

## 登記案件初審、複審標準作業流程

一、辦理依據：土地登記規則第 53、55 條規定辦理。

二、受理單位：第一課

三、作業流程：

(一) 初審人員於接收登記案件後，應先行檢視案內之附繳證明文件是否與申請人所附之文件相符後，再予核對登記資料。

(二) 審查登記案件，對於「人」、「時」、「事」、「物」四要素審查時，須依下列程序辦理：

1. 人：申請所有權移轉登記義務人如限制行為能力、無行為能力應審核申請書備註有無簽註及切結。
2. 時：發生登記原因之法律行為或法律事實，由於發生之時間不同，適用之法令亦有差別，新法令公布時應注意其法律行為之發生時期及適用之日期與內容。
3. 事：當事人請求登記之事項，種類為土地標示、所有權與他項權利，應先予查對登記簿，並於契約書上註明他項權利承受情形。
4. 物：包括土地與建物、耕地與非耕地、國宅用地與非國宅用地、農舍與區分所有建物用途等應先查明其適用法令。

(三) 審查事項：

1. 管轄權之有無
2. 申請書表格式及填寫是否完整
3. 登記規費、罰鍰之複核
4. 繳〈免〉稅費證明文件之查核
5. 權利書狀是否檢附
6. 書表所填不動產標示及權利事項與登記簿記載之核對
7. 登記簿有無限制登記或其他註記
8. 登記義務人對土地權利處分權之有無
9. 登記申請人行為能力之有無
10. 登記權利人權利能力之有無
11. 登記義務人或當事人認諾意思之確定
12. 須承諾同意或簽註之有無
13. 代理權限之審核
14. 配合法令應附文件之有無
15. 可以利用權利人姓名查詢統一編號、住址
16. 在審核住址變更或更名登記案件時，應以歸戶系統查詢權利人統一編號與該權利人所有之地號、建號資料，如

須將其名下逕為更新變更者，仍須調閱原始取得地籍資料核符後，再以子件方式逕為登記。

(四) 審查結果之處理：初審作

業其作業程序如下：

1. 審查無誤之案件，依下列流程辦理：
  - (1) 依分層負責明細表應由第 3 層決行者，應即辦理准登作業。
  - (2) 屬第 2 層或第 1 層決行者，應即移送第 2 層審核或核定。
  - (3) 依法應予公告者應即辦理公告作業。
2. 審查發現文件欠缺或有瑕疵之案件，應即辦理補正作業。
3. 審查結果發現有土地登記規則第 57 條之情事者，應以書面敘明理由及法令依據，辦理駁回作業。
4. 屬得異議事項者，應即依規定辦理調處作業。

複審作業其作業程序如下：

1. 初審人員移送之案件，依下列流程辦理：
  - (1) 屬依分層負責明細表第 2 層決行者如審查無誤，應即辦理准登作業。
  - (2) 如屬第 2 層課長或第 1 層決行者，應即送課長核定或複核。
  - (3) 依法應予公告者視類型分送，屬複審層級決行者，應即辦理准予公告作業，屬一層核定公告者應即移送一層核定公告作業。
2. 審查發現文件欠缺或有瑕疵之案件，應即退回初審辦理補正作業；如發現依法不得補正者，應即退還初審重新依法辦理審核。
3. 審查結果發現有土地登記規則第 57 條之情事者，應即退還初審辦理駁回作業；如發現依法不得駁回者，應即退還初審重新依法辦理審核。
4. 就初審移送之異議案件，應即複核初審受理辦理異議、調處作業是否符合規定。

附登記案件初審、複審標準作業流程圖

