

## 研商「土地登記規則部分條文修正草案」會議

為配合國家發展委員會2020年服務型智慧政府規劃，整合網路申辦土地登記作業系統，提供網路化的電子政府服務，本部於108年12月12日邀集中華民國地政士公會全國聯合會及各直轄市、縣（市）政府召開研商擴大網路申辦土地登記及測量案件服務會議，並就網路申辦之服務類型、服務流程、服務項目等獲致共識。嗣本年度依上開規劃意見，增修本部數位櫃臺相關功能。茲為因應前揭土地登記網路申辦政策推動，需配合檢討修正土地登記規則，以為執行之依據，茲研擬該規則部分條文修正草案（如附件），為求周延，爰召開會議討論。

## 土地登記規則部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三十一條 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第三十一條 建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>依據內政部一百零九年三月二十五日台內地字第一〇九〇二六一三一二號函檢送一百零九年二月二十七日召開「有關依土地登記規則第三十一條代位申請建物消滅登記之勘定作業事宜」會議紀錄，本條第一項僅限建物全部滅失始有適用，爰修正第一項規定，以符實際。</p>
<p>第三十五條 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：</p> <p>一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。</p> <p>二、因土地重劃或重測確定之登記。</p> <p>三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。</p> <p>四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。</p>	<p>第三十五條 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：</p> <p>一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。</p> <p>二、因土地重劃或重測確定之登記。</p> <p>三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。</p> <p>四、法院囑託辦理他項</p>	<p>一、本規則於一百零七年十一月十六日修正時，為因應土地登記網路申請作業，於現行條文第三十五條及第六十五條增列其辦理方式得免提出權利書狀及發給權利書狀相關規定，惟本次修正新增第三章第五節「網路申請登記」專節統一規範，爰配合將現行條文第十二款規定，有關網路申請</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>五、依法代位申請登記。</p> <p>六、遺產管理人之登記。</p> <p>七、法定地上權之登記。</p> <p>八、依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。</p> <p>九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。</p> <p>十、依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。</p> <p>十一、依本規則規定未發給所有權狀或其他項權利證明書。</p> <p><u>十二</u>、祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定成立法人，所申請之更名登記。</p> <p><u>十三</u>、其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。</p>	<p>權利塗銷登記。</p> <p>五、依法代位申請登記。</p> <p>六、遺產管理人之登記。</p> <p>七、法定地上權之登記。</p> <p>八、依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。</p> <p>九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。</p> <p>十、依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。</p> <p>十一、依本規則規定未發給所有權狀或其他項權利證明書。</p> <p><u>十二、以具有電子簽章之電子文件網路申請之登記，其登記項目應經中央地政機關公告。</u></p> <p>十三、祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定成立法人，所申請之更名登記。</p> <p>十四、其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。</p>	<p>土地登記項目應由中央地政機關公告之規定移列至第七十條之一第一項；有關網路申請土地登記應附權利書狀之規定移列至第七十條之三第三款。至於權利書狀所載內容未變更者，如住址變更登記、出生日期更正登記及住址更正登記，依現行規定第十四款及內政部一百零九年三月三十一日台內地字第一〇九〇二六一三〇〇二號公告，仍免提出所有權狀或其他項權利證明書。</p> <p>二、現行條文第十三款及第十四條移列第十二款及第十三款。</p>
第三十六條 登記申請書	第三十六條 登記申請書	本次修正新增第三章第五

修正條文	現行條文	說明
<p>除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。</p> <p>由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。</p>	<p>除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。</p> <p>由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。</p> <p><u>以網路申請登記者，登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。</u></p>	<p>節「網路申請登記」專節，爰將第三項有關網路申土地登記業之程序規定刪除</p> <p>，並移列第七十條之三第一款。</p>
<p>第三十七條 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。</p> <p>前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。</p>	<p>第三十七條 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。</p> <p>前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。</p> <p><u>地政士代理以網路申請登記，並經電子憑證確認身分者，得免依前項規定辦理。</u></p>	<p>刪除第三項，移列第七十條之四，理由同第三十六條。</p>
<p>第四十一條 申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：</p> <p>一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。</p> <p>二、登記原因證明文件</p>	<p>第四十一條 申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：</p> <p>一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。</p> <p>二、登記原因證明文件</p>	<p>一、內政部於一百零九年三月二日新增土地登記線上聲明措施，係由當事人應用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，表示義務人處分真意，再藉</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>及同意書經依法公證、認證。</p> <p>三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。</p> <p>四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。</p> <p>五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。</p> <p>六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。</p> <p>七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。</p> <p>八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。</p> <p>九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或</p>	<p>及同意書經依法公證、認證。</p> <p>三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。</p> <p>四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。</p> <p>五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。</p> <p>六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。</p> <p>七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。</p> <p>八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。</p> <p>九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或</p>	<p>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。故當事人倘利用該措施申辦土地登記者，亦得免親自到場，爰於本條新增第十五款規定。</p> <p>二、現行條文第十五款移列第十六款。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>認證。</p> <p>十、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。</p> <p>十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。</p> <p>十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。</p> <p>十三、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。</p> <p>十四、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。</p> <p>十五、<u>應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊。</u></p> <p>十六、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。</p>	<p>認證。</p> <p>十、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。</p> <p>十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。</p> <p>十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。</p> <p>十三、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。</p> <p>十四、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。</p> <p>十五、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p>第五十四條 登記機關接收登記申請書時，<u>除第七十條之五另有規定外</u>，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。</p> <p>前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。</p>	<p>第五十四條 登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。</p> <p>前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。</p>	<p>網路申請土地登記案件之收件時點，因全程式網路申請案件或非全程式網路申請案件而有不同，於修正條文第七十條之五另有規定，爰酌修第一項文字。</p>
<p>第六十五條 土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。</p> <p>有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：</p> <p>一、建物所有權第一次登記。</p> <p>二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。</p> <p>三、公有土地權利登記。</p> <p>登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕發。</p>	<p>第六十五條 土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之；<u>符合第三十五條第十二款情形者</u>，於換領前得免繕發。</p> <p>有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：</p> <p>一、建物所有權第一次登記。</p> <p>二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。</p> <p>三、公有土地權利登記。</p> <p>登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得</p>	<p>修正第一項部分文字，理由同第三十五條。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第六十七條 土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：</p> <p>一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。</p> <p>二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。</p> <p>三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。</p> <p>四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。</p> <p>五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。</p> <p>六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款、<u>第十二款及第十三款</u>情形之一。但經中央地政</p>	<p>免繕發。</p> <p>第六十七條 土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：</p> <p>一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。</p> <p>二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。</p> <p>三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。</p> <p>四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。</p> <p>五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。</p> <p>六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款、第十三款及第十四款情形之一。但經中央地政</p>	<p>配合修正條文第三十五條調整第六款文字。</p>



修正條文	現行條文	說明
<p>主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。</p>	<p>主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。</p>	
<p>第三章 登記之申請及處理 第五節 網路申請登記</p>		<p>一、<u>本節新增。</u> 二、為因應土地登記網路申請作業，統一規範網路申請土地登記之應附文件、簽章及繳費方式、後續登記處理程序等，爰增訂本節。</p>
<p>第七十條之一 網路申請土地登記方式，分為全程網路申請及非全程網路申請。網路申請登記項目由中央地政機關公告之。</p> <p>前項全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者；非全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者。</p> <p>網路申請土地登記時，倘須由登記義務人或第三人親自到場核對身分者，應由地政士代理並確認身分。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u> 二、為周知俾利民眾有所依循，不論全程或非全程網路申請登記項目，仍應由中央地政機關公告實施，爰明定第一項。全程網路申請登記項目，應俟技術成熟及實務作業可行後，分階段逐步新增推動。 三、明定網路申請土地登記案件依申請方式分為全程網路申請案件及非全程網路申請案件，並於第二項明定其定義。 四、為解決網路申請土地登記作業時，登記義務人及第三人無法親自到場核對身分之情形，於第三項明定，該等情形應由地政士代理以網路申請並確認其身分。</p>
<p>第七十條之二 土地登記</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p>

修正條文	現行條文	說明
<p>以網路申請方式辦理者，其處理之系統規範，由中央地政機關定之。</p>		<p>二、為因應網路申請土地登記之作業特性，其部分處理方式將有別於現行電子處理系統，爰明定由中央地政機關統一訂定系統規範之規定。</p>
<p>第七十條之三 依第三十四條規定申請登記應提出之文件，於網路申請土地登記時，依下列規定辦理：</p> <p>一、登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。</p> <p>二、登記原因證明文件或其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，除能以政府資料庫達成查詢或提供者，得免提出外，應為電子文件並完成電子簽章。但非全程網路申請土地登記者，不在此限。</p> <p>三、已登記者，應提出所有權狀或他項權利證明書之紙本或依第七十條之七核發之電子權利書狀。</p> <p>四、申請人身份證明文件，能以電腦處理達成查詢，得免提出。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、依第三十四條第一項規定，申請土地登記應提出之文件，包括登記申請書、登記原因證明文件、申請人身份證明文件等。為推動全程網路申請登記，該項各款應提出之文件，應逐步朝向得以電腦處理方式提供。查目前身份證明文件多已能以戶役政系統查詢；國家發展委員會建置雲端轉介平臺，推動數位服務個人化專區，民眾可透過平臺驗證身分及線上同意後，自資料提供機關介接個人資料自行下載，以取代紙本資料；其他資料提供機關，亦有建置跨機關介接服務平臺。爰本條明定於網路申請土地登記時，申請人應提出或免提出文件之規定。</p>
<p>第七十條之四 地政士代</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p>

修正條文	現行條文	說明
<p>理以網路申請登記，並經憑證確認身分者，得免依第三十七條第二項規定辦理。</p>		<p>二、因應網路申請土地登記之作業特性，由原條文第三十七條第三項移列並酌修文字。</p>
<p>第七十條之五 登記機關接收全程網路申請案件時，應即收件；登記機關接收非全程網路申請案件時，應俟書面文件到所後再辦理收件。</p> <p>依前項規定收件之網路申請土地登記案件，其審查、補正、駁回等辦理程序，依第三章第四節規定辦理。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、全程網路申請案件係指申請人應提出之文件均以系統提供並完成電子簽章，故於登記機關接收該案件後即可收件辦理。惟非全程網路申請係指申請人於網路提出申請時，申請案件之應附文件未能全部運用網路系統提供，故為免登記案件之延宕，應俟其他書面文件到所後始得辦理，爰於第一項明定全程及非全程網路申請登記不同收件時點之規定。</p> <p>三、至於收件後其他辦理土地登記之程序，與非網路申請土地登記程序並無不同，爰於第二項明定依本規則第三章第四節規定辦理之依據。</p>
<p>第七十條之六 網路申請土地登記之登記規費，得於登記機關收件前完成網路計費及繳費，不受第四十七條、第五十三條規定之限制。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、明定網路申請土地登記之登記規費已於線上辦理計費及繳費者，不受第四十七條、第五十三條規定，應於申請登記收件後繳納之限制。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第七十條之七 網路申請登記土地權利，除權利書狀所載內容未變更及本規則或其他法規另有規定外，於登記完畢後，登記機關應即發給申請人所有權狀、他項權利證明書之紙本或電子權利書狀。</p> <p>前項電子權利書狀免依第二十五條規定辦理。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、鑑於網路申請型態轉變以及未來所有權或其他項權利等權利憑證電子化驗證之需要，明定網路申請土地登記之權利，除權利書狀內容未變更及本規則或其他法規另有規定外，應發給申請人紙本或電子權利書狀之規定。又權利書狀所載內容未變更者，例如住址變更、出生日期更正或住址更正登記等。</p> <p>三、又因電子權利書狀毋需再加蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，爰於第二項明定免再依第二十五條定辦理之依據。</p>
<p>第七十條之八 網路申請土地登記電子檔案之保存及銷毀，準用第十九條規定辦理。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、明定網路申請土地登記電子檔案之保存及銷毀準用之規定。</p>
<p>第一百二十三條 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。</p> <p>前項情形，於繼承</p>	<p>第一百二十三條 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。</p> <p>前項情形，於<u>無繼</u></p>	<p>依據民法第一千一百七十七條規定：「繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於一個月內選定遺產管理人，並將繼承開始及選定遺產管理人之事由，向法院報明。」爰配合上開民法規定，酌修第二項文字。</p>

修正條文	現行條文	說明
人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。	<u>承人或繼承人</u> 有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。	