

⑥ 買賣登記 申請須知暨範例



彰化縣田中地政事務所

地址：彰化縣田中鎮明慶街 158 號

電話：04-8742622

數位櫃臺網址：<https://dc.land.moi.gov.tw/>

本所網站：<https://landoffice.chcg.gov.tw/tianzhong/>

彰化縣田中戶政事務所……………電話：04-8745657
 彰化縣田中戶政事務所社頭辦公室……電話：04-8732464
 彰化縣田中戶政事務所二水辦公室……電話：04-8792373
 彰化縣田中鎮公所……………電話：04-8761122
 彰化縣社頭鄉公所……………電話：04-8732621
 彰化縣二水鄉公所……………電話：04-8790100
 彰化縣地方稅務局員林分局……………電話：04-8320140
 財政部中區國稅局員林稽徵所……………電話：04-8332100

土地及建築改良物所有權買賣移轉登記申請須知

- 一、說明：凡已登記之土地或建物，所有權因買賣發生移轉行為，應由承買人會同出賣人向地政事務所申請所有權移轉登記，登記完畢後應申報實價登錄。
 (一) 所有權買賣移轉登記，應於契約成立之日起 1 個月內申辦登記，申請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。
 (二) 土地移轉應先向所轄地方稅務局申報繳納土地增值稅。建物移轉應先向所轄地方稅務局申報繳納契稅。

二、應備文件：

文件名稱	法令依據	文件來源	備註	
1. 土地登記申請書	土地登記規則第 34 條	自行檢附或至本所網站 (https://landoffice.chcg.gov.tw/tianzhong/) 下載申請書表使用	或向地政事務所服務檯索取	
2. 登記原因證明文件 (1) 所有權買賣移轉契約書正副本各 1 份 (2) 產權移轉證明書	土地登記規則第 34 條	(1) 公定契約書自行檢附，或向地政事務所服務檯索取 (2) 公地標售或代為出售之機關	1. 私人間買賣應附公定買賣契約書正副本各 1 份。 2. 契約書正本應按權利價值千分之一貼用印花稅票。 3. 公地標售或代為出售者，須檢附出售機關出具之產權移轉證明書。	
3. 申請人身分證明 (1) 身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本正本 (2) 法人登記證明文件暨代表人資格證明或公司設立(變更)登記表或主管機關核發之影本	土地登記規則第 34 條、第 42 條	(1) 身分證影本及戶口名簿影本自行影印，戶籍謄本向戶政事務所申請 (2) 法人向其主管機關或登記機關申請	1. 第(1)項文件由自然人檢附。第(2)項文件由法人檢附。 2. 限制行為能力人及無行為能力人須加附法定代理人或監護人之身分證明。 3. 上列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任。」並蓋章。	
4. 義務人印鑑證明	土地登記規則第 41 條、第 42 條	1. 自然人向戶政事務所申請 2. 法人向其主管機關或登記機關申請	1. 義務人親自到場核對身分者免附。 2. 買賣契約書經依法公證者免附。 3. 限制行為能力人及無行為能力者免附，但應附其法定代理人或監護人印鑑證明，法定代理人或監護人親自到場核對身分者免附。 4. 義務人為外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外領務人員認證或驗證者免附，但須檢附被授權人之印鑑證明。 5. 印鑑證明以登記原因發生日期前 1 年以後核發者為限。 6. 法人申請時應附法人及其代表人印鑑證明或以公司設立(變更)登記表正本或主管機關核發之影本代替。	
5. 土地、建物所有權狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附		
6. 各項繳稅收據及證明	1. 平均地權條例第 36 條 2. 契約條例第 23 條 3. 遺產及贈與稅法第 5 條、第 42 條 4. 土地稅法第 51 條	1. 地方稅務局 2. 國稅局	1. 土地移轉應申報土地增值稅。 2. 建物移轉應申報契稅。 3. 增值稅單及契稅單應經地方稅稽徵機關查註「查無欠稅」戳記及加蓋主辦人員職名章。 4. 有視為贈與之情形者應向國稅局申報贈與稅。	
其他依法令規定應提出之文件	7. 法院許可證明文件	民法第 1101 條、第 1113 條、土地登記規則第 39 條	法院	1. 未成年人處分不動產權利，法定代理人為父母時，得免附，父母應於申請書備註欄記明確為其利益處分。 2. 未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利時，須檢附。
	8. 放棄優先購買權之證明文件	土地登記規則第 97 條	自行檢附	1. 優先購買權人放棄其優先購買權時檢附之，並附其印鑑證明。 2. 依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項、第 5 項、土地法第 34 條之 1 第 4 項、農地重劃條例第 5 條第 2 款、第 3 款或文化資產保存法第 28 條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。 3. 依民法第 426 條之 2、第 919 條、土地法第 104 條、第 107 條、耕地三七五減租條例第 15 條或農地重劃條例第 5 條第 1 款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。 4. 區分所有建物連同其基地應有部分一併移轉於同一人且無土地法第 104 條規定之優先購買權人者免附。
	9. 無自用農舍切結書及財產清單、房屋使用執照影本	行政院農業委員會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號	1. 切結書自行檢附 2. 相關主管機關	1. 移轉標的為農舍時，農舍承受人須檢附無自用農舍切結書。 2. 農舍承受人應符合無自用農舍條件，承受人之財產清單內已有房屋者，應檢附該房屋之使用執照影本，以供審認是否為農舍。
	10. 已受領或已提存之證明文件	土地登記規則第 95 條	自行檢附	依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定辦理有對價或補償者檢附。

三、申請手續：

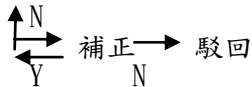
- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列有關文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據，申請人或代理人送件時，應提出身分證明文件(如身分證、駕照)供收件人員核對身分無誤後發還。
 (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，即依法登記。
 (三) 登記完畢後，申請人或代理人持收件收據及印章至領件櫃檯，領取所有權狀及應發還之文件。

四、申請費用：

登記費土地按當期申報地價、建物按稅捐機關核定契價之價值千分之一計收，書狀費每張 80 元。

五、附註：

- (一) 本申請須知未盡事宜悉依現行法令規定辦理；如遇法令變更時，應依變更後之規定辦理。
 (二) 區分所有建物之專有部分不得與其所屬建物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉。
 (三) 農舍應與其坐落用地及提供興建農舍之農業用地併同移轉。
 (四) 非專業代理人辦理案件請分別切結。
 (1) 委託人切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」，並蓋章。
 (2) 代理人切結：「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，負法律責任」，並蓋章。
 (五) 登記流程：收件→計費→審查→登錄→校對→繕狀→書狀用印→結案→領狀



(六) 案件處理期限：4 天

收 件	日期	年 月 日 時 分	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合 計	元															
	字號	字第 號					書狀費	元	收 據	字 號															
							罰 鍰	元	核 算 者																
土 地 登 記 申 請 書																									
(1) 受理機關	彰化縣市 田中地政事務所 <input type="checkbox"/> 跨所申請			資料管轄機關	彰化縣市 田中地政事務所		(2) 原因發生日期	中華民國 112 年 07 月 01 日 (立約日期)																	
(3) 申請登記事由 (選擇打√一項)				(4) 登記原因 (選擇打√一項)																					
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記																					
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input checked="" type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>																					
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>																					
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>																					
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>																					
<input type="checkbox"/> 標示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>																					
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>																					
(5) 標示及申請權利內容 詳如 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>																									
(6) 附繳證件	1. 所有權買賣移轉契約書正副本各 1 份			4. 土地增值稅繳(免)納證明書 1 份			7. 建物所有權狀 1 份																		
	2. 身分證影本 2 份			5. 契稅繳款書 1 份			8. 份																		
	3. 印鑑證明 1 份			6. 土地所有權狀 1 份			9. 份																		
(7) 委任關係	本土地登記案之申請委託 張○二 代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。						(8) 聯絡方式	權利人電話																	
								義務人電話																	
								代理人聯絡電話		04-8742622															
								傳真電話		04-8755424															
								電子郵件信箱																	
(9) 備註	(本欄依個案情形，須簽註或切結各項文字，因種類繁多，詳請參閱土地登記規則及內政部歷年函示)						不動產經紀業名稱及統一編號																		
	不動產經紀業電話																								
(10) 申請人	(11) 權利人或義務人	(12) 姓名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住 所							(16) 簽章													
	權利人	張○田	46.○.○	N123000123	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	印 印鑑章 印										
	義務人	張○社	55.○.○	N123000456	彰化	田中	西路		明慶				158	2											
	代理人	張○二	66.○.○	N123000789	彰化	田中	西路		明慶				158	3											
本案處理經過情形(以下各欄申請人請勿填寫)	初 審	複 審	核 定	登 簿	校 簿	書 列	狀 印	校 狀	書 用	狀 印															
				地 價 異 動	通 知 狀	異 動 知 通	交 付 狀	歸 檔																	
土 地 所 有 權 買 賣 移 轉 契 約 書																									
地 建 築 改 良 物																									
下列 土地 經 買受人 雙方同意所有權買賣移轉，特訂立本契約：																									
土 地 標 示	(1) 坐落	鄉鎮市區	田中	(2) 地號	900	(3) 面積(平方公尺)	310	(4) 權利範圍	全部	(5) 建號	805	(6) 門牌	鄉鎮市區	田中	(7) 建物坐落	小段	900	(8) 面積(平方公尺)	一層層	100	(9) 附屬建物	面積(平方公尺)	10	(10) 權利範圍	全部
		段	高鐵		段		99號		二層層		120		用途	陽台											
		小段			段		99號		騎樓		25		面積	10											
(11) 買賣價款總金額 新臺幣 600 萬元整																									
(12) 申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形： 2. 3. 4. 5.						(13) 簽名或簽證																		
訂立契約人	(14) 買受人或出賣人	(15) 姓名或名稱	(16) 權利範圍		(17) 出生年月日	(18) 統一編號	(19) 住 所							(20) 蓋章											
	買受人	張○田	全部		46.○.○	N123000123	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓	印 印鑑章									
出賣人	張○社		全部	55.○.○	N123000456	彰化	田中	西路		明慶			158	2											
(21) 立約日期 中 華 民 國 1 1 2 年 0 7 月 0 1 日																									