

土地登記「線上聲明」措施說明



土地登記科
108年3月

簡報大綱

土地登記「線上聲明」措施

規劃流程作法

規劃記錄資料欄位

線上聲明登錄表

重要議題研商結論

Q&A





土地登記「線上聲明」措施

◎ 性質：屬土地登記規則第41條得免當事人親自到場之情形

◎ 措施特性：

01

當事人（即委託人）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資訊，俾向登記機關表示義務人處分真意



02

藉由專業人士（地政士或律師）核對當事人身分，以產生已確認當事人身分及真意之效果



03

續由登記機關依規定審查登記申請案件，結合網路聲明與實體案件，避免登記義務人親自到場核對身分之往返奔波



「線上聲明」規劃流程作法 1/3

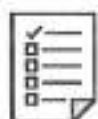
當事人

1



當事人持自然人憑證
驗證登入網站

2



線上登錄土地登記
相關聲明事項

- 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（3個月）

NEXT



4



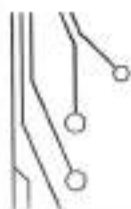
當事人提供線上聲明序號
予受託代理人，辦理後續

3



經電子簽章後送出，系統產生
線上聲明序號，產製文件
(代理人未驗證)





「線上聲明」規劃流程作法 2/3

代理人



「線上聲明」規劃流程作法 3/3

登記機關





「線上聲明」規劃記錄資料欄位



標的	當事人	事項	代理人	序號
縣市	義務人統編	登記事由/原因	代理人姓名	線上聲明序號
鄉鎮市區	義務人姓名	聲明期限	代理人統編 (數位聲明)	系統流水號
地段小段	權利人姓名		聯絡資訊	
地號	義務人聯絡資訊			
建號				
權利範圍				



(登記案件收件)

登記案件
收件年字號

線上聲明登錄表 1/2

- 1 不動產標的
- 2 辦理事項
- 3 取得權利人姓名
- 4 委託代理人姓名
- 5 聲明期限

線上聲明登錄表 <input type="radio"/> 修正 <input type="radio"/> 撤回 (資料錄入後顯示)		系統流水號	
線上聲明序號	(請由登錄後自動產生)		線上聲明序號
聲明人姓名	(自動帶入)	統一編號	(自動帶入)
電子郵件信箱	(備註欄)		
聲明人相關資訊			
登記義務人姓名	統一編號		
不動產標的	縣市 (下拉清單、單選)	鄉鎮市區 (下拉清單)	地段小段 (下拉清單)
	地/建號 (自行輸入)	權利範圍: (單人/自行輸入)	
聲明事項	聲明人擬為辦理下列申請事項 (可複選): <input type="checkbox"/> 買賣登記 <input type="checkbox"/> 贈與/大遺贈與登記 <input type="checkbox"/> 分割繼承登記 <input type="checkbox"/> 共有物分割登記 <input type="checkbox"/> 交換登記 <input type="checkbox"/> 信託/信託信託登記 <input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 地上權 <input type="checkbox"/> 農育權 <input type="checkbox"/> 不動產役權之設定/內容變更/續存登記 <input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 地上權 <input type="checkbox"/> 農育權 <input type="checkbox"/> 不動產役權之塗銷登記 <input type="checkbox"/> 預告登記 <input type="checkbox"/> 塗銷預告登記 <input type="checkbox"/> 其他 _____ (請自行填明)		
	取得權利之人為 _____, 且知悉本聲明將用於上揭勾畫之地取申請案件, 並委託 _____ 代理申請土地登記, 特此聲明。 線上聲明有效日期: (聲明日) 至 _____ 年 _____ 月 _____ 日 (此日可廢止, 但不超過3個月)		
此表 標的不動產管轄/登記案件受理機關 聲明日期與時間 _____ (請由登錄後自動記錄, 含姓名)			

當事人



線上聲明登錄表 2/2

線上聲明登錄表 (請在「聲明」欄位內填寫)			
代理人姓名	(自動帶入)	統一編號	(自動帶入)
代理人地址	統一編號		
不動產地址	地號(下地權類、用途)	地籍地區(下地權類)	地籍小冊(下地權類)
聲明事項	<input type="checkbox"/> 買賣登記 <input type="checkbox"/> 贈與/承買權與登記 <input type="checkbox"/> 計開繼承登記 <input type="checkbox"/> 抵押權/地上權 <input type="checkbox"/> 質押權 <input type="checkbox"/> 不動產所有權登記/內政部登記簿與登記 <input type="checkbox"/> 抵押權/地上權 <input type="checkbox"/> 質押權 <input type="checkbox"/> 不動產所有權之繼承登記 <input type="checkbox"/> 預售登記 <input type="checkbox"/> 遺贈預售登記 <input type="checkbox"/> 其他 (請自行填寫)		
日期	請於不動產聲明/登記事件完成後填寫		
代理人驗證聲明	<input type="checkbox"/> 本代理人 (自動帶入) 確認聲明人之身分及接受其委託 (請於確認事項後勾選)		
電子郵件信箱	(備用)		
日期與時間	(驗證聲明後自動記錄, 含姓名)		



確認(身分、事項)後驗證聲明

代理人驗證聲明	<input type="checkbox"/> 本代理人 (自動帶入) 確認聲明人之身分及接受其委託 (請於確認事項後勾選)
電子郵件信箱	(備用)
日期與時間	(驗證聲明後自動記錄, 含姓名)

代理人

赴登記機關送件

線上聲明
網站登錄

登記案件
紙本送件

實施後滾動
檢討修正



重要議題研商結論

1 第三方處所協助核對當事人身分

- 不動產物權處分對民眾權益影響甚鉅，避免冒名(用)或非出於自願情形，借重專業人士力量降低風險
- 地政士受託辦理業務依地政士法§18核對當事人身分，未加重代理人責任
- 聲明事項非全部契約內容，聲明驗證與地政士簽證機制有別

2 修正或撤回聲明之處理方式

- 修正聲明

代理人未驗證	代理人已驗證
當事人逕修正	當事人修正後代理人再驗證

 (均線上)
- 撤回聲明

代理人未驗證	代理人已驗證
當事人逕撤回	未送件：當事人撤回+代理人驗證 已送件：當事人會同代理人書面(紙本)撤回

 (線上) (書面)



Q&A



	Questions	Answers
1	線上聲明新措施如實施，是否適用土地登記規則第35條規定？	線上聲明措施係新增土地登記規則第41條得免當事人親自到場之多元管道，與同規則第35條所稱網路申請登記並不相同
2	驗證線上聲明的代理人為何包含律師？	受託代理人宜具專業職能且取得專業證照者，因其需加入公會始得執業或執行職務，有相關罰則規範，且受公會及其主管機關監督。初步規劃驗證線上聲明的代理人，除地政士外亦包含律師，並有相關查詢系統可供查詢
3	線上聲明系統如何確認地政士資格？	地政士以自然人憑證登入指定網站時，規劃系統將以憑證內存姓名、所輸入之身分證字號與本司地政士管理系統檢查比對
4	線上聲明登錄於代理人登記案件送件後，如何與申請案件連結？	線上聲明登錄後會保存一定期間，供登記機關審查案件查詢，又已登錄線上聲明所涉登記申請案件於登記機關收件後，該線上聲明序號與案件收件年字號間，將規劃介接機制



Dept of Land Administration, M.O.I.



簡報結束

THANK YOU FOR LISTENING

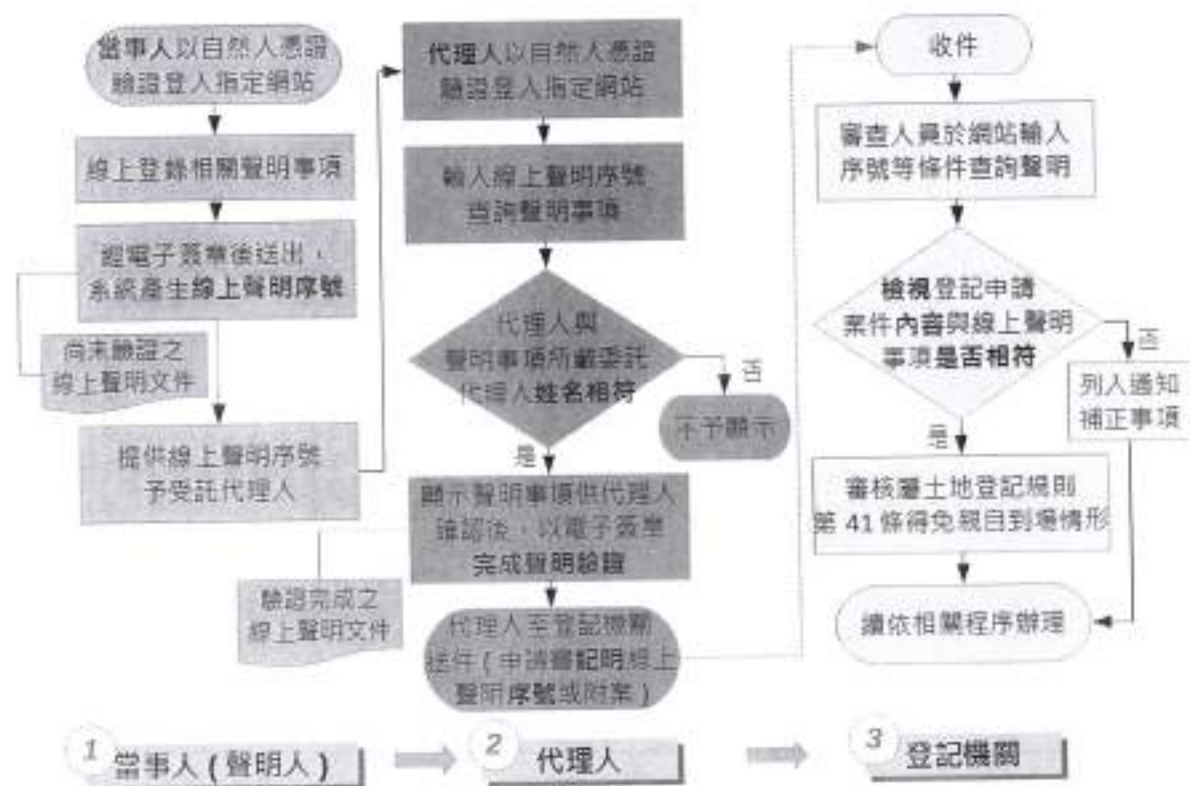


土地登記「線上聲明」措施規劃流程作法

角色	辦理流程	備註
一、 當事人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 當事人持憑自然人憑證驗證登入本部指定網站。 2. 線上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、委託代理人姓名（僅限開業地政士或律師）及聲明期限，並填明當事人電子郵件信箱俾利通知。 3. 經電子簽章後送出，系統自動產生線上聲明序號，並可產製尚未經代理人驗證之線上聲明文件。 4. 當事人提供上開線上聲明序號予受託代理人，俾利辦理後續事宜。 5. 當事人就同一辦理事項可做多筆（棟）之聲明，但不動產位於不同縣市，需分件辦理。 6. 聲明期限內修正或撤回聲明處理方式： <ol style="list-style-type: none"> (1) 修正聲明：聲明期限內倘聲明有誤而代理人尚未驗證聲明，當事人得於系統輸入線上聲明序號修正該聲明內容；代理人已完成聲明驗證，線上修正聲明需經代理人再次驗證，始完成聲明內容修正。 (2) 撤回聲明：尚未經代理人驗證聲明當事人可線上撤回；經代理人驗證聲明但登記申請案件尚未送件，線上撤回聲明需經代理人再次驗證，始完成撤回聲明；登記申請案件已送件，需由當事人會同代理人向案件受理機關以書面（紙本）方式撤回。 7. 當事人完成聲明登錄（未經驗證）、代理人完成聲明驗證與退回當事人 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理線上聲明前，當事人需先完成代理人委託事宜，該代理人即為後續代理申請土地登記之人。至當事人是否需於代理人面前進行線上聲明，因涉及當事人資訊設備運用能力及委託內容，可視當事人與代理人間約定情形而定，不予強制規範。 2. 聲明期限始日為當事人聲明登錄日期，可自行輸入迄日，但不得逾3個月，俾確保當事人真意有效性及避免爭議。 3. 登錄聲明內容經電子簽章確認送出後，系統自動產生線上聲明序號，當事人應將該序號提供受託代理人，以利辦理後續聲明驗證與案件送件事宜。 4. 部分登記案件之登記義務人處分真意，需由其法定代理人、監護人、海外授權書之被授權人或特別代理人表示，上揭人員因同屬契約簽訂當事人，亦得應用「線上聲明」措施。

	修正、當事人修正或撤回聲明時，系統自動寄送通知（含已加密聲明文件）至當事人電子郵件信箱，已送登記申請案件以書面撤回經登記機關於系統處理完畢者，亦同。	
二、代理人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 受託代理人（開業地政士及律師）持憑自然人憑證驗證登入本部指定網站，系統記錄該代理人姓名，以利後續檢核。 2. 輸入當事人提供之線上聲明序號，俾查詢聲明事項內容，並填列代理人電子郵件信箱俾利通知。 3. 系統判斷該代理人姓名與所查詢當事人線上聲明所載委託代理人姓名相符者，始顯示聲明事項供核；不符者不予顯示，並顯示警示訊息。 4. 代理人確認當事人身分、聲明事項與受託辦理案件相符，以電子簽章方式完成聲明驗證，系統並可產製經代理人驗證完成之線上聲明文件。 5. 代理人於土地登記申請書備註欄註明線上聲明序號或列印完成聲明驗證之線上聲明文件附案，赴登記機關送件，俾利登記機關案件審查時查證。 6. 代理人完成聲明驗證、當事人修正或撤回原經代理人驗證之聲明時，系統自動寄送通知（含已加密聲明文件）至代理人電子郵件信箱，已送登記申請案件以書面撤回經登記機關於系統處理完畢者，亦同。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 受託代理人宜具專業職能且取得專業證照者，實施初期建議僅限開業地政士及律師，因其需加入公會始得執業或執行職務、有相關罰則規範，且受公會及其主管機關監督，相關資訊亦可於本部地政司網站（地政士資訊系統）及法務部網站（律師查詢系統）查詢，更可強化民眾權益保障機制與代理制度之妥適性。 2. 為提醒並確保代理人確實核對委託人身分，及配合線上聲明之E化流程，故由代理人依當事人提供之線上聲明序號，以自然人憑證登入同一網站，確認聲明相關事項後勾選「本代理人確認聲明人之身分及接受其委託」以電子簽章方式完成聲明驗證。 3. 代理人應於土地登記申請書記明線上聲明序號或檢附完成線上聲明登錄之文件，俾結合網路聲明與實體申請案件。
三、登記機關	<ol style="list-style-type: none"> 1. 登記申請案件收件後，審查人員依登記申請書或案附聲明文件所載之線上聲明序號，於系統輸入該序號查詢，列印附案佐參，亦得以其他查詢條件（如統一編號、姓名等）查得聲 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本措施係新增土地登記當事人（處分義務人）免親自到場核對身分之多元管道，其身分查核機制除代理人協助查對外，主要係

	<p>明資訊。</p> <p>2. 檢視登記申請案件內容(含登記義務人、不動產標的、辦理事項、取得權利人及委託代理人姓名、登記原因發生日期)與線上聲明事項是否相符且符合聲明期限。</p> <p>3. 如經審核確屬一致,可認定屬土地登記規則第 41 條得免當事人親自到場情形;如有不符,列入通知補正事項。</p> <p>4. 續依相關程序辦理。</p> <p>5. 登記機關接獲當事人會同代理人書面(紙本)撤回聲明,應儘速於系統進行相關處理後,書面回復當事人(副知代理人);如登記申請案件已收件,惟受理所非管轄所,請撤回文件收受所儘速通知案件受理所,並將撤回文件移由該所處理。</p>	<p>以自然人憑證登入系統驗證身分,並輔以電子簽章機制加強防偽。</p> <p>2. 民眾對於憑證保存、運用之警覺性認知仍待加強,初期先結合可資信賴之受託代理人,運用其專業能力降低偽冒風險,俟實施相當期間並加強宣導,民眾對於自然人憑證等網路身分識別工具之認知與接受度已達一定程度,且得配合其他防範偽冒之可行機制,再視情形審慎研議宜否放寬需第三人驗證及受託代理人資格等條件,漸進實施。</p>
--	---	---



土地登記「線上聲明」措施辦理流程圖

土地登記「線上聲明」

線上聲明登錄表 <input type="radio"/> 修正 <input type="radio"/> 撤回 (僅所選狀態顯示)		(系統流水號)	
線上聲明序號	(送出登錄後自動產生)		
聲明人姓名	(自動帶入)	統一編號	(自動帶入)
電子郵件信箱 (備註用)			
登記義務人姓名 <small>(與聲明人不同係遺囑，適用於辦理分割繼承或涉及法定代理人、監護、海分界權屬、特別代理人等情形)</small>	統一編號		
不動產標的 (同一縣市可多筆標的)	縣市 (下拉選單, 單選)	鄉鎮市區 (下拉選單)	地段小段 (下拉選單)
	地/建號 (自行輸入)		權利範圍: (帶入/自行輸入)
聲明事項	<p>聲明人確為辦理下列申請無誤 (可複選):</p> <p><input type="radio"/>買賣登記 <input type="radio"/>贈與/夫妻贈與登記 <input type="radio"/>分割繼承登記</p> <p><input type="radio"/>共有物分割登記 <input type="radio"/>交換登記 <input type="radio"/>信託/塗銷信託登記</p> <p><input type="radio"/>抵押權 <input type="radio"/>地上權 <input type="radio"/>農育權 <input type="radio"/>不動產役權 之設定/內容變更/讓與登記</p> <p><input type="radio"/>抵押權 <input type="radio"/>地上權 <input type="radio"/>農育權 <input type="radio"/>不動產役權 之塗銷登記</p> <p><input type="radio"/>預告登記 <input type="radio"/>塗銷預告登記</p> <p><input type="radio"/>其他 _____ (請自行填明)</p> <p>取得權利之人為 _____, 且知悉本聲明將用於上場勾選之地政申請案件, 並委託 _____ 代理申請土地登記, 特此聲明。</p> <p>線上聲明起送日期: (聲明日) 至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。(送日可指定, 但不得逾 3 個月)</p>		
此致	標的不動產管轄/登記案件受理機關		
聲明日期與時間	(送出登錄後自動記錄, 含姓名)		
代理人驗證聲明	<input type="radio"/> 本代理人 _____ (自動帶入) 確認聲明人之身分及接受其委託 (請於確認無誤後勾選)		
電子郵件信箱 (備註用)			
日期與時間	(驗證聲明後自動記錄, 含姓名)		
<p>1. 使用本系統登錄聲明, 即同意本服務提供機關及申請事項之主管機關 (僅限地政機關) 得使用本聲明所載之個人資料, 並與地政申請案件申請結合。</p> <p>2. 本聲明送出登錄即為登錄完成, 系統將自行產生「線上聲明序號」, 經代理人驗證聲明後, 請務必於土地登記申請書備註欄填寫該「線上聲明序號」, 以利網頁結合。</p> <p>3. 本聲明僅作為聲明人單方意思表示之表徵, 完成聲明登錄後 (含代理人驗證聲明), 仍應依相關規定向土地登記機關提出申請; 該申請案件代理人需與本聲明所載代理人一致。</p> <p>4. 標的不動產如位於不同縣市, 請分件辦理線上聲明, 以利作業。</p> <p>5. 聲明期限內倘聲明有誤而代理人尚未驗證聲明, 當事人得於系統輸入線上聲明序號修正該聲明內容; 代理人已完成聲明驗證, 線上修正聲明需經代理人再次驗證, 始完成聲明內容修正。</p> <p>6. 尚未經代理人驗證聲明當事人可線上撤回; 經代理人驗證聲明但登記申請案件尚未送件, 線上撤回聲明需經代理人再次驗證, 始完成撤回聲明; 登記申請案件已送件, 需由當事人會同代理人向案件受理機關以書面 (紙本) 方式撤回。</p>			