

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
中山所	屬土地法第104條規定之租地建屋	房屋買賣時，土地所有權人(財團法人臺灣省私立臺中仁愛之家)有物權之優先購買權。	不動產標的位於本市中區，房屋多為自然人所有，土地為財團法人臺灣省私立臺中仁愛之家所有，於房屋買賣移轉登記時，適用土地法第104條規定之優先購買權。

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
中正所	本市第 12 單元 長春自辦重劃 土地註記於公 告分配結果中 異議之土地	本市第 12 單元長春自辦市地重劃區異 議之土地於所有權部其他登記事項欄 註記：本筆土地屬長春自辦市地重劃 區，因分配結果公告期間土地所有權人 提出異議，依法辦理中。上開註記因無 特別之移轉或設定限制規定，仍得受理 所有權移轉或設定登記。	
中正所	第 14 期市地重 劃公告註記禁 止所有權移轉、 變更、分割及設 定負擔之土地	依內政部 78 年 7 月 12 日台內地字第 715120 號函釋：「土地登記規則第 60 條 規定：『政府因實施土地重劃、區段徵收 及依其他法律規定公告禁止所有權移 轉、變更、分割及設定負擔之土地，登 記機關應於禁止期間內，停止受理該地 區有關登記案件之申請』，又其所謂『停 止受理所有權移轉登記案件之申請』， 參酌土地登記規則第 45 條第 1 項及第 46 條有關土地登記程序等規定，係以收 件為準。…」倘遇有第 14 期市地重劃 區土地申辦跨所登記時，應依上開內政 部函釋，以收件時間來判斷是否受理該 申請。	

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
中興所	土地標示部或所有權部耕地放領註記之查明塗銷	審核不動產移轉時遇有耕地放領註記，應確實查明後塗銷(依地政局103年2月11日中市地權一字第1030004232函辦理)，凡登記簿記載有耕地放領註記，應查詢異動索引，如從未移轉過，應查詢至舊簿，是否已繳清地價，如有應即塗銷，若無已繳清地價，應發函向土地銀行及地政局(地權科)查明，如查明已繳清，即可塗銷並准予移轉。	包含買賣、贈與、拍賣、繼承等登記原因
中興所	南屯區鑫港尾段73地號，所有權人中華民國，建商於取得地上權後，興建區分建物，搭配地上權讓與出售	建商每出售一區分建物，土地的部分是以地上權讓與方式予買方，所以買方並無土地所有權，而是受讓地上權相對應區分建物之權利範圍，買方取得標的後，土地是以普通地上權，建物是以所有權提供擔保權利種類方式向銀行設定抵押權。	地上權讓與及區分建物買賣、抵押權設定
中興所	本市精密機械科技創新園區產業用地管制規定相關事項	南屯區寶文段之土地，為本市精密機械科技創新園區產業用地所屬範圍，依據「臺中市工業園區管理維護自治條例」第12條規定，工業園區內	

		<p>之工業用地，其土地所有權移轉時，應檢附臺中市政府經濟發展局出具同意移轉證明文件，方得辦理移轉登記。(上開各筆土地之標示部均已註記「土地所有權移轉時，應檢附臺中市政府經濟發展局出具同意移轉證明文件」字樣。)</p>	
--	--	---	--

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
豐原所	神岡豐洲科技工業園區土地管制規定相關事項	神岡區神工段之土地，為神岡豐洲科技工業園區所屬範圍，依據「臺中市工業園區管理維護自治條例」第12條規定，工業園區內之工業用地，其土地所有權移轉時，應檢附臺中市政府經濟發展局出具同意移轉證明文件，方得辦理移轉登記。(上開各筆土地之標示部均已註記「土地所有權移轉時，應檢附臺中市政府經濟發展局出具同意移轉證明文件」字樣。)	

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
東勢所	原住民保留地	1. 除政府指定之特定用途外，如有移轉，以原住民為限。 2. 移轉時承受人資格應以原住民為限。 (山坡地保育利用條例第 37 條、原住民保留地開發管理辦法第 18 條)	包含買賣、贈與、拍賣、繼承等登記原因
東勢所	原住民保留地	原住民保留地申辦信託登記，受託人應具原住民身分。 (內政部 90 年 9 月 28 日台內中地字第 9083448 號函)	信託登記
東勢所	原住民保留地	非原住民申辦原住民保留地預告登記，登記機關應不予受理。 (內政部 95 年 11 月 8 日台內地字第 0950170006 號函)	預告登記
東勢所	原住民保留地	非原住民承租公有原住民保留地興建農舍，已完成建物所有權登記後，該農舍單獨出售將違背原住民保留地承租人應自行使用土地之意，不得辦理移轉登記。 依原住民保留地開發管理辦法第 28 條租用之原住民保留地，不得轉租或由他人受讓其權利。 (內政部 81 年 11 月 30 日台(81)內	包含建物之買賣、贈與、信託、預告等登記原因

		地字第 8112321 號函、原住民保留地開發管理辦法第 29 條)	
東勢所	原住民保留地	原住民辦理原住民保留地繼承登記，無須檢附非原住民身分繼承人之拋棄繼承證明文件。 (內政部 90 年 7 月 5 日台內地字第 9009669 號函)	繼承登記

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
大甲所	農舍移轉	<p>1. 農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權。所稱「坐落用地」，無論係以多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍，提供興建農舍之農業用地均應受農業發展條例第 18 條第 4 項併同移轉之規範。該坐落用地不應僅指農舍所坐落之該筆農業用地。農業發展條例 89 年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地同屬一人，其移轉仍應受農業發展條例第 18 條第 4 項併同移轉之限制。（農業發展條例第 18 條、內政部 104 年 6 月 23 日台內地字第 10404176173 號函）</p> <p>2. 為符合農業發展條例第 18 條之立法精神及落實農地管理政策，行政院農業委員會前以 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函規定農舍與其座落用地併同移轉時，其承受人資格應符合無自用農舍條件，並檢附以下文件供地政機關審查：(1)稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。(2)申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。(3)申請人切結無自用農舍文件。</p>	

		<p>3. 農舍與其坐落用地併同移轉時，應審核該農舍及其農地之移轉持分比例有否相同。已作為興建農舍之農地或合併計算農舍建蔽率之配合農地應一併審查。(內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 1000725328 號令)</p>	
--	--	--	--

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
大里所	地上權與建物併同設抵押權登記	<p>土地以地上權，建物以所有權，共同擔保設定抵押權時，填寫同 1 份設定契約書並於契約書第 17 欄:提供擔保權利種類載明</p> <p>土地:地上權 建物:所有權</p> <p>(民法第 838 條第 3 項)</p>	<p>辦理登簿校對建檔時，應注意土地及建物之權利種類不同。</p>
大里所	<p>法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，以其籌備人公推之代表人名義申請登記，於代表人變更時，以登記原因「代表人變更」辦理登記</p>	<p>已依土地登記規則第 104 條第 1 項規定，以代表人名義辦理登記之土地，於代表人變更時所為之登記。</p> <p>登記原因為「代表人變更(CS)」</p> <p>(土地登記規則第 104 條、登記原因標準用語)</p>	<p>土地登記規則第 104 條規定之更名登記，應以登記原因標準用語：「代表人變更(CS)」辦理，以符實際。</p>

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
清水所	農地重劃區土地所有權人為臺灣省臺中農田水利會，於土地所有權部其他事項欄一般註記「該筆土地如有變更改用途出售者其所得價款應作為該重劃區政府所墊付之工程款或作為該重劃修繕工程費不得移作他用」	雖然此註記僅為「一般註記」事項，不是限制登記，惟受理登記案件時，應開立補正通知書，先行塗銷該註記始得辦理。類此案件係由農田水利會函請地政局(重劃科)辦理塗銷，俟地政局函囑地政事務所塗銷該註記後，始得辦理買賣移轉登記。	
清水所	廢止/撤銷徵收土地辦理繼承登記	被繼承人所有土地生前經徵收完竣後，如於死亡後撤銷/廢止徵收回復所有權，因系爭土地於被繼承人死亡時，既經徵收完竣，已非死亡時遺留之財產，應免列為遺產課徵遺產稅。(財政部 81 年 12 月 4 日台財稅第 810506725 號函)	

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
太平所	工業區土地 移轉限制	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="539 495 1209 1093">1. 按「本條例施行前，依原獎勵投資條例或原促進產業升級條例編定之工業用地或工業區，適用本條例之規定。」及「公民營事業移轉登記所有權予各該管理機構後，該公共設施用地或公共建築物與設施之租售、設定負擔或為其他處分，非經直轄市、縣（市）主管機關核准，不生效力。」分別為產業創新條例第 68 條及第 51 條第 3 項所規定。 <li data-bbox="539 1115 1209 1641">2. 臺中市政府經濟發展局前以 101 年 7 月 31 日中市經工字第 1010031646 號函副知太平區中邑段 92 地號土地係依「獎勵投資條例」之規定投資開發之「太平工業區」範圍內（行政院 63 年 8 月 8 日台 63 內 6070 號函編定），且為公共設施道路用地，故其租售、設定負擔或為其他處分，非經該局核准，不生效力。 <li data-bbox="539 1664 1209 1977">3. 「太平工業區」土地標示部載有「依促進產業升級條例第 41 條規定及臺中縣政府 89 府建工字第 306518 號函辦理列管」或「依促進產業升級條例施行細則第 73 條規定及臺中縣政府 83 府建 	包含買賣、設定負擔及其他處分行為

		<p>工字第 167009 號函辦理列管」等註記者，登記機關於受理買賣、設定負擔或為其他處分時，應函詢臺中市政府經濟發展局確認是否為公共設施用地或公共建築物與設施，以釐清是否需經臺中市政府經濟發展局核准。</p>	
--	--	--	--

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
雅潭所	古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。（文化資產保存法第 32 條，105 年 7 月 12 日修正，由原條文第 28 條移列，擴大適用於歷史建築或紀念建築） 2. 申請上開土地權利移轉登記時，如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，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，願負法律責任。（土地登記規則第 97 條規定） 	
雅潭所	弘富自辦市地重劃區內異議分配須部份暫緩登記之土地	重劃區內共有土地部分因異議而未確定者及領取價金有異議者，回復重劃前原登記簿記載時，其所有權利範圍持分和不等於 1，並於登記簿所有權部之其他登記事項欄註記「本筆土地屬弘富自辦市地重劃區，因分配結果公告期間土地所有權人提出異議正依法	

		處理中」。上開註記因無特別之限制規定，仍得受理登記。	
雅潭所	供役地潭子區家福段 264 地號（重測前頭家厝段 142-56 地號）土地之地役權未隨同需役地家福段 37 地號（重測前頭家厝段 142 地號）土地移轉	<ol style="list-style-type: none">1. 查本案家福段 264 地號地役權（民法修正後為不動產役權）係於 82 年 5 月 25 日因法院和解辦理設定登記在案，地役權人廣川建設事業股份有限公司，設定當時僅為需役地 37 地號土地上區分建物（家福段 5 至 253 建號）之所有權人，而非需役地土地之所有權人，該地役權無不隨同移轉之特約登記。2. 依民法第 853 條規定「不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物。」本案地役權設定登記完畢後需役地之所有權已經多次移轉，該地役權與需役地已分離，又需役地之所有權人至今未會同地役權登記名義人（已解散）或單獨申請地役權移轉登記，且該供役地所有權人亦未檢具需役地所有權人無須使用該供役地之證明文件申辦地役權消滅登記。是本所於受理該需役地家福段 37 地號土地所有權移轉登記時，無法依民法第 853 條規定辦理，該地役權人現仍為廣川建設事業股份有限公	

		司。(內政部 70 年 7 月 10 日台內地 字第台內地字第 28642 號函、內政 部 84 年 5 月 19 日台內地字第 8407744 號函)	
--	--	---	--

臺中市各地政事務所登記案件應行注意事項

所別	特殊性	應行注意事項	備註
龍井所	農地重劃土地 (大肚區溪洲段 之耕地)	買賣移轉登記時毗連耕地所有權人 有優先購買權(農地重劃條例第5條)	登記簿之標示 部(含異動索 引)登記原因為 「土地重劃」