



# 抵押權設定辦理程序

向金融機構貸款



## 一、向金融機構申請貸款所需文件：

- (一) 土地、建物登記謄本（向地政事務所申請）
- (二) 地籍圖謄本、建物測量成果圖（向地政事務所申請）
- (三) 身分證及健保卡（不動產所有人及借款人）
- (四) 所得證明（如扣繳憑單或薪資證明或在職證明或存摺影本，視個案判斷）
- (五) 印章及其他文件(依各金融機構之規定)

## 二、簽定契約

- (一) 當銀行審核通過即會通知借款人及不動產所有人對保。
- (二) 簽約

## 三、申請登記：至轄區地政事務所

### (一)需附文件：

- 1.土地登記申請書
- 2.抵押權設定契約書二份(雙方蓋妥印章)。
- 3.身分證影印本或戶口名簿影本或戶籍謄本正本，擇一檢附一份(不動產所有人)。
- 4.土地及建物所有權狀正本。
- 5.印章（不動產所有人，債務人）。

若向自然人或非金融機構貸款，應持身分證親自到場核身，否則 40~41 條辦理。

### (二)申請方式：以下二者擇一

- 1.本人持身分證、印章及需附文件至轄區地政事務所送件。
- 2.委託代理人：代理人持身分證、印章及需附文件至轄區地政事務所送件。

### (三)抵押權設定所需費用如下：

- 1.登記費：設定金額的千分之 1。
- 2.書狀費：他項權利書狀費一張 80 元。

貼心  
之次日  
抵押權  
罰。

## 土地登記規則

**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

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。

證明文件。

四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格

化或回復國

五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸

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。

理人已依

五、登記義務人爲無行爲能力人或限制行爲能力人，其法定代

三十九條規定辦理並親自到場。

在地之登記

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

機關設置土地登記印鑑。

我駐外館處驗證。

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

記，該授權書

八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登

經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。

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

明。

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

在一平方公

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

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** 申請人爲法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其爲義務人時，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。

## 抵押權塗銷登記辦理程序

一、如您曾向銀行或其他人貸款，並已向地政事務所辦畢抵押權設定登記在案者，當您向債權人還清貸款之後，請務必檢同下列文件向地政事務所辦理抵押權塗銷登記，以確保您的權益。

二、應備文件：

- 土地登記申請書(本所服務台免費提供)
- 抵押權塗銷同意書或債務清償證明書(債權人提供)
- 他項權利證明書。(債權人提供)
- 原抵押權設定契約書。(債權人提供，可附可上附)
- 身分證影本或戶口吊簿影本或戶籍謄本正本。(債務人或土地所有權人或其他利害關係人)
- 印章(債務人或土地所有權人或其他利害關係人)

三、申請方式：以下二者擇一

1.親自辦理：本人持身分證及上開應備文件至轄區地政事務所送件。

2.委任辦理：代理人持身分證、印章及上開應備文件至轄區地政事務所送件。

※非金融機構之貸款另須檢附下列文件：

- 債權人之身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本正本。
- 債權人持身分證印章親至地政事務所核尊身分。若債權人無法親自到場請檢附印鑑證明或依土

地登記規則第 40~41 條辦理。

• 債權人若為法人，請檢附印鑑證明或依土地登記規則第 42 條辦理。

四、費用：免繳登記規費。

