

發送方式：LINE

中華民國地政士公會全國聯合會 函

會址：台北市中山區建國北路一段156號9樓

電話：(02) 2507-2155

傳真：(02) 2507-3369

電子信箱：angela.echo@msa.hinet.net

網址：www.rocrea.org.tw

聯絡人：蘇麗環(分機15)

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國109年2月25日

發文字號：全地公(9)字第1099350號

速別：

密等及解密條件：

附件：

主旨：為關於內政部新增「土地登記線上聲明措施」

自109年3月2日正式上線，該措施係由當事人應用自然人憑證進行網路身分驗證，於內政部指定網站登錄相關聲明登記資訊，表示義務人處分真意，再藉由專業代理人核對當事人身分，產生確認當事人身分及真意效果。特此提醒地政士同業於運用該措施時，應充分認知其法律效果及相關注意事項（詳如後各附件1～4），敬請轉知 貴屬全體會員務必嚴謹以對，請查照。

說 明：

一、隨函檢附各相關函令等參考資料附件如下：

附件1、：內政部109年2月19日台內地字第
1090260979號函【將配合使用土地登
記線上聲明懶人包】影本1份。

附件2、：內政部109年2月11日台內地字第
10902605793號函【土地登記規則第
41條第15款有關土地登記線上聲明
措施得免當事人親自到場之解釋令】
影本暨土地登記規則第41條全文各1
份。

附件3、：內政部109年2月11日台內地字第
1090260579號令【土地登記線上聲明
措施】影本1份。

附件4、：本會「地政士運用線上聲明新措施應
有認知及注意事項」1份。

二、以上各項附件，敬請轉知 貴屬全體會員詳閱
研參，請 查收。

正 本：本會所屬各會員公會

副 本：本會全體理監事等各級幹部

理事長 **李 嘉 胤**

內政部 函

109.2.20 全字收文第 14808 號

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：周于晴
聯絡電話：(02)23565241
傳真：(02)23566315
電子信箱：moi1767@moi.gov.tw

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年2月19日
發文字號：台內地字第1090260979號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (301000000A109026097900-1.PDF)

主旨：配合本部新增土地登記線上聲明措施為當事人免親自到場核對身分之多元管道，地政司數位櫃臺系統將於109年3月2日正式上線使用，茲檢送線上聲明懶人包如附件，請惠予協助宣導並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部109年2月11日台內地字第10902605793號及同年月13日台內地字第1090260859號函續辦。
- 二、旨揭懶人包檔案亦可至本部地政司全球資訊網（網址 <https://www.land.moi.gov.tw>）/地政學堂/地政懶人包項下自行下載運用。

正本：各直轄市政府地政局、各縣(市)政府
副本：中華民國地政士公會全國聯合會、本部地政司(地籍科、地政資訊作業科)(均含附件)



重點小提示

移轉真意說分明 土地登記線上聲明



So Easy !!





什麼是線上聲明？

簡單來說，是一種無需登記義務人親自到場的便民措施

憑證應用表真意

當事人應用自然人憑證進行網路身分驗證，於指定網站登錄相關聲明登記資訊，以向登記機關表示義務人處分真意

1
internet

代理人核對身分

藉由專業人士（開業地政士或律師）核對當事人身分，產生確認當事人身分及真意效果

2
face-to-face
+internet

網實結合

當事人無需親自到場，利用網路聲明搭配實體案件，代理人即可送件

3
application+
examination



✓ 有什麼好處？



數位應用

自然人憑證登入核驗身分，線上登錄聲明內容

電子簽章

電子簽章確認，可防止竄改

公私協力

專業代理人協助核對當事人身分及驗證聲明

免赴地所

避免登記義務人親自到場核對身分的往返奔波

權益保護

兼顧便民與保障當事人財產權益

✓ 當事人要做什麼？

1

當事人以自然人憑證
登入網站



2

線上登錄土地登記
相關聲明事項



3

經電子簽章後送出，
系統產生線上聲明序號



4

當事人提供線上聲明序號
予代理人以驗證聲明



聲明事項小提醒

- ▶ 不動產標的
(縣市別、鄉鎮市區、地段小段、地號、建號、權利範圍)
- ▶ 辦理事項
(登記事由或登記原因)
- ▶ 取得權利人姓名
- ▶ 委託代理人姓名
(開業地政士或律師)
- ▶ 聲明期限



✓ 代理人如何驗證？

1



代理人以
自然人憑證
登入網站

2



輸入線上聲明
序號查詢聲明
事項內容

3



代理人姓名與
聲明一致才顯示

5



代理人於土地登記申請書
備註欄記明線上聲明序號
或列印附案後送件

4



代理人確認當事人身分及
聲明事項與所辦案件相符，
經電子簽章完成驗證，
系統產製文件(登錄表)



✓ 怎麼修正或取消？

修正聲明

代理人未驗證

代理人 **已** 驗證

當事人逕修正

不可修正，
需重新聲明

均線上辦理

聲明取消/撤回

代理人未驗證

代理人 **已** 驗證

當事人逕取消

當事人會同代理人
書面(紙本)撤回

線上辦理

書面辦理



✓ 其他免到場措施？

土地登記義務人原則需親自到場核對身分，但已經委由代理人代理申請土地登記，當事人又不能親自到場核對身分怎麼辦？



土地登記規則第41條訂有各種替代措施，以確認契約書等登記原因證明文件的真實性

例如

- ✓ 登記原因證明文件經依法公證或認證
- ✓ 登記原因證明文件經地政士簽證
- ✓ 於登記機關設置土地登記印鑑
- ✓ 檢附當事人印鑑證明

✓ 到哪裡登錄？

地政數位櫃檯

<https://dc.land.moi.gov.tw/>



內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：周于晴
聯絡電話：(02)23565241
傳真：(02)23566315
電子信箱：moi1767@moi.gov.tw

109.2.11 全字收文第 14790 號

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年2月11日
發文字號：台內地字第10902605793號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「土地登記規則」第41條第15款有關土地登記線上聲明措施得免當事人親自到場之解釋令，業經本部於109年2月11日以台內地字第1090260579號令訂定發布，請逕至行政院公報資訊網（網址<https://gazette.nat.gov.tw/>）下載，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、本部自109年3月2日起提供當事人、代理人登錄或驗證聲明之網站，其網址如下：<https://dc.land.moi.gov.tw>。
- 二、書面撤回或異議聲明，由不動產標的管轄機關或登記案件受理機關辦理，倘撤回或異議文件收受機關並非管轄或案件受理機關，收受機關移送時得以「跨域代收簽收系統」之「異議聯繫」功能傳送相關資料並電話通知，以利時效及簡化作業。

正本：各直轄市政府地政局、各縣(市)政府、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國律師公會全國聯合會

副本：本部地政司(地籍科、地政資訊作業科、土地登記科)



土地登記規則第 41 條

申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

1. 依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。
2. 登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
3. 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。
4. 登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

中華民國 109 年 2 月 11 日
內政部令 台內地字第 1090260579 號

一、為便利民眾申辦土地登記並避免其親自到場核對身分之往返奔波，本部依土地登記規則第四十一條第十五款規定，新增土地登記線上聲明措施，作為免當事人親自到場之管道。本措施係由當事人應用自然人憑證進行網路身分驗證，於本部指定網站登錄相關聲明登記資訊，表示義務人處分真意，再藉由專業代理人核對當事人身分，產生確認當事人身分及真意效果，登記機關據以確認當事人真意，俾兼顧便民與權益保障。

二、辦理土地登記線上聲明措施作法依序如下：

(一) 當事人（即登記義務人）部分：

- 1、持憑自然人憑證驗證登入本部指定網站，登錄土地登記相關聲明事項，包含不動產標的（縣市別、鄉鎮市區、地段小段、地號、建號、權利範圍）、辦理事項（登記事由或登記原因）、取得權利人及委託之代理人姓名、聲明期限，經電子簽章後送出，系統自動產生線上聲明序號。
- 2、提供線上聲明序號予代理人，俾利辦理後續聲明驗證與登記案件送件事宜。
- 3、針對同一辦理事項可為多筆（棟）之聲明，但不動產位於不同直轄市、縣（市）需按直轄市、縣（市）別分件辦理。
- 4、法定代理人、監護人、被授權人或特別代理人代理未成年人、受監護宣告之人或旅外授權人申請土地登記之處分真意，亦得以本措施辦理。

(二) 代理人（僅限開業地政士或律師）部分：

- 1、持憑自然人憑證驗證登入本部指定網站，輸入當事人提供之線上聲明序號，並經系統比對代理人姓名與該聲明所載代理人相符者始得查詢。
- 2、地政士或律師接受委託應依地政士法或律師法規定辦理，經代理人確認當事人身分、聲明事項與受託辦理案件相符，以電子簽章完成聲明驗證。
- 3、於土地登記申請書記明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登錄表，併同其他土地登記應附文件向登記機關申請。

(三) 登記機關部分：

- 1、受理採行本措施之土地登記申請案件，收件人員應確認案管系統已輸入線上聲明序號，以利勾稽案件辦理情形。
- 2、審查人員檢視登記申請案件內容與線上聲明事項是否相符且未逾聲明期限，倘經審核無誤，即可認定屬土地登記規則第四十一條得免當事人親自到場情形，如有不符列入通知補正事項，並續依相關程序辦理。

三、當事人如欲修正或撤回聲明，請依下列程序辦理：

- (一) 修正聲明：未經代理人驗證，可線上修正聲明；代理人已驗證聲明，不得線上或書面修正，應重新辦理聲明。

(二) 撤回聲明：

- 1、未經代理人驗證，可線上撤回聲明；代理人已驗證聲明，應由當事人會同代理人向不動產管轄或登記案件受理機關以書面撤回。
- 2、登記機關接獲當事人會同代理人書面撤回聲明，應於系統進行相關處理並書面回復。登記申請案件如已收件，請收受撤回文件機關通知案件受理機關，並移送撤回文件。

四、本解釋令自中華民國一百零九年三月二日生效。

部 長 徐國勇



內政部新增「土地登記線上聲明措施」將於 109 年 3 月 2 日正式上線，特提醒地政士同業於運用該措施時，應充分認知其法律效果，以維護地政士執業安全及保障，減少不必要的案件糾紛：

一、應有之認知

1. 「土地登記線上聲明措施」為土地登記規則第 41 條第 15 款規定：「其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場」之新措施。解釋上，其作用與經公證或認證或簽證人簽證或檢附印鑑證明或至登記機關設置土地登記印鑑等原有措施，效果是一樣的，各項措施是併行可選擇的。民眾可自由選擇，地政士亦可自由選擇。
2. 「土地登記線上聲明措施」新措施只指定地政士或律師方可為驗證人員，受託人委任地政士驗證，則案件可不用檢附印鑑證明，然案件只能由驗證的地政士送件。推而論之，地政士有驗證的權限，相對的亦須承擔印鑑證明原有之法律責任。
3. 使用「土地登記線上聲明措施」經驗證後，可取代印鑑證明。故凡須檢附印鑑證明之案件。例如設定、塗銷、買賣、交換、信託、贈與、分割繼承、共有物分割…等各類案件均可使用。其使用方便性比簽證制度更開放，無案件類別限制，無金額上限也不用繳納簽證基金，執業地政士均可使用，無資格審定亦無賠償基金連保，意謂責任完全承擔。
4. 「土地登記線上聲明措施」對民眾大開方便之門，減少戶政機關核發印鑑證明，號稱簡政便民。然地政士肩負的職責--維護不動產交易安全，保障人民財產權益，卻是一分不容打折。地政士對於「線上聲明」新措施之執行，應秉持更嚴謹、專業、負責的態度面對才是。
5. 「土地登記線上聲明措施」由地政士辦理驗證工作，並未論及收費問題，主要取決於市場需求。
6. 「土地登記線上聲明措施」新措施是土地登記網路化的先行步驟，電子化政府已為趨勢，地政士執業將無法不受其影響，只有向上提升才能適應此改變。

二、應注意事項

1. 地政士受託辦理線上聲明，應確認本人真意並留存證明文件。
2. 使用線上聲明之案件，應加強義務人身分之查核，以杜絕仿冒、偽造之情事，對於當事人身分證明文件、自然人憑證及線上聲明登錄表等文件，請留存影本。
3. 線上聲明之登錄序號，理應由義務人親自交付受託地政士作驗證，如非本人交付，請向本人再確認。
4. 線上聲明登錄序號之交付，如買賣案件等同出賣人交付印鑑證明，相關契約約定須考量相對履行義務，地政士須作調整，使雙方權益義務均衡。
5. 義務人有撤回線上聲明之權利，不同時期有不同作法，地政士請注意義務人與權利人之權益平衡。
6. 對於指定使用線上聲明案件，義務人如有語意表達不清，無法配合身分加強查驗或地政士有所顧慮等情事，請要求其改用其他免本人親自到場之措施。