

地籍清理

保障土地權益 促進土地利用



壹、前言

臺灣光復初期辦理土地總登記時，因為將部分權屬內容不完整，或與現行法令規定不符的土地(例如以日據時期會社、組合或神明會等名義登記的土地)辦理登記，致產生地籍不清的問題，迄今達60多年，不但難以尋得真正的權利人，且影響土地的開發利用。為了澈底解決上述地籍問題，內政部特別制定「地籍清理條例」，並計畫以分年分類方式進行14類土地的清理。

自97.7.1開始進行清理，迄今各直轄市或縣(市)政府已清理了12類土地(包括神明會土地、38.12.31以前登記的抵押權與非以法定物權名稱登記的土地權利、34.10.24以前登記的限制登記、45.12.31以前登記的未定期限地上權、以日據時期會社或組合名義登記的土地、土地總登記時或馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符的土地，以及寺廟或宗教團體土地)，合計公告待清理土地及建物共13萬3千多筆。其中2萬4千多筆土地及建物，已重新辦理登記，有效解決了民衆的地籍問題。

上述12類土地，目前仍然持續受理民衆的申報或申請登記中。如果您所有的土地已經被列入公告地籍清理範圍內，請您儘速向土地所在地直轄市或縣(市)政府提出申報，或向地政事務所申請登記，以維護自身的權益。



貳、100年開始辦理地籍清理的土地類型

今年各直轄市或縣(市)政府將開始辦理「各共有人登記的權利範圍合計不等於一的共有土地」清理，此外，並對「未依有關法令清理的神明會」及「以日據時期會社或組合名義登記」的土地，開始辦理代為標售。

一、清理各共有人登記的權利範圍合計不等於一的共有土地

如果您的土地屬於和其他人共有，但各共有人的權利範圍(土地持分)合計不等於一，則這種土地顯然是在申辦登記時發生了錯誤。

今年地政事務所將針對這類土地進行清查：如果發現有原始登記的原因證明文件(如買賣契約書等)或其他足資證明的資料，將依這些證明文件資料，逕為辦理土地持分更正登記；如果清查後仍無相關資料可供辦理更正登記，則將這些持分合計不等於一的土地清冊送直轄市或縣(市)政府辦理公告，並受理持分錯誤的共有人之一申請更正登記。依照規定，只要持分錯誤的共有人過半數及其持分合計過半數的同意即可申請，並無須經他項權利人的同意，而且不受限制登記的影響。

持分錯誤的共有人如果未於申請登記期限內申請更正登記，將由地政事務所依照持分錯誤共有人的持分比例計算新持分，逕為辦理更正。



◎申辦流程



◎申請登記的相關規定：

- ※公告期間：100年4月至100年6月
(依直轄市或縣(市)政府的公告為準)
- ※受理機關：土地所在地地政事務所
- ※申請人：登記權利範圍錯誤的共有人
- ※申請登記所需文件：
 - ☑土地登記申請書
 - ☑登記清冊
 - ☑申請人身分證明
 - ☑共有人同意書及印鑑證明
 - ☑權利書狀
 - ☑其他依規定應提出的證明文件

◎異議的處理

地政事務所受理「各共有人登記的權利範圍合計不等於一的共有土地」的更正案件，**經過審查無誤後將公告3個月**，土地(或建物)權利人或利害關係人針對公告事項如果有異議，可以書面並檢附證明文件，向地政事務所提出異議。

二、代為標售逾期末申報或申請登記的土地

如果屬於「未依有關法令清理的神明會」等4類土地，而土地權利人尚未於期限內提出申請登記，為了徹底清理這些地籍問題，依照地籍清理條例的規定，由直轄市或縣(市)政府代為標售。

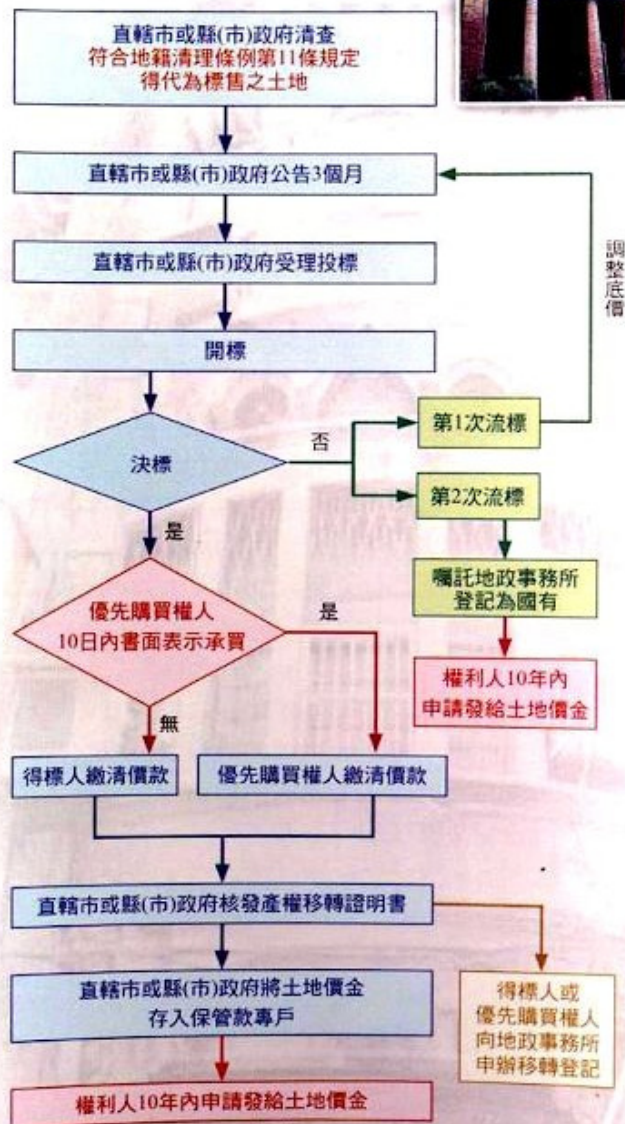
今年7月起將針對已經清查並公告的「未依有關法令清理的神明會」及「以日據時期會社或組合名義登記」等2類土地(公共設施用地除外)，符合下列情形之一者，依照地籍清理條例第11條規定辦理代為標售：

- 1.屆期無人申報或申請登記。
- 2.經申報或申請登記而被駁回，且屆期末提起訴願或訴請法院裁判。
- 3.經訴願決定或法院裁判駁回確定。

經過直轄市或縣(市)政府代為標售並標脫的土地，其標售的土地價金將儲存於保管款專戶，土地權利人可以自儲存之日起10年內，檢附證明文件申請發給土地價金。又如果經二次標售而未能標脫的土地，將由直轄市或縣(市)政府囑託地政事務所登記為國有，自登記完畢之日起10年內，土地權利人亦得檢附證明文件，向直轄市或縣(市)政府申請發給土地價金。

相關權利人如果有正當理由，可以向直轄市或縣(市)政府申請暫緩標售上述土地。

◎代為標售土地的办理流程



參、Q&A

Q1：土地權利人、利害關係人應該如何得知土地是否為直轄市或縣(市)政府公告清理的對象？又應該在什麼時候提出申請登記？

A1：直轄市或縣(市)政府清查有關土地登記後，依法應公告90日，土地權利人、利害關係人可以到下列公告處所得知：

- 一、直轄市或縣(市)政府。
- 二、土地所在地鄉(鎮、市、區)公所及村(里)辦公處。
- 三、土地所在地地政事務所。
- 四、土地登記簿所載土地權利人住所地的鄉(鎮、市、區)公所。但無從查明或住所為國外者，不在此限。

土地權利人應該在直轄市或縣(市)政府辦理公告後，在公告的申報或申請登記期間，向土地所在地直轄市或縣(市)政府申報，或向地政事務所申請登記。

Q2：直轄市或縣(市)政府辦理各共有人登記權利範圍合計不等於一土地的清查公告後，權利人或利害關係人如果發現有遺漏或錯誤的情形發生，應該如何處理？

A2：各共有人登記的權利範圍合計不等於一的共有土地，經地政事務所清查並由直轄市或縣(市)政府公告後，權利人或利害關係人或相關機關，如果發現公告事項有清查遺漏或錯誤的時候，應該在公告期間內，檢附相關證明文件向直轄市或縣(市)政府申請查明。如果直轄市或縣(市)政府查明是屬於清查遺漏

的情形，會就遺漏的土地補行公告90日；如果是屬於清查錯誤的情形，會就更正後的土地重新公告90日。

Q3：由直轄市或縣(市)政府代為標售的土地，已經在公告中，還可以申請暫緩標售嗎？

A3：土地相關權利人，如果符合下列情形之一，可以申請暫緩標售：

- 一、不服異議調處結果，已在期限內向管轄法院提起訴訟，尚未判決確定。
- 二、經申報或申請登記遭駁回，已在期限內提起訴願或訴請法院裁判，尚未確定。
- 三、標售土地在決標或登記為國有以前，真正權利人依地籍清理條例規定申報或申請登記。
- 四、其他具有正當理由而且經直轄市或縣(市)政府同意。

民眾如果持有公告地籍清理的土地，應該在決標或登記為國有以前，儘速向土地所在地直轄市或縣(市)政府申報或向地政事務所申請登記，或有上列理由，申請暫緩標售，以確保自身權益。

Q4：代為標售的土地，什麼身分的人可以主張優先購買權？又應該如何辦理？

A4：依照地籍清理條例第12條規定，代為標售的土地，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(以登記的先後定之)。

二、基地或耕地承租人。

三、共有土地的他共有人。

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的占有人。

直轄市或縣(市)政府代為標售土地以前，依地籍清理條例第13條規定，應該公告3個月，並以公告代替對優先購買權人的通知。優先購買權人應該在決標後10日內，用同一條件主張購買，而且預繳相當於保證金的價款，以書面向直轄市或縣(市)政府為承買的意思表示，如果逾期視為放棄其優先購買權。

Q5：我想要競標地籍清理的土地，應該從哪裏得知標售的相關消息？

A5：直轄市或縣(市)政府會將代為標售土地的公告，張貼在直轄市或縣(市)政府、土地所在地鄉(鎮、市、區)公所、地政事務所及村(里)辦公處的公告處所；另外也可能會在公告之日起刊登在當地通行的一種新聞紙連續3日，或在直轄市或縣(市)政府、土地所在地鄉(鎮、市、區)公所電腦網站刊登公告文30日。民眾如果有競標地籍清理土地的意願，務必請依上述的處所張貼的公告規定，參加投標。



肆、洽詢方式及聯絡管道

如果您還有不瞭解的地方或其他的問題，歡迎利用下面電話向各直轄市或縣(市)政府詢問，我們將提供您所需要的服務。

單位	地政司、局(處)電話
內政部	02-23565238~5243
臺北市政府	02-27287395、7399
高雄市政府	07-3373504
新北市政府	02-29603456轉3450~3455
臺中市政府	04-22218558轉 63787、63789、63791
臺南市政府	06-3901323
宜蘭縣政府	03-9251000轉1721
桃園縣政府	03-3322101轉5351
新竹縣政府	03-5518101轉3371、3372
苗栗縣政府	037-275903
南投縣政府	049-2232640
彰化縣政府	04-7222151轉0921、0922
雲林縣政府	05-5522697
嘉義縣政府	05-3620123轉472
屏東縣政府	08-7341210
臺東縣政府	089-350058
花蓮縣政府	03-8224926 或 03-8227171 轉478、482
澎湖縣政府 (財政處)	06-9272074或06-9274400轉 255
基隆市政府	02-24247869
新竹市政府	03-5253242
嘉義市政府	05-2254321轉372
金門縣政府	082-321177轉104
連江縣政府	0836-22381轉19

便民・效率・熱誠



出版：內政部

地址：台北市徐州路5號

電話：(02)2356-5238

<http://www.land.moi.gov.tw/>

初版日期：中華民國100年5月



地籍清理

保障土地權益 促進土地利用



中華民國精彩一百

民國100年開始清理土地類型：

壹、清理各共有人登記的權利範圍合計
不等於一的共有土地

貳、代為標售逾期未申報或申請登記
的下列土地：

1. 未依有關法令清理的神明會土地
2. 以日據時期會社或組合名義登記的
土地



內政部 編印