

土地登記案件 補正駁回用語範例

(與內政部版增修部分範例參照版)

藍字：修訂 紅字：新增

新北市中和地政事務所 編印

中華民國 101 年 8 月

前 言

土地登記係地政機關依法定程序，將不動產物權之取得、喪失、變更等應登記之情形記載於地籍資料庫或特定之冊籍上，同時將權利狀態公示於第三人，其目的無非係在於推行土地政策、促進土地利用，並藉以確定產權、便利地籍管理並保障交易安全，關係人民財產權益甚鉅。

是凡我國之土地登記案件，依據土地法及土地登記規則第 55 條規定，登記機關受理申請人申請之案件後，即須依法加以審查，如經審查無誤者，除依法應予公告或停止登記外，應登載於登記簿；反之，審查之結果倘有土地登記規則第 56 條規定之情形者，則應通知申請人補正；另如有同規則第 57 條規定之情形，則應以書面敘明法令依據及理由駁回當事人登記之申請。

從而，為使登記機關能正確、有效、迅速且一致地處理業務，減少錯誤情形及行政救濟的發生，提升行政機關之服務品質，是內政部地政司特於民國 92 年 12 月編印「土地登記案件補正駁回用語範例」一書，俾供各地政機關間相互參考及交流之用，惟該書自編印完成距今已有近 10 年，期間內隨著社會結構與經濟環境等變遷，土地問題日趨複雜，登記有關之法令及行政函令亦同時配合土地法、信託法、民法、地籍清理條例、金融資產證券化條例等相關法律而隨之適時增修，上開範例內容所引用之法令或有因規定增訂、修正或廢止而必須加以增刪之處，是本所特彙整近期相關法令資料，加以修正補充並重新編印，俾利地政機關有關業務之執行。

最後，此書得以順利編印完成，在此特別感謝本所登記課全體同仁之鼎力協助。又本書之彙編係於同仁公務之餘所整理，其成果恐未盡周延，尚祈各界閱者能不吝給予指正，俾做為日後修正之參考。

新北市中和地政事務所主任 黃國峰 謹識

中 華 民 國 101 年 8 月

第壹篇 補正用語

第一章 通 則

第一節 補正之意義

所謂補正，係指登記機關於受理申請登記案件後，依土地登記規則第 55 條規定審查結果，合於第 56 條各款情形之一者，以書面敘明理由或法令依據，通知申請人補充修正之謂。

第二節 補正之法令依據

一、土地登記規則第 55 條：

登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。

申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。

二、土地登記規則第 56 條規定：

有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：

- (一) 申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。
- (二) 登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。
- (三) 登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。
- (四) 未依規定繳納登記規費者。

附註：為免各所因補正、駁回作業流程不同致計算駁回日期有所疑義，爰統一補正起迄日計算方式如下：

- 1、補正作業倘有專責人員處理者，補正之始日為實際當事人領取或寄發補正通知書日期，補正期間 15 日，郵寄者另加計在途期間 4 日為 19 日。
 - 2、補正作業倘係由各審查人員自行處理者，補正之始日以地政系統為準，補正迄日為系統計算之補正末日加計 4 日（不分親領或郵寄）。
 - 3、補正期間之末日為例假日時，以該日之次日上班日為期間之末日。惟補正期間已加計 4 日者，其末日遇例假日時不再順延。例如補正末日為星期二時，加 4 日後末日為假日星期六，則下星期一即為駁回日期。
- （臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 97 年 10 月 21 日會議決議）

第三節 補正應行注意事項

土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第 10 章例行管理作業：

- 一、經審查認為有土地登記規則第 56 條各款情事之一者，應詳列應補正事項，以土地登記案件補正通知書，一次通知補正。嗣後就同一案件，再以其他事項通知補正者，除可歸責於申請人者外，審查人員應受相當之處分。
- 二、通知補正時，應將補正通知書第 2 聯以郵寄掛號寄送申請人（或代理人）。在郵寄之前，得由申請人（或代理人）向登記機關將原申請書件領回補正或當場補正。
- 三、補正期間內另有就同一標的權利申請登記者，登記機關應切實依照土地登記規則第 61 條第 1 項前段之規定，依收件號數之次序為之。
- 四、申請人應於接獲補正通知書之日起 15 日內依通知補正事項補正，並在補正通知書第 1 聯，註明補正日期及簽章。登記機關應即時收受，不得稽延。
- 五、補正通知書應有鈐蓋機關首長簽字章，以符合行政程序法第 96 條第 1 項規定。

補正通知書（稿）格式如下：

(一) 登記案件補正通知書稿

市、縣(市) 地政事務所土地登記案件補正通知書稿		
XXX年XX月XX日 字XXXXXX 號		
受文者	君(代理人 君)	
<p>一、<u>臺</u>端於中華民國 XXX 年 XX 月 XX 日申請 登記(收件 字第 XXXXXX 號)一案,經查尚需補正,請於接到本通知之日起15日內前來本所補 正。逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第57條規定駁回。</p> <p>二、辦理補正時,請攜帶本通知書及原蓋印章,向本所承辦人 (聯絡電話: XXXXXXXXXX)當場註明補正日期並簽章。</p> <p>三、補正事項: #XX.</p>		
初 審	複 審	核 定

本聯於核定後存登記機關。

備註:有關補正事項,請設計或以片語形式依實際補正情形選項列印,並增加得自行輸入功能。

(二) 登記案件補正通知書

市、縣(市)		地政事務所土地登記案件補正通知書	
		XXX年XX月XX日 字XXXXXX 號	
受文者	君(代理人 君)		
<p>一、<u>臺</u>端於中華民國 XXX 年 XX 月 XX 日申請 登記(收件 字第 XXXXXX 號)一案,經查尚需補正,請於接到本通知之日起15日內前來本所補 正。逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第57條規定駁回。</p> <p>二、辦理補正時,請攜帶本通知書及原蓋印章,向本所承辦人 (聯絡電話: XXXXXXXXXX)當場註明補正日期並簽章。</p> <p>三、補正事項: # XX.</p>			
上列應補正事項業已補正		申請人 或 其代理人	簽名 或 蓋章
			年 月 日

備註:本通知書共二聯,第一聯送歸檔人員歸檔,第二聯以郵寄掛號寄送申請人(或代理人)。在郵寄之前,得由申請人(或代理人)將原申請書件領回或當場補正。

第二章 補正用語範例

第一節 建物所有權第一次登記

一、申請人資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人(或受監護宣告之人)，其意思表示應由法定代理人(或監護人)代為之，始為有效，請將法定代理人(或監護人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人(或受輔助宣告之人)，其意思表示應得法定代理人(或輔助人)之允許(或同意)，始為有效，請將法定代理人(或輔助人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 權利人為非法人之商號(或工廠)，不得為登記權利主體，請以自然人名義登記，其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；其組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。本案請提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件或載明獨資型態之商號(或工廠)設立許可文件後，依前揭規定辦理。(土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點、內政部 91.11.07 台內地字第 0910017121 號函、內政部 93.08.26 台內地字第 0930011914 號函)
- (六) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體，請以該法人名義為權利人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)
- (七) 本案公有土地(建物)所有權人名義應以具備法人地位之國、市、縣、

鄉、鎮為所有權人，故請以 為申請人，管理機關為代為申請人。
(土地法第 52 條、內政部 55 年 4 月 25 日台內地字第 199949 號函)

二、代理人之代理權欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章。(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人(或複代理人)，應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24

日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)

- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明(或更正)為_____。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書登記事由應為_____，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為_____，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人_____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人_____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人_____ 之姓名(或出生日期、統一編號、住址)與案附身分證明文件記載不符(或字跡不明)，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

條)

(十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)

(十一) 登記申請書所蓋申請人印章模糊不清，請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)

四、應提出之文件不符或缺者：

(一) 本案建物所有權第一次登記，請先申辦建物第一次測量，並檢具測量成果圖辦理。(土地登記規則第 78 條、第 79 條第 1 項)

(二) 本案建物係實施建築管理前建造之建物，請提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：(土地登記規則第 79 條第 3 項)

- 1、 曾於該建物設籍之戶籍謄本。
- 2、 門牌編釘證明。
- 3、 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 4、 繳納水費憑證。
- 5、 繳納電費憑證。
- 6、 未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 7、 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- 8、 其他足資證明之文件。

(三) 本案建物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，惟在民國 57 年 6 月 6 日以前建築完成之建物，得憑建築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)

(四) 本案區分所有建物申請登記，請按其設置目的及使用性質之約定情形，檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件憑辦(土地登記規則第 56 條、第 79 條第 1 項第 1 款、第 81 條第 1 項)

(五) 本案係同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，是否按其設置目的及使用性質予以分配，請由申請人敘明並具結「已按共有部分之使

用性質及設置目的分配各共有部分及基地之應有部分比例，如有虛偽不實或交易糾紛，申請人願負法律責任」並簽章。(土地登記規則第 79、81 條、民法第 799 條第 4 項、內政部 101 年 6 月 8 日內授中辦地字第 1016651012 號函)

- (六) 同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分，本案共有部分及基地之應有部分之分配比例與規定不符，請補正。(土地登記規則第 79 條、民法第 799 條第 4 項、內政部 101 年 4 月 2 日內授中辦地字第 10166505783 號函)
- (七) 本案建物係實施建築管理前建造之建物，與其基地非屬同一人所有且申請人非地上權人或典權人者，請檢附基地租用證明或基地所有權人同意使用之證明文件及其印鑑證明，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 79 條第 5 項、建物所有權第一次登記法令補充規定第 13 點)
- (八) 本案申請人非起造人，請檢附移轉契約書或其他證明文件。(土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款、建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 點)
- (九) 本案申請人非起造人，建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人，如未能檢附移轉契約書或其他證明文件，請檢附該建物毗連之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事之切結書辦理。(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)
- (十) 本案區分所有建物之地下層或屋頂突出物，如非屬共有部分，並欲單獨編列建號登記，請檢附戶政機關編列之門牌或核發之所在地證明文件辦理；倘圖說未標示專有部分者，請另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件辦理。(土地登記規則第 79 條第 1 項第 3 款、第

79 條第 2 項)

- (十一) 本案申請人為起造人之繼承人，請檢附土地登記規則第 119 條規定之相關證明文件辦理。(土地登記規則第 79 條、建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 點)
- (十二) 本案區分所有建物之專有部分依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置，請檢具全體起造人分配文件辦理。(土地登記規則第 79 條第 1 項第 2 款)
- (十三) 本案建物基地上，尚有舊建物(建號)，如已拆除、滅失者，請先辦理滅失登記。(土地登記規則第 31 條)
- (十四) 本案區分所有建物請於登記申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍，其基地以所有權、地上權或典權為限。(土地登記規則第 83 條、建物所有權第一次登記法令補充規定第 20 點)
- (十五) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (十六) 本案申請人為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(土地登記規則第 42 條)
- (十七) 本案法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前取得土地權利，請提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記，其代表人應表明身分及承受原因，並於協議書記明登記完畢後法人或寺廟未核准設立或登記時之處理方式。(土地登記規則第 104 條)
- (十八) 本案申請人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)
- (十九) 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。」等字樣並由申請人或代理人 複代理人 簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (二十) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)

- (二一) 本案區分所有建物共有部分之法定停車空間或法定防空避難室，不得合意約定為某一專有部分單獨所有辦理登記，請補正。(土地登記規則第 81 條、內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函、內政部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函、內政部 100 年 5 月 27 日內授中辦地字第 10007246381 號函)
- (二二) 本案區分所有建物辦理所有權第一次登記時，劃設之機車停車位不得比照內政部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函方式辦理機車停車位編號登記，請補正。(內政部 96 年 3 月 15 日內授中辦地字第 0960723582 號函)
- (二三) 本案係檢附主管建築機關核發之他起造人增建使用執照，並以已登記之建物於同一建號下就增建部分申辦登記，有關該建物之所有權之權利範圍，請檢附權利人與增建前之建物所有權人之協議文件辦理。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 21 點)
- (二四) 本案為內政部 81 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領之建造執照建築完成之建物，其區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，倘欲申請登記為專有部分，請檢附經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分及戶政機關核發所在地址證明之文件辦理。(土地登記規則第 79 條、建物所有權第一次登記法令補充規定第 10 點)
- (二五) 本案區分建物所有權人申請分管法定停車位編號登記，請檢附分配文件辦理(內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 登記申請書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書不敷填寫加附清冊，騎縫處請蓋申請人之印章。(公文程式條例第 11 條、土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

- (一) 登記費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 65 條、

土地登記規則第 48 條)

(二) 書狀費未繳(或不足), 請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

(三) 本案建物係在未實施建築管理地區, 無核定價值, 請檢附稅捐稽徵機關所核定之房屋起課現值證明文件, 俾憑核計登記費。(土地法第 65 條、土地登記規則第 48 條)

第二節 標示變更登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人)，其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之，始為有效，請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人)，其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意)，始為有效，請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係 (土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章 (地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人 (或複代理人) 所蓋之章與登記申請書之代理人 (或複代理人) 印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)

條)

- (四) 本案更換代理人(或複代理人), 應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人, 應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」及「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, 願負法律責任。」等字樣, 並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件, 不得以切結方式聲明非以地政士身為業, 本案請提出親屬關係證明文件, 並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」及「本人確未收取報酬, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」等字樣, 並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者, 請提出親屬關係證明文件, 並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」及「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, 願負法律責任。」等字樣, 並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人, 請重新選任, 並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明 (或更正) 為 _____。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書登記事由應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名 (或出生日期、統一編號、住址) 與案附身分證明文件記載不符 (或字跡不明), 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址, 請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清, 請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 本案共有人係依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定申辦分割 (合併) 登記, 請於登記申請書備註欄簽註「本案確依土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 2 項、第 3 項規定辦理, 如有不實, 申請人願負法律責任」等字樣並認章。(土地登記規則第 95 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 1 款)
- (十三) 本案 _____ 之標示變更登記係依土地法第 34 條之 1 規定處分不動產, 請於申請書補列明全體共有人。(土地登記規則第 95 條、土地

法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 1 款)

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案耕地辦理分割，應連件辦理相關登記（例如所有權移轉、更正編定等）。（農業發展條例第 16 條但書、耕地分割執行要點第 9 點）
- (二) 本案土地之部分已設定地上權（或不動產役權、永佃權、典權、農育權），又設定時未有勘測位置圖，於辦理分割登記時，請檢附由土地所有權人會同他項權利人申請之地上權（或不動產役權、永佃權、典權、農育權）位置勘測成果表辦理。（土地登記規則第 87 條）
- (三) 本案土地之部分已設定地上權（或不動產役權、永佃權、典權、農育權），又設定時未有勘測位置圖，且本案土地合併涉及權利位置變更，請檢附地上權（或不動產役權、永佃權、耕作權、典權、農育權）位置勘測成果表辦理。（土地登記規則第 88 條第 2 項）
- (四) 本案建物門牌與登記資料所載不符，請檢附建物門牌整編證明或增編證明辦理。（土地登記規則第 34 條、第 56 條第 3 款）
- (五) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附身分證明文件。（土地登記規則第 34 條）
- (六) 本案建物基地分割（合併）涉及基地號變更，請同時申請基地號變更登記，倘建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請。（土地登記規則第 89 條）
- (七) 本案所有權人不同申請合併，其合併後各所有權人之權利範圍請檢附全體所有權人之協議書辦理。（土地登記規則第 88 條第 1 項）
- (八) 本案合併登記，因各標的設定抵押權內容不同，案涉抵押權權利範圍變更，請檢附各抵押權之所有權人與抵押權人之協議書辦理。（土地登記規則第 88 條第 4 項 內政部 96 年 10 月 15 日台內地字第 0960158463 號函）
- (九) 本案土地合併登記，其所有權人合併前後應有部分之價值差額超過一平方公尺公告土地現值，請就其土地價值減少部分申報土地增值稅。（平均地權條例施行細則第 65 條、土地稅法施行細則第 42 條）
- (十) 本案土地訂有三七五租約，請檢附租佃雙方終止耕地三七五租約移轉

協議書及該管公所核發同意終止租約證明書辦理。(內政部 90 年 5 月 1 日台內地字第 9072827 號函)

- (十一) 本案標示刻正辦理重測公告，請由權利關係人出具同意書，同意以重測公告確定之結果辦理。(地籍測量實施規則第 200 條之 1)
- (十二) 本案請檢附 地號(建號)所有權狀正本憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)
- (十三) 本案建物分割(或合併)，請檢附就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件憑辦。(土地登記規則第 56 條、第 79 條)
- (十四) 本案土地標示分割之申請人為登記名義人之繼承人，請依土地登記規則第 119 條規定檢附足資證明為其繼承人之相關證明文件憑辦。(土地登記規則第 34 條、第 56 條、第 119 條、內政部 100 年 1 月 10 日內授中辦地字第 1007235353 號函)
- (十五) 本案依土地法第 34 條之 1 規定申請分割(或合併)登記，其申請之共有人數及應有部分合計與土地法第 34 條之 1 第 1 項規定不符，請補正。(土地法第 34 條之 1 第 1 項、土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點、第 5 點)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 登記申請書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書不敷填寫加附清冊，騎縫處請蓋申請人之印章。(公文程式條例第 11 條、土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

書狀費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第三節買賣登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人), 其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之, 始為有效, 請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人), 其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意), 始為有效, 請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人, 請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章, 或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人, 請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 權利人為非法人之商號 (或工廠), 不得為登記權利主體, 請以自然人名義登記, 其為獨資型態者, 應以其代表人或負責人名義; 為合夥組織者, 應以其合夥人名義; 其組織型態不明者, 得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書, 以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。本案請提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件或載明獨資型態之商號 (或工廠) 設立許可文件後, 依前揭規定辦理。(土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點、內政部 91.11.07 台內地字第 0910017121 號函及 93.08.26 台內地字第 0930011914 號函參照)
- (六) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體, 請以該法人名義為權利人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)
- (七) 本案權利人 已死亡, 不得為登記權利主體, 請以繼承人為權利人敘明理由會同義務人辦理。(土地登記規則第 102 條)

- (八) 本案請由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第 26 條)
- (九) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 本案公有土地所有權人名義應以具備法人地位之國、市、縣、鄉、鎮為所有權人，故請以 為申請人，管理機關為代為申請人。(土地法第 52 條、內政部 55 年 4 月 25 日台內地字第 199949 號函)
- (十一) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為，不得同時為公司之代表，本案為有限公司僅置董事一人者，請由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司，並檢附該同意推選之證明文件；倘置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司，並檢附董事之證明文件辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十二) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係一人組成之有限公司，請先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司，另請檢附該同意推選之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十三) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係股份有限公司，應由監察人為公司之代表，另請檢附該監察人之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十四) 本案係法定代理人代未成年子女與自己訂定契約，有違民法第 106 條禁止自己代理之規定，請依民法第 1086 條第 2 項規定，由法院為子女選任特別代理人後，檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。
民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (十五) 本案監護人之行為與其受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1098 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人(或複代理人)，應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第

0940050417 號函)

- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明(或更正)為_____。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書登記事由應為_____，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為_____，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人_____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人_____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人_____ 之姓名(或出生日期、統一編號、住址)與案附身分證明文件記載不符(或字跡不明)，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或契約書與現行格式不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。(土地登記

規則第 56 條)

- (十一) 登記申請書所蓋申請人 印章模糊不清，請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 本案義務人為法人，應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任。」等字樣並蓋章。(土地登記規則第 42 條)
- (十三) 本案父母處分未成年子女所有之土地權利，請於登記申請書備註欄記明「本案確為未成年子女之利益處分，如有不實，願負法律責任。」等字樣並簽章。(土地登記規則第 39 條)
- (十四) 本案係外國人申請取得土地權利，請權利人於土地登記申請書備註欄記明「本案土地用途為土地法第 19 條第 項第 款： ；使用目的為 』並認章(內政部 91 年 6 月 14 日台內地字第 0910068640 號)
- (十五) 本案權利人為香港永久居民，請於申請書備註欄記明「本人未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照」並認章。(土地法第 18 條、內政部 87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函)
- (十六) 本案依民法第 926 條辦理買賣登記，請於申請書備註欄記明「確依民法第 926 條第 1 項規定辦理」並簽章。(內政部 97 年 2 月 13 日內授中辦地字第 0970041315 號函)
- (十七) 本案抵押權人會同抵押人依流抵約定申請抵押物所有權移轉登記，申請人請於申請書適當欄記明確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理，並簽章。(土地登記規則第 117 條之 1 第 2、3 項)

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案申請人為無統一編號之權利主體，登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」，並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)
- (二) 本案申請人為在臺無戶籍人士(含本國人及外國人)，案附書表之「統

一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函）

- (三) 本案請檢附土地（或建物）買賣移轉契約書正、副本。（土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點、第 41 點第 2 款）
- (四) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）
- (五) 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。」等字樣並由申請人或代理人（複代理人）簽章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款）
- (六) 本案土地共有人取得他共有人之應有部分，請檢附權利人 原有持分所有權狀，以便合併持分。（土地登記規則第 66 條第 2 項）
- (七) 本案 於同一區分所有建物有數專有部分，其應分擔之基地權利應有部分，是否分別發給權利書狀，請敘明。（土地登記規則第 66 條第 3 項）
- (八) 請檢附 義務人 地號（建號）所有權狀正本憑辦，如因故無法提出，請檢附切結書，辦理書狀補給登記。（土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條）
- (九) 本案請檢附義務人 地號（建號）所有權狀正本，如不能提出原權利書狀，請自行填具切結書，或於登記申請書備註欄，敘明其為原權利人及權利書狀滅失之事實原因，如有不實願負法律責任俟公告期滿無人提出異議，再予登記。（土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條、內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函）
- (十) 本案權利人取得他共有人之應有部分，其土地所有權狀遺失無法檢附者，請連件申請書狀補給登記。（土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條、內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函）
- (十一) 案附所有權狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補（換）

- 發之新所有權狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (十二) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (十三) 本案申請人 身分證(或戶口名簿)影本模糊不清，無法辨識，又因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請另行檢附。(土地登記規則第 34 條、第 56 條)
- (十四) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (十五) 案附印鑑證明(或戶籍謄本、同意書、切結書)不得以影本代替，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (十六) 請檢附登記原因發生日期前一年以後核發之義務人印鑑證明或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條)
- (十七) 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，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十八) 本案義務人 為未成年人(受監護宣告之人)，請檢附法定代理人(監護人)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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十九) 本案申請人 為未成年人(受監護宣告之人)請檢附法定代理人(監護人)身分證明文件。(土地登記規則第 34 條、民法第 1086

條、第 1098 條、第 1113 條)

- (二十) 本案義務人 為受輔助宣告之人，請檢附輔助人同意之相關文件、身分證明及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（民法第 15 條之 1、第 15 條之 2、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）
- (二一) 本案係監護人處分受監護人（或受監護宣告之人）不動產，請檢附經法院許可處分之證明文件，並加附監護人之印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條、第 1098、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條）
- (二二) 本案監護人代理受監護人（或受監護宣告之人）購置土地權利，請檢附法院許可之證明文件憑辦。（土地登記規則第 39 條）
- (二三) 本案父(或母)與未成年子女申辦買賣登記，因有民法第 106 條禁止代理之情形，請依民法第 1086 條第 2 項規定，由法院為子女選任特別代理人後，檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (二四) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1098 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (二五) 案附 地方法院民事裁定，請另檢附其裁定確定證明憑辦。 非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (二六) 本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之

資格證明。(土地登記規則第 42 條)

- (二七) 本案權利人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)
- (二八) 本案義務人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。
(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)
- (二九) 本案義務人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)
- (三十) 外國公司在臺代理人申辦土地登記，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體，並應以總公司名義為之，本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦，請補正。(外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)
- (三一) 本案義務人為財團法人，請檢附主管機關核准或同意備查之證明文

件憑辦。(土地登記規則第 42 條)

- (三二) 人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人，請查明補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點)
- (三三) 本案申請人為人民團體，請提供明定其為法人之法律依據文件，並檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)
- (三四) 本案權利人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書辦理，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (三五) 本案義務人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件辦理，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (三六) 本案法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前取得土地權利，請提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記，其代表人應表明身分及承受原因，並於協議書記明登記完畢後法人或寺廟未核准設立或登記時之處理方式。(土地登記規則第 104 條)
- (三七) 本案祭祀公業法人財產處分，請檢附經直轄市、縣(市)主管機關備查之派下員大會會議紀錄或派下員同意書等相關證明文件辦理，另備查文內應記明祭祀公業法人名稱、處分或設定負擔之標的。(祭祀公業條例第 30 條、33 條、內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函)
- (三八) 本案為國民住宅及其基地之移轉，請檢附國民住宅主管機關出具符合移轉條件或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)
- (三九) 本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負

責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。

(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)

- (四十) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (四一) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (四二) 本案義務人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附其登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。(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 39 點)
- (四三) 本案特別授權書授權處理事項(地號、持分、事由等)不明確，請另檢附之。(民法第 532 條、土地登記規則第 38 條)
- (四四) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項各款取得之土地，是否符合同法第 18 條規定，請檢附平等互惠證明文件。(土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)
- (四五) 本案係外國人申請在中華民國境內取得或設定土地權利案件，依現有資料未能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利，請權利人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件辦理。(外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點、土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)
- (四六) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款取得之土地，請檢附中央目的事業主管機關同意之證明文件。(土地法第 20 條)
- (四七) 本案係外國人取得都市計畫範圍內之土地，請檢附土地使用分區證明憑審。(內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令)
- (四八) 案附華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發，請另檢附國籍證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (四九) 旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄

本，除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。（內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函、內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函）

- （五十）案附 為外文，請附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款）
- （五一）本案請檢附土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。（平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2）
- （五二）案附土地增值稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。（土地稅法第 50 條、第 51 條）
- （五三）案附土地增值稅繳款書請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費戳記及主辦人職名章。（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）
- （五四）本案正值地價稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。（土地稅法第 44 條、第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點）
- （五五）本案請檢附繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書。（契稅條例第 23 條）
- （五六）案附契稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。（契稅條例第 19、23 條）
- （五七）案附契稅繳款書請洽核發單位加蓋「截至 年無欠繳房屋稅」戳記及主辦人職名章。（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）
- （五八）本案正值房屋稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。（房屋稅條例第 22 條第 1 項、內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函）
- （五九）案附繳款書蓋有「票據繳稅、兌現後生效」戳記，請洽收款機關加註兌現證明後辦理。（內政部 83 年 8 月 16 日台內地字第 8309780 號

函)

- (六十) 案附契稅繳納收據請稅捐機關列明共有部分之建號及持分，並由承辦人員加蓋職名章。(財政部 91 年 1 月 14 日台財稅字第 0910460002 號函)
- (六一) 案附土地增值稅(或契稅)繳納收據蓋有「另有贈與稅」戳記，請檢附贈與稅繳清證明文件或持向核發機關查明與有無贈與關係。(遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條)
- (六二) 本案地上權人(或典權人)有優先購買權，請提出優先購買權人放棄優先購買權證明文件及其資格證明、印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理；或提出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。(土地法第 104 條、土地登記規則第 40 條、41 條、44 條、97 條、內政部 87 年 5 月 11 日台內地字第 8705210 號函)
- (六三) 本案土地有無出租情事，請釐明，倘無出租情事，請義務人於申請書備註欄內簽註並認章。倘有出租情事者，因承租人有優先購買權，請提出優先購買權人放棄優先購買權證明文件及其資格證明、印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理；或提出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。(土地法第 104 條、第 107 條、土地登記規則第 40 條、41 條、97 條、內政部 87 年 5 月 11 日台內地字第 8705210 號函)
- (六四) 本案優先購買權人放棄優先購買權者，請檢附切結書或於登記申請書適當欄註明：「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，出

賣人願負法律責任。」等字樣，並由義務人認章。（土地登記規則第 97 條）

（六五）本案土地及其上建物於民法第 425 條之 1 施行後（民國 89 年 5 月 5 日）原同屬一人所有，嗣後同時（或先後）移轉與相異之人，依民法第 425 條之 1 規定推定其相互間已具有租賃關係，而互享有優先承購權，如優先購買權人放棄其優先購買權者，請檢具證明文件憑辦。（民法第 425 條之 1、土地法第 34 條之 1、土地登記規則第 97 條、內政部 91 年 12 月 6 日內授中辦字第 0910017524 號函、內政部 92 年 11 月 26 日內授中辦地字第 0920018954 號函）

（六六）本案係經設定地上權之土地申辦買賣所有權移轉登記，應由土地所有權人檢附地上權人放棄優先購買權證明書或視為放棄之證明文件；如未能檢附，請出具土地所有權人向地政事務所申請勘查該基地上確未為房屋之建築之證明文件辦理。（內政部 89 年 6 月 8 日台內地字第 8907933 號函、內政部 89 年 9 月 1 日台內地字第 8910270 號函）

（六七）本案為重劃區內耕地出售，毗連耕地之現耕所有權人有優先購買權，優先購買權人放棄優先購買權，應檢附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。」等字樣，並由義務人認章。（土地登記規則第 97 條、農地重劃條例第 5 條）

（六八）本案依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定申請土地移轉登記，請於登記申請書備註欄簽註「本案確依土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 2 項、第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。」等字樣並認章。（土地登記規則第 95 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 1 款）

（六九）本案依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定申請土地移轉登記，涉及對價或補償，請檢附他共有人已領受之證明文件及其印鑑證明，或已依法提存之證明文件，並於登記申請書備註欄切結：「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」等字樣並蓋章；如未能檢附印鑑證明者，請他共有人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身分之文件)，經本所(局)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 條其他各款規定擇符辦理。倘無對價或補償者，請契約書記明事由，並記明「如有不實，共有人願負法律責任」後辦理(土地登記規則第 40 條、第 41 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款)

(七十) 本案依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定申請土地移轉登記，未涉及補償請於登記申請書備註欄切結：「本案未涉及補償，如有不實，共有人願負法律責任。」等字樣並蓋章。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款)

(七一) 本案係農地重劃分配土地，請補繳農地重劃工程費用或差額地價，或出具承受人承諾繳納之證明文件憑辦。(農地重劃條例第 36 條)

(七二) 本案 地號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)

(七三) 本案係農舍與其坐落用地併同辦理移轉，承受人資格應符合無自用農舍條件，承受人請檢具稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單、申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本、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)

(七四) 本案 建號建物屬農業發展條例修正施行後興建之農舍，應與其坐落用地併同移轉，且農舍與其坐落用地移轉之持分比例應相同，請補正。(農業發展條例第 18 條第 4 項、行政院農業委員會 91 年 10 月 21 日農企字第 0910156498 號函、內政部 97 年 11 月 4 日內中辦地字第 0970052657 號函、內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令)

(七五) 區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同移轉，本案義務人另有基地 地號持分未一併移轉，請補正。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)

- (七六) 區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同移轉，本案義務人於移轉之土地上另有建物 建號未一併移轉，請補正。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (七七) 本案區分所有建物之專有部分其基地 地號，於 年 月 日分割出 地號，未一併移轉，請補正；或檢附其非屬本案建築基地之證明文件辦理。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (七八) 區分所有建物內之法定防空避難設備或法定停車空間，不得約定全部移轉由某一專有部分單獨所有，請補正。(內政部 100 年 5 月 27 日內授中辦地字第 10007246381 號函)
- (七九) 本案係區分所有建物共有部分移轉(或權利範圍變更)，因主建物設定有抵押權，是否影響該善意第三人權益，請檢附抵押權人同意書。(內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函、內政部 83 年 8 月 2 日台內地字第 8309551 號函)
- (八十) 本案土地(建物)義務人以其所有權一部設定抵押權，現將所有權一部移轉(或全部移轉)與數人，為釐清權利關係，請於所有權移轉契約載明抵押權負擔承受關係。(內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函)
- (八一) 本案係義務人死亡權利人單獨申請之登記，請於登記申請書簽註「義務人確於申報現值後死亡，如有不實，願負法律責任。」等字樣，並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)
- (八二) 本案土地(建物)為需役不動產，且無需役不動產移轉時不動產役權不隨同移轉之特約，請併案辦理不動產役權移轉登記(民法第 853 條)
- (八三) 本案建物因部分徵收而尚未執行拆除，請檢附權利人出具之切結書敘明「本建物部分已被徵收，同意被徵收部分日後配合拆除且不再要求徵收補償費，並以拆除後面積辦理標示變更登記」等字樣憑辦。(內政部 82 年 1 月 19 日台內地字第 8116661 號函)

- (八四) 本案標示係重測期間發生界址爭議尚未解決之土地移轉，請出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正。(地籍測量實施規則第 201 條之 1)
- (八五) 本案標示刻正辦理重測公告，請由權利關係人出具同意書，同意以重測公告確定之結果辦理。(地籍測量實施規則第 200 條之 1)
- (八六) 本案係已辦竣買賣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約後辦理回復之案件，需課徵土地增值稅，但無需課徵契稅，請檢附雙方合意解除之相關證明文件及土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件，辦理所有權移轉登記。(內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940044433 號函、內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函、平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2)
- (八七) 本案部分共同共有人移轉其潛在應有部分予他共同共有人，在公司關係未終止前不得處分其潛在之應有部分，請先辦理共有型態變更登記為分別共有後，再依民法第 819 條規定辦理持分移轉登記。(內政部 95.02.24 內授中辦地字第 0950041281 號函)
- (八八) 本案抵押權人依流抵約定申辦抵押物所有權移轉登記，應提出土地登記規則第 34 條及第 40 條規定之文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之，並於申請書適當欄記明確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理，並簽章。(土地登記規則第 117 條之 1)
- (八九) 本案同一移轉契約書買賣數不動產，其中 標的因欠缺其他證明文件無法辦理移轉登記，是否須刪除該筆標的，就其餘不動產辦理移轉登記，請刪除並雙方認章；或就該未能移轉之部分，得於土地登記申請書或登記清冊內敘明理由，經雙方同意扣除該部分後先行移轉，請補正。(內政部 78 年 6 月 24 日台內地字第 717482 號函、內政部 88 年 5 月 15 日台內地字第 8804908 號函)
- (九十) 本案移轉契約書中 標的(或持分)因受假扣押登記，該未能移轉之部分，得於土地登記申請書或登記清冊內敘明理由，經雙方同意扣除該部分後先行移轉，請補正。(內政部 88 年 5 月 15 日台內地

字第 8804908 號函)

(九一) 本案係同一義務人同時移轉不同標的予不同權利人，因屬個別不同之法律行為，應分別訂立契約，並分件辦理。(內政部 89.11.24 台內地字第 8971943 號函)

(九二) 本案權利人為二人以上，請於契約書(清冊)內記明應有部分。(土地登記規則第 43 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

(一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)

(五) 契約書(土地或建物標示)與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(六) 契約書共有部分門牌與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(七) 契約書請註明重測後標示。(土地登記規則第 56 條)

(八) 契約書請填明移轉持分、殘餘持分(或連前持分)。(土地登記規則第 56 條)

(九) 契約書建物門牌欄請填明整編後之門牌。(土地登記規則第 56 條)

(十) 登記申請書、契約書不敷填寫加附清冊，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、土地登記規則第 56 條)

(十一) 本案土地增值稅(或契稅)繳款書所載 (標示、持分、地號、門牌、權利人等)與契約書不符,請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)

(十二) 贈與稅繳納證明書所載 (地號、面積、持分、門牌、權利人等)與契約書不符,請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

(一) 登記費未繳(或不足),請補繳新台幣 元整。(土地法第 76 條)

(二) 書狀費未繳(或不足),請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第四節 贈與登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人) , 其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之, 始為有效, 請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人) , 其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意) , 始為有效, 請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人, 請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章, 或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人, 請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 權利人為非法人之商號 (或工廠) , 不得為登記權利主體, 請以自然人名義登記, 其為獨資型態者, 應以其代表人或負責人名義; 為合夥組織者, 應以其合夥人名義; 其組織型態不明者, 得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書, 以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。本案請提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件或載明獨資型態之商號 (或工廠) 設立許可文件後, 依前揭規定辦理。(土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點、內政部 91.11.07 台內地字第 0910017121 號函及 93.08.26 台內地字第 0930011914 號函參照)
- (六) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體, 請以該法人名義為權利人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)
- (七) 本案權利人 已死亡, 不得為登記權利主體, 請以繼承人為權利人敘明理由會同義務人辦理。(土地登記規則第 102 條)
- (八) 本案請由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第 26 條)

- (九) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 本案公有土地所有權人名義應以具備法人地位之國、市、縣、鄉、鎮為所有權人，故請以 為申請人，管理機關為代為申請人。(土地法第 52 條、內政部 55 年 4 月 25 日台內地字第 199949 號函)
- (十一) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為，不得同時為公司之代表，本案為有限公司僅置董事一人者，請由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司，並檢附該同意推選之證明文件；倘置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司，並檢附董事之證明文件辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十二) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係一人組成之有限公司，請先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司，另請檢附該同意推選之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十三) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係股份有限公司，應由監察人為公司之代表，另請檢附該監察人之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十四) 本案係法定代理人代未成年子女與自己訂定契約，有違民法第 106 條禁止自己代理之規定，請依民法第 1086 條第 2 項規定，由法院為子女選任特別代理人後，檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。
民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (十五) 本案監護人之行為與其受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1098 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人(或複代理人)，應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受

代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照）

（九）本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。（民法第 75 條）

三、登記申請書不合程式者：

- （一）登記申請書原因發生日期請填明（或更正）為_____。（土地登記規則第 56 條）
- （二）登記申請書登記事由應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （三）登記申請書登記原因應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （四）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）
- （五）登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （六）登記申請書請申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （七）登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）
- （八）登記申請書所填申請人_____之姓名（或出生日期、統一編號、住址）與案附身分證明文件記載不符（或字跡不明），請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （九）登記申請書或契約書與現行格式不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （十）登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。（土地登記規則第 56 條）
- （十一）登記申請書所蓋申請人_____印章模糊不清，請重新蓋印。（土地登

記規則第 56 條)

- (十二) 本案義務人為法人，應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任。」等字樣並蓋章。(土地登記規則第 42 條)
- (十三) 本案父母處分未成年子女所有之土地權利，請於登記申請書備註欄記明「本案確為未成年子女之利益處分，如有不實，願負法律責任。」等字樣並簽章。(土地登記規則第 39 條)
- (十四) 本案係外國人申請取得土地權利，請權利人於土地登記申請書備註欄記明「本案土地用途為土地法第 19 條第 項第 款： ；使用目的為 』並認章(內政部 91 年 6 月 14 日台內地字第 0910068640 號)
- (十五) 本案權利人為香港永久居民，請於申請書備註欄記明「本人未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照」並認章。(土地法第 18 條、內政部 87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函)
- (十六) 本案係限制行為能力之未成年人受贈不動產，其意思表示應得法定代理人之允許(或同意)，始為有效，或由法定代理人(贈與人)切結，「本案贈與係無負擔，未成年人(受贈人)乃純獲法律上之利益者」，方得由其未成年人以自己之名義為受贈之意思表示，無須得其法定代理人之同意，請補正。(民法第 13 條、第 77 條、內政部 92 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0920004814 號函)

四、應提出之文件不符或欠缺者：

- (一) 本案申請人為無統一編號之權利主體，登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」，並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)
- (二) 本案申請人為在臺無戶籍人士(含本國人及外國人)，案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。(申請土地登記應附文件

法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)

- (三) 本案請檢附土地 (或建物) 贈與移轉契約書正、副本。(土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點、第 41 點第 2 款)
- (四) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (五) 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。」等字樣並由申請人或代理人 (複代理人) 簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (六) 本案土地共有人取得他共有人之應有部分，請檢附權利人 原有持分所有權狀，以便合併持分。(土地登記規則第 66 條第 2 項)
- (七) 本案 於同一區分所有建物有數專有部分，其應分擔之基地權利應有部分，是否分別發給權利書狀，請敘明。(土地登記規則第 66 條第 3 項)
- (八) 請檢附 義務人 地號 (建號) 所有權狀正本憑辦，如因故無法提出，請檢附切結書，辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)
- (九) 本案請檢附義務 地號 (建號) 所有權狀正本，如不能提出原權利書狀，請自行填具切結書，或於登記申請書備註欄，敘明其為原權利人及權利書狀滅失之事實原因，如有不實願負法律責任俟公告期滿無人提出異議，再予登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條、內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函)
- (十) 本案權利人取得他共有人之應有部分，其土地所有權狀遺失無法檢附者，請連件申請書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條、內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函)
- (十一) 案附所有權狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補 (換) 發之新所有權狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (十二) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)

- (十三) 本案申請人 身分證 (或戶口名簿) 影本模糊不清, 無法辨識, 又因戶役政查詢系統異常, 不能以電腦處理達成查詢, 請另行檢附。
(土地登記規則第 34 條、56 條)
- (十四) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號, 請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (十五) 案附印鑑證明 (或戶籍謄本、同意書、切結書) 不得以影本代替, 請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (十六) 請檢附登記原因發生日期前一年以後核發之義務人印鑑證明或請親自到場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身分之文件) 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簽名, 或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條)
- (十七) 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, 或請親自到場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身分之文件) 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簽名, 或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十八) 本案義務人 為未成年人 (受監護宣告之人), 請檢附法定代理人 (監護人) 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身分之文件), 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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十九) 本案申請人 為未成年人 (受監護宣告之人) 請檢附法定代理人 (監護人) 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條)
- (二十) 本案義務人 為受輔助宣告之人, 請檢附輔助人同意之相關文件、身分證明及印鑑證明, 未能檢附印鑑證明者, 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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（民法第 15 條之 1、第 15 條之 2、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）

（二一）本案係監護人處分受監護人（或受監護宣告之人）不動產，請檢附經法院許可處分之證明文件，並加附監護人之印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條、第 1098、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條）

（二二）本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定證明文件辦理。

（二三）案附 地方法院民事裁定，請另檢附其裁定確定證明憑辦。非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

（二四）本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。（土地登記規則第 42 條）

（二五）本案權利人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與正本、公司登記主管機關核發之抄錄本或影本相符，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。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款）

（二六）本案義務人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。

(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

(二七) 本案義務人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)

(二八) 外國公司在臺代理人申辦土地登記，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體，並應以總公司名義為之，本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦，請補正。(外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)

(二九) 本案義務人為財團法人，請檢附主管機關核准或同意備查之證明文件憑辦。(土地登記規則第 42 條)

(三十) 人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人，請查明補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點)

(三一) 本案申請人為人民團體，請提供明定其為法人之法律依據文件，並檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)

(三二) 本案權利人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書憑辦，請補正。(申請土地登記

應附文件法令補充規定第 19 點)

- (三三) 本案義務人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (三四) 本案法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前取得土地權利，請提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記，其代表人應表明身分及承受原因，並於協議書記明登記完畢後法人或寺廟未核准設立或登記時之處理方式。(土地登記規則第 104 條)
- (三五) 本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。
(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)
- (三六) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (三七) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (三八) 本案義務人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附其登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。(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 39 點)
- (三九) 本案特別授權書授權處理事項(地號、持分、事由等)不明確，請另檢附之。(民法第 532 條、土地登記規則第 38 條)
- (四十) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項各款取得之土地，是否符合同法第 18 條規定，請檢附平等互惠證明文件。(土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)
- (四一) 本案係外國人申請在中華民國境內取得或設定土地權利案件，依現有資料未能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利，請權利人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件辦理。(外國人在我國取得

土地權利作業要點第 1 點、土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)

- (四二) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款取得之土地，請檢附中央目的事業主管機關同意之證明文件。(土地法第 20 條)
- (四三) 本案係外國人取得都市計畫範圍內之土地，請檢附土地使用分區證明憑審。(內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令)
- (四四) 案附華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發，請另檢附國籍證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (四五) 旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。(內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函、內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函)
- (四六) 案附 為外文，請附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款)
- (四七) 本案請檢附土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。(平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2)
- (四八) 案附土地增值稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(土地稅法第 50 條、第 51 條)
- (四九) 案附土地增值稅繳款書請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費戳記及主辦人職名章。(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)
- (五十) 本案正值地價稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(土地稅法第 44 條、第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點)
- (五一) 本案請檢附繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書。(契稅條

例第 23 條)

- (五二) 案附契稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(契稅條例第 19、23 條)
- (五三) 案附契稅繳款書請洽核發單位加蓋「截至 年無欠繳房屋稅」戳記及主辦人職名章。(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)
- (五四) 本案正值房屋稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(房屋稅條例第 22 條第 1 項、內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函)
- (五五) 案附繳款書蓋有「票據繳稅、兌現後生效」戳記，請洽收款機關加註兌現證明後辦理。(內政部 83 年 8 月 16 日台內地字第 8309780 號函)
- (五六) 案附契稅繳納收據請稅捐機關列明共有部分之建號及持分，並由承辦人員加蓋職名章。(財政部 91 年 1 月 14 日台財稅字第 0910460002 號函)
- (五七) 本案請檢附贈與稅繳清或免稅證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書。(遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條)
- (五八) 本案為國民住宅及其基地之移轉，請檢附國民住宅主管機關出具符合移轉條件或同意移轉之證明文件憑辦。(國民住宅條例第 19 條及其施行細則第 24 條、內政部 92 年 8 月 26 日內授中辦地字第 0920083898 號函)
- (五九) 本案係農舍與其坐落用地併同辦理移轉，承受人資格應符合無自用農舍條件，承受人請檢具稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單、申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本、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)
- (六十) 本案 建號建物屬農業發展條例修正施行後興建之農舍，應與其坐落用地併同移轉，且農舍與其坐落用地移轉之持分比例應相同，請補正。(農業發展條例第 18 條第 4 項、行政院農業委員會 91 年 10 月 21 日農企字第 0910156498 號函、內政部 97 年 11 月 4 日內中辦

地字第 0970052657 號函、內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令)

- (六一) 區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同移轉, 本案義務人另有基地 地號持分未一併移轉, 請補正。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (六二) 本案區分所有建物之專有部分其基地 地號, 於 年 月 日分割出 地號, 未一併移轉, 請補正; 或檢附其非屬本案建築基地之證明文件辦理。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (六三) 區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同移轉, 本案義務人於移轉之土地上另有建物 建號未一併移轉, 請補正。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (六四) 本案係區分所有建物共有部分移轉(或權利範圍變更), 因主建物設定有抵押權, 是否影響該善意第三人權益, 請檢附抵押權人同意書。(內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函、內政部 83 年 8 月 2 日台內地字第 8309551 號函)
- (六五) 本案義務人死亡權利人單獨申請登記, 請於登記申請書簽註「義務人確於申報現值後死亡, 如有不實, 願負法律責任。」等字樣, 並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)
- (六六) 本案土地(建物)為需役不動產, 且無需役不動產移轉時不動產役權不隨同移轉之特約, 請併案辦理不動產役權移轉登記(民法第 853 條)
- (六七) 本案土地(建物)義務人以其所有權一部設定抵押權, 現將所有權一部移轉(或全部移轉)與數人, 為釐清權利關係, 請於所有權移轉契約載明抵押權負擔承受關係。(內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函)
- (六八) 本案建物因部分徵收而尚未執行拆除, 請檢附權利人出具之切結書敘明「本建物部分已被徵收, 同意被徵收部分日後配合拆除且不再要求徵收補償費, 並以拆除後面積辦理標示變更登記」等字樣憑辦。

(內政部 82 年 1 月 19 日台內地字第 8116661 號函)

- (六九) 本案標示係重測期間發生界址爭議尚未解決之土地移轉，請出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正。(地籍測量實施規則第 201 條之 1)
- (七十) 本案標示刻正辦理重測公告，請由權利關係人出具同意書，同意以重測公告確定之結果辦理。(地籍測量實施規則第 200 條之 1)
- (七一) 本案係農地重劃分配土地，請補繳農地重劃工程費用或差額地價，或出具承受人承諾繳納之證明文件憑辦。(農地重劃條例第 36 條)
- (七二) 本案部分公同共有人移轉其潛在應有部分予他公同共有人，在公同關係未終止前不得處分其潛在之應有部分，請先辦理共有型態變更登記為分別共有後，再依民法第 819 條規定辦理持分移轉登記。(內政部 95.02.24 內授中辦地字第 0950041281 號函)
- (七三) 本案係同一義務人同時移轉不同標的予不同權利人，因屬個別不同之法律行為，應分別訂立契約，並分件辦理。(內政部 89.11.24 台內地字第 8971943 號函)
- (七四) 本案權利人為二人以上，請於清冊(契約書)內記明應有部分。(土地登記規則第 43 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其他證明文件不符者：

- (一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)
- (三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)
- (四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登

記規則第 56 條)

- (五) 契約書 (土地或建物標示) 與登記簿記載不符 , 請補正。 (土地登記規則第 56 條)
- (六) 契約書共有部分門牌與登記簿記載不符 , 請補正。 (土地登記規則第 56 條)
- (七) 契約書請註明重測後標示。 (土地登記規則第 56 條)
- (八) 契約書請填明移轉持分、殘餘持分 (或連前持分) 。 (土地登記規則第 56 條)
- (九) 契約書建物門牌欄請填明整編後之門牌。 (土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書、契約書不敷填寫加附清冊 , 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、土地登記規則第 56 條)
- (十一) 案附土地增值稅 (或契稅) 繳款書所載 (標示、持分、地號、門牌、權利人等) 與契約書不符 , 請洽核發機關更正後憑辦。 (土地登記規則第 56 條)
- (十二) 案附贈與稅繳納證明書所載 (地號、面積、持分、門牌、權利人等) 與契約書不符 , 請洽核發機關更正後憑辦。 (土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者 :

- (一) 登記費未繳 (或不足) , 請補繳新台幣 元整。 (土地法第 76 條)
- (二) 書狀費未繳 (或不足) , 請補繳新台幣 元整。 (土地法第 67 條)

第五節 交換登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人)，其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之，始為有效，請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人)，其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意)，始為有效，請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 本案申請人 已死亡，不得為登記權利主體，請以繼承人為申請人敘明理由會同辦理。(土地登記規則第 102 條)
- (六) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)
- (七) 本案公有土地所有權人名義應以具備法人地位之國、市、縣、鄉、鎮為所有權人，故請以 為申請人，管理機關為代為申請人。(土地法第 52 條、內政部 55 年 4 月 25 日台內地字第 199949 號函)
- (八) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為，不得同時為公司之代表，本案為有限公司僅置董事一人者，請由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司，並檢附該同意推選之證明文件；倘置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司，並檢附董事之證明文件辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)

- (九) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係一人組成之有限公司，請先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司，另請檢附該同意推選之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係股份有限公司，應由監察人為公司之代表，另請檢附該監察人之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十一) 本案係法定代理人代未成年子女與自己訂定契約，有違民法第 106 條禁止自己代理之規定，請依民法第 1086 條第 2 項規定，由法院為子女選任特別代理人後，檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。
民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (十二) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1098 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人(或複代理人)，應請申請人認章。(地政士法第 17 條、

民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)

- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、 登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明 (或更正) 為 _____。(土地登記規則

第 56 條)

- (二) 登記申請書登記事由應為 _____ , 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為 _____ , 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名(或出生日期、統一編號、住址)與案附身分證明文件記載不符(或字跡不明), 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或契約書與現行格式不符, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址, 請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清, 請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 本案義務人為法人, 應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程序, 如有不實, 願負法律責任。」等字樣並蓋章。(土地登記規則第 42 條)
- (十三) 本案父母處分未成年子女所有之土地權利, 請於登記申請書備註欄記明「本案確為未成年子女之利益處分, 如有不實, 願負法律責任。」等字樣並簽章。(土地登記規則第 39 條)
- (十四) 本案係外國人申請取得土地權利, 請權利人於土地登記申請書備註欄記明「本案土地用途為土地法第 19 條第 _____ 項第 _____ 款: _____ ; 使用目的為 _____ 」並認章(內政部 91 年 6 月 14 日台內地字第 0910068640 號)

(十五) 本案權利人為香港永久居民，請於申請書備註欄記明「本人未持有英國國民（海外）護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照」並認章。（土地法第 18 條、內政部 87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函）

四、應提出之文件不符或欠缺者：

(一) 本案申請人為無統一編號之權利主體，登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」，並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函）

(二) 本案申請人為在臺無戶籍人士（含本國人及外國人），案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函）

(三) 本案請檢附土地（或建物）交換移轉契約書正、副本。（土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點、第 41 點第 2 款）

(四) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）

(五) 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。」等字樣並由申請人或代理人（複代理人）簽章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款）

(六) 本案土地共有人取得他共有人之應有部分，請檢附權利人 原有持分所有權狀，以便合併持分。（土地登記規則第 66 條第 2 項）

(七) 本案 於同一區分所有建物有數專有部分，其應分擔之基地權利應有部分，是否分別發給權利書狀，請敘明。（土地登記規則第 66 條第 3 項）

(八) 請檢附 義務人 地號（建號）所有權狀正本憑辦，如因故無

法提出，請檢附切結書，辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)

- (九) 本案請檢附義務地號(建號)所有權狀正本，如不能提出原權利書狀，請自行填具切結書，或於登記申請書備註欄，敘明其為原權利人及權利書狀滅失之事實原因，如有不實願負法律責任俟公告期滿無人提出異議，再予登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條、內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函)
- (十) 本案權利人取得他共有人之應有部分，其土地所有權狀遺失無法檢附者，請連件申請書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條、內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函)
- (十一) 案附所有權狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補(換)發之新所有權狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (十二) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (十三) 本案申請人身分證(或戶口名簿)影本模糊不清，無法辨識，又因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請另行檢附。(土地登記規則第 34 條、56 條)
- (十四) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (十五) 案附印鑑證明(或戶籍謄本、同意書、切結書)不得以影本代替，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (十六) 本案申請交換登記，因雙方均為權利人、亦均為義務人，故應檢附雙方申請人之印鑑證明，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條、內政部 92 年 4 月 11 日內授中辦地字第 0920005149 號函)
- (十七) 請檢附登記原因發生日期前一年以後核發之義務人印鑑證明或請親自到場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身分之文件) 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簽名, 或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條)

(十八) 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, 或請親自到場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身分之文件) 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簽名, 或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)

(十九) 本案義務人 為未成年人(受監護宣告之人), 請檢附法定代理人(監護人)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身分之文件), 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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)

(二十) 本案申請人 為未成年人(受監護宣告之人) 請檢附法定代理人(監護人) 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條)

(二一) 本案義務人 為受輔助宣告之人, 請檢附輔助人同意之相關文件、身分證明及印鑑證明, 未能檢附印鑑證明者, 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身分之文件), 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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 15 條之 1、第 15 條之 2、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函)

(二二) 本案係監護人處分受監護人(或受監護宣告之人) 不動產, 請檢附經法院許可處分之證明文件, 並加附監護人之印鑑證明, 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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 82 年 9 月 20 日台內地字第 8280993 號函)

(二三) 本案監護人代理受監護人(或受監護宣告之人)購置土地權利，請檢附法院許可之證明文件憑辦。(土地登記規則第 39 條)

(二四) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定證明文件辦理。

(二五) 案附 地方法院民事裁定，請另檢附其裁定確定證明憑辦。非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

(二六) 本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(土地登記規則第 42 條)

(二七) 本案申請人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。
(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

(二八) 本案申請人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88

年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)

- (二九)外國公司在臺代理人申辦土地登記，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體，並應以總公司名義為之，本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦，請補正。(外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)
- (三十)本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(土地登記規則第 42 條)
- (三一)本案義務人為財團法人，請檢附主管機關核准或同意備查之證明文件憑辦。(土地登記規則第 42 條)
- (三二)人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人，請查明補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點)
- (三三)本案申請人為人民團體，請提供明定其為法人之法律依據文件，並檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)
- (三四)本案權利人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (三五)本案義務人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (七二)本案祭祀公業法人財產處分，請檢附經直轄市、縣(市)主管機關備查之派下員大會會議紀錄或派下員同意書等相關證明文件辦理，另備查文內應記明祭祀公業法人名稱、處分或設定負擔之標的。(祭祀公業條例第 30 條、33 條、內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函)
- (三六)本案祭祀公業法人財產處分，請檢附經直轄市、縣(市)主管機關

備查之派下員大會會議紀錄或派下員同意書等相關證明文件辦理，另備查文內應記明祭祀公業法人名稱、處分或設定負擔之標的。(祭祀公業條例第 30 條、33 條、內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函)

- (三七) 本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。
(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)
- (三八) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (三九) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (四十) 本案義務人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附其登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。(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 39 點)
- (四一) 本案特別授權書授權處理事項(地號、持分、事由等)不明確，請另檢附之。(民法第 532 條、土地登記規則第 38 條)
- (四二) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項各款取得之土地，是否符合同法第 18 條規定，請檢附平等互惠證明文件。(土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)
- (四三) 本案係外國人申請在中華民國境內取得或設定土地權利案件，依現有資料未能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利，請權利人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件辦理。(外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點、土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)
- (四四) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款取得之土地，請檢附中央目的事業主管機關同意之證明文件。(土地法第 20 條)
- (四五) 本案係外國人取得都市計畫範圍內之土地，請檢附土地使用分區證明憑審。(內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令)
- (四六) 案附華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發，

- 請另檢附國籍證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (四七) 旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。(內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函、內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函)
- (四八) 案附 為外文，請附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款)
- (四九) 本案請檢附土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。(平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2)
- (五十) 案附土地增值稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(土地稅法第 50 條、第 51 條)
- (五一) 案附土地增值稅繳款書請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費戳記及主辦人職名章。(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)
- (五二) 本案正值地價稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(土地稅法第 44 條、第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點)
- (五三) 本案請檢附繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書。(契稅條例第 23 條)
- (五四) 案附契稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(契稅條例第 19、23 條)
- (五五) 案附契稅繳款書請洽核發單位加蓋「截至 年無欠繳房屋稅」戳記及主辦人職名章。(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)

- (五六) 本案正值房屋稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(房屋稅條例第 22 條第 1 項、內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函)
- (五七) 案附繳款書蓋有「票據繳稅、兌現後生效」戳記，請洽收款機關加註兌現證明後辦理。(內政部 83 年 8 月 16 日台內地字第 8309780 號函)
- (五八) 案附契稅繳納收據請稅捐機關列明共有部分之建號及持分，並由承辦人員加蓋職名章。(財政部 91 年 1 月 14 日台財稅字第 0910460002 號函)
- (五九) 案附土地增值稅(或契稅)繳納收據蓋有「另有贈與稅」戳記，請檢附贈與稅繳清證明文件或持向核發機關查明 與 有無贈與關係。(遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條)
- (六十) 本案為國民住宅及其基地之移轉，請檢附國民住宅主管機關出具符合移轉條件或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)
- (六一) 本案係農舍與其坐落用地併同辦理移轉，承受人資格應符合無自用農舍條件，承受人請檢具稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單、申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本、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)
- (六二) 本案 建號建物屬農業發展條例修正施行後興建之農舍，應與其坐落用地併同移轉，且農舍與其坐落用地移轉之持分比例應相同，請補正。(農業發展條例第 18 條第 4 項、行政院農業委員會 91 年 10 月 21 日農企字第 0910156498 號函、內政部 97 年 11 月 4 日內中辦地字第 0970052657 號函、內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令)
- (六三) 區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同移轉，本案義務人另有基地 地號持分未一併移轉，請補正。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)

- (六四) 本案區分所有建物之專有部分其基地 地號，於 年 月 日分割出 地號，未一併移轉，請補正；或檢附其非屬本案建築基地之證明文件辦理。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (六五) 區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同移轉，本案義務人於移轉之土地上另有建物 建號未一併移轉，請補正。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (六六) 本案係不同所有權人，其區分所有建物共有部分之車位交換，因主建物 建號設定有他項權利，是否影響該善意第三人權益，請檢附他項權利人同意書辦理(內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函、內政部 83 年 8 月 2 日台內地字第 8309551 號函、內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函)
- (六七) 本案為已辦理編號登記之停車位與市場攤位互為調換或調整變更其分管使用之車位或攤位，請檢附他項權利人同意書辦理。(內政部 86 年 3 月 31 日台內地字第 8602456 號函)
- (六八) 本案土地(建物)為需役不動產，且無需役不動產移轉時不動產役權不隨同移轉之特約，請併案辦理不動產役權移轉登記(民法第 853 條)
- (六九) 本案申請人 原以其所有權一部設定抵押權，現將所有權一部交換移轉(或全部移轉)與數人，為釐清權利關係，請於所有權移轉契約載明抵押權負擔承受關係。(內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函)
- (七十) 本案建物因部分徵收而尚未執行拆除，請檢附權利人出具之切結書敘明「本建物部分已被徵收，同意被徵收部分日後配合拆除且不再要求徵收補償費，並以拆除後面積辦理標示變更登記」等字樣憑辦。(內政部 82 年 1 月 19 日台內地字第 8116661 號函)
- (七一) 本案標示係重測期間發生界址爭議尚未解決之土地移轉，請出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正。(地籍測量實施規則第 201 條之 1)

(七二) 本案標示刻正辦理重測公告，請由權利關係人出具同意書，同意以重測公告確定之結果辦理。(地籍測量實施規則第 200 條之 1)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

(一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)

(五) 契約書(土地或建物標示)與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(六) 契約書共有部分門牌與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(七) 契約書請註明重測後標示。(土地登記規則第 56 條)

(八) 契約書請填明移轉持分、殘餘持分(或連前持分)。(土地登記規則第 56 條)

(九) 契約書建物門牌欄請填明整編後之門牌。(土地登記規則第 56 條)

(十) 登記申請書、契約書不敷填寫加附清冊，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、土地登記規則第 56 條)

(十一) 本案土地增值稅(或契稅)繳款書所載 (標示、持分、地號、門牌、權利人等)與契約書不符，請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)

(十二) 贈與稅繳納證明書所載 (地號、面積、持分、門牌、權利人等)

與契約書不符，請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

(一) 登記費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 76 條)

(二) 書狀費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第六節 共有物分割登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人), 其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之, 始為有效, 請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人), 其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意), 始為有效, 請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人, 請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章, 或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人, 請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 本案申請人 已死亡, 不得為登記權利主體, 請以繼承人為申請人敘明理由會同辦理。(土地登記規則第 102 條)
- (六) 本案申請人 與登記名義人不符, 請查明補正。(土地登記規則第 56 條)
- (七) 本案公有土地所有權人名義應以具備法人地位之國、市、縣、鄉、鎮為所有權人, 故請以 為申請人, 管理機關為代為申請人。(土地法第 52 條、內政部 55 年 4 月 25 日台內地字第 199949 號函)
- (八) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為, 不得同時為公司之代表, 本案為有限公司僅置董事一人者, 請由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司, 並檢附該同意推選之證明文件; 倘置董事二人以上, 並特定其中一人為董事長者, 由其餘之董事代表公司, 並檢附董事之證明文件辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)

- (九) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係一人組成之有限公司，請先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司，另請檢附該同意推選之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係股份有限公司，應由監察人為公司之代表，另請檢附該監察人之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十一) 本案係法定代理人代未成年子女與自己訂定契約，有違民法第 106 條禁止自己代理之規定，請依民法第 1086 條第 2 項規定，由法院為子女選任特別代理人後，檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。
民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (十二) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1098 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人(或複代理人)，應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦

地字第 0960049221 號函)

- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明 (或更正) 為 _____。(土地登記規則第 56 條)

- (二) 登記申請書登記事由應為 _____ ，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為 _____ ，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 本案為已辦妥公同共有繼承登記之土地，復於法院成立和解分割繼承，請以和解共有物分割為登記原因，請補正。(土地登記規則第 56 條、內政部 90 年 4 月 2 日台內中地字第 9004462 號函)
- (五) 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)
- (六) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (八) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名(或出生日期、統一編號、住址)與案附身分證明文件記載不符(或字跡不明)，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書或契約書與現行格式不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清，請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十三) 本案義務人為法人，應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任。」等字樣並蓋章。(土地登記規則第 42 條)
- (十四) 本案父母處分未成年子女所有之土地權利，請於登記申請書備註欄記明「本案確為未成年子女之利益處分，如有不實，願負法律責任。」等字樣並簽章。(土地登記規則第 39 條)
- (十五) 本案係外國人申請取得土地權利，請權利人於土地登記申請書備註欄記明「本案土地用途為土地法第 19 條第 _____ 項第 _____ 款： _____ ；使用

目的為 並認章（內政部 91 年 6 月 14 日台內地字第 0910068640 號）

（十六）本案權利人為香港永久居民，請於申請書備註欄記明「本人未持有英國國民（海外）護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照」並認章。（土地法第 18 條、內政部 87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函）

四、應提出之文件不符或缺者：

（一）本案申請人為無統一編號之權利主體，登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」，並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函）

（二）本案申請人為在臺無戶籍人士（含本國人及外國人），案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函）

（三）本案請檢附土地（或建物）共有物分割移轉契約書正、副本。（土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點、第 41 點第 2 款）

（四）案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）

（五）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。」等字樣並由申請人或代理人（複代理人）簽章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款）

（六）請檢附 義務人 地號（建號）所有權狀正本憑辦，如因故無法提出，請檢附切結書，辦理書狀補給登記。（土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條）

（七）案附所有權狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補（換）發之新所有權狀憑辦。（土地登記規則第 34 條）

- (八) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (九) 本案申請人 身分證 (或戶口名簿) 影本模糊不清，無法辨識，又因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請另行檢附。(土地登記規則第 34 條、第 56 條)
- (十) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (十一) 本案申請共有物分割登記，因雙方均為權利人、亦均為義務人，故應檢附雙方申請人之印鑑證明，或請親自到場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身分之文件) 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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條、內政部 92 年 4 月 11 日內授中辦地字第 0920005149 號函)
- (十二) 請檢附登記原因發生日期前一年以後核發之義務人印鑑證明或請親自到場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身分之文件) 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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條)
- (十三) 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，或請親自到場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身分之文件) 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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十四) 本案係部分共有人依據法院確定判決，單獨為全體共有人申請共有物分割登記，如未能提出他共有人之身分證明者，請以其原登記住址為之。(內政部 84 年 3 月 6 日台內地字第 8404103 號函)
- (十五) 案附戶籍謄本 (或印鑑證明) 請檢附正本，不得以影本代替。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (十六) 本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之

資格證明或法人設立（變更）登記表。（土地登記規則第 42 條）

- (十七) 本案申請人 為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）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。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款）
- (十八) 本案申請人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函）
- (十九) 外國公司在臺代理人申辦土地登記，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體，並應以總公司名義為之，本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立（變更）登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦，請補正。（外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點）
- (二十) 本案義務人為財團法人，請檢附主管機關核准或同意備查之證明文件憑辦。（土地登記規則第 42 條）
- (二一) 本案祭祀公業法人財產處分，請檢附經直轄市、縣（市）主管機關備查之派下員大會會議紀錄或派下員同意書等相關證明文件辦理，另備查文內應記明祭祀公業法人名稱、處分或設定負擔之標的。（祭祀公業條例第 30 條、33 條、內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函）

- (二二) 本案申請人 為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表（寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表）代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件憑辦，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點）
- (二三) 本案申請人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。
（內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函）
- (二四) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。（土地登記規則第 34 條）
- (二五) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點）
- (二六) 本案申請人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。（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 39 點）
- (二七) 本案特別授權書授權處理事項（地號、持分、事由等）不明確，請另檢附之。（民法第 532 條、土地登記規則第 38 條）
- (二八) 本案係外國人取得都市計畫範圍內之土地，請檢附土地使用分區證明憑審。（內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令）
- (二九) 案附華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發，請另檢附國籍證明文件憑核。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點）
- (三十) 旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。（內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函、內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函）
- (三一) 案附 為外文，請附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之

中文譯本，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款)

- (三二) 本案申請人 為未成年人 (受監護宣告之人)，請檢附法定代理人 (監護人) 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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (三三) 本案申請人 為未成年人 (受監護宣告之人) 請檢附法定代理人 (監護人) 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條)
- (三四) 本案申請人 為受輔助宣告之人，請檢附輔助人同意之相關文件、身分證明及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 15 條之 1、第 15 條之 2、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函)
- (三五) 本案係監護人處分受監護人 (或受監護宣告之人) 不動產，請檢附經法院許可處分之證明文件，並加附監護人之印鑑證明，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條、第 1098、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (三六) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定證明文件辦理。

- (三七) 案附 地方法院民事裁定，請另檢附其裁定確定證明憑辦。非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (三八) 本案請檢附土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。(平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2)
- (三九) 案附土地增值稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(土地稅法第 50 條、第 51 條)
- (四十) 案附土地增值稅繳款書請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費戳記及主辦人職名章。(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)
- (四一) 本案正值地價稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(土地稅法第 44 條、第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點)
- (四二) 本案請檢附繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書。(契稅條例第 23 條)
- (四三) 案附契稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(契稅條例第 19、23 條)
- (四四) 案附契稅繳款書請洽核發單位加蓋「截至 年無欠繳房屋稅」戳記及主辦人職名章。(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)
- (四五) 本案正值房屋稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(房屋稅條例第 22 條第 1 項、內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函)
- (四六) 案附契稅繳納收據請稅捐機關列明共有部分之建號及持分，並由承辦人員加蓋職名章。(財政部 91 年 1 月 14 日台財稅字第 0910460002 號函)
- (四七) 案附繳款書蓋有「票據繳稅、兌現後生效」戳記，請洽收款機關加註兌現證明後辦理。(內政部 83 年 8 月 16 日台內地字第 8309780 號函)
- (四八) 案附土地增值稅(或契稅)繳納收據蓋有「另有贈與稅」戳記，請

檢附贈與稅繳清證明文件或持向核發機關查明 與 有無贈與關係。(遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條)

- (四九) 本案共有人 分割後取得土地價值減少超過一平方公尺公告現值，請依規定申報移轉現值及辦理查欠稅。(土地稅法第 51 條、平均地權條例施行細則第 65 條、土地稅法第 39 條之 2、土地稅法施行細則第 42 條)
- (五十) 本案為國民住宅及其基地之移轉，請檢附國民住宅主管機關出具符合移轉條件或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)
- (五一) 本案 建號建物屬農業發展條例修正施行後興建之農舍，應與其坐落用地併同移轉，且農舍與其坐落用地移轉之持分比例應相同，請補正。(農業發展條例第 18 條第 4 項、行政院農業委員會 91 年 10 月 21 日農企字第 0910156498 號函、內政部 97 年 11 月 4 日內中辦地字第 0970052657 號函、內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令)
- (五二) 本案係農舍與其坐落用地併同辦理移轉，承受人資格應符合無自用農舍條件，承受人請檢具稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單、申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本、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)
- (五三) 本案區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同移轉。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項、內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8796600 號函)
- (五四) 本案區分所有建物作為共有物分割標的之一，區分所有建物所屬建築物共有部分及其基地所有權或地上權之應有部分應併為區分所有建物成為共有物分割之標的，請補正。(內政部 87 年 2 月 9 日台內地字第 8780559 號函、土地登記規則第 94 條)
- (五五) 本案係區分所有建物共有部分移轉(或權利範圍變更)，因主建物設定有抵押權，是否影響該善意第三人權益，請檢附抵押權人同意書。(內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函、內政部 83 年 8

月 2 日台內地字第 8309551 號函)

- (五六) 本案土地(建物)為需役不動產，且無需役不動產移轉時不動產役權不隨同移轉之特約，請併案辦理不動產役權移轉登記。(民法第 853 條)
- (五七) 本案共有物分割契約書既已載明各抵押權之負擔承受關係，請補附原設定抵押權人之同意書及印鑑證明，俾憑轉載各該抵押權於原設定人分割後取得之土地上；未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 107 條、40 條、41 條、44 條)
- (五八) 本案判決共有物分割主文諭示應同時提出對待給付條件，請申請人檢附其已為對待給付之證明文件憑辦。(內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8178260 號函)
- (五九) 本案共有物分割，應經全體共有人協議訂定之。(內政部 81 年 12 月 23 日台內地字第 8116508 號函、92 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0920010381 號函)
- (六十) 本案共有人不完全相同之數宗共有土地辦理共有物分割，其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一，請補正。(92 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0920010381 號函)
- (六一) 本案共有物分割登記，協議分割後之土地，因非分配予原共有人或原共有人之一，不符民法原物分配之規定，其性質屬交換，不得以共有物分割辦理登記，請補正。(92 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0920010381 號函)
- (六二) 本案不同共有關係之部分共有人間協議彼此之應有部分發生變動，核與共有物分割之意旨不合，請補正。(內政部 81 年 12 月 23 日台內地字第 8116508 號函)
- (六三) 本案不屬同一登記機關管轄之數宗土地或建物，辦理共有物分割登記，請分向 登記機關申請登記。(土地登記規則第 3 條、內政部 77 年 1 月 8 日台內地字第 557637 號 內政部 92 年 6 月 20 日內授中

辦地字第 0920082881 號函)

- (六四) 本案係跨所辦理共有物分割登記，申請人未於第一所收件後 3 日內完成所有契約書所轄登記機關收件，依「登記機關受理跨所辦理共有物分割登記案件之聯繫作業程序」第 4 點規定應予補正。(內政部 92 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0920082881 號函)
- (六五) 本案係跨所辦理共有物分割登記，因 登記機關所轄部分土地之申請已依法補正，依「登記機關受理跨所辦理共有物分割登記案件之聯繫作業程序」第 8 點規定應予補正。(內政部 92 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0920082881 號函)
- (六六) 本案係重測期間發生界址爭議尚未解決之土地移轉，請出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正。(地籍測量實施規則第 201 條之 1)
- (六七) 本案標示刻正辦理重測公告，請由權利關係人出具同意書，同意以重測公告確定之結果辦理。(地籍測量實施規則第 200 條之 1)
- (六八) 本案係農地重劃分配土地，請補繳農地重劃工程費用或差額地價，或出具承受人承諾繳納之證明文件憑辦。(農地重劃條例第 36 條)
- (六九) 本案依民法第 824 條第 3 項規定以原物分配方式申辦共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，請就其補償金額對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記，或檢具應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件憑辦。(土地登記規則第 100 條之 1)
- (七十) 本案依民法第 824 條之 1 申辦共有物分割登記，原設定人 分割後未取得土地者，因其抵押權人已同意分割(或抵押權人已參加共有物分割訴訟或抵押權人經共有人告知訴訟而未參加)，請同時申請該抵押權塗銷登記(或同時申辦該抵押權之部分塗銷及內容變更登記)。(土地登記規則第 107、114 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件) 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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件) 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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址，請補正。
(土地登記規則第 56 條)

(五) 契約書(土地或建物標示) 與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(六) 契約書共有部分門牌與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(七) 契約書請註明重測後標示，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(八) 契約書請填明移轉持分、殘餘持分(或連前持分)，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(九) 契約書建物門牌欄請填明整編後之門牌，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(十) 登記申請書、契約書不敷填寫加附清冊，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、土地登記規則第 56 條)

(十一) 案附土地增值稅(或契稅) 繳款書所載 (標示、持分、地號、門牌、權利人等) 與契約書不符，請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

(一) 登記費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 76 條)

(二) 書狀費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第七節 法院判決、和解、調解、調處或拍賣登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人)，其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之，始為有效，請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人)，其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意)，始為有效，請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 權利人為非法人之商號 (或工廠)，不得為登記權利主體，請以自然人名義登記，其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；其組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。本案請提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件或載明獨資型態之商號 (或工廠) 設立許可文件後，依前揭規定辦理。(土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點、內政部 91.11.07 台內地字第 0910017121 號函及 93.08.26 台內地字第 0930011914 號函參照)
- (六) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體，請以該法人名義為權利人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)
- (七) 本案為鄉 (鎮、市、區) 公所耕地租佃委員會調解成立之移轉案件，請由權利人及義務人會同申請。(內政部 82 年 9 月 1 日台內地字第

8211269 號函)

(八) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)

二、代理人之代理權有欠缺者：

(一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)

(二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)

(三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)

(四) 本案更換代理人(或複代理人)，應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)

(五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)

(六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)

(七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有

虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函）

- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照）
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。（民法第 75 條）

三、登記申請書不合格式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明（或更正）為_____。（土地登記規則第 56 條）
- (二) 登記申請書登記事由應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- (三) 登記申請書登記原因應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- (四) 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）
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- (六) 登記申請書請申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）
- (八) 登記申請書所填申請人_____之姓名（或出生日期、統一編號、住址）與案附身分證明文件記載不符（或字跡不明），請補正。（土地登記規則第 56 條）

- (九) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 印章模糊不清，請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 本案申請人 姓名請依身分證明文件書寫。(土地登記規則第 56 條)

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案請檢附判決確定證明書。(土地登記規則第 34 條)
- (二) 本案請檢附 法院判決書。(土地登記規則第 34 條)
- (三) 本案依法院判決共有物分割載有對待給付，請檢附已為對待給付之證明文件。(內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8178260 號函參照)
- (四) 本案請依判決主文(或和解、調解筆錄)先辦理 登記，再辦理 登記。(土地登記規則第 105 條)
- (五) 本案係依法院判決(或和解、調解筆錄)，申請共有物分割登記，請代全體共有人申辦。(土地登記規則第 100 條)
- (六) 本案 地號土地申請移轉登記之權利人非 法院 年 月 日 民執字 字第 號囑託之債權人，應俟原限制登記塗銷後再辦理判決移轉登記。(土地登記規則第 141 條)
- (七) 本案權利人為原假處分登記之債權人，請檢附法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書(土地登記規則第 141 條)
- (八) 本案假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義人係同一人，請檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書。(內政部 86 年 7 月 2 日台內地字第 8606368 號函)
- (九) 本案判決書所載地號不符，請洽核發法院裁定更正後附案憑辦。(內政部 72 年 5 月 12 日台內地字第 156095 號函)
- (十) 本案法院判決買賣所有權移轉之判決主文與內容未提及優先購買權人已放棄優先購買權，請依土地登記規則第 97 條規定辦理。(內政部 81

年 3 月 26 日台內地字第 8172206 號函)

- (十一) 案附判決書(或和解、調解筆錄、調處紀錄、產權移轉證明書)所載取得權利範圍不明,請洽核發機關查明後附案憑辦。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 本案祭祀公業管理人持憑法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記,應提出派下員全體同意處分證明文件。(內政部 79 年 8 月 22 日台內地字第 826100 號函)
- (十三) 本案申請人為無統一編號之權利主體,登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」,並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)
- (十四) 本案申請人為在臺無戶籍人士(含本國人及外國人),案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載,並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核;未能檢附者,其統一編號之編列方式,請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫,請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函 內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)
- (十五) 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。」等字樣並由申請人或代理人(複代理人)簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (十六) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (十七) 本案土地共有人取得他共有人之應有部分,請檢附權利人 原有持分所有權狀,以便合併持分。(土地登記規則第 66 條第 2 項)
- (十八) 本案 於同一區分所有建物有數專有部分,其應分擔之基地權利應有部分,是否分別發給權利書狀,請敘明。(土地登記規則第 66 條第 3 項)
- (十九) 本案因戶役政查詢系統異常,不能以電腦處理達成查詢,請檢附申請人 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)

- (二十) 本案申請人 身分證 (或戶口名簿) 影本模糊不清, 無法辨識, 又因戶役政查詢系統異常, 不能以電腦處理達成查詢, 請另行檢附。
(土地登記規則第 34 條、56 條)
- (二一) 案附戶籍謄本 (或印鑑證明) 請檢附正本, 不得以影本代替。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (二二) 本案申請人 為未成年人 (或受監護宣告人) 請檢附法定代理人 (或監護人) 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條)
- (二三) 本案申請人 為法人, 請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(土地登記規則第 42 條)
- (二四) 本案權利人為公司法人, 請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本, 並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符, 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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)
- (二五) 外國公司在臺代理人申辦土地登記, 應先依我國法律規定予以認許, 始得為權利主體, 並應以總公司名義為之, 本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立 (變更) 登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦, 請補正。(外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)
- (二六) 人民團體籌組成立, 除特別法另有規定外, 非依法經法院登記, 不得認係社團法人, 請查明補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點)
- (二七) 本案申請人為人民團體, 請提供明定其為法人之法律依據文件, 並檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)
- (二八) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (二九) 案附 華僑身分證明已逾一年效期 (或用途不符), 請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第

29 點)

- (三十) 本案請檢附土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。(平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2)
- (三一) 案附土地增值稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(土地稅法第 50 條、第 51 條)
- (三二) 案附土地增值稅繳款書請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費戳記及主辦人職名章。(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)
- (三三) 本案正值地價稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(土地稅法第 44 條、第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點)
- (三四) 本案請檢附繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書。(契稅條例第 23 條)
- (三五) 案附契稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(契稅條例第 19、23 條)
- (三六) 案附契稅繳款書請洽核發單位加蓋「截至 年無欠繳房屋稅」戳記及主辦人職名章。(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)
- (三七) 本案正值房屋稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(房屋稅條例第 22 條第 1 項、內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函)
- (三八) 案附繳款書蓋有「票據繳稅、兌現後生效」戳記，請洽收款機關加註兌現證明後辦理。(內政部 83 年 8 月 16 日台內地字第 8309780 號函)
- (三九) 案附契稅繳納收據請稅捐機關列明共有部分之建號及持分，並由承辦人員加蓋職名章。(財政部 91 年 1 月 14 日台財稅字第 0910460002 號函)
- (四十) 案附土地增值稅(或契稅)繳納收據蓋有「另有贈與稅」戳記，請檢附贈與稅繳清證明文件或持向核發機關查明 與 有無贈與

- 關係。(遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條)
- (四一) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項各款取得之土地，是否符合同法第 18 條規定，請檢附平等互惠證明文件。(土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)
- (四二) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款取得之土地，請檢附中央目的事業主管機關同意之證明文件。(土地法第 20 條)
- (四三) 本案 建號建物屬農業發展條例修正施行後興建之農舍，應與其坐落用地併同移轉，且農舍與其坐落用地移轉之持分比例應相同，請補正。(農業發展條例第 18 條第 4 項、行政院農業委員會 91 年 10 月 21 日農企字第 0910156498 號函、內政部 97 年 11 月 4 日內中辦地字第 0970052657 號函、內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令)
- (四四) 本案區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同移轉。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項、內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8796600 號函)
- (四五) 本案係重測期間發生界址爭議尚未解決之土地移轉，請出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正。(地籍測量實施規則第 201 條之 1)
- (四六) 本案標示刻正辦理重測公告，請由權利關係人出具同意書，同意以重測公告確定之結果辦理。(地籍測量實施規則第 200 條之 1)
- (四七) 本案係重劃分配土地，請補繳農地重劃工程費用或差額地價，或出具承受人承諾繳納之證明文件憑辦。(農地重劃條例第 36 條)
- (四八) 本案依不動產糾紛調處結果辦理調處共有物分割登記，因 土地所權人已死亡，尚未辦理繼承登記，請先行辦理繼承登記後再依調處結果辦理。(民法第 759 條、內政部 95 年 4 月 26 日內授中辦地字第 0950043409 號函)
- (四九) 查本案不動產標的前經 法院辦竣假處分(假扣押)登記在案，本件代位申辦申請人 同為前開假處分(假扣押)登記之債權人，是尚請檢附法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣證明書。(土地登記規則第 141 條、內政部 89 年 9 月 14 日台

內中地字第 8917622 號函 內政部 86 年 7 月 2 日台內地字第 8606368 號函)

(五十) 案附 地方法院民事執行處 年 月 日所核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣證明書之有效期間為 日，本案收件日為 年 月 日，該證明書顯已失效，請重新檢附補正。(土地登記規則第 56、141 條、內政部 86 年 7 月 2 日台內地字第 8606368 號函、內政部 89 年 9 月 14 日台內地字第 8917622 號函)

(五一) 本案登記義務人(即被告)單獨申請判決移轉登記，因其並非權利人(即債權人)，請另取得執行名義後，再依判決主文意旨辦理登記。(內政部 75 年 12 月 4 日台內地字第 461736 號函)

(五二) 案附法院作成之調解筆錄(或和解筆錄或鄉鎮市區公所調解委員會調解書)因係基於雙方當事人達成協議而書立，應屬具有契約性質之憑據，請依其協議成立時不動產價值千分之一貼印花稅票。(財政部 88 年 9 月 20 日台財稅第 881944243 號函、財政部 92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號函、財政部 75 年 4 月 2 日台財稅第 7521793 號函、印花稅法第 5、7、18 條及其施行細則第 12 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

(一) 登記申請書所載 與判決書(或和解、調解筆錄、調處紀錄、產權移轉證明書等)所載不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)

(二) 案附產權移轉證明書(或判決書、和解、調解筆錄、調處紀錄等)所載 與登記簿記載不符，請持向法院更正。(土地登記規則第 56 條)

(三) 登記清冊所載標示與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(四) 案附產權移轉證明書買受人 與原囑託塗銷查封書所載拍定人 不符，請持向法院更正。(土地登記規則第 56 條)

(五) 案附契稅繳納收據所載門牌(或其他)與登記簿(或證明文件)記載不符，請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)

- (六) 登記申請書不敷填寫請加附清冊，騎縫處請蓋申請人之印章。(公程式條例第 11 條、土地登記規則第 56 條)
- (七) 本案土地增值稅(或契稅)繳款書所載 (標示、持分、地號、門牌、權利人等)與契約書登記原因證明文件不符，請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 案附贈與稅繳納證明書所載 (地號、面積、持分、門牌、權利人等)與登記原因證明文件不符，請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

- (一) 登記費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 76 條)
- (二) 書狀費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第八節 法人合併、收購、分割、退股及賸餘財產分派登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (二) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體，請以該法人名義為權利人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)
- (三) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 本案申請法人分割(或收購)請由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第 26 條、內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人(或複代理人)，應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函）

（七）地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函）

（八）本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照）

（九）本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。（民法第 75 條）

三、登記申請書不合格式者：

（一）登記申請書原因發生日期請填明（或更正）為_____。（土地登記規則第 56 條）

（二）登記申請書登記事由應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）

（三）登記申請書登記原因應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）

（四）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）

（五）登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）

- (六) 登記申請書請申請人 (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 之名稱 (或統一編號、住址) 與案附身分證明文件記載不符 (或字跡不明), 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或契約書 (或登記清冊) 與現行格式不符, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國公司名稱及住址, 請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 印章模糊不清, 請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 本案義務人為法人, 應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程序, 如有不實, 願負法律責任。」等字樣並蓋章。(土地登記規則第 42 條)

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案申請法人收購登記請檢附土地 (或建物) 契約書正、副本。(土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點、第 41 點第 2 款)
- (二) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 本案請檢附主管機關核准函或經核准之法人分割計畫書辦理。(土地登記規則第 34 條、企業併購法第 27 條、第 32 條、內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函、內政部 97 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0970722810 號函、內政部 100 年 1 月 26 日內授中辦地字第 100723579 號函)
- (四) 本案申請人 為法人, 請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(土地登記規則第 42 條)
- (五) 本案權利人為公司法人, 請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記

主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款）

（六）本案義務人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）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。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款）

（七）本案義務人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函）

（八）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。」等字樣並由申請人或代理人（複代理人）簽章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款）

（九）本案請檢附 地號（建號）所有權狀或他項權利證明書正本憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。（土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條）

（十）案附所有權狀或他項權利證明書業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補發之新權利書狀憑辦。（土地登記規則第 34 條）

- (十一) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (十二) 本案土地所有權申請登記，請檢附土地增值稅繳納或准予記存或免稅證明文件。(土地稅法第 28 條、金融機構合併法第 17 條、金融控股公司法第 28 條、存款保險條例第 37 條、企業併購法第 34 條)
- (十三) 案附土地增值稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(土地稅法第 50 條、第 51 條)
- (十四) 案附土地增值稅繳款書請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費戳記及主辦人職名章。(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)
- (十五) 本案正值地價稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(土地稅法第 44 條、第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點)
- (十六) 本案申請法人分割(或法人收購)請檢附契稅免稅證明文件。(契稅條例第 23 條、企業併購法第 34 條)
- (十七) 案附契稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(契稅條例第 19、23 條)
- (十八) 案附契稅繳款書請洽核發單位加蓋「截至 年無欠繳房屋稅」戳記及主辦人職名章。(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)
- (十九) 本案正值房屋稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(房屋稅條例第 22 條第 1 項、內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函)
- (二十) 案附繳款書蓋有「票據繳稅、兌現後生效」戳記，請洽收款機關加註兌現證明後辦理。(內政部 83 年 8 月 16 日台內地字第 8309780 號函)
- (二一) 案附契稅繳納收據請稅捐機關列明共有部分之建號及持分，並由承辦人員加蓋職名章。(財政部 91 年 1 月 14 日台財稅字第 0910460002 號函)
- (二二) 本案申請公司賸餘財產分派登記，係公司將清算之賸餘財產分派與

股東，請訂立移轉契約書並申報移轉現值後始得辦理所有權移轉登記。(內政部 89 年 4 月 28 日台內中地字第 8906926 號函)

(二三) 本案無限公司股東依公司法第 66 條及第 69 條規定辦理退股所有權移轉登記，請分別依土地稅法第 28 條，及契稅條例第 2 條前段、第 12 條第 1 項規定計徵土地增值稅及契稅並依印花稅法第 5 條第 5 款規定，於契約書正本按權利價值千分之一貼用印花稅票。(內政部 98 年 8 月 17 日內授中辦地字第 0980725153 號令)

(二四) 本案以營業讓與方式轉換成立金融控股公司，其不動產所有權再轉換予原公司而申請轉換登記，請檢附主管機關許可轉換證明文件及土地增值稅准予記存或免徵有關稅費證明文件辦理。(內政部 91 年 6 月 13 日台內中地字第 0910008412 號函、土地稅法第 28 條、金融機構合併法第 17 條、金融控股公司法第 28 條、存款保險條例第 37 條、企業併購法第 34 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

(一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)

(五) 契約書(土地或建物標示)與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

- (六) 契約書共有部分門牌與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (七) 契約書請註明重測後標示。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 契約書建物門牌欄請填明整編後之門牌。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書、契約書不敷填寫加附清冊，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、土地登記規則第 56 條)
- (十) 本案土地增值稅(或契稅)繳款書所載 (標示、持分、地號、門牌、權利人等)與契約書不符，請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記費者：

- (一) 登記費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 76 條、內政部 97 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0970722810 號函)
- (二) 書狀費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條、內政部 97 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0970722810 號函)

第九節 抵押權設定登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人), 其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之, 始為有效, 請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人), 其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意), 始為有效, 請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人, 請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章, 或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人, 請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 權利人為非法人之商號 (或工廠), 不得為登記權利主體, 請以自然人名義登記, 其為獨資型態者, 應以其代表人或負責人名義; 為合夥組織者, 應以其合夥人名義; 其組織型態不明者, 得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書, 以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。本案請提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件或載明獨資型態之商號 (或工廠) 設立許可文件後, 依前揭規定辦理。(土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點、內政部 91.11.07 台內地字第 0910017121 號函及 93.08.26 台內地字第 0930011914 號函參照)
- (六) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體, 請以該法人名義為權利人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)
- (七) 本案權利人 已死亡, 不得為登記權利主體, 請以繼承人為權利人敘明理由會同義務人辦理。(土地登記規則第 102 條)

- (八) 本案請由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第 26 條)
- (九) 本案係納稅義務人以其不動產為擔保而辦理抵押權設定登記，應以公法人為抵押權人。(內政部 87 年 7 月 22 日台內地字第 8707625 號函)
- (十) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為，不得同時為公司之代表，本案為有限公司僅置董事一人者，請由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司，並檢附該同意推選之證明文件；倘置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司，並檢附董事之證明文件辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十一) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係一人組成之有限公司，請先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司，另請檢附該同意推選之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十二) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係股份有限公司，應由監察人為公司之代表，另請檢附該監察人之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十三) 本案係法定代理人代未成年子女與自己訂定契約，有違民法第 106 條禁止自己代理之規定，請依民法第 1086 條第 2 項規定，由法院為子女選任特別代理人後，檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。
民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (十四) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1098 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

二、 代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄

簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章（地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函）

- (三) 本案委任關係欄代理人（或複代理人）所蓋之章與登記申請書之代理人（或複代理人）印章不符，請補正。（土地登記規則第 36 條、第 56 條）
- (四) 本案更換代理人（或複代理人），應請申請人認章。（地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函）
- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。（民法第 537 條、土地登記規則第 56 條）
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函）
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函）
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照）

（九）本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。（民法第 75 條）

三、登記申請書不合程式者：

- （一）登記申請書原因發生日期請填明（或更正）為_____。（土地登記規則第 56 條）
- （二）登記申請書登記事由應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （三）登記申請書登記原因應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （四）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）
- （五）登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （六）登記申請書請申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （七）登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）
- （八）登記申請書所填申請人_____之姓名（或出生日期、統一編號、住址）與案附身分證明文件記載不符（或字跡不明），請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （九）登記申請書或契約書與現行格式不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （十）登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。（土地登記規則第 56 條）
- （十一）登記申請書所蓋申請人_____印章模糊不清，請重新蓋印。（土地登記規則第 56 條）
- （十二）本案義務人為法人，應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任。」等字樣並蓋章。（土

地登記規則第 42 條)

(十三) 本案父母處分未成年子女所有之土地權利，請於登記申請書備註欄記明「本案確為未成年子女之利益處分，如有不實，願負法律責任。」等字樣並簽章。(土地登記規則第 39 條)

四、應提出之文件不符或欠缺者：

- (一) 本案申請人為無統一編號之權利主體，登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」，並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)
- (二) 本案申請人為在臺無戶籍人士(含本國人及外國人)，案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)
- (三) 本案請檢附土地(或建物)設定契約書正、副本。(土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點、第 41 點第 2 款)
- (四) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (五) 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。」等字樣並由申請人或代理人(複代理人)簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (六) 本案請檢附 地號(建號)所有權狀正本憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)
- (七) 案附所有權狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補(換)發之新所有權狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (八) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人 之身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)

- (九) 本案申請人 身分證 (或戶口名簿) 影本模糊不清, 無法辨識, 又因戶役政查詢系統異常, 不能以電腦處理達成查詢, 請另行檢附 (土地登記規則第 34 條、第 56 條)
- (十) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號, 請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (十一) 案附印鑑證明 (或戶籍謄本、同意書、切結書) 不得以影本代替, 請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (十二) 請檢附登記原因發生日期前一年以後核發之義務人印鑑證明或請親自到場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身分之文件) 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簽名, 或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條)
- (十三) 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, 或請親自到場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身分之文件) 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簽名, 或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十四) 本案義務人 為未成年人 (受監護宣告之人), 請檢附法定代理人 (監護人) 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身分之文件), 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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十五) 本案申請人 為未成年人 (受監護宣告之人) 請檢附法定代理人 (監護人) 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條)
- (十六) 本案義務人 為受輔助宣告之人, 請檢附輔助人同意之相關文件、身分證明及印鑑證明, 未能檢附印鑑證明者, 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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（民法第 15 條之 1、第 15 條之 2、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）

（十七）本案係監護人處分受監護人（或受監護宣告之人）不動產，請檢附經法院許可處分之證明文件，並加附監護人之印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條、第 1098、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條）

（十八）本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定證明文件辦理。

（十九）案附 地方法院民事裁定，請另檢附其裁定確定證明憑辦。非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

（二十）本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。（土地登記規則第 42 條）

（二一）本案權利人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款）

（二二）本案義務人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。

(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

(二三) 本案義務人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)

(二四) 外國公司在臺代理人申辦土地登記，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體，並應以總公司名義為之，本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦，請補正。(外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)

(二五) 本案義務人為財團法人，請檢附主管機關核准或同意備查之證明文件憑辦。(土地登記規則第 42 條)

(二六) 人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人，請查明補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點)

(二七) 本案申請人為人民團體，請提供明定其為法人之法律依據文件，並檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)

(二八) 本案權利人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書憑辦，請補正。(申請土地登記

應附文件法令補充規定第 19 點)

- (二九) 本案義務人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (三十) 本案法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前取得土地權利，請提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記，其代表人應表明身分及承受原因，並於協議書記明登記完畢後法人或寺廟未核准設立或登記時之處理方式。(土地登記規則第 104 條)
- (三一) 本案祭祀公業法人財產處分，請檢附經直轄市、縣(市)主管機關備查之派下員大會會議紀錄或派下員同意書等相關證明文件辦理，另備查文內應記明祭祀公業法人名稱、處分或設定負擔之標的。(祭祀公業條例第 30 條、33 條、內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函)
- (三二) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (三三) 本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)
- (三四) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (三五) 本案義務人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附其登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。(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 39 點)
- (三六) 本案特別授權書授權處理事項(地號、持分、事由等)不明確，請另檢附之。(民法第 532 條、土地登記規則第 38 條)
- (三七) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項各款取得之土地，是否符合同法第 18 條規定，請檢附平等互惠證明文件。(土地法第 18 條、第 19

條、第 20 條)

- (三八) 本案係外國人申請在中華民國境內設定土地權利案件，依現有資料未能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利，請權利人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件辦理。(外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點、土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)
- (三九) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款設定之土地，請檢附中央目的事業主管機關同意之證明文件。(土地法第 20 條)
- (四十) 本案係外國人設定都市計畫範圍內之土地，請檢附土地使用分區證明憑審。(內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令)
- (四一) 案附華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發，請另檢附國籍證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (四二) 旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。(內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函、內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函)
- (四三) 案附 為外文，請附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款)
- (四四) 本案抵押權人 非金融機構，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號函)
- (四五) 本案權利人為金融機構(或信託投資公司)，未檢送核對備查資料，

- 請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點)
- (四六) 本案權利人為金融機構，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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點、內政部 96 年 9 月 13 日內授中地字第 0960727243 號函)
- (四七) 本案抵押人非債務人，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。
(土地登記規則第 111 條)
- (四八) 本案以不屬同一登記機關管轄之數宗土地權利為共同擔保設定抵押權，應訂立契約分別向 登記機關申請登記。(土地登記規則第 112 條、內政部 91 年 8 月 26 日台內中地字第 0910085064-2 號函)
- (四九) 本案係另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保，除就增加部分辦理抵押權設定登記外，請併案就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。(土地登記規則第 113 條)
- (五十) 本案係抵押權增加擔保債權金額之登記，有後次序他項權利存在，請檢附後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意書及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，請其親自到場並提出身分證正本(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身分之文件)，經本所指定人員指定核符後，當場於申請書或登記原因證明文件簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理，或就增加金額部分另行辦理設定登記。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、第 115 條)
- (五一) 案附抵押權設定契約書為舊式，自 96.9.28 起應使用新格式，請補正。(土地登記規則第 56 條、內政部 96 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0960727246 號函)
- (五二) 本案為普通抵押權設定，案附契約書第()、()、()、()欄填寫有誤，請依內政部 96 年 8 月 30 日內授中辦地字第 0960727097 號函填寫說明補正。(土地登記規則第 56 條、第 111 條之 1、民法第 861 條)
- (五三) 本案為最高限額抵押權設定，案附契約書第()、()、()、()欄填寫有誤，請依內政部 96 年 8 月 30 日內授中辦地字第 0960727097 號函填寫說明補正。(土地登記規則第 56 條、115 條之 1、民法第 881 條)

之 1)

- (五四) 契約書擔保債權確定期日(利息、遲延利息、違約金、債務清償日期)欄,請依當事人約定填寫為無空白或斜線劃除(內政部 96.8.30 內授中辦地字第 0960727097 號函填寫說明、土地登記規則第 56 條第 2 款)
- (五五) 申請最高限額抵押權設定時,擔保債權確定期日之約定,自抵押權設定時起,不得逾 30 年,請依規定更正。(土地登記規則第 115 條之 1)
- (五六) 案附最高限額抵押權設定契約書第 19、25 欄其擔保債權範圍應為一定法律關係所生之債權或基於票據所生權利之債權,不得為毫無限制之概括法律關係約定,請依內政部 96.8.30 內授中辦地字第 0960727097 號函填寫說明補正。(土地登記規則第 56 條、民法第 881 條之 1)
- (五七) 本案承攬人申請抵押權登記或預為抵押權登記,應提出建築執照或其他建築許可文件,會同定作人申請之。(土地登記規則第 117 條)
- (五八) 本案標的已辦理預告登記,請檢附預告登記請求權人之同意書及其印鑑證明,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身分之文件),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 條第 2 款、第 5 款至第 8 款及第 10 款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條規定、限制登記作業補充規定第 2 點)
- (五九) 本案公司經理人代理公司為不動產之處分或設定負擔申請登記時,應檢附經董事會決議之書面授權文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 12 點)
- (六十) 本案抵押權人 已更名,請另案辦理更名登記。(土地登記規則第 149 條)
- (六一) 本案屬農業發展條例修正施行後興建之農舍與其坐落用地,應併同辦理抵押權設定,且農舍與其坐落用地設定之持分比例應相同,請補正。(農業發展條例第 18 條第 4 項、行政院農業委員會 91 年 10

月 21 日農企字第 0910156498 號函、內政部 97 年 11 月 4 日內中辦地字第 0970052657 號函、內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令)

- (六二) 本案屬農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構承受之耕地，其設定他項權利之最高金額，以不超過設定當期公告土地現值與承受耕地面積之乘積之 3.5 倍為限。(農民團體農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則第 11 條)
- (六三) 區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同辦理抵押權設定，本案義務人另有基地 地號持分未一併設定，請補正。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (六四) 本案區分所有建物之專有部分其基地 地號，於 年 月 日分割出 地號，未一併設定，請補正；或檢附其非屬本案建築基地之證明文件辦理。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (六五) 區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同辦理抵押權設定，本案義務人於設定之土地上另有建物 建號未一併設定，請補正。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (六六) 本案標示係重測期間發生界址爭議尚未解決之土地移轉，請出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正。(地籍測量實施規則第 201 條之 1)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

- (三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40、41、56 條）
- (四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址。（土地登記規則第 56 條）
- (五) 契約書（土地或建物標示）與登記簿記載不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- (六) 契約書共有部分門牌與登記簿記載不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- (七) 契約書請註明重測後標示。（土地登記規則第 56 條）
- (八) 契約書建物門牌欄請填明整編後之門牌。（土地登記規則第 56 條）
- (九) 登記申請書、契約書不敷填寫加附清冊，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、土地登記規則第 56 條）
- (十) 本案債務人為非法人之商號（或工廠），登記申請書、契約書請填明負責人 。（內政部 68 年 1 月 11 日台內地字第 816616 號函）

六、未依規定繳納登記費者：

- (一) 登記費未繳（或不足），請補繳新台幣 元整。（土地法第 76 條）
- (二) 書狀費未繳（或不足），請補繳新台幣 元整。（土地法第 67 條）

第十節 抵押權移轉（內容）變更登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人（或受監護宣告之人），其意思表示應由法定代理人（或監護人）代為之，始為有效，請將法定代理人（或監護人）之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。（民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條）
- (二) 本案 為限制行為能力人（或受輔助宣告之人），其意思表示應得法定代理人（或輔助人）之允許（或同意），始為有效，請將法定代理人（或輔助人）之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。（民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條）
- (三) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。（民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函）
- (四) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。（民法第 27 條、土地登記規則第 42 條）
- (五) 權利人為非法人之商號（或工廠），不得為登記權利主體，請以自然人名義登記，其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；其組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。本案請提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件或載明獨資型態之商號（或工廠）設立許可文件後，依前揭規定辦理。（土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點、內政部 91.11.07 台內地字第 0910017121 號函及 93.08.26 台內地字第 0930011914 號函參照）
- (六) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體，請以該法人名義為權利人。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點）
- (七) 本案權利人 已死亡，不得為登記權利主體，請以繼承人為權利人敘明理由會同義務人辦理。（土地登記規則第 102 條）

- (八) 本案請由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第 26 條)
- (九) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為，不得同時為公司之代表，本案為有限公司僅置董事一人者，請由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司，並檢附該同意推選之證明文件；倘置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司，並檢附董事之證明文件辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十一) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係一人組成之有限公司，請先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司，另請檢附該同意推選之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十二) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係股份有限公司，應由監察人為公司之代表，另請檢附該監察人之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十三) 本案係法定代理人代未成年子女與自己訂定契約，有違民法第 106 條禁止自己代理之規定，請依民法第 1086 條第 2 項規定，由法院為子女選任特別代理人後，檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。
民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (十四) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1098 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄

簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章（地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函）

- (三) 本案委任關係欄代理人（或複代理人）所蓋之章與登記申請書之代理人（或複代理人）印章不符，請補正。（土地登記規則第 36 條、第 56 條）
- (四) 本案更換代理人（或複代理人），應請申請人認章。（地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函）
- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。（民法第 537 條、土地登記規則第 56 條）
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函）
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函）
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照）

（九）本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。（民法第 75 條）

三、登記申請書不合程式者：

- （一）登記申請書原因發生日期請填明（或更正）為_____。（土地登記規則第 56 條）
- （二）登記申請書登記事由應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （三）登記申請書登記原因應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （四）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）
- （五）登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （六）登記申請書請申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （七）登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）
- （八）登記申請書所填申請人_____之姓名（或出生日期、統一編號、住址）與案附身分證明文件記載不符（或字跡不明），請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （九）登記申請書或契約書與現行格式不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （十）登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。（土地登記規則第 56 條）
- （十一）登記申請書所蓋申請人_____印章模糊不清，請重新蓋印。（土地登記規則第 56 條）
- （十二）本案義務人為法人，應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任。」等字樣並蓋章。（土

地登記規則第 42 條)

- (十三) 本案父母處分未成年子女所有之土地權利，請於登記申請書備註欄記明「本案確為未成年子女之利益處分，如有不實，願負法律責任。」等字樣並簽章。(土地登記規則第 39 條)
- (十四) 本案次序變更登記，請於申請適當欄記明確已通知債務人、抵押人及共同抵押人，並簽章。(土地登記規則第 116 條)
- (十五) 本案質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，請於登記申請書適當欄記明確已通知出質人並簽章。(土地登記規則第 117 條之 2)

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人之身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (二) 本案申請人為無統一編號之權利主體，登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」，並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)
- (三) 本案申請人為在臺無戶籍人士(含本國人及外國人)，案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，倘遇有統一編號重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函 內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)
- (四) 本案請檢附土地(或建物)他項權利(或抵押權)移轉或變更契約書正、副本。(土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點、第 41 點第 2 款)
- (五) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (六) 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。」等字樣並由申請人或代理人（複代理人）簽章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款）

- （七）本案請檢附 地號（建號）他項權利證明書憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。（土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條）
- （八）本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。（土地登記規則第 152 條）
- （九）案附印鑑證明（或戶籍謄本、同意書、切結書）不得以影本代替，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款）
- （十）請檢附登記原因發生日期前一年以後核發之義務人印鑑證明或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40、41 條）
- （十一）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，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40 條、第 41 條）
- （十二）本案義務人 為未成年人（受監護宣告之人），請檢附法定代理人（監護人）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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條）
- （十三）本案申請人 為未成年人（受監護宣告之人）請檢附法定代理人（監護人）身分證明文件。（土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條）

- (十四) 本案義務人 為受輔助宣告之人，請檢附輔助人同意之相關文件、身分證明及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（民法第 15 條之 1、第 15 條之 2、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）
- (十五) 本案係監護人處分受監護人（或受監護宣告之人）不動產，請檢附經法院許可處分之證明文件，並加附監護人之印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條、第 1098、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條）
- (十六) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定證明文件辦理。
- (十七) 案附 地方法院民事裁定，請另檢附其裁定確定證明憑辦。 非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (十八) 本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。（土地登記規則第 42 條）
- (十九) 本案權利人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款）
- (二十) 本案義務人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登

記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。

(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

- (二一) 本案義務人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)
- (二二) 外國公司在臺代理人申辦土地登記，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體，並應以總公司名義為之，本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦，請補正。(外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)
- (二三) 本案義務人為財團法人，請檢附主管機關核准或同意備查之證明文件憑辦。(土地登記規則第 42 條)
- (二四) 人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人，請查明補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點)
- (二五) 本案申請人為人民團體，請提供明定其為法人之法律依據文件，並檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)
- (二六) 本案權利人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變

- 動者，應檢附寺廟變動登記證明表）代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書憑辦，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點）
- （二七）本案義務人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表（寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表）代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件憑辦，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點）
- （二八）本案請檢附 之華僑身分證明文件。（土地登記規則第 34 條）
- （二九）本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。
（內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函）
- （三十）案附華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發，請另檢附國籍證明文件憑核。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點）
- （三一）旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。（內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函、內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函）
- （三二）案附 為外文，請附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款）
- （三三）本案抵押權移轉請檢附已通知債務人之證明文件或抵押權人於登記申請書適當欄註明「本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。」等字樣。（民法第 297 條、內政部 75 年 2 月 27 日台內地字第 389573 號函）
- （三四）本案最高限額抵押權讓與，請檢附債權額已確定之證明文件或由基

- 礎契約之當事人及受讓人會同辦理。(內政部 75 年 8 月 7 日台內地字第 432546 號函、內政部 79 年 1 月 25 日台內地字第 763995 號函)
- (三五) 本案次序變更致先次序抵押權擔保債權金額增加，因有中間次序之他項權利存在，請檢附中間次序之抵押權人同意書及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、第 116 條)
- (三六) 本案 地號(或 建號)係增加共同擔保標示之設定，除就增加部分辦理抵押權設定登記外，並請就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。(土地登記規則第 113 條)
- (三七) 本案僅就原共同擔保設定之 地號(或 建號)為塗銷登記，請連件辦理抵押權部分塗銷及內容變更登記。(土地登記規則第 114 條)
- (三八) 本案抵押權擔保債權金額增加，因有後次序他項權利人，請檢附後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意書及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、第 115 條)
- (三九) 本案抵押權內容變更(擔保物增加，或權利範圍增加，或權利價值增加，或利息、遲延利息及違約金增加，或清償日期提前，或債務人及債務額比例變更，或次序變更)，請檢附擔保物提供人印鑑證明，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 7 月 20 日台內地字第 8886287

號函)

(四十) 本案抵押權內容變更(擔保物減少, 或權利範圍減少, 或權利價值減少, 或利息、遲延利息及違約金減少, 或清償日期延後, 或債務人及債務額比例變更), 請檢附抵押權人印鑑證明, 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身分之文件), 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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 7 月 20 日台內地字第 8886287 號函)

(四一) 本案抵押權分割登記, 應由抵押權人會同抵押人及債務人申請之。(土地登記規則第 114 條之 2)

(四二) 本案抵押權分割登記, 因涉有新增分割後之抵押權登記, 請申請人連件申辦抵押權分割登記及抵押權內容變更登記。(內政部 94 年 5 月 3 日內授中辦地字第 0940725025 號函、內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940726265 號函)

(四三) 本案申請最高限額抵押權債權確定期日變更, 自變更時起, 不得逾 30 年, 請補正。(土地登記規則第 115 條之 1)

(四四) 本案申請最高限額抵押權變更為普通抵押權, 所申請登記之債權額不得逾原登記最高限額之金額, 請補正。(土地登記規則第 115 條之 2)

(四五) 本案為民法物權編修正施行前之最高限額抵押權, 其存續期間業已屆滿, 該抵押權即因確定而轉為普通抵押權, 不得再申辦債權確定期日變更登記, 請補正。(內政部 98 年 2 月 16 日日內授中辦地字第 0980723646 號令)

(四六) 本案為民法物權編修正施行前之普通抵押權, 因存續期間已無意義, 且民法修正後亦無存續期間之規定, 請補正。(內政部 98 年 2 月 16 日內授中辦地字第 0980723646 號令)

(四七) 本案次序變更之先次序抵押權已有民法 870 條之 1 規定之次序讓與或拋棄登記, 請檢附該次序受讓或受次序拋棄利益之抵押權人同意書及其印鑑證明, 未能檢附印鑑證明者, 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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理；另申請人應於申請書適當欄記明「確已通知債務人、抵押人及共同抵押人」並簽名。（土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、第 116 條）

（四八）申請次序讓與 或次序拋棄 登記，請提出已通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件。（土地登記規則第 116 條之 1）

（四九）案附變更契約書其擔保債權範圍應為一定法律關係所生之債權或基於票據所生權利之債權，不得為毫無限制之概括性法律關係約定，請補正。（民法第 881 條之 1）

（五十）本案標的所有權人之一 未會同申請，於辦理原設定抵押權內容變更時，其抵押權內容變更契約書可能影響全體新所有權人權益，除符合權利範圍減少與權利價值減少之比例相當，或共同抵押人間不具連帶債務或連帶保證之關係且未涉及債權金額增加外，應由全體新所有權人與抵押權人共同訂定，請補正。（土地登記規則第 26 條、內政部 82 年 6 月 14 日台內地字第 8207893 號函、內政部 82 年 12 月 17 日台內地字第 8213301 號函、內政部 85 年 4 月 12 日台內地字第 8574401 號函）

（五一）本案連帶債權人之一拋棄連帶債權申辦抵押權部分塗銷登記，請連件申辦抵押權內容變更登記。（土地登記規則第 114 條、內政部 82 年 8 月 5 日台內地字第 8210117 號函）

（五二）本案普通抵押權因增加其他不特定債權申辦權利種類變更登記為最高限額抵押權，因有後次序抵押權人存在，請檢附後次序抵押權人同意書及其印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理辦理。（土地登記規則第 115 條之 2、第 40、41、44 條、內政部 99 年 7 月 1 日內授中辦地字第 0990724815 號令）

(五三) 本案受託人兼抵押權人申請抵押權內容變更登記，應符合信託法第 35 條第 1 項之除外規定，請檢附受益人同意書或會同申辦登記，並檢附其印鑑證明辦理，倘未能檢附印鑑證明者，則依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定擇符辦理。(內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函、土地登記規則第 44 條、第 40 條、第 41 條)

(五四) 本案信託登記之受託人係同屬同一不動產標的之抵押權人，請檢附切結書或於申請書備註欄敘明「本案確無信託財產利益與受託人利益衝突及妨礙其他債權人權利之行使情事」等字樣並蓋章(內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940053723 號函)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

(一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)

(五) 契約書(土地或建物標示)與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(六) 契約書請註明重測後標示。(土地登記規則第 56 條)

(七) 本案 印鑑證明之住址與身分證明文件不符，請補正。(土地登記

規則第 56 條)

(八) 契約書建物門牌欄請填明整編後之門牌。(土地登記規則第 56 條)

(九) 登記申請書、契約書不敷填寫加附清冊，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、土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

(一) 登記費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 76 條)

(二) 書狀費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第十一節 地上權、不動產役權、農育權設定、移轉及內容變更登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人)，其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之，始為有效，請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人)，其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意)，始為有效，請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 權利人為非法人之商號 (或工廠)，不得為登記權利主體，請以自然人名義登記，其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；其組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。本案請提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件或載明獨資型態之商號 (或工廠) 設立許可文件後，依前揭規定辦理。(土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點、內政部 91.11.07 台內地字第 0910017121 號函及 93.08.26 台內地字第 0930011914 號函參照)
- (六) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體，請以該法人名義為權利人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)
- (七) 本案權利人 已死亡，不得為登記權利主體，請以繼承人為權利人敘明理由會同義務人辦理。(土地登記規則第 102 條)

- (八) 本案請由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第 26 條)
- (九) 本案為公有原住民保留地地上權設定案，請由鄉(鎮、市)公所申請。
(原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知)
- (十) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為，不得同時為公司之代表，本案為有限公司僅置董事一人者，請由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司，並檢附該同意推選之證明文件；倘置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司，並檢附董事之證明文件辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十一) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係一人組成之有限公司，請先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司，另請檢附該同意推選之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十二) 公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，又本案公司法人係股份有限公司，應由監察人為公司之代表，另請檢附該監察人之證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
- (十三) 本案係法定代理人代未成年子女與自己訂定契約，有違民法第 106 條禁止自己代理之規定，請依民法第 1086 條第 2 項規定，由法院為子女選任特別代理人後，檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。
民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (十四) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1098 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

二、 代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄

簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章（地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函）

- (三) 本案委任關係欄代理人（或複代理人）所蓋之章與登記申請書之代理人（或複代理人）印章不符，請補正。（土地登記規則第 36 條、第 56 條）
- (四) 本案更換代理人（或複代理人），應請申請人認章。（地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函）
- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。（民法第 537 條、土地登記規則第 56 條）
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函）
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函）
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照）

（九）本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。（民法第 75 條）

三、登記申請書不合程式者：

- （一）登記申請書原因發生日期請填明（或更正）為_____。（土地登記規則第 56 條）
- （二）登記申請書登記事由應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （三）登記申請書登記原因應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （四）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）
- （五）登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （六）登記申請書請申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （七）登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）
- （八）登記申請書所填申請人_____之姓名（或出生日期、統一編號、住址）與案附身分證明文件記載不符（或字跡不明），請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （九）登記申請書或契約書與現行格式不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （十）登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。（土地登記規則第 56 條）
- （十一）登記申請書所蓋申請人_____印章模糊不清，請重新蓋印。（土地登記規則第 56 條）
- （十二）本案義務人為法人，應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任。」等字樣並蓋章。（土

地登記規則第 42 條)

(十三) 本案父母處分未成年子女所有之土地權利，請於登記申請書備註欄記明「本案確為未成年子女之利益處分，如有不實，願負法律責任。」等字樣並簽章。(土地登記規則第 39 條)

(十四) 本案多筆土地設定用益物權，倘申請人主張所設定之土地為共同設定，請申請人於申請書備註欄記明「本案所設定之土地為共同設定，且無法區分各筆之地租及權利價值」並認章。(內政部 89.9.26 台內中地字第 8980748 號函)

四、應提出之文件不符或欠缺者：

(一) 本案申請人為無統一編號之權利主體，登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」，並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)

(二) 本案申請人為在臺無戶籍人士(含本國人及外國人)，案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)

(三) 本案請檢附設定、移轉或變更契約書正、副本。(土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點、第 41 點第 2 款)

(四) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)

(五) 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。」等字樣並由申請人或代理人(複代理人)簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)

(六) 本案請檢附 地號(建號)所有權狀(他項權利證明書)正本憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)

- (七) 案附所有權狀(他項權利證明書)業已公告註銷無效,應由本所收回,請檢附補(換)發之新所有權狀(他項權利證明書)憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (八) 本案因戶役政查詢系統異常,不能以電腦處理達成查詢,請檢附申請人之身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (九) 本案申請人身分證(或戶口名簿)影本模糊不清,無法辨識,又因戶役政查詢系統異常,不能以電腦處理達成查詢,請另行檢附(土地登記規則第 34 條、第 56 條)
- (十) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號,請檢附登記名義人原登記住址之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (十一) 案附印鑑證明(或戶籍謄本、同意書、切結書)不得以影本代替,請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (十二) 請檢附登記原因發生日期前一年以後核發之義務人印鑑證明或請親自到場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身分之文件)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簽名,或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條)
- (十三) 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,或請親自到場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身分之文件)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簽名,或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十四) 本案義務人為未成年人(受監護宣告之人),請檢附法定代理人(監護人)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身分之文件),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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)

- (十五) 本案申請人 為未成年人 (受監護宣告之人) 請檢附法定代理人 (監護人) 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條)
- (十六) 本案義務人 為受輔助宣告之人，請檢附輔助人同意之相關文件、身分證明及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 15 條之 1、第 15 條之 2、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函)
- (十七) 本案係監護人處分受監護人 (或受監護宣告之人) 不動產，請檢附經法院許可處分之證明文件，並加附同意處分監護人之印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條、第 1098、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十八) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定證明文件辦理。
- (十九) 案附 地方法院民事裁定，請另檢附其裁定確定證明憑辦。 非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (二十) 本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(土地登記規則第 42 條)
- (二一) 本案權利人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

(二二) 本案義務人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。
(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

(二三) 本案義務人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)

(二四) 外國公司在臺代理人申辦土地登記，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體，並應以總公司名義為之，本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦，請補正。(外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)

(二五) 本案義務人為財團法人，請檢附主管機關核准或同意備查之證明文件憑辦。(土地登記規則第 42 條)

(二六) 人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人，請查明補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點)

(二七) 本案申請人為人民團體，請提供明定其為法人之法律依據文件，並

- 檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)
- (二八) 本案權利人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表) 代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (二九) 本案義務人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表) 代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (三十) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (三一) 本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。
(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)
- (三二) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (三三) 本案義務人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附其登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。(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 39 點)
- (三四) 本案特別授權書授權處理事項(地號、持分、事由等)不明確，請另檢附之。(民法第 532 條、土地登記規則第 38 條)
- (三五) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項各款取得之土地，是否符合同法第 18 條規定，請檢附平等互惠證明文件。(土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)
- (三六) 本案係外國人申請在中華民國境內設定土地權利案件，依現有資料未能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利，請權利人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民

得取得或設定同樣權利之證明文件辦理。(外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點、土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)

- (三七) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款設定之土地，請檢附中央目的事業主管機關同意之證明文件。(土地法第 20 條)
- (三八) 本案係外國人設定都市計畫範圍內之土地，請檢附土地使用分區證明憑審。(內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令)
- (三九) 案附華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發，請另檢附國籍證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (四十) 旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。(內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函、內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函)
- (四一) 案附 為外文，請附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款)
- (四二) 本案金融機構總公司申辦登記，應附文件是否援用原申辦抵押權登記備查文件請行文敘明或另案向本所備查。(內政部 86 年 7 月 31 日台地字第 8684763 號函)
- (四三) 本案金融機構由其分支機構代理總行申辦登記，請檢附特別授權書辦理。(內政部 86 年 7 月 31 日台地字第 8684763 號函)
- (四四) 本案就特定部分土地設定地上權(不動產役權或農育權)，請先申請勘測，並檢附位置圖，前項位置圖請先申請土地複丈。(土地登記規則第 108 條)
- (四五) 本案係共有人就其應有部分設定地上權，請檢附他共有人之同意書及其印鑑證明；未能檢附印鑑證明者，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

規定檢附足資證明身分之文件)，經本所（局）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 條其他各款規定擇符辦理（土地登記規則第 40 條、第 41 條、44 條、內政部 85 年 7 月 9 日台內地字第 8580121 號函）

（四六）本案標的已辦理預告登記，請檢附預告登記請求權人之同意書及其印鑑證明；未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），經本所（局）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 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、限制登記作業補充規定第 2 點）

（四七）本案都市計畫範圍內住宅區與道路預定地「田」地目土地，申請以竹木為目的設定地上權，請檢附不違反都市計畫法第 34 條、第 51 條規定之證明文件。（內政部 75 年 10 月 9 日台內地字第 445526 號函、78 年 3 月 2 日台內地字第 673550 號函）

（四八）本案僅移轉基地地上權，未將設定地上權之目的建物 建號隨同移轉予受讓人，請補正。（民法第 838 條、內政部 73 年 11 月 7 日台內地字第 271260 號函）

（四九）本案不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與或為其他權利之標的物，請補正。（民法第 853 條）

（五十）因用益物權對標的物具有獨占性及排他性，故本案同一土地（或同一位置），經設定用益物權後，不得再設定其他用益物權，請釐明。（內政部 96 年 8 月 29 日台內地字第 0960136010 號函）

（五一）農育權設定期限不得逾 20 年，本案請縮短為 20 年，更正後並認章。（民法第 850 條之 1）

（五二）本案權利價值不明，請由申請人於登記申請書適當欄內自行加註（土地登記規則第 49 條）

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

（一）登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）

- (二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40、41、56 條）
- (三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40、41、56 條）
- (四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址。（土地登記規則第 56 條）
- (五) 契約書（土地或建物標示）與登記簿記載不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- (六) 契約書請註明重測後標示。（土地登記規則第 56 條）
- (七) 登記申請書、契約書不敷填寫加附清冊，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、土地登記規則第 56 條）

六、未依規定繳納登記規費者：

- (一) 登記費未繳（或不足），請補繳新台幣 元整。（土地法第 76 條）
- (二) 書狀費未繳（或不足），請補繳新台幣 元整。（土地法第 67 條）

第十二節 典權設定登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人)，其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之，始為有效，請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人)，其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意)，始為有效，請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 權利人為非法人之商號 (或工廠)，不得為登記權利主體，請以自然人名義登記，其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；其組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。本案請提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件或載明獨資型態之商號 (或工廠) 設立許可文件後，依前揭規定辦理。(土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點、內政部 91.11.07 台內地字第 0910017121 號函及 93.08.26 台內地字第 0930011914 號函參照)
- (六) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體，請以該法人名義為權利人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)
- (七) 本案權利人 已死亡，不得為登記權利主體，請以繼承人為權利人敘明理由會同義務人辦理。(土地登記規則第 102 條)
- (八) 本案請由權利人及義務人會同申請。(土地登記規則第 26 條)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人(或複代理人)，應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第

0940050417 號函)

- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明(或更正)為_____。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書登記事由應為_____，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為_____，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人_____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人_____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人_____ 之姓名(或出生日期、統一編號、住址)與案附身分證明文件記載不符(或字跡不明)，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或契約書與現行格式不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。(土地登記

規則第 56 條)

- (十一) 登記申請書所蓋申請人 印章模糊不清，請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 本案義務人為法人，應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任。」等字樣並蓋章。(土地登記規則第 42 條)
- (十三) 本案父母處分未成年子女所有之土地權利，請於登記申請書備註欄記明「本案確為未成年子女之利益處分，如有不實，願負法律責任。」等字樣並簽章。(土地登記規則第 39 條)

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案申請人為無統一編號之權利主體，登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」，並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)
- (二) 本案申請人為在臺無戶籍人士(含本國人及外國人)，案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)
- (三) 本案請檢附土地(或建物)設定契約書正、副本。(土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點、第 41 點第 2 款)
- (四) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (五) 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。」等字樣並由申請人或代理人(複代理人)簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (六) 本案請檢附 地號(建號)所有權狀正本憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)

- (七) 案附所有權狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補(換)發之新所有權狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (八) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人之身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (九) 本案申請人身分證(或戶口名簿)影本模糊不清，無法辨識，又因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請另行檢附(土地登記規則第 34 條、第 56 條)
- (十) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (十一) 案附印鑑證明(或戶籍謄本、同意書、切結書)不得以影本代替，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (十二) 請檢附登記原因發生日期前一年以後核發之義務人印鑑證明或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條)
- (十三) 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，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十四) 本案義務人為未成年人(受監護宣告之人)，請檢附法定代理人(監護人)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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十五) 本案申請人為未成年人(受監護宣告之人)請檢附法定代理

人（監護人）身分證明文件。（土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條）

（十六）本案義務人 為受輔助宣告之人，請檢附輔助人同意之相關文件、身分證明及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（民法第 15 條之 1、第 15 條之 2、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函）

（十七）本案係監護人處分受監護人（或受監護宣告之人）不動產，請檢附經法院許可處分之證明文件，並加附監護人之印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條、第 1098、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條）

（十八）本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定證明文件辦理。

（十九）案附 地方法院民事裁定，請另檢附其裁定確定證明憑辦。非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

（二十）本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。（土地登記規則第 42 條）

（二一）本案權利人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。（申請土地登記應附文件法令

補充規定第 41 點第 5 款)

(二二) 本案義務人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。

(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

(二三) 本案義務人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)

(二四) 外國公司在臺代理人申辦土地登記，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體，並應以總公司名義為之，本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦，請補正。(外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)

(二五) 本案義務人為財團法人，請檢附主管機關核准或同意備查之證明文件憑辦。(土地登記規則第 42 條)

(二六) 人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人，請查明補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點)

(二七) 本案申請人為人民團體，請提供明定其為法人之法律依據文件，並檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦

- 理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)
- (二八) 本案權利人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (二九) 本案義務人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (三十) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (三一) 本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。
(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)
- (三二) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (三三) 本案義務人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附其登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。(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 39 點)
- (三四) 本案特別授權書授權處理事項(地號、持分、事由等)不明確，請另檢附之。(民法第 532 條、土地登記規則第 38 條)
- (三五) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項各款取得之土地，是否符合同法第 18 條規定，請檢附平等互惠證明文件。(土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條)
- (三六) 本案係外國人申請在中華民國境內取得或設定土地權利案件，依現有資料未能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利，請權利人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我國人民得取得或設定同樣權利之證明文件辦理。(外國人在我國取得

土地權利作業要點第 1 點)

- (三七) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款設定之土地，請檢附中央目的事業主管機關同意之證明文件。(土地法第 20 條)
- (三八) 本案係外國人設定都市計畫範圍內之土地，請檢附土地使用分區證明憑審。(內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令)
- (三九) 案附華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發，請另檢附國籍證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (四十) 旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。(內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函、內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函)
- (四一) 案附 為外文，請附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款)
- (四二) 本案就特定部分土地設定典權，請先申請勘測，並檢附位置圖。(土地登記規則第 108 條第 1 項)
- (四三) 本案請檢附土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。(土地所有權移轉設定典權申報現值作業要點第 4 點)
- (四四) 案附土地增值稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(土地稅法第 50 條、第 51 條)
- (四五) 案附土地增值稅繳款書(或免稅證明書)請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費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作業要點第 4 點第 3 款)
- (四六) 本案正值地價稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(土地稅法第 44 條、第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點)

- (四七) 本案請檢附繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書。(契稅條例第 23 條)
- (四八) 案附契稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(契稅條例第 19、23 條)
- (四九) 案附契稅繳款書請洽核發單位加蓋「截至 年無欠繳房屋稅」戳記及主辦人職名章。(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)
- (五十) 本案正值房屋稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(房屋稅條例第 22 條第 1 項、內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函)
- (五一) 本案典權存續期間已逾 30 年，請補正。(民法第 912 條)
- (五二) 本案典權之約定期限不滿 15 年，不得附有到期不贖即作絕賣之條款，請補正。(民法第 913 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)
- (三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)
- (四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)
- (五) 契約書(土地或建物標示)與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

- (六) 契約書共有部分門牌與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (七) 契約書請註明重測後標示。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 契約書建物門牌欄請填明整編後之門牌。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書、契約書不敷填寫加附清冊，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、土地登記規則第 56 條)
- (十) 案附土地增值稅(或契稅)繳款書所載 (標示、持分、地號、門牌、權利人等)與契約書不符，請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

- (一) 登記費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 76 條)
- (二) 書狀費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第十三節 時效取得地上權、不動產役權登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (二) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體，請以該法人名義為權利人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)
- (三) 權利人為非法人之商號(或工廠)，不得為登記權利主體，請以自然人名義登記，其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；其組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。本案請提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件或載明獨資型態之商號(或工廠)設立許可文件後，依前揭規定辦理。(土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點、內政部 91.11.07 台內地字第 0910017121 號函及 93.08.26 台內地字第 0930011914 號函參照)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人(或複代理人)，應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)

- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。([民法第 537 條](#)、[土地登記規則第 56 條](#))
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。([內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函](#)、[內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函](#))
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。([內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函](#)、[內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函](#)、[內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函](#))
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。([內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函](#)、[臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照](#))
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。([民法第 75 條](#))

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明 (或更正) 為 _____。([土地登記規則第 56 條](#))
- (二) 登記申請書登記事由應為 _____，請補正。([土地登記規則第 56 條](#))
- (三) 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)

- (四) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (五) 登記申請書請申請人 (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (七) 登記申請書所填申請人之姓名(或出生日期、統一編號、住址)與案附身分證明文件記載不符(或字跡不明),請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符,請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書所填之外國人姓名及住址,請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所蓋申請人印章模糊不清,請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)

四、應提出文件不符或缺者：

- (一) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (二) 本案申請人身分證明文件影本模糊不清，無法辨識，又因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請另行檢附。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 本案應另提出占有範圍位置圖，請依地籍測量實施規則第 204 條、205 條規定同時申請土地複丈。(土地登記規則第 108 條、時效取得地上權登記審查要點第 2 點)
- (四) 本案主張時效取得地上權，須為以行使地上權之意思而為占有始足當之，請檢具以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件憑核。(土地登記規則第 118 條、最高法院 64 年度台上字第 2552 號判例、84 年度台上字第 748 號判決、87 年度台上字第 1284 號判決、最高行政法院 95 年

9 月份庭長法官聯席會議決議參照)

- (五) 本案為審核申請標示之使用有無違反土地使用相關管制法令，請檢附都市計畫主管機關認定不違反都市計畫法規定之證明文件憑辦。(時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 2 款、內政部 78 年 3 月 2 日台內地字第 673550 號函)
- (六) 本案土地登記申請書請填明土地所有權人之現住址及登記簿所載住址；如已死亡者，則請填載繼承人及其現住址，並檢具戶籍謄本附案；惟若證明客觀上確無法查明前述資料者，請於登記申請書備註欄切結不能查明之事實憑辦。(時效取得地上權登記審查要點第 7 點)
- (七) 本案係以戶籍謄本為占有事實證明文件，但有他遷記載，請另提出占有土地四鄰證明或其它足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件憑辦。(土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 5 點)
- (八) 本案土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，請於登記申請書內載明管理人之姓名、住址。如管理人已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒(會員)申報登錄或管理人備查之文件憑辦。(時效取得地上權登記審查要點第 7 點)
- (九) 本案數人占有同筆土地而申請時效取得地上權登記，各占有人間不得互為各占有土地四鄰之證明人，請補正。(時效取得地上權登記審查要點第 6 點、內政部 80 年 8 月 7 日台內地字第 8077604 號函)
- (十) 本案土地為無人承認繼承之土地，請依民法第 1177 條、第 1178 條第 2 項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1 第 1 項或第 68 條第 1 項規定選任遺產管理人，並於登記申請書內填明遺產管理人之姓名及住址憑辦。(時效取得地上權登記審查要點第 7 點)
- (十一) 申請時效取得不動產役權登記應以繼續並表見者為限，如僅繼續而非表現或僅表見非繼續，均不得因時效完成取得不動產役權。本案是否符合上開規定，請釐明。(民法第 852 條、內政部 70 年 11 月 25 日台內地字第 50958 號函)
- (十二) 本案權利價值不明，請由申請人於登記申請書適當欄內自行加註。(土地登記規則第 49 條)

(十三)案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

(一)登記申請書內 之住址與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(二)登記申請書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

(一)登記費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元正。(土地法第 76 條)

(二)書狀費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元正。(土地法第 67 條)

第十四節 剩餘財產差額分配登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案申請人 為無行為能力人 (或受監護宣告之人) , 其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之 , 始為有效 , 請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案申請人 為受輔助宣告之人 , 其意思表示應得輔助人之同意 , 始為有效 , 請將輔助人之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 15 條之 2)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請 , 請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分 , 並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註 : 「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章 (地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人 (或複代理人) 所蓋之章與登記申請書之代理人 (或複代理人) 印章不符 , 請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人 (或複代理人) , 應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人 , 應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人 , 如有虛偽不實 , 願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函）

（七）地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函）

（八）本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照）

（九）本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。（民法第 75 條）

三、登記申請書不合程式者：

（一）登記申請書原因發生日期請填明（或更正）為_____。（土地登記規則第 56 條）

（二）登記申請書登記事由應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）

（三）登記申請書登記原因應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）

（四）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）

（五）登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）

- (六) 登記申請書請申請人 (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 之姓名 (或出生日期、統一編號、住址) 與案附身分證明文件記載不符 (或字跡不明), 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址, 請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 印章模糊不清, 請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案因戶役政查詢系統異常, 不能以電腦處理達成查詢, 請檢附申請人 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (二) 本案申請人 身分證明文件影本模糊不清, 無法辨識, 又因戶役政查詢系統異常, 不能以電腦處理達成查詢, 請另行檢附。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 本案申請人為在臺無戶籍人士 (含本國人及外國人), 案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載, 並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核; 未能檢附者, 其統一編號之編列方式, 請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫, 請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)
- (五) 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。」等字樣並由申請人或代理人 (複代理人) 簽章。(申

請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)

- (六) 本案土地(建物)申請人取得登記名義人之應有部分,請檢附權利人原有持分所有權狀,以便合併持分。(土地登記規則第 66 條第 2 項)
- (七) 本案申請人於同一區分所有建物有數專有部分,其應分擔之基地權利應有部分,是否分別發給權利書狀,請敘明。(土地登記規則第 66 條第 3 項)
- (八) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號,請檢附登記名義人原登記住址之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (九) 案附印鑑證明(或戶籍謄本、協議書、切結書)不得以影本代替,請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (十) 本案係因離婚申請剩餘財產差額分配登記,請檢附義務人地號(建號)所有權狀(或他項權利證明書)正本憑辦,如因故無法提出,請檢附切結書,併案辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)
- (十一) 本案係因配偶一方死亡而申請剩餘財產差額分配登記,請檢附登記名義人之所有權狀或他項權利證明書,若未能檢附者,請檢具切結書憑辦。(土地登記規則第 34 條第 1 項第 3 款、67 條第 1 款)
- (十二) 本案請檢附法定財產制關係消滅之證明文件辦理(土地登記規則第 34 條、內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函)
- (十三) 本案係因離婚申請剩餘財產差額分配登記,請檢附剩餘財產差額分配之協議書或法院確定判決書辦理。(土地登記規則第 34 條、內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函)
- (十四) 本案係因配偶一方死亡而申請剩餘財產差額分配登記,請檢附主管稽徵機關核算差額分配價值證明文件及與全體繼承人協議給付文件或法院確定判決書辦理,另法院確定判決書應以載有剩餘財產差額分配之不動產標的者為限。(土地登記規則第 34 條、內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函)
- (十五) 本案為已辦竣抵繳稅款(或各類繼承)登記後,再經稽徵機關核准自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額者,請就原辦竣登記部分以「撤

銷」為登記原因回復為原被繼承人所有，再連件辦理「剩餘財產差額分配」，請補正。(內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函)

- (十六) 本案請檢附協議給付之全體繼承人印鑑證明，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 41 條)
- (十七) 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，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十八) 本案請檢附土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。(平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2、第 49 條、財政部 89 年 6 月 20 日台財稅字第 0890450123 號函)
- (十九) 案附土地增值稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(土地稅法第 50 條、第 51 條)
- (二十) 案附土地增值稅繳款書請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費戳記及主辦人職名章。(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)
- (二一) 本案正值地價稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(土地稅法第 44 條、第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點)
- (二二) 案附繳款書蓋有「票據繳稅、兌現後生效」戳記，請洽收款機關加註兌現證明後辦理。(內政部 83 年 8 月 16 日台內地字第 8309780 號函)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 本案 印鑑證明之住址與戶籍謄本不符，請檢附最新之戶籍謄本。
(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書 姓名 (或住址) 與戶籍謄本所載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書或清冊不敷填寫加附清冊，騎縫處請蓋申請人之印章。(公文程式條例第 11 條、土地登記規則第 56 條)
- (四) 清冊請註明重測後標示。(土地登記規則第 56 條)
- (五) 清冊請填明移轉持分、殘餘持分 (或連前持分)。(土地登記規則第 56 條)
- (六) 清冊建物門牌欄請填明整編後之門牌。(土地登記規則第 56 條)
- (七) 案附土地增值稅繳款書所載 (標示、持分、地號、門牌、權利人等) 與登記資料不符，請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

- (一) 登記費未繳 (或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 76 條)
- (二) 書狀費未繳 (或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第十五節 繼承登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人), 其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之, 始為有效, 請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案分割繼承登記, 申請人 為限制行為能力人(或受輔助宣告之人), 其意思表示應得法定代理人(或輔助人)之允許(或同意), 始為有效, 請將法定代理人(或輔助人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案父(或母)與未成年子女申辦遺產協議分割, 因有民法第 106 條禁止代理之情形, 請依民法第 1086 條第 2 項規定, 由法院為子女選任特別代理人後, 檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (四) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反, 依法不得代理, 請依民法第 1098 條第 2 項規定, 由法院為受監護人選任特別代理人, 並檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1098 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請, 請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係 (土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分, 並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註:「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章 (地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人 (或複代理人) 所蓋之章與登記申請書之代理人 (或複代理人) 印章不符, 請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56

條)

- (四) 本案更換代理人(或複代理人),應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人,應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「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,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件,不得以切結方式聲明非以地政士身為業,本案請提出親屬關係證明文件,並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「本人確未收取報酬,如有虛偽不實,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者,請提出親屬關係證明文件,並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「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,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人,請重新選任,並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明 (或更正) 為 _____。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書登記事由應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名 (或出生日期、統一編號、住址) 與案附身分證明文件記載不符 (或字跡不明), 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址, 請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清, 請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 本案分割繼承登記, 繼承人為未成年人, 請法定代理人於申請書備註欄記明確為其利益處分並簽章。(土地登記規則第 39 條)
- (十三) 本案繼承人為香港永久居民, 請於申請書備註欄記明「本人未持有英國國民 (海外) 護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照」。(內政部 87.6.10 台內地字第 8706372 號函)

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案申請人為在臺無戶籍人士 (含本國人及外國人), 案附書表之「統

一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函）

- (二) 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。」等字樣並由申請人或代理人（複代理人）簽章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款）
- (三) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附載有被繼承人 死亡記事之戶籍謄本。（土地登記規則第 119 條）
- (四) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附繼承人 現在戶籍謄本。（土地登記規則第 119 條）
- (五) 本案請檢附被繼承人之所有權狀或他項權利證明書，若遺失未能檢附者，請申請之繼承人檢具切結書憑辦。（土地登記規則第 34 條第 1 項第 3 款、67 條第 1 款）
- (六) 本案請檢附繼承系統表。（土地登記規則第 119 條）
- (七) 本案請於繼承系統表註明：「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。」等字樣並簽名或蓋章。（土地登記規則第 119 條）
- (八) 本案繼承人，除配偶外，請依下列順序辦理繼承 1. 直系血親卑親屬；2. 父母；3. 兄弟姊妹；4. 祖父母。（民法第 1138 條）
- (九) 本案繼承人中之先順序（親等）全部拋棄繼承者，請由其次順序（親等）繼承。（民法第 1139 條、第 1176 條）
- (十) 本案繼承系統表請註明各繼承人與被繼承人間之身分關係。（土地登記規則第 119 條、繼承登記法令補充規定第 96 點）
- (十一) 本案請檢附 與養家終止收養關係之戶籍謄本。（土地登記規則第 119 條、繼承登記法令補充規定第 96 點、民法第 1077 條、1138、1147 條）
- (十二) 本案於繼承發生時， 是否有終止收養情事，請釐明或檢附相關戶籍謄本，俾憑審認有無繼承權。（土地登記規則第 119 條、民法第 1077 條、1138、1147 條）

- (十三) 案附 戶籍謄本所載 姓名與繼承系統表不符，請查明並至戶政機關更正後重新檢附。(土地登記規則第 56、119 條、繼承登記法令補充規定第 96 點)
- (十四) 案附繼承系統表缺漏 男(女)姓名，請填明並檢附其戶籍謄本憑核；倘確無缺漏 男(女)，請向戶政機關申請更正，如經戶政機關查證無法辦理戶籍更正，而戶籍謄本均能銜接，仍查無該缺漏者何人時，申請人得檢附切結書敘明其未能列明缺漏者之事由辦理之。(土地登記規則第 56、119 條、繼承登記法令補充規定第 92 點、民法第 1138 條)
- (十五) 本案請檢附遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件(如不計遺產總額證明書、同意移轉證明書)。(遺產及贈與稅法第 8 條及第 42 條、土地登記規則第 119 條)
- (十六) 本案係申請遺產分割繼承登記者，請檢附遺產分割協議書正副本及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。並於協議書正本依協議成立時不動產價值千分之一貼足印花稅票。(土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 41 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點、印花稅法第 5 條、第 7 條、第 18 條及其施行細則第 12 條、財政部 75 年 4 月 2 日台財稅字第 7521793 號函)
- (十七) 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，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十八) 本案繼承人 為大陸地區人民，如符合兩岸人民關係條例第 66 條規定視為拋棄繼承者，請於繼承系統表註明「因未於臺灣地區與

大陸地區人民關係條例第 66 條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄」；若其依民法第 1174 條規定拋棄繼承權者，應檢附法院核發繼承權拋棄之證明文件。（內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函）

（十九）繼承人如有大陸地區人民，請由其他繼承人依實際情況於繼承系統表具結「本案不動產確係在臺繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任」或「保證大陸地區繼承人主張權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」，並檢附被繼承人在臺初次設籍之戶籍資料。（內政部 84 年 12 月 27 日台內地字第 8416558 號函、87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函）

（二十）本案 係與我國無平等互惠關係之外國人，案附繼承系統表請由申請之繼承人具結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」字樣並認章（土地登記規則第 119 條、內政部 98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號令）

（二一）臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條已於 98 年 8 月 14 日修正施行。關於大陸配偶繼承人之遺產繼承，其身分資格、遺產範圍及不動產可否繼承登記，應以「被繼承人死亡時」為認定基準，本案被繼承人之配偶 為大陸人士，因符合上開規定，請檢附在臺有無經許可長期居留之證明文件，俾憑審認是否得繼承以不動產為標的之遺產。（土地登記規則第 119 條、民法第 1138 條、1144 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條、內政部 98 年 12 月 15 日內授中地字第 0980726172 號函）

（二二）本案繼承人 為大陸地區人民，請檢附法院准許繼承之證明文件及下列證明文件之一：1. 大陸地區人民已受領繼承財產應得對價之證明文件。2. 其應得之對價已依法提存之證明文件。3. 遺產分割協議書。（大陸地區繼承人依法繼承所得財產總額，每人不得逾新台幣 2 百萬元）4. 其同意申請人辦理繼承登記之同意書。上開已受領對價之證明文件，協議書或同意書應經財團法人海峽交流基金會驗

證。(台灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 1 項、內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函)

- (二三) 本案為日據時期家產之繼承，請依下列順序繼承 1. 法定之推定財產繼承人；2. 指定之財產繼承人；3. 選定之財產繼承人。(繼承登記法令補充規定第 3 點)
- (二四) 本案為日據時期私產之繼承，請依下列順序繼承 1. 直系卑親屬；2. 配偶；3. 直系尊親屬；4. 戶主。(繼承登記法令補充規定第 12 點)
- (二五) 依日據時期臺灣民事習慣，招夫或招婿之子女冠父姓者，除另有約定，不得繼承母系之遺產，本案 應無繼承權，請補正。(繼承登記法令補充規定第 10 點)
- (二六) 依日據時期臺灣民事習慣，招夫或招婿之子女冠母姓者，除另有約定，不得繼承父系之遺產，本案 應無繼承權，請補正。(繼承登記法令補充規定第 10 點)
- (二七)「無頭對」媳婦仔日後在養家招婿，且所生長子在戶籍上稱為「孫」者，自該時起該媳婦仔與養家發生準血親關係，即身分轉換為養女，本案 對養家私產應有繼承權，請補正。(繼承登記法令補充規定第 40 點)
- (二八) 本案 日據時期被收養，請另檢附收養記事文件，如係媳婦仔對生家私產仍有繼承權，請補正。(繼承登記法令補充規定第 38 點、第 42 點)
- (二九) 日據時期家產繼承，以繼承開始當時之男子直系卑親屬家屬為限，本案 係女子直系卑親屬無繼承權。(繼承登記法令補充規定第 3 點)
- (三十) 日據時期家產繼承，以繼承開始當時之家屬為限，本案 係已分家並另立生計之離家男子直系卑親屬無繼承權。(繼承登記法令補充規定第 3 點、內政部 87 年 1 月 8 日台內地字第 8612917 號函)
- (三一) 本案繼承開始於民國 74 年 6 月 4 日以前，繼承人拋棄繼承權，請檢附拋棄繼承權有關文件，其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人請親自到場在拋棄書內簽名。(土地登記規則第 119 條)
- (三二) 本案繼承開始於民國 74 年 6 月 5 日以後，繼承人拋棄繼承權請檢附

- 法院准予備查之文件。(民法第 1174 條、土地登記規則第 119 條)
- (三三) 本案拋棄繼承權應於知悉被繼承人死亡時起三個月內為之。(民法第 1174 條)
- (三四) 本案日據時期拋棄繼承權未向法院為之，故不生效力，繼承人有繼承權。(繼承登記法令補充規定第 48 點)
- (三五) 本案拋棄繼承權應就全部遺產為之，不得部分拋棄。(繼承登記法令補充規定第 50 點)
- (三六) 本案被繼承人死亡前拋棄繼承權無效，應有繼承權。(繼承登記法令補充規定第 49 點)
- (三七) 本案倘係部分繼承人拋棄繼承權，於登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記，補辦繼承登記，又原繼承登記申請書件已逾保存年限銷毀者，主張其繼承人以土地登記簿所載者為準，免再添附部分繼承人之繼承權拋棄書者。申請人請於繼承系統表內記明其事由，並具結自負損害賠償之法律責任。(繼承登記法令補充規定第 58 點)
- (三八) 本案主張係登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記而補辦繼承登記，其部分繼承人拋棄繼承權，主張其繼承人以土地登記簿所載者為準，免再添附部分繼承人之繼承權拋棄書者，惟查被繼承人死亡日期係在民國 74 年 6 月 5 日以後，請檢附法院准予備查之證明文件辦理。(繼承登記法令補充規定第 58 點、民法第 1174 條、土地登記規則第 119 條)
- (三九) 本案登記名義人住所(或姓名)不全(或不符)，請檢附足資證明權屬之相關文件，以憑審認。(地籍清理條例第 32 條、地籍清理條例施行細則第 27、28、29 條)
- (四十) 本案未能檢附原權利書狀，請檢附村(里)長、土地共有人(含繼承人)、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書憑辦，並於申請書備註欄切結「本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任」，另證明人並應添附印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，請其親自到場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身分之文件)，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 條各款規定擇符辦理。(地籍清理條例施行細則第 28 條、土地登記規則第 40、41 條)

(四一) 本案係監護人處分受監護人(或受監護宣告之人)不動產，請檢附經法院許可處分之證明文件，並加附監護人之印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條、第 1098、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)

(四二) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定證明文件辦理。

(四三) 案附 地方法院民事裁定，請另檢附其裁定確定證明憑辦。非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

(四四) 本案以妻名義登記之聯合財產於夫死亡後辦理繼承登記，請先辦理更名為夫名義。(繼承登記法令補充規定第 83 點)

(四五) 本案被繼承人及繼承人為華僑無法提出戶籍謄本，應檢附經外交部(駐外使領管處)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)

(四六) 本案辦理不動產繼承登記，被繼承人及繼承人為華僑在台未設有戶籍，請提出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)

(四七) 本案繼承人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。(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 39 點)

(四八) 本案特別授權書授權處理事項(地號、持分、事由等)不明確，請另檢附之。(民法第 532 條、土地登記規則第 38 條)

(四九) 案附華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發，

請另檢附國籍證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)

- (五十) 旅外僑民辦理不動產登記，請檢附其身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶籍謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。(內政部 86 年 7 月 22 日台內地字第 8606834 號函)
- (五一) 遺囑係要式行為，應依照民法第 1190 條至第 1197 條所定方式為之，案附自書遺囑，遺囑人未親筆書寫遺囑全文而以打字方式為之(或未記明年月日並親自簽名者)並未依法定方式作成，應屬無效，是本案遺囑繼承，請另以其他方式辦理繼承登記，請補正。(民法第 73 條、1190 條、繼承登記法令補充規定第 62 點、64 點、土地登記規則第 119 條)
- (五二) 遺囑係要式行為，應依照民法第 1190 條至第 1197 條所定方式為之，案附代筆遺囑，以打字方式作成，非由代筆人執筆筆記，並未依法定方式作成，應屬無效，是本案遺囑繼承，請另以其他方式辦理繼承登記，請補正。(民法第 73 條、1194 條、繼承登記法令補充規定第 62 點、66 點、土地登記規則第 119 條)
- (五三) 遺囑係要式行為，應依照民法第 1190 條至第 1197 條所定方式為之，代筆遺囑須由遺囑人簽名，遺囑人不能簽名時，僅能按指印代之，不能以蓋章代替簽名。案附代筆遺囑僅由遺囑人蓋章，不發生遺囑效力，是本案遺囑繼承，請另以其他方式辦理繼承登記，請補正。(民法第 73 條、1194 條、繼承登記法令補充規定第 62 點、67 點、土地登記規則第 119 條)
- (五四) 本案請檢附自書(公證、密封、代筆、口授)遺囑之正本以供檢驗。
(民法第 1191 條、第 1192 條、第 1194 條、第 1195 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點)
- (五五) 本案代筆遺囑未經法院公證或認證，遺囑見證人是否符合民法第 1198 條之規定，惟因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請提出身分證明，供地政機關審查。(繼承登記法令補充規定第 71

點)

- (五六) 本案代筆遺囑指定之遺囑執行人死亡，請另行由親屬會議改選或聲請法院指定遺囑執行人，據以申辦繼承登記。(民法第 1211 條、內政部 82 年 12 月 31 日台內地字第 8216226 號函)
- (五七) 本案遺產分割協議書請填明各繼承人取得遺產之種類及權利範圍。(土地登記規則第 43 條)
- (五八) 本案債權人代位申辦繼承登記，其權利範圍應以共同共有方式為之。(內政部 88 年 8 月 4 日台內中地字第 8803702 號函)
- (五九) 本案分割繼承登記，不得以遺產分割協議方式，將遺產分割為共同共有，請補正。(民法第 827 條、內政部 98.4.10 內授中辦地字第 0980043252 號函)
- (六十) 本案繼承人之一死亡，請檢附遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件(如不計遺產總額證明書、同意移轉證明書)辦理，倘係其再轉繼承人不願申報或繳納其遺產稅者，請於申請書適當欄敘明並主張依內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函規定辦理。(遺產及贈與稅法第 8 條及第 42 條、土地登記規則第 119 條、內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函)
- (六一) 本案繼承人檢附法院裁定主張限定繼承者，請於公示催告期間屆滿後，另檢附公告之報紙及其裁定確定證明文件憑辦。內政部 92.7.3 日內授中辦地字第 0920009960 號函、非訟事件法第 39 條。
- (六二) 案附登記原因證明文件增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (六三) 本案繼承人為二人以上，請於登記申請書或登記清冊內註明各繼承人之應有部分或相互之權利關係。(土地登記規則第 43 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 本案被繼承人與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 本案遺產分割協議書當事人印章與印鑑證明不符或不清晰，請加蓋印鑑章，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身分之文

件), 經本所(局)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 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(三) 本案遺產分割協議書請註明重測後土地建物標示。(土地登記規則第 56 條)

(四) 本案遺產分割協議書請填明權利範圍。(土地登記規則第 56 條)

(五) 本案遺產分割協議書建物門牌欄請填明整編後之門牌。(土地登記規則第 56 條)

(六) 本案 印鑑證明之住址與戶籍謄本不符, 請檢附最新之戶籍謄本。(土地登記規則第 56 條)

(七) 登記申請書 姓名(或住址)與戶籍謄本所載不符, 請補正。(土地登記規則第 56 條)

(八) 登記申請書(或登記清冊)所載繼承人繼承權利範圍與法定應繼分不符, 請補正。(民法第 1141 條)

(九) 登記申請書或契約書不敷填寫加附清冊, 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、土地登記規則第 56 條)

(十) 案附遺產分割協議書正本請補貼新台幣 元印花。(印花稅法第 5 條、第 7 條)

(十一) 本案分割繼承登記, 遺產分割協議書正本應按協議成立時不動產價值千分之一貼印花稅票, 案附遺產稅證明書未載明金額(或其載明金額非協議成立時), 請檢附 年房屋(土地)現值證明文件, 俾憑核計印花稅。(印花稅法第 5、7、18 條及其施行細則第 12 條、財政部 75 年 4 月 2 日台財稅字第 7521793 號函、土地登記規則第 34 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

(一) 登記費未繳(或不足), 請補繳新台幣 元整。(土地法第 76 條)

(二) 書狀費未繳(或不足), 請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

(三) 本案 登記因建物無核定價值, 請檢附 年房屋現值之證明文件俾憑核計登記費。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 3、4 款)

第十六節 遺贈登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)
- (一) 本案 為無行為能力人(或受監護宣告之人)，其意思表示應由法定代理人(或監護人)代為之，始為有效，請將法定代理人(或監護人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人(或受輔助宣告之人)，其意思表示應得法定代理人(或輔助人)之允許(或同意)，始為有效，請將法定代理人(或輔助人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (四) 本案權利人為法人，請於各書表逐欄填法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 本案權利人為公法人，應以具備法人地位之國、市、縣、鄉、鎮為所有權人，故請以 為申請人，管理機關為代為申請人。(土地法第 52 條、內政部 54 年 4 月 25 日台內地字第 199949 號函)
- (六) 本案遺贈登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請。(土地登記規則第 123 條)
- (七) 本案遺贈登記，遺囑另指定有遺囑執行人，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請。(土地登記規則第 123 條)
- (八) 本案遺贈登記，因無繼承人或繼承人有無不明，應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請。(土地登記規則第 123 條)
- (九) 本案遺贈登記，繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受遺贈人申請之。(土地登記規則第 123 條)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土

地登記規則第 37 條)

- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章（地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函）
- (三) 本案委任關係欄代理人（或複代理人）所蓋之章與登記申請書之代理人（或複代理人）印章不符，請補正。（土地登記規則第 36 條、第 56 條）
- (四) 本案更換代理人（或複代理人），應請申請人認章。（地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函）
- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。（民法第 537 條、土地登記規則第 56 條）
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函）
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函）
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人

分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照）

（九）本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。（民法第 75 條）

三、登記申請書不合程式者：

- （一）登記申請書原因發生日期請填明（或更正）為_____。（土地登記規則第 56 條）
- （二）登記申請書登記事由應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （三）登記申請書登記原因應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （四）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）
- （五）登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （六）登記申請書請申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （七）登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）
- （八）登記申請書所填申請人_____之姓名（或出生日期、統一編號、住址）與案附身分證明文件記載不符（或字跡不明），請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （九）登記申請書或契約書與現行格式不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （十）登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。（土地登記規則第 56 條）
- （十一）登記申請書所蓋申請人_____印章模糊不清，請重新蓋印。（土地登記規則第 56 條）

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案請檢附登記原因證明文件(遺囑)(民法第 1187 條、第 1189 條、土地登記規則第 34 條)
- (二) 本案請檢附自書(公證、密封、代筆、口授)遺囑之正本以供檢驗。(民法第 1191 條、第 1192 條、第 1194 條、第 1195 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點)
- (三) 本案遺囑所定遺贈，附有停止條件者，自條件成就時，發生效力，請檢具條件成就之證明文件。(民法第 1200 條)
- (四) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附載有遺贈人 死亡記事之戶籍謄本。(土地登記規則第 119 條、第 34 條)
- (五) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (六) 本案申請人 身分證明文件影本模糊不清，無法辨識，又因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請另行檢附。(土地登記規則 34 條、56 條)
- (七) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 本案受遺贈人 為無行為能力人(含受監護宣告之人)或限制行為能力人，請檢附法定代理人(監護人)身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (九) 本案受遺贈人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定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影印本文件之影本，並由法人簽註「本影本與正本、抄錄本或經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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)
- (十) 案附戶籍謄本(或印鑑證明)請檢附正本，不得以影本代替。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)

- (十一) 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。」等字樣並由申請人或代理人(複代理人)簽章。
(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (十二) 本案請檢附 地號(建號)權利書狀正本憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)
- (十三) 本案請檢附土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件。(平均地權條例第 35 條、第 36 條、第 42 條、第 45 條、第 47 條、第 47 條之 1、第 47 條之 2、土地稅法第 28 條、第 39 條之 2)
- (十四) 案附土地增值稅繳款書尚未完納，請繳納完畢後憑辦。(土地稅法第 50 條、第 51 條)
- (十五) 案附土地增值稅繳款書請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費戳記及主辦人職名章。(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)
- (十六) 本案正值地價稅開徵期，請加附 年繳納稅費收據憑辦。(土地稅法第 44 條、第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 9 點)
- (十七) 案附繳款書蓋有「票據繳稅、兌現後生效」戳記，請洽收款機關加註兌現證明後辦理。(內政部 83 年 8 月 16 日台內地字第 8309780 號函)
- (十八) 本案請檢附遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件(如不計遺產總額證明書、同意移轉證明書)不計入遺產總額證明書。(遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條)
- (十九) 本案遺囑具贈與不動產契據性質，請依不動產價值千分之一貼印花稅票計新台幣 元。(印花稅法第 5 條、第 7 條、財政部 89 年 10 月 30 日台財稅字第 890456164 號函)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 本案 印鑑證明之住址與戶籍謄本不符，請檢附最新之戶籍謄本。
(土地登記規則第 56 條)

(二) 登記申請書 姓名(或住址)與戶籍謄本所載不符,請補正。(土地登記規則第 56 條)

(三) 登記申請書不敷填寫加附清冊,騎縫處請蓋申請人之印章。(公文程式條例第 11 條、土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

(一) 登記費未繳(或不足),請補繳新台幣 元整。(土地法第 76 條)

(二) 書狀費未繳(或不足),請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第十七節 土地權利信託登記

一、 申請人資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人), 其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之, 始為有效, 請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人), 其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意), 始為有效, 請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人, 請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章, 或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人, 請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 權利人為非法人之商號 (或工廠), 不得為登記權利主體, 請以自然人名義登記, 其為獨資型態者, 應以其代表人或負責人名義; 為合夥組織者, 應以其合夥人名義; 其組織型態不明者, 得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書, 以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。本案請提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件或載明獨資型態之商號 (或工廠) 設立許可文件後, 依前揭規定辦理。(土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 9 點、內政部 91.11.07 台內地字第 0910017121 號函及 93.08.26 台內地字第 0930011914 號函參照)
- (六) 本案不得以法人之分支機構為登記權利主體, 請以該法人名義為權利人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點)
- (七) 本案受託人變更, 應由新受託人會同委託人申請或由新受託人提出足資證明文件單獨申請。(土地登記規則第 129 條)

- (八) 本案信託係以契約為之，應由委託人與受託人會同申請。(土地登記規則第 125 條)
- (九) 本案信託係以遺囑為之，應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請。(土地登記規則第 126 條)
- (十) 本案申請塗銷信託或信託歸屬登記時，請由信託法第 65 條規定之權利人會同受託人辦理，若受託人未能會同申請時，請提出足資證明信託關係消滅之文件由權利人單獨申請之。(土地登記規則第 128 條)
- (十一) 本案申請信託內容變更登記，應由委託人會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件申請登記。(土地登記規則第 133 條)
- (十二) 本案自益信託之委託人死亡，如信託關係並未終止，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定申辦信託內容變更登記。(內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函)
- (十三) 本案信託以遺囑為之，請由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。(土地登記規則第 126 條)
- (十四) 本案信託以遺囑為之，繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受託人申請之。(土地登記規則第 126 條)
- (十五) 本案係法定代理人代未成年子女與自己訂定契約，有違民法第 106 條禁止自己代理之規定，請依民法第 1086 條第 2 項規定，由法院為子女選任特別代理人後，檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。
民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條
- (十六) 本案監護人之行為與其受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。 民法第 1098 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係(土

地登記規則第 37 條)

- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章（地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函）
- (三) 本案委任關係欄代理人（或複代理人）所蓋之章與登記申請書之代理人（或複代理人）印章不符，請補正。（土地登記規則第 36 條、第 56 條）
- (四) 本案更換代理人（或複代理人），應請申請人認章。（地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函）
- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。（民法第 537 條、土地登記規則第 56 條）
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函）
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函）
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人

分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照）

（九）本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。（民法第 75 條）

三、登記申請書不合程式者：

- （一）登記申請書原因發生日期請填明（或更正）為_____。（土地登記規則第 56 條）
- （二）登記申請書登記事由應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （三）登記申請書登記原因應為_____，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （四）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）
- （五）登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （六）登記申請書請申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 36 條）
- （七）登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人_____（或代理人）簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）
- （八）登記申請書所填申請人_____之姓名（或出生日期、統一編號、住址）與案附身分證明文件記載不符（或字跡不明），請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （九）登記申請書或契約書與現行格式不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- （十）登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。（土地登記規則第 56 條）
- （十一）登記申請書所蓋申請人_____印章模糊不清，請重新蓋印。（土地登記規則第 56 條）

(十二) 本案委託人 (或受託人) 姓名請依身分證明文件書寫。(土地登記規則第 56 條)

(十三) 本案義務人為法人，應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任。」等字樣並蓋章。(土地登記規則第 42 條)

(十四) 本案父母處分未成年子女所有之土地權利，請於登記申請書備註欄記明「本案確為未成年子女之利益處分，如有不實，願負法律責任。」等字樣並簽章。(土地登記規則第 39 條)

四、應提出之文件不符或欠缺者：

(一) 本案申請人為無統一編號之權利主體，登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」，並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)

(二) 本案申請人為在臺無戶籍人士 (含本國人及外國人)，案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)

(三) 本案請檢附土地 (或建物) 信託訂立 (或內容變更) 契約書正、副本或遺囑憑辦。(信託法第 2 條、土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點、第 41 點第 2 款)

(四) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)

(五) 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。」等字樣並由申請人或代理人 (複代理人) 簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)

(六) 本案請檢附 地號 (建號) 權利書狀正本憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155

條)

- (七) 案附權利書狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補(換)發之新權利書狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (八) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (九) 本案委託人 於登記簿無登載統一編號，請檢附原登記住址之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (十) 案附印鑑證明(或戶籍謄本、同意書、切結書)不得以影本代替，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (十一) 請檢附登記原因發生日期前一年以後核發之義務人印鑑證明或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條)
- (十二) 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，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十三) 本案委託人 為未成年人(受監護宣告之人)，請檢附法定代理人(監護人)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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十四) 本案委託人 為未成年人(受監護宣告之人)請檢附法定代理人(監護人)身分證明文件。(土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條)

- (十五) 本案係監護人處分受監護人(或受監護宣告之人)不動產，請檢附經法院許可處分之證明文件，並加附監護人之印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 39 條第 2 項、民法第 1101 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十六) 本案委託人 為受輔助宣告之人，請檢附輔助人同意之相關文件、身分證明及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 15 條之 1、第 15 條之 2、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函)
- (十七) 本案監護人之行為與受監護人之利益相反，依法不得代理，請依民法第 1098 條第 2 項規定，由法院為受監護人選任特別代理人，並檢附法院裁定證明文件辦理。(民法第 1098 條第 2 項、土地登記規則第 34 條)
- (十八) 案附 地方法院民事裁定，請另檢附其裁定確定證明憑辦。(非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條)
- (十九) 本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(土地登記規則第 42 條)
- (二十) 本案權利人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

- (二一) 本案義務人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。
(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)
- (二二) 本案義務人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)
- (二三) 外國公司在臺代理人申辦土地登記，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體，並應以總公司名義為之，本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦，請補正。(外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)
- (二四) 本案委託人為財團法人，請檢附主管機關核准或同意備查之證明文件憑辦。(土地登記規則第 42 條)
- (二五) 人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人，請查明補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 17 點)
- (二六) 本案申請人為人民團體，請提供明定其為法人之法律依據文件，並檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)

- (二七) 本案權利人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表（寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表）代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書憑辦，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點）
- (二八) 本案義務人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表（寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表）代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件憑辦，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點）
- (二九) 本案委託人為寺廟，請提出主管機關核准證明文件。（監督寺廟條例第 8 條）
- (三十) 本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。
（內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函）
- (三一) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。（土地登記規則第 34 條）
- (三二) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點）
- (三三) 本案義務人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附其登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。（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 39 點）
- (三四) 本案特別授權書授權處理事項（地號、持分、事由等）不明確，請另檢附之。（民法第 532 條、土地登記規則第 38 條）
- (三五) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項各款取得之土地，是否符合同法第 18 條規定，請檢附平等互惠證明文件。（土地法第 18 條、第 19 條、第 20 條）
- (三六) 本案係外國人申請在中華民國境內取得或設定土地權利案件，依現有資料未能確知有關條約或該外國法律准許我國人民在該國取得或設定土地權利，請權利人檢附由其本國有關機關出具載明該國對我

國人民得取得或設定同樣權利之證明文件辦理。(外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點)

- (三七) 本案受託人為外國人請依土地法第 17 條、第 18 條規定辦理。(土地法第 17 條、第 18 條)
- (三八) 本案係外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款取得之土地，請檢附中央目的事業主管機關同意之證明文件。(土地法第 20 條)
- (三九) 本案係外國人取得都市計畫範圍內之土地，請檢附土地使用分區證明憑審。(內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令)
- (四十) 案附華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發，請另檢附國籍證明文件憑核。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (四一) 旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。(內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函、內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函)
- (四二) 案附 為外文，請附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款)
- (四三) 本案受託人除有信託法第 35 條 1 項所列各款情形之一外，不得將信託財產移轉為自有財產或於該信託財產設定或取得權利。(信託法第 35 條)
- (四四) 本案受託人除與他人為共同受益人外，不得為信託財產之受益人。(信託法第 34 條、內政部 91 年 12 月 19 日台內中地字第 0910020089 號函)
- (四五) 本案信託財產為國民住宅及其基地，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 條及其施行細則第 24 條、內政部 92 年 6 月 2 日台內營字第 0920086968 號令、內政部 95

- 年 1 月 19 日台內營字第 0950003968 號函)
- (四六) 本案依國軍老舊眷村改建條例興建之住宅申辦信託登記，應以自益信託方式申辦，且其信託目的應載明「管理、運用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產處分」，請補正。(內政部 96.3.26 內授中辦地字第 0960043346 號函)
- (四七) 本案區分所有建物之專有部分應與基地一併辦理土地權利信託登記。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項)
- (四八) 本案 建號建物屬農業發展條例修正施行後興建之農舍，應與其坐落用地併同移轉，且農舍與其坐落用地移轉之持分比例應相同，請補正。(農業發展條例第 18 條第 4 項、行政院農業委員會 91 年 10 月 21 日農企字第 0910156498 號函、內政部 97 年 11 月 4 日內中辦地字第 0970052657 號函、內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令)
- (四九) 本案非以經營信託為業之法人，因信託行為成立而為受託人，請檢附切結書或於登記申請書備註欄聲明非屬營業信託，且無信託業法第 33 條規定：「經營不特定多數人之信託」等字樣並蓋章。(內政部 90 年 3 月 5 日台內中地字第 9002764 號函)
- (五十) 本案為他益信託，請檢附贈與稅繳清或免稅證明書或同意移轉證明書。(遺產及贈與稅法第 5 條之 1)
- (五一) 本案受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，請檢附增值稅繳納或完稅證明書。(土地稅法第 5 條之 2)
- (五二) 本案不動產信託登記(信託歸屬、塗銷信託或受託人變更登記)請先向稅捐機關辦理查欠作業或檢附無欠稅(費)證明文件。(內政部 86 年 12 月 29 日台內地字第 8612895 號函、內政部 92 年 3 月 5 日內授中辦地字第 920002809 號函、財政部 92 年 2 月 20 日台財稅字第 0920451443 號令、土地稅第 51 條)
- (五三) 本案信託財產歸屬於委託人以外之歸屬權利人時，其信託契約書請貼印花。(印花稅法第 5 條、財政部 90 年 5 月 4 日台財稅字第 900450432 號令)
- (五四) 本案受託人依信託本旨移轉信託建物與委託人以外歸屬權利人時，

請檢附繳清贈與契稅文件。(契稅條例第 7 條之 1)

- (五五) 本案塗銷信託或信託歸屬登記，其未能提出受託人持有之土地、建物所有權狀，請權利人檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由。(土地登記規則第 128 條)
- (五六) 本案係公益信託，請檢附主管機關許可文件。(信託法第 70 條)
- (五七) 本案係公益信託，請置信託監察人。(信託法第 75 條)
- (五八) 本案因遺囑成立之信託，請檢附遺產稅繳清證明書或同意移轉證明書。(遺產及贈與稅法第 3 條之 2)
- (五九) 本案土地(建物)義務人以其所有權一部設定抵押權，現將所有權一部移轉(或全部移轉)與數人，為釐清權利關係，請於信託契約載明抵押權負擔承受關係。(內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函)
- (六十) 本案信託登記之受託人係同屬同一不動產標的之抵押權人，請檢附切結書或於申請書備註欄敘明「本案確無信託財產利益與受託人利益衝突及妨礙其他債權人權利之行使情事」等字樣並蓋章(內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940053723 號函)
- (六一) 本案受託人為二人以上，應以共同共有方式為之。(信託法第 28 條)
- (六二) 本案係信託登記案件，請於申請書填寫信託契約(或信託遺囑)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)
- (六三) 本案受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，請檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。(土地登記規則第 127 條)
- (六) 本案受託人兼抵押權人申請抵押權內容變更登記，應符合信託法第 35 條第 1 項之除外規定，請檢附受益人同意書或會同申辦登記，並檢附其印鑑證明辦理，倘未能檢附印鑑證明者，則依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定擇符辦理。(內政部 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函、土地登記規則第 44 條、第 40 條、第 41 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

- (二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40、41、56 條）
- (三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40、41、56 條）
- (四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址。（土地登記規則第 56 條）
- (五) 契約書（土地或建物標示）與登記簿記載不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- (六) 契約書共有部分門牌與登記簿記載不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- (七) 契約書請註明重測後標示。（土地登記規則第 56 條）
- (八) 契約書請填明移轉持分、殘餘持分（或連前持分）。（土地登記規則第 56 條）
- (九) 契約書建物門牌欄請填明整編後之門牌。（土地登記規則第 56 條）
- (十) 登記申請書、契約書不敷填寫加附清冊，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、土地登記規則第 56 條）
- (十) 案附贈與稅繳納證明書所載 （地號、面積、持分、門牌、權利人等）與契約書不符，請洽核發機關更正後憑辦。（土地登記規則第 56 條）

六、未依規定繳納登記規費者：

- (一) 登記費未繳（或不足），請補繳新台幣 元整。（土地法第 76 條）
- (二) 書狀費未繳（或不足），請補繳新台幣 元整。（土地法第 67 條）

第十八節 更正登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人), 其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之, 始為有效, 請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人), 其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意), 始為有效, 請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人, 請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章, 或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人, 請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 本案申請人 與登記名義人不符, 請查明補正。(土地登記規則第 56 條)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請, 請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分, 並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註:「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章 (地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人 (或複代理人) 所蓋之章與登記申請書之代理人 (或複代理人) 印章不符, 請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)

- (四) 本案更換代理人(或複代理人), 應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人, 應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」及「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, 願負法律責任。」等字樣, 並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件, 不得以切結方式聲明非以地政士身分為業, 本案請提出親屬關係證明文件, 並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」及「本人確未收取報酬, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」等字樣, 並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者, 請提出親屬關係證明文件, 並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」及「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, 願負法律責任。」等字樣, 並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人, 請重新選任, 並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明 (或更正) 為 _____。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 依地籍清理條例第 32 條申辦更正登記，其原因發生日期應為該錯誤登記之日，是本案土地總登記時登記名義人姓名 (名稱或住址不全或不符) 辦理更正登記，請以總登記之登記日期為原因發生日期，如無記載者則再以 38 年 12 月 31 日為準。(新北市府地政局土地登記法令研商小組 100 年 3 月 8 日會議決議參照)
- (三) 依地籍清理條例第 17 條申辦更正登記，其原因發生日期應為該錯誤登記之日，是本案日據時期會社或組合名義登記土地辦理更正登記，請以總登記之登記日期為原因發生日期，如無記載者則再以 34 年 10 月 24 日為準。(新北市府地政局土地登記法令研商小組 100 年 3 月 8 日會議決議參照)
- (四) 登記申請書登記事由應為 _____，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (五) 登記申請書登記原因應為 _____，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (六) 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)
- (七) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (八) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (九) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名 (或出生日期、統一編號、住址) 與案附身分證明文件記載不符 (或字跡不明)，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十三) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清，請重新蓋印。(土地登

記規則第 56 條)

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案申請人 為無統一編號之權利主體，登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」，並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)
- (二) 本案申請人 為在臺無戶籍人士(含本國人及外國人)，案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載，並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)
- (三) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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。」等字樣並由申請人或代理人(複代理人)簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (五) 本案請檢附 地號(建號)權利書狀正本憑辦，若無法提出請併案辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、土地登記規則第 154 條、土地登記規則第 155 條)
- (六) 案附所有權狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補發之新所有權狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (七) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (八) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (九) 本案申請人 身分證(或戶口名簿)影本模糊不清，無法辨識，因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請另行檢附。(土地登記規則第 34 條、第 56 條)

- (十) 本案請檢附利害關係人 之同意書及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條）
- (十一) 本案登記名義人住所（或姓名）不全（或不符或空白），請檢附足資證明權屬之相關文件，以憑審認。（地籍清理條例第 32 條、地籍清理條例施行細則第 27、28、29、31 條）
- (十二) 案附印鑑證明（或戶籍謄本、同意書、切結書）不得以影本代替，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款）
- (十三) 本案申請人 為未成年人（受監護宣告之人）請檢附法定代理人（監護人）身分證明文件。（土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條）
- (十四) 本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。（土地登記規則第 42 條）
- (十五) 本案申請人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款）
- (十六) 本案申請人為人民團體，請提供明定其為法人之法律依據文件，並檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點）
- (十七) 本案申請人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表（寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表）代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書憑辦，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點）
- (十八) 本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負

責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。

(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)

- (十九) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (二十) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (二一) 本案義務人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附其登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。(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 39 點)
- (二二) 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，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (二三) 請檢附登記原因發生日期前一年以後核發之 印鑑證明或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41 條)
- (二四) 本案為多層建物門牌更正，請檢附門牌增編證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (二五) 本案因原登記申請書件已銷燬，請檢附戶政機關查復土地登記時無該住址或該住址無申請人之文件，及足資認定與登記名義人確係同一人之文件申請辦理。(更正登記法令補充規定第 8 點)
- (二六) 本案請檢附有關會社(或組合)股權或出資比例之證明文件。(土地登記規則第 34 條、第 135 條)
- (二七) 本案係日據時期會社(或組合)土地權屬更正，請檢附權利人切結書或於登記申請書適當欄具結「權利人如有遺漏或錯誤，由

申請人負損害賠償及有關法律責任。」(土地登記規則第 135 條)

(二八) 共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第 817 條第 2 項規定，申請登記為均等時，申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應檢附通知文件，並於登記申請書備註欄切結「已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任」，憑以申辦更正登記。(更正登記法令補充規定第 9 點)

(二九) 申請人辦理共有土地之持分更正登記時，應於申請書內載明他共有人之現住址，其已死亡者，應載明其繼承人及該繼承人之現住址；確實證明在客觀上不能載明者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能載明之事實。(更正登記法令補充規定第 9 點)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

(一) 登記申請書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(二) 登記申請書利害關係人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(三) 登記申請書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)

(四) 登記清冊(土地或建物標示)與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

書狀費未繳(或不足)，請補繳書狀費新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第十九節 預告登記、塗銷預告登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人)，其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之，始為有效，請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人)，其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意)，始為有效，請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)

二、代理人代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係 (土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章 (地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人 (或複代理人) 所蓋之章與登記申請書之代理人 (或複代理人) 印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人 (或複代理人)，應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦

地字第 0960049221 號函)

- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明(或更正)為_____。(土地登記規則第 56 條)

- (二) 登記申請書登記事由應為 _____ , 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為 _____ , 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名(或出生日期、統一編號、住址)與案附身分證明文件記載不符(或字跡不明), 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或登記清冊與**現行格式**不符, **請補正**。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址, 請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清, 請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 本案請求權人(或登記名義人)姓名請依身分證明文件書寫。(土地登記規則第 56 條**第 2 款**)

四、應提出之文件不符或欠缺者：

- (一) 本案同意書請敘明請求權人姓名(或標示)及其權利範圍。(土地登記規則第 56 條**第 2 款**)
- (二) 本案請檢附原預告登記請求權人之塗銷同意書及印鑑證明, **未能檢附印鑑證明者**, 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身分之文件), 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 條第 2 款、**第 4 款至第 8 款規定各款**

規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 146 條)

- (三) 本案請檢附 地號 (建號) 所有權狀正本憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、土地登記規則第 154 條、土地登記規則第 155 條)
- (四) 案附所有權狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補 (換) 發之新所有權狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (五) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (六) 本案申請人 身分證 (或戶口名簿) 影本模糊不清，無法辨識，又因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請另行檢附。(土地登記規則第 34 條、第 56 條)
- (七) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (八) 本案請檢附登記名義人 同意書及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條第 2 款、第 4 款至第 8 款規定各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 137 條)
- (九) 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，或請親自到場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身分之文件) 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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條)
- (十) 案附印鑑證明 (或戶籍謄本、同意書、切結書) 不得以影本代替，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款)
- (十一) 本案義務人 為未成年人 (受監護宣告之人)，請檢附法定代理人 (監護人) 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

證明身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條)

(十二) 本案申請人 為未成年人 (受監護宣告之人) 請檢附法定代理人 (監護人) 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條)

(十三) 本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(土地登記規則第 42 條)

(十四) 本案請求權人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

(十五) 本案登記名義人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本 (公司登記主管機關核發之抄錄本或影本) 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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

(十六) 本案登記名義人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其

他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)

(十七) 本案申請人為人民團體，請提供明定其為法人之法律依據文件，並檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)

(十八) 本案請求權人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)

(十九) 本案登記名義人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)

(二十) 本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。
(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)

(二一) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)

(二二) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)

(二三) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

(一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件)經本所指定人員核符後，當場於申請書或登記證明文件簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規

定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

- (三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)
- (四) 登記申請書、契約書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)
- (五) 登記清冊（或同意書）與登記簿不符，請補正。(土地登記規則第 56 條第 3 款)
- (六) 登記申請書不敷填寫加附清冊，騎縫處請蓋申請人之印章。(公文程式條例第 11 條、土地登記規則第 56 條)

第二十節 塗銷（所有權及他項權利）登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人（或受監護宣告之人），其意思表示應由法定代理人（或監護人）代為之，始為有效，請將法定代理人（或監護人）之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。（民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條）
- (二) 本案 為限制行為能力人（或受輔助宣告之人），其意思表示應得法定代理人（或輔助人）之允許（或同意），始為有效，請將法定代理人（或輔助人）之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。（民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條）
- (三) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。（民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函）
- (四) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。（民法第 27 條、土地登記規則第 42 條）
- (五) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。（土地登記規則第 56 條第 3 款）

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。（土地登記規則第 37 條）
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章（地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函）
- (三) 本案委任關係欄代理人（或複代理人）所蓋之章與登記申請書之代理人（或複代理人）印章不符，請補正。（土地登記規則第 36 條、第 56 條）

- (四) 本案更換代理人(或複代理人),應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人,應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「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,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件,不得以切結方式聲明非以地政士身為業,本案請提出親屬關係證明文件,並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「本人確未收取報酬,如有虛偽不實,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者,請提出親屬關係證明文件,並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「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,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人,請重新選任,並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明 (或更正) 為 _____。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書登記事由應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名 (或出生日期、統一編號、住址) 與案附身分證明文件記載不符 (或字跡不明), 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址, 請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清, 請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)

四、應提出之文件不符或欠缺者：

- (一) 本案申請人為無統一編號之權利主體, 登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」, 並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)
- (二) 本案申請人為在臺無戶籍人士 (含本國人及外國人), 案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載, 並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核; 未能檢附者, 其統一編號之編列方式, 請以其西元出

生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)

- (三) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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。」等字樣並由申請人或代理人(複代理人)簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (五) 本案請檢附 申請人 地號(建號)所有權狀正本憑辦，如因故無法提出請檢具切結書。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)
- (六) 本案請檢附他項權利證明書。未能提出者，請檢附他項權利人之切結書，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。(土地登記規則 67 條)
- (七) 案附權利書狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補發之新權利書狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (八) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (九) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (十) 本案申請人 身分證(或戶口名簿)影本模糊不清，無法辨識，又因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請另行檢附。(土地登記規則第 34 條、第 56 條)
- (十一) 本案請檢附義務人 之塗銷同意書及印鑑證明，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 41 條)
- (十二) 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，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40 條、第 41 條）

（十三）案附戶籍謄本（或印鑑證明）請檢附正本，不得以影本代替。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款）

（十四）本案義務人 為未成年人（受監護宣告之人），請檢附法定代理人（監護人）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身分之文件），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 條其他各款規定擇符辦理。（民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 77 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條、土地登記規則第 40 條、第 41 條）

（十五）本案申請人 為未成年人（受監護宣告之人）請檢附法定代理人（監護人）身分證明文件。（土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條）

（十六）本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。（土地登記規則第 42 條）

（十七）本案權利人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款）

（十八）本案義務人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本

影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。

(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

(十九) 本案義務人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、契約書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)

(二十) 本案申請人為人民團體，請檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)

(二一) 本案義務人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。
(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)

(二二) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)

(二三) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)

(二四) 本案義務人 旅居海外授權他人代為處分其所有國內之不動產，請檢附其登記原因發生日期前一年以後國內核發之印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。(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 39 點)

(二五) 本案請檢附所有權拋棄證明文件。(土地登記規則第 34 條)

(二六) 本案請檢附地上權拋棄證明文件。(土地登記規則第 34 條)

(二七) 本案請檢附債務清償證明書或抵押權(部分)塗銷同意書。(土地登記規則第 34 條)

- (二八) 案附債務清償證明書或抵押權(部分)塗銷同意書(或所有權、地上權拋棄書等)立書人未用印,請補蓋印鑑章,或請親自到場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身分之文件)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簽名,或依土地登記規則第41條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第40條、第41條、第56條)
- (二九) 案附債務清償證明書或抵押權(部分)塗銷同意書(或所有權、地上權拋棄書等)印章與印鑑證明不符,請重新用印,未能檢附印鑑證明者,請親自到場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身分之文件)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簽名,或依土地登記規則第41條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第40條、第41條、第56條)
- (三十) 案附債務清償證明書或抵押權(部分)塗銷同意書(或地上權拋棄書等)所填寫收件字號(或金額、範圍)等與登記簿記載不符,請補正。(土地登記規則第56條)
- (三一) 案附抵押權塗銷證明文件為債權拋棄,請檢附贈與稅繳納(或免稅或不計入贈與稅額)證明文件。(遺產及贈與稅法第5條)
- (三二) 本案抵押權人於債務清償前死亡,請檢附抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳(免)納證明文件,連同抵押權人之合法繼承人出具之抵押權塗銷同意書辦理抵押權塗銷登記。(內政部90年5月9日台內中地字第9006984號函)
- (三三) 本案抵押權人於債務清償後未申請塗銷抵押權登記前死亡,請檢附抵押權人死亡之戶籍謄本,連同其合法繼承人出具之抵押權塗銷同意書辦理抵押權塗銷登記。(內政部76年9月21日台內地字第534294號函)
- (三四) 本案土地所有權業已移轉予第三人,申辦地上權(或抵押權)混同塗銷登記應由該第三人會同原地上權人(或抵押權人)辦理。(內政部60年10月16日台內地字第439257號函、75年7月26日台內地字第428354號函)

(三五) 本案為抵押權部分塗銷登記，請併案辦理抵押權內容變更登記。(土地登記規則第 114 條)

(三六) 本案地上權已為抵押權設定標的，拋棄地上權，應檢附抵押權人之同意書，同時申請抵押權塗銷登記；倘未能檢附印鑑證明者，請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 143 條、內政部 91 年 7 月 1 日台內中地字第 0910007918 號函)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

(一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

(二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(四) 登記申請書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)

(五) 登記清冊（土地或建物標示）與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

書狀費未繳（或不足），請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第二十一節 姓名、管理人或管理機關變更登記

一、申請人資格不符者：

- (一) 本案申請人為寺廟(或祭祀公業),請於各書表逐欄填明管理者並蓋章。
(土地登記規則第 36 條)
- (二) 本案申請人為法人,請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (三) 本案 為無行為能力人(或受監護宣告之人),其意思表示應由法定代理人(或監護人)代為之,始為有效,請將法定代理人(或監護人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (四) 本案 為限制行為能力人(或受輔助宣告之人),其意思表示應得法定代理人(或輔助人)之允許(或同意),始為有效,請將法定代理人(或輔助人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (五) 本案 為未成年人,請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章,或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請,請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分,並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註:「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符,請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)

- (四) 本案更換代理人(或複代理人),應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人,應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「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,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件,不得以切結方式聲明非以地政士身為業,本案請提出親屬關係證明文件,並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「本人確未收取報酬,如有虛偽不實,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者,請提出親屬關係證明文件,並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「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,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人,請重新選任,並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明 (或更正) 為 _____。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書登記事由應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名 (或出生日期、統一編號、住址) 與案附身分證明文件記載不符 (或字跡不明), 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址, 請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清, 請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 本案申請人 _____ 姓名請依身分證明文件書寫。(土地登記規則第 56 條)

四、應提出之文件不符或缺者：

- (一) 本案申請人為無統一編號之權利主體, 登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」, 並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)
- (二) 本案申請人為在臺無戶籍人士 (含本國人及外國人), 案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載, 並請檢附該編配統一證號之相關

證明文件憑核；未能檢附者，其統一編號之編列方式，請以其西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函）

- (三) 本案請檢附 地號（建物）所有權狀正本憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。（土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條）
- (四) 案附所有權狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補（換）發之新所有權狀憑辦。（土地登記規則第 34 條）
- (五) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條第 2 款）
- (六) 本案土地申請人為共有人，更名取得他共有人之應有部分，請檢附申請人 原有持分所有權狀，以便合併持分。（土地登記規則第 66 條第 2 項）
- (七) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附之身分證明文件。（土地登記規則第 34 條）
- (八) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。（土地登記規則第 152 條）
- (九) 案附印鑑證明（或戶籍謄本、同意書、切結書）不得以影本代替，請補正。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 1 款）
- (十) 本案申請人 身分證（或戶口名簿）影本模糊不清，無法辨識，因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請另行檢附。（土地登記規則第 34 條、第 56 條）
- (十一) 本案申請人 為未成年人（受監護宣告之人）請檢附法定代理人（監護人）身分證明文件。（土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條）
- (十二) 本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。（土地登記規則第 42 條）
- (十三) 本案申請人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前

核發之抄錄本之影本，並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符，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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

- (十四) 本件申請人為寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、代表人身分證明文件。(內政部頒「申請土地登記應附文件法令補充規定」第 19 點)
- (十五) 本案係祭祀公業管理人變更，請檢附其經直轄市、縣(市)主管機關備查之文件。(祭祀公業條例第 16、第 19 條)
- (十六) 本案祭祀公業法人辦理管理人變更，請檢附其經直轄市、縣(市)主管機關備查之文件。(祭祀公業條例第 38 條)
- (十七) 本案祭祀公業法人申辦更名登記，請由管理人具名代表祭祀公業法人提出申請，並檢附下列文件辦理：1. 土地登記申請書、2. 登記清冊、3. 法人登記證書及代表人資格證明文件影本、4. 祭祀公業法人不動產清冊影本、5. 扣繳單位統一編號編配通知書影本、6. 權利書狀。(土地登記規則第 34 條、內政部 98 年 7 月 3 日內授中辦地字第 0980724822 號令)
- (十八) 本案係寺廟管理人變更，請檢附寺廟登記證及寺廟變動登記表或主管機關核准變更管理人證明文件。(土地登記規則第 34 條、寺廟登記規則第 8 條)
- (十九) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附載有更名記事之戶籍資料憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (二十) 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。」等字樣並由申請人或代理人(複代理人)簽章。
(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (二一) 本案管理機關變更登記之原因為撥用(或移交接管、改制)，請檢附奉准撥用之文件或移交接管清冊或奉准變更文件。(土地登記規則第 34 條、行政院 84 年 9 月 6 日台財字第 32527 號函、內政部 88 年 5 月 26 日台內地字第 8806519 號函、89 年 1 月 14 日台內中地字第

8826287 號函)

- (二二) 案附同意書所蓋 印章與印鑑證明不符，請補正，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 56 條第 3 款 第 40、41 條）
- (二三) 案附同意書（或切結書）請註明：「確係婚姻關係存續中取得之夫妻聯合財產，非屬妻之原有財產或特有財產。」等字樣。（夫妻聯合財產更名登記審查要點第 1 點、第 3 點、內政部 86 年 11 月 25 日台內地字第 8683600 號函）
- (二四) 本案請檢附主管機關核准變更證明文件。（土地登記規則第 34 條）
- (二五) 本案法人籌備人代表人變更，請檢附法人全體籌備人新協議書辦理更名登記。（土地登記規則第 104 條）
- (二六) 本案寺廟籌備人代表人變更，請檢附寺廟全體籌備人新協議書辦理更名登記。（土地登記規則第 104 條）
- (二七) 本案破產管理人變更登記，請檢附法院選任新管理人之文件。（破產法第 85 條）
- (二八) 本案遺產管理人變更登記，請檢附法院解任原管理人之裁定書及選任新管理人之文件。（非訟事件法第 147 條、第 148 條、第 153 條）
- (二九) 本案失蹤人財產管理人變更登記，請檢附法院選定或改任新管理人之文件。（非訟事件法第 111 條、第 114 條）

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 登記申請書、契約書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
- (二) 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請親自到場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身分之文件）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簽名，或依土地登記規則第 41 條各

款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(三) 案附書表所蓋義務人印鑑章不清晰，無從核對，請補蓋，或請親自到場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身分之文件)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簽名，或依土地登記規則第 41 條各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40、41、56 條)

(四) 登記申請書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)

(五) 登記清冊(土地或建物標示)與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費者：

書狀費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第二十二節 住址、門牌變更登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (二) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 本案 為無行為能力人(或受監護宣告之人)，其意思表示應由法定代理人(或監護人)代為之，始為有效，請將法定代理人(或監護人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (四) 本案 為限制行為能力人(或受輔助宣告之人)，其意思表示應得法定代理人(或輔助人)之允許(或同意)，始為有效，請將法定代理人(或輔助人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (五) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)

- (四) 本案更換代理人(或複代理人),應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人,應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「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,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件,不得以切結方式聲明非以地政士身分為業,本案請提出親屬關係證明文件,並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「本人確未收取報酬,如有虛偽不實,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者,請提出親屬關係證明文件,並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任。」及「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,願負法律責任。」等字樣,並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人,請重新選任,並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明 (或更正) 為 _____。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書登記事由應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名 (或出生日期、統一編號、住址) 與案附身分證明文件記載不符 (或字跡不明), 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址, 請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清, 請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)

四、應提出之文件不符或欠缺者：

- (一) 本案申請人為無統一編號之權利主體, 登記申請書之「統一編號」欄請填載為「扣繳單位統一編號」, 並請檢附扣繳單位統一編號編配通知書憑辦。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點、內政部 77 年 8 月 22 日台內地字第 621827 號函)
- (二) 本案申請人為在臺無戶籍人士 (含本國人及外國人), 案附書表之「統一編號」欄請依「統一證號」填載, 並請檢附該編配統一證號之相關證明文件憑核; 未能檢附者, 其統一編號之編列方式, 請以其西元出

生年月日加英文姓氏前二字母填寫，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 之 1 點 內政部 89 年 8 月 10 日台內中地字第 8979870 號函、內政部 93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號函)

- (三) 本案請檢附法人主管機關核發記載地址變更之證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (四) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (五) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附申請人身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (六) 本案請檢附 地號(建號)所有權狀憑辦，如因故無法提出請併案辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)
- (七) 案附所有權狀業已公告註銷無效，應由本所收回，請檢附補發之新所有權狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)
- (八) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)

五、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 登記申請書內 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書請填明 身分證統一編號及現住址。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記清冊(土地或建物標示)與登記簿記載不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)

六、未依規定繳納登記規費或罰鍰者：

書狀費未繳(或不足)，請補繳新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第二十三節 書狀換給、補給登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人 (或受監護宣告之人)，其意思表示應由法定代理人 (或監護人) 代為之，始為有效，請將法定代理人 (或監護人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人 (或受輔助宣告之人)，其意思表示應得法定代理人 (或輔助人) 之允許 (或同意)，始為有效，請將法定代理人 (或輔助人) 之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人，請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章，或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人，請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)
- (五) 本案申請人 與登記名義人不符，請查明補正。(土地登記規則第 56 條)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請，請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分，並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註：「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章 (地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人 (或複代理人) 所蓋之章與登記申請書之代理人 (或複代理人) 印章不符，請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)

- (四) 本案更換代理人(或複代理人), 應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函)
- (五) 本案撤銷複代理人, 應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」及「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, 願負法律責任。」等字樣, 並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件, 不得以切結方式聲明非以地政士身分為業, 本案請提出親屬關係證明文件, 並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」及「本人確未收取報酬, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」等字樣, 並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者, 請提出親屬關係證明文件, 並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人, 如有虛偽不實, 願負法律責任。」及「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, 願負法律責任。」等字樣, 並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人, 請重新選任, 並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明 (或更正) 為 _____。(土地登記規則第 56 條)
- (二) 登記申請書登記事由應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為 _____, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名 (或出生日期、統一編號、住址) 與案附身分證明文件記載不符 (或字跡不明), 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符, 請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址, 請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清, 請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)

四、應提出之文件不符或欠缺者及登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 本案請檢附登記名義人 _____ 之切結書並請親自到場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身分之文件), 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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 155 條)
- (二) 案附切結書請填明不動產標示、滅失原因及發生日期。(土地登記規則

第 155 條)

- (三) 法人申辦書狀補給登記時，其代表人因故無法親自到場辦理時，切結書請敘明其無法親自到場之理由及滅失之原因。(內政部 93 年 3 月 1 日內授中辦地字第 09307232521 號函)
- (四) 本案權利書狀係遭他人占有，惟權利書狀係因何故遭他人佔有，尚非登記機關所得審認，故請向管轄法院聲請該權利書狀返還之訴，並俟法院判決該權利書狀應交還所有權人確定，而仍未能索回該權利書狀者，再行檢附該確定判決書辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 155 條、內政部 75 年 9 月 3 日台內地字第 437340 號函)
- (五) 案附登記原因證明文件 增、刪、修改處請簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附之身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (七) 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址 之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
- (八) 本案申請換發書狀，應檢附原發權利書狀。(土地登記規則第 34 條)
- (九) 本案係權利書狀續頁遺失，其申請登記原因請將「書狀補給」改為「書狀換給」後認章。(土地登記規則第 56 條、內政部 88 年 5 月 15 日台內地字第 8805648 號函)
- (十) 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。」等字樣並由申請人或代理人(複代理人)簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (十一) 本案申請人 為法人，請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(土地登記規則第 42 條)
- (十二) 本案申請人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應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。上開文件得由申請人自行複印，檢附正本及自行複印之影本辦理，影本由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)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。

(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)

- (十三) 本案申請人為公司法人，所檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之印鑑印文模糊無法審查核對，請檢附代表人之身分證明及印鑑證明，並於申請書、切結書蓋章，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(土地登記規則第 40 條、第 41 條、內政部 88 年 8 月 3 日台內中地字第 8803706 號函)
- (十四) 本案申請人為財團法人，請檢附主管機關核准或同意備查之證明文件憑辦。(土地登記規則第 42 條)
- (十五) 本案申請人為人民團體，請檢附主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明辦理。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)
- (十六) 本案申請人為已登記之寺廟，請檢附寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)、代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書、寺廟主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件憑辦，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (十七) 本案申請人 係華僑，請於華僑身分證明書上自行簽註住址負責，並於登記申請書備註欄切結確與登記名義人為同一人後認章。
(內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)
- (十八) 本案請檢附 之華僑身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (十九) 案附 華僑身分證明已逾一年效期(或用途不符)，請另行檢附有效之華僑身分證明文件。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- (二十) 本案申請人 旅居海外授權他人代為辦理其所有國內不動產之書狀補給登記，請檢附其登記原因發生日期前一年以後國內核發之

印鑑證明或其授權書，或我駐外單位驗發之授權書。(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 39 點)

- (二一) 本案特別授權書授權處理事項(地號、持分、事由等)不明確，請另檢附之。(民法第 532 條、土地登記規則第 38 條)
- (二二) 旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人身分證明文件。其所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本，除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本，或以護照、當地之身分證明、居民證、駕照等影本為之。(內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函、內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函)
- (二三) 案附 為外文，請附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本，請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 6 款)

五、未依規定繳納登記規費者：

書狀費未繳(或不足)，請補繳書狀費新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第二十四節 註記及塗銷註記登記

一、申請人之資格不符者：

- (一) 本案 為無行為能力人(或受監護宣告之人),其意思表示應由法定代理人(或監護人)代為之,始為有效,請將法定代理人(或監護人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條、第 76 條、第 1086 條、第 1098 條、第 1110 條、第 1111 條、第 1113 條)
- (二) 本案 為限制行為能力人(或受輔助宣告之人),其意思表示應得法定代理人(或輔助人)之允許(或同意),始為有效,請將法定代理人(或輔助人)之姓名等資料於各書表逐欄填寫並蓋章。(民法第 13 條、第 15 條之 2、第 77 條、第 1086 條)
- (三) 本案 為未成年人,請於各書表填明父母雙方姓名等資料並蓋章,或檢具僅由一方行使之證明文件。(民法第 1089 條、內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8712256 號函)
- (四) 本案申請人為法人,請於各書表逐欄填明法定代表人並蓋章。(民法第 27 條、土地登記規則第 42 條)

二、代理人之代理權有欠缺者：

- (一) 本案委託代理人申請,請檢附委託書或於登記申請書載明委任關係。(土地登記規則第 37 條)
- (二) 本案請代理人核對委託人身分,並於委託書或登記申請書委任關係欄簽註:「委託人確為登記標的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。」等字樣並蓋章(地政士法第 18 條 內政部 72 年 7 月 6 日台內地字第 168436 號函)
- (三) 本案委任關係欄代理人(或複代理人)所蓋之章與登記申請書之代理人(或複代理人)印章不符,請補正。(土地登記規則第 36 條、第 56 條)
- (四) 本案更換代理人(或複代理人),應請申請人認章。(地政士法第 17 條、民法第 167 條、第 531 條、第 537 條、內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦

地字第 0960049221 號函)

- (五) 本案撤銷複代理人，應請代理人認章。(民法第 537 條、土地登記規則第 56 條)
- (六) 本案為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「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 94 年 8 月 16 日第 0940050417 號函)
- (七) 地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業，本案請提出親屬關係證明文件，並由委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函、內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函)
- (八) 本案為非地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件主張不受代理件數之限制者，請提出親屬關係證明文件，並請委託人及代理人分別於登記申請書備註欄切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及「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，願負法律責任。」等字樣，並簽章。(內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函、臺北縣政府地政局土地登記法令研商小組 98 年 12 月 24 日會議決議參照)
- (九) 本案登記代理人為無行為能力人，請重新選任，並附具委託書或於登記申請書載明委任關係。(民法第 75 條)

三、登記申請書不合程式者：

- (一) 登記申請書原因發生日期請填明(或更正)為_____。(土地登記規則第 56 條)

- (二) 登記申請書登記事由應為 _____ ，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記申請書登記原因應為 _____ ，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (四) 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)
- (五) 登記申請書申請人欄資料請填妥並簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (六) 登記申請書請申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 36 條)
- (七) 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人 _____ (或代理人) 簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
- (八) 登記申請書所填申請人 _____ 之姓名(或出生日期、統一編號、住址)與案附身分證明文件記載不符(或字跡不明)，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (九) 登記申請書或登記清冊與現行格式不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (十) 登記申請書所填之外國人姓名及住址，請翻譯成中文填寫。(土地登記規則第 56 條)
- (十一) 登記申請書所蓋申請人 _____ 印章模糊不清，請重新蓋印。(土地登記規則第 56 條)
- (十二) 共有人依民法第 820 條第 1 項規定所為管理之決定(或法院之裁定)，申請使用管理註記登記，請於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並認章。(土地登記規則第 155 條之 1)

四、應提出之文件不符或欠缺者及登記申請書記載事項或關於登記原因之事項與登記簿或其證明文件不符者：

- (一) 本案因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理達成查詢，請檢附之身分證明文件。(土地登記規則第 34 條)
- (二) 登記申請書內 _____ 之住所與身分證明文件不符，請補正。(土地登記規則第 56 條)
- (三) 登記清冊(土地或建物標示)與登記原因證明文件記載不符，請補正。

- (土地登記規則第 56 條)
- (四) 本案申請人 為未成年人 (受監護宣告之人) 請檢附法定代理人 (監護人) 身分證明文件。(土地登記規則第 34 條、民法第 1086 條、第 1098 條、第 1113 條)
- (五) 本案申請人 為法人, 請檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明。(土地登記規則第 42 條)
- (六) 本案申請人為財團法人, 請檢附主管機關核准或同意備查之證明文件憑辦。(土地登記規則第 42 條)
- (七) 本案申請人為公司法人, 請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本之影本, 並由法人簽註「本影本與公司登記主管機關核發之正本、其影本或抄錄本相符, 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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)
- (八) 本案權利人為已登記之寺廟, 請檢附寺廟登記表 (寺廟登記內容變動者, 應檢附寺廟變動登記證明表) 代表人身分證明文件、寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書憑辦, 請補正。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點)
- (九) 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。」等字樣並由申請人或代理人 (複代理人) 簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
- (十) 本案依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定請求將訴訟繫屬之事實申辦註記登記, 請檢附法院發給之已起訴之證明文件辦理, 其證明應一併敘明發給之法令依據。(內政部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 號函、內政部 93 年 7 月 12 日內授中辦地字第 0930009859 號函)
- (十一) 本案依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定因訴訟終結申辦塗銷註記登記, 請檢附法院發給之訴訟終結之證明文件辦理, 其證明應一併敘明發給之法令依據。(內政部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 號函、內政部 93 年 7 月 12 日內授中辦地字第 0930009859 號函)
- (十二) 本案監護人就禁治產人 (民法修正後為受監護宣告之人) 之不動產

辦理禁治產註記登記，請檢附民事裁定書及其確定證明書辦理。(民法第 14 條、內政部 85 年 7 月 22 日台內地字第 8580297 號函、非訟事件法第 39 條)

(十三) 本案係申請輔助宣告註記登記，請檢附民事裁定書及其確定證明書辦理。(民法第 15 條之 1、內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函、非訟事件法第 39 條、)

(十四) 本案於建物所有權第一次登記後，區分建物所有權人申請分管部分法定停車位編號登記，請檢附區分所有建物全體共有人及他項權利人同意書、分管協議書、印鑑證明等文件辦理登記，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函、內政部 97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函、土地登記規則第 40、41 條)

(十五) 本案申請區分所有建物共有部分已登記之停車位編號及停車位權利範圍之塗銷註記登記，請檢附區分所有建物全體共有人及他項權利人同意書、印鑑證明等文件辦理登記，未能檢附印鑑證明者，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身分之文件)，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 條其他各款規定擇符辦理。(內政部 90 年 2 月 16 日台內中地字第 9080272 號函、土地登記規則第 40、41 條)

(十六) 本案預告登記之請求權人死亡，無須申辦繼承登記，而得由繼承人依土地登記規則第 119 條規定，申辦加註繼承人姓名之註記登記，請補正。(繼承登記法令補充規定第 105 點)

五、未依規定繳納登記規費者：

書狀費未繳(或不足)，請補繳書狀費新台幣 元整。(土地法第 67 條)

第貳篇 駁回用語

第一章 通 則

第一節 駁回之意義

所謂駁回，係指登記機關於受理土地登記案件後，依土地登記規則第 55 條規定審查結果，合於第 57 條第 1 項各款情形之一者，以書面敘明理由及法令依據，否准其申請登記之謂。

第二節 駁回之法令依據

一、土地登記規則第 55 條：

登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。

申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。

二、土地登記規則第 57 條：

依第 55 條審查結果，有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：

- (一) 不屬受理登記機關管轄者。
- (二) 依法不應登記者。
- (三) 登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。
- (四) 逾期未補正或未照補正事項完全補正者。

申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。

第三節 駁回應行注意事項

- 一、經審查結果有土地登記規則第 57 條第 1 項情事之一者，應以土地登記駁回通知書詳列理由駁回之。並由審查人員將駁回理由先行簽准後，始得為之。（土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第 10 章例行管理作業登記作業）
- 二、駁回登記之申請時，應將登記申請書件加蓋土地登記駁回之章，全部發還申請人，並得將駁回理由有關文件複印存參。（土地登記規則第 58 條）
- 三、駁回登記案件重新申請登記時，應另行辦理收件。（土地登記規則第 60 條）
- 四、登記機關得製作送達證書連同土地登記駁回通知書及應退還之書件，以郵政掛號寄送申請人（或代理人）；惟在郵寄之前，得由申請人（或代理人）自行向登記機關領取。（行政程序法第 76 條、土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第 10 章例行管理作業登記作業）
- 五、駁回通知書應有鈐蓋機關首長簽字章，以符合行政程序法第 96 條第 1 項規定。

駁回通知書稿格式如下：

(一) 登記案件駁回通知書稿

市、縣(市)		地政事務所土地登記案件駁回通知書稿					
		XXX年XX月XX日					
		字第XXXXXX號					
受文者	(代理人)						
收件日期	民國XXX年XX月XX日XX時		申請事由				
收件字號	字第XXXXXX號等 XXX件		發還文件		原申請書件全部發還 原申請書件於補正時已領回		
駁回說明	#XX.						
附	<p>申請人應行注意事項：</p> <p>一、申請人不服駁回者，得依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書達到次日起 30 日內，繕具訴願書並檢附本駁回通知書影本，向本所遞送(以實際收受訴願書之日期為準)，由本所層轉訴願管轄機關訴願審議委員會提起訴願，駁回之事由涉及私權爭執者，申請人得訴請司法機關裁判。</p> <p>二、申請人為防止其登記申請受到妨害，倘有符合土地法第 79 條之 1 規定之情形，得於提起訴願或訴請司法機關裁判時，申請預告登記，或依法聲請法院囑託辦理限制登記，或依民事訴訟法第 254 條規定辦理已訴事實之註記登記。</p> <p>三、經駁回或經裁判確定准予登記之案件，應檢附有關書件，連同駁回通知書或法院裁判證明文件，重新申請登記，另行收件編號。</p> <p>四、依法需計收登記費之案件，於駁回後重行申請時，如已逾法定申請期限及提起訴願之期限者，應依法計收登記費罰鍰。惟對於法院受理異議之期間、向政府機關請領證件之期間或其他依法不可歸責於申請人之期間，應予扣除。</p> <p>五、經駁回之登記案件，如其土地或建物權利，於重行申請登記前，經第三人取得並申請登記完竣，原申請人如欲取得該項權利及保全登記請求權，應向法院提起塗銷登記之訴及聲請假處分。</p> <p>六、土地登記案件依法駁回者，已繳之登記費及權利書狀費，得由申請人於五年內請求退還之。申請人於 5 年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。</p>						
註							
處理程序	初 審		複 審			核 定	
郵寄日期	年 月 日	掛 號 號 碼		收 領 者		收 領 日 期	年 月 日

本聯於核定後存登記機關。

備註：有關駁回事項，請設計或以片語形式依實際補正情形選項列印，並增加得自行輸入功能。

第二章 駁回用語範例

第一節 申請登記案件不屬受理登記機關管轄者

- 一、申請登記之不動產不屬本所管轄，請向 地政事務申請。（土地登記規則第 3 條）
- 二、申請建物之基地跨越兩個以上不同登記機關，請向建物門牌所屬之地政事務申請。（土地登記規則第 3 條）
- 三、所申請為 （如寺廟、神明會）登記，不屬登記機關業務範圍。（土地登記規則第 3 條）

第二節 申請登記案件依法不應登記者

- 一、本案申請之土地為不得為私有之土地。(土地法第 14 條)
- 二、本案申請之土地，有妨害基本國策。(土地法第 16 條)
- 三、本案申請之土地為不得移轉於外國人之土地。(土地法第 17 條)
- 四、本案申請之土地為不得設定於外國人之土地。(土地法第 17 條)
- 五、本案權利人為 國人士，我國人民在該國無享受同樣權利取得該國土地，應不准予登記。(土地法第 18 條)
- 六、本案係跨所辦理共有物分割登記，因坐落 登記機關所轄部分土地之申請，經核依法不合，爰依「登記機關受理跨所辦理共有物分割登記案件之聯繫作業程序」第 8 點規定應予駁回。(內政部 92 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0920082881 號函)
- 七、案附法院確定判決為刑事判決，不得據以申請 登記。(內政部 78 年 9 月 27 日台內地字第 742717 號函)
- 八、案附法院確定判決為確認法律關係存在或不存在，不得據以申請塗銷所有權，並移轉登記予原告，請另向民事法院另行起訴，俟獲給付判決確定始得辦理。(行政院秘書處 46 年 6 月 5 日台 46 內字第 3038 號函)
- 九、本案申請之土地未辦竣地籍測量及編列地號，應俟土地複丈完竣後再行申請。(土地法第 38 條)
- 十、本案申請建物所有權第一次登記，應俟建物第一次測量完竣後再行申請。(土地登記規則第 78 條)
- 十一、本案申請之 尚未辦理第一次登記，不得辦理 (如抵押權設定) 登記。(土地登記規則第 71 條)
- 十二、本案申請之土地，業已辦理消滅登記，未回復所有權前，無法辦理 (如所有權移轉等) 登記。(土地登記規則第 11 條)
- 十三、本案申請之建物，業已滅失登記，無法辦理 (如抵押權設定等) 登記。(土地登記規則第 11 條)
- 十四、本案占有之土地屬依法免於編號登記，不得因時效之完成而取得及請求登記其地上權。(最高法院 65 年台上字第 2558 號判例參照)
- 十五、本案占有土地屬農業發展條例第 3 條第 11 款所稱之耕地，不得申請時

效取得地上權登記。(時效取得地上權登記審查要點第 3 點)

十六、本案占有土地經查其使用違反土地使用管制法令規定，不得申請時效取得地上權登記。(時效取得地上權登記審查要點第 3 點)

十七、本案主張既成道路符合行政院 45 年第 8 號判例存在公用地役關係，則其對象係不特定之公眾，且不以供役不動產與需役不動產存在為必要，其本質乃係一公法關係，與私法上不動產役權之性質不同，故縱為人侵害，亦不得本此申請時效取得不動產役權登記。(行政院 65 年 11 月 20 日台 65 內字第 9900 號函、最高法院 90 年度台簡上字第 15 號裁定參照)

十八、申請時效取得不動產役權登記應以繼續並表見者為限，本案不得申請登記。(民法第 852 條、內政部 70 年 11 月 25 日台內地字第 50958 號函)

十九、民法物權編修正施行前之最高限額抵押權，其存續期間業已屆滿，該抵押權即因確定而轉為普通抵押權，本案不得再申辦債權確定期日變更登記。(內政部 98 年 2 月 16 日日內授中辦地字第 0980723646 號令)

二十、民法物權編修正施行前之普通抵押權，因存續期間已無意義，且民法修正後亦無存續期間之規定，本案不得再申辦存續期間變更或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)

二一、本案申請之土地已完成所有權第一次登記，不得重複申請登記。(土地法第 36 條、第 37 條)

二二、本案申請之建物已完成所有權第一次登記，不得重複申請登記。(土地法第 36 條、第 37 條、土地登記規則第 84 條)

二三、本案申請之土地業由 法院囑託辦理 (如查封、假扣押、假處分、破產)，現尚未塗銷，不得辦理 (抵押權設定，移轉) 登記。(土地登記規則第 141 條)

二四、本案兩宗以上之土地設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。(土地法施行法第 19 條之 1)

二五、本案申請之土地業由 機關辦理禁止處分，現尚未塗銷，不得辦理 (如所有權移轉等) 登記。(土地登記規則第 136 條)

- 二六、本案申請之土地已由第三人辦妥預告登記，在未塗銷前不得辦理登記。(土地法第 79 條之 1)
- 二七、本案申請之土地因辦理 (如徵收、區段徵收、重劃、都市更新等) 公告禁止所有權移轉變更、分割及設定負擔，故停止受理 登記(土地登記規則第 70 條)
- 二八、本案農舍興建未滿 5 年，依法不得辦理所有權移轉登記。(農業發展條例第 18 條第 2 項)
- 二九、本案申請之權利人為**非屬符合農業發展條例第 34 條規定**之私法人，不得承受耕地。(農業發展條例第 33 條)
- 三十、部分繼承人不得依土地法第 34 條之 1 規定申辦分別共有登記。(內政部 89 年 9 月 1 日台內中地字第 8979883 號函)
- 三一、本案更正登記，並非原登記事項，與登記原因證明文件所載內容不符，妨害原登記之同一性，已逾更正登記範圍。(更正登記法令補充規定第 6 條)
- 三二、本案登記簿記載地上權不得讓與，其申請地上權移轉登記，應不予受理。(民法第 838 條)
- 三三、本案原住民保留地耕作權應不得為抵押權之標的物設定抵押權。(內政部 89 年 11 月 21 日台內地字第 8915812 號函)
- 三四、本案地上權存續期間屆滿，地上權人不得將其權利讓與受讓人。(內政部 80 年 9 月 13 日台內地字第 8071837 號函)
- 三五、本案申請之土地設定有抵押權，在未塗銷前，不可拋棄所有權。(內政部 76 年 9 月 8 日台內地字第 536693 號函)
- 三六、本案設定有**不動產**役權之土地，所有權不得拋棄。(內政部 80 年 8 月 5 日台內地字第 8001736 號函)
- 三七、本案確定判決之效力無法確認，俟判決確定後始得受理。(內政部 66 年 1 月 4 日台內地字第 707581 號函)
- 三八、本案受託人 為未成年人(或**受監護宣告之人**或破產人)，依法不得登記。(信託法第 21 條)
- 三九、本案已辦竣信託登記之土地建物，受託人不得將部分受託財產再辦理信託登記。(內政部 90 年 11 月 30 日台內中地字第 9018612 號函)

- 四十、本案土地權利信託登記之標的無論為分別共有或共同共有，無土地法第 34 條之 1 規定之適用。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點、內政部 91 年 11 月 26 日台內中地字第 0910016580 號令)
- 四一、本案區分所有建物之基地權利範圍以贈與方式申辦移轉，建物則以信託登記方式同時移轉予同一人，與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定不符。(內政部 91 年 9 月 10 日台內中地字第 0910085083 號函)
- 四二、本案信託登記之信託條款中未就得拋棄之標的為明確之約定，受託人申辦所有權拋棄登記已逾越其受託人之權限。(內政部 92 年 4 月 25 日內授中辦地字第 0920005771 號函)
- 四三、本案係自益信託登記之土地，其受託人不得將該土地贈與他人。(內政部 92 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0920014033 號函)
- 四四、本案預告登記後，不准變更預告登記權利人。(內政部 79 年 7 月 14 日台內地字第 816335 號函)
- 四五、本案抵押權不得作為抵押權設定之標的。(內政部 42 年 4 月 1 日台內地字第 26040 號函)
- 四六、本案建築物法定空地不得單獨拋棄。(內政部 72 年 9 月 27 日台內地字第 177140 號函、92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函)
- 四七、本案永佃權不得主張因時效而取得。(內政部 89 年 1 月 19 日台內地字第 882661 號函)
- 四八、本案已喪失所有權之出典人無設定抵押權之權利。(內政部 65 年 2 月 6 日台內地字第 669776 號函)
- 四九、本案申請預為抵押權登記，僅得就定作人所有之尚未完成建物所有權第一次登記之建物為之。(內政部 91 年 3 月 27 日台內中地字第 0910004736 號函)
- 五十、本案書狀補給公告期間，異議人 於 年 月 日以 號函提出原權利書狀正本聲明該權狀係由其保管並無遺失之情事，因該書狀補給原因業不存在，依法不應登記，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定予以駁回。(土地登記規則第 57 條、第 155 條)
- 五一、本案依 市、縣(市)政府 年 月 日 字第

號函送調處結果不准登記。(直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條)

五二、委託人依行政院及所屬機關政務人員財產強制信託實施要點規定申辦耕地信託登記應受農業發展條例第 33 條規定之限制(內政部 95 年 10 月 14 日內授中辦地字第 0950052080 號函)

五三、本案分別共有人(或共同共有人)依土地法第 34 條之 1 規定全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人,有違民法第 106 條禁止自己或雙方代理之規定,依法不應登記,爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定予以駁回。(土地登記規則第 57 條、內政部 101 年 2 月 1 日內授中辦地字第 1016650079 號令)

五四、本案區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權申辦共有物使用管理之註記登記,應循依公寓大廈管理條例規定,經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之,不得援引民法第 826 條之 1 第 1 項規定及土地登記規則第 155 條之 1 規定辦理登記,依法不應登記,爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定予以駁回。(土地登記規則第 57 條、內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號令)。

第三節 登記案件之申請人或權利關係人間之法律關係有爭執者

- 一、本案他共有人 對優先承買權有爭執，並以書面提出異議，台端未能於本所所定之期間提出視為放棄優先承買權文件，本案應予駁回。（內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函）
- 二、本案依 市、縣（市）政府 年 月 日 字第 號函送調處結果准予登記，惟已經異議人訴請司法機關審理，權利有爭執，駁回登記申請。（直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條、內政部 89 年 9 月 21 日台內中地字第 8916841 號函）
- 三、本案 對申請登記提出書面異議，權利關係人間對登記之法律關係已有爭執，應予駁回。（土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款）
- 四、本案土地業經法院判決確定其權利取得有瑕疵，不准申請抵押權設定登記。（內政部 74 年 12 月 16 日台內地字第 356074 號函）
- 五、債權人代位申辦繼承登記因涉及私權爭執，駁回登記之申請。（內政部 71 年 6 月 7 日台內地字第 94899 號函）
- 六、本案於申請時效取得地上權登記，審查期間業經土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件表示異議，依法予以駁回登記之申請。（最高行政法院 81 年度判字第 1796 號、82 年 9 月 10 日台內地字第 8280871 號函）

第四節 申請登記案件逾期未補正或未照補正事項完全補正者

本案前經本所以 年 月 日 字第

號函通知補正，臺端未於接到通知書 15 日內補正（或未照補正事項完全補正），爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款之規定駁回。（土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款）

附錄一

「臺灣省各地政事務所受理土地、建物登記申請案件填寫錯誤、遺漏得逕為改正範例」注意事項

(內政部 77 年 3 月 14 日台內地字第 579598 號函)

(本函釋係省頒且未收錄於內政部地政法令彙編，僅作參考用)

- (一) 查登記機關受理各類土地、建物登記申請案件，於審查時發現申請書寫錯誤、遺漏，依土地登記規則第 50 條(修正後第 56 條)第 3 款規定應通知補正。惟為簡政便民如其申請書填寫之錯誤或遺漏應予補正之事項，並不影響當事人及第三人權益者，得由登記機關逕為改正，無需通知補正。
- (二) 前項得由登記機關逕為改正案件應切實依左列注意事項辦理：
1. 得逕為改正之文件，限於申請書部分。
 2. 登記申請書內容之改正，應以不影響登記之同一性，並不影響當事人及第三人權益始得為之。
 3. 登記申請書錯誤或遺漏之處，應由初審人員或複審人員以紅筆劃除錯誤文字，並填載正確文字於適當處，改正處並應加蓋改正人員名章。

「臺灣省各地政事務所受理土地、建物登記申請案件填寫錯誤、遺漏得逕為改正範例」：

改正事項		說明
改正後	改正前	
買賣	出售	登記申請書登記原因欄填寫出售，依登記原因標準用語，應改正為買賣。
判決移轉	移轉	登記申請書登記原因欄填寫移轉，經審核應為判決移轉，依登記原因標準用語，應改正為判決移轉。
中華民國 67 年 5 月 3 日	中華民國 67 年 5 月 2 日	原因發生日期應依契約書訂定契約日期 5 月 3 日為準，申請書誤填為 5 月 2 日。
永德段	水德段	土地標示應為永德段，申請書所附登記清冊誤填為水德段，應改正為永德段。
土地所有權狀二張	土地所有權狀一張	土地買賣二筆，已附繳土地所有權狀二張，附繳證件欄誤填為一張，改正為二張。
增值稅免繳納證明書	增值稅繳納證明書	所附繳稅證明為增值稅免繳納證明書，誤填為增值稅繳納證明書。
貳層樓房	平房	申請書所附建物標示清冊構造欄記載為平房，依有關文件之記載應為貳層樓房，應予改正。

鋼筋混凝土	鋼筋	申請書所附建物標示清冊主要建築材料，依有關文件記載應為鋼筋混凝土，遺漏填寫為鋼筋，應予補載。
60.1.4	60.7.4	申請書所附建物標示清冊建築完成日期，依有關文件記載應為 60 年 1 月 4 日誤填為 60 年 7 月 4 日應予改正。
權利人	承買人	申請書申請人欄權利人填寫為承買人，應改正為權利人。
義務人	出賣人	申請書申請人欄義務人填寫為出賣人，應改正為義務人。
45 年 3 月 8 日	43 年 3 月 8 日	申請書權利人（或債務人）欄權利人（或義務人）出生年月日依所附戶籍資料應為 45 年 3 月 8 日，誤填為 43 年 3 月 8 日，應予改正。
臺中市南區新榮田里 1 鄰復興路一段 316 號	臺中市南區新榮田里 1 鄰復新路一段 316 號	權利人（或義務人）住所依所附戶籍資料應為復興誤填為復新路，應予改正。
臺北縣三重市永安里 8 鄰成功路 15 號	臺北縣三重市永安里 8 鄰成功路 13 號	權利人（或義務人）住所依所附戶籍資料應為成功路 15 號誤填為 13 號，應予改正。 （* 改制為新北市三重區）
臺北縣三重市幸福里 8 鄰三和路 3 段 5 號	臺北縣三重市幸福里 8 鄰三和路 5 號	權利人（或義務人）住所依所附戶籍資料應為三和路 3 段 5 號遺漏記載段數，應予補載。 （* 改制為新北市三重區）
新營鎮民族路 28-10 號	新營鎮民族路 28 號	申請書所附建物標示清冊建物門牌依所附文件資料記載應為 28-10 號，誤填 28 號，應予改正。
B 100186319	B 100186519	權利人（或義務人）國民身分證統一號碼依所附戶籍資料應為 B 100186319，誤填為 B 100186519，應予改正。

註：本範例僅代表性案例，其他類似改正事項，得比照辦理。

附錄二、

新北市各地政事務所辦理土地登記申請案簡化補正作業要點

- 一、 為簡政便民，提升行政效率，於不影響當事人及第三人權益下，簡化補正作業，特訂定本要點。
- 二、 審查人員辦理補正作業除依土地登記規則第 56 條及內政部訂定之土地登記案件補正及駁回作業補充規定辦理外，得依本要點逕予改正、電話通知補正或於領件時補正。
- 三、 補正事項得以電腦處理達成查詢者，免予補正。
- 四、 政府機關核發之證明文件，如有疑義，得依職權逕向核發機關查證，免予補正。
- 五、 申請書填寫雖有錯誤或遺漏，惟不影響當事人及第三人權益者得逕為改正，無需補正。
- 六、 登記清冊有下列情形時，得由審查人員以紅筆逕為訂正：
 - (一) 不動產標示以重測前或改編前地、建填寫者。
 - (二) 土地已逕為分割但仍以分割前地號及面積填寫者。
 - (三) 建物門牌因整編或行政區域調整而須逕為辦理門牌變更者。
- 七、 契約書有列情形時，得由審查人員以紅筆逕為訂正。
 - (一) 訂立契約人之出生日期、住所填寫與所附身分證明文件不符者。
 - (二) 土地已逕為分割但仍以分割前地號及面積填寫者。
 - (三) 建物門牌因整編或行政區域調整而須逕為辦理門牌變更者。
 - (四) 建物建號或基地號以重測前或改編前建、地號填寫者。
- 八、 補正事項經與申請人聯繫可於一工作天內補正完畢者，得於登記申請書適當處加蓋電話補正章戳，經補正完畢後受理登記；惟經通知逾一工作天仍未獲補齊全者，應改以書面方式通知補正。
- 九、 其他補正事項不影響登記效力，僅程序略有未備時，審查人員可徵得申請人或代理人同意後，填具如附件之領件補正單，於領件時補正。

新北市 地政事務所領件補正單	
補書狀費_____元	承辦員： 收件案號：
補登記費_____元	
申請書第_____欄蓋章	
_____蓋騎縫章	
_____蓋代理人章	
其他	
領件會初審	

附錄三、

新北市中和地政事務所簡化土地登記案件補正作業要點

中華民國 93 年 4 月訂定
中華民國 97 年 9 月修訂
中華民國 98 年 2 月修訂
中華民國 100 年 1 月修訂

- 一、為簡化並統一補正登記案件實務作業，俾縮短作業流程，以提升行政效率，並達簡政便民之效，在不影響當事人及第三人權益下，特訂定本要點。
- 二、審查人員辦理補正作業除依土地登記規則第五十六條及內政部「土地登記案件補正及駁回作業補充規定」辦理外，得依本要點逕以紅筆改正、電話通知補正或依領件補正單於領件時同時補正。
- 三、補正事項得以電腦達成查詢或以傳真方式取得證明者，免予補正。
- 四、政府機關核發之證明文件，如有疑義，得依職權逕向核發機關查證，免予補正。
- 五、土地登記申請案件，如符合下列情形者，得由審查人員逕以紅筆改正，毋須通知補正：
 - (一) 土地登記申請書：

因誤繕、遺漏，於不影響當事人及第三人權益者。
 - (二) 登記清冊：
 - 1、以重測前地、建號填寫不動產標示者。
 - 2、土地已逕為分割仍以分割前地號及面積填寫者。
 - 3、土地及建物標示部各欄位資料。
 - 4、建物門牌因整編或行政區域調整，需逕為辦理門牌變更者。
 - (三) 契約書：
 - 1、以重測前地、建號填寫不動產標示者。

- 2、土地已逕為分割仍以分割前地號及面積填寫者。
 - 3、土地及建物標示部各欄位資料。
 - 4、建物門牌因整編或行政區域調整，需逕為辦理門牌變更者。
 - 5、立約人之出生日期、住所填寫與所附身分證明文件不符者。
- 六、補正事項得以電話通知申請人或代理人，並可於一工作天內補正完畢者，得於登記申請書適當處加蓋電話補正章戳，經補正完畢後受理登記；惟經通知逾一工作天仍未補正完全者，應改以書面方式通知補正。
- 七、補正事項不影響登記效力，僅程序略有未妥善時，審查人員於徵得申請人或代理人同意後，填具領件補正單（如附件一），於領件時辦理補正，並於補正完竣後由發狀人員或初審人員蓋章及簽註時間以示領件補正完成。
- 八、績效評析
- 為落實為民服務績效、及統計實施成果，定期每半年統計補正數量及降低補正率，並針對相關資料進行績效分析後提出成果報告。
- 九、本作業要點自核定日起實施，如有未盡事宜得隨時修訂之。

附錄四、

地籍清理補正駁回書表格式

表 1：登記案件補正通知書-適用依地籍清理條例規定申請者

表 2：登記案件駁回通知書-適用依地籍清理條例第 28 條至第 30 條、第 34 條及第 35 條規定申請者

表 3：登記案件駁回通知書-適用依地籍清理條例第 19 條至第 26 條規定申請者

表 4：登記案件駁回通知書-適用依地籍清理條例第 17 條、第 18 條、第 32 條及第 33 條規定申請者

表 5：登記案件駁回通知書-適用依地籍清理條例第 31 條規定申請者

表 2：登記案件駁回通知書

-適用依地籍清理條例第 28 條至第 30 條、第 34 條及第 35 條規定申請者

市、縣（市）		地政事務所土地登記案件駁回通知書	
		XXX 年 XX 月 XX 日 字第 XXXXXX 號	
受 文 者	（代理人）		
收 件 日 期	民國 XXX 年 XX 月 XX 日 XX 時	申請事由	
收 件 字 號	字第 XXXXXX 號等 XXX 件	發還文件	原申請書件全部發還 原申請書件於補正時已領回
駁回說明	#XX.		
附	<p>申請人應行注意事項：</p> <p>一、申請人不服駁回者，得依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書達到次日起 30 日內，繕具訴願書並檢附本駁回通知書影本，向本所遞送（以實際收受訴願書之日期為準），由本所層轉訴願管轄機關訴願審議委員會提起訴願，駁回之事由涉及私權爭執者，申請人應於收受駁回通知書之次日起 3 個月內，向管轄法院提起訴訟。</p> <p>二、經駁回或裁判確定准予登記之案件，應檢附有關書件，連同駁回通知書或法院裁判證明文件，重新申請登記，另行收件編號。</p> <p>三、依法需計收登記費之案件，於駁回後重行申請時，如已逾法定申請期限及提起訴願之期限者，應依法計收登記費罰鍰。惟對於法院受理異議之期間、向政府機關請領證件之期間或其他依法不可歸責於申請人之期間，應予扣除。</p> <p>四、經駁回之登記案件，如其土地或建物權利，於重行申請登記前，經第三人取得並申請登記完竣，原申請人如欲取得該項權利及保全登記請求權，應向法院提起塗銷登記之訴及聲請假處分。</p> <p>五、土地登記案件依法駁回者，已繳之登記費及權利書狀費，得由申請人於 5 年內請求退還之。申請人於 5 年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。</p>		
註			

備註：本通知書共二聯，第一聯送歸檔人員歸檔，第二聯以郵寄掛號寄送申請人（或代理人）。在郵寄之前，得由申請人（或代理人）自行向登記機關領取原申請書件。

表 3：登記案件駁回通知書

-適用依地籍清理條例第 19 條至第 26 條規定申請者

市、縣（市）		地政事務所土地登記案件駁回通知書	
		XXX 年 XX 月 XX 日 字第 XXXXXX 號	
受文者	（代理人）		
收件日期	民國 XXX 年 XX 月 XX 日 XX 時	申請事由	
收件字號	字第 XXXXXX 號等 XXX 件	發還文件	原申請書件全部發還 原申請書件於補正時已領回
駁回說明	#XX.		
附註	<p>申請人應行注意事項：</p> <p>一、申請人不服駁回者，得依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書達到次日起 30 日內，繕具訴願書並檢附本駁回通知書影本，向本所遞送（以實際收受訴願書之日期為準），由本所層轉訴願管轄機關訴願審議委員會提起訴願，駁回之事由涉及私權爭執者，申請人應於收受駁回通知書之次日起 3 個月內，向管轄法院提起訴訟。</p> <p>二、屆期未依地籍清理條例第 24 條第 1 項及第 25 條規定辦理者，由直轄市或縣(市)主管機關逕依現會員或信徒名冊，囑託本所均分登記為現會員或信徒分別共有。</p> <p>三、另屬未依地籍清理條例第 19 條規定向土地所在地之直轄市或縣(市)主管機關申報者，依地籍清理條例第 11 條規定，屆期由直轄市或縣(市)主管機關代為標售。</p> <p>四、經駁回或裁判確定准予登記之案件，應檢附有關書件，連同駁回通知書或法院裁判證明文件，重新申請登記，另行收件編號。</p> <p>五、依法需計收登記費之案件，於駁回後重行申請時，如已逾法定申請期限及提起訴願之期限者，應依法計收登記費罰鍰。惟對於法院受理異議之期間、向政府機關請領證件之期間或其他依法不可歸責於申請人之期間，應予扣除。</p> <p>六、經駁回之登記案件，如其土地或建物權利，於重行申請登記前，經第三人取得並申請登記完竣，原申請人如欲取得該項權利及保全登記請求權，應向法院提起塗銷登記之訴及聲請假處分。</p> <p>七、土地登記案件依法駁回者，已繳之登記費及權利書狀費，得由申請人於 5 年內請求退還之。申請人於 5 年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。</p>		

備註：本通知書共二聯，第一聯送歸檔人員歸檔，第二聯以郵寄掛號寄送申請人（或代理人）。在郵寄之前，得由申請人（或代理人）自行向登記機關領取原申請書件。

表 4：登記案件駁回通知書

-適用依地籍清理條例第 17 條、第 18 條、第 32 條及第 33 條規定申請者

市、縣（市）		地政事務所土地登記案件駁回通知書	
		XXX 年 XX 月 XX 日 字第 XXXXXX 號	
受文者	（代理人）		
收件日期	民國 XXX 年 XX 月 XX 日 XX 時	申請事由	
收件字號	字第 XXXXXX 號等 XXX 件	發還文件	原申請書件全部發還 原申請書件於補正時已領回
駁回說明	#XX.		
附註	<p>申請人應行注意事項：</p> <p>一、申請人不服駁回者，得依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書達到次日起 30 日內，繕具訴願書並檢附本駁回通知書影本，向本所遞送（以實際收受訴願書之日期為準），由本所層轉訴願管轄機關訴願審議委員會提起訴願，駁回之事由涉及私權爭執者，申請人應於收受駁回通知書之次日起 3 個月內，向管轄法院提起訴訟。</p> <p>二、屆期未提起訴願或訴請法院裁判，或經訴願決定或法院裁判駁回確定者，依地籍清理條例第 11 條規定，由直轄市或縣(市)主管機關代為標售。</p> <p>三、經駁回或裁判確定准予登記之案件，應檢附有關書件，連同駁回通知書或法院裁判證明文件，重新申請登記，另行收件編號。</p> <p>四、依法需計收登記費之案件，於駁回後重行申請時，如已逾法定申請期限及提起訴願之期限者，應依法計收登記費罰鍰。惟對於法院受理異議之期間、向政府機關請領證件之期間或其他依法不可歸責於申請人之期間，應予扣除。</p> <p>五、經駁回之登記案件，如其土地或建物權利，於重行申請登記前，經第三人取得並申請登記完竣，原申請人如欲取得該項權利及保全登記請求權，應向法院提起塗銷登記之訴及聲請假處分。</p> <p>六、土地登記案件依法駁回者，已繳之登記費及權利書狀費，得由申請人於 5 年內請求退還之。申請人於 5 年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。</p>		

備註：本通知書共二聯，第一聯送歸檔人員歸檔，第二聯以郵寄掛號寄送申請人（或代理人）。在郵寄之前，得由申請人（或代理人）自行向登記機關領取原申請書件。

表 5：登記案件駁回通知書-適用依地籍清理條例第 31 條規定申請者

市、縣（市）		地政事務所土地登記案件駁回通知書	
		XXX 年 XX 月 XX 日 字第 XXXXXX 號	
受文者	（代理人）		
收件日期	民國 XXX 年 XX 月 XX 日 XX 時	申請事由	
收件字號	字第 XXXXXX 號等 XXX 件	發還文件	原申請書件全部發還 原申請書件於補正時已領回
駁回說明	#XX.		
附註	<p>申請人應行注意事項：</p> <p>一、申請人不服駁回者，得依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書達到次日起 30 日內，繕具訴願書並檢附本駁回通知書影本，向本所遞送（以實際收受訴願書之日期為準），由本所層轉訴願管轄機關訴願審議委員會提起訴願，駁回之事由涉及私權爭執者，申請人應於收受駁回通知書之次日起 3 個月內，向管轄法院提起訴訟。</p> <p>二、屆期末提起訴願或訴請法院裁判或逾申請更正登記期限者，由本所依地籍清理條例第 31 條第 2 項規定，按各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記。</p> <p>三、經駁回或裁判確定准予登記之案件，應檢附有關書件，連同駁回通知書或法院裁判證明文件，重新申請登記，另行收件編號。</p> <p>四、依法需計收登記費之案件，於駁回後重行申請時，如已逾法定申請期限及提起訴願之期限者，應依法計收登記費罰鍰。惟對於法院受理異議之期間、向政府機關請領證件之期間或其他依法不可歸責於申請人之期間，應予扣除。</p> <p>五、經駁回之登記案件，如其土地或建物權利，於重行申請登記前，經第三人取得並申請登記完竣，原申請人如欲取得該項權利及保全登記請求權，應向法院提起塗銷登記之訴及聲請假處分。</p> <p>六、土地登記案件依法駁回者，已繳之登記費及權利書狀費，得由申請人於 5 年內請求退還之。申請人於 5 年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。</p>		

備註：本通知書共二聯，第一聯送歸檔人員歸檔，第二聯以郵寄掛號寄送申請人（或代理人）。在郵寄之前，得由申請人（或代理人）自行向登記機關領取原申請書件。