

土地代書
地政從業人員
房地產從業人員

必備用書

房地產登記實務

地政碩士
陳銘福 編著

五南圖書出版公司 印行

土地代書
地政從業人員
房地產從業人員

必備用書

房地產登記實務

地政
碩士 陳銘福 編著

五南圖書出版公司 印行

房地產登記實務

編著者 / 陳 銘 福

出版者 / 五南圖書出版有限公司

地 址：台北市和平東路二段339號4樓

電 話：7055066（代表號）

傳 真：7066100

創 撥：0106895-3

局版台業字第0598號

發行人 / 楊 榮 川

製 版 / 中豐實業有限公司

印 刷 / 強峰印刷事業有限公司

裝 訂 / 怡泰印刷裝訂有限公司

中華民國 67 年 2 月初版 一 刷

中華民國 83 年 4 月初版十八刷

定 價 1300 元

（如有缺頁或倒裝，本公司負責換新）

作者——陳銘福簡介

籍貫：台灣省彰化縣人

年齡：民國36年12月1日生

學歷：中興大學地政學士

政治大學地政碩士

高等考試地政及格

乙等考試地政及格

現職：洪福土地登記專業代理人事務所負責人

洪福地政實務專修班創辦人

松山區調解委員會委員

政治大學地政系講師

陳銘福著作

1. 房地產登記實務
2. 房地產繼承實務
3. 如何買賣房地產（解惑篇）
4. 如何買賣房地產（實戰篇）
5. 農地稅賦、登記、租售、重劃實務
6. 房地產爭訟案例解析
7. 房地產買賣實務談
8. 房地產稅賦實務談
9. 房地產登記實務談
10. 房地產地政實務談
11. 房地產抵押拍賣實務
12. 祭祀公業法令與實務
13. 土地代書考試祕笈
14. 常用申請案件指南
15. 常用文書制作範例

序 言

一、房地產登記實務，事涉博雜，疏於體驗者，實難免「望洋興嘆」。地政諸賢，有感於此，乃不遺餘力地或理論探討，或法令整編，或實物撰述，故有關房地產登記之書籍頗多，其於地政登記之「公開化」，助益非淺。惟綜觀坊間書籍，對於每一登記個案分別作有系統之敘說者，似尚闕如，是以筆者乃奮地政小兵之勇，以補地政諸賢之失，斯為拙著之動機。

二、本書係基於登記聲請人之立場撰述，故有關地政機關內部作業實務，均置之不言，庶使本書之敘說，更具簡潔性。

三、本書以登記聲請實務為主，並涉及與登記息息相關之調查、簽約及賦稅等事務，庶使本書之敘說，更具完整性。

四、本書登記實務各章節，首列有關之法條規定及相關而重要之行政解釋，庶使本書之敘說，更具實用性。

五、台灣省地區，部份地政事務所或因業務不多，或因人手不足，故登記櫃台化後，仍有一人兼辦計費、開單或收費、收件等情事。故本書登記實務之申辦手續，乃就首善地區之台北市為主題，庶使本書之敘說，更具激勵性。

六、本書各章節之書表填寫說明，係根據政府擬定之填寫說明，針對各登記個案予以分解，庶使本書之敘說，更具確實性。

七、本書各章節之末，均附各登記個案之書表填寫範例，庶使本書之敘說，更具參考性。

八、筆者學於地政一門，亦致用於地政一途，惟學驗俱淺，是以本書漏誤之處，勢所難免，尚祈 師長賢達，有以教正，是所企盼。

陳 銘 福 謹識于台北

中華民國六十七年元月一日

再版序言

一、我國土地登記制度，係採實質審查主義，故登記案件之審核標準頗嚴。惟登記事務龐雜，是以有關登記之法規政令，層出不窮。因此，欲通學於登記實務，對於層出不窮之法規政令，應時時予以認識。

二、於全面行政革新聲中，房地產登記實務，亦在嚴格之審核標準下，日新月異地簡化，此為可喜之現象，因為使吾人對於房地產登記，不再有莫測高深之感。

三、由於本書係基於聲請人及代理人之立場撰述，深入淺出，易為初學者所瞭解，亦為初學者最佳之參考書，故出版後，各界之惠顧，頗為踴躍，謹此致謝。

四、本書初版時，完稿頗為匆促，故漏誤之處難免，益以登記實務之簡化與革新，已有少許部份之法令與書表，有所變更。故此再版，均詳加修正與補充，期使本書益趨普遍性之適用。

五、尚望社會各界賢達，仍本初衷，繼續惠賜教言。

陳銘福謹識

中華民國六十七年國慶日

三版序言

一、本書之編撰，係針對各個登記案例，分別詳加敘述，是以無論初次接觸代書行業者，或是初次接觸房地產登記實務者，尤其是地政機關、代書行業及建築業界之從業同仁，均視為最佳之參考書。因為只要擁有本書，即能逐步地瞭解登記法令及登記實務。因此，本書是屬於大眾化之書籍，出版未及二年，即行三版，各界之惠顧，實令作者感動萬分，謹此致謝。

二、房地產登記實務之申辦手續及所用書表，時加變動，三版時均已詳加訂正，並於各章節所述之登記案例前，補充甚多有關之最新法令，期使法令與實務，具備一貫性之資料，而使本書更加實用，亦更加適用。

三、因作者事務繁忙，致本書二版售罄時，仍無法提筆修正，而延誤三版出書，使甚多讀者未能及時購閱，謹此致歉。但願社會各界人士，繼續惠予指教是幸。

陳銘福 謹識於台北馨園

中華民國六十八年國慶日前夕

四版序言

一、本書於二版售罄之日，適值作者事務較忙之時，故未能及早提筆修正而延誤三版出書，致三版書一出，不旋踵即被各界望眼欲穿之愛護人士搶購一空。此書之切合社會大眾所需要，有如此之程度，實作者始料所不及。

二、作者從事房地產經營及執行代書業務，於公餘之暇，並講授有關之法令實務。有感於社會大眾之期望，乃於本次四版時，增入內政部審訂之「契約書範本」、「購屋須知」，及建築商與代書人最迫切需要瞭解之新建房屋其各種登記案件流程，並附錄全國各地政事務所轄區，祈能為社會各界提供最佳之參考資料。

三、土地登記規則新近修正實施，地政規費亦已部分調整，此次四版，均一一訂正，並補充甚多之最新登記法令，祈能為社會各界提供最新之參考資料。

四、社會各界熱烈之愛護，賢達人士之時賜教言，謹此一併致謝，謝謝。

陳銘福 謹識於台北馨園

中華民國六十九青年節前夕

五版序言

一、由於「土地登記專業代理人」正準備納入管制，是以基於登記代理人之立場而編撰之本書，蒙各界之惠顧，益形踴躍。準此，作者益感任重而道遠，因此，在修正時，總是戰戰兢兢，不敢稍有疏忽，但期本書能益臻實用。

二、本書五版修正時，承蒙有關人士之指導，在幾許觀念上及細節上；有所澄清，並匯集多年來學者讀者所提出之問題，於五版修正時均詳加解釋，期更能提高本書之實用性。

三、希望爾後社會各界先進賢達及師長學友，能繼續惠予指教是盼。

陳銘福 謹識於台北市八德

六版序言

本書之編撰，深淺入時，品格獨具，非特初學者引為入門之階梯，地政業者更視為最佳之良伴，於風行暢銷中，真所謂書者物盡其用，讀者事竟其功。

值此六版之際，特將教學之經驗，賢達之高見，配合修正之新法令，予以融會貫通，予以除舊佈新——內容一新，面目一新，但期讀者能續予關愛，並有以教我。

陳銘福謹識

民國七十三年春節

七版序言

「學於地政，用於地政」，「一日地政，終生地政」，「為地政盡使命，為地政傳香火」，是筆者始終秉持的原則，雖然地政——尤其是民間的地政——的歷程是繁瑣，甚至於是艱辛，尤其是長夜漫漫中的執筆，更是寂寞。可是不旋踵的再版，給與筆者無限的鼓勵及肯定的信念，這完全是您的支持愛護與指教，筆者衷心地期望您，過去如是，今日如是，未來亦如是，則筆者幸甚。

本版承蒙官步仁同學幫忙訂正錯字，為筆者分勞分憂甚多，謹此致謝。

陳銘福 謹識

民國七十四年元旦

八版序言

本版將全書章節及內容作比較大幅度的修正，因為：

一、民法親屬編及繼承編修正，影響所及，登記實務亦隨之變化，是以本版針對新規定予以修正。

二、本書亦為作者講授之教材，基於多年之經驗及講授之課程，乃由淺入深，按步就班地予以調整章節，俾更有利於學者之閱讀與參考。

三、本版基於讀者與學者之反應，乃增加「認識代書」及「代書所得稅課徵與收費概況」等章節。

四、有關法令去蕪存菁，尤其已成為代書應有之基本常識等有關法令，均儘可能刪除，以免佔用篇幅。

作者還是那一句話——願您繼續指正，繼續愛護，謹此敬謝。

陳銘福 謹識

民國七十四年中秋節前夕

九版序言

本書第八版於申請著作權登記時，對於少部分之漏誤及語意不清之處，本版均已詳加訂正，相信會使本書更具實用性。

本版書重大修正有四：一為登記原因標準用語——全書均依最新規定修正，二為土地及房屋繼承應依平均地權條例第四十七條之二及契稅條例第十五條規定，先行申報現值憑免稅證明辦理登記，三為土地法第三十四條之一執行要點公布，有關諸多法令停止適用，四為建築基地法定空地分割辦法公布，加強建築物法定空地管理作業要點停止適用。

再一次謝謝您了，敬請繼續指正。

陳銘福 謹識

民國七十五年地政節

十版序言

未及半載，又接獲通知是否修正再版，筆者只疑是夢，那知是真，想像不到本書竟如此為讀者所喜愛。筆者唯有更加嚴謹修正，俾更實用，最後敬請繼續指正，謝謝！

陳銘福 謹識

於民國七十六年七月
獅子會世界年會

十一版序言

由於本書的淺顯易讀，非其他同類書可比，是以讀者的喜愛，賦予本書一股氣勢如虹的暢銷性，並歷經十年而不墜，於暢銷中更見其長銷性，亦益見其可愛性。

時值作者當選為台北市土地登記代理人協會理事長之際，接獲通知修正再版，可謂雙喜臨門。詎料 蔣總統經國先生不幸逝世，內心頗為震憾與哀痛，因此以複雜而肅穆的心情，完成本版的修訂，敬請讀者惠賜指正。

陳 銘 福 謹識

於民國七十七年元月二十日

國喪期間