

103 年土地登記及地籍清理
業務講習會講義



內政部編印

103 年 4 月

目 錄

壹、103 年土地登記及地籍清理業務講習會課程表

貳、講義資料

- 一、地籍清理第 2 期實施計畫及作業管理…… 1
- 二、以日據時期會社或組合名義登記
之土地清理…… 16
- 三、共有物分割判例、民事訴訟、和解、調解等
法令研析…… 31
- 四、判決、和解、調解、調處登記法令與實務· 43
- 五、時效取得權利登記…… 62
- 六、戶籍資料辨讀…… 72
- 七、地籍清辦法規與實務…… 108

附表 2：103 年度土地登記及地籍清理業務講習會課程表

梯次 時間	第 1 梯：4 月 30 日及 5 月 1、2 日(蓮潭國際會館 102 教室)			第 2 梯：5 月 7、8、9 日(中華電信學院台中所國際廳)			第 3 梯：5 月 14、15、16 日(中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 5 會議室)		
	第一天		第二天		第三天				
			09:10 至 12:00	共有物分割判例、民事訴訟、和解、調解等法令研析 (法官鄭麗燕)	09:10 至 12:00	戶籍資料辨讀 (台中市清水區戶政事務所課長劉醇宏)			
13:00 至 13:30	報到		12:00 至 13:30	午餐及休息		12:00 至 13:30	午餐及休息		
13:30 至 15:20	地籍清理第 2 期實施計畫及作業管理 (視察陳秀美)		13:30 至 15:20	判決、和解、調解、調處登記法令與實務 (視察謝婷琳)	13:30 至 16:20	地籍清理法規與實務 (專門委員施明賜)			
15:30 至 17:20	以日據時期會社或組合名義登記之土地清理 (新北市三重地政事務所秘書廖育珍)		15:30 至 17:20	時效取得權利登記 (科員江宛瑛)	16:20	賦歸			

地籍清理第 2 期實施計畫
及作業管理

內政部地政司

視察林秀美

地籍清理第二期實施計畫 與作業管理

內政部 地政司
陳秀美



課程大綱

- 壹、計畫內容及重點
- 貳、計畫經費補助及核銷原則
- 參、計畫管考及績效
- 肆、清理流水編作業原則
- 伍、代為標售相關函釋整理

壹、計畫內容及重點

- 計畫期程：103年~108年
- 計畫經費：2億9,486萬元
- 計畫目標：

1. 賡續清理14類土地 新增第31-1條持分合空白

2. 完成4類代為標售及囑託登記國有 合計2萬7,965筆

3. 清理流水編土地 以清理所有權人為主預計完成102萬筆

貳、計畫經費補助原則

	代為標售	清理流水編	其他業務費	
人事加班費	300元/筆	60元/筆	國內旅費(註3)	2000元/人次
業務費：			評鑑裁判費	2000元*13位*5次
消耗品	13元/筆	13元/筆	宣導費	50,000元/年
郵資(註1)	272元/筆	68元/筆		
查估費用(註2)	2500元/筆	-		
小計	3085元/筆	141元/筆		

註1：以雙掛號郵資計費，金門縣以海外雙掛號郵資計費。

註2：離島縣以3500元/筆計。

註3：國內旅費：縣市政府以5人次，每地所以4人次計。

離島縣以5000元/人次計。

貳、計畫經費核銷原則

- 採就地審計方式
- 按本計畫補助經費項目，並依國內出差旅費報支要點、中央政府各機關單位預算執行作業手冊等規定，按實核銷
- 本計畫補助款係補助辦理地籍清理工作，其他與地籍清理工作無關經費，不應由本補助款支應。
- 人事費與業務費不能相互流用，業務費項下科目則可
- 未達年度應辦理數(標售的查估費用及清理流水編的費用)者，務必於年底前繳回。
- 另賸餘款應於年底前繳回，不能留用，故除上述費用應予保留外，其他費用請儘量使用完畢。

參、計畫管考

- 本部於103.3.7訂頒「內政部地籍清理第二期實施計畫經費補助及執行管考要點」
- 重點如下：
 1. 各年度補助經費額度依：
本計畫所列項目、單位及單價(經費補助原則)
預計辦理代為標售及清理統一編號等土地筆數計算
 2. 函知納入預算額度：前一年度之8月底前
函知核定之補助經費額度、年度應辦理筆數：
中央政府總預算完成法定程序後

3. 撥款原則：分三期撥付

	補助經費額度	(門檻)已辦理筆數占年度應辦理數
第一期 (核定後)	50%	無
第二期 (6月)	30%	截至5月底達30%
第三期 (9月)	20%	截至8月底達60%

例外：補助經費為100萬元(含)以下者，分二期撥付
各撥付50%，第二期截至5月底已辦理數達30%

第二期及第三期需檢附執行進度表

執行進度表

附件一、 ○○○年度○○○政府辦理地籍清理第2期實施計畫執行進度表(截至○月○日止)

一、辦理地籍清理代為標售作業：

單位：筆；棟

應辦理數(A)	執行進度			備註
	已辦理勘查及價格查估作業，預定將辦理公告標售數(B)(註1)	辦理公告標售數(C)	合計已辦理數(D)=(B)+(C)	

指「年度應辦理地籍清理代為標售之土地筆數」(本部103.2.12台內地字第1030088079號函)

指「已辦理查估但尚未公告，預定將辦理公告代為標售」故應於備註欄載明預定公告日期及筆數，公告日期應於本年度內

執行進度表

二、清理登記名義人無登載統一編號作業：

執行進度					備註
應辦數(E)	已依土地法第 69 條規定逕為辦理更正統一編號數(F)	登記名義人未死亡，需辦理統一編號更正登記者，已通知權利人辦理更正數(G)	登記名義人已死亡，未辦理繼承登記者，已清查列管數(H)(註2)	合計已辦數(I)=(F)+(G)+(H)	

填表人

覆核人員

機關(單位)主管

本部103.2.10會議紀錄

指「年度應辦理清理流水編之土地筆數」(本部103.2.12台內地字第1030088079號函)

附表三：○○○政府自○○○年○○月起至○○○年○○月底清理流水編之登記名義人成果統計表 單位：筆；棟

項目	清查後列管	已通知權利人辦理統一編號更正	已依土地法第 73 條之 1 規定列冊管理者	完成統一編號更正或繼承登記
清理類型				
合計				
依土地法第 69 條規定更正者				F
登記名義人未死亡，需辦理統一編號更正登記者		G		
登記名義人已死亡未辦理繼承登記者	H			

4. 經費繳回原則：

1. 年度執行補助經費如有賸餘：於年底前將執行賸餘繳回
2. 辦理代為標售及清理流水編之土地筆數未達年度應辦數：按實際辦理代為標售、清理流水編之土地筆數與年度應辦理數量之差額筆數計算應繳回之補助經費
3. 標出土地之繳回：
 - (1) 基於不重複補助原則，土地標出後，按實際標出筆數以每筆2500元(本島地區)或3500元(離島地區)計算繳回已標筆數(明細表如後)
 - (2) 標出土地所收之行政處理費用不足，依其實收之行政處理費用如數繳回
 - (3) 應由行政處理費支出

繳回標出土地之補助費用明細表

附件二 ○○○年度○○○政府繳回地籍清理標出土地及建物之補助費用明細表

單位：新臺幣·元

土地/建物標示			登記名義人	標出價金(元)	應繳回之行政處理費用(元)
鄉鎮市區	段/小段	地/建號			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

按每人/筆(即列管數)計算

按行政處理費繳回當時的年度填

地籍清理管理系統作業-土地價金管制作業

康大政府地籍清理繳回重複補助標出土地價金管制表

列印日期: 103年04月17日

補助年度	編號	土地 / 建物 標 示			登記名義人	標售情形	應繳回價金	是否已繳回	繳回年度
		鄉鎮市區	段/小段	地/建號					
102	DA02Z000015	大埤鄉	林內段	9393-0000	財X法人意誠堂	辦理標售	0	否	
102	DA02Z000016	大埤鄉	林內段	0393-0002	財X法人意誠堂	辦理標售	0	否	
102	DA02Z000017	大埤鄉	林內段	0393-0001	財X法人意誠堂	未公告	0	否	

主辦人員： 複核人員： 科(課)長： 機關(單位)首長：

最後記得把代為標售土地明細表按月上傳到司端

繳回重複補助標出土地價金管制作業

補助年度： (如補助年度為90年，請填入090)

清理類別： 請選擇

所別： 請選擇

部別： 請選擇

段小段： 請選擇

地建號：

年度-批次-標號： - -

已補助 未補助 全部

全選	補助年度	編號	部別	鄉鎮市區	段小段	地建號	登記名義人	標售情形	應繳回價金	是否已繳回	繳回年度
<input type="checkbox"/>	101	DA020000038	建物所有權	北港鎮	溪邊厝段	01246-000	財X法人基督喜信會	囑託國有		<input type="checkbox"/>	102
<input type="checkbox"/>	100	DA02Z000003	建物所有權	北港鎮	溪邊厝段	01246-001	財X法人基督喜信會	囑託國有		<input checked="" type="checkbox"/>	101

參、計畫績效

地籍清理土地辦理登記及標售之清理績效：

登記績效：完成登記比率

標售績效：有無達成每年目標值

清理所有權人統一編號為流水編土地：

✓逕為統一編號更正

✓已通知權利人申辦統一編號更正

✓已列入未辦繼承登記系統管理(已死亡者)

肆、清理登記名義人統一編號流水編作業原則

- 本部已於103.4.16函頒
- 以清理所有權人統一編號仍以流水編號登記者
- 已依地籍清理條例、祭祀公業條例或土地法第37條之1規定清理者，應依上開規定賡續清理，不納入清理
- 經清查屬地籍清理條例規定之土地，應依該條例規定辦理；屬祭祀公業條例規定之土地，應移請民政機關依該條例規定辦理
- 經清查得依土地法第69條規定逕為辦理統一編號更正登記

- 所有權人為自然人：
 1. 未死亡者，應查明其現戶籍地址，以雙掛號書面通知申請統一編號更正登記
 2. 已死亡者，應依土地法第73條之1規定列冊管理
- 所有權人為中華民國、直轄市、縣市或鄉鎮市：
 1. 應洽管理機關囑託辦理統一編號更正登記
 2. 無登載管理機關者，應洽請其權屬機關財政部國有財產署所屬分署或辦事處、各直轄市或縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所之財政機關、單位處理
- 所有權人登記為國省共有、臺灣省或直轄市改制前之鄉(鎮、市)：

應洽請不動產所在地之財政部國有財產署所屬分署或辦事處或接管該土地之權屬機關處理

!!有通知函號就可以列管並計入成果

- 其他非自然人：

登記機關應查明登記名義人或其管理人、代表人於主管機關登記之住址，以雙掛號書面通知申請統一編號更正登記
- 暫不納入清理：
 1. 在臺無戶籍之本國人
 2. 外國人
 3. 大陸地區自然人
 4. 已解散之法人

● 所有權人為寺廟：

1. 登記機關依直轄市、縣(市)民政機關函送之寺廟登記證(備註扣繳單位統一編號)及經主管機關備查之寺廟財產清冊資料審查。
2. 審查寺廟登記證之寺廟與登記簿所載之登記名義人是否為同一主體
3. 如為同一所有權人者，得逕為辦理統一編號更正登記
4. 非為同一所有權人者，應通知該寺廟及其負責人依地籍清理條例第六章或相關法令辦理
5. 如寺廟登記證無備註統一編號，自無需辦理更正

伍、地籍清理代為標售相關函釋

一、標售公告：

1. 勘選標售土地，得視個案情形及需要綜合評估，如有分割需要，得依地籍測量實施規則第205條第1項第10款及地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法(簡稱標售辦法)第3條規定，囑託登記機關辦理分割。(本部100.9.28研商地籍清理代為標售執行事宜第3次會議紀錄)
2. 以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之權利主體不明土地，其地上坐落有未依法登記寺廟建築物者，請暫緩納入標售。(本部102.6.5台內地字第10202073252號函)

- 3.申請徵收之土地，需用土地人於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形告知直轄市、縣市主管機關，並於土地徵收清冊備考欄註明。(本部100.12.7台內地字第1000218005號函)
- 4.受理投標期限，不得少於14日。第2次標售公告應自確認第1次標售無人投標或未完成標售之日起6個月內辦理。(本部99.12.29研商地籍清理代為標售執行事宜會議紀錄)
- 5.標售辦法第5條有關土地標售底價訂定，應參酌標售當時之市場行情訂定，故得自行依現行相關地價查估規定，擇以適當方式辦理市價查估。是否成立審議小組辦理底價評定事宜，由各縣市視業務需要決定。(本部101.12.6研商地籍清理代為標售執行事宜第8次會議紀錄)

- 6.代為標售土地如已訂有三七五租約，應於標售公告中載明，並於土地標售底價扣除負擔租賃權價值，以供承租人及第三人投標時參考。(無損及承租人之租賃權，不宜比照徵收或照價收買之出租耕地)(本部101.11.6台內地字第1010347664號函)
- 7.有關租賃權權利價值訂定查估，實務作業確有困難，得以參考現行耕地三七五減租條例第17條，採以該土地所有權查估價格減除預計土地增值稅後餘額之三分之一比例計算方式估定標售底價，並藉由投標人自行衡量及市場自由競標機制，俾予反映真實市場價格。(本部103.1.2台內地字第1020382614號函)

二、決標：

- 1.主管機關應於決標後，即時將決標金額揭示於該機關公告處所及其網站10日。另通知次高標價之投標人於10日內繳納保證金前，應再次將次高標價金額揭示於機關公告處所及網站10日，俾利優先購買權人主張。(本部99.12.29研商地籍清理代為標售執行事宜會議紀錄)

三、保證金之處理：

- 1.得標人得標後，次得標人及次高價投標人，僅得於得標人未依規定繳清價款時依序遞補承買，其已繳納之保證金，應准決標後領回。如優先購買權人核符規定，主管機關通知得標人先行領回保證金。(本部100.2.18研商地籍清理代為標售執行事宜第2次會議紀錄)
- 2.有關標售辦法第12條第2項不予發還投標人保證金：鑑於主管機關代為標售土地，並非屬民法之拍賣，亦非依強制執行法所為之拍賣程序，自無須適用民法及強制執行法有關拍賣之規定，且不以出賣人受有損害為要件，應為全部不予發還、應歸屬於被標售之權利人，並儲存於保管款專戶內，待權利人申請發給價金時，一併發給之。(本部101.5.3台內地字第1010160179號令)

四、優先購買權：

- 1.本條例第12條與農地重劃條例第5條之優先購買權競合，應優先適用本條。(本部100.5.30台內地字第1000102464號函)
- 2.優先購買權人補正期間為10日，逾期視為放棄。如主管機關無法認定優先購買權人檢附之證明文件時，應通知申請人限期循司法途徑處理，逾期未提起者，視為放棄。(本部100.11.9台內地字第1000207767號令)
- 3.得標人就優先購買權人主張優先購買權之存否有爭執者，因其屬私權爭執，應循民事訴訟程序提起訴訟，並以司法機關之終局判決為準。得標人已提起確認訴訟，主管機關無須通知繳納價金；如已繳清價金，得通知暫時領回決標價金扣除保證金之餘款。(本部101.7.25台內地字第1010242044號函)

- 4.有關標售辦法第9條「主張優先購買標售土地者應以同一條件為之」：「同一條件」應在標售機關與得標人達成相同標售條件，如買賣標的、範圍、價金、付款方式及期限等均相同情形。故占有人應以同一條件就標售土地面積(範圍)全部主張優先購買。(本部100.9.28研商地籍清理代為標售執行事宜第3次會議紀錄)
- 5.土地共有人之一得標買受者，其他共有人應不得主張優先購買權。(本部101.12.30台內地字第1010385731號函)

五、保管款管理：

- 1.得標人、優先購買權人或申請讓售者繳清價款之次日起3個月內存入(本部99.7.23研商地籍清理土地權利價金保管款設立、管理及預算等事宜會議紀錄、102.8.7研商地籍清理代為標售執行事宜第10次會議紀錄)
- 2.有關本條例第14條、第15條之「應納稅賦」，係指土地增值稅、地價稅及房屋稅等3種。如有以外其他欠繳費用，如工程受益費、重劃工程費用或差額地價等，應由得標人、優先購買權人或申請讓售者負擔，並俟繳清相關費用後，再發給產權移轉證明(本部100.11.5研商地籍清理代為標售執行事宜會議紀錄)
- 3.保管款專戶所生之利息，轉存利息專戶，並不再計息。權利人應領價金部分，由「保管款專戶」支付；實收利息(第14條)及應收利息(第15條)部分，自「利息專戶」支付。(本部101.2.10研商地籍清理代為標售執行事宜第5次會議紀錄、101.11.13研商地籍清理代為標售執行事宜第7次會議紀錄)

- 4.依專戶各筆實際存入及支出款項之日期、金額等細目資料，逐筆登錄於地籍清理管理系統並每半年產製報表與保管處所提供之存款交易明細表核對(本部101.2.10研商地籍清理代為標售執行事宜第5次會議紀錄)

六、囑託登記國有：

- 1.囑託登記國有時，免徵土地增值稅及契稅。但權利人申請發給土地價金時，仍應依法課徵土地增值稅。如權利人死亡，其繼承人申請時，應另檢附遺產稅繳(免)納證明書、遺產分割協議書或其他權利證明文件。(本部101.6.11台內地字第1010215715號函)

- 2.登記原因以「收歸國有」；申請人以「中華民國」(管理機關：財政部國有財產署)，原核發之所有權狀應於登記完畢後公告註銷，免予繕發權狀，並於登記簿其他事項權內記明「公有土地權利登記」；登記規費繳款人為「中華民國(保管款專戶)」。(本部101.2.10研商地籍清理代為標售執行事宜第5次會議紀錄)

- 3.登記機關登記完畢後通知財政部國有財產署分處或辦事處及縣市政府；縣市政府公告3個月，並同時通知保管處所，及以雙掛號或其他得收取回執方式一併通知能查明之權利人或利害關係人。(本部101.2.10研商地籍清理代為標售執行事宜第5次會議紀錄、102.8.7研商地籍清理代為標售執行事宜第10次會議紀錄)

七、領價：

1. 審核申請案時，如認後續可能支付土地價金，請先確認保管款專戶是否足夠支應權利人申領之價金，如有不足須由國庫支應，請先電話聯繫告知本部可能須支應之額度；經審查無誤，公告3個月，期滿無人異議，再請檢附請款書、請款清冊及收據向本部款。(本部101.4.19台內地字第1010146083號函)
2. 權利人申請發給土地價金時所給付之利息，依法應課徵所得稅。如屬儲存於保管款專戶之所生之孳息，應由保管處所開立扣繳憑單；如專戶不足由國庫支應之利息，由各縣市政府開立扣繳憑單。
(本部101.11.13研商地籍清理代為標售執行事宜第7次會議紀錄、102.4.15研商地籍清理代為標售執行事宜第9次會議紀錄)

報告完畢
敬請指教

以日據時期會社或組合名義
登記之土地清理

新北市三重地政事務所

秘書廖育軫

以日據時期會社或組合 名義登記之土地清理

簡報內容

- 沿革背景
- 清理流程
- 相關法令
- 案例說明

沿革背景

3

沿革背景

會社性質

日據時期之會社性質類似現今之公司法人，其於臺灣光復後如未依前臺灣省行政長官公署公布之「臺灣省公司登記實施辦法」辦理公司登記，依經濟部56年12月8日經台（56）商字第34591號令規定，於35年11月30日即視為不存在，故土地登記簿或地籍主檔所有權人尚以該等會社名義登記者，與上開規定未合，其權屬需辦理清理審查。

4

沿革背景

會社種類

- ◆ 合名會社(無限公司)、合資會社(兩合公司)
- ◆ 有限會社(有限公司)
- ◆ 株式會社(股份有限公司)

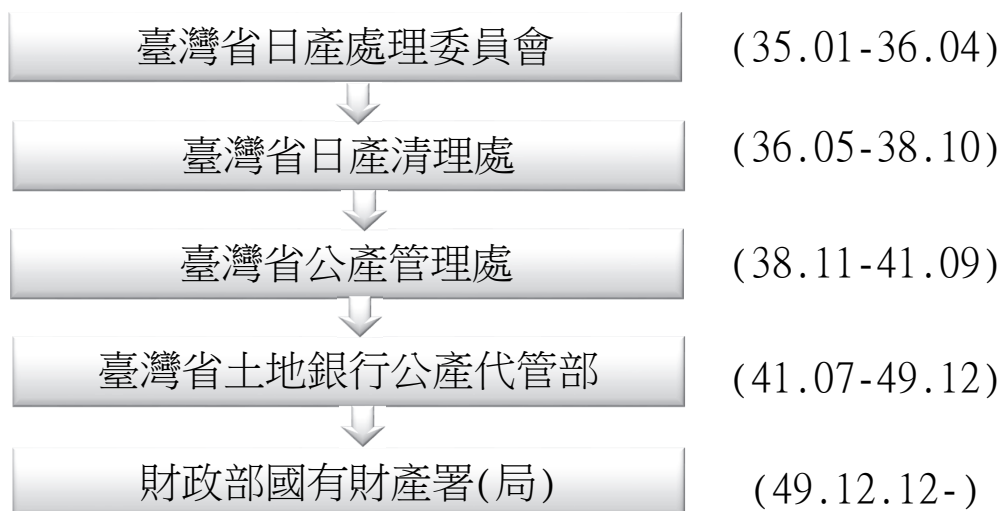
組合性質

性質類似現今之合作社，惟其於臺灣光復後如未依法辦理登記，亦非法人；其情形與日據時期之會社相近，爰一併清理。

5

沿革背景

接管機關沿革



6

沿革背景

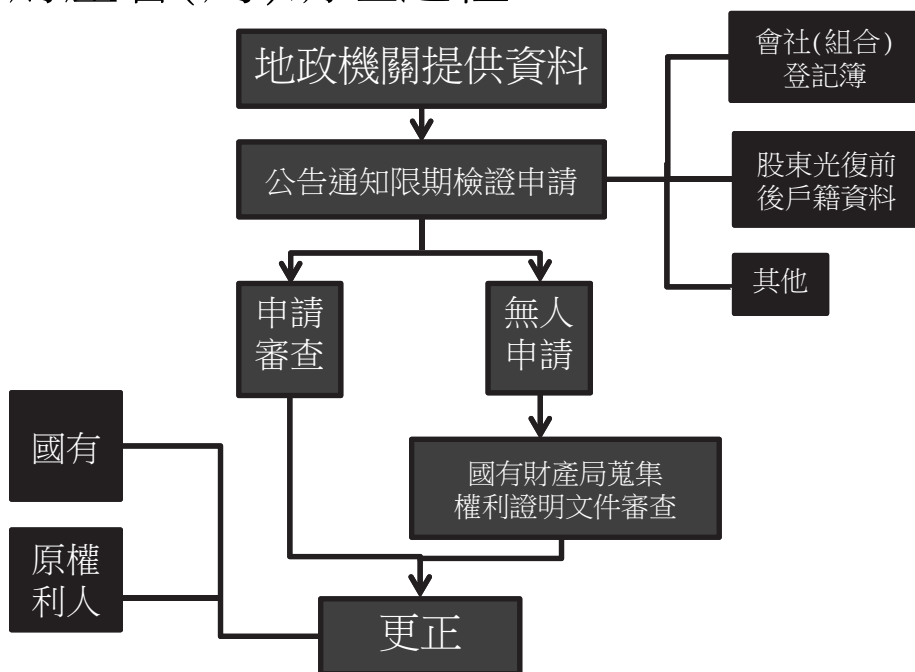
國有財產署(局)清理依據

- ◆ 國有財產處理辦法(行政院50年公布，59.03.27廢止)
- ◆ 逾總登記期限無人申請登記之土地處理要點(行政院62.03.04訂定)
- ◆ 日據時期會社土地清理要點(內政部66年訂頒，93.09.22廢止)
- ◆ 無人申請審查之日據時期會社土地處理要點(內政部、財政部75年會銜訂頒；92.04.07停止適用)

7

沿革背景

國有財產署(局)清理過程



8

沿革背景

原權利人

- ◆ 依行政法院70.12.30判字第1332號判決理由，所謂「原權利人」係指於完成登記時，仍然健在並未亡故迄仍為該會社股東，而於34.10.25臺灣光復前亦為該會社股東，或其全體繼承人而言。
- ◆ 地籍清理條例第17條第2項規定，前項所稱原權利人，指中華民國34.10.24日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。但股東或組合為日本人者，以中華民國為原權利人。

9

沿革背景

國產局(署)停辦・地政機關續辦

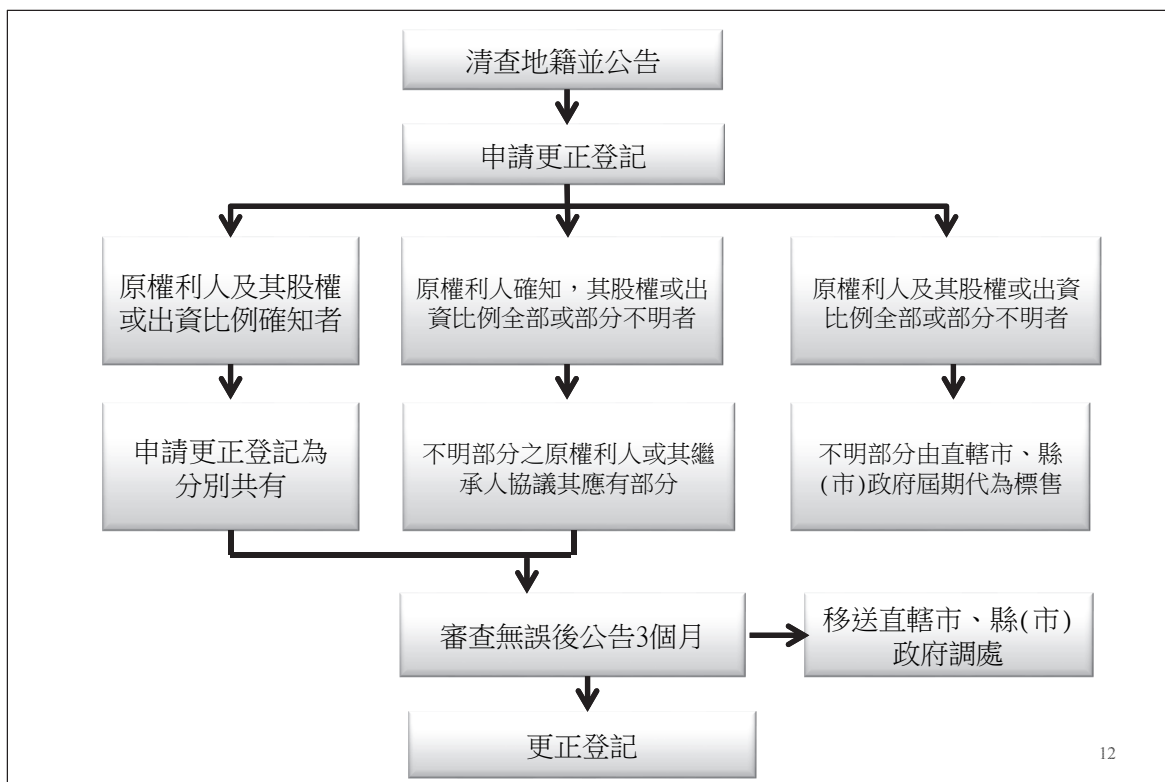
- ◆ 國產局停辦：國產局90.04.26致函內政部，以日據時期會社名義登記之土地，國產局停止辦理。
- ◆ 修正土登135：內政部參照「日據時期會社土地清理要點」第5點及地籍清理條例草案中關於會社、組合更正登記之規定，於90.09.23修正發布土地登記規則第135條，並自90.11.01施行。
- ◆ 刪除土登135：因地籍清理條例於96.03公布，並於97.07施行，該條例已就此類土地明定更正登記之要件及處理之方式，基於法律優位原則，相關更正登記事項應回歸該條例規定，內政部於100.12.12發布刪除。

10

清理流程

11

清理流程



12

清理流程

步驟一：清查地籍

- ◆ 電腦：地籍清理系統初步清查。
- ◆ 人工：調閱日據時期登記簿、土地台帳、總登記申報書；實地勘查。

步驟二：向相關機關查對資料

- ◆ 稅捐機關
- ◆ 法院
- ◆ 財政部國有財產局：前公產管理機關或國產局審定文件
- ◆ 戶政機關

13

相 關 法 令

14

相關法令

地籍清理條例第17條

以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正登記為原權利人所有。

前項所稱原權利人，指中華民國三十四年十月二十四日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。但股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人。

15

相關法令

地籍清理條例第18條

前條規定之土地，依下列方式處理：

- 一、原權利人及其股權或出資比例已確知者，依各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。
- 二、原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。
- 三、原權利人及其股權或出資比例全部或部分不明者，其不明部分之土地權利依第十一條第一項規定辦理。

原權利人中有前條第二項但書情形者，應依該日本人之股權或出資比例登記為國有。

16

相關法令

地籍清理條例施行細則第16條

依本條例第十八條第一項第二款規定協議時，應由不明部分之原權利人或其全體繼承人協議其應有部分；協議不成者，得由其中一人或數人，就不明部分之土地應有部分，申請登記為不明部分之原權利人均等，並於登記申請書適當欄記明協議不成之事由及簽名。

地籍清理條例施行細則第17條

本條例第十七條第一項規定之更正登記，於辦理本條例第八條所定之公告時，有本條例第十七條第二項但書之情形，應通知財政部國有財產局。

17

相關法令

98.11.18台內地字第0980201973號函

(應附文件)

除本條例施行前業經公產管理機關辦竣清理確定其權屬者，得提出該等審查完畢之證明作為股權或出資比例證明文件外，其應檢附原因證明文件如下：

會社組合	性質	應附文件
合名會社、 合資會社	無限公司、 兩合公司	1. 地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本 2. 股東光復前後戶籍謄本
有限會社	有限公司	1.2. 同前 3. 株主台帳(或株主名簿，股東名簿)
株式會社	股份有限 公司	1.2.3同前 4. 株券(股票) 5. 協議書(地籍清理條例施行細則16)

18

相關法令

98.11.18台內地字第0980201973號函
(應附文件)

會社組合	性質	應附文件
組合	合作社	1.地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本 2.組合員光復前後戶籍謄本 3.組合員名冊 4.組合員認繳社股金額證明 5.協議書(地籍清理條例施行細則16)

19

相關法令

98.11.18台內地字第0980201973號函
(申請方式)

原權利人	申請方式
日本人	通知國有財產局辦理更正登記為國有
非日本人	由原權利人或其繼承人中之一人或數人檢具足資證明全部股權或出資比例之文件，申請更正為原權利人所有

✓ 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知其他原權利人或繼承人。

20

案例說明

21

案例說明

案例一

登記名義人	日昇合名會社
證明文件	臺北地方法院保存登記簿謄本
申請人	(現存股東)莊王辰代為申請
辦理經過	<ol style="list-style-type: none">1. 申請人檢附臺北地方法院保存登記簿謄本、出資比例分配表切結書等證明文件申請更正登記。2. 經審核無誤，依法公告，期間無人提出異議，完成登記。

案例說明

案例二

登記名義人	合名會社黃鼎美商店
證明文件	臺北地方法院保存之日據時期登記簿謄本
申請人	(繼承人)黃維禮代為申請
辦理經過	<ol style="list-style-type: none">1.申請人檢附臺北地方法院保存之日據時期合名會社黃鼎美商店登記簿影本等證明文件申請依各權利人之出資比例登記為分別共有。2.經審核無誤，依法公告，期間無人提出異議，完成登記。

25

案例說明

案例三

登記名義人	保證責任板橋信用利用購買販賣組合
申請人	臺北縣板橋市農會
辦理經過	<ol style="list-style-type: none">1.申請人主張登記名義人「保證責任板橋信用利用購買販賣組合」確係其依法變更改制過程中名稱之一，屬同一權利主體，無須依地籍清理條例規定辦理更正登記為原權利人所有。2.報請內政部釋示(99.03.29台內地字第0990054017號函)。3.地所函請行政院農委會提供「臺北縣板橋市農會」與「保證責任板橋信用利用購買販賣組合」沿革資料，另申請人提出臺北縣文獻委員會民國49年編撰「臺北縣志卷十一社會志」影本相關資料佐證，並提出其他地號日據時期及光復初期登記簿亦有「保證責任板橋信用利用購買販賣組合」辦理變更為「板橋鎮農會」之記事可稽。4.經地所審核後，依土地法第69條規定，陳報新北市府地政局同意辦理更正。

案例說明

案例四

登記名義人	林本源興植株式會社
證明文件	臺北縣政府38年戌北府一字23583號代電
申請人	(繼承人)林俊言及林子胃代為申請
辦理經過	<ol style="list-style-type: none">1. 申請人檢附臺北縣政府38年戌北府一字23583號代電等證明文件申請依各權利人之出資比例登記為分別共有。2. 地政事務所函詢相關機關，經臺北地方法院提供日據時期會社登記資料。3. 經審核無誤，依法公告，期間無人提出異議，完成登記。

案例說明

案例五

登記名義人	大同株式會社
證明文件	臺灣新竹地方法院核發株式會社登記簿、株券
申請人	(繼承人)邱垂宇代為申請
辦理經過	<ol style="list-style-type: none">1. 申請人檢附臺灣新竹地方法院核發株式會社登記簿、株主邱創忠之株券等證明文件申請依被繼承人邱創忠個人股權比例計算之土地持分更正登記為其繼承人所有。2. 經地所函請臺灣新竹地方法院查明提供資料，該院函覆相關資料僅存登記簿，查無其他(印鑑簿、株主台帳)資料。3. 案經地所審認：<ol style="list-style-type: none">(1) 雖無株主臺帳可供查對，但依據申請人所附株券及比對日據會社登記簿謄本，應可確認本案被繼承人邱創忠應係大同株式會社之取締役(即董事)之一，並具有株主(即股東)身分，且該株券為大同株式會社所核發。

案例說明

案例五

登記名義人	大同株式會社
證明文件	臺灣新竹地方法院核發株式會社登記簿、株券
申請人	(繼承人)邱垂宇代為申請
辦理經過	<p>(2)至股權比例之認定，查案附株券記載面額，其股權為「金5百圓」；資本總額依登記簿記載有增資情形，總計資本總額為「金64萬圓」，股權比例應為64萬分之500。</p> <p>(3)惟與內政部98.11.18台內地字第0980201973號令未盡相符。</p> <ul style="list-style-type: none">■文件欠缺-無株主台帳、僅個人株券■原權利人登記疑義-全體VS部分■股權比例-8萬分之500(最高法院75.04.22判字第680號判決)VS64萬分之500(對其他原權利人較為有利且申請人無疑義)

案例說明

案例五

登記名義人	大同株式會社
證明文件	臺灣新竹地方法院核發株式會社登記簿、株券
申請人	(繼承人)邱垂宇代為申請
辦理經過	<p>4.經地所以函報地政局轉陳內政部釋示：</p> <p>(1)會社於該株券核發後尚有增加資本之情形，是增資後股東及其股權有否增減，又邱君股權比例是否發生變動，請先予查明。</p> <p>(2)本案於光復後因增資所增資本，得否已對其他權利人較為有利，且申請人並無疑義為由，而納入股權比例計算，並請再補充處理意見後報部研議。</p> <p>5.地所依上開釋示請申請人查明補正，逾期未補正駁回之。</p>

簡報結束
請多指教

共有物分割判例、民事訴訟、和
解、調解等法令研析

臺北地方法院

法官鄭麗燕

共有物分割判例、民事訴訟和解、調解講授大綱

鄭麗燕法官

一. 共有之種類

(1) 分別共有 (2) 共同共有

二. 共有物分割之方式

(1) 原物分割 (2) 變價分割

三. 共有型態之變更(共同共有變更為分別共有)是否屬共有物之分割?

四. 判例及判決之區分

五. 法院判決之種類及性質

(1) 給付判決 (2) 確認判決 (3) 形成判決

六. 共有物分割判決之性質及效果

七. 和解之種類

(1) 民法債編所規定之和解(契約之一種)

(2) 民事訴訟法之和解(和解筆錄)

八. 調解之種類

(1) 鄉鎮市調解條例所規定之調解(調解書)

(2) 民事訴訟法之調解(調解筆錄)

九. 強制調解之案件

一、附錄條文（1. 民法。2. 民事訴訟法。3. 鄉鎮市調解條例）

1. 民法

- [第 736 條](#) 稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約。
- [第 737 條](#) 和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。
- 和解不得以錯誤為理由撤銷之。但有左列事項之一者，不在此限：
一、和解所依據之文件，事後發見為偽造或變造，而和解當事人若知其為偽造或變造，即不為和解者。
- [第 738 條](#) 二、和解事件，經法院確定判決，而為當事人雙方或一方於和解當時所不知者。
三、當事人之一方，對於他方當事人之資格或對於重要之爭點有錯誤，而為和解者。
- [第 759 條](#) 因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。
- [第 817 條](#) 數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。
各共有人之應有部分不明者，推定其為均等。
- [第 818 條](#) 各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。
- [第 819 條](#) 各共有人，得自由處分其應有部分。
共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。
共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。
- [第 820 條](#) 前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。
共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。
共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。
- [第 821 條](#) 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
- [第 822 條](#) 共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。

共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。

各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。

第 823 條

前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。

前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

共有物之分割，依共有人協議之方法行之。

分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

- 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
- 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。

第 824 條

以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。

以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。

共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。

共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。

變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。

共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。

應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：

- 一、權利人同意分割。
- 二、權利人已參加共有物分割訴訟。
- 三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。

第 824-1 條

前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。

前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。

前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。

- [第 825 條](#) 各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任。
- 共有物分割後，各分割人應保存其所得物之證書。
- [第 826 條](#) 共有物分割後，關於共有物之證書，歸取得最大部分之人保存之，無取得最大部分者，由分割人協議定之，不能協議決定者，得聲請法院指定之。
- 各分割人，得請求使用他分割人所保存之證書。
- 不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。
- [第 826-1 條](#) 動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。
- 共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。
- 依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。
- [第 827 條](#) 前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。
- 各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。
- 共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。
- [第 828 條](#) 第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於共同共有準用之。
- 共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。
- [第 829 條](#) 共同關係存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物。
- [第 830 條](#) 共同共有之關係，自共同關係終止，或因共同共有物之讓與而消滅。
- 共同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定。
- [第 831 條](#) 本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之。

2. 民事訴訟法

- [第 377 條](#) 法院不問訴訟程度如何，得隨時試行和解。受命法官或受託法官亦得為之。
- 第三人經法院之許可，得參加和解。法院認為必要時，亦得通知第三人參加。

當事人和解之意思已甚接近者，兩造得聲請法院、受命法官或受託法官於當事人表明之範圍內，定和解方案。

前項聲請，應以書狀表明法院得定和解方案之範圍及願遵守所定之和解方案。

第 377-1 條

法院、受命法官或受託法官依第一項定和解方案時，應斟酌一切情形，依衡平法理為之；並應將所定和解方案，於期日告知當事人，記明筆錄，或將和解方案送達之。

當事人已受前項告知或送達者，不得撤回第一項之聲請。

兩造當事人於受第三項之告知或送達時，視為和解成立。

依前條第二項規定參加和解之第三人，亦得與兩造為第一項之聲請，並適用前四項之規定。

當事人有和解之望，而一造到場有困難時，法院、受命法官或受託法官得依當事人一造之聲請或依職權提出和解方案。

第 377-2 條

前項聲請，宜表明法院得提出和解方案之範圍。

依第一項提出之和解方案，應送達於兩造，並限期命為是否接受之表示；如兩造於期限內表示接受時，視為已依該方案成立和解。

前項接受之表示，不得撤回。

第 378 條

因試行和解或定和解方案，得命當事人或法定代理人本人到場。

試行和解而成立者，應作成和解筆錄。

第二百十二條至第二百十九條之規定，於前項筆錄準用之。

第 379 條

和解筆錄，應於和解成立之日起十日內，以正本送達於當事人及參加和解之第三人。

依第三百七十七條之一或第三百七十七條之二視為和解成立者，應於十日內將和解內容及成立日期以書面通知當事人及參加和解之第三人，該通知視為和解筆錄。

和解成立者，與確定判決有同一之效力。

和解有無效或得撤銷之原因者，當事人得請求繼續審判。

第 380 條

請求繼續審判者，應繳納第八十四條第二項所定退還之裁判費。

第五百條至第五百零二條及第五百零六條之規定，於第二項情形準用之。

第五編之一第三人撤銷訴訟程序之規定，於第一項情形準用之。

第 380-1 條

當事人就未聲明之事項或第三人參加和解成立者，得為執行名義。

下列事件，除有第四百零六條第一項各款所定情形之一者外，於起訴前，應經法院調解：

第 403 條

一、不動產所有人或地上權人或其他利用不動產之人相互間因相鄰關係發生爭執者。

二、因定不動產之界線或設置界標發生爭執者。

- 三、不動產共有人間因共有物之管理、處分或分割發生爭執者。
- 四、建築物區分所有人或利用人相互間因建築物或其共同部分之管理發生爭執者。
- 五、因增加或減免不動產之租金或地租發生爭執者。
- 六、因定地上權之期間、範圍、地租發生爭執者。
- 七、因道路交通事故或醫療糾紛發生爭執者。
- 八、雇用人與受雇人間因僱傭契約發生爭執者。
- 九、合夥人間或隱名合夥人與出名營業人間因合夥發生爭執者。
- 十、配偶、直系親屬、四親等內之旁系血親、三親等內之旁系姻親、家長或家屬相互間因財產權發生爭執者。
- 十一、其他因財產權發生爭執，其標的之金額或價額在新臺幣五十萬元以下者。

前項第十一款所定數額，司法院得因情勢需要，以命令減至新臺幣二十五萬元或增至七十五萬元。

不合於前條規定之事件，當事人亦得於起訴前，聲請調解。

第 404 條

有起訴前應先經法院調解之合意，而當事人逕行起訴者，經他造抗辯後，視其起訴為調解之聲請。但已為本案之言詞辯論者，不得再為抗辯。

調解，依當事人之聲請行之。

第 405 條

前項聲請，應表明為調解標的之法律關係及爭議之情形。有文書為證據者，並應提出其原本或影本。

聲請調解之管轄法院，準用第一編第一章第一節之規定。

法院認調解之聲請有下列各款情形之一者，得逕以裁定駁回之：

- 一、依法律關係之性質，當事人之狀況或其他情事可認為不能調解或顯無調解必要或調解顯無成立之望者。
- 二、經其他法定調解機關調解未成立者。

第 406 條

三、因票據發生爭執者。

四、係提起反訴者。

五、送達於他造之通知書，應為公示送達或於外國為送達者。

六、金融機構因消費借貸契約或信用卡契約有所請求者。

前項裁定，不得聲明不服。

調解程序，由簡易庭法官行之。但依第四百二十條之一第一項移付調解事件，得由原法院、受命法官或受託法官行之。

第 406-1 條

調解由法官選任調解委員一人至三人先行調解，俟至相當程度有成立之望或其他必要情形時，再報請法官到場。但兩造當事人合意或法官認為適當時，亦得逕由法官行之。

當事人對於前項調解委員人選有異議或兩造合意選任其他適當之人

者，法官得另行選任或依其合意選任之。

[第 406-2 條](#) 地方法院應將其管轄區域內適於為調解委員之人選列冊，以供選任；其人數、資格、任期及其聘任、解任等事項，由司法院定之。

法官於調解事件認有必要時，亦得選任前項名冊以外之人為調解委員。調解期日，由法官依職權定之，其續行之調解期日，得委由主任調解委員定之；無主任調解委員者，得委由調解委員定之。

[第 407 條](#) 第一百五十六條、第一百五十九條之規定，於法官定調解期日準用之。聲請書狀或言詞聲請之筆錄應與調解期日之通知書，一併送達於他造。前項通知書，應記載不到場時之法定效果。

[第 407-1 條](#) 調解委員行調解時，由調解委員指揮其程序，調解委員有二人以上時，由法官指定其中一人為主任調解委員指揮之。

[第 408 條](#) 法官於必要時，得命當事人或法定代理人本人於調解期日到場；調解委員認有必要時，亦得報請法官行之。

[第 409 條](#) 當事人無正當理由不於調解期日到場者，法院得以裁定處新台幣三千元以下之罰鍰；其有代理人到場而本人無正當理由不從前條之命者亦同。

前項裁定得為抗告，抗告中應停止執行。

為達成調解目的之必要，法院得依當事人之聲請，禁止他造變更現狀、處分標的物，或命為其他一定行為或不行為；於必要時，得命聲請人供擔保後行之。

關於前項聲請之裁定，不得抗告。

[第 409-1 條](#) 法院為第一項處置前，應使當事人有陳述意見之機會。但法院認為不適當或經通知而不為陳述者，不在此限。

第一項之處置，不得作為執行名義，並於調解事件終結時失其效力。當事人無正當理由不從第一項處置之命者，法院得以裁定處新台幣三萬元以下之罰鍰。

前項裁定得為抗告，抗告中應停止執行。

[第 410 條](#) 調解程序於法院行之，於必要時，亦得於其他適當處所行之。調解委員於其他適當處所行調解者，應經法官之許可。

前項調解，得不公開。

[第 410-1 條](#) 調解委員認調解有第四百零六條第一項各款所定情形之一者，報請法官處理之。

[第 411 條](#) 調解委員行調解，得支領日費、旅費，並得酌支報酬；其計算方法及數額由司法院定之。

前項日費、旅費及報酬，由國庫負擔。

[第 412 條](#) 就調解事件有利害關係之第三人，經法官之許可，得參加調解程序；

法官並得將事件通知之，命其參加。

[第 413 條](#)

行調解時，為審究事件關係及兩造爭議之所在，得聽取當事人、具有專門知識經驗或知悉事件始末之人或其他關係人之陳述，察看現場或調解標的物之狀況；於必要時，得由法官調查證據。

[第 414 條](#)

調解時應本和平懇切之態度，對當事人兩造為適當之勸導，就調解事件酌擬平允方案，力謀雙方之和諧。

[第 415 條](#)

(刪除)

關於財產權爭議之調解，經兩造同意，得由調解委員酌定解決事件之調解條款。

前項調解條款之酌定，除兩造另有約定外，以調解委員過半數定之。調解委員不能依前項規定酌定調解條款時，法官得於徵詢兩造同意後，酌定調解條款，或另定調解期日，或視為調解不成立。

[第 415-1 條](#)

調解委員酌定之調解條款，應作成書面，記明年月日，或由書記官記明於調解程序筆錄，由調解委員簽名後，送請法官審核；其經法官核定者，視為調解成立。

前項經核定之記載調解條款之書面，視為調解程序筆錄。

法官酌定之調解條款，於書記官記明於調解程序筆錄時，視為調解成立。

調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。

[第 416 條](#)

前項情形，原調解事件之聲請人，得就原調解事件合併起訴或提起反訴，請求法院於宣告調解無效或撤銷調解時合併裁判之。並視為自聲請調解時，已經起訴。

第五百條至第五百零二條及第五百零六條之規定，於第二項情形準用之。

調解不成立者，法院應付與當事人證明書。

第五編之一第三人撤銷訴訟程序之規定，於第一項情形準用之。

[第 417 條](#)

關於財產權爭議之調解，當事人不能合意但已甚接近者，法官應斟酌一切情形，其有調解委員者，並應徵詢調解委員之意見，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，以職權提出解決事件之方案。

前項方案，應送達於當事人及參加調解之利害關係人。

[第 418 條](#)

當事人或參加調解之利害關係人對於前條之方案，得於送達後十日之不變期間內，提出異議。

於前項期間內提出異議者，視為調解不成立；其未於前項期間內提出異議者，視為已依該方案成立調解。

第一項之異議，法院應通知當事人及參加調解之利害關係人。

當事人兩造於期日到場而調解不成立者，法院得依一造當事人之聲請，按該事件應適用之訴訟程序，命即為訴訟之辯論。但他造聲請延展期日者，應許可之。

前項情形，視為調解之聲請人自聲請時已經起訴。

[第 419 條](#)

當事人聲請調解而不成立，如聲請人於調解不成立證明書送達後十日之不變期間內起訴者，視為自聲請調解時，已經起訴；其於送達前起訴者，亦同。

以起訴視為調解之聲請或因債務人對於支付命令提出異議而視為調解之聲請者，如調解不成立，除調解當事人聲請延展期日外，法院應按該事件應適用之訴訟程序，命即為訴訟之辯論，並仍自原起訴或支付命令聲請時，發生訴訟繫屬之效力。

[第 420 條](#)

當事人兩造或一造於期日不到場者，法官酌量情形，得視為調解不成立或另定調解期日。

第一審訴訟繫屬中，得經兩造合意將事件移付調解。

前項情形，訴訟程序停止進行。調解成立時，訴訟終結。調解不成立時，訴訟程序繼續進行。

[第 420-1 條](#)

依第一項規定移付調解而成立者，原告得於調解成立之日起三個月內聲請退還已繳裁判費三分之二。

第二項調解有無效或得撤銷之原因者，準用第三百八十條第二項規定；請求人並應繳納前項退還之裁判費。

法院書記官應作調解程序筆錄，記載調解成立或不成立及期日之延展或訴訟之辯論。但調解委員行調解時，得僅由調解委員自行記錄調解不成立或延展期日情形。

[第 421 條](#)

第四百十七條之解決事件之方案，經法官當場宣示者，應一併記載於筆錄。

調解成立者，應於十日內以筆錄正本，送達於當事人及參加調解之利害關係人。

第二百十二條至第二百十九條之規定，於第一項、第二項筆錄準用之。

[第 422 條](#)

調解程序中，調解委員或法官所為之勸導及當事人所為之陳述或讓步，於調解不成立後之本案訴訟，不得採為裁判之基礎。

[第 423 條](#)

調解不成立後起訴者，其調解程序之費用，應作為訴訟費用之一部；不起訴者，由聲請人負擔。

第八十四條之規定，於調解成立之情形準用之。

[第 424 條](#)

第四百零三條第一項之事件，如逕向法院起訴者，宜於訴狀內表明其具有第四百零六條第一項所定事由，並添具釋明其事由之證據。其無該項所定事由而逕行起訴者，視為調解之聲請。

以一訴主張數項標的，其一部非屬第四百零三條第一項之事件者，不適用前項視為調解聲請之規定。

[第 425 條](#)

調解之聲請經撤回者，視為未聲請調解。

第八十三條第一項之規定，於前項情形準用之。

[第 426 條](#)

法官、書記官及調解委員因經辦調解事件，知悉他人職務上、業務上之秘密或其他涉及個人隱私之事項，應保守秘密。

3. 鄉鎮市調解條例

第一審法院得將下列事件，裁定移付調解委員會調解：

一、民事訴訟法第四百零三條第一項規定之事件。

二、適宜調解之刑事附帶民事訴訟事件。

[第 12 條](#)

三、其他適宜調解之民事事件。

前項調解期間，訴訟程序停止進行。但調解委員會於受理移付後二個月內不成立調解者，調解委員會應將該事件函送法院，續行訴訟程序。第一項裁定不得抗告。

調解經法院核定後，當事人就該事件不得再行起訴、告訴或自訴。

[第 27 條](#)

經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力；經法院核定之刑事調解，以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者，其調解書得為執行名義。

二、最高法院民事判例要旨

1. (六十九年台上字第二四〇三號)

假處分之效力，僅在禁止債務人就特定財產自由處分，並不排除法院之強制執行，亦不能因此而阻礙共有人請求法院分割共有物之權能。且依強制執行法第五十一條第二項之規定，實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，僅對債權人不生效力。而裁判分割，係由法院依職權為之。既於查封之效力無礙，殊無於實施假處分之後，不准分割之法律上理由。

2. (七十一年台上字第一六六一號)

共有人依民法第八百二十一條規定，就共有物之全部為本於所有權之請求，除請求回復共有物須為共有人全體利益為之外，非不得僅由其中一人起訴請求，上訴人提起本件訴訟，僅在請求被上訴人拆除牆垣，以回復原有巷道之寬度，並非請求被上訴人交還其占有之土地，自不必為共有人全體之利益為之。

3. (八十四年台上字第三三九號)

各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第八百二十一條定有明文。倘共有人中之一人起訴時，在聲明中請求應將共有物返還於共有人全體，即係為共有人全體利益請求，無須表明全體共有人之姓名。

4. (七十二年台上字第二六四二號)

債務人就查封物所為移轉，設定負擔或其他有礙執行效果之行為，依強制執行法第五十一條第二項規定，僅對於債權人不生效力而已，並非絕對無效；裁判分割，既係法院基於公平原則，決定適當之方法分割共有物，自不發生有礙執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力；且債務人之應有部分，經實施查封之後，因裁判分割，其權利即集中於分割後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為查封效力之所及，於假處分亦無影響。

5. (八十一年台上字第二六八八號)

各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第八百二十三條第一向前段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。不動產共有人協議分割後，其辦理分割登記請求權之消滅時效完成，共有人中有為消滅時效完成之抗辯而拒絕給付者，該協議分割契約既無從請求履行，協議分割之目的無由達成，於此情形，若不許裁判分割，則該不動產共有之狀態將永無消滅之可能，揆諸分割共有物之立法精神，自應認為得請求裁判分割。

6. (六十八年台再字第四四號)

共有物之協議分割，祇須共有人全體同意分割方法，即生協議分割之效力，不因共有人中之一人或數人因協議分割取得之利益不等，而受影響。

7. (六十九年台上字第一八三一號)

分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部份土地之使用目的不能分割(如為道路)或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有。

8. (八十五年台上字第二六七六號)

共有物之原物分割，依民法第八百二十五條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。

三、司法院釋字第六七一號

中華民國 99 年 1 月 29 日

解釋文：憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。分別共有不動產之應有部分，於設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權不因此而受影響(民法第八百二十五條及第八百六十八條規定參照)。於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部份，為抵押權之客體。是強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。準此，中華民國九十年九月十四日修正發布之土地登記規則第一百零七條之規定，符合民法規定之意旨，亦與憲法第十五條保障人民財產權之規定，尚無牴觸。

判決、和解、調解、調處
登記法令與實務

內政部地政司

視察謝婷琳

判決、和解、調解、調處登記法令與實務

壹、判決、和解、調解移轉登記

一、申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，登記機關是否需審查被告之住址是否與登記簿記載相符？

申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，如經查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符，登記機關得無需再審查被告之住址是否與登記簿記載相符。（內政部93年6月28日內授中辦地字第0930724554號函）

二、持憑法院確定判決、和解、調解筆錄申辦登記時，登記機關應否依有關法規予以審查？

- * 法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。（民法第 71 條前段）
- * 行政法院 82 年度判字第 364 號裁判要旨：「法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正」
- * 當事人持法院之確定判決申請辦理土地登記，登記機關依法審查，就受確定判決之當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛，雖無審查之權限，應依照確定判決意旨而為登記，但除了當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛之外，其他有關登記機關在行政上應依法審查之事項，並非即可不為審查或不能審查。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函）
- * 持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函）
- * 申請人持憑法院確定判決書申辦土地所有權移轉登記，登記機關仍應本於職權審查該不動產之登記名義人是否為該判決之被告，祭祀公業之管理人是否相符等事項後，以為登記之准駁。（內政部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8601820 號函）
- * 祭祀公業管理人持憑法院調解、和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，仍應提出派下員全體同意處分或土地法第 34 條之 1 規定之證明文件；若為法院確定判決者，得免檢附。（內政部 79 年 8 月 22 日台內地字第 826100 號函、內政部 81 年 12 月 10 日台內地字第 8115724 號函）
- * 申請人於公寓大廈管理條例公布施行後，持同條例公布施行前之法院判決，申辦土地或建物所有權移轉登記，仍應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。（內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8796600 號函）

三、權利人依法院確定判決等文件申辦土地所有權移轉登記，義務人是否有時效之抗辯權？

- ❖ 民法第125條前段規定：「請求權，因15年間不行使而消滅。」
- ❖ 依司法院三十一年院字第二四二四號解釋：「請求權之消滅時效完成後，民法第一百四十四條第一項僅認債務人有拒絕給付之抗辯權，非使請求權當然消滅。」，故債務人有拒絕給付之抗辯權，債權人之請求權並非當然消滅。
- ❖ 確定判決逾15年後，如債權人未於時效期間內依確定判決辦理所有權移轉登記，且無其他時效中斷或未完成之事由時，其請求權之時效已經完成，則其請求權雖未消滅，但債務人有拒絕給付之抗辯權。（內政部81年12月4日台內地字第8114492號函）

四、持憑已完成消滅時效之判決書申辦登記，如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，應否准予辦理？（內政部59年6月10日台內地字第368397號函）

五、時效抗辯是否應由當事人自行主張，地政機關無須要求未為抗辯之文件？（內政部76年10月14日台內地字第542247號函）

六、依法院確定判決得申辦土地所有權移轉登記之權利人怠於申辦登記，義務人得否單獨提出申請？

- * 司法院秘書長 75 年字第 01813 號函略以：「命被告辦理土地所有權移轉登記之判決，係命其為一定意思表示之執行名義。依強制執行法第一百三十條規定，視為自判決確定時已為其意思表示。其債權人原得依土地登記規則規定，單獨申請登記。債務人既非債權人，除另行取得執行名義外，法律似無強使債權人必須接受移轉登記之義務規定。」本案登記義務人（即被告）單獨為移轉登記之申請時，因其並非權利人（即債權人）除應另行取得執行名義外，仍應依判決主文意旨辦理。（內政部 75 年 12 月 4 日台內地字第 461736 號函）
- * 不動產所有權移轉登記申請案，倘係債務人欲將不動產所有權移轉登記予債權人，因債權人拒不接受協同辦理申請，經債務人起訴後成立訴訟上和解，債權人同意協同債務人就登記為債務人所有之不動產，向地政機關辦理移轉登記為債權人所有。是債權人已為接受所有權移轉登記之意思表示，與前 75 年函所指情形不同。而此項命被告為一定意思表示之訴訟上和解，依法與確定判決有同一效力，視為自判決確定時已為其意思表示，毋庸強制執行。（內政部 77 年 12

月 15 日台內地字第 659329 號函)

七、申請人得否持憑法院確定判決申請移轉公同共有土地應有部分二分之一？

- * 民法第 828 條第 3 項規定：「公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。」該規定並未區分就公同共有物之全部或一部為處分而設有不同之規範，亦與本部 95 年 2 月 24 日函釋係就各公同共有人不得處分其潛在應有部分，以求脫離公同關係之情形有別。
- * 本案既經法院確定判決全體公同共有人應將公同共有物應有部分二分之一移轉予申請人，應屬全體公同共有人為公同共有物之處分，其公同關係仍存於剩餘之應有部分二分之一，並未消滅，亦無公同共有人因而脫離公同關係，其判決與上開民法規定尚無不符，登記機關自應受理申請人持憑該判決辦理登記。（內政部 102 年 5 月 22 日內授中辦地字第 1026650997 號函復苗栗縣政府）

八、申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，嗣經法院判決解除買賣契約回復所有權，應辦理塗銷登記或移轉登記？應否課徵土地增值稅？課徵契稅？

- ❖ 買賣雙方因合意成立土地買賣契約，並由賣方將土地移轉其所有權與買方後，嗣經雙方解除買賣契約，依民法第 259 條規定及最高法院 28 年上字第 2113 號判例，買方自負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀之方法，案經函准法務部 94 年 4 月 7 日法律決字第 0940002426 號函示，該登記依土地法第 72 條規定，應屬所有權移轉之變更登記。申請人自應依其所檢附之法院確定判決、或經法院核定之鄉鎮市調解委員會調解、和解筆錄等證明文件，分別以「判決移轉」、「調解移轉」或「和解移轉」為登記原因申辦之。
- ❖ 既屬土地所有權之移轉，除符合法定減免或不課徵要件者外，仍應課徵土地增值稅。
- ❖ 至於建物所有權之移轉應否課徵契稅乙節，按契稅之課徵，依契稅條例第 2 條規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」準此，已辦竣所有權買賣移轉登記之建物，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行

為，非屬上述條文所訂6項契稅課稅原因之範圍者，尚無課徵契稅問題。（內政部94年5月9日內授中辦地字第0940044433號函、內政部95年7月20日內授中辦地字第0950048420號函）

九、已辦竣所有權移轉登記之建物，事後得否雙方合意解除契約辦理登記？應以何為登記原因？

- * 依契約自由原則，契約既因當事人雙方意思表示一致而成立，該雙方當事人自得合意或依判決確定解除之。
- * 已辦竣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件，應以「買賣」為登記原因，並於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別。
- * 合意解除契約雖以買賣為登記原因，惟其成立之要件係因解除契約而返還給付物，故無須訂定公定買賣契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記。（96年5月17日內授中辦地字第0960045649號函）

申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，嗣解除買賣契約，檢附協議書申辦移轉登記，應否貼用印花稅票？

該協議書如經查明確屬因契約解除而返還所有權所立之契據，非屬印花稅法第5條第5款規定之課徵範圍。（財政部101年12月17日台財稅字第0920450700號函）

十、土地經辦妥公同共有繼承登記後，嗣和解或調解筆錄成立之內容係依全體繼承人之法定應繼分變更登記為分別共有，而未涉及所有權之移轉或分割取得分得部分之單獨所有權者，得否以「共有型態變更」為登記原因辦理登記？

- * 遺產分割之目的在於遺產公同共有關係之消滅或全部廢止，消滅公同共有關係之原因可為共有物分割或為共有型態變更登記，然將公同共有物之公同共有權利變更為分別共有，雖亦為消滅公同共有關係之原因，但並非分割共有物，而係分割以外之處分行為，是土地經辦妥公同共有繼承登記後，嗣和解或調解筆錄成立之內容係依全體繼承人之法定應繼分變更登記為分別共有，而未涉及所有權之移轉或分割取得分得部分之單獨所有權者，得以「共有型態變更」為登記原因辦理登記。（內政部101年7月19日內授中辦地字第1016003823號函）

復雲林縣)

貳、判決、和解、調解、調處共有物分割登記

一、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。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。(土地登記規則第100條)

* 欠繳之共有人所有權部之其他登記事項欄註記：「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費○○元及代管費用○○元(無代管情事者免登載)，繳清後發狀。」

二、法院判決共有物分割，共有人之一得否單獨申請共有物分割登記？

❖ 法院和解或調解成立之共有物分割，共有人之一得否單獨申請共有物分割登記？

❖ 土地登記規則第27條第4款及第100條所謂「法院確定判決」，就請求分割共有物事件之裁判言，法院之判決不論僅為命兩造當事人為共有物如何分割之主文宣告(形成判決)，抑併有命兩造就分割結果應協同辦理分割登記(給付判決)之主文宣示，地政機關均准以單獨申請登記。(內政部91年9月23日台內中地字第0910014692號函)

三、確定判決之效力是否及於單純受讓該權利標的物之人？

- ❖ 民事訴訟法第401條：確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼承人者，亦有效力。
- ❖ 上揭法條所謂繼承人，於以對物之關係為訴訟標的時，則凡受讓標的物之人，均包括在內(最高法院61年台再字第186號判例參照)。
- ❖ 訴訟既本於確認買賣契約，請求辦理所有權移轉登記，自係以對人之債權關係為其訴訟標的，而訴外人係單純受讓權利標的物之人，並未繼受該債權關係中之權利或義務，原確定判決之效力，自不及於訴外人。(內政部66年3月25日台內地字第721458號函)

- ❖ 民事訴訟法第254條第5項：第一項為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或

變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。訴訟結束後，當事人或利害關係人得聲請法院發給證明，持向該管登記機關請求塗銷該項登記。

- ❖ 受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記，登記機關應予受理。
- ❖ 已有前項註記之訴訟標的辦理移轉時，應將該註記內容轉載。
- ❖ 登記機關於辦理該註記登記完畢後，毋庸將登記結果通知該訴訟標的之不動產名義人。（內政部89年5月15日台內中地字第8978892號函、內政部98年5月20日內授中辦地字第0980724546號函）

四、訴訟標的之法律關係於訴訟繫屬後未辦理註記登記前已移轉於第三人者，登記機關可否受理該註記登記？

* 司法院秘書長 99 年函略以：「民事訴訟法第 254 條第 4 項、第 5 項規定，係就訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係移轉於第三人之情形為規範，以保障受讓人及他造當事人之權益，防止紛爭擴大。是如為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，該訴訟標的之法律關係於訴訟繫屬後未辦理註記登記前已移轉於第三人，揆諸前開規定之立法目的，登記機關似仍可受理該註記登記，並俟訴訟結束後，由當事人或利害關係人持法院發給之證明文件，向該管登記機關請求塗銷該註記登記。」

* 訴訟標的之法律關係於訴訟繫屬後未辦理註記登記前已移轉於第三人者，登記機關仍可受理該註記登記，並俟訴訟結束後，由當事人或利害關係人持法院發給之證明文件，向該管登記機關請求塗銷該註記登記。（內政部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函）

* 肇致無法貸款與開發利用受阻，且恐造成有心人士以此法律漏洞恣意濫用後架空保全程序，而內政部 99 年 9 月 27 日函釋有逾越民事訴訟法第 254 條第 5 項規定立法意旨，且司法院代表表示，司法院秘書長 99 年 9 月 20 日函釋見解現已不採，準此內政部 99 年 9 月 27 日函釋停止適用。（內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令）

* 未來如遇有訴訟標的物已移轉第三人時，登記機關審認標準為何？

1. 訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉(含訴訟繫屬前移轉)登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形(如繼承移轉取得)外，登記機關不予辦理訴訟繫屬註記登記。
2. 訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院裁判，或另循民事訴訟保全程序為之。

*** 已依本部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函辦竣註記登記者，後續將如何處理？**

1. 由不動產登記名義人依上開令規定申請塗銷註記登記；惟倘現登記名義人係於辦竣訴訟繫屬註記登記後始予取得訴訟標的不動產者，因其非屬善意第三人，不予受理其申請。
2. 登記機關於辦竣塗銷註記登記完畢後，應通知訴訟當事人及申請人。

五、民眾依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定向該管登記機關辦理訴訟繫屬事實註記登記後，於訴訟終結前可否由原請求登記之當事人申辦該訴訟繫屬註記之塗銷登記？

* 依民事訴訟法第 254 條規定申辦訴訟繫屬註記或塗銷該註記登記與否，屬當事人處分權之範疇，則當事人申請訴訟繫屬註記或塗銷該註記既為當事人得依法行使之處分權，自可於訴訟終結前，由原請求登記之當事人申辦該訴訟繫屬註記之塗銷登記；塗銷該註記後，當事人或利害關係人如認有註記之必要，仍可持憑起訴證明向該管登記機關申請訴訟繫屬註記登記。(內政部 102 年 4 月 25 日內授中辦地字第 1026033268 號函)

六、原告勝訴之確定判決是否有拘束被告之繼承人移轉登記之效力？

❖ 司法院秘書長：「按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，亦有效力，且和解成立者，與確定判決有同一效力，民事訴訟法第四百零一條第一項及第三百八十條第一項定有明文，故和解成立者，對於訴訟繫屬後因當事人死亡而包括的繼受其權利義務關係之繼承人，自應生效力。」(內政部 68 年 5 月 4 日台內地字第 16579 號函、內政部 88 年 7 月 23 日台內中地字第 8802901 號函)

七、依訴訟和解辦理分割登記，是項訴訟和解對拍定人是否有效力？ (內政部 61

年9月21日台內地字第489375號函)

八、共有人於和解共有物分割後未辦理登記前，將其部分持分移轉於第三人，該和解筆錄對該第三人是否有效力？（內政部77年5月3日台內地字第594065號函）

九、分割共有物之確定判決除當事人外對訴訟繫屬後為當事人之繼受人是否有效力？（內政部79年11月8日台內地字第848040號函）

- ❖ 民事訴訟法第401條：確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，亦有效力。
- ❖ 民事訴訟法第401條所謂繼受人，於以對物之關係為訴訟標的時，則凡受讓標的物之人，均包括在內（最高法院61年台再字第186號判例參照）。共有物分割請求權為分割共有物之權利，非請求他共有人同為分割行為之權利（最高法院29年上字第1529號判例參照），換言之，分割共有物之訴，其訴訟標的為物之關係，則依上揭規定及判例意旨，其確定判決或訴訟上之和解，對於受讓標的物之繼承人，亦有效力。
- ❖ 某甲於訴訟繫屬後將其部分土地移轉於某乙，其判決分割所有部分，辦理公同共有為某甲及某乙，並通知雙方協議登記其應有部分。

十、調處共有物分割，該調處結果對受讓之第三人是否有效力？

- ❖ 不動產標的所有權人與調處紀錄所載不符，該調處結果對受讓之第三人並不生效力。
- ❖ 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之調處結果不具有如確定判決之既判力，不得拘束當事人之繼受人。（內政部93年9月21日內授中辦地字第0930012910號函）

十一、共有土地之共有人中一人或數人之應有部分於訴訟繫屬前，已辦畢查封登記，查封登記未為塗銷前，他共有人得否持憑法院確定判決申辦共有土地分割登記？

- ❖ 按共有物之應有部分經實施查封後，共有人仍得依民法第824條規定之方法，請求分割共有物。惟協議分割之結果有礙執行效果者，對債權人不生效力。至於裁判分割，係法院基於公平原則，決定適當之方法而分割共有物，自不發生有礙執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力。是共有土地之共有人

中一人或數人之應有部分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，他共有人依法院確定判決申辦共有土地分割登記，登記機關應予受理。

- ❖ 登記機關受理該項登記，於辦理標示變更登記時，應將查封、假扣押、假處分或破產登記僅轉載於原被查封、假扣押、假處分或破產登記之共有人分割後取得之土地上。原登記用紙所有權部該查封、假扣押、假處分或破產登記次序之其他登記事項欄，應記明「因分割轉載於某地號」並於其備註欄記明分割事由及日期，同時將該項查封、假扣押、假處分、破產登記註銷。登記完畢並通知原囑託登記之執行法院及原債權人。（內政部74年1月7日台內地字第283984號函）

十二、共有土地經法院判決分割確定後，於辦理登記前，共有人之一之部分應有部分經辦畢查封登記，於該查封登記未塗銷前，其他共有人持憑法院確定判決，申辦共有土地分割登記時，地政機關應否受理？

- ❖ 不動產經裁判分割確定後，辦理分割登記前，經法院囑託查封登記，嗣地政機關於受理共有人依確定判決為分割登記時，該不動產之查封效力如何，及應如何執行查封行為，仍應由地政機關洽原囑託查封登記之法院辦理。（內政部88年8月18日台內中地字第8804614號函）

十三、申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，得否申請直轄市、縣(市)政府調處？

* 共有物之應有部分有限制登記者，非屬民法第 823 條第 1 項所定不得分割之情形，尚不得依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 16 條第 8 款規定予以駁回。

* 地政機關之處理方式：

1. 鑑於申請人繳交調處費用後，仍有最終無法依調處結果辦理登記之情形，縣市政府於受理調處前應明確告知申請人上開情形，由申請人自行決定續行調處或撤回調處申請。
2. 此類案件應於調處紀錄內敘明限制登記應於塗銷後（不含因完成拍賣之囑託塗銷），或經登記機關函詢原囑託限制登記之機關表示調處分割方式無礙執行

效果時，始得依調處結果辦理登記。登記機關辦理登記時，應將原查封、假扣押、假處分或破產等禁止處分事項轉載於被限制登記之共有人分得之部分，並於辦竣登記後通知限制登記之囑託機關。

3. 限制登記為「預告登記」，除請求權人已出席調處會議並同意將預告登記事項轉載於登記名義人所分得之部分，且經作成紀錄者外，申請人依調處結果申請登記時，應另檢附該預告登記請求權人之同意書，俾登記機關據以辦理登記。(內政部101年7月10日內授中辦地字第1016651201號函)

十四、繼承人於法院確定判決後，申辦完畢之繼承登記與法院確定判決之繼承人不符，如何依該法院確定判決申辦共有物分割登記？

- ❖ 共有人之一訴請法院判決共有物分割，因部分共有人死亡，判決主文爰除共有物分割外，對於已故共有人之繼承人亦明確諭示。惟原告持憑法院確定判決代位申辦繼承登記及共有物分割登記前，已故共有人之部分繼承人在判決確定後未持該確定判決而向登記機關申辦與判決意旨不符之繼承登記完畢。其與民事訴訟法第401條規定有違，故登記機關嗣後受理系爭土地判決共有物分割登記之申請，對與該判決意旨不符之原繼承登記應予撤銷，改依該判決意旨辦理繼承登記及共有物分割登記；登記機關於登記完畢後並應將結果通知原登記簿所載繼承人，各繼承人如有異議，宜循司法途徑解決。(內政部86年10月8日台內地字第8682708號函)

十五、繼承人於法院確定判決前，即已申辦分割繼承登記完竣，其申辦繼承登記之繼承人與法院確定判決之繼承人相符，得否依該法院確定判決申辦共有物分割登記？

- ❖ 土地共有人之一訴請法院判決共有物分割，因共有人甲已死亡，判決爰除共有物分割外，並命應由該共有人之五位繼承人就該共有人之應有部分辦理繼承登記。惟該五位繼承人於判決確定前，即已申辦分割繼承登記完竣，因其申辦繼承登記之繼承人與法院確定判決之繼承人相符，故該五位繼承人既經協議系爭土地之持分由其中一位繼承人繼承取得，尚無不合，亦無違該法院確定判決。故本案既經辦理繼承登記完竣，得依該法院確定判決申辦共有物分割登記。(內政部89年9月6日台內地字第8917185號函)

十六、拍定人持憑不動產權利移轉證書申辦土地所有權移轉登記，惟原土地所有權人欠繳費用，登記機關應否受理？

- ❖ 「政府機關依法令或本於法令之處分，對義務人有公法上金錢債權，依行政執行法得移送執行者，得檢具證明文件，聲明參與分配。」強制執行法第34條之1已有明定；債務人原欠繳之登記費，地政機關應依上開規定向執行法院聲明參與分配。另依同法第98條規定拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權。是以，拍定人持憑不動產權利移轉證書申辦土地所有權移轉登記，應予受理，該管地政事務所並應向債務人追繳欠繳之費用。（內政部90年1月17日台內中地字第8924537號函）

十七、裁判共有物分割涉及抵押權登記 民法

- 第 824 條 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。
共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。
共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。
變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。

- 第 824-1 條 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。

應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：

- 一、權利人同意分割。
- 二、權利人已參加共有物分割訴訟。
- 三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。

前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。

前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。

土地經法院裁判共有物分割，其中部分土地經法院裁定變價分割，辦理登記事宜

- ❖ 強制執行法第 131 條第 2 項：「執行名義係變賣繼承財產或共有物，以價金分配於各繼承人或各共有人者，執行法院得予以拍賣，並分配其價金，其拍賣程序，準用關於動產或不動產之規定。」
- ❖ 法院依民法第 824 條第 2 項規定判決共有物分割時，以原物之一部分分配予上訴人，他部分變賣，以價金分配予各共有人，則共有人溫○○等 116 人即取得執行名義，將來自得聲請法院拍賣淡文湖段○○地號土地以分配價金予共有人，至當事人未聲請法院拍賣前，登記機關應依法院判決所示變價分割價金應受分配之比例辦理登記。（內政部 100 年 1 月 31 日內授中辦地字第 1000040834 號函復苗栗縣政府）

土地登記規則

第一百條之一 依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。	一、本條新增。 二、配合民法第八百二十四條之一第四項及第五項增訂，法院裁判共有物分割，以原物分配時，共有人中有未受分配，或不按應有部分受分配，而以金錢補償者，應受補償之共有人就其補償金額，對於補償義務人分得之土地，有法定抵押權。該抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權，並應於辦理共
--	--

<p>前項抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。</p>	<p>有物分割登記時，一併予以登記，爰增訂本條，明定該抵押權登記之申請時機及登記完畢後登記機關應通知之義務。</p> <p>三、又上開法定抵押權係屬普通抵押權性質；且判決共有物分割，應受補償者有多數人時，該抵押權應按受補償金額比例登記為共有抵押權。</p>
--	--

<p>第一百零七條 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：</p> <p><u>一、抵押權人同意分割。</u></p> <p><u>二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。</u></p> <p><u>三、抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。</u></p> <p><u>前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。</u></p>	<p>一、配合民法第八百二十四條之一第二項增訂原以應有部分設定之抵押權，移載於原設定人分割後取得之土地之情形，爰修正第一項但書規定。</p> <p>二、共有人將其應有部分設定抵押權，嗣共有物經分割，該共有人未受原物分配，且有第一項但書之情形時，原設定之抵押權準用民法第八百八十一條第一項、第二項規定，由該共有人所受之價金分配或金錢補償，按各抵押權人之次序分配之，並對該價金債權或金錢債權有權利質權。是為處理上開原設定抵押權之登記，爰增訂第二項，明定申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請原抵押權塗銷登記；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人，以維他共有人之權益。</p> <p>三、申請人依第二項申請抵押權塗銷登記時，倘係依協議（含協議契約、和解、調解筆錄等）申請共有物分割登記者，因該抵押權人已同意其分割方法，故申請人應檢具抵押權人已同意塗銷該抵押權之相關文件辦理；又倘部分共有人依民法第八百二十四條申請法院裁判分割者，因其抵押權已有保障，故免再檢附抵押權同意塗銷之相關文件辦理。</p>
---	--

	四、又原設定之抵押權係以數宗土地權利為共同擔保者，辦理上開抵押權塗銷登記時，自應依第一百四十四條規定同時為該抵押權之部分塗銷及內容變更登記。
--	--

十八、依民法第824條第3項及土地登記規則第100條之1規定申請共有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記之實務作業方式

*抵押權係屬法定性質，與當事人合意成立抵押權之情形有別，其登記原因證明文件應為法院對共有物分割裁判確定之判決書，而非抵押權設定契約書，故該抵押權登記除需與判決共有物分割登記連件申請外，申請人得僅檢附登記申請書、登記清冊及身分證明等文件申辦登記。

*判決共有物分割涉有數個對價補償關係時，申請人固須同時申辦數個法定抵押權登記，並區分抵押權擔保檔號，惟考量其同源自法院判決共有物分割所生之債權，申請人得僅以一收件案提出申請，並將數抵押權填載於一登記清冊內；至各抵押權之他項權利檔號則比照本部94年10月6日內授中辦地字第0940726265號函示規定，即申請抵押權少於10個者，僅收一母號，剩餘抵押權則由登記機關以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號；但若抵押權數量多於10個（含10個）以上者，收2個（含2個）以上之母號，剩餘抵押權則由登記機關分別將各該母號以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號之方式辦理。

*倘應受補償人(即法定抵押權人)為未會同申請登記之共有人，其未繳之登記規費，得比照本部89年11月1日台內中地字第8971914號函規定，於其抵押權之其他登記事項欄註記「未會同申請，欠繳登記費○○○及書狀費，繳清後發狀」。(內政部99年7月5日內授中辦地字第09907248791號函)

十九、土地共有人原以其應有部分設定抵押權，嗣法院裁判共有物分割後僅獲得金錢補償時，負補償義務之共有人應如何為給付？

*抵押權人對抵押人所受金錢補償之金錢債權有權利質權。

*民法907條：為質權標的物之債權，其債務人受質權設定之通知者，如向出質人或質權人一方為清償時，應得他方之同意。他方不同意時，債務人應提

存其為清償之給付物。

- * 負補償義務之共有人如向受補償之共有人（出質人）為清償時，如為受領，應提出應受補償共有人已為受領及其給付已經原設定抵押權人（即質權人）同意之證明文件。
- * 如為提存，債務人應提存其為清償之給付物，提存時依提存法施行細則第 22 條規定，以應受補償之共有人（即出質人）為受取權人，並在提存書記載提存款設定有債權質權及質權人姓名，於出質人提出已清償所擔保之債權或質權人同意領取之證明文件，始得領取。（法務部 101 年 9 月 10 日法律字第 10103106110 號函、內政部 101 年 10 月 5 日內授中辦地字第 1016651718 號令）

二十、提存應受補償之金額可否扣除相關稅費？

- ❖ 「強制執行法第一百三條第二項所謂『法院就已為對待給付，予以證明書』者，係指依執行名義判決所命對待給付之本旨已為給付之證明書而言。故如法院提存書所載提存之金額，低於執行名義判決所命對待給付之金額，則該提存書尚難謂係該條所定之證明書，從而地政機關自不能依該條所定，視為已為意思表示，而為所有權移轉登記。」內政部 72 年 10 月 18 日台內地字第 187897 號函同意法務部轉據司法院秘書長 72 年 9 月 23 日秘台廳（一）字第 01711 號函。
- ❖ 申請人提存證明文件內所提存之金額，自應為該共有人應受補償之金額，始為正當，其與申請人代未會同共有人繳納之稅費係屬二事，申請人本得以另一債權關係向共有人求償其代繳之稅費，或另循司法途徑解決。（內政部 99 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0990047473 號函復陳情人）

二十一、權利人持憑法院確定判決，申辦共有物分割登記，涉及金錢補償時，應依下列規定辦理：（內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8178260 號函）

1. 於法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償之判決，無須提出已為對待給付之證明文件。
2. 於法院依兩造之分割協議契約命為應協同辦理共有物分割登記之判決，如主文未諭示應同時提出對待給付之條件者，亦無須提出已為對待給付之證明文

件。如主文諭示應同時提出對待給付之條件，且申請人為依該判決應負金錢給付義務之共有人者，應檢附其已為對待給付之證明文件。

二十二、共有人持法院之確定判決書，申辦耕地判決分割登記，惟有全體共有人維持共有之情形，地政機關得否受理登記？

* 農業發展條例第16條第1項第4款規定係為解決共有耕地糾紛並達產權單純化之目的，始例外不受面積限制而得分割為單獨所有，.....當事人申請分割後仍維持全體共有人共有之分割情形，揆諸前開說明，分割共有物係為消滅共有關係，且法院為分割共有物之裁判時，除有依物之使用目的不能分割或部分共有人明示就分得部分願維持共有者外，亦不能創設新的共有關係，例如准許土地共有人，就土地一部分請求分割，或僅將共有物之一部分予以分割，而其餘部分則分歸某部分共有人共有之情形...。準此，上開分割情形與前揭規定似有未合。惟如遇有具體個案涉訟者，自以法院之確定判決為準。（內政部91年2月25日台內地字第0910003153號令）

* 依本條例第16條第1項第三款及第四款規定申請分割之耕地，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其應有部分，仍維持共有者，不在此限。依前項規定辦理分割者，其分割後之耕地不得有全體繼承人或全體共有人維持共有之情形。但持憑法院之確定判決或和解筆錄辦理分割者，不在此限。（內政部101年11月12日台內地字第1010349333號令修正耕地分割執行要點第11點）

二十三、共有人持法院之確定判決書，申辦耕地判決分割登記，惟有分割後之耕地宗數超過共有人人數之情形，地政機關得否受理登記？

* 農業發展條例第16條第2項規定「前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」原係該法施行細則第10條所規定，惟考量限制「耕地分割後之宗數，不得超過共有人人數。」已涉及限制人民權利，爰由施行細則提升至法律位階，至其立法意旨係為避免耕地遭共有人任意分割，產生細碎分割而影響農業之合理經營。故農業發展條例92年2月7日修正公布後，依該條例第16條第1項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，如係法院

確定判決，亦應遵循分割後之宗數，不得超過共有人人數之基本原則。

- * 本案應請地政事務所將修正後農業發展條例之規定及行政院農業委員會函一併函知地方法院；如共有人持上開法院之確定判決書判決分割後之宗數超過共有人人數向該所申辦共有物分割登記，地政機關應予駁回。(內政部 92 年 6 月 19 日台內地字第 0920008963 號)

二十四、法院確定判決共有物分割，判決結果部分共有人非分得其原應有部分之土地，登記機關得否依判決結果辦理登記？

- * 裁判分割之方法如何適當，就具體個案法院有斟酌之權，其判決是否得當，非屬地政機關審查之範圍。
- * 民法第 759 條及第 824 條之 1 第 1 項規定，共有人自判決分割確定時起，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，不以登記為生效要件。
- * 既經法院判決確定，地政機關自應依判決結果辦理登記。
- * 法院裁判共有物分割後，共有人分得部分是否有超過其原應有部分，是否含有互易性質，係應否課稅問題，有關土地稅法適用疑義，宜請申請人先洽主管稅捐稽徵機關釐清後，再行檢具相關證明文件申辦土地登記事宜。(內政部 101 年 6 月 8 日內授中辦地字第 1016035050 號函復新竹縣政府)

參、調處登記

一、直轄市縣(市)政府應否受理申請調處對造人之一為受監護宣告者之共有物分割糾紛案件？

- * 監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分不動產，非經法院許可，不生效力。(民法 1101、1113)
- * 共有物分割涉及權利移轉變動，性質上屬於處分行為。
- * 直轄市縣市政府受理調處共有物分割爭議，依規定通知監護人代受監護人到場與他共有人協議時，宜一併告知須檢附法院同意其代理受監護人所有共有土地分割進行調處協議及擬分割之方法之證明書件，如調處當事人間未能達成監護人報經法院同意之分割結果之協議，或任何一造經二次通知未能全部到場時，直轄市縣(市)政府仍應依規定予以裁處。
- * 倘監護人不服調處結果，可於接到調處結果通知後 15 日內向司法機關訴請審

理，尚無因而損及受監護人之權益。（內政部 101 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1000050622 號函復新市政府）

二、依不動產糾紛調處紀錄辦理登記時，得否比照民法第 824 條之 1 規定，於抵押權人已參加調處或經通知調處而未參加時，即逕將其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分？

- *我國的訴訟程序是以三級三審制為原則，權利人於訴訟中，有法律上之利害關係者，適用民事訴訟法有關訴訟參加之規定，權利人於訴訟參加後，就分割方法陳述之意見，法院於為裁判分割時應予斟酌，且若權利人未自行參加者，於訴訟繫屬中，任何一共同有人均可請求法院告知權利人參加訴訟。如其已參加訴訟，則應受該裁判之拘束；至若經訴訟告知而未參加者，亦不得主張訴訟之裁判不當。
- *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之調處結果，僅係仲裁之意，並未與法院之確定判決有同一之效力，尚無法比照民法第 824 條之 1 規定，於抵押權人已參加調處或經通知調處而未參加時，即逕將其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。
- *受理調處時，應書面通知抵押權人到場參與調處及表示是否同意抵押權轉載於原設定人分割後取得之土地上之意見。抵押權人倘經二次通知不到場，該抵押權仍應轉載於分割後各宗土地之上；但辦理登記之前，申請人如取得抵押權人同意者，則依同條但書規定，將該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。（內政部 95 年 4 月 26 日內授中辦地字第 0950043409 號函、內政部 100 年 3 月 21 日內授中辦地字第 1000042309 號函復苗栗縣政府）

三、不動產糾紛調處委員會得否受理共有土地或建物之標示分割？

土地法第 34 條之 1 第 6 項，其所謂之「依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者」，係指共有土地之權利分割而言（即指共有物分割），並不包括得依多數決辦理之標示分割在內。（內政部 101 年 3 月 22 日內授中辦地字第 1016032764 號函復台北市政府）

四、部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定處分共有土地，而他共有人依同

法條第 6 項規定申請調處，地政機關應否受理其調處？

- *如認地政機關應不再受理不同意處分之共有人申請調處，已增加法律所無的限制，進而無從落實不動產糾紛調處委員會紓減訟源之立法目的。
- *如無其他應停止登記進行之事項，登記機關仍應依職權續辦土地法第 34 條之 1 規定申請之所有權移轉登記。
- *於辦竣該移轉登記前，因共有人間之共有關係仍為存續，不得逕予駁回申請調處分割共有物，但於辦畢移轉後，因共有人間之所有權消滅，地政機關自得以無從調處分割為由駁回其申請。（內政部 98 年 1 月 5 日內授中辦地字第 0970054318 號函復新竹縣）

時效取得權利登記

內政部地政司

科員江宛瑛

時效取得土地權利登記摘要

壹、土地使用收益之權利性質

一、債權關係

二、物權關係

三、得主張因占有時效完成而辦理權利登記之種類

貳、我國民法之時效制度

一、取得時效(民法 768~772)及其效果(最高法院 29 上 1003)

二、消滅時效(民法 125~147)及其效果(最高法院 29 上 867)

參、時效取得之構成要件與意義

一、構成要件：意思表示及事實行為。

二、意義：時效取得制度乃對物支配之轉化。

使占有人之占有事實(即事實支配力)取得權利(即觀念之支配)權源。(由無權占有變成有權占有)

肆、不動產之時效取得制度構成要件分析

一、主觀要件：占有之事實(即對

物有事實上之管領能力)

二、客觀要件：

(一)他人未經登記之以不動產為標的之財產權

(二)一定期間之經過：基於保護社會現狀及交易安全(民法第 769 條及第 770 條)

伍、占有時效取得之中斷(民法第 771 條)

一、變為不以所有之意思而占有

二、變為非和平或非公然占有

三、自行中止占有

四、為他人侵奪

五、標的物滅失

以上之時效中斷規定具絕對性，已
進行之期間全部無效，須再另行取
得時效之要件，始得重行起算。

六、所有人依物上請求權規定，訴
請返還占有物

此項訴訟繫屬而生時效中斷，係民
事訴訟法第 54 條所稱之起訴而中
斷。

時效不中斷之例外情形：1. 所有人
撤回起訴，2. 裁判確定駁回所有人
之訴訟。

陸、時效取得制度之法律效果

一、占有人之登記請求權(最高法院 43 年臺上字第 921 號判例參照)

二、登記名義人無協同登記之義務(最高法院 68 年臺上字第 1584 號判例及民國 70 年台上字第 381 裁判參照)

占有人占有不動產之權利，須自登記完成之日，始取得主張之權利。

柒、不動產登記之相關法源依據

一、民法

二、土地法

三、土地登記規則

四、時效取得地上權登記審查要點

捌、時效取得權利須經地政機關受理之必要性

一、占有人因取得時效完成，其登記請求權有無消滅時效之適用？（司法院 84.3.7 廳民一字第 13341 號函及最高法院 80 年度第 2 次民事庭會議）

二、土地所有人提出拆屋還地訴訟，占有人得否提出時效取得

權利之抗辯？（最高法院 88 年
台上字 404 號裁判）

玖、時效取得所有權之登記實務

一、未登記土地

（一）河川境界線內之土地

（二）公告之保安林地

（三）政府依法編定之公用道路或
水溝

二、原私人所有因流失未辦理回復
之土地

（一）原所有人回復所有權之請求
權有無消滅時效之適用？（司

法院解字第 2973 號解釋)

(二) 占有人得否主張時效取得該種土地？(28 年院字 1833 號解釋及 28 上字第 2301 號判例)

三、已完成登記之土地

(一) 已登記所有權人之物上請求權有無消滅時效之適用？(司法院大法官解釋字第 107 號及 164 號解釋)

(二) 占有人主張之權利是否推定其適法有此權利？(民法第 943 條)

拾、時效取得所有權以外之他項權利登記實務(以時效取得地上權登記審查要點佐證說明)

一、占有人之主張應符合民法時效取得規定及土地登記規則第118條規定

二、占有範圍申請測繪位置

三、不得申請時效取得登記權利之土地限制

四、占有移轉之限制

五、占有事實

六、占有人申請登記時，應填明所有人之現住址

七、占有時效中斷

八、登記機關之審查

九、公告期間異議之處理

拾壹、私權爭執

一、土地登記規則第 57 條第 1 項
第 3 款規定。(審查期間)

二、時效取得地上權登記審查要點
第 15 點

三、土地法第 59 條。(公告期間及
調處辦法第 16 條)

拾貳、異議案件之調處及行政救濟

戶籍資料辨讀

台中市清水區戶政事務所

課長劉醇宏

《日據時期戶籍資料辨讀》

講習授課大綱

臺中市清水區戶政事務所

課長劉醇宏

中華民國 103 年 5 月 日

【目 錄】

- 壹、 前言
- 貳、 戶政制度
- 參、 戶口調查簿
- 肆、 本籍、寄籍
- 伍、 戶籍用語
- 陸、 年代表
- 柒、 新舊地名
- 捌、 印鑑證明
- 玖、 其他及意見交流
- 附件一
- 附件二
- 附件三
- 附件四
- 附件五

《日據時期戶籍資料辨讀》講習授課大綱 103.05

主講人：臺中市清水區市戶政事務所
課長劉醇宏

電話：(04) 2628-0801

傳真：(04) 2628-0809

壹、前言：

貳、臺灣日據時期戶政制度沿革：

- 一、明治二十九（西元一八九六）年：制定〔台灣住民戶口調查規〕。
- 二、明治三十六（西元一九〇三）年：制定〔戶口調查規程〕。
- 三、明治三十八（西元一九〇五）年：舉行全島大規模戶口調查及制定〔戶口規則〕。
- 四、昭和十（西元一九三五）年：制定〔戶口規則〕、〔戶口規則施行規程〕、〔戶口調查規程〕。
- 五、日據時期之戶口調查（七次）及行政區劃（十次）：

參、現存戶政事務所之日據時期戶口調查簿分為二種（以大正九年為分界）：如附件一。（P. 17）

- 一、舊簿：設廳時期，登載明治三十八（西元一九〇五）年至大正九（西元一九二〇）年初之戶口調查資料。
- 二、新簿：置州時期，登載大正九（西元一九二〇）年至昭和二十（西元一九四五）年間之戶口調查資料。

肆、戶口調查簿冊內之本籍、寄籍資料之區分：

- 一、本籍戶口調查簿：其編製方法，依日據時期戶口規則第五條之規定：「本島（臺灣）人在市街庄區之地域內設定本籍者，以戶主為本，每一戶編製之。」。

二、寄籍戶口調查簿：其編製辦法，依戶口規則之規定：「以世帶主為本，每一世帶編製之。」所謂寄留係指「於本籍外，在一定場所所有住所或居所者，視為寄留者。」。

伍、戶口調查登記簿用語之釋譯：

一、現住所欄：記載有戶長之地址。

二、本籍或本居又ハ本國住所欄：本欄登載本籍或本居地或本國住所。

(一)住所如與本籍同，填『現住所』。

(二)現住所為寄留地則填本籍地住所。

(三)本籍地如為中國住所填中國住所。

(四)本籍地如為日本內地者，則填寫日本住所。日本內地於明治三十(西元一八九七)年行政區劃，共計有四十七縣。

三、族稱欄：

(一)華族：早期日本人對授有爵位之公、侯、伯、子、男等貴族，統稱華族。

(二)士族：係指日本人舊武士的家世或指讀書人的家風，統稱士族。

(三)平民：華族、士族之外統稱平民。

四、戶主ト為リタル年月日事由欄：

本欄記載戶長之變更年月日及變更之理由，其名詞譯釋如下：

(一)前戶主死亡ニ付戶主相續：因前戶長死亡，現戶長繼為戶長。

(二)分家(戶)：另立新戶。

(三)廢戶(家)再興：當事人因離婚或終止收養而需恢復原戶籍或隱居

再復出，使已廢絕之家再回復之謂。

(四)前戶主隱居二付戶主相續：

(五)一家分立：另立一戶，創立新戶。

(六)家督相續：

(七)分家二依り戶主ト為ル：因分家（戶）而當戶主。

(八)分家二付戶主トナリ：因分家（戶）而當戶主。

五、事由欄(個人記事欄)：

本欄為登載個人身分、身分變更、素行紀錄、遷徙住址、發生日期等，該欄內名詞簡釋如下：

(一) 養子緣組：

(二) 離緣：

(三) 親權者：父母之法定代理權與監護權。

(四) 後見人更迭：

(五) 保佐人：保護人，協助監護人監護或行使準禁治產監護。

(六) 入籍：係指一般原因遷入他家。另因結婚遷入他家，謂為「
」；因收養而遷入他家，謂為「
」。

(七) 離戶(籍)：家屬不遵從家長，而被家長將其從家屬中除去之意，或成年人惡意分家斷離與原戶關係。

(八) 送戶：指未成年人被送去他戶做為養女或童養媳。

(九) 本居地復歸：回本籍地復籍。

(十) 遺跡相續：本籍地戶長死亡，本人仍住寄留地繼任本籍地戶長。

(十一) 拒絕復籍：一為家屬未得戶主同意而結婚，二為收養子女入

他家，未得雙方戶長之同意，自結婚、收養事實發生日起一年內拒絕其復籍。

(十二) 屆出：提出申請。

(十三) 取下願：退件申請。

(十四) 行衛不明：行方不明。

(十五) 水害：水災。

(十六) 失火：因過失引發火災。

(十七) 違犯：違反法規或犯罪。

(十八) 贈賄：送紅包。

(十九) 橫領：不法奪取或詐欺。

(二十) 寄留：於本籍外，在一定場所有住所或居所者，視為寄留者。

(二十一) 退去：遷回本籍地，寄留地除戶。

(二十二) 轉寄留：本籍人口在遷徙地再遷徙保留本籍。

(二十三) 轉居(籍)：本籍人口轉住他處變更本籍。

(二十四) 甲名：日據早期戶籍仍沿用我國清朝保甲制度，以十戶為一甲，十甲為一保，甲置甲長，保置保正一人。

(二十五) 番地：為戶籍行政管理上便利，將戶籍配以土地番號(即「地番」)，改稱為「番地」，相當於現今之門牌。另在未登錄之土地(例如河川地、國有土地等)上設有戶籍者，則設置「番戶」管理。

(二十六) 死亡絕戶(家)：單身戶戶主死亡無人繼承。

(二十七) 削除(抹消)：刪除。

(二十八) 取消：撤銷。

(二十九) 廢戶(家)：除戶除籍無人再繼任戶長。

(三十) 隱居：

六、種族欄：

(一) 內地人(日本人)，填『 』。

(二) 福建人，填『 』。

(三) 廣東人(係指客家人)，填『廣』。

(四) 其他漢人，填『漢』。

(五) 熟蕃人或稱〔 〕族，填『 』或『 』。

(六) 生蕃人或稱〔 〕、〔 〕族，填『 』或『 』。

(七) 中國人有 3 種情形，填『 』、『 』或『 』。

(八) 韓國人填『 』。

(九) 滿州國人填『 』。

(十) 〔 〕人，填『佛』；〔 〕人，填『米』。

前各項種族依父填列，不明時依母辦理。

七、阿片吸食欄(吸食鴉片欄)：

本欄限經特准吸食阿片煙膏者填『阿』。

八、纏足欄：

纏足者填『纏』，解纏者填『解』。

九、種別欄：

主要登載於戶口調查副簿內，由警察人員依戶口實查戶口種別分為三種，第一種每年查一次，第二種每六個月查一次，第三種每月查一次，每種分類如下：

- 第一種
- 第二種
- 第三種

十、不具欄：

- (一)
- (二)
- (三)
- (四)

十一、種痘欄：

(一)明治四十三（西元一九一〇）年以前施行種痘者，初種填『一』，再種填『二』，三種填『三』。

(二)明治四十四（西元一九一一）年以後填種痘年次，並載明『感』或『不感』，如『四四感』或『四四不感』。

(三)大正十四（西元一九二五）年施行之種痘有感填『十四感』，無感免記載。

(四)生後第一次種痘如果不感填『不感』。

(五)有痘瘡經過填『痘』。

十二、續柄欄：續柄為戶主（本籍）世帶主（寄籍）對戶內人口之稱謂。

（一）祖父：父之生父（養父、繼父），母之生父（養父、繼父）。

（二）祖母：父之生母（養母、繼父之妻、父之後妻），母之生母（養母、繼母、父妾）。

（三）祖父妾：父之生父（養父、繼父）之妾，母之生父（養父、繼父）之妾。屬合法婚姻。

（四）大伯父：祖父母之兄（即俗稱「伯公」，源自曾祖父母，與祖父母同輩，為四等親）。

（五）大伯母：祖父母之兄之妻、妾。

（六）大叔父：祖父母之弟（即俗稱「叔公」，源自曾祖父母，與祖父母同輩，為四等親）。

（七）大叔母：祖父母之弟之妻、妾。

（八）伯父：父之兄長（即源自祖父母，與父母同輩，為三等親）。父之過房子、螟蛉子，較己身年長者。

（九）伯母：伯父之妻、妾。

（十）叔父：父之弟（即源自祖父母，與父母同輩，為三等親）。父之過房子、螟蛉子，較己身年幼者。

（十一）叔母：叔父之妻、妾，祖父母之養女、養媳。

（十二）父：戶主之親生父、養父、繼父。

（十三）母：戶主之親生母、養母、繼母或父妾之升正。（妾之升正即為後妻）

（十四）父妾：戶主之親生父、養父、繼父之偏房。屬合法婚姻。

（十五）妻：戶主之配偶（即原配、正妻、正夫人）。

(十六) 妾：戶主之偏房(即如夫人)，乃習慣上承認「正妻」外之妻。

(十七) 內緣妻：未依法結婚登記但同居在男方戶內之女子。

(十八) 兄：同父同母所生之子，同父異母所生之子，同母異父所生之子，父母親之養子，父母親之螟蛉子，母之私生子；以上，年歲比戶主為多。及姊之招婿，兄之寡婦之招夫。

(十九) 弟：同父同母所生之子，同父異母所生之子，同母異父所生之子，父母親之養子，父母親之螟蛉子，母之私生子；以上，年歲比己身為少。及妹之招婿，弟之寡婦之招夫。

(二十) 姊(即姊)：同父同母所生之女，同父異母所生之女，同母異父所生之女，父母親之養女，父母親之尚未「頭對」(即婚配)之養媳，母之私生女；以上，年歲比戶主為多。及兄長之妻、妾。

(二十一) 妹：同父同母所生之女，同父異母所生之女，同母異父所生之女，父母親之養女，父母親之尚未頭對之養媳，母之私生女；以上，年歲比戶主為少。及弟之妻、妾。

(二十二) 男：係指「嫡子」，為戶主與正妻所生之男子。按出生順序依序排列為長男、二男、三男…等。

(二十三) 女：戶主與正妻所生之女子。按出生順序依序排列為長女、二女、三女…等。

(二十四) 過房子：原則上係指「同宗養子」而言，惟過房子有時兼賅「同姓養子」，蓋俗認同姓即同宗。故過房子在一般情形過繼養家後，仍不與原本生家斷絕親屬關係。即為同姓同宗者之所生之子，過繼戶主己身。

(二十五) 螟蛉子(養子)：詩經云：『螟蛉有子，螺贏負之。』，故稱

養子為螟蛉子，原則上係指「異姓養子」而言，收養後與原本生家斷絕親屬關係；即為他姓他宗者之所生之子，過繼己身。

(二十六) 庶子：與妾所生之子女。可準正（升正）為「嫡子」。稱其父之正妻為「嫡母」。

(二十七) 私生子：戶主與無婚姻關係女子所生之子女。戶主為女子時，其與不詳男子所生之子女。(現稱非婚生子女)。

(二十八) 養女：為他姓之所生之女，過繼己身。但可與未婚夫結婚，完婚後戶口調查簿上即改為婦（媳婦），亦可再過繼他人為養女。

(二十九) 媳婦仔：係以將來擬婚配養家特定之男子為目的之收養，即童養媳，自幼收養入戶，準備作為戶主所生之子或養子、螟蛉子之妻（俗稱緣女）。亦可改為養女而嫁出。

(三十) 婦（媳婦）：戶主所生之子、養子、螟蛉子之妻、妾。或夫（妻）單獨收養之養子、螟蛉子之妻、妾。

(三十一) 婿（招婿）：戶主為所生之女、養女、媳婦仔所招迎之贅婿。

(三十二) 夫（招夫）：女戶主為本身所招迎之贅夫。

(三十三) 從兄：伯父、叔父之子、養子、螟蛉子，年歲比戶主為多（即堂兄，源自祖父母，係伯父、叔父所生之較己年長男子，與本身同輩為四等親）。或從姊之招婿。

(三十四) 從弟：伯父、叔父之子、養子、螟蛉子，年歲比戶主為少（即堂弟，源自祖父母，係伯父、叔父所生之較己年幼男子，與本身同輩為四等親）。或從妹之招婿。

(三十五) 從姊：伯父、叔父之女、養女、媳婦仔，年歲比戶主為多（即堂姊，源自祖父母，係伯父、叔父所生之較己年長女子，與本身

同輩為四等親)。或從兄之妻、妾。

(三十六) 從妹：伯父、叔父之女、養女、媳婦仔，年歲比戶主為少(即堂妹，源自祖父母，係伯父、叔父所生之較己年幼女子，與本身同輩為四等親)。或從弟之妻、妾。

(三十七) 又從兄：從兄、從弟、從姊、從妹之庶子(即堂兄弟姊妹與妾所生之男子)。

(三十八) 又從妹：從兄、從弟、從姊、從妹之庶女(即堂兄弟姊妹與妾所生之女子)。

(三十九) 從兄違：戶主之生父、養父、繼父之從兄、弟(即源自曾祖父母，係伯公、叔公所生之男子，與父母同輩為五等親之長輩)。或從姊違之夫婿，同輩母之親屬。

(四十) 從姊違：戶主之親生父、養父、繼父之從姊、妹(即源自曾祖父母，係伯公、叔公所生之女子，與父母同輩為五等親之長輩)。或從兄違之妻、妾。

(四十一) 從弟違：從兄、從弟、從姊、從妹所出之子、養子、螟蛉子(即堂兄弟姊妹所生之男子，源自祖父母，與子女同輩為五等親之晚輩)。或從姊、妹之私生子，從妹違之夫婿。

(四十二) 從妹違：從兄、從弟、從姊、從妹所出之女、養女、媳婦仔(即堂兄弟姊妹所生之女子，源自祖父母，與子女同輩為五等親之晚輩)。或從姊、妹之私生女，從兄弟之妻。

(四十三) 又從兄違：從兄、姊違所生之男子、養子、螟蛉子(即參照從兄違類推，為六等親)。

(四十四) 又從姊違：從兄、姊違所生之女子、養女、媳婦仔(即參

照從兄違類推，為六等親)。或又從兄違之妻、妾。

(四十五) 又從弟違：從弟、妹違所生之子、養子、螟蛉子(即參照從弟違類推，為六等親)。或從姊、妹違約定從母姓所生之男子或私生子(即俗稱「抽豬母稅」)。

(四十六) 又從妹違：從弟、妹違所生之女、養女、媳婦仔(即參照從弟違類推，為六等親)。或從姊、妹違約定從母姓所生之女子或私生女。

(四十七) 甥：兄、弟、姊、妹所生之男子、養子、螟蛉子(即現稱「姪」、「甥」，源自父母，與子女同輩之男子為三等親)。或姪之招婿。

(四十八) 姪：兄、弟、姊、妹所生之女子、養女、媳婦仔(即現稱「姪女」、「甥女」，源自父母，與子女同輩之女子為三等親)。或甥之妻、妾。

(四十九) 又甥：甥、姪所生之子、或養子、螟蛉子(即姪、姪女、甥、甥女所生之男子，與孫同輩為四等親)。

(五十) 又姪：甥、姪所生之女、或養女、媳婦仔(即姪、姪女、甥、甥女所生之女子，與孫同輩為四等親)。

(五十一) 孫：戶主所生之男子、女子、過房子、螟蛉子、養女，以上渠等所生之男子、女子、過房子、螟蛉子、養女。

(五十二) 曾孫：戶主之孫所生之子女。

(五十三) ：即家婢，入本戶籍進入本家幫傭、服侍之人。

(五十四) ：即婢生子，為 與戶主所生之子，為私生子(非婚生子女)之一種。

(五十五) 同居人：

(五十六) 同居寄留人：

(五十七) 雇人：即因工作之故，暫時將戶籍寄留於雇主之家之稱謂。

(五十八) 連子：再婚女子與前夫所生之子女隨同入戶者。

[註] 親等例：如附件二。(P. 19)

◇ 一等親：父、母。子、女（源自本身）。

◇ 二等親：兄、弟、姊、妹（源自父母）。祖父母。孫。

◇ 三等親：伯父、叔父（源自祖父與父母同輩）。

甥、姪（源自父母，與子女同輩）。

曾祖父母。曾孫。

◇ 四等親：從兄、從弟、從姊、從妹（源自祖父母，與本身同輩）。

大伯父、大叔父（源自曾祖父母，與祖父母同輩）。

◇ 五等親：從兄違、從姊違（源自曾祖父母與父母親同輩）。

從弟違、從妹違（源自祖父母與子女同輩）。

◇ 六等親：又從兄違、又從姊違（源自曾祖父母與本身同輩）。

又從弟違、又從妹違（源自祖父母與孫同輩）。

十三、父母欄：

(一) 父母欄為記載當事人之父母姓名。

(二) 養子緣組(收養)入戶，不記養父母姓名只在續柄細別填記為何人之養子女。

十四、前戶主卜ノ續柄榮稱職業欄：戶主與前戶主之親屬關係及其榮銜、

職業欄。

(一)續柄：在本欄係載明前戶長姓名及其與現戶長之親屬關係。

(二)榮稱：即榮銜，有官位(階)獲勳或清朝秀才、舉人、進士等之登載。

(三)職業：參考職業例，如附件三。(P. 20)

十五、續柄細別榮稱職業欄：戶主與戶內人口之親屬關係及其榮銜、職業欄。

十六、續柄細別欄：為易辨識與戶主關係及加註何人之配偶、子女、養子女…等。

十七、姓名欄：

(一)姓名：一人只登記一名，從每人乳名、土名、書名、官章、字、號或別號中選用一名字登記於戶口調查簿中，以後不得任意更改。

(二)更改姓名：因同名或職業關係必須改名時須經本籍地官署許可。

十八、出生年月日欄：

出生之年月日係以日本天皇年號配合陽曆記入。

陸、年代對照表：如附件四。(P. 25)

一、明治天皇時期為明治元年至四十五年(月 日)止，翌日起

改年號為大正元年（ 月 日）。

二、 大正天皇時期為大正元年（ 月 ）至十五年（ 月 日）止，翌日起改昭和元年（ 月 日）。

柒、 新舊地名對照：如附件五。（P. 32）

捌、 印鑑證明

玖、 其他及意見交流

【附件一】本籍戶口調查簿

(一) 舊簿

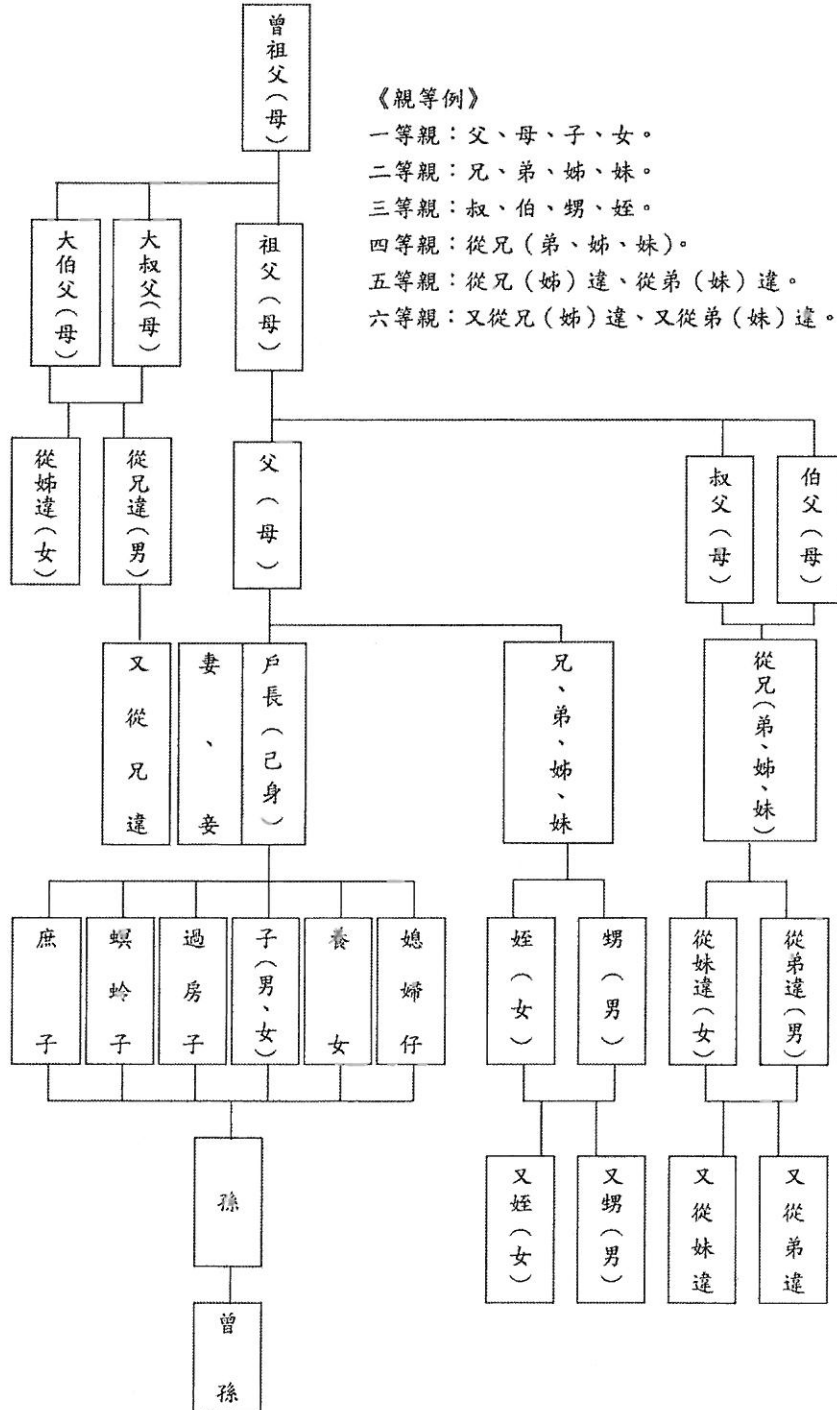
警番號										現住所																		
事由					事由					種族					種族													
足	纏	吸食	阿片	族種	足	纏	吸食	阿片	族種	稱	族	住所	本國	又八	本居													
痘種	具不	別種	痘種	具不	別種	痘種	具不	別種	痘種	具不	別種																	
柄續					柄續																							
					主戶																							
月	生	姓	職	業	細	價	母	父	月	生	姓	業	稱	主	價	母	父	事	月	日	年	月	日	十	戶	主		
年									年																			
月							別	生	出	月							別	生	出									
日									日																			

舊式本籍戶口調查簿之格式如左：採黑色印刷並分甲號及乙號二種樣式：
本籍戶口調查簿之一，甲號。

甲
號

【附件二】

日治時期戶口調查簿親屬稱謂系統表



【附件三】日據時期戶口調查簿職業例

畑作	
請負人	
七輪製造職	
糊摺白造	
摺白石工	
靴直	
鑄掛	
貸地	
貸家業	
貯金	
地金買	

金物商	
反物商	
太物商	
蒲團商	
荒物商	
吳服商	
白墨製造	
白粉製造	
白玉製造	
易者、卜者	
手品師	
方角見	
神卸	

鶯飼	
豚種付	
縁事周旋	
中立業、周旋業	
落語家	
菓子	
餅	
饅頭	
三角藺細工	
下駄製造	
大工職	
左官職	
鳶職	

寫真業	
活動寫真	
八百屋	
筆耕日傭	
腦丁	
抱車夫	
給仕	
小使	
硝子商、硝石商	
興行師、俳優	
人形芝居	
酌婦	
搬人夫	

湯屋、風呂屋	
床店營業	
花居請元	
兩替	
質屋	
噓方	
子守	
古本賣買	
餛飩	
弁當屋	
龍骨車製造	
賄長	
玄米仲買	

【附件四】年代對照表（西元 1801-2014 年）

中國年號	日本年號	西元	干支	生肖	清朝年號
民前 111	享和 1	1801	辛酉	雞	嘉慶 6
民前 110	享和 2	1802	壬戌	狗	嘉慶 7
民前 109	享和 3	1803	癸亥	豬	嘉慶 8
民前 108	文化 1	1804	甲子	鼠	嘉慶 9
民前 107	文化 2	1805	乙丑	牛	嘉慶 10
民前 106	文化 3	1806	丙寅	虎	嘉慶 11
民前 105	文化 4	1807	丁卯	兔	嘉慶 12
民前 104	文化 5	1808	戊辰	龍	嘉慶 13
民前 103	文化 6	1809	己巳	蛇	嘉慶 14
民前 102	文化 7	1810	庚午	馬	嘉慶 15
民前 101	文化 8	1811	辛未	羊	嘉慶 16
民前 100	文化 9	1812	壬申	猴	嘉慶 17
民前 99	文化 10	1813	癸酉	雞	嘉慶 18
民前 98	文化 11	1814	甲戌	狗	嘉慶 19
民前 97	文化 12	1815	乙亥	豬	嘉慶 20
民前 96	文化 13	1816	丙子	鼠	嘉慶 21
民前 95	文化 14	1817	丁丑	牛	嘉慶 22
民前 94	文政 1	1818	戊寅	虎	嘉慶 23
民前 93	文政 2	1819	己卯	兔	嘉慶 24
民前 92	文政 3	1820	庚辰	龍	嘉慶 25
民前 91	文政 4	1821	辛巳	蛇	道光 1
民前 90	文政 5	1822	壬午	馬	道光 2
民前 89	文政 6	1823	癸未	羊	道光 3
民前 88	文政 7	1824	甲申	猴	道光 4
民前 87	文政 8	1825	乙酉	雞	道光 5
民前 86	文政 9	1826	丙戌	狗	道光 6
民前 85	文政 10	1827	丁亥	豬	道光 7
民前 84	文政 11	1828	戊子	鼠	道光 8
民前 83	文政 12	1829	己丑	牛	道光 9
民前 82	天保 1	1830	庚寅	虎	道光 10
民前 81	天保 2	1831	辛卯	兔	道光 11

民前 80	天保 3	1832	壬辰	龍	道光 12
民前 79	天保 4	1833	癸巳	蛇	道光 13
民前 78	天保 5	1834	甲午	馬	道光 14
民前 77	天保 6	1835	乙未	羊	道光 15
民前 76	天保 7	1836	丙申	猴	道光 16
民前 75	天保 8	1837	丁酉	雞	道光 17
民前 74	天保 9	1838	戊戌	狗	道光 18
民前 73	天保 10	1839	己亥	豬	道光 19
民前 72	天保 11	1840	庚子	鼠	道光 20
民前 71	天保 12	1841	辛丑	牛	道光 21
民前 70	天保 13	1842	壬寅	虎	道光 22
民前 69	天保 14	1843	癸卯	兔	道光 23
民前 68	弘化 1	1844	甲辰	龍	道光 24
民前 67	弘化 2	1845	乙巳	蛇	道光 25
民前 66	弘化 3	1846	丙午	馬	道光 26
民前 65	弘化 4	1847	丁未	羊	道光 27
民前 64	嘉永 1	1848	戊申	猴	道光 28
民前 63	嘉永 2	1849	己酉	雞	道光 29
民前 62	嘉永 3	1850	庚戌	狗	道光 30
民前 61	嘉永 4	1851	辛亥	豬	咸豐 1
民前 60	嘉永 5	1852	壬子	鼠	咸豐 2
民前 59	嘉永 6	1853	癸丑	牛	咸豐 3
民前 58	安政 1	1854	甲寅	虎	咸豐 4
民前 57	安政 2	1855	乙卯	兔	咸豐 5
民前 56	安政 3	1856	丙辰	龍	咸豐 6
民前 55	安政 4	1857	丁巳	蛇	咸豐 7
民前 54	安政 5	1858	戊午	馬	咸豐 8
民前 53	安政 6	1859	己未	羊	咸豐 9
民前 52	萬延 1	1860	庚申	猴	咸豐 10
民前 51	文久 1	1861	辛酉	雞	咸豐 11
民前 50	文久 2	1862	壬戌	狗	同治 1
民前 49	文久 3	1863	癸亥	豬	同治 2
民前 48	元治 1	1864	甲子	鼠	同治 3
民前 47	慶應 1	1865	乙丑	牛	同治 4

民前 46	慶應 2	1866	丙寅	虎	同治 5
民前 45	慶應 3	1867	丁卯	兔	同治 6
民前 44	明治 1	1868	戊辰	龍	同治 7
民前 43	明治 2	1869	己巳	蛇	同治 8
民前 42	明治 3	1870	庚午	馬	同治 9
民前 41	明治 4	1871	辛未	羊	同治 10
民前 40	明治 5	1872	壬申	猴	同治 11
民前 39	明治 6	1873	癸酉	雞	同治 12
民前 38	明治 7	1874	甲戌	狗	同治 13
民前 37	明治 8	1875	乙亥	豬	光緒 1
民前 36	明治 9	1876	丙子	鼠	光緒 2
民前 35	明治 10	1877	丁丑	牛	光緒 3
民前 34	明治 11	1878	戊寅	虎	光緒 4
民前 33	明治 12	1879	己卯	兔	光緒 5
民前 32	明治 13	1880	庚辰	龍	光緒 6
民前 31	明治 14	1881	辛巳	蛇	光緒 7
民前 30	明治 15	1882	壬午	馬	光緒 8
民前 29	明治 16	1883	癸未	羊	光緒 9
民前 28	明治 17	1884	甲申	猴	光緒 10
民前 27	明治 18	1885	乙酉	雞	光緒 11
民前 26	明治 19	1886	丙戌	狗	光緒 12
民前 25	明治 20	1887	丁亥	豬	光緒 13
民前 24	明治 21	1888	戊子	鼠	光緒 14
民前 23	明治 22	1889	己丑	牛	光緒 15
民前 22	明治 23	1890	庚寅	虎	光緒 16
民前 21	明治 24	1891	辛卯	兔	光緒 17
民前 20	明治 25	1892	壬辰	龍	光緒 18
民前 19	明治 26	1893	癸巳	蛇	光緒 19
民前 18	明治 27	1894	甲午	馬	光緒 20
民前 17	明治 28	1895	乙未	羊	光緒 21
民前 16	明治 29	1896	丙申	猴	光緒 22
民前 15	明治 30	1897	丁酉	雞	光緒 23
民前 14	明治 31	1898	戊戌	狗	光緒 24
民前 13	明治 32	1899	己亥	豬	光緒 25

民前 12	明治 33	1900	庚子	鼠	光緒 26
民前 11	明治 34	1901	辛丑	牛	光緒 27
民前 10	明治 35	1902	壬寅	虎	光緒 28
民前 9	明治 36	1903	癸卯	兔	光緒 29
民前 8	明治 37	1904	甲辰	龍	光緒 30
民前 7	明治 38	1905	乙巳	蛇	光緒 31
民前 6	明治 39	1906	丙午	馬	光緒 32
民前 5	明治 40	1907	丁未	羊	光緒 33
民前 4	明治 41	1908	戊申	猴	光緒 34
民前 3	明治 42	1909	己酉	雞	宣統 1
民前 2	明治 43	1910	庚戌	狗	宣統 2
民前 1	明治 44	1911	辛亥	豬	宣統 3
民國元	明治 45 大正 1	1912	壬子	鼠	註: 7月30 日改大正
民國 2	大正 2	1913	癸丑	牛	
民國 3	大正 3	1914	甲寅	虎	
民國 4	大正 4	1915	乙卯	兔	
民國 5	大正 5	1916	丙辰	龍	
民國 6	大正 6	1917	丁巳	蛇	
民國 7	大正 7	1918	戊午	馬	
民國 8	大正 8	1919	己未	羊	
民國 9	大正 9	1920	庚申	猴	
民國 10	大正 10	1921	辛酉	雞	
民國 11	大正 11	1922	壬戌	狗	
民國 12	大正 12	1923	癸亥	豬	
民國 13	大正 13	1924	甲子	鼠	
民國 14	大正 14	1925	乙丑	牛	
民國 15	大正 15 昭和 1	1926	丙寅	虎	註: 12月25 日改昭和
民國 16	昭和 2	1927	丁卯	兔	
民國 17	昭和 3	1928	戊辰	龍	
民國 18	昭和 4	1929	己巳	蛇	
民國 19	昭和 5	1930	庚午	馬	
民國 20	昭和 6	1931	辛未	羊	

民國 21	昭和 7	1932	壬申	猴	
民國 22	昭和 8	1933	癸酉	雞	
民國 23	昭和 9	1934	甲戌	狗	
民國 24	昭和 10	1935	乙亥	豬	
民國 25	昭和 11	1936	丙子	鼠	
民國 26	昭和 12	1937	丁丑	牛	
民國 27	昭和 13	1938	戊寅	虎	
民國 28	昭和 14	1939	己卯	兔	
民國 29	昭和 15	1940	庚辰	龍	
民國 30	昭和 16	1941	辛巳	蛇	
民國 31	昭和 17	1942	壬午	馬	
民國 32	昭和 18	1943	癸未	羊	
民國 33	昭和 19	1944	甲申	猴	
民國 34	昭和 20	1945	乙酉	雞	
民國 35	昭和 21	1946	丙戌	狗	
民國 36	昭和 22	1947	丁亥	豬	
民國 37	昭和 23	1948	戊子	鼠	
民國 38	昭和 24	1949	己丑	牛	
民國 39	昭和 25	1950	庚寅	虎	
民國 40	昭和 26	1951	辛卯	兔	
民國 41	昭和 27	1952	壬辰	龍	
民國 42	昭和 28	1953	癸巳	蛇	
民國 43	昭和 29	1954	甲午	馬	
民國 44	昭和 30	1955	乙未	羊	
民國 45	昭和 31	1956	丙申	猴	
民國 46	昭和 32	1957	丁酉	雞	
民國 47	昭和 33	1958	戊戌	狗	
民國 48	昭和 34	1959	己亥	豬	
民國 49	昭和 35	1960	庚子	鼠	
民國 50	昭和 36	1961	辛丑	牛	
民國 51	昭和 37	1962	壬寅	虎	
民國 52	昭和 38	1963	癸卯	兔	
民國 53	昭和 39	1964	甲辰	龍	
民國 54	昭和 40	1965	乙巳	蛇	

民國 55	昭和 41	1966	丙午	馬	
民國 56	昭和 42	1967	丁未	羊	
民國 57	昭和 43	1968	戊申	猴	
民國 58	昭和 44	1969	己酉	雞	
民國 59	昭和 45	1970	庚戌	狗	
民國 60	昭和 46	1971	辛亥	豬	
民國 61	昭和 47	1972	壬子	鼠	
民國 62	昭和 48	1973	癸丑	牛	
民國 63	昭和 49	1974	甲寅	虎	
民國 64	昭和 50	1975	乙卯	兔	
民國 65	昭和 51	1976	丙辰	龍	
民國 66	昭和 52	1977	丁巳	蛇	
民國 67	昭和 53	1978	戊午	馬	
民國 68	昭和 54	1979	己未	羊	
民國 69	昭和 55	1980	庚申	猴	
民國 70	昭和 56	1981	辛酉	雞	
民國 71	昭和 57	1982	壬戌	狗	
民國 72	昭和 58	1983	癸亥	豬	
民國 73	昭和 59	1984	甲子	鼠	
民國 74	昭和 60	1985	乙丑	牛	
民國 75	昭和 61	1986	丙寅	虎	
民國 76	昭和 62	1987	丁卯	兔	
民國 77	昭和 63	1988	戊辰	龍	
民國 78	昭和 64 平成 1	1926	己巳	蛇	註:1月8 日改平成
民國 79	平成 2	1990	庚午	馬	
民國 80	平成 3	1991	辛未	羊	
民國 81	平成 4	1992	壬申	猴	
民國 82	平成 5	1993	癸酉	雞	
民國 83	平成 6	1994	甲戌	狗	
民國 84	平成 7	1995	乙亥	豬	
民國 85	平成 8	1996	丙子	鼠	
民國 86	平成 9	1997	丁丑	牛	
民國 87	平成 10	1998	戊寅	虎	

【附件五】臺灣舊有地名與現今地名對照表

舊有名稱	現今地名
柑子賴	
虎尾(滬尾)	
五間厝	
水返腳	
和尚洲	
蛤子難(噶瑪蘭)	
老懂	
虎茅莊	
大坵園	
八塊厝	
九塊厝	
張路寮	
大姑陷(大料炭)	

舊有名稱	現今地名
咸菜礮(鹹菜甕)	
霧崙毛毛(舊港)	
紅毛港	
三角店	
葫蘆墩	
阿罩霧(貓羅新庄)	
烏松頭	
烏松腳	
凹入(湖日)	
牛罵頭 (窩鰲頭、感恩社)	
半線	
下見口	
關帝廳	

舊有名稱	現今地名
東螺街(寶斗)	
番仔挖(沙山)	
草鞋墩	
半路店	
林圯埔	
獺仔寮	
他里霧	
海口厝	
諸羅	
猴樹港(樸仔腳)	
打貓	
打狗	

舊有名稱	現今地名
哆囉囑(番社)	
蕭壠	
大目降	
直加弄	
瞧吧呷	
阿公店(竿蓁林)	
蕃薯寮(太平庄)	
阿猴(阿猴)	
瑯嶠	
蚊蟀	
卑南	
卑南社(番社)	
蔴荖漏(新港)	

舊有名稱	現今地名
巴望衛(南大武)	
大馬武窟社 (貓武骨社、大馬)	
加走灣	
火燒島	
紅頭嶼	
回瀾港	
璞石閣	
馬太鞍(上太和)	
貓公	
水尾	

地籍清理法規與實務

內政部地政司

專門委員施明賜

壹、前言

臺灣光復之初，人民因不諳法令或因主管登記機關人員素質良莠不齊，致有以日據時期會社、組合、神明會或其他不明主體、非法定物權名稱申報登記之土地…，影響地籍管理、土地利用及土地所有權人權利行使。為處理上述問題，內政部曾先後訂頒多種處理要點清理，然因該等處理要點均屬行政命令，實施以來成效有限且待全面清理。故為澈底解決上述問題，爰訂定「地籍清理條例」【以下稱本條例】，經總統 96 年 3 月 21 日公布。

茲為使本條例之施行更加周延，內政部爰依據本條例第 42 條「本條例施行細則，由中央主管機關定之。」之授權規定，訂定「地籍清理條例施行細則」【以下稱本細則】，經行政院審查後於 97 年 3 月 31 發布，自本條例施行之日（97.07.01）施行。

因待清理之土地及建物眾多，如不分類逐年編列預算清理，直轄市、縣（市）政府及地政事務所人力恐難以負荷、且該土地及建物，係自臺灣光復初期以來遺留之地籍問題，已長達 60 餘年未能處理，非短期間內即可清理完竣，內政部乃訂定「地籍清理實施計畫」，報奉行政院核定，以為地籍清理作業依據，預定以 6 年期間逐年分類清理，期能解決前述地籍問題，以健全地籍管理、確保土地權利及促進土地利用。

貳、地籍清理條例與相關法令

第一章 總則

一、地籍清理程序：

主管機關為清查權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，應重新辦理登記；其未能釐清權利內容及權屬者，應予標售或處理；除本條例另有規定外，其清理程序如下：（本條例第 3 條）

- (一)、清查地籍。
- (二)、公告下列事項：
- (三)、受理申報。
- (四)、受理申請登記。
- (五)、審查及公告審查結果。
- (六)、登記並發給權利證書。
- (七)、異動或其他之處理。

前項第二款之公告，由直轄市或縣（市）主管機關為之，其期間為90日；申報或申請登記之期間，除本條例另有規定外，為期一年。

課題：申報或申請登記之期間規定為期1年，該1年期間究係「除斥期間」或係「訓示規定」？如逾該1年期間，地政或民政機關可否受理？

二、地籍清查及公告

【一】清查地籍及公告

直轄市或縣（市）主管機關應於一定期間內清查轄區內第17條至第33條規定之土地地籍；其清查之期間、範圍、分類、程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

各直轄市或縣（市）政府依本條例公告應載明事項，詳本細則第4條規定。公告時，除本條例第27條及第34條至第39條之土地及建物外，應同時通知登記機關按公告清理之土地或建物類別，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）政府○年○月○日○○字第○○號公告屬地籍清理清查辦法第3條第○款之土地（建物）」（代碼00，一般註記事項）

【二】公告應揭示之公告處所（第20條除外）

本條例第三條第一項第二款、第八條、第十四條第三項、第十五條第二項、第二十七條至第三十條、第三十六條第一項及第三十八條第一項所定之公告，應揭示於下列各款之公告處所（細則5）：

- 1、直轄市或縣（市）主管機關。
- 2、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處。
- 3、土地所在地登記機關。
- 4、土地登記簿所載土地權利人住所地之鄉(鎮、市、區)公所。
但無從查明或住所地為國外者，不在此限。

前項各款所為之公告期間，以公告文所載之起訖日期為準。又各公告處所張貼公告之期日倘先於公告文所載之公告起始期日，基於公告係以廣為週知為原則，固然應張貼至公告訖日結束為止；惟倘張貼公告期日逾公告文所載之起始期日時，公告期日之計算，應以最後張貼公告之機關將公告事項張貼於公告處所之翌日起算。且逾期張貼之機關應將張貼期日另通知公告機關。

直轄市或縣（市）主管機關認有必要時，得於其他適當處所

或以其他適當方式揭示公告；其公告期間，以第2項所為之公告為準。

三、地籍清查公告之一併通知（條例5）：

有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關依第三條第一項第二款公告應清理之土地前，應向稅捐、戶政、民政、地政、法院等機關查詢；其能查明土地權利人或利害關係人者，應於公告時一併通知（通知應載明之事項，詳本細則第9條）：

- （一）、以日據時期會社或組合名義登記。
- （二）、以神明會名義登記。
- （三）、土地總登記時或金門馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人姓名或住址記載不全或不符。

四、清查遺漏或錯誤土地之處理（細則6）

土地權利人、利害關係人或相關機關，發現細則第四條之公告事項有清查遺漏或錯誤時，應於公告期間內，檢附相關證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請查明。

經直轄市或縣（市）主管機關查明屬清查遺漏者，應就遺漏之土地補行公告90日；屬清查錯誤者，應就更正之土地重新公告90日。但清查錯誤非屬本條例應清理之土地權利，或屬依本條例第四條規定清查後公告時之分類錯誤，且查明更正分類前後清理程序相同者，免重新公告。補行或重新公告時，應一併通知本條例第五條規定之土地權利人或利害關係人。

土地權利人、利害關係人或相關機關於本條例第三條第二項公告期滿後，發現有清查遺漏或錯誤情形者，除該土地已依本條例辦竣更正、更名、塗銷、移轉登記或登記為國有外，應以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請查明屬實後，依本條例第三條第一項規定辦理。

五、受理申請登記

登記機關受理申請登記後，應即開始審查，且除本條例或本細則另有規定外，應依土地登記規則相關規定辦理。經審查應補正者，通知申請人於六個月內補正（條例6）。有下列各款情形之一者，登記機關應以書面駁回：（條例7）

- （一）、依法不應登記。
- （二）、登記之權利人、義務人或其與權利關係人間涉有私權爭

執。

(三)、不能補正或屆期未補正。

依前項第一款、第三款規定駁回者，申請人如有不服，得依法提起訴願；依前項第二款規定駁回者，應於收受駁回通知書之次日起三個月內，向管轄法院提起訴訟。

登記機關受理申請登記，經審查無誤者，除第19條至第26條及第34條至第39條規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告三個月。(條例8)

六、審查無誤公告期間之異議與調處 (條例9)

土地權利關係人於登記機關審查無誤之公告期間內，得以書面向該管登記機關提出異議，並應檢附證明文件；經該管登記機關審查屬土地權利爭執者，應移送直轄市或縣(市)主管機關調處。

直轄市或縣(市)主管機關為前項之調處時，準用土地法第三十四條之二規定，進行調處。不服調處者，得於收受調處結果通知次日起30日內，向管轄法院提起訴訟；屆期未提起訴訟者，依原調處結果辦理。

課題：直轄市或縣(市)主管機關受理因依地籍清理條例所為申請登記案件之不動產糾紛調處案，是否收取調處費用？

七、重新辦理登記 (條例10)

申請登記事項於公告期滿無人異議、經調處成立或法院判決確定者，應即依其結果辦理登記。

八、主管機關之代為標售

第17條至第26條、第32條及第33條規定之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣(市)主管機關代為標售(條例11)：

- (一)、屆期無人申報或申請登記。
- (二)、經申報或申請登記而被駁回，且屆期未提起訴願或訴請法院裁判。
- (三)、經訴願決定或法院裁判駁回確定。

前項情形，相關權利人有正當理由者，得申請暫緩代為標售。

前二項代為標售之程序、暫緩代為標售之要件及期限、底價訂定及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

*所稱「公共設施用地」之認定原則如下（參內政部100年4月18日台內地字第1000072372號令）：

- (一)都市計畫法第42條第1項各款規定之公共設施用地
- (二)非都市土地經編定為交通、水利用地，或經直轄市或縣（市）政府現地勘查認定已實際作都市計畫法第42條第1項各款所列公共設施使用者。

九、標售土地之優先購買權及次序（條例 12）

依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

- (一)、地上權人、典權人、永佃權人。
- (二)、基地或耕地承租人。
- (三)、共有土地之他共有人。
- (四)、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。

課題

1. 被標售神明會土地上之現土地使用人已占用多年並繳納地價稅，倘該土地被標售，現土地使用人如何保障其自身權益？
2. 地籍清理土地標售之得標人，嗣後因優先購買權人於決標後十日內主張優先購買，經主管機關審查優先購買權人符合規定，並通知得標人申請退還保證金，得標人倘不服行政機關之通知處分，究應循民事訴訟或行政訴訟程序請求救濟？
3. 依本條例標售共有土地之部分持分，得標人為共有人之一者，他共有人得否再主張優先購買權？

十、標售土地之公告

直轄市或縣（市）主管機關代為標售土地前，應公告三個月。

前項公告，應載明前條之優先購買權意旨，並以公告代替對優先購買權人之通知。優先購買權人未於決標後10日內以書面為承買之意思表示者，視為放棄其優先購買權。

課題：地籍清理條例第13條優先購買權公告之規定，優先購買權人應於決標後10日內以書面為承買之意思表示，其中"決標後"係指開標決標日之次日，或決標結果經機關首長核判後之公告日期？

十一、標（讓）售土地價金之管理（條例 14）

直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立地籍清理土地權利價金保管款專戶，保管代為標售或代為讓售土地之價金。

直轄市或縣（市）主管機關應將代為標售或代為讓售土地價金，扣除百分之五行政處理費用、千分之五地籍清理獎金及應納稅賦後，以其餘額儲存於前項保管款專戶。

權利人自專戶儲存之保管款儲存之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，按代為標售或代為讓售土地之價金扣除應納稅賦後之餘額，並加計儲存於保管款專戶之實收利息發給之。

前項期間屆滿後，專戶儲存之保管款經結算如有賸餘，歸屬國庫。

地籍清理土地權利價金保管款之儲存、保管、繳庫等事項及地籍清理獎金之分配、核發等事項之辦法，由中央主管機關定之。

課題：

1. 直轄市或縣（市）主管機關應將代為標售土地價金，扣除…、地籍清理獎金及「應納稅賦」後，以其餘額儲存於保管款專戶，該「應納稅賦」種類為何？
2. 又上開標售土地價金何時存入保管款專戶？

十二、囑託登記國有及土地價金申領事宜（條例 15）

依條例第十一條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。

前項登記為國有之土地，自登記完畢之日起十年內，權利人得檢附證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，依該土地第二次標售底價扣除應納稅賦後之餘額，並加計儲存於保管款專戶之應收利息發給。所需價金，由地籍清理土地權利價金保管款支應；不足者，由國庫支應。

本條例第 14 條第 3 項及第 15 條第 2 項公告期間之異議，經主管機關審查屬土地權利爭執者，應移送直轄市或縣（市）主管機關調處。

直轄市或縣（市）主管機關依地籍清理條例第 11 條、第 37 條規定代為標售或讓售，或依同條例第 15 條第 1 項規定囑託登記為國有之不動產，於辦理移轉登記時，免依土地稅法第 51 條第 1 項、房屋稅條例第 22 條第 1 項規定辦理，且不受稅捐稽徵法第 24 條第 1 項等禁止移轉規定之

限制。(參財政部 101 年 6 月 1 日台財稅字第 10100527640 號函)

課題：不動產依本條例第 15 條第 1 項規定囑託登記國有時，是否免徵土地增值稅及契稅？

十三、標售或登記國有土地價金申領應附文件（細則 13）

依本條例第 14 條第 3 項及第 15 條第 2 項申請發給土地價金者，除細則第 18 條、第 22 條、第 23 條、第 27 條至第 30 條及第 31 條之 1 另有規定外，應填具申請書，並檢附下列文件：

- 1、申請人身分證明文件。
- 2、權利人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本及繼承系統表。
- 3、權利書狀。
- 4、其他經中央主管機關規定之證明文件。

前項第 2 款規定之繼承系統表，應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。

申請人未能提出第 1 項第 3 款之權利書狀，除本條例第 32 條規定之情形，應依細則第 27 條至第 30 條規定辦理外，經申請人檢附切結書敘明其未能檢附之事由，註明如致真正權利人受損害，願負法律責任並簽名者，得免予檢附。

直轄市或縣（市）主管機關受理申請發給土地價金案件後，應即審查，經審查應予補正者，通知申請人於六個月內補正。有下列各款情形之一者，應以書面駁回（細則 14、15）：

- 1、依法不應發給。
- 2、權利人、義務人或其與權利關係人間涉有私權爭執。
- 3、不能補正或屆期仍未補正。

課題：權利人申領土地價金案件遭駁回，當事人應提行政救濟或民事救濟？是否應於收受駁回通知書之次日起 3 個月內為之？

第二章 日據時期會社或組合名義登記土地之清理

一、日據時期會社或組合名義土地之更正登記（條例 17）

以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正登記為原權利人所有。

前項所稱原權利人，指中華民國三十四年十月二十四日為股

東或組合員，或其全體法定繼承人者。但股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人，並於審查無誤之公告時，通知財政部國有財產署。

二、會社或組合名義土地更正登記，依下列方式處理：(條例 18)

- 1、原權利人及其股權或出資比例已確知者，依各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。
- 2、原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。
- 3、原權利人及其股權或出資比例全部或部分不明者，其不明部分之土地權利由直轄市、縣（市）主管機關代為標售。
- 4、原權利人中有股東或組合員為日本人者，應依該日本人之股權或出資比例登記為國有。

三、會社或組合土地價金之申領（細則18）

以日據時期會社或組合名義登記之土地逾期未申請登記經標售完成，或經二次標售未能標脫經登記為國有後，權利人應檢附細則第 13 條第 1 項規定之文件及其股權或出資比例之證明，申請按其股權或出資比例發給土地價金。

權利人申請會社或組合土地價金時，並應檢附切結書，切結權利人如有遺漏或錯誤，願負法律責任並簽名。

第三章 神明會名義登記土地之清理

一、神明會定義：

神明會係同信仰一個神佛之會員或信徒，集資購置財產，每年以其收益辦理該神佛祭典之組織，其名稱通常稱為「會」、「社」、「堂」，亦有稱「季」、「盟」、「閣」、「亭」、「祠」、「祀典」者，其表明神明會意義之名稱上，冠以神佛之名稱或特定公號之名，如福德爺會、觀音會、集福社、集義社。

二、神明會土地之申報

神明會土地，應由神明會管理人或三分之一以上會員或信徒推舉之代表一人，於申報期間內檢附下列文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報：(條例 19)

- 1、申報書。
- 2、神明會沿革及原始規約。無原始規約者，得以該神明會成立

時組織成員或出資證明代替。

- 3、現會員或信徒名冊、會員或信徒系統表及會員或信徒全部戶籍謄本。
- 4、土地登記謄本及土地清冊。
- 5、其他有關文件。

前項申報有二人以上者，直轄市、縣（市）主管機關應通知當事人於三個月內協調以一人申報，逾期協調不成者，由直轄市、縣（市）主管機關通知當事人於一個月內向法院提起確認之訴，並陳報直轄市、縣（市）主管機關，直轄市、縣（市）主管機關應依法院確定判決辦理；屆期未起訴者，均予駁回。

神明會土地在不同直轄市或縣（市）者，應向該神明會土地面積最大之直轄市或縣（市）主管機關申報；受理申報之主管機關應通知神明會其他土地所在之主管機關會同審查。

三、申報審查無誤之公告與異議處理（條例 20）

神明會依前條規定所為之申報，直轄市或縣（市）主管機關於審查無誤後，應於土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所、村里辦公處公告及陳列會員或信徒名冊、系統表及土地清冊，期間為三個月，並將公告文副本及現會員或信徒名冊、系統表、不動產清冊交由申報人於公告之日起刊登當地通行之一種新聞紙連續三日，並於直轄市、縣（市）主管機關及公所電腦網站刊登公告文三十日。

權利關係人於前項公告期間內，得以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，並檢附證明文件。惟於公告期間，如另有代表人就該神明會土地再行提出申報者，視為對公告內容提出異議。該異議涉及土地權利爭執時，準用第九條規定辦理。

四、神明會土地申報之補正、駁回及驗印

神明會依第十九條第一項規定所為之申報，其應檢附之文件有不全者，直轄市或縣（市）主管機關應通知申報人於六個月內補正；不能補正或屆期未補正者，駁回之（條例 21）。

神明會依第十九條第一項規定所為之申報，於公告期滿無人異議或經調處成立或法院判決確定者，直轄市或縣（市）主管機關應即將神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊予以驗印後發還申報人，並通知登記機關（條例 22）。

五、現會員或信徒名冊或土地清冊驗印後變動、誤漏之處理

神明會現會員或信徒名冊或土地清冊經直轄市或縣(市)主管機關驗印後，有變動、漏列或誤列者，神明會之管理人、會員、信徒或利害關係人得檢具會員或信徒過半數同意書，敘明理由，並檢附相關文件，申請更正。

直轄市或縣(市)主管機關受理前項申請，經審查無誤後，應即公告三十日並通知登記機關，如無異議，更正現會員或信徒名冊或土地清冊，更正完成並通知登記機關(條例 23)。

六、神明會土地之更名登記

【一】申報人於收到直轄市或縣(市)主管機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊後，應於三年內依下列方式之一辦理(條例 24.)：

1. 經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人者，申請神明會土地更名登記為該法人所有。
2. 依規約或經會員或信徒過半數書面同意，申請神明會土地登記為現會員或信徒分別共有或個別所有。

申報人未依前項規定辦理者，由直轄市或縣(市)主管機關逕依現會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為現會員或信徒分別共有。

經主管機關驗印確定神明會現會員或信徒名冊之神明會，如擬成立法人，須先向直轄市或縣(市)主管機關申請核准法人設立許可後，再向法人主事務所所在地之法院辦理法人登記核發法人登記證書(參內政部 97.10.15 內授中民字第 0970035630 號函)。

課題：

- 1、若神明會土地屬耕地，其欲依地籍清理條例第 24 條第 1 項第 1 款規定，更名登記為財團法人所有，該財團法人是否受農業發展條例第 33 條規定「私法人不得承受耕地」限制？
- 2、繹如齊神明會依本條例第 24 條第 1 項第 1 款規定成立社團法人繹如齊宗教會，擬申請神明會土地更名登記為該社團法人所有，該社團法人會員是否應與該神明會會員一致？

【二】本條例施行前已依有關法令清理之神明會土地，於本條例施行後仍以神明會名義登記者，應自本條例施行之日起三年內，依前條第一項規定辦理；屆期未辦理者，由直轄市或縣(市)主管機關逕依現會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關均分登

記為現會員或信徒分別共有。(條例25)

神明會申報人依本條例第24條第一項或第25條規定向登記機關申請神明會土地更名登記為法人所有，或為現會員或信徒分別共有或個別所有者，登記機關應於辦竣登記後，通知直轄市或縣(市)主管機關之民政機關或單位。(細則21)

七、具神明會性質及事實之土地之準用

本條例施行前以神明會以外名義登記之土地，具有神明會之性質及事實，經申報人出具已知過半數現會員或信徒願意以神明會案件辦理之同意書或其他證明文件足以認定者，準用本章之規定。(條例26)

八、神明會土地標售或登記國有後價金之申領

【一】申領價金之資格及領取(細則22)

權利人依本條例第十九條第一項規定申報並取得直轄市或縣(市)主管機關驗印之現會員或信徒名冊及相關證明文件，向直轄市或縣(市)主管機關申請發給標售土地價金，或經二次標售未完成標售經登記為國有申領價金時，其領取方式，規約有明確規定者，依其規定，無規約或規約無明確規定者，依下列方式辦理：

1. 神明會已選定管理人，且向直轄市或縣(市)主管機關之民政機關或單位備查有案者，得由管理人切結其領取土地價金未違背規約。但現會員或信徒提出異議者，應由管理人就領取土地價金召開會員或信徒大會決議領取方式。
2. 神明會未選定管理人或管理人死亡尚未依規定選任新管理人者，應經現會員或信徒全體之同意。
3. 神明會管理人權限如有爭議，且已繫屬法院，應俟法院判決確定後，再行處理。

【二】申領價金應檢附下列文件(細則23)

1. 細則第十三條第一款、第三款及第四款文件。
2. 規約。但無規約者，免附。
3. 管理人備查文件。但無管理人或管理人死亡尚未依規定選任新管理人者免附。
4. 直轄市或縣(市)主管機關驗印之現會員或信徒名冊及土地清冊。

第四章 所有權以外土地權利之清理

一、非法定不動產物權之塗銷

土地權利，於中華民國三十八年十二月三十一日以前登記，並有下列各款情形之一者，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，逕為塗銷登記：

- 1、以典權或臨時典權登記之不動產質權。
- 2、贖耕權。
- 3、賃借權。
- 4、其他非以法定不動產物權名稱登記。

前項公告期間異議之處理，準用第九條規定辦理。

二、38.12.31 前抵押權之塗銷

中華民國三十八年十二月三十一日以前登記之抵押權，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，塗銷之。

因第一項塗銷登記致抵押權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。

課題：

- 1、土地所有權人依本條例第28條規定申請塗銷38年12月31日以前登記之抵押權，應否檢附切結書及印鑑證明？
- 2、分別共有或共同共有之土地整筆設定抵押權者，可否由任一共有人或其任一繼承人依地籍清理條例第28條規定申請塗銷民國38年12月31日以前登記之抵押權？

三、45.12.31 未定有期限地上權之塗銷（條例29）

中華民國四十五年十二月三十一日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，塗銷之。

因第一項塗銷登記致地上權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。

土地所有權人依本條例第二十九條規定申請塗銷地上權登記時，應檢附地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物之土地複丈成果圖，及足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件。至土地複丈成果圖，應先向該管登記機關申請土地

複丈或勘查（細則 24）。

共有土地上倘有 45 年 12 月 31 日前登記之未定期限地上權，且符合地籍清理條例第 29 條及其施行細則第 24 條規定，得由任一共有人或其繼承人之一申請塗銷之。

*所稱地上權人「住所不詳或行蹤不明」之認定原則及證明文件如下（參內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令）：

- (1) 土地登記資料所載地上權人之住址不全，無身分證統一編號及出生日期等資料可稽者，經土地所有權人查調土地(建物)登記簿、日據時期土地(建物)登記簿、土地(家屋)台帳、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、建物填報表、登記申請書與其附件及其他相關文件等土地登記資料，仍查無地上權人完整住址時，應檢附上開土地登記相關資料之謄（影）本為證明文件。
- (2) 土地登記資料記載地上權人有完整住址，經土地所有權人洽戶政事務所查復結果為查無地上權人戶籍資料或查無地上權人（或其繼承人）現戶籍資料，並已依地上權人（或其繼承人）土地登記資料記載之住址及最後設籍戶籍地以雙掛號郵寄通知（倘為日據時期地址，得免通知，如為光復後地址應洽戶政事務所查明現址，以該現址寄送通知），均被以查無此人、查無此址或遷移新址不明等原因退回者，應檢附：1. 地上權人之土地登記相關資料之謄（影）本、2. 戶政事務所查復文件及 3. 雙掛號郵寄通知被退回之回執聯等為證明文件。
- (3) 土地所有權人依本條申請地上權塗銷登記時，應切結「本案地上權人(或其繼承人)確為住所不詳或行蹤不明，如有不實願負法律責任」。

第五章 限制登記及土地權利不詳之清理

一、34.10.24 前限制登記之塗銷（條例 30）

中華民國三十四年十月二十四日以前之查封、假扣押、假處分登記，土地所有權人得申請塗銷登記；經登記機關公告三個月，期滿無人異議者，塗銷之。

因第一項塗銷登記致債權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。

二、共有土地權利範圍合計不等於一之處理

共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕

為辦理更正登記者外，得經權利範圍錯誤之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記。

未依前項規定申請更正登記者，由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記。

依前二項規定辦理更正登記，無須經他項權利人之同意，且不受限制登記之影響。

本條例第 31 條第 1 項及第 2 項規定得由登記機關逕為辦理更正登記者，免予公告，並應將登記結果通知各相關共有人。

前項土地有他項權利或限制登記者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人（細則 25）。

三、登記名義人之姓名或住址不全、不符之處理

【一】申請更正登記（條例 32）

已登記之土地權利，除第十七條至第二十六條及第三十三條規定之情形外，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。至其應檢附或提供之相關證明文件，準用本細則第 27 條至第 30 條之規定（參細則 31）。

所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符，指下列各款情形之一者（細則 26）：

- 一、登記名義人之姓名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或姓名與戶籍所載有同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人或法人有疑義。
- 二、登記名義人之登記住址記載空白、無完整門牌號、與戶籍記載不符，或以日據時期住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。

依上開細則第 26 條規定，本條例第 32 條所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符之定義，已含括本部原訂頒「土地總登記登記名義人之資料不全或不符申辦登記審查注意事項」受理之範疇，又該類型土地將來如屬清查遺漏未公告者，亦應依該細則第 6 條規定補行公告等程序，故上開注意事項已無存在必要，內政部爰於 99 年 12 月 14 日函停止適用。

【二】土地標售或登記為國有申領土地價金之規定-（細則 27）

土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符之土

地，倘未能辦竣更正登記，經依本條例第 11 條規定標售完成，或經二次標售未能標脫登記為國有後，權利人依本條例第 14 條第 3 項或第 15 條第 2 項規定申請發給土地價金時，除應檢附本細則第 13 條規定文件外，原登記名義人姓名與戶籍謄本姓名相符，其住址有不符、不全或無記載之情事者，應檢附或由戶政機關提供合於下列各款情形之一文件：

- 1、日據時期土地登記簿或土地臺帳所載原登記名義人之住址，與其日據時期戶籍謄本所載住址相符者。
- 2、原登記名義人與其他共有人於日據時期取得數宗共有土地之時間、原因相同，其中某宗地號登記簿上未載明原登記名義人之住址，而其他共有土地之土地登記簿謄本載有其住址，且與戶籍謄本相符者。
- 3、原登記名義人與其他共有人之一，依日據時期戶籍謄本所載有直系血親、配偶或三親等內旁系血親關係者。
- 4、原登記名義人住址記載不全，而有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
- 5、原登記名義人住址番地號碼與其戶籍謄本所載住址番地號碼不符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
- 6、土地登記簿未載明原登記名義人住址，其日據時期戶籍謄本所載住址之番地號碼與已標售土地之日據時期之地號相符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。

原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤者，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，除應檢附原登記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證外，並經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記

之番地號碼設籍者。

第1項第1款至第3款規定情形，如未能提出細則第13條第1項第3款之權利書狀，經申請人檢附切結書者，得免檢附。

【三】申領價金未能檢附權利書狀之處理-（細則28）

合於細則第27條第1項第4款至第6款或第2項情形，而未能檢附細則第13條第1項第3款之權利書狀者，應檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書，並於申請書備註欄內切結本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。

前項所稱村（里）長，指土地所在地現任或歷任之村（里）長。

出具證明書之證明人，應具完全之法律行為能力，證明書應載明其親自觀察之具體事實，而非其推斷之結果，並應檢附其印鑑證明書。

案例：受理申請登記名義人住址記載空白土地之更正登記時，申請人主張祖先(謝興定)所有與地所僅存之所有文件均為原登記名義人(謝定)不符，經該鄉鎮戶政事務所查復結果，均查無兩人戶籍資料，是否得以該土地四鄰提出"申請人祖先確實居住該地"之證明書，替代細則第27條第2項規定之"權利書狀"(原登記名義人日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀)，亦或請申請人逕向法院訴請確認判決之訴？

【四】未能檢附證明書之處理-（細則29）

前條第一項規定之證明書未能檢附者，申請人得檢附下列文件之一：

- 一、土地課稅證明文件。
- 二、地上房屋稅籍證明文件。
- 三、鄉（鎮、市、區）公所耕地三七五租約登記資料。
- 四、放領清冊或地價繳納（清）證明文件。
- 五、土地四鄰、共有人或房屋使用人持有之相關文書。
- 六、與登記名義人取得土地權利時相關申請案之登記情形或資料。
- 七、與申請標示有關之訴訟或公文往來書件。
- 八、其他足資參考文件。

直轄市或縣（市）主管機關無法審查認定前項文件時，應派員實地查訪，並以申請人戶籍所在地或相關之鄉（鎮、市、

區)為範圍，由戶政機關或自行派員至戶政機關全面清查全鄉(鎮、市、區)與該登記名義人同名同姓之人並就戶籍資料，按土地權利取得時間，逐一就年齡、住所及地緣關係審查認定。

案例：登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者之土地及建物，於辦理地籍清理清查時發現業經指定為古蹟者，為保存古蹟免遭破壞，該類土地可否免予清查公告及標售？

四、非以自然人、法人名義登記土地之處理（條例33）

非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，除第17條至第26條、第35條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外，利害關係人應於申請登記期間內檢附足資證明文件，申請更正登記。

本條例第33條規定之土地屆期未申請更正登記經標售或依法登記為國有，或本條例第37條規定之土地代為讓售後，權利人應檢附本細則第13條第1項規定之文件及足資證明文件，申請發給土地價金，並應附切結書，切結權利人如有遺漏或錯誤，願負法律責任並簽名（參細則31條之1）。

第六章 寺廟或宗教團體土地之清理

一、寺廟或宗教團體土地以他人名義登記者之處理（條例34）

原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國34年10月24日前改以他人名義登記之土地，自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者，經登記名義人或其繼承人同意，由該寺廟或宗教團體於申報期間內，檢附證明文件向土地所在地直轄市或縣(市)主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後30日內，向該管登記機關申請更名登記。

依前項規定申報發給證明書之寺廟或宗教團體，於申報時應為已依法登記之募建寺廟或法人。

第一項登記名義人為數人者，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。登記名義人為行蹤不明或住址資料記載不全之自然人；或為未依第十七條規定申請更正之會社或組合，且無股東或組合員名冊者，得由該寺廟或宗教團體檢附相關證明文件，並切結真正權利人主張權利時，該寺廟或宗教團體願負返還及法律責任後申報。

第一項登記名義人為法人或非法人團體者，其行使同意權後，應報經其目的事業主管機關備查。

寺廟或宗教團體依本條例第 34 條規定申報發給證明書，應填具申請書，並檢附本細則第 32 條所規定之文件辦理。

土地登記名義人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人現在戶籍謄本、過半數繼承人及其應繼分合計過半數之同意書與印鑑證明書。

案例：高雄縣橋頭鄉三山國王廟所使用坐落土地，登記名義人：六班長農事實行組合，土地所有權狀由該廟管委會所持有，可否以該所有權狀代替該股權或出資比例證明文件申辦更名登記為該廟所有？

二、以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記土地且能證明與現使用寺廟或宗教團體為同一主體之處理

以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，且能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，由該已依法登記之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，檢附證明文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後 30 日內，向該管登記機關申請更名登記。（條例 35）

前項申報發給證明書時，應填具申請書，並檢附下列文件：

- 1、寺廟登記或法人登記之證明文件。
- 2、現任寺廟負責人或法人代表人之身分證明文件。
- 3、土地現為該寺廟或宗教性質之法人使用之文件。
- 4、寺廟登記經過及沿革資料。
- 5、土地清冊。
- 6、最近三個月內之土地登記謄本及地籍圖謄本。

以神祇名義登記者，並應檢附該神祇自始為寺廟所奉祀神祇之證明文件。

*直轄市或縣（市）主管機關依前二條規定受理申報後，應依下列程序辦理：（條例 36）

- 1、經審查無誤，應即公告三個月。
- 2、公告期滿無人異議、經調處成立或法院判決確定者，應即發給證明書，並通知登記機關。

課題：

1. 已依法登記之募建寺廟或法人，於領得直轄市或縣（市）主管機關所發給證明書後，逾 30 日始向該管登記機關申請更名登記，該管登記機關應否受理？該證明書是否有有效期限？

2. 土地現為該寺廟或宗教性質之法人使用之證明文件為何？

三、以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記土地且未能證明與現使用寺廟或宗教團體為同一主體之處理

以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，得由使用該土地之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。（條例37）

直轄市或縣（市）主管機關依前條規定受理土地申購後，應依下列規定辦理：（條例38）

1. 經審查無誤，應即公告三個月。
2. 公告期滿無人異議、經調處成立或法院判決確定者，應即通知申購土地之寺廟或宗教性質之法人限期繳納價款。即以書面通知申請人於三個月內繳清價款；惟如係經法院判決確定者，申請人應自確定之日起三個月內繳清價款。逾期未繳清價款者，視為放棄購買。
3. 價款繳清後，應發給土地權利移轉證明書並通知登記機關。

課題：寺廟或宗教法人向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關，申請按「當期」公告土地現值代為讓售土地，究係按申請人申請讓售當期，或主管機關通知申請人限期繳納價款時之當期公告土地現值？

四、日據時期寺廟或宗教團體所有土地之處理

日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有之土地，自日據時期即為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益，且該寺廟為已依法登記之募建寺廟，該宗教團體為已依法登記之法人者，得由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地管理機關就其實際管理、使用或收益範圍，申請贈與之；其申請贈與之資格、程序、應附文件、審查、受贈土地使用處分之限制及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。

依前項規定申請贈與之土地，以非屬公共設施用地為限。

依第一項規定辦理之土地，免受土地法第 25 條規定之限制。

課題：已依法登記之宗教性質法人依本條例第 37 條規定申請讓售或

依第 39 條申請贈與之土地屬「耕地」，應否受農業發展條例第 33 條規定「私法人不得承受耕地」之限制？

第七章 附則

一、地籍清理所需經費（條例40）

辦理地籍清理所需經費，除本條例另有規定外，由中央主管機關編列預算支應。

二、已登記建築改良物權利之清理

已登記建築改良物權利之清理，準用本條例及本細則之規定。

三、配合簡政便民及簡化使用印鑑證明之規定（細則 36）

本細則所定應檢附身分證明文件或戶籍謄本，及所定土地登記謄本或地籍圖謄本，得以電腦完成查詢者，免予檢附。另細則第 28 條第 3 項及第 32 條第 1 項第 5 款與第 2 項所定之印鑑證明書，於證明人或同意人親自到場，並提出國民身分證正本，當場於證明書或同意書內簽名，經直轄市或縣（市）主管機關指定人員核符後同時簽證，或證明書、同意書經依法公證或認證者，免予檢附。