

土地登記 審查手冊

——下冊——



內政部地政司 編印
中華民國 111 年 12 月



目 錄

第五章	他項權利登記	1
第一節	抵押權設定登記	1
第二節	抵押權移轉登記	24
第三節	抵押權內容變更登記	34
第四節	地上權、不動產役權、農育權、永佃權（民國 99 年 8 月 3 日前 發生）之設定、移轉及內容變更登記	48
第五節	典權設定、移轉及內容變更登記	71
第六章	時效取得土地權利登記	79
第七章	繼承登記	92
第八章	土地權利信託登記	178
第一節	信託登記	178
第二節	受託人變更登記	204
第三節	信託歸屬登記	212
第四節	塗銷信託登記	219
第五節	信託內容變更登記	227
第九章	更正登記及限制登記	234
第一節	更正登記	234
第二節	限制登記	271
第十章	塗銷登記及消滅登記	293
第一節	塗銷登記	293
第二節	消滅登記	334
第十一章	其他登記	340
第一節	更名登記	340

第二節	管理者（變更）登記及公地無償撥用登記.....	363
第三節	住址變更登記.....	380
第四節	書狀換給及補給登記.....	385
第五節	使用管理登記.....	394

第五章 他項權利登記

第一節 抵押權設定登記

壹、意義

一、普通抵押權設定登記

債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之土地或建物，得就其賣得價金優先受清償之權，經訂立書面契約後，向該管登記機關，申辦抵押權設定所為之登記。

二、最高限額抵押權設定登記

債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權所為之登記。

貳、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、第 14 款、第 16 款、第 19 款、第 102 條第 1 項、第 117 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

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
抵押權登記	設定/判決設定/和解設定/調解設定/法定/預為抵押權	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. 法律事實發生之日 6. 承攬契約成立之日

肆、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、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	判決共有物分割涉及為應受補償共有人申請抵押權登記者，應檢附判決共有物分割法定抵押權登記清冊。
2	登記原因證明文件（抵押權設定契約書、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄、承攬契約書、質權契約書）	土地登記規則第34條、第70條之3、第117條之2、民事訴訟法第380條、第399條、第416條、鄉鎮市調解條例第27條	自行檢附	1. 以抵押權設定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. 以公定契約書以外之文件為登記原因證明文件者，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70條之3	自行檢附	1. 以所有權為擔保者，檢附所有權狀。 2. 以地上權、農育權、典權為擔保者，檢附他項權利證明書。 3. 登記原因證明文

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				件為判決書或和解、調解筆錄、承攬契約書、質權契約書者，免附。
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、申請土地登記應附文件法令補充規定第19點	自行檢附	1. 詳第一章第七節，肆、身分證明。 2. 祭祀公業法人為法人登記證書、代表人資格證明、經主管機關備查之相關派下員大會會議紀錄或派下員同意書等證明文件。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
6	主管機關核准或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益辦法、私立學校法第49條、臺灣地區與大陸地區人民關	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		係條例第 69 條、停車場法第 16 條、醫療法第 5 條、第 36 條等		
7	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	同第四章第一節買賣登記。
8	法院選任特別代理人之證明文件	民法第 1086 條、第 1098 條、民法第 1113 條之 1	法院	同第四章第一節買賣登記。
9	同意書	土地登記規則第 44 條、民法第 15 條之 2、限制登記作業補充規定第 2 點	自行檢附	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 詳柒、相關規定一、(十三)。
10	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	同第四章第一節買賣登記。
11	協議書	土地登記規則第 104 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
12	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	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	同第四章第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		點		
13	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	同第四章第一節買 賣登記。
14	建築執照或其 他建築許可文 件	土地登記規則第 117 條	建築主管機 關	承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押 權登記或預為抵押 權登記時檢附。

伍、稅捐：無。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記費：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）建物與土地權利併同設定

1. 區分所有建物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。但民法物權編修正施行（96 年 9 月 28 日）前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受限制。（民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項）
2. 餘參照第四章第一節買賣登記，柒、相關規定，十四、建物與土地權利併同移轉之規定。

- (二) 債權人持憑法院核定附有條件之調解書單獨申辦抵押權設定登記，應檢附該條件已成就之證明文件。(內政部 74 年 3 月 7 日台內地字第 298466 號函)
- (三) 已喪失所有權之出典人無設定抵押權之權利。(內政部 65 年 2 月 6 日台內地字第 669776 號函)
- (四) 納稅義務人因欠稅以其不動產為擔保，辦理抵押權設定登記時，以公法人為抵押權人。(內政部 87 年 7 月 22 日台內地字第 8707625 號函)
- (五) 未繳清工程受益費土地不得限制或禁止設定抵押權。(內政部 60 年 11 月 23 日台內地字第 437868 號函)
- (六) 土地、建物經全體公同共有人同意，得就其公同共有之土地、建物設定抵押權予其中部分共有人。(內政部 79 年 6 月 30 日台內地字第 814511 號函)
- (七) 金融機構之委託書及印鑑證明經地政機關審查無誤後存查。申請抵押權設定、移轉、內容變更或塗銷登記及土地權利信託登記時，地政機關得依其存查文件處理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點第 1 項)
- (八) 不屬同一登記機關管轄之土地權利共同擔保設定抵押權
 - 1. 以不屬同一登記機關管轄之數宗土地權利為共同擔保設定抵押權時，除土地登記規則第 3 條第 3 項及第 4 項另有規定外，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記。(土地登記規則第 112 條)
 - 2. 不屬同一機關管轄之土地權利為共同擔保，辦理抵押權登記案件之申辦方式、登記規費、他項權利證明書列印等實務作業事宜。(內政部 91 年 8 月 26 日台內中地字第 0910085064-2 號函)
 - (1) 申辦方式
 - ① 申請人應訂立一份抵押權設定契約書，並依管轄登記機關數製作契約書副本數份，分別填寫土地登記申請書，其一管轄登記機關檢附契約書正副本各 1

份，餘檢附副本 1 份，併同土地登記規則第 34 條所列文件分別（或同時）向所轄各登記機關申請登記。

②收有契約書正本之登記機關，應即查閱所轄共同擔保土地權利之地籍資料有無查封等依法不應登記之情事，填具「跨所辦理抵押權設定登記機關連繫單」併同契約書正本傳真他共同擔保土地權利之管轄登記機關辦理登記事宜。他登記機關接獲前開傳真文件時，除應即於前開機關連繫單查註有無查封等依法不應登記之情事回傳他共同擔保土地權利之管轄登記機關辦理登記外，應將前開傳真之契約書正本影印附案辦理登記。（詳後拾、附表一、跨所辦理抵押權設定登記機關連繫單）

③登記機關辦竣登記，應將副本留存登記機關歸檔，並將正本或其影本加蓋登記完竣之章發還申請人。

（2）登記規費

①登記費

A. 契約書已分別載明各土地權利負擔之金額者：應依土地法第 76 條規定以其權利價值千分之一繳納登記費。

B. 契約書未限定各土地權利負擔之金額者：各登記機關除應依土地法第 76 條規定以其權利總價值千分之一計算登記費外，另應依申請人檢附或詳列之各該共同擔保標的之土地公告現值及房屋現值證明文件，按所轄不動產現值比例分算應納之登記費。

②書狀費：各登記機關分別就列印之他項權利證明書張數計收書狀費。

（3）他項權利證明書列印：各登記機關辦理登記時，應依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統（登記作業）」

手冊」規定，於他項權利部其他登記事項欄註記：「與○○市（縣）○○區（鄉、鎮、市）○○段○○小段○○地（建）號共同為權利標的」後，分別列印發給他項權利證明書。

（九）抵押人非債務人

1. 申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。（土地登記規則第111條）
2. 申辦抵押權設定登記時，債務人非義務人者，毋庸檢附其身分證明文件。（內政部 82 年 11 月 2 日台內地字第 8213256 號函）
3. 商號得以他人土地提供擔保設定抵押權，但應註明其負責人姓名。（內政部 68 年 1 月 11 日台內地字第 816616 號函）

（十）設定契約書約定內容

1. 擔保權利標的
 - （1）地上權、農育權及典權，均得為抵押權之標的物。（民法第 882 條）
 - （2）抵押權不得作為抵押權設定之標的。（民法第 870 條、內政部 42 年 4 月 1 日台內地字第 26040 號函）
 - （3）基於原住民保留地耕作權不得轉讓之特殊性質，耕作權應不得為抵押權之標的物設定抵押權。（內政部 89 年 11 月 21 日台內地字第 8915812 號函）
2. 申請普通抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登記機關亦應於登記簿記明之。（土地登記規則第 111 條之 1）
3. 普通抵押權或最高限額抵押權自原債權所生之利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用，皆屬其所擔保之債權範圍，如立約人將利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付之費用及實行抵押權之費用等填入抵押權設定契約

書擔保債權種類及範圍欄，實體上並無違反法律規定及影響抵押權擔保範圍之效力，基於契約自由及便民考量，登記機關尚無須以格式不符為由通知補正。（內政部 98 年 12 月 15 日內授中辦地字第 0980726175 號函）

4. 以數宗土地權利為共同擔保，申請設定抵押權登記時，已限定各宗土地權利應負擔之債權金額者，登記機關應於登記簿記明之。（土地登記規則第 114 條之 1 第 1 項）
5. 抵押權設定雖未約定債務清償日期者仍應予受理。（內政部 63 年 3 月 30 日台內地字第 577552 號函）
6. 流抵約定
 - （1）有關「流抵約定」，約定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者，非經登記，不得對抗第三人。（民法第 873 條之 1）
 - （2）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。（土地登記規則第 117 條之 1 第 1 項）
 - （3）抵押權設定當事人不得訂定於債權屆期未受清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人指定之第三人之流抵約定。（內政部 101 年 2 月 2 日內授中辦地字第 1016031005 號函）
 - （4）私法人不得承受耕地，倘抵押權人為農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者以外之私法人，雙方之流抵約定違反現行法令禁止規定，係屬無效。（農業發展條例第 33 條、法務部 101 年 1 月 17 日法律字第 10000270950 號函）
 - （5）原住民保留地之承受人以原住民為限，抵押權人設定之流抵約定違反禁止規定，係屬無效。（山坡地保育

利用條例第 37 條、原住民保留地開發管理辦法第 18 條第 1 項)

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

(十二) 涉及擔保物增加相關規定

1. 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保時，應就增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。(土地登記規則第 113 條)

2. 抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，除經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。(土地登記規則第 115 條第 2 項)

3. 地上權人取得所有權後，原以地上權設定之抵押權，擬增加所有權為共同擔保，得就增加土地所有權部分辦理抵押權設定登記，原地上權設定之抵押權則辦理抵押權內容變更登記。(內政部 86 年 6 月 17 日台內地字第 8684206 號函)

(十三) 為保全土地所有權移轉之請求權，已辦理預告登記之土地，再申辦他項權利設定登記，應檢附預告登記請求權人之同意書。但他項權利設定登記之權利人與預告登記請求權人相同者，不在此限。(限制登記作業補充規定第 2 點)

(十四) 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臺幣 1 億元者，不在此限。(信託投資公司管理規則第 7 條)

(十五) 各抵押物限定負擔金額之總額得不等於債權總金額。設定或變更時，限定各抵押物擔保債權金額，將不利於抵押權人自由選擇就個別或全部抵押物賣得之價金，受債權全部或一部清償之權利，爰應檢附抵押權人印鑑證明或依土地

登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理。(內政部 96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727246 號函)

- (十六) 抵押權設定登記之義務人及債務人如為境外公司時，抵押權設定契約書仍應以本國通行文字登載為宜。(內政部 98 年 4 月 28 日內授中辦地字第 0980043422 號函)

二、最高限額抵押權設定登記之相關規定

- (一) 最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權(所謂一定法律關係，例如買賣、侵權行為等是。至於由一定法律關係所生之債權，當然包括現有及將來可能發生之債權，及因繼續性法律關係所生之債權)或基於票據所生之權利為限。(民法第 881 條之 1)
- (二) 民法物權編修正施行(96 年 9 月 28 日)前設定之最高限額抵押權，除就被擔保債權之資格予以限制、原債權確定之期日不得逾 30 年期限，及抵押權人或債務人為法人而有合併之情形等規定外，亦適用民法修正後有關最高限額抵押權之規定。(民法物權編施行法第 17 條)
- (三) 申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明契約書所載之擔保債權範圍。前項申請登記時，契約書訂有原債權確定期日之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或於確定期日前變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。前項確定期日之約定，自抵押權設定時起，不得逾 30 年。其因變更約定而申請權利內容變更登記者，自變更之日起，亦不得逾 30 年。前項期限，當事人得更新之。(土地登記規則第 115 條之 1、民法第 881 條之 4)

三、法人申辦抵押權設定登記之相關規定

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

- (二) 金融機構申辦抵押權設定登記，檢附登記申請書及契約書權利人之印章以統一彩色印刷方式產製，與本人親自簽章，在法律上具有相同之效力。權利人為法人申辦抵押權設定登記時亦得予適用。另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 93 年 10 月 19 日內授中辦地字第 0930014234 號函、內政部 107 年 6 月 8 日台內地字第 1071303595 號函、內政部 110 年 9 月 28 日台內地字第 1100264956 號函)
 - (三) 農漁會理事長向其所屬之農漁會貸款申請抵押權設定登記，其申請書權利人可由常務監事代理之，免經會員代表大會決議。(內政部 77 年 12 月 16 日台內地字第 661174 號函)
 - (四) 保險業以其財產提供為債務之擔保申請抵押權設定登記，應予受理。(內政部 63 年 8 月 29 日台內地字第 599651 號函)
 - (五) 保險業辦理抵押放款業務申請登記，登記機關無須要求檢附有關證明或保證。(內政部 65 年 1 月 8 日台內地字第 664322 號)
 - (六) 本國人在外國設立之公司，得向本國銀行之國外分行辦理貸款，提供國內之擔保品設定抵押。(內政部 72 年 8 月 11 日台內地字第 178384 號函)
 - (七) 抵押權設定登記，公司董事長為法人，應依公司法第 27 條規定辦理。(內政部 88 年 7 月 12 日台內地字第 8808081 號函)
 - (八) 其餘同第一章第七節申請登記之文件、第九節登記處理程序及第四章第一節柒、相關規定。
- 四、其他涉及未成年人、受監護宣告人及受輔助宣告人、法人、外國人、外國法人、大陸、香港、澳門地區人民或法人、祭祀公業、

神明會、寺廟申辦抵押權設定登記，詳如第四章第一節柒、相關規定。

五、農舍設定抵押權之相關規定

- (一) 農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權。該坐落用地不應僅指農舍所坐落之該筆農業用地，尚包含提供興建農舍之農業用地。(農業發展條例第 18 條第 4 項、內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函)
- (二) 農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構承受之耕地，其設定他項權利之最高金額，以不超過設定當期公告土地現值與承受耕地面積之乘積之 3.5 倍為限。(農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則第 15 條)
- (三) 一般農業區農牧用地土地上有查封之未登記建物，非屬農舍者，該土地得辦理抵押權設定登記。(內政部 88 年 11 月 5 日台內中地字第 8819285 號函)
- (四) 農地及其地上農舍所有權應有部分，得併同設定抵押權。如農舍為甲與乙 2 人所共有(所有權各為二分之一)，其基地坐落地號為 1 及 2 地號，分為上述 2 人單獨所有，而乙得就其所有農舍所有權二分之一及 2 地號基地所有權全部辦理抵押權設定登記。(內政部 90 年 3 月 12 日台內中地字第 9003346 號函)

六、法定抵押權登記

- (一) 判決共有物分割法定抵押權登記：參照第四章第四節共有物分割登記
 1. 法院判決共有物分割登記後，共有人中有應受金錢補償者，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。(民法第 824 條第 3 項、第 824 條之 1 第 4 項)
 2. 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）

3. 民法第 824 條之 1 第 4 項法定抵押權之次序應優先於就應有部分抵押而移存之抵押權登記次序。但與「因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權」以外之抵押權次序，仍應依民法第 865 條規定定之。（內政部 98 年 10 月 9 日內授中辦地字第 0980050770 號函）
4. 依民法第 824 條第 3 項及土地登記規則第 100 條之 1 規定申請共有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記時，其登記原因證明文件應為法院對共有物分割裁判確定之判決書，該抵押權登記需與判決共有物分割登記連件申請，申請人得僅檢附登記申請書、登記清冊及身分證明等文件申辦登記。倘應受補償人（即法定抵押權人）為未會同申請登記之共有人，其未繳之登記規費，得比照欠繳登記規費方式，於其抵押權之其他登記事項欄註記「未會同申請，欠繳登記費○○○及書狀費，繳清後發狀」。（內政部 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 09907248791 號函）（詳後拾、附表二、判決共有物分割法定抵押權登記清冊）
5. 按判決共有物分割登記，土地共有人中有原以其應有部分設定抵押權，該抵押權人並已參加共有物分割訴訟或經受告知訴訟但未參加，嗣該共有人經法院判決以金錢補償而未予分配土地，該原設定之抵押權權利應依民法第 824 條之 1 第 3 項準用同法第 881 條第 1 項及第 2 項之規定辦理，亦即原抵押權人轉為就該共有人得對負補償義務之共有人請求給付補償金之權利有權利質權，登記機關於受理判決共有物分割登記時，除應請申請人一併為應受補償之

共有人申請同法第 824 條之 1 第 4 項所定之抵押權登記外，並應依土地登記規則第 107 條第 2 項規定同時申請塗銷原抵押權之登記。前述情形，倘負補償義務之共有人擬先為給付或提存補償金，以不發生上開民法規定之抵押權時，申請人應依土地登記規則第 100 條之 1 第 1 項但書規定，提出應受補償共有人已為受領或為其提存之證明文件及其給付已經原設定抵押權人（即質權人）同意之證明文件，或依提存法施行細則第 22 條第 1 項規定，以應受補償之共有人（即出質人）為受取權人辦理提存時，並在提存書記載提存款設定有債權質權及質權人姓名，於出質人提出已清償所擔保之債權或質權人同意領取之證明文件，始得領取等文字。（內政部 101 年 10 月 5 日內授中辦地字第 1016651718 號令）

6. 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。民事判決諭知各分得土地之補償義務人對各補償權利人之補償數額，並詳列各分得土地應有部分之法定抵押權所擔保債權之範圍，地政機關自應依判決結果辦理法定抵押權之登記。（內政部 107 年 7 月 16 日台內地字第 1070432002 號函）

- （二）質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，應提出土地登記規則第 34 條、第 40 條規定之文件及質權契約書，會同債務人申請之。前項登記申請時，質權人應於登記申請書適當欄記明確已通知出質人並簽名，同時對出質人取得之該土地權利

一併申請抵押權登記。前 2 項登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知出質人。(土地登記規則第 117 條之 2)

七、預為抵押權

- (一) 承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。前項請求，承攬人於開始工作前亦得為之。前 2 項之抵押權登記，如承攬契約已經公證者，承攬人得單獨申請之。第 1 項及第 2 項就修繕報酬所登記之抵押權，於工作物因修繕所增加之價值限度內，優先於成立在先之抵押權。(民法第 513 條)
- (二) 承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出土地登記規則第 34 條及第 40 條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。(土地登記規則第 117 條)
- (三) 配合目前電腦作業，承攬人就尚未完成之建物申請預為抵押權登記時，以「預為抵押權」為登記原因，並將承攬事實登載於建物登記簿標示部。已預為抵押權登記之標的，爾後辦理建物所有權第一次登記時，應另編建號為之，並將該預為抵押權登記內容轉載，於塗銷或移轉預為抵押權登記時，則應併同刪除該建物之標示部及建號。其已使用之建號應納入管理，不得重複使用。(內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函)

- (四) 申請預為抵押權登記，承攬人僅得就定作人所有之尚未完成建物所有權第一次登記之建物為之。(內政部 91 年 3 月 27 日台內中地字第 0910004736 號函)
- (五) 承攬人依民法第 513 條規定，對於其工作所附定作人之不動產，請求定作人為抵押權登記，無公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之適用。(內政部 94 年 1 月 7 日內授中辦地字第 0930017482 號函)
- (六) 登記機關應得准依當事人合意連件申請預為抵押權登記及該抵押權讓與登記。(內政部 96 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0960041459 號函)

八、已辦竣信託登記之不動產設定抵押權予受託人

- (一) 已辦妥信託登記之同一不動產標的受託人，如無信託法第 35 條第 1 項除外規定情形之一者，不得同時以擔保物提供人兼抵押權人身分申辦抵押權設定登記。(內政部 96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960052318 號函)
- (二) 已辦竣自益信託之不動產，受託人於信託財產上設定抵押權，擔保受託人或委託人以外第三人之債務，登記機關受理此類案件時，宜確實審查是否符合信託法第 35 條第 1 項規定。(內政部 104 年 3 月 9 日台內地字第 1040403467 號函)
- (三) 不動產辦理信託登記後，就信託財產設定抵押權予受託人或擔保委託人以外之人之債務，或信託關係存續中，受託人兼抵押權人因增加擔保債權金額而辦理抵押權內容變更登記，登記機關應依職權調查是否符合信託法第 35 條第 1 項除外規定情形，若認定有困難時，倘受託人及受益人就本案抵押權切結「受託人依市價取得權利」或提出相關證明文件，登記機關得據以受理；其需經受益人同意者，應依土地登記規則第 44 條規定辦理，如受益人會同申請登記，應依上開規則第 40 條及第 41 條規定辦理。(內政部 110 年 8 月 2 日台內地字第 1100264154 號函)

九、抵價地分配涉抵押權事項之相關規定：參照第四章第五節柒、相關規定。

十、因法院判決確定、訴訟上和解、調解成立申辦抵押權設定登記，參照第四章第九節判決、和解、調解所有權移轉及塗銷登記規定。

十一、登記義務人或權利人於申請登記前死亡之處理

參照第四章第一節柒、相關規定，十五、(一)、(二)、(四)。

十二、申請人應簽註事項

項次	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	土地權利設定，經訂立書面契約，依法公證，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 3 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

項次	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	土地權利設定，經訂立書面契約，依法公證，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 3 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
5	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登記	權利人	登記申請書適當欄
6	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。	義務人及權利人	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、以地上權、農育權、典權為擔保設定抵押權時，應審查存續期間是否已屆至及「讓與或設定抵押權限制」之約定內容。
- 三、抵押權設定契約書「聲請登記以外之約定事項」欄所載其他約定事項，登記機關無須審查。(土地登記規則第 63 條、內政部 76 年 6 月 9 日台內地字第 508010 號函)
- 四、市地重劃區內未繳納差額地價之土地，其所有權人申請抵押權設定登記時，登記機關應予受理。(平均地權條例第 60 條之 1 補充規定第 6 點)
- 五、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	預為抵押權登記	將承攬事實登載於建物登記簿標示部	建物標示部	內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函
2	法人或寺廟在未完成法人設立或寺廟登記前取得抵押權時	法人或寺廟籌備處名稱	他項權利部	土地登記規則第 104 條、土地登記複丈地價用電腦作業系統 WEB 版作業手冊第參章二、(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	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	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、第 9 條、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

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
4	債務人為非法人之商號	債務人欄加註商號名稱及負責人姓名	他項權利部	內政部 68 年 1 月 11 日台內地字第 816616 號函
5	不同登記機關轄區土地權利共同擔保	與 ○○ 縣 市 ○○ 段 ○○ 地號、○○建號共同為權利標的	他項權利部	內政部 91 年 8 月 26 日台內中地字第 0910085064-2 號函

玖、辦畢登記通知

- 一、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)
- 二、承攬人單獨申請抵押權登記或預為抵押權登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。(土地登記規則第 117 條)
- 三、質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知出質人。(土地登記規則第 117 條之 2)
- 四、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)

拾、附表

- 一、跨所辦理抵押權設定登記機關連繫單
- 二、判決共有物分割法定抵押權登記清冊

附表一、跨所辦理抵押權設定登記機關連繫單

契約書正本 傳送機關	傳真日期 時間	承辦人及 聯絡電話	接收（回傳） 機關	傳真時間 日期	承辦人及 聯絡電話
共同擔保土地權利標示					
市（縣）	區（鄉、 鎮、市）	段	小段	地號或建號	有無查封等 依法不能登 記之情事

附表二、判決共有物分割法定抵押權登記清冊

申請人○○○簽章

(1)抵押權編號						
(2)權利種類						
(3)權 利 人 (即債權人)						
(4)債權額比例						
(5)義務人兼債務人						
(6)債務額比例						
土 地 標 示	(7) 坐落	鄉鎮市區				
		段				
		小段				
		地號				
	(8)設定權利範圍					
建 物 標 示	(9)建 號					
	(10)坐 落	段				
		小段				
		建號				
	(11)門 牌					
	(12)設定權利範圍					
(13)提供擔保權利種類						
(14)擔保債權總金額						
(15)擔保債權種類及範圍						
(16)備 註						

第二節 抵押權移轉登記

壹、意義

抵押權登記後如有移轉情事，向該管登記機關申辦抵押權移轉所為之登記。

貳、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、第 23 款、第 24 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
抵押權移轉登記	讓與/分割讓與/ 退股/減資退還股 款/賸餘財產分派	1. 契約成立之日 2. 利害關係人代為清償債務之日 3. 主管機關核准概括承受公文發 文日
	法人合併/法人分 割	公司變更登記表或相關董事會會 議決議文件所載之合併基準日
	判決移轉/和解移 轉/調解移轉	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
	拍賣	產權移轉證明文件核發之日
	執行命令	權利移轉證書核發日
	轉換	主管機關許可之日

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（抵押權移轉契約書、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄、權利移轉證書、代為清償債務同意讓與之文件）	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、內政部99年2月5日內授中辦地字第0990723757號令、內政部103年12月31日內地字第1030613998號函	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. 以公定契約書以外之文件為登記原因證明文件者，應檢附登記清冊辦理。 3. 法人合併、法人分割、退股、減資退還股款、贖餘財產分派、轉換登記，詳第四章第十五節。
3	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判決書或和解、調解筆錄者，免附。
4	申請人身分證	土地登記規則第	自行檢附	同第一章第七節、

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	明	34 條、第 70 條之 3		肆、身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
6	債權讓與通知原債務人之證明文件	民法第 297 條、第 881 之 1、參照最高法院 42 年台上字第 626 號判決、內政部 75 年 2 月 27 日台內地字第 389573 號函	自行檢附	1. 最高限額抵押權所擔保之原債權尚未確定者，申辦抵押權移轉登記，應經債務人參加，並得擔保物提供人之同意，擔保物提供人尚應負具承諾書（或在契約書內會同蓋章）及印鑑證明及土地登記規則第 40 條第 41 條規定辦理。 2. 普通抵押權設定或最高限額抵押權設定而其決算期已屆至且債權額確定者，毋庸提出債務人及擔保物提供人之同意書。可提出通

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				知文件(如郵局存證信函)或在申請書備註欄註明「本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任」並蓋章。
7	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、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條第1項等	相關主管機關	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。
8	最高限額抵押權確定證明文件	內政部 96 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0960055106 號函	自行檢附	最高限額抵押權發生確定事由者，其移轉登記無須抵押人或債務人會同辦理，得由抵押權人單方出具最高限額抵押權確定之有關文件，檢附之證明文件應敘明最高限額抵押權確定之事由及其法令依據。
9	清算人證明文	申請土地登記應	法院	同第四章第一節買

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	件	附文件法令補充規定第 33 點		賣登記。
10	破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件	土地登記規則第 103 條、破產法第 92 條、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	同第四章第一節買賣登記。

伍、稅捐：無。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記費：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) 讓與債權時，該債權之擔保及其他從屬之權利，隨同移轉於受讓人。但與讓與人有不可分離之關係者，不在此限。(民法第 295 條第 1 項)
- (二) 債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。但法律另有規定者，不在此限。(民法第 297 條第 1 項)
- (三) 抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。(民法第 870 條)
- (四) 同一土地權利設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為變更登記時，原登記之權利先後，不得變更。(土地登記規則第 115 條第 1 項)
- (五) 抵押權隨同債權讓與受讓人為抵押權移轉登記時，免由土地所有權人會同申請。(行政院 57 年 2 月 2 日台內地字第 0820 號函)

- (六) 抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉於受讓人者，得附具切結已通知債務人後申請移轉登記。(內政部 75 年 2 月 27 日台內地字第 389573 號函)
- (七) 預為抵押權讓與登記，因目前電腦作業對於尚未完成所有權第一次登記之建物，無法於他項權利部辦理登記，則其抵押權讓與，登記機關應將收件年月日字號及異動內容於建物標示部其他登記事項欄記明。(內政部 96 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0960041459 號函)
- (八) 抵押權由利害關係人代為清償債務而取得代位權，代位清償人得提出抵押權人敘明代為清償債務之事實、法令依據及抵押權同意讓與之債權額比例等之文件，單獨申請抵押權移轉登記，同時依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。(內政部 99 年 2 月 5 日內授中辦地字第 0990723757 號令)
- (九) 法院囑託辦理抵押權移轉登記應予受理。(內政部 66 年 10 月 26 日台內地字第 751062 號函)
- (十) 部分抵押權未經法院囑託塗銷，可否申請抵押權移轉，端視強制執行所得價金是否足以清償全部債權。(內政部 77 年 6 月 14 日台內地字第 604598 號函)
- (十一) 登記機關受理法院囑託塗銷抵押權查封登記並以執行命令移轉抵押權與債務人時，為避免債權人辦理抵押權變更登記前，債務人(原抵押權人)即先行將抵押權塗銷或讓與他人，恐損及債權人及受讓人之權益，爰於該他項權利部其他登記事項欄註記「依○○法院○年○月○日字第○○○號函，該抵押債權及抵押權業經執行命令移轉於債權人：○○○，債權範圍：○○」，以供當事人或第三人參考，俾了解該不動產權利狀態。另債權人持法院權利移轉證書申辦抵押權移轉登記，屬依法院執行命令所為之登記，是應以「執行命令」為登記原因。(內政部 103 年 12 月 31 日台內地字第 1030613998 號函)

(十二) 因法人合併，合併後存續之公司單獨申辦抵押權移轉登記，如其於登記申請書註明「本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任」登記機關應予受理。(內政部 85 年 7 月 8 日台內地字第 8506747 號函)

(十三) 公司法人因法人合併、收購及分割等原因辦理抵押權移轉登記者，其審查及登錄作業參酌法人合併、收購及分割登記內容。(內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函)

二、最高限額抵押權讓與相關規定

(一) 原債權確定前，抵押權人經抵押人之同意，得將最高限額抵押權之全部或分割其一部讓與他人。原債權確定前，抵押權人經抵押人之同意，得使他人成為最高限額抵押權之共有人。(民法第 881 條之 8)

(二) 決算期未屆至之最高限額抵押權轉讓應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，未經債務人參加，不得移轉。但債權額已確定者，無須擔保物提供人會同辦理，惟仍須提出足資證明債權額確定之有關證明文件。(內政部 75 年 8 月 7 日台內地字第 432546 號函、內政部 79 年 1 月 25 日台內地字第 763995 號函)

(三) 債務人以外第三人提供抵押物設定之最高限額抵押權移轉契約應經該抵押物設定人承諾，最高限額抵押權如於所擔保之債權額確定前轉讓者，當事人於申請抵押權移轉登記時，尚應由該第三人在申請書內註明承諾事由，並簽名或蓋章，或另提出該第三人之承諾書及依土地登記規則第 44 條規定辦理。(內政部 75 年 11 月 10 日台內地字第 455418 號函)

(四) 最高限額抵押權之債權一經確定，其抵押權性質轉變為普通抵押權，再次申辦抵押權移轉登記與他人，得依普通抵押權讓與方式為之。(內政部 93 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0930000252 號函)

(五)有關最高限額抵押權之原債權確定後其移轉登記得依普通抵押權移轉之方式為之，無須抵押人或債務人會同辦理，惟抵押權人仍應出具最高限額抵押權確定之有關證明文件，始得辦理，最高限額抵押權確定證明文件應一併敘明該最高限額抵押權確定之事由及其法令依據。登記機關為移轉登記時應註記「本最高限額抵押權已確定」，同時於他項權利部其他登記事項欄登載，以保障後次序抵押權人及一般債權人權利。前開登記於非金融機構之最高限額抵押權人時，亦同。(內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函、內政部 96 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0960055106 號函、內政部 97 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0970052747 號函)

(六)最高限額抵押權所擔保之原債權，因下列事由之一而確定：

1. 約定之原債權確定期日屆至者。
2. 擔保債權之範圍變更或因其他事由，致原債權不繼續發生者。
3. 擔保債權所由發生之法律關係經終止或因其他事由而消滅者。
4. 債權人拒絕繼續發生債權，債務人請求確定者。
5. 最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物，或依第 873 條之 1 之規定為抵押物所有權移轉之請求時，或依第 878 條規定訂立契約者。
6. 抵押物因他債權人聲請強制執行經法院查封，而為最高限額抵押權人所知悉，或經執行法院通知最高限額抵押權人者。但抵押物之查封經撤銷時，不在此限。
7. 債務人或抵押人經裁定宣告破產者。但其裁定經廢棄確定時，不在此限。(民法第 881 條之 12 第 1 項)

三、金融機構抵押權讓與規定

(一)金融機構經主管機關許可概括承受或概括讓與者，受讓金融機構得憑主管機關證明單獨辦理權利變更登記，毋須會同原權利人及抵押人，以「讓與」為登記原因，單方申請抵押權

移轉登記，以登記清冊或歸戶清冊（刪除不該屬該範圍者）代替移轉契約書，免繳納登記費（但書狀費仍需繳納），並採批次辦理。（內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723801 號函）

- （二）金融機構係就原主管機關核准概括承受他金融機構之資產、負債及營業時所檢附之概括讓與及承受合約中所載之買回條款辦理抵押權移轉者，得依金融機構合併法第 14 條第 2 項準用同法第 13 條規定，逕憑原主管機關核准函單方申請抵押權讓與登記，免會同抵押人或債務人，並免繳納登記規費。（內政部 97 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0970724733 號函）

四、登記義務人或權利人於申請登記前死亡之處理

參第四章第一節買賣登記，柒、相關規定，十五、（一）、（二）、（四）。

五、法人合併、法人分割、退股、減資退還股款、賸餘財產分派、轉換登記，詳第四章第十五節法人合併、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。

六、因法院判決確定、訴訟上和解、調解成立申辦抵押權移轉登記，參照第四章第九節判決、和解、調解所有權移轉及塗銷登記。

七、因拍賣申辦抵押權移轉登記，參照第四章第八節拍賣登記。

八、因繼承申辦抵押權移轉登記，參照第七章繼承登記。

捌、審查

一、參照第一章九節肆、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	預為抵押權讓與	○年○月○日 字第○○號辦理抵押權讓與登記，權利人：○○○	建物標示部	內政部 96 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0960041459 號函、土地登記複丈地價用電腦作業系統 WEB 版作業手冊第參章二、（四）
2	原債權確定後，抵押權人出具最高限額抵押權確定之有關證明文件，得依普通抵押權移轉之方式申請	本最高限額抵押權已確定	他項權利部	內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函、內政部 97 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0970052747 號函、土地登記複丈地價用電腦作業系統 WEB 版作業手冊第參章二、（四）
3	分割讓與之抵押權係與他人共有	受讓人姓名 ○○債權額比例○○	他項權利部	內政部 96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727246 號函

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）

第三節 抵押權內容變更登記

壹、意義

抵押權設定後，如權利種類、權利範圍、金額、利息、擔保債權種類及範圍、擔保債權確定期日、債務人及債務額比例變更、債務清償日期等有關抵押權內容變更情事，向該管登記機關申辦抵押權內容變更所為之登記。

貳、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、第 18 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
抵押權內容變更登記	權利價值變更/清償日期變更/利息變更/義務人變更/債務人及債務額比例變更/權利範圍變更/擔保物減少/擔保物增加/權利分割/次序變更/權利內容等變更/違約金變更/擔保債權確定期日變更/其他擔保範圍約定變更/擔保債權種類及範圍變更/限定擔保債權金額變更/權利種類變更/地籍清理擔保物減少/地籍清理權利範圍變更/地籍清理權利內容等變更/流抵約定變更/存續期間變更/更名/次序讓與/次序相對拋棄/次序絕對拋棄	1. 契約成立之日 2. 事實發生之日 3. 法院判決確定之日 4. 訴訟上和解成立之日 5. 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

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（抵押權內容變更契約書、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄、抵押權人出具部分塗銷證明文件、通知債務人、抵押人之證明文件）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、第 116 條之 1、民事訴訟法第 380 條、第 399 條、第 416 條、鄉鎮市調解條例第 27 條、內政部 105 年 1 月 5 日台內地字第 1041311232 號函、內政部 107 年 9 月 5 日台內地字第 1070440445 號函	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. 以公定契約書以外之文件為登記原因證明文件者，應檢附登記清冊辦理。 3. 普通抵押權因次序讓與或次序拋棄申辦變更登記，應檢附通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件。 4. 以數宗土地、建物共同擔保設定抵押權，抵押權人單獨申請抵押權內容變更登記時，應

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				由抵押權人出具部分塗銷證明文件。 5. 普通抵押權之抵押權人單獨申辦免除債務人之利息債務時，應檢附通知債務人之證明文件。
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、內政部 79 年 8 月 20 日台內地字第 828047 號函	自行檢附	1. 不動產所有權人以其所有權一部設定抵押權，於移轉其所有權一部予一人或數人，或移轉其所有權全部予以數人後，申辦抵押權義務人變更登記，應檢附義務人所有權狀。 2. 登記原因證明文件為判決書或和解、調解筆錄者，免附。
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	同第一章第七節、肆、身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
6	主管機關核准或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益辦法、私立學校法第 49 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、醫療法第 5 條、第 36 條等	相關主管機關	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 抵押權內容變更涉及權利價值增加時檢附。
7	同意書	土地登記規則第 41 條、第 44 條、第 115 條、第 116 條、限制登記作業補充規定第 2 點、內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函、內政部 110 年 8 月 2 日台內地字第 1100264154 號函	自行檢附	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 符合信託法第 35 條第 1 項之除外規定情形，受託人兼抵押權人單獨申請登記時，需經受益人同意者，應依土地登記規則第 44 條規定辦理。

伍、稅捐：無。

陸、登記規費及罰鍰

一、登記費：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) 原債權確定前，抵押權人與抵押人得約定變更民法第 881 條之 1 第 2 項所定債權之範圍或其債務人。前項變更無須得後次序抵押權人或其他利害關係人同意。(民法第 881 條之 3)
- (二) 以數宗土地權利為共同擔保，申請設定抵押權登記後，另為約定或變更限定債權金額時應申請權利內容變更登記。經變更之土地權利應負擔債權金額增加者，應經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意。(土地登記規則第 114 條之 1 第 1 項後段及第 2 項)

(三) 權利分割

- 1. 以一宗或數宗土地權利為擔保之抵押權，因擔保債權分割而申請抵押權分割登記，應由抵押權人會同抵押人及債務人申請之。(土地登記規則第 114 條之 2)
- 2. 申辦抵押權分割登記，以「權利分割」為登記原因，除應由全體契約當事人訂定抵押權變更契約書及檢附相關證明文件外，尚應由抵押權人依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。抵押權分割登記案件以現行電腦作業系統辦理時，已可一併登載分割後之新權利內容(含原設定權利價值、權利範圍、權利標的及他項權利檔號等)，申請人免因抵押權分割而須連件申請抵押權內容變更登記。新分割出之抵押權應於其他登記事項欄註記「分割自○○年○○字第○○號抵押權(他項權利檔號：○○)」。(內政部 109 年 5 月 11 日台內地字第 1090262427 號函)

(四) 次序變更、次序讓與、次序拋棄

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

(2) 次序變更之先次序抵押權已有民法第 870 條之 1 規定之次序讓與或拋棄登記者，應經該次序受讓或受次序拋棄利益之抵押權人同意。

前項登記，應由次序變更之抵押權人會同申請；申請登記時，申請人並應於登記申請書適當欄記明確已通知債務人、抵押人及共同抵押人，並簽名。(土地登記規則第 116 條)

2. 同一標的之普通抵押權，因次序讓與申請權利內容變更登記者，應由受讓人會同讓與人申請；因次序拋棄申請權利內容變更登記者，得由拋棄人單獨申請之。前項申請登記，申請人應提出土地登記規則第 34 條及第 40 條規定之文件，並提出已通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件。(土地登記規則第 116 條之 1)

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

(六) 所有權一部移轉時，涉及抵押權承受辦理權利標的次序變更

1. 土地(建物)所有權人以其所有權一部設定抵押權後，將所有權一部移轉或全部移轉與數人，申請所有權移轉登記時，申請人應於所有權移轉契約書載明抵押權負擔承受關係，但有下列情形，得由登記機關依序逕行認定抵押權負擔承受人，辦理登記：(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. 土地所有權全部設定抵押權後，所有權一部移轉與一人或數人時，依民法第 867 條及第 868 條規定意旨，其抵押權仍應由該所有權移轉後之共有人共同承受。登記機關應併同變更該抵押權權利標的次序，免再要求申請人於所有權移轉契約書內載明同意承受抵押權負擔情形。(內政部 95 年 4 月 21 日內授中辦地字第 0950725020 號函)

(七) 共有土地全部為同一債權之擔保設定抵押權後，部分共有人之應有部分經查封，他共有人應有部分土地之抵押權塗銷登記，不受土地登記規則第 141 條規定之限制。(內政部 80 年 2 月 6 日台內地字第 900019 號函)

(八) 連帶債權人中之一人拋棄連帶債權應申辦抵押權內容變更登記。(內政部 82 年 8 月 5 日台內地字第 8210117 號函)

(九) 信託財產之受託人兼抵押權人申辦抵押權內容變更登記

1. 受託人兼抵押權人申請抵押權內容變更登記，經審認符合信託法第 35 條第 1 項之除外規定情形之一者，應得單獨申請抵押權內容變更登記，並得於登記清冊備註欄表明申請變更之內容，免附抵押權內容變更契約書。倘審查需經受益人同意者，仍應依土地登記規則第 44 條規定辦理；如受益人會同申辦登記者，應依上開規則第 40 條及第 41 條規定辦理。(內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函)

2. 不動產辦理信託登記後，就信託財產設定抵押權予受託人或擔保委託人以外之人之債務，或信託關係存續中，受託人兼抵押權人因增加擔保債權金額而辦理抵押權內容變更登記，登記機關應依職權調查是否符合信託法第 35 條第 1 項除外規定情形，若認定有困難時，倘受託人及受益人就本案抵押權切結「受託人依市價取得權利」或提出相關證明文件，登記機關得據以受理；其需經受益人同意者，應依土地登記規則第 44 條規定辦理，如受益人會同

申請登記，應依上開規則第 40 條及第 41 條規定辦理。(內政部 110 年 8 月 2 日台內地字第 1100264154 號函)

(十) 免除利息債務

1. 普通抵押權之抵押權人因免除債務人利息債務，倘抵押權人提出已通知債務人免除其利息債務之證明文件，得單獨申辦抵押權內容變更登記，並得以登記清冊備註欄表明申請變更之內容，免附抵押權變更契約書。(內政部 107 年 9 月 5 日台內地字第 1070440445 號)
2. 於 96 年 9 月 28 日民法修正施行前已登記之共同擔保最高限額抵押權，如符合修正施行後民法第 881 條之 12 各款要件之一者，最高限額抵押權所擔保之原債權於確定事由發生後，其流動性隨之喪失，該抵押權所擔保由不特定債權變為特定債權，此時該最高限額抵押權之從屬性即與普通抵押權完全相同，債權人依民法第 343 條規定對債務人表示免除其債務時，得就債權消滅部分為抵押權變更登記。(法務部 99 年 6 月 11 日法律字第 0999018967 號函)

(十一) 抵押權內容變更登記之當事人應否親自到場相關規定：參照第一章第九節登記處理程序、第五章第一節抵押權設定登記

1. 不動產所有權人如以其所有權一部設定抵押權，於移轉其所有權一部予一人或數人，或移轉其所有權全部予以數人後，申辦抵押權義務人變更登記，應檢附義務人所有權狀及印鑑證明。(內政部 79 年 8 月 20 日台內地字第 828047 號函)
2. 申請抵押權權利內容債務人變更登記，如抵押權人會同申請，其所蓋印章與原設定抵押權登記申請案之印章相同者，得免附抵押權人印鑑證明。(內政部 87 年 3 月 19 日台內地字第 8703223 號函)
3. 抵押權內容變更登記案件類別甚多，實務上究應由申請之抵押權人或擔保物提供人檢附印鑑證明或均免檢附印鑑

證明乙節，請依附表規定辦理，惟其申請之權利人為金融機構、義務人為自然人，或由抵押權人、擔保物提供人會同申請，且其所蓋之印章與原設定抵押權登記申請案之印章相同者及涉及中間次序之抵押權存在者，應依內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號及 87 年 3 月 19 日台內地字第 8703223 號函釋暨土地登記規則第 116 條規定辦理。(內政部 88 年 7 月 20 日台內地字第 8886287 號函)

項次	抵押權內容變更類別	應檢附印鑑證明或親自到所核對身分者
1	擔保物增加	擔保物提供人
2	權利範圍增加	擔保物提供人
3	擔保物減少	抵押權人
4	權利範圍減少	抵押權人
5	權利價值增加	擔保物提供人
6	權利價值減少	抵押權人
7	利息、遲延利息及違約金增加	擔保物提供人
8	利息、遲延利息及違約金減少	抵押權人
9	清償日期提前	擔保物提供人
10	清償日期延後	抵押權人
11	權利存續期限延長	擔保物提供人
12	權利存續期限縮短	抵押權人
13	權利存續期限變更為不定期	抵押權人、擔保物提供人
14	債務人變更	抵押權人、擔保物提供人
15	次序讓與	擔保物提供人、前次序抵押權人
16	義務人變更	免檢附印鑑證明或親自到所核對身分。

(註:1. 民法物權編(擔保物權部分)於民國 96 年 3 月 28 日修正，並自 96 年 9 月 28 日施行後，最高限額抵押權之權利存續期間已

修正為擔保債權確定期日，有關擔保債權確定期日之變更應附文件，請參照修正前之權利存續期間變更之應附文件。

2. 民法物權編（擔保物權部分）於民國 96 年 3 月 28 日修正前仍以登記原因「次序讓與」辦理登記，於民國 96 年 3 月 28 日修正後則須改以「次序變更」之登記原因辦理登記。）

二、最高限額抵押權變更相關規定

- （一）最高限額抵押權設定登記後，債權確定期日另為約定或於確定期日前變更約定申請權利內容變更登記者，登記機關應於登記簿記明之。其因變更約定而申請權利內容變更登記者，自變更之日起，亦不得逾 30 年。（土地登記規則第 115 條之 1 第 2 項及第 3 項）
- （二）最高限額抵押權因原債權確定事由發生而申請變更為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額申請為權利內容變更登記。前項申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。（土地登記規則第 115 條之 2）
- （三）民法物權編修正施行前（96 年 9 月 28 日）之最高限額抵押權存續期間屆滿後，登記機關不得再受理債權確定期日變更登記。至已登記之普通抵押權，因約定及登記存續期間無意義，且民法修正後普通抵押權亦無存續期間之規定，故登記機關亦應否准當事人再次申辦普通抵押權存續期間變更登記。（內政部 98 年 2 月 16 日內授中辦地字第 0980723646 號令）
- （四）最高限額抵押權如符合 96 年 9 月 28 日修正施行之民法第 881 條之 12 各款要件之一者，其所擔保之債權已由不特定債權變為特定債權，債權人依民法第 343 條規定對債務人表示免除其債務之意思表示時，尚無待債務人之承諾或另與債務人為免除之協議，而得依土地登記規則第 27 條第 23 款「其他依法律得單獨申請登記者」之規定，就債權消滅部份單獨

申請權利價值減少之抵押權內容變更登記。(法務部 99 年 6 月 11 日法律字第 0999018967 號函)

(五)普通抵押權當事人約定之擔保債權種類及範圍已變更增加其他不特定債權時，倘無後次序抵押權人或利害關係人存在，或已經其同意者，登記機關得受理申辦權利種類變更登記為最高限額抵押權。(內政部 99 年 7 月 1 日內授中辦地字第 0990724815 號令)

(六)原已登記權利存續期間之抵押權申辦擔保債權確定期日變更登記時，應併同刪除原存續期間欄位資料。(內政部 96 年 10 月 24 日內授中辦地字第 0960052983 號函)

三、涉及擔保物增加規定

(一)抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保時，應就增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。(土地登記規則第 113 條)

(二)抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，除經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。(土地登記規則第 115 條第 2 項)

(三)抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保，同時發生其他抵押權內容變更(如債權額增加、債務人變更、存續期間變更、清償日期變更或利息變更等)，應檢附抵押權設定契約書，就新增加之擔保物，以變更後之約定內容申請抵押權設定登記；並檢附抵押權變更契約書就原擔保物申請抵押權內容變更登記。上開抵押權設定登記及抵押權內容變更登記應依序連件申請。(內政部 83 年 7 月 22 日台內地字第 8383224 號函)

(四)地上權人取得所有權後，原以地上權設定之抵押權，擬增加所有權為共同擔保，得就增加土地所有權部分辦理抵押權設定登記，原地上權設定之抵押權則辦理抵押權內容變更登記。(內政部 86 年 6 月 17 日台內地字第 8684206 號函)

四、涉及抵押權部分塗銷規定

- (一) 抵押權部分混同，得由抵押權人單獨申辦抵押權部分塗銷及權利內容變更登記。(內政部 74 年 12 月 3 日台內地字第 364844 號函)
- (二) 分別共有土地已辦理共有物分割後，可由分割後相關之土地所有權人會同該抵押權人申辦抵押權部分塗銷及權利內容變更登記。(內政部 75 年 12 月 17 日台內地字第 464068 號函)
- (三) 以數宗土地權利為共同擔保，經設定抵押權登記後，就其中一宗或數宗土地權利為抵押權之塗銷時，應辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，並檢附抵押權內容變更契約書。(土地登記規則第 114 條、內政部 81 年 1 月 6 日台內地字第 8170008 號函)
- (四) 併案辦理地上權塗銷及抵押權部分塗銷、內容變更登記相關規定
 - 1. 以地上權及地上建物共同為抵押權擔保之標的物，其中地上權部分因法院判決申請塗銷登記，得由土地所有權人代位申辦部分抵押權塗銷登記及抵押權內容變更登記，並於登記完畢後通知抵押權人。(內政部 74 年 1 月 14 日台內地字第 285435 號函)
 - 2. 以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，該地上權經法院判決塗銷或因存續期間屆滿或經拋棄，登記機關於受理該地上權塗銷登記時，應併案辦理抵押權部分塗銷及內容變更登記。(內政部 91 年 7 月 1 日台內中地字第 0910007918 號函)
- (五) 依地籍清理條例第 28 條規定，清理民國 38 年 12 月 31 日以前登記遺留至今之抵押權，申請塗銷抵押權部分權利範圍，倘申請人切結如抵押權人及其他(共同)抵押人因抵押權部分權利範圍塗銷致受有損害，願負損害賠償責任者，得准其單獨申請抵押權內容變更登記並免附印鑑證明。其登記原因

應採用「地籍清理部分塗銷」及「地籍清理擔保物減少」。(內政部 97 年 10 月 1 日台內地字第 0970156452 號函、內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號令、內政部 98 年 1 月 10 日台內地字第 0970211691 號函)

(六) 抵押權人得選擇就共同擔保之土地中任何一筆受債權之清償，其申辦抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，如與次順位抵押權人之權益無涉，無須檢附其同意書。(內政部 72 年 4 月 28 日台內地字第 151069 號函)

(七) 因債務部分清償申辦抵押權部分塗銷登記，免附抵押權內容變更契約書相關規定

1. 以原建築基地所有權全部融資設定抵押權後，興建區分所有建物，嗣因區分建物基地部分新承購人貸款之需，倘抵押權人同意債務部分清償，且其同意減少擔保之所有權權利範圍較之減少之權利價值與原擔保之抵押權權利價值之比例二者均相當時，得由部分建物基地所有權人會同抵押權人申辦抵押權內容變更登記，免檢附抵押權內容變更契約書，該申請書並得免原債務人會章。(內政部 82 年 12 月 17 日台內地字第 8213301 號函、內政部 84 年 7 月 17 日台內地字第 8410370 號函)

2. 以數宗土地、建物共同擔保設定抵押權，其抵押人間不具有連帶債務或連帶保證之關係，嗣因清償部分債務，抵押權人同意減少擔保之所有權權利範圍或減少擔保物，且不涉及債權金額之增加者，得由抵押權人出具部分塗銷證明文件，並表明共同抵押人間不具有連帶債務或連帶保證關係後單獨申請抵押權內容變更登記。(內政部 105 年 1 月 5 日台內地字第 1041311232 號函)

五、因法院判決確定、訴訟上和解、調解成立申辦抵押權內容變更登記，參照第四章第九節判決、和解、調解所有權移轉及塗銷登記。

捌、審查

一、參照第一章九節肆、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	權利分割	分割自○年○字第○號抵押權(他項權利擔檔號○○○)	他項權利部	內政部109年5月11日台內地字第1090262427號函
2	區分所有建物之基地全部融資設定抵押權，部分建物基地所有權人會同抵押權人申辦抵押權部分塗銷及內容變更登記	塗銷○○○所有權○分之○所擔保之抵押權	他項權利部	內政部82年12月17日台內地字第8213301號函

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)

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

壹、意義

一、地上權設定登記（民法第 832 條、第 841 條之 1）

（一）普通地上權：以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請普通地上權設定所為之登記。

（二）區分地上權：以在他人土地上下之一定空間範圍內有建築物或其他工作物為目的而使用其土地，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請區分地上權設定所為之登記。

二、不動產役權設定登記（民法第 851 條）

以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的，經訂立書面契約後，向該管登記機關，申辦不動產役權設定所為之登記。

三、農育權設定登記（民法第 850 條之 1）

以在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育為目的而使用其土地，經訂立書面契約後，向該管登記機關，申辦農育權設定所為之登記。

四、地上權、不動產役權、農育權、永佃權移轉登記

地上權、不動產役權、農育權、永佃權經登記後如有移轉情事，向該管登記機關申請地上權、不動產役權、農育權、永佃權移轉所為之登記。

五、地上權、不動產役權、農育權、永佃權內容變更登記

地上權、不動產役權、農育權、永佃權經登記後，如權利範圍、地租、權利存續期限等有變更情事，向該管登記機關申請地上權、不動產役權、農育權、永佃權權利內容變更所為之登記。

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、第 108 條之 2 第 1 項)

(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 9 款、第 17 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)

三、囑託登記：政府機關囑託辦理地上權設定、地上權內容變更之登記。(土地登記規則第 29 條第 1 款、第 99 條、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

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
地上權/不動產役權/農育權登記	設定/判決設定/和解設定/調解設定/法定(地上權)	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
地上權/不動產役權/農育權/永佃權移轉登記	判決移轉/和解移轉/調解移轉/讓與/拍賣	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
地上權/不動產役權/農育權/永佃權內容變更登記	權利價值變更/存續期間變更/地租變更/權利分割/權利合併/權利種類變更/設定目的變更/預付地租情形變更/使用方法變更/權利範圍變更/權利內容等變更	5. 權利移轉證明文件核發之日 6. 法律事實發生之日
	讓與或設定抵押權限制變更(地上權、農育權)	

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、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應加蓋鄉鎮市區公所印信。
2	登記原因證明文件（地上權、不動產役權、農育權設定契約書、不動產役權設定清冊、他項權利移轉／變更契約書、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄、租賃關係證明文件）	土地登記規則第34條、第70條之3、第108條之2第1項、民事訴訟法第380條、第399條、第416條、鄉鎮市調解條例第27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. 以自己之不動產設定不動產役權者，檢附不動產役權設定清冊辦理。 3. 登記原因證明文件為判決書或和解、調解筆錄時，應檢附登記清冊辦理。 4. 申請不動產役權設定登記之權利人為需役不動產

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				之承租人時，應檢附租賃關係證明文件。
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	1. 設定登記時應附所有權狀。 2. 移轉或內容變更登記應附他項權利證明書。 3. 登記原因證明文件為法院確定判決或和解、調解筆錄者，免檢附。
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	同第一章第七節、肆、身分證明。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
6	同意書	土地登記規則第41條、第44條、限制登記作業補充規定第2點、內政部85年7月9日台內地字第8580121號函	自行檢附	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 共有土地之共有人就其應有部分設定地上權登記，除就區分所有建物基地之應有部分設定地上權者外，應檢附

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				他共有人之同意書。 3. 為保全所有權移轉登記之請求權，已辦理預告登記者，申辦典權設定登記時，除典權人與預告登記請求權人為同一人外，應檢附預告登記請求權人同意書。 4. 契約約定非經土地所有權人同意不得讓與，於申請移轉登記時，應檢附土地所有權人同意書。
7	他項權利位置圖	土地登記規則第108條	自行檢附	一宗土地內就其特定部分申請設定者，應先向該管地政事務所申請土地複丈。
8	他共有人受領對價或補償收據或提存之證明文件	土地法第34條之1、土地登記規則第95條、土地法第34條之1執行要點第8點第2	自行檢附	1. 部分共有人依土地法第34條之1規定，就共有土地申請設定地上權、不動產役

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		款		權、農育權、典權登記時檢附(以有償為限)。 2. 同第四章第一節買賣登記。
9	贈與稅繳清或免稅證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書	遺產及贈與稅法第 5 條、第 42 條、財政部 80 年 3 月 28 日台財稅第 790401001 號函、財政部 96 年 3 月 20 日台財稅字第 09604515850 號函	國稅稽徵機關	無償設定地上權、不動產役權時檢附。
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、停車場法第 16 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項等	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。
11	清算人證明文件	公司法第 322 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點	法院	同第四章第一節買賣登記。
12	破產管理人、監查人之資格證明文件與監	土地登記規則第 103 條、破產法第 92 條、內政部 84	1. 自行檢附 2. 法院	同第四章第一節買賣登記。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	查人之同意書 或法院之證明 文件	年 2 月 20 日台內 地字第 8402470 號函		
13	土地分區使用 證明	內政部 75 年 10 月 9 日台內地字第 445526 號函、內 政部 78 年 3 月 2 日台內地字第 673550 號函	1. 自行檢附 2. 相關主管 機關	為配合都市計畫土 地使用管制，申請 地上權設定登記 時，應由申請人檢 附該管縣(市)都市 計畫主管機關認定 不違反都市計畫法 規定之證明文件以 憑辦理。

伍、稅捐

土地所有人以其土地無償供他人設定地上權、不定期不動產役權者，係屬贈與行為，地政機關於受理設定登記時，應依遺產及贈與稅法第 42 條規定辦理。(財政部 80 年 3 月 28 日台財稅第 790401001 號函、財政部 96 年 3 月 20 日台財稅字第 09604515850 號函)

陸、登記規費及罰鍰

- 一、登記費：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) 於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。(土地登記規則第 108 條第 1 項)
- (二) 為保全土地所有權移轉之請求權，已辦理預告登記之土地，再申辦他項權利設定登記，應檢附預告登記請求權人之同意

書。但他項權利設定登記之權利人與預告登記請求權人相同者，不在此限。（限制登記作業補充規定第 2 點）

（三）共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定設定用益物權

1. 部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理。並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。（土地登記規則第 95 條）

2. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，於共有土地或建築改良物上為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權時，因係同意處分之共有人代不同意之共有人處分其所有權，其性質係代理權之性質，且係依法取得之代理權，並非基於不同意共有人之授權，故屬法定代理權性質，故仍有民法第 106 條禁止自己或雙方代理規定之適用。即部分共同共有人或分別共有人不得依土地法第 34 條之 1 規定，就共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人。（內政部 101 年 2 月 1 日內授中辦地字第 1016650079 號令）

（四）土地所有權人設定抵押權後，於同一不動產上得設定地上權及其他權利。（內政部 68 年 3 月 16 日台內地字第 10326 號函）

（五）多筆土地設定用益物權辦理收件登記作業相關事宜（內政部 89 年 9 月 26 日台內中地字第 8980748 號函）

多筆土地設定用益物權，申請人主張以一標示一收件號者，其收件方式及有關事宜如下：

1. 申辦設定之土地標示及相關資料填載於同一份契約書上，無須分件填載。
2. 設定之筆數少於 10 筆者，僅收 1 母號，其餘土地則由登記機關以內部收件方式加收子號辦理。
3. 設定之筆數為 10 筆（含 10 筆）以上者，收 2 件（含 2 件）以上之母號（例：10 筆收 2 件；20 筆則收 3 件，以下類推），其餘土地則由登記機關分別將各該母號以內部收件方式加收子號辦理。
4. 由申請人依土地登記規則第 49 條規定，於設定契約書地租欄後加註各筆之權利價值，並於「權利價值」欄內填寫所設定土地之「總權利價值」。
5. 登錄收件資料時，第 1 筆母號內之筆（棟）數欄請登載該申請案之所有筆（棟）數，其餘加收之母號及子號，勿需登載筆（棟）數資料，且代理人欄以登記機關之名義登載之。

（六）原住民保留地之相關規定

1. 原住民於國有原住民保留地取得承租權、無償使用權或依法已設定之耕作權、地上權、農育權，除繼承或贈與於得為繼承之原住民、原受配戶內之原住民或三親等內之原住民外，不得轉讓或出租。（原住民保留地開發管理辦法第 15 條）
2. 國有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）

3. 辦理私有原住民保留地所有權移轉及他項權利設定登記，無需檢附提經土地權利審查委員會審查文件。（內政部 96 年 4 月 20 日內授中辦地字第 0960044520 號函）

4. 原住民保留地之耕作權、地上權及農育權設定期間屆滿，他項權利人仍得申辦他項權利贈與登記。（原住民族委員會 104 年 10 月 15 日原民土字第 1040057091 號函）

（七）因法院判決確定、訴訟上和解、調解成立申辦地上權、不動產役權、農育權、永佃權（民國 99 年 8 月 3 日前發生）之設定、移轉及內容變更登記，參照第四章第九節判決、和解、調解所有權移轉及塗銷登記。

（八）因拍賣申辦地上權、不動產役權、農育權、永佃權（民國 99 年 8 月 3 日前發生）之移轉登記，參照第四章第八節拍賣登記。

（九）因時效完成申請地上權、農育權、不動產役權登記，參照第六章時效取得土地權利登記。

二、地上權登記

（一）地上權以使用土地為目的，定著物之有無並非地上權之必要條件。地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅。（民法第 841 條）

（二）不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利後拍賣之。（民法第 866 條）

（三）地上權設定登記不以登記時有地上物或租賃關係為要件。（內政部 57 年 2 月 27 日台內地字第 265231 號函）

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

（五）地上權以占有標的物為內容之定限物權，具有獨占性及排他性，故倘同一土地範圍內已存在他人設定之地上權，登記機

關自無從受理其該重疊部分之地上權位置測量及登記。(內政部 96 年 8 月 29 日台內地字第 0960136010 號函)

(六) 土地性質上不適於設定地上權相關規定

1. 申辦耕地地上權設定登記，登記機關應不予受理。(內政部 92 年 3 月 31 日內授中辦地字第 0920003685 號函)
2. 經編定為農牧用地之土地，登記機關應不予受理申辦地上權設定登記。(內政部 108 年 5 月 17 日台內地字第 1080262673 號函)
3. 土地使用分區及使用地類別屬「森林區林業用地」者，且其使用現況為種植楓樹及檫木時，應可認其使用性質和民法第 832 條規定之普通地上權有所不同，不得為地上權之設定登記。(內政部 99 年 9 月 10 日內授中辦地字第 0990484231 號函)

(七) 申請地上權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明存續期間、地租及其預付情形、權利價值、使用方法、讓與或設定抵押權之限制。(土地登記規則第 108 條之 1 第 1 項)

(八) 土地所有權人與原地上權人間就地上權之存續期間，及地上權因存續期間屆滿而消滅時，處理該土地上建物之約定事項(存續期間屆滿建物歸屬之約定)，如逐案於公定地上權設定契約書約定，地政機關自應以一般註記事項將該約定事項登記於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄，登記完畢後即具物權效力，倘該地上權及其上之建築物併遭強制執行拍賣時，拍定人自應受該約定事項之拘束。(內政部 95 年 3 月 28 日內授中辦地字第 0950724996 號函)

(九) 共有土地之共有人就其應有部分設定地上權之有關事宜。(內政部 85 年 7 月 9 日台內地字第 8580121 號函)

1. 應不妨害他共有人之權益，即於申請登記時應檢附他共有人之同意書。

2. 共有人申請就其應有部分設定地上權得免申請勘測位置圖，至地上權人與他共有人對共有土地之使用依當事人之協議或分管契約定之。
 3. 如係就區分所有建物基地之應有部分設定地上權者，經申請人簽註後，登記機關並能自建物登記簿得知，免經基地他共有人之同意。但應於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄加註該區分所有建物建號。
 4. 就共有土地應有部分設定之地上權，如有移轉，除法律另有規定外，得免經他共有人之同意，如申請人與他共有人已依民法第 838 條第 1 項但書規定，將上述限制移轉之約定，於地上權設定契約書內載明，登記機關應將該約定事項登載於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄。
- (十) 有關大眾捷運系統工程使用公、私共有道路等公共設施用地，私有持分部分設定地上權時，無須檢附公有持分所有權人之同意書。(內政部 87 年 11 月 2 日台內地字第 8711304 號函)
- (十一) 區分地上權
1. 地上權係以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的，而使用土地之權，其設定對象不以地面為限。亦即土地之上仍得設定地上權(立體的疊設之地上權)。(內政部 70 年 6 月 4 日台內地字第 11801 號函)
 2. 以建築物之某層為標的，於其上面特定空間設定地上權後，再行建築使用者，登記機關仍應受理。至地上權之位置以該某層於基地上之垂直投影為範圍，而權利範圍(即建築物將來所佔空間)可由雙方當事人以契約訂定，惟應受有關建築法令規定之限制。(內政部 76 年 9 月 19 日台內地字第 536533 號函)
 3. 有關空間地上權(即區分地上權)之設定，係屬私權事項，其空間範圍應依雙方當事人之約定，地政機關於辦理該項測繪工作時，平面位置部分，應依地籍測量實施規則第

- 231 條、第 231 條之 1 及第 231 條之 2 規定辦理。(內政部 87 年 9 月 15 日台內地字第 8796413 號函)
4. 高鐵建設以隧道或高架橋方式通過農地，得設定空間範圍地上權，且無需辦理使用分區編定變更。(內政部 85 年 6 月 8 日台內地字第 8505845 號函)
 5. 申請設定區分地上權登記者，契約書另訂有與設定之土地上下有使用、收益權利之人相互間使用收益限制之約定者，登記機關應於登記簿記明之。(民法第 841 條之 2、土地登記規則第 155 條之 2)
 6. 同一土地有區分地上權與以使用收益為目的之物權同時存在者，其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權，亦即土地所有權人勿須徵得先登記區分地上權人同意，即得再設定其他用益物權，反之，亦然，其優先效力依登記之先後定之。(民法第 841 條之 5)
 7. 依大眾捷運法協議設定地上權者，應由需地機構檢具相關文件囑託管轄土地登記機關辦理地上權設定登記或辦理他項權利內容變更登記或塗銷登記。(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 1 項第 1 款)

(十二) 地上權人為金融機構

1. 金融機構授權分支機構申辦地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記，應比照土地登記規則第 38 條規定以特別授權方式辦理。又其設定地上權登記等事項之印鑑(圖記)是否需另立或援用其申辦抵押權設定、變更或塗銷登記向地政事務所備查之印鑑，應由總機構行文或檢附新印鑑卡向地政事務所備查。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點、內政部 86 年 7 月 31 日台內地字第 8684763 號函)

2. 金融機構辦理地上權登記，由總行行文另行檢附印鑑卡備查者，免再逐案檢附。(內政部 87 年 9 月 3 日台內地字第 8709774 號函)
3. 外國金融機構在台分支機構為辦理地上權登記，得比照本國金融機構之規定辦理。(內政部 86 年 11 月 20 日台內地字第 8611329 號函)

(十三) 依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定設定地上權

1. 共有人得依土地法第 34 條之 1 規定，就共有土地全部設定地上權予共有人之一或數人，且該共有人就自己土地取得之地上權因存有法律上之利益，尚不產生與其所有權混同而消滅之問題。至土地法第 34 條之 1 第 4 項係就共有人出賣應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購為規定，並未明定地上權設定登記時，他共有人得以同條件優先設定地上權，故他共有人不得主張依相同條件優先設定地上權。(內政部 99 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0990725278 號令)
2. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定設定地上權登記，倘地上權設定契約書中已記載年地租金額、存續期間、地租給付方法，及未會同義務人應得對價，如未收受予以依法提存法院，如有不實願負法律責任等，且申請人於申請書備註欄記明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責」字樣，則他共有人權益已獲得保障，爰基於申請登記之共有人依法對未參與處分之他共有人皆負有全額給付之連帶責任，依約義務人之對價於申請登記時尚未屆清償期，得免提出他共有人已為受領或為其提存之證明予以受理登記。(內政部 100 年 12 月 8 日內授中辦地字第 1000726287 號函)
3. 他共有人之一死亡，部分共有人仍需俟完成繼承登記後，始得依土地法第 34 條之 1 規定申辦地上權設定登記。(內政部 103 年 9 月 22 日內授中辦地字第 1036038985 號函)

(十四) 法定地上權

1. 土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。(民法第 838 條之 1 第 1 項)
2. 民法第 838 條之 1 之適用，除造成土地及其上之建築物所有人各異之原因，以因強制之拍賣為限外，就適用標的物言，須為同屬於一人所有之土地及其地上之建築物，於拍賣時，倘非同一人所有則無適用或類推適用之餘地。(內政部 103 年 2 月 17 日內授中辦地字第 1036031262 號函)
3. 建物於法院執行拍賣時，與其坐落之土地分屬不同人，嗣該土地經判決回復所有權登記予原所有權人(與拍賣建物所有權人相同)，該建物拍定人得依民法第 838 條之 1 規定申辦法定地上權登記。(內政部 110 年 2 月 9 日台內地字第 1100104215 號函)
4. 設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定；以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定。(民法第 876 條)
5. 土地及其土地上之建築物同屬一人所有，而僅以土地設定典權者，於典權人依第 913 條第 2 項、第 923 條第 2 項、第 924 條規定取得典物所有權，致土地與建築物各異其所有人時，視為已有地上權之設定。(民法第 924 條之 2 第 3 項)
6. 典物為土地，出典人同意典權人在其上營造建築物者，除另有約定外，於典物回贖時，應按該建築物之時價補償之。出典人不願補償者，於回贖時視為已有地上權之設定；出典人願補償而就時價不能協議時，得聲請法院裁定

之；其不願依裁定之時價補償者，於回贖時亦視為已有地上權之設定。（民法第 927 條第 3 項、第 4 項）

7. 自來水用戶加壓受水設備所使用之土地非屬用戶所有，但自自來水事業供水日起，使用年限已達十年以上者，其用戶就該等土地視為有地上權存在。（自來水法第 61 條之 1 第 5 項）
8. 簡易自來水事業設備等所使用之土地，若使用年限已達十年以上者，免辦理地上權或所有權移轉登記。自來水事業可無償使用，並視為有地上權。（自來水法第 110 條之 1 第 4 項）

（十五）地上權移轉登記

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. 區分所有建物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）
3. 地上權人依法對土地有使用收益之權、物上請求權及相鄰權，並得將地上權讓與或設定抵押權。（民法第 800 條之 1、第 882 條）
4. 民法第 838 條規定，地上權人得將其地上權讓與讓受人者，僅於該地上權存續期間內始有其適用。（內政部 55 年 6 月 6 日台內地字第 204191 號函）
5. 地上權存續期間屆滿後，地上權人不得將其權利讓與他人。（內政部 80 年 9 月 13 日台內地字第 8071837 號函）
6. 地上權人僅移轉基地地上權，未將其設定地上權之目的物隨同移轉予受讓人者，應不准許。（內政部 73 年 11 月 7 日台內地字第 271260 號函）
7. 依停車場法第 16 條第 1 項第 2 款及第 3 款投資興建之停車場建築物及設施，於使用年限屆滿後，應無償歸屬於該管主管機關或鄉（鎮、市）公所所有，並由主管機關或鄉

(鎮、市)公所單獨囑託登記機關辦理所有權移轉登記為國有、直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有，投資人不得異議。投資人在約定使用期間屆滿前，就其所有權或地上權為移轉或設定負擔時，應經該管主管機關或鄉(鎮、市)公所同意。(停車場法第16條第3項、內政部82年1月21日台內地字第8278228號函)

8. 建物移轉，地上權未隨同移轉登記者，現建物所有權人僅有移轉登記請求權，尚不生享有地上權之效力。(內政部72年2月7日台內地字第138351號函)

(十六) 同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物，基地權利為地上權者，權利人申請分別發給權利書狀時，得填寫「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」(詳拾、附表)相關資料，但歷次取得之登記日期、登記原因、原因發生日期、前次移轉年月、移轉現值及歷次取得權利範圍等欄免填；登記機關應以「持分分割」為登記原因辦理權利書狀換給登記。(內政部95年4月12日內授中辦地字第0950725008號函)

(十七) 關於區段徵收取得之可供建築土地於標租或設定地上權時，依土地徵收條例第44條之規定得不受土地法第25條規定之限制。(內政部100年3月24日內授中辦地字第1000041993號函)

三、不動產役權登記

(一) 用益物權或承租關係而使用需役不動產者得設定不動產役權

1. 基於以使用收益為目的之物權或租賃關係而使用需役不動產者，亦得為該不動產設定不動產役權。(民法第859條之3第1項)
2. 不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。前項以地上

權、永佃權、典權、農育權、耕作權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。(土地登記規則第108條之2第1、2項)

(二) 不動產役權，亦得就自己之不動產設定之。(民法第859條之4)

(三) 設定數用益物權

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

2. 土地所有人於同一土地設定區分地上權或不動產役權後，得再設定用益物權(包括區分地上權或不動產役權)，無須得該區分地上權人或不動產役權人同意，反之，亦然。惟其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。(民法第841條之5、第851條之1及其立法說明參照)

(四) 同一不動產上有不動產役權與以使用收益為目的之物權同時存在者，其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。(民法第851條之1)

(五) 不得設定不動產役權情形

1. 農舍或農業設施之持有係為從事農業經營及供自用，不得提供他人使用，與不動產役權係供他人使用而非自用之性質有別，是以，無論農業發展條例89年1月28日修正前或後取得農業用地申請興建農舍或農業設施之農業用地(含套繪耕地)不得因供他人之使用而設定不動產役權。(內政部111年3月17日台內地字第1110014090號函、行政院農業委員會108年8月7日農企字第1080226054號)

2. 通行權人不得依據地籍測量實施規則第205條第1項第5款規定申請不動產役權之複丈，亦不得以確認通行權之證

明文件申辦不動產役權登記。(內政部 101 年 4 月 12 日台內地字第 1010150313 號函)

(六) 不動產役權係物對物之使用關係，其發生與消滅就需役地(民法修正後為需役不動產)及供役地(民法修正後為供役不動產)而言，均及於其全部，不得分割為數部分或僅為一部分而存在，此即地役權(民法修正後為不動產役權)之不可分性。另供役地之負擔係存在於供役地，而非供役地共有人之應有部分上，故供役地如為數人共有時，共有人不得以其供役地之應有部分，單獨消滅其供役地之地役權，因此設定有地役權之土地所有權不得拋棄。(內政部 80 年 8 月 5 日台內地字第 8001736 號函)

(七) 需役地與供役地雖部分共有人相同，仍非屬民法第 859 條之 4 規定自己不動產役權之範疇，故無該條之適用。另需役地與供役地部分相同之共有人，不得依土地法第 34 條之 1 設定不動產役權。(內政部 105 年 1 月 30 日台內地字第 1050401883 號函)

(八) 登記簿應登載事項

1. 不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。(土地登記規則第 109 條)

2. 申請不動產役權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明存續期間、地租及其預付情形、權利價值、使用方法。(土地登記規則第 108 條之 1 第 2 項)

(九) 不動產役權為需役不動產所有權之從權利，不得由需役不動產分離而為讓與，亦不得由需役不動產分離而為其他權利之

標的物，需役不動產所有權移轉時，不動產役權應隨同移轉。上開情形，於基於以使用收益為目的之物權或租賃關係而使用需役不動產者，或就自己不動產設定不動產役權者，準用之。（民法第 853 條、第 859 條之 5）

（十）需役不動產與不動產役權未一併移轉之處理方式

1. 需役不動產與不動產役權未一併辦理移轉登記，如無不隨同移轉之特約並經登記者，得由需役不動產所有權人單獨申請不動產役權移轉登記。（內政部 84 年 5 月 19 日台內地字第 8407744 號函）
2. 需役地（民法修正後為需役不動產）所有權經數次讓與而與需役地分離，應由需役地所有權人會同地役權（民法修正後為不動產役權）登記名義人申辦地役權移轉登記，如需役地所有權人無需再行使用該供役地時，可由供役地（民法修正後為供役不動產）所有權人檢具需役地所有權人無須使用該供役地之證明文件，申辦地役權消滅登記。（內政部 70 年 7 月 10 日台內地字第 28642 號函）

（十一）需役不動產辦理土地合併分割後，雖然供役不動產之他項權利位置圖並未因合併分割而增加，惟因該不動產役權所從屬之需役不動產面積已增加，於該不動產役權之特定便宜目的範圍內，將可能增加供役不動產所有人之容忍或不作為負擔，故仍應取得供役不動產所有權人之同意，或由供役、需役不動產雙方所有權人就該不動產役權之內容另依協議定之。（內政部 107 年 8 月 28 日台內地字第 1070440543 號函）

四、農育權登記

- （一）農育權之期限，不得逾 20 年；逾 20 年者，縮短為 20 年。但以造林、保育為目的或法令另有規定者，不在此限。（民法第 850 條之 1 第 2 項）
- （二）農育權與其農育工作物不得分離而為讓與或設定其他權利。（民法第 850 條之 3 第 3 項）

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

(四) 申請農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明存續期間、地租及其預付情形、權利價值、使用方法、讓與或設定抵押權之限制。(土地登記規則第 108 條之 1 第 1 項)

五、永佃權登記

(一) 永佃權係支付佃租永久在他人土地上為耕作或牧畜之權，故不得定有存續期間。否則視為租賃，適用關於租賃之規定。(民法 99 年 1 月 5 日修正前第 842 條)

(二) 永佃權對土地有使用收益之權、土地相鄰權及物上請求權並得將永佃權讓與及設定抵押權。(民法第 800 條之 1、第 882 條、民法 99 年 1 月 5 日修正前第 843 條、第 850 條)

(三) 民法物權編中華民國 99 年 1 月 5 日修正之條文施行前發生之永佃權，其存續期限縮短為自修正施行日起 20 年。前項永佃權仍適用修正前之規定。永佃權存續期限屆滿時，永佃權人得請求變更登記為農育權。(民法物權編施行法第 13 條之 2)

捌、審查

一、參照第一章九節肆、審查規定。

二、地上權、農育權、永佃權（民國 99 年 8 月 3 日前發生）之移轉及內容變更登記，應注意「讓與或設定抵押權限制」之約定內容。

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	區分所有建物基地之應有部分設定地上權	加註該區分所有建物建號	土地他項權利部	內政部 85 年 7 月 9 日台內地字第 8580121 號函
2	依停車場法第 16	非經主管機關（或	土地他項權	內政部 82 年 1 月

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
	條第 3 項規定設定地上權	鄉、鎮、縣轄市公所)同意，不得讓與或設定負擔	利部	21 日台內地字第 8278228 號函
3	地上權設定登記	地上建物存續期間屆滿建物歸屬之約定(依公定契約書內容簽註)	土地他項權利部	內政部 95 年 3 月 28 日內授中辦地字第 0950724996 號函
4	不動產役權設定登記	供役不動產記明：需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係	他項權利部	土地登記規則第 109 條
		需役不動產：以內部收件記明供役不動產之地、建號	標示部	

玖、辦畢登記通知

- 一、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)
- 二、不動產役權設定登記時，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。(土地登記規則第 109 條第 2 項)

拾、附表：區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表

區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表

建號	權利 範圍	地號	權利 種類	權利 範圍	歷次取得 收件年字號	歷次取得 登記日期	歷次取得 登記原因	歷次取得原 因發生日期	他項權利 承受情形	前次移 轉年月	移轉現值 (元／平 方公尺)	歷次取得權 利範圍	備考

※注意事項：申請人就歷次取得連前持分請求分開繕狀者，需填註歷次取得之收件年字號、登記日期、登記原因、原因發生日期、前次移轉年月、移轉現值、歷次取得權利範圍

申請人（權利人）：

（簽名或蓋章）

第五節 典權設定、移轉及內容變更登記

壹、意義

一、典權設定登記

(一) 設定：支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權，經雙方訂立書面契約後，向該管登記機關申請典權設定所為之登記。(民法第 911 條)

(二) 轉典：典權存續中，典權人將典物轉典或出租他人，經雙方訂立書面契約後，向該管登記機關申請典權設定所為之登記。(民法第 915 條)

二、典權移轉登記：典權設定後如有移轉情事，向該管登記機關申請典權移轉所為之登記。

三、典權內容變更登記：典權設定後，如權利範圍、典期等有變更情事，向該管登記機關申請權利內容變更所為之登記。

貳、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、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)

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
典權登記	設定/判決設定/和解設定/調解設定/轉典	1. 契約成立之日 2. 法院判決確定之日
典權移轉登記	判決移轉/和解移轉/調解移轉/調處移轉/讓與/拍賣	3. 訴訟上和解成立之日 4. 訴訟上調解成立之日
典權內容變更登記	存續期間變更/絕賣條款變更/典物轉典或出租限制變更	依鄉鎮市調解條例規定成立調

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
	更/權利範圍變更/權利價值變更/權利分割/權利合併/權利內容等變更	解，經法院核定之日 5. 調處成立日 6. 權利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、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（典權設定契約書、他項權利移轉或變更契約書、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄）	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	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. 典權設定契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。 3. 登記原因證明文件為判決書或和解、調解筆錄時，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 70 條之 3	自行檢附	1. 設定登記時應附土地或建物所有權狀。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				2. 轉典、典權移轉或內容變更登記應附他項權利證明書。 3. 登記原因證明文件為判決書或和解、調解筆錄者，免附。
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	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	平均地權條例第 47 條	自行檢附	1. 土地設定典權時檢附。 2. 同第四章第一節買賣登記。
6	契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件	契稅條例第 23 條	自行檢附	1. 建物設定典權時檢附。 2. 同第四章第一節買賣登記。
7	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
8	同意書	土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令	自行檢附	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 共有土地之共有人就其應有部分設定典權登記，應檢附他共有人之同意書，詳柒、一般規定六。 3. 為保全所有權移轉

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				登記之請求權，已辦理預告登記者，應檢附預告登記請求權人同意書，詳柒、相關規定四。 4. 契約約定非經土地所有權人同意不得讓與，於申請移轉登記時，應檢附土地所有權人同意書。
9	他項權利位置圖	土地登記規則第 108 條	自行檢附	一宗土地內就其特定部分申請設定者，應先向該管登記機關申請土地複丈。
10	他共有人領受對價或補償收據或提存之證明文件	土地法第 34 條之 1、土地登記規則第 95 條、土地法第三十四條之一執行要點第 9 點第 2 款	自行檢附	1. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定，就共有土地或建物申請設定典權登記時檢附。 2. 同第四章第一節買賣登記。
11	主管機關核准、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、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項等	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。

伍、稅捐

- 一、典權設定登記：同第四章第一節買賣登記。
- 二、不動產典權之讓與，僅為典權人之名義變更，原典權之內容、範圍均無變動者，因非另設新典權，不屬契稅課徵範圍。（財政部 73 年 8 月 7 日台財稅字第 57419 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、典權約定期限不得逾 30 年，逾 30 年者縮短為 30 年。（民法第 912 條）
- 二、典權之約定期限不滿 15 年者，不得附有到期不贖即作絕賣之條款。典權附有絕賣條款者，出典人於典期屆滿不以原典價回贖時，典權人即取得典物所有權。絕賣條款非經登記，不得對抗第三人。（民法第 913 條）
- 三、典權存續中，典權人得將典物轉典或出租於他人。但另有約定，或另有習慣者，依其約定或習慣。典權定有期限者，其轉典或租賃之期限，不得逾原典權之期限，未定期限者，其轉典或租賃，不得定有期限。轉典之典價，不得超過原典價。土地及其土地上之建築物同屬一人所有，而為同一人設定典權者，典權人就該典物不得分離而為轉典或就其典權分離而為處分。（民法第 915 條）
- 四、為保全所有權移轉登記之請求權，已辦理預告登記之土地，再申辦他項權利設定登記，應檢附預告登記請求權人之同意書。但他項權利設定登記之權利人與預告登記請求權人相同者，不在此限。（限制登記作業補充規定第 2 點）

五、原住民保留地及農地相關規定

- （一）原住民保留地不得設定典權登記予非原住民。（內政部 91 年 4 月 15 日台內地字第 0910005097 號函）
- （二）原住民保留地上農舍禁止單獨設定典權登記予非原住民。（內政部 92 年 9 月 2 日台內地字第 0920012071 號函）

(三) 農舍與農地應併同設定典權，其典權人資格應符合無自用農舍之條件。(內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令)

六、共有人以其應有部分設定典權相關規定(內政部 99 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0990724973 號令)

(一) 在不妨害他共有人之權益下，土地共有人得以其應有部分設定典權，申請登記時，經檢附他共有人之同意書。

(二) 共有人申請以其應有部分設定典權，得免勘測位置圖。至典權人與他共有人對共有土地之使用，依當事人之協議或分管契約定之。

(三) 區分所有建物之專有部分與其基地應有部分分屬不同人所有者，就該基地應有部分設定典權時，經申請人簽註後，登記機關並能自建物登記簿得知，免經基地他共有人之同意。但應於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄加註該專有部分建號。

七、部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理。並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。(土地登記規則第 95 條)

八、申請典權設定登記時，登記機關應於登記簿記明其設定之範圍及典價；並依約定記明存續期間、絕賣條款、典物轉典或出租之限制。(民法第 913 條、土地登記規則第 109 條之 1)

九、典權移轉登記

(一) 專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項)

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

- (三) 典權人得將典權讓與他人或設定抵押權。典物為土地，典權人在其上有建築物者，其典權與建築物，不得分離而為讓與或其他處分。(民法第 917 條)

十、典物移轉、滅失相關規定

- (一) 出典人設定典權後，得將其典物讓與他人。但典權不因此而受影響。(民法第 918 條)
- (二) 典權存續中，典物因不可抗力致全部或一部滅失者，除經出典人同意外，典權人僅得於滅失時滅失部分之價值限度內為重建或修繕。因典物滅失受賠償而重建者，原典權對於重建之物，視為繼續存在。(民法第 921 條、第 922 條之 1)
- (三) 滅失之典物為已登記之建物者，於該建物重建後，典權人得依民法第 921 條或第 922 條之 1 規定重建典物及代位申請建物所有權第一次登記，俾得將原典權轉載於重建之建物登記簿上。(土地登記規則第 30 條)

十一、回贖典物相關規定

- (一) 出典人於典期屆滿後，經過 2 年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。(民法第 923 條第 2 項)
- (二) 典權未定期限者，出典人得隨時以原典價回贖典物。但自出典後經過 30 年不回贖者，典權人即取得典物所有權。(民法第 924 條)
- (三) 典權人得單獨依民法第 913 條第 2 項、第 923 條第 2 項或第 924 條但書規定申請取得典物所有權之登記。(土地登記規則第 27 條第 20 款)

十二、因法院判決確定、訴訟上和解、調解成立申辦典權之設定、移轉及內容變更登記及因調處成立申辦典權移轉登記，參照第四章第九節判決、和解、調解所有權移轉及塗銷登記。

十三、因拍賣申辦典權移轉登記，參照第四章第八節拍賣登記。

捌、審查

一、參照第一章九節肆、審查規定。

二、轉典、典權移轉及內容變更登記，應審查存續期間是否已屆至；
轉典登記並應注意「典物轉典或出租之約定」之約定內容。

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	區分所有建物 基地之應有部分 設定典權	加註該區分所有 建物建號	土地他項權 利部	內政部99年7月21 日內授中辦地字第 0990724973號令

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）

第六章 時效取得土地權利登記

壹、意義

占有人依民法第769條、第770條及第772條規定，主張時效完成，向該管登記機關申請時效取得土地權利所為之登記。

貳、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 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)

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
1. 所有權第一次登記 2. 地上權登記 3. 不動產役權登記 4. 農育權登記	時效取得	時效完成之日

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	以行使所有權、地上權、農育權意思而占有之證明文件/ 以行使不動產役權意思而繼續並表見之證明文件	民法第 769 條、第 770 條、第 772 條、第 852 條、土地登記規則第 118 條	自行檢附	屬申請地上權者，該證明文件例如當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先將土地交付占有而未完成登記；或已為申請地上權設定登記而未完成登記；或已為

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				設定登記但該設定行為具有無效情形；或占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件。
3	占有土地四鄰證明或占有事實之證明文件	土地法第 54 條、土地登記規則第 118 條、地籍測量實施規則第 208 條、時效取得地上權登記審查要點第 5 點、第 6 點	自行檢附	1. 占有土地四鄰之證明人除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 6 款及第 10 款情形外，應依第 40 條規定程序辦理。 2. 申請時效取得不動產役權者得免檢附。
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	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
6	土地複丈成果圖/建物測量成果圖/他項權利	土地法第 38 條、土地登記規則第 34	地政事務所	1. 申請人應先就占有範圍申請測繪位置圖。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	位置圖	條、第 77 條、第 78 條、第 79 條、第 108 條、時效取得地上權登記審查要點第 2 點、第 16 點、第 17 點		2. 申請時效取得土地所有權登記，應檢附土地複丈成果圖，相關規定詳第二章第二節土地所有權第一次登記。 3. 申請時效取得建物所有權登記，應檢附建物測量成果圖，相關規定詳第二章第四節建物所有權第一次登記。 4. 申請時效取得地上權、農育權、不動產役權登記，應檢附他項權利位置圖。
7	土地使用分區證明	時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 2 款	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	使用違反土地使用管制法令者不得辦理時效取得地上權登記，主要為配合都市計畫土地使用管制政策，例如道路、公園、河道等公共設施用地，不得依時效取得以建築物等為內容之地上權。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
8	土地所有權人或繼承人之戶籍謄本，或主管機關查復其派下或信徒（會員）申報登錄或管理者備查之文件。	時效取得地上權登記審查要點第7點	自行檢附	戶籍謄本能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
9	使用執照（或依法免發使用執照之文件，如完工證明、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70條之3、第79條、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	申請時效取得建物所有權登記之文件詳第二章第四節建物所有權第一次登記規定。

伍、登記規費及罰鍰

一、參照第一章第八節規定。

二、未登記土地之占有人主張時效取得所有權，地政機關得於完成複丈確定面積後，依土地複丈費及建築改良物測量費收費標準核計複丈規費；所有權登記規費則依土地法第65條：「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。」規定辦理。（內政部90年1月16日台內地字第8918054號函）

陸、相關規定

一、一般規定

（一）以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。（民法第769條）

(二) 以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。(民法第 770 條)

(三) 占有人占有時效之期間悉依其主張，無論 20 或 10 年，均予受理。(時效取得地上權登記審查要點第 10 點)

(四) 占有人有下列情形之一者，其取得時效中斷：

1. 所有權

(1) 變為不以所有之意思而占有。

(2) 變為非和平或非公然占有。

(3) 自行中止占有。

(4) 非基於自己之意思而喪失其占有。但依民法第 949 條或第 962 條規定，回復其占有者，不在此限。

依民法第 767 條規定起訴請求占有人返還占有物者，占有人之所有權取得時效亦因而中斷。

(民法第 771 條)

2. 地上權、農育權、不動產役權

(1) 土地所有權人或管理者，已向占有人收取占有期間損害賠償金，占有人亦已於占有時效日期未完成前繳納。

(2) 占有時效未完成前，土地所有權人或管理者對占有人提起排除占有之訴。

(3) 占有人有民法第 772 條準用第 771 條第 1 項所列取得時效中斷之事由。(時效取得地上權登記審查要點第 12 點、第 17 點)

(五) 民法第 768 條至第 771 條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。(民法第 772 條)

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

前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。

公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人。

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

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

（七）森林以國有為原則，未依法登記為公有或私有之林地，概屬國有，不論國家已否辦理登記，均不適用關於取得時效之規定，無民法第 769 條、第 770 條取得時效規定之適用。（森林法第 3 條、森林法施行細則第 2 條、最高法院 89 年台上字第 949 號裁判）

（八）公有土地除土地法第 14 條所定不得私有者外，如非屬公用者，得為取得時效之標的。（司法院院字第 1718 號、第 2177 號及第 2670 號解釋、時效取得地上權登記審查要點第 3 點）

（九）公有公用物或公有公共用物，具有不融通性，不適用民法上取得時效之規定。（最高法院 72 年台上字第 5040 號民事判決、最高法院 97 年度台上字第 510 號民事判決）

二、時效取得所有權登記

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

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

（三）時效取得地上權登記審查要點第 1 點、第 2 點、第 4 點至第 7 點、第 10 點及第 11 點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。（時效取得地上權登記審查要點第 16 點）

（四）未登記土地已辦畢測量尚未完成產權登記前，第三人得申請依時效取得土地所有權。（內政部 75 年 1 月 17 日台內地字第 373873 號函）

- (五) 依法免予編號登記之土地，占有人無從因時效之完成而取得所有權。(內政部 77 年 4 月 21 日台內地字第 592060 號函)
- (六) 以所有之意思，20 年間和平繼續占有未登記地，可申請登記為所有人。(內政部 68 年 6 月 21 日台內地字第 21466 號函)
- (七) 土地已辦竣總登記，即不得再為取得時效之標的，其土地所有權之回復請求權無民法第 125 條消滅時效規定之適用，其即非「未登記之不動產」，故非所有權取得時效之客體，不適用民法關於所有權取得時效規定。(法務部 108 年 3 月 5 日法律字第 10803500870 號函)
- (八) 依國有財產法暨施行細則規定，未經登記之土地或未確定權屬為私有或地方所有之土地，應屬國有。(國有財產法第 2 條、國有財產法施行細則第 3 條)
- (九) 建物依法得為時效取得所有權之客體。(法務部 88 年 4 月 29 日 (88) 法律字第 011845 號)
- (十) 時效取得建物所有權登記屬建物所有權第一次登記，相關程序適用土地登記規則第 4 章第 2 節有關建物所有權第一次登記規定。(最高行政法院 95 年判字第 1725 號裁判)

三、時效取得地上權登記

- (一) 申請時效取得地上權位置測量、登記，不得以該土地為未登記土地，而駁回占有人之申請；惟地上權為土地他項權利，參依國有財產法第 19 條及最高法院 60 年台上字第 1317、4195 號裁判，須於辦理土地所有權登記同時或以後為之。(民法第 772 條、內政部 92 年 9 月 30 日台內地字第 0920068130 號函)
- (二) 地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須為以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。占有土地如係基於承租人

之意思而非基於行使地上權之意思，不能請求登記為地上權人。(最高法院 64 年台上字第 2552 號裁判)

- (三) 因時效取得地上權登記，數人占有同筆土地，各占有人間不得互為占有事實之土地四鄰證明人。(時效取得地上權登記審查要點第 6 點、內政部 80 年 8 月 7 日台內地字第 8077604 號函)
- (四) 占有人係以在他人土地上有建築物為目的之意思，而占有使用他人之土地，符合依取得時效取得地上權之要件，申辦時效取得地上權登記者，其地上權之範圍，應依其原來之使用目的定其範圍。(內政部 81 年 8 月 6 日台內地字第 8187840 號函)
- (五) 申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。(時效取得地上權登記審查要點第 15 點)
- (六) 確認地上權存在之訴，在未獲確定判決前，他人復就同一建物同一位置再主張時效取得地上權登記，應予受理。(內政部 88 年 11 月 15 日台內中地字第 8821404 號函)
- (七) 公有宿舍配住人於宿舍庭院內空地依規定申請建築之建物，建物所有人不得以行使地上權之意思而主張時效取得地上權。(內政部 89 年 9 月 21 日台內中地字第 8917295 號函)
- (八) 申請時效取得地上權位置測量，如符合相關規定，雖該土地界址爭議尚未解決，仍應受理複丈案件申請。至申請時效取

得地上權登記，仍應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第 118 條及時效取得地上權登記審查要點有關規定辦理。(內政部 92 年 7 月 30 日台內地字第 0920064685 號函)

- (九) 因時效取得地上權者，必以占有不動產為要件，土地登記規則第 118 條第 1 項所謂「其他足資證明開始占有時及申請登記時繼續占有之事實」，戶籍謄本自不失為占有事實之證明文件，遇有爭議時，仍應依實調查所得為認定事實之依據。占有人主張時效上之利益，必其占有並未間斷，始得就占有開始之日起連續計算。戶籍謄本如有他遷之記載，且無有力之反證，足以證明其占有並未間斷，尚難因其遷回之故，即推定前後兩時之間為繼續占有。(法務部 80 年 2 月 11 日法律字第 2130 號函)
- (十) 以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。(時效取得地上權登記審查要點第 5 點)
- (十一) 按民法第 832 條規定：「稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。」所謂「其他工作物」，依學者見解，係指建築物以外，在土地上空、土地表面與地下之一切設備而言，例如：池埤、水圳、深水井、堤防、池塘、管筒、橋樑、隧道、高架陸橋、道路、電線桿、鐵塔、銅像、紀念碑、地窖等。申請人以占有他人土地建有磚造矮牆供「魚池」之用，得申請時效取得地上權登記；於審查無誤，公告期滿無人異議，辦理地上權登記時，應於土地登記簿其他登記事項欄記明「使用目的：魚池」。(內政部 81 年 9 月 18 日台內地字第 8111451 號函)
- (十二) 網球場非屬建物或工作物，與地上權之要件不合。(內政部 71 年 1 月 15 日台內地字第 59474 號函)

(十三) 占有土地建築房屋，有以無權占有之意思、有以所有之意思、有以租賃或借貸之意思而為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思占有他人土地者，應負舉證責任。(最高法院 84 年 3 月 30 日台上字第 748 號民事裁判、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議)

(十四) 早已完成之時效事實，法院無從予以公證。(司法行政部 67 年 3 月 16 日台(67)函民字第 02302 號函)

(十五) 占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：

1. 屬土地法第 14 條第 1 項規定不得私有之土地。
2. 使用違反土地使用管制法令。
3. 屬農業發展條例第 3 條第 11 款所稱之耕地。
4. 其他依法律規定不得主張時效取得。(時效取得地上權登記審查要點第 3 點)

(十六) 原住民保留地時效取得：(原住民族委員會 109 年 2 月 7 日原民土字第 1090005603 號函及該會 108 年度第 2 次法規會委員會議紀錄)

1. 原住民保留地有其政策目的，原則係提供原住民使用，例外提供非原住民承租，故非原住民就原住民保留地，不論國有或私有，均無民法時效取得地上權之適用。
2. 原住民如欲取得國有原住民保留地地上權，因 108 年 1 月 9 日修正前山坡地保育利用條例及 108 年 7 月 3 日修正前原住民保留地開發管理辦法訂有相關規定，除得依相關規定取得地上權外(修法後係直接申請所有權)，無時效取得地上權之適用，惟如已為私有之原住民保留地，原住民尚得依民法相關規定申請時效取得地上權登記，並由地政機關依規審查。

四、時效取得農育權登記

- (一) 主張時效完成申請農育權登記，準用民法第 769 條至第 771 條及時效取得地上權登記之規定。(民法第 772 條、土地登記規則第 118 條第 5 項)
- (二) 時效取得地上權登記審查要點第 1 點、第 2 點、第 4 點、第 6 點至第 14 點之規定，於申請時效取得農育權登記時準用之。(時效取得地上權登記審查要點第 17 點)

五、時效取得不動產役權登記

- (一) 不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限。(民法第 852 條)
- (二) 不動產役權以繼續並表見者為限，如僅繼續而非表見或僅表見非繼續，均不得因時效完成取得不動產役權。(內政部 70 年 11 月 25 日台內地字第 50958 號函)
- (三) 已供公眾通行道路因時效完成得認為有公用地役關係之存在，勿須辦理登記。(行政院 65 年 11 月 20 日台 65 內字第 9900 號函)
- (四) 時效取得地上權登記審查要點第 1 點、第 2 點、第 4 點、第 6 點至第 14 點之規定，於申請時效取得不動產役權登記時準用之。(時效取得地上權登記審查要點第 17 點)
- (五) 主張時效完成取得通行不動產役權申請登記時，得免提出占有土地四鄰證明，惟仍應提出以行使通行不動產役權之意思而繼續並表見之證明文件，及足資證明繼續並表見事實開始至申請登記時之證明文件，由受理登記機關就具體個案審認。(內政部 106 年 7 月 25 日台內地字第 1060424752 號函)

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	占有人申請時效取得地上權，確實證明在客觀上不能查	時效取得地上權登記審查要	本案占有人因_____，不能查明土地所有權人	權利人	登記申請書適

明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本時	點第 7 點	之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本。		當欄
--------------------------------	--------	-------------------------	--	----

柒、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、依時效取得地上權登記審查要點辦理。
- 三、應核對位置圖與申請內容是否相符。
- 四、經審查證明無誤，應即公告。
- 五、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	時效取得他項權利若部分屬普通地上權、區分地上權者	本件○○權利範圍面積為○○平方公尺，其中部分位置係於特定空間範圍，其範圍詳位置圖	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)
2	時效取得不動產役權登記	供役不動產記明：需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係	他項權利部	土地登記規則第 109 條
		需役不動產：以內部收件記明供役不動產之地、建號	標示部	

捌、公告及異議處理

- 一、土地總登記後，因主張時效完成申請地上權、農育權、不動產役權登記，經審查無誤後，應即公告，公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人或管理者。(土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 1 項、第 17 點)

- 二、未登記土地之占有人申請時效取得所有權登記，經審查無誤，地政機關辦理公告期間不得少於 15 日，並應通知財政部國有財產署。（內政部 90 年 1 月 16 日台內地字第 8918054 號函、內政部 93 年 12 月 23 日內授中辦地字第 0930017178 號函）
- 三、登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定以書面敘明理由駁回之。（時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 3 項、第 17 點）
- 四、土地所有權人或管理者得於公告期間內，檢具證明文件，以書面向該管登記機關提出異議；經審查屬土地權利爭執者，應依土地法第 59 條規定，移送直轄市或縣（市）主管機關調處。（時效取得地上權登記審查要點第 13 點、第 14 點、第 17 點、內政部 82 年 9 月 10 日台內地字第 8280871 號函）
- 五、餘詳第一章第九節伍、公告規定。

玖、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、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。
- 四、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。（土地法第 62 條）

第七章 繼承登記

壹、意義

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

貳、申請方式

一、臨櫃申請

(一) 全體繼承人或部分繼承人單獨申請繼承登記。(土地登記規則第 27 條第 3 款、第 120 條)

(二) 代位申請：權利人(債權人或他共有人等)持法院核准函、判決書、和解筆錄或調解筆錄代位申請繼承登記。(土地登記規則第 12 條、第 27 條第 4 款、第 30 條第 1 款、強制執行法第 11 條第 3 項、第 4 項、未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 1 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

一、繼承登記

申請登記事由	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/耕作權移轉登記	1. 繼承 2. 分割繼承 3. 遺囑繼承 4. 判決繼承 5. 和解繼承 6. 調解繼承	1. 被繼承人死亡之日 2. 經死亡宣告之日

二、共有型態變更登記

申請登記事由	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/耕作權內容變更登記	共有型態變更	1. 全體繼承人同意之日 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
--	--	-------------------------------------

肆、應備文件

一、繼承登記

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	繼承系統表	土地登記規則第 119 條	自行檢附	1. 由申請人依民法有關規定自行訂定，註明：「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。」並簽名。 2. 依法院判決或訴訟上和解、調解成立者，得免附。
3	繼承權拋棄書	土地登記規則第 119 條	自行檢附	1. 民國 74 年 6 月 4 日以前發生繼承而以書面向親屬會議或他繼承人表示拋棄者檢附。 2. 當事人無法依土地登記規則第 40 條規定到場核對身分者，應依第 41 條規定辦理。 3. 依法院判決或訴訟

項次	名 稱	法令依據	來 源	備 註
				上和解、調解成立者，得免附。
4	法院准予備查之繼承權拋棄文件	土地登記規則第 119 條	法院	1. 民國 74 年 6 月 4 日以前發生繼承而以書面向法院表示拋棄者檢附。 2. 民國 74 年 6 月 5 日以後發生繼承而合法繼承人拋棄其繼承權者，均應以書面向法院為之。 3. 依法院判決或訴訟上和解、調解成立者，得免附。 4. 申請繼承登記如有繼承人拋棄繼承，得提出司法院網站「家事事件公告專區」查詢結果，作為法院准予備查之證明文件。
5	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）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	法院或鄉（鎮、市、區）公所	1. 依法院判決或訴訟上和解、調解成立者檢附。 2. 最高法院判決確定或依法不得上訴者，得免附判決確定證明書。
6	權利書狀（所有權狀或他項權	土地登記規則第 34 條、	自行檢附	1. 無法檢附者，申請之繼承人應出具切結

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	利證明書)	第 67 條、第 70 條之 3		書。 2. 依法院判決或訴訟上和解、調解成立者，得免附。
7	戶籍謄本	土地登記規則第 119 條	戶政機關	1. 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及繼承人現在戶籍謄本。 2. 能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 3. 部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，應檢附未能會同之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附現在戶籍謄本之理由書。
8	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	1. 詳第一章第七節、肆、身分證明。 2. 債權人代位申請繼承登記時，應提出代位申請人之身分證明文件。
9	遺產分割協議書正副本	土地登記規則第 34 條、第 119 條、申請土地登記應附文件法	自行檢附	1. 繼承人分割遺產時檢附。 2. 當事人無法依土地登記規則第 40 條規定到場核對身分

項次	名 稱	法令依據	來 源	備 註
		令補充規定 第 41 點第 2 款		者，應依第 41 條規定辦理。 3. 遺產分割協議書應按協議成立時不動產價值千分之一貼印花稅票。
10	遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件（如不計入遺產總額證明書、同意移轉證明書）	遺產及贈與稅法第 42 條	國稅稽徵機關	應由地方稅稽徵機關查欠並加蓋查無欠地價稅或房屋稅費戳記及主辦人員職名章。
11	遺囑	民法第 1187 條、第 1189 條	自行檢附	遺囑繼承時檢附。
12	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

二、共有型態變更登記

項次	名 稱	法令依據	來 源	備 註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第 34 條、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）	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	法 院 或 鄉（鎮、市、區）公所	1. 依法院判決或訴訟上和解、調解成立者檢附。 2. 最高法院判決確定或依法不得上訴者，得免附判決確定證明書。
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	依法院判決或訴訟上和解、調解成立者，得免附。
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	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

伍、稅捐

一、遺產稅

- （一）繼承開始於民國 38 年 6 月 15 日以後，應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不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本。
（遺產及贈與稅法第 42 條）
- （二）繼承開始於民國 38 年 6 月 14 日前，免附遺產及贈與稅法第 42 條規定之文件。（內政部 83 年 3 月 10 日台內地字第 8303099 號函）
- （三）登記名義人於民國 38 年 6 月 15 日以後至同年 12 月 31 日死亡，申辦名義更正登記者，得免檢附遺產及贈與稅法第 42

條規定之文件。(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第3點)

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

二、贈與稅

不論繼承人間如何分割遺產，均不課徵贈與稅。(財政部67年8月8日台財稅第35311號函、內政部87年1月21日台內地字第8785251號函)

三、土地增值稅、契稅及查欠稅

- (一)土地增值稅：因繼承而移轉者，免徵土地增值稅。(平均地權條例第36條第1項、第47條之2、土地稅法第28條)
- (二)契稅：繼承非契稅條例第2條規定之課徵範圍，免申報契稅。
- (三)遺產分割：不論繼承人是否獲有分配或分割結果與各繼承人之應繼分是否相當，均不予課徵土地增值稅或契稅。(財政部75年3月7日台財稅第7533046號函、內政部87年1月21日台內地字第8785251號函、繼承登記法令補充規定第103點)
- (四)查欠稅
- 1.遺產稅繳清(或免稅或不計入遺產總額或同意移轉)證明書，應註明查無欠稅字樣。(繼承登記法令補充規定第104點、稽徵機關核發遺產稅繳清(免稅)證明書查欠作業聯繫要點第6點)
 - 2.繼承開始於民國38年6月14日前之繼承案件，仍應查無欠繳土地稅。(內政部84年7月14日台內地字第8410215號函)

四、印花稅

- (一) 繼承人遺產分割協議書，應就分割不動產部分按協議成立時價值千分之一，貼用印花稅票。(印花稅法第 5 條第 5 款、財政部 75 年 4 月 2 日台財稅第 7521793 號函)
- (二) 持遺囑辦理物權登記，該遺囑非屬印花稅課徵範圍之憑證。(財政部賦稅署 96 年 8 月 6 日台財稅字第 09604745660 號函)
- (三) 代筆遺囑具贈與不動產契據性質者應貼花。(財政部賦稅署 89 年 10 月 30 日台財稅第 890456164 號函)

五、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) 辦妥公同共有繼承登記，嗣後再依協議辦理分割繼承登記，應以遺產分割協議書日期，核計登記費。(內政部 88 年 12 月 23 日台內地字第 8815774 號函)
- (三) 判決繼承得按各繼承人取得權利部分分別計徵登記費。(內政部 76 年 8 月 28 日台內地字第 530712 號函)
- (四) 共有型態變更登記：未涉及權屬變動，免納登記費。
- (五) 未會同申請登記之繼承人，不繕發權利書狀，免納書狀費。
- (六) 共有土地經法院判決分割後，部分共有人之繼承人拒不辦理繼承登記，他共有人代為申辦繼承登記時，得免代繳登記規費。(內政部 84 年 4 月 6 日台內地字第 8405112 號函)

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) 繼承登記法規適用時點之認定(民法繼承編施行法第 1 條、繼承登記法令補充規定第 1 點)
 1. 繼承在民法繼承編施行前開始者，除本施行法有特別規定外，不適用民法繼承編之規定；其在修正前開始者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正後之規定。(民法繼承編施行法第 1 條)

2. 繼承開始(即被繼承人死亡日期或經死亡宣告確定死亡日期)於臺灣光復以前者(民國 34 年 10 月 24 日以前),應依有關臺灣光復前繼承習慣辦理。
3. 繼承開始於臺灣光復後(民國 34 年 10 月 25 日以後)至 74 年 6 月 4 日以前者,依民國 74 年修正前之民法親屬、繼承兩編及其施行法規定辦理。
4. 繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日以後者,依現行民法親屬、繼承兩編暨其施行法規定辦理。至 97 年 1 月 3 日以前者,除修正條文有特別規定外,應依 97 年修正前之民法親屬、繼承兩編暨其施行法規定辦理。
5. 繼承開始於民國 97 年 1 月 4 日以後者,應依現行民法親屬、繼承兩編暨其施行法規定辦理。

(二)繼承開始於臺灣光復以前,依當時之習慣無合法繼承人時(民法繼承編施行法第 8 條、繼承登記法令補充規定第 13 點)

1. 光復後應依民法繼承編規定定其繼承人,且該所定之繼承人應以民法繼承編施行之日生存者為限。
2. 日據時期被繼承人死亡絕戶,其遺產原得予歸公,但其時日據政府並未出此,乃懸而無人繼承。光復後應按民法繼承編施行法第 8 條意旨,適用民法繼承編之規定。(內政部 50 年 12 月 30 日台內地字第 74520 號函)

(三)繼承人須於繼承開始當時生存

繼承開始當時已死亡者,則無繼承人之資格,此即「同時存在原則」。至於同時死亡者,互不發生繼承權。(繼承登記法令補充規定第 16 點)

二、臺灣光復前繼承習慣

臺灣光復前(日據時期)之繼承,分家產與私產二種,分別適用不同之繼承順序,所謂家產繼承係指被繼承人因戶主身分喪失戶主權所發生之繼承,所謂私產繼承則指被繼承人以非戶主(家屬)身分死亡者稱之。(繼承登記法令補充規定第 2 點)

(一)家產(戶主財產)繼承

1. 戶主喪失戶主權之原因(繼承登記法令補充規定第2點、內政部88年2月24日台內地字第8803062號函)
 - (1) 戶主之死亡(隱居發生於民國24年4月4日前,應以被繼承人死亡日期定其繼承開始日期)。
 - (2) 戶主之隱居(自民國24年4月5日以後始有適用)。
 - (3) 戶主之國籍喪失。
 - (4) 戶主因婚姻或收養之撤銷而離家。
 - (5) 有親生男子之單身女戶主,未廢家而入他家為妾。
2. 家產繼承之順序及應繼分(繼承登記法令補充規定第3點、第43點)
 - (1) 第1順序:法定之推定財產繼承人
 - ①繼承開始時與被繼承人同一戶內之男性直系卑親屬,不分長幼、嫡庶、婚生或私生、自然血親或準血親,且係繼承開始時之家屬為限。
 - ②男子直系卑親屬有親等不同者,以親等近者為先。
 - ③代襲(代位)繼承:法定之推定財產繼承人於繼承開始前死亡或喪失繼承權時,由其同居一戶之男性直系卑親屬代襲繼承。
 - ④寄留於他戶之男子直系卑親屬對家產仍有繼承權;已任寄留地之戶主,對被繼承人之遺產無繼承權。(內政部89年9月26日台內中地字第8980747號函)
 - ⑤應繼分:親等相同之男子有數人時,共同均分繼承。代襲繼承者,代襲繼承人繼承被代襲人之應繼分;代襲繼承人有數人時,共同均分被代襲人之應繼分。
 - ⑥因收養而入他家者或因分戶及其他原因另創一家之男子,既非家屬自不得為法定之財產繼承人。但分戶不以分產或別居別炊為要件,其實質已分家並

另立生計者，始喪失繼承權。(內政部 87 年 1 月 8 日台內地字第 8612917 號函)

- ⑦女子直系卑親屬及因別籍異財或分家等原因離家之男子直系卑親屬均無繼承權。(內政部 79 年 7 月 12 日台內地字第 811845 號函)

(2) 第 2 順序：指定之財產繼承人

- ①無法定之推定財產繼承人時，被繼承人得於生前行為或以遺囑指定繼承人。(繼承登記法令補充規定第 4 點)
- ②依生前行為指定者，應依當時之戶口規則申報始生效力。其以遺囑指定者，應於遺囑生效後由遺囑執行人依上開戶口規則為指定之申報。(法務部 93 年 7 月第 6 版臺灣民事習慣調查報告第 454 頁、繼承登記法令補充規定第 3 點)
- ③戶主指定某人為戶主權之繼承人，應同時指定該人為財產繼承人，兩者有不可分之關係。故戶主僅為指定戶主繼承人之表示或僅為指定財產繼承人之表示，應視為兩者併為指定。但被指定人得僅承認戶主繼承而拋棄財產繼承。惟其拋棄戶主繼承時，則視為亦拋棄財產繼承。(繼承登記法令補充規定第 5 點)

(3) 第 3 順序：選定之財產繼承人

- ①被繼承人死亡後無男性直系卑親屬亦未指定繼承人，得由親屬會議選定家產繼承人同時繼為戶主。(繼承登記法令補充規定第 4 點)
- ②被選定人之資格未設任何限制，無論與被繼承人有無親族關係，或為男女，或為尊長，均得被選定為繼承人。
- ③選定之財產繼承人，應依當時之戶口規則申報；經選定後，溯及於繼承開始時發生效力，惟被選定人

得自由選擇予以承認或拋棄繼承。如被選定人予以承認，則應依戶口規則申請繼承登記。(法務部 93 年 7 月第 6 版臺灣民事習慣調查報告第 459 頁至第 463 頁、繼承登記法令補充規定第 3 點)

- ④選定之財產繼承人，不以在民法繼承編施行前選定為限。但至民國 98 年 12 月 11 日止，尚未合法選定繼承人者，自該日起，依現行民法繼承編之規定辦理繼承。(繼承登記法令補充規定第 3 點)

3. 隱居

- (1) 民國 24 年(日本昭和 10 年)4 月 5 日台灣高等法院上告部判官及覆審部判官聯合總會決議，承認隱居有習慣法之效力，自該日起隱居始成為戶主繼承開始之原因。但隱居發生於該決議日期以前者，不能認為因隱居而開始之戶主繼承，而應以被繼承人死亡日期定其繼承開始日期。(繼承登記法令補充規定第 2 點)
 - (2) 日據時期隱居者，光復後仍以自己名義辦理土地登記，其隱居繼承之原因應視為消滅，自不得復以隱居之原因為繼承之登記。(繼承登記法令補充規定第 8 點)
 - (3) 被繼承人生前之隱居(民國 24 年 4 月 5 日前)既不能成為戶主繼承之原因，則雖戶籍記載係戶內之家屬，然其身分實質上應仍為戶主，是以，其遺產得以家產辦理繼承。惟當事人間倘有爭議，宜請循訴訟途徑解決。(內政部 88 年 2 月 24 日台內地字第 8803062 號函)
4. 戶主因入贅遷入他戶而廢戶，並不符合戶主繼承開始，故於入贅時繼承尚未開始，而應於其死亡時始為繼承開始。
(內政部 105 年 3 月 1 日台內地字第 1050404852 號函)
5. 戶主喪失戶主權後所生之男子，不因戶主已指定戶主繼承人，而喪失其繼承權(即內政部 55 年 9 月 26 日台內地字

第 213339 號函有關日據時期遺腹子不因其姊承繼戶主而喪失繼承戶主權)。(繼承登記法令補充規定第 6 點)

6. 日據時期因戶主死亡而開始之財產繼承，全戶僅有次女與招婿及所生子女在同一戶，並由次女與招婿所生之長男同日戶主相續，同戶內既有該被繼承人之女與招婿所生之男子，依當時適用之習慣得繼承家產，尚不生指定或選定財產繼承人之問題，並非由繼承戶主權者 1 人單獨繼承，應屬第一順序法定推定財產繼承人之情形，由繼承戶主權者與其他繼承人共同繼承。(內政部 104 年 3 月 9 日台內地字第 1040014817 號函、法務部 104 年 2 月 24 日法律字第 10403501520 號函)
7. 戶主於日據時期死亡，依當時戶籍謄本之記載，並無法定之戶主繼承人，其次女既登記繼承戶主，雖其繼承戶主之原因並未明白記載，惟依當時習慣，其非指定繼承人，即為選定繼承人，二者必居其一，否則，戶籍機關斷不能准其登記為戶主，基於當時家產與家有不可分關係，指定或選定戶主繼承人者，應併就其財產而繼承。(司法行政部 50 年 4 月 18 日台函參字第 2055 號函)
8. 絕戶(家)再興(內政部 83 年 12 月 21 日台內地字第 8315310 號函、繼承登記法令補充規定第 9 點)
 - (1) 戶籍簿上載有絕戶(家)再興等字樣者，尚難謂其有繼承原戶主之權利義務；死亡絕戶(家)者如尚有財產，其經絕戶(家)再興，並有選定繼承人之事實或戶籍簿記載有選定繼承人者，得為戶主繼承及因此而開始之財產繼承。
 - (2) 日據時期死亡絕戶(家)之遺產如未予歸公，致懸成無人繼承，光復後，應依我國民法繼承編之規定定其繼承人，不得再以絕戶(家)再興為由主張繼承申請登記。

(二) 私產繼承(家屬之財產)(繼承登記法令補充規定第 12 點)

1. 私產繼承之原因及繼承人：家屬（非戶主）之遺產為私產。
因家屬死亡而開始之私產繼承，僅有法定繼承人而無指定或選定繼承人。
2. 私產（非戶主之財產）法定繼承人之繼承順序及應繼分
 - （1）第 1 順序：直系卑親屬
 - ①以親等近者為先，不分男女、嫡庶、婚生子、私生子或養子女，亦不問其於被繼承人死亡時是否同住一家，均得繼承私產，其應繼分均相同。
 - ②如被繼承人之直系卑親屬有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，無論被代襲人之直系男卑親屬或直系女卑親屬均得為代襲繼承。（繼承登記法令補充規定第 43 點）
 - （2）第 2 順序：配偶
 - ①無直系卑親屬時，始由第 2 順序之生存配偶單獨繼承遺產。
 - ②日據時期成立之夫妻婚姻，夫得繼承妻之遺產，但妻非配偶，對於夫之遺產尚無繼承權可言；其繼承在臺灣光復後開始者，夫妻間互無繼承權。（繼承登記法令補充規定第 23 點、內政部 101 年 6 月 7 日內授中辦地字第 1016035202 號函、內政部 105 年 6 月 20 日台內地字第 1050420554 號函）
 - （3）第 3 順序：直系尊親屬
 - ①直系尊親屬親等不同者，以親等近者為先。
 - ②同一親等有 2 人以上之共同繼承時其應繼分為平均。（法務部 93 年 7 月第 6 版臺灣民事習慣調查報告第 481 頁）
 - （4）第 4 順序：戶主
 - ①無上述直系卑親屬、配偶、直系尊親屬時，由戶主繼承私產。

②繼承開始時如戶主尚未確定者，嗣後經選定或由於其他事由確定戶主時，該戶主仍得繼承家屬私產。

（法務部 93 年 7 月第 6 版臺灣民事習慣調查報告第 477 頁至第 482 頁）

③世帶主係世帶之中心人物，並不必然以有親族關係者為限，世帶之成員超過家之成員，且無戶主不得為世帶主之規定。如被繼承人日據時期戶籍登記係「世帶主」，而無其他資料證明同時亦係「戶主」，繼承人申辦繼承應依私產繼承順序辦理。（內政部 81 年 7 月 8 日台內地字第 8108899 號函）

（三）特殊情形之繼承

1. 養媳、媳婦仔與養女之繼承

（1）日據時期媳婦仔係以將來婚配養家男子為目的而收養之異姓幼女，縱本姓上冠以養家之姓，其與養家僅有姻親關係，並無擬制血親關係，性質與養女有別，對養家財產不得繼承，而與其本生父母互有繼承權。（繼承登記法令補充規定第 38 點）

（2）養女、媳婦仔與養家間之關係完全不同，養女嗣後被他人收養為媳婦仔，其與養父之收養關係並不終止，亦不發生一人同時為兩人之養女之情形，其對養父之遺產仍有繼承權。（繼承登記法令補充規定第 39 點）

（3）「無頭對」媳婦仔日後在養家招婿，且所生長子在戶籍上稱為「孫」者，自該時起該媳婦仔與養家發生準血親關係，即身分轉換為養女。但媳婦仔如由養家主婚出嫁，除另訂書約或依戶籍記載為養女外，難謂其身分當然轉換為養女。（繼承登記法令補充規定第 40 點）

（4）除戶於本家而入他家之女子，其本家之戶籍均記載為「養子緣組除戶」，如經戶政機關查復確實無法查明其究係被他家收養為養女或媳婦仔時，可由申請人於

繼承系統表上簽註，以示負責。（繼承登記法令補充規定第 42 點）

2. 過房子與螟蛉子之繼承

- (1) 無子而以同宗同姓兄弟之子為後者，為過房子。收養異宗異姓或異宗同姓者，為螟蛉子。
- (2) 日據時期養親無子（男子），以立嗣為目的而收養之過房子及螟蛉子，與現行民法繼承編施行法第 7 條所稱之「嗣子女」相當，其認定以戶籍記載為準。（繼承登記法令補充規定第 24 點）

3. 收養子女之其他規定

- (1) 日據時期臺灣有死後養子之習慣，即凡人未滿 20 歲死亡者，得由親屬會議以祭祀死者，並繼承其財產為目的，追立繼承人為其養子，依此目的收養之養子，對死者之遺產得為繼承。（繼承登記法令補充規定第 25 點）
- (2) 日據時期養子離家廢戶（家）或廢戶（家）再興，係戶口之遷徙，非終止收養之除籍，祇要收養關係繼續存在，其與養父母之擬制血親關係不因戶籍遷徙而受影響。（繼承登記法令補充規定第 27 點）
- (3) 日據時期養父母與養子女終止收養關係後，養子女之子女縱戶籍記載為原收養者之孫，對該收養者之遺產無繼承權。（繼承登記法令補充規定第 28 點）
- (4) 民法親屬編施行前發生之收養關係，須與民法親屬編不相違背或不妨礙公序良俗，始自施行之日起有民法親屬編所定之效力。日據時期昭穆不相當之收養，縱未予撤銷，光復後亦因有違公序良俗，而難認為有效。（司法院 61 年 8 月 9 日台函民決字第 6657 號函、法務部 85 年 12 月 11 日法律決字第 31368 號函）
- (5) 日據時期臺灣收養之習慣，雖不得收養同輩或孫輩，然若無子輩之人可收養時，則得取孫輩之人，以養孫

收養之，尚不違反「昭穆相當」原則，是養親收養孫輩之人時，嚴格言之，應稱為養孫，不得稱為養子。

（法務部 100 年 9 月 21 日法律字第 1000024763 號函）

（6）日據時期夫或妻結婚前單獨收養之子女，其收養關係於婚後繼續存在。收養人後來之配偶除對原收養之子女亦為收養外，只發生姻親關係。（繼承登記法令補充規定第 29 點）

（7）女子收養子女（法務部 80 年 2 月 12 日法律字第 2385 號函、法務部 81 年 8 月 12 日法律字第 11986 號函、法務部 101 年 11 月 15 日法律字第 10100624460 號函、法務部 102 年 5 月 29 日法律字第 10203505760 號函）

①民國 15 年以前，女子原則上無收養子女之能力，亦即夫得獨立收養子女，而其收養效力及於妻，但如未婚女子為自己家產之繼承或已婚女子為亡夫而收養子女者，是為例外。

②民國 15 年以後（近日本昭和年代）之習慣，始認為獨身婦女如已成年，得獨立收養子女，而開始承認女子亦有收養子女之能力。

③於民國 15 年以後（近日本昭和年代）成立之收養關係，養親有配偶者，收養子女應與其配偶共同為之，否則未為收養意思表示之配偶一方得於相當期間內行使撤銷權，期間內未經撤銷，其撤銷權即行消滅，未為收養意思表示之配偶逾期未行使撤銷權時，因當時習慣內容不甚明確，當須參考當時日本民法第 856 條但書有關視為追認之意旨略為：「夫妻未共同收養者，其收養關係僅存在於收養者與養子女間，未為收養意思表示之配偶與養子女間不發生親子關係」。

4. 招婿（贅夫）、招夫及其子女之繼承（繼承登記法令補充規定第 10 點）

- (1) 招婿婚姻（贅婚），指男進女家之婚姻。
 - (2) 招夫，係寡婦留在夫家迎後夫。
 - (3) 出舍，招夫招婿於婚姻約定在妻家年限屆滿後，離開招家。
 - (4) 日據時期招婿、招夫對於招家之財產，原則上無繼承權。
 - (5) 戶主因入贅遷入他戶而廢戶，並不符合戶主繼承開始，故於入贅時繼承尚未開始，而應於其死亡時始為繼承開始，且招夫招婿以招家家族之身分，於出舍前死亡時，應屬私產繼承而非家產繼承。（內政部 105 年 3 月 1 日台內地字第 1050404852 號函）
 - (6) 日據時期招婿（贅夫）與妻所生子女，冠母姓者，繼承其母之遺產，冠父姓者，繼承其父之遺產。但父母共同商議決定繼承關係者，從其約定。
 - (7) 招婿（贅夫）以招家家族之身分死亡而無冠父姓之直系卑親屬時，其直系卑親屬不論姓之異同，均得繼承其父之私產。（內政部 86 年 12 月 31 日台內地字第 8612010 號函）
 - (8) 招贅婚之女子死亡而無冠母姓之子女可繼承其私產時，由冠招夫姓之子女為第 1 順位繼承人。（內政部 87 年 8 月 11 日台內地字第 8708289 號函）
- （四）共有人繼承
1. 日據時期共有人中之一人死亡而無合法繼承人時，其他共有人如踐行當時日本民法第 1051 條至第 1058 條法所定繼承人曠缺手續，經公示催告並確定為無繼承人後，其應有部分依日本民法物權篇第 255 條規定歸屬於其他共有人。如光復前未踐行此項程序者，應依我國民法繼承編施行法第 8 條規定其繼承人，如仍無法定繼承人承認繼承時，即應依民法第 1177 條、第 1178 條所定程序公示催告確定無

繼承人後，其遺產歸屬於國庫。(繼承登記法令補充規定第 11 點)

2. 日據時期民法有關共有人中之一人死亡而無合法繼承人時，其應有部分歸屬其他共有人之規定，自大正 12 年起始有適用。(內政部 110 年 7 月 23 日台內地字第 1100126972 號函)

(五) 繼承權之拋棄

參照民國 25 年 4 月 20 日(昭和 11 年 4 月 20 日)臺灣高等法院上告部及同院覆審部判官聯合總會決議，應於繼承開始 3 個月內向管轄地方法院單獨申報後發生效力。於該決議作成前繼承人所為之拋棄繼承，不發生效力。(繼承登記法令補充規定第 48 點)

(六) 遺產之分割

日據時期遺產繼承案件，依「台灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」規定得申請更正登記，亦得以分割繼承協議書辦理分割繼承登記。(內政部 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函)

(七) 遺囑

1. 日據時期遺囑不得就數繼承人中指定特定繼承人繼承全部土地及房屋。(內政部 58 年 6 月 18 日台內地字第 318486 號函)
2. 日據時期之遺言公證書(公證遺囑)，依當時適用臺灣之法律已合法成立，除經撤銷者外，雖其在光復後未辦理追認手續，仍應有效。(繼承登記法令補充規定第 63 點)
3. 日據時期口授遺囑非經當時裁判所確認該遺言有效者，不得據以辦理繼承登記。(繼承登記法令補充規定第 74 點)

(八) 嫡母與庶子間僅具有姻親關係，故庶子對嫡母之遺產無繼承權。(繼承登記法令補充規定第 18 點)

(九) 日據時期就繼承財產所成立之所謂共有係指分別共有而言。 (法務部 83 年 11 月 3 日法律決字第 23739 號)

三、臺灣光復後之繼承(依民法繼承編規定)

(一) 法定繼承人：配偶為當然之繼承人，與其餘繼承人（繼承順序 1. 直系血親卑親屬 2. 父母 3. 兄弟姐妹 4. 祖父母）共同繼承之。（民法第 1138 條）

1. 配偶

- (1) 配偶有相互繼承遺產之權。（民法第 1144 條）
- (2) 配偶，包括相同性別婚姻關係之配偶。（司法院釋字第 748 號解釋施行法第 23 條）
- (3) 應與民法第 1138 條所列各順序繼承人共同繼承；如無各順序繼承人時，始得單獨繼承。
- (4) 民法第 1138 條規定所謂配偶，須繼承開始時合法結婚之夫或妻。夫或妻於對方死亡後再婚，仍不喪失繼承權。（繼承登記法令補充規定第 21 點）

(5) 重婚

①繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前

依修正前民法第 992 條規定，在利害關係人向法院聲請撤銷前，其婚姻關係並非當然無效，依照民法第 1144 條之規定，有與前婚姻關係配偶一同繼承遺產之權，配偶之應繼分由各配偶均分之。（繼承登記法令補充規定第 22 點）

②繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日以後

後婚配偶之婚姻關係當然無效，故後婚配偶無繼承權；依民國 96 年 5 月 23 日修正後民法第 988 條規定，配偶重婚者，其後婚配偶除重婚之雙方當事人因善意且無過失信賴一方前婚姻消滅之兩願離婚登記或離婚確定判決而結婚者，不在此限外，其婚姻關係當然無效，則後婚配偶無繼承權。（民法第 988 條）

2. 第 1 順序：直系血親卑親屬

- (1) 以親等近者為先。（民法第 1139 條）

- (2) 無論男性、女性、準婚生、婚生、家屬、非家屬、稱父姓或母姓，男子孫之婚娶與出贅，孫女之在室、出嫁、養子女等其繼承權並無區別。
- (3) 第1順序之繼承人，其親等近者均拋棄繼承權時，由次親等之直系血親卑親屬繼承。(民法第1176條第5項)
- (4) 代位繼承
 - ①第1順序之繼承人有於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。(民法第1140條)
 - ②民法第1140條規定之代位繼承人包括養子女之婚生子女，養子女之養子女，婚生子女之養子女。(繼承登記法令補充規定第46點)
 - ③被代位繼承人與被繼承人同時死亡，可由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。(繼承登記法令補充規定第47點)
- (5) 繼承權之取得，不因日據時期出嫁及光復後未在臺設籍而受影響。(內政部48年4月21日台內地字第601號令)
- (6) 繼承人(繼子女)與被繼承人(繼父母)僅有姻親關係，無擬制血親關係存在，無繼承權。(內政部59年12月19日台內地字第394932號函)
- (7) 普通婚姻所生子女出生別之排序，不論是否同母，均從父系，即前妻與後妻所生者合併計算；贅婚所生子女，不論是否同父，均從母系，即前夫與後夫所生者合併計算；至非婚生子女，於未經生父認領前，則從母系計算。(內政部47年4月30日台內戶字第6304號函)
- (8) 有關被繼承人所遺原住民保留地之繼承登記，其第一順序繼承人未具原住民身分，或未回復原住民身分者，

不得由次順序繼承人辦理繼承登記，亦不得由直系血親卑親屬代位繼承。(法務部 107 年 12 月 3 日法律字第 10703518390 號函)

3. 第 2 順序：父母

- (1) 養子女為被繼承人時，以其養方之父母為民法第 1138 條所定第 2 順序之遺產繼承人，不包括被繼承人之本生父母。(司法院 32 年 8 月 30 日院字第 2560 號)
- (2) 不包括繼父母及配偶之父母。
- (3) 民法第 1140 條規定之代位繼承，僅限於第 1 順序之繼承人；第 2 順序之繼承人於繼承開始前死亡者，無適用民法第 1140 條之餘地，故其直系血親卑親屬不得代位繼承。

4. 第 3 順序：兄弟姐妹

- (1) 養子女與養父母之親生子女及養子女間，同父異母或同母異父之兄弟姊妹間互有繼承權。(繼承登記法令補充規定第 20 點)
- (2) 養子女為被繼承人時，以其養方之兄弟姊妹為民法第 1138 條所定第 3 順序之遺產繼承人。(司法院 32 年 8 月 30 日院字第 2560 號)
- (3) 民法第 1140 條規定之代位繼承，僅限於第 1 順序之繼承人；第 3 順序之繼承人於繼承開始前死亡者，無適用民法第 1140 條之餘地，故其直系血親卑親屬不得代位繼承。

5. 第 4 順序：祖父母

- (1) 民法親屬編關於血親之規定，僅有直系旁系之分，並無內外之別。故民法第 1138 條所規定第 4 順序之祖父母，包括內、外祖父母。(司法院 22 年 5 月 15 日院字第 898 號)

- (2) 養子女為被繼承人時，以其養方之祖父母為民法第 1138 條所定第 4 順序之遺產繼承人。(司法院 32 年 8 月 30 日院字第 2560 號)
- (3) 養子女之子女於收養前出生者，除有特別約定為養父母之孫、孫女者，自無互相繼承權。
- (4) 民法第 1140 條規定之代位繼承，僅限於第 1 順序之繼承人；第 4 順序之繼承人於繼承開始前死亡者，無適用民法第 1140 條之餘地，故其直系血親卑親屬不得代位繼承。

(二) 繼承人之應繼分

1. 繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日（含）以前之規定

- (1) 同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。但法律另有規定者不在此限。(民法第 1141 條)
- (2) 繼承開始前，第一順序親等較近之直系血親卑親屬全部死亡或喪失繼承權者，由其次親等直系血親卑親屬依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承而非代位繼承。(繼承登記法令補充規定第 47 點之 2、內政部 105 年 9 月 7 日台內地字第 1050433512 號函)
- (3) 養子女之應繼分為婚生子女之二分之一，係在養子女與婚生子女共同繼承養父母之遺產時始有適用。如養父母無直系血親卑親屬為繼承人時，其應繼分與婚生子女同。(民國 74 年修正前民法第 1142 條、繼承登記法令補充規定第 19 點)
- (4) 配偶之應繼分如下：(民法第 1144 條)
 - ①與第 1 順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。
 - ②與第 2 順序或第 3 順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產二分之一。
 - ③與第 4 順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產三分之二。

④無第1順序至第4順序之繼承人時，其應繼分為遺產全部。

2. 繼承開始於民國74年6月5日（含）以後之規定

（1）養子女之應繼分與婚生子女同。

（2）餘同前1.（1）、（2）及（4）項。

3. 日據時期以立嗣為目的收養之養子女

（1）民法繼承編施行前，所立之嗣子女，對於施行後開始之繼承，其繼承順序及應繼分與婚生子女同。（民法繼承編施行法第7條）

（2）日據時期收養之過房子及螟蛉子如係養親無子（男子），以立嗣為目的而收養，於臺灣省光復後開始繼承者，其繼承順序及應繼分與婚生子女同。（繼承登記法令補充規定第24點、法務部70年8月20日（70）法律字第10534號函）

4. 非因無子而收養之過房子及螟蛉子（即異姓養子）於臺灣省光復後發生繼承者，視其繼承日期分別適用修正（民國74年6月5日）前後民法第1142條之規定定其繼承順序及應繼分。（前司法行政部59年1月20日台函民決字第486號函）

（三）胎兒繼承（土地登記規則第121條）

1. 胎兒以將來非死產者為限，關於其個人利益之保護，視為既已出生。（民法第7條）

2. 胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請繼承登記（姓名「胎兒」）。

3. 胎兒出生非死產者，於辦理戶籍登記後，申請更名登記（逕為統一編號更正及出生日期更正登記）。

4. 胎兒為死產者，已辦竣繼承登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請名義更正登記（刪除「胎兒」之登記次序，一併更正其他繼承人之權利範圍）。

5. 胎兒為繼承人時，非保留其應繼分，他繼承人不得分割遺產。胎兒關於遺產之分割，以其母為代理人。(民法第 1166 條)

(四) 養子女繼承

1. 遺產繼承人資格之有無，應以繼承開始時為決定之標準，故養子女被收養之前已發生繼承事實者，對其本生父母之遺產有繼承權。(繼承登記法令補充規定第 14 點)
2. 養子女與養父母及其親屬間之關係，除法律另有規定外，與婚生子女同。(民法第 1077 條第 1 項)
3. 子女被人收養者，於收養關係尚未終止以前，對本生父母、祖父母、兄弟姊妹之繼承權暫行停止，而對養父母之遺產有繼承權。(繼承登記法令補充規定第 15 點)
4. 養子女與本生父母之權利義務關係 (民法第 1077 條第 2 項、繼承登記法令補充規定第 35 點之 1、內政部 99 年 1 月 21 日內授中辦地字第 0990040296 號函)
 - (1) 養子女與本生父母及其親屬間之權利義務關係，於收養關係存續中停止之。
 - (2) 夫妻之一方收養他方之子女時，該子女與他方及其親屬間之權利義務，不因收養而受影響，自然血親關係則仍然存在之關係，故該養子女，與同胞兄弟姐妹間有繼承權。
5. 養子女於收養認可時已有直系血親卑親屬者，收養之效力僅及於其未成年且未結婚之直系血親卑親屬。但收養認可前，其已成年或已結婚之直系血親卑親屬表示同意者，不在此限。(民法第 1077 條第 4 項)
6. 收養者收養子女後，與養子女之本生父或母結婚時，養子女回復與本生父或母及其親屬間之權利義務。但第三人已取得之權利，不受影響。(民法第 1077 條第 3 項)
7. 養子女被收養後，再與養父母之婚生子女結婚者，應先終止收養關係。如養親收養時，有使其與婚生子女結婚之真

- 意者，雖名之為收養，實無收養關係，該養子女與本生父母之法律關係並未中斷，其與本生父母間互有繼承權。（繼承登記法令補充規定第 30 點）
8. 養父（或養母）死亡後，養子女單獨與養母（或養父）終止收養關係，其與養父（或養母）之收養關係不受影響。（繼承登記法令補充規定第 36 點、內政部 83 年 5 月 9 日台內地字第 8305620 號函）
 9. 有配偶者違反民法第 1074 條共同收養規定，由一方單獨收養子女，該養子女與收養者之配偶間，相互無遺產繼承權。（繼承登記法令補充規定第 33 點）
 10. 收養者與被收養者之年齡應符合民法第 1073 條規定，但在民國 74 年 6 月 4 日以前收養子女違反上開規定，依修正前民法親屬編規定，並非當然無效，僅得由有撤銷權人向法院請求撤銷之。民法親屬編修正後（民國 74 年 6 月 5 日以後），違反上開條文之收養，依同法第 1079 條之 4 規定，應屬無效。（民法第 1073 條、第 1079 條之 4、繼承登記法令補充規定第 34 點）
 11. 光復後養家有意將媳婦仔身分變更為養女者，應依民法第 1079 條之規定辦理，並向戶政機關申報為養女，否則不能認其具有養女身分。（繼承登記法令補充規定第 41 點）（民國 74 年 6 月 5 日民法修正以後收養子女應聲請法院認可）
 12. 被繼承人之擬制直系血親卑親屬於繼承開始前死亡或喪失繼承權，其直系血親卑親屬得否代位繼承，應視收養效力是否及於被代位人直系血親卑親屬而斷。（內政部 88 年 7 月 7 日台內地字第 8807930 號函）
 13. 被繼承人與申請人間之收養關係如未經合意或法院裁定終止，可推定申請人之繼承資格存在。（內政部 88 年 7 月 12 日台內地字第 8807639 號函）
 14. 收養無效情形

- (1) 所謂收養係指收養他人之子女而言。生父與生母離婚後，收養其婚生子女為養子女，即使形式上有收養之名，惟其與生父母之自然血親關係仍然存在，該收養於法律上不能發生效力。(繼承登記法令補充規定第26點)
 - (2) 養(繼)父收養養(繼)女之子為養子，此種輩分不相當之收養應為無效。(民法第1073條之1、第1079條之4)
 - (3) 岳父收養贅婿為子，除非招贅婚姻關係不存在，否則該收養行為應屬無效。(民法第1073條之1、第1079條之4)
 - (4) 以繼承宗祧為目的，約定被收養者不得繼承收養者財產之收養行為，應認其為無效。(內政部42年7月21日台內戶字第33182號函)
15. 已辦理結婚登記相同性別之2人，一方收養他方之親生子女時，準用民法關於收養之規定。(司法院釋字第七四八號解釋施行法第2條、第4條、第20條)
 16. 收養關係之認定如戶政機關無法處理，應循司法程序謀求解決。(繼承登記法令補充規定第37點)
- (五) 繼承權之拋棄及其應繼分之歸屬
1. 繼承人得拋棄其繼承權。繼承之拋棄，溯及於繼承開始時發生效力。(民法第1174條第1項、第1175條)
 2. 繼承權之拋棄，一經拋棄不得撤銷。(繼承登記法令補充規定第53點)
 3. 拋棄繼承權無效或不生效力情形
 - (1) 繼承開始前拋棄繼承權者，無效。(繼承登記法令補充規定第49點)
 - (2) 繼承權之拋棄應就遺產之全部為之，部分拋棄者，不生效力。(繼承登記法令補充規定第50點)

- (3) 在繼承編施行後，拋棄繼承權不依法定方式為之者，當難認為發生效力。(最高法院 62 年度第 1 次民庭庭長會議決議(七))

4. 繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日（含）以前之規定

- (1) 拋棄繼承權應於知悉其得繼承之時起 2 個月內，以書面向法院、親屬會議或其他繼承人為之。(民國 74 年修正前民法第 1174 條)

- (2) 拋棄繼承權者，其應繼分之歸屬（民國 74 年修正前民法第 1176 條）

①法定繼承人中有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同一順序之繼承人。

②同一順序之繼承人均拋棄其繼承權時，準用關於無人承認繼承之規定。

③指定繼承人拋棄繼承者，其指定繼承部分歸屬於法定繼承人。

- (3) 所謂「知悉」其得繼承之時起 2 個月內拋棄繼承權，該期間之起算，係指知悉被繼承人死亡且自己已依民法第 1138 條規定成為繼承人之時，始開始起算主張拋棄繼承之期間。繼承人何時知悉，應由繼承人於繼承權拋棄證明書內自行填具負責。(繼承登記法令補充規定第 89 點、內政部 82 年 7 月 19 日台內地字第 8209194 號函)

(4) 無行為能力人及限制行為能力人拋棄繼承權

①無行為能力人拋棄繼承權應由其父母或監護人為其利益代為拋棄。限制行為能力人拋棄繼承權時，應徵得其父母或監護人之同意。(民法第 76 條、第 77 條)

②監護人為受監護人之利益拋棄繼承權時，應徵得親屬會議之允許。(民國 98 年 11 月 23 日修正施行前民法第 1101 條)

③未成人之監護人為與未成人同居之祖父母或禁治產人之監護人為父母者，其為受監護人之利益拋棄繼承權時，得免經親屬會議之同意。（民國 98 年 11 月 23 日修正施行前民法第 1105 條）

(5) 旅居海外之繼承人為拋棄繼承權

得向駐外單位申請繼承權拋棄書驗證，駐外單位於驗證後，應即將該拋棄書掃描建檔，供各該不動產所在地之直轄市、縣（市）政府或轄區地政事務所，於受理登記時調閱查驗。（繼承登記法令補充規定第 54 點）

5. 繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日（含）以後至 97 年 1 月 3 日（含）之規定

(1) 繼承人拋棄其繼承權應於知悉其得繼承之時起 2 個月內以書面向法院為之。（民國 74 年修正前民法第 1174 條）

(2) 拋棄繼承權者，其應繼分之歸屬（民國 97 年修正前民法第 1176 條）

①直系血親卑親屬中有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人。

②父母、兄弟姊妹、祖父母有拋棄繼承者，其應繼分歸屬於其他同一順序之繼承人。

③與配偶同為繼承之同一順序繼承人均拋棄繼承權，而無後順序之繼承人時，其應繼分歸屬於配偶。

④配偶拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於同為繼承之人。

⑤第 1 順序之繼承人，其親等近者均拋棄繼承權時，由次親等之直系血親卑親屬繼承。

⑥先順序繼承人均拋棄其繼承權時，由次順序之繼承人繼承。其次順序繼承人有無不明或第 4 順序之繼

承人均拋棄其繼承權者，準用關於無人承認繼承之規定。

⑦因他人拋棄繼承而應為繼承之人，為限定繼承或拋棄繼承時，應於知悉其得繼承之日起2個月內為之。

(3) 申請人持憑法院裁定之未成年人、禁治產人（即受監護宣告之人）拋棄書申辦繼承登記，無庸再依土地登記規則第39條規定由父母於申請書記明處分之事由，亦無須檢附法院許可之證明文件辦理。（土地登記規則第39條第3項、內政部75年3月24日台內地字第394434號函）

(4) 旅外繼承人拋棄繼承權，應以書面向被繼承人死亡之住所所在地管轄法院陳報，如其因故未能親自返國向法院陳報時，得出具向法院為拋棄之書面，送請駐外單位驗證後，逕寄其國內代理人向法院陳報。（繼承登記法令補充規定第54點）

6. 繼承開始於民國97年1月4日（含）以後之規定

(1) 繼承人拋棄其繼承權應於知悉其得繼承之時起3個月內以書面向法院為之。（民法第1174條）

(2) 因他人拋棄繼承而應為繼承之人，為拋棄繼承時，應於知悉其得繼承之日起3個月內為之。（民法第1176條第7項）

(3) 繼承開始於民國97年1月3日前且未逾97年修正施行前為拋棄繼承之法定期間（2個月）者，自修正施行之日（民國97年1月4日）起，適用修正後拋棄繼承（3個月）之規定。（繼承編施行法第1條之1）

(4) 餘同5. 繼承開始於民國74年6月5日（含）以後至97年1月3日（含）之規定

7. 被繼承人經法院判決宣告死亡後，其繼承人拋棄繼承權之期間應自法院宣告（指不受送達之繼承人）或送達宣告死

亡之判決之翌日起算，不以判決內所確定死亡之時為準。

（繼承登記法令補充規定第 57 點）

8. 第一順位繼承人有拋棄繼承權及於繼承開始前死亡時，其應繼分之歸屬（繼承登記法令補充規定第 47 點之 1、第 47 點之 2、內政部 104 年 9 月 17 日台內地字第 1040432844 號函、內政部 107 年 3 月 14 日台內地字第 1070408076 號函）

- （1）第一順序之繼承人有拋棄繼承權者，依民法第 1176 條第 1 項規定，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人，如其他同為繼承之人於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，依民法第 1140 條規定，所拋棄之應繼分歸屬代位繼承人繼承。
- （2）第一順序親等較近之繼承人與代位繼承人均拋棄繼承權，依民法第 1176 條第 5 項規定，由被繼承人次親等之直系血親卑親屬繼承。
- （3）繼承開始前，第一順序親等較近之直系血親卑親屬全部死亡或喪失繼承權者，由其次親等直系血親卑親屬依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承而非代位繼承。

範例 1：

被繼承人	└	長子拋棄--（次親等）	└	長子拋棄 長女繼承
配偶拋棄	└	次子先亡--代位繼承人	└	長子拋棄（有子嗣） 次子拋棄（有子嗣）

範例 2：

被繼承人	└	長子拋棄--（次親等）	└	長子無繼承權 長女無繼承權
配偶拋棄	└	次子先亡--代位繼承人	└	長子繼承 次子繼承

(六) 繼承權之喪失 (民法第 1145 條)

1. 繼承人中有民法第 1145 條第 1 項第 5 款規定「對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人表示其不得繼承」喪失繼承權者，應檢附被繼承人有事實表示不得繼承之有關證明文件，供登記機關審查之參證。(民法第 1145 條、繼承登記法令補充規定第 100 點)
2. 因民法第 1145 條 1 項第 5 款規定情事而喪失繼承權並經法院確定判決在案者，得依民法第 1140 條規定，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。(內政部 91 年 10 月 24 日台內中地字第 0910016943 號函)
3. 代位繼承人經法院判決喪失繼承權，其直系血親卑親屬仍有再代位繼承之權利。(內政部 93 年 9 月 13 日內授中辦字第 0930013012 號函)

(七) 公同共有繼承、分別共有繼承、共有型態變更及遺產分割

1. 公同共有繼承

- (1) 繼承人為 2 人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中 1 人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。(土地登記規則第 120 條)
- (2) 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，得申請公同共有繼承登記。(土地登記規則第 141 條第 1 項第 3 款)
- (3) 父母與未成年子女同為繼承人，得申請公同共有繼承登記。(繼承登記法令補充規定第 106 點)

2. 分別共有繼承

繼承人全體會同申請按應繼分辦理繼承登記者，得按應繼分登記為分別共有，因未涉及權屬之變動，無需當事人親自到場及依土地登記規則第 40 條規定程序辦理。(土地登

記規則第 120 條、內政部 107 年 1 月 19 日台內地字第 1061308210 號令)

3. 共有型態變更

- (1) 已辦妥公同共有繼承登記，全體繼承人按應繼分申請變更為分別共有，係為共有型態變更。(內政部 86 年 7 月 7 日台內地字第 8606128 號函)
- (2) 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，因未涉及權屬之變動，無需當事人親自到場及依土地登記規則第 40 條規定程序辦理。(內政部 107 年 1 月 19 日台內地字第 1061308210 號令)
- (3) 辦竣公同共有繼承登記後，嗣和解或調解依全體繼承人之法定應繼分變更登記為分別共有，得以「共有型態變更」為登記原因辦理登記。(內政部 101 年 7 月 19 日內授中辦地字 1016003823 號函)
- (4) 辦竣公同共有繼承登記後，嗣依法院判決按全體繼承人法定應繼分變更登記為分別共有，得以「共有型態變更」為登記原因辦理登記。(內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263077 號函)
- (5) 辦妥公同共有繼承登記之土地，復於法院成立和解，究以「和解繼承」、「和解共有物分割」、「共有型態變更」為登記原因，應視原因證明文件個案判定之。(內政部 110 年 5 月 17 日台內地字第 1100262215 號函)
- (6) 土地所有權全部經辦妥公同共有繼承登記後，部分繼承人不得依土地法第 34 條之 1 規定申辦分別共有登記。(內政部 89 年 9 月 1 日台內中地字第 8979883 號函)

4. 遺產分割

- (1) 原則應以遺產全部標的協議分割

- ①申辦遺產分割繼承登記，宜以國稅稽徵機關所核發遺產繳（免）稅證明書所列之遺產全部協議分割。
（內政部 87 年 1 月 21 日台內地字第 8785251 號函）
 - ②按民法第 1164 條所定之遺產分割，係以遺產為一體，整個的為分割，而非以遺產中個個財產之分割為對象，亦即遺產分割之目的在遺產公同共有關係全部之廢止，而非個個財產公同共有關係之消滅，故應以全部遺產為分割。（內政部 97 年 3 月 3 日內授中辦地字第 0970042324 號函）
- （2）得僅就部分遺產協議分割
- ①當事人因故僅就部分遺產協議分割者，基於一物一權主義，就個別遺產之標的分割，法無明文禁止，登記機關仍應受理。（內政部 87 年 1 月 21 日台內地字第 8785251 號函）
 - ②繼承人辦理遺產分割登記時，倘符合民法第 828 條、第 829 條規定，得檢附全體繼承人同意之分割協議書，而就部分遺產申辦分割繼承登記。（內政部 97 年 3 月 3 日內授中辦地字第 0970042324 號函）
- （3）分割繼承得直接以分割繼承為登記原因辦理，免先辦理公同共有之繼承登記。（內政部 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函）
- （4）已辦妥公同共有繼承登記之土地，仍為遺產，繼承人以協議申辦遺產分割登記，仍以「分割繼承」為登記原因。（內政部 86 年 7 月 7 日台內地字第 8606128 號函）
- （5）繼承人就被繼承人之遺產，訂有分割協議書，其繼承人是否獲有分配或分割結果與各繼承人之應繼分是否相當，尚非地政機關所得審認範圍。（內政部 73 年 10 月 8 日台內地字第 262556 號函）

- (6) 依民法第 827 條第 2 項規定，繼承人不得以遺產分割協議方式，將遺產分割為公同共有或協議消滅因繼承取得之公同關係而另創設一公同共有關係。(內政部 98 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0980043252 號函)
 - (7) 繼承人得就被繼承人所遺公同共有權利協議分割。(內政部 102 年 9 月 3 日內授中辦地字第 1026651713 號函)
 - (8) 旅外僑民授權同是繼承人之兄弟姊妹申辦分割繼承登記無民法第 106 條規定禁止雙方代理之適用。(內政部 89 年 8 月 29 日台內中地字第 8916270 號函)
 - (9) 因繼承辦竣數次公同共有繼承登記，嗣後全體繼承人終止原先遺產之公同共有關係並分割遺產為分別共有，得依具體個案情形及檢附之原因證明文件，以「分割繼承」、「共有型態變更」、「和解繼承」或「調解繼承」等為登記原因。倘其間之繼承登記或因拋棄公同共有權利而辦竣塗銷登記，符合內政部 102 年 9 月 3 日內授中辦地字第 1026651713 號及 107 年 10 月 1 日台內地字第 1070442803 號函所敘情形者，現公同共有繼承人仍得以協議方式分割遺產，終止原公同共有關係。(內政部 110 年 11 月 3 日台內地字第 1100266318 號函)
 - (10) 繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，且嗣後欲終止遺產之公同共有關係，無論係終止遺產之公同共有關係改為分別共有或分割為個別所有，均屬處分行為，於土地經限制登記後，自不得再受理處分登記。(土地登記規則第 141 條 102 年修正理由第 3 點)
5. 繼承人為未成年人、受監護宣告之人、受輔助宣告之人
- (1) 父母之行為與未成年子女之利益相反，依法不得代理時，或監護人之行為與受監護人之利益相反或依法不

得代理時，法院得依父母、未成年子女、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之聲請，或因監護人、受監護人、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之聲請，或依職權，為子女或受監護人選任特別代理人。（民法第 1086 條、第 1098 條）

- (2) 父母代理未成年子女申辦遺產分割繼承登記，無論該未成年子女有無繼承不動產，均需依土地登記規則第 39 條規定，於登記申請書適當欄或其他證明文件切結確為其未成年子女利益處分並簽名或蓋章。（土地登記規則第 39 條第 1 項、內政部 88 年 7 月 1 日台內地字第 8806855 號函）
- (3) 監護人代理未成年人或受監護宣告之人訂立遺產分割協議書，應檢附法院許可之證明文件。（土地登記規則第 39 條第 2 項）
- (4) 法院裁定審認父或母代理未成年子女為遺產之分割行為無須另行選任特別代理人時，應依法院就具體個案裁定結果辦理。（內政部 99 年 1 月 28 日內授中辦地字第 0990040295 函）
- (5) 無繼承權之監護人代理多名未成年子女與其他繼承人協議分割遺產，無違反民法第 106 條禁止自己代理及雙方代理之規定。（內政部 89 年 9 月 18 日台內中地字第 8917481 號函）
- (6) 已拋棄繼承權之未成年子女之父（或母）代理 2 名以上未成年子女與其他繼承人訂立遺產分割協議書，無民法第 106 條有關雙方代理之問題。（內政部 82 年 4 月 22 日台內地字第 8205103 號函）
- (7) 已拋棄繼承權之母（或父）代理其 2 名以上未成年子女訂立遺產分割協議書，且無其他繼承人參與之情形，有違民法第 106 條禁止雙方代理之規定。（內政部 83 年 12 月 5 日台內地字第 8314979 號函）

- (8) 未成年人或禁治產人（即受監護宣告之人）之法定監護人為父母、祖父母，其與未成年人或禁治產人（即受監護宣告之人）同為繼承人而協議分割遺產，縱分割後該未成年人或禁治產人（即受監護宣告之人）取得之持分與應繼分之比例相同時，仍應受民法第 106 條之限制。（內政部 94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940046842 號函）
- (9) 父母與未成年子女同為繼承人，申請為分別共有之繼承登記或分割繼承登記，有民法第 106 條禁止代理之情形，應依民法第 1086 條第 2 項規定，為未成年子女選任特別代理人。（繼承登記法令補充規定第 106 點、內政部 97 年 8 月 11 日內授中辦地字第 0970049929 號函、內政部 103 年 5 月 15 日內授中辦地字第 1036650879 號令）
- (10) 父或母與未成年子女共同繼承不動產，其協議遺產分割已依民法規定聲請法院選任特別代理人，毋庸依 98 年 11 月 23 日修正施行前之民法第 1101 條規定再得親屬會議之允許。（內政部 98 年 5 月 5 日內授中辦地字第 0980044339 號函）
- (11) 地政機關受理父母與其未成年子女協議遺產分割登記案，自得依職權認定是否有利益衝突、代理權有無欠缺等情事，並按土地登記規則第 56 條之規定，通知申請人補正相關資料。地政機關並無就該利益相反之特定事件聲請法院選任特別代理人之義務。（內政部 98 年 9 月 1 日內授中辦地字第 0980725326 號令）
- (12) 繼承人為受輔助宣告之人，而為不動產之遺產分割登記時，應檢附輔助人同意書或於登記申請書內註明同意事由。（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）

(八) 遺囑繼承

1. 遺囑自遺囑人死亡時發生效力。又遺囑是一種要式行為，不依民法所定之方式為之者無效。(繼承登記法令補充規定第 62 點第 1 項)
2. 遺囑保管人或繼承人有無依民法第 1212 條所稱遺囑之提示與通知，並不影響遺囑之真偽及效力，故非屬登記機關審查範圍。(繼承登記法令補充規定第 62 點第 2 項)
3. 繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日(含)以前，依民法第 1189 條之規定，遺囑應依下列方式之一為之：

(1) 自書遺囑

- ①要件：遺囑人應自書遺囑全文，記明年月日，並親自簽名。如有增減、塗改，應註明增減塗改之處所及字數，另行簽名。(民法第 1190 條)
- ②自書遺囑塗改部分如不影響自書遺囑之要件，無損自書遺囑之效力。(內政部 80 年 11 月 9 日台內地字第 8005513 號函)
- ③被繼承人為求慎重，特於自書遺囑全文經影印後再簽名並記明年、月、日，然其中業經機械化自動裝置介入，仍與民法第 1190 條規定之自書遺囑有別。具體個案當事人間如有所爭執自應循司法途徑為之。(內政部 98 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0980050988 號函)
- ④經法院認證之自書遺囑縱未經提示於親屬會議亦不影響遺囑之效力。(內政部 80 年 11 月 4 日台內地字第 8072765 號函)
- ⑤自書遺囑以打字方式作成，或未記明年月日及遺囑人親自簽名者不生效力。(繼承登記法令補充規定第 64 點)
- ⑥自書遺囑有增刪，於公證時依公證法第 83 條規定辦理，已足證遺囑人所為之增刪意思，如利害關係

人對自書遺囑效力有所爭執，應訴由法院認定之。
(繼承登記法令補充規定第 65 點)

(2) 公證遺囑

- ①要件：遺囑人應指定 2 人以上之見證人，在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年月日，由公證人、見證人及遺囑人同行簽名。遺囑人不能簽名者，由公證人將其事由記明，使按指印代之。(民法第 1191 條)
- ②公證遺囑，公證人除親自以筆書寫為之外，得以電腦打字方式或自動化機器製作。(繼承登記法令補充規定第 66 點、內政部 104 年 7 月 30 日內授中辦地字第 1040427976 號函)
- ③日本地方法院合同公證區公所公證之遺囑，應由我國領事人員執行公證人職務始具備成立要件。(內政部 88 年 12 月 2 日台內中地字第 8823888 號函)

(3) 密封遺囑

- ①遺囑人應於遺囑上簽名後，將其密封，於封縫處簽名，指定 2 人以上之見證人，向公證人提出，陳述其為自己之遺囑，如非本人自寫並陳述繕寫人之姓名住所，由公證人於封面記明該遺囑提出之年月日及遺囑人所為之陳述，與遺囑人及見證人同行簽名。(民法第 1192 條)
- ②密封遺囑，不具備民法第 1192 條所定之方式，而具備第 1190 條所定自書遺囑之方式者，有自書遺囑之效力。(民法第 1193 條)

(4) 代筆遺囑

- ①要件：由遺囑人指定 3 人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之 1 人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年月日及代筆人之姓名

，由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之。(民法第 1194 條)

②民法第 1194 條規定所謂「指定 3 人以上之見證人」，並無須由遺囑人於遺囑文中明文指定，只須有 3 人以上之見證人於遺囑中簽名即可，至於見證人之簽名，應由見證人自行簽名，而非由代筆人執筆。(繼承登記法令補充規定第 70 點)

③代筆遺囑或公證遺囑，代筆人或公證人除親自以筆書寫為之外，並得以電腦或自動化機器製作之書面代之。(繼承登記法令補充規定第 66 點)

④代筆遺囑須由遺囑人簽名，遺囑人不能簽名時，僅能按指印代之，不能以蓋章代替簽名。代筆遺囑如僅由遺囑人蓋章，縱經法院公證人認證，亦不發生遺囑效力。(繼承登記法令補充規定第 67 點)

⑤代筆遺囑須由遺囑人以言語口述遺囑意旨，如為聽覺或語言障礙不能發聲者，自不能為代筆遺囑。(繼承登記法令補充規定第 68 點)

⑥代筆遺囑之見證人兼代筆人未親自簽名僅蓋簽名章，既未具法定要件，該遺囑應屬無效。(內政部 81 年 12 月 18 日台內地字第 8116607 號函、內政部 88 年 12 月 27 日台內中地字第 8826108 號函)

⑦代筆遺囑僅載明 2 人為見證人，1 人為代筆人，並未載明該代筆人兼具見證人身分，如利害關係人間無爭執，得認代筆遺囑之代筆人兼具見證人之身分。(繼承登記法令補充規定第 69 點)

⑧代筆遺囑指定之遺囑執行人死亡，宜另行改選或指定遺囑執行人，申請辦理繼承登記。(內政部 82 年 12 月 31 日台內地字第 8216226 號函)

(5) 口授遺囑 (民法第 1195 條、第 1197 條)

- ①遺囑人因生命危急或其他特殊情形，不能依其他方式為遺囑者，得為口授遺囑。
- ②要件：由遺囑人指定2人以上之見證人，並口授遺囑意旨，由見證人中之1人，將該遺囑意旨，據實作成筆記，並記明年月日，與其他見證人同行簽名。
- ③由見證人中之1人或利害關係人，於為遺囑人死亡後3個月內，提經親屬會議認定其真偽。對於親屬會議之認定如有異議，得聲請法院判定之。
- ④口授遺囑未提經親屬會議認定或未於遺囑人死亡3個月內提經親屬會議認定真偽者，均不生口授遺囑效力。（內政部57年11月19日台內地字第294400號函）
- ⑤錄音遺囑係屬口授遺囑之一種，應由見證人中之一人或利害關係人於遺囑人死亡後3個月內，提經親屬會議認定其真偽。繼承人申辦繼承登記時，免檢附錄音帶，但應檢附說明遺囑內容之親屬會議紀錄。（繼承登記法令補充規定第90點第1項）
- ⑥口授遺囑依其方式已具備代筆遺囑之要件時，得依代筆遺囑辦理。（繼承登記法令補充規定第73點）

4. 繼承開始於民國74年6月5日（含）以後

（1）口授遺囑

增訂民法第1195條第1項第2款：「由遺囑人指定2人以上之見證人，並口述遺囑意旨、遺囑人姓名及年、月、日，由見證人全體口述遺囑之為真正及見證人姓名，全部予以錄音，將錄音帶當場密封，並記明年、月、日，由見證人全體在封縫處同行簽名。」。

（2）餘同3.繼承開始於民國74年6月4日（含）以前之規定。

5. 遺囑見證人

- (1) 遺囑見證人是否符合民法第 1198 條之規定，除經法院公證或認證外，應提出身分證明供地政機關審查。
(繼承登記法令補充規定第 71 點)
- (2) 下列之人，不得為遺囑見證人：(民法第 1198 條)
 - ① 未成年人。
 - ② 受監護或輔助宣告之人。
 - ③ 繼承人及其配偶或其直系血親。
 - ④ 受遺贈人及其配偶或其直系血親。
 - ⑤ 為公證人或代行公證職務人之同居人助理人或受僱人。
- (3) 民法第 1198 條第 5 款規定為公證人或代行公證職務人之同居人助理人或受僱人，不得為遺囑見證人，其立法意旨應僅適用於公證遺囑及密封遺囑，地政機關除依繼承登記法令補充規定第 71 點第 1 項規定辦理外，並應由申請人自行切結遺囑見證人非為上開民法第 1198 條第 5 款規定之人後，受理遺囑繼承登記。(內政部 103 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1030616161 號函)

6. 遺囑執行人

- (1) 遺囑執行人有管理遺產並為執行遺囑必要行為之職務。法院裁定之遺囑執行人執行上述職務時，無須再經法院之核准。(繼承登記法令補充規定第 75 點)
- (2) 遺囑執行人既為法院所裁定，其為執行遺囑之必要，於遺囑所為限制範圍內，變賣遺產無須經法院許可，可由其自行切結負責，地政機關得准其申辦被繼承人所遺不動產買賣移轉登記。(內政部 87 年 3 月 12 日台內地字第 8703245 號函)
- (3) 部分繼承人不會同申辦繼承登記時，遺囑執行人得依遺囑內容實施遺產分割，並代理繼承人申辦分別共有

- 之遺囑繼承登記及遺贈登記，無須徵得繼承人之同意（繼承登記法令補充規定第 75 點之 1）
- (4) 遺囑執行人為執行遺囑之必要，依遺囑內容處分被繼承人所遺不動產，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。（繼承登記法令補充規定第 77 點第 1 項）
- (5) 繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，係依被繼承人之指示而為執行上之必要行為者，自無民法第 106 條規定之適用。（繼承登記法令補充規定第 77 點之 1、內政部 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016037018 號函）
- (6) 受輔助宣告之人立遺囑指定遺囑執行人，並非民法第 15 條之 2 第 1 項第 1 款至第 6 款所列行為，且基於民法對於限制行為能力人為法律行為之限制，較受輔助宣告之人嚴格，而滿 16 歲之限制行為能力人，不必得法定代理人之允許，得為遺囑及指定遺囑執行人（民法第 1186 條第 2 項、第 1209 條第 1 項參照），依舉重以明輕之法理，受輔助宣告之人立遺囑指定遺囑執行人，亦無須經輔助人同意。（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）
7. 被繼承人以遺囑就其遺產指定繼承人之應繼分，應依遺囑內容辦理遺囑繼承登記。（內政部 81 年 6 月 20 日台內地字第 8181523 號函）
8. 未列入遺囑之土地，且非屬立遺囑後所累積之財產，應依民法第 1138 條規定之順序定其繼承人。（內政部 85 年 9 月 9 日台內地字第 8509014 號函）
9. 經辦妥公同共有繼承登記之不動產，登記機關得再受理遺囑繼承登記。（繼承登記法令補充規定第 77 點第 3 項）

10. 以遺囑方式辦理繼承，縱其遺囑違反有關特留分之規定，繼承人是否已行使扣減權，非地政機關所得干預。(繼承登記法令補充規定第 78 點)
11. 繼承人持憑被繼承人剝奪某繼承人繼承權之遺囑申辦繼承登記，依檢附之繼承系統表及戶籍謄本未發現喪失繼承權人有直系血親卑親屬可代位繼承時，登記機關應准其繼承登記。嗣後如有代位繼承人主張其繼承權被侵害時，可依民法第 1146 條規定，訴請法院回復其繼承權。(繼承登記法令補充規定第 79 點)
12. 被繼承人以遺囑指定分割方式，繼承人應尊重遺囑所定分割方法並辦理繼承。(內政部 104 年 6 月 18 日內授中辦地字第 1040421181 號函)
13. 遺囑分割遺產，如符合一物一權之原則(即繼承人單獨取得被繼承人某一不動產之全部所有權而無共有之情形)，得由部分繼承人持憑被繼承人之遺囑，單獨就其取得之遺產部分申請繼承登記，而無須全體繼承人會同申請。(內政部 93 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0930016064 號函)
14. 遺囑指定之繼承人，於繼承事實發生前，已先被繼承人死亡，應由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。(內政部 92 年 9 月 15 日內授中辦地字第 0920014850 號函)
15. 申請遺囑繼承登記，因故無法提出認證書及認證遺囑，繼承人得檢附向法院公證處請求交付認證書及認證遺囑之影本，以資替代俾解民困。(內政部 110 年 12 月 16 日內授中辦地字第 1100146370 號函)
16. 被繼承人以遺囑表示為遺贈並指定有遺囑執行人，倘涉有無繼承人或繼承人有無不明之情事時，為避免有繼承人未經搜索程序確定及遺產清算程序確定其範圍前，遺囑執行人即執行遺囑內容交付遺贈物，而損及遺產管理完整性之情事，故應於完成遺囑執行人及遺產管理人登

記後，檢附法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由雙方會同受遺贈人申請遺贈登記。（繼承登記法令補充規定第 76 點、內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 1100262764 號函）

四、被繼承人或繼承人為外國籍之繼承登記

（一）參照第四章第一節買賣登記柒、相關規定「三、外國人、外國法人部分」。

（二）外國人死亡，依涉外民事法律適用法規定，應依被繼承人死亡時之本國法，故其繼承依該被繼承人死亡時之該國法律規定，由合法繼承人製成系統表並簽註負責，登記機關應予受理。但依中華民國法律中華民國國民應為繼承人者，得就其在中華民國之遺產繼承之，不適用被繼承人之本國法。（繼承登記法令補充規定第 97 點）

（三）繼承人喪失國籍或無國籍

1. 子女喪失國籍者，其與本生父母自然血親之關係並不斷絕，故對本生父母之遺產仍有繼承權，惟辦理繼承登記時，應注意土地法第 17 條規定及第 18 條有關外國人取得土地權利之限制。（繼承登記法令補充規定第 17 點）

2. 繼承開始時，繼承人喪失我國國籍，尚未取得他國國籍，仍依本國人民繼承規定辦理。（內政部 81 年 7 月 2 日台內地字第 8181759 號函）

（四）被繼承人為外國籍之繼承案件辦理程序

土地法第 20 條規定，「繼承以外之移轉」始須報請直轄市或縣（市）政府核准，故被繼承人為外國人時，毋需依土地法第 20 條規定程序辦理。（土地法第 20 條第 1 項）

（五）繼承人為外國籍之繼承案件辦理程序

土地法第 20 條規定，外國人依第 19 條規定之目的及用途需要申請取得土地者，須報請直轄市或縣（市）政府核准，因繼承案件非屬依土地法第 19 條規定之需要取得土地，毋需依土地法第 20 條規定程序辦理。惟仍需符合土地法第 18 條

平等互惠之原則。（內政部 93 年 9 月 15 日台內地字第 0930013028 號函）

（六）外國人繼承土地管制

1. 外國人得繼承取得土地法第 17 條第 1 項各款之土地，但應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人。逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請財政部國有財產署辦理公開標售，標售程序準用第 73 條之 1 相關規定。（土地法第 17 條第 2 項、外國人在我國取得土地權利作業要點第 3 點第 2 項）
2. 外國人因繼承取得土地法第 17 條第 1 項所列以外各款土地，仍須符合平等互惠原則，並依土地法第十七條第二項執行要點管制。（內政部 91 年 7 月 15 日台內地字第 0910068894 號令）
3. 繼承人於被繼承人死亡前喪失國籍，於辦理繼承登記時又回復國籍，不受土地法第 17 條之限制。（內政部 85 年 5 月 3 日台內地字第 8504659 號函）
4. 新加坡籍繼承人（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）

（1）繼承取得土地法第 17 條第 1 項所列各款土地

依土地法第 17 條第 2 項規定則准由新加坡人因繼承而取得，並於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產署辦理公開標售，標售程序準用第 73 條之 1 相關規定。

（2）繼承取得土地法第 17 條第 1 項所列以外之土地

- ①基於平等互惠原則，允許新加坡人得因繼承或遺贈而取得所有權，並自繼承之日或遺贈之日起 10 年（內政部 104 年 6 月 15 日台內地字第 1040415546 號令修正為 5 年）內移轉與本國人。

②已依內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950178966 號函規定辦竣登記並註記應於 10 年內移轉與本國人者，仍依原註記事項辦理。

③登記機關應於土地登記簿加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售」，逾期未移轉者，則類推適用土地法第 17 條第 2 項後段規定，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產署辦理公開標售，標售程序準用第 73 條之 1 相關規定。

（七）無平等互惠國籍之繼承人

依土地法第 18 條規定與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人既不得取得遺產中之土地權利，亦不得申辦土地權利繼承登記，該外國籍繼承人不具土地登記申請人身分。得僅由我國籍繼承人及具平等互惠關係之外國籍繼承人申辦繼承登記，並於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」相關文字。（內政部 98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號令）

（八）外籍人士與我國人民結婚尚未取得我國國籍者得檢具互惠證明文件參與繼承。（內政部 88 年 11 月 15 日台（88）內中地字第 8822661 號函）

（九）外國國籍繼承人行蹤不明，無法會同辦理分割繼承登記，仍得由其他公同共有人單獨或共同起訴，行使公同共有物之權利，即以訴訟解決之。（內政部 93 年 5 月 12 日台內字第 0930006642 號函）

五、有大陸地區繼承人時之繼承登記

（一）大陸地區人民之認定，以繼承開始時，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 2 條第 4 款、第 3 條，及其施行細則第 5

條、第 6 條之規定為準（內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函）

1. 大陸地區人民，指在大陸地區設有戶籍之人民，包括下列人民
 - （1）大陸地區人民旅居國外者。
 - （2）在臺灣地區或大陸地區出生，其父母均為大陸地區人民者。
 - （3）在大陸地區出生，其父母一方為臺灣地區人民，一方為大陸地區人民，在大陸地區設有戶籍、領用大陸地區護照或未依施行細則第 4 條第 1 項第 4 款規定在臺灣地區設有戶籍者。
 - （4）在臺灣地區設有戶籍，民國 90 年 2 月 19 日以前轉換身分為大陸地區人民，未依施行細則第 6 條規定回復臺灣地區人民身分者。
 - （5）依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 9 條之 1 第 2 項規定在大陸地區設有戶籍或領用大陸地區護照，而喪失臺灣地區人民身分者。
2. 民國 76 年 11 月 2 日起迄民國 90 年 2 月 19 日間前往大陸地區繼續居住逾 4 年致轉換身分為大陸地區人民，其在臺灣地區原設有戶籍，且未在大陸地區設有戶籍或領用大陸地區護照者，得申請回復臺灣地區人民身分，並返臺定居。
（臺灣地區與大陸地區人民關係條例施行細則第 6 條）
3. 臺灣地區與大陸地區人民關係條例所稱「大陸地區人民」，除該條例第 2 條指在大陸地區設有戶籍之人民外，尚包括同條例第 3 條規定，持有大陸地區所發護照之旅居國外大陸人士。（內政部 110 年 12 月 10 日台內地字第 1100267127 號函）

（二）大陸地區人民繼承大陸地區人民依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條規定核准取得之不動產，得依法申辦繼承登記。（內政部 92 年 1 月 15 日台內地字第 0920002107 號函）

(三) 大陸地區繼承人主張繼承之要件(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條、第 67 條)

1. 被繼承人為臺灣地區人民。
2. 繼承人中有大陸地區人民。
3. 大陸地區繼承人(包括經許可長期居留之大陸配偶)須於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定期間以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示。
4. 不得繼承不動產(經許可長期居留之大陸配偶除外)。
5. 遺產中,有以不動產為標的者,應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額,所得財產總額,每人不得逾新臺幣 200 萬元;大陸配偶無論有無經許可長期居留,均無總額 200 萬元之限制。
6. 遺產中,有為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者,大陸地區繼承人不得繼承之,其價額不計入遺產總額。

(四) 大陸地區繼承人為繼承表示之期間(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條)

1. 民國 81 年 9 月 18 日公布施行之臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定,大陸地區繼承人應於繼承開始起 2 年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示。
2. 民國 83 年 9 月 18 日修正施行之臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定,大陸地區繼承人應於繼承開始起 3 年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示。
3. 大陸地區人民應在被繼承人死亡時起算 3 年內為繼承之表示,得為繼承之大陸地區後順序或親等較遠之親屬,如遇前順序或親等較近之大陸地區繼承人逾 3 年未表示繼承而視為拋棄其繼承權者,因繼承開始起已屆滿 3 年,即不得再為繼承之表示;至於因前順序或親等較近之大陸地區繼承人於 3 年未屆滿前均依法拋棄繼承權者,得為繼承之大陸地區後順序或親等較遠之親屬,仍應於繼承開始起

3 年內為繼承之表示，始得繼承臺灣地區人民之遺產。(內政部 87 年 3 月 18 日台內地字第 8703291 號函)

4. 大陸地區人民繼承臺灣地區與大陸地區人民關係條例施行前已由主管機關處理，且在臺灣地區無繼承人之現役軍人或退除役官兵遺產者，其繼承表示之期間為 4 年。
5. 繼承在臺灣地區與大陸地區人民關係條例施行前開始者，其繼承表示之期間自條例施行之日起算。

(五) 大陸地區繼承人拋棄或視為拋棄繼承權

1. 大陸地區繼承人得依民法第 1174 條規定拋棄繼承權，並檢附法院核發拋棄繼承權之證明文件。(內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函)
2. 視為拋棄：未於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定期間內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示者，視為拋棄其繼承權。

(六) 申請人繼承登記所附繼承系統表有大陸地區繼承人(含經許可長期居留之大陸配偶)時應備文件及相關規定(內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函)

1. 法院准許繼承之證明文件。
2. 大陸地區人民繼承財產之文件(除依法提存之證明文件外，其餘文件應經財團法人海峽交流基金會驗證)(擇一檢附)
 - (1) 已受領繼承財產應得對價之證明文件。
 - (2) 應得之對價已依法提存之證明文件。
 - (3) 遺產分割協議書。
 - (4) 同意申請人辦理繼承登記之同意書。
3. 上述「應得對價」之認定，因遺產包括動產及不動產，該應得對價是否與其應繼分相當，尚非地政機關所須審認。
(內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函)
4. 應檢附被繼承人在臺初次設籍之戶籍資料(全戶戶籍謄本)。(內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函)

5. 大陸地區人民親自到場於遺產分割協議書簽名為繼承遺產之意思表示者，得免附已受領繼承財產應得對價之證明文件，及同意申請人辦理繼承登記之同意書，該遺產分割協議書亦得免經財團法人海峽交流基金會驗證。(內政部 93 年 11 月 1 日內授中辦地字第 0930014179 號函)
 6. 如檢附經財團法人海峽交流基金會驗證之委託書上載有「同意在臺繼承人或受託人辦理繼承一切有關事宜」，且符合民法第 534 條特別授權之要件，經在臺繼承人或受託人切結表示如有損及委託人權益，願負法律責任者，可免再檢附大陸地區人民已受領對價或應得對價已依法提存之證明文件，協議書或同意書等。(內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函)
 7. 大陸地區人民依規定既不得取得臺灣地區不動產，自亦不得申辦不動產繼承登記，該大陸地區繼承人即不具申請人身分，非屬依「土地登記規則」規定應檢附身分證明文件者，且大陸地區並無戶籍謄本，故臺灣地區人民申辦繼承登記時，得免附未會同申請之大陸地區繼承人身分證明文件。(內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函)
 8. 經財團法人海峽交流基金會驗證之大陸地區文書，依內政部 86 年 10 月 13 日台內地字第 8688488 號函釋規定，形式上可推定為真正，其實質內容之真實性仍應由地政機關審查。故依上開規定驗證之大陸地區文書，如與申請案所附之其他文件、資料內容一致無矛盾或疑義，即無需查證，如有疑義或必要時，始以個案委託該基金會查證。(內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函)
 9. 大陸配偶繼承取得之不動產，不受登記完畢後滿 3 年，始得移轉之限制，亦無需按大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法報內政部許可。(內政部 100 年 8 月 19 日台內地字第 1000165561 號函)
- (七) 臺灣地區繼承人於繼承開始 3 年內申請繼承登記相關規定

1. 臺灣地區繼承人主張賴以居住之不動產

(1) 遺產中僅有 1 戶住宅之不動產時（內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函、內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函、內政部 86 年 3 月 27 日台內地字第 8603082 號函）

①由臺灣地區繼承人切結「本案不動產確係在臺繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任」後予以受理。

②免附大陸地區繼承人（包括經許可長期居留之大陸配偶）之身分證明文件。

③免附上述（六）1.2. 之文件（法院准許繼承之證明文件、已受領應得對價或依法提存或遺產分割協議書或同意書）。

(2) 遺產中有超過 1 戶住宅之不動產時（內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函）

①檢附臺灣地區繼承人與大陸地區繼承人就「賴以居住之不動產」之認定達成協議之證明文件，得辦理繼承登記。

②無法達成協議者，由臺灣地區繼承人以司法途徑確認其不動產是否為「賴以居住之不動產」後，再辦理繼承登記。

③大陸地區繼承人不明時，得由臺灣地區繼承人自行切結「該不動產確係在臺繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任」，繼承人間如有爭執，再由其訴請司法機關處理。

2. 臺灣地區繼承人未主張賴以居住之不動產

(1) 大陸地區繼承人中無經許可長期居留之大陸配偶時（內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函）

①在臺繼承人於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任

，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」後受理登記。

②無須俟大陸地區繼承人依上開條例第 66 條第 1 項規定為繼承與否表示後始得辦理。

③免附大陸地區繼承人之身分證明文件。

④免附上述（六）1.2.之文件（法院准許繼承之證明文件、已受領應得對價或依法提存或遺產分割協議書或同意書）。

（2）大陸地區繼承人中有經許可長期居留之大陸配偶時因未逾大陸配偶應向法院為繼承之表示期間，故大陸配偶是否表示繼承不明，除經大陸配偶同意臺灣地區繼承人辦理繼承登記或經法院判決確定，得予受理外，應俟大陸配偶依法得表示繼承之期間（3 年）屆滿後再申辦繼承登記。

（八）臺灣地區繼承人於繼承開始 3 年後申請繼承登記相關規定

1. 大陸地區繼承人中無經許可長期居留之大陸配偶（內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函、內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函）

（1）繼承系統表應註明「因未於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄」。

（2）免附大陸地區繼承人之身分證明文件。

（3）免附上述（六）1.2.之文件（法院准許繼承之證明文件、已受領應得對價或依法提存或遺產分割協議書或同意書）。

2. 大陸地區繼承人中有經許可長期居留之大陸配偶

（1）法院函復無大陸地區繼承人聲請繼承案件之文件。

（2）餘同上 1.。

（九）經許可長期居留之大陸配偶申請繼承登記相關規定

1. 大陸配偶繼承人之遺產繼承，其身分資格、遺產範圍及不動產可否繼承登記，應以「被繼承人死亡時」為認定基準，具體個案如有爭議，宜由當事人循司法程序請求救濟。（內政部 98 年 12 月 15 日內授中辦地字第 0980726172 號函）
2. 被繼承人為退除役官兵遺產之繼承案件，倘僅有取得長期居留且依法表示繼承之大陸配偶 1 人繼承，審酌其已無超過繼承額度之顧慮，原則上亦不受不得繼承在臺不動產之限制，已無庸主管機關管理遺產之必要。又此類繼承事件除已取得長期居留之大陸配偶外，如尚有其他大陸地區繼承人，繼承人間如對繼承權益有所分歧，係屬當事人遺產分割分配問題，繼承人間如有爭議，可訴諸司法程序定紛止爭。（內政部 102 年 2 月 6 日內授中辦地字第 1026031216 號函）
3. 繼承土地法第 17 條第 1 項各款所列土地時，應依同條第 2 項但書規定，於辦畢繼承登記後 3 年內出售予本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請財政部國有財產署公開標售。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項第 2 款、第 3 款）

（十）大陸地區繼承人身分轉換為臺灣地區繼承人

被繼承人於死亡原因發生時，其繼承人仍屬大陸地區人士，惟事後如於繼承開始起應表示繼承之法定期間內在臺灣地區設有戶籍，符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 2 條第 9 款規定為臺灣地區人民時，為保障其繼承權益，應認無該條例 66 條至第 69 條規定之適用，得准其申辦不動產繼承登記。如大陸地區繼承人未於法定期間內轉換為臺灣地區人民時，應仍有該條例第 66 條至第 69 條規定之適用。（內政部 87 年 7 月 17 日台內地字第 8707260 號函）

（十一）繼承人全部為大陸地區人民時

繼承人全部為大陸地區人民時，應依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1 及第 68 條規定，由遺產管理人處理遺產。

1. 被繼承人為退除役官兵時之法定遺產管理人(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 1 項、退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條)

(1) 被繼承人設籍於行政院國軍退除役官兵輔導委員會所屬安養機構者，由該安養機構為遺產管理人。

(2) 其餘由設籍地輔導會所屬之退除役官兵服務機構為遺產管理人。

(3) 亡故退除役官兵是否自大陸來臺，查民國 57 年末設國防共同事業戶前，結婚之現役軍人均向戶政機關申報設籍、居住於營區之單身現役軍人戶籍，則自民國 57 年始設於國防共同事業戶內，並載有初次設籍文字，其身分認定，可由警察機關現存之口卡片追查，亦可憑其兵籍資料向聯勤總部留守業務署查詢其原設籍之國防事業共同戶之住址再續予追查。(內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函)

(4) 退除役官兵死亡僅大陸地區有繼承人，且繼承人中有已取得長期居留之大陸配偶且已依法表示繼承者，非屬臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 1 項之法定管理情形。(內政部 102 年 2 月 6 日內授中辦地字第 1026031216 號函)

2. 被繼承人為現役軍人時之法定遺產管理人(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 1 項、現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條)

(1) 所稱現役軍人，係指大陸地區來臺人員，死亡時仍服軍官、士官、士兵現役者。

(2) 由國防部後備司令部為遺產管理人。

3. 被繼承人非屬現役軍人或退除役官兵者，由繼承人、利害關係人或檢察官聲請法院指定財政部國有財產局為遺產管理人，管理其遺產。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1 第 1 項）

六、原住民繼承原住民保留地

- （一）原住民取得原住民保留地之所有權、耕作權、地上權、農育權、承租權或無償使用權，除繼承或贈與於得為繼承之原住民、原受配戶內之原住民或三親等內之原住民外，不得轉讓或出租。（山坡地保育利用條例第 37 條、原住民保留地開發管理辦法第 15 條第 1 項、第 18 條第 1 項）
- （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。（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 條第 1 項）
- （三）繼承人於繼承原因發生時，雖因不具特定身分要件（如國籍、原住民身分）致不得繼承被繼承人之部分財產（如土地、原住民保留地），惟於辦理繼承登記時，如已具備該身分要件，得准其辦理繼承登記。（內政部 88 年 10 月 28 日台內地字第 8811224 號函、法務部 88 年 8 月 4 日台律字第 029893 號函）
- （四）具原住民身分之繼承人辦理原住民保留地繼承登記時，無須檢附非原住民身分之繼承人拋棄繼承之證明文件。（內政部 90 年 7 月 5 日台內地字第 9009669 號函）

七、債權人代位申請繼承登記

- （一）未辦理繼承登記之不動產，執行法院因債權人之聲請，依強制執行法第 11 條第 3 項或第 4 項規定，以債務人費用，通知地政機關登記為債務人所有時，得依同法第 28 條第 2 項規定准債權人代債務人申繳遺產稅及登記規費。（未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 1 條）
- （二）債權人應提出遺產稅繳清證明書或免稅證明書或稅捐稽徵機關同意移轉證書。（未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 17 條）

- (三) 代位申辦繼承登記，繼承人為 2 人以上時，權利範圍應以共同共有方式為之。(內政部 88 年 8 月 4 日台內中地字第 8803702 號函)
- (四) 所有權狀應經繼承人之請求始行繕發，不得發給債權人。(未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 8 條)
- (五) 原土地所有權狀未能提出者，登記機關應於登記完畢時將其權狀公告註銷。(土地登記規則第 35 條第 5 款、第 67 條)
- (六) 債權人代位申辦繼承登記，如涉及私權爭執，可駁回登記之申請。(內政部 71 年 6 月 7 日台內地字第 94899 號函)
- (七) 信託財產非屬受託人之遺產，該信託財產不得受理債權人代位申辦繼承登記。(繼承登記法令補充規定第 98 點第 2 項)
- (八) 繼承人中有大陸人士時，債權人勿須代繼承人切結事項
債權人與被繼承人(債務人)有債權債務關係，登記機關無由要求債權人代繼承人切結「該不動產確係在臺繼承人賴以居住之不動產」或「大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」文字，繼承人間如有爭執，應由其訴請司法機關處理。(內政部 97 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0970044293 號函)
- (九) 債權人代位申辦繼承登記，如部分繼承人未在臺設籍，無從領取身分證明者，可依法院判決書所列之繼承人及住址申請登記。(繼承登記法令補充規定第 98 點第 1 項)

八、判決、和解、調解繼承

- (一) 持憑判決書、和解筆錄、調解筆錄申請繼承登記者，得不提出載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表及繼承人拋棄繼承權之證明文件。(土地登記規則第 12 條、第 119 條第 5 項)
- (二) 判決內容與日據時期之繼承習慣不符，於未經依法變更前，仍有其確定力，原告代位申辦判決繼承登記，應予受理。(內政部 76 年 8 月 10 日台內地字第 525506 號函)

- (三) 法院之判決對繼承權人之一漏未裁判時，地政機關宜依判決主文辦理登記。(內政部 81 年 1 月 18 日台內地字第 8177529 號函)
- (四) 法院共有物分割判決，將有繼承權者漏列或無繼承權者誤列，登記機關得依法院判決主文辦理登記，至繼承人如有不服該判決應循法定救濟程序解決。(內政部 83 年 1 月 6 日台內地字第 8216481 號函)
- (五) 原告持憑法院確定判決代位申辦繼承登記及共有物分割登記前，已故共有人之部分繼承人在判決確定後未持該確定判決而向登記機關申辦與判決意旨不符之繼承登記完畢，登記機關嗣後受理系爭土地判決共有物分割登記之申請，對與該判決意旨不符之原繼承登記應予撤銷，改依該判決意旨辦理繼承登記及共有物分割登記；登記機關於登記完畢後應將結果通知原登記簿所載繼承人，各繼承人如有異議，宜循司法途徑解決。(內政部 86 年 10 月 8 日台內地字第 8682708 號函)
- (六) 持憑法院確定判決，代被告申辦繼承登記，仍應提出繼承人現在之戶籍謄本。(內政部 81 年 3 月 24 日台內地字第 8172096 號函)
- (七) 依法院判決辦理判決繼承及判決共有物分割登記，部分繼承人於判決後死亡，再轉繼承人不願配合辦理繼承登記，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)

九、信託財產之委託人死亡

- (一) 自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，繼承人為辦理信託關係之受益人變更登記，乃係維持現有權利關係，其性質為保存行為，故依民法第 831 條規定準用第 828 條第 2 項規定，並準用同法第 820 條第 5 項規定，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人共同共有。(內政部 107 年 5 月 28 日台內地字第 1071303617 號函)

(二) 自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，信託利益由其繼承人概括繼承，全體繼承人得協議分割受益權，所涉信託內容變更登記，應依土地登記規則第 133 條規定辦理；嗣後信託關係之終止，即可由依分割協議取得全部信託利益之繼承人為之，並按同規則第 128 條規定辦理。信託內容變更如與塗銷信託登記併同辦理，為達簡政便民，得檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理。(內政部 108 年 11 月 6 日台內地字第 1080144325 號函)

十、臺灣光復初期誤以死者名義申報登記之處理

- (一) 臺灣光復初期(民國 35 年 4 月至 38 年 12 月底)辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀時，以死者名義申報登記為所有權人或他項權利者，其合法繼承人得依臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點規定辦理更正登記，亦得直接辦理繼承登記或分割繼承登記，並免繳納土地增值稅及契稅，其登記原因以「分割繼承」為之。(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 1 點、內政部 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函)
- (二) 光復初期誤以死者名義申辦土地總登記之土地，如其合法繼承人均已死亡，部分再轉繼承人不會同申辦繼承登記，為顧及當事人權益，得准由部分繼承人之再轉繼承人辦理更正登記及繼承登記，而留存未會同者之部分仍以死亡者名義登記，至其再繼承人申辦繼承登記為止。(內政部 78 年 11 月 18 日台內地字第 754853 號函)
- (三) 依臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點辦理名義更正登記時，倘繼承事實發生於臺灣光復前(民國 34 年 10 月 24 日以前)，依當時習慣及最高法院 47 年台上字第 126 號裁判，登記為繼承人分別共有；如繼承開始於臺灣光復以後(民國 34 年 10 月 25 日以後)，應依民法 1151 條規定，於

未分割前，登記為全體繼承人共同共有。（民法 1151 條、最高法院 47 年台上字第 126 號裁判）

十一、金門縣旅外僑民就被繼承人於戰地政務終止(81 年 11 月 7 日)前已登記該縣土地申請繼承登記應附之文件（內政部 103 年 1 月 24 日台內地字第 1030071780 號令）

（一）被繼承人僑居地身分證明文件之身分資料與土地登記簿相符者

1. 經我國駐外館處驗證之被繼承人僑居地身分證明文件。
2. 親子關係證明文件。

（二）被繼承人僑居地身分證明文件之身分資料與土地登記簿不符者

1. 經我國駐外館處驗證之被繼承人僑居地身分證明文件。
2. 親子關係證明文件。
3. 依金門縣旅外僑民人別確認審查自治條例核發之證明文件；被繼承人國內戶籍住址與土地登記簿不符或無設籍者，並應檢附土地關係人一人以上證明書或其他足資證明被繼承人與土地登記名義人為同一人之文件。

（三）已依上述 1. 2. 規定辦竣繼承登記之土地，嗣後再申辦土地登記時，登記義務人得提出經我國駐外館處驗證之僑居地身分證明文件。

十二、屬地籍清理條例規定範圍土地之繼承登記

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

（二）日據時期合資會社部份股東之繼承人之一，依規定檢附全體股東光復前及光復後之戶籍謄本等相關登記原因證明，申請會社土地更正登記為全體股東所有時，就該申請人之被繼承人之應有部分，應同時申請繼承登記。（內政部 99 年 10 月 8 日台內地字第 0990199203 號函）

（三）登記名義人於總登記後死亡，其繼承人依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記，同時申請繼承登記者，得簡併以 1

件繼承登記案件申請。(內政部 100 年 1 月 17 日台內地字第 0990261728 號函)

- (四) 依地籍清理條例公告列屬該條例應清理之標的，申請繼承登記或名義更正登記經審查無誤後，應公告 3 個月，公告期滿無人異議後始得辦理登記。(地籍清理條例第 8 條)

十三、繼承開始時，無繼承人或繼承人有無不明，應由遺產管理人管理其遺產

(一) 遺產管理人

1. 法定遺產管理人 (臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 1 項)

(1) 被繼承人為現役軍人：由國防部後備司令部為遺產管理人。(現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條、內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函)

(2) 被繼承人為退除役官兵：設籍於行政院國軍退除役官兵輔導委員會所屬安養機構者，由該安養機構為遺產管理人；其餘由設籍地輔導會所屬之退除役官兵服務機構為遺產管理人。(退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條、內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函)

(3) 現役軍人或退除役官兵死亡，除無繼承人或繼承人之有無不明情形，由主管機關管理其遺產外，如有繼承人而繼承人因故不能管理遺產時，亦由主管機關管理其遺產。

2. 選定遺產管理人：由親屬會議於 1 個月內選定遺產管理人，並向法院報明。(民法第 1177 條)

3. 選任遺產管理人：無親屬會議會親屬會議未於 1 個月內選定遺產管理人者，利害關係人或檢察官得聲請法院選任遺產管理人。(民法第 1178 條第 2 項)

4. 申請遺產管理人登記（土地登記規則第 122 條、繼承登記法令補充規定第 60 點第 3 項、內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函）

（1）除法定遺產管理人外，應提出親屬會議選定或經法院選任之證明文件。

（2）免附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之證明文件。

（二）繼承人申辦繼承登記

1. 繼承人之一未辦竣繼承登記前死亡，且無合法繼承人者，應選定遺產管理人，由遺產管理人會同其他繼承人辦理繼承登記。（繼承登記法令補充規定第 84 點）

2. 申辦繼承登記之土地業經辦竣遺產管理人登記，倘繼承人係於民法第 1178 條所定公示催告期間內申辦，並檢附遺產管理人或法院出具之公示催告期間證明文件者，登記機關應予受理，並於登記完畢後通知遺產管理人；又如繼承人於公示催告期限屆滿後申辦登記者，應檢附遺產管理人出具尚未依民法第 1185 條規定完成清償債權並交付遺贈物之證明文件憑辦。（內政部 82 年 4 月 15 日台內地字第 8279019 號函）

3. 繼承人於民法第 1178 條所定公示催告期間內承認繼承時，遺產管理人之權限即行消滅，於申請繼承登記時，無須先聲請法院裁定撤銷遺產管理人。（繼承登記法令補充規定第 61 點）

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

十四、其他法令規定

（一）戶籍謄本

1. 戶政事務所核發之戶籍謄本係證明核發當時之戶籍登載狀況，並無時效問題；除申辦繼承登記應依內政部 88 年 10 月 4 日台內地字第 8885495 號函規定檢附繼承人現在

之戶籍謄本以資證明其為現存之人外，餘無效期問題。（內政部 89 年 8 月 7 日台內地字第 8979865 號函）

2. 繼承人現在之戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。（土地登記規則第 119 條第 2 項、內政部 88 年 10 月 4 日台內地字第 885495 號函）

3. 華僑或旅外僑民

- （1）被繼承人及繼承人為華僑無法提出戶籍謄本，得檢附經外交部（駐外使領館處）認證之死亡證明書及身分證明申辦繼承登記。（繼承登記法令補充規定第 94 點）
- （2）華僑辦理不動產繼承登記，如被繼承人及繼承人在臺未設有戶籍，該華僑得提出經我駐外機構驗證之合法證明親屬關係文件，據以申辦繼承登記。（繼承登記法令補充規定第 95 點）
- （3）繼承人如為旅外僑民辦理不動產登記，仍應檢附其身分證明文件。惟所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶戶籍謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之；因故未能檢附現行戶籍謄本以申辦繼承登記者，得以能證明其為合法繼承人之身分證明文件代替之。（內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函、內政部 86 年 7 月 22 日台內地字第 8606834 號函）

4. 戶籍謄本缺漏繼承人

- （1）戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查證無法辦理戶籍更正，而其戶籍謄本均能銜接，仍查無該缺漏者何人時，由申請人於繼承系統表切結其未

能列明缺漏者之事由後，予以受理。(繼承登記法令補充規定第 92 點)

- (2) 原住民民情特殊，對於子女夭折或死胎未申報戶籍，致未能檢附該夭折者死亡之除籍謄本者，可由申請人立具切結書經該管區警員或村長證明後，准予辦理繼承登記。(繼承登記法令補充規定第 93 點)

5. 已檢附法院拋棄繼承權證明文件之繼承人，如案附被繼承人之除戶戶籍謄本已有記載該拋棄繼承權人之資料以供查對其與被繼承人之關係者，得免檢附該拋棄繼承權人現在之戶籍謄本。(繼承登記法令補充規定第 87 點、內政部 88 年 2 月 12 日台內地字第 8802728 號函)

(二) 被繼承人或繼承人無死亡記事之處理

被繼承人死亡日期之認定，應以戶籍登記簿記載之死亡日期為準。被繼承人(即登記名義人)於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申繼承登記時，應依下列規定辦理：(繼承登記法令補充規定第 88 點、第 91 點)

1. 被繼承人有生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，應於辦妥死亡登記或死亡宣告登記後，據以辦理。
2. 繼承人以書面向戶政機關申請被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，經戶政機關查復無資料，且合於下列情形之一者，免檢附土地登記規則第 119 條第 1 項第 1 款規定文件辦理：
 - (1) 依繼承人檢附之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡，且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。
 - (2) 申請人於繼承系統表註明被繼承人死亡日期，並切結「死亡日期如有不實，申請人願負法律責任」。
3. 繼承人之一於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡者，可比照 2. 辦理。

(三) 繼承系統表

1. 繼承人應依照被繼承人與繼承人之戶籍謄本，製作繼承系統表。如戶籍登記事項有錯誤或遺漏時，應先向戶政機關申辦更正登記後，再依正確之戶籍謄本製作繼承系統表。（土地登記規則第119條、繼承登記法令補充規定第96點）
2. 申請人應依民法有關規定自行訂定繼承系統表，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。（土地登記規則第119條）
3. 限制行為能力人檢附之繼承系統表及簽註切結免經法定代理人簽章同意。（內政部79年7月31日台內地字第812312號函）

（四）拋棄繼承權

1. 繼承開始於民國74年6月4日以前，部分繼承人拋棄繼承權，於登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記，補辦繼承登記時，倘原繼承登記申請書件已逾保存年限經依規定銷毀者，其繼承人以土地登記簿所載者為準，免再添附部分繼承人之繼承權拋棄書。惟申請人應於繼承系統表內記明其事由，並自負損害賠償之法律責任。（繼承登記法令補充規定第58點）
2. 債務人部分遺產已由債權人代位以全體繼承人名義申辦繼承登記後，繼承人就其他部分遺產申請繼承登記時，如有拋棄繼承權者，得予受理。（繼承登記法令補充規定第80點）
3. 繼承開始於民國74年6月5日以後，繼承人有拋棄繼承權者，申請繼承登記時，應檢附法院核發繼承權拋棄之證明文件。至於拋棄繼承權者是否以書面通知因其拋棄而應為繼承之人，非屬登記機關審查之範疇。（繼承登記法令補充規定第89點第3項）
4. 遺囑指定之繼承人中一人拋棄繼承時，該拋棄部分應依法定應繼分之比例歸屬於其他法定繼承人繼承，而非限於遺

囑所指定之繼承人繼承。(內政部 106 年 9 月 22 日台內地字第 1060436529 號函)

(五) 遺產稅繳(免)納證明或同意移轉證明書

1. 繼承人之一死亡，再轉繼承人(未會同申請)不願申報或繳納其遺產稅，得准由其他繼承人(申請人)檢附被繼承人之遺產稅繳清證明書或免稅證明書或同意移轉證明書辦理與再轉繼承人共同共有之繼承登記，登記機關應於未會同申請登記之再轉繼承人之登記簿所有權部其他登記事項欄註記「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」，並將該再轉繼承人所繼承之不動產資料移送國稅局依法核定並追繳其遺產稅。(內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函)
2. 繼承發生後被繼承人所遺不動產有分割、重測、重劃或門牌整編情形，得免責由繼承人持向稽徵機關要求註記變更後標示。(內政部 92 年 1 月 2 日台內中地字第 0910020418 號函)
3. 遺產及贈與稅法第 41 條之 1 之同意移轉證明書
 - (1) 國稅稽徵機關應就同意移轉之不動產被繼承人之權利範圍全部為之，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。(內政部 85 年 10 月 14 日台內地字第 8581527 號函)
 - (2) 部分繼承人申請繼承登記時，未會同繼承人未繳清全部應納遺產稅前，不得辦理分割、處分、變更或設定負擔登記及繕發權利書狀。(遺產及贈與稅法第 41 條之 1)
4. 被繼承人死亡時之抵押權所擔保之債權已消滅者，申請繼承登記時，無遺產及贈與稅法第 42 條規定之適用。(內政部 86 年 1 月 6 日台內地字第 8512656 號函)

5. 繼承人連件申請繼承及抵繳稅款登記時，如國稅稽徵機關同意抵繳稅款函載明該函代替遺產稅同意移轉證明書時，申請人得免再申請核發遺產稅同意移轉證明書。

(六) 為方便旅外國人委託國內親友代為辦理遺產繼承登記，其授權書宜載明不動產標示。(內政部 87 年 8 月 7 日台內地字第 8790268 號函)

(七) 辦理跨轄區之繼承案件時，後受理登記之地政事務所得以先受理登記之地政事務所核發之已歸檔證明文件影本據以受理。(內政部 95 年 3 月 13 日內授中辦地字第 0950042794 號函)

(八) 當事人聲請外國法院對繼承人之監護宣告所為之確認判決，地政機關得為形式審查，當事人間如有爭執，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)

(九) 預告登記所保全之請求權，於請求權人死亡時，得由繼承人依土地登記規則第 119 條規定，檢具登記申請書件，向登記機關申請加註繼承人姓名。(繼承登記法令補充規定第 105 點、內政部 91 年 5 月 22 日台內中地字第 0910005955 號函)

十五、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	華僑申請所有權移轉登記為義務人時。	1. 內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函 2. 內政部 65 年 9 月 21 日台內地字	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。	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
		第 700911 號函			
2	未成年子女，其法定代理人於代理其未成年子女申辦遺產分割繼承登記。	1. 土地登記規則第 39 條 2. 內政部 88 年 7 月 1 日台內地字第 8806855 號函	確為未成年子女之利益而處分。	權利人 (繼承人之父母)	登記申請書適當欄
3	提出依民法有關規定自行訂定之繼承系統表時。	土地登記規則第 119 條第 4 項、繼承登記法令補充規定第 97 點	繼承系統表如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
4	除戶於本家而入他家之子女，其本家之戶籍均記載「養子緣組除戶」，經戶政機關查復確實無法查明其究係被他家收養為養女或媳婦仔時	繼承登記法令補充規定第 42 點	繼承系統表列○○○係被他家收養為(養女)/(媳婦仔)，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
5	繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以	繼承登記法令補充規定	本案因○○○，故繼承	權利人	登記申請書適

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
	前，部分繼承人拋棄繼承權，於登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記，補辦繼承登記時，倘原繼承登記申請書件已逾保存期限經依規定銷毀者。	第 58 點	人以土地登記簿所載者為準，如有不實，願負損害賠償之法律責任。		當欄
6	被繼承人（或繼承人之一）於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，無生前戶籍資料且繼承人以書面申請戶政機關查復無被繼承人（或繼承人之一）日據時期及光復後之戶籍資料時。	繼承登記法令補充規定 第 91 點	繼承系統表列被繼承人（或繼承人之一）死亡日期如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
7	戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查證無法辦理戶籍更正，而其戶籍謄本均能銜接，仍查無該缺漏者何	繼承登記法令補充規定 第 92 點	未能列明戶籍謄本缺漏者之事由為____，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表

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
	人時。				
8	外國人申請繼承土地法第17條第1項各款土地之登記。	土地法第十七條第二項執行要點第2點	本人於辦理繼承登記完畢之日起3年內移轉與中華民國國民或法人，逾期未移轉者，由地政機關移請國有財產署辦理公開標售。	權利人 (債權人不得代切結)	登記申請書適當欄
9	申辦繼承登記之不動產為依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條第4項規定屬臺灣地區繼承人賴以居住時。	內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函	申請繼承之不動產確屬臺灣地區繼承人賴以居住，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人 (債權人不得代切結)	登記申請書適當欄
10	大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定，視為拋棄繼承時。	內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函	繼承系統表列大陸地區人民，因未於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄。	權利人	繼承系統表

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
11	繼承登記案中部分繼承人為大陸地區人士，無須俟大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條為繼承與否之表示時。	內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函	繼承系統表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。	權利人 (債權人不得代切結)	繼承系統表
12	繼承登記案中部分繼承人為與我國無平等互惠關係之外國籍，僅由我國繼承人及具平等互惠關係之外籍繼承人申辦繼承登記時。	內政部 98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號令	繼承系統表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。	權利人 (債權人不得代切結)	繼承系統表
13	申請遺囑繼承登記之遺囑種類為	內政部 103 年 12 月 27 日內	遺囑見證人非為民法第 1198	權利人	登記申請書適

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
	在公證人前所為之公證遺囑，或須向公證人提出之密封遺囑時。	授中辦地字第1030616161號函	條第5款規定之人。		當欄
14	合於地籍清理條例施行細則第27條第1項第4款至第6款或第2項情形，而未能檢附權利書狀者，檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書時。	地籍清理條例施行細則第28條	本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
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條第3項	申請分別繕發權利書狀。	權利人	登記申請書適當欄

捌、審查

一、核對登記簿

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

(二)限制登記事項

1. 徵收公告註記(土地、建物標示部):繼承開始於徵收公告前,且於公告期間內申請繼承登記者,得予受理。(土地徵收條例第23條)
2. 查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記、清算登記(土地、建物所有權部及他項權利部):僅得辦理公同共有繼承登記。(土地登記規則第141條第1項第3款)
3. 稅捐稽徵機關囑託禁止處分登記(土地、建物所有權部及他項權利部):函詢囑託機關查復無礙禁止處分者,得辦理分別共有或分割繼承登記。

(三)不動產役權相關註記(民法第853條)

1. 申辦所有權繼承登記時:標示部有供役不動產地、建號註記者,其供役不動產之役權需同時申辦繼承登記。
2. 申辦不動產役權繼承登記時:他項權利部其他登記事項欄註記之需役地地、建號,須同時申請所有權繼承登記。

(四)原住民保留地註記事項(土地標示部):繼承取得所有權、地上權、農育權、耕作權者,以原住民為限。(山坡地保育利用條例第37條、原住民保留地開發管理辦法第15條第1項、第18條第1項)

(五)土地及地上建物應移轉予同一人相關註記

1. 建物基地權利(建物標示部)及建築基地地號(土地標示部)註記:依公寓大廈管理條例第4條第2項規定應移轉同予一人。
2. 依住宅法第61條規定土地、建物應隨同移轉註記(標示部):應移轉同予一人。
3. 農舍相關註記(土地、建物標示部):依農業發展條例第18條規定農舍與提供興建農舍地號應移轉予同一人。

(六) 應轉載之註記

1. 平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項欠繳差額地價註記(土地所有權部)。
2. 土地登記規則第 104 條之法人或寺廟籌備處註記(土地、建物所有權部或他項權利部)。
3. 更生登記註記(土地、建物所有權部或他項權利部)。(內政部 97 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0970045058 號函)
4. 民事訴訟法第 254 條規定訴訟繫屬註記(土地、建物所有權部或他項權利部)。(內政部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 號函)

(七) 信託財產註記(土地、建物所有權部或他項權利部): 審查信託專簿之約定條款, 如以委託人死亡為信託關係消滅事由者, 應先申請塗銷信託登記後再辦理繼承登記; 如信託關係尚未消滅者, 應申請信託內容變更(註記)登記。

(八) 地籍清理清查辦法第 3 條各款規定之土地或建物註記(所有權部): 經審查無誤, 應公告 3 個月期滿無人異議後再辦理登記, 並更新地籍清理系統狀態。

(九) 拍定人(土地、建物所有權部或他項權利部)註記

1. 被繼承人為登記名義人, 其土地、建物權利業經拍賣, 縱拍定人未辦理拍賣登記, 依強制執行法第 98 條規定, 申請標的已非屬被繼承人之遺產, 不得申請繼承登記。
2. 被繼承人為拍定人, 尚未辦理拍賣登記時, 繼承人應先代位申辦拍賣登記, 始得辦理繼承登記。(民法第 759 條)

(十) 建物門牌有變更者, 逕為辦理門牌整編登記。(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章審查作業一、一般注意事項(三))

(十一) 建物有共有部分建號, 但主建物附表權利範圍空白者, 應檢附共有部分所有權狀(或切結書)並切結權利範圍。(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審查作業一、一般注意事項(九))

(十二) 未辦繼承登記註記(土地、建物所有權部)

1. 列冊管理註記：被繼承人土地已為列冊管理者，應依未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點規定，於辦畢繼承登記、遺產管理人、遺囑執行人及其他依法辦竣所有權移轉登記後，報請直轄市、縣(市)地政機關停止列冊管理。
2. 移送國產署標售註記：被繼承人土地已移送國有財產署公開標售者，應依未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點規定，於審查無誤後通知國有財產署停止標售或國有登記作業，俟該署回復後再登記，並於登記完畢後，函知國有財產署。
3. 辦竣登記後更新未辦繼承登記列冊管理系統狀態。

(十三) 權利人人檔

1. 被繼承人人檔

- (1) 繼承人未就被繼承人所遺不動產權利全部辦理繼承登記時，應提醒申請人，以免逾期申請而受罰。
- (2) 申請標的如為區分所有建物或其基地，應審查是否符合民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定。
- (3) 非區分所有建物與其基地地上權不得分離移轉。(民法第 838 條第 3 項)
- (4) 供役地不動產役權與需役地所有權不得分離移轉。(民法第 853 條)
- (5) 被繼承人檔資料如有異動，無須辦理變更或更正登記。
(土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版登記作業手冊第參章審查作業一、一般注意事項(二))

2. 取得不動產權利之繼承人人檔

- (1) 姓名、出生年月日、統一編號及住址與所附文件是否相符；如經戶政機關更正有案者，得逕為辦理更正登記；姓名或住址如有變更者，得逕為辦理更名或住址

變更登記。(土地登記規則第 149 條、第 153 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審查作業一、一般注意事項(二)、(三)、(四))

(2) 就取得標的已有持分並已繕發權利書狀者，應檢附原權利書狀辦理連前持分，如符合分開繕狀，得申請分開繕狀。(土地登記規則第 66 條)

(3) 申請案所附外來人口新式統一證號文件為 1 碼英文+9 碼數字，而原登記之統一編號為舊式統一證號(2 碼英文+8 碼數字)者，應提醒得辦理統一編號更正登記，免收登記費及書狀費。(內政部 109 年 12 月 22 日台內地字第 10902774651 號函)

二、繼承人為無行為能力人或限制行為能力人

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

(二) 父或母與未成年子女同為繼承人，申請按應繼分登記為分別共有或協議分割時，應依民法第 1086 條第 2 項規定辦理。

三、申請登記附繳證件

(一) 戶籍謄本

1. 繼承事實以戶籍記事為準，辦理繼承登記不得以繼承人之戶口名簿或身分證影本代替戶籍謄本。
2. 日據時期家產繼承案件，應檢附被繼承人死亡時全戶之戶籍資料。
3. 日據時期私產繼承案件，第 1 順序直系卑親屬之女子有出養時，應檢附養家入戶之戶籍資料，以審核其身分為養女或媳婦仔。
4. 有大陸地區繼承人時，應檢附被繼承人在臺初次設籍之全戶戶籍謄本。

(二) 繼承系統表

1. 繼承系統表應表明繼承人與被繼承人間身分關係。

2. 拋棄繼承權人及未會同申請繼承登記之他繼承人均免在系統表內簽名。

（三）拋棄繼承權

1. 法院准予備查之繼承權拋棄文件：拋棄繼承權人之姓名應與繼承系統表上記載相同。依案附之戶籍資料得以查悉拋棄繼承權人姓名、身分證號碼時，亦應予查符。又申請繼承登記如有繼承人拋棄繼承，得提出司法院網站「家事事件公告專區」查詢結果，作為法院准予備查之證明文件。
（內政部 111 年 2 月 7 日台內地字第 1110260691 函）
2. 繼承權拋棄書（繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前）
 - （1）繼承權拋棄係繼承人於繼承開始後表示不欲繼承遺產之法律行為，係對被繼承人所遺全部財產為之。因非一部拋棄，故拋棄書並無書明拋棄不動產標示之必要。
 - （2）拋棄書所載拋棄日期不得在繼承開始前。
 - （3）拋棄書所蓋印章應與印鑑證明書之印鑑相符。
 - （4）拋棄繼承權，不得由他繼承人代為拋棄。
3. 未成年子女或受監護宣告之人其繼承權之拋棄經法院准予備查者，其父母或監護人免依土地登記規則第 39 條前 2 項規定，於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名或檢附法院許可之證明文件辦理。

（四）權利書狀或切結書

1. 原權利書狀遺失或其他原因未能檢附者，得由申請之繼承人檢附切結書辦理，免檢附印鑑證明。登記機關登記完畢之同時，應將原權利書狀公告註銷。（土地登記規則第 67 條第 1 款）
2. 持法院確定判決、和解筆錄、調解筆錄申請繼承登記，或債權人代位申請繼承登記者免附。

四、外國籍繼承人

- (一) 繼承取得不動產物權者，應查對外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表所列國（州）籍，確認符合平等互惠國（州）籍。
- (二) 繼承標的如為土地法第 17 條各款土地，應加註註記並列管。
新加坡人繼承土地法第 17 條各款以外之土地，亦比照註記並列管（詳「七、審查意見欄簽註註記事項」編號 8、9）。
- (三) 香港居民及澳門居民身分之認定，詳第一章第七節肆、申請人身分證明。
- (四) 持華裔證明文件申請核發華僑身分證明書者，應另檢附國籍證明文件。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點）
- 五、有大陸地區繼承人時之繼承登記，除申請繼承登記應附文件外，應切結/檢附文件

繼承情形		無經許可長期 居留陸配	有經許可長期 居留陸配	參考函釋
		切結/檢附文件	切結/檢附文件	
臺灣地區繼承人主張賴以居住（債權人代辦繼承登記勿須切結賴以居住）	僅 1 戶住宅不動產	A. 切結不動產係臺灣地區繼承人賴以居住	（同 A.，陸配不得繼承臺灣地區繼承人賴以居住之不動產）	臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 4 項、第 5 項、內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函
	超過 1 戶住宅不動產	B. 檢附全體繼承人就「賴以居住之不動產」之認定達成協議之證明文件（或由臺灣地區繼承人循司法途	（同 B.）	內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函

		徑確認是否為「賴以居住之不動產」)		
		C. 大陸地區繼承人不明時，得切結不動產係臺灣地區繼承人賴以居住	(不適用)	
臺灣地區繼承人未主張賴以居住	繼承開始起3年內申請登記	D. 大陸地區繼承人尚未為繼承之表示： 得由在台繼承人申辦繼承登記時，於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」後受理登記	(不適用)	內政部87年11月19日台內地字第8712049號函
		E. 大陸地區繼承人已為繼承之表示： 1. 檢附法院准許繼承之證明文件 2. 以下擇1檢附	(陸配可繼承不動產，文件同E.)	臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條、內政部82年1月15日台內地字第8113186號函

		(1)大陸地區繼承人已受領繼承財產應得對價之證明文件 (2)大陸地區繼承人應得之對價已依法提存之證明文件 (3)全體繼承人遺產分割協議書 (4)大陸地區繼承人同意申請人辦理繼承登記之同意書 3. 上開已受領對價之證明文件、協議書或同意書，應經財團法人海峽交流基金會驗證		
	繼承開始逾3年申請登記	大陸地區繼承人於3年期間內已為繼承之表示（檢附文件同E.）	（檢附文件同E.）	臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條、內政部82年1月15日台內地字第8113186號函

		F. 切結大陸地區繼承人之繼承權視為拋棄（或檢附法院核發繼承權拋棄之證明文件）	（不適用）	臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條、內政部82年1月15日台內地字第8113186號函
		大陸地區繼承人繼承之表示與否不明，切結事項同D	（不適用）	內政部87年11月19日台內地字第8712049號函

六、餘參照第一章第九節肆、審查規定。

七、審查意見欄簽註註記事項

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
1	持國稅稽徵機關依遺產及贈與稅法第41條之1規定核發之同意移轉證明書辦理	未會同申請人註記「未繳清遺產稅，不得辦理分割、處分、變更或設定負擔登記」	所有權部、他項權利部	遺產及贈與稅法第41條之1
2	申請名義更正登記之登記名義人死亡日期在38年6月15日以後至38年12月31日，未檢附遺產稅證明書	註記「未繳清遺產稅，不得辦理分割、移轉、設定他項權利」	所有權部	臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第3點

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載 部別	備 註
3	未會同申請登記 之繼承人未附遺 產稅證明書	未會同申請人註記 「未繳清遺產稅，不 得繕發所有權狀」	所有權部、 他項權利 部	內政部 88 年 12 月 2 日台內地字 第 8814343 號函
4	未會同申請人欠 繳登記費、書狀費	未會同申請人註記 「未會同申請，欠繳 登記費○○元及書狀 費，繳清後發狀」	所 有 權 部、他項權 利部	內政部 109 年 5 月 20 日台內地 字 第 1090262652 號 函
5	公司共有繼承登 記（被繼承人為應 有部分）	註記公司共有關係	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 第參章審查作 業一、一般注意 事項（三）4
6	公司共有繼承登 記（被繼承人為公 同共有）	1. 簽註不連前持分 （另增登記次 序），於新增之所有 權人註明公司共有 之各登記次序內容 2. 原與被繼承人公 同共有之其他公同共 有人，以內部收件 更改公同共有各登 記次序內容	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 第參章審查作 業一、一般注意 事項（三）5
7	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

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載 部別	備 註
		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	
8	外國人繼承土地 法第 17 條第 1 項 之土地應於登記 完畢之日起 3 年內 移轉	外國籍繼承人註記 「本筆土地應於○年 ○月○日前移轉與本 國人，逾期辦理公開 標售」	土地所有 權部	土地法第十七 條第 2 項執行要 點第 3 點
9	新加坡人繼承土 地法第 17 條第 1 項以外土地應於 登記完畢之日起 5 年內移轉	新加坡籍繼承人註記 「本筆土地應於○年 ○月○日前移轉與本 國人，逾期辦理公開 標售」	土地所有 權部	內政部 104 年 6 月 15 日台內地 字 第 1040415546 號 函
10	有限制登記事項	先以內部收件「註記」 登記，將限制事項變 更為一般註記事項， 辦竣公同共有繼承登 記後再將一般註記事 項變更為限制登記事 項	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 第參章審查作 業一、一般注意 事項(五)

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
11	所有權與他項權利併一案辦理繼承登記	他項權利之繼承登記案，應以加收內部收件方式辦理	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審查作業一、一般注意事項（三）18

玖、公告及異議調處（地籍清理標的）

- 一、列屬地籍清理條例之標的申請繼承或名義更正登記經審查無誤，應公告3個月。（地籍清理條例第8條）
- 二、土地權利關係人於公告期間內，得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）不動產糾紛調處委員會調處。（地籍清理條例第9條第1項、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）
- 三、地籍清理條例第9條第1項所稱土地權利關係人，指因依該條例規定申報或申請登記之結果，致其法律上之權利或利益受影響之人。（地籍清理條例施行細則第8條）
- 四、餘詳第一章第九節伍、公告。

拾、公告期滿之審查（地籍清理標的）

- 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30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。（地籍清理條例施行細則第9條第2項）
- 三、移送登校前應再核對登記簿有無須辦理轉載情形。
- 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。

拾壹、辦畢登記通知及權利書狀公告註銷

一、通知未會同申請人及相關權利人

- (一) 部分繼承人代全體繼承人申辦公同共有繼承登記，登記完畢後通知他繼承人。(土地登記規則第 120 條第 2 項)
- (二) 債權人代位申請繼承登記：辦畢通知繼承人及債權人。(未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 8 條)
- (三) 持判決書、和解筆錄、調解筆錄申請繼承登記：辦畢通知未會同繼承人。(土地登記規則第 69 條)
- (四) 部分繼承人辦妥公同共有繼承登記，繼承人再持憑被繼承人之自書遺囑為遺囑繼承登記，登記完畢後應通知原登記為公同共有之繼承人。(繼承登記法令補充規定第 77 點)
- (五) 通知繼承人時，如無現在戶籍地址及國外地址，依公文程式條例第 13 條得準用民事訴訟法第 149 條第 1 項第 1 款規定，踐行有關應為送達處所不明之公示送達程序。(內政部 89 年 1 月 19 日台內地字第 8826379 號函)
- (六) 登記名義人死亡，其繼承人僅有 1 人時之繼承登記者，並應就繼承人申請案載住所及最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所通知。(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 6 點第 3 項)

二、通知相關機關

(一) 通知國稅稽徵機關

1. 未會同申請登記之繼承人未檢附遺產稅繳(免)稅證明書，應通知國稅局。(內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函)

2. 申請繼承登記之繼承人與遺產稅證明書所列繼承人人數不符，於完成登記後，將不符情形及登記結果通知該管國稅機關。（內政部 86 年 10 月 3 日台內地字第 8609474 號函）

（二）通知原限制登記囑託機關或相關機關

1. 經限制登記之土地權利，辦竣繼承登記後，應通知原限制登記囑託機關。
2. 有未辦繼承列冊管理註記之標的，辦畢繼承登記、遺產管理人、遺囑執行人及其他依法辦竣所有權移轉登記後，報請直轄市、縣（市）地政機關停止列冊管理辦理。（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）
3. 有未辦繼承登記移送國產署標售註記之標的，於登記完畢後，函知國有財產署（未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點）。

三、權利書狀公告註銷

- （一）繼承人未能檢附權利書狀時，應於登記完畢後將原權利書狀公告註銷。（土地登記規則第 67 條第 1 款）
- （二）部分繼承人辦妥公同共有繼承登記，繼承人再持憑被繼承人之自書遺囑為遺囑繼承登記，登記完畢後，應將原核發之權利書狀公告註銷。（繼承登記法令補充規定第 77 點）
- （三）債權人代位申辦繼承登記未能提出權利書狀，登記完畢公告註銷。（土地登記規則第 35 條第 5 款、第 67 條第 6 款）
- （四）持判決書、和解筆錄、調解筆錄申請繼承登記未能提出權利書狀，登記完畢公告註銷。（土地登記規則第 35 條第 3 款、第 67 條第 6 款）

第八章 土地權利信託登記

第一節 信託登記

壹、意義

土地權利依信託法辦理信託而為移轉，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、第 125 條、第 126 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 24 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

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權/抵押權/地上權/農育權/不動產役權/典權移轉登記	信託	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. 委託人死亡或經死亡宣告之日

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	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
2	登記原因證明文件（信託契約書、他項權利（金融資產信託）移轉契約書、遺囑、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄）	信託法第 2 條、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，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. 檢附最高法院之判決書辦理者，免附確定證明書。判決書內載有不得上訴者亦同。 3. 以公定契約書以外之文件為登記原因證明文件者，應檢附登記清冊辦理。 4. 信託財產歸屬權利人非委託人時應貼印花稅票。
3	權利書狀（所有權狀或他項權利證明書）	土地登記規則第 34 條、第 35 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	自行檢附	1. 所有權狀遺失者應附切結書，並公告 30 日。 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

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				筆錄者，得免附。 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 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
6	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、第 133 條之 1、信託法第 70 條、第 71 條、停車場法第 16 條、金融資產證券化條例第 9 條、農業發展條例第 33 條、第 34 條、不動產證券化條例第 29 條	相關主管機關	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 公益信託應檢附目的事業主管機關許可證明文件。
7	遺產稅、贈與稅繳清或免稅證明書或同意移轉證明書或不計入遺產（贈與）總額證明書	遺產及贈與稅法第 3 條之 1、第 3 條之 2、第 5 條之 1、第 42 條	國稅稽徵機關	1. 信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，應檢附贈與稅證明書辦理。 2. 因遺囑成立之信託，於應檢附遺產稅證明書辦

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				理。
8	無欠稅（費）證明文件	財政部 87 年 3 月 16 日 財 稅 第 871934721 號函、內政部 87 年 3 月 26 日 台 地 字 第 8704097 號函	地方稅稽徵機關	得於公定信託契約書或登記清冊空白處加註。
9	重劃工程費或差額地價繳清證明書	農村社區土地重劃條例第 28 條、農地重劃條例第 36 條、平均地權條例第 60 條之 1、市地重劃實施辦法第 44 條	直轄市、縣（市）政府	同第四章第一節買賣登記。
10	最高限額抵押權確定證明文件	民法第 881 條之 12、內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函、內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函、內政部 97 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0970052747 號函		1. 信託財產為最高限額抵押權，債務人或抵押人未會同申請時，由抵押權人檢附之。 2. 金融機構依金融資產證券化條例規定申辦抵押權信託登記，應檢附債權額決算確定證明書。
11	特殊目的信託契約書影本	內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函	自行檢附	金融機構依金融資產證券化條例規定申辦抵押權信託登記時檢附。

伍、稅捐

- 一、土地所有權因信託行為成立，由委託人移轉與受託人，申辦土地所有權移轉登記案件，無需先向主管稽徵機關申報土地移轉現值，惟仍應依法辦理查欠作業，檢附無欠稅（費）證明文件，向地政機關辦理移轉登記。（內政部 86 年 12 月 29 日台內地字第 8612895 號函）
- 二、依不動產資產信託契約約定，信託土地於信託終止後毋須返還委託人者，於信託行為成立移轉土地所有權時，以委託人為納稅義務人，課徵土地增值稅，不適用土地稅法第 28 條之 3 規定。（不動產證券化條例第 52 條）
- 三、土地所有權因信託行為成立，由委託人移轉予受託人，於向登記機關申辦土地所有權移轉登記時，應檢附無欠稅費證明文件，比照「稽徵機關核發遺產稅繳清（免稅）證明書查欠作業聯繫要點」作業模式辦理，即「無欠稅時，於公定信託契約書空白處，依查欠結果加蓋『截至○年○月○日止查無欠繳土地稅及工程受益費』戳章及主辦人職名章；若經查有欠稅時，於公定信託契約書空白處加蓋『截至○年○月○日止另有欠稅（費）』戳章，同時註明欠稅（費）明細或檢附欠稅（費）明細清單，俟納稅義務人繳清欠稅（費）後，依據繳納收據在公定信託契約書上加蓋『截至○年○月○日止欠稅（費）業已繳清』戳章，惟如納稅義務人已提示繳納收據者，則加蓋『依據查欠資料及納稅義務人提示繳納收據，截至○年○月○日止欠稅（費）業已繳清』戳章，以上查欠資料均加蓋主辦人職名章」。（內政部 87 年 3 月 26 日台地字第 8704097 號函、財政部 87 年 3 月 16 日台財稅字第 871934721 號函）
- 四、移轉資產而生之印花稅、契稅及營業稅，除受託機構處分不動產時應繳納之契稅外，一律免徵。（金融資產證券化條例第 38 條第 1 項第 1 款）
- 五、委託人、遺贈人、受遺贈人或繼承人提供財產，成立、捐贈或加入符合遺產及贈與稅法第 16 條之 1 或第 20 條之 1 規定之公益信

託，該財產不計入遺產總額或不計入贈與總額者，應檢附稽徵機關核發之不計入遺產總額或贈與總額證明書，始得辦理移轉登記。(財政部 109 年 1 月 16 日台財稅字第 10804677570 號令)

六、信託案件核課贈與稅原則(財政部 94 年 2 月 23 日台財稅字第 09404509000 號函)

(一) 信託契約未明定特定之受益人，亦未明定受益人之範圍及條件者：不適用遺產及贈與稅法(以下稱遺贈稅法)規定課徵贈與稅。

(二) 契約明定有特定之受益人者

1. 受益人特定，且委託人無保留變更受益人及分配、處分信託利益之權利者：依遺贈稅法第 5 條之 1(自然人贈與部分)規定辦理。
2. 受益人特定，且委託人僅保留特定受益人間分配他益信託利益之權利，或變更信託財產營運範圍、方法之權利者：依遺贈稅法第 5 條之 1(自然人贈與部分)規定辦理。
3. 受益人特定，但委託人保留變更受益人或處分信託利益之權利者：不適用遺贈稅法規定課徵贈與稅。

(三) 信託契約雖未明定特定之受益人，惟明定有受益人之範圍及條件者：

1. 受益人不特定，但委託人保留指定受益人或分配、處分信託利益之權利者：不適用遺贈稅法規定課徵贈與稅。
2. 受益人不特定，且委託人無保留指定受益人及分配、處分信託利益之權利者：依遺贈稅法第 5 條之 1(自然人贈與部分)規定辦理。

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) 參照第一章第八節規定。

(二) 依金融資產證券化條例規定申請核准或申報生效之資產信託證券化計畫所為之資產移轉，不動產、不動產抵押權、應登

記之動產及各項擔保物權之變更登記，得憑主管機關之證明向登記主管機關申請辦理登記，免繳納登記規費。（金融資產證券化條例第 38 條）

（三）依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫更換部分資產、將資產返還創始機構或因信用增強所為之資產移轉，適用金融資產證券化條例第 38 條規定。又該法條第 38 條第 1 項第 2 款所稱登記規費，指登記費。（金融資產證券化條例施行細則第 18 條）

二、罰鍰：參照第一章第八節貳、登記罰鍰規定。

柒、相關規定

一、信託成立及登記效力

（一）信託之定義（信託法第 1 條及其立法理由）

1. 稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。簡言之，信託乃委託人、受託人與受益人間所存在之一種以財產權為中心之法律關係。
2. 所稱「財產權」，係指可依金錢計算價值之權利，如物權、債權暨漁業權等準物權，以及著作權、專利權等智慧（無體）財產權等是。
3. 所稱「信託本旨」，係指委託人意欲實現之信託目的及信託制度本來之意旨。
4. 所稱「特定目的」，係指委託人自己或第三人以外而可得確定，且為可能、適法之目的，如以醫學研究、傳染病之消滅、自然景觀之存續或養護為目的是。

（二）信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。所謂「法律另有規定」，係指信託法第 71 條所定之宣言信託，亦即公益信託經目的事業主管機關許可，得由法人為委託人對公眾宣言自為受託人，並邀公眾加入為委託人之信託。（信託法第 2 條及其立法理由）

(三) 以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。(信託法第 4 條第 1 項)

(四) 鑑於信託為一種以財產權為中心之法律關係，其成立必委託人將其財產權移轉或為其他處分予受託人，故若委託人欲信託之財產為受託人依法不能取得之財產權，自無由成立信託。(法務部 87 年 1 月 21 日 (87) 法律字第 049629 號函)

(五) 信託目的

1. 信託行為，有下列各款情形之一者，無效：(信託法第 5 條及其立法理由)

(1) 其目的違反強制或禁止規定者。

(2) 其目的違反公共秩序或善良風俗者。

(3) 以進行訴願或訴訟為主要目的者，例如債權人以律師為受託人，使出面興訟是。

2. 信託有 2 個以上目的，其中部分目的無效而其他目的有效之情形，如該有效目的部分與無效目的並非不能分離，則為該有效目的部分，信託仍然成立；但雖得以分離，如僅執行有效目的部分顯然違反委託人設立信託之意旨時，則該信託屬全部無效。受託人雖有管理或處分信託財產之權限，惟拋棄信託財產所有權倘非為受益人之利益或特定目的為之，不符信託本旨，縱僅拋棄信託財產之一部分，亦須於原信託契約中明確載明其得拋棄之地號面積等，俾得知悉受託人處分信託財產是否屬其權益範圍。(內政部 92 年 4 月 25 日內授中辦地字第 0920005771 號函、法務部 92 年 4 月 11 日法律字第 0920011607 號函)

3. 信託目的如係為擔保受託人之出資及為避免契稅而設，而非為使受託人管理或處分信託財產，自無從成立信託。(法務部 92 年 9 月 25 日法律字第 0920037183 號函)

4. 已依國軍老舊眷村改建條例第 24 條為禁止處分註記之住宅，如委託人依信託本旨約定受益人為本人，並於信託目的載明「管理、運用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產

處分」，符合該條例立法宗旨，得辦理自益信託登記。倘屬「他益信託」或未於信託目的載明「管理、運用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產處分」者，原則上不同意辦理信託。（內政部 96 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0960043346 號函）

5. 按信託，係以當事人間之信賴關係為基礎，乃委託人、受託人與受益人間所存在之一種以財產權為中心之法律關係，受託人既基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的。受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事務，故消極信託並非我國信託法所認定之信託。準此，以清償債務為目的之消極信託，似非信託法之所許。（內政部 88 年 7 月 12 日台內地字第 8807892 號函）

（六）遺囑信託

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

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

2. 遺囑信託，指遺囑人以遺囑，將其財產之全部或一部為受益人利益或特定目的設立之信託，屬單獨行為。遺囑人生前與他人訂立契約，以其死亡為條件或始期而設立之信託，非屬遺囑信託；而在遺囑人死亡之後，繼承人或遺囑執行人依遺囑，與受託人簽訂契約設立之信託，亦非遺囑信託。（內政部 89 年 5 月 3 日台內中地字第 8908199 號函）
3. 遺囑信託之受託人同時為遺囑執行人者，應得於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人兼受託人單獨申請信

託登記。(內政部 96 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0960723502 號函)

(七) 公益信託

1. 稱公益信託者，謂以慈善、文化、學術、技藝、宗教、祭祀或其他以公共利益為目的之信託。(信託法第 69 條)
2. 公益信託之設立應經目的事業主管機關許可。(信託法第 70 條第 1 項)
3. 公益信託之設立須以公共利益為目的，始足當之。所稱「公共利益」，係指社會全體之利益，亦即不特定多數人之利益；又信託之目的僅是「間接」或其「結果」有助於公益者，亦非屬公益信託。公益信託具有公益性，其目的在促進社會公益，故公益信託財產之管理、處分及運用應係為實現該公益信託設立目的而為之，非以投資為其目的。(法務部 104 年 11 月 17 日法律字第 10403514750 號函)
4. 法人為增進公共利益，得經決議對外宣言自為委託人及受益人，並邀公眾加入為委託人。

前項信託於對公眾宣言前，應經目的事業主管機關許可。第 1 項信託關係所生之權利義務，依該法人之決議及宣言內容定之。(信託法第 71 條)

- (八) 不論分別共有或共同共有之部分共有人，不得依土地法第 34 條之 1 規定為信託行為及申辦不動產信託登記。(土地法第三十四條之一執行要點第 3 點)

- (九) 受託人未被賦予裁量權，無須為判斷，僅須依信託條款之訂定或依他人之指示管理或處分信託財產之信託，稱為事務信託或稱指示信託，事務信託或指示信託之受託人對信託財產仍具有管理權，與非屬信託法第 1 條規定委託人未將信託財產之管理或處分權授予受託人，或受託人對於信託財產完全不負管理或處分義務之消極信託，並不相同，從而信託契約條款既已約定受託人於經受益人或委託人同意後，得對於信託財產為出租、出售或設定負擔者，似屬事務信託(指示信

託)類型，仍得成立信託關係。(內政部 92 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0920017005 號函、法務部 92 年 10 月 6 日法律字第 0920038921 號函)

二、信託關係人

(一) 委託人

1. 「委託人」係指將其財產委由受託人為之管理、處分之有處分財產權能力之自然人或法人，故如禁治產人或破產人（就應屬破產財團之財產）均不得為委託人，即未經結婚之未成年人原則上亦不得為委託人，例外詳如民法第 77 條至第 79 條、第 84 條、第 85 條、第 1186 條等規定。(信託法第 1 條立法理由)
2. 受輔助宣告之人為信託行為時，應經輔助人同意。(民法第 15 條之 2 第 1 項第 2 款)
3. 未成年子女將其所有之不動產信託移轉於其母，因限於民法第 106 條禁止自己代理之規定，其父得依民法第 1089 條規定單獨行使法定代理權，會同受託人辦理信託登記。(內政部 99 年 6 月 15 日內授中辦地字第 0990724588 號函)

(二) 受託人

1. 「受託人」係指依信託行為就信託財產為管理、處分之具有權利能力及行為能力之自然人或法人，故未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為受託人或信託監察人。(信託法第 1 條立法理由、第 21 條)
2. 未成年人已結婚者，有行為能力(民法第 13 條第 3 項)，係為生活需要而設之規定，而信託之受託人既基於信賴關係管理他人之財產，並以盡善良管理人之注意義務，親自處理信託事務為原則，其要求應較民法規定為嚴，仍不得為受託人。(信託法第 21 條立法理由)

3. 受託人應自己處理信託事務。但信託行為另有訂定或有不得已之事由者（例如臨時生病等原因），得使第三人代為處理。（信託法第 25 條及其立法理由）
4. 依信託法第 1 條及第 22 條規定，受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事務，故信託財產之受託人將信託財產信託給第三人，則原受託人就信託財產已無管理權限，即屬消極信託，且非為我國信託法所認之信託。至於信託法第 25 條規定得使第三人代為處理之情形，該受託人與第三人間並未有財產權之移轉。故已為信託登記之土地及建物，受託人將部分土地再信託登記，登記機關不得受理再信託登記。（內政部 88 年 7 月 12 日台內地字第 8807892 號函、內政部 90 年 11 月 30 日台內中地字第 9018612 號函）
5. 同一信託之受託人有數人時，信託財產為其共同共有；信託事務之處理除經常事務、保存行為或信託行為另有訂定外，由全體受託人共同為之。受託人意思不一致時，應得受益人全體之同意。受益人意思不一致時，得聲請法院裁定之。受託人有數人者，對其中一人所為之意思表示，對全體發生效力。（信託法第 28 條）
6. 受託人除有下列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：
 - （1）受益人書面同意，並依市價取得者。
 - （2）由集中市場競價取得者。
 - （3）有不得已事由經法院許可者。前項規定，於受託人因繼承、合併或其他事由，概括承受信託財產上之權利時，不適用之。於此情形，並準用信託法第 14 條之規定。（信託法第 35 條第 1 項、第 2 項）
7. 遺囑信託，被指定擔任受託人之人得拒絕接受信託。如有拒絕或不能接受信託情事，為達遺囑信託之目的，利害關係人或檢察官得聲請法院選任受託人。但遺囑訂明於此情

- 形該信託無效或另有指定選任其他之人為受託人之方法者，不在此限。（信託法第 46 條及其立法理由）
8. 公益信託之受託人，應經目的事業主管機關之許可。（信託法第 70 條第 1 項）
 9. 非以經營信託為業之法人，因信託行為成立而為受託人，依其章程或登記之營業項目所為之信託，除信託法第 21 條規定不得為受託人或公益信託者外，由當事人附具切結書聲明非屬營業信託且無信託業法第 33 條規定「經營不特定多數人之信託」者，地政機關得受理其信託登記之申請。（內政部 90 年 3 月 5 日台內中地字第 9002764 號函、內政部 103 年 3 月 19 日台內地字第 1030100523 號函）
 10. 原住民保留地申辦信託登記，受託人應具原住民身分。（內政部 90 年 9 月 28 日台內中地字第 9083448 號函）
 11. 公職人員依公職人員財產申報法（修正前係依現已停止適用之行政院及所屬機關政務人員財產強制信託實施要點）規定申辦耕地信託登記，應受農業發展條例第 33 條規定之限制。（內政部 95 年 10 月 14 日內授中辦地字第 0950052080 號函）
 12. 農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，其承受人資格應符合無自用農舍條件，故信託財產之受託人應無自用農舍，以符農業發展條例立法精神。（內政部 98 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0980050813 號函）
 13. 私法人於農業發展條例修正前取得之土地，經補註用地別變更為耕地申辦自益信託登記，應受農業發展條例第 33 條規定之限制。（內政部 97 年 6 月 10 日內授中辦地字第 0970046277 號函）

（三）受益人

1. 「受益人」係指依信託關係而有權享受利益之人，因此以具有權利能力為已足，受益人為委託人自己者，稱為自益信託，受益人為第三人者，稱為他益信託。又受益人不以

- 信託行為成立時存在或特定為必要，但須可得確定。（信託法第 1 條立法理由）
2. 信託行為中訂定，信託關係存續期中，信託財產孳息由特定受益人享有，信託關係消滅時，信託財產原本由其他受益人享有之情形，該享有信託財產孳息之人，稱為「孳息受益人」；享有信託財產原本之人，稱為「原本受益人」。（法務部 91 年 11 月 26 日法律字第 0910042147 號函）
 3. 以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人之信託行為，無效。所稱「以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人」，例如以不得取得土地法第 19 條所定土地之外國人為受益人是。（信託法第 5 條第 4 款及其立法理由）
 4. 同一信託之受益人有數人時，分別依信託行為所定比例或期間，享受其信託利益；信託行為中未訂定比例或期間者，依民法第 831 條規定，準用民法第 817 條第 2 項規定，各共有人之應有部分不明者，推定其為均等，故信託行為未訂比例或期間之數受益人，應按人數平均享受其信託利益。（內政部 100 年 2 月 11 日內授中辦地字第 1000040560 號函、法務部 100 年 1 月 31 日法律字第 0999039141 號函）
 5. 依信託法規定，信託關係消滅後財產由享有全部信託利益者為優先歸屬，但若該受益人有違反關於土地強制或禁止規定（如土地法第 17 條及第 18 條）者，即屬信託法第 5 條第 1 款「其目的違反強制或禁止規定者」之規定。（法務部 97 年 9 月 8 日法律決字第 0970027647 號函）
 6. 寺廟（委託人）與該寺廟之管理主任委員（受託人）成立信託關係後，受託人以信託財產購置耕地，契約約定以寺廟為受益人，此信託行為已違反信託法第 5 條第 4 款之規定，登記機關不予受理。（內政部 94 年 3 月 14 日內授中辦地字第 0940043017 號函、法務部 94 年 1 月 27 日法律字第 0930050229 號函）

7. 受益人有別於民法上第三人利益契約之受益人，毋庸為享受利益之意思表示，於信託成立時，即當然享有信託利益。但信託行為另有訂定者，從其所定。受益人得拋棄其享有信託利益之權利。（信託法第 17 條及其立法理由）
8. 遺囑信託，委託人遺囑方式設立信託，以立遺囑人（委託人）死亡時遺囑始發生效力，委託人自身不可能享有信託利益，從而，就遺囑信託以信託利益之歸屬而言，應屬他益信託。（法務部 109 年 8 月 20 日法律字第 10903512770 號函）
9. 公益信託知設立須以公共利益為目的，所稱「公共利益」，係指社會全體之利益，亦即不特定多數人之利益。如以特定人或特定團體為受益人之信託，非為公益信託；又受益人為國家、地方自治團體、財團法人或其他公益團體，雖屬特定之人，因具有公共性，有助於全體社會之福祉、文明與發展，故亦認具公益性。（法務部 91 年 11 月 19 日法律字第 0910043363 號函）

（四）信託監察人

1. 信託之型態具多樣化，在受益人不特定（例如公益信託），尚未存在（例如胎兒）或其他為保護受益人之利益而有必要時（例如集團信託），法院得因利害關係人或檢察官之聲請，選任一人或數人為信託監察人，以代受益人行使其權利。但信託行為定有信託監察人或其選任方法者，則從其所定。（信託法第 52 條第 1 項及立法理由）
2. 信託法第 52 條所稱「受益人不特定」，係指受益人已存在但尚不能確定孰為受益人之情形，如公益信託或信託行為訂定以校內成績最佳者為受益人，而成績尚未計算出，或以身心障礙者為受益人等是；所稱「尚未存在」，係指在信託設立之時，受益對象尚未出生（自然人）或尚未設立完成（法人），如以胎兒為受益人，或以籌設中之財團法

人為受益人，屬之。(法務部 93 年 3 月 18 日法律字第 0930010466 號函)

3. 未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為信託監察人。又未成年人已結婚者，有行為能力（民法第 13 條第 3 項），係為生活需要而設之規定，而信託監察人既係為保護受益人之利益而設，並以善良管理人之注意義務執行職務，其要求應較民法規定為嚴，仍不得為信託監察人。(信託法第 53 條及立法理由)
4. 信託監察人，係指於受益人不特定，尚未存在或其他為保護受益人之利益而有必要時，依選任或依信託行為所定，代受益人行使其權利之具有權利能力及行為能力之自然人及法人。(法務部 85 年 5 月 10 日(85)法律決字第 11348 號函)
5. 信託監察人有數人時，其職務之執行除法院另有指定或信託行為另有訂定外，以過半數決之。但就信託財產之保存行為得單獨為之。(信託法第 55 條)
6. 公益信託應置信託監察人。(信託法第 75 條)

三、信託財產、管理或處分方法及信託條款約定事項

(一) 信託財產

1. 「信託財產」係指委託人移轉或設定財產權與受託人，而與受託人自有財產分離，由受託人依信託本旨而為管理或處分之財產。(信託法第 1 條立法理由)
2. 受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。此種變形之信託財產中，如有應登記或註冊之財產權等，而欲以之對抗第三人時，仍應依信託法第 4 條有關公示之規定辦理信託登記，以確保交易安全。(信託法第 9 條及其立法理由)
3. 受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內

載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依土地登記規則第 130 條至第 132 條規定辦理。(土地登記規則第 127 條)

4. 土地信託期間，如未違反信託目的，受託人得出售信託財產予信託關係消滅時之歸屬權利人，但該處分行為所得之價金仍為信託財產。(內政部 97 年 3 月 11 日內授中辦地字第 0970042371 號函、法務部 97 年 2 月 27 日法律決字第 0970006758 號函)
5. 受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。(信託法第 10 條)
6. 受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。(信託法第 11 條)
7. 信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅。(信託法第 14 條)
8. 立遺囑人以遺囑將一定之不動產指定繼承人繼承後，再訂立信託契約，將該不動產信託移轉與受託人，則立遺囑人死亡時，該等不動產係屬信託財產，權利應歸屬受益人，而非遺產。(法務部 100 年 11 月 22 日法律字第 1000026003 號函)
9. 已辦竣信託登記之不動產，受託人於信託期間，依信託本旨，出賣信託財產，非屬信託法第 62 條所規定之信託關係消滅情事，係屬民法所稱之買賣，其登記原因用語為「買賣」；另原於該筆土地、建物之所有權部「其他登記事項欄」中註記之「詳信託專簿」字樣，已因信託財產之出售而移轉第三人，該筆註記應併予塗銷，惟仍應將該異動年月日及內容於信託專簿中註明，並影印登記案件 1 份存於專簿公示。(內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9017370 號函)

10. 信託利益

- (1) 受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。此「他人」，包括委託人

以自己為受益人在內。(信託法第 34 條、內政部 91 年 12 月 19 日台內中地字第 0910020089 號函)

- (2) 土地所有權人將已設定抵押之不動產再以信託方式委託抵押權人管理處分(出售)信託之土地及建物所有權，信託財產利益與受託人利益無衝突時，如受託人於登記申請書內切結所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突，則同一不動產標的之抵押權人得擔任信託行為之受託人。(內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940053723 號函)
- (3) 信託契約書所載，受託人享有信託財產之孳息以外信託利益之權利(本金受益人)，即受託人享有之信託利益幾乎等於信託財產，與信託法第 34 條及第 1 條規定之意旨不符。(法務部 94 年 9 月 29 日法律字第 0940034383 號函)
- (4) 受託人與另一人雖共同為信託財產歸屬人(視為共同受益人)，惟歸屬權利人間之受益比例顯不相當，已違反信託法第 34 條之規定。(法務部 94 年 7 月 26 日法律字第 0940023735 號函)

(二) 管理或處分方法及信託條款約定事項

1. 委託人與受託人間訂立之信託契約所載內容，倘係為貫徹信託本旨或為達信託目的所必要，而又未違公共秩序或善良風俗者，委託人、受託人均應受其拘束，從而，登記機關於受理信託登記時自應依信託條款欄所載之其他約定條款予以審查，受託人處分或設定他項權利時，依信託法第 22 條規定，應依信託本旨始得為之。(內政部 94 年 4 月 11 日內授中辦地字第 0940043716 號函)
2. 信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一。申辦土地權利信託登記，倘委託人與受託人間所約定之主要信託條款，因受限於公定信託契約書中「信託條款」欄之篇幅而無法盡載，

尚須另附信託契約書（私契）方能貫徹信託本旨或達信託目的者，登記機關於受理登記時，應依另附之信託契約書所約定之事項條款予以審查。（內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 09400528950 號函）

四、特殊目的信託

（一）不動產證券化

1. 不動產投資信託：依不動產證券化條例之規定，向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，以投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的而成立之信託。（不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 5 款）
2. 不動產資產信託：依不動產證券化條例之規定，委託人移轉其不動產或不動產相關權利予受託機構，並由受託機構向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產資產信託受益證券，以表彰受益人對該信託之不動產、不動產相關權利或其所生利益、孳息及其他收益之權利而成立之信託。（不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 6 款）
3. 不動產投資信託基金，以投資或運用於下列標的為限：（不動產證券化條例第 17 條第 1 項第 1 款、第 2 款及第 5 項）
 - （1）開發型或已有穩定收入之不動產。
 - （2）開發型或已有穩定收入之不動產相關權利。
 募集之不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，以下列各款標的為限：
 - （1）都市更新條例核定之都市更新事業計畫範圍內之土地、建築物及不動產相關權利。
 - （2）促進民間參與公共建設法所稱公共建設。
 - （3）經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設。
4. 不動產資產信託契約移轉之財產權，以不動產證券化條例第 17 條第 1 項第 1 款及第 2 款所規定者為限。但募集之

不動產資產信託受益證券，其信託財產以已有穩定收入之不動產或不動產相關權利為限。

前項之財產權有設定抵押權者，委託人應予塗銷，並檢具相關證明文件予受託機構。因故未能塗銷者，委託人應檢具抵押權人於信託契約存續期間不實行抵押權之公證人公證同意書。

委託人應提供債務明細之書面文件予受託機構，並定1個月以上之期限，公告債權人於期限內聲明異議，並將聲明異議之文件予受託機構。（不動產證券化條例第30條）

5. 不動產投資信託辦理信託登記時，應以受託機構名義登記，並於登記簿其他登記事項欄記明為不動產投資信託基金信託財產。（不動產證券化條例施行細則第7條）

（二）金融資產證券化

1. 特殊目的信託：指依金融資產證券化條例之規定，以資產證券化為目的而成立之信託關係。（金融資產證券化條例第4條第1項第4款）
2. 創始機構將最高限額抵押權所擔保之債權，依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫信託或讓與，檢具主管機關之證明、債權額決算確定證明書及相關契約文件者，其最高限額抵押權即轉為一般抵押權，隨同移轉予受託機構或特殊目的公司，無須債務人或抵押人同意或會同申請移轉登記。（金融資產證券化條例施行細則第19條）
3. 申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記時，為資產信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。前項信託登記，為投資信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。（土地登記規則第133條之1）

4. 依金融資產證券化條例規定，以抵押權為信託財產辦理抵押權信託登記，於同年度第 1 件辦理前揭登記申請案檢附特殊目的信託契約書等相關證明文件後，嗣於同一地政機關辦理抵押權信託登記申請案，特殊目的信託契約書影本得記明援用已歸檔之○○年○○月○○日收件字第○○號案，得免逐案檢附。(內政部 105 年 11 月 30 台內地字第 1051309843 號函)

五、金融機構基於信託本旨申辦信託財產移轉登記，其送經地政機關存查之委託書已列明委託辦理土地權利信託登記者，包含其申辦因契約或遺囑成立信託關係而移轉或為其他處分所為之信託登記、因信託行為取得之土地權利登記、塗銷信託登記、信託歸屬登記、受託人變更登記及信託內容變更登記等，地政機關得依存查文件處理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點第 1 項、內政部 88 年 9 月 17 日台內中地字第 8885915 號函、內政部 95 年 8 月 21 日內授中辦地字第 0950050100 號函、內政部 97 年 12 月 16 日內授中辦地字第 0970724856 號函)

六、區分所有建物之專有部分以信託移轉，而其基地權利應有部分以贈與移轉登記與同一人，因「信託財產」與「自有財產」性質有別，與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定不符，應不予受理登記。(內政部 91 年 9 月 10 日台內中地字第 0910085083 號函)

七、農業發展條 89 年修法後取得之農地興建農舍申請信託登記時，仍應受該條例第 18 條第 2 項規定須滿 5 年始得移轉之限制。(內政部 103 年 8 月 6 日內授中辦地字第 1036036743 號函)

八、有關委託人申辦信託登記並附自書遺囑，倘信託契約條款內容並無不明確或不符合信託要件，毋需審認遺囑內容，自得准予受理登記。日後因委託人死亡而辦理信託歸屬受益人變更登記時，再審查該遺囑是否符合民法規定再據以辦理登記，如不符合民法要件，依信託法第 65 條規定，以全體繼承人為財產歸屬人。(內政部 99 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0990048410 號函)

- 九、最高限額抵押權併同所擔保之債權設立信託者，倘其債權業經確定，則該最高限額抵押權已回復為普通抵押權，故讓與此項抵押權得依普通抵押權讓與方式為之，無須抵押物所有人之同意或會同辦理。(內政部 91 年 5 月 23 日台內中地字第 0910007064 號函)
- 十、登記名義人將其已辦竣預告登記之土地申辦信託登記，仍應先辦理塗銷預告登記，再辦理信託登記。(內政部 107 年 9 月 11 日台內地字第 1070064039 號函)
- 十一、不論係自益信託或他益信託，受託人應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，不得以其屬信賴不動產登記之善意第三人，主張應受民法第 759 條之 1 第 2 項不動產登記公信原則之保障。(內政部 103 年 7 月 21 日台內地字第 1030208354 號函)
- 十二、市有非公用土地依信託法規定信託登記地上權予受託人，縱設定他項權利之原因登記為「信託」，仍無礙該信託登記屬地上權登記之本質，仍應依土地法第 25 條規定辦理。(內政部 92 年 2 月 26 日內授中辦地字第 0920002187 號函)
- 十三、信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。(土地登記規則第 130 條)
- 十四、信託登記完畢，發給土地或建物所有權狀或他項權利證明書時，應於書狀記明信託財產，信託內容詳信託專簿。(土地登記規則第 131 條)
- 十五、數共有人辦理信託登記予同一受託人，分別與受託人訂立信託契約，登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀之方式辦理。(內政部 92 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0920084443 號函)
- 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	申請登記，受託人為非以經營信託為業之人	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
2	金融機構依金融資產證券化條例規定申辦抵押權信託登記	1. 金融資產證券化條例第 5 條 2. 內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函	1. 本案已依金融資產證券化條例等相關規定辦理公告或通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。 2. 本案業經財政部○○年○○月○○日○○○號函核准。 3. 本案確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
3	申請信託登記之受託人係同	內政部 94 年 10 月 25 日內授	本案所受託之信託財產利益	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
	一不動產標的之抵押權人	中辦地字第0940053723號函	與受託人利益確無衝突，如有不實申請人願負法律責任。		
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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	登記申請書適當欄
9	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
10	以公定契約書以外證明文件為登記原因證明文件時	土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 7 款	本件信託權利價值總金額新臺幣○○○元正。	1. 權利人及義務人 2. 權利人	登記申請書適當欄

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、以遺囑成立信託，其遺囑應符合民法法定要件。
- 三、審查信託相關登記案件，應依土地登記規則第 130 條規定記明相關文字及複印裝訂信託專簿。
- 四、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	信託	註記委託人之姓名或名稱，信託財產，信託內容詳信託專簿依○年○月○日○○字第○○○號辦理	所有權部、他項權利部	1. 土地登記規則第 130 條
	同一地號土地共有人分別訂定信託契約，移轉予同一受託人	分別繕狀不連前持分；如申請之標的為區分所有建物時，另簽註於土地所有權部註明所對應之區分所有建物之建號，及於各區分所有建物之所有權部註明所對應土地所有權人之登記次序		2. 內政部 92 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0920084443 號函 3. 內政部 94 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0940730235 號函

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）

第二節 受託人變更登記

壹、意義

土地權利信託登記後，如受託人有變更，經依規定選任或指定新受託人，向該管登記機關申請受託人變更所為之登記。

貳、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、第 129 條第 1 項)

(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 24 款、第 129 條第 2 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/抵押權/地上權/農育權/不動產役權/典權移轉登記	受託人變更	1. 契約成立之日 2. 法院判決或裁定確定之日 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. 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

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	信託法第 36 條、	自行檢附	1. 以契約書為登

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	文件（信託內容變更契約書、主管機關許可變更文件、核准或同意合併證明文件、遺囑、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄、民事裁定書及裁定確定證明書）	第 45 條、第 46 條、第 47 條、第 70 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、第 129 條、不動產證券化條例第 55 條、金融資產證券化條例第 106 條		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. 檢附最高法院之判決書辦理者，免附確定證明書。判決書內載有不得上訴者亦同。 3. 以公定契約書以外之文件為登記原因證明文件者，應檢附登記清冊辦理。 4. 因法人合併申請受託人變更登記之應備文件，詳第四章第十五節法人合併登記。
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 35 條、第 70 條之 3、第 129	自行檢附	1. 登記原因證明文件為法院判決確定證明文

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		條		件、訴訟上和解或調解筆錄者，得免附。 2. 委託人未能或無須會同申請，未能提出權利書狀時，得附切結書或於登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀公告註銷。
4	申請人身分證 明	土地登記規則第34條、第70條之3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
6	無欠稅（費） 證明文件	財政部87年3月16日財稅第871934721號函、內政部87年3月26日台地字第8704097號函	地方稅稽徵機關	得於信託內容變更契約書或登記清冊空白處加註。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	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、停車場法第16條、農業發展條例第33條、第34條	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。

伍、稅捐

- 一、詳本章第一節伍、稅捐規定。
- 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：參照第一章八節壹、登記規費規定。
- 二、罰鍰：參照第一章八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

- 一、受託人除信託行為另有訂定外，非經委託人及受益人之同意，不得辭任。但有不得已之事由時，得聲請法院許可其辭任。
受託人違背其職務或有其他重大事由時，法院得因委託人或受益人之聲請將其解任。
前2項情形，除信託行為另有訂定外，委託人得指定新受託人，如不能或不為指定者，法院得因利害關係人或檢察官之聲請選任新受託人，並為必要之處分。
已辭任之受託人於新受託人能接受信託事務前，仍有受託人之權利及義務。（信託法第36條）
- 二、受託人之任務，因受託人死亡、受破產或禁治產宣告而終了。其為法人者，經解散、破產宣告或撤銷設立登記時，亦同。第36條第3項之規定，於前項情形，準用之。（信託法第45條第1項、第2項）
- 三、遺囑指定之受託人拒絕或不能接受信託時，利害關係人或檢察官得聲請法院選任受託人。但遺囑另有訂定者，不在此限。（信託法第46條）

- 四、受託人變更時，信託財產視為於原受託人任務終了時，移轉於新受託人。共同受託人中之一人任務終了時，信託財產歸屬於其他受託人。(信託法第 47 條)
- 五、受託人變更時，由新受託人承受原受託人因信託行為對受益人所負擔之債務。
前項情形，原受託人因處理信託事務負擔之債務，債權人亦得於新受託人繼受之信託財產限度內，請求新受託人履行。
新受託人對原受託人得行使信託法第 23 條及第 24 條第 3 項所定之權利。第 1 項之規定，於信託法第 47 條第 2 項之情形，準用之。(信託法第 48 條)
- 六、對於信託財產之強制執行，於受託人變更時，債權人仍得依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行。(信託法第 49 條)
- 七、公益信託之其受託人，應經目的事業主管機關之許可。(信託法第 70 條第 1 項)
- 八、信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記，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)
- 九、辦理受託人變更登記時，其他登記事項欄記載事項登記機關應予轉載。(土地登記規則第 130 條第 2 項)
- 十、受託人死亡，信託財產不屬於其遺產，債權人不得代位申辦已歿受託人所管信託財產繼承登記。應由委託人指定新受託人，如委託人不能或不為指定新受託人時，債權人得聲請法院選任新受託人後，依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行。(信託法第 10 條、內政部 107 年 11 月 26 日台內地字第 1070453003 號函)
- 十一、其他有關受託人資格相關規定，詳如第一節信託登記。
- 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	申請登記，受託人為非以經營信託為業之法人	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
2	申請信託登記之受託人係同一不動產標的之抵押權人	內政部94年10月25日內授中辦地字第0940053723號函	本案所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突，如有不實申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
3	以公定契約書以外證明文件為登記原因證明文件時	土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點第7款	本件信託權利價值總金額新臺幣○○○元正。	1. 權利人及義務人(新受託人及委託人) 2. 權利人	登記申請書適當欄
4	委託人未能會同申請，由新受託人提出足資證明文件單獨申請，而未能提出權利書狀	土地登記規則第129條第2項	因____，未能提出權利書狀，如有不實申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
5	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日台內中地字第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

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	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
7	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
8	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

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、審查信託相關登記案件，應依土地登記規則第 130 條規定記明相關文字及複印裝訂信託專簿。
- 三、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	受託人變更	依○年○月○日收件○○字第○○○號辦理受託人變更。原相關註記轉載	所有權部、他項權利部	土地登記規則第 130 條

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）

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	託關係消滅證明文件、終止信託證明文件、主管機關撤銷許可證明文件或核准移轉函、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄)	65 條、第 78 條、第 79 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、第 128 條		決書內載有不得上訴者亦同。 2. 依土地登記規則第 128 條第 1 項規定由權利人及義務人會同申請登記者，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	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 35 條、第 65 條、第 66 條、第 70 條之 3、第 128 條	自行檢附	1. 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，得免附。 2. 受託人未能會同申請且未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀公告註銷。 3. 共有人取得他共有人之應有部分者，應檢附原權利書狀，依法申請分別發給權利書狀者除外。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
6	主管機關核准或同意備查證明文件	土地登記規則第 42 條、停車場法第 16 條	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。
7	土地增值稅繳納或免稅證明文件	土地稅法第 5 條之 2、第 28 條之 3	地方稅稽徵機關	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。
8	契稅繳納收據或免稅證明書	契稅條例第 7 條之 1、第 14 條之 1	1. 地方稅稽徵機關 2. 鄉（鎮、市、區）公所	1. 同第四章第一節買賣登記。 2. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權，不課徵契稅。
9	受益人同意書	信託法第 3 條	自行檢附	信託法第 3 條、土地登記規則第 44 條

伍、稅捐：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：參照第一章八節壹、登記規費規定。

二、罰鍰：參照第一章八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

一、受託人除有下列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利。

（一）經受益人書面同意，並依市價取得者。

（二）由集中市場競價取得者。

（三）有不得已事由經法院許可者。

前項規定，於受託人因繼承、合併或其事由，概括承受信託財產上之權利時，不適用之。於此情形，並準用信託法第14條之規定。

（信託法第35條第1項、第2項）

二、委託人與受益人非同一人者，委託人除信託行為另有保留外，於信託成立後不得終止其信託，亦不得處分受益人之權利。但經受益人同意者，不在此限。如受益人為無行為能力人或限制行為能力人者，如欲徵得其同意，自應依民法第76條及第77條規定為之。（信託法第3條及立法理由）

三、信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。委託人及受益人於不利受託人之時期終止信託者，應負連帶損害賠償責任。但有不得已之事由者，不在此限。所稱信託利益非由委託人全部享有，包括信託財產原本及孳息，於信託終了時全部由委託人以外之人享有，及部分由委託人享有，部分由委託人以外之人享有兩種情形，即委託人與受益人非為同一人，或委託人僅為受益人中之一人。（信託法第64條及立法理由）

四、公益信託關係消滅，而無信託行為所訂信託財產歸屬權利人時，目的事業主管機關得為類似之目的，使信託關係存續，或使信託財產移轉於有類似目的之公益法人或公益信託。（信託法第79條）

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

(一) 享有全部信託利益之受益人。

(二) 委託人或其繼承人。

六、信託財產依土地登記規則第 125 條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第 65 條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。(土地登記規則第 128 條)

七、依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記，為投資信託者，辦理信託登記後，於信託關係消滅時，不適用土地登記規則第 128 條、第 133 條規定。(土地登記規則第 133 條之 1 第 3 項)

八、他益信託中委託人於存續期間死亡，受託人及受益人得依信託登記案附信託契約書以外之私契約定事項，由受託人及受益人共同終止信託關係。因不動產未經信託登記者，僅不得以信託關係對抗第三人，對於信託關係人間，仍屬有效。故委託人如於信託行為中定有受益人及受託人得共同終止信託者，僅係不得對抗第三人，難逕認該項約定無效。(內政部 106 年 3 月 31 日台內地字第 1060411165 號函)

九、信託關係於信託期間屆滿時消滅，則其信託財產應歸屬於受益人，至於歸屬權利人於信託關係消滅後申辦信託財產歸屬登記前死亡，應依民法第 1148 條規定辦理，由受益人之繼承人繼承其信託利益。(內政部 103 年 1 月 21 日內授中辦地第 1036030875 號函、法務部 103 年 01 月 15 日法律字第 10203513850 號函)

十、信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。(信託法第 66 條)

十一、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	以公定契約書以外證明文件為登記原因證明文件時	土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 7 款	本件信託權利價值總金額新臺幣○○○元正。	1. 權利人及義務人 2. 權利人	登記申請書適當欄
2	受託人未能會同申請，由權利人提出足資證明信託關係消滅文件單獨申請，而未能提出權利書狀	土地登記規則第 128 條第 2 項	因_____，未能提出權利書狀，如有不實申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
3	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
4	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
5	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
6	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

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、審查信託相關登記案件，應依土地登記規則第130條規定記明相關文字及複印裝訂信託專簿。

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)

第四節 塗銷信託登記

壹、意義

土地權利因信託關係消滅信託財產回復至委託人所有時，向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

貳、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、第 128 條第 1 項)

(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 24 款、第 128 條第 2 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/抵押權/ 地上權/農育權/ 不動產役權/典權 移轉登記	塗銷信託	1. 事實發生之日 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

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(原信託契約書信託關係)	信託法第 62 條、第 63 條、第 64 條、第 65 條、土	自行檢附	1. 檢附最高法院之判決書辦理者，免附確定證

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	消滅證明文件、塗銷同意書、終止信託證明文件、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄)	地登記規則第34條、第70條之3、第128條		明書。判決書內載有不得上訴者亦同。 2. 依土地登記規則第128條第1項規定由權利人及義務人會同申請登記者，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	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35條、第65條、第66條、第70條之3、第128條	自行檢附	1. 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，得免附。 2. 受託人未能會同申請且未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀公告註銷。 3. 共有人取得他共有人之應有

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				部分者，應檢附原權利書狀，依法申請分別發給權利書狀者除外。
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	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
6	無欠稅（費）證明文件	內政部92年3月5日內授中辦地字第0920002809號函、財政部92年2月20日台財稅字第0920451443號令	地方稅稽徵機關	得於登記清冊空白處加註。
7	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、停車場法第16條、農業發展條例第33條、第34條	相關主管機關	同第四章第一節買賣登記。

伍、稅捐

- 一、塗銷信託登記係指土地權利因信託關係消滅，信託財產回復至委託人所有時向該管登記機關申請權利變更所為之登記，係屬土地權利變更範疇，依土地稅法第51條第1項及房屋稅條例第22條第1項規定，土地及建物塗銷信託登記，仍應辦理查欠作業。（內

政部 92 年 3 月 5 日內授中辦地字第 0920002809 號函、財政部 92 年 2 月 20 日台財稅字第 0920451443 號令)

二、自益信託之委託人與受託人雙方同意終止信託，該委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該屋與第三人，申請人連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記所需，稽徵機關得同時受理塗銷信託登記之查欠及契稅申報。(內政部 109 年 6 月 18 日台內地字第 1090124084 號函、財政部 109 年 6 月 17 日台財稅字第 10900539260 號令)

三、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：參照第一章八節壹、登記規費規定。

二、罰鍰：參照第一章八節貳、罰鍰規定。

柒、相關規定

一、終止信託關係

(一)信託利益(包括「信託財產本身」及「信託財產所生之孳息」)全部由委託人享有者，委託人或其繼承人(委託人已死者)得依一方之意思表示，隨時終止信託。(信託法第 63 條第 1 項及立法理由)

(二)自益信託之委託人除信託契約另有約定外，得檢附其通知受託人終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記。(內政部 95 年 12 月 7 日內授中辦地字第 0950054524 號函)

(三)信託契約有特別約定，非經第三人及受託人同意，不得終止契約者，自益信託之委託人即不得片面終止信託契約，單獨申請塗銷信託。(內政部 96 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0960047989 號函)

(四)信託財產未終止信託關係前，名義上仍屬受託人財產，遺囑執行人尚無管理權限，自無從以其名義終止信託並申辦塗銷信託登記。(內政部 99 年 8 月 23 日內授中辦地字第 0990048823 號函)

(五) 自益信託之委託人(即受益人)於信託關係存續中死亡,除信託行為另有訂定信託財產之歸屬人外,經委託人之繼承人與受託人合意消滅信託關係者,應由其繼承人依法繳納遺產稅後,由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 128 條、第 133 條規定申辦信託內容變更登記及塗銷信託登記。為簡政便民,亦得檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理。(內政部 104 年 5 月 14 日台內地字第 1040416576 號函)

(六) 自益信託之委託人於信託關係存續中死亡,信託利益由其繼承人概括繼承,由全體繼承人協議分割受益權者,得由分割協議取得全部信託利益之繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定辦理信託內容變更登記,嗣後信託關係之終止,可由該繼承人依同規則第 128 條規定辦理。信託內容變更如與塗銷信託登記併同辦理,得檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理。(內政部 108 年 11 月 6 日台內地字第 1080144325 號函)

二、信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者,不在此限。

委託人或受託人為法人時,因解散或撤銷設立登記而消滅者,適用前項之規定。(信託法第 8 條)

三、信託關係,因信託行為所定事由發生,或因信託目的已完成或不能完成而消滅。(信託法第 62 條)

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

(一) 享有全部信託利益之受益人。

(二) 委託人或其繼承人。

五、信託財產依土地登記規則第 125 條辦理信託登記後,於信託關係消滅時,應由信託法第 65 條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。(土地登記規則第128條)

六、已辦理信託登記之土地，因信託目的完成，委託人及受託人會同申請塗銷信託，其證明信託關係消滅之文件(塗銷信託同意書)，自應由委託人會同受託人立書。(內政部 91 年 4 月 19 日台內地字第 0910005403 號函)

七、自益信託之委託人死亡，其所遺信託不動產得免依土地法 73 條之 1 規定予以列冊管理。(內政部 96 年 2 月 27 日台內地字第 0960023008 號函)

八、依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記，為投資信託者，辦理信託登記後，於信託關係消滅時，不適用土地登記規則第 128 條、第 133 條規定。(土地登記規則第 133 條之 1)

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	以公定契約書以外證明文件為登記原因證明文件時	土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 7 款	本件信託權利價值總金額新臺幣 ○○○ 元正。	1. 權利人及義務人 2. 權利人	登記申請書適當欄
2	受託人未能會同申請，由權利人提出足資證明信託關係消滅文件單獨申請，而未能提出權利書狀	土地登記規則第 128 條第 2 項	因_____，未能提出權利書狀，如有不實申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
3	建物部分徵收而尚未執行該徵收	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	權利人	登記申請書適

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
	部分拆除者，其未徵收部分建物於申辦移轉設定登記時	8116661 號函	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。		當欄
4	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
5	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
6	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

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、審查信託相關登記案件，應依土地登記規則第 130 條規定記明相關文字及複印裝訂信託專簿。

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）

第五節 信託內容變更登記

壹、意義

土地權利信託登記後，因信託內容變更，惟不涉及土地權利變更登記者，向該管登記機關申請信託內容變更所為之登記。

貳、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、第 133 條第 1 項)

(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 24 款)

二、囑託登記：公益信託之目的事業主管機關囑託辦理登記。(土地登記規則第 29 條第 12 款、信託法第 73 條)

三、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
信託內容變更登記	註記	1. 契約成立之日 2. 事實發生之日 3. 法院判決或裁定確定之日 4. 訴訟上和解成立之日 5. 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 6. 主管機關依職權變更之日

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	

項次	名 稱	法令依據	來 源	備 註
2	登記原因證明文件（信託內容變更契約書、法院判決確定證明文件、訴訟上和解或調解筆錄、法院裁定及裁定確定證明書、主管機關函）	信託法第 15 條、第 16 條、第 17 條、第 20 條、第 73 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、第 133 條	自行檢附	1. 檢附最高法院之判決書辦理者，免附確定證明書。判決書內載有不得上訴者亦同。 2. 以公定契約書為登記原因證明文件者，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. 以公定契約書以外之文件為登記原因證明文件者，應檢附登記清冊辦理。
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 35 條、第 70 條之 3、第 128 條	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，得免附。
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	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
6	受益人同意書	信託法第 3 條、土地登記規則第 44 條	自行檢附	受益人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。

伍、稅捐

- 一、信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，委託人（同受益人）因公司合併而消滅依規定辦理信託內容變更登記變更委託人及受益人為合併後存續公司時，應依財政部 93 年 10 月 9 日台財稅字第 09304551970 號令辦理；如該合併符合企業併購法第 34 條（現為第 39 條）第 1 項序文規定，其依法應由該消滅公司負擔之土地增值稅，准依同條項 5 款規定記存。（財政部 100 年 9 月 22 日台財稅字第 10000314990 號函）
- 二、自益信託之委託人死亡，由全體繼承人協議該委託人之信託利益由部分繼承人取得，並會同受託人依土地登記規則第 133 條規定申辦信託內容變更登記，該部分繼承人即取得受益人（同委託人）之地位，嗣其與受託人同意終止信託，受託人移轉自益信託土地與該繼承人時，應按土地稅法第 28 條之 3 第 3 款規定不課徵土地增值稅。（財政部賦稅署 104 年 10 月 14 日臺稅財產字第 10404035360 號函）
- 三、信託案件核課贈與稅原則，詳本章第一節伍、稅捐六之規定。

陸、登記規費及罰鍰：無。

柒、相關規定

一、受益人變更

- （一）委託人與受益人非同一人者，委託人除信託行為另有保留外，於信託成立後不得變更受益人或終止其信託，亦不得處分受益人之權利。但經受益人同意者，不在此限。受益人為無行為能力人或限制行為能力人者，如欲徵得其同意，自應依民法第 76 條及第 77 條規定為之。（信託法第 3 條及立法理由）
- （二）依信託法第 3 條本文規定之反面解釋，自益信託之委託人於信託成立後，自得變更受益人並處分受益人之權利。（法務部 94 年 6 月 27 日法律字第 0940018877 號函）
- （三）受益人得拋棄其享有信託利益之權利。（信託法第 17 條第 2 項）

- (四) 稱「受益權」，係指受益人對信託財產有享受信託利益之權利。此一權利，依學者通說認兼具對受託人給付請求權之債權性質，及對信託財產有物權性質之權利（如信託法第 23 條之受益人回復原狀之權利），而為財產權之一種，原則上應許其融通。故民法第 294 條至第 299 條有關債權讓與之規定，於受益權之讓與，準用之。（信託法第 20 條及立法理由）
- (五) 有關自益信託之委託人死亡，如信託關係未終止，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定申辦信託內容變更登記。（內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函）
- (六) 自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人公同共有。（內政部 107 年 5 月 28 日台內地字第 1071303617 號函）
- (七) 自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，信託利益由其繼承人概括繼承，由全體繼承人協議分割受益權者，得由分割協議取得全部信託利益之繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定辦理信託內容變更登記，嗣後信託關係之終止，可由該繼承人依同規則第 128 條規定辦理。信託內容變更如與塗銷信託登記併同辦理，得檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理。（內政部 108 年 11 月 6 日台內地字第 1080144325 號函）
- (八) 自益信託之委託人（即受益人）於信託關係存續中死亡，除信託行為另有訂定信託財產之歸屬人外，經委託人之繼承人與受託人合意消滅信託關係者，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 128 條、第 133 條規定申辦信託內容變更登記及塗銷信託登記。為簡政便民，亦得檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理。（內政部 104 年 5 月 14 日台內地字第 1040416576 號函）

(九) 祭祀公業交付信託，嗣後將祭祀公業登記為祭祀公業法人而更名時，因尚不涉及土地權利變更，得依據土地登記規則第133條第1項規定辦理信託內容變更。(內政部101年11月16日內授中民字第1015730896號函)

(十) 依遺產分割協議書分配結果，信託財產之受益人、受託人與信託財產之歸屬權利人即成為同一人，且無其他共同受益人，顯已違反信託法第34條規定，不予受理信託內容變更登記。(內政部99年1月7日內授中辦地字第0990040130號函)

二、信託財產之管理方法，得經委託人、受託人及受益人之同意變更。
(信託法第15條)

三、信託財產之管理方法因情事變更致不符合受益人之利益時，委託人、受益人或受託人得聲請法院變更之。

前項規定，於法院所定之管理方法，準用之。(信託法第16條)

四、信託監察人變更

(一) 信託監察人有正當事由時，得經指定或選任之人同意或法院之許可辭任。(信託法第57條)

(二) 信託監察人怠於執行其職務或有其他重大事由時，指定或選任之人得解任之；法院亦得因利害關係人或檢察官之聲請將其解任。(信託法第58條)

(三) 信託監察人辭任或解任時，除信託行為另有訂定外，指定或選任之人得選任新信託監察人；不能或不為選任者，法院亦得因利害關係人或檢察官之聲請選任之。

信託監察人拒絕或不能接任時，準用前項規定。(信託法第59條)

(四) 信託法第57條至第59條所定法院之權限，在公益信託由目的事業主管機關行之。(信託法第76條)

五、信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。

登記機關於受理前項申請後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入信託專簿。(土地登記規則第133條)

- 六、「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」第（17）欄所載信託條款其他約定事項內容變更者，因非屬應登記事項，登記機關得依當事人所附之申請書等文件，以登記原因「註記」辦理登記。另為落實信託專簿之管理，登記機關應於土地登記簿之其他登記事項欄註記「○○年○○月○○日收件○○○號信託內容變更詳信託專簿」，並依土地登記規則第 133 條規定將上開變更文件等影印附於「信託專簿」內公示。(內政部 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920004066 號函)
- 七、信託契約內容變更，委託人會同受託人申辦「註記」登記，如契約書委託人所蓋印章與原契約書相同者，得免附委託人印鑑證明。(內政部 94 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0940043264 號函)
- 八、受託人贈與部分信託財產於部分受益人之行為，如係依信託本旨為受益人利益所為而受益人因而享有利益者，委託人會同受託人申請信託內容變更及贈與登記，應予受理。(內政部 94 年 7 月 5 日內授中辦地字第 0940048354 號函、法務部 94 年 6 月 27 日法律字第 0940018877 號函)
- 九、依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記，為投資信託者，辦理信託登記後，於信託內容變更時，不適用土地登記規則第 128 條、第 133 條規定。(土地登記規則第 133 條之 1)
- 十、信託關係存續中，受託人兼具抵押權人地位，將擔保債權金額增加，就其權利價值增加部分，本質上為抵押權之再取得，因有利益衝突之情事，受託人應有信託法第 35 條第 1 項之適用。但如符合信託法第 35 條第 1 項之除外情形之一者，得由抵押權人(即受託人)單獨申請抵押權內容變更登記，並得於登記清冊備註欄表明申請變更之內容。需經受益人同意者，仍應依土地登記規則第 44 條規定辦理；如受益人會同申請登記者，應依同規則第 40

條及第 41 條規定辦理。(內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函)

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、審查信託相關登記案件，應依土地登記規則第 130 條規定記明相關文字及複印裝訂信託專簿。
- 三、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	信託內容變更登記	○年○月○日收件 ○○○號信託內容 變更詳信託專簿	所有權 部、他項權 利部	1. 土地登記規則第 133 條及內政部 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920004066 號函 2. 內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函
	自益信託之受益人死亡，繼承人會同受託人申辦信託內容變更登記	原受益人因死亡而繼承，依○年○月○日收件○○字第○○○號申請信託內容變更，詳信託專簿		

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)

第九章 更正登記及限制登記

第一節 更正登記

壹、意義

一、登記錯誤或遺漏之更正登記

登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏，向該管登記機關申請更正或由登記機關逕為辦理更正所為之登記。

二、權利內容不完整或與現行法令規定不符之更正登記

(一) 以日據時期會社或組合名義登記之土地，由原權利人或其繼承人向該管登記機關申請更正為原權利人所有所為之登記。

(二) 所有權權利範圍合計不等於一或權利範圍空白之土地，由權利人或利害關係人申請更正或由該管登記機關逕為辦理更正所為之登記。

(三) 土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地，或非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，由權利人或利害關係人向該管登記機關申請更正所為之登記。

三、登記名義人無權利能力之更正登記

(一) 民國 35 年 4 月至 38 年底辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀時，以死者名義申報登記為所有權人或他項權利者，其合法繼承人向該管登記機關申請更正所為之登記。

(二) 以胎兒名義辦竣繼承登記之土地，該胎兒為死產者，由其他繼承人向該管登記機關申請更正所為之登記。

四、共有人應有部分之更正登記

已登記之共有土地權利，共有人之應有部分未以分數表示，或分子分母為小數，或分母未以整十、整百、整千、整萬表示，或分母超過6位數者，由共有人協議申請更正或由該管登記機關報請上級機關核准後更正所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請

權利人或利害關係人單獨申請登記。(地籍清理條例第17條第1項、第31條第1項、第31條之1第1項、第32條、第33條、土地登記規則第12條、第27條第4款、第12款、第24款、第43條、第121條第2項、臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第1點)

二、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、逕為登記：登記機關依規定逕為辦理更正登記。(土地法第69條、地籍清理條例第31條第1項、第31條之1第1項、第3項、土地登記規則第43條、更正登記法令補充規定第1點)

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
更正登記	更正/遺漏更正/名義更正/面積更正/統一編號更正/出生日期更正/姓名更正/住址更正/地建號更正	1. 事實發生之日 2. 原登記申請錯誤之日 3. 戶籍更正之日 4. 法院判決確定之日 5. 訴訟上和解成立之日 6. 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

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(如原	土地登記規則第34條、第43	1. 自行檢附 2. 相關主管	1. 自然人之統一編號更正、出生日期更正、姓

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	登記申請案影本、主管機關核准更正文件、胎兒為死產證明文件、登記名義人死亡記事、戶籍謄本、協議書、股權或出資比例證明文件、足資證明申請之權利人與登記名義人為同一人之文件、民事判決書及判決確定證明書、和解筆錄、調解筆錄、繼承人中有合法拋棄繼承權之證明等)	條、第 70 條之 3、第 121 條第 2 項、地籍清理條例第 17 條、地籍清理條例施行細則第 25 條之 2、第 27 條、第 28 條、第 29 條、30 條、第 31 條、更正登記法令補充規定第 12 點	機關	名更正、住址更正登記，檢附經戶政機關辦妥更正之證明文件。 2. 法人之統一編號更正、姓名更正、住址更正登記，檢附經法人登記機關更正有案或稅捐機關更正扣繳單位統一編號之證明文件。 3. 外來人口舊式統一證號更正登記，檢附新式統號證件（居留證、統一證號基資表）應載有舊式統號。 4. 依土地登記規則第 43 條申請權利範圍更正登記，檢附全體共有人協議書；各共有人更正前後應有部分價值差額超過 1 平方公尺公告土地現值者，應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。 5. 依土地登記規則第 121 條第 2 項申請更正登記，檢附胎兒為死產之證明文件。 6. 依臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點申請名義

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				更正登記，檢附登記名義人於總登記前死亡之戶籍謄本。 7. 依地籍清理條例第 17 條規定申請以日據時期會社或組合名義登記土地之更正登記，檢附股權或出資比例證明文件。 8. 依地籍清理條例第 31 條之 1 規定申請所有權權利範圍空白之更正登記，檢附足資證明權利範圍之文件；權利人為數人時，檢附過半數權利人之同意書及其印鑑證明書。土地登記名義人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人現在戶籍謄本、過半數繼承人及其應繼分合計過半數之同意書與印鑑證明書。 9. 依地籍清理條例第 32 條及第 33 條規定申請土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				人之姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地，或非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利之更正登記，檢附足資證明申請之權利人與登記名義人為同一人之文件。 10. 檢附最高法院之判決書辦理者，免附確定證明書。判決書內載有不得上訴者亦同。
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 35 條、第 70 條之 3、地籍清理條例施行細則第 27 條第 3 項、第 31 條、內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號公告	自行檢附	1. 經戶政機關登記有案之出生日期更正或住址更正登記免附。 2. 土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地申請更正登記，未能提出權利書狀者，得檢附切結書辦理。 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者，得免附。
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。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。
6	利害關係人同意書	土地登記規則第 41 條、第 44 條、地籍清理條例第 31 條第 3 項、第 31 條之 1 第 6 項	1. 自行檢附 2. 戶政機關	1. 與第三人有利害關係時，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由，該第三人應依土地登記規則第 40 條、第 41 條規定辦理。 2. 依地籍清理條例第 31 條及第 31 條之 1 申請權利範圍更正登記，無須經他項權利人同意。 3. 同第四章第一節買賣登記。
7	目的主管機關同意更正備查文件	土地登記規則第 34 條、地籍清理條例施行細則第 25 條之 2	目的事業主管機關	依地籍清理條例第 31 條之 1 申請所有權權利範圍更正登記之權利人為法人或非法人團體者檢附。

二、逕為登記

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	地政事務所	
2	原始登記原因證明文件或其他足資證明文	土地法第 69 條、土地登記規則第 34 條、地籍清理條例第 31 條、第 31 條	地政事務所	

件	之1、更正登記法令補充 規定第1點		
---	----------------------	--	--

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、一般規定

- (一) 登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。(土地法第 69 條、更正登記法令補充規定第 1 點)
- (二) 土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。(土地登記規則第 13 條)
- (三) 申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。(更正登記法令補充規定第 6 點)
- (四) 更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。(更正登記法令補充規定第 7 點)
- (五) 法院之確認判決不得作為執行名義，故不能據以辦理登記名義人更正登記。(更正登記法令補充規定第 10 點)
- (六) 更正登記之事項涉及登記以外之第三人者，應由該第三人會同申請，如有爭執應訴請法院審判。(行政院 56 年 10 月 4 日台訴字第 7767 號令)

- (七) 日據時期原有建物保存登記，因光復初期尚無建物登記簿之設置，部分地政事務所對於建物與土地非屬同一人或共有土地上之建物，均以地上權登記於土地登記簿上，既經查明當時係為保障建物所有權人之權宜措施，應按個案情況詳細查明，得依土地法第 69 條規定辦理更正登記。(內政部 70 年 9 月 16 日台內地字第 35635 號函)
- (八) 土地權利於光復後重造之人工舊簿登載為「根抵當權」，應由登記機關依土地法第 69 條規定更正為「抵押權」，再依地籍清理條例第 28 條規定進行清理。(內政部 98 年 11 月 24 日台內地字第 0980201512 號函)
- (九) 依照日據時期不動產登記簿轉載之抵押權，不得更正塗銷。
(內政部 77 年 5 月 2 日台內地字第 590549 號函)
- (十) 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，於辦畢登記後通知他共有人。(更正登記法令補充規定第 4 點)
- (十一) 法院或行政執行分署拍賣土地，經拍定人辦竣移轉登記後，執行法院或行政執行分署又囑託更正拍賣權利範圍時，登記機關應依其囑託更正之內容，逕為辦理更正登記。(更正登記法令補充規定第 5 點)
- (十二) 部分繼承人，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記或因強制執行，由債權人代為申辦繼承登記後，該繼承人中如確有合法拋棄繼承權者，得由利害關係人辦理登記名義人更正登記。(更正登記法令補充規定第 12 點、內政部 81 年 7 月 9 日台內地字第 8108812 號函)
- (十三) 同一門牌及建號之多層建物分層登記為不同所有者，所有權人檢附戶政機關增編門牌之證明及建物所有權狀辦理更正登記時，登記機關應分層編列建號更正之，如無法增

編門牌者，得逕以原門牌為之。(更正登記法令補充規定第 11 點)

(十四) 土地(建物)所有權人以其所有權一部設定抵押權後，將所有權一部移轉或全部移轉與數人，涉及新所有權人是否承受原所有權人之抵押權負擔，以往參照民法第 867 條或第 868 條規定，由移轉後所有權人共同受承抵押權負擔辦理登記之案件，登記機關依下列原則可逕行認定抵押權負擔承受人者，得逕為辦理更正登記：(內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函)

1. 區分所有建物與基地持分共同擔保設定抵押權後，其所有權同時移轉，該抵押權負擔視為隨同基地持分一併移轉，由新所有權人承受之。
2. 土地(建物)經設定抵押權，所有權移轉後原設定人剩餘之持分尚足以負擔該抵押權者，則該抵押權仍由原設定人負擔。

(十五) 簡化申請人應附書件措施(內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函)

1. 姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌錯誤，經戶政機關更正登記有案之更正登記，已於登記申請書備註欄註明更正前後資料者(如涉及建物門牌更正一併註明其段小段及建號)，免附登記清冊。
2. 申請標示得由審查人員列印該所歸戶資料替代；其戶籍資料能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
3. 配合跨域服務推動，屬上述得跨直轄市、縣市收辦土地登記之登記項目，同一人所有不同機關管轄之土地、建物，以同一登記原因，同時向同一登記機關申請登記，得以 1 份登記申請書(需依實填明各資料管轄機關)及登記原因證明文件提出申請。受理登記機關按轄區分別收件後，自行影印相關書件續辦，減少申請人需重複提出相同書件情形，以達流程簡化。

二、登記名義人姓名或名稱、住址、統一編號、出生日期更正登記（更正權利人、管理人人檔資料）

- （一）登記名義人之姓名、住址、國民身分證統一編號或出生年月日等，已經戶政主管機關辦妥更正且有足資證明文件者，登記機關得於該登記名義人申辦登記時，逕為辦理更正登記。（更正登記法令補充規定第 2 點）
- （二）原登記申請書件已銷燬，申辦住所更正登記時，可檢附戶政機關查復土地登記時無該住所或該住所無申請人之文件，及足資認定與登記名義人確係同一人之文件申請辦理。（更正登記法令補充規定第 8 點）
- （三）戶政事務所通知登記名義人國民身分證統一編號錯誤或重複案件，未能隨文檢附權狀時，仍得逕為辦理更正登記，並於登記完竣後通知登記名義人。（內政部 87 年 7 月 20 日台內地字第 8707737 號函、內政部 87 年 11 月 16 日台內地字第 8712002 號函）
- （四）辦理各類證件所載姓名或辦理各項財產登記案件，應依姓名條例第 1 條第 1 項、第 3 條至第 5 條規定，以戶籍登記之姓名登載；另如接獲戶政事務所通知有關當事人姓名登載與戶籍登記之姓名不符時，倘查明人別無誤，亦應配合辦理更正。（內政部 100 年 4 月 8 日內授中辦地字第 1000724185 號函）
- （五）稅捐稽徵機關通知登記名義人身分證統一編號有登記錯誤或重複之情形，並提供正確之戶籍證明文件者，地政機關得於查證屬實後辦理更正登記。（內政部 94 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0940726275 號函）
- （六）臺灣地區無戶籍人士統一編號更正登記
 1. 臺灣地區無戶籍人士（含本國人及外國人）應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記。如經審查該申請人檢附之證明文件足資認定確與登記名義人為同一權利人時，其原登記之身分證統一編號無論係依西元出生年月日

加英文姓氏前二字母填寫或以流水編號登載者，登記機關均應依申請人檢附之「中華民國統一證號基資表」所載「統一證號」逕為辦理「統一編號更正」登記。（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）

2. 外來人口統一證號（2 碼英文+8 碼數字）自 110 年 1 月 2 日起實施新式統一證號（1 碼英文+9 碼數字），土地或建物登記名義人得檢附載有新式統一證號文件申請統一編號更正登記。（內政部 109 年 12 月 22 日台內地字第 10902774651 號函）

（七）大陸地區人民在臺取得國民身分證後，其權利義務應等同臺灣地區人民，其取得或設定之應無繼續列管之必要，登記機關於辦理所有權人或他項權利人統一編號更正登記（同時塗銷大陸地區人民身分證號）時，併請塗銷所有權部或他項權利部其他登記事項欄「本標的於登記完畢後 3 年內不得辦理權利移轉之預告登記，滿 3 年始得移轉，但因繼承、強制執行、徵收或法院判決而移轉者，不在此限」及「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○規定許可取得（設定）」等相關註記事項，於辦畢登記後，請參照許可辦法第 15 條規定，將登記結果副知直轄市、縣(市)政府及內政部。（大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 16 條第 3 項、內政部 103 年 10 月 13 日台內地字第 10313013851 號函）

（八）登記名義人統一編號為流水編之更正登記（清理登記名義人統一編號流水編作業原則第 3 點、第 4 點）

1. 所有權人統一編號以流水編號登記者，登記機關應調閱登記簿與登記申請書及其附件等文件，查證所載所有權人資料，登記簿或原始登記原因證明文件載有所有權人統一編

號者，得依土地法第 69 條規定逕為辦理統一編號更正登記。

2. 登記機關依寺廟主管機關函送之寺廟登記證(備註扣繳單位統一編號)及經主管機關備查之寺廟財產清冊資料，審查寺廟登記證之寺廟與登記簿所載之登記名義人是否為同一主體；登記簿載有管理者，且與寺廟登記證所載負責人不符時，並應函請該寺廟或該寺廟主管機關提供寺廟變動資料審認。經審查為同一主體者，得逕為辦理統一編號更正登記。

(九) 公有土地權利人或管理機關更正

1. 公有土地所有權人名義應以具備法人地位之「國」「市」「縣」「鄉」「鎮」為所有權人，分別註以名稱。此後公有土地登記一律照該項規定辦理，過去已登記而與此項規定不符者，應通知其土地管理機關辦理更正登記。(土地法第 52 條、內政部 55 年 4 月 25 日台內地字第 199949 號函)
2. 公有土地之管理機關有 2 個以上不同名稱，實際為同一機關者，登記機關得查明逕以法定名稱辦理更正登記。(更正登記法令補充規定第 3 點)
3. 土地代管機關變更無須辦理更正登記。(內政部 76 年 4 月 10 日台內地字第 493226 號函)
4. 為釐正地籍，確保國有財產權益，現行土地登記簿以原「國庫」、「台灣總督府」登記之土地，應更正登記為公有土地；土地於現行土地登記簿僅登記其標示，而其所有權未登記者，應由國有財產署補辦總登記，登記為公有土地；土地登記簿記載日人姓名之土地，由國有財產署申請更正為中華民國名義，無須辦理公告徵求異議，至總登記已核發之權利書狀，於更正登記完畢時，依土地登記規則第 67 條公告註銷。(內政部 74 年 6 月 4 日台內地字第 315524 號函、內政部 75 年 7 月 23 日台內地字第 427620 號函)

三、共有土地權利範圍更正登記

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

前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過 6 位數。

已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於 30 日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准後更正之。（土地登記規則第 43 條）

- (二) 共有持分記載方式分母以整十、整百、整千、整萬表示更增加管理上之困擾者，得依當事人之協議辦理。（內政部 69 年 11 月 28 日台內地字第 70040 號函）

- (三) 共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第 817 條第 2 項規定，申請登記為均等。但申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應檢附通知文件，並於登記申請書備註欄切結「已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任」，憑以申辦更正登記。登記機關於更正登記完畢後，應將登記結果通知他共有人或其繼承人。

前項更正登記申請時，申請人應於申請書內載明他共有人之現住址，其已死亡者，應載明其繼承人及該繼承人之現住址；確實證明在客觀上不能載明者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能載明之事實。（更正登記法令補充規定第 9 點）

- (四) 共有土地之持分額及住址均未登記，共有人或其繼承人依更正登記法令補充規定第 9 點辦理時，該條文之通知，依照民法第 97 條之規定，得依民事訴訟法第 149 條第 1 項第 1 款規定，踐行有關應為送達處所不明者之公示送達程序。（內政部 88 年 5 月 4 日台內地字第 8804603 號函）

四、名義更正登記

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

(二) 臺灣光復初期以死者名義申報登記之土地

1. 臺灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀時，以死者名義申報登記為所有權人或他項權利者，其合法繼承人得申請更正登記。所謂臺灣光復初期係指民國 35 年 4 月至 38 年 12 月底，人民辦理土地權利憑證繳驗之申報期間。(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 1 點)

2. 合法繼承人申請更正登記時，應提出更正登記申請書，並附具下列文件：(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 2 點)

(1) 原土地所有權狀或他項權利證明書。

(2) 繼承系統表。申請人應於表內註明：「本表所列如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽名或蓋章。

(3) 登記名義人死亡之戶籍謄本及合法繼承人現在之戶籍謄本；如戶籍資料無登記名義人死亡之記載，經戶政機關證明者，得提繳親屬證明書或其他可資證明死亡之文件。戶籍謄本能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

3. 地政事務所辦理更正登記完畢後，應將登記結果通知主管稽徵機關訂正稅籍，依法催繳欠稅。但登記名義人於民國 38 年 6 月 15 日以後至同年 12 月 31 日死亡者，登記後未繳驗遺產稅款繳清證明書、免稅證明書不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書前，地政事務所不得為分割、移轉或設定他項權利之登記；並於土地或建物登記簿內記明此

項事由。(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第3點)

4. 原合法繼承人如已死亡者，由最後一次之合法繼承人依法向主管稽徵機關辦理遺產稅申報，檢附稅款繳(免)納證明書，或不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書申請更正登記為原合法繼承人名義，並同時申請繼承登記。(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第4點)
5. 光復初期誤以死者名義申辦土地總登記之土地，如其合法繼承人均已死亡，得由部分繼承人之再繼承人為全體繼承人辦理更正登記，並就其部分申辦繼承登記；其他部分之繼承人亦已死亡，其再繼承人因故未會同申辦繼承登記，得以死亡者名義登記，至其再繼承人申辦繼承登記為止。
(內政部78年11月18日台內地字第754853號函)
6. 總登記前之買賣誤以死者名義申辦登記，可先辦理更正登記後由繼承人辦理移轉登記。(內政部68年7月2日台內地字第27176號函)
7. 共有人之一或其繼承人將未會同申請登記之他共有人土地依滅失登記時之共有情形就共有土地全部辦竣復權登記，嗣後他共有人之繼承人證明該時他共有人業已死亡，其繼承人得檢附土地登記規則第119條規定之證明文件逕以「名義更正」為登記原因，將原登載死者名義之情形更正登記為其繼承人所有，且無須繳納登記費。(內政部100年4月1日內授中辦地字第1000724119號令)

五、圖簿資料錯誤之土地面積更正

- (一) 因都市計畫樁位測釘錯誤，致使重測成果錯誤，經都市計畫主管機關依法更正樁位坐標，地政機關應依更正後樁位坐標辦理測量，並辦竣更正登記後，通知土地所有權人。(土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第19點)

- (二) 土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤者，依地籍測量實施規則第 232 條辦理測量成果更正後，再辦理土地標示更正登記，並通知土地所有權人及他項權利人。土地所有權人及他項權利人如有異議，應向司法機關訴請裁判。(土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 20 點)
- (三) 有下列測量錯誤情形之一者，地政事務所得依照土地法第 69 條規定辦理更正登記，並通知土地所有權人：(辦理土地複丈與建物測量補充規定第 11 點)
1. 土地面積係日據時期計算錯誤者。
 2. 因都市計畫樁位測定錯誤致地籍分割測量錯誤，經工務機關依法完成樁位更正者。
 3. 都市計畫樁位測定並無錯誤，因地籍逕為分割測量錯誤者。
- (四) 重測錯誤依法辦理更正，尚不生信賴保護及牴觸土地法第 43 條之問題。(內政部 92 年 6 月 27 日台內地字第 0920064433 號函)
- (五) 放領土地於承領人取得所有權後發現圖簿面積不符，如現場界址無爭議，得辦理面積更正登記。(內政部 76 年 11 月 26 日台內地字第 552041 號函)

六、地籍清理土地之更正登記

- (一) 以日據時期會社或組合名義登記之土地
1. 以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正登記為原權利人所有。前項所稱原權利人，指民國 34 年 10 月 24 日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。但股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人。(地籍清理條例第 17 條)
 2. 除原權利人為日本人者，應依地籍清理條例施行細則第 17 條規定辦理外，得由原權利人或其繼承人中之一人或數人依地籍清理條例第 17 條規定，檢具足資證明全部股

權或出資比例之文件，申請更正登記為原權利人所有。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知其他原權利人或其繼承人。（內政部 98 年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號令）

3. 日據時期合資會社部份股東之繼承人之一，依規定檢附全體股東光復前及光復後之戶籍謄本等相關登記原因證明，申請會社土地更正登記為全體股東所有時，並就該申請人之被繼承人之應有部分，應同時申請繼承登記。又為維護當事人權益，權宜同意申請人免為未會同申請更正登記之其他原權利人之繼承人申辦繼承登記，而暫以已死亡之原權利人名義登記。（內政部 99 年 10 月 8 日台內地字第 0990199203 號函）
4. 地籍清理條例第 17 條規定之土地，依下列方式處理：（地籍清理條例第 18 條）
 - （1）原權利人及其股權或出資比例已確知者，依各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。
 - （2）原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。
 - （3）原權利人及其股權或出資比例全部或部分不明者，其不明部分之土地權利依地籍清理條例第 11 條第 1 項規定辦理。原權利人中有地籍清理條例第 17 條第 2 項但書情形者，應依該日本人之股權或出資比例登記為國有。
5. 依地籍清理條例第 18 條第 1 項第 2 款規定協議時，應由不明部分之原權利人或其繼承人協議其應有部分；協議不成者，得由其中一人或數人，就不明部分之土地應有部分，申請登記為不明部分之原權利人均等，並於登記申請書適當欄記明協議不成之事由及簽名。（地籍清理條例施行細則第 16 條）

6. 以日據時期會社或組合名義登記之土地，除地籍清理條例施行前業經公產管理機關辦竣清理確定其權屬者，得提出該等審查完畢之證明作為股權或出資比例證明文件外，其應檢附之登記原因證明文件如下：(內政部 98 年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號令)
- (1) 合名會社(無限公司)、合資會社(兩合公司)：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本。
 - (2) 有限會社(有限公司)：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本、株主台帳(或株主名簿，即股東名簿)。
 - (3) 株式會社(股份有限公司)：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本、株主台帳、株券(股票)；又依地籍清理條例施行細則第 16 條規定辦理協議者，應另行檢附協議書。
 - (4) 組合(合作社)：地方法院發給之日據時期組合登記簿謄本、組合員光復前及光復後戶籍謄本、組合員名冊、組合員認繳社股金額證明；又依地籍清理條例施行細則第 16 條規定辦理協議者，應另行檢附協議書。
7. 因日據時期各地方法院之法人登記簿，僅載有會社之取締役(董事)及監察役(監事)姓名及住址等資料，並無記載全體股東及其股權比例，為利審查確認其股東之股權比例，爰明定應一併檢附株主台帳(或株主名簿，即股東名簿)及株券(股票)，申請人倘無法檢附株主台帳(或株主名簿)或株券，或株主台帳及株券已散失或不全，得檢附其他足資證明全部原權利人股權或出資比例之證明文件申請更正登記。(內政部 100 年 8 月 25 日台內地字第 1000169309 號函、內政部 102 年 4 月 16 日台內地字第 1020159289 號函)

8. 地籍清理條例第 18 條規定所稱之出資比例，應以「互約出資」之出資金額計算之。(內政部 106 年 4 月 6 日台內地字第 1060411597 號函)
 9. 以日據時期會社名義登記之土地，就該等原權利人已明確部分辦理更正登記，其餘無法查明原權利人戶籍資料者，仍得維持以會社或組合名義登記，為有效列管，應同時於登記簿登記名義人為會社或組合之所有權部其他登記事項欄註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之部分權利更正登記為原權利人○○○、○○○及○○○等○○人」。(內政部 101 年 12 月 6 日台內地字第 1010381396 號函)
 10. 原權利人（股東或組合員）為日本人時之處理方式
 - (1) 經財政部國有財產署檢附地籍清理條例施行前業經公產管理機關審查完畢之文件，作為股權或出資比例證明者，就屬日人股份部分，得依地籍清理條例規定第 17 條規定更正登記為中華民國所有，並應同時於登記簿登記名義人為會社或組合之所有權部其他登記事項欄註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之日人股權或出資比例更正登記為權利人中中華民國，管理者為財政部國有財產署，權利範圍○○○」。(內政部 99 年 8 月 5 日台內地字第 0990157375 號函)
 - (2) 依地籍清理條例第 8 條規定公告時，應通知財政部國有財產署。(地籍清理條例施行細則第 17 條)
 11. 株式會社土地不得辦理更正登記為公司名義。(內政部 87 年 10 月 6 日台內地字第 8710262 號函)
- (二) 各共有人登記之權利範圍合計不等於一之土地
1. 共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於 1，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，得經權利範圍錯誤之共有人

過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記。

未依前項規定申請更正登記者，由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記。依前 2 項規定辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。（地籍清理條例第 31 條）

2. 依地籍清理條例第 31 條第 1 項及第 2 項規定得由登記機關逕為辦理更正登記者，免予公告，並應將登記結果通知各相關共有人。

土地有他項權利或限制登記者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。（地籍清理條例施行細則第 25 條）

3. 共有人登記權利範圍合計小於一之共有土地因部分共有人逾土地總登記期間未申請登記，依土地法第 57 條及逾總登記期限無人申請登記之土地處理原則等規定辦理。
（內政部 100 年 5 月 20 日台內地字第 1000093671 號函）

4. 地籍清理條例第 31 條規定共有土地相關清查原則（內政部 100 年 3 月 30 日台內地字第 1000066037 號函）

（1）按地籍清理條例第 31 條第 1 項前段規定所稱「依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記」者，原則係指經登記機關依地籍清理清查辦法第 6 條規定清查相關文件資料，並查屬登記簿登記之權利範圍與原始登記原因證明文件所載內容不符或漏未登記，抑或光復後歷次登記簿轉載時錯誤或遺漏以致共有人登記之權利範圍合計不等於一之情形者。

（2）共有土地之全部或部分共有人於現地籍資料庫權利範圍欄空白，且查無原始登記原因證明文件或其他足資證明可據以逕為辦理更正登記者，與地籍清理條例第

31 條已明定所清理之共有土地，係指各共有人登記之權利範圍合計不等於一者不符，不予納入地籍清理條例第 31 條清理。

- (3) 共有土地之共有人於現地籍資料庫權利範圍欄非屬空白，且有合計不等於一之情形，如有部分共有人不明時，仍應依地籍清理條例第 31 條規定納入清查公告；並由登記機關逕向稅捐等機關或其餘姓名住址明確之共有人，查詢該不明共有人或利害關係人後，通知其檢附相關證明文件申辦更正登記。

5. 地籍清理條例第 31 條規定共有土地之清查原則及共有人同時為同條例第 32 條規定之登記名義人姓名、住址記載不全或不符之清理事宜（內政部 100 年 3 月 30 日台內地字第 1000066037 號函）

- (1) 倘登記機關依地籍清理條例第 31 條規定逕為辦理更正登記，並依土地登記規則第 28 條第 2 項及地籍清理條例施行細則第 25 條規定將登記結果通知登記名義人及他共有人時，如其住址記載不明致無法通知者，應依行政程序法規定之送達方式辦理。
- (2) 該等土地應先依地籍清理條例第 31 條規定辦理更正登記，確定共有人之權利範圍後再進行代為標售程序。

（三）所有權人權利範圍空白之土地

1. 土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白者，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，由權利人於申請登記期間內，申請更正登記。

前項權利人為數人者，得經權利人過半數之同意，由權利人之一，申請更正登記。（地籍清理條例第 31 條之 1 第 1 項、第 2 項）

2. 未依地籍清理條例第 31 條之 1 第 1 項、第 2 項規定申請權利範圍空白之更正登記者，由登記機關依下列原則計算新權利範圍，並公告 3 個月，期滿無人異議，逕為更正登記，公告期間異議之處理，準用地籍清理條例第 9 條規定辦理：（地籍清理條例第 31 條之 1 第 3 項、第 4 項）
 - （1）登記名義人為一人者，為該權利範圍空白部分之全部。
 - （2）登記名義人為數人者，按其人數均分該權利範圍空白部分。所稱權利範圍空白部分，為權利範圍全部扣除已有登記權利範圍部分之餘額。
3. 依地籍清理條例規定辦理之權利範圍空白更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。（地籍清理條例第 31 條之 1 第 5 項）
4. 地籍清理條例第 31 條之 1 所稱權利人，指土地總登記時所有權權利範圍空白之登記名義人，或其全體繼承人。（地籍清理條例施行細則第 25 條之 1）
5. 權利人依地籍清理條例第 31 條之 1 第 1 項及第 2 項規定申請更正土地權利範圍者，應檢附下列文件：（地籍清理條例施行細則第 25 條之 2）
 - （1）足資證明權利範圍之文件。
 - （2）權利人為數人時，過半數權利人之同意書及其印鑑證明書；其為法人或非法人團體者，並應檢附目的事業主管機關同意更正之備查文件。
 - （3）土地登記名義人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人現在戶籍謄本、過半數繼承人及其應繼分合計過半數之同意書與印鑑證明書。繼承系統表應依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。
6. 登記機關依地籍清理條例第 31 條之 1 第 1 項及第 2 項規定逕為辦理更正登記者，免予公告。於登記完畢後，登

記機關應將登記結果通知其他權利人、他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。但依地籍清理條例第 31 條之 1 第 1 項及第 2 項規定申請及同意更正之權利人，不在此限。(地籍清理條例施行細則第 25 條之 3)

(四) 土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地

1. 已登記之土地權利，除地籍清理條例第 17 條至第 26 條及第 33 條規定之情形外，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。(地籍清理條例第 32 條)

2. 地籍清理條例第 32 條所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符，指下列各款情形之一者：(地籍清理條例施行細則第 26 條)

(1) 登記名義人之姓名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或姓名與戶籍所載有同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人或法人有疑義。

(2) 登記名義人之登記住址記載空白、無完整門牌號、與戶籍記載不符，或以日據時期住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。

3. 土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地，權利人或利害關係人申請更正登記時，原登記名義人姓名與戶籍謄本姓名相符，其住址有不符、不全或無記載之情事者，應檢附或由戶政機關提供合於下列各款情形之一文件：(地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項、第 31 條)

(1) 日據時期土地登記簿或土地臺帳所載原登記名義人之住址，與其日據時期戶籍謄本所載住址相符者。

- (2)原登記名義人與其他共有人於日據時期取得數宗共有土地之時間、原因相同，其中某宗地號登記簿上未載明原登記名義人之住址，而其他共有土地之土地登記簿謄本載有其住址，且與戶籍謄本相符者。
 - (3)原登記名義人與其他共有人之一，依日據時期戶籍謄本所載有直系血親、配偶或三親等內旁系血親關係者。
 - (4)原登記名義人住址記載不全，而有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
 - (5)原登記名義人住址番地號碼與其戶籍謄本所載住址番地號碼不符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
 - (6)土地登記簿未載明原登記名義人住址，其日據時期戶籍謄本所載住址之番地號碼與已標售土地之日據時期之地號相符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
4. 原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，除應檢附原登記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證外，並經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、

區)與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料,審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍者。(地籍清理條例施行細則第 27 條第 2 項、第 31 條)

5. 合於地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 4 款至第 6 款或第 2 項情形,而未能檢附權利書狀者,應檢附村(里)長、土地共有人(含繼承人)、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人 1 人之證明書,並於申請書備註欄內切結本申請案確無虛偽不實之情事,如有不實,申請人願負法律責任。

前項所稱村(里)長,指土地所在地現任或歷任之村(里)長。

出具證明書之證明人,應具完全之法律行為能力,證明書應載明其親自觀察之具體事實,而非其推斷之結果,並應檢附其印鑑證明書。(地籍清理條例施行細則第 28 條、第 31 條)

6. 未能檢附地籍清理條例施行細則第 28 條第 1 項規定之證明書者,申請人得檢附下列文件之一:(地籍清理條例施行細則第 29 條第 1 項、第 31 條)

- (1) 土地課稅證明文件。
- (2) 地上房屋稅籍證明文件。
- (3) 鄉(鎮、市、區)公所耕地三七五租約登記資料。
- (4) 放領清冊或地價繳納(清)證明文件。
- (5) 土地四鄰、共有人或房屋使用人持有之相關文書。
- (6) 與登記名義人取得土地權利時相關申請案之登記情形或資料。
- (7) 與申請標示有關之訴訟或公文往來書件。
- (8) 其他足資參考文件。

7. 登記機關無法審查認定地籍清理條例施行細則第 29 條第 1 項文件時,應派員實地查訪,並以申請人戶籍所在地或相關之鄉(鎮、市、區)為範圍,由戶政機關或自行派員

至戶政機關全面清查全鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同名同姓之人並就戶籍資料，按土地權利取得時間，逐一就年齡、住所及地緣關係審查認定。（地籍清理條例施行細則第 29 條第 2 項、第 31 條）

8. 金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地，權利人或利害關係人申請更正登記時，應檢附下列各款文件之一：

- （1）原登記名義人為自然人在國內設有戶籍者，應檢附可資證明與原登記名義人係同一人之戶籍資料；依其戶籍資料無法證明者，應檢附土地關係人一人之證明書。
- （2）原登記名義人為華僑者，應檢附該縣同鄉會出具證明與原登記名義人係同一人之文件，並經僑居地駐外使領館、代表處、辦事處或其他外交部授權機構驗證及土地關係人一人之證明書。
- （3）以非法人團體、管理人名義登記者，應於依法完成法人登記後，檢附該法人主管機關核發原登記名義人與該依法登記之法人係同一主體之備查文件、法人登記證明文件及其代表人之資格證明文件，並應檢附土地關係人一人之證明書。

前項各款土地關係人之證明書因故無法取得者，除應敘明具體理由外，並應檢附土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書。

權利人依前 2 項規定申請時應於申請書適當欄切結本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。

第 1 項所稱土地關係人，指該土地之管理者、共有人或原申請登記案之關係人或其繼承人。（地籍清理條例施行細則第 30 條）

9. 土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人申請更正登記相關事宜（內政部 99 年 12 月 30 日台內地字第 0990247183 號令、內政部 100 年 1 月 17 日台內地字第 0990261728 號函）
- （1）依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記，倘該土地權利之登記名義人已死亡者，申請人申請更正登記，未能同時申請繼承登記者，登記機關仍應受理。其繼承人依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記，同時申請繼承登記者，得以 1 件繼承登記案件申請，並俟審查無誤後依地籍清理條例第 8 條規定踐行公告程序。
- （2）地籍清理條例第 8 條及第 10 條特別明定，登記機關受理申請登記，經審查無誤應即公告 3 個月，並於公告期滿無人異議，即依其結果辦理登記，是依地籍清理條例第 32 條規定受理申請更正登記，自應從地籍清理條例特別規定，免再依土地法第 69 條規定報經上級機關查明核准後辦理。
10. 依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記，如屬該條例施行細則第 27 條第 1 項第 4 款至第 6 款或第 2 項情形，而未能提出權利書狀，且未能檢附原登記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者，得依地籍清理條例施行細則第 28 條第 1 項規定檢附證明書辦理。（內政部 100 年 3 月 16 日台內地字第 1000054811 號函）
11. 現任村（里）長依本細則第 28 條規定出具證明書並蓋有其辦公處印信者，已達確認該證明書內容確為該村（里）長之意思表示，故得免檢附印鑑證明書之程序。（內政部 101 年 9 月 3 日台內地字第 1010296936 號函）

(五) 非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，除地籍清理條例第 17 條至第 26 條、第 35 條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外，利害關係人應於申請登記期間內檢附足資證明文件，申請更正登記。(地籍清理條例第 33 條)

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 (權利人或義務人)	簽註文件
1	共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人依民法第 817 條第 2 項規定申請共有土地持分之更正登記	更正登記法令補充規定第 9 點	已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄
2	日據時期會社或組合名義登記之土地依規定協議時，協議不成者，得由其中一人或數人，就不明部分之土地應有部分，申請登記為不明部分之原權利人均等	地籍清理條例施行細則第 16 條	協議不成之事由為____	權利人	登記申請書適當欄
3	合於地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 4 款至第 6 款或第 2 項情形，而未能檢附權利書狀者，檢附村(里)長、土地共有人(含繼承人)、土地四鄰之土地、建物所有	地籍清理條例施行細則第 28 條、第 31 條	本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。	權利人	登記申請書適當欄

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	應簽註者 (權利人或義務人)	簽註文件
	權人或其使用人一人之證明書				
4	權利範圍空白之土地，申請更正登記，登記名義人已死亡者	地籍清理條例施行細則第25條之2第3項	如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。	權利人	繼承系統表
	依臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點規定申請名義更正登記	臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第2點			

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、住址更正、姓名更正、出生日期更正、統一編號更正，經戶政機關更正有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者，得以具有電子簽章之電子文件全程網路申請登記，並依網路申請土地登記及測量案件注意事項規定辦理。(土地登記規則第70條之1、內政部108年5月7日台內地字第1080262453號公告、內政部110年7月26日台內地字第1100264223號公告)
- 三、住址、姓名、出生日期、統一編號或門牌錯誤，經戶政機關更正有案者，得依跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點規定辦理。(土地登記規則第3條第4項、內政部109年5月22日台內地字第10902624265號公告)
- 四、經戶政機關更正有案之出生日期更正登記或住址更正登記，免提出權利書狀，登記完畢後免予將權利書狀公告註銷。(土地登記規則第35條第13款、第67條第6款、內政部109年3月31日

台內地字第 10902613002 號公告、內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613004 號公告)

五、地籍資料庫內人檔資料永久存在，遇有異動時，應依申請人所附之身分證明文件所載資料，辦理相關更正登記。但登記名義人已死亡者，得予除外。

六、審查登記案件，如為申請人姓名、出生日期、住址更正等，應以統一編號就轄區內申請人之全部歸戶資料辦理變更更正。如申請人未就全部資料申請登記時，應調閱原相關資料審認確係同一人後，就歸戶資料之全部標的辦理異動；異動後需繕發權狀者，僅就申請部分標的加收內部收件辦理換狀。如經查明非同一人時，應依正確資料辦理統一編號更正。

七、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	統一編號更正	就歸戶資料全部標的或部分標的更正，若為部分更正應列明更正標的物及登記次序。	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異動作業二、(三)十二
2	遺漏更正	依 ○ 年 ○○ 字 ○○○ 號辦理遺漏更正登記補載。	標示部、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 版登記作業手冊第參章審查作業一、(五)
3	他項權利部「收件年字號」更正	「他項權利檔號」簽註是否需併同更正。	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異動作業二、(三)十二

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
4	他項權利整筆因登記錯誤或其他原因，需更正回復截止記載前或建檔前之原資料	簽註對應之權利標的次序。	標示部、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異動作業二、(三)十二
5	地籍清理標的全筆辦竣更正登記	塗銷地籍清理清查公告註記	所有權部	內政部 97 年 7 月 2 日 台內地字第 0970105540 號函
6	日據時期會社或組合名義登記土地之更正登記，部分持分維持會社或組合名義	於登記名義人為會社或組合之所有權部其他登記事項欄註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之部分權利更正登記為原權利人○○○、○○○及○○○等○○人」。	所有權部	內政部 101 年 12 月 6 日 台內地字第 1010381396 號函
7	日據時期會社或組合名義登記土地之更正登記，就屬日人股份部分更正登記為中華民國所有	於登記名義人為會社或組合之所有權部其他登記事項欄註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之日人股權或出資比例更正登記為權利	所有權部	內政部 99 年 8 月 5 日 台內地字第 0990157375 號函

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
		人中華民國，管理者為財政部國有財產署，權利範圍○○○」。		
8	大陸地區人民在臺取得國民身分證辦理統一編號更正登記	塗銷大陸地區人民身分證號及其他登記事項欄「本標的於登記完畢後3年內不得辦理權利移轉之預告登記，滿3年始得移轉，但因繼承、強制執行、徵收或法院判決而移轉者，不在此限」、「依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0條規定許可取得（設定）」等註記。	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16條第3項、內政部103年10月13日台內地字第10313013851號函

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
9	臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記土地之名義更正登記，登記名義人於38年6月15日以後至同年12月31日死亡，未繳驗遺產稅款證明書	未繳清遺產稅，不得分割、移轉或設定他項權利之登記。	土地所有權部	臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第3點
10	地號更正登記	地號錯誤辦理「地建號更正登記」，更改地上建物坐落地號及建築基地地號	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)一百三十八
11	標示部更正登記	需列印部分權利書狀者，得加收內部收件，以「書狀換給」列印須繕發之權利書狀。	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異動作業二、(三)十二
12	因建檔錯誤或登記錯誤，辦理不同權利主體更正	將錯誤資料整筆刪除，再以內部收件回復原登記內容	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異動作業二、(三)十二
13	登記案之權利人統一編號與資料庫已存在之權利人統一	第1件先辦理統一編號更正登記後，第2件再以內部收件將原權利	權利人檔	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)

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
	編號重複	人檔姓名、住址、出生日期、類別更正為申請案之權利人資料		十二
14	以「胎兒」名義登記之土地申請名義更正登記	原「胎兒」共同共有之其他共同有人，加收內部收件更改共同共有各登記次序內容	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 版登記作業手冊第參章審查作業二、(三)

玖、公告及異議調處（地籍清理標的）

- 一、列屬地籍清理條例之標的申請更正登記或登記機關依地籍清理條例第 31 條之 1 第 3 項規定逕為更正登記，經審查無誤，應公告 3 個月。（地籍清理條例第 8 條、第 31 條之 1 第 3 項）
- 二、以日據時期會社或組合名義登記土地，如有股東或組合員為日本人情者，於依地籍清理條例第 8 條規定公告時，應通知財政部國有財產署。（地籍清理條例施行細則第 17 條）
- 三、土地權利關係人於公告期間內，得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）不動產糾紛調處委員會調處。（地籍清理條例第 9 條第 1 項、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）
- 四、地籍清理條例第 9 條第 1 項所稱土地權利關係人，指因依該條例規定申報或申請登記之結果，致其法律上之權利或利益受影響之人。（地籍清理條例施行細則第 8 條）
- 五、餘詳第一章第九節伍、公告。

拾、公告期滿之審查（地籍清理標的）

- 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30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。(地籍清理條例第9條第2項)
- 三、移送登校前應再核對登記簿有無須辦理轉載情形。
- 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。

拾壹、辦畢登記通知

- 一、因登記錯誤或遺漏，由登記機關逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。(土地法第69條、更正登記法令補充規定第1點)
- 二、戶政事務所通知登記名義人國民身分證統一編號錯誤或重複案件，未隨文檢附權狀時，於逕為辦理更正登記完竣後通知登記名義人。(內政部87年7月20日台內地字第8707737號函、內政部87年11月16日台內地字第8712002號函)
- 三、大陸地區人民在臺取得國民身分證，申請統一編號更正登記，登記機關於辦畢登記後，將登記結果通知直轄市、縣(市)政府及內政部。(大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第16條第3項、內政部103年10月13日台內地字第10313013851號函)
- 四、共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人依民法第817條第2項規定，申請登記為均等，登記機關於更正登記完畢後，應將登記結果通知他共有人或其繼承人。(更正登記法令補充規定第9點第1項)

- 五、共有土地經法院判決分割，原共有人之一依據法院確定判決單獨申辦共有物分割登記後，原共有土地之其餘部分仍維持原共有狀態，登記機關逕為辦理更正登記後，應通知他共有人。（更正登記法令補充規定第 4 點）
- 六、依臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點規定申請名義更正登記，登記機關於辦竣更正登記後，應將登記結果通知主管稽徵機關訂正稅籍。（臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 3 點）
- 七、土地面積更正登記
- （一）地籍圖重測面積計算錯誤，辦竣更正登記後，將更正情形函送稅捐機關辦理。（內政部 68 年 10 月 24 日台（68）內地字第 49645 號函）
- （二）依都市計畫主管機關更正後樁位坐標辦理測量，並辦竣更正登記後，應通知土地所有權人。（土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 19 點）
- （三）土地標示變更登記完竣後，依地籍測量實施規則第 232 條辦理測量成果更正後，再辦理土地標示更正登記，應通知土地所有權人及他項權利人。（土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 20 點）
- （四）土地面積因日據時期計算錯誤，或因都市計畫樁位測定錯誤致地籍分割測量錯誤，或都市計畫樁位測定並無錯誤，因地籍逕為分割測量錯誤者，登記機關逕為辦理更正登記後，應通知土地所有權人。（辦理土地複丈與建物測量補充規定第 11 點）
- 八、以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人中之一人或數人申請更正登記為原權利人所有，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知其他原權利人或其繼承人。（內政部 98 年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號令）
- 九、登記機關依地籍清理條例第 31 條第 1 項及第 2 項規定逕為辦理權利範圍更正登記後，應將登記結果通知各相關共有人；土地有

他項權利或限制登記者，並應通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。(地籍清理條例施行細則第 25 條)

- 十、登記機關依地籍清理條例第 31 條之 1 規定逕為辦理更正登記後，應將登記結果通知其他權利人、他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。(地籍清理條例施行細則第 25 條之 3)

第二節 限制登記

壹、意義

土地權利因預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記及其他依法律所為禁止處分之登記，向該管登記機關申請或囑託限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。

貳、申請方式

- 一、臨櫃申請：權利人單獨申請登記。(消費者債務清理條例第 87 條第 2 項、土地法第 79 條之 1、土地登記規則第 27 條第 8 款、第 24 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：政府機關囑託辦理限制登記。(強制執行法第 11 條、行政執行法第 26 條、破產法第 66 條、稅捐稽徵法第 24 條第 1 項、宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 12 條、第 13 條第 1 項第 2 款、第 14 條、土地登記規則第 29 條第 6 款、第 7 款、第 8 款及第 12 款、限制登記作業補充規定第 15 點、第 16 點)

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
限制登記	查封/假扣押/假處分/破產登記/禁止處分/法院囑託回復/執行命令/暫時處分/未登記建物查封/保全處分/註記(清算登記)	1. 囑託文發文之日 2. 法院裁定確定之日
	預告登記	同意書立書之日

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	

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
2	登記原因證明文件（登記名義人同意書、法院裁定文件）	土地法第 79 條之 1、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、第 137 條、第 138 條第 4 項、第 139 條第 4 項	自行檢附	1. 申請預告登記，檢附登記名義人同意書，登記名義人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。 2. 申請清算登記，檢附法院裁定文件。
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	申請預告登記者檢附。
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	土地登記規則第 139 條第 4 項、地籍測量實施規則第 269 條	地政事務所	申請清算登記之標的為未登記之建物時檢附。
6	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

二、囑託登記

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
1	法院或行政執行分署囑託查封登記函、稅捐稽徵機關囑託禁止處分函或主管機關囑託禁止處分函	強制執行法第 11 條、第 116 條第 1 項、破產法第 66 條、行政執行法第 26 條、稅捐稽徵法第 24 條第 1 項、刑事訴訟法第 116 條之 2、第 133 條第 4 項、銀行法第 62 條之 1、	1. 法院或行政執行分署 2. 稅捐稽徵機關 3. 相關主管機關	法院或行政執行分署囑就未登記建物辦理限制登記時，應辦理建

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		保險法第149條之6、農業金融法第33條、國軍老舊眷村改建條例第24條、土壤及地下水污染整治法第21條、家事事件法第85條、第87條、消費者債務清理條例第19條、第87條、公司法第287條、政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第9條、宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第12條、第13條第1項第2款、第14條、土地登記規則第138條第1項、第139條第1項、地籍測量實施規則第269條		物測量後 附具建物 測量成果 圖。

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、限制登記包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。（土地登記規則第 136 條第 2 項）

（一）預告登記，係預為保全對於他人土地權利之請求權，而由請求權人檢附登記名義人之同意書，向該管登記機關所為之限制登記名義人處分其土地權利之登記，登記名義人並應依土

地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。其目的在阻止登記名義人對於該土地為有妨害其請求權之處分。

（二）查封

1. 查封，係債權人為保全其債權，於取得執行名義後，聲請法院就債務人之財產予以封存，限制債務人處分其財產之行為。查封登記，係執行法院應債權人之請求，依強制執行法就提供強制執行之不動產，囑託登記機關為限制該不動產處分之登記。
2. 因不動產之取得、設定、喪失或變更，經登記後有絕對效力，為貫徹查封效力，執行法院於對不動產實施查封後，應即通知登記機關為查封登記，而此項查封登記之通知，執行法院得依債權人之申請，交債權人逕行持送登記機關登記。另依強制執行法第 11 條第 3 項規定：「債務人因繼承、強制執行、徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，執行法院得因債權人之聲請，以債務人費用，通知登記機關登記為債務人所有後而為執行。」，對於未辦繼承登記之不動產亦得為查封登記，惟查封在限制所有權之處分，登記簿上之所有權人與債務人不同，是否確屬因繼承而取得，需由登記機關審查認定，實務上均依照未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法規定辦理。
3. 查封不動產，由執行法官命書記官督同執達員依左列方法行之：

- （1）揭示。
- （2）封閉。
- （3）追繳契據。

前項方法，於必要時得併用知。

已登記之不動產，執行法院並應先通知登記機關為查封登記，其通知於第 1 項執行行為實施前到達登記機關時，亦發生查封之效力。（強制執行法第 76 條）

- (三) 假扣押，係債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強制執行者，得聲請假扣押（民事訴訟法第 522 條），此為民事訴訟法上之保全程序，債權人為保全其本身之權益，對債務人之金錢請求或得易為金錢請求之請求，因有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，得聲請法院對債務人之財產暫行扣押（民事訴訟法第 523 條）。假扣押為強制執行之執行名義之一，假扣押之執行，亦以查封之方法為之，對於不動產執行假扣押時，必須由法院囑託登記機關為假扣押之登記。
- (四) 假處分，係債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲請假處分。假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之（民事訴訟法第 532 條）。於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態之處分（民事訴訟法第 538 條第 1 項）。假處分對於不動產之執行，亦由法院囑託登記機關為之。
- (五) 破產登記，係債務人不能清償其債務者，法院得因債權人或債務人之聲請宣告破產（破產法第 58 條）。法院為破產宣告時，就破產人或破產財團有關之登記，應即通知該登記所（機關），囑託為破產之登記（破產法第 66 條）。破產人因破產之宣告，對於應屬破產財團之財產，喪失其管理及處分權（破產法第 75 條）。故破產登記，係法院因債務人不能清償其債務，為兼顧債權人及債務人之利益，就債務人之總財產，依職權所為之必要保全處分。
- (六) 其他依法律所為禁止處分之登記
1. 稅捐機關禁止處分登記
 - (1) 納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利。（稅捐稽徵法第 24 條第 1 項）

- (2) 稅捐稽徵機關依稅捐稽徵法第 24 條規定，囑託登記機關辦理禁止處分登記，無須經法院之裁定，其囑託禁止處分登記之標的應以已登記之土地或建物為限，否則應將無從受理之理由函復之。(限制登記作業補充規定第 13 點)
2. 法院依強制執行法第 116 條規定禁止第三人不動產所有權移轉與債務人，係屬土地登記規則第 136 條第 2 項所稱「其他依法律所為禁止處分」，應據以辦理禁止處分登記，至第三人將不動產移轉與債務人以外之人者，非屬禁止之事項。(限制登記作業補充規定第 16 點)
3. 保全處分
- (1) 保全處分，為保全公司財產，避免日後重整時之法律關係複雜，依公司法第 287 條規定向法院聲請囑託對公司財產或公司負責人，對於公司損害賠償責任之查定及其財產之保全處分；法院為債務清理程序裁定前，防杜債務人之財產減少，依債權人、債務人或其他利害關係人之聲請或依職權，依消費者債務清理條例第 19 條規定對債務人、受益人或轉得人財產及其他必要之保全處分。
- (2) 公司於裁定重整前，法院囑託辦理保全處分登記，係屬土地登記規則第 136 條第 2 項所稱「其他依法律所為禁止處分」，應予受理。(限制登記作業補充規定第 15 點)
- (3) 法院就更生或清算登記之聲請為裁定前，得因利害關係人之聲請或依職權，以裁定為下列保全處分：(消費者債務清理條例第 19 條第 1 項)
- ① 債務人財產之保全處分。
 - ② 債務人履行債務及債權人對於債務人行使債權之限制。
 - ③ 對於債務人財產強制執行程序之停止。

④受益人或轉得人財產之保全處分。

⑤其他必要之保全處分。

4. 清算登記

(1) 法院裁定開始清算程序時，就債務人或清算財團有關之登記，應即通知該管登記機關為清算之登記。(消費者債務清理條例第 87 條第 1 項)

(2) 管理人亦得持開始清算程序之裁定，向登記機關聲請為清算之登記。(消費者債務清理條例第 87 條第 2 項)

(3) 依消費者債務清理條例辦理清算登記時，以「註記」為登記原因，將清算登記之事實註記於其他登記事項欄(所有權或他項權利)，該註記之訴訟標的有禁止移轉及設定負擔之效力。(內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函)

5. 暫時處分

法院受理家事非訟事件，於裁定確定前，得依當事人、利害關係人之聲請或依職權命令或禁止關係人為一定行為、定暫時狀態或為其他適當之處置，該裁定為依法應登記之不動產者，法院應囑託登記機關為暫時處分之登記。

(家事事件法第 85 條、第 87 條)

6. 銀行經主管機關派員接管或勒令停業清理時，主管機關對銀行及其負責人或有違法嫌疑之職員，得通知有關機關或機構禁止其財產為移轉、交付或設定他項權利。(銀行法第 62 條之 1)

農、漁會信用部之管理，準用銀行法第 62 條之 1。(農業金融法第 33 條)

7. 檢察官函請登記機關辦理禁止處分登記，應予受理。(限制登記作業補充規定第 14 點)

8. 法院依刑事訴訟法第 116 條之 2 規定函請不動產登記機關為限制被告就特定財產為禁止處分時，登記機關應協助辦理。(刑事訴訟法第 116 條之 2 第 1 項第 7 款)

9. 犯罪嫌疑人所有不動產經法院裁定為扣押登記，具有禁止處分之效力，法院、檢察官、檢察事務官、司法警察官或司法警察得囑託禁止處分登記，不妨礙民事假扣押、假處分及終局執行之查封、扣押。（刑事訴訟法第 133 條第 4 項、第 6 項、第 136 條）
10. 由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿 5 年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。
前項禁止處分，於建築完工交屋後，由主管機關列冊囑託當地土地登記機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，並為禁止處分之限制登記。（國軍老舊眷村改建條例第 24 條）
11. 公告為整治場址之土地，禁止移轉、分割（含逕為分割）及設定負擔，直轄市、縣（市）主管機關應囑託土地所在地登記機關辦理禁止處分之登記。土地已進行強制執行之拍賣程序者，得停止其程序。（土壤及地下水污染整治法第 21 條、土壤及地下水污染整治法施行細則第 12 條、內政部 100 年 4 月 13 日內授中辦地字第 1000042482 號函）
12. 民政機關囑託禁止處分登記
 - （1）宗教團體因有屬未辦理寺廟登記之寺廟、取得之不動產為耕地、購買或受贈之不動產未辦理移轉登記之情形，得檢具相關文件向民政主管機關提出申請，經審查及公告確認權利歸屬後，由民政主管機關囑託土地建物所在地登記機關辦理禁止處分之登記。（宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 12 條、第 13 條第 1 項第 2 款）
 - （2）經依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 13 條第 1 項第 2 款規定辦理限制登記之不動產，其所有權禁止移轉，並不得設定地上權、農育權、不

動產役權、抵押權及典權。但下列情形不受所有權禁止移轉之限制：(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 14 條)

- ①寺廟籌備處購買或受贈不動產時以其他自然人名義登記為所有權人，且無依法不得承受該不動產之情形，於完成寺廟登記後，檢具寺廟登記證辦理更名登記為寺廟所有。
- ②依法移轉登記為限制登記所註明權利歸屬審認之宗教團體所有
- ③耕地經登記名義人與限制登記所註明權利歸屬審認之宗教團體同意，出售或與他人互易為依法得登記為宗教團體所有之土地。
- ④依法辦理徵收、區段徵收或協議價購。
- ⑤繼承。

已依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例規定辦畢囑託限制登記之耕地，登記名義人與權利歸屬之宗教團體同意出售，或與他人互易為依法得登記為宗教團體所有之土地時，該宗教團體應先報請主管機關囑託塗銷限制登記。

- (3)依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例規定囑託限制登記事項，自本條例施行期間屆滿失效。主管機關應於屆滿時列冊囑託該不動產登記機關塗銷限制登記。(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 2 項)

二、未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。(土地登記規則第 11 條)

三、自辦市地重劃區之抵費地既未登記所有權歸屬，依土地登記規則第 11 條規定、用途及性質，不得作為民事強制執行之標的；若由執行法院囑託查封登記時，登記機關應依上開規定及理由函復法院。(內政部 96 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0960724878 號函)

四、法務部行政執行署辦理查封登記或詢問強制執行相關事宜，請依災害防救法第 52 條規定函知行政執行署，贈與住宅不得作為強制執行之標的，以落實災害防救法第 52 條保護贈與住宅居住權精神。（災害防救法第 52 條、內政部 111 年 6 月 30 日內授營管字第 1110811993 號函）

五、預告登記

（一）為保全下列請求權，得申請預告登記。但預告登記只能限制登記名義人所為之處分；對於因徵收、法院判決或強制執行等所為之新登記，並無排除之效力。（土地法第 79 條之 1）

1. 關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。

係指土地所有權或他項權利，因買賣或設定契約所生之土地權利移轉請求權。所謂使其消滅之請求權，係指塗銷權利之請求權，如債務清償而生之塗銷抵押權之請求權等。

2. 土地權利內容或次序變更之請求權。

係指他項權利內容有所變更或抵押次序有所變更所生之變更請求權，在未為變更登記前，得為預告登記。例如抵押權利息變更、不動產役權或典權等存續期間變更，或租金變更之請求權。又如次順位抵押權人對前一順位抵押權人有變更次序之請求時，為保全其變更次序之請求權，亦得為預告登記。

3. 附條件或期限之請求權。

係因條件成就或期限屆滿所生有關土地權利之請求權，於條件未成就或期限未屆滿前，得先申辦預告登記，以保障其附條件或期限之請求權。例如某甲答應以土地贈與某乙，但附帶條件為某乙必須與其女兒結婚，在某乙未與其女兒結婚前，得對某甲之土地申請預告登記。又如老五答應李二，待其大學畢業後，願將其土地移轉給李二，李二亦得申請預告登記。預告登記在未為塗銷前，應保持土地權利之現狀，登記名義人不得為有妨礙該已登記請求權之任何處分。

- (二) 申請預告登記，除提出土地登記規則第 34 條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書。
- 前項登記名義人除符合第 41 條第 2 款、第 4 款至第 8 款及第 10 款規定之情形者外，應親自到場，並依第 40 條規定程序辦理。(土地登記規則第 137 條)
- (三) 土地經設定抵押權後，第三人為保全土地權利移轉之請求權，得辦理預告登記。(限制登記作業補充規定第 1 點)
- (四) 土地所有權人將所有土地預告登記予其未成年子女，如純獲法律上之利益，不生民法第 106 條雙方代理之問題。(內政部 81 年 9 月 23 日台內地字第 8111740 號函)
- (五) 公司共有人之一就公司共有之潛在應有部分申辦預告登記，除依公司關係所由規定之法律或契約另有規定外，應經公司共有人全體之同意。(內政部 95 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724909 號函)
- (六) 非屬農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之私法人不得為保全耕地所有權移轉之請求權申辦預告登記。(內政部 95 年 9 月 6 日內授中辦地字第 0950050711 號函)
- (七) 非原住民申辦原住民保留地預告登記，登記機關應不予受理。
(內政部 95 年 11 月 18 日台內地字第 0950170006 號函)
- (八) 大陸地區人民依大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法取得供住宅用不動產所有權或地上權，於登記完畢後 3 年內不得辦理不動產所有權或地上權移轉之預告登記。(大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 7 條)
- (九) 登記申請書表簡化措施(內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函)
1. 案附同意書已載明土地、建物標示及權利範圍等資料，免附登記清冊。
 2. 配合跨域服務推動，得跨直轄市、縣市收辦土地登記之登記項目，同一人所有不同機關管轄之土地、建物，以同一

登記原因，同時向同一登記機關申請登記，得以 1 份登記申請書（需依實填明各資料管轄機關）及登記原因證明文件提出申請。

3. 受理登記機關按轄區分別收件後，自行影印相關書件續辦，減少申請人需重複提出相同書件情形，以達流程簡化。

（十）預告登記後，不准受理變更預告登記權利人。（內政部 79 年 7 月 14 日台內地字第 816335 號函）

（十一）預告登記所保全之請求權，於請求權人死亡時，得由繼承人依土地登記規則第 119 條規定，檢具登記申請書件，向登記機關申請加註繼承人姓名。（繼承登記法令補充規定第 105 點、內政部 91 年 5 月 22 日台內中地字第 0910005955 號函）

六、登記機關受理土地權利變更登記案件於登記完畢前，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）

七、土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。

登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記，並通知登記申請人。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。但法院或行政執行分署因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行分署。

前3項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關所為禁止處分之登記時，或管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。（土地登記規則第138條）

八、囑託登記文書所應載明事項

（一）囑託限制登記應以囑託登記文書為之，其所列之標示，權利範圍或所有權人姓名不符時，登記機關應即敘明其事由，通知原囑託機關7日內更正或補正，並於登記簿註記「囑託限制登記補正中」，俟更正或補正後，再辦理限制登記或確定該土地權利非限制登記標的時，塗銷該註記。於未獲更正或補正前，如有申請移轉或設定登記時，登記機關應即函催原囑託機關儘速辦理，並以副本抄送申請人。（限制登記作業補充規定第6點）

（二）執行法院對於未辦理繼承登記之不動產實施查封時，應開列不動產標示，被繼承人、全部繼承人或遺產管理人或遺囑執行人之姓名、年齡、出生地、住居所，囑託該管地政機關辦理查封登記。如被繼承人或全體繼承人為債務人者，應於不動產登記簿記載就全部為查封登記；如係一部分繼承人為債務人者，應載明係就該繼承人應繼分為查封登記。地政機關辦理完畢後應即函復執行法院，並副知該管稅捐稽徵機關。（未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第10條）

（三）金融監督管理委員會依銀行法第62條之1及保險法第149條之6規定囑託之禁止處分登記時，倘囑託書僅載明當事人姓名及身分證統一編號，為免有礙時效並保障相關人等權益，請登記機關協助查調所轄不動產資料後依規定辦理之，毋須要求該會再行提供不動產標的物標示及權利範圍。（內政部106年12月1日台內地字第1060445295號函）

九、法院囑託查封、假扣押、假處分、保全處分、破產登記，得以網路作業方式辦理。（法院囑託限制登記網路作業實施要點第2點）

- 十、法院得以傳真方式囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記；傳真辦理之案件，不包括塗銷查封等登記案件。（內政部 86 年 6 月 6 日台內地字第 8675903 號函）
- 十一、登記機關於接獲法院之囑託塗銷查封登記並連件續封登記時，應先辦理續封之查封登記後，再辦理原查封登記之塗銷，不受收件先後順序之限制。（內政部 94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940725060 號函）
- 十二、執行法院或行政執行處對於債務人之土地、房屋，開始為強制執行時，應依強制執行法第 11 條或行政執行法相關規定通知該管地政事務所登記其事由。（臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點 2 點）
- 十三、地政事務所接獲前點通知後，應為以下之處理：（臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點 3 點）
- （一）對於強制執行之不動產，如其所有權已經地政事務所登記有案者，地政事務所應即將執行機關通知登記事項於 5 日內辦理完竣函復執行機關，如該不動產設有他項權利時，並應將其登記事由及權利人姓名、住址等於復函內一併敘明。
 - （二）如強制執行之不動產，其所有權未經地政事務所辦理登記者，地政事務所應將未辦理登記情形於 7 日內通知執行機關。
 - （三）前二款之復函，均應以副本抄送該管稅捐稽徵機關。
 - （四）執行機關囑辦查封登記標示、權利範圍或所有權人姓名不符時，地政事務所應即敘明其事由通知原囑託執行機關於 7 日內更正或補正；經更正或補正後，始辦理查封登記。
 - （五）土地經查封登記完竣，因土地分割、繼承或其他原因而為變更登記時，地政事務所應即函知執行機關。
 - （六）土地經查封登記完竣後，有重劃或重測之情形者，地政事務所應分別於重劃、重測範圍公告（布）、結果公告及結果確定變更登記時，函知執行機關。

十四、有關查封登記之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關所為禁止處分之登記時，準用之。(土地登記規則第138條第4項)

十五、不同機關囑託限制登記或同一機關數次囑託限制登記

- (一) 同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行分署已辦理登記之日期及案號。(土地登記規則第140條)
- (二) 有下列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關：(土地登記規則第142條)
 - 1. 土地經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。
 - 2. 土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行分署再囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者。
- (三) 不動產經法院或行政執行分署囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，可再為破產登記。(限制登記作業補充規定第17點第1項)
- (四) 不動產經法院或行政執行分署囑託辦理限制登記後，同一法院或行政執行分署之檢察官或行政執行官再囑託為禁止處分登記，應予受理。(限制登記作業補充規定第17點第2項)
- (五) 同一土地經稅捐稽徵機關囑託禁止處分登記後，仍可再受理其他稅捐稽徵機關囑託禁止處分登記。(內政部82年10月1日台內地字第8212289號函)
- (六) 已註記「公正第三人拍賣中」不動產，遇有法院、行政執行分署或其他機關囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分等限制登記時，仍應依強制執行法第11條規定予以登記，並將該項登記結果通知公正第三人。(內政部95年8月3日內授中辦地字第0950725130號函)

十六、法院或行政執行分署囑託就宗地之部分面積或特定位置為查封登記時，應函知法院或行政執行分署先辦理分割登記後，始得為之。(限制登記作業補充規定第 8 點)

十七、法院或行政執行分署囑託就公同共有人之一之公同共有權利為查封登記，應予受理。(限制登記作業補充規定第 9 點)

十八、法院或行政執行分署囑託就登記簿加註之拍定人權利予以查封，登記機關應予受理。但不得再就原登記名義人為債務人受囑託辦理查封登記。(限制登記作業補充規定第 10 點)

十九、就法人籌備人公推之代表人名義登記之土地，囑託辦理限制登記時，應予受理。(限制登記作業補充規定第 18 點)

二十、移轉請求權之限制登記

(一)法院得就公地承領人之「承領公地移轉請求權」為強制執行。
(內政部 65 年 6 月 16 日台內地字第 687599 號函)

(二)法院就土地「所有權移轉登記請求權」囑託查封登記，與就土地「所有權」查封登記執行對象不同，不生重複查封問題。
(內政部 75 年 2 月 17 日台內地字第 384666 號函)

二十一、法院囑託就耕地所有權之一部分為假處分查封登記，登記機關應予受理。(內政部 83 年 11 月 7 日台內地字第 8313531 號函)

二十二、未登記建物查封

(一)建物為不動產之一，亦係強制執行之重要標的，惟我國對建物之登記並未採強制登記，一般不動產所有人如非有處分或設定負擔之必要，每怠於申請建物登記，但此並不影響強制執行之效力。是以，已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應依土地登記規則第 139 條規定辦理。

(二)法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確

定標 示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。

登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。（土地登記規則第 139 條第 1 項、第 3 項）

（三）未登記土地上未登記建物不得辦理查封登記。（內政部 69 年 10 月 22 日台內地字第 49627 號函）

（四）法院或行政執行分署囑託就未登記建物共有部分之應有部分辦理勘測及查封登記時，因其共有部分之產權無從查悉，應將無從辦理之事由函復法院或行政執行分署。（限制登記作業補充規定第 7 點）

（五）查封未登記建物辦理勘測時，應依法院或行政執行分署人員指定勘測範圍辦理勘測，並據以計算全部面積辦理登記；如有占用鄰地部分，以虛線表示，並計算其面積；另於建物測量成果圖上載明本建物總面積為○○平方公尺，其中○○平方公尺占用鄰地，而登記人員再據於標示部其他登記事項欄註記。（內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950186170 號函、內政部 100 年 6 月 24 日台內地字第 1000127768 號函）

（六）辦竣預為抵押權登記之建物，經法院囑託辦理未登記建物查封事宜（內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函、內政部 98 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0980726038 號函）

1. 經法院或行政執行分署囑託辦理未登記建物查封登記時，登記機關以「未登記建物查封」為登記原因，將查封事項登載於原暫編建號標示部之其他登記事項欄。
2. 法院或行政執行分署囑託塗銷查封登記時，僅塗銷查封註記之內容。

3. 法院或行政執行分署未囑託塗銷查封登記前，辦理預為抵押權塗銷登記時，僅塗銷預為抵押權登記所註記之內容，保留該建物標示部及建號。

(七) 建物變更起造人後，於建物所有權第一次登記公告期間經法院囑託查封登記，應改辦未登記建物查封登記。(內政部 87 年 1 月 7 日台內地字第 8780105 號函)

(八) 未登記建物辦理查封登記完畢後，得核發建物登記簿謄本及建物平面圖。(內政部 76 年 2 月 18 日台內地字第 476260 號函)

二十三、信託財產之限制登記

(一) 法院囑託查封信託財產，登記機關應予受理，惟為求慎重起見，宜將本案已辦理不動產信託登記情形通知該執行法院。(內政部 91 年 8 月 5 日台內中地字第 0910011390 號函)

(二) 法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或檢察官、稅捐稽徵機關函囑禁止處分信託財產，登記機關應於登記完畢後，將執行標的已辦理信託登記情形通知法院、行政執行分署、檢察官或稅捐稽徵機關。(限制登記作業補充規定第 25 點)

(三) 信託契約之受益人依信託法第 17 條第 1 項前段規定對受託人之信託利益給付請求權，如無強制執行法第 113 條、第 52 條規定情形，亦無其他不得讓與、扣押之法律規定，尚非不得為強制執行之標的。執行法院依債權人聲請，假扣押執行債務人(受益人)對第三人(受託人)之信託利益給付請求權後，第三人(受託人)得否移轉信託物之所有權，應視執行命令有無禁止第三人處分信託物而定。(內政部 100 年 4 月 27 日內授中辦地字第 1000724381 號函)

二十四、土地經公告徵收後，接到法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記之時，應即逕洽主辦徵收機關查明該土地之補償地價是否已發放完畢後，依下列原則處理：

- (一) 補償地價如已發放完畢，應即將該土地已經徵收及其補償地價已發放完畢，致無從辦理登記之情形函復法院。
- (二) 補償地價如尚未發放完畢，則視執行法院實施查封、假扣押、假處分或破產宣告之時間依下列方式處理：(土地徵收法令補充規定第 3 點)
 - 1. 執行法院實施查封、假扣押、假處分或破產宣告時間如在公告徵收當日以後者，因徵收為公法上所為之行政處分，自公告徵收當日已發生效力，登記機關應即將該土地已經徵收致無從辦理登記之事實函復法院。
 - 2. 執行法院實施查封、假扣押、假處分或破產宣告時間，係在公告徵收當日以前者，登記機關應即依法院之囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，除即逕函主辦徵收機關外(必要時以電話洽知以爭取時效)，並將辦理登記結果及該土地已經徵收之情形函復法院。

二十五、日據時期之假扣押查封登記不因臺灣光復後辦理總登記而受影響，登記機關得逕為辦理轉載登記。(限制登記作業補充規定第 5 點)

二十六、債權人不得依民法第 151 條規定，請求地政機關暫行停止他人不動產物權之登記。(內政部 47 年 10 月 27 日台內地字第 20434 號函)

二十七、申請停止他人不動產物權移轉登記應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。(內政部 47 年 10 月 28 日台內地字第 19180 號函)

二十八、辦理限制登記時，登記簿之登記日期欄除應載明年、月、日外，應加載時、分。惟電腦處理作業地區無須加註「時、分」。(限制登記作業補充規定第 24 點)

捌、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、所檢附之預告登記同意書內容應敘明請求權人之姓名、請求權利之類別、登記名義人同意其預告登記之土地或建物之詳細坐落及權利範圍。

三、囑託查封登記之債務人，如有欠繳登記費及罰鍰，得依強制執行法第 34 條之 1 規定，檢具證明文件，向執行法院聲明參與分配。
(內政部 90 年 1 月 17 日台內中地字第 8924537 號函)

四、法院或行政執行分署囑託查封後，改由行政執行分署或法院接續執行並囑託登記，應保留原查封登記，另以登記原因「註記」收件並辦理登錄，辦畢後以公務用謄本為附件函復囑託機關並通知繼續執行機關，如該標的另有其他機關之限制登記，應以副本一併通知。(內政部 100 年 4 月 12 日內授中辦地字第 1000724201 號函)

五、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	辦竣預為抵押權登記之建物，再辦理未登記建物查封	簽註預為抵押權之暫編建號。	標示部	內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函
2	未登記建物查封部分占用鄰地	本建物總面積為○○平方公尺，其中○○平方公尺占用鄰地	標示部	內政部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950186170 號函、內政部 100 年 6 月 24 日台內地字第 1000127768 號函
3	限制登記案件	登記名義人登記次序或統一編號及有無限制登記。	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 版登記作業手冊第參章審查作業

編號	類型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備註
				二、(五)
4	清算登記	以「註記」為登記原因，簽註於相關部別註明：「○○地方法院○○年○○月○○日○○字第○○○號函於○○年○○月○○日○○時以○○年度○○字○○○號裁定開始清算」。	所有權部、他項權利部	內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函
5	囑託登記文書所列之標示，權利範圍或所有權人姓名不符	加收內部收件，於登記簿註記「囑託限制登記補正中」。更正或補正後，再辦理限制登記或確定該土地權利非限制登記標的時，塗銷該註記。	所有權部、他項權利部	限制登記作業補充規定第 6 點

玖、辦畢登記通知

- 一、執行法院或行政執行分署對於債務人之土地、房屋，依強制執行法第 11 條或行政執行法相關規定囑託限制登記，該不動產設有他項權利時，於辦畢登記後，應將其登記事由及權利人姓名、住址等於復函內一併敘明，並以副本抄送該管稅捐稽徵機關。(臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點 3 點)
- 二、執行法院對於未辦理繼承登記之不動產實施查封，於登記完畢後應即函復執行法院，並副知該管稅捐稽徵機關。(未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 10 條)
- 三、法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或檢察官、稅捐稽徵機關函囑禁止處分信託財產，於登記完畢後，將執行標的已

辦理信託登記情形通知法院、行政執行分署、檢察官或稅捐稽徵機關。(限制登記作業補充規定第 25 點)

- 四、依消費者債務清理條例辦理清算登記，該標的如已有他項權利設定或經另案辦理查封登記時，登記完畢後應將權利人姓名、住址、設定日期、金額等登記情形及查封案號函復裁定法院。(內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函)
- 五、土地經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記，或土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行分署再囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，於登記完畢後，應將該項登記之事由分別通知有關機關。(土地登記規則第 142 條)
- 六、已註記「公正第三人拍賣中」不動產，經法院、行政執行分署或其他機關囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分等限制登記時，辦畢登記後應將登記結果通知公正第三人。(內政部 95 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0950725130 號函)
- 七、已依土地法第 73 條之 1 列冊管理之土地或建物，於移請財政部國有財產署公開標售後，經法院或行政執行分署囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，登記完畢後應通知財政部國有財產署停止標售並副知直轄市、縣(市)地政機關。(未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 13 點)

第十章 塗銷登記及消滅登記

第一節 塗銷登記

壹、意義

- 一、權利塗銷登記：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，向該管登記機關申請塗銷所為之登記。
- 二、塗銷限制登記：土地或建物經辦竣預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記及其他依法律所為禁止處分之登記後，因限制登記原因消滅，向該管登記機關申請塗銷或囑託該管登記機關塗銷所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

- (一) 所有權塗銷登記：權利人或登記名義人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 8 款)
- (二) 他項權利塗銷登記：
 1. 權利人及義務人會同申請登記。(土地登記規則第 145 條第 1 項)
 2. 權利人或義務人或利害關係人單獨申請登記。(地籍清理條例第 28 條、第 29 條、土地登記規則第 12 條、第 27 條第 4 款、第 145 條)
- (三) 塗銷限制登記：權利人或登記名義人單獨申請登記。(地籍清理條例第 30 條、土地登記規則第 12 條、第 27 條第 4 款、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)

三、囑託登記

政府機關囑託辦理他項權利塗銷登記或塗銷限制登記。(宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 15 條、原住民保留地開

發管理辦法第19條、土地登記規則第29條第9款、第10款、第12款、第147條)

四、逕為登記

登記機關依規定逕為辦理登記。(行政程序法第117條、土地登記規則第28條第1項第3款、第5款、第144條)

參、申請登記事由、登記原因及原因發生日期

一、申請登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
所有權塗銷登記	拋棄/部分拋棄/撤銷	1. 拋棄書立書之日 2. 同意書立書之日
抵押權/地上權/典權/農育權/不動產役權/永佃權塗銷登記	拋棄/部分拋棄/清償(抵押權)/部分清償(抵押權)/撤銷/終止(地上權、農育權)	1. 拋棄書立書之日 2. 債務清償證明書立書之日 3. 同意書立書之日
	判決塗銷	法院判決確定之日
	和解塗銷	訴訟上和解成立之日
	調解塗銷	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
	存續期間屆滿(地上權、農育權、永佃權、不動產役權)	存續期間屆滿之日
	地籍清理塗銷(抵押權、地上權)/地籍清理部分塗銷(抵押權)/混同	申請登記之日
	法定塗銷(抵押權、地上權、不動產役權)	1. 法院判決確定之日(抵押權) 2. 法律事實發生之日(地上

		權、不動產役權)
	回贖(典權)	法律事實發生之日
	塗銷預告登記	同意書立書之日
塗銷限制登記	地籍清理塗銷	申請登記之日

二、囑託登記

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
抵押權/地上權/典權/農育權/不動產役權/耕作權/永佃權塗銷登記	法院囑託塗銷/囑託塗銷/判決塗銷	1. 囑託文發文之日 2. 法院判決確定之日
塗銷限制登記	塗銷查封/塗銷假扣押/塗銷假處分/塗銷破產登記/塗銷禁止處分/查封部分塗銷/塗銷保全處分/塗銷暫時處分/塗銷註記(塗銷清算登記)	

三、逕為登記

申請登記事由	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/耕作權塗銷登記	撤銷/訴願決定撤銷/判決塗銷	1. 原登記日期
塗銷限制登記		2. 主管機關囑託文發文之日 3. 訴願決定書作成之日 4. 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	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
2	登記原因證明文件（如權利拋棄、債務清償或同意塗銷證明文件、土地複丈成果圖及地上權人住址不詳或行蹤不明之文件、判決確定等證明書、和解筆錄、調解筆錄等）	地籍清理條例施行細則第 24 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、第 145 條第 2 項、第 146 條	自行檢附	1. 因權利拋棄申請塗銷登記者，檢附拋棄權利人出具同意塗銷之證明文件，拋棄權利人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。 2. 因債務清償申請抵押權塗銷登記者，檢附抵押權人出具之債務清償或抵押權塗銷同意證明文件，抵押權人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。 3. 因行使撤銷權申請塗銷登記者，檢附當事人同意撤銷之證明文件並依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。 4. 因權利終止申請地上權、農育權塗銷登記者，檢附地上權人、農育權人與土地所有權人雙方同意終止之證明文件並依土地登記規

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
				則第 40 條或第 41 條規定辦理。 5. 永佃權或不動產役權因存續期間屆滿申請塗銷登記，或以建物以外之其他工作物為目的之地上權，因存續期間屆滿申請塗銷登記，或農育權因存續期間屆滿 6 個月後申請塗銷登記，或因需役不動產滅失或原使用需役不動產之物權消滅，申請其不動產役權塗銷登記者，免附登記原因證明文件。 6. 依地籍清理條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記者，檢附地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物之土地複丈成果圖，及足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件。 7. 申請塗銷預告登

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				記，檢附預告登記請求權人之同意書，請求權人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。 8. 檢附最高法院之判決書辦理者，免附確定證明書。判決書內載有不得上訴者亦同。
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 35 條、第 67 條、第 70 條之 3、地籍清理條例施行細則第 24 條第 1 項	自行檢附	1. 申請所有權塗銷登記時檢附所有權狀；未能提出所有權狀者，應附切結書，並公告 30 日。 2. 申請他項權利塗銷登記時檢附他項權利證明書；未能提出權利書狀者，檢附他項權利人切結書，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. 依地籍清理條例第 28 條及第 29 條規定申請塗銷登記者免

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				檢附。 4. 登記原因證明文件為法院判決或和解、調解筆錄者免檢附。 5. 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70條之3	自行檢附	詳第一章第七節、肆、身分證明。
5	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

二、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	1. 囑託機關 2. 地政事務所	囑託塗銷限制登記時，免檢附。
2	登記原因證明文件（如法院或行政執行分署囑託塗銷查封登記函、稅捐稽徵機關囑託塗銷禁止處分函、主管機關囑託塗銷禁	土地登記規則第34條、第147條、限制登記作業補充規定第21點、強制執行法第11條、第98條第3項、辦理強制執行事件應行	1. 法院或行政執行分署 2. 稅捐稽徵機關 3. 相關主管機關	1. 法院依強制執行法第11條規定囑託塗銷他項權利登記，應檢附判決書及判決確定證明文件。檢附最高法院判決書者，免附確定證明書；判決書內

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	止處分函、法院囑託函及判決確定證明文件、直轄市、縣（市）主管機關核定函）	注意事項第4點、原住民保留地開發管理辦法第19條		載有不得上訴者亦同。 2. 鄉（鎮、市、區）公所囑託塗銷原住民保留地之耕作權、地上權、農育權登記，應檢附直轄市、縣（市）主管機關核定函。

三、逕為登記

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	地政事務所	
2	登記原因證明文件（如訴願決定書、登記申請案影本、主管機關函、法院確定判決）	土地登記規則第34條	地政事務所	

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、一般規定

- (一) 已登記之土地權利，除土地登記規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記。(土地登記規則第 7 條)
- (二) 依土地登記規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。
- 前項因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標的物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記。
- 私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。(土地登記規則第 143 條)
- (三) 按撤銷在民法中有指法律行為之撤銷，有指非法律行為之撤銷，後者如民法第 14 條監護宣告之撤銷、第 34 條法人許可之撤銷，性質上係公法上行為之撤銷。土地登記規則第 143 條所指之撤銷係指因行為人以其意思表示有瑕疵，為使其不生法律效力而為撤銷之意思表示，易言之即指法律行為之撤銷、私法上之撤銷。又意思表示有錯誤時，由於意思與表示不一致，有違當事人之真意，為保護表意人利益，在一定要件下賦予表意人撤銷其意思表示的權利，故表意人撤銷意思表示需符合相當要件，為 1. 表意人須無過失，2. 錯誤須在交易上認為重要者，3. 須於 1 年內撤銷等。(內政部 99 年 1 月 12 日內授中辦地字第 0990040165 號函)
- (四) 已辦竣移轉登記，即使有無效之原因，仍應經法院判決塗銷。
- (內政部 74 年 12 月 2 日台內地字第 365559 號函)
- (五) 有關公同共有物權(所有權及他項權利)於未終止公同共有關係前，公同共有人如拋棄其對於不動產公同共有之權利，並申請塗銷登記，且該拋棄並無損害他人利益之情事，於拋棄生效後，倘賸餘公同共有人尚有 2 人以上，依民法第 827 條第 3 項規定，各賸餘公同共有人之權利仍及於公同共有物

之全部，應不生是否終止公同關係或公同共有物權消滅之問題。(內政部 107 年 10 月 1 日台內地字第 1070442803 號函)

二、所有權塗銷登記

- (一) 建築法定空地不得單獨拋棄。建築物法定空地所有權人，無論是否仍有該建築物或坐落基地所有權，皆不得單獨拋棄其法定空地所有權。(內政部 72 年 9 月 27 日台內地字第 177140 號函、內政部 92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函)
- (二) 拋棄建物基地所有權，僅於不違反公共利益或不以損害他人利益為主要目的時，始得為之。(民法第 148 條第 1 項、內政部 88 年 8 月 6 日台內中地字第 8803709 號函)
- (三) 領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，皆不宜單獨拋棄土地所有權。又該筆土地倘經套繪有部分非屬建築基地範圍者，自得依規定將該非屬建築基地範圍之土地辦理土地分割登記後再行申辦拋棄登記。(內政部 107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函)
- (四) 抵押權未塗銷登記之私有土地，其所有權人不可拋棄土地所有權。(內政部 76 年 9 月 8 日台內地字第 536693 號函)
- (五) 設定有不動產役權之土地所有權不得拋棄。(內政部 80 年 8 月 5 日台內地字第 8001736 號函)
- (六) 已辦竣拍賣移轉登記之不動產，於未有第三人取得土地權利之新登記前，法院得撤銷拍賣，並囑託登記機關塗銷登記。
(內政部 76 年 9 月 25 日台內地字第 537461 號函、內政部 87 年 10 月 29 日台內地字第 8711638 號函)
- (七) 判決、和解、調解塗銷所有權登記，詳第四章第九節判決、和解、調解所有權移轉及塗銷登記。

三、他項權利塗銷登記

(一) 他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人或原設定人或其他利害關係人提出土地登記規則第 34 條第 1 項所列文件，單獨申請之。

前項單獨申請登記有下列情形之一者，免附同規則第 34 條第 1 項第 2 款（登記原因證明文件）、第 3 款（他項權利證明書）之文件：

1. 永佃權或不動產役權因存續期間屆滿申請塗銷登記。
2. 以建物以外之其他工作物為目的之地上權，因存續期間屆滿申請塗銷登記。
3. 農育權因存續期間屆滿 6 個月後申請塗銷登記。
4. 因需役不動產滅失或原使用需役不動產之物權消滅，申請其不動產役權塗銷登記。（土地登記規則第 145 條）

(二) 申辦他項權利塗銷登記，原他項權利證明書遺失未能檢附者，得附具他項權利人切結書辦理。如他項權利人已交付他項權利證明書予申請人後遺失，得由申請人切結遺失事實，並檢附他項權利人出具表示已交付權利書狀之證明文件辦理塗銷登記，於登記完畢後公告註銷。（土地登記規則第 67 條）

(三) 民法第 762 條規定，同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人法律上之利益者，不在此限。此為民法第 758 條之例外規定，故其他物權之存續，如無民法第 762 條但書之情事時，似應無待塗銷登記即生消滅效力。惟實務上，除繼承外，仍應由該他項物權原權利人聲請塗銷，地政機關不得逕行辦理塗銷。（內政部 60 年 10 月 16 日台內地字第 439257 號函）

(四) 抵押權塗銷登記

1. 設定登記之抵押權，因時效消滅，抵押權人不能會同辦理塗銷登記，應訴請塗銷。（內政部 68 年 3 月 21 日台內地字第 7272 號函）

2. 申請人持憑提存書為清償證明文件辦理抵押權塗銷登記，應先經債權人同意始得為之，或當事人循司法程序，訴請塗銷抵押權登記。(內政部 85 年 1 月 19 日台內地字第 8417369 號函)
3. 債權人放棄一部或全部抵押權辦理抵押權塗銷登記時，無須得債務人之同意。(內政部 60 年 3 月 27 日台內地字第 407571 號函)
4. 因債務清償、拋棄，申辦抵押權塗銷登記時，其義務人為法人者，無土地登記規則第 42 條第 1 項後段規定：「於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。」之適用。(內政部 85 年 2 月 26 日台內地字第 8573698 號函、內政部 86 年 10 月 8 日台內地字第 8608808 號函)
5. 申請抵押權塗銷登記，案附他項權利證明書已載明土地、建物標示及權利範圍等資料，免附登記清冊；如未能提出他項權利證明書而檢附切結書者，該切結書已載明土地、建物標示及權利範圍、原設定抵押權收件年字號等資料，亦同。申請部分清償或部分拋棄，案附抵押權（部分）塗銷同意書已載明應予塗銷之土地、建物標示及其權利範圍，得免附登記清冊。(內政部 109 年 6 月 4 日台內地字第 1090263149 號函)
6. 有關裁判分割共有物法定抵押權登記，不能僅因提存人提出提存書，遽認原債務已實質消滅；法定抵押權登記後，負補償義務之共有人單獨申請抵押權塗銷登記，應依土地登記規則第 34 條、第 145 條規定提出登記原因證明文件申辦。(內政部 105 年 7 月 14 日台內地字第 1050425356 號函)
7. 抵押權人為金融機構
 - (1) 金融機構之委託書及印鑑證明經地政機關審查無誤後存查。申請抵押權塗銷登記時，地政機關得依其存查

文件處理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第28點第1項)

(2) 抵押權塗銷登記(不包括部分塗銷),抵押權人為金融機構且共同擔保標的(土地、建物標示與權利範圍)相同惟次序不同,其抵押權人、塗銷登記原因、原因發生日期均相同者,得以1件登記申請案件辦理。(內政部109年6月4日台內地字第1090263149號函)

(3) 債務經清償後之抵押權塗銷登記,得委由金融機構填具登記申請書,並檢附債務清償證明書及他項權利證明書逕函送登記機關辦理。(內政部85年4月19日台內地字第8504250號函)

8. 國民住宅之法定抵押權,於全部貸款本息清償後,由直轄市、縣(市)主管機關囑託地政機關辦理塗銷登記,或由所有權人憑債務清償證明書向地政機關申辦塗銷登記。(原國民住宅條例施行細則第23條第3項)

9. 抵押權人死亡

(1) 如抵押權人於主債權消滅後未申請塗銷抵押權登記前死亡,其合法繼承人可免申辦抵押權繼承登記,得出具「債務清償證明書」由申請人持憑連同抵押權人死亡之戶籍謄本,申辦抵押權塗銷登記。(內政部76年9月21日台內地字第534294號函)

(2) 抵押權人死亡,可免由繼承人申辦繼承登記,得由合法繼承人出具抵押權塗銷同意書後,由申請人持憑上開同意書,連同抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳(免)納證明文件等申辦抵押權塗銷登記。(內政部90年5月9日台內中地字第9006984號函)

10. 抵押權部分塗銷

(1) 以數宗土地權利為共同擔保,經設定抵押權登記後,就其中一宗或數宗土地權利,為抵押權之塗銷時,應

連件申請抵押權內容變更登記。(土地登記規則第 114 條)

- (2) 土地所有權人檢附債權部分清償證明單獨申辦抵押權部分塗銷登記，並依土地登記規則第 114 條規定辦理抵押權內容變更登記，應予受理，並於登記完畢後依同規則第 69 條規定通知債權人。(內政部 70 年 7 月 27 日台內地字第 24414 號函)
 - (3) 抵押權部分混同，如設定抵押權之土地並無其他土地共同擔保，亦不影響抵押人之權益時，得由抵押權人單獨申辦抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記。(內政部 74 年 12 月 3 日台內地字第 364844 號函)
 - (4) 以地上權及建物共同擔保設定抵押權，其地上權判決塗銷，土地所有權人得代位申辦抵押權部分塗銷登記。(內政部 74 年 1 月 14 日台內地字第 285435 號函)
 - (5) 以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，其地上權存續期限屆滿，並經土地所有權人依土地登記規則第 145 條規定申請塗銷登記完畢，得由土地所有權人代位申辦抵押權部分塗銷登記，登記機關應於登記完畢後通知抵押權人。(內政部 88 年 10 月 11 日台內地字第 8819390 號函)
 - (6) 共有土地全部為同一債權之擔保設定抵押權後，部分共有人之應有部分經查封，他共有人應有部分土地之抵押權塗銷登記，不受土地登記規則第 141 條規定之限制。(內政部 80 年 2 月 6 日台內地字第 900019 號函)
11. 外國公司臺灣分公司經公司登記主管機關撤銷其登記，為辦理清算申請抵押權塗銷登記，得由其臺灣分公司負責人以總公司名義出具抵押權塗銷同意書，並檢附該負責人之資格證明辦理之。
- 前項分公司負責人除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、

- 第 4 款、第 6 款至第 8 款、第 10 款、第 15 款及第 16 款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第 40 條規定程序辦理。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 37 點）
12. 遺產管理人申辦被繼承人之抵押權塗銷登記，如無親屬會議行使同意權時，應經該管法院核准。（繼承登記法令補充規定第 60 點）
 13. 台灣省合作金庫改制為「合作金庫銀行股份有限公司」，其原以台灣省合作金庫名義登記之抵押權，申請人持憑該行以新名義出具之抵押權塗銷同意書申辦抵押權塗銷登記，免先申辦他項權利人更名登記。（內政部 90 年 3 月 15 日台內中地字第 9003593 號函）
 14. 彰化第四信用合作社因財政部指示由臺灣省合作金庫概括承受，原以該社名義登記之抵押權，其擔保之債權如於概括承受前清償，得由權利人持憑臺灣省合作金庫出具之債務清償證明書逕行申辦抵押權塗銷登記，免先申辦抵押權移轉登記。（內政部 85 年 12 月 2 日台內地字第 8511378 號函）
 15. 數筆土地與地上建物共同擔保設定抵押權，除登記原債權外，無利息。嗣部分土地因徵收而抵押權消滅，徵收單位已扣除全部債權，惟與徵收標的共同擔保之未徵收標的，在抵押權人無法會同土地所有權人領取徵收補償費情形下，徵收單位得以所有權人名義附對待給付條件提存補償費後，由所有權人履行清償義務並另以抵押權人名義向提存所辦理提存，俟所有權人經徵收單位審核發給證明領取提存物（款），同時由徵收單位出具准予塗銷抵押權之證明函件，交與所有權人申辦塗銷非徵收標的抵押權登記。（內政部 78 年 7 月 18 日台內地字第 723072 號函）
 16. 日據時期以不動產向日人借款之抵押權

- (1) 已不必清償之日據時期日人以不動產向日人抵押借款，並經設定抵押權登記，應由不動產之管理機關造冊送地政機關辦理塗銷。惟不動產管理機關未予辦理塗銷，該土地又放領予他人，為解決懸案，得由地政機關逕予辦理抵押權塗銷登記。(內政部 76 年 6 月 24 日台內地字第 513811 號函)
 - (2) 臺灣光復前國人以不動產向日人抵押借款，並設定抵押權登記，准比照內政部 76 年 6 月 24 日台內地字第 513811 號函意旨由抵押人申請塗銷登記。(內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 812044 號函、內政部 79 年 8 月 20 日台內地字第 827797 號函)
17. 債務人於不動產拍賣前提出現款清償債務，執行法院認抵押權消滅，可於囑託書記載一併囑託辦理抵押權塗銷登記，亦得由執行法院發給抵押人債務清償證明書，由其持憑依土地登記規則第 145 條規定單獨向登記機關申請抵押權塗銷登記。(內政部 76 年 5 月 25 日台內地字第 502112 號函)
- (五) 地上權、農育權、典權、不動產役權、永佃權、耕作權塗銷登記
1. 民法相關規定
 - (1) 附終期之法律行為，於期限屆滿時，失其效力。(民法第 102 條第 2 項)
 - (2) 地上權無支付地租之約定者，地上權人得隨時拋棄其權利。(民法第 834 條)
 - (3) 地上權定有期限，而有支付地租之約定者，地上權人得支付未到期之 3 年分地租後，拋棄其權利。
地上權未定有期限，而有支付地租之約定者，地上權人拋棄權利時，應於 1 年前通知土地所有人，或支付未到期之 1 年分地租。

因不可歸責於地上權人之事由，致土地不能達原來使用之目的時，地上權人於支付前 2 項地租二分之一後，得拋棄其權利；其因可歸責於土地所有人之事由，致土地不能達原來使用之目的時，地上權人亦得拋棄其權利，並免支付地租。(民法第 835 條)

- (4) 地上權未定有期限者，存續期間逾 20 年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。(民法第 833 條之 1)
- (5) 地上權人積欠地租達 2 年之總額，除另有習慣外，土地所有人得定相當期限催告地上權人支付地租，如地上權人於期限內不為支付，土地所有人得終止地上權。地上權經設定抵押權者，並應同時將該催告之事實通知抵押權人。(民法第 836 條第 1 項)
- (6) 地上權人違反民法第 836 條之 2 第 1 項「應依設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依土地之性質為之，並均應保持其得永續利用」規定，經土地所有人阻止而仍繼續為之者，土地所有人得終止地上權。地上權經設定抵押權者，並應同時將該阻止之事實通知抵押權人。(民法第 836 條之 3)
- (7) 農育權未定有期限時，除以造林、保育為目的者外，當事人得隨時終止之。
前項終止，應於 6 個月前通知他方當事人。
第 833 條之 1 規定，於農育權以造林、保育為目的而未定有期限者準用之。(民法第 850 條之 2)
- (8) 農育權有支付地租之約定者，農育權人因不可抗力致收益減少或全無時，得請求減免其地租或變更原約定土地使用之目的。

前項情形，農育權人不能依原約定目的使用者，當事人得終止之。

前項關於土地所有人得行使終止權之規定，於農育權無支付地租之約定者，準用之。(民法第 850 條之 4)

- (9) 農育權人不得將土地或農育工作物出租於他人。但農育工作物之出租另有習慣者，從其習慣。

農育權人違反前項規定者，土地所有人得終止農育權。(民法第 850 條之 5)

- (10) 農育權人應依設定之目的及約定之方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依土地之性質為之，並均應保持其生產力或得永續利用。

農育權人違反前項規定，經土地所有人阻止而仍繼續為之者，土地所有人得終止農育權。農育權經設定抵押權者，並應同時將該阻止之事實通知抵押權人。(民法第 850 條之 6)

- (11) 民法第 834 條、第 835 條第 1 項、第 2 項、第 835 條之 1 至第 836 條之 1、第 836 條之 2 第 2 項規定，於農育權準用之。(民法第 850 條之 9)

- (12) 不動產役權之全部或一部無存續之必要時，法院因供役不動產所有人之請求，得就其無存續必要之部分，宣告不動產役權消滅。

不動產役權因需役不動產滅失或不堪使用而消滅。(民法第 859 條)

- (13) 民法第 834 條至第 836 條之 3 規定，於不動產役權準用之。(民法第 859 條之 2)

- (14) 典權人應依典物之性質為使用收益，並應保持其得永續利用。

典權人違反前項規定，經出典人阻止而仍繼續為之者，出典人得回贖其典物。典權經設定抵押權者，並應同時將該阻止之事實通知抵押權人。(民法第

917 條之 1)

(15) 民國 99 年 8 月 3 日以前發生之永佃權，其存續期限縮短為自施行日起 20 年。

前項永佃權仍適用修正前之規定（民法物權編施行法第 13 條之 2）

2. 已登記之他項權利有否依法定程序終止而得申請權利之塗銷登記，非地政機關所得審認，故除經法院確定判決外，權利人及義務人應會同申請。（99 年修正土地登記規則第 145 條說明）
3. 建物因全部滅失申請消滅登記時，如建物基地有法定地上權登記，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該他項權利人。（土地登記規則第 31 條）
4. 不動產役權或工作物非建物之地上權，定有存續期間者，於存續期間屆滿時，其權利當然消滅。（99 年修正土地登記規則第 145 條說明）
5. 存續期間已屆滿之地役權（按：民法修正後為不動產役權），該地役權當然消滅，得由供役地所有權人或利害關係人單獨申請塗銷登記，並免檢附地役權人無需使用該供役地之證明文件或法院宣告地役權消滅之判決書。（土地登記規則第 145 條第 2 項、內政部 98 年 11 月 11 日內授中辦地字第 0980051756 號函）
6. 農育權存續期間屆滿 6 個月後，無論農育權人有無依民法第 850 條之 7 第 3 項規定請求延長農育權期間，均依法失其效力。（99 年修正土地登記規則第 145 條說明）
7. 共有人單獨拋棄其共同共有地上權權利，如不影響他人權益，得申請塗銷其地上權登記。（內政部 103 年 7 月 11 日內授中辦地字第 1036651476 號令）

8. 土地所有權與地上權混同，在未辦理塗銷登記前，所有權復移轉於第三人者，如地上權人不履行塗銷地上權之義務，土地所有權人自得訴請塗銷地上權，並持憑確定判決，單獨聲請塗銷登記，不得逕行代位該地上權人為塗銷登記之聲請。(內政部 75 年 7 月 26 日台內地字第 428354 號函)
9. 金融機構認有需要授權分支機構辦理地上權設定、變更及塗銷登記，應以特別授權書載明委託事項及不動產坐落、地(建)號或權利範圍，交由分支機構逐案附於申請案件內供地政事務所審核。又其設定地上權登記等事項之印鑑(圖記)是否需另立或援用其申辦抵押權設定、變更或塗銷登記向地政事務所備查之印鑑，應由總機構行文或檢附新印鑑卡向地政事務所備查，無庸再逐案檢附該金融機構之法人資格證明書。(內政部 86 年 7 月 31 日台內地字第 8684763 號函、內政部 87 年 9 月 3 日台內地字第 8709774 號函)
10. 使用需役不動產之物權申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。(土地登記規則第 108 條之 2 第 3 項)
11. 土地因滅失申請消滅登記時，其為需役土地者，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。登記機關應於登記完畢後通知他項權利人。(土地登記規則第 148 條)
12. 申請地役權(民法修正後為不動產役權)塗銷登記，其當事人間之特約，如未登記，應由全體需役地所有權人(即實際之不動產役權人)出具無需使用該供役地之證明文件(含印鑑證明)，依土地登記規則第 145 條規定辦理，倘未能取得上開證明文件，宜由供役地所有權人依民法第 859 條規定，持憑法院宣告地役權消滅之判決書辦理塗銷登記。(內政部 89 年 9 月 14 日台內中地字第 8902318 號函)

13. 不動產役權登記後，需役地所有權經數次讓與而與需役地分離，如需役地所有權人無需再行使用該供役地時，可由供役地所有權人檢具需役地所有權人無須使用供役地之證明文件，申辦不動產役權塗銷登記。（民法第 853 條、內政部 70 年 7 月 10 日台內地字第 28642 號函）
14. 政府機關典用民有房地設定典權，逾存續期限屆滿 2 年尚未回贖案件之處理原則（行政院 66 年 6 月 9 日台內字第 4728 號函）
 - （1）民法第 923 條及第 924 條之規定，係典權關係當事人主張其權利之法律依據。當事人未循民事訴訟程序提出任何主張，法院無權主動確認或執行，行政機關更不能為實質上之認定。至典權人是否依法提出主張，乃屬典權人自行斟酌之範圍。
 - （2）地政機關辦理典權之塗銷登記，除有土地登記規則第 38 條（現為第 57 條）規定之情事，應附理由駁回登記之申請外，並無直接適用民法第 923 條第 2 項或第 924 條駁回其申請之法令依據；又未經申請取得典物所有權之登記時，地政機關亦無主動依職權將典物登記為典權人所有之法令依據，因此地政機關對於塗銷典權之申請依土地登記規則認無應行駁回其申請之情事，即應准予塗銷。
15. 定有期限之永佃權存續期間屆滿時，如永佃權人未為標的物之使用收益，原設定人或其他利害關係人得單獨申請永佃權塗銷登記。（內政部 82 年 4 月 19 日台內地字第 8204809 號函）
16. 永佃權人未於存續期限（民國 119 年 8 月 2 日）屆滿時，會同土地所有權人申請變更為農育權者，其權利當然消滅。（99 年修正土地登記規則第 145 條說明）
17. 依法於原住民保留地設定耕作權、地上權或農育權之原住民，因死亡無繼承人，得由鄉（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，報請直轄市、縣（市）主管機關核定後，囑託土地所在地登記機關辦理塗銷登記。（原住民保留地開發管理辦法第19條）

（六）判決、和解、調解塗銷登記

1. 持已完成消滅時效之法院判決確定證明書申辦地上權塗銷登記，義務人未提出拒絕之抗辯者，地政機關應予受理，並依土地登記規則第69條之規定於登記完畢後以書面通知義務人。（內政部69年11月3日台內地字第51066號函）
2. 土地及建物抵押人（即債務人）與抵押權人（即債權人）之繼承人於法院成立和解，抵押人並已依照和解筆錄將應付之債款依法提存完竣，權利人（原債務人）得單獨申請抵押權塗銷登記。（內政部54年10月16日台內地字第184568號函）
3. 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）
4. 以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，該地上權經法院判決塗銷或因存續期間屆滿或經拋棄，登記機關於受理地上權塗銷登記時，應併案辦理抵押權部分塗銷及內容變更登記。（內政部91年7月1日台內中地字第0910007918號函）
5. 餘參照第四章第九節判決、和解、調解所有權移轉及塗銷登記。

四、塗銷限制登記

- （一）預告登記之塗銷，非經原預告登記請求權人之同意，不得為之。但因徵收、法院判決，或強制執行者，不在此限。預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。前項請求權人除符合土地登記規則第41條第2款、第4款至第8

款及第 10 款、第 15 款及第 16 款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第 40 條規定程序辦理。預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，免依前 2 項規定辦理。（土地法第 79 條之 1、土地登記規則第 146 條）

（二）日據時期由法院囑託而為之根抵當權假登記，依照民國 35 年 1 月 16 日國民政府公佈「臺灣法院接收民事事件處理條例」第 23 條及第 28 條之規定，仍不失其效力，故其塗銷登記仍應法院之囑託始得為之。（內政部 41 年 11 月 11 日台內地字第 22316 號函）

（三）申請塗銷預告登記簡化措施（內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函）

1. 案附同意書已載明土地、建物標示及權利範圍等資料，免附登記清冊。
2. 配合跨域服務推動，同一人所有不同機關管轄之土地、建物，以同一登記原因，同時向同一登記機關申請登記，得以 1 份登記申請書（需依實填明各資料管轄機關）及登記原因證明文件提出申請。受理登記機關按轄區分別收件後，自行影印相關書件續辦。

（四）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）

（五）不動產經法院或行政執行分署拍賣，囑託登記機關辦理塗銷查封登記時，如有預告登記、經稅捐稽徵機關囑託或依國軍老舊眷村改建條例所為之禁止處分登記，應同時辦理塗銷，並於登記完畢後通知原預告登記請求權人或原囑託機關。惟於該規定修正前未一併塗銷其他限制登記之案件，得由登記

機關逕為塗銷或由拍定人於申請土地所有權移轉登記時，一併申辦其他限制登記之塗銷，並於登記完畢後通知原囑託機關或原申請人。(限制登記作業法令補充規定第 21 點、內政部 86 年 10 月 16 日台內地字第 8609482 號函)

(六)登記機關依刑事訴訟法第 116 條之 2 規定辦理禁止處分登記，嗣經法院或行政執行分署拍賣囑託辦理塗銷查封，或繼承、徵收等登記，登記機關得逕行辦理塗銷該禁止處分登記。(內政部 108 年 10 月 9 日台內地字第 1080141087 號函)

(七)保全處分登記未辦理塗銷登記前，法院執行拍賣，並囑託登記機關辦理塗銷查封登記、抵押權登記及加註買受人，登記機關應依法院囑託事項辦理。至該不動產之保全處分登記，仍應由法院囑託登記機關辦理，始得塗銷之。(內政部 76 年 6 月 3 日台內地字第 506274 號函)

(八)檢察官囑託地政機關辦理限制登記之扣押處分，經法院撤銷確定後，檢察機關應儘速將扣押處分已經法院裁定撤銷確定之意旨通知地政機關，如該通知未表明「請辦理塗銷登記」，亦得視為檢察官有囑託塗銷登記之意，地政機關得為塗銷登記。(內政部 102 年 1 月 29 日台內地字第 10200839211 號函)

(九)法院就破產人之不動產，於宣告破產時，就該已經他法院查封及稅務機關禁止處分不動產，似仍應依法辦理破產登記，並函知原查封之法院及禁止處分之稅務機關囑託塗銷該查封及禁止處分之登記後，始能進行變價程序。嗣該不動產既已於破產程序出售他人，其補救方法，似可補辦破產登記，另再函請該他法院及稅捐稽徵處，分別囑辦塗銷查封及禁止處分之登記，再移轉登記與買受人，以符合法律規定。(內政部 82 年 3 月 8 日台內地字第 8203335 號函)

(十)法院囑託塗銷未登記建物查封登記時，地政機關應併同刪除該未登記建物之標示部及建號。至已使用之建號應納入管理，不得重複使用。(限制登記作業補充規定第 23 點)

- (十一) 法院囑託辦理塗銷清算登記時，請以「塗銷註記」為登記原因辦理該清算登記註記之塗銷登記。(內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號)
- (十二) 主管機關於宗教團體以自然人名義登記之不動產處理暫行條例施行期間屆滿時，應列冊囑託登記機關塗銷限制登記。
(宗教團體以自然人名義登記之不動產處理暫行條例第 13 條第 2 項)
- (十三) 主管機關依宗教團體以自然人名義登記之不動產處理暫行條例第 12 條規定囑託限制登記後，發現有下列情形之一者，應囑託登記機關塗銷限制登記：(宗教團體以自然人名義登記之不動產處理暫行條例第 15 條)
1. 有事實足認申請文件或資料係偽造、變造或虛偽不實。
 2. 經法院確定判決或與確定判決有同一效力之文書，認定申請人未具取得不動產所有權之法律上原因。

五、地籍清理條例規定之塗銷登記

- (一) 民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權塗銷登記
1. 民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。
前項公告期間異議之處理，準用地籍清理條例第 9 條規定辦理。
因第 1 項塗銷登記致抵押權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。(地籍清理條例第 28 條)
 2. 民國 38 年 12 月 31 日以前設定之抵押權，嗣因抵押權人死亡，繼承人於 38 年後辦理繼承登記，該抵押權仍屬應清理之範圍。(內政部 97 年 7 月 31 日台內地字第 0970121955 號函)
 3. 數宗土地共同擔保設定抵押權，僅其中一宗或數宗土地之所有權人依地籍清理條例第 28 條規定，就其土地申請塗

銷抵押權登記，並切結如抵押權人及其他共同抵押人因抵押權部分塗銷致受有損害，願負損害賠償責任者，得准其單方申請抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，並以登記原因「地籍清理部分塗銷」及「地籍清理擔保物減少」辦理登記。(內政部 97 年 10 月 1 日台內地字第 0970156452 號函)

4. 分別共有或公同共有之全部土地設定抵押權者，准由任一共有人或其任一繼承人依地籍清理條例第 28 條規定申請塗銷民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權。(內政部 97 年 10 月 27 日台內地字第 0970169533 號函)
5. 一宗或數宗分別共有土地，共有人之一僅就其應有部分申請塗銷抵押權，倘經申請人切結如抵押權人及其他(共同)抵押人因抵押權部分權利範圍塗銷致受有損害，願負損害賠償責任者，得准其單獨申請抵押權內容變更登記，並以登記原因「地籍清理權利範圍變更」及「地籍清理權利內容等變更」辦理登記。(內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號令)
6. 以數宗土地共同擔保設定抵押權，僅其中一宗或數宗土地之所有權人依地籍清理條例第 28 條規定，就其所有土地申請塗銷抵押權登記，免予檢附申請人之印鑑證明。(內政部 98 年 1 月 10 日台內地字第 0970211691 號函)

(二) 民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權塗銷登記

1. 民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。
前項公告期間異議之處理，準用第 9 條規定辦理。
因第 1 項塗銷登記致地上權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。(地籍清理條例第 29 條)

2. 土地所有權人依地籍清理條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記時，應檢附地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物之土地複丈成果圖，及足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件。

前項土地複丈成果圖，應先向該管登記機關申請土地複丈或勘查。(地籍清理條例施行細則第 24 條)

3. 原登記日期為民國 45 年 12 月 31 日以前且未定有期限之地上權，不論其登記後是否發生繼承或讓與等情形，或有無登載地上權人之住址者，皆屬地籍清理條例第 29 條地上權清查範圍，俟清查公告後土地所有權人始得依規定檢附相關證明文件辦理塗銷登記。(內政部 97 年 12 月 10 日台內地字第 0970190861 號函)

4. 地籍清理條例第 29 條所稱地上權權利人為自然人時，其「住所不詳或行蹤不明」之認定原則及證明文件(內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令)

(1) 土地登記資料所載地上權之住址不全(如住址空白、無完整門牌或日據時期住址記載缺漏番地號碼等)，無身分證統一編號及出生日期等資料可稽者，經土地所有權人查調土地(建物)登記簿、日據時期土地(建物)登記簿、土地(家屋)台帳、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、建物填報表、登記申請書與其附件及其他相關文件等土地登記資料，仍查無地上權人完整住址時，應檢附上開土地登記相關資料之謄(影)本為證明文件。

(2) 土地登記資料記載地上權人有完整住址，經土地所有權人洽戶政事務所查復結果為查無地上權人戶籍資料(如查無該戶籍住址、該戶籍住址並無地上權人設籍紀錄等)或查無地上權人(或其繼承人)現戶籍資料(如依戶籍法第 16 條第 3 項及第 42 條規定出境 2 年以上逕為遷出、第 24 條規定之廢止戶籍登記、第

50 條規定之全戶遷出逕為遷至戶政事務所等)，並已依地上權人（或其繼承人）土地登記資料記載之住址及最後設籍戶籍地以雙掛號郵寄通知（倘該地址為日據時期地址，得免依該日據時期地址通知，惟如屬光復後地址者，應洽戶政事務所查明現址，以該現址寄送通知），均被以查無此人、查無此址或遷移新址不明等原因退回者，應檢附地上權人之土地登記相關資料之謄（影）本、戶政事務所查復之文件及雙掛號郵寄通知被退回之回執聯等為證明文件。

- (3) 所稱地上權權利人，除指地上權人外，倘地上權人死亡者，尚包括其全體繼承人，該全體繼承人均住所不詳或行蹤不明者，符合地籍清理條例第 29 條所稱地上權權利人住所不詳或行蹤不明之情形。又如屬部分繼承人住所及行蹤可知，且同意塗銷地上權登記，惟因其餘繼承人住所不詳或行蹤不明，致無法會同塗銷地上權登記者，亦得適用同條例第 29 條所稱地上權權利人住所不詳或行蹤不明之情形。
- (4) 土地所有權人依地籍清理條例第 29 條申請地上權塗銷登記時，應切結「本案地上權人（或其繼承人）確為住址不詳或行蹤不明，如有不實願負法律責任」。
- 5. 分別共有或公司共有之全部土地設定未定期限地上權者，得由任一共有人或其任一繼承人依地籍清理條例第 29 條規定申請塗銷。（內政部 98 年 5 月 27 日台內地字第 0980088694 號令）
- 6. 地上權人死亡無繼承人者，應適用民法相關規定，以確認該地上權之歸屬，並俟其權屬確定後再依地籍清理條例第 29 條規定申辦塗銷地上權登記。（內政部 99 年 9 月 8 日台內地字第 0990178971 號函）
- 7. 建築改良物與地上權原屬同一人，因法院判決移轉建築改良物所有權，致該建物與地上權分離，因該建物尚未滅失，

雖與地上權人非屬同一人，然跟地上權仍有繫屬關係，該地上權仍有法律上存在之利益，故不可依地籍清理條例第 29 條規定，申請塗銷地上權之登記。（內政部 100 年 9 月 14 日台內地字第 1000172720 號函）

8. 地上權人為日據時期合資會社，其住所是否不詳、行蹤是否不明，應先向法院、財政部等有關機關查明該會社清算情形，依清算結果並參依內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令之認定原則審認之。如經多方查詢仍無其他文件可資證明該會社清算結果者，按臺灣光復前，依日本法律成立之會社，於光復後，未按「台灣省公司登記實施辦法」之規定，聲請登記者，不能視為法人，其財產應依合夥之例視為全體公同共有，其住所是否不詳、行蹤是否不明，應以合資會社全體社員認定之。（內政部 100 年 6 月 17 日台內地字第 1000120582 號函）
9. 地上權人屬未依法申報清理之祭祀公業，其土地所有權人得檢附民政機關查復無祭祀公業申報與無派下員資料，及管理人符合內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令釋住所不詳或行蹤不明之文件，以為地上權人住所不詳或行蹤不明之證明，並依地籍清理條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記。（內政部 101 年 8 月 8 日台內地字第 1010250802 號函）

（三）塗銷民國 34 年 10 月 24 日以前登記之限制登記

1. 民國 34 年 10 月 24 日以前之查封、假扣押、假處分登記，土地所有權人得申請塗銷登記；經登記機關公告 3 個月，期滿無人異議者，塗銷之。
前項公告期間異議之處理，準用地籍清理條例第 9 條規定辦理。
第 1 項塗銷登記致債權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。（地籍清理條例第 30 條）

2. 日據時期之假登記性質與現行預告登記相似，非屬地籍清理條例第 30 條規定適用範圍。（內政部 97 年 11 月 11 日台內地字第 0970184045 號函）

（四）非以法定不動產物權登記土地權利之塗銷

土地權利，於中華民國 38 年 12 月 31 日以前登記，並有下列各款情形之一者，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，逕為塗銷登記：一、以典權或臨時典權登記之不動產質權。二、贖耕權。三、賃借權。四、其他非以法定不動產物權名稱登記。前項公告期間異議之處理，準用第 9 條規定辦理。（地籍清理條例第 27 條）

六、登記機關逕為塗銷登記

（一）土地登記規則之相關規定

1. 登記機關逕為辦理建物消滅登記時，如該建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。登記完畢後應將登記結果通知他項權利人。（土地登記規則第 31 條）
2. 已登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：
 - （1）登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
 - （2）純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。（土地登記規則第 144 條）
3. 依土地登記規則規定不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記者，並非私權有所爭執，民事法院亦無從受理審判，於第三人取得該土地登記權利前，自應由登記機關依職權撤銷原處分，辦理塗銷登記。（84 年增訂土地登記規則第 132 條（現為第 144 條）說明）

4. 按違法之行政處分除係無效或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，並兼顧信賴保護原則，依行政程序法第 117 條及第 119 條規定，登記機關或其上級地政機關自得於第三人取得該土地權利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分。（90 年修正土地登記規則第 144 條說明）
5. 土地登記規則第 144 條第 1 項，係賦予登記機關於符合該條項規定之要件時，得經由一定程序為塗銷登記，屬於登記機關職權行使之規定，並非賦予人民有請求登記機關依該條項規定為塗銷登記之權利。（臺北高等行政法院 96 年訴字第 520 判決理由）
6. 「……對於有瑕疵之行政處分，如不涉及私權爭執無人告爭時，實行該處分之原機關及有監督權之上級機關均得依職權予以撤銷之。……」為行政院 62 年 8 月 9 日台內字第 6795 號函所明釋。權利人持憑法院刑事判決證明文件申請註銷因偽造文書所申請補發之所有權狀，登記機關得本於權責將補發之權狀撤銷，並公告回復原權狀之效力。（內政部 87 年 11 月 13 日台內地字第 8711880 號函）
7. 建物所有權第一次測量登記所附之原因證明文件使用執照，經查明非主管建築機關所核發，如經主管機關通知建物所有權人依法補申請使用執照，並經主管機關審查許可而發給執照，原辦竣之登記應予維持；如建物所有權人逾期未依法補申請執照或申請而未獲審查許可，應依行政院 62 年 8 月 9 日台內字第 6795 號函示暨土地登記規則第 144 條規定由該管直轄市縣（市）政府依職權通知該管登記機關逕為辦理塗銷該建物所有權第一次測量登記。（內政部 88 年 9 月 30 日台內中地字第 8811022 號函）
8. 人民拋棄法定空地依法登記完畢，該管登記機關得逕辦塗銷登記，回復為原所有權人所有。（內政部 73 年 3 月 19 日台內地字第 216780 號函）

9. 土地權利信託契約書之信託條款記載，信託關係消滅時，信託財產之歸屬權利人為受託人，雖違反信託法之規定，地政機關對於已受理之信託登記，不得依土地登記規則第144條規定逕為塗銷登記，仍應依土地登記規則第7條規定辦理。(內政部91年12月9日台內中地字第0910018867號函)

(二) 行政程序法之相關規定

1. 違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：（行政程序法第117條）
 - (1) 撤銷對公益有重大危害者。
 - (2) 受益人無行政程序法第119條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。
2. 受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：（行政程序法第119條）
 - (1) 以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。
 - (2) 對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。
 - (3) 明知行政處分違法或因重大過失而不知者。
3. 行政程序法第117條之撤銷權，應自原處分機關或其上級機關知有撤銷原因時起2年內為之。（行政程序法第121條第1項）
4. 建物所有權第一次登記完畢後，經主管機關查明該建物不應發給原據以登記之使用執照，而撤銷該使用執照者，其原先所為所有權第一次登記所憑之使用執照事由，已失所附麗，登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，而塗銷其所有權第一次登記(最高行政法院97年判字第1086號判決意旨參照)。換言之，先前行政處分成為後行政處分之

構成要件事實之一部分時，如先前之行政處分經撤銷後，後行政處分亦屬「自始違法」之行政處分而得撤銷。（法務部 99 年 1 月 8 日法律字第 0980036785 號函）

5. 行政處分具有存續力、構成要件效力、確認效力及執行力。又有效之先前行政處分成為後行政處分之構成要件事實之一部分時，則該先前之行政處分因其存續力而產生構成要件效力（最高行政法院 97 年度判字第 1086 號判決參照），亦即涉及先前由行政處分所確認或據以成立之事實（先決問題），及嗣後其他機關裁決之既定的構成要件，對其他機關、法院或第三人有拘束效果（法務部 107 年 3 月 20 日法律字第 10703502510 號函參照）。地政機關如係基於該鄉（鎮、市、區）公所或直轄市、縣（市）政府之授益行政處分而為准予設定他項權利登記或所有權移轉登記之處分，倘該授益行政處分因違法而經鄉（鎮、市、區）公所或直轄市、縣（市）政府撤銷，則地政機關之登記處分亦屬「自始違法」之行政處分而得撤銷，從而直轄市、縣（市）政府自得囑託登記機關撤銷前准予登記之處分。（法務部 108 年 11 月 19 日法律字第 10803516570 號函）
6. 農業用地作農業使用證明書經撤銷後，業已完成耕地所有權移轉登記之案件，不得撤銷買賣所有權移轉登記。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006460 號函）
7. 公有土地管理機關出售之土地，倘屬土地法第 14 條規定不得私有者，其承受人或嗣後再移轉第三人之移轉登記，應屬無效，登記機關得依行政程序法第 117 條規定逕為塗銷該所有權移轉登記，並於登記完畢後將登記結果通知相關登記名義人並副知公有土地之管理機關及該縣（市）政府。（內政部 102 年 7 月 17 日內授中辦地字第 1026651393 號函）
8. 公有公共設施用地在未經都市計畫檢討變更為非公共設施用地前，或未經核准獎勵民間投資興辦前，如先行處分

出售，違反都市計畫法第 52 條規定，係屬違法之行政處分，且顯已呈現嚴重之違法狀態，登記機關得依行政程序法第 117 條規定，逕為塗銷該所有權移轉登記，並於登記完畢後將登記結果通知相關登記名義人並副知公有土地之管理機關及該縣（市）政府。（內政部 102 年 11 月 12 日內授中辦地字第 10266520861 號函）

9. 登記機關於核准登記後發現該核准登記行為有重大瑕疵，於未有第三人因信賴該項登記取得權利之新登記以前，如未涉及私權爭執且無人告爭時，非不得本於職權予以撤銷之。已辦竣繼承登記之土地，嗣繼承人再申請分割繼承登記，發現原繼承登記漏列繼承人，致原繼承登記有誤，且該土地迄今仍未移轉予他人，其他繼承人亦未爭執，登記機關得依職權撤銷原繼承登記，並連件為新的分割繼承登記。（法務部 97 年 7 月 2 日法律字第 0970021628 號函）

（三）訴願決定撤銷相關規定

1. 訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力；就其依訴願法第 10 條提起之事件，對於受委託行使公權力之團體或個人，亦有拘束力。（訴願法第 95 條）
2. 訴願法第 95 條前段所指關係機關係指相關之行政機關，而訴願事件經受理訴願機關從實體上審理決定並告確定者，就該事件，具形式上及實質上之確定力，訴願人及各關係機關不得復就同一事項再行爭執或持與該訴願決定意旨相反之主張。（行政院 92 年 4 月 23 日院臺訴字第 0920015210 號函）

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 (權利人或義務人)	簽註文件
1	土地所有權人依地籍清理條例第	內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第	本案地上權人（或其繼承人）確為住	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 (權利人或義務人)	簽註文件
	29 條規定申請地上權塗銷登記時。	0990082140 號令	所不詳或行蹤不明，如有不實願負法律責任。		書適當欄
2	依地籍清理條例第 28 條規定單獨申請抵押權部分塗銷及擔保物減少時。	內政部 97 年 10 月 1 日台內地字第 0970156452 號函	如抵押權人及其他共同抵押人因抵押權部分塗銷致受有損害，願負損害賠償責任。	權利人	登記申請書適當欄
3	分別共有土地之共有人之一僅就其應有部分，依地籍清理條例第 28 條規定申請抵押權內容變更登記	內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號令	如抵押權人及其他（共同）抵押人因抵押權部分權利範圍塗銷致受有損害，願負損害賠償責任	權利人	登記申請書適當欄

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、塗銷預告登記得依跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點規定辦理。（土地登記規則第 3 條第 4 項、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告）
- 三、傳真辦理之案件，應僅限於法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，不包括塗銷查封等登記案件，該等塗銷登記案件仍應依一般公文處理方式為之，以杜流弊。（內政部 86 年 6 月 6 日台內地字第 8675903 號函）
- 四、登記機關於接獲法院之囑託塗銷查封登記並連件續封登記時，應即依土地登記規則第 138 條規定先辦理續封之查封登記後，再辦理原查封登記之塗銷，不受收件先後順序之限制。（內政部 94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940725060 號函）

五、共同擔保同一抵押權之標的物檔號不同時，應查明後另案辦理更正。

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	法院或行政執行分署囑託塗銷限制登記	1. 全部塗銷，有拍定人時，如有預告登記、經稅捐稽徵機關囑託或依國軍老舊眷村改建條例所為之禁止處分登記應一併刪除，並加註「拍定人：○○○」。 2. 部分塗銷，有拍定人時，修改限制登記之限制範圍，並加註「拍定人：○○○(拍定權利範圍○○○分之○○○)」。 3. 拍定人未繳清市地重劃土地差額地價前，應轉載未繳清差額地價不得移轉之註記。	所有權部、他項權利部	土地登記規則第147條、限制登記作業補充規定第21點、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審查作業二、(六)及第肆章異動作業二、(三)三十一
2	塗銷未登記建物查封登記	1. 全部塗銷時，刪除未登記建物查封建物之建號。 2. 部分塗銷時，註記「依○○○法院○	建物標示部	限制登記作業補充規定第23點、土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
		年○月○日○○ ○字第○○○號 函辦理未登記建 物查封部分塗 銷，塗銷門牌號及 樓層為○○路○ ○號○樓」。		業手冊第肆章異 動作業二、(三) 三十一
3	法院囑託部分 塗銷抵押權時	簽註變更後設定權 利範圍及標的次序。	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 業手冊第參章審 查作業二、(六)
4	抵押權塗銷登 記	登記次序及他項權 利檔號	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 業手冊第參章審 查作業二、(六)
5	囑託塗銷查封 同時塗銷抵押 權時	加收內部收件辦理 抵押權塗銷或擔保 物減少登記。	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 業手冊第肆章異 動作業二、(三) 三十一
6	法院囑託塗銷 抵押權查封登 記並以執行命 令移轉抵押權 與債權人時	加收內部收件，於該 抵押權之其他登記 事項欄註記「依○○ 法院○年○月○日 字第○○○號函，該 抵押債權及抵押權	他項權利 部	內政部 103 年 12 月 31 日台內地字 第 1030613998 號 函、土地登記複丈 地價地用電腦作 業系統WEB版登記

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
		業經執行命令移轉於債權人：○○○，債權範圍：○○」。		作業手冊第肆章異動作業二、(三)三十一
7	辦竣預為抵押權登記之建物，嗣經法院囑託未登記建物查封登記，於未囑託塗銷查封登記前，申辦預為抵押權塗銷登記時	加收子號，以登記原因「更正」將原登載之登記原因「預為抵押權」更正為「未登記建物查封」，並配合修正原登載之登記日期、收件年字號（web版適用）及層次、面積等資料。	建物標示部	內政部98年11月23日內授中辦地字第0980051805號函
8	地籍清理標的全筆辦理塗銷登記	塗銷地籍清理清查公告註記	所有權、他項權利部	內政部97年7月2日台內地字第0970105540號函
9	以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，該地上權因存續期間屆滿申請地上權塗銷登記時	以內部收件併案辦理抵押權部分塗銷及內容變更登記。	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異動作業二、(三)一百二十九
10	不動產役權塗銷登記	加收內部收件辦理塗銷需役地土地標示之相關註記。	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審查作業二、(六)

玖、公告及異議調處（地籍清理標的）

- 一、列屬地籍清理條例之標的申請塗銷登記經審查無誤，應公告 3 個月。(地籍清理條例第 8 條、第 28 條第 1 項、第 29 條第 1 項、第 30 條第 1 項)
- 二、土地權利關係人於公告期間內，得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）不動產糾紛調處委員會調處。(地籍清理條例第 9 條第 1 項、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)
- 三、地籍清理條例第 9 條第 1 項所稱土地權利關係人，指因依該條例規定申報或申請登記之結果，致其法律上之權利或利益受影響之人。(地籍清理條例施行細則第 8 條)
- 四、餘詳第一章第九節伍、公告。

拾、公告期滿之審查（地籍清理標的）

- 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 30 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。(地籍清理條例第 9 條第 2 項)
- 三、移送登校前應再核對登記簿有無須辦理轉載情形。
- 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。

拾壹、辦畢登記通知

- 一、通知登記義務人或權利關係人
 - （一）權利人單獨申請塗銷登記，除 1. 無義務人、2. 法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記、3. 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等 3 種情形外，登記機關於登記完畢後，應以書面通知登記義務人。（土地登記規則第 69 條）

- （二）以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，其地上權因存續期限屆滿塗銷，土地所有權人代位申辦抵押權部分塗銷登記，應於登記完畢後通知抵押權人。（內政部 88 年 10 月 11 日台內地字第 8819390 號函）
- （三）建物因全部滅失申請消滅登記或由登記機關逕為辦理消滅登記時，如建物基地有法定地上權登記，應同時辦理地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理供役不動產上之不動產役權塗銷登記。登記完畢後，應將登記結果通知該他項權利人。（土地登記規則第 31 條）
- （四）依土地登記規則第 144 條規定逕為塗銷登記完畢後，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）
- （五）公有土地管理機關出售土地法第 14 條規定不得私有之土地，登記機關依行政程序法第 117 條規定逕為塗銷該所有權移轉登記後，應將登記結果通知相關登記名義人並副知公有土地之管理機關及該縣（市）政府。（內政部 102 年 7 月 17 日內授中辦地字第 1026651393 號函）
- （六）公有公共設施用地移轉予私人，未檢附經核准獎勵民間投資興辦證明文件，登記機關依行政程序法第 117 條規定逕為塗銷該所有權移轉登記後，應將登記結果通知相關登記名義人並副知公有土地之管理機關及該縣（市）政府。（內政部 102 年 11 月 12 日內授中辦地字第 10266520861 號函）

二、通知法院或其他機關

- （一）經法院或行政執行分署囑託塗銷查封登記並加註拍定人時，如有預告登記、經稅捐稽徵機關囑託或依國軍老舊眷村改建條例所為之禁止處分登記，應同時辦理塗銷，並於登記完畢後通知原預告登記請求權人或原囑託機關。（限制登記作業補充規定第 21 點）

- (二) 私有土地所有權拋棄申請塗銷登記，應於辦理塗銷登記後通知財政部國有財產署。(土地登記規則第 28 條第 2 項)
- (三) 考量依宗教團體以自然人名義登記之不動產處理暫行條例第 13 條第 1 項所為之限制登記係禁止登記名義人處分其不動產，以達保全宗教團體財產之目的，是該限制登記自不妨礙宗教團體依該條第 3 項取得該不動產，登記機關辦理前開規定之更名或移轉登記時，應同時塗銷該原依同條例第 13 條第 1 項辦理之限制登記，登記完畢應通知原囑託機關。(內政部 111 年 7 月 20 台內地字第 1110263946 號令)

第二節 消滅登記

壹、意義

已登記之土地或建物，因土地坍塌或流失，建物倒塌、焚毀或拆除等致全部滅失，經複丈屬實，其所有權及他項權利歸於消滅，向該管登記機關申請消滅所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

(一) 土地消滅登記：登記名義人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 7 款)

(二) 建物消滅登記：登記名義人或土地所有權人或其他權利人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條第 7 款、第 31 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)

三、逕為登記：登記機關依規定逕為辦理建物消滅登記。(土地登記規則第 31 條第 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
消滅登記	滅失	滅失事實發生之日

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	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(土地複丈成果通	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3、地籍測量實施規則	地政事務所	1. 土地滅失申請消滅登記，檢附土地複丈成果通知書。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	知書、建物測量成果圖或勘查結果通知書)	第 204 條、第 215 條、第 260 條、第 267 條		2. 建物滅失申請消滅登記，檢附建物測量成果圖或勘查結果通知書。
3	所有權狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條第 5 款、第 67 條第 3 款、第 70 條之 3	自行檢附	1. 登記名義人未能提出所有權狀時，得檢附切結書辦理。 2. 依法代位申請者免檢附。
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	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

二、逕為登記

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	地政事務所	
2	登記原因證明文件(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 260 條、第 267 條	地政事務所	

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、土地滅失

- (一) 土地消滅為一法律事實，非法律行為，不待登記即生效力。
(內政部地政司 69 年 10 月 1 日地司發字第 1419 號函)
- (二) 私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。(土地法第 12 條第 1 項)
- (三) 公私共有土地經劃入河川行水區域內，如未符合土地法第 12 條規定不視為消滅，不得申辦消滅登記。(內政部 75 年 6 月 25 日台內地字第 418876 號函)
- (四) 土地因流失、山崩、沙壓、地陷，所有權不因而消滅，不能逕為辦理消滅登記。(內政部 58 年 12 月 10 日台內地字第 341971 號函)

二、建物滅失

- (一) 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。
前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。
登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。(土地登記規則第 31 條)
- (二) 土地登記規則第 31 條所稱之「規定期限」為「應於權利變更之日起 1 個月內為之」。(內政部 70 年 2 月 10 日台內地字第 2042 號函)
- (三) 破產登記尚未塗銷之舊建物滅失，申請滅失登記，不在停止登記之範圍。(內政部 69 年 10 月 14 日台內地字第 49593 號函)

- (四) 建物拆除滅失經申請登記機關勘查屬實後，申辦建物消滅登記，無須繳附建物拆除執照。(內政部 70 年 9 月 9 日台內地字第 29164 號函)
- (五) 建物標的滅失為一事實，而非法律行為，故該權利變更之日自應指建物滅失事實發生之日。(內政部 79 年 7 月 5 日台內地字第 811183 號函)
- (六) 舊建物因重建而拆除，業已全部滅失，設定其上之抵押權即失所附麗，應隨抵押物之滅失而消滅，新建物拍定人可代位申請舊建物消滅登記。(內政部 73 年 9 月 7 日台內地字第 255992 號)
- (七) 區分所有人就共有部分之權利尚不因專有部分滅失而隨之消滅，區分所有建築物之專有部分辦理滅失登記時，電腦登錄作業仍維持刪除該專有部分建號之標示部、所有權部及他項權利部，及一併刪除共有部分附表之該專有部分建號及權利範圍。(內政部 99 年 9 月 17 日內授中辦地字第 0990725341 號函)

捌、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、已依土地法第 73 條之 1 規定移請財政部國有財產署公開標售之土地或建物，應即通知財政部國有財產署停止辦理標售或登記為國有，俟該署查復後再辦登記。(未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點)

三、審查意見欄簽註註記事項

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
1	共有部分附表之主建物資料中，部分專有部分建號建物申辦滅失登記	1. 加收內部收件，以登記原因「註記」於共有部分建號之標示部其他登記事項欄加註「主建物○○段○○小段○○建號，已於○年○月○	標示部	內政部 99 年 9 月 17 日內授中辦地字第 0990725341 號函

編號	類 型	審 查 簽 註 事 項	註 記 / 轉 載 部 別	備 註
		日○○字第○○○號收件辦竣滅失登記，尚存原對應共有部分權利範圍○○分之○○（含停車位編號○○，權利範圍○○分之○○）」。 2. 加收內部收件，以登記原因「註記」於對應之基地地號標示部加註「主建物○○段○○小段○○建號，已於○年○月○日○○字第○○○號收件辦竣滅失登記，尚存共有部分○○建號，權利範圍○○分之○○（含停車位編號○○，權利範圍○○分之○○）」。		

玖、辦畢登記通知

- 一、建物全部滅失登記完畢後，該建物有他項權利登記或限制登記，或同時辦理其基地之法定地上權或其供役不動產之不動產役權之塗銷登記時，應將登記結果通知該他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人；由土地所有權人或其他權利人代位申請或登記機關逕為辦理建物消滅登記者，並應通知建物所有權人。（土地登記規則第 31 條）
- 二、土地滅失登記完畢後，有他項權利或限制登記者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。（土地登記規則第 148 條）
- 三、已執行列冊管理之土地或建物，登記完畢後應敘明事由並將列冊管理單報請直轄市、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）

四、已依土地法第 73 條之 1 規定移請財政部國有財產署公開標售之土地或建物，登記完畢後函請財政部國有財產署將該土地或建物自原移送標售之土地或建物列冊管理專簿影本資料中註銷。（未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點）

第十一章 其他登記

第一節 更名登記

壹、意義

一、自然人姓名或法人名稱變更之更名登記

土地權利登記後，權利人或管理人之姓名或名稱有變更向該管登記機關申請更名所為之登記。

二、夫妻聯合財產或共同財產之更名登記

(一) 民法親屬編於民國 74 年修正前以妻之名義登記之夫妻聯合財產變更為夫名義，向該管登記機關申請更名所為之登記。

(二) 以夫或妻名義登記之土地權利，因夫妻共同財產關係消滅，向該管登記機關申請更名所為之登記。

三、以祭祀公業名義登記土地之更名登記

以祭祀公業名義登記之土地，經派下員過半數同意登記為祭祀公業法人或成立財團法人，向該管登記機關申請更名為該法人所有所為之登記。

四、以神明會名義登記土地之更名登記

以神明會名義登記之土地，經會員或信徒過半數同意成立法人，向該管登記機關申請更名為該法人所有所為之登記。

五、寺廟或宗教團體、依法登記之募建寺廟或宗教性質法人使用土地之更名登記

(一) 原以寺廟或宗教團體名義登記，於民國 34 年 10 月 24 日前改以他人名義登記之土地，自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者，向該管登記機關申請更名為該寺廟或法人所有所為之登記。

(二) 以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質法人使用，且能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，向該管登記機關申請更名為該寺廟或宗教性質法人所有所為之登記。

六、以法人或寺廟籌備處名義登記土地之更名登記

法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，以其籌備人公推之代表人名義登記取得土地權利，於法人或寺廟經核准或未核准設立或登記，或在未完成法人設立登記或寺廟登記前其代表人變更者，向該管登記機關申請更名所為之登記。

七、私立學校、教會、寺廟、宗祠、宗教團體以自然人名義登記不動產之更名登記

(一)私立學校、教會、寺廟、宗祠等團體支付資金取得之不動產，而以自然人名義登記者，向該管登記機關申請更名為該法人所有所為之登記。

(二)宗教團體以自有資金購買或受贈，而以自然人名義登記之不動產，由主管機關囑託該管登記機關更名為該宗教財團法人或宗教社團法人或已完成寺廟登記之寺廟所有之登記。

八、政府興建國民住宅設施之更名登記

原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，由主管機關囑託將該設施更名為社區區分所有權人所有所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：

權利人單獨申請。(土地登記規則第12條、第27條第4款、第6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：

政府機關囑託辦理政府興建國民住宅社區已納入售價並登記為公有之不動產更名為區分所有權人所有及宗教團體以自然人名義登記不動產更名為該宗教團體所有之登記。(住宅法第61條第1項、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、土地登記規則第29條第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 149 條第 2 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
更名登記	更名	1. 更名事實發生之日 2. 法人經核准設立登記之日 3. 寺廟經核准登記之日 4. 囑託函發文之日
	夫妻聯合財產更名	1. 夫妻關係消滅之日 2. 同意書立書之日 3. 法院判決確定之日 4. 訴訟上和解成立之日 5. 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
	代表人變更	協議書立書之日

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(如戶籍資料、法人或寺廟登記機關核准證明文件、法人或寺廟全體	地籍清理條例第 24 條、第 34 條、第 35 條、祭祀公業條例第 50 條、土地登記規則第 34 條、第 70 條之	1. 自行檢附 2. 相關主管機關	1. 自然人姓名變更檢附載有更名記事之戶籍資料。 2. 法人名稱變更檢附經法人登記機關核准名稱變更之文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	籌備人協議書、祭祀公業派下全員證明書及不動產清冊、神明會主管機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊、主管機關出具取得資金支付證明文件或同一主體證明文件、夫妻共同財產制訂立之契約及其他相關證明文件、夫或妻生存之一方與他方全體繼承人同意文件或夫妻雙方繼承人同意文件、民事判決書及判決確定證明書、和解筆錄、調解	3、第 104 條、夫妻聯合財產更名登記審查要點第 3 點、內政部 70 年 6 月 22 日台內地字第 27833 號函、內政部 84 年 5 月 11 日台內地字第 8474906 號函、內政部 85 年 1 月 24 日台內地字第 8501085 號函、內政部 85 年 4 月 26 日台內地字第 8574619 號函、內政部 90 年 8 月 29 日台內中地字第 9012376 號函、內政部 98 年 7 月 3 日內授中辦地字第 0980724822 號令、內政部 108 年 12 月 25 日台內地字第 1080266570 號令		3. 申請夫妻聯合財產更名登記，檢附夫或妻一方死亡登記之戶籍謄本及生存一方與他方全體繼承人同意認定為夫所有之文件；或夫妻雙方死亡之戶籍謄本及雙方全體繼承人同意認定為夫所有之文件。 4. 夫妻共同財產關係消滅申請更名登記，檢附夫妻共同財產制訂立之契約及其他相關證明文件。 5. 以祭祀公業名義登記之土地，申請更名為祭祀公業法人或財團法人名義，檢附直轄市或縣（市）主管機關核發之派下全員證明書及不動產清冊。 6. 以神明會名義登記之土地，申請更名為法人名義，檢附直轄市或縣（市）主管機關驗印之神

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	筆錄等)			明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊。 7. 原以寺廟或宗教團體名義登記，於民國34年10月24日前改以他人名義登記之土地，申請更名為該寺廟或法人名義者，檢附直轄市或縣（市）主管機關發給申請之標的自始為該寺廟或宗教團體使用之證明書。 8. 以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，申請更名為已依法登記之募建寺廟或宗教性質法人者，檢附直轄市或縣（市）主管機關發給登記名義人與申請人確係同一主體之證明書。 9. 以法人或寺廟籌備人公推之代表人名義登記之土地申請更名為法人或寺廟

項次	名 稱	法 令 依 據	來 源	備 註
				名義，檢附該法人經核准設立或寺廟經核准登記之文件。 10. 以法人或寺廟籌備人公推之代表人名義登記之土地，申請更名為代表人或籌備人全體所有，檢附該法人或寺廟未核准設立或登記之文件及全體籌備人協議書。 11. 以法人或寺廟籌備人公推之代表人名義登記之土地，在未完成法人設立登記或寺廟登記前，申請代表人變更者，檢附全體籌備人協議書。 12. 以自然人名義登記之土地，申請更名為私立學校、教會、寺廟、宗祠等法人名義者，檢附主管機關出具取得不動產之資金確為該團體所支

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				付之證明文件。 13. 檢附最高法院之判決書辦理者，免附確定證明書。判決書內載有不得上訴者亦同。
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 35 條、第 70 條之 3、內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號公告、內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 11102639462 號公告	自行檢附	1. 所有權人更名檢附所有權狀。 2. 他項權利人更名檢附他項權利證明書。 3. 祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第 50 條或地籍清理條例第 24 條規定成立法人申請更名登記免附。 4. 寺廟或宗教團體依地籍清理條例第 34 條或第 35 條規定申請之更名登記免附。 5. 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免附。 6. 全程網路申請登記時，得免附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				7. 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，得免附。
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	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

二、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	1. 囑託機關 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件（主管機關囑託函）	土地登記規則第 34 條	囑託機關	
3	所有權狀	土地登記規則第 34 條、第 35 條、內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 11102639462 號公告	囑託機關	1. 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 款規定囑託更名登記免檢

				附。 2. 原依法未發給權利書狀者免檢附。
--	--	--	--	--------------------------

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、一般規定

(一) 土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。設有管理人者，其姓名變更時，亦同。(土地登記規則第 149 條第 1 項)

(二) 權利人或管理人為自然人，其姓名已經戶政主管機關變更者，登記機關得依申請登記之戶籍資料，就其全部土地權利逕為併案辦理更名登記；登記完畢後，應通知權利人或管理人換發權利書狀。(土地登記規則第 149 條第 2 項)

(三) 權利主體不同，不得辦理更名登記。(內政部 68 年 5 月 7 日台內地字第 14060 號函)

(四) 電子處理作業中發現登記簿記載登記名義人因更名(姓名變更、更正)未將其名下全部土地一併辦理者，應查證後依規定辦理。(內政部 87 年 3 月 23 日台內地字第 8703958 號函)

(五) 申請更名登記簡化措施(內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函)

1. 申請更名登記，已於登記申請書備註欄註明變更前後資料者，免附登記清冊，申請標示得由審查人員列印該所歸戶資料替代；其戶籍或門牌整編資料能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

2. 配合跨域服務推動，同一人所有不同機關管轄之土地、建物，以同一登記原因，同時向同一登記機關申請登記，得

以 1 份登記申請書（需依實填明各資料管轄機關）及登記原因證明文件提出申請。受理登記機關按轄區分別收件後，自行影印相關書件續辦，減少申請人需重複提出相同書件情形，以達流程簡化。

二、自然人姓名或法人名稱變更之更名登記

- （一）中華民國國民之本名以 1 個為限，並以戶籍登記之姓名為本名。（姓名條例第 1 條第 1 項）
- （二）國民依法令之行為，有使用姓名之必要者，均應使用本名。（姓名條例第 5 條）
- （三）財產之取得、設定、喪失、變更、存儲或其他登記時，應用本名，其未使用本名者，不予受理。（姓名條例第 7 條）
- （四）胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。（土地登記規則第 121 條第 1 項）
- （五）喪失國籍者，其土地准予辦理更名登記。（內政部 55 年 1 月 7 日台內地字第 192046 號函）
- （六）公司法人依法修改章程、變更組織，其不動產得以更名登記方式辦理。（內政部 70 年 10 月 5 日台內地字第 46512 號函、內政部 87 年 5 月 11 日台內地字第 8704960 號函）
- （七）公司法人依法更改名稱，法人人格並不消滅，亦無移轉產權之事實，依土地登記規則第 149 條規定辦理公司所有不動產更名登記，免附契稅與土地增值稅繳清證明書。（內政部 70 年 4 月 21 日台內地字第 13282 號函）

三、夫妻聯合財產或共同財產之更名登記

（一）夫妻聯合財產更名

1. 夫妻聯合財產中，民國 74 年 6 月 4 日以前以妻名義登記之不動產，於民國 86 年 9 月 26 日以前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡，而仍以妻之名義登記者，除妻之原有財產或特有財產外，得申請更名登記為夫所有。（夫妻聯合財產更名登記審查要點第 1 點）

2. 以妻名義登記之夫妻聯合財產辦理更名登記為夫所有，應就登記之權利範圍全部為之。（夫妻聯合財產更名登記審查要點第 2 點）
3. 申請夫妻聯合財產之更名登記，應提出下列文件之一：（夫妻聯合財產更名登記審查要點第 3 點）
 - （1）夫或妻一方死亡，其死亡登記之戶籍謄本，及生存一方與他方之全體繼承人同意認定為夫所有之文件。
 - （2）夫妻均死亡，其死亡登記之戶籍謄本，及雙方之全體繼承人同意認定為夫所有之文件。
 - （3）經法院確定判決或其他足資認定為夫所有之文件。

前項死亡登記之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出；檢附同意認定為夫所有之文件時，當事人除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 5 款至第 8 款及第 10 款規定之情形外，應親自到場，並依同規則第 40 條規定程序辦理。
4. 妻因自耕而取得之耕地屬於妻之特有財產，嗣後縱因依法變更為非耕地使用，仍不得辦理更名登記為夫所有。（夫妻聯合財產更名登記審查要點第 4 點）
5. 臺灣光復前以妻名義登記之不動產，除夫妻結婚時有訂立約定財產制外，依日本舊民法規定為妻之特有財產，不得辦理更名登記為夫所有。（夫妻聯合財產更名登記審查要點第 5 點）
6. 招贅婚姻財產制，民法並無特別規定，其以妻名義登記之夫妻聯合財產，得辦理更名登記為贅夫所有。（夫妻聯合財產更名登記審查要點第 6 點）
7. 以妻名義登記之夫妻聯合財產，經法院囑託辦理查封登記，在未經第三人提起異議之訴，撤銷強制執行前，不得辦理更名登記為夫所有。（夫妻聯合財產更名登記審查要點第 7 點）

8. 以妻名義登記之夫妻聯合財產，於夫死亡後原則上維持原登記名義，但夫之繼承人申辦繼承登記時，應先申辦更名登記為夫名義後辦理繼承登記。（夫妻聯合財產更名登記審查要點第 8 點）
9. 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夫妻聯合財產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）

（二）夫妻共同財產關係消滅所為之更名

1. 夫妻之財產及所得，除特有財產外，合併為共同財產，屬於夫妻公同共有。（民法第 1031 條）
2. 夫妻之一方死亡時，共同財產之半數，歸屬於死亡者之繼承人，其他半數，歸屬於生存之他方。
前項財產之分劃，其數額另有約定者，從其約定。
第 1 項情形，如該生存之他方，依法不得為繼承人時，其對於共同財產得請求之數額，不得超過於離婚時所應得之數額。（民法第 1039 條）
3. 共同財產制關係消滅時，除法律另有規定外，夫妻各取回其訂立共同財產制契約時之財產。
共同財產制關係存續中取得之共同財產，由夫妻各得其半數。但另有約定者，從其約定。（民法第 1040 條）
4. 夫妻離婚時，除採用分別財產制者外，各自取回其結婚或變更夫妻財產制時之財產。如有剩餘，各依其夫妻財產制之規定分配之。（民法第 1058 條）
5. 登記為共同財產制時列入之共同財產，屬夫妻公同共有，未約定財產分劃之數額，若夫或妻一方死亡，就共同財產之半數，歸屬於合法之繼承人，其他半數歸屬另一方，應以「更名」為登記原因辦理，並由當事人檢附夫妻共同財產制訂立之契約及其他相關證明文件辦理。（內政部 90 年 8 月 29 日台內中地字第 9012376 號函）

6. 相同性別之二人成立具有親密性及排他性之永久結合關係終止者，其財產取回，準用民法第 1058 條之規定。（司法院釋字第七四八號解釋施行法第 19 條）

四、以祭祀公業名義登記土地之更名登記

- （一）祭祀公業條例施行前已存在，而未依祭祀公業土地清理要點或臺灣省祭祀公業土地清理辦法之規定申報並核發派下全員證明書之祭祀公業，其管理人應向該祭祀公業不動產所在地之鄉（鎮、市）公所辦理申報。（祭祀公業條例第 6 條第 1 項）

- （二）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。

祭祀公業條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，視為已依祭祀公業條例申報之祭祀公業，得逕依祭祀公業條例第 25 條第 1 項規定申請登記為祭祀公業法人。

祭祀公業法人有享受權利及負擔義務之能力。

祭祀公業申請登記為祭祀公業法人後，應於祭祀公業名稱之上冠以法人名義。（祭祀公業條例第 21 條）

- （三）祭祀公業法人應設管理人，執行祭祀公業法人事務，管理祭祀公業法人財產，並對外代表祭祀公業法人。管理人有數人者，其人數應為單數，並由管理人互選 1 人為代表人；管理事務之執行，取決於全體管理人過半數之同意。（祭祀公業條例第 22 條）

- （四）管理人應自取得祭祀公業法人登記證書之日起 90 日內，檢附登記證書及不動產清冊，向土地登記機關申請，將其不動產所有權更名登記為法人所有；逾期得展延 1 次。

未依前項規定期限辦理者，依祭祀公業條例第 50 條第 3 項規定辦理。（祭祀公業條例第 28 條）

- （五）祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備查後，應於 3 年內依下列方式之一，處理其土地或建物：

1. 經派下現員過半數書面同意依祭祀公業條例規定登記為祭祀公業法人，並申辦所有權更名登記為祭祀公業法人所有。
2. 經派下現員過半數書面同意依民法規定成立財團法人，並申辦所有權更名登記為財團法人所有。
3. 依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有。

祭祀公業條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，應自該條例施行之日起3年內，依前開規定辦理。

未依前開規定辦理者，由直轄市、縣（市）主管機關依派下全員證明書之派下現員名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有。（祭祀公業條例第50條）

（六）派下全員證明書，包括派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊。（祭祀公業條例第13條第2項）

（七）祭祀公業法人依祭祀公業條例第28條規定申請更名登記時，應由代表法人之管理人提出下列文件：（內政部98年7月3日內授中辦地字第0980724822號令、內政部108年12月25日台內地字第1080266570號令）

1. 土地登記申請書。
2. 登記清冊（應填寫更名後之名稱）。
3. 法人登記證書及代表人資格證明文件影本。
4. 祭祀公業法人不動產清冊影本。
5. 扣繳單位統一編號編配通知書影本。

（八）祭祀公業僅有派下員1人，依祭祀公業條例第50條規定辦理土地所有權變更登記為該派下員所有時，尚無土地所有權移轉情事，無土地稅法第28條課徵土地增值稅規定之適用，得以登記事由「更名登記（名義變更）」，登記原因「解散」辦理登記。（內政部103年5月26日台內民字第1030174295號函）

五、以神明會名義登記土地之更名登記

(一) 申報人於收到直轄市或縣(市)主管機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊後，應自民國 97 年 7 月 1 日起 3 年內依下列方式之一辦理：

1. 經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人者，申請神明會土地更名登記為該法人所有。
2. 依規約或經會員或信徒過半數書面同意，申請神明會土地登記為現會員或信徒分別共有或個別所有。

申報人未依前項規定辦理者，由直轄市或縣(市)主管機關逕依現會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為現會員或信徒分別共有。(地籍清理條例第 24 條)

(二) 民國 97 年 6 月 30 日前已依有關法令清理之神明會土地，於民國 97 年 7 月 1 日後仍以神明會名義登記者，應自民國 97 年 7 月 1 日起 3 年依地籍清理條例第 24 條第 1 項規定辦理。
(地籍清理條例第 25 條)

(三) 受理申報之直轄市或縣(市)主管機關依地籍清理條例第 23 條規定核發驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊，或依同條例第 23 條規定公告及更正完成現會員或信徒名冊或土地清冊時，應一併通知神明會其他土地所在之直轄市或縣(市)主管機關及管轄登記機關。

(四) 神明會如欲申請更名登記為法人所有，法人成員應與神明會之會員或信徒一致，且該法人向該管土地登記機關申請更名登記時，應依土地登記規則第 34 條及第 42 條規定檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明，以及法人章程等文件申辦，俾利土地登記機關審查二者是否同一權利主體。(內政部 101 年 11 月 5 日內授中民字第 1015730848 號函)

六、寺廟或宗教團體、依法登記之募建寺廟或宗教性質法人使用土地之更名登記

(一) 原以寺廟或宗教團體名義登記，於民國 34 年 10 月 24 日前改以他人名義登記之土地，自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者，經登記名義人或其繼承人同意，由該寺廟或

宗教團體於申報期間內，檢附證明文件向土地所在地直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後 30 日內，向該管登記機關申請更名登記。（地籍清理條例第 34 條）

- （二）以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，且能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，由該已依法登記之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，檢附證明文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後 30 日內，向該管登記機關申請更名登記。（地籍清理條例第 35 條）

七、以法人或寺廟籌備處名義登記土地之更名登記

- （一）法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。第 1 項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：

1. 申請更名登記為已登記之代表人所有。
2. 申請更名登記為籌備人全體共有。

第 1 項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第 1 項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記。（土地登記規則第 104 條）

- （二）法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格或寺廟登記後，應申請為更名登記。（土地登記規則第 150 條）

- （三）宗祠如未辦理法人設立登記，取得法人資格，自不得為不動產登記之權利主體，法人在未完成法人設立登記前，取得土

地所有權者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記，但其代表人應表明身分及承受原因。土地登記規則第 86 條（現為第 104 條）第 1 項定有明文，如宗祠已依上開規則辦理者，於取得法人資格後，自可依同規則第 115 條（現為第 150 條）申辦更名登記。（內政部 73 年 5 月 23 日台內民字第 225670 號函）

- （四）寺廟負責人於取得臨時寺廟登記證後，應依辦理寺廟登記須知第 9 點規定期限內，向地政機關辦妥土地及建築物所有權更名或移轉登記為寺廟所有；寺廟負責人因特殊原因未能於期限內完成所有權登記時，得依第 10 點但書（現為第 9 點第 2 項）規定敘明理由報經直轄市、縣（市）政府同意延長該期限。惟為避免寺廟負責人經核准展期後，仍持逾期之寺廟登記證向地政機關辦理不動產登記，造成得否依該逾期之辦理不動產更名或移轉登記用寺廟登記證辦理之困擾，爰直轄市、縣（市）政府同意寺廟展期時，應請申請人將原證繳回，換發展期之臨時寺廟登記證，俾供地政機關憑辦。（內政部 102 年 11 月 18 日台內民字第 1020349665 號函、內政部 102 年 11 月 20 日內授中辦地字第 1026040683 號函）

八、私立學校、教會、寺廟、宗祠、宗教團體以自然人名義登記不動產之更名

- （一）私立學校、寺廟、教會（堂）、宗祠等團體所取得之不動產，而以自然人名義登記，但自始即供該私立學校、寺廟、教會（堂）、宗祠等團體所使用，並經主管機關證明其取得不動產之資金確為該團體所支付，或以私人名義登記之不動產有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係以該團體之基金或資金為該團體所取得者，准以「更名登記」方式變更登記為該私立學校、寺廟、教會（堂）、宗祠等團體所有，免徵契稅或土地增值稅。（內政部 70 年 6 月 22 日台內地字第 27833 號函）

- (二) 寺廟等宗教團體於土地登記規則修正發布（民國 84 年 7 月 12 日修正）後，仍未完成法人設立登記或寺廟登記者，其取得之不動產，應循依修正後之土地登記規則相關規定辦理登記；其於土地登記規則修正發布施行（民國 84 年 9 月 1 日施行）前所取得之不動產，而以住持、信徒、管理委員等自然人名義登記，但自始即供該團體所使用，並經內政部證明其取得不動產之資金確為該團體所支付，或以私人名義登記之不動產有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係該團體之基金或資金為該團體所取得者，准以「更名登記」方式變更登記為該團體所有，且無契稅及土地增值稅之課徵問題。（內政部 84 年 5 月 11 日台內地字第 8474906 號函、內政部 85 年 1 月 24 日台內地字第 8501085 號函、財政部 84 年 12 月 30 日台財稅第 842176999 號函）
- (三) 寺廟等宗教團體所有之不動產，而以自然人或自然人以外名義登記者，如經審查確與內政部 70 年 6 月 22 日台內地字第 27833 號函及 84 年 5 月 11 日台內地字第 8474906 號函釋有關該不動產自始即供寺廟等宗教團體使用，並經證明其取得不動產之資金確為該團體所支付之要件相符者，准予申辦更名登記。（內政部 85 年 4 月 26 日台內地字第 8574619 號函）
- (四) 考量登記機關受理是類私立學校申辦更名登記案件，仍有審認是否得以更名登記方式變更登記為該私立學校所有之需要，爰於教育部尚未訂定相關執行規定前，凡是類仍未辦妥更名登記為私立學校之案件，應由該私立學校所屬教育主管機關出具該校取得不動產之資金確為其所支付之證明文件，並由該私立學校憑以依土地登記規則第 34 條規定檢附相關文件，逕向權責登記機關申辦更名登記。（內政部 102 年 10 月 3 日台內地字第 1020312227 號函）
- (五) 宗教財團法人、宗教社團法人或已完成寺廟登記之寺廟，以自有資金購買不動產或受贈不動產或依契約或其他證明文

件足認為宗教團體所有之土地，並已以其他自然人名義登記為所有權人且無依法不得承受該不動產之情形，由主管機關列冊囑託更名登記為該宗教財團法人、宗教社團法人或已完成寺廟登記之寺廟所有。（宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 12 條、第 13 條）

- （六）地政機關受理民政主管機關依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 12 條及第 13 條第 1 項規定囑託辦理不動產更名登記為宗教團體所有時，應註記「本案為依○○○（主管機關）○○○年○○月○○日○○字第○○○號函囑託辦理更名案件」，登記完畢後應依土地登記規則第 67 條規定公告註銷原核發權利書狀，並通知權利人辦理書狀換給登記。（內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 1110263946 號令）
- （七）寺廟籌備處因完成寺廟登記，申請辦理更名登記為寺廟所有時，應檢附民政主管機關所核發之寺廟登記證為登記原因證明文件，惟無須檢附所有權狀。已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 2 項囑託辦竣限制登記者，原限制登記註記內容不予轉載。登記完畢後登記機關應依土地登記規則第 67 條規定公告註銷原核發之權利書狀。（內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 1110263946 號令）
- （八）耕地登記名義人贈與配偶、子孫後，仍得更名為宗教團體所有。（內政部 90 年 6 月 1 日台內中民字第 9004328 號函）

九、政府興建國民住宅設施之更名登記

- （一）原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於住宅法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算。

前項個別所有權之比例，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。

地政機關辦理第 1 項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。（住宅法第 61 條）

（二）住宅法施行後，以社區公共基金價購政府直接興建國民住宅社區管理站、活動中心及其他設施，得依住宅法第 61 條有關更名登記之規定辦理。（住宅法第 62 條第 3 項）

（三）直轄市、縣（市）主管機關依住宅法第 61 條第 1 項囑託地政機關辦理更名登記時，應於囑託登記清冊註明應隨同移轉或設定負擔之主建物建號。（住宅法施行細則第 12 條第 1 項）

捌、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、自然人姓名變更經戶政機關變更有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者，或公司法人名稱變更經法人登記機關變更有案，且提供公司登記表掃描檔或地政機關能以電腦處理達成查詢者，得以具有電子簽章之電子文件全程網路申請登記，免提出權利書狀，並依網路申請土地登記及測量案件注意事項規定辦理，登記完畢後，權利書狀免予公告註銷且於換領前得免繕發。（土地登記規則第 70 條之 1、內政部 108 年 5 月 7 日台內地字第 1080262453 號公告、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告、內政部 110 年 11 月 16 日台內地字第 1100266503 號公告）

三、戶政機關有更名記事之更名登記，得依跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點規定辦理。（土地登記規則第 3 條第 4 項、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告）

四、寺廟或宗教團體依地籍清理條例第 34 條或第 35 條規定申請之更名登記，免提出權利書狀，登記完畢後將權利書狀公告註銷。（土地登記規則第 35 條第 13 款、第 67 條第 6 款、內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號公告）

五、審查登記案件如為申請人更名，應以統一編號就轄區內申請人之全部歸戶資料辦理變更。如申請人未就全部資料申請登記時，應調閱原相關資料審認確係同一人後，就歸戶資料之全部標的辦理異動；異動後需繕發權狀者，僅就申請部分標的換狀。如經查明非同一人時，應依正確資料辦理統一編號更正。

六、審查意見欄簽註註記事項

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
1	依住宅法第 61 條辦理更名	1. 「本標的權利範圍應隨同○○段○○小段○○建物移轉或設定負擔」及免繕發權利書狀	所有權部	住宅法施行細則第 12 條、內政部 101 年 12 月 26 日內授中辦地字第 1016652585 號函
		2. 加收內部收件，於專有部分建號標示部加註「○○段○○小段○○地/建號，其所有權應隨同本建物移轉或設定負擔」	標示部	內政部 101 年 12 月 26 日內授中辦地字第 1016652585 號函
2	祭祀公業更名為祭祀公業法人	加收內部收件，以登記原因「管理者變更」刪除管理人之登記資料	所有權部、他項權利部	內政部 98 年 7 月 3 日內授中辦地字第 0980724822 號令、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

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
				二、(三) 三十八
3	法人或寺廟籌備處更名為法人或寺廟名義	1. 加收內部收件，以登記原因「塗銷註記」刪除其他事項欄籌備處註記 2. 如涉及寺廟管理人變更時，加收內部收件，以登記原因「管理者變更」辦理	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異動作業二、(三) 三十八
4	宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例囑託更名	於其他登記事項註明：「本案為依○○○(主管機關)○○○年○○月○○日○○字第○○○號函囑託辦理更名案件」	所有權部	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、內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 1110263946 號令
5	已有依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例囑託禁止處分登記時	加收內部收件，以登記原因「塗銷禁止處分」塗銷限制登記事項	所有權部	內政部 111 年 7 月 20 日台內地字第 1110263946 號令
6	地籍清理標的全筆辦竣更名登記	塗銷地籍清理清查公告註記	所有權部	內政部 97 年 7 月 2 日台內地字第 0970105540 號函

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
7	就權利人或 管理者人檔 全部標的辦 理更名登 記，僅需換發 部分標的之 權利書狀時	加收內部收件，以登 記原因「書狀換給」 列印需繕發知權利書 狀	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 冊第肆章異動作業 二、(三) 三十八

玖、辦畢登記通知

- 一、登記機關依土地登記規則第 149 條規定逕為併案辦理更名登記，登記完畢後，應通知權利人或管理人換發權利書狀。
- 二、祭祀公業管理人依祭祀公業條例第 50 條或神明會申報人依地籍清理條例第 24 條第 1 項或第 25 條規定申請更名登記為法人所有，登記機關應於辦竣登記後，通知直轄市或縣（市）主管機關之民政機關或單位。（地籍清理條例施行細則第 21 條、內政部 100 年 8 月 23 日台內地字第 1000170995 號函）
- 三、主管機關依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第 12 條及第 13 條第 1 項規定囑託更名，登記完畢後登記機關應依土地登記規則第 67 條規定公告註銷原核發權利書狀，並通知權利人辦理書狀換給登記。（內政部 111 年 7 月 20 台內地字第 1110263946 號令）

第二節 管理者（變更）登記及公地無償撥用登記

壹、意義

- 一、管理者登記：土地權利登記後，因權利人死亡、無人承認繼承，或失蹤，或經法院為破產宣告，經指定、選定或選任管理人後，向該管登記機關申辦管理人登記，如遺產管理人、遺囑執行人、破產管理人及失蹤人財產管理人。
- 二、管理者變更登記：土地權利登記後，管理人或管理機關有變更，或公地無償撥用，向該管登記機關申請或囑託為管理者變更所為之登記。
- 三、塗銷管理者登記：土地權利人死亡並辦竣遺產管理人登記後，經繼承人承認繼承，於遺產管理人完成遺產移交，向該管登記機關申請塗銷遺產管理人所為之登記。

貳、申請方式

- 一、臨櫃申請：權利人單獨申請。（土地登記規則第 27 條第 24 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：政府機關囑託辦理公有土地管理機關變更或無償撥用土地之登記。（土地登記規則第 29 條第 1 款、第 11 款、第 151 條）

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
管理者登記	遺產管理人登記／遺囑執行人登記／破產管理人登記／失蹤人財產管理人	1. 登記名義人死亡之日 2. 親屬會議選定之日 3. 法院裁定確定之日 4. 法律事實發生之日
管理者變更登記	管理者變更／無償撥用	1. 親屬會議選定之日 2. 法院裁定確定之日 3. 主管機關核准之日 4. 法律事實發生之日

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
		5. 無償撥用奉核准之日
塗銷管理者登記	塗銷遺產管理人登記	法律事實發生之日

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（如親屬會議選定文件、遺囑、法院裁定文件、法院許可文件、戶籍資料、主管機關核准函及派下全員證明書、主管機關驗印之現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊、寺廟登記證等）	祭祀公業條例第19條、地籍清理條例第23條、辦理寺廟登記須知第14點、土地登記規則第34條、第70條之3、第122條	1. 自行檢附 2. 法院 3. 主管機關	1. 申請遺產管理人登記，檢附親屬會議選定之文件或法院選任之文件。申請遺產管理人變更登記，檢附法院裁定解任原管理人文件及親屬會議重新選定之文件或法院重新選任之文件。 2. 申請遺囑執行人登記，檢附遺囑或親屬會議選定文件或法院指定之文件；遺囑人以遺囑委託他人指定遺囑執行人時，應檢附受委託者指定之文件。申請遺囑執行人變更登

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				記，檢附親屬會議重新選定或法院另行指定之文件。 3. 申請失蹤人財產管理人登記，檢附載有登記名義人失蹤記事之戶籍資料及足資證明為法定財產管理人之資料，或法院選任之文件。申請失蹤人財產管理人變更登記，檢附法院改任文件或法院許可辭任及另行選任之文件。 4. 申請祭祀公業管理人登記或其變更登記，檢附主管機關備查管理人變更及派下全員證明書。 5. 申請神明會管理人登記或其變更登記，檢附主管機關驗印之現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊。 6. 申請寺廟管理人變更登記，檢附主

項次	名稱	法令依據	來源	備註
				管機關發給變更後之寺廟登記證。 7. 申請破產管理人登記或其變更登記，檢附法院選任或撤換破產管理人之文件。
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35條、第70條之3	自行檢附	1. 原依法未發給權利書狀者免檢附。 2. 申請遺產管理人登記得免附。 3. 登記原因證明文件為法院裁定之文件者得免附。
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	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

二、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、行政院84年9月6日台財字第32527號函	1. 囑託機關 2. 地政事務所	因無償撥用辦理管理者變更登記者，檢附奉准撥用公地清冊。
2	登記原因證明文件（行政院核准撥用文件、主管	土地登記規則第34條、行政院84年9月6日台財字	1. 行政院 2. 囑託機關	

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	機關核准文件)	第 32527 號函		
3	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第 34 條、第 35 條	原管理機關	1. 原依法未發給權利書狀者免檢附。 2. 奉准無償撥用者得免附。

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、一般規定

(一) 按土地、建物登記簿及他項權利證明書之「管理者」欄係專為記載權利人之管理人或管理機關之用，銀行之分行係總行之分支機關，非屬管理機關，自不應登記於「管理者」欄，以免土地登記滋生混淆，而影響地政機關之地籍管理。(內政部 72 年 11 月 23 日台內地字第 197863 號函)

(二) 執行法院就查封之不動產命付強制管理並選任管理人，綜觀強制執行法等相關法令，無選任管理人應依法辦理登記之規定。經查封土地需辦理管理人登記時，均由法院來函囑託登記機關辦理，管理人本人提出申請辦理管理人登記，似不宜受理登記。(內政部 78 年 10 月 5 日台內地字第 743755 號函)

二、遺產管理人登記及其變更登記

(一) 遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記時，除法律另有規定外，應提出親屬會議選定或經法院選任之證明文件。(土地登記規則第 122 條)

(二) 法定遺產管理人

1. 現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人之有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，由主管機關管理其遺產。
（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 1 項）
2. 被繼承人為現役軍人時之遺產管理人
 - （1）被繼承人為現役軍人死亡：由國防部後備司令部（現為國防部全民防衛動員署後備指揮部）為遺產管理人。
（現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條）
 - （2）所稱現役軍人，係指大陸地區來臺人員，死亡時仍服軍官、士官、士兵現役者。（現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法第 3 條第 2 項）
3. 被繼承人為退除役官兵時之遺產管理人（退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條）
 - （1）被繼承人設籍於國軍退除役官兵輔導委員會所屬安養機構者，由該安養機構為遺產管理人。
 - （2）其餘由設籍地輔導會所屬之退除役官兵服務機構為遺產管理人。
4. 被繼承人為非現役軍人或退除役官兵且繼承人全部為大陸地區人民，由繼承人、利害關係人或檢察官聲請法院指定財政部國有財產署為遺產管理人，管理其遺產。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1 第 1 項）
5. 亡故退除役官兵是否自大陸來臺，查民國 57 年未設國防共同事業戶前，結婚之現役軍人均向戶政機關申報設籍、居住於營區之單身現役軍人戶籍，則自民國 57 年始設於國防共同事業戶內，並載有初次設籍文字，其身分認定，可由警察機關現存之口卡片追查，亦可憑其兵籍資料向聯勤總部留守業務署（現為國防部全民防衛動員署後備指揮部）查詢其原設籍之國防事業共同戶之住址再續予追查。
（內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函）
6. 退除役官兵死亡僅大陸地區有繼承人，且繼承人中有已取得長期居留之大陸配偶且已依法表示繼承者，非屬臺灣地

區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 1 項之法定管理情形。(內政部 102 年 2 月 6 日內授中辦地字第 1026031216 號函)

(三) 選定遺產管理人

1. 繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於 1 個月內選定遺產管理人，並將開始及選定遺產管理人之事由，向法院報明。(民法第 1177 條)
2. 親屬會議選定之遺產管理人，以自然人為限。(家事事件法第 134 條第 1 項)

(四) 選任遺產管理人

1. 無親屬會議或親屬會議未於繼承開始時 1 個月內選定遺產管理人者，利害關係人或檢察官得聲請法院選任遺產管理人。(民法第 1178 條第 2 項)
2. 法院選任之遺產管理人，除自然人外，亦得選任公務機關。(家事事件法第 136 條第 3 項)

(五) 解任、另行選任遺產管理人

1. 親屬會議選定之遺產管理人，有下列各款情形之一者，法院應解任之，命親屬會議於 1 個月內另為選定：(家事事件法第 134 條第 2 項)
 - (1) 未成年。
 - (2) 受監護或輔助宣告。
 - (3) 受破產宣告或依消費者債務清理條例受清算宣告尚未復權。
 - (4) 褫奪公權尚未復權。
2. 親屬會議選定之遺產管理人有下列情形之一者，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，徵詢親屬會議會員、利害關係人或檢察官之意見後解任之，命親屬會議於 1 個月內另為選定：(家事事件法第 135 條)
 - (1) 違背職務上之義務者。

- (2) 違背善良管理人之注意義務，致危害遺產或有危害之虞者。
 - (3) 有其他重大事由者。
- (六) 塗銷遺產管理人：辦竣遺產管理人登記後，經繼承人承認繼承，遺產管理人於完成遺產移交，並向法院陳報終結遺產管理人職務，經法院准予備查，惟繼承人遲未申請繼承登記，得申請塗銷遺產管理人登記。(內政部 83 年 11 月 10 日台內地字第 8385115 號函)
- (七) 遺產管理人就被繼承人所遺不動產辦理遺產管理人登記，免附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之文件。(繼承登記法令補充規定第 60 點第 3 項、內政部 90 年 7 月 6 日台內中地字第 9009334 號函)
- (八) 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，仍應辦理遺囑執行人及遺產管理人登記。(內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 1100262764 號函)
- (九) 親屬會議
1. 親屬會議，以會員 5 人組織之。(民法第 1130 條)
 2. 親屬會議會員，應就被繼承人之下列親屬與順序定之：
 - (1) 直系血親尊親屬。
 - (2) 三親等內旁系血親尊親屬。
 - (3) 四親等內之同輩血親。前項同一順序之人，以親等近者為優先；親等同者，以同居親屬為先，無同居親屬者，以年長者為先。
 - 前 2 項順序所定之親屬會議會員，不能出席會議或難以出席時，由次順序之親屬充任之。(民法第 1131 條)
 3. 監護人、未成年人及受監護宣告之人，不得為親屬會議會員。(民法第 1133 條)
 4. 親屬會議，非有 3 人以上之出席，不得開會；非有出席會員過半數之同意，不得為決議。(民法第 1135 條)

5. 親屬會議會員，於所議事件有個人利害關係者，不得加入決議。(民法第 1136 條)

三、遺囑執行人登記及其變更登記

(一) 遺囑指定遺囑執行人

1. 遺囑人得以遺囑指定遺囑執行人或委託他人指定之。(民法第 1209 條第 1 項)
2. 未成年人及受監護或輔助宣告之人不得為遺囑執行人。(民法第 1210 條)

(二) 親屬會議選定遺囑執行人：遺囑未指定遺囑執行人，並未委託他人指定者，得由親屬會議選定之。(民法第 1211 條)

(三) 法院指定遺囑執行人：遺囑未指定遺囑執行人、未委託他人指定，且不能由親屬會議選定時，得由利害關係人聲請法院指定之。(民法第 1211 條)

(四) 另行指定、改選定遺囑執行人

1. 遺囑執行人怠於執行職務，或有其他重大事由時，利害關係人得請求親屬會議改選他人；其由法院指定者，得聲請法院另行指定。(民法第 1218 條)
2. 立遺囑人以遺囑指定之遺囑執行人死亡，宜另行改選或指定遺囑執行人。(內政部 82 年 12 月 31 日台內地字第 8216226 號函)

(五) 遺囑執行人不限於自然人，關於財產遺囑之執行，亦得指定法人。遺囑執行人如經遺囑人於遺囑中明白許諾或有不得已之事由（例如長期罹病、長期不在）者，自應許遺囑執行人選任複代理人，其所選任之複代理人，似亦得為法人。(內政部 83 年 7 月 8 日台內地字第 8308580 號函)

(六) 遺囑執行人之產生係以遺囑指定或委託他人指定，或由親屬會議選定，抑或聲請法院指定，故辦理遺囑執行人登記無庸取得繼承人同意。(內政部 89 年 1 月 19 日台內中地字第 8826657 號函)

四、失蹤人財產管理人登記及其變更登記

(一) 失蹤人失蹤後，未受死亡宣告前，其財產之管理，除其他法律另有規定者外，依家事事件法之規定。(民法第 10 條)

(二) 失蹤人財產之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，財產管理人應向該管登記機關為管理人之登記。(家事事件法第 147 條)

(三) 法定財產管理人

失蹤人未置財產管理人者，其財產管理人依下列順序定之：
(家事事件法第 143 條第 1 項)

1. 配偶。
2. 父母。
3. 成年子女。
4. 與失蹤人同居之祖父母。
5. 家長。

(四) 選任財產管理人

不能依家事事件法第 143 條第 1 項規定定財產管理人時，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，選任財產管理人。(家事事件法第 143 條第 2 項)

(五) 財產管理人權限消滅、辭任或法院改任

1. 財產管理人之權限，因死亡、受監護、輔助或破產之宣告或其他原因消滅者，依家事事件法第 143 條第 1 項及第 2 項規定辦理。(家事事件法第 143 條第 3 項)
2. 財產管理人不勝任或管理不適當時，法院得依利害關係人或檢察官之聲請改任之；其由法院選任者，法院認為必要時得依職權改任之。(家事事件法第 145 條第 1 項)
3. 財產管理人有正當理由，得聲請法院許可其辭任。(家事事件法第 145 條第 2 項)
4. 法院許可財產管理人辭任時，應另行選任財產管理人。(家事事件法第 145 條第 3 項)

五、祭祀公業或神明會管理人登記及其變更登記

(一) 祭祀公業管理人登記及其變更登記

1. 祭祀公業條例施行前已存在，而未依祭祀公業土地清理要點或臺灣省祭祀公業土地清理辦法之規定申報並核發派下全員證明書之祭祀公業，其管理人應向該祭祀公業不動產所在地之鄉（鎮、市、區）公所辦理申報。無管理人、管理人行方不明或管理人拒不申報者，得由派下現員過半數推舉派下現員 1 人辦理申報。（祭祀公業條例第 6 條）
2. 公所受理申報後，依法審查、公告，無人異議或異議人逾期未起訴者，應核發派下全員證明書（包括派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊）。（祭祀公業條例第 13 條第 2 項）
3. 祭祀公業申報時無管理人者，應自派下全員證明書核發之日起 1 年內選任管理人，並報公所備查。（祭祀公業條例第 16 條第 1 項）
4. 祭祀公業管理人之變動，應由新管理人檢具證明文件，向公所申請備查。（祭祀公業條例第 19 條）
5. 民國 97 年 6 月 30 日前已核發派下全員證明書之祭祀公業，視為已依祭祀公業條例申報之祭祀公業。（祭祀公業條例第 21 條第 2 項）

（二）神明會管理人登記及其變更登記

1. 神明會土地，應由神明會管理人或三分之一以上會員或信徒推舉之代表 1 人，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報。（地籍清理條例第 19 條第 1 項）
2. 神明會依地籍清理條例第 19 條第 1 項規定所為之申報，於公告期滿無人異議或經調處成立或法院判決確定者，直轄市或縣（市）主管機關應即將神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊予以驗印後發還申報人，並通知登記機關。（地籍清理條例第 22 條）
3. 神明會現會員或信徒名冊或土地清冊經直轄市或縣（市）主管機關驗印後，有變動、漏列或誤列者，神明會之管理人、會員、信徒或利害關係人得檢具會員或信徒過半數同

意書，敘明理由，並檢附相關文件，申請更正。(地籍清理條例第 23 條第 1 項)

4. 直轄市或縣（市）主管機關依地籍清理條例第 23 條第 1 項規定受理申請更正，經審查無誤後，應即公告 30 日並通知登記機關，如無異議，更正現會員或信徒名冊或土地清冊，更正完成並通知登記機關。(地籍清理條例第 23 條第 2 項)
5. 地籍清理條例施行前已向該管鄉（鎮、市）公所申報清理有案之神明會，其登記事項倘有變動時(如管理人、信徒、會員及規約等變動)，應依地籍清理條例第 23 條規定，向該管直轄市或縣（市）政府申請更正。(內政部 97 年 12 月 2 日內授中民字第 0970732951 號函)
6. 神明會依據地籍清理條例相關規定驗印發給現會員名冊後，現會員召開會員大會變更管理人及訂定新章程，地籍清理條例並無相關規定程序，可參照祭祀公業條例相關規定辦理。(內政部 97 年 10 月 16 日內授中民字第 0970035645 號函)
7. 神明會管理人之變動，應由新管理人檢具文件向民政機關申請備查。(內政部 80 年 2 月 26 日台內民字第 900664 號函)

(三) 祭祀公業或神明會管理人之變更經主管機關同意備查後，申請管理人變更登記時，因權利書狀由前任管理人(或繼承人)占有拒不交付，得由現管理人敘明無法提出之事由及俟索回原權利書狀或持憑法院確定判決再行申請書狀換給或補給登記後，予以受理登記，暫不繕發權利書狀。(內政部 98 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0980048789 號函)

六、寺廟管理人變更登記

(一) 已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)

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) 寺廟登記事項有變動時，應向主管機關申請變動登記並換發寺廟登記證。(辦理寺廟登記須知第 14 點)

(三) 寺廟已成立管理委員會者，其主任委員為該寺廟管理委員會對外之代表，有關管理人登記應以該主任委員之姓名登記。

(內政部 76 年 11 月 4 日台內地字第 545069 號函)

七、破產管理人登記及其變更登記

(一) 選任破產管理人

1. 法院為破產宣告時，應選任破產管理人。(破產法第 64 條)

2. 破產管理人，應就會計師或其他適於管理該破產財團之人中選任之。債權人會議得就債權人中另為選任。(破產法第 83 條第 1 項、第 2 項)

(二) 撤換破產管理人：法院因債權人會議之決議或監查人之聲請或依職權，得撤換破產管理人。(破產法第 85 條)

八、公有土地無償撥用及管理機關變更登記

(一) 公有土地管理機關變更者，應囑託登記機關為管理機關變更登記。(土地登記規則第 151 條)

(二) 公有土地撥用係屬使用權之讓與，並無物權之變更自毋庸民意機關同意。(行政院 36 年從二字第 479 號訓令)

(三) 地政機關接獲核准無償撥用函件後，依核定結果造具奉准撥用公地清冊囑託轄區地政事務所辦理管理機關變更登記。(行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函)

(四) 公用財產以各直接使用機關為管理機關，直接管理之。上開管理機關，係指直接使用公用財產，依法設置，具有獨立編制及預算，並得對外行文之機關、學校。是以直轄市或縣(市)屬各機關、學校使用直轄市或縣(市)有土地或其他機關撥入之土地，該機關、學校如符合前述之「管理機關」定義，

自應以該機關、學校為管理機關辦理登記。(內政部 91 年 3 月 26 日台內中地字第 0910003769 號令)

(五)原農田水利會水利設施使用國有土地辦理管理機關變更登記時，應以行政院農業委員會農田水利署名義申請，並授權各管理處及其主管為代表用印。(內政部 110 年 4 月 7 日台內地字第 1100111612 號函、行政院農業委員會 110 年 3 月 30 日農授水字第 1106011277 號函、行政院農業委員會農田水利署 110 年 3 月 30 日農水企字第 1106011277A 號函、行政院農業委員會農田水利署 110 年 4 月 12 日農水企字第 1106030306 號函)

(六)經濟部工業局前依促進產業升級條例開發之工業區，其中公共設施用地所有權依產業創新條例相關規定辦理所有權移轉登記予直轄市、縣(市)有，並變更管理機關為直轄市、縣(市)主管機關，查現無適當之登記原因。按內政部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函已有規定，考量本案尚非經常辦理之特例登記案件，且與現行「接管」登記原因之性質相類，是不另修正「接管」登記原因之意義內容規定，並依上開函示規定得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。(內政部 111 年 3 月 25 日台內地字第 1110261637 號函、內政部 111 年 3 月 31 日台內地字第 1110261988 號函)

(七)同一公有不動產登記二個以上管理機關處理事宜

1. 為應實際需要，同一公有不動產准予登記 2 個以上之管理機關。登記作業上，一權利主體僅登載一主登記次序，核發一張所有權狀，在該主登記次序下，得予登記 2 個以上之管理機關。(內政部 78 年 7 月 20 日台內地字第 715211 號函)
2. 同一權利主體之公有不動產准予登記 2 個以上之管理機關，並將各管理機關之管理範圍，以其與全筆土地之比例登載於土地登記簿所有權部「其他登記事項」欄，登記完

竣後僅核發一張所有權狀，權狀上登載各管理機關，但不登載其管理範圍。該權利主體分次取得他共有人之持分時，應將分次取得之持分與原有持分合併登載，並依內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函規定辦理。(內政部 79 年 10 月 17 日台內地字第 840354 號函)

3. 不同之政府機關依都市計畫公共設施用地多目標使用方案興闢公共設施，需用同一土地之地上及地下時，依規定得分別辦理撥用，故登記機關辦理登錄時，應依行政院核准撥用函或撥用計畫書，將各個管理機關分別登載於管理者欄，並於所有權部其他登記事項欄註明各機關分別管有之權利範圍。(內政部 90 年 3 月 7 日台內中地字第 9080291 號)

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、法院為破產宣告時，依破產法第 64 條及第 66 條規定，應選任破產管理人及囑託登記機關為破產登記，故受理破產管理人登記時，應查對有無辦理破產登記。
- 三、已列冊管理期滿移送國有財產署標售之土地或建物，於公開標售或登記為國有前，申請遺產管理人、遺囑執行人或破產管理人登記，應予受理。經審查無誤者，應即通知國有財產署停止辦理標售或登記為國有之作業，俟該署查復後再辦登記(得以傳真方式辦理)。(未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點)

四、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	公有土地無償撥用或管理機關變更登記	1. 各機關分別管有之權利範圍 2. 註記「申請免	所有權部	1. 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

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
		繕發書狀：辦理公有土地權利登記」		作業系統 WEB 版登記 作業手冊第肆章異動 作業二、(三)四十二、 一百十五 2. 土地登記規則第 65 條 第 2 項
2	遺產管理人登記	管理者為遺產管理人	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 記作業手冊第肆章異動 作業二、(三)一百二十
3	遺囑執行人登記	管理者為遺囑執行人	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 記作業手冊第肆章異動 作業二、(三)一百二十 一
4	破產管理人登記	管理者為破產管理人	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 記作業手冊第肆章異動 作業二、(三)一百二十 三
5	失蹤人財產管理人登記	管理者為失蹤人財產管理人	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 記作業手冊第肆章異動 作業二、(三)一百三十 一
6	遺產管理人、遺囑執行人、破產管理人登記，有逾期未	塗銷其他登記事項欄列冊管理註記、移送標售註記	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 記作業手冊第肆章異動 作業二、(三)一百二

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載部別	備 註
	辦繼承列冊管理、移送標售相關註記時			十、一百二十一、一百二十三
7	塗銷遺產管理人登記	塗銷其他登記事項欄「管理者為遺產管理人」註記	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異動作業二、(三)一百五十二
8	祭祀公業或神明會管理人變更登記，無法提出權利書狀時	註記「原所有權狀由前任管理人或繼承人占有，俟索回原權利書狀或持憑法院確定判決後始得申請書狀換補給登記」	所 有 權 部、他項權 利部	內政部 98 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0980048789 號函

玖、辦畢登記通知

- 一、已執行列冊管理之土地或建物，辦竣遺產管理人、遺囑執行人或破產管理人登記者，應敘明事由並將列冊管理單報請直轄市、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）
- 二、已移送國有財產署標售之土地或建物，辦竣遺產管理人、遺囑執行人或破產管理人登記者，應函請國有財產署將該土地或建物自原移送標售之土地或建物列冊管理專簿影本資料中註銷。（未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點）

第三節 住址變更登記

壹、意義

土地或建物權利登記後，因登記名義人之住址變更，向該管登記機關申請或由登記機關逕為住址變更所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：登記名義人單獨申請。(土地登記規則第 27 條第 6 款、第 152 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、逕為登記：登記機關依規定逕為辦理住址變更登記。(土地登記規則第 28 條第 4 款、第 153 條)

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
住址變更登記	住址變更	1. 戶政機關辦理遷徙登記或法人登記機關核准住址變更之日 2. 申請登記之日

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(如戶籍資料或主管機關核准住址變更之文件)	土地登記規則第 34 條、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 35 條、第 70 條之 3、內政部年	自行檢附	1. 所有權人住址變更應檢附所有權狀。 2. 他項權利人住址

項次	名稱	法令依據	來源	備註
		109 月 3 日 31 台內地字第 10902613002 號公告、內政 部 110 年 7 月 26 日台內地字 第 11002638735 號公告		變更應檢附他項 權利證明書。 3. 經戶政機關登記 有案之住址變更 登記免附。 4. 全程網路申請登 記時，得免附。 5. 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 70 條之 3	自行檢附	詳第一章第七節、 肆、身分證明。
5	委託書	土地法第 37 條 之 1、土地登記 規則第 37 條	自行檢附	同第四章第一節買 賣登記。

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

二、登記名義人為法人者，如其登記證明文件所載統一編號與登記簿不符者，應提出其住址變更登記文件。（土地登記規則第 152 條第 2 項）

三、申請人申請登記所提身分證明所載統一編號與登記簿所載相符且依其他資料均足證明申請人與登記名義人確係同一人者，無須再

檢附原登記住址之戶籍證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 7 點)

四、統一規定土地登記簿權利人住址之記載方式(內政部 71 年 1 月 29 日台內地字第 66010 號函、內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函、內政部 74 年 11 月 22 日台內地字第 357827 號函)

(一)本國人為戶籍所載之地址，華僑為申請人於華僑身分證明簽註之地址。

(二)外國人為護照所登記之地址。

(三)公法人為機關所在地之地址(以管理機關之住址記載)。

(四)法人為其核准設立之地址。其有分處、公司者，應以其總處、總公司、主辦公處之地址記載之。

(五)胎兒為其法定代理人之地址。

(六)祭祀公業、神明會為其管理人之地址。

五、住址記載之「弄」與「衞」同音同義應予適用。(內政部 65 年 11 月 25 日台內地字第 712336 號函)

六、提出國民身分證影本申請住址變更登記，可依登記申請書原因發生日期欄所載日期據以登記。(內政部 76 年 1 月 8 日台內地字第 469348 號函)

七、免附登記清冊之簡化措施(內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函)

(一)登記申請書已填明土地、建物標的之資料管轄機關者，免附登記清冊，申請標示得由審查人員列印該所歸戶資料替代；其戶籍資料能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

(二)配合跨域服務推動，同一人所有不同機關管轄之土地、建物，以同一登記原因，同時向同一登記機關申請登記，得以 1 份登記申請書(需依實填明各資料管轄機關)及登記原因證明文件提出申請。受理登記機關按轄區分別收件後，自行影印相關書件續辦，減少申請人需重複提出相同書件情形，以達流程簡化。

八、登記機關逕為辦理住址變更登記

- (一) 登記名義人住址變更，未申請登記者，登記機關得查明其現在住址，逕為住址變更登記。(土地登記規則第 153 條)
- (二) 登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理，及因政府機關辦理行政區域調整、門牌整編而逕為辦理之住址變更，登記完畢後無須將登記結果通知登記名義人。(土地登記規則第 28 條第 2 項)
- (三) 金融機構檢附住所變更後之法人登記證明文件函請登記機關備查並表示辦理住址變更登記時，登記機關宜逕為辦理住址變更登記。(內政部 99 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0990723783 號函)
- (四) 依內政部按月提供門牌整編及行政區域調整之戶籍資料檔案匯入地政整合系統比對結果，人檔現住址與戶籍門牌整編前或行政區域調整前一致者，應逕為辦理住址變更登記。(依門牌整編及行政區域調整資料辦理住址變更登記作業原則第 2 點)

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。
- 二、自然人住址變更經戶政機關變更有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者，或公司法人住址變更經法人登記機關變更有案，且提供公司登記表掃描檔或地政機關能以電腦處理達成查詢者，得以具有電子簽章之電子文件全程網路申請登記，免提出權利書狀，並依網路申請土地登記及測量案件注意事項規定辦理，登記完畢後，權利書狀免予公告註銷且於換領前得免繕發。(土地登記規則第 70 條之 1、內政部 108 年 5 月 7 日台內地字第 1080262453 號公告、內政部 110 年 7 月 26 日台內地字第 11002638735 號公告、內政部 110 年 11 月 16 日台內地字第 1100266503 號公告)
- 三、住址變更登記得依跨直轄市縣(市)收辦土地登記案件作業要點規定辦理。(土地登記規則第 3 條第 4 項、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告)

四、經戶政機關登記有案之住址變更登記，得免提出權利書狀，登記完畢時，得免公告註銷原權利書狀。(內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613002 號公告、內政部 109 年 3 月 31 日台內地字第 10902613004 號公告)

五、審查登記案件，如為申請人住址變更，應以統一編號就轄區內申請人之全部歸戶資料辦理變更。如申請人未就全部資料申請登記時，應調閱原相關資料審認確係同一人後，就歸戶資料之全部標的辦理異動；異動後需繕發權狀者，僅就申請部分標的換狀。如經查明非同一人時，應依正確資料辦理統一編號更正。

六、住址變更登記案件，應注意審查其身分證明文件，必要時應向核發機關查證。(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 5 點)

玖、辦畢登記通知

登記機關逕為辦理住址變更登記完畢後，除依申請登記資料而逕為併案辦理及因政府機關辦理行政區域調整、門牌整編而逕為辦理之住址變更外，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)

第四節 書狀換給及補給登記

壹、意義

一、書狀換給登記

(一)土地、建物所有權狀或他項權利證明書因損壞或因逕為分割、逕為變更、更正等原因致原權利書狀內容有變更，由登記名義人向該管登記機關申請換給所為之登記。

(二)申請繼承登記或判決登記時，未會同申請之權利人或義務人，因未發給權利書狀，或辦畢登記後存有權利範圍持分而原權利書狀經登記機關公告註銷，由登記名義人向該管登記機關申請換給所為之登記。

二、書狀補給登記：土地、建物所有權狀或他項權利證明書因滅失，由登記名義人向該管登記機關申請補給所為之登記。

貳、申請方式

一、臨櫃申請：登記名義人單獨申請。(土地登記規則第 154 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

申請登記事由	登記原因	原因發生日期
書狀補給登記	書狀補給	1. 書狀滅失之日 2. 切結書立書之日
書狀換給登記	書狀換給	申請登記之日

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(如切結書或	土地登記規則第 34 條、第 70	自行檢附	申請書狀補給者檢附，登記名義人應依

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	證明書狀滅失之文件)	條之 3、第 155 條		土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。
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、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	同第四章第一節買賣登記。
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	1. 申請書狀換給者檢附。 2. 登記名義人取得土地權利登記時未繕發權利書狀或原權利書狀經登記機關公告註銷者免檢附。

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、土地所有權狀或他項權利證明書損壞或滅失，應由登記名義人申請換給或補給。（土地登記規則第 154 條）

二、重測界址爭議未解決前，權利書狀損壞或滅失，登記名義人依土地登記規則之規定申請權利書狀換給或補給時，地政機關應予受理。（土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 25 點第 2 項）

三、書狀換給登記

- (一) 申請土地所有權狀或他項權利證明書換給者，應提出損壞之原土地所有權狀或原土地他項權利證明書。(土地法第 79 條第 1 款)
- (二) 土地權利書狀續頁遺失，宜以「換給」方式辦理。(內政部 88 年 5 月 15 日台內地字第 8805648 號函)
- (三) 因權利書狀損壞而申請書狀換給登記，檢附之權利書狀可明確識別土地、建物標的者，原則得免附登記清冊，惟為免爭議登記機關得依個案情形要求檢附。(內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函)
- (四) 同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物，原土地已辦理持分合併者，得申請分開繕狀，申請人應填附「區分所有建物每一建號應分擔之基地應有部分分配表」(詳玖、附表)，並簽名或蓋章，以「持分分割」為登記原因辦理權利書狀換給登記。(內政部 91 年 2 月 27 日台內中地字第 0910002584 號函、內政部 91 年 8 月 5 日台內中地字第 0910011776 號函、內政部 91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號函)
- (五) 重測土地標示變更登記辦竣後，應通知權利人限期檢附原權利書狀辦理加註或換發新書狀。權利人未能提出原權利書狀者，應檢附未能提出書狀之理由之切結書換發。
依切結書換發者，應將重測前原權利書狀註銷並公告之。(土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 22 點)
- (六) 登記機關逕為辦理土地分割登記後，未繕發土地所有權狀，所有權人應持分割前所有權狀申請換發分割後所有權狀。
(土地登記規則第 65 條第 3 項)
- (七) 建物基地因分割或合併登記，經基地所有權人代位申請或登記機關逕為辦理基地號變更登記後，建物所有權人應持原所有權狀申請換發建物所有權狀。(土地登記規則第 89 條第 2 項)

- (八) 登記簿其他登記事項欄加註欠繳複丈費、登記費、書狀費，繳清後發狀註記者，應通知申請人繳清欠繳之規費。(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)
- (九) 登記簿其他登記事項欄加註未繳遺產稅前，不得繕發權利書狀者，應通知申請人檢附遺產及贈與稅法第 42 條規定之證明文件。(遺產及贈與稅法第 41 條之 1、內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函)
- (十) 依土地登記規則第 27 條第 4 款規定申請拍賣登記或判決登記，登記義務人於辦畢登記後存有權利範圍持分，其權利書狀經登記機關依法公告註銷者，應就該殘餘持分申請書狀換給登記。(內政部 109 年 11 月 25 日台內地字第 1090266326 號函)

四、書狀補給登記

- (一) 因土地所有權狀或他項權利證明書滅失請求補給者，應敘明滅失原因，檢附有關證明文件，經地政機關公告 30 日，公告期滿無人就該滅失事實提出異議後補給之。(土地法第 79 條第 2 款)
- (二) 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告 30 日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。登記名義人除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 7 款、第 8 款、第 10 款、第 15 款及第 16 款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第 40 條規定程序辦理。(土地登記規則第 155 條)
- (三) 失蹤人財產管理人得申請失蹤人所有土地、建物權利書狀補發登記。(內政部 82 年 12 月 13 日台內地字第 8287476 號函)

(四) 為利登記機關執行土地登記規則第 155 條規定，當事人依同規則第 41 條第 16 款規定，申請補發權利書狀者，得依下列規定辦理：(內政部 93 年 3 月 1 日內授中辦地字第 09307232521 號函、內政部 95 年 8 月 15 日內授中辦地字第 0950725141 號函、內政部 99 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0990724938 號令)

1. 公法人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，由管理機關敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，以函文檢送登記申請書件申請或委派執行公務之承辦人親自到場辦理。
2. 私法人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，其代表人因故無法親自到場辦理時，由代理人檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明、法人及代表人印鑑證明及切結書(敘明其無法親自到場之理由及滅失之原因)或其他有關證明文件辦理。
3. 自然人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，因故無法親自到場辦理時，由代理人檢附本人印鑑證明及切結書(敘明滅失之原因)或其他有關證明文件辦理。
4. 登記機關執行上開規定，得視實際需要，照相存證或請申請人提供其他必要相關資料佐證，並於權利書狀補給公告期間內，配合電子閘門查對資料，以確認當事人同意辦理登記之真意。

(五) 登記名義人或當事人親自到場並依土地登記規則第 40 條規定程序辦理之案件，登記機關指定核對簽證之人員，應確實查核其身分，並將其身分證明文件影印附案存檔。(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 4 點)

(六) 未能繳附原權利書狀之申請案件，應注意審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿，或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。

前項申請案件於公告原權利書狀註銷時，應以登記名義人之戶籍住所、登記簿登記住所併同通知。但登記名義人死亡，其繼承人僅有 1 人時之繼承登記者，並應就繼承人申請案載住所及最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所通知。（加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 6 點）

- （七）權利書狀補給登記之通知依行政程序法送達規定辦理之。但其應受送達人以登記名義人本人，或其法定代理人、代表人、管理人或指定之代收人為限。

前項通知之送達處所有下列各款情形者，應以登記名義人其他相關住所併同通知：

1. 送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同者。
2. 送達登記名義人之居所、事務所、營業所、就業處所或法定代理人、指定代收人處所與登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所不同者。
3. 登記名義人最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所與送達處所不同者。

前二項通知郵件封面應載明「不得改投或改寄」及「本郵件僅限收件人拆封，如非收件人無故擅自拆封，需自負相關法律責任」。（加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 7 點）

- （八）冒名申請所有權狀之補給，原權利人得申請補發所有權狀，並將原核發書狀公告註銷。（內政部 70 年 5 月 15 日台內地字第 21762 號函）

- （九）原所有人依法院確定判決仍不能索回權利書狀者，得以該判決書辦理書狀補給登記。（內政部 75 年 9 月 3 日台內地字第 437340 號函）

捌、審查

- 一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、書狀換給登記得依跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點規定辦理。（土地登記規則第 3 條第 4 項、內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告）

三、申請登記案件，須就原發權利書狀加註時，如原權利書狀非屬以凹版印製者，應勸導權利人換發權利書狀。並加強宣導，土地權利人持有之書狀，非屬以凹版印製者，儘速申請換發，以保障其權利。（內政部 76 年 5 月 11 日台內地字第 495881 號函）

四、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	書狀補給登記公告期滿繕發書狀時	刪除原公告註記	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異動作業二、(三) 五十四
2	書狀補給或換給登記，1 個登記次序有 2 張以上權利書狀時	刪除其他登記事項欄中之書狀註記	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異動作業二、(三) 五十四、五十五
3	書狀換給登記繳清欠繳之規費時	刪除欠繳規費註記	所 有 權部、他項權利部	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
4	書狀換給登記檢附遺產稅證	刪除欠繳遺產稅註記	所 有 權部、他項權利部	遺產及贈與稅法第 41 條之 1、內政部 88 年 12 月 2 日

編號	類 型	審 查 簽 註 事 項	註 記 / 轉 載 部 別	備 註
	明		利部	台內地字第 8814343 號函

玖、附表：區分所有建物每一建號應分擔之基地應有部分分配表

玖、附表

區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表

建號	權利 範圍	地號	權利 種類	權利 範圍	歷次取得 收件年字號	歷次取得 登記日期	歷次取得 登記原因	歷次取得 原因發生 日期	他項權利 承受情形	前次移轉 年月	移轉現值 (元／平 方公尺)	歷次取得 權利範圍	備註

※ 注意事項：申請人就歷次取得連前持分請求分開繕狀者，需填註歷次取得之收件年字號、登記日期、登記原因、原因發生日期、前次移轉年月、移轉現值、歷次取得權利範圍。

申請人（權利人）：

（簽名或蓋章）

中 華 民 國 年 月 日

第五節 使用管理登記

壹、意義

- 一、使用管理登記：共有人間就共有物之使用、管理、分割或禁止分割等約定、決定或法院裁定事項，或區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人就相互間使用收益限制之約定事項，向該管登記機關申請使用管理登記。
- 二、使用管理變更或塗銷登記：共有人間之共有物使用管理事項或區分地上權人與其設定之土地上下有使用、收益權利之人間之使用收益限制約定事項，經登記後有變更或塗銷者，向該管登記機關申請使用管理登記或塗銷使用管理登記。

貳、申請方式

- 一、臨櫃申請：權利人單獨申請。(土地登記規則第 155 條之 1、第 155 條之 2、第 155 條之 4)
- 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
使用管理登記	註記	1. 契約(協議)成立或變更之日 2. 決定成立或變更之日 3. 法院裁定確定之日
塗銷使用管理登記	塗銷註記	1. 同意書立書之日 2. 法院裁定確定之日

肆、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、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(如使用	土地登記規則第 34 條、第 70 條之 3	1. 自行檢附 2. 法院	1. 共有物使用、管理登記或變更登記，

項次	名稱	法令依據	來源	備註
	管理約定、決定、法院裁定文件、使用收益限制約定文件、同意塗銷文件等)	3		經全體共有人同意者，檢附之全體共有人約定之文件；經部分共有人依民法第 820 條第 1 項規定同意者，檢附共有人決定之文件；經法院裁定者，檢附法院裁定確定證明文件。 2. 土地使用收益限制約定登記或變更登記，檢附區分地上權人與有使用、收益權人約定之文件。 3. 共有物使用管理或土地使用收益限制約定事項經登記後，當事人同意塗銷登記時，檢附同意塗銷之文件。 4. 以法院裁定確定證明以外文件為登記原因證明文件者，當事人應依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定辦理。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
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35條、第70條之3	自行檢附	1. 申請共有物使用管理登記或變更登記者，檢附所有權狀。 2. 申請土地使用收益限制約定登記或變更登記者，檢附他項權利證明書。 3. 登記原因證明文件為法院裁定確定證明文件者，免附。
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	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	同第四章第一節買賣登記。

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、共有物使用管理登記

（一）共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。

前 2 項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。（民法第 820 條第 1 項、第 2 項、第 3 項）

- （二）各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。

前項約定不分割之期限，不得逾 5 年；逾 5 年者，縮短為 5 年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾 30 年；逾 30 年者，縮短為 30 年。

前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。（民法第 823 條）

- （三）不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依民法第 820 條第 1 項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。（民法第 826 條之 1 第 1 項）

- （四）共有人依民法第 826 條之 1 第 1 項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。共有人依民法第 820 條第 1 項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。（土地登記規則第 155 條之 1）

- （五）區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引民法第 826 條之 1 第 1 項規定及土地登記規則第 155 條之 1 規定，申辦共有物使用管理之註記登記。（內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號令）

- (六) 部分共有人之應有部分經限制登記後，他共有人申辦共有物使用管理登記時，登記機關應先函詢執行法院或行政執行分署意見後再行辦理。(內政部 102 年 4 月 25 日內授中辦地字第 1026033276 號函)
- (七) 按共有物之分管契約是共有人間關於共有物管理之約定，非以發生共有物之物權變動為內容，亦非共有物上之物權負擔，與共有物之分割契約，目的在消滅共有關係者有異，分管契約並非分割方法之預定。準此，有關直轄市、縣(市)政府對於其所管公有持分土地，與他共有人簽訂共有土地分管契約，原則上無土地法第 25 條之適用，惟若土地分管契約約定內容兼含共有物之分割協議事項者，依民法第 826 條之 1 第 1 項規定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人具有效力，於此情形則應適用土地法第 25 條規定。(內政部 103 年 11 月 3 日內授中辦地字第 1030607366 號令)

二、土地使用收益限制約定登記

- (一) 區分地上權人得與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，約定相互間使用收益之限制。其約定未經土地所有人同意者，於使用收益權消滅時，土地所有人不受該約定之拘束。前項約定，非經登記，不得對抗第三人。(民法第 841 條之 2)
- (二) 區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。
- 前項約定經土地所有權人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記；其登記方式準用前項規定。
- (土地登記規則第 155 條之 2)

三、登記機關依土地登記規則第 155 條之 1 及第 155 條之 2 規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物

使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用同規則第 24 條之 1 及土地法第 79 條之 2 規定。（土地登記規則第 155 條之 3）

四、依土地登記規則第 155 條之 1 或第 155 條之 2 規定登記之內容，於登記後有變更或塗銷者，申請人應檢附登記申請書、變更或同意塗銷之文件向登記機關提出申請。

前項申請為變更登記者，登記機關應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日，於登記簿標示部或該區分地上權及與其有使用收益限制之物權所有權部或他項權利部其他登記事項欄註明；申請為塗銷登記者，應將原登記之註記塗銷。

前項登記完畢後，登記機關應將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿。（土地登記規則第 155 條之 4）

五、申請人簽註事項

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	共有人依民法第 820 條第 1 項規定所為管理之決定或法院之裁定申請登記時，或於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時。	土地登記規則第 155 條之 1 第 2 項	本案確已通知他共有人。	權利人	登記申請書適當欄

捌、審查

一、參照第一章第九節肆、審查規定。

二、申請共有物使用管理登記之標的，所有權人應為 2 人以上共有，且區分所有建築物共有部分不得申辦共有物使用管理註記登記。

三、審查意見欄簽註註記事項

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載 部別	備 註
1	共有物使用 管理登記	共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿：○年○月○日○○字第○○○號辦理共有物使用管理登記	標示部	土地登記規則第155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異動作業二、(三)一百零九
2	共有物使用 管理專簿內 容變更	○年○月○日○○字第○○○號辦理共有物使用(管理或分割)內容變更詳共有物使用管理專簿，○年○月○日變更	標示部	土地登記規則第155條之4、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)一百零九
3	土地使用收益限制約定 登記	土地使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿：○年○月○日○○字第○○○號辦理共有物使用管理登記	所有權部、他項權利部	土地登記規則第155條之2
4	土地使用收益限制約定 專簿內容變更	○年○月○日○○字第○○○號辦理土地使用收益限制內容變更詳土地使用收益限制約定專簿，○年○月○日變更	所有權部、他項權利部	土地登記規則第155條之4

編號	類 型	審查簽註事項	註記/轉載 部別	備 註
5	塗銷共有物 使用管理或 土地使用收 益限制約定 登記	塗銷其他登記事項欄 共有物使用管理註記 或土地使用收益限制 約定註記	標示部、所 有權部、他 項權利部	土地登記規則第 155條之4

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，應即以書面通知未會同共有人。(土地登記規則第69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)下冊

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。