

土地登記規則 歷年修正條文



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government



民國102年8月

土地登記規則部分條文修正

中華民國 102 年 8 月 22 日內政部內授中辦地字第 1026651551 號令修正第 27 條、第 40 條、第 42 條、第 69 條、第 78 條、第 79 條、第 102 條、第 138 條至第 142 條及第 152 條，增訂第 78 條之 1，自 102 年 8 月 30 日施行

- 第二十七條 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：
- 一、土地總登記。
 - 二、建物所有權第一次登記。
 - 三、因繼承取得土地權利之登記。
 - 四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。
 - 五、標示變更登記。
 - 六、更名或住址變更登記。
 - 七、消滅登記。
 - 八、預告登記或塗銷登記。
 - 九、法定地上權登記。
 - 十、依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。
 - 十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定標售或讓售取得土地之登記。
 - 十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。
 - 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。
 - 十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。
 - 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。
 - 十六、依民法第八百二十四條之一第四項規定抵押權之登記。
 - 十七、依民法第八百五十九條之四規定就自己不動產設定不動產役權之登記。
 - 十八、依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。
 - 十九、依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。
 - 二十、依民法第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。
 - 二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。
 - 二十二、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。
 - 二十三、法人合併之登記。

二十四、其他依法律得單獨申請登記者。

第四十條 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。

前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：

一、外國人應提出護照或中華民國居留證。

二、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，及其他附具照片之身分證明文件。

三、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。

四、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。

五、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。

第四十二條 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。

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、無義務人者。

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者。

前項義務人為二人以上時，應分別通知之。

第七十八條 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。但在中華民國一百零二年十月一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。

第七十八條之一 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。

第七十九條 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：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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：

一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。

二、門牌編釘證明。

三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

四、繳納水費憑證。

五、繳納電費憑證。

六、未實施建築管理地區建物完工證明書。

七、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。

八、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。

第一百零二條 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

出第三十四條規定之文件，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。

前二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。

第一百三十八條 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。

第一百三十九條 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。

前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。

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。

前三項之規定，於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。

第一百四十條 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。

第一百四十一條 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：

- 一、徵收、區段徵收或照價收買。
- 二、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。
- 三、公同共有繼承。
- 四、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發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。

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者。
- 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。

第一百五十二條 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，共歷經十五次修正，最後一次修正為一百年十二月十二日。茲為落實簡政便民，提供民眾多管道申請建物所有權第一次登記之方式，及配合推動電子化政府，逐步降低使用戶籍謄本辦理相關登記作業，並因應實務作業需求，爰擬具本規則部分條文修正草案，共計修正十三條、新增一條，其修正要點如下：

- 一、配合行政執行處因法務部組織改造業於一百零一年一月一日起改制為行政執行分署，修正相關規定。（修正條文第二十七條、第六十九條及第一百三十八條至第一百四十二條）
- 二、修正登記義務人為旅外僑民應檢附之身分證明文件之規定。（修正條文第四十條）
- 三、增訂祭祀公業法人申請登記時應提出主管機關備查文件之規定。（修正條文第四十二條）
- 四、增訂申請建物所有權第一次登記前，得免先申請建物第一次測量之規定。（修正條文第七十八條）
- 五、增訂建物登記申請人、委託繪製人及繪製人應於登記申請書及建物標示圖記明相關事項之規定。（修正條文第七十八條之一）
- 六、修正申請建物所有權第一次登記應附文件之規定。（修正條文第七十九條）
- 七、修正土地權利移轉或設定，登記名義人死亡時應附文件之規定。（修正條文第一百零二條）
- 八、配合家事事件法及消費者債務清理條例之規定，增列暫時處分及清算登記等限制登記類別之規定。（修正條文第一百三十八條、第一百三十九條、第一百四十條及第一百四十二條）
- 九、修正登記機關關於土地有限制登記後，例外得為新登記之情形。（修正條文第一百四十一條）
- 十、修正申請住址變更登記應附文件之規定。（修正條文第一百五十二條）

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>第二十七條 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：</p> <p>一、土地總登記。</p> <p>二、建物所有權第一次登記。</p> <p>三、因繼承取得土地權利之登記。</p> <p>四、因法院、<u>行政執行分署</u>或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。</p> <p>五、標示變更登記。</p> <p>六、更名或住址變更登記。</p> <p>七、消滅登記。</p> <p>八、預告登記或塗銷登記。</p> <p>九、法定地上權登記。</p> <p>十、依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。</p> <p>十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條</p>	<p>第二十七條 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：</p> <p>一、土地總登記。</p> <p>二、建物所有權第一次登記。</p> <p>三、因繼承取得土地權利之登記。</p> <p>四、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。</p> <p>五、標示變更登記。</p> <p>六、更名或住址變更登記。</p> <p>七、消滅登記。</p> <p>八、預告登記或塗銷登記。</p> <p>九、法定地上權登記。</p> <p>十、依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。</p> <p>十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條</p>	<p>行政執行處因法務部組織改造自一百零一年一月一日起改制為行政執行分署，爰修正第四款「行政執行處」為「行政執行分署」。</p>

<p>規定標售或讓售 取得土地之登記。</p>	<p>十二、依土地法第六十九 條規定更正之登 記。</p>	<p>十三、依土地法第一百三 十三條規定取得 耕作權或所有權 之登記。</p>	<p>十四、依民法第五百十三 條第三項規定抵 押權之登記。</p>	<p>十五、依民法第七百六十一 九條、第七百七十 一條或第七百七 二條規定因時效 完成之登記。</p>	<p>十六、依民法第八百二十 四條之一第四項 規定抵押權之登 記。</p>	<p>十七、依民法第八百五十一 九條之四規定就 自己不動產設定 不動產役權之登 記。</p>	<p>十八、依民法第八百七十 一條之一規定抵押 權人拋棄其抵押 權次序之登記。</p>	<p>十九、依民法第九百零六 條之一第二項規 定抵押權之登記。</p>	<p>二十、依民法第九百十三</p>
<p>規定標售或讓售 取得土地之登記。</p>	<p>十二、依土地法第六十九 條規定更正之登 記。</p>	<p>十三、依土地法第一百三 十三條規定取得 耕作權或所有權 之登記。</p>	<p>十四、依民法第五百十三 條第三項規定抵 押權之登記。</p>	<p>十五、依民法第七百六十一 九條、第七百七十 一條或第七百七 二條規定因時效 完成之登記。</p>	<p>十六、依民法第八百二十 四條之一第四項 規定抵押權之登 記。</p>	<p>十七、依民法第八百五十一 九條之四規定就 自己不動產設定 不動產役權之登 記。</p>	<p>十八、依民法第八百七十 一條之一規定抵押 權人拋棄其抵押 權次序之登記。</p>	<p>十九、依民法第九百零六 條之一第二項規 定抵押權之登記。</p>	<p>二十、依民法第九百十三</p>

<p>條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。</p> <p>二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。</p> <p>二十二、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。</p> <p>二十三、法人合併之登記。</p> <p>二十四、其他依法律得單獨申請登記者。</p>	<p>條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。</p> <p>二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。</p> <p>二十二、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。</p> <p>二十三、法人合併之登記。</p> <p>二十四、其他依法律得單獨申請登記者。</p>	
<p>第四十條 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。</p> <p>前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：</p> <p>一、外國人應提出護照或中華民國居留證。</p> <p>二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑</p>	<p>第四十條 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。</p> <p>前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：</p> <p>一、外國人應提出護照或中華民國居留證。</p> <p>二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑</p>	<p>有關旅外僑民申請登記時之身分核對，除提出華僑身分證明及其他附具照片之身分證明文件外，其中華僑身分證明部分，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，故為因應實際登記作業需要，並保持法規適用彈性，爰於第二項第二款增列「中央地政主管機關規定應提出之文件」。</p>

<p><u>身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證明文件。</u></p> <p>三、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。</p> <p>四、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。</p> <p>五、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。</p>	<p>僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。</p> <p>三、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。</p> <p>四、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。</p> <p>五、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。</p>	
<p>第四十二條 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代</p>	<p>第四十二條 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代</p>	<p>配合內政部一百零一年三月七日內授中民字第 1015730146 號函¹規</p>

¹ 內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函：「二、祭祀公業法人財產處分及設定負擔依祭祀公業條例第 24 條第 12 款規定應納入法人章程應記載事項，且依同條例第 30 條第 1 項第 5 款規定，為派下員大會議決事項之一。復查同條例第 33 條規定：『祭祀公業法人派下員大會之決議，應有派下現員過半數之出席，出席人數過半數之同意行之；依前條規定取得同意書者，應取得派下現員二分之一以上書面之同意。但下列事項之決議，應有派下現員三分之二以上之出席，出席人數超過四分之三之同意；依前條規定取得同意書者，應取得派下現員三分之二以上書面之同意：一、章程之訂定及變更。二、財產之處分及設定負擔。三、解散。祭祀公業法人之章程定有高於前項規定之決數者，從其章程之規定。』從而，本部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函釋，祭祀公業依法成立法人者，其財產處分、設定負擔依祭祀公業條例第 33 條規定辦理，合先敘明。三、其次，祭祀公業條例第 30 條第 2 項規定，祭祀公業法人應將派下員大會議紀錄於會議後 30 日內，報請公所轉報直轄市、縣(市)主管機關備查。茲為連貫作業及保護祭祀公業法人派下員權益，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，相關派下員大會議紀錄或派下員同意書等證明文件，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所在登記機關提附經直轄市、縣(市)主管機關備查之證明文件。四、主管機關備查祭祀公業法人財產處分、設定負擔時，應於備查文內記明祭祀公業法人名稱、處分或設定負擔之標的(段別、地建號等)，併予敘明。」

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>定，祭祀公業法人依祭祀公業條例第三十三條規定處分財產或設定負擔，於辦理不動產登記時，應向登記機關繳驗經直轄市、縣(市)主管機關備查之證明文件，爰於第三項增列祭祀公業法人，俾利實務執行。</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>二、法院、<u>行政執行分署</u>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>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>二、法院、行政執行處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>修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。</p>

<p>者。</p> <p>前項義務人為二人以上時，應分別通知之。</p>	<p>者。</p> <p>前項義務人為二人以上時，應分別通知之。</p>	
<p><u>第七十八條 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。但在中華民國一百零二年十月一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。</u></p>	<p>第七十八條 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。</p>	<p>按依建築法規定，建物非經起造人備具土地權利證明、工程圖樣及說明書等文件，申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用。又測量實務上，實施建築管理地區，依法建造之建物辦理建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量，該簡化措施實施多年尚無窒礙之處。故鑑於建物使用執照及其竣工平面圖業經建築主管機關依法審核許可，且建築師、測量技師等專門職業及技術人員依法得受託辦理建物測繪業務，並對於承辦業務所為之行為應負法律責任，則經該等專業人士依使用執照竣工平面圖繪製建物標示圖並簽證者，應得免再申請建物第一次測量，並據以辦理建物所有權第一次登記。爰為落實簡政便民，提供民眾多管道申請建物所有權第一次登記之方</p>

		式，增訂本條但書規定。
<p>第七十八條之一 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、依建築師法第十六條、第二十一條及國土測繪法第四十一條規定，建築師、測量技師得受託辦理建物測繪業務，為兼顧其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員亦得辦理第七十八條但書之業務，爰增訂第一項之規定。</p> <p>三、第七十八條規定之建物標示圖，係建物起造人委由建築師、測量技師或其他與測量相關簽證之專門職業及技術人員繪製簽證，並經其同意依繪製成果據以申請建物所有權第一次登記者，爰增訂第二項及第三項，明定建物起造人及繪製人應於建物標示圖記明之事項，及據以申請建物所有權第一次登記，如申請人與委託轉繪人不同時，申請人應於登記申請書記明之事項，以明權責。</p>	

<p>第七十九條 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：</p> <p>一、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。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。</p> <p>四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。</p> <p>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</p>	<p>第七十九條 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。有下列情形者，並應附其他相關文件：</p> <p>一、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。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。</p> <p>四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。</p> <p>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</p>	<p>一、配合第七十八條但書增訂簡化申請建物所有權第一次登記程序之規定，修正第一項文字。</p> <p>二、按可資證明建物係於實施建築管理前已存在之戶籍文件，除戶籍謄本外，尚有其他如戶口名簿影本者，爰修正第三項第一款「戶籍謄本」為「戶籍證明文件」，以資周延。</p>
--	--	---

<p>法約定為專有部分之文件。</p> <p>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：</p> <p>一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。</p> <p>二、門牌編釘證明。</p> <p>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>四、繳納水費憑證。</p> <p>五、繳納電費憑證。</p> <p>六、未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>七、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。</p> <p>八、其他足資證明之文件。</p> <p>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</p>	<p>法約定為專有部分之文件。</p> <p>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：</p> <p>一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。</p> <p>二、門牌編釘證明。</p> <p>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>四、繳納水費憑證。</p> <p>五、繳納電費憑證。</p> <p>六、未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>七、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。</p> <p>八、其他足資證明之文件。</p> <p>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</p>	
--	--	--

<p>證明。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第一百零二條 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<u>並提出第三十四條規定之文件</u>，單獨申請登記。</p> <p>登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敍明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。</p> <p>前二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。</p>	<p>第一百零二條 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，得僅由權利人敍明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請登記。</p> <p>登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敍明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。</p> <p>前二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。</p>	<p>查登記機關已得透過戶役政資訊系統查詢義務人之戶籍資料，如登記義務人於申請登記前已死亡並經權利人檢附理由書或於登記申請書件敍明其事實理由者，無須另檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本以供審查，爰修正第一項部分文字。</p>
<p>第一百三十八條 土地總登記後，法院或<u>行政執行分署</u>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</p>	<p>第一百三十八條 土地總登記後，法院或行政執行處囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內</p>	<p>一、修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。</p> <p>二、配合一百零一年六月一日施行之家事事件法</p>

<p><u>法院裁定而為清算登記</u>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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處之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。</p> <p>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，應即依<u>土地法第七十五條之一</u>規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。</p> <p>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處。但法院或行政執行處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處。</p> <p>前三項之規定，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。</p>	<p>第八十五條及第八十七條規定，法院受理之家事非訟事件，於裁定確定前，得依聲請或依職權為適當之「暫時處分」禁止關係人為一定行為，且該裁定就依法應登記之不動產為之者，法院應依職權通知該管登記機關。又消費者債務清理條例第八十七條第一項及第二項規定，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；管理人亦得持該裁定聲請為清算登記，上開暫時處分及清算登記同屬限制登記名義人處分其土地權利之登記，爰增列第一項及第二項限制登記類別之規定。</p> <p>三、至於管理人依消費者債務清理條例第八十七條第二項規定申請為清算登記者，管理人除應依第三十四條及第三十五條規定，檢附土地登記申請書(含登記清冊)、法院裁定及身分證明文件申請登記</p>
---	---	---

<p>時，準用之。</p>		<p>外，登記機關受理其登記之方式應與受理囑託登記時相同，爰於第四項增訂其準用之規定。</p>
<p><u>第一百三十九條</u> 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、<u>暫時處分</u>、<u>破產登記</u>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<u>行政執行分署</u>人員指定勘測結果為準字樣。</p> <p>前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或<u>行政執行分署</u>命債權人於勘測前向登記機關繳納。</p> <p>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、<u>暫時處分</u>、<u>破產</u>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<u>行政執行分署</u>。</p> <p><u>前三項之規定</u>，於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。</p>	<p><u>第一百三十九條</u> 法院或行政執行處囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行處人員指定勘測結果為準字樣。</p> <p>前項建物，由法院或行政執行處派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行處命債權人於勘測前向登記機關繳納。</p> <p>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、假處分或破產登記。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處。</p>	<p>一、修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。</p> <p>二、增列第一項及第三項限制登記之類別，及增訂第四項關於管理人持法院裁定申請為清算登記時之準用規定，理由同第一百三十八條說明二、三。</p> <p>三、至於管理人因法院裁定，準用本條第一項至第三項規定就已登記土地上之未登記建物申請為清算登記時，應先向登記機關申請建物測量，並會同測量人員指定勘測及於勘測前繳交勘測費，俟獲核發建物位置及平面圖後，再據以申請清算登記及繳費領取建物登記謄本，併予說明。</p>

<p>第一百四十條 同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或<u>行政執行分署</u>再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不受理，並復知法院或<u>行政執行分署</u>已辦理登記之日期及案號。</p>	<p>第一百四十條 同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行處再囑託為查封、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處已辦理登記之日期及案號。</p>	<p>修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。</p>
<p>第一百四十一條 土地經辦理查封、假扣押、假處分、<u>暫時處分</u>、<u>破產登記</u>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：</p> <p>一、徵收、區段徵收或照價收買。</p> <p>二、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。</p> <p>三、<u>公同共有繼承</u>。</p> <p>四、其他無礙禁止處分之登記。</p> <p>有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或<u>行政執行分署</u>核發查無其他債權人併案查封或調查拍賣之證明書件。</p>	<p>第一百四十一條 土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，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：</p> <p>一、徵收、區段徵收或照價收買。</p> <p>二、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。</p> <p>三、繼承。</p> <p>四、其他無礙禁止處分之登記。</p> <p>有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調查拍賣之證明書件。</p>	<p>一、修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。</p> <p>二、增列第一項序文限制登記之類別，理由同第一百三十八條說明二。</p> <p>三、另依民法第一千一百四十八條及第一千一百五十一條規定，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公同共有，且嗣後欲終止遺產之公同共有關係，無論係終止遺產之公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，故第一項第三款所稱繼承，應指上開民</p>

		法規定未涉權屬變動之公同共有繼承登記，為免實務執行有所誤解，爰修正該款文字。
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 <u>行政執行分署</u> 囑託查封、假扣押、假處分、 <u>暫時處分</u> 、 <u>破產登記</u> 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。 二、土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或 <u>行政執行分署</u> 再囑託查封、假扣押、假處分、 <u>暫時處分</u> 、 <u>破產登記</u> 或因法院裁定而為清算登記者。	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處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。 二、土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行處再囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。	一、修正「行政執行處」為「行政執行分署」，理由同第二十七條說明。 二、增列第一款及第二款限制登記之類別，理由同第一百三十八條說明二、三。
第一百五十二條 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	第一百五十二條 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	按申請住址變更登記，除申請人之身分證統一編號與登記簿記載不符，應加附有原登記住址之身分證明文件外，申請人以國民身分證影本或戶口名簿影本作為身分證明，更為便利，故為配合政府推廣「免附戶籍謄

<p>記住址之身分證明文件。</p> <p>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。</p>	<p>者，應加附有原登記住址之身分證明文件。</p> <p>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。</p>	<p>本」，以落實便民服務目標，爰刪除第一項「或戶籍謄本」等文字。</p>
---	---	---------------------------------------



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government

