

中華民國六十七年一月十二日內政部（67）台內地字第 779343 號

令修正發布第 28、33、34 條條文

第一章 總則

第一條

各省市辦理土地登記，除依土地法土地法施行法規定外，依本規則辦理之。

第二條

土地登記，謂土地及其改良物之所有權與他項權利之登記。

第三條

左列土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，應依本規則登記：

- 一、所有權。
- 二、地上權。
- 三、永佃權。
- 四、地役權。
- 五、典權。
- 六、抵押權。
- 七、耕作權。

前項規定於公有土地、私有土地均適用之。

土地權利名稱與第一項所列各種不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定，認為某種權利為該權利之登記，並添註其原有之名義。

第四條

凡已辦登記之區域，關於土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，非經登記，不生效力。

第五條

同一土地為他項權利登記時，其權利次序，除法律別有規定外，應依登記之先後。

第六條

附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記，各依其先後。

第七條

未經登記所有權之土地，不得為他項權利之登記。

第二章 土地登記書表簿冊

第八條

地政機關應備左列登記書表簿冊：

- 一、土地所有權登記申請書。
- 二、他項權利清摺。

三、土地權利移轉登記聲請書。

四、土地權利變更登記聲請書。

五、他項權利登記聲請書。

六、土地登記收件簿。

七、土地登記簿。

八、所有權人索引簿。

九、共有人名簿。

十、土地所有權狀。

十一、共有人圖狀保持證。

十二、他項權利證明書。

十三、公有土地清冊。

上列各種書表簿冊樣式另定之。

第九條

登記簿用紙，應分所有權登記用紙及他項權利登記用紙兩種。他項權利登記用紙，應按權利登記先後之次序，附於所有權登記用紙之後，並註明附頁次序。

各種土地權利移轉登記用紙，應依照前項規定用紙種類，附於原權利登記用紙之後，並註明其附頁次序。

第十條

登記簿得就地方情形，分區登記之。但應於簿面標明某區登記簿字樣。同一地政機關管轄之土地，跨連數區時，得在一區登記簿登記之。但應將跨連情形，於各關係區之登記簿，分別標明之。

第十一條

登記簿應按地號順序，採用活頁裝訂之。

第十二條

登記簿、登記收件簿，並應於裏面記明該簿總頁數、鈐蓋官印，每頁依次編號，各蓋官印。

第十三條

登記簿所有權人索引簿、共有人名簿、收件簿、土地所有權狀及土地他項權利證明書之存根，永久保存之。

第十四條

登記聲請書及他項權利清摺，自接收之日起，應保存十年。

第十五條

登記簿滅失時，主管地政機關應速調取原土地權利書狀補造登記簿，仍保持原有次序。

第十六條

聲請給與登記簿之謄本，或節本，須繳納抄錄費，其以郵電聲請時，於抄錄費外，並繳納郵電費。

第三章 土地登記程序

第一節 通則

第十七條

登記，應由權利人及義務人共同聲請之，權利人如因特殊情形，不能覓致義務人共同聲請登記時，得由權利人陳明理由，填具保證書，呈請單獨聲請登記。但土地增值稅，應由權利人代納之。

第十八條

未經依土地法登記所有權之土地，為土地總登記或因判決或繼承為登記時，得僅由權利人聲請之。

第十九條

因徵收土地為所有權移轉之登記，得僅由權利人聲請之。

第二十條

登記因更名或住所變更為登記時，得僅由原登記人聲請之。

第二十一條

因官署或法定自治機關執行拍賣或公賣處分，為權利移轉之登記，權利人得請求官署或法定自治機關作成登記原因證明書，囑託地政機關登記之。

第二十二條

就公有土地為土地權利登記時，權利人得請求該公有土地管理機

關作成登記原因證明書，

囑託地政機關登記之。

第二十三條

官署或法定自治機關自為權利人，而為土地權利之登記時，應取得義務人之承諾書或他項證據，囑託地政機關登記之。

第二十四條

無管理機關之公有土地及因地籍整理發現之公有土地，由主管地政機關自為登記，並遞呈中央地政機關備案。

第二十五條

公有土地管理機關變更時，應由承管機關會同原管機關聲請變更登記。

第二十六條

聲請登記，應提出左列文件：

- 一、聲請書。
- 二、證明登記原因文件。
- 三、土地所有權狀或土地他項權利證明書。
- 四、依法應提出之書據圖式。

證明登記原因文件為確定判決書時，得不提出前項第三款第四款之文件。

未經依本法登記所有權之土地為土地總登記時，如設定有他項權利，聲請人應並具土地他項權利清摺。

聲請人如為外國人，並應附具其國籍證明文件。

第二十七條

聲請書應記載左列事項：

- 一、土地所有權狀或土地他項權利證明書之號數。
- 二、登記原因及其年月日。
- 三、登記標的。
- 四、地政機關。
- 五、年月日。
- 六、聲請人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業。
- 七、代理人聲請時，代理人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業。
- 八、其他應記明之事項。

第六第七兩款之姓名，應以戶籍所用之姓名為準。

第二十八條

聲請書應由聲請人或其代理人及證明人簽名蓋章。

第二十九條

由代理人聲請登記時，應附具委託書。

第三十條

登記原因訂有特約者，聲請書內應分別記明之。

第三十一條

權利人不止一人時，聲請書內應分別記明其各應有部分或相互之關係。

第三十二條

證明登記原因文件或土地權利書狀不能提出時，應取具鄉鎮保長或四鄰或店舖之保證書。

前項保證書應保證聲請人無假冒情事，並證明其原文件不能提出之實情。

第三十三條

聲請登記人為權利人或義務人之繼承人時，應提出證明文件。

第三十四條

登記人因更名登記聲請時，應提出證明文件。

第三十五條

聲請登記須第三人之承諾時，應由第三人在聲請書內簽名蓋章。

第三十六條

地政機關接收聲請書時應將收件年月日時，收件數號、聲請人姓名、住所、登記標的記載

於收件簿，並將收件年月日時、收件號數記載於聲請書。

前項收件號數，應按接收聲請書之先後編列，其就同一土地同時有二個以上聲請，應編為同一號數，記明收件第幾號之幾。

地政機關應給與聲請人收據，並記明接收文件件數，收件號數及年月日時。

第三十七條

地政機關接收登記聲請書後，除有特殊情形者外，應即隨時審查，審查完畢，辦理審查人員，應於聲請書及他項權利清摺內，簽註審查意見及日期，並簽名蓋章。

第三十八條

地政機關於左列情形，應附理由駁回登記之聲請，但即時可以補正者，應命聲請人補正之：

- 一、事件不屬於地政機關之管轄者。
- 二、事件不應登記者。
- 三、當事人或其他代理人不到場或代理權限不明者。
- 四、聲請書不合程式者。
- 五、聲請書所載當事人土地或權利之標示或關於登記原因之事項與登記簿或證明登記原因文件不符，而未能證明其不符之原因者。
- 六、不兼具聲請書所必要之文件或圖式者。
- 七、不納登記費者

聲請人不服前項駁回時，應於三日內將其異議，呈請司法機關裁判。

第三十九條

前條第二項之異議，經司法機關裁判，准其登記者，應即予登記。

第四十條

登記應依收件號數之次序為之。但收件號數在前之土地，因有特殊情形，未能依次登記者，其收件號數在後之土地，得按照原編號數，提前登記。

第四十一條

未經依土地法登記之土地為所有權登記，或因土地分割為新登記時，應依次記載登記號數於登記號數欄。

第四十二條

在標示事項欄或權利事項欄為登記時，應依次記載欄數於標示先後欄或權利先後欄。

第四十三條

標示事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數及關於土地之標示。

權利事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數，權利人姓

名、住所、登記原因，並其年月日登記標的及其他聲請書所載關於權利應行記載之事項。

登記人員於標示事項欄及權利事項欄登記完畢時，應於其後加蓋名章。

第四十四條

權利人不止一人時，得僅記載聲請書首列權利人姓名、住所、及此外若干名於登記用紙，其餘姓名住所應記載於共有人名簿，義務人不止一人時，亦同。

第四十五條

附記登記之權利先後欄，應與主登記之欄數同。但應記明附記號數於次。

第四十六條

登記人更名或住所變更之登記，以附記為之，其前記之名稱或住所應塗銷之。

第四十七條

權利變更登記與第三人有利害關係時，應於聲請書外，加具第三人之承諾書或其他證明書。

第四十八條

行政區域或其名稱或地方街道名稱或門牌號數有變更時，登記簿

之原記載視為已經變更。

第四十九條

土地所有權或土地他項權利登記完畢後，應發給申請人以土地所有權狀或土地他項權利證明書，土地所有權如係共有，應分發各共有人以圖狀保持證。

前項權利書狀，辦理土地總登記，應於登記完畢後三十日內為之。辦理土地權利變更登記，應於登記完畢後七日內為之。但於書狀未發前，因登記人之聲請，得為登記完畢之證明。

第五十條

發給權利人之土地所有權狀，或土地他項權利證明書，除應依照規定格式印製外，並應由主管地政機關長官簽名，加蓋官印。

第五十一條

因聲請登記提出證明文件及其他應行返還之文件，應加蓋主管地政機關官印。並記載登記號數，收件年月日時，收件號數，分別交還於權利人或義務人。

第五十二條

官署或法定自治機關代權利人囑託登記時，應將地政機關送致之土地權利書狀或附屬文件，分別留存，並轉送於權利人。

第五十三條

得僅由權利人聲請登記者，地政機關於登記完畢時，應即用登記通知書通知義務人。

前項義務人不止一人時，應依照共有人名簿記載之關係人，分別通知之。

第二節 土地總登記程序

第五十四條

未經依土地法登記所有權之土地聲請土地總登記時，提出之聲請書、土地他項權利清摺、契據及其他關係文件，地政機關應派員審查之。

第五十五條

前條之聲請書，應記載左列事項：

一、土地標示：

甲、坐落。

乙、類目。

丙、四至。

丁、面積。

戊、建築改良物情形。

己、申報地價。

庚、建築改良物法定價值。

辛、四鄰土地概況。

壬、現時使用狀況，使用人姓名及使用人與所有權人之關係。

二、所有權來歷：

甲、上手各契據及其移轉實情。

乙、有關證明文件。

丙、共有情形。

丁、他項權利內容。

三、核考事項。

四、本規則第二十七條第二款至第八款事項。

第五十六條

本規則第五十四條之土地他項權利清摺，應記載左列事項：

一、列舉權利種類、內容並述明其來歷。

二、權利關係人姓名、住所。

三、四鄰界線關係及各關係人之姓名、住所。

四、備考事項。

第五十七條

聲請人依照本規則第三十二條、第三十三條、第三十四條所提出

之保證書，地政機關審查時，應先派員將保證書之保證人姓名、年齡、職業、住所及與土地權利人義務人之關係，確實調查。

前項調查人員，應取得所調查之保證人簽名蓋章證明，以便審核對。

第五十八條

地政機關對審查無訛案件，應公告之，同時以書面通知第五十六條第二款之權利關係人。

前項公告期間，定為二個月。

第五十九條

公告除登報外，應揭示左列各地方：

- 一、主管地政機關門首之公告地方。
- 二、聲請登記地段之顯著地方。
- 三、聲請登記土地所在區之公眾地方。

第六十條

前條登報及揭示，應公告左列事項：

- 一、聲請為所有權登記人之姓名、籍貫、住所。
- 二、土地坐落、四至、面積及其建築改良物。
- 三、所有權以外之權利關係及其權利人之姓名住所。
- 四、聲請登記年月日。

五、對於該土地有權利關係人，得提出異議於司法機關之期限。

第六十一條

在公告前，已取得他項權利之人，應將其權利於公告期間內，聲請登記。

第六十二條

司法機關接受權利關係人提出之異議，應即通知地政機關，並應於公告期滿後，開始審理。

前項審理，經司法機關確定後，應即通知地政機關登記之。

第六十三條

公告之事項，權利關係人如認為有錯誤、遺漏，或聲請登記人發覺原聲請錯誤時，應於公告期內報由主管地政機關核明更正，並將更正之事項於原公告之地方公告之。

前項公告期間，定為一個月。

第六十四條

設定有定期典權之所有權，如未聲請土地總登記，在定期典權屆滿前，得先由典權人代為聲請土地總登記，再為聲請典權之登記。

第三節 土地所有權變更登記程序

第六十五條

聲請土地所有權移轉登記，應取得土地所在地鄉鎮公所或區公所

之證明。

鄉鎮公所或區公所出具前項之證明後，應將權利人義務人姓名、住所及所移轉土地之區段宗號數，所有權狀號數，並移轉日期，於十日內列表報告縣市政府。

第六十六條

土地所有權移轉後，應自移轉之日起一個月內，聲請登記，逾期聲請登記者，縣市政府得準依土地法第六十六條之規定，加徵登記費二分之一。

第六十七條

土地總登記後，典權已依法登記，典權人因法定時效取得所有權，聲請所有權移轉登記時，如原所有權人未能會同聲請，可由典權人單獨聲請之。

但主管地政機關應於登記完畢後，依本規則第五十三條之規定，將登記情形通知原所有權人。

第六十八條

就土地之一部分，聲請為所有權移轉登記時，聲請書內應記明其移轉部分及殘餘部分，並附具圖式標示。

前項聲請書之記載，如登記原因有民法第八百二十三條第一項但書之約定者，應一併記載之。

第六十九條

土地有分、合、增、減、坍塌或其他變更時，所有權登記人，應即聲請登記。

第七十條

前條聲請，依左列之規定為之：

一、記明變更狀況，並附具圖式，標示其分、合、增、減、或坍塌，或其他變更情形。

二、其登記用紙內，有關於所有權以外之權利登記時，添具該權利登記人之承諾書或其他證明書。

第七十一條

土地分割為獨立地段時，應依左列規定為登記：

一、於新登記用紙內登記號欄數，記載新登記號數，於標示事項欄，記明因分割由登記某號移載字樣，於相當權利事項欄，轉載關於所有權或所有權以外權利之登記，並於所有權以外權利之登記後，記明與某號土地共同為權利標的字樣。

二、於前登記用紙內標示事項欄，記載殘餘部分，記明他部分因分割移載於登記某地號字樣，塗銷前標示事項及欄數，並於相當權利事項欄內，記明與登記某號土地共同為權利標的字樣。

第七十二條

前條分割，如僅新地段為所有權以外權利之標的時，除前條規定適用者外，應於新登記用紙內相當權利事項欄，移載關於該權利之登記，並於前登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明分割部分及因分割移載於登記某號字樣，塗銷前登記。

第七十三條

土地一部分合併於他土地時，依左列規定為登記：

一、於他土地登記用紙內標示事項欄，記明合併部分及由登記某號移載字樣，並塗銷前標示事項及欄數，於相當權利事項欄，由前登記用紙轉載關於所有權或所有權以外權利之登記，並記明由登記某號某權利事項某欄轉載及僅合併部分為權利標的，或予登記某號土地共同為權利標的各字樣。

二、於前土地標示事項欄，登記殘餘部分，記明他部分因合併移載於登記某號字樣，塗銷前標示事項及欄數，如與登記某號土地共同為權利標的時，於相當權利事項欄記明之。

第七十四條

土地全部合併於他土地為登記時，除前條規定適用者外，應於前登記用紙內標示事項欄記明截止。

第七十五條

因土地增減為登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明增減原

因，並塗銷前標示事項及欄數。

第七十六條

因土地坍塌為登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明坍塌原因，塗銷登記號數、標示事項及欄數，並記明截止。

第七十七條

坍塌土地與他土地共同為所有權以外權利之標的時，應於他土地登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明坍塌土地之標示，坍塌原因及已經坍塌字樣，並於載有坍塌土地與土地共同為權利標的字樣之登記內，塗銷坍塌土地之標示。

他土地所在地屬於他地政機關管轄者，應速囑託該機關為前項登記。

第七十八條

因土地種類名稱變更或其他變更為登記時，應塗銷前標示之事項及欄數。

第四節 土地他項權利登記之程序

第七十九條

土地總登記後，設定他項權利者，應自其權利設定之日起一個月內，聲請登記。

第八十條

聲請為地上權設定或移轉之登記時，聲請書內應記明地上權設定之目的及範圍，其登記原因定有存續期間或地租並付租時期者，亦同。

第八十一條

聲請為永佃權設定或移轉之登記時，聲請書內應記明佃租數額，其登記原因定有存續期間、付租時期或其他特約者，亦同。

第八十二條

聲請為地役權設定之登記時，聲請書內應記明需役地及供役地之標示，並地役權設定之目的及範圍，其登記原因有特別訂定者，亦同。

第八十三條

為地役權設定之登記時，應於需役地登記用紙內權利事項欄，記載供役地之標示，並地役權設定之目的及範圍。

需役地屬於他地政機關管轄時，應速將前項權利事項欄應記載各事項及收件年月日時，通知該管地政機關。

接收前項通知之地政機關，應速將通知事項記載於需役地登記用紙內權利事項欄。

第八十四條

聲請為典權設定、轉典或讓與之登記時，聲請書內應記明典價數

額，其登記原因定有回贖期限或絕賣期限者，亦同。

第八十五條

聲請為抵押權設定之登記時，聲請書內應記明債權數額，其登記原因定有清償時期、利息，並其起息期及付息期，或於債權附有條件或其他特約者，亦同。

第八十六條

聲請為抵押權設定之登記，其擔保之債權，不以一定金額為標的時，聲請書內應記明其債權之估定價額。

第八十七條

聲請為抵押權設定之登記，其設定人非債務人時，聲請書應經債務人簽名蓋章。

第八十八條

聲請為抵押權設定之登記，其標的為所有權以外之權利時，聲請書內應記明其權利之標示。

第八十九條

聲請為抵押權設定之登記，其標的為關於數宗土地之權利時，聲請書內應記明其各宗土地權利之標示。

第九十條

債權一部之讓與或代位清償，供其擔保部分之抵押權，因而為移

轉登記時，聲請書內，應記明其所讓與或代位清償之債權額。

第九十一條

依本規則第八十九條聲請，就其一宗土地權利為登記時，應於該土地登記用紙內權利事項欄，記明其他各宗土地權利之標示及共同為擔保字樣。

第九十二條

抵押權之標的為數宗土地權利，就其一宗土地權利為抵押權之變更或消滅登記時，應於前條規定所為之登記內，以附記記明該權利已經變更或消滅字樣，並塗銷前登記內關於變更或消滅事項。

本規則第八十三條第二項第三項之規定，於前項情形準用之。

第五節 塗銷登記

第九十三條

已登記之權利，因一定關係人之死亡而消滅者，得僅由權利人或義務人聲請為塗銷登記。

但應加具死亡證明書。

第九十四條

權利人或義務人因其對方蹤跡不明不能共為塗銷登記之聲請時，得請求該管司法機關定一期限公示催告之。

前項催告期限，經該管司法機關為除權判決者，得備附具判決書

謄本，聲請為塗銷登記。

第九十五條

因徵收土地為所有權移轉登記之聲請或囑託時，所有其他權利之登記，應塗銷之。但被徵收之土地，設定有地役權者，其登記不在此限。

第六節 預告登記及異議登記

第九十六條

有左列情形之一者，得聲請為預告登記：

- 一、為保全關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。
- 二、為保全土地權利內容或次序之變更之請求權。

預告登記於附有條件或將來之請求權，亦得為之。經預告登記後，土地權利人對於其土地權利所為之處分，有妨礙第一項之請求權者，無效。

第九十七條

因登記原因之無效或撤銷，提起訴訟者，得聲請為異議登記。

土地權利經為異議登記者，於異議登記塗銷前，主管地政機關應停止其與異議有關部分權利之新登記。

第九十八條

預告登記或異議登記，因假處分或經土地權利登記名義人之同意為之。

第四章 土地登記費

第九十九條

聲請土地登記，應依照土地法之規定，繳納登記費及權利書狀費。

第一百條

聲請為他項權利登記時，其權利價值，如以契約所載之實物填報，應由主管地政機關將實物按照登記時之價值折算法幣填入聲請書權利價值欄內，再依法徵收登記費。

第一百零一條

聲請為地上權及永佃權登記時，其權利價值不明者，應依下列標準計算後，填入聲請書權利價值欄內，再依法徵收登記費：

甲、地上權權利價值計算標準：

一、依民法第八百三十二條及第八百三十五條有支付地租之規定者，應由與該地面積相同收益相同之土地，在普通租佃時所得地租內，減去該地上權之約定地租，就其所餘差額，再以通行利率（估定該地價區地價所用利率）除之。

二、如未訂定支付地租者，可依照契約或習慣，並參酌建築

物或其他工作物或竹木之估定價值，求得設定地上權之租金，再依上項方法計算之。

乙、永佃權權利價值計算標準：

一、由與該地面積相同收益相同之土地，在普通租佃時，所得地租內減該永佃權之約定租額（或租金），就其所餘差額，再以通行利率（估定該地價區地價所用利率）除之。

二、如有契載價值者，其現時價值與現時所有權權利價值之比率，仍應維持該契載價值與當時所有權權利價值之比率。

第一百零二條

抄錄費每百字一元，不及百字以百字計算。

第一百零三條

閱覽費每次一元。

第一百零四條

公有土地確無收益者，免納登記書狀等費。

第五章 土地權利書狀

第一百零五條

土地所有權狀，應記載登記號數、收件年月日、收件號數、所有權人姓名、土地標示、區、段、宗、號數，登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印，並將登記簿他項權利部權利事項欄記

載之事項，照錄於所有權狀，並付地段圖。

第一百零六條

土地他項權利證明書，應記載登記號數、收件年月日、收件號數、登記人姓名、所有權人姓名、土地標示、區、段、宗、號數，登記原因及其年月日、登記標的、權利先後次序，登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印。

第一百零七條

官署或法定自治機關自為權利人，而為土地權利之登記，發給權利書狀時，應於權利書狀中，首尾所列所有權人欄或權利人欄填寫管理機關，並註明國有或省有或市縣有或鄉鎮有。

第一百零八條

土地所有權狀，於所有權移轉或土地分合為登記時，由地政機關分別換給之，土地他項權利證明書，於他項權利之移轉或分合為登記時，亦同。

第六章 附則

第一百零九條

本規則自公布之日施行。