土地登記案件常用簽註事項

新北市淡水地政事務所105年8月〇日彙整

一、代理登記案件

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	非地政士代理之案件	本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。	由案件委託人於登記申請書或委託書內簽註切結。	內政部94年8月16日內授中辦地字第0940050417號函、102年12月27日內授中辦地字第1026652564號令及103年10月15日內授中辦地字第1031301441號令。
	非地政士代理之案件	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。	由代理人於登記申請書或委託書內簽註切結。	
2	登記助理員以地政士名義送(領)件	登記助理員姓名及身分證統一編號。	登記申請書備註欄	地政士法第29條、內政部91年9月30日台內中地字第0910014272號函。
3	登記助理員以登記助理員名義送(領)件	1.登記助理員姓名及身分證統一編號。 2.經地政士簽註由該登記助理員送(領)件及用印。	登記申請書備註欄	地政士法第29條、內政部103年4月17日內授中辦地字第1036650810號函。

二、有關未成年人處分不動產

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	父母處分未成年子女所有不動產	確為本案未成年子女之利益處分。	由父母於登記申請書備註欄載明。	土地登記規則第39條。
2	限制行為能力之未成年子女受贈不動產為純獲法律上利益	本案贈與係無負擔，未成年子女(受贈人)乃純獲法律上之利益	贈與人於登記申請書備註欄載明。	內政部92年4月9日內授中辦地字第0920004814號函、民法第77條。

三、有關法人申請登記

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	申請登記之義務人為法人	確依有關法令規定完成處分程序。	由法人於登記申請書備註欄簽註切結。	土地登記規則第42條。
2	公司法人為權利人者，應檢附下列文件之一之影本： 1.公司登記主管機關核發之設立、變更登記表 2.100年3月前公司登記主管機關核發之抄錄本 3.100年3月後公司登記主管機關核發之影本	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。	法人於相關文件影本簽註切結。	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。
3	公司法人為義務人者，應檢附下列文件之一及其影本： 1.公司登記主管機關核發之設立、變更登記表 2.100年3月前公司登記主管機關核發之抄錄本 3.100年3月後公司登記主管機關核發之影本	1.法人於公司登記主管機關核發之抄錄本或影本簽註切結：所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。 2.法人於前開文件影本簽註切結：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。		

四、優先購買權

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據

1	依民法物權編施行法第8條之5第3項、 第5項、土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條第2款、第3款或文化資產保存法第 28條規定，申請土地移轉登記優先購買權人已放棄優先購買，未附具出賣人之切結書時。	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。	出賣人於登記申請書備註欄記明。	土地登記規則第 97條第1項。
2	依民法第426條之2、第919條、土地法第104條、第107條、耕地三七五減租條例第15條、農地重劃條例第5條第1款規定，優先購買權人視為放棄優先購買權者，經出賣人依規定通知逾期未獲答覆時。	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，出賣人願負法律責任。	出賣人於登記申請書備註欄切結。	土地登記規則第97條第2項。

五、土地法第34條之1

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	部分共有人依土地法第34條之1第1項至第3項規定就共有土地全部為處分、變更或設定負擔時。	本案確依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。	同意處分、變更或設定負擔之義務人於登記申請書備註欄記明。	土地登記規則第95條、土地法第34條之1執行要點第8點第1款。
2	依土地法第34條之1規定就共有土地全部為處分、變更或設定負擔，涉及對價或補償者。	受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。	同意處分、變更或設定負擔之義務人於登記申請書備註欄記明。	土地法第34條之1執行要點第8點第2款。
3	依土地法第34 條之1規定就共有土地全部為處分、變更或設定負擔，無對價或補償者。	本案未涉及對價或補償，如有不實，共有人願負法律責任。	同意處分、變更或設定負擔之義務人於登記申請書備註欄記明。	土地法第34條之1執行要點第8點、內政部73年10月30日台內地字第269043號函。

六、建物第一次登記

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時。	基地權利種類為○○○，權利範圍為○○○分之○○。	申請人於申請書備註欄記明。	土地登記規則第83條。
2	農舍辦理建物所有權第一次登記，所檢附之權利證明文件為移轉契約書時。	申請人僅有1戶農舍，如有不實，願負法律責任。	申請人填具切結書或於登記申請書備註欄聲明僅有1戶農舍。	內政部96年9月28日內授中辦地字第0960051711號函。
3	受託人辦理建物所有權第一次登記時	本建物為信託財產，委託人○○○。	受託人於登記申請書備註欄內載明。	土地登記規則第79條、第127條。
4	依土地登記規則第78條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記	1. 本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任。 2. 開業證照字號。	建物起造人及繪製人於建物標示圖記明	土地登記規則第78條之1
5	依土地登記規則第78條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記	1. 委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及經主管機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註「所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任」並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註「本影本與案附正本(主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本)相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任」並簽章。 2. 委由開業之測量技師簽證時，應檢附測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告，影本應由測量技師簽註「本影本與正本相符，所登記之資料仍為有效，如有不實願負法律責任」，並簽章。		土地登記規則第78條之1、申請土地登記應附文件法令補充規定第42點。

七、買賣

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	無出租之基地或耕地出賣時	本案土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。	出賣人於登記申請書備註欄記明。	土地法第104、107條。
2	非屬區分所有之建物單獨出賣，與基地所有權人無租賃關係時	本案建物出賣人與基地所有權人並無租賃關係，如有不實，出賣人願負法律責任。	出賣人於登記申請書備註欄記明。	土地法第104條。
3	農舍併同其基地辦理移轉時	申請人無自用農舍，如有不實，願負法律責任。	權利人檢附切結書或於登記申請書備註欄切結無自用農舍。	行政院農業委員會96年3月14日農授水保字第0961848173號函。
4	有流抵約定登記之抵押權，抵押權人依該約定申請抵押物所有權移轉登記。	確依民法第873條之1第2項規定辦理。	申請人應於登記申請書備註欄記明。	土地登記規則第117條之1第3項。
5	區分所有建物共有部分經依法登記完畢，經相關區分所有權人及他項權利人同意，申請權利範圍變更登記時。	本公共設施之移轉確不影響善意第三人權益，如有不實願負法律責任。	出賣人於登記申請書備註欄記明。	內政部79年7月16日台內地字第819823號函。
6	募建寺廟處分不動產申請登記時	確依有關法令規定完成處分程序。	募建寺廟於登記申請書備註欄記明。	土地登記應附文件法令補充規定第19點。
7	華僑處分不動產申請登記時	本案出賣人確與原登記名義人為同一人，如有不實，出賣人願負法律責任。	義務人於土地登記申請書備註欄記明。	內政部71年4月26日台內地字第80009號函、內政部65年9月21日台內地字第700911號函。
8	外國人符合土地法第18條規定而取得第19條第1項各款用途之土地時。	本案土地用途為土地法第19條第1項 第O款；使用目的為□□。（O係填土地 法第19 條第1項第1款至第8款之款次，□係就自用、投資或公益使用目的之一填寫）。	申請人於土地登記申請書備註欄記明。	內政部90年11月5日台內地字第9062122號函、內政部93年5月5日台內地字第0930006879號函、內政部94年9月30日台內地字第0940070622號函。
9	外國人申請土地登記提出身分證明文件之中文譯本	本中文譯本與正本內容相符，如有不實願負法律責任。	外國人(即申請人)於中文譯本影本載明。	申請土地登記應附文件法令補充規定第41點第6款。
10	香港人申請登記者	本案香港居民持有香港永久身分證具有香港永久居留資格，且確未持有英國國民(海外)護照或香港護照以 外之旅行證照。	香港居民填具切結書或於登記申請書備註欄記明。	香港澳門關係條例第4條第1項、內政部87 年6月10日台內地字第8706372號函。
11	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後，嗣後其各該專有部分與共有部分及基地權利應有部分併同移轉登記時。	讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實， 讓與人願負法律責任。	原所有權人應於契約書適當欄切結。	內政部104年4月22日內授中辦地字第1041302978號令。

八、信託

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	申請信託登記，受託人為非以經營信託為業之法人時	本人非信託業法第33條規定以經營不特定多數人之信託。	受託人於申請書備註欄簽註。	內政部90年3月5日台內中地字第9002764號函。
2	申請信託登記，受託人同為抵押權人時	所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突。	受託人於登記申請書備註欄切結。	內政部94年10月25日內授中辦地字第0940053723號函。

3	信託移轉登記	本件信託權利價值總金額新臺幣◯◯◯元正。	當事人於登記申請書備註欄切結。	土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點第7款。

九、繼承

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	申請繼承登記時	如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。	申請之繼承人於繼承系統表簽註。	土地登記規則第119條。
2	申辦繼承登記之不動產為依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67條第4項規定有屬臺灣地區繼承人賴以居住情形者。	申請繼承之不動產確屬臺灣地區繼承人賴以居住，如有不實，申請人願負法律責任。	申請之繼承人檢附切結書或於申請書備註欄切結	內政部82年1月15日台內地字第8113186 號函。
3	大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條規定，視為拋棄繼承時	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。	申請之繼承人於繼承系統表簽註。	內政部82年1月15日台內地字第8113186號函。
4	繼承登記案中部分繼承人為大陸地區人士，無須俟大陸大地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條為繼承與否之表示時	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，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。	申請之繼承人於繼承系統表簽註。	內政部87年11月19日台內地字第8712049號函。
5	繼承登記案中部分繼承人為與我國無平等互惠關係之外國籍，僅由我國繼承人及具平等互惠關係之外籍繼承人申辦繼承登記時	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。	申請之繼承人於繼承系統表簽註。	內政部98年7月29日內授中辦地字第0980725039號令。
6	無人承認繼承之遺產，依民法第1185條規定，應歸屬國庫者，財政部國有財產署申請國有登記時	確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利。	財政部國有財產署於申請書備註欄簽註。	繼承登記法令補充規定第59點。
7	繼承開始於民國74年6月4日以前，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，補辦繼承登記時，倘原繼承登記申請書件已逾保存年限經依規定銷毀者，其繼承人以土地登記簿所載為準，免再添附部分繼承人之繼承權拋棄書	本案繼承開始於民國74年6月4日以前，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，申請人主張援用◯◯區◯◯段◯◯地/建號土地登記簿記載繼承人資料，如有不實致它人損害者，申請人願負損害賠償責任。	申請之繼承人於繼承系統表記明。	繼承登記法令補充規定第58點。
8	民法第1198條第5款所定之遺囑見證人資格限制（公證遺囑及密封遺囑之作成涉有公證人或代行公證職務人之職務）。	遺囑見證人非為民法第1198條第5款規定之人。	辦理繼承之申請人自行切結。	繼承法令補充規定第71點、內政部103年12月27日內授中辦地字第1030616161號函。

十、使用管理登記

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據

1	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，申請登記時，或於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時。	本案確已通知他共有人。	共有人於登記申請書備註欄記明。	土地登記規則第155條之1第2項。

十一、他項權利變更

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	普通抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉予受讓人，申請抵押權移轉登記時	本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。	抵押權人檢附切結書或在申請書備註欄註明。	內政部75年2月27日台內地字第389573 號函。
2	同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記	確已通知債務人、抵押人及共同抵押人。	申請人於登記申請書備註欄記明。	土地登記規則第116條 。
3	依促進民間參與公共建設法第52條第3項規定，經主辦機關同意其他機構繼續興建、營運之案件，由接手機構單獨辦理地上權人變更登記時	依促進民間參與公共建設法第52條規定辦理， 如有相關法律責任，由主辦機 關負責。	主辦機關於申請書備註欄簽註。	內政部95年10月3日內授中辦地字第0950725301號函。
4	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	確已通知出質人	質權人應於登記申請書備註欄記明確已通知出質人並簽名。	土地登記規則第117條之2。
5	申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者及申請地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記，其權利價值不明者	權利價值新台幣○○○元正。	申請人於登記申請書備註欄記明。	土地登記規則第49條第1項、第2項。

十二、免繕發權狀或分別繕發權狀

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	建物所有權第一次登記、共有物分割登記，於標示變更登記完畢者、公有土地權利登記，經申請人申請免繕發權利書狀者	本案免繕發權利書狀。	申請人於申請書備註欄記明。	土地登記規則第65條第2項。
2	同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀	本案依土地登記規則第66條分別發給權利書狀，本案00段000建號對應同段000地號基地持分00000。	申請人於申請書備註欄記明。	土地登記規則第66條。

十三、其他

編號	應簽註時機	簽註內容	簽註人及簽註欄位	法令依據
1	申請各類登記案件所附文件為影本時	本影本與正本相符，如有不實申請人(或代理人)願負法律責任。	申請人或代理人於所附文件為影本上記明。	申請土地登記應附文件法令補充規定第41點。
2	已在土地所在之登記機關設置印鑑者，委託他人申辦土地登記案件使用該設置之印鑑時。	使用已設置之印鑑。	義務人於土地登記申請書備註欄註明。	土地登記印鑑設置及使用作業要點第4點。

註 1：本常用簽註事項內容僅供參考，若相關法令依據、簽註內容範圍有變動時，仍依實際法令規定為準。