

臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權買賣移轉登記申請須知

一、說明：凡已登記之土地或建物，所有權因買賣發生移轉者，應由承買人會同出賣人於訂定契約之日起 1 個月內向土地所在地之地政事務所申請所有權移轉登記，申請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。土地所有權移轉應先向土地所在地稅捐稽徵分處申報土地移轉現值，繳(免)納土地增值稅；建物所有權移轉應先向建物所在地稅捐稽徵分處申報繳納契稅。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 登記申請書	申請人可上臺北市市民e點通網站(網址： https://www.e-services.taipei.gov.tw/ 首頁/業務類別/地政類/登記類)下載申請書表使用或向地政事務所服務臺免費索取(以 2 份為限)，書表如為 2 頁以上，各頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。	土地登記規則第 34 條	<ol style="list-style-type: none"> 1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於登記申請書備註欄內簽註切結，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」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」，並由委託人及代理人分別簽章。 2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，委託人及代理人均應於登記申請書備註欄內簽註切結，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。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，並由委託人及代理人分別簽章。 3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號。 4 父母處分未成年子女所有之土地權利，應於登記申請書備註欄簽註「確為本案未成年人之利益而處分，如有不實，願負法律責任」並簽名(或蓋章)。 5 義務人為法人時，登記申請書備註欄請簽註「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任」並蓋

			<p>章。</p> <p>6 承買人為外國人時，應於登記申請書適當欄註明取得之使用目的及用途並簽章。</p> <p>7 義務人已在土地所在之登記機關設置印鑑者，委託他人申辦土地登記案件使用該設置之印鑑時，應於登記申請書備註欄註明「使用已設置之印鑑」。</p>
2 所有權買賣移轉契約書正、副本	申請人可上臺北市民e點通網站（網址： https://www.e-services.taipei.gov.tw/ 首頁/業務類別/地政類/登記類）下載申請書表使用或向地政事務所服務臺免費索取（以2份為限），書表如為2頁以上，各頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。	土地登記規則第34條	<p>1 使用公定契約書。</p> <p>2 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。</p>
3 申請人身分證明： (1)本國自然人檢附國民身分證影本或戶口名簿影本。 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3)旅外僑民檢	<p>1 國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印。</p> <p>2 法人向主管機關或其登記機關申請。</p> <p>3 旅外僑民向僑務委員會申請；國籍證明書、或經內政部認定之證明文件等</p>	土地登記規則第34條、第40條、第42條	<p>1 申請人為未成年人、受監護宣告或受輔助宣告之人者，須另檢附法定代理人或輔助人之身分證明。</p> <p>2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發者，應另檢附國籍證明文件。</p> <p>3 檢附我駐外館處驗證之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。</p> <p>4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並</p>

<p>附華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證明文件。</p> <p>(4)外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本。</p> <p>(5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證明文件影本。</p> <p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定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。</p> <p>(7)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。</p>	<p>向內政部申請。</p> <p>4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請。</p> <p>5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印。</p> <p>6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證；臺灣地區長期居留證向內政部入出國及移民署申請。</p> <p>7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請。</p>		<p>簽章。</p> <p>5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>6 公司法人申請土地登記時，得檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正(影)本或100年3月前核發之抄錄本正(影)本，並由法人簽註「(本影本與正本(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。」，並蓋章。</p> <p>7 身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。</p> <p>8 臺灣地區無戶籍人士(含本國人及外國人)應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記。未能檢附者，由申請人自行於申請書上以西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之；如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。</p>
--	---	--	--

<p>4 義務人印鑑證明</p>	<p>向戶政事務所、法人登記機關或主管機關申請。</p>	<p>土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 42 條</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 義務人親自到場，提出土地登記規則第 40 條規定之身分證明文件經登記機關指定人員核符，並於登記原因證明文件內簽名者免附。 2 買賣契約書經依法公證、認證或由地政士簽證者免附。如屬地政士法第 21 條規定不得辦理簽證之土地登記事項者，仍應檢附。 3 義務人為未成年人或受監護宣告之人免附，但其父母或監護人未能依第 1 點前段辦理者，須檢附法定代理人印鑑證明。 4 義務人為法人應提出法人及其代表人之印鑑證明；惟如係公司法人應檢附公司登記主管機關核發之公司設立、變更登記表正本、其影本或 100 年 3 月前核發之抄錄本及其影本；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。」，並蓋章。上開文件得由申請人自行複印，影本應由法人簽註「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。」，並蓋章；正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）於核對後發還申請人。 5 義務人為外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我國駐外館處驗證者，或義務人為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者免附，但須檢附被授權人之印鑑證明。 6 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，並使用已設置印鑑者
------------------	------------------------------	-----------------------------------	---

			免附。 7印鑑證明以登記原因發生日期前1年以後核發者為限。
5 主管機關核准或同意備查之證明文件	向主管機關申請。	1 土地法第 20 條 2 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條 3 停車場法第 16 條 4 土地登記規則第 42 條	1 外國人依土地法第 19 條第 1 項第 8 款取得土地者，應檢附中央目的事業主管機關同意證明文件。 2 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，在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，應檢附主管機關許可證明文件。 3 依停車場法第 16 條第 1 項第 2 款及第 3 款投資興建之停車場建築物及設施，投資人在約定使用期間屆滿前，就其所有權或地上權為移轉或設定負擔時，應檢附該管主管機關或鄉（鎮、市）公所同意證明文件。 4 義務人為財團法人或祭祀公業法人時檢附。
6 土地、建物所有權狀	自行檢附。	土地登記規則第 34 條	義務人所有權狀遺失者，應檢附切結書辦理，並敘明滅失之原因。
7 各項繳稅收據及證明	向土地所在地之稅捐稽徵分處或國稅局或所屬分支機構申請。	1 平均地權條例第 47 條 2 土地稅法第 49 條、第 51 條 3 契稅條例第 23 條 4 房屋稅條例第 22 條 5 遺產及贈與稅法第 5 條、第 42 條	1 土地所有權移轉應檢附土地增值稅繳納、免稅或不課徵證明文件。 2 建物所有權移轉應檢附契稅繳納、免稅或同意移轉證明文件。 3 二親等以內親屬間之買賣應檢附贈與稅繳清、免稅、不計入贈與總額或同意移轉證明文件。 4 增值稅、契稅收據及證明應經稅捐稽徵機關查註查無欠稅費（戳記）及加蓋主辦人職名章。
8 放棄或視為放棄優先購買權之證明文件或切結書	自行檢附。	土地登記規則第 97 條	1 由優先購買權人承購者免附。 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 條規定之優

			<p>先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明「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」字樣。</p> <p>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 款規定之優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，應檢附證明文件，或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結「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，願負法律責任」字樣。</p>
9 國宅主管機關出具居住滿 1 年或取得使用執照滿 15 年之證明或同意按所有權人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限承借國民住宅貸款之證明	向臺北市政府都市發展局申請。	<p>1 國民住宅條例第 19 條</p> <p>2 國民住宅條例施行細則第 24 條</p>	民國 64 年 7 月 14 日以後興建完成之國宅移轉時須檢附。
10 法院許可之證明文件	向法院申請。	<p>1 民法第 15 條之 2、第 1101 條、第 1113 條</p> <p>2 土地登記規則第 39 條</p>	<p>1 應經輔助人同意之行為，無損害受輔助宣告之人利益之虞，而輔助人仍不為同意時檢附。</p> <p>2 監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利時檢附。</p>
11 法院選任特別代理人之證明文件	向法院申請。	民法第 1086 條、第 1098 條	父母或監護人之行為與未成年子女或受監護人（受監護宣告之人）之利益相反或依法不得代理時檢附。
12 同意書	自行檢附。	<p>1 民法第 15 條之 2</p> <p>2 土地登記規</p>	1 申請登記須第三人或輔助人同意時，應檢附第三人或輔助人同意書，或由第三人或輔助人於登記申請書內註明同

		則第 44 條	意事由。 2 上列第三人或輔助人未能親自到場時，得檢附印鑑證明辦理或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。
13 互惠證明文件	1 自行檢附。 2 外國適當機關出具。	1 土地法第 18 條 2 外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1 外國人購買不動產時檢附。 2 符合內政部函頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」所列者免附。
14 破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件	自行檢附。	1 破產法第 92 條 2 土地登記規則第 103 條	破產管理人管理破產財團所屬不動產申請登記時檢附。
15 清算人證明文件	向法院申請。	1 公司法第 322 條 2 申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點	公司解散、經撤銷或廢止，進入清算程序後申請登記時檢附。
16 委託書	自行檢附。	1 土地法第 37 條之 1 2 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理者檢附之。 2 登記申請書有委任關係欄經填註者免附。

三、申請手續：

- (一)申請人應填妥登記申請書，檢附前列文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人、代理人、複代理人或登記助理員於收件時應提出身分證明文件（得以政府機關核發登載有姓名、國民身分證統一編號(或統一證號)並貼有照片之證明文件正本代之）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二)地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，則予以登記繕狀。
- (三)登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申

請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資或現金，於申請收件時提出。

(四)申請人得依「臺北市政府地政局所屬各地政事務所登記案件跨所收件實施要點」或「臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所收件或跨所登記服務。

(五)如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。

附註：

- 一、本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。
- 二、區分所有建物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉。
- 三、土地地上權人、典權人在該土地上有建築物者，該建築物與基地之地上權、典權不得分離而為移轉。