

## 臺中市土地登記申請案件常見補正事項

案件類型	錯誤態樣	補正事由
<b>各類登記案件</b>	1. 申請書及契約書所蓋印章與案附印鑑證明不符。	案附各書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或由本人親自到場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身分之文件）經本所指定人員核相符後，當場於申請書或登記原因證明文件簽名，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、40、41 條）
	2. 更換代理人或複代理人，刪改處未請申請人認章。	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）
	3. 非屬專業代理人代理申辦登記案件未依規定切結。	委託人切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」；代理人切結：「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。」並由委託人及代理人分別簽章（內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函）
	4. 身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者。	應檢附登記名義人原登記住址之戶籍資料（土地登記規則第 152 條）
	5. 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，未申請法院許可。	監護人代理受監護人或受監護宣告人購置或處分土地權利，應先經法院許可，請檢附法院許可之證明文件。（土地登記規則第 39 條）
	6. 權利人有二人以上，未記明各標的之取得持分。	本案權利人為二人以上，請於契約書內記明各取得標的之應有部分，請補正。（土地登記規則第 43 條）
	7. 登記申請書、登記契約書不敷填寫加附清冊時，未蓋騎縫章。	登記申請書不敷填寫加附清冊，騎縫處請蓋申請人或代理人之章。（公文程式條例第 11 條）
	8. 義務人為法人，未依規定切結。	本案義務人為法人，應於登記申請書備註欄記明「確依有關法令規定完成處分程

		序，如有不實，願負法律責任。」並蓋章。 (土地登記規則第 42 條)
	9. 區分所有建物與其基地未併同移轉、設定負擔。	本案建物為區分所有建物，經查義務人所有○○地號土地為其建築基地，應併同移轉、設定負擔。(公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條)
	10. 農舍與其坐落用地未併同移轉或併同設定。	本案農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定。(農業發展條例第 18 第 4 項)
	11. 權利人為外國法人時。	外國公司在臺代理人申辦土地登記，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體，並應以總公司名義為之，本案請檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證憑辦，請補正。(外國人在我取得土地權利作業要點第 4 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點)
	12. 公司代表人為自己與公司辦理買賣、借貸或其他法律行為時，涉及雙方代理。	本案公司代表人為自己與公司訂定契約與規定未合，請依規定另定公司之代表人。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 13 點)
	13. 義務人檢附之所有權狀已公告註銷，需至管轄所另案辦理書狀補給登記。	案附所有權狀業於○年申請書狀補給登記公告註銷在案，請檢附補發之新所有權狀憑辦，如因故無法提出，請至管轄所臺中市○地政事務所辦理書狀補給登記。(土地登記規則第 34 條、第 154 條、第 155 條)
	14. 重測期間發生界址爭議尚未解決之土地移轉(或設定)，未出具切結書。	本案標示係重測期間發生界址爭議尚未解決之土地移轉(或設定)，請出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正(地籍測量實施規則第 201 條之 1)
<b>所有權移轉</b>	1. 權利人為本案土地之共有人，未檢附所有權狀。	經查權利人為本案土地之共有人，請檢附所有權狀，由本所就其應有部份之總額合併出狀。(土地登記規則第 66 條)
	2. 未繳清地價稅或房屋稅。	經與稅務機關傳真聯繫，本案○地號土地之地價稅及○建號建物之房屋稅尚未繳清，請檢附繳清之證明文件。(土地稅法第 51 條、房屋稅條例第 22 條)
	3. 區分所有建物共同使用部分權利範圍變更/車位移轉，主	本案係區分所有建物共有部分(車位)移轉，因主建物設定有抵押權，請檢附抵押

	建物設有抵押權尚未塗銷。	權人同意書憑辦，請補正。(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)
	4. 申請人原以其所有權一部設定抵押權，現將所有權一部移轉(或全部移轉)與數人，未於契約書載明抵押權負擔承受關係。	本案申請人原以其所有權一部設定抵押權，現將所有權一部移轉(或全部移轉)與數人，為釐清權利關係，請於所有權移轉契約書載明抵押權負擔承受關係，請補正。(內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函)
	5. 農舍與其基地移轉之比例不同。	本案建物屬農業發展條例修正施行後興建之農舍，應與其坐落用地併同移轉，且農舍與其坐落用地移轉之持分比例應相同，請補正。(農業發展條例第18條第4項、行政院農業委員會91年10月21日農企字第 0910156498 號函、內政部97年11月4日內中辦地字第 0970052657 號函、內政部100年8月23日內授中辦地字1000725328號令)
	6. 農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，承受人資格不明。	農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，承受人資格應符合無自用農舍條件，請檢附 1. 稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。2. 申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。3. 申請人切結無自用農舍文件。(內政部 96 年 9 月 12 日內授中辦地字第 0960051154 號函、行政院農業委員會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函、行政院農業委員會 96 年 9 月 4 日農授水保字第 0961848953 號函)
	7. 需役地移轉時，不動產役權未併同讓與。	不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與。(民法第 853 條)
	8. 同一義務人同時移轉不同標的物予不同權利人，未分件辦理。	應分別訂立契約書，並分件辦理。(內政部 89 年 11 月 24 日台內中地字第 8971943 號函)
	9. 有關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。	本案建物係於建物所有權第一次登記後移轉，請於契約書適當闡切結：「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。」並簽名或蓋章。(內政部 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令)
	10. 新一期地價稅業已開徵者，申請人未檢附繳納稅費收據。	本案土地正值地價稅開徵期，請檢附○○年繳納稅費收據憑辦。(土地稅法第44條、第51條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第9點)
	11. 房屋稅即予開徵，稅捐機關僅查驗無欠繳以前年期房屋稅，申請人未檢附移轉已繳清之房屋稅繳款書正本。	請檢附○○年已繳清之房屋稅繳款書憑辦。(房屋稅條例第22條第1項、內政部95年8月18日內授中辦地字第0950049678號函)
	12. 國宅移轉，原國民住宅註記未塗銷。	本案為國民住宅及其基地之移轉，經查尚未清償國民住宅貸款，請先清償國民住宅貸款及塗銷相關國民住宅註記後再行辦理。(土地登記規則第 56 條、內政部 104 年 2 月 16 日內授中辦地字第 1041350877 號函)
<b>買賣</b>	1. 土地辦理買賣移轉登記，地上權人是否放棄優先購買權不明。	地上權人有優先購買權，請檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；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；或向地政事務所申請勘查，該基地上確未為房屋之建築。(土地法第 104 條、土地登記規則第 79 條第 2 項、內政部 89 年 9 月 1 日台內地字第 8910270 號函)
	2. 贈與稅遺漏申報	案附契稅繳款書載有「另有贈與稅」戳記，請檢附贈與稅繳(免)納證明文件憑辦。(遺產及贈與稅法第 5、8、42 條)
<b>繼承</b>	1. 父或母與未成年子女同為繼承人，依法定應繼分申請為分別共有繼承登記未依規定選任特別代理人。	父或母與未成年子女同為繼承人，依法定應繼分申請為分別共有繼承登記，仍應依民法第 1086 條第 2 項規定選任特別代理人。(民法第 1086 條第 2 項、內政部 103 年 5 月 15 日內授中辦地字第 1036650879 號令)
	2. 依所附戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，未於繼承系統表內載明	案附戶籍謄本缺漏○男(○女)姓名，請向戶政機關申請更正，如經查證無法辦理戶籍更正，而戶籍謄本均能銜接，仍查無該缺漏者何人時，申請人得檢附切結書敘明

		其未能列明缺漏者之事由憑辦，請補正。 (土地登記規則第 56 條、繼承登記法令補充規定第 92 點)
	3. 大陸地區人民繼承。	根據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條規定，大陸配偶繼承人之遺產繼承其身分資格、遺產範圍及不動產可否繼承登記，應以「被繼承人死亡時」為認定基準，本案被繼承人之配偶○○○為大陸人士，請檢附在臺有無經許可長期居留之證明文件，俾憑審認是否得繼承以不動產為標的之遺產。(土地登記規則第 119 條、民法第 1138 條、1144 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條、內政部 98 年 12 月 15 日內授中地字第 0980726172 號函)
<b>分割繼承</b>	1. 繼承人為受監護宣告之人，監護人代為協議分割遺產未經法院許可。	繼承人為受監護宣告之人，監護人代為協議分割遺產非經法院許可，不生效力，請檢附法院許可證明文件辦理。(民法第 1113 條、第 1101 條)
	2 遺產分割協議書正本未貼印花稅票。	遺產分割協議書正本應依不動產價值千分之一貼足印花稅票(印花稅法第 5、7 條)。
	3. 辦理分割繼承之土地，業經法院辦竣查封登記。	土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，僅得辦理公同共有繼承登記，請補正。(土地登記規則第 141 條)
<b>建物所有權第一次登記</b>	1. 申請人非起造人。	本案申請人非起造人，請檢附移轉契約書或其他證明文件。(土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款、建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 點)
	2. 將全部之法定停車空間約定為某一專有部分單獨所有。	區分所有建物內之法定防空避難設備或法定停車空間，不得約定全部移轉由某一專有部分單獨所有，請補正。(內政部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函)
	3. 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。	權利人應符合無自用農舍之規定(即一人僅能有一戶農舍)，故應檢附申請人具結僅有一戶農舍之書面聲明，憑以辦理登記。(內政部 96 年 9 月 28 日內授中辦地字第 0960051711 號函)
<b>共有物分割</b>	1. 土地共有物分割後價值增減在公告土地現值 1 平方公尺以上，未申報土地增值稅。	土地共有物分割後價值增減在公告土地現值 1 平方公尺以上，請檢附土地增值稅繳(免)納證明書辦理。(平均地權條例施行細

		則第 65 條、土地稅法第 39 條之 2)
	2. 未分配給原該宗土地共有人或共有人之一。	本案共有人不完全相同之數宗共有土地辦理共有物分割，其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一，請補正。(92 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0920010381 號函)
<b>判決共有物 分割</b>	1. 申辦判決共有物分割登記，共有人中有應受金錢補償，未同時為應受補償之共有人申請抵押權登記，或提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件。	共有人中有應受金錢補償者，請申請人就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記；或提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件。(民法第 824 條、土地登記規則第 100 條之 1)
	2. 判決共有物分割主文諭示應同時提出對待給付條件者。	本案判決共有物分割主文諭示應同時提出對待給付條件，請申請人檢附已為對待給付之證明文件憑辦。(內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8178260 號函)
<b>判決類案件</b>	1. 申請人未檢附法院判決確定證明書	法院判決於法院出具判決確定證明書時始為確定，本案請檢附法院判決確定證明書。(土地登記規則第 34 條、民事訴訟法第 399 條)
	2. 本案依法院確定判決申請移轉/設定/塗銷登記，尚有假處分登記，但未檢具查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書。	本案標示尚載有假處分登記，請檢具法院民事執行處或行政執行署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件憑辦。(土地登記規則第 141 條)
<b>合併</b>	1. 兩宗以上之土地已設定不同種類之他項權利(地上權、抵押權)，申辦土地合併。	兩宗以上之土地已設定不同種類之他項權利，不得合併。(土地法施行法第 19 條之 1、內政部 96 年 6 月 28 日台內地字第 0960102809 號函)
	2. 二宗以上所有權人不同之土地辦理合併，未檢附各所有權人權利範圍之協議書。	本案請檢附各所有權人合併後權利範圍之協議書。(土地登記規則第 88 條)
<b>信託</b>	1. 受託人為受益人	受託人除與他人為共同受益人外，不得為信託財產之受益人。(信託法第 34 條、內政部 91 年 12 月 19 日台內中地字第 0910020089 號函)
	2. 未辦理繼承，即申辦遺囑信託。	信託係以遺囑為之，應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請。(土地登記規則第 126 條)

	3. 委託人單獨申請變更。	申請信託內容變更登記，應由委託人會同受託人申請登記。(土地登記規則第 133 條)
	4. 僅由部分繼承人會同受託人申辦信託內容變更登記。	委託人(自益信託)死亡，如信託關係並未終止，應由繼承人繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人申辦信託內容變更登記。 (內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函)
	5. 信託登記之受託人係同屬同一不動產標的之抵押權人。	檢附切結書或於申請書備註欄敘明「本案確無信託財產利益與受託人利益衝突及妨礙其他債權人權利之行使情事」等字樣並蓋章。(內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940053723 號函)
	6. 受託人為非以經營信託為業之法人	非以經營信託為業之法人為受託人，應檢附切結書或於登記申請書備註欄聲明非屬營業信託，且無信託業法第 33 條規定：「經營不特定多數人之信託」等字樣並蓋章。 (內政部 90 年 3 月 5 日台內中地字第 9002764 號函)
<b>信託/ 塗銷信託</b>	7. 土地辦理信託登記，契約書未辦理查欠作業。	請洽稅捐稽徵機關查註無欠繳土地稅及工程受益費，始得辦理。(內政部 86 年 12 月 29 日台(86)內地字第 8612895 號函、財政部 87 年 3 月 16 日台財稅字第 871934721 號函)
<b>塗銷信託</b>	1. 塗銷信託未敘明信託權利價值。	請於申請書填寫信託權利價值。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 7 款)
	2. 自益信託契約書訂有特別約定，非經受託人同意，不得終止契約。	本案非經受託人同意，不得單獨申請塗銷信託。(內政部 96 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0960047989 號函)
<b>抵押權設定</b>	1. 抵押權設定登記後，另增加一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)，就新增加之抵押權設定登記案，其抵押權設定契約書，並未以變更後之約定內容填寫。	擔保物增加之抵押權設定契約書其內容應以抵押權內容變更後之約定為之，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。(內政部 83 年 7 月 22 日台內地字第 8383224 號函)。

	2. 契約書所載擔保債權確定期日自立約之時起逾 30 年。	契約書所載擔保債權確定期日應自抵押權設定時起不得逾 30 年。(土地登記規則第 115 條之 1)
	3. 已辦理預告登記，未檢附預告登記請求權人之同意書	本案土地及建物已辦理預告登記，請檢附預告登記請求權人之同意書憑辦。(限制登記作業補充規定第 2 點)
<b>讓與</b>	1. 抵押權移轉債務人未會同申請	應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」後辦理。(內政部 75 年 2 月 27 日台內地字第 389573 號函)
	2. 最高限額抵押權移轉，義務人及債務人未會同申請，也未檢附債權額確定證明文件者	最高限額抵押權移轉，應經所有權人及債務人會同申請；如檢具債權額已結算確定之證明文件者，得免由債務人會同。(內政部 79 年 1 月 25 日台內地字第 763995 號函)。
<b>清償</b>	1. 辦理他項塗銷登記，他項權利證書遺失，未檢附他項權利人之切結書	申請他項權利塗銷登記，未能提出權利書狀者，請檢附他項權利人切結書或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。(土地登記規則第 67 條)
	2. 抵押權人死亡，申請人持憑該繼承人之塗銷同意書申辦抵押權塗銷登記，未檢附其他證明文件	本案抵押權人死亡，可免由繼承人申辦繼承登記，得由合法繼承人出具抵押權塗銷同意書後，由申請人持憑上開塗銷同意書，連同抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳(免)納證明文件等申辦抵押權塗銷登記。 (內政部 90 年 5 月 9 日台內中地字第 9006984 號函)
<b>剩餘財產差額分配</b>	1. 因離婚申請剩餘財產差額分配。	本案係因離婚申請剩餘財產差額分配登記，請檢附剩餘財產差額分配之協議書或法院確定判決書辦理。(土地登記規則第 34 條、內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函)
	2. 辦竣各類繼承登記後，主張自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額。	本案為已辦竣抵繳稅款(或各類繼承)登記後，再經稽徵機關核准自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額者，請就原辦竣登記部分以「撤銷」為登記原因回復為原被繼承人所有，再連件辦理「剩餘財產差額分配」，請補正。(內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函)

<p style="text-align: center;"><b>註記</b> <b>(訴訟繫屬)</b></p>	<p>1. 依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦理訴訟繫屬註記，未檢附已起訴之證明文件</p>	<p>本案依民事訴訟法第 254 條第 5 項申辦訴訟繫屬註記，請檢具起訴之證明文件憑辦（民事訴訟法第 254 條第 5 項、內政部 106 年 9 月 14 日台內地字第 1060433793 號函）</p>
--	--	---