

買賣登記應備文件一覽表

項次	名稱	來源	說明
1	登記申請書	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明文件 (如買賣移轉契約書、公地或代為標售地籍清理土地產權移轉證明書)	1. 自行檢附 2. 出售公地之機關	1. 以契約書為登記原因證明文件者，應附公定買賣契約書正副本。 2. 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。 3. 公地出售或地籍清理未能釐清權屬土地代為標售者附出售機關出具之產權移轉證明書。
3	所有權狀	自行檢附	1. 所有權狀遺失者應附切結書，並公告 30 日。 2. 共有人取得他共有人之應有部分者，應檢附原權利書狀，依法申請分別發給權利書狀者除外。 3. 原依法未發給權利書狀者免檢附。
4	申請人身分證明	自行檢附	1. 權利人、義務人之身分證明均應檢附。(戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本) 2. 未在國內設籍之華僑，應附僑居地之我國使領館或指定之僑團或僑委會核發之身分證明文件。 本身分證明每份只能使用 1 次，有效期限為 1 年，其計算自核發之日起向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於『1997』年(86年7月1日)

項次	名稱	來源	說明
			<p>前所取得之華僑身分證明不受效期影響，可繼續使用，其正本於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向僑務委員會查證。</p> <p>3. 澳門居民於 88 年 12 月 19 日前取得之華僑身分證明書，其效期認定及使用原則，應比照香港居民方式處理。</p> <p>4. 香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。</p> <p>5. 大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p> <p>6. 外國人應附國籍證明文件，如護照、外僑居留證、中華民國居留證。</p> <p>7. 歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p> <p>8. 法人為義務人申請登記依土地登記規則第 42 條第 2 項規定檢附法人設立或變更登記表正本或抄錄本，得以影本代替，影本由法人簽註本影本與案附正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本(或抄錄本)於核對後發還申請人。法人為權利人得檢附影本，並由法人簽註並簽</p>

項次	名稱	來源	說明
			<p>章。</p> <p>9. 寺廟應檢附寺廟登記證、代表人身分證明文件及扣繳單位統一編號編配通知書。</p> <p>10. 義務人身分證統一編號與登記資料記載不符或登記簿無記載統一編號者，應另附原登記住址之戶籍資料。</p> <p>11. 未成年人或受監護人應加附法定代理人身分證明。</p> <p>12. 旅外僑民得檢附原在台之戶籍謄本、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、居民證、駕照、僑務委員會核發之華僑身分證明書等影本為之。</p> <p>13. 解散、撤銷或廢止登記之公司，進入清算程序，應檢附清算人經法院准予備查或裁定之證明文件為代表人資格證明。</p> <p>14. 無統一編號之權利人申請登記應附扣繳單位統一編號編配通知書。</p>
5	義務人印鑑證明	<p>1. 戶政機關</p> <p>2. 自行檢附</p>	<p>1. 檢附駐外單位驗發之授權書者，應添附被授權人之印鑑證明。</p> <p>2. 僑委會核發之印鑑證明每份只能使用 1 次，有效期限為 1 年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止，香港居民於 86 年 6 月 30 日、澳門居</p>

項次	名稱	來源	說明
			<p>民於 88 年 12 月 19 日以前取得者，不受效期影響，可繼續使用。</p> <p>3. 外國核發之印鑑證明應經該國或其就近之我國駐外機關證明或認證。</p> <p>4. 未成年人應檢附法定代理人印鑑證明。</p> <p>5. 法人應附法人登記機關核發之代表人印鑑證明；公司法人得檢附公司設立（變更）登記事項表正、影本或抄錄本。</p> <p>6. 清算人印鑑證明得以戶政機關核發者代替，除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 4 款、第 6 款至第 8 款、第 10 款及第 15 款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第 40 條規定程序辦理。</p> <p>7. 檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前 1 年以後核發者為限。</p> <p>8. 符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 4 款至第 9 款及第 14 款、第 15 款規定之情形者，免檢附。</p>
6	委託書	自行檢附	<p>1. 本人不能親自申辦登記委託他人代理申請時檢附。</p> <p>2. 如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。</p>
7	土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件	地方稅稽徵機關	<p>1. 土地移轉時應檢附。</p> <p>2. 繳納收據、免稅或不課徵證明文件應加蓋查無欠稅費戳記及主辦人員職名章。</p>

項次	名稱	來源	說明
8	契稅繳納收據、免稅證明書或同意移轉證明書	地方稅稽徵機關	1. 建物移轉時應檢附。 2. 繳納收據、免稅或同意移轉證明文件應加蓋查無欠繳房屋稅戳記及主辦人員職名章。
9	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	國稅稽徵機關	檢附之土地增值稅或契稅繳(免)納稅證明蓋有「另有贈與稅」者，應檢附審核。
10	優先購買權拋棄書或切結書	自行檢附	申請土地權利移轉登記時，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 條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，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字樣。
11	同意書	自行檢附	申請登記須第三人同意時，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。前項第三人除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 5 款至第 8 款及第 10 款規定之情形者外，應親自到場並依第 40 條規定程序辦理。
12	他共有人已受領之證明及其印鑑證明或已提存之證明文件	自行檢附	1. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 處分共有土地或建物時檢附，並於登記申請書適當欄記明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責」。 2. 無對價或補償者應於申請書適

項次	名稱	來源	說明
			當欄記明事由，並記明「如有不實，共有人願負法律責任」後，免提出證明。
13	主管機關核准或同意備查之證明文件	相關主管機關	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農田水利會處分不動產應經主管機關核准。 2. 各級私立學校法人就不動產之處分或設定負擔，應經董事會之決議，並報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦理；其購置或出租不動產者，亦同。 3. 農民團體、農企業機構或農業試驗研究機構承受耕地應檢具中央主管機關許可並核發之證明文件。 4. 義務人為財團法人應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。 5. 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，在臺灣地區取得或移轉不動產時，應經主管機關許可。 6. 依停車場法第 16 條第 1 項第 2 款及第 3 款投資興建之停車場建築物及設施，投資人在約定使用期限屆滿前，就其所有權或地上權為移轉或設定負擔時，應經主管機關或鄉（鎮、市）公所同意。 7. 外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款取得土地者，應檢附中

項次	名稱	來源	說明
			中央目的事業主管機關同意文件。
14	破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件	1. 法院 2. 自行檢附	破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時檢附。
15	祭祀公業 (1)尚未完成祭祀公業法人登記者：派下全員證明書(含派下員現員名冊、派下員全員系統表及不動產清冊)、規約(無者免附)、同意處分書。 (2)完成祭祀公業法人登記者：祭祀公業法人登記證書、代表人資格證明、經主管機關備查之相關派下員大會會議紀錄或派下員同意書等證明文件	1. 鄉(鎮、市、區)公所 2. 直轄市、縣(市)政府 2— 3. 自行檢附	1. 未完成法人登記之祭祀公業不得為取得新權利之主體。 2. 祭祀公業法人處分不動產時，應加附法人登記機關核發之印鑑證明。
16	寺廟登記證、負責人身分證明文件、扣繳單位統一編號編配通知書	1. 直轄市、縣(市)政府 2. 自行檢附	1. 寺廟不動產所有權移轉時檢附。 2. 寺廟處分不動產時應加附主管機關核發之寺廟印鑑證明書。
17	信徒名冊、決議處分之會議紀錄、推選書	1. 直轄市、縣(市)政府 2. 自行檢附	1. 神明會所屬不動產處分時檢附。 2. 未完成法人登記之神明會不得

項次	名稱	來源	說明
			為取得新權利之主體。
18	清算人證明文件	法院	公司解散、撤銷或廢止時。(公司因合併、破產除外)
19	協議書	自行檢附	法人或寺廟在未完成法人設立前以代表人名義取得土地所有權時檢附。
20	重劃工程費或差額地價繳清證明書	直轄市、縣(市)政府	登記簿蓋有「未繳清差額地價除繼承外不得辦理所有權移轉登記」、「農地重劃工程費用或差額地價未繳清前不得移轉」或「差額地價未繳清前，不得移轉或設定負擔」註記者應檢附，但農地重劃工程費用或差額地價得另附承諾書辦理。
21	使用分區證明文件	1. 直轄市、縣(市)政府 2. 鄉(鎮、市、區)公所	1. 外國人取得之土地，如位於都市計畫範圍內且無法據以審查究屬何種使用分區者，得要求申請人檢附。 2. 使用分區證明書有效期限 8 個月(自核發之日起至報稅之日止)。
22	平等互惠證明文件	1. 自行檢附 2. 外國適當機關出具	未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得或設定土地權利時檢附。
23	法院許可之證明文件	法院	1. 未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件。

項次	名稱	來源	說明
			2. 受輔助宣告之人為民法第 15 條之 2 第 1 項應經輔助人同意之行為時，無損害受輔助宣告之人利益之虞，而輔助人仍不為同意時，受輔助宣告之人得逕行聲請法院許可後為之。
24	法院選任特別代理人之證明文件	法院	父母之行為與未成年子女之利益相反，或監護人之行為與受監護人之利益相反或依法不得代理時，得向法院選任特別代理人。