

地籍清理專區 5

壹、地籍清理 Q&A

編號	Q	A
1	什麼是地籍清理？可以解決哪些問題？	1. 台灣光復初期因人民不諳法令，且地政機關人員法治觀念未臻健全，致有權利內容不符或與現行法令規定不符之地籍登記，為澈底解決上述地籍問題，內政部爰制定「地籍清理條例」，經總統於 96 年 3 月 21 日公布，並於 97 年 7 月 1 日施行，以健全地籍管理，確保民眾財產權益。 2. 地籍清理主要解決之問題有下列幾項： (1) 日據時期會社或組合名義登記土地之清理。 (2) 神明會名義登記土地之清理。 (3) 所有權以外土地權利之清理。(如抵押權、地上權、典權、賃借權…等) (4) 限制登記及土地權利不詳之清理。 (5) 寺廟或宗教團體土地之清理。
2	土地權利人、利害關係人該如何得知土地是否為直轄市、縣(市)政府清理之對象？	直轄市、縣(市)政府清查有關地籍後，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： (1) 直轄市或縣(市)主管機關。 (2) 土地所在地鄉(鎮、市、區)公所、村(里)辦公處所。 (3) 土地所在地政事務所。 (4) 土地登記簿所載土地權利人住所地之村(里)辦公處所。但無從查明者，不在此限。
3	地籍清理程序為何？未經公告之土地，權利人可否逕向主管機關提出申報或申請登記？	依地籍清理條例第 3 條規定，主要清理程序如下： (1) 清查地籍。

地籍清理專區 5

		(2) 公告應清理土地、受理申報或受理申請登記之機關、申報或申請登記之期間。 (3) 受理申報。 (4) 受理申請登記。 (5) 審查及公告審查結果。 (6) 登記並發給權利證書。 (7) 異動或其他之處理。 基於上開規定，主管機關於辦理清查公告後，權利人始得於申報或申請登記之期間，向主管機關提出申報或申請登記。所以，97 年 7 月起直轄市、縣(市)政府會相繼公告待清理之神明會土地及 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，並受理申報或申請登記，其他土地則分年分類清理及公告。
4	清查地籍後之公告，於公告期間，權利人或利害關係人如發現有遺漏或錯誤之情事發生，該如何處理？	依地籍清理條例施行細則第 6 條第 1 項及第 2 項前段規定，土地權利人、利害關係人或相關機關，發現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。
5	神明會土地逾公告之申報期限無人申報，會如何處理？	為徹底清理目前已存在之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。神明會之土地或建物，如經直轄市、縣(市)政府清查地籍並公告受理申報之期間，屆期無人申報，依地籍清理條例第 11 條規定，除公共設施用地外，由直轄市、縣(市)政府代為標售。另外，

地籍清理專區 5

		如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；或經訴願決定或法院裁判駁回確定等情形之神明會土地或建物，亦由直轄市、縣(市)政府代為標售。直轄市、縣(市)政府將代為標售土地價金，儲存於保管款專戶，權利人自儲存之日起 10 年內，得檢附證明文件申請發給土地價金。
6	已向民政機關申報之神明會，其所有土地或建物，如未向地政事務所申請登記，會如何處理？	依地籍清理條例第 24 條規定，神明會申報人於收到民政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 3 年內成立法人，並向地政事務所申辦法人更名登記，或者向地政事務所申辦登記為現會員或信徒分別共有或個別所有。如屆期未向地政事務所申請登記，由直轄市、縣(市)政府囑託地政事務所均分登記為現會員或信徒分別共有。
7	土地建物權利人或利害關係人對公告事項如有異議，應如何處理？	直轄市、縣(市)主管機關或登記機關辦理公告時，土地建物權利人或利害關係人對公告事項如有異議，應於公告期間以書面並檢附相關證明文件向辦理公告之機關提出。

貳、神明會土地

編號	Q	A
8	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，該財團法人得否受農業發展條例第 33 條規定「私法人不得承受耕地」限制？	依據農業發展條例第 33 條前段規定：「私法人不得『承受』耕地。」又以神明會名義登記之土地，經會員或信徒過半數書面同意成立法人者，申請更名登記為該法人所有，倘該土地為耕地，其本質尚非「承受」耕地，而係相同權利主體之「更名」，故不受上開規定之限制。

地籍清理專區 5

9	已依有關法令清理神明會土地之會員或信徒，依地籍清理條例第 24 條規定申請登記為分別共有或個別所有時之登記原因疑義？	1. 按神明會為多數人結合之總合體，屬公同共有關係，茲為清理神明會土地，並利於日後共有土地之使用及處分，地籍清理條例第 24 條第 1 項第 2 款爰規定，依規約或經會員或信徒過半數書面同意，得就神明會土地申請登記為分別共有或個別所有。 2. 神明會土地依上開規定申請變更為會員或信徒全體分別共有，其權屬並未變更，僅係共有型態由公同共有變更為分別共有，故以「共有型態變更」為登記原因；倘申請變更為個別所有，因其權屬已有變動，且其性質與共有物分割相似，以「共有物分割」為登記原因。 3. 業以本部 97.9.25 台內地字第 0970148902 號函釋示並分行各直轄市、縣（市）政府查照並轉知所屬在案。
10	神明會土地申報人未檢附權利書狀，即依地籍清理條例第 24 條規定申請登記之執行疑義。	以神明會名義申報登記之土地未能檢附權利書狀時，現行土地登記規則第 67 條所列係屬列舉式規定，並無依地籍清理條例第 24 條規定申請登記，權利書狀未能檢附者情形之適用，故於土地登記規則未修正前仍應依該規則第 155 條規定，敘明權利書狀滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告 30 日期滿無人異議後，據以登記。
11	為清查公告神明會土地，依據民政單位提供之已確定會員名冊所載地址，一併通知該神明會會員或信徒之通知函大部分被退回。	本部已於 97.10.15 函請各直轄市、縣（市）政府通知已申報並確定會員或信徒名冊之神明會，如有會員或信徒異動者，應先行依照地籍清理條例第 23 條規

地籍清理專區 5

		定完成更正後，再依同條例第 24 條規定處理其土地或建物。
12	土地相關權利人依地籍清理條例施行細則第 6 條規定所檢附之證明文件，主張清查公告土地非神明會類型之認定疑義。	1. 「本條例第三條第一項第二款所定清理程序之公告，應載明下列事項：一、清理土地類型。．．．」、「土地權利人、利害關係人或相關機關，發現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）主管機申請查明。經直轄市或縣（市）主管機關查明．．．屬清查錯誤者，應就更正之土地重新公告九十日．．．」為地籍清理條例施行細則第 4 條及第 6 條之規定，是故土地權利人或利害關係人於清查公告期間，主張公告土地清冊中與其權利相關之土地，非屬該公告所載之清理土地類型，應由其檢附足以證明之相關文件向直轄市或縣（市）主管機關申請查明。直轄市、縣（市）主管機關受理後，自應就其檢具文件向有關機關查對逐案審認。 2. 本案涉及個案認定，宜由直轄市、縣（市）主管機關本於職權審認。
13	地籍清理條例施行前已依有關法令清理之神明會，於本條例施行後仍以神明會名義登記類型土地之執行疑義，包括（1）如何成立法人？須向何單位申請？須檢附什麼文件？（2）民眾提出早期會員讓渡書，可否單獨申請個別所有？（3）神明會原登記會員大多不可知，由土地使用人納稅多年，該土地使	相關問題依序決議如下： 1. 依地籍清理條例第 24 條規定，經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人，係指依民法相關規定成立財團法人或社團法人，須向直轄市或縣（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；至其應

地籍清理專區 5

	用人可否申報？自地籍清理條例施行之日 3 年期滿，民政機關依該條例第 24 條及第 25 條辦理，若損及現在使用人權利，應如何處理？（4）神明會申報人未於規定期間內完成申請登記者，民政機關於 3 年期滿後，依該條例第 24 條第 2 項規定辦理囑託登記時，如何確認現會員名冊？	檢附文件，請直轄市或縣（市）政府本於權責就相關規定辦理。 2. 民眾提出早期會員讓渡書申請個別所有土地登記，應先請其依地籍清理條例第 23 條規定完成現會員或信徒名冊之更正程序後，再依第 24 條第 1 項第 2 款規定辦理。 3. 神明會土地之申報，應依該條例第 19 條規定辦理；同條例 24 條及第 25 條後段規定，申報人若未在該條例施行日起 3 年內主動依該規定完成申請土地登記者，將由直轄市、縣（市）主管（民政）機關逕依原登記會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關辦理均分登記為現會員或信徒分別共有。 4. 直轄市、縣（市）主管機關依地籍清理條例第 24 條第 2 項規定，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。該現會員或信徒名冊係指經向民政機關申報公告無人異議確定之現會員或信徒名冊冊，如有異動，自應依地籍清理條例第 23 條規定完成更正後據以辦理。
14	以神明會名義登記土地，於函詢戶政機關查告管理人已死亡，亦經民政機關查復無重新備查新管理人，是否還要請戶政機關續查其管理人之繼承人？	鑒於神明會之管理人死亡後，其繼承人未經選定且向民政機關申請備查或更正現會員或信徒名冊前，往往無法確認渠是否繼任為新管理人或具備會員或信徒身分，故應先將該繼承人等視為地籍清理條例施行細則第 8 條所稱之「利害關係人」，並依地籍清理條例第 5 條規定於

地籍清理專區 5

		公告時一併通知。惟若經戶役政系統連結或函請戶政機關查詢僅查得繼承人姓名，而無現住址可送達時，依行政程序法第 78 條規定，得辦理公示送達，倘無法查知繼承人及人數，始得依同法第 75 條規定以公告或刊登政府公報或新聞紙代替送達。
15	冠以特定公號為「福德祠」、「建興祠」之土地，因民政機關無法提供土地清冊，發生究應歸類為「以神明會名義登記或具有神明會之性質及事實者之土地」或「寺廟」土地之分類執行疑義。	本案若民政機關確實查無神明會或寺廟管理人備查資料，而無法協助確認權屬時，則先予歸類於地籍清理清查辦法第 3 條第 2 款所稱以神明會名義登記者而予以公告。

參、塗銷 38.12.31 以前設定之抵押權

編號	Q	A
16	共有土地之共有人之一，得否依地籍清理條例第 28 條規定申請塗銷民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權	1. 為達成地籍清理條例第 28 條之立法意旨，除分別共有土地，其共有人之一以其應有部分設定抵押權者，當由該設定抵押之共有人或其任一繼承人申請塗銷登記外，就分別共有或共同共有之全部土地設定抵押權者，依法務部 97 年 10 月 14 日法律字第 0970034035 號函釋准由任一共有人或其任一繼承人依該條規定申請塗銷。 2. 業以本部 97 年 10 月 27 日以台內地字第 0970169533 號函釋示並分行各直轄市、縣（市）政府在案。
17	以數宗土地共同擔保設定抵押權，僅其中一宗或部分土地之所有權人依地籍清理條例第 28 條規定，就其所有土地申請	1. 考量共同抵押土地，如僅就其中一宗或數宗土地為抵押權部分塗銷時，將使共同抵押物減少，除影響抵押權人

地籍清理專區 5

	塗銷抵押權登記，登記機關可否受理？	權益外，亦影響共同抵押人之權益，惟基於本條例第 28 條規定係為清理民國 38 年 12 月 31 日以前登記遺留至今之抵押權，為達成其立法目的，共同抵押之土地，如僅其中一宗或數宗土地之所有權人依本條例第 28 條規定，就其所有土地申請塗銷抵押權登記，並切結如抵押權人及其他共同抵押人因抵押權部分塗銷致受有損害，願負損害賠償責任者，得准其單方申請抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，並配合增訂『地籍清理部分塗銷』及『地籍清理擔保物減少』等二項登記原因標準用語。 2. 業以本部 97.10.1 台內地字第 0970156452 號函釋示並分行各直轄市、縣（市）政府在案。
18	登記機關受理塗銷民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，其原因發生日期為何？	為清理 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，以促進土地利用，地籍清理條例第 28 條規定，土地所有權人免提出抵押權人同意塗銷之原因證明文件，得單獨申請塗銷登記，並由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。是以，土地所有權人主動提出申請時，登記機關應依法審查、公告並塗銷，故原因發生日期應以土地所有權人提出申請日期為準。
19	登記機關受理塗銷民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，是否應附他項權利證明書、切結書及其印鑑證明書？	土地所有權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， 毋需檢附他項權利證明書、切結書及其印鑑證明 ，原核發之

地籍清理專區 5

		他項權利證明書應於公告期滿無人異議辦理塗銷登記後，公告註銷。另本部亦將配合研議修正土地登記規則第 35 條及第 67 條規定。
20	登記機關清查民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，發現日據時期登記簿所載設定權利範圍不明或以設定者(義務人)名義登載，並轉載登記舊簿及新簿，於電腦作業人工建檔時，僅於其他登記事項欄登錄，是否應更正他項權利部內容？	請地政事務所先查明，如發現登記錯誤或遺漏時，應依土地法第 69 條規定辦理更正。惟倘無法查明更正者，仍得由土地所有權人依地籍清理條例第 28 條規定申請塗銷。
21	登記機關清查民國 38 年 12 月 31 日前登記之抵押權，發現日據時期登記簿所載有債權人 4 人，至登記舊簿及新簿僅記載○○○等 4 人，未載明債權持分，是否應辦理更正債權持分？又應否比照民法第 817 條第 2 項規定推定為均等？	本案如經地政事務所查明，發現係登記錯誤或遺漏時，應依土地法第 69 條規定辦理更正，如否，應由債權人或其繼承人檢附契約書或依民法 817 條第 2 項規定推定為均等，申請辦理更正。倘未能更正債權持分者，仍得由土地所有權人依地籍清理條例第 28 條規定申請塗銷。
22	建請訂定依地籍清理條例第 28 條、第 29 條及第 30 條規定，因塗銷登記致抵押權人、地上權人或債權人受有損害者，土地所有權人負損害賠償責任之切結書格式。	按地籍清理條例第 28 條第 3 項已明定土地所有權人申請塗銷 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，致抵押權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。是土地所有權人依上開規定申請抵押權塗銷登記時，毋須檢附切結書及印鑑證明。同理，土地所有權人依同條例第 29 條第 1 項申請塗銷 45 年底前登記之未定期限地上權或依第 30 條第 1 項申請塗銷 34 年 10 月 24 日前之限制登記，亦毋須檢附切結書及印鑑證明。
23	登記機關清查發現民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，其土地登記現	請地政事務所先查明，如發現登記錯誤或遺漏時，應依土地法第 69 條規定辦理更

地籍清理專區 5

況，如抵押權人、設定權利範圍、權利次序標的等，與日據時期登記簿、登記舊簿或新簿記載情形不符，是否需逐筆辦理更正登記？	正。惟倘無法查明更正者，仍得由土地所有權人依地籍清理條例第 28 條規定申請塗銷。
--	---

肆、其他

編號	Q	A
24	登記機關受理土地所有權人依地籍清理條例第 29 條規定，申請塗銷民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權，審查要件如何認定？權利人住所不詳或行蹤不明，如何審定？	本案應由土地所有權人依地籍清理條例施行細則第 24 條規定辦理。至權利人是否屬住址不詳或行蹤不明，應由土地所有權人檢附足資證明之文件，並由登記機關依規定審查。
25	日據時期之假登記得否援用地籍清理條例第 30 條規定，由土地所有權人申請塗銷登記？	日據時期假登記，依明治 38 年 5 月敕令第 5 號公布大正 3 年 2 月律令第 3 號修正之「台灣土地登記稅規則」第 1 條第 13 款載明「假登記（即預告登記）」．．」（本部 81.3 編印之「臺灣土地登記制度之由來與光復初期土地登記之回顧」第 187 頁參照），該假登記性質與現行預告登記相似，惟非該條例適用範圍，自不得援用。為解決日據時期上開類似限制登記問題，達到地籍清理目的，將錄案留供日後研修地籍清理條例參考。
26	為解決土地徵收條例施行前之被徵收土地上設有抵押權，該被徵收土地所有權人欲領補償費仍須檢附清償證明或塗銷同意書，但受限其無法提出前揭證明或判決塗銷證明，致未能領取補償費，亦也有因登記簿未登載抵押權人住址，而無法提存，致仍未能辦理所有權	本案仍請嘉義縣政府儘速依土地徵收條例相關規定辦理提存，並完成土地徵收移轉登記；至土地徵收條例施行前之土地有屬 38.12.31 以前登記之抵押權，土地所有權人欲領取補償費仍須檢附清償證明或塗銷同意書，但因土地所有權人無法提出前揭證明或判決塗銷證明，致

地籍清理專區 5

	移轉登記，若該土地上有屬 38.12.31 以前登記之抵押權應否一併清理？	未能領取補償費一節，涉及人民權利義務事項，留供研修土地徵收條例參考。
27	民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，其抵押權人之住址為日據時代地址，該如何清查公告。	本案若經過戶役政系統連結查詢及函請戶政機關查復仍無法得知抵押權人現住址，則依地籍清理條例施行細則第 5 條第 1 項第 4 款但書規定，視為無從查明，而無需於土地登記簿所載抵押權人住所地之村（里）辦公處辦理公告；惟仍應於縣（市）主管機關、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處及登記機關之公告處所公告。
28	已清理土地之權利種類，日據時期登記簿、總申報書登載為『質權』，重測前舊簿、電子處理前人工登記簿登載為『根質權』，實施地政電腦化時轉載為『抵押權』，應如何辦理更正？	本案所稱「質權」依行政院 40 年台 40 內字第 1193 號代電、本部 76 年 6 月 10 日台（76）內地字第 511293 號函示，得由權利人申請登記為臨時典權；準此，於登記完畢，倘發現登記錯誤或遺漏，則依土地法第 69 條規定辦理更正登記，並列為地籍清理清查辦法第 3 條第 5 款規定之 38 年 12 月底以前非以法定不動產物權名稱登記之清查範圍。
29	已清理土地，日據時期不動產登記簿登記於丙區之賃借權設定，因新簿轉載誤將權利種類登載為抵押權，之後實施地政電腦化仍以『抵押權』登記，如查證確定轉載錯誤，應如何辦理更正？	依地籍清理條例第 27 條規定，民國 38 年 12 月 31 日以前登記之「賃借權」，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，逕為塗銷登記。故本案若經查明係舊登記簿轉載新登記簿時登載錯誤，則依土地法第 69 條規定辦理更正登記，並列為地籍清查辦法第 3 條第 5 款規定之 38 年 12 月底以前非以法定不動產物權名稱登記之清查範圍。

地籍清理專區 5

30	地政機關為辦理祭祀公業條例第7條所定自施行之日起1年內(97年7月起至98年6月止)清查祭祀公業土地並造冊工作，是否須一併查明土地權利人或利害關係人疑義。	按祭祀公業條例第7條規定，直轄市、縣(市)地政機關應自該條例施行之日(97.7.1)起1年內清查祭祀公業土地並造冊，送公所公告90日，並通知尚未申報之祭祀公業，應自公告之日起3年內辦理申報。又祭祀公業土地清查處理原則第5點規定，登記機關以電腦搜尋，並以人工查調相關文件，逐筆清查祭祀公業土地權利，並依該原則分類，登錄於清查表(同地籍清理清查辦法之附表二)，函送鄉(鎮、市、區)公所，並由該鄉(鎮、市、區)公所辦理公告及通知尚未申辦之祭祀公業，應自公告之日起3年內辦理申報(本部97.10.6內授中民字第0970732852號函參照)，該清查表包括向有關機關查對權利人及利害關係人之資料。準此，本案請依上開規定辦理。