

內政部 函

109.2.20 全字收文第 14808 號

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：周于晴

聯絡電話：(02)23565241

傳真：(02)23566315

電子信箱：moi1767@moi.gov.tw

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年2月19日

發文字號：台內地字第1090260979號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（301000000A109026097900-1.PDF）

主旨：配合本部新增土地登記線上聲明措施為當事人免親自到場
核對身分之多元管道，地政司數位櫃臺系統將於109年3月
2日正式上線使用，茲檢送線上聲明懶人包如附件，請惠
予協助宣導並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部109年2月11日台內地字第10902605793號及同年月
13日台內地字第1090260859號函續辦。
- 二、旨揭懶人包檔案亦可至本部地政司全球資訊網（網址
<https://www.land.moi.gov.tw>）/地政學堂/地政懶人包項
下自行下載運用。

正本：各直轄市政府地政局、各縣(市)政府

副本：中華民國地政士公會全國聯合會、本部地政司(地籍科、地政資訊作業科)(均含

附件) 電子公文
2020/02/20
10:02:35
交 換 章

重點小提示

移轉真意說分明 土地登記線上聲明



So Easy !!



中華民國
內政部 地政司
Dept of Land Administration, M. O. I.



什麼是線上聲明？

簡單來說，是一種無需登記義務人
親自到場的便民措施

憑證應用表真意

當事人應用自然人憑證進行網路身分驗證，於指定網站登錄相關聲明登記資訊，以向登記機關表示義務人處分真意

1 
internet

代理人核對身分

藉由專業人士（開業地政士或律師）核對當事人身分，產生確認當事人身分及真意效果

2 
face-to-face
+internet

網實結合

當事人無需親自到場，利用網路聲明搭配實體案件，代理人即可送件

3 
application+
examination



✓ 有什麼好處？



數位應用

自然人憑證登入核驗身分，線上登錄聲明內容

電子簽章

電子簽章確認，可防止竄改

公私協力

專業代理人協助核對當事人身分及驗證聲明

免赴地所

避免登記義務人親自到場核對身分的往返奔波

權益保護

兼顧便民與保障當事人財產權益

✓當事人要做什麼？

1

當事人以自然人憑證
登入網站



2

線上登錄土地登記
相關聲明事項



3

經電子簽章後送出，
系統產生線上聲明序號



4

當事人提供線上聲明序號
予代理人以驗證聲明



聲明事項小提醒

- ▶ 不動產標的
(縣市別、鄉鎮市區、地段小段、地號、建號、權利範圍)
- ▶ 辦理事項
(登記事由或登記原因)
- ▶ 取得權利人姓名
- ▶ 委託代理人姓名
(開業地政士或律師)
- ▶ 聲明期限



✓ 代理人如何驗證？

1



代理人以
自然人憑證
登入網站

2



輸入線上聲明
序號查詢聲明
事項內容

3



代理人姓名與
聲明一致才顯示

5



代理人於土地登記申請書
備註欄記明線上聲明序號
或列印附案後送件

4



代理人確認當事人身分及
聲明事項與所辦案件相符，
經電子簽章完成驗證，
系統產製文件(登錄表)



✓ 怎麼修正或取消？

修正聲明

代理人未驗證

代理人**已**驗證

當事人逕修正

不可修正，
需重新聲明

均線上辦理

聲明取消/撤回

代理人未驗證

代理人**已**驗證

當事人逕取消

當事人會同代理人
書面(紙本)撤回

線上辦理

書面辦理



✓ 其他免到場措施？

土地登記義務人原則需親自到場核對身分，但已經委由代理人代理申請土地登記，當事人又不能親自到場核對身分怎麼辦？



土地登記規則第41條訂有各種替代措施，以確認契約書等登記原因證明文件的真實性

例如

- ✓ 登記原因證明文件經依法公證或認證
- ✓ 登記原因證明文件經地政士簽證
- ✓ 於登記機關設置土地登記印鑑
- ✓ 檢附當事人印鑑證明

✓ 到哪裡登錄？

地政數位櫃檯

<https://dc.land.moi.gov.tw/>



內政部 函

109.2.11 全字收文第 14790 號

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：周于晴

聯絡電話：(02)23565241

傳真：(02)23566315

電子信箱：moi1767@moi.gov.tw

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年2月11日

發文字號：台內地字第10902605793號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

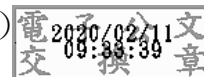
主旨：「土地登記規則」第41條第15款有關土地登記線上聲明措施得免當事人親自到場之解釋令，業經本部於109年2月11日以台內地字第1090260579號令訂定發布，請逕至行政院公報資訊網（網址<https://gazette.nat.gov.tw/>）下載，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、本部自109年3月2日起提供當事人、代理人登錄或驗證聲明之網站，其網址如下：<https://dc.land.moi.gov.tw>。
- 二、書面撤回或異議聲明，由不動產標的管轄機關或登記案件受理機關辦理，倘撤回或異議文件收受機關並非管轄或案件受理機關，收受機關移送時得以「跨域代收簽收系統」之「異議聯繫」功能傳送相關資料並電話通知，以利時效及簡化作業。

正本：各直轄市政府地政局、各縣(市)政府、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國律師公會全國聯合會

副本：本部地政司(地籍科、地政資訊作業科、土地登記科)



土地登記規則第 41 條

申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

1. 依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。
2. 登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
3. 與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。
4. 登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
5. 登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。
6. 登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
7. 外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。
8. 大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。
9. 祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。
10. 檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。
11. 土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
12. 建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。
13. 依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
14. 依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。
15. 其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

中華民國 109 年 2 月 11 日
內政部令 台內地字第 1090260579 號

一、為便利民眾申辦土地登記並避免其親自到場核對身分之往返奔波，本部依土地登記規則第四十一條第十五款規定，新增土地登記線上聲明措施，作為免當事人親自到場之管道。本措施係由當事人應用自然人憑證進行網路身分驗證，於本部指定網站登錄相關聲明登記資訊，表示義務人處分真意，再藉由專業代理人核對當事人身分，產生確認當事人身分及真意效果，登記機關據以確認當事人真意，俾兼顧便民與權益保障。

二、辦理土地登記線上聲明措施作法依序如下：

(一) 當事人（即登記義務人）部分：

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

(二) 代理人（僅限開業地政士或律師）部分：

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

(三) 登記機關部分：

- 1、受理採行本措施之土地登記申請案件，收件人員應確認案管系統已輸入線上聲明序號，以利勾稽案件辦理情形。
- 2、審查人員檢視登記申請案件內容與線上聲明事項是否相符且未逾聲明期限，倘經審核無誤，即可認定屬土地登記規則第四十一條得免當事人親自到場情形，如有不符列入通知補正事項，並續依相關程序辦理。

三、當事人如欲修正或撤回聲明，請依下列程序辦理：

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

(二) 撤回聲明：

- 1、未經代理人驗證，可線上撤回聲明；代理人已驗證聲明，應由當事人會同代理人向不動產管轄或登記案件受理機關以書面撤回。
- 2、登記機關接獲當事人會同代理人書面撤回聲明，應於系統進行相關處理並書面回復。登記申請案件如已收件，請收受撤回文件機關通知案件受理機關，並移送撤回文件。

四、本解釋令自中華民國一百零九年三月二日生效。

部 長 徐國勇