不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務

-土地登記規則

 林秀銘 老師

**第 一 章 總則**

[第 1 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=1)

本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。

[第 2 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=2)

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 3 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=3)

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 4 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=4)

下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：
一、所有權。
二、地上權。
三、中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。
四、不動產役權。
五、典權。
六、抵押權。
七、耕作權。
八、農育權。
九、依習慣形成之物權。
土地權利名稱與前項第一款至第八款名稱不符，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為前項第一款至第八款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。

[第 5 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=5)

土地登記得以電腦處理，其處理之系統規範由中央地政機關定之。
土地登記以電腦處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應需要於系統規範中另定之。

[第 6 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=6)

土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。
土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。

[第 7 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=7)

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

[第 8 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=8)

主登記，指土地權利於登記簿上獨立存在之登記；附記登記，指附屬於主登記之登記。
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 9 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=9)

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 10 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=10)

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 11 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=11)

未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。

[第 12 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=12)

登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條第一款、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。

[第 13 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=13)

土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。

**第 二 章 登記書表簿狀圖冊**

[第 14 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=14)

登記機關應備下列登記書表簿冊圖狀：
一、登記申請書。
二、登記清冊。
三、契約書。
四、收件簿。
五、土地登記簿及建物登記簿。
六、土地所有權狀及建物所有權狀。
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。

[第 15 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=15)

收件簿按登記機關、鄉 (鎮、市、區) 、地段或案件性質設置，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 16 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=16)

登記簿用紙除第八十一條第二項規定外，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。

[第 17 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=17)

登記簿就登記機關轄區情形按鄉 (鎮、市、區) 或地段登記之，並應於簿面標明某鄉 (鎮、市、區) 某地段土地或建物登記簿冊次及起止地號或建號，裏面各頁蓋土地登記之章。

同一地段經分編二冊以上登記簿時，其記載方式與前項同。

[第 18 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=18)

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 19 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=19)

收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。
前項文件之保存及銷毀，由登記機關依檔案法相關規定辦理。

[第 20 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=20)

登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律或中央地政機關另有規定或為避免遭受損害外，不得攜出登記機關。

[第 21 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=21)

登記簿滅失時，登記機關應即依土地法施行法第十七條之一規定辦理。

[第 22 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=22)

一宗土地之登記簿用紙部分損壞時，登記機關應依原有記載全部予以重造。登記簿用紙全部損壞、滅失或其樣式變更時，登記機關應依原有記載有效部分予以重造。

[第 23 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=23)

登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理。其管理事項，由直轄市、縣 (市) 地政機關定之。

[第 24 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=24)

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 24-1 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=24-1)

申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：
一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。
二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。
三、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。
前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利
人之管理人及非自然人，不適用之。
登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。
土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。

[第 25 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=25)

土地或建物所有權狀及他項權利證明書，應蓋登記機關印信及其首長職銜
簽字章，發給權利人。

**第 三 章 登記之申請及處理**

**第 一 節 登記之申請**

[第 26 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=26)

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 27 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=27)

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、行政執行分署或公正第三人拍定、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 28 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=28)

下列各款應由登記機關逕為登記：
一、建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。
二、依第一百四十三條第三項規定之國有登記。
三、依第一百四十四條規定之塗銷登記。
四、依第一百五十三條規定之住址變更登記。
五、其他依法律得逕為登記者。
登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理，及因政府機關辦理行政區域調整、門牌整編而逕為辦理之住址變更或建物標示變更登記，不在此限。

[第 29 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=29)

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 30 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=30)

下列各款登記，得代位申請之：
一、登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。
二、質權人依民法第九百零六條之一第一項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。
三、典權人依民法第九百二十一條或第九百二十二條之一規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。
四、其他依法律得由權利人代位申請登記者。

[第 31 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=31)

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，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。
前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。
登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

[第 32 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=32)

公同共有之土地，公同共有人中之一人或數人，為全體公同共有人之利益，得就公同共有土地之全部，申請為公同共有之登記。
登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他公同共有人。

[第 33 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=33)

申請土地權利變更登記，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，係指下列各款之一者：
一、契約成立之日。
二、法院判決確定之日。
三、訴訟上和解或調解成立之日。
四、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
五、依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
六、產權移轉證明文件核發之日。
七、法律事實發生之日。

**第 二 節 申請登記之文件**

[第 34 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=34)

申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：
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、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。
前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

[第 35 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=35)

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、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。
十四、其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。

[第 36 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=36)

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 37 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=37)

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 38 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=38)

代理申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。
前項委託書應載明委託事項及委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍。

[第 39 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=39)

父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。
未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件。
繼承權之拋棄經法院准予備查者，免依前二項規定辦理。

[第 40 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=40)

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或中央地政主管機關規定應提出之文件，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](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=41)

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](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=42)

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。義務人為財團法人或祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

[第 43 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=43)

申請登記，權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。
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，並不得超過六位數。
已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於三十日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准後更正之。

[第 44 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=44)

申請登記須第三人同意者，應檢附第三人之同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。
前項第三人除符合第四十一條第二款、第五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。

**第 三 節 登記規費及罰鍰**

[第 45 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=45)

登記規費，係指土地法所規定之登記費、書狀費、工本費及閱覽費。

[第 46 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=46)

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 47 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=47)

登記規費應於申請登記收件後繳納之。

[第 48 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=48)

申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值，依下列規定認定之：
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，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。

[第 49 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=49)

申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。
申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。
前二項權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四時，以各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。

[第 50 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=50)

逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。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 51 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=51)

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 52 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=52)

已繳之登記費罰鍰，除法令另有規定外，不得申請退還。
經駁回之案件重新申請登記，其罰鍰應重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過應納登記費之二十倍。

**第 四 節 登記處理程序**

[第 53 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=53)

辦理土地登記程序如下：
一、收件。
二、計收規費。
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、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記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 54 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=54)

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登記申請書。
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 55 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=55)

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，應於登記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 56 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=56)

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欠缺。
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 57 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=57)

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 58 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=58)

駁回登記之申請時，應將登記申請書件全部發還，並得將駁回理由有關文件複印存查。

[第 59 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=59)

申請登記案件，於登記完畢前，全體申請人以書面申請撤回者，登記機關應即將登記申請書及附件發還申請人。

[第 60 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=60)

已駁回或撤回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。

[第 61 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=61)

登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。
登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。

[第 62 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=62)

應登記之事項記載於登記簿後，應由登簿及校對人員分別辦理並加蓋其名章。

[第 63 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=63)

登記原因證明文件所載之特約，其屬應登記以外之事項，登記機關應不予審查登記。

[第 64 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=64)

權利人為二人以上時，應將全部權利人分別予以登載。義務人為二人以上時，亦同。

[第 65 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=65)

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 66 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=66)

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。
共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。
同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。

[第 67 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=67)

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、第十三款及第十四款情形之一。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。

[第 68 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=68)

登記完畢之登記申請書件，除登記申請書、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，發還申請人。

[第 69 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=69)

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 70 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060003&flno=70)

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、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。

**其他不動產之相關課程**

**-遺產及贈與稅法**

林秀銘 老師

壹、遺產稅簡介

一、課稅依據

**遺產及贈與稅法**

二、何時申報？向何單位申報？

（一）被繼承人死亡遺有財產者（包括動產、不動產及一切有財產價值之權利），納稅義務人應於被繼承人死亡日起6個月內，向被繼承人死亡時戶籍所在地之國稅局或所屬分局、稽徵所申報。

（二）被繼承人為經常居住中華民國境外之中華民國國民，或非中華民國國民死亡時，在中華民國境內遺有財產者，應向臺北國稅局申報。

三、誰是遺產稅納稅義務人？

依遺產及贈與稅法第6條規定，遺產稅之納稅義務人如下：

（一）有遺囑執行人者，為遺囑執行人。

（二）無遺囑執行人者，為繼承人及受遺贈人。

（三）無遺囑執行人及繼承人者，為依法選定之遺產管理人。

四、如何計算應納遺產稅？

（一）遺產總額

被繼承人死亡時，全部遺產加上死亡前二年內贈與配偶、依民法第1138條及第1140條規定之各順序繼承人及上述各順序繼承人之配偶之財產，再扣除不計入遺產總額之財產後之金額。

（二）課稅遺產淨額＝遺產總額－免稅額－扣除額。

（三）應納遺產稅額＝課稅遺產淨額×稅率－累進差額－扣抵稅額及利息。

五、不計入遺產總額之財產

依遺產及贈與稅法第16條規定，下列各款不計入遺產總額：

（一）遺贈人、受遺贈人或繼承人捐贈各級政府及公立教育、文化、公益、慈善機關之財產。

（二）遺贈人、受遺贈人或繼承人捐贈公有事業機構或全部公股之公營事業之財產。

（三）遺贈人、受遺贈人或繼承人捐贈於被繼承人死亡時，已依法登記設立為財團法人組織且符合行政院規定標準之教育、文化、公益、慈善、宗教團體及祭祀公業之財產。

（四）遺產中有關文化、歷史、美術之圖書、物品，經繼承人向主管稽徵機關聲明登記者。但繼承人將此項圖書、物品轉讓時，仍須自動申報補稅。

（五）被繼承人自己創作之著作權、發明專利權及藝術品。

（六）被繼承人日常生活必需之器具及用品，其總價值在89萬元以下部分。

（七）被繼承人職業上之工具，其總價值在50萬元以下部分。

（八）依法禁止或限制採伐之森林。但解禁後仍需自動申報補稅。

（九）約定於被繼承人死亡時，給付其所指定受益人之人壽保險金額，軍、公教人員、勞工或農民保險之保險金額及互助金。

（十）被繼承人死亡前五年內，繼承之財產已納遺產稅者。

（十一）被繼承人配偶及子女之原有或特有財產，經辦理登記或確有證明者。

（十二）被繼承人遺產中經政府闢為公眾通行道路之土地或其他無償供公眾通行之道路土地，經主管機關證明者。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，仍應計入遺產總額。

（十三）被繼承人之債權及其他請求權不能收取或行使確有證明者。

六、遺產稅免稅額

（一）依遺產及贈與稅法第18條規定：「被繼承人如為經常居住中華民國境內之中華民國國民，自遺產總額中減除免稅額1,200萬元；其為軍警公教人員因執行職務死亡者，加倍計算。被繼承人如為經常居住中華民國境外之中華民國國民，或非中華民國國民，其減除免稅額比照前項規定辦理。」

（二）依財政部94年12月14日台財稅字第09404587540號公告，繼承發生日（死亡日）在95年1月1日以後者，遺產稅免稅額為779萬元。

（三）另依98年1月21日總統令公布之修正後遺產及贈與稅法規定，繼承發生日（死亡日）在98年1月23日以後者，遺產稅免稅額為1,200萬元。

七、扣除額

依遺產及贈與稅法第17條第1項、第17條之1第1項規定，下列各款，應自遺產總額中扣除，免徵遺產稅：

（一）**被繼承人遺有配偶者，自遺產總額中扣除493萬元。**

（二）**繼承人為直系血親卑親屬者，每人得自遺產總額中扣除50萬元。**其有未滿20歲者，並得按其年齡距屆滿20歲之年數，每年加扣50萬元。但親等近者拋棄繼承由次親等卑親屬繼承者，扣除之數額以拋棄繼承前原得扣除之數額為限。

（三）被繼承人遺有父母者，每人得自遺產總額中扣除123萬元。

（四）第1款至第3款所定之人如為身心障礙者保護法第3條規定之重度以上身心障礙者，或精神衛生法第5條第2項規定之病人，每人得再加扣618萬元。

（五）被繼承人遺有受其扶養之兄弟姊妹、祖父母者，每人得自遺產總額中扣除50萬元；其兄弟姊妹中有未滿20歲者，並得按其年齡距屆滿20歲之年數，每年加扣50萬元。

（六）遺產中作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，扣除其土地及地上農作物價值之全數。承受人自承受之日起5年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該承受人死亡、該承受土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。

（七）被繼承人死亡前6年至9年內，繼承之財產已納遺產稅者，按年遞減扣除80%、60%、40%及20%。

（八）被繼承人死亡前，依法應納之各項稅捐、罰鍰及罰金。

（九）被繼承人死亡前，未償之債務，具有確實證明者。

（十）**被繼承人之喪葬費用，以123萬元計算。**

（十一）執行遺囑及管理遺產之直接必要費用。

（十二）配偶剩餘財產差額分配請求權。

依遺產及贈與稅法第17條第2項規定：「被繼承人如為經常居住中華民國境外之中華民國國民，或非中華民國國民者，不適用前項第1款至第7款之規定；前項第8款至第11款規定之扣除，以在中華民國境內發生者為限；繼承人中拋棄繼承權者，不適用前項第1款至第5款規定之扣除。」

八、申報遺產稅時需準備的文件如下

（一）填寫遺產稅申報書乙份，申報書應由納稅義務人簽章（委任他人代辦者，應加蓋受任人章）。

（二）被繼承人死亡除戶資料(如死亡診斷證明書或載有死亡日期之戶口名簿影本等)及每一位繼承人現在的戶籍資料（身分證、戶口名簿、護照或在臺居留證影本，3擇1）各乙份。

（三）繼承人中有拋棄繼承權者，要檢附法院准予備查的公文影本，如係74年6月4日（含）以前死亡案件，應檢附拋棄書。

（四）繼承系統表乙份。

（五）由遺囑執行人、遺產管理人申報或債權人代位申報者，應檢附遺囑或經依法選定遺產管理人之證明或債權人身分證明等，債權人代位申報者，尚須檢附經法院裁定債權確定判決及取具法院命繼承人辦理繼承登記之確定判決或准債權人代位辦理繼承登記之文件。

（六）被繼承人為非中華民國國民或經常居住中華民國境外之中華民國國民，經國外出具之證明文件，應經我國當地駐外機構簽證。

（七）補申報之案件，應檢附補申報部分之相關資料，並加附原核定證明文件影本（核定通知書或繳清證明或免稅證明書），或註明以前各次申報年度及收案編號。

（八）繼承人係未在我國境內設籍之華僑或遷居國外之國民，如係委託國內人士代為申報，應檢附僑居地之我國使領館或經政府指定之合法僑團簽證委託辦理遺產稅申報及繼承登記等事項之授權書，並檢附華僑身分證明或請領遷居國外以前之戶籍資料；繼承人親自回國辦理申報者，可攜帶本人護照並檢附華僑身分證明或請領遷居國外以前之戶籍資料辦理申報。

（九）申報土地遺產，要準備被繼承人所有權狀影本或土地登記謄本及死亡日之公告土地現值證明。

（十）申報房屋遺產，要準備被繼承人死亡當期的房屋稅單影本或房屋所在地主管房屋稅之地方稅捐稽徵機關出具之房屋評定現值。

（十一）申報存款遺產，要檢附被繼承人死亡日之存款餘額證明書或存摺影本（含封面）或存單影本。

（十二）申報上市、上櫃及興櫃公司股票遺產，要檢附被繼承人死亡日持股餘額證明或集保證券存摺影本。

（十三）申報未上市、未上櫃且非興櫃公司股票遺產，要檢附被繼承人死亡日持股餘額證明（如股東名冊）及該公司在被繼承人死亡日之資產負債表、損益表、股東往來科目明細表。

（十四）申報信託遺產或信託利益之權利未受領部分遺產，應檢附遺囑或信託契約，或其他證明文件。

（十五）再轉繼承案件，主張不計入遺產總額課稅或依比率扣除者，應檢附稽徵機關發給之遺產稅繳清證明書影本。

（十六）申報債務扣除，應檢附債權人出具迄被繼承人死亡日尚未清償之證明文件。

（十七）主張扣除應納未納稅捐，應檢附相關稅捐之繳款書影本。

（十八）申報繼續經營農業生產農地扣除額，應檢附農業用地作農業使用證明書，或農業發展條例第38條之1土地作農業使用證明書及經都市計畫主管機關認定該土地未依變更後計畫用途使用之證明、土地使用分區證明、土地登記謄本等。

（十九）主張公共設施保留地扣除者，應檢送土地使用分區證明、土地登記謄本（需註明編定日期及是否為公共設施保留地）。

（二十）主張民法第1030條之1剩餘財產差額分配請求權扣除者，應檢附載有結婚登記日期之戶籍資料、夫妻雙方財產及債務明細表、請求權計算表及相關證明文件。

（二十一）遺產捐贈與政府、公有事業單位及已依法登記之財團法人，主張不計入遺產總額課稅者，應檢附受贈人受贈同意書。如受贈單位為依法登記之財團法人，應另檢附法人登記證書、組織章程、董監事名冊、受贈單位受贈時經稅捐稽徵機關核定近一年免納所得稅之證明文件及經業務主管機關證明依其創設目的經營業務，辦理具有成績之證明文件。

（二十二）其他相關文件。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 106年5月12日（含）以後發生之繼承案件：依遺產及贈與稅法第13條規定，遺產稅的應納稅額，係按被繼承人的遺產總額，減除免稅額及各項扣除額後之課稅遺產淨額，再乘以規定稅率並減去累進差額及可扣抵的稅額後，計算應納稅額‧稅率表如下：

| 遺產淨額（元） | 稅率 | 累進差額（元） |
| --- | --- | --- |
| 50,000,000以下 | 10% | 0 |
| 50,000,001-100,000,000 | 15% | 2,500,000 |
| 100,000,001以上 | 20% | 7,500,000 |

 |

貳、贈與稅簡介

一、課稅依據

遺產及贈與稅法。

二、何時申報？向何單位申報？

（一）除不計入贈與總額之財產贈與外，贈與人在1年內贈與他人之財產總值超過贈與稅免稅額時，應於超過免稅額之贈與行為發生後30日內辦理贈與稅申報。

（二）贈與人為經常居住中華民國境內之中華民國國民者，向戶籍所在地國稅局或所屬分局、稽徵所申報；其為經常居住中華民國境外之中華民國國民或非中華民國國民，就其在中華民國境內之財產為贈與者，向臺北國稅局申報。

三、誰是贈與稅納稅義務人？

依遺產及贈與稅法第7條規定，贈與稅之納稅義務人為贈與人，但贈與人有下列情形之一者，以受贈人為納稅義

務人：

（一）行蹤不明者。

（二）逾遺產及贈與稅法規定繳納期限尚未繳納，且在中華民國境內無財產可供執行者。

（三）死亡時贈與稅尚未核課。

四、如何計算應納贈與稅？

（一）贈與總額

贈與人每年贈與之財產全部（扣除不計入贈與總額之財產）

（二）課稅贈與淨額＝贈與總額－免稅額－扣除額

（三）應納贈與稅額＝課稅贈與淨額×稅率

五、不計入贈與總額

遺產及贈與稅法第20條規定：下列各款不計入贈與總額

（一）捐贈各級政府及公立教育、文化、公益、慈善機關之財產。

（二）捐贈公有事業機構或全部公股之公營事業之財產。

（三）捐贈依法登記為財團法人組織且符合行政院規定標準之教育、文化、公益、慈善、宗教團體及祭祀公業之財產。

（四）扶養義務人為受扶養人支付之生活費、教育費及醫藥費。

（五）作農業使用之農業用地及其地上農作物，贈與民法第1138條所定繼承人者，不計入其土地及地上農作物價值之全數。

受贈人自受贈之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期

限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限已恢復作農業使用而再有未作農

業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該受贈人死亡、該受贈土地被徵收或依

法變更為非農業使用者，不在此限。

（六）配偶相互贈與之財產。

（七）父母於子女婚嫁時所贈與之財物，總金額不超過100萬元。

六、贈與稅免稅額

（一）遺產及贈與稅法第22條規定

「贈與稅納稅義務人，每年得自贈與總額中減除免稅額220萬元。」

（二）依財政部94年12月14日台財稅字第09404587540號公告，贈與日期自95年1月1日起適用贈與免稅額為111萬元。

（三）另依98年1月21日總統令公布贈與日期自98年1月23日起免稅額為220萬元。

七、扣除額

依遺產及贈與稅法第21條規定：「贈與附有負擔者，由受贈人負擔部分應自贈與額中扣除。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 依遺產及贈與稅法第19條規定，自106年5月12日（含）以後贈與稅的應納稅額，是按贈與人同一年內贈與總額，減除免稅額及各項扣除額後之課稅贈與淨額，乘以規定稅率減去累進差額計算全年應納贈與稅額，減除同一年內以前各次應納贈與稅額及可扣抵稅額為本次應納贈與稅額。稅率級距及速算公式如下：贈與稅速算公式（106年5月12日生效之贈與案件適用）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 贈與淨額（元） | 稅率 | 累進差額（元） |
| 25,000,000以下 | 10% | 0 |
| 25,000,001-50,000,000 | 15% | 1,250,000 |
| 50,000,001以上 | 20% | 3,750,000 |

 |

八、申報贈與稅時需準備的文件如下

 申報贈與稅時，應檢附的文件有：

1. 填寫贈與稅申報書乙份，申報書應由納稅義務人簽章（委任他人代辦者，應加蓋受任人章）。
2. 贈與人及受贈人贈與時之戶籍資料（如身分證、戶口名簿、護照或在臺居留證）影本各乙份。贈與人當年度戶籍有異動時尚須加附異動前之戶籍資料。
3. 贈與、信託或買賣契約書影本乙份。
4. 委任他人代辦時，附委任書乙份。
5. 贈與人僑居國外且贈與人贈與時在我國境外者，應檢附我國駐外單位簽證之授權書影本乙份；若贈與人贈與時在我國境內者，應檢附護照影本乙份，以供核對入境紀錄。
6. 法定代理人或監護人對於未成年子女或受監護人之不動產為處分時，應檢附身分證影本、法定代理人或監護人之相關證明文件、親屬會議允許(98年11月23日以後應由法院許可)處分不動產之文件等。
7. 依本局通知函申報之案件，請檢附通知函影本。
8. 經核准延期申報者，應檢附本局核准延期申報文件。
9. 請攜帶贈與人（受任人）私章，以備領取贈與稅繳納通知文書或贈與稅免稅或繳清證明書。

其他相關文件或填寫內容，請參考國稅局申報贈與稅應檢附基本資料一覽表。