

新北市新店地政事務所登記案件常見補正事項

一、申請書、附繳證件部分

1. 本案土地有無出租情事？優先購買權人是否放棄優先購買權？請於申請書備註欄簽註，並由義務人認章（土地法第 104、107 條、土地法第 34 條之 1、土地登記規則第 97 條）。
2. 義務人為法人，請於申請書備註欄簽註「確依有關法令規定完成處分程序」並認章（土地登記規則第 42 條）。
3. 申請書、契約書因不敷填寫所加附清冊騎縫處請加蓋申請人、立約人之印章（內政部 71 年 10 月 20 日台內地字 116830 號函、公文程式條例第 11 條）。
4. 本案代理人非地政士，請於申請書備註欄簽註「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」，並由全部委託人認章（內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函、內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1036650001 號函）。
5. 本案代理人非地政士，請於申請書備註欄簽註「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」，並由代理人認章（內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函、內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1036650001 號函）。
6. 案附義務人之印鑑證明載明申請目的為「 」，與本案 登記不符，請洽戶政機關更改申請目的，或重新檢附與本案登記原因相符之印鑑證明，或請其攜帶國民身分證親至本所供審查人員核對身分或依土地登記規則第 41 條相關款項（如附件）規定辦理（內政部 103 年 7 月 14 日內授中辦地字第 1036035492 號函、內政部 103 年 12 月 1 日台內戶字第 1030611977 號函、土地登記規則第 40、41、56 條）。
7. 本案公司法人為義務人，請檢附經公司登記主管機關核發之公司變更登記事項卡（表）/影本/抄錄本正、影本，影本由公司簽註「本影本與正本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任」並認印鑑章，或檢附以公司登記電子函復文件線上列印成紙本之公司登記主管機關核發之設立、變更登記表（含公司大小章），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」並認印鑑章（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款、內政部 109 年 5 月 20 日台內地字第 1090272493 號函）。
8. 權利人為共有人，請檢附所有權狀俾憑辦理持分合併，如需分別繕狀，請於申請書備註欄註明，如因遺失無法檢附，請連件申請書狀補發（土地登記規則第 66 條第 2、3 項、第 154 條、第 155 條、內政部 76 年 1 月 19 日台（76）內地字第 469926 號函）。

二、稅費部分

1. 案附土地增值稅繳（免）納證明書、契稅單等文件請洽主管機關分別查註有無欠繳地價稅及房屋稅（土地稅法第 51 條、房屋稅條例第 22 條）。
2. 案附○○○之遺產稅繳（免）納證明書請洽稅捐機關查註「截至 年無欠繳地價稅」及「截至 年

- 無欠繳房屋稅」戳記(土地稅法第 51 條、房屋稅條例第 22 條、繼承登記法令補充規定第 104 點)。
3. 請檢附再轉繼承人○○○之遺產稅證明書，倘其再轉繼承人不願申報遺產稅，案附申請書備註欄請切結「本案因有部分繼承人不願配合申報遺產稅，故無法檢附○○○之遺產稅證明書」，並請申請人認章(遺產及贈與稅法第 8、42 條、內政部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函)。
 4. 本案係發生於民國 38 年 6 月 14 日前之繼承案件(被繼承人 年 月 日亡故)，申辦繼承登記免檢附遺產及贈與稅法第 42 條規定之文件，惟應查無欠繳土地稅後，再據以辦理(內政部 83 年 3 月 10 日台內地字第 8303099 號函、土地稅法第 51 條)。
 5. 案附土地增值稅/契稅繳(免)證明載有「另有贈與稅」，請檢附贈與稅繳(免)納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、8、42 條)。

三、所有權移轉

1. 本案義務人餘有○○土地/建物，請一併辦理移轉或保留部分持分(民法第 799 條、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項)。
2. 本案係區分所有建物共有部分移轉，因主建物設定有抵押權，請檢附抵押權人同意書憑辦(內政部 83 年 8 月 2 日台內地字第 8309551 號函)。
3. 本案○○地號土地設有地上權，其上有○○建號建物(或其上有未登記建物，門牌為○○○，如該未登記建物為地上權人所有，則地上權人有優先購買權)，請檢附地上權人放棄優先購買權證明文件，或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣(土地法第 104 條、土地登記規則第 97 條、內政部 89 年 9 月 1 日台內地字第 8910270 號函)。
4. 經查本案 地號土地係屬耕地，本案權利人為私法人，依農業發展條例第 33 條規定，私法人不得承受耕地，請補正；倘該私法人符合農業發展條例第 34 條所規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構，請依前開法令規定檢附主管機關許可之證明文件憑辦(農業發展條例第 33、34 條)。
5. 本案 建號建物係農舍，應與其坐落用地及提供興建農舍之基地併同移轉，請補正(農業發展條例第 18 條第 4 項、內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函)。
6. 本案係父/母 贈與不動產予限制行為能力之未成年子女，請贈與人於登記申請書備註欄切結「本贈與係無負擔，未成年子女乃純獲法律上之利益」或由未成年子女之法定代理人母/父 行使代理權，於申請書及契約書填明姓名等資料並認章(內政部 92 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0920004814 號函、民法第 1089 條、土地登記規則第 56 條)。

四、抵押權相關案件

1. 經查本案土地為原住民保留地，依山坡地保育利用條例第 37 條及原住民保留地開發管理辦法第 18 條第 1 項規定，原住民保留地之承受人以原住民為限，查本案抵押權人 不具有原住民身分，是雙方之流抵約定違反現行法令禁止規定，係屬無效，請補正(山坡地保育利用條例第 37 條、

- 原住民保留地開發管理辦理第 18 條第 1 項)。
2. 本案義務人餘有○○土地/建物，請一併辦理抵押權設定或保留部分持分（民法第 799 條、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項）。
 3. 查本案最高限額抵押權存續期間已屆滿，則所擔保之原債權已確定，該抵押權即因確定而轉為普通抵押權，是不得再辦理債權確定期日變更登記，本案請將最高限額抵押權辦理變更為普通抵押權（民法第 881 條之 12、內政部 98 年 1 月 22 日內授中辦地字第 0980723646 號令）。
 4. 本案抵押權人亡故後債權清償，請由合法繼承人出具抵押權塗銷同意書，連同抵押權人死亡之戶籍謄本、其繼承人之現在戶籍謄本、繼承系統表、遺產稅繳（免）納證明等文件辦理（內政部 90 年 5 月 9 日台內中地字第 9006984 號函）。
 5. 本案抵押權人讓與債權，並將擔保之抵押權隨同移轉與受讓人，請讓與人於申請書適當欄註明「本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任」（內政部 75 年 2 月 27 日台內地字第 389573 號函）。
 6. 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，並請載明最高限額抵押權確定之事由及其法令依據（內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地字第 0960054219 號函、內政部 96 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0960055106 號函）。
 7. 本案以數宗土地/建物共同擔保設定之抵押權，由抵押權人單獨申辦抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，請由抵押權人出具部份塗銷證明文件，於登記申請書備註欄切結「共同抵押人間不具有連帶債務或連帶保證之關係」並認章（內政部 105 年 1 月 5 日台內地字第 1041311232 號函）。
 8. 按「…抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保，同時發生其他抵押權內容變更（如債權額增加、債務人變更、存續期間變更、清償日期變更或利息變更等），應檢附抵押權設定契約書，就新增加之擔保物，以變更後之約定內容申請抵押權設定登記；並檢附抵押權變更契約書就原擔保物申請抵押權內容變更登記。…」為內政部 83 年 7 月 22 日台內地字第 8383224 號函所明示。本案第一件抵押權設定契約書業就債務清償日期、利息、遲延利息、違約金及其他擔保範圍約定欄位為新約定，請併於第二件辦理抵押權權利內容變更，修正處由立約雙方認章（內政部 83 年 7 月 22 日內字第 8383224 號函、土地登記規則第 56 條）。

五、繼承案件

1. 本案登記名義人於登記簿無身分證統一編號之登載（或身分證統一編號登載與申請人不符），請檢附申請人曾設籍「○○○○」之戶籍資料憑辦（土地登記規則第 152 條）。
2. 請依繼承人與被繼承人戶籍謄本資料製作繼承系統表，如戶籍登記事項有錯誤或缺漏者，請洽戶政機關申辦更正登記，再依更正後之戶籍謄本製作繼承系統表（土地登記規則第 119 條、繼承法令補充規定第 96 點）。
3. 案附繼承系統表缺漏○男/女，請洽戶政機關申請更正，再依更正後之戶籍資料製作繼承系統表；如經查證無法更正且所附戶籍資料均能銜接者，請由申請人於繼承系統表切結未能列明缺漏者之

- 事由憑辦（土地登記規則第 119 條、繼承法令補充規定第 92、96 點）。
4. 被繼承人之○女究係被收養為養女或媳婦仔，請檢附其入養家之戶籍，俾憑審認其有無繼承權，如係收養為媳婦仔而有繼承權者，請檢附其現戶戶籍謄本會同辦理，如係被收養為養女，於繼承發生時未與養家終止收養關係，請於系統表簽註迄今有無終止收養關係（土地登記規則第 119 條、繼承法令補充規定 15、38、42 點、）。
 5. 請查明養女/子○○○有無繼承權，如未終止收養，請於戶籍謄本加註養父母記事及於繼承系統表補填，並請檢附相關戶籍謄本會同申請（土地登記規則第 119 條、繼承法令補充規定 15、96 點）。
 6. 本案為日據時期家產繼承，於繼承開始時與被繼承人同一戶內之男性直系卑親屬均得為繼承人，因無法以電腦達成查詢，請檢附其死亡除戶全戶戶籍謄本憑審（繼承登記法令補充規定第 3 點、土地登記規則第 119 條）。
 7. 本案係分割繼承登記，請檢附遺產分割協議書正、副本（非影本）憑辦（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）。
 8. 本案未成年人與其法定代理人同為繼承人之一，辦理分割繼承（或依法定應繼分申辦分別共有繼承登記）時，請依民法第 1086 條第 2 項規定聲請法院選任特別代理人（民法第 1086 條第 2 項、內政部 97 年 8 月 11 日內授中辦地字第 0970049929 號函、內政部 103 年 5 月 15 日內授中辦地字第 1036650879 號令、繼承登記法令補充規定第 106 點）。
 9. 本案申辦公同共有繼承登記，請於申請書及繼承系統表補填未會同繼承人資料（土地登記規則第 56、120 條）。
 10. 地上權之移轉應與其建物同時移轉，本案僅辦理地上權繼承登記，而未繼承其地上權目的物 建築號建物，請連件辦理建物繼承登記，倘該地上建物已滅失，則請辦理建物消滅登記（內政部 73 年 11 月 7 日台內地字第 271260 號函、民法第 838 條、土地登記規則第 31 條）。
 11. 按「原合法繼承人如已死亡者，由最後一次之合法繼承人依法…申請更正登記為原合法繼承人名義，並同時申請繼承登記」為臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 4 點所明定，本案請於名義更正登記後連件申辦繼承登記（臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 4 點）。
 12. 按「受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。…」為土地登記規則第 123 條所明定，本案於辦理遺囑執行人登記後，請先辦理繼承登記再續辦遺贈登記（土地登記規則第 123 條）。
 13. 本案代筆遺囑未經法院公證或認證，因無法以電腦系統達成查詢，請檢附遺囑見證人之身分證明文件憑辦（繼承登記法令補充規定第 71 點）。
 14. 案附被繼承人之戶籍謄本載有配偶為大陸地區人民，請釐清其有無經許可長期居留，及有無於

繼承開始起三年內向法院為繼承之表示，請於繼承系統表註明並由全體繼承人認章（臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66、67 條）。

15. 本案繼承人○○○為外國人，請檢附○○地號土地使用分區證明，俾憑審認本案土地是否屬土地法第 17 條所規定應於辦畢繼承登記之日起三年內出售與本國人之土地。倘為土地法第 17 條所規定不得移轉於外國人之土地，請○○○於登記申請書備註欄記明「本人於辦理繼承登記完畢之日起三年內移轉與中華民國國民或法人，逾期未移轉者，由地政機關移請國有財產局辦理公開標售」，並簽名或蓋章（土地法第 17 條、土地法第 17 條第 2 項執行要點第 2 點、內政部 90 年 11 月 5 日台內地字第 9062122 號令）。
16. 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證明文件（民法第 1174 條、土地登記規則第 119 條、內政部 111 年 2 月 7 日台內地字第 1110260691 號函）。
17. 查本案 段 小段 地號土地登記簿登記名義人 未記載住所（住址記載不全），請檢附足資證明被繼承人與登記名義人為同一人之證明文件憑核，例如日據時期登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀、(里)長、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書，並於申請書備註欄切結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。或請提供下列文件供審查認定權屬：(一)土地課稅證明文件。(二)地上房屋稅籍證明文件。(三)鄉(鎮、市、區)公所耕地三七五租約登記資料。(四)放領清冊或地價繳納(清)證明文件。(五)土地四鄰或房屋使用人持有之相關文書。(六)與登記名義人取得土地權利時相關之申請案之登記情形或資料。(七)與申請標示有關之訴訟或公文往來書件。(八)其他足資參考文件。（地籍清理條例施行細則第 26 條、第 27 條、第 28 條、第 29 條、第 31 條）。