

登記案件常見補正事項

登記申請書

1. 登記申請書有增、刪、修文字處請由申請人或代理人簽名或蓋章。(土地登記規則第 56 條)
2. 登記申請書附繳證件欄請依所附文件填明名稱及份數。(土地登記規則第 56 條)
3. 本案更換代理人或複代理人，應請申請人認章。(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)
4. 本案土地有無出租情事，請釐明，倘無出租情事，請義務人於申請書備註欄內簽註並認章。(土地法第 104 條、第 107 條)
5. 本案優先購買權人放棄優先購買權者，請檢附切結書或於登記申請書適當欄註明：「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任。」等字樣，並由義務人認章。(土地登記規則第 97 條)
6. 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。」等字樣並蓋章。(土地登記規則第 42 條)
7. 本案父母處分未成年子女所有之土地權利，請於登記申請書備註欄記明「本案確為未成年子女之利益處分，如有不實，願負法律責任。」等字樣並簽章。(土地登記規則第 39 條)
8. 本案係限制行為能力之未成年人受贈不動產，其意思表示應得法定代理人之允許(或同意)，始為有效，或由法定代理人(贈與人)切結，「本案贈與係無負擔，未成年人(受贈人)乃純獲法律上之利益者」，方得由其未成年人以自己之名義為受贈之意思表示，無須得其法定代理人之同意，請補正。(民法第 13 條、第 77 條、內政部 92 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0920004814 號函)
9. 登記申請書不敷填寫加附清冊，騎縫處請蓋申請人之印章。(公文程式條例第 11 條)

登記原因證明文件

1. 本案權利人為二人以上，請於契約書（清冊）內記明應有部分。（土地登記規則第 43 條）
2. 本案係同一義務人同時移轉不同標的予不同權利人，因屬個別不同之法律行為，應分別訂立契約，並分件辦理。（內政部 89.11.24 台內地字第 8971943 號函）
3. 案附登記原因證明文件增、刪、修改處請簽名或蓋章。（土地登記規則第 56 條）
4. 契約書土地或建物標示與登記簿記載不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）
5. 契約書不敷填寫加附清冊，騎縫處請蓋訂立契約人之印章。（公文程式條例第 11 條）
6. 案附書表所蓋義務人印章與印鑑證明不符，請重新用印，或請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）
7. 本案抵押人非債務人，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。（土地登記規則第 111 條）
8. 本案係農舍與其坐落用地併同辦理移轉，承受人資格應符合無自用農舍條件，承受人請檢具稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單、申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本、申請人切結無自用農舍文件。（行政院農業委員會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函）
9. 本案建物（土地）請併同建築基地地號（地上建物）辦理所有權移轉或抵押權設定。（公寓大廈管理條例第 4 條、民法第 799 條）
10. 本案為普通抵押權設定，案附契約書填寫有誤，請依內政部 96 年 8 月 30 日內授中辦地字第 0960727097 號函填寫說明補正。（土地登記規則第 111 條）

之 1、民法第 861 條)

11. 本案為最高限額抵押權設定，案附契約書填寫有誤，請依內政部 96 年 8 月 30 日內授中辦地字第 0960727097 號函填寫說明補正。(土地登記規則 115 條之 1、民法第 881 條之 1)
12. 本案申請人原以其所有權一部設定抵押權，現將所有權一部交換移轉（或全部移轉）與數人，為釐清權利關係，請於所有權移轉契約載明抵押權負擔承受關係。(內政部 82 年 4 月 13 日台內地字第 8274609 號函)
13. 本案○○○地號（或○○○建號）係增加共同擔保標示之設定，除就增加部分辦理抵押權設定登記外，並請就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。(土地登記規則第 113 條)
14. 本案係法定代理人代未成年子女與自己訂定契約(遺產分割協議)，有違民法第 106 條禁止自己代理之規定，請依民法第 1086 條第 2 項規定，由法院為子女選任特別代理人後，檢附法院裁定書及裁定確定證明書辦理。(民法第 1086 條、非訟事件法第 39 條、民事訴訟法第 399 條)

其他

1. 案附影本請簽註「本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律上一切責任。」等字樣並由申請人或代理人（複代理人）簽章。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款)
2. 本案土地增值稅（或契稅、贈與稅）繳(免)納證明書所載與契約書不符，請洽核發機關更正後憑辦。(土地登記規則第 56 條)
3. 本案特別授權書授權處理事項（地號、持分、事由等）不明確，請另檢附之。(民法第 532 條、土地登記規則第 38 條)
4. 本案權利人為金融機構，銀行印鑑卡暨銀行法人有關資料、經理人異動尚未函文備查，無法辦理登記，請另行檢附。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點、內政部 96 年 9 月 13 日內授中地字第 0960727243 號函)
5. 請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 40、41 條)

6. 本案申請人為公司法人，請依土地登記規則第 42 條規定檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。上開文件得由申請人自行複印，影本由法人簽註本影本與案附正本(公司登記主管機關核發之抄錄本或影本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。(土地登記規則第 42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 5 款)
7. 本案因登記名義人於登記簿無登載統一編號，請檢附登記名義人原登記住址之身分證明文件。(土地登記規則第 152 條)
8. 本案權利人取得他共有人之應有部分，請檢附權利人原有持分所有權狀辦理持分合併，其所有權狀遺失無法檢附者，請連件申請書狀補給登記。(土地登記規則第 66 條第 2 項、第 154 條、第 155 條、內政部 76 年 1 月 19 日台內地字第 469926 號函、內政部 67 年 5 月 15 日台內地字第 792259 號函)
9. 本案係區分所有建物共有部分移轉(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)