

新北市新莊地政事務所 (111.05 月)

貼心小叮嚀 - 登記案件常見補正駁回事項

◆ 補正用語

一、申請人及書表內容

1. 申請書之申請人欄不敷填寫加附附表，過頁處請蓋申請人及代理人之印章。(土地登記規則第 56 條、公文程式條例第 11 條、內政部 71 年 10 月 20 日台內地字第 116830 號函)
2. 各書表所蓋義務人申請人○○○之印章與印鑑證明不符，請重蓋，或檢附與所蓋印章相符之印鑑證明，或由本人親自到場，提出國民身分證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 89 年 10 月 18 日台內中地字第 8919401 號函、土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 56 條)
3. 各書表所蓋義務人申請人○○○印章印文不清，無從核對，請重蓋，或由本人親自到場，提出國民身分證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 56 條)
4. 本案不動產他共有人有優先購買權，倘已放棄優先購買權，應檢附出賣人之切結書或於申請書適當欄位註明「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」並認章。(土地法第 34 條之 1 第 4 項、土地登記規則第 97 條第 1 項)
5. 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 條第 1 項)
6. 義務人為未成年人，應由其父母於申請書適當欄記明「確為未成年子女利益處分」並簽名。(土地登記規則第 39 條第 1 項)
7. 本案依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定申辦買賣登記，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。」並蓋章；如未能檢附印鑑證明者，請他共有人持國民身分證正本親自到場核對身分，或依土地登記規則第 41 條第 2、5 至 8 款、第 10 款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 95 條第 1 項、土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 2 款）

8. 本案義務人尚有○○區○○段○○地號土地，為同段○○建號建物之建築基地，請一併移轉。（民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項）
9. 本案義務人尚有○○區○○段○○建號建物亦坐落同段○○地號，請一併移轉或保留其應有基地持分。（民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項）
10. 系統表請簽註○○○有無配偶子嗣。（民法第 1138 條、第 1144 條、土地登記規則第 119 條、繼承登記法令補充規定第 96 點）
11. 系統表缺漏○男○女，請填明，並檢附其國民身分證影本、或（電子）戶籍謄本或新式戶口名簿影本（影本由申請人或代理人簽註「本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任」並認章），憑以查證審核繼承權。（繼承登記法令補充規定第 96 點、土地登記規則第 56 條、第 119 條、內政部 104 年 1 月 15 日內授中辦地字第 1041300856 號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款）
12. 本案未成年人與其法定代理人同為繼承人訂立遺產分割協議書，有民法第 106 條禁止代理之情形，請依民法第 1086 條第 2 項規定由法院為未成年人選任特別代理人，並檢附法院裁定書及裁定確定證明，及特別代理人身分證明文件（能以電腦處理達成查詢者得免提出）、印鑑證明或持國民身分證親自到場核對身分，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。（內政部 97 年 8 月 11 日內授中辦地字第 0970049929 號函、非訟事件法第 39 條、土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 41 條、繼承登記法令補充規定第 106 點）
13. 本案未成年子女與其父（母）同為繼承人，以法定應繼分申辦分別共有之繼承登記，請依民法第 1086 條第 2 項規定由法院選任特別代理人，並檢附法院

裁定書及裁定確定證明，及特別代理人身分證明文件(能以電腦處理達成查詢者得免提出)。(內政部 103 年 5 月 15 日內授中辦地字第 1036650879 號令、非訟事件法第 39 條、土地登記規則第 34 條)

二、應附文件

1. 義務人為法人，因無法以電腦處理達成查詢，請檢附公司設立(變更)登記表正本、或公司登記主管機關核發之影本(或抄錄本)；影本(或抄錄本)應由法人簽註「本登記表所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任」並認章。上開文件得由申請人自行複印，複印本由法人簽註「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，申請人願負法律上一切責任」並認章。(土地登記規則第 42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)
2. 監護人代理受監護宣告之人處分不動產，請檢附法院許可之證明文件，因無法以電腦處理達成查詢，請檢附其身分證明文件、印鑑證明或持國民身分證親自到場核對身分，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。(民法第 1101 條、第 1113 條、土地登記規則第 34 條、第 39 條第 2 項、第 40 條、第 41 條)
3. 案附○○○之印鑑證明所載申請目的(○○)與本案申請事由不符，請向戶政事務所更正後加蓋校正章，或另行檢附印鑑證明，或由本人親自到場，提出國民身分證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 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、內政部 107 年 1 月 23 日台內戶字第 10612043954 號函、內政部 107 年 1 月 31 日台內地字第 1071301292 號函、土地登記規則第 40 條、第 41 條)
4. 申請土地登記檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前一年以後核發者為限，案附○○○之印鑑證明已過期，請重新檢附，或由本人持國民身分證親自到場核對身分，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)

5. 請檢附移轉登記義務人○○○所有○○區○○段○○地號／建號之所有權狀正本憑辦，如因故無法檢附，請填具切結書或於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，依法辦理公告 30 日，俟公告期滿無人異議，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)
6. 案附義務人○○○所有○○區○○段○○地號(建號)之所有權狀他項權利證明書業已辦理書狀補給公告註銷，應由本所收回，請檢附書狀補給後之新書狀(書狀字號：000 年○字第 000 號)俾憑辦理。(土地登記規則第 34 條第 1 項第 3 款)
7. 權利人○○○為本案○○區○○段○○地號／建號之共有人，請檢附其原有持分所有權狀(書狀字號：○○年○○字第 000 號)，以便合併持分，如因故無法提出，請檢附切結書連件申辦書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 66 條第 2 項、第 154 條、第 155 條、內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函)
8. 本件設定有抵押權之○○區○○段○○地號土地申請合併，請檢附全體所有權人與抵押權人之協議書辦理，並請註明協議後之抵押權設定權利範圍。(土地登記規則第 88 條第 4 項)
9. 本案係區分所有建物共有部分權利範圍變更，因主建物設定有抵押權，是否影響該善意第三人權益，請檢附抵押權人之同意書辦理。(內政部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函、83 年 8 月 2 日台內地字第 8309551 號函、土地登記規則第 44 條)
10. 本案請檢附判決確定證明書正、影本，影本並簽註「本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任」，由申請人或代理人認章。(土地登記規則第 34 條第 1 項第 2 款、內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 4 款、民事訴訟法第 399 條、行政程

序法第 36 條、第 40 條)

三、稅費

1. 請檢附○○區○○段○○地號之土地增值稅繳納或免稅證明文件，並洽主管機關查註「無欠繳地價稅」及蓋「主辦人職名章」。(土地稅法第 28 條、第 51 條第 1 項、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 項)
2. 請檢附○○區○○區○○段○○建號之繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，並洽主管機關查註「無欠繳房屋稅」及蓋「主辦人職名章」。(契稅條例第 23 條、房屋稅條例第 22 條第 1 項、內政部 90 年 8 月 7 日台內中地字第 9011883 號令)
3. 案附土地增值稅契稅繳款書載有「另有贈與稅」，請檢附贈與稅繳(免)納證明文件，或持向核發機關或主管贈與稅機關查明本案有無贈與關係。(遺產及贈與稅法第 5 條、第 8 條、第 42 條)
4. 請檢附遺產稅繳清(免納)證明書或不計入遺產總額證明書，並洽稅捐稽徵機關查註無欠繳地價稅、房屋稅。(土地登記規則第 119 條第 1 項第 4 款、遺產及贈與稅法第 8、42 條、土地稅法第 51 條第 1 項、房屋稅條例第 22 條第 1 項、繼承登記法令補充規定第 104 點)
5. 本案建物截至○○年○○月止，即予開徵○○元房屋稅，請檢附移轉當期已繳清之房屋稅繳款書正影本；或於完納後洽主管機關於契稅繳款書查欠至○○年○○月止「無欠繳房屋稅」及蓋「主辦人職名章」。(房屋稅條例第 22 條第 1 項、內政部 90 年 8 月 7 日台內中地字第 9011883 號令、內政部 95 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0950049678 號函)

◆ 駁回用語

1. 本案不動產前經臺灣新北地方法院法務部行政執行署新北分署 年 月 日新北院 執 字第 號板執 年 稅執專字第 號函囑託辦畢查封登記假扣押登記假處分登記暫時處分破產登記清算登記，現尚未塗銷，依土地登記規則第 141 條第 1 項規定，應停止與其權利有關之新登記，是本案依法不應登記，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定予以駁回。
2. 本案不動產前經財政部臺灣省 區國稅局 稽徵所以 國稅 徵字第 號函囑託辦畢禁止處分登記，現尚未塗銷，依土地登記規則第 136 條規定，限制登記名義人處分其權利，是本案依法不應登記，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定予以駁回。
3. 本案依異議人○○○於○年○月○日提出原權利書狀，表示權狀並未遺失，是以不應依土地登記規則第 155 條規定辦理補發，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定予以駁回。
4. 本案申請登記之不動產非屬本所管轄，且○○○○○，依新北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所申辦登記案件作業要點第 2 點第○款規定非屬得跨登記機關登記之範疇，依土地登記規則第 3 條規定，請向管轄機關○○地政事務所辦理，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 1 款規定予以駁回。
5. 本案業經本所以○年○月○日新北莊地登補字第○號補正通知書通知補正，惟已逾 15 日尚未補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定予以駁回。
6. 本案業經本所以○年○月○日新北莊地登補字第○號補正通知書通知補正，惟未照補正事項第○點完全補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定予以駁回。