

新北市新莊地政事務所(107.5.1日)

貼心小叮嚀—登記案件常見補正事項

一、申請書、契約書部分：

1. 登記申請書更換代理人（或複代理人），申請書刪改處，請由申請人認章。(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)
2. 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)
3. 契約書更改處請由訂立契約人蓋章。(土地登記規則第56條)
4. 各書表所蓋義務人印章與印鑑證明書上之章不符，請補正；或請其親自到場並提出國民身分證正本，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。(土地登記規則第40、41、56條)
5. 案附○○○印鑑證明內所載申請目的為「○○○○」，與其申請登記目的不符，請提出符合申請登記目的之印鑑證明辦理，並請洽核發之戶政事務所以人工方式於申請目的修正處加蓋該戶政事務所之校正章、或重新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、或請其親自到場並提出國民身分證正本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56條、第40條、第41條、內政部103年7月14日內授中辦地字第1036035492號函、103年12月1日台內戶字第1030611977號函)
6. 義務人○○○於基地上另有建物（建號：○○○），請併同移轉（或設定）。(民法第799條、公寓大廈管理條例第4條第2項)
7. 建物之基地座落另有○○○地號土地，亦為義務人所有，請一併移轉（或設定）。(民法第799條、公寓大廈管理條例第4條第2項)
8. 父或母親與未成年子女同為繼承人協議分割遺產，應為子女選任特別代理人，請檢附法院選任特別代理人之裁定證明文件及裁定確定證明書，並檢附特別代理人之身分證明文件及印鑑證明，或請其親自到場並提出國民身分證正本，經地政事務所指定人員核符後，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97年8月11日內授中辦地字第0970049929號函、土地登記規則第34、第119條、40條、第41條、民法第1086條、民事訴訟法第399條、非訟事件法第3

9 條)

9. 父或母親與未成年子女同為繼承人以法定應繼分申請分別共有之繼承登記，應為子女選任特別代理人，請檢附法院選任特別代理人之裁定證明文件及裁定確定證明書，並檢附特別代理人之身分證明文件。(內政部103年5月15日內授中辦地字第1036650879號令、土地登記規則第119條、民法第1086條、民事訴訟法第399條、非訟事件法第39條)

二、 附繳證件部分：

1. 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」並蓋章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第41點)
2. 登記名義人○○○於登記簿無記載身分證統一編號(或統一編號與地籍資料所載不符)，請檢附其原登記住址(即民國○年○月設籍於○○○)之身分證明文件辦理。(土地登記規則第152條)
3. 申請人○○○為未成年人，關於不動產登記之權利義務，應由父母共同行使或負擔，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)
4. 義務人為法人，請檢附法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或公司設立〈變更〉登記表(抄錄本、主管機關核發影本)正本及其影本，影本應由公司切結「本影本與正本(抄錄本、主管機關核發影本)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」並蓋章；或檢附公司設立〈變更〉登記表抄錄本(主管機關核發影本)，由公司切結「本登記表現仍為有效之資料，如有不實，申請人願負法律上一切責任」並蓋章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第41點第5款、土地登記規則第42條)
5. 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○、○、○款規定擇符辦理。(土地登記規則第40條、第41條)
6. 區分所有權建物共有部分移轉(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、土地登記規則第44條)
7. 繼承人申請繼承登記，請依照被繼承人與繼承人之戶籍謄本，

製作繼承系統表。如戶籍登記事項有錯誤或脫漏時，應向戶政機關申辦更正登記後，再依正確之戶籍謄本製作繼承系統表。

(繼承登記法令補充規定第 96 點)

8. 案附被繼承人(或繼承人)之戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，請洽戶政機關辦理戶籍更正或經戶政機關查證無法辦理戶籍更正且其戶籍謄本均可銜接者，請檢附切結書敘明原因及戶政機關查復文件辦理。(繼承登記法令補充規定第 92 點)
9. 權利人為移轉標的共有人之一，請檢附權利人○○○原有持分所有權狀，以便辦理持分合併，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 66 條第 2 項、154 條、155 條、內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函)
10. 依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定申請土地移轉登記，請檢附已為通知(雙掛號之通知書或郵局存證信函)或公告之文件，並於登記申請書適當欄記明依土地法第 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。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 1、2 款、第 8 點第 1 款)(內政部 106 年 12 月 1 日台內地字第 1061307056 號號令修正新增)

三、 稅捐部分：

1. 案附土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書上請洽稅捐機關加蓋「截至○年○月○日無欠繳地價稅、田賦及工程受益費」戳記或註明「地價稅無欠稅、工程受益費無欠費」及「承辦人員職名章」。(土地稅法第 51 條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第 4 點第 3 款)
2. 案附契稅繳款書請洽核發單位加蓋無欠繳房屋稅戳記及主辦人員職名章。(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)
3. 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。(土地稅法第 51 條、內政部 86 年 12 月 29 日台內地字第 8612895 號函、87 年 3 月 26 日台地字第 8704097 號函)