

法規名稱：土地登記規則

修正日期：民國 100 年 12 月 12 日

當次沿革：中華民國 100 年 12 月 12 日內政部內授中辦地字第 1000726272 號令修正發布第 27、29、40~42、94、95 條條文；刪除第 135 條條文；並自 100 年 12 月 15 日施行中華民國 100 年 12 月 16 日行政院院臺規字第 1000109431 號公告第 27 條第 4 款、第 69 條第 1 項第 2 款、第 138 條第 1、3 項、第 139 條第 1~3 項、第 140 條、第 141 條第 1、2 項、第 142 條第 1、2 款所列屬「行政執行處」之權責事項，自 101 年 1 月 1 日起改由「行政執行分署」管轄

第 27 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、行政執行處或公正第三人拍定、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 29 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、因地目等則調整之登記。

五、依土地法第五十二條規定公有土地之登記。

六、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。

七、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。

八、依破產法第六十六條規定之登記。

九、依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。

十、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。

十一、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。

十二、依第一百五十一條規定之公有土地管理機關變更登記。

十三、其他依法規得囑託登記機關登記者。

第 40 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 41 條

申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

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三十九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、依第四十三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、依第一百零四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。

第 42 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，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

第 94 條

區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及

其基地權利為移轉、設定或限制登記。

第 95 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。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。

第 135 條

(刪除)