

## 登記案件簽註事項

### 一、所有權移轉登記

黃慧雯 104 年 5 月編製

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容
1	無出租之基地或耕地出賣時	土地法第 104 條、第 107 條	本案出賣土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。
2	依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項、第 5 項、土地法第 34 條之 1 第 4 項、農地重劃條例第 5 條第 2 款、第 3 款或文化資產保存法第 28 條規定申請土地移轉登記，優先購買權人已放棄優先購買權，未附具出賣人之切結書時	土地登記規則第 97 條第 1 項	優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任。
3	依民法第 426 條之 2、第 919 條、土地法第 104 條、第 107 條、耕地三七五減租條例第 15 條或農地重劃條例第 5 條第 1 款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應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，逾期未獲答覆時	土地登記規則第 97 條第 2 項	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，出賣人願負法律責任。
4	父母處分未成年子女所有不動產時	土地登記規則第 39 條	本案確為未成年子女之利益而處分，如有不實，願負法律責任。
5	限制行為能力之未成年子女受贈不動產為純獲法律上之利益時	內政部 92 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0920004814 號函	本案贈與係無負擔，未成年子女(受贈人)乃純獲法律上之利益。

6	申請登記之義務人為法人時	土地登記規則第 42 條	確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任。
7	同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，申請分別繕狀時	土地登記規則第 66 條	請依土地登記規則第 66 條規定分別繕發權利書狀。
8	部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1、2、3 項規定就共有土地全部為處分、變更或設定負擔時	土地登記規則第 95 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 1 款	本案確依土地法第 34 條之 1 第 1、2、3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。
9	依土地法第 34 條之 1 第 4 項申請土地移轉登記，他共有人應得之對價或補償已依法受領或提存時	土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款	受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。
10	依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定申請土地移轉登記，未涉及對價或補償時	土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款	本案未涉及對價或補償，如有不實，共有人願負法律責任。
11	有流抵約定登記之抵押權，抵押權人依該約定申請抵押物所有權移轉登記時	土地登記規則第 117 條之 1 第 3 項	確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理。
12	登記義務人於申請登記前死亡，權利人未能檢附原權利書狀時	內政部 89 年 4 月 20 日台內中地字第 8978856 號函	敘明其為義務人之繼承人及未能檢附權利書狀之事實原因，如有不實，願負法律責任。
13	外國人符合土地法第 18 條規定而取得第 19 條第 1 項，各款用途之土地時	內政部 91 年 6 月 14 日台內地字第 0910068640 號函	本案土地用途為土地法第 19 條第 1 項第○款；使用目的為□□□。
14	金融機構合併因消滅機構拒不交付權狀	內政部 91 年 8 月 6 日台內中地字第 0910011963 號函	得由權利人於申請書備註欄切結敘明未能檢附之原因，如有不實願負法律責任。

15	區分所有建物之共同使用部分辦理移轉時，如該移轉部分與抵押權無涉時	第 70 次地籍登記業務會報決議	本件移轉公共設施持分非屬○○銀行抵押權設定範圍，確與抵押權無涉，如有不實，願負法律責任
16	華僑為義務人申請所有權移轉登記時，華僑身分證明書上之住址由其自行簽註負責	內政部 71 年 4 月 26 日 台 內 地 字 第 80009 號函	本案出賣人確與原登記名義人為同一人，如有不實，出賣人願負法律責任。
17	香港居民申辦移轉登記時	內政部 86 年 12 月 15 日 台(86)內地字第 8612195 號函、86 年 12 月 30 日 台 內 地 字 第 8612643 號函、87 年 6 月 10 日 台 內 地 字 第 8706372 號函	確未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之旅行證照。
18	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	內政部 104 年 4 月 22 日 內 授 中 辦 地 字 第 1041302978 號令	契約書適當欄切結：「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部分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。

二、繼承登記

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容
1	無人承認繼承之遺產依民法第 1185 條規定應歸國庫，財政部國有財產局申請國有登記時	繼承登記法令補充規定第 59 點	確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利。
2	遺產管理人執行民法第一千一百七十九條第一項第二款所定為保存遺產必要之處置之職務，無須經親屬會議或法院之許可。至於遺產有無荒廢喪失價值之虞，是否為保存遺產必要之處置，變賣時是否已為善良管理人之注意，應由遺產管理人切結自行負責	繼承登記法令補充規定第 60 點	遺產管理人確為執行民法第一千一百七十九條第一項第二款所定保存遺產必要之處置所為之處分。
3	申請繼承登記，提出繼承系統表時	土地登記規則第 119 條	依民法有關規定自行訂定，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。
4	被繼承人（即登記名義人）於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申辦繼承登記時，倘有被繼承人生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，倘繼承人以書面申請戶政機關查復無被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，申請繼承登記時，免檢附土地登記規則第一百十九條第一項第一款規定文件辦理	繼承登記法令補充規定第 91 點	申請人於繼承系統表註明被繼承人死亡日期，並切結死亡日期如有不實，申請人願負法律責任。
5	申辦繼承登記之不動產為依台灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 4 項規定屬台灣地區繼承人賴以居住時	內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函	申請繼承之不動產確屬台灣地區繼承人賴以居住，如有不實，申請人願負法律責任。

6	大陸地區繼承人依台灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定，視為拋棄繼承時	內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號函	繼承系統表簽註：因未於台灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄。
7	繼承登記案中部分繼承人為大陸地區人士，無須俟大陸地區繼承人依台灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條為繼承與否之表示時	內政部 87 年 11 月 19 日台內地字第 8712049 號函	繼承系統表簽註：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。
8	繼承登記案中部分繼承人為與我國無平等互惠關係之外國籍，僅由我國繼承人及具平等互惠關係之外籍繼承人申辦繼承登記時	內政部 98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號函	繼承系統表簽註：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，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。
9	繼承登記案中，在公證人前所為之公證遺囑，及須向公證人提出之密封遺囑，除仍依繼承登記法令補充規定第 71 點第 1 項規定辦理外，並應由申請人自行切結遺囑見證人非為上開民法第 1198 條第 5 款規定之人後，受理其遺囑繼承登記	內政部 103 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1030616161 號函	申請書備註欄切結：遺囑見證人非為民法第 1198 條 5 款之人，如有不實，願負法律責任。
10	無人承認繼承之遺產酌給者，依民法第 1178 條、第 1179 條及第 1181 條規定，遺產管理人須於法院公示催告被繼承人之繼承人承認繼承，而無人承認繼承，及催告債權人、	內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令	申請書備註欄切結：「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清償被繼承人之債務」或「確依民法規定完成公示

	受遺贈人報明債權及為願受遺贈與否聲明之期間屆滿並清償債務後，始得會同被扶養人申請酌給遺產之移轉登記，申請登記時，		催告程序，期間屆滿無人承認繼承及無債權人主張權利」。
--	--	--	----------------------------

### 三、他項權利登記

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容
1	同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記時	土地登記規則第116條	確已通知債務人、抵押人及共同抵押人。
2	質權人依民法第906條之1第1項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時	土地登記規則第117條之2	確已通知出質人。
3	抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉與受讓人，申請抵押權移轉時	內政部75年2月27日台內地字第389573號函	本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。
4	申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者及申請地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記，其權利價值不明者應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。	土地登記規則第49條第1項、第2項	權利價值新台幣○○○元正。
5	父母處分未成年子女所有不動產時	土地登記規則第39條	本案確為未成年子女之利益而處分，如有不實，願負法律責任。

### 四、信託登記

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容
1	受託人於信託期間因信託行為取得土地權利	土地登記規則第127條	本案取得財產為信託財產及委託人身分資料。
2	信託移轉登記，以當事人自行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	本件信託權利價值總金額新台幣○○○元正。

3	申請登記，受託人為非以經營信託為業之法人時	內政部 90 年 3 月 5 日台內中地字第 9002764 號函	受託人○○○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」，如有虛偽不實，願負法律責任。
4	申請信託登記之受託人為抵押權人時	內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940053723 號函	受託人切結所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突。
5	塗銷信託或信託歸屬登記，未能提出權利書狀時	土地登記規則第 128 條	檢附切結書或於申請書敘明未能提出之事由。

#### 五、建物所有權第一次登記

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容
1	區分建物辦理所有權第一次登記時	土地登記規則第 83 條	1. 就各專有部分註明(建物門牌) 基地權利種類為○○○，權利範圍△△△分之△△。 2. 本案基地權利種類為○○○權，權利範圍詳分配表。
2	未建立共有部分附表之任何區分所有建物，於檢附共有部分權利書狀申請登記時	內政部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函	本案專有部分○○○建號分擔共有部分△△△建號持分***，如有不實，申請人願負法律責任。

#### 六、其他登記

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容
1	申請登記須第三人同意者	土地登記規則第 44 條	檢附第三人同意書或第三人在登記申請書註明同意事由並檢附印鑑證明。
2	建物所有權第一次登記、共有物分	土地登記規則第 65	於申請書備註欄填本案免

	割登記於標示分割完畢者及公有土地權利登記經申請人申請免繕發書狀時	條	繕發權利書狀。
3	共有人依民法第 820 條第 1 項規定所為管理之決定或法院之裁定申請登記時，或於登記後決定或裁定之內容有變更申請登記時	土地登記規則第 155 條之 1	本案確已通知他共有人。
4	占有人申請登記時若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結	時效取得地上權登記審查要點第 7 點	切結不能查明之事實。
5	當事人持憑調處紀錄申請登記，若調處結果涉及對價或補償時	直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條	受領之對價或補償數額如有錯誤，由申請人自負法律責任。
6	共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第八百十七條第二項規定，申請登記其應有部分為均等。但申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應於登記申請書備註欄切結負責	更正登記法令補充規定第 9 點	申請書備註欄切結「已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實，願負法律責任」。
7	申請人已在土地所在地之登記機關設置印鑑，委託他人申辦土地登記案件使用該設置之印鑑時	土地登記印鑑設置及使用作業要點第 4 點	使用已設置之印鑑。
8	領有地政士開業執照者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業。但有親屬關係證明文件，代理配偶或四親等內親屬辦理者，不在此限。	內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函	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：「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負

			法律責任。」。
--	--	--	---------

七、其他文件需簽註者

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容
1	公司法人檢附設立或變更登記事項表影本或抄錄本影本時	申請土地登記應附文件法令補充規定41點第5款	<p><u>法人為權利人時</u>:由法人簽註本影本與正本(或抄錄本)相符,所登記之資料現仍為有效,如有不實,申請人願負法律上責任,並簽章。</p> <p><u>法人為義務人時</u>:由法人簽註本影本與案附正本(或抄錄本)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。</p>
2	申請土地登記應附文件得以影本代替者,由申請人或代理人(複代理人)於影本上簽註	申請土地登記應附文件法令補充規定第41點第1項第3款	本影本與正本相符,如有不實申請人願負法律責任。
3	金融資產證券化涉及大量抵押權移轉變更及信託登記時	內政部91年10月15日台內中地字第910085827號函	申請案附登記清冊並簽註相關共同擔保註記或他項權利次序。