

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、土地登記網路申請作業及便民服務之推展，已陸續修正發布十九次，最近一次修正發布於一百零七年十一月十六日，自一百零七年十一月三十日施行。關於依祭祀公業條例或地籍清理條例相關規定以法人形式存續之祭祀公業與神明會，其土地建物業經主管機關踐行申報與法人登記等相關程序，並公告徵詢異議後，始得因成立法人而就其不動產申請更名登記為該法人所有，是其土地權屬應無疑義。惟現行實務卻有部分祭祀公業或神明會因故未能檢附權利書狀，致無法完成更名登記為法人所有，不利是類團體土地之後續管理利用，亦與前開條例維護並延續是類團體其固有傳統特性之政策目的有違。茲考量上開條例之立法意旨，為利祭祀公業與神明會土地之清理，以解民困並達土地利用及管理目的，及因應簡政便民措施推動與法規鬆綁，爰修正本規則部分條文，計四條，其修正要點如下：

- 一、為利祭祀公業與神明會土地之清理，增列依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定申請更名登記得免附權利書狀之規定，一併配合修正未提出權利書狀登記完畢後應公告註銷之情形。
（修正條文第三十五條、第六十七條）
- 二、為因應簡政便民措施推動與法規鬆綁，新增由中央地政機關公告免予提出權利書狀之規定，以利實務執行。（修正條文第三十五條）
- 三、修正部分條文文字及援引條次，以符實際。（修正條文第六十五條、第九十七條）

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、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。</p> <p><u>十三、祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定成立法人，所申請之更名登記</u></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、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。</p> <p>十三、其他依法律免予提出。</p>	<p>一、考量祭祀公業條例與地籍清理條例對祭祀公業及神明會相關規定之立法意旨，均係將無權利能力之祭祀公業及神明會先予列冊納管，復輔導其轉型成立法人或解散，最終達成延續優良傳統兼顧土地利用及增進公共利益之目標。是如祭祀公業或神明會欲繼續存續，則應依法成立法人。</p> <p>二、祭祀公業及神明會如欲存續而成立法人時，需經成員過半數書面同意，與土地法第三十四條之一規範多數決處分共有土地建物之機制類似。另祭祀公業及神明會申請成立法人時，除前揭成員過半數書面同意文件外，尚需備齊其成員、財產等相關文件主動提出申請，復經主管機關依規定踐行相關程序並公告徵詢異議後，方准予成立。是主管機關核准祭祀公業或神明會成立法人之行政處分，除確認其於實體法上有行為能力外，兼有確認其名下不動產權屬之效力，核與一般自然人或法人因名稱變更而申請之更名登記，性質尚屬有別。前揭成立法人之祭祀公業或神明會，依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定向地政機關</p>

十四、其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。

申辦更名登記時，應檢附主管機關核發之相關文件作為登記原因證明文件。

三、現行祭祀公業或神明會因成立法人申請辦理更名登記，按本規則第三十四條及本部九十八年七月三日內授中辦地字第○九八○七二四八二二號令規定，權利書狀為應備文件之一。惟部分祭祀公業及神明會於辦理是類案件時，因故未能檢附所有權狀，致無法辦理。如該祭祀公業及神明會按相關規定，經法院判決後再憑勝訴判決辦理登記，不僅曠日費時，亦徒增訟累及耗費行政資源，且祭祀公業如因無法於規範之期限內完成更名登記為法人所有，則應依祭祀公業條例第五十條第三項規定囑託均分登記為派下員分別共有，形同解散，與前開條例以鼓勵是類團體成立法人，解決其與現行法律體系未盡契合之問題，以維護並延續其固有傳統特性之政策有違，致難達成立法目的。爰新增第十三款規定，以解民困。

四、現行條文第十三款移列為第十四款。另為因應簡政便民措施推動與法規鬆綁，申請登記時得免提出權利書狀之情形亦將增加，為避免多次修正法規之行政資源浪費，爰修正本款，增列

		由中央地政機關公告免予提出之情形，以利實務執行。
<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；符合第三十五條<u>第一項</u>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>	現行條文第三十五條未分項，配合修正第一項但書部分文字，以符實際。
<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</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</p>	配合修正條文第三十五條增訂第十三款規定及款次遞移，及登記實務需要增列但書規定，調整第六款文字。

<p>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、第十三款及第十四款情形之一。<u>但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。</u></p>	<p>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>第九十七條 申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法<u>第三十二條</u>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。</p> <p>依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、</p>	<p>第九十七條 申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八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。</p> <p>依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、</p>	<p>配合文化資產保存法於一百零五年七月二十七日修正公布，將原第二十八條規定移列為第三十二條，修正第一項援引條次。</p>

第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，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。

依前二項規定申請之登記，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。

第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，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。

依前二項規定申請之登記，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。