

# 買賣登記申請須知暨範例



桃園市桃園區地政事務所

地址：桃園市桃園區國豐三街123號

電話：03-3695588

線上申辦網址：

http://e-services.tycg.gov.tw/

本所網站：www.ty-land.gov.tw

桃園市桃園區戶政事務所電話：03-3608880

桃園市桃園區公所電話：03-3348058

桃園市政府地方稅務局電話：03-3326181

財政部北區國稅局桃園分局電話：03-3396511

108.12.31

## 土地及建築改良物買賣所有權移轉登記申請須知

一、說明：凡已登記之土地或建物，所有權因買賣發生移轉行為，應由承買人會同出賣人向不動產所在地之地政事務所申請所有權移轉登記。

(一) 土地或建物買賣移轉，應於契約成立之日起1個月內申辦所有權移轉登記，逾期申請者，每逾1個月處應納登記費額1倍之罰鍰，但最高不得超過20倍。

(二) 土地移轉應先向所轄地方稅務局申報移轉現值，繳納土地增值稅，建物移轉應先向建物所在地地方稅務局申報繳納契稅。

二、應備文件：

文件名稱	法令依據	文件來源	備註
土地登記申請書	土地登記規則第34條	自行檢附或至本所網站下載申請書表(網址: www.ty-land.gov.tw)	或向地政事務所服務台索取
登記原因證明文件(如買賣移轉契約書、公地產權移轉證明書)	土地登記規則第34條	1. 自行檢附或向地政事務所服務台索取 2. 出售公地之機關	1. 私人間買賣應附公定買賣契約書正副本。 2. 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。 3. 公地出售者附出售機關出具之產權移轉證明書。 4. 文件為外文者應檢附經我國駐外館處認證或由我國公證人認證之中文譯本。
義務人印鑑證明	土地登記規則第41條	1. 自然人向戶政事務所申請 2. 法人向其主管機關或登記機關申請 3. 華僑向僑委會申請	1. 義務人親自到場核對身分者免附。 2. 買賣契約書經依法公證者免附。 3. 與前項情形之案件同時連件辦理，而登記義務人同一且所蓋印章相同者免附。 4. 義務人為無行為能力人者免附，但應附其法定代理人或監護人之印鑑證明。 5. 登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已親自到場核對身分者免附。 6. 登記原因證明文件經依法由地政士簽證者免附。 7. 義務人為外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外領事人員認證或驗證者。 8. 義務人為公司時應提出公司主管機關核發之公司設立(變更)登記表正影本或抄錄本及其影本。
申請人身分證明： 1. 戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本 2. 法人登記證明人資格證明(或公司設立(變更)登記表正副本及其影本) 3. 華僑身分證明或外僑居留證	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1. 戶籍謄本向戶政事務所申請，戶口名簿影本及身分證影本自行影印。 2. 法人向其主管機關或登記機關申請 3. 華僑向僑委會或僑居地使領館申請	1. 第1項文件由自然人檢附。第2項文件由法人檢附。第3項文件由華僑檢附。 2. 限制行為能力人及無行為能力人須加附法定代理人或監護人之身分證明。 3. 上列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任。」並蓋章。 4. 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 5. 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，仍檢附授權人之身分證明文件。 6. 公司設立(變更)登記表影本、抄錄本應簽註：「本登記事項表現仍為有效資料，如有不實願負法律責任。」
土地、建物所有權狀	土地登記規則第34條	自行檢附	
各項繳稅收據及證明	1. 平均地權條例第36條 2. 契約條例第23條 3. 遺產及贈與稅法第5條、第42條 4. 土地稅法第51條	1. 地方稅務局 2. 國稅局	1. 土地移轉應申報土地增值稅 2. 建物移轉應申報契稅 3. 有視為贈與之情形者應向國稅局申報贈與稅。 4. 增值稅單及契稅單應經地方稅稽徵機關查註「查無欠稅費」戳記及加蓋主辦人員職名章。
法院許可證明文件	民法第1101條、第1113條、土地登記規則第39條	法院	1. 未成年處分不動產權利，法定代理人為父母時，得免附，父母應於申請書備註欄註明確為其利益處分。 2. 未成年或受監護宣告之人，其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，需檢附之。
放棄優先購買權之證明文件	1. 土地登記規則第97條 2. 土地法第104條	自行檢附	1. 優先購買權人放棄其優先購買權時檢附之，並附其印鑑證明。 2. 依規定得由出賣人切結者免附。 3. 區分所有建物連同其基地應有部分一併移轉於同一人且無土地法第104條規定之優先購買權人者免附。
同意書	土地登記規則第44條	自行檢附	申請登記須第三人同意時，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。前項第三人除符合土地登記規則第41條第2款、第5款至第8款及第10款規定之情形者外，應親自到場並依第40條規定程序辦理。

<p>主管機關核准證明文件</p>	<p>土地登記規則第34、42條、私立學校法第49條、山坡地保育利用條例第37條、國民住宅條例第19、28條、農業發展條例第33條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條、停車場法第16條等</p>	<p>相關主管機關</p>	<p>1.農田水利會處分不動產應經主管機關核准。 2.各級私立學校法人就不動產之處分或設定負擔，應經董事會之決議，並報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦理；其購置或出租不動產者，亦同。 3.國民住宅用地或建物移轉應附國宅機關核發同意移轉之證明文件。 4.農民團體、農企業機構或農業試驗研究機構承受耕地應檢具中央主管機關許可並核發之證明文件。 5.義務人為財團法人應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。 6.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，在臺灣地區取得或移轉不動產時，應經主管機關許可。 7.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限屆滿前，就其所有權或地上權為移轉或設定負擔時，應經主管機關或鄉（鎮、市）公所同意。</p>
<p>領受對價或補償收據或已提存之文件證明</p>	<p>土地登記規則第95條</p>	<p>自行檢附</p>	<p>依土地法第34條之1第1項規定辦理有對價或補償者檢附。</p>

三、申請手續：

- (一)申請人應填妥土地登記申請書及契約書，連同前列應備文件向不動產所在地之地政事務所申請收件取得收件收據。申請人或代理人於送件時應提出身分證明文件(如身分證、駕照)供收件人員核對身分無誤後發還。如須隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應加計謄本處理時間。
- (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。
- (三)登記完畢後，申請人或代理人應持憑收件收據及印章至領件櫃檯領取土地、建物所有權狀及應發還之文件。

四、申請費用：登記費土地按當期申報地價、建物按稅捐機關核定契稅之價值千分之一計收，書狀費每張80元。

附註：

- (一)本申請須知未盡事宜，悉依現行法令規定辦理；如遇法令變更時，應依變更後之規定辦理。
- (二)區分所有建物之專有部分不得與其所屬建物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉。
- (三)非專業代理人辦理案件請分別切結。
  - (1)委託人切結：本人未給付報酬於代理人，如有虛偽不實，願負法律責任，請蓋章並簽註日期。
  - (2)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，請蓋章並簽註日期。
- (四)登記流程：收件→計費→審查→登錄→校對→繕狀→書狀用印→地價→結案→通知領件
- (五)處理期限：3天

收件 字號	日期 年月日時分 字第 號	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合計	元
						書狀費	元	收 據	字 號
						罰 款	元	核算者	

土 地 登 記 申 請 書		資 料 管 轄 機 關		縣 市 地 政 事 務 所		生 日 期		中 華 民 國 103 年 12 月 25 日			
(1) 受文機關 桃園市 桃園區 地政事務所 跨所申請		桃園市 地政事務所		桃園市 地政事務所							
(3) 申請登記事由 (選擇打√一項)					(4) 登記原因 (選擇打√一項)						
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記					<input type="checkbox"/> 第一次登記						
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記					<input checked="" type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權登記					<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 讓與 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記					<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記					<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 標示變更登記					<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>						
(5) 標示及申請權利內容詳如 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>											
(6) 1 所有權移轉契約書 1 份		4. 身分證影本 2 份		7. 份		2. 增值稅繳(免)納證明書正副本各 1 份		5. 印鑑證明 1 份		8. 份	
附繳證件		3. 契稅(免)納證明書正副本各 1 份		6. 土地、建物所有權狀各 1 份		9. 份					
(7) 委任關係		本土地登記案之申請委託人林○義複代理。委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身份無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。		林○義 代理。 印章		(8) 聯絡方式		權利人電話		義務人電話	
								代理人聯絡電話		傳真電話	
								電子郵件信箱		不動產經紀業名稱及統一編號	
(9) 備註								不動產經紀業電話			

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人	(12) 姓名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住 所								(16) 簽章	
					縣市	鄉鎮市區	村里鄰	街路	段	巷弄	號	樓	印章	
	權利人	黃○達	38.01.02	H122000001	桃園	桃園	中正	9	中正路			8		印章
	義務人	林○成	40.10.31	H221145145	桃園	桃園	大同	10	大同路			10		印章
	代理人	林○義	38.01.02	H122000012	桃園	桃園	國富	7	富國路			3		印章
本案處理經過情形(以下各欄申請人請勿填寫)	初 審	複 審	核 定	登 簿	校 簿	書 狀 列 印	校 狀	書 狀 用 印						
					地價異動	通知領狀	異動通知	交付發狀	歸檔					

**土地建物買賣所有權移轉契約書**  
**建築改良物**

下列土地建物經買受人雙方同意買賣所有權移轉，特訂立本契約：

土地 地 標 示	(1) 坐落	鄉鎮市區	桃園				(5) 建號	456			
		段	中正				(6) 門牌	鄉鎮市區	桃園		
			小段					街路	中正		
	(2) 地號	35				(7) 建物坐落	段巷弄	8			
							小段	中正			
	(3) 面積 (平方公尺)	100				(8) 面積 (平方公尺)	地號	35			
							地層	80.00			
	(4) 權利範圍	全部				(9) 附屬建物	二層	80.00			
							共計	160.00			
						(10) 權利範圍	用途	陽台			
					面積 (平方公尺)		10.00				
(11) 買賣價款總金額 新台幣 壹佰萬元整											

訂立契約人	(12) 申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形： 2. 3. 4.				(13) 簽名或簽證											
	(14) 買受人或賣人	(15) 姓名或稱	(16) 權利範圍		(17) 出生年月日	(18) 統一編號	(19) 住 所										(20) 蓋章
			買受持分	出賣持分			縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓		
			承買人	黃○達			全部		40.10.14	H122000001	桃園	桃園	中正	8	中正路		
出賣人	林○成		全部	45.11.25	H221145145	桃園	桃園	大同	10	大同路			10		印鑑章		
(21) 立約日期	中華民國 103 年 12 月 25 日																