

申請人身分證明審查注意事項

108.11.05 版

身分證明係為證明登記申請人之確實身分，憑以審核登記申請人是否具有享受權利、負擔義務之能力，是否屬於真正之權利義務人及有無行為能力等。如身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本、外國人之國籍證明、華僑身分證明書、法人登記證明文件、法人代表人之資格證明書、法人設立或變更登記表等皆屬之。

- 一、申請人為自然人時，檢附戶政事務所核發之戶籍謄本或自行影印之身分證影本或戶口名簿影本。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 6 點)
- 二、外國人應附國籍證明文件，如護照、中華民國居留證 (如外僑居留證或外僑永久居留證)。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 1 款)
- 三、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之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。另因華僑在國內並無固定住所，在僑居地之住址，僑務委員會亦無法查證，故華僑身分證明書上之申請人住址由其自行簽註負責。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 2 款、內政部 71 年 4 月 26 日台內地字第 80009 號函)
- 四、華僑身分或其印鑑證明，每份只能使用 1 次，有效期限為 1 年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國 86 年 6 月 30 日前、澳門地區居民於中華民國 88 年 12 月 19 日前所取得之華僑身分證明，不在此限。
前項華僑身分或印鑑證明已註明用途者，應依其註明之用途使用。
第 1 項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。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 29 點)
- 五、旅外僑民以我駐外單位簽發之授權書委任親友辦理不動產登記者，應檢附授權人及被授權人之身分證明。旅外僑民

之身分證明可以其原在台之戶籍謄本、除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之。(內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函)

- 六、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之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。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 3 款)
- 七、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 4 款)
- 八、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。(土地登記規則第 40 條第 2 項第 5 款)
- 九、申請人為法人時，檢附主管機關或其登記機關核發之法人登記證明文件及其代表人資格證明。(土地登記規則第 42 條第 1 項)
- 十、申請人為公司法人時，應檢附法人登記機關核發之公司設立、變更登記表或其抄錄本。(土地登記規則第 42 條第 2 項)
- 十一、法律已明定為法人之人民團體，申請登記時，得免附法人登記證書，並應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 18 點)
- 十二、寺廟應檢附(一)寺廟登記證。(二)負責人身分證明文件。(三)扣繳單位統一編號編配通知書。(申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點第 1 項)
- 十三、登記名義人之住址變更者，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本，申請住址變更登記。如其所載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。(土地登記規則第 152 條第 1 項)
- 十四、未成年人、受監護宣告之人或受輔助宣告之人應加附法定代理人或輔助人身分證明。(土地登記規則第 34 條第 1 項第 4 款、民法第 15 條、第 15 條之 2、第 76 條、第 77 條)