

土地登記 審查手冊

——上冊——



內政部地政司 編印
中華民國 111 年 12 月



前 言

土地登記為地政機關依法定程序，將土地及建物改良物應登記之事項辦理登錄，並藉由產權資料公示確保交易安全之行政行為，以保障產權、便利地籍管理及推行土地政策。鑑於土地登記之審查，所涉法令複雜，審查人員須建立豐富之專業知識及法學素養。本部爰於91年5月初次編印「土地登記審查手冊」，並歷經93年12月、100年10月2次修正，以齊一審查標準，並為辦理相關業務之參考。

惟近年來，民法、土地登記規則及登記實務相關法令、函釋等變動頻繁，本部100年編印之手冊內容多已不合時宜且不敷實務所需，本部自110年8月起，邀集熟諳登記業務之地政同仁，歷經14次會議研討，配合新修法規及相關法令函釋彙整檢討，並調整架構重新修訂本審查手冊。

本手冊能順利編印，感謝本司林家正副司長、陳杰宗專門委員、土地登記科張翠恩科長、劉盈孜、紀存瑜、周于晴暨土地登記科、地籍科、測量科、地權科等全體同仁及前臺北市政府地政局土地登記科洪慧媛科長、臺北市政府地政局土地登記科傅小芝科長、臺北市大安地政事務所秦美琪專員、新北市政府地政局謝秀琳專員、新北市板橋地政事務所林欣柔課長、桃園市政府地政局池宛頻股長、桃園市蘆竹地政事務所馮天毅課長、臺中市政府地政局楊鳳蘭股長、臺中市大里地政事務所賴雪華課長、臺南市政府地政局薛志文專員、臺南市東南地政事務所劉力嘉課長、高雄市政府地政局蔡郁傑股長、高雄市仁武地政事務所張以浚課長等熱情參予協助，備極辛勞，謹此致謝；茲因登記法令繁複，雖詳加勘校，疏漏之處容或難免，尚祈各界不吝指教，俾供日後修訂之參考。

內政部地政司司長 王成機 謹識

中 華 民 國 111 年 12 月

目 錄

第一章 通 則	1
第一節 土地登記之意義	1
第二節 土地之類別	2
第三節 登記之效力	9
第四節 應登記之事項	10
第五節 登記之種類	15
第六節 登記書表、簿冊及圖狀	18
第七節 申請登記之文件	22
第八節 登記規費及罰鍰	36
第九節 登記處理程序	52
第十節 登記錯誤、遺漏之損害賠償	80
第十一節 土地登記案之訴願、行政訴訟及答辯	82
第十二節 土地登記有關稅費	86
第二章 總 登 記	94
第一節 土地總登記	94
第二節 土地所有權第一次登記	100
第三節 土地所有權回復登記	110
第四節 建物所有權第一次登記	117
第三章 標示變更登記	159
第四章 所有權變更登記	198
第一節 買賣登記	198
第二節 贈與登記	277
第三節 交換登記	294
第四節 共有物分割登記	309

第五節	徵收登記、區段徵收登記、廢止徵收登記、撤銷徵收登記、發還 登記、徵收失效登記.....	登 344
第六節	照價收買登記.....	359
第七節	原住民取得所有權登記.....	361
第八節	拍賣登記.....	365
第九節	判決、和解、調解所有權移轉及塗銷登記	374
第十節	公地有償撥用登記.....	394
第十一節	抵繳稅款登記、撤銷登記、退稅登記	397
第十二節	剩餘財產差額分配登記、撤銷登記	402
第十三節	遺贈登記、酌給遺產登記	410
第十四節	耕地租約終止登記.....	422
第十五節	法人合併、分割、收購登記、轉換登記、賸餘財產分派登記、退 股登記、減資退還股款登記	427
第十六節	收歸國有登記.....	441
第十七節	權利變換登記.....	448
第十八節	土地重劃登記.....	468

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、喪失及變更情形登載於登記簿，以確保權利之歸屬與權利狀態而公示於第三人，並藉以管理地籍、課徵土地稅賦及推行土地政策之行政行為。

第二節 土地之類別

壹、土地法上之分類

一、土地法第 2 條第 1 項依土地使用方法將土地分為四大類：

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

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

第三類：交通水利用地。如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等。

第四類：其他土地。如沙漠、雪山等。

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

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

接 生 產 用 地	旱	旱田用地。
	林	林地、林山均屬之。
	養	魚池。
	牧	畜牧用地。
	礦	礦泉地，但限於湧泉口及其維持上必要之區域。
	鹽	製鹽用地。
	池	池塘。
交 通 水 利 用 地	道	公路、街道、街巷、村道、小徑等公用或共用之輕便鐵道線路均屬之。
	線	鐵道路線用地。
	水	埤圳用地。
	溜	灌溉用之塘湖、沼澤。
	溝	一切溝渠及運河屬之。
其 他 用 地	堤	堤防用地。
	原	荒蕪未經利用及已墾復荒之土地均屬之。

二、地目等則制度自 106 年 1 月 1 日起正式廢除。(內政部 105 年 10 月 27 日台內地字第 1050436952 號函)

貳、都市計畫法上之分類

依都市計畫法第32條規定，都市土地得分類如下：

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

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、以國土計畫區分

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

- (一) 國土保育地區：依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類：
 - 1. 第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。
 - 2. 第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。
 - 3. 其他必要之分類。
- (二) 海洋資源地區：依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海

洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求予以分類：

1. 第一類：使用性質具排他性之地區。
2. 第二類：使用性質具相容性之地區。
3. 其他必要之分類。

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

1. 第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。
2. 第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。
3. 其他必要之分類。

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

1. 第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。
2. 第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。
3. 其他必要之分類。

二、有關國土計畫法及區域計畫法間土地使用分區適用原則，依國土計畫法第 45 條規定：中央主管機關應於國土計畫法施行後 2 年內，公告實施全國國土計畫。而直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後 3 年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後 4 年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。並自公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法便不再適用。

伍、權屬上之分類

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

有土地或鄉（鎮、市）有之土地。

- （一）國有土地之處分及設定負擔，由國有土地管理機關依照平均地權條例、國有財產法、國有非公用不動產交換辦法、國有非公用土地設定地上權作業要點、辦理國有財產法第五十二條之二讓售案件注意事項、農田水利法等規定辦理。
- （二）直轄市或縣（市）有土地之處分或設定負擔，依照土地法第 25 條之規定，應經該管區內民意機關之同意及報奉行政院（已授權內政部）核准。
- （三）鄉鎮市有土地之處分或設定負擔，依各縣有財產管理自治條例規定，應經鄉鎮市民代表會之同意並報經縣政府核准。
- （四）直轄市原住民自治區有土地之處分或設定負擔，依照土地法第 25 條之規定，應經該管區民代表會同意，並報經直轄市政府核准。

二、私有土地：經人民依法取得所有權者為私有土地，又土地所有權之型態不同，可分為單獨所有與共有，而共有又可分為分別共有與共同共有，茲分述如下：

- （一）分別共有者，謂數人按其應有部分，對於一物有所有權。各共有人，得自由處分其應有部分。（民法第 817 條第 1 項、第 819 條第 1 項）
- （二）共同共有者，乃數人依法律規定、習慣或法律行為成一共同關係，基於共同關係而共有一物，共有物全部屬於數人一體之狀態。共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得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，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，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，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

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，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。民法第 759 條之 1 規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」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。

按民法第 758 條第 1 項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力。」，不動產物權之得喪變更，除依當事人之意思表示外，尚須履行登記始生物權變動效力，經登記者，推定權利人適法有此權利。就信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為取得物權登記者，不因原登記物權之不實而受影響。

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

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

信託不以登記為生效要件，僅係對抗第三人之要件，其與土地法第 72 條及民法第 758 條、第 759 條規定，土地權利變更，非經登記不生效力或不得處分之情形有別。（信託法第 4 條第 1 項、內政部 98 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0980041817 號函）

第四節 應登記之事項

壹、應登記之權利主體

申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利能力，始得為登記之權利主體（民法第6條、第26條、最高法院68年台抗字第82號民事判決）。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

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

（三）胎兒

胎兒者，在實體私法上不能具有權利能力，不得為物權權利人，但在繼承登記私法上視為已出生。例：胎兒為繼承人時，以其母為法定代理人，先以「胎兒」名義登記之，俟其出生辦理戶籍登記後，再按胎兒姓名辦理更名登記；倘將來為死產者，其已登記之土地權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。（民法第7條、第1166條、土地登記規則第121條）

（四）大陸地區人民

指在大陸地區設有戶籍之人民（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第2條）。其依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」取得許可者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」、「市」、「縣」、「鄉」、「鎮」、「直轄市原住民自治區」為所有權人。另省政府為行政院派出機關，省非地方自治團體。（地方制度法第 2 條、第 14 條、第 83 之 2 條、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（國家表演藝術中心設置條例第 2 條）、國家住宅及都市更新中心（國家住宅及都市更新中心設置條例第 2 條）。
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 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。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及該辦法第 5 條所稱「陸資投資事業」之臺灣地區公司。(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、內政部 104 年 12 月 7 日台內地字第 1041310692 號令)
- (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 60 年 7 月 9 日 60 台上字第 2339 號判決承認其存在。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。(祭祀公業條例第 50 條、內政部 91 年 11 月 15 日台內中地字第 0910017662 號函、內政部 102 年 12 月 3 日內授中民字第 1025037017 號函)
- (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（土地法第1條）；所稱建築改良物係指附著於土地之建築物或工事（土地法第5條第2項），土地不問其為公有或私有，除法律另有規定外，皆應登記。

參、應登記之法律關係

一、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。

二、「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。（土地登記規則第4條98年修正理由第2點）

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

第五節 登記之種類

壹、依登記方式分

一、主登記

指土地權利於登記簿上獨立存在之登記。如所有權之取得、喪失或他項權利之設定、塗銷等登記。(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1項)

三、註記登記

指在標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記及其塗銷登記。如將訴訟事實註記於該登記名義人之其他登記事項欄、註記公告徵收、國宅用地及其塗銷註記等。註記非屬土地法第37條所指之「土地登記」，並不生不動產取得、設定、喪失及變更之效力。(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，於一定期間內就市縣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。如新登記土地之囑託登記。(土地登記規則第77條)

三、建物所有權第一次登記

指合法建物，所有權人為確保其權屬而向該管登記機關申辦所有權第一次登記者。

四、標示變更登記

因分割、合併、增減、界址調整及其他標示之變更所為之登記。如分割、合併登記等。(土地登記規則第85條)

五、所有權變更登記

因所有權移轉、分割、合併、增減或消滅所為之登記。如買賣、繼承、共有物分割登記等。(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、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、權利變換登記

實施者依都市更新條例第52條、第60條、第64條、都市更新權利變換實施辦法第10條、第12條規定辦理都市更新事業計畫範圍內土地及建物權利變換所為之登記。

十、土地重劃登記

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

十一、更正登記及限制登記

(一) 更正登記

土地權利因登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時所為之登記。如姓名更正、住址更正登記等。(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、預告登記等。(土地登記規則第136條)

十二、塗銷登記及消滅登記

（一）塗銷登記

已登記之土地或建物權利，因權利之拋棄、混同、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）

（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。如全部滅失、部分滅失登記等。（土地登記規則第 148 條）

十三、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、簿冊及圖狀之類別

登記機關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，得因應需要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

- （一）登記清冊：為各類申請書之不動產標示不敷填寫或無法填寫時，以登記清冊附於申請書之後，為申請書之附件。
- （二）判決共有物分割法定抵押權登記清冊：依民法第 824 條第 3 項及土地登記規則第 100 條之 1 規定申請共有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記時使用。（內政部 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 09907248791 號函）
- （三）不動產役權設定清冊：依民法第 859 條之 4 規定就自己之不動產申請設定不動產役權時使用。

三、契約書

係權利人與義務人雙方意思表示合意之書面憑證，依照民法第758條第2項規定，不動產物權之移轉或設定應以書面為之。現行公定契約書之格式有下列14種：

- （一）土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書。
- （二）土地、建築改良物所有權贈與移轉契約書。
- （三）土地、建築改良物所有權交換移轉契約書。

- (四) 共有土地、建築改良物所有權分割契約書。
- (五) 土地、建築改良物抵押權設定契約書
- (六) 地上權設定契約書。
- (七) 農育權設定契約書。
- (八) 不動產役權設定契約書。
- (九) 土地、建築改良物典權設定契約書。
- (十) 土地、建築改良物抵押權移轉（變更）契約書。
- (十一) 土地、建築改良物他項權利移轉（變更）契約書。
- (十二) 土地、建築改良物信託契約書。
- (十三) 土地、建築改良物信託內容變更契約書。
- (十四) 土地、建築改良物他項權利（金融資產信託）移轉變更契約書。

耕作權設定契約書未有規定，其格式得適用農育權設定契約書。

四、收件簿

收件簿按登記機關、鄉（鎮、市、區）、地段或案件性質設置，依收件之先後次序編號記載之。其封面記明該簿總頁數及起用年月，鈐蓋登記機關印，每頁依次編號，裝訂成冊。（土地登記規則第15條）

五、登記簿

登記簿為記載關於土地權利關係之簿冊。

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

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

六、權利書狀

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

七、地籍圖

在辦理土地總登記前應先舉辦地籍測量，將每筆土地之坵形、界址測繪成圖，即所謂之地籍圖，其與土地登記簿同屬地籍管理之最重要資料。

八、其他專簿

（一）信託專簿

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

（二）共有物使用管理專簿

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

（三）土地使用收益限制約定專簿

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

九、其他書表簿冊

如地籍謄本及相關資料申請書、不動產糾紛調處紀錄表等。

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，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存15年。（土地登記規則第19條、第70條之7）

（二）定期保存之檔案未逾法定保存年限或未依法定程序，不得銷毀。各機關銷毀檔案，應先制定銷毀計畫及銷毀之檔案目錄，

送交檔案中央主管機關審核。(檔案法第 12 條、地政類檔案保存年限基準表)

三、信託專簿之保存及銷毀

土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法規定計收閱覽費或複印工本費。信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存 15 年。(土地登記規則第 132 條)

四、地籍資料之公開

(一) 我國土地登記制度係採公示主義，人民得申請發給登記簿、信託專簿、共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿、地籍圖謄本，閱覽地籍圖之藍曬圖、複製圖或電子處理之地籍資料，惟仍應受個人資料保護法之規範；另申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，依土地登記規則第 24 條規定，以下列之一者為限：

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。

(二) 申請提供土地登記及地價資料，其資料分類、內容及申請人資格如下：(土地登記規則第 24 條之 1)

1. 第一類：顯示登記名義人全部登記資料；應由登記名義人、代理人或其他依法令得申請者提出申請。
2. 第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限；任何人均得申請。
3. 第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料；得由登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人申請之。

利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件，依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第 4 點規定辦理。

第七節 申請登記之文件

壹、登記申請書

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

一、一般記載事項

- (一) 受理機關及資料管轄機關。
- (二) 原因發生日期。
- (三) 申請登記事由、登記原因。
- (四) 土地或建物標示及申請權利內容。
- (五) 附繳證件名稱及件數。
- (六) 申請人之姓名、出生年月日、統一編號及住址。

二、特殊記載事項

(一) 代理申請土地登記案件：

1. 代理申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。

前項委託書應載明委託事項或委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍。(土地登記規則第 38 條)

2. 非地政士代理之案件，委託人及代理人均應於登記申請書或委託書內簽註切結。委託人切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」；代理人切結：「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」並由委託人及代理人分別簽章。
(內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函、內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1036650001 號函)
3. 非地政士代理之案件，登記機關應以事實認定為原則；除其足以舉證且經登記機關認其顯非以此為業者外，不得同 1 年內於同一登記機關所轄不動產申請超過 2 件或曾於同一登記

機關所轄不動產申請超過 5 件。但其權利人及義務人與前案相同不在此限。(內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號令、內政部 108 年 4 月 1 日台內地字第 1080261729 號函)

4. 委託未取得申請標的之其他繼承人代理申辦分割繼承案件，委託人及代理人於申請書備註欄內得免簽註切結未給付或收取報酬之字樣。(內政部 95 年 12 月 27 日內授中辦地字第 0950055428 號函)

另有關得免簽註切結未給付或收取報酬之規定，尚有內政部 103 年 10 月 15 日內授中辦地字第 1031301441 號令及 108 年 11 月 25 日台內地字第 1080144529 號令規定之情形：

- (1) 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，毋須簽註切結。
- (2) 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，得免簽註切結。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，亦同。
- (3) 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)。
- (4) 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、地目變更、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，得免簽註切結。至國營公司

委由員工代為申辦所屬土地或建物涉及相對人或第三人之測量、登記案件，仍應受上開申請件數之限制。

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

6. 非地政士代理之案件、領有地政士開業執照而未加入公會者代理之案件，登記機關應予建檔統計，並於每月 10 日以前，運用電腦作業系統列印清冊，函送該直轄市、縣（市）主管機關查處。（內政部 105 年 7 月 29 日內授中辦地字第 1051307021 號函）

（二）申請登記，權利人為 2 人以上時，應於登記申請書件（契約書或登記清冊）內記明應有部分或相互之權利關係（如共同共有）。（土地登記規則第 43 條）

（三）申請登記須第三人同意者，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。

前項第三人除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 5 款至第 8 款及第 10 款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第 40 條規定程序辦理。（土地登記規則第 44 條）

（四）其他依規定應記載之事項，如土地登記規則第 39 條、第 42 條、第 49 條、第 65 條、第 83 條、第 95 條、第 97 條、第 116 條、第 117 條之 1、第 117 條之 2、第 127 條、第 155 條之 1 等所規定之事項。

貳、登記原因證明文件

登記原因證明文件，是證明登記事項原因之法律行為或法律事實之成立或發生之文件，如買賣契約書、贈與契約書、抵押權設定契約書、權利

移轉證明書、法院確定判決書或和解筆錄等屬之。如以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。（申請土地登記應附文件法令補充規定第1點）

參、權利書狀

一、權利書狀包括土地所有權狀、建築改良物所有權狀及他項權利證明書。

二、有下列情形之一者，得免提出所有權狀或他項權利證明書：（土地登記規則第 35 條）

（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；該文件為依法與法院確定判決有同一效力者準用之（土地登記規則第 12 條）。

（四）法院囑託辦理他項權利塗銷登記。

（五）依法代位申請登記。

（六）遺產管理人之登記。

（七）法定地上權之登記。

（八）依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。

（九）依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。

（十）依民法第 513 條第 3 項規定之抵押權登記。

（十一）依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。

（十二）祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第 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者。

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。（內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號公告）

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。（內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第

10902613002 號公告)

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。(內政部 109 年 9 月 11 日台內地字第 1090134441 號公告)
4. 全程網路申請登記案件。(內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告)
5. 民政主管機關依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 12 條及第 13 條第 1 項第 1 款規定囑託之更名登記。(內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 11102639462 號公告)
6. 寺廟依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 13 條第 3 項第 1 款規定申請之更名登記。(內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 11102639462 號公告)

肆、申請人身分證明

身分證明係為證明登記申請人之確實身分，憑以審核登記申請人是否具有享受權利、負擔義務之能力，是否屬於真正之權利義務人及有無行為能力等。如身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本、外國人之國籍證明、華僑身分證明書、法人登記證明文件、法人代表人之資格證明書、法人設立或變更登記表等皆屬之。

一、本國自然人或華僑

- (一) 申請人為自然人時，檢附戶政事務所核發之戶籍謄本或自行影印之身分證影本或戶口名簿影本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。(土地登記規則第 34 條第 2 項、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或戶籍謄本，申請住址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原

登記住址之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條第 1 項)

(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) 旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件及其他附具照片之身分證明文件。另因華僑在國內並無固定住所，在僑居地之住址，僑務委員會亦無法查證，故華僑身分證明書上之申請人住址由其自行簽註負責。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 2 款、內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)

(六) 華僑身分或其印鑑證明，每份只能使用 1 次，有效期限為 1 年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國 86 年 6 月 30 日前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。澳門地區居民於中華民國 88 年 12 月 19 日前所取得之華僑身分證明，其效期認定及使用原則，得比照香港居民方式處理。

前項華僑身分或印鑑證明已註明用途者，應依其註明之用途使用。

第 1 項華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發者，應另檢附國籍證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點、內政部 87 年 8 月 5 日台內地字第 8708266 號函、內政部 90 年 9 月 28 日台內中地字第 9015099 號函)

(七) 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)

(八) 歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件(土地登記規則第 40 條第 2 項第 5 款)。

例如中華民國居留證載有「臺灣地區居留」及「取得國籍」者（入出國及移民法第9條第3款）、歸化國籍許可證書等。

二、外國人

外國人應檢附國籍證明文件，如護照、中華民國居留證（如外僑居留證或外僑永久居留證）。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（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）

三、大陸人及香港、澳門居民

- （一）大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。（土地登記規則第40條第2項第3款）
- （二）大陸地區人民應檢附大陸地區製作之常住人口登記表或居民身分證，向大陸地區當地縣市公證處公證後，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。其委託他人辦理者，如受託人為大陸地區人民，受託人身分證明文件仍應經財團法人海峽交流基金會之驗證。（內政部91年10月4日台內地字第0910061821號函）
- （三）香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。（土地登記規則第40條第2項第4款）
- （四）香港居民身分之認定，須當事人持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民（海外）護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照。（香港澳門關係條例第4條第1項及第2項、內政部87年6月10日台內地字第8706372號函）

四、本國法人

- （一）申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明，得由申請人向主管機關或其登記機關申請。（土地登記規則第42條第1項）
- （二）申請人為公司法人時，應檢附法人登記機關核發之公司設立、變更登記表或其抄錄本。（土地登記規則第42條第2項）
- （三）法律已明定為法人之人民團體，申請登記時，得免附法人登記證書，並應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表

- 人之資格證明。(申請土地登記應附文件法令補充規定第18點)
- (四) 有限合夥申請土地登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，以作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(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：已為寺廟登記之寺廟，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)
1. 寺廟登記證。
 2. 負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。
 3. 扣繳單位統一編號編配通知書。
- (二) 私有原住民保留地所有權移轉之承受人以原住民為限。依原住民身分法第11條規定，原住民身分確認後應註記於戶籍資料及戶口名簿內，申請人如僅檢附國民身分證辦理私有原住民保留地所有權移轉、永佃權及典權設定登記案件，而未檢附戶籍謄本時，為確認權利人是否具原住民身分，應透過內政部戶役政資訊系統查證。(內政部 96 年 4 月 20 日內授中辦地字第 0960044520 號函)

伍、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件

一、委託書

土地登記之申請，得由代理人為之，應附具委託書，如其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書，但登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。(土地法第37條之1、土地登記規則第37條)

二、授權書

旅居海外國人授權他人代為處分其所有國內之不動產，如未檢附國內核發之印鑑證明或其授權書，應檢附我國駐外館處驗證之授權書，以配合登記機關之查驗。（申請土地登記應附文件法令補充規定第39點）

三、放棄或拋棄權利之證明文件

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

四、繳（免）稅費證明文件

（一）土地或建物移轉時依法應完納應繳之稅費款，因此辦理土地移轉登記時應檢附繳（免）稅費證明文件。如土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件、契稅繳納收據或免稅證明書、贈與稅（或遺產稅）繳清或免稅證明書或不計入贈與（或遺產）總額證明書或同意移轉證明書等。（平均地權條例第35條、第36條、土地稅法第28條、第39條之2、契稅條例第23條、遺產及贈與稅法第5條、第8條等）

（二）為推動不動產移轉一站式服務並提升為民服務效能，自111年7月1日起，民眾或其代理人於地方稅網路申報作業入口網申報土地增值稅、契稅並完稅後，申請土地或建物所有權移轉登記時，受理登記機關得依其提供之財稅收件編號，透過系統相關功能查驗稅務機關核定之土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅之繳款書（或免稅、不課徵證明書）、查無欠稅職名章、稅款繳納狀態等資料，以簡化申辦登記之應附紙本文件。（內政部111年5月2日台內地字第1110262091號函）

五、其他

（一）配合政策之執行，依照法律規定應檢附之文件，如財團法人主管機關核准或同意備查之證明文件、內政部許可大陸地區人民、法人、團體或其他機構取得不動產之文件等。（土地登記規則第42條第3項、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第16條）

- (二) 申請土地權利書狀補給時，登記名義人應檢附切結書或其他有關證明文件。(土地登記規則第 155 條)
- (三) 無統一編號之權利人申請登記時，除應提出土地登記規則第 34 條規定之文件外，應附扣繳單位統一編號編配通知書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)
- (四) 臺灣地區無戶籍人士(含本國人及外國人)應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記。未能檢附者，由申請人自行於申請書上以西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之；如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。(內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函、內政部 93 年 1 月 14 日內授中辦地字第 0930723213 號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點之 1 第 2 項)

陸、應承諾或簽註之事項

申請登記須得第三人之承諾者，係指登記原因應得第三人之承諾同意或許可而言，第三人之承諾為登記原因法律行為之有效要件，如法定代理人對於限制行為能力人、輔助人對於受輔助宣告之人行使權利之同意及土地登記規則第 111 條規定等屬之。另為簡化土地登記申請應附文件，若干事項規定由申請人自行簽註並負法律責任，如土地登記規則第 39 條、第 42 條規定等。

柒、申請登記應檢附之證明文件

一、申請登記應檢附之證明文件，依下列規定：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點)

(一) 下列文件不得以影本代替：

1. 印鑑證明。
2. 戶籍謄本。
3. 同意書。
4. 切結書。

5. 協議書。
6. 四鄰證明書。
7. 保證書。
8. 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：

1. 分割協議書。
2. 契約書。

(三) 下列文件得以影本代替，由申請人或代理人（複代理人）於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：

1. 國民身分證。
2. 戶口名簿。
3. 法人代表人資格證明。
4. 建物使用執照。
5. 建物拆除執照。
6. 工廠登記證。
7. 公有財產產權移轉證明書。
8. 門牌整（增）編證明。
9. 所在地址證明書。
10. 駐外館處驗證之授權書。
11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。
12. 護照。

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

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

1. 申請人為義務人時，應檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。上開文件得由申請人自行複印，影本由法人簽註本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）核對後發還申請人。
2. 申請人為權利人時，得檢附前開 1. 文件之影本，並由法人簽註本影本與正本、公司登記主管機關核發之抄錄本或影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章後辦理登記。

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

二、法人或寺廟檢附印鑑證明之其他規定

- （一）公司法人申請土地登記，其為義務人時，檢附公司主管機關核發之公司設立（變更）登記事項卡正本或抄錄本之印鑑印文模糊，登記機關無法審查核對時，如其公司代表人親自到場簽名或蓋章，並出示其國民身分證或公司代表人無法親自到場，而檢附代表人本人身分證明文件及其印鑑證明，並於登記申請書、契約書蓋章者，登記機關應予受理。（內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函）
- （二）配合經濟部實施無印章之公司登記文件政策，公司登記線上申請核准之登記表已不再有公司大小章可資驗證，公司法人申請土地登記，依土地登記規則第 42 條第 2 項規定之文件，得檢附以公司登記電子函復文件線上列印成紙本之公司登記主管機關核發之設立、變更登記表，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。申請人為義務人時，倘檢附無公司大小章之登記表，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。登記機關受理後應至經濟部建置之「公司登記電子函復公文及其他電子文件驗證平台」驗證文件是否相符，承辦人員可掃描或輸入公司登記證明文件左下角條碼或驗證碼，即可直接從經濟部公司登記資料庫擷取公司登記證明文件影像檔以利承辦人員驗證民眾提交之公司登記文件內容之正確性。(內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090272493 號函、內政部 111 年 1 月 24 日台內地字第 1110270438 函)

- (三) 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錄表，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。(內政部 110 年 3 月 23 日台內地字第 1100260908 號函)
- (四) 有限合夥為義務人時，因主管機關無核發該類法人及其代表人之印鑑證明，其申請土地登記時，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。又個別登記案件審查時，如對上開文件有所疑義，得逕向該法人之主管機關洽詢及查證。另有限合夥之代表人（普通合夥人）倘為法人，須指定自然人代表執行業務，是以受理是類土地登記案件，仍應參依土地登記規則第 42 條第 1 項及第 2 項規定辦理。(內政部 106 年 10 月 11 日台內地字第 1060071203 號函)
- (五) 下列機構得向地政事務所辦理委託書及印鑑證明核備：
 - 1. 本國銀行。
 - 2. 本國銀行以外之金融機構（含信託投資公司、票券金融公司、保險公司、信用合作社、農會信用部及漁會信用部等）。
 - 3. 外國金融機構。

4. 儲蓄互助社。

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

- (六) 寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (七) 權利人為公司法人申辦土地登記時，案附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表影本切結處簽章原則得以彩色印刷方式產製，惟依規定應核對公司及負責人印鑑樣章者不予適用。(內政部 110 年 9 月 28 日台內地字第 1100264956 號函)

第八節 登記規費及罰鍰

申辦土地或建物登記，應依土地法之規定繳納或免納登記費、書狀費、工本費、閱覽費，並於申請登記收件後繳納，登記費未滿新臺幣1元者，不予計收（土地登記規則第45條、第46條第1項、第47條）。故申請人未依登記程序繳納登記規費者，依土地登記規則第56條第4款規定，予以通知補正。逾期不繳納者，即予以駁回登記之申請（土地登記規則第57條第1項第4款）。其計收標準，因登記種類或權利價值而有所不同，茲分述如下：

壹、登記規費

一、登記費

- （一）土地總登記：應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。（土地法第 65 條）
- （二）土地所有權第一次登記：以該土地依平均地權條例施行細則第 25 條第 1 項規定補辦規定地價時之申報地價為準計收登記費千分之二。（土地法第 65 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 1 點）
- （三）建物所有權第一次登記：應由權利人按建物權利價值，繳納登記費千分之二（土地法第 65 條、土地登記規則第 84 條）。申請建物所有權第一次登記時，其權利價值依下列規定認定之：
 - （土地登記規則第 48 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 2 點）
 - 1. 建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。其需就各區分所有建物分別計收規費時，應以工程造價之總價除以使用執照所列建物總面積，所得之單位工程造價，乘以建物勘測面積計算之。但建物使用執照附表已載有各區分所有建物之面積及造價者，得逕依其所列造價計收登記費。
 - 2. 建物在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準（當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值係指該房屋之起課現值）。

(四) 土地權利變更登記：土地權利變更登記之登記費，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納（土地法第 76 條第 1 項）。其核計標準，除法令另有規定外，依下列規定辦理：（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點）

1. 所有權移轉登記，以申報地價、稅捐機關核定繳（免）納契稅之價值為準。
2. 典權設定登記，以權利價值、稅捐機關核定繳（免）納契稅之價值為準。
3. 繼承登記，土地以申報地價；建物以稅捐機關核定繳（免）納遺產稅之價值為準，無核定價值者，依房屋稅核課價值為準。
4. 無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期申報地價或房屋現值為準；無當期申報地價者，以土地權利變更之日最近一期之申報地價為準。
5. 共有物分割登記，以分割後各自取得部分之申報地價、稅捐機關核定之繳（免）納契稅之價值計收。
6. 經法院拍賣之土地，以權利移轉證明書上之日期當期申報地價為準。但經當事人舉證拍定日非權利移轉證明書上之日期者，以拍定日當期申報地價為準。其拍定價額低於申報地價者，以拍定價額為準。至於法院拍賣之建物，依其向稅捐單位申報之契稅價計收登記費。
7. 信託移轉登記（含信託、塗銷信託、信託歸屬及受託人變更等），以信託或信託內容變更契約書所載權利價值為準；非以契約書為登記原因證明文件者，以當事人自行於申請書填寫之權利價值為準。

(五) 他項權利設定登記，應由權利人按權利價值千分之一繳納登記費（土地法第 76 條第 1 項）。如有權利價值為實物、非現行通用貨幣或價值不明者，應依下列規定辦理：（土地登記規則第 49 條）

1. 其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申

請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。

2. 申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。
3. 前2項權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四時，以各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四為其1年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以7年計算之價值標準計收登記費。
4. 申請人已於契約書內填寫明確之權利價值者，應依土地法第76條規定以該權利價值千分之一計收規費。（99年土地登記規則第49條修正說明二）

（六）他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分依增加之權利價值千分之一繳納登記費外，免納登記費。（土地法第76條第2項）

（七）申辦預為抵押權登記，檢附抵押權設定契約書等證明文件者，以契約書內之權利價值為登記費之計收標準；承攬人檢附經公證之承攬契約單獨申請登記者，以承攬契約內所約定之工程造價為計收標準。（內政部 92 年 6 月 6 日內授中辦地字第 0920008589 號函）

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

（九）登記費免繳納規定

1. 下列登記，免繳納登記費：（土地法第78條）

- （1）因土地重劃之變更登記。
- （2）更正登記。
- （3）消滅登記。
- （4）塗銷登記。

- (5) 更名登記。
 - (6) 住址變更登記。
 - (7) 標示變更登記。
 - (8) 限制登記。
2. 土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣 1 元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：(土地登記規則第 46 條)
- (1) 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記者。
 - (2) 抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。
 - (3) 權利書狀補(換)給登記。
 - (4) 管理人登記及其變更登記。
 - (5) 其他法律規定免納者(如金融機構合併法第 13 條、第 14 條、存款保險條例第 37 條、金融資產證券化條例第 38 條、金融控股公司法第 28 條、公職人員財產申報法第 10 條等)。
3. 檢察署辦理罰金執行案件就受刑人遺產執行，所囑辦之繼承登記。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 6 點)
4. 依土地法第 12 條規定、撤銷徵收或法院和解筆錄確認買賣契約無效，所為之回復所有權登記。(內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函、內政部 88 年 3 月 26 日台內地字第 8803315 號函、內政部 90 年 1 月 16 日台內中地字第 9080224 號函)
5. 存續金融機構繼受消滅金融機構之信託財產，所為之受託人變更登記。(內政部 94 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0940052122 號函)
6. 金融機構申請經主管機關許可概括承受或概括讓與之抵押權移轉登記。(內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723801 號函)
7. 依公職人員財產申報法為信託者，其因信託所為之財產權移

轉登記、信託登記、信託塗銷登記及其他相關登記，免納登記規費。(公職人員財產申報法第 10 條)

(十)連件申請繼承登記及遺贈登記時，仍應分別計徵登記規費。(內政部 104 年 12 月 31 日內授中辦地字第 1041311426 號函)

(十一)部分繼承人申辦公同共有繼承登記，應繳之土地登記規費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 日台內地字第 8482352 號函)

二、書狀費

土地所有權狀、建築改良物所有權狀及他項權利證明書，每張新臺幣 80 元。(土地法第 67 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

三、工本費(土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)

(一)書狀工本費

1. 每張 80 元(土地法第 79 條之 2 第 1 項第 1 款及第 4 款)。
2. 免納書狀工本費情形(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 7 點)

(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(如行政區域調整而辦理住址、門牌變更登記、依土地法第 69 條所為之更正登記，實施地籍圖重測、逕為分割及土地重劃所為之標示變更登記)，致需繕發新權利書狀。(內政部 83 年 4 月 20 日台內地字第 8304841 號函、內政部 85 年 4 月 27 日台內地字第 8574637 號函)

(2) 原住民申請回復傳統姓名後，換發權利書狀。但第一次換發後申請補發不在此限。(內政部 99 年 3 月 25 日內授中辦地字第 0990724063 號函)

(3) 無列印任何地籍資料之權利書狀末頁。

(4) 其他依法令規定免納，如：檢附戶政機關出具係因戶政人員戶籍資料過錄錯誤之姓名更正，所衍生關係人須辦

理姓名變更之公函，申請姓名變更登記、檢附載有新式外來人口統一證號（1 碼英文+9 碼數字）文件申請統一編號更正登記。（內政部 101 年 7 月 25 日內授中辦地字第 1016037229 號函、內政部 109 年 12 月 22 日台內地字第 10902774651 號函）

- （二）登記（簿）謄本或節本工本費：人工影印，每張 5 元；電腦列印，每張 20 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 2 款）
- （三）地籍圖謄本工本費：人工影印，每張 15 元；人工描繪，每筆 40 元；電腦列印，每張 20 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 2 款）
- （四）登記聲請書及其附件影印工本費：每張 10 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 3 款）
- （五）列印地籍總歸戶資料每張新臺幣 20 元。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條第 1 項第 2 款）
- （六）土地建物異動清冊影印工本費：每張 5 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 2 款）
- （七）各項查詢畫面列印工本費：每張 20 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 2 款）
- （八）各類登記專簿影印工本費：每張 10 元。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 3 款、土地登記規則第 132 條、第 155 條之 3）
- （九）列印土地標示部（含原有或歷史地目等則）之地籍整理清冊：每張 5 元。（內政部 105 年 12 月 27 日台內地字第 1050445143 號函）

四、閱覽費（土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準附表）

- （一）地籍圖之藍曬圖或複製圖閱覽費：每幅 10 元限時 20 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 5 款）
- （二）電子處理之地籍資料（含土地資料及地籍圖）到所閱覽費：每筆（棟）20 元，限時 5 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 6 款）

- (三) 電子處理之地籍資料電傳資訊閱覽費：每人每筆（棟）10 元。
（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 6 款）
- (四) 歸戶查詢閱覽費：每次 45 元，限時 10 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 6 款）
- (五) 地籍總歸戶閱覽費：每筆（棟）每 10 分鐘新臺幣 20 元，不足 10 分鐘者，以 10 分鐘計。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條第 1 項第 1 款）
- (六) 地籍異動索引查詢閱覽費：每筆（棟）10 元，限時 3 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 6 款）
- (七) 登記申（聲）請書及其附件閱覽、抄錄或攝影閱覽費：每案 75 元，限時 20 分鐘。（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 3 款）
- (八) 各類登記專簿閱覽、抄錄或攝影：每案 75 元，限時 20 分鐘。
（土地法第 79 條之 2 第 1 項第 3 款）
- (九) 民眾親至登記機關（或以網路查詢方式）申請以建物門牌查詢地建號，倘因故無法查得所需資料者，無須繳納相關之查詢閱覽費用。（內政部 93 年 1 月 28 日內授中辦地字第 0930000873 號函）

五、其他

- (一) 申請地籍總歸戶資料，每次繳納使用費新臺幣 400 元。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條第 1 項）
- (二) 申請以磁性媒體轉錄地籍總歸戶資料之資訊費：每錄新臺幣 1 元。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條第 1 項第 3 款）
- (三) 所有權人、他項權利人或管理人無國民身分證統一編號或統一編號，經登記機關依中央主管機關規定方式賦與編號者，登記機關得經申請提供與其姓名或名稱及住址同一者之地籍資料，每次繳納使用費為新臺幣 250 元。（地籍總歸戶實施辦法第 9 條之 1、第 12 條第 2 項）

貳、罰鍰

- 一、無主土地於公告期間原權利人提出異議，申請總登記，加徵登記費之二分之一。（土地法第 66 條）

- 二、土地權利變更登記，應於土地權利變更後 1 個月內為之。聲請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。(土地法第 73 條第 2 項)
- 三、繼承登記，得自繼承開始之日起 6 個月內為之。聲請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。(土地法第 73 條第 2 項)
- 四、土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。但因逾期繳納與土地登記有關之稅費，其處滯納金罰鍰之期間，非不能歸責於申請人，計收登記費罰鍰時不能扣除。(土地登記規則第 50 條第 2 項、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 9 點)
- 五、不可歸責於申請人之事由，由申請人舉證並依個案審認，如：
- (一) 因不服遺產稅科處罰鍰事件，係依法提起行政救濟以維自身權益，其經複查、訴願、再訴願、行政爭訟期間，得視為不可歸責於當事人之期間，予以扣除。(內政部 89 年 11 月 30 日台內中地字第 8971940 號函)
 - (二) 建物與其基地於同一申請案件內申辦夫妻贈與登記，建物未逾期，土地逾期申辦，得以建物有無逾法定登記期限計徵登記費罰鍰。(內政部 89 年 1 月 17 日台內中地字第 8978265 號函)
 - (三) 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，於計算登記費罰鍰時將該逾期申請之期間予以扣除。而所謂「積極」係指其以向國稅機關申請之「歸戶查詢清單」、地政機關申請之「地籍總歸戶資料」，及國稅局核發之「同意移轉證明書」內之遺產明細表所列之標示於期限內申辦繼承登記完竣後，倘仍有遺漏者，申請人應提供相關資料以利登記機關審認。(內政部 92 年 12 月 11 日內授中辦地字第 0920085116-2 號函)

- (四) 如有大陸地區繼承人，在臺繼承人於繼承開始起 3 年期間內，因等待大陸地區繼承人為繼承與否表示之期間，得視為不可歸責於申請人之期間，於計算登記費罰鍰時，予以扣除。(內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函)

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

- (一) 法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第 48 條規定計算其終止日。
- (二) 可扣除期間之計算：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，及行政爭訟期間得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳(免)納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間 4 天。
- (三) 罰鍰之起算：逾越法定登記期限未超過 1 個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過 1 個月者，始計收登記費罰鍰。
- (四) 駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算：應依前 3 款規定重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過 20 倍。

七、平均地權條例第 81 條規定

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

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

- (一) 自當事人訂立買賣契約之日起 2 個月內再行出售者，處應納登記費 1 倍之罰鍰，逾 2 個月者，每逾 1 個月加處 1 倍，以至 20 倍為限。
- (二) 前款登記費之計算，以當事人訂定買賣契約之日該土地之當期

申報地價為準。

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

九、土地法第 73 條規定逾期申請登記所計收之罰鍰，係就行為人違反應於一定期限內為聲請之義務所為裁罰性不利處分，其本質應屬行政罰，依行政罰法第 1 條規定，登記罰鍰除優先適用土地法規定外，餘未規定者應適用行政罰法之規定。(內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令、內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000041451 號函、內政部 100 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1000724148 號令)

(一) 登記罰鍰裁處之對象及程序：依行政罰法第 3 條及第 44 條規定，登記機關為逾期申辦登記罰鍰之裁處時，應以違反登記義務之行為人為對象，並應另作成裁處書為送達，故登記申請案件若涉有登記罰鍰時，登記機關仍應依法審查登記，並另對違反登記義務之行為人因怠於申辦登記而應處之罰鍰作成裁處書及為送達。

(二) 登記罰鍰之裁處權時效起算時點：土地法第 73 條第 2 項規定，係對申請人逾期申請登記所為之處罰，該罰鍰之主要目的，乃為促使利害關係人儘速申辦登記，針對其逾期登記而違反行政法上義務行為之制裁。申請人逾期末申請登記而違反行政法上義務之行為，至其申請登記前，該違法行為仍繼續中，其登記義務未被免除，需俟申請登記時該繼續行為才結束。故從行政罰之本質及行政管制面之角度觀之，登記罰鍰之裁處權時效起算時點應自申請人履行登記義務時開始起算，亦即為登記機關受理申請登記之時。

(三) 登記罰鍰裁處之舉證責任：依行政罰法第 7 條規定意旨，違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰，且行政機關欲對行為人為處罰時，應負證明行為人有故意或過失之舉證責任。惟不動產物權因法律行為或法律事實發生變動後，均

應辦理登記始得發生物權效力或處分該物權，依土地登記規則第 24 條之 1 規定，申請人得向地政機關查詢相關土地登記資料，以知悉不動產權利之有無並依法申辦登記，故登記機關已盡其主觀責任條件之證明責任，若登記案件仍有逾期申請登記情事，申請人縱非故意，亦有應注意且能注意而不注意之過失責任。又登記機關係被動接受申請登記，難以得知不動產物權已發生變動，物權變動之當事人本應負有協力申辦登記之義務。爰申請人未依規定期限申請權利變更登記，登記機關應依土地法第 73 條及土地登記規則第 50 條規定計算登記罰鍰。至倘逾期申請登記係因其他申請人怠於會同申請所致，並提出證明文件者，應由登記機關就具體個案事實，本於職權依行政罰法第 7 條規定辦理。

（四）登記罰鍰之減輕或免罰

1. 依行政罰法第 9 條規定，行為人受行政處罰應依年齡或辨識能力而為不罰或減輕，因土地法規並無因受罰人之年齡或其精神狀態不同而為不罰或減輕，或就行為人之法定代理人之代理行為有違反行政法之義務仍須加以處罰另予規定，故登記罰鍰仍應適用上開行政罰法規定辦理。
2. 參照最高法院 90 年 12 月份第 2 次庭長法官聯席會議決議，行政罰鍰係國家為確保行政秩序之維持，對於違規之行為人所為之財產上制裁，而違規行為之行政法上責任，性質上不得作為繼承之對象，故原繼承人對於遲延登記而應課處罰鍰之責任應因其死亡而歸於消滅，無由將該責任轉由其再轉繼承人負擔。是登記機關受理逾期申辦繼承登記案件，如涉有再轉繼承時，應由登記機關個別考量可歸責於繼承人及再轉繼承人之情形，分別計收罰鍰，至已死亡之原繼承人所應課處之登記罰鍰，不再予計收。

（五）同一登記案件有數申請人時，應由全體登記申請人共同負擔全部罰鍰：依土地法第 73 條及第 76 條規定登記罰鍰總數額不得逾申請不動產標的申報地價或權利價值千分之二十之意旨，同

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(八) 登記申請人於逾申請登記期限之違法行為期間，責任能力發生變動者，登記機關應依行政罰法規定細算其於違法行為期間各責任能力期間之罰鍰，登記機關對14歲以上未滿18歲之申請

人為登記罰鍰之裁處，得本於職權裁量減輕 1/2 之處罰。(內政部 104 年 4 月 1 日內授中辦地字 1040410324 號函、內政部 104 年 6 月 23 日內授中辦地字第 1041305286 號函)

- (九) 參照法務部 99 年 8 月 2 日法律決字第 0999026300 號函釋，行政罰法第 19 條第 1 項所稱「法定最高額」，於土地法第 73 條所定罰鍰非定額之情形，應以裁罰機關就具體個案調查認定依該條規定所應受法定最高額之罰鍰金額為準。故登記機關依土地法第 73 條規定裁處登記費之倍數所計算之登記罰鍰在新臺幣 3,000 元以下者，得依具體個案情況衡酌處罰。(內政部 99 年 10 月 7 日內授中辦地字第 0990725617 號函)

- (十) 登記簿註記「罰鍰」等文字之處理

依土地登記規則第 100 條及第 120 條規定，部分共有人或繼承人為全體共有人或繼承人申辦判決共有物分割之測量、登記或相關繼承登記時，登記機關應於未會同申請之共有人或繼承人之所有權部其他登記事項欄註記：「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費及代管費用○○元（無代管情事者免登載），繳清後發狀。」等文字，因罰鍰依法應另作裁處書及為送達，故毋需再予註記「罰鍰○○元」。登記機關應就原已於登記簿註記欠繳罰鍰之案件，儘速依行政罰法規定作成裁處書及為送達。(內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函刪除書狀費「○○元」)

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

- (十二) 登記機關對逾期仍不繳納罰鍰之處理：違反登記義務之行為人逾期仍不繳納罰鍰時，登記機關應依行政執行法規定移送行政執行署執行。

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

- （一）依行政罰法第 1 條、第 44 條及土地登記規則第 52 條第 2 項規定，違反行政法上義務而受罰鍰時，應作成裁處書，並為送達。經駁回之案件重新申請登記，其罰鍰應重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過應納登記費之 20 倍。已開立裁處書（尚未繳清）之登記案，經駁回後再重新送件應就前後數次核計之罰鍰分別開立裁處書，但合併計算之罰鍰，不得超過應納登記費 20 倍。
- （二）登記罰鍰係屬地方收入，該繳納之期限因涉及實務執行，宜由各縣（市）政府統一規定。
- （三）依行政罰法第 3 條規定，所稱行為人，係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織，爰債權人代位債務人申辦繼承登記，登記機關為逾期申辦登記罰鍰之裁處時，應以違反登記義務之行為人為對象，並依同法第 44 條規定作成裁處書為送達。至於法院准許債權人代位申請至其向登記機關申請繼承登記之期間，得否視為非可歸責於債務人之期間而得予以全數扣除，宜視繼承人有否因此無法申請繼承登記判斷。
- （四）按依行政罰法第 44 條規定，登記機關應對違反登記義務之行為人作成裁處書及為送達，惟申請人於開立裁處書前即請求繳清登記罰鍰，登記機關應如何開立並交付裁處書，因涉實務執行事宜，應由直轄市、縣（市）地政機關及登記機關本於職權辦理。又依民法第 103 條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，爰登記申請案之代理人得否為裁處書之受送達人，應視該代理人之權限有無包含代為接受及轉處該裁處書而定。

十一、申請預為抵押權登記，該性質上為「預先的」、「暫時的」登記，與土地法第 73 條第 2 項規定意旨有別，故免核課罰鍰。（內政部

91 年 9 月 25 日台內中地字第 0910013861 號函)

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

參、規費之退還

一、已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於 10 年內請求退還之：(土地登記規則第 51 條第 1 項)

- (一) 登記經申請撤回。
- (二) 登記經依法駁回。
- (三) 其他依法令應予退還。

二、申請人於 10 年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。(土地登記規則第 51 條第 2 項)

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

肆、罰鍰之退還

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

二、罰鍰得退還之情形

- (一) 因土地重劃不能分配土地改以現金補償，致不能辦理繼承登記者，其已繳逾期登記費罰鍰得予退還。(內政部 85 年 12 月 8 日台內地字第 8511452 號函)
- (二) 非為繼承人所繳納逾期申請繼承登記之罰鍰，准予退還。(內政部 87 年 2 月 4 日台內地字第 8702521 號函)
- (三) 債權人代位申請繼承登記，嗣因判決回復被繼承人名義，其已代繳之登記費及罰鍰應准退還。(內政部 84 年 10 月 23 日台內

地字第 8413086 號函)

第九節 登記處理程序

登記機關辦理土地登記程序，除土地登記規則另有規定外（如網路申請登記，得依第70條之6規定於登記機關收件前完成計費及繳費），依同規則第53條第1項之規定如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告（僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之）。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。茲將登記處理程序分述如下：

壹、申請

- 一、登記之申請為申請人對於登記機關請求登記之行為。係為要式行為，其內容在於請求登記機關為一定之行為。
- 二、登記申請行為，其目的在於私法上財產權利關係之確定或變動，故登記申請人之能力，應準用民法上關於行為能力之規定。
- 三、申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。（土地登記規則第40條第1項）
- 四、申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：（土地登記規則第41條）
 - （一）依土地登記規則第27條第4款規定，得由權利人單獨申請登記。
 - （二）登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
 - （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。
 - （四）登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
 - （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。
 - （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。
 - （七）外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外領務人員驗證。

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。如：
 - 1. 金融機構之委託書暨印鑑證明經地政事務所備查者，申請抵押權設定、移轉、內容變更或塗銷登記及信託登記時，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、內政部 86 年 7 月 18 日台內地字第 8607061 號函、內政部 86 年 11 月 20 日台內地字第 8611329 號函、內政部 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、農會信用部及漁會信用部等）。
 - (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、內政部 86 年 9 月 23 日台內地字第 8609222 號函、內政部 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. 繼承人按法定應繼分會同申請繼承登記為分別共有，或已辦竣公同共有繼承登記之土地及建物，繼承人按其法定應繼分會同申請共有型態變更登記為分別共有者，免親自到場。(內政部 107 年 1 月 19 日台內地字第 1061308210 號令)

五、地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：(地政士法第 21 條)

- (一) 繼承開始在中華民國 74 年 6 月 4 日以前之繼承登記。
- (二) 書狀補給登記。
- (三) 依土地法第 34 條之 1 規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。
- (四) 寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。
- (五) 須有第三人同意之登記。
- (六) 權利價值逾新臺幣 1,000 萬元之登記。
- (七) 其他經中央主管機關公告之土地登記事項。

六、檢附當事人印鑑證明之相關規定

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

(三) 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，仍依土地登記規則第 41 條第 10 款規定審認。(內政部 109 年 12 月 17 日台內地字第 1090266822 號函)

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

(一) 當事人(即登記義務人)部分

1. 持憑自然人憑證或工商憑證(限公司法人)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，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。

八、申請之方式

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

(二) 單獨申請

1. 由權利人或登記名義人一方提出申請登記者。(土地登記規則第 27 條)

- (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、法院判決確定之登記；該文件為依法與法院確定判決有同一效力者準用之(土地登記規則第 12 條)。
- (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 513 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；該文件為依法與法院確定判決有同一效力者準用之。
（土地登記規則第 12 條、第 100 條）
 3. 土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由並提出土地登記規則第 34 條規定之文件，單獨申請登記。（土地登記規則第 102 條第 1 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 條第 1 項）
 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 條第 2 項）
 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 條第 2 項)

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提出土地登記規則第 34 條第 1 項所列文件，單獨申請之。(土地登記規則第 145 條)

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

1. 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)
2. 登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請。(土地登記規則第 30 條第 1 款)
3. 質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人。(土地登記規則第 30 條第 2 款)
4. 典權人依民法第 921 條或第 922 條之 1 規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記。(土地登記規則第 30 條第 3 款)
5. 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。(土地登記規則第 31 條第 1 項)
6. 公同共有之土地或建物，公同共有人中之一人或數人，為全體公同共有人之利益，得就公同共有土地或建物之全部，申請為公同共有之登記。(土地登記規則第 32 條第 1 項)
7. 申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請或由登記機關查明後逕為辦理變更登記。(土地登記規則第 89 條第 1 項)
8. 其他依法律得由權利人代位申請登記。(土地登記規則第 30 條第 4 款)

(四) 代理申請：登記申請人因故未能親自申請登記而委託代理人代

理申請登記者。

1. 由代理人申請者，代理人（複代理人）應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條第 2 項）
2. 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。代理人（或複代理人）代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。（土地登記規則第 37 條）
3. 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，始得代理申請土地登記業務。（地政士法第 7 條、第 33 條）
4. 地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。（地政士法第 18 條）
5. 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 日內授中辦地字第 0910085791 號函）
6. 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）
7. 登記助理員於送（領）件時，須出示身分證明文件，並於土地登記申請書備註欄內，載明登記助理員姓名及國民身分證統一編號。（內政部 91 年 9 月 30 日台內中地字第 0910014272 號函）
8. 律師代理申請土地登記：領有律師證書並加入地方律師公會後，可於全國申辦土地登記代理業務。（律師法第 13 條及第 19 條、內政部 109 年 9 月 29 日台內地字第 1090265154 號函）
9. 代理人曾經直轄市、縣（市）主管機關依地政士法第 49 條或第 50 條規定處罰鍰者，應不予受理。（內政部 102 年 12

月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號令)

10. 其餘詳第一章第七節壹、二、(一) 規定。

- (五) 逕為登記：登記機關為執行土地政策或為整理地籍，基於職權直接所為之登記者。(土地登記規則第 28 條、第 144 條)
- (六) 囑託登記：政府機關為執行公務，本於職權函囑登記機關辦理登記者。(土地登記規則第 29 條、第 99 條、第 138 條、第 139 條、第 147 條、第 151 條)
- (七) 通信申請：申請人未親自到場而以書函向登記機關申請登記者，其項目及程序由各直轄市、縣市政府自行訂定實施要點據以實施。(內政部中部辦公室 88 年 10 月 15 日台內中地字第 8886352 號函)
- (八) 網路申請：分為全程網路申請及非全程網路申請，其登記項目由中央地政機關公告。除未涉權利義務變動者得由權利人或登記名義人單獨申請外，應由地政士或律師代理。(土地登記規則第 70 條之 1)
 - 1. 全程網路申請：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。
 - 2. 非全程網路申請：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。
 - 3. 網路申請土地登記應提出之文件，依下列規定辦理：(土地登記規則第 70 條之 3)
 - (1) 登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。
 - (2) 登記原因證明文件或其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，除能以政府資料庫達成查詢或提供者，得免提出外，應為電子文件並完成電子簽章。但非全程網路申請土地登記者，不在此限。
 - (3) 已登記者，除有土地登記規則第 35 條規定情形外，應提出所有權狀或他項權利證明書。
 - (4) 申請人身分證明文件，能以電腦處理達成查詢，得免提

出。

4. 地政士或律師代理以網路申請土地登記，並經憑證確認身分者，得免親自到場由登記機關核對其身分。(土地登記規則第 70 條之 4)

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

- (一) 權利人逾期申報或申請登記者，除該土地或建物已依地籍清理條例規定完成標售或登記為國有外，直轄市、縣（市）主管機關仍得受理。
- (二) 依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款規定辦理公告清理之前，民眾申報或申請登記係依現行其他相關法規辦理者，地政事務所仍應受理並依法審查。
- (三) 直轄市、縣（市）政府依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款規定辦理公告時，原則自公告之日起即可受理申報或申請登記。

貳、收件

- 一、登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。(土地登記規則第 54 條)
- 二、登記機關接收全程網路申請案件時，應即收件；登記機關接收非全程網路申請案件時，應俟書面文件到所後再辦理收件。(土地登記規則第 70 條之 5)
- 三、已駁回或撤回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。(土地登記規則第 60 條)

參、計收規費（詳第八節）

- 一、登記規費，應依照土地法之規定繳納或免納。登記費未滿新臺幣 1 元者，不予計收。(土地登記規則第 46 條)
- 二、登記規費應於申請登記收件後繳納之。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、土地登記規則第 70 條之 6)

肆、審查

一、登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。已收件之網路申請土地登記案件，其審查、補正、駁回等辦理程序，依土地登記規則第3章第4節規定辦理。（土地登記規則第55條第1項、第70條之5第2項）

二、審查四要素

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

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

「事」：指請求登記事項而言，依現行法令之規定，登記事項之種類為土地標示、所有權與他項權利，當事人請求登記之事項為何，登記審查作業時應先予查明，以便研析其適用之法令。

「物」：土地登記應登記之物，雖僅包括土地與建物兩種，但由於土地利用上管理使用之法令規定致使「物」趨向於複雜，例如土地有都市計畫區與非都市計畫區之分，有耕地、非耕地之分，由於土地性質之不同，其法令適用上亦有差別，因此登記審查作業上應先將土地之性質予以掌握。

三、審查事項

（一）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，是否屬本縣（市）得跨所受理登記之項目。
3. 非本縣（市）標的，是否屬得跨縣市收辦登記之項目。

（二）申請書表格式及填寫是否完整

登記申請書表格式及填寫方法，現行法令皆有規定，申請人所

提出者是否符合規定應予審查。

(三) 登記規費、罰鍰之複核

申請登記應繳納之登記規費及罰鍰，核算規費人員計算是否正確，審查人員應予複核。

(四) 繳（免）稅費證明文件之查核

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

(五) 權利書狀是否檢附

審查申請登記應檢附之權利書狀是否依規定檢附。

(六) 書表所填不動產標示及權利事項與登記簿記載之核對

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

(七) 登記簿有無限制登記

1. 土地經辦理查封、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，應停止與其權利有關之新登記。（土地登記規則第 141 條第 1 項）
2. 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）
3. 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）
4. 檢察官為保全追徵，必要時得酌量扣押犯罪嫌疑人、被告或第三人之財產，如為不動產，得以通知主管機關為扣押登記之方法為之；其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。（刑事訴訟法第 133 條第 2 項、第 4 項、第 6 項）
5. 法院得依刑事訴訟法第 116 條之 2 規定，囑託登記機關就特定不動產為禁止處分。（刑事訴訟法第 116 條之 2 第 1 項第 7 款）

6. 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）
7. 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）
8. 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）
9. 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）
10. 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）
11. 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）
12. 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）

（八）登記簿有無其他註記

應注意相關註記如下：

1. 公告徵收：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）
2. 重劃差額地價未繳清不得移轉，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)

3. 重劃公告：重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：

- (1) 土地移轉、分割或設定負擔。

- (2) 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。(平均地權條例第 59 條)

4. 未繳清遺產稅，不得辦理分割、處分、變更或設定負擔。(遺產及贈與稅法第 41 條之 1)

5. 申請登記案件之標的有「申請書狀補發公告中」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。

6. 申請登記標的有「未辦繼承登記，列冊管理」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，應報請直轄市、縣（市）地政機關停止列冊管理。(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)

7. 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，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。(內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)

8. 公有土地贈與寺廟或宗教團體，經囑託辦理限制登記，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)

9. 農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行後始取得農業用地興建農舍者，農舍興建滿 5 年始得移轉，但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。(農業發展條例第 18 條第 1 項、第 2 項)

10. 農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構持第 2 項承受耕地許可證明書辦理所有權移轉登記時，登記機關應於土地登記簿註記「本筆土地依農業發展條例第 34 條規定申請許可承受」；於該土地移轉予自然人時，應於登記完畢後通知中央主管機關。（農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則第 9 條第 4 項）
11. 使用執照廢止經主管建築機關廢止，未重新領得使用執照前，不受理依法律行為而取得、設定、喪失及變更物權登記。（內政部 110 年 7 月 1 日台內地字第 1100263403 函）
12. 大陸地區人民取得住宅用不動產所有權或地上權，於登記完畢後 3 年內不得辦理權利移轉之預告登記，滿 3 年始得移轉，但因繼承、強制執行、徵收或法院判決而移轉者，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）
13. 土地登記簿已註記「訂有三七五租約」之耕地，其申請出賣或出典登記前，應經當地鄉（鎮、市、區）公所查註承租人姓名並加蓋主辦人職名章。（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 7 點、第 8 點）

（九）登記義務人對土地權利處分權之有無

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

（十）登記申請人行為能力之有無

登記申請能力準用民法行為能力之規定，登記申請人是否具有行為能力應予審查。

（十一）登記權利人權利能力之有無

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

（十二）登記義務人或當事人認諾意思之確定

對於登記義務人或當事人認諾意思之認定，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一年以後核發之當事人印鑑證明，或登記原因證明文件及同意書經依法公證或認證，或經地政士依法簽證，或使用於土地所在地登記機關設置之土地登記印鑑。（土地登記規則第 40 條、第 41 條）

（十三）須承諾同意或簽註之有無

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

（十四）代理權限之審核

1. 委託他人代理申辦土地登記，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）

（十五）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。
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。
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。
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，有無在許

可之日起 1 年內申請登記。

(十六) 配合法令應附文件之有無

其他有關特別法上所規定土地登記應附之證明文件是否檢附齊全應予審查，如互惠證明文件、土地分區使用證明、建物使用執照等。

四、審查結果之處理

(一) 審查無誤之案件

申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。(土地登記規則第 55 條第 2 項)

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

(三) 審查結果發現有土地登記規則第 57 條及地籍清理條例第 7 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。駁回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。(土地登記規則第 58 條、地籍清理條例施行細則第 10 條)

(四) 審查發生法令疑義之案件

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

(五) 登記案件之核定，除依土地法第 19 條規定之取得、移轉登記及土地法第 69 條規定無原案可稽之更正登記應報上級機關核定外，其餘登記案件應由地政事務所核定。(土地法第 19 條、第 20 條、第 69 條)

(六) 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」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，以星期日之次日（星期一）為期間末日。(法務部 92 年 4 月 8 日法律字第 0920011784 號函)
- (四) 參照民法第 121 條第 1 項規定：「以日、星期、月或年定期間者，以期間末日之終止，為期間之終止」，在執行上應以該期間最後 1 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 109 年 8 月 20 日（星期四）公告，則應自 8 月 21 日起算（8 月為 31 日），算足 15 日，以 9 月 4 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 109 年 9 月 4 日（星期五）公告，則應自 9 月 5 日起算，算足 15 日，原應以 9 月 19 日（星期六）為公告末日。但因適逢例假日，9 月 20 日又是星期日，則公告期間之末日應為 9 月 21 日午夜 12 時。

三、公告之登記案件類別、期間

- (一) 申請土地總登記案件，經審查證明無誤者，應即公告，公告期間為 15 日。(土地登記規則第 72 條)
- (二) 申請建物所有權第一次登記案件，經審查證明無誤應即公告，公告期間為 15 日。(土地登記規則第 72 條、第 84 條)
- (三) 總登記期限無主土地之公告，公告期間不得少於 30 日。(土地法第 57 條、第 58 條)
- (四) 逾總登記期限無人申請登記土地補辦無主土地公告，公告及代

管期間為 1 年。(逾總登記期限無人申請登記土地處理原則第 5 點)

- (五) 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權、不動產役權、農育權登記，經審查證明無誤應即公告，公告期間為 30 日。(土地登記規則第 118 條)
- (六) 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給之公告，公告期間為 30 日。(土地法第 79 條、土地登記規則第 155 條)
- (七) 土地權利人申請土地權利移轉或消滅等變更登記，不能提出原權利書狀時，應由權利人自行填具切結書、或於登記聲請書備註欄，敘明其為原權利人及權利書狀滅失之事實原因，如有不實願負法律責任，地政機關於接受申請後，應依土地法第 79 條規定公告 30 日，俟公告期滿無人提出異議，再行辦理權利變更登記，除非有必要，無需先行補給原權利書狀。(內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函)
- (八) 登記機關依地籍清理條例規定受理申請登記，經審查無誤者，除依地籍清理條例第 19 條至第 26 條（神明會土地）及第 34 條至第 39 條（寺廟或宗教團體土地）規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告 3 個月。(地籍清理條例第 8 條)
- (九) 土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢時公告註銷：(土地登記規則第 67 條)
 - 1. 申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。
 - 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. 因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
 7. 因土地重劃或重測確定之登記。
 8. 登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記；該文件為依法與法院確定判決有同一效力者準用（土地登記規則第 12 條）。
 9. 法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
 10. 依法代位申請登記。
 11. 依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。
 12. 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。
 13. 其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。
- （十）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，於登記完畢時，得免公告註銷原權利書狀。（土地登記規則第 67 條第 6 款、內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613004 號公告）
- （十一）全程網路申請登記時，得免提出權利書狀，其經登記完畢後，免予公告註銷。（土地登記規則第 67 條第 6 款、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告）
- （十二）直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例第 50 條第 3 項規定囑託登記機關辦理均分登記為派下員分別共有之案件，得免予提出所有權狀或他項權利證明書，其所有權狀或他項權利證明書應於登記完畢後公告作廢。（內政部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令）
- （十三）代為標售地籍清理未能釐清權屬土地之得標人依標售條件繳清價款，或向金融機構申請貸款，完成核貸程序後，由直轄市或縣（市）主管機關發給產權移轉證明書，並囑託登記機關辦理塗銷標售註記。得標人得持前項產權移轉證明書，單獨向登記機關申請權利移轉登記，原權利書狀於登記完畢時公告註銷。（地籍清理未能釐清權屬土地代為標

售辦法第 17 條第 1 項、第 2 項)

- (十四) 權利人依土地登記規則第 27 條第 4 款規定單獨申請之登記，如未會同申請之義務人於辦畢登記後仍存有權利範圍持分者，其未提出原核發之權利書狀應於登記完畢後公告註銷。(內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號函)
- (十五) 地政機關受理農田水利會依農田水利法第 23 條規定辦理權利變更登記之案件，得免予提出所有權狀或他項權利證明書，其所有權狀或他項權利證明書應於登記完畢後公告註銷。(內政部 109 年 10 月 15 日台內地字第 1090265378 號令)

四、公告揭示之地方

- (一) 主管登記機關之公告處所。(土地登記規則第 73 條)
- (二) 依地籍清理條例第 8 條、第 27 條至第 30 條、第 31 條之 1 第 3 項規定之公告，應揭示於下列之公告處所：(地籍清理條例施行細則第 5 條)
1. 直轄市或縣(市)主管機關。
 2. 土地所在地鄉(鎮、市、區)公所、村里辦公處所。
 3. 土地所在地登記機關。
 4. 土地登記簿所載土地權利人住所地之鄉(鎮、市、區)公所。但無從查明或住所地為國外者，不在此限。
- 直轄市或縣(市)主管機關認有必要時，並得於其他適當處所或以其他適當方式揭示公告。
- (三) 登記機關受理內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建築執照建築完成之區分所有建物地下層申請登記為專有部分，為消弭爭議並兼顧相關權利關係人之權益，經依法審認無誤辦理公告時之公告處所，除登記機關之公告處所外，一併於申請登記建物所在地之明顯處(如地下室出入口、一樓或管理委員會公佈欄)或村(里)辦公處所揭示公告，俾利徵詢異議。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)

五、公告應載明事項

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

1. 申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。
2. 土地標示及權利範圍。
3. 公告起訖日期。
4. 土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。

(二) 地籍清理條例第 8 條、第 27 條至第 30 條、第 31 條之 1 第 3 項規定之公告，應載明下列事項：(地籍清理條例施行細則第 11 條)

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

地籍清理條例第 30 條第 1 項規定之公告，於第 1 項第 4 款所載事項外，併予載明債權人之姓名或名稱。

六、重新公告

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

陸、異議處理

一、一般案件異議之處理

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

59 條、土地登記規則第 75 條)

- (二) 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)
- (三) 土地權利關係人於地籍清理條例第 8 條公告期間內以書面向該管登記機關提出異議，並應檢附證明文件；經該管登記機關審查屬土地權利爭執者，應移送直轄市或縣(市)主管機關調處。直轄市或縣(市)主管機關為前項之調處時，準用土地法第 34 條之 2 規定，進行調處。不服調處者，得於收受調處結果通知次日起 30 日內，向管轄法院提起訴訟；屆期未提起訴訟者，依原調處結果辦理。(地籍清理條例第 9 條)
- (四) 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)
- (五) 調處程序、調處申請書及調處紀錄表格式詳「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」。

二、補發書狀異議之處理

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

三、私權爭執異議之處理

- (一) 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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁

回登記之申請。所稱「爭執」指對於申請登記之法律關係有爭執而言。(土地登記規則第57條第1項第3款、內政部70年7月30日台內地字第26083號函、內政部85年10月24日台內地字第8510170號函)

- (二) 登記案件尚未送請登記機關收件，登記名義人先以聲明書或存證信函等提出聲明或請求登記機關為特定作為或不作為者，無從依土地登記規則第57條規定處理，且因非屬應登記事項，登記機關對其內容尚無需加註於地籍資料中，惟對該聲明或請求之內容，應予適當重視，並依相關法令規定妥為答復，登記機關於答復登記名義人之聲明書或存證信函之公函未發文前應予列管。(內政部85年1月29日台內地字第8575935號函)

柒、登簿及校對

一、登記期限及處理順序

登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。

登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。(土地登記規則第61條)

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

二、登記事項

- (一) 登記原因證明文件所載之特約，其屬應登記以外之事項，登記機關應不予審查登記(土地登記規則第63條)。其餘應視其內容及性質分別登記於登記簿中之標示部、所有權部或他項權利部。

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

三、登簿、校對及蓋章

土地權利經登記機關依土地登記規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。(土地登記規則第 6 條)

捌、繕發書狀

一、繕註權利書狀

- (一) 土地權利於登記完畢後，除土地登記規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。(土地登記規則第 65 條第 1 項)
- (二) 有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：(土地登記規則第 65 條第 2 項)
1. 建物所有權第一次登記。
 2. 共有物分割登記，於標示變更登記完畢。
 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) 全程網路申請登記時，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)
- (五) 土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。(土地登記規則第 66 條)

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

二、校對權利書狀

繕狀完畢後，應由校對人員校對之。

三、權利書狀用印

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

四、通知

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

(一) 無義務人者。

(二) 法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。

(三) 抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件者。(土地登記規則第 69 條)

五、領狀及發還文件

權利書狀經用印或加註完畢後，應由申請人領回。

登記完畢之登記申請書件，除登記申請書、登記原因證明文件或其副本、影本及應予註銷之原權利書狀外，其餘文件，應加蓋登記完畢之章，發還申請人。(土地登記規則第68條)

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，應將登記申請書、登記原因證明文件，或其副本、影本及應註銷之原權利書狀等予以整理歸檔。

二、辦理信託登記案件，於登記完畢後，應就其信託契約或遺囑複印裝

訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印。(土地登記規則第 132 條第 1 項)

三、辦理使用管理登記案件，或區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，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)

第十節 登記錯誤、遺漏之損害賠償

壹、賠償責任之歸屬

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，但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。又第 70 條第 2 項規定地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致，由該登記人員償還，撥歸登記儲金。

二、土地法第 68 條第 1 項所稱登記錯誤遺漏或虛偽：

（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 年台上字第 4520 號民事判決、83 年度台上字第 1904 號民事判決）

貳、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，專備第 68 條所定賠償之用。

二、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。其登記儲金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）

參、賠償價值之標準

土地法第 68 條第 2 項規定，損害賠償之價值不得超過損害時之價值，即不

論受損害人是否於損害之當時請求賠償，其賠償之價值，以不超過損害當時之價值為標準。

肆、損害賠償請求之核定

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

伍、拒絕賠償之救濟

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

陸、賠償請求時效

土地法對於登記錯誤損害賠償請求權之時效並無明文規定，爰參照國家賠償法第8條規定，自請求權人知有損害時起因2年間不行使而消滅，自損害發生時起逾5年者亦同。（內政部77年2月12日台內地字第574642號函）

第十一節 土地登記案之訴願、行政訴訟及答辯

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

壹、訴願

一、訴願要件

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

二、訴願之管轄機關

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

行政處分機關，並通知訴願人。

三、訴願之期限

- (一) 所稱訴願之期限，係指人民之訴願應於一定期間內提起，管轄機關始應予以受理。逾期即不得訴願，如逾期仍提起訴願者，受理訴願機關應以程序駁回其訴願（即毋庸書具實體理由駁回）。此一期間為「法定期限」，除有訴願法第 15 條、第 16 條及第 17 條規定之情形外，原則上不因當事人之意思而予以延長或縮短。故土地登記申請人得提起訴願之期限為應自地政事務所行政處分（例如依土地登記規則第 57 條之規定駁回所作成之駁回理由書）送達或公告期滿之次日起 30 日內提起之。（訴願法第 14 條）
- (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住居者，計算法定期間，應扣除其在途期間。但有訴願代理人住居受理訴願機關所在地，得為期間內應為之訴願行為者，不在此限。（訴願法第 16 條第 1 項）
- (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）
- (五) 處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後 1 年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。（行政程序法第 98 條第 3 款）

四、訴願書之內容

訴願應具訴願書，載明下列事項，由訴願人或代理人簽名或蓋章；又訴願人為無行為能力人或限制行為能力人時，應由其法定代理人代理訴願，始稱適格：（訴願法第 19 條、第 20 條、第 56 條）

- (一) 訴願人姓名、出生年月日、住、居所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、住、居所。
- (二) 有訴願代理人者，其姓名、出生年月日、住、居所、身分證明文件字號。
- (三) 原行政處分機關。
- (四) 訴願請求事項。
- (五) 訴願之事實及理由。
- (六) 收受或知悉行政處分之年、月、日。
- (七) 受理訴願之機關。
- (八) 證據。其為文書者，應添具繕本或影本。
- (九) 年、月、日。

訴願應附原行政處分書影本。

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

五、答辯內容

答辯時，應視訴願案內容分別以程序或實體答辯。

(一) 程序答辯

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

(二) 實體答辯

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

貳、行政訴訟

一、行政訴訟要件及期限

訴願人經依訴願法提起訴願而不服其決定者，得於訴願決定書送達之次日起2個月內向高等行政法院提起行政訴訟（訴願法第90條）或有行政訴訟法第4條、第5條、第6條所列之要件，均得於各該條文所

列之期限內，向高等行政法院提起行政訴訟。

二、行政訴訟管轄機關

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

三、訴狀之內容

起訴，應以訴狀表明下列各款事項，提出於行政法院為之（行政訴訟法第105條）

（一）當事人。

（二）起訴之聲明。

（三）訴訟標的及其原因事實。

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

第十二節 土地登記有關稅費

申請土地登記，除應依法繳納各種登記規費外，並應視各種登記之性質，繳納有關稅費或取得免稅證明書或同意移轉證明書後，始得據以辦理登記，否則登記機關應退回補正後再行辦理（平均地權條例第36條、契稅條例第23條、遺產及贈與稅法第8條及第42條、土地稅法第51條、房屋稅條例第22條、工程受益費徵收條例第6條）。茲將登記有關賦稅分述如下：

壹、土地增值稅

- 一、為實施漲價歸公，土地所有權人於申報地價後之土地自然漲價，於土地所有權移轉或設定典權時，應徵收土地增值稅，但政府出售、依法贈與之公有土地、接受捐贈之私有土地、私人捐贈供興辦社會福利事業使用之土地及因繼承而移轉者，免徵土地增值稅。（平均地權條例第35條、第35條之1、第36條）
- 二、被徵收之土地，免徵其土地增值稅。依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關者，準用前項規定。經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。（平均地權條例第42條）
- 三、土地所有權移轉時，權利人及義務人應於訂定契約之日起30日內共同向稅捐機關申報其土地移轉現值，權利人單獨申請者，由權利人申報之，土地增值稅繳納後再向登記機關申請移轉登記。（平均地權條例第47條、第50條）
- 四、共有土地經共有物分割後各人所取得之土地價值，與依原持分比例所算得之價值相等時，免徵土地增值稅。但其價值不等時，應向取得之土地價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。（平均地權條例施行細則第65條）
- 五、受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依信託法第35條第1項規定轉為其自有土地時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。以土地為信託財產，受託人依信託本

旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。(土地稅法第 5 條之 2)

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

(一) 因信託行為成立，委託人與受託人間。

(二) 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。

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

(四) 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。

(五) 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

七、配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。(土地稅法第 28 條之 2)

貳、契稅

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

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

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

(一) 因信託行為成立，委託人與受託人間。

(二) 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。

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

(四) 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。

(五) 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

四、納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與、分割契約成立之

日起，或因占有而依法申請為所有人之日起 30 日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。(契稅條例第 16 條)

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

參、遺產稅

- 一、凡經常居住中華民國境內之中華民國國民死亡時遺有財產者，應就其在中華民國境內境外全部遺產，依本法規定，課徵遺產稅。
經常居住中華民國境外之中華民國國民，及非中華民國國民，死亡時在中華民國境內遺有財產者，應就其在中華民國境內之遺產，依本法規定，課徵遺產稅。(遺產及贈與稅法第 1 條)
- 二、因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時，其信託財產應依遺產及贈與稅法規定，課徵遺產稅。(遺產及贈與稅法第 3 條之 2 第 1 項)
- 三、遺產稅未繳清前，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記。但依遺產及贈與稅法第 41 條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書者，不在此限。(遺產及贈與稅法第 8 條)
- 四、被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起 6 個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關申報遺產稅。(遺產及贈與稅法第 23 條)
- 五、繼承人為 2 人以上時，經部分繼承人按其法定應繼分繳納部分遺產稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，為辦理不動產之共同共有繼承登記，得申請主管稽徵機關核發同意移轉證明書；該登記為共同共有之不動產，在全部應納款項未繳清前，不得辦理遺產分割登記或就共同共有之不動產權利為處分、變更及設定負擔登記。(遺產及贈與稅法第 41 條之 1)
- 六、地政機關於辦理遺產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書，或不計入遺產總額

證明書，或同意移轉證明書之副本，其不能繳附者，不得逕為移轉登記。(遺產及贈與稅法第 42 條)

肆、贈與稅

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

二、財產之移轉具有下列各款情形之一者，以贈與論，依法課徵贈與稅：
(遺產及贈與稅法第 5 條)

(一)在請求權時效內無償免除或承擔債務者，其免除或承擔之債務。

(二)以顯著不相當之代價，讓與財產，免除或承擔債務者，其差額部份。

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

(四)因顯著不相當之代價，出資為他人購置財產者，其出資與代價之差額部份。

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

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

三、信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時，適用前項規定課徵贈與稅。(遺產及贈與稅法第 5 條之 1 第 1 項、第 2 項)

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

(一)因信託行為成立，委託人與受託人間。

- (二) 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- (三) 信託關係存續中，受託人依信託本旨交付信託財產，受託人與受益人間。
- (四) 因信託關係消滅，委託人與受託人間或受託人與受益人間。
- (五) 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。
- 五、贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記。但依遺產及贈與稅法第 41 條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書或不計入贈與總額證明書者，不在此限。(遺產及贈與稅法第 8 條)
- 六、除遺產及贈與稅法第 20 條所規定之贈與外，贈與人在 1 年內贈與他人之財產總額超過贈與稅免稅額時，應於超過免稅額之贈與行為發生後 30 日內，向主管稽徵機關申報贈與稅。(遺產及贈與稅法第 24 條)
- 七、地政機關於辦理贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。(遺產及贈與稅法第 42 條)

伍、其他

- 一、欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。(土地稅法第 51 條)
- 二、受益範圍內之土地及其改良物公告後之移轉，除因繼承者外，應由買受人出具承諾書，願依照規定繳納未到期之工程受益費，或先將工程受益費全部繳清，始得辦理移轉登記；經查封拍賣者亦同。(工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項)
- 三、土地所有權移轉時，所附之土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書上應加蓋「截至○年○月○日無欠繳地價稅、田賦、及工程受益費」戳記或註明「地價稅無欠稅、工程受益費無欠費」及「承辦人員職名章」。(土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 4 點第 3 款)
- 四、欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典

權登記。(房屋稅條例第 22 條)

- 五、辦理房屋移轉或設定典權登記時，各直轄市及縣（市）登記機關應確實審查契稅繳款書或免稅證明書蓋有「截至○年○月○日止無欠繳房屋稅」戳記及「主辦人職名章」後，再據以辦理登記。(內政部 90 年 8 月 7 日台內中地字第 9011883 號令)
- 六、土地增值稅契稅印花稅電子申報案件，經稽徵機關審核無誤後，匯出已查欠完竣帶有職名章之繳款書或免稅（不課徵）證明書及即予開徵房屋稅繳款書至地方稅網路申報作業入口網，並以電子郵件通知申報人。(土地增值稅契稅印花稅電子申報作業要點第 14 點)
- 七、實施重劃地區，未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。(平均地權條例第 60 條之 1、農地重劃條例第 36 條、農村社區土地重劃條例第 28 條)
- 八、地政機關於受理申辦建物移轉登記時，倘「無欠繳以前年期房屋稅」並於當年期房屋稅開徵前辦理移轉登記者，申請人得檢附移轉當期已繳清之房屋稅繳款書正本作為房屋稅完稅證明，免再向稽徵機關辦理查欠。(內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函)
- 九、農業用地因繼承或受贈取得後，5 年內移轉或變更為非農業用地申請登記時，稅捐稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」戳記者，免附追繳稅款繳清證明書。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 24 點)
- 十、申請土地或建物所有權買賣移轉登記案件是否有遺產及贈與稅法第 5 條視為贈與之情形，非屬地政機關審查事項，如所檢附繳（免）納稅證明蓋有「另有贈與稅者」，地政機關始須依遺產及贈與稅法第 42 條規定，予以審核。(內政部 84 年 1 月 28 日台內地字第 8475759 號函)
- 十一、因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，申請判決移轉、調解移轉或和解移轉登記之案件，非屬契稅條例第 2 條規定之範圍，尚無課徵契稅問題。至於雙方合意解除契約而為返還給付物

之案件，申請所有權買賣移轉登記，如經稽徵機關查明確屬因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為者，基於公平合理考量，應准予比照認定其非屬契稅課徵範圍。（財政部 96 年 5 月 8 日台財稅字第 9604527040 號函）

十二、印花稅

- （一）公務員因執行職務發覺違反印花稅法之憑證，應向當地主管徵收機關舉發，故應納印花稅但未貼足印花稅票或採大額憑證繳款之登記申請案件，不得限制其移轉登記。（印花稅法第 22 條、印花稅法施行細則第 14 條第 1 項）
- （二）設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產之契據，每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。（印花稅法第 5 條、第 7 條）
- （三）以不動產為信託財產之信託契約書，如敘明信託關係消滅時，信託財產應移轉於委託人以外之歸屬權利人者，已兼具買賣、讓售不動產契據性質，應於書立後交付或使用時貼用印花稅票。（財政部 90 年 5 月 4 日台財稅字第 900450432 號函）
- （四）納稅義務人持法院判決及判決確定證明書辦理不動產移轉登記，該項憑證既非經雙方當事人之意思表示一致而書立，尚不具有契約性質，應非屬印花稅法規定之課徵範圍。法院作成之調解筆錄暨鄉、鎮、市公所調解委員會調解書，同係基於雙方當事人達成協議而書立，應屬具有契約性質之憑據，如經當事人持憑向主管機關辦理物權登記，核屬代替典賣、讓受及分割不動產契據使用，仍應依法貼用印花稅票。（財政部 88 年 9 月 20 日台財稅第 881944243 號函、財政部 92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號函）
- （五）土地買賣經辦理移轉登記後，交易雙方當事人經鄉鎮市公所調解委員會調解同意恢復登記歸還原所有權人，並持該委員會出具之調解書辦理「塗銷」原買賣登記，該調解書非屬印花稅法第 5 條規定性質之契據，應非屬印花稅之課稅範圍。（財政部 90 年 3 月 12 日台財稅字第 0900460234 號函）

- (六) 不動產買賣辦竣所有權移轉登記後，交易雙方合意解除契約，持解除契約協議書並以移轉登記原因「買賣」辦理所有權返還登記，該協議書如經查明確屬因契約解除而返還所有權所立之契據，非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定課徵範圍。(財政部 101 年 12 月 17 日台財稅字第 10100702490 號函)

第二章 總 登 記

第一節 土地總登記

壹、意義

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

貳、辦理程序

一、辦理土地總登記之程序：（土地法第 48 條）

- （一）調查地籍。
- （二）公布登記區及登記期限。
- （三）接收文件。
- （四）審查並公告。
- （五）登記發給書狀並造冊。

二、申請期限

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）

參、申請方式

一、申請人（土地法第 51 條、土地登記規則第 71 條）

- （一）由土地所有權人於登記期限內檢同證明文件聲請之。
- （二）土地他項權利之登記，應由權利人及義務人共同聲請。

二、公有土地登記

（一）管理機關囑託登記

1. 公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託該管直轄市或縣（市）地政機關為之，其所有權人欄註明為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。（土地法第 52 條）
2. 各機關接管原日人公私有及會社有土地，應依「臺灣省公有土地囑託登記提要」規定，囑託土地所在地之地政機關登記。

（二）地政機關逕為登記：無保管或使用機關之公有土地及因地籍管理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。（土地法第 53 條）

三、時效取得所有權

和平繼續占有之土地，依民法第769條或第770條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。(土地法第54條)

四、逾期申請登記土地

- (一) 合法占有土地人，未於登記期限內聲請登記，亦未於公告期間內提出異議者，喪失其占有之權利。(土地法第 60 條)
- (二) 逾登記期限無人聲請登記之土地，或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣(市)地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。(土地法第 57 條)

肆、相關規定

一、臺灣光復後辦理之土地權利憑證繳驗與換發書狀

(一) 背景與法令依據

臺灣於日據時期，日本政府曾實施地籍測量與土地登記，地籍整理已具基礎。惟其所採之土地登記制度，係契據登記制，此與我國現行法所定不同，登記之土地權利種類，亦與我國不同。為適應當時情勢，行政院乃於民國 35 年 11 月 26 日第 767 次院會通過「臺灣地籍釐整辦法」(臺灣省行政長官公署 35 年 12 月 23 日亥馬署民地(一)字第 118 號訓令公布施行，行政院 61 年台內字第 12318 號令廢止)一種，全文計 9 條，作為釐整臺灣地籍之依據。當時之臺灣行政長官公署為執行上開辦法第 4 條關於「在光復前日本政府已辦不動產登記之區域，不動產權利人應將所持登記證書向主管地政機關繳驗，經審查公告無異議後，換發土地所有權狀，或他項權利證明書，並編造登記簿」規定，經行政院 36 年 3 月 25 日第 780 次院會通過後，以民國 36 年 5 月 2 日參陸辰冬署法字第 40451 號令公布「臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」(臺灣省政府 61 年 11 月 30 日府民地甲字第 131599 號廢止)一種，全文計 22 條，俾各縣市辦理土地權利憑證繳驗及換發書狀時，有所遵循。

(二) 臺灣省辦理土地總登記(民國 35 年 4 月下旬至 38 年底)程序

1. 公告

臺灣省行政長官公署 35 年 4 月 5 日卯徽署民字第 2896 號公告，自民國 35 年 4 月 21 日起至 5 月 20 日止，土地權利人應填妥申報書並檢齊有關土地權利憑證，向土地整理處申報繳驗。

2. 申報繳驗土地權利憑證及換發權利書狀（臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第 4 條及第 8 條）

（1）接收申請書及原權利憑證文件。

（2）審查及發還原權利憑證。

（3）公告 2 個月。

（4）編造土地登記簿及換發權利書狀。

（三）逾申報期限無主土地公告及代管

1. 逾期無人申請驗證之土地，或經申請而逾限未補繳證件者，視為無主土地，由該管縣市地政機關公告 2 個月，公告期滿無人異議者，即為國有土地。（臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第 14 條）

2. 民國 35 年修正公布之土地法，對逾期未登記土地，未採代管辦法，人民未能於公告期內，依法辦理登記手續，若依照現行土地法第 57 條之規定辦理，即因而喪失土地權利，似覺過嚴，為兼顧法令事實起見，訂定補救辦法 2 項：（行政院 36 年 7 月 10 日卅六四內字第 27039 號訓令）

（1）依土地法第 57 條及第 58 條所為無主土地公告期限，酌予延長至 2 年。

（2）公告後 3 個月無人補行申請登記，由縣市政府代管並代為收益；自公告之日起屆滿 2 年，仍無人申請登記，即為國有土地登記。

3. 臺灣省無主代管土地申報期限，准予延長半年。（臺灣省政府 38 年 7 月 13 日參捌午元府綱地一字第 1131 號代電）

4. 無主土地代管期限，一律延長至民國 38 年底。（臺灣省政府 38 年參捌戌虞府綱地甲字第 1193 號代電）

(四) 換發權利書狀之土地權利種類

原權利名稱	現權利名稱
所有權	所有權
永小作權	永佃權
地上權	地上權
地役權	地役權(民法 99 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)

(五) 依「土地權利憑證繳驗與換發書狀辦法」辦理之效力

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

二、逾總登記期限無人申請登記土地處理原則

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

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

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

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

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

2. 日據時期土地臺帳及不動產登記簿記載日人私有或「會社地」「組合地」，顯非一般人民漏未申報之土地，應由該管縣市政府會同國有財產局切實調查，依臺灣省土地權利清理辦

法及公有土地囑託登記提要等有關規定辦理。

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

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

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

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

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

(八) 原已申請尚待結案之案件一律依照上開原則處理。

三、關於「逾總登記期限無人申請之土地處理原則」，係專指土地而言，不適用於建物。(內政部 67 年 11 月 27 日台內地字第 815917 號函)

四、無主土地收歸國有應由縣市地政機關辦理公告及代管，至期滿後即為國有土地登記。(內政部 52 年 4 月 16 日台內地字第 105257 號函)

五、共有人登記權利範圍合計小於一之共有土地，經清查發現尚有因部分共有人逾土地總登記期間未申請登記所致者，應依土地法第 57 條及「逾總登記期限無人申請總登記土地處理原則」等相關規定辦理。(內政部 100 年 5 月 20 日台內地字第 1000093671 號函)

伍、審查

一、核對申報書與日據時期登記簿或土地臺帳資料是否相符，或參照第一章第九節肆、審查規定。

二、經審查證明無誤，應即公告，依土地法第 53 條逕為登記者亦同。

三、審查結果有應補繳證明文件者，應限期補繳。

四、登記規費及罰鍰見第一章第八節規定。

陸、公告及異議處理：詳第一章第九節伍、公告及陸、異議處理。

柒、公告期滿之審查：公告期滿，辦理登記前，審查人員仍應核對登記簿所編地號有無重複。

第二節 土地所有權第一次登記

壹、意義

- 一、土地總登記後，未登記之土地依照總登記程序，向該管登記機關所為之登記。(土地法第 41 條、土地登記規則第 77 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、第 4 點)
- 二、和平繼續占有他人未登記之土地，依民法第 769 條或第 770 條之規定，因時效完成者，向該管登記機關申請時效取得所有權登記。(詳第六章時效取得土地權利登記)

貳、辦理程序

- 一、土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理。(土地登記規則第 77 條)
- 二、未登記之水道地浮覆後及未登記之道路溝渠地於廢置後，地政機關應即依土地法規定程序，辦理土地所有權第一次登記。(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 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函)
- 三、未經登記之土地，在辦理土地第一次登記前，應先辦理地籍測量並將該登記區地籍圖公布之。(土地法第 38 條第 1 項、第 50 條、內政部 52 年 3 月 8 日台內地字第 96381 號函、內政部 88 年 1 月 19 日台內地字第 8802091 號函)

參、申請方式

- 一、臨櫃申請(原屬私有之道路溝渠廢置地或因時效取得土地所有權申請所有權第一次登記案件): 權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 1 款、第 15 款)
- 二、網路申請: 經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項)
- 三、囑託登記: 公有土地管理機關囑託登記。(土地法第 52 條、第 57 條、第 63 條第 2 項、土地登記規則第 29 條第 4 款、第 5 款、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

5 點、第 6 點)

肆、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. 時效取得	1. 土地複丈結果通知書核定之日 2. 時效取得所有權：時效完成之日

伍、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 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件： (1)主管機關核准之證明文件 (2)原保管或使用之證明文件 (3)徵收或價購之證明文件 (4)原所有權之證明文件 (5)時效完成證明文件	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	1. 由財政部國有財產署或其所屬分支機構申請者免附。 2. 原保管或使用機關囑託登記為國有時，檢附其保管或使用之證明文件。 3. 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。 4. 道路溝渠廢置地原屬私有者，檢附證明申請之土地為申請人之原有文件，如日據時期登記簿謄本。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				5. 申請時效取得所有權登記，詳第六章時效取得土地權利登記。
3	新登記土地清冊或土地複丈結果通知書	土地登記規則第 34 條	地政事務所	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	1. 詳第一章第七節、肆、身分證明。 2. 能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 登記申請書已載明委任關係者，得免提出。

陸、稅捐：無。

柒、登記規費及罰鍰

一、登記費：俟土地複丈結果通知書核定，由地價單位估算地價後，按申報地價千分之二繳納登記費。（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）

二、書狀費

（一）每張新臺幣 80 元。（土地法第 67 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條第 1 項）

（二）公有土地申請免繕發權利書狀者，免繳納書狀費。（土地登記規則第 65 條第 2 項第 3 款）

三、因實施地籍圖重測而發現之未登記土地，如地籍圖重測計畫經費內編列文具、紙張、權利書狀、登記簿用紙及登記作業費，免再

繳納登記費及權利書狀費。(內政部 91 年 2 月 25 日台內中地字第 0910003056 號函)

捌、相關規定

一、未登記土地辦理土地所有權第一次登記，包括下列土地

(一) 無主土地

指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) 依法免編號登記土地

1. 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)
2. 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)
3. 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)
4. 土地法第 41 條對於同法第 2 條所定交通水利用地及其他土地應免於編號登記之規定，並非禁止編號登記。排水溝渠用地，既據稱關係排水系統管理及公共安全，可由管理機關查明土地確實權源後，依照土地法第 52 條之規定，囑託該管地政機關辦理登記，如無管理機關，該管地政機關亦可依照同法第 53 條之規定，逕為登記。(內政部 55 年 3 月 15 日台內地字第 194855 號函)

（三）未登記地或新生地

政府投資開發或興建公共工程所產生未登記地或河川新生地，計畫書圖經報中央主管機關核准後，由管理機關囑託辦理土地所有權第一次登記。（內政部 101 年 5 月 22 日內授中辦地字第 1016034714 號函）

（四）水道浮覆地

指原為江、河、川、溪、運河、減河等水流經過之地域浮覆後，經公告劃出水道區域線之土地，原屬公有或原屬私有經政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價），得由管理機關囑託辦理土地所有權第一次登記。（內政部 92 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0920004988 號函）（私有水道浮覆地申請回復登記詳第三節）

（五）道路溝渠廢置地

道路、溝渠地屬土地法第 2 條規定之第 3 類交通水利用地，依土地法第 41 條規定免予編號登記；該道路、溝渠地於廢置後，變更為非屬依法免編號土地，如原屬私有者，除已由政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價）者外，准由原所有權人於土地所有權第一次登記期間申請登記。（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 4 點）

二、權屬之認定

（一）國有土地

1. 中華民國領域內之土地，屬中華民國人民全體。其經人民依法取得所有權者，為私有土地。（土地法第 10 條第 1 項）
2. 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）
3. 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之土地處理原則」及「日據時期會社土地清點要點（已納入地籍清理條例第二章）」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)

4. 各級政府為興辦鐵、公路工程使用未登記國有土地，為顧及工程進度，簡化用地取得程序，准予辦理國有登記時，將管理機關逕登記為該鐵、公路主管機關。(行政院 74 年 10 月 30 日台財字第 20005 號函)
5. 原保管或使用機關就公有土地囑託登記為國有時，僅需提出其保管或使用之證明文件，得免檢附權利證明文件。(內政部 87 年 2 月 5 日台內地字第 8785375 號函)
6. 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，應由需地機關依土地登記規則第 29 條規定以囑託登記方式辦理，並得將管理機關登記為用地機關。(行政院 88 年 9 月 30 日台財 36125 號函)
7. 其餘未經人民或地方政府取得所有權者，除法令另有規定外，由財政部國有財產署或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣(市)地政機關辦理土地所有權第一次登記，並以財政部國有財產署為管理機關。(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 6 點)

(二) 地方政府土地(市有、縣有、鄉有、鎮有)

1. 地方政府申請登記為地方政府所有時，除法令另有規定外，應檢附報經主管機關核准之證明文件。
2. 水道浮覆地及道路、溝渠廢置地原屬私有部分，已由地方政府徵收或價購者，准由地方政府於辦理土地所有權第一次登記時，囑託登記為地方所有。(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)
3. 地方政府投資開闢新水道、新道路或新溝渠，而欲取得舊道路溝渠廢置地之所有權者，或地方政府投資開闢海堤，產生未登記土地欲取得所有權者，應事先擬具計畫，報行政院核准，否則不予追認；並應於工程完竣之日起 3 個月內，將實測結果有關圖冊函送內政部及副知財政部、財政

部國有財產署及其所屬分支機構，俟內政部報行政院核定後，辦理登記。（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 5 點）

4. 地方政府投資開發取得新生地，應俟實測結果報院核定後，始得登記取得所有權。（內政部 101 年 5 月 22 日內授中辦地字第 1016034714 號函）

（三）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、土地徵收條例施行細則第 49 條）

（四）私有土地

道路、溝渠廢置地原屬私有者，除已由政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價）者外，准由原所有權人於土地所有權第一次登記期間，申請為所有權登記。（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 4 點）

三、無主土地之處理：詳第二章第一節肆、相關規定二、逾總登記期限無人申請登記土地處理原則。

四、逾土地所有權第一次登記期限，除已有保管或使用機關之公有土地依土地法第 53 條規定辦理外，無人申請登記土地（非無主土地）之處理方式如下：

（一）準用土地法第 53 條規定，由登記機關逕為登記為國有，管理機關財政部國有財產署。

（二）該第一次登記免繳納登記費，因屬公有土地權利登記，得免繕發權利書狀。

玖、審查

一、核對登記簿

（一）查調日據時期土地登記簿、土地臺帳及見出帳簿等資料，申請標的如屬日據時期記載國、省、縣、市鄉鎮（含州廳街庄）有土地，或日人私有土地，或會社地、組合地等，依「逾總登記期限無人申請登記土地處理原則」規定辦理。

(二) 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。

(三) 於土地所有權第一次登記期限內申請登記者，除無主土地、原屬私有之水道浮覆地及原屬私有之道路溝渠廢置地外，原則應為國有土地，管理機關財政部國有財產署；如申請登記為國有，管理機關非財政部國有財產署，或申請登記為地方政府所有者，應檢附原保管或使用之證明文件，或主管機關核准文件。

(四) 餘詳第一章第九節肆、審查規定。

二、審查意見欄簽註事項

編號	類 型	審 查 簽 註 事 項	註 記 / 轉 載 部 別	備 註
1	經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辦理第一次登記時	加註奉准撥用或核准使用文號	所有權部	行政院74年10月30日台財字第20005號函
2	原屬私有之水道浮覆地，於原所有權人之請求權時效內辦理國有登記時	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）	所有權部	內政部98年11月2日內授中辦地字第0980725792號令
3	98年7月23日前部分持分辦竣回復所有權登記之土地，於請求權時效內就剩餘權利範圍囑託國有登記	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）	所有權部	內政部98年11月2日內授中辦地字第0980725792號令

編號	類 型	審 查 簽 註 事 項	註 記 / 轉 載 部 別	備 註
4	地籍圖重測範圍內之浮覆地，原所有權人尚未辦理回復所有權測量登記前，囑託辦理國有登記	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	所有權部	內政部 92 年 3 月 7 日台內地字第 0920066534 號函

拾、公告及異議調處

- 一、土地所有權第一次登記案件經審查無誤，應公告 15 日。(土地法第 58 條、土地登記規則第 72 條)
- 二、重測發現未登記土地，辦理總登記時應依法公告，未公告即辦總登記者，應補行公告。(內政部 77 年 10 月 1 日台內地字第 641508 號函)
- 三、登記機關受理時效取得土地所有權登記，經審查無誤者，應即公告，並通知財政部國有財產署。(內政部 75 年 1 月 17 日台內地字第 3373873 號函、內政部 90 年 1 月 16 日台內地字第 8918054 號函)
- 四、公告期間因土地權利關係人提出異議而生權利爭執案件，應於公告期滿後依土地法第 59 條第 2 項規定調處。(土地登記規則第 75 條)
- 五、土地權利爭執事件，應依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法處理。(直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 2 條)
- 六、餘詳第一章第九節伍、公告規定。

拾壹、公告期滿之審查

- 一、公告期滿無人提出異議，應即辦理登記。(土地法第 62 條)
- 二、經調處准予登記者，應確認調處紀錄表是否完成送達程序及未於 15 日內接獲當事人訴請司法機關處理之起訴狀繕本後，再移送登記。(直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 19 條第 3 項、第 20 條第 1 項)
- 三、移送登校前應再核對登記簿所編地號有無重複。
- 四、經調處結果應予駁回者，應依土地登記規則第 57 條(敘明項、款次)規定辦理。
- 五、當事人不服調處結果訴請司法機關審理者
 - (一) 登記案件應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回。(直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條第 3 項)
 - (二) 當事人撤回訴訟者，視為未起訴，仍依調處結果辦理。(直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 19 條第 3 項、民事訴訟法第 263 條第 1 項)
 - (三) 俟判決確定後，依判決結果辦理。(土地法第 62 條)

拾貳、辦畢登記通知

- 一、就原已滅失再回復原狀之土地辦理國有土地所有權第一次登記，於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等事項時，及登記機關於請求權時效完成後逕為塗銷該註記時，應通知土地管理機關。
(內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)
- 二、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)

第三節 土地所有權回復登記

壹、意義

私有土地因天然變遷成為湖澤或可通行之水道，致所有權消滅者，如其土地再行回復原狀時，經原所有權人或其繼承人證明為其原有者，向該管登記機關所為之登記。（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3點）

貳、應先踐行所有權第一次登記程序

- 一、未登記之水道浮覆後，地政機關應即依土地法規定程序，辦理土地所有權第一次登記，再辦理所有權回復登記。（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、內政部65年8月5日台內地字第692297號函、內政部86年2月12日台內地字第8678442號函、內政部95年12月19日台內地字第0950184280號函）
- 二、申請標的已有部分共有人於民國98年7月23日民法修正施行前已就持分土地辦竣回復所有權登記，尚有部分持分未登記者，登記機關應就未申請回復所有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。（內政部98年11月2日內授中辦地字第0980725792號令）（辦理國有登記時應註記事項，詳「第二節、玖、二、審查意見欄簽註事項」編號3）
- 三、詳第二章第二節貳、辦理程序。

參、分割登記辦理程序

- 一、復權範圍僅為已登記公有土地之部分，需辦理分割者，由復權請求權人會同公有土地之管理機關申請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條第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、詳第三章標示變更登記。

肆、申請方式

一、臨櫃申請：原所有權人或其繼承人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 10 款)

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項)

伍、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	河川區域(水道)治理計畫用地範圍線公告日

陸、應備文件

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
1	登記申請書、 登記清冊	土地登記規則 第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明 文件(原所有權 之證明文件)	土地登記規則 第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附或向 地政事務所申 請	證明申請之土地為申請 人之原有之文件，如所 有權狀或登記簿謄本。
3	申請人身分證 明	土地登記規則 第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	1. 詳第一章第七節、 肆、身分證明。 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，詳第七章 繼承登記。
4	委託書	土地法第 37 條 之 1、土地登記 規則第 37 條	自行檢附	1. 同第四章第一節買 賣登記。 2. 登記申請書已載明 委任關係者，得免 提出。

柒、稅捐

遺產稅：原權利人死亡，其繼承人申請復權登記時，無須報繳遺產稅。

（財政部68年11月16日台財稅字第38127號函）

捌、登記規費及罰鍰**一、登記費**

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：每張新臺幣 80 元。（土地法第 67 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條第 1 項）

三、罰鍰：無。

玖、相關規定

一、要件（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 3 點、內政部 95 年 12 月 19 日內授中辦地字第 0950184280 號函）

（一）原屬私有之土地。

（二）因天然變遷而滅失且土地登記簿載有滅失登記（含日據時期辦理滅失登記）。

（三）有回復原狀事實（不論係天然或人為之原因）。

（四）未經政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價）。

二、復權登記之申請人

（一）「視為消滅」當時之原所有權人。（土地法第 12 條第 2 項）

（二）原所有權人之繼承人

1. 無論原所有權人於土地流失前死亡或於土地流失後死亡，其繼承人均得申請回復所有權登記。（內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函、內政部 86 年 7 月 1 日台內地字第 8606197 號函、內政部 93 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0930725826 號函）

2. 其繼承人得檢附土地登記規則第 119 條規定之證明文件以所有權人之名義申辦回復登記。（內政部 100 年 4 月 1

日內授中辦地字第 1000724119 號令)另繼承登記相關規定，詳第七章繼承登記。

三、回復範圍之認定

- (一)「浮覆地」係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以外之土地。(河川管理辦法第 6 條第 8 款、內政部 92 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0920004988 號函)
- (二)登記機關需足以認定申請回復之土地已脫離之前成為水道狀態而回復原狀之事實，倘僅水道土地浮現，尚未經重新公告劃出河川區域以外，登記機關不得逕依原所有權人申請，為回復其所有權之登記。(河川管理辦法第 6 條第 8 款、第 10 條、最高行政法院 100 年度 7 月份第 2 次庭長法官聯席會議決議)
- (三)屬水道河川浮覆地之回復者，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。(內政部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函)
- (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)

四、得申請回復所有權之土地權利

- (一)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)浮覆地經登記為國、省、市、縣共有土地後，業已出售予第三人並完成登記，原權利人申請回復其土地所有權時，自不得塗銷第三人依法取得之權利，而僅能以金錢補償方式辦理。(內政部 72 年 1 月 25 日台內地字第 132536 號函)

五、回復請求權時效

- (一) 私有土地流失，回復原狀時，其回復請求權有民法 125 條規定 15 年消滅時效適用。(行政院 74 年 1 月 10 日台內字第 542 號函)
- (二) 起算時點以水道河川浮覆地以河川區域(水道)治理計畫用地範圍線公告日起算(關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則第 3 點、內政部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函)
- (三) 原已滅失之土地於回復原狀且經辦竣國有土地所有權第一次登記者，原所有權人或其繼承人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，登記機關應主動徵詢土地管理機關意見，取得土地管理機關同意返還之證明文件，以「回復」為登記原因，辦理復權所有權移轉登記。(內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)
- (四) 倘原所有權人或其繼承人就已辦竣國有登記土地申請復權登記，其所有權回復請求權已罹於消滅時效者，僅發生拒絕給付之抗辯權，非使請求權當然消滅。故登記機關仍應徵詢國有土地管理機關表示是否同意其回復所有權之意見，以為登記案件准駁之依據。(內政部 102 年 8 月 21 日台內地字第 1020280205 號令)

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) 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、市地重劃區內之浮覆地

應先辦理回復所有權登記後再參加重劃分配。（內政部72年9月2日台內地字第178292號函）

八、徵收計畫範圍內之浮覆地

屬日據時期滅失，於光復後未辦總登記者，應辦理土地所有權第一次登記，再辦理所有權回復登記，嗣辦理徵收補償（內政部95年12月19日台內地字第0950184280號函）。

拾、審查

一、確認有無前置登記程序(內政部86年2月12日台內地字第8678442號函)

(一)按土地複丈成果圖所示浮覆範圍，如該浮覆土地係未經依法辦竣總登記者，應依行政院60年6月29日台60內5854號令頒「關於水道河川浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬一案處理原則」（名稱修正為「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項規定，補辦總登記。有關公告方式、期限及逾越總登記期限，應依土地法第2編第3章各有關規定辦理。

(二)按土地複丈成果圖所示浮覆範圍，如該浮覆土地係已依法登記者，則依行政院前令頒之處理原則第3項規定，以「回復」為登記原因，無須繳納登記費，且當事人既能證明原為其所有又有舊登記資料及相關圖籍可供參酌，無需再予公告。至原因發生日期則以水利機關於浮覆地劃出水道河川範圍時為準。

(三)需確認浮覆土地是否為土地法第14條不得私有之土地範圍。

二、核對登記簿

確認申請標的為申請人或其被繼承人所有，且有辦理滅失（抹消）

登記。

三、徵詢管理機關是否返還之意見

個案審查無誤後，檢附相關資料函詢國有土地管理機關是否同意返還，以為案件准駁之依據。

四、餘詳第一章第九節肆、審查規定。

拾壹、辦畢登記通知

共有土地滅失再回復原狀時，部分共有人於98年7月23日民法修正施行前已就持分土地辦竣復權登記，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。（內政部98年11月2日內授中辦地字第0980725792號令）

第四節 建物所有權第一次登記

壹、意義

- 一、新建或舊有之合法建物，為確保其權屬而向該管登記機關所為之登記。
- 二、建物所有權第一次登記係屬確定產權登記，現行登記未有建築完成應為登記之強制規定，亦即採任意登記。（土地登記規則第 79 條第 1 項、內政部 91 年 3 月 27 日台內中地字第 0910004736 號函）
- 三、土地法第 43 條所謂依本法所為之登記有絕對效力，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。蓋建物所有權第一次登記，並非具有創設效力，須經地政機關為登記之公告。在公告期間，無人提起異議者，始得視為確定。（最高法院 50 年台上判字第 929 號裁判、內政部 87 年 1 月 7 日台內地字第 8780105 號函）

貳、申請方式

- 一、臨櫃申請：權利人單獨申請登記。（土地登記規則第 27 條第 2 款）
- 二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。（土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項）
- 三、囑託登記
 - （一）公有建物由管理機關囑託登記。（土地登記規則第 29 條第 4 款）
 - （二）經權利變換建物，由主管機關囑託登記。（都市更新條例第 64 條、土地登記規則第 29 條第 12 款）

參、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	1. 領有使用執照之建物：使用執照核發日期
	2. 增建 3. 時效取得	2. 依法免發使用執照之建物：主管

		建築機關(使用)許可日期 3. 實施建築管理前建物：建物興建 完成日期

註1：領有使用執照之建物，應以使用執照之「核發日期」為原因發生日期。(內政部106年4月28日台內地字第1061303759號函)

註2：已辦竣建物所有權第一次登記之建物，因增建致面積增加，就原登記之建號辦理登記時，應以「所有權第一次登記」為申請登記事由，「增建」為登記原因。(建物所有權第一次登記法令補充規定第21點)

註3：同一建物未登記部分補辦登記(如補登陽臺)，應以「第一次登記」為登記原因。(內政部77年3月23日台內地字第584197號函)

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、第70條之3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件(使用執照、完工證明、稅籍證明、水、電費證明、戶籍謄本、門牌編釘證明等)	土地登記規則第79條、第70條之3、建物所有權第一次登記法令補充規定第4點	1. 建築主管機關 2. 鄉(鎮、市、區)公所 3. 地方稅稽徵機關 4. 電力公司、自來水公司 5. 戶政事務所	1. 實施建築管理後建造之建物，應附使用執照，但於57年6月6日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。 2. 實施建築管理前建造之建物，應附建築主管機關或就地整建主管機關或鄉(鎮、市、區)公所發給之證明文件(如完工證明)

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				或繳納房屋稅證明（如房屋稅收據、稅籍證明）或水電費繳納證明（用水、電證明）或曾於該建物設籍之戶籍謄本或門牌編釘證明，或地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖或其他足資證明之文件。
3	權利書狀	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	申請增建或就已登記之建物未登記部分補辦登記者檢附。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	建物測量成果圖或建物標示圖	土地登記規則第 34 條、第 78 條、第 78 條之 1、第 79 條	1. 地政事務所 2. 自行檢附	1. 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物測量。 2. 委由專門職業及技術人員辦理繪製建物標示圖並簽證者，免向登記機關申請建物測量。
6	使用基地證明	土地登記規則	自行檢附	實施建築管理前建物使

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	文件	則第 79 條、建物所有權第一次登記法令補充規定第 13 點		用他人土地為建物基地，應檢附基地所有權人同意書及依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。
7	全體起造人分配文件	土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 79 條	自行檢附	1. 區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。 2. 區分所有建物之專有部分，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。 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。
8	所在地址證明	土地登記規則第 79 條	戶政機關	區分所有建物之地下層，依主管建築機關備查圖說標示為專有部分且未編釘門牌者檢附。
9	權利證明文件	土地登記規則第 79 條	自行檢附	申請人非起造人時應檢附移轉契約書或其他證

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				明文件。
10	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. 同第四章第一節買賣登記。 2. 登記申請書已載明委任關係者，得免提出。
11	信託契約書	信託法第 2 條、土地登記規則第 34 條	自行檢附	建物屬信託財產者檢附，以證明其信託關係。

伍、稅捐

一、契稅

申請人與起造人不同係因權利移轉者，無須檢附契稅繳（免）納證明文件。（建物所有權第一次登記法令補充規定19點第1款）

二、贈與稅

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

三、遺產稅（內政部 93 年 7 月 14 日內授中辦地字第 0930009754 號函）

（一）起造人死亡，繼承人申請建物所有權第一次登記應檢附遺產稅繳（免）納證明文件。

（二）部分起造人代全體區分所有權人申請建物所有權第一次登記，未會同申請之起造人死亡，得免附其遺產稅繳（免）納證明文件。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記費（土地法第 65 條、土地登記規則第 84 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 2 點）

- (一) 按建物權利價值繳納登記費千分之二，其建物權利價值之計算，應依土地登記規則第 48 條規定計算之，詳第一章第八節壹、登記規費規定。
- (二) 已登記之建物因增建致面積增加或未登記部分補辦登記者，就該增加或補辦登記之面積核算登記費。

二、書狀費

- (一) 每張新臺幣 80 元。(土地法第 67 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條第 1 項)
- (二) 申請免繕發權利書狀者，免繳納書狀費。(土地登記規則第 65 條第 2 項第 1 款、第 3 款)
- (三) 未會同申請者免繕發權利書狀，免繳納書狀費。

三、罰鍰：無。

柒、相關規定

一、一般規定

- (一) 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。(土地登記規則第 78 條)
- (二) 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件，及建物測量成果圖或建物標示圖。(土地登記規則第 79 條第 1 項)
- (三) 檢附建物標示圖申請登記者，依下列規定辦理：(土地登記規則第 78 條之 1)
 - 1. 由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。
 - 2. 應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。
 - 3. 申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明

同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。

4. 依標示圖繪製簽證人之不同，應檢附下列文件：（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，應檢附該建築師之開業證書影本及主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註本影本與案附正本（主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本）相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章；正本於核對後發還申請人。
- （2）委由開業之測量技師繪製簽證時，應檢附測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告，影本由測量技師簽註本影本與正本相符，所登記資料仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。
- （四）未編列門牌建物不得辦理登記，按建物門牌乃建物登記之重要標示之一，旨在確知建物坐落之地址，以利公私行為之行使。（內政部 76 年 11 月 7 日台內地字第 545441 號函）
- （五）構造上或使用上不具獨立之建物，或未能增編門牌者，不能以專有部分辦理登記。（內政部 76 年 8 月 7 日台內地字第 524371 號函）
- （六）建築同一樓層之夾層超過該層樓地板面積三分之一或 100 平方公尺，並有獨立出入口與門牌者，得單獨編列建號登記。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 5 點）
- （七）以樑柱架高形成第一層建物與地面架空部分，得依使用執照之記載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 7 點）
- （八）下列建物得辦理建物所有權第一次登記：（建物所有權第一次登記法令補充規定第 9 點）

1. 無牆之鋼架建物。
2. 游泳池。
3. 加油站（亭）。
4. 高架道路下里民活動中心。

- （九）區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請登記。該區分所有部分在建物構造上與使用上應具有獨立性，並經編訂有門牌，始得為區分所有建物登記之權利客體。（土地登記規則第 80 條、內政部 76 年 8 月 7 日台內地字第 524371 號函）
- （十）開放空間不宜辦理測量登記。（內政部 82 年 6 月 5 日台內地字第 8279813 號函）
- （十一）建物地下室天井，不得辦理勘測及登記。（內政部 78 年 7 月 24 日台內地字第 724877 號函）
- （十二）建物所有權第一次登記，除土地登記規則第 4 章第 2 節「建物所有權第一次登記」規定者外，準用土地總登記程序。（土地登記規則第 84 條）
- （十三）時效取得建物所有權登記相關規定，參照第六章時效取得土地權利登記。

二、申請人

- （一）建物所有權第一次登記，係就已建築完成之實體所為之物權行為，申請人非起造人時，由最後取得所有權之權利人檢具移轉契約書或其他證明文件提出申請。（土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款）。
- （二）申請人非起造人，如未能檢具移轉契約書或其他證明文件時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人 1 人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書之原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。（內政部 85 年 11 月 18 日台內地字第 8510926 號函、內政部 87 年 7 月 21 日台內地字第 8707380

號函)

(三)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，縱被查封之債務人與申請建物所有權第一次登記之所有人不同，仍應依土地登記規則第139條規定改辦未登記建物查封登記。(內政部87年1月7日台內地字第8780105號函)

(四)建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號時(申請土地登記應附文件法令補充規定第9點、內政部80年7月1日台內地字第8080010號函、內政部80年11月19日台內地字第8079416號函、內政部80年12月23日台內地字第8073992號函、內政部82年3月8日台內地字第8203013號函、內政部91年11月7日台內中地字第0910017121號、內政部93年8月26日內授中辦地字第0930011914號函)

1. 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。
2. 如為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。
3. 如組織型態不明者，得檢具1人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。

(五)建物使用執照起造人為妻名義之夫妻聯合財產，以夫或夫之繼承人名義申請建物所有權第一次登記，須符合下列規定：
(建物所有權第一次登記法令補充規定第3點)

1. 74年6月4日以前以妻名義為建物起造人而取得使用執照之未登記建物。
2. 86年9月26日以前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者。
3. 非屬妻之原有或特有財產。
4. 應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。

5. 檢附 4. (1)、(2) 同意認定為夫所有之文件時，當事人除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 5 款至第 8 款及第 10 款規定之情形外，應親自到場，並依同規則第 40 條規定程序辦理。

(六) 起造人為法人或寺廟籌備處

1. 法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，應提出協議書等文件，以籌備人公推之代表人名義申請登記。(土地登記規則第 104 條第 1 項)

2. 登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。(土地登記規則第 104 條第 2 項)

(七) 外國人取得建物所有權

1. 應符合平等互惠原則。(土地法第 18 條)

2. 應於土地登記申請書備註欄記明：「本案建物用途為土地法第 19 條第 1 項第○款；使用目的為○○」。(內政部 91 年 6 月 14 日台內地字第 0910068640 號函)

3. 外國人若以住宅目的取得農舍，應不准取得。(內政部 97 年 3 月 28 日台內地字第 0970052097 號函。)

(八) 信託財產登記

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，得檢附信託契約及土地登記規則第 34 條規定之證明文件申辦登記。(內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函)

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。(內政部 104 年 1 月 23 日
內授中辦地字第 1041301082 號函)

(九) 代為申請

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

(十) 代位申請

1. 典權人因典物滅失重建，得依民法第 921 條、第 922 條之 1 規定代位申請建物所有權第一次登記。(土地登記規則第 30 條)
2. 債務人怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人得依法院確定判決代位申請。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 1 點)

三、合法建物之認定

(一) 實施建築管理後興建完成之建物(土地登記規則第 79 條第 1 項、建物所有權第一次登記法令補充規定第 4 點、第 22 點)

1. 領有使用執照之建物。
2. 領有部分使用執照之建物：建築工程部分完工且可獨立使用，並經核發部分使用執照者。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 6 點)
3. 實施建築管理後且在 57 年 6 月 6 日以前建築完成，領有建築執照之建物。如建築執照遺失且無法補發時，得由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書證明申請登記之建物確與其所有已登記之建物為同一建築執照。

(二) 依法得免發使用執照之建物(土地登記規則第 79 條第 1 項)

1. 建築法第 98 條之特種建築物，經行政院之許可者，檢附行政院核定為特種建築物之文件。
2. 捷運系統路權範圍內之車站、變電站、行控中心、機場、停車場等建築物，經行政院 76 年 7 月 12 日台 76 內 17194

號函核定特種建築物在案，得免申請領建築執照、使用執照。(內政部 83 年 5 月 20 日台內地字第 8375456 號函、內政部 83 年 5 月 26 日台內地字第 8375588 號函)

3. 海港、碼頭、鐵路車站、航空站等範圍內之雜項工作物，經起造人敘明理由申請當地縣市政府核定者，得不適用建築法全部或一部之規定，可受理建物所有權第一次登記。(內政部 84 年 5 月 30 日台內地字第 8475182 號函)

(三) 實施建築管理前興建完成之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：(土地登記規則第 79 條第 2 項)

1. 曾於該建物設籍之戶籍謄本。
2. 門牌編釘證明。
3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
4. 繳納水費憑證。
5. 繳納電費憑證。
6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。
7. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
8. 其他足資證明之文件。
9. 上列文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣(市)政府主管建築、農業、稅務及鄉(鎮、市、區)公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

(四) 雜項執照與合法房屋證明文件尚屬有別，不得據以辦理建物所有權第一次登記。(內政部 77 年 6 月 9 日台內地字第 604777 號函)

(五) 合法建築物因政府舉辦公共工程部分拆除，賸餘部分整建後，經主管機關核發完工證明者，得視同合法建物辦理所有

權第一次登記（合法建築物剩餘部分就地整建相關規定，依各直轄市、縣（市）政府制定之法規辦理）。

四、產權分配文件

- （一）區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。（土地登記規則第 79 條第 1 項第 1 款）
- （二）公寓大廈管理條例施行前，主管建築機關備查之圖說未有標示專有或共有部分之規範，區分所有建物之專有部分，如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。（土地登記規則第 79 條第 1 項第 2 款）
- （三）一般建物（非區分所有建物）之起造人為 2 人以上，申請登記時，應檢附各自取得應有部分之協議文件。
- （四）公有建物有 2 個以上管理機關時，依其各自經管之權利範圍登載。（內政部 78 年 7 月 20 日台內地字第 715211 號函、內政部 90 年 3 月 7 日台內中地字第 9080291 號函）
- （五）已登記之建物在同一建號下就增建部分申請登記時，該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）

五、有關建物基地及基地權利

- （一）建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。（建築法第 11 條）
- （二）建物標示部「建物坐落地號」係該建物實際坐落（即投影位置所在）土地地號，非建築基地地號。（內政部 72 年 12 月 28 日台內地字第 202802 號函、內政部 89 年 3 月 20 日台內地字第 8972408 號函）
- （三）都市計畫公共設施用地上之建物
 - 1. 建築在都市計畫公共設施用地上且領有使用執照之建

物，得辦理建物所有權第一次測量登記。(內政部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8674201 號函)

2. 都市計畫公共設施保留地上之臨時建物，領有主管建築機關核發之臨時建築物使用許可證者，得申辦建物所有權第一次登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 8 點)

(四) 占用鄰地之建物

1. 建物突出建築線外占用道路用地，該占用部分不准登記。
(內政部 75 年 3 月 12 日台內地字第 391361 號函)
2. 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。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 16 點)
3. 實施建築管理前建造之建物部分占用鄰地，得就未占用鄰地部分，申辦建物所有權第一次登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 17 點)

(五) 重測糾紛未決土地上之建物

地籍圖重測區界址糾紛未決土地上之建物申辦建物所有權第一次測量登記，得參照「建物所有權第一次登記法令補充規定」第 16 點意旨，以重測後土地標示受理測量，扣除重測界址糾紛部分辦理登記。並應於登記簿備註欄及成果圖上加註「本建物尚有部分涉及重測土地界址糾紛未登記」字樣。(內政部 86 年 12 月 15 日台內地字第 8689855 號函)

(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。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 點)

(七) 實施建築管理前建物之基地使用權

1. 實施建築管理前之建物與基地非屬同一人所有者，應檢附使用基地之證明文件。(土地登記規則第 79 條第 3 項、第 5 項)
2. 申請實施建築管理前建築完成之建物，申請人與基地所有權人非同一人時，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)

- (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。

3. 公有土地租賃涉建築行為時，如契約書未載明供建築使用，仍需由管理機關出具土地使用權同意書，並應注意土地法第 25 條之規定。(內政部 91 年 4 月 24 日台內中地字第 0910084418 號函)

4. 實施建築管理前，原屬同一人所有之土地與房屋，因分別出賣予不同人，其申辦建物所有權第一次登記，無土地登記規則第 79 條第 5 項之適用 (內政部 80 年 6 月 29 日台內地字第 933336 號函)

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

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

(八) 實施建築管理後建物之基地使用權

領有使用執照或建築執照(已實施建築管理且於 57 年 6 月 6 日以前建築完成)之建物，申請人非基地所有權人時，無須檢附土地所有權人同意使用之證明文件。(內政部 60 年 8 月 11 日台內地字第 432164 號函、內政部 61 年 5 月 31 日台內地字第 472387 號函)

(九) 區分所有建物之基地

1. 區分所有權人應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍，勿須檢附基地所有權人之印鑑證明；該基地權利種類，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）
2. 申請人查註基地權利種類及權利範圍有困難時，應向主管建築機關調卷或影印其興建房屋時所附之土地權利證明文件後據以辦理。（內政部 91 年 2 月 6 日台內中地字第 0910001589 號函）
3. 自 89 年 6 月 1 日起，辦理建物第一次測量登記時，應依使用執照所載建築基地地號，於建物標示部及建築基地地號土地標示部加註全部建築基地地號。（內政部 89 年 3 月 20 日台內地字第 8972408 號函）

（十）區分所有建物之共有部分不得分配基地權利範圍

區分所有建築物共有部分停車空間登載車位編號，其性質屬專用使用權，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，無從依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。（民法第 799 條第 4 項、法務部 107 年 8 月 30 日法律字第 10703512720 號函、內政部 109 年 2 月 27 日台內地字第 1090260938 號函）

- （十一）臨時路外停車場得以主管建築機關發給之臨時使用執照（許可），依土地登記有關規定申辦建物所有權第一次登記，並於建物登記簿其他事項欄及建物所有權狀內註明為臨時建築物。（利用空地申請設置臨時路外停車場辦法第 11 條第 2 項）

六、附屬建物登記

（一）陽臺

1. 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登記。（地籍測量實施規則第 273 條第 1 項第 3 款）

2. 「陽臺（法定空地）」不得以附屬建物辦理建物所有權第一次測繪登記。（內政部 103 年 8 月 29 日內授中辦地字第 1036651887 號函）

（二）屋簷、雨遮

107 年 1 月 1 日前已申請建造執照（建造執照掛號日期在 106 年 12 月 31 日（含）前）者，或都市更新事業計畫已報核，並依 108 年 1 月 30 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，使用執照竣工平面圖載有屋簷、雨遮者，得以附屬建物辦理登記。（地籍測量實施規則第 273 條第 2 項）

（三）露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽

85 年 6 月 4 日前領得建造執照（建造執照核發日期在 85 年 6 月 3 日（含）前）之建物，使用執照竣工平面圖載有露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽者，得以附屬建物辦理登記。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點）

（四）100 年 6 月 15 日前領得建造執照（建造執照核發日期在 100 年 6 月 14 日（含）前）之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點）

七、區分所有建物之共有部分

（一）除法規另有規定外，應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，不另發給所有權狀。（土地登記規則第 81 條）

（二）區分所有建物共有部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。故共有部分應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請，分別合併另編建號，不宜由地政機關逕為認定建物共有部分之項目及合併方式。（內政部 83 年 12 月 21 日台內地字第 8315101 號函）

（三）共有部分之分類及項目（詳拾參、附表）

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

（四）民國 109 年 4 月 9 日前領得建造執照（建造執照核發日期在 109 年 4 月 8 日（含）前）之建物，其共有部分之登記，得依民國 109 年 4 月 9 日修正前之建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點規定辦理，其共有部分登記之項目如下：（建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點）

1. 共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、升降機間等。
2. 空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。
3. 法定防空避難室。
4. 法定停車空間（含車道及其必要空間）。
5. 給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。
6. 配電場所，如變電室、配電室、受電室等。
7. 管理委員會使用空間。
8. 其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。

（五）主管建築機關備查之共專圖說

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，應以共有部分辦理登記。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點）

2. 全部共有及一部共有（大、小公）之範圍

自 103 年 3 月 12 日（含）以後申請建築執照者，依據公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定應檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分標示之詳細圖說審查為之，如該圖說標示之共有部分未區分全部共有及一部共有之範圍，則認定該共有部分為全部共有，應編列為

1 個建號；如其共有部分已區分出全部共有及一部共有之範圍，則應依標示範圍將全部共有部分及各一部共有部分，分別合併編列建號，並測繪登記為各相關區分所有權人共有。（內政部 103 年 3 月 12 日台內營字第 1030801699 號函、內政部 105 年 1 月 22 日台內地字第 1051300822 號令）

3. 騎樓

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）

（六）陽臺（法定空地）

竣工平面圖之地面層標示為「陽臺（法定空地）」部分，不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）

（七）早期未能同時建立共有部分之區分所有建物，嗣後申請登記該共有部分持分，應依各相關區分建物所有權人協議決定，未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積占各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。申請人應檢附切結書敘明願依前述規定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。至共有部分應屬其他區分建物所有人之權利，應於該相關區分所有建物申請登記時，提出證明文件並審查其持分無誤後登記之。（內政部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函）

八、屋頂突出物

（一）主管建築機關備查之共專圖說標示為專有部分，且有編釘門牌者，得以專有部分辦理登記。（土地登記規則第 79 條第 1 項第 3 款）

（二）公寓大廈管理條例公布施行前，主管建築機關備查之圖說未有標示專有或共有部分，應檢具全體起造人或承受人依法約

定為專有部分及門牌證明文件，始得申請登記為專有部分。

（土地登記規則第 79 條第 1 項第 3 款及第 2 項）

九、地下層、停車空間

（一）早期取得使用執照之建物地下層產權認定方式

1. 民國 60 年間取得使用執照之區分所有建物，使用執照起造人為 2 人，其地下層（防空避難室）之權屬，宜由起造人或向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議，宜訴請司法機關確認後辦理。（內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8904882 號函）
2. 早期取得建照執照但未併同主建物辦理登記之區分所有建物地下層，自始即為該區分所有建築物之管理委員會管理，得由部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記，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）

（二）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，得申請登記為專有部分。（土地登記規則第 79 條第 1 項第 3 款、建物所有權第一次登記法令補充規定第 10 點）

（三）內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋後區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間應登記為共有部分之執行方式

1. 基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，其法定防空避難設備或法定停車空間之產權應登記為共有部分。
2. 新申請建造執照之案件之實施適用日期，由直轄市、縣（市）政府主管建築機關依收文確切日期訂定。（內政部 81 年 8 月 1 日台內營字第 8184759 號函）

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

(五)停車空間非屬防空避難室(設備)範圍者

1. 依竣工平面圖之記載，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，得併入主建物內辦理測繪登記，其用途欄依使用執照之記載填載，該停車空間並不得自主建物分離或為分割標的。(內政部 87 年 11 月 21 日台內地字第 8790796 號函)
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、內政部 83 年 5 月 13 日台內地字第 8375317 號函)

(六)停車空間及市場攤位編號登記

1. 以主建物登記之停車空間及市場攤位，其產權登記方式(內政部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函)
 - (1) 依竣工圖標示屬非法定之停車空間或非屬共有部分，且有編釘門牌或領有所在地址證明者，得登記為專有部分，申請人並得選擇是否登記車位編號或攤位編號辦理建物所有權第一次登記。
 - (2) 選擇登記車位編號或攤位編號者，建物測量成果圖應按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於「位置圖」欄加註停車位之數量，再據以辦理登記。
2. 共有部分停車位編號登記
以共有部分登記之停車空間若其建物測量成果圖按竣工

圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於位置圖欄加註停車位數量時，得由申請人於辦理產權登記時，選擇申請登載車位編號，亦得選擇不登載車位編號。（內政部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函）

3. 分管停車位

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、內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函）

4. 共用停車位

數區分所有建物所有權人得協議共用某一特定停車位。
（內政部 86 年 3 月 25 日台內地字第 8674739 號函）

（七）不同使用執照建物之共有部分集中留設於其中一使用執照

1. 相鄰街廓分別請領之兩建照，起造人得合意將集中留設於其中一建照之「社區遊憩中心」作為兩建照建物所屬之共有部分。（內政部 83 年 7 月 15 日台內地字第 8383079 號函）
2. 依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 規定，將區分所有建物依法應留設而作為其區分所有權人共有部分之法定停車空間集中設置於同一街廓或相鄰街廓之他棟不同建築執照之建築物基地內者，該法定停車空間之設置，既因建物之興建依法所必須附設，其設置又以供該建物使用為目的，其產權自以登記為該建物區分所有權人所共有為宜。（內政部 85 年 5 月 29 日台內地字第 8575108 號函）

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

十、整棟建物申請以一般建物（非區分所有建物）型態登記（內政部 87 年 4 月 21 日台內地字第 8777211 號函、內政部 102 年 10 月 24 日台內地字第 1020310050 號函）

（一）編為 1 個建號，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。

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

（三）不得加註汽車停車位、裝卸位及機車停車位之數量及編號。

十一、農舍登記

（一）農業發展條例 89 年 1 月 26 日修正後取得農業用地興建農舍者，農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。（農業發展條例第 18 條第 5 項）

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

（三）為落實管制，不論 89 年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或農業用地興建農舍辦法第 102 年 7 月 3 日修正生效後核發建造執照者，各直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供

興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄辦理註記。該地上農舍於農業用地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關應於建物登記簿標示部辦理註記。（內政部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令）

（四）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基地不單獨移轉，且不單獨設定負擔之書面聲明。（內政部 92 年 8 月 8 日內授中辦地字第 0920083875 號函）

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

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

十二、申請人應簽註事項

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	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	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	起造人及繪製人	建物標示圖

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
	有權第一次登記時		法律責任」，並記明「開業證照字號」。		
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
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
4	受託人檢附信託關係證明文件申請第一次登記時	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
5	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
6	檢附建築師之開業證書影本及經	申請土地登記應附文件法令	1. 委由開業之建築師繪製簽	建築師或測量技師	1. 開業證書

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
	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	補充規定第42點	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		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

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
			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。」。		
7	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
8	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
9	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
10	建物所有權第一次登記及公有土地權利登記經申請人申請免繕發	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

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
	書狀時				

捌、審查

一、核對登記簿

(一) 建物坐落之基地(建築基地範圍)未完成總登記者，不予受理。(土地登記規則第 10 條)

(二) 土地登記簿標示部「地上建築改良物之建號」已有建號者，依下列方式處理：

1. 以基地號位置及門牌號查明有無重複登記情事。
2. 因舊建物拆除未辦建物滅失登記者，應先辦理舊建物滅失登記。
3. 未辦建物所有權第一次登記之查封建物

(1) 未塗銷查封前辦理建物所有權第一次登記：

① 建物測量成果與未登記建物查封之測量成果相同者，應另編建號並將該查封登記內容轉載於新建號所有權部，原未登記建物之暫編建號以內部收件辦理截止記載。

② 建物測量成果與未登記建物查封之測量成果不同者，應另編建號並將原查封事項轉載於新建號所有權部，其違建部分，不予登記，並註明「限制範圍見○建號」；原未登記建物標示部另以內部收件註記「本建物已辦竣所有權第一次登記，建號編為○號，本建號俟囑託塗銷查封登記時註銷」。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 23 點、土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊第參章審查作業二、(一) 第一次登記 1. 規定)

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

4. 辦竣預為抵押權登記之建物

(1) 應另編建號辦理建物所有權第一次登記，並簽註將該預為抵押權登記內容轉載於新建號他項權利部，原預為抵

押權登記之暫編建號另以內部收件辦理截止記載。(內政部 92 年 5 月 1 日內授中辦地字第 0920082830 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊第參章審查作業二、(一) 第一次登記 19. 規定)

(2)預為抵押權登記之建號同時有未登記建物查封登記時，應另編建號辦理建物所有權第一次登記，並簽註將預為抵押權及查封內容分別轉載於新建號他項權利部及所有權部，原預為抵押權登記之暫編建號另以內部收件辦理截止記載。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊第參章審查作業二、(一) 第一次登記 18 規定)

(3)承攬債務於辦理建物所有權第一次登記時已經清償，且申請人檢具承攬人出具之預為抵押權塗銷同意書，無須將預為抵押權登記轉載於新登記建物他項權利部。(內政部 92 年 5 月 1 日內授中辦地字第 0920082830 號函)

(三)坐落地號已註記為農舍之基地，應簽註於建物標示部加註農業發展條例 89 年修後取得取得農業用地興建農舍及使用執照核發日期。

二、申請標的之獨立性及物權之完整性

(一)專有部分應具備構造上與使用上具有獨立性之要件，並經編釘有門牌。

(二)專有部分申請登記之權利範圍應為 1/1，不得僅就部分持分辦理登記。

三、申請人資格、身分證明文件及權利證明文件

(一) 申請人資格

1. 建物所有權第一次登記無登記義務人存在，由權利人單獨申請登記。
2. 建物興建完成後權利有移轉（如買賣、贈與、拍賣、繼承等）時，應由最後一手之權利人申請登記。
3. 權利人應具有權利能力，得為登記之權利主體。

4. 權利人為外國人時，應依土地法第 17 條至第 19 條規定審核。

(二) 申請人身分證明文件

1. 法人或寺廟在未完成法人設立登記前申請登記，應附協議書及其籌備人公推之代表人身分證明。(土地登記規則第 104 條)
2. 餘詳第一章第七節肆、申請人身分證明。

(三) 權利證明文件

1. 申請人非起造人時，應提出移轉契約書或其他證明文件。所稱「移轉契約書，係指公定契約書，包括所有權買賣移轉契約書、所有權贈與移轉契約書等；所稱「其他證明文件」，包括買賣或贈與私契、拍賣移轉權利證明書、法院判決書及判決定證明書、房屋稅納稅義務人變更或繳納移轉契稅證明文件、繼承事實相關文件(協議分割遺產者，應另檢附遺產分割證明文件)等。(土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款)
2. 審核所附移轉契約書或其他證明文件所載建物門牌及權利範圍與申請標的是否相符，建物門牌如有不符，應查明建物門牌有無整、增編。
3. 權利證明文件為法院判決書者，以判決主文所載為準。

四、實施建築管理後合法建物證明文件

(一) 使用執照所載起造人姓名、住址與申請人身分證明或建物測量成果圖所載不符時，應查明後依下列方式處理：

1. 查係使用執照起造人姓名、住址填載錯誤者，由主管建築機關更正後辦理。
2. 因撤、冠夫姓或更名或住址變更者，由申請人檢附有變更記事之戶籍資料辦理；能以電腦處理達成查詢者，得免要求申請人檢附。
3. 使用執照上起造人住址查係通訊住址者，得由申請人於申請書適當欄切結。

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

5. 如建物測量成果圖所載錯誤者，應先更正該測量成果圖。

(二) 建築工程完竣並非當然為合法建物，尚須符合由主管建築機關查驗該建物之主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符等法律規定之特定構成要件後，核發使用執照，方為合法建物。是竣工日期僅為該建物建築硬體工程完工之時，尚非必然是合法建物。建物標示部之建築完成日期欄位係依登記申請書之原因發生日期予以登載，領有使用執照之建物，應以使用執照核發日期填寫；無建築使用執照者，則以建築完成日期填寫。(內政部 106 年 4 月 28 日台內地字第 1061303759 號函)

(三) 無須請領建築執照、使用執照者：農業土地上興建具有固定基礎之農業、林業、畜牧及養殖等設施（如農業資材室）並經農業主管機關核准容許使用後免再申請建築執照，倘該容許使用同意書已載有申請人身分資料、設施名稱、使用面積、構造種類等資料，得視為土地登記規則第 79 條第 1 項所定之依法免發使用執照證件。(農業發展條例第 8 條之 1 第 2 項、內政部 90 年 4 月 23 日台內營字第 9083323 號函、內政部 90 年 8 月 13 日台內營字第 9084889 號令、內政部 103 年 10 月 22 日內授中辦地字第 1031301723 號函)

五、實施建築管理前合法建物證明文件

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

(二) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明

1. 應附建築管理前完納之收據。

2. 依稅籍證明之課稅年限反推，該房屋於實施建築管理前已存在。

- (三) 繳納水費、電費憑證：水費、電費證明應載明建物門牌。
- (四) 未實施建築管理地區建物完工證明書：比照使用執照審核方式辦理。
- (五) 上述各項證明文件所載建物門牌與申請登記門牌不符，如係門牌整、增編者，應加附門牌證明；能以電腦處理達成查詢者，得免要求申請人檢附。

六、建物測量成果圖或標示圖

(一) 建物測量成果圖

1. 申請人姓名與起造人或受讓權利之人相符。
2. 建築基地地號與使用執照所載不符者依下列方式處理：
 - (1) 建物測量成果圖核發後，建築基地地號有分割、合併時，應先洽測量單位加註正確地號，申請人無須向主管建築機關申請更正使用執照。(內政部 95 年 9 月 22 日台內地字第 0950145747 號函)
 - (2) 自 89 年 6 月 1 日起，建物測量成果圖應加註使用執照之「建築基地地號」。(內政部 89 年 3 月 20 日台內地字第 8972408 號函)
3. 主要構造、主要用途、使用執照字號與使用執照記載相符。
4. 位置圖所繪建物應繪製於建物坐落地號內，坐落地號繕寫錯誤或非屬建築基地地號之一者，應由測量單位訂正。

(二) 建物標示圖

應依地籍測量實施規則第 282 條之 1 第 2 項規定繪製並簽證，其記載項目及面積計算式，登記機關得查對之。辦竣登記後，建物標示圖由登記機關永久保管。(地籍測量實施規則第 282 條之 3)

- (三) 共有部分之主要用途欄應載明詳細項目；全部項目及面積應填載於「建物面積」欄，無須區分附屬建物面積。(地籍測量實施規則第 283 條第 2 項、內政部 98 年 10 月 16 日台內地字第 0980195168 號函)

七、使用基地證明文件及基地權利種類

- (一) 領有使用執照或建築執照者，於申請建築時，主管建築機關已審核基地使用權文件，故地政機關無須再要求申請人檢附。
- (二) 實施建築管理前之建物，檢附土地所有權人之同意書者，應依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理。
- (三) 申請人依土地登記規則第 83 條規定記明之基地權利種類，應查對登記簿，審查申請人與所有權人地上權人、典權人是否為同一人。如基地權利種類為所有權且起造人非基地所有權人時，如係合建關係，於辦竣建物所有權第一次登記後，再依簽註之內容移轉予同一人者，得予受理。
- (四) 非屬區分所有建物，無須依土地登記規則第 83 條第 1 項規定簽註。

八、權利分配文件

- (一) 起造人為 2 人以上
 1. 全體起造人就專有部分及共有部分之分配文件。
 2. 竣工平面圖或起造人名冊已載明各專有部分之分配權屬或權利範圍者，得免附全體起造人就專有部分分配之文件。
 3. 全體起造人是否均有分配專有部分。
 4. 產權分配協議書內所蓋協議人印章與登記申請書上所蓋相符者，當事人免親自到場。(土地登記規則第 41 條第 12 款)
- (二) 權利分配文件所載專有部分戶數、門牌與使用執照是否相符，共有部分持分合是否等於一及基地權利範圍合計是否等於一。
- (三) 登記申請書備註欄記明信託財產及委託人姓名者，應審查是否與信託契約之委託人相符，及全部委託人是否均有分配專有部分。

九、申請登記之權利人為外國人時，應依土地法第 20 條規定報准後再行公告。

十、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
1	未登記建物查封建號	建物測量成果圖與未登記建物查封之測量成果相同： 查封登記轉載至新建號 建物測量成果圖與未登記建物查封之測量成果不同： 查封登記轉載至新建號，限制範圍見○建號	建物所有權部	內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊第參章審查作業二、(一)
2	預為抵押權建物建號	抵押權登記轉載至新建號	建物他項權利部	內政部 92 年 5 月 1 日內授中辦地字第 0920082830 號函
3	區分所有建物建築基地	建築基地地號 基地權利種類及權利範圍	建物標示部	土地登記規則第 83 條、內政部 89 年 3 月 20 日台內地字第 8972408 號函
4	占用道路用地	本合法建物尚有部分面積位於都市計畫道路用地上	建物標示部	內政部 94 年 11 月 8 日台內地字第 0940066733 號函
5	占用鄰地	本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記	建物標示部	建物所有權第一次登記法令補充規定第 16 點
6	建物坐落有跨所(或他縣市)時	跨所之坐落地號	建物標示部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊第參章審查作業二、(一)

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
7	建物坐落重測界址爭議未決土地	重測土地界址爭議未登記	建物標示部	內政部 86 年 12 月 15 日 台內地字第 8689855 號函
8	都市計畫公共設施保留地上之臨時建物	本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除	建物標示部	建物所有權第一次登記法令補充規定第 8 點
9	新市鎮特定區實施整體開發前區之臨時建物	本建物為臨時建物，於整體開發時，應無條件拆除	建物標示部	內政部 89 年 7 月 17 日 台內中地字第 8979831 號函
10	臨時路外停車場	臨時建築物	建物標示部	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二、(三)二
11	共有部分項目	依建物測量成果圖所載全部項目登載	建物標示部	內政部 98 年 10 月 16 日 台內地字第 0980195168 號函
12	停車位	停車位共○位	建物標示部	內政部 85 年 2 月 27 日 台內地字第 8573716 號函、內政部 85 年 9 月 7 日 台內地字第 8580947 號函
13	停車位集中留設	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	建物標示部	內政部 91 年 12 月 5 日 台內地字第 0910086070 號函

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
14	增建	第○次增建，增建建築完成日期：○年○月○日	建物標示部	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
15	農舍	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	建物標示部	內政部 103 年 8 月 21 日內授中辦地字第 1036036972 號函
16	停車場建築物及設施	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	建物標示部	內政部 82 年 1 月 21 日台內地字第 8278228 號函
17	信託財產	信託財產，信託內容詳信託專簿 委託人○○○	建物所有權部	土地登記規則第 130 條
18	法人籌備處	○○○籌備處	建物所有權部	土地登記規則第 104 條
19	建物坐落獎勵民間參與交通建設條例第 42 條限制之土地	本建物受獎勵民間參與交通建設條例第 42 條限制	建物所有權部	內政部 85 年 9 月 23 日台內地字第 8507441 號函
20	分管停車位	分管停車位編號	建物所有權部	內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函
21	共有部分停車位共用	車位編號○○○號與○○○建號共用	建物所有權部	內政部 86 年 3 月 25 日台內地字第

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
				8674739 號函
22	專有部分停車位或市場攤位共用	停車位（市場攤位）編號○○○，與登記次序○○○○共有	建物所有權部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊第參章審查作業二、（一）
23	未檢附未會同共有人之遺產稅繳（免）納證明文件	未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀	建物所有權部	內政部 93 年 7 月 14 日內授中辦地字第 0930009754 號函
24	申請免繕狀	申請免繕發權利書狀：辦理建物所有權第一次登記 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	建物所有權部	土地登記規則第 65 條第 2 項第 1 款及第 3 款
25	公有建物 2 個以上管理機關	註明各機關分別管有之權利範圍	建物所有權部	內政部 90 年 3 月 7 日台內中地字第 9080291 號函

十一、加收內部收件辦理註記

編號	類型	內部收件處理事項	註記/轉載部別	備註
1	未登記建物查封建號	建物測量成果圖與未登記建物查封之測量成果相同：未登記建物查封之建號截止記載 建物測量成果圖與未登記建物查封之	建物標示部	內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊第肆章異動作業二、（

		測量成果不同： 未登記建物查封之 建號加註辦竣建物 所有權第一次登記 之新建號，俟塗銷 查封時註銷		三) 登錄作業方式 及注意事項
2	預為抵押權建物 建號	預為抵押權建號截 止記載	建物標示 部	內政部 92 年 5 月 1 日內授中辦地字第 0920082830 號函
3	區分所有建物建 築基地地號	○段○小段○建號 等之建築基地地號	土地標示 部	內政部 89 年 3 月 20 日台內地字第 8972408 號函

玖、公告及異議調處

- 一、建物所有權第一次登記案件經審查無誤，應公告 15 日。(土地法第 58 條、土地登記規則第 72 條、第 84 條)
- 二、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辦理公告時，除登記機關之公告處所外，一併於申請登記建物所在地之明顯處(如地下室出入口、一樓或管理委員會公布欄)或村(里)辦公處所揭示公告，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)
- 三、已登記之建物在同一建號下就增建部分申請登記時，公告時並應分別列示增建前後之標示。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 21 點)
- 四、公告文貼於公告揭示處後意外毀損，不影響公告效力。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點)
- 五、對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，不予受理。(內政部 85 年 6 月 17 日台內地字第 8575363 號函)
- 六、依土地法第 59 條規定，於建物所有權第一次登記公告期間提出

異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 25 點)

七、公告期間因土地權利關係人提出異議而生權利爭執案件，應於公告期滿後依土地法第 59 條第 2 項規定調處。(土地登記規則第 75 條)

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

九、主管機關依都市更新條例第 64 條規定囑託登記機關辦理建物所有權第一次登記，公告受有都市更新異議時，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。

十、餘詳第一章第九節伍、公告規定。

拾、公告期滿之審查

一、公告期滿無人提出異議，應即辦理登記。

二、經調處准予登記者，應確認調處紀錄表是否完成送達程序及未於 15 日內接獲當事人訴請司法機關處理之起訴狀繕本後，再移送登記。(土地法第 62 條)

三、移送登校前應再核對登記簿所編建號有無重複、有無未登記建物查封及預為抵押權登記建物須辦理轉載情形。

四、經調處結果應予駁回者，應依土地登記規則第 57 條（敘明項、款次）規定辦理。

五、當事人不服調處結果訴請司法機關審理者

（一）登記案件應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回。(直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條第 3 項)

（二）當事人撤回訴訟者，視為未起訴，仍依調處結果辦理。

（三）俟判決確定後，依判決結果辦理，免再公告。(土地法第 62 條、建物所有權第一次登記法令補充規定第 26 點)

拾壹、辦畢登記通知

一、通知稅捐稽徵機關

- (一) 未會同申請登記之起造人或共有人死亡，未檢附其遺產稅繳清或免稅證明書時，辦畢通知被繼承人死亡時戶籍所在地之國稅局。(財政部 93 年 5 月 17 日台稅三發字第 0930452553 號函、內政部 93 年 7 月 14 日內授中辦地字第 0930009754 號函)。
- (二) 申請人非起造人係因權利移轉者，應提出權利移轉證明文件；其未檢附契稅收據者，登記機關於登記完畢後，應通知稅捐稽徵機關。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 點第 1 款)

二、通知法院或其他機關

- (一) 未登記建物查封之建號辦竣建物所有權第一次登記後，應將處理情形函知法院。
- (二) 建物之建築基地地號有跨所或跨他縣(市)轄區時，辦竣登記後通知該所於土地標示部辦理註記。

三、通知未會同申請之權利人或權利關係人

- (一) 預為抵押權登記之建號辦竣建物所有權第一次登記後，應將登記情形函知抵押權人。
- (二) 債權人、典權人代位申請或部分共有人代為申請建物所有權第一次登記，辦竣登記後應通知未會同申請之權利人。

拾貳、信託專簿

申請登記為信託財產之建物，應於辦畢登記後，將信託契約複印裝訂成信託專簿。

拾參、附表：區分所有建築物共有部分之分類及項目(建物所有權第一次登記法令補充規定第12點)

附表：區分所有建築物共有部分之分類及項目

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

第三章 標示變更登記

壹、意義

土地總登記後，因分割、合併、面積增減及其他標示之變更，向該管登記機關申請標示變更所為之登記，如分割、合併、界址調整(調整地形)、部分滅失、回復、面積增減、建物門牌變更、建物基地號變更、建物用途變更、地籍圖重測確定、權利變換登記(詳第四章第十七節)、土地重劃(詳第四章第十八節)等。

貳、申請方式

一、臨櫃申請

(一) 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 5 款)

(二) 依法院確定判決代位申請登記。(土地登記規則第 30 條第 1 款)

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項)

三、囑託登記：政府機關囑託辦理登記。(土地登記規則第 29 條第 3 款、第 12 款)

四、逕為登記：登記機關依規定逕為辦理登記。(土地登記規則第 28 條第 1 項第 1 款)

參、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	分割/逕為分割	複丈或測量成果核定之日
	判決分割/和解分割/ 調處分割/調解分割	法院判決確定之日、訴訟上和解 或調解成立之日、依鄉鎮市調解 條例規定成立之調解，經法院核 定之日、調處成立之日
	合併/逕為合併	複丈成果核定之日
	行政區域調整/門牌 整編	事實發生之日

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
	段界調整	事實發生之日
	基地號變更	事實發生之日
	建物主要用途變更	1. 領有使用執照之建物：使用執照核准變更日期 2. 實施建築管理前之建物：事實發生之日 3. 國民住宅貸款全部清償完畢，直轄市、縣（市）政府囑託辦理變更：主管機關發文日
	改建/修建	使用執照核發之日或建築完成之日
	界址調整(調整地形)	複丈成果核定之日、調處成立之日
	地籍整理	事實發生之日
	地籍圖重測	地籍圖重測成果公告確定之日
	部分滅失	事實發生之日

肆、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書/土地複丈及標示變更登記申請書/建物測量及標示變更登記申請書	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	土地複丈結果通知書或建物測量成果圖	土地登記規則第 34 條、地籍測量實施規則第 206 條、第 215 條、第 262、267	地政事務所	土地或建物分割、合併、部分滅失、面積增減、界址調整時檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		條		
3	勘查結果通知書	土地登記規則第 89 條、地籍測量實施規則第 202 條、第 262 條、第 292 條	地政事務所	1. 建物滅失、建物基地號變更、建物門牌變更時檢附。 2. 有門牌變更證明文件者得免附。
4	門牌變更證明文件	土地登記規則第 34 條	自行檢附	建物門牌變更時檢附。
5	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	登記原因證明文件為法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄者，免附。
6	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
7	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。
8	協議書（或同意書）	土地登記規則第 88 條、地籍測量實施規則第 224 條、第 225 條、第 229 條、第 230、290 條	自行檢附	1. 兩宗以上所有權人不相同之土地辦理合併（界址調整、調整地形）時，應提出各所有權

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				人之權利範圍協議書。 2. 設定有抵押權之土地合併(界址調整、調整地形)時，應提出土地所有權人與抵押權人之抵押權權利範圍協議書(同意書)。 3. 前項協議書(同意書)，除符合土地登記規則第 41 條第 11 款規定之情形者外，應親自到場，並依第 40 條、第 41 條規定程序辦理。 (內政部 85 年 12 月 6 日台內地字第 8511169 號函)
9	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例施行細則第 65 條、土地稅法施行細則第 42 條	地方稅稽徵機關	1. 分別共有土地合併或界址調整後，其價值減少者(即增減值超過 1 平方公尺

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				單價者)，就其減少部分課徵土地增值稅。 2. 繳納收據、免稅或不課徵證明文件應經地方稅稽徵機關加蓋查無欠稅費戳記及主辦人員職名章。
10	主管機關核准文件	土地登記規則第34條	內政部、直轄市、縣（市）政府	農業發展條例第16條第1項第7款時檢附。
11	重測結果清冊	土地登記規則第92條	直轄市、縣（市）政府	
12	法定空地分割證明	建築基地法定空地分割辦法第5條	直轄市、縣（市）政府主管建築機關	實施建築管理後或60年12月22日建築法修正後建造完成之建築基地分割時檢附。
13	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	建築法第44條、建築基地法定空地分割辦法第4條、第5條、地籍測量實施規則第225、229條	直轄市、縣（市）政府主管建築機關	1. 實施建築管理後或60年12月22日建築法修正後建造完成之建築基地界址調整時檢附。 2. 依建築法第44條規定協議調

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				整地形時檢附。
14	調處成立紀錄	建築法第 45 條、地籍測量實施規則第 225、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。
15	使用執照影本	土地登記規則第 34 條	直轄市、縣（市）政府主管建築機關	領有使用執照之建物用途、基地地號、坐落地號等變更時檢附。

伍、稅捐

- 一、共有土地分割，或兩宗以上所有權人不相同之土地合併，各共有人分割、合併前後應有部分價值相差在公告土地現值 1 平方公尺單價以下案件，得免申報移轉現值，且免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠，得逕向地政機關辦理登記（地政機關依各自內部作業方式決定是否加會地價單位）。（內政部 92 年 1 月 22 日台內地字第 0920002654 號函、內政部 90 年 4 月 17 日台（90）內地字第 9006286 號函、財政部 92 年 1 月 14 日台財稅字第 0910456670 號令）
- 二、各土地所有權人界址調整後土地價值，與其原有土地價值無增減時，應通知申請人申辦土地標示變更登記。調整後土地價值與其原有土地價值有增減時，應通知申請人就調整土地向直轄市或縣（市）稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。（地籍測量實施規則第 227 條）
- 三、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（87）內地字第 8704531 號函）

陸、登記規費及罰鍰

- 一、因土地重劃之變更登記及標示變更登記，免繳納登記費。（土地法第 78 條）
- 二、土地合併前後各共有人應有部分之價值差額超過當期公告現值 1

平方公尺單價，應就差額部分繳納登記費。(內政部 88 年 12 月 17 日台內中地字第 8824879 號函)

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、依規定繳納書狀費。

五、參照第一章第八節登記規費及罰鍰規定。

柒、相關規定

一、一般分割、合併登記

(一) 凡土地或建物必須分割或合併時，應由所有權人檢附土地複丈及標示變更登記申請書或建物測量及標示變更登記申請書，並檢附權利書狀及其他足資證明文件向該管地政事務所申請分割、合併複丈，經複丈完竣後，由測量課將測量成果連同土地複丈及標示變更登記申請書或建物測量及標示變更登記申請書移由登記課辦理標示變更登記。(地籍測量實施規則第 207 條及第 295 條)

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

(三) 一宗土地之部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割(土地登記規則第 86 條)；耕地申請分割合併時，得申請先分割後合併或先合併後分割，並應連件辦理，土地宗數不得增加。(耕地分割執行要點第 7 點)

(四) 二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。(土地登記規則第 88 條第 1 項)

(五) 土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性

質相同之土地為限。所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。(地籍測量實施規則第 224 條第 1 項、第 2 項第 1 款)

(六) 設定有他項權利土地之分割、合併相關規定

1. 設定有地上權、永佃權、不動產役權、典權、耕作權或農育權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

前項他項權利於土地合併後仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。

設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。(土地登記規則第 88 條第 2 項至第 4 項)

2. 因合併申請複丈之土地設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件

(1) 設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。

(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) 設定有用益物權者，其物權範圍為合併後土地之一部分者，應於土地複丈成果圖繪明其位置。(地籍測量實施規則第 224 條第 2 項第 2 款及第 3 款、第 4 項)

3. 兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利者，不得合併。2 筆土地設定之抵押權內容完全一致，且全筆設定地上權，設定之內容一致，申請合併為 1 宗仍有違土地法施行法第 19 條之 1 規定，應予否准登記。(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)(註：「抵押權內容完全一致」參照地籍測量實施規則第 224 條第 2 項第 2 款但書規定，係指擔保同一債權，

於數土地上設定之抵押權而言。)

4. 設定有抵押權之土地，辦理合併登記，如各所有權人合併前後應有部分之價值差額在 1 平方公尺公告土地現值以下者，得免提出土地所有權人及抵押權人之印鑑證明。(土地登記規則第 41 條第 11 款、內政部 85 年 12 月 6 日台內地字第 8511169 號函)
5. 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)
6. 設定抵押權內容完全一致之多筆土地合併，免經抵押權人同意，內政部 87 年 6 月 4 日台內地字第 8706280 號函已有釋示，是為資便民，設定抵押權之土地合併時，倘未涉抵押權權利範圍變更，既未影響抵押權人之權益，得免經抵押權人同意及附具協議書。(內政部 92 年 12 月 16 日內授中辦地字第 0920085121 號函)
7. 共有型態不一致且設定有數個抵押權之土地，其部分共有人持憑法院判決確定證明書申辦合併及共有物分割，仍應檢具土地所有權人與全體抵押權人協議書辦理。(內政部 88 年 6 月 17 日台(88)內地字第 8806783 號)
8. 一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、不動產役權、典權或農育權者，於辦理分割登記時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請勘測確定權利範圍及位置後為之。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。(土地登記規則第 87 條)
9. 需役不動產與非需役不動產辦理土地合併分割後，雖然供役不動產之他項權利位置圖(亦即供役不動產所有權權能之受限範圍)並未因合併分割而增加，惟因該不動產役權所從屬之需役不動產面積已增加，於該不動產役權之特定便宜目的範圍內，將可能增加供役不動產所有人之容忍或不作為負擔，故仍應取得供役不動產所有權人之同意，或

由供役、需役不動產雙方所有權人就該不動產役權之內容另依協議定之，以兼顧雙方權益。(內政部 107 年 8 月 28 日台內地字第 1070440543 號)

(七) 有限制登記土地之分割、合併相關規定

1. 兩宗以上之土地經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。(土地法施行法第 19 條之 1)
2. 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。土地所有權人依前項複丈結果，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)

(八) 依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定分割、合併相關規定

1. 共有土地或建物標示之分割及合併或土地界址調整、調整地形，得由共有人依土地法第 34 條之 1 辦理。(土地法第三十四條之一執行要點第 5 點第 1 項、內政部 86 年 2 月 20 日台內地字第 8678514 號函、內政部 91 年 1 月 31 日台內中地字第 0910083243-2 號函)
2. 地政機關受理依土地法第 34 條之 1 規定申請土地合併案，應審視申請人檢附之協議書內容，部分共有人與他共有人應基於同一立場，依當期公告之土地現值及各共有人之權利持分核算合併後各共有人之權利範圍，以維護少數共有人之權益。(內政部 91 年 1 月 31 日台內中地字第 0910083243-2 號函)
3. 共有人依土地法第 34 條之 1 規定辦理土地合併複丈登記，未會同之共有人設定有抵押權，仍依地籍測量實施規則及土地登記規則規定，檢附土地所有權人與抵押權人之協議書辦理登記。(內政部 101 年 6 月 28 日內授中辦地字第 1016651125 號函)
4. 土地法第 34 條之 1 第 1 項所定變更，以有償為或不影響不同意共有人之利益為限。(土地法第三十四條之一執行要點第 3 點)

5. 二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。（土地法第三十四條之一執行要點第 5 點第 2 項）
 6. 申請分割、合併或界址調整登記時，登記申請書及協議書內，應列明全體共有人，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，申請人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名。（土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 1 款）
 7. 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 5 款至第 8 款及第 10 款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第 40 條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。（土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 2 款）
- （九）土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得先行申請土地標示分割及相同所有權人之土地標示合併登記，惟耕地分割仍應受農業發展條例第 16 條規定限制。（內政部 100 年 1 月 10 日內授中辦地字第 1000723535 號令、內政部 101 年 3 月 30 日內授中辦地字第 1016650605 號函、內政部 102 年 6 月 19 日內授中辦地字第 1026651152 號令）
- （十）為辦理增劃編原住民保留地業務或為利推動原住民保留地權利賦予業務，各直轄市、縣（市）均得免受土地法第 31 條所定林業用地最小單位面積限制，並准予辦理分割。（內政部 103 年 4 月 28 日台內地字第 1030146802 號函、內政部 104 年 4 月 2 日台內地字第 1040411050 號函）

- (十一) 政府機關因公共事業之需要，就已依土地法第 31 條規定限制分割之土地，因部分依法變更為其他土地使用須辦理分割者，不受該規定之限制。(內政部 87 年 12 月 24 日台內地字第 8713136 號函)
- (十二) 省市縣政府所管公有土地合併分割，涉及權利變動者，應依土地法第 25 條規定程序辦理。(內政部 79 年 9 月 6 日台(79)內地字第 828641 號函)
- (十三) 公有土地於完成出售程序後，如因事實需要予以分割，其分割後之子號分筆出售時，毋須再依法定程序辦理。(內政部 60 年 4 月 13 日台(60)內地字第 413968 號函)
- (十四) 建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。(建築基地法定空地分割辦法第 6 條第 1 項)
- (十五) 因未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業，需測定土地法第 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)
- (十六) 地籍清理未能釐清權屬土地有部分標售必要者，直轄市或縣(市)主管機關應囑託登記機關辦理分割登記後代為標售。但分割土地應符合相關法令規定，並不得造成畸零狹小不合使用規定情形。(地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 3 條第 2 項)

二、建物分割、合併、部分滅失、基地號變更登記

(一) 建物分割、合併

1. 已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。
申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。(地籍測量實施規則第 288 條)
2. 辦理建物合併，應以辦畢所有權登記、位置相連之建物為

限。

前項所定之位置相連，包括建物間左右、前後或上下之位置相毗鄰者。

申請建物合併應填具申請書檢附合併位置圖說，建物之所有權人不同或設定有抵押權、不動產役權、典權等他項權利者，應依下列規定辦理：

- (1) 所有權人不同時，各所有權人之權利範圍除另有協議應檢附全體所有權人之協議書外，應以合併前各該棟建物面積與各棟建物面積之和之比計算。
- (2) 設定有抵押權時，應檢附建物所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數建物上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。
- (3) 設定有不動產役權、典權時，應檢附該不動產役權人、典權人之同意書。(地籍測量實施規則第 290 條)

3. 申請建物合併，如其抵押權內容完全一致，未涉及權利範圍縮小者，得免檢附建物所有權人與抵押權人之協議書或抵押權人之同意書。(內政部 96 年 10 月 15 日台內地字第 0960158463 號函)
4. 申辦建物合併案件應否檢附建管機關許可位置圖說及整併門牌號證明文件，分屬建管與戶政機關之權責，宜由當事人自行決定是否申辦變更或整併。(內政部 103 年 10 月 15 日台內地字第 1030605208 號函)
5. 申請建物分割或合併登記，若建物係區分所有建物，應由申請人敘明建物分割或合併後，其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)

(二) 建物基地號變更

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

變更登記。

前項登記，除建物所有權人申請登記者外，登記機關於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。(土地登記規則第 89 條、內政部 97 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0970723003 號函)

2. 建物基地因重測、重劃或依法逕為分割或合併，而建物未拆除者，應由登記機關逕為辦理建物基地標示變更登記，並通知換註發書狀。(土地登記規則第 28 條、第 91 條第 3 項、第 92 條第 2 項、地籍測量實施規則第 202 條)

(三) 農業發展條例修正前農業用地上建物分割辦理方式(內政部 90 年 12 月 21 日台內地字第 9078125 號函)

1. 依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條、第 29 條及第 30 條規定，農業區、保護區之土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築基地者，其上所興建之建物，非屬農業發展條例第 18 條第 4 項之執行範圍，其建物之分割，應依地籍測量實施規則及建築法等相關規定辦理。
2. 至已依法申請建築而主管建築機關應於相關圖說及地籍套繪圖上著色標示，限定嗣後不論該百分之九十農地是否分割，均不得再申請建築之範圍內之地上建物，屬農業發展條例第 18 條第 4 項之執行範圍，其建物分割如有建物所有權之移轉或設定抵押權，應依該條例第 18 條第 4 項之規定：「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」之規定辦理。

(四) 農舍分割應與基地併同處理，且需受現行農業發展條例第 16 條有關耕地分割規定之限制，不宜單獨辦理建物分割。(內政部 90 年 3 月 16 日台內地字第 9004878 號函、行政院農業委員會 90 年 3 月 5 日農輔字第 0900108638 號函)

(五) 建物所有權第一次登記後移轉於第三人於辦畢登記，建物使用執照經原核發機關撤銷，建物登記簿之註記事宜如下：(內

政部 86 年 9 月 15 日台內地字第 8685309 號函)

1. 關於建物所有權人申辦所有權第一次登記後，將所有權移轉登記予第三人並辦畢登記後，原據憑辦所有權第一次登記之使用執照，經原核發機關依法院刑事判決予以撤銷，登記機關得於建物標示部備註欄加註「依○○○（機關）○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函撤銷本建物使用執照」之註記字樣辦理。
2. 又本案建築物遭撤銷使用執照後，得依建築法第 25 條之規定重新申領使用執照，其有違反者，則另依同法第 86 條有關規定辦理。

(六) 有關已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經原核發機關廢止後之登記作業方式如下：(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加註「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。」並於辦竣登記後通知建物所有權人及他項權利人。
2. 於重新領得使用執照後，因係為另一建築許可，爰持憑新使用執照申請塗銷上開內容時，登記機關應以登記原因「塗銷註記」受理。並另加收內部收件，於建物登記簿標示部其他登記事項欄加註該使用執照字號。

三、耕地分割、合併登記

- (一) 耕地以外之農業用地辦理分割，無農業發展條例第 16 條之適用。(內政部 90 年 4 月 24 日台內地字第 9006433 號)
- (二) 有關辦理耕地分割依農業發展條例第 16 條第 1 項(89 年 1 月 4 日修正，1 月 26 日公布，1 月 28 日施行)、耕地分割執行要點及其相關規定如下：

1. 原則：每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割。耕地之分割，除有農業發展條例第 16 條第 1 項各款情形外，其分割後每人所有每宗耕地面積應在 0.25 公頃以上。（耕地分割執行要點第 4 點）
 - (1) 以部分耕地抵繳遺產稅，該部分耕地分割出以抵繳遺產稅之面積未達 0.25 公頃者，不得適用農業發展條例相關規定辦理分割。（內政部 89 年 12 月 15 台內地字第 8917176 號函）
 - (2) 農業發展條例 89 年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍同屬一人，縱使該農業用地得依農業發展條例第 16 條規定辦理分割，其移轉仍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。（內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函、行政院農業委員會 103 年 11 月 27 日農授水保字第 1030237929 號函、行政院農業委員會 104 年 5 月 13 日農水保字第 1030244431 號）
 - (3) 農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 1 日修正前已申請農舍之農業用地分割，及已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條規定辦理分割（內政部 102 年 12 月 24 日台內營字第 1020813101 號函、內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1026042363 號函）
 - ① 農業用地興建農舍辦法修正前已申請農舍之農業用地，適用本辦法增訂未經申請解除套繪不得辦理規定，而概予禁止適用修正前規定，仍應依現行辦法第 12 條規定辦理。
 - ② 原已配合依農業用地興建農舍辦法規定辦理註記登記之耕地，如有依農業發展條例第 16 條規定辦理分割登記時，應注意將該註記保留於分割後之各筆土地地號，以利管制。

- (4) 訂有三七五租約之耕地，申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款以外各款辦理分割，地政機關不得要求應先依第 5 款規定終止租約，以免侵害人民行使其所有權之權利，而有違反依法行政原則。(內政部 90 年 2 月 2 日台內地字第 9002082 號)
2. 例外：有農業發展條例第 16 條第 1 項各款情形者，可不受每宗耕地分割後每人所有面積需達 0.25 公頃之限制：
- (1) 農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款，因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之 2 宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
- ① 農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款前段規定因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併，係為擴大農場經營規模，因買賣、贈與、交換及共有物分割之原因，必須分割毗鄰耕地與其耕地合併。依前項規定申請分割合併者，應符合地籍測量實施規則第 224 條規定之要件，並依下列規定辦理：(耕地分割執行要點第 6 點)
- A. 土地所有權人申請土地分割複丈時，應由擬取得之毗鄰耕地所有權人承諾取得分割後之土地，並與其原有土地合併。
- B. 登記機關於核發土地分割複丈結果通知書時，應於備註欄註明本案土地之分割，係依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款前段規定辦理，並應與承受人之土地合併，始得辦理登記。
- C. 申請人得依土地分割複丈結果通知書所列地號面積向稅捐稽徵機關申報土地現值或申請不課徵土地增值稅，申請人應就土地分割標示變更登記、所有權移轉登記及土地合併標示變更登記，連件向登記機關申辦。

- ②依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款後段規定，同一所有權人或共有人均相同之 2 宗以上毗鄰耕地，申請分割合併，係為便利農作經營之需要，申請先分割後合併或先合併後分割，並應連件辦理，土地宗數不得增加。
- 依前項規定辦理合併分割後，任一宗耕地面積達 0.5 公頃以上者，不得再依農業發展條例第 16 條第 1 項前段規定辦理分割。但整宗土地移轉他人者，不在此限。（耕地分割執行要點第 7 點）
- ③執行農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款時，2 筆毗鄰耕地的分割合併，仍應在分割合併後之土地宗數未增加之原則下辦理，以利農業經營管理需要並防止耕地細分。另如其符合該條例規定之立法意旨，並無申辦次數之限制。（內政部 90 年 2 月 22 日台內地字第 9064352 號函）
- ④如因引用農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款後段規定申請分割合併，致造成土地宗數增加，即違該條文「土地宗數未增加者，得為分割合併」之原則，自應不宜同意辦理。（內政部 93 年 1 月 28 日台內地字第 0930002794 號函）
- ⑤依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款前段辦理耕地分割、移轉及合併，如有贈與情事需申報贈與稅者，由申請人依「土地分割複丈結果通知書所列地號面積」向國稅稽徵機關辦理申報。（內政部 92 年 3 月 11 日台內地字第 0920004395 號函）
- ⑥依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定申辦耕地合併分割，應審認分割後無造成耕地面積細碎或不利農業經營之情形，始得辦理。（內政部 104 年 4 月 8 日台內地字第 1040411767 號函）
- ⑦為避免耕地分割合併後面積未達標準丘塊規模，無

擴大農業經營效益，又導致鄰地更為細碎不利農地利用情形，依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定辦理耕地分割及合併者，分割合併之終局應至少有一筆土地符合 0.25 公頃之規模，以符合擴大農場經營規模，或不造成鄰地零散細碎之立法目的。惟倘耕地因崎嶇致影響利用，為利土地坵塊方正，依本款規定購置毗鄰耕地而與其耕地合併，以便於農業經營，於未增加土地筆數之前提下，不受上開面積規模之限制，得予分割合併。倘有涉及越界建築釐清產權界址、或另有目的而進行土地位置交換等情形，明顯與擴大農業經營或便利農作無涉，似為地權調整或地籍整理事宜，宜依據農業發展條例施行細則第 11 條之地籍整理或地權調整等方式處理。（行政院農業委員會 109 年 5 月 26 日農企字第 1090012629 號函、行政院農業委員會 108 年 7 月 30 日農企字第 1080219832 號函）

（2）農業發展條例第 16 條第 1 項第 2 款，部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。

①農業發展條例第 16 條第 1 項第 2 款所稱部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割者，指共有耕地部分變更為非耕地使用，其依法變更部分，得為分割；其餘未變更為非耕地部分，為共有分管者，得依共有人之分管協議書，分割為單獨所有或維持共有；分割為單獨所有者，其分割後土地宗數不得超過共有人人數，並應連件辦理。（耕地分割執行要點第 8 點）

②農業發展條例第 16 條第 1 項第 2 款適用範圍係指經法定程序，核准同意辦理變更使用之土地，始得

分割，若係採容許使用方式，並未涉及土地使用變更事宜，自無本款適用。(內政部 90 年 7 月 2 日台內地字第 9009661 號函)

③需用土地人興辦公益事業，於申請徵收前已與所有權人協議價購取得，而所需土地為耕地之一部分，且未達 0.25 公頃者，先申請辦理假分割後申辦變更編定、分割及移轉登記。(內政部 89 年 9 月 6 日台內地字第 8961696 號函)

④關於經核准興建農舍之耕地，土地所有權人申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定辦理分割應無辦理解除建蔽率管制套繪證明文件之必要(內政部 92 年 8 月 7 日台內地字第 0920074102 號)

(3) 農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定(89 年 1 月 4 日修正，1 月 26 日公布，1 月 28 日施行)，修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。

依農業發展條例第 16 條 2 項規定，第 1 項第 3 款共有耕地之分割，應先取得共有人之協議或法院之確定判決，其分割後之宗數不得超過共有人人數。

①依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理耕地分割，應分割為單獨所有。但有下列情形之一者，不在此限：(耕地分割執行要點第 9 點)

A. 耕地之部分共有人協議就其應有部分維持共有。

B. 依法院確定判決或和解筆錄就共有物之一部分由全體繼承人或全體共有人維持共有。

②繼承人辦理繼承登記後，將繼受持分移轉予繼承人者，得依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理分割。(耕地分割執行要點第 10 點)

③繼承人辦理繼承登記後，繼承人間僅將部分繼受持分相互移轉，而未簡化共有關係，應無農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定之適用。(內政部 106

年 7 月 31 台內地字第 1060428385 號函)

- ④農業發展條例修正前為單獨所有之耕地，於修正後始成為共有之耕地，嗣後部分共有人發生繼承事實時，不得依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款辦理分割。(內政部 89 年 8 月 11 日台內地字第 8910187 號函)
- ⑤繼承人未依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款申請分割共有耕地為單獨所有，而將繼受持分移轉他人，不得再適用該條項第 3 款規定辦理分割。(內政部 91 年 8 月 15 日台內地字第 0910010422 號函)
- ⑥繼承人依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定，將其所繼承之耕地分割為單獨所有，仍需先辦理繼承登記後，再辦理標示分割登記及共有物分割登記，或得於申辦繼承登記時連件辦理標示分割登記及共有物分割登記。(內政部 101 年 3 月 30 日內授中辦地字第 1016650605 號函)
- ⑦農業發展條例修正後繼承之耕地得例外分割，係源自於其繼承產生之共有關係，倘若繼承人將其應有部分移轉予第三人，其共有關係既非來自繼承，則此第三人似無該判決所稱可完全繼受繼承人地位，而得將耕地辦理分割為單獨所有。本案應屬農業發展條例修正施行後新成立之共有關係，則無該條例第 16 條第 1 項第 3 款之適用。(內政部 101 年 2 月 9 日台內地字第 1010092343 號函)
- ⑧農業發展條例 89 年修法前之共有耕地，申請人及其他共有人於申請耕地分割當時均為該條例 89 年修法後繼承原因取得者，符合農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定得申請分割之情形。(內政部 110 年 1 月 20 日台內地字第 11001015961 號函、行

政院農業委員會 110 年 1 月 13 日農企字第 1100012053 號函)

- (4) 農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定 (89 年 1 月 4 日修正, 1 月 26 日公布, 1 月 28 日施行), 修正施行前之共有耕地, 得分割為單獨所有。

依農業發展條例第 16 條第 2 項規定, 第 1 項第 4 款共有耕地之分割, 應先取得共有人之協議或法院之確定判決, 其分割後之宗數不得超過共有人人數。

- ① 共有耕地依共有人應有部分之比例, 辦理共有物分割, 其分割後各人所取得之土地價值較其分割前應有部分價值減少者, 其減少部分, 應依平均地權條例施行細則第 65 條規定辦理。(耕地分割執行要點第 5 點)

- ② 依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款及第 4 款規定辦理耕地分割, 應分割為單獨所有。但有下列情形之一者, 不在此限。(耕地分割執行要點第 9 點)

A. 耕地之部分共有人協議就其應有部分維持共有。

B. 依法院確定判決或和解筆錄就共有物之一部分由全體繼承人或全體共有人維持共有。

- ③ 依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定申請分割之共有耕地, 部分共有人於該條例修正後, 移轉持分土地, 其共有關係未曾終止或消滅, 且分割後之宗數未超過修正前共有人數者, 得申請分割。依前項規定申請分割, 其共有人人數少於農業發展條例修正前共有人數者, 分割後之宗數, 不得超過申請分割時共有人人數。(耕地分割執行要點第 11 點)

- ④ 有關農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款之立法意旨, 主要在防止耕地細分, 以利農場經營管理、簡

化耕地權屬複雜性之目的，又分割共有物係為消滅共有關係，是以申請分割後仍維持全體共有人共有之分割情形，與前開立法意旨未合。惟如遇有具體個案涉訟者，自以法院之確定判決為準。（內政部 91 年 2 月 25 日台內地字第 0910003153 號令、法務部 91 年 1 月 8 日法律字第 0090045974 號函）

- ⑤農業發展條例修正施行前之共有耕地，於該條例施行後共有人分別移轉其持分土地於新共有人，並經多次移轉，其共有人數仍維持該條例修正前人數，雖共有人間持分已有變動，仍得准依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理分割。（內政部 89 年 10 月 6 日台內地字第 8913740 號函）
- ⑥農業發展條例修正施行前之共有耕地，若其中一共有人於農業發展條例修正施行後，發生再移轉予 2 人時（共有人數已增加），除其分割後每人所有每宗耕地面積在 0.25 公頃以上者外，僅得依內政部 89 年 7 月 7 日台內地字第 8909175 號函規定分割，筆數不得超過修正前之共有人數。（內政部 89 年 9 月 16 日台內地字第 8913114 號函）
- ⑦農業發展條例修正施行前之共有人，若其中數共有人於農業發展條例修正施行後，發生再移轉予 1 人時（共有人數減少），得准予辦理分割。（內政部 89 年 9 月 16 日台內地字第 8913114 號函）
- ⑧耕地共有人之一於農業發展條例修正施行後，發生繼承事實，如屬修正前之共有耕地者，仍應先辦理繼承登記，並依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款分割為單獨所有後，始得主張該條例第 1 項第 3 款規定之適用。對於符合上開規定者，地政機關受理申請案件時，為簡政便民，得以連件受理。（內政部 89 年 9 月 16 日台內地字第 8913114 號函、內

政部 89 年 12 月 29 日台內地字第 8917570 號函)

- ⑨依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款辦理共有耕地分割後，部分耕地分割為單獨所有、部分仍維持共有者，不得再依該條項第 4 款申請分割。(內政部 92 年 3 月 31 日台內地字第 0920005340 號函)
- ⑩共有耕地經法院判決分割，分割後之宗數仍不得超過共有人人數；如共有人持法院之確定判決書判決分割後之宗數超過共有人人數，地政機關應予駁回。(內政部 92 年 6 月 19 日台內地字第 0920008963 號函)
- ⑪共有耕地，應以申請耕地分割當時之共有人持有狀況為判斷準據，非僅以單純之人數計算。(內政部 102 年 10 月 17 日台內地字第 1020325003 號函)
- ⑫89 年 1 月 4 日農業發展條例修正實施前已為共有之數宗相毗鄰、部分共有人相同之耕地，由共有人依民法第 824 條第 6 項規定請求合併分割者，倘該合併係依判決完成分割之必要過程，非屬終局，則不宜視為成立新共有關係之基準點。故經法院判決分割者，得參酌上開相關規定辦理耕地分割作業，惟倘申請分割時之共有人均已非屬該條例修正前之原共有人情形，則無該條例第 16 條第 1 項第 4 款規定之適用。(內政部 107 年 1 月 3 日台內地字第 1060451228 號函、行政院農業委員會 106 年 12 月 28 日農企字第 1060239011 號函)
- ⑬農業發展條例 89 年修正前共有，修正後分別因繼承、拍賣、贈與及信託等原因移轉，均已非原先人，應不得依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款分割(內政部 106 年 9 月 20 日台內地字第 1060435414 號函、行政院農業委員會 106 年 9 月 11 日農企字第 1060220428 號函)

- ⑭已興建農舍之共有農業用地，經鄉鎮市區公所調解委員會調解分割成立或直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會調處分割確定，屬共有物之協議分割，應經解除套繪管制後，始得辦理分割登記。（內政部 104 年 2 月 5 日台內營字第 1040800966 號函）
- （5）農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款，耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。
- ①依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，租佃雙方協議以分割耕地方式終止耕地三七五租約時，其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。（耕地分割執行要點第 12 點）
- ②依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，租佃雙方協議以分割耕地方式終止耕地三七五租約者，並將耕地依協議內容分割為租佃雙方單獨所有者，其登記原因應為「耕地租約終止」。（內政部 89 年 10 月 24 日台內地字第 8973790 號函）
- ③依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，耕地三七五租約土地，租佃雙方以分割方式終止租約處理程序（內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函）
- A. 租佃雙方以分割方式終止租約應由租佃雙方檢附下列證件，向地政事務所連件申辦分割、移轉登記：
- a. 已應納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」。
- b. 鄉（鎮、市、區）公所核發之同意終止租約證明書。
- c. 「農業用地作農業使用證明書」或符合土地使用管制規定證明書。（農業發展條例第 31 條及

第 39 條業於 96 年 1 月 10 日修正)

d. 其他依土地登記規則第 34 條規定應附之相關文件。

B. 地政事務所於分割、移轉登記完竣後，應將資料逕送鄉(鎮、市、區)公所完成註銷租約登記，並通知租佃雙方。

C. 鄉(鎮、市、區)公所完成註銷租約登記後，應即囑託地政事務所辦理塗銷「耕地三七五租約」註記，並通知租佃雙方。

④祭祀公業與承租人間依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地終止三七五租約，無土地法第 34 條之 1 之適用。(內政部 98 年 1 月 15 日台內地字第 0970209427 號令)

⑤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(修正後為第 12 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)

(6) 依農業發展條例第 16 條第 1 項第 6 款規定非農地重劃地區變更為農水路使用者，應先變更為交通用地或水利用地後，始得辦理分割。(耕地分割執行要點第 13 點)

(7) 農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款，其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割，並應依農業發展條例施行細則第 11 條規定辦理。

①農業發展條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款有關地權調整之認定事宜，所稱地權調整，係指政府辦理土地法第 1 編第 5 章所規定有關地權調整政策之

事宜，而有辦理耕地分割之必要者而言。但土地所有權人為耕作上之便利或經營管理上之需要，申請對毗鄰之數宗耕地合併分割者，在其合併分割後之土地宗數並未增加之條件下，得予受理。（內政部 89 年 7 月 29 日台內地字第 8909612 號函、內政部 95 年 2 月 27 日台內地字第 0950034740 號函）

- ②不同所有權人之毗鄰耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款及該條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款地權調整辦理合併分割時，應由各直轄市、縣(市)政府依內政部 97 年 9 月 15 日台內地字第 0970143899 號令訂定之「內政部委辦縣(市)政府辦理耕地地權調整分割要點」辦理。依該要點第 4 點規定，各地政事務所辦理民眾申請上開地權調整耕地專案核准分割案件，應檢具土地清冊並敘明下列事項且檢附相關資料，送該管縣(市)政府核准後辦理分割：

- A. 敘明申請合併分割耕地之實地現場情況，並審認確實符合耕作上之便利或經營管理上之需要；其情形特殊者，應分析能增進耕作便利或經營管理需要之理由。
- B. 檢附分割前、後之對照地籍圖，並標明分割後各所有權人分配之位置。
- C. 檢附分割前、後之面積及土地價值對照表；其為共有耕地者，並應計算分割前個別持分面積及分割後取得面積對照表。
- D. 其他有特殊情形，可能導致耕地細分之疑慮或其他事項者，應予敘明分析。

- ③實施耕者有其田期間放領耕地時，以戶長名義或家屬 1 人名義代表承領，但由各當事人分管分耕，經協議分別取得其現耕地部分所有權者，得准予分割

。(內政部 89 年 6 月 28 日台內地字第 8908843 號函)

- ④2 筆不同所有權人之毗鄰耕地，其各擁有毗鄰耕地面積不相等，今擬在土地宗數未增加之前提下，為其耕作位置互易，應依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款向地政機關申請以連件方式同時完成土地合併、分割及共有物分割登記。(內政部 89 年 8 月 15 日台內地字第 8910043 號函)
- ⑤經財政部核准依國有財產法第 52 條之 1、同法施行細則第 55 條之 1 第 1 項第 6 款及第 3 項第 5 規定辦理專案讓售一宗國有非公用耕地內部分土地，得按核准讓售範圍辦理分割，不受農業發展條例第 16 條第 1 項(本文)每宗耕地分割後每人所有面積規定限制。因屬國有土地管理政策執行，財政部國有財產署得檢附經財政部專案核准分割(讓售)文件，逕洽地政事務所辦理專案讓售國有耕地案之土地分割事宜。(財政部 109 年 1 月 7 日台財產管字第 1084001360 號函)
- ⑥有關農田水利法第 11 條規定會同辦理管理機關變更登記之國有耕地，其分割後面積未達 0.25 頃者，行政院農業委員會依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款同意核准辦理分割。(行政院農業委員會 110 年 1 月 22 日農授水字第 1106000040 號函、財政部國有財產署 110 年 1 月 29 日台財產署公字第 11035001620 號函)
- ⑦有關一般性海堤堤身(含附屬設施)部分使用財政部國有財產署經營之國有耕地移交經濟部水利署所屬河川局作業，其分割後面積未達 0.25 公頃者，經濟部同意依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定核准辦理分割。(經濟部 110 年 5 月 21 日經

授水字第 11000605910 號函、財政部國有財產署
110 年 5 月 27 日台財產署接字第 11000163511 號函
)

(三) 共有耕地依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款、第 4 款規定申請調處共有物分割，得予受理，惟應受該條第 2 項規定經全體共有人同意始得依調處結果分割。(農業發展條例第 16 條第 2 項、內政部 103 年 12 月 23 日內授中辦地字第 1030326396 號函)

(四) 農地重劃地區之耕地分割原則
已辦竣農地重劃之耕地，依農業發展條例第 16 條規定辦理分割時，不受農地重劃條例施行細則第 34 條有關最小坵塊土地短邊 10 公尺之限制。但耕地合併分割不得破壞已完成規劃之農水路系統。(耕地分割執行要點第 14 點)

四、段界調整

段界調整及新地段命名之作業原則如下：(內政部 94 年 10 月 7 日台內地字第 0940070707 號函)

- (一) 辦理段界調整作業，應由直轄市、縣(市)政府地政單位邀集轄區地政事務所會商辦理之，其調整後地段儘量與原分配工作範圍相配合。
- (二) 辦理新地段命名應與當地地名、古蹟、寺廟、學校、路名、村里等名稱儘量相結合，使民眾易於瞭解辨識，並由直轄市、縣(市)政府地政單位會同當地鄉(鎮、市、區)公所民政單位、村里長協商決定之。
- (三) 於地籍測量開始後 2 個月內敘明新地段名稱命名經過及緣由，並檢附段界命名研商紀錄、段名新舊對照表及測區段界調整略圖各 3 份函報內政部備查。至地籍圖重測辦理調整段界及新地段命名，請依「地籍圖重測業務聯繫注意事項」第 6 點函報內政部國土測繪中心備查。
- (四) 段界調整略圖應標明比例尺、新舊地段段名段界四至範圍、村里、道路、山川河流、渠塘等天然界。

- (五) 關於土地段名代碼異動事宜，請於備查後檢附土地段名代碼異動通知書，函送內政部中部辦公室辦理段名代碼異動。

五、界址調整

- (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。如為實施建築管理地區，並應符合建築基地法定空地分割辦法規定。前項土地設有他項權利者，應先徵得他項權利人之同意。(地籍測量實施規則第 225 條)
- 所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。(地籍測量實施規則第 225 條之 1)
- (二) 申辦土地界址調整之土地縱違反使用分區管制規定仍得受理。(內政部 89 年 5 月 19 日台(89)內地字第 8907120 號函)
- (三) 直轄市、縣(市)有土地與私有土地辦理界址調整，縱使調整後土地價值及面積均未減少，仍應受土地法第 25 條規定之限制。(76 年 12 月 22 日台(76)內地字第 559498 號函、內政部 102 年 11 月 12 日內授中辦地字第 1026040469 號函)
- (四) 有關已興建農舍領有使用執照之 2 筆農業用地地界相連，如界址調整前後未增減原管制農業用地面積，且未變更農舍坐落位置或基地地號，尚無涉及解除套繪管制事宜，得逕向地政機關申請土地界址調整複丈及登記，並於界址調整後，依變更使用執照程序配合調整套繪管制範圍。(內政部 103 年 10 月 30 日台內營字第 1030812392 號函、內政部 103 年 11 月 4 日台內地字第 1031302458 號)
- (五) 持憑法院確認土地所有權之給付判決單獨申辦界址調整，得單獨申請測量登記，並應於登記完畢後，通知權利關係人及他項權利人。(內政部 88 年 10 月 30 日台(88)內地字第 8812441 號函)

六、地籍整理

- (一) 地籍除已依法律整理者外，應依土地法之規定整理之。地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記。(土地法第 36 條)

- (二) 地籍整理以直轄市或縣（市）為單位，直轄市或縣（市）分區，區內分段，段內分宗，按宗編號。（土地法第 40 條）
- (三) 無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。（土地法第 53 條）

七、重測登記

- (一) 因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。
建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。
重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。（土地登記規則第 92 條）
- (二) 地籍圖重測界址糾紛未決土地，經依原登記簿內之登記事項轉載於重測後登記簿，嗣後如遇逕為分割登記事項，除應依一般分割登記之記載例辦理外，並應於子地號土地之標示部加註「本宗土地重測界址未解決」字樣。（內政部 77 年 4 月 23 日台（77）內地字第 592877 號函）
- (三) 地籍圖重測時，土地界址糾紛，向法院提起確認所有權之訴，案經最高法院判決確定，得依據法院判決，辦理土地標示變更登記。（內政部 81 年 11 月 3 日台（81）內地字第 8113509 號函）
- (四) 於辦理地籍圖重測時，同一段內 2 宗以上相連之土地，其使用性質相同，且屬同一所有權人者，土地所有權人得於地籍調查時，申請合併為 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）

八、建物門牌整編

申請門牌整編登記，已於登記申請書備註欄註明變更或更正前後資料者，免附登記清冊。又門牌整編資料能以電腦處理達成查詢

者，得免提出。(內政部108年7月11日台內地字第1080263887號函)

九、申請人應簽註事項

編號	申請登記事由/登記原因	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	合併、分割、界址調整(標示變更登記)	部分共有人依土地法第34條之1第1項至第3項規定	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1款及第2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，申請人願負法律責任。 受領之對價或補償如有錯誤，由申請人自行負責。	申請人	登記申請書適當欄
2	分割、判決分割、和解分割、調解分割、調處分割及申請人為公有管理機關	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
3	門牌整編	申請書備註欄註明門牌變更前後資料(含段小段及建號)而免附登記清冊時	內政部108年7月11日台內地字第1080263887號函	變更前：○○ 變更後：○○	權利人	登記申請書適當欄

捌、審查

一、核對登記簿

- (一) 參照第一章第九節肆、審查規定。
- (二) 應注意有無徵收、重劃、重測之註記，有則應依規定駁回其登記之申請。
- (三) 應注意標示部其他登記事項欄有無註記，是否應一併分割轉載。
- (四) 依農業發展條例第 16 條第 1 項各款規定辦理分割者，應連件辦理相關登記(例如所有權移轉、變更編定等)。
- (五) 如有共有物使用管理、分割之註記，應查調專簿查明有無不得分割之約定。
- (六) 如有信託財產註記，應查調信託專簿查明受託人之管理處分事項有無包括分割、合併、界址調整等事項。
- (七) 標示部有部分有三七五租約、合法建物部分面積使用鄰地未予以登記、供役不動產地號等註記，於辦理土地分割時，應確認該註記應留存於分割後之母地號或子地號或母子地號均註記。
- (八) 建物標示部有使用執照廢止或撤銷註記時，不得受理建物分割、合併。
- (九) 當事人持憑調處紀錄表申請登記時，登記機關應函詢該管直轄市、縣(市)政府有無訴請法院審理。(直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條第 1 項)

二、審查意見欄簽註事項(節錄土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊)

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
1	地 籍 圖 重測	1. 重測期間界址爭議尚未解決之土地，標示部面積欄登錄重測前面積，並於其他登記事項欄加	標示部	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、內政

編號	類 型	審 查 簽 註 事 項	註 記 / 轉 載 部 別	備 註
		註「重測前面積：○○○平方公尺，本宗土地重測界址爭議未解決。」（權狀註記事項）及跨地價區段之公告現值 2. 重測成果公告期間申請異議複丈而公告期滿尚未處理完竣之土地，標示部面積欄登錄重測前面積，並加註「本宗土地重測異議複丈處理中，其實際面積以異議複丈處理結果為準；重測前面積：○○○平方公尺，重測公告面積：○○○平方公尺」。 3. 重測後標示部無用之資料應簽註予以刪除		部 88 年 11 月 25 日台（88）內地字第 8814147 號函、內政部 102 年 9 月 6 日台內地字第 1020292617 號函
2	土 地 分 割	子地號完全由母地號自動轉載標示部其他登記事項、所有權部、他項權利部的原有相關資料；並於母地號標示部其他登記事項欄加註「因分割增加地號：○○○地號」，於子地號標示部其他登記事項欄加註「分割自：○○○地號」。子地號標示部應簽註刪除無用之註記資料	標示部	土地登記規則第 85 條

編號	類 型	審 查 簽 註 事 項	註 記 / 轉 載 部 別	備 註
		建物基地申辦分割，應簽註或依土地複丈結果通知書，於分割案異動主檔完成，再辦理基地號變更登記。另視案件需要加收內部收件修正建築基地權利種類及範圍內容	標示部	土地登記規則第89條、內政部88年9月3日台內地字第8884617號函、內政部97年4月22日內授中辦地字第0970723003號函
		分割土地有用益物權者，應依土地複丈結果通知書簽註辦理轉載情形及其設定權利範圍、面積	標示部	土地登記規則第87條
		辦理土地分割登記時，經申請人於申請書記明續辦共有物分割免繕發權利書狀者，應於其他登記事項欄加註「申請免繕發權利書狀：辦理共有物分割登記」	所有權部	土地登記規則第65條第2項
3	建 物 分 割	新建號標示部應簽註刪除無用之註記資料	新建號標示部	土地登記規則第85條
		建物分割，經審核有建築完成日期或共有部分者，應簽註分割後各建物之建築完成日期、共有部分權利範圍及停車位或市場攤位等資料。另視案件需要加收內部收件修正建築基	標示部	

編號	類 型	審 查 簽 註 事 項	註 記 / 轉 載 部 別	備 註
		地權利種類及範圍內容		
4	判 決 分 割 和 解 分 割 調 解 分 割 調 處 分 割	部分共有人未會同申請，而有欠繳規費情形，應簽註「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費及代管費用○○元（無代管情事者免登載），繳清後發狀。」至於已註記書狀費金額者，得不予修改	所有權部	土地登記規則第100條、內政部89年11月1日台內地字第8971914號函、內政部90年6月22日台(90)內地字第9073215號函、內政部94年12月9日台內地字第0940073597號函、內政部99年1月26日內授中辦地字第0990723661號令、內政部109年5月20日台內地字第1090262652號函
5	合併	合併後地（建）號標示部之其他登記事項欄加註「合併自：○地（建）號」及其他簽註應註記之資料	標示部	土地登記規則第85條

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
		合併後地（建）號之所有權及他項權利，如應予更新者，應簽註配合新編登記次序；如需更新他項權利者，應簽註或依案附「他項權利轉載通知單」（如附件）依序登錄他項權利資料（應特別注意設定權利範圍及權利標的登記次序）	所有權部/ 他 項 權 利 部	土地登記規則第88條
		建物含共有部分申辦合併時，應同時依協議書內容或審查之簽註更新合併後建物之共有部分持分及相關停車位等資料。另視案件需要加收內部收件修正建築基地權利種類及範圍內容	標示部	土地登記規則第81條、第83條

玖、辦畢登記通知

- 一、土地法第34條之1第1項標示變更登記：通知未會同之共有人。
- 二、判決、和解、調解、調處標示變更登記：通知未會同之所有權人。
- 三、代位或逕為建物基地號變更登記（包括未登記建物查封及預為抵押權登記建號）：通知相關權利人及囑託機關。
- 四、建物標示部其他登記事項欄有跨所建物坐落註記時，辦畢登記應通知其他地政事務所辦理註記。
- 五、設定有他項權利之土地申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。（土地登記規則第90條）
- 六、重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，標示部其他登記事項欄

註明重測前面積及加註本宗土地重測界址爭議未解決字樣，並通知土地所有權人。

拾、附件-他項權利轉載通知單

○○市、縣（市）○○地政事務所他項權利轉載通知單

收件字號：作業類別：☐合併

頁 次：

☐共有物分割

轉載前：

段 (小段)	地號	建號	義務人		他項權利			
			所有權 登記次序	姓 名	登記 次序	權利範圍 (面積)	登記日期	他項權利 檔號

轉載後：

段 (小段)	地號	建號	義務人		他項權利			
			所有權 登記次序	姓 名	登記 次序	權利範圍 (面積)	登記日期	他項權利 檔號

第四章 所有權變更登記

第一節 買賣登記

壹、意義

已登記之土地或建物，因買賣雙方當事人約定，一方將所有權移轉與他方，他方支付價金，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

(一) 權利人及義務人會同申請登記。(土地登記規則第 26 條)

(二) 權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 11 款、第 102 條第 1 項)

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項)

參、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. 契約成立之日 2. 產權移轉證明文件核發之日 3. 合意解除契約之日

肆、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件(如買賣移轉契約書、產權移轉證明書、雙方	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、地籍清理條例第 11	1. 自行檢附 2. 出售公地之機關 3. 代為標(讓)	1. 以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	合意解除契約證明文件)	條、第 37 條、土地法第 73 條之 1、祭祀公業條例第 51 條、土地法第 17 條第 2 項及第 20 條第 3 項	售之機關	2. 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。 3. 登記義務人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理（檢附產權移轉證明書者除外）。 4. 公地出售或代為標(讓)售地籍清理未能釐清權屬、標售逾期未辦繼承登記土地者，檢附出售或標(讓)售機關出具之產權移轉證明書。 5. 登記原因證明文件為雙方合意解除契約證明文件時，應檢附登記清冊辦理。
3	所有權狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條、第 65 條、第 66 條、第 70 條之 3、內政部 67 年 5 月 15 日	自行檢附	1. 所有權狀遺失者應附切結書，並公告 30 日。 2. 共有人取得他共有人之應有部分者，應檢附原權

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		台內地字第792259號函、內政部76年1月19日台內地字第469926號函		利書狀，依法申請分別發給權利書狀者除外。 3. 原依法未發給權利書狀者免檢附。
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條、第42條、第70條之3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	1. 本人不能親自申辦登記，委託他人代理申請時檢附。 2. 如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。
6	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第22條、第35條、第35條之2、第36條、第42條、第45條、第47條、第47條之1、第47條之2、土地稅法第22條、第28條、第28條之2、第39條之2	地方稅稽徵機關	1. 土地移轉時應檢附。 2. 繳納、免稅或不課徵證明文件應經地方稅稽徵機關加蓋查無欠稅費戳記及主辦人員職名章。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第 23 條	1. 地方稅稽徵機關 2. 鄉（鎮、市、區）公所	1. 建物移轉時應檢附。 2. 繳納、免稅或同意移轉證明文件應經地方稅稽徵機關加蓋查無欠繳房屋稅戳記及主辦人職名章。
8	遺產稅（或贈與稅）繳清或免稅證明書或不計入遺產（或贈與）總額證明書或同意移轉證明書	遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條、繼承登記法令補充規定第 60 點、內政部 84 年 1 月 28 日台內地字第 8475759 號函、內政部 84 年 9 月 14 日台內地字第 8413194 號函	國稅稽徵機關	1. 申請人檢附繳（免）納稅證明書蓋有「另有贈與稅」者，應檢附贈與稅證明書辦理。 2. 遺產管理人處分被繼承人財產時，應檢附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之文件。 3. 登記簿有註記欠繳遺產稅者，亦應檢附遺產稅證明書辦理。
9	優先購買權放棄書或切結書	文化資產保存法第 55 條、土地登記規則第 97 條	自行檢附	1. 詳柒、相關規定十、優先購買權之處理（一）。 2. 由優先購買權人承購者免檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
10	已通知他共有人或公告之證明文件及他共有人應得對價或補償已領受或已提存之證明文件	土地法第 34 條之 1、土地登記規則第 95 條、土地法第三十四條之一執行要點第 8 點	自行檢附	部分共有人依土地法第 34 條之 1 處分共有土地或建築改良物時檢附。
11	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、市地重劃實施辦法第 44 條、農地重劃條例第 36 條、農村社區土地重劃條例第 28 條	直轄市、縣（市）政府	1. 登記簿有「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記」、「農地重劃工程費用或差額地價未繳清前不得移轉」或「差額地價未繳清前，不得移轉或設定負擔」註記者應檢附。 2. 承受人承諾繳納農地重劃工程費用或差額地價，並附具承諾書者，免檢附。
12	主管機關核准、同意備查或許可證明文件	土地登記規則第 34 條、第 42 條、農田水利法第 23 條、農田水利非事業用不動產活化收	相關主管機關	1. 農田水利署處分不動產應經主管機關核准。 2. 各級私立學校法人就不動產之處分或設定負擔，

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		益辦法、私立學校法第 49 條、山坡地保育利用條例第 37 條、農業發展條例第 33 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條、停車場法第 16 條、土地法第 19 條第 1 項第 8 款、第 20 條、醫療法第 5 條、第 36 條等		應經董事會之決議，並報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦理；其購置或出租不動產者，亦同。 3. 義務人為財團法人、醫療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。 4. 依停車場法第 16 條第 1 項第 2 款及第 3 款投資興建之停車場建築物及設施，投資人在約定使用期間屆滿前，就其所有權或地上權為移轉或設定負擔時，應經該管主管機關或鄉（鎮、市）公所同意。 5. 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				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。 6. 農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構承受耕地應檢具中央主管機關核發之許可證明文件。 7. 外國人依土地法第19條第1項第8款取得者，應檢附中央目的事業主管機關同意文件。
13	破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件	土地登記規則第103條、破產法第92條、內政部84年2月20日台內地字第8402470號函	1. 自行檢附 2. 法院	1. 破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時檢附之。 2. 法院已囑託塗銷破產登記者，得免附法院之證明文件。
14	尚未完成祭祀公業法人登記者，	土地登記規則第34條、祭祀	1. 鄉（鎮、市、區）公所	未完成法人登記之祭祀公業不得為取

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	應附派下全員證明書（含派下員現員名冊、派下員全員系統表及不動產清冊）、規約（無者免附）、派下現員同意處分書	公業條例第 13 條、內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函	2. 直轄市、縣（市）政府 3. 自行檢附	得新權利之主體。
15	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、管理人推選書	最高法院 28 年渝上字第 1613 號裁判、內政部 73 年 5 月 26 日台內民字第 231594 號函	1. 自行檢附 2. 直轄市、縣（市）政府	1. 神明會所屬不動產處分時檢附。 2. 未完成法人登記之神明會不得為取得新權利之主體。
16	法院許可之證明文件	民法第 1101 條、第 1113 條、第 15 條之 2 第 4 項、土地登記規則第 39 條	法院	1. 未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利時，檢附之。 2. 應經輔助人同意之行為，無損害受輔助宣告之人利益之虞，而輔助人仍不為同意時，受輔助宣告之人得檢附法院許可文件為之。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
17	法院選任特別代理人之證明文件	民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條之 1	法院	父母之行為與未成年子女之利益相反，或監護人之行為與受監護人之利益相反或依法不得代理，或輔助人之行為與受輔助宣告之人利益相反時，檢附之。
18	同意書	土地登記規則第 44 條、民法第 15 條之 2	自行檢附	申請登記須第三人或輔助人同意時，應檢附第三人或輔助人同意書，或由第三人或輔助人在登記申請書內註明同意事由，並應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。
19	清算人證明文件	申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點	法院	1. 公司解散、撤銷或廢止登記時檢附之（公司因合併、分割或破產除外）。 2. 清算人印鑑證明得以戶政機關核發者代替。
20	協議書	土地登記規則第 104 條	自行檢附	法人或寺廟在未完成法人設立登記或

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				寺廟登記前，以籌備人公推之代表人名義取得土地所有權時檢附。
21	平等互惠證明文件	土地法第18條、外國人在我國取得土地權利作業要點第1點	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時檢附之。
22	土地使用分區證明	內政部90年11月5日台內地字第9062122號令	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	外國人取得都市計畫範圍內之土地，無法據以審查究屬何種使用分區時，檢附之。
23	寺廟登記證、負責人身分證明文件及扣繳單位統一編號編配通知書	申請土地登記應附文件法令補充規定第19點	1. 直轄市、縣（市）政府 2. 自行檢附	1. 寺廟不動產所有權移轉時檢附。 2. 寺廟處分不動產時應加附主管機關核發之寺廟印鑑證明書。

伍、稅捐

- 一、欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。（土地稅法第51條第1項）
- 二、欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。（房屋稅條例第22條）
- 三、工程受益費徵收條例第6條第1項受益範圍內之土地及其改良物公告後之移轉，除因繼承者外，應由買受人出具承諾書，願依照

規定繳納未到期之工程受益費，或先將工程受益費全部繳清，始得辦理移轉登記；經查封拍賣者亦同。（工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項）

四、土地稅法第 51 條第 1 項及房屋稅條例第 22 條規定所稱之「欠稅」應包括已開徵未繳納，但尚未逾繳納期間之情形在內。從而土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點「地政機關受理登記案件時，如有新一期田賦或地價稅或工程受益費已開徵者，應通知當事人補送繳納稅費收據。」之規定，並未逾越土地稅法第 51 條第 1 項之規定。（財政部 90 年 10 月 18 日台財稅字第 0900456464 號函）

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

六、地政機關登記審查人員於受理土地或建物所有權移轉案件時，倘發現該不動產係屬法定代理人或監護人為該限制行為能力人或無行為能力人所購置，或為二親等以內親屬間財產之買賣者，得於辦理登記後通知當地國稅機關以便辦理查核。（內政部 84 年 1 月 28 日台內地字第 8475759 號函、內政部 84 年 9 月 14 日台內地字第 8413194 號函）

七、農業用地因繼承或受贈取得後，5 年內移轉或變更為非農業用地申請登記時，稅捐稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」戳記者，免附追繳稅款繳清證明書。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 24 點）

八、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)

九、稽徵機關未於核發之契稅繳款書加蓋欠稅章戳之建物移轉登記案，申請人得檢附移轉當期已繳清之房屋稅繳款書正本作為房屋稅完稅證明，免再向稽徵機關辦理查欠。(內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函)

十、政府協議價購依法得徵收之私有土地，其移轉現值申報作業，以需地機關所填載「價購補償地價清冊」代替現行「現值申報書」。

(財政部 86 年 9 月 13 日台財稅第 860549727 號函)

十一、其他詳如第一章第十二節土地登記有關稅費規定。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費：參照第一章第八節壹、登記規費規定。

二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

一、一般規定

(一)申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起 1 個月內為之。

前項權利變更之日係指契約成立之日、產權移轉證明文件核發之日、法律事實發生之日。(土地登記規則第 33 條)

(二)申請為土地權利變更登記之案件，登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。(土地法第 75 條之 1)

土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。(土地登記規則第 141 條第 1 項前段)

(三)不動產移轉登記所附買賣契約中部分標的(面積)受假扣押登記，該契約如不違反法律強制禁止之規定或公序良俗者，仍為有效，應予受理；該未能移轉部分，得於土地登記申請書或登記清冊內敘明理由，經雙方同意扣除該部分後，先行

移轉。(內政部 88 年 5 月 15 日台內地字第 8804908 號函)

- (四) 政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。所謂「停止『受理』所有權移轉登記案件之申請」，係以收件為準。(土地登記規則第 70 條、內政部 78 年 7 月 12 日台內地字第 715120 號函)

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

抵押權人依前項約定申請抵押物所有權移轉登記時，應提出土地登記規則第 34 條及第 40 條規定之文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之。

前項申請登記，申請人應於登記申請書適當欄記明確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理，並簽名。(土地登記規則第 117 條之 1)

- (六) 買賣數不動產，訂於同一移轉契約書上，而其中一不動產因欠缺其他證明文件致無法辦理移轉登記時，其他不動產仍得以該移轉契約書申辦移轉登記。(內政部 78 年 6 月 24 日台內地字第 717482 號函)

- (七) 已登記之抵押權承受相關規定

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

請。但有下列情形，得由登記機關依序逕行認定抵押權負擔承受人，辦理登記。(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。

2. 分別共有土地部分共有人就應有部分設定抵押權後，因法院判決共有物分割未經徵得抵押權人同意將原抵押權轉載於其分割後取得之土地上，並會同辦竣抵押權部分塗銷及權利內容變更登記，抵押人再以其分割取得土地之所有權一部移轉時，不得主張免由承買人共同承受該抵押權，俾維護分割前之其他共有人及抵押權人之權益。(內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000723762 號函)

- (八) 登記機關依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦理訴訟繫屬事實之註記登記，僅就當事人間已為訴訟之事實為公示，尚無限制訴訟標的之不動產登記名義人處分其不動產權利之效果，非屬行政處分，辦理移轉時應將該註記內容轉載。(內政部 98 年 5 月 20 日內授中辦地字第 0980724546 號函)
- (九) 重測結果公告期間，土地所有權人申請土地分割、合併複丈、土地所有權移轉登記，除權利關係人附具同意書，同意以重測成果公告確定之結果為準者，得予受理外，應俟重測成果公告確定後受理。(地籍測量實施規則第 200 條之 1)(按：權利關係人為原所有權人及新所有權人)
- (十) 重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，申請所有權移轉或其他項權利設定登記者，應由權利關係人出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕

為更正。(地籍測量實施規則第 201 條之 1)(按：權利關係人為權利人及義務人)

(十一)建物部分徵收而尚未執行拆除者，其未徵收部分建物，於申辦移轉設定登記時，應由當事人出具切結書，敘明「本建物部分已被徵收，同意被徵收部分日後配合拆除，且不再要求徵收補償費，並以拆除後面積辦理標示變更登記」，以先予受理其登記；俟建物部分拆除後，再依實地勘測結果，逕為辦理標示變更登記。(內政部 82 年 1 月 19 日台內地字第 8116661 號函)

(十二)已辦竣買賣所有權移轉登記之土地建物，事後因雙方合意解除契約應以買賣為登記原因，無須訂定公定契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記，應課徵土地增值稅，惟免課徵契稅，且非印花稅法第 5 條第 5 款規定課徵範圍，登記機關應於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」。(內政部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號、內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函、內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函)

(十三)當事人雙方約定以土地與股票互相移轉，係屬民法債編第二章第二節之互易行為，依同法第 398 條規定「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。」，從而該土地部分，準用買賣移轉登記辦理。(內政部 69 年 3 月 4 日台內地字第 10755 號函)

(十四)其他特殊土地

1. 依地籍清理條例代為標(讓)售作業，得標人持憑權利移轉證明書辦理所有權移轉登記之相關事宜：

(1) 得標人繳清價款後，由直轄市或縣(市)主管機關發給產權移轉證明書，並囑託登記機關辦理塗銷標售註記。得標人得持產權移轉證明書，單獨向登記機關申請權利移轉登記，原權利書狀於登記完畢時公告註銷。

- (地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 17 條)
- (2) 依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人取得讓售土地，申請所有權移轉登記時，免檢附土地所有權狀，登記機關於登記完畢後，應將該權狀公告註銷。(地籍清理條例施行細則第 34 條)
- (3) 辦理移轉登記時，免再申報土地移轉現值，亦無須辦理查欠稅作業，由直轄市或縣(市)主管機關函請稽徵機關查復相關欠稅費並核發土地增值稅繳款書，自標售或讓售價款中扣繳。(內政部 100 年 11 月 29 日台內地字第 1000233868 號函、內政部 101 年 6 月 11 日台內地字第 1010215715 號函、財政部 101 年 6 月 1 日台財稅字第 10100527640 號函)
- (4) 登記機關辦竣所有權移轉登記後，應一併塗銷原清查公告註記及標售移轉註記。(內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函、內政部 102 年 2 月 21 日台內地字第 1020107174 號函)
2. 殯葬管理條例 100 年 12 月 14 日修正施行前私人或團體設置之殯葬設施，自修正施行後，其移轉除繼承外，以法人或寺院、宮廟、教會為限。所稱「移轉」之標的，係指設置後殯葬設施整體經營之權利，惟該經營權利屬債權性質，非不動產物權登記之標的，亦非地政機關辦理殯葬設施之土地或建物所有權移轉登記時所得審認，且物權行為具無因性，是殯葬設施之土地或建築物所有權移轉登記，無殯葬管理條例第 5 條第 2 項規定之適用。(內政部 101 年 10 月 1 日內授中辦地字第 1016651724 號函)
3. 逾期未辦繼承登記土地標售作業，得標人持憑權利移轉證明書辦理所有權移轉登記之相關事宜：
- (1) 得標人或優先購買權人繳清價款後，由國有財產署發給標售證明，交由得標人或優先購買權人單獨申辦所有權移轉登記。

(2) 國有財產署並應將標售結果函知登記機關及原移送之直轄市、縣（市）地政機關。

(3) 辦理移轉登記時，免申報土地移轉現值，亦無須辦理查欠稅作業，由執行機關函請稽徵機關查復欠稅費並核發土地增值稅繳款書後，自國庫設立之專戶中撥款。（逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第 16 點、內政部 107 年 3 月 28 日台內地字第 1070413243 號函）

(十五) 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，再依民法第 819 條規定辦理持分移轉登記。（內政部 95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950041281 號函）

二、未成年人、受監護宣告人及受輔助宣告人部分

- (一) 父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。
未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件。（土地登記規則第 39 條第 1 項、第 2 項）
- (二) 夫妻離婚者，對於未成年子女權利義務之行使或負擔，依協議由一方或雙方共同任之。（民法第 1055 條第 1 項前段、內政部 87 年 5 月 28 日台內地字第 8782219 號函）
- (三) 對於未成年子女之權利義務，除法律另有規定外，由父母共同行使或負擔之。父母之一方不能行使權利時，由他方行使之。父母不能共同負擔義務時，由有能力者負擔之。（民法第 1089 條第 1 項、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函）
- (四) 未成年子女所有之不動產移轉與其父或母時，倘有民法第 106 條所定禁止代理之情形，應向法院聲請為子女選任特別代理人。（民法第 1086 條第 2 項）

- (五) 限制行為能力人將其土地出售與其母之法律行為，如已取得法定代理人（其父）允許，依民法第 77 條規定，地政機關可准予辦理移轉登記。（內政部 65 年 1 月 8 日台內地字第 662602 號函）
- (六) 受輔助宣告之人為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記時，登記審查人員知悉登記名義人為受輔助宣告之人時，應要求申請人檢附輔助人同意之相關文件。（民法第 15 條之 2、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）

三、外國人、外國法人部分

- (一) 外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。（土地法第 18 條）
- (二) 美國人依土地法取得我國土地權利，其所屬行政區（州籍）之認定標準，由當事人檢具有關證明文件辦理。常用之客觀事實有二：（一）為其居住地（二）為其投票地。如依據上述兩項因素仍無法確定其住所，法院將參酌其報稅地、房地產所在地、子女就學所在地、郵件收受地、執照或政府證件上所載地址、銀行帳戶地址等資料以作為認定住所之標準。（內政部 89 年 11 月 2 日台內地字第 8914978 號函）
- (三) 基於土地法第 18 條平等互惠准許新加坡人民取得我國區分所有建物之任何一層作為住宅或商業使用，並得依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定准其取得基地所有權或地上權之應有部分。（內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950178966 號函、內政部 104 年 6 月 15 日台內地字第 1040415546 號令）
- (四) 下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：1. 林地。2. 漁地。3. 狩獵地。4. 鹽地。5. 礦地。6. 水源地。7. 要塞軍備區域及領域邊境之土地。（土地法第 17 條第 1 項）
- (五) 有關土地法第 17 條第 1 項第 1 款「林地」之適用範圍：（內

政部 91 年 10 月 3 日台內地字第 0910012376 號令、內政部 92 年 3 月 20 日台內地字第 09200606181 號函)

1. 依非都市土地使用管制規則第 3 條規定編定為林業用地之土地及第 7 條規定適用林業用地管制之土地。
2. 非都市土地範圍內未劃定使用分區者及都市計畫保護區、風景區內，經該管直轄市、縣（市）林業主管機關認屬森林法第 3 條規定之國有林、公有林及私有林所在之土地。
3. 都市計畫範圍內已編定公告之保安林，不論其使用分區為何，皆應併同納入管制範圍。

(六)關於土地法第 17 條第 1 項第 6 款「水源地」之執行範圍：(內政部 78 年 4 月 4 日台內地字第 680765 號函、內政部 92 年 9 月 15 日台內地字第 0920061834 號函)

1. 依台北水源特定區計畫劃設保護區之土地。
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。

(七)依區域計畫法施行細則第 13 條第 1 項第 7 款規定，「養殖用地」係「供水產養殖及其設施使用者」，故「養殖用地」應屬「漁池」之範圍。(內政部 98 年 6 月 8 日台內地字第 0980092940 號函)

(八)外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：1. 住宅。2. 營業處所、辦公場所、商店及工廠。3. 教堂。4. 醫院。5. 外僑子弟學校。6. 使領館及

公益團體之會所。7.墳場。8.有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。前項第8款所需土地之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。（土地法第19條）

- （九）外國人符合土地法第18條規定而取得第19條各款用途之土地時，為便利申請及符合單一窗口簡化作業流程之目標，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，另為明瞭該外國人係基於何種目的而取得我國土地權利，應請權利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。經地政事務所審查無誤後，再由地政事務所審查人員填寫「外國人取得（移轉）土地、房屋權利案件簡報表」1份，備文送請直轄市、縣（市）政府核准後報請內政部備查，以簡化申請作業程序。另外國人取得之土地，如位於都市計畫範圍內且無法據以審查其究屬何種使用分區者，地政事務所審查時，得要求申請人檢附土地使用分區證明。如外國人申請移轉土地或建物予本國人（權利人為本國自然人或法人），所附簡報表中「無違反土地法第17條第1項規定」、「為土地法第19條第1項第○款之使用」、「符合土地法第18條規定」及「取得目的」等欄位無須填載，惟「土地使用分區或編定」欄則仍應填載。（內政部90年11月5日台內地字第9062122號令、內政部93年5月5日台內地字第0930006879號函、內政部94年9月30日台內地字第0940070622號函）

- （十）有關外國人基於土地法第19條第1項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地者，應審核是否符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定，其合於上開規定者應於簡報表備註欄加註

「本案外國人○○○基於土地法第 19 條第 1 項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地，符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定」等文字，以利審查。（內政部 92 年 5 月 29 日台內地字第 0920067097 號函）

- （十一）外國人依土地法第 19 條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依土地法第 19 條第 1 項第 8 款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後 14 日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

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

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

- （十二）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）

- （十三）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，而登記簿權利人住所欄應以該外國公司（變更）登記表所登記在中華民國境內負責人之地址記載之。（內政部 107 年 12 月 17 日台內地字第 1071307321 號函）

(十四) 外國公司在我國取得或設定土地權利，依土地法第 17 條至第 20 條之規定辦理，無須先依公司法規定向地方事業主管機關申請轉呈中央主管機關核准。(內政部 90 年 12 月 24 日台內地字第 9074324 號令)

(十五) 其他有關外國人取得土地權利，參照「外國人在我國取得土地權利作業要點」。

四、香港、澳門地區人民或法人

(一) 香港地區居民、一般法人、團體或其他機構在我國取得或設定土地權利，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定尚未改變之前，得以繼續準用外國人在我國取得或設定土地權利之規定。(內政部 86 年 7 月 26 日台內地字第 8607355 號函)

(二) 香港居民身分之認定，依香港澳門關係條例第 4 條第 1 項規定意旨，當事人須持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照，尚不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民。(內政部 87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函)

(三) 澳門地區人民或法人不符合土地法第 18 條平等互惠之原則，不准許澳門地區人民或法人在臺灣地區取得或設定土地權利。(內政部 91 年 1 月 17 日台內地字第 0900017771 號函)

(四) 按香港澳門關係條例第 4 條第 2 項對於澳門居民之定義係指「具有澳門永久居留資格，且未持有澳門護照以外之旅行證照或雖持有葡萄牙護照但係於葡萄牙結束治理前於澳門取得者」，爰所稱之「葡萄牙護照」須符合兩項要件，即「取得時間為 1999 年 12 月 20 日前」及「簽發地為澳門」者，倘為續期、重新申請之「葡萄牙護照」，可提具初次取得葡萄牙護照日期為 1999 年 12 月 20 日前之證明，即符合澳門居民，在臺之權利義務均應適用「澳門居民」之相關規定；倘載示日期在 1999 年 12 月 20 日(含)後，則非屬澳門居民。(內政部 105 年 1 月 29 日台內地字第 1050403036 號函)

五、大陸地區人民、法人部分

- (一) 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條第1項)
- (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6條、第8條或第9條規定經許可取得、設定或移轉不動產物權，應由申請人檢附許可文件及土地登記規則第34條規定之文件向不動產所在地之登記機關辦理登記。登記機關依前項及第14條第4項規定辦理登記後，應將登記結果，通知內政部及不動產所在地直轄市或縣(市)政府；第9條所定案件登記結果，並應副知中央目的事業主管機關。依前開規定辦竣登記後，所有權人或他項權利人經許可進入臺灣地區定居，設有戶籍並辦竣統一編號更正登記，準用前項規定。副知相關機關時，併請提供土地登記謄本。(大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第16條、內政部103年5月9日台內地字第1030158407號函)
- (三) 為執行大陸地區人民依「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」第7條之管制，應於土地及建物登記簿所有權部其他登記事項欄註記「本標的於登記完畢後3年內不得辦權利移轉之預告登記，滿3年始得移轉，但因繼承、強制執行、徵收或法院判決而移轉者，不在此限。」。(內政部99年8月9日台內地字第0990159277號函)
- (四) 有關大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，經內政部依106年6月9日修正後許可辦法許可取得(設定)不動產物權者，地政機關於辦理登記時，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記「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」及「第○條規定許可取得(設定)」，其中「第○條」部分，除依提出申請之法令依據分別登載許可辦法第6條、第8條或第9條外，並應增加「及第14條」文字。(內政部102年11月13日台內地字第1020344260號函、內政部106年8月17日台內地字第1060430775號函)

- (五)「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」屬規範兩岸間人民權利義務關係及其他事務處理之特別立法，其於81年制定時，即以「戶籍」作為兩岸人民身分認定原則，惟例外於第3條規定，中國大陸人士旅居國外者，亦視為中國大陸人民。故「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、大陸委員會110年11月29日陸法字第1109908450號函)

六、法人部分

(一) 公法人

1. 直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過10年期間之租賃。(土地法第25條)
2. 鄉(鎮、市)有不動產之處分，應依縣政府所制定縣有財產管理自治條例或所轄鄉(鎮、市)制定鄉(鎮、市)有財產管理自治條例之規定辦理。(內政部89年10月23日台內中地字第8920511號函)
3. 各級地方政府出售公有不動產核發產權移轉證明書，應註明依土地法第25條或地方公有財產管理自治條例規定，報經行政院(或上級機關)核准文號。倘係依特別法之規定辦理出售，無土地法第25條之適用者，應註明其法令依據。(內政部105年4月6日內授中辦地字第1051302834號函)

4. 公有土地及建築物所為之處分，依特別法規定，得不受土地法第 25 條等規定之限制(如住宅法第 58 條、平均地權條例第 7 條、產業創新條例第 42 條第 2 項、第 43 條第 3 項、促進民間參與公共建設法第 15 條第 3 項、都市更新條例第 47 條、大眾捷運法第 7 條第 8 項、新市鎮開發條例第 29 條第 1 項、廢棄物清理法第 6 條)。
5. 國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，價購直轄市或縣(市)有土地不受土地法第 25 條規定之限制。(內政部 109 年 10 月 12 日台內營字第 1090816974 號函)
6. 公有土地與私有土地調整地形互為買賣，因故撤銷原調整協議，其已移轉登記為公有之土地如要返還移轉登記予原所有權人，應依土地法第 25 條規定之程序辦理。(內政部 79 年 10 月 29 日台 79 內地字第 847200 號函)
7. 涉重劃抵費地相關規定，詳第十八節柒、相關規定。

(二) 私法人

1. 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

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

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

2. 法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。

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

稱。

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

(1)申請更名登記為已登記之代表人所有。

(2)申請更名登記為籌備人全體共有。

(土地登記規則第 104 條)

3. 公司代表人如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表。並依下列方式另定公司代表人：(公司法第 59 條、第 108 條、第 223 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)

(1) 有限公司僅置董事 1 人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。

(2) 有限公司置董事 2 人以上，並特定其中 1 人為董事長者，由其餘之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。

(3) 一人組成之有限公司，應先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。

(4) 股份有限公司應由監察人為公司之代表。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。

4. 有限合夥代表人如為自己或他人與有限合夥為買賣、借貸或其他與有限合夥有利害衝突之行為時，應以下列方式另定有限合夥代表人，並檢附同意推選之證明文件：(有限合夥法第 24 條)

(1) 由其他普通合夥人過半數之同意，互選 1 人為有限合夥之代表。

(2) 普通合夥人僅 1 人時，由有限合夥人過半數之同意，互選 1 人為有限合夥之代表。

5. 有限合夥之代表人（普通合夥人）為法人時，應檢附該代表人指定自然人代表公司行使職務之證明文件及該自然人之身分證明文件。（有限合夥法第 6 條第 2 項、內政部 106 年 10 月 11 日台內地字第 1060071203 號函）
6. 有限合夥申請土地登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，以作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明；其為義務人時，因主管機關無核發該類法人及其代表人之印鑑證明，得以其有限合夥登記申請書所蓋用之印章作為足資證明文件，以資核對或逕向該法人之主管機關洽詢及查證。（內政部 106 年 10 月 11 日台內地字第 1060071203 號函）
7. 法人於法院登記處為法人登記之記載後證書發給前，持憑法院核發之法人登記簿謄本向地政機關申請辦理取得財產登記，地政機關應承認法人登記簿謄本效力。（內政部 91 年 12 月 30 日台內中地字第 0910020348 號函）
8. 代表公司之股東將其所有之土地信託予受託人後，受託人嗣將信託財產出賣予該股東所代表之公司，受託人於買賣過程中既須受託信託本旨之拘束，於其職務行使上，實質上受委託人目的之支配，就公司法第 59 條所欲防範之風險（避免損害公司利益）而言，與代表公司之股東自行出賣土地予公司之情形尚無不同，以避免信託當事人以脫法行為迂迴規避強行規定。又上開信託關係無論自益、他益或公益信託，均應在上開規定限制之列。（內政部 104 年 12 月 28 日內授中辦地字第 1040447606 號函）
9. 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）
10. 解散、撤銷或廢止登記之公司，進入清算程序後，申請不動產登記，應檢附清算人經法院准予備查或裁定之證明文件為代表人之資格證明，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)

11. 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)
12. 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)
13. 公司經理人代理公司為不動產之處分申請登記，應檢附經董事會決議之書面授權文件。但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)
14. 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卡正本、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 8880081 號函)
15. 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，並應檢附切結書聲明是否屬大陸地區人民來臺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)

七、祭祀公業、神明會、寺廟部分

- (一) 祭祀公業係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，為派下員全體公同共有。公同共有物之處分，除依其公同關係所由規定之法律或契約（如規約）另有規定外，應依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同法條第 1 項至第 3 項之規定辦理；祭祀公業未成立法人，依法訂有規約者，其財產之處分、設定負擔依其規約規定辦理。無規約者其不動產依土地法第 34 條之 1 之規定辦理。(內政部 79 年 7 月 2 日台內地字第 814510 號函、內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函)
- (二) 祭祀公業規約中已明定不動產之處分方式，其依規約處分不動產時，因非依土地法第 34 條之 1 條第 5 項準用第 1 項規定而為處分，自無同條第 4 項規定之適用，其派下員不得依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定主張優先購買權。(內政部 107 年 10 月 11 日台內地字第 1070440426 號函)
- (三) 祭祀公業依土地法第 34 條之 1 規定處分土地申辦登記，其所得價款不分配派下員者，得免予提出受領證明或提存證明。(內政部 73 年 10 月 30 日台內地字第 269043 號函)
- (四) 祭祀公業之規約中已明確約定授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產為處分或設定負擔者，得逕由管理人提出身分證明及其印鑑證明辦理登記。(內政部 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016037946 號函)
- (五) 祭祀公業法人為依法成立之私法人，其登記方式，比照現行私法人作法，僅登載法人名稱、統一編號及主事務所住址，代表人之個人資料無須登載，其不動產處分依土地登記規則第 42 條規定辦理。(土地登記規則第 42 條、內政部 98 年 7 月 3 日內授中辦地字第 0980724822 號令)

- (六) 祭祀公業依法成立法人者，其財產處分、設定負擔依祭祀公業條例第 33 條規定辦理，相關派下員大會會議紀錄或派下員同意書等證明文件，應依同條例第 30 條第 2 項規定，報請公所轉報直轄市、縣、(市) 主管機關備查。並於辦理不動產登記時應向土地所在登記機關提附經直轄市、縣、(市) 主管機關備查之證明文件，備查文內應記明祭祀公業法人名稱、處分或設定負擔之標的(段別、地建號等)。(內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函)
- (七) 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：
1. 寺廟登記證。
 2. 負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。
 3. 扣繳單位統一編號編配通知書。
- 前項第一款所定之寺廟登記證，指主管機關核發之下列文件之一：
1. 臨時寺廟登記證。
 2. 未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。
- 寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。(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 19 點)
- (八) 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)
- (九) 經依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 13 條第 1 項第 2 款規定辦理限制登記並註明權利歸屬宗教團體之不動產，其所有權禁止移轉，並不得設定地上權、農育權、

不動產役權、抵押權及典權，或作為強制執行之標的。惟申請移轉為該權利歸屬宗教團體所有之登記不在此限。（宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 13 條第 3 項第 2 款、第 14 條、內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 1110263946 號令）

八、破產管理人、遺產管理人、遺囑執行人及其他

- （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）登記機關對破產財團監查人資格之認定如有疑義，應依職權函管轄法院查明真意。（內政部 75 年 10 月 7 日台內地字第 446895 號函）
- （四）破產管理人申辦破產財團之土地所有權移轉登記時，倘法院已函囑地政機關塗銷原破產登記，得免再檢附法院之證明文件。（內政部 84 年 2 月 20 日台內地字第 8402470 號函）
- （五）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）
- （六）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）
- （七）遺產管理人以「為保存遺產之必要處置」之職務為由，申辦土地買賣移轉登記時，宜先查明公示催告期間，有無人承認

繼承、報明債權及聲明願受遺贈。如於期限屆滿後，無人承認繼承、報明債權及聲明願受遺贈，遺產即歸屬國庫，遺產管理人即應依民法第 1179 條第 1 項第 5 款之規定為遺產之移交。(內政部 101 年 2 月 16 日內授中辦地字第 1016031126 號函)

- (八)遺產管理人為清償債權之必要，得經親屬會議之同意變賣遺產，如無親屬會議行使同意權時，應經該管法院核准。遺產管理人申辦被繼承人之抵押權塗銷登記，亦同。

遺產管理人執行民法第 1179 條第 1 項第 2 款所定為保存遺產必要之處置之職務，無須經親屬會議或法院之許可。至於遺產有無荒廢喪失價值之虞，是否為保存遺產必要之處置，變賣時是否已為善良管理人之注意，應由遺產管理人切結自行負責。

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

- (九)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，不生價格應否一併核准之問題。(內政部 84 年 2 月 25 日台內地字第 8403266 號函)

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

- (十一)遺產管理人於公示催告期間屆滿後，以代繳非屬被繼承人生前應納稅款為由申請變賣遺產，非屬為保存遺產之必要處置行為，應駁回登記之申請。(內政部 95 年 1 月 18 日內授中辦地字第 0940056889 號函)

- (十二)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)

(十四)遺囑執行人有管理遺產並為執行遺囑必要行為之職務，法院裁定之遺囑執行人執行職務時，於遺囑所為限制範圍內，變賣遺產無須經法院許可，可由其自行切結負責，地政機關得准其申辦被繼承人所遺不動產買賣移轉登記。

(內政部 87 年 3 月 12 日台內地字第 8703245 號函)

九、土地法第 34 條之 1 處分

(一)共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第 1 項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任，於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前 4 項規定，於公同共有準用之。

(土地法第 34 條之 1)

(二)共有土地或建物之應有部分為公同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。(土地法第三十四條之一執行要點第 2 點)

(三)共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。(土地法第三十四條之一執行要點第 4 點第 1 項)。

- (四) 公私共有尚未徵收開闢之公共設施用地，依土地法第 34 條之 1 規定處分為私人所有時，仍應受都市計畫法第 52 條、第 53 條等相關規定之拘束，僅得出售予獲准投資興辦都市計畫事業之私人或團體。(內政部 101 年 11 月 22 日內授中辦地字第 1016652185 號函)
- (五) 區分所有建物，數人共有一專有部分，部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定就該專有部分連同其基地權利之應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該專有部分之全體共有人；其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。(土地登記規則第 96 條)
- (六) 不適用土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之情形
1. 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)
 2. 部分公同共有人或分別共有人不得依土地法第 34 條之 1 規定，就共有土地或建物全部處分或設定用益權予同意處分或設定用益物權之共有人之一人或數人。(內政部 101 年 2 月 1 日內授中辦地字第 1016650079 號令)
- (七) 他共有人異議之處理
1. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 申辦土地所有權移轉登記時，他共有人以已提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，登記機關應不予受理。(內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函)
 2. 依土地法第 34 條之 1 申辦公同共有土地買賣移轉登記，他共有人聲明異議，如其異議內容屬與申請登記法律關係有關之權利關係人間爭執，登記機關駁回申請。(內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函)
- (八) 共有人人數及權利範圍計算方式
1. 土地法第 34 條之 1 第 1 項所稱共有人過半數及其應有部

分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。（土地法第三十四條之一執行要點第 6 點第 1 項）

2. 公同共有土地或建物，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立公同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。（土地法第三十四條之一執行要點第 6 點第 2 項）
3. 分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已得依土地法第 34 條之 1 規定處分其公同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第 1 項共有人數及其應有部分時，該公同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。（土地法第三十四條之一執行要點第 6 點第 3 項）
4. 分別共有與公同共有併存之土地或建物，鑑於各公同共有人間所基於公同關係共有共有物之應有部分，全體公同共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，故明定部分公同共有人已得依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定處分其公同共有之應有部分者，其公同共有部分始可併入計算。（內政部 109 年 12 月 29 日台內地字第 1090266307 號函）

（九）依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。（土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 3 款）

（十）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；登記機關無須審查其通知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，申請登記之共有人應代未會同之他共有人申請登記。（土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 1 款）。

（十一）土地法第 34 條之 1 第 2 項規定通知或公告之文件（土地法第三十四條之一執行要點第 7 點）

1. 書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。
2. 公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。
3. 公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。
4. 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。
5. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。
6. 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

（十二）涉及對價或補償之處理

1. 應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 5 款至第 8 款及第 10 款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第 40 規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。（土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 2 款）。
2. 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)

3. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地或建築改良物，未會同之共有人有未繳清遺產稅之情形者，仍得依土地法第三十四條之一執行要點第 9 點第 4 款規定辦理，至於部分共有人對他共有人應得之對價或補償，倘係提出不同意處分之共有人已受領之證明等文件者，應請他共有人之繼承人提供遺產稅之相關證明文件。(內政部 109 年 4 月 17 日台內地字第 1090262024 號函)
4. 辦理提存之方式(土地法第三十四條之一執行要點第 9 點)
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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，並依提存法第 27 條準用民事訴訟法第 149 條規定，聲請公示送達。
 - ②他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。
 - ③他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第 1177 條選定之遺產管理人或依民法第 1178 條第 2 項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第 326 條規定，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，可依民法第 10 條、家事事件法第 143 條第 1 項、第 2 項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

- (4) 以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第 21 條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明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後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第 119 條規定之文件。
- (十三) 共有土地或建物部分共有人之應有部分經限制登記者，共有人依土地法第 34 條之 1 規定對該共有土地或建物為處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：(土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 6 款、內政部 95 年 3 月 29 日內授中辦地字第 09507249943 號函)
1. 共有土地或建物部分共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第 141 條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託法院或行政執行分署或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。
 2. 共有土地或建物部分共有人之應有部分經有關機關依法囑託禁止處分登記者，登記機關宜洽原囑託機關意見後，依前點規定辦理。
 3. 共有土地或建物部分共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登

記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

十、優先購買權之處理

(一) 申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項、第 5 項、土地法第 34 條之 1 第 4 項、農地重劃條例第 5 條第 2 款、第 3 款或文化資產保存法第 32 條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

依民法第 426 條之 2、第 919 條、土地法第 104 條、第 107 條、耕地三七五減租條例第 15 條或農地重劃條例第 5 條第 1 款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

依前 2 項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。(土地登記規則第 97 條)

(二) 土地法第 104 條之優先購買權人住址無法查明，應以公示送達方式辦理通知。(內政部 76 年 5 月 20 日台內地字第 503424 號函)

(三) 物權效力之優先購買權

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. 有關土地法第 104 條之優先購買權人已附具切結書放棄優先購買權，出賣人亦已於申請書切結，為保障優先購買權人之權益及登記之安定性，申請人仍應檢附優先購買權人之資格證明及印鑑證明。(內政部 87 年 5 月 11 日台內地字第 8705210 號函)
3. 土地法第 104 條第 1 項規定，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，係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言。(最高法院 69 年度台上字第 945 號民事判決)
4. 承租基地上之房屋出賣時，如其出售條件有所變更，仍應依土地法第 104 條規定通知基地所有權人。(行政院 57 年 3 月 25 日台內字第 2268 號令)
5. 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)
6. 土地法第 104 條第 1 項後段「同樣條件」，僅指出賣房屋之條件而言。(內政部 66 年 10 月 18 日台內地字第 756397 號函)
7. 基地所有權人出售基地，依法通知地上權人時，如基地之地上權為公同共有者，應向共有人全體為之。(內政部 75 年 2 月 13 日台內地字第 384485 號函)
8. 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)
9. 地上權人、典權人或承租人於基地上如未為房屋之建築者，縱有其他工作物或竹木於該基地上，於該基地出賣時，仍無土地法第 104 條優先購買權之適用。(內政部 89

年6月8日台內地字第8907933號函)

10. 經設定地上權之土地，於申辦買賣所有權移轉登記時，除地上權人即係承買人之情形者外，應由土地所有權人檢附地上權人放棄優先購買權證明書或視為放棄之證明文件；如未能檢附，應由土地所有權人向地政事務所申請勘查，該基地上確未為房屋之建築者，始得准予辦理所有權移轉登記。(內政部 89 年 9 月 1 日台內地字第 8910270 號函)
11. 農業用地於農業發展條例 89 年修正施行前已興建農舍，該農業用地與農舍分屬不同所有權人，該農舍於拍賣或移轉時，仍需先踐行土地法第 104 條之程序。(內政部 93 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0930015211 號函)
12. 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、內政部 92 年 11 月 26 日內授中辦字第 0920018954 號函)
13. 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)
14. 土地法第 107 條耕地之認定：1. 於實施區域計畫或都市計畫或其他用地編定之使用管制前，以該租約土地實際供農、漁、牧使用者。在實施都市計畫以後之地區，指農業區、保護區內供農、漁、牧使用之土地。2. 於實施區域計畫以後之地區，指編定為農牧用地、養殖用地之土地。3. 訂定耕地或養地租約之始，如該土地尚未實施

都市計畫或非都市土地使用管制，或屬未登記土地，無法依前述認屬為耕地租用。因民眾與政府訂定者為耕地或養地租約，且約定作耕作或養殖使用，其迄今均依約使用者，類此情形一併考量認定屬於耕地租用之範圍。（內政部 89 年 9 月 18 日台內地字第 8912564 號函）

15. 出租耕地經編定為建築用地後，出租人出售或出典時，承租人無優先承受權。（內政部 80 年 9 月 4 日台內地字第 8078052 號函）
16. 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）
17. 耕地所有人出賣耕地時，承租人就有租賃關係之部分，得以同一條件主張優先承買，就無租賃關係之部分，並無優先購買權。（內政部 104 年 3 月 11 日台內地字第 1040407885 號函）
18. 耕地有三七五租約出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，出租人因無人承買或受典而再行賤價出賣或出典亦同。出租人違反前項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。（耕地三七五減租條例第 15 條）
19. 地政事務所受理申請耕地出賣或出典案件時，審查人員應查對土地登記簿有無三七五租約註記。（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 7 點）
20. 關於耕地三七五減租條例第 15 條規定，耕地出租人出賣或出典耕地時承租人有優先承受之權者，以依出租人書面通知承租人之賣典條件為限，耕地價金為耕地出賣出典之重要條件，故承租人就其承買承典耕地表示之價金數額須與出租人書面通知之數額或第三人承諾之價金數額相當而後始有優先承受權可言。（內政部 102 年 4 月 9

日台內地字第 1020140911 號函)

21. 農地重劃區內國私共有耕地，私有持分部分訂有耕地三七五租約，倘該私有共有人將其持分土地出租他人耕作經營，不得依農地重劃條例第 5 條第 2 款規定，優先購買國有持分部分。(內政部 109 年 11 月 24 日台內地字第 1090143809 號函、行政院農業委員會 109 年 11 月 13 日農企字第 1090246406 號函)
22. 房屋由有優先購買權人與他人共同承購，其優先購買權視同放棄。(內政部 68 年 5 月 21 日台內地字第 18496 號函)

(四) 債權效力之優先購買權

1. 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。(土地法第 34 條之 1 第 4 項)
2. 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)
3. 區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有土地法第 34 條之 1 第 4 項優先購買權之適用。(土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 4 款)
4. 土地法第 34 條之 1 第 4 項之優先購買權與土地法第 104 條、第 107 條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競合時，應優先適用土地法第 104 條、第 107 條或民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定。(土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 6 款)
5. 土地法第 34 條之 1 第 4 項與民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項規定之優先購買權競合時，優先適用土地法第 34 條之 1 第 4 項規定。(土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 6 款)
6. 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)
7. 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。(土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 9 款)
8. 土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依土地法第 34 條之 1 規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，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)
9. 共有土地已依土地法第 34 條之 1 規定辦竣地上權設定登記後，部分共有人依同條規定再行出售該共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買，如有爭執，再循司法途徑解決。(內政部 87 年 9 月 9 日台內地字第 8778266 號函)
10. 部分共同共有人依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定處分全部共同共有物時（含共有物之應有部分為共同共有，該應有部分之處分），他共同共有人得就全部共同共有物主張優先購買權。(內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號令)
11. 有關共有之區分所有建物及登記有建物持分之地下室停車位或攤位，連同所屬基地應有部分一併移轉時，如該停車位或攤位均登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分者，其性質類似區分所有建物，得適用土地登記規則第 98 條之規定他共有人無土地法第 34 條之 1 第 4 項優先購買權之適用。(內政部 95 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724908 號函、內政部 95 年 1 月 17 日內授中辦

地字第 0950724925 號函)

12. 土地部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定出售全部共有土地，其他共有人死亡絕嗣，遺產管理人對其他共有人應有部分之出賣，得主張其優先購買權。(內政部 89 年 8 月 18 日台內中地字第 8915895 號函)
13. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地，公同共有人之一已於法定期間內依法主張優先承買權，並於事後檢附其他公同共有人之同意證明文件，該同意雖係事後追認，亦符合公同共有人全體同意之要件。(內政部 93 年 11 月 30 日內授中辦地字第 0930016195 號函)
14. 徵收土地或土地改良物前之協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。(土地徵收條例第 11 條第 3 項)
15. 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)
16. 文化資產保存法第 32 條、第 55 條規定古蹟、歷史建築、紀念建築、考古遺址及其定著土地之優先購買權，僅具債權效力，既無涉物權公示性土地資料，故不宜以登記簿註記方式為之，得依土地參考事項類別「古蹟、歷史建築、紀念建築相關事項」之代碼(H1)申請土地參考資訊檔資訊之登錄。(內政部 109 年 3 月 18 日台內地字第 1090261592 號函)
17. 民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分

範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。有數人表示優先購買時，應按專有部分比例買受之。但另有約定者，從其約定。（民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項、第 4 項）

18. 民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。有數人表示優先購買時，以抽籤定之。但另有約定者，從其約定。（民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項、第 6 項）
19. 區分所有建物之基地或專有部分之所有人依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項或第 5 項規定出賣基地或專有部分時，應在該建物之公告處或其他相當處所公告 5 日。優先承買權人不於最後公告日起 15 日內表示優先承買者，視為放棄其優先承買權。（民法物權編施行法第 8 條之 5 第 7 項）
20. 民法物權編修正施行前，區分所有建物之專有部分或基地持分分離出賣時，關於該編施行法第 8 條之 5 規定優先購買權適用事宜，按不同區分所有狀況，依後附表處理。（內政部 101 年 8 月 8 日內授中辦地字第 1016651362 號令）

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分或基地持分有無優先購買權	說明
1	有	無	基地持分出賣時，專有部分所有人對該基地持分有優先承買權。	1. 符合民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定。 2. 數人主張優先購買時，除專有部分之所有人能提出已經約定基地應有部分比例之證明文件，得視為民法第 799 條第 4 項但書規定

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
				之「另有約定」，並依其約定計算其得主張優先購買權之比例外，應依該法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，以各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算。 3. 類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
2	有	有基地應有部分，但主張其應有部分不足	基地持分出賣時，基地上建築物之專有部分所有人有基地應有部分不足者有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後有經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應	按公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項雖規定有區分所有建築物專有部分與其基地應有部分一體處分之規定，但條例中並無基地應有部分比例計算之規定，而民法雖於 98 年 1 月 23 日增訂第 799 條第 4 項就各專有部分之基地應有部分比例訂有原則性之規範，但其但書亦規定如另有約定者，從其約定。加以土地登記規則於 90 年 9 月 14 日始增訂第 83 條規範申請區分所有建物所有權第一次登記時，應同時註記各該專有部分之基地權利種類及範圍，故上開民法修正前，實務上登記機關尚無從全部得知區分所有人間有無協議基地權利範圍。故專有部分所有人主張其基地應有部分不足，擬

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
			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。	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。
3	有	無 (同一使用執照之建築基地為多筆者)	出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權。	1. 依建築法第 11 條規定，建造執照內之法定空地屬該建築基地之一部分，為維護該法應保留空地以維護地上建物居住者共同利益之規定意旨，出售標的如為法定空地者，基地範圍內之建築物之專有部分所有人對於該法定空地應有部分均應有優先購買權。有數人主張優先購買時，應依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，依各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算。

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

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分或基地持分有無優先購買權	說明
			持分有優先購買權。	
5	有 (同一使用執照之建築基地有多幢建築物者)	無 (同一使用執照之建築基地為多筆者)	出售標的為基地範圍內他幢建築物之坐落基地者，僅該幢建築物之專有部分所有人有優先購買權。	1. 依建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定，「幢」為建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者；「棟」則為以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。另「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」為公寓大廈管理條例第 53 條所明定（即俗稱之社區）。社區內之各幢雖屬區分所有建物，惟各幢間各自獨立，並有其各自出入之通路得連通至道路，故各幢之坐落用地與各幢間，具有「使用與管理具有整體不可分性」之「共同設施」，性質上屬於「集居地區」，依上開條例規定僅「其管理及組織準用本條例之規定」，其權利義務並不當然全部適用該條例之規定。 2. 查民法物權編施行法第 8 條之 5 之立法意旨，乃係為解決民法物

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
				權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其基地之權利有分屬不同一人所有或分別設定負擔之情形時，特明定基地出賣時基地應有部分欠缺或不足者之其他區分所有人，以及專有部分出賣時無專有部分之其他基地所有人，有依相同條件優先承買之權利，俾貫徹建物與基地同屬一人所有，俾利產權單純化（法務部民國 99 年 10 月 11 日法律字第 0999039670 號函參照）。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

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
				有約定」之事實。如強制要求他幢建築物之專有部分所有人可優先承購，將使地籍產權及法律關係更加複雜，實不符上開民法使建物與其基地產權單純化之立法目的。 3. 數人主張優先購買權時，其優先購買之部分，依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，按各主張優先購買權人約定或其專有部分比例計算。 4. 類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
6	有（同一使用執照之建築基地有多幢建築物者）	有基地應有部分，但主張其應有部分不足（同一使用執照之建築基地為多筆者）	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有人合	理由詳項次 2、5。

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分或基地持分有無優先購買權	說明
			意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	
7	無	有	專有部分與基地分離出售時，基地所有人對該專有部分有優先購買權。	1. 依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項及第 6 項規定辦理。 2. 類此買賣案件，除承買人確屬該基地所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
			專有部分出售持分時，專有部分之他共有人之優先購買權優先於無專有部分之基地所有人。	土地法第 34 條之 1 第 4 項關於共有人之優先購買權與民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項關於基地所有人無專有部分者之優先購買權，於專有部分持分出售，發生競合時，參依法務部 99 年 10 月 11 日法律字第 0999039670 號函釋，應以上開土地法共有人優先購買權優先於民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項之

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
				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。

十一、農業發展條例規定之耕地、農業用地部分

(一) 定義

1. 農業用地定義：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：(農業發展條例第 3 條第 10 款)
 - (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。
2. 耕地定義：
 - (1) 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。(農業發展條例第 3 條第 11 款)
 - (2) 農地重劃條例第 5 條所述耕地，依農業發展條例第 3 條第 11 款為範疇，依法源而論，其適用性屬合理。(內政部 104 年 3 月 24 日內授中辦地字第 1041302411A 號函)
3. 耕地及自耕地之認定方式如下：

出租人依耕地三七五減租條例第 19 條第 2 項規定，以擴大家庭農場經營規模為由，申請收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕者，該項所稱「耕地」及「自耕地」之認定方式如下：(內政部 102 年 8 月 13 日台內地字第

1020275696 號令)

- (1) 依都市計畫法編為農業區、保護區內依法供農、漁、牧使用之土地。
 - (2) 依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。
 - (3) 國家公園區內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前(1)、(2)規定之用地。
 - (4) 又同條例第 15 條第 1 項「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權」，所稱耕地比照上開規定辦理；至同條例第 17 條第 1 項第 5 款「經依法編定或變更為非耕地使用時」係指經依法編定或變更為上開土地以外之情形。
- (二) 私法人不得承受耕地。但符合農業發展條例第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。(農業發展條例第 33 條)
- (三) 農業發展條例 89 年 1 月 26 日修正施行後(中央法規標準法)取得之農業用地興建之農舍始有農業發展條例第 18 條第 2 項規定之限制。(內政部 89 年 7 月 21 日台內中地字第 8913732 號函)
- (四) 農業用地於農業發展條例 89 年修正施行前已興建農舍，且農舍與農地分屬不同所有權人時，於農舍或農業用地移轉時，得不受該條例第 18 條第 4 項之限制；嗣後該農舍(或坐落基地)再移轉時，亦同。若農舍與農業用地已分屬不同所有權人者，農舍於拍賣或移轉時，農舍坐落用地之土地所有權人宜有依同樣條件優先購買之權，以符合土地法第 104 條及農業發展條例第 18 條第 4 項之立法意旨與政策目的。
(內政部 93 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0930015211 號函)
- (五) 有關農業發展條例第 18 條第 4 項執行事宜：農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，承受人資格應符合無自用農舍條件；辦理移轉時，承受人應檢具以下文件供地政機關審查：1.

稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。2. 申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。3. 申請人切結無自用農舍文件。（內政部 96 年 9 月 12 日內授中辦地字第 0960051154 號函、行政院農業委員會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函、行政院農業委員會 96 年 9 月 4 日農授水保字第 0961848953 號函）

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

（七）地政機關配合農業發展條例第 18 條第 4 項規定農舍與其坐落用地併同移轉相關執行事宜：（內政部 97 年 7 月 31 日內授中辦地字第 09707238781 號函）

1. 地政機關於受理農舍與其坐落用地併同移轉登記時，如查明該坐落用地及配合興建之農地未有註記者，應於完成所有權移轉登記後，通知建管單位，將該農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊，囑託地政機關辦理註記。
2. 農業發展條例並無限制將農業用地移轉為共有之規定，故共有農舍與其基地共有人，得將其基地持分之一部分移轉於其他共有人。

（八）農業發展條例第 18 條第 4 項規定所稱「坐落用地」之認定，無論以多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍，提供興建農舍之農業用地均應受上開規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制。另該條例 89 年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍同屬一人，縱使該農業用地得依該條例第 16 條規定辦理分割，其移轉仍應受該條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地

併同移轉之限制。(內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函)

- (九) 農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構持承受耕地許可證明書辦理所有權移轉登記時，登記機關應於土地登記簿註記「本筆土地依農業發展條例第 34 條規定申請許可承受」。(農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則第 9 條第 2 項、第 4 項、內政部 104 年 2 月 25 日內授中辦地字第 1041301703 號函)
- (十) 建築行為屬建築法第 9 條第 1 款所稱「新建」者，應受農業發展條例第 18 條第 2 項規定農舍興建滿 5 年始得移轉之限制；如屬建築法第 9 條第 2 款前段所稱「增建」則不受上開規定之限制。登記機關管制農舍滿 5 年始得移轉者，係以農業發展條例修正後取得農地新建之農舍為限。(內政部 98 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0980723837 號令)
- (十一) 農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行後取得農業用地興建農舍者，興建農舍滿 5 年，始得移轉；但繼承或法院拍賣者不在此限；農舍與其坐落用地應併同移轉或併同設定抵押權。(農業發展條例第 18 條)
- (十二) 農業發展條例第 18 條第 2 項所定興建農舍滿 5 年始得移轉，對於 5 年之起算點以農舍使用執照之核發日起算；農舍興建完成後，因繼承或法院拍賣而移轉者，其 5 年起算日以原取得農舍使用執照之核發日起算。(內政部 98 年 3 月 12 日內授中辦地字第 0980724011 號函、行政院農業委員會 96 年 10 月 18 日農水保字第 0961849064 號書函、行政院農業委員會 98 年 3 月 3 日農授水保字第 0980111166 號函)
- (十三) 寺廟申辦耕地移轉登記應受農業發展條例第 33 條規定之限制。(內政部 89 年 6 月 23 日台內中地字第 8912252 號函)

- (十四) 按農業發展條例第 18 條第 4 項已明定，農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，是地政機關於受理申請農地移轉登記時，倘已得自登記簿查知該農地上已有興建完成之農舍，自應要求申請人檢附該農舍之移轉契約書及完稅證明文件或其他證明文件，以供審認其是否併同移轉，且其承受人亦應符合無自用農舍之要件。(內政部 104 年 12 月 3 日內授中辦地字第 1040087728 號函)
- (十五) 已有自用農舍，嗣因分割繼承取得另一農舍與其坐落用地部分持分，如再取得他共有人農舍與其坐落用地部分持分，合併為所有權全部，仍應符合農舍承受人無自用農舍原則，非指未增加農舍棟數即可承受 2 棟農舍。農舍之承受人，無論贈與、買賣或拍賣，均須符合無自用農舍條件，始可承受農舍，且應符合農舍自用之原則。(內政部 108 年 7 月 31 日台內地字第 1080130447 號函、行政院農業委員會 108 年 7 月 24 日農企字第 1080220944 號函)
- (十六) 依農業發展條例第 17 條規定申請更名為寺廟所有之農業用地，其農舍之移轉，無農業發展條例第 34 條應先申請移轉許可之限制。(內政部 90 年 9 月 7 日台內中地字第 9012555 號函)

十二、國民住宅部分

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

(一) 政府直接興建國民住宅之國民住宅註記處理方式：

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

其他登記事項欄之「國民住宅」註記：

(1) 已全部清償國民住宅貸款者：

- ①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。
- ②上開國民住宅註記已塗銷者，國民住宅於出售、出典、贈與或交換辦理所有權移轉登記時，無須再檢附符合移轉條件之證明書或同意書。尚未塗銷者，由地政事務所函請直轄市、縣(市)主管機關囑託塗銷後，辦理相關所有權移轉登記。

(2) 尚未清償國民住宅貸款者：

- ①為確保國民住宅貸款債權，仍應辦理註記；俟清償完竣後，國民住宅註記則可塗銷。
- ②尚未清償國民住宅貸款之國民住宅於出售、出典、贈與或交換辦理所有權移轉時，應先清償國民住宅貸款及塗銷相關國民住宅註記後辦理之。
- ③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) 獎勵投資興建國民住宅之國民住宅註記，比照(一)處理方式辦理。

(三) 貸款人民自建國民住宅之國民住宅註記處理方式：

1. 已全部清償貸款人民自建國民住宅貸款者，土地及登記簿標示部其他登記事項欄加註之「國民住宅用地」、「國民住

宅」字樣，請直轄市、縣(市)主管機關囑託地政事務予以塗銷。惟如建築改良物登記簿標示部主要用途空白者，應另依建管機關核發之使用執照記載之用途別登記為「住家用」。

2. 尚未清償貸款人民自建國民住宅貸款者，仍應保留其原有之國民住宅註記，俟其國民住宅貸款全部清償後，比照上開處理方式辦理。

(四) 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。

十三、原住民保留地部分

(一) 山坡地範圍內原住民保留地，除依法不得私有外，應輔導原住民取得承租權或無償取得所有權。

原住民取得原住民保留地所有權，如有移轉，以原住民為限。

有下列情形之一者，得由政府承受私有原住民保留地：

1. 興辦土地徵收條例第 3 條、第 4 條第 1 項規定之各款事業及所有權人依該條例第 8 條規定申請一併徵收。
2. 經中央原住民族主管機關審認符合災害之預防、災害發生時之應變及災後之復原重建用地需求。
3. 稅捐稽徵機關受理以原住民保留地抵繳遺產稅或贈與稅。
4. 因公法上金錢給付義務之執行事件未能拍定原住民保留地。

政府依前項第 3 款及第 4 款規定承受之原住民保留地，除政府機關依法撥用外，其移轉之受讓人以原住民為限。

原住民保留地之所有權取得資格條件與程序、開發利用與出租、出租衍生收益之管理運用及其他輔導管理相關事項之辦法，由中央原住民族主管機關定之。(山坡地保育利用條例第 37 條)

(二) 原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途

外，其移轉之承受人以原住民為限。（原住民保留地開發管理辦法第 18 條第 1 項）

- （三）原住民申請取得公有原住民保留地，由鄉（鎮、市、區）公所提經原住民保留地土地權利審查委員會擬具審查意見，並公告 30 日，期滿無人異議，報請直轄市、縣（市）主管機關核定後，向轄區地政事務所申辦所有權移轉登記。私有原住民保留地申辦之所有權移轉案件，無需檢附提經土地權利審查委員會審查文件。（原住民保留地開發管理辦法第 17 條、內政部 96 年 4 月 20 日內授中辦地字第 0960044520 號函）

十四、建物與土地權利併同移轉

（一）一般建物規定

1. 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）
2. 不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物。（民法第 853 條）
3. 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 條第 2 項）
4. 土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。（最高法院 48 年台上字第 1457 號民事判決）

（二）區分所有建築物規定

1. 區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。
專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離

- 而為移轉或設定負擔。(民法第 799 條第 4 項、第 5 項)
2. 同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用民法第 799 條規定。(民法第 799 條之 2)
 3. 同一區分所有建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之應有部分符合修正之民法第 799 條第 4 項規定之比例而為移轉者，不受修正之民法同條第 5 項規定之限制。民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第 799 條第 5 項規定之限制。
(民法物權編施行法第 8 條之 5 第 1 項、第 2 項)
 4. 專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項)
 5. 公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項所稱之「基地」意義乙節，按本條例第 4 條第 2 項所稱之「基地」，即為建築法第 11 條第 1 項所稱之建築基地，是包括該建築物本身所占之地面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)
 6. 區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。(土地登記規則第 94 條)
 7. 地政機關為配合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定執行事項：(內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函)
 - (1) 已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人，非屬同一人者，不受本條項之限制。
 - (2) 區分所有建物共有部分之應有部分，如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項規定之限制。
 - (3) 公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上

權之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。

8. 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）

9. 同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記後，嗣後其各該專有部分與共有部分及基地權利應有部分併同移轉登記時，有民法第799條第4項規定之適用。倘其於建物所有權第一次登記，非按上開條文所定原則性規定分配建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例者，所有人於讓與各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適當欄切結：「讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。」並簽名或蓋章。本解釋令自104年7月1日生效。（內政部104年4月22日內授中辦地字第1041302978號令）

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

同一所有權人所有各相關區分所有建物之共同使用部分權利範圍，在不影響善意第三人權益之前提下互為調

整，申請登記，地政機關應予受理，並以「權利範圍變更」為登記原因。(內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函、內政部 82 年 6 月 10 日台內地字第 8207254 號函)

11. 以共有部分登記之停車位辦理變動登記時，適用之登記事由及登記原因一覽表(內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函)

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

12. 區分所有建築物共有部分附表登載車位編號，其性質係

屬專用權而非所有權，該共有部分不得移轉變更為 2 區分所有建築物所共有。(內政部 109 年 2 月 27 日台內地字第 1090260077 號書函)

十五、登記義務人或權利人於申請登記前死亡之處理

- (一) 土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，並提出第 34 條規定之文件，單獨申請登記。

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

前 2 項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。(土地登記規則第 102 條)

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

- (三) 土地所有權移轉，經訂立買賣契約並申報現值後，義務人及權利人均於申請登記前死亡，得由權利人之繼承人敘明理由，檢附義務人之戶籍謄本、契約書及其他有關證件，單獨申請買賣移轉登記，免再辦理繼承登記。(內政部 80 年 9 月 27 日台內地字第 8078465 號函)

- (四) 登記義務人於申請登記前死亡，權利人檢具登記申請書等相關證件申請移轉登記時，倘未能檢附原權利人之權利書狀時，應由義務人之全體繼承人填具切結書或於登記申請書備註欄，敘明其為義務人之繼承人及未能檢附權利書狀之事實原因，如有不實願負法律責任；地政機關接受申請審查無誤後，應公告 1 個月，俟公告期滿無人提出異議後，再行辦理權利變更登記。(內政部 89 年 4 月 20 日台內中地字第 8978856 號函)

- (五) 依法涉及優先購買權情事者，權利人依土地登記規則第 84

條（修正後為第 102 條）規定，單獨申辦承買土地所有權移轉登記時，仍應依土地登記規則第 77 條（修正後為第 97 條）規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。（內政部 81 年 3 月 26 日台內地字第 8172206 號函）

十六、權利書狀遺失

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

（二）共有人取得他共有人之應有部分，辦理所有權移轉登記時，應檢附所有權狀，其未檢附者，應通知補正。又登記機關於登記完畢後，應一律繕發新所有權狀。其所有權狀遺失無法檢附者，應連件申請補發。如公告期間第三人檢具證明文件提出異議時，得先行繕發取得部分之所有權狀，或俟異議解決後就其應有部分之總額發給新所有權狀。（內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函）

十七、申請人應簽註事項

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	父母處分未成年子女所有不動產時	民法第 1088 條、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（法定代理人）	登記申請書適當欄

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	申請登記之義務人為法人或寺廟時	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19點	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
3	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。	義務人	登記申請書適當欄
4	登記義務人依土地登記規則第41條第15款規定以線上聲明取代親自到場申請登記時	土地登記規則第41條第15款、內政部109年2月11日台內地字第1090260579號令	線上聲明序號	義務人	登記申請書適當欄或檢附驗證後之線上聲明登錄表
5	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	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

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
	提出土地登記規則第34條規定之文件，單獨申請登記時				
6	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
7	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
8	無出租之基地或耕地出賣時	土地法第104條、第107條	本案土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。	義務人(內政部81年3月26日台內地字第8172206號函：土地權	登記申請書適當欄

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
				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，由權利人簽註)	
9	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(屬內政部81年3月26日台內地字第8172206號函情形，由權利人簽註)	登記申請書適當欄
10	依民法第426條之2、第919條、土地法第104條、第107	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	義務人(屬內政部81年3月26日	登記申請書適當欄

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
	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		不表示優先購買，如有不實，出賣人願負法律責任。	台內地字第8172206號函情形，由權利人簽註)	
11	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。	權利人及義務人	登記申請書適當欄
12	外國人取得不動產物權時	土地法第19條、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
13	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	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	權利人	登記申請書適當欄

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
	記時		要求徵收補償費，並以拆除後面積辦理標示變更。		
14	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
15	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	繼承登記法令補充規定第60點、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(遺產管理人)	登記申請書適當欄
16	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
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	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(遺囑執行人)	登記申請書適當欄

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
	不動產買賣移轉登記時				
18	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	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。	權利人及義務人	登記申請書適當欄
19	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	土地法第104條、民法第426條之2	本案建物與土地確無租賃關係。	義務人(屬內政部81年3月26日台內地字第8172206號函情形，由權利人簽註)	登記申請書適當欄
20	華僑處分不動產申請登記時	內政部65年9月21日台內地字第700911號函、內政部71年4月26日台內地字第80009號函	本案義務人確與原登記名義人為同一人，如有不實，申請人願負法律責任。	義務人	華僑身分證明書或登記申請書適當欄
21	部分共有人依土地法第34條之1第1項至第3項規定	土地登記規則第95條、土地法第三十	本案確依土地法第34條之1第1項至	義務人	登記申請書適當欄

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
	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	四條之一執行要點第8點第1款	第3項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。		
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
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
24	香港居民取得不動產權利時	內政部86年12月15日台內地字第8612195號函、內政部86年12月30日	權利人確未持有英國國民(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

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
		台內地字第8612643號函、內政部87年6月10日台內地字第8706372號函			
25	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部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一	義務人	契約書適當欄

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
			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。		
26	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	請依土地登記規則第66條規定分別繕發權利書狀。	權利人	登記申請書適當欄
27	登記機關受理不動產移轉登記，申請人所附買賣契約之部分標的已為限制登記時	內政部88年5月15日台內地字第8804908號函	因部分持分假扣押，本次僅移轉持分○○之○」。	義務人及權利人	登記申請書或登記清冊適當欄
28	華僑回國置產，華僑身分證明書上之住址由其自行簽註負責	內政部65年9月21日台內地字第700911號函、內政部71年4月26日台內地字第	本人住址確為○○○，如有不實，願負法律責任。	權利人	華僑身分證明書

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			

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、同一移轉案件中，各標的物之義務人必須相同。義務人不同之標的物同時移轉於同一權利人之案件，應退回請當事人分件辦理。但如分別訂立契約書且訂約日期相同者，不在此限。(內政部 88 年 8 月 19 日台內中地字第 8884312 號函)
- 三、同一義務人同時移轉不同標的物予不同權利人，因屬個別不同之法律行為，應分別訂立契約，並分件辦理。(內政部 89 年 11 月 24 日台內中地字第 8971943 號函)
- 四、相同所有權人之土地及建物併同移轉予同一人，其立約日期不同，如登記申請書列明各原因發生日期者，得免分件辦理登記申請。(內政部 78 年 3 月 31 日台內地字第 708154 號函)
- 五、登記義務人就同一不動產移轉予數人，並分別立契而立約日期相同者，免要求分件辦理。(內政部 94 年 6 月 1 日內授中辦地字第 0940046761 號函)
- 六、土地所有權部有重劃抵費地註記，應注意柒、相關規定六、法人部分(一)公法人 7. 所列各款規定。
- 七、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
1	法人或寺廟在未完成法人設立或寺廟登記前取得所有權時	法人或寺廟籌備處名稱	所有權部	土地登記規則第 104 條、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
2	事後因雙方合意解除契約	本案為雙方合意解除契約	所有權部	內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)
3	大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權時	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）。	所有權部/ 他項權利部	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 6 條至第 9 條、第 16 條、內政部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990159277 號函、內政部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020344260 號函、內政部 106 年 8 月 17 日台內地字第 1060430775 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
4	申請分開繕狀	○○○建號基地之應有部分	土地所有權部、他項權利部	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二、(三)
		以內部收件加註○段○小段○地號(○權)○分之○	建物標示部	
		○地號土地所有權人/地上權人之登記次序○	建物所有權部	
5	因投資信託取得者	○○○不動產投資信託基金信託財產	土地所有權部、建物所有權部	土地登記規則第 133 條之 1、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二、(三)

玖、辦畢登記通知

- 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 6 條、第 8 條或第 9 條規定經許可取得、設定或移轉不動產物權，登記機關應將登記結果，通知內政部及不動產所在地直轄市或縣（市）政府；第 9 條所定案件登記結果，並應副知中央目的事業主管機關。（大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 16 條、內政部 103 年 5 月 9 日台內地字第 1030158407 號函）
- 二、共有土地或建物部分共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、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，登記機關依土地登記規則第 141 條規定徵詢原囑託或裁定機關查明無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算

程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託法院或行政執行分署或裁定機關及債權人。(有關機關依法律囑託禁止處分登記者，亦同)。(土地法第三十四條之一執行要點第 8 點、內政部 95 年 3 月 29 日內授中辦地字第 09507249943 號函)

- 三、地政機關於受理農舍與其坐落用地併同移轉登記時，如查明該坐落用地及配合興建之農地未有註記者，應於完成所有權移轉登記後，通知建管單位，將該農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊，囑託地政機關辦理註記。(內政部 97 年 7 月 31 日內授中辦地字第 09707238781 號函)
- 四、地政機關登記審查人員於受理土地或建物所有權移轉案件時，倘發現該不動產係屬法定代理人或監護人為該限制行為能力人或無行為能力人所購置，或為二親等以內親屬間財產之買賣者，得於辦理登記後通知當地國稅機關以便辦理查核。(內政部 84 年 1 月 28 日台內地字第 8475759 號函、內政部 84 年 9 月 14 日台內地字第 8413194 號函)
- 五、依土地法第 17 條第 2 項、第 20 條第 3 項、第 73 條之 1、地籍清理條例第 11 條及祭祀公業條例第 51 條規定標售土地，得標人持產權移轉證明書單獨申請所有權轉登記及依土地登記規則第 102 條第 1 項規定單獨申請所有權移轉登記者，登記完畢後應通知登記義務人。義務人為 2 人以上時，應分別通知。(土地登記規則第 69 條)
- 六、農企業法人所承受之耕地土地所有權部註記「本筆土地依農業發展條例第 34 條規定申請許可承受」，嗣後再次移轉自然人，應於登記完畢後通知中央主管機關。(農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則第 9 條第 4 項、內政部 104 年 2 月 25 日內授中辦地字 1041301703 號函)

第二節 贈與登記

壹、意義

已登記之土地或建物權利人，將土地或建物產權無償給與他方，經他方允受，訂立書面契約後，向該管登記機關申請所有權移轉、他項權利移轉所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

（一）權利人及義務人會同申請登記。（土地登記規則第 26 條）

（二）權利人單獨申請登記。（土地登記規則第 102 條第 1 項）

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。（土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權/抵押權/地上權/典權/不動產役權/農育權/永佃權移轉登記	贈與/夫妻贈與	1. 契約成立之日 2. 合意解除契約之日

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、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件（贈與契約書、雙方合意解除契約證明文件）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	1. 以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。 2. 契約書正本應按權利價值千分之一

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				貼印花稅票。 3. 登記義務人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。 4. 登記原因證明文件為雙方合意解除契約證明文件時，應檢附登記清冊辦理。
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條、第 65 條、第 66 條、第 70 條之 3、內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函、內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函	自行檢附	同第一節買賣登記。
4	申請人身分證	土地登記規則第 34 條、第 42 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
6	土地增值稅繳	平均地權條例第 22	地方稅稽徵機	同第一節買賣

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	納、免稅或不課徵證明文件	條、第 35 條、第 35 條之 2、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 22 條、第 28 條、第 28 條之 2、第 39 條之 2	關	登記。
7	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第 23 條	1. 地方稅稽徵機關 2. 鄉（鎮、市、區）公所	同第一節買賣登記。
8	贈與稅繳清或免稅證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書	遺產及贈與稅法第 8 條、第 42 條	國稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
9	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、市地重劃實施辦法第 44 條、農地重劃條例第 36 條、農村社區土地重劃條例第 28 條	直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。
10	主管機關核准、同意備查或許可證明文件	土地登記規則第 42 條、私立學校法第 49 條、停車場法第 16 條、農業發展條例第 33 條、第 34 條、臺灣地區與大	相關主管機關	同第一節買賣登記。

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
		陸地區人民關係條例第 69 條、土地法第 19 條第 1 項第 8 款、第 20 條		
11	尚未完成祭祀公業法人登記者應附派下全員證明書(含派下員現員名冊、派下員全員系統表及不動產清冊)、規約(無者免附)、派下現員同意處分書	土地登記規則第 34 條、祭祀公業條例第 13 條、內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函	1. 鄉(鎮、市、區)公所 2. 直轄市、縣(市)政府 3. 自行檢附	同第一節買賣登記。
12	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、管理人推選書	最高法院 28 年渝上字第 1613 號裁判、內政部 73 年 5 月 26 日台內民字第 231594 號函	1. 自行檢附 2. 直轄市、縣(市)政府	同第一節買賣登記。
13	法院許可之證明文件	民法第 1101 條、第 1113 條、第 15 條之 2 第 4 項、土地登記規則第 39 條	法院	同第一節買賣登記。
14	法院選任特別代理人之證明文件	民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條之 1	法院	同第一節買賣登記。
15	同意書	土地登記規則第 44 條、民法第 15 條之	自行檢附	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		2		
16	清算人證明文件	申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點	法院	同第一節買賣登記。
17	協議書	土地登記規則第 104 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
18	平等互惠證明文件	土地法第 18 條、外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	同第一節買賣登記。
19	土地使用分區證明	內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	同第一節買賣登記。
20	破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件	土地登記規則第 103 條、破產法第 92 條、內政部 84 年 2 月 20 日台內地字第 8402470 號函	1. 法院 2. 自行檢附	同第一節買賣登記。
21	寺廟登記證、負責人身分證明文件及扣繳單位統一編號編配通知書	申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點	1. 直轄市、縣（市）政府 2. 自行檢附	同第一節買賣登記。

伍、稅捐

一、土地所有權之移轉為贈與者，其土地增值稅，由受贈人繳納。贈與契稅亦應由受贈人申報納稅。（平均地權條例第 37 條、土地稅法第 5 條、契稅條例第 7 條）

二、配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。（土地稅法第

28 條之 2)

三、宗教財團法人將原供附設醫院使用之不動產捐助移轉予經衛生福利部許可新設之醫療財團法人，屬配合政府法令規定辦理，應不課徵土地增值稅且非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課稅範圍，無需課徵印花稅。(財政部 107 年 5 月 17 日台財稅字第 10700572160 號令)

四、其他詳如第一章第十二節土地登記有關稅費規定。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費：參照第一章第八節壹、登記規費規定。

二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

一、地政機關辦理贈與財產之產權移轉登記，應請申請人檢具稅捐稽徵機關核發之稅款繳清證明書或核定免稅證明書，或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書之副本或影印本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。(遺產及贈與稅法第 42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點)

二、被繼承人與受贈人成立契約後，尚未為移轉登記被繼承人即已死亡，依民法第 1148 條及最高法院 51 年台上字第 2664 號裁判要旨，其繼承人應承受負為移轉登記使受贈人取得所有權俾贈與發生效力之義務，如繼承人之有無不明時，依民法第 1177 條、第 1178 條及第 1179 條規定，應選定遺產管理人為之。(內政部 80 年 5 月 16 日台內地字第 920989 號函)

三、未成年子女受贈

(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) 限制行為能力人受贈不動產，如經贈與人切結，贈與係無負

擔，受贈人乃純獲法律上之利益者，得以自己之名義為受贈之意思表示，毋須得其法定代理人之同意及代為意思表示。

（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，不受民法第 106 條禁止自己代理規定之限制。（內政部 98 年 7 月 14 日內授中辦地字第 0980046530 號函）

四、夫妻贈與

- （一）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）
- （二）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）

五、信託財產非受託人之自有財產，受託人為須受益人利益或特定目的管理、處分信託財產，其因管理、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。（內政部 92 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0920014033 號函）

六、大陸地區人民，不得申請以受贈方式取得臺灣地區土地及建物。
（內政部 92 年 7 月 18 日台內地字第 0920010567 號函）

七、已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除契約，以

「贈與」為登記原因，免定公定契約書並於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」。(內政部 108 年 6 月 26 日台內地字第 1080123651 號函)

八、土地法第 25 條規定適用

(一) 政府依法受贈之土地已辦竣所有權移轉登記為公有，嗣後經雙方合意解除契約，將公有土地移轉予原私有土地所有人，其性質即屬土地法第 25 條之處分行為，應依該條規定程序辦理。(內政部 103 年 5 月 6 日內授中辦地字第 1036033539 號函)

(二) 公有土地依都市計畫法第 27 條之 1 規定辦理捐贈而移轉土地所有權，其登記原因應以「贈與」辦理，並依土地法第 25 條規定辦理。(內政部 103 年 10 月 24 日內授中辦地字第 1031302215 號函)

九、寺廟土地及建物所有權人與該寺廟負責人為同一人，於寺廟辦理登記時，其以贈與方式將土地及建物移轉至寺廟名下，因就受贈人寺廟而言，係純獲法律上利益，不致引起利害衝突，應無民法第 106 條自己代理禁止之適用。(內政部 95 年 12 月 1 日台內民字第 0950185211 號函)

十、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 99 年 5 月 28 日台內中民字第 0990000043 號書函)

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

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。前項限制事項，應註記於土地登記簿。依前開但書規定承受公有土地者，仍應受該項規定限制及依該項規定辦理。（寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條）

十三、依寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法核定贈與之公有土地於辦理所有權贈與登記時，地政事務所應於登記簿所有權部其他登記事項欄加註「本物權受寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條：」及「本筆土地除經主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有外，不得以買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。」。（內政部 99 年 8 月 24 日台內地字第 0990173326 號函）

十四、經依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 13 條第 1 項第 2 款規定辦理限制登記並註明權利歸屬宗教團體之不動產，其所有權禁止移轉，並不得設定地上權、農育權、不動產役權、抵押權及典權，或作為強制執行之標的。惟申請移轉為該權利歸屬宗教團體所有之登記不在此限。（宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 13 條第 3 項第 2 款、第 14 條、內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 1110263946 號令）

十五、其他如涉及限制登記、建物及其基地併同移轉、外國人、大陸、香港、澳門地區人民取得等相關規定，詳如第一節買賣登記。

十六、申請人應簽註事項

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	父母處分未成年子女所有不動產時。	民法第 1088 條、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 (法定代理人)	登記申請書適當欄
2	申請登記之義務人為法人或寺廟時。	土地登記規則第 42 條、申請土地登記應附	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

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
		文件法令補充 規定第 19 點			
3	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。	義務人	登記申請 書適當欄
4	登記義務人依土 地登記規則第 41 條第 15 款規定 以線上聲明取代 親自到場申請登 記時	土地登記規則 第 41 條第 15 款、內政部 109 年 2 月 11 日台 內 地 字 第 1090260579 號 令	線上聲明序號	義務人	登記申請 書適當欄 或檢附驗 證後之線 上聲明登 錄表
5	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

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	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
7	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
8	外國人取得不動產物權時。	土地法第 19 條、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
9	建物部分徵收而尚未執行該徵收部分拆除者，其	內政部 82 年 1 月 19 日台內地字第	本建物部分已被徵收，同意被徵收部分日	權利人	登記申請書適當欄

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
	未徵收部分建物於申辦移轉設定登記時。	8116661 號函	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。		
10	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
11	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
12	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	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。	權利人及義務人	登記申請書適當欄

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
13	華僑處分不動產申請登記時。	內政部 65 年 9 月 21 日台內地字第 700911 號函、內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函	本案義務人確與原登記名義人為同一人，如有不實，申請人願負法律責任。	義務人	華僑身分證明書或登記申請書適當欄
14	限制行為能力之未成年子女受贈不動產，以自己之名義為受贈之意思表示時。	民法第 77 條、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
15	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代理權時。	民法第 76 條、內政部 98 年 7 月 14 日內授中辦地字第 0980046530 號函	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
16	香港居民取得不動產權利時。	內政部 86 年 12 月 15 日台內地字第 8612195 號函、內政部 86 年 12 月 30 日台內地字第 8612643 號函、內政部 87	權利人確未持有英國國民(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

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
		年6月10日台 內 地 字 第 8706372 號函			
17	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	義務人	契約書適當欄

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
			任。		
18	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	請依土地登記規則第 66 條規定分別繕發權利書狀。	權利人	登記申請書適當欄
19	華僑回國置產，華僑身分證明書上之住址由其自行簽註負責。	內政部 65 年 9 月 21 日台內地字第 700911 號函、內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函	本人住址確為○○○，如有不實，願負法律責任。	權利人	華僑身分證明書

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、贈與登記不適用優先購買權之規定。
- 三、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
1	法人或寺廟在未完成法人設立或寺廟登記前取得所有權時	法人或寺廟籌備處名稱	所有權部	土地登記規則第 104 條、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
2	事後因雙方合意解除契約	本案為雙方合意解除契約	所有權部	內政部 108 年 6 月 26 日 台 內 地 字 第 1080123651 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)
3	國有財產署囑辦國有土地建物所有權贈與寺廟時	本物權受國有財產贈與寺廟教堂辦法第 7 條規定限制	所有權部	國有財產贈與寺廟教堂辦法第 6 條第 2 項、內政部 77 年 7 月 18 日 台 內 地 字 第 613828 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第肆章二、(三)
4	依「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」核定贈與之公有土地於辦理所有權贈與登記時	1. 本物權受寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條規定限制 2. 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	所有權部	寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條、內政部 99 年 8 月 24 日 台 內 地 字 第 0990173326 號函

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
		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		
5	申請分開繕狀	○○○建號基地之應有部分	土地所有權部、他項權利部	同第四章第一節買賣登記
		以內部收件加註 ○段○小段○地號（○權）○分之○	建物標示部	
		○地號土地所有權人/地上權人之登記次序○	建物所有權部	

玖、辦畢登記通知

參照第四章第一節玖、辦畢登記通知規定。

第三節 交換登記

壹、意義

當事人雙方約定互相移轉土地或建物之所有權，經訂立書面契約後向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

(一) 權利人及義務人會同申請登記。(土地登記規則第 26 條)

(二) 權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 102 條第 1 項)

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項)

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	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

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、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件(交換契約書)	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	1. 以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。 2. 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。 3. 登記義務人應依土地登記規

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
				則第 40 條或第 41 條規定辦理。
3	所有權狀	土地登記規則第 34 條、第 65 條、第 66 條、第 70 條之 3、內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函、內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函	自行檢附	同第一節買賣登記。
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
6	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 22 條、第 35 條、第 35 條之 2、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 22 條、第 28 條、第 28 條之 2、第 39 條之 2	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
7	契稅繳納、免	契稅條例第 23 條	1. 地方稅稽徵	同第一節買賣登

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	稅或同意移轉證明文件		機關 2. 鄉（鎮、市、區）公所	記。
8	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第60條之1、市地重劃實施辦法第44條、農地重劃條例第36條、農村社區土地重劃條例第28條	直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。
9	主管機關核准、同意備查或許可證明文件	土地登記規則第42條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條第1項、停車場法第16條、農業發展條例第33條、第34條、土地法第19條第1項第8款、第20條	相關主管機關	同第一節買賣登記。
10	尚未完成祭祀公業法人登記者：派下全員證明書（含派下員現員名冊、派下員全員系統表及不動產清冊）、規約（無者免	土地登記規則第34條、第42條、祭祀公業條例第13條、第33條、內政部97年12月3日內授中民字第0970732954號函、內政部101年3月7日內授中民	1. 鄉（鎮、市、區）公所 2. 直轄市、縣（市）政府 3. 自行檢附	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	附)、派下現 員同意處分書	字第 1015730146 號函		
11	遺產(或贈與) 稅繳清或免稅 證明書或不計 入遺產(或贈 與)總額證明 書或同意移轉 證明	遺產及贈與稅法 第 5 條、第 8 條、 第 42 條	國稅稽徵機關	1. 申請人檢附繳 (免)納稅證明 書蓋有「另有 贈與稅」者， 應檢附贈與稅 證明書辦理。 2. 登記簿有註記 欠繳遺產稅 者，應檢附遺 產稅證明書辦 理。
12	信徒名冊、決 議處分之會議 紀錄、管理人 推選書	最高法院 28 年渝 上字第 1613 號裁 判、內政部 73 年 5 月 26 日台內民字 第 231594 號函	1. 自行檢附 2. 直轄市、縣 (市)政府	同第一節買賣登 記。
13	法院許可之證 明文件	民法第 1101 條、 第 1113 條、第 15 條之 2 第 4 項、土 地登記規則第 39 條	法院	同第一節買賣登 記。
14	法院選任特別 代理人之證明 文件	民法第 1086 條、 第 1098 條、第 1113 條之 1	法院	同第一節買賣登 記。
15	同意書	土地登記規則第 44 條、民法第 15 條之 2	自行檢附	同第一節買賣登 記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
16	清算人證明文件	申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點	法院	同第一節買賣登記。
17	平等互惠證明文件	土地法第 18 條、外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	同第一節買賣登記。
18	土地使用分區證明	內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	同第一節買賣登記。
19	破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件	土地登記規則第 103 條、破產法第 92 條	1. 法院 2. 自行檢附	同第一節買賣登記。
20	寺廟登記證、負責人身分證明文件及扣繳單位統一編號編配通知書	申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點	1. 直轄市、縣（市）政府 2. 自行檢附	同第一節買賣登記。

伍、稅捐

- 一、交換登記之土地增值稅仍由原土地所有權人繳納，契稅則由取得所有權人繳納。（平均地權條例第 37 條、土地稅法第 5 條、契稅條例第 6 條）
- 二、以共有部分登記之停車位交換時應否申報契稅之規定。（內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函）（詳第四章第一節）
- 三、公、私有土地交換應徵土地增值稅。（內政部 75 年 4 月 26 日台內地字第 406420 號函）

四、其他詳如第一章第十二節土地登記有關稅費規定。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費

(一) 同第一章第八節壹、登記規費規定。

(二) 以共有部分登記之停車位辦理交換時，尚不需申報契稅者，免納登記費。(土地法第 78 條第 7 款)

二、罰鍰：同第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

一、申請就同一土地之應有部分相互交換，並無交換之實質意義，倘其行為目的係因彼此交換建物後，為使建物所占之土地面積與其應有之持分相當，則應僅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)

二、以「交換」為建物所有權移轉，基地所有權人無優先購買權之適用。(內政部 70 年 1 月 26 日台內地字第 4796 號函)

三、已辦理編號登記之停車位與市場攤位，嗣後所有權人為因應實際需要，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，得調換或調整變更其分管使用之車位或攤位，並以「交換」為登記原因。(內政部 86 年 3 月 31 日台內地字第 8602456 號函)

四、同棟區分所有建物內之法定停車空間與增設停車位均為得交易及使用之標的，且其辦理交換後均移轉予同一區分所有建物之他區分所有權人，無損及其他區分所有權人之權益，參照內政部 86 年 3 月 31 日台內地字第 8602456 號函以「交換」為登記原因辦理移轉。(內政部 88 年 10 月 20 日台內中地字第 8886363 號函)

五、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，依民法第 819 條第 2 項及第 828 條第 3 項規定，應經共有人全體同意。(內政部 109 年 8 月 6 日台內地字第 1090129832 號函)

六、登記機關受理跨所辦理所有權交換登記案件聯繫作業程序：(內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724930 號函)

(一) 申請人申請所有權交換移轉登記，應訂立所有權交換移轉契

約書（以下簡稱契約書），並依土地及建物標示所轄登記機關數，分別填寫土地登記申請書、契約書副本。

- （二）為利聯繫作業，以契約書所列標示宗數最多（宗數相同者以契約書所列前者）之所轄登記機關為主辦機關，其餘登記機關為協辦機關。
- （三）申請人應檢附契約書正、副本各乙份及相關證明文件至主辦機關收件，另檢附契約書副本乙份及相關證明文件至其他協辦機關收件。協辦機關收件後，審查人員應即填寫「○○市（縣）○○地政事務所（地政局）受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單」，與主辦機關電話聯繫，並以傳真或電子郵件方式將該聯繫單傳至主辦機關彙整。（詳拾、附表）
- （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。

七、共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前或核定發給抵價地前，申請應有部分交換移轉登記，不受土地徵收條例第 23 條第 1 項不得分割、移轉規定之限制。(土地徵收條例第 23 條第 2 項)

八、其他如涉及限制登記、建物及其基地併同移轉、外國人、大陸、香港、澳門地區人民取得等相關規定，詳如第一節買賣登記。

九、申請人應簽註事項

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	父母處分未成年子女所有不動產時	民法第 1088 條、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 (法定代理人)	登記申請書適當欄
2	申請登記之義務人為法人或寺廟時	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 19 點	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
3	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。	義務人	登記申請書適當欄

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	登記義務人依土地登記規則第41條第15款規定以線上聲明取代親自到場申請登記時	土地登記規則第41條第15款、內政部109年2月11日台內地字第1090260579號令	線上聲明序號	義務人	登記申請書適當欄或檢附驗證後之線上聲明登錄表
5	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
6	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

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
7	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
8	外國人取得不動產物權時	土地法第19條、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
9	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
10	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	本案承受人確無自用農舍。	權利人	登記申請書適當欄

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
		函			
11	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
12	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	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。	權利人及義務人	登記申請書適當欄
13	華僑處分不動產申請登記時	內政部65年9月21日台內地字第700911號函、內政部71年4月26日台內地字第80009號函	本案義務人確與原登記名義人為同一人，如有不實，申請人願負法律責任。	義務人	華僑身分證明書或登記申請書適當欄
14	香港居民取得不動產權利時	內政部86年12月15日台內地字第8612195號函、內政部86年12月30日台內地字第8612643號函、內政部87	權利人確未持有英國國民(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

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
		年6月10日台 內地字第 8706372號函			
15	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	請依土地登記 規則第66 條規定分別 繕發權利書 狀。	權利人	登記申請 書適當欄
16	華僑回國置產，華 僑身分證明書上 之住址由其自行 簽註負責	內政部65年9 月21日台內地 字第700911號 函、內政部71 年4月26日台 內地字第 80009號函	本人住址確 為○○○，如 有不實，願負 法律責任。	權利人	華僑身分 證明書

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、交換登記不適用優先購買權之規定。
- 三、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載 部別	備註
1	跨所交換登 記案件	與○○縣(市)○ ○鄉(鎮、市、區) ○○段○○地(建) 號辦理交換	所有權部	土地登記規則第 104 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

				第 肆 章 二、(三)
2	大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權時	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）。	所有權部 / 他項權利部	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 6 條至第 9 條、第 16 條、內政部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990159277 號函、內政部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020344260 號函、內政部 106 年 8 月 17 日台內地字第 1060430775 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)
3	法人或寺廟在未完成法人設立或寺廟登記前取得所有權時	法人或寺廟籌備處名稱	所有權部	土地登記規則第 104 條、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)
4	信託財產	原信託註記事項轉載	所有權部	土地登記規則第 130 條第 1 項
5	申請分開繕狀	○○○建號基地之應有部分	土地所有權部、他項權	同第四章第一節買賣登記

			利部	
		以內部收件加註○ 段○小段○地號 (○權)○分之○	建物標示部	
		○地號土地所有權 人/地上權人之登 記次序○	建物所有權 部	

玖、辦畢登記通知

參照第四章第一節玖、辦畢登記通知規定。

拾、附表 所有權交換登記案件查詢聯繫單

市(縣) 地政事務所(地政局)受理跨所辦理

所有權交換登記案件查詢聯繫單

傳真電話：

1	市(縣)						
2	區(鄉、鎮、市)						
3	段						
4	小段						
5	地建號	地號					
		建號					
6	面積(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

土地或建物經全體共有人訂立分割移轉契約書或法院判決確定、訴訟上和解或調解成立或依土地法第34條之2規定，經由直轄市或縣市不動產糾紛調處委員會作成調處結果且無訴請司法機關另為處理，而向該管登記機關申請所有權分割移轉所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

（一）權利人兼義務人會同申請登記。（土地登記規則第26條）

（二）權利人單獨申請登記。（土地登記規則第12條、第27條第4款、第22款、第100條、第102條）

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。（土地登記規則第70條之1第1項）

三、囑託登記：政府機關囑託辦理登記。（土地登記規則第29條第12款、地籍清理條例第25條、祭祀公業條例第50條第3項）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	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	1. 契約成立之日 2. 法院判決確定之日 3. 訴訟上和解成立之日 4. 訴訟上調解成立之日；依鄉鎮市調解條例規定成立調解，經法院核定之日 5. 調處成立之日
所有權內容變更登記	共有型態變更	法律事實發生之日/囑託函發文日
抵押權登記	法定	法院判決確定之日

肆、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、 登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件（土地或建物所有權分割移轉契約書、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄或直轄市縣（市）政府不動產糾紛調處紀錄表）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、民法第 824 條、民事訴訟法第 380 條、第 399 條、第 416 條、鄉鎮市調解條例第 27 條、土地法第 34 條之 1 第 6 項、直轄市縣（市）政府不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條、第 19 條	自行檢附	1. 以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之，登記義務人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。 2. 原因證明文件為兩造雙方達成合意者，應按權利價值千分之一貼印花稅票。 3. 登記原因證明文件為法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄或直轄市縣（市）政府不動產糾紛調處紀錄表時，應檢附登記清冊辦理。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	共有物分割明細表	內政部 92 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0920082881 號函	自行檢附	土地分割時檢附。
4	所有權狀	土地登記規則第 34 條、第 65 條、第 66 條、第 70 條之 3、內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函、內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函	自行檢附	1. 同第一節買賣登記。 2. 登記原因證明文件為法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄或直轄市縣(市)政府不動產糾紛調處紀錄表者，得免附。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
6	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
7	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例施行細則第 65 條、土地稅法第 39 條之 2、土地稅法施行細則第 42 條	地方稅稽徵機關	共有人所取得之土地，其價值增減數額在分割後公告土地現值 1 平方公尺單價以下者，免檢附，亦無須查欠。
8	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第 23 條	1. 地方稅稽徵機關 2. 鄉（鎮、市、區）公	同第一節買賣登記。

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
			所	
9	主管機關核准、同意備查或許可證明文件	土地登記規則第 42 條、停車場法第 16 條、農業發展條例第 33 條、第 34 條、土地法第 19 條第 1 項第 8 款、第 20 條等	相關主管機關	同第一節買賣登記。
10	遺產(或贈與)稅繳清或免稅證明書或不計入遺產(或贈與)總額證明書或同意移轉證明	遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條、財政部 67 年 7 月 24 日台財稅字第 34896 號函、財政部 70 年 10 月 6 日台財稅字第 38460 號函	國稅稽徵機關	1. 同第三節交換登記。 2. 分割前後差額無補償約定法院判決除外者，應檢附贈與稅證明書辦理。
11	破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件	土地登記規則第 103 條、破產法第 92 條	1. 自行檢附 2. 法院	同第一節買賣登記。
12	尚未完成祭祀公業法人登記者，應附派下全員證明書(含派下員現員	祭祀公業條例第 13 條第 2 項、第 32 條、內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號	1. 自行檢附 2. 鄉(鎮、市、區)公所	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	名冊、派下員全員系統表及不動產清冊)、規約(無者免附)、派下現員同意處分書	函、內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函		
13	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、管理人推選書	最高法院 28 年渝上字第 1613 號裁判、內政部 73 年 5 月 26 日台內民字第 231594 號函	1. 自行檢附 2. 直轄市、縣(市)政府	同第一節買賣登記。
14	法院許可之證明文件	民法第 1101 條、第 1113 條、第 15 條之 2 第 4 項、土地登記規則第 39 條	法院	同第一節買賣登記。
15	法院選任特別代理人之證明文件	民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條之 1	法院	同第一節買賣登記。
16	同意書	土地登記規則第 44 條、民法第 15 條之 2	自行檢附	同第一節買賣登記。
17	清算人證明文件	申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點	法院	同第一節買賣登記。
18	平等互惠證明文件	土地法第 18 條、外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	1. 同第一節買賣登記。 2. 如涉有移轉情事者(外國人所取得之土地, 其價

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				值增加數額在分割後公告土地現值 1 平方公尺單價以上)，檢附之。
19	土地使用分區證明	內政部 90 年 11 月 5 日 台 內 地 字 第 9062122 號令	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	同第一節買賣登記。
20	受補償共有人已受領或為其提存之證明文件	土地登記規則第 100 條之 1	自行檢附	法院裁判共有物分割，涉有金錢補償，而不申請法定抵押權登記者，檢附之。
21	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、農地重劃條例第 36 條、市地重劃實施辦法第 44 條、農村社區土地重劃條例第 28 條	直轄市、縣（市）政府	1. 法院判決辦理分割登記者，免附。（內政部 93 年 12 月 8 日內授中辦地字第 0930016150 號函） 2. 同第一節買賣登記。
22	寺廟登記證、負責人身分證明文件、扣繳單位統一編號編配通知書	申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點	1. 直轄市、縣（市）政府 2. 自行檢附	同第一節買賣登記。

二、囑託登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第34條	直轄市、縣(市)政府	含權利人清冊：記載權利人姓名、出生年月日、國民身分證統一編號及住址。
2	派下全員證明書或驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊	內政部101年10月29日內授中民字第1015730803號函	直轄市、縣(市)政府民政機關	

伍、稅捐

- 一、分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。共同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。(平均地權條例施行細則第65條)
- 二、共有耕地依共有人應有部分之比例，辦理共有物分割，其分割後各人所取得之土地價值較其分割前應有部分價值減少者，其減少部分，應依平均地權條例施行細則第65條規定辦理。(耕地分割執行要點第5點)
- 三、共有土地分割，或兩宗以上所有權人不相同之土地合併，各共有人分割、合併前後應有部分價值相差在當期公告土地現值1平方公尺單價以下，依規定得免申報移轉現值之案件，准免依土地稅法第51條第1項規定辦理查欠，得逕向地政機關辦理登記。(內政部92年1月22日台內地字第0920002654號函、財政部97年8月18日台財稅字第09700314600號函)
- 四、共有人依法院判決申請共有物分割登記，土地增值稅應由權利人代為繳納。(內政部77年1月9日台內地字第557925號函)
- 五、共有建物辦理分割，其分割契稅應由分割人估價立契，申報繳納。(契稅條例第8條)

- 六、共有房屋經法院判決分割確定，部分共有人依土地登記規則第 100 條規定，單獨為全體共有人申請分割登記時，得代其他共有人申報及繳納契稅。(財政部 104 年 2 月 6 日台財稅字第 10300205660 號令)
- 七、繼承人先辦理公同共有繼承登記後，以「判決共有物分割」、「和解共有物分割」、「調解共有物分割」為登記原因申請登記者，不論分割結果與應繼分是否相當，均不課徵土地增值稅及契稅。(財政部 75 年 3 月 7 日台財稅第 7533046 號函、財政部 94 年 2 月 23 日台財稅字第 09404514140 號函)
- 八、共有土地辦理分割後，各人取得之土地價值，按分割時之公告現值計算，與依原持有比例所算得之價值不等，而彼此間又無補償之約定者，應依照遺產及贈與稅法第 5 條第 2 款規定課徵贈與稅。(財政部 67 年 7 月 24 日台財稅第 34896 號函)
- 九、其他詳如第一章第十二節土地登記有關稅費規定。

陸、登記規費及罰鍰

- 一、登記規費：參照第一章第八節壹、登記規費規定。
- 二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

- 一、共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。(土地登記規則第 105 條)
- 二、數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。(土地登記規則第 106 條)
- 三、共有物分割無土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定之適用。(土地法第三十四條之一執行要點第 3 點)
- 四、共有土地分割，共有人中有未取得土地者而僅領取其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)
- 五、協議分割共有物，如共有人之一未受配土地或未領取金錢補償，亦未領取分配價金者，不視為共有物分割。(內政部 76 年 4 月 14 日台內地字第 491433 號函)

六、部分共有人間協議彼此之應有部分發生變動，與共有物分割之意旨不合。不同共有關係之部分共有人間(A地：甲 $\frac{3}{20}$ ，乙 $\frac{1}{20}$ ；B地：甲 $\frac{1}{20}$ ，乙 $\frac{3}{20}$)，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 $\frac{1}{5}$ ，乙取得B地 $\frac{1}{5}$)，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)

七、區分所有建物為共有物分割標的之一時，其所屬建築物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分應併為共有物分割之標的。(土地登記規則第94條、第96條、內政部87年2月9日台內地字第8780559號函)

八、土地法第25條規定適用

(一) 共有物分割涉及權利之移轉變動者，性質上屬處分行為，公有土地自應依土地法第25條規定辦理，惟如係經法院判決分割確定者，基於司法機關所作確定判決對當事人(行政機關)具有既判力，可無需再依土地法第25條規定程序辦理。(內政部89年4月12日台內中地字第8905485號函)

(二) 公有土地管理機關為辦理共有物分割，聲請調解、調處及法院判決等，係以其意思使其管有之公有土地權利發生變更，即與因法院判決分割，公產管理機關處於被動接受其判決結果之情形有別，仍應依土地法第25條規定辦理。(內政部104年2月26日內授中辦地字第1041301739號函)

(三) 公私共有土地分割調處，公有土地部分之處分，並非公有土地管理機關以自己意思使權利發生變更之處分行為，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)

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

(一) 申請人應訂立共有物分割契約書正本乙份，並依土地及建物標示所轄登記機關數，分別填寫土地登記申請書、契約書副本及共有物分割明細表。

- (二) 為利聯繫作業，以申請人訂立共有物分割契約書所列標示宗數最多（宗數相同者以契約書所列前者）之所轄登記機關為主辦機關，其餘登記機關為協辦機關。
- (三) 申請人應檢附共有物分割契約書正、副本各乙份及相關證明文件至主辦機關收件，另檢附契約書副本乙份及相關證明文件至其他協辦機關收件。協辦機關收件後，審查人員應即會同地價人員填寫「○○市（縣）○○地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單」，並與主辦機關電話聯繫，以傳真或電子郵件方式將該聯繫單傳至主辦機關彙整。
（詳拾、附表一）
- (四) 主辦機關彙整時如發現申請人未於第 1 所收件後 3 日內完成所有契約書所轄登記機關收件者，應通知已受理之協辦機關予以補正。
- (五) 如共有土地屬信託財產者，協辦機關應將原信託契約書一併傳真主辦機關，主辦機關必要時得要求協辦機關傳真（或郵寄）信託專簿。如同一宗共有土地上成立 2 個以上之信託，或部分持分土地為受託人自有財產，部分持分土地為信託財產，應分別列明各該信託財產之委託人與受託人之申報地價、前次移轉現值等相關地價資料，並於備註欄填明各該信託財產之委託人姓名。
- (六) 主辦機關與全部協辦機關均屬同一市（縣），且該市（縣）已實施跨所查詢地籍地價資料者，得由審查人員會知地價人員以跨所查詢方式取得地籍地價資料，免填寫「○○市（縣）○○地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單」。
- (七) 主辦機關於收到全部協辦機關聯繫單後，應核對契約書正、副本（含審核印花稅票）與聯繫單查復資料是否相符，並就全部土地標示核算土地所有權人於共有物分割後持有土地總現值增減值是否超過 1 平方公尺單價，如其增減值超過 1

平方公尺單價者，應通知申請人檢附價值減少者取得土地所在轄區稅捐稽徵機關核發之土地增值稅繳（免）納證明書。

（八）主辦機關審查後如依法令應予駁回者，應通知各協辦機關同時辦理駁回作業；如依法令應予補正者，應通知該受理協辦機關辦理補正作業並副知各協辦機關，協辦機關受理補正完竣應即與主辦機關聯繫。

（九）主辦機關於依相關規定審查相符准予登記時，應同時通知各協辦機關於一定時間內辦理登記完畢，並移送地價單位於全部土地標示完成共有物分割登記後辦理改算地價工作，再將地價改算通知書或地價改算表傳真或函送至其他協辦機關據以辦理地價改算及地價異動工作。

（十）地價單位辦理改算地價時，如共有土地成立 2 個以上之信託者，應配合土地稅法第 3 條之 1 第 2 項、第 31 條之 1 規定分別計算各委託人之申報地價及前次移轉現值。如部分持分土地為受託人自有財產，部分持分土地為信託財產者，亦同。

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

（一）共有人持憑「共有土地建築改良物所有權分割契約書」申請共有物分割登記時，其共有土地建築改良物所有權分割契約書應由全體共有人協議。

（二）共有人不完全相同之數宗共有土地，如經共有人全體協議亦得辦理共有物分割，惟其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一。

（三）協議分割後之土地，若非分配予原共有人或原共有人之一，不符民法「原物分配」之規定，其性質係屬「交換」，故不得以共有物分割申請辦理登記。

十一、抵押權轉載相關規定

（一）分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後

各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：(一)抵押權人同意分割。(二)抵押權人已參加共有物分割訴訟。(三)抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。(土地登記規則第 107 條)

(二) 共有土地基於法院裁判而分割，除裁判確定其分割及轉載方法者，即應依其所定方法執行分割及轉載外，若裁判並未決定分割及轉載方法，則於分割後抵押權之轉載，自不應與基於共有人協議而分割或基於共有人與部分土地受讓人協議而分割者有所不同，即仍依土地登記規則第 107 條之規定辦理為宜。(行政院 72 年 4 月 11 日台內字第 6242 號函)

(三) 共有人就其應有部分設定抵押權，因法院和解辦理共有物分割登記時，該抵押權按原持分轉載於分割後各宗土地之上。如徵得抵押權人之同意，該抵押權得再轉載於原設定人分割後取得之土地上，無須由原設定人會同申辦抵押權部分塗銷及權利內容變更登記。(內政部 84 年 7 月 4 日台內地字第 8409269 號函)

十二、繼承人依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定，將其所繼承之耕地分割為單獨所有，仍需先辦理繼承登記後，再辦理標示分割登記及共有物分割登記，或得於申辦繼承登記時連件辦理標示分割登記及共有物分割登記。(內政部 101 年 3 月 30 日內授中辦地字第 1016650605 號函)

十三、共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前或核定發給抵價地前，申請共有物分割登記，不受土地徵收條例第 23 條第 1 項不得分割、移轉規定之限制。(土地徵收條例第 23 條第 2 項)

十四、判決、和解、調解、調處共有物分割

(一) 單獨申請或代位申請相關規定

1. 法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。（土地登記規則第12條、第100條）
2. 請求分割共有物事件之判決，不論為形成判決或給付判決均得單獨申請登記。法院判決、和解或調解成立之共有物分割，共有人之一得單獨申請共有物分割登記。（內政部80年1月8日台內地字第888138號函、內政部91年9月23日台內中地字第0910014692號函）
3. 共有土地經法院判決分割後，部分共有人拒不辦理繼承登記，他共有人得代位申辦繼承登記。（內政部76年7月3日台內地字第517421號函）

（二）訴訟繫屬後之繼受人

1. 分割共有物之確定判決或成立訴訟上和解，除當事人外對訴訟繫屬後為當事人之繼受人者亦有效力。（內政部79年11月8日台內地字第848040號函、內政部81年12月23日台內地字第8116509號函）
2. 共有人於和解共有物分割後未辦理登記前，將其部分持分移轉於第三人，該和解筆錄對該第三人亦有效力。（內政部77年5月3日台內地字第594065號函）

（三）確定判決之效力

1. 法院共有物分割判決，將有繼承權者漏列或無繼承權者誤列，登記機關得依法院判決主文辦理登記。（內政部83年1月6日台內地字第8216481號函）
2. 法院確定判決後，再辦理與判決意旨不符之繼承登記，應予撤銷，改依該判決意旨辦理繼承登記及共有物分割登記；登記機關於登記完畢後並應將結果通知原登記簿所載繼承人，各繼承人如有異議，宜循司法途徑解決。（內政部86年10月8日台內地字第8682708號函）

3. 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）
4. 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，依土地登記規則第 7 條規定，地政機關不得為塗銷登記，且依民法第 758 條規定，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、內政部 88 年 8 月 5 日台內地字第 8808058 號函）

（四）登記機關應依法審查

1. 當事人持法院之確定判決申請辦理土地登記，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，登記機關雖無審查之權限，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。故持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函）
2. 公寓大廈經法院判決共有物分割，仍應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。至已登記之區分所有建物與其基地所有權非屬同一人者，不受本條項之限制。（內政部營建署 89 年 8 月 3 日 89 營署建字第 24029 號書函）
3. 申請人依法院和解成立之內容申辦共有物分割登記，其和解成立之當事人既與土地登記簿記載不符，登記機關自應依土地登記規則第 56 條第 3 款規定通知申請人補正。（內政部 71 年 7 月 2 日台內地字第 94329 號函）

4. 按共有物之分割，經分割形成判決確定後，共有人即各自取得分得部分所有權，除有法定不許登記之原因外，自無須俟再審判決確定後，再行辦理分割登記。（內政部 72 年 12 月 15 日台內地字第 201626 號函）
- （五）法院判決之共有物分割，於徵收公告前判決確定，並於徵收公告期間內申請登記者，登記機關應予受理。（土地徵收條例第 23 條、土地登記規則第 70 條）
- （六）共有土地經法院判決分割，原共有人之一依據法院確定判決單獨申辦共有物分割登記後，原共有土地之其餘部分仍維持原共有狀態者，顯屬錯誤，登記機關查明後，得逕為辦理更正登記，並依土地登記規則第 100 條後段規定辦理。（更正登記法令補充規定第 4 點）
- （七）部分共有人依據法院確定判決，單獨為全體共有人申請共有物分割登記，如未能提出他共有人之身分證明，他共有人住址之登記得以其原登記住址為之。（內政部 84 年 3 月 6 日台內地字第 8404103 號函）
- （八）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）
- （九）共有人之應有部分經限制登記之處理
 1. 共有土地之共有人中一人或數人之應有部分經法院囑託辦理查封等登記後，未為塗銷前，他共有人得持憑法院確定判決申辦共有土地分割登記。（內政部 74 年 1 月 7 日台內地字第 283984 號函）
 2. 共有土地經法院判決分割確定後，於辦理登記前，共有人之一之部分應有部分經辦畢查封登記，於該查封登記未塗銷前，其他共有人持憑法院確定判決，申辦共有土地分割登記時，地政機關應先洽原囑託查封登記之法院。（內政部 88 年 8 月 18 日台內中地字第 8804614 號函）

3. 不動產應有部分之假扣押查封登記等限制登記未經塗銷前，共有人持憑法院確定判決向登記機關申辦共有物分割登記，應予准許；另依刑事訴訟法第 133 條所為之扣押，具有禁止處分之效力，但不妨礙民事假扣押、假處分及終局執行之查封、扣押，上開禁止處分是否影響確定判決發生共有物分割之效力，宜參酌刑事訴訟法第 133 條第 6 項為達徹底剝奪犯罪所得，及兼顧善意第三人權益保障之立法意旨、共有物分割之性質並斟酌實際個案情形判斷之，惟如為登記，仍請副知囑託限制登記機關為宜。（內政部 106 年 9 月 5 日台內地字第 1060433229 號函）

（十）不動產糾紛調處共有物分割

1. 依土地法第 34 條之 1 第 6 項（後段已修正增列為第 34 條之 2）規定，經調處成立後，不服調處之共有人未於接到調處通知後 15 日內向司法機關訴請處理，則得由申請人持憑調處紀錄單獨向地政事務所申請依調處結果辦理登記。至其辦理標示分割時以「調處分割」為登記原因；辦理權利分割時以「調處共有物分割」為登記原因。（內政部 90 年 9 月 14 日台內中地字第 9013837 號令）
2. 不動產糾紛調處時，部分土地所有權人已死亡，應請全部繼承人檢具繼承登記相關資料會同參加調處，並於調處紀錄敘明先行辦理繼承登記後再依調處結果辦理；另涉及他共有人有抵押權設定時，抵押權人倘經二次通知不到場，該抵押權仍應依土地登記規則第 107 條規定轉載於分割後各宗土地之上；但辦理登記之前，申請人如取得抵押權人同意者，則依同條但書規定，將該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。（內政部 95 年 4 月 26 日內授中辦地字第 0950043409 號函）
3. 部分共有人之應有部分經限制登記之調處共有物分割案件，倘調處紀錄敘明限制登記應於塗銷後（不含因完成拍賣之囑託塗銷），或經登記機關函詢原囑託限制登記之機

關表示調處分割方式無礙執行效果時，始得依調處結果辦理登記。辦理登記時，應將原查封、假扣押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囑託機關；倘限制登記為「預告登記」，除請求權人已出席調處會議並同意將預告登記事項轉載於登記名義人所分得之部分，且作成紀錄外，依調處結果申請登記時，應另附預告登記請求權人同意書。（內政部 101 年 7 月 10 日內授中辦地字第 1016651201 號函）

4. 共有耕地依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款、第 4 款規定申請調處共有物分割，共有人如未能達成協議或經 2 次通知均未全部到場進行調處者，自應裁處不予同意分割。（內政部 103 年 12 月 23 日內授中辦地字第 1030326396 號函）
5. 申請人就已辦竣公同共有繼承登記之不動產申請調處變更為分別共有時，仍得由不動產糾紛調處委員會依規定予以受理，但應經全體繼承人同意後為之。（內政部 104 年 5 月 5 日台內地字第 1041303747 號函）
6. 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）

（十一）法定抵押權及權利質權

1. 依民法第 824 條第 3 項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。前項抵押權次序優先於土地登記規則第 107 條第 1 項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。（土地登記規則第 100 條之 1）

2. 民法第 824 條之 1 第 4 項規定之法定抵押權登記次序應優先於就應有部分抵押而移存之抵押權。至該法定抵押權與其他抵押權之次序，仍依民法第 865 條規定定之。例如甲乙丙共有土地，全體共有人先就共有土地之全部設定抵押權予丁後，乙復就其應有部分設定抵押權於戊，嗣經請求法院裁判分割，戊同時參加訴訟或經告知訴訟而未參加時，法院判決結果如係以原物分配於甲乙，同時命乙應補償丙金錢，此際丙就其補償金額即取得法定抵押權，其次序優先於該移存之抵押權戊，至於丁與丙之抵押權次序，則仍按第 865 條規定依登記之先後定之。（內政部 98 年 10 月 9 日內授中辦地字第 0980050770 號函）
3. 依土地登記規則第 100 條之 1 規定申請抵押權登記，該抵押權係屬法定性質，與當事人合意成立抵押權之情形有別，其登記原因證明文件應為法院對共有物分割裁判確定之判決書，而非抵押權設定契約書，故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、登記清冊及身分證明等文件申辦登記。如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，並將數抵押權填載於一登記清冊內；各抵押權之他項權利檔號則比照內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940726265 號函示規定，即申請抵押權少於 10 個者，僅收一母號，剩餘抵押權則由登記機關以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號；但若抵押權數量多於 10 個（含 10 個）以上者，收 2 個（含 2 個）以上之母號，剩餘抵押權則由登記機關分別將各該母號以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號之方式辦理。（內政部 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 09907248791 號函）
4. 同一法院裁判就各筆土地分別為原物分割，並命金錢補償時，應就各分得土地之補償義務人對各補償權利人之補償數額分別計算，從而認定各該補償義務人所分得土地（或

土地應有部分)之法定抵押權所擔保債權之範圍，是以，並不因其分割係源於同一法院裁判，即導致各筆土地對各補償權利人具有共同擔保關係，或認為各分得土地之補償義務人須就他補償義務人應補償之金額負共同擔保責任。

(內政部 107 年 7 月 16 日台內地字第 1070432002 號函)

5. 土地共有人原以其應有部分設定抵押權，該抵押權人並已參加共有物分割訴訟或經受告知訴訟但未參加，嗣該共有人經法院判決以金錢補償而未分配土地，原抵押權人轉為就該共有人得對負補償義務之共有人請求給付補償金之權利有權利質權，登記機關於受理判決共有物分割登記時，除應請申請人一併為應受補償之共有人申請同法第 824 條之 1 第 4 項所定之抵押權登記外，並應依土地登記規則第 107 條第 2 項規定同時申請塗銷原抵押權之登記；倘負補償義務之共有人擬先為給付或提存補償金，以不發生上開民法規定抵押權時，申請人應提出應受補償共有人已為受領或為其提存之證明文件及其給付已經原設定抵押權人(即質權人)同意之證明文件，或以應受補償之共有人(即出質人)為受取權人辦理提存時，並在提存書記載提存款設定有債權質權及質權人姓名，於出質人提出已清償所擔保之債權或質權人同意領取之證明文件，始得領取等文字。(內政部 101 年 10 月 5 日內授中辦地字第 1016651718 號令)

(十二) 加註欠繳規費

1. 部分共有人持憑法院確定判決、和解或調解筆錄或調處通知書單獨為全體共有人申辦共有土地分割，其標示分割之土地分割複丈費用，仍依「辦理土地複丈與建物測量補充規定」第 3 點辦理；地政事務所就未繳複丈費之該土地共有人，應於土地複丈結果通知書備註欄加註其姓名及欠繳複丈費金額，並比照欠繳登記規費方式，於欠繳之共有人所有權部之其他登記事項欄註記：「未會同申請，欠繳土

地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費及代管費用○○元（無代管情事者免登載），繳清後發狀。」（內政部 90 年 6 月 22 日台內地字第 9073215 號函、內政部 94 年 12 月 28 日台內地字第 0940079326 號函、內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令、內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函）

2. 應受補償人（即法定抵押權人）為未會同申請登記之共有人，其未繳之登記規費，得於其抵押權之其他登記事項欄註記「未會同申請，欠繳登記費○○○及書狀費，繳清後發狀」。（內政部 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 09907248791 號函）

（十三）欠繳土地重劃差額地價

1. 共有人依據法院和解筆錄申辦共有物分割登記，其中共有人之一尚未繳清市地重劃差額地價前，仍不得辦理共有物分割登記。（內政部 79 年 2 月 2 日台內地字第 770135 號函）
2. 當事人持憑法院判決共有物分割登記，無平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項規定之適用，登記機關得將土地登記簿之註記轉載於須繳納差額地價之土地所有權人所分配之土地上。（內政部 93 年 12 月 8 日內授中辦地字第 0930016150 號函）
3. 未繳清市地重劃差額地價前，共有人不得依不動產糾紛調處結果申辦共有物分割登記。（內政部 93 年 12 月 8 日內授中辦地字第 0930016150 號函）

（十四）已依市地重劃結果辦竣權利變更登記，且該重劃前土地標示登記已截止登記後，法院仍依重劃前土地標示判決共有物分割確定，登記機關可受理重劃前共有物分割登記。（內政部 85 年 11 月 8 日台內地字第 8510518 號函）

（十五）為保障善意第三人因信賴原調解所取得之權利，如持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記

之土地，回復為未調解前原繼承人共同共有之登記狀態，應併將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有之土地上。（內政部 109 年 8 月 3 日台內地字第 1090129610 號函）

（十六）判決共有物分割時，以原物之一部分分配予共有人之一，他部分變賣，以價金分配予各共有人，各共有人未聲請法院拍賣前，登記機關應依法院判決所示變價分割價金應受分配之比例辦理登記。（內政部 100 年 1 月 31 日內授中辦地字第 1000040834 號函）

（十七）依法院判決申辦共有物分割登記，部分共有人已死亡者，得暫以該死亡者名義辦理登記。（內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8710168 號函）

（十八）判決主文未就部分共有人應得部分一併判決，登記機關對其應有部分應依分割前原有持分比例計算之。（內政部 77 年 4 月 9 日台內地字第 585960 號函）

（十九）法院判決分割確定後，雙方當事人可持憑再經協議之分割協議書辦理共有物分割登記。（內政部 71 年 2 月 5 日台內地字第 61743 號函）

（二十）已興建農舍之共有農業用地，經鄉鎮市區公所調解委員會調解而當事人達成合意分割成立或直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會調處分割確定者，屬共有物之協議分割，須經辦妥分割登記，始生所有權移轉效力，與法院裁判分割之效力發生時點並不相同，於未依法申請解除套繪管制前，不得參照內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函示逕向地政機關申辦分割。（內政部 104 年 2 月 5 日台內營字第 1040800966 號函）

（二十一）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：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(1)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。(2)應負金錢給付義務者為其他未會同申請登記之共有人時，其所有權狀，應俟其檢附已為對待給付之證明文件，並繳納有關稅費後，再行繕發。(內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8178260 號函)

- (二十二) 請求分割共有物事件尚未辦理土地地號範圍合併複丈，似與土地法施行法第 19 條之 1 規定無涉。至於分割方法仍應依民法第 824 條第 2 項至第 4 項規定，由法院斟酌具體個案裁量決定之，非屬登記機關審查範圍。(內政部 110 年 11 月 17 日台內地字第 1100056840 號函)

十五、祭祀公業土地

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

- (二) 為配合執行內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732959 號函所釋應就祭祀公業名下全部不動產，選擇依祭祀公業條例第 50 條第 1 項所定方式之一(祭祀公業法人、財團法人、派下員分別共有或個別所有)處理其所有不動產之規定，除祭祀公業不動產全部屬同一登記機關且一次申辦登記之申請案件外，登記機關應於受理收件後依下列方式處理：

1. 不動產屬同一登記機關管轄而未一次全部申辦登記者，審查人員應先查閱未申辦登記之不動產變動情形，如未為變更登記時，應同時於登記簿所有權部或他項權利部之其他

登記事項欄註記「依○○市、縣（市）○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第50條第1項第○款方式辦理之土地（建物）」等文字；如經審查已為變更登記且與本次申請變更方式不符時，應予補正。

2. 不動產分屬不同登記機關管轄者，審查人員應填寫「○○市、縣（市）○○地政事務所受理跨所辦理祭祀公業依條例第50條第1項規定辦理登記案件查詢聯繫單」，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。（詳拾、附表二）
3. 上開註記登記之祭祀公業不動產，如經申請變更登記，登記機關於登記完竣後，應一併辦理塗銷上開註記。

（內政部99年4月16日內授中辦地字第0990724228號函、內政部99年10月13日內授中辦地字第0990725639號令）

- （三）祭祀公業依祭祀公業條例第50條第1項第3款規定申辦所有權變更登記為派下員個別所有事宜：1、原因發生日期：由申請人自行主張。2、登記原因：祭祀公業依祭祀公業條例第50條第1項第3款規定，申請變更為派下員分別共有者，僅係派下員共有型態由共同共有變更為分別共有，應以「共有型態變更」為登記原因；申請變更登記為派下員個別所有者，已涉及權屬變動，其性質與共有物分割相似，以「共有物分割」為登記原因。3、申請人：由受分配取得土地之派下員單獨申請。4、應備文件，包含土地登記申請書、登記清冊及下列文件：（1）經民政機關驗印之派下全員證明書（含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊）。（2）規約，規約內容不明確者，應變更其規約。（3）申請人身分

證明。(4) 所有權狀或他項權利證明書。(5) 土地增值稅、契稅或贈與稅繳(免)納稅證明文件，但申請共有型態變更登記者，免附。(6) 規約所定派下現員人數之同意解散或變更登記文件及其印鑑證明。未能檢附印鑑證明者，除有土地登記規則第 41 條所定各款情形之一，得免親自到場外，應依同規則第 40 條規定辦理。(7) 其他中央地政機關規定應提出之證明文件。(內政部 99 年 4 月 16 日內授中辦地字第 0990724228 號函、內政部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令)

- (四) 直轄市、縣(市)主管機關依祭祀公業條例第 50 條第 3 項規定囑託登記機關辦理均分登記為派下員分別共有之案件，得適用土地登記規則第 35 條第 12 款(修正後為同條第 14 款)有關依法律免予提出所有權狀或他項權利證明書之情形，其所有權狀或他項權利證明書應於登記完畢後公告作廢。(內政部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令)
- (五) 祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備查後，未於 3 年內依祭祀公業條例第 50 條第 1 項規定辦理者，由直轄市、縣(市)主管機關依派下全員證明書之派下現員名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有。若祭祀公業派下員間有財產權讓渡情形，經民政單位將派下員財產權讓渡情事於公業系統表及派下全員名冊備考欄辦理註記，且無違反公業規約規定者，則地政機關應視該註記、所附讓渡書及囑託登記內容，將讓渡人可取得之持分登記予受讓人。(內政部 98 年 12 月 22 日內授中民字第 0980720340 號函)
- (六) 祭祀公業所有之土地依據祭祀公業條例辦理囑託分別共有登記者，應以「共有型態變更」為登記原因，並免課徵土地增值稅且免依土地稅法第 51 條第 1 項及房屋稅條例第 22 條第

1 項規定辦理查欠。(內政部 102 年 5 月 15 日內授中辦地字第 1026034244 號函)

十六、神明會土地

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

(內政部 97 年 9 月 25 日台內地字第 0970148902 號函)

(二) 神明會所有之土地依據地籍清理條例辦理囑託分別共有登記者，應以「共有型態變更」為登記原因，並免課徵土地增值稅且免依土地稅法第 51 條第 1 項及房屋稅條例第 22 條第 1 項規定辦理查欠。(內政部 102 年 5 月 15 日內授中辦地字第 1026034244 號函)

十七、其他如涉及限制登記、建物及其基地併同移轉、外國人、大陸、香港、澳門地區人民取得等相關規定，詳如第一節買賣登記。

十八、申請人應簽註事項

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	父母處分未成年子女所有不動產時	民法第 1088 條、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 (法定代理人)	登記申請書適當欄
2	申請登記之義務人為法人或寺廟時	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 19 點	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

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	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。	義務人	登記申請書適當欄
4	登記義務人依土地登記規則第41條第15款規定以線上聲明取代親自到場申請登記時	土地登記規則第41條第15款、內政部109年2月11日台內地字第1090260579號令	線上聲明序號	義務人	登記申請書適當欄或檢附驗證後之線上聲明登錄表
5	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
6	土地權利移	土地登記規則第	本案因登記	權利人	登記申請

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
	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	102條第2項	權利人於申請登記前死亡，由繼承人會同義務人申請登記。		書適當欄
7	外國人取得不動產物權時	土地法第19條、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
8	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	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。	權利人	登記申請書適當欄

9	華僑處分不動產申請登記時	內政部65年9月21日台內地字第700911號函、內政部71年4月26日台內地字第80009號函	本案義務人確與原登記名義人為同一人，如有不實，申請人願負法律責任。	義務人	華僑身分證明書或登記申請書適當欄
10	香港居民取得不動產權利時	內政部86年12月15日台內地字第8612195號函、內政部86年12月30日台內地字第8612643號函、內政部87年6月10日台內地字第8706372號函	權利人確未持有英國國民(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
11	華僑回國置產，華僑身分證明書上之住址由其自行簽註負責	內政部65年9月21日台內地字第700911號函、內政部71年4月26日台內地字第80009號函	本人住址確為○○○，如有不實，願負法律責任。	權利人	華僑身分證明書

捌、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
1	共有人有他項權利登記時	各筆土地分割後各所有權人之各筆他項權利檔號、設定權利範	他項權利部	土地登記規則第100條、第100條之1、第107條、土地登記複丈地價

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
		圍、該他項權利轉載自分割前地號及其登記次序		地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第肆章二、(三)
2	部分共有人持憑法院確定判決、和解或調解筆錄單獨為全體共有人申辦，及應受補償之共有人(即法定抵押權人)為未會同申請登記者	未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元及書狀費，繳清後發狀	所有權部/ 他項權利部	土地登記規則第 100 條、100 條之 1、內政部 90 年 6 月 22 日台內地字第 9073215 號函、內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令、內政部 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 09907248791 號函、內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090262652 號函、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二、(三)
3	大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權時	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	所有權部/ 他項權利部	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 6 條至第 9 條、第 16 條、內政部 99 年 8 月 9 日

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
		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）。		台內地字第 0990159277 號函、內政部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020344260 號函、內政部 106 年 8 月 17 日台內地字第 1060430775 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)
4	法人或寺廟在未完成法人設立或寺廟登記前取得所有權時	法人或寺廟籌備處名稱	所有權部	土地登記規則第 104 條、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)
5	信託財產	原信託註記事項轉載	所有權部	土地登記規則第 130 條第 1 項
6	限制登記	原限制登記註記事項轉載	所有權部	
7	直轄市、縣(市)	依囑託辦理登	所有權部	內政部 101 年 10 月

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載 部別	備註
	政府依地籍清理條例第 25 條及祭祀公業條例第 50 條第 3 項規定囑託共有型態變更登記	記，欠繳登記費○○元及書狀費，繳清後發狀		29 日內授中民字第 1015730803 號函

玖、辦畢登記通知

- 一、法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。(土地登記規則第 12 條、第 100 條)
- 二、依民法第 824 條第 3 項規定申請共有物分割登記時，為應受補償之共有人申請抵押權登記時，其申請抵押權次序優先於土地登記規則第 107 條第 1 項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。(土地登記規則第 100 條之 1)
- 三、分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。(土地登記規則第 107 條)
- 四、法院確定判決後，再辦理與判決意旨不符之繼承登記，應予撤銷，改依該判決意旨辦理繼承登記及共有物分割登記；登記機關於登記完畢後並應將結果通知原登記簿所載繼承人，各繼承人如有異議，宜循司法途徑解決。(內政部 86 年 10 月 8 日台內地字第 8682708 號函)
- 五、部分共有人之應有部分經限制登記之調處共有物分割案件，經登記機關函詢原囑託限制登記之機關表示調處分割方式無礙執行效果時，應將原查封、假扣押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囑託機關。(內政部 101 年 7 月 10 日內授中辦地字第 1016651201 號函)
- 六、登記機關受理祭祀公業及神明會之土地更名登記為法人所有，或派下員、會員或信徒分別共有或個別所有，應於登記完畢後通知主管機關，以利瞭解清理進度。(內政部 99 年 7 月 16 日內授中辦地字第 0990724964 號函、內政部 100 年 8 月 23 日台內地字第 1000170995 號函)
- 七、登記機關辦畢祭祀公業及神明會土地囑託共有型態變更登記完畢

後，應將原核發土地所有權狀或他項權利證明書公告註銷並函復直轄市、縣(市)政府，副知公所。(內政部 101 年 10 月 29 日內授中民字第 1015730803 號函)

八、共有人中之應有部分經法院辦理查封等登記，應將該限制登記轉載，並於登記完畢後通知原囑託機關及債權人。(內政部 74 年 1 月 7 日台內地字第 283984 號函、內政部 88 年 8 月 18 日台內地字第 8804614 號函)

九、其餘參照第四章第一節玖、辦畢登記通知規定。

拾、附表

一、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

二、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

附表一

市(縣)

地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單

傳真電話：

(共 頁)

(1) 市(縣)	(2) 區(鄉、鎮、市)	(3) 段	(4) 小段	(5) 地建號		(6) 面積 m ²	(7) 所有權 人姓名	(8) 權利 範圍	(9) 原地價 年月	(10) 前次移轉 現值 (元/m ²) 與權利範圍		(11) 年申 報地 價	(12) 年公 告現 值	(13) 是否 為 耕地 有無 農舍	(14) 是否為 區分所 有建物	(15) 是否為 信託財 產	(16) 抵押權設 定及轉載 情形	(17) 是否有 查封等 依法不 能登記 之情事	(18) 是否為 農業用 地或公 共設施 保留地	(19) 備註 (其他依 法應補 正、駁回 事項)
				地號	建號															

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

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

主辦機關：

協辦機關：

聯絡電話：()-()

聯絡電話：()-()

承辦員：

承辦員：

收件日期字號： 年 月 日 時 分 字第 號

收件日期字號： 年 月 日 時 分 字第 號

傳真日期時間：

傳真日期時間：

附表二

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

傳真電話：

(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) 備註
				地號	建號				祭祀公 業法人	財團法 人	派下員 分別共 有或個 別所有	

主辦機關：

聯絡電話：

承辦員：

收件日期字號： 年 月 日 時 分 字第 號

傳真日期時間：

第五節 徵收登記、區段徵收登記、廢止徵收登記、撤銷徵收登記、發還登記、徵收失效登記

壹、意義

國家因公用或公益需要，依法徵收、區段徵收取得私有土地，於完成徵收補償後，囑託該管登記機關辦理所有權移轉或他項權利之取得、塗銷所為之登記；或因廢止徵收、撤銷徵收、發還、徵收失效之登記。

貳、申請方式

囑託登記：政府機關囑託辦理徵收、區段徵收、廢止徵收、撤銷徵收、發還、徵收失效之登記。（土地登記規則第29條第1款、第99條、土地徵收條例第40條第6項、土地徵收條例第49條、土地徵收條例第9條或土地法第219條、土地徵收條例第20條第2項、大眾捷運法第19條第5項、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16條）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

一、區段徵收：詳區段徵收作業手冊。

二、徵收

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記/地上權登記	徵收	徵收公告之日 (內政部 111 年 6 月 22 日台內地字第 1110262548 號函)
抵押權/地上權/典權/農育權/永佃權塗銷登記	徵收	徵收公告之日
塗銷限制登記	逕為塗銷	徵收公告之日
所有權移轉登記/地上權塗銷登記	廢止徵收	廢止徵收公告之日 (註：參照內政部 88 年 6 月 4 日台內地字第 8807089 號函；內政部 107 年 7 月 24 日台內地字第 1070428143 號令係解釋移轉現值登載方式)

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權/地上權塗銷登記	撤銷徵收	撤銷徵收公告之日
所有權移轉登記	發還	原核准徵收機關核准發還日
所有權/地上權塗銷登記	徵收失效	徵收公告期滿第 16 日(土地徵收條例第 20 條第 2 項)、徵收補償差額結果確定之日起 3 個月之次日(土地徵收條例第 22 條第 5 項)

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. 囑託機關 2. 地政事務所	
2	核准徵收土地清冊、囑託登記清冊、他項權利位置圖	土地登記規則第 99 條	囑託機關	1. 區段徵收詳作業手冊。 2. 徵收地上權應檢附他項權利位置圖。
3	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第 34 條、第 99 條	囑託機關	符合土地登記規則第 35 條第 1 款及第 11 款規定者，得免檢附。

伍、稅捐：無。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費

- (一) 參照第一章第八節壹、登記規費規定。
- (二) 地政事務所受理因撤銷徵收回復原所有權之土地登記，免計收登記規費。(內政部 88 年 3 月 26 日台內地字第 8803315 號函)
- (三) 土地所有權人依土地法第 219 條規定行使收回權時，該收回權之法律性質既非屬私法性質之再取得權，發還土地予申請

人，此與土地法第 76 條規定聲請為土地權利變更登記，應由權利人繳納登記規費之意旨不同，不宜課予繳納登記規費之義務。(內政部 88 年 1 月 30 日台內地字第 8892188 號函)

- (四) 私有土地所有權因實施區段徵收而消滅，原所有權人與債權人雙方協議擬依照平均地權條例施行細則第 74 條之 2 規定，於土地所有權人申請發給之抵價地設定抵押權，該抵押權係重新設定之抵押權，屬另一權利變更登記，非原被徵收土地上抵押權之轉載，故其登記費之繳納，自應依上開土地法之規定，由權利人繳付。惟其登記費開發機關如願併同抵價地登記所需之登記費處理，因係私權事宜，法無明文禁止。(內政部 87 年 12 月 4 日台內地字第 8712520 號函)

二、罰鍰：無。

柒、相關規定

一、徵收、區段徵收

(一) 囑託註記登記

1. 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)
2. 直轄市或縣(市)主管機關應於公告徵收時，同時囑託該管登記機關於被徵收土地或建築改良物登記簿註記徵收公告日期及文號，並自公告之日起，依土地徵收條例第 23 條規定限制分割、合併、移轉或設定負擔。(土地徵收條例施行細則第 24 條)
3. 為興建大眾捷運系統徵收取得地上權，於公告徵收後至辦竣地上權登記前，準用土地法第 232 條規定限制移轉或設定負擔。(內政部 86 年 3 月 10 日台內地字第 8602245 號函)
4. 共有土地部分共有人依土地徵收條例第 8 條規定申請一併徵收之案件，其於公告徵收時，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）

5. 徵收公告文應於發文當日黏貼於公告揭示處，而以發文次日為公告期間之始日，其公告期間，應於公告文內敘明。（內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970205491 號函）

（二）徵收登記

1. 因徵收取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後 1 個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。（土地登記規則第 99 條）
2. 已核准徵收之土地，未辦理徵收登記，因繼承、分割繼承而變更登記名義人，仍得補辦徵收登記。（內政部 88 年 3 月 15 日台內地字第 8803415 號函）
3. 已執行列冊管理之土地或建物，有經依法徵收並發放補償費完竣者，直轄市、縣（市）地政機關應停止列冊管理，並通知登記機關。（未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點第 2 項）

4. 徵收地上權

- （1）因興辦土地徵收條例第 3 條規定之事業，準用徵收規定取得地上權。（土地徵收條例第 57 條）
- （2）為興建大眾捷運系統徵收取得地上權，於公告徵收後至辦竣地上權登記前，準用土地法第 232 條規定限制移轉或設定負擔。（內政部 86 年 3 月 10 日台內地字第 8602245 號函）
- （3）依大眾捷運法辦理之地上權登記，除其他法令另有規定者外，依下列規定辦理：
 - ① 依本法徵收取得之地上權，直轄市或縣（市）主管機關應於補償完竣後 30 日內囑託管轄土地登記機關辦理地上權登記。已登記之他項權利與地上權登

記空間範圍重疊者，直轄市或縣（市）主管機關應一併囑託管轄土地登記機關辦理他項權利內容變更或塗銷登記。

- ②穿越土地之上空者，於一定空間範圍內登記地上權。
。（大眾捷運法第 19 條第 5 項、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 16 條第 2 款、第 3 款）

（三）區段徵收登記

1. 祭祀公業所有土地因徵收配售仍不得以祭祀公業名義申辦所有權登記。（內政部 91 年 11 月 15 日台內中地字第 0910017662 號函）
2. 直轄市或縣（市）主管機關應於區段徵收地價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後，囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記或他項權利塗銷或變更登記。區段徵收範圍內已辦理建物登記之建築改良物，因妨礙都市計畫或區段徵收計畫應予拆除者，直轄市或縣（市）主管機關應於補償費發給完竣並予拆除後，囑託該管登記機關辦理建物滅失或標示變更登記。（區段徵收實施辦法第 24 條）
3. 依土地徵收條例第 43 條第 1 項規定撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發之公有土地，於領取地價款或經核定領回土地後，逕由區段徵收主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉或管理機關變更登記。（土地徵收條例施行細則第 47 條第 1 項）
4. 因區段徵收之土地於地價補償完畢後，囑託所有權移轉登記時，其原因發生日期得參照一般徵收之規定，以「公告之日」為原因發生日期。（內政部 87 年 9 月 22 日台內地字第 8710111 號函）
5. 區段徵收經核定發給抵價地，其應領之抵價地由該管直轄市或縣（市）主管機關於規劃分配後，囑託該管登記機關

- 逕行辦理土地所有權登記。(土地徵收條例第40條第6項)
6. 區段徵收範圍內之土地屬信託財產者，於信託契約消滅事由未發生前，受託人得在未違反信託本旨原則下申請發給抵價地及配合選配抵價地，並為抵價地登記名義人。囑託登記機關辦理所有權囑託登記時，應依土地登記規則第130條至第132條規定同時辦理信託登記。(內政部102年4月2日內授中辦地字第1026650535號函)
 7. 土地徵收條例第46條第3項規定未繳納差額地價之抵價地，主管機關應就超過應領抵價地面積換算其應有部分，囑託登記機關於土地登記簿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字樣，主管機關於差額地價繳清後，立即通知登記機關註銷。(土地徵收條例施行細則第53條)
 8. 區段徵收財務結算後之賸餘土地，依約定比例分派所為移轉登記，登記原因「賸餘財產分派」。(內政部109年5月28日台內地字第1090262609號令)

(四) 他項權利之處理

1. 被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。(土地徵收條例第36條第1項)
2. 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。(平均地權條例施行細則第74條之2、土地徵收條例第42條)
3. 土地所有權人及抵押權人或典權人依土地徵收條例第42條規定申請於發給之抵價地設定抵押權或典權者，應於直轄市或縣(市)主管機關規定期間內提出設定內容及相關申請登記文件，併同登記規費送請主管機關於囑託該管登記機關辦理所有權登記時，同時辦理他項權利登記。土地所有權人未依限提出設定內容及相關申請登記文件者，主

管機關應俟其提出後，再囑託辦理所有權登記。（區段徵收實施辦法第 36 條）

4. 實施區段徵收土地，土地所有權人依土地徵收條例第 42 條規定申請於發給抵價地上設定抵押權，若遇原土地所有權人死亡、受禁治產宣告、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）

- (1) 抵價地分配前原土地所有權人死亡，無人辦理繼承登記或縱令繼承人擬辦理繼承登記，惟未依土地徵收條例第 42 條第 2 項規定，與抵押權人重新協議抵押權內容時，則由主管機關依訂定之抵價地分配作業要點（以下簡稱作業要點）相關規定，確定原土地所有權人抵價地分配位置，並將該抵價地分配予原土地所有權人，由抵押權人持原協議簽訂之抵押權設定契約書、登記申請書，並參依土地登記規則第 102 條第 1 項規定，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請抵押權登記；另繼承人擬辦理繼承登記，且已依土地徵收條例第 42 條第 2 項規定，與抵押權人重新協議抵押權內容時，得依作業要點規定，由繼承人直接參與抽籤配地作業，並於辦理抵價地登記時，同時檢附雙方重新協議之抵押權設定契約書、登記申請書及其他相關文件，辦理抵押權登記。
- (2) 抵價地分配前原土地所有權人受禁治產宣告時，抵價地仍分配予原土地所有權人，由抵押權人持原協議簽訂之抵押權設定契約書、登記申請書，辦理抵押權登記，惟該登記申請書應參依土地登記規則第 39 條規定，由法定代理人於登記申請書適當欄記明確為禁治產人利益處分並簽名或蓋章。
- (3) 抵價地分配前公司遭解散時，抵價地仍分配予原公司，原公司之法人人格於清算終結前仍存續，由抵押權人

持原協議簽訂之抵押權設定契約書、登記申請書，辦理抵押權登記，惟該登記申請書應參依土地登記規則第 42 條規定，由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，並蓋章。

- (4) 抵價地分配前公司變更法定代理人時，由抵押權人持原協議簽訂之抵押權設定契約書、登記申請書，辦理抵押權登記，登記時應參依土地登記規則第 42 條規定，檢附法人登記機關核發之法人變更登記表，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，並蓋章。

5. 主管機關辦理抵價地分配時，若遇土地所有權人行蹤不明或因故避不出面，經主管機關逕將抵價地分配予土地所有權人後，土地所有權人、抵押權人或典權人無法會同提出土地登記申請書及抵押權或典權設定契約書，應依下列方式辦理抵押權或典權設定登記：（內政部 92 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0920084728 號函）

- (1) 土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依土地登記規則規定簽訂土地登記申請書及設定契約書：抵押權人或典權人可於原簽訂之抵押權或典權契約書填載抵價地之土地標示，併同土地登記申請書，並出具切結書或於登記申請書備註欄敘明。
- (2) 土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依自訂格式簽訂申請書及設定契約書：抵押權人或典權人可填載土地登記申請書，並於原簽訂之抵押權或典權契約書填載抵價地之土地標示，同時出具切結書或於登記申請書備註欄敘明。
- (3) 土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依自訂格式簽訂申請書，但未簽訂設定契約書：抵押權人或典權人可填載土地登記申請書

及設定契約書，同時出具切結書或於登記申請書備註欄敘明。

- (4) 以上情形，可由抵押權人或典權人基於物上代位，出具切結書或於登記申請書備註欄，敘明「因土地所有權人行蹤不明（或因故避不出面），未能會同辦理抵押權（或典權）設定登記，抵押權（或典權）之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣，申請辦理抵押權或典權設定登記，由主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，同時辦理抵押權或典權設定登記。
- (5) 土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，並未簽訂土地登記申請書及設定契約書，亦無其他證明文件，抵押權人或典權人可循司法途徑取得法院確定判決書或聲請強制執行，送請主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，並同時辦理抵押權、典權設定登記或限制登記。
- (6) 抵押權人已依相關規定辦理應有之作業，土地所有權人無法會同申請之原因，雖非「土地所有權人行蹤不明或因故避不見面」，惟其不願依雙方原協定內容辦理抵押權設定登記之消極行為，應可視同「因故避不見面」，而由抵押權人於原簽訂之抵押權契約書填載抵價地之土地標示，並出具切結書或於登記申請書備註欄敘明未能會同辦理抵押權設定登記之原因，並具結「抵押權之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣後，申請辦理抵押權設定登記。

（內政部 93 年 2 月 26 日內授中辦地字第 0930002600 號函）

（五）限制登記之處理

1. 土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，及實施土地

- 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，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但徵收、區段徵收登記不在此限。（土地登記規則第 70 條、第 141 條）
2. 有預告登記之土地或建築改良物被徵收時，直轄市或縣（市）主管機關囑託登記時一併塗銷預告登記，登記機關於登記完畢，並應通知原預告登記申請人。（內政部 97 年 6 月 5 日台內地字第 0970089628 號函）
 3. 查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。（土地登記規則第 147 條）
 4. 登記機關依刑事訴訟法第 116 條之 2 規定辦理禁止處分登記，嗣經拍賣辦理塗銷查封，或繼承、徵收等登記，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）

（六）權利書狀之處理

1. 因徵收取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記，其未能收繳之權狀得免提出，其權狀於登記完畢時公告註銷。（土地登記規則第 67 條、內政部 84 年 11 月 9 日台內地字第 8415156 號函）
2. 直轄市或縣（市）登記機關依區段徵收實施辦法第 24 條及土地徵收條例施行細則第 47 條規定辦理所有權移轉或管理機關變更登記時，得免繕造土地所有權狀。（區段徵收實施辦法第 25 條）
3. 區段徵收土地登記完竣後，登記機關應通知土地所有權人或他項權利人於 30 日內領取土地權利書狀。（區段徵收實

施辦法第 37 條)

- (七) 直轄市或縣(市)主管機關於區段徵收辦竣地籍測量後，應將土地分配結果清冊、分配結果圖等資料送交該管登記機關，囑託辦理所有權登記或管理機關變更登記，並將原地籍資料各部別截止記載。前項登記，登記機關應依分配結果清冊重造土地登記簿辦理登記。(區段徵收實施辦法第 35 條)

二、廢止徵收

- (一) 廢止徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復。但依土地徵收條例第 42 條規定由原土地所有權人及他項權利人申請於發給之抵價地設定抵押權或典權者，其原抵押權或典權准予回復。(土地徵收條例第 52 條)
- (二) 被徵收之土地，原所有權人死亡者，任一繼承人得敘明理由為其全體繼承人之利益請求撤銷或廢止徵收，倘經繼承人繳清應繳納之價額，於辦理發還土地時，同意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)

三、撤銷徵收

- (一) 已核准徵收之土地，於奉准撤銷徵收後，其登記作業依下列規定辦理。(土地徵收條例第 51 條、內政部 88 年 6 月 4 日台內地字第 8807089 號函、內政部 92 年 9 月 15 日台內地字第 0920012540 號函)
1. 因撤銷徵收所為之登記，其登記原因發生日期為撤銷徵收公告之日。(土地徵收條例第 49 條於 101 年 1 月 4 日修正分列撤銷徵收及廢止徵收)
 2. 已辦竣所有權移轉登記，且原土地所有權人如期繳清徵收價款者，辦理「撤銷徵收」登記，回復原所有權之登記。
 3. 已辦竣所有權移轉登記，但原土地所有權人未如期繳清徵收價款者，仍維持原登記，並於土地登記簿所有權部「其

- 他登記事項」欄註記撤銷徵收之核准機關、日期、文號及「逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記」字樣。
4. 已領價或已辦提存，但因故未辦竣所有權移轉登記，且原土地所有權人如期繳清徵收價款或因提存尚未歸國庫，而無需追繳價款者，先依規定辦理「徵收」登記，再行辦理「撤銷徵收」登記，回復原所有權之登記。
 5. 已領價，但因故未辦竣所有權移轉登記，且原土地所有權人未如期繳清徵收價款者，依規定辦理「徵收」登記，但不辦理「撤銷徵收」登記，並於土地登記簿所有權部「其他登記事項」欄註記撤銷徵收之核准機關、日期、文號及「逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記」字樣。
 6. 徵收補償費尚未領取，亦未辦竣提存手續者，其土地尚未辦理所有權移轉登記，僅辦理「塗銷註記」登記，塗銷原公告徵收之戳記，回復徵收前之狀態。
- (二) 核准撤銷徵收之土地，原土地所有權人未於一定期間內繳清應繳回之徵收價額者，不予發還，仍維持原登記。(土地徵收條例第 51 條第 2 項)
- (三) 撤銷徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復。但依土地徵收條例第 42 條規定由原土地所有權人及他項權利人申請於發給之抵價地設定抵押權或典權者，其原抵押權或典權准予回復。(土地徵收條例第 52 條)
- (四) 被徵收之土地，原所有權人死亡者，任一繼承人得敘明理由為其全體繼承人之利益請求撤銷或廢止徵收，倘經繼承人繳清應繳納之價額，於辦理發還土地時，同意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)

四、發還、徵收失效

- (一) 被繼承人土地生前經徵收完竣後，如係以土地法第 219 條第

1 項第 1 款、第 2 款所列情形之一為理由，於死亡後撤銷徵收回復所有權，應免列為遺產課徵遺產稅。（財政部 81 年 12 月 4 日台財稅第 810506725 號函）

（二）徵收案失效辦理回復所有權登記，其登記原因應為「徵收失效」。（土地徵收條例第 20 條第 2 項、內政部 91 年 4 月 9 日台內地字第 0910063145 號函）

捌、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
1	因徵收、重劃等限制處分之註記登記者	1. 囑託機關、日期、文號等資料 2. 公告徵收禁止分割、合併、移轉及設定他項權利	標示部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(八)、第肆章二、(二)及(三)
2	共有土地部分共有人辦理一併徵收登記者	1. 囑託機關、日期、文號等資料 2. 公告徵收禁止分割、合併、移轉及設定他項權利。 3. 一併徵收之所有權人：○○○、○○○等	土地標示部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(八)、第肆章二、(二)及(三)
3	徵收移轉標的物有他項權利或限制登記者	以內部收件分別辦理塗銷該他項權利或限制登記事項	土地他項權利部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
4	全部徵收者	加收內部收件辦理標示部其他登記事項欄原徵收註記之塗銷登記	土地標示部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)
5	部分徵收者	加收內部收件辦理所有權部其他登記事項欄原徵收註記之塗銷登記	所有權部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊第參章二、(二)、第肆章二、(三)
6	建物基地部分徵收而建物尚未執行拆除者	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」	建物標示部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊第參章一、(八)
7	廢止徵收/撤銷徵收/徵收失效，如需回復他項權利者	依○年○○字第○○號辦理撤銷/廢止/徵收失效回復原登記	土地他項權利部	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二、(三)
8	廢止徵收/撤銷徵收，但原土地所有權人未如期繳清徵收價款者	註記核准機關、日期、文號及「逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記」	土地所有權部	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二、(三)
9	截止記載	加收內部收件辦理截止記載	標示部、所有權部、他項權利部	

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
10	信託財產	原信託註記事項轉載	所有權部	土地登記規則第130條第1項

玖、辦畢登記通知

一、函復囑託機關（直轄市或縣(市)政府）

二、通知權利人或利害關係人、相關機關

（一）土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，該抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。（土地徵收條例第42條）

（二）有預告登記之土地或建築改良物被徵收時，直轄市或縣（市）主管機關囑託登記時一併塗銷預告登記，登記機關於登記完畢，並應通知原預告登記申請人。（內政部97年6月5日台內地字第0970089628號函）

（三）登記機關依刑事訴訟法第116條之2規定辦理禁止處分登記，嗣經拍賣辦理塗銷查封，或繼承、徵收等登記，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）

第六節 照價收買登記

壹、意義

直轄市或縣(市)政府依法辦理照價收買土地，經完成收買程序後，囑託該管登記機關辦理土地所有權移轉所為之登記。

貳、申請方式

囑託登記：政府機關囑託辦理照價收買土地之登記。(土地登記規則第29條第2款、第99條)

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	照價收買	報准照價收買之日

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. 囑託機關 2. 地政事務所	
2	照價收買土地清冊	土地登記規則第99條	囑託機關	
3	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第34條、第99條	囑託機關	依土地登記規則第35條第1款得免檢附。

伍、稅捐：無

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費：參照第一章第八節壹、登記規費規定。

二、罰鍰：無。

柒、相關規定

一、依平均地權條例照價收買之土地，其登記之權利主體應為該管土地管轄之「直轄市」、「縣」、「市」，管理機關為直轄市或縣(市)

政府。(平均地權條例施行細則第 47 條)

二、直轄市或縣(市)政府應將報准照價收買之土地先行公告，並以書面通知土地所有權人及土地移轉之權利人或他項權利人。受通知人應於通知送達之次日起 50 日內，繳交土地所有權狀、土地他項權利證明書及有關證件；逾期不繳交者，宣告其書狀、證件無效。(平均地權條例第 28 條第 1 項第 1、2 款)

三、因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣(市)地政機關應於補償完竣後 1 個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。(土地登記規則第 99 條)

四、土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但照價收買不在此限。(土地登記規則第 141 條)

五、照價收買之土地，地上建築改良物同屬土地所有權人所有者，應一併收買。但不屬土地所有權人所有者，不在此限。(平均地權條例第 34 條第 1 項)

捌、審查：參照第一章第九節肆、審查規定。

玖、辦畢登記通知：函復囑託機關(直轄市或縣(市)政府)。

第七節 原住民取得所有權登記

壹、意義

原住民保留地，經原住民無償取得所有權，向該管登記機關申請取得土地所有權所為之登記。

貳、申請方式

囑託登記：政府機關囑託辦理登記。（土地登記規則第29條第12款、原住民保留地所有權移轉登記作業要點第6點）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	權利取得	主管機關核准或同意證明文件發文日

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、原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知第8點	1. 自行檢附 2. 地政事務所 3. 鄉（鎮、市、區）公所	原住民保留地囑託登記申請書蓋鄉鎮市區公所印信。
2	原住民保留地所有權移轉清冊	土地登記規則第34條、山坡地保育利用條例第37條、原住民保留地開發管理辦法第17條、第20條、原住民保留地所有權移轉登記作業要點第6點	1. 直轄市、縣（市）政府 2. 鄉（鎮、市、區）公所	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	他項權利（耕作權、地上權、農育權）證明書及土地所有權狀	土地登記規則第34條、原住民保留地所有權移轉登記作業要點第6點	1. 直轄市、縣（市）政府 2. 鄉（鎮、市、區）公所	符合土地登記規則第35條第11款規定者，得免檢附。
4	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、肆、申請人身分證明。 2. 原住民保留地承受人應具有原住民身分。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一節買賣登記。
6	主管機關核准或同意證明文件	原住民保留地開發管理辦法第17條、20條、原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知第2點、第8點、原住民保留地所有權移轉登記作業要點第6點	自行檢附	

伍、稅捐：土地增值稅、印花稅免繳。（原住民保留地所有權移轉登記作業要點第6點）

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費：

(一) 免繳。(原住民保留地所有權移轉登記作業要點第 6 點)

(二) 書狀費：參照第一章第八節壹、登記規費規定。

二、罰鍰：無。

柒、相關規定

一、原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限。前項政府指定之特定用途，指下列得由政府承受情形之一：一、興辦土地徵收條例第 3 條、第 4 條第 1 項規定之各款事業及所有權人依該條例第 8 條規定申請一併徵收；二、經中央主管機關審認符合災害之預防、災害發生時之應變及災後之復原重建用地需求；三、稅捐稽徵機關受理以原住民保留地抵繳遺產稅或贈與稅；四、因公法上金錢給付義務之執行事件未能拍定原住民保留地。(山坡地保育利用條例第 37 條、原住民保留地開發管理辦法第 18 條)

二、公告為河川區域線內之原住民保留地，其設定耕作權期滿後不得取得所有權。(內政部 94 年 7 月 14 日台內地字第 0940009705 號函)

三、山坡地保育利用條例第 37 條規定修正後，由原住民無償取得所有權而申請權利移轉登記，應以登記原因標準用語「權利取得」辦理。(內政部 108 年 7 月 12 日台內地字第 1080263572 號令)

四、同一土地之所有權及耕作權或地上權，歸屬一人者，耕作權或地上權因混同而消滅，得於取得土地所有權移轉登記時連件辦理他項權利塗銷登記。但耕作權或地上權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。(民法第 762 條、土地登記規則第 143 條)

五、原住民保留地他項權利之移轉、塗銷、交換、內容變更登記、更名登記(如自然人、法人、管理機關、管理人、夫妻聯合財產之更名)、住址變更登記、更正登記等之申請案件，由鄉(鎮、市、區)公所審查，並委任為申請義務人，在申請義務人欄內加蓋鄉

（鎮、市、區）公所印信後轉送地政事務所辦理。（原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知第8點）

捌、審查：參照第一章第九節肆、審查規定。

玖、辦畢登記通知

地政事務所辦畢登記後，應通知各直轄市、縣（市）政府，並將土地所有權狀列冊送由鄉（鎮、市、區）公所轉交土地所有權人執管。（原住民保留地所有權移轉登記作業要點第6點）

第八節 拍賣登記

壹、意義

土地或建物拍定人持憑執行機關核發之權利移轉證書或公正第三人發給之拍定證明書及其他有關文件，向該管登記機關申請所有權移轉、他項權利移轉所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：權利人單獨申請登記。（土地登記規則第 27 條第 4 款）

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。（土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權/抵押權/地上權/典權/農育權/永佃權移轉登記	拍賣	產權移轉證明文件核發之日

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、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件（執行機關核發之權利移轉證書、公正第三人發給之拍定證明書）	強制執行法第 91 條第 1 項、第 97 條、行政執行法第 26 條、公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法第 28 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	申請人身分證明	土地登記規則第34條、第70條之3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
4	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一節買賣登記。
5	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第35條、第36條、第45條、第47條、第47條之1、第47條之2、土地稅法第28條、稅捐稽徵法第6條、臺灣地區土地房屋強制聯繫要點第7點	地方稅稽徵機關	1. 經法院、行政執行分署執行拍賣者，由其代為扣繳。 2. 金融機構或金融機構不良債權之受讓人依金融機構合併法第11條第2項規定辦理之不動產拍賣應檢附。
6	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點第10條、契稅條例第23條	1. 稅捐稽徵機關 2. 鄉（鎮、市、區）公所	
7	工程受益費完納證明	工程受益費徵收條例第6條	自行檢附	地政機關受理後得傳真聯繫，請地方稅稽徵機關協助查明應（欠）繳工程受益費。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
8	平等互惠證明文件	土地法第 18 條、外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時檢附之。
9	土地使用分區證明	內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	外國人取得都市計畫範圍內之土地，無法據以審查究屬何種使用分區時，檢附之。

伍、稅捐

- 一、經法院、法務部行政執行署所屬行政執行分署執行拍賣或交債權人承受之土地、房屋，法院或行政執行分署應於拍定或承受 5 日內，將拍定或承受價額通知當地主管稅捐稽徵機關，依法核課土地增值稅、地價稅、房屋稅，並由法院或行政執行分署代為扣繳。
(稅捐稽徵法第 6 條第 3 項、臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點第 7 點)
- 二、經法院強制執行拍賣之不動產，如原所有權人(債務人)於拍賣前有欠繳房屋稅及地價稅，拍定人免代繳，並可辦理移轉登記。
(內政部 90 年 10 月 2 日台內中地字第 9015815 號函)
- 三、資產管理公司依公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法辦理金融機構合併法第 15 條第 1 項第 3 款規定之不動產拍賣，若欠繳土地稅(含地價稅與當次拍賣應納土地增值稅)之土地及欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，地政機關仍不得辦理移轉登記或設定典權登記。(內政部 93 年 7 月 16 日內授中辦地字第 0930009290

號函)

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費

(一) 參照第一章第八節壹、登記規費規定。

(二) 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)

二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

一、拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。

存於不動產上之抵押權及其他優先受償權，因拍賣而消滅。但抵押權所擔保之債權未定清償期或其清償期尚未屆至，而拍定人或承受抵押物之債權人聲明願在拍定或承受之抵押物價額範圍內清償債務，經抵押權人同意者，不在此限。(強制執行法第98條)

二、強制執行中拍賣之不動產為第三人所有者，其拍賣為無效。(司法院院字第578號解釋)

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

四、法院拍賣區分所有建物，核發權利移轉證明書未列明共有部分，該共有部分應隨區分所有建物移轉。(內政部70年9月24日台

內地字第 44169 號函)

- 五、拍定人持憑法院以重測前土地標示為標的之不動產移轉登記證明書單獨申請移轉登記，登記機關應逕依重測後之土地標示辦理登記。(內政部 71 年 7 月 14 日台內地字第 88582 號函)
- 六、農地重劃土地分配確定後，持憑法院判決或不動產移轉證書就重劃前標示申辦所有權移轉登記，登記機關自應依重劃後標示辦理所有權移轉登記。(內政部 73 年 9 月 21 日台內地字第 256185 號函)
- 七、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)
- 八、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)
- 九、已辦竣拍賣移轉登記之不動產，在未有第三人因信賴登記而取得土地權利之新登記前，法院得撤銷拍賣並囑託登記機關塗銷登記。(內政部 87 年 10 月 29 日台內地字第 8711638 號函)
- 十、申請人未具自耕能力，持憑土地法第 30 條修正前法院核發之不動產權利移轉證明書，申辦耕地拍賣所有權移轉登記時，地政機關應予受理。(內政部 89 年 4 月 20 日台內中地字第 8906983 號函)
- 十一、同一人因拍賣而同時取得 2 棟以上之農舍，不符農地管理政策。(內政部 96 年 9 月 12 日內授中辦地字第 0960051154 號函)
- 十二、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)

十三、破產管理人固得拍賣破產人之不動產，惟於申請移轉登記時仍應得監查人之同意。(內政部 68 年 5 月 29 日台內地字第 18495 號函)

十四、強制執行取得不動產物權者，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，不待登記即取得該不動產之所有權，則拍定人持法院發給之權利移轉證書向地政機關辦理移轉登記，地政機關似無不許之理。至該案是否因公司共有關係未終止前不得處分部分公司共有人潛在應有部分致影響拍賣之效力，涉及私權事項，利害關係人非不得循民事訴訟程序除去其因拍定取得所有權之效果。(法務部 96 年 8 月 9 日法律決字第 0960023852 號函)

十五、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)

十六、依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，係指因法院拍賣、判決確定或訴訟上之和解或調解成立，得由權利人單獨申請登記，取得土地所有權，而非指土地請求權。(內政部 76 年 1 月 23 日台內地字第 470929 號函)

十七、公正第三人於發給拍定證明書時，應同時將該證明書副本函送土地所在地之登記機關備查。(內政部 91 年 10 月 1 日台內中地字第 0910014326 號函)

十八、權利人依土地登記規則第 27 條第 4 款規定單獨申請之登記，如未會同申請之義務人於辦畢登記後仍存有權利範圍持分者，其未提出原核發之權利書狀應公告註銷依同規則第 67 條規定辦理，並通知未會同申請之義務人換發權狀。(內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號函)

十九、其他如涉及限制登記、建物及其基地併同移轉、外國人、大陸、

香港、澳門地區人民取得等相關規定，詳如第一節買賣登記。

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、權利移轉證明書所載拍定人（承受人）應與塗銷登記時於其他登記事項欄加註之拍定人為同一人。
- 三、閒置土地，應編造清冊囑託土地所在地之土地登記機關，於土地登記簿所有權部其他登記事項欄辦理閒置土地註記登記。閒置土地應買人經強制拍賣取得土地所有權者，自領得權利移轉證書之日起 5 年內不得移轉土地所有權，並應於 2 年內完成建築使用；未完成建築使用者，主管機關得以原拍定價額向其無息買受該土地。（產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法第 17 條第 1 項、第 33 條第 2 項）
- 四、平均地權條例第 47 條之 1 及土地稅法第 30 條第 1 項第 5 款所定「經法院拍賣之土地」宜包含法務部行政執行署所執行部分較符合原立法意旨。（內政部 106 年 6 月 5 日台內地字第 1060420436 號函）
- 五、向法院拍賣取得不動產，並已完成所有權移轉登記，如第三人就其拍賣效力提起異議之訴並由法院審理中，尚不足以影響建物所有權人申辦建物所有權移轉登記予他人之法律關係，應非屬土地登記規則第 57 條所稱「涉及私權爭執」事項，故在未經法院囑託辦理查封、假扣押或假處分登記前，該管地政機關仍不能停止該建物所有權之移轉登記。（內政部 78 年 1 月 9 日台內地字第 664377 號函）

六、審查意見欄簽註事項

編號	類 型	審 查 簽 註 事 項	註 記 / 轉 載 部 別	備 註
1	已拍定之應有部分被限制登記後，拍定人申辦拍賣登記者	限制內容一併轉載	所有權部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB 版登記作業手冊第參章二、(三)

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
2	未繳清差額地價之土地，經拍賣登記後，拍定人未繳清差額地價前者	轉載未繳清差額地價不得移轉之註記。	所有權部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB 版登記作業手冊第參章二、(六)
3	義務人拍賣後尚有殘餘持分者	1. 刪除原拍定人資料 2. 先以內部收件「註記」登記，將限制登記事項改為一般登記事項，異動完成後，再登錄拍賣案件，俟異動完成後，再以內部收件「註記」登記，將一般登記事項變更為原限制登記事項。	所有權部	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二、(三)
4	申請分開繕狀	○○○ 建號基地之應有部分 以內部收件加註○段○小段 ○地號(○權) ○分之○	土地所有權部、他項權利部 建物標示部	同第四章第一節買賣登記

編號	類 型	審 查 簽 註 事 項	註 記 / 轉 載 部 別	備 註
		○地號土地所有權人/地上權人之登記次序 ○	建物所有權部	

玖、辦畢登記通知(免)

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。但法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記者，不在此限。(土地登記規則第69條)

第九節 判決、和解、調解所有權移轉及塗銷登記

壹、意義

土地或建物因法院之判決、訴訟上和解或調解成立而向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

(一) 權利人及義務人會同申請登記。(土地登記規則第 26 條)

(二) 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、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項)

三、囑託登記：法院囑託辦理登記。(土地登記規則第 29 條第 12 款、強制執行法第 116 條)

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	判決移轉/和解移轉/調解移轉/調處移轉	1. 法院判決確定之日 2. 訴訟上和解成立之日 3. 訴訟上調解成立之日；依鄉鎮市調解條例規定成立調解，經法院核定之日
所有權塗銷登記	判決回復所有權/和解回復所有權/調解回復所有權/判決塗銷/和解塗銷/調解塗銷	4. 耕地租佃委員會調處或調解成立證明書核發日

肆、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
2	登記原因證明文件（法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄或耕地租佃委員會調解或調處成立證明書）	土地登記規則第34條、第70條之3、民事訴訟法第380條、第399條、第416條、鄉鎮市調解條例第27條、耕地三七五減租條例第26條、內政部77年4月28日台內地字第592222號函	1. 法院 2. 鄉(鎮、市、區)公所 3. 直轄市、縣(市)政府	1. 最高法院之判決書免附確定證明書。判決書內載有不得上訴者亦同。 2. 檢附和解、調解筆錄或證明書申請所有權移轉登記者應按權利價值千分之一貼印花稅票。
3	申請人身分證明	土地登記規則第34條、第70條之3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
4	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一節買賣登記
5	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第35條、第36條、第42條、第45條、第47條、第47條之1、第47條之2、土地稅法第28條、第39條之2	地方稅稽徵機關	1. 申請所有權移轉登記者檢附。 2. 同第一節買賣登記
6	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第23條	1. 地方稅稽徵機關 2. 鄉(鎮、市、區)公所	1. 申請所有權移轉登記者檢附。 2. 同第一節買賣登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	遺產(或贈與)稅繳清或免稅證明書或不計入遺產(或贈與)總額證明書或同意移轉證明書			同第三節交換登記。
8	優先購買權放棄書或切結書	文化資產保存法第 55 條、土地登記規則第 97 條、內政部 81 年 3 月 26 日台內地字第 8172206 號函		1. 法院於命被告應履行買賣契約義務，依法涉及優先購買權情事，判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先權時檢附。 2. 同第一節買賣登記。
9	土地使用分區證明	內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	1. 同第一節買賣登記 2. 申請所有權塗銷登記者免檢附。
10	平等互惠證明文件	土地法第 18 條、外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	1. 同第一節買賣登記。 2. 申請所有權塗銷登記者免檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
11	主管機關核准、同意備查或許可證明文件	土地登記規則第34條、第42條	相關主管機關	1. 檢附和解筆錄或調解筆錄申請所有權移轉登記，義務人為財團法人、醫療法人或祭祀公業法人時應檢附。 2. 同第一節買賣登記。

伍、稅捐

- 一、申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，因解除買賣契約申請回復所有權，不論係法院判決、和解，或鄉鎮市調解委員調解，應辦理所有權移轉登記，並課徵土地增值稅，但無需課徵契稅。（內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函）
- 二、經法院判決該土地共有權原以買賣為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷並回復共有權登記，當事人間尚無土地所有權移轉，無需辦理土地現值申報及核課土地增值稅。（財政部 70 年 5 月 29 日台財稅第 34363 號函）
- 三、移轉登記後依法院調解筆錄辦竣塗銷登記回復原狀，非所有權之移轉，應不課徵契稅。（財政部 75 年 3 月 10 日台財稅第 7522037 號函）
- 四、其他詳如第一章第十二節土地登記有關稅費規定。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費

- （一）參照第一章第八節壹、登記規費規定。
- （二）持憑法院和解筆錄確認買賣契約無效，申請回復所有權登

記，免納登記費。(內政部 90 年 1 月 16 日台內中地字第 9080224 號函)

二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

一、單獨申請及代位申請相關規定

- (一) 因法院判決確定之登記，得由權利人單獨申請之。(土地登記規則第 27 條第 4 款)
- (二) 持憑法院判決單獨申辦登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。(內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函)
- (三) 登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於土地登記規則第 27 條第 4 款、第 30 條第 1 款、第 35 條第 3 款、第 100 條、第 119 條第 5 項、第 141 條第 1 項第 2 款及第 2 項之規定準用之。(土地登記規則第 12 條)
- (四) 與確定判決有同一效力相關規定
 1. 和解成立者，與確定判決有同一之效力。(民事訴訟法第 380 條)
 2. 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。(民事訴訟法第 416 條)
 3. 經法院核定之民事調解與民事確定判決有同一之效力。(鄉鎮市調解條例第 27 條第 2 項)
- (五) 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。(土地登記規則第 30 條第 1 款)
- (六) 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，登記名義人得免親自到場。(土地登記規則第 41 條)
- (七) 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)

二、基於確定判決，或依民事訴訟法成立之和解、調解，第三人應移

轉或設定不動產物權於債務人者，執行法院得因債權人之聲請，以債務人之費用，通知登記機關登記為債務人所有後執行之。（強制執行法第 116 條第 2 項）

三、申請人之執行名義

（一）強制執行，依左列執行名義為之：一、確定之終局判決。二、假扣押、假處分、假執行之裁判及其他依民事訴訟法得為強制執行之裁判。三、依民事訴訟法成立之和解或調解。四、依公證法規定得為強制執行之公證書。五、抵押權人或質權人，為拍賣抵押物或質物之聲請，經法院為許可強制執行之裁定者。六、其他依法律之規定，得為強制執行名義者。執行名義附有條件、期限或須債權人提供擔保者，於條件成就、期限屆至或供擔保後，始得開始強制執行。執行名義有對待給付者，以債權人已為給付或已提出給付後，始得開始強制執行。（強制執行法第 4 條）

（二）命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。

前項意思表示有待於對待給付者，於債權人已為提存或執行法院就債權人已為對待給付給予證明書時，視為債務人已為意思表示。公證人就債權人已為對待給付予以公證時，亦同。（強制執行法第 130 條）

（三）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）

（四）再審之判決係廢棄原確定判決者，當事人之法律關係，應回復未為判決確定前之狀態。原確定判決得為強制執行現尚在執行中者，执行程序如尚未終結，應即停止執行，撤銷已為之执行程序。惟若执行程序已經終結，則原確定判決縱經再審判決廢棄，當事人亦不得依據再審判決，請求回復已經執行終結之程序，此際再審原告僅得依據再審判決，另依一般

訴訟程序取得回復權利之判決再行請求執行（司法院 33 年院字第 2791 號解釋參照），應依一般訴訟程序另行取得執行名義。（內政部 77 年 5 月 7 日台內地字第 594318 號函）

（五）確認判決不得作為執行名義。（司法院 74 年 8 月 1 日秘臺廳（一）字第 1546 號函、更正登記法令補充規定第 10 點）

四、判決既判力範圍

（一）除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。（民事訴訟法第 400 條第 1 項）

（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、內政部 79 年 7 月 12 日台內地字第 819057 號函）

（三）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）

五、權利變更日期

（一）因法院判決、訴訟上和解或調解、經鄉鎮市調解委員會成立之調解，申辦土地所有權變更登記，其權利變更之日為法院判決確定之日、訴訟上和解或調解成立之日或依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。（土地登記規則第 33 條）

（二）判決，於上訴期間屆滿時確定。但於上訴期間內有合法之上訴者，阻其確定。不得上訴之判決，於宣示時確定；不宣示者，於公告時確定。（民事訴訟法第 398 條）

六、當事人之時效抗辯權

（一）持憑已完成消滅時效之判決書申辦登記，如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，應准予辦理。（內政部 59 年 6 月 10 日台內地字第 368397 號函、內政部 81 年 12 月 4 日台內地字第 8114492 號函、內政部 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)

七、法院確定判決之效力

- (一)法院依無效之契約為裁判之依據，非登記機關審查之範圍。
(行政院 56 年 4 月 1 日台 56 內字第 2359 號令、內政部 69 年 7 月 17 日台內密創地字第 1501 號函)
- (二)法院之確定判決是否得當，非地政機關審查範圍。(內政部 70 年 9 月 26 日台內地字第 44965 號函)
- (三)法院之確定判決，在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)

八、訴訟繫屬後之繼受人

- (一)確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。
對於為他人而為原告或被告者之確定判決，對於該他人亦有效力。(民事訴訟法第 401 條第 1 項、第 2 項)
- (二)本於確認買賣契約，請求辦理所有權移轉登記之訴訟，係以對人之債權關係為其訴訟標的，而訴外人係單純受讓權利標的物之人，並未繼受該債權關係中之權利或義務，原確定判決之效力，自不及於訴外人。(內政部 66 年 3 月 25 日台內地字第 721458 號函)
- (三)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)
- (四)確定判決之效力不及於當事人及訴訟繫屬後為當事人之繼受人以外之第三人；此項規定於訴訟上之和解，亦適用之。(內政部 78 年 7 月 27 日台內地字第 726134 號函、內政部 80 年 6 月 27 日台內地字第 940082 號函)
- (五)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)

九、民法第 759 條規定不動產物權因法院之判決而取得者，與土地登記規則第 70 條但書所稱「法院判決」，惟形成判決(例如分割共有物之判決)始足當之，不包含其他判決在內。(最高法院 43 年台上字第 1016 號裁判、內政部 72 年 1 月 13 日台內地字第 134661 號函、內政部 79 年 12 月 7 日台內地字第 849555 號函)

十、非屬物權登記事項之訴訟標的不得據以辦理登記

(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 日台內字第 3038 號函)

(二) 以對人之債權關係為標的之和解，僅受讓權利標的物之第三人持憑該和解筆錄單獨申辦所有權移轉登記，應不予受理。(內政部 77 年 6 月 22 日台內地字第 606584 號函)

(三) 返還價金之判決不得據以申請不動產所有權移轉登記。(內政部 77 年 5 月 10 日台內地字第 590903 號函)

十一、所有權塗銷登記

(一) 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)

(二) 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)

(三) 為保障善意第三人因信賴原調解所取得之權利，如持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前原繼承人共同共有之登記狀態，應併將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有之土地上。(內政部 109 年 8 月 3 日台內地字第 1090129610 號函)

(四) 建物於法院執行拍賣時，與其座落之土地分屬不同人，嗣該

土地經判決回復所有權登記予原所有權人(與拍賣建物所有權人相同)，該建物拍定人現得依民法第 838 條之 1 規定申辦法定地上權登記。(內政部 110 年 2 月 9 日台內地字第 1100104215 號函、法務部 110 年 1 月 29 日法律字第 10903515610 號函)

十二、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)

十三、申請人於公寓大廈管理條例公布施行後持同條例公布施行前之法院判決申辦土地或建物所有權移轉登記，仍應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。(內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8796600 號函)

十四、行政法院 82 年度判字第 364 號裁判要旨：「法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正」。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；本案持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。(內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函)

十五、法院於命被告應履行買賣契約義務辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容尚未提及優先購買權人已放棄其優先權而系爭不動產之買賣依法涉及優先購買權情事者權利人持憑該判決依土地登記規則第 26 條(修正後為第 27 條)第 4 款規定單獨申辦所有權移轉登記時仍應依土地登記規則第 77 條(修正後為第 97 條)規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人得

由權利人代為通知。又權利人依土地登記規則第 84 條（修正後為第 102 條）規定單獨申辦承買土地所有權移轉登記時亦同。（內政部 81 年 3 月 26 日台內地字第 8172206 號函）

十六、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）

十七、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。（內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940044433 號函）

十八、市民贈與土地予政府，嗣後政府又以法院和解方式將受贈土地移轉登記予市民，應依土地法第 25 條規定辦理。（內政部 77 年 11 月 7 日台內地字第 650046 號函）

十九、申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，如經查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符，登記機關得無需再審查被告之住址是否與登記簿記載相符。（內政部 93 年 6 月 28 日內授中辦地字第 0930724554 號函）

二十、農地重劃土地分配確定後，持憑法院判決或不動產移轉證書就重劃前標示申辦所有權移轉登記，登記機關自應依重劃後標示辦理所有權移轉登記。（內政部 73 年 9 月 21 日台內地字第 256185 號函）

二十一、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）

二十二、同一標的二次判決

（一）法院兩次給付判決效力同等，應依收件之先後辦理登記。（內政部 70 年 4 月 27 日台內地字第 18345 號函）

（二）同一標的物經法院先後判決與 2 名不同之原告，應依收件之先後處理登記。（內政部 70 年 9 月 24 日台內地字第 35929

號函)

二十三、對待給付或條件之相關規定

- (一) 法院提存書所載提存金額低於執行名義判決所命對待給付之金額，提存書難謂係對待給付證明書。(內政部 72 年 10 月 18 日台內地字第 187897 號函)
- (二) 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)
- (三) 法院判決確定互負對待給付之當事人給付遲延，在未經法院囑託辦理查封等登記前，可受理移轉登記。(內政部 69 年 12 月 19 日台內地字第 71840 號函)
- (四) 法院確定判決如屬不附對待給付而單純命債務人為意思表示者，得由權利人單獨申辦登記，無須檢附支付價金證明及契約書。(內政部 80 年 12 月 6 日台內地字第 8073685 號函)

二十四、祭祀公業、神明會土地

- (一) 祭祀公業管理人持憑法院調解、和解筆錄申辦土地所有權移轉登記仍應提出派下員全體同意處分或土地法第 34 條之 1 規定之證明文件若為法院確定判決者得免檢附。(內政部 79 年 8 月 22 日台內地字第 826100 號函、內政部 81 年 12 月 10 日台內地字第 8115724 號函)
- (二) 祭祀公業土地移轉調解事件，當事人僅與管理人之一調解時，調解不合法；如再與未參與調解之其他管理人續行調解，可補正不合法之欠缺。(內政部 75 年 1 月 14 日台內地字第 376414 號函)
- (三) 調解之標的係請求土地所有權移轉登記，並非派下權之爭執，則訴訟當事人是否即為祭祀公業全體派下員，非該調解確定力所及。(內政部 80 年 3 月 18 日台內地字第 914014 號函)
- (四) 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)

- (五) 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)

二十五、登記名義人經限制登記相關規定

- (一) 依法院確定判決申請移轉、塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人者，應檢具法院民事執行處或行政執行署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。(土地登記規則第 141 條)
- (二) 土地登記規則第 141 條第 1 項第 2 款所稱「依法院確定判決申請移轉登記之權利人」包括訴訟上和解、調解成立之人。(內政部 82 年 7 月 14 日台內地字第 8208734 號函)
- (三) 法院判決塗銷登記確定者，登記機關得據以辦理，惟仍應受土地登記規則第 141 條規定之限制。(內政部 73 年 7 月 19 日台內地字第 244171 號函)
- (四) 所有權或抵押權經查封登記未塗銷前，持憑法院確定判決申請塗銷所有權登記或塗銷抵押權登記，應不予受理。(限制登記作業補充規定第 20 點)
- (五) 原查封登記之債權人在查封登記未塗銷前持憑法院確定判決申請塗銷更名登記及辦理移轉登記，如已檢附「無調卷拍賣證明」應予受理。(內政部 76 年 4 月 22 日台內地字第 494104 號函)
- (六) 假處分之債權人與就假處分之標的物取得終局判決之執行名義係同一人者，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。(內政部 89 年 9 月 14 日台內中地字第 8917622 號函)
- (七) 假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義人係同一人者對假扣押之執行效果自無妨礙得檢附無其

他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。(內政部 86 年 7 月 2 日台內地字第 8606368 號函)

二十六、權利書狀之處理

(一)登記原因證明文件為確定判決之登記或為依法與法院確定判決有同一效力者，得免提出原所有權狀或他項權利證明書。

(土地登記規則第 12 條、第 35 條第 3 款)

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

(三)權利人依土地登記規則第 27 條第 4 款規定單獨申請之登記，如未會同申請之義務人於辦畢登記後仍存有權利範圍持分者，其未提出原核發之權利書狀應依同規則第 67 條規定辦理。(內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號函)

二十七、依耕地三七五減租條例成立之調解、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；持憑耕地租佃委員會調解成立證明書或縣市調處成立證明書申辦土地所有權移轉登記者，須由權利人、義務人雙方會同申請。(內政部 82 年 9 月 1 日台內地字第 8211269 號函)

二十八、其他如涉及建物及其基地併同移轉、外國人、大陸、香港、澳門地區人民取得等相關規定，詳如第一節買賣登記。

二十九、申請人應簽註事項

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	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	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	權利人	登記申請書適當欄

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
	人及他項權利人同意，申請權利範圍移轉變更登記時		責任。		
2	無出租之基地或耕地出賣時	土地法第104條、第107條、內政部81年3月26日台內地字第8172206號函	本案土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
3	登記義務人依土地登記規則第41條第15款規定以線上聲明取代親自到場申請登記時	土地登記規則第41條第15款、內政部109年2月11日台內地字第1090260579號令	線上聲明序號	義務人	登記申請書適當欄或檢附驗證後之線上聲明登錄表
4	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	土地登記規則第97條第1項、內政部81年3月26日台內地字第8172206號函	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。	權利人	登記申請書適當欄

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
	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				
5	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	土地登記規則第97條第2項、內政部81年3月26日台內地字第8172206號函	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。	權利人	登記申請書適當欄
6	外國人取得不動產物權時	土地法第19條、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

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
7	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
8	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
9	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
10	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	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。	權利人	登記申請書適當欄
11	非屬區分所有之建物單獨移轉，其與基地所有權	土地法第104條、民法第426條之2、內	本案建物與土地確無租賃關係。	權利人	登記申請書適當欄

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
	人無租賃關係時	政部81年3月26日台內地字第8172206號函			
12	香港居民取得不動產權利時	內政部86年12月15日台內地字第8612195號函、內政部86年12月30日台內地字第8612643號函、內政部87年6月10日台內地字第8706372號函	權利人確未持有英國國民(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
13	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	請依土地登記規則第66條規定分別繕發權利書狀。	權利人	登記申請書適當欄
14	華僑回國置產，華僑身分證明書上之住址由其自行簽註負責	內政部65年9月21日台內地字第700911號	本人住址確為○○○，如有不實，願負法律責任。	權利人	華僑身分證明書

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
		函、內政部71年4月26日台內地字第80009號函			

捌、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，如經查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符，登記機關得無需再審查被告之住址是否與登記簿記載相符。(內政部 93 年 6 月 28 日內授中辦地字第 0930724554 號函)

三、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載 部別	備註
1	大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權時	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	所有權部/ 他項權利部	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 6 條至第 9 條、第 16 條、內政部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990159277 號函、內政部 102 年 11 月 13 日台內地字第 1020344260 號函、106 年 8 月 17 日台內地字第 1060430775 號函、土地登記複丈地

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
		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)		價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊第參章二、(三)、第肆章二、(三)
2	限制登記	原限制登記註記事項轉載	所有權部	
3	信託財產	原信託註記事項轉載	所有權部	土地登記規則第130條第1項
4	申請分開繕狀	○○○建號基地之應有部分	土地所有權部、他項權利部	同第四章第一節買賣登記
		以內部收件加註○段○小段○地號(○權)○分之○	建物標示部	
		○地號土地所有權人/地上權人之登記次序○	建物所有權部	

玖、辦畢登記通知

由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。(土地登記規則第69條)

第十節 公地有償撥用登記

壹、意義

各級政府機關因興辦公共事業需用公有土地時，經行政院核准有償撥用後，由直轄市或縣（市）政府囑託該管登記機關所為之所有權移轉登記。

貳、申請方式

囑託登記：公有土地由管理機關囑託登記。（土地登記規則第29條第1款）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	有償撥用	有償撥用奉准之日

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. 囑託機關 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件（核准撥用文件）	土地法第26條、國有財產法第38條	行政院	
3	公有土地有償撥用清冊	行政院84年9月6日台財字第32527號函	囑託機關	於清冊內加蓋地方稅稽徵機關免徵土地增值稅字樣戳記。

伍、稅捐

有償撥用之公有土地移轉登記時，得以「公有土地有償撥用清冊」替代土地移轉現值申報及免稅證明。（內政部77年12月22日台內地字第660154號函）

陸、登記規費及罰鍰

- 一、登記規費：參照第一章第八節壹、登記規費規定。
- 二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

- 一、所稱「各級政府機關」，包括中央、直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所及其所屬機關在內。又所謂「公共事業」，指與公眾利益有關之事業而言，如土地法第 208 條規定之國防設備、交通、水利、公用、公共衛生、政府機關、地方自治及其他公共建築、教育學術等由政府機關興辦公共利益為目的之事業均屬之。至於公有土地依土地法第 4 條規定，包括國、直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)有土地。
- 二、政府因稅捐稽徵機關受理以原住民保留地抵繳遺產稅或贈與稅、或因公法上金錢給付義務之執行事件未能拍定原住民保留地而承受者，得依法撥用。(山坡地保育利用條例第 37 條、原住民保留地開發管理辦法第 18 條)
- 三、農田水利會改制為公務機關所涉國有財產之土地登記相關事宜：
 - 1. 農田水利法施行前提供水利會水利使用之土地，屬得無償撥用之國有土地者，由行政院農業委員會農田水利署各管理處，徵得管理機關同意，會同辦理管理機關變更登記，並由該管理處管理。
 - 2. 機關申撥原水利會之不動產，請俟辦竣國有登記再依法申請有償撥用。(財政部國有財產署 109 年 12 月 4 日台財產署公字第 10935013010 號函)
- 四、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「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」者，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)

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
1	同一土地上 2 個以上管理機關需用不同空間範圍	各個管理機關分別登載於管理者欄，並註明各機關分別管有之權利範圍	所有權部	內政部 90 年 3 月 7 日 台 內 中 地 字 第 9080291 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第肆章二、(三)
2	申請免繕狀	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	所有權部	土地登記規則第 65 條第 2 項第 3 款

玖、辦畢登記通知

一、函復囑託機關。

二、通知新管理機關領取土地所有權狀。(行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函)

第十一節 抵繳稅款登記、撤銷登記、退稅登記

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遺產稅、贈與稅及其他欠稅之土地，由申請人向該管登記機關申請所有權或他項權利移轉所為之登記；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所為之塗銷登記或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。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

(一) 抵繳稅款、退稅：權利人及義務人會同申請登記。(土地登記規則第26條)

(二) 撤銷：權利人單獨申請登記。(土地登記規則第27條第8款)

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。(土地登記規則第70條之1第1項)

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權/地上權/典權移轉登記	抵繳稅款/退稅	1. 主管稽徵機關核准之日 2. 主管稽徵機關核准退還證明文件之日
所有權/地上權/典權塗銷登記	撤銷	主管稽徵機關同意返還之日

肆、應備文件

一、抵繳稅款、退稅

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登	土地登記規則第34	1. 自行檢附	

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
	記清冊	條、第 70 條之 3	2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件（國稅稽徵機關核准文件、主管稽徵機關核准退還之證明文件）	遺產及贈與稅法施行細則第 51 條、土地登記規則第 70 條之 3、內政部 100 年 8 月 10 日內授中辦地字第 1000725215 號令	國稅稽徵機關	
3	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
4	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、市地重劃實施辦法第 44 條、農地重劃條例第 36 條、農村社區土地重劃條例第 28 條	直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
6	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	依土地登記規則第 65 條規定未繕發權利書狀者免檢附。

二、撤銷

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件(主管稽徵機關同意返還之證明文件)	土地登記規則第 70 條之 3、內政部 84 年 7 月 4 日台內地字第 8409751 號函	國稅稽徵機關	
3	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
4	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	依土地登記規則第 65 條規定未繕發權利書狀者免檢附。

伍、稅捐

一、納稅義務人以房屋抵繳遺產稅，經核尚非契稅條例第 2 條所稱不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權等課稅範圍，該抵繳房屋於變更登記為國有財產時，應不課徵契稅。

(財政部 73 年 12 月 11 日台財稅字第 64580 號函)

二、其他詳如第一章第十二節土地登記有關稅費規定。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費：參照第一章第八節壹、登記規費規定。

二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

一、抵繳遺產稅或贈與稅之不動產辦理移轉登記為公有，應以稅捐稽徵機關核准函為登記原因證明文件，無須檢附移轉契約書。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 2 點）

二、繼承人以三七五耕地抵繳遺產稅時，承租人無優先承買權。（內政部 75 年 10 月 2 日台內地字第 444156 號函）

三、抵繳之財產為繼承人公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）

四、被徵收土地未辦妥徵收移轉登記，原所有權人死亡後，其繼承人申請將部分土地抵繳遺產稅，並已辦畢登記為國有，原徵收機關可依法訴請塗銷該項登記。（內政部 81 年 3 月 9 日台內地字第 8171501 號函）

五、繼承人以土地抵繳遺產稅後，因重新核定稅額，經稅捐稽徵機關及財政部國有財產局同意溢繳部分以原抵繳遺產稅已登記為國有之部分土地權利返還繼承人，應以「撤銷」為登記原因辦理登記。（內政部 84 年 7 月 4 日台內地字第 8409751 號函）

六、申請退還原以第三人所有抵繳稅款之土地權利予納稅義務人所為之移轉登記相關事宜：（內政部 100 年 8 月 10 日內授中辦地字第 1000725215 號令）

（一）登記之申請：由納稅義務人會同土地管理機關提出申請。

（二）登記原因：以「退稅」為登記原因。

（三）登記原因發生日期：主管稽徵機關核准退還證明文件之日期。

（四）應備文件：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。

- 七、申請人依遺產及贈與稅法第 41 條第 1 項後段規定申請核發同意移轉證明書時，應就同意移轉之不動產被繼承人之權利範圍全部為之，以維地籍及稅籍資料之完整，避免造成同一土地有繼承人與被繼承人並存之不合理情形。至已由主管稽徵機關依上開稅法規定核發同意移轉證明書者，地政機關得權宜受理其申辦繼承登記。(內政部 85 年 10 月 14 日台內地字第 8581527 號函)
- 八、遺產及贈與稅法施行細則第 51 條第 1 項但書規定：「抵繳之實物為公共設施保留地且坐落於收入歸屬之直轄市、市、鄉(鎮、市)轄區內者，按其分給之成數分別移轉登記為國、直轄市、市、鄉(鎮、市)有。」所稱公共設施保留地，指合於都市計畫法規定者而言，適用範圍以實施都市計畫之都市土地為限，故抵繳遺產稅之非都市土地，雖經編定為交通用地或水利用地，仍無前揭規定之適用。(財政部賦稅署 85 年 12 月 16 日台稅三發字第 851929347 號函)
- 九、納稅義務人得以區段徵收領回抵價地之權利申請抵繳遺產稅，並於抵價地分配後，由徵收機關囑託登記為國有，管理機關為財政部國有財產署。(內政部 86 年 7 月 3 日台內地字第 8684408 號函)
- 十、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)

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
1	申請免繕狀	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	所有權部	土地登記規則第 65 條第 2 項第 3 款

第十二節 剩餘財產差額分配登記、撤銷登記

壹、意義

法定財產關係消滅時，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，向該管登記機關所為之登記，及其撤銷登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

（一）權利人及義務人（離婚配偶或全體繼承人）會同申請登記。

（民法第1030條之1、土地登記規則第26條）

（二）權利人單獨申請登記（民法第1030條之1、土地登記規則第12條、第27條第4款）

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。（土地登記規則第70條之1第1項）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權/抵押權/地上權/典權/不動產役權/農育權/永佃權移轉登記	剩餘財產差額分配	1. 夫妻或生存配偶與全體繼承人訂立協議給付文件之日 2. 法院判決確定之日 3. 訴訟上和解成立之日 4. 訴訟上調解成立之日；依鄉鎮市調解條例規定成立調解，經法院核定之日
所有權/抵押權/地上權/典權/不動產役權/農育權/永佃權塗銷登記	撤銷	稽徵機關核准自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額之日

肆、應備文件

一、剩餘財產差額分配登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	法定財產關係消滅之證明文件	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、 內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函	戶政機關	
3	協議書或生存配偶與全體繼承人協議給付文件或法院判決確定證明文件	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、 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	1. 法定財產關係消滅原因為離婚者，檢附協議書辦理。 2. 配偶一方死亡者，檢附生存配偶與全體繼承人協議給付文件。如與遺產繼承登記連件申請登記，且繼承登記係由全體繼承人按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

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				給付者，免檢附。 3. 最高法院之判決書免附確定證明書。判決書內載有不得上訴者亦同。 4. 登記原因證明文件為協議書或協議給付文件者，當事人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。
4	遺產稅繳清證明書或免稅證明書	遺產及贈與稅法第 17 條之 1、第 42 條、內政部 110 年 4 月 12 日台內地字第 1100112250 號函	國稅稽徵機關	1. 配偶一方死亡者，檢附之。 2. 應載有「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。
5	權利書狀（所有權狀或其他權利證明書）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	登記原因證明文件為法院判決確定證明文件者，免檢附。
6	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
8	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2、第 49 條、內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
9	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、農地重劃條例第 36 條、市地重劃實施辦法第 44 條、農村社區農地重劃條例第 28 條	直轄市、縣（市）政府	同第一節買賣登記。
10	土地使用分區證明	內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	同第一節買賣登記。
11	平等互惠證明文件	土地法第 18 條、外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時檢附之。

二、撤銷登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	稽徵機關核准自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額文件	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函	稅捐機關	
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。

伍、稅捐

一、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。

（內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函）

二、非屬契稅條例第 2 條規定之課徵範圍，免報繳契稅，惟仍需查欠房屋稅。（內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函）

三、夫妻離婚或婚姻關係存續中將法定財產制變更為其他夫妻財產制，夫或妻一方依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權，於申報土地移轉現值時，應檢附離婚登記、夫妻財產制變更契約或法院登記等法定財產制關係消滅之證明文件，及夫妻訂

定協議給付文件或法院確定判決書，並准依土地稅法第 28 條之 2 規定，申請不課徵土地增值稅。（財政部 107 年 7 月 4 日台財稅字第 10700509500 號令）

四、其他詳如第一章第十二節土地登記有關稅費規定。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費：參照第一章第八節壹、登記規費規定。

二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定（以下聯合財產已修正為法定財產）

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

二、關於民法第 1030 條之 1 規定配偶剩餘財產差額分配之登記事宜：

（內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函、內政部 110 年 4 月 12 日台內地字第 1100112250 號函）

（一）申辦剩餘財產差額分配登記，應以夫妻或生存配偶與全體繼承人訂立協議給付文件之日期，或法院判決確定之日期為其原因發生日期。

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

（三）申請剩餘財產差額分配登記，應提出土地登記規則第 34 條第 1 款、第 3 款、第 4 款之文件及下列文件：

1. 法定財產制關係消滅之證明文件。

2. 法定財產制關係消滅原因為離婚者，應提出剩餘財產差額分配之協議書或法院確定判決書。

3. 配偶一方死亡者，生存配偶應提出主管稽徵機關核發載有「本案為核准扣除配偶剩餘財產差額分配請求權價值之案件」字樣之遺產稅繳清證明書或免稅證明書及與全體繼承人協議給付文件或法院確定判決書。但生存配偶申辦之剩餘財產差額分配登記與其遺產繼承登記連件申請登記，且該遺產繼承登記案件係由全體繼承人按法定應繼分會同申辦或分割繼承登記案件檢附之遺產分割協議書已併就該財產差額分配協議給付者，得免再提出生存配偶與全體繼承人協議給付之文件。上開法院確定判決書應以載有剩餘財產差額分配之不動產標的者為限。
 4. 主管稽徵機關核發之土地增值稅繳（免）稅或不課徵之證明文件。
 5. 立協議書人之印鑑證明。但依土地登記規則第 40 條規定辦理者，或符合第 41 條規定情形者免附。
- （四）配偶一方死亡者，生存配偶申辦剩餘財產差額分配登記，應與其遺產繼承登記分件辦理。
- （五）已辦竣抵繳稅款或各類繼承登記後，再經稽徵機關核准自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額者，應就原辦竣登記部分以「撤銷」為登記原因回復為原被繼承人所有，再連件辦理「剩餘財產差額分配」登記。
- （六）申請剩餘財產差額分配登記，移轉給付之標的不限於稽徵機關核算價值之財產或 74 年 6 月 5 日（含當日）以後登記取得之婚後財產。
- （七）重劃範圍內之土地，於公告禁止或限制期間，得申辦剩餘財產差額分配登記。
- （八）配偶一方死亡，其繼承人有大陸人士者，生存配偶申請剩餘財產差額分配登記，得僅與他方配偶之全體臺灣繼承人協議給付。
- （九）被繼承人所立遺囑有發生遺贈情事者，生存配偶與全體繼承人仍得協議或經法院判決以遺贈之標的為給付，無須經受遺

贈人或遺囑執行人同意。

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)

四、其他如涉及建物及其基地併同移轉、外國人、大陸、香港、澳門地區人民取得等相關規定，詳如第一節買賣登記。

捌、審查：參照第一章第九節肆、審查規定。

玖、辦畢登記通知

由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。(土地登記規則第69條)

第十三節 遺贈登記、酌給遺產登記

壹、意義

一、遺贈登記

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依土地登記規則第123條規定，向該管登記機關申請所有權移轉、他項權利移轉所為之登記。

二、酌給遺產登記

被繼承人生前繼續扶養之人，由親屬會議依其所受扶養之程度及其他關係酌給遺產，向該管登記機關申請所有權移轉、他項權利移轉所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：權利人及義務人會同申請登記。（土地登記規則第26條、土地登記規則第123條）

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。（土地登記規則第70條之1第1項）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權/抵押權/地上權/典權/農育權/不動產役權/永佃權移轉登記	遺贈	1. 被繼承人死亡(宣告)日 2. 遺產管理機構及財團法人榮民榮眷基金會雙方會同辦理登記日
	酌給遺產	親屬會議作成決議日

肆、應備文件

一、遺贈

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第34條、第70條之3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
2	登記原因證明文件(遺囑、親屬會議決議酌給遺產之證明文件)	民法第 1131 條、第 1133 條、第 1149 條、第 1187 條、第 1189 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令	自行檢附	1. 申請遺贈登記者，應檢附遺囑。 2. 代筆遺囑具贈與不動產契據性質者應貼用印花稅票。(財政部 89 年 10 月 30 日台財稅字第 890456164 號函) 3. 遺囑要件詳第七章繼承登記。 4. 親屬會議決議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。 5. 申請酌給遺產登記者，親屬會議允許之會員應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。
3	權利書狀(所有權狀或其他項權利證明書)	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	
4	申請人身份證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、	自行檢附	1. 詳第一章第七節、肆、申請人

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
		第 119 條		身分證明。 2. 遺贈人死亡時之戶籍謄本及受遺贈人現在之身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
6	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
7	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第 23 條	1. 地方稅稽徵機關 2. 鄉(鎮、市、區)公所	1. 申請酌給遺產登記時檢附。 2. 同第一節買賣登記。
8	遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件	遺產及贈與稅法第 42 條、土地登記規則第 123 條第 2 項	國稅稽徵機關	1. 於無人承認繼承時，由遺產管理人會同受遺贈人申請時，檢附之。 2. 遺囑人在 38 年 6 月 14 日以前死亡者免附。

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
9	土地使用分區證明	內政部 90 年 11 月 5 日 台 內 地 字 第 9062122 號令	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	同第一節買賣登記。
10	平等互惠證明文件	土地法第 18 條、外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	同第一節買賣登記。
11	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	民法第 1178 條、第 1179 條、第 1181 條、 內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令、 內政部 102 年 7 月 3 日內授中辦地字第 10266512933 號函、 內政部 104 年 2 月 17 日內授中辦地字第 1040404741 號函	自行檢附	於無人承認繼承時檢附。

伍、稅捐

- 一、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)
- 二、申辦酌給遺產之所有權移轉登記，應參照遺贈之相關規定，報繳土地增值稅、契稅及印花稅。(財政部 99 年 10 月 26 日台財稅字第 09904120880 號函、內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令)
- 三、其他詳如第一章第十二節土地登記有關稅費規定。

陸、登記規費及罰鍰

- 一、登記規費：
 - (一) 參照第一章第八節壹、登記規費規定。
 - (二) 連件申請繼承登記及遺贈登記時，仍應分別計徵登記規費，

並得免繕發繼承人之權利書狀。(內政部 104 年 12 月 31 日
內授中辦地字第 1041311426 號函)

二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

- 一、遺囑所定遺贈，附有停止條件者，自條件成就時，發生效力。(民法第 1200 條)
- 二、受遺贈人於遺囑發生效力前死亡者，其遺贈不生效力。(民法第 1201 條)
- 三、遺囑人以一定之財產為遺贈，而其財產在繼承開始時，有一部分不屬於遺產者，其一部分遺贈為無效。全部不屬於遺產者，其全部遺贈為無效。但遺囑另有意思表示者，從其意思。(民法第 1202 條)
- 四、遺贈附有義務者，受遺贈人以其所受利益為限，負履行之責。(民法第 1205 條)
- 五、受遺贈人在遺囑人死亡後，得拋棄遺贈。遺贈之拋棄溯及遺囑人死亡時，發生效力。(民法第 1206 條)
- 六、繼承人或其他利害關係人，得定相當期限，請求受遺贈人於期限內，為承認遺贈與否之表示。期限屆滿，尚無表示者，視為承認遺贈。(民法第 1207 條)
- 七、遺贈無效或拋棄時，其遺贈之財產仍屬於遺產。(民法第 1208 條)
- 八、受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。
前項情形於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。(土地登記規則第 123 條)
- 九、遺囑違反民法有關特留分之規定時，繼承人是否已行使扣減權，非地政機關所得干預。(繼承登記法令補充規定第 78 點)
- 十、申請遺囑繼承登記，因故無法提出認證書及認證遺囑，得檢附向法院公證處抄錄之認證書及其附件(遺囑)替代遺囑正本。(內

政部 110 年 12 月 16 日台內地字第 1100146370 號函)

十一、登記名義人(即受輔助宣告之人)為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記，依民法第 15 條之 2 規定，登記審查人員知悉登記名義人為受輔助宣告之人時，應要求申請人依土地登記規則第 44 條規定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)

十二、受遺贈人承受無人承認繼承之遺產應申請法院指定遺產管理人，再向遺產管理人請求交付贈與物。(內政部 74 年 10 月 23 日台內地字第 356797 號函)

十三、受輔助宣告人同時以遺囑指定輔助人為受遺贈人，依民法第 1102 條規定：「監護人不得受讓受監護人之財產。」而輔助人及有關輔助之職務，依民法第 1113 條之 1 第 2 項準用上開規定，無論基於有償或無償行為，輔助人均不得受讓受輔助宣告人之財產。是以，輔助人同意受輔助宣告之人將受輔助宣告人之遺產遺贈自己(民法第 15 條之 2 第 1 項第 6 款)，核與上述輔助人不得受讓受輔助宣告人財產之規定不符，且與受輔助宣告人之利益相反。(內政部 111 年 8 月 10 日台內地字第 1110130536 號函、法務部 111 年 8 月 2 日法律字第 11103510270 號函)

十四、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，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)

十五、被繼承人以遺囑就其遺產指定繼承人之應繼分，非屬遺贈性質，應依遺囑內容辦理繼承登記。(內政部 81 年 6 月 20 日台內地字第 8181523 號函)

十六、被繼承人生前對其債權人負有移轉不動產所有權之義務，或將之遺贈他人者，遺產管理人為履行被繼承人之此項債務，經踐行民法第 1179 條第 1 項第 3 款規定之程序，依同條項第 4 款及第 1181 條之規定，將該項遺產不動產所有權移轉登記與債權人或受遺贈人者，則係遺產管理人執行職務之行為，得以善良管理人之注意，獨立為之，毋庸經親屬會議之同意或法院之許可。（內政部 78 年 6 月 27 日台內地字第 718263 號函）

十七、經法院民事裁定之遺產管理人得於登記完竣後會同受遺贈人辦理遺贈登記。（內政部 88 年 12 月 6 日台內中地字第 8823164 號函）

十八、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、內政部 105 年 1 月 21 日內授中辦地字第 1050004639 號函）

（一）國軍退除役官兵輔導委員會所屬各遺產管理機構，所管理之亡故榮民不動產且屬捐助財團法人榮民榮眷基金會之標的，於辦理「實物」捐助時，登記原因依性質相近之「遺贈」來登記，原因發生日期以遺產管理機構及財團法人榮民榮眷基金會雙方會同辦理登記日期為準，並依規定繳納登記規費。

（二）臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 4 項於 85 年 9 月 18 日修正生效，依法未於同條例第 66 條所定期限內完成繼承之遺產，應由主管機關捐助設置財團法人榮民榮眷基金會，並依規定申報土地移轉現值課徵土地增值稅；另「捐助」登記原因發生日期為雙方會同申請登記日，並無逾期核課登記罰鍰問題。

（三）「捐助」行為得比照「遺贈」，參酌土地登記規則第 34 條、第 42 條及第 123 條第 2 項規定，應由遺產管理人會同受捐助之基金會，檢附下列文件辦理：

1. 登記申請書（含登記清冊，備註欄須依實情記明「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清

償被繼承人之債務及交付遺贈物（或無債權人、受遺贈人主張權利），依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 4 項規定辦理捐助」等字樣及用印）。

2. 不動產所有權狀。
3. 雙方身分證明書文件。
4. 土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件。
5. 遺產稅繳（免）納證明文件。
6. 法院裁定公示催告之確定證明文件。

（四）財團法人榮民榮眷基金會得依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 4 項規定申請承受已故榮民無人繼承之耕地，不受農業發展條例第 33 條規定之限制。

十九、遺產管理人如經法院裁定准予公示催告，並依裁定所示之公示催告方式予以揭示公告，自其公告之日起算，至期間屆滿後，該公示催告程序已終結，則遺產管理人於裁定催告期間屆滿後，得持法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件申辦遺產之相關移轉登記。（內政部 104 年 2 月 17 日內授中辦地字第 1040404741 號函）

二十、遺囑執行人並非執行遺囑之必要機關，須否設置遺囑執行人，端視遺囑之內容是否為積極事項，須予執行，始得公正妥適實現遺產一定法律關係之變動而定。立遺囑人以遺囑指定遺囑執行人死亡，揆諸遺囑人之真意即認有設置遺囑執行人之必要，如遺囑之內容係屬遺贈，為期公正妥適執行，並尊重遺囑人之意旨，宜依民法第 1211 條及第 1218 條規定另行改選或指定遺囑執行人。（內政部 82 年 12 月 31 日台內地字第 8216226 號函）

二十一、按民法第 1201 條規定：「受遺贈人於遺囑發生效力前死亡者，其遺贈不生效力。」之反面解釋可知，受遺贈人於遺囑發生效力時須客觀確定存在者，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。我民法對於遺囑執行人得否選任複代理人，雖未設有規定，惟解釋上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。遺囑人所為之遺贈，受任之遺囑執行人或其選任之複代理人僅在實現遺囑人所為之遺贈，似可認已受民法第 533 條所定之特別委任，而與民法第 534 條第 3 款規定無涉。(內政部 83 年 7 月 8 日台內地字第 8308580 號函)

二十二、遺囑執行人申辦遺贈登記時，如繼承人就遺贈效力或與遺囑有關之遺產事項有所爭執時，宜循司法途徑解決。(內政部 89 年 1 月 19 日台內中地字第 8826657 號函)

二十三、部分繼承人不會同申辦繼承登記時，遺囑執行人得依遺囑內容實施遺產分割，並代理繼承人申辦分別共有之遺囑繼承登記及遺贈登記，無須徵得繼承人之同意。(內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990724891 號令)

二十四、繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，係依被繼承人之指示而為執行上之必要行為者，無民法第 106 條規定之適用。(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)

二十五、遺贈人死亡後遺有大陸地區繼承人，如其在臺灣地區無繼承人或繼承人有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，應由利害關係人或檢察官依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1 規定，聲請法院指定財政部國有財產署為遺產管理人，或依上開條例第 68 條規定，以其主管機關為遺產管理人，辦理遺產管理人(或遺囑執行人)登記，並由遺產管理人(或遺囑執行人)依民法第 1179 條規定，聲請法院依公示催告程序，限 1 年以上之期間，公告遺贈人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權，及為願受遺贈與否之聲明後，再由遺產管理人(或遺囑執行人)就遺贈之不動產移轉予受遺贈人，免由大陸地區繼承人辦理繼承登記及遺贈登記。(內政部 84 年 5 月 19 日台內地字第 8475014 號函)

二十六、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)

二十七、合宜住宅承購人於產權移轉前或預告登記限制期間死亡，採預立遺囑之方式處分合宜住宅者，須俟繼承人及受遺贈人等利害關係人依民法及其他相關法令規定完成相關程序後，再向內政部營建署申請同意移轉合宜住宅。以前述遺囑方式承接合宜住宅辦理所有權移轉登記時，如需塗銷預告登記，需於受遺贈人出具預告登記同意書後，採連件方式辦理塗銷預告登記(原承購人)、所有權移轉登記及重新預告登記(受遺贈人)等作業。(內政部營建署 105 年 7 月 19 日營署管字第 1052910946 號函)

二十八、按民法第 1149 條規定：「被繼承人生前繼續扶養之人，應由親屬會議依其所受扶養之程度及其他關係，酌給遺產。」被繼承人生前繼續扶養之人(以下簡稱被扶養人)如經親屬會議決議酌給遺產者，應由繼承人辦理繼承登記後，再由繼承人、遺囑執行人，或繼承人之有無不明，應由遺產管理人將酌給物移轉登記予被扶養人。又酌給遺產與遺贈同時為無償給與財產之行為，但因酌給遺產性質上係屬遺產債務，其債權性質又較一般普通債權更為薄弱，而依同法第 1179 條第 2 項規定，債務之清償應先於遺贈物之交付，故受酌給遺產之順序，應在清償債務後，交付遺贈之前。申請酌給遺產之土地權利移轉登記事宜規定如下：(內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令)

(一) 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。

(二) 登記原因：以「酌給遺產」為登記原因。

(三) 登記原因發生日期：親屬會議作成決議之日期。

(四) 應附文件：除應提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款、第 3 款及第 4 款之文件外，並應提出以下文件：

1. 親屬會議決議酌給遺產之證明文件(親屬會議決議之證明文件應記載全部會員之姓名並簽註其資格符合民法第 1131 條及第 1133 條規定；允許之會員應簽名並依土地登記規則第 40 條或 41 條規定辦理)。
2. 土地增值稅、契稅及印花稅繳(免)納稅證明文件。以無人承認繼承之遺產酌給時，應另檢附遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。
3. 以無人承認繼承之遺產酌給者，遺產管理人應檢附法院裁定公示催告被繼承人之繼承人承認繼承，及催告債權人、受遺贈人報明債權及為願受遺贈與否聲明之確定證明文件。
4. 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。

二十九、其他如涉及限制登記、建物及其基地併同移轉、外國人、大陸、香港、澳門地區人民取得等相關規定，詳如第一節買賣登記。

三十、申請人應簽註事項

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	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。	遺產管理人	登記申請書適當欄

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. 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。		
2	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（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。	遺產管理人	登記申請書適當欄
3	登記義務人依土地登記規則第 41 條第 15 款規定以線上聲明取代親自到場申請登記時	土地登記規則第 41 條第 15 款、內政部 109 年 2 月 11 日台內地字第 1090260579 號令	線上聲明序號	義務人	登記申請書適當欄或檢附驗證後之線上聲明登錄表

捌、審查：參照第一章第九節肆、審查規定。

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，依其協議所為之土地移轉登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：權利人及義務人會同申請登記。（農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款、土地登記規則第 26 條）

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。（土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權移轉登記	耕地租約終止	終止耕地三七五租約土地移轉協議日

肆、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	終止耕地三七五租約土地移轉協議書	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函	自行檢附	1. 應貼用印花稅票。 2. 登記義務人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。
3	同意終止租約證明書	內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函	鄉（鎮、市、區）公所	

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
4	土地所有權狀	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	同第一節買賣登記。
5	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
6	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
7	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2、第 49 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
8	贈與(或遺產)稅繳清或免稅證明書或不計入贈與(或遺產)總額證明書或同意移轉證明書	遺產及贈與稅法第 42 條	國稅稽徵機關	同第三節交換登記。
9	重劃工程費或差額地價繳清證明書	平均地權條例第 60 條之 1、市地重劃實施辦法第 44 條、農地重劃條例第 36 條、農村社區土地重劃條例第 28 條	直轄市、縣(市)政府	同第一節買賣登記。

伍、稅捐

參照本章第一節買賣登記。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費：參照第一章第八節壹、登記規費規定。

二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

一、耕地租約終止，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有，其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。（農業發展條例第16條第1項第5款、耕地分割執行要點第12點）

二、依農業發展條例第16條第1項第5款規定，耕地三七五租約土地，租佃雙方以分割方式終止租約之作業方式：（內政部90年5月1日台內地字第9072827號函）

（一）由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」，並應納印花稅後，分別向鄉（鎮、市、區）公所、稅捐機關及地政機關辦理相關事宜。

（二）由租佃雙方依規定檢附終止租約相關文件資料向鄉（鎮、市、區）公所申請同意終止耕地三七五租約。

（三）鄉（鎮、市、區）公所審核通過後，核發同意終止租約證明書予租、佃雙方，俾向地政事務所申請辦理分割及移轉登記。

（四）由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」及有關證件，依平均地權條例第47條（土地稅法第49條）規定，依下列方式申報移轉現值：

1. 申請適用不課徵土地增值稅案件，按原承租土地之原地價或前次移轉現值轉載於所取得之土地。
2. 申請課徵土地增值稅者，以協議分割當次經核定之申報移轉現值為準。

（五）由租佃雙方檢附下列證件，向地政事務所連件申辦分割、移轉登記。其登記規費之計徵，依土地法、土地登記規則及土

地登記規費及其罰鍰計收補充規定等規定辦理：

1. 已應納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」。
2. 鄉（鎮、市、區）公所核發之同意終止租約證明書。
3. 農業用地作農業使用證明書或符合土地使用管制規定證明書。（農業發展條例第 31 條及第 39 條業於 96 年 1 月 10 日修正）
4. 其他依土地登記規則第 34 條規定應附之相關文件。

（六）地政事務所於分割、移轉登記完竣後，應將資料逕送鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記，並通知租佃雙方。

（七）鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記後，應即囑託地政事務所辦理註銷租約登記，並通知租佃雙方。

三、耕地租約終止登記，申請人應就土地分割標示變更登記、所有權移轉登記併案向地政事務所申辦。（農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款）

四、祭祀公業與承租人間依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定之分割耕地終止租約，無土地法第 34 條之 1 之適用。（內政部 98 年 1 月 15 日台內地字第 0970209427 號令）

五、租佃雙方協議以分割耕地方式終止三七五租約，在合於農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款立法意旨及耕地分割執行要點第 12 點所定分割後之土地不得超過租佃雙方之人數之前提下，分割後之部分耕地得維持共有。（內政部 102 年 10 月 2 日台內地字第 1020305236 號函）

六、有關耕地三七五租約土地，租佃雙方協議以移轉土地方式終止租約者，依其協議申請土地所有權移轉登記，以登記原因標準用語「耕地租約終止」辦理。（內政部 110 年 7 月 16 日台內地字第 11002637543 號函）

捌、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、租佃雙方協議以分割耕地方式終止三七五租約者，應連件申請土

地標示分割及所有權移轉登記；協議以移轉應有部分方式終止三七五租約者，無須申請土地標示分割登記。

玖、辦畢登記通知

登記完竣後，應將資料逕送鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記，並通知租佃雙方。（內政部90年5月1日台內地字第9072827號函）

第十五節 法人合併、分割、收購登記、轉換登記、賸餘財產分派登記、退股登記、減資退還股款登記

壹、意義

法人依公司法、金融機構合併法、金融控股公司法、存款保險條例、企業併購法或其他法律規定為合併、分割或收購、轉換、賸餘財產分派、退股、減資退還股款，向該管登記機關申請所有權或他項權利移轉所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

- (一) 法人合併：權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 23 款)
- (二) 法人收購：權利人及義務人會同申請登記。(土地登記規則第 26 條)
- (三) 法人分割
 - 1. 權利人及義務人會同申請登記。(土地登記規則第 26 條)
 - 2. 依企業併購法第 35 條第 12 項準用同法第 25 條第 2 項規定者：權利人或登記名義人單獨申請辦理。(企業併購法第 25 條第 2 項、第 35 條第 12 項、土地登記規則第 27 條第 24 款)
- (四) 轉換：權利人單獨申請登記。(金融控股公司法第 28 條、土地登記規則第 27 條第 24 款)
- (五) 賸餘財產分派：權利人及義務人會同申請登記。(土地登記規則第 26 條)
- (六) 退股：權利人及義務人會同申請登記。(土地登記規則第 26 條)
- (七) 減資退還股款：權利人及義務人會同申請登記。(土地登記規則第 26 條)

二、網路申請：經中央地政機關公告之登記項目，得網路申請。(土地登記規則第 70 條之 1)

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記請事由	登記原因	原因發生日期
法人合併登記	法人合併	公司變更登記表或相關董事會會議決議文件所載之合併基準日
法人收購登記	法人收購	契約成立之日
法人分割登記	法人分割	公司變更登記表或相關董事會會議決議文件所載之分割基準日
所有權/抵押權/地上權/典權/不動產役權移轉登記	轉換	主管機關許可之日
	賸餘財產分派	契約成立之日
	退股	契約成立之日
	減資退還股款	契約成立之日

肆、應備文件

一、法人合併

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件（主管機關核准或同意證明文件）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、公司法第 72 條、第 75 條、金融機構合併法第 2 條、第 13 條、金融控股公司法第 18 條、存款保險條例第 37 條、企業併購法第 18 條、第 25 條、行政院金融重建基金設置及	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		管理條例第 5 條、第 10 條		
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 42 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
6	土地增值稅繳納、准予記存或免稅之證明文件	土地稅法第 28 條、金融機構合併法第 13 條、金融控股公司法第 28 條、存款保險條例第 37 條、企業併購法第 39 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

二、法人分割、收購

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件（主管機關核准函、分割計畫書【含財產清冊】、契約書）	企業併購法第 27 條、第 32 條、第 35 條、第 38 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	申辦法人分割收購者檢附契約書。
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	明書)			
4	申請人身分證明 (公司設立或變更 登記表)	土地登記規則第 34 條、第 42 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
6	土地增值稅繳 納、准予記存或免 稅證明文件	企業併購法第 39 條、土地稅法第 28 條	地方稅稽徵機 關	同第一節買賣登記。
7	契稅免稅證明書	企業併購法第 39 條、契稅條例第 23 條	地方稅稽徵機 關	同第一節買賣登記。
8	股東會、董事會議 事錄	企業併購法第 35 條、第 38 條	自行檢附	

三、轉換

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登 記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文 件(主管機關許 可轉換證明)	金融控股公司法第 25 條、第 28 條、土 地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	
3	權利書狀(所有 權狀或他項權利 證明書)	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34	自行檢附	詳第一章第

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	(公司設立或變更登記表)	條、第 42 條、第 70 條之 3		七節、肆、申請人身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
6	土地增值稅繳納、准予記存或免稅證明文件	金融控股公司法第 28 條、土地稅法第 28 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

四、退股、減資退還股款

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件(不動產權利移轉契約書)	公司法第 66 條、第 69 條、第 168 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	
3	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	
4	申請人身分證明(公司設立或變更登記表)	土地登記規則第 34 條、第 42 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第一節買賣登記。
6	土地增值稅繳納、准予記存或	土地稅法第 28 條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	免稅證明文件			
7	契稅繳納證明書	契稅條例第2條前段、第12條第1項	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

五、賸餘財產分派

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條、第70條之3	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件（不動產權利移轉契約書）	公司法第84條、第90條、第330條、土地登記規則第34條、第70條之3	自行檢附	同第一節買賣登記。
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第34條、第70條之3	自行檢附	同第一節買賣登記。
4	申請人身分證明（公司設立或變更登記表）	土地登記規則第34條、第42條、第70條之3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
5	清算人證明文件	申請土地登記應附文件法令補充規定第33點	法院	同第一節買賣登記。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第一節買賣登記。
7	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	土地稅法第28條	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。
8	契稅繳納、免稅	契稅條例第2條前	地方稅稽徵機關	同第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	或同意移轉證明文件	段、第12條第1項	關	賣登記。

伍、稅捐

- 一、公司依企業併購法第 27 條至第 30 條規定收購財產或股份，而以有表決權之股份作為支付被併購公司之對價，並達全部對價百分之六十五以上，或進行合併、分割者，免徵印花稅及契稅。（企業併購法第 39 條）
- 二、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）
- 三、金融機構經主管機關許可轉換為金融控股公司或其子公司者，因營業讓與所產生之印花稅、契稅，一律免徵。（金融控股公司法第 28 條第 3 款）
- 四、因合併而存續或另立之公司承受消滅公司所有不動產者，無需申報繳納契稅。（內政部 82 年 10 月 18 日台內地字第 8213151 號函）
- 五、公司依企業併購法規定進行分割取得不動產所有權，依同法第 34 條（修正後為第 39 條）第 1 項第 2 款規定，免徵契稅，惟係以發行新股取得房屋所有權，核屬買賣性質，應向主管稽徵機關申請核發契稅免稅證明書，以憑辦理權利變更登記。至依同法所為合併取得不動產所有權者，因非屬申報繳納契稅範圍，免申請核發契稅免稅證明書。（內政部 91 年 6 月 10 日台內中地字第 0910008587 號、財政部 91 年 5 月 24 日台財稅字第 0910453033 號函）
- 六、無限公司依公司法第 66 條及第 69 條規定辦理退股之不動產權利移轉登記，股份有限公司依公司法第 168 條規定因減資辦理退還股款之土地權利移轉登記，應分別依土地稅法第 28 條，及契稅條例第 2 條前段、第 12 條第 1 項規定計徵土地增值稅及契稅，並依印花稅法第 5 條第 5 款規定，於契約書正本按權利價值千分之一貼用印花稅票。（內政部 98 年 8 月 17 日內授中辦地字第

0980725153 號令、內政部 106 年 3 月 8 日台內地字第 10604049953 號函)

七、其他詳如第一章第十二節土地登記有關稅費規定。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費

(一) 參照第一章第八節壹、登記規費規定。

(二) 除依金融機構合併法第 13 條、第 14 條、存款保險條例第 37 條、金融資產證券化條例第 38 條、金融控股公司法第 28 條或依其他法律規定免納登記費(但書狀費仍需繳納)外，餘均應依土地法規定繳納登記規費。

(三) 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(修正後第 13 條)之規定，免繳納登記費。(內政部 94 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0940052122 號函)

二、罰鍰：參照第一章第八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

一、因合併而消滅之公司，其權利義務，應由合併後存續或另立之公司承受。(公司法第 75 條)

二、企業併購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，不受土地法第 73 條第 1 項應由權利人及義務人共同辦理之限制。前項登記，除其他法規另有更長期間之規定外，應於合併基準日起 6 個月內為之，不適用土地法第 73 條第 2 項前段有關 1 個月內辦理土地權利變更登記之限制。(企業併購法第 25 條第 2 項、第 3 項)

三、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)

四、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)

五、為便利法人及金融機構作業，其因合併或概括承受向各有關地政事務所申請不動產權利移轉登記，在同一地政事務所僅須於第 1 件登記申請案檢附有關證明文件，同一事件在該所之其他登記申請案，得援用第 1 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）

六、私法人不得承受耕地，惟耕地係於 89 年 1 月 28 日農業發展條例修正公布生效前，公司原已合法取得之土地，嗣經政府補辦編定登記為「耕地」者，因非可歸責於私法人之事由，如其於農業發展條例上開日期修正生效後，已由經濟部依公司法及企業併購法核准併購登記有案者，存續公司或新設公司業已概括承受消滅公司財產之一切權利義務，基於信賴保護及保障人民既得財產權，得檢附經濟部核准併購登記文件辦理耕地所有權移轉登記，免再檢具農業發展條例第 34 條規定之許可證明文件。（內政部 93 年 6 月 16 日內授中辦地字第 0930008485 號函）

七、公司法人依公司法、金融機構合併法、金融控股公司法、存款保險條例及企業併購法等規定辦理有關公司法人之合併、收購及分割等，申辦有關登記事宜。（內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函、內政部 97 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0970722810 號函、內政部 100 年 1 月 26 日內授中辦地字第 1000723579 號函、內政部 101 年 10 月 23 日內授中辦地字第 1016039485 號函、內政部 104 年 12 月 16 日內授中辦地字第 1041311238 號函、內政部 105 年 3 月 11 日內授中辦地字第 1050408507 號函、內政部 109 年 9 月 4 日台內地字第 1090133510 號函）

（一）申請方式

1. 法人合併：由權利人單獨申請登記。
2. 法人收購：由權利人及義務人會同申請。
3. 法人分割：由權利人及義務人會同申請。（依企業併購法第 35 條第 12 項準用同法第 25 條第 2 項規定者，得由權利人或登記名義人單獨申請辦理）

(二) 申請登記事由為「法人合併登記」、「法人收購登記」或「法人分割登記」；登記原因為「法人合併」、「法人收購」或「法人分割」。

(三) 原因發生日期

1. 法人合併：以公司變更登記表或相關董事會會議決議文件所載之合併基準日為原因發生日期。

2. 法人收購：契約成立之日。

3. 法人分割：以公司變更登記表或相關董事會會議決議文件所載之分割基準日為原因發生日期。

(四) 申請期限

1. 法人合併：自合併基準日起 6 個月內為之。

2. 法人收購：自契約成立之日起 6 個月內為之。

3. 法人分割：自分割基準日起 6 個月內為之。

(五) 應備文件

1. 登記申請書。

2. 登記清冊（法人合併或分割時檢附）：得以歸戶清冊替代或檢附之法人分割計畫書內附有分割清冊者免附。

3. 契約書（法人收購時檢附）。

4. 所有權狀、他項權利證明書，他項權利證明書如未能檢附者，應由申請人於登記申請書適當欄位記明未能檢附之原因。

5. 申請人身分證明。

6. 土地增值稅繳納或准予記存或免稅之證明文件；契稅繳（免）納證明文件（法人收購及分割時檢附）。

7. 其他應提出之證明文件：主管機關核准函或經核准之法人分割計畫書。

(六) 權利書狀之核發：應依土地登記規則第 65 條規定發給申請人權利書狀，但得就原書狀加註者，得加註之；倘申請人於登記申請書上記明他項權利證明書未能檢附之原因者，得免繕發之，原書狀號碼先予保留，俟日後權利辦理異動登記時，

一併辦理註銷。

(七) 登錄作業方式：所有權部採「所有權移轉」之程式類別，以主登方式辦理；他項權利部則採「法人合併」之程式類別，以主登方式批次辦理，並於「是否更正全部地建號」欄位選擇「是」與「否」一併辦理全部或部分地建號之異動。

(八) 法人分割規定之「主管機關核准函」或「主管機關核准之日」，如申請分割登記之公司應事先經其目的事業主管機關核准分割者（例：銀行法第 58 條規定之「銀行」，須事先向行政院金融監督管理委員會申請核准），分指該目的事業主管機關核准函或該函之發文日期；無須事先經其目的事業主管機關核准分割者，則分指公司主管機關核准其申請公司變更、解散或設立登記之核准函或該函之發文日期。

八、公司賸餘財產分派登記事宜：（內政部 89 年 4 月 28 日台內中地字第 8906926 號函、內政部 101 年 9 月 25 日內授中辦地字第 1016039187 號函）

(一) 公司將清算之剩餘財產依股東股份或出資比例分派，其分派結果是否得當非為登記機關審查範圍，申請人於登記申請書適當欄依土地登記規則第 42 條規定記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章後，則得依法院民事庭「准予備查」之聲報狀內容辦理登記，另賸餘財產分派與股東，其所有權屬係由法人移轉予自然人，申請人自應訂立移轉契約暨申報移轉現值後始得辦理所有權移轉登記。

(二) 公司清算人不論是否具公司股東之身分，於執行分派賸餘財產之職務時，如無涉及公司法第 59 條規定代表公司之股東，為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為之情形，自不受公司法第 59 條雙方代表禁止規定之限制。

(三) 若清算公司尚有土地尚未處分完畢，則清算事務尚未了結，依法自不予備查。依公司法第 84 條、第 90 條、第 330 條、第 331 條等規定，程序上，分派賸餘財產係在清算人向法院

聲報清算完結之前。鑑於清算人將公司清算之賸餘財產依股東股份或出資比例分派之結果是否得當，非登記機關審查範圍，爰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，即得據以辦理登記。

九、以營業讓與方式轉換成立金融控股公司，其不動產所有權再轉換予原公司：(金融控股公司法第 25 條、第 28 條、內政部 91 年 6 月 13 日台內中地字第 0910008412 號函)

(一) A 公司、B 公司、C 公司等共同申請轉換設立 D 公司，經經濟部核准以「公司名義變更」辦理變更為 D 公司(統一編號沿用 A 公司之統一編號)，經濟部並於同日核准新設立 A 公司，依金融控股公司法第 25 條第 1 項及第 28 條第 1 款至第 3 款規定，D 公司應將其不動產再轉換予 A 公司。故應依土地登記規則第 149 條規定，將原 A 公司名下之不動產辦理「更名」登記為 D 公司(統一編號相同)後，再移轉予 A 公司。

(二)新設立之公司(A 公司)應檢具下列文件，以登記原因「轉換」辦理移轉登記：

1. 登記申請書。
2. 登記清冊。
3. 主管機關許可轉換證明。
4. 土地增值稅准予記存或免徵有關稅費證明文件。
5. 所有權狀或他項權利證明書
6. 申請人身分證明。
7. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

十、無限公司股東依公司法第 66 條及第 69 條規定辦理退股，無限公司應於經濟部准予減資登記後，與退股之股東或取得股權之繼承人簽訂不動產權利移轉契約書辦理移轉登記，並以契約簽訂之日為登記原因發生日期，上開契約書得以土地(建築改良物)所有權買賣移轉契約書修改使用。(內政部 98 年 8 月 17 日內授中辦地字第 0980725153 號令)

十一、股份有限公司依公司法第 168 條規定因減資辦理退還股款之土地權利移轉登記，登記原因為「減資退還股款」，其登記原因證明文件及相關稅賦事宜參依內政部 98 年 8 月 17 日內授中辦地字第 0980725153 號令規定辦理。（內政部 106 年 3 月 8 日台內地字第 1060404995 號令）

十二、申請人應簽註事項

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	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
2	申請登記之義務人為法人時	土地登記規則第 42 條、內政部 89 年 4 月 28 日台(89)內中地字第 8906926 號函、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
3	登記義務人依土地登記規則第 41 條第 15 款規定以線上聲明取代親自到場申請登記時	土地登記規則第 41 條第 15 款、內政部 109 年 2 月 11 日台內地字第 1090260579 號令	線上聲明序號	義務人	登記申請書適當欄或檢附驗證後之線上聲明登錄表

捌、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載 部別	備註
1	法人分割，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	免繕發權利書狀，原書狀號碼先予保留	所有權部	土地登記規則第 65 條、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第肆章二、(三)

第十六節 收歸國有登記

壹、意義

依法定原因將私有土地登記為國有，囑託該管登記機關辦理所有權或其他項權利移轉所為之登記。

貳、申請方式

一、權利人單獨申請登記

(一) 依民法第 1185 條規定應屬國庫之登記。(民法第 1185 條、土地登記規則第 27 條第 21 款)

(二) 依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 1 項規定應屬國庫之登記。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 1 項、土地登記規則第 27 條第 21 款)

二、囑託登記

依土地法第 73 條之 1 第 5 項或地籍清理條例第 15 條第 1 項或祭祀公業條例第 55 條第 1 項規定國有土地之登記。(土地法第 73 條之 1 第 5 項、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、地籍清理條例第 15 條第 1 項、地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 20 條、祭祀公業條例第 55 條、祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第 20 條、土地登記規則第 29 條第 5 款、第 12 款)

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
所有權/抵押權/地上權/典權/農育權/不動產役權/永佃權移轉登記	收歸國有	囑託文、函發文之日

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. 囑託/申請機關 2. 自行檢附	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
			3. 地政事務所	
2	登記原因證明文件	土地登記規則第 34 條、民法第 1185 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條、土地法第 73 條之 1、地籍清理條例第 15 條、地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 20 條、祭祀公業條例第 55 條、祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第 20 條	1. 囑託/申請機關 2. 自行檢附 3. 地政事務所	
3	權利書狀（所有權狀或其他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條	1. 囑託/申請機關 2. 自行檢附	依土地登記規則第 35 條第 13 款、內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函規定，得免檢附。
4	遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件（如不計入	遺產及贈與稅法第 2 條、第 42 條、代管無人承認繼承遺產作業要點第 15 點、第 17 點	國稅稽徵機關	1. 無人承認繼承者需檢附。 2. 應由地方稅稽徵機關於繳（免）納證

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	遺產總額證明書、同意移轉證明書)			明書上加蓋查無欠稅費戳記及主辦人員職名章。
5	法院公示催告裁定證明書及公示催告期間屆滿證明書	內政部 76 年 6 月 15 日 台 內 地 字 第 510452 號函	法院	無人承認繼承者需檢附。

伍、稅捐

- 一、直轄市或縣（市）主管機關依地籍清理條例第 15 條第 1 項規定囑託登記為國有之不動產，於辦理移轉登記時，免依土地稅法第 51 條第 1 項、房屋稅條例第 22 條第 1 項規定辦理，且不受稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定之限制。不動產囑託登記為國有時，免徵土地增值稅及契稅。（內政部 101 年 6 月 11 日台內地字第 1010215715 號函、財政部 101 年 6 月 1 日台財稅字第 10100527640 號函）
- 二、有關地籍清理未能釐清權屬經二次標售未能完成標售而囑託登記為國有之土地，如有欠繳重劃工程費或差額地價等費用時，得由各主管機關向原土地所有權人追繳，但不宜以專戶屆期後經結算所賸餘之保管款扣繳後歸墊。（內政部 103 年 6 月 3 日台內地字第 1030150125 號函）

陸、登記規費及罰鍰

- 一、登記規費
 - （一）參照第一章第八節壹、登記規費規定。
 - （二）無人承認遺產收歸國有登記應依土地法第 76 條第 1 項規定繳納登記費。（內政部 84 年 2 月 16 日台內地字第 8402351 號函）

- (三) 標售所得之價款由執行機關按土地增值稅、地價稅、房屋稅、相關作業費用、規費及涉及該不動產之其他債權等優先次序扣除後，儲存於國庫設立之專戶。未標出之土地或建物登記國有時，應繳納之稅捐或規費，自前項專戶中撥繳。(逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第 18 點)
- (四) 直轄市或縣(市)主管機關依地籍清理條例第 15 條第 1 項規定囑託登記為國有之不動產，於辦理移轉登記時，登記機關開具登記規費收據之繳款人為「中華民國(地籍清理土地權利價金保管款專戶)」，其應納之登記規費由登記機關先行記帳，於登記完畢後向縣市政府請款，並由縣市政府自地籍清理土地權利價金保管款專戶撥款繳納。(內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函)

二、罰鍰：無。

柒、相關規定

一、無人承認繼承土地

- (一) 民法第 1178 條所定期限屆滿，無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫。(民法第 1185 條)
- (二) 無人承認繼承之遺產，依民法第 1185 條規定，應歸屬國庫者，財政部國有財產署申請國有登記時，應於申請書備註欄加註「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利」等字樣。(繼承登記法令補充規定第 59 點)
- (三) 關於無人承認繼承而收歸國有之不動產，申辦國有登記時，如經財政部國有財產署於申請書備註欄加註，確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無主張權利，且已清償債權，交付遺贈物等，以示負責者，登記機關應毋須要求遺產管理人檢附法院公示催告裁定證明書及公示催告期間屆滿證明書(內政部 76 年 6 月 15 日台內地字第 510452 號函)
- (四) 依民法第 1178 條所定之期限屆滿後，無人承認繼承、報明

債權及聲明願受遺贈，遺產即歸屬國庫，遺產管理人即應依民法第 1179 條第 1 項第 5 款之規定，為遺產之移交，自無保存遺產、變賣遺產以清償債務或交付遺贈必要。換言之，國庫取得賸餘財產之時間為公示催告搜索繼承人期間屆滿、清償債權、交付遺贈後始確定取得。(內政部 95 年 1 月 18 日內授中辦地字第 0940056889 號函、內政部 101 年 2 月 16 日內授中辦地字第 1016031126 號函)

(五) 被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新台幣二百萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 1 項)

(六) 政府機關單獨申請非屬囑託登記項目之土地登記案件，除書狀補發登記外，得以函文檢送申請案件方式提出申請。(內政部 94 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0940042014 號函)

二、逾期未辦理繼承登記土地及建築改良物

(一) 逾期未辦理繼承登記之土地或建築改良物經列冊管理 15 年期滿，仍未申請繼承登記者，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。又標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由國有財產署定期再標售，經五次標售而未標出者，登記為國有。(土地法第 73 條之 1)

(二) 土地法第 73 條之 1 第 5 項所定之國有登記作業，由執行機關囑託登記機關辦理。(逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第 17 點)

三、地籍清理未能釐清權屬土地

依地籍清理條例第 11 條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，直轄市或縣(市)主管機關(縣市政府為代為申請人)囑託登記為國有。(地籍清理條例第 15 條第 1 項、地籍清理未能釐

清權屬土地代為標售辦法第20條、內政部101年4月11日台內地字第1010156463號函)

四、依祭祀公業條例第 51 條規定代為標售之土地，經 2 次標售而未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。（祭祀公業條例第 55 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、內政部 76 年 6 月 29 日台內地字第 516467 號函）

六、申請人應簽註事項

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	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、內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函	本案免繕發權利書狀。	權利人或縣市政府	登記申請書適當欄
2	無人承認繼承之遺產依民法第 1185 條規定收歸國有時	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。	財政部國有財產署	登記申請書適當欄

捌、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載 部別	備註

1	申請免繕狀	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	所有權部	土地登記規則第 65 條第 2 項第 3 款、內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函、土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(八)

玖、辦畢登記通知

- 一、函復囑託機關(直轄市或縣(市)政府或財政部國有財產署)。
- 二、依地籍清理條例第 11 條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，應繕造清冊通知縣市政府及不動產所在地之財政部國有財產署分支機構。(地籍清理條例第 15 條第 1 項、地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 20 條、內政部 101 年 4 月 11 日台內地字第 1010156463 號函)
- 三、直轄市或縣(市)主管機關依祭祀公業條例第 55 條規定囑託國有登記土地，登記機關於登記完畢後應繕造清冊，通知財政部國有財產署及直轄市或縣(市)主管機關。(祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第 20 條)

第十七節 權利變換登記

壹、意義

實施者依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法等規定辦理都市更新事業計畫範圍內土地及建物權利變換所為之登記。

貳、申請方式

囑託登記：權利變換登記、建物所有權第一次登記、囑託塗銷登記。（都市更新條例第52條、第60條、第64條、更新權利變換實施辦法第10條至第12條、土地登記規則第29條第12款、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

各階段類型	登記申請事由	登記原因	原因發生日期
第一階段-禁止移轉、分割、設定	註記登記	註記登記	囑託文發文之日
第二階段-依都市更新條例第52條及都市更新權利變換實施辦法第10條或第12條規定辦理所有權移轉登記	都市更新登記	權利變換	補償、提存或權利金發放日期
第二階段-依都市更新條例第59條至第61條及都市更新權利變換實施辦法第10條至第12條規定辦理塗銷限制登記及他項權利塗銷登記	塗銷限制登記 抵押權/地上權/ 典權/不動產役 權/農育權/永佃 權塗銷登記	囑託塗銷	補償、提存或權利金發放日期
第三階段-依都市更新條例第60條、第64條規定辦理者	標示變更登記	地籍整理	分配結果確定日（擬定權利變換計畫核定發布實施日）
	都市更新登記	權利變換	變換計畫核定發布實施日
	所有權第一次登記	第一次登記	使用執照核發日

肆、應備文件

一、依都市更新條例第 52 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條或第 12 條規定辦理權利變換登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點	囑託機關	
2	補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件	都市更新條例第 52 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條、第 12 條、土地登記規則第 34 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點	囑託機關	國庫存款收款書或法院提存所函等。
3	申請人身分證明文件	土地登記規則第 34 條	囑託機關	1. 實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。 2. 未完成法人登記者，檢附實施者立案證書及統一編號編配證明書影本（都市更新會設立管理及解散辦法第 5 條）。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第 34 條、第 67 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點	囑託機關	1. 詳柒、相關規定二、(二)。 2. 如無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷。
5	土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 35 條、第 35 條之 2、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 28 條之 2、第 39 條之 2	囑託機關(地方稅稽徵機關)	同第四章第一節買賣登記。
6	契稅繳納收據、免稅證明書或同意移轉證明書	契稅條例第 23 條	囑託機關(地方稅稽徵機關)	同第四章第一節買賣登記。

二、依都市更新條例第 60 條、第 64 條規定辦理登記

(一) 土地權利變換登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	囑託機關	
2	土地複丈結果通知書	土地登記規則第 34 條、地籍測量實施規則第 206 條、第 215 條	地政事務所	地籍整理、土地標示分割時檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	權利變換分配結果清冊	土地登記規則第 34 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點	囑託機關	須經地方稅稽徵機關審核並已完納相關稅費。
4	申請人身分證明文件	土地登記規則第 34 條	囑託機關	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。
5	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	都市更新條例第 64 條、土地登記規則第 34 條、第 67 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點	囑託機關	詳柒、相關規定一、(三)、2、(1) 及一、(三)、3、(2)。
6	土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 35 條、第 35 條之 2、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 28 條之 2、第 39 條之 2	囑託機關 (地方稅稽徵機關)	同第四章第一節買賣登記。

(二) 建物所有權第一次登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	囑託機關	
2	使用執照	土地登記規則第 79 條	囑託機關	
3	申請人身分證明文件	土地登記規則第 34 條	囑託機關	詳第一章第七節、肆、申請人身分證明。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	建物測量成果圖或建物標示圖	土地登記規則第 34 條、第 78 條、第 78 條之 1、第 79 條、地籍測量實施規則第 282 條、第 282 條之 3、申請土地登記應附文件法令補充規定第 42 點	囑託機關	同第二章第四節建物所有權第一次登記。
5	權利變換分配結果清冊	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點	囑託機關	
6	契稅繳納收據、免稅證明書或同意移轉證明書	契稅條例第 23 條	囑託機關 (地方稅稽徵機關)	同第四章第一節買賣登記。

三、依都市更新條例第 59 條至第 61 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條至第 12 條規定辦理囑託塗銷登記

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	囑託機關	
2	登記清冊	土地登記規則第 34 條、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	
3	塗銷登記原因證明文件(代為清償、回贖或提存證明文件)	土地登記規則第 34 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 3 點	囑託機關	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	都市更新條例第 59 條至第 61 條、土地登記規則第 34 條、第 67 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 3 點	囑託機關	詳柒、相關規定六。

伍、稅捐

一、領取補償金或權利金者將土地移轉予實施者

（一）實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。（都市更新條例第 67 條第 1 項第 6 款）

（二）不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%。
（都市更新條例第 67 條第 1 項第 5 款）

（三）土地所有權人除獲配完整土地及建築物面積單元外，尚有剩餘未達最小分配面積單元基準，該未達最小分配面積單元基準部分，因無法參與分配而改領現金移轉土地予實施者，其土地增值稅應依都市更新條例第 67 條第 1 項第 6 款規定免徵土地增值稅；至能獲配數個完整土地及建築物面積單元，部分擬不參加分配而改領現金者，應依同條例第 67 條第 1 項第 4 款規定減徵土地增值稅 40%。（財政部 98 年 6 月 22 日台財稅字第 09800048830 號函）

（四）實施者依都市更新條例第 52 條第 3 項及都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定，取得原土地所有權人無法參與分配之土地，係本條例為執行權利變換計畫而課予實施者之法定義務，實施者應於權利變換計畫核定發布實施後一定期間內發放或提存補償金，該補償金額並未列入本條例第 51 條共同負擔費用，係由實施者自行出資補償後，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記，取得原土地

所有權人之權利及地位，參與權利變換分配，並依本條例第 51 條第 1 項規定分擔共同負擔。據上，不能參與分配者並未參與權利變換，而由實施者取得土地所有權人權利及地位參與權利變換分配，實施者因而於更新後獲配之房屋，依本條例第 56 條規定，尚不涉契稅之課徵；於日後移轉時，應有本條例第 67 條第 1 項第 4 款減徵契稅 40% 規定之適用。

（財政部 101 年 11 月 23 日台財稅字第 10100656810 號函）

二、抵付共同負擔移轉土地予實施者

- （一）實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。（都市更新條例第 67 條第 1 項第 7 款）
- （二）實施者依都市更新條例 51 條第 1 項規定取得更新後之建築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付共同負擔而移轉予實施者，該次移轉應依同條例第 67 條第 1 項第 7 款規定免徵契稅。至合法建築物所有權人、他項權利人依同條例第 60 條第 2 項規定取得更新後之建築物，亦係由土地所有權人獲配後移轉，該次移轉應依契稅條例及都市更新條例第 67 條第 1 項第 4 款規定辦理（減徵 40%）。（財政部 100 年 2 月 21 日台財稅字第 09900426890 號令）

三、依權利變換計畫分配取得土地及建築物

- （一）依權利價值比例受配更新後建築物應有部分，依都市更新條例第 56 條規定，土地所有權人按其權利價值比例應分配更新後之建築物部分，既視為其原有，尚不涉及契稅之課徵。
（財政部 96 年 12 月 18 日台財稅字第 09604557380 號函）
- （二）原土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者參與權利變換後，實際分配之建築物面積多於應分配之面積者，依都市更新條例第 52 條第 2 項前段規定，應繳納差額價金，故其實際分配之建築物面積多於應分配之面積部分，核屬有償移轉，應按買賣稅率核課契稅。（財政部 96 年 12 月 18 日台財稅字第 09604557380 號函）

(三) 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，於土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人。前開分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第 67 條第 1 項第 7 款規定減徵並准予記存，由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，並取得土地增值稅記存證明文件後，辦理土地所有權移轉登記。(都市更新條例第 60 條、都市更新權利變換實施辦法第 31 條)

四、依都市更新條例相關規定辦理土地及建物權利變換登記時，所附之登記清冊或權利變換分配結果清冊，非屬印花稅法第 5 條第 5 款課徵範圍。(財政部 98 年 6 月 1 日台財稅字第 09804723190 號函)

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費：參照第一章第八節壹、登記規費規定。

二、罰鍰：無。

柒、相關規定

一、都市更新權利變換相關登記流程：

(一) 第一階段

實施權利變換地區，直轄市、縣(市)主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

1. 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。

2. 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過二年。(都市更新條例第 54 條)

(二) 第二階段

1. 權利變換登記

(1) 都市更新權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，或以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者，其權利金於發放後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理權利移轉登記予實施者。

辦理所有權移轉登記時，於所有權人死亡者，免辦繼承登記。

登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明「依都市更新權利變換實施辦法第 10 條或第 12 條規定辦理權利移轉登記」。(都市更新條例第 52 條、都市更新權利變換實施辦法第 10 條、第 12 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點)

(2) 權利變換範圍內於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配土地所有權人及合法建築物所有權人已死亡者，得直接辦理所有權移轉登記予實施者，免先辦繼承登記：都市更新權利變換後，對於不願參與分配或無法分配之原土地所有權人，得以現金補償之，如原所有權人於補償前死亡者，則將補償金提存，並由其繼承人為提存之受取人。因上開權利係基於國家機關之權力關係而取得，繼承人於提存現金補償前得免先辦理繼承登記，而由主管機關逕為囑託登記機關辦理所有權移轉登記。(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)。

2. 塗銷登記

- (1) 土地及建築物依都市更新條例第 52 條第 3 項及第 57 條第 5 項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。(都市更新條例第 61 條第 2 項)
- (2) 實施者依都市更新條例第 59 條至第 61 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條至第 12 條規定，塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約註記者，應檢附登記申請書、登記清冊、塗銷登記原因證明文件、權利書狀或未能檢附之理由書（登記機關於登記完畢後，公告註銷之）或其他依法令規定應提出之證明文件，送請直轄市縣（市）主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記。(都市更新條例第 59 條至第 61 條、都市更新權利變換實施辦法第 10 條至第 12 條、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 3 點)
- (3) 都市更新事業實施者依據相關規定檢附提存書等文件送都市更新主管機關，該主管機關審認符合都市更新條例第 61 條第 2 項規定，檢附相關文件（例如主管機關核定發布實施權利變換計畫之核定函件及實施者代為清償之文件等）作為塗銷登記原因證明文件，囑託登記機關辦理塗銷登記，又辦理塗銷禁止處分、限制登記者於囑託函文內敘明本案限制登記已依都市更新條例第 61 條第 2 項規定辦理，免依土地登記規則第 147 條規定由原囑託登記機關或執行拍賣機關囑託始得辦理塗銷登記。(內政部 103 年 3 月 24 日台內營字第 1030801783 號函、內政部 103 年 12 月 16 日台內地字第 1030613332 號函)

3. 更新單元範圍之地籍測量

權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫需要，申請主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。（都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 1 項）

（三）第三階段

1. 地籍整理測量部分（前置作業）

（1）權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，並由實施者申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。（都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 2 項）

（2）測量後之面積如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，變更權利變換計畫，釐正相關圖冊之記載，並向各級主管機關申請核定釐正內容並轉知地政主管機關、賦稅主管機關等，以辦理後續產權登記作業。（都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 3 項）

2. 地籍整理登記

（1）實施者依都市更新條例第 64 條等規定，檢附登記申請書、權利變換分配結果清冊（須經稽徵機關審核並已完納相關稅費）、權利書狀或未能檢附之理由書（登記機關於登記完畢後，或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出，公告註銷之）及其他依法令規定應提出之證明文件，列冊送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理截止記載登記、地籍整理登記、土地權利變換登記、建物所有權第一次登記等（依囑託內容而定）。

倘其係連件辦理地籍整理（應檢附複丈結果通知書）

及土地權利變換登記，登記機關於辦理地籍整理登記時，應先行產製地籍整理清冊，以利嗣後查調，故前件地籍整理登記得僅辦理標示登記，暫不登載所有權部，再依分配結果辦理後件之權利變換登記。（辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第2點、內政部100年8月4日內授中辦地字第1000047513號函）

- (2) 以部分權利變換、部分協議合建方式實施之都市更新案件，倘因土地無法切分權利變換及協議合建範圍，則實施者依核定之權利變換計畫所載地籍整理計畫，以「權利變換地區範圍」申請主管機關囑託登記機關依相關清冊及書圖辦理地籍測量及地籍整理登記，尚符都市更新權利變換實施辦法第28條第1項及第2項得囑託辦理之規定。（內政部營建署109年9月24日營署更字第1090063770號函）

3. 土地及建物權利變換登記

- (1) 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。（都市更新條例第64條第3項）
- (2) 都市更新事業計畫實施完成後，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關同時辦理土地及建物權利變換登記：（一）登記申請書。（二）權利變換分配結果清冊（須經稽徵機關審核並已完納相關稅費）。（三）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之。）。（四）其他依法令規定應提出之證明文件。（辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第2點）
- (3) 都市更新事業計畫實施完成後，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級

主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。依都市更新條例第 51 條第 1 項規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。（都市更新條例第 64 條第 1 項、都市更新權利變換實施辦法第 29 條）

- （4）實施者依都市更新條例第 64 條第 1 項規定列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理塗銷註記。

前項登記為都市更新條例第 60 條第 2 項規定分配土地者，由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，並取得土地增值稅記存證明文件後，辦理土地所有權移轉登記。（都市更新權利變換實施辦法第 31 條）

二、權利變換範圍內不動產役權之處理：（都市更新條例第 59 條）

權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。

前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第 53 條規定辦理。

三、權利變換範圍內合法建築物所有權及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約等之處理：（都市更新條例第 60 條、都市更新權利變換實施辦法第 11 條）

（一）權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權

或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。

- (二) 如地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權、農育權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

四、權利變換範圍內抵押權、典權、限制登記之處理：

- (一) 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物，其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。（都市更新條例第 61 條第 1 項）
- (二) 參與都市更新權利變換分配之土地或合法建築物，如有經查封、假扣押等限制登記情事發生，該限制登記固可轉登載於

權利變換後各該所有權人應分配之土地及建築物，惟其轉登載之限制登記權利範圍，應依內政部 94 年 11 月 17 日內授營都字第 0940010956 號函釋意旨，以「受分配人應分配權利價值扣除共同負擔後之數額佔其實際分配土地及建築物價值之比例為限」。另基於行政協調，辦理權利變換期間如有限制登記情事，請土地登記機關於限制登記後通知實施者。

（內政部 96 年 2 月 13 日內授中辦地字第 0960042020 號函）

- （三）都市更新條例第 61 條第 1 項業明定，權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於「原土地所有權人應分配之土地及建築物」；至於實施者以土地所有權人以外身分取得部分，尚非上開更新前抵押權轉載之範圍。（內政部 99 年 4 月 19 日台內營字第 0990802743 號函）

五、倘權利變換計畫核定後實施權利變換地區內土地，經法院判決土地所有權移轉登記確定在案，如不影響權利變換之實施，得逕依法院判決辦理所有權移轉登記。（內政部 95 年 3 月 14 日台內營字第 0950800960 號函）

六、最高限額抵押權移轉登記，如不影響權利變換之實施，不在禁止移轉之列。（內政部營建署 93 年 2 月 11 日營署都字第 0930006314 號）

七、都市更新權利變換計畫由實施者擬定，送由各級主管機關審議通過後核定發布實施；都市更新條例第 56 條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。是以，都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，相關權利義務即已確定，與計畫再行公告 30 日或權利變換工程期間均無涉，爰上開「分配結果確定之日」即為「擬定權利變換計畫核定發布實施日」。惟日後權利變換計畫再依都市更新條例第 48 條或第 49 條規定辦理變更時，如涉及權利變更，直轄市及縣市主管機關應切實審查變更原因如買賣、贈與、繼承…），

並於囑託登記清冊加註，以利地政、稅捐機關辦理相關作業。(內政部 97 年 10 月 27 日內授營更字第 0970808732 號函)

- 八、都市更新案中融資銀行非屬權利變換參與者或實施者，自無法納入權利變換計畫之分配清冊，並依都市更新條例第 64 條規定送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。(內政部營建署 98 年 11 月 17 日營署更字第 0982922656 號函)
- 九、依都市更新條例第 52 條第 6 項、都市更新權利變換實施辦法第 31 條、土地登記規則第 141 條、第 142 條等相關規定，都市更新權利變換結果，應繳納差額價金而未繳納者，實施者自可申請土地登記機關於權利變換後之土地及建築物加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉或設定負擔，違反者，其移轉或設定負擔無效」字樣。該土地及建築物除繼承外，須先繳納差額價金塗銷註記，始得辦理所有權移轉或設定負擔，不受限制登記之影響。(內政部 96 年 2 月 13 日內授中辦地字第 0960042020 號函)
- 十、因實施者於列冊時，漏列未繳納差額價金應加註事項，致未能併同權利變更登記辦理註記，為確保差額價金之繳納及保障善意第三者之權益，避免造成私權爭執，經主管機關審核確有未繳納差額價金之情事而漏未註記者，仍可由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關補辦註記登記。(內政部 100 年 5 月 2 日台內營字第 1000802792 號函)
- 十一、參照都市更新條例第 52 條第 6 項規定，應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔，所謂不得移轉亦包括法院拍賣在內，惟若買受人承諾繳納差額價金者該土地仍得辦理所有權移轉登記。(內政部 105 年 6 月 16 日台內營字第 1050808135 號函)
- 十二、都市更新條例第 3 條第 7 款規定之權利金發放時機及所有權移轉登記時點，得由土地所有權人、權利變換關係人及實施者約定後，依據都市更新權利變換實施辦法第 3 條第 2 項第 6 款規定納入權利變換計畫辦理。又達成分配權利金約定後之相關登記非屬得囑託登記之範圍，上開登記應由雙方依約定自行辦理。

除會同申請移轉登記者外，按其約定移轉時點，依下列方式辦理：(內政部 102 年 3 月 22 日台內營字第 1020802230 號函、內政部 102 年 7 月 4 日內授營更字第 1020807200 號函)

- (一) 雙方約定之移轉時點係在權利變換完成後者，得於依都市更新條例第 64 條規定辦理權利變更登記時，由實施者檢附相關權利人已領權利金並同意辦理移轉登記之證明文件，併同權利變換結果列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理。
- (二) 雙方約定之移轉時點係在權利變換完成前者，得參照都市更新條例第 52 條第 3 項及都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定，於領取權利金後，由實施者檢附相關權利人已領取權利金並同意辦理移轉登記之證明文件，列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理。
- (三) 分配權利金，亦是權利變換之參與分配的方式之一，與一般買賣移轉不同，爰參照辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項規定，以都市更新登記為其申請登記事由，以權利變換為登記原因，以符合實際情形。

十三、已辦理地籍清理清查公告之土地，經都市更新權利變換後始辦竣建物所有權第一次登記之建物，若有權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，則須重新辦理清查公告。(內政部 103 年 1 月 7 日台內地字第 1020364863 號函)

十四、建物所有權第一次登記詳第二章第四節。

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、辦理地籍整理前，應先行產製地籍整理清冊，並與截止記載須同一天完成，以免資料不一致。(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)
- 三、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
1	因徵收、重劃等限制處分之註記登記者	囑託機關、日期、文號等資料。	標示部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(八)、第肆章二、(二) 及 (三)
2	都市更新事業計畫執行中途，依都市更新條例第 52 條、都市更新權利變換實施辦法第 10 條或第 12 條規定辦理權利移轉登記	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	土地所有權部	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點
3	依權利變換結果有應繳納差額價金而未繳納者	未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉或設定負擔，違反者，其移轉或設定負擔無效	土地所有權部	都市更新權利變換實施辦法第 31 條第 1 項、內政部 96 年 2 月 13 日內授中辦地字第 0960042020 號函
4	地籍整理前地號	地籍整理前地號，以內部收件辦理截止記載	標示部	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

玖、公告及異議調處

- 一、參照第二章第四節拾壹、公告及異議調處規定。
- 二、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)

拾、公告期滿之審查

參照第二章第四節拾貳、公告期滿之審查規定。

拾壹、辦畢登記通知

- 一、函復囑託機關(直轄市或縣(市)政府)
- 二、通知權利人或利害關係人、相關機關
 - (一)權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，登記機關辦理塗銷登記其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者，其權利金發放後，準用前開規定。(都市更新權利變換實施辦法第 10 條第 1 項、第 12 條第 1 項)
 - (二)地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元者，補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權、農育權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者，其權利金發放後，準用前開規定。(都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 2 項、第 12 條第 1 項)
 - (三)實施者依都市更新條例第 64 條第 1 項規定列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷完竣後，登記

機關除應通知囑託限制登記之法院或機關、預告登記請求權人外，並應通知土地所有權人、權利變換關係人及都市更新條例第 61 條第 1 項之抵押權人、典權人於 30 日內換領土地及建築物權利書狀。（都市更新權利變換實施辦法第 31 條）

第十八節 土地重劃登記

壹、意義

將一定地區範圍內各宗畸零狹小、零星分散或形狀不整之土地，加以劃分整理，重新劃定其地界，同時配合興闢公共設施，再按交換分合方式，依原有位次分配予重行分配與原土地所有權人所為之登記。目前開發方式分為市地重劃、農地重劃及農村社區土地重劃三種。

貳、申請方式

囑託登記：政府機關囑託辦理登記。（土地登記規則第29條第3款）

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

登記申請事由	登記原因	原因發生日期
土地重劃登記	土地重劃	分配結果公告期滿確定之日

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	囑託機關	
2	重劃土地分配清冊	平均地權條例第67條、市地重劃實施辦法第44條、農地重劃條例施行細則第50條、農村社區土地重劃條例第27條及其施行細則第28條	囑託機關	
3	他項權利清冊	平均地權條例施行細則第91條、農地重劃條例第30條、農村社區土地重劃條例第23條	囑託機關	
4	限制登記清冊	平均地權條例施行細則	囑託機關	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	冊	第 91 條、農地重劃條例 第 30 條、農村社區土地 重劃條例第 23 條		
5	三七五租約 清冊	市地重劃實施辦法第 48 條、平均地權條例第 63 條、農地重劃條例第 29 條	囑託機關	直轄市、縣市政府 未依平均地權條 例第 63 條規定註 銷租約時，需檢附 三七五租約清冊，載明重劃後三 七五租約轉載情 形。
6	應(繳)領差 額地價清冊	平均地權條例第 60 條 之 1、農地重劃條例施 行細則第 51 條、農村社 區土地重劃條例施行細 則第 28 條	囑託機關	應(繳)領差額地 價情形已記載於 重劃土地分配清 冊中者，免另檢 附。

伍、稅捐

- 一、因土地徵收或土地重劃，致所有權有移轉時，不徵收土地增值稅。
(土地法第 196 條)
- 二、自辦市地重劃區抵費地出售時，不計徵土地增值稅。(獎勵土地
所有權人辦理市地重劃辦法第 52 條)
- 三、因市地重劃不能依原來面積或地價妥為分配而少配之土地改領差
額地價者，不課徵土地增值稅。(內政部 68 年 1 月 22 日台內地
字第 820755 號函)
- 四、重劃區內抵費地需繳納工程受益費及其出售辦理移轉登記，亦應
申報現值並由稅捐機關查註有無欠繳稅費。(內政部 76 年 6 月 23
日台內地字第 513916 號函)

- 五、自辦市地重劃會出售抵費地所書立產權移轉證明書，應依法貼用印花稅票。(財政部 76 年 12 月 11 日台財稅字第 760271942 號函)
- 六、重劃公告禁止移轉期間，以重劃前地號出售並申報繳納土地增值稅者，駁回登記時應通知稅捐主管機關。(內政部 84 年 10 月 12 日台內地字第 8414059 號函)
- 七、自辦市地重劃區抵費地議價出售，符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 52 條規定公開出售不計徵土地增值稅之規定。(內政部 87 年 8 月 17 日台內地字第 8708302 號函)
- 八、農地重劃區劃餘地、零星集中土地之標售，免課徵土地增值稅。(內政部 67 年 12 月 1 日台內地字第 819787 號函)
- 九、重劃區祖先遺留之共有土地經整體開發建築者，於建築後第一次土地移轉時，得減免土地增值稅，其減免之規定，由財政部會同內政部定之。(農村社區土地重劃條例第 32 條)

陸、登記規費及罰鍰

一、登記規費

- (一) 參照第一章第八節壹、登記規費規定。
- (二) 因土地重劃之變更登記，免繳納登記費。(土地法第 78 條第 1 款)
- (三) 依市地重劃實施辦法第 44 條第 1 項辦理權利變更登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人於 30 日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費。(市地重劃實施辦法第 44 條第 3 項)
- (四) 重劃區內已辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，因辦理重劃致全部或部分拆除者，主管機關應列冊送由該管登記機關逕為辦理消滅登記或標示變更登記，並通知建物所有權人於 30 日內繳交或換領建物權利書狀。前項換領建物書狀，免收登記費及書狀費。(市地重劃實施辦法第 45 條第 1 項前段及第 2 項)
- (五) 自辦市地重劃免收土地權利變更登記及換發權利書狀費用。(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 48 條第 1 項)

- (六) 農地重劃區內抵費地標售辦理移轉登記，應繳納登記費。
(內政部 79 年 10 月 19 台內地字第 847035 號函)
- (七) 自辦市地重劃區內抵費地出售其承受之權利人辦理所有權移轉登記應繳納登記費及書狀費。(內政部 82 年 7 月 29 日台內地字第 8209803 號函)
- (八) 農地重劃區範圍內之土地於重劃後，應分別區段重新編號，並逕為辦理地籍測量、土地登記、換發權利書狀、免收登記費及書狀工本費。(農地重劃條例第 34 條)
- (九) 重劃區土地分配結果確定後，直轄市或縣(市)主管機關應依據分配結果重新編號，列冊送由該管登記機關逕為辦理地籍測量及變更登記，並通知土地所有權人於 30 日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費；未於規定期限內換領者，宣告其原土地權利書狀無效。(農村社區土地重劃條例第 27 條)
- (十) 重劃區內已辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，因辦理重劃致全部或部分拆除者，直轄市或縣(市)主管機關應列冊送由該管登記機關逕為辦理消滅登記或標示變更登記，並通知建築改良物所有權人於 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，其建物權利書狀公告作廢；建築改良物所有權人於領取建物拆遷補償費時，已繳交建物權利書狀者，直轄市或縣(市)主管機關應一併檢附。前項換領建物權利書狀，免收登記費及書狀費。(農村社區土地重劃條例施行細則第 29 條)

二、罰鍰：無。

柒、相關規定

一、公告禁止事項

- (一) 重劃地區選定後，直轄市或縣(市)政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制下列事項，禁止或限制之期間，不得超過 1 年 6 個月：

1. 土地移轉、分割或設定負擔。
 2. 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。(平均地權條例第 59 條第 1 項、第 2 項)
- (二) 直轄市或縣(市)政府依平均地權條例第 59 條報經上級主管機關核定及公告禁止或限制事項後，應將重劃區土地列冊送該管登記機關，將禁止土地移轉、分割或設定負擔事項，加註於土地登記簿，並通知有關機關對重劃區內建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項加以管制，於禁止或限制期限屆滿時，立即通知註銷。(市地重劃實施辦法第 12 條第 1 項)
- (三) 政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。(土地登記規則第 70 條前段)
- (四) 重劃計畫書經公告確定後，重劃會得經會員大會之決議，送請直轄市或縣(市)主管機關依平均地權條例第 59 條規定，分別或同時公告禁止或限制下列事項
1. 土地移轉、分割或設定負擔。
 2. 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 29 條)
- (五) 市地重劃區土地經依平均地權條例第 59 條規定公告禁止移轉等事項，縱在公告前已申報移轉現值，其在公告後始申辦移轉登記，仍應受該條之限制。(內政部 78 年 7 月 12 日台內地字第 715120 號函)
- (六) 自辦市地重劃區公告禁止或限制事項期限，不論分別或同時辦理，其全部期間合計不得超過 1 年 6 個月。(內政部 83 年 6 月 28 日台內地字第 8307896 號函)
- (七) 直轄市或縣(市)主管機關於農地重劃計畫書公告時，得同時公告於一定期限內禁止該重劃區內土地之新建、增建、改

建及採取土石或變更地形。但禁止之期間，不得超過1年6個月。（農地重劃條例第9條）

（八）直轄市或縣（市）主管機關應自開始辦理分配之日起，一定期限內停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記。但抵押權設定之登記，不在此限。前項停止登記之期間，不得逾8個月。（農地重劃條例第19條第1項、第2項）

（九）農地重劃公告禁止區內土地新建、增建、改建及採取土石或變更地形暨停止受理權利移轉及設定負擔登記等事項已期滿或公告解除者，不得以同理由再為公告。（內政部75年2月6日台內地字第380367號函）

（十）直轄市或縣（市）主管機關於農村社區土地重劃計畫書、圖公告時，得同時公告於一定期限內禁止該重劃區內建築改良物之新建、增建、改建及採取土石或變更地形。前項禁止期間，不得超過1年6個月。第1項公告禁止事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。（農村社區土地重劃條例第8條）

（十一）直轄市或縣（市）主管機關應自開始辦理分配之日起，一定期限內停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記。但因繼承、強制執行、公用徵收及法院判決之原因所為之登記者，不在此限。前項停止登記之期間，不得逾8個月。第1項之停止登記期間、事項及前條之開始辦理分配日，由直轄市或縣（市）主管機關開始辦理分配日之30日前公告之。第1項公告，無須徵詢土地、建築改良物所有權人及其他項權利人之意見。（農村社區土地重劃條例第15條）

二、公告禁止之例外情形

（一）下列事項非屬平均地權條例第59條第1項規定公告禁止或限制事項：

1. 土地繼承登記。
2. 建物及其基地登記。

3. 因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記。
4. 因強制執行、土地徵收或法院判決確定，申請登記。
5. 共有土地因實施耕者有其田部分徵收放領，辦理持分交換移轉登記。
6. 申請剩餘財產差額分配登記。
7. 抵押權讓與登記。
8. 實施重劃本身所必要之作業。

平均地權條例第 59 條第 2 項所稱禁止或限制期間 1 年 6 個月為期，指各禁止或限制事項，不論分別或同時辦理公告禁止或限制，其全部期間合計不得超過 1 年 6 個月。（市地重劃實施辦法第 11 條）

- （二）政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。（土地登記規則第 70 條）
- （三）重劃範圍內之土地，於公告禁止或限制期間，得申辦剩餘財產差額分配登記。（內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函）
- （四）自辦市地重劃區原公告禁止期間屆滿後，申請展延之禁止限制期間未公告前，有關該區登記案件之申請，應予受理。（內政部 83 年 10 月 27 日台內地字第 8386953 號函）
- （五）抵押權讓與登記因非屬新設定負擔，自無平均地權條例第 59 條規定禁止事項之適用。（內政部 94 年 8 月 25 日內授中辦地字第 0940050581 號函）
- （六）縣（市）主管機關依農村社區土地重劃條例第 9 條規定公告禁止重劃區內土地之新建、增建、改建時，對於在公告前已依法核准並完成基礎工程之建築物，應准依核准興建之圖樣繼續興建。（農地重劃條例施行細則第 18 條）

- (七) 農地重劃區村莊「建」地擬新建建築物，對重劃之規劃、設計、施工並無影響者，得不受禁止規定之限制。(內政部 71 年 1 月 6 日台內地字第 59472 號函)
- (八) 重劃區經直轄市或縣(市)主管機關依農村社區土地重劃條例第 8 條規定公告禁建後，在公告禁建前已依法核發建造執照正在施工中之建築物，依下列規定處理：一、經審核不妨礙重劃工程及土地交換分配者，得准其依原核發建造執照繼續施工。二、經審核有妨礙重劃工程或土地交換分配者，應通知其停工或限期改善。(農村社區土地重劃條例施行細則第 8 條)

三、分配結果確定及差額地價

- (一) 市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。(平均地權條例第 62 條)
- (二) 重劃區內之土地扣除平均地權條例第 60 條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。第 2 項應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。(平均地權條例第 60 條之 1)
- (三) 土地分配結果公告確定後，主管機關應依重劃前後土地分配清冊所載分配面積及重劃後土地分配圖之分配位置，實地埋設界標，辦理地籍測量。但得免辦理地籍調查。(市地重劃實施辦法第 42 條第 1 項)

- (四) 重劃土地辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等資料送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。其有應繳納差額地價者，並應通知該管登記機關於土地登記總簿加註「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記。」字樣，於土地所有權人繳清差額地價時，立即通知該管登記機關註銷。(市地重劃實施辦法第 44 條第 1 項)
- (五) 重劃土地分配成果公告確定後發現登記面積錯誤應准辦理更正，以差額地價方式或以抵費地補配方式處理，並通知他項權利人。(內政部 70 年 6 月 16 日台內地字第 27509 號函、內政部 74 年 6 月 11 日台內地字第 319126 號函)
- (六) 市地重劃區內土地所有權人於土地分配結果公告期滿確定前死亡，其繼承人於公告期滿後始辦竣繼承登記，原土地分配結果之所有權人可更正為辦竣繼承登記之繼承人名義。(內政部 85 年 8 月 15 日台內地字第 8507933 號函)
- (七) 重劃計畫書公告期滿日在平均地權條例修正公布生效日(75 年 7 月 1 日)以後者，其重劃後土地，登記機關接獲法院囑託查封登記時，應查明有無欠繳差額地價。(內政部 76 年 5 月 4 日台內地字第 495984 號函)
- (八) 市地重劃後仍分配為共有之土地，主管機關得另開立繳款書交予擬依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地之他共有人，代為繳清差額地價。(內政部 83 年 11 月 15 日台內地字第 8313744 號函)
- (九) 農地重劃後分配於原土地所有權人之土地，自分配確定之日起，視為其原有土地。(農地重劃條例第 27 條)
- (十) 重劃區範圍內之土地於重劃後，應分別區段重新編號，並逕為辦理地籍測量、土地登記、換發權利書狀、免收登記費及書狀工本費。(農地重劃條例第 34 條)
- (十一) 重劃分配之土地，在農地重劃工程費用或差額地價未繳清

- 前不得移轉。但承受人承諾繳納者，不在此限。（農地重劃條例第 36 條）
- （十二）農地重劃土地停止受理土地登記期間，如土地分配公告已確定，可公告解除停止受理登記之限制。（內政部 71 年 9 月 8 日台內地字第 109804 號函）
- （十三）農地重劃土地在重劃工程費用或差額地價未繳清前不得移轉，不包括「繼承」。（內政部 72 年 5 月 21 日台內地字第 157414 號函）
- （十四）農地重劃土地分配後，應切實辦理地籍測量，再辦理土地登記。（內政部 76 年 2 月 3 日台內地字第 474678 號函）
- （十五）農地重劃條例公布施行前已辦竣之農地重劃區，於該條例施行後其工程費用或差額地價未繳清者，其移轉不受限制。（內政部 77 年 2 月 22 日台內地字第 571084 號函）
- （十六）農地重劃條例公布施行後辦竣農地重劃之土地，法院拍賣時原所有權人尚未繳清之差額地價，由地政機關將該土地之坐落地號、面積及未繳差額地價數額函知該管法院於公告拍賣時註明之。（內政部 88 年 11 月 10 日台內中地字第 8821826 號函、內政部 97 年 8 月 20 日內授中辦地字第 0970724042 號函）
- （十七）農村社區土地重劃後分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有土地。（農村社區土地重劃條例第 21 條）
- （十八）重劃分配之土地，自分配確定之日起，在土地所有權人依第 16 條第 1 項規定應繳納之差額地價未繳清前，不得移轉或設定負擔。（農村社區土地重劃條例第 28 條）
- （十九）重劃土地辦竣地籍測量後，直轄市或縣（市）主管機關應將重劃前後土地分配對照清冊及地籍圖等資料，送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。其有應繳納差額地價者，並應通知該管登記機關於土地登記簿加註未繳清差額地

價，不得辦理所有權移轉或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額地價時，立即通知該管登記機關註銷，並依據登記結果訂正有關圖冊。前項重劃前後土地分配對照清冊於送登記機關前，應依核定計畫書、圖內容及相關規定，完成非都市土地使用分區及各種使用地之編定。（農村社區土地重劃條例施行細則第 28 條）

- （二十）農村社區更新土地重劃，土地所有權人拒不繳納差額地價者，不得辦理其所有權之塗銷登記。（內政部 86 年 3 月 20 日台內地字第 8603050 號函）

四、地籍整理相關標示變更登記(含建物部分拆除)

- （一）土地截止登記：主管機關於囑託登記機關辦理土地權利變更登記時，應同時就重劃前土地囑託辦理截止登記。（市地重劃作業手冊第 133 頁）
- （二）重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。（土地登記規則第 91 條第 3 項）
- （三）重劃區內已辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，因辦理重劃致全部或部分拆除者，主管機關應列冊送由該管登記機關逕為辦理消滅登記或標示變更登記，並通知建物所有權人於 30 日內繳交或換領建物權利書狀。未於規定期限內繳交或換領者，宣告其建物權利書狀無效；建物所有權人於領取建物拆遷補償費時已繳交建物權利書狀者，主管機關應一併檢附。（市地重劃實施辦法第 45 條第 1 項）
- （四）重劃區內已辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，因辦理重劃致全部或部分拆除者，直轄市或縣（市）主管機關應列冊送由該管登記機關逕為辦理消滅登記或標示變更登記，並通知建築改良物所有權人於 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，其建物權利書狀公告作廢；建築改良物所有權人於領取建物拆遷補償費時，已繳交建物權利書狀者，直轄市或縣（市）主管機關應一併檢附。

(農村社區土地重劃條例施行細則第 29 條第 1 項)

五、土地重劃登記

- (一) 經重劃之土地，重劃機關應依據重劃結果，重新編號，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更登記，換發土地權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原土地權利書狀無效。(平均地權條例第 67 條)
- (二) 建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記，應由登記機關逕為登記。(土地登記規則第 28 條第 1 項第 1 款)
- (三) 因土地重測或重劃確定之登記，政府機關得囑託登記機關登記之。(土地登記規則第 29 條第 3 款)
- (四) 因土地重劃或重測確定之登記，得免提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 3 款之文件。(土地登記規則第 35 條第 2 款)
- (五) 重劃分配結果公告期滿確定後，重劃會應即辦理實地埋設界樁，並檢附下列圖冊，申請直轄市或縣(市)主管機關辦理地籍測量及土地登記：1、重劃前後土地分配清冊。2、重劃後土地分配圖。3、重劃前後地號圖。(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 35 條)
- (六) 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)
- (七) 土地所有權人管理、使用、收益、處分其重劃後分回土地之權利，無須俟土地權利書狀發給後始得為之。(內政部 90 年 1 月 9 日台內地字第 9080306 號函)
- (八) 市地重劃土地分配結果公告期滿完成土地登記後，因土地分配錯誤等因素更正分配結果者，原土地分配結果公告之行政處分應予撤銷，於正確之土地分配結果公告至辦竣重劃登記

期間，為免第三人於該期間因信賴土地登記而取得土地所有權或他項權利受損害，於須更正分配土地標示部之其他登記事項欄註記「重劃土地重新分配公告中」，並俟公告確定期滿後，由重劃主管機關囑託登記機關辦理上開註記塗銷登記、撤銷原土地重劃登記，並連件辦理更正分配後土地重劃登記。另請登記機關受理土地所有權人處分其權利時，通知重劃主管機關。（內政部 104 年 1 月 14 日內授中辦地字第 1031304035 號函）

（九）重劃區內未經辦理地籍整理之土地，在實施農地重劃時，其地籍測量、土地登記及規定地價，依重劃結果辦理。（農地重劃條例第 35 條）

（十）重劃區農路及非農田水利會管理之水路，其用地應登記為該管直轄市或縣（市）所有。原登記為國有、省有及鄉（鎮）有者，應辦理註銷手續。

前項農路及水路，由直轄市或縣（市）政府自行或指定機關、團體管理、維護之。其費用由各該政府列入年度預算。

重劃區內農田水利會管理之水路及有關水利設施，其用地登記為農田水利會所有，並由農田水利會管理、維護之。（農地重劃條例第 37 條）（內政部 110 年 4 月 16 日台內地字第 1100261603 號令，重劃區內應登記為農田水利會所有，並由農田水利會管理維護之水路及有關水利設施，配合農田水利會改制為公務機關，應登記為國有，管理機關為行政院農業委員會農田水利署。）

（十一）重劃土地辦竣地籍測量後，除依據地籍原圖繪製地籍圖外，縣（市）主管機關應將重劃前後土地分配對照清冊及地籍圖，送由該管登記機關，辦理變更登記，並依據登記結果訂正有關圖冊。（農地重劃條例施行細則第 50 條）

（十二）重劃區土地分配結果確定後，直轄市或縣（市）主管機關應依據分配結果重新編號，列冊送由該管登記機關逕為辦理地籍測量及變更登記，並通知土地所有權人於 30 日內

換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費；未於規定期限內換領者，宣告其原土地權利書狀無效。（農村社區土地重劃條例第 27 條）

六、他項權利、限制登記、租約

（一）重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、農育權、永佃權、不動產役權或典權者，並應附具位置圖。

前項轉載，應通知他項權利人。重劃前土地經辦竣限制登記者，準用前 2 項規定。（平均地權條例施行細則第 91 條）

（二）依平均地權條例第 64 條之 1 規定實施重劃未受分配之土地上原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起 2 個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。（平均地權條例施行細則第 92 條）

（三）重劃前訂有耕地三七五租約之土地，如無平均地權條例施行細則第 89 條所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配結果公告確定後 2 個月內邀集權利人協調。協調成立者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理終止租約登記。協調不成者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。（市地重劃實施辦法第 48 條）

（四）依市地重劃實施辦法第 53 條前 2 項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，應將補償費依第 53 條之 1 規定存入專戶保管，並列冊送由該

管登記機關逕為塗銷登記。(市地重劃實施辦法第 53 條第 3 項)

- (五) 自辦市地重劃區重劃前已設定他項權利或辦竣限制登記之土地，於重劃後分配土地者，重劃會應於辦理土地變更登記前邀集權利人協調。除協調結果該權利消滅者外，應列冊送請直轄市或縣(市)主管機關併同重劃前後土地分配圖冊，轉送登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利及限制登記之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、農育權、永佃權、不動產役權或典權者，並應附具位置圖。

自辦市地重劃區重劃前已設定他項權利登記之土地，於重劃後未分配土地者，重劃會應於重劃分配結果確定之日起 2 個月內，邀集權利人協調。達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將其地價補償費提存法院後，列冊送請直轄市或縣(市)主管機關轉送登記機關逕為塗銷登記。

第 1 項規定之轉載及前項規定因協議不成逕為塗銷登記辦竣後，登記機關應通知權利人。(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 38 條)

- (六) 因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。

土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。(土地登記規則第 91 條第 1 項、第 2 項)

- (七) 重劃前土地已設定抵押權，其轉載之「權利範圍」欄應以重劃後應分配面積占實際分配面積之比例填載。(內政部 89 年 5 月 16 日台內中地字第 8979366 號函)

- (八) 重劃前土地已設定地上權而於重劃後分配土地者，其原設定地上權位置如已無法確定者，宜俟雙方自行協議或循司法途逕確定位置後再辦理轉載。(內政部 79 年 1 月 15 日台內地

字第 763638 號函)

- (九) 原設定之他項權利登記及限制登記，直轄市或縣（市）主管機關於重劃土地分配確定後，依據分配結果逕為轉載或為塗銷登記。（農地重劃條例第 30 條）
- (十) 重劃土地之上所存之不動產役權，於重劃後仍存在於原有土地上。但因重劃致設定不動產役權之目的已不存在者，其不動產役權視為消滅，不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。因重劃致不動產役權人不能享受與從前相同之利益者，得於保存其利益之限度內設定不動產役權。（農地重劃條例第 32 條第 1 項、第 2 項）
- (十一) 登記機關依農地重劃條例第 30 條規定辦理他項權利之轉載，應按原登記先後及登記事項，轉載於重劃後分配之土地；其為合併分配者，他項權利之轉載應以重劃前各宗土地面積比率所算得之持分為各該他項權利範圍，並應於轉載後通知他項權利人。重劃前土地經辦竣限制登記者，除準用前項規定外，並應於轉載後，通知原囑託機關或請求權人。重劃前原設定之他項權利因重劃未受分配土地而消滅或視為消滅者，縣（市）主管機關應列冊送該登記機關逕為塗銷登記。（農地重劃條例施行細則第 44 條）
- (十二) 依農地重劃條例第 33 條規定未受分配之土地，其原設定抵押權或典權有關權利價值，縣（市）主管機關應於重劃分配確定之日起 2 個月內，邀集權利關係人協調，其經達成協議者，應依協議結果清理；其未達成協議者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。（農地重劃條例施行細則第 46 條）
- (十三) 原設定有耕作權之土地，因實施重劃未受分配土地者，縣（市）主管機關應於補償或提存耕作權價值後，列冊送該管登記機關逕為塗銷登記。（農地重劃條例施行細則第 47 條）

- (十四) 重劃未受分配之土地，其已辦竣限制登記者，縣（市）主管機關應將土地所有權人應得補償數額予以提存後，列冊送該管登記機關逕為塗銷登記，並通知原囑託機關或請求權人予以清理。（農地重劃條例施行細則第 48 條）
- (十五) 農地重劃前共同擔保之抵押權及法院查封登記仍應全部轉載於重劃後合併分配之土地上。（內政部 72 年 6 月 16 日台內地字第 162907 號函）
- (十六) 重劃區內土地原設定之他項權利登記或限制登記，由直轄市或縣（市）主管機關於重劃土地分配確定後，依據分配結果予以協調清理後，逕為轉載或為塗銷登記，並分別通知土地所有權人及其他權利人。（農村社區土地重劃條例第 23 條）
- (十七) 因重劃致地上權、永佃權或地役權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、永佃權人或地役權人得向土地所有權人請求相當之補償。土地、建築改良物經設定抵押權或典權，因重劃而不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。但建築改良物非土地所有權人所有者，其建築改良物之抵押權人或典權人得向建築改良物所有權人請求相當之補償。前 2 項請求權之行使，應於重劃分配結果確定通知送達之次日起 2 個月內為之。（農村社區土地重劃條例第 24 條）
- (十八) 實施重劃未受分配之土地上其原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起 2 個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。（農村社區土地重劃條例第 25 條）
- (十九) 適用耕地三七五減租條例之出租公、私有耕地因實施重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）主管機

關逕為註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償：一、重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。二、重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。因重劃抵充為公共設施用地之原公有道路、溝渠、河川及未登記地而訂有耕地租約者，直轄市或縣（市）主管機關應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。（農村社區土地重劃條例第 26 條）

（二十）直轄市或縣（市）主管機關依農村社區土地重劃條例第 23 條規定辦理他項權利登記之轉載，應按原登記先後及登記事項，轉載於重劃後應分配之土地；其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率所算得之應有部分為各該他項權利範圍，並應於轉載後，通知他項權利人。重劃前土地經辦竣限制登記者，直轄市或縣（市）主管機關除準用前項規定辦理轉載外，並應於轉載後，分別通知土地所有權人、其他權利人及原囑託機關或請求權人。實施重劃未受分配之土地上設有他項權利、耕作權或辦竣限制登記者，直轄市或縣（市）主管機關應於重劃分配確定之日起 2 個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理，協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。（農村社區土地重劃條例施行細則第 25 條）

（二十一）依農村社區土地重劃條例第 26 條規定辦理註銷租約登記時，直轄市或縣（市）主管機關應將有關重劃前後土地對照清冊，發交土地所在地鄉（鎮、市、區）公所逕為辦理。（農村社區土地重劃條例施行細則第 26

條)

七、其他登記

- (一) 土地所有權人依平均地權條例第 60 條負擔之公共用地及抵費地，不計徵土地增值稅，逕行登記為直轄市、縣(市)有。但由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。(平均地權條例施行細則第 87 條第 1 項)
- (二) 重劃區內經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地及抵費地，登記為直轄市或縣(市)有。其由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。
前項經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地，管理機關為各該公共設施主管機關，抵費地管理機關為直轄市或縣(市)主管機關。其由中央主管機關辦理者，抵費地管理機關為中央主管機關。(市地重劃實施辦法第 50 條)
- (三) 自辦市地重劃共同負擔及抵充之公共設施用地，登記為直轄市或縣(市)有；管理機關為各該公共設施主管機關。
抵費地在未出售前，以直轄市或縣(市)主管機關為管理機關(所有權空白)，於出售後，登記與承受人。(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 39 條、內政部 96 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0960724878 號函)
- (四) 自辦市地重劃區之抵費地出售後，應由重劃會造具出售清冊 2 份，送請該管直轄市或縣(市)主管機關備查，並由直轄市或縣(市)主管機關於備查同時，檢附清冊 1 份通知該管登記機關作為當事人申請移轉登記時之審查依據。(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 43 條)
- (五) 自辦市地重劃區之抵費地既未登記所有權歸屬，依規定、用途及性質，不得作為民事強制執行之標的；若由執行法院囑託查封登記時，登記機關亦應依規定及理由函復法院。(內政部 96 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0960724878 號函)
- (六) 市地重劃抵費地出售予區公所，登記原因以「買賣」為之。(內政部 76 年 1 月 6 日台內地字第 468043 號函)

- (七) 自辦市地重劃區抵費地，原土地所有權人或鄰地所有權人不能享有優先購買權。(內政部 72 年 5 月 24 日台內地字第 157736 號函)
- (八) 抵費地或依農地重劃條例第 23 條規定應予集中公開標售之土地，在未標售前，以縣(市)政府為管理機關，於標售後，逕為登記與得標人。(農地重劃條例施行細則第 7 條)
- (九) 農地重劃區抵費地、零星集中土地公開標售或出售時，其優先購買權人認定應依當時之權利狀態為準。(內政部 78 年 10 月 7 日台內地字第 744010 號函)
- (十) 私人贈與土地作為道路用地，於土地重劃前政府尚未將該地闢築道路，致重劃時，該地受分配為建地，贈與人自得依民法規定撤銷贈與。(內政部 69 年 12 月 9 日台內地字第 70856 號函)
- (十一) 政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第 25 條之限制。(平均地權條例第 7 條)
- (十二) 政府因土地重劃而取得之抵費地，於依平均地權條例施行細則第 84 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 54 條規定按底價出售為社會住宅用地時，不受土地法第 25 條規定之限制。(內政部 71 年 7 月 13 日台內地字第 98241 號函)
- (十三) 抵費地辦理公開標租或設定地上權，不受土地法第 25 條規定限制。(內政部 92 年 1 月 16 日內授中辦地字第 0910020621 號函)
- (十四) 重劃區內以抵費地盈餘款興建完成之公共設施用地及地上物，無平均地權條例第 7 條有關政府因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第 25 條限制規定之適用。(內政部 77 年 11 月 16 日台內地字第 643967 號函)
- (十五) 金融機關非公共事業不得價購抵費地。(內政部 82 年 12 月 30 日台內地字第 8216319 號函)

(十六) 重劃區內經抵充或列為共同負擔之公共設施用地與依農村社區土地重劃條例第 29 條及第 11 條第 5 項規定供出售之土地，登記為直轄市或縣（市）有。前項經抵充或列為共同負擔之公共設施用地，以各該公共設施主管機關為管理機關；供出售之土地以各該直轄市或縣（市）主管機關為管理機關。（農村社區土地重劃條例第 30 條）

捌、審查

- 一、核對重劃土地清冊、他項權利清冊、限制登記清冊、三七五租約清冊、應（繳）領差額地價清冊所列土地標示、所有權部、他項權利部，重劃前地號所有權部、他項權利部之比對登記簿不符資料，統一彙整後儘速通報縣市主管機關更正重劃清冊。
- 二、重劃土地分配清冊之重劃後共有人持分和應等於 1。
- 三、重劃計畫書經核定公告後至主管機關囑託辦理禁止處分之註記登記期間，權屬有異動者，該重劃土地分配清冊應填明所有權異動情形。
- 四、重劃後仍留存之建物，應依重劃後各段別分別逐一收件辦理標示變更登記，其他登記事項若有需轉載至重劃後建物者，應配合簽註。
- 五、重劃範圍跨轄區者，各登記機關應相互聯繫，並於審查均無誤後，統一辦理後續作業。
- 六、辦理重劃前，應先行產製地籍整理清冊。（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）
- 七、審查意見欄簽註事項

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
1	因徵收、重劃等限制處分之註記登記者	囑託機關、日期、文號等資料。	標示部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
				版登記作業手冊第參章二、(八)、第肆章二、(二)及(三)
2	依重劃結果土地權利人尚有差額地價或工程費用未繳清者	1. 平均地權條例第 60 條之 1：「未繳清差額地價，除繼承外，不得辦理所有權移轉登記」 2. 農地重劃條例第 36 條：「農地重劃工程費用或差額地價未繳清前不得移轉」 3. 農村社區土地重劃條例第 28 條：「差額地價未繳清前，不得移轉或設定負擔。」	土地所有權部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(二)
3	土地重劃前已辦竣之他項權利，於重劃後仍繼續存在時	簽註按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地上	土地所有權部	土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章二、(二)
4	土地重劃之抵費地	以內部收件辦理登記，登記原因「土地重劃」，另於所有權部其他登記事項欄「本筆係重劃抵費地」	土地所有權部	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二、

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
				(三)
5	農地重劃區內耕地所有權人主張優先購買權承購之抵費地與其毗連原受配共有土地辦理合併，未能取得他共有人之同意書或協議書而無法辦理者	本筆土地應與同段○地號合併，在合併前，其移轉及設定應併同其他原應辦理合併之土地共同為之	標示部	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二、(三)

玖、辦畢登記通知

一、函復囑託機關（直轄市或縣（市）政府）

二、通知權利人或利害關係人、相關機關

（一）辦理權利變更登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人於 30 日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費。（市地重劃實施辦法第 44 條第 3 項）

（二）重劃區內已辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，因辦理重劃致全部或部分拆除者，主管機關應通知建物所有權人於 30 日內繳交或換領建物權利書狀。（市地重劃實施辦法第 45 條第 1 項）

（三）重劃區土地分配結果確定後，直轄市或縣（市）主管機關應依據分配結果重新編號，列冊送由該管登記機關逕為辦理地籍測量及變更登記，並通知土地所有權人於 30 日內換領土地權利書狀。（農村社區土地重劃條例第 27 條）

（四）重劃區內土地原設定之他項權利登記或限制登記，由直轄市或縣（市）主管機關於重劃土地分配確定後，依據分配結果

予以協調清理後，逕為轉載或為塗銷登記，並分別通知土地所有權人、其他權利人及原囑託機關或請求權人。（平均地權條例施行細則第 91 條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 38 條、農村社區土地重劃條例第 23 條、農村社區土地重劃條例施行細則第 25 條、土地登記規則第 91 條）

國家圖書館出版品預行編目(CIP)資料

土地登記審查手冊/王成機總編輯. -- 初版. -- 臺北市 :
內政部, 民 111.12
冊 ; 公分
ISBN 978-626-7138-83-0(全套 : 平裝)

CST: 土地登記

554.283

111021832

書名：土地登記審查手冊(111年版)上冊

發行人：徐國勇

總編輯：王成機

副總編輯：林家正

總編審：陳杰宗

副總編審：張翠恩

執行編輯：劉盈孜、紀存瑜、周于晴

編輯：吳慶芳、彭毓文、蔡佳勳、鄭力元、胡欣怡、張永穎、董婉蓉

出版者：內政部

地址：台北市中正區徐州路5號(北部辦公室)

網址：<https://www.moi.gov.tw/>

電話：(02)2356-6101

傳真：(02)2356-6230

出版年月：111年12月

版(刷)次：初版

定價：新臺幣900元整

本書同時登載於地政司全球資訊網，網址為：<https://www.land.moi.gov.tw>

展售處：

一、五南文化廣場

地址：臺中市中山路6號 電話：(04)22260330

網址：<https://www.wunanbooks.com.tw/>

二、國家書店松江門市

地址：臺北市松江路209號1樓 電話：(02)25180207

網址：<https://www.govbooks.com.tw/e-book.aspx>

GPN：1011102326

ISBN：978-626-7138-83-0

著作權利管理資訊：有關本書內容，任何人得自由利用，歡迎各界廣為利用。