

彰化縣溪湖地政事務所登記案件常見補正事項

壹、建物所有權第一次登記：

一、登記申請書部分：

1. 登記申請書附繳證件欄，請依所附文件填明名稱及份數，若有援用者並請填明援用收件字號。（土地登記規則第 56 條）。
2. 非地政士代理他人申請土地登記案件，請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「**本人未給付報酬於代理人，如有虛偽不實，願負法律責任**」及「**本人非以代理申請土地登記為業且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任**」（內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函）。

二、附繳證件部分：

1. 案附影本請簽註「**本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律上一切責任**」，並由申請人或代理人認章（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）。
2. 權利人為公司法人，得檢附法人設立或變更登記表正本、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本文件之影本，並由法人簽註「**本影本與正本、抄錄本或公司登記主管機關核發之影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任**」，並簽章。（土地登記規則第 42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）。

三、其他證明文件部分：

1. 檢附使用執照申請登記，倘申請人非起造人，請檢附移轉契約書或其他證明文件憑辦。（土地登記規則第 79 條、內政部 87 年 7 月 21 日台內地字第 707380 號函）。
2. 請檢附切結書切結無法檢附移轉契約書之原因及確無虛偽假冒情事，立書人並於切結書上簽名或蓋章。（內政部 87 年 7 月 21 日台內地字第 8707380 號函）。

彰化縣溪湖地政事務所登記案件常見補正事項

貳、所有權移轉登記：

一、登記申請書部分：

1. 登記申請書附繳證件欄，請依所附文件填明名稱及份數，若有援用者並請填明援用收件字號。(土地登記規則第 56 條)
2. 非地政士代理他人申請土地登記案件，請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「**本人未給付報酬於代理人，如有虛偽不實，願負法律責任**」及「**本人非以代理申請土地登記為業且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任**」(內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函)
3. 登記申請書、契約書不敷填寫時請加附清冊，騎縫處請蓋申請人或訂立契約人之印章。(公文程式條例第 11 條)
4. 土地有無出租情事？優先購買權人是否放棄優先購買權？請於申請書備註欄簽註，並由義務人認章(土地法第 104 條、土地登記規則第 97 條)。
5. 本案標的物係經重劃，重劃工程費用尚未開徵，請檢附願意繳交重劃工程費用承諾書，並切結「**毗鄰耕地之現耕所有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**」及認章。(農地重劃條例第 5 條第 3 項)
6. 義務人如為公司法人請於申請書適當欄切結「**確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任**」，並認章(土地登記規則第 42 條)。
7. 義務人為未成年人，應由法定代理人於申請書備註欄簽註「**確為未成年子女利益而處分**」並認章(土地登記規則第 39 條)。

二、附繳證件部分：

1. 案附影本請簽註「**本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律上一切責任**」，並由申請人或代理人認章(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點)。
2. 案附印鑑證明若已逾有效期限，請提出登記原因發生日期前一年以後核發之印鑑證明辦理。(土地登記規則第 41 條)。
3. 義務人為公司法人，應檢附法人設立或變更登記表正本、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本，抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本，由法人簽註「**所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任**」，並簽章。法

彰化縣溪湖地政事務所登記案件常見補正事項

人設立或變更登記表正本或抄錄本得由申請人自行複印，影本由法人簽註「**本影本與案附正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任**」，並簽章。（土地登記規則第 42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）。

4. 權利人為公司法人，得檢附法人設立或變更登記表正本、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本文件之影本，並由法人簽註「**本影本與正本、抄錄本或公司登記主管機關核發之影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任**」，並簽章。（土地登記規則第 42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）。
5. 請檢附義務人印鑑證明，或請其親自到場並提出國民身分證正本（未領有國民身分證者，請依土地登記規則第 40 條第 2 項規定檢附足資證明文件），經本所指定人員核符後，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，或依土地登記規則第 41 條規定辦理。（土地登記規則第 40 條、第 41 條）。
6. 本案權利人取得○○地號土地（或○○建號建物）連前持分，請檢附○○地號土地（或○○建號建物）權利書狀憑辦。（土地登記規則第 66 條第 2 項）。

三、稅費部分：

1. 土地增值稅繳款書應請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅戳記及主辦人員職名章。（土地稅法第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 4 點第 3 款）
2. 契稅繳款書應請洽核發單位加蓋無欠繳房屋稅戳記及主辦人員職名章。（房屋稅條例第 22 條第 1 項、財政部 90 年 7 月 20 日台財稅字第 900454149 號函）
3. 契約書 / 分割協議書正本請按不動產價值 1 / 1000 貼足印花稅票或檢附印花稅繳納收據（印花稅法第 7 條）。

四、其他證明文件部分：

1. 請檢附義務人所有之權利書狀憑辦，若有遺失之情形，請檢具切結書並辦理書狀補給登記。（土地登記規則第 34 條、154 條、155 條、內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函）。

彰化縣溪湖地政事務所登記案件常見補正事項

2. 如係農舍移轉，承受人請檢具（一）稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單（二）申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本（三）申請人切結無自用農舍文件（行政院農業委員會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函）。
3. 本所轄內坐落於（**溪湖鎮西安段、鎮安段、顯光段、中興段、河興段之耕地**）係經重劃，重劃工程費用尚未開徵，請檢附願意繳交重劃工程費用承諾書，並請於申請書適當欄切結「**毗鄰耕地之現耕所有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**」。（農地重劃條例第 5 條第 3 項）
4. 未成年人請依民法第 1089 條規定由父母雙方共同行使代理權，申請書及契約書請填明父母姓名等資料並蓋章，或檢具得僅由一方行使之證明文件。（內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函）
5. 義務人不同之標的物同時移轉於同一權利人之案件，應分件辦理，但如分別訂立契約書且訂約日期相同者，不在此限。（土地登記規則第 56 條、內政部 88 年 8 月 19 日台內中地字第 8884312 號函）
6. 同一義務人同時移轉不同標的物予不同權利人，因屬個別不同之法律行為，應分別訂立契約，並分件辦理（土地登記規則 56 條、內政部 89 年 11 月 24 日台內中地字第 8971943 號函）。
7. 監護人代理受監護人 / 受監護宣告人處分土地權利，請檢附法院許可之證明文件。（土地登記規則第 39 條）。
8. 區分所有建物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。（民法第 799 條、公寓大廈管理條例第 4 條）。
9. 申請人於登記簿無記載身分證統一編號（或身分證統一編號與本所地籍資料所載不符），請檢附其原登記住址之身分證明文件辦理。（土地登記規則第 152 條）。
10. 共有物分割案件請檢附共有物分割明細表，各共有人所取得之土地，其價值增減數額在分割後公告土地現值 1 平方尺單價以上者應另行檢附土地增值稅繳（免）納之證明文件。（平均地權條例施行細則第 65 條）。

彰化縣溪湖地政事務所登記案件常見補正事項

11. 登記申請書及契約書所蓋義務人印鑑章模糊不清晰，請重新蓋印。（土地登記規則第 56 條）。
12. 權利人為移轉標示共有人之一，請於契約書填明連前持分並檢具其原持有權利書狀辦理持分合併。（土地登記規則第 66 條）。
13. 基地上有設定地上權，依土法第 104 條規定地上權人、典權人及承租人有優先購買權，請檢具「優先購買人放棄優先購買權」之證明文件並檢具優先購買人之資格證明及印鑑證明或切結「**優先購買人接到出賣通知後逾時不表示優先承購，如有不實願負法律責任**」。（土法第 104 條、內政部 87 年 5 月 11 日台內地字第 8705210 號函）。
14. 農舍應與其坐落用地併同移轉。（農業發展條例第 18 條第 4 項）。

參、繼承登記：

一、登記申請書部分：

1. 登記申請書附繳證件欄，請依所附文件填明名稱及份數，若有援用者並請填明援用收件字號。（土地登記規則第 56 條）。
2. 非地政士代理他人申請土地登記案件，請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「**本人未給付報酬於代理人，如有虛偽不實，願負法律責任**」及「**本人非以代理申請土地登記為業且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任**」（內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函）。
3. 登記申請書、遺產分割協議書不敷填寫時請加附清冊，騎縫處請蓋申請人或訂立契約人之印章。（公文程式條例第 11 條）。

二、附繳證件部分：

1. 案附影本請簽註「**本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律上一切責任**」，並由申請人或代理人認章（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）。
2. 印鑑證明已逾有效期限，請提出登記原因發生日期前一年以後核發之印鑑證明辦理。（土地登記規則第 41 條）。
3. 請檢附立遺產分割協議書人印鑑證明，或請其親自到場並提出國民身分證正本（未領有國民身分證者，請依土地登記規則第 40 條第 2 項規定檢附足資證明

彰化縣溪湖地政事務所登記案件常見補正事項

文件)，經本所指定人員核符後，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，或依土地登記規則第 41 條規定辦理。（土地登記規則第 40 條、第 41 條）。

4. 繼承人取得○○地號土地（或○○建號建物）連前持分，請檢附○○地號土地（或○○建號建物）權利書狀憑辦。（土地登記規則第 66 條第 2 項）。

三、稅費部分：

1. 遺產稅繳清證明書請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅戳記及主辦人員職名章。（土地稅法第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 4 點第 3 款）。
2. 遺產稅繳清證明書請洽核發單位加蓋無欠繳房屋稅戳記及主辦人員職名章。（房屋稅條例第 22 條第 1 項、財政部 90 年 7 月 20 日台財稅字第 900454149 號函）。
3. 遺產分割協議書正本請按不動產價值 1 / 1000 貼足印花稅票或檢附印花稅繳納收據（印花稅法第 7 條）。

四、其他證明文件部分：

1. 登記名義人於登記簿無身分證統一編號之登載（或身分證統一編號登載與申請人不符），請檢附申請人曾設籍原登記住址之戶籍資料憑辦（土地登記規則第 152 條）。
2. 未成年人與其法定代理人同為繼承人之一，辦理分割繼承時，請依民法第 1086 條第 2 項規定聲請法院選任特別代理人（民法第 1086 條第 2 項、內政部 97 年 8 月 11 日台內授中辦地字第 0970049929 號函）。
3. 處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。（土地登記規則第 39 條）。
4. 繼承系統表及遺產分割協議書所蓋繼承人印鑑章模糊不清晰，請重新蓋印。（土地登記規則第 56 條）。
5. 再轉繼承人請申報遺產稅並由稅務機關查欠至當年期「查無欠稅」章並請加蓋查欠人員職名章。（遺產及贈與稅法第 8 條及第 42 條、土地登記規則第 119 條）。

彰化縣溪湖地政事務所登記案件常見補正事項

6. 請檢附被繼承人之原權利書狀，倘權利書狀遺失或其他原因未能檢附者，請由申請之繼承人檢附切結書憑辦。(土地登記規則第 67 條第 1 款)
7. 被繼承人之○女究係被收養為養女或媳婦仔，請檢附其入養家之戶籍。俾憑審認其有無繼承權，如係收養為媳婦仔而有繼承權者，請檢附其現戶戶籍謄本會同辦理，如係被收養為養女，請於系統表簽註迄今有無終止收養關係(繼承法令補充規定 38、42 點、土地登記規則第 119 條)。

肆、他項權利登記：

一、登記申請書部分：

1. 登記申請書附繳證件欄，請依所附文件填明名稱及份數，若有援用者並請填明援用收件字號。(土地登記規則第 56 條)。
2. 非地政士代理他人申請土地登記案件，請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「**本人未給付報酬於代理人，如有虛偽不實，願負法律責任**」及「**本人非以代理申請土地登記為業且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任**」(內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函)。
3. 登記申請書、契約書不敷填寫時請加附清冊，騎縫處請蓋申請人或訂立契約人之印章。(公文程式條例第 11 條)。
4. 本案義務人為公司法人請於申請書適當欄切結「**確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任**」，並認章(土地登記規則第 42 條)。
5. 義務人為未成年人，應由法定代理人於申請書備註欄簽註「**確為未成年子女利益處分**」並認章(土地登記規則第 39 條)。

二、附繳證件部分：

1. 案附影本請簽註「**本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律上一切責任**」，並由申請人或代理人認章(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點)。
2. 案附印鑑證明已逾有效期限，請提出登記原因發生日期前一年以後核發之印鑑證明辦理。(土地登記規則第 41 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 32 點)

彰化縣溪湖地政事務所登記案件常見補正事項

3. 義務人為公司法人，應檢附法人設立或變更登記表正本、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本，抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本，由法人簽註「**所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任**」，並簽章。法人設立或變更登記表正本或抄錄本得由申請人自行複印，影本由法人簽註「**本影本與案附正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任**」，並簽章。（土地登記規則第 42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）。
4. 權利人為公司法人，得檢附法人設立或變更登記表正本、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本文件之影本，並由法人簽註「**本影本與正本、抄錄本或公司登記主管機關核發之影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任**」，並簽章。（土地登記規則第 42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）。
5. 請檢附義務人印鑑證明，或請其親自到場並提出國民身分證正本（未領有國民身分證者，請依土地登記規則第 40 條第 2 項規定檢附足資證明文件），經本所指定人員核符後，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，或依土地登記規則第 41 條規定辦理。（土地登記規則第 40 條、第 41 條）。

四、其他證明文件部分：

1. 民法物權編修正施行前之最高限額抵押權存續期間屆滿後，登記機關不得再受理債權確定期日變更登記。（內政部 98 年 2 月 16 日內授中辦地字第 0980723646 號令）。
2. 普通地上權係以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，本案請檢附使用分區證明書憑辦。（民法第 832 條）。
3. 申請抵押權讓與登記，請檢附債權額已確定之證明文件，或請檢附抵押人同意書及印鑑證明或請其攜帶國民身分證親至本所供審查人員核對身分後憑辦（內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函、民法第 881 條之 8、土地登記規則第 44 條）。