

加強防範偽造土地登記證明文件注意事項部分規定 修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>四、登記名義人或當事人親自到場並依土地登記規則第四十條規定程序辦理之案件，登記機關指定核對簽證之人員，應確實查核其身分，並將其身分證明文件影印附案存檔。</p>	<p>四、登記名義人或當事人親自到場辦理而免檢附印鑑證明案件，登記機關指定核對簽證之人員，應確實查核其身分，並將其國民身分證影印附案存檔。</p>	<p>查檢附印鑑證明僅係登記義務人得免依土地登記規則第四十條第一項親自到場核對身分之替代措施之一，又核對身分時，登記義務人未領有國民身分證者，應提出同條第二項規定之其他身分證明文件供審查，為資明確，爰修正部分文字。</p>
<p>六、未能繳附原權利書狀之申請案件，應注意審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿，或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。前項申請案件於公告原權利書狀註銷時，應以登記名義人之戶籍住所、登記簿登記住所併同通知。但登記名義人死亡，其繼承人僅有一人時之繼承人僅有一人時之繼承人申請案載住所及最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所通知。</p>	<p>六、未能繳附原權利書狀之申請案件，應注意審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿，或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。前項申請案件於公告原權利書狀註銷時，應以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知。但登記名義人死亡，其繼承人僅有一人時之繼承人申請案載住所及最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所通知。</p>	<p>查本點九十年增訂原權利書狀公告註銷之通知方式，係鑑於偽造集團多藉得免繳附權利書狀之登記（如抵押權塗銷、繼承、法院判決）偽辦登記。又土地登記規則第六十七條各款情形多非由登記名義人自行申辦，申請人多依登記簿登記住所填載申請書之登記名義人住所，為使通知送達真正權利人，登記機關宜以內政部「戶役政資訊電子閘門系統」查得登記名義人之戶籍住所並據以併同通知，爰修正第二項部分文字。</p>
<p>七、權利書狀補給登記之通知依行政程序法送達規定辦理之。但其應受送達人以登記名義人本人，或其法定代理人、代表人、管理人或指定之代收人為限。前項通知之送達處所有下列各款情形者，應以登記名義人其他</p>	<p>七、權利書狀補給登記之通知依行政程序法送達規定辦理之。但其應受送達人以登記名義人本人，或其法定代理人、代表人、管理人或指定之代收人為限。前項通知之送達處所有下列各款情形者，應以登記名義人其他</p>	<p>為保障登記名義人財產權益，避免有心人士偽造當事人向郵局申請「郵件改投、改寄申請」服務（中華郵政股份有限公司郵務營業規章第一百七十六條及第一百七十七條規定參照），使登記機關無法送達通知真正登記名義人，以及縱使郵件送達後，亦有遭非本人拆封之風險，</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>相關住所併同通知：</p> <p>(一)送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同者。</p> <p>(二)送達登記名義人之居所、事務所、營業所、就業處所或法定代理人、指定代收人處所與登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所不同者。</p> <p>(三)登記名義人最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所與送達處所不同者。</p> <p><u>前二項通知郵件封面應載明「不得改投或改寄」及「本郵件僅限收件人拆封，如非收件人無故擅自拆封，需自負相關法律責任」。</u></p>	<p>相關住所併同通知：</p> <p>(一)送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同者。</p> <p>(二)送達登記名義人之居所、事務所、營業所、就業處所或法定代理人、指定代收人處所與登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所不同者。</p> <p>(三)登記名義人最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所與送達處所不同者。</p>	<p>致第三人知悉個人資料之疑慮，為提醒第三人，非本人無故不得拆封(刑法第三百十五條參照)，爰增訂第三項規定。</p>
<p>十、直轄市、縣(市)地政機關應加強與登記名義人、地政士、戶政、稅捐、<u>法院、外交部</u>等機關進行防偽作業之聯繫、交流；受理跨<u>直轄市、縣(市)</u>、跨所收辦登記案件者，於遇有疑義時，應速與管轄登記機關聯繫，加強民眾防偽方法之宣導，並鼓勵民眾申辦地籍異動即時通。</p>	<p>十、直轄市、縣(市)地政機關應加強與登記名義人、地政士、戶政、稅捐等機關進行防偽作業之聯繫、交流；受理跨所收辦登記案件者，於遇有疑義時，應速與管轄登記機關聯繫，加強民眾防偽方法之宣導，並鼓勵民眾申辦地籍異動即時通。</p>	<p>一、鑑於近年來有詐騙集團偽冒所有權人及債權人，取得法院核發之判決、和解、調解相關證明文件申辦登記，及屢有民眾自行增修塗改業經我駐外館處驗證完竣之海外授權書內容之情形，本點一百零五年固修正增列「等機關」已得含括「法院及外交部」為防偽作業聯繫機關，惟為提醒審查人員注意，爰增列「法院、外交部」為防偽作業聯繫、交流</p>

修正規定	現行規定	說明
		<p>對象。</p> <p>二、因應跨直轄市、縣(市)收辦土地登記案件服務已於一百零九年七月一日實施，為落實防範偽冒案件發生，如遇疑義時，應即速洽管轄登記機關聯繫，爰酌修文字。</p>