

中華民國 107 年 11 月 16 日
內政部令 台內地字第 1071306373 號

修正「土地登記規則」部分條文，自中華民國一百零七年十一月三十日施行。

附修正「土地登記規則」部分條文

部 長 徐國勇

土地登記規則部分條文修正條文

第 三 條 土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。

建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。

直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。

經中央地政機關公告實施跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目，得由全國任一登記機關辦理之。

第二十四條 申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：

- 一、原申請案之申請人、代理人。
- 二、登記名義人。
- 三、與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件。

第二十九條 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：

- 一、因土地徵收或撥用之登記。
- 二、照價收買土地之登記。
- 三、因土地重測或重劃確定之登記。
- 四、依土地法第五十二條規定公有土地之登記。
- 五、依土地法第五十七條、第六十三條第二項、第七十三條之一第五項或地籍清理條例第十八條第二項規定國有土地之登記。
- 六、依強制執行法第十一條或行政執行法第二十六條準用強制執行法第十一條規定之登記。
- 七、依破產法第六十六條規定之登記。
- 八、依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。
- 九、依原國民住宅條例施行細則第二十三條第三項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- 十、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。

- 十一、依第一百五十一條規定之公有土地管理機關變更登記。
- 十二、其他依法規得囑託登記機關登記。
- 第三十五條 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：
- 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。
- 六、遺產管理人之登記。
- 七、法定地上權之登記。
- 八、依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- 九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。
- 十、依民法第五百十三條第三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。
- 十二、以具有電子簽章之電子文件網路申請之登記，其登記項目應經中央地政機關公告。
- 十三、其他依法律免予提出。
- 第三十六條 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。
- 以網路申請登記者，登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。
- 第三十七條 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。
- 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。
- 地政士代理以網路申請登記，並經電子憑證確認身分者，得免依前項規定辦理。
- 第四十六條 土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣一元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：
- 一、抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記。
- 二、抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。
- 三、權利書狀補（換）給登記。
- 四、管理人登記及其變更登記。
- 五、其他法律規定免納。

以郵電申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應另繳納郵電費。

登記規費之收支應依預算程序辦理。

第五十一條 已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於十年內請求退還之：

- 一、登記經申請撤回。
- 二、登記經依法駁回。
- 三、其他依法令應予退還。

申請人於十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。

第五十六條 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：

- 一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。
- 二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。
- 三、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。
- 四、未依規定繳納登記規費。

第五十七條 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：

- 一、不屬受理登記機關管轄。
- 二、依法不應登記。
- 三、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。
- 四、逾期末補正或未照補正事項完全補正。

申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。

依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。

第六十五條 土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之；符合第三十五條第一項第十二款情形者，於換領前得免繕發。

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：

- 一、建物所有權第一次登記。
- 二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。
- 三、公有土地權利登記。

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕發。

第六十七條 土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

- 一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。
- 二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。
- 三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。
- 四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。
- 五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。
- 六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十三款情形之一。

第六十九條 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。
- 二、法院、行政執行分署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。前項義務人為二人以上時，應分別通知之。

第九十五條 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三十四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。

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。

第一百十二條 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，除第三條第三項及第四項另有規定外，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記。

第一百二十二條之一 (刪除)

第一百二十三條 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。

前項情形，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。

第一百二十六條 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。

第一百四十二條 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：

- 一、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。
- 二、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。

第一百四十六條 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四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，免依前二項規定辦理。

本則命令之總說明及對照表請參閱行政院公報資訊網（<http://gazette.nat.gov.tw/>）。

土地登記規則部分條文修正總說明

土地登記規則（以下簡稱本規則）自三十五年十月二日發布施行後，為配合土地法、民法、金融資產證券化條例等相關法律制定與修正及地目等則制度廢除，已陸續修正發布十八次，最近一次修正發布於一百零六年二月十四日，自一百零六年三月一日施行。茲為加強便民服務，推動跨直轄市、縣（市）土地登記，以提升地政業務之便利性，並因應土地登記網路申請作業，循序達成數位政府政策目標。又配合國民住宅條例及其施行細則廢止、非訟事件法刪除遺產清理人相關規定，並推廣多元化爭議解決管道及因應實務作業需求，爰修正本規則部分條文，計修正十九條及刪除一條，其修正要點如下：

- 一、為利實施跨直轄市、縣（市）土地登記，增列其受理機關及登記項目之規定。（修正條文第三條及第一百十二條）
- 二、配合國民住宅條例及其施行細則廢止，修正政府機關得囑託登記機關辦理法定抵押權設定與塗銷登記及免提出權利書狀之規定。（修正條文第二十九條及第三十五條）
- 三、因應土地登記網路申請作業，增列依其辦理方式得免提出權利書狀及發給權利書狀相關規定。（修正條文第三十五條至第三十七條及第六十五條）
- 四、為推廣多元化爭議解決管道，修正因涉及權利爭執而駁回登記申請者，得以訴訟外紛爭解決機制處理之規定。（修正條文第五十七條）
- 五、鑑於無償性之處分、設定地上權、農育權、不動產役權或典權不屬土地法第三十四條之一適用範圍，並確認共有人已踐行通知他共有人之程序，爰修正相關內容。（修正條文第九十五條）
- 六、因非訟事件法已刪除遺產清理人相關規定，爰配合刪除本規則涉及遺產清理人登記之規定。（修正條文第三十五條、第一百二十三條及第一百二十六條；刪除第一百二十二條之一）
- 七、為達簡政便民，移轉登記案件權利人與預告登記請求權人相同者，增訂請求權人得免另案辦理塗銷預告登記及親自到場之規定。（修正條文第一百四十六條）

土地登記規則部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。</p> <p>建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。</p> <p>直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。</p> <p><u>經中央地政機關公告實施跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目，得由全國任一登記機關辦理之。</u></p>	<p>第三條 土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。</p> <p>建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。</p> <p>直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。</p>	<p>現行跨域登記服務，僅限同一直轄市、縣（市）已實施跨登記機關登記者，為使民眾可就近選擇於全國任一登記機關申辦土地登記案件，不受不動產所在轄區限制，爰推動實施跨直轄市、縣（市）申請土地登記，提升地政機關為民服務品質，故增訂第四項規定；第一項至第三項未修正。</p>
<p>第二十四條 申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：</p> <p>一、原申請案之申請人、代理人。</p> <p>二、登記名義人。</p> <p>三、與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件。</p>	<p>第二十四條 申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：</p> <p>一、原申請案之申請人、代理人。</p> <p>二、登記名義人。</p> <p>三、與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。</p>	<p>依法制作業體例，修正第三款規定。</p>

<p>第二十九條 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、因土地徵收或撥用之登記。 二、照價收買土地之登記。 三、因土地重測或重劃確定之登記。 四、依土地法第五十二條規定公有土地之登記。 五、依土地法第五十七條、第六十三條第二項、第七十三條之一第五項或地籍清理條例第十八條第二項規定國有土地之登記。 六、依強制執行法第十一條或行政執行法第二十六條準用強制執行法第十一條規定之登記。 七、依破產法第六十六條規定之登記。 八、依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。 九、依<u>原</u>國民住宅條例施行細則第二十三條第三項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。 十、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。 	<p>第二十九條 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、因土地徵收或撥用之登記。 二、照價收買土地之登記。 三、因土地重測或重劃確定之登記。 四、依土地法第五十二條規定公有土地之登記。 五、依土地法第五十七條、第六十三條第二項、第七十三條之一第五項或地籍清理條例第十八條第二項規定國有土地之登記。 六、依強制執行法第十一條或行政執行法第二十六條準用強制執行法第十一條規定之登記。 七、依破產法第六十六條規定之登記。 八、依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。 九、依國民住宅條例施行細則第二十三條第三項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。 十、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、按國民住宅條例及其施行細則業於一百零四年一月七日及同年三月三十一日廢止，惟依住宅法第五十九條第一項規定，該法施行前政府尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理至完成配售為止，故直轄市、縣（市）主管機關仍得依原國民住宅條例施行細則第二十三條第三項規定囑託登記機關辦理法定抵押權之設定及塗銷登記，爰修正第九款規定，以資明確。 二、依法制作業體例，修正第十二款規定。
---	---	--

<p>十一、依第一百五十一條規定之公有土地管理機關變更登記。</p> <p>十二、其他依法規得囑託登記機關登記。</p>	<p>十一、依第一百五十一條規定之公有土地管理機關變更登記。</p> <p>十二、其他依法規得囑託登記機關登記者。</p>	
<p>第三十五條 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：</p> <p>一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。</p> <p>二、因土地重劃或重測確定之登記。</p> <p>三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。</p> <p>四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。</p> <p>五、依法代位申請登記。</p> <p>六、遺產管理人之登記。</p> <p>七、法定地上權之登記。</p> <p>八、依<u>原</u>國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。</p> <p>九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。</p> <p>十、依民法第五百十三條第三項規定之抵</p>	<p>第三十五條 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：</p> <p>一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。</p> <p>二、因土地重劃或重測確定之登記。</p> <p>三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。</p> <p>四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。</p> <p>五、依法代位申請登記者。</p> <p>六、遺產管理人<u>或遺產</u>清理人之登記。</p> <p>七、法定地上權之登記。</p> <p>八、依國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。</p> <p>九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。</p> <p>十、依民法第五百十三條第三項規定之抵</p>	<p>一、依法制作業體例，修正現行第五款、第九款及第十一款規定。</p> <p>二、非訟事件法於一百零二年五月八日修正，已刪除遺產清理人相關規定，爰配合修正現行第六款規定。</p> <p>三、按國民住宅條例業於一百零四年一月七日廢止，另依住宅法第五十九條第一項規定，該法施行前政府尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理至完成配售為止，故直轄市、縣（市）主管機關仍可囑託辦理法定抵押權之設定及塗銷登記，是類案件得免附所有權狀或他項權利證明書，爰修正第八款規定，以資明確。</p> <p>四、目前內政部地政司地政線上申辦系統，已可辦理住址變更、姓名變更、建物門牌變更、住址更正、姓名更正、出生日期更正</p>

<p>押權登記。</p> <p>十一、依本規則規定未發給所有權狀或其他項權利證明書。</p> <p><u>十二、以具有電子簽章之電子文件網路申請之登記，其登記項目應經中央地政機關公告。</u></p> <p>十三、其他依法律免予提出。</p>	<p>押權登記。</p> <p>十一、依本規則規定未發給所有權狀或其他項權利證明書者。</p> <p>十二、其他依法律免予提出者。</p>	<p>、統一編號更正登記等單方申請且無涉權利變動之簡易登記案件網路申請服務。因應土地登記網路申請作業，倘無交易安全之疑慮，基於便民考量，得免提出權利書狀，該登記項目宜全國一致，並由中央地政機關公告實施，爰增訂第十二款規定，未來俟技術成熟無疑義後，再逐步審慎推動；現行第十二款移列第十三款，並依法制作業體例酌修文字。</p>
<p>第三十六條 登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。</p> <p>由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。</p> <p><u>以網路申請登記者，登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。</u></p>	<p>第三十六條 登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。</p> <p>由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。</p>	<p>因應土地登記網路申請作業，明定登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理，爰增訂第三項規定；第一項及第二項未修正。</p>
<p>第三十七條 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在</p>	<p>第三十七條 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在</p>	<p>一、按代理人應親自到場，並由登記機關核對身分，係源自六十八年內政部訂頒改進地政風紀要點，對土地代書（即地政士）加強管理之相關規定，</p>

<p>此限。</p> <p>前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。</p> <p><u>地政士代理以網路申請登記，並經電子憑證確認身分者，得免依前項規定辦理。</u></p>	<p>此限。</p> <p>前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。</p>	<p>並於六十九年修正本條時增訂相關規定，以示代理人之負責及服務熱忱。嗣內政部為提升土地登記代理人專業素質、健全行政管理，分於七十年訂定發布土地登記專業代理人管理辦法、九十年制定地政士法，建立地政士之專業證照制度，並建立獎懲制度，設置地政士獎懲委員會，以獎優懲劣。地政士應精通專業法令及實務，依法誠信執行業務，俾保障不動產交易安全。</p> <p>二、因應網路化服務時代來臨，運用自然人憑證等電子憑證驗證資料，可辨識及確認文件簽署人身分，又地政士對於交易安全負有責任，其管理業有地政士法可資依循，藉由內政部地政士開業資料亦可勾稽地政士開業情形，爰增訂第三項規定。至非地政士代理申請土地登記案件，仍應親自到場，由登記機關核對其身分，俾確保當事人權益；第一項及第二項未修正。</p>
<p>第四十六條 土地登記，</p>	<p>第四十六條 土地登記，</p>	<p>依法制作業體例，修正第</p>

<p>應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣一元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：</p> <p>一、抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記。</p> <p>二、抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。</p> <p>三、權利書狀補（換）給登記。</p> <p>四、管理人登記及其變更登記。</p> <p>五、其他法律規定免納。</p> <p>以郵電申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應另繳納郵電費。</p> <p>登記規費之收支應依預算程序辦理。</p>	<p>應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣一元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：</p> <p>一、抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記者。</p> <p>二、抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。</p> <p>三、權利書狀補（換）給登記。</p> <p>四、管理人登記及其變更登記。</p> <p>五、其他法律規定免納者。</p> <p>以郵電申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應另繳納郵電費。</p> <p>登記規費之收支應依預算程序辦理。</p>	<p>一項第一款及第五款規定；第二項及第三項未修正。</p>
<p>第五十一條 已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於十年內請求退還之：</p> <p>一、登記經申請撤回。</p> <p>二、登記經依法駁回。</p> <p>三、其他依法令應予退還。</p> <p>申請人於十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。</p>	<p>第五十一條 已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於五年內請求退還之：</p> <p>一、登記申請撤回者。</p> <p>二、登記依法駁回者。</p> <p>三、其他依法令應予退還者。</p> <p>申請人於五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。</p>	<p>一、按行政程序法第一百三十一條第一項後段規定公法上之請求權，於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因十年間不行使而消滅，為利民眾權益，爰配合修正第一項序文及第二項規定。</p> <p>二、依法制作業體例，修正第一項第一款至第三款規定，並酌修文</p>

<p>第五十六條 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：</p> <p>一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。</p> <p>二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。</p> <p>三、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。</p> <p>四、未依規定繳納登記規費。</p>	<p>第五十六條 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：</p> <p>一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。</p> <p>二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。</p> <p>三、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。</p> <p>四、未依規定繳納登記規費者。</p>	<p>字。</p> <p>依法制作業體例，修正第一款至第四款規定。</p>
<p>第五十七條 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：</p> <p>一、不屬受理登記機關管轄。</p> <p>二、依法不應登記。</p> <p>三、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。</p> <p>四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。</p> <p>申請人不服前項之</p>	<p>第五十七條 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：</p> <p>一、不屬受理登記機關管轄者。</p> <p>二、依法不應登記者。</p> <p>三、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。</p> <p>四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。</p> <p>申請人不服前項之</p>	<p>一、依法制作業體例，修正第一項第一款至第四款規定。</p> <p>二、為使民眾了解涉及私權爭執之解決途徑，除司法訴訟外，尚有依仲裁法提付仲裁或依鄉鎮市調解條例聲請調解等訴訟外紛爭解決機制，爰修正第三項規定，以推廣多元化爭議解決管道，疏減訟源；第二項未修正。</p>

<p>駁回者，得依訴願法規定提起訴願。</p> <p>依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。</p>	<p>駁回者，得依訴願法規定提起訴願。</p> <p>依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。</p>	
<p>第六十五條 土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之；符合第三十五條第一項第十二款情形者，於換領前得免繕發。</p> <p>有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：</p> <p>一、建物所有權第一次登記。</p> <p>二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。</p> <p>三、公有土地權利登記。</p> <p>登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕發。</p>	<p>第六十五條 土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。</p> <p>有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：</p> <p>一、建物所有權第一次登記。</p> <p>二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。</p> <p>三、公有土地權利登記。</p> <p>登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕造。</p>	<p>考量以具有電子簽章之電子文件網路申請登記者，登記機關無法立即發給權利書狀，需待登記名義人檢附原權利書狀後再行發給，爰修正第一項但書規定，以利實務執行，並酌修第三項文字；第二項第二款依法制作業體例，酌作文字修正。</p>
<p>第六十七條 土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註</p>	<p>第六十七條 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</p>	<p>一、配合修正條文第三十五條增訂第十二款致款次遞移，調整本條第六款文字。</p>

<p>銷：</p> <p>一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。</p> <p>二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。</p> <p>三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。</p> <p>四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。</p> <p>五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。</p> <p>六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十三款情形之一。</p>	<p>：</p> <p>一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書者。</p> <p>二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書者。</p> <p>三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書者。</p> <p>四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書者。</p> <p>五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出者。</p> <p>六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十二款情形之一者。</p>	<p>二、配合法制作業體例，修正序文及第一款至第六款規定。</p>
<p>第六十九條 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：</p> <p>一、無義務人。</p>	<p>第六十九條 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：</p> <p>一、無義務人者。</p>	<p>依法制作業體例，修正第一項第一款及第三款規定；第二項未修正。</p>

<p>二、法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。</p> <p>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。</p> <p>前項義務人為二人以上時，應分別通知之。</p>	<p>二、法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。</p> <p>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。</p> <p>前項義務人為二人以上時，應分別通知之。</p>	
<p>第九十五條 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三十四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出<u>已為書面通知或公告之證明文件</u>，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。</p> <p>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。</p>	<p>第九十五條 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三十四條之一第一項至第三項規定辦理。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。<u>但其無對價或補償者，免予提出。</u></p> <p>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。</p>	<p>一、為符合憲法保障財產權之意旨，土地法第三十四條之一適用範圍應限縮於可兼顧不同意少數共有人利益之情形，並對之有合理性補償。準此，無償性之處分與無償性設定地上權、農育權、不動產役權或典權，對於不同意共有人之所有權造成過大侵害，故不在適用之列，應無未有對價或補償之情形，爰刪除第一項但書規定。</p> <p>二、鑑於土地法第三十四條之一第二項規定對於他共有人之通知或公告，乃係部分共有人得依多數決處分之法定先行程序，部分共有人是否履行其應盡之通知義務，對他共有人之權益影響甚鉅，是登記機關宜確認部分共有人已踐行</p>

		該義務，爰內政部一百零六年十二月一日台內地字第一〇六一三〇七〇五六號令修正「土地法第三十四條之一執行要點」第八點，申請人應提出已為通知或公告之文件，故配合修正第一項規定；第二項未修正。
第一百十二條 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，除第三條第三項及第四項另有規定外，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記。	第一百十二條 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，除第三條第三項另有規定外，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記。	配合第三條增訂第四項規定，爰酌修文字，俾利登記實務之執行。
第一百二十二條之一 (刪除)	第一百二十二條之一 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。	一、 <u>本條刪除</u> 。 二、非訟事件法於一百零二年五月八日修正，已刪除遺產清理人相關規定，遺產清理人登記已失所附麗，爰刪除本條。
第一百二十三條 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。 前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明	第一百二十三條 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。 前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦	一、第一項未修正。 二、第二項刪除，理由同第一百二十二條之一；現行第三項移列第二項，並酌作文字修正。

<p>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。</p>	<p><u>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。</u></p> <p>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。</p>	
<p>第一百二十六條 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。</p> <p>前項情形，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。</p>	<p>第一百二十六條 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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、第二項刪除，理由同第一百二十二條之一；現行第三項移列第二項，並酌作文字修正。</p>
<p>第一百四十二條 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：</p> <p>一、土地經法院或行政執行分署囑託查封</p>	<p>第一百四十二條 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：</p> <p>一、土地經法院或行政執行分署囑託查封</p>	<p>依法制作業體例，修正第一款及第二款規定。</p>

<p>、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。</p> <p>二、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。</p>	<p>、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。</p> <p>二、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。</p>	
<p>第一百四十六條 預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。</p> <p>前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。</p> <p><u>預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，免依前二項規定辦理。</u></p>	<p>第一百四十六條 預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。</p> <p>前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。</p>	<p>一、按本條規定意旨原係預告登記在保全請求權人之請求權，故預告登記之塗銷，應經該請求權人同意。又為保障真正權利人權益，避免不法人士偽造證明文件辦理登記，現行第二項規定提出同意書之原預告登記請求權人應親自到該管登記機關確認身分及同意辦理登記之真意，並於同意書內簽名。倘符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定情形，則得免親自到場申辦登記。</p> <p>二、惟預告登記請求權人與登記名義人依預告登記請求權內容會同</p>

		<p>申辦權利移轉登記，即移轉登記案件之權利人與預告登記請求權人相同，該請求權人並於移轉登記案之登記申請書備註欄記明「併同辦理塗銷預告登記」等字樣並簽章者，考量請求權人已為併同辦理塗銷預告登記之意思表示，且預告登記所公示之預告登記請求權人與登記名義人間債之關係，已因預告登記請求權人與登記名義人會同申辦移轉登記，請求權內容條件成就而將失所附麗。為簡化民眾申辦登記相關文件與減少奔波親至登記機關，以達簡政便民，爰增訂第三項規定，該請求權人得免另案辦理塗銷預告登記與親自到場及依土地登記規則第四十條規定程序辦理。</p>
--	--	--