

土地登記懶人包

Q：未辦保存之建物要如何辦理「建物保存登記」？

A：依土地登記規則第 79 條規定，略以：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。……實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關建物之下列文件之一：

1. 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
2. 門牌編釘證明。
3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
4. 繳納水費憑證。
5. 繳納電費憑證。
6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。
7. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
8. 其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」

Q：何謂「地籍異動即時通」？申請資格及方式為何？

A：

一、「地籍異動即時通」提供不動產登記名義人於下列情形下以簡訊或電子郵件通知申請人：

（一）土地或建物之所有權利被申請買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、

信託、抵押權設定、查封、假扣押等登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統分別自動通知義務人（限已申請地籍異動即時通者）。

(二)土地或建物之所有權利被申請書狀補給登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統分別自動通知權利人（限已申請地籍異動即時通者）。

二、地籍異動即時通服務系統之申請方式為：

- A：臨櫃申請：土地或建物登記名義人本人或其法定代理人。
- B：網路申請：土地或建物登記名義人本人。【地政線上申辦系統網址：<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>】
- C：併土地登記案件申請：土地登記案件之權利人本人或其法定代理人(申請書所蓋用印章(或簽名)，與申辦土地登記之印章(或簽名)相同者，免再核對申請人身分且申請服務之範圍限為該登記案件內不動產所在之登記機關轄區)。

三、申請應附文件：

- (一) 申請書(申請之土地或建物權利分屬不同直轄市、縣(市)之登記機關管轄者，申請書以同一直轄市、縣(市)為單位分別填寫)。
- (二) 申請人為自然人，應出具登載姓名、國民身分證統一編號並貼有照片之國民身分證、駕駛執照、全民健康保險卡或其他由政府機關核發之證明文件正本，驗畢後發還。
- (三) 申請人為法人或寺廟，由代表人提出，並檢附法人或寺廟登記證明文件(需載有統一編號)、代表人資格證明及其身分證明文件正本，驗畢後發還。
- (四) 在網路上申請之自然人或法人，以自然人憑證或工商憑證為之。
- (五) 併土地登記案件申請，應檢附第一款所定申請書。

Q：土地買賣移轉過程中，土地承買人應注意那些事項？

A：

- (1)事前應先調查土地的位置、界址、現況及所有權人，可先申請土地謄本及地籍圖，且詳查土地登記簿謄本，從土地登記簿謄本得知所有權人及有無設定他項權利及限制登記等情事，另可查詢該筆土地為都市土地或非都市土地，因每種使用分區及用地之使用容許項目、建蔽率及容積率等皆不相同，可參考該地區之都市計畫法令及非都市土地使用管制規則。
- (2)買賣契約應與土地所有權人本人或土地所有權人正式委託之代理人訂立買賣契約，否則該買賣契約對土地所有權人無效。
- (3)該筆土地上如設定有抵押權登記，可先要求土地所有權人塗銷該抵押權，或保留部分尾款(約等於或大於該抵押權擔保之借款)，於出賣人塗銷該抵押權後再支付，以免支付後出賣人未清償抵押權而致土地被抵押權人聲請拍賣。
- (4)購買耕地時，如有農業用地作農業使用證明書或符合土地使用管制規定證明書，依土地稅法第 39 條之 2，得申請不課徵土地增值稅。
- (5)參考附近已成交的實例價格，或參酌政府當年評定之公告土地現值予以決定土地成交價。
- (6)土地共有人或土地上如有設定地上權、典權或訂有耕地三七五租約或訂有基地租約建有他人建物，則地上權人、典權人或承租人有優先購買這塊土地的權利，須確認優先購買權人已放棄優先購買權。

Q：土地及建物買賣移轉過程中，出賣人應注意事項？

A：

- (1)房地售價得參考土地公告現值、實價登錄網站上附近之成交行情訂定。
- (2)土地增值稅依有關稅法的規定，應由出賣人負擔，契稅由承買人負擔。
- (3)申請登記時間：不動產之買賣移轉，我國採登記生效主義，所以買賣雙方簽約後，應於一個月內會同或委託代理人檢具登記申請相關文件向地政事務所辦理所有權移轉登記，避免被處逾期登記費數倍之罰鍰。

Q：外國人買賣本國土地及建物有無限制？其申請買賣之程序為何？

A：土地法第 18 條規定，外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。

1. 依土地法第 17 條規定，下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

- (1)林地。
- (2)漁地。
- (3)狩獵地。
- (4)鹽地。
- (5)礦地。
- (6)水源地。
- (7)要塞軍備區域及領域邊境之土地。

前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請財政部國有財產署辦理公開標售，其標售程序準用土地法第 73 條之 1 相關規定。

前項規定，於土地法修正施行前已因繼承取得第 1 項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。

2. 依土地法第 19 條規定，外國人得取得本國土地之面積、所在地點及用途：外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：(1)住宅。(2)營業處所、辦公場所、商店及工廠。(3)教堂。(4)醫院。(5)外僑子弟學校。(6)使領館及公

益團體之會所。(7)墳場。(8)有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

3. 申請登記之程序：外國人依前述需要取得土地時，為便利申請及符合單一窗口簡化作業流程之目標，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，經地政事務所審查無誤後再由地政事務所審查人員填寫「外國人取得（移轉）土地建物權利案件簡報表」，備文送直轄市、縣（市）政府核准後報請內政部備查。若依上述土地法第 19 條第八點取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。

Q：大陸地區人民、團體、法人等可否取得臺灣之不動產？

A：依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條規定，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，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。但林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地，不得取得、設定負擔或承租。

依大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 5、6 條規定：「依本辦法所檢附大陸地區製作之文書，應先經由行政院設立或指定之機構或委託民間團體予以驗證。」「大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣〔市〕政府申請審核：

- 一、申請人大陸地區常住人口登記卡。
- 二、依第 5 條規定經驗證之證明文件。
- 三、取得、設定或移轉契約書影本。
- 四、其他經內政部規定應提出之文件。

Q：於法院拍賣取得不動產，應如何辦理登記？

A：拍賣取得之不動產申請登記時，如標的內有建物者，應先至建物所在之地方稅務局申報契稅，再由權利人檢附以下文件至本市任一地政事務所申辦拍賣登記：

1. 登記申請書。
2. 不動產權利移轉證明書正影本各一份。
3. 身分證明文件（身分證影本、戶籍謄本或戶口名簿影本）。
4. 建物契稅繳款書。

Q：土地、建物所有權人將權利書狀遺失，應如何補發權利書狀？

A：權利書狀遺失可由本人檢附下列文件，向本市任一地政事務所申請書狀補發登記，經公告 30 日後，於公告期滿無人提出異議時，補發之：

1. 登記申請書。
2. 切結書（切結書應敘明滅失原因、土地及建物標示及權利範圍）。
3. 身分證明文件（身分證影本、戶籍謄本或戶口名簿影本）。
4. 若本人未能親自到場者，可以委託他人辦理，並檢附所有權人之印鑑證明（原因發生日期前 1 年以後核發者為限）。

Q：房地所有權人以土地及建物向金融機構提供擔保，應如何申辦抵押權設定登記？

A：房地所有權人與金融機構訂立抵押權設定契約後，需填寫一式 2 份之抵押權設定契約書後，持申請人之身分證正本、印章並檢附下列文件，向本市任一地政事務所，申辦抵押權設定登記（倘申請人未能會同申請者，亦得委託代理人代理申辦）：

1. 登記申請書。
2. 抵押權契約書正副本（須為公定契約書）並用印完畢。
3. 土地及建物所有權狀正本。

4. 身分證明文件(自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本三者擇其一；法人檢附法人主管機關核發之法人登記證明文件)。
5. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件〔例如：義務人為財團法人時，應檢附主管機關核准證明文件〕。

Q：房地所有權人以土地及建物向非金融機構提供擔保，應如何申辦抵押權設定登記？

A：房地所有權人與非金融機構訂立抵押權設定契約後，需填寫一式2份之抵押權設定契約書後，持申請人之身分證正本、印鑑證明並檢附下列文件，向本市任一地政事務所，申辦抵押權設定登記（倘申請人未能會同申請者，亦得委託代理人代理申辦）：

1. 登記申請書。
2. 抵押權契約書正副本（須為公定契約書）並用印完畢。
3. 土地及建物所有權狀正本。
4. 身分證明文件(自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本三者擇其一；法人檢附法人主管機關核發之法人登記證明文件)。
5. 義務人之印鑑證明(以登記原因發生日期前一年以後核發者為限，若未檢附印鑑證明者辦可由當事人攜帶身分證正本、印章，親自到場核對身分)。
6. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件〔例如：義務人為財團法人時，應檢附主管機關核准證明文件〕。
- 7.

Q：如何辦理抵押權塗銷登記？

A：

1. 辦理金融機構抵押權塗銷登記時，請檢附以下文件：

- (1) 抵押權塗銷同意書。
 - (2) 他項權利證明書正本。
 - (3) 所有權人或債務人身分證明文件、印章。
 - (4) 辦理者應攜帶身分證正本、印章。
2. 辦理非金融機構抵押權塗銷登記時，請檢附以下文件：
- (1) 抵押權塗銷同意書（需蓋債權人之印鑑章）。
 - (2) 他項權利證明書正本。
 - (3) 所有權人或債務人身分證明文件、印章。
 - (4) 債權人之印鑑證明（未能親自到場核對身分時檢附，且所檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前一年以後核發者為限）。
 - (5) 辦理者攜帶身分證正本、印章。

Q: 有人過世時，應如果將其名下之不動產登記為其子女籍配偶之名字？

A:

一、依民法第 1138 條之規定，遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之（前條所定第一順序之繼承人，以親等近者為優先。）：

- (1) 直系血親卑親屬。
- (2) 父母。
- (3) 兄弟姊妹。
- (4) 祖父母。

再依民法第 1140 條之規定，若第一順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分，同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。

二、申辦繼承有分為下列幾種：

1. 一般繼承登記：指按民法之規定以應繼分辦理登記，大家均有。
2. 分割繼承登記：指不以民法規定之應繼分辦理登記，可能大家繼承之持分不等或由幾個人繼承。

3. 共同共有繼承登記：指無法全體會同之情況，可先由一位繼承人代表辦理繼承，將遺產以共同共有之形式先行繼承，待全體可會同辦理時再行改辦其他繼承登記。

Q：繼承登記應於何時申辦？申辦時應檢附何種文件？

A：依土地法第 73 條規定，繼承登記應於繼承開始（被繼承人死亡日）六個月內為之，其逾期申請者，每逾一個月得處應納登記費（依土地及建物之申報地價計算）一倍之罰鍰，最高罰至二十倍；申辦時依土地登記規則第 119 條規定應檢附：

1. 登記申請書。
2. 登記清冊。
3. 被繼承人之除戶戶籍謄本。
4. 繼承人現在之戶籍謄本。
5. 繼承系統表。
6. 法院准予備查之繼承權拋棄文件或繼承權拋棄書〔繼承開始時在中華民國 74 年 6 月 4 日以前者，應檢附拋棄繼承權有關證明文件；繼承開始時在中華民國 74 年 6 月 5 日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件〕。
7. 辦理分割繼承時，應檢附遺產分割協議書正副本各 1 份（正本應按協議不動產價值千分之 1 繳納印花稅）及全體繼承人之印鑑證明。
8. 遺產稅繳（免）納證明書，並應查明有無欠繳地價稅、房屋稅。
9. 權利書狀或切結書。（如書狀遺失或因故未能檢附者，由申請人檢附切結書）。
10. 委託書（委託他人代理者檢附之，如於登記申請書已載明委任關係者免附）。
11. 遺囑（遺囑繼承時檢附）。

12. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件（例如：大陸地區人民經法院准許繼承者，臺灣地區人民申辦繼承登記時應檢附法院准許繼承證明文件）。

Q：有關涉及大陸地區人民繼承臺灣地區人民不動產應如何辦理繼承登記？

A：依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條規定，被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，若遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。但其為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於明定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。

1. 大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，且經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住，不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。
2. 依內政部相關函釋：凡涉兩岸之不動產繼承登記案件，得由在臺繼承人申辦繼承登記時，於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」後受理登記。
3. 臺灣地區人民申辦繼承登記時，得免附未會同申請之大陸地區繼承人身分證明文件，僅於所附繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」，並得檢附被繼承人在台初次設籍之戶籍資料。
4. 經財團法人海峽交流基金會驗證之大陸地區文書，形式上可推定為真正，其實質內容之真實性仍應由地政機關審查。經驗證之大

陸地區文書，如與申請案所附之其他文件、資料內容一致無矛盾或疑義，即無需查證，如有疑義或必要時，始以個案委託該基金會查證。

5. 臺灣地區繼承人申辦登記之遺產如超過一戶以上之不動產，除臺灣地區繼承人與大陸地區繼承人就「賴以居住之不動產」之認定達成協議，有確實證明文件，得依法辦理繼承登記外，應由臺灣地區繼承人以司法途徑確認其不動產是否為「賴以居住之不動產」後，再辦理繼承登記。惟如大陸地區繼承人不明時，得以臺灣地區繼承人自行切結「該不動產確係在臺繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任」為之，繼承人間如有爭執，再由其訴請司法機關處理。

Q：有關涉及外國人繼承臺灣地區人民不動產應如何辦理繼承登記？

A：依土地法第 18 條之規定，外國人在中華民國取得或設定土地權利以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限，故得先參閱內政部訂頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」來確認其是否得取得我國不動產權利。