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。

二、申請程序：土地所有權移轉應先向土地所在地地方稅務局申報土地移轉現值，繳(免)納土地增值稅；建物所有權移轉應先向建物所在地之地方稅務局申報繳納契稅。

三、應備文件：

文件名稱	文件來源	備註
土地登記申請書	(1)至內政部地政司或本所網站下載申請書表使用(如有過頁處，應由全體申請人加蓋騎縫章)。 (2)向地政事務所諮詢臺索取。	1. 非地政士代理他人申請土地登記案件，委託人及代理人應於登記申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，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」。 2. 義務人為未成年人時，應由其法定代理人於申請書備註欄簽註「確為本案未成年人利益處分，如有不實願負法律責任」並簽名蓋章。 3. 義務人為法人時，應於申請書備註欄簽註「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任」並蓋章。 4. 承買人為外國人時應於申請書備註欄註明取得之使用目的及用途並簽章。 (優先購買權切結請參照-優先購買權放棄書或切結書)
優先購買權放棄書或切結書	自行檢附	1. 由優先購買權人承購者免檢附。 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，優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」字樣並簽章。 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，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」字樣並簽章。 4. 土地單獨出賣時，義務人於申請書備註欄切結「本案土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任」。建物單獨出賣時，義務人於申請書備註欄切結「本案建物與土地確無訂立租賃關係，如有不實，出賣人願負法律責任」。
委託書	自行檢附	1. 本人不能親自申辦登記，委託他人代理申請時檢附。 2. 如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附
買賣移轉契約書正、副本或公地產權移轉證明書	(1)至內政部地政司或本所網站下載申請書表使用(如有過頁處，應由全體申請人加蓋騎縫章)。 (2)向地政事務所諮詢臺索取。	1. 以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。 2. 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票或檢附地方稅務局核發之印花稅大額憑證應納稅額繳款書。 3. 公地出售者附出售機關出具之產權移轉證明書。
申請人身分證明： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或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)華僑檢附華僑身分證明書 (4)外國人檢附護照或中華民國居留證影本。 (5)香港居民檢附香港永久居留資格證件。 (6)大陸地區人民檢附大陸地區常住人口登記卡及經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之證明文件。	(1)戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。 (2)法人登記證明文件向主管機關或其登記機關申請。 (3)華僑身分證明書向僑務委員會或僑居地使領館申請。 (4)護照或中華民國居留證影本自行影印。 (5)香港居民永久居留資格證件自行影印。 (6)大陸地區人民向財團法人海峽交流基金會申請驗證。	1. 申請人為未成年人或受監護宣告人或受輔助宣告人，須另檢附法定代理人(雙方行使)或監護人或輔助人之身分證明。 2. 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3. 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 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」並簽章。 5. 公司法人申請土地登記，為權利人時應提出公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，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」並簽章。 6. 在臺無戶籍人士(含本國人及外國人)請另檢附載有「統一證號」之文件。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。 7. 義務人身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。
義務人印鑑證明	戶政事務所或主管機關	1. 義務人親自到場、提出國民身分證正本、在登記原因證明文件內簽名並由登記機關指定人員核符者，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。 3. 義務人為無行為能力人或限制行為能力人免附，但須檢附其法定代理人或監護人或輔助人之印鑑證明。 4. 義務人為公司法人應檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或一百年三月前核發之抄錄本；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，願負法律責任，並簽章。自行複印者，其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，所登記之資料現為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；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，該授權書經我駐外領務人員認證或驗證者，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者免附，惟應於土地登記申請書備註欄註明「使用已設置之印鑑」。 7. 印鑑證明以立約日期前1年以後核發者為限。
各項繳稅證明	土地所在地之地方稅務局或國稅局	1. 土地所有權移轉應檢附土地增值稅完納或免納證明，且無欠繳地價稅及工程受益費。 2. 建物所有權移轉應納契稅，且無欠繳房屋稅。 3. 繳納或免稅證明文件應經稅捐機關加蓋「查無欠稅費」戳記及主辦人員職名章。 4. 二親等以內親屬間財產之買賣或限制(無)行為能力人所購置之財產，應檢附國稅局核發之贈與稅相關證明。
所有權狀	自行檢附	出賣人所有權狀遺失者應檢附切結書，並公告30日。
農舍移轉另附文件	(1)國稅局 (2)自行檢附	1. 農舍承受人應出具確無自用農舍之切結書、房屋財產歸戶查詢清單。 2. 財產歸戶查詢清單內已有房屋者，應再檢附該房屋之建物謄本或使用執照影本供地政事務所審認是否為農舍。
他共有人應得對價或補償已領受或已提存之證明文件	自行檢附	部分共有人依土地法第34條之1處分共有土地或建築改良物時檢附。
重劃工程費或差額地價繳清證明書	直轄市、縣（市）政府	有重劃工程費或差額地價未繳清者應檢附，但“農地”重劃工程費用或差額地價得另附承諾書辦理。
破產管理人、監察人之資格證明文件與監察人之同意書或法院之證明文件	(1)自行檢附 (2)法院	破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時檢附。
輔助人同意或法院許可之證明文件	(1)自行檢附 (2)法院	1. 監護人代理受監護宣告人購置或處分不動產時，應檢附法院許可之文件。 2. 受輔助宣告人買賣不動產時，應檢附輔助人同意之證明文件。輔助人不同意時，得檢附法院許可文件。 3. 法定代理人、監護人及輔助人與未成年人、受監護宣告人及受輔助人之利益相反，依法不得代理時，需由法院選任特別代理人。
清算人證明文件	法院	公司撤銷、解散時檢附之（公司合併、破產除外）。
協議書	自行檢附	法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前以籌備人公推之代表人名義取得土地所有權時檢附。
互惠證明文件	(1)自行檢附 (2)外國適當機關	未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」之國家，其人民申請在我國取得土地權利時檢附之。

四、申請手續

(一)申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費(申請郵寄到家服務者，另填寫申請單並附具郵資)，取得收件收據及繳費收據。申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件正本(身分證或駕照)供收件人員核對無誤後發還。義務人以親自到場代替檢附印鑑證明時，應提出國民身分證正本，再經地政事務所指定人員核對身分。

(二)申請人或代理人向代收機關臨櫃辦理代收申請案件，應填具申請單並繳納郵資，連同土地登記申請書及其附繳證件交由代收機關郵寄管轄所辦理。

(三)地政事務所收件後即依法審查，案件經審查如無誤則予以登記繕狀；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。

(四)登記完畢後，申請人或代理人持憑收件收據、與案件核符之印章及身分證至領件櫃臺領取新權利書狀及應發還文件。

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)本範例僅作參考，登記申請書之填寫及應檢附證件，仍應依個案實際情況填寫及檢附。

(三)申辦跨所登記，請依「臺南市政府所屬地政事務所辦理跨所登記案件作業要點」辦理。

(四)登記原因為「買賣」之案件，須於登記完畢30日內辦理「實價登錄」，逾期最高處新臺幣15萬元罰鍰，並連續處罰後，移送強制執行。

01 申請須知暨範例

買賣移轉登記

地籍異動即時通，土地權益有保障～地籍清理停看聽，活絡土地永留傳

臺南市臺南地政事務所
Tai-Nan Land Office of Tainan City

地址：70848臺南市安平區建平路321號
電話：(06)297-8860

107.12編製

您若有申辦案件相關疑問，可利用下列服務電話查詢，以方便您順利辦理

安平戶政事務所	06-2953155
中西戶政事務所	06-2232609
府北戶政事務所	06-2219303
財政部南區國稅局臺南分局	06-2223111
臺南市政府財政稅務局	06-2160216
臺南地政事務所	06-2978860
安南地政事務所	06-2559317
東南地政事務所	06-2680595
鹽水地政事務所	06-6522491
白河地政事務所	06-6830873
麻豆地政事務所	06-5713417
佳里地政事務所	06-7226178
新化地政事務所	06-5974823
歸仁地政事務所	06-3308377
玉井地政事務所	06-5745116
永康地政事務所	06-2328565