

# 彰化縣北斗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92年3月24日內授中辦地字第0920081579號函）
3. 若屬代理案件，案附土地登記申請書第7欄及第16欄請加蓋代理人章。（土地登記規則第56條）
4. 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）

### 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、稅費部分：

1. 權利人請按建物權利價值繳納2/1000登記費。（土地法第65條、土地登記規則第84條）

### 四、其他證明文件部分：

1. 如係實施建築管理前之建物，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8707380號函)

2. 如係實施建築管理後建造之建物，請檢附使用執照申請建物所有權第一次登記。(土地登記規則第79條第1項、建物所有權第一次登記法令補充規定第4點)
3. 農舍辦理建物所有權第一次登記，請檢附申請人具結僅有一戶農舍之書面文件憑辦。(內政部96年9月28日內授中辦地字第0960051711號函)
4. 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)
5. 請檢附切結書切結建物完工日期，立書人並於切結書上簽名或蓋章。(土地登記規則第56條)
6. 房屋稅籍證明書請註明建物之起課現值(彰化縣政府91年10月9日府地籍字第091018639110號函)

## **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92年3月24日內授中辦地字第0920081579號函)
3. 若屬代理案件，案附土地登記申請書第7欄及第16欄請加蓋代理人章。(土地登記規則第56條)
4. 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)

5. 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〉。
6. 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）
7. 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）。
8. 義務人為未成年人，應由法定代理人於申請書備註欄簽註「確為其利益處分」並認章（土地登記規則第39條）。
9. 若屬信託登記案件，請於登記申請書填寫信託契約之權利價值。（土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第5點第7款）

## 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、申請土地登記應附文件法令補充規定第32點）
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）
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）。
4. 契稅繳納收據請稅捐機關列明共同使用部分之建號及持分。（財政部91年1月14日台財稅字第0910460002號函）
5. 坐落彰化市、秀水鄉之土地辦理拍賣登記，其權利移轉證明書請查欠工程受益費後憑辦。（彰化縣地方稅務局100.10.26彰稅土字1001709959號函）

### 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)。

2. 本案權利人若為共有人，請檢附其所有權狀俾憑辦理持分合併，如有土地登記規則第66條第3項之情形而欲分別繕狀者，請於申請書備註欄簽註，並由權利人認章。(土地登記規則第66條第2、3項)
3. 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)
4. 移轉之不動產若為國民住宅，請檢附國民住宅主管機關同意移轉之證明文件憑辦。(國民住宅條例第19條、國民住宅條例施行細則第24條、內政部92年8月26日內授中辦地字第0920083898號函)
5. 土地登記簿註記有三七五租約，請至鄉(鎮市區)公所查註承租人姓名，並加蓋主辦人職名章。(地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉(鎮市區)公所檢查聯繫作業要點第8點)
6. 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)
7. 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)
8. 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)。
9. 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)

10. 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）
11. 區分所有建物共同使用部分須經其他項權利人同意，始得將其共同使用部分權利範圍之一部移轉與其他區分所有權人。（內政部79年7月16日台內地字第819823號函）
12. 義務人土地業經假扣押登記，未為塗銷前應停止與其權利有關之新登記。（土地登記規則第141條）
13. 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）
14. 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）
15. 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）
16. 信託財產係已依國軍老舊眷村改建條例第24條規定為禁止處分註記之住宅，其信託目的請依規定載明。（內政部96年3月26日內授中辦地字第0960043346號函）
17. 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。（內政部76年1月19日台內地字第469926號函）
18. 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）
19. 法院民事裁定書內若載明「如對本裁定抗告須於裁定送達後○日內送本院提出抗告狀」，請檢附裁定確定證明書憑辦。（民事訴訟法第398條、內政部77年4月28日台

(77)內地字第592222號函)。

20. 移轉建物為農舍，應以使用執照記載之核發日期起算滿5年始得移轉。(內政部95.10.18內授中辦地字第0950725313號函)

21. 有檢附印鑑證明之申請案件內，其所蓋用之印章，應與印鑑證明之印章相同。(內政部89年10月18日台89內中地字第8919401號函)

22. 祀公業依法成立祭祀公業法人者，其財產之處分、設定負擔依祭祀公業條例第33條規定辦理。祭祀公業未成立法人，依法定有規約者，其財產之處分、設定負擔依其規約規定辦理；無規約者其不動產依土地法第34條之1規定辦理。共有土地之標示分割、合併，有土地法第34條之1之適用。(民法第828條、土地法第34條之1、土地法第34條之1執行要點第5點、內政部94.5.9內授中辦地字第0940725026號函、內政部97.12.3內授中民字第0970732954號函)

23. 義務人係於申報土地現值後申請登記前死亡，請由權利人敘明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關證明文件憑辦。(土地登記規則第102條)

24. 刑事判決並無私法上權利義務關係之確認效力，請持憑民事判決確定證明書據以辦理。(內政部78年9月27日(78)台內地字第742717號函)

25. 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)

### **叁、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92年3月24日內授中辦地字第0920081579號函)

3. 若屬代理案件，案附土地登記申請書第7欄及第16欄請加蓋代理人章。(土地登記規則第56條)

4. 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、申請土地登記應附文件法令補充規定第32點)

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)



4. 繼承人申請繼承登記，請依照被繼承人與繼承人之戶籍謄本，製作繼承系統表。如戶籍登記事項有錯誤或脫漏時，應向戶政機關申辦更正登記後，再依正確之戶籍謄本製作繼承系統表。（繼承登記法令補充規定第96點）
5. 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）。
6. 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）
7. 請檢附經外交部（駐外使領館處）認證之死亡證明書及身分證明申辦繼承登記。（繼承登記法令補充規定第94點）
8. 請檢附經我駐外機構驗證之合法證明親屬關係文件，據以申辦繼承登記。（繼承登記法令補充規定第95點）
9. 繼承人授權第三人辦理繼承登記，該授權書須經我駐外領務人員認證或驗證。（土地登記規則第41條）
10. 如係申請遺產分割繼承登記，案附登記申請書及登記原因證明文件請蓋印鑑章並檢附繼承人之印鑑證明書，或請其親自到場並提出國民身分證正本，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，另於遺產分割協議書正本依法貼足印花。（印花稅法第五點、第七點、土地登記規則第34條、第40條、第41條、第119條、申請土地登記應附文件法令補充規定第41點）
11. 遺產分割協議書請檢附正、副本(非影本)，另請於遺產分割協議書正本依法貼足印花。（印花稅法第五點、第七點、土地登記規則第34條、第40條、第41條、第119條、申請土地登記應附文件法令補充規定第41點）
12. 繼承人案附文件所蓋印章與印鑑證明不符，請補正。（土地登記規則第56條）

13. 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)
14. 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)
15. 依法院作成之調解筆錄申辦繼承登記，應屬具有契約性質之憑據，請依法貼用印花稅票。(財政部88.9.20台財稅第881944243號函、財政部92.3.10台財稅字第0920450700號函)
16. 被繼承人之死亡除戶戶籍謄本，請檢附正本憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第41條)
17. 受監護宣告之人，請檢附法院許可之證明文件憑辦。(土地登記規則第39條)
18. 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)
19. 遺產稅單所列之遺產繼承人資料有誤，請洽國稅局更正後憑辦。(土地登記規則第56條)
20. 發生於民國38年6月14日前之繼承，申辦繼承登記免檢附遺產及贈與稅法第42條規定之文件，惟應查無欠繳土地稅後，再據以辦理。(內政部83.3.10台內地字第8303099號函、內政部84.7.14台內地字第8410215號函)
21. 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)。
22. 請查明養女(子)有無繼承權，如未終止收養，請於戶籍謄本加註養父母記事及於繼承系統表補填，並請檢附相關戶籍謄本會同申請。(土地登記規則第119條、繼承法令補充規定15點)

23. 如係屬地籍清理清查辦法第3條第10款之土地，請依地籍清理條例施行細則第27、28、29、31條規定檢具足資證明登記名義人確為被繼承人之相關證明文件憑辦。（地籍清理條例施行細則第27、28、29、31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92年3月24日內授中辦地字第0920081579號函）
3. 若屬代理案件，案附土地登記申請書第7欄及第16欄請加蓋代理人章。（土地登記規則第56條）
4. 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）
5. 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）。
6. 義務人為未成年人，應由法定代理人於申請書備註欄簽註「確為其利益處分」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）

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)

### 三、稅費部分：

1. 他項權利設定登記，請按權利價值1/1000繳納登記費。(土地法第76條)
2. 他項權利內容變更登記，其權利價值增加部分，請依增加之權利價值1/1000繳納登記費。(土地法第76條)

### 四、其他證明文件部分：

1. 權利人為金融機構，銀行印鑑卡暨銀行法人有關資料、經理人異動尚未函文備查，無法辦理登記，請另行檢附。(內政部83年11月8日台內地字第8381708號函)
2. 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)
3. 最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據關係所生之權利為限，案附設定契約書請載明擔保債權種類及範圍。(民法第881條之1)
4. 不屬同一機關管轄之土地權利為共同擔保，請依規定分送所轄登記機關申請登記。(內政部91年8月26日台內中地字第0910085064之2號函)

5. 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)
6. 契約書地租欄請填寫所設定土地之「權利總價值」。(89.9.29台89內中地字第8980748)
7. 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)。
8. 農舍及其地上農舍所有權應有部分，得併同設定抵押權。(內政部90.3.12台內中地字第9003346號函)