

## 中央法規

### ※修正「洗錢防制法」

總統民國 107 年 11 月 7 日華總一義字第 10700120581 號令  
茲修正洗錢防制法第五條、第六條、第九條至第十一條、第十六條、第十七條、第二十二條及第二十三條條文，公布之。

**洗錢防制法修正第五條、第六條、第九條至第十一條、第十六條、第十七條、第二十二條及第二十三條條文**

第 五 條 本法所稱金融機構，包括下列機構：

- 一、銀行。
- 二、信託投資公司。
- 三、信用合作社。
- 四、農會信用部。
- 五、漁會信用部。
- 六、全國農業金庫。
- 七、辦理儲金匯兌、簡易人壽保險業務之郵政機構。
- 八、票券金融公司。
- 九、信用卡公司。
- 十、保險公司。
- 十一、證券商。
- 十二、證券投資信託事業。
- 十三、證券金融事業。
- 十四、證券投資顧問事業。
- 十五、證券集中保管事業。
- 十六、期貨商。

十七、信託業。

十八、其他經目的事業主管機關指定之金融機構。

辦理融資性租賃、虛擬通貨平台及交易業務之事業，適用本法關於金融機構之規定。

本法所稱指定之非金融事業或人員，指從事下列交易之事業或人員：

一、銀樓業。

二、地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為。

三、律師、公證人、會計師為客戶準備或進行下列交易時：

(一) 買賣不動產。

(二) 管理客戶金錢、證券或其他資產。

(三) 管理銀行、儲蓄或證券帳戶。

(四) 有關提供公司設立、營運或管理之資金籌劃。

(五) 法人或法律協議之設立、營運或管理以及買賣事業體。

四、信託及公司服務提供業為客戶準備或進行下列交易時：

(一) 關於法人之籌備或設立事項。

(二) 擔任或安排他人擔任公司董事或秘書、合夥之合夥人或在其他法人組織之類似職位。

(三) 提供公司、合夥、信託、其他法人或協議註冊之辦公室、營業地址、居所、通訊或管理地址。

(四) 擔任或安排他人擔任信託或其他類似契約

性質之受託人或其他相同角色。

(五) 擔任或安排他人擔任實質持股股東。

五、其他業務特性或交易型態易為洗錢犯罪利用之事業或從業人員。

第二項辦理融資性租賃、虛擬通貨平台及交易業務事業之範圍、第三項第五款指定之非金融事業或人員，其適用之交易型態，及得不適用第九條第一項申報規定之前項各款事業或人員，由法務部會同中央目的事業主管機關報請行政院指定。

第一項金融機構、第二項辦理融資性租賃業務事業及第三項指定之非金融事業或人員所從事之交易，必要時，得由法務部會同中央目的事業主管機關指定其使用現金以外之支付工具。

第一項、第二項及前二項之中央目的事業主管機關認定有疑義者，由行政院指定目的事業主管機關。

前三項之指定，其事務涉司法院者，由行政院會同司法院指定之。

第 六 條 金融機構及指定之非金融事業或人員應依洗錢與資恐風險及業務規模，建立洗錢防制內部控制與稽核制度；其內容應包括下列事項：

- 一、防制洗錢及打擊資恐之作業及控制程序。
- 二、定期舉辦或參加防制洗錢之在職訓練。
- 三、指派專責人員負責協調監督第一款事項之執行。
- 四、備置並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。
- 五、稽核程序。
- 六、其他經中央目的事業主管機關指定之事項。

前項制度之執行，中央目的事業主管機關應定期查

核，並得委託其他機關（構）、法人或團體辦理。

第一項制度之實施內容、作業程序、執行措施，前項查核之方式、受委託之資格條件及其他應遵行事項之辦法，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

違反第一項規定未建立制度，或前項辦法中有關制度之實施內容、作業程序、執行措施之規定者，由中央目的事業主管機關限期令其改善，屆期未改善者，處金融機構新臺幣五十萬元以上一千萬元以下罰鍰；處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上一百萬元以下罰鍰。

金融機構及指定之非金融事業或人員規避、拒絕或妨礙現地或非現地查核者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰；處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第九條 金融機構及指定之非金融事業或人員對於達一定金額以上之通貨交易，除本法另有規定外，應向法務部調查局申報。

金融機構及指定之非金融事業或人員依前項規定為申報者，免除其業務上應保守秘密之義務。該機構或事業之負責人、董事、經理人及職員，亦同。

第一項一定金額、通貨交易之範圍、種類、申報之範圍、方式、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

違反第一項規定或前項所定辦法中有關申報之範圍、方式、程序之規定者，由中央目的事業主管機關處

金融機構新臺幣五十萬元以上一千萬元以下罰鍰；處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上一百萬元以下罰鍰。

第十條 金融機構及指定之非金融事業或人員對疑似犯第十四條、第十五條之罪之交易，應向法務部調查局申報；其交易未完成者，亦同。

金融機構及指定之非金融事業或人員依前項規定為申報者，免除其業務上應保守秘密之義務。該機構或事業之負責人、董事、經理人及職員，亦同。

第一項之申報範圍、方式、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

前項、第六條第三項、第七條第四項、第八條第三項及前條第三項之辦法，其事務涉司法院者，由司法院會商行政院定之。

違反第一項規定或第三項所定辦法中有關申報之範圍、方式、程序之規定者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣五十萬元以上一千萬元以下罰鍰；處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上一百萬元以下罰鍰。

第十一條 為配合防制洗錢及打擊資恐之國際合作，金融目的事業主管機關及指定之非金融事業或人員之中央目的事業主管機關得自行或經法務部調查局通報，對洗錢或資恐高風險國家或地區，為下列措施：

- 一、令金融機構、指定之非金融事業或人員強化相關交易之確認客戶身分措施。
- 二、限制或禁止金融機構、指定之非金融事業或人員與洗錢或資恐高風險國家或地區為匯款或其他交

易。

三、採取其他與風險相當且有效之必要防制措施。

前項所稱洗錢或資恐高風險國家或地區，指下列之一者：

一、經國際防制洗錢組織公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失之國家或地區。

二、經國際防制洗錢組織公告未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區。

三、其他有具體事證認有洗錢及資恐高風險之國家或地區。

第十六條 法人之代表人、代理人、受雇人或其他從業人員，因執行業務犯前二條之罪者，除處罰行為人外，對該法人並科以各該條所定之罰金。

犯前二條之罪，在偵查或審判中自白者，減輕其刑。

前二條之罪，於中華民國人民在中華民國領域外犯罪者，適用之。

第十四條之罪，不以本法所定特定犯罪之行為或結果在中華民國領域內為必要。但該特定犯罪依行為地之法律不罰者，不在此限。

第十七條 公務員洩漏或交付關於申報疑似犯第十四條、第十五條之罪之交易或犯第十四條、第十五條之罪嫌疑之文書、圖畫、消息或物品者，處三年以下有期徒刑。

第五條第一項至第三項不具公務員身分之人洩漏或交付關於申報疑似犯第十四條、第十五條之罪之交易或犯第十四條、第十五條之罪嫌疑之文書、圖畫、消息或物品者，處二以下有期徒刑、拘役或新臺幣五十萬元以下罰金。

第二十二條 第六條第二項之查核，第六條第四項、第五項、第七條第五項、第八條第四項、第九條第四項、第十條第五項之裁處及其調查，中央目的事業主管機關得委辦直轄市、縣（市）政府辦理，並由直轄市、縣（市）政府定期陳報查核成效。

第二十三條 本法自公布日後六個月施行。  
本法修正條文自公布日施行。

## ※修正「資恐防制法」

總統民國 107 年 11 月 7 日總統華總一義字第 10700120591 號令修正發布第 4、6、7、10、12、13 條條文；並增訂第 5-1 條條文

第 四 條 主管機關依法務部調查局提報或依職權，認個人、法人或團體有下列情事之一者，經審議會決議後，得指定為制裁名單，並公告之：

- 一、涉嫌犯第八條第一項各款所列之罪，以引起不特定人死亡或重傷，而達恐嚇公眾或脅迫政府、外國政府、機構或國際組織目的之行為或計畫。
- 二、依資恐防制之國際條約或協定要求，或執行國際合作或聯合國相關決議而有必要。

前項指定之制裁名單，不以該個人、法人或團體在中華民國領域內者為限。

第一項指定制裁個人、法人或團體之除名，應經審議會決議，並公告之。

第 五 條之一 主管機關依第四條第一項或前條第一項指定制裁名單前，得不給予該個人、法人或團體陳述意見之機會。

第 六 條 主管機關得依職權或申請，許可下列措施：

- 一、酌留經指定制裁之個人或其受扶養親屬家庭生活

所必需之財物或財產上利益。

二、酌留經指定制裁之個人、法人或團體管理財物或財產上利益之必要費用。

三、對經指定制裁之個人、法人或團體以外之第三人，許可支付受制裁者於受制裁前對善意第三人負擔之債務。

前項情形，得於必要範圍內，限制經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益之使用方式。

前二項之許可或限制，主管機關得請各中央目的事業主管機關提供意見。

違反第二項之限制或於限制期間疑似有第四條第一項各款情事之一者，主管機關得廢止第一項許可之措施。

第一項許可措施及第二項限制相關事項之辦法，由主管機關定之。

第七條 對於依第四條第一項或第五條第一項指定制裁之個人、法人或團體，除前條第一項、第二項所列許可或限制措施外，不得為下列行為：

一、對其金融帳戶、通貨或其他支付工具，為提款、匯款、轉帳、付款、交付或轉讓。

二、對其所有財物或財產上利益，為移轉、變更、處分、利用或其他足以變動其數量、品質、價值及所在地。

三、為其收集或提供財物或財產上利益。

前項規定，於第三人受指定制裁之個人、法人或團體委任、委託、信託或其他原因而為其持有或管理之財物或財產上利益，亦適用之。

洗錢防制法第五條第一項至第三項所定之機構、事



業或人員，因業務關係知悉下列情事，應即通報法務部調查局：

- 一、其本身持有或管理經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益。
- 二、經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益所在地。

依前項規定辦理通報者，免除其業務上應保守秘密之義務。

第三項通報方式、程序及其他應遵行事項之辦法，由該機構、事業或人員之中央目的事業主管機關會商主管機關及中央銀行定之；其事務涉及司法院者，由司法院會商行政院定之。

第十條 前二條之罪，為洗錢防制法所稱之特定犯罪。

第十二條 洗錢防制法第五條第一項至第三項所定之機構、事業或人員違反第七條第一項至第三項規定者，由中央目的事業主管機關處新臺幣二十萬元以上一百萬元以下罰鍰。

第十三條 依第四條、第五條所為之指定或除名，自公告時生效。

不服主管機關所為之公告者，得依法提起行政救濟。

## ※修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」 為「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資 恐辦法」

內政部民國 107 年 11 月 9 日內授中辦地字第 10713566055 號令修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」為「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」，並修正全文。

附修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」

## 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法修正條文

第一條 本辦法依洗錢防制法第六條第三項、第七條第四項、第八條第三項、第十條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。

第二條 本辦法用詞定義如下：

- 一、地政士：指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。
- 二、不動產經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。
- 三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。
- 四、實質受益人：指對客戶具最終所有權或控制權之自然人，或由他人代理交易之自然人本人，包括對法人或法律協議具最終有效控制權之自然人。
- 五、高風險國家或地區：指洗錢防制法第十一條第二項所列之國家或地區。
- 六、業務關係：指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。

第三條 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為時，應依本辦法辦理防制洗錢及打擊資恐工作。

第四條 地政士及不動產經紀業應按洗錢與資恐風險及業務規模，依下列規定建立內部控制措施及稽核制度：

- 一、由高階主管或其授權人員核定防制洗錢作業及控制程序，並定期更新之。
- 二、指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行。
- 三、定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。
- 四、製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報

告。

五、注意員工有無地政士法第六條第一項或不動產經紀業管理條例第十四條第三項規定不得充任情形。

六、建立稽核程序。

前項第四款風險評估報告，應考量客戶、產品及服務之性質，是否涉及高風險國家或地區，及價金支付管道等風險因素製作。

第五條 內政部每年應查核地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢及打擊資恐內部控制措施及稽核制度之執行情形，並得委任所屬機關或委託、委辦其他機關（構）、法人或團體辦理。

前項查核得採現地或非現地查核方式辦理，地政士及不動產經紀業不得規避、拒絕或妨礙查核。

第六條 地政士及不動產經紀業於推出新產品或服務前，應進行洗錢及資恐風險評估，並建立降低風險之管理措施。

前項新產品或服務，包括運用新支付機制或新科技於相關產品或服務之情形。

第七條 地政士及不動產經紀業於下列情形時，應確認客戶身分：

一、進行不動產買賣交易。

二、建立業務關係。

三、發現疑似洗錢或資恐交易。

四、對於過去取得客戶身分資料之真實性有所懷疑。

地政士及不動產經紀業，不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易。

地政士及不動產經紀業與客戶建立業務關係時，應

瞭解該業務關係之目的及性質。

第八條 地政士及不動產經紀業確認客戶身分，及留存或記錄其身分資料，應依下列規定辦理：

一、客戶為自然人者，應檢視其國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。

二、客戶為法人或團體者，應留存或記錄下列資料，以瞭解客戶主要業務性質：

(一) 名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。

(二) 設立或登記證明文件。

(三) 章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者，不在此限。

(四) 董事、監察人或理事、監事名冊。但依規定無須設置者，不在此限。

(五) 註冊登記地址及主要之營業處所地址。

不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者，準用前項規定，確認代理人身分及留存或記錄身分資料，並應確認其代理權之真實性。

客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業應依下列規定確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之：

一、請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即直接或間接持有該法人股份或資本超過百分之二十五之股東名冊或相關文件。

二、未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者

，應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人；仍未發現者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。

不動產買賣交易有關之行為由信託之受託人為之或將不動產權利指定登記予第三人者，準用第一項及前項所定身分資料，確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分，並留存或記錄之。

客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用前二項確認實質受益人之規定：

- 一、我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。
- 二、外國政府機關。
- 三、我國上市、上櫃公司或其子公司。
- 四、於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之股票上市、上櫃公司或其子公司。
- 五、我國金融機構或於我國設立分公司之外國金融機構。
- 六、設立於我國境外，且所受監理規範與防制洗錢金融行動工作組織（FATF）所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金融機構。

第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業應自交易終止或完成時起，至少保存五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

第九條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，有下列情形之一者，應即婉拒進行交易：

- 一、疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體名義進行交易。
- 二、拒絕提供確認身分所需相關文件。
- 三、持用偽、變造身分證明文件。

四、客戶為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。

五、有下列情形之一，合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資恐行為：

（一）出示之身分證明文件均為影本。

（二）提供文件資料可疑、模糊不清，無法進行查證，或不願提供其他佐證資料。

（三）無故拖延應提供或補充之身分證明文件。

（四）其他異常情形，無法提出合理說明。

第十條 地政士及不動產經紀業對建立業務關係之客戶，應依下列原則持續實施審查：

一、對客戶之交易進行詳細審視，確保該交易與客戶之業務特性與洗錢及資恐風險相符，必要時並應瞭解其資金來源。

二、定期檢視客戶及實質受益人身分資料是否足夠。

三、依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存客戶進行身分審查；得知客戶身分與背景資訊有重大變動時，亦同。

四、對客戶資訊之真實性有所懷疑、發現客戶涉及疑似洗錢或資恐交易或客戶之交易方式出現異常重大變動時，應依第八條規定再次確認客戶身分。

第十一條 地政士及不動產經紀業對於客戶或其交易涉及國家或地區，屬高洗錢或資恐風險者，應採取下列強化確認客戶身分措施：

一、在進行交易前，應取得高階管理人員同意。

二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。

三、持續監督進行之交易。

第十二條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，應採取合理措施辨識現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人（以下簡稱重要政治性職務人士），並依前條規定，採取強化確認客戶身分措施。

第八條第五項第一款及第二款所列對象，其實質受益人為重要政治性職務人士時，不適用前項規定。

第十三條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：

一、地政士：

- （一）不動產買賣契約書。
- （二）定金及價款收支證明文件。
- （三）交易帳戶號碼。
- （四）簽證文件。
- （五）受託事項往來文件。

二、不動產經紀業：

- （一）不動產委託銷售契約書。
- （二）不動產買賣契約書。
- （三）要約書。
- （四）斡旋金、定金及價款收支證明文件
- （五）交易帳戶號碼。
- （六）受託事項往來文件。

前項交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存，其保存期間自交易完成時起，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

第十四條 依第八條及前條規定留存之身分資料及交易紀錄，於法務部調查局（以下簡稱調查局）或司法機關依法

要求時，應迅速提供，以重建個別交易。

第十五條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，發現下列各款情事之一者，應向調查局申報：

- 一、客戶有第九條各款所定情形之一。
- 二、交易金額源自高風險國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。
- 三、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。
- 四、客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。
- 五、不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。
- 六、其他疑似洗錢交易或資恐情事。

第十六條 地政士及不動產經紀業應於發現前條各款情事之一之日起十個工作日內，填具調查局所訂申報書表，並由地政士簽章或不動產經紀業蓋用戳章，併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件或其他方式，向調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦同。

屬重大或緊急之疑似洗錢或資恐交易案件，地政士及不動產經紀業應立即依前項方式填具申報書表，以傳真或其他方式申報。

前二項申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存五年。

第十七條 客戶為依資恐防制法第四條第一項或第五條第一項公告制裁名單指定（以下簡稱指定制裁）之個人、法



人或團體者，地政士及不動產經紀業，不得為其從事不動產買賣交易有關行為；已從事者，應即停止。

第三人受指定制裁之個人、法人或團體委任、委託、信託或因其他原因而為其持有或管理財物或財產上利益，適用前項規定。

地政士及不動產經紀業因執行業務知悉持有或管理經指定制裁之個人、法人或團體之財物、財產上利益或其所在地者，應向調查局通報。

前項通報方式及通報紀錄之保存年限，準用前條規定。

第十八條 地政士事務所及不動產經紀業所屬人員，對所發現疑似洗錢或資恐交易情形及向調查局申報之相關資訊，應保守秘密，不得任意洩露。

第十九條 中華民國地政士公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會之全國聯合會，每年應舉辦防制洗錢及打擊資恐之教育訓練、研習會或宣導說明會，並將辦理情形報內政部備查。

第二十條 本辦法自發布日施行。

## ※廢止「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」

內政部民國 107 年 11 月 9 日內授中辦地字第 1071356605B 號令廢止「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」，自即日生效。

## ※修正「土地登記規則」

內政部民國 107 年 11 月 16 日台內地字第 1071306373 號令

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

### 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、逾期未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。

**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>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><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> <p>一、因土地徵收或撥用之登記。</p> <p>二、照價收買土地之登記。</p> <p>三、因土地重測或重劃確定之登記。</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> <p>一、因土地徵收或撥用之登記。</p> <p>二、照價收買土地之登記。</p> <p>三、因土地重測或重劃確定之登記。</p>	<p>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</p>

<p>四、依土地法第五十二條規定公有土地之登記。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七、依破產法第六十六條規定之登記。</p> <p>八、依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。</p> <p>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</p>	<p>四、依土地法第五十二條規定公有土地之登記。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七、依破產法第六十六條規定之登記。</p> <p>八、依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>二、依法制作業體例，修正第十二款規定。</p>
---	---	---

<p>。</p> <p>十、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。</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。</p>	<p>十、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。</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>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>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</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、依原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押權登記。</p> <p>十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。</p> <p>十二、<u>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</u></p>	<p>五、依法代位申請登記者。</p> <p>六、<u>遺產管理人或遺產清理人之登記</u>。</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押權登記。</p> <p>十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書者。</p> <p>十二、其他依法律免予提出者。</p>	<p>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</p>
--	---	--

<p><u>告。</u> 十三、其他依法律免予提出。</p>		<p>期更正、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>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>因應土地登記網路申請作業，明定登記申請書電子文件應</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>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>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>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。</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>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，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</p>



		<p>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</p>
--	--	--

		<p>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，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</p>	<p>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：</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</p>	<p>依法制作業體例，修正第一項第一款及第五款規定；第二項及第三項未修正。</p>

<p>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>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>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</p>

		項第一款至第三款規定，並酌修文字。
<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>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<u>以訴訟外紛爭解決機制處理</u>。</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>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>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</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</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</p>

<p>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；<u>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。</u></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> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、建物所有權第一次登記。</li> <li>二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。</li> <li>三、公有土地權利登記。</li> </ol> <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>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、建物所有權第一次登記。</li> <li>二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。</li> <li>三、公有土地權利登記。</li> </ol> <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>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</p>	<p>第六十七條 土地登記有下列各款情形之</p>	<p>一、配合修正條文第三十五條</p>

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

一，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者。
- 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。
- 三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書者。
- 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。
- 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

增訂第十二款致款次遞移，調整本條第六款文字。

二、配合法制作業體例，修正序文及第一款至第六款規定。

<p>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>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>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>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>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>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>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</p>

		<p>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。</p>
--	--	---

<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>第一百二十二條之一 (刪除)</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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>

<p>會同受遺贈人申請之。</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遺贈人申請之。</p>	<p>會同受遺贈人申請之。</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</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</u></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>管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。</p>	<p><u>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>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、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</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、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</p>	<p>依法制作業體例，修正第一款及第二款規定。</p>

<p>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>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。 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。 <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。 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</p>

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。

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

		<p>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>
--	--	--

**※刪除「稅捐稽徵法」第一章之一章名及第十一條之三至第十一條之七條文；並修正第十一條之二條文**



總統民國 107 年 11 月 21 日華總一經字第 10700125301 號令

刪除第一章之一章名及第十一條之三至第十一條之七條文；並修正第十一條之二條文

第十一條之二 依本法或稅法規定應辦理之事項及應提出之文件，得以電磁紀錄或電子傳輸方式辦理或提出；其實施辦法，由財政部訂之。

財政部應配合國家政策積極獎勵或輔導納稅義務人使用電子支付，以維護政府稅基、增加稅收，並達租稅公平。

第一章之一（刪除）

第十一條之三（刪除）

第十一條之四（刪除）

第十一條之五（刪除）

第十一條之六（刪除）

第十一條之七（刪除）

## ※修正「國有財產法」

總統民國 107 年 11 月 21 日華總一經字第 10700125391 號令

### 修正「國有財產法」第三十四條條文

第三十四條 財政部基於國家政策需要，得徵商主管機關同意，報經行政院核准，將公用財產變更為非公用財產。

公用財產之使用，遇有下列情事之一者，財政部得通知管理機關於限期內提出活化運用計畫，必要時，得逕行核定變更為非公用財產，交財政部國有財產署

接管。但撥用不動產之收回，應由財政部呈請行政院廢止撥用後為之：

- 一、用途廢止。
- 二、閒置。
- 三、低度利用或不經濟使用。

公用財產與非公用財產得互易其財產類別，經財政部與主管機關協議，報經行政院核定為之。

## ※修正「民事訴訟法」

總統民國 107 年 11 月 28 總統華總一義字第 10700128041 號令修正公布第 223、224、235 條條文；並自公布日施行  
第二百二十三條 判決應公告之；經言詞辯論之判決，應宣示之，但當事人明示於宣示期日不到場或於宣示期日未到場者，不在此限。

宣示判決，應於言詞辯論終結之期日或辯論終結時指定之期日為之。

前項指定之宣示期日，自辯論終結時起，獨任審判者，不得逾二星期；合議審判者，不得逾三星期。但案情繁雜或有特殊情形者，不在此限。

前項判決之宣示，應本於已作成之判決原本為之。  
第二百二十四條 宣示判決，應朗讀主文，其理由如認為須告知者，應朗讀或口述要領。

公告判決，應於法院公告處或網站公告其主文，法院書記官並應作記載該事由及年、月、日、時之證書附卷。

第二百三十五條 經言詞辯論之裁定，應宣示之。但當事人明示於宣示期日不到場或於宣示期日未到場者，得以公告代之。

終結訴訟之裁定，不經言詞辯論者，應公告之。

## ※修正「民事訴訟法施行法」

總統民國 107 年 11 月 28 日總統華總一義字第 10700128051 號令  
修正公布第 12 條條文；並自公布日施行

第十二條 本法自修正民事訴訟法施行之日施行。

中華民國九十二年一月十四日修正之民事訴訟法，  
其施行日期由司法院定之。

中華民國九十二年六月六日修正之民事訴訟法，其  
施行日期由司法院定之。

中華民國九十八年六月十二日修正之民事訴訟法，  
除修正第五百八十三條、第五百八十五條、第五百八  
十九條、第五百八十九條之一、第五百九十條及增訂  
第五百九十條之一於施行之日施行外，於九十八年十  
一月二十三日施行。

中華民國一百零二年四月十六日修正之民事訴訟法  
，自公布日施行。

中華民國一百零四年六月十五日修正之民事訴訟法  
，自公布日施行。

中華民國一百零六年五月二十六日修正之民事訴訟  
法，自公布日施行。

中華民國一百零七年五月二十二日修正之民事訴訟  
法，自公布後六個月施行。

中華民國一百零七年十一月九日修正之民事訴訟法  
，自公布日施行。

## ※修正「辦理民事訴訟事件應行注意事項」

司法院民國 107 年 11 月 30 日院台廳民一字第 1070032724 號函

修正第 129、134 點條文；並自一百零七年十一月三十日生效  
一二九、（宣示判決）

法院於言詞辯論終結時指定宣示判決期日者，應當庭向當事人告知宣示之期日，其指定之期日，獨任審判須在二星期以內；合議審判須在三星期以內。但案情繁雜或有特殊情形者，不在此限。法院應於宣示前作成判決原本。宣示判決應本於判決原本為之，並於宣示後當日將判決原本交付書記官。

判決應即於法院公告處或網站公告其主文，書記官並應將公告證書附卷。（民事訴訟法二二三、二二四、二二八）

一三四、（裁定記載）

裁定經言詞辯論者，應即時或於指定之期日宣示之，亦得將其裁定記載於言詞辯論筆錄，不另作裁定書。但當事人明示於宣示期日不到場或於宣示期日未到場者，得以公告代之。

經宣示之裁定，以得抗告者為限，始須以筆錄或裁定書之正本送達於關係人；不經言詞辯論為終結訴訟之裁定，應即公告，書記官並應製作公告證書附卷；其餘不經言詞辯論之裁定，應作成裁定書以正本送達之。

無論係將裁定記載於言詞辯論筆錄或作成裁定書，均祇須記明其就該事件所為裁定之內容。其駁回聲明或就有爭執之聲明所為之裁定，應附理由。又裁定原本交付書記官及其裁定之送達，均以從速為要。（民事訴訟法二三四至二三七、二三九）

## 地政法令

※檢送修正「地籍異動即時通便民服務作業原則」一份，自中華民國一百零七年十二月一日生效

內政部民國 107 年 11 月 14 日台內地字第 1071305055 號函

主旨：檢送修正「地籍異動即時通便民服務作業原則」一份，自中華民國一百零七年十二月一日生效，請查照轉知。

說明：

- 一、為推廣「地籍異動即時通便民服務」（以下簡稱本服務），並便利民眾申請，本部業修正當揭作業原則以增訂「併土地登記案件」申請方式，即申辦土地登記案件之權利人，於申辦登記同時得填具申請表（其簽章應與申辦登記之簽章相同）併同申請本服務，可免再親自至登記機關臨櫃申請，請貴府（局）配合辦理及廣為宣導。另請重新檢視本服務系統程式安裝狀態及穩定性，避免簡訊或電子郵件無法發送。
- 二、副本抄送中華民國地政士公會全國聯合會，惠請貴會協助轉知所屬會員，以宣導及協助民眾於辦理土地登記時同時申請本服務，俾維護其財產權益。

### 地籍異動即時通便民服務作業原則修正規定

一、地籍異動即時通便民服務（以下簡稱本服務）適用範圍：

- （一）已辦理土地或建物所有權登記之登記名義人。
- （二）於同一直轄市、縣（市）範圍內，以登記名義人之統一編號得予以歸戶之土地及建物所有權利。
- （三）土地或建物之所有權利被申請買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託、抵押權設定、查封及假扣押登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統分別自動通知義務人（限已申請地籍異動即時通者）。
- （四）土地或建物之所有權利被申請書狀補給登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統分別自動通知權利人（限已申請地籍異動即時通者）。

二、申請方式及資格：

- (一) 臨櫃申請：土地或建物登記名義人本人或其法定代理人。
- (二) 網路申請：土地或建物登記名義人本人。
- (三) 併土地登記案件申請：土地登記案件之權利人本人或其法定代理人。

### 三、申請應附文件：

- (一) 申請書(如附件一)。
- (二) 申請人為自然人，應出具登載姓名、國民身分證統一編號並貼有照片之國民身分證、駕駛執照、全民健康保險卡或其他由政府機關核發之證明文件正本，驗畢後發還。
- (三) 申請人為法人或寺廟，由代表人提出，並檢附法人或寺廟登記證明文件（需載有統一編號）、代表人資格證明及其身分證明文件正本，驗畢後發還。
- (四) 在網路上申請之自然人或法人，以自然人憑證或工商憑證為之。
- (五) 併土地登記案件申請，應檢附第一款所定申請書。

### 四、申請作業及處理程序：

- (一) 臨櫃申請：
  - 1. 由任一登記機關受理申請。
  - 2. 申請之土地或建物權利分屬不同直轄市、縣（市）之登記機關管轄者，申請書以同一直轄市、縣（市）為單位分別填寫。
- (二) 網路申請：分別向土地或建物所在地之登記機關提出申請。【地政線上申辦系統網址：<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>】
- (三) 併土地登記案件申請：

1. 申請書所蓋用印章（或簽名），與申辦土地登記之印章(或簽名)相同者，免再核對申請人身分。
  2. 申請服務之範圍限為該登記案件內不動產所在之登記機關轄區。
- (四) 申請人應選擇手機簡訊、電子郵件通知或二者併行通知方式。
- (五) 如有終止本服務或變更通知方式及資料者，應提出申請終止或變更資料。
- (六) 收文及查詢歸戶資料：
1. 專責人員收文後，以統一編號為查詢條件，於系統查詢歸戶資料，查明確有土地或建物登記為其所有。
  2. 屬同一直轄市、縣（市）其他登記機關轄區範圍之申請土地或建物，得由專責人員轉送該登記機關，或以跨登記機關辦理之方式處理。
  3. 屬其他直轄市、縣（市）之申請土地或建物，由專責人員經由跨縣市代收簽收系統轉送該直轄市、縣（市）所轄任一之登記機關處理。
- (七) 完成建檔
1. 第二點第一款及第二款之申請，管轄登記機關受理後，原則應於三個工作天內於地政整合系統完成建檔。
  2. 第二點第三款之申請，管轄登記機關應於土地登記案件登記完畢後三個工作天內完成建檔。
  3. 建檔完成後系統自動通知申請人本服務已生效。
  4. 申請書及其附件歸檔。
- (八) 以網路申請者，逕由土地或建物所在地之登記機關受理，並至線上申辦系統下載檔案後，辦理建檔等程序

五、申請人已死亡者，登記機關得逕行終止本服務。

六、各直轄市、縣（市）政府應於每年一月、四月、七月、十月第十日前產製並以電子郵件報送前一季統計報表（如附件二）至內政部整理成果。

## ※有關債權人得否代位申辦已歿受託人所管信託財產繼承登記疑義

內政部門民國 107 年 11 月 26 日台內地字第 1070453003 號函

主旨：有關債權人得否代位申辦已歿受託人所管信託財產繼承登記疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 107 年 11 月 14 日法律字第 10703517610 號函辦理，兼復貴局 107 年 9 月 10 日北市地登字第 1076013811 號函。
- 二、本案不動產前已辦理抵押權設定登記，嗣辦竣信託登記予受託人，受託人死亡後，法院民事執行處函請登記機關准由債權人代位申辦受託人所管信託財產繼承登記，因涉信託法適用疑義，前經本部以 107 年 9 月 27 日台內地字第 1070443364 號函詢法務部，案經該部上開函復略以：「……按信託法（以下簡稱本法）第 8 條第 1 項規定：『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。』及第 10 條規定：『受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。』是受託人死亡時，除信託行為另有約定外，信託關係並未消滅，且因信託財產具有獨立性，非屬受託人之自有財產，故於受託人死亡時，信託財產並非受託人之遺產，受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，倘使受託人之繼承



人就信託財產辦理繼承登記，恐與民法第 759 條及本法第 10 條規定意旨不符……復按本法第 45 條規定：『受託人之任務，因受託人死亡、受破產、監護或輔助宣告而終了。……（第 1 項）。第 36 條第 3 項之規定，於前項情形，準用之（第 2 項）。新受託人於接任處理信託事務前，原受託人之繼承人或其法定代理人……應保管信託財產，並為信託事務之移交採取必要之措施。……（第 3 項）。』、第 36 條第 3 項規定：『前 2 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。』故受託人之任務因受託人死亡而終了，惟信託關係原則上並未消滅，應由委託人指定新受託人，如委託人不能或不為指定新受託人時，法院得因利害關係人（例如：債權人）之聲請選任新受託人，其後即由選任之新受託人接任處理信託事務（本部 100 年 12 月 6 日法律字第 1000022273 號函意旨參照）。再者，依本法第 47 條第 1 項規定：『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。』、第 49 條規定：『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。』及土地登記規則第 129 條規定：『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（第 1 項）。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 2 項規定（第 2 項）。』、第 141 條第 1 項但書第 4 款規定：『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：……四、其他無礙禁止處分之登記。』故於受託人變更登記時，信託財產溯及至原受託人任務終了（例如：死亡）時移轉予新受託人，對信託財產強制執行之債權人，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……綜上，現行本法對於受託人死亡之情形，已有相應規定及機制可資適用，不致影響強制執程序之進行，非必由受託人之繼承人辦理繼承登記，始得續行執行，且繼承登記亦與本法第 45 條第 3 項所定保管及移交信託財產之必要範圍尚有未合。……」本部同意上開法務部意見，受託人死亡時，信託財產既不屬其遺產，受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，現行信託法對於受託人死亡之情形已有相關規定與處理機制，不致影響強制執行之進行。又本案信託財產業經辦竣限制登記，嗣後再辦理所有權移轉登記，宜先由原囑託機關辦理塗銷限制登記，或符合土地登記規則第 141 條第 1 項但書之情形。本案請依上開函意旨及相關規定，本於職權就具體個案妥予處理。

## **※為因應土地登記規則第 51 條規定修正，請配合修改「土地登記案件駁回通知書」之「申請人應行注意事項」內容**

內政部民國 107 年 11 月 27 日台內地字第 1071307089 號函

主旨：為因應土地登記規則第 51 條規定修正，請配合修改「土地登記案件駁回通知書」之「申請人應行注意事項」內容，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、查 107 年 11 月 16 日修正土地登記規則（以下簡稱本規則）第 51 條規定，已配合行政程序法第 131 條第 1 項後段

規定，就已繳之登記費及書狀費，申請人得請求退還及重新申請登記時援用之期限，從 5 年修正為 10 年。為因應法規修正並提醒民眾注意自身權益，請配合修改「土地登記複丈地價地用電腦作業系統」資料庫內「土地登記案件駁回通知書」（含「依土地登記規則規定申請者」及「依地籍清理條例規定申請者」類別）之「申請人應行注意事項」對應代碼內容。

- 二、茲提供前揭代碼內容修正文字供參：「土地登記案件依法駁回者，已繳之登記費及書狀費得由申請人於 10 年內請求退還。申請人於 10 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。」另貴府（局）倘有自行開發系統之相關通知文字涉及本規則第 51 條規定者，亦請配合調整。

## 稅務法令

**※凡未編入 107 年版「房屋稅契稅法令彙編」之釋示函令，自 108 年 1 月 1 日起，一律不再援引適用**

財政部民國 107 年 11 月 22 日台財稅字第 10704670780 號令

- 一、本部及各權責機關在 107 年 10 月 10 日以前發布之房屋稅、契稅釋示函令，凡未編入 107 年版「房屋稅契稅法令彙編」者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 108 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用。
- 二、凡經收錄於上開 107 年版彙編而屬前臺灣省政府財政廳及前臺灣省稅務局發布之釋示函令，可繼續援引適用。

## 其他法令

### ※有關辦理自購住宅貸款利息補貼，其申請建物之產權登記原因為「夫妻贈與」是否符合規定

內政部營建署民國 107 年 11 月 1 日營署宅字第 1070081133 號函

主旨：有關貴府函詢○君辦理 107 年度自購住宅貸款利息補貼其申請建物之產權登記原因為「夫妻贈與」是否符合規定 1 案。

說明：

- 一、復貴府 107 年 10 月 22 日府都住服字第 1070265915 號函。
- 二、依據「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」第 12 條規定略以：「申請自購住宅貸款利息補貼之住宅應符合下列規定：一、住宅所有權移轉登記日應在向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日之後或向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日前二年內。……三、建物登記資料登記原因欄應登記為買賣；如登記為第一次登記，應提出買賣之證明文件（如經公證之建物買賣所有權移轉契約）；建物登記原因為拍賣者，得視為買賣。但嗣後贈與其配偶者，不在此限。」若申請人申請自購住宅貸款利息補貼之住宅，其建物登記原因先為買賣，且在申請日前 2 年內，嗣後贈與其配偶者，致建物登記資料最新一筆登記原因為「夫妻贈與」，若婚姻關係仍存續，以該住宅申請自購住宅貸款利息補貼尚符規定。
- 三、本案○君申請 107 年自購住宅貸款利息補貼，其建物登記資料最新一筆登記原因欄為「夫妻贈與」，且前一筆登記原因「買賣」亦在申請日前 2 年內，惟○君申請時與○君已離婚，不符合前開規定。

## ※家事事件因當事人捨棄上訴或抗告確定有辦理戶籍登記之相關事項

司法院秘書長民國 107 年 11 月 7 日秘台廳少家二字第 1070030598 號函  
主旨：請轉知所屬於家事事件因當事人捨棄上訴或抗告確定時，如有依法應辦理戶籍登記事項，應注意依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、為協助法院落實辦理依法應通知戶政機關之家事事件裁判事宜（民法第 1052 條之 1、第 1109 條之 1、第 1112 條之 2、第 1113 條之 1、家事事件法第 30 條第 3 項、第 45 條第 3 項等參照），本院已於審判系統建置「通報內政部戶政司」功能，自 105 年 5 月起，將已確定或生效之相關家事事件裁判資料、調（和）解筆錄以電子傳輸方式傳送予內政部戶政司（本院 105 年 1 月 8 日、5 月 24 日秘台廳少家二字第 1050000891 號、第 1050013866 號秘書長函諒達）。
- 二、為協力促請當事人注意，建請轉知所屬，於家事事件因當事人捨棄上訴或抗告確定時，有關身分之事項，依法應登記者，亦應注意依職權付與確定證明書，並於適當位置加註向戶政機關辦理登記之文字（本院 101 年 5 月 29 日、10 月 15 日、102 年 4 月 11 日秘台廳少家二字第 1010015126 號、第 1010027823 號、第 1020008609 號秘書長函、臺灣高等法院及所屬法院辦理民刑事審判錄業務注意事項，民事業務甲、第一、二審共同注意部分第 195 點第 3 項、第 202 點等參照）。

## ※核釋未成年人已結婚者得申請承租社會住宅

內政部民國 107 年 11 月 14 日台內營字第 1070817943 號函  
有關內政部興辦社會住宅出租辦法第三條第一項第一款規定申請

承租社會住宅資格之解釋如下，並自即日生效：

查民法第十三條第三項規定：「**未成年人已結婚者，有行為能力。**」有關**未成年人已結婚者**依民法規定具有行為能力，且承租社會住宅符合日常生活所必需，爰此，「**未成年已結婚有行為能力者**」申請承租社會住宅，與上開出租辦法申請承租社會住宅之規範申請者資格之意旨相符，應不受本部、直轄市、縣（市）政府社會住宅出租辦法年滿二十歲始得申請之限制。

## ※有關申請承租社會住宅資格之相關規定

內政部民國 107 年 11 月 14 日台內營字第 1070817943 號函

主旨：核釋「內政部興辦社會住宅出租辦法」第 3 條第 1 項第 1 款規定有關申請承租社會住宅資格之相關規定，自即日生效。

說明：有關內政部興辦社會住宅出租辦法第三條第一項第一款規定申請承租社會住宅資格之解釋如下，並自即日生效：

查民法第十三條第三項規定：「**未成年人已結婚者，有行為能力。**」有關**未成年人已結婚者**依民法規定具有行為能力，且承租社會住宅符合日常生活所必需，爰此，「**未成年已結婚有行為能力者**」申請承租社會住宅，與上開出租辦法申請承租社會住宅之規範申請者資格之意旨相符，應不受本部、直轄市、縣（市）政府社會住宅出租辦法年滿二十歲始得申請之限制。

## ※有關公寓大廈管理條例組織報備疑義

內政部民國 107 年 11 月 16 日內授營建管字第 1070819268 號函

主旨：有關公寓大廈管理條例組織報備疑義 1 案，請查照。

說明：

一、依據立法委員許智傑辦公室 107 年 10 月 30 日服務紀錄表

及本部營建署案陳貴府工務局 107 年 10 月 29 日高市工務建字第 10738683000 號函辦理。

- 二、按本部 104 年 7 月 15 日內授營建管字第 1040811235 號函說明二所載略以：「按公寓大廈管理報備事項處理原則第 9 點規定略以：『受理報備程序如下：（一）申請人應備齊相關文件向受理報備機關報請備查。（二）申請人應備文件不齊全或未符合申請報備檢查表自主檢查重點，受理報備機關應通知申請人於一定期間補正，屆期不補正或未完成補正者，不受理其申請。……』其目的係因受理公寓大廈管理報備事項，受理報備機關僅作形式檢查而非實質審查故申請人應備文件如齊全者，受理報備機關自應予以備查。……」已有明釋。
- 三、次據「本條例所稱區分所有權比例，指區分所有權人之專有部分依本條例第 56 條第 3 項測繪之面積與公寓大廈專有部分全部面積總和之比。建築物已完成登記者，依登記機關之記載為準。……」、「本條例所定區分所有權人之人數，其計算方式如下：一、區分所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計。」分別為公寓大廈管理條例施行細則（以下簡稱本施行細則）第 2 條及第 3 條所明文規定，有關區分所有權比例及區分所有權人人數計算等節，應依上開規定辦理。至貴府工務局來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。
- 四、另有關公寓大廈管理報備事項處理原則附件一之一申請報備檢查表一、基本資料之公寓大廈基本資料之「區分所有人名冊」自主檢查重點「區分所有權人之序號數、區分所有單位數、使用執照記載之戶數是否相同」1 節，本部將另案辦理修正與本施行細則相符。

## ※有關申請租金補貼所承租之房屋，依課稅明細認定建物用途之依據及處理原則疑義

內政部營建署民國 107 年 11 月 19 日營署宅字第 1070087653 號函

主旨：有關貴府函詢申請租金補貼所承租之房屋，依課稅明細認定建物用途之依據及處理原則疑義 1 案。

說明：

- 一、復貴府 107 年 11 月 12 日新北府城住字第 1072138157 號函。
- 二、依據自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 18 條第 1 項第 2 款第 3 目規定：「申請租金補貼之住宅應符合下列規定：……（三）非位於工業區或丁種建築用地之建物、其主要用途登記為『商業用』、『辦公室』、『一般事務所』、『工商服務業』、『店舖』或『零售業』，得依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，認定該建築物全部為住宅使用。」上開規定之立法意旨係有條件的放寬申請人承租商業用等用途登記之建築物可申請租金補貼，對於該建築物係以「建號」認定。
- 三、本案申請人承租之建築物建號，共計 4 樓層，依照前開規定，係以該「建築物全部」為住宅使用，故該建築物全部面積（4 樓層）均須按住家用稅率課徵房屋稅，尚不得僅以申請人承租範圍（僅 2 樓）為住家用稅率即認為符合前開規定。

### 判解新訊

※房屋稅課徵對象已非屬建築物範疇且達不堪居住程度，即應註銷房屋稅籍並停止課稅，



## **於該標的重建前，不得作為課徵對象，自無法重新辦理其房屋稅籍登記**

裁判字號：最高行政法院 106 年度判字第 619 號判決

案由摘要：房屋稅

裁判日期：民國 106 年 11 月 9 日

要旨：按房屋為建築法第 4 條所稱之建築物之一，若原房屋稅課徵對象已非屬建築法第 4 條建築物之範疇，且不具營業、工作或住宅使用之功能，亦即達不堪居住程度者，即與房屋稅條例第 2 條、第 3 條所定要件不符，應依房屋稅條例第 8 條之規定，予以註銷房屋稅籍並停止課稅，於該標的重建之前，依稅捐法定原則及量能課稅原則，不得作為房屋稅之課徵對象，自無法重新辦理其房屋稅籍登記。次按行政訴訟法第 273 條第 1 項第 1 款所謂適用法規顯有錯誤，係指依確定的事實適用法規錯誤而言，且必須是原確定判決所適用之法規與該案應適用之法規相違背，或其見解與司法院解釋、判例有所牴觸者，始足當之。

## **※已登記不動產所有人行使除去妨害請求權並無民法第 125 條消滅時效規定之適用，尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後行使權利有違誠信原則**

裁判字號：最高法院 106 年度台上字第 2511 號民事判決

案由摘要：請求拆屋還地

裁判日期：民國 106 年 11 月 9 日

要旨：按以無權占有為原因，請求返還土地者，如占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有作

為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人則應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。次按已登記不動產所有人行使除去妨害請求權並無民法第 125 條消滅時效規定之適用，其在相當期間內未行使該權利，除有特別情事足以引起他人之正當信任，以為其已不欲行使權利外，尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後行使權利係有違誠信原則。

**※出賣人所負權利瑕疵擔保責任，乃就其出賣之標的物，擔保其權利無缺及存在，故損害金額應按買賣標的物或權利應有之價值計算**

裁判字號：最高法院民事 106 年度台上字第 1364 號判決

案由摘要：請求返還價金等

裁判日期：民國 106 年 11 月 23 日

要旨：出賣人所負權利瑕疵擔保責任，乃就其出賣之標的物，擔保其權利無缺及存在；故其損害金額，應按買賣雙方約定該買賣標的物或權利應有之價值計算。因此，買賣價金係包括房地所有權及空地使用權之對價在內，而空地未能由買受人專用，應由出賣人負權利瑕疵擔保之損害賠償責任，賠償之金額，自應按空地使用權之價值計算。

## 107年11月台灣地區消費者物價總指數

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 57 年	642.5	647.4	645.4	619.1	615.8	604.8	594.9	580.0	588.7	585.0	596.3	608.8
民國 58 年	603.7	596.0	598.1	595.3	601.9	596.7	584.7	573.2	573.5	525.9	549.7	575.5
民國 59 年	582.0	572.6	569.0	566.2	569.0	573.5	564.3	548.3	534.5	542.7	549.4	554.8
民國 60 年	544.7	547.1	549.7	550.9	550.3	550.3	550.0	540.7	541.0	537.3	539.0	540.1
民國 61 年	548.3	536.7	537.8	537.3	534.7	529.2	524.6	506.9	508.1	528.7	535.6	526.5
民國 62 年	540.4	532.8	534.5	526.7	520.0	514.5	500.4	489.6	469.8	435.5	426.9	424.4
民國 63 年	386.6	335.6	331.1	333.3	336.1	337.2	332.8	329.1	318.8	319.4	314.9	316.8
民國 64 年	319.7	319.3	322.1	319.9	319.7	312.7	312.7	311.5	311.9	308.0	310.5	316.1
民國 65 年	310.7	309.6	307.1	306.4	308.0	309.2	307.9	305.7	305.9	307.6	308.3	305.0
民國 66 年	301.1	296.3	297.4	295.1	293.9	284.9	284.6	272.6	276.4	279.5	284.3	285.7
民國 67 年	280.8	278.8	278.5	273.4	273.5	273.8	274.6	269.6	265.6	263.4	264.3	265.4
民國 68 年	264.5	263.3	259.8	254.7	252.5	250.0	247.7	241.5	233.9	234.5	237.9	235.9
民國 69 年	226.7	222.2	221.0	219.9	215.8	210.2	208.8	204.1	196.5	193.1	192.8	193.1
民國 70 年	184.7	181.6	180.8	180.1	180.8	179.1	178.4	176.7	174.6	175.6	176.7	177.0
民國 71 年	175.9	176.4	175.9	175.5	174.4	174.1	174.2	169.1	170.6	172.0	173.4	172.8
民國 72 年	172.7	171.0	170.3	169.6	170.7	169.5	171.4	171.5	171.0	171.0	172.5	174.9
民國 73 年	174.7	173.0	172.5	172.2	170.1	170.3	170.7	170.1	169.5	170.2	171.2	172.0
民國 74 年	171.9	170.6	170.5	171.3	171.9	172.1	172.0	172.7	169.9	170.1	172.5	174.3
民國 75 年	172.7	172.2	172.2	171.8	171.6	171.1	171.6	170.6	166.4	166.7	169.1	169.9
民國 76 年	170.3	170.6	172.0	171.4	171.4	171.2	169.3	167.9	167.3	168.8	168.4	166.6
民國 77 年	169.4	170.1	171.0	170.8	168.9	167.9	167.9	165.5	165.0	163.8	164.7	164.8
民國 78 年	164.8	163.4	163.0	161.5	160.3	160.8	161.5	160.2	156.1	154.6	158.7	159.8
民國 79 年	158.7	158.9	157.7	156.2	154.6	155.2	154.1	151.6	146.6	149.8	152.7	152.8
民國 80 年	151.2	150.3	151.0	150.0	149.5	149.2	148.1	147.8	147.6	146.2	145.7	147.1
民國 81 年	145.7	144.4	144.2	141.9	141.4	141.8	142.9	143.5	139.0	139.1	141.3	142.3

年份 \ 月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 82 年	140.5	140.1	139.7	138.1	138.6	135.9	138.3	138.9	138.0	137.4	137.1	136.0
民國 83 年	136.6	134.8	135.2	134.0	132.7	133.1	132.8	129.7	129.3	130.8	132.0	132.5
民國 84 年	129.8	130.3	130.2	128.3	128.5	127.1	127.9	127.6	126.8	127.1	126.6	126.7
民國 85 年	126.9	125.6	126.4	124.8	124.9	124.2	126.1	121.4	122.1	122.6	122.7	123.6
民國 86 年	124.4	123.1	125.0	124.1	124.0	121.9	122.0	122.1	121.3	123.0	123.3	123.2
民國 87 年	122.0	122.7	122.0	121.6	121.9	120.2	121.0	121.6	120.9	119.9	118.7	120.7
民國 88 年	121.5	120.2	122.5	121.7	121.3	121.2	122.0	120.2	120.2	119.4	119.8	120.5
民國 89 年	120.9	119.1	121.2	120.2	119.4	119.6	120.3	119.9	118.2	118.2	117.1	118.5
民國 90 年	118.1	120.3	120.7	119.7	119.7	119.8	120.1	119.4	118.8	117.1	118.5	120.6
民國 91 年	120.1	118.7	120.7	119.4	120.0	119.7	119.6	119.7	119.8	119.1	119.1	119.7
民國 92 年	118.8	120.5	120.9	119.6	119.6	120.3	120.8	120.4	120.0	119.2	119.7	119.7
民國 93 年	118.8	119.7	119.8	118.4	118.6	118.3	116.9	117.4	116.8	116.4	117.9	117.8
民國 94 年	118.2	117.5	117.1	116.5	115.9	115.5	114.2	113.4	113.2	113.3	115.0	115.3
民國 95 年	115.1	116.3	116.6	115.1	114.1	113.6	113.3	114.0	114.6	114.6	114.7	114.5
民國 96 年	114.7	114.3	115.7	114.3	114.1	113.4	113.7	112.2	111.2	108.8	109.5	110.8
民國 97 年	111.5	110.1	111.3	110.1	110.0	108.0	107.4	107.2	107.8	106.3	107.4	109.4
民國 98 年	109.8	111.5	111.4	110.6	110.1	110.2	110.0	108.0	108.8	108.4	109.2	109.7
民國 99 年	109.6	109.0	110.0	109.1	109.3	108.9	108.6	108.6	108.5	107.7	107.5	108.4
民國 100 年	108.4	107.6	108.5	107.7	107.5	106.8	107.2	107.1	107.0	106.4	106.4	106.2
民國 101 年	105.9	107.3	107.2	106.2	105.7	105.0	104.6	103.6	103.9	104.0	104.8	104.5
民國 102 年	104.7	104.2	105.7	105.1	104.9	104.4	104.5	104.4	103.0	103.3	104.1	104.2
民國 103 年	103.8	104.3	104.1	103.4	103.2	102.7	102.7	102.3	102.3	102.2	103.2	103.5
民國 104 年	104.8	104.5	104.7	104.2	104.0	103.3	103.4	102.7	102.0	101.9	102.6	103.4
民國 105 年	104.0	102.0	102.6	102.3	102.7	102.3	102.1	102.1	101.7	100.2	100.7	101.7
民國 106 年	101.7	102.1	102.5	102.2	102.1	101.3	101.3	101.2	101.2	100.6	100.3	100.5
民國 107 年	100.8	99.9	100.9	100.2	100.3	99.9	99.6	99.6	99.5	99.4	100.0	