

# 目 錄

## 第一章 通則

第一節 通則	1
第二節 登記之效力	3
第三節 權利主體	5
第四節 登記處理程序	6
第五節 申請登記之文件	30
第六節 登記規費及罰鍰	44
第七節 土地登記有關稅費	56

## 第二章 總登記

第一節 土地總登記	62
第二節 土地所有權第一次登記	66
第三節 建物所有權第一次登記	68
第四節 土地所有權回復登記	91

## 第三章 標示變更登記 94

## 第四章 所有權變更登記

第一節 買賣登記	124
第二節 贈與登記	164
第三節 交換登記	166
第四節 共有物分割登記	170
第五節 徵收登記	187
第六節 照價收買登記	192
第七節 放領登記	193
第八節 拍賣登記	198
第九節 判決、和解、調解與調處登記	201
第十節 公地有償撥用登記	210
第十一節 抵繳稅款登記	211
第十二節 剩餘財產差額分配登記	214

第十三節 遺贈登記	220
第十四節 耕地租約終止登記	222
第十五節 法人合併、分割、收購登記	224
<b>第五章 他項權利登記</b>	
第一節 抵押權設定登記	229
第二節 抵押權移轉登記	241
第三節 抵押權內容變更登記	244
第四節 地上權、不動產役權、農育權、永佃權之設定 、移轉及內容變更登記	252
第五節 典權設定、移轉及內容變更登記	266
<b>第六章 時效取得土地權利登記</b>	269
<b>第七章 繼承登記</b>	276
<b>第八章 土地權利信託登記</b>	
第一節 信託登記	326
第二節 受託人變更登記	340
第三節 信託歸屬登記	343
第四節 塗銷信託登記	345
第五節 信託內容變更登記	349
<b>第九章 土地重劃登記</b>	351
<b>第十章 更正登記及限制登記</b>	357
第一節 更正登記	365
第二節 限制登記	367
<b>第十一章 塗銷登記及消滅登記</b>	
第一節 塗銷登記	374
第二節 消滅登記	386
<b>第十二章 祭祀公業、寺廟及神明會土地登記</b>	
第一節 祭祀公業土地登記	386
第二節 寺廟土地登記	418

第三節 神明會土地登記·····	423
<b>第十三章 其他登記</b>	
第一節 更名登記·····	434
第二節 管理者（變更）登記及公地無償撥用登記·····	438
第三節 住址變更登記·····	442
第四節 書狀換給及補給登記·····	443
第五節 使用管理登記·····	447
第六節 註記登記及塗銷註記登記·····	450

# 第一章 通 則

## 第一節 通則

- 一、依本規則，登記之土地權利除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。（土地登記規則第7條）
- 二、地政機關不得依據刑事判決逕為塗銷登記。（行政院秘書處46年6月5日台46年內字第3038號函）
- 三、人民拋棄法定空地（無效之拋棄）依法登記完畢，由上級機關函知該管土地登記機關逕行辦理塗銷登記，回復為原所有權所有。（內政部73年3月17日台內地字第216780號函）
- 四、法院判決塗銷登記確定者，登記機關得據以辦理，惟仍應受土地登記規則第141條（土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，除有同條但書各款規定之原因外，登記機關應停止與其權利有關之新登記）規定之限制。（內政部73年7月19日台內地字第244171號函）
- 五、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）
- 六、未登記土地上之未登記建物不得辦理查封登記。（69年10月22日台內地字第49627號）
- 七、登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於本規則相關之規定準用之。（土地登記規則第11條）
- 八、判決內容與光復前之繼承習慣有所不符者，在未依法變更前仍有確定力，應予受理。（內政部76年8月10日台內地字第525506號函）
- 九、訴訟上和解除分割共有物不動產者，僅生協議分割之效力，非經辦妥分割登記，不生喪失共有權，及取得單獨所有權之效力（參照最高法院58年台上字第1502號判例）。」（內政部76年8月26日台內地字第527352號函）
- 十、祭祀公業管理人持憑法院調解、和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，仍應提出派下員全體同意處分或土地法第34條之1規定之證明文件；若為法院確定判決者，得免檢附。（內政部79年8月22日台內地字第826100號函、內政部81年12月10日台內地字第8115724號函）
- 十一、調解之標的係請求土地所有權移轉登記，並非派下權之爭執，則訴訟當事人是否即為祭祀公業全體派下員，非該調解確定力所及。（內政部80年3月18日台內地字第914014號函）
- 十二、管理人持憑法院確定判決申請辦理祭祀公業土地所有權移轉登記，因不

生公業管理人有無代理派下員處分祀產權限問題，故免附派下員全體同意或土地法第34條之1規定之證明文件。（內政部81年12月10日台內地字第8115724號函）

十三、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。（內政部83年1月6日台內地字第8216482號函）

## 第二節 登記之效力

依民法第758條第1項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力。」及同法第759條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」，是以我國民法對不動產物權之得喪變更，除當事人之意思表示外，須履行一定之登記形式，否則不得對抗第三人，即於當事人間，亦不發生效力。另依土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，其所謂登記有絕對效力依司法院院字第1919號解釋，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪。惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外剝奪真正之權利，如在第三人信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴。

又依土地登記規則第6條規定：「土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。」，故土地權利，經登記機關依本規則登記完畢後，始生登記之效力。

- 一、不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。（民法第758條）
- 二、因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。（民法第759條）
- 三、依本法所為之登記，有絕對效力。（土地法第43條）
- 四、違法登記雖經行政法院判決撤銷確定，惟第三人因信賴該登記而取得之土地權利，除另經當事人訴請判決塗銷，回復未為移轉或設定登記前之狀態外，登記機關未便逕行塗銷原違法登記。（內政部78年6月15日台內地字第712223號函）
- 五、法院判決塗銷所有權登記，如不動產已移轉登記與第三人，登記機關無從辦理。（內政部73年1月30日台內地字第209027號函）
- 六、真正權利人認為登記無效或得撤銷，應訴請為塗銷登記（內政部62年7月23日台內地字第529795號函）
- 七、信託登記取得信託財產之受託人，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）

### 第三節 權利主體

- 一、人之權利能力始於出生終於死亡。（民法第6條）
- 二、法人於法令限制內，有享受權利、負擔義務之能力。但專屬於自然人之權利義務，不在此限。（民法第26條）
- 三、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。但土地法第17條第1項所列各款土地，不得取得、設定負擔或承租。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條第1項）
- 四、大陸地區人民得為不動產登記之權利主體。（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4點）
- 五、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）
- 六、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）
- 七、查「權利主體不同，不得辦更名登記」（內政部68年5月7日台內地字第14060號函）



## 第四節 登記處理程序

登記機關辦理土地登記程序，依土地登記規則第 53 條第 1 項之規定如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告（僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之）。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。至登記案件尚未送登記機關收件，登記名義人先以聲明書或存證信函等提出聲明或請求者，登記機關無從依土地登記規則第 57 條規定處理。又該聲明或請求因係請求登記機關為特定作為或不作為，非屬應登記事項，登記機關對其內容，尚無需加註於地籍資料中；惟對該聲明或請求之內容，仍應予適當之重視，並依相關法令規定妥為答復，登記機關於答復登記名義人之聲明書或存證信函之公函未發文前，應予列管，以免發生在該公函發文前已有相關登記案件收件卻未予配合處理之情形（內政部 85 年 1 月 29 日台內地字第 8575935 號函）。茲將登記處理程序分述如下：

### 壹、申請

- 一、登記之申請為申請人對於登記機關請求登記之行為。係為要式行為，其內容在於請求登記機關為一定之行為。
- 二、申請人之能力：  
登記申請行為，其目的在於私法上財產權利關係之確定或變動，故登記申請人之能力，應準用民法上關於行為能力之規定。
- 三、申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。（土地登記規則第 40 條第 1 項）
- 四、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。（加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 4 點）
- 五、申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：（土地登記規則第 41 條）
  - （一）依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。
  - （二）登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
  - （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。
  - （四）登記原因證明文件經依法由地政士簽證。

- (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 39 條規定辦理並親自到場。
- (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。
- (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。
- (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。
- (九) 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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (十三) 依第 43 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。
- (十四) 依第 104 條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。
- (十五) 其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

六、其他印鑑證明相關規定：（內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8573492 號函）

- (一) 破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記，應依土地登記規則第 90 條、第 45 條規定辦理，按上開規定，破產管理人申請登記，應提出監查人之資格證明文件、同意書及印鑑證明，或法院之證明文件，其真實性已足以確認，故無需檢附破產管理人之印鑑證明。
- (二) 登記權利人為公法人、管理者為政府機關，登記義務人為自然人之土地登記申請案件，由權利人囑託登記或會同申請登記者，免檢附義務人之印鑑證明。
- (三) 至於授權他人代為處分其土地權利，而被授權人未能親自到場，另委託他人代辦者，應檢附被授權人之印鑑證明。

七、地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：（地政士法第 21 條）

- (一) 繼承開始在中華民國 74 年 6 月 4 日以前之繼承登記。
- (二) 書狀補給登記。
- (三) 依土地法第三十四條之一規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。
- (四) 寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。
- (五) 須有第三人同意之登記。
- (六) 權利價值逾新臺幣一千萬元之登記。
- (七) 其他經中央主管機關公告之土地登記事項。

八、申請之方式：

- (一) 會同申請：由權利人及義務人會同申請登記者。（土地登記規則第 26 條）
- (二) 單獨申請：由權利人或登記名義人一方提出申請登記者。

1、下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：（土地登記規則第 27 條）

- (1) 土地總登記。
- (2) 建物所有權第一次登記。
- (3) 因繼承取得土地權利之登記。
- (4) 因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。
- (5) 標示變更登記。
- (6) 更名或住址變更登記。
- (7) 消滅登記。
- (8) 預告登記或塗銷登記。
- (9) 法定地上權登記。
- (10) 依土地法第 12 條第 2 項規定回復所有權之登記。
- (11) 依土地法第 17 條第 2 項、第 3 項、第 20 條第 3 項、第 73 條之 1、地籍清理條例第 11 條、第 37 條或祭祀公業條例第 51 條規定標售或讓售取得土地之登記。
- (12) 依土地法第 69 條規定更正之登記。
- (13) 依土地法第 133 條規定取得耕作權或所有權之登記。
- (14) 依民法第 513 條第 3 項規定抵押權之登記。

- (15) 依民法第 769 條、第 770 條或第 772 條規定因時效完成之登記。
- (16) 依民法第 824 條之 1 第 4 項規定抵押權之登記。
- (17) 依民法第 859 條之 4 規定就自己不動產設定不動產役權之登記。
- (18) 依民法第 870 條之 1 規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。
- (19) 依民法第 906 條之 1 第 2 項規定抵押權之登記。
- (20) 依民法第 913 條第 2 項、第 923 條第 2 項或第 924 條規定典權人取得典物所有權之登記。
- (21) 依民法第 1185 條規定應屬國庫之登記。
- (22) 依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果之登記。
- (23) 法人合併之登記。
- (24) 其他依法律得單獨申請登記者

2、他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第 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，免附第 34 條第 1 項第 2 款、第 3 款之文件：（土地登記規則第 145 條）<sup>99.06</sup>

- (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，因存續期屆滿申請塗銷登記。
- (3) 農育權因存續期間屆滿六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。

（三）代理申請：登記申請人因故未能親自申請登記而委託代理人代理申請登記者：

- 1、土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。（土地法第 37 條之 1）
- 2、登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。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。（土地登記規則第 36 條）
- 3、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。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。（土地登記規則第 37 條）
  - 4、地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。（地政士法第 17 條）
  - 5、地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認有必要時，得通知地政士本人到場。（地政士法第 29 條第 1 項）
  - 6、代理申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。前項委託書應載明委託事項及委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍。（土地登記規則第 38 條）
  - 7、複代理人受託代理申請土地登記案，於更換或增列複代理人時，原則仍應由申請人同意始得辦理。（內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函）
  - 8、如有下列情事之一，應不予受理：
    - (1) 於同一登記機關同一年內申請超過二件者或曾於同一登記機關申請超過五件者。但其權利人及義務人與前案相同者，不在此限。
    - (2) 經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證者，例如是否設有執業處所、招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等。
    - (3) 曾經直轄市、縣（市）主管機關依地政士法第 49 條或第 50 條規定處予罰鍰者。
    - (4) 其他具體事證足以認定擅自以地政士為業者。
- （內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函）
- (四) 代位申請：具有代位資格之人為保全本身權利，得以自己名義代位為登記申請之人申請登記者。另者，土地登記權利人因怠

於行使其申辦登記之權利，而由具有代位資格之利害關係人，得以自己名義而代為向登記機關申辦登記者。例如：

- 1、共有人依照土地法第 34 條之 1 第 1 項規定為處分、變更或設定負擔，其因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記。（土地法第 34 條之 1 第 3 項後段）
- 2、經法院核准債權人代位債務人申辦繼承登記。（強制執行法第 11 條第 3 項、未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 1 條）
- 3、登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。（土地登記規則第 30 條第 1 款）
- 4、質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。（土地登記規則第 30 條第 2 款）
- 5、典權人依民法第 921 條或第 932 條之 1 規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。（土地登記規則第 30 條第 3 款）
- 6、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。（土地登記規則第 31 條第 1 項）
- 7、共同共有之土地，共同共有中之一人或數人，為全體共同共有人之利益，得就共同共有土地之全部，申請為共同共有之登記。（土地登記規則第 32 條）
- 8、申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請或由登記機關查明後逕為辦理變更登記。  
前項登記，除建物所有權人申請登記者外，登記機關於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。（土地登記規則第 89 條）
- 9、繼承人為二人以上，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，得由其中一人或數人為全體繼承人之利

益，就被繼承人之不動產申請為共同共有之登記。（土地登記規則第 120 條）

10、其他依法律得由權利人代為申請登記。（土地登記規則第 30 條第 4 款）

❖民法第 242 條（債權人代位權）債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。

（五）逕為登記：登記機關為執行土地政策或為整理地籍，基於職權直接所為之登記。

下列各款應由登記機關逕為登記：

1、建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。

2、依第 143 條第 3 項規定之國有登記。

3、依第 144 條規定之塗銷登記。

4、依第 153 條規定之住址變更登記。

5、其他依法律得逕為登記者。

登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。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或建物標示變更登記，不在此限。（土地登記規則第 28 條）

（六）囑託登記：政府機關位執行公務，本於職權函囑登記機關辦理登記者。

1、政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：

（1）因土地徵收或撥用之登記。

（2）照價收買土地之登記。

（3）因土地重測或重劃確定之登記。

（4）因地目等則調整之登記。

（5）依土地法第 52 條規定公有土地之登記。

（6）依土地法第 57 條、第 63 條第 2 項、第 73 條之 1 第 5 項或地籍清理條例第 18 條第 2 項規定國有土地之登記。

（7）依強制執行法第 11 條或行政執行法第 26 條準用強制執行法第 11 條規定之登記。

- (8) 依破產法第 66 條規定之登記。
- (9) 依稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定之登記。
- (10) 依國民住宅條例施行細則第 23 條第 3 項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- (11) 依第 147 條但書規定之塗銷登記。
- (12) 依第 151 條規定之公有土地管理機關變更登記。
- (13) 其他依法規得囑託登記機關登記者。(土地登記規則第 29 條)

2、政府機關單獨申請非屬囑託登記項目之土地登記案件，如以函文檢送申請案件方式提出申請，並已於登記申請書內加蓋機關印信，應足表達該機關申請之真意，得免再委派執行公務之承辦人員親自到場送件辦理。另登記案件倘涉及繳納登記規費者，得以郵寄支票等方式繳納(內政部 94 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0940042014 號)(內政部 99 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0990724938 號令修正)

3、公法人申請權利書狀補發登記，如以函文檢送申請案件，並於登記申請書內加蓋機關印信，得免再委派執行公務之承辦人員親自到場送件辦理。(內政部 99 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0990724938 號令)

(七)通信申請：申請人未親自到場而以書函向登記機關申請登記者，其項目及程序由各直轄市、縣市政府自行訂定實施要點據以實施。(內政部中部辦公室 88 年 10 月 15 日台內中地字第 888635 號函)

九、受理地籍清理案件申報或申請登記相關事宜。(內政部 97 年 4 月 22 日台內地字第 0970063356 號函)

(一) 權利人逾期申報或申請登記者，除該土地或建物已依本條例規定完成標售或登記為國有外，直轄市、縣(市)主管機關仍得受理。

(二) 依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款規定辦理公告清理之前，民眾申報或申請登記係依現行其他相關法規辦理者，地政事務所仍應受理並依法審查。

(三) 直轄市、縣(市)政府依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款規



定辦理公告時，原則自公告之日起即可受理申報或申請登記。

## 貳、收件

- 一、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。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。（土地登記規則第 54 條）
- 二、已駁回或撤回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。（土地登記規則第 60 條）
- 三、多筆土地設定用益物權者，得以各筆土地標示填載於同一份契約書上，無須分件申請，由登記機關以內部收件加收子號辦理，於契約書〔6〕地租欄後加註各筆之權利價值，並於〔7〕「權利價值」欄內填寫所設定土地之「總權利價值」。倘無法區分各筆之地租及權利價值者，得以同一收件號受理收件。（內政部 89 年 9 月 26 日台內中地字第 8980748 號函）
- 四、相同所有權人之土地及建物併同移轉予同一人所有，其立約日期不同，如登記申請書列明各原因發生日期者，得免分件申請登記（內政部 78 年 3 月 31 日台內地字第 708154 號函）
- 五、關於申請登記案件內所蓋用之印章有關事宜：如有檢附印鑑證明之申請案件內，其所蓋用之印章，應與印鑑證明之印章相同，至於無須檢附印鑑證明之案件，其所蓋用之印章尚無與印鑑證明之印章一致之必要，惟同一案件內所蓋之印章應要求一致，以利審查作業。（內政部 89 年 10 月 18 日台內中地字第 8919401 號函）

## 參、計收規費（詳第八節）

申辦土地及建物登記，應依土地法之規定繳納或免納登記費、書狀費、工本費、閱覽費，並於申請登記收件後繳納，登記費未滿新台幣 1 元者，不予計收（土地登記規則第 45 條、第 46 條第 1 項、第 47 條）。

## 肆、審查

### 二、審查事項

#### （一）管轄權之有無

請求登記之事項及請求登記之物是否屬於登記機關之管轄。

#### （二）申請書表格式及填寫是否完整

登記申請書表格式及填寫方法，現行法令皆有規定，申請人所提出者是否符合規定應予審查。

(三) 登記規費、罰鍰之複核

申請登記應繳納之登記規費及罰鍰，核算規費人員計算是否正確，審查人員應予複核。

(四) 繳（免）稅費證明文件之查核

申請登記案件檢附之繳（免）稅費證明文件是否齊全，其申請登記土地之標示與繳稅之土地標示是否相符，並應注意查欠稅之情形與當期稅費開徵之日期。

(五) 權利書狀是否檢附

審查申請登記應檢附之權利書狀是否依規定檢附。

(六) 書表所填不動產標示及權利事項與登記簿記載之核對

登記申請書與登記原因證明文件所列之不動產標示及權利事項或範圍，應與登記簿之記載情形相符，審查人員應詳予核對。

(七) 登記簿有無限制登記

1、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，登記機關應停止與其權利有關之新登記。（土地登記規則第 141 條第 1 項）

2、依消費者債務清理條例辦理清算註記登記之訴訟標的，除債務人因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於清算登記前已取得不動產物權者，得依法院通知登記為債務人所有外，禁止移轉及設定負擔。（內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函）

(八) 登記簿有無其他註記

應注意有關公告徵收、重劃差額地價未繳清、農舍興建滿 5 年始得移轉之註記（土地徵收條例施行細則第 24 條、平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項、農業發展條例第 18 條）、大陸地區人民在臺灣地區取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿 3 年始得移轉及於登記完畢後 3 年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記（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 6 條之 1）及政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、第一章通則 45 分割及設定負擔等之註記（土地登記規則第 70 條）等。

- (九) 登記義務人對土地權利處分權之有無  
申請登記義務人對申請登記之土地有無處分權及處分權之行使是否符合規定，於審查時皆應予注意。
- (十) 登記申請人行為能力之有無  
登記申請能力準用民法行為能力之規定，登記申請人是否具有行為能力應予審查。
- (十一) 登記權利人權利能力之有無  
人為享受權利負擔義務之主體，登記申請書所載之權利人是否具有人格，即有無權利能力，應予審查。
- (十二) 登記義務人或當事人認諾意思之確定  
對於登記義務人或當事人認諾意思之認定，應由登記義務人或當事人親自到場，或檢附戶政機關核發之印鑑證明，或登記原因證明文件經依法公證或認證，或經地政士依法簽證者，或使用地政事務所設置之土地登記印鑑卡。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十三) 登記應繳納之登記規費及罰鍰，核算規費人員計算是否正確，審查人員應予複核。
- (十四) 須承諾同意或簽註之有無  
依法令規定須第三人承諾同意之事項或由申請人自行簽註之事項，其承諾同意或簽註之文件是否完備應予審核。(土地登記規則第 44 條)
- (十五) 代理權限之審核
- 1、委託他人代理申辦土地登記，須附具委託書，如申請書已載明委任關係者，則毋庸另附委託書。(土地登記規則第 37 條)
  - 2、外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點) 100.6.20
  - 3、申請土地登記案件，所檢具之相關資料，如有書寫錯誤或遺漏等不可歸責於申請人之事由，經代理人具結，並由登

記機關查核屬實，且無涉及權利義務等利害關係時，得由代理人逕行改正其內容，勿需要求申請人另行認章。(內政部 96 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0960726908 號函)

(十六) 配合法令應附文件之有無

其他有關特別法上所規定土地登記應附之證明文件是否檢附齊全應予審查，如建物使用執照、國宅主管機關核准文件等。

三、登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。(土地登記規則第 55 條第 1 項)

四、審查結果之處理

(一) 審查證明無誤之案件：

申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。(土地登記規則第 55 條第 2 項)

(二) 審查發現文件欠缺或有瑕疵之案件應通知補正。(土地登記規則第 56 條)

有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：

- 1、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。
- 2、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。
- 3、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。
- 4、未依規定繳納登記規費者。

(三) 審查結果發現有土地登記規則第 57 條之情事者，應以書面敘明駁回登記之申請。

有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：

- 1、不屬受理登記機關管轄者。
- 2、依法不應登記者。
- 3、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。
- 4、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。

申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。  
依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。  
(土地登記規則第 57 條)

(四) 審查發生法令疑義之案件

申請登記案件經審查後發生法令執行疑義時，可報送上級地政機關釋示，惟於案件請示中發生土地法第 75 條之 1 之情事時，仍應改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並將原登記申請案件予以駁回。

(五) 申請撤回：

申請登記案件，於登記完畢前，全體申請人以書面申請撤回者，登記機關應即將登記申請書及附件發還申請人。(土地登記規則第 59 條)

## 伍、公告

係以公示方式，將土地權利事項公布週知，其目的在公開徵詢第三人對於登記權利予以判斷之表示，俾求登記事項之真實，而補審查之遺漏。

### 一、公告期間之計算

(一) 期間以日計算者，其始日不計算在內。(行政程序法第 48 條第 2 項)

(二) 期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日。(行政程序法第 48 條第 4 項)

(三) 期間之末日為星期六者，以星期日之次日(星期一)為期間末日。  
(法務部 92 年 4 月 8 日法律字第 0920011784 號函)

(四) 參照民法第 121 條第 1 項規定：「以日、星期、月或年定期間者，以期間末日之終止，為期間之終止」，在執行上應以該期間最後一日之午夜 12 時為期間之終止點。(內政部 80 年 5 月 14 日台內地字第 921463 號函)

### 二、公告期間計算範例

(一) 始日不計算(翌日不論為一般上班日或星期假日，均只始日不計入而已)

建物所有權第一次登記案件，應公告 15 日，假設如在 93 年 3 月 18 日(星期四)公告，則應自 3 月 19 日起算(3 月為 31 日)，算足 15 日，以 4 月 2 日為公告期間之末日。

(二) 期間之末日為星期六、星期日、國定假日或其他休息日者，建物所有權第一次登記案件應公告 15 日，假設如在 93 年 8 月 20 日（星期五）公告，則應自 8 月 21 日起算，算足 15 日，原應以 9 月 4 日（星期六）為公告末日。但因適逢例假日，9 月 5 日又是星期日，則公告期間之末日應為 9 月 6 日午夜 12 時。

### 三、公告之登記案件類別、期間

(一) 申請土地總登記案件，經審查證明無誤者，應即公告，公告期間為 15 日。（土地登記規則第 72 條）

(二) 申請建物所有權第一次登記案件，經審查證明無誤應即公告，公告期間為 15 日。（土地登記規則第 72 條、第 84 條）

(三) 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權、地役權登記，經審查證明無誤應即公告，公告期間為 30 日。（土地登記規則第 118 條）

(四) 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給之公告，公告期間為 30 日。（土地登記規則第 155 條）

(五) 土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：（土地登記規則第 67 條）

1、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書者。

2、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者。

3、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書者。

4、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者。

5、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者。

6、合於第 35 條第 1 款至第 5 款、第 9 款及第 12 款情形之一者。土地登記規則第 35 條相關之規定。

以上 6 相關規定內容如下：

(1) 因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。

(2) 因土地重劃或重測確定之登記。

- (3) 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。
  - (4) 法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
  - (5) 依法代位申請登記者。
  - (6) 依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。
  - (7) 其他依法律免予提出者。
- (六) 土地權利人申請土地權利移轉或消滅等變更登記，不能提出原權利書狀時，應由權利人自行填具切結書、或於登記聲請書備註欄，敘明其為原權利人及權利書狀滅失之事實原因，如有不實願負法律責任，地政機關於接受申請後，應依土地法第 79 條規定公告 30 日，俟公告期滿無人提出異議，再行辦理權利變更登記，除非有必要，無需先行補給原權利書狀。（內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函）
- (七) 登記機關依地籍清理條例受理申請登記，經審查無誤者，除第 19 條至第 26 條（神明會土地）及第 34 條至第 39 條（寺廟及宗教團體土地）規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告三個月（地籍清理條例第 8 條）
- (八) 直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例第 50 條第 3 項規定囑託登記機關辦理均分登記為派下員分別共有之案件，得免予提出所有權狀或他項權利證明書，其所有權狀或他項權利證明書應於登記完畢後公告作廢。（內政部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令）

#### 四、公告揭示之地方：

- (一) 主管登記機關之公告處所為之。（土地登記規則第 73 條）
- (二) 地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款、第 8 條、第 14 條第 3 項、第 15 條第 2 項、第 27 條至第 30 條、第 36 條第 1 項及第 38 條第 1 項所定之公告，應揭示於下列各款之公告處所：
  - 1、直轄市或縣（市）主管機關。
  - 2、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處。
  - 3、土地所在地登記機關。
  - 4、土地登記簿所載土地權利人住所地之鄉（鎮、市、區）公

所。但無從查明或住所地為國外者，不在此限。

直轄市或縣（市）主管機關認有必要時，並得於其他適當處所或以其他適當方式揭示公告；其公告期間，以第二項所定公告之期間為準。（地籍清理條例施行細則第 5 條）

- （三）登記機關受理內政部部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成之區分所有建物地下層申請登記為專有部分，經依法審核無誤辦理公告時之公告處所，得再增加申請登記建物所在地之明顯處或村里辦公處所一併揭示。（99 年 3 月 12 日內授中辦地字第 0990042359 號）

#### 五、公告應載明事項：

- （一）依土地登記規則第 72 條規定之公告應載明下列事項：（土地登記規則第 73 條）

- 1、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。
- 2、土地標示及權利範圍。
- 3、公告起訖日期。
- 4、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。

- （二）地籍清理條例第 8 條、第 27 條至第 30 條規定之公告，應載明下列事項：（地籍清理條例施行細則第 11 條）

- 1、公告事由。
- 2、法令依據。
- 3、公告起訖日期。
- 4、土地標示、登記名義人姓名或名稱、權利種類及範圍。
- 5、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。
- 6、公告期滿無人提出異議之法律效果。
- 7、其他依法令規定應公告之事項。

地籍清理條例第 30 條第 1 項規定之公告，於第 1 項第 4 款所載事項外，併予載明債權人之姓名或名稱。

#### 六、重新公告

土地總登記公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並即於原公告之地方重新公告 15 日。（土地登記規則第 74 條）

#### 七、異議處理



係對已經公告之登記事項，如土地標示、土地權利人、權利內容等，為有錯誤、遺漏、虛偽或詐欺，而提出改正或反對登記之請求。

(一) 一般案件異議之處理：

1、土地權利關係人於公告期間內，如有異議得附具證明文件以書面向登記機關提出。因異議而生土地權利爭執時，登記機關應於公告期滿後予以調處。(土地法第 59 條、土地登記規則第 75 條)

2、時效取得申請地上權登記，經審查無誤公告期間，土地權利關係人以書面或檢附有關訴訟文件提出異議而生土地權利爭執者，登記機關應依土地法第 59 條第 2 項處理。(時效取得地上權登記審查要點第 15 點)

3、依地籍清理條例申請登記土地權利關係人於前條公告期間內，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)主管機關調處。

直轄市或縣(市)主管機關為前項之調處時，準用土地法第 34 條之 2 規定，進行調處。不服調處者，得於收受調處結果通知次日起 30 日內，向管轄法院提起訴訟；屆期未提起訴訟者，依原調處結果辦理。

(地籍清理條例第 9 條、第 20 條)

(二) 補發書狀異議之處理：

書狀補發登記公告期間，如有異議並檢附原書狀者，應將原補發書狀之申請案件予以駁回。(土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款)

(三) 糾紛調處

1、不動產糾紛案件，除本法第 46 條之 2、第 59 條第 2 項、土地登記規則第 75 條、第 118 條第 4 項之不動產糾紛案件得由該管登記機關主動移送調處外，當事人一造應具備下列文件向土地所在地之直轄市、縣(市)地政機關申請，並按對造及權利關係人人數，提出繕本。

(1) 申請書。

(2) 申請人之身分證明文件。

(3) 委託書（委託他人代為申請時檢附）。

(4) 爭議要點及調處建議方案。

(5) 其他有關文件。（直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 13 條）

2、當事人試行協議未成立或任何一造經 2 次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。申請調處之案件，已向登記機關申請登記者，並應依調處結果，就申請登記案件為準駁之處分。前項調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，應於接到通知後 15 日內，以對造人為被告，訴請司法機關處理，並應於訴請司法機關處理之日起 3 日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣（市）地政機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理。（直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條）

3、當事人持憑調處紀錄為申請權利變更登記時，登記機關應函詢該管直轄市、縣（市）地政機關該案有無訴請司法機關另為處理。（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）

#### 八、就異議聲明或請求之處理原則

(一) 停止他人不動產物權移轉登記，應經法院裁判。（內政部 47 年 10 月 28 日台內地字第 19180 號函）

(二) 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）

(三) 原登記案件訴請行政法院審理中，登記名義人申辦移轉登記時，登記機關不得停止其處分登記之申請行為。（內政部 61 年 12 月 15 日台內地字第 508096 號函）

(四) 登記案件尚未送請登記機關收件前，不適用土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款關於私權爭執駁回之規定。（內政部 70 年 7 月 30 日台內地字第 26083 號函）

**九、私權爭執：**係指申請土地登記案件送經該管地政機關收件，審查結果認為申請登記之土地權利尚有爭執而言。

- (一) 土地登記規則將土地登記駁回事件之爭議，在處理上分為行政與司法兩者不同之程序，關於一般登記駁回事件，規定其依訴願程序主張之；關於駁回之事由涉及私權爭執者，應視為法院所管轄。(內政部 69 年 9 月 18 日台內地字第 45105 號函)
- (二) 登記案件尚未送登記機關收件前，登記名義人先以聲明書或存證信函等提出聲明或請求者，非屬應登記事項，登記機關應予適當之重視，並依相關法令規定妥為答復，答復公函尚未發文前，應予列管。至列管方式由各登記機關自行決定。(內政部 85.1.29 台內地字第 8575935 號函)
- (三) 下列案件屬涉及私權爭執應予駁回：
- 1、土地登記規則第 49 條(已修正為第 57 條)第 1 項第 3 款所謂「涉及私權爭執」範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內。故在申請所有權登記之時，有人出面爭執所有權人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請權利之情形，苟有人對申請人取得地上權權利正當與否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。(89 年 2 月 16 日行政法院庭長、評事聯席會議通過、最高法院 81 年度判字第 1796 號判例)
  - 2、因時效取得申請地上權登記，於收件後公告前土地權利關係人以書面或檢附有關訴訟文件提出異議，經登記機關審查結果涉及私權爭執者。(時效取得地上權登記審查要點第 13 點)
  - 3、依土地法第 34 條之 1 申辦公同共有土地買賣移轉登記，他共有人檢具原所有權人(被繼承人)所立全部由其一人繼承之自書遺囑及已向法院起訴之證明文件異議，屬與申請登記法律關係有關之權利關係人間之爭執，登記機關得駁回登記之申請。(內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函)
  - 4、債權人依「未辦繼承登記不動產辦理強制執行聯繫要點」聲請執行法院通知地政機關辦理繼承登記，登記機關如認涉及私權爭執，得依土地登記規則之規定，駁回登記之申請。(內政部 71 年 6 月 7 日台內地字第 94899 號函)
  - 5、申請人因不服地政機關調處結果，而當事人即因涉及私權爭

執而依法起訴，在未經法院判決確定前，登記機關不得辦理登記，原申請案得予駁回。(89年9月21日台內地字第8916841號函)

6、優先購買權人有爭執者：

(1) 申請人依耕地三七五減租條例第15條規定申請耕地買賣移轉登記，檢附依規定通知之證明文件，而優先購買權人接到出賣通知逾時不表示，其優先權視為放棄者，經出賣人於申請書適當欄簽註「本案確經出賣人依耕地三七五減租條例第15條規定通知優先購買權人未依限表示優先購買，依該條規定視為放棄，如有不實，出賣人願負法律責任」字樣，於收件後登記完畢前，**優先購買權人以書面提出異議，經審查上述簽註不實者。**

(2) 申請人申請農地重劃條例第五條重劃區內耕地買賣移轉登記，檢附依規定通知該條第一款出租耕地承租人之證明文件，而優先購買權人接到出賣通知逾時不表示，其優先權視為放棄者，經出賣人於申請書適當欄簽註「本案確經出賣人依規定通知農地重劃條例第五條第一款優先購買權人，未依限表示優先購買，依規定視為放棄，如有不實，出賣人願負法律責任」字樣，於收件後登記完畢前，**優先購買權人以書面提出異議，經審查上述簽註不實者。**(內政部71年3月19日台內地字第70578號函)

7、申請人檢具法院確定判決、訴訟上之和解或調解筆錄單獨申請移轉登記，於收件後登記完畢前，**確定判決、訴訟上之和解或調解之他當事人以權利人未履行對待給付提出異議者。**

8、共有耕地自耕保留部分於交換移轉登記處理過程中，登記名義人申請設定或處分土地權利者。

9、決算期末屆至之最高限額抵押權經抵押權人提出足資證明債權額確定證明文件與受讓人申辦抵押權移轉登記，**經債務人以書面或檢附有關訴訟文件提出債權額依法尚未確定，請求暫緩辦理移轉登記者。**(內政部75年8月7日台內地字第422546號函、內政部79年1月25日台內地字第763995號)

函)

- 10、權利人、義務人雙方訂立書面契約依法公證或認證，登記義務人於申請登記前死亡，經權利人依土地登記規則第 102 條單獨申請登記，於登記程序中義務人之合法繼承人提出異議者。
- 11、確定判決逾 15 年後，如債權人未於時效期間內依確定判決辦理所有權移轉登記，且無其他時效中斷或未完成之事由時，其請求權之時效已經完成，則其請求權雖未消滅，但債務人有拒絕給付之抗辯權。(內政部 81 年 12 月 4 日台內地字第 8114492 號函)

#### (四) 非屬涉及私權爭執事項

- 1、依土地法第 34 條之 1 申辦所有權移轉登記期間，他共有人以該土地業另提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，與申請所有權移轉登記之法律關係有爭執而提起訴訟之規定意旨不合，應不予受理異議。(內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函)
- 2、辦理建物所有權第一次登記，在其公告期間內如有利害關係人提出異議，其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執者，則於公告期滿後，應依土地法第 59 條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予駁回。(內政部 85 年 6 月 17 日(85)台內地字第 8575363 號函)
- 3、辦竣所有權第一次登記之建物為買賣時，第三人對於該建物權屬有爭議而對移轉案提出異議，應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理限制登記後，始得停止該移轉登記，尚無土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定之適用。(內政部 93 年 4 月 27 日內授中辦地字第 0930005514 號函)

#### 十、誤辦登記之處理

有關土地登記機關未依國民住宅條例第 19 條規定，要求出售人檢附國民住宅機關之同意書，即予受理並完成國民住宅及基地所有權移轉登記者，得依本部 86 年 2 月 14 日台內營字第 8672266 號函示辦理，即先徵詢國民住宅主管機關同意得予維持該登記，或登記機關得依土地登

記規則第 132 條規定辦理；如無法依上開函示辦理時，應依國民住宅條例第 21 條規定辦理，由國民住宅主管機關收回該住宅及基地，並得移送法院裁定後強制執行。(內政部 87 年 8 月 28 日台內地字第 8778197 號函)

## 陸、登簿及校對

### 一、登記期限及處理順序

登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。

登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。

(土地登記規則第 61 條)

登記之先後，關係私人之權益至鉅，故登記之次序，原則上應依收件號數之次序辦理。收件號數在後者不得提前辦理登記。但依據法律規定得提前登記者，如法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分及破產登記，或其他機關依法律規定囑託登記機關辦理禁止處分登記，雖收件號數在一般移轉登記之收件號數之後，仍應即依土地法第 75 條之 1 及土地登記規則第 138 條規定辦理，不受收件先後順序之限制。

### 二、登記事項

(一) 權利人為二人以上時，應將全部權利人分別予以登載。義務人為二人以上時，亦同。(土地登記規則第 61 條)

(二) 登記原因證明文件所載之特約，其屬應登記以外之事項，登記機關應不予審查登記。(土地登記規則第 63 條)

(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(內政部 76 年 6 月 9 日台內地字第 508010 號函)

### 三、登簿、校對及蓋章

土地權利經登記機關依土地登記規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。(土地登記規則第 6 條)

## 柒、繕發書狀

### 一、繕註權利書狀

- (一) 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。(土地登記規則第 65 條第 1 項)
- (二) 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：(土地登記規則第 65 條第 2 項)
- 1、建物所有權第一次登記。
  - 2、共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。
  - 3、公有土地權利登記。
- (三) 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；換領前得免繕造。(土地登記規則第 65 條第 3 項)
- (四) 土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。  
共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。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，得依申請人之申請分別發給權利書狀。(土地登記規則第 66 條)
- (五) 共有人就同一不動產取得他共有人之應有部分，辦理所有權移轉登記時，登記機關於登記完畢後，應一律繕發新土地所有權狀。其土地所有權狀遺失無法檢附者，應連件申請補發，惟為維護承買人權益，得先就新取得應有部分辦理登記，至其土地所有權狀應俟書狀遺失公告 30 日期滿無人異議後再行繕發。如公告期間第三人檢具證明文件提出異議時，得先行繕發取得部分之所有權狀，或俟異議解決後就其應有部分之總額發給新土地所有權狀。(按：原土地登記規則第 32 條、第 48 條修正後為第 34 條、第 56 條)(內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函)
- (六) 依土地登記規則第 66 條第 3 項規定申請分別發給地上權權利書狀，登記機關應予受理(內政部 95 年 4 月 12 日內授中辦地字第 0950725008 號函)

## 二、校對權利書狀

繕狀完畢後，應由校對人員校對之。

## 三、權利書狀用印

校對完畢之權利書狀，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，發給權利人。（土地登記規則第 25 條）

## 四、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。但有下列情形之一者，不在此限：

（一）無義務人者。

（二）法院、行政執行處或公正第三人拍定之登記。

（三）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者。

前項義務人為二人以上時，應分別通知之。（土地登記規則第 69 條）

## 五、領狀及發還文件：

登記完畢之登記申請書件，除登記申請書、登記原因證明文件或其副本、影本及應予註銷之原權利書狀外，其餘文件，應加蓋登記完畢之章，發還申請人。（土地登記規則第 68 條）

## 捌、異動整理

土地登記完畢後，應即辦理地籍統計。並將登記結果於登記完畢十日內通知稅捐機關，以釐正稅籍。（土地登記規則第 53 條、平均地權條例施行細則第 26 條）

## 玖、歸檔

一、土地登記完畢後，除應發還申請人之文件外，應將登記申請書、登記原因證明文件，或其副本、影本及應註銷之原權利書狀等予以整理歸檔。（土地登記規則第 19 條）

二、辦理信託登記案件，於登記完畢後，應就其信託契約或遺囑複印裝成專簿成信託專簿，提供閱覽或申請複印。（土地登記規則第 132 條第 1 項）

三、辦理共有物使用管理登記案件於辦理登記後，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。（土地登記規則第 155 條之 3）



## 第五節 申請登記之文件

### 壹、登記申請書

申請登記，必須提出登記申請書並由申請人簽名或蓋章。其應記載事項可分為一般記載事項與特殊記載事項兩種。

#### 一、一般記載事項

- (一) 登記受理機關、資料管轄機關。
- (二) 原因發生日期。
- (三) 申請登記事由及登記原因。
- (四) 土地或建物標示及申請權利內容。
- (五) 附繳證件名稱及件數。
- (六) 申請人之姓名、出生年月日、統一編號及住址。

❖有關國民依法令之行為、各類證件所載姓名或辦理各項財產登記案件，皆應使用戶籍登記之姓名(內政部100年4月8日內授中辦地字第1000724185號函)

#### 二、特殊記載事項

##### (一) 代理申請土地登記案件：

- 1、代理人(或複代理人)應核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。」等字樣並蓋章。  
(地政士法第18條、內政部72年7月6日台內地字第168436號函)

代理申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。

前項委託書應載明委託事項或委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍。(土地登記規則第38條)

- 2、非地政士之代理案件，委託人應於申請書或委託書內簽註切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」；代理人亦應於申請書或委託書內簽註切結：「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」並由委託人及代理人分別

簽章及記明委託時間。(內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函)

- 3、委託未取得申請標的之其他繼承人代理申辦分割繼承登記案件，委託人及代理人於申請書備註欄內得免簽註切結未給付或收取報酬字樣，亦不受件數之限制。(95 年 12 月 27 日內授中辦地字第 0950055428 號函)
- 4、領有地政士開業執照者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業。為因應實務執行修正為：「領有地政士開業執照者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業。但有親屬關係證明文件，代理配偶或四親等內親屬辦理者，不在此限。惟應由委託人於申請書或委託書內切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結：「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人分別簽章及記明委託日期。(內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函)
- 5、非地政士代理之案件、領有地政士開業執照而未加入工會者之案件，登記機關應予建檔統計，登記機關應於每月 10 日以前，運用電腦作業系統列印清冊，函送該直轄市、縣(市)主管機關查處。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函)

(二) 申請登記，權利人為 2 人以上時，應於登記申請書(或契約書、登記清冊)內記明應有部分或相互之權利關係(如共同共有)。(土地登記規則第 43 條)

(三) 申請登記須第三人同意者，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。

前項第三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 44 條)

(四) 其他依規定應記載之事項，如土地登記規則第 39 條、第 42 條、第 49 條、第 65 條、第 83 條、第 95 條、第 97 條、第 116 條、第 117 條之 1、第 117 條之 2、第 127 條、第 155 條之 1 等所規

定之事項。

(五) 土地法第 37 條之 1 第 3 項及地政士法第 49 條、第 50 條規定所稱「為業」者，指以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以固定之件數為認定標準（法務部 83 年 3 月 19 日（83）法律決字第 05573 號函釋參照），故有關是否以地政士為業，登記機關應以事實認定為準。為兼顧法律規定及便利登記機關執行，除申請人舉證且經登記機關認其顯非以此為業外，如有下列情事之一者，應不予受理：

- 1、同一年內於同一登記機關申請超過二件，或曾於同一登記機關申請超過 5 件。但其權利人及義務人與前案相同者，不在此限。
- 2、經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證（如是否設有執業處所、招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等）。
- 3、曾經直轄市、縣（市）主管機關依地政士法第 49 條或第 50 條規定處罰鍰。
- 4、有其他具體事證足以認定擅自以地政士為業。

有下列情形之一者，不受同一年內於同一登記機關申請超過二件，或曾於同一登記機關申請超過五件之限制：

- 1、權利人及義務人雙方無法會同申請時，得由當事人之一方附具委託書，委託他方代理申辦土地登記案件時，以其為申請當事人，毋須簽註切結。
- 2、政府機關任用之公務人員因執行公務，有足資證明文件且未收取報酬，得免簽註切結。
- 3、從事不動產相關業者（如不動產經紀業、建設公司等）、一般金融機構（如銀行、合作社等），及人民團體（如農會、漁會等），基於土地管理業務之需要，委由員工代為申辦所屬土地或建物之鑑界、複丈、分割、合併、更正、住址變更、地目變更、基地號變更、書狀換（補）給及更名等不涉及相對人或第三人之測量、登記案件（即其權利人皆為同一主體）。
- 4、有關國營公司基於營運及管理資產之需，委由員工代為申

辦不涉及相對人或第三人之測量或登記案件（如土地或建物之鑑界、複丈、分割、合併、更正、住址變更、地目變更、基地號變更、書狀換（補）給及更名等），有足資證明文件且未收取報酬，得免簽註切結。至國營公司委由員工代為申辦所屬土地或建物涉及相對人或第三人之測量、登記案件，仍應受上開申請件數之限制。  
（內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號、103 年 10 月 15 日內授中辦地字第 1031301441 號）

## 貳、登記原因證明文件

登記原因證明文件，是證明登記事項原因之法律行為或法律事實之成立或發生之文件，如買賣契約書、贈與契約書、抵押權設定契約書、權利移轉證明書、法院確定判決書或和解筆錄等屬之。土地登記案件以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點）

## 參、權利書狀

- 一、權利書狀包括土地所有權狀、建築改良物所有權狀及他項權利證明書。
- 二、有下列情形之一者，得免提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 3 款（已登記者，其所有權狀或他項權利證明書）之文件：（土地登記規則第 35 條）
  - （一）因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
  - （二）因土地重劃或重測確定之登記。
  - （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。
  - （四）法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
  - （五）依法代位申請登記者。
  - （六）遺產管理人或遺產清理人之登記。
  - （七）法定地上權之登記。
  - （八）依國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
  - （九）依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。
  - （十）依民法第 513 條第 3 項規定之抵押權登記。
  - （十一）依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書者。

(十二) 其他依法律免予提出者。

#### 肆、申請人身分證明

身分證明係為證明登記申請人之確實身分，憑以審核登記申請人是否具有享受權利、負擔義務之能力，是否屬於真正之權利義務人及有無行為能力等。如身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本、外國人之國籍證明、華僑身分證明書、法人登記證明文件、法人代表人之資格證明書、法人設立或變更登記表等皆屬之。

- 一、申請人為自然人時，檢附戶政事務所核發之戶籍謄本或自行影印之身分證影本或戶口名簿影本。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 6 點)
- 二、外國人應附國籍證明文件，如護照、中華民國居留證(如外僑居留證或外僑永久居留證)(土地登記規則第 40 條第 2 項第 1 款)
- 三、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件(得以國籍法施行細則第十一條第三項規定所列之國籍證明書、或經內政部認定之證明文件等代替之)，及其他附具照片之身分證明文件。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 2 款)  
另因華僑在國內並無固定住所，在僑居地之住址，僑務委員會亦無法查證，故華僑身分證明書上之申請人住址由其自行簽註負責。(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)
- 四、華僑身分或其印鑑證明，每份只能使用一次，有效期限為一年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國 86 年 6 月 30 日前、澳門地區居民於中華民國 88 年 12 月 19 日前所取得之華僑身分證明，不在此限。前項華僑身分或印鑑證明已註明用途者，應依其註明之用途使用。第一項華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發者，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、旅外僑民以我駐外單位簽發之授權書委任親友辦理不動產登記者，應檢附授權人及被授權人之身分證明，旅外僑民之身分證明文件，以能審認授權人之身分為已足。可以其原在台之戶籍謄本、除戶謄本、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。(內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函)
- 六、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗

證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 3 款)

七、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 4 款)

八、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 5 款)

九、申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及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。

前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。

義務人為財團法人或祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

(土地登記規則第 42 條)

十、法律已明定為法人之人民團體，申請登記時，得免附法人登記證並應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)

十一、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：

(一) 寺廟登記證。

(二) 負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。

(三) 扣繳單位統一編號編配通知書。

前項第一款所定之寺廟登記證，指主管機關核發之下列文件之一：

(一) 一定期限內辦理不動產更名或移轉登記用之寺廟登記證。

(二) 未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。

寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並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。(土地登記應附文件法令補充規定第 19 點) 103.1.21

十二、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或戶籍謄本，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。

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）

十三、未成年人或受監護宣告之人或受輔助宣告之人應加附法定代理人或輔助人身分證明。（土地登記規則第 34 條第 1 項第 4 款、民法第 15 條、第 15 條之 2、第 76 條、）

十四、**監護人對於受監護人之財產**，非為受監護人之利益，不得使用、代為或同意處分。監護人為下列行為，**非經法院許可，不生效力**：（一）代理受監護人購置或處分不動產。（二）代理受監護人，就供其居住之建築物或其基地出租、供他人使用或終止租賃。（民法第 1101 條）

十五、解散、撤銷或廢止之公司，進入清算程序後，申請不動產登記，應檢附**清算人經法院准予備查或裁定之證明文件為代表人資格證明**，而代表人印鑑證明得以戶政機關核發者代替。至其申請登記事項，是否屬清算人之職務，非地政機關審查範圍。

前項代表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 款及第 15 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 33 點）

十六、公司法人申請土地登記，其為權利人時，如已檢附公司設立（變更）登記事項卡影本或抄錄本影本者，免再檢附正本（內政部 89 年 7 月 24 日台內中地字第 8914296 號函）

十七、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。（內政部 89 年 8 月 7 日台內中地字第 8979865 號函）

十八、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）

十九、在臺無戶籍人士申辦土地登記案件，其身分統一編號之登載方式重行規定如下：

（一）因該「統一證號」為在臺無戶籍人士之身分統一編號並有一人一及終身使用之優點，為符合行政一體之原則，爾後該等人士申辦登記案件，應請其提出「統一證號」之相關證明文件，以供審認及相關資料之登記。

（二）該申請人為新權利人，依檢附編配「統一證號」之證明文件申辦登記時，即配合以該「統一證號」辦理登記；如未檢附，

則依本部 89 年 8 月 10 日台（89）內中地字第 8979870 號函規定辦理。

（三）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本部 89 年 8 月 10 日台（89）內中地字第 8979870 號函規定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 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函）

二十、僑居國外無國民身分證且國內戶籍未編統一編號之華僑，於申辦土地登記時，其統一編號之編列方式，以該華僑西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫（內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函）

二十一、義務人公司重整人處分公司不動產申辦土地所有權移轉登記，除應依土地登記規則第 44 條規定辦理（應得重整監督人許可）外，尚應參照上開規定辦理，同時檢附法院選任重整監督人之證明文件。（內政部 77 年 8 月 29 日台內地字第 630428 號函）

二十二、土地登記申請案件檢附大陸地區文書，其文書應由申請人向海基會申請驗證（內政部 82 年 2 月 5 日台內地字第 8201846 號函）

二十三、經財團法人海峽交流基金會驗證之大陸地區公證書，仍應確實審查其實質內容之真實性及適法性（內政部 85 年 7 月 1 日台（內地）字第 8577708 號函）

二十四、大陸地區人民身分證明文件或其委託書、授權書，如經財團法人海峽交流基金會驗證為真正之大陸地區文書，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，如有疑義或必要時，得以個案委託該基金會查證，並副知內政部及行政院大陸委員會。（內政部 86 年 10 月 13 日台內地字第 8688488 號函）

二十五、公司經主管機關撤銷登記或解散，在未進入清算程序前，尚不得由董事長代表公司申辦土地登記（按公司法第 24 條規定，解散、撤銷或廢止之公司，除因合併、破產而解散外，應行清算）仍應依申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點規定辦理。（88 年 3 月 5 日台內第字第 8803687 號函）



- 二十六、具有我國國籍之華僑依法得在國內取得土地或建物權利，如其檢附經僑務委員會核發之華僑身分證明書申辦者，該證明書倘依華僑證明文件申請核發，則該證明書非屬具有我國國籍之證明，仍應檢附具有我國國籍之證明文件，如未具我國國籍者，則應以外國人身分申請取得土地或建物權利，須符合土地法第 18 條平等互惠之原則。（內政部 94 年 4 月 7 日台內地字第 0940064768 號函）
- 二十七、華僑身分證明條例施行細則第 5 條第 1 項第 5 款所稱具有我國國籍之證明文件，指下列各款文件之一：一、戶籍謄本。二、國民身分證。三、戶口名簿。四、護照。五、國籍證明書。六、華僑登記證。七、華僑身分證明書。八、父母一方具有我國國籍證明及本人出生證明。九、其他經內政部認定之證明文件。前項第七款所定華僑身分證明書，不包括檢附華僑證明文件向主管機關申請核發者。（華僑身分證明條例施行細則第 10 條）
- 二十八、查「國籍法施行細則」業經本部修正發布，其中有關具有我國國籍之證明文件明定排除檢附華僑證明文件相本會申請核發之「華僑身分證明書」。僑務委員會自即日起於該項證明書加註「本證明書非屬具有我國國籍之證明」字樣。（內政部 93 年 4 月 8 日台內戶字第 0930004575 號函）
- 二十九、未在國內設籍之華僑，應附僑居地之我國使領館或指定之僑團或僑委會核發之身分證明文件。本身證明每份只能使用一次，有效期限為一年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於「1997」年（86 年 6 月 30 日）、澳門地區居民於「1999」年（88 年 12 月 19 日）前所取得之華僑身分證明不受效期影響，可繼續使用，其正本於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向僑務委員會查證。（內政部 90 年 9 月 28 日台內中地字第 9015099 號函）
- 三十、台灣糖業股份公司既屬公營事業機構，亦屬公司法人，申辦土地登記時自得自由選擇以公營事業機構身分或公司法人身分依本部 86 年 10 月 30 日台（86）內地字第 8610543 號函釋「公營事業機構申辦土地登記應提出之證明文件，准向地政事務所備查」意旨或土地登記規則第 42 條規定辦理。（內政部 95 年 5 月 23 日內授中辦地字第 0950725050 號函）

## 伍、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件

### 一、委託書

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。

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。（土地登記規則第 37 條）

### 二、印鑑證明

（一）申請土地登記，檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前一年以後核發者為限。（土地登記規則第 41 條第 10 款）

（二）下列機構得向地政事務所辦理委託書及印鑑證明核備：1、本國銀行。2、本國銀行以外之金融機構（含信託投資公司、票券金融公司、保險公司、信用合作社、農會信用部及漁會信用部等）。3、外國金融機構。4、儲蓄互助社。（內政部 85 年 1 月 10 日台內地字第 8578094 號函、86 年 7 月 18 日台內第字第 8607061 號函、86 年 11 月 20 日台內第字第 9611329 號函、93 年 2 月 3 日內授中辦地字第 0930001471 號函）

（三）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。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。其印鑑證明經總機構行文援用前項備查之法人印鑑（圖記），或行文並檢附新印鑑卡備查，經地政機關審驗後存查者，嗣後申請地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記時，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）

（四）依本部地政司 92 年 10 月 9 日內地創字第 0920052297 號書函略以，按地政機關受理民眾申辦土地登記案件，倘需檢附印鑑證明以替代當事人親自到場者，其檢附原戶籍所在地戶政機關核發印鑑證明之有效使用期限，業於土地登記規則第 41 條 10 款及申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點及第 32 點明定為一年。綜上所述，有關戶政機關核發印鑑證明之效力，地政

機關於其主管之土地相關法規已有規定使用期限，故印鑑證明書之使用期限與效力，宜由使用機關自行審認之。又查印鑑登記辦法第 6 條第 3 項第 4 款規定，非屬新修正法規，戶政機關於印鑑證明書上是否加註該款規定，並不影響其效力。又查該款內容，僅敘及「原戶籍地戶政事務所登記之印鑑視同註銷」，似不宜將該款規定擴張解釋為認定印鑑證明之使用期限與效力。因此，本案仍請依規定辦理。（內政部 93 年 3 月 1 日台內戶第 0930003098 號函）

### 三、授權書

旅居海外國人授權他人代為處分其所有國內之不動產，如未檢附國內核發之印鑑證明或其授權書，應檢附我國駐外館處驗證之授權書，以配合登記機關之查驗。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 39 點）

### 四、放棄或拋棄權利之證明文件

放棄或拋棄應享有權利之文件，如繼承人拋棄繼承權之法院准予備查證明文件或優先購買權人放棄優先購買權之文件屬之。（土地登記規則第 97 條、第 119 條等）

### 五、繳（免）稅費證明文件

土地或建物移轉時依法應完納應繳之稅費款，因此辦理土地移轉登記時應檢附繳（免）稅費證明文件。如土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件、契稅繳納收據或免稅證明書、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等。（平均地權條例第 35 條、第 36 條、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2、契稅條例第 23 條、遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條等）

### 六、其他

（一）配合政策之執行，依照法律規定應檢附之文件，如國民住宅主管機關核准文件、財團法人主管機關核准或同意備查之證明文件、內政部許可大陸地區人民、法人、團體或其他機構取得不動產文件等。（國民住宅條例施行細則第 24 條、土地登記規則第 42 條第 3 項、大陸地區人民在台灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 15 條）

（二）申請土地權利書狀補給時申請人應檢附切結書或提出其他有關證明文件。（土地登記規則第 155 條）

- (三) 無統一編號之權利人申請登記時，除應提出土地登記規則第 34 條規定之文件外，應附扣繳單位統一編號編配通知書。(土地登記應附文件法令補充規定第 18 點之 1 第 1 項)
- (四) 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。未能檢附者，由申請人自行於申請書上以西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之；如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。(土地登記應附文件法令補充規定第 18 點之 1 第 2 項)
- (五) 破產管理人不動產物權之讓與，應檢附監查人之同意書。(內政部 68 年 5 月 29 日台內地字第 18495 號函)
- (六) 破產管理人申辦破產財團之土地所有權移轉登記時，倘法院已函囑地政機關塗銷原破產登記，得免再檢附法院之證明文件(內政部 84 年 2 月 20 日台內地字第 8402470 號函)
- (七) 法院發給准予處分破產財團所屬不動產之證明文件，屬土地登記規則第 103 條所稱「法院之證明文件」(內政部 85 年 2 月 6 日台內地字第 8501582 號函)
- (八) 權利人為法人申辦權利變更登記時，其登記書類所蓋之印章如與所附資格證明內之圖記不同亦應受理(內政部 87 年 4 月 21 日台內地字第 8704667 號函)

#### 陸、應承諾或簽註之事項

申請登記須得第三人之承諾者，係指登記原因應得第三人之承諾同意或許可而言，第三人之承諾為登記原因法律行為之有效要件，如法定代理人對於限制行為能力人行使權利之同意及土地登記規則第 111 條規定等屬之。另為簡化土地登記申請應附文件，若干事項規定由申請人自行簽註並負法律責任，如土地登記規則第 39 條、第 42 條規定等。

#### 柒、申請土地登記應檢附之證明文件依下列規定：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點)

一、下列文件不得以影本代替：

- (一) 印鑑證明。
- (二) 戶籍謄本。
- (三) 同意書。
- (四) 切結書。

- (五)協議書。
- (六)四鄰證明書。
- (七)保證書。
- (八)債務清償證明書。

二、下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人：

- (一)分割協議書。
- (二)契約書。

三、下列文件得以影本代替，由申請人或代理人（複代理人）於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：

- (一)國民身分證。
- (二)戶口名簿。
- (三)法人代表人資格證明。
- (四)建物使用執照。
- (五)建物拆除執照。
- (六)工廠登記證。
- (七)公有財產產權移轉證明書。
- (八)門牌整（增）編證明。
- (九)所在地址證明書。
- (十)駐外館處驗證之授權書。
- (十一)機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。
- (十二)護照。

四、其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人（複代理人）簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。但於辦理抵押權設定或內容變更登記，抵押權人為金融機構，義務人為公司法人時，免檢附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本），登記機關亦無須核對法人及其代表人之印鑑章。

五、公司法人申請登記，依土地登記規則第 42 條第 2 項規定檢附之文件，依下列規定：

- (一)申請人為義務人時，應檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願

負法律責任，並簽章。上開文件得由申請人自行複印，影本由法人簽註本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）於核對後發還申請人。

(二)申請人為權利人時，得檢附前目文件之影本，並由法人簽註本影本與正本、公司登記主管機關核發之抄錄本或影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章後辦理登記。

六、申請登記應附之文件為外文者，應附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本。但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。

## 第六節 登記規費與罰鍰

申辦土地及建物登記，應依土地法之規定繳納或免納登記費、書狀費、工本費、閱覽費，並於申請登記收件後繳納，登記費未滿新台幣 1 元者，不予計收（土地登記規則第 45 條、第 46 條第 1 項、第 47 條）。故申請人未依登記程序繳納登記規費或罰鍰，依土地登記規則第 56 條第 4 款規定，通知補正。逾期不繳納者，即予以駁回登記之申請（土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款）。其計收標準，因登記種類或權利價值而有所不同，茲分述如下：

### 壹、登記規費之計算

#### 一、登記費

- (一) 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。（土地法第 65 條）
- (二) 土地所有權第一次登記：以該土地依平均地權條例施行細則第 25 條第 1 項規定補辦規定地價時之申報地價為準計收登記費千分之二。（土地法第 65 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 1 點）
- (三) 建物所有權第一次登記：應由權利人按建物權利價值，繳納登記費千分之二（土地法第 65 條、土地登記規則第 84 條）。申請建物所有權第一次登記時，其權利價值依下列規定認定之：  
(土地登記規則第 48 條、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 2 點)
  - 1、建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。其需就各區分所有建物分別計收規費時，應以工程造價之總價除以使用執照所列建物總面積，所得之單位工程造價，乘以建物勘測面積計算之。但建物使用執照附表已載有各區分所有建物之面積及造價者，得逕依其所列造價計收登記費。
  - 2、建物在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。（當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值係指該房屋之起課現值）
- (四) 土地權利變更登記：按土地權利變更登記之登記費，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納（土地法第 76 條）。其核計標準，除法令另有規定外，依下列規定辦理：（土地登記

規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點)

- 1、所有權移轉登記，以申報地價、稅捐機關核定繳（免）納契稅之價值為準。
- 2、典權設定登記，以權利價值、稅捐機關核定繳（免）納契稅之價值為準。
- 3、繼承登記，土地以申報地價；建物以稅捐機關核定繳（免）納遺產稅之價值為準，無核定價值者，依房屋稅核課價值為準。
- 4、無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期申報地價或房屋現值為準；無當期申報地價者，以土地權利變更之日最近一期之申報地價為準。
- 5、共有物分割登記，以分割後各自取得部分之申報地價、稅捐機關核定之繳（免）納契稅之價值計收。
- 6、經法院拍賣之土地，以權利移轉證明書上之日期當期申報地價為準。但經當事人舉證拍定日非權利移轉證明書上之日期者，以拍定日當期申報地價為準。其拍定價額低於申報地價者，以拍定價額為準。至於法院拍賣之建物，依其向稅捐單位申報之契稅價計收登記費。
- 7、信託移轉登記，以當事人自行於申請書填寫之信託契約或信託遺囑權利價值為準。

(五) 他項權利設定登記：按權利價值千分之一繳納登記費。（土地法第 76 條）如其權利價值為實物或非現行通用貨幣或價值不明者，應依下列規定辦理：（土地登記規則第 49 條）

- 1、其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。
- 2、申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。
- 3、前二項權利價值低於各該權利標之物之土地申報地價百分之四時，以各該權利標之物之土地申報地價百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以 7



年計算之價值標準計收登記費。

(六) 如申請人已於契約書內填寫明確權利價值者，應依土地法第 76 條規定以該權利價值千分之一計收規費。(內政部 91 年 11 月 1 日台內地字第 0910016693 號函)

2、申請他項權利登記，

(七) 聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。

聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費。(土地法第 76 條)

(八) 申辦預為抵押權登記，檢附抵押權設定契約書等證明文件者，以契約書內之權利價值為登記費之計收標準；承攬人檢附經公證之承攬契約單獨申請登記者，以承攬契約所約定之工程造價為計收標準(內政部 92 年 6 月 6 日內授中辦地字第 0920008589 號函)

(九) 申請未登記土地時效取得所有權登記，應依土地法第 65 條繳納千分之二登記費。(內政部 90 年 1 月 16 日台(90)內地字第 8918054 號函)

(十) 登記費免繳納規定

1、下列登記，免繳納登記費：(土地法第 78 條)

(1) 因土地重劃之變更登記。

(2) 更正登記。

(3) 消滅登記。

(4) 塗銷登記。

(5) 更名登記。

(6) 住址變更登記。

(7) 標示變更登記。

2、土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣 1 元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：(土地登記規則第 46 條)

(1) 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為同擔保時，就增加部分辦理設定登記者。

(2) 抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。

- (3) 權利書狀補(換)
- (4) 管理人登記及其變更登記。
- (5) 其他法律規定免納者(如金融機構合併法第 17 條、18 條、存款保險條例第 37 條、金融資產證券化條例第 38 條、金融控股公司法第 28 條、公職人員財產申報法第 10 條等)

- 3、法院檢察署辦理罰金執行案件就受刑人遺產執行囑辦繼承登記。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 6 點)
- 4、依土地法第 12 條規定、撤銷徵收或法院和解筆錄確認買賣契約無效所為之回復所有權登記。(內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函、內政部 88 年 3 月 26 日台內地字第 8803315 號函、內政部 90 年 1 月 16 日台內中地字第 9080224 號函)
- 5、存續機構繼受消滅機構之權利義務，亦含該原消滅機構為受託人之信託財產在內，而得適用金融機構合併法第 17 條免繳納登記規費規定。(內政部 94 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0940052122 函)
- 6、金融機構經主管機關許可概括承受或概括讓與之抵押權移轉登記。(內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723802 號函)

二、書狀費、工本費及閱覽費收費標準表：

(一) 土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準  
(內政部 103 年 3 月 17 日內授中辦地字第 10366503253 號令)

第一條 本標準依土地法第 67 條、第 79 條之 2 第 2 項及規費法第 10 條第 1 項規定訂定之。

第二條 土地或建築改良物所有權狀及他項權利證明書，其書狀費或換發、補發工本費之費額為每張新臺幣 80 元。

申請應用地籍資料，其工本費或閱覽費之費額如附表。

第三條 本標準自發布日施行。

附表：

項 目	費 額
登記(簿)謄本或節本工本費	人工影印：每張新臺幣 5 元

	電腦列印：每張新臺幣 20 元
地籍圖謄本工本費	人工影印：每張新臺幣 15 元 人工描繪：每筆新臺幣 40 元 電腦列印：每張新臺幣 20 元
登記申（聲）請書及其附件影印工本費	每張新臺幣 10 元
登記申（聲）請書及其附件閱覽、抄錄或攝影閱覽費	每案新臺幣 75 元 限時 20 分鐘
各類登記專簿影印工本費	每張新臺幣 10 元
各類登記專簿閱覽、抄錄或攝影閱覽費	每案新臺幣 75 元 限時 20 分鐘
地籍圖之藍曬圖或複製圖閱覽費	每幅新臺幣 10 元 限時 20 分鐘
電子處理之地籍資料（含土地資料及地籍圖）到所查詢閱覽費	每筆（棟）新臺幣 20 元 限時 5 分鐘
電子處理之地籍資料電傳資訊閱覽費	每人每筆（棟）新臺幣 10 元
歸戶查詢閱覽費	每次新臺幣 45 元 限時 10 分鐘
地籍異動索引查詢閱覽費	每筆（棟）新臺幣 10 元 限時 3 分鐘
各項查詢畫面列印工本費	每張新臺幣 20 元
土地建物異動清冊影印工本費	每張新臺幣 5 元

### 三、其他

- （一）申請地籍總歸戶資料，每次應繳納使用費新臺幣 400 元。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條）
- （二）申請以磁性媒體轉錄地籍總歸戶資料之資訊費：每錄新臺幣 0.5 元，總計計算至元，元以下捨去。（地籍總歸戶實施辦法第 12 條第 3 款）
- （三）民眾申請單一地政事務所轄區之土地登記歸戶資料，其費用之計收事宜：  
有關民眾申請單一地政事務所轄區之土地登記歸戶資料，倘未

併同申請閱覽查詢該項資料者，僅需計收其所申請列印之歸戶清冊費用（每張 20 元），而無須繳納「歸戶查詢閱覽費」。（內政部 95 年 5 月 10 日內授中辦地字第 0950725035 號函）

（四）民眾親至登記機關（或以網路查詢方式）申請以建物門牌查詢地建號，倘因故無法查得所需資料者，無須繳納相關之查詢閱覽費用。（內政部 93 年 1 月 28 日內授中辦地字第 0930000873 號函）

（五）民眾得依行政資訊公開辦法申請地籍調查表。（內政部 92 年 6 月 6 日台內第字第 092008669 號函）

## 貳、罰鍰

一、無主土地於公告期間原權利人提出異議，申請土地總登記，加徵登記費之二分之一。（土地法第 66 條）

二、土地權利變更登記，應於土地權利變更後 1 個月內為之。聲請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。（土地法第 73 條第 2 項）

三、繼承登記，得自繼承開始之日起 6 個月內為之。聲請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。（土地法第 73 條）

四、土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除（土地登記規則第 50 條第 2 項）。但因逾期繳納與土地登記有關之稅費，其處滯納金罰鍰之期間，非不能歸責於申請人，計收登記費罰鍰時不能扣除。（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 9 點）

五、逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下：（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點）

（一）法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第 48 條規定計算其終止日。

（二）可扣除期間之計算：

1、申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間。

2、行政爭訟期間得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣

除（89年11月30日台內中地字第8971940號函）

- 3、其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳（免）納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間4天。（89年8月3日台內中地字第8913730號函）

（三）罰鍰之起算：逾越法定登記期限未超過1個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過1個月者，始計收登記費罰鍰。

（四）駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算：應依前三款規定重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過20倍

#### 六、平均地權條例第81條規定

依本條處以罰鍰之對象，指買賣土地未辦竣移轉登記之權利人（承買人）亦即未辦竣移轉登記再行出售之義務人（出賣人）而言。

土地買賣未辦竣權利移轉登記前，承買人再行出售該土地時，其罰鍰之計徵如下：

（一）自當事人訂立買賣契約之日起2個月內再行出售者，處應納登記費1倍之罰鍰，逾2個月者，每逾1個月加處1倍，以至20倍為限。

（二）前款登記費之計算，以當事人訂定買賣契約之日該土地之當期申報地價為準。

七、已辦妥公同共有繼承登記，再依協議辦理分割繼承登記，係另一登記案件，申辦登記時，如逾期辦理登記，自應以遺產分割協議書日期依土地法第73條第2項、土地登記規費及土地登記規費及其罰鍰計收補充規定核計登記費暨其罰鍰。（內政部89年1月21日台內中地字第8925914號函）

八、向法院申請限定繼承，自繼承人向法院提出聲請至經法院裁定確定公示催告期間，得視為不可歸責當事人之可扣除期間，於期間屆滿時登記機關始准予受理繼承移轉登記。（內政部92年7月3日內授中辦地字第0920009960號函）（檢附法院民事裁判書證明）

九、有關繼承人以國稅機關所核發之「歸戶財產查詢清單」未載明被繼承人部分土地坐落，致再次申辦繼承登記時，非屬申請人之故意或過失，

依土地登記規則第 50 條第 2 項規定，得視為不可歸責於當事人，於計算登記費罰鍰時將該逾期申請之期間予以扣除。惟申請人應提供上開相關資料以利登記機關審認。（內政部 92 年 12 月 11 日台內中地字第 0920085116-2 號）

十、申請預為抵押權登記，該性質上為「預先的」、「暫時的」登記，須待不動產完成時抵押權始成立，故免核課罰鍰。（內政部 91 年 9 月 25 日台內中地字第 0910013861 號函）

十一、信託不以登記為生效要件，僅係對抗第三人之要件，其與土地法第 72 條及民法第 758 條、第 759 條規定，土地權利變更，非經登記不生效力或不得處分之情形有別，故信託登記尚無期限申請之規定，自不生逾期登記罰鍰問題。（內政部 98 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0980041817 號函）

### 參、執行登記罰鍰之規定

一、土地法第 73 條規定逾期申請登記所計收之處罰，係就行為人違反應於一定期間為申請之義務所為裁罰性不利處分，其本質應屬行政罰，依行政罰法第 1 條規定，登記罰鍰除優先優先適用土地法之規定外，餘未規定者應適用行政罰法之規定。（內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 令、內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000041451 號令、內政部 100 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1000724148 號令）

（一）**登記罰鍰裁處之對象及程序**：依行政罰法第 3 條及第 44 條規定，登記機關為逾期申辦登記罰鍰之裁處時，應以違反登記義務人之行為人為對象，並應另作成裁處書為送達，故登記申請案若涉有登記罰鍰時，登記機關仍應依法審查登記，並另對違反登記義務之行為人因怠於申辦登記而應處之罰鍰作成裁處書及為送達。

（二）**登記罰鍰之裁處權時效起算時點**：土地法第 73 條第 2 項規定，係對申請人逾期申請登記所為之處罰，該罰鍰之主要目的，乃為促使利害關係人儘速申辦登記，針對其逾期登記而違反行政法上義務行為之制裁。申請人逾期未申請登記而違反行政法上義務之行為，至其申請登記前，該違法行為仍繼續中，其登記義務未被免除，需俟申請登記時該繼續行為才結束。故從行政

罰之本質及行政管制面之角度觀之，登記罰鍰之裁處權時效起算時點應自申請人履行登記義務時開始起算，亦即為登記機關受理申請登記之時。

(三) **登記罰鍰裁處之舉證責任**：依行政罰法第 7 條規定意旨，違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰，且行政機關欲對行為人為處罰時，應負證明行為人有故意或過失之舉證責任。惟不動產物權因法律行為或法律事實發生變動後，均應辦理登記始得發生物權效力或處分該物權，依土地登記規則第 24 條之 1 規定，申請人得向地政機關查詢相關土地登記資料，以知悉不動產權利之有無並依法申辦登記，故**登記機關已盡其主觀責任條件之證明責任**，若登記案件仍有逾期申請登記情事，申請人縱非故意，亦有應注意且能注意而不注意之過失責任。又登記機關係被動接受申請登記，難以得知不動產物權已發生變動，物權變動之當事人本應負有協力申辦登記之義務（最高行政法院 98 年判字第 258 號判決參照）。爰申請人未依規定期限申請權利變更登記，登記機關應依土地法第 73 條及土地登記規則第 50 條規定計算登記罰鍰。至倘逾期申請登記係因其他申請人怠於會同申請所致，並提出證明文件者，應由登記機關就具體個案事實，本於職權依行政罰法第 7 條規定辦理。

(四) **同一登記案件有數申請人時，應由全體申請登記人共同負擔全部罰鍰**：依土地法第 73 條及第 76 條規定登記罰鍰總數額不得逾申請不動產標的申報地價或權利價值千分之二十之意旨，（及考量就同一登記案件之數申請人分別處罰，其罰款總數額將逾該法第 73 條規定之應罰數額）同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，應由全體登記申請人共同負擔全部罰鍰，登記機關應對各別行為人分算罰鍰作成裁處書並分別送達。

(五) **登記罰鍰之減輕或免罰**：

1、依行政罰法第九條規定，行為人受行政處罰應依年齡或辨識能力而為不罰或減輕，因土地法規並無因受罰人之年齡或其精神狀態不同而為不罰或減輕，或就行為人之法定代理人之代理行為有違反行政法之義務仍須加以處罰另予規定，故登記罰鍰仍應適用上開行政罰法規定辦理。

2、參照最高法院 90 年 12 月份第 2 次庭長法官聯席會議決議，行政罰鍰係國家為確保行政秩序之維持，對於違規之行為人所為之財產上制裁，而違規行為之行政法上責任，性質上不得作為繼承之對象，故原繼承人對於遲延登記而應課處罰鍰之責任應因其死亡而歸於消滅，無由將該責任轉由其再轉繼承人負擔。是登記機關受理逾期申辦繼承登記案件，如涉有再轉繼承時，應由登記機關個別考量可歸責於繼承人及再轉繼承人之情形，分別計收罰鍰，至已死亡之原繼承人所應課處之登記罰鍰，不再予計收。

(六) 同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，應先就案件應納登記費額依下列方式分算各申請人應納之登記費額後，再依其逾期月數計算各自應繳之罰鍰：

- 1、屬依法由權利人單獨申請之登記，按各權利人取得不動產之權利價值比例分算；取得之物權為共同共有權利者，除成立共同共有關係之法律未規定或契約未約定共同共有不動產之潛在應有部分，應推定為均等外，按各權利人之潛在應有部分分算罰鍰。
- 2、屬依法應由權利人及義務人會同申請之登記，應先由權利人及義務人各負擔罰鍰二分之一，再按權利人及義務人各自取得或處分之權利價值比例分算罰鍰。

(七) 同一登記案件有數申請人因逾期申請登記應予課罰時，應依前開分算方式計算各申請人應納之罰鍰，涉有不罰或減輕處罰情形時，其處理方式如下：

- 1、登記申請人有行政罰法第 9 條第 1 項及第 3 項不予處罰之情形者，應不得列為登記罰鍰之裁處對象。
- 2、登記申請人有同法第 9 條第 2 項及第 4 項規定得減輕處罰者，應就其原應負擔之罰鍰減輕二分之一。
- 3、繼承登記有再轉繼承情形者，已死亡之原繼承人所延遲時間不予計算，故再轉繼承人未逾期申請者，則不列為登記罰鍰之裁處對象；其仍逾期申請者，自原繼承人死亡之時起，按其逾期月數計算罰鍰。
- 4、罰鍰有不罰或減輕之情事者，應於裁處書之「裁罰應繳金



額」欄內註明減少金額及理由。

(八) 參照法務部 99 年 8 月 2 日法律決字第 0999026300 號函釋，行政罰法第 19 條第 1 項所稱「法定最高額」，於土地法第 73 條所定罰鍰非定額之情形，應以裁罰機關就具體個案調查認定依該條規定所應受法定最高額之罰鍰金額為準。故登記機關依土地法第 73 條規定裁處登記費之倍數所計算之登記罰鍰在新臺幣 3000 元以下者，得依具體個案情況衡酌處罰。

(九) 登記簿註記「罰鍰○○元」等文字之處理：依土地登記規則第 100 及第 120 條規定，部分共有人或繼承人為全體共有人或繼承人申辦判決共有物分割之測量、登記或相關繼承登記時，登記機關應於未會同申請之共有人或繼承人之所有權部其他登記事項欄註記：「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費○○元、罰鍰○○元及代管費用○○元（無罰鍰或代管情事者免登載），繳清後發狀。」等文字。（內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號）

(十) 登記機關對逾期仍不繳納罰鍰之處理：登記權利人逾期仍不繳納罰鍰時，登記機關應依行政執行法規定移送行政執行處執行。

二、執行登記罰鍰事宜(內政部 99 年 10 月 7 日內授中辦地字第 0990725617 號函、內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000041451 號函)

(一) 依行政罰法第 1 條、第 44 條及土地登記規則第 52 條第 2 項規定，違反行政法上義務而受罰鍰時，應作成裁處書，並為送達。經駁回之案件重新申請登記，其罰鍰應重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過應納登記費之 20 倍。已開立之裁處書(尚未繳清)之登記案，經駁回後再重新送件應就前後數次核計之罰鍰分別開立裁處書，但合併計算之罰鍰，不得超過應納登記費 20 倍。

(二) 登記罰鍰係屬地方收入，該繳納之期限因涉及實務執行，移由各縣(市)政府統一規定。

(三) 依行政罰法第 3 條規定，該法所稱行為人係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織，爰債權人代位債務人申辦繼承登記，登記機關為逾期申辦登記罰鍰之裁處時，應以違反登記義

務之行為人為對象，並依同法第44條規定作成裁處書為送達。至於法院准許債權人代位申請至其向登記機關申請繼承登記之期間，得否視為非可歸責於債務人之期間而得予以全數扣除乙節，宜視繼承人有否因此無法申請繼承登記判斷。

- (四) 按依行政罰法第44條規定，登記機關應對違反登記義務之行為人作成裁處書及為送達，關於申請人於開立裁處書前即請求繳清登記罰鍰，登記機關應如何開立並交付裁處書，因涉實務執行事宜，應由直轄市、縣(市)地政機關本於職權辦理。又依民法第103條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，爰登記申請案之代理人得否為裁處書之送達人，應該代理人之權限有無包括代為接受及轉處該裁處書而定。

#### 肆、規費之退還

- 一、已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於5年內請求退還之：(土地登記規則第51條)
  - (一) 登記申請撤回者。
  - (二) 登記依法駁回者。
  - (三) 其他依法令應予退還者。
- 二、申請人於5年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。
- 三、登記案件經駁回後5年內重新申請者，已繳之登記費及權利書狀費准予援用；若係多次被駁回，均在前次駁回後5年內重新申請登記者，其已繳之登記費及權利書狀費亦准予援用。申請退費，應於最後一次駁回後5年內為之。(土地登記規則及其罰鍰計收補充規定第10點)
- 四、已繳之登記費罰鍰，除法令另有規定外，不得申請退還。  
經駁回之案件重新申請登記，其罰鍰應重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過應納登記費之20倍。(土地登記規則第52條)。

## 第七節 土地登記有關稅費

申請土地登記，除應依法繳納各種登記規費外，並應視各種登記之性質，繳納有關稅費後，始得據以辦理登記，否則登記機關應退回補正後再行辦理（平均地權條例第 36 條、契稅條例第 23 條、遺產及贈與稅法第 8 條及第 42 條、稅捐稽徵法第 24 條、土地稅法第 51 條）。茲將登記有關賦稅分述如下：

### 壹、土地增值稅

- 一、為實施漲價歸公，土地所有權人於申報地價後之土地自然漲價，於土地所有權移轉或設定典權時，應徵收土地增值稅，但政府出售或依法贈與之公有土地及因繼承而移轉者，免徵土地增值稅。（平均地權條例第 35 條、第 36 條）
- 二、被徵收之土地，免徵其土地增值稅。依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按公告土地現值之價格售與需地機關者，準用前項規定。經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。（平均地權條例第 42 條）
- 三、土地所有權移轉時，權利人及義務人應於移轉事實發生之日起 30 日內共同向稅捐機關申報其土地移轉現值，權利人單獨申請者，由權利人申報之，土地增值稅繳納後再向登記機關申請移轉登記。（平均地權條例第 47 條、第 50 條）
- 四、平均地權條例第 47-1 條第 1 項第 1、2 款所稱「訂定契約之日起 30 日」核屬行政程序法第 48 條第 2 項但書所定情形，應自訂定契約之日及契約成立之日起算（97 年 6 月 17 日台內地字第 0970094567 號）
- 五、共有土地經共有物分割後各人所取得之土地價值，與依原持分比例所算得之價值相等時，免徵土地增值稅。但其價值不等時，應向取得之土地價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。（平均地權條例施行細則第 65 條）
- 六、受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依信託法第 35 條第 1 項規定轉為其自有土地時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。（土地稅法第 5 條之 2）
- 七、土地為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地

增值稅：（土地稅法第 28 條之 3）

- （一）因信託行為成立，委託人與受託人間。
- （二）信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- （三）信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- （四）因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- （五）因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

## 貳、契稅

- 一、建物之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權時，應申報繳納契稅。（契稅條例第 2 條）
- 二、以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應由歸屬權利人估價立契，依第 16 條規定之期限申報繳納贈與契稅。（契稅條例第 7 條之 1）
- 三、不動產為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵契稅：（契稅條例第 14 條之 1）
  - （一）因信託行為成立，委託人與受託人間。
  - （二）信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
  - （三）信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
  - （四）因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
  - （五）因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。
- 四、納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與、分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起 30 日，填具契稅申報書表，檢附公定式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。（契稅條例第 16 條）
- 五、凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記。（契稅條例第 23 條）

## 參、遺產稅

- 一、凡經常居住中華民國境內之中華民國國民，死亡時遺有財產者，應就其在中華民國境內境外，全部遺產課徵遺產稅。經常居住中華民國境外之中華民國國民，死亡時在中華民國境內遺有財產者，應就其在中華民國

- 境內之遺產，課徵遺產稅。（遺產及贈與稅法第1條）
- 二、因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時，其信託財產應依本法規定，課徵遺產稅。（遺產及贈與稅法第3條之2第1項）
  - 三、遺產稅未繳清前，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記。（遺產及贈與稅法第8條）
  - 四、被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起6個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關申報遺產稅。（遺產及贈與稅法第23條）
  - 五、地政機關於辦理遺產之產權移轉登記時，應通知當事人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，或同意移轉證明書之副本，其不能繳附者，不得逕為移轉登記。（遺產及贈與稅法第42條）
  - 六、繼承人為二人以上時，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，為辦理不動產之共同共有繼承登記，得申請主管稽徵機關核發同意移轉證明書；該登記為共同共有之不動產，在全部應納款項未繳清前，不得辦理遺產分割登記或就共同共有之不動產權利為處分、變更及設定負擔登記。（遺產及贈與稅法第41條之1）

#### 肆、贈與稅

- 一、凡經常居住中華民國境內之中華民國國民，就其在中華民國境內或境外之財產為贈與者，應依法課徵贈與稅。經常居住中華民國境外之中華民國國民，及非中華民國國民，就其在中華民國境內之財產為贈與者，應依法課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法第3條）
- 二、財產之移轉具有下列各款情形之一者，以贈與論，依法課徵贈與稅：（遺產及贈與稅法第5條）
  - （一）在請求權時效內無償免除或承擔債務者，其免除或承擔之債務。
  - （二）以顯著不相當之代價，讓與財產，免除或承擔債務者，其差額部份。
  - （三）以自己之資金，無償為他人購買財產者，其資金。但該財產為不動產者，其不動產。
  - （四）因顯著不相當之代價出資為他人購置財產者，其出資與代價之差額部份。

- (五) 限制行為能力人或無行為能力人所購置之財產，視為法定代理人或監護人之贈與。但能證明支付之款項屬於購買人所有者，不在此限。
- (六) 二親等以內親屬間財產之買賣。但能提出支付價款之確實證明者，且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得者，不在此限。
- 三、信託財產於下列各款信託關係人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅：(遺產及贈與稅法第 5 條之 2)
- (一) 因信託行為成立，委託人與受託人間。
- (二) 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- (三) 信託關係存續中，受託人依信託本旨交付信託財產，受託人與受益人間。
- (四) 因信託關係消滅，委託人與受託人間或受託人與受益人間。
- (五) 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。
- 四、贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記。(遺產及贈與稅法第 8 條)
- 五、除遺產及贈與稅法第 20 條所規定之贈與外，贈與人在 1 年內贈與他人之財產總額超過贈與稅免稅額時，應於超過免稅額之贈與行為發生後 30 日內，向主管稽徵機關申報贈與稅。(遺產及贈與稅法第 24 條)
- 六、地政機關於辦理贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人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贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。(遺產及贈與稅法第 42 條)
- 七、農業用地繼承或贈與免稅案件，所有權人於 5 年內辦理申報移轉現值，地方稅稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另有遺產稅」或「另有贈與稅」(修正後為「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」)戳記者，地政機關無須要求當事人檢附該稅款繳清證明書等文件。(內政部 99 年 1 月 7 日內授中辦地字第 0990040157 號函)

## 伍、印花稅

- 一、設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產之契據，每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。(印花稅法第 5 條、第 7 條)
- 二、鄉鎮市公所調解書辦理不動產之設定典權、買賣、交換、贈與或分割登

記，該調解書已兼具買賣、讓售及分割不動產契據性質，應依法貼用印花稅票。（財政部 88 年 9 月 20 日台財稅第 881944243 號函）

- 三、納稅義務人持法院判決及判決確定證明書辦理不動產移轉登記，該項憑證既非經雙方當事人之意思表示一致而書立，尚不具有契約性質，應非屬印花稅法規定之課徵範圍。**法院作成之調解筆錄暨鄉、鎮、市公所調解委員會調解書**，同係基於雙方當事人達成協議而書立，應屬具有契約性質之憑據，如經當事人持憑向主管機關辦理物權登記，核屬代替典賣、讓受及分割不動產契據使用，**仍應依法貼用印花稅票**。（財政部 92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號函）
- 四、以不動產為信託財產之信託契約書，如載明受益人為委託人，且信託關係消滅時，信託財產歸屬於委託人者，該信託契約書非屬印花稅之課稅範圍，免納印花稅如敘明信託關係消滅時，信託財產應移轉於委託人以外之歸屬權利人者，已兼具買賣、讓售不動產契據性質，應於書立後交付或使用時貼用印花稅票。（印花稅法第 5 條第 5 款財政部 90 年 5 月 4 日台財稅字第 900450432 號函）
- 五、「繼承人遺產分割協議書，如包括不動產分割在內，且係持憑該分割協議書向主管機關申請物權登記者，應就分割不動產部分按協議成立時價值之千分之一，貼用印花稅票。（財政部 75 年 4 月 2 日台財稅第 7521793 號函）
- 六、土地買賣經辦理移轉登記後，交易雙方將鄉、鎮、市公所調解書辦理塗銷原買賣登記，非屬印花稅課稅範圍。（90 年 3 月 12 日台財稅自地 0900460234）
- 七、依法務部 93 年 11 月 15 日法律決字第 0930040074 號函釋：「...被繼承人死亡時遺囑生效，依其所定遺產分割方法即生遺產分割之效力，由繼承人取得單獨之不動產所有權，無民法第 1151 條有關遺產未分割前為共同共有及土地登記規則第 120 條規定之適用...」據此，該具**繼承性質之遺囑**，尚非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定課徵範圍之憑證。（財政部 96 年 8 月 6 日台財稅字第 09604745660 號函）

## 陸、房屋稅

- 一、欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。（房屋稅條例第 22 條）。
- 二、稽徵機關未於核發之契稅繳款書加蓋欠稅章戳之建物移轉登記案，申

請人得檢附移轉當期已繳清之房屋稅繳款書正本作為房屋稅完稅證明，免再向稽徵機關辦理查欠。（內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函）

## 柒、其他

- 一、所有權移轉案如經查無欠稅費者，應於土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書上加蓋「截至○年○月○日無欠繳地價稅、田賦及工程受益費」戳記或註明「地價稅無欠稅、工程受益費無欠費」及「承辦人員職名章」。（土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 4 點地 3 款）
- 二、實施重劃地區，未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。（平均地權條例第 60 條之 1、農地重劃條例第 36 條、市地重劃實施辦法第 44 條）
- 三、受益範圍內之土地及其改良物公告後之移轉，除因繼承者外，應由買受人出具承諾書，願依照規定繳納未到期之工程受益費，或先將工程受益費全部繳清，始得辦理移轉登記；經查封拍賣者亦同。（工程受益費徵收條例第 6 條）
- 四、欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。（土地稅法第 51 條）。
- 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、查封拍賣之不動產，如有欠繳或應繳未到期之工程受益費，應依照工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項規定辦理後，始得辦理移轉登記。（內政部 73 年 4 月 27 日台內地字第 220957 號函）
- 七、辦理房屋移轉或設定典權登記時，各直轄市及縣（市）登記機關應確實審查契稅繳款書或免稅證明書蓋有「截至○年○月○日止無欠繳房屋稅」戳記及「主辦人職名章」後，再據以辦理登記。（內政部 90 年 8 月 7 日台內中地字第 9011883 號令）



## 第二章 總 登 記

### 第一節 土地總登記

#### 壹、意義

依法辦竣地籍測量之地區，於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部所為之登記。

#### 貳、一般規定

一、土地總登記依下列次序辦理：（土地法第 48 條）

- （一）調查地籍。
- （二）公布登記區及登記期限。
- （三）接收文件。
- （四）審查並公告。
- （五）登記發給書狀並造冊。

二、每一登記區接受登記聲請之期限，不得少於二個月。（土地法第 49 條）

三、土地總登記，由土地所有權人於登記期限內檢同證明文件聲請之。如係土地他項權利之登記，應由權利人及義務人共同聲請。（土地法第 51 條、土地登記規則第 71 條）

四、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，應備文件另詳第六章時效取得土地權利登記）

五、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）

六、逾登記期限無人聲請登記之土地，或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。（土地法第 57 條）

七、土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理。（土地登記規則第 77 條）

八、逾總登記期限無人申請登記土地處理原則（民國 62 年 3 月 4 日行政院台 62 內字第 2860 號函訂定發布 91 年 3 月 25 日修正後全文）：

- （一）已完成無主土地公告及代管程序，並已登記為國有之土地，應不再受理主張權利與補辦登記。

- (二) 已完成無主土地公告及代管程序而尚未完成國有登記之土地，應由縣市政府查明於三個月內完成國有登記。
- (三) 未完成無主土地公告代管程序而已登記為國有之土地，應查明事實擬具具體處理意見專案報請中央核定。
- (四) 未完成無主土地公告代管程序亦未完成所有權登記之土地，應分別依照下列規定處理：
- 1、日據時期土地臺帳及不動產登記簿記載國、省、縣、市鄉鎮（含州廳街庄）有土地，該管縣市政府應會同該權屬機關切實調查，並依土地權利清理辦法及公有土地囑託登記提要規定為公有之囑託登記。
  - 2、日據時期土地臺帳及不動產登記簿記載日人私有或「會社地」「組合地」，顯非一般人民漏未申報之土地，應由該管縣市政府會同國有財產局切實調查，依台灣省土地權利清理辦法及公有土地囑託登記提要等有關規定辦理。
  - 3、日據時期土地臺帳及不動產登記簿記載日人與國人共有之土地，應由該管縣市政府會同國有財產局切實調查單獨列冊，補辦無主土地公告，並由國有財產局就日人私有部分聯繫國人所有部分申辦登記。
  - 4、日據時期土地臺帳及不動產登記簿記載為國人私有者，亦應依法補辦無主土地公告，並於公告開始三個月後依法執行代管，代管期間無人申請，期滿即為國有登記，縣市政府執行代管情形應每半年報內政部備查。
- (五) 為加速無主土地之清理，並兼顧人民合法權益，無主土地公告及代管期間改為1年。
- (六) 代管期間人民申請登記時，經審查無誤者應隨即依土地法第55條規定處理。
- (七) 無主土地補辦登記後其在補辦登記以前之賦稅，由於情況不同，應由當地主管稽徵機關報請該直轄市、縣（市）政府根據實際使用情形分別核定徵免。
- (八) 原已申請尚待結案之案件一律依照上開原則處理。

#### 參、臺灣光復後辦理之土地權利憑證繳驗與換發書狀

## 一、背景與法令依據

臺灣於日據時期，日本政府曾實施地籍測量與土地登記，地籍整理已具基礎。惟其所採之土地登記制度，係契據登記制，此與我國現行法所定不同，登記之土地權利種類，亦與我國不同。

為適應當時情勢，行政院乃於民國 35 年 11 月 26 日第 767 次院會通過「臺灣地籍釐整辦法」(臺灣省政府 62 年 11 月 26 日府民地甲字第 3030 號令廢止)一種，全文計 9 條，作為釐整臺灣地籍之依據。當時之臺灣行政長官公署為執行上開規定，乃於民國 36 年 5 月 2 日公布「臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」(臺灣省政府 61 年 11 月 30 日府民地甲字第 131599 號廢止)一種，全文計 22 條，俾各縣市辦理土地權利憑證繳驗及換發書狀時，有所遵循。

## 二、換發權利書狀之土地權利種類

原權利名稱	現權利名稱
所有權	所有權
永小作權	永佃權
地上權	地上權
地役權	地役權(民法 99.8.3 修正施行後為不動產役權)
抵當權	抵押權
不動產質權	臨時典權(行政院臺 40(內)字第 1193 號令)

## 三、依「土地權利憑證繳驗與換發書狀辦法」辦理之效力

土地法施行前，業經辦竣土地登記之地區，在土地法施行後，於期限內換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿者，視為已依土地法辦理土地總登記。(土地法施行法第 11 條)

- ◆註：1、依明治 31 年 9 月發布之台灣土地調查規則之規定由業主(即土地所有權人)申報而登錄於土地臺帳，而為官署課徵地租之依據(見台灣地租規則)。
- 2、明治 38 年 5 月 25 日律令第 3 號公布台灣土地登記規則後，前開地依據土地臺帳登錄資料由管轄之地方法院(轄內出張所)登錄於不動產登記簿(日據時期土地登記簿)。
- 3、「台灣地籍釐整辦法」第四條規定，在光復前日本政府已辦不動產

登記之區域，不動產權利人應將所持登記證書向主管地政機關繳驗，經審查公告無異議後，換發土地所有權狀，或他項權利證書，並編造登記簿。

- 4、「台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」第7條規定，縣（市）政府接受申請書及證件後，應於審查時，將所繳驗之申請書產權憑證與土地台帳及不動產登記簿三者互為核對，經核對相符者，應即在各關係證件加蓋縣（市）政府名義之驗核發還，核對不符者，應查明原委分別依法處理。

## 第二節 土地所有權第一次登記

### 壹、意義

土地總登記後未登記之土地，因地籍管理，必須編號登記時，依照總登記程序向該管登記機關所為之登記。

### 貳、一般規定

- 一、公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託該管直轄市或縣（市）地政機關為之，其所有權人欄註明為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。（土地法第 52 條）
- 二、無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。（土地法第 53 條）
- 三、各級政府機關因興建堤防等水利建造物工程所產生之未登記土地，其中屬堤防用地及行水區土地，於辦理國有登記之同時，得將管理機關逕登記為用地機關。（行政院 88 年 9 月 30 日台 88 財 36125 號函）
- 四、逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。（土地法第 57 條）
- 五、土地所有權第一次登記公告期間為 15 日。（土地法第 58 條）
- 六、凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。（國有財產法第 2 條第 2 項）
- 七、公告期間因土地權利關係人提出異議而生權利爭執案件，應於公告期滿後依土地法第 59 條第 2 項規定調處。（土地登記規則第 75 條）
- 八、土地權利爭執事件，應依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法處理。（內政部 91 年 12 月 4 日台內中地字第 0910085897 號令）
- 九、重測發現未登記土地，辦理總登記時應依法公告，未公告即辦總登記者，應補行公告。（內政部 77 年 10 月 1 日台內地字第 641508 號函）
- 十、地籍圖重測時發現未經登記之土地，於測量編號後，應辦理土地第一次登記。（地籍測量實施規則第 188 條第 2 項）
- 十一、和平繼續占有之土地，於民法第 769 條或第 770 條之規定，得請求登記為所有權人者，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）

- 十二、公告期滿無人提出異議，或經調處准予登記而當事人於接到調處通知 15 日內未訴請司法機關處理者，審查人員應再核對土地登記簿，查明有無重複地號之情事。
- 十三、農田水利會因地籍管理之必要，為其原管之未登記圳路用地提出證明文件申請登記為其所有時，登記機關應予受理。經審查無誤應即公告，並通知國有財產局。(內政部 75 年 6 月 10 日台內地字第 417286 號函)
- 十四、登記機關於辦理未登記土地之所有權第一次登記時，應先行套繪舊地籍圖及查對相關地籍資料，必要時並應洽請權責機關協助確認，以釐清該土地全部或部分土地是否為土地法第 12 條第 2 項規定得申請復權之土地。倘辦理之標的部分屬已滅失之土地再回復原狀者，應分別編列地號辦理土地所有權第一次測量及登記。登記機關就原已滅失再回復原狀之土地辦理國有土地所有權第一次登記時，不須主動通知回復請求權時效未消滅之原所有權人申請復權登記，但為免損害原所有權人或其繼承人主張回復所有權權益，登記機關應於該筆土地所有權部其他登記事項欄記明，以代碼「9N」登載，資料內容為：「原所有權人或其繼承人得依土地法第 12 條第 2 項規定申請回復所有權，於其回復請求權消滅時效未完成前，不得移轉或設定負擔：」，登錄內容為：「本筆土地已於○○○年○○月○○日○○○○○○(依實際情形註明，如公告劃出河川區域)」。登記機關於請求權時效完成後，應逕為塗銷該註記；為前開註記或塗銷註記登記時，並應同時通知土地管理機關。(內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令)

### 第三節 建物所有權第一次登記

#### 壹、意義

新建或舊有之合法建物，為確保其權屬而向該管登記機關所為之登記。

#### 貳、一般規定

##### 一、建物登記

(一) 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量，但在中華民國 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。(土地登記規則第 78 條)

(二) 前條之建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。(土地登記規則第 78 條之 1)

(三) 依土地登記規則第七十八條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記者，依該標示圖繪製簽證人之不同，並應檢附下列文件：

1、委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註本影本與案附正本(主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本)相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章；正本於核對後發還申請人。

2、委由開業之測量技師繪製簽證時，應檢附測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告，影本應由測量技師簽

註本影本與正本相符，所登記之資料仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 42 點)

(四) 如有下列情形之一者，不得申請測量：

- 1、依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。
- 2、實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第 79 條第 3 項所規定之文件者(土地登記規則第 78 條、地籍測量實施規則第 259 條)

建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。(地籍測量實施規則第 282 條)

(五) 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

- 1、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
- 2、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
- 3、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
- 4、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：
  - (1) 曾於該建物設籍之戶籍謄本曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
  - (2) 門牌編釘證明。
  - (3) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。



- (4) 繳納水費憑證。
- (5) 繳納電費憑證。
- (6) 未實施建築管理地區建物完工證明書。
- (7) 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- (8) 其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。（土地登記規則第 79 條）

❖ 註一、何謂實施建築管理前興建之建物

簡言之，在都市計畫公布日或禁建日前興建之建物，不需向建管機關申請許建之房屋均屬之。而在都市計畫公布後地區，民眾要建築房屋，依都市計畫法第 40 條規定：都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定實施建築管理；也就是說，都市計畫經發布實施後地區，興建建築物均需依建築法相關規定向建築主管機關申請建築，始可請領建物使用執照，再持向轄區地政事務所辦理所有權第一次測量登記。

又依「辦理土地複丈與建物測量補充規定」第 10 點規定如下：地籍測量實施規則第 294 第 2 項所稱「實施建築管理前建造之建物」，如建物位於都市地區內者，係指都市計畫發布實施日之前建造之建物；惟該地如依法實施禁、限建者，則應以實施禁限建之日為準。如其位於非都市地區內者，係指實施區域計畫地區建築管理辦法訂定發布日之前建造之建物。

（按：原「地籍測量實施規則」第 294 條第 1 項第 3 款，87 年 2 月 11 日修正為第 279 條第 2 項）

❖ 註二、北斗地政轄內實施建築管理前後完成之建物辦理土地分割應注意事項：

- 1、**北斗鎮都市計畫**：44年7月16日（彰府建都字第47119號函）公布實施，56年1月9日修訂都市計畫（彰府建都字第76753號函）包括東北斗、西北斗、北勢寮及螺陽段。如該區域內54年5月8日以前建造完成之建物，檢附稅籍證明即可，免附使用（建照）執照，如係54年5月8日至57年10月1日期間完成之建物，附建照執照即可，免附使用執照，57年10月1日以後興建之房屋，一律要附使用執照。
- 2、**田尾鄉都市計畫**：69年1月26日（彰府建都字第121817號函）公布實施（禁建期間65年10月27日至67年10月26日）田尾段、饒平厝段、十張犁小段。
- 3、**溪州鄉都市計畫**：69年11月5日（彰府建都字第105560號函）公布實施（禁建期間66年6月15日至68年6月14日）溪州小段、湄州段、瓦厝段溪墘厝段及舊眉段。
- 4、**田尾鄉園藝特定區計畫**：70年3月3日（彰府建都字第48504號函）實施（禁建期間66年10月26日至68年10月25日）打簾段打簾小段、柳樹湳小段、福德段。
- 5、**埤頭鄉都市計畫**：74年8月10日（彰府建都字第135605號函）實施（禁建期間69年6月1日至71年5月30日）小埔心段、崙子小段、連交厝段。
- 6、**其他地區即都市計畫外地區**：應檢附69年6月1日前房屋證明（如房屋稅證明、水電證明、稅籍證明及完工證明等）69年6月1日以後一律附使用執照。

（六）建物第一次登記經審查無誤，應即依照土地法第55條規定辦理公告，其公告期間為15日。（土地法第58條、土地登記規則第72條、第84條）

（七）建物所有權第一次登記，除土地登記規則第四章第二節規定者外，準用土地總登記程序。（土地登記規則第84條）

（八）臨時建物如領有使用執照，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」（建物所有權第一次登記法令補充規定第8點）

- (九) 已登記之建物就其增建部分在同一建號下申請登記時，應以建物所有權第一次登記方式申請辦理，公告時將增建前後之標示分別列示，其登記原因為「增建」。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 21 點)
- (十) 建築在都市計畫公共設施用地上且領有使用執照之建物，得辦理建物所有權第一次測量登記。(內政部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8674201 號函)
- (十一) 雜項工作物既經核發使用執照，得辦理建物第一次測量登記(內政部 90 年 11 月 29 日台(90)內地字第 9066208 號函)
- (十二) 按申辦建物第一次測量登記，應以該建物係合法建物為前提，有關實施建築管理前合法建物之認定，地籍測量實施規則第 279 條及土地登記規則第 79 條已有明定，雖有部分面積位於尚未徵收之都市計畫道路用地上，仍應依前開規定向地政機關申辦建物第一次測量登記相關事宜。惟考量日後交易安全，於辦理登記時，應於登記簿備註欄加註「本合法建物尚有部分面積位於都市計畫道路用地上」之文字，以維護善意第三人之權益。(內政部 94 年 11 月 8 日台內地字第 0940066733 號函)
- (十三) 關於建物所有權人申辦所有權第一次登記後，將所有權移轉登記予第三人並辦畢登記後，原據憑辦所有權第一次登記之使用執照，經原核發機關依法院刑事判決予以撤銷，登記機關得於建物標示部備註欄加註「依○○○(機關)○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函撤銷本建物使用執照」之註記字樣辦理。(內政部 86 年 9 月 15 日台內地字第 8685309 號函)
- (十四) 關於整棟建物皆為同一權利主體所有者，於申辦建物所有權第一次登記時，登記機關應依下列原則為之：(內政部 87 年 4 月 21 日台內地字第 8777211 號函)
- 1、申請建物所有權第一次登記，申請人申請以一般建物(非區分所有建物)之型態登記者，既屬編為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分(修正後為共用部分)，故該建物之法定停車空間及防

空避難室，得以主建物登記，而依一般建物測量及登記之相關規定辦理。嗣後如申請改變為二個建號以上之區分所有建物型態，應依區分所有建物辦理測量及登記之相關規定辦理標示變更登記。

2、建物所有權第一次登記，申請人為同一權利主體，如申請以區分所有建物型態登記者，應依區分所有建物辦理測量及登記之相關規定辦理。

- (十五) 建物所有權第一次登記申請人非起造人，如未能檢具移轉契約書或其他證明文件時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書之原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。(內政部 87 年 7 月 21 日台內地字第 8707380 號函)
- (十六) 債務人怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人得依法院確定判決代位申請。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 1 點)
- (十七) 共有建物所有人申請建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 2 點)
- (十八) 夫妻聯合財產中，中華民國 74 年 6 月 4 日以前以妻名義為建物起造人而取得使用執照之未登記建物，於中華民國 86 年 9 月 27 日前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者，仍推定為夫所有，除為妻之原有或特有財產外，夫得以自己名義或由夫之繼承人申辦建物所有權第一次登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 3 點)
- (十九) 區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請測量、登記。(地籍測量實施規則第 263 條、土地登記規則第 80 條)
- (二十) 關於民國 60 年間取得使用執照之區分所有建物地下室申請建物測量、登記，建物使用執照起造人為二人，其地下層(防空避難室)之權屬，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢

附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議時，宜訴請司法機關確認後據以辦理。（內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8904882 號函）

（二十一）區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。

區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除應依土地登記規則第 79 條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍。

登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。（土地登記規則第 83 條）

（二十二）區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則第 83 條規定應於申請書適當欄記明之基地權利種類，以所有權、地上權或典權為限。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 20 點）

（二十三）區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，如已依土地登記規則第 83 條規定於申請書記明基地權利種類及其範圍者，勿須檢附基地所有權人之印鑑證明。（內政部 91 年 9 月 11 日台內中地字第 0910085086 號函）

（二十四）非法人之商號及工廠不得為登記權利主體。其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點）

（二十五）已預為抵押權登記之建物，於辦理建物所有權第一次登記時，自應另編建號為之，並將該預為抵押權登記內容轉載於該建物他項權利部，同時刪除原編建號建物之標示部及建號，俾利第三人充分了解該建物他項權利登記情形。至於承攬債務於辦理建物所有權第一次登記時已經清償，應否辦理轉載乙節，同意依申請人檢具之承攬人出具之預為抵押權塗銷同意書辦理登記，無須再行轉載於新登記建物他項權利部。（內政部 92 年 5 月 1 日內授中辦地字第

0920082830 號函)

- (二十六) 主管建築機關所核發之「臨時使用許可證」，僅為供該建築物臨時使用之許可，申請人不得持憑該許可證申辦建物所有權第一次登記。如其係屬建築法第 99 條規定，得免適用該法全部或一部核發使用執照之建物，得經主管建築機關依「○○縣(市)免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則」規定核發臨時使用許可，據以辦理建物所有權第一次登記。(本部 93 年 4 月 7 日台內地字第 0930063366 號函)
- (二十七) 申請書備註欄註明「係依停車場法第 16 條第 1 項第 2 (3) 款規定投資興建之停車場建築物及設施」應於建物登記簿其他登記事項欄註記。(內政部 82 年 1 月 21 日台內地字第 8278228 號函)
- (二十八) 有關區分所有建物內作為共同使用部分(修正後為共用部分)之法定防空避難室或法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有。所稱「法定停車空間」係就建築物整體之法定停車位為計算之基礎，並非每一個別停車位。(內政部 85 年 2 月 27 日 台內地字第 8573716 號函、內政部 85 年 6 月 27 日 台內地字第 8505406 號函)
- (二十九) 區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。  
區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。(土地登記規則第 81 條、地籍測量實施規則第 283 條)
- (三十) 區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，其屬內政部中華民國 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第 79 條規定辦理建物所有權第一次登記。(建物所有權第一次

登記法令補充規定第 10 點)

(三十一) 區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點)

(三十二) 共有建物與附屬建物所有權第一次測量、登記：

1、建物除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。(地籍測量實施規則第 273 條)

2、建物之入口雨遮非為陽臺、屋簷或雨遮，仍應計入地板面積，方可辦理建物所有第一次測量登記。(內政部 95 年 12 月 14 日台內地字第 0950193520 號函)

3、中華民國 100 年 6 月 15 日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點第 2 項)

4、區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記。前項共有部分登記之項目如下：

(1) 共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。

(2) 空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。

(3) 法定防空避難室。

(4) 法定停車空間(含車道及其必要空間)。

(5) 給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。

(6) 配電場所，如變電室、配電室、受電室等。

(7) 管理委員會使用空間。

(8) 其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點)

5、使用執照標示為「陽臺(法定空地)」，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第 8 條規定應為共用部分，並得載

明於公寓大廈規約予以約定專用。(內政部100年8月31日內受中辦地字第1000725409號函、內政部100年8月24日台內營字第1000806661號令)

- 6、以共有部分之停車空間，若其建物測量成果圖按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於位置圖欄加註停車位數量時，得由申請人於辦理建物產權登記時，申請登載車位編號。建物所有權第一次登記後，得經區分所有建物全體共有人及他項權利人同意，並檢附分管協議書、印鑑證明及他項權利人同意書等文件申請註記，其註記方式於所有權部其他登記事項欄，以代碼88註記「分管停車位編號：○○」。(內政部85年9月7日台內地字第8580947號函、內政部96年9月5日內授中辦地字第0960727268號函、內政部97年4月9日內授中辦地字第0970044237號函)
- 7、查區分所有建物為共有，而各共有人又分管部分法定停車位，為使停車位利於使用管理，弭平共有人間對停車位範圍之爭議，並符合現今社會需求，爰區分建物所有權人於辦理建物所有權第一次登記時，得依當事人之申請於所有權部其他登記事項欄，以代碼88註記「分管停車位編號：○○」。(內政部96年9月5日內授中辦地字第0960727268號函)
- 8、自中華民國85年6月28日(含)以後核發建造執照者依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」設計之開放空間，凡屬區分所有合法建築物，且在使用執照及竣工平面圖內有計入總樓地板面積，於公寓大廈專有部分、共用部分標示之詳細圖說內，清楚標示其範圍者，准予以共同使用部分(修正後為共用部分)辦理建物第一次測量及登記。(內政部85年11月26日台內地字第8582488號函)
- 9、區分所有建物共同使用部分申辦登記時選擇以增列車位編號並記載停車位權利範圍登記完畢，如經現全體區分所有權人及他項權利人同意者，其請求該停車位編號及



停車位權利範圍之塗銷註記登記，登記機關應予受理。

(內政部90年2月16日台內中地字第9080272號函)

10、區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第82條規定辦理。、區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。(內政部80年9月18日台內營字第8071337號函)

11、公寓大廈之室內法定停車空間如不兼防空避難室使用，其為地面層主建物附建且相連或上下直接連通，並有獨立出入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之標的者，屬專有部分得併入主建物內辦理測繪登記，其用途欄依使用執照之記載填載，該停車空間並不得自主建物分離或為分割標的。(內政部87年11月21日台內地字第8790796號函)

(三十三) 中華民國 85 年 6 月 4 日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點第 1 項)

(三十四) 100 年 6 月 15 日前領得建造執照之建物，除使用執照竣工平面載明為陽台、屋簷或雨遮，得以附屬建物測繪登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等，使用執照竣工平面圖已將其計入樓地板面積者，亦得以附屬建物申辦登記。(內政部 100 年 6 月 28 日內授中辦地字第 1000724840 號函)

(三十五) 構造上及使用上不具獨立之建物，或未能增編門牌者，不得以區分所有建物辦理登記。(內政部 76 年 8 月 7 日台內地字第 524371 號函)

(三十六) 未編列門牌建物不得辦理建物第一次登記。(內政部 76 年 11 月 7 日台內地字第 545441 號函)

- (三十七) 雜項執照不得據以辦理建物所有權第一次登記。(內政部 77 年 6 月 9 日台內地字第 604777 號函)
- (三十八) 使用執照起照人為無法人資格之工廠或商號時，應提出工業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件，據以辦理登記。惟工廠或商號在未辦理營業登記前，申請人持憑工廠設立許可文件，主張其為建物所有權人，申辦建物所有權第一次登記，倘工廠設立許可文件載明獨資型態，又使用執照所載起造人工廠或商號之代表人(負責人)與申請人相符者，地政機關亦得予受理；如有不符，應另檢具移轉契約書，法院確定判決等足資證明其為權利人之證明文件，以憑辦理登記。倘工廠設立許可文件載明工廠係合夥組織，於工廠或商號辦妥營業登記前，得加具保證人一人以上之保證書，敘明確無其他出資人或合夥人情事，以全體合夥人名義申辦公司共有建物所有權第一次登記。(80 年 7 月 1 日台內地字第 8080010 號函、80 年 11 月 19 日台內地字第 8079416 號函、80 年 12 月 23 日台內地字第 8073992 號函)
- (三十九) 公有土地租賃，涉及建築行為，縱然原已訂定之基地租約，如契約書未載明供建築使用，其涉及建築行為時，仍需由管理機關出具土地使用權同意書。(內政部 91 年 4 月 24 日台內中地字第 0910084418 號函)
- (四十) 建物變更起造人後，於建物所有權人第一次登記公告期間經法院囑託查封登記，縱被查封之債務人與申請建物所有權第一次登記之所有人不同，仍應依土地登記規則第 139 條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)
- (四十一) 為避免法定空地未依規定而不當移轉，自 89 年 6 月 1 日起，建物測量成果圖應加註使用執照之「建築基地地號」其採電子處理作業地區分別於建物及土地標示部其他登記事項欄註記建築基地地號。(內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8972408 號函)
- (四十二) 辦理建物所有權第一次登記時，其座落基地若屬「獎勵民

間參與交通建設條例第 42 條限制」之土地，應於該建物所有權部之其他登記事項欄加註「本建物受獎勵民間參與交通建設條例第 42 條限制」的字樣。（內政部 85 年 9 月 23 日台內地字第 8507441 號函）

（四十三）有關地籍圖重測區界址糾紛未決土地上之建物，申請人檢附相關資料申辦建物所有權第一次測量登記，得參照『建物所有權第一次登記法令補充規定』第 19 點意旨（100.6.15 修正後第 16 點），以重測後土地標示受理測量，扣除重測界址糾紛部分辦理登記。並應於登記簿備註欄及成果圖上加註『本建物尚有部分涉及重測土地界址糾紛未登記』字樣。」（按：原地籍測量實施規則第 196 條之 2 所稱「界址糾紛」，於 89 年 12 月 6 日修正為「界址爭議」）（內政部 86 年 12 月 15 日台內地字第 8689855 號函）

（四十四）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）

## 二、農舍登記

（一）農業發展條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。

前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。

本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。

第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；**農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權**；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。（農業發展條例第 18 條第 1 項至第 4 項）

❖ 建築行為屬建築法第 9 條第 1 款所稱『新建』者，應受農業發展

條例第 18 條第 2 項規定農舍興建滿 5 年始得移轉之限制；如屬建築法第 9 條第 2 款前段所稱『增建』者，則不受上開規定之限制。」故登記機關管制農舍滿 5 年始得移轉者，係以農業發展條例修正後取得農地新建之農舍為限。（行政院農業委員會 97 年 12 月 17 日農水保字第 0971844329 函）

(二) 依本條例第 18 條第 1 項規定**申請興建農舍之申請人應為農民**，且其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：

- 1、年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。
- 2、申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。但參加興建集村農舍建築物坐落之農業用地，不受土地取得應滿二年之限制。
- 3、申請興建農舍之該筆農業用地**面積不得小於零點二五公頃**。參加興建集村農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。
- 4、申請人無自用農舍者。申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限。
- 5、申請人為該農業用地之**所有權人**，且該**農業用地應確供農業使用**，並屬未經申請興建農舍之農業用地。

直轄市、縣（市）政府為辦理前項申請興建農舍之核定作業，得由農業單位邀集環境保護、建築管理、地政、都市計畫等單位組成審查小組，審查前項、第 3 條至第 6 條規定事項。

（農業用地興建農舍辦法第 2 條、102 年 7 月 1 日內政部台內營字第 1020805247 號令）

(三) 興建農舍起造人應為該農舍坐落土地之**所有權人**。（農業用地興建農舍辦法第 9 條）

(四) 研商有關地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 12 條規定辦理註記及執行事宜會議紀錄（內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 10266520593 號函）詳見第十二章第五節 參 五

(五) 為符合農發條例第 18 條之立法精神籍落實農地管理政策，農舍辦理建物所有權第一次登記，**所檢附之權利證明文件為移轉契**

約書時，應檢附申請人具結僅有一戶農舍之書面聲明辦理登記。(內政部 96 年 9 月 28 日內授中辦地字第 0960051711 號函)

- (六) 農業發展條例修正後，共有農業用地農舍起造人持憑建管機關核發之使用執照申請建物所有權第一次登記，得免提出基地全部共有人具結將來農舍與基地不單獨移轉且不單獨設定負擔之書面聲明。(內政部 92 年 8 月 8 日內授中辦地字 0920083875 號函)
- (七) 有關「農業發展條例」第 18 條所稱取得農業用地，應以土地登記簿所有權部認定之，其土地取得時點除民法第 759 條規定因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，係以原因發生日期認定外，其餘則以登記日期為基準。與前開意旨未符之相關函釋，自即日停止適用。(行政院農業發展委員會 101 年 6 月 29 日農水保字第 1011865000 號令)
- (八) 本會 101 年 6 月 29 日農水保字第 1011865000 號令應予補充，有關「農業發展條例」第 18 條所稱取得農業用地，應以土地登記簿所有權部認定之，除下列情形外，其取得時點以登記日期為基準：
- 1、依民法第七百五十九條規定因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，以原因發生日期為基準。
  - 2、依農地重劃條例第二十七條規定：「農地重劃後分配於原土地所有權人之土地，自分配確定之日起，視為其原有土地。」爰重劃後分配之土地，應以原有土地取得時點為基準。
  - 3、依公職人員財產申報法規定辦理強制信託之農業用地，於塗銷信託登記回復為委託人所有後，應以該農業用地辦理信託登記前之取得時點為基準。(行政院農業發展委員會 102 年 10 月 25 日農水保字第 1021866046 號)
- (九) 原 2 筆土地面積合計逾 0.25 公頃之農業用地，因辦理地籍圖重測後，致該 2 宗土地面積合計不足 0.25 公頃，因與農業用地興

建農舍辦法規定不符，不得依地籍圖重測後之面積申請興建農舍。(內政部 101 年 10 月 11 日台內地字第 1010322139 號)

- (十) 農業發展條例 89 年 1 月 26 日修正施行後取得之農業用地興建之農舍始有農業發展條例第 18 條第 2 項規定之限制。(內政部 89 年 7 月 21 日台內中地字第 8913732 號函)
- (十一) 農舍分割應與其基地併同考量，且需受現行農業發展條例第 16 條有關耕地分割規定之限制，**不宜單獨辦理建物分割**。(行政院農業委員會 90 年 3 月 5 日農輔字第 0900108638 號函)
- (十二) 機關管制農舍滿 5 年始得移轉，係以農業發展條例修正後取得農地新建之農舍為限，故於農業發展條例修正前已建之農舍在建築基地總面積百分之十辦理增建，無須受 5 年始得移轉之管制(內政部 98 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0980723837 號令)
- (十三) 農舍興建完成後，因繼承或法院拍賣而移轉者，其 5 年起算日以原取得農會使用執照之核發日起算(行政院農業委員會 98 年 3 月 3 日農授水保字第 0980111166 號)
- (十四) 以共有土地持分部分申請興建農舍者，除其他共有人同意書外，應檢附分管契約，其可興建面積以其持分面積計算，並需興建在所分管土地範圍內，農舍仍以整筆土地註記，日後**共有土地辦理分割，未納入興建農舍計算之土地可要求取消註記**，惟該共有土地之分割應符合農業發展條例第 16 條及耕地分割執行要點相關規定，本會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號示有案(正本諒達)；本會 91 年 10 月 2 日農輔字第 0910151735 號函釋不再適用。(農委會 97 年 2 月 5 日農授水保字第 0971843110 號)
- (十五) 按**實施區域計畫地區**，申請自用農舍以同一戶自用為限，為本部 81 年 8 月 17 日內營字第 8104300 號函所明釋。本案農業發展條例修正前之農業用地興建農舍已領得使用執照者，仍應符合上開規定，**不得增編門牌增加戶數**。」本署 93 年 7 月 29 日營署建管字第 0930046961 號函已有明示。本案農業發展條例修正後之農業用地興建農舍已領得使用執照，建築

物所有權為二人共有，參照上開函示規定，應不得增編門牌增加戶數。(內政部營建署 98 年 9 月 4 日營署建管字第 0980050870 號)

(十六) 依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物之新建、增建、改建或修建，應依本辦法向當地主管建築機關申請建築執照。原有之建築物不合非都市土地使用管制規則規定者，依該規則第八條之規定辦理。(實施區域計畫地區建築管理辦法第 3 條)

(十七) 於各種用地內申請建造自用農舍者，其總樓地板面積不得超過 495 平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積百分之十，建築物高度不得超過三層樓並不得超過 10.5 公尺，但最大基層建築面積不得超過 330 平方公尺。(實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條)

## 伍、審查

### 一、核對登記簿

(一) 建物坐落之基地未完成總登記者，不予受理。

(二) 土地登記簿標示部「地上建築改良物之建號」已有建號者依下列方式處理：

1、以基地號門牌號查明有無重複情事。

2、因舊建物拆除未辦建物滅失登記者，應先辦理舊建物滅失登記。

3、未辦建物所有權第一次登記之查封建物：

(1) 未塗銷查封前辦理建物所有權第一次登記：(建物所有權第一次登記法令補充規定第 23 點) 100.6.15

① 建物測量成果與未登記建物查封之測量成果相同者，應另編建號並將該查封登記內容轉載，原未登記建物建號另案辦理截止記載。

② 建物測量成果與未登記建物查封之測量成果不同者，應另編建號並將原查封事項予以轉載，原未登記建物標示部另案註記。

(2) 未登記建物查封登記塗銷後，再辦理建物所有權第一

次登記時，應另編建號辦理。（限制登記作業補充規定第 23 點）

## 二、申請登記附繳證件

### （一）登記原因證明文件

1、實施建築管理後，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件。使用執照所載起造人姓名、住址與土地登記申請人身分證明或建物測量成果圖所載不符時，應查明後依下列方式處理：

- （1）查係使用執照起造人姓名、住址、身分證統一號碼填載錯誤者，由主管建築機關更正後辦理。
- （2）查係權利移轉者，由申請人檢附移轉證明文件憑辦。（土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款）
- （3）查係撤、冠夫姓者，由申請人檢附有該項記事之戶籍資料辦理。
- （4）使用執照上起造人住址查係通訊住址者，由申請人在申請書備註欄切結辦理。
- （5）使用執照上起造人姓名、住址查係使用執照核發後變更者，由申請人檢附有該變更記事之戶籍資料辦理。
- （6）使用執照與建物測量成果圖或申請登記所載建物門牌不符查係門牌整編所致時，應另附門牌整編證明文件。增編者亦同。
- （7）查係建物測量成果圖所載錯誤者，應先更正該測量成果圖。

2、實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- （1）曾於該建物設籍之戶籍謄本：曾於該建物設籍之戶籍謄本之地址應與該建物之門牌相符，足資證明該地址於實施建築管理前已有建物。
- （2）門牌編釘證明：比照戶籍謄本審核方式辦理。
- （3）繳納房屋稅憑證或稅籍證明：應附建築管理前完納之收



據。收據所載建物門牌號係經整編者，應加附門牌整編證明。其係以稅籍證明申辦者，亦同。

- (4) 繳納水費憑證：水費證明應載明建物門牌。該建物門牌如與申請登記門牌不符，查係門牌整編者應加附門牌整編證明。
- (5) 繳納電費憑證：電費證明應載明建物門牌。該建物門牌如與申請登記門牌不符，查係門牌整編者應加附門牌整編證明。
- (6) 未實施建築管理地區建物完工證明書：比照前項使用執照審核方式辦理。
- (7) 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- (8) 其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

## （二）申請人身分證明

- 1、自然人以戶籍資料為憑，權利人為無行為能力人或限制行為能力人者，應加附法定代理人身分證明。
- 2、法人以設立登記文件及其代表人資格證明文件為憑。
- 3、法人或寺廟在未完成法人設立登記前，申請書應附協議書及其籌備人公推之代表人身分證明。（土地登記規則第 104 條）

## （三）建物測量成果圖

- 1、申請人姓名、住址應與權利人身分證明相符。
- 2、建築基地地號與使用執照所載不符者依下列方式處理：
  - (1) 使用執照建築基地地號錯誤者，由主管建築機關更正。
  - (2) 辦理建物所有權第一次登記，如建築基地地號與地籍圖地號不符，應通知申請人先向主管建築機關更正。如不符原因係分割或合併所致，且發生在使用執照核發之

後，毋須辦理更正。（參照辦理土地複丈與建物測量補充規定第 12 點）

(3) 為避免法定空地未依規定而不當移轉，地政機關自民國 89 年 6 月 1 日起，於辦理建物第一次測量登記時，應依下列方式辦理：（內政部 89 年 3 月 20 日台(89)內地字第 8972408 號函）

① 建物測量成果圖應加註使用執照之「建築基地地號」，其採人工作業地區，分別於土地登記簿標示部之其他登記事項欄及建物登記簿標示部備考欄加註「建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○等」；其採電子處理登記作業地區登錄方式如下：

I. 辦理建物第一次登記，於「建物標示部」其他登記事項欄登打代碼「88」，並將建物測量成果圖所註使用執照之建築基地地號全部登入。

II. 另增編一內部收件號，登記原因為「註記」，比照前項登錄方式於每筆建築基地地號之「土地標示部」其他登記事項欄註記建築基地地號。

② 建築基地辦理分割或合併後，於申請辦理建物第一次測量時，地政機關應於建物測量成果圖上記載異動後之全部建築基地地號（內政部 95 年 9 月 22 日台內地字第 0950145747 號函）

**【內容】** 本案建築基地地號如何註記乙節，查辦理土地複丈與建物測量補充規定第 12 點及本部 89 年 3 月 20 日台(89)內地字第 8972408 號函已有明文，復查本案建築基地辦理分割或合併，造成建築基地地號現況與使用執照登載之基地地號不一致情形應如何確認，如本案係發生於使用執照核發之前者，則申請人須向建管機關申請使用執照基地號更正；如於使用執照核發之後發生者，則毋須向建管機關申請使用執照基地號更正，得逕由地政機關依基地分割、合併前後土地登記簿及地籍圖對照地號辦理。惟本案不論發生於使用執照核發之前或後

者，依前開規定及函釋意旨，地政機關於辦理建物第一次測量時，仍須就申請人申辦當時之地籍資料，於建物測量成果圖上記載異動後之全部建築基地地號。至於建築基地空地面積超出應留設之法定空地面積者，如經申請人檢附主管建築機關准予分割之證明文件，申辦建築基地法定空地分割，因分割後之新地號土地業經檢討已非為該建築基地，自應於土地與建物登記簿標示部加註地號中刪除該新地號。

3、主要構造、主要用途、使用執照字號均依使用執照記載為準。

4、建物面積認定依下列方式處理：

- (1) 對於領有使用執照及竣工平面圖之合法建物，其建物面積依竣工平面圖、地籍測量實施規則第 273 條及公寓大廈管理條例第 56 條之規定，就建物之權利範圍計算面積辦理登記。
- (2) 實施建築管理前無使用執照者，依土地登記規則第 79 條第 3 項規定辦理。

5、位置圖所繪建物應繪製於建物坐落地號內，如有不符，依下列方式處理：

- (1) 建物坐落地號繕寫錯誤或非屬建築基地地號之一者，應由測量單位訂正。
- (2) 建物坐落位置部分占用鄰地者，該占用部分應予扣除。辦理登記時，應於登記簿備註欄加註「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予登記」之文字。（餒政部 73 年 3 月 12 日台內第字第 391361 號函，建物所有權第一次登記法令補充規定第 16 點、第 17 點）
- (3) 建物坐落位置與已辦妥建物登記之建物重疊者，原登記建物如已拆除、滅失，應先辦理舊建物滅失登記。如原登記建物並未拆除、滅失仍有重疊者，應查明更正後再受理建物所有權第一次登記。
- (4) 有關地籍圖重測區界址糾紛未決土地上之建物，申請人檢附相關資料申辦建物所有權第一次測量登記，得參照

「建物所有權第一次登記法令補充規定」第 19 點意旨（修正後 16 點），以重測後土地標示受理測量，扣除重測界址糾紛部分辦理登記。並應於登記簿備註欄及成果圖上加註「本建物尚有部分涉及重測土地界址糾紛未登記」字樣。（內政部 86 年 12 月 15 日台內地字第 8689855 號函）

（四）使用基地證明文件（有使用執照或建築執照者免附）

1、實施建築管理前建築完成之建物，其所有權第一次登記之申請人與基地所有權人非同一人，而有下列情形之一者，其申請登記無須基地所有權人同意：（建物所有權第一次登記法令補充規定第 13 點）

（1）申請人為地上權人或典權人。

（2）因法院拍賣移轉取得建物者。

（3）日據時期已登記之建物。

（4）占用基地經法院判決確定有使用權利者。

（5）租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

2、共有人之一於實施建築管理前在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 18 點）

（五）全體起造人分配文件

1、協議書內所蓋協議人印章與登記申請書上所蓋相符者，當事人得免親自到場。（土地登記規則第 41 條第 12 款）

2、查明協議書所載各人分配之權利範圍及建物坐落門牌號與申請登記是否相符。（土地登記規則第 79 條）

（六）權利證明文件

1、申請建物所有權第一次登記，有下列情形之一者各依其規定辦理：

（1）申請登記前有權利移轉者，應提出權利移轉證明文件，免付契稅收據。如申請人與使用執照起造人不同時，

應通報稅捐稽徵機關。

(2) 建物起造人為限制行為能力或無行為能力者，無須檢附贈與稅款繳（免）納證明文件。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 點）

2、權利證明文件為買賣、贈與、交換、共有物分割…等移轉契約書者，免附契稅收據。但應通報稅捐稽徵機關。該契約書上所載建物門牌應與申請登記者相符，權利範圍亦同。

3、權利證明文件為遺產稅繳（免）納證明書或不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書者（因繼承取得時）其上所載建物門牌應與申請登記者相符，權利範圍亦同。又因遺產分割繼承者，另附遺產分割契約書。

4、權利證明文件為法院判決書者以判決主文所載為準。又無法確認判決確定者，應加附判決確定證明書。

5、權利證明文件為拍賣移轉權利證明書者，以證明書所列移轉標的物為準。建物起造人為限制行為能力人或無行為能力者，無須檢附贈與稅繳（免）納證明文件。

#### (七) 登記規費

建物所有權第一次登記，應按建物權利價值繳納登記費千分之二，其建物權利價值之計算，應依土地登記規則第 48 條規定計算之。

## 第四節 土地所有權回復登記

### 壹、意義

私有土地因天然變遷成為湖澤或可通行之水道，致所有權消滅者，如其土地再行回復原狀時，經原所有權人或其繼承人證明為其原有者，向該管登記機關所為之登記。

### 貳、一般規定

- 一、土地所有人因土地流失，拋棄所有權，嗣因土地浮覆，原所有權人對該土地已無所有權存在，自不得依土地法第 12 條第 2 項規定回復其所有權。（民法第 764 條）
- 二、土地因天然變遷致喪失所有權者，如其土地回復原狀時，原所有權人得申請回復其所有權。但應先申請土地複丈，檢附複丈結果通知書及原所有權人之證明文件申辦所有權回復登記。（土地法第 12 條第 2 項、土地登記規則第 27 條第 10 款）
- 三、土地法第 12 條之回復權不包括他項權利。（內政部 46 年 8 月 8 日台內地字第 118958 號函）
- 四、私有土地流失，回復原狀時，其回復請求權逾 15 年未請求，得因時效屆滿而消滅。（行政院 74 年 1 月 10 日台內字第 542 號函）
- 五、有關已辦滅失登記之土地已回復原狀者之認定如下：
  - （一）所稱已辦滅失登記之土地，係指土地登記簿記載有土地滅失登記之土地（含日據時期已辦滅失登記者）。
  - （二）屬水道河川浮覆地之回復者，其回復範圍之認定，不論係天然或人為之原因，指河川區域土地因河川變遷或因施設河防建造物，經公告劃出河川區域（水道）治理計畫用地範圍線外之回復事實狀態；其回復之認定權責機關為水利主管機關。
  - （三）非屬水道河川浮覆地之回復者，除法令另有規定外，其回復之認定權責機關為地政主管機關。
  - （四）水道河川浮覆地之回復申請，經土地所在登記機關受理並查明申請人符合資格者，於辦理複丈時，應通知申請人及水利主管機關到場指認浮覆地範圍後據以施測。
  - （五）水道河川浮覆地之所有權回復登記請求權時效，依行政院 74 年 1 月 10 日台 74 內字第 542 號函及河川管理辦法第 10 條規定，以河川區域（水道）治理計畫用地範圍線公告日起算 15 年請求權時效為之；非屬水道河川浮覆地者，其所有權回復登記

請求權時效之起算，以發生回復事實狀態為準。（內政部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函）

六、私有之滅失土地回復原狀後，全力為回復原迳又權人前，倘當事人仍未申請測量登記，辦理重測機關應於重測相關清冊內註明重測前、後地號，俾登記機關據以配合於土地登記簿註記：「本筆土地重測前為○○段○○小段○○地號，已於○○年○○月○○日劃出河川區域範圍，原所有權人或其繼承人得依土地法第 12 條第 2 項規定申請回復其所有權，於回復請求權消滅時效未完成前禁止處分。（內政部 92 年 3 月 7 日台內地字第 0920066534 號函）

七、申辦土地法第 12 條規定之復權測量及登記事宜（內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令）

（一）登記機關於辦理未登記土地之所有權第一次登記時，應先行套繪舊地籍圖及查對相關地籍資料，必要時並應洽請權責機關協助確認，以釐清該土地全部或部分土地是否為土地法第 12 條第 2 項規定得申請復權之土地。倘辦理之標的部分屬已滅失之土地再回復原狀者，應分別編列地號辦理土地所有權第一次測量及登記。

（二）登記機關就原已滅失再回復原狀之土地辦理國有土地所有權第一次登記時，不須主動通知回復請求權時效未消滅之原所有權人申請復權登記，但為免損害原所有權人或其繼承人主張回復所有權權益，登記機關應於該筆土地所有權部其他登記事項欄記明，以代碼「9N」登載，資料內容為：「原所有權人或其繼承人得依土地法第 12 條第 2 項規定申請回復所有權，於其回復請求權消滅時效未完成前，不得移轉或設定負擔：」，登錄內容為：「本筆土地已於○○○年○○月○○日○○○○○○○（依實際情形註明，如公告劃出河川區域）」。登記機關於請求權時效完成後，應逕為塗銷該註記；為前開註記或塗銷註記登記時，並應同時通知土地管理機關。

（三）原已滅失之土地於回復原狀且經辦竣國有土地所有權第一次登記者，原所有權人或其繼承人於請求權時效內申請復權登記，經登記機關審查確認無誤後，依土地法第 12 條第 2 項規定意旨，該國有土地管理機關自負有同意返還之義務，故登記機關應主動徵

詢土地管理機關意見，取得土地管理機關同意返還之證明文件，以「回復」為登記原因，辦理復權所有權移轉登記。至復權範圍僅為已登記土地之部分時，應由復權請求權人配合土地管理機關申辦土地分割測量登記並繳納複丈費後，再辦理復權登記。

(四) 共有土地滅失再回復原狀時，部分共有人於 98 年 7 月 23 日民法修正施行前已就持分土地辦竣復權登記者，登記機關應就未申請復權之部分共有人持分，依行政院頒之「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」規定，通知國有土地管理機關申辦國有登記，辦理登記時，應同時於土地所有權部其他登記事項欄記明上開二之文字並通知土地管理機關；98 年 7 月 23 日民法修正施行以後，部分共有人於申請復權登記者，依民法第 821 條及第 828 條第 2 項規定，應就共有物之全部為本於所有權之請求，依原滅失登記時之共有情形（分別共有或共同共有）單獨申請復權登記，無須經全體共有人同意。

(五) 本部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函結論（三）及 87 年 2 月 4 日台內地字第 8780482 號函與上開內容違背，一併停止適用。

八、有關共有人之一或其繼承人依本部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令規定，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，以登記原因「回復」辦竣復權登記者，嗣後他共有人之繼承人證明該時他共有人業已死亡，其繼承人亦得檢附上開規則第 119 條規定之證明文件逕以「名義更正」為登記原因，將原登載於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。（內政部中華民國 100 年 4 月 1 日內授中辦地字第 1000724119 號令）

九、土地法第 12 條第 2 項規定有關原所有權人或其繼承人申請復權登記事宜。（內政部 102 年 8 月 21 日台內地字第 1020280205 號令）

原已滅失之土地於回復原狀且經辦竣國有土地所有權第一次登記，倘原所有權人或其繼承人依土地法第 12 條第 2 項規定向登記機關申請復權登記，其所有權回復請求權已罹於消滅時效者，依民法第 144 條第 1 項規定、法務部 90 年 10 月 31 日（90）法律字第 039338 號函釋及最高法院 29 年上字第 1195 號判例意旨，消滅時效完成之效力，僅發生拒絕



給付之抗辯權，非使請求權當然消滅。故登記機關於受理是類案件時，應徵詢國有土地管理機關表示是否同意其回復所有權之意見，以為登記案件准駁之依據。

- 十、如該浮覆土地係已依法登記者，則依「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」第3點規定，以「回復」為登記原因，無須繳納登記費。（內政部86年2月12日台內地字第8678442號函）

## 第三章 標示變更登記

### 壹、意義

已登記之土地或建物，如坐落、地號、地目、面積等標示發生變更。而依土地法第 72 條規定向該管登記機關申請變更所為之登記如分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，向該管登記機關申請標示變更所為之登記，如分割、合併、減失、回復、地目變更、面積增減、建物門牌變更、建物基地號變更、土地編定變更、土地重劃、地籍圖重測確定、權利變換登記等。

### 貳、一般規定。

#### 一、一般分割、合併登記

- (一) 土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，應為標示變更登記。（土地登記規則第 85 條）
- (二) 凡土地或建物必須分割或合併時，應由所有權人檢附土地複丈申請書及標示變更登記申請書，向該管地政事務所申請分割、合併複丈，經複丈完竣後，由測量課將測量成果連同標示變更登記申請書移由登記課辦理標示變更登記。（地籍測量實施規則第 207 條）
- (三) 土地、建物分割登記，原則應依地籍測量實施規則及建築法等相關規定辦理。另耕地須依農業發展條例及耕地分割執行要點等相關規定；而林業用地或「林」地目土地須依土地法第 31 條及土地法施行法第 21 條之規定辦理。分割時應受各直轄市、縣（市）政府於其管轄區域土地，所定林業用地最小面積單位規定之限制，並禁止其再分割。是以在審核林業用地申辦分割時，應先查明所屬直轄市、縣（市）政府是否有依上開規定訂定林業用地最小分割面積之限制。
- (四) 一宗土地之部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割。（土地登記規則第 86 條）；申請分割合併，得申請先分割後合併或先合併後分割，並均應併案辦理。（耕地分割執行要點第 8 點）
- (五) 二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。

設定有地上權、永佃權、不動產役權、典權、耕作權或農育權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置

變更者，不在此限。

前項他項權利於土地合併後仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。

設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。（土地登記規則第 88 條）

（六）土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。

前項土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：

1、所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。

2、設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。

3、設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。登記機關辦理合併複丈，得免通知實地複丈。

第一項之土地設定有用益物權者，其物權範圍為合併後土地之一部分者，應於土地複丈成果圖繪明其位置。（地籍測量實施規則第 224 條）

（七）設定有抵押權之土地，辦理合併登記，如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者，得免提出土地所有權人及抵押權人之印鑑證明。（內政部 85 年 12 月 6 日台內地字第 8511169 號函）

（八）共有土地分割，或兩宗以上所有權人不相同之土地合併，各共有人分割、合併前後應有部分價值相差在分割、合併後當期公告土地現值一平方公尺單價以下，依規定得免申報移轉現值之案件，准免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠，得逕向地政機關辦理登記。（財政部 97 年 8 月 18 日台財稅字第 09700314600 號函、內政部 92 年 1 月 22 日台內地字第 0920002654 號函）

（九）兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。（土地法施行法第 19 條之 1）

兩筆土地設定之抵押權內容完全一致，且全筆設定地上權，於重測地籍調查時，擬申請合併為 1 宗之情形，有違土地法施行法第 19 條之 1 規定，應與否准登記。（內政部 96 年 6 月 28 日台內地字第 0960102809 號函）（「抵押權內容完全一致」參照地籍測量實施規則第 224 條第 2 項第 2 款之規定，係指擔保同一債權，於數土地上設定之抵押權而言）

（十）設定有他項權利之土地申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。（土地登記規則第 90 條）

（十一）土地界址調整應以同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同之土地為限。如為實施建築管理地區，並應符合建築基地法定空地分割辦法規定。

前項土地設有他項權利者，應先徵得他項權利人之同意。（地籍測量實施規則第 225 條）

（十二）查「申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件。實施建築管理前或民國 60 年 12 月 22 日建築法修正前建造完成之建築基地，其申請分割者，得以土地登記規則第 70 條第 2 項所列文件辦理。」為建築基地法定空地分割辦法第五條明定；次查有關（公、私有土地上新舊違章建築非屬建築法第 11 條所稱之建築基地，自無建築基地法定空地分割辦法之適用）前經本部 85 年 8 月 2 日台內地字第 8507248 號函釋在案；本案之建物未能提出合法建物相關之證明文件且公產管理機關能證明確未出具土地使用同意書供他人建築使用者，應可證明該土地上之建物為非依法核准之建物，應有本部前開函之適用。惟該公產管理機關出具之證明應為「未提供土地使用同意書供他人建築使用」之證明。（內政部 87 年 1 月 26 日台內地字第 8780422 號函）

❖ 《建築基地法定空地分割辦法》

第 3 條：建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。…一、二、三

第 4 條：建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，

其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。第 5 條：申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件。

❖ 檢送本部 98 年 9 月 7 日研商建築基地法定空地分割辦法第 5 條、第 6 條執行疑義案會議紀錄乙份（98 年 9 月 18 日台內營字第 0980809244 號）

一、建築基地法定空地分割辦法（下稱本辦法）第 6 條修正條文第一項文字修正為：「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。」，同條文第二項照案通過。條文對照表說明欄部分，請作業單位酌作補充說明，以強化本條文修正意旨，並依法制作業程序辦理後續作業，修正後條文如附件。

二、申請人按本辦法第 6 條檢附經法院確定判決書至地政機關申辦建築基地分割為多筆地號之案件，建請本部地政司轉知各地方地政事務所，於辦理分割後之各筆土地所有權狀保留原基地所屬建號，以避免爭議。

三、為防止建築基地法定空地分割辦法執行時發生偏差，導致民眾誤解，請另函司法院及各直轄市、縣（市）政府轉知所屬法院及所轄鄉、鎮、市、區調解委員會，重申本部 82 年 3 月 25 日台內營字第 8274294 號函及 95 年 10 月 24 日台內營字第 0950806281 號函，於受理建築基地分割訴訟案件或民事調解事件時，參酌本辦法第 3 條及第 4 條之規定辦理，以避免分割後之土地，單獨申請建築時產生爭議。

❖ 建築基地之法定空地併同建築物之分割、建築基地空地面積超過應保留法定空地面積部分之分割，及分割後之土地單獨申請建築，均應符合建築基地法定空地分割辦法規定。（98 年 10 月 09 日台內營字第 09808096693 號）

說明：一、依據本部 98 年 9 月 18 日台內營字第 0980809244 號函（如附件）辦理。

二、按建築基地之法定空地併同建築物之分割，或建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割規定，本辦法第 3 條或第 4 條分別定有明文。是以，依本辦法第 5 條第 1 項規定，檢附直轄

市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件，申請建築基地法定空地分割者，其分割後之土地，均係符合本辦法第 3 條或第 4 條相關之規定。

三、至依本辦法第 6 條規定，「建築基地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。」分割後之土地，雖其權屬已分別所有，惟其分割後之土地可能未符合本辦法第 3 條或第 4 條有關單獨申請建築之規定，**致使申請人誤認其分割後之土地，即可單獨申請建築。**為避免爭議，建請轉知所轄鄉（鎮、市、區）調解委員會於受理旨揭相關案件時，參酌本辦法第 3 條及第 4 條之規定。

- (十三) 實施界址調整之土地，各土地所有權人調整後土地價值，與其原有土地價值無增減時，應通知申請人申辦土地標示變更登記。調整後土地價值與其原有土地價值有增減時，應通知申請人就調整土地向直轄市或縣（市）稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。（地籍測量實施規則第 227 條）
- (十四) 一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、不動產役權、典權或農育權者，於辦理分割登記時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請勘測確定權利範圍及位置後為之。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。（土地登記規則第 87 條）
- (十五) 申請土地分割複丈後，若該土地受法院查封時，地政事務所仍應予施測。土地所有權人依前項複丈結果，申請分割登記，如認為有礙查封效力之虞者，地政事務所應駁回之。（**辦理土地複丈與建物測量補充規定第 13 點**）
- (十六) 共有土地或建物標示之分割及合併（含權利合併）或土地界址調整及調整地形，得由共有人依土地法第 34 條之 1 辦理。有土地法第 34 條之 1 之適用。（土地法第三十四條之一執行要點第 5 點第 1 項、1 內政部 86 年 2 月 20 日台內地字第 8678514 號函、內政部 91 年 1 月 31 日台內中地字第 0910083243-2 號函）
- (十七) 有關共有人依土地法第 34 條之 1 規定辦理土地合併複丈登記，未會同之共有人設定有抵押權，仍宜依地籍測量實施規

則第 224 條第 2 項第 1 款、第 2 款及土地登記規則第 88 條第 1 項、第 4 項規定規定，檢附土地所有權人與抵押權人之協議書辦理登記。(101 年 06 月 28 日內授中辦地字第 1016651125 號函)

- (十八) 地政機關受理依土地法第 34 條之 1 合併案應審視申請人檢附之協議書內容，部分共有人與他共有人應基於同一立場，依當期公告之土地現值及各共有人之權利持分核算合併後各共有人之權利範圍，以維護少數共有人之權益。(內政部 91 年 1 月 31 台內中地字第 0910083243-2 號函)
- (十九) 於辦理地籍圖重測時，同一段內二宗以上相連之土地，其使用分區及使用性質均相同，且屬同一所有權人者，土地所有權人得於地籍調查時，申請合併為一宗。前項部分土地設定有他項權利者，應經他項權利人之同意。但設定之抵押權內容完全一致者，不在此限。(地籍測量實施規則第 193 條、內政部 87 年 6 月 4 日台內地字第 8706280 號函)
- 所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。(地籍測量實施規則第 225-1 條)
- (二十) 建物基地因重測、重劃或依法逕為分割或合併，而建物未拆除者，應由登記機關逕為辦理基地號變更登記，並通知換註書狀。(土地登記規則第 28 條、第 91 條、第 92 條、地籍測量實施規則第 202 條)
- (二十一) 設定有抵押權之土地分割後再申請合併，如合併後抵押權與分割前抵押權內容一致得免檢附抵押權人之同意書。(內政部 76 年 12 月 19 日台地字第 558743 號函)
- (二十二) 設定抵押權內容完全一致之多筆土地合併，免經抵押權人同意，本部 87 年 6 月 4 日台內地字第 8706280 函已有釋示，是為資便民，設定抵押權之土地合併時，倘未涉抵押權權利範圍變更，既未影響抵押權人之權益，得免經抵押權人同意及附具協議書。(內政部 92 年 12 月 16 日內授中辦地字第 0920085121 號函)
- (二十三) 共有土地標示面積之更正非屬土地法第 34 條之 1 適用範圍。(內政部 87 年 5 月 7 日台內地字第 8705524 號函)

(二十四) 共有土地分割，或兩宗以上所有權人不相同之土地合併，各共有人分割、合併前後應有部分價值相差在分割、合併後當期公告土地現值一平方公尺單價以下，依規定得免申報移轉現值之案件，准免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠，得逕向地政機關辦理登記。(財政部 92 年 1 月 14 日台財稅字第 0910456670 號函)

(二十五) 合併前後其價值差額等於當其公告土地現值一平方公尺單價時，依法制用語，「以下」一詞係包含本數在內。(90 年 4 月 17 日台內地字第 9006286 號函)

(二十六) 地政機關受理依土地法第 34 條之 1 規定申請土地合併案，應審視申請人檢附之協議書內容，部分共有人與他共有人應基於同一立場，依當期公告之土地現值及各共有人之權利持分核算合併後各共有人之權利範圍，以維護少數共有人之權益。(內政部 91 年 1 月 31 日台內地字第 0910083243-2 號函)

❖ 內政部業於 92 年 3 月 25 日台內地字第 0920069684 號令修正地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 6 款為「共有土地之協議分割、合併者，應由共有人全體申請。但合併或標示分割，得由共有人依土地法第三十四條之一規定申請。」

(二十七) 土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得先行申請土地標示分割登記。(內政部 100 年 1 月 10 日內授中辦地字第 1000723535 號令)

內容：按依民法第 1147 條、第 1148 條及第 1151 條規定，繼承，因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。又依民法第 759 條規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，故自不動產登記名義人死亡之時起，其繼承人不待登記當然取得不動產物權，惟仍須完成繼承登記，始得處分其物權。

土地登記規則第 27 條第 5 款規定之標示變更登記，得由權利人或登記名義人單獨申請登記，如土地所有權人死亡，繼承人於未辦竣繼承登記前雖不得謂為登記名義人，但依上開民法第 1148 條等規定，繼承人自被繼承人



死亡開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，故繼承人仍得以權利人名義依上開規則規定申請標示分割登記。

- (二十八) 有關土壤及地下水污染整治法施行細則第 12 條所定禁止土地分割之行為含括「逕為分割」之測量、登記。(內政部 100 年 4 月 13 日內授中辦地字第 1000042482 號函)
- (二十九) 標示合併登記，係指相同所有權人之多宗土地合併為一宗之標示變更登記，與標示分割登記同屬未涉權利內容變動之登記，非民法第 759 條規定所指應經辦竣繼承登記，始得處分物權之行為。故如土地所有權人死亡，依民法第 1148 條規定，其繼承人自被繼承人死亡開始之時起，即得以權利人之名義，依土地登記規則第 27 條第五款規定，申請被繼承人所遺土地之標示合併登記。(102 年 6 月 19 日內授中辦地字第 1026651152 號)

## 二、建物分割、合併登記

- (一) 申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請或由登記機關查明後逕為辦理變更登記。前項登記，除建物所有權人申請登記者外，登記機關於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。(土地登記規則第 89 條)
- (二) 已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。(地籍測量實施規則第 288 條)
- (三) 辦理建物合併，應以辦畢所有權登記、位置相連之建物為限。前項所定之位置相連，包括建物間左右、前後或上下之位置相毗鄰者。

申請建物合併應填具申請書檢附合併位置圖說，建物之所有權人不同或設定有抵押權、不動產役權、典權等他項權利者，應依下列規定辦理：

- 1、所有權人不同時，各所有權人之權利範圍除另有協議應檢附全體所有權人之協議書外，應以合併前各該棟建物面積與各

棟建物面積之和之比計算。

2、設定有抵押權時，應檢附建物所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數建物上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。

3、設定有不動產役權、典權時，應檢附該不動產役權人、典權人之同意書。（地籍測量實施規則第 290 條）

（四）區分所有建物之共用部分不得分割。（土地登記規則第 94 條、地籍測量實施規則第 297 條）

（五）農業發展條例修正前認定屬農業發展條例第 18 條第 4 項之執行事宜：（內政部 90 年 12 月 21 日台內地字第 9078125 號函）

1、按都市計畫法台灣省施行細則第 29 條及第 30 條規定，農業區土地除在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築基地者，其上所興建之建物，非屬農業發展條例第 18 條第 4 款之執行範圍，其建物之分割，應依地籍測量實施規則及建築法等相關規定辦理。

2、至已依法申請建築而主管建築機關應於相關圖說及地籍套繪圖上著色標示，限定嗣後不論該 90% 農地是否分割，均不得再申請建築之範圍內之地上建物，屬農業發展條例第 18 條第 4 項之執行範圍，其建物分割如有建物所有權之移轉或設定抵押權，應依該條例第 18 條第 4 款之規定：「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」之規定辦理。

（六）都市計畫區建地目土地：都市計畫都市計畫都市計畫法台灣省施行細則第 30 條有關農業區土地在都市計畫發布前已為建地目建築使用規定，係基於保障在都市計畫發布前已為建地目土地所有權人既有權益之考量，得依上開條文規定，申請建造執照；至都市計畫發布後，始將農業區田、旱地目變更為建地目者，並不適用上開規定，應依同細則第 29 條規定申請農舍建造執照。（營建署 92 年 5 月 28 日營署都字第 0920029923 號函）

（七）農舍分割應與其基地併同考量，且須受農業發展條例第 16 條有關耕地分割規定之限制，不宜單獨辦理建物分割。（內政部 90 年 3 月 16 日台內地字第 9004878 號函）

- (八) 建物合併申請登記，其合併前已設定之抵押權以合併前各該建號主建物及附屬建物面積之和與合併後面積之和之比計算其權利範圍。(內政部 70 年 6 月 8 日台內地字第 21937 號函)
- (九) 設定有抵押權之建物合併時，如其抵押權內容完全一致，未涉權利範圍縮小者，尚不影響抵押權人之權益，得免附建物所有權人與抵押權人之同意書。(內政部 96 年 10 月 15 日台內地字第 0960158463 號函)
- (十) 申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，如建物與基地所有權人不同，且基地所有權人未代為申請辦理基地號變更登記時，登記機關得逕為辦理變更登記。(內政部 97 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0970723003 號函)
- (十一) 本條例第 18 條第 4 項「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押」，所稱「坐落用地」，指農舍所坐落之該筆土地，…。(備註：本解釋函令所稱之坐落用地，非指集村興建農舍之坐落用地。)(內政部 90 年 2 月 26 日台內地字第 9068423 號)
- (十二) 實施區域計畫地區申請自用農舍係以同一戶自用為限，故農業發展條例修正後之農業用地興建農舍已領得使用執照，建築物所有權為二人共有者，仍不得增編門牌增加戶數。(內政部營建署 98 年 9 月 4 日營署建管字第 0980050870 號)

### 三、耕地分割、合併登記

- (一) 農業發展條例第 16 條定有耕地分割之例外規定，爰相關案件如合於本條例第 16 條得辦理分割之條件者，自得依該規定辦理分割，惟仍須受本條例第 18 條第 4 項規定限制，即已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，不得解除套繪管制。(農委會 102 年 11 月 26 日農水保字第 1020229253 號函，內政部 102 年 12 月 6 日台內地字第 1020360708 號函)
- (二) 依據行政院農業委員會 102 年 11 月 26 日函說明，農業發展條例所稱「農業用地」與「耕地」尚有不同，是已興建農舍之耕地雖依農業發展條例第 16 條辦理分割後，其解除套繪管制事項仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條規定辦理。已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條辦理分割之案件，請地政機關於土地登記簿上註記原套繪管制事項，以免缺漏造成公私兩損。(內

政部 102 年 12 月 24 日台內營字第 1020813101 號)

(三) 關於原已配合依農業用地興建農舍辦法規定辦理註記登記之耕地，如有依農業發展條例第 16 條規定辦理分割登記時，應注意將該註記保留於分割後之各筆土地地號，以利管制。(內政部 103 年 01 月 02 日內授中辦地字第 1026042363 號)

(四) 已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，惟其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理。(內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號)

❖ 按共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，並不以登記為要件。此有最高法院 43 年台上字第 1016 號、51 年台上字第 2641 號判例可稽。(內政部 74 年 7 月 17 日 74 台內營字第 330722 號函)

(五) 有關辦理耕地分割依農業發展條例第 16 條、耕地分割執行要點及相關規定如下：

1、原則：每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割。(農業發展條例第 16 條)

耕地之分割，除有農業發展條例第 16 條第 1 項各款情形外，其分割後每人所有每宗耕地面積應在 0.25 公頃以上。(耕地分割執行要點第 5 點)

(1) 以部分耕地抵繳遺產稅，該部分耕地分割出以抵繳遺產稅之面積未達 0.25 公頃者，不得適用農業發展條例相關規定辦理分割。(內政部 89 年 12 月 15 日台內地字第 8917176 號函)

(2) 已興建農舍之耕地，如符合農業發展條例第 16 條規定者得申請分割。(內政部 90 年 2 月 9 日台內地字第 8918595 號函)

(3) 符合農業發展條例第 16 條規定得以分割之情形者，即可受理分割，無須考量其地上之建築物。(內政部 90 年 4 月 9 日台內地字第 9060635 號函)

(4) 依農業發展條例第 16 條之規定，如其未涉所有權移轉

登記，無本條例第 31 條之限制。（耕地分割執行要點第 4 點）

- (5) 所謂「每人所有面積」意指耕地分割為單獨所有者，其分割後每筆耕地面積應達 0.25 公頃以上，始得辦理分割，故不得有數筆面積合併計算達 0.25 公頃或數人共有單筆面積達 0.25 公頃之情事。（農委會 94 年 4 月 20 日農企字第 0940119312 號函）
- (6) 本案 2 筆耕地（假設面積為 0.4 公頃、0.4 公頃）如經連件辦理合併分割為 3 筆（分割後面積為 0.25 公頃、0.25 公頃、0.3 公頃），每筆耕地面積皆大於 0.25 公頃，無違反農業發展條例第 16 條第 1 項前段意旨，且無涉同條之第 1 項第 1 款規定，得予辦理。（農委會 99 年 11 月 5 日農企字第 0990173628 號函）
- (7) 依國有財產法第 52 條之 2 規定讓售國有非公用土地，得按核准範圍辦理分割，不受農業發展條例第 16 條第 1 項每宗耕地分割後每人所有面積規定限制。（行政院農業委員會國 103 年 10 月 13 日農企字第 1030729624 號函、財政部國有財產署 103 年 11 月 17 日台財產署管字第 10340025530 號函）

2、例外：有農業發展條例第 16 條第 1 項各款情形者，可不受每宗耕地分割後每人所有面積須達 0.25 公頃之限制：

- (1) 農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定，因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之 2 宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
  - ① 依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款前段規定因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併，係指因買賣、贈與、交換及共有物分割之原因，必須分割毗鄰耕地與其耕地合併者。（耕地分割執行要點第 7 點）
  - ② 依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款後段規定，同一所有權人或共有均相同之 2 宗以上毗鄰耕地，申請分割合併，得申請先分割後合併或先合併後分割，

並均應併案辦理，土地宗數不得增加；其分割合併後耕地位次變更者，亦同。

依前項規定再辦理分割者，其土地總宗數不得超過第一次合併分割前之宗數。

依前二項辦理合併分割後，如有任一宗耕地面積達 0.5 公頃以上者（含），不得再依本條例第 16 條規定辦理耕地分割。但整宗土地移轉他人者，不在此限。

（耕地分割執行要點第 8 點）

- ③依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款前段規定申請分割、移轉、合併者，其毗鄰之二耕地，應符合地籍測量實施規則第 224 條規定之要件，並併案向地政事務所申辦。（耕地分割執行要點第 9 點）
- ④執行農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款時，二筆毗鄰耕地的分割合併，仍應在分割合併後之土地宗數未增加之原則下辦理，以利農業經營管理需要並防止耕地細分。另如其符合該條例規定之立法意旨，並無申辦次數之限制。（內政部 90 年 2 月 22 日台內地字第 9064352 號函）
- ⑤依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款前段辦理耕地分割、移轉及合併，如有贈與情事需申報贈與稅者，由申請人依「土地分割複丈結果通知書所列地號面積」向國稅稽徵機關辦理申報。（內政部 92 年 3 月 11 日台內地字第 0920004395 號函）
- ⑥「有關農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款後段條文『土地宗數未增加者，得為分割合併』之原則規定，則如申請第 2 次分割合併時，造成土地宗數增加，由原來 2 筆變為 3 筆或更多筆，實已違反該原則規定，理應不同意辦理。」本部同意上開行政院農委會之見解，本案經第 2 次分割合併後，已造成土地宗數增加，由原來 2 筆變為 3 筆，實已違反該原則規定，應不予同意辦理。（92 年 5 月 26 日台內地字第 0920008075 號函）

- ⑦關於依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定再申辦合併分割處理方式：原申請分割合併之 2 筆耕地中之 1 筆已移轉他人，土地所有權人並非同一人，如承受人就承受面積符合前開條例同條文第 1 項每宗耕地分割後每人所有面積均達 0.25 公頃以上自可申請分割。（內政部 93 年 1 月 28 日台內地字第 0930002794 號）
- ⑧依本條例第 16 條第 1 項第 1 款前段規定申請分割、移轉、合併者，其毗鄰之二耕地，應符合地籍測量實施規則第 224 條規定之要件，並依下列規定辦理：
- I、土地所有權人申請土地分割複丈時，應由擬取得之毗鄰耕地所有權人承諾取得分割後之土地，並與其原有土地合併。
  - II、地政事務所於核發土地分割複丈結果通知書時，應於備註欄註明本案土地之分割，係依本條例第 16 條第 1 項第 1 款前段之定辦理，並應與承受人之土地合併，始得辦理登記。
  - III、申請人得依土地分割複丈結果通知書所列地號面積向稅捐稽徵機關申報土地現值或申請不課徵土地增值稅，申請人應就土地分割標示變更登記、所有權移轉登記及土地合併標示變更登記，併案向地政事務所申辦。（耕地分割執行要點第 9 點）
- (2) **農業發展條例第 16 條第 1 項第 2 款**，部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。
- ①農業發展條例第 16 條第 1 項第 2 款所稱部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割者，係指共有耕地部分變更為非耕地使用，其依法變更部分，得為分割；其餘未變更為非耕地部分，如為共有分管者，得依共有人之分管協議書，分割為單獨所有或維持共有；如分割為單獨所有者，其分割後土地宗數不得超過共有人人數，並

應併案辦理。（耕地分割執行要點第 10 點）

② 農業發展條例第 16 條第 1 項第 2 款執行方式，請依下列規定辦理：本條例第 16 條第 1 項第 2 款適用範圍係指經法定程序，核准同意辦理變更使用之土地，始得分割，若係採容許使用方式，並未涉及土地使用變更事宜，自無本款適用。（內政部 90 年 7 月 2 日台內地字第 9009661 號函）

③ 需用土地人興辦公益事業，於申請徵收前已與所有權人協議價購取得，而所需土地為耕地之一部分，且未達 0.25 公頃者，應於勘定用地範圍後，先申請辦理假分割，並就假分割部分向縣市政府申請核准變更為非耕地再向該管地政事務所申辦分割、變更編定及移轉登記。（內政部 89 年 9 月 6 日台內地字第 8961696 號）

(3) 農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定（89 年 1 月 4 日修正、1 月 26 日公布，1 月 28 日施行），修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有，農業發展條例第 16 條第 2 項規定共有耕地之分割，應先取得共有人之協議或法院之確定判決，其分割後之宗數不得超過共有人數。

❖ 因繼承而取得農業用地者，應以被繼承人死亡日期為農業發展條例修正施行前或後取得之分際。（行政院農業委員會 89.10.17 農企字第 0890151582 號函）

❖ 查民法第 758 條規定「不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失及變更者，非經登記不生效力。」；土地取得係因繼承或分割繼承者，依民法第 1147 條規定「繼承，因被繼承人死亡而開始。」；又民法第 759 條規定「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」此外，最高法院 40 年臺上字第 1001 號判例「因繼承而取得不動產物權，係依法律行為以外之事由所生不動產物權之變動，不受民法第 758 條所定須經登記始生效力之限制。」，故因繼承、分割繼承而取得農業用地者，不待登記即已生效，



並應以「被繼承人死亡日期」為認定時點之基準。(行政院農業委員會 93 年 02 月 12 日農輔字第 0930102310 號函)

- ①依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款及第 4 款規定申請分割之耕地，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其應有部分，仍維持共有者，不在此限。依前項規定辦理分割者，其分割後之耕地不得有全體繼承人或全體共有人維持共有之情形。但持憑法院之確定判決或和解筆錄辦理分割者，不在此限。(耕地分割執行要點第 11 點)
- ②農業發展條例修正前為單獨所有之耕地，於修正後始成為共有之耕地，嗣後部分共有人發生繼承事實時，不得依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款辦理分割。(內政部 89 年 8 月 11 日台內地字第 8910187 號函)
  - ❖查農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定『本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。』換言之，本條例修正施行後之共有耕地，則不得分割為單獨所有，又同條項第 3 款雖亦規定『本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。』惟共有事實發生在前，繼承發生在後，且二者有依存關係，故依法律執行原則，互有關係之法律行為，其發生在前者，既有限制，則其後發生之任何法律關係，自應受此限制所規範，無法單獨行使，除非該限制規定消失，是以本會認為類此案件，仍不得同意其辦理分割。(農委會 102 年 10 月 29 日農企字第 1020731839 號函)
- ③本案原繼承人既未主張分割為單獨所有，部分共有人復將繼受持分移轉他人，關係屬農業發展條例修正施行後之共有關係，自不得援引該條例第 16 條但書第 3 款之規定辦理分割。(農委會 91 年 7 月 26 日農企字第 0910140447 號函、內政部 91 年 8 月 15 日台內地字第 0910010422 號函)
- ④臺灣屏東地方法院判決理由，似指耕地於本條例修正

施行後因繼承移轉且共有者，嗣後不論共有人持分移轉予何人，於宗數不變下，皆得分割為單獨所有。觀諸此見解與本條例第 16 條第 1 項第 3 款之立法精神，仍容有間。依前項說明，該款之立法意旨已敘明允許本條例修正後繼承之耕地得例外分割，係源自於其繼承產生之共有關係，倘若繼承人將其應有部分移轉予第三人，其共有關係既非來自繼承，則此第三人似無該判決所稱可完全繼受繼承人之地位，而得將耕地辦理分割為單獨所有。綜上，本案應屬本條例修正施行後新成立之共有關係，則無本條例第 16 條第 1 項第 3 款之適用；…。」本案請依上開函釋意旨辦理。（內政部 101 年 02 月 09 日台內地字第 1010092343 號）

- ⑤申辦耕地繼承登記時，符合農業發展條例第 16 條第 3 款規定，申請人應先辦理繼承登記再辦分割登記。（內政部 92 年 1 月 6 日內授中辦地字第 0910019956 號函）

內容：按「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」、「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。為民法第 6 條及第 759 條所明定，另按「分割共有物，性質上為處分行為，依民法第 759 條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。」、「…共有物分割係屬處分行為，故於實務執行時，因發生繼承情事之共有人之一業已死亡，無從會同依該條例第 16 條第 4 款辦理分割，是以其繼承人應先完成繼承登記，再會同依該條例第 16 條第 4 款及第 3 款規定辦理分割；對於符合上開規定情事者，地政機關受理申請案件時，為簡政便民得以連件受理。」分別為最高法院 69 年台上字第 1012 號判例及本部 89 年 12 月 29 日台內地字第 8917570 號函所明釋，依上開規定，土地所有權人死亡，權利主體既已不存在，應先辦理繼承登記後，才得由權利人辦理分割登記，惟為達簡政便民，得於申辦繼承登記時連件辦理分割登記。

- ⑥繼承人之一於農業發展條例修正後繼承耕地，嗣後將其持分移轉予他繼承人，雙方所成立之共有關係非為源自於繼承所產生，不適用農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定，而不得將耕地分割為單獨所有（內政部 103 年 02 月 27 日台內地字第 1030087119 號函）
- (4) 農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定（89 年 1 月 4 日修正、1 月 26 日公布，1 月 28 日施行），修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。依農業發展條例第 16 條第 2 項規定共有耕地之分割，應先取得共有人之協議或法院之確定判決，其分割後之宗數不得超過共有人數。
- ①共有耕地如依共有人應有部分之比例，辦理共有物分割，其分割後各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值減少者，其減少部分，應依平均地權條例施行細則第 65 條規定辦理。（耕地分割執行要點第 6 點）
- ②依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定，辦理分割為單獨所有者，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。（農業發展條例第 16 條第 2 項）
- ③依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款及第 4 款規定申請分割之耕地，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其應有部分，仍維持共有者，不在此限。依前項規定辦理分割者，其分割後之耕地不得有全體繼承人或全體共有人維持共有之情形，但持憑法院之確定判決或和解筆錄辦理分割者，不在此限。（耕地分割執行要點第 11 點）
- ④耕地共有人之一於農業發展條例修正施行後，發生繼承事實，如屬修正前之共有耕地者，仍應先辦理繼承登記，並依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款分割為單獨所有後，始得主張同條例第 1 項第 4 款及第 3 款規定之適用。對於符合上開規定者，地政機關受理申請案件時，為簡政便民，得以連件受理。（內政部

89 年 12 月 29 日台內地字第 8917570 號函)

- ⑤共有耕地依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款辦理分割，其分割後之耕地不得有全體共有人維持共有之情形。為如欲具體個案涉訟者，應以法院之確定判決為準(內政部 91 年 2 月 25 日台內地字第 0910003153 號函)
- ⑥農業發展條例修正前之共有耕地，**所有權人主張分割後之耕地仍維持部分共有者**，其權屬狀態則轉為農業發展條例修正後之共有情形，未來如欲辦理分割為單獨所有，自不得再適用農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款之規定辦理。(92 年 3 月 31 日台內地字第 0920005340 號)
- ⑦農業發展條例修正施行前之共有耕地，若共有人分別移轉其持分土地於新共有人，並經多次移轉，其共有人數仍維持該條例修正前人數，雖共有人間持分已有變動，仍得准依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理分割。(耕地分割執行要點第 12 點、內政部 89 年 10 月 3 日台內地字第 8913740 號函)
- ⑧農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款共有耕地持分移轉之辦理方式(內政部 89 年 9 月 16 日台內地字第 8913114 號)
  - I. 關於農業發展條例修正施行前之共有土地，若其中**一**共有人於農業發展條例修正施行後，移轉予另 1 人時(共有人未增加)，辦理分割疑義乙節，得依本部 89 年 7 月 7 日台(89)內地字第 8909175 號函規定准予辦理。
  - II. 關於農業發展條例修正施行前之共有人，若其中**一**人於農業發展條例修正施行後，發生再移轉予 2 人時(共有人數已增加)，辦理分割疑義乙節，共有人之一於農業發展條例修正施行後發生再移轉為共有者，除其分割後每人所有每宗耕地面積在 0.25 公頃以上者外，僅得依本部 89 年 7 月 7 日台內地

字第 8909175 號函規定分割，筆數不得超過修正前之共有人數，且新增共有部分不得分割為單獨所有。

- III. 關於農業發展條例修正施行前之共有人，若其中數共有人於農業發展條例修正施行後，發生再移轉予 1 人時（共有人數減少），辦理分割疑義乙節，因其並未違反本部 89 年 7 月 7 日台內地字第 8909175 號函規定意旨，自得依該規定辦理。
  - IV. 關於耕地共有人之一於農業發展條例修正施行後，發生繼承分割疑義乙節，如屬修正前之共有耕地者，仍應先依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款分割為單獨所有後，始得主張同條例第 3 款規定之適用，以達產權單純化之目的，並免衍生分割後土地宗數超過共有人數之疑慮。
  - V. 關於每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割，指耕地分割後每人所有每宗耕地面積不得小於 0.25 公頃。
- ⑨對於農業發展條例修正前已共有之耕地，雖部分共有人於該條例修正後，移轉持分土地，致部分共有人已非屬本條例修正前之共有持分土地所有權人，惟為不影響原共有人權益並使產權單純化，是以如其共有人數維持於該條例修正前共有人數之原則下，俟得准予依該條例規定辦理分割。（內政部 89 年 7 月 7 日台（89）內地字第 8909175 號函）
- ⑩共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數因一筆作為必要通路，致宗數超過共有人人數，如係法院確定判決，亦應遵循分割後之宗數，不得超過共有人人數之基本原則。是以本案如共有人持上開法院之確定判決書判決分割後之宗數超過共有人人數向該所申辦共有物分割登記，地政機關應予駁回。（92 年 6 月 19 日台內地字第 0920008963 號）
- ❖民事訴訟法第 468 條：「判決不適用法規或適用不當者，

為違背法令。」

⑪調解或訴訟上之和解分割共有不動產者，僅生協議分割之效力，未經辦妥分割登記，不生喪失共有權，及取得單獨所有權之效力。又和解屬法律行為之一種，如其內容違反強制或禁止之規定，仍屬無效，故持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。(內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函)

⑫依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理分割，因共有人數減少(共有人間持分移轉或他 1 人取得原共有 2 人持分) 涉及得分割筆數認定事宜，行政院農業委員會 102 年 10 月 8 日農企字第 1020228703 號函釋，為避免耕地遭共有人任意分割致過度細分，影響農業合理經營，故於同條第 2 項規定「分割後之宗數，不得超過共有人人數」，至有無違反本條第 2 項規定之認定，仍應以申請耕地分割當時之共有人持有狀況為判斷準據，非僅落於單純之人數計算問題，較符合前揭該款規定之立法意旨。(內政部 102 年 10 月 17 日台內地字第 1020325003 號)

(5) 農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。

①依本條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，租佃雙方協議以分割耕地方式終止耕地三七五租約時，其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。(耕地分割執行要點第 13 點)

②依本條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，租佃雙方協議以分割耕地方式終止耕地三七五租約者，增訂登記原因標準用語「耕地租約終止」及代碼 DG。(89 年 10 月 24 日台內地字第 8973790 號函)

③訂有三七五租約之耕地，申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款以外各款辦理分割，地政機關不得要

求應先依第 5 款規定終止租約（內政部 90 年 2 月 2 日台內地字第 9002082 號）

④祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地終止租約者，為免強制剝奪未表示意見或不同意處分共有人之所有權，不適用土地法第 34 條之 1。（內政部 98 年 1 月 15 日台內地字第 0970209427 號）

⑤租佃雙方協議以分割耕地方式終止三七五租約，在合於農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款立法意旨及耕地分割執行要點第 13 點所定分割後之土地不得超過租佃雙方之人數之前提下，分割後之部分耕地得維持共有，至分割後之耕地，倘仍維持共有者，依前開民法第 824 條之 1 規定，其應屬農業發展條例 89 年修法後之共有耕地，爰共有人嗣後不得再依同條第 1 項第 4 款規定申請分割（102 年 10 月 2 日台內地字第 1020305236 號函）

(6) 農業發展條例第 16 條第 1 項第 6 款，非農地重劃地區，變更為農水路使用者。

依本條例第 16 條第 1 項第 6 款所稱非農地重劃地區，變更為農水路使用者，應先變更為道路用地或水利用地後，始得辦理分割。（耕地分割執行要點第 14 點）

(7) 農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款，其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割，並應依農業發展條例施行細則第 11 條規定辦理。

①農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定執行方式，請依下列規定辦理：

I. 農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定申辦耕地分割，屬該條例施行細則第 11 條第 1 項第 1 款至第 5 款者，因涉及土地政策部分，應由地政機關辦理。

（內政部 92 年 4 月 11 日台內地字第 0920005580 號函）

II. 不同所有權人之毗鄰耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款規定而辦理合併分割時，應由各各直轄市、縣（市）政府依內政部 97 年 9 月 15 日台內地字第 0970143899 號令訂定之「內政部委託縣（市）政府辦理耕地地權調整分割要點」辦理，審核確實符合耕作便利或經營管理需要。

②實施耕者有其田期間放領耕地時，以戶長名義或家屬一人名義代表承領，由各當事人分管分割，經協議分別取得其現耕地部分所有權者，查條例第 16 條第 7 款已明定「其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央主管機關專案核准者，得為分割」，本部 73 年 11 月 6 日台內地字第 264931 號函釋，係屬執行土地政策所作之分割釋示，該函仍繼續適用。（內政部 89 年 6 月 28 日台內地字第 8908843 號函）

③農業發展條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款有關地權調整之認定事宜，所稱地權調整，係指政府辦理土地法第一編第五章所規定有關地權調整政策之事宜，而有辦理耕地分割之必要者而言。但土地所有權人為耕作上之便利或經營管理上之需要，申請對毗鄰之數宗耕地合併分割者，在其合併分割後之土地宗數並未增加之條件下，得予受理。但在農地重劃區之土地，仍應符合農地重劃條例第 15 條第 1 項之規定。（內政部 89 年 7 月 29 日台內地字第 8909612 號函）

#### （六）農地重劃之耕地分割原則

已辦竣農地重劃之耕地，依本條例第 16 條規定辦理分割時，不受農地重劃條例施行細則第 34 條有關最小坵塊土地短邊 10 公尺之限制。但耕地合併分割不得破壞已完成規劃之農水路系統。（耕地分割執行要點第 15 點）

（七）耕地以外之農業用地辦理分割，無農業發展條例第 16 條之適用（內政部 90 年 4 月 24 日台內地字第 9006433 號）如：都市計



畫法畫定為農業區、保護區內之土地（依地籍測量實施規則之規定辦理）林業用地（彰化縣報內政部限制林業用地最小分割面積為0.1公頃）

- (八) 有關祀產得否辦理耕地分割疑義，經行政院農業委員會以100年6月7日農企字第1000127619號函復表示，祭祀公業於農發條例89年修正前取得之公司共有土地，應視其依祭祀公業條例第50條規定辦理變更登記為派下員分別共有，係屬共有型態變更而未涉及權屬變動，抑或屬新成立之共有關係，以為判斷有無農發條例第16條第1項第4款之適用。又參照97年7月1日廢止前之祭祀公業土地清理要點第23點規定，新設立之祭祀公業，應以財團法人為之，故土地登記簿現存非法人性質之祭祀公業，應屬農業發展條例89年修正前已存在之公司共有關係，倘祭祀公業經清理並獲核發派下全員證明書，其未依祭祀公業條例第50條第1項方式之一處理，而由直轄市、縣（市）主管機關依同條第3項規定，依派下全員證明書之派下現員名冊，囑託登記機關登記為派下員分別共有者，依本部99年10月13日內授中辦地字第0990725639號令示，該囑託之登記係屬共有型態變更登記，未涉及權屬變動，則嗣後土地共有人得適用農發條例第16條第1項第4款情形申請耕地分割。另祭祀公業之土地經主管機關囑託登記為派下員分別共有後，如有發生繼承情形，應依民法有關繼承之規定辦理繼承登記，倘因而成立共有關係，自得適用農發條例第16條第1項第3款規定申請耕地分割。（100年7月26日內政部內授中辦地字第1000725092號）

#### 四、地目變更登記

- (一) 辦理地目變更登記應依「辦理地目變更注意事項」規定辦理。
- (二) 自民國88年3月16日起，除與民眾權利義務較有關之「田」、「旱」、「建」、「道」等四種地目之變更及其他地目土地變更為上述四種地目之登記仍受理外，其餘與上開地目無關之地目變更登記及地目銓定不再辦理。
- (三) 已完成使用編定之非都市土地，自89年9月1日起全面停止辦理地目變更登記及銓定作業。（內政部89年8月2日台內地字

第 8973288 號函)

- (四) 非都市地區第一次登錄測量之土地應儘速辦理使用編定，免再銓定地目。(內政部 89 年 9 月 13 日台內地字第 8912506 號函)
- (五) 非都市土地之地目與使用編定不符者，准予受理民眾申請塗銷該土地之地目，並將其地目欄以空白方式處理。(內政部 91 年 6 月 27 日台內地字第 0910008559 號函、內政部 91 年 9 月 2 日台內地字第 0910011381 號函)
- (六) 都市計畫農業區、保護區「田」、「旱」地目土地經市縣政府及目的事業主管機關核准，依法容許使用者，如其容許使用已非屬農用，得就其核准容許使用範圍之實際使用現況部分變更為適宜之地目種類，(內政部 91 年 3 月 19 日台內地字第 0910062991 號函)。
- (七) 都市土地之地目與使用分區不符者，除農業區、保護區內「田」、「旱」地目土地外，准予受理民眾申請塗銷該土地之地目，並將其地目欄以空白方式處理。(內政部 91 年 9 月 9 日台內地字第 910061611 號函)
- (八) 不同地目之土地申請合併後，縱然使用舊有地號，不予銓定地目而將其地目欄以空白方式處理。(內政部 92 年 5 月 2 日台內地字第 0920006653 號函、內政部 93 年 3 月 3 日台內地字第 0930063090 號函)
- (九) 地政事務所受理民眾申請塗銷地目後，無論土地登記簿記載之地目是否與土地使用分區或編定類別相符，均無需派員赴現場勘查，逕行塗銷地目，將地目欄以空白方式處理。(內政部 94 年 10 月 21 日台內地字第 0940078604 號函)
- (十) 都市計畫農業區建地目土地與都市計畫外農牧用地田地目土地不得合併。(內政部 92 年 9 月 16 日營署都字第 0920048946 號函)

### 參、農舍及農舍套繪相關規定

- 一、直轄市、縣(市)主管建築機關於核發建造執照後，應造冊列管，同時將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，並副知該府農業單位建檔列管。

已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關應於地

籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。

已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：

- (一) 農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。
- (二) 非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。
- (三) 農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。

前項第三款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。

第三項農業用地經解除套繪管制，或原領得之農舍建造執照已逾期失其效力經申請解除套繪管制者，直轄市、縣（市）主管建築機關應將農舍坐落之地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號清冊，囑託地政機關塗銷第一項之註記登記。（農業用地興建農舍辦法第 12 條）

- 二、有關已興建農舍之農業用地，擬變更原提供該筆興建農舍配合耕地及變更使用執照解除原配合耕地之謄本註記疑義案（內政部 99 年 9 月 21 日內授營建管字第 0990807865 號函）

案經本部營建署於 99 年 7 月 26 日邀請本部建築技術審議委員會委員、行政院農業委員會及各直轄市、縣（市）政府等有關機關代表召開「研商已興建農舍之農業用地，變更原提供該筆興建農舍配合耕地及變更使用執照解除原配合耕地之謄本註記疑義案」會議，獲致結論以：89 年 1 月 26 日修正後之農業發展條例第 18 條第 4 項始明定：「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」。爰該條例修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定，以 10 公里範圍內之耕地合併申請興建農舍領得使用執照之案件，其配合耕地之移轉，尚無應與農舍及其坐落用地一併移轉之限制；其申請農舍原使用執照內附加註記之配合耕地地號之變更，亦非屬農業用地上申請農舍新建或增建等建造行為，與該條例第 18 條所稱「興建農舍」不同，故該條例修正前原提供興建農舍之配合耕地之檢討，得依該農舍申請興建當時之法

令依據及許可條件，以及現行申請變更使用執照程序，以其 10 公里範圍內之耕地檢討辦理，如經檢討得解除後之原配合耕地，仍應依現行農業發展條例規定利用管理。

- 三、關於經核准興建農舍之耕地，土地所有權人申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定辦理分割、合併之處理方式：（內政部 92 年 8 月 7 日台內地字第 0920074102 號）

案經函准本部營建署首揭函以：「二、按『都市計畫農業區或非都市土地農業區之農牧用地，係為農牧經營生產使用為主，又供農民自住及供倉儲使用農舍以外之配合用地，應非建築法第 11 條所稱之法定空地，應無「建築基地法定空地分割辦法」之適用。』本部 87 年 1 月 7 日台內營字第 8609220 號函業有明釋。另按農業用地興建農舍辦法第 9 條規定：『都市計畫地區之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示。非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，核發使用執照後，直轄市、縣（市）主管建築機關應造冊列管。前二項已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。』。三、查本部上開號令附農舍管制註記清冊，已明列農舍坐落地號、面積及提供興建之土地地號、面積，且得參照使用執照與地籍套繪圖，足供地政機關辦理耕地分割合併所需資料，應無．．．所稱辦理解除建蔽率管制套繪證明文件之必要，且該文件亦不符建築法規定。」本案請依本部營建署上開函釋辦理。

- 四、農業用地允許興建農舍，係為協助農業經營之目的，且該農業用地興建農舍後，仍需保留一定比例維持農業生產，農業用地興建農舍辦法中興建農舍後之農業用地，得辦理解除套繪註記之原則，應符合最小農業經營規模，若未符合農業與經營面積 1 比 9 比例，且達 0.25 公頃以上，不應同意解除套繪管制。（行政院農委會 101 年 8 月 9 日農授水保字字第 1010118625 號函）

- 五、農舍配合耕地申請解除套繪管制一節，如係前以 10 公里範圍內未毗鄰農地合併檢討興建農舍或因農地重劃分割等致無法合併為同一筆者，得以農舍及其符合規定比例之多筆農地套繪列管；其餘超出規定比例之農地，得依變更使用執照程序申請解除套繪列管。（內政部營建署 101 年 9 月 20 日營署建管字第 1010055419 號函）

- 六、本署 101 年 9 月 20 日營署建管字第 1010055419 號函釋依農業用地興

建農舍辦法第 12 條第 3 項規定，其符合規定比例之多筆農地面積合計亦應達 0.25 公頃以上，其餘超出規定比例之農地，得依變更使用執照程序申請解除套繪列管。（內政部營建署 102 年 9 月 14 日營署建管字第 1023040464 號函）

- 七、有關農業發展條例 89 年修正前，依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定以 10 公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件辦理解除套繪，該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於 0.25 公頃，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制，且不論農舍坐落地號或提供興建農舍所有地號之土地所有權人，均得提出申請變更使用執照解除套繪管制。（內政部營建署 103 年 7 月 1 日台內營字第 1030806572 號）

#### 肆、使用分區、編定變更

- 一、非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

- (一)申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。
- (二)申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。
- (三)申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。
- (四)申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。
- (五)申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。
- (六)申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。
- (七)前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。  
前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。（非都市土地管制規則第 11 條）

- 二、申請人經目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定者，直轄市或縣（市）政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關

辦理異動登記並於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。(非都市土地管制規則第 30 條第 5 項)

三、工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依產業創新條例第 65 條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地：

(一)設置污染防治設備。

(二)直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。

前項第(二)款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並依產業創新條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。

依原促進產業升級條例第 53 條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第 70 條之 2 第 5 項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。

都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。

直轄市或縣（市）工業主管機關應依第 54 條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣（市）工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。(非都市土地管制規則第 31 條)

## 第四章 所有權變更登記

### 第一節 買賣登記

#### 壹、意義

已登記之土地或建物，因買賣雙方當事人約定，一方將所有權移轉與他方，他方支付價金，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記。

#### 貳、一般規定

##### 一、一般買賣規定

(一) 申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起 1 個月內為之。前項權利變更之日係指契約成立之日、法院判決確定之日、訴訟上和解或調解成立之日、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日、依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日、產權移轉證明文件核發之日、法律事實發生之日。(土地登記規則第 33 條)

(二) 申請為土地權利變更登記之案件，登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、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，並通知登記聲請人。(土地法第 75 條之 1)

(三) 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，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

- 1、徵收、區段徵收或照價收買。
- 2、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
- 3、**公司共有繼承。**
- 4、其他無礙禁止處分之登記。

有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。(土地登記規則第 141 條)

註：(修法說明) 另依民法第 1148 條及第 1151 條規定，繼承人自繼承開始時，除該法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同

共有，且嗣後欲終止遺產之共同共有關係，無論係終止遺產之共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，故第1項第3款所稱繼承，應指上開民法規定未涉權屬變動之共同共有繼承登記，為免實務執行有所誤解，爰修正該款文字。

(四) 政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。(土地登記規則第70條)

(五) 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。

抵押權人依前項約定申請抵押物所有權移轉登記時，應提出第34條及第40條規定之文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之。

前項申請登記，申請人應於登記申請書適當欄記明確依民法第873條之1第2項規定辦理，並簽名。(土地登記規則第117條之1)

(六) 地政機關發現破產人就其應屬破產財團而漏未為破產登記之不動產，聲請權利變更登記時，應即通知該管理法院或破產管理人依法辦理，不得視為非破產財團之財產予以處理。(內政部65年6月25日台內地字第688437號函)

(七) 買賣數不動產，訂於同一移轉契約書上，而其中一不動產因欠缺其他證明文件致無法辦理移轉登記時，其他不動產仍得以該移轉契約書申辦移轉登記。(內政部78年6月24日台內地字第717482號函)

(八) 登記機關受理不動產移轉登記時，縱申請人所附買賣契約中之部分標的(面積)，業經法院囑託辦竣假扣押登記，該契約如不違反法律強制禁止之規定或公序良俗者，仍為有效，應予受



理；惟該未能移轉之部分，得於土地登記申請書或登記清冊內敘明理由，經雙方同意扣除該部分後先行移轉，登記機關辦竣登記後，另於稅捐機關移送之現值申報書第一、二聯加註「因部分持分假扣押，本次僅移轉持分○○之○」影印附卷，並將第二聯移回稅捐機關釐正稅籍。（內政部88年5月15日台內地字第8804908號函）

- (九) 依契約自由原則，契約既因當事人雙方意思表示一致而成立，該雙方當事人自得合意或依判決確定解除之。已辦竣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件，應以「買賣」為登記原因，並於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別。合意解除契約雖以買賣為登記原因，惟其成立之要件係因解除契約而返還給付物，故無須訂定公定買賣契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記。（內政部96年5月17日內授中辦地字第0960045649號函）

註：不動產經銷售並完成移轉登記後，買賣雙方合意解除契約，買方返還不動產與賣方並辦竣移轉登記者，非屬特種貨物及勞務稅條例規定應課稅之銷售行為。（財政部101年8月31日台財稅字第10100117020號）

- (十) 依民事訴訟法第254條第5項規定之登記作業方式：（內政部89年5月15日台內中地字第8978892號函）

- 1、以「註記」為登記原因將訴訟事實登載於該登記名義人之其他登記事項欄（所有權人或他項權利人）。
- 2、登記內容為：「（一般註記事項）依○○法院○○年○○月○○日○字第○○號函證明文件辦理註記，本件不動產現為該院○年度（訴）字第○○號○○案件訴訟中」。
- 3、倘係由法院因當事人之聲請而逕予來函囑託者，亦可受理該項註記。
- 4、已有註記之訴訟標的辦理移轉時，應將該註記內容轉載。

- (十一) 遺囑執行人於遺囑所為限制範圍內可切結負責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）

- (十二) 土地（建物）所有權人以其所有權一部設定抵押權後，申請

將所有權一部移轉與一人或數人，或將所有權全部移轉與數人，涉及新所有權人是否承受原所有權人之抵押權負擔時，應於所有權移轉契約書載明抵押權負擔承受關係；倘未載明，登記機關應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正，逾期未補正，即駁回所有權移轉登記之申請。

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。

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。（內政部82年4月13日台內地字第8274609號函）

（十三）分別共有土地部分共有人就應有部分設定抵押權後，因法院判決共有物分割未經徵得抵押權人同意將原抵押權轉載於其分割後取得之土地上，並會同辦竣抵押權部分塗銷及權利內容變更登記，抵押人再以其分割取得土地之所有權一部移轉時，不得主張免由承買人共同承受該抵押權，俾維護分割前之其他共有人及抵押權人之權益。（內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000723762 號函）

（十四）重測結果公告期間，土地所有權人申請土地分割、合併複丈、土地所有權移轉登記，除權利關係人附具同意書，同意以重測成果公告確定之結果為準者，得予受理外，應俟重測成果公告確定後受理。（地籍測量實施規則第 200 條之 1）

（十五）重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，申請所有權移轉或其他項權利設定登記者，應由權利關係人出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正。（地籍測量實施規則第 201 條之 1）

（十六）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壹億元者，不在此限。（信託投資公司管理規則第 7 條）

- (十七) 公司法人分派賸餘財產係在清算人向法院聲報清算完結之前，又其依股東股份或出資比例分派之結果是否得當，非登記機關審查範圍，故賸餘財產分派登記准由申請人於登記申請書適當欄位依據土地登記規則第42條規定記明確依有關法令規定完成處分程序並蓋章後，辦理登記（經濟部95年8月10日經商字第09502107280號函）
- (十八) 遺產管理人持憑法院核准變賣遺產裁定書確定證明申辦土地及建物所有權移轉登記，登記機關應予受理（內政部84年2月25日台內地字第803266號函）
- (十九) 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，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）

## 二、未成年人、受監護宣告人及受輔助宣告人部分

- (一) 父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。  
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。  
繼承權之拋棄經法院准予備查者，免依前二項規定辦理。（土地登記規則第39條）
- (二) 夫妻離婚者，對於未成年子女權利義務之行使或負擔，依協議由一方或雙方共同任之。（民法第1055條第1項前段、內政部87年5月28日台內地字第8782219號函）
- (三) 對於未成年子女之權利義務，除法律另有規定外，由父母共同行使或負擔之。父母之一方不能行使權利時，由他方行使之。父母不能共同負擔義務時，由有能力者負擔之。（民法第1089條第1項、內政部87年11月23日台內地字第8712256號函）
- (四) 未成年人之父母於離婚後協議由其母親為監護人，代理該未成年人與他人訂立移轉契約，申辦所有權移轉登記，地政機關應予受理。（內政部89年3月4日台內中地字第8903756號函）
- (五) 監護人或輔助人持憑民事裁定書辦理受監護宣告或輔助宣告之註記時，登記機關應依其申請將受監護宣告或輔助宣告情形加

註於所有權部其他登記事項欄。(內政部85年7月22日台內地字第8580297號函、內政部99年8月19日內授中辦地字第0990049230號函)

- (六) 受輔助宣告之人為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記時，登記審查人員知悉登記名義人為受輔助宣告之人時，應要求申請人檢附輔助人同意之相關文件。(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)
- (七) 依現行民法第1101條後段明定監護人處分受監護人之不動產時，於98年11月23日修正施行前均應得親屬會議之允許，與上開民法第1086條情形迥然不同。準此，父或母與未成年子女共同繼承不動產，其間協議遺產分割已依民法規定聲請法院選任特別代理人，自毋庸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)

❖ 補充資料：臺灣高等法院暨所屬法院 100 年法律座談會民事類提案第9號

甲父有A、B二子均已成年，B子因重度精神障礙，致不能為意思表示，經A向本院對B聲請為監護宣告，並選定A為B之監護人，嗣甲父因病過世，遺有房屋及土地各一筆由A、B共同繼承，A為辦理遺產分割登記，以其行為與受監護人之利益相反依法不得代理為由，先向本院聲請選定B之特別代理人，經本院裁定選定C於辦理被繼承人甲遺產繼承分割時為B之特別代理人確定，則A、C為辦理遺產分割登記，聲請法院許可代為處分(分割遺產)受監護人B之不動產，法院應否准許？

**審查意見：**A、C可逕行辦理遺產分割登記，無再聲請法院選定特別代理人之必要，故本案欠缺權利保護之要件，應予駁回其聲請。

**評析：**1、依民法第1098條之規定，監護人之行為與受監護人之利益相反時，法院得為受監護人選任特別代理人。本案A、B同為繼承人，於辦理遺產分割登記時顯然利益相反，法院依上開民法規定，自得選任特別代理人，依法有據。

2、又依民法第1101條規定，監護人代理受監護人處分不動產，須經法院許可。所謂處分，係指直接使權利發生變動

的法律行為。而共有物之分割性質上為處分行為，不因協議分割或裁判分割而有所不同。（最高法院69年度台上字第1134號判例）因此本案A依據上開民法規定，聲請法院許可，似乎依法有據，惟查法院既然已依民法第1098條之規定裁定選定C於辦理被繼承人甲遺產繼承分割時為B之特別代理人，即無再向法院聲請許可之必要，A、C應可逕行辦理遺產分割登記。

- (八) 按行政程序法第36條規定行政機關依法得依職權調查證據，進而為事實認定並作成行政決定。地政機關審認土地登記申請案，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。至民法第1086條第2項規定，僅列明該項聲請權人之資格，故地政機關受理父母與其未成年子女協議遺產分割登記案，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）
- (九) 父母代理未成年子女與自己協議分割遺產，經法院裁定審認無須另行選任特別代理人之必要而駁回當事人之聲請，基於憲法保障法官獨立審判之規定，地政機關宜依法院就具體個案裁定之結果辦理。（內政部99年1月28日內授中辦地字第0990040295號）
- (十) 未成年養子女與本生父母之關係未回復，其本生父母一方之親屬尚不得組成親屬會議行使同意權。（內政部 46年6月13日台內地字第114627函）
- (十一) 法定代理人代未成年子女與自己訂立贈與契約書，受贈未成年子女之不動產，有違民法第106條禁止自己代理之規定（內政部81年6月19日台內地字第8187325號函）
- (十二) 未成年子女之父或母，基於贈與之意思，使其未成年子女同為數區分所有建物之所有權人，進而代理該數未成年子女就區分所有建物共同使用部分訂定分配協議書，無違反民法第106條禁止雙方代理之規定（內政部85年4月28日台內地字第8504614號函）
- (十三) 未成年子女之生母能否行使法定代理權，不以生母是否再嫁

或與該未成年子女同住為認定之唯一標準，應依個案審認之  
(內政部86年12月3日台內地字第8610853號函)

(十四) 限制行為能力之未成年人辦理不動產權利取得登記，應由父母共同行使權利或負擔義務(內政部88年8月16日台88內地字第8881881號函)

(十五) 查96年5月23日總統公布增訂民法第1086條第2項規定：「父母之行為與未成年子女之利益相反，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依職權，為子女選任特別代理人。」，該條修正說明第二項所定「依法不得代理」係採廣義，包括民法第106條禁止自己代理及雙方代理之情形，以及其他一切因利益衝突，法律上禁止代理之情形。是父或母與未成年子女申辦遺產協議分割時，倘有民法第106條所定禁止代理之情形，自應依民法第1086條第2項規定辦理。(內政部97年8月11日內授中辦地字第0970049929號函)

(十六) 補充解釋土地登記規則第119條有關父母與未成年子女同為繼承人，依法定應繼分申請為分別共有繼承登記，仍應依民法第1086條第2項規定選任特別代理人。(內政部103年5月15日內授中辦地字第1036650879號令)

內容：父母與未成年子女同為繼承人時，除遺產繼承登記為共同共有，無利益相反或依法不得代理之情形外，縱以法定應繼分代理未成年子女申請為分別共有之繼承登記，因將遺產之共同共有關係終止改為分別共有關係，性質上亦屬分割遺產方法之一(最高法院82年度台上字第748號、臺灣高等法院94年度家上字第234號判決參照)，其以應繼分分割遺產之結果是否確實有利於該未成年人有欠明瞭，難遽認未成年子女係純獲法律上利益，爰仍應依民法第1086條第2項規定，為未成年子女選任特定代理人，以維護其權益。

### 三、外國人部分

(一) 下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：1. 林地。2. 漁地。3. 狩獵地。4. 鹽地。5. 礦地。6. 水源地。7. 要塞軍備區域及領域邊境之土地。

前項移轉，不包括因繼承而取得土地，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，由直轄市或縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用土地法第73條之1相關規定。

前項規定，於土地法修正施行前已因繼承取得第1項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。（土地法第17條）

（二）外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。（土地法第18條）

（三）外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：1.住宅。2.營業處所、辦公場所、商店及工廠。3.教堂。4.醫院。5.外僑子弟學校。6.使領館及公益團體之會所。7.墳場。8.有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

前項第8款所需土地之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。（土地法第19條）

（四）外國人依土地法第19條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依土地法第19條第1項第8款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。

直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後14日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

外國人依土地法第19條第1項第8款規定取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後3年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。

前項標售之處理程序、價款計算、異議處理及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。（土地法第20條）

（五）外國人符合土地法第18條規定而取得第19條各款用途之土地

時，為便利申請及符合單一窗口簡化作業流程之目標，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，經地政事務所審查無誤後，再由地政事務所審查人員填寫「外國人取得（移轉）土地、房屋權利案件簡報表」1份，備文送請直轄市、縣（市）政府核准後報請內政部備查，以簡化申請作業程序。

另外國人取得之土地，如位於都市計畫範圍內且無法據以審查其究屬何種使用分區者，地政事務所審查時，得要求申請人檢附土地使用分區證明。如外國人申請移轉土地或建物予本國人（權利人為本國自然人或法人），所附簡報表中「無違反土地法第17條第1項規定」、「為土地法第19條第1項第○款之使用」、「符合土地法第18條規定」及「取得目的」等欄位無須填載，惟「土地使用分區或編定」欄則仍應填載。（內政部90年11月5日台內地字第9062122號令、內政部93年5月5日台內地字第0930006879號函、內政部94年9月30日台內地字第0940070622號函）

（六）外國人基於土地法第19條第1項第1款之用途，申請取得農業區建地目土地，如係都市計畫發布前已為建地目，得依都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定申請建造執照者，仍得予受理；如屬都市計畫發布後，始將農業區田、旱地目土地變更為建地目者，依同細則第29條規定僅得申請興建農舍，自無土地法第19條第1項第1款之適用，應不准外國人取得。申請取得都市計畫農業區建地目以外之其他農業用地時，需符合土地法第19條第1項第8款之用途，並循「外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法」規定，先經中央目的事業主管機關核准，始得准其取得。（內政部97年3月28日台內地字第0970052097號函）

（七）外國人在我國取得土地權利作業要點（中華民國98年3月27日台內地字第0980051441號函修正修正）

1、外國人申請在中華民國境內取得或設定土地權利案件，應請當事人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件；如該外國（如美國）有關外國人土地權利之規定，係由各行政區分別立法，則



應提出我國人民得在該行政區取得或設定同樣權利之證明文件。依現有資料已能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利者，得免由當事人檢附前項證明文件。

2、旅居國外華僑，取得外國國籍而未喪失中華民國國籍者，其在國內取得或設定土地權利所適用之法令，與本國人相同；其原在國內依法取得之土地或建物權利，不因取得外國國籍而受影響。

3、我國人民在國內依法取得之土地或建物權利，於喪失國籍後移轉與本國人，無土地法第 20 條規定之適用。

外國人因繼承而取得土地法第 17 條第 1 項各款之土地，應於辦理繼承登記完畢之日起三年內，將該土地權利出售與本國人，逾期未出售者，依土地法第 17 條第 2 項規定處理。

4、外國法人在我國取得或設定土地權利，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體；經認許之外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之，並應檢附認許證件。但能以電子處理達成查詢者，得免提出。

外國公司依公司法第 386 條規定申請備案者，不得為權利主體。

5、（刪除）90 年 11 月 15 日台內地字第 9070292 號令

6、外國人得否承受法院拍賣之工業用地，於有具體訴訟事件時，由法院依法認定之。

7、外國人國籍之認定，依涉外民事法律適用法規定。

8、外國人處分其在我國不動產，仍應審查其有無行為能力。

人之行為能力依其本國法。外國人依其本國法無行為能力或僅有限制行為能力，而依中華民國法律有行為能力者，就其在中華民國之法律行為，視為有行為能力。

未成年外國人處分其在我國不動產，應依民法規定，由法定代理人代為或代受意思表示，或應得法定代理人允許或承認。

9、外國人申請設定土地權利案件，無須依土地法第 20 條第 2 項規定辦理。

10、外國銀行因行使債權拍賣承受土地權利，其取得與嗣後處分仍應依土地法第 20 條規定辦理。

11、外國人取得或移轉土地權利案件簡報表格式如附件：

- (八)外國公司在我國取得或設定土地權利，依土地法第 17 條至第 20 條之規定辦理，無須先依公司法向地方事業主管機關申請轉呈中央主管機關核准。(內政部 90 年 12 月 24 日台內地字第 9074324 號函)

#### 四、大陸地區人民及法人

- (一)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。但土地法第 17 條第 1 項所列各款土地，不得取得、設定負擔或承租。(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項)
- (二)大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿 3 年，始得移轉。但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後 3 年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記(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 6 條之 1)；地政機關辦理移轉登記時，應於土地登記簿所有權部其他登記事項欄註記：「本標的於登記完畢後 3 年內不得辦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。」。(內政部 98 年 8 月 26 日台內地字第 0980160075 號函、內政部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990159277 號函)
- (三)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 7 條或第 9 條規定取得、設定或移轉不動產物權，應由申請人檢附內政部許可文件及土地登記規則第 34 條規定之文件，向不動產所在地之地政機關辦理登記。地政機關於登記完畢後，應將登記結果，副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 15 條)

(四) 臺灣地區人民，不得將臺灣地區不動產物權以買賣、設定或贈與方式移轉給大陸地區配偶及一等親（內政部93年1月2日台內地字第0930065602號函）

(五) 大陸地區人民、陸資法人在臺灣地區取得之不動產未依原申請用途使用之處理原則，以及大陸地區人民在臺取得國民身分證後其不動產之相關事宜（內政部103年10月13日台內地字第10313013851號函）

1、茲為落實大陸地區人民、陸資法人(以下合稱陸資)在臺取得不動產依原申請之用途使用，以達管理之效，本部以103年1月3日台內地字第1020384302號函請各直轄市、縣(市)政府每半年清查轄區內經本部許可案件其辦理登記情形及實際使用狀況，於103年1月及7月底前將經許可取得案件之訪查資料回報本部，合先敘明。

2、依各直轄市、縣(市)政府訪查結果，發現有少數大陸地區人民取得住宅用不動產疑似有出租或登記為公司所在地之情形，以及大陸地區人民在臺取得國民身分證，登記機關於辦竣統一編號更正登記未通報轄區直轄市、縣(市)政府及本部之狀況。為能確實管理陸資在臺取得不動產情形，請依以下說明辦理：

(1)各直轄市、縣(市)政府派員訪查發現陸資依大陸地區人民取得設定或移轉不動產物權許可辦法(以下稱許可辦法)第6條、第7條規定許可取得之不動產，如有違反原申請用途使用者，請以面告、書面通知或公示方式勸導原申請人依規定回復原申請用途使用，並追蹤管理。爾後各直轄市、縣(市)政府審查陸資申請取得不動產案件時，應請申請人切結取得不動產僅供申請用途使用(自住或業務使用)不得移作他用，另請持續依本部103年1月3日台內地字第1020384302號函，辦理陸資在臺取得不動產之訪查工作，於每年1月及7月底前將訪查資料回報本部。……

(2)查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，其取得或設定之不動產應無繼續列

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)政府及本部。

## 五、法人部分

(一) 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及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。

前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。

義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。(土地登記規則第42條)

(二) 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：(土地登記規則第104條)

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。

(三) 公司代表人如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表。並依下列方式另定公司代表人：(申請土地登記應附文件法令補充規定

第13點)

- 1、有限公司僅置董事1人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。
- 2、有限公司置董事2人以上，並特定其中1人為董事長者，由其餘之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。
- 3、一人組成之有限公司，應先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。
- 4、股份有限公司應由監察人為公司之代表。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。

(四) 董事為自己或他人與公司為買賣，公司監察人有數人時，得由監察人之一單獨為公司之代表（內政部101年10月16日內授中辦地字第1016040193號函）

(五) 法人持憑法院核發之法人登記簿謄本向地政機關申請辦理取得財產登記，地政機關應承認法人登記簿謄本效力。（內政部91年12月30日台內中地字第0910020348號函）

## 六、共有土地部分

(一) 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，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。

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任，於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前4項規定，於共同共有準用之。（土地法第34條之1）

(二) 依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：（土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點）

- 1、本法條第 1 項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並於登記申請書適當欄記明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之文件。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。
- 2、涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當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；已領受對價補償之他共有人，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 款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。無對價或補償者，應於登記申請書適當欄記明事由，並記明如有不實，共有人願負法律責任後，免於提出證明。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。
- 3、依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。
- 4、依本法條第 3 項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第 119 條規定之文件。
- 5、依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。
- 6、他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：

- (1) 他共有人之應有部分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者，登記機關應依土地登記規則第141條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。
- (2) 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。
- (3) 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

7、申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

- (三) 共有土地之部分共有人依土地法第34條之1規定出售全部共有土地，其他共有人死亡絕嗣，部分共有人得直接辦理所有權移轉登記，免辦遺產管理人登記。(內政部89年4月20日台內中地字第8906985號函)
- (四) 共有土地之部分共有人依土地法第34條之1規定出售全部共有土地，其他共有人死亡絕嗣，該遺產管理人倘認為對其他共有人應有部分優先承買係屬於「為保存遺產必要之處置」，則該遺產管理人對其他共有人應有部分之出賣，得主張其優先購買權。(內政部89年8月18日台內中地字第8915895號函)

- (五) 需用土地人於申請徵收土地前，與共有土地之所有權人協議價購其土地，該共有人自得依土地法第34條之1規定辦理。(內政部90年4月19日台內地字第9006354號函)
- (六) 部分共有人依土地法第34條之1規定處分共有土地，他共有人之繼承人之一已於法定期間內依法主張優先承買權，並於事後檢附其他共同共有人之同意證明文件，該同意雖係事後追認，亦符合共同共有人全體同意之要件。(內政部93年11月30日內授中辦地字第0930016195號函)
- (七) 停車塔及其基地無土地法第34條之1第1項規定之適用。(內政部95年1月3日內授中辦地字第0950724908號函)
- (八) 共同共有關係未終止前，縱經全體共同共有人會同辦理，部分共同共有人仍不得處分其潛在應有部分。(內政部95年2月24日內授中辦地字第0950041281號函)

註：申請人得否持憑法院確定判決申請移轉共同共有土地應有部分二分之一？

◆民法第 828 條第 3 項規定：「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」該規定並未區分就共同共有物之全部或一部為處分而設有不同之規範，亦與本部95年2月24日函釋係就各共同共有人不得處分其潛在應有部分，以求脫離共同關係之情形有別。

本案既經法院確定判決全體共同共有人應將共同共有物應有部分二分之一移轉予申請人，應屬全體共同共有人為共同共有物之處分，其共同關係仍存於剩餘之應有部分二分之一，並未消滅，亦無共同共有人因而脫離共同關係，其判決與上開民法規定尚無不符，登記機關自應受理申請人持憑該判決辦理登記。(內政部 102 年 5 月 22 日內授中辦地字第 1026650997 號函復苗栗縣政府)

- (九) 共有土地或建物部分共有人之應有部分經限制登記者，共有人依土地法第34條之1規定對該共有土地或建物為處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

1、共有土地或建物部分共有人之應有部分經法院或行政執行處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，登記機關應依土地登記規則第141條規定徵詢法院或行政執行處查明



有無妨礙禁止處分之登記情形。倘無礙執行效果者，登記機關應予受理，並將原查封、假扣押、假處分或破產事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託法院或行政執行處及債權人。倘有礙執行效果者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2、共有土地或建物部分共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關宜洽原囑託禁止處分登記之機關意見後，依前點規定辦理。

3、共有土地或建物部分共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明，倘該共有人未受領而為其提存，提存人應於提存書所附條件欄內記明：「提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人（姓名、身分證字號）之同意書及印鑑證明領取」之證明。登記機關於登記完畢後，因該預告登記已失所附麗，得逕予塗銷並通知預告登記請求權人。（內政部95年3月29日內授中辦地字第09507249943號函）

（十）分別共有與共同共有併存之土地，如部分共同共有人已得處分其共同共有之應有部分，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，符合土地法第34條之1第1項之規定，合計其分別共有人數及應有部分已過半數，或其應有部分逾 $\frac{2}{3}$ 者，即得依該項規定處分全部共有物。（內政部95年9月5日內授中辦地字第0950050486號函）

（十一）部分共有人依土地法第34條之1規定處分共有土地，他共有人之繼承人之一已於法定期間內依法主張優先承買權，並於事後檢附其他共同共有人之同意證明文件，該同意雖係事後追認，亦符合共同共有人全體同意之要件。（內政部93年10月21日內授中辦地字第0930014588號函）

（十二）關於共同共有人依土地法第34條之1規定辦理買賣所有權移轉登記予共同共有人之一，當權利人兼具義務人身分時，該義務人得否計入土地法第34條之1第1項同意處分之共有人等疑義。（內政部96年4月14日內授中辦地字第0960044268號函）

內容:按土地法第 34 條之 1 之立法意旨，係在保護多數共有  
人之利益及促進共有土地或建築改良物之有效利用，是本案  
得將樓敏怡人數及其潛在持分計入土地法第 34 條之 1 第 1 項  
之共有人，並依土地法第三十四條之一執行要點第 11 點規定  
「本法條第 4 項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：(一)  
部分共有人依本條規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍  
為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為  
處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就  
其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。……」辦理。  
另有關依本法條規定出售全筆土地時，應有部分之共同共有  
人之一可否主張優先購買權乙節，同意依貴處 95 年 5 月 26  
日北市地一字第 09531397500 號來函說明四所擬意見「比照  
土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 9 款規定」辦理。  
(修正後為第 10 點第 1 款)

(十三) 土地法第 34 條之 1 規定之立法意旨係為促進共有土地或建築  
改良物之有效利用，屬法定代理權性質，而法定代理權仍有  
民法第 106 條禁止自己或雙方代理規定之適用，故部分共同  
共有或分別共有人尚不得依據土地法第 34 條之 1 條規定，  
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。(101 年 2 月 1 日內  
授中辦地字第 1016650079 號令) 註：權利人不得同為同意處分人

(十四) 本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，  
指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾 3  
分之 2，指應有部分逾 3 分之 2 者，共有人數可以不計。共有  
人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及  
應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應  
繼分計入計算。

前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物  
者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應  
有部分合計逾 3 分之 2 者，其共有人數不予計算。各共有  
人之潛在應有部分，依其成立公司關係之法律規定、習慣或法  
律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。

分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已得依本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。（土地法第三十四條之一執行要點第6點）

## 七、優先購買權之處理

（一）申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項、土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條第2款、第3款或文化資產保存法第28條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

依民法第426條之2、第919條、土地法第104條、第107條、耕地三七五減租條例第15條或農地重劃條例第5條第1款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

依前2項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。（土地登記規則第97條）

（二）土地法第34條之1第4項規定，於區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。（土地登記規則第98條）

（三）承租土地上之房屋出賣時，如其出售條件有所變更，仍應依土地法第104條規定通知基地所有權人。（行政院57年3月25日台內字第2268號令）

（四）土地法第104條第1項後段「同樣條件」，乃指房屋所有權人與他人所訂契約條件或他人承諾之條件而言，非僅房屋所有權人一方所提之條件。（行政院59年7月8日台內字第6098號令）

- (五) 土地法第104條第1項後段「同樣條件」，僅指出賣房屋之條件而言。(內政部66年10月18日台內地字第756397號函)
- (六) 基地所有權人出售基地，依法通知地上權人時，如基地之地上權為共同共有者，應向共有人全體為之。(內政部75年2月13日台內地字第384485號函)
- (七) 優先購買權人住址無法查明，應以公示送達方式辦理通知。(內政部76年5月20日台內地字第503424號函)
- (八) 已設定地上權之土地，其地上權存續期間屆滿，未辦理塗銷登記前，於土地出賣時，該地上權人無優先承買權。(內政部79年11月21日台內地字第848199號函)
- (九) 共有土地已依土地法第34條之1規定辦竣地上權設定登記後，部分共有人依同條規定再行出售該共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買，如有爭執，再循司法途徑解決。(內政部87年9月9日台內地字第8778266號函)
- (十) 地上權人、典權人或承租人於基地上如**未為房屋之建築者**，縱有其他工作物或竹木於該基地上，於該基地出賣時，**仍無土地法第104條優先購買權之適用**。(內政部89年6月8日台內地字第8907933號函)
- (十一) 經設定地上權之土地，於申辦買賣所有權移轉登記時，除地上權人即係承買人之情形者外，應由土地所有權人檢附地上權人**放棄優先購買權證明書或視為放棄之證明文件**；如未能檢附，應由土地所有權人向地政事務所申請勘查，該基地上確未為房屋之建築者，始得准予辦理所有權移轉登記。(內政部89年9月1日台內地字第8910270號函)
- (十二) **土地及其上建物原同屬一人所有，同時或先後讓與相異之人**，致其土地與其上建物非屬同一人所有，推定其土地與其上建物所有人間已具有租賃關係，故於嗣後再行出售他人時，**其相互間享有優先承購權**，如優先購買權人放棄其優先購買權者，應依土地登記規則第97條第2項規定辦理。(內政部91年12月6日內授中辦地字第0910017524號函)
- (十三) 民法第425條之1之執行，限於在該法條增訂施行後(89年5月5日)，土地及其上房屋同時或先後讓與相異之人時，始有其

適用。又若出賣人以書面通知優先承買人而通知不到時，得類推適用民法第97條之規定。（內政部92年11月26日內授中辦地字第0920018954號函）

- (十四) 部分共同共有人依土地法第34條之1第5項準用第1項至第4項規定處分全部共同共有物時（含共有物之應有部分為共同共有，該應有部分之處分），他共同共有人得就全部共同共有物主張優先購買權。（內政部94年5月9日內授中辦地字第0940725026號令）
- (十五) 地下室停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移轉時，他共有人無優先購買權。（內政部95年1月17日內授中辦地字第0950724925號函）
- (十六) 農舍若屬農業發展條例89年修正施行前已興建完成，且農舍與農地分屬不同所有權人時，於農舍或農業用地移轉時，得不受上開條例第18條第4項之限制；若農舍與農業用地已分屬不同所有權人者，農舍於拍賣或移轉時，農舍坐落用地之土地所有權人宜有依同樣條件優先購買之權，以符合土地法第104條及農業發展條例第18條第4項之立法意旨與政策目的。」為行政院農業委員會93年10月27日農企字第0930150054號函所明釋，故本案農地及其地上農舍於農業發展條例修正施行前即分屬不同所有權人，今該農舍單獨申辦所有權移轉登記，需要先踐行土地法第104條之程序；倘嗣後該農舍（或坐落基地）再移轉時，亦不受農業發展條例第18條第4項之限制。（內政部93年11月2日內授中辦地字第0930015211號函）
- (十七) 基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，其順序以登記之先後定之。  
前項優先購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄，出賣人未通知優先購買人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。（土地法第104條）
- (十八) 出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。（土地法第107條）

- (十九) 耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在 15 日內未以書面表示承受者，視為放棄。出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。(耕地三七五減租條例第 15 條)
- (二十) 重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：1、出租耕地之承租人。2、共有土地現耕之他共有人。3、毗連耕地之現耕所有權人。(農地重劃條例第 5 條)
- (二十一) 土地法第 104 條之優先購買權人已附具切結書，出賣人亦已於申請書切結，為保障優先購買權人權益及登記之安定性，申請人仍應檢附優先購買權人之資格證明籍印鑑證明。(內政部 87 年 5 月 11 日台內地字第 8705210 號函)
- (二十二) 文化資產保存法第 28 條規定私有重要古蹟所有權移轉時，政府應有優先購買權，使私人之古蹟漸為公有以利保存維護，於執行文化資產保存法第 28 條規定之優先購買權，私有重要古蹟所有權移轉時，申請人仍應依土地登記規則第 97 條規定辦理，是為利審查，地政機關應於土地建物登記簿標示部其他登記事項欄註記古蹟。(內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940045098 號函)
- (二十三) 土地法第 34 條之 1 第 4 項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：(土地法第三十四條之一執行要點第 10 點)
- 1、部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。
  - 2、徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第 104 條第 2 項規定，即他共有人於接到出賣通知後 10 日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。

- 3、他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
- 4、區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。
- 5、區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有本法條優先購買權之適用。
- 6、本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。
- 7、本法條之優先購買權與土地法第104條、第107條或民法物權編施行法第8條之5第3項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第104條、第107條或民法物權編施行法第8條之5第3項規定。但與民法物權編施行法第8條之5第5項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。
- 8、共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。
- 9、權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買人放棄優先承購權之證明文件。
- 10、共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比率定之。
- 11、土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主

張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。

- (二十四) 土地法第 34 條之 1 第 4 項規定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，其立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分，承認其他共有人享有優先承購權，簡化共有關係。若共有人間互為買賣應有部分時，即無上開規定適用之餘地。(最高法院民事判例 72 年台抗字第 94 號)

## 八、耕地、農舍

- (一) 私法人不得承受耕地。但符合農業發展條例第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。(農業發展條例第 33 條)
- (二) 農業發展條例 89 年 1 月 26 日修正施行後取得之農業用地興建之農舍始有農業發展條例第 18 條第 2 項規定之限制。(內政部 89 年 7 月 21 日台內中地字第 8913732 號函)
- ❖ 於農業發展條例修法前共有之農地於修法後分割為單獨所有且無自用農舍而需興建者，放寬其得適用修法前之規定申請。另，內政部前函已明確釋示：「共有物分割係屬原物取得，尚非屬權利之移轉變動」，而本案張君自 85 年起取得該筆土地二分之一之所有權，並於 92 年以共有物分割方式取得該筆土地全部權利，依前函意旨其取得時間點之認定，得依據修法前規定辦理。(行政院農業委員會 93 年 01 月 07 日農輔字第 0920174772 號令)
- (三) 農業用地於農業發展條例 89 年修正施行前已興建農舍，且農舍與農地分屬不同所有權人時，於農舍或農業用地移轉時，得不受該條例第 18 條第 4 項之限制；嗣後該農舍(或坐落基地)再移轉時，亦同。(內政部 93 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0930015211 號函)
- (四) 有關農業發展條例第 18 條第 4 項執行事宜：農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，承受人資格應符合無自用農舍條件；辦理移轉時，承受人應檢具以下文件供地政機關審查：1. 稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。2. 申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。3. 申請人切結無自用農舍文件。(內政部 96 年 9 月 12 日內授中辦地字第 0960051154 號函、



行政院農業委員會96年3月14日農授水保字第0961848173號函、行政院農業委員會96年9月4日農授水保字第0961848953號函)

- (五) 農業發展條例修正施行前取得農地興建之農舍，倘係於原已供興建農舍之建築基地(總面積百分之十)辦理現有農舍增建者，登記機關無需管制5年始得移轉。(內政部98年2月24日內授中辦地字第0980723837號令)
- (六) 農業發展條例修正前或後取得之農業用地興建之農舍，經建管單位核發使用執照者，嗣後農舍與其坐落用地併同移轉登記時，除應審查移轉之坐落用地面積有無符合建管法令規定原核准使用面積外，亦應審核該農舍及其農地之移轉持分比例有否相同(亦即如農舍移轉持分二分之一，農地亦應一併移轉持分二分之一)。(內政部100年8月23日內授中辦地字第1000725328號令)
- (七) 同一人因拍賣而同時取得二棟以上之農舍不符農地管理政策：「函轉行政院農業委員會96年9月4日農授水保字第0961848953號書函」(內政部96年9月12日內授中辦地字第0960051154號函)附件：向法院同案拍得土地三筆土地3筆農舍2棟，是否符合本會96年3月14日農授水保字第0961848173號函釋，按法院拍賣興建中之農舍或興建完成之農舍，其投標人資格亦應符合無自用農舍條件〈96年2月13日農水保字第0961848111 號函各法院在案〉，其意旨相當明確，故同一人因拍賣而同時取得二棟以上之農舍，與本會農地管理政策並不相符。〈行政院農委會農授水保字第0961848953號函〉
- (八) 私法人不得承受耕地，惟耕地係於 89.1.28 農業發展條例修正公布生效前，公司原已合法取得之土地，嗣經政府補辦編定登記為「耕地」者，因非可歸責於私法人之事由，如基於農業發展條例上開日期修正生效後，已由經濟部依公司法及企業併購法登記有案者，存續公司或新設公司業已概括承受消滅公司財產上一切權利義務，基於信賴保護及保障人民既得財產權，得檢附經濟部核准併購登記文件辦理耕地所有權移轉登記，免再檢具農業發展條例第 34 條規定之許可證明文件。(內政部 93 年 6 月 16 日內授中辦地字 0930008485 號函)

- (九) 為避免基地或農舍所有權單獨移轉時，有原登記之所有權人明顯不符情形「由審查人員加掛子件併同塗銷」以維地籍資料之正確。(內授中辦地字第 0960723514 號函)
- (十) 申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅、田賦者，應檢具農業用地作農業使用證明書，**向該管稅捐稽徵機關辦理。**(農業發展條例第 39 條)
- (十一) 行政院農業委員會 96 年 1 月 25 日農水保字第 0961848112 號函：
- 1、在自有農業用地興建或參加集村興建之農舍，應滿 5 年始得移轉，**其起算日以使用執照核發之日期為基準。**
  - 2、興建中農舍變更起造人，其資格應符合「農業用地興農舍辦法」第 3 條第 1 項相關規定：若因法院拍賣而移轉者，拍定人資格應符合無自用農舍之條件。
  - 3、**拍賣取得之農舍及農業用地辦理移轉登記者，其起算日以土地登記簿登載原發生日期為準，**其拍定人資格應符合無自用農舍之條件。
- (十二) 農舍與其座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；辦理移轉時，承受人應檢具：1、稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。2、申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。3、**申請人切結無自用農舍文件等 3 項文件供地政單位審查。**(行政院農業委員會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函)
- (十三) 有關農舍與坐落用地併同移轉時，承受人資格之審核，地政機關實務執行疑義彙整表：(行院農業委員會 96 年 7 月 17 日農授水保字第 0961848639 號函)
- 1、房屋財產清冊所列房屋
    - (1) 已辦建物所有權第一次登記(無論為建管前或建管後)，地政事務所依其房屋座落逕行查詢該建物之地籍資料內已載明主要用途為農舍者，無須再檢附使用執照。
    - (2) 如該房屋係未辦建物所有權第一次登記且為建管前建造之建物，因無使用執照可資檢附，以其在農地上者

為農舍，在非農地上者同意以切結書方式辦理。

- (3) 該房屋為建築管理後建造之建物，惟未辦理建物所有權第一次登記者，仍應依行政院農業委員會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函釋，檢附該房屋之使用執照影本供審查審認。
- 2、農舍於核發使用執照後，在尚未辦理建物所有權第一次登記前移轉予他人，於辦理建物所有權第一次登記時，仍應審核其承受人資格。
- 3、稅捐單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單為全國之財產歸戶查詢清單。
- 4、農舍與其坐落用地移轉，於辦理法院「拍賣」登記或辦理繼承時，因經法院拍賣之興建中或興建完成之農舍，其投標人之資格亦應符合無自用農舍條件，地政事務所不應再要求檢附無自用農舍資格之證明文件。至於繼承係法律事實，不待登記即生效力，無須再行檢附承受人資格。
- 5、農舍承受人原有農舍所有權持分  $1/2$ ，新取得他共有人之  $1/2$  持分，合併為所有權全部，因未增加農舍之棟數，故准予登記。
- 6、農舍承受人原有二棟農舍持分各為  $1/2$ ，現取得同棟他共有人各  $1/2$  持分，合併為所有權全部，該農舍如為農業發展條例修正前取得之農舍，其承受人之資格不予限制；農業發展條例修正後取得之農舍，因未增加農舍之棟數，故可受理。
- 7、二棟農舍所有權人甲、乙二人各持分  $1/2$  甲、乙兩人欲將二棟農舍之部分持分  $1/6$  移轉於丙，移轉後各持分  $1/3$ ，尚未取得二棟農舍之持分全部，准予登記，惟丙仍須具備無自用農舍資格。
- 8、同一所有權人在同一土地標示上以同一使用執照興建二棟（或以上）農舍，現欲將二棟農舍一併移轉於同一人，因所有權人數並未增加，本案可受理。
- 9、檢附無農舍證明，如登記申請書之印章與切結書之印章

相符者，則無須另行檢附印鑑證明。

10、申辦農舍第一次登記所檢附之證明文件為移轉契約書時，因其係為辦理建物所有權第一次登記而非移轉，故無須檢附財產清單及切結書。

(十四) 申請無自用農舍證明時，公同共有農地上有非申請人之他共有人之房舍，應否計入申請人之農舍範疇？（行政院農業委員會水土保持局 97 年 2 月 3 日）

1、「農業用地興建農舍辦法」第 3 條第 1 項各款申請人資格條件之審查，申請人應依據本會 91 年 9 月 20 日農輔字第 0910149848 函釋，申請人需檢具(1)稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。(2)申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。(3)申請人切結無自用農舍文件等文件，以俾審查申請人是否無自用農舍之規定。且依該審查表備註欄「實施建築管理前農業用地上有合法房屋而無法提供使用執照影本者即認定房屋為農舍」合先說明。

2、申請人農地上有他人之農舍，領有稅藉但無使用執照以資證明為他人所有，應視為申請人所有；同理共有農地有農舍，但無法提出證明書為何人所有，依上述，得視為申請人所有，不得由共有人出具切結書為其所有，即將該房舍排除為申請人所有。

3、為明確證明農舍所有人，建議辦理建物第一次登記，以免混淆不清。

(十五) 農業發展條例第 18 條第 4 項規定農舍與其坐落用地併同移轉相關執行事宜（內政部 97 年 7 月 31 日內授中辦地字第 09707238781 號函）

1、按農業發展條例第 18 條第 4 項規定，農舍應與其坐落用地併同移轉，揆其立法意旨乃在避免農舍與其坐落用地分屬不同所有權人，引發利用及產權紛爭問題。又農業用地興建農舍辦法第 9 條規定，直轄市、縣（市）主管建築機關應將已興建及未興建之農業用地分別著色標示及造冊列管，於核發使用執照後，並將農舍坐落之地號及提供興建

農舍之所有地號清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。該農舍管理之目的，係避免已作為興建農舍之農地或合併計算農舍建蔽率之配合農地，發生重複申請興建農舍之情事，合先敘明。

2、為避免已作為興建農舍之農地或合併計算農舍建蔽率之配合農地，發生再度被重複申請興建農舍情事，地政機關於受理農舍與其坐落用地併同移轉登記時，如查明該坐落用地及配合興建之農地，未有註記者應於完成所有權移轉登記後，通知建管單位，將該農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊，囑託地政機關辦理註記。3、另查農業發展條例並無限制將農業用地移轉為共有之規定，故共有農舍與其基地共有人，得將其基地持分之一部分移轉於其他共有人。

(十六) 農地共有人之一，僅將其農舍之應有部分移轉予其他共有人，不符合農業發展條例第 18 條規定（內政部 97 年 11 月 4 日內授中辦地字第 0970052657 號函）

(十七) 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）

(十八) 依農業發展條例農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構經取得許可承受耕地應依修正後「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」辦理。（行政院農業委員會 93 年 5 月 31 日農企字第 0930010458 號令）

❖註：縣（市）主管機關受理申請承受耕地許可案件，應將其審查結果填具審查簽辦表，經審查符合承受耕地條件者，應併同申請案件資料核轉中央主管機關審查，經審查許可者，由中央主管機關核發承受耕地許可證明書，其有效期間為 1 年。前項之審查期間，在縣（市）主管機關為 14 天；在中央主管機關為 30 天。（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 9 條）

## 九、國民住宅部分

(一) 政府直接興建之國民住宅，其承購人居住滿 1 年後，得將該住

宅及基地出售、出典、贈與或交換。其承購、承典、受贈或交換人，如具有國民住宅購買資格者，得按原承購人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限，申請國民住宅貸款。取得使用執照滿15年以上之國民住宅，其出售、出典、贈與或交換該住宅及基地，不受前項規定之限制。（國民住宅條例第19條）

❖註：上開規定對於承購轉售之國民住宅者，並無資格或人數之限制；惟如具有國民住宅購買資格者，得按原承購人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限，申請國民住宅貸款。（內政部營建署94年08月25日營署宅字第0940044375號）

（二）國民住宅所有權人依國民住宅條例第19條規定辦理出售、出典、贈與或交換時，應由直轄市、縣（市）主管機關出具居住滿1年或取得使用執照滿15年之證明或同意按所有權人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限承借國民住宅貸款之證明。（內政部92年1月14日台內營字第0910086007號令、內政部92年8月26日內授中辦地字第0920083898號函）

（三）申請貸款自建國民住宅居住滿1年者，得於清償國民住宅貸款本息後，將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。（國民住宅條例第28條）

（四）政府機關出售國宅土地，其移轉現值申報作業，以「國宅土地出售清冊」代替土地移轉現值申報及免稅證明，其權利變更登記，比照公有土地有償撥用所有權移轉登記之方式辦理。（內政部89年1月12日台內中地字第8901785號函）

（五）國民住宅承購人依本條例第十九條規定將國民住宅及基地出售、出典、贈與或交換時，由直轄市、縣（市）主管機關出具符合移轉條件之證明，向地政機關辦理登記。

本條例第十九條第一項所定居住期間之計算，應以主管機關交屋之日或產權移轉登記完成之日起，按實際居住之累計時間為準；實際居住之事實，得依戶籍設定或其他有關證明認定之。遺贈或繼承取得之國民住宅得併計遺贈人或被繼承人之居住期間。但法院拍賣國民住宅時，債務人得不受居住期間之限制。（國民住宅條例施行細則第24條）

（六）國民住宅轉售、出典、贈與或交換應依下列規定，向縣（市）

國民住宅主管機關申請國民住宅符合移轉條件之證明（臺灣省各縣市國民住宅轉售出典贈與交換作業要點第4點）

- (七) 屬貸款自建國民住宅者（..並將已領取之貸款本息還清者），由縣（市）國民住宅主管機關列冊囑託地政機關塗銷土地、建物登記簿內加註之「國民住宅用地」、「國民住宅」字樣後，同意其自由移轉。（臺灣省各縣市國民住宅轉售出典贈與交換作業要點第5點第2項）

## 十、原住民保留地部分

- (一) 山坡地範圍內山地保留地，輔導原住民開發並取得耕作權、地上權或承租權。其耕作權、地上權繼續經營滿5年者，無償取得土地所有權，除政府指定之特定用途外，如有移轉，以原住民為限；其開發管理辦法，由行政院定之。（山坡地保育利用條例第37條）
- (二) 依原住民保留地開發管理辦法取得之耕作權或地上權登記後繼續自行經營或自用滿5年，經查明屬實者，由中央主管機關會同耕作權人或地上權人，向當地登記機關申請辦理所有權移轉登記。  
前項土地，於辦理所有權移轉登記前，因實施都市計畫或非都市土地變更編定使用土地類別時，仍得辦理所有權移轉登記與原耕作權人或地上權人。（原住民保留地開發管理辦法第17條）
- (三) 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。前項政府指定之特定用途，指政府因興辦土地徵收條例規定之各款事業需要。（原住民保留地開發管理辦法第18條）
- (四) 原住民取得公有原住民保留地之耕作權或地上權後，繼續自行經營或自用滿5年，由鄉（鎮、市、區）公所提經土地權利審查委員會審查，報請縣（市）政府核定後，再由行政院原住民族委員會會同耕作權人或地上權人向轄區地政事務所申辦所有權移轉登記。私有原住民保留地申辦之所有權移轉案件，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）

## 十一、區分所有建物部分

(一) 區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

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。(民法第799條第4項、第5項)

(二) 同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用民法第799條規定。(民法第799條之2)

(三) 同一區分所有建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之應有部分符合修正之民法第799條第4項規定之比例而為移轉者，不受修正之民法同條第5項規定之限制。

民法物權編修正施行前，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，不受修正之民法第799條第5項規定之限制。

區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。

前項情形，有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。但另有約定者，從其約定。

區分所有建築物之專有部分，依第2項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。

前項情形，有數人表示優先承買時，以抽籤定之。但另有約定者，從其約定。

區分所有建築物之基地或專有部分之所有人依第3項或第5項規定出賣基地或專有部分時，應在該建築物之公告處或其他相當處所公告5日。優先承買權人不於最後公告日起15日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權。(民法物權編施行法第8條之5)

(四) 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）

（五）區分所有建物之共有部分不得分割；除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。（土地登記規則第94條）

（六）地政機關為配合公寓大廈管理條例第4條第2項規定執行事項：（內政部85年2月5日台內地字第8578394號函）

1、已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人，非屬同一人者，不受本條項之限制。

2、區分所有建物共有部分之應有部分，如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項規定之限制。

3、公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。

（七）區分所有建物共有部分經依法登記完畢，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，當事人得申請權利範圍移轉變更登記。

同一所有權人所有各相關區分所有建物之共同使用部分權利範圍，在不影響善意第三人權益之前提下互為調整，申請登記，地政機關應予受理，並以「權利範圍變更」為登記原因。

（內政部79年7月16日台內地字第819823號函、

內政部82年6月10日台內地字第8207254號函）

（八）區分所有權人僅移轉其區分所有建物、基地所有權或地上權應有部分之一部分予其他區分所有權人時，如移轉後讓與及受讓之區分所有權人仍持有區分所有建物及其所屬基地之所有權或地上權之應有部分者，並不違反公寓大廈管理條例第4條第2項之規定，登記機關應予受理。（內政部87年1月16日台內地字第8785204號函）

（九）依土地登記規則第66條規定辦理分別發給權利書狀登記及地價辦理方式事宜（內政部96年1月16日內授中辦地字第

0960723528號函)

查「同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。」為土地登記規則第 66 條第 3 項所明定，另為配合上開規定，本部於 91 年 9 月 23 日以台內地字第 09100669741 號函釋規定，辦理上項登記案件時，應於土地所有權部其他登記事項欄登載所對應之區分所有建物之建號，並加收一內部收件於各區分所有建物之標示部其他登記事項欄加註所對應土地所有權人之登記次序。並於該區分所有建物連同其基地應有部分所有權移轉登記時，一併刪除該註記資料。

- (十) 有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分。(內政部 101 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1016650578 號令)

## 十二、毗連工業用地

- (一) 非都市土地之丁種建築用地，除依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定開發，並經工業主管機關造冊送地政機關列管之工業區土地，其所有權移轉之承受人應依促進產業升級條例有關規定辦理外，尚無承受人限制之規定。至獎勵投資條例廢止後，原依該條例規定開發之工業區土地如何繼續執行移轉管制，本部 80 年 11 月 4 日台內地字第 8076104 號函已有明示。  
(內政部 81 年 7 月 20 日台內地字第 8182214 號函)

- (二) 本部於 80 年 10 月 15 日邀同貴機關等研商，獲致結論如后：
- 1、關於獎勵投資條例廢止後，原依該條例規定開發之工業區土地，依促進產業升級條例規定應繼續執行移轉管制之範圍，以原依獎勵投資條例編定並已開發完成之工業區土地為限。上開繼續執行移轉管制土地，請依左列各點辦理：
    - (1)略
    - (2)臺灣省部分：依經濟部 80 年 9 月 26 日經工 50044 號函說明 2、3 所敘，「開發完成之工業區土地、原依獎勵投資條例核發工業用地證明書及編定未開發之工業

用地，工業主管機關均曾分別造冊函送地政機關，並於土地登記簿加註有案。現除開發完成之工業區土地須繼續列管外，其餘應解除列管」。為使地政機關執行有據，其中已開發完成之工業區土地，請經濟部轉請各工業主管機關查明造冊函送地政機關之文號並告知地政機關，俾便調出該項清冊並據以加註列管；如有未造冊函送者，應請經濟部轉知各工業主管機關造冊補送。

2、列管之工業區土地如依法解除工業地編定，工業主管機關應檢附有關資料通知地政機關解除列管。

3、工業區廠房列管範圍以工業主管機關造冊送地政機關者為限。（內政部80年11月4日台內地字第8076104號函）

### 十三、登記義務人或權利人於申請登記前死亡之處理

（一）土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，並提出第34條規定之文件，單獨申請登記。

登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。

前2項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。（土地登記規則第102條）

（二）登記義務人於申請登記前死亡，申請人檢附證明文件，證明符合規定，無須於申請時具結。（內政部71年10月20日台內地字第116831號函）

（三）土地所有權移轉，經訂立買賣契約並申報現值後，義務人及權利人均於申請登記前死亡，得由權利人之繼承人敘明理由，檢附義務人之戶籍謄本、契約書及其他有關證件，單獨申請買賣移轉登記，免再辦理繼承登記。（內政部80年9月27日台內地字第8078465號函）

（四）登記義務人於申請登記前死亡，權利人檢具登記申請書等相關證件申請移轉登記時，倘未能檢附原權利人之權利書狀

時，應由義務人之全體繼承人填具切結書或於登記申請書備註欄，敘明其為義務人之繼承人及未能檢附權利書狀之事實原因，如有不實願負法律責任；地政機關接受申請審查無誤後，應公告1個月，俟公告期滿無人提出異議後，再行辦理權利變更登記。(內政部89年4月20日台內中地字第8978856號函)

#### 十四、稅捐

- (一) 欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。(土地稅法第51條第1項)
- (二) 欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。(房屋稅條例第22條)
- (三) 工程受益費徵收條例第6條第1項受益範圍內之土地及其改良物公告後之移轉，除因繼承者外，應由買受人出具承諾書，願依照規定繳納未到期之工程受益費，或先將工程受益費全部繳清，始得辦理移轉登記；經查封拍賣者亦同。(工程受益費徵收條例第6條第3項)
- (四) 土地稅法第51條第1項及房屋稅條例第22條規定所稱之「欠稅」應包括已開徵未繳納，但尚未逾繳納期間之情形在內。從而土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第9點「地政機關受理登記案件時，如有新一期田賦或地價稅或工程受益費已開徵者，應通知當事人補送繳納稅費收據。」之規定，並未逾越土地稅法第51條第1項之規定。(財政部90年10月18日台財稅字第0900456464號函)
- (五) 關於申請土地或建物所有權買賣移轉登記案件是否有遺產及贈與稅法第5條視為贈與之情形，應非屬地政機關審查事項，如所檢附繳(免)納稅證明書蓋有「另有贈與稅」者，則地政機關僅須依遺產及贈與稅法第42條規定，予以審核。(內政部84年1月28日台內地字第8475759號函)
- (六) 地政機關登記審查人員於受理土地或建物所有權移轉案件時，倘發現該不動產係屬法定代理人或監護人為該限制行為能力人或無行為能力人所購置，或為二親等以內親屬間財產之買賣者，得於辦理登記後通知當地國稅機關以便辦理查

核。(內政部84年1月28日台內地字第8475759號函、內政部84年9月14日台內地字第8413194號函)

- (七) 農業用地繼承或贈與免稅案件，所有權人於5年內辦理申報移轉現值，地方稅稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」戳記者，地政機關無須要求當事人檢附該稅款繳清證明書等文件。(內政部99年1月7日內授中辦地字第0990040157號函)
- (八) 納稅義務人於繳清土地增值稅後，應將土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書之辦理產權登記聯粘貼於契約書副本上，併同土地所有權移轉登記或設定典權登記申請書及有關文件，向地政機關申請登記；其有贈與稅者，並應檢附贈與稅繳清證明書或贈與稅免稅證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書。(土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點修正規定第8點)
- (九) 本縣自辦市地重劃區抵費地出售時，係以清冊代替現值申報，依財政部函釋規定，嗣後類此案件，應依規定申報現值，其移轉現值依土地稅法第30條之1規定，依出售當時之當期公告土地現值核定。(98年1月17日彰稅土字第0981700194號函)

#### 肆、審查

- 一、同一移轉案件中，各標的物之義務人必須相同。義務人不同之標的物同時移轉於同一權利人之案件，應退回請當事人分件辦理。但如分別訂立契約書且訂約日期相同者，不在此限。(內政部88年8月19日台內地字第8884312號函)
- 二、同一義務人同時移轉不同標的物予不同權利人，因屬個別不同之法律行為，應分別訂立契約，並分件辦理。(內政部89年11月24日台內地字第8971943號函)
- 三、申請書、契約書因不敷填寫所加附清冊騎縫處請加蓋申請人、立約人之印章。(內政部71年10月20日台內地字116830號函、公文程式條例第11條)
- 四、登記申請案所附契約書如經地政士簽證，契約書因不敷填寫而以附表補足時，其騎縫章之加蓋尚非得由地政士辦理簽證之範疇，仍應依內

政部71年10月20日台內地字116830號函辦理。(內政部101年12月3日台內地字第1010369586號函)

五、查騎縫章之蓋用方式，於公文程式條例第11條及行政院函頒之「文書處理手冊」拾、八十四、(五)已有規定。又為簡政便民，並利審查作業，得蓋用申請人之印章，據以審認當事人意思表示，證明當事人其意思已有合致之表示，以杜絕案件糾紛。惟登記申請案件態樣繁多，如就具體登記案件客觀上確有蓋章之困難者，登記機關宜視個案情形處理，又因個案情形之審查屬事實認定，應由土地所在縣市地政機關本依權責辦理。(內政部99年3月24日內授中辦地字第099004259號函)

六、申請書備註欄註記事宜：

- (一) 父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。(土地登記規則第39條)
- (二) 申請土地所有權移轉之義務人為法人時，應於申請書適當欄記明「確依有關法令規定完成處分程序」並蓋章。(土地登記規則第42條)
- (三) 申請登記須第三人同意者，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。(土地登記規則第44條第1項)
- (四) 共有人出賣其應有部分，未附具切結書者，應於登記申請書適當欄記明「優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任。」字樣並蓋章。(土地登記規則第97條)
- (五) 共有人依土地法第34條之1第1項規定辦理時，應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。如有不實，義務人願負法律責任。」字樣。另如係涉及對價或補償者應註明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」字樣。如係無對價或補償者，除於契約書敘明事由外，並應記明「如有不實，共有人願負法律責任」字樣，並蓋章。(土地登記規則第95條、土地法第三十四條之一執行要點第8點第1款、第2款)

## 第二節 贈與登記

### 壹、意義

已登記之土地或建物所有權人，將土地或建物產權無償給與他方，經他方允受，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記。

### 貳、一般規定

- 一、地政機關辦理贈與財產之產權移轉登記，應請申請人檢具稅捐稽徵機關核發之稅款繳清證明書或核定免稅證明書，或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書之副本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。（遺產及贈與稅法第 42 條）
- 二、土地所有權之移轉為贈與者，其土地增值稅，由受贈人繳納。贈與契稅亦應由受贈人申報納稅。（平均地權條例第 37 條、契稅條例第 7 條）
- 三、被繼承人生前為不動產贈與，其繼承人應承受負為移轉登記之義務，如繼承人之有無不明時，依民法第 1177 條、1178 條及第 1179 條規定，應選定遺產管理人為之。（內政部 80 年 5 月 16 日台內地字第 920989 號函）
- 四、法定代理人代未成年子女與自己訂立贈與契約書，受贈未成年子女之不動產，有違民法第 106 條禁止自己代理之規定（內政部 81 年 6 月 19 日台內地字第 8187325 號函）
- 五、父母代理未成年子女辦理不動產贈與登記，其一方因受民法第 106 條規定禁止自己代理致不能行使權利時，得由他方行使之。（內政部 88 年 2 月 10 日台內地字第 8802864 號函）
- 六、配偶相互贈與之土地，其贈與契約訂立於婚姻關係存續中，而於婚姻關係消滅後申辦土地所有權移轉登記者，得以「夫妻贈與」為登記原因申辦所有權移轉登記。（內政部 89 年 10 月 2 日台內中地字第 8919465 號函）
- 七、父或母贈與不動產予限制行為能力之未成年子女（滿 7 歲以上之未成年人），如經法定代理人（贈與人）切結，本案贈與係無負擔，未成年子女（受贈人）乃純獲法律上之利益者，得由其未成年子女以自己之名義為受贈之意思表示，毋須得其法定代理人之同意，亦毋須由其法定代理人代為意思表示予以受理登記。另土地所有權人將其土地贈與其未成年子女，該贈與標的如已設定抵押權，但解釋上仍應係純獲法律上之利益，蓋受

贈人雖應容忍債權人對於抵押物為強制執行，但並不因而負任何法律上之義務，受有法律上之不利益。（內政部 92 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0920004814 號函、民法第 77 條）

八、大陸地區人民，不得申請以受贈方式取得臺灣地區土地及建物（內政部 92 年 7 月 18 日台內地字第 0920010567 號）

九、臺灣地區人民，不得將臺灣地區不動產物權以買賣、設定或贈與方式移轉給大陸地區配偶及一等親（內政部 93 年 1 月 2 日台內地字第 0930065602 號函）

十、寺廟土地及建物所有權人與該廟負責人為同一人，於寺廟辦理登記時，其以贈與方式將土地及建物移轉至寺廟名下，應無民法第 106 條自己代理禁止之適用。（內政部 95 年 12 月 1 日台內民字第 0950185211 號）

十一、祭祀公業管理人將自己名下不動產贈與該祭祀公業法人，就該法人而言，受贈係純獲法律上之利益，不致引起利害衝突，無民法第 106 條自己代理禁止之適用。（內政部民政司 99 年 5 月 28 日台內中民字第 0990000043 號書函）

十二、依法登記之募建寺廟或宗教性質法人依本辦法申請贈與之公有土地，不得買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。但經其主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有者，不在此限。前項限制事項，應註記於土地登記簿。（寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條）

十三、依寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法核定贈與之公有土地於辦理所有權贈與登記時，地政事務所應於登記簿所有權部「其他登記事項欄」以代碼「90」登載，資料內容為：「本物權受寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條：」，登錄內容為：「本筆土地除經主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有者外，不得以買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。」（內政部 99 年 8 月 24 日台內地字第 0990173326 號函）

十四、稅捐

（一）土地所有權之移轉為贈與者，其土地增值稅，由受贈人繳納。贈與契稅亦應由受贈人申報納稅。（平均地權條例第 37 條、契稅條例第 7 條）



- (二) 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。(土地稅法第 28 條之 2)
- (三) 土地稅法第 28 條之 2 修正條文關於配偶相互贈與土地得申請不課徵土地增值稅之規定業於 93 年 1 月 14 日公布，並自同月 16 日起生效。配偶相互贈與土地案件自生效日(1 月 16 日)起不論是否申請不課徵土地增值稅，均須申報土地移轉現值；但於生效日之前(不含生效當日)訂約，並於訂約之日起 30 日內向地政機關申請辦理移轉登記者，無須申報土地移轉現值。(內政部 93 年 2 月 5 日台內地字第 0930060246 號函)
- (四) 農地贈與其子子於列管期間內又回贈原贈與人經回贈前仍繼續作農用准免追繳贈與稅且免列管(財政部 88 年 9 月 2 日台財稅第 881940612 號函)
- (五) 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅，惟不論是否申請不課徵土地增值稅，均須申報土地移轉現值。(土地稅法第 28 條之 2、財政部 93 年 1 月 30 日台財稅字第 0930450131 號)

### 第三節 交換登記

#### 壹、意義

當事人雙方約定互相移轉土地或建物之所有權，經訂立書面契約後向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記。

#### 貳、一般規定

- 一、土地與股票互相移轉，該土地部分得準用買賣移轉登記辦理。（內政部 69 年 3 月 4 日台內地字第 10755 號函）
- 二、以「交換」為建物所有權移轉，基地所有權人無優先購買權之適用。（內政部 70 年 1 月 26 日台內地字第 4796 號函）
- 三、已辦理編號登記之停車位與市場攤位，嗣後該相關所有權人互為調換或調整變更其分管使用之車位或攤位時，應辦理交換登記。（內政部 86 年 3 月 31 日台內中地字第 8602456 號函）
- 四、公有畸零地國宅用地經奉行政院核定與私人所有土地相互交換讓售後仍供作國宅用地時，其處分程序不受土地法第 25 條規定之限制。（內政部 78 年 9 月 19 日台內地字第 734743 號函）
- 五、政府機關因公需用公地，應以撥用方式，不得以交換使用方式辦理。（行政院 58 年 7 月 10 日台（58）財字第 5690 號令）
- 六、公、私有土地交換應徵土地增值稅。（內政部 75 年 4 月 26 日台內地字第 406420 號函）
- 七、有關登記機關受理跨所辦理所有權交換登記案件之聯繫作業事宜（內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724930 號函）
  - （一）申請人申請所有權交換移轉登記，應訂立所有權交換移轉契約書（以下簡稱契約書），並依土地及建物標示所轄登記機關數，分別填寫土地登記申請書、契約書副本。
  - （二）為利聯繫作業，以契約書所列標示宗數最多（宗數相同者以契約書所列前者）之所轄登記機關為主辦機關，其餘登記機關為協辦機關。
  - （三）申請人應檢附契約書正、副本各乙份及相關證明文件至主辦機關收件，另檢附契約書副本乙份及相關證明文件至其他協辦機關收件。協辦機關收件後，審查人員應即填寫「○○市（縣）○○地政事務所（地政局）受理跨所辦理所有權交換登記案件

- 查詢聯繫單」(如附件)，與主辦機關電話聯繫，並以傳真或電子郵件方式將該聯繫單傳至主辦機關彙整。
- (四) 各登記機關就管轄之不動產標的，應依規定分別計收登記規費及裁處罰鍰。
  - (五) 主辦機關彙整時如發現申請人未於最先受理登記機關收件後三日內完成所有標的物所轄登記機關收件者，應通知已受理之協辦機關儘速予以補正。
  - (六) 如其中一登記機關管轄之交換不動產標的屬信託財產者，應將原信託契約書一併傳真他登記機關，他登記機關必要時得要求傳真(或郵寄)信託專簿。
  - (七) 主辦機關與全部協辦機關均屬同一市(縣)，且該市(縣)已實施跨所查詢地籍資料者，免填寫「○○市(縣)○○地政事務所(地政局)受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單」。
  - (八) 主辦機關於收到全部協辦機關聯繫單後，應核對契約書正、副本與聯繫單查復資料是否相符。
  - (九) 主辦機關審查後如依法令應予駁回者，應通知各協辦機關同時辦理駁回作業；如依法令應予補正者，應通知該受理協辦機關辦理補正作業並副知各協辦機關，協辦機關受理補正完竣應即與主辦機關聯繫。
  - (十) 主辦機關於依相關規定審查相符准予登記時，應同時通知各協辦機關於一定時間內辦理登記完畢。
  - (十一) 主辦機關辦竣登記，應將契約書副本留存登記機關歸檔，並將正本加蓋登記完畢之章發還申請人；協辦機關如申請人檢附契約書影本者，亦同。

## 八、稅捐

- (一) 交換登記之土地增值稅仍由原土地所有權人繳納，契稅則由取得所有權人繳納。(平均地權條例第 37 條、契稅條例第 6 條)
- (二) 土地所有人辦理土地交換或共有人辦理土地分割，各人取回的土地，按交換時或分割時公告現值計算土地價值，較原持有的土地依相同公告現值計算的價值不等，其間產生的差額部分如無補償約定時，就是屬於以顯著不相當代價讓與財產的情形，

其差額便算是贈與，應課徵贈與稅，此時，以取得土地價值減少的人為贈與人，依法應申報贈與稅。但經法院裁判分割之共有土地，雖各人依法院判決分割後所取得之土地價值，與依原持有比例所算得之價值不相當，法院如認為其價格相當而未定當事人須以金錢互為補償者，應免課徵贈與稅。（財政部 67 年 7 月 24 日台財稅第 34896 號函、財政部 70 年 10 月 6 日台財稅第 38460 號函）

- (三) 如果土地是屬於繼承取得之農業用地，在繼承事實發生日起 5 年內，與他人（註：非土地共有人）之農業用地作等值交換，雖然交換前後之土地面積與公告現值都相等，因為交換的結果將造成繼承人未就該繼承之農業用地繼續經營農業生產滿 5 年之事實，與免稅的要件已不符合，所以仍然會被國稅局依法追繳應納稅賦。（財政部新聞稿）

## 第四節 共有物分割登記

### 壹、意義

土地或建物經全體共有人訂立分割移轉契約書或法院判決確定、訴訟上和解或調解成立或依土地法第 34 條之 2 規定，經由直轄市或縣市不動產糾紛調處委員會作成調處結果且無訴請司法機關另為處理，而向該管登記機關申請所有權分割移轉所為之登記。

### 貳、一般規定

- 一、共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。（土地登記規則第 105 條）
- 二、數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段，同一登記機關為限。（土地登記規則第 106 條）
- 三、共有物分割無土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定之適用。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點）
- 四、分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。公同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。前 3 項土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。（平均地權條例施行細則第 65 條）
- 五、共有耕地如依共有人應有部分之比例，辦理共有物分割，其分割後各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值減少者，其減少部分，應依平均地權條例施行細則第 65 條規定辦理。（耕地分割執行要點第 6 點）
- 六、共有建物辦理分割，其分割契稅應由分割人估價立契，申報繳納。（契稅條例第 8 條）
- 七、協議分割共有物，如共有人之一未受配土地或未領取金錢補償，亦未領取分配價金者，不視為共有物分割。（內政部 76 年 4 月 14 日台內地字第 491433 號函）
- 八、區分所有建物為共有物分割標的之一時，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應併為共有物分割之標的。（內政部 87 年 2 月 9 日台內地字第 8780559 號函）

九、共有土地分割，或兩宗以上所有權人不相同之土地合併，各共有人分割、合併前後應有部分價值相差在分割、合併後當期公告土地現值一平方公尺單價以下，依規定得免申報移轉現值之案件，准免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠，得逕向地政機關辦理登記。（財政部 97 年 8 月 18 日台財稅字第 09700314600 號函、內政部 92 年 1 月 22 日台內地字第 0920002654 號函）

十、跨所辦理共有物分割登記案件聯繫作業程序。（內政部 92 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0920082881 號函）

（一）申請人應訂立共有物分割契約書正本乙份，並依土地及建物標示所轄登記機關數，分別填寫土地登記申請書、契約書副本及共有物分割明細表。

（二）為利聯繫作業，以申請人訂立共有物分割契約書所列標示宗數最多（宗數相同者以契約書所列前者）之所轄登記機關為主辦機關，其餘登記機關為協辦機關。

（三）申請人應檢附共有物分割契約書正、副本各乙份及相關證明文件至主辦機關收件，另檢附契約書副本乙份及相關證明文件至其他協辦機關收件。協辦機關收件後，審查人員應即會同地價人員填寫「○○市（縣）○○地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單」，並與主辦機關電話聯繫，以傳真或電子郵件方式將該聯繫單傳至主辦機關彙整。

（四）主辦機關彙整時如發現申請人未於第一所收件後 3 日內完成所有契約書所轄登記機關收件者，應通知已受理之協辦機關予以補正。

（五）如共有土地屬信託財產者，協辦機關應將原信託契約書一併傳真主辦機關，主辦機關必要時得要求協辦機關傳真（或郵寄）信託專簿。如同一宗共有土地上成立二個以上之信託，或部分持分土地為受託人自有財產，部分持分土地為信託財產，應分別列明各該信託財產之委託人與受託人之申報地價、前次移轉現值等相關地價資料，並於備註欄填明各該信託財產之委託人姓名。

（六）主辦機關與全部協辦機關均屬同一市（縣），且該市（縣）已實施跨所查詢地籍地價資料者，得由審查人員會知地價人員以跨所

查詢方式取得地籍地價資料，免填寫「○○市（縣）○○地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單」。

- (七)主辦機關於收到全部協辦機關聯繫單後，應核對契約書正、副本（含審核印花稅票）與聯繫單查復資料是否相符，並就全部土地標示核算土地所有權人於共有物分割後持有土地總現值增減值是否超過一平方公尺單價，如其增減值超過一平方公尺單價者，應通知申請人檢附價值減少者取得土地所在轄區稅捐稽徵機關核發之土地增值稅繳（免）納證明書。
- (八)主辦機關審查後如依法令應予駁回者，應通知各協辦機關同時辦理駁回作業；如依法令應予補正者，應通知該受理協辦機關辦理補正作業並副知各協辦機關，協辦機關受理補正完竣應即與主辦機關聯繫。
- (九)主辦機關於依相關規定審查相符准予登記時，應同時通知各協辦機關於一定時間內辦理登記完畢，並移送地價單位於全部土地標示完成共有物分割登記後辦理改算地價工作，再將地價改算通知書或地價改算表傳真或函送至其他協辦機關據以辦理地價改算及地價異動工作。
- (十)地價單位辦理改算地價時，如共有土地成立二個以上之信託者，應配合土地稅法第 3 條之 1 第 2 項、第 31 條之 1 規定分別計算各委託人之申報地價及前次移轉現值。如部分持分土地為受託人自有財產，部分持分土地為信託財產者，亦同。

#### 十一、協議共有物分割登記案件審查原則。（內政部 92 年 7 月 15 日內授中地字第 0920010381 號函）

- (一)共有人持憑「共有土地（建築改良物）所有權分割契約書」申請共有物分割登記時，其共有土地（建築改良物）所有權分割契約書應由全體共有人協議。
- (二)共有人不完全相同之數宗共有土地，如經共有人全體協議亦得辦理共有物分割，惟其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一。
- (三)因協議分割後之土地，並非分配予原共有人或原共有人之一，不符民法「原物分配」之規定，其性質係屬「交換」，故不得

以共有物分割申請辦理登記。

- 十二、祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申請登記為派下員分別共有者，僅係派下員共有型態由共同共有變更為分別共有，應以「共有型態變更」為登記原因；申請變更登記為派下員個別所有者，因已涉及權屬之變動，其性質與共同共有物分割相似，應以「共有物分割」為登記原因。（內政部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號）
- 十三、直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例第 50 條第 3 項規定囑託登記機關辦理均分登記為派下員分別共有之案件，得適用土地登記規則第 35 條第 12 款有關依法律免予提出所有權狀或他項權利證明書之情形，其所有權狀或他項權利證明書應於登記完畢後公告作廢。（內政部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令）
- 十四、共有物分割登記費，以各共有人分割各自取得單獨所有（或共有）部分，依當期申報地價計算之權利價值、稅捐核定之繳（免）納契稅之價值計課千分之一登記費。（土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第 5 點）
- 十五、共有物分割性質上為處分行為，不因協議分割或判決分割而有不同，依民法第 758 條規定，共有之不動產共有人中有人死亡時，其於繼承人為繼承登記前，不得分割共有物。（最高法院 68 年 8 月 21 日地 13 次民庭會議）
- 十六、共有土地分割，共有人中有未取得土地者，而僅領取其應有部份之對價或補償，其辦理該分割登記應予受理。（內政部 73 年 9 月 6 日台內地字第 255080 號函）
- 十七、土地所有權人利用應稅土地與免稅或不課徵土地增值稅之土地，取巧形成共有關係後，辦理共有物分割，藉此墊高應稅土地的前次移轉現值，無論再移轉時之納稅義務人是否為原土地所有權人，均應依實質課稅原則，按分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價計算漲價總數額核課土地增值稅。（財政部）
- 十八、共有物分割經法院判決確定後，如雙方當事人再經協議，持憑分割協議書申辦共有物分割登記時，地政機關應予受理。（內政部 71 年 2 月 5 日台內地字第 61743 號函）



十九、按民法第824條第1項規定：「共有物分割，依共有人協議之方法行之。」

故協議成立時，不論其協議之方法係原物分配、變更原物而分配價金、由一部分共有人取得原物而以金錢補償其他共有人，或以其他方法消滅共有關係，均得為之。又共有物之協議分割，係共有人本於共有權所為處分，其分割方法如何，法無禁止明文，共有人間應得自由協議決定，至共有人分得部分超過其於該共有物之原應有部分，是否含有互易性質，係應否課稅問題，不影響協議分割之合法性，是數筆共有土地併同協議共有物分割，其共有人是否相同及分割後土地分配情形，應非屬登記機關審查範圍。（內政部91年5月20日台內地字第0910006992號函）

二十、按民法第824條第一項規定：『共有物之分割，依共有人協議之方法行之。』故祇須全體共有人協議成立，其分割方法不論採：（一）分配原物。（二）變賣原物而分配其價金。（三）由一部共有人取得原物，而以金錢補償其他共有人，均無不可。但不得將某一共有人除外而為分割。故共有人之一縱未分配土地，如已依上說明取得金錢之補償或價金之分配，自可認為係共有物之分割；惟若既未受分配土地，又未取得金錢補償，亦未取得分配之價金，不視為共有物分割。

二十一、共有土地分割，或兩宗以上所有權人不相同之土地合併，各共有人分割、合併前後應有部分價值相差在分割、合併後當期公告土地現值一平方公尺單價以下，依規定得免申報移轉現值之案件，准免依土地稅法第51條第1項規定辦理查欠，得逕向地政機關辦理登記。（財政部92年1月14日台財稅字第0910456670號函、內92年1月22日台內地字第0920002654號函）

#### **肆、判決、和解、調解及調處共有物分割**

一、共有物之分割，依共有人協議之方法行之。

分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

- 1、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
- 2、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；

或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。

以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。

以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。

共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。

變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。（**民法第 824 條**）

二、共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：

- 1、權利人同意分割。
- 2、權利人已參加共有物分割訴訟。
- 3、權利人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第 881 條第 1 項、第 2 項或第 899 條第 1 項規定。

前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。

前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。（**民法第 824 條之 1**）

❖ 註：上開法定抵押權係屬普通抵押權性質；且判決共有物分割，應受補償者有多數人時，該抵押權應按受補償金額比例登記為共有抵押權。

三、依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。（**土地登記規則第 100 條**）

四、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）

五、法院判決之共有物分割，於徵收公告期間內申請登記者，登記機關應予受理。（土地徵收條例第 23 條、土地登記規則第 70 條）

六、分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

（一）抵押權人同意分割。

（二）抵押權人已參加共有物分割訴訟。

（三）抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。

（土地登記規則第 107 條）

❖說明：申請人依第二項申請抵押權塗銷登記時，倘係依協議（含協議契約、和解、調解筆錄等）申請共有物分割登記者，因該抵押權人已同意其分割方法，故申請人應檢具抵押權人已同意塗銷該抵押權之相關文件辦理；又倘部分共有人依民法第 824 條申請法院裁判分割者，因其抵押權已有保障，故免再檢附抵押權同意塗銷之相關文件辦理。

七、又原設定之抵押權係以數宗土地權利為共同擔保者，辦理上開抵押權塗銷登記時，自應依第 114 條規定同時為該抵押權之部分塗銷及內容變更登記。

八、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 條後段規定辦理。（更正登記法令補充規定第 4 點）

- 九、民法第 759 條規定之法院判決係指形成判決（如分割共有物之判決，不包括其他判決）（內政部 72 年 1 月 13 日台內地字第 134661 號函）
- 十、按共有物之應有部分經實施查封後，共有人仍得依民法第 824 條規定之方法，請求分割共有物。惟協議分割之結果有礙執行效果者，對債權人不生效力。至於裁判分割，係法院基於公平原則，決定適當之方法而分割共有物，自不發生有礙執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力。是共有土地之共有人中一人或數人之應有部分經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，他共有人依法院確定判決申辦共有土地分割登記，登記機關應予受理。登記機關受理該項登記，於辦理標示變更登記時，應將查封、假扣押、假處分或破產登記僅轉載於原被查封、假扣押、假處分或破產登記之共有人分割後取得之土地上。原登記用紙所有權部該查封、假扣押、假處分或破產登記次序之其他登記事項欄，應記明「因分割轉載於某地號」並於其備註欄記明分割事由及日期，同時將該項查封、假扣押、假處分、破產登記註銷。登記完畢並通知原囑託登記之執行法院及原債權人。（內政部 74 年 1 月 7 日台內地字第 283984 號函）
- 十一、共有物分割之確定判決除當事人外對訴訟繫屬後為當事人之繼受人者亦有效力。（內政部 79 年 11 月 8 日台內地字第 848040 號函）
- 十二、權利人持憑法院確定判決，申辦共有物分割登記，涉及金錢補償時，應依下列規定辦理：（內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8178260 號函）
- （一）於法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償之判決，無須提出已為對待給付之證明文件。
  - （二）於法院依兩造之分割協議契約命為應協同辦理共有物分割登記之判決，如主文未諭示應同時提出對待給付之條件者，亦無須提出已為對待給付之證明文件。如主文諭示應同時提出對待給付之條件，且申請人為依該判決應負金錢給付義務之共有人者，應檢附其已為對待給付之證明文件，依土地登記規則第 81 條（修正後為第 100 條）規定受理登記；至應負金錢給付義務者，為其他未會同申請登記之共有人時，其所有權狀，應俟其檢附已為對待給付之證明文件，並繳納有關稅費後，再行繕發。

- 十三、強制執行法第130條第2項所謂「法院就已為對待給付，予以證明書」者，係指依執行名義判決所命對待給付之本旨已為給付之證明書而言。故如法院提存書所載提存之金額，低於執行名義判決所命對待給付之金額，則該提存書尚難謂係該條所定之證明書，從而地政機關自不能依該條所定，視為已為意思表示，而為所有權移轉登記。（內政部72年10月18日台內地字第187897號函同意函准法務部72年10月4日法律字第12177號函）
- 十四、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。（內政部83年1月6日台內地字第8216482號函）
- 十五、已依市地重劃結果辦竣權利變更登記，且該重劃前土地標示登記已截止登記後，最高法院仍依重劃前土地標示判決共有物分割，登記機關可受理重劃前共有物分割登記。（內政部85年11月8日台內地字第8510518號函）
- 十六、關於法院判決有物分割，其判決繼承之共有人數與已辦繼承登記之共有人數不符，致判決共有物分割內容與登記簿所載繼承人數及持分不符，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並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）
- 十七、繼承人於**法院確定判決前**，即已申辦分割繼承登記完竣，其申辦繼承登記之繼承人與法院確定判決之繼承人相符者，得依該法院確定判決申辦共有物分割登記。（內政部89年9月6日台內中地字第8917185號函）
- 十八、公寓大廈經法院判決共有物分割，仍應受公寓大廈管理條例第4條第2項規定之限制。至已登記之區分所有建物與其基地所有權非屬同一人者，不受本條項之限制。（內政部營建署89年8月3日89營署建字第24029號書函）
- 十九、共有物分割涉及權利之移轉變動者，性質上屬處分行為，公有土地自應依土地法第25條規定辦理，惟如係經法院判決分割確定者，基於司法機關所作確定判決對當事人（行政機關）具有既判力，可無

需再依土地法第 25 條規定程序辦理。(內政部 89 年 4 月 12 日台內地字第 8905485 號函)

二十、共有土地經協議分割後，共有人之一訴請其他共有人協同辦理自己分得土地之分割登記，於勝訴判決確定後，該共有人持確定判決申請其分得土地之分割登記後，地政機關應依判決主文辦理，倘判決主文未論及該共有人在其餘土地上之應有部分應予塗銷，依土地登記規則第 7 條規定，地政機關不得為塗銷登記，且依民法第 758 條規定，該共有人在其餘土地上之應有部分並未消滅。」。倘共有人間涉有私權爭執，仍應循司法途徑訴請解決。(內政部 83 年 6 月 7 日台內地字第 8379978 號函，內政部 88 年 8 月 5 日台內地字第 8808058 號函)(亦即判決主文有提及之部分才登記，未提及之部分就不予登記)

二十一、部分共有人依據法院確定判決，單獨為全體共有人申請共有物分割登記，如未能提出他共有人之身分證明，他共有人住址之登記得以其原登記住址為之。(內政部 84 年 3 月 6 日台內地字第 8404103 號函)

二十二、土地尚未依據法院判決申辦共有物分割登記前，已由喪失該土地權利之原登記名義人移轉予第三人，登記機關不得逕為塗銷該土地所有權移轉登記。(內政部 85 年 12 月 11 日台內地字第 8511932 號函)

二十三、共有土地經法院判決分割確定後，於辦理登記前，共有人之一之部分應有部分經辦畢查封登記，於該查封登記未塗銷前，其他共有人持憑法院確定判決，申辦共有土地分割登記時，地政機關應先洽原囑託查封登記之法院辦理。(內政部 88 年 8 月 18 日台內地字第 8804614 號函)

二十四、部分共有人持憑法院確定判決、和解或調解筆錄單獨為全體共有人申辦共有土地分割，其標示分割之土地分割複丈費用，仍依「辦理土地複丈與建物測量補充規定」第 3 點辦理；地政事務所就未繳複丈費之該土地共有人，應於土地複丈結果通知書備註欄加註其姓名及欠繳複丈費金額，並比照欠繳登記規費方式，於欠繳之共有人所有權部之其他登記事項欄註記：「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費○○元及代管費用○○

元，繳清後發狀」。 (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 號令修正)

二十五、當事人持憑法院判決共有物分割登記，無平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項規定之適用，登記機關得將土地登記簿之註記轉載於須繳納差額地價之土地所有權人所分配之土地上。(內政部 93 年 12 月 8 日內授中辦地字第 0930016150 號函)

二十六、請求分割共有物事件之判決，不論為僅為命兩造當事人為共有物如何分割之主文宣告(形成判決)，抑併有命兩造就分割結果應協同辦理分割登記(給付判決)之主文宣示，地政機關均准以單獨申請登記。(內政部 80 年 1 月 8 日台內地字第 888138 號函)

二十七、調解筆錄雖載明「兩造...並協同辦理分割登記。」，惟調解當時，兩造既經合意調解成立，縱嗣後部分共有人拒絕會同辦理登記，其他共有人亦得依上開規定(80 年 1 月 8 日台內地字第 888138 號函)，持憑其調解筆錄，單獨申請共有物分割登記。(內政部 91 年 9 月 23 日台內中地字第 0910014692 號函)

二十八、法院判決之當否，非屬地政機關審查之範圍，從而本案申請土地所有權移轉登記，縱有法律上之瑕疵，地政機關似應准予辦理登記。」。(行政院 56 年 4 月 1 日台內字第 2359 號令)

二十九、法院共有物分割判決，有將繼承者漏列或無繼承權者誤列，登記機關得依法院判決主文登記，繼承人如有不服該判決應循法定救濟程序謀求解決。(內政部 83 年 1 月 6 日台內地字第 8216481 號函)

三十、共有土地經法院判決分割後，部分共有人拒不辦理繼承登記，他共有人得代位申辦繼承登記。(內政部 76 年 7 月 3 日台內地字第 517421 號函)

三十一、依法院判決申辦共有物分割登記，部分共有人已死亡者，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)

三十二、權利人持法院判決單獨申請登記時，應就應納增值稅代為繳納。(內政部 80 年 6 月 26 日台內地字第 933232 號)

三十三、關於部分共有人持憑法院確定判決單獨為全體共有人申辦公有物

分割，縱分割後土地仍與他人保持共有，基於土地分割複丈係以每筆每公頃為計收單位，該筆分割後之共有土地仍應以一筆計收複丈費，申請人不得主張按該筆分割後土地之應有部份之比例繳納。（94年2月15日台內地自第0940003423號函）

三十四、法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正。（行政法院82年度第364號判例）

三十五、法院囑託查封、假扣押、假處分登記，如債務人（登記名義人）有欠繳登記費及罰鍰情事，地政機關應依強制執行法第34條之1向執行法院聲明參與分配；倘未向執行法院聲明參與分配，拍定人持憑法院核發之不動產權利移轉證書申辦所有權移轉，地政機關應予受理，並應向債務人追繳欠繳之費用。（內政部90年1月17日台內中地字第8924537號函）

三十六、依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成之調處結果未具有如確定判決之既判力，不得拘束當事人之繼承人。（內政部93年9月21日內授中辦地字第0930012910號函）

三十七、依土地法第34條之1第6項規定申辦共有物分割調處案件，於調處成立後，不服調處之共有人未於接到調處通知後15日內向司法機關訴請處理，則得由申請人持憑調處紀錄單獨向地政事務所申請依調處結果辦理登記。至其辦理標示分割時以「調處分割」為登記原因；辦理權利分割時以「調處共有物分割」為登記原因。（內政部90年9月14日台內中地字第9013837號令）

三十八、公私共有土地分割調處，公有土地部分之處分，無土地法第25條之適用。（內政部92年7月8日內授中辦地字第0920010107號函）

三十九、不動產糾紛調處時，部分土地所有權人已死亡，應請全部繼承人檢具繼承登記相關資料會同參加調處；另涉及他共有人有抵押權設定時，仍應依土地登記規則第107條規定辦理。（內政部95年4月26日內授中辦地字第0950043409號函）

四十、共有土地部分共有人得依據法院判決代為申辦繼承登記。

按因法院確定判決申請繼承登記者，仍應由申請人提出遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件，此觀土地登記規則第42條第



1、3 項之規定甚明。本部 72 年 4 月 20 日台內地字第 15335 函說明二會商結論所載：「部分共有人依據法院判決申請共有物分割登記時，如他共有人中已死亡，經法院判令其繼承人應辦繼承登記者，登記申請人得就法院分割之不動產代為申辦繼承登記後（本部 57 年 1 月 26 日台內地字第 295558 號函參照），再依土地登記規則第 81 條規定辦理」乙節，僅在敘明部分共有人有權代為申辦繼承登記而已，至辦理繼承登記之程序仍應依前開土地登記規則第 42 條辦理，應無疑義。（按：原土地登記規則第 42 條、第 81 條修正後為第 159 條、第 100 條）（內政部 72 年 5 月 19 日台內地字第 157302 號函）

四十一、按在共同共有遺產分割自由之原則下，民法第 1164 條規定，繼承人得隨時請求分割遺產，該條所稱之「得隨時請求分割」，依同法第 829 條及第 830 條第 1 項規定觀之，自應解為包含請求終止共同共有關係在內，俾繼承人之共同共有關係歸於消滅而成為分別共有，始不致與同法第 829 條所定之旨趣相左，庶不失繼承人得隨時請求分割遺產之立法本旨；換言之，終止遺產之共同共有關係，既應以分割方式為之，將遺產之共同共有關係終止改為分別共有關係，性質上自亦屬分割遺產方法之一（最高法院 82 年度臺上字第 748 號、85 年度臺上字第 1873 號、93 年度臺上字第 2609 號判決意旨參照）。又被繼承人之遺產並無法律規定不得分割，亦無遺囑或契約約定不得分割情形，繼承人可訴請法院分割系爭遺產。

❖ 註：繼承人將共同共有之遺產，變更為分別共有，係使原共同關係消滅，另創設繼承人各按應有部分對遺產有所有權之新共有關係。其性質應仍屬分割共有物之處分行為。故該遺產如係不動產，繼承中一人或數人除經全體繼承人同意外，非先為全體繼承人之利益，辦理共同共有之繼承登記（土地登記規則第 32 條）後，依民法第 759 條之規定，應不得逕行請求將該遺產變更為分別共有登記。（85 年 8 月 29 日 85 年台上字第 1837 號）

❖ 註：因此，分別共有人之一為繼承人而共同共有者，如係以訴訟請求為就遺產為分割者，則自須聲明請求該共同共有人為繼承登記，取得處分權之後，方可為裁判分割之處分行為。（最高法院 84 年台上字

第936 號判決、84 年台上字第60 號判決)

◆註：「共有物之協議分割與裁判分割，皆以消滅各共有人就共有物之共有關係為目的。而協議分割契約應由全體共有人參與協議訂立，方能有效成立，並須全體共有人均依協議分割契約履行，始能消滅共有人間之共有關係，該契約所訂分割方法，性質上為不可分，故共有人中之一人或數人提起請求履行協議分割契約之訴，其訴訟標的對於共有人全體必須合一確定，應以其他共有人全體為被告，於當事人之適格始無欠缺。且其應受判決事項之聲明，應為命兩造依協議分割契約所訂分割方法協同辦理分割登記，不得僅命被告就原告自己分得部分協同辦理分割登記。」(90 年 10 月 30 日最高法院 90 年度第 12 次民事庭會議 )

四十二、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：

- (一) 因裁判分割而應受補償之不動產共有人，就其受補償金額，對於補償義務人所分得之不動產有抵押權，且性質屬法定抵押權，其登記次序自應優先於就應有部分抵押而移存之抵押權，並應於辦理共有物分割登記時一併登記 (98 年 10 月 9 日內授中辦地字第 0980050770 號)
- (二) 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之實務作業方式 (內政部 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 09907248791 號函 )

1、按民法第 824 條第 3 項、第 824 條之 1 第 4 項及第 5 項規定，法院判決共有物分割，以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有法定抵押權。該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併申請登記之，其次序優先於因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權。爰本部為配合上開民法規定辦理登記，於 98 年 7 月 6 日增訂土地登記規則第 100 條之 1，規定依民法第 824 條第 3 項規定申請法院裁判共有物分割時，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。因上開抵押權係屬法定性質，與當事人合意成立抵押權之情形有別，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，而非抵押權設定契約書，故該抵押權登記除需與判決共有物分割登記連件申請外，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。

- 2、判決共有物分割涉有數個對價補償關係時，申請人固須同時申辦數個法定抵押權登記，並區分抵押權擔保檔號，惟考量其同源自法院判決共有物分割所生之債權，申請人得僅以一收件案提出申請，並將數抵押權填載於一登記清冊內(詳申請書及登記清冊填寫範例)；至各抵押權之他項權利檔號則比照本部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940726265 號函示規定，即申請抵押權少於 10 個者，僅收一母號，剩餘抵押權則由登記機關以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號；但若抵押權數量多於 10 個(含 10 個)以上者，收 2 個(含 2 個)以上之母號，剩餘抵押權則由登記機關分別將各該母號以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號之方式辦理。
- 3、至倘應受補償人(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，得比照本部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函規定，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」，上開書狀費於其申請發狀時，依「土地法第 67 條及第 79 條之 2 規定之書狀費、工本費及閱覽費收費基準表」規定，按實際核發張數計收費用。

四十三、登記機關於受理判決共有物分割登記時，應依據土地登記規則第 107 條第 2 項規定同時申請塗銷原抵押權之登記，如負補償義務之共有人擬先為給付或提存補償金，應依據該規則第 100 條之 1 條第 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且該給付已經原設定抵押權人同意之證明文件等。(內政部 101 年 10 月 5 日內授中辦地字第 1016651718 號)

- 四十四、共有人依據法院和解筆錄申辦共有物分割登記，其中共有人之一尚未繳清市地重劃差額地價前，仍不得辦理共有物分割登記。(內政部 79 年 2 月 2 日台內地字第 7701135 號函)
- 四十五、查申請人依法院之確定判決或和解、調解筆錄申請登記，除該判決或和解、調解筆錄內容明顯違反禁止或強制規定者外，地政機關並無審酌法院所為判決或和解、調解筆錄是否妥當之權限。(高等行政法院 88 年判字第 666 號)
- 四十六、依訴訟和解辦理分割登記，是項訴訟和解對拍定人仍有效力(內政部 61 年 9 月 21 日台內地字第 489375 號函)
- 四十七、共有人於和解共有物分割後未辦理登記前，將其部分持分移轉於第三人，該和解筆錄對該第三人亦有效力(內政部 77 年 5 月 3 日台內地字第 594065 號函)
- 四十八、共有人依據法院和解筆錄申辦共有物分割登記，其中共有人之一尚未繳清市地重劃差額地價前，仍不得辦理共有物分割登記。(內政部 79 年 2 月 2 日台內地字第 770135 號函)
- 四十九、分割共有物之訴為形成之訴，其訴訟標的之形成權，須以法院之判決直接發生、變更或消滅當事人間之權利義務關係。分割共有物之訴所成立之訴訟上和解，則係基於當事人之協議解決其分割方法，僅生協議分割之效力，不生形成判決分割之效力，無從逕依和解筆錄消滅共有權及取得單獨所有權。(最高法院 43 年台上字第 1016 號、58 年台上字第 1502 號判例參照)。分割共有物之訴成立訴訟上和解，其和解成立內容如有約定協同辦理分割登記之義務，依民事訴訟法第 380 條第 1 項、第 401 條第 1 項規定，該協同辦理登記之約定除當事人外，對於訴訟繫屬後當事人之繼受人，包括因法律行為受讓訴訟標的債權或物權之特定繼承人，亦有效力。』(內政部 81 年 12 月 23 日台內地字第 8116509 號函)
- 參考：內政部 85.4.17 台內營字第 8574479 號函按共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力(參照最高法院 51 年臺上字第 2641 號判例意旨)。復依民事訴訟法第 380 條規定，訴訟上之和解一經成立，與確定判決有同一之效力。「惟判決為法院對於訴訟事件所為之公法的意思表示，調解或和解為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之

合意，其本質並非相同。故形成判決所生之形成力，無由當事人以調解或和解之方式代之，從而在調解或訴訟上和解分割共有不動產者，僅生協議分割之效力，非經辦妥分割登記，不生喪失共有權，及取得所有權之效力。」為最高法院 58 年臺上字第 1502 號判例意旨所揭示。是本案共有土地經法院和解成立分割，在未經辦妥共有物分割登記前，參照上開判例意旨，仍應檢附其他共有人之土地使用同意書申請建築。

- 五十、部分共有人就其應有部分設定抵押權，因法院和解辦理共有物分割登記，徵得抵押權人之同意，該抵押權得轉載於原設定人分割後取得之土地上。(內政部 84 年 7 月 4 日台內地字第 8409269 號)
- 五十一、調解或訴訟上之和解分割共有不動產者，僅生協議分割之效力，未經辦妥分割登記，不生喪失共有權，及取得單獨所有權之效力。又和解屬法律行為之一種，如其內容違反強制或禁止之規定，仍屬無效，故持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。(內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函)
- 五十二、訴訟上和解分割共有物不動產者，僅生協議分割之效力，非經辦妥分割登記，不生喪失共有權，及取得單獨所有權之效力(參照最高法院 58 年台上字第 1502 號判例)。(內政部 76 年 8 月 26 日台內地字第 527352 號函)
- 五十三、已辦妥共同共有繼承登記之土地，復於法院成立和解，應以和解共有物分割為登記原因。(內政部 90 年 4 月 2 日台內中地字第 9004462 號)
- 五十四、按「和解成立者，與確定判決，有同一之效力。」為民事訴訟法第 380 條第 1 項所明定，又「法院之確定判決是否得當，非地政機關審認範圍」前經本部 70 年 9 月 26 日台(70)內地字第 44965 號函釋有案。故本案申請人持憑法院和解筆錄申辦共有物分割登記，縱分割後部分土地共有人較原先共有人增加，登記機關仍應依該和解筆錄內容，予以受理登記。(90 年 8 月 14 日台內中地字第 9012088 號)

## 第五節 徵收登記

### 壹、意義

國家因公用或公益需要，依法徵收取得私有土地，於完成徵收補償後，囑託該管登記機關辦理所有權移轉或他項權利之塗銷或變更所為之登記。

### 貳、一般規定

- 一、因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記，其未能收繳之權狀得免提出，其權狀於登記完畢時公告註銷。（土地登記規則第 67 條、內政部 84 年 11 月 9 日台內地字第 8415156 號函）
- 二、因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後一個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。（土地登記規則第 99 條）
- 三、被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。（土地徵收條例第 23 條第 1 項）
- 四、共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前或核定發給抵價地前，申請共有物分割登記或應有部分交換移轉登記，不受前項不得分割、移轉規定之限制。（土地徵收條例第 23 條第 2 項）
- 五、區段徵收經核定發給抵價地，其應領之抵價地由該管直轄市或縣（市）主管機關於規劃分配後，囑託該管登記機關逕行辦理土地所有權登記。（土地徵收條例第 40 條第 5 項）
- 六、土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。（土地徵收條例第 42 條）
- 七、核准撤銷徵收之土地，原土地所有權人未於一定期間內繳清應繳回之徵收價額者，不予發還，仍維持原登記。（土地徵收條例第 51 條第 2 項）
- 八、撤銷徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復。但依土地

徵收條例第 42 條規定由原土地所有權人及他項權利人申請於發給之抵價地設定抵押權或典權者，其原抵押權或典權准予回復。（土地徵收條例第 52 條）

九、因興辦土地徵收條例第 3 條規定之事業，準用徵收規定取得地上權。（土地徵收條例第 57 條）

十、徵收土地經撤銷徵收，原土地所有權人死亡，其土地登記仍應回復為原登記名義人所有，並併案辦理繼承登記。（內政部 78 年 10 月 24 日台內地字第 745317 號函、內政部 92 年 9 月 19 日台內地字第 0920013183 號函）

十一、地政事務所受理因撤銷徵收回復原所有權之土地登記，免課徵登記規費。（內政部 88 年 3 月 26 日台內地字第 8803315 號函）

十二、已核准徵收之土地，於奉准撤銷徵收後，其登記作業依下列規定辦理。（土地徵收條例第 51 條、內政部 88 年 6 月 4 日台內地字第 8807089 號函、內政部 92 年 9 月 15 日台內地字第 0920012540 號函）

（一）因撤銷徵收所為之登記，其登記原因發生日期為撤銷徵收公告之日。

（二）已辦竣所有權移轉登記，且原土地所有權人如期繳清徵收價款者，辦理「撤銷徵收」登記，回復原所有權之登記。

（三）已辦竣所有權移轉登記，但原土地所有權人未如期繳清徵收價款者，仍維持原登記，並於土地登記簿所有權部「其他登記事項」欄註記撤銷徵收之核准機關、日期、文號及「逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記」字樣。

（四）已領價或已辦提存，但因故未辦竣所有權移轉登記，且原土地所有權人如期繳清徵收價款或因提存尚未歸國庫，而無需追繳價款者，先依規定辦理「徵收」登記，再行辦理「撤銷徵收」登記，回復原所有權之登記。

（五）已領價，但因故未辦竣所有權移轉登記，且原土地所有權人未如期繳清徵收價款者，依規定辦理「徵收」登記，但不辦理「撤銷徵收」登記，並於土地登記簿所有權部「其他登記事項」欄註記撤銷徵收之核准機關、日期、文號及「逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記」字樣。

（六）徵收補償費尚未領取，亦未辦竣提存手續者，其土地尚未辦理所

有權移轉登記，僅辦理「塗銷註記」登記，塗銷原公告徵收之戳記，回復徵收前之狀態。

- 十三、區段徵收土地所有權人申請發給抵價地之權利，得為以假扣押或其他執行名義所為強制執行之標的，但在辦理抵價地所有權登記前，應函復執行法院無從依其囑託辦理登記。（內政部 88 年 12 月 6 日台內地字第 8890980 號函）
- 十四、被徵收土地公告後，不得再辦理他項權利移轉登記。（內政部 88 年 7 月 30 日台內地字第 8808808 號函）
- 十五、土地法 232 條所稱「判決」惟形成判決始足當之，於徵收公告期間，不得持憑法院核定之調解書申辦土地所有權移轉登記。（內政部 87 年 9 月 21 日台內地字第 8710321 號函）
- 十六、已核准徵收之土地，未辦理徵收登記，因繼承、分割繼承而變更登記名義人，仍得補辦徵收登記。（內政部 88 年 3 月 15 日台內地字第 8803415 號函）
- 十七、為興建大眾捷運系統徵收取得地上權，於公告徵收後至辦竣地上權登記前，準用土地法第 232 條規定限制移轉或設定負擔。（內政部 86 年 3 月 10 日台內地字第 8602245 號函）
- 十八、徵收土地清冊所有權人或管理人地址按地籍資料所載地址填寫，如為日據時期地址經查明最新地址註明於清冊備考欄；如為空白，應載明空白。（內政部 91 年 8 月 26 日台內地字第 910061549 號函）
- 十九、直轄市、縣（市）登記機關於接獲主管機關囑託辦理連件抵價地所有權及抵押權或典權設定登記時，倘同時接到法院囑託該抵價地應追加辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，應於辦竣抵押權或典權設定登記後，再辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，並函復法院。（內政部 92 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0920084728 號函）
- 二十、政府機關價購、徵收逾 15 年尚未完成產權移轉登記土地之註記事宜（內政部 97 年 12 月 22 日內授中辦地字第 09707249851 號函）
  - （一）按未涉及物權之公示性土地資料，不宜登載於土地登記簿，內政部 86 年 3 月 20 日台內地字第 8602765 號函釋有案。；各直轄市、縣市政府應轉知所轄地政事務所塗銷該註記登記。至各地方政府如何管理該等價購已逾 15 年尚未完成產權移轉登記之土地，由各政府依法積極處理。



- (二) 各地方政府對政府價購已逾 15 年尚未完成產權移轉登記之土地，如依職權考量於土地參考資訊檔登錄，對現土地登記名義人非屬原價購之當事人（或其繼承人）者，基於其自始未與政府機關有任何債權債務關係，尚不宜於土地參考資訊檔登錄。
- (三) 經徵收之土地因未辦理徵收註記及徵收登記而經善意第三人取得所有權，登記機關尚不宜事後補註徵收註記限制善意第三人所有權之行使，亦不宜以一般註記方式註記有關徵收事宜。惟土地徵收係屬原始取得土地所有權，需用土地人仍應循法律途徑維護公產權益。」

二十一、土地法第 233 條規定徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後 15 日內發給之，係指需用土地人應於公告期滿 15 日內，將應補償地價及其他補償費額繳交直轄市或縣（市）地政機關，及該地政機關應於公告期滿 15 日內通知土地所有權人領款，使土地所有權人處於隨時可領取之狀態而言。至於同法第 237 條規定之提存，目的在減輕直轄市或縣（市）地政機關之責任，非其義務。直轄市或縣（市）地政機關如已合法通知應受補償人領款，而因應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明，致未能發給，雖未為提存，該徵收土地核准案並不因此失其效力。（97 年 2 月 19 日最高行政法院 97 年 2 月份庭長法官聯席會議）

二十二、土地徵收補償費之領取：

- (一) 被徵收之土地，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣共同共有繼承登記者，亦同。前項規定，於本條例施行前尚未領取徵收補償費之土地，適用之。（土地徵收條例第 25 條）
- (二) 被徵收之土地或建築改良物，其徵收補償費由徵收公告時登記簿記載之權利人領取。但有下列情形之一者，不在此限：
  - 1、未辦竣繼承登記之土地，得由部分繼承人按其應繼分領取；其已辦竣共同共有繼承登記，亦同。繼承人間如有涉及私權爭執時，應由繼承人訴請法院判決後，依確定判決辦理。
  - 2、繼承人之有無不明，經依法選定或選任遺產管理人者，

由遺產管理人領取。

- 3、現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人有無不明或繼承人因故不能掌理遺產者，由遺產管理人領取。
- 4、所有權人為未成年人或受監護宣告之人，由法定代理人或監護人代為領取。
- 5、所有權人行蹤不明未受死亡宣告者，由財產管理人領取。
- 6、經法院拍賣者，為徵收公告前領有執行法院發給權利移轉證書之買受人。
- 7、經法院形成判決確定取得權利者。
- 8、經法院確定判決所有權人應讓與其補償費或讓與其領取補償費之權利與債權人，除有待於對待給付者外，由債權人領取。
- 9、祭祀公業所有者，如規約有明確規定者，從其規約；規約無明確規定者，依下列方式辦理：
  - (1)祭祀公業已選定管理人，且經備查有案者，得由管理人切結由其領取補償費未受規約或派下決議限制並檢具相關證明文件，經直轄市或縣（市）主管機關查證其管理人備查文件無誤後，由管理人領取。但如有派下員提出異議者，應由管理人就領取被徵收土地補償費事宜召開派下員大會，以多數決授權由管理人領取。
  - (2)祭祀公業管理人之權限如有爭議，且已繫屬法院者，應俟法院判決確定後，再行處理。
  - (3)祭祀公業未選定管理人者，應經派下員全體（即公同共有人全體）之同意，始得領取補償費。
- 10、神明會所有者，準用前款規定辦理。
- 11、屬於破產財團之財產者，由破產管理人領取。
- 12、為經撤銷、廢止登記或解散之公司所有者，由清算人代表領取。
- 13、日據時期會社或組合名義登記者，由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，經直轄市或縣（市）主管機關審查無誤後，通知財政部國有財

產局並公告九十日，期滿無人異議，依公告結果發給；如有異議，由當事人訴請法院判決後，依確定判決辦理（土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 7 條）

- (三) 信託財產被徵收時，登記名義人(即受託人)領取徵收補償費，屬受託人依信託本旨管理信託財產之行為，於法尚無不合，惟為免損及委託人或受益人之權益，補償費發放通知應一併通知委託人或受益人。(內政部 92 年 9 月 26 日台內地字第 0920013415 號函)
- (四) 有預告登記之土地或建築改良物被徵收時，其徵收補償費之發放無須經原預告登記申請人之同意；直轄市或縣(市)主管機關囑託登記時一併塗銷預告登記，登記機關於登記完畢，並應通知原預告登記申請人。」(內政部 97 年 6 月 5 日台內地字第 0970089628 號)
- (五) 關於公同共有土地於徵收公告期滿後，始接獲法院確定判決因繼承權存在而變更共有人數，其徵收補償費應依據法院判決發給，蓋繼承人無待繼承登記，自繼承開始時，即承受被繼承人財產上一切權利義務(民法第 1148 條規定參照)，縱非土地登記簿上之名義人，仍不影響其為真正之所有權人。本案繼承權之有無既經司法機關判決確定在案，且徵收機關已依職權得知真正權利人，縱與土地登記簿上之名義人不符，仍應以法院確定判決由公同共有 15 人領取徵收補償費。(內政部 98 年 1 月 20 日台內地字第 0980013703 號)
- (六) 祭祀公業已選定管理人，且向民政機關備查有案者，若公業規約或派下決議未有特別約定，得由管理人切結由其領取補償費未受規約或派下決議限制並檢具相關證明文件，經地政機關洽民政機關查證其管理人備查文件無誤後，由管理人具領。惟如有派下員提出異議者，應由管理人就領取被徵收土地補償費事宜召開派下員大會，以多數決授權由管理人具領。(土地徵收法令補充規定第 9 點第 1 項第 7 款)

(七) 祭祀公業未選定管理人者，應經派下員全體（即共同共有人全體）之同意，始得領取補償費（內政部 88 年 7 月 20 日台內地字第 8893351 號函）

## 第六節 照價收買登記

### 壹、意義

直轄市或縣(市)政府依法辦理照價收買土地，經完成收買程序後，囑託該管登記機關辦理土地所有權移轉所為之登記。

### 貳、一般規定

- 一、依平均地權條例照價收買之土地，其登記之權利主體應為該管土地管轄之「直轄市」、「縣」、「市」，管理機關為直轄市或縣(市)政府。
- 二、直轄市或縣(市)政府應將報准照價收買之土地先行公告，並以書面通知土地所有權人及土地移轉之權利人或他項權利人。受通知人應於通知送達之次日起 50 日內，繳交土地所有權狀、土地他項權利證明書及有關證件；逾期不繳交者，宣告其書狀、證件無效。(平均地權條例第 28 條第 1 項第 1、2 款)
- 三、因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣(市)地政機關應於補償完竣後 1 個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。(土地登記規則第 99 條)
- 四、政府依平均地權條例規定照價收買而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第 25 條之限制。(平均地權條例第 7 條)

## 第七節 放領登記

### 壹、意義

公有土地承領人依法繳清地價後，由直轄市或縣（市）政府囑託該管登記機關辦理所有權移轉所為之登記。

### 貳、一般規定

- 一、地政事務所於接受承領證書發給成果通報時，應於該地之土地登記簿標示簿備考欄加註「○年○月○日放領與○○○」字樣。嗣原承領人死亡，由其繼承人繼承承領時，縣(市)政府應通知地政事務所於上開加註文字後再加註「○年○月○日由○○○繼承承領」字樣。(臺灣省公有山坡地放領工作要點第 10 點、臺灣省國有耕地放領工作要點第 10 點、臺灣省國有邊際養殖用地放領工作要點第 10 點、內政部 90 年 9 月 19 日台內中地字第 9013708 號令)
- 二、禁治產人辦理繼承承領及土地所有權移轉登記時，得由其監護人代為並代受意思表示。(內政部 92 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0920008732 號函)
- 三、承領人繳清全部地價後，臺灣土地銀行應即填製繳清地價聯單逕送該管直轄市、縣(市)政府，由該府通知承領人檢具相關證明文件，依規定囑託放領土地所在地政事務所辦理所有權移轉登記，並憑原承領證書領取土地所有權狀。(公有山坡地放領辦法第 17 條、國有耕地放領實施辦法第 15 條、國有邊際養殖用地放領實施辦法第 15 條、臺灣省公有山坡地放領工作要點第 15 點第 6 款及第 16 點第 1 項、臺灣省國有耕地放領工作要點第 13 點第 6 款及第 14 點第 1 項、臺灣省國有邊際養殖用地放領工作要點第 13 點第 6 款及第 14 點第 1 項、早期放領公有耕地處理要點第 4 點)
- 四、承領公有山坡地者需檢附宜農、牧地水土保持合格證明書。(公有山坡地放領辦法第 15、17 條、臺灣省公有山坡地放領工作要點第 16 點第 1 項第 2 款)
- 五、承領人繳清地價，取得土地所有權後滿 5 年始得移轉。承領人取得土地所有權後 5 年內，除政府實施國家經濟政策或公共需用辦理區段徵收或徵收外，不得變更使用。(公有山坡地放領辦法第 24 條、國有耕地放領實施辦法第 22 條、國有邊際養殖用地放領實施辦法第 22 條)
- 六、地政事務所於辦理所有權移轉登記時，應於土地登記簿所有權部其他登

記事項欄加註「本宗土地於5年內不得移轉及申請變更使用」字樣後，通知承領人繳交登記規費及憑承領證書發給土地所有權狀，並通知公產管理機關更新其產籍資料。（臺灣省公有山坡地放領工作要點第16點第2項、臺灣省國有耕地放領工作要點第14點第2項、臺灣省國有邊際養殖用地放領工作要點第14點第2項、放領公地提前繳清地價作業須知第10點）

- 七、承領人提前繳清地價時，應於每期地價開徵2個月前，檢附相關證明文件向土地所在地政事務所提出申請。地政事務所於收到申請書後，應即轉報直轄市、縣（市）政府依規定詳實審查，並於當期地價開徵30日前予以核定。（放領公地提前繳清地價作業須知第5點、第6點）
- 八、同一承領證書內有二宗以上土地，並經承領人就其中部分宗地申請提前繳清地價者，地政事務所應於發給已繳清地價部分宗地所有權狀時，於承領證書所列已繳清地價部分宗地之備註欄加註「本筆於○年○月○日辦竣所有權移轉登記」字樣，將承領證書退還承領人；承領人如已全部繳清地價及辦理所有權移轉者，其承領證書不予退還。（放領公地提前繳清地價作業須知第11點）
- 九、稅捐稽徵機關查無欠稅、費，應於放領公地現值申報或契稅免稅清冊上加蓋依法免徵土地增值稅或依法免徵契稅字樣，並將上開清冊一份存查，三份送請直轄市或縣（市）政府辦理土地所有權移轉登記。（早期放領公有耕地處理要點第4點第4款）
- 十、早期放領公有耕地，承領人已繳清地價，經通知承領人限期辦理所有權移轉登記，逾期仍未會同辦理者，解除契約並退還原繳地價（內政部91年3月28日台內中地字第0910083487號令）
- 十一、放領公地繳清地價前，因公共需用，准予提前繳清地價並辦理所有權移轉登記後，再由需地機關辦理徵收。（內政部91年4月22日台內中地字第0910004805號令）
- 十二、按本省放領工作，概分為一、民國65年以前依「台灣省放領公有耕地扶植自耕農實施辦法」（已於87年12月2日廢止）辦理之早期放領。二、民國84年以後依據「公有山坡地放領辦法」、「國有耕地放領實施辦法」及「國有邊際養殖用地放領實施辦法」辦理之續辦放領。查前開放領辦法及要點，除「公有山坡地放領辦法」第24條及「國有耕地放領實施辦法」、「國有邊際養殖用地放領辦法」第22條規定：「承領人繳清地價，取得土地所有權後滿5年始得移轉。地

政事務所於辦竣所有權移轉登記，應於土地登記簿所有權部其他登記事項欄加註『本宗土地於5年內不得移轉及申請變更使用』字樣。」，倘係屬早期放領公地，而依「早期放領公有耕地清理作業要點」規定清理移轉登記者，因無承領人繳清地價取得土地所有權後滿五年始得移轉之限制或約定，承領人辦理所有權移轉登記時，登記機關自毋須於土地登記簿註記上開規定文字，其如已加註者，應請依權責逕予塗銷。（內政部93年4月27日內授中辦地字第0930006008號函）

- 十三、稅捐稽徵機關查無欠稅、費，應於放領公地現值申報或契稅免稅清冊上加蓋依法免徵土地增值稅或依法免徵契稅字樣，並將上開清冊一份存查，三份送請直轄市或縣（市）政府囑託地政事務所辦理土地所有權移轉登記。（早期放領公有耕地處理要點第4點第4款）
- 十四、本府辦理公有耕地放領，於承領人繳清地價後，囑託登記時，為簡政便民，免申報查欠及移轉現值，俟登記完成後，由登記機關函送異動清冊給稅捐單位釐正各項資料。（92.11.13彰府地用字第0920215277號函【92年10月份地政業務會報決議】）
- 十五、除承領人於民國79年6月29日（含本日）前已繳清地價者，於辦理所有權移轉登記時，免徵登記費外；民國79年6月29日後始繳清地價者，於辦理所有權移轉登記時，其登記費由登記機關通知承領人依土地法第76條規定，按申報地價千分之一計繳。（早期放領公有耕地處理要點第4點第6款）



## 第八節 拍賣登記

### 壹、意義

土地或建物拍定人持憑執行機關核發之權利移轉證書或公正第三人發給之拍定證明書及其他有關文件，向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記。

### 貳、一般規定

一、拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。

前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。

存於不動產上之抵押權及其他優先受償權，因拍賣而消滅。但抵押權所擔保之債權未定清償期或其清償期尚未屆至，而拍定人或承受抵押物之債權人聲明願在拍定或承受之抵押物價額範圍內清償債務，經抵押權人同意者，不在此限。（強制執行法第 98 條）

二、拍賣之不動產，買受人依拍賣條件繳足價金後，公正第三人應發給拍定證明書。買受人得持前項公正第三人發給之拍定證明書，依土地登記規則規定逕向不動產登記機關申請權利移轉登記及抵押權塗銷登記，不須會同抵押人申請。（公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法第 28 條）

三、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。（限制登記作業補充規定第 21 點）

四、未登記建物查封拍賣申請人應先辦理建物所有權第一次登記，不得逕行辦理所有權移轉登記。（限制登記作業補充規定第 23 點）

五、工程受益費徵收條例第六條第一項受益範圍內之土地及建築改良物之移轉，除因繼承者外，應由買受人出具承諾書，願依照規定繳納未到期之工程受益費，或先將工程受益費全部繳清，始得辦理移轉登記；經查封拍賣者亦同。（工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項）

六、國民住宅承購人依本條例第十九條規定將國民住宅及基地出售、出典、贈與或交換時，由直轄市、縣（市）主管機關出具符合移轉條件之證明，向地政機關辦理登記。

本條例第十九條第一項所定居住期間之計算，應以主管機關交屋之日或

產權移轉登記完成之日起，按實際居住之累計時間為準；實際居住之事實，得依戶籍設定或其他有關證明認定之。遺贈或繼承取得之國民住宅得併計遺贈人或被繼承人之居住期間。但法院拍賣國民住宅時，債務人得不受居住期間之限制。（國民住宅條例施行細則第 24 條）

- 七、強制執行中拍賣之不動產為第三人所有者，其拍賣為無效。（司法院院字第 578 號解釋）
- 八、法院拍賣區分所有建物，核發權利移轉證明書未列明共同使用部分（修正後為共用部分），該共同使用部分（修正後為共用部分）應隨區分所有建物移轉。（內政部 70 年 9 月 24 日台內地字第 44169 號函）
- 九、持憑法院不動產移轉證明書單獨申請持分移轉登記，地政機關應逕依重測後之土地標示辦理。（內政部 71 年 7 月 14 日台內地字第 88582 號函）
- 十、公寓大廈管理條例公布施行前，區分所有建物與其基地所有權屬同一人所有，而所有權人僅以建物或基地設定抵押權，並於該條例施行後始行拍定者，拍定人持憑法院核發之建物或基地權利移轉證明書，申辦所有權移轉登記，仍應符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定。（內政部 85 年 7 月 13 日台內地字第 8506813 號函）
- 十一、已辦竣拍賣移轉登記之不動產，在未有第三人因信賴登記而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 87 年 10 月 29 日台內地字第 8711638 號函）
- 十二、法院拍賣國民住宅及基地，拍定人持憑產權移轉證明書申請拍賣移轉登記，登記機關無須再審查國民住宅主管機關核准證明文件。（內政部 87 年 12 月 30 日台內地字第 8713688 號函）
- 十三、拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證明書之日起，取得該不動產所有權，故拍賣前所欠繳之房屋稅及地價稅縱未繳清，仍應准予辦理所有權移轉登記。（內政部 90 年 10 月 2 日台內中地字第 9015815 號函、財政部 73 年 3 月 2 日台財稅字第 31357 號函、財政部賦稅署 90 年 9 月 20 日台稅三發字第 900455429 號函）
- 十四、經法院強制執行拍賣之不動產，如原所有權人（債務人）有欠稅，拍定人免代繳，並可辦理移轉登記。（內政部 90 年 10 月 2 日台內中地字第 9015815 號函、財政部 88 年 12 月 8 日台財稅字第 0880450712 號函）
- 十五、查封拍賣之土地及建物所欠繳之工程受益費，於土地及其建築改良物

所有權移轉時，其繳納義務人仍為原所有權人，在未繳清前，自不應辦理移轉登記；；未到期者，則由買受人出具承諾書辦理移轉登記。至買受人是否願代繳納，仍屬其自行決定之事項，現行法並無強制其辦理之依據。（90年4月9日台內營字第903315號函）

十六、法院依強制執行法相關規定執行債務人所有耕地拍賣時，其地上之農舍建物仍受農業發展條例第18條第4項之規範，以避免農舍與其坐落用地分屬不同所有權人，…農業發展條例修正前之農業用地已興建農舍者，其農業用地與農舍所有權人不相同時，不受農業發展條例修正後，有關『應農舍與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權』規定之限制。如屬農業發展條例修正施行後興建者，上開條例第18條第4項精神宜維持，本案法院僅就農地執行拍賣，而未將其上之農舍一併辦理拍賣，應查明該農地上之農舍之興建時間，如查係於農業發展條例修正施行前興建者，自得受理該拍賣農地之所有權移轉登記。（91年11月6日台內中地字第09100170015號）

十七、因出賣取得建物之所有權，存在於該建物基地因建築房屋而成立之地上權，倘該地上權未經執行法院併同建物所有權併同交付拍賣，依民法759條規定，登記機關應無從准由拍定人持憑法院不動產權利移轉證明書單獨申辦地上權移轉登記。（91年11月7日台內中地字第0910017025號函）

十八、資產管理公司依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」，辦理金融機構合併法第15條第1項第3款規定之不動產拍賣，若欠繳土地稅（含地價稅與當次拍賣應納土地增值稅）之土地及欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，地政機關仍不得辦理移轉登記或設定典權登記。（內政部93年7月16日內授中辦地字第0930009290號函）

十九、欠繳市地重劃差額地價之土地，買受人持憑法院核發之不動產權利移轉證書申辦所有權移轉登記，不受平均地權條例第六十條之一第四項「不得移轉」之限制。（內政部79年2月24日台內地字第779588號函）

二十、經法院拍賣之土地，以權利移轉證明書上之日期當期申報地價為準。但經當事人舉證拍定日非權利移轉證明書上之日期者，以拍定日當期申報地價為準。其拍定價額低於申報地價者，以拍定價額為準。至於法院拍賣之建物，依其向稅捐單位申報之契稅價計收登記費。（土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點第6款）

## 第九節 判決、和解、調解與調處登記

### 壹、意義

土地或建物因法院之判決、訴訟上和解或調解成立或依土地法第 34 條之 2 規定，經由直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會作成調處結果且無訴請司法機關另為處理，而向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

### 貳、一般規定

#### 一、判決登記：

- (一) 因法院判決確定或訴訟上之和解、調解成立而取得土地權利申請登記，原所有權狀或他項權利證明書未能提出者，登記機關應於登記完畢時，公告註銷。（土地登記規則第 67 條）
- (二) 部分土地尚未依據法院判決申辦共有物分割登記前，已由喪失該土地權利之原登記名義人移轉予第三人，登記機關不得逕為塗銷該土地所有權移轉登記。（內政部 85 年 12 月 11 日台內地字第 8511932 號函）
- (三) 登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而不辦理者，得由權利人代為申請之。（土地登記規則第 30 條）
- (四) 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，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：
  - 1、徵收、區段徵收或照價收買。
  - 2、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
  - 3、共同共有繼承。
  - 4、其他無礙禁止處分之登記。有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。（土地登記規則第 141 條）
- (五) 判決確定後，另行協議分割，如協議分割內容與確定判決不同，申請人不得再執確定判決申請分割登記（內政部 60 年 3 月 24 日台（內地字第 411140 號函）
- (六) 判決書記載地號不符，應經法院裁定更正後，據以辦理登記。

(內政部 72 年 5 月 12 日台內地字第 156095 號函)

- (七) 假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義人係同一人者，對假扣押之執行效果自無妨礙，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。(內政部 86 年 7 月 2 日台內地字第 8606368 號函)
- (八) 持憑已完成消滅時效之判決書申辦登記，如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，應准予辦理。(內政部 59 年 6 月 10 日台內地字第 368397 號函)
- (九) 原告勝訴之確定判決仍有拘束被告之繼承人移轉登記之效力。(內政部 68 年 5 月 4 日台內地字第 16579 號函)
- (十) 法院之確定判決是否得當，非地政機關審查範圍(內政部 70 年 9 月 26 日台內地字第 44965 號函)
- (十一) 民法第 264 條規定之同時履行抗辯權，須由雙務契約之債務人行使，倘債務人於訴訟上未主張，法院即無從斟酌，故債權人持法院判令協同辦理所有權移轉登記之判決申辦所有權移轉登記，若判決主文無命原告為對待給付同時協同辦理移轉登記之諭知，登記機關即應據以辦理移轉登記，不應於判決主文之外，再行審查有無為對待給付之事實。(民國 73 年 06 月 26 日判字第 746 號)
- (十二) 法院判決塗銷所有權登記，如不動產已移轉登記與第三人，登記機關無從辦理。(內政部 73 年 1 月 30 日台內地字第 209027 號函)
- (十三) 法院判決塗銷登記確定者，登記機關得據以辦理，惟仍應受土地登記規則第 141 條規定之限制。(內政部 73 年 7 月 19 日台內地字第 244171 號函)
- (十四) 依法院確定判決得申辦土地所有權移轉登記之權利人怠於申辦登記，義務人單獨提出申請時，除應另行取得執行名義外，仍應依判決主文意旨辦理。(內政部 75 年 12 月 4 日台內地字第 461736 號函)
- (十五) 判決內容與光復前之繼承習慣有所不符者，在未依法變更前仍有確定力，應予受理。(內政部 76 年 8 月 10 日台內地字第 525506 號函)

- (十六) 持地方法院之判決辦理移轉登記，應另檢附判決確定證明書。  
(內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函)
- (十七) 違法登記雖經行政法院判決撤銷確定，惟第三人因信賴該登記而取得之土地權利，除另經當事人訴請判決塗銷，回復未為移轉或設定登記前之狀態外，登記機關未便逕行塗銷原違法登記。(內政部 78 年 6 月 15 日台內地字第 712223 號函)
- (十八) 判決主文所判斷之訴訟標的始有既判力，若屬判決理由中之判斷，除民事訴訟法第 400 條第 2 項所定情形外，難認其有既判力。(內政部 79 年 7 月 11 日台內地字第 816948 號函)
- (十九) 確定判決之效力，不及於當事人之繼受人以外之第三人(例如繼承人之繼承人)。(內政部 80 年 6 月 27 日台內地字第 940082 號函)
- (二十) 法院於命被告應履行買賣契約義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決依土地登記規則第 26 條(修正後為第 27 條)第 4 款規定，單獨申辦所有權移轉登記時，仍應依土地登記規則第 77 條(修正後為第 97 條)規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。又權利人依土地登記規則第 84 條(修正後為第 102 條)規定，單獨申辦承買土地所有權移轉登記時亦同。(內政部 81 年 3 月 26 日台內地字第 8172206 號函)
- (二十一) 土地登記規則第 141 條第 1 項第 2 款所稱「依法院確定判決申請移轉登記之權利人」包括訴訟上和解、調解成立之人。(內政部 82 年 7 月 14 日台內地字第 8208734 號函)
- (二十二) 依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之。(內政部 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函)
- (二十三) 申請人於公寓大廈管理條例公布施行後，持同條例公布施行前之法院判決，申辦土地或建物所有權移轉登記，仍應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。(內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8796600 號函)

- (二十四) 行政法院所為確定判決，於未依再審程序予以廢棄變更前，其效力仍屬存在。(內政部 88 年 11 月 8 日台內中地字第 8819526 號函)
- (二十五) 持憑法院判決單獨申辦登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人(判決主文諭知勝訴當事人之繼承人無權持憑法院判決單獨申辦登記)。(內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函)
- (二十六) 非屬法院確定判決主文所判斷之訴訟標的，無須受該確定判決效力之拘束，地政機關審查結果，認為有應補正者，得命申請人補正。(內政部 89 年 6 月 20 日台內中地字第 8911162 號函)
- (二十七) 信託土地經法院判決塗銷信託登記，辦理回復原所有權人名義登記時，免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠。(內政部 96.10.16 內授中辦地字第 0960052581 號函)
- (二十八) 法院確定判決如屬不附對待給付而單純命債務人為意思表示者，得由權利人單獨申辦登記，無須檢附支付價金證明及契約書(內政部 80 年 12 月 6 日台內地字第 8073685 號函)

## 二、調解登記：

- (一) 經依鄉鎮市調解條例規定調解成立之不動產案件，其調解書經送法院核定後，與民事確定判決有同一之效力。(鄉鎮市調解條例第 26 條)
- (二) 共有土地權利人持憑調解筆錄申辦調解共有物分割登記，共有人之應有部分經法院查封登記在案者，應先洽原囑託查封登記之法院確認無礙執行效果後，始得受理登記，並將查封事項轉載於被查封土地上，於登記完畢後，通知執行法院及債權人。(內政部 92.12.23 內授中辦地字第 0920020470 號函)
- (三) 有關申請人持憑調解委員會調解書就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物解除買賣契約，申辦回復所有權登記，均應由買賣雙方辦理另一次之所有權移轉登記(94 年 5 月 9 日內政部內授中辦地字第 0940044433 號函)

內容：按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。……」民法第 259 條第 1 款定有明文。該契約解除之效力，學說見解主要有二：直接效力說（即契約效力因解除而溯及既往消滅，未履行之債務當然免除，已履行者，因無法律上之原因而應依不當得利規定返還）（參照最高法院 23 年上字第 3968 號判例及鄭玉波著，陳榮隆修訂，民法債編總論，修訂二版，第 437 頁）；清算說（即解除權之目的，不僅在於使解除權人自契約約束中解脫，通常亦使他方負有返還給付之義務，給付義務已履行者，解除權僅變更契約之債之內容為清算關係，債之關係仍存在）（參照黃立著，民法債編總論，2 版 3 刷，第 515 至 516 頁）。目前德國通說及我國部分學者見解，認以採清算說為宜。縱使依直接效力說者，亦認為契約解除僅生債權之效力，並不生物權之效力，因此，僅能依契約及相關規定發生回復原狀請求權，而不能發生所有物返還請求權，以保護交易安全。準此，本件申請人持憑解除買賣契約之調解書，申辦回復所有權登記乙節，究該解除契約之效力，僅變更契約之債之內容，債之關係仍存在，且契約解除不生物權之效力，故依民法第 259 條第 1 款規定，應返還由他方所受領之給付物，並為登記，該登記依土地法第 72 條規定，應屬所有權移轉之變更登記。

- (四) 申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，因解除買賣契約申請回復所有權，不論係法院判決、和解，或鄉鎮市調解委員調解，應辦理所有權移轉登記，並課徵土地增值稅，但無需課徵契稅（內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函）

內容：1、買賣雙方因合意成立土地買賣契約，並由賣方將土地移轉其所有權與買方後，嗣經雙方解除買賣契約，依民法第 259 條規定及最高法院 28 年上字第 2113 號判例，買方自負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀之方法，案經函准法務部 94 年 4 月 7 日法律決字第 0940002426 號函示，該登記依土地法第 72 條規定，應屬所有權移轉之變更登記。申請人自應依其所檢附之法院確



定判決、或經法院核定之鄉鎮市調解委員會調解、和解筆錄等證明文件，分別以「判決移轉」、「調解移轉」或「和解移轉」為登記原因申辦之。

- 2、有關申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，依本部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940044433 號函規定，應辦理所有權移轉登記。既屬土地所有權之移轉，除符合法定減免或不課徵要件者外，仍應課徵土地增值稅。
- 3、至於建物所有權之移轉應否課徵契稅乙節，按契稅之課徵，依契稅條例第 2 條規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」準此，已辦竣所有權買賣移轉登記之建物，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，非屬上述條文所訂 6 項契稅課稅原因之範圍者，尚無課徵契稅問題。

(五) 依契約自由原則，契約既因當事人雙方意思表示一致而成立，該雙方當事人自得合意或依判決確定解除之。已辦竣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件，應以「買賣」為登記原因，並於其他登記事項欄予以註記「**本案為雙方合意解除契約**」，使與一般買賣移轉案件有所區別。合意解除契約雖以買賣為登記原因，惟其成立之要件係因解除契約而返還給付物，故無須訂定公定買賣契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記。(內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函)

### 三、和解登記：

- (一) 和解成立之當事人與土地登記簿登記名義人不符，應通知申請人補正。(內政部 71 年 7 月 2 日台內地字第 943290 號函)
- (二) 以對人之債權關係為標的之和解，僅受讓權利標的物之第三人持憑，該和解筆錄單獨申辦所有權移轉登記，應不予受理。(內政部 77 年 6 月 22 日台內地字第 606584 號函)
- (三) 債務人持同意辦理不動產移轉登記為債權人之和解筆錄，單獨申請登記，應予受理。(內政部 77 年 12 月 15 日台內地字第 659329 號函)

(四) 有關土地因被告(原土地所有權人)死亡,業已登記至繼承人名下,原告之指定人於法院和解筆錄成立後 20 年,得否持該和解筆錄單獨申辦移轉登記疑義乙案(內政部 91 年 12 月 9 日台內地字第 0910019018 號函)。

說明:一、查「原告勝訴之確定判決仍有拘束被告之繼承人移轉登記之效力」、「按確定判決,除當事人外,對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者,亦有效力,且和解成立者,與確定判決有同一效力,民事訴訟法第 401 條第 1 項及第 380 條第 1 項定有明文,故和解成立者,對於訴訟繫屬後因當事人死亡而包括的繼受其權利義務關係之繼承人,自應生效力。係於本部 68 年 5 月 4 日台內地字第 16579 號函及 88 年 7 月 23 日台內地字第 8802901 號函所明示,是被告死亡,業已登記至繼承人名下,原告於法院和解筆錄成立後仍得持該和解筆錄單獨申辦移轉登記。

二、另有關請求權消滅時效疑義乙節,查「持憑已完成消滅時效之判決書申辦登記,如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者,應准予辦理。」、「時效抗辯應由當事人自行主張,地政機關無須要求未為抗辯之文件。」

三、是當事人持憑法院和解筆錄申辦移轉登記時,登記機關係參依上開規定辦理。

四、調處登記:調處係仲裁之意,並未表示該調處確定具有仲裁法第 37 條第 1 項規定於當事人間與法院之確定判決有同一之效力。另土地法第 34 條之 1 第 6 項未規定該調處具有如確定判決之既判力而得拘束當事人之繼受人。’,是現行不動產糾紛調處委員會所為之調處結果,尚不具司法判決之效力。(司法院秘書長 93 年 8 月 30 日秘台廳民二字第 0930020118 號函)

(一) 申請調處分割之共有土地,如共有人之一已死亡無合法繼承人者,應由申請人履行民法有關規定並完成遺產管理人登記後始得受理。(內政部 91 年 12 月 27 日內授中辦地字第 0910020261 號函)

(二) 共同共有土地申請調處變更共有型態,部分共同共有人有預告登記未塗銷前,無土地法第 34 條之 1 第 6 項規定之適用(94 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0940050922 號函)

- (三) 不動產糾紛調處時，部分土地所有權人已死亡，應請全部繼承人檢具繼承登記相關資料會同參加調處；另涉及他共有人有抵押權設定時，仍應依土地登記規則第 107 條規定辦理。（內政部 95 年 4 月 26 日內授中辦地字第 0950043409 號函）
- (四) 當事人持憑調處紀錄申請登記時，登記機關應函詢該管直轄市、縣（市）政府該案有無訴請法院審理。
- 調處結果，涉及對價或補償者，於申請登記時，應提出已受領或已提存之證明文件，並於申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由申請人自負法律責任，並簽名。
- 當事人之一不服調處結果，於前條規定期間內訴請法院審理者，登記機關應駁回第一項登記申請案。（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）

#### 肆、審查

- 一、權利人持耕地租佃委員會調解成立證明書，因其性質與訴訟上之和解、調解等係與確定判決有同一效力之情形，尚有不同，故不得由權利人單獨申請。（內政部 82 年 9 月 1 日台內地字第 8211269 號函）
- 二、申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，如經查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符，登記機關得無需再審查被告之住址是否與登記簿記載相符。（內政部 93 年 6 月 28 日內授中辦地字第 0930724554 號函）
- 三、持憑法院確定判決、和解、調解筆錄申辦登記時，登記機關應否依有關法規予以審查？
  - (一) 法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。（民法第 71 條前段）
  - (二) 行政法院 82 年度判字第 364 號裁判要旨：「法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正」
  - (三) 當事人持法院之確定判決申請辦理土地登記，登記機關依法審查，就受確定判決之當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛，雖無審查之權限，應依照確定判決意旨而為登記，但除了當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛之外，其他有關登記機關在行

政上應依法審查之事項，並非即可不為審查或不能審查。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函）

- （四）持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函）
- （五）申請人持憑法院確定判決書申辦土地所有權移轉登記，登記機關仍應本於職權審查該不動產之登記名義人是否為該判決之被告，祭祀公業之管理人是否相符等事項後，以為登記之准駁。（內政部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8601820 號函）
- （六）祭祀公業管理人持憑法院調解、和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，仍應提出派下員全體同意處分或土地法第 34 條之 1 規定之證明文件；若為法院確定判決者，得免檢附。（內政部 79 年 8 月 22 日台內地字第 826100 號函、內政部 81 年 12 月 10 日台內地字第 8115724 號函）
- （七）申請人於公寓大廈管理條例公布施行後，持同條例公布施行前之法院判決，申辦土地或建物所有權移轉登記，仍應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。（內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8796600 號函）

## 第十節 公有土地有償撥用登記

### 壹、意義

各級政府機關因興辦公共事業需用公有土地時，經行政院核准有償撥用後，由直轄市或縣（市）政府囑託該管登記機關所為之所有權移轉登記。

### 貳、一般規定

- 一、所稱「各級政府機關」，包括中央、直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所及其所屬機關在內。又所謂「公共事業」，指與公眾利益有關之事業而言，如土地法第 208 條規定之國防設備、交通、水利、公用、公共衛生、政府機關、地方自治及其他公共建築、教育學術等由政府機關興辦公共利益為目的之事業均屬之。至於公有土地依土地法第 4 條規定，包括國、直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有土地。
- 二、為縮短公地撥用作業流程，有償撥用之公有土地，於辦理土地所有權移轉登記時，准以「公有土地有償撥用清冊」替代土地移轉現值申報及免稅證明。有償撥用係屬所有權移轉登記，非管理者變更登記，故應依法繳納相關費用(內政部 77 年 12 月 22 日台內地字第 660154 號函)
- 三、公地奉准有償撥用後，申請撥用機關於繳清價款，並洽原管理機關取得土地所有權狀後，將土地所有權狀及付款憑證「影印本」函送直轄市、縣（市）地政機關列冊，轉請轄區地政事務所逕為辦理土地所有權移轉及管理機關變更登記，並由地政事務所通知新管理機關領取土地所有權狀。但原管理機關不願配合提供土地所有權狀時，申請撥用機關得敘明理由，免附土地所有權狀，將付款憑證（影印本）函送直轄市、縣（市）地政機關列冊轉請轄區地政事務所逕為辦理土地所有權移轉及管理機關變更登記，並由地政事務所通知新管理機關領取土地所有權狀。至原管理機關持有之土地所有權狀，於登記完畢後，由地政事務所依照土地登記規則第 67 條規定公告註銷，並通知原管理機關。（行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函）

## 第十一節 抵繳稅款登記

### 壹、意義

依據遺產及贈與稅法施行細則第 51 條規定，經主管機關核准抵繳遺產稅、贈與稅及其他欠稅之土地，由申請人向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記。

### 貳、一般規定

一、抵繳遺產稅或贈與稅之不動產辦理移轉登記為公有，應以稅捐稽徵機關核准函為登記原因證明文件，無須檢附移轉契約書。（申請土地登記應負文件法令補充規定第 2 點）

二、部分繼承人得依土地法第 34 條之 1 規定以繼承土地申請抵繳遺產稅（內政部 76 年 6 月 15 日台內地字第 511182 號函）

三、分別共有土地之應用部分，由部分繼承人申辦公同共用繼承登記，並以該土應有部分申辦抵繳遺產稅款，經查抵繳稅款係屬處分行為，應有土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之適用。（94 年 3 月 29 日內授中辦地字第 0940724066 號）

四、申請以遺產中之不動產抵繳遺產稅的程序：

（一）向國稅局申請抵繳：在繳納期限內，述明抵繳的財產以書面向國稅局提出申請，並檢附下列文件：

1、抵繳同意書：經繼承人全體出具抵繳遺產稅同意書（如其同意抵繳之繼承人數合於土地法第 34 條之 1 規定亦可申請辦理），如有拋棄繼承權者，應附拋棄書。

2、繼承人的印鑑證明。

3、切結書：經繼承人全體簽章出具切結書，聲明該抵繳之土地倘在未經辦妥移轉登記為國有財產前，經政府徵收時，其徵收補償地價應由財政部國有財產局具領。

4、其他依法令應提出之文件：如提供抵繳遺產稅房地產權說明書、負擔登記書狀費用同意書，及其他依國稅局要求應檢附之書面文件。

（二）申請用印：申請抵繳經核准後，如抵繳之不動產係移轉予國有者，應填寫所有權移轉登記申請書、土地增值稅申報書後，向財政部國有財產局申請用印。

（三）申報土地增值稅：土地增值稅申報書經國有財產局用印後，向

土地所在地的稅捐稽徵處申報土地增值稅。

(四) 申請登記：由於實物抵繳係屬處分行為（民法第 759 條：非經繼承登記，不得處分..），繼承人必須先行辦理繼承登記後，再行辦理抵繳所有權移轉登記。在向地政事務所申請登記時，繼承登記及抵繳所有權移轉登記兩件申請案，應以連件的方式提出申請。至於贈與稅申請抵繳者其程序大致與遺產稅相同，經國稅局核准後向國有財產局申請用印並申報土地增值稅後，即可向地政事務所申請所有權移轉登記。

(五) 綜上，第 1 件繼承案件須由全體繼承人填具登記申請書及登記清冊，並檢附繼承系統表、被繼承人除戶戶籍謄本、繼承人現戶戶籍謄本及權狀正本…辦理（參照內政部 85 年 10 月 14 日台內地字第 8581527 號函應就同意移轉同意書所載之權利範圍辦理繼承登記，如有殘持分則記明之）；第 2 件抵繳稅款登記須由全體繼承人及權利人填具登記申請書及登記清冊並蓋章，同時檢附土地增值稅單、國稅局同意移轉證明書正本及影本辦理。（未抵繳之部分，另案辦理繼承登記）

五、納稅義務人以房屋抵繳遺產稅，經核尚非契稅條例第 2 條所稱不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權等課稅範圍，該抵繳房屋於變更登記為國有財產時，應不課徵契稅。（財政部 73 年 12 月 11 日台財稅字第 64580 號函）

六、稅捐機關核准抵繳遺產稅或贈與稅之不動產，辦理移轉國有登記案件，應以稅捐稽徵機關核准函及全體繼承人同意抵繳稅款之同意書為原因證明文件，併同其他應檢送文件審查辦理國有登記，無須另行檢附移轉契約書。（內政部 74 年 9 月 21 日台內地字第 347029 號函）

七、繼承人以三七五耕地抵繳遺產稅時，承租人無優先承買權。（內政部 75 年 10 月 2 日台內地字第 444156 號函）

八、因抵繳遺產稅經移轉登記之土地，因更正稅額，就溢繳部分回復所有權免檢附完稅證明。（內政部 78 年 9 月 2 日台內地字第 736669 號函）

九、被徵收土地未辦妥徵收移轉登記，原所有權人死亡後，其繼承人申請將部分土地抵繳遺產稅，並已辦畢登記為國有，原徵收機關可依法訴請塗銷該項登記。（內政部 81 年 3 月 9 日台內地字第 8171501 號函）

十、繼承人以土地抵繳遺產稅後，因重新核定稅額，經稅捐稽徵機關及財政

部國有財產局同意溢繳部分以原抵繳遺產稅已登記為國有之部分土地權利返還繼承人，應以「撤銷」為登記原因辦理登記。（內政部 84 年 7 月 4 日台內地字第 8409751 號函）

十一、申請人依遺產及贈與稅法第 41 條第 1 項後段規定申請核發同意移轉證明書時，應就同意移轉之不動產被繼承人之權利範圍全部為之，以維地籍及稅籍資料之完整，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。至已由主管稽徵機關依上開稅法規定核發同意移轉證明書者，地政機關得權宜受理其申辦繼承登記。（內政部 85 年 10 月 14 日台內地字第 8581527 號函）

十二、遺產及贈與稅法施行細則第 51 條第 1 項但書規定：「抵繳之實物為公共設施保留地者，按其分給之成數分別移轉登記為國、直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）有。」所稱公共設施保留地，指合於都市計畫法規定者而言，適用範圍以實施都市計畫之都市土地為限，故抵繳遺產稅之非都市土地，雖經編定為交通用地或水利用地，仍無前揭規定之適用。（財政部賦稅署 85 年 12 月 16 日台稅三發字第 851929347 號函）

十三、納稅義務人得以區段徵收領回抵價地之權利申請抵繳遺產稅，並於抵價地分配後，由徵收機關囑託登記為國有，管理機關為財政部國有財產局。（內政部 86 年 7 月 3 日台內地字第 8684408 號函）

十四、分別共有土地之應有部分，由部分繼承人申辦公同共有繼承登記，並以該應有部分申辦抵繳稅款登記，無土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之適用。（內政部 87 年 9 月 23 日台內地字第 8709980 號函）

十五、以部分耕地抵繳遺產稅，該部分耕地分割出以抵繳遺產稅隻面積為達 0.25 公頃者，不得適用農業發展條例相關分割之規定。（內政部 89 年 12 月 15 日台內地字第 8917176 號函）

十六、遺囑執行人代辦繼承登記及抵繳稅款登記者，倘查明係屬「管理遺產並為執行上必要行為」，且經其切結自行負責，自得單獨辦理。（內政部 90 年 4 月 3 日台內中地字第 9005130 號函）

十七、關於繼承人經核准以遺產中單筆土地之部分持分抵繳部分遺產稅款案件執行事宜。（財政部 96 年 4 月 16 日台財稅字第 09604521580 號）

內容：繼承人經核准以遺產中單筆土地之部分持分抵繳部分遺產稅款案



件，為配合地政機關辦理登記事宜，參照本部 85 年 11 月 28 日台財稅字第 851925491 號函規定，稽徵機關於核發同意移轉證明文件時，應就該筆土地被繼承人之權利範圍全部為之，以維地籍及稅籍資料之完整。至於該筆土地未抵繳之持分部分，於全部稅款未繳清前，為避免已完成繼承登記之繼承人得為移轉，可參照本部 93 年 1 月 2 日台財稅字第 0920066066 號令規定，通知地政機關於辦理繼承登記時，同時辦理禁止處分登記。

十八、有關繼承人以第三人土地抵繳被繼承人遺產稅，發生應退稅款予納稅義務人之土地權利移轉登記事宜（內政部 100 年 8 月 10 日內授中辦地字第 1000725215 號令）

（一）依財政部 100 年 5 月 24 日台財稅字第 10000068480 號函說明二表示，以第三人土地抵繳遺產稅後發生應退還稅款時，參照改制前行政法院 56 年判字第 231 號及 58 年判字第 517 號判例，該土地應退還納稅義務人（即繼承人）。又是類土地退還之移轉非同一般土地移轉，參照平均地權條例第 35 條規定意旨，免徵土地增值稅；嗣土地再移轉時，其前次移轉現值應以納稅義務人原以該土地抵繳稅款之日當期土地公告現值為準。

（二）申請退還原以第三人所有抵繳稅款之土地權利予納稅義務人所為之移轉登記相關事宜規定如下：

- 1、登記之申請：由納稅義務人會同土地管理機關提出申請。
- 2、登記原因：以「退稅」為登記原因。
- 3、登記原因發生日期：主管稽徵機關核准退還證明文件之日期。
- 4、應附文件：土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款、第 3 款及第 4 款之文件，及主管稽徵機關核准退還之證明文件、土地增值稅免納證明文件。
- 5、登記規費：依土地法規定計收。

## 第十二節 剩餘財產差額分配登記

### 壹、意義

法定財產消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續中所附之債務後，如有剩餘，配偶一方依民法第 1030 條之 1 規定，行使財產剩餘差額分配請求權而取得不動產權利，向該管地政機關所為之登記。

### 貳、一般規定

一、按民法第 1030 條之 1 剩餘財產差額分配乃夫妻財產之清算與分割，與繼承財產無關，故聯合財產關係若因夫妻一方先於他方死亡而消滅，應先依民法第 1028 條及第 1029 條規定分離夫妻各自之原有財產，嗣後生存之配偶再依親屬編上開規定請求剩餘財產差額二分之一；經依上開規定清算分離後屬死亡配偶之財產者，始屬其遺產，生存之配偶尚得再依繼承法有關規定與血親繼承人共同繼承。（戴東雄著「民法親屬編修正後法律解釋之基本問題—民法第 1030 條之 1 剩餘財產之分配」，法學叢刊第 137 期第 48 頁參照）

二、關於民法第 1030 條之 1 剩餘財產差額分配請求權之規定，於核課遺產稅時，相關作業配合事宜：（財政部 87 年 1 月 22 日台財稅字第 871925704 號函）

（一）民法第 1030 條之 1，係於民國 74 年 6 月 3 日增訂，而夫妻於民法親屬編修正前已結婚並取得之財產，是否有該規定之適用，法無明文，惟依照最高法院 81 年 10 月 8 日 81 年度台上字第 2315 號判決要旨「．．．74 年 6 月 3 日修正公布施行民法親屬編施行法未特別規定修正後之民法第 1030 條之 1 規定，於修正前已結婚並取得之財產，亦有其適用，則夫妻於民法親屬編修正前已結婚並取得之財產，自無適用該修正規定之餘地。」，並無上揭規定之適用，故聯合財產制夫或妻一方死亡時，有關剩餘財產差額分配請求權之適用，以民國 74 年 6 月 5 日（含當日）後取得之財產為限。

（二）稽徵機關填發遺產稅申報通知書時，請併予通知納稅義務人，有主張民法第 1030 條之 1 規定之剩餘財產差額分配請求權者，應檢附相關文件申報，所應檢附文件如次：

1．法院確定判決書件或全體繼承人同意書。

2．剩餘財產差額計算表。（應檢附土地、房屋之登記簿謄本，

上市或上櫃有價證券及未上市或上櫃股份有限公司股票之持有股權、取得日期證明，未上市或上櫃非股份有限公司出資價值之出資額及出資日期證明，其他財產之取得日期、取得原因證明。債務發生日期、內容證明。)

- (三) 納稅義務人主張生存配偶之剩餘財產差額分配請求權價值自被繼承人遺產總額中扣除時，其有漏報生存配偶之財產或虛列負債情事者，尚不得依遺產及贈與稅法第 45 條規定論處，惟如經查明其有故意以詐欺或其他不正當方法逃漏時（例如：漏報財產、虛列負債），應可依同法第 46 條規定辦理。
- (四) 當事人主張剩餘財產差額分配請求權價值自遺產扣除之時效，參照民法規定以被繼承人死亡之日起算 5 年，惟如有具體證據證明請求權人知有剩餘財產差額之日者，應自其知悉之日起算 2 年。是以，86 年 2 月 15 日台財稅字第 851924523 號函發布前之案件，無論已否確定，悉依上開結論決定應否受理更正。
- (五) 稽徵機關核算剩餘財產差額分配請求權之價值時，被繼承人於 74 年 6 月 5 日以後取得，且為不計入遺產總額之捐贈財產、政府開闢或無償提供公眾通行之道路土地、公共設施保留地及農業用地等，應列入計算。嗣於核算遺產稅額時，上揭不計入遺產總額或自遺產總額中扣除之財產，應扣除核屬配偶請求分配為其所有部份之價值（即准自遺產總額中扣除之剩餘財產差額分配請求權價值，所含上揭不計入遺產總額或自遺產總額中扣除部份之財產價值），俾免被繼承人之不計入遺產總額、自遺產總額中扣除之財產價值，重複計入配偶依民法親屬編上開規定請求分配，並經核屬為其所有之財產。
- (六) 配偶拋棄繼承權時，如仍主張剩餘財產差額分配請求權之價值自被繼承人遺產總額中扣除，稽徵機關仍應予受理。
- (七) 被繼承人配偶未行使剩餘財產差額分配請求權即告死亡，其繼承人仍可繼承並行使該項請求權，惟該請求權價值應列入被繼承人配偶之遺產課稅。
- (八) 經核准扣除配偶剩餘財產差額分配請求權價值之案件如何追蹤管制乙節，請台北市國稅局依前開討論會商結論，會同其他國稅局修訂所擬管制要點。

- 三、關於夫或妻一方依民法第 1030 條之 1 規定，行使剩餘財產差額分配請求權，申辦所有權移轉登記，有關契稅部分：依契稅條例第 2 條規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。」有關配偶一方依法行使剩餘財產差額分配請求權而取得不動產所有權，尚非上開條文所定應申報繳納契稅之範圍，應免予報繳契稅；土地增值稅部分：按剩餘財產差額分配請求權，係依法律規定無償取得剩餘差額財產之權利，其性質為債權請求權，非屬取回本應屬之財產，故其土地所有權移轉，應依土地稅法第 49 條規定，向主管稽徵機關申報土地移轉現值，並參照同法第 5 條第 1 項第 2 款規定，以取得土地所有權之人，為土地增值稅之納稅義務人。（財政部 89 年 6 月 20 日台財稅字第 0890450123 號函）
- 四、有關配偶一方依民法第 1030 條之 1 規定，行使請求權而取得不動產，經持憑不動產移轉契約書，或配偶一方死亡，經提出全體繼承人同意書辦理所有權移轉登記者，均非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課徵範圍，無須貼用印花稅票。（財政部 90 年 5 月 8 日台財稅字第 0900450434 號函）
- 五、按民法第 1030 條之 1 剩餘財產差額分配乃夫妻財產之清算與分割，與繼承財產無關，故聯合財產關係若因夫妻一方先於他方死亡而消滅，應先依民法第 1028 條及第 1029 條規定分離夫妻各自之原有財產，嗣後生存之配偶再依親屬編上開規定請求剩餘財產差額二分之一；經依上開規定清算分離後屬死亡配偶之財產者，始屬其遺產，生存之配偶尚得再依繼承法有關規定與血親繼承人共同繼承。（戴東雄著「民法親屬編修正後法律解釋之基本問題－民法第 1030 條之 1 剩餘財產之分配」，法學叢刊第 137 期第 48 頁參照）
- 六、夫妻聯合財產（91 年 6 月 26 日民法親屬編修正前）關係因死亡而消滅者，生存配偶行使民法第 1030 條之 1 剩餘財產差額分配請求權，繼承人給付之標的並不限於稽徵機關核算該項請求權價值之財產。（財政部 91 年 8 月 21 日台財稅字第 0910455252 號函）
- 七、有關民法第 1030 條之 1 規定配偶剩餘財產差額分配之登記申請事宜（96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函）
- （一）登記原因標準用語「剩餘財產差額分配」之意義修正為「依民法第 1030 條之 1 規定，因法定財產制關係消滅所為夫妻剩餘財

產差額分配之土地建物權利移轉登記」。

- (二) 申辦剩餘財產差額分配登記，應以夫妻或生存配偶與全體繼承人訂立協議給付文件之日期，或法院判決確定之日期為其原因發生日期。
- (三) 申請登記應依土地法第 73 條、第 76 條及土地登記規則第 50 條規定計收登記費及逾期申請登記之罰鍰。
- (四) 申請剩餘財產差額分配登記，應提出土地登記規則第 34 條第 1 款、第 3 款、第 4 款之文件及下列文件：
  - 1、法定財產制關係消滅之證明文件。
  - 2、法定財產制關係消滅原因為離婚者，應提出剩餘財產差額分配之協議書或法院確定判決書。
  - 3、配偶一方死亡者，生存配偶應提出主管稽徵機關核算差額分配價值證明文件及與全體繼承人協議給付文件或法院確定判決書。但生存配偶申辦之剩餘財產差額分配登記與其遺產繼承登記連件申請登記，且該遺產繼承登記案件係由全體繼承人按法定應繼分會同申辦或分割繼承登記案件檢附之遺產分割協議書已併就該財產差額分配協議給付者，得免再提出生存配偶與全體繼承人協議給付之文件。上開法院確定判決書應以載有剩餘財產差額分配之不動產標的者為限。
  - 4、主管稽徵機關核發之土地增值稅繳（免）稅或不課徵之證明文件。
  - 5、立協議書人之印鑑證明。但依土地登記規則第 40 條規定辦理者，或符合第 41 條規定情形者免附。
- (五) 配偶一方死亡者，生存配偶申辦剩餘財產差額分配登記，應與其遺產繼承登記分件辦理。
- (六) 已辦竣抵繳稅款或各類繼承登記後，再經稽徵機關核准自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額者，應就原辦竣登記部分以「撤銷」為登記原因回復為原被繼承人所有，再連件辦理「剩餘財產差額分配」登記。
- (七) 申請剩餘財產差額分配登記，移轉給付之標的不限於稽徵機關核算價值之財產或 74 年 6 月 5 日（含當日）以後登記取得之婚

後財產。

(八) 重劃範圍內之土地，於公告禁止或限制期間，得申辦剩餘財產差額分配登記。

(九) 配偶一方死亡，其繼承人有大陸人士者，生存配偶申請剩餘財產差額分配登記，得僅與他方配偶之全體台灣繼承人協議給付。

(十) 被繼承人所立遺囑有發生遺贈情事者，生存配偶與全體繼承人仍得協議或經法院判決以遺贈之標的為給付，無須經受遺贈人或遺囑執行人同意。

(十一) 有關稅賦：

1、非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課徵範圍，免貼用印花票。

2、非屬契稅條例第 2 條規定之課徵範圍，免報繳契稅，惟仍需查欠房屋稅。

3、剩餘財產差額分配登記，非取回請求權人原有之財產，應依土地稅法第 49 條規定申報土地移轉現值。

八、登記機關接受登記申請案件後，應即依有關規定（96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函）審查。至申請人檢付之協議書所列之移轉標的價值是否符合民法第 130 條之 1 規定，尚非地政機關審認範圍。（97 年 8 月 4 日內授中辦地字第 0970049928 號函）

## 第十三節 遺贈登記與酌給遺產登記

### 壹、意義

遺贈：遺囑人以遺囑對他人無償給與財產之謂。於遺囑人死亡辦理繼承登記後檢附遺囑，及其他相關文件，向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記。

酌給遺產：登記名義人死亡，親屬會議決議以其土地權利酌給生前繼續扶養之人所為之權利移轉登記。

### 貳、一般規定

- 一、遺囑所定遺贈，附有停止條件者，自條件成就時，發生效力。（民法第 1200 條）
- 二、受遺贈人於遺囑發生效力前死亡者，其遺贈不生效力。（民法第 1201 條）
- 三、遺囑人以一定之財產為遺贈，而其財產在繼承開始時，有一部分不屬於遺產者，其一部分遺贈為無效。全部不屬於遺產者，其全部遺贈為無效。但遺囑另有意思表示者，從其意思。（民法第 1202 條）
- 四、受遺贈人在遺囑人死亡後，得拋棄遺贈。遺贈之拋棄溯及遺囑人死亡時，發生效力。（民法第 1206 條）
- 五、繼承人或其他利害關係人，得定相當期限，請求受遺贈人於期限內，為承認遺贈與否之表示。期限屆滿，尚無表示者，視為承認遺贈。（民法第 1207 條）
- 六、遺贈無效或拋棄時，其遺贈之財產仍屬於遺產。（民法第 1208 條）
- 七、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。前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受遺贈人申請之。第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。（土地登記規則第 123 條）
- 八、遺囑違反民法有關特留分之規定時，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）
- 九、受遺贈人於遺囑發生效力時須客觀確定存在；又遺囑執行人不限於自然人，並得選任法人為複代理人（內政部 83 年 7 月 8 日台內地字第 8308580

號函)

- 十、遺囑執行人於遺囑所為限制範圍內可切結負責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)
- 十一、經法院民事裁定之遺產管理人得於登記完竣後會同受遺贈人辦理遺贈登記。(內政部 88 年 12 月 6 日台內中地字第 8823164 號函)
- 十二、因繼承取得不動產，未辦竣繼承登記，得以遺囑將該不動產遺贈他人。辦理遺囑執行人登記及遺囑執行人執行遺贈職務，無庸取得繼承人同意，繼承人亦不得訪礙其職務之執行，惟如繼承人就遺贈效力或與遺囑有關之遺產事項有所爭執時，宜循司法途徑解決。(內政部 89 年 1 月 19 日台內中地字第 8826657 號函)
- 十三、繼承人不會同申辦繼承登記時，遺囑執行人得依遺囑內容代理繼承人申辦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 之 1 點；內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990724891 號令)
- 十四、遺產管理人就被繼承人所遺應辦理登記之財產，向該管登記機關辦理遺產管理人登記，免檢附遺產及贈與稅法第 42 條規定之證明文件(遺產稅繳清證明書、免稅證明書或不計入遺產稅額證明書或不計入贈與總額證明書)惟遺產管理人處分該財產或交還繼承人時，仍應檢附上開規定之文件，始得辦理登記。(90 年 7 月 6 日台內中第字 9009334 號函)
- 十五、有關被繼承人生前繼續扶養之人，依民法第 1149 條規定申請酌給遺產之土地權利移轉登記事宜：(內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令)

(一)按民法第 1149 條規定：「被繼承人生前繼續扶養之人，應由親屬會議依其所受扶養之程度及其他關係，酌給遺產。」被繼承人生前繼續扶養之人(以下簡稱被扶養人)如經親屬會議決議酌給遺產者，應由繼承人辦理繼承登記後，再由繼承人、遺囑執行人或遺產清理人，或繼承人之有無不明，應由遺產管理人將酌給物移轉登記予被扶養人。又酌給遺產與遺贈同時為無償給與財產之行為，但因酌給遺產性質上係屬遺產債務，其債權性質又較一般普通債權更為薄弱，而依同法第 1179 條第 2 項規定，債務之清償應先於遺贈物之交付，故受酌給遺產之順



序，應在清償債務後，交付遺贈之前。另經財政部以 99 年 10 月 26 日台財稅字第 09904120880 號函表示，申辦酌給遺產之所有權移轉登記，應參照遺贈之相關規定，報繳土地增值稅、契稅及印花稅。茲將被扶養人依民法第 149 條規定申請酌給遺產之土地權利移轉登記事宜規定如下：

- 1、登記之申請：準用土地登記規則第 123 條關於受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記之規定。
  - 2、登記原因：以「酌給遺產」為登記原因。
  - 3、登記原因發生日期：親屬會議作成決議之日期。
  - 4、應附文件：除應提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款、第 3 款及第 4 款之文件外，並應提出以下文件：
    - (1)、親屬會議決議酌給遺產之證明文件（親屬會議決議之證明文件應記載全部會員之姓名並簽註其資格符合民法第 1131 條及第 1133 條規定；允許之會員應簽名並依土地登記規則第 40 條或 41 條規定辦理）。
    - (2)、土地增值稅、契稅及印花稅繳（免）納稅證明文件。以無人承認繼承之遺產酌給時，應另檢附遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。
    - (3) 以無人承認繼承之遺產酌給者，遺產管理人應檢附法院裁定公示催告被繼承人之繼承人承認繼承，及催告債權人、受遺贈人報明債權及為願受遺贈與否聲明之確定證明文件。
- 4、登記規費：依土地法規定計收。

十六、因遺贈取得之不動產不屬契稅課徵範圍。（財政部 60 年 8 月 19 日台財第 36479 號令）

## 第十四節 耕地租約終止登記

### 壹、意義

係指依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定租佃雙方協議以分割方式終止耕地三七五租約，得分割為租佃雙方單獨所有為之所有權移轉登記。

### 貳、一般規定

一、耕地租約終止，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有，其分割後之土地宗數不得超過租佃雙方之人數。（農業發展條例第 16 條第 5 款、耕地分割執行要點第 13 點）

二、租佃雙方以分割方式終止租約之處理程序，依下列方式辦理：（內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函）

（一）由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」，並應納印花稅後，分別向鄉（鎮、市、區）公所、稅捐機關及地政機關辦理相關事宜。

（二）由租佃雙方依規定檢附終止租約相關文件資料向鄉（鎮、市、區）公所申請同意終止耕地三七五租約。

（三）鄉（鎮、市、區）公所審核通過後，核發註明「同意依農業發展條例第 16 條第 5 款以分割方式終止租約之申請，請於二個月內完成分割、移轉事宜。逾期需重新申請。」之同意終止租約證明書予租、佃雙方，俾向地政事務所申請辦理分割及移轉登記。

（四）由租佃雙方檢附「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」及有關證件，依平均地權條例第 47 條（土地稅法第 49 條）規定，依下列方式申報移轉現值：

1、申請適用不課徵土地增值稅案件，按原承租土地之原地價或前次移轉現值轉載於所取得之土地。

2、申請課徵土地增值稅者，以協議分割當次經核定之申報移轉現值為準。

（五）由租佃雙方檢附下列證件，向地政事務所連件申辦分割、移轉登記。登記規費之計徵，依土地法、土地登記規則及土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定等規定辦理：

1、已應納印花稅之「終止耕地三七五租約土地移轉協議書」。

2、鄉（鎮、市、區）公所核發之同意終止租約證明書。

3、其他依土地登記規則第 34 條規定應附之相關文件。

(六) 地政事務所於分割、移轉登記完竣後，應將資料逕送鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記，並通知租佃雙方。

(七) 鄉（鎮、市、區）公所完成註銷租約登記後，應即囑託地政事務所辦理註銷租約登記，並通知租佃雙方。

三、耕地租約終止登記，申請人應就土地分割標示變更登記、所有權移轉登記併案向地政事務所申辦。（耕地分割執行要點第 9 點第 3 款）

四、祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地終止租約者，為免強制剝奪未表示意見或不同意處分共有人之所有權，不適用土地法第 34 條之 1。（內政部 98 年 1 月 15 日台內地字第 0970209427 號）

## 第十五節 法人合併、收購及分割登記

### 壹、意義

法人依公司法、企業併購法或其他法律規定辦理有關公司法人之合併、收購或分割，向該管登記機關申請所有權或他項權利移轉所為之登記。

### 貳、一般規定

- 一、因合併而消滅之公司，其權利義務，應由合併後存續或另立之公司承受。因合併而發生之印花稅及契稅，一律免徵。（公司法第 75 條、第 317 條之 3 第 2 款、存款保險條例第 15 條之 2）
- 二、企業併購之存續公司或新設公司為辦理權利之變更或合併登記，得檢附相關文件逕向相關登記機關辦理批次登記。前項登記，除其他法規另有更長期間之規定外，應於合併基準日起六個月內為之，不適用土地法第 73 條第 2 項前段有關一個月內辦理土地權利變更登記之限制。（企業併購法第 25 條第 2 項、第 3 項）
- 三、二獨立法人之公司合併，被合併公司之不動產應以移轉登記方式由合併後存續公司承受。（內政部 75 年 3 月 15 日台內地字第 390640 號函）
- 四、農會合併後，被合併農會之不動產應辦理移轉登記由合併後農會承受，並以「法人合併」為登記原因。（內政部 82 年 5 月 19 日台內地字第 8275338 號函）
- 五、因合併而存續或另立之公司，承受消滅公司所有不動產者，無需申報繳納契稅。（內政部 82 年 10 月 18 日台內地字第 8213151 號函）
- 六、公司依據促進產業升級條例第 15 條規定專案核准合併者，其申請所有權移轉登記時，得由權利人單獨申請之。（內政部 84 年 11 月 16 日台內地字第 8415186 號函）
- 七、金融機構經財政部核准概括承受信用合作社，其申辦抵押權移轉登記不必檢附合併後公司執照。（內政部 87 年 4 月 1 日台內地字第 8703970 號函）
- 八、為便利法人及金融機構作業，其因合併或概括承受向各有關地政事務所申請不動產權利移轉登記，在同一地政事務所僅須於第一件登記申請案檢附有關證明文件，同一事件在該所之其他登記申請案，得援用第一件登記申請案所附有關證明文件，免逐案檢附。（內政部 87 年 8 月 6 日台內地字第 8783029 號函）
- 九、公司專案合併，於辦理產權移轉登記時，以經濟部商業司核准合併之

核准函日期為其登記原因發生日期。(內政部 88 年 9 月 6 日台內中地字第 8807128 號函)

十、公司依企業併購法規定進行分割取得不動產所有權，依同法第 34 條第 1 項第 2 款規定，免徵，惟係以發行新股取得房屋所有權，核屬買賣性質，應向主管稽徵機關申請核發契稅免稅證明書，以憑辦理權利變更登記。至依同法所為合併取得不動產所有權者，因非屬申報繳納契稅範圍，免申請核發契稅免稅證明書。(內政部 91 年 6 月 10 日台內中地字第 0910008587 號、財政部 91 年 5 月 24 日台財稅字第 0910453033 號函)

十一、有關聯合報股份有限公司與經濟日報股份有限公司等共有之抵押權，申請法人合併登記仍應依土地法第 76 條規定繳納登記規費(公司法第 317 條之 3，既經經濟部於民國 94 年 6 月 22 日日修正刪除，登記規費之核課事宜，自應回歸上開土地法之規定，以符法制)。(內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950040890 號函)

十二、有關公司法人(含一般公司與金融機構)申辦合併、收購及分割等登記事宜：

按公司法人依公司法、促進產業升級條例、金融機構合併法、金融控股公司法、存款保險條例及企業併購法等規定辦理有關公司法人之合併、收購及分割等，申辦有關登記事宜，為利民眾申辦及登記機關審查及登錄作業之統一，茲重行規定如下：

(一) 申請方式：

- 1、法人合併：由權利人單獨申請登記。
- 2、法人收購：由權利人及義務人會同申請。
- 3、法人分割：由權利人及義務人會同申請。

(二) 申請登記事由為「法人合併登記」、「法人收購登記」或「法人分割登記」；登記原因為「法人合併」、「法人收購」或「法人分割」。

(三) 原因發生日期：

- 1、法人合併：主管機關核定有合併基準日者，以該基準日為原因發生日期；未有基準日者，以主管機關核准函日期為原因發生日期。
- 2、法人收購：契約成立之日。

3、法人分割：主管機關核准函之日期。

(四) 申請期限：

1、法人合併：自主管機關核定合併基準日起 6 個月內為之；未有合併基準日者，自主管機關核准之日起 6 個月內為之。

2、法人收購：自契約成立之日起 6 個月內為之。

3、法人分割：自主管機關核准之日起 1 個月內為之。

(五) 應附文件：

1、登記申請書。

2、登記清冊（法人合併或分割時檢附）：得以歸戶清冊替代或檢附之法人分割計畫書內附有分割清冊者免附。

3、契約書（法人收購時檢附）。

4、所有權狀、他項權利證明書，他項權利證明書如未能檢附者，應由申請人於登記申請書適當欄位記明未能檢附之原因。

5、申請人身分證明。

6、土地增值稅繳納或准予記存或免稅之證明文件；契稅繳（免）納證明文件（法人收購及分割時檢附）。

7、其他應提出之證明文件：主管機關核准函或經核准之法人分割計畫書。

(六) 權利書狀之核發：應依土地登記規則第 65 條規定發給申請人權利書狀，但得就原書狀加註者，得加註之；倘申請人於登記申請書上記明他項權利證明書未能檢附之原因者，得免繕發之，原書狀號碼先予保留，俟日後權利辦理異動登記時，一併辦理註銷。

(七) 登錄作業方式：所有權部採「所有權移轉」之程式類別，以主登方式辦理；他項權利部則採「法人合併」之程式類別，以主登方式批次辦理，並於「是否更正全部地建號」欄位選擇「是」與「否」一併辦理全部或部分地建號之異動。

(八) 登記規費之繳納：除依金融機構合併法第 17 條、第 18 條、存款保險條例第 37 條、金融資產證券化條例第 38 條、金融控股公司法第 28 條或其他法律規定免納登記費（但書狀費仍須繳

納)外，餘應均依土地法規定繳納登記規費。

(內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函、  
97 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0970722810 號函修正 8)

十三、按公司之登記及認許辦法第 6 條規定，股份有限公司為分割時，應於實行後 15 日內，向主管機關申請為變更、解散、設立之登記。但經目的事業主管機關核准應於分割基準日核准分割登記者，不在此限。是以，企業依企業併購法第 32 條進行分割時，應依上開規定辦理公司登記，無須事先向公司主管機關申請核准。爰本部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函說明二(三)3、(四)3 及(五)7 關於法人分割規定之「主管機關核准函」或「主管機關核准之日」，如申請分割登記之公司應事先經其目的事業主管機關核准分割者(例：金融機構合併法第 5 條第 1 項規定之「非農、漁會信用部之金融機構」及銀行法第 58 條規定之「銀行」，須事先向行政院金融監督管理委員會申請核准)，分指該目的事業主管機關核准函或該函之發文日期；無須事先經其目的事業主管機關核准分割者，則分指公司主管機關核准其申請公司變更、解散或設立登記之核准函或該函之發文日期。(內政部 101 年 10 月 23 日內授中辦地字第 1016039485 號令)

十四、公司法人將清算之剩餘財產依股東股份或出資比例分派事宜：公司將清算之剩餘財產依股東股份或出資比例分派，其分派結果是否得當，非為登記機關審查範圍，申請人於登記申請書適當欄依土地登記規則第 42 條規定記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章後，則得依法院民事庭『准予備查』之聲報狀內容辦理登記；另賸餘財產分派與股東，其所有權屬係由法人移轉予自然人，申請人自應訂立移轉契約暨申報移轉現值後始得辦理所有權移轉登記，並以「賸餘財產分派」為登記原因用語。另清算人不論是否具公司股東之身分，於執行分派賸餘財產之職務時，如無涉及公司法第 59 條規定代表公司之股東，為自己或他人與公司為買賣借貸或其他法律行為之情形，自不受公司法第五十九條雙方代表禁止規定之限制。(內政部 89 年 4 月 28 日台內中地字第 8906926 號函)

註：公司法第 59 條：代表公司之股東，如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表。但向公司清償債

務時，不在此限。

十五、依土地法第 76 條規定「聲請土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費。」

惟依下列法律規定辦理權利變更登記，免繳納登記規費：

- (一) 公司為促進合理經營而與他公司合併者，其存續公司或新設公司於申請對消滅公司所有不動產及各項擔保物權之變更登記時，免繳納登記規費。（公司法第317 條之3、企業併購法第2 條）
- (二) 金融機構經主管機關許可合併者，其存續機構或新設機構於申請對消滅機構所有不動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理登記，免繳納登記規費。（金融機構合併法第 17 條、內政部 90 年 11 月 6 日台內中地字第 9017066 號函）
- (三) 金融機構經主管機關許可轉換為金融控股公司或其子公司者，辦理所有不動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理，免繳納登記規費。（金融控股公司法第28條）
- (四) 依存款保險條例第15 條第1 項第3 款規定合併或承受停業機構之其他要保機構，於申請對停業機構所有不動產、應登記之動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理登記，並免繳納登記規費。（存款保險條例第15條之2）



## 第五章 他項權利登記

指所有權以外之其他物權登記，如抵押權、地上權、不動產役權、典權、永佃權（中華民國99年8月3日前發生者，但不含設定登記）、耕作權、農育權及依習慣形成之物權之設定、移轉、權利內容變更登記等。

### 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不動產，得就其賣得價金優先受清償之權，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請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、一般規定

一、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。（民法第799條第5項），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，已分屬同一人所有或已分別設定負擔，其物權之移轉或設定負擔，不受限制。（民法物權編施行法第8條之5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之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。（民法第799條第5項）

三、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）

四、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。（土地登記規則第117條之1第1項）

五、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）

六、父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。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。(土地登記規則第 39 條)

七、法人申辦抵押權登記之相關規定

(一) 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及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。前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本。義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。(土地登記規則第 42 條)

(二) 公司法人申請登記，依土地登記規則第 42 條第 2 項規定檢附之文件，依下列規定：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

1、申請人為義務人時，應檢附法人設立或變更登記表正本、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本，抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。法人設立或變更登記表正本或抄錄本得由申請人自行複印，影本由法人簽註本影本與案附正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本(或抄錄本)於核對後發還申請人。

2、申請人為權利人時，得檢附前目文件之影本，並由法人簽註本影本與正本、抄錄本或公司登記主管機關核發之影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章後辦理登記。

(三) 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)

(四) 公司經理人代理公司為不動產之處分或設定負擔申請登記時，

應檢附經董事會決議之書面授權文件。但因公司放款就他人提供不動產取得抵押權登記之塗銷登記，免予提出董事會決議之書面授權文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點)

(五) 公司代表人如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表。並依下列方式另定公司代表人：(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)

1、有限公司僅置董事 1 人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。

2、有限公司置董事 2 人以上，並特定其中 1 人為董事長者，由其餘之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。

3、一人組成之有限公司，應先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。

4、股份有限公司應由監察人為公司之代表。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。

(六) 申請抵押權設定登記或抵押權內容變更登記之權利人為金融機構，義務人為自然人者，得免附義務人之印鑑證明。(內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號函)

(七) 自 95 年 4 月 1 日起，申請抵押權設定登記或抵押權內容變更登記之權利人為金融機構，義務人為公司法人者，登記機關免再核對該公司法人及其代表人之印鑑章。(內政部 95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950724967 號函)

(八) 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)

(九) 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。(內政部 93 年 10 月 19 日內授中辦地字第

0930014234 號函)

- (十) 法人持憑法院核發之法人登記簿謄本向地政機關申請辦理取得財產登記，地政機關應承認法人登記簿謄本效力。(內政部 91 年 12 月 30 日台內中地字第 0910020348 號函)
- (十一) 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)
- (十二) 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 號函)
- (十三) 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)
- (十四) 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)
- (十五) 土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償之權。  
前項規定，於第 866 條第 2 項及第 3 項之情形，如抵押之不動產上，有該權利人或經其同意使用之人之建築物者，準用之。(民法第 877 條)

#### 八、法定抵押權

- (一) 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)

1、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)

2、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)

3、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)

(二) 政府出售國民住宅及其基地，其因貸款所生之債權，債權人對該住宅及其基地，享有第一順位之法定抵押權。(國民住宅條例第 17 條、內政部 73 年 2 月 21 日台內地字第 213035 號函)

(三) 申請貸款自建之國民住宅，其因貸款所生之債權，貸款機關對該住宅及其基地，享有第一順位之法定抵押權。(國民住宅條例第 27 條)

九、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)

十、抵押權設定人非債務人，該債務人於申請書備註欄或申請人欄簽章均應予受理。(內政部 79 年 6 月 29 日台內地字第 811092 號函)

十一、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)

十二、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)

十三、關於以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 號函辦理)

(一) 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乙份，餘檢附副本乙份，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之情事，填具「辦理抵押權設定登記機關連繫單」(如附件)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保土地權利之管轄登記機關辦理登記外，應將前開之契約書正本影印附案辦理登記。
- 3、登記機關辦竣登記，應將副本留存登記機關歸檔，並將正本或影本加蓋登記完竣之章發還申請人。

(二) 登記規費

1、登記費

- (1) 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。
- (2) 契約書未限定各土地權利負擔之金額者：各登記機關除依土地法第 76 條規定以其權利總價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。

(三) 他項權利證明書列印：各登記機關辦理登記時於他項權利部其他登記事項欄登打代碼「88」權狀註記事項：

「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。(內政部 91 年 8 月 26 日台內中地字第 0085064-2 號函)

(四) 1、預為抵押權登記係承攬人為保全其承攬關係所生之債權，而向登記機關申請登記，自應依土地法第 76 條規定繳納登記費，並以工程造價為權利價值，契約成立日為登記原因日期。

2、預為抵押權登記，係為確保承攬人之利益，經訂立書面契約後，就將來完成之不動產請求預為抵押權之登記。此登記性質上為「預先的」、「暫時的」登記，須待不動產完成時抵押權始成立，與土地法第 73 條立法意旨有別，得免核課罰鍰。(內政部 91 年 9 月 25 日台內中地字第 910013861 號函)

十四、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)

十五、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)

十六、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)

十七、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。(土地登記規則第 115 條之 1)

十八、承攬人申請為抵押權登記或預為抵押權登記之相關規定

- (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，於他項權利部辦理登記。(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，並以（一般註記事項）代碼「○○」登載，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；於塗銷或移載預為抵押權登記時，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，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)

(七) 承攬人就尚未完成之建物申請預為抵押權設定登記應以工程造价千分之一繳納登記費，得免課罰鍰。(內政部 91 年 9 月 25 日台內中地字第 0910013861 號函)

十九、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)

二十、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。(限制登記作業補充規定第 2 點)

二十一、抵押權不得作為抵押權設定之標的。(內政部 42 年 4 月 1 日台內地字第 26040 號函)

二十二、合夥財產設定抵押權登記應以全體合夥人名義為之。(內政部 59 年 2 月 11 日台內地字第 349268 號函)

二十三、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)

二十四、移轉登記與抵押權設定登記可同時申請循序辦理。(內政部 60 年 10 月 9 日台內地字第 439251 號函)

二十五、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)

二十六、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)

二十七、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)

二十八、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)

- 二十九、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)
- 三十、最高限額抵押權契約之存續期間得依當事人合意為不定期之約定。(內政部 74 年 5 月 24 日台內地字第 317657 號函)
- 三十一、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)
- 三十二、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)
- 三十三、納稅義務人以其不動產為擔保，辦理抵押權設定登記有關事宜，應以公法人(如中華民國、省、縣、市)為抵押權登記名義人(即權利人)，並以該主管稅捐稽徵機關為管理機關。(內政部 87 年 7 月 22 日台內地字第 8707625 號函)
- 三十四、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者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)
- 三十五、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。(農業發展條例第 18 條第 4 項)
  - (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 14 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。(內

政部 90 年 3 月 12 日台內中地字第 9003346 號函)

- 三十六、原住民依法於原住民保留地取得之土地或設定之地上權，得為抵押權之標的物。(原住民保留地開發管理辦法第 42 條)
- 三十七、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)
- 三十八、申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。(土地登記規則第 49 條)
- 三十九、申請預為抵押權登記，該性質上為「預先的」、「暫時的」登記，須待不動產完成時抵押權始成立，故免核課罰鍰。(內政部 91 年 9 月 25 日台內中地字第 0910013861 號函)

## 第二節 抵押權移轉登記

### 壹、意義

抵押權設定後如有移轉情事，向該管登記機關申請抵押權移轉所為之登記。

### 貳、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、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)
- 五、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)
- 六、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)
- 七、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)
- 八、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)
- 九、債務人以外第三人提供抵押物設定之最高額抵押權移轉契約應經該抵押物設定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其印鑑證明書。(內政部 75 年 11 月 10 日台內地字第 455418 號函)
- 十、決算期未屆至之最高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、79 年 1 月 25 日台內地字第 763995 號函)

- 十一、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)
- 十二、抵押權讓與登記方式，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，登錄內容：「一般註記事項：○○年○○○月○○日○○字第○○○○號辦理抵押權讓與登記，權利人：○○○」。(內政部 96 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0960041459 號函)
- 十三、因法人合併，申辦抵押權移轉登記，按「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請。」為土地法第 73 條第 1 項所明定。另依公司法第 75 條規定：「因合併而消滅之公司，其權利義務，應由合併後存續之公司承受。」此即概括承受，其性質與自然人之繼承同論，司法院 30 年 7 月 10 日院字第 2210 號著有解釋。故公司依據促進產業升級條例第 13 條規定專案合併者，被合併之公司既因合併而消滅，已無義務人，合併後存續之公司，依土地法上開規定，自得單獨聲請抵押權移轉登記，此與決算期未屆至之最高限額抵押權轉讓情形，尚屬有別。又為兼顧保護債務人之利益，參照民法第 279 條規定，合併後存續之公司應負通知債務人之義務；至究應如何通知？有無通知？尚非登證機關審查範圍，故合併後存續之公司如於登記申請書適當處所註明「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 07 月 08 日台內地字第 8506747 號)
- 十四、依據土地法第 232 條之立法意旨被徵收之土地公告後，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得他項權利，並於公告期間內聲請登記者外，不得辦理他項權利移轉登記。(內政部 88 年 7 月 30 日臺內地字第 8808808 號函)
- 十五、本案最高限額抵押權所擔保之債權倘經確定，且無有礙禁止處分登記事由之情形，自得准予申辦抵押權讓與登記；至本案債權是否實際存在，核屬私權事項，倘登記前無人提出異議，地政機關勿需審究。」。(內政部 91 年 3 月 8 日台內中地字第 0910003103 號函)
- 十六、最高限額抵押權一經確定，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)

十七、最高限額抵押權所擔保之債權確定後，抵押權人與受讓人申辦抵押權移轉登記，勿須抵押人同意。(95 年 8 月 10 日內授中辦地字第 0950049543 號函)

十八、經抵押權人出具最高限額抵押權確定證明文件，得依普通抵押權移轉之方式辦理最高限額抵押權移轉登記，並無須抵押人或債務人會同辦理，登記機關為移轉登記時，應以新增代碼「GY」，資料內容為「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。(內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函)

十九、最高限額抵押權發生確定事由後，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，供地政機關為形式上審查。是以為符合民法物權編抵押權章相關修正條文規定及利登記審查需要，各金融機構於申辦確定最高限額抵押權移轉登記時，檢附之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。(內政部 96 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0960055106 號函)

二十、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(行政院金融監督管理委員會)證明單獨辦理權利變更登記事宜，毋須會同原權利人及抵押人；抵押人倘未於知悉合併之日起 15 日內請求確定原債權，該債權額尚未確定，得由受讓人持憑主管機關核准概括承受之公文，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)，並得採批次方式辦理登記。(內政部 97 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0970723801 號函)

二十一、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 18 條第 2 項準用同法第 17 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)

- 二十二、按行政行為應符合平等原則，此觀行政程序法第 6 條規定已明，另查上開法務部 96 年函釋內容並無區別最高限額抵押權人應否為金融機構者，是依上開行政程序法規定，非金融機構之最高限額抵押權人應得適用上開本部 96 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0970052747 號函示申辦最高限額抵押權移轉登記。(內政部 97 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0970052747 號函)
- 二十三、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。(內政部 99 年 2 月 5 日內授中辦地字第 0990723757 號令)

### 第三節 抵押權內容變更登記

#### 壹、意義

抵押權設定後，如有權利種類、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，向該管登記機關申請權利內容變更所為之登記。

#### 貳、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、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)
- 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，為抵押權之塗銷或變更時，應辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記。(土地登記規則第 114 條)
- 四、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)
- 五、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)
- 六、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)
- 七、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)
- 八、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)

- 九、同一標的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：(一) 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。(二) 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)
- 十、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)
- 十一、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)
- 十二、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 85435 號函)
- 十三、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)
- 十四、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)
- 十五、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)
- 十六、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)

- 十七、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。(內政部 81 年 1 月 6 日台內地字第 8170008 號函)
- 十八、共同抵押權因部分塗銷，其抵押權內容變更契約書應由原抵押權設定契約書雙方當事人全體會同訂定。(內政部 81 年 7 月 20 日台內地字第 182204 號函)
- 十九、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，新所有權人承受原所有權人之抵押權負擔之處理事宜。(內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函)
- 二十、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)
- 二十一、不動產設定抵押權後，不動產如經移轉，申辦抵押權義務人變更登記，無須檢附義務人所有權狀及印鑑證明，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)
- 二十二、一筆土地所有權全部訂定抵押權後，土地所有權人將所有權移轉予數人，因債務部分清償，抵押權人同意減少提供擔保之所有權權利範圍，故於申辦抵押權設定登記當時，如當事人間無特別約定且縱有特別約定，惟該特約並未於抵押權設定登記時併予登記者，因涉及抵押權不可分性，依土地登記規則第 25 條(修正後為第 26 條)及第 102 條規定(已納入修正後第 33 條，該條刪除)，其抵押權內容變更契約書可能影響全體新所有權人權益，似應由

全體新所有權人與抵押權人共同訂定。(內政部 82 年 6 月 14 日台內地字第 8207893 號函)

- 二十三、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)
- 二十四、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)
- 二十五、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 號函及內政部 84 年 7 月 17 日台內地字第 8410370 號函)
- 二十六、以數宗土地、建物權利為共同擔保設定抵押權登記，嗣後因拋棄或債務部分清償，依土地登記規則第 110 條(修正後為第 114 條)規定辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，基於「債權人就同一債權於數個不動產上有抵押權時，可任意拋棄其中一個或數個不動產上之抵押權，而無須得債務人之同意。」之意旨(司法行政部 60 年 2 月 17 日台 60 函民字第 1172 號函參照)，如其共同抵押人間不具有連帶債務或連帶保證之關係，而其辦理抵押權內容變更僅係擔保物減少且不涉及債權金額之增加者，得以抵押權人出具之部分塗銷證明文件為登記原因證明文件辦理之，免再依內政部 82 年 6 月 14 日台 82 內地字第 8207893 號函及 82 年 12 月 17 日台 82 內地字第 8213301 號函之規定辦理。(內政部 85 年 4 月 12 日台內地字第 8574401 號函)
- 二十七、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)

二十八、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)

二十九、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 112 條(修正後為第 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	權利範圍減少	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

備註 1. 權利人為金融機構、義務人為自然人者，免附印鑑證明或親自到所核對身分。

2. 由抵押權人、擔保物提供人會同申請，其所蓋印章與原設定抵押權登記申請案之印章相同者，免再附印鑑證明或親自到所核對身分。

3. 抵押權因次序讓與而申請內容變更時，如有中間次序之抵押權存在，應經中間次序之抵押權人同意。

三十、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)

三十一、抵押權分割登記之登載方式等相關事宜。(內政部 94 年 5 月 3 日內授中辦地字第 0940725025 號函、94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 940726265 號函)

三十二、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，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)

三十三、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。(內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號令)

三十四、最高限額抵押權如符合民法第 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。(內政部 99 年 6 月 28 日內授中辦地字第 0990724775 號函、法務部 99 年 6 月 11 日法律字第 0999018967 號函)

三十五、民法物權編修正施行前之最高限額抵押權存續期間屆滿後，該抵押權即因確定轉為普通抵押權，故登記機關不得再受理債權確定期日變更登記，另普通抵押權不論係民法物權編修正施行前或修正後，關於存續期間之約定並無意義，登記機關亦不得准許當事人再次申辦普通抵押權存續期間變更登記。(98 年 2 月 16 日內授中辦地字第 0980723646 號)

三十六、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)

三十七、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。(內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函)

三十八、限定擔保債權金額變更。(一) 各抵押物限定負擔金額之總額不得等於債權總金額。(二) 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。(96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727097 號函)

## 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、移轉或權利內容變更登記

### 壹、意義

#### 一、地上權設定登記：

（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：以他人不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特訂便宜之用為目的，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請不動產役權設定所為之登記。

三、永佃權設定登記：支付地租，永久在他人土地上為耕作或畜牧，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請永佃權設定所為之登記。民法物權篇 99 年 1 月 5 日修正之條文，自 99 年 8 月 3 日生效後不再受理永佃權設定登記。

四、農育權設定登記：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，向該管登記機關申請農育權設定所為之登記。

五、地上權、不動產役權、永佃權、農育權設定後如有讓與、繼承等移轉情事，向該管登記機關申請地上權、不動產役權、永佃權、農育權移轉所為之登記，謂之地上權、不動產役權、永佃權、農育權移轉登記。

六、地上權、不動產役權、永佃權、農育權設定後，如權利範圍、利息或地租、權利存續期限、使用方法等有變更情事，向該管登記機關申請權利內容變更所為之登記，謂之地上權、不動產役權、永佃權、農育權內容變更登記。

### 貳、一般規定

#### 一、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。地上權不因工作物或竹木之滅失而消滅。（民法第 841 條）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。(民法第 833 條、第 882 條)
- (二) 依土地法第三十四條之一規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。(土地法第三十四條之一執行要點第 1 點)
- (三) 共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。(土地法第三十四條之一執行要點第 2 點)
- (四) 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)
- (五) 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)
- (六) 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。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。  
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)
- (七) 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)  
申請地上權或農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：一、存續期間。二、地租及其預付情形。三、權利價值。四、使用方法。五、讓與或設定抵押權之限制。(土地登記規則第 108 條之 1)
- (八) 一宗土地之一部分設定地上權，經登記完畢，而未測繪其位置圖者，地上權人申請勘測其位置時，應以登記之地上權面積為其範圍，由地上權人會同土地所有權人就實際使用位置領丈認定。土地所有權人拒不會同領丈時，得由地上權人指界，如勘



測結果與地上權登記之面積一致，得核發成果圖予地上權人及通知土地所有權人。

土地所有權人或管理人申請勘測地上權位置圖，而地上權人拒不會同領丈時準用前項規定辦理。

第 1 項土地，所有權人申請土地分割時，如經依法通知地上權人會同勘測，而拒不到場指界領丈，得由土地所有權人單方指界，先測繪地上權位置後，再辦理土地分割，並以書面將複丈結果通知地上權人，如其有異議，應於接到通知書次日起十日內提出，逾期未提出異議，地政事務所即辦理地上權轉載之登記。(辦理土地複丈與建物測量補充規定第 7 點)

- (九) 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)
- (十) 地上權設定對象不以地面為限。(內政部 76 年 9 月 19 日台內地字第 536533 號函)
- (十一) 稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。(民法第 841 條之 1)
- (十二) 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。(土地登記規則第 155 條之 2 第 1 項)
- (十三) 土地所有權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），無須得該區分所有權人或不動產役權人同意，反之，亦然。為其後設定物權之權利行使，不得訪害先設定之物權。(民法第 841 條之 5、第 851 條之 1 及其立法說明)
- (十四) 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。前項地上權，因建築物之滅失而消滅。(民法第 838 條之 1)

- (十五) 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)

註：設定地上權之土地，當能再設定抵押權。至於其效力，依「物權效力優先原則」，成立在先者，具有優先效力，即地上權之設定係在抵押權發生之前者，該地上權不受抵押權之影響。故於實行抵押權時，不得主張有害於抵押權，請求除去地上權。

- (十六) 設定有地上權之土地合併時，應先由土地所有權人會同地上權人申請地上權位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖，且不涉及權利位置變更者，不在此限。(土地登記規則第 88 條)

- (十七) 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)

- (十八) 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)

- (十九) 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)

- (二十) 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)

- (二十一) 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)

註：地上權除契約另有訂定外，於存續期內得讓與他人。

- (二十二) 高鐵建設以隧道或高架橋方式，通過農地地下空間或上空，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)

- (二十三) 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。
- (二十四) 金融機構辦理地上權登記，須經特別授權。其援用已函送地政事務所備查之文件者，應由總機構行文敘明。(內政部 86 年 7 月 31 日台內地字第 8684763 號函)
- (二十五) 金融機構委任所屬分支機構之經理或主任辦理地上權登記，不宜援用本部規定之本國銀行函送地政事務所備查之委託書暨印鑑卡格式。(內政部 86 年 3 月 20 日台內地字第 8603190 號函)
- (二十六) 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)
- (二十七) 都市計畫保護區「雜」地目土地，領有使用執照得申辦地上權設定登記。(內政部 89 年 6 月 30 日台內中地字第 8910309 號函)
- (二十八) 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)
- (二十九) 土地所有權人與原地上權人間就地上權存續期間屆滿建物歸屬之約定，登記機關將約定事項登記於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄，該地上權及地上建物拍賣時，拍定人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)

- (三十) 有關依促進民間參與公共建設法第 52 條第 3 項規定，經主辦機關同意其他機構繼續興建、營運之案件，得由接手機構單獨辦理地上權人移轉登記。(內政部 95 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0950725301 號函)
- (三十一) 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)
- (三十二) 都市計畫道路預定地『田』地目土地申請以竹木為使用目的之地上權登記，如該使用目的，不違反都市計畫法第 51 條規定，登記機關應予受理。至其使用目的是否違反上開法條規定，係屬實質認定問題，應請該管都市計畫主管機關，依實際情況，依法認定之。(內政部 78 年 3 月 2 日台內地字第 673550 號函)
- (三十三) 當事人如有合意並訂立書面契約設定地上權，即屬合法，**受理登記(地政)機關對之尚無實質上審查權**，是以不論該土地目前使用情形之事實狀態如何，似不應影響其地上權之登記。至嗣後如衍生私權之爭議，可循司法途徑解決(法務部 99 年 06 月 17 日法律字第 0990700365 號、內政部 99 年 6 月 24 日內受中辦第字第 0990045491 號函)
- (三十四) 保險業依現行保險法相關法令規定，尚不得辦理以「地上權」為擔保之放款。(行政院金融監督管理委員會 99 年 7 月 7 日金管保財字第 09902508140 號)
- (三十五) **部分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。至於他共有人得否主張優先設定地上權乙節，因上開條文第 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，故不宜擴張解釋。(內政部 99 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0990725278 號令)

(三十六) 部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定設定地上權登記事宜  
(內政部 100 年 12 月 8 日內授中辦地字第 1000726287 號函)

內容：按土地法第 34 條之 1 第 3 項規定，第 1 項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。揆其立法旨意乃共有人對共有土地或建物，依第 1 項所為處分之結果，未參與處分之他共有人之權益，並未因而受剝奪，其所應得之對價或補償，自應如數給付之，而所稱「連帶清償責任」者，指第 1 項共有人中之任何一人，對他共有人皆負全額給付之責任，並不以其所分得之數額為限，其目的係為兼顧未參與處分之他共有人權益之保護，使得被處分人之合法權益不致遭到損害(李鴻毅所著土地法論，第 19 版，第 147、148 頁及法務部 92 年 10 月 7 日法律決字第 0920039399 號函釋參照)，故土地法第三十四條之一執行要點第 9 點第 2 款規定，涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並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」；無對價或補償者，應於契約書記明事由，並記明「如有不實，共有人願負法律責任」後免於提出證明；至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。本案地上權設定契約書中既已記載年地租金額及存續期間，地租給付方法為每年地租 1 次給付，第 1 年地租於完成地上權設定登記後第 7 個月內支付，以後每年給付日為相同日期，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，本案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。(按：土地法第三十四條之一執行要點第 9 點已修為第 8 點)

(三十七) 查土地法第 34 條之 1 之立法意旨在於兼顧共有人之權益範圍內，解決因少數共有人不予同意，即無從處分共有物之

困難，爰限制少數共有人所有權之方式並賦予部分共有人得處分共有物之權，以促進共有土地或建築改良物之有效利用，增進公共利益。惟倘多數共有人代理少數共有人將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，其價金、用益物權租金、使用方法等之決定難謂合理，縱少數之共有人有優先購買權，但可能因無力優先購買而導致其權益受損，故土地法第 34 條之 1 規定仍有民法第 106 條禁止自己或雙方代理規定之適用，亦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)

(三十八) 原住民取得原住民保留地之地上權，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。(原住民保留地開發管理辦法第 15 條第 1 項)

(三十九) 其他相關法令

- 1、大眾捷運系統因工程上之必要，得穿越公、私有土地及其土地改良物之上空或地下，主管機關得就其需要之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用土地徵收條例規定徵收取得地上權。(大眾捷運法第 19 條)
- 2、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)
- 3、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)

- (四 十) 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)

## 二、法定地上權

- (一) 法定地上權之登記係指依民法第 838 條之 1、第 876 條、第 924 條之 2 第 3 項、第 927 條及自來水法第 61 條之 1 第 1 項、第 110 條之 1 第 3 項等規定辦理之登記，得由權利人或登記名義人單獨申請登記。(土地登記規則第 27 條)
- (二) 法院拍賣建築物及基地，拍定人各異時，房屋所有權人享有法定地上權，房屋所有權人申辦地上權設定登記時，該管地政機關應予受理。(內政部 67 年 3 月 24 日台內地字第 777236 號函)
- (三) 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，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。
- 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，適用前項之規定。(民法第 876 條)
- (四) 法定地上權設定之權利範圍得參照民法第 876 條規定地租訂定方式，由當事人協議定之，協議不諧時，由其聲請法院定之。(內政部 87 年 6 月 15 日台內地字第 8706371 號函)
- (五) 按土地及其土地上之建築物，同屬一人所有，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；或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，亦視為已有地上權設定，民法第 876 條定有明文。故必須土地及建築物於設定抵押權時已同時存在，始有上開規定之適用(最高法院 57 年台上字第 1303 號判例參照)，如土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上增建違建物，似與

前述法定地上權成立要件不合，僅生民法第 877 條所定之問題。如該違建物在抵押權設定時已存在，則可否視為已有地上權設定，似以該違建物是否原有合法使用土地之權限而定（最高法院 4 年台上字第 110 號判例參照）（88 年 04 月 12 日法律決字第 013752 號）

（六）土地及其上建物原同屬一人所有，同時或先後讓與相異之人，致其土地與其上建物非屬同一人所有，推定其土地與其上建物所有人間已具有租賃關係，故於嗣後再行出售他人時，其相互間享有優先承購權，如優先購買權人放棄其優先購買權者，應依土地登記規則第 97 條第 2 項規定辦理。（內政部 91 年 12 月 6 日內授中辦地字第 0910017524 號函）

（七）民法第 425 條之 1 之執行，限於在該法條增訂施行後（89 年 5 月 5 日），土地及其上房屋同時或先後讓與相異之人時，始有其適用。又若出賣人以書面通知優先承買人而通知不到時，得類推適用民法第 97 條之規定。（內政部 92 年 11 月 26 日內授中辦地字第 0920018954 號函）

補充：關於租用基地建築房屋的基地租賃，依土地法第 102 條的規定：「租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後二個月內，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權之登記。」民法第 422-1 條也規定「租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。」故基地租賃也可以成立地上權。此種因基地租賃而生之地上權，學者稱為準地上權。

### 三、不動產役權登記

（一）於一宗土地內就其特定部分申請設定不動產役權時，應提出位置圖。前項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。（土地登記規則第 108 條）

（二）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 之 1 第 2 項）

（三）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。

第一項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 1、2 項)

- (四) 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)

- (五) 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) 亦即土地所有權人勿須徵得先登記不動產役權人同意，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。

- (六) 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)

- (七) 部分共有人就共有土地全部為設定不動產役權申請登記時，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。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。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) 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）
- (九) 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）
- (十) 不動產役權，亦得就自己之不動產設定之。（民法第859條之4）
- (十一) 設定有不動產役權之土地合併時，應先由土地所有權人會同不動產役權人申請不動產役權位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖，且不涉及權利位置變更者，不在此限。（土地登記規則第88條第2項）
- (十二) 同一供役地上可設定相容數地役權。（內政部74年12月28日台內地字第371572號函）  
說明：本案供役地雖已設定地役權登記在案，其以供道路通行及排水造溝為使用目的，再行申辦設定地役權，其使用性質與原設定者並無不相容之處，其申請地役權登記應予受理。
- (十三) 供役地與需役地之部分共有人相同，得於供役地設定地役權。（內政部83年10月19日台內地字第8312956號函）
- (十四) 需役地與地役權未一併辦理移轉登記，致其所有權與地役權登記名義人不同，如地役權於需役地讓與時，確無不隨同移轉之特約並經登記者，得由需役地所有權人單獨申請地役權移轉登記。（內政部84年5月19日台內地字第8407744號函）
- (十五) 依民法第859條之4規定就自己不動產設定不動產役權之登記，由權利人單獨申請之。（土地登記規則第27條第17款）

#### 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) 設定有農育權之土地合併時，應先由土地所有權人會同農育權人申請農育權位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖，且不涉及權利位置變更者，不在此限。(土地登記規則第88條)
- (五) 於一宗土地內就其特定部分申請設定農育權登記時，應提出位置圖。前項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。(土地登記規則第108條)
- (六) 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)
- (七) 基於行政機關一體，及維護原住民權益，於山坡地保育利用條例第37條及原住民保留地開發管理辦法未配合民法規定完成修正前，有關原住民保留地之農育權設定登記，如各原住民族地區之鄉(鎮、市、區)公所已於其核准之土地登記審查清冊等文件，註明依據法令為原住民保留地開發管理辦法第9條及行政院原住民族委員會99年9月20日原民地字第09900445072號函者，登記機關得予受理上開登記。(內政部100年5月12日內授中辦地字第1000043825號函)

## 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，故不得訂有存續期間。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。第1項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）

- （四）設定有永佃權之土地合併時，應先由土地所有權人會同永佃權人申請永佃權位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖，且不涉及權利位置變更者，不在此限。（土地登記規則第88條）
- （五）永佃權不得主張因時效而取得。（內政部89年1月19日台內中地字第8826661號函）

## 第五節 典權設定、移轉、內容變更登記

### 壹、意義

- 一、典權設定登記：支付典價，占有他人之土地或建物，而為使用及收益，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。
- 二、典權移轉登記：典權設定後如有讓與、轉典、繼承等移轉情事，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、一般規定

- 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、典權約定期限不得逾30年，逾30年者縮短為30年。（民法第912條）
- 四、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）
- 五、典權存續中，典權人得將典物轉典或出租與他人。但契約另有約定，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）
- 六、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）
- 七、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）
- 八、典物滅失受賠償而重建，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）

- 九、滅失之典物為已登記之建物者，於該建物重建後，典權人得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、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）
- 十一、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）
- 十二、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）
- 十三、設定有典權之土地合併時，應先由土地所有權人會同典權人申請典權位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖，且不涉及權利位置變更者，不在此限。（土地登記規則第88條）
- 十四、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。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。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）
- 十五、於一宗土地內就其特定部分申請設定典權登記時，應提出位置圖。  
（土地登記規則第108條第1項）
- 十六、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）
- 十七、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）
- 十八、原住民保留地上農舍不得單獨設定典權登記。（內政部92年9月2日台內地字第0920012071號函）
- 十九、資產管理公司依公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法辦理金融機構合併法第15條第1項第3款規定之不動產拍賣，若欠繳土地稅（含地價稅與當次拍賣應納土地增值稅）之土地及欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，地政機關仍不得辦理移轉登記或設定典權登記。（內政部93年7月16日內授中辦地字第0930009290號函）

二十、在不妨害他共有人之權益下，經檢附他共有人之同意書，土地共有人得以其應有部分設定典權；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）

## 第六章 時效取得土地權利登記

### 壹、意義

- 一、時效取得地上權登記：土地總登記後，占有人依民法第 772 條規定，主張時效完成，向該管登記機關申請時效取得地上權所為之登記。
- 二、時效取得不動產役權登記：土地總登記後，占有人依民法第 772 條規定，主張時效完成，向該管登記機關申請時效取得不動產役權所為之登記。
- 三、時效取得農育權登記：土地總登記後，占有人依民法第 772 條規定，主張時效完成，向該管登記機關申請時效取得農育權所為之登記。

### 貳、一般規定

#### 一、一般時效取得之規定

- (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) 占有人有下列情形之一者，其所有權之取得時效中斷：
  - 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)

- (四) 民法第767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)
- (五) 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）

（六）依民法第769條、第770條或第772條規定，因時效完成所為之登記請求者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件。（地籍測量實施規則第208條）

（七）申請時效取得地上權、農育權或不動產役權者，應依申請人所主張占有範圍測繪，並就下列符合民法地上權、農育權、不動產役權要件之使用情形測繪其位置及計算面積：

1、普通地上權之位置，以其最大垂直投影範圍測繪；區分地上權之位置，以在土地上下之一定空間範圍，分平面與垂直範圍測繪。

2、農育權、不動產役權之位置，以其實際使用現況範圍測繪。前項複丈之位置，應由申請人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章，其發給之他項權利位置圖應註明依申請人主張占有範圍測繪，其實際權利範圍，以登記審查確定登記完畢為準。

關係人不同意申請人所主張之占有範圍位置時，登記機關仍應給他項權利位置圖，並將辦理情形通知關係人。（地籍測量實施規則第231條之1）

（八）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。（最高法院89年台上字第949號判例）

（九）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）

（十）地政機關於申請人申請複丈時，對於所檢附之相關證明文件不作實質審查，亦不再依土地登記相關法規審查之，相關之審查留待申辦登記時一併作業。（地籍測量實施規則第208條）

（十一）因時效完成之登記由權利人單獨申請之。（土地登記規則第27條第15項）

（十二）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(如有租賃關係文件)聲明異議時，應以依法不應登記為由，以書面敘明理由駁回該時效取得登記申請案件。(土地登記規則第57條第1項第3款)

(十三) 夫妻基於男女平等之原則，夫妻住居所之選定及其他婚姻生活上均屬平等之法律觀念，除有特別情事外，應認夫妻係共同占有。(內政部83年3月21日台內地字第8303627號函)

(十四) 按時效取得係直接基於法律規定，非屬法律行為，解釋上當然不需要有行為能力，僅須有意思能力，從而限制行為能力人或無行為能力人有意思能力者，自得主張時效取得。(法務部84年12月18日法律決字第29192號函)

(十五) 都市計畫道路預定地「田」地目土地申請以竹木為目的之地上權登記，應檢附不違反都市計畫法規之證明文件。(內政部78年3月2日台內地字第673550 號函)

(十六) 其他足資證明開始占有至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，仍應依實際調查所得為認定事實之依據。

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)

(十七) 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)

(十八) 占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查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者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。

前項之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明管理者之姓名、住址。如其管理者已死亡或不明者，應檢附

向各該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。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明管理者之姓名、住址，申請書無須填明管理者之姓名、住址。

無人承認繼承之土地，應依民法第 1177 條、第 1178 條第 2 項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1 第 1 項或第 68 條第 1 項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。（時效取得地上權登記審查要點第 7 點）

- （十九）占有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木，可能係基於侵權行為之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用……等等，原因多端，尚難僅以占有人在他人土地上有建築物之客觀事實，即認占有人係基於行使地上權之意思而占有。【最高法院100年度判字第127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）所謂未登記，指該土地未經地政機關於土地總登記簿為所有權歸屬登記而言，苟經登記，則其登記是否屬實，即非所問。（最高法院64年台上字第334號判決）

### 三、時效取得地上權登記

- (一) 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)
- (二) 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號判例，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)
- (三) 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號判)例
- (四) 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。(內政部80年8月7日台內地字第8077604號函、時效取得地上權登記審查要點第6點)
- (五) 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)
- (六) 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）

- (七) 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）
- (八) 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）
- (九) 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）
- (十) 土地登記規則第49條第1項第3款（修正後為第57條第1項第3款）所謂「涉及私權爭執」範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者均包括在內，故在申請所有權登記之場合，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請登記之場合，苟有人對申請人取得地上權權利正當否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。（最高行政法院民國81年9月3日判字第1796號判例）
- (十一) 佔有土地建築房屋，有以無權佔有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，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而占有者，應負舉證責任。（最高法院民事裁判84年3月30日84年度台上字第748號）
- (十二) 地政機關審查因時效取得地上權登記申請事件時，申請人尚需提出「行使地上權之主觀意思而占有」之證明文件。……主張時效取得地上權者，須以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，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者，其取得時效不能開始進行。申請人提出之四鄰證明，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關尚不得依時效取

得地上權登記審查要點為公告。(最高行政法院95.9.19庭長法官聯席會議決議)

- (十三) 占有人主張其為以所有之意思即自主占有時，無須負證明之責，而須由否認之人證明之，此與以取得他項財產權(如地上權)之意思行使其權利不在民法第944條第1項所推定之列者，尚有不同。(最高法院97年度台上字第2569號判決)

#### 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)
- (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)

## 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、一般規定

#### 一、遺產繼承權與應繼分之認定

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。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，依修正前之民法親屬、繼承兩編及其施行法規定辦理。繼承開始於民國 74 年 6 月 5 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。（繼承登記法令補充規定第 1 點）

#### （一）臺灣光復前繼承習慣

日據時期台灣省人財產繼承習慣，分家產繼承與私產繼承兩種，分別適用不同之繼承順序，所謂家產繼承係指被繼承人係戶主身份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。戶主喪失戶主權之原因，計有戶主之死亡、戶主之隱居（自民國 24 年 4 月 5 日以後始有適用）、戶主之國籍喪失、戶主因婚姻或收養之撤銷而離家、有親生男子之單身女戶主，未廢家而入他家為妾等五種情形。（繼承登記法令補充規定第 2 點）

1、**家產繼承**（因戶主喪失戶主權而開始之財產繼承）之順序（家產即戶主財產）（繼承登記法令補充規定第 3 點）

#### （1）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，均得為財產繼承人，其應繼份應相同。且係**繼承開始當時之家屬為限**。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。至於「寄留」他戶之男子直系卑親屬對家產仍有繼承權。男子直系卑親屬有親等不同者，以親等近者為優先。親等相同之男子有數人時，共同均分繼承之。）

②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。惟寄留於他人戶內者仍有繼承權。但分戶不以分得財產或別居別炊為要件，其實質上已分家並另立生計者，始喪失繼承權，故戶籍上有分戶記載，僅係戶口分立，與別籍異財或分家不同，有無繼承權，應依職權事實認定。(內政部 87 年 1 月 8 日台內地字第 8612917 號函)

- ③親等不同者，以親等近者為先，但代襲繼承則為例外。
- ④代襲（代位）繼承乃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血親卑親屬承襲其順位而為戶主繼承人之謂。E·查繼承開始於台灣日據時代者，應依當時台灣省習慣繼承法定其繼承人，即以與被繼承人同居一家之男子直系卑親屬為遺產之法定繼承人。本件被繼承人許金蓮於台灣光復前死亡時，倘遺有合法上開要件之男子直系卑親屬者，則其情形即與民法繼承編施行法第八條所定無人可為繼承人者有別，似應由該卑親屬繼承其遺產，而不發生由死者之配偶與子女共同繼承之問題。(司法院 51 年 3 月 6 日(51)台函民字第 1059 號)

(2) 指定之財產繼承人（第二順序指定及第三順序選定之財產繼承人，應依當時之戶口規則申報。）

- ①無法定之推定財產繼承人時，被繼承人得於生前或以遺囑指定繼承人。
- 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。(臺灣民事習慣調查報告第 449 頁)

(3) 選定之財產繼承人（第三順序選定之財產繼承人，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。）

- ①被繼承人死亡後無男性直系血親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。



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。(臺灣民事習慣調查報告第 448 頁至第 450 頁、繼承登記法令補充規定第 3 點)

(4) 民國 24 年(日本昭和 10 年)4 月 5 日臺灣高等法院上告部判官及覆審部判官聯合縱會決議隱居有習慣法之效力，自該決議之日起隱居成為戶主繼承開始之原因(內政部 88 年 2 月 24 日台內地字第 8803062 號函)

(5) 戶主權之繼承人應同時為財產繼承人，二者不可分，若直系血親卑親屬已任寄留地之戶主，應屬自創一家，非原本籍地之家屬，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)

2、日據時期私產之繼承：(非戶主財產，即家屬之財產)(繼承登記法令補充規定第 12 點)

日據時期家屬(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。

私產繼承純屬財產繼承性質，與家之觀念無關，故分戶別居、別籍異財之直系卑親屬對家產雖無繼承權，但對於私產仍有繼承權。

私產繼承之法定繼承人之順序如下：

(1) 直系卑親屬。

(2) 配偶。

(3) 直系尊親屬。

(4) 戶主。

第一順序繼承人直系卑親屬有親等不同時，以親等近者為優先。親等相同之直系卑親屬有數人時，按人數共同均分繼承，不分男女、嫡庶、婚生、私生或收養，且非必與被繼承人同住一家，均得為繼承人。

### (1)直系血親卑親屬

- 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。
- ③日據時期成立之夫妾關係，其關係延續至光復後或民法修正後，夫妾雙方互有繼承權。(內政部 90 年 11 月 7 日台內中地字第 9016435 號函)

### (2)配偶

- ①無直系血親卑親屬時，始由第二順位之生存配偶單獨繼承遺產。
- ②夫妾婚姻，夫得繼承妾之遺產，但妾非配偶，對夫遺產尚無繼承權可言。(繼承登記法令補充規定第 23 點)

### (3)直系血親尊親屬

- ①直系血親尊親屬親等不同者，以親等近者為先。
- ②同一親等有二人以上之共同繼承時，其應繼分為平均。

### (4)戶主

- ①無上述直系血親卑親屬、配偶、直系血親尊親屬時，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、繼承登記法令補充規定第 12 點)

## 3. 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)

註：戶籍上記載「養子緣組除戶」，並不代表被他人收養，尚需檢附該女子於養家的戶籍，查明其身分為「媳婦仔」或「養女」，如戶籍記載為「媳婦仔」，則仍得繼承本家之財產。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。

⑤光復後養家有意將媳婦仔之身分變更為養女者，應依民法第一千零七十九條規定辦理，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)

⑥日據時期私產繼承，養子女之繼承權與親生子女同。

## (2)過房子與螟蛉子之繼承

①日據時期養親無子，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七條所稱之「嗣子女」相當，其認定以戶籍記載為準。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)

②非因無子而收養之過房子及螟蛉子(即異姓養子)於

本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。

### (3) 養子女繼承之其他規定

- ① 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）
- ② 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）
- ③ 查本件陳登法於日據時代死亡時，其繼承開始於民法繼承編施行之前，依當時台灣習慣繼承法規，其配偶及養女對其遺產固無繼承權。惟如被繼承人依當時法律並無繼承人者，依民法繼承編施行法第八條及民法第 1144 條、第 1142 條等規定，此二人自同編施行之日繼承其遺產，故如嗣後該養女陳進死亡而無其他繼承人時，則原陳登法之遺產似可由其生存配偶王匏全部繼承。（司法院 51 年 3 月 6 日台函民字第 1059 號）
- ④ 日據時期 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；至民國 15 年以後勁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。（法務部 80 年 2 月 12 日法律字第 2385 號函）

### (4) 招婿(贅夫)子女之繼承

- ① 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。
- ② 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。

③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一順位繼承人。(繼承登記法令補充規定第 10 點)

④日據時期私產繼承，被繼承人為招贅婚之女子，無冠母姓之子女可繼承時，由冠招夫姓之子女為第一順位繼承人。(內政部 87 年 8 月 11 日台內地字第 8708289 號函)

(5) 日據時期戶口調查簿內「世帶主」之意義及其財產繼承順序規定

①有關「世帶主」一詞之意義，依據昭和 12 年 1 月由日本巖波書局發行之「巖波法律學小辭典」一書解釋：世帶主係世帶之中心人物，而所謂「世帶」即表示係實際上共同生活之團體成員，並不必然以有親族關係者為限，包括僱用人、同居人等，只要係共同家計者皆屬同一世帶。另依據戶口關係法令「戶口規則」條文影本第 10 條顯示寄居（日本語原文為寄留）者須登錄於寄留戶口調查簿內，世帶主自有申報之義務，此外國勢調查（戶口普查）之相關法律亦有世帶主有申報所有世帶之規定。準此，可知世帶之成員實超過家之成員，但似無家之長（戶主）不得為世帶主之規定。

②綜上說明，世帶主係世帶之中心人物，並不必然以有親族關係者為限，且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」，而無其他資料足以證明同時亦係「戶主」，則無法判斷究係家產繼承或私產繼承，繼承人申辦繼承，應依據繼承登記法令補充規定第 12 點 3 款所規定之私產繼承順序辦理。(內政部 81 年 7 月 8 日台內地字第 8108899 號函)

(6) 共有人之繼承

共有人中之部分共有人於日據時期死亡而無合法繼承

人時，其應有部分是否依日本民法物權篇第 255 條規定歸屬於其他共有人，端視其是否踐行當時日本民法第 1051 條至第 1058 所定繼承人曠缺手續，經公示催告並確定為無繼承人以為斷，如於光復前未踐行此項程序者，應依我國法律定其歸屬，即如無法定繼承人承認繼承時，即應依民法第 1177 條及第 1178 條所定程序公示催告確定為無繼承人後，其遺產歸屬國庫。（繼承登記法令補充規定第 11 點）

- (7) 繼承開始在光復前，依當時之習慣有其他合法繼承人者，即不適用民法繼承編之規定。如無合法繼承人時，光復後應依民法繼承編規定定其繼承人，但該所定之繼承人應以民法繼承編施行之日生存者為限。（繼承登記法令補充規定第 13 點）
- (8) 直系血親男性卑親屬於戶主死亡前寄留他人戶內，未與被繼承人同居一戶者，似難認係別籍異財或分戶離家，從而尚難據以認定其已喪失繼承權。（內政部 77 年 6 月 3 日台內地字第 601643 號函）
- (9) 戶籍簿上載有絕家再興等字樣者，尚難謂其有繼承原戶主之權利義務。（內政部 83 年 12 月 21 日台內地字第 8315310 函）

註：日據時期之絕家再興，係指家因喪失戶主，而又無戶主繼承人，經踐行繼承人曠缺手續歸於消滅後再興者而言，此時，所謂再興，僅承繼舊家之家名與屬於舊家之本家或分家之性質，並非戶主權之承繼，亦非遺產繼承，自不生承繼前戶主權利義務之問題。故所謂絕家再興，除另有被選定之繼承人之事實外，尚難僅以戶籍上有此字據之記載，即謂其有承繼被繼承人之權利義務。惟倘家尚有財產，則與真正絕家有關，應視為家在繼承人未定情況下仍然存續，就法律上言，不外係選定追立繼承情形之一，是則戶籍人員在戶口簿處理上，雖以之為絕家再興，在法律上亦不妨以之為戶主繼承，及因此而開始之財產繼承（參照臺灣民事習慣調查報告第四三八頁、第四三九頁）

(10) 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。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。(繼承登記法令補充規定第 9 點)

#### 4、繼承權之拋棄

日據時期臺灣地區有關繼承權之拋棄，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)

#### 5、遺產之分割

分割繼承案件得直接以「分割繼承」為登記原因辦理，免先辦理公同共有繼承登記；日據時期遺產繼承案件，亦得以分割繼承協議書辦理分割繼承。(內政部 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函)

### (二)臺灣光復後之繼承(依民法繼承編規定)

#### 1、血親繼承順序

##### (1) 第 1 順序：直系血親卑親屬

①以親等近者為先。

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，女、孫女之在室、出嫁、內孫孫女、外孫、外孫女、養子女等其繼承權並無區別。

③第 1 順序之繼承人有於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，其直系血親卑親屬得代位繼承之。

④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。

##### (2) 第 2 順序：父母

①包括親生父母或養父母，但繼父母及養子女之本生

父母不包括在內。

②第 2 順序之繼承人於開始繼承前已故者，不得代位繼承。

(3) 第 3 順序：兄弟姊妹

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、行政院 21 年院字第 735 號)

②第 3 順序之繼承人於開始繼承前已故者，不得代位繼承。

(4) 第 4 順序：祖父母

包括內、外祖父母，養父母之父母；但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。

## 2、配偶繼承之順序

(1) 民法繼承編修正前之規定

①配偶有相互繼承遺產之權。(民法第 1144 條)

②如有民法第 1138 條所列各順序之繼承人時，得與此等繼承人共同繼承；如無，始得單獨繼承。

③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)

④在民國 74 年 6 月 4 日以前重婚者，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) 民法繼承編修正後之規定

①同前。

②同前。

③修正後配偶重婚者，其後婚配偶之婚姻關係當然無效，故後婚配偶無繼承權。



### 3、繼承人之應繼分

#### (1) 民法繼承編修正前之規定

- 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繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前，依修正前民法第 1142 第 2 項「養子女應繼分，為婚生子女之二分之一」之規定主張繼承者，以養子女與婚生子女共同繼承養父母之遺產時，始有其適用。(繼承登記法令補充規定第 19 點)
- ③配偶之應繼分依下列規定：(民法第 1144 條)
  - I、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。
  - II、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。
  - III、與第四順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產三分之二。
  - IV、無第 1 順序至第四順序之繼承人時，其應繼分為遺產全部。

#### (2) 民法繼承編修正後之規定

- ①養子女之應繼分與婚生子女同。
  - ②親生子女與養子女，養子女與養子女係民法第 1138 條第 3 款所定之兄弟姐妹，相互間有繼承權。(繼承登記法令補充規定第 20 點)
- (3) 被繼承人第一順序親等較近之部分子女於繼承發生前死亡或喪失繼承權時，如同屬親等較近之他繼承人均拋棄繼承權者，由第一順位次親等之直系血親卑親屬全體共同繼承。(內政部 85 年 7 月 2 日台內地字第 8506814 號函)

### 4、胎兒繼承

- (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，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)

- (3)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。前項胎兒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)

#### 5、養子女繼承

- (1)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)
- (2)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)
- (3)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)
- (4)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)
- (5)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，違反上開條文之收養，依同法第 1079 條之 4 規定，應屬無效。(繼承登記法令補充規定第 34 點)
- (6)養子女與本生父母及其親屬間之權利義務，於收養關係存續中停止之。但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。。

(繼承登記法令補充規定第 35 點之 1)

- (7) 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)
- (8) 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)
- (9) 收養者與被收養者之年齡合理差距, 固屬立法裁量事項, 惟基於庭和諧並兼顧養子女權利之考量, 民法第 1073 條及同法第 1079 條之 1 規定, 於夫妻共同收養或夫妻一方收養他方子女時, 宜有彈性之設, 以符合社會生活之實際需要。(大法官會議釋字第 502 號解釋)
- (10) 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)
- (11) 養子於養母死亡後, 單獨與養父終止收養關係, 其與養母之收養關係仍繼續存在。(內政部 83 年 5 月 9 日台內地字第 8305620 號函)

#### 6、繼承權之拋棄

繼承權之拋棄指繼承開始後, 否認繼承效力之意思表示而言, 若繼承開始前預為繼承權之拋棄, 則不能認為有效。又所謂拋棄繼承權, 係指全部拋棄而言, 如為一部拋棄, 為繼承性質所不許, 不生拋棄之效力。拋棄繼承權為要式行為, 不依法定方式為之者, 亦屬無效。繼承權之拋棄, 一經拋棄不得撤銷。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。

#### (1) 民法繼承編修正 (74 年 6 月 5 日) 前之規定

- ① 繼承人得拋棄其繼承權。前項拋棄, 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。(民法第 1174 條)

繼承開始於臺灣光復後至民國 74 年 6 月 4 日以前,

繼承人拋棄其繼承權，應依修正前民法第 1174 條規定於知悉其得繼承之時起二個月內以書面向法院、親屬會議或其他繼承人為之。所謂「知悉」其得繼承之時起二個月內拋棄繼承權，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。申請登記時應檢附拋棄繼承權有關文件。其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄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 款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。（繼承登記法令補充規定第 89 點第 1 項）

②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。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。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。（民法第 1176 條）

③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。應即將該拋棄書之副本寄送各該不動產所在地之直轄市、縣（市）政府或轄區地政事務所，供受理登記時查驗。（繼承登記法令補充規定第 54 點）

(2) 繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日（含）以後至民法繼承編民國 97 年 1 月 3 日以前

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繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日以後，而繼承人有拋棄繼承權者，應依照修正後民法第 1174 條規定，應以書面向法院為之。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 2 項)

③拋棄繼承時之應繼分歸屬：

第 1138 條所定第一順序之繼承人中有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人。第二順序至第四順序之繼承人中，有拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於其他同一順序之繼承人。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。配偶拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於與其同為繼承之人。第一順序之繼承人，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。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四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。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三個月內為之。(民法第 1176 條)

④繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前者，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。

繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日以後者，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)

(3) 繼承開始於民國 97 年 1 月 4 日(含)以後

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餘同（2）民法繼承編修正前之規定

（4）一般規定：

①被繼承人死亡前拋棄繼承，無效。（內政部 54 年 2 月 24 日台內地字第 165848 號函）

②申辦繼承登記時，已檢附法院准予拋棄繼承權證明文件者，得免檢附其現在之戶籍謄本。（內政部 88 年 2 月 12 日台內地字第 8802728 號函）

③被繼承人第一順序親等較近之部分子女於繼承發生前死亡或喪失繼承權時，如同屬親等較近之他繼承人亦均拋棄繼承權者，由次親等直系血親卑親屬全體共同繼承，並依民法第 1144 條規定計算其應繼分。（內政部 85 年 7 月 2 日台內地字第 8506814 號函）

④民法第 1174 條第一項固規定繼承人得拋棄其繼承權，惟此所謂拋棄繼承權，係指全部拋棄而言，如為一部拋棄，即不生拋棄之效力，上訴人雖主張繼承權一部之拋棄符合社會民間之需要，應為法之所許云云，其見解無可採取。（最高法院判例 67 年 10 月 19 日台上字第 3448 號）

⑤繼承之拋棄，係就被繼承人全部遺產，為拋棄繼承權之表示，不得專就被繼承人之某一特定債權為繼承之拋棄。（最高法院判例 67 年 11 月 22 日台上字第 3788 號）

## 7、繼承權之喪失

（1）有下列各款情事之一者，喪失其繼承權：

①故意致被繼承人或應繼承人於死；或雖未致死因而受有罪判決確定。

②故意傷害致被繼承人或應繼承人於死，因而受有罪判決確定。

③以詐欺或脅迫使被繼承人為關於繼承之遺囑，或使其撤回或變更之。

- ④以詐欺或脅迫妨害被繼承人為關於繼承之遺囑，或妨害其撤回或變更之。
- ⑤偽造、變造、隱匿或湮滅被繼承人關於繼承之遺囑。
- ⑥對於被繼承人負有扶養義務而惡意不予扶養，或有其他重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人以遺囑、書面、錄音、錄影或其他足以確認繼承人真意之方式表示其不得繼承。

前項第三款至第六款之規定，如經被繼承人以遺囑、書面、錄音、錄影或其他足以確認繼承人真意之方式宥恕者，其繼承權不喪失（民法第 1145 條）

- (2) 繼承人中有民法第 1145 條第 1 項第 5 款（修正後為第 6 款）規定喪失繼承權者，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。（繼承登記法令補充規定第 100 點）
- (3) 因民法第 1145 條第一項第五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）
- (4) 繼承人非故意致被繼承人於死亡者，即無致人於死之意思，僅因傷害而致死者，尚非當然喪失繼承權。（內政部 93 年 2 月 9 日內授中辦字第 0930001243 號函）
- (5) 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）

### （三）相關法令規定

- 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、已辦妥公同共有繼承登記，其再申辦遺產分割繼承登記者，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，惟如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。．．．繼承人不論如何分割遺產，

- 均不課土地增值稅、贈與稅、契稅；又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87年1月21日台內地字第8785251號函)
- 3、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日台內地字第8979883號函)
- 4、「民法第1164條所定之遺產分割，係以遺產為一體……故應以全部遺產為分割，惟如符合民法第828條、第829條規定時，經全體公同共有人同意，仍可就特定財產為分割。」本案繼承人得檢附全體繼承人同意之分割協議書，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)
- 5、繼承人不得以遺產分割協議方式，將遺產分割協議為公同共有或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)  
註：全體以便章申請(非協議)為公同共有，僅表示繼承人將遺產發生繼承之事實呈現，符合民法第1151條規定，避免逾權利變更6個月期限遭罰鍰處分，故應予受理。
- 6、未繼承不動產之未成年子女，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，仍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。(內政部88年7月1日台內地字第8806855號函)
- 7、按依民法第1151條、第759條及第1168條規定，繼承人欲分割公同共有遺產，本應依民法第759條規定先行辦理公同共有之繼承登記後，始得依民法第823條及第824條規定協議分割共有之遺產。為考量加強便民服務及登記作業實務需要，本部同意免先辦理公同共有之繼承登記，而逕申辦分割繼承登記。(84年4月28日台內地字第8474679號函)
- 8、繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人者，利害關係人或檢察官得聲請法院選任遺產清理人。遺產清理人就其所管



- 理之土地申請遺產清理人登記時，應提出經法院選任之證明文件。(非訟事件法第 154 條、土地登記規則第 122 條之 1)
- 9、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)
- 10、繼母對於夫之前妻所生之子女或繼父對於妻之前夫所生之子女，因其僅屬直系姻親關係，皆無繼承權（陳棋炎等著民法繼承新論 35 頁）
- 註：1、父所娶之後妻，舊時雖稱為繼母，而在民法上則不認有母與子女之關係，民法第 1138 條第 2 款所稱之母，自不包含父所娶之後妻在內。
- 2、民法第 1138 條所定第一順序之繼承人，有於繼承開始前死亡者，依同法第 1140 條之規定，僅其直系血親卑親屬得代位繼承其應繼分，其母並無代位繼承之權。(26 年渝上字第 608 號判例)
- 11、養子女之直系血親卑親屬（子女），於收養以前出生者，如無特別訂定留在本生父母家之孫、孫女者，仍發生法定血親關係，而互相為繼承人。(民法繼承新論 38 頁)
- 12、繼承登記得自繼承開始之日起 6 個月內為之。(土地登記規則第 33 條)
- 13、債權人代位繼承人申辦繼承登記，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作廢。(土地登記規則第 35 條第 5 款)
- 14、政府因實施土地重劃、區段征收及依其他法律規定公告禁止所有權移轉之土地，於禁止期間仍得為繼承登記之申請。(土地登記規則第 70 條)
- 15、查民法第 1138 條規定直系血親屬為第一順序之遺產繼承人。且該項繼承人有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分，為同法第 1140 條所明定，本件饒黃子與饒秋子，既係被繼承人林淑惠之直系血親卑親屬，自有繼承其遺產之權。若該二人均於繼承開始前死亡，依上開法條規定，應由其子女代位繼承。至該饒黃子與饒秋子及其子女之國籍何屬，似不影響其為繼

- 承人或代位繼承人之身份，惟遺產中若有土地而其繼承人為外國人時，尚宜注意有無土地法第 17 條、第 18 條之適用。(前司法行政部 59 年 12 月 17 日台函民字第 9139 號)
- 16、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，亦得以繼承登記案件辦理，如繼承人欲申辦分割繼承登記，得以分割繼承協議書逕辦協議分割繼承登記，並免繳納土地增值稅及契稅，其登記原因以「分割繼承」為之。(內政部 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函)
- 17、辦竣公同共有繼承登記，再辦理分割繼承登記，其原因發生日期，以被繼承人死亡日為準。(內政部 85 年 12 月 10 日台內地字第 8511580 號函)
- 18、先辦妥公同共有繼承登記，嗣後再依協議辦理分割繼承登記，係另一登記案件，性質為共有物分割，如逾期辦理登記，自應以遺產分割協議書日期，依土地法第 73 條第 2 項、土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第 3 點第 4 款規定核計登記費暨其罰鍰。(內政部 89 年 1 月 21 日台內中地字第 8825914 號函)
- 19、依土地登記規則第 31 條(修正後第 120 條)規定，由繼承人中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之不動產申請為公同共有之登記時，如未能檢附未會同申請之繼承人現在之戶籍謄本時，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。另登記機關依同條第二項規定於登記完畢後，通知該等繼承人時，如無現在戶籍地址及國外地址，登記結果依公文程式條例第 13 條得準用民事訴訟法第 149 條第 1 項第一款規定，踐行有關應為送達處所不明之公示送達程序。(內政部 88 年 10 月 4 日台內地字第 885495 號函)、(內政部 89 年 1 月 19 日台內地字第 8826379 號函)
- 20、遺產管理人就被繼承人所遺應辦理登記之財產，向該管登記機關辦理遺產管理人登記，免檢附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之證明文件，惟遺產管理人處分該財產或交還繼

承人時，仍應檢附上開規定之證明文件，始得辦理移轉登記。(內政部 90 年 7 月 6 日台內中地字第 9009334 號函)

21、與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人行蹤不明無法參與協議，或不願參與協議及會同申辦登記時，仍應由繼承人訴請法院解決，本部 93 年 5 月 12 日台內地字第 0930006642 號函)

22、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，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相關文字。(內政部 98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號令)

(1) 為貫徹土地法第 18 條之立法意旨，凡與我國無平等互惠關係之外國人，不得在我國取得土地權利，故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，則該外國籍繼承人不具土地登記申請人身分，非屬依「土地登記規則」規定應檢附身分證明文件者。惟為利地籍、稅籍管理，並兼顧該外國籍繼承人權益，類此土地權利繼承登記案件，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」後受理登記。

(2) 另遺產除不動產外，尚包含動產，故就遺產全部為分割協議繼承時，仍應依本部 93 年 5 月 12 日台內地字第 0930006642 號函示辦理。又基於一物一權原則，我國籍繼承人倘僅就遺產中之土地權利協議分割繼承時，與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人，得毋須參與協議及會同申辦登記，惟為保障該外國籍繼承人之權益，仍應於繼承系統表切結上開文字。

23、未成年人已結婚者有行為能力，不因離婚而喪失其行為能

力，惟該未成年人取得行為能力之規定（民法第 13 條第 3 項）僅適用於財產行為而不及於身分行為，繼承人離婚後仍為未成年人；以自己名義與其他繼承人訂立遺產分割協議書之法律行為係屬財產行為，其行為能力不因離婚而喪失。（內政部 93 年 11 月 17 日內授中辦地字第 0930015511 號函）

- 24、申請人持遺囑或法院准予拋棄繼承權之證明文件申辦繼承登記時，已檢附未被遺囑指定繼承之繼承人或拋棄繼承權之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本供登記機關查對其與被繼承人之關係，或登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免檢附該未被遺囑指定繼承之繼承人或拋棄繼承權之繼承人現在之戶籍謄本。（繼承登記法令補充規定第 87 點）
- 25、子與婿兩種身分不容由同一人兼具，以防止親屬關係混亂…收養「婿」為「子」，除非婚姻不存在，否則似難有效，倘繼承權有爭議，係涉私權爭執。（內政部 94 年 6 月 13 日內授中辦地字第 0940047278）
- 26、繼承人甲、乙間既已成立調解，該調解並與確定判決有同一效力（民事訴訟法第 416 條第 1 項、第 380 條參照），即視為繼承人乙已向地政機關辦理所有權移轉登記之意思表示，繼承人甲得單獨辦理登記手續。至調解筆錄之當事人是否適格，調解是否適法，係屬訴訟上法院審認事項（法務部 95 年 2 月 17 日法律決字第 0950003273 號函）
- 27、辦理跨轄區之繼承案件時，後受理登記之地政事務所得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）
- 28、法定代理人代理未成年人之相關規定：
  - （1）父母代為或同意未成年人向法院為繼承權之拋棄後，申請人持憑法院裁定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確為該子女利益處分之事由並簽名或蓋章。（內政部 75 年 3 月 24 日台內地字第 394434 號函）
  - （2）監護人與受監護人同為繼承人協議分割遺產時，應以

次順序之監護人為其法定代理人。(內政部 86 年 10 月 16 日台內地字第 8610213 號函)

- (3) 未成年人或禁治產人之法定監護人為父母、祖父母，其與未成年人或禁治產人同為繼承人而協議分割遺產，而分割後該未成年人或禁治產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)
- (4) 父或母與未成年子女共同繼承不動產，其間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)
- (5) 地政機關受理父母與其未成年子女協議遺產分割登記案，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)

29、行政執行處囑託就債務人源自被繼承人遺有土地之公同共有權利(應繼分)辦理查封登記後，再依全體繼承人協議分割登記為非債務人所有，有違反土地登記規則第141條第1項規定之限制事宜；本部前以84年4月28日台內地字第8474679號函釋，准由民眾於申辦繼承登記時，直接以「分割繼承」為登記原因辦理登記，尚無因此表示分割繼承登記未涉處分行為，此觀本部87年1月21日台內地字第8785251號函釋認為辦妥公同共有之繼承登記後，全體繼承人協議分割共有之遺產，其性質乃共有物分割可明。又查封登記為限制登記之一種，其目的既係限制債務人為處分其土地權利之行為，則於未經囑託塗銷查封登記前，登記機關自不得受理繼承人協議分割遺產，爰土地登記規則第141條第1項第3款所指之「繼承」，應指無涉及權利變動之繼承案件方有其適用。(內政部中華民國100年10月14日內授中辦地字第1000725811號函)

註：意指僅能辦公同共有繼承

30、法院判決共有物分割之權利變更之日，依土地登記規則第33條第2項第2款規定，以法院判決確定之日為登記原因日，故

已確定登記原因日期當無法溯及，自不得再以分割繼承為登記原因申辦登記；又共同共有物之登記名義人如欲全體協議中止共同共有關係，除繼承人間以繼承應繼分申辦分別共有登記，得依內政部95年2月24日內授中辦地字第0950041281號函辦理外，亦得依民法第828條准用第824條共有物分割規定辦理。(內政部地政司信箱答覆)

- 31、將共同共有物之共同共有權利變更為分別共有，雖亦為消滅共同共有關係之原因，但並非分割共有物，而係分割以外之處分行為。故土地經辦妥共同共有繼承登記後，繼承人按**全體繼承人之應繼分申請變更登記為分別共有**，係為共有型態變更登記，並非分割共有物，與繼承人全體協議申辦分割繼承登記尚屬有別。「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。」分別為民法第1148前段、第1151條所明定。故未辦分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，非因申辦共同共有繼承登記後始有共同共有；故已辦妥共同共有繼承登記之土地，仍為遺產，繼承人就遺產協議申辦分割登記或分別共有登記，應依繼承人之申請。其以協議申辦遺產分割登記者，仍得以「**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)
- 32、土地經辦妥共同共有繼承登記後，嗣和解或調解筆錄成立之內容係依全體繼承人之法定應繼分變更登記為分別共有，而未涉及所有權之移轉或分割取得分得部分之單獨所有權者，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日內授中辦地字第1016003823號函復雲林縣)
- 33、土地辦竣共同共有繼承後，全體繼承人再按其法定應繼分申辦**共有型態變更登記為分別共有**時，應檢附全體申請人之印鑑證明(內政部102年3月25日內授中辦地字第1026032404號函)
- 34、被繼承人為共同共有人之一，繼承人得就被繼承人所遺**共同共有權利協議分割由1人或部分繼承人繼承所有**。(內政部102年9月3日內授中辦地字第1026651713號函)

## 二、其他情形之繼承登記

## (一) 遺囑繼承

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。

### 1、繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前

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：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)

❖ 自書遺囑，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 條後段)塗改方法，最好以直線劃去，留存字跡，俾資辨認。又一般多於增減塗改處加蓋印章(日本民法以此為要件)此雖非民法所要求與遺囑之成立無關，然為避免糾紛，不無裨益(參照民事訴訟法第 218 條)「筆錄不得挖補或塗改文字，如有增加刪除，應蓋章並註明字數，其刪除處應留存字跡，俾得辨認」(陳祺炎等合著民法親屬新論第 266 頁)

(2) 公證遺囑：應指定二人以上之見證人，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)

(3) 密封遺囑：應於遺囑上簽名後，將其密封，於封縫處簽名，指定二人以上之見證人，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)

(4) 代筆遺囑：由遺囑人指定三人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之一人筆記、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)

❖代筆遺囑須符合民法第 1194 條所定要件，但不以經法院公證為必要（參照司法行政部 58 年 5 月 30 日台 58 函民決字第 4191 號），亦無須經親屬會議認定其真偽（同 61 年 3 月 6 日台 61 函決字第 1783 號）

#### (5) 口授遺囑

- 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。口授遺囑，應由遺囑人指定二人以上之見證人，並口授遺囑意旨，由見證人中之一人，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。（民法第 1195 條）
- ②由見證人中之一人或利害關係人，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。（民法第 1197 條）
- ③遺囑見證人，不得為左列之人，且應提出身分證明，供地政機關審查。未成年人。禁治產人。繼承人及其配偶或其直系血親。受遺贈人及其配偶或其直系血親。為公證人或代行公證職務人之同居人，助理人或受僱人。

2、繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日（含）以後有關口授遺囑增訂民法第 1195 條第 1 項第 2 款：「由遺囑人指定二人以上之見證人，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。」，餘同 1、(5) A 民法修正前之規定。

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 條之 1）

#### (二) 無人承認繼承

1、繼承開始時，繼承人之有無不明者，於由親屬會議選定或由利害關係人，或檢察官聲請法院選任遺產管理人後由法院依



公示催告程序公告繼承人命其於一定期限內承認繼承及限定1年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權，及為願受遺贈與否之聲明，該期限屆滿無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有剩餘，歸屬國庫。財政部國有財產局申請國有登記時，應於申請書備註欄加註「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利」等字樣。(民法第1177條、第1178條、第1179條、第1185條、繼承登記法令補充規定第59點)

- 2、公示催告命繼承人於一定期限內承認繼承之程序，繼承開始於民國74年6月4日以前之規定為1年以上；繼承開始於民國74年6月5日(含)以後之規定為6個月以上。
- 3、遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記時，應提出親屬會議選定或經法院選任之證明文件。惟大陸來台亡故退除役官兵之遺產，除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外；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，至大陸來台現役軍人死亡由聯合勤務總司令部為遺產管理人，無庸另聲請法院裁定。(內政部84年12月27日台內地字第8416558號函、退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第4條)
- 4、遺產管理人依民法第1179條第2項規定為清償債權或交付遺贈物之必要，變賣遺產時，應經親屬會議之同意；如遺產管理人係由法院選任，其遺產之變賣應經該管法院之核准。其於申辦被繼承人之抵押權塗銷登記，亦同。(民法第1178條、繼承登記法令補充規定第60點第1項)
- 5、按民法第1149條規定：「被繼承人生前繼續扶養之人，應由親屬會議依其所受扶養之程度及其他關係，酌給遺產。」被繼承人生前繼續扶養之人(以下簡稱被扶養人)如經親屬會議決議酌給遺產者，應由繼承人辦理繼承登記後，再由繼承人、遺囑執行人或遺產清理人，或繼承人之有無不明，應由遺產管理人將酌給物移轉登記予被扶養人。又酌給遺產與

遺贈同時為無償給與財產之行為，但因酌給遺產性質上係屬遺產債務，其債權性質又較一般普通債權更為薄弱，而依同法第 1179 條第 2 項規定，債務之清償應先於遺贈物之交付，故受酌給遺產之順序，應在清償債務後，交付遺贈之前。申請登記時，申請人並應於申請書備註欄依實情記明「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清償被繼承人之債務」或「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承及無債權人主張權利」等字樣。(內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令)

- 6、遺產管理人執行民法第 1179 條第 1 項第 2 款所定「保存遺產必要之處置」之職務，無須經親屬會議或法院之許可。至於遺產有無荒廢喪失價值之虞，是否為保存遺產必要之處置，變賣時是否已為善良管理人之注意，應由遺產管理人切結自行負責。(繼承登記法令補充規定第 60 點第 2 項)
- 7、遺產管理人就被繼承人所遺不動產辦理遺產管理人登記，免檢附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之證明文件；遺產管理人處分該財產或交還繼承人時，仍應檢附上開規定之證明文件，始得辦理移轉登記。(繼承登記法令補充規定第 60 點第 3 項)
- 8、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)
- 9、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)
- 10、法院指定之遺產管理人為保存遺產之必要而處分遺產時，無須經該管法院之核准。(內政部 90 年 4 月 16 日台內中地字第 9081070 號函)
- 11、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)

12、遺產管理人於公示催告期間屆滿後，以代繳「非被繼承人生前應納稅款」為由申請變賣遺產，非屬「為保存遺產之必要處置」，應不予受理登記。(內政部 95 年 1 月 18 日內授中辦地字第 0940056889 號函)

### (三) 未辦繼承登記土地或建物之列冊處理

- 1、土地或建築改良物，自繼承開始之日起，逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。前項列冊管理期間為 15 年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。(土地法第 73 條之 1)
- 2、執行細節依「未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點」規定辦理。(內政部 89 年 7 月 25 日台內地字第 8969741 號函公布)
- 3、未辦繼承登記土地及建築改良物如已辦竣自益信託登記，委託人死亡後，其所遺信託不動產得免依土地法第 73 條之 1 規定予以列冊管理。
- 4、未辦繼承登記之土地或建物經列冊管理後，如經繼承人提出不可歸責於當事人之事由，並檢附具體證明文件經該管登記機關審查符合者，應報請直轄市、縣(市)政府停止列管。(內政部 92 年 9 月 18 日台內地字第 0920013023 號函)
- 5、登記名義人戶籍資料僅註記「歿」，未記載死亡日期，得辦理未辦繼承登記土地公告及列冊管理。(內政部 101 年 6 月 26 日台內地字第 1010227830 號函)

【內容】按「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告

繼承人於3個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理……。」、「土地或建築改良物（以下簡稱建物）權利人死亡資料之提供如下：……（二）地政機關因管理地籍……等作業所發現……死亡資料。前項資料，經與地籍資料核對無誤，且使用戶役政系統查詢土地或建物登記名義人之死亡日期、申請死亡登記之申請人及繼承人未果時，應檢附逾期未辦繼承登記土地或建物列冊管理單（以下簡稱列冊管理單）函請戶政事務所協助查明，或由地政機關派員至戶政事務所調閱戶籍資料。」分別為土地法第73條之1及未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第3點所明定。本案土地倘經登記機關依戶政機關查復資料審認有逾期未辦繼承登記情事，同意貴府所擬意見，於管理系統死亡日期維持空白，並本於權責於備註欄記載經戶政機關查無登記名義人死亡日期等相關事項。

#### （四）未繼承登記不動產辦理強制執行之處理

- 1、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）
- 2、地政機關辦畢繼承登記後，應通知繼承人及債權人。新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）
- 3、為執行名義之判決，係命債務人辦理不動產繼承、移轉或分割登記，而其權利標的物為未辦理繼承登記之不動產者，地政機關應命債權人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後，始得辦理。（未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第17條）
- 4、債權人代位申辦繼承登記時其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）
- 5、繼承人中有大陸人士時，債權人代債務人申辦繼承登記勿須切結「賴以居住」等文字。（內政部97年4月10日內授中辦地字第0970044293號函）

#### （五）大陸地區人民不動產繼承登記相關規定

- 1、登記機關受理繼承登記申請案件時，申請人所附繼承系統表或文件列明有大陸地區人民為繼承人者，應注意下列事項：
- (1) 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）
  - (2) 大陸地區人民，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條規定，視為拋棄其繼承權者，繼承系統表應予註明「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」；其依民法第1174條規定拋棄繼承權者，應檢附法院核發繼承權拋棄之證明文件。（內政部82年1月15日台內地字第8113186號函）
  - (3) 大陸地區人民經法院准許繼承者，應另檢附下列文件：  
（內政部82年1月15日台內地字第8113186號函、內政部91年10月4日台內地字第0910061821號函、內政部93年11月1日內授中辦地字第0930014179號函）
    - ①法院准許繼承之證明文件。
    - ②大陸地區人民已受領繼承財產應得對價之證明文件、其應得之對價已依法提存之證明文件、遺產分割協議書（依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條第1項規定，大陸地區人民依法繼承所得財產總額，每人不得逾新臺幣200萬元）或其同意申請人辦理繼承登記之同意書。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。
    - ③登記機關受理繼承登記案件，繼承人中有大陸地區人民，經該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。

- ④ 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，經申請人書面聲明並切結如有不實願負法律責任者，毋需檢附上開(1)(2)規定之文件。
- ⑤ 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5條規定，大陸地區人民向財團法人海峽交流基金會申請驗證，應檢附大陸地區製作之常住人口登記表或居民身分證，向大陸地區當地縣市公證處公證後，再向財團法人海峽交流基金會申請驗證。其委託他人辦理者，如受託人為大陸地區人民，受託人之身分證明文件仍應經財團法人海峽交流基金會之驗證。

2、涉及兩岸人民不動產繼承登記之有關事宜：(內政部84年12月27日台內地字第8416558號函、內政部87年11月19日台內地字第8712049號函)

(1) 司法院秘書長82年4月27日秘台廳民三字第04938號函略以：「大陸來臺亡故退除役官兵之遺產由其主管機關以法定遺產管理人之地位管理遺產，無庸另聲請法院裁定選任遺產管理人，至於非大陸來臺之退除役官兵死亡，則應依民法第1177條等相關規定，由親屬會議選定遺產管理人或聲請法院選任遺產管理人。」如係大陸來臺現役軍人死亡無人繼承遺產，依大陸來臺現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法規定，由聯合勤務總司令部(改制後為聯合後勤司令部)為遺產管理人，至於非大陸來臺之現役軍人死亡，仍應依民法第1177條、第1178條規定選定遺產管理人。

(2) 至亡故退除役官兵是否自大陸來臺，如戶籍上未有記載，登記機關如何認定其身分乙項，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查詢其原設籍之國防事業共同戶之住址再續予追查。

- (3) 大陸地區繼承人如檢附法院准許繼承之證明文件及經財團法人海峽交流基金會驗證之委託書，該委託書上載有「同意在臺繼承人或受託人辦理繼承一切有關事宜」，且已符合民法第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。
- (4) 至有關涉及兩岸人民不動產繼承案，在臺繼承人應否檢附大陸地區繼承人身分證明文件，及對在臺繼承人「賴以居住之不動產」如何認定等各節，經函准法務部84年12月1日法參27955號函略以：「涉及兩岸人民關係之繼承登記案件，在臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條第1項所定期限屆滿前申辦者，仍應檢附大陸地區繼承人身份證明文件。臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條第4項，有關遺產中臺灣地區繼承人賴以居住之不動產之認定，如遺產中有超過一戶住宅之不動產者，除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，有確實證明文件，得依法辦理繼承登記外，應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。惟如大陸地區繼承人不明時，得以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』為之，繼承人間如有爭執，再由其訴請司法機關處理。」
- (5) 按「．．．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。但其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，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。」為臺灣地區與大陸地區人民關係條例

第67條第4項所明定。故為利地籍、稅籍管理，並顧及在臺繼承人權益，類此涉兩岸之不動產繼承登記案件，得由在臺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，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。

- (6) 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，準此，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，僅於所附繼承系統表上依第5點切結，並得檢附被繼承人在臺初次設籍之戶籍資料。
- (7) 本部82年1月15日台內地字第8113186號函釋有關大陸地區人民經法院准許繼承者，應另檢附大陸地區人民已受領繼承財產應得對價證明文件、其應得之對價已依法提存之證明文件等。其中「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。
- (8) 經財團法人海峽交流基金會驗證之大陸地區文書，依本部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。
- (9) 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)

3、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，經申請人書面聲明並切結如有不實願負法律責任者，得免檢附大陸地區繼承人現在之戶籍謄本。（內政部86年3月27日台內地字第8603082 號函）

4、大陸地區繼承人於繼承開始起3 年內取得我國國籍，得准其申辦不動產繼承登記。（內政部87 年7 月17日台內地字第8707260 號函）

註：是以大陸配偶於繼承開始起三年內，如未取得臺灣人民身分，縱係於取得臺灣人民身分後辦理繼承登記，仍不得取得不動產。

5、大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，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；逾期視為拋棄其繼承權。大陸地區人民繼承在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者，且在臺灣地區無繼承人之現役軍人或退除役官兵遺產者，前項繼承表示之期間為4 年。繼承在上開條例施行前開始者，前2項期間自該條例施行之日起算。（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條）

6、被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣二百萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。

前項遺產，在本條例施行前已依法歸屬國庫者，不適用本條例之規定。其依法令以保管款專戶暫為存儲者，仍依本條例之規定辦理。

遺囑人以其在臺灣地區之財產遺贈大陸地區人民、法人、團體或其他機構者，其總額不得逾新臺幣二百萬元。

第一項遺產中，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。但其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，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。

**大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈者，依下列規定辦理：**

(1) 不適用第一項及第三項總額不得逾新臺幣二百萬元之限制規定。

(2) 其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。

(3) 前款繼承之不動產，如為土地法第十七條第一項各款所列土地，準用同條第2項但書規定辦理。

(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條)

7、關於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條第5項執行事宜：查臺灣地區與大陸地區人民關係條例增訂第67條第5項，其立法理由為：「大陸配偶基於婚姻關係與臺灣配偶共營生活，與臺灣社會及家庭建立緊密連帶關係，有別於一般大陸地區人民。為維護大陸配偶本於婚姻關係之生活及財產權益，其繼承權應進一步予以保障，爰增列第5項，...。」，是以依該條例第67條第5項繼承取得供住宅用不動產所有權，無許可辦法第6條及第6條之1規定適用，即其繼承取得之不動產，不受登記完畢後滿3年，始得移轉之限制，亦無需按上開許可辦法報本部許可。(內政部100年8月19日台地字第1000165561號)

8、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條已於98年8月14日修正施行，關於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)

9、依本辦法所檢附大陸地區製作之文書，應先經由行政院設立

或指定之機構或委託之民間團體予以驗證。(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5條)

- 10、繼承人中有大陸人士時，債權人代債務人申辦繼承登記勿須切結「賴以居住」等文字(內政部97年4月10日內授中辦地字第0970044293號)
- 11、依台灣地區與大陸地區人民關係條例第69條規定取得之不動產應無第67條之適用，故大陸地區人民在台購置取得不動產物權，其大陸繼承人得依法申請繼承登記。(行政院大陸委員會92年1月3日陸法字第0910022902號函、內政不92年1月15日台內地字第0920002107號函)

#### (六) 外國人繼承

- 1、外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限，故受理外國人申請繼承登記應查閱內政部訂頒之外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表，以明其得否取得我國土地權利。(土地法第18條)
- 2、繼承人於繼承原因發生時，未具特定身分要件(如國籍、原住民身分)致不繼承被繼承人之部分財產者，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。(法務部88年8月4日台律字第029893號函、內政部88年10月28日台內地字第8811224號函)
- 3、外國人得因繼承取得土地法第17條第1項所列各款土地，惟仍須符合平等互惠原則，並依土地法第17條第2項執行要點管制。(內政部91年7月15日台內地字第0910068894號令)
- 4、外國人繼承案件毋需依土地法第20條規定程序辦理。(內政部93年9月15日台內地字第0930013028號函)
- 5、越南人不得在我取得或設定土地權利。(內政部90年3月23日台內地字第9004760號函)
- 6、外國國籍繼承人行蹤不明，無法會同辦理分割繼承登記，仍得由其他共同共有人單獨或共同起訴，行使共同共有物之權利，即以訴訟解決之。(內政部93年5月12日台內字第0930006642號函)

- 7、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份。得僅由我國籍繼承人及其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）
- 8、土地法第17條第1項所列各款土地，依該法條第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局辦理公開標售，標售程序準用第73條之1相關規定；土地法第17條第1項所列以外之土地，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年內移轉與本國人，該筆土地同時由登記機關於土地登記簿加註「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局辦理公開標售，標售程序準用第73條之1相關規定。（內政部95年12月8日台內地字第0950178966號函）
- 9、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）

#### （七）債權人代位辦理繼承

- 1、債權人代位申辦繼承登記，如部分繼承人未在台設籍，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）
- 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、共有土地經法院判決分割後，部分共有人拒不辦理繼承登記，他共有人得代位申辦繼承登記（內政部 76 年 7 月 3 日台內地字第 517421 號函）
  - 4、債權人代位申辦繼承登記時其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）
  - 5、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 項規定准債權人申繳遺產稅及登記規費，為「未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法」第 1 條所明定。又同辦法第 4 條規定：「債權人依第一條向稅捐稽徵機關申繳遺產稅者，其應代繳之遺產稅額，得就其聲請強制執行之不動產所占全部遺產總額之比率計算之」。是以，該類土地如有欠繳地價稅，為方便當事人辦理繼承登記，比照上開比率計算遺產稅額之規定，准由債權人申請僅就債務人部分遺產土地分單代繳地價稅。（財政部 85 年 10 月 9 日台財稅第 851919821 號函）
  - 6、債權人代位申辦繼承登記亦應繳清被繼承人滯欠之地價稅始得辦理。（財政部 88 年 11 月 15 日台財稅第 881958147 號函）

#### 肆、審查

- 一、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，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。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）
- 二、被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。（土地徵收條例第 23 條）
- 三、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。

- 四、被繼承人如係屬光復初期誤以死者名義申報者，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之處理要點」辦理。
- 五、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」辦理。
- 六、土地總登記登記名義人之資料不全或不符應依地籍清理條例施行細則第26條至第29條規定辦理。
- 七、申辦繼承登記，繼承人為未滿7歲之未成年人（無行為能力），如登記申請書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） 註：限制行為能力人仍需用印，免用印鑑章。
- 八、父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。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。繼承權之拋棄經法院准予備查者，免依前二項規定辦理。（土地登記規則第39條）
- 九、國人喪失我國國籍未取得他國國籍者，應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）
- 十、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）
- 十一、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）
- 十二、旅外僑民授權同是繼承人之兄弟姊妹申辦繼承登記無民法第106條規定禁止雙方代理之適用。（內政部89年8月29日台內中第字第8916270號函）
- 十三、申請登記附繳證件
  - （一）戶籍謄本
    - 1、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，繼承人申辦繼承登記時，倘有被繼承人生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，可依內政部40年11月16日內戶字第5918號代電規定檢具死亡證明文件或在場親見其死

亡者二人之證明書，向戶政機關聲請為死亡之登記，據以辦理；倘繼承人以書面申請戶政機關查復無被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，如合於下列情形之一者，申請繼承登記時，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」。

繼承人之一於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡者，可比照前項辦理。

第 1 項第 1 款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。（繼承登記法令補充規定第 91 點）

2. 有關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公同共有時，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）

3. 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，申請人得檢附切結書敘明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）

4. 子女被人收養者，於收養關係尚未終止之前，對本生父母、祖父母、兄弟姐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）

5. 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）

6. 被繼承人及繼承人為華僑，未辦理戶籍登記者，得檢附經我駐外館處驗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）

7. 華僑辦理不動產繼承登記，如被繼承人及繼承人在台未設有

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）

8. 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。（內政部 86 年 7 月 22 日 X 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）
10. 未會同辦理繼承登記之繼承人居住國外時，如未能檢附繼承人現在之戶籍謄本，其擬替代之證明文件，須能證明申請繼承人與被繼承人間之身分關係，及其為生存之人。（內政部 81 年 12 月 8 日台內地字第 8114921 號函）
11. 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 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，餘均得以身分證影本或戶口名簿影本代替戶籍謄本，並無規定戶籍謄本效期問題。（內政部 89 年 8 月 7 日台內地字第 8979865 號函）

## （二）繼承系統表

1. 繼承人申請繼承登記時，應依照被繼承人與繼承人之戶籍謄本，製作繼承系統表。繼承系統表應表明繼承人與被繼承人間身分關係。並依土地登記規則第 119 條第 3 項規定，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。免簽註住址、身分證號碼。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。又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。
2. 外國人死亡，依涉外民事法律適用法第 58 條規定，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）

- 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）

（三）法院准予備查之繼承權拋棄文件

- 1、拋棄繼承權人之姓名應與繼承系統表上記載相同。依卷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。
- 2、有關申辦繼承登記時，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。（內政部 88 年 2 月 12 日台內地字第 8802728 號函）

（四）繼承權拋棄書（繼承開始在 74 年 6 月 4 日以前，檢附拋棄繼承權有關文件，繼承開始在 74 年 6 月 5 日應檢附法院准予備查之證明文件）

- 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。又拋棄書所載拋棄日期不得在繼承開始前，亦不得在知悉日期 3 個月以後。所謂知悉其得繼承之時起 3 個月內拋棄繼承權，該期間之起算，係以繼承人知悉被繼承人死亡之時為準。（內政部 82 年 7 月 19 日台內地字第 8209194 號函）民法第 1174 條修正
- 2、拋棄書所蓋印章應與印鑑證明書之印鑑相符。
- 3、拋棄繼承權，不得由他繼承人代為拋棄。
- 4、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）

- 5、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）

#### （五）遺產分割協議書

- 1、已拋棄繼承權之未成年子女之父代理三名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）
- 2、已拋棄繼承權之母代理二名未成年子女間訂立遺產分割協議書有違民法第 106 條有關雙方代理之規定。（內政部 83 年 12 月 5 日台內地字第 8314979 號函）
- 3、多名未成年子女以同居之祖父母為法定監護人與其母協議分割遺產，無違反民法第 106 條禁止雙方代理之規定。（內政部 89 年 9 月 18 日台內中地字第 8917481 號函）
- 4、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）
- 5、應由全體繼承人參與協議分割行為，至繼承人因協議取得之財產為動產或不動產均可。不論分割之結果與應繼分是否相當，不課徵土地增值稅或契稅。遺產分割協議書應由協議分割人蓋與印鑑證明書相符之印鑑章並需檢附印鑑證明書。又遺產分割協議書應檢附正副本、正本需加貼不動產價值千分之一之印花稅票。

#### （六）遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件

- 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，應加蓋「依法免徵契稅及土地增值稅」字樣及查欠稅

費章。

- 2、部分繼承人申辦公同共有繼承登記，應繳之土地登記規費及罰鍰得准申請人就其法定應繼分之比例繳納。（內政部 84 年 10 月 21 日台內地字第 8482352 號函）
- 3、發生於民國 38 年 6 月 14 日前之繼承案件，申辦繼承登記免檢附遺產及贈與稅法第 42 條規定之文件，惟應查無欠繳土地稅後，再據以辦理。（內政部 83 年 3 月 10 日台內地字第 8303099 號函、內政部 84 年 7 月 14 日台內地字第 8410215 號函）
- 4、持憑依遺產及贈與稅法第 41 條規定核發之同意移轉證明書申辦遺產分割繼承登記，無同法第 41 條之 1 後段規定之適用（內政部 84 年 11 月 23 日台內地字第 8415291 號函）  
註：繼承人為二人以上時，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；該登記為公同共有之不動產，在全部應納款項未繳清前，不得辦理遺產分割登記或就公同共有之不動產權利為處分、變更及設定負擔登記。（遺產及贈與稅法第 41 條之 1）
- 5、未辦繼承登記之共有土地，於代管期間欠繳之地價稅，部分繼承人得按其應繼分繳納地價稅後辦理公同共有繼承登記。（內政部 86 年 10 月 1 日台內地字第 8609337 號函）
- 6、繼承人之一死亡，再轉繼承人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公同共有之繼承登記，惟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）
- 7、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，登記機關仍應受理登記並於完成登記後，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)

- 8、國稅稽徵機關核發同意移證明書時，應就同意移轉之被繼承人不動產權利範圍全部為之，避免造成同一土地有繼承人與被繼承人並存之不合理現象；至已由主管稽徵機關核發部份權利範圍移轉同意書者，地政機關得權宜受理其申辦繼承登記。(內政部 85 年 10 月 14 日台內地字第 8581527 號函)
- 9、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)

#### (七) 權利書狀或切結書

- 1、申請繼承登記時，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、因法院確定判決登記者免附。

#### (八) 遺囑

- 1、代筆遺囑僅載明二人為見證人，一人為代筆人，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)
- 2、遺囑見證人是否符合民法第 1198 條之規定，除該遺囑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)
- 3、以遺囑方式辦理繼承，縱其遺囑違反有關特留分之規定，地政機關亦毋庸命申請人提出其已通知其他繼承人行使扣減權之證明，而得逕予受理登記。(繼承登記法令補充規定第 78 點)
- 4、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。

前項之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。  
(繼承登記法令補充規定第 79 點)

- 5、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。惟如口授遺囑依其方式已具備代筆遺囑之要件時，得視為代筆遺囑。
- 6、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)
- 7、自書遺囑塗改部分如不影響自書遺囑之要件，自無損及自書遺囑之效力。(內政部 80 年 11 月 9 日台內地字第 8005513 號函)
- 8、自書遺囑有增刪，於公證時依公證法第八十三條規定辦理，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)
- 9、實際代筆人與遺囑所載代筆人不同一人，該代筆遺囑無效。(內政部 80 年 10 月 29 日台內地字第 8072703 號函)
- 10、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)
- 11、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)
- 12、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)

- 13、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）
- 14、代筆遺囑，代筆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、102 年 1 月 23 日內授中辦地字第 1026650070 號令修正）
- 15、遺囑見證人之身分證明得以戶籍謄本或身分證影本為之。（內政部 90 年 9 月 5 日台內中地字第 9013045 號函）
- 16、代筆遺囑指定之繼承人，於繼承事實發生前已先被繼承人死亡，依民法第 1140 條規定，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 092001485 號函）
- 17、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）
- 18、有關持遺囑辦理繼承所有權移轉登記時，申請人如已檢附未被遺囑指定繼承之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本資料供登記機關查對其與被繼承人之關係者，或登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免檢未被遺囑指定繼承之繼承人現在之戶籍謄本（內政部 94 年 7 月 21 日內授中辦地字第 0940048932 號函）
- 19、受遺贈人於遺囑發生效力前死亡者，其遺贈不生效力；非屬上開情形，單純遺贈，自遺贈人死亡時，發生效力，與遺囑同。至遺贈之效力，僅具債權效力（含債權請求權），若受遺贈人有繼承人存在，可向遺贈人之繼承人為所有權移轉登記或交付變賣後價款之請求，在未為移轉登記或交付前，其所有權仍歸屬於遺贈人繼承人所有。（法務部 95 年 2 月 2 日法律決字第 0940051099 號）

函)

- 20、按遺囑之執行，均在遺囑人死亡之後，該人不能躬自執行，故須由他人執行之。以繼承人充當執行人，雖似極為適當，然遺囑之內容，與繼承人之利害不能一致，且繼承人未必皆為適當執行人（如無行為能力或缺乏事務經驗），故民法不以繼承人為法定執行人，而另設遺囑執行人，由繼承人以外之人，充任遺囑執行人。惟現行民法繼承編對於遺囑執行人之資格，除未成年人及禁治產人外，並無任何限制（民法第1210條參照）。未成年人雖已結婚，亦不得為遺囑執行人（司法院26年院字第1628號解釋參照）。準此，**繼承人及受遺贈人亦得為遺囑執行人**，固不待言。（法務部89年1月26日（89）法律字第050760號）
- 21、依民法第1216條「繼承人於遺囑執行人執行職務中，不得處分與遺囑有關遺產，並不得妨礙其職務之執行。」之規定，是繼承人對於與遺囑有關之遺產，已喪失處分權，不生由他人代理問題，故遺囑執行人管理遺產並為執行遺囑上必要行為之職務，無須徵得繼承人同意，與民法第106條所規範情形不同。本案倘經審認繼承人邢○兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人遺產繼承登記，係依被繼承人指示為執行上必要行為者，無民法第106條規定之適用。（內政部101年8月17日內授中辦地字第1016037018號函）
- 22、遺囑保管人知有繼承開始之事實時，應即將遺囑交付遺囑執行人，並以適當方法通知已知之繼承人；無遺囑執行人者，應通知已知之繼承人、債權人、受遺贈人及其他利害關係人。無保管人而由繼承人發現遺囑者，亦同。（民法第1212條）<sup>103.1.29</sup>

#### 十五、登記規費及罰鍰

- （一）對於逾期申請辦理土地權利變更登記者，縱申請登記之案件經駁回或由申請人撤回，其已繳之登記費罰鍰均不予退還。（內政部82年1月19日台內地字第8116995號函）

- (二) 申辦繼承登記案件如有大陸地區繼承人，則在臺繼承人於繼承開始起 3 年期間內，因等待大陸地區繼承人為繼承與否表示之期間，得視為不可歸責於申請人之期間，於計算登記費罰鍰時，予以扣除。(內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函)
- (三) 共有人未會同申請之登記案件，其登記作業方式及註記內容均不盡相同，為避免作業分歧，登記簿註記之文字格式統一為「未會同申請，欠繳登記費○○元、書狀費○○元及代管費用○○元(無罰鍰或代管情事者免登載)，繳清後發狀」。另本案既已於登記簿註記欠繳之相關文字，故毋需另行設置專簿管制。(內政部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函)(內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令修正)
- (四) 繼承登記之登記費以申報地價、稅捐機關核定繳(免)納契稅價值千分之一計納之。又繼承登記應於繼承開始後六個月內為之，其逾期申請者，每逾一個月加征一倍之罰鍰，最高罰至 20 倍為限。上開繼承開始之日起 6 個月內為之，係指被繼承人自然死亡而言，如係法院宣告死亡者，應自法院送達判決之翌日起算 6 個月內為之，如有逾期再課以逾期罰鍰。
- (五) 向法院申請限定繼承，自繼承人向法院提出聲請至經法院裁定確定公示催告期間，得視為不可歸責當事人之可扣除期間，於期間屆滿時登記機關始准予受理繼承移轉登記。(內政部 92 年 7 月 3 日內授中辦地字第 0920009960 號函)



## 第八章 土地權利信託登記

### 第一節 信託登記

#### 壹、意義

土地權利因成立信託關係而由委託人或其繼承人移轉予受託人或為其他處分，向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

#### 貳、一般規定

一、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。（信託法第1條）

要件：1、信託必有財產權之移轉於受託人，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產。

2、受託人於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人，亦即受託人因此取得信託財產之管理或處分權限而積極管理或處分信託財產。（法務部 95 年 05 月 09 日法律決字第 0950014685 號函）

二、信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。（信託法第2條）

三、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。（信託法第3條）

四、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）

五、信託行為，有下列各款情形之一者，無效：（一）其目的違反強制或禁止規定者。（二）其目的違反公共秩序或善良風俗者。（三）以進行訴願或訴訟為主要目的者。（四）以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。（信託法第5條）

例如：私法人不得承受耕地…

六、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）

七、受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。（信託法第10條）

八、受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。（信託法第11條）

- 九、對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。  
違反前項規定者，委託人、受益人或受託人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。強制執行法第 18 條第 2 項、第 3 項之規定，於前項情形，準用之。（信託法第 12 條）
- 十、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）
- 十一、未成年人、禁治產人及破產人，不得為受託人。（信託法第 21 條）
- 十二、同一信託之受託人有數人時，信託財產為其共同共有。  
前項情形，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）
- 十三、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。（信託法第 34 條）
- 十四、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、2 項）
- 十五、未成年人、禁治產人及破產人，不得為信託監察人。（信託法第 53 條）
- 十六、公益信託之設立及其受託人，應經目的事業主管機關之許可。  
前項許可之申請，由受託人為之。（信託法第 70 條）
- 十七、公益信託應置信託監察人。（信託法第 75 條）
- 十八、信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。（土地登記規則第 125 條）
- 十九、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，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受託人申請之。

第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，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）

二十、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，應依第130條至第132條規定辦理。（土地登記規則第127條）

二十一、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。前項其他登記事項欄記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。（土地登記規則第130條）

二十二、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）

二十三、配合土地登記規則第130條第1項規定：「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。」爰土地登記複丈地價地用電腦系統規範及其登記作業手冊規定，辦理信託登記時，應於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄記明「GJ：『委託人：○○○』」及「GH：信託財產，信託內容詳信託專簿」等兩種註記。為免民眾須先申請異動索引查知原信託登記收件字號後，始得申請閱覽或複印信託專簿，修正代碼「GH：信託財產，信託內容詳信託專簿」，增加登錄內容「：依○○○年○○月○○日收件○○字第○○○○○號辦理」。（內政部100年8月16日內授中辦地字第1000725281號函）

二十四、土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，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，準用第24條之1及土地

法第 79 條之 2 規定。

信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。（土地登記規則第 132 條）

二十五、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 條）

二十六、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 34 條之 1 執行要點第 3 點）（內政部 91 年 11 月 26 日台內中地字第 0910016580 號函）

二十七、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 日法 87 律字第 049629 號函）

二十八、土地所有權因信託行為成立，由委託人移轉予受託人，查欠稅費之規定：

（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 8612859 號函）

（二）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」。（財政部 87 年 3 月 16 日台財稅第 871934721 號函）

二十九、不動產在信託法公佈實施前以「買賣」為登記原因辦竣所有權移轉登記，事後不得以「信託返還」為登記原因辦理移轉登記。（內政部 87 年 2 月 7 日台內地字第 8702434 號函）

三十、金融機關及信託公司間辦理抵押權信託移轉登記，得參依本部 86 年 7 月 31 日台內地字第 8684763 號函示意旨辦理，即其援用已函送地政事務所備查之文件者，應由總機構行文敘明。

在同一地政事務所僅須於第一件登記申請案檢附有關證明文件，免再逐案檢附證明文件之方式辦理。（內政部 88 年 9 月 17 日台內中地字第 8885915 號函）

三十一、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稱遺囑信託，遺囑信託屬單獨行為。因此，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 8908199 號函）

註：繼承屬法律行為以外之事實，因繼承所生不動產物權之變動，依民法第 759 條規定，繼承人於登記前已取得被繼承人之不動產物權。故如土地權利以遺囑方式成立信託者，於遺囑人死亡時，必須先辦理繼承登記，再由繼承人或遺囑執行人會同受託人申辦信託登記。

三十二、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)

三十三、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，並影印登記案件一份存於專簿公示。(內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9017370 號函)

註：依信託本旨處分受託土地其信託關係由信託土地轉為信託金錢，信託關係並不當然消滅。

三十四、消極信託並非我國信託法所認定之信託，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、90 年 11 月 30 日台內中地字第 9018612 號函)

(消極信託：縱以「信託」為名，因受託人並無管理或處分權限而僅為信託財產之形式上所有權，屬於消極信託，尚非信託法上所稱之信託)

三十五、原住民保留地申辦信託登記，其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)

三十六、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 09100067064 號函)

三十七、區分建物之基地以贈與方式移轉，而建物則以信託方式移轉予同一人，與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定不符，登記機關應不予受理登記。(內政部 91 年 9 月 10 日台內中地字第 0910085083 號函)

三十八、信託法第 34 條規定：「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。」原則上受託人不得兼為受益人，但本案例受託人為委託人之母親，就信託本旨而言，應無脫法之意圖。且受託人僅為孳息受益人中之一人，他人自包括委託人以

自己為受益人之情形在內，本案可受理。。（內政部 91 年 12 月 19 日台內中地字第 0910020089 號函）

- 三十九、受託人就受託之信託財產與其自有財產與他共有人共同申辦共有物分割登記，無違民法第 106 條禁止雙方代理之規定，惟信託財產因辦理共有物分割致信託標的變更，自應於取得後之信託標的，依土地登記規則第 130 條規定，於所有權其他登記事項欄記明信託財產及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。（內政部 92 年 2 月 6 日內授中辦地字第 092000866 號函）
- 四十、市有非公用土地依信託法規定信託登記地上權與受託人，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 日內授中辦地第 0920002187 號函）
- 四十一、已辦竣信託登記之土地，受託人將信託財產依信託目的申辦所有權拋棄登記，與信託本旨有違，登記機關應不予受理。（內政部 92 年 4 月 25 日內授中辦地字第 0920005771 號函）
- 四十二、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，稱為事務信託或指示信託。（內政部 92 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0920017005 號函）
- 四十三、已辦理自益信託登記之土地，受託人擬將土地以「受託人名義」贈與他人，縱為信託契約所明定，亦與信託本旨有違，且若係為使受託人假信託之方式而遂行其節稅或其他脫法之目的，信託行為自是無效，登記機關應不予受理。（內政部 92 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0920014033 號函）
- 四十四、信託之委託人為不同之自然人，其所信託之財產雖為同一地號土地，惟係各以其所有權之應有部分信託並分別與受託人訂定信託契約，各自移轉其財產權，自可依其所訂信託契約書分別申請信託移轉登記，故登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀方式辦理。（內政部 92 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0920084443 號函）
- 四十五、被繼承人於死亡前已向稽徵機關辦理土地、房屋信託贈與申報，至死亡時尚未辦竣移轉登記，該信託關係未成立，無從對委託人之繼承人產生履行移轉登記之義務。（法務部 92 年 10 月 8 日法律字第 0920038195 號函）

- 四十六、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，應檢附文件：(內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函)
- (一) 土地登記申請書(備註欄應簽註已依規定公告或通知債務人)
  - (二) 抵押權(金融資產信託)移轉契約書正副本
  - (三) 他項權利證明書
  - (四) 受託人身分證明文件
  - (五) 委託人身分證明文件及印鑑證明(得援用已函送地政事務所所備查之文件，免逐案檢附)
  - (六) 財政部核准文件(93 年 7 月 1 日主管機關變更為行政院金融機構監督管理委員會)
  - (七) 債權額決算確定證明書(讓與最高限額抵押權時檢附)
  - (八) 特殊目的信託契約書影本
- 四十七、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) 100.6.20
- 四十八、國民住宅辦理信託登記應符合國民住宅條例規定：
- 內容：國民住宅所有權人欲將該國民住宅辦理信託登記，得逕依信託法規定辦理；惟該國民住宅若為取得使用執照未滿 15 年者且其信託行為係以國民住宅條例規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿 1 年」之限制；若該國民住宅為取得使用執照滿 15 年以上者，則不受上開規定限制。另信託財產之管理或處分方法應符合國民住宅條例及其相關法令之規定。(內政部 93 年 6 月 2 日台內營字第 0920086968 號令)
- 四十九、貸款自建國民住宅者欲將該國民住宅及基地辦理信託登記，且其信託行為係國民住宅條例第 28 條規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿 2 年」、「提前清償○貸款本息」之規定，並經該管國民住宅主管機關之同意始得為之。(內政部營建署 93 年 5 月 17 日營署建管字第 0932907699 號函)
- 五十、關於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。(94 年 10 月 6 日內授中辦地字第



09400528950 號函)

- 五十一、同一標的不動產設定抵押權後，再以信託方式委託抵押權人管理處分(出售)而為受託人，其權利不生混同問題，至是否會致信託財產利益與受託人自身利益於衝突，或妨害其他債權人權利之行使，尚非登記機關審認範圍。是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，則可准其辦理信託登記。(內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940053723 號函)
- 五十二、耕地所有權人欲將耕地信託予他人者，仍應踐行耕地所有權移轉登記之程序，始可成立信託關係，縱權利移轉之登記原因為「信託」，仍無礙該信託登記屬所有權移轉登記之本質。是耕地不得信託予私法人之信託業，地政機關不應受理信託登記。故即使委託人依「行政院及所屬機關政務人員財產強制信託實施要點」第 2 點第 1 款及第 3 點規定，將其所有耕地辦理信託登記移轉予信託業，不符農業發展條例第 33 條、第 34 條規定，地政機關不應受理。(內政部 95 年 10 月 14 日內授中辦地字第 0950052080 號)
- 五十三、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者兼抵押權人身分申辦抵押權設定登記(96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960052318 號)
- 五十四、私法人於農業發展條例修正公布生效前合法取得之土地，嗣經政府補註用地別變更為耕地申辦信託登記，並約定受益人為委託人，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)
- 五十五、關於土地信託期間，如經審認未違反該信託契約之信託目的者，受託人可出售信託財產予信託歸屬權利人(內政部 97 年 3 月 11 日內授中辦地字第 0970042371 號函)
- 五十六、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，地政機關得依存查文件處理。(內政部 97 年 12 月 16 日內授中辦地字第 0970724856 號函)
- 五十七、有關信託財產為農舍，當農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，其信託財產之受託人資格應符合無自用農舍條件。(內政部 98 年 10

月 16 日內授中辦地字第 0980050813 號)

五十八、依據信託法之規定，申辦信託登記時，委託人約定死亡時信託關係消滅，並指定信託財產歸屬於遺囑指定繼承人，如該信託契約內容明確且符合信託要件，縱該遺囑尚未生效，亦無礙於信託登記之公示意旨（內政部 99 年 09 月 09 日內授中辦地 字第 0990048410 號函）

◆註：日後若因委託人死亡而辦理信託歸屬受益人變更登記時，再由地政機關依權責審查遺囑是否符合民法關規定而據以辦理登記；倘經審認該遺囑未符合民法規定之要件，仍依…本法第 65 條規定以全體繼承人為財產歸屬人者，似與本法有關規定尚無不合」。

五十九、「研商信託契約形式態樣及其稅捐審查、核課原則」會議紀錄。  
(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：不適用遺贈稅法規定課徵贈與稅；信託財產發生之收入，屬委託人之所得，應由委託人併入其當年度所得額課徵所得稅。俟信託利益實際分配予非委託人時，屬委託人以自己之財產無償贈與他人，應依遺贈稅法第 4 條規定課徵贈與稅。

(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）或所得稅法第 3 條之 2（營利事業贈與部分）規定辦理。信託財產發生之收入，依所得稅法第 3 條之 4 規定課徵受益人所得稅。
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）或所得稅法第 3 條之 2（營利事業贈與部分）規定辦理。信託財產發生之收入，依所得稅法第 3 條之 4 規定課徵受益人所得稅。
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；信託財產發生之收入，屬委託人之所得，應由委託人併入其當年度所得

額課徵所得稅。俟信託利益實際分配予非委託人時，屬委託人以自己之財產無償贈與他人，應依遺贈稅法第4條規定課徵贈與稅。

(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；信託財產發生之收入，屬委託人之所得，應由委託人併入其當年度所得額課徵所得稅。俟信託利益實際分配予非委託人時，屬委託人以自己之財產無償贈與他人，應依遺贈稅法第4條規定課徵贈與稅。
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）或所得稅法第3條之2（營利事業贈與部分）規定辦理。信託財產發生之收入，依所得稅法第3條之4第3項規定課徵受託人所得稅。

六十、土地所有權因信託行為成立，由委託人移轉予受託人，查欠稅費之規定：

(一) 土地所有權因信託移轉登記**無需申報土地移轉現值**，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) 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」。 (財政部 87 年 3 月 16 日台財稅字第 871934721 號函)

## 六十一、稅費

### (一) 土地增值稅

- 1、土地為信託財產者，於因信託行為成立，委託人與受託人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。(土地稅法第 28 條之 3 第 1 款)
- 2、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)
- 3、因實行抵押權而取得土地者，其辦理變更登記，免附土地增值稅完稅證明，移轉時應繳稅額依法仍由原土地所有權人負擔。(金融資產證券化條例第 38 條第 1 項第 3 款)

### (二) 契稅

- 1、不動產為信託財產者，於因信託行為成立，委託人與受託人間移轉所有權，不課徵契稅。(契稅條例第 14 條之 1 第 1 款)
- 2、因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)

### (三) 贈與稅

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，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。

信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時，適用前項規定課徵贈與稅。

信託關係存續中，委託人追加信託財產，致增加非委託人享有信託利益之權利者，於追加時，就增加部分，適用第一項規定課徵贈與稅。

前三項之納稅義務人為委託人。但委託人有第七條第一項但書各款情形之一者，以受託人為納稅義務人。（遺產及贈與稅法第5條之1第1項）

信託財產於因信託行為成立，委託人與受託人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法第5條之2第1款）

#### （四）遺產稅

因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時，其信託財產應依本法規定，課徵遺產稅。（遺產及贈與稅法第3條之2第1項）

#### （五）印花稅

1、因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）

2、受益人為委託人者，則信託行為成立及信託關係消滅時，均非屬印花稅之課稅範圍；如為他益信託者，應依印花稅法第8條第1項規定貼用印花稅票。（財政部90年5月4日台財稅字第0900450432號函）

3、信託財產之歸屬人為受託人應依規定貼用印花稅票。依印花稅法第5條第5款規定，讓受不動產契據亦屬印花稅之課徵範圍；同法第13條第3項規定，凡以非納稅憑證代替應納稅憑證使用者，仍應按其性質所屬類目貼用印花稅票。本案依信託契約書之信託條款第七款所載，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人為受託人，該信託契約書亦為信託關係消滅時，辦理信託歸屬移轉登記之主要文件，尚無需另訂移轉契約，故該信託契約書仍兼具讓受不動產契據性質，仍應依前開規定貼用印花稅票。（財政部86年9月23日台財稅第861917355號函）

### 伍、審查

一、以遺囑成立信託，其遺囑應符合民法法定要件。

- 二、申請信託登記，由申請人於申請書依信託契約或信託遺囑之權利價值自行填寫，按千分之一課徵登記費，但不適用土地法第 73 條第 2 項規定，即免課罰款。(內政部 90.2.6 台內中地字第 9080251 號函)
- 三、公職人員依公職人員財產申報法申辦不動產信託登記，免納登記規費。(內政部 97 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0970724280 號函)
- 四、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)
- 五、受託人如兼為同一信託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自己之利益而為違背信託本旨之行為，故為貫信託法第 1 條之立法目的，原則上受託人不得兼為受益人，更不得假管理或處分財產之便，以任何名義享有信託利益；信託登記條款約定受益人為委託人，當信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一。(內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 09400528950 號函)

## 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、一般規定

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。

前二項情形，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。（信託法第 45 條第 1 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第 23 條及第 24 條第 3 項所定之權利。第 1 項之規定，於前條第 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、公益信託之設立及其受託人，應經目的事業主管機關之許可。前項許可之申請，由受託人為之。（信託法第 70 條）

八、受託機構違反本條例之規定或不依不動產投資信託計畫或不動產資產信託計畫經營信託業務者，主管機關得變更受託機構並命原受託機構將該業務及信託財產移轉與新受託機構，或準用信託業法第 44 條之規定。  
(不動產證券化條例第 55 條第 1 項)

九、受託機構違反本條例或資產信託證券化計畫者，主管機關得命其將該業務及信託財產移轉與其他受託機構，或準用信託業法第 44 條之規定。  
(金融資產證券化條例第 106 條第 1 項)

十、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。前項登記，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。未能提出權利書狀時，準用前條第二項規定。(土地登記規則第 129 條)

十一、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)

## 十二、稅費

### (一) 土地增值稅

土地為信託財產者，於信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉所有權，不課徵土地增值稅。(土地稅法第 28 條之 3 第 2 款)

### (二) 契稅

不動產為信託財產者，於信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉所有權，不課徵契稅。(契稅條例第 14 條之 1 第 2 款)

### (三) 贈與稅

信託財產於信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅。(遺產及贈與稅法第 5 條之 2 第 2 款)

十三、土地所有權因受託人變更，由原受託人移轉予新受託人時，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」。 (財政部 87 年 3 月 16 日台財稅字第 871934721 號函)。

- 十四、已辦理信託登記之土地，嗣後因受託人變更申辦受託人變更登記，依信託法第 47 條規定，原受託人須將信託財產移轉於新受託人，由新受託人承繼屬於原受託人在信託上之權利義務關係；是以信託人將財產所有權移轉與新受託人，自應依規繳納登記費。(內政部 90 年 12 月 3 日台內中地字第 9017970 號函)

### 第三節 信託歸屬登記

#### 壹、 意義

土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外之歸屬權利人時，向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

#### 貳、 一般規定

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、2 項）

二、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。

三、信託財產依第 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）

四、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）

#### 五、 稅費稅費

##### (一) 土地增值稅

受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。（土地稅法第 5 條之 2）

土地為信託財產者，於因遺囑成立之信託，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。（土地稅法第 28 條之 3 第 4 款）

（二）契稅

1. 以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應由歸屬權利人估價立契，依第 16 條規定之期限申報繳納贈與契稅。（契稅條例第 7 條之 1）
2. 不動產為信託財產者，於因遺囑成立之信託，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。（契稅條例第 14 條之 1 第 4 款）

（三）贈與稅

信託財產於因信託關係消滅，委託人與受託人間或受託人與受益人間移轉或為其他處分者，不課徵贈與稅。（遺產及贈與稅法第 5 條之 2 第 4 款）

## 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、一般規定

一、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）

二、信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。前項委託人或其繼承人於不利於受託人之時期終止信託者，應負損害賠償責任。但有不得已之事由者，不在此限。（信託法第 63 條）

註：委託人死亡，如其信託關係未存續，可參照內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函由繼承人依法繳納遺產稅後，由全體或分割繼承後取得不動產繼承人會同受託人依土地登記規則第 128 條規定申辦塗銷信託登記。

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。（信託法第 64 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、特殊目的信託契約因下列事由而終止：（金融資產證券化條例第 51 條）

（一）信託法第 62 條所定之事由發生時。

（二）受益人會議之決議。

（三）法院所為終止特殊目的信託契約之裁判。

（四）其他主管機關基於保障受益人權益所定之事由發生時。

六、特殊目的信託契約終止時，受託機構應儘速處分信託財產，並將處分所得之現金依資產信託證券化計畫分配。

特殊目的信託契約因前條所定事由而終止時，受託機構處分信託財產，應依信託法第 35 條規定辦理。但特殊目的信託契約另有約定者，不在此限。（金融資產證券化條例第 52 條）

- 七、信託財產依第 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。如未能提出受託人持有之土地所有權狀或建物所有權狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀公告註銷。（土地登記規則第 128 條）
- 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、關於已辦理信託登記之土地，委託人及受託人會同申請塗銷信託，其檢附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後始得受理登記。（內政部 91 年 4 月 19 日台內中地字第 0910005403 號函）
- 十、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尚不得辦理塗銷登記。（內政部 91 年 12 月 9 日台內中地字第 0910018867 號函）
- 十一、欠繳土地稅之土地或欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記，又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，其既屬土地權利變更範疇，依土地稅法第 51 條及房屋稅條例第 22 條規定，土地及建物塗銷信託登記，仍應辦理查欠作業。（財政部 92 年 3 月 20 日台財稅字第 0920451443 令）
- 十二、函准法務部 95 年 11 月 24 日法律字第 0950042379 號函略以：「…按信託法第 63 條第 1 項規定…信託利益全部由委託人享有之信託契約，經委託人向受託人（如受託人有數人時，應向其全體）為終止契約之意思表示，且該終止之意思表示依民法第 94 條、第 95 條及其他相關規定發生效力後，即生終止之效果。」從而，自益信託之委託人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）
- 十三、函准法務部 96 年 5 月 18 日法律決字第 0960018145 號函略以：「…按契約約定內容除違反法律強制或禁止規定，或有背於公共秩序善

良風俗而無效外(民法第 71 條、第 72 條參照)，基於契約自由原則，當事人自得為特別之約定。自益信託委託人未依信託契約之特別約定，即予單方片面終止契約者，自不生終止契約之效力。」從而，倘信託契約另行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，檢附存證信函單獨申請塗銷登記。(內政部 96 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0960047989 號函)

十四、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)

#### 十五、稅費

##### (一) 土地增值稅

- 1、土地為信託財產者，信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，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。(土地稅法第 28 條之 3 第 3 款)
- 2、信託財產者，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。(土地稅法第 28 條之 3 第 4 款)

##### (二) 契稅

- 1、不動產為信託財產者，於信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，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。(契稅條例第 14 條之 1 第 3 款)
- 2、不動產為信託財產者，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。(契稅條例第 14 條之 1 第 4 款)

(三) 贈與稅信託財產，因信託關係消滅，委託人與受託人間或受託人與受益人間移轉所有權，不課徵土地贈與稅。(遺產及贈與稅法第 5 條之 2 第 4 款)

十六、土地所有權因信託關係消滅，信託財產回復至委託人所有時，查欠稅費之規定：

(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) 信託土地經法院判決塗銷信託登記，於辦理回復原所有權人名義登記時，免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠。（內政部 96 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0960052581 號函）

## 第五節 信託內容變更登記

### 貳、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、一般規定

一、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，以申請書向登記機關提出申請。登記機關於接獲前項申請書後，應依信託內容變更文件，將異動內容、異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將申請書一併裝入信託專簿。（土地登記規則第 133 條）

二、已辦竣信託登記之土地，申辦信託登記內容變更登記事宜

「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」第（17）欄 8. 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，以申請登記事由「註記」，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以代碼「00」辦理，註記內容為：「○○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） 註：契約書修正後為第 15 欄

三、已辦竣信託登記，當事人間信託契約內容有變更，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信託契約書相同者，得免檢附委託人印鑑證明。（內政部 94 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0940043264 號函）

四、有關自益信託之委託人死亡，如其信託關係並未終止，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。亦得由繼承人檢附登記申請書、登記清冊及土地登記規則第 119 條規定之證明文件單獨申辦登記，並由地政事務所於地籍資料所有權部其他登記事項欄註記『原受益人因死亡而繼承，依 00 年 00 月 00 日收件 00 字 00 號申請信託內容變更，詳信託專簿。』，登記完竣後再由地政事務所通知受託人。」（內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函）



❖以土地為信託財產，信託契約明定信託財產之受益人為委託人，委託人於信託關係存續中死亡，嗣受託人出售信託土地或移轉信託土地與委託人之繼承人，所涉土地增值稅之核課規定如下：

(一)受託人出售該信託土地時，其前次移轉現值，依土地稅法第 31 條之 1 第 1 項規定，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為準。

(二)委託人之繼承人依信託法第 63 條規定終止信託，受託人依同法第 65 條規定移轉該信託土地與委託人之繼承人時，依土地稅法第 28 條之 3 第 3 款規定不課徵土地增值稅。(財政部 103 年 10 月 23 日台財稅字第 10300613270 號)

五、受託人兼具抵押權人身分時，應由該受託人單獨申請抵押權內容變更登記，並於登記清冊備註欄表明申請變更之內容，而免附抵押權內容變更契約書。(99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號)

六、有關受託人因繼承成為信託財產之受益人，應否准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)

七、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(土地登記規則第 115 條第 2 項參照)，因有利益衝突之情事，受託人應有本法第 35 條第 1 項之適用，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，至於本案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)

## 第九章 土地重劃登記

### 壹、意義：

為達到土地使用之經濟，便利與合適，將一定地區內各宗土地之地界，重新整理劃定，區內所需公共設施用地及工程費用。由參加重劃之土地所有權人按土地受益比例共同負擔之，再將剩餘土地重行分配與土地所有權人所為之登記。

### 貳、一般規定：

一、重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：

（一）土地移轉、分割或設定負擔。

（二）建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。

（平均地權條例第 59 條第 1、2 項）

二、左列事項非屬本條例第五十九條第一項規定公告禁止或限制事項：

（一）土地繼承登記。

（二）建物及其基地登記。

（三）因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記。

（四）因強制執行、土地徵收或法院判決確定，申請登記者。

（五）共有土地因實施耕者有其田部分徵收放領，辦理持分交換移轉登記者。

（六）實施重劃本身所必要之作業。

本條例第 59 條第 2 項所稱禁止或限制期間一年六個月為期，係指各禁止或限制事項，不論分別或同時辦理公告禁止或限制，其全部期間合計不得超過一年六個月。（市地重劃實施辦法第 11 條）

三、直轄市或縣（市）政府依本條例第五十九條報經上級主管機關核定及公告禁止或限制事項後，應將重劃區土地列冊送該管登記機關，將禁止土地移轉、分割或設定負擔事項，加註於土地登記簿，並通知有關機關對重劃區內建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項加以管制，於禁止或限制期限屆滿時，立即通知註銷。

（市地重劃實施辦法第 12 條）

四、市地重劃區土地經依平均地權條例第 59 條規定公告禁止移轉等事項，縱在公告前已申報移轉現值，其在公告後始申辦移轉登記，仍應受該

條之限制。（內政部 78 年 7 月 12 日台內地字第 715120 號函）

- 五、重劃範圍內之土地，於公告禁止或限制期間，得申辦剩餘財產差額分配登記。（內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函）
- 六、自辦重劃區內地主於公告禁止期間已屆滿，而重劃會再申請展延之禁止限制期間未公告前，可申辦贈與移轉登記。（內政部 83 年 10 月 27 日台內地字第 8386953 號函）
- 七、停止受理土地登記期間，如土地分配公告已確定，可公告解除停止受理登記之限制。（內政部 71 年 9 月 8 日台內地字第 109804 號函）
- 八、市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。（平均地權條例第 62 條）
- 九、重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。  
依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。第二項應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。（平均地權條例第 60-1 條）
- 十、市地重劃區內，經重劃分配之土地，重劃機關應以書面分別通知原土地所有權人及使用人，限期辦理遷讓或接管；逾期不遷讓者，得移送法院強制執行；逾期不接管者，自限期屆滿之日起，視為已接管。（平均地權條例第 67 條）
- 十一、重劃土地辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等資料送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。其有應繳納差額地價者，並應通知該管登記機關於土地登記總簿加註「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記。」字樣，於土地所有權人繳清差額地價時，立即通知該管登記機關註銷。重劃後分配之土地，於辦竣權利變更登記前，主管機關得經其相鄰土地所有權人之同意，合併為共有，但設有他項權利者，應徵

得他項權利人之同意。（市地重劃實施辦法第 44 條第 1 項）

- 十二、地上權、永佃權及地役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、永佃權人或地役權人得向土地所有權人請求相當之補償。土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。（平均地權條例第 64 條）
- 十三、重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、永佃權、地役權或典權者，並應附具位置圖。前項轉載，應通知他項權利人。重劃前土地經辦竣限制登記者，準用前二項規定。（平均地權條例施行細則第 91 條）
- 十四、信託土地參與市地重劃時，計算是否同意參加重劃之人數，應以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。（內政部 95 年 6 月 15 日內授中辦地字第 0950047209 號函）
- 十五、重劃前土地已設定抵押權，其轉載之「權利範圍」欄應以重劃後應分配面積占實際分配面積之比例填載。（內政部 89 年 5 月 16 日台內中地字第 8979366 號函）
- 十六、共有土地經全部共有人協議按分管位置分配者，得逕為登記（內政部 71 年 10 月 26 日台內地字第 116645 號函）
- 十七、重劃土地在重劃工程費用或差額地價未繳清前不得移轉，不包括「繼承」。（內政部 72 年 5 月 21 日台內地字第 157414 號函）
- 十八、依本條例第 64 條之 1 規定實施重劃未受分配之土地上原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起二個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。（平均地權條例施行細則第 92 條）
- 十九、重劃區內已辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，因辦理重劃致全部或部分拆除者，主管機關應列冊送由該管登記機關逕為辦理

消滅登記或標示變更登記，並通知建物所有權人於三十日內繳交或換領建物權利書狀。未於規定期限內繳交或換領者，宣告其建物權利書狀無效；建物所有權人於領取建物拆遷補償費時已繳交建物權利書狀者，主管機關應一併檢附。前項換領建物書狀，免收登記費及書狀費。（市地重劃實施辦法第 45 條）

二十、因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。（土地登記規則第 91 條）

二十一、重劃區內經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地及抵費地，登記為直轄市或縣（市）有。其由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。前項經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地，管理機關為各該公共設施主管機關，抵費地管理機關為直轄市或縣（市）主管機關。其由中央主管機關辦理者，抵費地管理機關為中央主管機關。（市地重劃實施辦法第 50 條）

二十二、自辦市地重劃共同負擔及抵充之公共設施用地，登記為直轄市或縣（市）有；管理機關為各該公共設施主管機關。抵費地在未出售前，以直轄市或縣（市）主管機關為管理機關，於出售後，登記與承受人。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 39 條）

二十三、重劃區內抵費地需繳納工程受益費及其出售辦理移轉登記，亦應申報現值並由稅捐機關查註有無欠繳稅費。（內政部 76 年 6 月 23 日台內地字第 513916 號函）

二十四、公辦市地重劃抵費地出售，依土地稅法第 28 條規定，其係屬各級政府出售之公有土地免徵土地增值稅性質，其申報移轉現值以實際出售價額核定，以憑辦理土地所有權登記，為簡化申報作業流程，並得以抵費地出售清冊代替土地現值申報書申報。（內政部 99 年 9 月 6 日內授中辦地字第 0990725376 號函）

二十五、自辦市地重劃會出售抵費地所書立產權移轉證明書，應依法貼用印花稅票。（財政部 76 年 12 月 11 日台財稅字第 760271942 號函）

二十六、自辦市地重劃區抵費地，原土地所有權人或鄰地所有權人不能享

- 有優先購買權。(內政部 72 年 5 月 24 日台內地字第 157736 號函)。
- 二十七、「土地所有權人依本條例第 60 條負擔之公共設施用地及抵費地，不計徵土地增值稅」，分別為平均地權條例第 35 條但書及同條例施行細則第 87 條第 1 項所明定，故本案該等土地，其前次移轉現值無計算之必要。(內政部 96 年 5 月 18 日內授中辦地字第 0960045729 號函)
- 二十八、自辦市地重劃區之抵費地既未登記所有權歸屬，依規定、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，登記機關亦應依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)
- 二十九、農地重劃抵費地在未標售前，得辦理徵收。(內政部 78 年 5 月 15 日台內地字第 691954 號函)
- 三十、重劃區劃餘地、零星集中土地之標售，免課徵土地增值稅。(內政部 67 年 12 月 1 日台內地字第 819787 號函)
- 三十一、重劃前土地已設定地上權而於重劃後分配土地者，其原設定地上權位置如已無法確定者，宜俟雙方自行協議或循司法途徑確定其位置後，再據以辦理。(內政部 79 年 1 月 15 日台內地字第 763638 號函)
- 三十二、農地重劃區未標售前之抵費地、零星集中地，於辦理登記時，請於土地登記簿所有權人欄中之「姓名」欄蓋「空白」戳章，「管理者」欄蓋「○○縣(市)政府」，並於「備考」欄加蓋「抵費地」或「零星集中地」戳記。(內政部 80 年 6 月 22 日台內地字第 933453 號函)
- 三十三、重劃前土地已設定抵押權，依照平均地權條例施行細則第 91 條規定轉載於重劃後分配之土地者，為維持該抵押權效力及於原設定土地之原則，其轉載之「權利範圍」欄應以重劃後應分配面積占實際分配面積之比例填載。(內政部 89 年 5 月 16 日台內中地字第 8979366 號函)

#### 肆、審查

- 一、核對重劃土地清冊、他項權利清冊、限制登記清冊、三七五租約清冊、應(繳)領差額地價清冊所列土地標示、所有權部、他項權利部，重劃前土地所有權部、他項權利簿之比對登記簿不符資料，統一彙整後

迅速匯整通報縣市政府更正重劃清冊。

- 二、他項權利之登記應判斷各他項權利先後順序，簽註共同擔保檔號、權利標的等。重劃前他項權利如有多個權利人共有一他項權利之情形，審查應特別簽註，俾登校人員以子號登記次序登打後抵押權人之抵押權，以維持其共同擔保狀態。同一所有權人之不同土地分別設定於不同抵押權人，而合併分配同一土地者，因無法判別其順序，應暫緩辦理相關地號重劃登記，並陳報縣府處理。
- 三、他項權利如為地上權者，應附具位置圖，如未檢付者，應於其他登記事項欄加註「依內政部 85 年 1 月 10 日台內地字第 8416170 號函，本筆土地因辦理土地重劃，地上權位置未確定」。
- 四、三七五租約、限制登記及未繳清差額地價等註記內容，依各囑託清冊轉載至重劃後土地相關欄項。
- 五、重劃後仍留存之建物，應依重測後各段別分別逐一收件辦理標示變更登記，其他登記事項若有需轉載至重劃後建物者，應配合簽註。
- 六、農地重劃區內抵費地標售及自辦市地重劃區內抵費地出售辦理移轉登記，應繳納登記費。（內政部 79 年 10 月 19 日台內地字第 847035 號函、內政佈 82 年 7 月 29 日台內地字第 8209803 號函）

## 第十章 更正登記及限制登記

### 第一節 更正登記

#### 壹、意義

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所為之登記。

#### 貳、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、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，並不得超過六位數。

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三十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）

五、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）

六、名義更正：

（一）台灣光復初期誤以死者名義申辦登記所為之更正登記。

（二）胎兒為死產者，依土地登記規則第121條第2項所為之更正登記。



- (三) 98 年 7 月 23 日民法修正施行後，共有人之一或其繼承人依土地法第 12 條規定就原已滅失之共有土地申請復權登記為死者名義所為之更正登記。(登記原因標準用語)
- 七、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)
- 八、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，再依土地法第 69 條及土地登記規則第 134 條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 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 20 點)
- 九、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)
- (一) 土地面積係日據時期計算錯誤者。
- (二) 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。
- (三) 都市計畫樁位測定並無錯誤，因地籍逕為分割測量錯誤者。
- 十、土地法第 43 條所規定之絕對效力，係就第三人關係而言，即第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記之無效而被追奪，並非一經登記後即不能復為權利之變更登記，若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，以資解決。(行政院 56 年 10 月 4 日台訴字第 7767 號令)
- 十一、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)
- 十二、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，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。(內政部 78 年 11 月 18 日台內地字第 754853 號函)
- 十三、日據時期之建物保存登記，於辦理土地總登記時移載為地上權登記，得申請更正登記。(內政部 70 年 9 月 16 日台內地字第 35635 號函)

- 十四、土地登記簿記載日人姓名之土地，由國有財產局申請更正為中華民國名義。(內政部 75 年 7 月 23 日台內地字第 427620 號函)
- 十五、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)
- 十六、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)
- 十七、部分繼承人，就被繼承人之土地，申請為共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)
- ❖說明：「..該繼承人如確有合法拋棄繼承之事實，在執行程序未終結前，應由執行法院通知地政機關辦理更正登記，執行程序終結後，可由利害關係人逕向地政事務所申請更正登記。..」(司法院秘書長 81 年 7 月 1 日秘台廳字第 09203 號函)
- 十八、國民身分證統一編號錯誤或重複案件，地政機關得依戶政機關函送之資料逕為辦理更正登記。(內政部 87 年 7 月 20 日台內地字第 8707737 號函)
- 十九、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 11 月 16 日台內地字第 8712002 號函)
- 二十、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：
- (一)原土地所有權狀或他項權利證明書。
  - (二)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。
  - (三)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。
- (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)
- 二十一、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，並提供其查得正確之身分證統一編號及載有更正記事之

相關戶籍證明文件者，地政機關得參採辦理統一編號更正登記。  
(內政部 94 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0940726275 號函)

二十二、申請姓名變更登記時，如檢附戶政機關所出具係因戶政人員戶籍資料過錄錯誤之姓名更正，所衍生關係人須辦理姓名變更之公函，得免費換發權利書狀。(內政部 101 年 7 月 25 日內授中辦地字第 1016037229 號函)

二十三、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)

二十四、有關共有人之一或其繼承人依本部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令規定，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，以登記原因「回復」辦竣復權登記者，嗣後他共有人之繼承人證明該時他共有人業已死亡，其繼承人亦得檢附上開規則第 119 條規定之證明文件逕以「名義更正」為登記原因，將原登載於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。(內政部中華民國 100 年 4 月 1 日內授中辦地字第 1000724119 號令)

二十五、更正登記法令補充規定(內政部 100 年 6 月 24 日內授中辦地字第 1000724781 號令)

(一) 因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，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。

(二) 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。

(三) 公有土地之管理機關有二個以上不同名稱，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。

(四) 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 條後段規定辦理。
- (五) 法院或行政執行處拍賣土地，經拍定人辦竣移轉登記後，執行法院或行政執行處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。
- (六) 申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。
- (七) 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。
- (八) 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。
- (九) 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。
- (十) 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。
- (十一) 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。

- (十二) 部分繼承人，就被繼承人之土地，申請為共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。

## 二十二、依地籍清理條例辦理更正登記相關規定：

- (一) 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，指中華民國 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)

- (二) 前條規定之土地，依下列方式處理：

- 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第十一條第一項規定辦理。

原權利人中有前條第二項但書情形者，應依該日本人之股權或出資比例登記為國有。(地籍清理條例第 18 條)

- (三) 地籍清理條例第 17 條及第 18 條規定以日據時期會社或組合名義申辦更正登記事宜：(內政部 98 年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號令)

- 1、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：

- (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。

2、是類土地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。

(四) 以日據時期會社或組合名義登記之土地，經財政部國有財產局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華民國，管理者為財政部國有財產局，權利範圍○○○」（代碼「00」，一般註記事項）。（內政部 99 年 8 月 5 日台內地字第 0990157375 號函）

(五) 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)

- (六) 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) 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)
- (七) 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)
- (八) 登記機關依地籍清理條例受理申請登記，經審查無誤者，除第 19 條至第 26 條及第 34 條至第 39 條規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告三個月。」及「已登記之土地權利，除第 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。」分為本條例第 8 條及第 32 條所明定，貴處前揭函為登記名義人於土地總登記後死亡，其繼承人依本條例第 32 條規定申請更正登記，同時申請繼承登記者，建

議得簡併以一件繼承登記案件申請，並俟審查無誤後依本條例 8 條規定踐行公告程序，以徵詢異議乙案，本部同意貴處所擬意見。(內政部 100 年 1 月 17 日台內地字第 0990261728 號函)

- (九) 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)
- (十) 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)
- (十一) 土地權利人或利害關係人依地籍清理條例(以下簡稱本條例)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，為維真正權利人權益並達成地籍清理釐清權屬之目的，倘申請人依本條例第 32 條規定申請更正登記，未能同時申請繼承登記者，登記機關仍應受理。至登記機關受理上開規定之更正登記，倘無原始登記原因證明文件可稽者，因該等土地權利登記不完整之情形存在已久，基於周延正確及程序經濟之故，本條例第 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，是依本條例第 32 條規定受理申請更正登記，自應從本條例特別規定，免再依土地法第 69 條規定報經上級機關查明核准後辦理。(內政部 99 年 12 月 30 日台內地字第 0990247183 號令)

二十三、土地所有權及其面積以登記為準，登記面積如與實際測量所得面積不符，於共有人間無爭執者，法院固得於地政機關辦理更正登



記完畢後，為分割共有物之判決；或逕依原告請求，參考地政機關實測所得之面積判決分割，並於理由欄敘明面積不符情節，待該判決確定後，由當事人持向地政機關聲請一併為更正及分割登記，均毋庸由原告追加聲明，請求更正共有土地之面積後始為判決分割。惟於共有人就面積不符尚有異見時，因此種錯誤已涉及私權爭執，既有爭執，於就土地之面積為更正登記前，法院即不得逕行判決分割。（最高法院 93 年度台上字第 1635 號判決）

二十四、土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤時，固得依土地法第 69 條規定辦理更正登記。唯於此情形得否為更正登記，仍須視是否具備土地法第 69 條所定更正登記之要件而定。（94 年 7 月 7 日最高行政法院判決）

二十五、土地登記完畢後，利害關係人發現登記錯誤時，固得依土地法第 69 條及土地登記規則第 134 條第 1 項規定，以書面聲請主管機關查明核准後予以更正。惟此項登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性暨不涉及私權之爭執者為限。如利害關係人就登記所示之私法上法律關係有所爭執，即應循民事訴訟程序以資解決，不得依上開規定為更正之聲請。（95 年台上字第 83 號）

## 第二節 限制登記

### 壹、意義

土地權利因預告、查封、假扣押、假處分、破產或其他法律所為禁止處分，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、一般規定

#### 一、預告登記

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及印鑑證明，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。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。

(一)聲請保全下列請求權之預告登記，依土地法第 79 條之 1 規定為：

#### 1、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。

關於土地權利移轉之請求權，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。

所謂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、地役權或典權等存續期間變更，或利息租金變更之請求權。又如次順位抵押權人對前一順位抵押權人有變更改序之請求時，為保全其變更改序之請求權，亦得為預告登記。

#### 3、附條件或期限之請求權。

所謂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。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。

- (二) 預告登記，得由權利人或登記名義人單獨申請之。(土地登記規則第 27 條第 8 項)
- (三) 申請預告登記，除提出第 34 條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書。(土地登記規則第 137 條第 1 項)
- (四) 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)
- (五) 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)
- (六) 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 條)
- (七) 申請保全國民住宅及其基地所有權移轉之預告登記，其請求權人應具備國宅承購資格，且先經主管機關同意。(內政部 80 年 10 月 14 日台內營字第 8075476 號函)
- (八) 公同共有人之一就公同共有之潛在應有部分申辦預告登記，除依公同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應經公同共有人全體之同意。(內政部 95 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724909 號函)
- (九) 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)
- (十) 大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿 3 年，始得移轉。但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。  
取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後 3 年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。(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 6 條之 1)

## 二、查封、假扣押、假處分及破產登記

(一) 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。

前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關為禁止處分之登記，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)

(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，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。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) 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)

(四) 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，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

- 1、徵收、區段徵收或照價收買。
- 2、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
- 3、共同共有。
- 4、其他無礙禁止處分之登記。

有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。（土地登記規則第 141 條）

（五）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：

- 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。（土地登記規則第 142 條）

（六）土地經公告徵收後，登記機關接到法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，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：

- 1、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。
- 2、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：
  - （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。（土地

徵收法令補充規定第 3 點)

- (七) 停止他人不動產移轉登記應經法院裁判，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)
- (八) 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)
- (九) 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)
- (十) 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)
- (十一) 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)
- (十二) 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)
- (十三) 假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義人係同一人者，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。(內政部 86 年 7 月 2 日台內地字第 8606368 號函)
- (十四) 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)
- (十五) 直轄市、縣(市)登記機關於接獲主管機關囑託辦理連件抵價地所有權及抵押權或典權設定登記時，倘同時接到法院囑託該抵價地應追加辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，應於辦竣抵押權或典權設定登記後，再辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，並函復法院。(內政部 92 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0920084728 號函)
- (十六) 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。(內政部 86 年 6 月 6 日台內地字第 8675903 號函)
- (十七) 假處分之債權人與就假處分之標的物取得終局判決之執行名義人係同一人者，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。(內政部 89 年 9 月 14 日台內中地字第 8917622 號函)
- (十八) 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)
- (十九) 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。(94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940725060 號)
- (二十) 對於查封未登記建物辦理勘測時，應依法院或行政執行處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)
- (二十一) 有關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、內政部 98 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0980726038 號函)
- 1、經法院或行政執行處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(非主登)，將查封事項以代碼「99」登載於原暫編建號標示部之其他登記事項欄。
  - 2、法院或行政執行處囑託塗銷查封登記時，僅塗銷該代碼「99」所註記之查封內容。
  - 3、法院或行政執行處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。

### 三、其他依法律所為禁止處分之登記

- (一) 稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定：「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．．．。」，稅捐稽徵機關依據此一規定對於欠稅人之土地或建物，其相當於欠稅數額者，無須經聲請法院之裁定，得逕行通知登記機關，為禁止移轉及設定負擔之登記，此即為禁止處分登記。其目的在限制土地所有權人處分財產逃漏應繳之稅款，必要時並得聲請強制執行，以確保稅款之稽徵。
- (二) 銀行經主管機關派員監管、接管或勒令停業進行清理時，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）
- (三) 被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。土地權利人或使用人並不得在該土地為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植。其於公告時已在工作中者，應即停止。  
共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前或核定發給抵價地前，申請共有物分割登記或應有部分交換移轉登記，不受前項不得分割、移轉規定之限制。（土地徵收條例第 23 條）
- (四) 平均地權條例第 53 條第 3 項規定：「區段徵收地區選定後，徵收機關得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止左列事項：一、土地移轉、分割、設定負擔。二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。前項禁止期間，以 1 年 6 個月為期。」，實施區段徵收機關得依據此一規定囑託禁止區段徵收範圍內土地、建物權利之變動，以免影響分宗整理作業。
- (五) 平均地權條例第 59 條規定：「重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告



禁止或限制左列事項：一、土地移轉、分割或設定負擔。二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。前項禁止或限制之期間，不得超過1年6個月。」，直轄市或縣(市)政府得依據此一規定囑託辦理重劃地區之禁止登記，以免異動頻繁妨礙規劃分配作業。

- (六) 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)
- (七) 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)
- (八) 稅捐稽徵機關囑託就**已辦妥信託登記之財產為禁止處分登記，登記機關應不予受理**。(內政部92年2月19日內授中辦地字第0920001886號函)

# 第十一章 塗銷登記及消滅登記

## 第一節 塗銷登記

### 壹、意義

已登記之土地或建物權利，因權利之拋棄、混同、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。

### 貳、一般規定

#### 一、塗銷登記

依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。（土地登記規則第 7 條）

（一）物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。前項拋棄，第三人以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之。（民法第 764 條）

（二）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。

（三）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。

（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）依本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）

（六）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）

（七）關於房屋使用執照及建築改良物登記之行政處分，為該寺廟登記行政處分構成要件事實之一部分，先行政處分嗣經撤銷，即屬自始有所不實，則該寺廟之登記亦係違法行政處分，因此，主管機關得本於職權依法審酌是否撤銷該寺廟之登記，又，違法行政處分主管機關是否依其職權撤銷，有行政程序法第 117 條之但書規定之情形者，則不得撤銷；而此撤銷權之行使，也應遵守該法第 121 條期間之規定（法務部民國 99 年 1 月 8 日法律字第 0980036785 號）

（八）按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）

（九）真正權利人認為登記無效或得撤銷，應訴請為塗銷登記（內政部 62 年 7 月 23 日台內地字第 529795 號函）

（十）地政機關不得依據刑事判決逕為塗銷登記。（行政院秘書處 46 年 6 月 5 日台 46 年內字第 3038 號函）

（十一）依民法第 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 3 人有法律之利益者，不在此限。本條規定係民法第 758 條之例外規定，故其他物權之存續，如無同條但書規定情事時，似應無待塗銷登記即生消滅效力。惟在實務上，除繼承外，似仍應由該他項物權原權利人聲請塗銷，地政機關不

- 得逕行辦理註銷。(內政部 60 年 10 月 16 日台內地字第 439257 號函)
- (十二) 善意第三人因信賴登記而取得所有權登記，真正權利人不得為塗銷登記之請求。(內政部 72 年 9 月 30 日台內地字第 185083 號函)
- (十三) 人民拋棄法定空地(無效之拋棄)依法登記完畢，由上級機關函知該管土地登記機關逕行辦理塗銷登記，回復為原所有權所有。(內政部 73 年 3 月 17 日台內地字第 216780 號函)
- (十四) 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)
- (十五) 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 87 年 10 月 29 日台內地字第 8711638 號函)
- (十六) 因稅捐機關誤發免稅證明書而辦畢移轉登記之土地，得由當事人雙方會同申辦塗銷移轉登記。(內政部 87 年 12 月 17 日台內地字第 8790958 號函)
- (十七) 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。(內政部 88 年 8 月 6 日台內地字第 8803709 號函)
- (十八) 土地法第 30 條刪除後方撤銷自耕能力證明書，原登記機關無需塗銷其所有權移轉登記。(內政部 89 年 6 月 22 日台內地字第 8911473 號函)
- (十九) 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 日台內地字第 9006460 號函)
- (二十) 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、92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函) ❖應檢附非屬法定空地證明文件憑辦
- (二十一) 土地所有權經拋棄而歸國有，顯不同於一般移轉行為，應無土地稅法第 28 條徵收土地增值稅規定之適用。」前經本部 71 年 8 月 30 日台財稅第 36420 號函釋有案。承上規定，

土地所有權經拋棄而歸國有，既不同於一般移轉行為，其於辦理土地拋棄登記為國有時，亦無同法第 51 條第 1 項「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權」規定之適用。惟系爭土地所有權經拋棄登記前應負擔之地價稅，仍應由稽徵機關依法辦理催繳。（財政部 95 年 10 月 5 日台財稅字第 09504556110 號函）

(二十二) 申請人持憑法院和解筆錄**確認買賣契約無效**，申請回復所有權登記，即該所有權之權利變更登記自始不存在所為之塗銷，並同時回復原有權利狀態之登記，非屬所有權之移轉登記，應依上開規定**申請塗銷登記**，並依土地法第七十八條第四款規定**免繳納登記費**。（內政部 90 年 1 月 16 日台內中地字第 9080224 號函）

## 二、他項權利之塗銷

- (一) 為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，而未限定各個不動產所負擔之金額者，抵押權人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部分之清償。（民法第 875 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，於登記完畢時公告註銷。（土地登記規則第 67 條）
- (三) 他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第 34 條第一項所列文件，單獨申請之。前項單獨申請登記有下列情形之一者，免附第 34 條第 1 項第 2 款、第 3 款之文件：
  - 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六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）

(四) 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 款及第 15 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)<sup>100.6.20</sup>

(五) 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)

(六) 定有期限典權之回贖權其除斥期間經過，或未定期限典權經過 30 年，出典人未回贖典物者，不得申請典權塗銷登記，但得申辦典權移轉登記。(典權登記法令補充規定第 3 點)

(七) 日據時期不動產質權依行政院台 40 (內) 字第 1193 號令為臨時典權登記者，得由土地所有權人單獨申辦塗銷登記，免檢附臨時典權人或其繼承人出具之權利拋棄書或塗銷登記同意書或法院確定判決等文件。(典權登記法令補充規定第 7 點)

(八) 日據時期抵押權，光復後辦理土地總登記期間，未經權利人及義務人共同申 權人行蹤不明或拒不會同申請時，僅得由抵押人訴請塗銷，經法院判決確定後，始得憑以辦理塗銷登記。(內政部 68 年 3 月 21 日台內地字第 7272 號函)

**【說明】**民法第 880 條雖規定以抵押權擔保之債權已因時效而消滅，如抵押權人於消滅時效完成後五年間不實行抵押權者，其抵押權消滅，惟已辦理設定登記之抵押權是否消滅，並非地政機關所能審認，當無從依抵押人一方之聲請，逕予塗銷其登記，僅能由抵押人訴請塗銷，始得辦理塗銷登記。

(九) 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 59 條 (修正後為第 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)

- (十) 日據時期以土地向株式會社借款設定之抵押權，設定期限業已屆滿，債權請求權亦因時效而消滅，如會社已不存在，可聲請法院選任特別代理人，以便對之提起塗銷之訴。(內政部 73 年 12 月 12 日台內地字第 280112 號函)
- (十一) 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)：  
「· · 提存人僅提出提存書，似不能遽認其債務已實質消滅，倘提存人與債權人因提存是否發生清償之效力有所爭執時，其具體個案仍應由受訴法院承辦法官依法認定之。· · 」本部同意上開意見。故本案申請人以提存書為清償證明文件辦理抵押權塗銷登記，應先經債權人之同意始得為之。或請當事人循司法程序，訴請塗銷抵押權登記。
- (十二) 因債務清償、抵押權拋棄，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 項後段之適用。(內政部 85 年 2 月 26 日台內地字第 8573698 號函、86 年 10 月 8 日台內地字第 8608808 號函) 註：即免切結「確依有關法令規定完成處分程序」
- (十三) 以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，其地上權判決塗銷，得由土地所有權人代位申辦抵押權部分塗銷登記。(內政部 88 年 10 月 11 日台內地字第 8819390 號函)
- (十五) 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)
- (十四) 依照日據時期不動產登記簿過錄之抵押權申請塗銷登記，由抵押權人及抵押人會同申請，如該抵押權人已死亡並無繼承人或無從覓得時，則應依民法相關規定選定遺產管理人，以遺產管理人為訴訟相對人，俟法院判決確定後，再憑以辦理塗銷登記。(內政部 75 年 7 月 9 日台內地字第 422353 號函、89 年 10 月 21 日台內中地字第 8920188 號函)
- (十五) 申請地役權塗銷登記，其當事人間之特約，如未登記，應由

全體需役地所有權人出具無需使用該供役地之證明文件，依土地登記規則第 145 條規定辦理。（內政部 89 年 9 月 14 日台內中地字第 8902318 號函）

- (十六) 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）
- (十七) 抵押權因債權清償消滅後，抵押權人死亡得免辦抵押權繼承登記，直接辦理抵押權塗銷登記。（內政部 76 年 9 月 21 日台內中地字第 534294 號函）
- (十八) 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）
- (十九) 按建物所有權第一次登記經法院判決塗銷，原設定之抵押權不受影響。登記機關辦理塗銷建物所有權第一次登記，仍應保留他項權利，並於登記完畢後通知抵押權人，為本部 76 年 2 月 26 日台內地字第 480747 號函所釋。惟查現行作業系統，他項權利部無法單獨存在，故為因應登記實務之需要，同意貴處所擬意見，僅塗銷所有權部，並以一般註記「○○」將辦理塗銷所有權之情形，於標示部其他登記事項欄註記。（內政部 91 年 12 月 6 日台內中地字第 910018430 號函）
- (二十) 儲蓄互助社得向地政機關辦理委託書及印鑑證明核備。（內政部 93 年 2 月 3 日內授中辦地字第 0930001471 號函）
- (二十一) 分別共有或共同共有之全部土地設定未定期限地上權，如為民國 45 年 12 月 31 日以前登記者，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上亦無建築改良物或其他工作物，得由任一共有人或其任一繼承人依地籍清理條例第 29 條規定申請塗銷之。（內政部 98 年 05 月 27 日日台內地字第 0980088694 號）



- (二十二) 地役權存續期間如已屆滿，該地役權當然消滅，自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。(內政部 98 年 11 月 11 日內授中辦地字第 0980051756 號)
- (二十三) 中華民國 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)
- (二十四) 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，因塗銷登記致抵押權人受損害者，依地籍清理條例第 28 條第 3 項規定由土地所有權人負損害賠償責任。(內政部 97 年 7 月 31 日台內地字第 0970121955 號函)
- (二十五) 分別共有或共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)
- (二十六) 共同抵押之土地，如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，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，並配合增訂登記原因標準用語「地籍清理部分塗銷」及「地籍清理擔保物減少」。其所為損害賠償之切結，免予檢附申請人之印鑑證明。(內政部 97 年 10 月 1 日台內地字第 0970156452 號、內政部 98 年 1 月 10 日台內地字第 0970211691 號函)
- (二十七) 一宗或數宗分別共有之土地，共有人之一，僅就其應有部分依地籍清理條例第 28 條規定申請塗銷抵押權，因塗銷該

抵押物之部分權利範圍，將使其擔保之權利範圍減少，除影響抵押權人權益，亦影響其他(共同)抵押人之權益，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，並配合增訂登記原因標準用語「地籍清理權利範圍變更」、「地籍清理權利內容等變更」(內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號函)

(二十八) 中華民國 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，準用地籍清理條例第 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)

(二十九) 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)

(三十) 地籍清理條例第 29 條規定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相關規定。(內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令)

(三十一) 分別共有或共同共有之全部土地設定未定期限地上權者，倘符合地籍清理條例第 29 條及其施行細則第 24 條規定，參依法務部 97 年 10 月 14 日法律字第 0970034035 號與本部 97 年 10 月 27 日台內地字第 0970169533 號函釋，及為達成該條文之立法意旨，得由任一共有人或其任一繼承人依該條規定申請塗銷。(內政部 98 年 5 月 27 日台內地字第 0980088694 號令)

(三十二) 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)

(三十二) 補充解釋土地登記規則第 143 條有關共同共有地上權，共有人單獨拋棄其共同共有權利，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)

三、非以法定不動產物權登記土地權利之塗銷：(地籍清理條例第 27 條) 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 3 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，準用地籍清理條例第 9 條規定辦理。

#### 四、限制登記塗銷

(一) 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 146 條)

(二) 查封、假扣押、假處分或破產登記，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)

(三) 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)

(四) 不動產經法院拍賣囑託登記機關辦理塗銷查封登記時，如有其他限制登記，應同時辦理塗銷，並於登記完畢後通知原囑託機關或原申請人。(限制登記作業補充規定第 21 點)

(五) 日據時期法院囑託之假登記，仍應經法院囑託塗銷。(內政部 41 年 11 月 11 日台內地字第 22316 號函)

(六) 日據時期假處分登記之債權人如為日本人，可由土地所有權人

附有保證書單獨申辦塗銷登記。（內政部 49 年 5 月 16 日台內地字第 33226 號函）

- (七) 法院判決塗銷所有權移轉登記，已登記之他項權利不受影響。  
（內政部 76 年 2 月 18 日台內地字第 479519 號函）
- (八) 建物所有權第一次登記經法院判決應予塗銷，原設定之抵押權不受影響。（內政部 76 年 2 月 26 日台內地字第 480747 號函）
- (九) 保全處分登記未辦理塗銷登記前，法院得囑託辦理塗銷查封登記及抵押權登記。（內政部 76 年 6 月 3 日台內地字第 506274 號函）

## 第二節 消滅登記

### 壹、意義

已登記之土地或建物，因土地坍沒或流失，建物倒塌、焚毀或拆除等，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、一般規定

- 一、土地滅失時應申請消滅登記；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。  
前項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。（土地登記規則第 148 條）
- 二、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，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）
- 三、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）
- 四、建物滅失日期係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）
- 五、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）
- 六、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）
- 七、設定有抵押權之舊建物滅失，得申請滅失登記。（內政部 73 年 9 月 7 日台內地字第 255992 號函）

## 第十二章 祭祀公業、寺廟及神明會之土地登記

### 第一節 祭祀公業土地登記

壹、祭祀公業之法律性質：

一、日據時期（習慣法人）：

日本統治台灣特別重視舊有民俗與習慣之調查報告，對祭祀公業尤為重視，遂將祭祀公業納入日本民法體系，並於大正 11 年（1923）敕令第 407 號頒行臺灣。該令第 15 條規定：「本令施行後，現存之祭祀公業，依習慣存續。但得準用民法第 19 條規定視為法人」且同時明令日本法律自大正 12 年 1 月 1 日施行臺灣，換句話說，原舊有祭祀公業在日本時期得無限期依習慣繼續存在，並享有習慣上的法人人格。而至大正 12 年 1 月 1 日起習慣上的祭祀公業已不得新設，若欲成立祭祀公業得向主管官署申請成立財團法人，惟經調查並無祭祀公業前往登記，換句話說，在日本時期的台灣祭祀公業始終為依習慣法成立的祭祀公業。

故而日本政府認定台灣祭祀公業為習慣上之法人，有權利能力，得為土地權利登記之主體，從而日據時期土地登記簿或台帳，均將該祭祀公業列為土地所有權人。

二、光復後（共同共有）：

（一）民法第 1 條規定，民事之適用，僅就「法律未規定者」始有適用「習慣」之餘地，而民法總則施行法第 6 條規定：「民法總則施行前，具有財團及以公益為目的社團之性質而有獨立財產者，視為法人…。」依同法第 9 條規定：「第 6 條至第 8 條之規定，於祠堂、寺廟及以贍養家族為目的之獨立財產，不適用之。」是以，祭祀公業雖具有財團及社團之性質，且有獨立財產，但其以祭祀為目的，自不能無視法律之明文，而是用法律相反之習慣（最高法院 39 年台上字第 364 號判例參照）。因此在現行登記體制下，祭祀公業並無權利能力，無人格權，不能為權利之主體（行政院 35 年 9 月 8 日節京字第 10158 號指令參照）。故其土地及建物應依照共有之規定辦理登記。

（二）祭祀公業土地屬於派下員共同共有，依民法第 828 條第 1 項規定：「共同共有人之權利義務，依其共同關係所由規定之法律或契約定之。」同條第 2 項規定：「除前項之法律或契約另有規定

外，共同共有物之處分，及其他權利之行使，應得共同共有人全體之同意。」則祭祀公業土地之處分及其他之權利行使，除其規約另有規定外，原則上均應得派下員全體之同意。

(三) 最高法院民國 60 年 7 月 9 日 60 台上字第 2339 號判決承認其存在。但新取得不動產所有權或他項權利時，除已成立財團法人外，應登記為派下員全體共同共有。

三、祭祀公業條例施行後（特殊性質法人）（97 年 7 月 1 日施行）：

(一) 祭祀公業法人有享受權利及負擔義務之能力。（祭祀公業條例第 21 條第 3 項），即具有當事人能力成為權利義務主體。

(二) 祭祀公業於本條例施行前已核發派下全員證明書或依本條例申報後核發派下全員證明書者，經選任管理人並報公所備查後，得依條例規定於三年內辦理變更登記為祭祀公業法人。（祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 1 款、第 2 項）

(三) 新設立之祭祀公業應依民法規定成立社團法人或財團法人。本條例施行前，已成立之財團法人祭祀公業，得依本條例規定，於三年內辦理變更登記為祭祀公業法人，完成登記後，祭祀公業法人主管機關應函請法院廢止財團法人之登記。（祭祀公業條例第 59 條）

## 貳、祭祀公業成立要件及種類

一、祭祀公業者，係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產也，故其設立，自須有享祀人、設立人（或派下）及獨立財產之存在。（台灣民事習慣調查報告）

(一) 享祀人：祭祀公業雖大部份為祭祀自己之祖先而設立，以自己先祖為享祀人者屬多數，但亦有例外，如分配祖先財產時，抽出一部份財產，祭祀夭亡無嗣之親屬或設立人所崇拜之非祖先。

(二) 設立人及派下員：祭祀公業係以祭祀祖先為目的而設立，故必有設立人存在，設立人及其子孫均稱為「派下」或「派下員」。

1. 派下對祭祀公業有「派下權」，即派下對其所屬祭祀公業之權利義務多寡，亦稱房份。其房份，在鬮分字之祭祀公業中，於設立人各房間，係均分而平等，爾後再派出之各房，則按各房派出之男子之人數而決定。派下其房份並非顯在的應有部分，

僅為潛在的持分而已，是故派下均不得對公業請求為該公業的財產分割，亦不能主張其應有部分又不能將派下權處分，但得將之讓與同一公業內之派下一人或數人，習慣上叫「歸就」或「歸管」。

2. 派下以「男系子孫」承繼為限，出嫁女子之子孫依照當時繼承習慣，均非家產之應繼承人，加以民事習慣上女子並無祭祀祖先的權利與義務，故均不得為祭祀公業之派下；但女子因其家無男子(兄弟)而招贅者，或未招贅生有男子或收養男子，而該男子冠同姓且有祭拜祖先之事實者，亦可為派下。(台灣民事習慣調查報告)關於女子依特殊情形得為派下，祭祀公業多在其設立文字或管理章程中明文規定。

(三)獨立之財產：台灣民事習慣所稱之「業」，係指不動產之所有權而言，亦稱之為「業主權」，故祭祀公業係指以祭祀為目的而設立之不動產，就其使用收益所得供為祭祀費用之主要來源。

(四)祭祀公業的設立在習慣上具有團體之性格，得為權利義務主體，其設立是否應有書面為憑？一般學者均採肯定見解，如習慣上之鬮分書或祭祀公業之沿革。

二、依「台灣民事習慣調查報告」所述祀祭公業設立可分為鬮分字與合約字兩種：

(一)鬮分字祭祀公業，係於鬮分家產時抽出家產之一部分予以設立，臺灣之祭祀公業十之八九均屬此類，且有於享祀人生前設立，俟其死後，始將之組成公業財產，此種祭祀公業，應屬於「大公」，以享祀人之子孫為派下員。

(二)合約字祭祀公業，係由分財異居之子孫，提供其私有財產而設立，即由各提出私產之設立人「小公」，其後代子孫始有派下權。

註：祭祀公業係屬派下全體共同共有祀產之總稱，其派下資格之認定，應以該祭祀公業之設立人及享有該設立人派下權之繼承人為限，至享祀人僅係公業所祭祀之祖先，並非公業之所有權人，故凡非公業之設立人或享有該設立人派下權之繼承人，縱為享祀人之後裔，仍無派下權可言。(74年台上字第2780號)

三、祭祀公業條例之用詞定義如下：(祭祀公業條例第3條)



(一) 祭祀公業：由設立人捐助財產，以祭祀祖先或其他享祀人為目的之團體。

(二) 設立人：捐助財產設立祭祀公業之自然人或團體。

(三) 享祀人：受祭祀公業所奉祀之人。

(四) 派下員：祭祀公業之設立人及繼承其派下權之人；其分類如下：

1、派下全員：祭祀公業或祭祀公業法人自設立起至目前止之全體派下員。

2、派下現員：祭祀公業或祭祀公業法人目前仍存在之派下員。

(五) 派下權：祭祀公業或祭祀公業法人所屬派下員之權利。

(六) 派下員大會：由祭祀公業或祭祀公業法人派下現員組成，以議決規約、業務計畫、預算、決算、財產處分、設定負擔及選任管理人、監察人。

四、祭祀公業條例第 3 條規定本條例之用詞定義，其中派下現員係指祭祀公業或祭祀公業法人目前仍存在之派下員。故本條例第 33 條所規定之同意人數，除該祭祀公業之規約另有高於規定之決數者外，應以派下現員名冊（如有派下現員死亡者，應辦理派下員變動備查）計算之。至於祭祀公業申報時未能取得連絡之派下員，仍應列入派下現員名冊，以免損及派下員之權益。（內政部 97 年 6 月 4 日內授中民字第 0970033274 號函）

五、按民政機關核發之祭祀公業派下證明書，固無確定私權之效力（內政部 70 年 5 月 22 日台內民字第 22424 號函參照），惟其既為公文書之一種，如無反證，仍應推定其內容為真正（民事訴訟法第 355 條第 1 項參照）。從而地政機關於辦理祭祀公業土地登記時，對於申請人所檢附之祭祀公業派下證明書，除發現有事實足資認定其派下系統表之記載有明顯錯誤外，原則上毋庸再予查證。（內政部 73 年 8 月 1 日台內地字第 249042 號函）

六、祭祀公業派下全員證明書核發前或核發後，派下員間發生「歸就」（讓與），係基於派下員之意思，是否需其他派下員同意，應依該公業之規約規定辦理，惟為明瞭派下系統關係，並期派下全員系統表及派下現員名冊之完整，如有派下員間發生「歸就」（讓與）事實，應由該公業列入派下全員系統表及派下現員名冊，敘明「歸就」（讓與）事由，並

依祭祀公業條例第 11 條、第 18 條規定一併公告徵求異議。(內政部 99 年 3 月 31 日內授中民字第 0990031836 號函)

參、祭祀公業權利主體之認定：

- 一、查土地登記簿未冠「祭祀公業」字樣，如何認定為祭祀公業土地乙節，依本部 81 年 10 月 6 日台內民字第 8189007 號函略以：「有關認定是否具有成為祭祀公業之事實，得以其(一)是否為祭祀祖先而設立。(二)是否有享祀人。(三)是否有設立人或派下。(四)是否有獨立財產之存在。作為認定之依據。」是以本案土地登記簿謄本僅記載「陳世元公」，其是否為祭祀公業，請依照上開規定視其實質予以認定。(內政部 89 年 1 月 31 日台內民字第 8902506 號函)
- 二、按土地台帳雖無登記效力，但土地台帳所有權人如冠有「祭祀公業」字樣，仍可作為民政機關受理祭祀公業認定其是否具有成為祭祀公業事實之重要證明文件，前經本部 92 年 7 月 16 日內授中民字第 0920089380 號函示有案。本案依照本部 76 年 2 月 26 日台內地字第 480524 號函規定，無須辦理更正登記，自可以其所檢附之日據時期台帳或臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書為其依據依法公告徵求異議。(內政部 94 年 1 月 24 日內授中民字第 0940030011 號函)
- 三、查「權利主體不同，不得辦更名登記」，本部 68 年 5 月 7 日台內地字第 14060 號函釋有案。是祭祀公業派下全員證明書所載標的名稱，與土地登記簿記載所有權人名稱不同時，若無法檢具更名前後權利主體相同之證明文件，不得據以辦理土地所有權更名登記。本此，祭祀公業公告及派下全員證明書所載標的名稱，應與土地登記簿記載所有權人名稱一致，前經本部 88 年 10 月 26 日台內民字第 8882502 號函釋有案。本案民政機關自無核發同一權利主體證明之法令依據；至「祭祀公業○○」如符合祭祀公業性質由當事人另案提出申報，受理機關自應依祭祀公業條例規定辦理。(內政部 97 年 7 月 7 日內授中民字第 0970033874 號函)
- 四、查「權利主體不同，不得辦更名登記」，本部 68 年 5 月 7 日台內地字第 14060 號函釋有案。是祭祀公業派下全員證明書所載標的名稱，與土地登記簿記載所有權人名稱不同時，若無法檢具更名前後權利主體相同之證明文件，不得據以辦理土地所有權更名登記。本此，祭祀公業公告及派下全員證明書所載標的名稱，應與土地登記簿記載所有權

人名稱一致，前經本部 88 年 10 月 26 日台內民字第 8882502 號函釋有案。本案祭祀公業派下全員證明書所載標的名稱，與土地登記簿記載所有權人名稱不同，**不宜由原核發機關逕行更正派下全員證明書**，仍請依祭祀公業條例相關規定辦理。(內政部 97 年 10 月 2 日內授中民字第 0970035462 號函)

五、土地登記謄本所有權人登記自然人、商號或堂號，並有管理人之記載者，如申報人願意依該條例第五十六條規定提出申請，且經受理機關查明具有祭祀公業性質及事實者，受理機關自可依照該條例有關規定辦理公告徵求異議。至於如何認定具有祭祀公業之性質及事實乙節，可由申報人檢附祖先牌位、祭祀祖先相關活動之照片及書面文件資料，查明其祖先牌位記載享祀人、設立人等姓名及祭祀祖先活動事實之情形，並由申報人出具已知過半數派下員願意以祭祀公業案件辦理之同意書，由受理機關審查認定無誤後，以公告徵求異議方式辦理之。(內政部 97 年 6 月 2 日內授中民字第 0970033107 號函)

六、按未依祭祀公業條例成立祭祀公業法人或依民法成立財團法人之祭祀公業土地，僅屬於某死亡者後裔共同共有祀產之總稱，其本身無權利能力，不能為權利之主體，其財產應為祭祀公業派下共同共有。又祭祀公業派下全員名冊僅為提供地政機關登記時之參考資料，無確定私權之法律上效果。本案既經○○市公所於 97 年 8 月 14 日以○○字第 000000000 號函撤銷「祭祀公業○○○」之派下全員證明書在案，其地籍登記自應依土地登記相關規定辦理。(內政部 97 年 10 月 30 日內授中民字第 0970732918 號函)

七、祭祀公業所有土地因徵收配售仍不得以祭祀公業名義申辦所有權登記。(內政部 91 年 11 月 15 日台內中地字第 0910017662 號函)

#### 肆、祭祀公業派下：

一、祭祀公業條例施行前已存在之祭祀公業，其派下員依規約定之。無規約或規約未規定者，**派下員為設立人及其男系子孫(含養子)**。派下員無男系子孫，其女子未出嫁者，得為派下員。該女子招贅夫或未招贅生有男子或收養男子冠母姓者，該男子亦得為派下員。派下之女子、養女、贅婿等有下列情形之一者，亦得為派下員：

(一) 經派下現員 3 分之 2 以上書面同意。

(二) 經派下員大會派下現員過半數出席，出席人數 3 分之 2 以上同意通過。(祭祀公業條例第 4 條)

註：1.原與公業無關之人成為派下員之規定，於 97.7.1 後適用。

2.立法理由：基於尊重傳統習俗及法律不溯既往之原則，對於已存在之祭祀公業明定其派下員依規約定之，無規約或規約未規定者，派下員為設立人及其男系子孫(含養子)。派下員無男系子孫，其女子未出嫁者，得為派下員。該女子招贅夫或未招贅生有男子或收養男子冠母姓者，該男子亦得為派下員。除上揭臺灣傳統習慣當然取得派下員資格外，其餘派下之女子、養女、贅婿等例外情形取得派下員資格應經派下現員 3 分之 2 以上書面同意或經派下員大會派下現員過半數出席，出席人數 3 分之 2 以上同意通過。

二、祭祀公業條例施行後，祭祀公業及祭祀公業法人之派下員發生繼承事實時，其繼承人應以共同承擔祭祀者列為派下員。(祭祀公業條例第 5 條) 註：共同承擔祭祀係指 1.參加祭祀活動事實 2.負擔祭祀經費

三、祭祀公業條例施行前已存在之祭祀公業，依法訂定規約，並報經受理機關備查有案，其規約內容如與祭祀公業條例第 4 條規定不一時，優先適用規約規定辦理。祭祀公業條例施行前已存在之祭祀公業，依法訂定規約，並報經受理機關備查有案，其規約內容如與祭祀公業條例第 5 條規定不一時，除應優先適用條例規定辦理外，並請變更其規約。(內政部 97 年 12 月 10 日內授中民字第 0970732948 號函)

四、查第 5 條之立法意旨其繼承人係指派下員之直系血親卑親屬，不分男女。故祭祀公業派下權之取得應由該公業依本條例規定於其規約中訂定有關共同承擔祭祀之合法合理條件。(內政部 98 年 3 月 2 日內授中民字第 0980720054 號函)

五、按祭祀公業條例第 5 條規定，祭祀公業及祭祀公業法人之派下員發生繼承事實時，其繼承人應以共同承擔祭祀者列為派下員。依本部 98 年 3 月 5 日內授中民字第 0980720066 號函略以：「……依前揭之立法意旨其繼承人係指派下員之直系血親卑親屬，不分男女。……」(副本諒達)。故系統表應列出被繼承派下員之直系血親卑親屬，不分男女及養子女。不具有共同承擔祭祀事實者可由管理人、派下員或利害關係人切結，於系統表加以註記，不列入派下現員名冊，向行政機關申請公告徵求異議。(內政部 98 年 4 月 16 日內授中民字第 0980032164 號函)

- 六、按祭祀公業條例第 5 條規定，祭祀公業及祭祀公業法人之派下員發生繼承事實時，其繼承人應以共同承擔祭祀者列為派下員。依本部 98 年 3 月 5 日內授中民字第 0980720066 號函略以：「……依前揭之立法意旨其繼承人係指派下員之直系血親卑親屬，不分男女。……」（副本諒達）。故系統表應列出被繼承派下員之直系血親卑親屬，不分男女及養子女。不具有共同承擔祭祀事實者可由管理人、派下員或利害關係人切結，於系統表加以註記，不列入派下現員名冊，向行政機關申請公告徵求異議。（內政部 98 年 4 月 16 日內授中民字第 0980032164 號函）
- 七、查為審核祭祀公業派下繼承系統之需要，移居他國或中國大陸之派下員，如未在台設戶籍，應請其提憑經駐外館處認證之外國文件，或經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體認證之大陸地區文件，由受理申報機關（單位）依規定審酌判認其派下繼承關係。如未能依規定提出者，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。前經本部 85 年 3 月 25 日台（85）內民字第 8576541 號函及 89 年 1 月 19 日台（89）內民字第 8902117 號函規定有案。（內政部 97 年 6 月 30 日內授中民字第 0970033770 號函）
- 八、按民法第 1174 條係就繼承拋棄之方式所為之規定，祭祀公業現存派下員自願拋棄其派下財產權，既未涉及繼承問題，自無該條之適用。（內政部 80 年 8 月 3 日台內民字第 8001547 號函）
- 九、祭祀公業之派下權包括身分權及財產權，拋棄派下權之效力應依規約規定，無規約者拋棄財產權之派下員，僅對祭祀公業喪失財產分配請求權，並不影響其為公業成員之法律上地位，自仍得行使派下之表決權，得為祭祀公業管理人之權利，參與處分公業財產之權利等（詳司法院 76 年 1 月 24 日秘台廳（一）字第 01061 號函）。（內政部 98 年 1 月 8 日內授中民字第 0970037208 號函）
- 十、有關已拋棄財產權之祭祀公業派下員，如並未拋棄財產權以外之其他派下權（例如：派下之表決權、得為祭祀公業管理人之權利等），則關於該祭祀公業之解散，仍須得其同意。（內政部 91 年 11 月 21 日台內中民字第 0910009554 號函）
- 十一、祭祀公業派下員得依其單方自由意思表示，拋棄其對祭祀公業之身分權及財產權，並自公業脫離，自即日生效，同時本部 63 年 4 月 30 日臺內民字第 586767 號函等 12 則【如附一覽表】有關祭祀公業派下員

之身分權不得拋棄之函釋規定或意旨，自即日停止適用。(內政部 100 年 3 月 1 日內授中民字第 1000720037 號令)

十二、祭祀公業派下員如拋棄其對祭祀公業之身分權及財產權，除該公業規約另有規定外，應出具派下權拋棄書及印鑑證明，於該公業系統表及派下全員名冊備考欄內加註某年某月某日拋棄派下權之事實，並依祭祀公業條例第 18 條規定辦理。(內政部 100 年 3 月 18 日內授中民字第 1000031331 號函)

十三、臺灣民事習慣調查報告記載：「祭祀公業者，係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產也，故其設立，自須有享祀人、設立人(或派下)及獨立財產之存在。」是以有關認定是否為祭祀公業，得以其(一)是否為祭祀祖先而設立(二)是否有享祀人(三)是否有設立人或派下(四)否有獨立財產之存在等作為認定之依據，而由申報人提具證明資料提辦。(內政部 81 年 3 月 4 日台內民字第 8171392 號函；81 年 10 月 6 日台內民字第 8189007 號函)

十四、民政機關核發之派下全員證明書，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)

十五、鄉(鎮、市、區)公所核發之派下全員證明書，係祭祀公業清理後其組織成員及財產之證明文件。

十六、祭祀公業公告及派下全員證明書所載標的名稱，應與土地登記簿記載所有權人名稱一致。(內政部 88 年 10 月 26 日台內民字第 8882502 號函)

#### 伍、祭祀公業之申報：

一、本條例施行前已存在，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(以下簡稱公所)辦理申報。

前項祭祀公業無管理人、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一人辦理申報。

(祭祀公業條例第 6 點)

二、按本部 100 年 5 月 2 日台內戶字第 1000062013 號函略以：「祭祀公業無管理人、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一人辦理申報，為祭祀公業條例第 6 條第 2 項明定。爰派下

員可經由派下現員過半數推舉為祭祀公業之申報人，並依相關規定申請其他派下員之戶籍謄本。至於派下員（被推舉之申報人）申請其他派下員之戶籍謄本，除應繳驗身分證明文件外，得請當事人檢具利害關係之證明文件，如派下現員過半數推舉書、祭祀公業派下全員系統表、派下現員名冊、不動產權狀影本或土地（建物）登記謄本、經地政機關清查造冊由公所公告或通知申報之相關文件等佐證資料。」所謂佐證資料，僅須以確認當事人與被申請人間之利害關係為已足，不以檢具上開全部證明文件為必要，上揭函有關派下現員過半數推舉書之人數，得由戶政事務所依該公業所造派下現員名冊計算是否過半，無庸事先經鄉（鎮、市、區）公所審核。（內政部102年1月28日台內戶字第1020086018號函）

- 三、有關祭祀公業申報時所檢附派下員戶籍謄本，如前後期戶籍謄本（日據時期與現行）記載稱謂不一、排行錯誤等情形，受理機關仍應請當事人先向戶政機關申辦更正登記。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，得於派下全員系統表及派下現員名冊中註明清楚後，一併公告徵求異議。（內政部102年4月9日內授中民字第1025730148號函）
- 四、直轄市、縣（市）地政機關應自本條例施行之日起一年內清查祭祀公業土地並造冊，送公所公告九十日，並通知尚未申報之祭祀公業，應自公告之日起三年內辦理申報。（祭祀公業條例第7點）
- 五、各鄉（鎮、市、區）公所依祭祀公業條例第7條規定辦理公告時，應同時通知登記機關於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記『依○○市、縣（市）鄉（鎮、市、區）公所○年○月○日○○字第○○號公告屬祭祀公業清查處理原則第2點第○款之土地(建物)』（代碼『00』，一般註記事項）。上開公告清理之祭祀公業土地及建物，如經權利人或得標人申辦登記，經登記機關審查無誤辦理更名、所有權變更登記；或直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例第28條第2項、第50條第1項規定囑託該管土地登記機關辦理登記時，登記機關應同時辦理塗銷上開註記。」（內政部97年11月24日內授中民字第0970732938號函）
- 六、祭祀公業條例第六條之祭祀公業，其管理人或派下員申報時應填具申請書，並檢附下列文件：

- (一) 推舉書。但管理人申報者，免附。
- (二) 沿革。
- (三) 不動產清冊及其證明文件。
- (四) 派下全員系統表。
- (五) 派下全員戶籍謄本。
- (六) 派下現員名冊。
- (七) 原始規約。但無原始規約者，免附。

前項第五款派下全員戶籍謄本，指戶籍登記開始實施後，至申報時全體派下員之戶籍謄本。但經戶政機關查明無該派下員戶籍資料者，免附。(祭祀公業條例第8點)

#### 陸、祭祀公業管理人：

- 一、祭祀公業條例第6條規定略以：「本條例施行前已存在，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。……」本案祭祀公業條例施行前，已向受理機關申報被駁回或經訴願被駁回之案件，在尚未完成公告程序並核發派下全員證明書者，祭祀公業條例施行後，自應重新申報。（內政部97.6.2.內授中民字第0970033107號函）
- 二、有關依祭祀公業規約定有任期之管理人，於任期屆滿後，得否對外為法律行為，按「祭祀公業原管理人任期屆滿，新管理人尚未產生，…原管理人就屬祭祀公業權益之維護或保持有必要之事務得繼續以管理人身分為必要事務之管理」，法務部95年8月25日法律決字第0950030826號函釋在案。（內政部97.12.3內授中民字第0970732934號函）
- 三、神明會或祭祀公業管理人之資格經主管機關同意備查，因原所有權狀由前任管理人(或繼承人)占有拒不交付，得否准予受理管理者變更登記，查管理者變更，其權利主體並未變更，僅將已確定變更之事實，依申請人申請，將其登載於登記簿，以為公示並維持地籍資料之正確性，本案神明會或祭祀公業管理人之變更既經主管機關同意備查，同意依貴處所擬准予辦理管理者變更登記，惟暫不繕發權利書狀，並於所有權部其他登記事項欄記明「原所有權狀由前任管理人或其繼承人占有，俟索回原權利書狀或持憑法院確定判決後始得申辦書狀換補給



登記」之意見辦理。(內政部98年8月27日內授中辦地字第0980048789號函)

#### 柒、祭祀公業之規約：

祭祀公業之規約為祭祀公業所訂立有關其組織及事務運作之主要規範，具有私權之效力。

一、祭祀公業無原始規約者，應自派下全員證明書核發之日起一年內，訂定其規約。祭祀公業原始規約內容不完備者，應自派下全員證明書核發之日起一年內，變更其規約。

規約之訂定及變更應有派下現員 3 分之 2 以上之出席，出席人數 4 分之 3 以上之同意或經派下現員 3 分之 2 以上之書面同意，並報公所備查。(祭祀公業條例第 14 條)

註：適用條例施行後申請核發派下全員證明書之祭祀公業

二、祭祀公業規約應記載下列事項：

(一) 名稱、目的及所在地。

(二) 派下權之取得及喪失。

(三) 管理人人數、權限、任期、選任及解任方式。

(四) 規約之訂定及變更程序。

(五) 財產管理、處分及設定負擔之方式。

(六) 解散後財產分配之方式。(祭祀公業條例第 15 條)

註：祭祀公業規約係祭祀公業未完成法人登記前之運作規範

三、祭祀公業條例第 14 條第 1 項規定：「祭祀公業無原始規約者，應自派下全員證明書核發之日起 1 年內，訂定其規約。」對於條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，並無明文規定應予訂定規約，惟條例第 50 條第 1 項第 3 款規定：「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。」當祭祀公業依該款處理其土地及建物時，如該公業無規約，自應先訂定其規約後行之。(內政部 97 年 10 月 6 日內授中民字第 0970732852 號函)

#### 捌、祭祀公業變動、補漏列

一、祭祀公業派下全員證明書核發後，管理人、派下員或利害關係人發現有漏列、誤列派下員者，得檢具派下現員過半數之同意書，並敘明理由，報經公所公告三十日無人異議後，更正派下全員證明書。有異議者，應向法院提起確認派下權之訴，公所應依法院確定判決辦理。(祭

祀公業條例第 17 條)

註：漏列、誤列祭祀公業派下現員，申請更正派下全員證明書之程序。

二、祭祀公業派下全員證明書核發後，派下員有變動者，管理人、派下員或利害關係人應檢具下列文件，向公所申請公告三十日，無人異議後准予備查；有異議者，依第十二條、第十三條規定之程序辦理：

- (一) 派下全員證明書。
- (二) 變動部分之戶籍謄本。
- (三) 變動前後之系統表。
- (四) 拋棄書（無人拋棄者，免附）。
- (五) 派下員變動前後之名冊。
- (六) 規約（無規約者，免附）。

(祭祀公業條例第 18 條)

註：祭祀公業派下全員證明書核發後，派下員變動之申辦、異議。

三、祭祀公業管理人之變動，應由新管理人檢具下列證明文件，向公所申請備查，無需公告：

- (一) 派下全員證明書。
- (二) 規約（無規約者，免附）。
- (三) 選任之證明文件。(祭祀公業條例第 19 條)

四、祭祀公業派下全員證明書核發後，管理人、派下現員或利害關係人發現不動產清冊內有漏列、誤列建物或土地者，得檢具派下現員過半數之同意書及土地或建物所有權狀影本或土地登記（簿）謄本，報經公所公告三十日無人異議後，更正不動產清冊。有異議者，應向法院提起確認不動產所有權之訴，由公所依法院確定判決辦理。(祭祀公業條例第 49 條)

**玖、祭祀公業辦理土地之處分或設定負擔登記：**

**一、依規約或慣例：**

- (一) 祭祀公業土地之處分或設定負擔，得依其規約或經過半數之派下員同意授權管理人為之；亦即有祭祀公業內部之規約或慣例有特別規定處分財產方式時，從其規定，否則得經半數之派下員的特別授權，由管理人代表公業處分財產。(內政部 72 年 2 月 19 日台內地字第 137042 號函)
- (二) 祭祀公業土地處分，該公業規約書規定須經派下員過半數以上

同意，並經派下全員大會議決授權管理人全權處理，檢附派下全員大會會議記錄經法院認證，其申辦土地所有權移轉登記，已檢附管理人之印鑑證明者，得免提出同意處分之派下員印鑑證明。(內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 811942 號函)

- (三) 祭祀公業依法成立祭祀公業法人者，其財產之處分、設定負擔依祭祀公業條例第 33 條規定辦理。祭祀公業未成立法人，依法訂有規約者，其財產之處分、設定負擔依其規約規定辦理。無規約者其不動產依土地法第 34 條之一之規定辦理。(內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函)

❖ 登記實務上，若無規約或規約書無報備，派下員會議紀錄未經法院公證，自應要求檢附其授權書及同意處分派下員之印鑑證明。

- (四) 祭祀公業之規約中已明確約定授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產為處分或設定負擔者，得逕由管理人提出身分證明及其印鑑證明辦理登記。(內政部 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016037946 號函)

- (五) 按農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：... 五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。」本部 98 年 1 月 15 日台內地字第 0970209427 號令係就：「關於祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地、終止三七五租約，惟祭祀公業派下員未能全體會同，得否僅由部分派下員出具授權書授權管理人依土地法第 34 條之 1 規定辦理乙案，案經本部函准法務部函復意見略以：『..... 本件祭祀公業與承租人間擬依上開規定分割耕地終止租約，其本質上係以無償方式將部分土地所有權分割移轉予佃農，如認有土地法第 34 條之 1 之適用，將強制剝奪未表示意見或不同意處分共有人之所有權，未符憲法對財產權保障之要求。準此，本件農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定之分割耕地終止租約，應無土地法第 34 條之 1 之適用。』...」，合先敘明。

至祭祀公業規約訂有「本公業財產處分，設定負擔，授權管理人全權處理之」之約定，該公業管理人與承租人擬依農業發展

條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，申請以分割耕地方式終止三七五租約，查依本部 101 年 8 月 3 日內授中民字第 1015730525 號函釋，關於祭祀公業不動產處分，如有祭祀公業之原始規約或經派下員特別多數決同意之規約，即以該規約之規定辦理；倘該規約中明確授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產處分或設定負擔者，基於私權自治原則，予以尊重。是以，祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定，協議以分割耕地方式終止三七五租約者，該公業規約訂定倘符合祭祀公業條例第 14 條之同意人數，且規約已訂有「本財產處分，設定負擔，授權管理人全權處理之」之特別規定，基於私權自治原則，予以尊重。本案請貴府依上開函令意旨，查明事實依法核處。(102 年 10 月 21 日內政部台內地字第 10203142673 號函)

- (六) 本件管理人檢具管理人推選書及規約，依土地法第 34 條之 1 第 1、2 項規定處分共同共有土地，並以所得價款全部留存為祭祀祖先費用及改建祖祠經費，不予分配者；由於其祭祀公業並未解散，參酌上開民法第 829 條規定意旨，自無法對派下員作應有之對價補償或提存，因此得依本部 64 年 10 月 21 日台內地字第 657006 號函(一)項 3.(2)3 之規定，於契約書或切結書內敘明其事由，並註明如有不實，共有人願負法律責任，免予提出受領證明或提存證明。(內政部 73 年 10 月 30 日台內地字第 269043 號函)

## 二、依土地法第 34 條之 1 規定處分：

- (一) 土地法第 34 條之 1 第 1 項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾 3 分之 2，指應有部分逾 3 分之 2 者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾 3 分之 2 者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應

有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。

**分別共有與共同共有併存之土地或建物**，部分共同共有人已得依本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。(土地法第三十四條之一執行要點第6點)

101.10.03

- (二) 祭祀公業之派下就祭祀公業土地申辦分別共有登記，無土地法第34條之1之適用。(內政部83年5月5日台內地字第78305433號函)

內容：祭祀公業派下全體共同共有之土地，由派下員申辦分別共有登記時，宜先終止內部共同共有關係。故本件似仍宜參照本部77年10月27日法77律字第18488號函暨79年8月13日法79律字第11705號函之見解，認為共同共有土地變更登記為分別共有，係共同共有人終止共同共有之內部關係問題，似非土地法第34條之1第1至4項規定所能涵蓋，應無同法條第5項規定之適用，而應依民法第828條第2項規定，經共同共有人全體同意始得為之。

- (三) 部分共有人依土地法第34條之1第5項準用第1項至第5項規定處分全部共同共有物之處理原則及相關事宜：

1、法務部94年3月18日法律決字第0940009072號函：「共同共有人(祭祀公業)處分全部共同共有物時，依土地法第34條之1第5項準用第1項規定，須經共同共有人(派下員)過半數及其『潛在的應有部分』(派下員比率，例如前在房分比率等)合計過半數之同意，始得為之；且共同共有人(派下員)得就全部共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。共同共有土地之潛在應有部分，依法律規定或契約約定定之；法律未規定或契約未約定者，其比率視為不明，應推定為均等。』」

2、如優先購買權人放棄其優先購買權者，於申請土地移轉登記

時，應依土地登記規則第 97 條第 1 項規定辦理。

3、依土地法第 34 條之 1 處分全部共同共有土地，涉及對價或補償者，如已依法提出土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款規定證明文件，即可申辦登記。至當事人嗣後如何向該管執行法院領取提存之應得對價或補償，係屬法院之權責。(內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號令)

(四) 分別共有與共同共有併存之土地，依土地法第 34 條之 1 規定處分全部共有物事宜：(內政部 95 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0950050486 號函)

【內容】經函准法務部 95 年 8 月 22 日法律決字第 0950029972 號函略以：「二、按土地法第 34 條之 1 規定：『共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。(第 1 項)……前 4 項規定，於共同共有準用之。(第 5 項)……』，旨在於兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益；復按司法院大法官釋字第 562 號解釋略以：『……共有物之應有部分，係指共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權並無不同。是不動產之應有部分如屬共同共有者，其讓與自得依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定。……』。準此，本件部分共同共有人自得依上開土地法規定，處分其所共同共有之應有部分。三、次按有關前開土地法規定之共有人數及應有部分之計算，本件土地之共有狀態係分別共有與共同共有併存，各共同共有人間雖係基於共同關係共有共有物之應有部分，但全體共同共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，如部分共同共有人已得依前述說明，處分其共同共有之應有部分，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，符合前開土地法第 34 條之 1 第 1 項之規定，合計其分別共有人數及應有部分已過半數，或其應有部分逾三分之二者，應即得依該項規定處分全部共有物。」，本部同意上開法務部意見，請參照上開說明查明後依法核處。

(五) 共同共有土地之潛在應有部分，如能清楚以房份計算其潛在應

有部分，除規約另有規定外，自不得再以派下員人數計算。反之無法以房份計算其潛在應有部分，且規約未規定者，其比率視為不明，方可依派下員人數計算之。(內政部地政司 95 年 12 月 19 日地司(七)發字第 0950003724 號書函)

- (六) 有關分別共有與共同共有併存之土地，如部分共同共有人已得處分其共同共有之應有部分，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，符合土地法第 34 條之 1 第 1 項之規定，合計其分別共有人數及應有部分已過半數，或其應有部分逾三分之二者，應即得依該項規定處分全部共有物，內政部 95 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0950050486 號函已有明示，應據以辦理。(內政部 96 年 1 月 11 日台內營字第 0950807995 號函)
- (七) 有關祭祀公業依規約處分其所有土地，其不同意處分之派下員得否主張優先購買權乙案，復請查照。(內政部 98 年 6 月 2 日內授中辦地字第 0980044479 號函)

內容：案經函准法務部上開書函意見略以：「查民法第 828 條規定：『共同共有人之權利義務，依其共同關係所由規定之法律或契約定之(第 1 項)。除前項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意(第 2 項)。』是依前述規定祭祀公業之規約如有特別規定，即排除前述第 2 項規定之適用(民法物權論(中)，謝在全著，頁 21)；另．．．有關祭祀公業依規約處分其所有土地，因非依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項規定而處分，其他不同意之派下員得否主張同條第 4 項之優先購買權疑義，涉及第 4 項優先購買權是否以第 1 項之情形為限問題，依學者見解認為：『．．．如規約就處分祭祀公業土地之條件另有較嚴之規定，自應適用規約之規定，至其處分之程序，除規約中另有約定外，仍應依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同條第 1、2、3、4 項規定辦理』(民法物權論(中)之註 27，謝在全著，頁 37)」。本案祭祀公業藍引依規約處分其所有土地，其處分之程序，除規約中另有約定外，仍應依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同條第 2 項至第 4 項規定辦理。至本案是否應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款、第 97 條第 3 項及本部 86 年 6 月 30 日台內地字第

8606586 號函釋規定駁回登記之申請，因涉具體個案之審認，請本於職權依法核處。

- (八) 共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。(土地法第三十四條之一執行要點第 2 點)
- (九) 部分共同共有人依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項至第 4 項規定處分全部共同共有物時(含共有物之應有部分為共同共有，該應有部分之處分)，他共同共有人得就全部共同共有物主張優先購買權。(內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號令)
- (十) 祭祀公業對於不動產處分，應先依其共同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之；如未規定，除無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更外，其他則應依土地法第 34 條之 1 第 1 項之規定。(法務部 100 年 7 月 14 日法律字第 1000013825 號)

補充：亦即無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更，影響不同意共有人之利益，且無補償之道，應作不包括之限制解釋，而無土地法上開規定之適用。

### 三、依判決確定、調解筆錄辦理：

- (一) 祭祀公業管理人持憑法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記，倘管理人未得派下員全體之同意，亦未依土地法第 34 條之 1 規定辦理，遽行處分該土地，對派下員自不生效力，登記機關仍應請其提出合乎土地法第 34 條之 1 規定之證明文件，或俟司法機關裁判後始予受理。(內政部 79 年 8 月 22 日台內地字第 826100 號函)
- (二) 調解之標的係請求土地所有權移轉登記，並非派下權之爭執，則訴訟當事人是否即為祭祀公業全體派下員，非該調解確定力所及。(內政部 80 年 3 月 18 日台內地字第 914014 號函)
- (三) 管理人持憑法院確定判決申請辦理祭祀公業土地所有權移轉登記，因不生公業管理人有無代理派下員處分祀產權限問題，故免附派下員全體同意或土地法第 34 條之 1 規定之證明文件。(內政部 81 年 12 月 10 日台內地字第 8115724 號函)



(四) 申請人持憑法院確定判決書申辦土地所有權移轉登記，登記機關仍應本於職權審查該不動產之登記名義人是否為該判決之被告，祭祀公業之管理人是否相符等事項後，以為登記之准駁。(內政部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8601820 號函)

#### 拾、依祭祀公業條例規定處理

- 一、祭祀公業法人財產處分、設定負擔應依祭祀公業條例第 33 條規定辦理，相關派下員大會會議紀錄或派下員同意書處證明文件，應依同條例第 30 條第 2 項規定，報請公所轉報直轄市、縣(市)主管機關備查。並於辦理不動產登記時應向土地登記機關繳驗經直轄市、縣(市)主管機關備查之證明文件。(內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號)
- 二、按祭祀公業條例第 14 條第 3 項規定「規約之訂定及變更應有派下現員三分之二以上之出席，出席人數四分之三以上之同意或經派下現員三分之二以上之書面同意，並報公所備查。」祭祀公業對於不動產處分，應先依其共同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之；如未規定，除無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更外，其他則應依土地法第 34 條之 1 第 1 項之規定(法務部 101 年 4 月 5 日法律決字第 10103101810 號書函參照)。是以，關於祭祀公業不動產處分，如有祭祀公業之原始規約或經派下員特別多數決同意之規約，即以該規約之規定辦理；倘該規約中明確授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產處分或設定負擔者，基於私權自治原則，予以尊重。(內政部 101 年 08 月 03 日內授中民字第 1015730525 號函)
- 三、祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條規定申請共有型態變更登記時，應將全部不動產登記為(一)祭祀公業法人(二)財團法人(三)派下員分別共有或個別所有，選擇一種方式處理。祭祀公業依法成立祭祀公業法人者，其解散依祭祀公業條例第 33 條規定辦理。祭祀公業未成立法人，依法訂有規約者，其解散依其規約規定辦理。無規約者，其解散依民法第 828 條規定經全體派下員之同意後辦理之。祭祀公業土地及建物依照祭祀公業條例第 50 條規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有，不須經解散程序報民政機關備查。(內政部 97 年 12 月 2 日內授中民字第 0970732955 號函)
- 四、查依祭祀公業條例第 50 條規定，已核發派下全員證明書之祭祀公業應

於3年內以下列方式『之一』，處理其所有不動產，故祭祀公業所有土地申請共有型態變更登記時，應將全部不動產登記為祭祀公業法人、財團法人、派下員分別所有或個別所有，選擇1種方式處理。至於是否由祭祀公業派下員大會1次決議分次申辦登記或由祭祀公業派下員大會分次決議分次申辦登記乙節，基於私權自治原則，應由祭祀公業自行決定。」(內政部97年12月9日內授中辦地字第0970724908號函)

五、祭祀公業派下全員證明書核發後，依祭祀公業條例第50條第1項及第2項規定向登記機關申辦祭祀公業土地或建物所有權更名登記為法人所有，或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者，請登記機關於辦竣登記後，通知鄉(鎮、市)及直轄市或縣(市)主管機關，俾利明瞭祭祀公業變動之情形。(內政部98年2月3日內授中民字第0980720020號函)

六、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，未於3年內依祭祀公業條例第50條第1項規定辦理者，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。若祭祀公業派下員間有財產權讓渡情形，經民政單位將派下員財產權讓渡情事於公業系統表及派下全員名冊備考欄辦理註記，且無違反公業規約規定者，則地政機關應視該註記、所附讓渡書及囑託登記內容，將讓渡人可取得之持分登記予受讓人。(內政部98年12月22日內授中民字第0980720340號函)

七、有關地政機關受理祭祀公業依「祭祀公業條例」第50條第1項第3款規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有，其登記之申請、登記原因及應附文件，自即日起生效

(一)地政機關受理祭祀公業依祭祀公業條例第50條第1項第3款規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有，其登記之申請、登記原因及應附文件如下：

1、登記原因：祭祀公業依祭祀公業條例第50條第1項第3款規定申請登記為派下員分別共有者，僅係派下員共有型態由共同共有變更為分別共有，應以「共有型態變更」為登記原因；申請變更登記為派下員個別所有者，因已涉及權屬之變動，其性質與共同共有物分割相似，應以「共有物

分割」為登記原因。

2、登記之申請：由受分配取得該土地之派下員單獨提出申請。

3、應附文件：

(1) 土地登記申請書。

(2) 登記清冊。

(3) 經民政機關驗印之派下全員證明書（含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊）。

(4) 規約，規約內容不明確者，應變更其規約。

(5) 申請人身分證明。

(6) 所有權狀或他項權利證明書。

(7) 土地增值稅、契稅或贈與稅繳（免）納稅證明文件。但申請共有型態變更登記者，免附。

(8) 規約所定派下現員人數之同意解散或變更登記文件及其印鑑證明。未能檢附印鑑證明者，除有土地登記規則第 41 條所定各款情形之一，得免親自到場外，應依同規則第 40 條規定辦理。

(9) 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

4、規約徵免印花稅之原則，依財政部 99 年 7 月 7 日台財稅字第 09900212770 號令辦理。

(二) 為配合執行本部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732959 號函所釋應就祭祀公業名下全部不動產，選擇依祭祀公業條例第 50 條第 1 項所定方式之一（1. 祭祀公業法人；2. 財團法人；3. 派下員分別共有或個別所有）處理其所有不動產之規定，除祭祀公業不動產全部屬同一登記機關且一次申辦登記之申請案件外，其餘登記機關應於受理收件後依下列方式處理：

1、不動產屬同一登記機關管轄而未一次全部申辦登記者，審查人員應先查閱未申辦登記之不動產變動情形，如未為變更登記時，應同時以代碼「00」，一般註記事項，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第 50 條第 1 項第○款方式辦理之土地（建物）」等文字；如經查已為變更登記且與本次申

請變更之方式不符時，應予補正。

2、不動產分屬不同登記機關管轄者，審查人員應填寫「○○市、縣（市）○○地政事務所受理跨所辦理祭祀公業依條例第五十條第一項規定辦理登記案件查詢聯繫單」（如附件），將申請人所附經民政機關驗印之不動產清冊，以傳真或電子郵件方式，通知其他所轄登記機關以代碼「00」，一般註記事項，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第50條第1項第○款方式辦理之土地（建物）」等文字。

3、上開經註記登記之祭祀公業不動產，如經申請變更登記，登記機關於登記完竣後，應一併辦理塗銷上開註記。

（三）直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例第50條第3項規定囑託登記機關辦理均分登記為派下員分別共有之案件，其登記原因、原因發生日期及應附文件如下：

1、登記原因：以「共有型態變更」為登記原因。

2、原因發生日期：以囑託函發文日期為原因發生日期。

3、應附文件：

（1）土地登記申請書。

（2）登記清冊。

（3）經民政機關驗印之派下全員證明書（含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊）。

（4）其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

是類案件，係依法律規定由直轄市、縣（市）主管機關逕行囑託辦理之登記，應得適用土地登記規則第35條第12款有關依法免予提出所有權狀或他項權利證明書之情形，其所有權狀或他項權利證明書應於登記完畢後公告作廢。

（四）本解釋令自即日生效。

（內政部99年10月13日內授中辦地字第0990725639號）

八、有關祭祀公業無原始規約，嗣後立約將祀產土地依祭祀公業條例第50條第1項第3款申辦所有權變更登記時，如係按人數平均分配登記為派下員分別共有，其土地增值稅及贈與稅依下列規定辦理。（財政部民

國 98 年 7 月 6 日台財稅字第 09800313040 號函)

- (一) 依本部 68 年 8 月 25 日台財稅第 35920 號函規定：「非財團法人祭祀公業之土地，原為其派下子孫所共同共有。該祭祀公業於解散時，將其土地變更名義為派下子孫所共同共有，應屬名義變更，如將其土地權利均分與派下子孫，由子孫按平均分得之持分登記為分別共有，應屬共有型態之變更，如將其土地平均分由子孫按平均分得之土地登記為個別所有，亦屬共同共有物之分割，均不發生課徵土地增值稅及遺產稅問題；惟未依平均分配原則而登記為分別共有或分割為個別所有時，應向取得土地價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅，如取得土地價值減少者，係無償減少，則應由取得土地價值較多者繳納土地增值稅，取得土地價值較少者，應依遺產及贈與稅法規定繳納贈與稅。」合先敘明。
- (二) 上開函釋所稱「平均分配原則」，依本部 82 年 5 月 5 日台財稅第 820750683 號函釋規定，係以各共有人對共同共有物之應有權利，無從就該共同共有關係所由規定之法律或規約予以認定時，始予適用。倘可由祭祀公業所訂原始規約予以認定，自可依其規約之規定登記為其個別所有，免徵土地增值稅。至祭祀公業原無規約，嗣後解散時，派下員同意按各人應繼分（按各房均分原則）辦理分別共有登記取得祀產土地，應否課徵土地增值稅一案，前經 貴部同意依本部上開 82 年函釋辦理，亦准予免徵土地增值稅。
- (三) 至按人數平均分配登記為派下員分別共有，得否無須申報土地增值稅及遺產稅乙節，依 貴部 83 年 12 月 2 日台（83）內地字第 8314293 號函援引法務部函復意見略以：「祭祀公業派下之房份對祭祀公業之財產而言，除規約 另有訂定外，為潛在之應有部份。來函所述關於祭祀公業 解散，其派下員潛在之房份，如規約未另有訂定者，派下員對該祭祀公業共同共有物之權利。」及依 貴部地政司 95 年 12 月 19 日地司（7）發字第 0950003724 號規定，如能清楚以房份計算其潛在應有部分，除規約另有規定計算方式外，自不得再以派下員人數計算之。
- (四) 綜上，本案倘派下員潛在之房份無不明情況下，卻依派下員人

數計算潛在應有部分，尚難認符前揭平均分配原則而得免徵土地增值稅及贈與稅。

九、依祭祀公業條例第 50 條第 3 項、第 28 條第 2 項及地籍清理條例第 24 條第 2 項、第 25 條規定，祭祀公業及神明會未於期限內依規定之方式處理其土地，為達清理目的，即視為無內部規定，應由直轄市、縣（市）主管機關依派下全員證明書之派下現員名冊或現會員（或信徒）名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下員或現會員（或信徒）分別共有，該囑託登記屬共有型態之變更。準此，本案參照本部 68 年 8 月 25 日台財稅第 35920 號函規定，應不課徵土地徵值稅；嗣其派下員或現會員（或信徒）再移轉該土地時，其前次移轉現值，應以該祭祀公業或神明會原取得該筆土地時核定之移轉現值為準。」同函說明三略以「…祭祀公業及神明會所有不動產依旨揭條例規定辦理囑託登記時，免依土地稅法第 51 條第 1 項及房屋稅條例第 22 條第 1 項規定辦理查欠。（財政部 102 年 4 月 2 日台財稅字第 10100720090 號函）」

十、祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定，將共同共有之土地及建物辦理變更登記為派下員分別共有或個別所有時，其所持憑向主管機關申請物權登記之規約，徵免印花稅原則如下：

（一）有原始規約：

1、持原始規約且各共有人對祀產之應有權利可依祭祀公業之原始規約予以認定，並依規約辦理變更登記者：

（1）變更為派下員分別共有：係屬更名之性質，該規約不具印花稅法第 5 條第 5 款規定之典賣、讓受及分割不動產契據之性質，非屬印花稅課稅範圍。

（2）變更為派下員個別所有：係屬分割之性質，該規約應依印花稅法第 5 條第 5 款規定貼用印花稅票。

2、未依原始規約登記而持另訂之新規約辦理變更登記者：涉及派下員間對於不動產之權屬變動及應有部分權利增減，該新規約具有典賣、讓受及分割不動產契據之性質，應依印花稅法第 5 條第 5 款規定貼用印花稅票。

（二）無原始規約嗣補訂規約或原始規約之財產分配內容不明確變更原規約，持補訂規約或變更規約辦理變更登記者：

1、變更為派下員分別共有：祭祀公業如將其土地及建物權利，

依各房及其派下員平均分配原則為分配，係屬更名之性質，該規約**非屬印花稅課徵範圍**；如未依上開原則分配，涉及派下員間對於不動產之權屬變動及應有部分權利增減，該規約具有典賣、讓受性質，應依印花稅法第 5 條第 5 款規定貼用印花稅票。

2、**變更為派下員個別所有**：無論均分與否，該規約具有印花稅法第 5 條第 5 款規定典賣、讓受及分割不動產契據之性質，應**依法貼用印花稅票**。(財政部 99 年 7 月 7 日臺財稅字第 09900212770 號)

十一、祭祀公業法人有享受權利及負擔義務之能力。(祭祀公業條例第 21 條第 3 項)，即具有當事人能力成為權利義務主體，祭祀公業登記為祭祀公業法人後其財產應及更名為祭祀公業法人所有，不再為祭祀公業派下員共同共有。

十二、依祭祀公業條例第 8 條規定，派下全員戶籍謄本係祭祀公業申報時應檢附之文件之一，原核發證明時無系統表之祭祀公業，為補行製列系統表，自得請該公業檢附派下全員戶籍謄本，據以審查。申請登記為祭祀公業法人前，如派下員及財產清冊有變動者，自應先行完成變動備查後，再依規定申請登記為祭祀公業法人。

對於有土地或建物既存之祭祀公業核發派下全員證明書後，可登記為祭祀公業法人。若祭祀公業名下已無不動產，僅餘現金之祭祀公業依照前揭說明不宜成立祭祀公業法人而應依民法規定捐助其財產成立社團法人或財團法人。(內政部 98 年 6 月 9 日內授中民字第 0980033246 號函)

十三、查不同名稱祭祀公業，其派下員相同，經依祭祀公業土地清理要點或祭祀公業條例規定審查、公告並核發不同之派下全員證明書者，其依祭祀公業條例第 21 條、第 25 條及第 50 條第 1 項第 1 款規定，申請辦理祭祀公業法人登記時，如各個不同祭祀公業均檢附派下現員過半數之同意書，可由各該公業自行擇定一名稱將派下員相同之祭祀公業合併成立一個祭祀公業法人。該法人之章程或沿革中宜載明其合併前原有祭祀公業之各個名稱。(內政部 98 年 5 月 12 日內授中民字第 0980032423 號函)

十四、地政機關受理祭祀公業法人依同條例第 28 條規定申辦更名登記，其

登記之申請及應附文件事宜（98 年 7 月 3 日內授中辦地字第 0980724822 號令）

- （一）依祭祀公業條例第 21 條規定，祭祀公業法人有享受權利及負擔義務之能力，依法得為登記之權利主體。又同條例第 22 條規定，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，由管理人互選一人為代表人，故而祭祀公業法人既為依法成立之私法人，其登記方式，自應比照現行私法人作法，亦即僅登載法人名稱、統一編號及主事務所住址，代表人之個人資料無須登載，登記機關應加收一內部收件，以登記原因「管理者變更」塗銷原祭祀公業管理人之登記資料。
- （二）地政機關受理祭祀公業法人依同條例第 28 條規定申辦更名登記，其登記之申請及應附文件如下：

- 1、登記之申請：由代表法人之管理人具名代表祭祀公業法人提出申請。
- 2、應附文件：
  - （1）土地登記申請書。
  - （2）登記清冊（第 6 欄及第 13 欄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。
  - （6）權利書狀。

十五、直轄市、縣（市）主管機關，依祭祀公業條例第 26 條規定，發給「祭祀公業法人登記證書」時，檢附之「不動產清冊」係指「祭祀公業法人不動產清冊」而言，其清冊土地所有權人名稱應加冠以「祭祀公業法人」名義。（內政部 97 年 12 月 30 日內授中民字第 0970036932 號函）

#### 拾壹、祭祀公業解散

- 一、規約之訂定及變更應有派下現員三分之二以上之出席，出席人數四分之三以上之同意或經派下現員三分之二以上之書面同意，並報公所備查。（祭祀公業條例第 14 條第 3 項）
- 二、申辦解散登記，應收到民政單位發回作廢的派下全員證明書、財產清



冊、規約（無規約則不須檢附）。再向土地所在地之地政事務所，提出下列文件辦理：

（一）登記申請書

（二）申請人身分證明：祭祀公業派下全員證明及管理人備查函。

（三）登記原因證明文件：即民政機關核准祭祀公業解散之備查文件。（含作廢的派下全員證明書、財產清冊、規約等）

（四）所有權狀。

（五）其他依法令應提出之證明文件

1、委託書。（委託他人代理申請登記時，應附之）

2、派下全員名冊。

3、規約書。（無者免附）

4、會議紀錄或同意書。

5、土地增值稅繳清或免納證明文件。（證明文件上需加蓋查欠戳記）一如解散時是依規約辦理或依均分原則辦理者，免附土地增值稅相關證明。

6、契稅繳納或免納證明文件。

7、贈與稅繳清或免納證明文件（依均分原則或依規約辦理為個人持分所有者免附）

8、切結書。（權利書狀遺失）

9、印鑑證明。

三、祭祀公業解散，申請登記為派下員共同共有、分別共有或個別所有，一律以「解散」為登記原因。至於有關登記事由及規費依下列原則辦理：（內政部 86 年 4 月 29 日台內地字第 8675284 號函）

（一）申請登記為共同共有者，以更名登記為申請登記事由，免課登記規費。

（二）依規約之約定，或無規約或規約無約定而依民法推定均分申請為派下員分別共有者，屬共有型態變更，亦以更名登記為申請登記事由，免課登記規費，否則以所有權移轉登記為申請登記事由，需課登記規費。

（三）申請登記為派下員個別所有屬共有物分割者，以所有權移轉登記為申請登記事由，需課登記規費。

四、祭祀公業黃○○解散登記後，其祀產土地變更為派下員分別共有或

個別所有，申請按房分取得應有權利，該潛在之房分可否視為派下員對祭祀公業公司共有物之應有權利一案，請依內政部台（83）內地字第 8314293 號函說明三、四辦理。（財政部 83 年 12 月 27 日台財稅第 831627603 號函）【96 年版土地稅法令彙編】

### 【內容】

關於祭祀公業潛在之房分，可否視為派下員對該祭祀公業公司共有物之應有權利乙節，經函准法務部上開函復略以：「按祭祀公業係以祭祀祖先及結合同姓同宗之親屬為目的而設置具有永續性之組織，其財產在法律上屬派下全體共同共有（台灣民事習慣調查報告第 697 頁、最高法院 65 年度第 2 次民庭庭推總會會議決議（三）參照）。民法第 827 條第 2 項規定：『各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。』共同共有，在共同關係存續中，各共同共有人之權利，既係及於共同共有物之全部，則各該共有人並無應有部分存在（最高法院 37 年上字第 6419 號判例參照）。另依學者通說之見解亦認為，共同共有其應有部分係潛在者，乃隱而未顯，祭祀公業派下之房分對祭祀公業之財產而言，除規約另有訂定外，為潛在之應有部分。來函所述關於祭祀公業解散，其派下員潛在之房分，如規約未另有訂定者，參酌上揭說明，似得認為各該派下員對該祭祀公業公司共有物之權利。」

### 五、祭祀公業解散其派下員對祀產土地之潛在房分可視為對共同共有物之應有權利（內政部 83 年 12 月 2 日台內地字第 8314293 號函）

主旨：關於祭祀公業解散登記後，申請共有型態變更為派下員分別所有，因其管理規約未訂有解散後各房分所有及持分比例，是否課徵土地增值稅疑義乙案。說明：二、本案經函准財政部前開函復略以：「非財團法人祭祀公業解散，其派下員取得祀產土地，徵免土地增值稅之原則，前經本部 82/05/05 台財稅第 820750683 號函復貴部在案。本案祭祀公業黃○○解散，其祀產土地已登記為派下員共同共有，擬按房分均分原則變更為分別共有或個別所有一節，倘祭祀公業潛在之房分，可視為各派下員對該祭祀公業公司共有物之應有權利，於解散後派下員按其房分取得土地權利，依本部上揭函釋意旨，可免徵土地增值稅。至於祭祀公業潛在之房分，可否視為派下員對該祭祀公業公司共有物之應有權利，尚非本部權責，…」，財政部上開函所稱「本部 82 年 05 月 5 日台財稅第 820750683 號函」，經本部 82 年 5 月 18 日台內地字第 8206367 號函轉見復貴處有案。三、關於祭祀公業潛在之房分，可否視為派下員對該祭祀公業公司共有物之應有權利乙

節，經函准法務部上開函復略以：「按祭祀公業係以祭祀祖先及結合同姓同宗之親屬為目的而設置具有永續性之組織，其財產在法律上屬派下全體共同共有（台灣民事習慣調查報告第 697 頁、最高法院 65 年度第 2 次民庭庭推總會決議（三）參照）。民法第 827 條第 2 項規定：『各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。』共同共有，在共同關係存續中，各共同共有人之權利，既係及於共同共有物之全部，則各該共有人並無應有部分存在（最高法院 37 年上字第 6419 號判例參照）。另依學者通說之見解亦認為，共同共有其應有部分係潛在者，乃隱而未顯，祭祀公業派下之房分對祭祀公業之財產而言，除規約另有訂定外，為潛在之應有部分。來函所述關於祭祀公業解散，其派下員潛在之房分，如規約未另有訂定者，參酌上揭說明，似得認為各該派下員對該祭祀公業共同共有物之權利。」

四、本部同意上開法務部及財政部意見。本案土地增值稅之課徵，請依上開二部意見辦理。

#### 拾參、土地屬祭祀公業所有者，土地徵收補償費之領取

##### 一、土地徵收法令補充規定第 9 點第 7 款之規定：

- （一）祭祀公業已選定管理人，且向民政機關備查有案者，若公業規約或派下決議未特別約定，得由管理人切結由其領取補償費未受規約或派下決議限制並檢具相關證明文件，經地政機關洽民政機關查證其管理人備查文件無誤後，由管理人具領。惟如有派下員提出異議者，應由管理人就領取被徵收土地補償費事宜召開派下員大會，以多數決授權由管理人具領。
- （二）祭祀公業管理人之權限如有爭議，且已繫屬法院者，應俟法院判決確定後，再行處理。
- （三）祭祀公業未選定管理人者，應經派下員全體（即共同共有人全體）之同意，始得領取補償費。

二、按祭祀公業係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，為派下員全體所共同共有。關於共同共有物之處分及其他之權利行使，依民法第 828 條第 2 項規定，除依其共同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得共同共有人全體之同意。惟祭祀公業如依法經全體或多數派下選任產生管理人者，該管理人係以管理派下共同共有之祀產為目的，有關保存、利用、改良等管理行為，應均屬管理人之權限。除公業規約或派下決議有特別約定外，該公業管理人基於其管理權，自得代表全體派下領取提存物（司法院民事廳 83 年 10 月 18 日（83）廳民三字

第 17983 號函參照)。故有關祭祀公業土地徵收補償費之領取，倘該祭祀公業規約有明確規定者，應先依其規約；如規約無明確規定時，則得以「土地徵收法令補充規定」第 9 點第 1 項第 7 款作為補充規定加以適用，而由管理人切結後具領之。(內政部 91 年 7 月 11 台內地字第 0910007529 號令)

#### 拾肆、書狀補給登記

- 一、祭祀公業原管理人保管之土地所有權狀尚未移交新管理人，應請新管理人與原管理人或其派下全員溝通、協調，俾能順利辦理移交或依本部 90 年 7 月 10 日台內中地字第 9082659 號函意旨由新管理人向管轄法院聲請該權利書狀返還之訴，並俟法院判決該權利書狀應交還新管理人確定，再依土地登記規則第 155 條規定申請書狀補給登記。(內政部 90 年 11 月 30 日台內中地字第 9018521 號函)

## 第二節 寺廟土地登記

### 壹、一般規定：

一、法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或其他項權利者，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其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。

(一) 申請更名登記為已登記之代表人所有。

(二) 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其他項權利，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、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、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)

五、農業發展條例第 17 條第 2 項規定「本條例修正施行前(即民國 89 年 1 月 28 日(含)以前)，既有寺廟登記有案或依法成立財團法人之教堂(會)，其以自有資金取得而以自然人名義登記之農業用地，得更名為該寺廟或依法成立財團法人之教堂(會)所有。」所稱更名標的僅限於農業用地，至該農業土地上之農舍，仍應依一般移轉規定及程序辦理。是以農業土地上之農舍，自不得依上開條例申辦更名登記。(內政部 89 年 12 月 28 日台內中地字第 8971992 號函)

- 六、依農業發展條例第 17 條規定申請更名為寺廟所有之農業用地，其農舍之移轉，無農業發展條例第 34 條應先申請移轉許可之限制（內政部 90 年 9 月 7 日台內中地字第 9012555 號函）
- 七、查寺廟財產依監督寺廟條例第 6 條規定為寺廟所有，則已為寺廟登記之寺廟縱未成立財團法人，得為權利主體，並得為土地、建物之權利人。（內政部 71 年 3 月 8 日台內地字第 70191 號函）
- 八、辦理寺廟登記須知及申請土地登記應附文件法令補充規定修正後，適用監督寺廟條例之寺廟處分不動產仍應依章程規定為之，並須經寺廟主管機關核發寺廟印鑑證明書，始得向地政機關申辦登記。（內政部 103 年 2 月 12 日內授中辦地字第 1036000888 號函）
- 九、寺廟持農業用地作農業使用證明書申辦移轉登記應受農業發展條例第 33 條規定之限制。（內政部 89 年 6 月 23 日台內中地字第 8912252 號函）
- 十、關於宗教財團法人處分不動產或設定負擔申請登記時，依據本部 90 年 8 月 29 日台內民字第 9065634 號令規定，除應依土地登記規則第 42 條規定簽註**確依有關法令完成處分程序**並蓋章外，另應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件，請查照並轉知。（90 年 9 月 6 日台內中地字第 9083429 號）
- 十一、經登記有案之寺廟及辦妥財團法人設立登記之寺廟、教會（堂），其處分不動產應事先報經主管機關核准，所稱之「處分」係包括法律上及事實上之處分，其中法律上之處分未包括增購或受贈不動產。（內政部 91 年 1 月 10 日台內民字第 0910002081-0 號函）
- 十二、募建寺廟不動產之處分或設定負擔申請登記時，應依寺廟章程所定程序辦理；已成立財團法人之寺廟，除應依土地登記規則第 42 條規定簽註**確依有關法令完成處分程序**並蓋章外，應另提出主管機關核准或同意備查之證明文件（內政部 95 年 12 月 13 日內授中辦地字第 0950726360 號函）
- 十三、查監督寺廟條例第 8 條業經司法院大法官釋字第 573 號解釋宣告違憲失效，有關地政機關受理寺廟處分不動產時，依內政部 95 年 12 月 13 日內授中辦地字第 0950726300 號函釋「募建寺廟不動產之處分或設定負擔申請登記時，應依寺廟章程所定程序辦理；已成立財團法人之寺廟，除應依土地登記規則第 42 條規定簽註**確依有關法令完成處分程序**並蓋章外，應另提出主管機關核准或同意備查之證明文件」，

惟「寺廟增購或受贈不動產，似非監督寺廟條例第8條所稱之不動產之處分或變更」前經內政部63年12月6日台內地民字第613050號函釋在案，故寺廟增購或受贈不動產非屬處分行為，其贈置不動產之程序應依章程規定辦理。（內政部96年1月30日內授中辦地字第0960723548號函）

註：內政部96年6月27日內受中辦地字第0960726700號函補充說明：至寺廟取得財產後自應依章程規定，將其納入寺廟財產，並向主管機關完成增加財產申報等手續。

十四、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：

（一）寺廟登記證。

（二）負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。

（三）扣繳單位統一編號編配通知書。

前項第一款所定之寺廟登記證，指主管機關核發之下列文件之一：

（一）一定期限內辦理不動產更名或移轉登記用之寺廟登記證。

（二）未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。

寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並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。（土地登記應附文件法令補充規定第19點）

十五、非財團法人寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附該管主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件。但該管主管機關發給之寺廟登記表（或寺廟變動登記證明表）之內容，已有寺廟圖記及其負責人之印鑑資料者，得據以受理登記。（內政部97年11月14日內授中辦地字第0970725084號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第19點第2項）

十六、寺廟土地所有權人於辦理寺廟登記時，以贈與方式將自己之土地及建物移轉至寺廟名下，應無民法第106條自己代理禁止之適用。

（內政部95.12.1台內地民字第0950185211號函）

十七、寺廟負責人應於核發辦理不動產更名或移轉登記用之寺廟登記證90日內，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。（辦理寺廟登記須知第9點前段）

十八、寺廟負責人未依第九點所定期限辦理土地及建築物更名登記或移轉登記者，直轄市、縣（市）政府應註銷其辦理不動產更名或移轉登

記用之寺廟登記證，並通知寺廟所在地管轄之地政事務所。但有特殊原因，寺廟負責人敘明理由報經直轄市、縣（市）政府同意者，不在此限。（辦理寺廟登記須知第 10 點）

十九、有關辦理寺廟登記須知第 10 點但書之執行規定：

按辦理寺廟登記須知第 9 點規定，寺廟負責人應於核發辦理不動產更名或移轉登記用之寺廟登記證所定期限內，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；又第 10 點但書規定，寺廟負責人得因特殊原因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）政府依前揭但書規定同意寺廟展期，應請申請人將原證繳回，換發展期之辦理不動產更名或移轉登記用之寺廟登記證，俾供地政機關憑辦。（內政部 102 年 11 月 19 日內授中辦地字第 1026040683 號函）

二十、下列情形之寺廟，應依地籍清理條例之規定，為適當之處理：（第十類）

（一）改以他人名義更正者，申請更名登記：

1、原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國 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）

2、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）

（二）登記名義人與現使用人確係同一主體，申請更名登記：

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；並於領得證明書後三十日內，向該管登記機關申請更名登記。（地籍清理條例第 35 條）

（三）**登記名義人與現使用人未能證明為同一主體者，申請代為讓售：**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，未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，得由使用該土地之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。（地籍清理條例第 37 條）

（四）**原屬寺廟或宗教團體所有之後登記為公有之土地申請贈與：**日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有之土地，自日據時期即為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益，且該寺廟為已依法登記之募建寺廟，該宗教團體為已依法登記之法人者，得由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地管理機關就其實際管理、使用或收益範圍，申請贈與之。（地籍清理條例第 39 條）

二十二、「地籍清理條例」第 39 條第 2 項規定所稱「公共設施用地」之認定原則及依「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」第 4 條第 1 項第 4 款規定應檢附之權利證明文件。（內政部 100 年 2 月 10 日台內地字第 1000021778 號令）

（一）公共設施用地之認定原則如下：

- 1、都市計畫法第 42 條第 1 項各款規定之公共設施用地。
- 2、非都市土地經編定為交通、水利用地，或經公有土地管理機關現地勘查認定已實際作都市計畫法第 42 條第 1 項各款所列公共設施使用者。
- 3、需用土地機關因公務或公共所需之土地，經通知公有土地管理機關同意保留者。

（二）依本辦法第 4 條第 1 項第 4 款規定，寺廟或宗教團體申請贈與公有土地，應檢附申請贈與之土地於日據時期經移轉為其所有，而未

辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，致登記為公有之權利證明文件。該權利證明文件，係指檢附日據時期之土地登記簿謄本、土地臺帳、登記濟證或其他足資證明為寺廟或宗教團體名義取得或出資購買之證明文件。

### 第三節 神明會土地登記

#### 壹、定義及性質

- 一、神明會係同信仰一個神佛之信徒，及資購置財產，每年以其收益辦理該神佛祭典，此項神明會，大多數並無寺廟，但再管理上照現行規定，可比照有關四廟管理法令辦理。
- 二、神明會財產處理應依照地方慣例，如無慣例時，應依照民法第828條規定，可認為神明會財產係屬共同共有性質。（內政部52.3.14台內民字第108135號函）
- 三、民政機關受理神明會案件，係代為公告神明會會員（信徒）名冊。（內政部73.5.7台內民字第226120號函）
- 四、神明會會員死亡後，會份權之行使，可按規約之規定，如無規約或規約未規定時，依習慣由長子或繼承人推定之代表一人行使。（內政部59.1.30台內民字第337875號函，內政部63.7.18台內民字第592742號函）
- 五、神明會係宗教活動組織，其信徒應無性別之限制。（台灣省民政廳57.3.30民甲字第5534號代電）
- 六、人民集資置產申請新設立神明會不予受理。（內政部72年10月15日台內民字第186847號函）

#### 貳、神明會之名稱：

依據法務部出版台灣民事習慣調查報告，對神明會的組成背景，其分析指出，神明會有因同鄉、同姓、同一行業、同一村莊、結拜金蘭或純粹認同某一特定神明所結合的人士，故其名稱通常稱為「會」、「社」、「堂」，亦有稱「嘗」、「季」、「盟」、「閣」、「亭」、「祠」、「祀典」者，為籌集組織運作及聚餐聯誼之經費，該組織之成員，通常被稱為會員或信徒，以集資購置財產，用其收益，如不動產之租穀、租金等，辦理該神明會祭典活動；惟顯現在神明會不動產上之土地登記名義，有神明名義、會社名義或其他名義，如「天上聖母」、「福德爺」、「魯班公」、「關帝爺會」、「天上聖母六媽會」、「如蘭堂」等，一般人事實上對該組織與土地登記認知上會有部分落差，甚至從上述土地所有權登記資料上很難認定，甚至有部分產權性質與寺廟組織有糾葛不清情況，這些僅有神明或

會社名義之土地所有權人外加值年爐主之管理人名義登記，造成目前神明會處理上難以認定其成員的主要問題。

### 參、神明會之申報

一、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一人，於申報期間內檢附下列文件，向土地所在地之直轄市或縣(市)主管機關申報：

(一) 申報書。

(二) 神明會沿革及原始規約。無原始規約者，得以該神明會成立時組織成員或出資證明代替。

(三) 現會員或信徒名冊、會員或信徒系統表及會員或信徒全部戶籍謄本。

(四) 土地登記謄本及土地清冊。

(五) 其他有關文件。

前項申報有二人以上者，直轄市、縣(市)主管機關應通知當事人於三個月內協調以一人申報，逾期協調不成者，由直轄市、縣(市)主管機關通知當事人於一個月內向法院提起確認之訴，並陳報直轄市、縣(市)主管機關，直轄市、縣(市)主管機關應依法院確定判決辦理；屆期未起訴者，均予駁回。(地籍清理條例第19條)

二、神明會土地申報時，申請人所檢附之原始規約憑證、組織成員名冊或出資證明文件等，受理機關應依規定予以書面形式審查，並依一般常識經驗法則判斷後，尚符合該神明會設立年代者，得公告徵求異議；如所檢附之文件經形式審查認定尚非偽造但無法判定其年代者，得請申報人加附切結書後予以公告。(內政部98年8月3日內授中民字第0980720263號函)

### 肆、神明會會員(信徒)之認定：

一、申請神明會會員名冊，最重要文件為「原始規約憑證」。上項文件係認定神明會，原始出資人(共同共有人)，因其成員非同一姓氏或族人，如缺乏原始規約憑證，則無從辦理。神明會「原始規約憑證」，應係神明會創設當時由發起人或出資人所訂定之共同共有人間契約文件或其他足以見出該神明會組織成員之證明文件。通常鳩資設立之神明會常設有「帳簿」。此「帳簿」為深藍色穿線裝布面封皮，內頁則為泛

黃色劃紅線宣紙裝訂，其中記載情形一般均以毛筆書寫。內容可分為兩部分，一為序文，二為本文。序文每述成立之緣由並列舉各會員姓名或商號，其捐款數目或認股數，權利變動情形規約等，其執行機關(管理人、爐主、董事等)職權範圍，以及與意思機關(會員總會)之關係通常亦有記載。本文則記載收支，依「舊管」、「新收」、「開除」、「實在」四柱記載。神明會的組份子通稱為會員(信徒)、會友、社友、會腳、爐下、社內人或祀內人。共會員(信徒)並不稱為派下。

- 二、最高行政法院101年度判字第674號行政判決要旨：祭祀公業係由同姓子孫所組成，可以直接從戶籍資料審查派下系統繼承關係，非必有原始規約；而神明會組成成員則多為地方具有同一信仰之人士，應檢附原始規約，如無附原始規約憑證，無從溯及原始設立會員(信徒)及會員繼承關係。再神明會係以崇拜特定神明為主要目的，由特定多數人所組織之團體，其祭祀對象係神佛，組成份子有由同行同業或同樣崇拜某一特定神明之人，成員稱為會員或信徒；至祭祀公業則係以同姓同宗子孫為團體構成員，而以祭祀同宗祖先為目的者，其祭祀對象係其祖先，組成成員係享祀者或設立者之同姓子孫，成員稱為派下。是祭祀公業與神明會性質不同，不具同一性。依內政部73年5月7日73臺內民字第226120號函釋意旨，民政機關受理「神明會」土地清理公告案，亦僅係「比照」祭祀公業土地清理要點規定辦理，是民政機關就祭祀公業係核發派下員名冊及財產清冊，就神明會則核發會員(信徒)名冊及財產清冊。兩者不能混為一談。
- 三、按目前申請確定神明會信徒名冊應備表件，若確因年代久遠，無法提出原始規約憑證，而能檢附其他足資證明該神明會成立時組織成員，或出資證明等佐證文件，主管機關得斟酌其實際情況，逕依職權認定。(內政部80年4月18日台內民字第915838號函)上項文件得以載有會員(信徒)之會簿、先賢(布)聯、石碑、木牌、銅牌、文獻記載等資料以資認定。
- 四、神明會申報人檢附之原始規約(出資證明)如何認定乙節，應由受理機關本權責核處，受理機關如對原始規約憑證之真偽容有疑義，可請申報人向登記有案之鑑定機構或具有公信力之機構申請鑑定該文件是否與申報資料所記述之年代相符，並提供鑑定報告以利審

查，前經本部98年3月31日內授中民字第 0980031730 號函規定在案。無法提出原始規約或其他證明文件者，自應駁回其申報案。（內政部98年7月7日祭祀公業土地申報及清理專案小組第2次會議紀錄）

五、神明會土地申報時，申請人所檢附之**原始規約憑證、組織成員名冊或出資證明文件**等，受理機關應依規定予以書面形式審查，並依一般常識經驗法則判斷後，尚符合該神明會設立年代者，得公告徵求異議；如所檢附之文件經形式審查認定尚非偽造但無法判定其年代者，得請申報人加附切結書後予以公告。（內政部98年8月3日內授中民字第0980720263號函）

六、有關地籍清理條例第19條第1項第2款規定，神明會土地申報時，申報人應檢附原始規約，無原始規約又無該神明會成立時組織成員或出資證明之原始資料者，如申報人提出**源自該神明會成立時之組織成員或出資證明之證明文件**代替，亦可作為佐證資料，經審查無誤後公告徵求異議。（內政部99年12月21日內授中民字第0990720286號函）

註：神明會如無1.原始規約憑證2.組織成員名冊或出資證明3.源自證明文件，就無法完成申報，如能轉換成祭祀公業者則以其相關規定處理，無法者則等著進入「標售」程序。（范揚廣）

伍、神明會不動產之處分：

一、神明會除已依法登記取得法人資格或已比照寺廟登記規則登記管理者外，應為無權利能力之非法人團體，其會產之管理行為固得由該神明會之管理人代表神明會為之，但會產之處分則仍應經會員全體之同意（參考台灣民事習慣調查報告第673、682、684、686、690頁），或合於土地法第34條之1之規定辦理。神明會之管理人倘未經神明會會員全體之同意，亦未依土地法第34條之1規定辦理，即與第三人成立訴訟上和解，處分以該神明會名義登記之不動產，非經神明會全體會員之承認，對於該神明會會員尚不生效力。」（內政部82年3月25日台內地字第8204123號函）

二、按非法人團體之神明會，其辦理土地管理人變更登記，應依照本部72年11月25日台內民字第196895號函規定，先檢具有關文件向民政主管機關申請備查後，再憑向地政機關辦理；至處分財產事宜，得逕依本部70年4月20日台內民字第9638號函規定辦理，即由管理人檢具會員名

冊（須經民政單位證明）及管理人推選書向該神明會土地所在地登記機關申辦，毋須事先報經民政機關備查。（內政部73年5月26日台內民字第231594號函）

#### 陸、神明會之清理：

- 一、神明會依第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）
- 二、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，應於三年內依下列方式之一辦理
  - （一）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。
  - （二）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）
- 三、神明會土地依地籍清理條例第24條第1項規定，申請其財產登記為會員或信徒分別共有或個別所有時，應檢附文件如下：
  - （一）土地登記申請書。
  - （二）登記清冊
  - （三）民政機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊。
  - （四）規約（無規約者免附）或會員或信徒過半數書面同意書及其印鑑證明。
  - （五）申請人身分證明
  - （六）權利書狀。
  - （七）其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。
- 四、神明會申報人依本條例第二十四條第一項或第二十五條規定向登記機關申請神明會土地更名登記為法人所有，或為現會員或信徒分別共有或個別所有者，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）

- 五、關於神明會信徒名冊公告徵求異議期間，經人以漏列為由提出異議，後經申請人查明同意補列為信徒，並檢附公告列冊有案之該神明會信徒過半數以上之同意書，即得比照內政部69台內民字第13280號函所規定有關祭祀公業公告漏列派下員處理方式，申請補列。（內政部70年11月4日台內民字第53860號函）
- 六、祭祀公業申報核發派下全員證明書或神明會申報確定信徒（會員）名冊，除民事法院判決確定之祭祀公業派下員及神明會信徒（會員）外，應依規定辦理公告，徵求異議。（內政部95年11月24日內授中民字第0950721322號函）
- 七、祭祀公業派下全員證明書核發後或神明會信徒（會員）名冊確定後，如申請派下員或信徒（會員）增加、除名（減少）、漏列、誤列、死亡繼承等變動者，除依據民事法院判決確定或備查有案之規約、章程規定申辦者，毋庸公告徵求異議外，其餘在程序上行政機關均應辦理公告徵求異議。（內政部95年11月24日內授中民字第0950721322號函）
- 八、經直轄市或縣（市）主管機關驗印已確定神明會現會員或信徒名冊之神明會，如依地籍清理條例第24條規定，經會員或信徒過半數書面同意依法成立財團法人者，須向直轄市或縣（市）主管機關申請核准法人設立許可後，再向法人主事務所所在地之法院辦理法人登記核發法人登記證書；其「主事務所及分事務所」之登記除應載明詳細地址及聯絡電話外，所檢附之文件，請貴府本於權責就財團法人或社團法人申請設立之相關規定辦理。關於「神明會」或「祭祀公業」如欲依民法規定成立法人，應視其設立之型態以人（宗親）為基礎則成立社團法人，以財產為基礎則成立財團法人。至於其作業程序，請參照貴府相關規定辦理。（內政部97年10月15日內授中民字第0970035630號函）
- 九、按「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，應於3年內依下列方式之一辦理：.....。
- 二、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。」為地籍清理條例第24條第1項規定。又臺灣民事習慣調查報告認為，神明會乃為多數人所結合之總合體，屬共同共有關係。茲為清理神明會土地，並便於日後共有土地之使用及處分，依上開規定，依規約或經會員或信徒過半數書面同意，



得就神明會土地申請登記為現會員或信徒分別共有或個別所有，合先敘明。神明會土地依上開規定，申請變更為會員或信徒全體分別共有，其權屬並未變更，僅係共有型態由共同共有變更為分別共有，以「共有型態變更」為登記原因；倘申請變更為個別所有，因其權屬已有變動，且其性質與共有物分割相似，以「共有物分割」為登記原因。又按「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。」為土地法第76條第1項所明定。本案神明會之會員或信徒申請登記為分別共有或個別所有，如涉有權利移轉情形，自應依上開規定計收登記費。（內政部97年9月25台內地字第0970148902號函）

十、神明會管理人係召開地方公正士紳會議推選由歷屆市長擔任，類似該縣荒廢寺廟由地方自治團體代管性質之神明會會員並非權利人，故不宜依地籍清理條例第24條第1項第2款或第2項辦理，僅宜依同條第1項第1款辦理，否則屆時由直轄市、縣（市）政府主管機關代為標售。（內政部97年12月2日內授中民字第0970732950號函）

十一、地籍清理條例第23條已明定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，直轄市或縣（市）主管機關為受理機關，為免抵觸該條例之規定，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），不宜比照祭祀公業業務依祭祀公業條例由公所受理。（內政部97年12月2日內授中民字第0970732951號函）

十二、查本部88年10月26日台（88）內民字第8882502號函釋略以：「查『權利主體不同，不得辦理更名登記』，本部68年5月7日台（68）內地字第14060號函釋有案，是祭祀公業派下全員證明書所載標的名稱，與土地登記簿記載所有權人名稱不同時，若無法檢具更名前後權利主體相同之證明文件，不得據以辦理土地所有權更名登記。本此，祭祀公業公告及派下全員證明書所載標的名稱，應與土地登記簿記載所有權人名稱一致。」本案福德爺公告及確定信徒名冊所載標的名稱，應與土地登記謄本所有權人名稱一致。本案貴府前核發之○○○信徒名冊，其所列名稱未與土地登記謄本記載所有權人名稱一致，

不無瑕疵，仍請貴府本主管機關立場核處。（內政部97年7月4日內授中民字第0970033820號函）

十三、神明會規約及繼承慣例如未經民政機關備查有案，會員變動自應依一般神明會繼承慣例辦理；如會員繼承事實發生前長子已歿，應由會員其他繼承人推選之代表1人行使會份權；至於會員權之拋棄，臺灣民事習慣及法令均無限制之規定，如為推選代表繼承之人，仍應列入會員信徒名冊內，並加註拋棄財產權之日期。（內政部97年12月1日內授中民字第0970036580號函）

十四、查地籍清理條例第23條規定神明會會員或信徒有變動者，應檢附會員或信徒過半數之同意書，如召開會員或信徒大會，經該神明會現會員或信徒過半數之出席及同意者，得認定符合上開規定。神明會會份權之繼承，長子死亡，如同一輩份中尚有繼承人者，自應由其中相互推定1人代表繼承。神明會會員或信徒無男嗣，僅有養女2人，其會份權之繼承如經該會過半數會員出席之會議決議同意，且同意人數達現會員或信徒過半數者，經審查無誤後得依規定公告徵求異議。神明會會份權之繼承，其繼承人尚非僅限於男嗣子孫。（內政部98年2月20日內授中民字第0980030749號函）

十五、神明會依據地籍清理條例相關規定驗印發給現會員名冊在案，該會以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）

十六、經查本案貴府係以「○○○」名稱受理申報，經貴府○○年○月○日○○府民禮字第○○○○○○○○號公告徵求異議，並刊登報紙，期滿無人異議後核發確定信徒（會員）名冊，惟貴府所核發之名稱為「○○市（○○）○○神明會」信徒（會員）證明書與申報及公告之名稱不符，神明會登記表亦與受理公告名稱不符，為保障當事人權益，本案因公告時無人提出異議，可依照貴府所擬意見直接辦理更正公告並刊登報紙，俟公告期滿無人異議後再予發給會員（信徒）名冊及登記表。（內政部93年9月22日內授中民字第0930006624號函）

十七、為利神明會之清理，地籍清理條例施行前已依有關法令清理之神明會，如有會員或信徒異動者，應先行依照地籍清理條例第23條規定

完成更正後，再依同條例第24條規定處理其土地或建物。（內政部97年10月15日內授中民字第0970732896號函）

十八、神明會土地清理、會員或信徒名冊、土地清冊變動公告後如有涉及土地權利之異議，準用地籍清理條例第9條規定辦理；如異議內容涉及會員身分權利部分，非屬土地權利爭執，宜向法院提起訴訟，由法院判決後，依確定判決處理。（內政部97年10月6日內授中民字第0970732852號函）

十九、地籍清理條例第19條第1項第2款所規定可資代替原始規約之出資證明，自為神明會成立時之出資證明原始文件。神明會會員或信徒系統表之登列，應依該神明會之原始規約或繼承慣例為之。法務部所著「臺灣民事習慣調查報告」係就臺灣民事習慣根據廣泛調查結果，資料詳實豐富，為研究法律、從事司法實務等之參考工具書，故行政機關受理神明會土地清理案件，除應依地籍清理條例規定辦理外，其所載內容自得為審查之參考佐證資料。（內政部98年1月5日內授中民字第0970037266號函）

二十、神明會規約及繼承慣例如未經民政機關備查有案，會員變動自應依一般神明會繼承慣例辦理；如會員繼承事實發生前長子已歿，應由會員其他繼承人推選之代表1人行使會份權；至於會員權之拋棄，臺灣民事習慣及法令均無限制之規定，如為推選代表繼承之人，仍應列入會員信徒名冊內，並加註拋棄財產權之日期。（內政部97年12月1日內授中民字第0970036580號函）

二十一、神明會依據地籍清理條例相關規定驗印發給現會員名冊在案，該會以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）

二十二、神明會申報人檢附之原始規約憑證之認定疑義，經查目前尚無專業機構得以鑑定文書證件之精確製作年代，於本部召開祭祀公業及神明會清理工作檢討會議提案，並經本部「召開祭祀公業土地申報及清理專案小組第2次會議」研商討論後決議，受理機關審查時至少於書面形式上可依一般常識認定該文件並非近期所製作者（如紙張、書寫工具、印章形式等均非現代近期之製品）即可請

申報人切結其檢附之文件確為該神明會設立當時所製作，如有偽造變造應由申報人負一切法律責任，經受理機關形式審查及申報人切結後，可予公告徵求異議。（內政部98年8月21日內授中民字第0980034848號函）

二十三、神明會信徒（會員）取得及繼承方式，如非屬設立該神明會之原始會員（信徒）及其後代之繼承人，或設立人不明之地方信仰組織，早年即由地方首長擔任信徒委員以執行管理工作，應輔導其依地籍清理條例第24條第1項第1款規定，於規定期限內經會員或信徒過半數書面同意成立法人，土地更名登記為法人所有，以回復合法之土地登記。（內政部98年8月25日內授中民字第0980720262號函）

## 第十三章 其他登記

### 第一節 更名登記

#### 壹、意義：

土地權利登記後，權利人或管理人之姓名或名稱有變更者，向該管登記機關申請更名所為之登記。

#### 貳、一般規定：

##### 一、一般更名登記：

(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 3 條)

註：為尊重當事人之姓名權，請轉知所屬金融機構及地政機關於受理民眾申請案件，如經查證當事人年籍等相關資料足資確認當事人身分，且不影響交易安全時，宜尊重當事人姓氏書寫方式之選擇，不因書寫方式不同，據以駁回其申請。(內政部 96 年 9 月 11 日台內戶字第 0960141320 號函)

(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 5 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) 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。

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)

(六) 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)

(七) 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)

- (八) 抵押權登記後，債務人或義務人姓名或名稱變更，應辦理更名登記。(內政部 85 年 11 月 6 日台內地字第 8510856 號函)
- (九) 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)
- (十) 遺產為被繼承人夫妻共同共有，而未約定財產分割之數額者，則半數歸屬其合法繼承人，另半數更名登記為其配偶所有。(內政部 90 年 8 月 29 日台內中地字第 9012376 號函)

## 二、夫妻聯合財產更名

(一) 夫妻聯合財產更名登記審查要點：(內政部 103 年 9 月 10 日內授中辦地字第 10366518403 號令修正 1、3 點)

- 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，得提出第三點規定之文件，申請更名登記為夫所有。
- 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。
- 3、申請夫妻聯合財產之更名登記，應提出下列文件之一：
  - (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。前項第 1 款及第 2 款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。

- 5、台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。
- 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。
- 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。
- 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。

(二) 以妻名義登記屬聯合財產之國民住宅更名登記為夫所有，無需國民住宅主管機關之同意。(內政部 84 年 7 月 25 日台內營字第 8404895 號函)

### 三、法人、寺廟、祭祀公業、神明會等更名登記：

(一) 法人更名登記應檢附主管機關核准變更證明文件。(土地登記規則第 34 條)

(二) 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，其土地或建物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，已依第一項辦理登記之土地，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)

(三) 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）

- (四) 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）
- (五) 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）
- (六) 基於農業發展條例第 18 條明文規定農舍應與其坐落基地併同移轉原則，申請更名為寺廟所有之農業用地，其地上農舍亦得移轉予該寺廟，無農業發展條例第 34 條應先申請移轉許可之限制。（內政部 90 年 9 月 7 日台內中地字第 9012555 號函）
- (七) 依祭祀公業條例第 21 條規定，祭祀公業法人有享受權利及負擔義務之能力，依法得為登記之權利主體。又同條例第 22 條規定，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，由管理人互選一人為代表人，故而祭祀公業法人既為依法成立之私法人，其登記方式，自應比照現行私法人作法，亦即僅登載法人名稱、統一編號及主事務所住址，代表人之個人資料無須登載。

地政機關受理祭祀公業法人依同條例第 28 條規定申辦更名登記，其登記之申請及應附文件如下：

- 1、登記之申請：由代表法人之管理人具名代表祭祀公業法人提出申請。
- 2、應附文件：
  - (1) 土地登記申請書。
  - (2) 登記清冊（第 6 欄及第 13 欄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。

(6) 權利書狀。

(內政部 98 年 7 月 3 日內授中辦地字第 0980724822 號令)

(八) 神明會

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，應於三年內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。

(地籍清理條例第 24 條)

(九) 寺廟或宗教團體：

原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國 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)

(十) 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，未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，得由使用該土地之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地所在地之直轄市或縣(市)主管機關，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。(地籍清理條例第 35 條)

## 第二節 管理者（變更）登記、公地無償撥用登記

### 壹、意義

- 一、管理人登記：土地權利登記後，因權利人死亡、無人承認繼承，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。
- 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者，向該管登記機關申請或囑託為管理者變更所為之登記。
- 三、公地無償撥用登記：各級政府機關需用公有土地時，經行政院核准撥用後，由直轄市或縣（市）政府囑託該管登記機關為公地無償撥用所為之登記。

### 貳、一般規定

- 一、遺產管理人變更登記，應檢附法院解任原管理人之裁定書及選任新管理人之文件。（非訟事件法第 147 條、第 148 條、第 153 條）
- 二、失蹤人財產管理人變更登記，應檢附法院選任或改任新管理人之文件。（非訟事件法第 110 條、第 111 條、第 114 條）
- 三、破產管理人變更登記，應檢附法院選任新管理人之文件。（破產法第 85 條）
- 四、寺廟管理人變更登記：應檢附寺廟登記證及寺廟變動登記表或主管機關核准變更證明文件。（寺廟登記規則第 8 條）
- 五、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）
- 六、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）
- 七、遺產清理人就其所管理之土地申請遺產清理人登記時，應提出經法院選任之證明文件。（土地登記規則第 122 條之 1）
- 八、無親屬會議或親屬會議未於民法所定期限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，並由法院為公示催告。（民法第 1178 條）。
- 九、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）遺囑執行人依照遺囑內容處分遺產，申請移轉登記時，應先申辦遺囑執行人登記。（土地登記規則第 123 條）

- 十、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，不能由親屬會議選定時，得由利害關係人聲請法院指定。（民法第 1211 條）
- 十一、未成年人及禁治產人不得為遺囑執行人。（民法第 1210 條）
- 十二、法院為破產宣告時，應選任破產管理人。（破產法第 64 條）
- 十三、失蹤人失蹤後未受死亡宣告前，其財產之管理，依非訟事件法之規定。（民法第 10 條及非訟事件法第 49 條）
- 十四、大陸地區來臺之現役軍人死亡無人繼承之遺產，由聯合勤務總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 3、4 條）
- 十五、亡故退除役官兵遺產，由行政院國軍退除役官兵輔導委員會所屬安置機構為遺產管理人；未安置及安置榮家就養外住之亡故退除役官兵者，以其住所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）
- 十六、被繼承人非現役軍人或退除役官兵且繼承人均為大陸地區人民，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）
- 十七、政府機關因公需用其他機關管有公地簡化撥用作業事項
- （一）**無償撥用部分**：市縣地政機關接獲核准撥用函件後，可依核定結果造具奉准撥用公地清冊轉送轄區地政事務所逕為辦理**管理機關變更登記**，地政事務所辦竣變更登記後，應即通知原管理機關繳交土地所有權狀，改註新管理機關名義後，再通知新管理機關領取土地所有權狀。如係公有出租耕地，則由申請撥用機關逕洽耕地承租人依平均地權條例第 11 條第 2 項規定辦理補償及註銷租約手續。但**原管理機關未能配合繳交土地所有權狀時，由地政事務所比照土地登記規則第 57 條第 1 項規定公告作廢，並通知原管理機關。**（行政院 84 年 9 月 6 日台 84 財字第 32527 號函第 3 次修正）◆登記原因為「無償撥用」；有償撥用部分：見第四章第十節
- （二）公有土地奉准無償撥用後，逕為辦理管理機關變更登記時，得憑奉准撥用公地清冊替代登記清冊辦理登記。
- 十八、管理機關變更登記之原因為撥用或移交接管、改制，應檢附奉准

撥用之文件或移交接管清冊或奉准變更文件。（行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函、內政部 88 年 5 月 26 日台內地字第 8806519 號函、89 年 1 月 14 日台內中地字第 8826287 號函）

十九、公用財產以各直接使用機關為管理機關，直接管理之。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 號函）

二十、遺產管理人就被繼承人所遺應辦理登記之財產，向該管登記機關辦理遺產管理人登記，免檢附遺產及贈與稅法第 42 條所規定之證明文件，惟遺產管理人處分該財產或交還繼承人時，仍應檢附上開規定之證明文件，始得辦理移轉登記。（內政部 90 年 7 月 6 日台內中地字第 9009334 號函）

### 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住址變更所為之登記。

#### 貳、一般規定

- 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。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）
- 二、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）
- 三、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）
- 四、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。（加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 5 點）
- 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、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。（99 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0990723783 號）

## 第四節 權狀之補給、換給登記

### 壹、意義

土地權利書狀因損壞、滅失、逕為分割或逕為變更等原因，由登記名義人向該管登記機關申請換給或補給所為之登記。

### 貳、一般規定

- 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）
- 二、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）
- 三、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。  
前項登記名義人除符合第 41 條第 2 款、第 7 款、第 8 款、第 10 款及第 15 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 155 條）
- 四、土地標示變更登記後，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。依切結書換發或逾期未換發者，應將重測前原權利書狀公告廢止。（土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 22 點）
- 五、重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，俟該界址爭議解決後再辦理土地標示變更登記及加註或換發書狀。（土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 25 點）
- 六、有關區分所有建物共同使用部分補辦建立附表登記，其原核發之共同使用部分建物權狀因故無法檢附，得由申請人出具足資證明原權利書狀確已滅失之證明文件後，准予受理，並於登記完畢時公告作廢。（內政部 87 年 12 月 22 日台內地字第 8713378 號函）
- 七、為利登記機關執行土地登記規則第 155 條規定，當事人依第 41 條第 15 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 號函修正）

（一）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，委派執行公務之承辦人員親自到場辦理。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

八、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**。(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第6點)

九、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2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。(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第7點)

十、當事人親自到場申請書狀補給登記，而檢附戶籍謄本或戶口名簿影本

作為身份證明文件者，應於核對身份後，影印其身分證附案存檔，以供日後查對。（加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 4 點）

十一、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 75 年 5 月 15 日台內地字第 21762 號函）

十二、按土地權狀為他人所持有，經法院判決該權利書狀應交還原所有權人，原所有權人仍未能索該權利書狀者，得依土地登記規則第 120 條（修正後為 155 條）提出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）

十三、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）

十四、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）

十五、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）

十六、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）

十七、解散之公司辦理書狀補發及不動產處分用印部分：

查法務部 77 年 5 月 21 日(77) 法律字第 8536 號函釋要旨：「解散之公司，除因合併、破產而解散者外，應行清算。」及「解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散」，分別為公司法第 24 條及第 25 條所明定。又有限公司之清算，依同法第 113 條準用第 84 條、第 85 條等規定，由清算人執行清算事務，並代表公司。來函所敘經主管機關撤銷登記應行解散之有限公司（前司法行政部 68 年 2 月 8 日台（68）函民字第 1188 號函參照），其辦理不動產所有權移轉登記，似屬清算範圍內之事務，揆諸前揭法條規定，公司仍應



視為尚未解散；如其原所登記之公司印鑑業已遺失而變更印鑑，似可請求主管機關發給該變更之印鑑證明。至本案可否由公司清算人向法院聲請發給清算人印鑑證明以代替原公司及其代表人之印鑑資格證明一節，按解散之公司在清算範圍內應視為尚未解散，其法人人格仍應視為存續。前已敘述，且與其代表人人格係屬各別獨立；是以法院即使依聲請發給公司清算人之印鑑證明，亦僅屬土地登記規則第 39 條所稱之「代表人之身分及印鑑證明」，似難以之代替同規則第 37 條第 1 項規定之「登記義務人」即原公司之印鑑證明書（按：原土地登記規則第 37 條、第 39 條修正後為第 40 條、第 42 條）。是本案仍請參依上開規定辦理。

十八、公法人申請權利書狀補發登記，如以函文檢送申請案件，並於登記申請書內加蓋機關印信，得免再委派執行公務之承辦人員親自到場送件辦理。（內政部 99 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0990724938 號令）

## 第五節 使用管理登記

### 壹、意義

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。

### 貳、一般規定

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、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）

五、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）

六、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）

七、登記機關依前二條規定辦理登記後，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）

八、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）

九、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）

十、公私共土地分管契約內容，倘兼含共有物之分割協議事項者，應適用土地法第 25 條規定（內政部 103 年 11 月 3 日以內授中辦地字第 1030607366 號令）

（一）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。

（二）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，原則上無土地法第二十五條之適用，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，依民法第八百二十六條之一第一項規定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人

## 第六節 註記及塗銷註記登記

### 壹、意義：

在標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記資料或塗銷註記資料所為之登記。

### 貳、一般規定

一、因登記機關之錯誤（不論故意或違法）且涉及訴訟或行政救濟事實之標的，為使第三人有知悉之機會，避免其遭受不利益，亦可減少其主張「信賴登記善意取得」而生之紛爭，以防止紛爭之擴大，參依民事訴訟法第 254 條規定將訴訟繫屬事實登載於登記簿之精神，同意登記機關辦理註記，惟因個案情況不同，且註記文字亦異，授權登記機關就註記之文字內容報請直轄市、縣（市）政府同意後辦理註記。其登記方式為：以「註記」為登記原因，於相關部別其他登記事項欄以代碼「〇〇」（一般加註事項）註記相關文字內容，本項註記事實原因消失時，應以「塗銷註記」登記原因逕為辦理塗銷註記。（內政部 89 年 7 月 17 日台內中地字第 8979831 號函）

二、訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。訴訟終結後，當事人或利害關係人得聲請法院發給證明，持向該管登記機關請求塗銷該項登記。」（民事訴訟法第 254 條第 5 項）

依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定之登記作業方式：

（一）依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬事實予以登記，登記機關應予受理。

登記機關依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定之登記作業方式：

1、以「註記」為登記原因將訴訟事實登載於登記名義人之其他登記事項欄（所有權人或他項權利人）。

2、登記內容為：「（一般註記事項）依 〇〇 法院 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日 〇 字 〇〇 號函證明文件辦理註記，本件不動產現為該院 〇 年度〈訴〉字第 〇〇 號 〇〇 案件訴訟中」

3、本件倘係由法院因當事人之聲請而逕予來函囑託者，亦可受理該項註記。

4、已有前項註記之訴訟標地辦理移轉時，應將該註記內容轉載。（內政部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 號函）

- (二) 為配合執行民事訴訟法第 254 條第 5 項規定之登記事項，倘申請人檢附已起訴或訴訟終結證明文件未記明發給之法令依據，地政機關應另函詢該法院意見後辦理。（內政部 93 年 6 月 23 日內授中辦地字第 0930724544 號函）
- (三) 登記機關依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦理訴訟繫屬事實之註記登記，本質上尚屬就訴訟事實為公示，未限制登記名義人處分其不動產權利，對外並未直接發生法律效果，非屬行政處分，故毋庸將登記結果通知該訴訟標的之不動產登記名義人。（內政部 98 年 5 月 20 日內授中辦地字第 0980724546 號函）
- (四) 第三人承買土地後，擬塗銷前經原告依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦竣之訴訟繫屬註記，仍應由當事人或利害關係人取具法院發給塗銷之證明文件，至登記機關申請之。（內政部 93 年 5 月 13 日內授中辦地字第 0930006501 號函）
- (五) 區分所有建物之共有部分辦理訴訟繫屬註記事宜。（內政部 100 年 5 月 12 日內授中辦地字第 1000724518 號函）

本案訴訟繫屬之註記登記，雖申請人檢附之起訴證明書內容僅載有區分所有建物之共有部分，而申請人未有該建築物之專有部分所有權，然登記機關既端依受訴法院開立之起訴證明辦理註記，則對於訴訟案內容是否適法、起訴範圍是否適當及日後可否執行等，均非登記機關所得審究，登記機關倘核對起訴證明書所載內容與地籍資料無異，應即配合辦理登記，當事人如有異議應逕洽受訴法院處理。至於本案註記方式部分，為達上開法條規定訴訟繫屬事實之公示效果，及避免民眾產生其專有部分亦遭註記訴訟繫屬之疑慮，登記機關仍按起訴證明書之內容所示，於旨揭共有部分建物標示部之其他登記事項欄辦理註記，嗣於所屬專有部分建物謄本列印或民眾申請閱覽地籍資料時，由程式判斷其配賦之共有部分其他登記事項欄是否有註記資料，如有，再將該註記事項內容顯示於所配賦之共有部分項下之其他登記事項欄。

- (六) 訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記

時，如該訴訟標的不動產已移轉（含於訴訟繫屬前移轉）登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形（如繼承移轉取得）外，地政機關將不予辦理訴訟繫屬註記登記。另訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院判決，或另循民事訴訟保全程序為之。

原業經地政機關依本部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函規定辦竣訴訟繫屬註記登記者，得由該不動產登記名義人申請塗銷訴訟繫屬註記登記，並由地政機關於辦竣塗銷登記完畢後通知訴訟當事人及申請人；惟登記名義人係於辦竣訴訟繫屬註記登記後取得訴訟標的不動產者，因其非屬善意第三人，將不予受理其申請。（內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號）

- (七) 民眾依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定向該管登記機關辦理訴訟繫屬事實註記登記後，為避免原申請訴訟繫屬登記之當事人，於訴訟終結後未能向該管登記機關申請塗銷登記，致影響權利人權益，而賦予當事人或利害關係人得向法院申請發給訴訟終結證明，持向該管登記機關申請塗銷註記；另於訴訟終結前，可由原請求登記之當事人申辦該訴訟繫屬註記之塗銷登記；塗銷該註記後，當事人或利害關係人如認有註記之必要，仍可持憑起訴證明向該管登記機關申請訴訟繫屬註記登記。（內政部 102 年 4 月 25 日內授中辦地字第 1026033268 號函）

三、依消費者債務清理條例及消費者債務清理條例施行細則規定辦理更生登記及清算登記方式：

- (一) 依據 97 年 4 月 11 日施行之消費者債務清理條例第 48 條第 1 項及消費者債務清理條例施行細則第 25 條規定，應將更生資訊公開化，俾利更生程序進行，故登記機關於接獲法院囑託，或監督人持更生程序裁定辦理更生登記時，應以『註記』為登記原因將更生登記之事實註記於其他登記事項欄（所有權或他項權利），註記內容為：『00（一般註記事項）00 年 00 月 00 日 00 收件字號，依 00 法院 00 年度 0 字第 00 號民事裁定辦理更生登記。』，登記完畢後，該標的如已有他項權利設定或經另案辦理查封登記

時，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；至法院囑託辦理塗銷該更生登記時，應以『塗銷註記』為登記原因辦理。前項註記之訴訟標的並無限制移轉之效力，故該標的辦理移轉時，應將該註記內容予以轉載。（內政部 97 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0970045058 號函）

- (二) 登記機關於接獲法院囑託，或受理管理人持開始清算程序之裁定辦理清算登記時，請以「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），內容為：「代碼『9M』（清算登記：）00 地方法院 00 年 00 月 00 日 000 字第 0000 號函於 00 年 00 月 00 日 00 時以 00 年度 000 字 00 號裁定開始清算」，登記完畢後，該標的如已有他項權利設定或經另案辦理查封登記時，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；至法院囑託辦理塗銷該清算登記時，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。本項註記之訴訟標的有禁止移轉及設定負擔之效力，惟如有上開條例第 87 條第 3 項規定債務人因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於清算登記前已取得不動產物權者，得依法院通知登記為債務人所有。（內政部 97 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0970050210 號函）

四、修正「登記原因標準用語」暫時處分、塗銷暫時處分規定（內政部 103 年 5 月 22 日內授中辦地字第 10366510603 號函）

【內容】法院依家事事件法規定囑託登記機關為暫時處分登記時，請以代碼「99（限制登記事項）」，登錄內容為：「○年○月○日○字第○號，依○法院○年○月○日○字第○號函辦理暫時處分登記，內容：○○（登錄法院裁定主文所示，命令或禁止為一定行為），限制範圍：○，○年○月○日登記」辦理。

補充：暫時處分係家事法院為更妥適處理家事事件，避免關係人受到無法回復之身心傷害，而由法院依聲請或依職權核發具有中間裁定性質之命令。例如有關未成年子女照護義務歸屬事件審理中，法院得依聲請先行核發命父親先行給付扶養費、醫療費或學費之暫時處分。

五、配合地籍清理條例及祭祀公業條例清查公告後之註記事宜：



(一) 為便利登記機關日後辨識是否為公告清理之土地及建物，各直轄市、縣（市）政府依上開條例第 3 條第 1 項第 2 款規定辦理公告時，除上開條例第 27 條及第 34 條至第 39 條之土地及建物外，應同時通知登記機關按公告清理之土地或建物類別，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）政府○年○月○日○○字第○○號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第○款之土地（建物）」（代碼「00」，一般註記事項）。

上開公告清理之土地及建物，如經權利人或得標人申辦登記，登記機關審查無誤辦理更正、更名、塗銷及移轉登記；或登記機關依上開條例第 31 條第 2 項規定逕為更正登記；或直轄市、縣（市）政府依上開條例第 15 條第 1 項、第 24 條第 2 項及第 25 條後段囑託登記機關辦理登記時，登記機關應同時辦理塗銷上開註記。（內政部 97 年 7 月 2 日台內地字第 0970105540 號函）

(二) 為便利登記機關日後辨識是否為公告清理之土地及建物，各鄉（鎮、市、區）公所依祭祀公業條例第 7 條規定辦理公告時，應同時通知登記機關於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）○○鄉（鎮、市、區）公所○年○月○日○○字第○○號公告屬祭祀公業清查處理原則第 2 點第○款之土地（建物）」（代碼「00」，一般註記事項）。上開公告清理之祭祀公業土地及建物，如經權利人或得標人申辦登記，經登記機關審查無誤辦理更名、所有權變更登記；或直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例第 28 條第 2 項、第 50 條第 3 項及第 55 條第 1 項規定囑託該管土地登記機關辦理登記時，登記機關應同時辦理塗銷上開註記。（內政部 97 年 11 月 24 日內授中民字第 0970732938 號函）

#### 六、使用執照經撤銷之註記事項：

(一) 建物所有權人申辦所有權第一次登記後，將所有權移轉登記予第三人並辦畢登記後，原據憑辦所有權第一次登記之使用執照，經原核發機關依法院刑事判決予以撤銷，登記機關得於建

物標示部備註欄加註「依○○○（機關）○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函撤銷本建物使用執照」之註記字樣辦理。（內政部 86 年 9 月 15 日台內地字第 8685309 號函）

- （二）有抵押權時不能逕為塗銷註記：辦理建物所有權第一次登記之登記原因證明文件『使用執照』業經撤銷，如有第三人因信賴本登記而辦畢權利取得之新登記（抵押權），自應受登記力之保護，是以該建物所有權第一次登記尚不宜由登記機關逕予撤銷。同意於建物標示部其他登記事項欄加註「依○○○（機關）○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函撤銷本建物使用執照」註記事宜。俟辦畢抵押權塗銷登記後，塗銷建物所有權第一次登記。（內政部 91 年 3 月 27 日台內中地字第 0910003231 號函）

七、研商有關地政機關配合農業用地興建農舍辦法第 12 條規定辦理註記及執行事宜會議紀錄（內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 10266520593 號函、內政部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令修正）

- （一）地政機關配合農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第 12 條規定辦理註記登記之處理方式：

1、直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在之地政機關辦理註記登記：

2、有關登記簿之註記方式：

（1）農舍坐落地號：

於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AT」，資料內容為「已興建農舍，使用執照核發日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。

（2）提供興建農舍之地號：

①個別農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不

得辦理分割」；及登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」

②集村農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」

3、本辦法第 12 條第 2 項增列已申請興建農舍之農業用地，未經申請解除套繪不得辦理分割之規定，係針對已興建農舍之農業用地所為之管制事項，故不論於 89 年農業發展條例修正前或修正後取得農業用地，申請興建農舍時點在本辦法 102 年 7 月 3 日修正生效前、後，均應適用本辦法第 12 條第 2 項之規定。後續請依下列方式處理：

(1) 為利地政機關後續之管制，請直轄市、縣（市）主管建築機關加速清查已核准興建農舍之農業用地，並造具清冊囑託地政機關依上開方式辦理註記登記；地政機關受理申請農地分割，該地未經清查囑託註記時，由申請人檢附主管建築機關核發之無套繪管制相關文件，未檢附者，地政機關應函洽主管建築機關釐清無套繪管制後辦理。

(2) 為落實農業發展條例第 18 條第 2 項自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉，及第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定，不論 89 年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法 102 年 7 月 3 日修正生效後核發建造執照者，各直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼「9L」，資料內容為「農業發展條例民國 89 年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：」

登錄內容為「○○年○○月○○日」辦理註記。該地上農舍於農業用地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關於辦理登記時，應依上開註記方式於建物登記簿標示部辦理。

(3) 土地標示因分割、合併、重測、重劃等致清冊所載地號、面積與使用執照記載不符，應還請主管建築機關查明，主管建築機關認有必要時，得洽請地政機關協助釐清後再據以囑託註記。

(二) 請內政部營建署函請各直轄市、縣(市)主管建築機關，對於農業用地經申請興建農舍並套繪管制者，於經解除套繪管制或農舍核准拆除後，應確實將農舍坐落之地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號清冊，囑託地政機關塗銷上開註記登記。

(三) 已興建農舍之耕地辦理分割，得否適用農業發展條例第 16 條規定，抑或仍須合於本辦法第 12 條第 2 項規定始得辦理，由內政部就其適法性函請行政院農業委員會表示意見後，再據以檢討修正耕地分割執行要點相關函釋規定。

(四) 本部原配合修正前之本辦法第九條規定辦理註記及執行事宜所為之 90 年 10 月 12 日台內中地字第 9083467 號令廢止，及 95 年 10 月 18 日內授中辦地字第 0950725313 號、95 年 11 月 10 日內授中辦地字第 0950726305 號、95 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0950726338 號等函規定停止適用。

八、繼承人之一死亡，再轉繼承人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，惟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)

九、土地法第十七條第二項執行要點(91 年 6 月 18 日台內地字第 0910007388 號函)

- (一) 外國人檢具土地登記規則第 119 條規定之文件，申請繼承本條第 1 項各款土地之登記時，應於登記申請書備註欄記明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局辦理公開標售，並簽名或蓋章。
- (二) 登記機關於辦竣本條第 1 項各款土地繼承登記時，應於土地登記簿所有權部其他登記事項欄加註「本筆土地應於○○年○○月○○日前移轉與本國人，逾期辦理公開標售。」並設置外國人繼承土地法第 17 條第 1 項各款土地管制簿（以下簡稱管制簿，格式如附件）列管。
- (三) 外國人於繼承登記完畢之日起 3 年內，如移轉與本國人或已回復、歸化本國籍，或該土地之使用地類別已變更為非屬本條第 1 項各款土地者，登記機關應塗銷土地登記簿所有權部其他登記事項欄有關註記並註銷管制簿中該筆土地之列管。
- (四) 列冊管制期滿，逾期仍未移轉者，登記機關應檢同管制簿影本、土地或建物登記資料、地籍圖等資料影本，函送直轄市或縣(市)地政機關移請國有財產局辦理公開標售及通知土地所有權人，並應將移送國有財產局標售之日期文號，註記於管制簿及土地登記簿所有權部其他登記事項欄。

十、為執行「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條之1增訂第2項規定：「取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後三年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。」是以本部98年8月26日台內地字第0980160075號函規定之代碼「H2」內容調整為：「本標的於登記完畢後三年內不得辦權利移轉之預告登記，滿三年始得移轉，但因繼承、強制執行、徵收或法院判決而移轉者，不在此限。」  
(內政部99年8月9日台內地字第0990159277號函)

十一、依土壤及地下水污染防治法規定之禁止處分登記及塗銷登記：

- (一) 直轄市、縣(市)主管機關依本法第12條第3項規定囑託土地所在地登記機關登載於土地登記簿時，囑託文件應載明下列事項：

- 1、土地所有人之姓名、身分證明文件字號及住址等基本資

料。

2、土地標示。

3、公告控制場址或整治場址之日期及文號。

直轄市、縣（市）主管機關依前項規定，辦理整治場址囑託登記時，得併同本法第21條規定辦理土地禁止處分之登記，其囑託文件除包括前項各款事項外，並應載明下列事項：

1、權利範圍。

2、禁止處分之法律依據及其事由。

3、禁止土地移轉、分割及設定負擔之處分方式

（土壤及地下水污染整治施行細則第12條第2項第3款）

（二）解除管制後，直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關應囑託土地所在地之登記機關塗銷依第12條第3項所為之控制場址、整治場址登記及依第21條所為之土地禁止處分之登記。（土壤及地下水污染整治法第26條）

## 十二、土地持分分割註記事宜

依土地登記規則第66條規定辦理分別發給權利書狀登記及地價辦理方式事宜（內政部96年1月16日內授中辦地字第0960723528號函）說明：查「同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。」為土地登記規則第66條第3項所明定，另為配合上開規定，本部於91年9月23日以台內地字第09100669741號函釋規定，辦理上項登記案件時，應於土地所有權部其他登記事項欄登載所對應之區分所有建物之建號，並加收一內部收件於各區分所有建物之標示部其他登記事項欄加註所對應土地所有權人之登記次序。惟實務作業上，依上述規定於建物標示部加註之「對應土地所有權人之登記次序」註記，於所有權移轉時已無實益，且需另由登記機關以內部收件方式，辦理塗銷或更正原次序註記，如有遺漏辦理時，亦需辦理更正登記，徒增登記作業之困擾。爰此，修正本部前揭91年9月23日台內地字第09100669741號函說明二為「…於各區分所有建物之『所有權部』其他登記事項欄加註所對應土地所有權人之登記次序；…」，並於該區分所有建物連同其基地應有部分所有權移轉

登記時，一併刪除該註記資料。

十三、輔助人持民事裁定書辦理**輔助宣告之註記**，登記機關應加註於所有權部其他登記事項欄；另受輔助宣告之人為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記，應經輔助人同意，則登記機關於知悉登記名義人為受輔助宣告之人時，自應要求申請人檢附輔助人同意之文件（內政部 99 年 08 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）

十四、有關土地登記規則第 65 條、第 83 條及第 117 條辦理註記事宜：

（一）土地登記規則第 65 條第 2 項規定辦理建物第一次登記、共有物分割登記，於標示分割登記完畢者及公有土地權利登記等情形，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，登記機關應於其他登記事項欄內以代碼「GM」登載，資料內容為：「申請免繕發權利書狀：」，登錄內容為：「辦理○○○登記」。

（二）土地登記規則第 83 條第 2 項規定登記機關受理區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時，應於建物登記簿標示部其他登記事項欄以代碼「DD」登載，資料內容為：「建物坐落權利種類：」，登錄內容為：「○○○段○○○小段○○○地號○○○權」，該項資料請列印於建物坐落權利範圍下方。土地登記規則第 117 條規定承攬人就尚未完成之建物申請預為抵押權登記時，登記機關應予受理，配合目前電腦作業其登記方式及內容為：

1、以「預為抵押權」為登記原因，並以（一般註記事項）代碼「○○」登載，將承攬事實登載於建物登記簿標示部。

2、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。（按：原內容二之代碼「DD」，經本部 94 年 4 月 21 日內授中辦地字第 0940725015 號函修正為：「（DC）建築基地權利（種類）範圍：○○段○○小段

○○地號(○○權)○○○分之○○○」。 (內政部 90 年 11 月 13 日台內中地字第 9084407 號函)

十五、直轄市或縣(市)主管機關應於公告徵收時，同時囑託該管登記機關於被徵收土地或建築改良物登記簿註記徵收公告日期及文號，並自公告之日起，依本條例第 23 條規定限制分割、合併、移轉或設定負擔。(土地徵收條例施行細則第 24 條)

十六、地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉(鎮、市、區)公所檢查聯繫作業要點部分條文

(一) 在鄉(鎮、市、區)公所辦畢三七五租約登記之耕地，地政事務所應於土地登記簿予以註記。其屬共有土地出租者，應註記出租人及其應有部分。(第二點)

(二) 新訂立三七五租約之耕地，鄉(鎮、市、區)公所應於辦畢租約登記二日內填具登記申請書及造具訂立租約土地清冊 1 式 2 份(如附件一)，函送土地所在地地政事務所收件，並於土地登記簿標示部其他登記事項欄內註記本筆土地訂有三七五租約，(其記載例，如附件二)。(第三點)

(三) 三七五租約耕地辦理註記完畢後，如有終止或註銷租約情事，致整筆土地已無三七五租約，鄉(鎮、市、區)公所應於辦畢 2 日內填具登記申請書一份及造具終止或註銷租約土地清冊一式二份(如附件四)，函送土地所在地地政事務所收件並辦理塗銷註記(其記載例，如附件五)。(第六點)

十七、私有三七五租約耕地經出租人抵繳遺產稅，耕地所有權全筆已移轉登記為國有後，鄉(鎮、市、區)公所依規定辦竣租約註銷登記後，自得通知土地所在地地政事務所辦理塗銷「耕地三七五租約」註記。(內政部 100 年 12 月 7 日台內中地字第 1000222007 號函)

十八、按「公正第三人受託辦理不動產之拍賣，應於受託後函請不動產登記機關於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記『公正第三人拍賣中』。如終止委託拍賣或發生不再拍賣事由時，公正第三人應於七日內函請不動產登記機關塗銷前項註記。」地政機關於登記簿所有權部其他登記事項欄所註記之「公正第三人拍賣中」僅生公示作用，尚無法據以限制土地權利之移轉或設定，故以一般註記(代碼「00」)



事項登錄即可，惟為保障拍定人之權益，登記機關於登記完畢後應即以書面通知公正第三人；至於已註記「公正第三人拍賣中」不動產，遇有法院、行政執行處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。（95 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0950725130 號）

十九、經抵押權人出具最高限額抵押權確定證明文件，得依普通抵押權移轉之方式辦理最高限額抵押權移轉登記，並無須抵押人或債務人會同辦理，登記機關為移轉登記時，應以新增代碼「GY」，資料內容為「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。（內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函）

二十、依法登記之募建寺廟或宗教性質法人依本辦法申請贈與之公有土地，不得買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。但經其主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有者，不在此限。

前項限制事項，應註記於土地登記簿。

依第一項但書規定承受公有土地者，仍應受同項規定限制及依該項規定辦理。（寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 點）

二十一、為了解土地使用編定類別動態，爾後對於依法辦理更正編定為「特定目的事業用地」案件，請於土地登記簿標示部其他登記事項欄加註「依據彰化縣政府○○年○○月○○日○字第○○○號函核准更正編定，作為□□使用」，（□□表特定目的事業使用項目）（統一代碼「00」：一般註記事項），以利管制。（92 年 12 月 9 日內授中辦地字第 0920019586 號函）

二十二、抵押權讓與登記方式，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，登錄內容：「一般註記事項：○○年○○○月○○日○○字第○○○號辦理抵押權讓與登記，權利人：○○○」。（內政部 96 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0960041459 號函）

二十三、有關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登記之相關登載事宜

- (一) 已辦竣預為抵押權登記之建物，經法院或行政執行處囑託辦理未登記建物查封登記時，登記機關應以「未登記建物查封」為登記原因（非主登），修改程式類別為「變更更正」將查封事項（含層次、面積、總面積）以代碼「99」登載於原暫編建號標示部之其他登記事項欄。
- (二) 法院或行政執行處囑託塗銷查封登記時，僅塗銷該代碼「99」所註記之查封內容，保留原暫編建號及預為抵押權登記內容；法院因拍賣而囑託塗銷查封及抵押權登記時，併同刪除該未登記建物之標示部及建號，已使用之建號應納入管理，不得重複使用。
- (三) 法院或行政執行處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，並另收一內部收件，以「更正」為登記原因及變更更正程式類別，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；登記完畢，應將辦理情形函知原執行法院或行政執行處。
- (四) 該未登記建物辦理所有權第一次登記時，應另編建號並將預為抵押權及未辦保存登記查封內容轉載，塗銷原暫編建物標示部及建號後通知法院及預為抵押權人。
- (五) 另若未辦保存登記建物先辦竣查封登記後，承攬人再申辦預為抵押權登記時，亦應類推適用上開處理方式辦理。（內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函及內政部 98 年 11 月 27 日內授中辦地字第 0980726038 號函）

二十四、重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，應按重編之段別、地號記載於登記簿之標示部。標示簿其他登記事項欄註明重測前面積及加註**本宗土地重測界址爭議未解決**字樣，並通知土地所有權人。該土地俟界址爭議解決後再辦理土地標示變更登記及加註或

換發書狀。(土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 25 點)

- 二十五、重劃土地辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等資料送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。其有應繳納差額地價者，並應通知該管登記機關於土地登記總簿加註「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記。」字樣，於土地所有權人繳清差額地價時，立即通知該管登記機關註銷。重劃後分配之土地，於辦竣權利變更登記前，主管機關得經其相鄰土地所有權人之同意，合併為共有，但設有他項權利者，應徵得他項權利人之同意。(市地重劃實施辦法第 44 條第 1 項)
- 二十六、直轄市或縣(市)政府依本條例第五十九條報經上級主管機關核定及公告禁止或限制事項後，應將重劃區土地列冊送該管登記機關，將禁止土地移轉、分割或設定負擔事項，加註於土地登記簿，並通知有關機關對重劃區內建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項加以管制，於禁止或限制期限屆滿時，立即通知註銷。(市地重劃實施辦法第 12 條)
- 二十七、為利地政機關辦理訴訟繫屬之註記及訴訟終結後之塗銷註記登記，轉知司法院秘書長函請各法院參考發給之已起訴或訴訟終結證明文件格式，並請各法院於依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定發給證明時，應一併敘明發給之法令依據。(內政部 93 年 7 月 12 日內授中辦地字第 0930009859 號函)
- 二十八、興辦工業人申請核定擴展計畫，地方工業主管機關於核發擴展計畫核准函，並函知地政主管單位於土地登記簿標示部辦理加註時，統一註記文字為：「依據○縣(市)政府○年○月○日字第○號函核定擴展計畫，興辦工業人如未依核定擴展計畫完成使用，得廢止原核定。」(統一代碼「○○」：一般註記)，以利管制。(內政部 97 年 12 月 31 日內授中辦地字第 0970725067 號函)
- 二十九、有關依消費者債務清理條例第 87 條規定辦理清算登記相關事宜依 97 年 4 月 11 日施行之消費者債務清理條例第 87 條第 1 項及第 2 項規定，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，另管理人亦得持

開始清算程序之裁定，向該管登記機關聲請為清算之登記。故登記機關於接獲法院囑託，或受理管理人持開始清算程序之裁定辦理清算登記時，請以「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)，內容為：「代碼『9M』(清算登記：)00地方法院00年00月00日000字第0000號函於00年00月00日00時以00年度000字00號裁定開始清算」，登記完畢後，該標的如已有他項權利設定或經另案辦理查封登記時，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；至法院囑託辦理塗銷該清算登記時，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。本項註記之訴訟標的有禁止移轉及設定負擔之效力，惟如有上開條例第87條第3項規定債務人因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於清算登記前已取得不動產物權者，得依法院通知登記為債務人所有。

增訂土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第八章第十一、其他登記事項類別「9M」，其資料內容及登錄內容如附件。

(內政部97年8月13日內授中辦地字第0970050210號函)

### 三十、依產業創新條例第51條第3項規定囑託註記登記事宜(內政部101年11月26日內授中辦地字第1016041194號函)

為避免依產業創新條例第51條第2、3項所明定公共設施用地或公共建築物與設施，有未經直轄市、縣(市)主管機關核准而為出售、設定負擔或為其他處分，致失其效力之情形，同意由各直轄市、縣(市)政府將公民營事業開發之產業園區尚未註記之部分公共設施用地及公共建築物與設施之地段及地、建號等列冊囑託該管登記機關於登記簿標示部其他登記事項欄辦理註記登記。配合上開註記登記，新增代碼「HC」，資料內容為「本標的出售、設定負擔或為其他處分時，應取得工業主管機關核准之證明文件」。