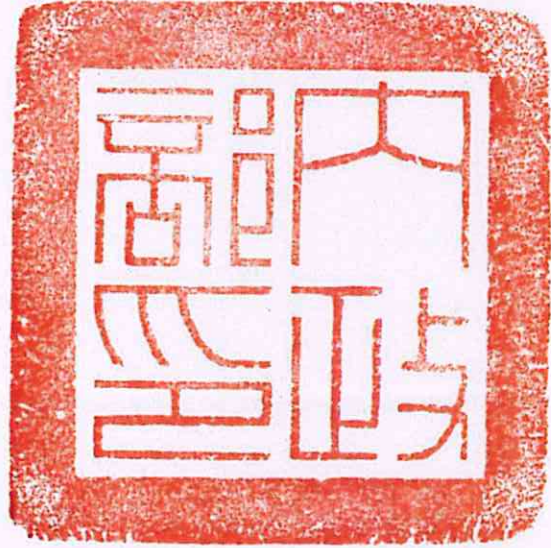


檔 號：  
保存年限：

## 內政部 令

發文日期：中華民國 105 年 11 月 3 日  
發文字號：台內地字第 1051308976 號



修正「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」部分規定，  
自即日生效。

附修正「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」部分規  
定

部長 葉俊榮

## 加強防範偽造土地登記證明文件注意事項部分規定修正規定

五、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。

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。

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：

(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。

十、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。



## 加強防範偽造土地登記證明文件注意事項部分規定修正 規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>五、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。</p>	<p>五、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。</p>	<p>一、查住址變更登記如係戶政機關受理民眾申請遷居等住址異動後，通報地政機關查明後逕為辦理住址變更登記者，因戶政機關已查對其所管戶籍資料並就申請當事人之身分驗證無誤，且地政機關逕為辦理住址變更登記，登記完畢，仍應依土地登記規則第二十八條第二項規定，將登記結果通知登記名義人，以兼顧防範偽冒申請登記，是地政機關對前揭逕為住址變更登記案件無需再審查身分證明文件。惟住址變更登記如係由民眾向地政機關申請者，因登記機關僅憑申請人所提供之國民身分證影本或戶口名簿影本查對，為防範偽冒，仍應注意審查其身分證明文件，爰增加「申請」二字，以資區別。</p> <p>二、查土地登記規則第四十條第二項，登記義務人未領有國民身分證者，應提出其他身分證明</p>

		<p>文件，例如外國人應提出護照或中華民國居留證；旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書等身分證明文件，爰修正部分文字。</p> <p>三、登記機關應先應用戶役政資訊電子閘門系統查詢戶籍資料以核對身分證明文件資料是否正確，具體個案如經由戶役政資訊電子閘門系統查詢戶籍資料仍有疑義，再向戶政機關查證。</p>
<p>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。</p> <p>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。<u>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。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、依土地登記規則第六十七條，修正「作廢」為「註銷」。</p> <p>二、有關繼承登記遭偽造案例，除有繼承人偽造登記名義人死亡申辦繼承登記外，亦有發生繼承人被偽冒申辦繼承登記等。又繼承登記遭偽造案者通常為單獨繼承，至分別共有繼承、共同共有繼承或分割協議繼承者則鮮少發生，故為免真正繼承人財產權益蒙受損害，並避免辦理是項防偽通知行政作業之繁累，於登記名義人死亡，其繼承人僅有一人時之繼承登記案件，除依原第</p>



		<p>二項規定，應以該原權利書狀之登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知外，應併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，爰增訂第二項但書規定。</p>
<p>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。</p> <p>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：</p> <p>(一)送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>七、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。</p> <p>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。</p> <p>(一)送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>一、依土地登記規則第一百五十五條及登記原因標準用語，修正「書狀補發」為「書狀補給」。</p> <p>二、為避免有心人士計畫性辦理住址變更登記，使登記機關無法送達通知真正權利人，並考量行政通知作業及費用支出，爰修正第二項第三款文字。</p>
<p>十、直轄市、縣(市)地政機關應加強與登</p>	<p>十、直轄市、縣(市)地政機關應加強與戶政、稅捐</p>	<p>一、查申請人檢附文件除戶政與稅捐機關核發</p>

<p><u>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。</u></p>	<p>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，<u>登記機關應加強民眾防偽方法之宣導。</u></p>	<p>外，尚有其他機關(如申請人為法人，應提出法人登記機關核發證明文件；如申請人為未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件)爰增加「等機關」並酌作文字修正。又土地登記專業代理人配合地政士法第四條規定修正為地政士。另依土地登記規則第三條，登記機關係各直轄市、縣(市)地政機關之下級機關，防偽作業之聯繫、交流與民眾宣導等作業均係各直轄市、縣(市)地政機關與登記機關職責，爰配合一併修正文字。</p> <p>二、目前多數民眾常辦案件已可跨所收辦，如遇疑義時，應即速洽管轄登記機關予以協助，以落實防範偽冒案件之發生。</p>
--	---	---