

中華民國七十五年五月十六日內政部（75）台內地字第 398891 號

令增訂發布第 12-1 條條文

第一章 總則

第一條

本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。

第二條

土地登記，除依土地法及其他法律規定外，依本規則辦理之。

第三條

土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。

第四條

土地登記，由土地所在地之市縣地政機關辦理之。但該市縣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。

建物跨越兩個以上不同登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。

第五條

左列土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，應依本規則辦理登記：

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。

土地權利名稱與前項各款名稱不符，而性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項各款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。

第五條之一

土地登記作業得以電子處理，其作業規範由中央地政機關定之。

第六條

土地權利，經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣、加蓋登記、校對人員名章後，為登記完畢。

第七條

依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非有法律上原因，經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記。

第八條

同一土地為他項權利登記時，其權利次序，除法律另有規定外，應依登記之先後。但於土地總登記期限內申請登記者，依其原設定之先後。

第九條

主登記之次序，應依登記之先後。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。

第十條

土地上已有建物者，應於土地所有權完成總登記後，始得為建物所有權登記。

第十一條

未經登記所有權之土地，除本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。

第十二條

土地法第六十八條及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。

第十二條之一

土地登記作業，得以電子處理，其作業規範另定之。

第二章 登記書表簿冊圖狀

第十三條

登記機關應備左列登記書表簿冊圖狀，其格式及尺幅，由中央地政機關定之。

- 一、登記申請書。
- 二、登記清冊。
- 三、契約書。
- 四、收件簿。
- 五、土地登記簿及建築改良物登記簿。
- 六、土地所有權狀及建築改良物所有權狀。
- 七、他項權利證明書。
- 八、地籍圖。
- 九、地籍總歸戶冊（卡）。
- 十、其他必要之書表簿冊。

前項登記書表簿冊圖狀之填載須知，由省市地政機關訂定。

第十四條

登記簿用紙應分標示部、所有權部、及他項權利部，依次排列分別註明頁次，並於標示部用紙記明各部用紙之頁數。

土地登記簿用紙，必要時得設地價部。

第十五條

登記簿得就登記機關轄區情形按地段登記之，並應於簿面標明某

鄉鎮市區某地段土地或建築改良物登記簿，及該簿之起止地號或建號， 面各頁蓋土地登記之章。

同一地段經分編兩冊以上登記簿時，其記載方式與前項同。

第十六條

登記簿應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之，並於頁首附索引表。

第十七條

收件簿按登記機關或鄉鎮市區或地段別設置，依收件之先後次序編號記載之。其封面記明該簿總頁數及起用年月，鈐蓋登記機關印，每頁依次編號，裝訂成冊。

第十八條

登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律另有規定或遇天災地變外，不得攜出登記機關。

第十九條

收件簿、登記申請書及其附件，應自登記完畢之日起保存十年。

前項保存期間屆滿時，由登記機關列冊註明其名稱、年份、冊數，層報省市地政機關核備後銷毀之。

第二十條

登記簿滅失時，登記機關應速依有關資料補造之，仍應保存原有

之次序。

第二十一條

登記簿損壞或其樣式變更時，登記機關應依原有記載有效部分予以重造，並將重造經過情形層報省市地政機關備查。

第二十二條

登記機關應設置地籍資料庫、複印、影印、縮影或電子計算機等設備，指定專人管理。其管理辦法，由省市地政機關訂定，並報中央地政機關備查。

第二十三條

申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應繳納工本費。其以郵電申請者，應另繳納郵電費。

申請閱覽地籍圖之藍晒圖或複製圖，應繳納閱覽費。

原登記申請人因訴訟上需要，申請抄錄或影印登記申請書及其附件時，應繳納工本費。

前三項之工本費、閱覽費數額由中央地政機關定之；其收支應依預算程序辦理。

第二十四條

土地或建築改良物所有權狀及他項權利證明書，應由登記機關主管簽名，蓋該機關印信，發給權利人。

第三章 登記程序

第一節 通則

第一目 登記之申請

第二十五條

土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。

第二十六條

左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、因繼承或遺贈取得土地權利之登記。
- 四、因法院拍賣、判決確定或訴訟上之和解或調解成立，取得土地權利之登記。
- 五、依土地法第六十九條規定為更正登記。
- 六、依土地法第十二條第二項規定，為回復所有權之登記。
- 七、依土地法第十三條規定為取得所有權之登記。
- 八、依民法第七百六十九條、第七百七十條及第七百七十二條規定因時效取得土地權利之登記。
- 九、依土地法第一百三十三條規定，為取得耕作權或所有權之登

記。

十、標示變更登記。

十一、更名或住址變更登記。

十二、消滅登記。

十三、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之土地之登記。

十四、預告登記及其塗銷登記。

十五、其他依法令得單獨申請登記者。

第二十七條

左列各款應由登記機關逕為登記：

一、依第一百二十一條第二項規定而為更正登記。

二、土地重測或重劃確定之登記。

三、地目等則調整後，所有權人未於期限內申請地目等則變更登記者。

四、其他依法令得逕為登記者。

登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。

第二十八條

政府機關遇有左列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：

一、依土地法第五十二條規定為公有土地之登記。

二、依土地法第五十三條、第五十七條、第六十三條第二項或第

七十三條之一第二項規定為國有土地之登記。

三、因土地徵收或撥用之登記。

四、照價收買土地之登記。

五、依強制執行法第十一條第一項所為之登記。

六、依破產法第六十六條所為之登記。

七、依稅捐稽徵法第二十四條第一項所為之登記。

八、其他依法得囑託登記機關登記者。

第二十九條

合法繼承人為二人以上，其中部份繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。

其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。

第三十條

共同共有之土地，共同共有人中之一人或數人，為全體共同共有人之利益，得就共同共有土地之全部，申請為共同共有之登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他共有人。

第三十一條

建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，

土地所有權人或其他權利人得代位申請之。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知建物權利人。

第二目 申請登記之文件

第三十二條

申請登記應提出左列文件：

- 一、登記申請書。
- 二、登記原因證明文件。
- 三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。
- 四、申請人身分證明。
- 五、其他依法令應提出之證明文件。

登記原因證明文件為法院權利移轉證書、確定判決、訴訟上之和解或調解筆錄時，得免提出前項第三款之文件。

第一項第五款文件之種類，由中央地政機關統一訂定之。

第三十三條

登記申請書應記載左列事項，由申請人簽名或蓋章：

- 一、登記機關。
- 二、申請登記事由。
- 三、登記原因及其發生日期。
- 四、土地標示及其權利內容或申請內容。

五、附繳證件名稱及件數。

六、申請人之姓名、出生年月日、住址及身分證統一號碼。代理人申請者，併同記載之。

七、其他應記明之事實。

前項第六款之姓名，以戶籍登記之姓名為準。

由代理人申請者，代理人並應在申請書內簽名或蓋章。

第三十四條

父母處分其未成年子女所有之土地，申請登記時，應於申請書適當欄記明確為該子女之利益處分之事由並簽名或蓋章。

前項之處分，包括繼承之拋棄。

第三十五條

由代理人申請之土地登記案件，如其委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於申請書內簽名或蓋章。

第三十六條

由代理人申請登記時，應附具委託書，代理人並應親自到場，登記機關應核對其身分。

第三十七條

申請登記時，除有左列情形之一者外，應提出登記義務人之印鑑證明書：

一、依第二十六條第一款至第十三款及第十五款規定，得由權利人單獨申請者。

二、義務人親自到場在登記原因證明文件內簽名或蓋章者。

三、登記原因證明文件經依法公證或監證者。

依前項第二款規定辦理時，登記義務人應提出國民身分證，經登記機關指定人員核符後，當場於證明文件內簽名或蓋章，並由登記機關指定人員同時簽證。

第三十八條

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。

第三十九條

申請土地所有權移轉或設定登記之義務人為公司法人時，應提出其代表人之身分及印鑑證明，及於申請書適當欄記明確依公司法規定完成處分程序之事由，並蓋章。

第四十條

權利人為二人以上時，申請書內應記明各權利人之應有部分或相互之關係。

前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數。分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則。並不得超過萬位。

已登記之共有土地權利，其應有部分與前項規定不符者，共有人得於協議後準用更正登記辦理之。

第四十一條

申請土地總登記，不能提出登記原因證明文件時，應取具保證書，保證申請人無假冒情事。

第四十二條

申請繼承登記，除提出第三十二條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出左列文件：

- 一、被繼承人本人死亡時之戶籍謄本。
- 二、繼承人現在之戶籍謄本。
- 三、繼承系統表。
- 四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。
- 五、繼承人如有拋棄其繼承者，應檢附拋棄繼承權有關文件，其向其他繼承人表示拋棄者，並應加附印鑑證明。

前項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽名或蓋章。

因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。

第四十三條

申請登記須第三人承諾時，應由第三人在申請書內註明承諾事由，並簽名或蓋章，或另提出該第三人之承諾書及其印鑑證明書。

第四十四條

遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記時，應提出親屬會議選定或經法院指定之證明文件。

第三目 收件、審查、登簿、發狀

第四十五條

辦理土地登記程序如左：

- 一、收件。
- 二、計徵規費。
- 三、審查。
- 四、公告。
- 五、登簿。
- 六、繕發書狀。
- 七、異動整理。
- 八、歸檔。

前項第四款公告，僅於土地總登記、建物所有權第一次登記、第一百十三條及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計

及異動通知。

第四十六條

登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與申請書。

前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。

第四十七條

登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。

申請登記案件，經審查證明無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。

第四十八條

依前條審查結果，有左列各款情形之一者，登記機關應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者。
- 二、申請書不合程式，或應提出之文件不符者。
- 三、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。
- 四、未依規定繳納登記規費者。

第四十九條

依第四十七條審查結果，有左列各款情事之一者，登記機關應以書面敘明理由，駁回登記之申請：

- 一、不屬受理登記機關管轄者。
- 二、依法不應登記者。
- 三、涉及私權爭執者。
- 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。

申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。駁回之事由涉及私權爭執者，申請人得訴請司法機關裁判。

第五十條

駁回登記之申請時，應將申請書件加蓋土地登記駁回之章，全部發還申請人。但得將駁回理由有關文件影印存參。

第五十一條

已駁回之登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。

第五十二條

登記，應依收件號數之次序為之。其為分組辦理者，各組應依承辦案件收件之先後辦理，除法令另有規定外，其收件號數在後之土地，不得提前登記。

登記程序開始後，除法律另有規定外，不得停止登記之進行。

第五十三條

應登記之事項記載於登記簿後，應由登記及校對人員分別加蓋其名章。

第五十四條

登記原因證明文件所載之特約，如屬應登記以外之事項，登記機關應不予登記。

第五十五條

權利人為兩人以上時，應將全部權利人予以登載。義務人為兩人以上時，亦同。

第五十六條

土地權利於登記完畢後，登記機關應即發給申請人土地所有權狀或他項權利證明書。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。

第五十七條

登記機關原發土地所有權狀或他項權利證明書，有左列情形之一者，應於登記完畢時公告作廢：

一、因徵收或照價收買土地而為登記，原權利人未能提出所有權狀或他項權利證明書者。

二、因法院判決確定或訴訟上之和解、調解成立，或依強制執行而取得土地權利申請登記，原所有權狀或他項權利證明書未能提出者。

三、法院囑託辦理抵押權塗銷登記，未能提出他項權利證明書者。

四、部分共有人依土地法第三十四條之一規定，就共有土地全部申請土地權利變更登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。

五、因土地重劃辦理登記，原土地所有權狀未能提出者。

六、債權人代位繼承人申辦繼承登記，原土地所有權狀未能提出者。

七、依第三十一條規定申請建物消滅登記，原建築改良物所有權狀未能提出者。

八、其他依法令得予公告作廢者。

第五十八條

登記完畢之登記申請書件，除申請書、登記原因證明文件或其副本、影本及應予註銷之原權利書狀外，其餘文件，應加蓋登記完畢之章，分別發還申請人。

第五十九條

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。但無義務人者，不在此限。

前項義務人為二人以上時，應分別通知之。

第六十條

政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收或法院判決確定，申請登記者，不在此限。

第二節 總登記

第一目 土地總登記

第六十一條

土地總登記，所有權人應於登記申請期限內提出申請書，檢附有關文件，向登記機關申請之。

土地總登記前，已取得他項權利之人，得於前項登記申請期限內，會同所有權人申請之。

第六十二條

登記機關對審查無誤之登記案件，應公告之。

前項公告期間，不得少於三十日。

第六十三條

公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並將更正之事項，於原公告之地方重新公告三十日。

第六十四條

公告，應揭示於左列各地方：

- 一、主管登記機關門首之公告地方。
- 二、申請登記土地所在地之公共地方，或村里辦公處所。

第六十五條

前條公告，應載明左列事項：

- 一、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。
- 二、土地標示及權利範圍。
- 三、公告起訖日期。
- 四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。

第六十六條

公告期間因土地權利關係人提出異議而生權利爭執事件，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。

第六十七條

登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理：

- 一、訂期以書面通知當事人舉行調處。
- 二、調處，應作成書面紀錄，記明當事人之陳述、調處結果及日

期，經當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名或蓋章。

三、調處時，由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果；其未達成協議或當事人經兩次通知不到場者，登記機關應依職權予以裁處，作為調處結果。

四、前款調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應將訴狀繕本送登記機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。

五、登記申請人不服調處結果，未依前款規定期間內起訴者，應駁回其登記之申請，並以副本抄送異議人。

第六十八條

土地總登記後，依照土地法第四十一條規定免予編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記時，得依照總登記程序辦理登記。新生土地亦同。

第二目 建物所有權第一次登記

第六十九條

申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物勘測，建物屬區分所有者，其共同使用部分於勘測時，除有特殊情形者外，應測繪於各區分所有建物之內。登記機關發給建物勘測結果時，應附發建物位置圖及平面圖。

第七十條

申請建物所有權第一次登記，應提出建物平面圖、位置圖及使用執照。其有下列情形之一者，並應添附其他相關文件：

一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。

二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，如建物與基地同屬一人所有者，應提出建築主管機關或鄉鎮市區公所之證明文件或實施建築管理前繳納房屋稅、水電費之憑證。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。

第七十一條

區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記。

第七十二條

區分所有建物之共同使用部分，未能依第六十九條第一項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：

一、同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分人不需使用該共同使用部分者，得予除外。

二、共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。

三、區分所有建物共同使用部分，不得分割。

四、登記機關於登記時，應於登記用紙備考欄註明下列事項：

(一) 於該號建物登記簿標示部備考欄，記明「本建物係某某建號之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建物移轉」字樣。

(二) 於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄，記明「共同使用部分見某某建號，其所有權須隨同本號建物移轉」字樣。

第七十三條

區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。

第七十四條

建物所有權第一次登記，除本目規定者外，準用土地總登記程序。

第三節 所有權變更登記

第七十五條

土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。

第七十六條

申請土地所有權變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。

繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。

前項權利變更之日，係指契約成立之日、法院判決確定之日、訴訟上之和解或調解成立之日，或法律事實發生之日。

第七十七條

申請土地移轉登記時，依土地法第三十四條之一第四項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。但依同法第一百零四條或第一百零七條規定優先購買權人放棄其優先購買權者，應檢附證明文件。

依前項規定申請登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議者，除其優先購買權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請。

第七十八條

因徵收或照價收買取得土地權利者，市縣地政機關應於補償完竣後一個月內，連同被徵收或收買土地清冊及權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。

第七十九條

土地法第三十四條之一第四項之規定，於區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。

第八十條

部分共有人就共有土地全部申請移轉、設定或分割登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於申請書備註欄敘明依土地法第三十四條之一第一項、第二項、第三項規定辦理之事由。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，未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名或蓋章。

第八十一條

依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀、應俟有關稅費繳納完畢後，持憑繳納收據再行繕發。

第八十二條

申請農地所有權移轉登記，應提出下列文件之一：

一、承受人自耕能力證明書。但由依法辦妥租約登記之承租人承買者，免予提出。

二、工業用地證明書。

三、省市地政機關核准之文件。

依法編定為建築用地或公共設施用地之農地，其移轉免受前項之限制。

第八十三條

胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。

前項胎兒以將來非死產者為限。倘將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。

第八十四條

土地權利移轉、設定或權利內容變更，經訂立書面契約依法公證或監證，並申報現值或契稅者，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，檢附義務人之戶籍謄本及其他有關證件，單獨申請登記。

承買人死亡時，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。

第八十五條

破產管理人就破產財團所屬土地申請所有權移轉登記時，除依第三十二條第一項規定辦理外，應提出監查人之資格證明文件與同意

書、及法院之證明文件。

第八十六條

法人在未完成法人設立登記前，取得土地所有權者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記，但其代表人應表明身分及承受原因。

登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記取得權利之法人籌備處名稱。

第一項之協議書，應記明於登記完畢後，法人未核准設立者，其土地依左列方式之一處理。但仍應受有關法令之限制。

- 一、以已登記之代表人所有。
- 二、申請登記為籌備人全體共有。

第八十七條

土地分割為獨立宗地時，應依左列規定登記之：

- 一、於新登記用紙內各部記載新地號，於標示部其他登記事項欄記明「因分割由某地號移轉」字樣；於所有權部及他項權利部，轉載關於所有權或他項權利之登記，並於他項權利部其他登記事項欄，記明「與某號土地共同為權利標的」字樣。
- 二、於前登記用紙標示部面積欄，記載殘餘部分，其他登記事項欄，記明「他部分面積因分割移載於某地號」字樣，塗銷前標示事

項。並於他項權利部其他登記事項欄，記明「與某地號土地共同為權利標的」字樣。

第八十八條

前條分割，如僅新宗地為抵押權以外他項權利之標的時，除前條規定適用者外，應於原登記用紙他項權利部其他登記事項欄，記明「因分割移載於某地號」，於備考欄記明分割事由及日期，並塗銷前登記他項權利事項。

第八十九條

一宗土地之部分設定地上權、永佃權、地役權或典權者，於辦理分割登記時，除依前二條規定辦理外，應由所有權人會同地上權人、永佃權人、地役權人或典權人申請勘測確定權利範圍及位置後為之。

第九十條

申請共有物分割登記，應檢附分割契約書或法院確定判決書。

辦理共有物分割登記時，應依前三條規定，辦理標示變更登記，並同時辦理所有權分割登記。

第九十一條

分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割時，該抵押權按原持分轉載於分割後各宗土地之上。但經

先徵得抵押權人之同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。

第九十二條

土地之一部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割。

第九十三條

設定有他項權利之土地，於合併後，他項權利之權利範圍仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。

第九十四條

所有權人相同之數宗土地合併時，應依左列規定登記之：

一、於合併後留存地號之土地登記用紙標示部，記載合併後之標示，於備考欄記明「因某地號土地併入本地號土地」，並塗銷前標示事項。

二、於合併後廢棄地號之土地登記用紙標示部、所有權部，分別於其他登記事項欄記明「因本地號土地併入某地號土地，本部截止記載」字樣。

第九十五條

前條土地合併，如合併前之土地設定有他項權利者，應先徵得他項權利人之同意，並依左列規定登記之：

一、被合併之土地，原設定之他項權利，應按原登記先後及登記

事項，依序轉載於合併後土地之他項權利部，並於備考欄記明「由合併前某地號他項權利部轉載」字樣。

二、原設定之他項權利如為抵押權，合併後該抵押權之權利範圍比照第九十六條第二款規定辦理之。

三、原設定有抵押權以外之該他項權利者，合併後該項權利之權利範圍，應記明原設定之面積，並於其他登記事項欄記明「本他項權利位置詳細位置圖」字樣，其位置圖應先行測繪之。

第九十六條

兩宗以上所有權人不相同之土地辦理合併時，除適用前三條之規定外，應依左列規定登記之：

一、於合併後留存地號之土地登記用紙所有權部權利範圍欄記載其權利範圍。各所有權人之權利範圍，除另有協議外，應以合併前各該宗土地面積與各宗土地面積之和之比計算。

二、合併前之土地設定有抵押權者，其合併後之權利範圍，應記載原設定土地所有權人在合併後土地之應有部分。並於備考欄記明「由合併前某地號他項權利部轉載」字樣。

第九十七條

設定有他項權利之土地申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。

第九十八條

因土地面積增減為登記時，應於登記用紙標示部記明增減原因，並塗銷前標示事項。

第九十九條

因土地滅失為消滅登記時，應於登記用紙標示部記明滅失原因，並於標示部、所有權部及他項權利部其他登記事項欄，記明「本部截止記載」字樣。

以數宗土地共同為他項權利之標的物，經登記完畢後，就其中一宗或數宗土地為消滅登記時，應於他土地他項權利部其他登記事項欄，記明「某地號土地已滅失」字樣。

依前二項辦理登記完畢後，應通知他項權利人。

第一百條

因土地重劃確定辦理變更登記時，應依據重劃土地分配清冊按左列規定辦理：

一、在原登記用紙標示部、所有權部及他項權利部之備考欄應分別註明「因土地重劃本部截止記載」字樣，並於標示部備考欄，註明重劃後地段及地號。

二、以重造登記簿方式，逕為辦理登記，並於各宗土地標示部備考欄註明重劃前地號。

三、因土地重劃，其地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。

四、土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應依主管機關所造清冊，按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，於備考欄記明「由重劃前某地號他項權利部轉載」，並通知他項權利人。

第一百零一條

因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊，於原登記簿各宗地標示部記載重測後標示，但地段調整或地號重編時，應依左列規定辦理：

一、在原登記用紙標示部、所有權部及他項權利部之其他登記事項欄，應分別記明「因地籍圖重測本部截止記載」字樣，並於標示部備考欄註明重測後地號。

二、以重造登記簿方式，逕為辦理登記，並於各宗土地標示部備考欄註明重測前地號。

三、因地籍圖重測，其地上已登記之建物，應逕為辦理基地地號變更登記。

四、重測前已設定之他項權利，應按原登記先後及登記事項轉載於重測後土地之他項權利部，於備考欄記明「由重測前某地號他項

權利部轉載」，並通知他項權利人。

五、有土地合併或分割情形者，準用第九十條至第九十六條規定辦理。但因重測合併者，毋須徵得他項權利人之同意。兩宗以上所有權人不相同之土地，因無法指界辦理合併時，由地政機關通知所有權人限期提出協議書，敘明合併後各所有權人應有部分。逾期未提出協議者，由地政機關依第九十六條第一款規定計算各所有權人之應有部分，並據以辦理登記。

第四節 他項權利登記

第一百零二條

土地總登記後設定之他項權利，或已登記之他項權利，如有移轉或內容變更，應於其權利取得或移轉變後一個月內申請登記。如係繼承登記者，得自繼承開始之日六個月內為之。

第一百零三條

於一宗土地內就其特定部分設定地上權、永佃權、地役權或典權申請登記時，應提出位置圖。

前項位置圖應先向該管登記機關申請勘測。

第一百零四條

為地役權設定登記時，應於供役地登記用紙他項權利部其他登記事項欄，記明需役地之標示。於需役地登記用紙標示部備考欄，記

明供役地之標示。

需役地屬於他登記機關管轄時，供役地所在地之登記機關應檢附供役地登記用紙他項權利部記載事項影印本，通知他登記機關。

第一百零五條

承典耕地申請典權設定登記時，承典人應提出自耕能力證明書。

第一百零六條

同一土地所有權人設定典權後再設定抵押權者，應經典權人同意。

第一百零七條

申請為抵押權設定之登記，其設定人非債務人時，契約書及申請書應經債務人簽名或蓋章。

第一百零八條

契約辦理登記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，應分別訂立契約，向土地所在地之登記機關申請登記。

第一百零九條

抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保時，應就增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

第一百十條

以數宗土地權利為共同擔保，經設定抵押權登記後，就其中一宗或數宗土地權利，為抵押權之塗銷或變更時，應辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記。

第一百十一條

同一土地設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為變更登記時，原登記之權利先後不得變更。

抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，如有次順位抵押權存在者，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。

第一百十二條

依法限制分割之一宗耕地，不得以其所有權之一部分設定抵押權。耕地共有人就其應有部分之一部分設定抵押權者，亦同。

第一百十三條

土地總登記後，因合法占有申請地上權取得登記時，應提出占有土地四鄰之證明書或公證書，或其他足資證明開始占有時及申請登記時繼續占有之事實。

前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。

土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九

條第二項規定處理。

第五節 其他登記

第一目 更名登記

第一百十四條

土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。其設有管理人者，如其姓名變更時，亦同。

第一百十五條

法人於籌備期間取得之土地所有權，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格時，應申請為更名登記。

第一百十六條

公有土地管理機關變更者，應囑託登記機關為管理機關變更登記。

第二目 住址變更登記

第一百十七條

登記名義人之住址變更者，應申請住址變更登記。

依前項申請登記時，應提出國民身分證或戶口名簿影本，如其無原登記住址之記載者，應加附有原登記住址之戶籍謄本。如係法人，應提出其住址變更登記文件。

第一百十八條

登記名義人住址變更，未申請登記者，登記機關得查明其現在住址，逕為住址變更登記。

第三目 書狀換給或補給

第一百十九條

土地所有權狀或他項權利證明書損壞或滅失，申請換給或補給者，應由登記名義人為之。

第一百二十條

申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，申請人未能提出四鄰或店舖保證書者，得檢附證明文件，或切結書，敘明其滅失之理由，如有不實願負法律責任，經登記機關依法公告三十日，無人異議後，登記補給之。

第四目 更正登記

第一百二十一條

登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明准核後更正之。

前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更

正之。

前項授權登記機關逕行更正之範圍，由省、市地政機關定之，並報中央地政機關備查。

第五目 地目變更登記

第一百二十二條

因地目變更而為登記時，應塗銷原標示事項。

因土地使用編定種類或其他標示部分變更為登記時，亦同。

第六目 限制登記

第一百二十三條

本規則所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。

前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分、或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。

第一百二十四條

申請預告登記，應提出登記名義人同意書。登記機關於登記完畢時，應通知申請人及登記名義人。

第一百二十五條

土地總登記後，法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記

機關接獲法院之囑託時，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，應即依土地法第七十五條之一規定，改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。

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。

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。

第一百二十六條

法院囑託登記機關，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，應於囑託書內記明「登記之確定標示以本院人員指定勘測結果為準」字樣。

前項建物，由法院派員定期會同登記機關人員勘測完畢後，應由法院指定人員於測量原圖上簽名或蓋章。勘測費，由法院命債權人於勘測前向登記機關清繳。

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。並將該建物登記簿及平面圖與位置圖之影本函送法院。

第一百二十七條

同一土地經辦理查封或假扣押或假處分登記後，法院再囑託為查封、假扣押、假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院已於某年某月某日某案號辦理登記。

第一百二十八條

土地經法院囑託辦理查封、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，但有左列情形之一為登記者，不在此限：

一、徵收或照價收買。

二、依法院確定判決申請移轉登記之權利人為原查封、假扣押、或假處分之債權人者。

三、繼承。

四、其他無礙禁止處分之登記。

第一百二十九條

有左列情形之一者，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，法院再囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

第六節 塗銷登記

第一百三十條

依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。

前項私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。

第一百三十一條

他項權利塗銷登記，得由他項權利人或原設定人或其他利害關係人提出第三十二條所列文件，單獨申請之。

第一百三十二條

預告登記之塗銷，非經原申請人之同意，不得為之。但因徵收、法院判決或強制執行者，不在此限。

第一百三十三條

查封、假扣押、假處分或破產登記，或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關之囑託，始得辦理塗銷登記。

第一百三十三條之一

登記規費包括土地法所規定之登記費、書狀費、工本費、閱覽費。

第四章 登記規費及罰鍰

第一百三十四條

申請土地登記，應依照土地法之規定繳納登記費及權利書狀費。

登記費未滿一元者，不予計徵。

申請土地標示變更登記、預告登記，每宗（棟）繳納登記費一元。

申請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分依第一項繳納登記費外，每宗繳納登記費一元。

第一項之權利書狀費，於左列情形改繳書狀工本費，每張應繳費額，由中央地政機關訂之。

一、申請換給或補給權利書狀者。

二、申請分割登記，就新編地號另發權利書狀者。

前三項登記費、書狀工本費之收支應依預算程序辦理。

第一百三十四條之一

逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計徵。

第一百三十五條

申請建物所有權第一次登記時，其權利價值以該管市縣政府依土地法公布之改良物法定價值為準。其尚未公布者，得依左列規定認定之：

一、建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。

二、建物在未實施建築管理地區者，應以當地不動產評價委員會評定之當期「不動產標準價格評定表」所列標準價格為準。

第一百三十六條

申請為他項權利登記，其權利價值為實物或外國通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為國幣或當地通行之貨幣，填入契約書權利價值欄內，再依法徵收登記費。

申請為地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，以各該權利標的物之土地申報地價百分之八為其一年之權利價值，按存續之年期計算。其未定期限者，以十年計算之。

第一百三十七條

登記規費應於申請登記收件時繳納之。

土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。

第一百三十八條

左列土地登記，免納登記費、權利書狀費：

一、公有土地或建物確無收益者。

二、私有水路、道路提供公共使用確無收益者。

三、政府機關為執行公務，依法囑託登記機關登記者。

四、其他依法令免納登記費或權利書狀費者。

第一百三十九條

已繳之登記費及權利書狀費，有左列情形之一者，得由申請人於

三個月內請求退還之：

一、登記申請撤回者。

二、登記依法駁回者。

三、其他依法令應予退還者。

第五章 附則

第一百四十條

本規則自民國六十九年三月一日施行。