

壹 所有權移轉登記之意義、要件

所有權移轉登記是什麼？為什麼重要？

不動產交易離不開登記，尤其是「所有權」的移轉。從買賣、贈與，到法院拍賣或徵收，這些行為背後的法律依據，就是透過所有權移轉登記來完成。它的核心意義，是當土地或建物的所有人變更時，經由法定程序，由地政機關將新權利人記載於登記簿，使權利變動具有效力。

一、意義

總登記後，所有權因**移轉**、**分割**、**合併**、**增減**或**消滅**時，**所為之變更登記**。（土登§93）

 移轉原因如買賣、贈與、交換、分割、土地徵收、照價收買、法院拍賣、法院判決、和解或調解等。

二、所有權變更登記要件

(一)須為**已完成總登記**之土地或建物。

(二)須在**時限內**辦理：

1. **權利變更登記**：應於**權利變更之日起一個月內**為之。

2. **繼承登記**：得自**繼承開始之日起六個月內**為之。（土登§33 I）

 所謂權利變更之日就是登記原因發生的基準日期（如下圖），在土地稅法30條也有類似規定，土地所有權移轉時，雙方當事人應在訂定契約之日起30日內，向土地所在地稅捐稽徵機關申報。而繼承為法律事實，繼承人於被繼承人死亡時就繼承其權利與義務，然而不動產應經登記，始得處分，故繼承登記的申請期限便是以被繼承人與死亡之日作為原因發生日期起算六個月。

收 日期 年 月 日 時 分 件 字 號		收件 者 章	建件序別 (若建件 者免填)	共 件	第 件	S0700000200			
						登記費	元	合計	元
						書狀費	元	收 據	字 號
						罰 鍰	元	核 算 者	

土 地 登 記				請 書	
(1) 受理 機關	縣中正地政事務所 台中市 □ 跨州申請		資料管 轄機關	中華民國 100 年 12 月 30 日	
(3)申請登記事由(選擇打V一項)			(4)登記原因(選擇打V一項)		
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記			<input type="checkbox"/> 第一次登記		
<input 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"/>		
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記			<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 撤棄 <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 type="checkbox"/> 製的書 <input type="checkbox"/> 登記簿冊 <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. 土地建物買賣契約書正副本各 1 份		4. 契稅繳(免)稅證明 1 份		7. 印鑑證明 1 份	
附繳 2. 土地所有權狀 1 份		5. 土地增進稅繳(免)稅證明 1 份		8. 份	
3. 建物所有權狀 1 份		6. 身分證影本 2 份		9. 份	
(7)委任 關係 本土地登記案之申請委託 王○文 代理。 複代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不 實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 代理人印			(8) 聯絡 方式 權利人電話 04-2250- 義務人電話 04-2381- 代理人聯絡電話 04-2257- 傳真電話 04-2658- 電子郵件信箱 PDA@- 不動產經紀業者稱 ○ ○公司 及統一編號 123- 不動產經紀業電話 04-2563-		
(9) 備 註					

(三)所稱權利變更之日指下列各款之一者(土登 § 33 III)：

1. 契約成立之日。
2. 法院判決確定之日。
3. 訴訟上和解或調解成立之日。
4. 依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
5. 依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
6. 產權移轉證明文件核發之日。

南投縣有不動產產權移轉證明書

產權移轉證明書證號(府地權移字第 26 號)

核發文號 (111 年 11 月 18 日府地權字第 1110275863 號)

查本縣出售下列不動產業經 台灣群智股份有限公司 依法承購並於民國 111 年 10 月 14 日辦理完竣在案，該地產權移轉證明書存執，該不動產之房屋稅、土地稅、契稅、工程受益費及其他法定稅費，自繳款承購之日起由承購人自行負擔。

出售土地標示	面積(㎡)	權利範圍	合計出售總價 (新臺幣元)
埔里鎮新福興段 7 地號	2252.20	全部	61,985,000 元
			以下空白

此致

台灣群智股份有限公司收執(統一編號：82809797) 住址：高雄市三民區民族一路 359 號

出售機關：南投縣政府

機關首長：林明濤



備註：本案土地依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 4 款規定，不適用土地法第 25 條或地方公有財產管理自治條例規定。

中華民國 111 年 11 月 18 日

本證明書執行出售機關加蓋印信後方為有效。

*投標承購人領標後應依照土地法第 72 條及第 73 條規定，於 1 個月內申請權利移轉變更登記，逾期申請者，登記機關將處予罰鍰。
*投標承購人依平均地權條例第 47 條第 2 項規定辦理權利移轉登記時，從預覽覽覽土地成交案件實際實況，及由承購人自行負擔相關費用。

S.不同於此書

(產權移轉證明書示意 資料來源：作者提供)

7. 法律事實發生之日。

法條濃縮精華

◆口訣：契、判、解、解、仲、產、實（氣派的姐姐種彩色的石頭）

1. 契約→成立之日
2. 法院判決→確定之日
3. 訴訟上和和解或調解→成立之日
4. 鄉鎮市調解條例規定成立之調解→法院核定之日
5. 仲裁法作成之判斷→判斷書交付或送達之日
6. 產權移轉→證明文件核發之日
7. 法律事實→發生之日

(四)需權利主體發生變更

(五)需完納土地增值稅或契稅

1. 土地移轉應先向所轄稅捐分處申報現值，繳納土地增值稅：

土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。（平均地權條例 § 47）

2. **建物移轉應先向所轄稅捐分處申報繳納契稅：**

不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。（契稅條例 § 2）

(六) **需須不違反法律強制或禁止規定：**

如土地法 § 16 基本國策、土地法 § 17 外國人不得取得之土地、土地法 § 18 平等互惠原則、農業發展條例 § 33 私法人不得承受耕地、民法 § 799 區分所有建物專有部分不得與共有部分及其基地分離移轉等

小練習

- ❓ 一般的土地權利變更登記，依法應於土地變更後多久期限內為之，逾期申請將被處以罰鍰？
- (A) 1個月 ✓
(B) 3個月
(C) 6個月
(D) 1年
- ❓ 申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起 1 個月內為之。下列何者非屬所稱權利變更之日？
- (A) 法院判決確定之日
(B) 產權移轉證明文件核發之日
(C) 依鄉鎮市調解條例規定調解成立之日 ✓
(D) 訴訟上和解或調解成立之日
- ❓ 依土地登記規則，權利變更登記與繼承登記之相關規定為何？（95 普考）

- ❓ 申請土地權利變更登記應於權利變更之日起多久之內為之？所指權利變更之日為何？逾期如何處罰？請詳述之。（103地特）

題型3-1 考意義類型—登記原因證明文件

依土地登記規則規定，申請登記時，應提出登記申請書及登記原因證明文件，此所謂「登記原因證明文件」究何所指？請舉實務上案例說明之。又其與登記原因發生日期間之關係為何？請舉登記實務上例子說明登記原因發生日期如何決定？（25分）

【104地政士】

Q 題型分析

本題看似實務題，需要進行申論，但實際上主要在考土登 § 33。這類題型可用常理推導，並小題大作舉例發揮，關係的部分可將相關的法條都寫出來，增加答案豐富度，並代入法條即可。

解題關鍵字及答題模板

何謂登記原因證明文件	登記原因證明文件指證明該登記原因之相關文件
舉實務上案例	如買賣契約書、贈與契約書皆是
登記原因證明文件與登記原因發生日期間之關係	權利變更之日 = 登記原因發生之日 = 登記原因證明文件所記載的日期
舉例登記原因發生日期如何決定 →原因發生日期，即為權利變更之日	<p>●<u>相關法條：土登 § 33（權利變更之日）</u></p> <p>口訣：契、判、解、解、仲、產、實</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 契約→成立之日 2. 法院判決→確定之日 3. 訴訟上和解或調解→成立之日 4. 鄉鎮市調解條例規定成立之調解→法院核定之日

5. 仲裁法作成之判斷→判斷書交付或送達之日
6. 產權移轉→證明文件核發之日
7. 法律事實→發生之日

擬答 ▶▶▶

答案請從本頁第1行開始書寫，並請劃記及書寫題號，依序作答

申請登記應提出之基本文件為登記申請書、登記原因證明文件、權利書狀、身分證明、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，合先敘明。

(一) 登記原因證明文件之意義

土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記。（土地登記規則第4條）登記原因種類繁多如買賣、繼承、贈與，而登記原因證明文件指證明該登記原因之相關文件。

(二) 登記原因證明文件舉例如下：

1. 辦理買賣案件之公定格式買賣移轉契約書。
2. 辦理贈與案件之公定格式贈與移轉契約書。
3. 辦理繼承登記時之被繼承人死亡記事戶籍謄本。
4. 法院執行拍賣取得之產權移轉證明文件等。

(三) 登記原因證明文件與登記原因發生日期間之關係

1. 登記原因發生日期證明文件上所載之日期，即為原因發生日期，例如公定格式買賣移轉契約書上所載之日期。

Tips

其實這些文件，都可用常理推論出來。如何證明雙方有買賣／贈與關係？如何證明屋主（被繼承人）過世了？所以讀書考試之餘，考生也要社會化，就不必花費腦力死記。

2. 申請期限：申請土地權利變更登記，應於 權利變更之日起一個月內為之
3. 若為 繼承 登記：繼承登記得自 繼承開始之日起六個月內為之 （土地登記規則第33條參照）
4. 逾期罰鍰計算：聲請逾期者， 每逾一個月得處應納登記費額一倍 之罰鍰，但 最高不得超過二十倍 。（土地法第73條）
(四) 登記原因發生日期即為權利變更之日，其決定依下列各款之一者：
1. 契約成立之日 。
2. 法院 判決確定之日 。
3. 訴訟上 和解或調解成立之日 。
4. 依 鄉鎮市調解條例 規定成立之調解，經 法院核定之日 。
5. 依 仲裁法 作成之判斷， 判斷書交付或送達之日 。
6. 產權移轉證明文件核發之日 。
7. 法律事實發生之日 。（土地登記規則第33條參照）

題型3-2 考意義類型—權利變更之日

申請土地權利變更登記，依規定應於權利變更之日起一個月內為之。試問所稱「權利變更之日」為何？請依規定分別說明之。（25分）

【99地政士】

🔍 題型分析

本題是經典的「權利變更之日」定義題型，考士登第33條的理解與背誦。核心是要知道變更登記原則應在**權利變更之日起一個月內**（繼承登記是六個月內）辦理，而所謂的「權利變更之日」依規定明列七種情形。