

不動產拍賣過戶之辦理程序



一、申報「契稅」需附文件：

- (一)契稅申報書（稅務局提供或網站下載）
- (二)身分證影印本或戶口名簿影本（拍定人）
- (三)產權移轉證明書正本及影本(繳完拍賣價款後，法院寄送拍定人)
- (四)印章(拍定人)

二、「拍賣」所有權移轉登記，拍定人應攜帶身分證及下列應附文件至轄區地政事務收件，若本人因故不能親自辦理，可委託代理人代為送件，代理人應攜身分證及印章及下列應附文件：

- (一)土地登記申請書（地政事務所免費提供亦可至網站下載）。
- (二)產權移轉證明書正影本各一份(先至稅務局查註無欠工程受益費)
- (三)身分證影印本或戶口名簿影本或戶籍謄本正本一份（拍定人）。
- (四)契稅繳款收據(辦理產權登記聯、收據聯)。
- (五)印章(拍定人)。

三、拍賣移轉過戶所需費用如下：

(一)契稅：房屋移轉權利價值的 6%計算（法院拍賣案件可按照稅務局評定標準價格或建物拍定價格從低核課契稅。）契稅試算網址：

<http://service.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW158W11>

(二)地政登記規費：

- 1.登記費：土地：申報地價 X 面積 X 權利範圍 X 0.1%（申報地價請查閱土地登記謄本）。建物：依稅務局核定契價 X 0.1% (核定契價請查閱契稅繳款收據)

- 2.書狀費：土地、建物書狀費一張 80 元。

依土地法第 73 條第二項規定：土地(含建物)權利變更登記應於權利變更後一個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。

貼心小叮嚀：請於收到產權移轉證明書後一個月內辦理報稅及申請移轉登記，以免受罰。

*** 申請人若為法人，請依土地登記規則第 42 條辦理。

第 40 條 申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：

- 一、外國人應提出護照或中華民國居留證。
- 二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。
- 三、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或臺灣地區長期居留證。
- 四、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。
- 五、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。

第 41 條 申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

- 一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。
- 二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
- 三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。
- 四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
- 五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。
- 六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
- 七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。
- 八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。
- 九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。
- 十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。
- 十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。
- 十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。
- 十五、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

第 42 條 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

前項應提出之文件，於申請人爲公司法人者，爲法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。

義務人爲財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。