

地籍清理政策宣導

民國 45 年 12 月 31 日以前登記的未定期限地上權等 4 類土地或建物，自 98 年 3 月起陸續公告受理申請塗銷或更正登記。

「地籍清理條例」自 97 年 7 月 1 日起施行，首先於 97 年度已由各直轄市、縣(市)政府完成神明會土地或建物，以及民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權的清查公告，目前正在受理權利人的申報或申請登記及塗銷抵押權登記中。

自 98 年起地籍清理對象再加入民國 45 年 12 月 31 日以前登記的未定期限地上權、民國 34 年 10 月 24 日以前登記的限制登記、民國 38 年 12 月 31 日以前非以法定不動產物權名稱登記及以日據時期會社或組合名義登記等 4 類土地或建物的清理，各直轄市、縣(市)政府自 98 年 3 月起將陸續公告清查完成的土地或建物清冊；至於以日據時期會社或組合名義登記的土地或建物，亦於 7 月辦理清查公告。

臺灣光復初期辦理建物第一次登記時，對於地上有建物的共

有土地，或建物與其基地為不同一人所有者，規定應同時辦理地上權登記，並可以由使用人單獨申請登記，其合理性有待斟酌。

因為這些地上權登記都發生在民國 45 年 12 月 31 日以前，其中定有期限的地上權，至今期限大多已經屆滿；至於未定有期限的地上權，如果地上權人姓名或住所不詳，土地所有權人難以會同地上權人申請地上權塗銷登記，而且土地上無地上權人之建物或其他工作物者，顯然地上權人沒有行使其權利，而這些地上權登記不但不能促進土地利用，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很大。

另外臺灣光復以前的查封、假扣押、假處分登記到現在還沒有塗銷者，不僅限制土地所有權人處分土地的權利，影響土地利用，對於債權的保全也沒有實益。為解決上述問題，地籍清理條例第 29 條及第 30 條規定，土地所有權人得向土地所在地政事務所申請塗銷上述未定期限地上權及限制登記，經公告 3 個月，期滿無人異議，即予塗銷。不過如果因為塗銷登記導致地上權人或債權人的損害，土地所有權人應

負損害賠償責任。

另外現存以典權或臨時典權名義登記的不動產質權、贖耕權、質借權及其他非以法定不動產物權名稱登記的土地權利，大多為臺灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗之申報期限(民國 38 年 12 月 31 日)以前由權利人依日據時期登記的土地權利名稱申報登記，或由日據時期土地登記簿轉載而來，依法並不是應登記之物權，影響土地所有權人權利的行使，依地籍清理條例第 27 條規定，這些非以法定不動產物權名稱登記的土地權利，不待土地所有權人申請，將由土地所在地政事務所於各直轄市、縣(市)政府辦理清查公告期滿後，予以公告 3 個月，期滿無人異議，就逕為塗銷登記。

上述 3 類土地或建物，各直轄市、縣(市)政府將陸續清查完成，並自 98 年 3 月起辦理清查公告，所有權人如有這些土地或建物問題，除了民國 38 年 12 月 31 日以前非以法定不物權名稱登記之土地或建物，由土地所在地政事務所公告期滿後，逕為塗銷登記外，其餘的土地或建物，其所有權人得在公告的受理登記期間內，向土地所在地政事務所申請塗銷

登記，以確保自身權益。

至於日據時期的會社、組合，性質類似現今的公司法人、合作社，臺灣光復後如果未依法辦理公司、法人登記，即非屬法人，依法不應為不動產登記之權利主體，依地籍清理條例規定，原權利人或其繼承人應申請更正登記。目前各直轄市、縣(市)政府正積極清查以日據時期會社或組合名義登記的土地或建物，預計於今年 7 月辦理清查公告，俟公告後，原權利人或其繼承人應於公告之申請登記期間，儘速向土地所在地政事務所申請更正登記，以維權益。

另外在此亦特別提醒，97 年度已由各直轄市、縣(市)政府清查公告的神明會土地或建物，以及民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，其相關權利人至今如尚未向有關機關申報、申請登記或塗銷抵押權登記者，亦應儘速依規定期間內提出申報或申請登記。