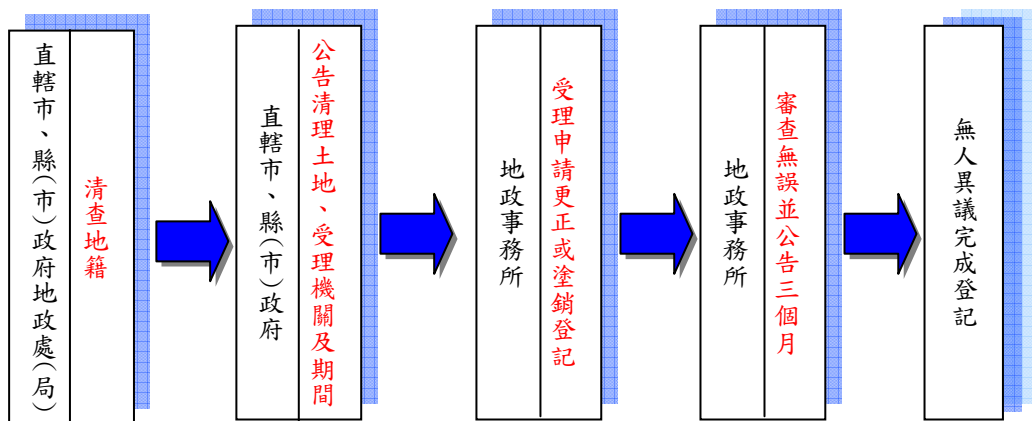


# 地籍清理停、看、聽，土地權益有保障

98 年度清理：

- ① 日據時期會社或組合土地
- ② 34.10.24 以前登記之限制登記
- ③ 45.12.31 以前登記之未定期限地上權
- ④ 38.12.31 以前非以法定物權名稱登記者

◎ 主要清理程序及主辦機關



| 申請項目                           | 公告期間  | 受理機關      |
|--------------------------------|---|-----------|
| 申請塗銷 34.10.24 以前<br>登記之限制登記    | 98 年 3 月～<br>98 年 5 月                             | 土地所在地政事務所 |
| 申請塗銷 45.12.31 以前<br>登記之未定期限地上權 | (依直轄市、縣(市)政府<br>所為之公告為準)                          |           |
| 以日據時期會社或組合名<br>義登記者，申請更正登記     | 98 年 7 月～<br>98 年 9 月<br>(依直轄市、縣(市)政府<br>所為之公告為準) |           |

## 壹、前言

臺灣光復之初遺有以日據時期會社、組合、神明會名義登記等地籍登記不完整或與現行法令規定不符之情形，因該等情形存在已久，不僅影響土地之有效利用，亦妨礙民眾財產權利之行使。為澈底解決上述地籍問題，爰制定「**地籍清理條例**」，經總統於 96.3.21 公布，並於 **97.7.1** 起施行，97 年已公告清理神明會土地及 38.12.31 以前登記之抵押權。依地籍清理實施計畫規定，今(98)年度起直轄市、縣(市)政府陸續清理之對象為：**34.10.24 以前登記之限制登記、45.12.31 以前登記之未定期限地上權、38.12.31 以前非以法定物權名稱登記者及日據時期會社或組合土地**。

民眾如有上述土地或建物登記問題，應於各直轄市、縣(市)政府公告之受理申報或受理申請登記期間內，儘速向土地所在地之直轄市、縣(市)政府主管機關申報或地政事務所申請登記，以確保自身權益。

## 貳、34.10.24 以前登記之限制登記 及

### 45.12.31 以前登記之未定期限地上權之清理

#### ◎ 34.10.24 以前登記之限制登記：

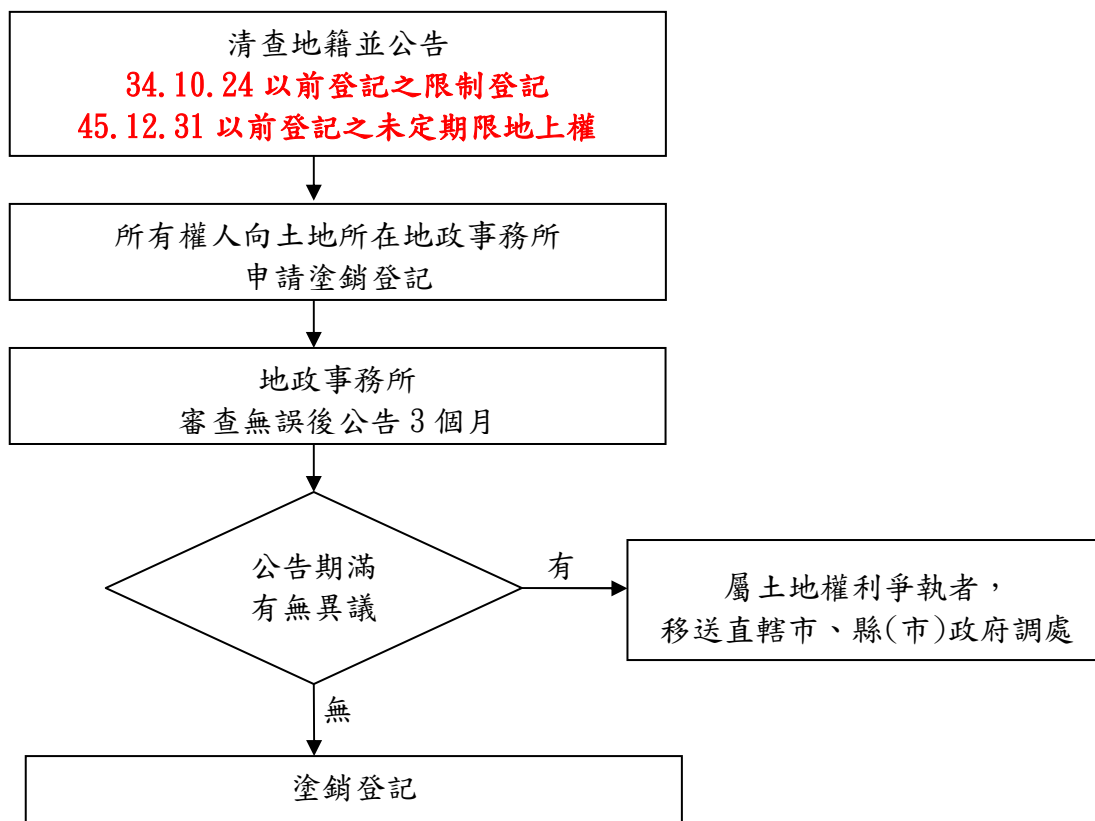
臺灣光復(34.10.24)以前之**查封、假扣押、假處分登記**迄今尚未塗銷者，不僅限制土地所有權人處分其土地權利，致影響土地利用，對於債權之保全亦無實益，依地籍清理條例第 30 條規定，土地所有權人得申請塗銷登記，經登記機關公告 3 個月，期滿無人異議者，塗銷之。如因塗銷登記造成債權人之損害，由土地所有權人負損害賠償責任。

#### ◎ 45.12.31 以前登記之未定期限地上權：

臺灣光復初期辦理土地總登記時，其上有建物之土地為共有，或建物與其基地不同一人所有，按當時規定，建物應同時辦理地上權登記，並得由使用人單獨申請登記，其合理性有待斟酌。該等地上權登記，均發生於 **45.12.31** 以前，其定有期限者，期限多已屆滿；至**未定有期限者，如地上權人姓名或住所不詳**，土地所有權人難以會同其申請地上權塗銷登記，且**土地上無地上權人之建物或其他工作物者**，顯然地上權人未行使其權利，而該地上權登記非但未能促進土地利用，對於土地所有權人及後順位他項權利人等利害關係人權益影響甚鉅。此類地上權依地籍清理條例第 29 條規定，土地所有權人得申請塗銷登

記，經登記機關公告 3 個月，期滿無人異議者，塗銷之。如因塗銷登記造成地上權人之損害，由土地所有權人負損害賠償責任。

◎清理流程：



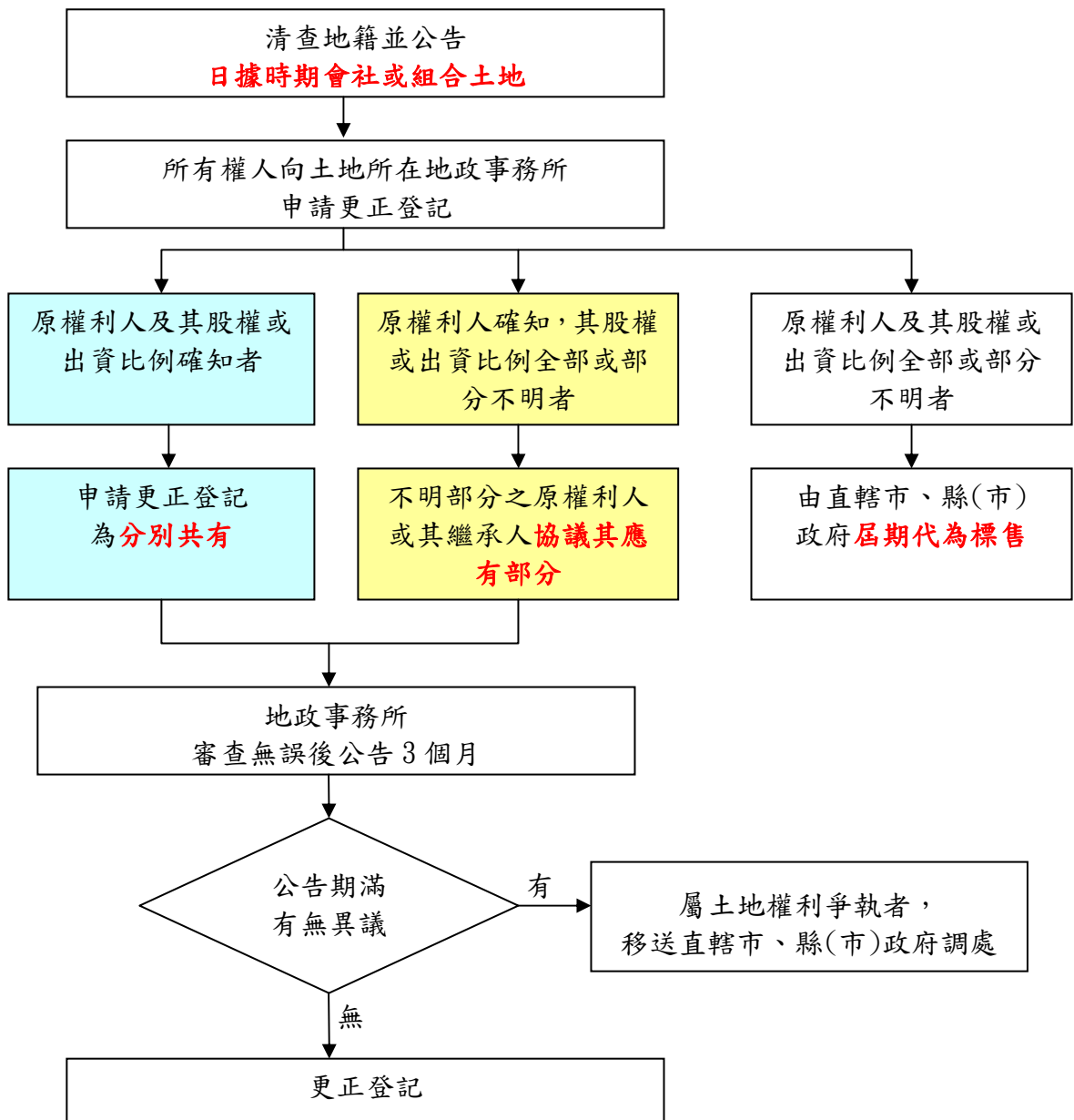
◎辦理申請登記之相關規定：

| 類別<br>辦理<br>項目       | 34. 10. 24 以前登記之<br>限制登記   | 45. 12. 31 以前登記之<br>未定期限地上權   |
|----------------------|--|---|
| 公告<br>期間             | 98 年 3 月至 98 年 5 月<br>(依直轄市、縣(市)政府所為之公告為準)   |   |
| 受理<br>機關             | 土地所在地政事務所  |   |
| 申請<br>人              | 土地所有權人   |   |
| 申請<br>登記<br>所需<br>文件 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地登記申請書<br><input checked="" type="checkbox"/> 登記清冊<br><input checked="" type="checkbox"/> 申請人身分證明 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地登記申請書<br><input checked="" type="checkbox"/> 登記清冊<br><input checked="" type="checkbox"/> 申請人身分證明<br><input checked="" type="checkbox"/> 地上權人在土地上確無建<br>築改良物或其他工作物之<br><b>土地複丈成果圖</b><br><input checked="" type="checkbox"/> 戶政機關查復地上權人住<br>所不詳或警政機關函復其<br>行蹤不明或其他足資證明<br>住址不詳或行蹤不明之文<br>件 |

### 參、日據時期會社或組合土地之清理

日據時期之會社、組合，性質類似現今之公司法人、合作社，臺灣光復後如未依法辦理公司、法人登記，即非法人，依法不應為登記主體。依地籍清理條例第二章規定，原權利人或其繼承人應申請更正登記。

#### ◎清理流程



◎辦理申請登記之相關規定：

※公告期間：98年7月至98年9月

(依直轄市、縣(市)政府所為之公告為準)

※受理機關：土地所在地政事務所

※申請人：日據時期會社或組合原權利人或其繼承人

※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

會社(組合)登記簿謄本及股東(組合員)光復前、後戶籍謄本

株主台帳(即股東名簿，為「有限會社」或「株式會社」時檢附)

株券(股票)(為「株式會社」時檢附)

組合員名冊、股權證明(為「組合」時檢附)

其他證明文件，如股東股權變更文件、清算證明文件、財產目錄、會社定款(公司章程)等文件。

#### 肆、38.12.31以前非以法定物權名稱登記者之清理

現存以典權或臨時典權名義登記之**不動產質權、贖耕權、賃借權及其他非以法定不動產物權名稱**登記之土地權利，多為臺灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗之申報期限**(38.12.31)**以前由權利人按日據時期登記之土地權利名稱申報登記者，或由日據時期土地登記簿轉載者，依法非屬應登記之物權，影響土地所有權人權利之行使，於地籍管理上亦有困擾。依地籍清理條例第27條規定，由登記機關公告3個月，期滿無人異議，**逕為塗銷登記**。

#### 伍、異議之處理

直轄市、縣(市)主管機關辦理公告時(含**1. 清查地籍後之公告。2. 受理塗銷34.10.24以前登記之限制登記、45.12.31以前登記之未定期限地上權案件經審查無誤後之公告。3. 受理更正日據時期會社或組合名義登記案件經審查無誤後之公告**)，土地或建物權利人或利害關係人針對公告事項如有異議，應以書面並檢附證明文件向辦理公告之主管機關提出。

## 陸、Q&A

**Q1：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？何時提出申請登記？**

**A1：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：**

- 一、直轄市或縣(市)主管機關。
- 二、土地所在地鄉(鎮、市、區)公所、村(里)辦公處所。
- 三、土地所在地政事務所。
- 四、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。

土地權利人應於直轄市、縣(市)政府辦理清查公告後，始得於公告之申請登記期間，向土地所在地政事務所申請登記。所以，直轄市、縣(市)政府於98年3月起公告34.10.24以前登記之限制登記、45.12.31以前登記之未定期限地上權及38.12.31以前非以法定物權名稱登記者，7月起公告日據時期會社或組合土地，並開始受理申請登記(38.12.31以前非以法定物權名稱登記者，係由地政事務所逕為塗銷，土地權利人免申請)。其他尚未公告清理之土地則自99年起分年分類清理及公告。

**Q2：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？**

**A2：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。**

**Q3：日據時期會社或組合土地，如逾公告之申請登記期間無人申請，屆時會如何處理？**

**A3：為澈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。日據時期會社或組**

合之土地或建物，如經直轄市、縣(市)政府清查地籍並公告受理申請登記之期間，**屆期無人申請登記，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，如經申請登記而被駁回，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者，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。**

### 柒、洽詢方式及聯絡管道

如果您尚有不瞭解的地方或其他的問題，歡迎利用下列電話洽詢各直轄市、縣(市)地政機關，我們將會提供您所需要的服務。

| 機關    | 地政局（處）聯絡電話                 | 機關    | 地政局（處）聯絡電話                           |
|-------|----------------------------|-------|--------------------------------------|
| 內政部   | 地政司<br>02-23565238~5243    | 臺南縣政府 | 06-6352209                           |
| 臺北市政府 | 02-27287395、7399           | 高雄縣政府 | 07-7477611 轉 2073                    |
| 高雄市政府 | 07-3368333 轉 3504          | 屏東縣政府 | 08-7341210                           |
| 臺北縣政府 | 02-29603456<br>轉 3451~3454 | 臺東縣政府 | 089-326141 轉 383                     |
| 宜蘭縣政府 | 03-9251000 轉 1723          | 花蓮縣政府 | 03-8224926 或<br>03-8227171 轉 478、482 |
| 桃園縣政府 | 03-3322101 轉 5351~5353     | 澎湖縣政府 | 06-9272074 或<br>06-9274400 轉 255     |
| 新竹縣政府 | 03-5518101 轉 3371          | 基隆市政府 | 02-24247869                          |
| 苗栗縣政府 | 037-275903                 | 新竹市政府 | 03-5253242                           |
| 臺中縣政府 | 04-25263100 轉 3013         | 臺中市政府 | 04-22170509                          |
| 南投縣政府 | 049-2232640                | 嘉義市政府 | 05-2254321 轉 372                     |
| 彰化縣政府 | 04-7222151 轉 0921、0922     | 臺南市政府 | 06-3901323                           |
| 雲林縣政府 | 05-5334435                 | 金門縣政府 | 082-321177 轉 104                     |
| 嘉義縣政府 | 05-3620724                 | 連江縣政府 | 0836-22381 轉 19                      |