效。
2	大陸地區人民身分證明			自然人(1)~(3)擇一檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(1)臺灣地區長期居留證	土地登記規則第34條	內政部移民署	
	(2)大陸地區常住人口登記卡	1.土地登記規則第34條 2.內政部91年10月4日台內地字第0910061821號函	大陸地區當地縣市公證處	應經財團法人海峽交流基金會驗證
	(3)大陸地區居民身分證	1.土地登記規則第34條 2.內政部91年10月4日台內地字第0910061821號函	大陸地區當地縣市公證處	應經財團法人海峽交流基金會驗證
3	大陸地區法人、團體或其他機構身分證明文件及主管機關許可函	1.土地登記規則第34條 2.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條第2款	自行檢附	1.未在我國辦理公司登記之法人、團體或其他機構檢附，並應經主管機關許可得為不動產登記之權利主體。 2.應經財團法人海峽交流基金會驗證。
4	陸資投資事業之臺灣地區公司			依公司法辦理公司登記者檢附。
	(1)公司登記主管機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本	1.土地登記規則第34條 2.內政部104年12月7日台內地字第1041310692號令	公司登記主管機關	公司登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本，標註有「陸資」者，應檢附切結書。
	(2)最新股東名冊	內政部104年12月7日台內地字第1041310692號令	公司登記主管機關	公司登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本，標註

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				有「陸資」者檢附。
5	其他登記原因證明文件			詳第四章所有權移轉登記、第五章他項權利登記。

四、稅捐：所有權取得、移轉詳第四章所有權變更登記。

五、登記規費及罰鍰：所有權取得、移轉詳第四章所有權變更登記，他項權利取得詳第五章他項權利登記。

參、審查須知

一、所有權取得、移轉一般規定詳第四章所有權變更登記，他項權利取得一般規定詳第五章他項權利登記。

二、經許可取得或設定之不動產物權，因法院、行政執行署所屬行政執行分署或依金融機構合併法授權認可之公正第三人之拍賣，由臺灣地區人民拍定，申請移轉該不動產物權者，得逕向不動產所在地之登記機關辦理登記，不需申請許可。(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 14 條第 4 項)

三、大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人申請取得、設定或移轉不動產物權之規範(內政部 104 年 12 月 7 日台內地字第 1041310692 號令)

(一)適用對象

1. 大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人在臺灣地區設立之分公司。

2. 大陸地區人民來臺投資許可辦法第 5 條所稱「陸資投資事業」之臺灣地區公司。

(二)「陸資投資事業」之臺灣地區公司，其公司登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本，標註有「陸資」者

1. 應請該公司提供最新之股東名冊，以審核確認各陸資持股數(股份有限公司適用)或出資額(有限公司適用)占該公司已發行股份總數或資本總額之比率有無超過三分之一，必要時應函詢投審會確認其出資額比例。

2. 應檢附切結書聲明是否屬上開投資許可辦法之陸資投資事業之臺灣地區公司，如有不實願負法律責任。

- 四、取得供住宅用不動產所有權或地上權，於登記完畢後 3 年內不得移轉或辦理不動產所有權或地上權移轉之預告登記。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決或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 17 條規定而移轉者，不在此限。（大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 7 條）
- 五、地政事務所辦竣登記後，應將登記結果通（副）知相關機關，併提供土地登記謄本（大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 16 條第 2 項、內政部 103 年 5 月 9 日台內地字第 1030158407 號函）
- （一）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 14 條第 4 項（拍賣由臺灣地區人民拍定）及第 16 條第 1 項（經許可取得、設定或移轉不動產物權）規定辦理登記後，通知內政部及本府。
- （二）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 9 條所定案件（從事有助於臺灣地區整體經濟或農牧經營之投資，經中央目的事業主管機關同意後，取得申請取得、設定或移轉不動產）登記結果，並副知中央目的事業主管機關。
- （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 16 條第 1 項規定辦竣登記後，所有權人或他項權利人在臺取得國民身分證辦理統一編號更正登記相關內容詳第十三章第一節更正登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿
- （一）至案管系統之備查資料查詢系統核對申請取得/移轉標的是否與許可函及簡報表相符。
- （二）其他：所有權取得、移轉詳第四章所有權變更登記，他項權利取得詳第五章他項權利登記。
- 三、審查簽註事項
- （一）大陸地區人民在臺灣地區取得、設定不動產物權時，應簽註於土地及建物所有權部或他項權利部註記

簽註時機	簽註內容	備註
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 7 條取得	本標的於登記完畢後 3 年內不得辦理權利移轉之預告登記，滿 3 年始得移	內政部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990159277 號函

簽註時機	簽註內容	備註
供住宅用不動產物權	轉，但因繼承、強制執行、徵收或法院判決而移轉者，不在此限	
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 16 條辦理登記	依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第○條及第 14 條規定許可取得（設定）	1. 內政部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020344260 號函 2. 內政部 106 年 8 月 17 日台內地字第 1060430775 號函
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不動產物權	權利人註記「大陸地區人民身分證號：000000」或「大陸地區法人登記字號：000000」	內政部 91 年 12 月 24 日台內地字第 0910074047 號函

(二)其他：所有權取得、移轉詳第四章所有權變更登記，他項權利取得詳第五章他項權利登記。

第十三章 更正登記及限制登記

第一節 更正登記

壹、意義

一、登記人員、權利人、登記名義人或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏，或其他依政策或法令規定應辦理地籍資料之更正，經依法核准後所為之更正登記。(土地法第 69 條、土地登記規則第 27 條第 12 款)

二、登記錯誤、遺漏之定義 (土地登記規則第 13 條)

(一)登記錯誤：登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者。

(二)登記遺漏：應登記事項而漏未登記者。

名義更正詳第四章第八節土地所有權回復登記及第九章第二節臺灣光復初期誤以死者名義登記及胎兒為死產者之更正登記

貳、申請須知

一、申請人

(一)申請登記：權利人、登記名義人或利害關係人單獨申請更正登記。
土地登記規則第 27 條第 12 款)

(二)逕為登記：有下列情形之一者，由登記機關逕行更正，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、臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第 2 點)

1. 登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏失，並有原始登記原因證明文件可稽者。
2. 因原測量錯誤純係技術引起者或抄錄錯誤者，所為之標示更正登記。

(三)囑託登記：由主管機關檢具申請案件囑託登記機關辦理更正，登記完畢後應通知全體利害關係人。

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
更正登記	<ol style="list-style-type: none"> 1. 更正 2. 住址更正 3. 姓名更正 4. 出生日期更正 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住址、姓名、出生日期或統一編號，經戶政機關更正有案者，為戶政機關更正日。 2. 其餘為錯誤或遺漏事實

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
	5. 統一編號更正 6. 面積更正 7. 地建號更正 (*註) 8. 遺漏更正 (*註)	發生日。

註：「地建號更正」及「遺漏更正」僅適用於逕為登記。

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 通信申請：權利人姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌錯誤，經戶政機關更正有案之更正登記，檢附雙掛號回郵郵資，郵寄本市任一地政事務所。(臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第2點、第3點)

3. 網路申請：除住址更正、姓名更正、出生日期更正、統一編號更正，經戶政機關更正有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者，得以全程網路申請登記者外，其他以非全程網路申請。(土地登記規則第70條之1、內政部108年5月7日台內地字第1080262453號公告、110年7月26日台內地字第11002638735號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理姓名更正、出生日期更正、統一編號更正、住址或門牌更正登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

(四)跨縣市登記：本市轄區以外土地建物權利人姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌錯誤，經戶政機關更正有案之更正登記，得由本市任一地政事務所受理。(跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第3點、內政部109年5月22日台內地字第10902624265號公告、110年6月8日台內地字第1100263097號公告、111年6月22日台內地字第1110263656號公告)

四、應備文件

(一)申請登記

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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第34條	1. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
4	錯誤或遺漏之證明文件	土地登記規則第34條	自行檢附	證明文件為登記原案者，由登記機關影印
5	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	建物測量成果圖	土地登記規則第34條	地政事務所	申請建物標示更正登記，無原建物測量成果圖可稽者檢附。
7	保證書或切結書	臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第3點	自行檢附	有錯誤或遺漏原因證明文件及地政機關作業疏忽所致者免附。 立書人應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
8	利害關係人同意書	土地登記規則第 41 條、第 44 條	自行檢附	與第三人有利害關係時檢附或由第三人在登記申請書內註明同意事由。 立書人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
9	權利書狀	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 109 年 3 月 31 日 台內地字第 10902613002 號函 3. 內政部 110 年 7 月 26 日 台內地字第 11002638735 號公告	自行檢附	1. 經戶政機關登記有案之出生日期或住址更正登記免附。 2. 全程網路申請登記時，得免提出。
10	其他			地籍清理類別詳參、審查須知六、地籍清理條例。

(二)逕為登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	土地建物逕為更正測量登記案件簽辦單	1. 土地登記規則第 34 條 2. 臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第 3 點	地政事務所	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
2	登記原因證明文件			
	(1)原登記申請案件影本	1. 土地登記規則第 34 條 2. 臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第 3 點	地政事務所	
	(2)土地建物登記資料	1. 土地登記規則第 34 條 2. 臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第 3 點	地政事務所	
	(3)土地複丈圖、面積計算表或建物測量成果圖	1. 土地登記規則第 34 條 2. 臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第 3 點	地政事務所	
3	其他			地籍清理類別詳參、審查須知六、地籍清理條例。

(三)囑託登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	主管機關囑託函	土地登記規則第 34 條	主管機關	
2	其他			地籍清理類別詳參、審查須知六、地籍清理條例。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 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，致需繕發新權利書狀予權利人者，免納書狀工本費。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第7點)

3. 如係因戶政人員戶籍資料過錄錯誤之姓名更正，檢附戶政機關出具辦理姓名變更之公函，得免費換發權利書狀。(內政部101年7月25日內授中辦地字第1016037229號函)
4. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第65條)
5. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府109年9月18日府授財產字第1093029031號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、一般規定

(一)不得違反登記之同一性

1. 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、臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第5點)
2. 更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。(更正登記法令補充規定第7點)
3. 更正登記案件之審查應以原登記申請案卷為依據。如原始登記原因證明文件有錯誤，已逾更正登記之範圍，應不能受理更正登記。(臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第10點)

(二)登記原因證明文件係政府機關核發，登記機關已據以辦竣登記，嗣該登記原因證明文件所載有誤，並經原核發機關更正者，應准予辦理更正登記。(臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第6點)

(三)查無原登記原因證明文件可稽者，應由登記機關填具「更正登記案件審查報告表」一式2份報請地政局查明核准後，始得更正。(土地法第69條、臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第4點)

(四)更正登記之事項涉及登記以外之第三人者，應由該第三人會同申請，如有爭執應訴請法院審判。(行政院56年10月4日台訴字7767

號令)

- (五)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而言，故登記錯誤而為更正登記，係登記機關之職權範圍，無許當事人以訴訟上之和解或調解成立，要求辦理更正登記。(臺北市府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第7點)
- (六)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，由移轉後所有權人共同承受抵押權案件，如得由登記機關依下列原則逕行認定抵押權負擔承受人，登記機關得逕為辦理更正登記；否則，應由當事人檢附協議書或承諾書證明抵押權負擔關係，申請辦理更正登記：(內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函)
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。
- (七)塗銷登記與更正登記法律關係尚屬有別(內政部 98 年 7 月 24 日內授中辦地字第 0980047281 號函)
1. 塗銷登記係指已登記之土地權利，因法定或約定原因消滅，向登記機關申請將該權利予以塗銷，或由行政機關依職權行使撤銷權辦理之塗銷，該塗銷係屬使其效力完全消滅之登記，如經查明原准予登記之處分純係登記機關疏失而為之違法行政處分，於該登記之土地權利未經第三人取得前，自得本職權依土地登記規則第 144 條第 1 項規定辦理塗銷登記。
 2. 更正登記係指准予登記之行政處分並無違誤，僅登記機關辦理登記時未依登記原因證明文件所載內容登記而生登記事項與之不符情事，登記機關依職權或經利害關係人申請而辦理更正。

二、權利範圍更正

- (一)已登記之共有土地權利，其應有部分未以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示或超過 6 位數者，登記機關得通知土地所有權人於 30 日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准後更正之。(土地登記規則第 43 條)
- (二)共有持分記載方式如分母以整十、整百、整千、整萬表示更增加管理上之困擾者，得依當事人之協議辦理。(內政部 69 年 11 月 28 日台內地字第 70040 號函)

- (三)法院或行政執行處拍賣土地，經拍定人辦竣移轉登記後，執行法院或行政執行處又囑託更正拍賣權利範圍時，登記機關應依其囑託更正之內容，逕為辦理更正登記。(更正登記法令補充規定第 5 點)(按：行政執行處 101 年起改制為行政執行署各分署)
- (四)共有土地經法院判決分割，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，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。(更正登記法令補充規定第 4 點)
- (五)共有土地之持分額漏未登記處理方式(更正登記法令補充規定第 9 點、內政部 88 年 5 月 4 日台內地字第 8804603 號函)
 - 1. 部分共有人或其繼承人於踐行下列通知程序後，得依民法第 817 條第 2 項規定，申請登記為均等：
 - (1)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。
 - (2)共有土地之持分額及住址不明，得依民事訴訟法規定以公示送達後辦理持分額更正。
 - 2. 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。
 - 3. 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。

三、登記名義人或管理機關名稱更正

- (一)部分繼承人，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記或因強制執行，由債權人代為申辦繼承登記後，該繼承人中如確有合法拋棄繼承權者，得由利害關係人辦理登記名義人更正登記。(更正登記法令補充規定第 12 點)
- (二)日據時期土地登記簿記載日人姓名，臺灣光復初期仍以日人姓名登記之土地，由國有財產署申請更正為中華民國名義。(內政部 75 年 7 月 23 日台內地字第 427620 號函)
- (三)公有土地之管理機關有 2 個以上不同名稱，實際為同一機關者，登記機關得查明逕以法定名稱辦理更正登記。(更正登記法令補充規定第 3 點)

(四)法院之確認判決不得作為執行名義，故不能據以辦理登記名義人更正登記。(更正登記法令補充規定第 10 點)

四、姓名、地址、統一編號或出生日期更正

(一)原登記申請書件已銷毀，申辦住所更正登記時，可檢附戶政機關查復土地登記時無該住所或該住所無申請人之文件，及足資認定與登記名義人確係同一人之文件申請辦理。(更正登記法令補充規定第 8 點)

(二)臺灣地區無戶籍人士(含本國人及外國人):詳第一章第七節申請登記之文件。

(三)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)

(四)國民依法令之行為、各類證件所載姓名或辦理各項財產登記案件，皆應使用戶籍登記之姓名。戶政機關通知地政機關有關當事人姓名登載與戶籍謄本姓名不符時，倘查明人別無誤，應配合辦理更正。(內政部 100 年 4 月 8 日內授中辦地字第 1000724185 號函)

(五)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)

(六)國民身分證統一編號錯誤或重複(內政部 87 年 7 月 20 日台內地字第 8707737 號函、87 年 11 月 16 日台內地字第 8712002 號函)

1. 經戶政事務所清查更正後，得應當事人要求檢附其土地建物所有權狀、更正前後之戶籍謄本等資料，函送地政事務所逕為辦理更正登記應予受理，於登記完竣後通知所有權人及發還權狀，並副知該戶政事務所。

2. 地政事務所於接獲戶政事務所通知登記名義人國民身分證統一編號錯誤或重複案件，未能隨文檢附權狀時，仍得逕為辦理更正登記，並於登記完竣通知登記名義人。

(七)登記名義人已死亡，由繼承人申辦登記時，如經審認其被繼承人與登記名義人確為同一人者，因登記名義人已無權利能力，無須再辦理登記名義人身分資料之更正登記。(臺北市府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第 8 點)

(八)大陸地區人民在臺取得國民身分證後，辦理所有權人或他項權利人統一編號更正登記(同時塗銷大陸地區人民身分證號)時，於辦

畢登記後，應將登記結果通知直轄市、縣(市)政府及內政部。(大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 16 條第 3 項、內政部 103 年 10 月 13 日台內地字第 10313013851 號函)

五、面積、建物門牌或建物基地號更正登記

(一)面積更正：

1. 重測錯誤依法辦理更正，應注意有無妨害原登記之同一性，尚不生信賴保護及牴觸土地法第 43 條之問題。(內政部 92 年 6 月 27 日台內地字第 0920064433 號函)
2. 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)
3. 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)
4. 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)
5. 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)
 - (1)土地面積係日據時期計算錯誤者。
 - (2)因都市計畫樁位測定錯誤致地籍分割測量錯誤，經工務機關依法完成樁位更正者。
 - (3)都市計畫樁位測定並無錯誤，因地籍逕為分割測量錯誤者。
6. 複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣(市)主管機關核准後始得辦理：(地籍測量實施規則第 232 條)
 - (1)原測量錯誤純係技術引起者。
 - (2)抄錄錯誤者。

所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有

原始資料可稽；抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。

7. 建物登記後發現原測量或抄錄錯誤需辦理更正者，準用地籍測量實施規則第 232 條之規定。(地籍測量實施規則第 278 條)

(二) 建物門牌更正

1. 同一門牌及建號之多層建物分層登記為不同所有者，所有權人檢附戶政機關增編門牌之證明及建物所有權狀辦理更正登記時，登記機關應分層編列建號更正之，如無法增編門牌者，得逕以原門牌為之。(更正登記法令補充規定第 11 點)
2. 公有建物登記簿未記載門牌，且無原登記資料及平面圖可稽者，得由管理機關來文敘明申請門牌更正之建物及確與登記簿所載建物為同一建物，據以辦理登記，惟如申請人為私人時，則必須經實地查證後，再個案處理。(臺北市政府地政處 70 年 8 月 27 日北市地一字第 38700 號函)
3. 本市各地政事務所受理建物第一次測量及建物所有權第一次登記申請案，係依本府都市發展局(建築管理處)核發之使用執照所載建物門牌，據以轉繪於建物測量成果圖及辦理登記。是以領有使用執照之建物門牌如無登記錯誤之情形，仍應俟使用執照經建築管理處更正後，始得辦理建物門牌更正登記。(臺北市政府地政處 99 年 5 月 7 日北市地籍字第 09931222800 號函)

(三) 建物基地號更正

1. 建物登記之基地號應依建物測量成果圖所測得之實際坐落地號記載，此乃事實問題，是以建物基地號更正登記，自應依地政機關建物勘測之成果辦理。(內政部 86 年 3 月 27 日台內地字第 8602733 號函)
2. 建物所有權人申辦建物基地號更正登記，如所有權人未持有更正後基地所有權、地上權或典權，亦無法提出其他土地使用證明時，請依建物實際坐落地號辦理基地號更正登記，並於建物標示部其他登記事項欄加註：「本建物坐落地號使用○○段○○小段○○地號，未能提出基地所有權人同意之證明文件」，並於登記完竣後通知土地所有權人。(臺北市政府地政局 101 年 11 月 14 日北市地籍字第 10133039900 號函)

六、地籍清理條例

(一) 以日據時期會社或組合名義登記之更正登記

1. 申請登記

- (1) 由原權利人或其繼承人於申請登記期間內提出有關股權或

出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正登記為原權利人所有。所稱原權利人，指中華民國 34 年 10 月 24 日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。(地籍清理條例第 17 條)

(2)原權利人或其繼承人有數人者，得由其中一人或數人檢具足資證明全部股權或出資比例之文件，申請更正登記為原權利人所有。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知其他原權利人或其繼承人。(內政部 98 年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號令)

2. 囑託登記(地籍清理條例第 17 條、內政部 99 年 8 月 5 日台內地字第 0990157375 號函)

(1)股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人。

(2)由財政部國有財產署檢附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申辦更正登記為中華民國所有。

(3)登記時應同時於所有權部其他登記事項欄註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之日人股權或出資比例更正登記為權利人中華民國，管理者為財政部國有財產署，權利範圍○○○」。

3. 申請更正登記之土地，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，除公共設施用地外，由直轄市或縣(市)主管機關代為標售。

4. 依地籍清理條例第 18 條第 1 項第 2 款規定協議時，應由不明部分之原權利人或其繼承人協議其應有部分；協議不成者，得由其中一人或數人，就不明部分之土地應有部分，申請登記為不明部分之原權利人均等，並於登記申請書適當欄記明協議不成之事由及簽名。(地籍清理條例施行細則第 16 條)

5. 申請更正登記，除地籍清理條例施行前業經公產管理機關審查完畢確定其權屬者，得提出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：(內政部 98

年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號令)

- (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。
6. 申請人倘無法檢附株主台帳(或株主名簿)或株券,亦得檢附其他足資證明全部原權利人股權比例之證明文件申請更正登記。(內政部 102 年 4 月 16 日台內地字第 1020159289 號函)
 7. 日據時期合資會社部分股東之繼承人之一,依規定檢附全體股東光復前及光復後之戶籍謄本等相關登記原因證明,申請會社土地更正登記為全體股東所有時,就該申請人之被繼承人之應有部分,應同時申請繼承登記。(內政部 99 年 10 月 8 日台內地字第 0990199203 號函)
 8. 申請人僅能檢附足資證明全部原權利人股權或出資比例之文件,但無法提供或查明部分原權利人之戶籍資料:(內政部 101 年 12 月 6 日台內地字第 1010381396 號函)
 - (1)原權利人已明確部分,請依規定辦理更正登記。
 - (2)其餘無法查明原權利人戶籍資料者,仍得維持以會社或組合名義登記。又為有效列管,並利地政機關日後審查,應同時於登記簿登記名義人為會社或組合之所有權部其他登記事項欄註記「依○年○月○日收件○字第○號,將登記名義人之部分權利範圍更正登記為原權利人○○○、○○○及○○○等○○人」(一般註記事項)
 9. 地籍清理條例有關日據時期合資會社所有土地辦理清理時,其社員出資比例之認定,應以「互約出資」之出資金額計算之。(內政部 106 年 4 月 6 日台內地字第 1060411597 號函)

10. 更正登記於辦理公告時，有股東或組合員為日本人情者，應通知財政部國有財產署。(地籍清理條例施行細則第 17 條)
- (二) 各共有人登記之權利範圍合計不等於一之更正登記 (地籍清理條例第 31 條)
 1. 申請登記
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。無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。
 2. 逕為登記
 - (1) 有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，免予公告，登記完畢後應將登記結果通知各相關共有人。(地籍清理條例施行細則第 25 條)
 - (2) 未於申請登記期間內申請更正登記者，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。
 - (3) 無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。
 - (4) 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)
 - (5) 通知登記名義人及他共有人時，如其住址記載不明致無法通知者，應依行政程序法規定之送達方式辦理。(內政部 100 年 3 月 30 日台內地字第 1000066037 號函)
 3. 所稱「依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記」者，原則係指經登記機關依地籍清理清查辦法第 6 條規定清查相關文件資料，並查屬登記簿登記之權利範圍與原始登記原因證明文件所載內容不符或漏未登記，抑或光復後歷次登記簿轉載時錯誤或遺漏以致共有人登記之權利範圍合計不等於一之情形者。(內政部 100 年 3 月 30 日台內地字第 1000066037 號函)
- (三) 登記名義人之所有權權利範圍空白之更正登記(地籍清理條例第 31 條之 1)
 1. 所稱權利範圍空白部分，為權利範圍全部扣除已有登記權利範圍部分之餘額。
 2. 所稱權利人，指土地總登記時所有權權利範圍空白之登記名義人，或其全體繼承人。(地籍清理條例施行細則第 25 條之 1)

3. 申請登記

- (1) 土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，得由權利人於申請登記期間內，申請更正登記。
- (2) 權利人為數人者，得經權利人過半數之同意，由權利人之一，申請更正登記。
- (3) 無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。

4. 逕為登記

- (1) 有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，並免予公告，登記完畢後，應將登記結果通知其他權利人、他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。(地籍清理條例施行細則第 25 條之 3)
- (2) 未於申請登記期限內申請更正登記者，由登記機關依下列原則計算新權利範圍，並公告 3 個月，期滿無人異議，逕為更正登記，公告期間異議之處理，準用地籍清理條例第 9 條規定辦理：
 - A. 登記名義人為 1 人者，為該權利範圍空白部分之全部。
 - B. 登記名義人為數人者，按其人數均分該權利範圍空白部分。
- (3) 無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。

5. 權利人申請更正土地權利範圍者，應檢附下列文件：(地籍清理條例施行細則第 25 條之 2)

- (1) 足資證明權利範圍之文件、權利人為數人時，過半數權利人之同意書及其印鑑證明書；其為法人或非法人團體者，並應檢附目的事業主管機關同意更正之備查文件。
- (2) 土地登記名義人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人現在戶籍謄本、過半數繼承人及其應繼分合計過半數之同意書與印鑑證明書。
- (3) 繼承系統表應依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。

6. 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知其他權利人、他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。(申請及同意更正之權利人除外)。(地籍清理條例施行細則第 25 條之 3 第 2 項)

(四) 土地總登記時，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符之更正登記：

1. 所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符，指下列

各款情形之一者：(地籍清理條例施行細則第 26 條)

- (1) 登記名義人之姓名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或姓名與戶籍所載有同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人或法人有疑義。
- (2) 登記名義人之登記住址記載空白、無完整門牌號、與戶籍記載不符，或以日據時期住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。

2. 申請登記 (地籍清理條例第 32 條)

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，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。

3. 申請更正登記，除應檢附地籍清理條例施行細則第 13 條規定文件外，應附文件依不符情事規定如下：(地籍清理條例施行細則第 27 條、第 28 條、第 31 條)

- (1) 原登記名義人姓名與戶籍謄本姓名相符，其住址有不符、不全或無記載之情事者，應檢附或由戶政機關提供合於下列各款情形之一文件：
 - A. 日據時期土地登記簿或土地臺帳所載原登記名義人之住址，與其日據時期戶籍謄本所載住址相符者。
 - B. 原登記名義人與其他共有人於日據時期取得數宗共有土地之時間、原因相同，其中某宗地號登記簿上未載明原登記名義人之住址，而其他共有土地之土地登記簿謄本載有其住址，且與戶籍謄本相符者。
 - C. 原登記名義人與其他共有人之一，依日據時期戶籍謄本所載有直系血親、配偶或三親等內旁系血親關係者。
 - D. 原登記名義人住址記載不全，而有原登記名義日日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
 - E. 原登記名義人住址番地號碼與其戶籍謄本所載住址番地號碼不符時，經直轄市或縣(市)主管機關依戶政機關提供該鄉(鎮、市、區)與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義日日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
 - F. 土地登記簿未載明原登記名義人住址，其日據時期戶籍謄本所載住址之番地號碼與已標售土地之日據時期之地號相符時，經直轄市或縣(市)主管機關依戶政機關提供該

鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者

- G. 符合上述 A、B、C 情形，如未能提出權利書狀，經申請人檢附切結書者，得免檢附。
- H. 符合上述 D、E、F 情形，而未能檢附權利書狀，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，應檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人 1 人之證明書，並於申請書備註欄內切結本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。所稱村（里）長，指土地所在地現任或歷任之村（里）長。（內政部 100 年 1 月 17 日台內地字第 0990261728 號函）

(2) 原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，應檢附下列文件：

- A. 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，未能檢附者，依上述(1)H 辦理。
- B. 經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍者。

4. 出具證明書之證明人，應具完全之法律行為能力，證明書應載明其親自觀察之具體事實，而非其推斷之結果，並應檢附其印鑑證明書。（地籍清理條例施行細則第 28 條）
5. 現任村（里）長出具證明書並蓋有其辦公處印信者，已達確認該證明書內容確為該村（里）長之意思表示，故得免檢附印鑑證明書之程序。（內政部 101 年 9 月 3 日台內地字第 1010296936 號函）
6. 證明書未能檢附者，申請人得檢附下列文件之一：（地籍清理條例施行細則第 29 條第 1 項）
- (1) 土地課稅證明文件。
- (2) 地上房屋稅籍證明文件。

- (3)鄉（鎮、市、區）公所耕地三七五租約登記資料。
 - (4)放領清冊或地價繳納（清）證明文件。
 - (5)土地四鄰、共有人或房屋使用人持有之相關文書。
 - (6)與登記名義人取得土地權利時相關申請案之登記情形或資料。
 - (7)與申請標示有關之訴訟或公文往來書件。
 - (8)其他足資參考文件。
7. 直轄市或縣（市）主管機關無法審查認定前項文件時，應派員實地查訪，並以申請人戶籍所在地或相關之鄉（鎮、市、區）為範圍，由戶政機關或自行派員至戶政機關全面清查全鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同名同姓之人並就戶籍資料，按土地權利取得時間，逐一就年齡、住所及地緣關係審查認定。（地籍清理條例施行細則第 29 條第 2 項）
8. 申請人申請更正登記，倘未能同時申請繼承登記者，登記機關仍應受理，並免再依土地法第 69 條規定報經上級機關查明核准後辦理。（內政部 99 年 12 月 30 日台內地字第 0990247183 號令）
9. 登記名義人於土地總登記後死亡，其繼承人同時申請更正登記及繼承登記者，得簡併以 1 件繼承登記案件申請，並俟審查無誤後踐行公告程序，以徵詢異議。（內政部 100 年 1 月 17 日台內地字第 0990261728 號函）
- (五)非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，除地籍清理條例第 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）
- (六)依地籍清理條例規定辦理更正登記者，檢附其他足資證明文件如下：
1. 拂下願（官有林野拂下許可、開墾地拂下願）。
 2. 開墾地一筆限調書。
 3. 保管林許可書。
 4. 保管林保管者相續屆、轉居屆。
 5. 保管林保管者住所氏名訂正願。
 6. 保管林保管人名義變更願。
 7. 保管林保管者加入理由書。

8. 保管林拂下出願理由書。
9. 杜賣盡（絕）根契字。
10. 鬮分合約。
11. 理由書。

(七)公告相關規定詳第一章第八節登記程序。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

- (一)調原登記申請案查明有無登記錯誤、遺漏或申請錯誤之事實。調閱建檔前或歷次轉載之登記簿，查明有無建檔錯誤或轉載錯誤之事實。如錯誤之原因係歸責於登記機關者，應由登記機關儘速逕為簽辦更正登記。
- (二)簽辦更正登記時所列印地籍資料，除申請事項以外各欄之登記資料均應逐一核對是否亦有建檔錯誤或登記錯誤之情形，如有，應一併逕為簽辦更正登記。
- (三)任何更正登記均須查閱地籍審查異動檔，以確定更正之項目是否經變更登記。
- (四)涉及權利人檔之項目(姓名、出生日期、統一編號、住址)之更正，須以更正前、後之統一編號查其歸戶之全部地、建號，及以統一編號查詢異動索引，並就該權利人之全部土地、建物一併更正。尤其是統一編號更正，如有重複編號情形者，應函請戶政機關查明後辦理。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
資料遺漏時，應檢附原登記全部資料辦理「遺漏更正」登記回復原資料	相關部別註明：「依○年○○字○○○號辦理遺漏更正登記補載」。	土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊
所有權人統一編號更正	就轄區內歸戶資料詳實審核簽註全部或部分更正；若為部分更正應列明更正標的物及登記次序。	土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊

簽註時機	簽註內容	備註
<p>大陸地區人民在臺取得國民身分證後，辦理所有權人或他項權利人統一編號更正登記(同時塗銷大陸地區人民身分證號)</p>	<p>簽註塗銷所有權部或他項權利部下列註記：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第○條及第14條規定許可取得(設定)。 3. 大陸地區人民身分證號或大陸地區法人登記字號：○○○○○○○○○○○。 	<p>內政部 103 年 10 月 13 日台內地字第 10313013851 號函</p>
<p>因重測面積有誤或圖簿不符之標示錯誤，辦理更正登記</p>	<p>刪除標示部「更正中」註記</p>	
<p>日據時期會社之股東或組合之組合員為日本人，財政部國有財產數以中華民國為權利人囑託更正登記</p>	<p>所有權部註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之日人股權或出資比例更正登記為權利人中華民國，管理者為財政部國有財產署，權利範圍○○○」</p>	<p>內政部 99 年 8 月 5 日台內地字第 0990157375 號函</p>
<p>申請日據時期會社或組合名義登記之更正登記，僅能檢附足資證明全部原權利人股權或出資比例之文件，但無法提供或查明部</p>	<p>維持以會社或組合名義登記之所有權部註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之部分權利範圍更正登記為原權利人○○○、○○○及○○○</p>	<p>內政部 101 年 12 月 6 日台內地字第 1010381396 號函</p>

簽註時機	簽註內容	備註
分原權利人之戶籍資料	等○○人」	
登記機關逕行更正	登記完畢後應通知全體利害關係人	1. 更正登記法令補充規定第 1 點 2. 臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第 11 點

第二節 限制登記

限制登記名義人處分其土地權利所為之登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。(土地登記規則第136條)

第一款 預告登記

壹、意義

- 一、係預為保全對於他人之土地權利之請求權，而由請求權人向登記機關所為限制登記名義人處分其土地權利之登記。其目的在阻止登記名義人對於該土地為有妨害其請求權之處分。
- 二、所謂對於他人土地權利之請求權，依土地法第79條之1規定為：
 - (一)關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。
 - (二)土地權利內容或次序變更之請求權。
 - (三)附條件或期限之請求權。

貳、申請須知

- 一、申請人：權利人單獨申請登記。(土地登記規則第27條第8款)
- 二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
限制登記	預告登記	同意書立書日

三、申請方式及程序

- (一)一般規定詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式：
 1. 臨櫃申請。
 2. 通信申請：權利人檢附雙掛號回郵郵資，郵寄本市任一地政事務所。(臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第2點、第3點)
 3. 網路申請：限非全程網路申請(土地登記規則第70條之1、內政部110年7月26日台內地字第11002638735號公告)
- (三)跨所登記：本市不動產辦理預告登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)
- (四)跨縣市登記：本市轄區以外土地建物之預告登記，得由本市任一地政事務所受理。(跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點

第3點、內政部109年5月22日台內地字第10902624265號公告、110年6月8日台內地字第1100263097號公告、111年6月22日台內地字第1110263656號公告)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第34條	1. 地政事務所 2. 網路下載	案附同意書已載明土地建物標示及權利範圍者免附。
4	土地建物登記名義人之同意書	1. 土地法第79條之1 2. 土地登記規則第137條	自行檢附	立書人應親自到場，並依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
5	請求權人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

- (一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條)
- (二)書狀費：無。
- (三)罰鍰：無。

參、審查須知

- 一、土地經設定抵押權後，第三人為保全土地權利移轉之請求權，得辦理預告登記。(限制登記作業補充規定第 1 點)
- 二、共同共有人之一就共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，應經共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)
- 三、土地所有權人將所有土地預告登記予其未成年子女，如其未成年子女已滿 7 歲，且為純獲法律上之利益，不生民法第 106 條雙方代理之問題。(內政部 81 年 9 月 23 日台內地字第 8111740 號函)
- 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，以「註記」為登記原因，向登記機關申請加註繼承人姓名。(繼承登記法令補充規定第 105 點、內政部 91 年 5 月 22 日台內中地字第 0910005955 號函)
- 五、預告登記後，不准受理變更預告登記權利人，應塗銷原預告登記並再另為申請預告登記。(內政部 79 年 7 月 14 日台內地字第 816335 號函)
- 六、預告登記請求權人資格限制：
 - (一)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)
 - (二)非原住民申辦原住民保留地預告登記，登記機關應不予受理。(內政部 95 年 11 月 8 日台內地字第 0950170006 號函)
- 七、預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者，無效。惟對於徵收、法院判決或強制執行而為之新登記，無排除之效力。(土地法第 79 條第 2 項)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿
 - (一)限制登記案件，應查詢並簽註登記名義人登記次序或統一編號及有無限制登記。
 - (二)預告登記所檢附之同意書內容是否完備，同意書中應敘明請求權人之姓名、請求權利之類別、登記名義人同意其預告登記之土地或建物之詳細坐落及權利範圍後具名；檢附印鑑證明辦理者應加

蓋印鑑章。

第二款 查封、假扣押、假處分、破產登記及其他依法律 所為禁止處分登記

壹、意義

一、查封（強制執行法第 11 條）

為保全債權人之債權，依債權人之聲請，由執行法院依強制執行法，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。債務人之土地或建物，經查封後，在拍賣或強制執行前，其財產權仍歸債務人所有，但債務人因此喪失其處分財產之權利。

二、假扣押（民事訴訟法第 522 條）

係債權人就金錢請求或得易為金錢請求，為免日後不能強制執行或甚難執行之虞，得申請法院對債務人之財產暫行扣押，而禁止債務人處分其財產之登記。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，其效力及一般有關規定與查封登記相同。

三、假處分（民事訴訟法第 532 條）

係債權人就金錢請求以外之請求，為免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，得申請法院對債務人之財產，禁止其處分之強制執行，由法院囑託登記機關為假處分之登記。

四、破產登記（破產法第 58 條、第 60 條、第 66 條、第 75 條）

債務人於不能清償債務時，法院因債權人或債務人之聲請，或由法院依職權宣告其破產，為破產宣告時，就破產人或破產財團之有關財產，應囑託登記機關為破產之登記。破產人因破產之宣告，對於應屬破產財團之財產，喪失其管理及處分權。

五、其他依法律所為禁止處分

（一）暫時處分（家事事件法第 85 條、第 87 條）

法院受理家事非訟事件，於裁定確定前，得依當事人、利害關係人之聲請或依職權命令或禁止關係人為一定行為、定暫時狀態或為其他適當之處置，該裁定為依法應登記之不動產者，法院應囑託登記機關為暫時處分之登記。

（二）清算登記（消費者債務清理條例第 87 條）

1. 有下列事項情形之一者，得將債務人所有的財產納入清算財產，向債權人清償：

(1) 債務人無法在法院規定期限內提出更生方案。

(2) 法院召集債權人會議後，債權人不同意。

(3)債務人不能清償債務或有不能清償之虞。

(4)清算財團不足以支付清算程序之費用時。

2. 債務人於法院裁定開始更生程序或許可和解或宣告破產前，得向法院聲請清償，法院於裁定開始清算程序時，就債務人或清算財團有關之不動產，通知該管登記機關為清算之登記，或由管理人持開始清算程序之裁定申請清算登記。

(三)保全處分

1. 為保全公司財產，避免日後重整時之法律關係複雜，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。(公司法第 287 條)
2. 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，對債務人、受益人或轉得人財產及其他必要之保全處分。(消費者債務清理條例第 19 條)

(四)禁止處分

政府機關依法律規定囑託登記機關所為禁止登記名義人處分其土地權利之限制登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)申請登記：管理人得持開始清算程序之裁定申請清算登記。(消費者債務清理條例第 87 條第 2 項)

(二)囑託登記：

1. 公文：由法院、行政執行分署、檢察官、稅捐機關或主管機關囑託登記機關登記之。(土地登記規則第 29 條第 6 款、第 7 款、第 8 款、第 12 款或限制登記作業補充規定第 14 點)
2. 傳真：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，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)。
3. 網路：法院得以網路作業囑託辦理查封、假扣押、假處分、保全處分、破產登記，不包括塗銷限制登記、未登記建物查封及塗銷限制登記連件續封之登記。(法院囑託限制登記網路作業實施要點第 2 點)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期：

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
限制登記	1. 查封 2. 假扣押 3. 假處分 4. 破產登記 5. 禁止處分 6. 未登記建物查封 7. 保全處分 8. 法院囑託回復 9. 暫時處分	囑託函發文日
註記登記	註記（清算登記、受益權）	1. 法院裁定開始清算程序之 裁定日 2. 囑託函發文日

三、申請方式及程序

- (一)一般程序詳第一章第八節登記程序。
- (二)收件後應競合暫停債務人所有標的之登記資料。
- (三)接獲限制登記囑託書（函）時，不受收件順序先後影響，應即辦理，另依下列規定辦理：
 1. 囑託辦理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。避免 2 登記間產生之時間空檔。（土地登記規則第 138 條第 1 項、第 140 條、內政部 94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940725060 號函）
 2. 登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記尚未完畢者，應即依土地法第 75 條之 1 規定改辦限制登記，並通知登記申請人。

四、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	法院、行政執行分署囑託查封登	1. 土地登記規則第 34 條 2. 限制登記作業補充規	1. 法院	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	記書函)	定第6點	2. 行政執行分署	
2	稅捐機關囑託禁止處分登記函	1. 土地登記規則第34條 2. 限制登記作業補充規定第6點	稅捐稽徵機關	
3	主管機關囑託禁止處分登記函	1. 土地登記規則第34條 2. 限制登記作業補充規定第6點	相關主管機關	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第78條)

(二)書狀費：無。

(三)罰鍰：無。(土地法第73條)

參、審查須知

一、一般規定

(一)有關查封等限制登記之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關為禁止處分之登記，或管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。(土地登記規則第138條第4項)

(二)限制登記標的已移轉第三人：(土地登記規則第138條)

1. 法院或行政執行分署因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行分署。

2. 土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。

(三)法院或行政執行分署囑託就下列標的辦理限制登記，應予受理：
(限制登記作業補充規定第9點、第10點、第18點、內政部65年6月16日台內地字第687599號函、100年4月27日內授中辦地字第1000724381號函)

1. 共同共有人之一之共同共有權利。

2. 登記簿加註之拍定人權利。

3. 法人籌備人公推之代表人名義登記之土地。
 4. 公地承領人之承領公地移轉請求權。
 5. 受益人之信託利益給付請求權。
- (四) 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)
- (五) 法院或行政執行分署囑託就宗地之部分面積或特定位置為查封登記時，應函知法院或行政執行分署先辦理分割登記後，始得為之。(限制登記作業補充規定第 8 點)
- (六) 囑託限制登記所列之標示，權利範圍或所有權人姓名不符時，登記機關應即敘明其事由，通知原囑託機關 7 日內更正或補正，並於登記簿註記「囑託限制登記補正中」，俟更正或補正後，再辦理限制登記或確定該土地權利非限制登記標的時，塗銷該註記。(限制登記作業補充規定第 6 點、臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點第 3 點第 4 款)
- (七) 同一土地經辦查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託為查封、假扣押、假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行分署已辦理登記之日期及案號。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 140 條、第 142 條、限制登記作業補充規定第 17 點、內政部 82 年 10 月 1 日台內地字第 8212289 號函、95 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0950725130 號函)
1. 經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記。
 2. 經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行分署再囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記。
 3. 經法院或行政執行分署囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，可再為破產登記。
 4. 經法院或行政執行分署囑託辦理限制登記後，同一法院或行政執行分署之檢察官或行政執行官再囑託為禁止處分登記。
 5. 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。
 6. 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。

- (八)法院或行政執行分署囑託查封後，改由行政執行分署或法院接續執行並囑託登記，應保留原查封登記，另以登記原因「註記」收件並辦理登錄，辦畢後以公務用謄本為附件函復囑託機關並通知繼續執行機關，如該標的另有其他機關之限制登記，應以副本一併通知。(內政部 100 年 4 月 12 日內授中辦地字第 1000724201 號函)
- (九)法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或檢察官、稅捐稽徵機關函囑禁止處分信託財產，登記機關應於登記完畢後，將執行標的已辦理信託登記情形通知法院、行政執行分署、檢察官或稅捐稽徵機關。(限制登記作業補充規定第 25 點、內政部 91 年 8 月 5 日台內中地字第 0910011390 號函)
- (十)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)
- (十一)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)
- (十二)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。
- (十三)自辦市地重劃區之抵費地既未登記所有權歸屬，依土地登記規

則第 11 條規定、用途及性質，不得作為民事強制執行之標的；若由執行法院囑託查封登記時，登記機關亦應依上開規定及理由函復法院。（內政部 96 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0960724878 號函）

（十四）其他依法律所為之禁止處分

1. 納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利。（稅捐稽徵法第 24 條第 1 項前段）
2. 公司於裁定重整前，法院囑託辦理保全處分登記，係屬土地登記規則第 136 條第 2 項所稱「其他依法律所為禁止處分」，應予受理。（限制登記作業補充規定第 15 點）
3. 法院依強制執行法第 116 條規定禁止第三人不動產所有權移轉與債務人，係屬土地登記規則第 136 條第 2 項所稱「其他依法律所為禁止處分」，應據以辦理禁止處分登記，至第三人將不動產移轉與債務人以外之人者，非屬禁止之事項。（限制登記作業補充規定第 16 點）
4. 法院依刑事訴訟法第 116 條之 2 規定函請不動產登記機關為限制被告就特定財產為禁止處分時，登記機關應協助辦理。（刑事訴訟法第 116 條之 2 第 1 項第 7 款、內政部 108 年 7 月 23 日台內地字第 1080128651 號函）
5. 檢察署、法務部調查局、警察局等依刑事訴訟法第 133 條或第 133 條之 2 規定囑託辦理之扣押，具有禁止處分之效力，不妨礙民事假扣押、假處分及終局執行之查封、扣押；登記機關請依下列規定辦理：（刑事訴訟法第 133 條、第 133 條之 2）
 - （1）如囑託函內已記明法院裁定文號或檢附法院裁定文件者，得據以辦理登記，無須另要求檢附法院裁定文件或敘明法院裁定文號。
 - （2）如因情況急迫有立即扣押之必要者，而囑託辦理禁止處分時，無法記明法院裁定文號，得先行辦理登記。
6. 依消費者債務清理條例第 87 條規定辦理清算登記時，以「註記」為登記原因，將清算登記之事實註記於其他登記事項欄（所有權或他項權利），該註記之訴訟標的有禁止移轉及設定負擔之效力，惟如有消費者債務清理條例第 87 條第 3 項規定債務人因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於清算登記前已取得不動產物權者，得依法院通知登記為債務人所

- 有。(內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函)
7. 銀行經主管機關派員接管或勒令停業進行清理時，主管機關對銀行及其負責人或有違法嫌疑之職員，得通知有關機關禁止其財產移轉或設定他項權利。(銀行法第 62 條之 1)
 8. 登記機關受理金管會依銀行法第 62 條之 1 及保險法第 149 條之 6 規定囑託之禁止處分登記時，倘金管會於囑託書僅載明當事人姓名及身分證統一編號，為免有礙時效並保障相關人等權益，請登記機關協助查調所轄不動產資料後依規定辦理之，毋須要求金管會再行提供不動產標的物標示及權利範圍。(內政部 106 年 12 月 1 日台內地字第 1060445295 號函)
 9. 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)
 10. 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)
 11. 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)
 12. 政黨、附隨組織及其受託管理人不當取得之財產，自政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例公布之日起禁止處分之。但履行法定義務或其他正當理由或符合不當黨產處理委員會所定許可要件並經該會決議同意，不在此限。禁止處分之財產，如依法設有登記者，該會得囑託該管登記機關辦理限制登記(政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第 9 條第 1 項、第 4 項)
 13. 本府社會局依兒童及少年福利法第 49 條第 1 項規定聲請擔任輔導未成年人財產管理人之裁定確定前，禁止該未成年人財產設定抵押或變賣，屬土地登記規則第 136 條第 2 項所稱「其他法律所為禁止處分」之規定。(臺北市政府地政處 94 年 8 月 17 日北市地一字第 09432131000 號函)

二、未登記土地、建物限制登記

- (一)未經登記所有權之土地及其上建物，不得為限制登記。已登記土

地上未登記建物得辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或清算登記，惟不得依稅捐稽法第 24 條規定囑託禁止處分登記。(土地登記規則第 11 條、第 139 條、限制登記作業補充規定第 13 點)

(二)已登記土地上之未登記建物限制登記：(土地登記規則第 139 條第 1 項、第 3 項)

1. 法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。
2. 登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。
3. 於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。

(三)法院或行政執行分署囑託就未登記建物共有部分之應有部分辦理勘測及查封登記時，因其共有部分之產權無從查悉，應將無從辦理之事由函復法院或行政執行分署。(限制登記作業補充規定第 7 點)

(四)對於查封未登記建物勘測時，應依法院或行政執行分署指定勘測範圍辦理勘測，並據以計算全部面積辦理登記；如有占用鄰地部分，以虛線表示，並計算其面積；另於建物測量成果圖上載明本建物總面積為○○平方公尺，其中○○平方公尺占用鄰地，而登記人員再據於標示部其他登記事項欄註記。(內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950186170 號函、100 年 6 月 24 日台內地字第 1000127768 號函)

(五)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)

(六)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)

(七)已辦竣預為抵押權登記之建物，經法院囑託辦理未登記建物查封事宜：(內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函、98 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0980726038 號函)

1. 經法院或行政執行分署囑託辦理未登記建物查封登記時，登記機關應以「未登記建物查封」為登記原因，將查封事項以代碼

「99」登載於原暫編建號標示部之其他登記事項欄。

2. 法院或行政執行分署囑託塗銷查封登記時，僅塗銷該代碼「99」所註記之查封內容。
3. 法院或行政執行分署未囑託塗銷查封登記前，辦理預為抵押權塗銷登記時，僅塗銷預為抵押權登記所註記之內容，保留該建物標示部及建號。

三、未辦繼承登記之限制登記

- (一) 繼承人未辦繼承登記之不動產，得以繼承人為債務人為查封登記。
(強制執行法第 11 條第 3 項)
- (二) 執行法院對於未辦繼承登記之不動產實施查封時，應開列不動產標示，被繼承人、全部繼承人或遺產管理人或遺囑執行人之姓名、年齡、出生地、住居所，囑託該管地政機關辦理查封登記。如被繼承人或全體繼承人為債務人者，應於不動產登記簿記載就全部為查封登記；如係一部分繼承人為債務人者，應載明係就該繼承人應繼分為查封登記。地政機關辦理完畢後應即函復執行法院，並副知該管稅捐稽徵機關。(未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 10 條)
- (三) 列冊管理之土地或建物經法院或行政執行分署囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，於列冊管理期間屆滿，仍未辦理塗銷登記者，登記機關應通知直轄市、縣(市)地政機關，該部分土地或建物應暫緩移請國有財產署辦理標售，已移請標售者，登記機關應即通知國有財產署停止標售並副知直轄市、縣(市)地政機關。(未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 13 點)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

- (一) 審查人員於接獲法院囑託查封登記書或禁止處分登記書時，應即查對地籍資料並鎖定限制登記之土地建物資料。
- (二) 囑託限制登記所列標示、權利範圍或所有權人不符無法辦理登記者，於函知法院補正前，應以「土地建物註記或塗銷註記登記收件單」加收子號辦理註記登記，註明「○年○○字第○○○號囑託限制登記補正中」。
- (三) 辦竣預為抵押權登記之建物，經法院囑託辦理未登記建物查封登記後，辦理預為抵押權塗銷登記時，僅塗銷預為抵押權登記所註記之內容，保留該建物標示部及建號，並另以「土地建物註記或

塗銷註記登記收件單」加收子號，以「更正」為登記原因，將原登載之登記原因「預為抵押權」更正為「未登記建物查封」，並修正「未登記建物查封」原登載之登記日期、收件年字號及層次面積等資料。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
限制登記案件	簽註登記名義人登記次序或統一編號及有無限制登記。	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
未登記建物查封部分占用鄰地	依建物測量成果圖上載明之文字簽註，於建物標示部註明：「本建物總面積為○○平方公尺，其中○○平方公尺占用鄰地」。	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
接獲法院囑託，或受理管理人持開始清算程序之裁定辦理清算登記	以「註記」為登記原因，於相關部別註明：「○○地方法院○年○月○日○○字第○○○號函於○年○月○日○時以○年度○○字○○○號裁定開始清算」。	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊

第十四章 塗銷登記及消滅登記

第一節 塗銷登記

已登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決，致權利消滅時所為之登記。(土地登記規則第143條第1項)

1. 撤銷徵收詳第四章第十一節徵收登記。
2. 判決塗銷、和解塗銷、調解塗銷詳第七章判決、和解、調解及調處。

第一款 所有權塗銷登記

壹、意義

- 一、已登記之土地及建物所有權，因拋棄或撤銷權之行使等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。(土地登記規則第143條第1項)
- 二、已登記之土地權利，登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造，或純屬登記機關之疏失而錯誤的登記，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。(土地登記規則第144條第1項)
- 三、違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關或其上級機關，得依職權為全部或一部之撤銷。(行政程序法第117條)

貳、申請須知

一、申請人

- (一)申請登記：權利人、登記名義人或其他利害關係人單獨申請登記。(土地登記規則第27條第8款)
- (二)逕為登記：登記機關依土地登記規則第144條及行政程序法第117條規定辦理撤銷，或原處分經訴願決定撤銷時，逕為辦理塗銷登記。(土地登記規則第28條第1項第3款、第5款、臺北市政府地政局查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點第2點、臺北市政府地政局109年11月20日北市地登字第1096030771號函)
- (三)囑託登記：法院、行政執行分署或主管機關囑託塗銷所有權之登記。(土地登記規則第29條第12款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

- (一)申請登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權塗銷登記	1. 拋棄 2. 部分拋棄	拋棄書立書日
	撤銷	登記日期或錯誤日

(二) 逕為登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權塗銷登記	撤銷	登記日或錯誤日
	訴願決定撤銷	訴願決定書發文日

(三) 囑託登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權塗銷登記	1. 法院囑託塗銷 2. 逕為塗銷	囑託函發文日

三、申請方式及程序

(一) 一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二) 跨所登記：本市不動產依民法第 88 條及土地登記規則第 143 條辦理撤銷登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、應備文件

(一) 申請登記

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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
			2. 網路下載	
4	登記原因證明文件-權利拋棄或同意撤銷證明文件	土地登記規則第34條	自行檢附	登記義務人應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
5	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	

(二) 逕為登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	土地逕為登記書	1. 土地登記規則第34條 2. 臺北市政府地政局109年11月20日北市地登字第1096030771號函	地政事務所	
2	登記原因證明文件			
	(1) 登記原案等相關證明文件	土地登記規則第34條	地政事務所	地政事務所自行撤銷登記者，附具相關證明文件。
	(2) 主管機關函	土地登記規則第34條、第144條	主管機關	原據以登記之登記原因證明文件經該主管機關撤銷者，附具該主管機關函。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(3) 訴願決定書	土地登記規則第34條	受理訴願機關	原處分經訴願決定撤銷者，附具訴願決定書。

(三) 囑託登記

名稱	法令依據	來源	備註
主管機關囑託函	土地登記規則第34條	主管機關	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費：免繳納登記費。(土地法第78條第4款)

(二) 書狀費(部分拋棄、撤銷)：應繳納書狀費。(土地法第67條、第77條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第2條)

(三) 規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四) 罰鍰：無。

參、審查須知

一、一般規定

(一) 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，登記機關不得為塗銷登記

1. 已辦竣移轉登記，即使有無效之原因，未經法院判決塗銷確定辦理塗銷登記前，所為登記仍應維持。(土地登記規則第7條、內政部74年12月2日台內地字第365559號函)

2. 違法登記雖經行政法院判決撤銷確定，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外，登記機關不得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)

(二) 土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力。故第三人信賴登記，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。(司法院院

字第 1919 號解釋)

二、申請登記

(一) 私有土地所有權之拋棄

1. 登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。(土地登記規則第 143 條第 3 項)
2. 共同共有物權(所有權及他項權利)於未終止共同共有關係前，部分共有人如拋棄其對於不動產共同共有之權利，並申請塗銷登記，且該拋棄並無損害他人利益之情事，於拋棄生效後，倘贖餘共同共有人尚有 2 人以上，依民法第 827 條第 3 項規定，各贖餘共同共有人之權利仍及於共同共有物之全部，應不生是否終止共同關係或共同共有物權消滅之問題。(內政部 107 年 10 月 1 日台內地字第 1070442803 號函)

(二) 有他項權利

1. 物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。申請登記時，第三人以該土地權利為標之物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，應檢附第三人之同意書，同時申請該物權塗銷登記。(民法第 764 條第 1 項、第 2 項、土地登記規則第 143 條第 2 項)
2. 抵押權未塗銷登記之私有土地與設定有地役權(民法修正後為不動產役權)之土地，其所有權人不可拋棄土地所有權。(內政部 76 年 9 月 8 日台內地字第 536693 號函、80 年 8 月 5 日台內地字第 8001736 號函)

(三) 建築基地所有權之拋棄

1. 拋棄建物基地所有權，僅於不違反公共利益或不以損害他人利益為目的時，始得為之。(民法第 148 條第 1 項、內政部 88 年 8 月 6 日台內中地字第 8803709 號函)
2. 建築物法定空地所有權人，無論是否仍有該建築物或坐落基地所有權，皆不得單獨拋棄其法定空地所有權。(內政部 72 年 9 月 27 日台內地字第 177140 號函、92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函)
3. 領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，皆不宜單獨拋棄土地所有權。又該筆土地倘經套繪有部分非屬建築基地範圍者，自得依規定將該非屬建築基地範圍之土地辦理土地分割登記後再行申辦拋棄登記。(內政部 107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函)

(四) 當事人主張依民法第 88 條及土地登記規則第 143 條規定因撤銷權

之行使申請塗銷登記，係指因行為人以其意思表示有瑕疵，為使其不生法律效力而為撤銷之意思表示，在下列要件下賦予表意人撤銷其意思表示的權利：(內政部 99 年 1 月 12 日內授中辦地字第 0990040165 號函)

1. 表意人須無過失。
2. 錯誤須在交易上認為重要者。
3. 須於 1 年內撤銷。

三、逕為登記

法規名稱	土地登記規則第 144 條	行政程序法第 117 條、第 119 條及第 121 條
適用情形	<ol style="list-style-type: none"> 1. 登記證明文件經主管機關認定係屬偽造。 2. 純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。 	<p>除下列情形外，違法行政處分於法定救濟期間經過後，得以撤銷：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
核准機關	報經直轄市或縣（市）地政機關核准後塗銷	得由原處分機關或其上級機關塗銷。
時效	第三人取得土地權利新登記前	自原處分機關或其上級機關知有撤銷原因時起 2 年內。
其他	上列事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。	<p>受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

法規名稱	土地登記規則第 144 條	行政程序法第 117 條、 第 119 條及第 121 條
		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。

- (一) 公有土地倘屬土地法第 14 條規定不得私有者，其承受人或嗣後再移轉第三人之移轉登記，應屬無效，登記機關得依行政程序法第 117 條規定逕為塗銷該所有權移轉登記。(內政部 102 年 7 月 17 日內授中辦地字第 1026651393 號函)
- (二) 公有公共設施用地在未經都市計畫檢討變更為非公共設施用地前，或未經核准獎勵民間投資興辦前，如先行處分出售，應屬無效，登記機關得依行政程序法第 117 條規定逕為塗銷該所有權移轉登記。(內政部 102 年 11 月 12 日內授中辦地字第 10266520861 號函)
- (三) 人民拋棄法定空地依法登記完畢，該管登記機關得逕辦塗銷登記，回復為原所有權人所有。(內政部 73 年 3 月 19 日台內地字第 216780 號函)
- (四) 因漏列繼承人而致原繼承登記有誤，且該土地仍未移轉予他人，其他繼承人亦未爭執，登記機關本得依職權撤銷繼承登記，並由繼承人連件申辦新的分割繼承登記。(法務部 97 年 7 月 2 日法律決字第 0970021628 號函)
- (五) 地政機關基於先前其他機關所為之行政處分而為准予登記處分，則該先前行政處分成為地政機關所為登記處分之構成要件事實之一部分時，如該先前之行政處分因違法經撤銷後，後行政處分亦屬「自始違法」之行政處分而得撤銷，登記機關自得本於職權依法衡酌是否撤銷前准予登記之處分。(法務部 99 年 1 月 8 日法律字第 0980036785 號函、108 年 11 月 19 日法律字第 10803516570 號函)
- (六) 辦理建物所有權第一次登記時據以辦理登記之登記原因證明文件「使用執照」，業經主管機關依法撤銷、查明係屬偽造或廢止，並通知地政事務所
1. 如無第三人信賴該登記而取得其權利，亦不涉及私權爭執，自得本於職權予以撤銷。(內政部 85 年 9 月 18 日台內地字第 8508652 號函、88 年 9 月 30 日台內中地字第 8811022 號函)
 2. 已移轉於第三人並辦畢登記，建物使用執照經原核發機關撤銷，

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」字樣。(內政部 86 年 9 月 15 日台內地字第 8685309 號函)

3. 使用執照經建築主管機關廢止，登記作業方式如下：(內政部 110 年 7 月 1 日台內地字第 1100263403 函)

(1) 未重新領得使用執照前，登記機關於接獲建築主管機關通知使用執照廢止時，應以登記原因「註記」，於建物登記簿標示部其他登記事項欄登載資料內容「使用執照廢止：」，登錄內容為「依○○○(機關)○○○年○○月○○日○○○字第○○○號函辦理，未重新領得使用執照前，不受理依法律行為而取得、設定、喪失及變更物權登記。」並於辦竣登記後通知建物所有權人及他項權利人。

(2) 重新領得使用執照後，因係為另一建築許可，爰持憑新使用執照申請塗銷上開內容時，登記機關應以「塗銷註記」為登記原因，並另以「土地建物註記或塗銷註記登記收件單」加收「子」號，於建物登記簿標示部其他登記事項欄加註該使用執照字號。

(七) 權利人持憑法院刑事判決證明文件申請註銷因偽造文書所申請補發之所有權狀，登記機關得撤銷已補發之權狀。(內政部 87 年 11 月 13 日台內地字第 8711880 號函)

(八) 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依土地登記規則第 144 條規定辦理塗銷登記。(內政部 91 年 12 月 9 日台內中地字第 0910018867 號函)

(九) 登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。(土地登記規則第 28 條第 2 項)

四、囑託登記

(一) 已辦竣拍賣移轉登記之不動產，在未有第三人因信賴登記而取得土地權利之新登記前，法院撤銷拍賣並囑託登記機關辦理塗銷登記，應准予受理。(土地登記規則第 29 條第 6 款、內政部 87 年 10 月 29 日台內地字第 8711638 號函)

(二) 登記機關辦竣囑託登記後，應通知囑託機關。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

- (一)依民法第 88 條或行政程序法第 117 條辦理撤銷登記時，應確認是否於法定期間 1 年或 2 年內為之。(行政程序法第 121 條第 1 項、內政部 99 年 1 月 12 日內授中辦地字第 0990040165 號函、)
- (二)登記機關依土地登記規則第 144 條辦理逕為撤銷登記時，應確認未有第三人取得該土地權利之新登記。(土地登記規則第 144 條)
- (三)受理土地所有權拋棄登記，應注意是否為建築基地不得拋棄範圍。

三、審查簽註事項：無。

第二款 他項權利塗銷登記

第一目 抵押權塗銷登記

壹、意義

- 一、已登記之土地及建物抵押權，因拋棄或撤銷權之行使等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。(土地登記規則第 143 條第 1 項)
- 二、已登記之土地權利，登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造，或純屬登記機關之疏失而錯誤的登記，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。(土地登記規則第 144 條第 1 項)
- 三、違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關或其上級機關，得依職權為全部或一部之撤銷。(行政程序法第 117 條前段)

1. 囑託登記之徵收、區段徵收、照價收買及權利變換囑託塗銷抵押權詳第四章第十一節徵收登記、第十四節其他登記及第十一章區段徵收、市地重劃及都市更新。判決塗銷、和解塗銷、調解塗銷詳第七章判決、和解、調解及調處。
2. 判決塗銷、和解塗銷、調解塗銷詳第七章判決、和解、調解及調處。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)申請登記：他項權利人、原設定人或其他利害關係人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 8 款、第 145 條第 1 項)
- (二)逕為登記：登記機關依土地登記規則第 144 條及行政程序法第 117 條規定辦理撤銷，或訴願決定撤銷時，逕為辦理塗銷登記。(土地登記規則第 28 條第 1 項第 3 款、第 5 款、臺北市政府地政局查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點第 2 點、臺北市政府地政局 109 年 11 月 20 日北市地登字第 1096030771 號函)
- (三)囑託登記：法院、行政執行分署或國宅主管機關囑託塗銷。(土地登記規則第 29 條第 12 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

(一)申請登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
抵押權塗銷登記	1. 清償 2. 部分清償	抵押權塗銷同意書(或債務清償證明書)立書日

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
	1. 拋棄 2. 部分拋棄	抵押權塗銷同意書（或拋棄書）立書日
	混同	土地登記規則第 33 條各款權利變更之日（*註）
	撤銷	登記日或錯誤日
	法定塗銷	法院判決確定日
	地籍清理塗銷	申請日
	地籍清理部分塗銷	申請日

註：臺北市政府地政處 86 年 3 月 10 日北市地一字第 8620521000 號函。

（二）逕為登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
抵押權塗銷登記	撤銷	登記日期或錯誤日
	訴願決定撤銷	訴願決定書發文日

（三）囑託登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
抵押權塗銷登記	法院囑託塗銷	囑託函發文日
	清償	清償日期或囑託函發文日

三、申請方式及程序

（一）一般規定：詳第一章第八節登記程序。

（二）申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 通信申請：抵押權全部塗銷登記，檢附雙掛號回郵郵資，郵寄本市任一地政事務所。（臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第 2 點及第 3 點）

（三）跨所登記：本市不動產辦理抵押權塗銷登記，除囑託登記、逕為登記、依地籍清理條例清理之不動產登記案件者外，得由本市任一地政事務所受理。（臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨

所登記實施要點第 3 點)

(四)跨縣市登記：本市轄區以外土地建物抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）得由本市任一地政事務所受理。（跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第 3 點、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告、110 年 6 月 8 日台內地字第 1100263097 號公告、111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263656 號公告）

四、應備文件

(一)申請登記

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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	免附登記清冊詳第一章第七節申請登記之文件。
4	登記原因證明文件-原設定權利人出具債務清償、拋棄、同意塗銷證明文件	土地登記規則第 34 條	自行檢附	1. 權利人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。 2. 符合下列情形免附：

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				(1) 申辦混同登記。 (2) 共有人就應有部分設定抵押權，於共有物分割後未取得土地，申請該抵押權之塗銷登記。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	贈與稅證明書	1. 遺產及贈與稅法第 5 條第 1 款 2. 臺北市政府地政處 67 年 6 月 29 日北市地一字第 19520 號函	國稅稽徵機關	詳五、稅捐。
7	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	國民住宅法定抵押權塗銷登記免附。
8	其他證明文件 - 地籍清理塗銷	地籍清理條例第 28 條		地籍清理類別詳參、二、(十五) 依地籍清理條例清理 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權。

(二) 逕為登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	土地逕為登記書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 臺北市政府地政局 109 年 11 月 20 日北市地登字第 1096030771 號函	地政事務所	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
2	登記原因證明文件			
	(1)登記原案等相關證明文件	土地登記規則第34條	地政事務所	地政事務所自行撤銷登記者，附具相關證明文件。
	(2)主管機關函	土地登記規則第34條	主管機關	原據以登記之登記原因證明文件經該主管機關撤銷者，附具該主管機關函。
	(3)訴願決定書	土地登記規則第34條	受理訴願機關	原處分經訴願決定撤銷者，附具訴願決定書。

(三)囑託登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	主管機關囑託函及囑託登記清冊	土地登記規則第34條	主管機關	
2	債務清償證明書	土地登記規則第34條	金融機構	

五、稅捐：因無償拋棄債權申請抵押權塗銷登記，應依遺產及贈與稅法第5條第1款規定檢附贈與稅證明書。如係原債權另提供擔保品而拋棄抵押權，非屬無償拋棄債權，無須檢附贈與稅證明書。(臺北市政府地政處67年6月29日北市地一字第19520號函)

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第78條第4款)

(二)書狀費：無。

(三)罰鍰：無。

參、審查須知

一、一般規定

- (一)同一物之所有權及其他物權歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律之利益者不在此限。故其他物權之存續如無所有人或第三人有法律之利益者，似應無待塗銷登記即生消滅效力。惟實務上除繼承外仍應由該他項物權原權利人聲請塗銷，地政機關不得逕行辦理註銷。(內政部60年10月16日台內地字第439257號函)
- (二)其他詳第一款所有權塗銷登記參、審查須知一。

二、申請登記

(一)1件辦理或連件併案辦理

1. 抵押權塗銷登記(不包括部分塗銷)，抵押權人為金融機構且共同擔保標的(土地、建物標示與權利範圍)相同惟次序不同，其塗銷登記原因、原因發生日期均相同者，得以1件登記申請案件辦理。(內政部109年4月7日台內地字第1090261882號函)
2. 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，應連件申請抵押權內容變更登記(擔保物減少)。(土地登記規則第114條)
3. 以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，該地上權經法院判決塗銷或因存續期間屆滿或經拋棄，登記機關受理地上權塗銷登記時，應併案辦理抵押權部分塗銷及內容變更登記。(內政部91年7月1日台內中地字第0910007918號函)

(二)債權人就同一債權於數個不動產上有抵押權時，可任意拋棄其中一個或數個不動產上之抵押權，無須得債務人之同意。(內政部60年3月27日台內地字第407571號函)

(三)已登記之抵押權，因時效消滅，抵押權人行蹤不明或拒不會同申請時，已辦理設定登記之抵押權是否消滅，並非地政機關所得審認，應訴請法院判決塗銷。(內政部68年3月21日台內地字第7272號函)

(四)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)

(五)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)

- (六)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得予受理。(內政部80年2月6日台內地字第900019號函)
- (七)共同擔保抵押之數抵押物未限定各個不動產所負擔之金額，其中一抵押物經法院囑託查封，因債務一部清償就未被查封之其他抵押物之一申請抵押權塗銷登記得予受理。(臺北市政府地政處84年5月15日北市地一字第84017513號函)
- (八)原他項權利證明書未能提出者，得檢附他項權利人切結書辦理；或他項權利人出具已交付他項權利證明書予申請人之證明文件後，由申請人切結遺失事實辦理塗銷登記。(土地登記規則第67條)
- (九)因債務清償、抵押權拋棄，申辦抵押權塗銷登記時，其義務人為法人者，無土地登記規則第42條第1項後段規定：「於登記申請書適當欄位記明確依有關法令規定完成處分程序並蓋章」之適用。(內政部85年2月26日台內地字第8573698號函、86年10月8日台內地字第8608808號函)
- (十)抵押權人為金融機構
1. 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。申請抵押權塗銷登記時，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)
 2. 債務經清償後之抵押權塗銷登記，得委由金融機構填具登記申請書，並檢附債務清償證明書及他項權利證明書逕函送登記機關辦理。(內政部85年4月19日台內地字第8504250號函)
 3. 銀行申辦抵押權內容變更登記及塗銷登記，如係不同分行申辦時仍得予以受理。(臺北市政府地政處76年5月6日北市地一字第16963號函)
 4. 台灣省合作金庫改制為「合作金庫銀行股份有限公司」，其原以台灣省合作金庫名義登記之抵押權，申請人持憑該行以新名義出具之抵押權塗銷同意書申辦抵押權塗銷登記，得免先申辦他項權利人更名登記，直接辦理抵押權塗銷登記。(內政部90年3月15日台內中地字第9003593號函)
 5. 彰化市第四信用合作社由台灣省合作金庫概括承受，原以該社名義登記之抵押權，其擔保之債權如於概括承受前清償，得由權利人持憑台灣省合作金庫出具之債務清償證明書，逕行申辦抵押權塗銷登記，免先申辦抵押權移轉登記。(內政部85年12月2日台內地字第8511378號函)
 6. 原以彰化市第四信用合作社名義登記之抵押權，於債務人向臺

灣省合作金庫清償後，由臺灣省合作金庫出具債務清償證明書，為資簡便，得由臺灣省合作金庫持憑財政部 84 年 8 月 3 日台財融字第 84728176 號函，單獨申辦抵押權移轉登記後，再據以辦理抵押權塗銷登記。(內政部 85 年 7 月 22 日台內地字第 8507127 號函)

(十一)抵押權人為公司法人

1. 公司經主管機關撤銷登記，應由清算人為公司代表人出具債務清償證明書辦理抵押權塗銷登記。(臺北市府地政處 83 年 1 月 28 日北市地一字第 01064 號函)
2. 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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 37 點第 1 項)
3. 公司重整後經主管機關核發重整人印鑑證明，應由重整人為公司代表人出具債務清償證明書辦理抵押權塗銷登記。(臺北市府地政處 73 年 10 月 8 日北市地一字第 44419 號函)

(十二)抵押權人死亡

1. 抵押權人於債權消滅(清償)後死亡，可免辦抵押權繼承登記，由合法繼承人出具「債務清償證明書」連同抵押權人死亡之戶籍謄本申辦抵押權塗銷登記。(內政部 76 年 9 月 21 日台內地字第 534294 號函)
2. 抵押權人死亡後債權清償，可免由繼承人申辦繼承登記，得由合法繼承人出具抵押權塗銷同意書後，由申請人持憑上開塗銷同意書，連同抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳(免)納證明文件等申辦抵押權塗銷登記。(內政部 90 年 5 月 9 日台內中地字第 9006984 號函)
3. 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)

(十三)權利人單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記時，已提出抵押權人同意塗銷證明文件，於登記完畢後，無需再通知登記義務人。義務人為二人以上時，應分別通知。(土地登記規則第 69 條)

(十四)土地共有人就應有部分設定抵押權，因共有物分割後未取得土

地，於有下列情形之一者，申請人申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記：(土地登記規則第 107 條)

1. 抵押權人同意分割。
2. 抵押權人已參加共有物分割訴訟。
3. 抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。

(十五)依地籍清理條例清理 38 年 12 月 31 日以前登記抵押權之塗銷

1. 土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。(地籍清理條例第 28 條)
2. 分別共有或共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 條規定申請塗銷登記。(內政部 97 年 10 月 27 日台內地字第 0970169533 號函)
3. 就數宗土地共同擔保設定抵押權，部分土地所有權人切結「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」，單獨申請塗銷抵押權登記

(1)所有權人僅就其所有之一宗或數宗土地申請塗銷抵押權登記，得准其單方申請抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，並以登記原因「地籍清理部分塗銷」及「地籍清理擔保物減少」辦理登記。(內政部 97 年 10 月 1 日台內地字第 0970156452 號函)

(2)分別共有土地共有人之一，僅就其應有部分申請塗銷抵押權，得准其單獨申請抵押權內容變更登記，並以登記原因「地籍清理權利範圍變更」及「地籍清理權利內容等變更」辦理登記。(97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號函)

(3)免予檢附申請人之印鑑證明。(內政部 98 年 1 月 10 日台內地字第 0970211691 號函)

三、逕為登記：詳第一款所有權塗銷登記參、審查須知三。

四、囑託登記

(一)辦竣預為抵押權登記之建物，經法院或行政執行分署囑託辦理未登記建物查封登記，於未塗銷查封登記前，辦理預為抵押權塗銷登記時，應加收子號，以「更正」為登記原因及變更更正程式類別，將原登載之登記原因「預為抵押權」更正為「未登記建物查封」，並配合修正原登載之登記日期、收件年字號及層次、面積等資料。(內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函)

(二)其他詳第一款所有權塗銷登記參、審查須知四。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿：核對債務清償證明書（抵押權塗銷同意書）或拋棄書所載立書人、收件字號、權利價值是否相符。
- 三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
未能提出原他項權利證明書	辦畢權利書狀公告註銷	土地登記規則第 67 條
辦理土地登記規則第 144 條逕為塗銷登記前	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
抵押權塗銷	簽註登記次序及他項權利檔號。	若發現共同擔保同一抵押權之標的物檔號不同時，應查明更正
法院囑託部分塗銷抵押權，涉及設定權利範圍變更	簽註變更後設定權利範圍及標的登記次序。	
辦理預為抵押權塗銷登記	於審查意見欄註明刪除建物標示部。	內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函
辦竣預為抵押權登記之建物，經法院或行政執行分署囑託辦理未登記建物查封登記，於未塗銷查封登記前，辦理預為抵押權塗銷登記	簽註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。	內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函

第二目 其他他項權利塗銷登記

壹、意義

- 一、已登記之土地及建物他項權利，因拋棄或撤銷權之行使等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。（土地登記規則第 143 條第 1 項）
- 二、已登記之土地權利，登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造，或純屬登記機關之疏失而錯誤的登記，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。

(土地登記規則第 144 條第 1 項)

三、違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關或其上級機關，得依職權為全部或一部之撤銷。(行政程序法第 117 條前段)

1. 囑託之徵收、區段徵收、照價收買及權利變換囑託塗銷詳第四章第十一節徵收登記、第十四節其他登記及第十一章區段徵收、市地重劃及都市更新。
2. 判決、和解、調解塗銷詳第七章判決、和解、調解及調處。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)申請登記：他項權利人、原設定人或其他利害關係人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 8 款、第 145 條第 1 項)
- (二)逕為登記：登記機關依土地登記規則第 144 條及行政程序法第 117 條規定辦理撤銷，或訴願決定撤銷時，逕為辦理塗銷登記。(土地登記規則第 28 條第 1 項第 3 款、第 5 款、臺北市政府地政局查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點第 2 點、臺北市政府地政局 109 年 11 月 20 日北市地登字第 1096030771 號函)
- (三)囑託登記：法院、行政執行分署囑託塗銷。(土地登記規則第 29 條第 12 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

(一)申請登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
地上權塗銷登記	1. 拋棄 2. 部分拋棄	拋棄書立書日
	混同	土地登記規則第 33 條各款權利變更之日
	存續期間屆滿	存續期間屆滿日
	撤銷	登記日或錯誤日
	終止	終止日期
	法定塗銷	地上建物滅失之日

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
	地籍清理塗銷	申請日
典權塗銷登記	1. 拋棄 2. 部分拋棄	拋棄書立書日
	混同	土地登記規則第 33 條各款權利變更之日
	存續期間屆滿	存續期間屆滿日
	撤銷	登記日或錯誤日
	回贖	典物回贖日
農育權塗銷登記	1. 拋棄 2. 部分拋棄	拋棄書立書日
	混同	土地登記規則第 33 條各款權利變更之日(*註 1)
	存續期間屆滿	存續期間屆滿日
	撤銷	登記日或錯誤日
	終止	終止日
不動產役權塗銷登記 永佃權塗銷登記	1. 拋棄 2. 部分拋棄	拋棄書立書日
	混同	土地登記規則第 33 條各款權利變更之日
	存續期間屆滿	存續期間屆滿日
	撤銷	登記日或錯誤日
	法定塗銷(*註 2)	需役不動產滅失之日

註 1：臺北市政府地政處 86 年 3 月 10 日北市地一字第 8620521000 號函。

註 2：「法定塗銷」僅適用於不動產役權塗銷登記。

(二)逕為登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
地上權塗銷登記	撤銷	登記日或錯誤日
典權塗銷登記	訴願決定撤銷	訴願決定書發文日
不動產役權塗銷登記		
農育權塗銷登記		
永佃權塗銷登記		

(三)囑託登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
地上權塗銷登記	1. 法院囑託塗銷 2. 囑託塗銷	囑託函發文日
典權塗銷登記		
不動產役權塗銷登記		
農育權塗銷登記		
永佃權塗銷登記		

三、申請方式及程序

(一)一般規定詳第一章第八節登記程序。

(二)跨所登記：本市不動產辦理地上權、典權、不動產役權、農育權及永佃權塗銷登記，除囑託登記、逕為登記、依地籍清理條例清理之不動產登記案件者外，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第3點)

四、應備文件

(一)申請登記

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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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託關係

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第34條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件-原設定權利人出具拋棄或同意塗銷證明文件	土地登記規則第34條	自行檢附	<p>1. 權利拋棄或同意塗銷時，應檢附原設定權利人出具拋棄或同意塗銷之證明文件，該權利人並應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。</p> <p>2. 符合下列情形免附：</p> <p>(1) 申辦混同登記。</p> <p>(2) 永佃權或不動產役權因存續期間屆滿申請塗銷登記。</p> <p>(3) 以建物以外之其他工作物為目的之地上權，因存續期間</p>

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				<p>屆滿申請塗銷登記。</p> <p>(4) 農育權因存續期間屆滿6個月後申請塗銷登記。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 建物全部滅失時：</p> <p>A. 建物基地法定地上權辦理塗銷登記。</p> <p>B. 建物為需役不動產，辦理供役不動產上不動產役權塗銷登記。</p>

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				(7) 需役土地滅失時，申請供役不動產上不動產役權塗銷登記。
5	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第34條	自行檢附	符合項次4備註2情形免附。
7	其他證明文件-地籍清理塗銷	地籍清理條例第29條		地籍清理類別詳參、二、(四)依地籍清理條例清理45年12月31日以前登記地上權之塗銷。

(二) 逕為登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	土地逕為登記書	1. 土地登記規則第34條 2. 臺北市政府地政局109年11月20日北市地登字第1096030771號函	地政事務所	
2	登記原因證明文件			
	(1) 登記原案等相關證明文件	土地登記規則第34條	地政事務所	地政事務所自行撤銷登記者，附具相關證明文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(2)主管機關函	土地登記規則第34條	該主管機關	原據以登記之登記原因證明文件經主管機關撤銷者，附具該主管機關函。
	(3)訴願書決定	土地登記規則第34條	受理訴願機關	原處分經訴願決定撤銷者，附具訴願決定書。
3	其他證明文件- 地籍清理塗銷	地籍清理條例第27條		地籍清理類別詳參、七、依地籍清理條例清理 38 年 12 日 31 日以前非以法定物權名稱等登記之塗銷。

(三)囑託登記

名稱	法令依據	來源	備註
主管機關囑託函	土地登記規則第 34 條	主管機關	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條第 4 款)

(二)書狀費：無。

(三)罰鍰：無。

參、審查須知

一、一般規定

(一)登記機關逕為登記或囑託登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人或囑託機關。

(二)其他詳第一款所有權塗銷登記參、審查須知一及第二款第一目抵押權塗銷登記參、審查須知一。

二、地上權之塗銷

(一) 支付地租及約定期限

1. 地上權無支付地租之約定者，地上權人得隨時拋棄其權利。(民法第 834 條)
2. 定有期限，有支付地租之約定，地上權人得支付未到期之 3 年分地租後，拋棄其權利。(民法第 835 條第 1 項)
3. 未定有期限，有支付地租之約定，地上權人拋棄權利時，應於 1 年前通知土地所有人，或支付未到期之 1 年分地租。(民法第 835 條第 2 項)

(二) 建物滅失

1. 建物全部滅失時，建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記。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。(土地登記規則第 31 條第 2 項、第 3 項)
2. 其他詳第二節消滅登記參、審查須知二。

(三) 共有人單獨拋棄其共同共有地上權權利，如不影響他人權益，得申請塗銷其地上權登記。(內政部 103 年 7 月 11 日內授中辦地字第 1036651476 號令)

(四) 依地籍清理條例清理 45 年 12 月 31 日以前登記地上權之塗銷

1. 土地所有權人申請塗銷所為之登記，以「地籍清理塗銷」為登記原因。(內政部 97 年 7 月 4 日台內地字第 0970107535 號函)
2. 未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。(地籍清理條例第 29 條)
3. 分別共有或共同共有之全部土地設定未定期限地上權者，得由任一共有人或其任一繼承人申請塗銷。(內政部 98 年 5 月 27 日台內地字第 0980088694 號令)
4. 土地所有權人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)
5. 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)

6. 建築改良物與地上權原屬同一人，因法院判決移轉建築改良物所有權，致該建物與地上權分離，因該建物尚未滅失，雖與地上權人非屬同一人，然跟地上權仍有繫屬關係，該地上權仍有法律上存在之利益，故不可依地籍清理條例規定，申請塗銷地上權之登記。(內政部 100 年 9 月 14 日台內地字第 1000172720 號函)
7. 未定有期限之地上權不論其登記後是否發生繼承或讓與等情形，或有無登載地上權人之住址者，俟清查公告後土地所有權人始得依規定檢附相關證明文件辦理塗銷登記。(內政部 97 年 12 月 10 日台內地字第 0970190861 號函)
8. 地上權權利人「住所不詳或行蹤不明」之認定原則及證明文件
 - (1) 自然人：(內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令)
 - A. 土地登記資料所載地上權之住址不全(如住址空白、無完整門牌或日據時期住址記載缺漏番地號碼等)，無身分證統一編號及出生日期等資料可稽者，經土地所有權人查調土地(建物)登記簿、日據時期土地(建物)登記簿、土地(家屋)台帳、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、建物填報表、登記申請書與其附件及其他相關文件等土地登記資料，仍查無地上權人完整住址時，應檢附上開土地登記相關資料之謄(影)本為證明文件。
 - B. 土地登記資料記載地上權人有完整住址，經土地所有權人洽戶政事務所查復結果為查無地上權人戶籍資料(如查無該戶籍住址、該戶籍住址並無地上權人設籍紀錄等)或查無地上權人(或其繼承人)現戶籍資料(如依戶籍法第 16 條第 3 項及第 42 條規定出境 2 年以上逕為遷出、第 24 條規定之廢止戶籍登記、第 50 條規定之全戶遷出逕為遷至戶政事務所等)，並已依地上權人(或其繼承人)土地登記資料記載之住址及最後設籍戶籍地以雙掛號郵寄通知(倘該地址為日據時期地址，應洽戶政事務所查明現址，以該現址寄送通知)，均被以查無此人、查無此址或遷移新址不明等原因退回者，應檢附地上權人之土地登記相關資料之謄(影)本、戶政事務所查復之文件及雙掛號郵寄通知被退回之回執聯等為證明文件。
 - C. 所稱地上權權利人，除指地上權人外，倘地上權人死亡者，尚包括其全體繼承人，該全體繼承人均住所不詳或行蹤不明者，符合地籍清理條例所稱地上權權利人住所不詳或行

蹤不明之情形。又如屬部分繼承人住所及行蹤可知，且同意塗銷地上權登記，惟因其餘繼承人住所不詳或行蹤不明，致無法會同塗銷地上權登記者，亦得適用地籍清理條例所稱地上權權利人住所不詳或行蹤不明之情形。

D. 土地所有權人申請地上權塗銷登記時，應切結「本案地上權人(或其繼承人)確為住址不詳或行蹤不明，如有不實願負法律責任」。

(2) 未依法申報之祭祀公業：土地所有權人得檢附民政機關查復無祭祀公業申報與無派下員資料，及管理人符合住所不詳或行蹤不明之文件，以為地上權人住所不詳或行蹤不明之證明。

(內政部 101 年 8 月 8 日台內地字第 1010250802 號函)

(3) 已解散之日據時期合資會社：先向法院、財政部等有關機關查明清算情形及審認仍無法證明清算結果，財產視為全體社員共同共有；住所是否不詳、行蹤是否不明，應以合資會社全體社員認定之。(內政部 100 年 6 月 17 日台內地字第 1000120582 號函)

三、典權之塗銷

政府機關典用民有房地設定典權，逾存續期限屆滿 2 年尚未回贖，申請塗銷登記，登記機關並無直接適用民法第 923 條第 2 項或第 924 條駁回其申請之法令依據；又未經申請取得典物所有權之登記時，登記機關亦無主動依職權將典物登記為典權人所有之法令依據。故除有土地登記規則第 57 條規定情形外，應准予塗銷。(行政院 66 年 6 月 9 日台內地字第 4728 號函)

四、不動產役權之塗銷

(一) 使用需役不動產之物權申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。(土地登記規則第 108 條之 2 第 3 項)

(二) 不動產役權不得由需役地分離而為讓與或為其他權利標的物，亦即不動產役權應隨同需役地而為讓與，取得需役地所有權人即取得不動產役權。不動產役權登記後，需役地所有權經數次讓與而與需役地分離，如需役地所有權人無需再行使用該供役地時，可由供役地所有權人檢具需役地所有權人無須使用供役地之證明文件，申辦不動產役權塗銷登記。(民法第 853 條、內政部 70 年 7 月 10 日台內地字第 28642 號函)

(三) 土地建物滅失同時申請塗銷

1. 滅失之土地為需役土地者，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。(土地登記規則第 148 條第 1 項)

2. 建物全部滅失時，建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。(土地登記規則第 31 條第 2 項)
 - (四) 不動產役權塗銷登記，應以內部收件加收子號辦理塗銷需役地土地標示之相關註記。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)
 - (五) 申請不動產役權塗銷登記，其當事人間之特約，如未登記，應由全體需役地所有權人出具無需使用該供役地之證明文件(含印鑑證明)，依土地登記規則第 145 條規定辦理。(內政部 89 年 9 月 14 日台內中地字第 8902318 號函)
 - (六) 存續期間已屆滿之不動產役權，該不動產役權當然消滅，得由供役地所有權人或利害關係人單獨申請塗銷登記，並免檢附不動產役權人無需使用該供役地之證明文件或法院宣告不動產役權消滅之判決書。(土地登記規則第 145 條第 2 項、內政部 98 年 11 月 11 日內授中辦地字第 0980051756 號函)
- 五、永佃權之塗銷：定有期限之永佃權存續期間屆滿時，如查明永佃權人未為標的物之使用收益，原設定人或其他利害關係人得單獨申請永佃權塗銷登記。(內政部 82 年 4 月 19 日台內地字第 8204809 號函)
- 六、農育權之塗銷：詳地上權之塗銷(一)。
- 七、依地籍清理條例清理 38 年 12 月 31 日以前非以法定物權名稱等登記之塗銷
- (一) 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：(地籍清理條例第 27 條)
 1. 以典權或臨時典權登記之不動產質權。
 2. 贖耕權。
 3. 賃借權。
 4. 其他非以法定不動產物權名稱登記。
 - (二) 地籍清理條例第 27 條規定所為之逕為塗銷登記，適用現有「逕為塗銷」登記原因。(內政部 97 年 7 月 4 日台內地字第 0970107535 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿
 - (一) 地上權、農育權及典權申辦塗銷登記時，應查明該用益物權是否為抵押權擔保之標的。
 - (二) 地上權人拋棄地上權申辦塗銷登記，應依民法第 834 條及第 835

條規定，就約定支付地租及期限，查明是否在規定的期間內通知土地所有人，或支付未到期之地租。

三、審查簽註事項：

簽註時機	簽註內容	備註
需役土地滅失，不動產役權辦理塗銷	辦畢通知他項權利人	土地登記規則第 148 條第 2 項
需役建物全部滅失，不動產役權辦理塗銷	辦畢通知建物所有權人、他項權利人	土地登記規則第 31 條第 3 項

第三款 塗銷限制登記

第一目 塗銷預告登記

壹、意義

經原預告登記請求人同意，辦理塗銷預告登記。(土地法第 79 條之 1、土地登記規則第 146 條)

1. 法院囑託塗銷詳第二目塗銷查封、假扣押、假處分、破產登記及其他依法律所為禁止處分。
2. 徵收、區段徵收、照價收買及權利變換逕為塗銷詳第四章第十一節徵收登記、第十四節其他登記及第十一章區段徵收、市地重劃及都市更新。
3. 判決、和解、調解塗銷詳第七章判決、和解、調解及調處。

貳、申請須知

一、申請人：權利人或原預告登記請求權人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 8 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期：

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
塗銷限制登記	塗銷預告登記	同意書立書日或 移轉契約書日

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 通信申請：檢附雙掛號回郵郵資，郵寄本市任一地政事務所。(臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第 2 點及第 3 點)
3. 網路申請：限非全程網路申請(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理塗銷預告登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

(四)跨縣市登記：本市轄區以外土地建物之塗銷預告登記，得由本市任一地政事務所受理。(跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第 3 點、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告、110 年 6 月 8 日台內地字第 1100263097 號公告、111 年 6

月 22 日台內地字第 1110263656 號公告)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
4	登記原因證明文件-原預告登記請求權人同意塗銷證明文件	1. 土地登記規則第 34 條 2. 土地登記規則第 146 條第 3 項	自行檢附	1. 原預告登記請求權人應親自到場，並依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。 2. 預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者免附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條第 4 款)

(二)書狀費：無。

(三)罰鍰：無。(土地法第 73 條)

參、審查須知

一、預告登記之塗銷非經原預告登記請求權之人同意，不得為之。但因徵收、法院判決或強制執行者，不在此限。(土地登記規則第 146 條、土地法第 79 條之 1)

二、預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，該請求權人得免另案辦理塗銷預告登記與親自到場依土地登記規則第 40 條規定程序辦理。塗銷該預告登記應以內部收件單加收子號辦理。(土地登記規則第 146 條第 3 項)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：核對原預告登記收件字號、請求權人及權利範圍是否相符。

三、審查簽註事項：

簽註時機	簽註內容	備註
權利人單獨申請塗銷	辦畢通知登記名義人	土地登記規則第 69 條

第二目 塗銷查封、假扣押、假處分、破產登記 及其他依法律所為禁止處分

壹、意義

查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，辦理塗銷之登記。(土地登記規則第147條)

徵收、區段徵收、照價收買及權利變換囑託塗銷詳第四章第十一節徵收登記、第十四節其他登記及第十一章區段徵收、市地重劃及都市更新

貳、申請須知

一、申請人

(一)申請登記：所有權人單獨或權利人與義務人會同申請登記。(地籍清理條例第30條)

(二)囑託登記：經原囑託登記機關或執行拍賣機關囑託辦理。(土地登記規則第29條第12款、第147條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

(一)申請登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
塗銷限制登記	塗銷假處分	保證書立書日
	地籍清理塗銷	申請日

(二)囑託登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
塗銷限制登記	1. 塗銷查封 2. 塗銷假扣押 3. 塗銷假處分 4. 塗銷破產登記 5. 塗銷禁止處分 6. 查封部分塗銷 7. 塗銷保全處分 8. 塗銷暫時處分)	囑託函發文日
註記登記	塗銷註記(清算登記、受益權)	囑託函發文日

三、申請方式及程序

(一)一般規定詳第一章第八節登記程序。

(二)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。避免 2 登記間產生之時間空檔。(土地登記規則第 138 條第 1 項、內政部 94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940725060 號函)

四、應備文件

(一)申請登記

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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件-保證書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 49 年 5 月 16 日台內地字第 33226 號函	自行檢附	申請塗銷日據時期債權人為日本人之假處分檢附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	其他證明文件-地籍清理塗銷	地籍清理條例第 30 條		地籍清理類別詳參、二、依地籍清理條例清理 34 年 10 月 24 日以前之查封、假扣押、假處分塗銷。

(二) 囑託登記

名稱	法令依據	來源	備註
1. 法院、行政執行分署囑託塗銷查封登記書 2. 稅捐機關、主管機關囑託塗銷禁止處分登記函	土地登記規則第147條	1. 法院 2. 行政執行分署 3. 稅捐稽徵機關 4. 相關主管機關	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一) 登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條第 4 款)

(二) 書狀費：無。

(三) 罰鍰：無。

參、審查須知

一、一般規定

(一) 日據時期由法院囑託而為之根抵當權假登記，依 35 年 1 月 16 日國民政府公佈「臺灣法院接收民事事件處理條例」第 23 條及第 28 條之規定，仍不失其效力，故其塗銷登記仍應經法院之囑託始得為之。(內政部 41 年 11 月 11 日台內地字第 22316 號函)

(二) 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)

(三) 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，登記機關應函請法院囑託登記機關辦理破產登記，再函知原查封之法院及禁止處分之稅務機關囑託塗銷該查封及禁止處分登記。(內政部 82 年 3 月 8 日台內地字第 8203335 號函)

(四) 不動產經法院或行政執行分署拍賣，囑託登記機關辦理塗銷查封或繼承、徵收等登記時，如有預告登記、經稅捐稽徵機關囑託或依國軍老舊眷村改建條例、刑事訴訟法第 116 條之 2 規定辦理之禁止處分登記，應依下列規定辦理：(限制登記作業補充規定第 21 點、內政部 86 年 10 月 16 日台內地字第 8609482 號函、108 年 10 月 9 日台內地字第 1080141087 號函)

1. 應同時辦理塗銷。

2. 限制登記作業補充規定於 84 年 8 月 24 日修正前，經法院囑託

塗銷查封登記而未一併塗銷其他限制登記之案件，得由登記機關逕為塗銷或由拍定人於申請土地所有權移轉登記時，一併申辦其他限制登記之塗銷。

(五)檢察官囑託地政機關辦理限制登記之扣押處分，經法院撤銷確定後，檢察機關應儘速將扣押處分已經法院裁定撤銷確定之意旨通知地政機關，如該通知未表明「請辦理塗銷登記」，亦得視為檢察官有囑託塗銷登記之意，地政機關得為塗銷登記。(內政部 102 年 1 月 29 日台內地字第 10200839211 號函)

(六)法院囑託辦理塗銷清算登記時，請以「塗銷註記」為登記原因辦理該清算登記註記之塗銷登記。(內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函)

二、依地籍清理條例清理 34 年 10 月 24 日以前登記之查封、假扣押、假處分塗銷

(一)土地所有權人得申請塗銷登記；經登記機關公告 3 個月，期滿無人異議者，塗銷之。(地籍清理條例第 30 條)

(二)土地所有權人申請塗銷所為之登記，以「地籍清理塗銷」為登記原因。(內政部 97 年 7 月 4 日台內地字第 0970107535 號函)

(三)日據時期之假登記性質與現行預告登記相似，非屬地籍清理條例第 30 條規定適用範圍。(內政部 97 年 11 月 11 日台內地字第 0970184045 號函)

三、日據時期法院囑託之假處分登記於光復後辦理土地總登記時已辦理假處分登記者，應由地政機關通知原權利人及義務人共同申請辦理塗銷登記，假處分登記之債權人接到地政機關通知後，倘不同意共同申請辦理塗銷該項假處分登記時，應由債務人（土地所有權人）訴請法院裁定。日據時期假處分登記之債權人如為日本人，可由土地所有權人附具保證書單獨申辦塗銷登記。(內政部 49 年 5 月 16 日台內地字第 33226 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：核對囑託機關、原限制登記文號、囑託標的、債權人、債務人及權利範圍是否相符。

三、審查簽註事項

應簽註時機	簽註內容	備註
拍賣後囑託塗銷限制登記	1. 有其他限制登記（禁止處分、預告登記）時，	1. 限制登記作業補充規定第 21 點

應簽註時機	簽註內容	備註
	<p>應於審查意見欄註明一併塗銷，辦畢通知原囑託機關或原申請人。</p> <p>2. 拍定人有2人以上且囑託函已有拍定持分者，審查意見欄應簽註拍定人及拍定持分。</p> <p>3. 有抵押權時，於審查意見欄註明抵押權登記次序一併塗銷或變更限制權利範圍。</p>	<p>2. 內政部86年10月16日台內地字第8609482號函</p> <p>3. 內政部108年10月9日台內地字第1080141087號函</p> <p>4. 除塗銷原囑託限制登記及於審查意見欄註明加註拍定人姓名外，應查明是否載有抵押權或其他限制登記</p>
塗銷未登記建物查封	於審查意見欄註明刪除建物標示部。	限制登記作業補充規定第23點
塗銷抵押權查封登記並以執行命令移轉抵押權讓與債權人	審查意見欄應簽註「依○○法院○○年○○月○○日字第○○號函，該抵押債權及抵押權業經執行命令移轉於債權人：○○，債權範圍：○○」。	內政部103年12月31日台內地字第1030613998號函
預為抵押權登記之建物，並經法院囑託未登記建物查封登記	<p>1. 囑託塗銷查封登記：簽註塗銷註記之查封內容，保留原暫建號及預為抵押權內容。</p> <p>2. 拍賣而囑託塗銷查封及抵押權登記：應於審查意見欄註明刪除建物標示部。</p>	內政部98年11月23日內授中辦地字第0980051805號函

第二節 消滅登記

壹、意義

土地或建物因天然或人為原因致標的物客觀的不存在時所為之登記。

被徵收土地上已登記建築改良物辦理滅失測量及登記作業方式詳第十一章區段徵收、市地重劃及都市更新登記。

貳、申請須知

一、申請人

(一)申請登記

1. 單獨申請：由權利人或登記名義人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 7 款)
2. 代位申請：
 - (1) 建物全部滅失時，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登記。(土地登記規則第 31 條第 1 項)
 - (2) 設定有抵押權之舊建物滅失，新建物拍定人可代位申請舊建物消滅登記。(內政部 73 年 9 月 7 日台內地字第 255992 號函)

(二)囑託登記：

1. 徵收土地用地機關囑託辦理。(內政部 76 年 7 月 16 日台內地字第 508277 號函、臺北市政府地政局 107 年 1 月 4 日北市地測字第 10730120800 號函)
2. 區段徵收土地之直轄市或縣(市)主管機關囑託辦理。(區段徵收實施辦法第 24 條第 2 項)

(三)逕為登記：

1. 建物全部滅失時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 條第 1 項)
2. 登記機關依土地登記規則第 31 條規定逕為辦理建物滅失時，應先通知建物所有權人於 1 個月內(合法送達之日起算)向地所申辦滅失勘查及消滅登記，在確認建物滅失事實超過 1 個月後，再通知土地所有權人或其他權利人於 1 個月內(合法送達之日起算)向地所代為申請，倘土地所有權人或其他權利人經通知送達亦皆未於期限內向地所申辦，再由登記機關逕為查明辦理。(臺北市政府地政局 110 年度第 1 次測量會報)

二、申請複丈(測量)原因、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請複丈/ 測量原因	申請登記事由	登記原因	原因發生日期
坍沒	消滅登記	1. 滅失 2. 部分滅失	1. 複丈成果核定日 2. 測量成果核定或 建物滅失事實發 生日
建物滅失			

三、申請方式及程序：

(一)測量收件→核對身分→繳費→排程→審查→(補正→)複丈/勘查→(補正→)成果檢查及核定→登記收件→登校→領件(部分滅失)。

(二)網路申請:建物全部滅失可全程網路申請，其餘限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 8 月 13 日台內地字第 1100264223 號公告、臺北市各地政事務所受理網路申辦土地建物登記及測量案件實施要點第 5 點)。

四、應備文件

(一)申請登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書或土地複丈(或建物測量)及標示變更登記申請書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 207 條、第 295 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記原因證明文件-土地複丈結果通知書或建物測量成果圖	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 215 條、第 292 條	地政事務所	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
5	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條	自行檢附	代位申請者得免附。

(二)囑託登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函	1. 內政部76年7月16日台內地字第508277號函 2. 區段徵收實施辦法第24條	直轄市或縣(市政府)機關	
2	登記原因證明文件-滅失建物清冊	臺北市政府地政局107年1月4日北市地測字第 10730120800號函	直轄市或縣(市政府)機關	

(三)逕為登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	地政事務所土地逕為登記書	臺北市政府地政局111年3月21日北市地登字第1116006901號函	地政事務所	
2	登記原因證明文件-建物測量成果圖	1. 土地登記規則第 34 條 2. 地籍測量實施規則第 292 條	地政事務所	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免納登記費。(土地法第 78 條第 3 款)

(二)書狀費 (申請部分滅失時)

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

2. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)

3. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、土地消滅(坍塌)

(一)土地消滅為法律事實，非法律行為，不待登記即生效力，故私有土地消滅劃為河川用地後，土地登記簿上雖未辦理消滅登記，其權利行使及管理使用仍應適用水利法有關規定辦理。(內政部地政司 69 年 10 月 1 日地司發字第 1419 號函)

(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。(土地登記規則第 148 條)

二、建物滅失

(一)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一個月內為之」(內政部 70 年 2 月 10 日台內地字第 2042 號函)

(二)徵收土地上已登記建物辦理滅失測量及登記作業方式(臺北市政府地政局 107 年 1 月 4 日北市地測字第 10730120800 號函)

1. 全部拆除之已登記建物，用地機關辦理現場會勘時，應會同轄區地政事務所確認登記建物已全數拆除，嗣後用地機關囑託辦理建物滅失時一併檢附會勘紀錄、照片及載明建物門牌、建號之清冊等相關資料，地政事務所毋須重複現場勘查確認，由登記課逕為辦理建物滅失登記。

2. 部分拆除之已登記建物，經用地機關以內政部 76 年 7 月 16 日台內地字第 508277 號函釋規定造冊(載明建物門牌及建號)囑託辦理建物部分滅失時，地政事務所由測量課依規定辦理測量及登記，並通知用地機關繳納建物測量費。

(三)建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。(土地登記規則第 31 條第 2 項)

(四)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)

(五)依土地登記規則第 31 條第 1 項規定代位申請建物消滅登記適用之情形及相關作業事宜，原則採由代位申請人同時申請建物滅失勘定及消滅登記案件方式受理。另為消滅登記處分前，應依行政程序法規定，通知建物相關權利人，給予陳述意見機會，以符合程序正義及保障人民權益。(內政部 109 年 3 月 25 日台內地字第 1090261312 號函)

三、建物部分滅失涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。(土地登記規則第 89 條)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：申請之土地（建物）標示、權屬與地籍資料所載是否相符。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
辦理土地消滅(坍塌)	1. 登記完畢後，公告註銷未會同人權利書狀 2. 辦畢通知未會同人及他項權利人 3. 已辦理限制登記者，應通知囑託機關或預告登記請求權人	土地登記規則第 67 條、第 69 條、第 148 條
辦理建物滅失	1. 登記完畢後，公告註銷未會同人權利書狀 2. 辦畢通知未會同人及他項權利人 3. 已辦理限制登記者，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、第 67 條、第 69 條
辦理部分滅失，有逾期未辦繼承列冊管理	辦畢更正列冊管理單之相關內容，並通知地政局	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 12 點
辦理滅失，有逾期未辦繼承列冊管理	1. 登記完畢後，報請停止列冊管理 2. 於「未辦繼承登記土地及建物管理系統」更新狀態，並登錄相關資料	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點第 1 項

簽註時機	簽註內容	備註
有逾期未辦繼承移送標售註記	辦畢通知國有財產署	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第12點、第17點
部分坍塌或滅失申請免繕發權利書狀	免繕狀	土地登記規則第65條第2項

第十五章 其他登記

第一節 更名登記

第一款 一般更名登記

壹、意義

- 一、土地權利登記後，權利人、管理者或他項權利之義務人或債務人姓名或名稱有變更者所為之登記。(土地登記規則第 149 條第 1 項)
- 二、胎兒為繼承人時，原由其母以胎兒名義申請之登記，於胎兒出生辦理戶籍登記後所為之登記。(土地登記規則第 121 條第 1 項)

貳、申請須知

一、申請人

(一)申請登記

1. 權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 6 款)
2. 戶政機關受理民眾申辦姓名變更後，於戶政司全球資訊網「戶籍資料異動跨機關通報服務」上傳民眾申請地籍更新資料至數位櫃臺，由地政事務所至地政線上申辦系統下載通報資料，逕為收件辦理更名登記。(戶籍資料更新通報地政機關服務作業要點第 4 點、內政部 102 年 10 月 17 日內授中辦地字第 1026651885 號函、110 年 12 月 24 日台內地字第 1100267408 號函)

(二)逕為登記

1. 權利人或管理人為自然人，其姓名經戶政主管機關變更者，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。(土地登記規則第 149 條第 2 項)
2. 管理機關名義變更，致同一管理機關管有之多筆公有土地，於土地登記簿管理者登載不同名稱，經洽各公有土地管理機關提供其歷來各種不同之機關名稱函送有關地政事務所，逕為辦理更名登記。(內政部 83 年 3 月 30 日台內地字第 8376959 號函)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

(一)申請登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
更名登記	更名	1. 戶籍更名登記日 2. 主管機關核准日 3. 戶籍出生登記日

(二)逕為登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
更名登記	更名	1. 戶籍更名登記日 2. 公有土地管理機關名稱變更日

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 通信申請：權利人或管理人姓名，經戶政機關辦竣姓名變更登記有案者，檢附雙掛號回郵郵資，郵寄本市任一地政事務所。(臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第 2 點第 9 款及第 3 點)

3. 網路申請：權利人或管理人姓名，除下列情形得以全程網路申請登記者外，其他以非全程網路申請：(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 108 年 5 月 7 日台內地字第 1080262453 號公告、110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告、110 年 11 月 16 日台內地字第 1100266503 號公告)

(1)經戶政機關變更有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者。

(2)經公司法人登記機關變更有案，且提供公司登記表掃描檔或地政機關能以電腦處理達成查詢者。

(三)跨所登記：本市不動產辦理更名登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

(四)跨縣市登記：本市以外不動產權利人或管理人姓名，經戶政機關變更有案者，得由本市任一地政事務所受理。(土地登記規則第 3 條第 4 項、跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第 3 點、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告、110 年 6 月 8 日台內地字第 1100263097 號公告、111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263656 號公告)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	登記申請書備註欄已註明變更前後資料者，免附登記清冊，申請標示得由審查人員列印該所歸戶資料替代。
4	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條		
	(1) 自然人：載有變更記事之戶籍謄本或身分證明文件	1. 內政部 108 年 5 月 7 日台內地字第 1080262453 號公告 2. 內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告	戶政事務所	經戶政機關變更有案且登記機關得以電腦處理達成查詢者，免附。
	(2) 胎兒：戶籍謄本	土地登記規則第 121 條	戶政事務所	
	(3) 法人：主管機關核准函	內政部 110 年 11 月 16 日台內地字第 1100266503 號公告	主管機關	全程網路申請登記案，經公司法人登記機關變更有案，且提供公司登記表掃描檔

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				或地政機關能以電腦處理達成查詢者，免附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告	自行檢附	全程網路申請登記時，得免附。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
2. 原住民申請回復傳統姓名後，換發權利書狀(不包括第一次換發後再申請補發)，免納書狀費。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 7 點第 2 款、內政部 99 年 3 月 25 日內授中辦地字第 0990724063 號函)
3. 檢附戶政機關出具因戶籍資料過錄錯誤之姓名更正，衍生關係人須辦理姓名變更之公函，得免費換發權利書狀。(內政部 101 年 7 月 25 日內授中辦地字第 1016037229 號函)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

- 一、權利人或管理人為自然人，其姓名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 條第 2 項)
- 二、胎兒為繼承人時，應由其母以「胎兒」名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。(土地登記規則第 121 條第 1 項)
- 三、喪失國籍者，已有之土地如合於土地法第 19 條規定者，應准予辦理更

名登記。(內政部 55 年 1 月 7 日台內地字第 192046 號函、89 年 4 月 29 日台內地字第 8968943 號函)

- 四、財團法人私立大同工學院就原以台北市協志工業振興會名義登記之土地申請更名登記為該校所有，既經查明非同一權利主體，不得辦理更名登記。(內政部 68 年 5 月 7 日台內地字第 14060 號函)
- 五、抵押權登記後，債務人或義務人姓名或名稱變更，應申請更名登記。(內政部 85 年 11 月 6 日台內地字第 8510856 號函)
- 六、公司法人名稱變更，並已依公司法規定修改章程申辦變更登記，法人人格並不中斷，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)
- 七、公司變更組織，原組織之權利義務，應由變更後之組織承受，其經公司主管機關核准變更在案者，得以名義變更登記方式申辦更名登記。(內政部 87 年 5 月 11 日台內地字第 8704960 號函)
- 八、全程網路申請更名登記時，得免提出權利書狀，其經登記完畢後，免予公告註銷且於換領前得免繕發。(內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)
- 九、配合跨域服務推動，跨直轄市、縣市收辦更名登記，同一人所有不同機關管轄之土地、建物，以同一登記原因，同時向同一登記機關申請登記，得以 1 份登記申請書(需依實填明各資料管轄機關)及登記原因證明文件提出申請。受理登記機關按轄區分別收件後，自行影印相關書件續辦。(內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿：登記名義人因更名未將其名下全部土地一併辦理更名登記，經調閱原登記檔案或向戶政機關查證相關戶籍資料，核對確係同一人，得參依「地籍總歸戶電子處理系統作業手冊」姓名不同，而實際確為同一人之有關規定辦理，並於辦竣後通知權利人。(內政部 87 年 3 月 23 日台內地字第 8703958 號函)
- 三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
申辦他項權利義務人、債務人更名登記	登記次序及他項權利檔號	土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊
申請人檢附其所有部分	未附權狀之標的簽註免	土地登記規則第 149 條第 2 項

簽註時機	簽註內容	備註
標的權狀申辦更名登記	繕狀	
依申請登記之戶籍資料全部土地逕為辦理更名登記	登記完畢後，通知權利人或管理人換發權利書狀	土地登記規則第149條第2項
依戶政司全球資訊網(戶籍資料異動跨機關通報服務)申辦地籍資料更新	登記完竣後通知權利人	1. 戶籍資料更新通報地政機關服務作業要點第4點 2. 內政部102年10月17日內授中辦地字第1026651885號函

第二款 夫妻財產更名登記

壹、意義

- 一、土地權利登記後，夫妻共同財產關係消滅，所為之共同財產更名登記。
(內政部 90 年 8 月 29 日台內中地字第 9012376 號函)
- 二、民法親屬編修正前以妻名義登記之夫妻聯合財產變更為夫名義時所為之登記。(夫妻聯合財產更名登記審查要點第 1 點)

貳、申請須知

一、申請人

- (一)單獨申請：由權利人或權利人之繼承人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 6 款)
- (二)代位申請：夫妻均死亡者，由繼承人代位連件辦理夫妻聯合財產更名登記及繼承登記。(臺北市政府地政處 97 年 12 月 11 日北市地一字第 09732994401 號函)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
更名登記	更名	1. 共同財產制契約變更或廢止日 2. 夫(妻)死亡日
	夫妻聯合財產更名	1. 同意書立書日 2. 法院判決確定日 3. 妻死亡日

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式
 1. 臨櫃申請。
 2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)
- (三)跨所登記：本市不動產申辦夫妻財產更名登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條		
	(1) 同意書	夫妻聯合財產更名登記 審查要點第 3 點	自行檢附	當事人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(2) 法院判決書及其判決確定證明書	夫妻聯合財產更名登記 審查要點第 3 點	法院	1. 檢附歷審判決書。 2. 最高法院之判決書或判決書內載有不得上訴者免附確定證明書。
	(3) 死亡登記之戶籍謄本	夫妻聯合財產更名登記 審查要點第 3 點	戶政事務所	能以電腦處理達成查詢者，免附。
	(4) 夫妻共同財產制契約	內政部 90 年 8 月 29 台 內中地字第 9012376 號 函	自行檢附	1. 夫妻共同財產更名登記時檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				2. 詳參、審查須知一。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條第 3 款	自行檢附	依法院確定判決辦理或原妻之財產，於妻死亡時，申請人出具切結書切結無法檢附權利書狀之理由者，免附。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條)

(二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、夫妻共同財產更名登記

(一)夫妻之一方死亡時，共同財產之半數，歸屬於死亡者之繼承人，其他半數，歸屬於生存之他方。財產之分劃，其數額另有約定者，從其約定。(民法第 1039 條第 1 項、第 2 項)

(二)共同財產制關係消滅時，除法律另有規定外，夫妻各取回其訂立共同財產制契約時之財產。共同財產制關係存續中取得之共同財產，由夫妻各得其半數。但另有約定者，從其約定。(民法第 1040 條)

(三)夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，應以書面為之。被繼承人之遺產係夫妻共同財產，而未約定財產分劃之數額，於被繼承人死亡時，就共同財產之半數歸屬合法之繼承人，其他半數歸屬其配偶，應以更名為登記原因。並由當事人檢附夫妻共同財產制訂立之契約及其他相關證明文件辦理。(民法第 1039 條第 1 項、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（夫妻聯合財產更名登記審查要點）

- (一)民國 74 年 6 月 4 日以前以妻名義登記之不動產，於民國 86 年 9 月 26 日以前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡，而仍以妻之名義登記者，除妻之原有財產或特有財產外，得申請更名登記為夫所有。
- (二)以妻名義登記之夫妻聯合財產辦理更名登記為夫所有，應就登記之權利範圍全部為之。
- (三)申請夫妻聯合財產之更名登記，應提出下列文件之一：
 1. 夫或妻一方死亡，其死亡登記之戶籍謄本，及生存一方與他方之全體繼承人同意認定為夫所有之文件。
 2. 夫妻均死亡，其死亡登記之戶籍謄本，及雙方之全體繼承人同意認定為夫所有之文件。
 3. 經法院確定判決或其他足資認定為夫所有之文件。
- (四)臺灣光復前以妻名義登記之不動產，除夫妻結婚時有訂立約定財產制外，依日本舊民法規定為妻之特有財產，不得辦理更名登記為夫所有。
- (五)招贅婚姻財產制，民法並無特別規定，其以妻名義登記之夫妻聯合財產，得辦理更名登記為贅夫所有。
- (六)以妻名義登記之夫妻聯合財產，經法院囑託辦理查封登記，在未經第三人提起異議之訴，撤銷強制執行前，不得辦理更名登記為夫所有。
- (七)以妻名義登記之夫妻聯合財產，於夫死亡後原則維持原登記名義，但夫之繼承人申辦繼承登記時，應先申辦更名登記為夫名義後辦理繼承登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

- (一)辦理夫妻聯合財產更名登記時，應確認登記日期是否於 74 年 6 月 4 日以前。
- (二)核對更名標的有無逾期未辦繼承列冊管理期滿移送國有財產署標售之註記，如有移送標售之註記，於經審查無誤後，登記機關應即通知國有財產署停止辦理標售或登記為國有之作業，俟該署查復後再登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
依法院判決申辦更名登記	登記完畢後公告註銷	土地登記規則第 67 條
權利人或權利人之繼承人單獨申請更名登記	登記完畢後通知登記名義人或其繼承人	土地登記規則第 69 條
有逾期未辦繼承列冊管理	1. 登記完畢後，報請停止列冊管理 2. 於「未辦繼承登記土地及建物管理系統」更新狀態，並登錄相關資料	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點第 1 項
有逾期未辦繼承移送標售註記	辦畢通知國有財產署	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點

第三款 法人及寺廟（籌備處）更名登記

壹、意義

法人或寺廟於籌備期間取得土地所有權或他項權利，已以籌備人公推之代表人名義登記，因下列情形所為之更名登記：（土地登記規則第 104 條、第 150 條）

- 一、取得法人資格或寺廟登記。
- 二、在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者。
- 三、未核准設立或登記者。

貳、申請須知

- 一、申請人：權利人單獨申請登記。（土地登記規則第 27 條第 6 款）
- 二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
更名登記	更名	1. 法人登記機關核准設立登記日 2. 寺廟主管機關核准登記日 3. 協議書立書日 4. 法院判決確定日
	代表人變更	協議書立書日
	塗銷註記	協議書立書日

三、申請方式及程序

（一）一般規定：詳第一章第八節登記程序。

（二）申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 網路申請：限非全程網路申請。（土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告）

（三）跨所登記：本市不動產辦理更名登記，得由本市任一地政事務所受理。（臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點）

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條		
	(1) 公司設立(變更)登記表	內政部 88 年 1 月 8 日台內地字第 8713729 號函	主管機關	公司法人完成公司登記申辦更名登記時檢附。
	(2) 法人登記證書、其代表人資格證明及法人之目的事業主管機關許可或核准設立函	土地登記規則第 42 條	主管機關	財團法人、社團法人核准設立登記申辦更名登記時檢附。
	(3) 寺廟登記證及負責人身分證明文件	申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點	1. 民政機關 2. 自行檢附	1. 寺廟核准登記申辦更名登記時檢附。 2. 負責人身分證明文件能以電腦處理達成查詢者，得免附。
	(4) 協議書	土地登記規則第 104 條第 4 項	自行檢附	1. 法人或寺廟在

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更申請更名登記時檢附。 2. 詳參、審查須知四、(三)。
	(5) 未核准設立或登記之文件		主管機關	
5	同一權利主體證明文件			
	(1) 民政機關核發之更名證明文件	內政部 89 年 6 月 14 日台內中地字第 8978874 號函	民政機關	宗教團體以自有資金取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名登記為寺廟、教堂(會)所有時檢附。
	(2) 取得不動產資金支付證明或登記名義人為私立學校、宗教團體(寺廟、教會、教堂)、宗祠等團體關係人之證明文件	1. 內政部 70 年 6 月 22 日台內地字第 27833 號函 2. 內政部 102 年 10 月 3 日台內地字第 1020312227 號函	自行檢附	以自然人名義登記之不動產，實際為私立學校、宗教團體(寺廟、教會、教堂)、宗祠等團體所取得，於登記時未註明係為該團體所取得，辦理更名登記為該團體所有時檢附。
6	扣繳單位統一編號編配通知書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點之 1、第 19 點	地方稅稽徵機關	財團(社團)法人核准設立登記或寺廟核准登記申辦更名登記時檢

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				附。
7	申請人身分證明	1. 土地登記規則第 34 條、第 42 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點	自行檢附	詳項次 4(1)、(2)、(3)。
8	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條)

(二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、法人或寺廟核准設立或登記者

(一)宗祠未辦理法人登記，無法人資格，不得為不動產登記之權利主體。如其在未完成法人設立登記前，取得土地所有權，並提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記者，於取得法人資格後，可申辦更名登記。(內政部 73 年 5 月 23 日台內民字第 225670 號函)

(二)依農業發展條例第 17 條申請更名為寺廟所有之標的僅限於農業用地，惟基於同條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落基地併同移轉之規定原則，該准予更名為寺廟所有農業用地上之農舍，得循一般移轉規定及程序登記予該寺廟，無農業發展條例第 34 條應先申請移轉許可之限制。(農業發展條例第 17 條、第 18 條、第 34 條、內政部 89 年 12 月 28 日台內中地字第 8971992 號函、90 年 9 月 7 日台內中地字第 9012555 號函)

(三)寺廟負責人應於核發辦理不動產更名登記用之寺廟登記證所定期限內，向地政機關辦妥土地及建築物所有權更名登記為寺廟所有，如因特殊原因申請展期，應持換發展期之寺廟登記證申辦登記。(內政部 102 年 11 月 20 日內授中辦地字第 1026040683 號函)

(四)完成法人或寺廟設立登記申辦更名為法人或寺廟所有時，應以內部收件加收子號，以「塗銷註記」為登記原因，刪除其他登記事

項欄籌備處註記內容。

二、宗教團體及私立學校之更名

(一)寺廟、教會、宗祠等宗教團體於民國 84 年 9 月 1 日土地登記規則修正發布施行前取得之不動產處理方式(內政部 70 年 6 月 22 日台內地字第 27833 號函、84 年 5 月 11 日台內地字第 8474906 號函、84 年 8 月 10 日台內民字第 8487719 號函、85 年 4 月 26 日台內地字第 8574619 號函)

1. 以住持、信徒、管理委員等自然人或自然人以外名義登記之不動產，並於辦理登記時已註明係為該設立之團體所取得者，准以更名登記方式變更為該團體名義所有。

2. 寺廟等宗教團體所有之不動產，而以住持、信徒、管理委員等自然人或自然人以外名義登記，但自始即供該團體所使用，於登記時未註明係為該團體所取得者，申辦更名登記時應檢附下列文件：

(1)經主管機關證明其取得不動產之資金確為該團體所支付。

(2)以私人名義登記之不動產，有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係以該團體之基金或資金為該團體所取得。

(二)宗教團體依農業發展條例第 17 條，以自有資金取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名登記為寺廟、教堂(會)所有者(農業發展條例第 17 條、內政部 89 年 6 月 14 日台內中地字第 8978874 號函)

1. 申辦更名登記，應提出下列文件：

(1)土地登記規則第 34 條規定之文件。

(2)民政機關核發之更名證明文件。

2. 有限制登記者，應先行辦理塗銷限制登記。

(三)私立學校取得之不動產，雖以自然人名義登記，但自始即供該私立學校所使用，申辦更名登記為該私立學校所有時，應檢附下列文件：(內政部 70 年 6 月 22 日台內地字第 27833 號函、102 年 10 月 3 日台內地字第 1020312227 號函)

1. 經主管機關證明其取得不動產之資金確為該團體所支付，由該私立學校檢附相關文件申辦更名登記。

2. 以私人名義登記之不動產，有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係以該團體之基金或資金為該團體所取得。

三、代表人變更：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，已登記之土地，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 條第 4 項)

四、法人或寺廟未核准設立或登記者

(一)法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地之處理方式(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。

(二)土地登記規則 69 年 3 月 1 日修正施行前以公司籌備人登記之土地，如公司未成立，籌備人亦已死亡，應由籌備人之繼承人代為申請將土地登記簿備註欄內註記事項塗銷後，依法辦理繼承登記。(內政部 74 年 10 月 23 日台內地字第 350761 號函)

(三)法人未核准設立登記，申辦更名登記為已登記之代表人所有時，如取得不動產登記原案業已銷毀，應請申請人(即代表人)提出土地登記規則第 104 條規定之協議書或足資證明本案不動產確為其獨自出資購買之證明文件方得據以辦理更名登記。(臺北市政府地政處 97 年 3 月 5 日北市地一字第 09730520100 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一)法人或寺廟取得法人資格或寺廟登記者，應核對其設立(變更)登記表、法人登記證書、法人之目的事業主管機關許可或核准設立函、寺廟登記證等文件上所載該法人或寺廟之名稱與登記資料註記名稱是否相符。

(二)法人或寺廟未核准設立或登記者，申辦更名登記時，應調原案查明變更前後情形與原協議之內容是否相符。

(三)法人或寺廟取得法人資格或寺廟登記，申辦更名登記時，應查核更名標的有無限制登記。

(四)核對更名標的有無逾期未辦繼承列冊管理期滿移送國有財產署標售之註記，如有移送標售之註記，於經審查無誤後，登記機關應即通知國有財產署停止辦理標售或登記為國有之作業，俟該署查復後再登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
有逾期未辦繼承列冊管理	1. 登記完畢後，報請停止列冊管理 2. 於「未辦繼承登記土地及建物管理系統」更新狀態，並登錄相關資料	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點第 1 項
有逾期未辦繼承移送標售註記	辦畢通知國有財產署	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點
宗教團體以自有資金取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名登記為寺廟、教堂（會）所有	1. 辦竣登記後通知國稅局及稅捐稽徵處 2. 辦竣登記後通知他項權利人	內政部 89 年 6 月 14 日台內中地字第 8978874 號函

第四款 祭祀公業更名登記

壹、意義

祭祀公業於登記為祭祀公業法人或成立財團法人或公業解散後，向登記機關申辦之更名登記。(祭祀公業條例第 28 條、第 50 條)

貳、申請須知

- 一、申請人：由權利人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 6 款)
- 二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
更名登記	更名	法人登記機關核准設立登記日
	解散(*註)	申請登記日

註：內政部 103 年 5 月 26 日台內民字第 1030174295 號函

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 108 年 12 月 25 日 台內地字第 1080266570 號令	1. 地政事務所 2. 網路下載	備註欄應填寫更名後之名稱
4.	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條		
	(1) 法人登記證書及代表人資格證明文件	1. 土地登記規則第 42 條 2. 內政部 98 年 7 月 3 日 內授中辦地字第 0980724822 號令 3. 內政部 108 年 12 月 25 日 台內地字第 1080266570 號令	主管機關	
	(2) 祭祀公業法人不動產清冊	1. 內政部 98 年 7 月 3 日 內授中辦地字第 0980724822 號令 2. 內政部 108 年 12 月 25 日 台內地字第 1080266570 號令	民政機關	
	(3) 經民政機關驗印之派下全員證明書(含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊)	1. 內政部 99 年 10 月 13 日 內授中辦地字第 0990725639 號令 2. 內政部 103 年 5 月 26 日 台內民字第 1030174295 號函	民政機關	祭祀公業解散時檢附。
	(4) 規約	內政部 97 年 12 月 2 日 內授中民字第 0970732955 號函	自行檢附	1. 祭祀公業解散時檢附。 2. 無規約者免附。
5	扣繳單位統一編號編配通知書	1. 土地登記規則第 34 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點之 1 第 1 項 3. 內政部 98 年 7 月 3 日 內授中辦地字第 0980724822 號令	地方稅稽徵機關	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		4. 內政部108年12月25日台內地字第1080266570號令		
6	申請人身分證明	土地登記規則第34條、第42條	自行檢附	詳項次4(1)。
7	權利書狀	土地登記規則第34條、第35條第12款	自行檢附	祭祀公業成立法人申請更名登記時免附。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第78條)

(二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第67條、第77條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第2條)

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備查後，應於三年內依下列方式之一，處理其土地或建物：(祭祀公業條例第50條)

(一)經派下現員過半數書面同意依本條例登記為祭祀公業法人，並申辦所有權更名登記為祭祀公業法人所有。

(二)經派下現員過半數書面同意依民法規定成立財團法人，並申辦所有權更名登記為財團法人所有。

二、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，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。(祭祀公業條例第28條)

三、祭祀公業依祭祀公業條例第50條第1項所定方式(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)處理其所有不動產者，應就其名下全部不動產為之。除祭祀公業不動產全部屬同一登記機關且一次申辦登記案件外，其餘登記機關應於受理收件後依下列方式處理：(內政部99年10月13日內授中辦地字第0990725639號令)

(一)不動產屬同一登記機關管轄未一次全部申辦登記者

1. 審查人員先查閱未申辦登記之不動產變動情形，如未為變更登記時，應同時於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項

欄註記「依○○市、縣(市)○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第50條第1項第○款方式辦理之土地(建物)」等文字。

2. 經查已為變更登記且與本次申請變更之方式不符時，應予補正。

(二)不動產分屬不同登記機關管轄者，審查人員應填寫「○○市、縣(市)○○地政事務所受理跨所辦理祭祀公業依條例第50條第1項規定辦理登記案件查詢聯繫單」，將申請人所附經民政機關驗印之不動產清冊，以傳真或電子郵件方式，通知其他所轄登記機關依前項文字，於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記。

(三)上開經註記登記之祭祀公業不動產，如經申請變更登記，登記機關於登記完竣後，應一併辦理塗銷上開註記。

四、祭祀公業於完成祭祀公業法人登記前，登記為派下員全體共同共有之土地，如確屬現祭祀公業法人所有，且土地登記名義人與該公業法人所載派下現員名冊相符，基於祭祀公業條例之立法精神，得依祭祀公業條例第50條第1項第1款規定辦理所有權更名登記為祭祀公業法人所有。(內政部98年11月11日內授中辦地字第0980725913號函)

五、祭祀公業僅有派下員1人，依祭祀公業條例第50條規定辦理土地所有權變更登記為派下員所有，無涉移轉行為，應得以登記事由「更名登記(名義變更)」，登記原因「解散」辦理登記。(內政部103年5月26日台內民字第1030174295號函)

六、地政機關受理祭祀公業法人依祭祀公業條例第28條規定申辦更名登記時，應以內部收件加收子號，以登記原因「管理者變更」塗銷原祭祀公業管理人之登記資料。(內政部98年7月3日內授中辦地字第0980724822號令)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序。

二、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
成立法人申請更名登記	地籍清理清查公告註記塗銷	土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊
祭祀公業不動產為同一登記機關管轄惟未一次	依○○市、縣(市)○○地政事務所○年○月○	內政部99年10月13日內授中辦地字第

簽註時機	簽註內容	備註
全部申辦登記	日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第50條第1項第○款方式辦理之土地(建物)	0990725639 號令
祭祀公業就同一轄區不動產變更登記完竣	塗銷「依○○市、縣(市)○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第50條第1項第○款方式辦理之土地(建物)」註記	內政部99年10月13日內授中辦地字第0990725639號令
成立法人申請更名登記未檢附權利書狀	登記完畢後權狀公告註銷	土地登記規則第67條第6款
祭祀公業土地更名登記為法人所有	登記完畢後通知鄉(鎮、市)及直轄市或縣(市)主管機關	內政部100年8月23日台內地字第1000170995號函

第五款 神明會或其他宗教團體更名登記

壹、意義

神明會、寺廟或宗教團體依地籍清理條例相關規定所為之更名登記。(地籍清理條例第 24 條、第 34 條、第 35 條)

貳、申請須知

一、申請人：登記名義人或管理人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 6 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
更名登記	更名	法人登記機關核准設立登記日

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條		

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(1)法人登記證明文件及其代表人資格證明	1. 土地登記規則第 42 條 2. 內政部 101 年 11 月 5 日內授中民字第 1015730848 號函	主管機關	依地籍清理條例第 24 條規定神明會土地申請更名登記為法人所有時檢附。
	(2)法人章程	內政部 101 年 11 月 5 日內授中民字第 1015730848 號函	自行檢附	依地籍清理條例第 24 條規定神明會土地申請更名登記為法人所有時檢附。
	(3)直轄市或縣(市)主管機關發給之證明書	地籍清理條例第 34 條、第 35 條	主管機關	依地籍清理條例第 34 條及第 35 條更名為寺廟或宗教性質法人所有時檢附。
	(4)寺廟登記證及負責人身分證明文件	申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點	1. 民政機關 2. 自行檢附	身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免附。
5	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、第 19 點	地方稅稽徵機關	
6	申請人身分證明	1. 土地登記規則第 34 條、第 42 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點	自行檢附	詳項次 4(1)、(4)。
7	權利書狀	1. 土地登記規則第 34 條、第 35 條第 12 款、第 13 款 2. 內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號公告	自行檢附	神明會、寺廟或宗教團體依地籍清理條例申請更名登記時免附。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條)

- (二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
- (三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。
- (四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、神明會(地籍清理條例第 24 條、內政部 101 年 11 月 5 日內授中民字第 1015730848 號函)

- (一)申報人收到主管機關驗印之現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊後 3 年內，經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人者，申請神明會土地更名登記為該法人所有。
- (二)依地籍清理條例第 24 條第 1 項第 1 款規定成立社團法人，法人成員應與神明會之會員或信徒一致，始得申請更名登記。故法人向該管土地登記機關申請更名登記時檢附之法人章程，宜載明其更名之情形，俾利分明法人脈絡，並利土地登記機關審查二者是否為同一權利主體。

二、寺廟或宗教團體(地籍清理條例第 34 條)

- (一)原以寺廟或宗教團體名義登記，於民國 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。
- (二)於領得直轄市或縣(市)主管機關發給之證明書後 30 日內，向該管登記機關申請更名登記。

三、神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體(地籍清理條例第 35 條)

- (一)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。
- (二)於領得直轄市或縣(市)主管機關發給之證明書後 30 日內，向該管登記機關申請更名登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序。
- 二、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
神明會、寺廟或宗教團體依地籍清理條例申請更名登記	1. 地籍清理清查公告註記塗銷 2. 登記完畢後，應於地籍清理管理資訊系統更	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊

簽註時機	簽註內容	備註
	新狀態，並於「完成登記日期」欄登錄登記完成日期	
神明會、寺廟或宗教團體依地籍清理條例申請更名登記未檢附權利書狀	登記完畢後權狀公告註銷	土地登記規則第 67 條第 6 款
神明會土地更名登記為法人所有	辦竣登記後，通知直轄市或縣（市）民政機關或單位	1. 地籍清理條例施行細則第 21 條 2. 內政部 100 年 8 月 23 日 台內地字第 1000170995 號函

第六款 住宅法之更名登記

壹、意義

主管機關依住宅法第 61 條或第 62 條規定囑託辦理所為之更名登記。

貳、申請須知

一、申請人：主管機關囑託辦理登記。(住宅法第 61 條、第 62 條)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
更名登記	更名	囑託函發文日

三、申請方式及程序：詳第一章第八節登記程序。

四、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函	住宅法第 61 條、第 62 條	國宅主管機關	
2	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 住宅法施行細則第 12 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	需註明應隨同移轉或設定負擔之主建物建號。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條)

(二)書狀費：免繕發權利書狀。(住宅法第 61 條第 3 項)

(三)罰鍰：無。

參、審查須知

一、原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施之更名(住宅法第 61 條、住宅法施行細則第 11 條、第 12 條、內政部 101 年 12 月 26 日內授中辦地字第 1016652585 號函)

(一)由地方政府列冊囑託地政機關，將設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比率計算。

(二)都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。

(三)辦理更名登記，免繕發權利書狀。

(四)區分所有權人之主建物標示部其他登記事項欄，以內部收件加收子號註記「○○段○○小段○○地/建號，其所有權應隨同本建物移轉或設定負擔」。

二、以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施之更名(住宅法第 62 條)

(一)未於住宅法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，得由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有。

(二)住宅法施行後，以社區公共基金價購之管理站、活動中心及其他設施，得依住宅法第 61 條規定辦理更名登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序。

二、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
依住宅法辦理更名登記	免繕發權利書狀	住宅法第 61 條第 3 項
依住宅法及其子法規定辦理更名登記	所有權部其他登記事項欄註記「本標的權利範圍應隨同○○段○○小段○○建物移轉或設定負擔」(*註)	1. 住宅法第 61 條 2. 住宅法施行細則第 12 條 3. 內政部 101 年 12 月 26 日內授中辦地字第 1016652585 號函

註：嗣後辦理移轉登記時註記內容一併轉載。

第二節 管理者變更登記

第一款 公有土地管理機關變更登記

壹、意義

公有土地權利登記後，因移交、接管、改制、公有財產劃分、無償撥用等原因所為之管理機關變更登記。(土地登記規則第 151 條)

貳、申請須知

一、申請人

- (一)管理機關變更登記，由經管機關囑託辦理。(土地登記規則第 29 條第 11 款)
- (二)各級政府機關因無償撥用辦理管理機關變更登記，應由直轄市、縣(市)地政機關囑託辦理。(行政院 84 年 9 月 6 日台 84 財字第 32527 號函)
- (三)臺北市各機關學校經管市有不動產辦理管理機關變更登記，應由臺北市政府財政局秉府函囑託辦理。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
管理者變更登記	1. 管理者變更 2. 無償撥用	1. 囑託函發文日 2. 行政院函核准日

三、申請方式及程序：詳第一章第八節登記程序。

四、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	囑託函	土地登記規則第 151 條	囑託機關	
2	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	囑託機關	
4	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條、第 65 條	囑託機關	依規定未繕發書狀者或無償撥用者免附。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地登記規則第 46 條)

(二)書狀費

1. 公有土地權利登記申請免繕狀，免納書狀費。(土地登記規則第 65 條)

2. 本府各機關學校經管市有土地及建物一律免繕發權利書狀，且無須於申請書記明。(臺北市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函)

(三)罰鍰：無。

參、審查須知

一、管理機關，係指直接使用公用財產，依法設置，具有獨立編制及預算，並得對外行文之機關、學校。直轄市或縣(市)屬各機關、學校使用直轄市或縣(市)有土地或其他機關撥入之土地，該機關、學校如符合「管理機關」定義，自應以該機關、學校為管理機關辦理登記。(內政部 91 年 3 月 26 日台內中地字第 0910003769 號令)

二、政府機關因公需用其他機關管有公地簡化撥用作業事項(行政院 84 年 9 月 6 日台 84 財字第 32527 號函)

(一)市縣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。

(二)囑託函如敘明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，地政事務所應依函示內容辦理。

(三)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 67 條第 6 款規定公告註銷，並通知原管理機關。

三、不同政府機關需用同一土地之地上及地下時，依規定得分別辦理撥用，登記機關應依行政院核准撥用函或撥用計畫書，將各個管理機關分別登載於管理者欄，並於所有權部其他登記事項欄註明各機關分別管有之權利範圍。(內政部 90 年 3 月 7 日台內中地字第 9080291 號函)

四、公有土地申辦管理機關變更登記，已於申請書(公函)記明免繕發權利書狀，其原管有權利書狀未能檢附，並於來函中敘明或附具切結書，敘明不能檢附之理由，得免連件申辦書狀補給登記，惟仍應公告 30 日，俟公告期滿無人提出異議後，再行辦理管理機關變更登記。(臺北市政府地政處 95 年 5 月 12 日北市地一字第 09531191100 號函)

五、行政院核准辦理地方政府已闢建作八種公共設施使用之國有非公用土地，簡化撥用程序之管理機關變更登記事宜(財政部 97 年 12 月 29 日

台財產接字第 09730010611 號函、臺北市政府地政處 98 年 12 月 7 日
北市地籍字第 09833370900 號函)

(一)屬無涉有償撥用及無需負擔補償，並經財政部同意管理機關變更
登記者。

(二)由財政部國有財產署北區分署檢附囑託登記申請書、使用機關回
覆函、財政部同意函及清冊、土地所有權狀等，逕囑託地政事務
所辦理管理機關變更登記為使用機關。

六、本府所屬機關、學校經營之市有房地辦理管理機關變更登記（臺北
市政府 109 年 9 月 18 日府授財產字第 1093029031 號函、臺北市政府地
政局 109 年 9 月 25 日北市地登字第 1096024901 號函）

(一)由本府財政局以府函囑託地政事務所辦理登記。

(二)以府函為登記原因證明文件及以府函發文日期為原因發生日期。

(三)統一免繕發權利書狀，且無須依土地登記規則第 65 條第 2 項第 3
款規定逐案於登記申請書記明。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序。

二、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
同一土地上 2 個以上管 理機關需用不同空間範 圍分別辦理撥用時	所有權部其他登記事項 欄註明各機關分別管有 之權利範圍	內政部 90 年 3 月 7 日台 內中地字第 9080291 號 函
公有土地權利登記	所有權部其他登記事項 欄註記「申請免繕發權利 書狀：辦理○○○登記」	內政部 90 年 11 月 13 日 台內中地字第 9084407 號函
原管理機關未能檢附權 利書狀	1. 權利書狀登記完畢公 告註銷 2. 通知原管理機關	行政院 84 年 9 月 6 日台 84 財字第 32527 號函

第二款 管理者登記、變更及塗銷

壹、意義

一、因下列事由所為之管理者登記：

- (一)繼承開始時，因繼承人有無不明，為尋找繼承人並處理被繼承人遺產之事宜，經依法律之規定、親屬會議選定、法院選任之順序所定之遺產管理人。(現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法第3條、第4條、退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第4條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條之1、第68條第1項、民法第1177條、第1178條第2項)
- (二)遺囑生效後，為實行遺囑內容各種事項，依遺囑指定或委託他人指定、親屬會議選定、利害關係人聲請法院指定之順序產生之遺囑執行人。(民法第1209條第1項、第1211條)
- (三)經法院為破產宣告選任之破產管理人。(破產法第64條)
- (四)失蹤人未宣告死亡前之期間，為管理其財產，依法定財產管理人、法院選任財產管理人之順序所為之失蹤人財產管理人。(民法第10條、家事事件法第143條)

二、管理者變更登記：管理人有變更者，所為管理者變更登記。

三、塗銷管理者登記：遺產管理人於有繼承人承認繼承，並完成移交財產，惟繼承人遲未申請繼承登記，所為之遺產管理人塗銷登記。

貳、申請須知

一、申請人：管理人單獨申請登記。(土地登記規則第27條第24款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
管理者登記	遺產管理人登記	1. 主管機關函文日 2. 親屬會議作成決議日 3. 法院裁定確定日
	遺囑執行人登記	1. 被繼承人死亡日 2. 遺囑委託他人選定日 3. 親屬會議作成決議日 4. 法院裁定確定日
	破產管理人登記	法院裁定確定日
	失蹤人財產管理人	1. 事實發生日

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
		2. 法院裁定確定日
管理者變更登記	管理者變更(*註)	1. 法院裁定確定日 2. 主管機關核准日 3. 遺囑執行人死亡日
塗銷管理者登記	塗銷遺產管理人登記	法院備查函發文日

註：臺北市政府地政處 87 年 2 月 13 日北市地一字第 8720223700 號函

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。

2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

(三)跨所登記：本市不動產辦理管理者登記、變更登記、塗銷登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條		
	(1) 登記名義人死亡戶籍謄本		戶政事務所	1. 遺產管理人及遺囑執行人登記時檢附。 2. 能以電腦處理達成查詢者免附。
	(2) 親屬會議選定或經法院選任遺產管理人證明文件；法院解任原遺產管理人之裁定書及裁定確定證明書	1. 民法第 1177 條、第 1178 條第 2 項 2. 土地登記規則第 122 條 3. 家事事件法第 134 條第 2 項、第 135 條、第 136 條第 2 項	1. 自行檢附 2. 法院	1. 遺產管理人登記或遺產管理人變更登記時檢附。 2. 法定遺產管理人免附遺產管理人證明文件，詳參、審查須知。
	(3) 遺囑	民法第 1187 條、第 1189 條、第 1209 條第 1 項、第 1211 條	自行檢附	1. 遺囑執行人登記時檢附。 2. 受遺囑人委託指定遺囑執行人者，應另行檢附指定遺囑執行人之證明文件。
	(4) 親屬會議選定或法院指定遺囑執行人證明文件	民法第 1211 條、第 1218 條	1. 自行檢附 2. 法院	遺囑執行人登記或遺囑執行人變更登記時檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(5) 法院選任破產管理人證明文件	破產法第 64 條、第 85 條	法院	破產管理人登記或破產管理人變更登記時檢附。
	(6) 失蹤人失蹤之證明文件或法院選任、改任或另行選任失蹤人財產管理人之證明文件	1. 家事事件法第 143 條、第 145 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 40 點	1. 警政機關 2. 法院	失蹤人財產管理人登記或變更登記時檢附。
	(7) 寺廟登記證及主管機關核准變更之證明文件	申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點	民政機關	寺廟管理人變更登記時檢附。
	(8) 民政機關備查之文件	1. 祭祀公業條例第 19 條 2. 內政部 97 年 10 月 16 日內授中民字第 0970035645 號函	民政機關	申辦祭祀公業及神明會管理人變更登記時檢附。
	(9) 職務執行完畢法院備查函	家事事件法第 140 條	法院	塗銷遺產管理人登記時檢附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條第 6 款	自行檢附	遺產管理人登記得免附。

五、稅捐：遺產管理人就被繼承人所遺應辦理登記之財產，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。(繼承登記法令補充規定第 60 點第 3 項)

六、登記規費及罰鍰

- (一)登記費：免繳納登記費。(土地登記規則第 46 條)
- (二)書狀費：應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)
- (三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。
- (四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、管理人登記

(一)遺產管理人

1. 依下列順序定之：

(1)法定遺產管理人

- A. 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)
- B. 亡故退除役官兵遺產，除設籍於行政院國軍退除役官兵輔導委員會所屬安養機構者，由該安養機構為遺產管理人外，餘由設籍地輔導委員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)
- C. 被繼承人非現役軍人或退除役官兵且繼承人均為大陸地區人民者，由繼承人、利害關係人或檢察官聲請法院指定財政部國有財產署為遺產管理人，管理其遺產。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1)
- D. 亡故退除役官兵是否自大陸來台，如戶籍上未有記載，因民國 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，故其身分認定，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。(內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函)

(2)選定遺產管理人：繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於一個月內選定遺產管理人，並將繼承開始及選定遺產管理人之事由，向法院報明。(民法第 1177 條)

(3)選任遺產管理人：無親屬會議或親屬會議未於期限內選定遺

產管理人者，利害關係人或檢察官得聲請法院選任遺產管理人，並由法院為公示催告。(民法第1178條第2項)

2. 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)
3. 親屬會議選定之遺產管理人，以自然人為限。法院選任之遺產管理人，除自然人外，亦得選任公務機關。(家事事件法第134條第1項、第136條第3項)

(二)遺囑執行人

1. 依下列順序定之：

- (1) 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條第1項)
- (2) 親屬會議選定：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。(民法第1211條前段)
- (3) 法院指定：不能由親屬會議選定時，得由利害關係人聲請法院指定之。(民法第1211條後段)

2. 未成年人、受監護或輔助宣告之人不得為遺囑執行人。(民法第1210條)

(三)遺囑要件效力詳第九章第一節繼承、分割繼承及遺囑繼承。

(四)遺產管理人、遺囑執行人雖均有管理遺產之權限，但遺囑執行人之任務，係依遺囑內容執行交付、分配遺產，於無人承認之繼承，在繼承人未經搜索程序確定及遺產未經過清算程序確定其範圍前，遺囑執行人尚無法依遺囑內容執行。故於無人承認繼承時，仍應先選定或選任遺產管理人，由其先進行搜索繼承人及清算程序，並於債務清償後，再由遺囑執行人依遺囑內容進行遺贈物之交付。(內政部110年6月10日台內地字第1100262764號函)

(四)法院為破產宣告時，應選任破產管理人。(破產法第64條)

(五)失蹤人財產管理人

1. 依下列順序定之：

- (1) 法定財產管理人：失蹤人未置財產管理人者，其財產管理人依下列順序定之：(家事事件法第143條第1項)
 - A. 配偶。
 - B. 父母。
 - C. 成年子女。

D. 與失蹤人同居之祖父母。

E. 家長。

(2) 選任財產管理人：不能依前項規定定財產管理人時，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，選任財產管理人。(家事事件法第 143 條第 2 項)

2. 失蹤人財產之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，財產管理人應向該管登記機關為管理人之登記。(家事事件法第 147 條)

二、管理者變更登記

(一) 遺囑執行人及遺產管理人所為之職務上行為既同視為繼承人之代理，且實務登記均記載在「管理者姓名」欄項，因此原遺囑執行人既因死亡而職務終了，其申辦遺產管理人登記，得以「管理者變更」為登記原因，辦理塗銷遺囑執行人併為遺產管理人登記。(臺北市政府地政處 87 年 2 月 13 日北市地一字第 8720223700 號函)

(二) 神明會依地籍清理條例相關規定驗印發給現會員名冊，該會以現會員召開會員大會變更管理人及訂定新章程，地籍清理條例並無相關規定程序，可參照「祭祀公業條例」相關規定辦理。(內政部 97 年 10 月 16 日內授中民字第 0970035645 號函)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿

(一) 申辦破產管理人登記，應核對登記簿是否業經法院囑託破產登記。

(二) 申辦遺產管理人、遺囑執行人及破產管理人登記時，應檢視登記簿有無逾期末辦繼承列冊管理、移送標售相關註記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
塗銷遺產管理人登記	塗銷遺產管理人註記	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
有逾期末辦繼承列冊管理	1. 登記完畢後，報請停止列冊管理 2. 於「未辦繼承登記土地及建物管理系統」更新	未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點第 1 項

簽註時機	簽註內容	備註
	狀態，並登錄相關資料	
有逾期未辦繼承移送標售 註記	辦畢通知國有財產署	未辦繼承登記土地及 建築改良物列冊管理 作業要點第 17 點

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，申辦住址變更所為之登記。(土地登記規則第 152 條)

貳、申請須知

一、申請人

(一)申請登記

1. 登記名義人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 6 款)
2. 戶政機關受理民眾申辦住址變更後，於戶政司全球資訊網「戶籍資料異動跨機關通報服務」上傳民眾申請地籍更新資料至數位櫃臺，由地政事務所至地政線上申辦系統下載通報資料，逕為收件辦理住址變更登記。(戶籍資料更新通報地政機關服務作業要點第 4 點、內政部 102 年 10 月 17 日內授中辦地字第 1026651885 號函、110 年 12 月 24 日台內地字第 1100267408 號函)

(二)逕為登記

1. 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)
2. 登記機關每月將內政部提供前一月份門牌整編及行政區域調整之戶籍資料檔案，匯入土地登記複丈地價地用電腦作業系統進行比對，就人檔現住址與其戶政門牌整編前或行政區域調整前之住址一致者，逕為辦理住址變更登記。(依門牌整編及行政區域調整資料辦理住址變更登記作業原則第 2 點)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
住址變更登記	住址變更	1. 自然人：住址變更日 2. 法人：主管機關核准變更日

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 通信申請：檢附雙掛號回郵郵資，郵寄本市任一地政事務所。(臺

北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第 2 點)

3. 網路申請：權利人住址變更，除下列情形得以全程網路申請登記者外，其他以非全程網路申請：(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 108 年 5 月 7 日台內地字第 1080262453 號公告、110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告、110 年 11 月 16 日台內地字第 1100266503 號公告)

(1) 經戶政機關變更有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者。

(2) 經公司法人登記機關變更有案，且提供公司登記表掃描檔或地政機關能以電腦處理達成查詢者。

(三) 跨所登記：本市不動產辦理住址變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

(四) 跨縣市登記：本市以外不動產權利人住址變更登記，得由本市任一地政事務所受理。(跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點第 3 點、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告、110 年 6 月 8 日台內地字第 1100263097 號公告、111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263656 號公告)

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	1. 土地登記規則第 34 條 2. 內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函	1. 地政事務所 2. 網路下載	1. 詳第一章第七節申請登記之文件。 2. 登記申請書已填明土地、建

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				<p>物標的之資料管轄機關者，免附登記清冊，申請標示得由審查人員列印該所歸戶資料替代。</p>
4	<p>登記原因證明文件-住址變更證明文件</p>	<p>土地登記規則第 34 條、第 152 條</p>	<p>自行檢附</p>	<p>1. 自然人 (1) 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。 (2) 登記機關得以電腦處理達成查詢者免附。 2. 公司法人 (1) 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。 (2) 全程網路申請登記案，經提供公司登記表掃描檔或地政機關能以電腦處理達成查詢</p>

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				者免附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳項次 4。
6	權利書狀	1. 土地登記規則第 34 條、第 35 條第 13 款 2. 內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號函 3. 內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告	自行檢附	經戶政機關登記有案或全程網路申請登記者免附。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地法第 78 條)

(二)書狀費：無。

(三)罰鍰：無。

參、審查須知

- 一、登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但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，無須將登記結果通知登記名義人。(土地登記規則第 28 條第 2 項)
- 二、申請住址變更登記案件，應注意審查其身分證明文件，必要時應向核發機關查證。(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 5 點)
- 三、現住址變更登記無需換發權利書狀，故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)
- 四、住址記載「弄」與「衞」同音同義應予適用。(內政部 65 年 11 月 25 日台內地字第 712336 號函)
- 五、配合跨域服務推動，跨直轄市、縣市收辦住址變更登記，同一人所有不同機關管轄之土地、建物，以同一登記原因，同時向同一登記機關申請登記，得以 1 份登記申請書(需依實填明各資料管轄機關)及登記原因證明文件提出申請。受理登記機關按轄區分別收件後，自行影印相關書件續辦。(內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函)

- 六、申請人為自然人，且已按其所有本市不動產權利轄區地政事務所分別填寫登記申請書，同時申請住址變更登記，雖未按各所轄區檢附權狀，仍可受理登記，惟為免紛爭，應由申請人於各申請書備註欄切結「申請人檢具○○區○○段○○小段○○地號及○○建號之權狀就本市不動產全部申請住址變更登記」並蓋章。(臺北市政府地政局 102 年 6 月 3 日北市地籍字第 10231524600 號函)
- 七、經戶政機關登記有案之住址變更登記，免予提出權利書狀。(土地登記規則第 35 條第 14 款、內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號函)
- 八、全程網路申請住址變更登記時，得免提出權利書狀，其經登記完畢後，免予公告註銷且於換領前得免繕發。(內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

- 一、通案：詳第一章第八節登記程序。
- 二、核對登記簿：登記名義人身分證統一編號或公司法人登記證明文件所載統一編號與登記簿記載是否相符。
- 三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
未檢附權利書狀申辦登記	免繕發書狀	1. 土地登記規則第 35 條第 14 款 2. 內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號函 3. 內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告 4. 臺北市政府地政局 102 年 6 月 3 日北市地籍字第 10231524600 號函
依戶政司全球資訊網(戶籍資料異動跨機關通報服務)申辦地籍資料更新	登記完竣後通知權利人	1. 戶籍資料更新通報地政機關服務作業要點第 4 點 2. 內政部 102 年 10 月 17 日內授中辦地字第 1026651885 號函

第四節 書狀換給及補給登記

壹、意義

- 一、書狀換給：土地、建物所有權狀或他項權利證明書因損壞、分割、合併或因重測、重劃或行政區域調整、徵收或申請人未會同申辦登記，嗣後申請換領書狀所為之登記。(土地法第 79 條、平均地權條例第 67 條、土地登記規則第 154 條、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)
- 二、書狀補給：土地、建物所有權狀或他項權利證明書滅失申請補給書狀所為之登記。(土地登記規則第 154 條)

貳、申請須知

- 一、申請人：登記名義人、管理機關或管理者單獨申請登記。(土地登記規則第 154 條)
- 二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
書狀換給登記	1. 書狀換給 2. 持分合併(*註) 3. 持分分割(*註)	事實發生日
書狀補給登記	書狀補給	遺失或滅失日

註：內政部 91 年 2 月 27 日台內中地字第 0910002584 號函、91 年 8 月 5 日台內中地字第 0910011776 號函、91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號函

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式
 1. 臨櫃申請。
 2. 通信申請：權利人申請書狀換給登記（限於因重測、重劃、逕為分割、逕為更正、行政區域調整及徵收之權狀換發），檢附雙掛號回郵郵資，郵寄本市任一登記機關。(臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第 2 點)
 3. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)
- (三)跨所登記：本市不動產辦理書狀換給、持分合併、持分分割登記，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事

務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

(四)跨縣市登記：本市以外不動產權利人申請書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限），得由本市任一地政事務所受理。（跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第 3 點、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告、110 年 6 月 8 日台內地字第 1100263097 號公告、111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263656 號公告）

四、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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	1. 詳第一章第七節申請登記之文件。 2. 免附情形詳參、審查須知一。
4	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條		
	(1)原權利書狀	土地法第 79 條	自行檢附	1. 書狀換給時檢附。 2. 原未會同申請致未繕發書狀者免附。
	(2)區分所有建物每一建號應分擔之基地應有部分分配表	內政部 91 年 2 月 27 日台內中地字第 0910002584 號函	自行檢附	申辦持分分割時檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(3)切結書或其他足資證明文件(如火災證明、報案證明)	1. 土地法第 79 條 2. 土地登記規則第 155 條	自行檢附	1. 書狀補給登記時檢附。 2. 切結人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章通則第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地登記規則第 46 條)

(二)書狀費

1. 應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 79 條之 2、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

2. 下列情形免繳納：(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 7 點第 1 款、第 3 款)

(1)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，致需繕發新權利書狀予權利人者，免納書狀工本費。

(2)無列印任何地籍資料之權利書狀末頁。

(三)規費援用：詳第一章第八節登記程序。

(四)罰鍰：無。

參、審查須知

一、書狀換給

(一)土地權利書狀續頁遺失，係屬破損(不完整)性質，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)

(二)因權利書狀損壞而申請書狀換給登記，檢附之權利書狀可明確識別土地、建物標的者，原則得免附登記清冊，惟為免爭議登記機

關得依個案情形要求檢附。(內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函)

(三)同一所有權人或地上權人，於同一土地上有數個區分所有建物，原土地已辦理持分合併者，申請分別發給權利書狀事宜(內政部 91 年 2 月 27 日台內中地字第 0910002584 號函、91 年 8 月 5 日台內中地字第 0910011776 號函、91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號函、95 年 4 月 12 日內授中辦地字第 0950725008 號函、臺北市政府地政處 91 年 10 月 2 日北市地二字第 09132692500 號函)

1. 申請人應填附「區分所有建物每一建號應分擔之基地應有部分分配表」，並簽名或蓋章。
2. 審查案件時，應同時將「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」註明審查人員姓名及聯絡電話後，傳真至本局地價科，以供審查「前次移轉現值年月」、「移轉現值」及「歷次取得權利範圍」等三項資料；地價科於接收傳真資料後，應於 8 小時內將審查結果加蓋職名章後傳真回覆各所。審查結果有填寫不實或漏填者，應依土地登記規則第 56 條規定予以補正。
3. 以「持分分割」為登記原因。權利人為新登記次序者，「登記日期」、「登記原因」、「收件年字號」、「登記原因發生日期」四欄，應依原取得之資料登錄。
4. 於土地所有權部其他登記事項欄登載所對應之區分所有建物之「建號」；並以內部收件加收子號，於各區分所有建物之標示部其他登記事項欄加註所對應土地所有權人之登記次序。
5. 該建物如係於 90 年 11 月土地登記規則修正發布施行前辦理建物第一次登記者，因並未於建物標示部其他登記事項欄註記建物坐落權利(種類)範圍，於辦理上項加收子號時，應填註該項資料。
6. 如建物於辦理第一次登記時已於標示部其他登記事項欄註記基地權利範圍，嗣後辦理分開繕狀註記時，該權利範圍不予重複註記。
7. 基地權利為地上權者，權利人申請分別發給權利書狀，因未涉地價應辦事項，申請人得準用上開「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」填寫相關資料，但歷次取得之登記日期、登記原因、原因發生日期、前次移轉年月、移轉現值及歷次取得權利範圍等欄免填；登記機關應以「持分分割」為

登記原因辦理權利書狀換給登記。

8. 承上，於土地他項權利部其他登記事項欄登載所對應之區分所有建物之「建號」；並以內部收件加收子號，於各區分所有建物之標示部其他登記事項欄加註所對應土地他項權利人之登記次序。

(四)簡化因行政機關行政作為致通知登記名義人辦理書狀換給登記作業程序（臺北市政府地政處 95 年 1 月 10 日北市地一字第 09433038300 號函）

1. 登記名義人檢附原權利書狀申辦任何登記時

- (1)若地政事務所已繕妥書狀，而登記名義人未領狀者，由審查人員逕為代領書狀並於權狀換領簿「領收日期蓋章欄」簽章及加註登記案件收件字號後續辦登記。

- (2)若未繕妥書狀者，則由審查人員於審核無誤後，將未繕狀之情形簽註於案件之初審意見欄中續辦登記。

2. 登記名義人檢附行政機關寄發之換狀通知書（未檢附者亦可受理）及原權利書狀者

- (1)若地政事務所已繕妥書狀，而登記名義人未領狀者，請申請人至發狀人員處換領書狀，並請申請人於權狀換領簿簽章。

- (2)若未繕妥書狀者，則由審查人員審核無誤後，填寫逕為變更登記申請書收件辦理換狀手續。

3. 登記名義人之土地被徵收、重測或重劃前權利書狀遺失而欲申辦換狀者，應請登記名義人檢附未能提出原權利書狀理由之切結書，依前述規定辦理。

(五)再轉繼承人不願申報或繳納遺產稅，經登記機關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」者，其申請換狀時，應檢附遺產稅繳清證明書或免稅證明書辦理。（內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函）

(六)權利書狀為申請登記應提出之文件，故未會同申請繼承登記之繼承人或未會同申請判決(和解、調解)移轉或判決(和解、調解、調處)共有物分割之權利人或義務人，登記機關未繕發權利書狀，該登記名義人嗣後欲申請土地登記，不論有無欠繳登記規費，程序上均應先申請或連件申請書狀換給登記。惟為免增加申請人規費負擔，嗣後連件申請書狀換給及所有權移轉登記時，該書狀換給登記案得免予繕狀並免收書狀費。（土地登記規則第 34 條、臺北市政府地政局 110 年 11 月 8 日北市地登字第 1106027724 號函）

二、書狀補給

- (一)原權利書狀因遭他人冒名偽造登記原因證明文件向登記機關申請滅失補發，經公告期滿作廢；為保障真正權利人之權益，原權利人得申請補發新所有權狀，並將冒名補發之書狀公告註銷。(內政部 70 年 5 月 15 日台內地字第 21762 號函)
- (二)失蹤人財產管理人既得為失蹤人保存財產、利用、改良等行為，自得保管失蹤人所有土地、建物權利書狀，其申請書狀補發登記，登記機關應予受理。(內政部 82 年 12 月 13 日台內地字第 8287476 號函)
- (三)遺產管理人既得依民法第 1179 條為被繼承人保管財產之行為，自得保管被繼承人所遺土地、建物所有權狀。故遺產管理人申辦被繼承人所有土地建物權狀補發登記，應予受理。(臺北市政府地政處 83 年 2 月 23 日北市地一字第 03747 號函)
- (四)公法人申請權利書狀補發登記，如以函文檢送申請案件方式提出申請，並於登記申請書內加蓋機關印信，應足表達該機關申請之真意，得免再委派執行公務之承辦人員親自到場送件辦理。(內政部 99 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0990724938 號令)
- (五)土地權利書狀為他人持有，經法院判決該權利書狀應交還原所有人確定，原所有人仍未能索回該權利書狀者，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)
- (六)書狀補給登記申請案，其切結書之內容可免填書狀號碼。(臺北市政府地政處 84 年 4 月 6 日北市地一字第 84011514 號函)
- (七)公告相關規定詳第一章第八節登記程序。
- (八)未收到公告通知之郵局雙掛號回執處理事宜 (臺北市政府地政處 93 年 5 月 13 日北市地一字第 09331320300 號函)
 1. 已由登記名義人親自到場申辦書狀補給登記，並業依規定詳為審核其身分，嗣後公告函件遭郵局退回時，得以電話通知登記名義人(委由代理人申辦者，則通知代理人轉知其當事人)持身分證明文件親自領回公告，並於申請書備註欄簽註：「登記名義人親自到所領取公告函件」等字樣並簽名或蓋與申請案相同之章。
 2. 若公告期滿仍未能領回公告，仍予以登記，但領件時務必再經由承辦人員核對登記名義人身分，如委由代理人申辦案件，則須由申請人親自領件。
- (九)權利書狀補給登記之通知 (加強防範偽造土地登記證明文件注意

事項第 7 點)

1. 依行政程序法送達規定辦理。
2. 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。
3. 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：
 - (1) 送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同者。
 - (2) 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。
 - (3) 登記名義人最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所與送達處所不同者。
 - (4) 通知郵件封面應載明「不得改投或改寄」及「本郵件僅限收件人拆封，如非收件人無故擅自拆封，需自負相關法律責任」。

(十) 異議處理方式(臺北市政府地政局 110 年 7 月 21 日北市地登字第 1106017508 號函、111 年 1 月 28 日北市地登字第 1116002900 號函)

1. 於登記案件收件後登記完畢前，收到權利關係人異議書件之處理方式如下：
 - (1) 於地政整合資訊系統建立特殊地建號管制(受理所非管轄所時，應洽請管轄所協助處理)。
 - (2) 異議書內容涉及物權登記事項
 - A. 登記案件依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，敘明理由予以駁回。
 - B. 將案件駁回情形函復異議人，整合系統不解除列管(列管期限 15 年)。
 - (3) 異議書內容未涉及物權登記事項
 - A. 函復異議人並告知相關法令依據，於收到回執聯後解除列管。
 - B. 登記案件續行登記。
 - (4) 權利關係人於書狀補給登記公告期間，就公告之部分標的提出異議並舉證證明無滅失之事實時，統一作業方式如下：

- A. 以內部收件加收子號，將異議標的依土地登記規則第57條第1項第2款規定駁回。
 - B. 塗銷異議標的之登記簿其他登記事項欄之公告補發權狀註記。
 - C. 辦理公告文，更正原公告標的，並依加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第7點規定辦理通知。
 - D. 未異議標的之權利書狀於公告期滿後登記補給之。
2. 登記案件收件前收到異議人主張「權利書狀未遺失不得補發」之異議書件，應由異議人檢附權利書狀正本供審認。
- (1) 有檢附權利書狀正本：整合系統異議列管，列管期限 15 年。
 - (2) 未檢附權利書狀正本：函復異議人，公文送達後解除列管。
3. 列管期間，相關權利人或登記名義人就異議標的申請登記時，登記案件之處理方式如下：
- (1) 書狀補給登記案件經審查無誤，依土地法第 79 條規定公告時，一併通知異議人應於公告期間持權利書狀正本並以書面提出異議。
 - (2) 異議人無法提出書狀正本或撤回異議或未於公告期間提出異議者，登記案件續行登記，並於登記完畢後解除列管。
- (十一) 未能繳附原權利書狀之申請案件注意事項（加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 6 點）
- 1. 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。
 - 2. 申請案件於公告原權利書狀註銷時，應以登記名義人之戶籍住所、登記簿登記住所併同通知。
- (十二) 書狀補給登記公告中申請撤回或經異議駁回，以內部收件加收子號，塗銷「書狀補給公告中」註記。

三、涉地籍圖重測之書狀換給或補給

- (一) 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的切結書換發。（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）
- (二) 重測後加註或換發之土地所有權狀，應附以地段圖。加註或換發土地權利書狀時，原書狀背面附有甲式或乙式建物附表者，應換發建物所有權狀。（土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 23 點、第 24 點）

(三)重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，俟該界址爭議解決後再辦理土地標示變更登記及加註或換發書狀。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)

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序。

二、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
持分分割登記案，權利人為新登記次序者	「登記日期」、「登記原因」、「收件年字號」、「登記原因發生日期」四欄，依原取得資料登錄	內政部 91 年 2 月 27 日台內中地字第 0910002584 號函
持分分割，分開繕發權利書狀	土地所有權部或其他項權利部其他登記事項欄註記「○○○建號基地之應有部分」	1. 內政部 91 年 9 月 23 日台內中地字第 09100669741 號函 2. 內政部 95 年 4 月 12 日內授中辦地字第 0950725008 號函
權利人申辦連前持分合併	註明原登記次序及連前持分	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
書狀補給登記公告	註記「申請書狀補給公告中」	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
公告期滿無人提出異議辦理書狀補給登記時	刪除「申請書狀補給公告中」註記	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
未會同申請土地登記、複丈案件之部分共有人或繼承人，申辦書狀換給登記	刪除「未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀」註記	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
共同共有繼承登記案未會同之再轉繼承人申辦	刪除「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」註記	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登

簽註時機	簽註內容	備註
書狀換給登記		記作業手冊
檢附切結書申辦重測換狀	重測前原權利書狀公告註銷	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

第五節 使用管理之登記、變更及塗銷

壹、意義

共有人間就共有物之下列事項所為之登記、變更及塗銷：(土地登記規則第155條之1、第155條之2、第155條之4)

- 一、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。
- 二、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。

貳、申請須知

一、申請人

(一)會同申請：共有人或區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人會同申請登記。(土地登記規則第155條之1、第155條之2)

(二)單獨申請：持法院裁定辦理者。(民法第820條第2項、第3項)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
使用管理登記(*註)	註記	1. 共有人約定或決定日 2. 法院裁定確定日
塗銷使用管理登記(*註)	塗銷註記	

註：臺北市政府地政局 111 年 1 月 28 日北市地登字第 1116002900 號函

三、申請方式及程序

(一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。

(二)申請方式

1. 臨櫃申請。
2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第70條之1、內政部110年7月26日台內地字第11002638735號公告)

四、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、第155條之1	1. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。
2	委託書	1. 土地法第37條之1 2. 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

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				請時檢附。 2. 登記申請書已載明委託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	
4	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條		
	(1) 共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或法院裁定書及裁定確定證明書	1. 民法第 820 條、第 826 條之 1 2. 土地登記規則第 155 條之 1	1. 自行檢附 2. 法院	1. 共有人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。 2. 持法院裁定辦理者，共有人免親自到場。
	(2) 區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人使用收益限制之約定	1. 民法第 841 條之 2 2. 土地登記規則第 155 條之 2	自行檢附	當事人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(3) 使用管理變更或同意塗銷之文件	土地登記規則第 155 條之 4 第 1 項	自行檢附	當事人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				依第一章第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理者免附。

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地登記規則第 46 條)

(二)書狀費：無。

(三)罰鍰：無。

參、審查須知

一、共有物之管理 (民法第 820 條第 1 項、第 2 項、第 3 項)

(一)分管契約：共有人契約約定。

(二)多數決決定：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，人數不予計算。

(三)法院裁定：依前項分管決定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院裁定變更。該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。

二、共同共有農地之分管契約，須得共同共有人全體之同意，始為成立，倘非訂立分管契約之方式者，則該共有物之管理即得適用民法第 820 條有關多數決之規定。(法務部 98 年 8 月 13 日法律字第 0980029784 號函)

三、共有物分割期限 (民法第 823 條)

(一)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。

(二)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。

(三)前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

- 四、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 項規定所為之決定或由法院裁定所定之管理，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。(民法第 826 條之 1 第 1 項)
- 五、區分所有建築物之區分所有權人就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應依公寓大廈管理條例規定，由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，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)
- 六、土地登記規則第 155 條之 1、第 155 條之 2、第 155 條之 3 及第 155 條之 4 申辦事項

法條依據		土地登記規則第 155 條之 1	土地登記規則第 155 條之 2	土地登記規則第 155 條之 4
法條規範項目				
申辦事項		1. 民法第 826 條之 1 第 1 項共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定 2. 民法第 820 條第 1 項共有物管理之決定或法院之裁定	民法第 841 條之 2 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	依土地登記規則第 155 條之 1 或第 155 條之 2 規定登記後，內容變更或塗銷
登記申請書適當欄簽註		依民法第 820 條第 1 項申請登記時，記明「確已通知他共有人」並簽名		依民法第 820 條第 1 項登記後，內容變更登記時記明「確已通知他共有人」並簽名
註記	標示部其他登記事項欄	1. 收件年月日字號 2. 共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿		1. 收件年月日字號 2. 變更事項 3. 變更年月日
	區分地上權及其有		1. 收件年月日字號 2. 使用收益限	1. 收件年月日字號 2. 變更事項

法條依據		土地登記規則第 155 條之 1	土地登記規則第 155 條之 2	土地登記規則第 155 條之 4
法條規範項目				
使用收益限制之物權其他登記事項欄			制內容詳土地使用收益限制約定專簿	3. 變更年月日
土地所有權部其他登記事項欄			土地所有權人同意者，註記 1. 收件年月日字號 2. 使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿	土地所有權人同意者，註記 1. 收件年月日字號 2. 變更事項 3. 變更年月日
專簿 (土地登記規則第 155 條之 3)		1. 就約定、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 2. 提供閱覽或申請複印		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
塗銷註記				申請塗銷登記，將原登記註記塗銷

七、部分共有人之應有部分經限制登記後，他共有人申辦共有物使用管理登記時，登記機關應先函詢執行法院或行政執行分署意見後再行辦理。(內政部 102 年 4 月 25 日內授中辦地字第 1026033276 號函)

八、直轄市、縣(市)政府對其所管公有持分土地，與他共有人簽訂共有土地分管契約(內政部 103 年 11 月 3 日內授中辦地字第 1030607366 號令)

(一)原則無土地法第 25 條之適用。

(二)約定內容兼含共有物分割協議事項，依民法第 826 條之 1 第 1 項規定，於登記後，對應有部分之受讓人或取得物權之人具有效力，於此情形應適用土地法第 25 條規定。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、通案：詳第一章第八節登記程序。

二、核對登記簿：應核對登記簿是否經法院囑託限制登記。

三、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
共有人因相互間約定、決定或法院裁定使用、管理、分割內容而申請登記	標示部註明 1. 收件年月日字號 2. 共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿	土地登記規則第 155 條之 1 第 1 項
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	相關他項權利部或所有權部註明 1. 收件年月日字號 2. 使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿	土地登記規則第 155 條之 2
申請變更時	相關部別註明 1. 收件年月日字號 2. 變更事項 3. 變更年月日	土地登記規則第 155 條之 4 第 2 項
塗銷註記	原註記登記塗銷	土地登記規則第 155 條之 4 第 2 項
共有人多數決決定或法院裁定辦理登記	辦畢後通知未會同之他共有人	民法第 820 條

第六節 註記及塗銷註記登記

壹、意義

在標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料或塗銷註記資料所為之登記。

貳、申請須知

一、申請人

- (一)申請登記：權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 24 款)
- (二)逕為登記：登記機關逕為辦理登記。(土地登記規則第 28 條第 1 項第 5 款)
- (三)囑託登記：主管機關囑託登記。(土地登記規則第 29 條第 12 款)

二、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
註記登記	1. 註記 2. 塗銷註記	1. 契約締結日 2. 公正第三人來函發文日 3. 協議書或同意書立書日 4. 囑託函發文日 5. 法院裁定書裁定日或證明書核發日 6. 內部收件收件日

三、申請方式及程序

- (一)一般規定：詳第一章第八節登記程序。
- (二)申請方式
 - 1. 臨櫃申請。
 - 2. 網路申請：限非全程網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)
- (三)跨所登記：本市不動產辦理註記及塗銷註記登記，除囑託登記及逕為登記之項目外，得由本市任一地政事務所受理。(臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點)

四、應備文件

(一)申請登記

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. 地政事務所 2. 網路下載	詳第一章第七節申請登記之文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
2	委託書	1. 土地法第 37 條之 1 2. 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託關係者免附。
3	登記清冊	土地登記規則第 34 條	1. 地政事務所 2. 網路下載	公正第三人申請註記拍賣中時免附。
4	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條		
	(1)行政契約	1. 水質水量保護區土地受限補償金發放標準第 6 條 2. 內政部 94 年 11 月 4 日內授中辦地字第 0940726297 號函	自行檢附	依水質水量保護區土地受限補償金發放標準辦理註記登記時檢附。
	(2)分管協議書	1. 內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函 2. 內政部 97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函	自行檢附	1. 申請分管法定停車位編號註記時檢附。 2. 立書人應親自到場，依土地登記規則第 40 條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章通則第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(3)協議書	內政部 86 年 3 月 25 日台內地字第 8674739 號函	自行檢附	1. 協議共用其共有部分之某一特定停車位時檢附。 2. 立書人應親自

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章通則第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(4)同意書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 內政部 90 年 2 月 16 日台內中地字第 9080272 號函 2. 內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函 3. 內政部 97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函 	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區分所有建物共有人分管法定停車位註記登記或將已登記之停車位編號及停車位權利範圍註記塗銷時檢附。 2. 立書人應親自到場，依土地登記規則第40條規定程序辦理，如無法親自到場，應依第一章通則第八節登記程序壹、登記之申請四~六辦理。
	(5)民事裁定書及裁定確定證明書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 內政部 85 年 7 月 22 日台內地字第 8580297 號函 2. 內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函 	法院	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理監護或輔助宣告註記時檢附。 2. 受監護或輔助宣告人之戶籍謄本已有監護或輔助宣告記事者免附。
	(6)許可為訴	1. 民事訴訟法第 254 條第 5 項	法院	為訴訟繫屬註記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	訟繫屬事實之登記裁定	2. 內政部 106 年 6 月 26 日台內地字第 1060422485 號函		時檢附。
	(7) 民事訴訟終結證明或法院許可訴訟繫屬事實登記裁定經撤銷確定證明或法院許可訴訟繫屬事實登記裁定經廢棄確定證明	1. 民事訴訟法第 254 條第 13 項 2. 內政部 108 年 3 月 4 日台內地字第 1080107901 號函	法院	申辦塗銷訴訟繫屬註記時檢附。
	(8) 更生程序裁定及裁定確定證明書	1. 消費者債務清理條例第 48 條第 1 項 2. 消費者債務清理條例施行細則第 25 條 3. 內政部 97 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0970045058 號函	法院	
	(9) 開始清算程序之裁定及裁定確定證明書	1. 消費者債務清理條例第 87 條第 1 項及第 2 項 2. 內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函	法院	
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	詳第一章第七節申請登記之文件。
6	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	申請停車位註記登記或建物重新調整基地權利範圍註記登記時檢附。

(二) 逕為或囑託登記

名稱	法令依據	來源	備註
地政事務所土地逕為登記書	臺北市政府地政局 111 年 3 月 21 日北市地登字第 1116006901 號函	地政事務所	逕為登記事項時檢附。
囑託函或囑託清冊或主管機關通知函	土地登記規則第 34 條	主管機關	

五、稅捐：無。

六、登記規費及罰鍰

(一)登記費：免繳納登記費。(土地登記規則第 46 條)

(二)書狀費：需換發書狀者，應繳納書狀費。(土地法第 67 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

(三)罰鍰：無。

參、審查須知

一、申請登記

(一)標示部

1. 區分建物所有權人辦竣建物所有權第一次登記後重新調整基地權利範圍登記事宜(內政部 92 年 5 月 14 日內授中辦地字 0920007572 號函、臺北市政府地政局 109 年 10 月 29 日北市地登字第 1096028097 號函)

(1)區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時，應於建物登記簿標示部其他登記事項欄登載建物坐落權利種類及範圍資料，重新調整而變更其基地權利範圍申辦登記時，以「註記」為登記原因，修改其他登記事項欄內之權利範圍資料。

(2)共有部分車位調整登記案件申請人(專有部分所有權人)已於申請書適當欄記明「☆☆建號基地權利範圍調整前：○○/○○(內含車位編號○○，基地持分○○/○○)，調整後：○○/○○；△△建號基地權利範圍調整前：○○/○○，調整後：○○/○○(內含車位編號○○，基地持分○○/○○)」，得由登記機關以內部收件加收子號，並以「註記」為登記原因逕為處理。

(3)申請書適當欄如未記明調整前後各專有部分基地權利範圍，仍應由申請人依(1)之方式辦理。

2. 土地所有權人依「水質水量保護區土地受限補償金發放標準」第 6 條規定申請辦理註記登記(內政部 94 年 11 月 4 日內授中辦地字第 0940726297 號函)

- (1)以「註記」為登記原因，註記於該土地標示部之其他登記事項欄。
- (2)登載內容：「已與經濟部或○○鄉(鎮、市、區)締結行政契約並領取水質水量保護區土地受限補償金，爾後不再對同一土地發放該補償金」。
- (3)已註記之標的仍可辦理移轉登記，惟應將該註記內容轉載。

(二)所有權部或他項權利部

1. 停車位註記事項

- (1)數區分所有建物所有權人協議共用其共同使有部分之某一特定停車位，應於建物所有權部其他登記事項欄註明「車位編號：○○與○○-○○建號共用」。(內政部 86 年 3 月 25 日台內地字第 8674739 號函)
- (2)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，如經現全體區分所有權人及他項權利人同意，請求該停車位編號及停車位權利範圍「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)
- (3)區分所有建物共有人分管之法定停車位，如經區分所有建物全體共有人及他項權利人同意，並檢附分管協議書、印鑑證明及他項權利人同意書等文件，得於所有權部其他登記事項欄註記「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、97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函)

2. 公正第三人受託辦理不動產之拍賣(公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法第 12 條、第 28 條、內政部 95 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0950725130 號函)

- (1)公正第三人應於受託後函請登記機關於登記簿所有權部其他登記事項註記「公正第三人拍賣中」。該註記僅生公示作用，無法據以限制土地權利之移轉或設定。
- (2)登記機關登記完畢後應即以書面通知公正第三人。
- (3)已註記者，遇有法院、行政執行署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。
- (4)終止委託拍賣或發生不再拍賣事由時，公正第三人應於 7 日內函請登記機關塗銷註記。

3. 監護人或輔助人持憑民事裁定書就受監護宣告之人或受輔助宣告之人的不動產辦理監護宣告或輔助宣告註記，登記機關應依其申請將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、99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函)
4. 依民事訴訟法第 254 條第 5 項註記及第 13 項塗銷註記登記作業事宜。
 - (1) 登記作業方式(內政部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 號函、106 年 6 月 26 日台內地字第 1060422485 號函、106 年 9 月 14 日台內地字第 1060433793 號函)
 - A. 當事人或利害關係人於起訴後事實審言詞辯論終結前，受訴法院得依當事人之聲請以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。
 - B. 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。
 - C. 以「註記」為登記原因將訴訟事實登載於該登記名義人(所有權人或他項權利人)之其他登記事項欄。
 - D. 登錄內容為：「依民事訴訟法第 254 條規定辦理註記：依○○法院○○年○○月○○日○○年度訴聲字第○○號民事裁定，本件不動產現為該院○○年度(訴)字第○○號○○案件訴訟繫屬中」。
 - E. 已有前項註記之訴訟標的辦理移轉時，應將該註記內容轉載。
 - (2) 登記機關依法院核發之已起訴證明辦理訴訟繫屬事實註記登記，並未限制登記名義人處分其不動產權利，非屬行政處分，登記完畢後，毋須將登記結果通知該訴訟標的之不動產登記名義人。(內政部 98 年 5 月 20 日內授中辦地字第 0980724546 號函)
 - (3) 訴訟繫屬之註記登記，雖申請人檢附之起訴證明書內容僅為區分所有建物之共有部分建物，而未有專有部分所有權，登記機關仍應依受訴法院開立之起訴證明書內容所示，於共有部分建物標示部之其他登記事項欄辦理註記。(內政部 100 年 5 月 12 日內授中辦地字第 1000724518 號函)
 - (4) 原請求辦理訴訟繫屬事實註記登記之當事人，得於訴訟終結前，申辦該註記之塗銷登記；塗銷該註記後，當事人或利害

關係人如認有註記之必要，仍可持憑起訴證明向該管登記機關申請訴訟繫屬註記登記。訴訟終結後，當事人或利害關係人得聲請法院發給訴訟終結證明，持向該管登記機關申請塗銷註記。(內政部 102 年 4 月 25 日內授中辦地字第 1026033268 號函)

(5)依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦理訴訟繫屬註記之標的已移轉之處理事宜(內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令)

A. 訴訟當事人持已起訴證明申請訴訟繫屬註記登記時，該訴訟標的不動產已移轉(含於訴訟繫屬前移轉)登記給第三人，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形(如繼承移轉取得)外，地政機關將不予辦理。

B. 訴訟標的於訴訟繫屬前已移轉登記給第三人，惟業經地政機關依內政部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函(已停止適用)辦竣訴訟繫屬註記登記者，得由該不動產登記名義人申請塗銷訴訟繫屬註記登記，並由地政機關於辦竣塗銷登記完畢後通知訴訟當事人及申請人。

C. 登記名義人係於辦竣訴訟繫屬註記登記後取得訴訟標的不動產者，因其非屬善意第三人，將不予受理其申請塗銷訴訟繫屬註記登記。

(6)依信託法第 33 條第 1 項規定，受託人關於信託財產之占有，承繼委託人占有之瑕疵，故不論自益信託或他益信託，受託人皆應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，尚不得以其屬信賴不動產登記之善意第三人，主張應受民法第 759 條之 1 第 2 項不動產登記公信原則之保障。(內政部 103 年 7 月 21 日台內地字第 1030208354 號函)

(7)為登記機關受理依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定法院許可為訴訟繫屬事實登記之裁定，並依裁定提供擔保(法院倘有命其供擔保者)申辦登記，當事人雖得依同條第 10 項規定抗告，惟不待裁定確定，即應依該裁定辦理登記。(內政部 109 年 12 月 17 日台內地字第 1090147443 號函)

(8)有關訴訟繫屬註記依民法第 254 條第 13 項規定修正之例稿詳伍、附稿。(司法院秘書長 108 年 2 月 23 日秘台廳民一字第 1080005370 號函)

5. 經法院囑託或監督人持更生程序裁定，依消費者債務清理條例辦理更生登記(消費者債務清理條例第 48 條第 1 項、消費者債

務清理條例施行細則第 25 條、內政部 97 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0970045058 號函)

- (1) 以「註記」為登記原因，將更生登記之事實註記於所有權部或他項權利部其他登記事項欄。
 - (2) 註記內容為「○○年○○月○○日○○收件字號，依○○法院○○年度○字第○○號民事裁定辦理更生登記」。
 - (3) 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。
 - (4) 法院囑託辦理塗銷該更生登記時，以「塗銷註記」為登記原因。
 - (5) 註記之訴訟標的無限制移轉之效力，該標的辦理移轉時，應將註記內容予以轉載。
6. 依法院囑託或管理人持開始清算程序之裁定，依消費者債務清理條例規定辦理清算登記（消費者債務清理條例第 87 條第 1 項及第 2 項、內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函)
- (1) 以「註記」為登記原因，將清算登記之事實註記於所有權部或他項權利部其他登記事項欄。
 - (2) 註記內容為：「○○地方法院○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函於○○年○○月○○日○○時以○○年度○○○字○○號裁定開始清算」。
 - (3) 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。
 - (4) 法院囑託辦理塗銷該清算登記時，以「塗銷註記」為登記原因辦理該清算登記註記之塗銷登記。
 - (5) 本項註記之訴訟標的有禁止移轉及設定負擔之效力，惟如債務人因繼承、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。

二、逕為或囑託登記

(一) 標示部

1. 大眾捷運系統工程穿越之空間範圍無設定地上權之必要者，由需地機構囑託於土地登記簿標示部其他登記事項欄註記「捷運

系統工程穿越地，依○○縣市政府○○年○○月○○日○○○○○○號函辦理」。(大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第9條第1項、內政部80年9月6日台內地字第8071692號函)

2. 有遭受放射性污染之虞之建築物，以登記原因「註記」於建物標示部其他登記事項欄加註「本建物有遭受放射性污染之虞，其移轉應出示輻射偵測證明」字樣。(游離輻射防護法第25條第1項、內政部92年5月14日內授中辦地字第0920007629號函)
3. 為執行文化資產保存法第28條規定之優先購買權，地政機關應配合於土地建物登記簿標示部其他登記事項欄註記「古蹟」。(文化資產保存法第28條、內政部94年5月9日內授中辦地字第0940045098號函)
4. 申辦建物所有權第一次登記，建物坐落有跨所(或他縣市)時，應於建物標示部其他登記事項欄註記「跨所建物坐落：○○縣市(鄉鎮市區)○○段(小段)○○○地號」，並通知他所辦理加註。(內政部94年4月21日內授中辦地字第0940725015號函)
5. 建物所有權人辦竣所有權第一次登記並將所有權移轉登記予第三人後，原據憑辦所有權第一次登記之使用執照，經原核發機關依法院刑事判決予以撤銷，登記機關得於建物標示部備註欄加註「依○○○(機關)○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函撤銷本建物使用執照」之註記字樣。(內政部86年9月15日台內地字第8685309號函)
6. 已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經核發機關廢止後之登記作業方式(內政部110年7月1日台內地字第1100263403號函)
 - (1) 未重新領得使用執照前，接獲建築主管機關通知使用執照廢止時，應以登記原因「註記」，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記「依○○○(機關)○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函辦理，未重新領得使用執照前，不受理依法律行為而取得、設定、喪失及變更物權登記」。
 - (2) 辦竣登記後通知建物所有權人及他項權利人。
 - (3) 重新領得使用執照後，因係另一建築許可，於持憑新使用執照申請塗銷上開內容時，登記機關應以登記原因「塗銷註記」受理。並另以內部收件加收子號，於建物登記簿標示部其他

登記事項欄加註該使用執照字號。

7. 依農業用地興建農舍辦法相關規定註記(農業用地興建農舍辦法第 12 條、內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652059 號令、103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令、103 年 8 月 21 日內授中辦地字第 1036036972 號函)
 - (1) 直轄市、縣(市)主管建築機關於核發建造執照後，應造具農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在之地政機關辦理註記登記。
 - (2) 登記簿註記方式如下：
 - A. 農舍坐落地號土地登記簿標示部其他登記事項欄註記「未經解除套繪管制不得辦理分割」及「已興建農舍，建造執照核發日期：○○年○○月○○日」。
 - B. 提供興建之地號土地登記簿標示部其他登記事項欄註記「未經解除套繪管制不得辦理分割」及「已提供興建集村農舍，基地坐落：○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號」。
 - (3) 農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項增列已申請興建農舍之農業用地，未經申請解除套繪不得辦理分割之規定，係針對已興建農舍之農業用地所為之管制事項，故不論於 89 年農業發展條例修正前或修正後取得農業用地，申請興建農舍時點在農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 3 日修正生效前、後，均應適用。後續處理方式如下：
 - A. 地政機關受理申請農地分割，該地未經清查囑託註記時，由申請人檢附主管建築機關核發無套繪管制相關文件，未檢附者，地政機關應函洽主管建築機關釐清無套繪管制後辦理。
 - B. 為落實農業發展條例第 18 條第 2 項自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉，及第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定，直轄市、縣(市)主管建築機關於核發使用執照後，應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關。
 - C. 地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，註記「農業發展條例民國 89 年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：○○年○○月○○日」。
 - D. 農舍於農業用地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關於辦理登記時，應依上開註記方式於

建物登記簿標示部辦理。

- E. 土地標示因分割、合併、重測、重劃等致清冊所載地號、面積與使用執照記載不符，主管建築機關認有必要時，得洽請地政機關協助釐清後再據以囑託註記。
- (4) 農業發展條例 89 年修正前取得並提供興建農舍完成之農業用地，地政機關仍應配合辦理註記登記。
- A. 直轄市、縣(市)主管建築機關於核發使用執照後，應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記。
- B. 農舍坐落地號土地登記簿標示部其他登記事項欄註記「未經解除套繪管制不得辦理分割」及「已興建農舍，使用執照核發日期：○○年○○月○○日」。
- C. 提供興建農舍之地號
- (A) 個別農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄註記「未經解除套繪管制不得辦理分割」及「已提供興建農舍，基地坐落：○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號」。
- (B) 集村農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄註記「未經解除套繪管制不得辦理分割」及「已提供興建集村農舍，基地坐落：○○鄉(鎮、市、區)○○段(小段)○○地號」。
- (5) 解除套繪管制或農舍核准拆除後，將農舍坐落之地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號清冊，囑託地政機關塗銷上開註記登記。
- (6) 農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行前取得之農業用地，不受農業發展條例有關在其自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉規定之限制，地政機關無需依內政部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令規定，辦理註記登記。
8. 各直轄市、縣(市)政府依產業創新條例規定列冊囑託該管登記機關辦理註記時，登記機關應於土地或建物登記簿標示部其他登記事項欄註記「本標的出售、設定負擔或為其他處分時，應取得工業主管機關核准之證明文件」。(產業創新條例第 51 條第 3 項、內政部 101 年 11 月 26 日內授中辦地字第 1016041194 號函)
9. 土壤、地下水污染控制或整治場址註記事宜(土壤及地下水污染整治法第 12 條第 3 項、第 21 條、第 26 條第 2 項第 3 款、行政

院環境保護署 99 年 4 月 9 日環署土字第 0990030654 號函)

- (1)公告控制場址資訊時於土地標示部其他登記事項註記「本筆土地於○○年○○月○○日由○○政府以○○字第○○號函公告為土壤(或「地下水」、或「土壤及地下水」)污染控制場址，○○年○○月○○日○○字第○○號」。
 - (2)公告整治場址資訊時於土地標示部其他登記事項註記「本筆土地於○○年○○月○○日由行政院環境保護署以○○字第○○號函公告為土壤(或「地下水」、或「土壤及地下水」)污染整治場址，依○○縣市政府○○年○○月○○日○○字第○○號函登記，○○年○○月○○日○○字第○○號」。
 - (3)囑託禁止處分登記時於土地所有權部其他登記事項註記「○○年○○月○○日○○號依○○年○○月○○日○○政府○○字第○○號函禁止處分登記，義務人：○○○，限制範圍：○○○○，○○年○○月○○日登記」。
 - (4)公告解除整治場址、控制場址資訊及禁止處分登記時應將原對應於土地標示部或所有權部其他登記事項註記塗銷。
10. 直轄市、縣(市)主管機關依住宅法及民間興辦社會住宅申請審查辦法規定，囑託地政機關辦理註記登記(住宅法第 31 條第 1 項、民間興辦社會住宅申請審查辦法第 6 條、內政部 101 年 12 月 26 日內授中辦地字第 1016652585 號函)
- (1)於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記「社會住宅」。
 - (2)於所有權部其他登記事項欄註記「本社會住宅應經直轄市、縣(市)主管機關同意，始得辦理所有權移轉」。
 - (3)嗣後辦理移轉登記時，應一併轉載。
11. 私有三七五租約註記於土地登記簿之作業程序。(臺北市訂有三七五租約之土地於土地登記簿上註記作業要點第 3 點、第 4 點、第 6 點)
- (1)地政事務所於接到區公所送清冊後，應即依下列方式辦理加註：
 - A. 租約土地係全筆有三七五租約登記者，具於該筆土地登記簿標示部其他登記事項欄加註「全部有三七五租約」。
 - B. 租約土地係部分面積有三七五租約登記者，則於該筆土地登記簿標示部其他登記事項欄加註「部分有三七五租約」。

(2) 資料加註土地登記簿後，如租約有終止、註銷或變更登記時，本府地政局於核定时應一併副知土地所在地地政事務所辦理異動註記。但由區公所逕為辦理終止、註銷或變更登記者，其於通知本府地政局時應一併副知土地所在地地政事務所辦理異動註記。

(3) 新訂三七五租約之登記案件，經本府地政局核定函復區公所時，應一併副知土地所在地地政事務所辦理加註登記。

12. 因重測面積有誤或圖簿不符之標示錯誤，得於土地登記簿標示部其他登記事項欄加註「更正中」，惟於辦理更正登記時，應刪除該註記。(臺北市政府地政處 82 年 2 月 11 日北市地一字第 02679 號函)

(二) 所有權部或其他項權利部

1. 產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法辦理註記及塗銷註記(產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法第 17 條第 1 項、第 18 條、第 19 條)

(1) 主管機關公告之閒置土地，應編造清冊囑託土地所在地之土地登記機關，於土地登記簿所有權部其他登記事項欄辦理閒置土地註記登記。

(2) 土地所有權人檢具證明文件，向主管機關申請塗銷閒置土地註記經審查同意者，主管機關得解除閒置土地列管，並囑託土地登記機關辦理塗銷註記登記。

2. 外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法相關註記(外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法第 9 條、第 13 條、第 16 條)

(1) 直轄市或縣(市)政府應於公告標售時，提供標售之土地及其改良物相關資料囑託地政事務所於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記依土地法第 20 條第 3 項辦理標售中。

(2) 辦理標售公告期間，土地所有權人檢具契約書件及現值申報書影本向直轄市或縣(市)政府申請停止標售，並經審核屬實停止標售者，直轄市或縣(市)政府應通知轄區地政事務所列管，俟土地及其改良物所有權移轉登記完畢，逕為塗銷標售之註記。

(3) 直轄市或縣(市)政府於辦理標售期間，土地及其改良物有下列情形之一時，應停止標售程序，並囑託地政事務所辦理註銷標售之註記：

A. 經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記者。

- B. 經公告徵收者。
 - C. 經直轄市或縣（市）政府依法令公告禁止移轉者。
 - D. 依第 13 條規定停止標售者。
3. 外國人辦竣土地法第 17 條第 1 項各款土地繼承登記，經列冊管制期滿，逾期仍未移轉，移請國有財產署辦理公開標售及通知土地所有權人者，應將移送國有財產署標售之日期文號，註記於土地登記簿所有權部其他登記事項欄。（土地法第十七條第二項執行要點第 6 點）
4. 未辦繼承列冊管理作業註記（未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 8 點、第 10 點、第 14 點、內政部 95 年 2 月 20 日台內地字第 0950028148 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊）
- (1) 於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「列冊管理機關：○○○，列冊管理日期：○年○月○日，列冊管理文號：○○○政府（地政局）○年○月○日○字第○號函」。
 - (2) 登記機關依規定報請停止列冊管理或經直轄市、縣(市)地政機關通知停止列冊管理時，應塗銷登記簿所有權部其他登記事項欄內之列冊管理機關名稱、日期及文號等有關註記。
 - (3) 列冊管理 15 年期滿，移送財政部國有財產署公開標售。
 - A. 無須塗銷列冊管理機關、日期及文號之註記。
 - B. 另於所有權部其他登記事項欄註記「○○縣(市)政府○○年○○月○日○字第○○○○○號函移請財政部國有財產署公開標售」。
5. 依地籍清理條例相關規定註記
- (1) 經直轄市、縣(市)政府依地籍清理條例公告清理之土地及建物（內政部 97 年 7 月 2 日台內地字第 0970105540 號函）
 - A. 按公告清理之土地或建物類別，於土地登記簿所有權部或其他項權利部其他登記事項欄註記「依○○市、縣(市)政府○年○月○日○○字第○○○號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第○款之土地（建物）」。
 - B. 公告清理之土地及建物，如經權利人或得標人申辦登記，登記機關審查無誤辦理更正、更名、塗銷及移轉登記，或登記機關依上開條例規定逕為更正登記，或直轄市、縣(市)政府依上開條例囑託登記機關辦理登記時，登記機關應同時辦理塗銷註記。

- (2) 為便利各直轄市、縣(市)政府囑託登記機關辦理地籍清理代為標售相關註記作業事宜，增訂標售、移轉、停止標售、暫緩標售等 4 種註記事項，登記機關於辦理本項註記時，原清查公告註記仍維持不予塗銷，俟辦竣所有權移轉登記後塗銷。(內政部 102 年 2 月 21 日台內地字第 1020107174 號函)
- A. 代為標售註記，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「依地籍清理條例第 11 條第 1 項規定代為標售」。
 - B. 標售移轉註記，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「地籍清理代為標售土地(建物)承買人：○○○，權利範圍：○○」；承買人有 2 人(含)以上者，應分別註明全部承買人之姓名及其權利範圍。
 - C. 停止標售註記，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 21 條第 1 項第○款規定停止標售；如停止標售原因消滅後，應通知○○○政府」。
 - D. 暫緩標售註記，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 22 條第 1 項第○款規定暫緩標售；如暫緩標售原因消滅後，應通知○○○政府」。
- (3) 直轄市、縣(市)主管機關依神明會之現會員或信徒名冊，囑託土地登記機關均分登記為現會員或信徒分別共有，倘有行方不明者，應於登記簿該會員或信徒所有權部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣(市)政府○○○年○○月○○日○○字第○○○號函囑託文件註記」辦理登記，俾供後續追蹤清理。(內政部 102 年 4 月 18 日台內地字第 1020163906 號函)

6. 依祭祀公業條例相關規定註記

- (1) 依祭祀公業條例第 7 條規定辦理公告清理之土地及建物(內政部 97 年 11 月 24 日內授中民字第 0970732938 號函)
- A. 各鄉(鎮、市、區)公所通知登記機關於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣(市)○○鄉(鎮、市、區)公所○○年○○月○○日○○字第○○號公告屬祭祀公業清查處理原則第 2 點第○款之土地(建物)」。
 - B. 公告清理之祭祀公業土地及建物，如經權利人或得標人申辦登記，經登記機關審查無誤辦理更名、所有權變更登記，

或直轄市、縣(市)主管機關依祭祀公業條例第 28 條第 2 項、第 50 條第 3 項及第 55 條第 1 項規定囑託該管土地登記機關辦理登記時，登記機關應同時塗銷上開註記。

- (2)直轄市、縣(市)主管機關依祭祀公業派下員全員證明書之派下現員名冊，囑託登記機關均分登記為派下員分別共有時，倘有行方不明者，應於登記簿該派下員所有權部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣(市)政府○○○年○○月○○日○○字第○○○號函囑託文件註記」辦理登記，俾供後續追蹤清理。(內政部 102 年 4 月 18 日台內地字第 1020163906 號函)
- (3)為辦理祭祀公業土地代為標售囑託註記作業，增訂相關註記代碼(內政部 103 年 11 月 21 日台內地字第 1031351968 號函)
 - A. 代為標售註記，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「依祭祀公業條例第 51 條第 1 項規定代為標售」。
 - B. 標售移轉註記，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「祭祀公業代為標售土地(建物)承買人：○○○，權利範圍：○○」；承買人有 2 人(含)以上者，應分別註明全部承買人之姓名及其權利範圍。
 - C. 停止標售註記，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「依祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第 21 條第 1 項第○款規定停止標售；如停止標售原因消滅後，應通知○○○政府」。
 - D. 暫緩標售註記，於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「依祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第 22 條第 1 項規定暫緩標售；暫緩標售原因消滅後，應通知○○○政府」。
7. 原已滅失再回復原狀之土地，於請求權時效內辦理國有土地所有權第一次登記時，應於土地所有權部其他登記事項欄記明：「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：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)」。於請求權時效完成後，應逕為塗銷該註記；為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)
8. 配合相關單位建議於土地登記簿辦理註記事宜(內政部 89 年 7

月 17 日台內中地字第 8979831 號函)

- (1) 因登記機關之錯誤（不論故意或違法）且涉及訴訟或行政救濟事實之標的，為使第三人知悉之機會，避免其遭受不利益，亦可減少其主張「信賴登記善意取得」而生之紛爭，參依民事訴訟法第 254 條規定將訴訟繫屬事實登載於登記簿之精神，授權登記機關就註記之文字內容報請直轄市、縣（市）政府同意後辦理註記。
- (2) 以「註記」為登記原因，於相關部別其他登記事項欄註記相關文字內容。
- (3) 註記事實原因消失時，應以「塗銷註記」登記原因逕為辦理塗銷註記。

9. 國民住宅條例廢止後，各類國民住宅之註記塗銷處理方式，詳第四章第一節買賣登記。

肆、核對登記簿及審查簽註事項

一、核對登記簿：詳第一章第八節登記程序。

二、審查簽註事項

簽註時機	簽註內容	備註
公正第三人受託辦理不動產拍賣	登記完畢通知公正第三人	內政部 95 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0950725130 號函
「公正第三人拍賣中」不動產，遇法院、行政執行處或其他機關囑託限制登記	登記完畢通知公正第三人	內政部 95 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0950725130 號函
訴訟標的於訴訟繫屬前已移轉登記給第三人，並辦竣訴訟繫屬註記登記，登記名義人申請塗銷訴訟繫屬註記登記	辦竣塗銷登記後，通知訴訟當事人及申請人	內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令
依消費者債務清理條例辦理更生登記或清算登記，標的有他項權利或經另案辦理查封登記	登記完畢後將權利人姓名、住址、設定日期、金額等登記情形及查封案號函復裁定法院	1. 內政部 97 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0970045058 號函 2. 內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地

簽註時機	簽註內容	備註
		字第 0970050210 號函
建物所有權第一次登記，建物坐落有跨所（或他縣市）	辦竣通知他所辦理加註	1. 內政部 94 年 4 月 21 日內授中辦地字第 0940725015 號函 2. 土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊
已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經核發機關廢止，並囑託限制登記註記	辦竣登記後通知建物所有權人及他項權利人	內政部 110 年 7 月 1 日台內地字第 1100263403 號函
外國人辦竣土地法第 17 條第 1 項各款土地繼承登記，列管期滿，逾期未移轉，移國有財產署公開標售	通知土地所有權人	土地法第十七條第二項執行要點第 6 點
依外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法第 13 條規定申辦土地及其改良物所有權移轉登記完畢	通知中央目的事業主管機關及直轄市或縣（市）政府	外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法第 13 條
已滅失再回復原狀之土地，依土地法第 12 條第 2 項所為之註記或塗銷註記	辦竣註記及塗銷註記登記後，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

其餘詳本節參、審查須知。

伍、附稿

一、民事訴訟終結證明例稿

民事訴訟終結證明

一、 法院 年度 字第 號
 事件，業於 年 月 日終結（許可為訴訟繫
 屬事實登記裁定案號： 法院 年度訴聲字
 第 號）。

二、依民事訴訟法第 254 條第 13 項規定，特此證明。

0000 法院民事庭

中 華 民 國 年 月 日

二、法院許可訴訟繫屬事實登記裁定撤銷確定證明例稿

法院許可訴訟繫屬事實登記裁定經撤銷確定證明

一、 法院 年度訴聲字第 號許可為訴
 訟繫屬事實登記之裁定，業經 法院 年
 度 字第 號裁定撤銷，並於 年 月 日
 確定。

二、依民事訴訟法第 254 條第 13 項規定，特此證明。

0000 法院民事庭

中 華 民 國 年 月 日

