

加強防範偽造土地登記證明文件注意事項

中華民國 113 年 9 月 2 日台內地字第 1130264462 號令修正發布第 5 點、第 6 點及第 7 點，並自中華民國 113 年 11 月 1 日生效

第 1 點

為加強防範偽造變造權利書狀、身分證明、印鑑證明及其他有關文件不法申請土地登記，以確保土地登記之安全，特訂定本注意事項。

第 2 點

登記機關應將歷次核發不同版之權利書狀樣式、防偽措施說明、機關印信、歷任首長簽字章及其任期等資料以密件建檔保存，供審查人員查對並列入移交。
權利書狀之規格由內政部訂定。

第 3 點

登記機關接收登記案件時，應確實核對送件人身分，並查核所附權利書狀、印鑑證明、身分證明及稅捐繳（免）納證明等有關文件，發現上述文件有疑義時，應調閱原案比對或與原文件核發機關聯繫，請其協助審認文件之真偽。

電腦化作業前之權利書狀與登記簿係由同一人繕寫者，如發現疑義時，應注意核對登記簿與權利書狀之筆跡是否相符。

登記機關於發現有偽造變造情事者，應迅即密報治安單位偵辦並通報上級地政機關，該上級地政機關認案情重大者應迅即層報內政部及轉知其他直轄市、縣（市）地政機關預為防杜。

第 4 點

登記名義人或當事人親自到場辦理而免檢附印鑑證明案件，登記機關指定核對簽證之人員，應確實查核其身分，並將其國民身分證影印附案存檔。

第 4 點

登記名義人或當事人親自到場並依土地登記規則第四十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。

第 5 點

申請住址變更登記案件，應注意審查其身分證明文件，必要時應向核發機關查證。

第 5 點

住址變更登記案件，應注意審查其身分證明文件，必要時應向戶政事務所查證。

第 5 點

申請住址變更登記及指定送達處所案件，應注意審查其身分證明文件，必要時應向核發機關查證。

第 6 點

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、登記簿登記住所及指定送達處所併同通知。但登記名義人死亡，其繼承人僅有一人時之繼承登記者，並應就繼承人申請案載住所、指定送達處所及最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所通知。

第 6 點

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作廢時，應以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知。

第 6 點

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，應以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知。但登記名義人死亡，其繼承人僅有一人時之繼承登記者，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。

第 6 點

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，其繼承人僅有一人時之繼承登記者，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。

第 7 點

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：

(一) 送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同者。

(二) 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。

(三) 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」。

第 7 點

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：

(一) 送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同者。

(二) 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。

(三) 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。

第 7 點

權利書狀補發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。

(一) 送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同者。

(二) 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。

(三) 登記名義人最近二個月內於登記機關辦竣住址變更登記，其變更前住所與送達處所不同者。

第 7 點

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：

(一) 送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同。

(二) 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。

(三) 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。

(四)登記名義人依規定完成申請指定送達處所。

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」。

第 8 點

登記機關應加強保管空白權利書狀用紙，對其領用及存量，須按月清點並記錄。

第 9 點

登記機關應依直轄市、縣（市）地政機關訂定之地籍資料庫管理規定加強地籍資料管理，以防範地籍資料遺失或被偽造變造。直轄市、縣（市）地政機關並應加強督導。

第 10 點

直轄市、縣（市）地政機關應加強與戶政、稅捐機關、登記名義人或土地登記專業代理人等進行防偽作業之聯繫、交流，登記機關應加強民眾防偽方法之宣導。

第 10 點

直轄市、縣（市）地政機關應加強與登記名義人、地政士、戶政、稅捐等機關進行防偽作業之聯繫、交流；受理跨所收辦登記案件者，於遇有疑義時，應速與管轄登記機關聯繫，加強民眾防偽方法之宣導，並鼓勵民眾申辦地籍異動即時通。

第 10 點

直轄市、縣（市）地政機關應加強與登記名義人、地政士、戶政、稅捐、法院、外交部等機關進行防偽作業之聯繫、交流；受理跨直轄市、縣(市)、跨所收辦登記案件者，於遇有疑義時，應速與管轄登記機關聯繫，加強民眾防偽方法之宣導，並鼓勵民眾申辦地籍異動即時通。

第 11 點

登記機關人員因適時查覺偽造變造情事，而有效防止不法申請登記案件者，直轄市、縣（市）地政機關應優予獎勵。