

3. 公司法人 VS 土地登記

(常見案例)

志工教育訓練
報告人李庭瑜專員
2023年9月13日

1 公司種類有哪些？ (公司法§2)

常見!!

常見!!

無限公司	有限公司	兩合公司	股份有限公司
<ul style="list-style-type: none">① 二人以上股東② 股東對公司債務負連帶無限清償責任	<ul style="list-style-type: none">① 一人以上股東② 股東就其出資額為限，對公司負其責任	<ul style="list-style-type: none">① 一人以上無限責任 & 有限責任股東② 無限責任股東對公司債務負連帶無限清償責任③ 有限責任股東就其出資額為限，對公司負其責任	<ul style="list-style-type: none">① 二人以上股東或政府、法人股東一人② 全部資本分為股份；股東就其所認股份，對公司負其責任

2之1

公司法人為權利人-附什麼(申請土地登記應附文件法令補充規定§41)

A. 公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表正本之影印本

共 3 頁第 1 頁

B. 公司登記主管機關核發之設立(變更)登記表影本之影印本

變更登記表

C. 公司登記主管機關100年3月前核發之抄錄本之影印本(107.11.8已停發)

誰是公司登記主管機關呢?



說.....

簽註「本影本與公司登記主管機關核發之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任」

簽註「本影本與公司登記主管機關核發之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任」

簽註「本影本與公司登記主管機關核發之抄錄本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任」

A或B或C
擇一即可

公司章

代表人章

3之1

公司法人為義務人-附什麼(申請土地登記應附文件法令補充規定§41)

A. 公司登記主管機關核發之設立(變更)登記表正本+影本

下列方式擇一辦理：

- ① 代表人親自到場簽名或蓋章，並出示其國民身分證
 - ② 代表人無法親自到場，檢附其本人之身分證明文件及印鑑證明，並於登記申請書、契約書蓋章
- (內政部88.8.3台內中地字第8803706號函)

登記表之印鑑印文模糊，無法核對時，怎麼辦？



(公司印章) (代表公司負責人印)

變更事項	變更事項
印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。	
一、公司名稱(變更後)	後憲保
二、(郵遞區號)公司所在地(全部縣市區村里)	(404) 台中市
三、代表公司負責人	林暉智
四、資本總額(阿拉伯數字)	40,000,000元
五、實收資本總額(阿拉伯數字)	4,000,000元
六、股份總數	4人自 104年09月07日至 107年09月06日
七、已發行股份總數	1. 普通股 4,000,000 股 2. 特別股 0 股
八、董事人數任期	3人自 104年09月07日至 107年09月06日
九、監察人人數任期	1人自 104年09月07日至 107年09月06日
十、審計委員會	本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
十一、公司章程訂定日期	104年09月07日

※變更日期 104年09月07日

府授經商字第10508318400號

公務記載蓋章欄

105.11.18
台中市
公司登記表專用章

(公司印章) (代表公司)

變更事項	變更事項
印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。	
一、公司名稱(變更後)	承德資產管理
二、(郵遞區號)公司所在地(全部縣市區村里)	
三、代表公司負責人	廖維堯
四、資本總額(阿拉伯數字)	
五、實收資本總額(阿拉伯數字)	
六、股份總數	200,000股
七、已發行股份總數	1. 普通股 200,000 股 2. 特別股 0 股
八、董事人數任期	3人自 103年6月30日至 106年6月29日
九、監察人人數任期	1人自 103年6月30日至 106年6月29日
十、審計委員會	本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
十一、公司章程訂定日期	103年06月30日

※變更日期 103年06月30日

府授經商字第10307000690號

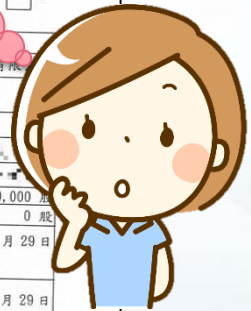
公務記載蓋章欄

103.07.09
台中市
公司登記表專用章

簽註「本影本與案附正本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任」

公司章

代表人章



(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色印字填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、污跡或塗改。
 (三)除各欄位變更登記日期外，其餘各項，申請人請勿填寫。
 (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五)為配合郵政作業，請於所在地加貼郵遞區號。
 (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之人數任期免填。
 (七)開辦股份有限公司應填列股東人數，非以現金出資者應填列實收資本額(信用、勞務出資僅適用開辦股份有限公司)。

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色印字填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、污跡或塗改。
 (三)除各欄位變更登記日期外，其餘各項，申請人請勿填寫。
 (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五)為配合郵政作業，請於所在地加貼郵遞區號。
 (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之人數任期免填。

3之2 公司法人為義務人-寫什麼

1. 「備註」欄：
應切結蓋章



收日期	年·月·日·時·分	收件	連件	登記費	元	合計	元
件	字號	字第	號	查費	元	收據	字號
			章		元	核算者	

土.....書

(1)受理機關
縣 中山地政事
台北市

(3)申請登記事由 (選擇打√一項)
 所有權第一次登記
 所有權移轉登記
 抵押權登記
 抵押權塗銷登記

(4)登記原因 (選擇打√一項)
 第一次登記
 買賣
 贈與
 繼承
 分割繼承
 拍賣
 設定
 法定
 清償
 拋棄
 混同
 判決塗銷

(9)備註
確依有關法令規定完成處分程序
公司章
代表人章

傳真 04-2658-
電子郵件信箱 PDA@-
不動產經紀業名稱 ○→○公司
及統一編號 123-

有沒有例外不用切結的情形？



內政部85年2月26日台內地字第8573698號函：

因債務清償，申辦抵押權塗銷登記，其義務人為法人者，**無**土地登記規則第42條後段規定：「於登記申請書適當欄位記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。」之適用。

內政部86年10月8日台內地字第8608808號函：

因抵押權拋棄，申辦抵押權塗銷登記時，其義務人為法人者，**無**土地登記規則第42條第1項後段規定之適用。

土地登記規則第42條：

申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，**及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。**



抵押權塗銷OR拋棄
→不用切結喔！

3之2

公司法人為義務人-寫什麼



1. 「備註」欄：

應切結蓋章

2. 「申請人」欄：

①填寫公司資料

②代表人姓名

③蓋用公司登記表之公司及代表人印章**相同之印章**



收日期		年·月·日·時·分	收件	連件序列		共·件		第·件		登記費	元	合·計	元			
件字號		·第·號	查章	(非連件者免填)						畫狀費	元	收·據	字·號			
										罰·鍰	元	核算者				
S070000200																
上·地·登·記·申·請·書																
(1)受理機關	縣·中山地政事務所			資料管	縣·市			(2)原因發生日期	中華民國·108·年·1·月·1·日							
	台北市			經機關												
				<input type="checkbox"/> 跨所申請												
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)						(4)登記原因 (選擇打√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"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>										
(9)備註	確依有關法令規定完成處分程序										聯絡方式		傳真電話		04-2658----	
	公司章 代表人章										電子郵件信箱		PDA@----			
											不動產經紀業名稱及統一編號		○→○公司 123----			
											不動產經紀業電話		04-2563----			

S070000200															
(10)申請人	(11)權利人或義務人	(12)姓名或名稱	(13)出生年月日	(14)統一編號	(15)住 所								(16)簽章		
					縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	
	權利人	張○勝	3*5.1	C10****00	台北市	中山區			松江路						
	義務人	○○股份有限公司		123456789	台北市	中山區			松江路						印 公司章 代表人章
	代表人	李○興													
	代理人	王○文	4*4.1	C10****01	台中市	北區			北平路	1					代理人印

4 公司代表人為法人

內政部88年7月12日台內地字第8880081號函：

案經函准經濟部88年6月28日經(88)商字第88212672號函以：「按公司法第27條第1項規定：『政府或法人為股東時，得被推為執行業務股東或選為董事或監察人；但須指定自然人代表行使職務。』至法人股東依前開規定所指定之自然人，其資格及程序為何，公司法尚無限制。」是以，本案富○投資股份有限公司提供不動產設定抵押權登記予大○票股份有限公司，富○投資股份有限公司董事長係公司法人「同○投資股份有限公司」，依前開公司法第27條規定，應由同○投資股份有限公司指定自然人代表法人行使職務，故申請土地登記時，應檢附富○投資股份有限公司、同○投資股份有限公司之登記事項卡正本、影本（或抄錄本）及同○投資股份有限公司指定自然人代表行使職務之證明文件及其身分證明文件。



4之1 公司代表人為法人-權利人附什麼

公司



A. 公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表正本之影印本

OR

B. 公司登記主管機關核發之設立(變更)登記表影本之影印本

OR

C. 公司登記主管機關100年3月前核發之抄錄本之影印本

代表人
(公司)



A. 公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表正本之影印本

OR

B. 公司登記主管機關核發之設立(變更)登記表影本之影印本

OR

C. 公司登記主管機關100年3月前核發之抄錄本之影印本



指定自然人「代表行使職務」之證明文件

代表
行使職務
之自然人



身分證明文件

4之2 公司代表人為法人-義務人附什麼

公司



A. 公司登記主管機關核發之設立(變更)登記表正本
+ 影本

OR

B. 公司登記主管機關核發之設立(變更)登記表影本

OR

C. 公司登記主管機關核發之設立(變更)登記表影本
+ 影印本

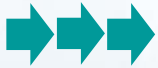
OR

D. 公司登記主管機關100年3月前核發之抄錄本

OR

E. 公司登記主管機關100年3月前核發之抄錄本 + 影印本

代表人
(公司)



A. 公司登記主管機關核發之設立(變更)登記表正本
+ 影本

OR

B. 公司登記主管機關核發之設立(變更)登記表影本

OR

C. 公司登記主管機關核發之設立(變更)登記表影本
+ 影印本

OR

D. 公司登記主管機關100年3月前核發之抄錄本

OR

E. 公司登記主管機關100年3月前核發之抄錄本 + 影印本



指定自然人「代表行使職務」之證明文件

代表
行使職務
之自然人



身分證明文件



印鑑證明書

案例-抵押權內容變更登記

為什麼只有公司變更登記表影印本呢？



股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號 54170277
公司聯絡電話 ()
備外投資事實 是 否 公開發行 是 否
陸資 是 否
閉鎖性股份有限公司股東人數 有 無
複數表決權特別股 有 無
對於特定事項否決權特別股 有 無
特別股東被選為董事、監察人之禁止或限制 有 無
或當選一定名額之權利 有 無
原名稱 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋妥，並勿超出框格。

一、公司名稱 (變更後)
中文 遠星投資股份有限公司
外文

二、(如適用)公司所在地
中文 台北市中正區忠孝西路一段66號31樓
外文

三、代表公司負責人 成安有限公司 四、每股金額(如適用) 10元

五、資本總額(阿拉伯數字) 25,000,000元
六、實收資本總額(阿拉伯數字) 25,000,000元

九、董事人數任期 1人自108年06月11日至111年06月10日 (含獨立董事0人)

十、監察人數任期 1人自108年06月11日至111年06月10日
或 審計委員會 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人

十一、公司章程修正(訂定)日期 108年6月11日

※變更登記日期戳記 108.6.26 10851098000

公務記載蓋章欄

①義務人公司變更登記表影印本

股份有限公司變更登記表

印章請用油性印泥蓋妥，並勿超出框格。

一、公司名稱 (變更後)
中文 成安有限公司
外文

二、(如適用)公司所在地
中文 台北市中正區忠孝西路一段66號31樓
外文

三、代表公司負責人 吳溫

四、董事人數 1人 五、代表人姓名 吳溫

六、公司章程修正(訂定)日期 109年5月15日

七、本次資本增加明細 (若資本為0者，請加填第九欄位)
資產增加 1.現金

八、本次資本減少明細 1.彌補虧損

九、合併基準日 統一編號

1. 其他費用

109.5.15 1094

②代表人公司變更登記表影印本

執行業務指定書

立書人成安有限公司為遠星投資股份有限公司之法定代理人，現為辦理抵押權內容變更登記，依公司法第27條規定指定吳溫

代表法人行使職務。
③「代表行使職務」之證明文件

立書人：成安有限公司
上代理人：吳溫

編號：53949812
：台北市中正區忠孝西路1段66號31樓

業務代表人：吳溫
證字號：A2037

：台北市中山區圓山里14鄰中山北

為擴大簡政便民，自95年4月1日起，申請抵押權設定或內容變更登記之權利人為金融機構、義務人為公司法人者，得僅提出法人登記機關核發之法人設立或變更登記表影本或抄錄本影本作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明文件，免再檢附公司設立或變更登記表正本或抄錄本供登記機關核對法人及其代表人之印鑑章。(內政部95年2月24日內授中辦地字第0950724967號函)



5

公司代表人雙方代理

(申請土地登記應附文件法令補充規定第13點)

有限公司	股份有限公司
①公司應至少置 董事 一人執行業務並代表公司 ②董事有數人時，得以章程置 董事長 一人，對外代表公司 (公司法§108)	董事長 對外代表公司 (公司法§208)

應該另定代表人！
讓我們繼續看下去……

有什麼解決
方法嗎？

5之1

公司代表人雙方代理-有限公司僅置董事一人

(10) 申 請 人	(11) 權利人 或 義務人	(12) 姓名 或 名稱	(13) 出生 年月日	(14) 統一編號	(15)	
					縣市	鄉鎮 市區
	預告登記 請求權人	長立投資有限 公司		24742756	臺北市	中山區
	負責人	鄭詒銘			臺北市	松山區
	義務人	鄭詒銘	87.05.22		臺北市	松山區
	上雙方代理人	劉妍言	78.05.09		臺北市	萬華區
	初	審核	審核	審核	審核	核定
本案 處理 經過 情形 (下 各申 請	義務人身份證明 及權利人變更登記表 均錄本正影本摺用108并 中大491號 土地法第79條之1 第一項第一款之請求權					

共 3 頁 第 3 頁

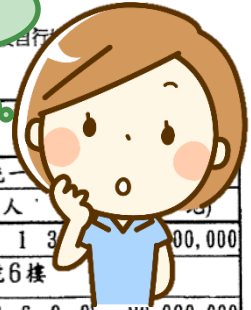
長立投資

1. 欄位不足請自行複製
2. 有無續頁，請於頁尾

董事、股東或其他負責人名

編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一 編號)	住所或居所(或法人 地址)	資本額
1	董事	鄭詒銘	A 1 1 9 7 6 1 3	(105) 台北市松山區民權東路三段106巷21弄21號6樓	20,000,000
2	股東	鄭麗溶	A 2 1 9 7 8 6 9 9	(105) 台北市松山區民權東路三段106巷21弄21號7樓	20,000,000
3	股東	鄭詒偉	A 1 2 2 4 8 8 7 0 5	(105) 台北市松山區民權東路三段106巷21弄21號5樓	20,000,000
4	股東	鄭立雅	A 2 2 5 6 1 6 2 9 4	(105) 台北市松山區民權東路三段106巷21弄21號3樓	500,000

只有一個董事！
應該怎麼辦呢？



1419	1427				
如擬	地價	通知	異動	交付	歸檔

①全體股東推選
有行為能力之股
東代表公司



②申請登記
A.以該名被推選之股東為代表人
B.檢附該同意推選之證明文件

①

推選同意書

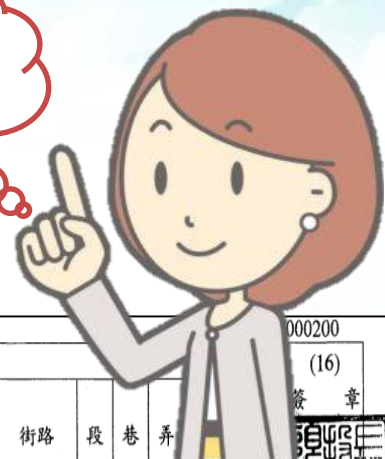
本同意書人同意推選 **鄭麗溶** 為長立投資有限公司之代表人，辦理台北市內湖區西湖段四小段 264-1、266-1 號等二筆土地預告登記相關事宜，口說無憑，特立此書。

此致 中山地政事務所

同意書人：
董 事：鄭詒銘
身分證號碼：
股 東：鄭麗溶
身分證號碼：
股 東：鄭詒偉
身分證號碼：

0 八 年 五 月

由股東另外推
選股東一人為
代表人



②

(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15) 住						(16)		
申	代理人	姓名 或 名稱	出生 年月日	統一編號	縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	簽
請	義務人 預告登記 請求權人	長立投資有限 公司		24742756	臺北市	中山區			復興北路			378 2	章
人	義務人	鄭詒銘	37.05.22		臺北市	松山區	民有里	8	民權東路	3	106	21 21 6	
	上雙方代理人	劉妍言	78.05.09		臺北							4	
初	初	審核	審核	審核									校
本	義務人身分證明 及權利人同意登記表 影印本正影本摺用10份 中大491號												書
處	土地法第79條之1 第一項第一款之請求權												狀
理													用
情													印
形													
(
下													
各													
欄													
申													
請													
權													

代表人：鄭麗溶

不需要！
得由其餘董事代表公司。
申請登記時，應檢附該董
事之證明文件

如果董事不只一
人，也要推選股
東代表嗎？

5之2

公司代表人雙方代理-一人組成之有限公司

(13) 申請登記以外之約定事項

1. 他項權利情形：

2.

3.

4.

5.

(14) 簽名

(15) 買受人
出賣人

(16) 姓名或名稱

(17) 權利範圍
買受持分
出賣持分

(18) 出生年月日

(19) 統一編號

買受人 哲展國際投資顧問有限公司

代表人 呂明權

出賣人 呂明權

詳如標示

詳如標示

0590301

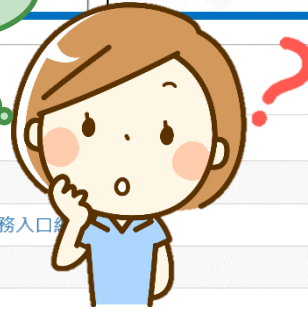
0591007

0590301

546842

(22) 立約日期 中華民國 104 年 04 月 27 日

一人公司？
應該怎麼辦呢？



公司基本資料 (歷史資料)

統一編號	54684228
公司狀況	核准設立「查詢最新營業狀況請至 財政部稅務入口網」
公司名稱	哲展國際投資顧問有限公司 Google搜尋
章程所訂外文公司名稱	
資本總額(元)	50,000,000
代表人姓名	呂明權
公司所在地	臺北市內湖區港華街133號2樓 電子地圖
登記機關	臺北市政府
核准設立日期	103年03月19日
最後核准變更日期	104年04月23日

董監事資料(序號依據公司基本資料內容顯示)(歷史資料)

序號	職稱	姓名	所代表法人	出資額
0001	董事	呂明權		50,000,000

①向公司主管機關申請「增加股東」

②全體股東推選有行為能力之股東代表公司

③申請登記
A.以該名被推選之股東為代表人
B.檢附該同意推選之證明文件

1

(公司印章) (代表公司負責人印章)

請用油性印泥蓋章，並勿超出框格

公司名稱(變更後)	哲展國際投資顧問有限公司
(郵遞區號) 公司所在地 (含郵遞市區村里)	(114) 台北市
資本總額	新台幣
董事人數	1
公司章程修正(訂定)日期	104 年
本次資本增加明細 (若資本為0者，請加填第9欄位)	資產增加
權益科目調整	
併購	
其他	
本次資本減少明細	1.彌補虧損
合併基準日	統一編號
登記號數	1048427780

104.5.20
公司登記表
專用章(6)

2

哲展國際投資顧問有限公司股東同意書

本公司出資變更如下：
 原股東呂明權出資新台幣壹佰萬元整轉由新股東黃素玉承受之。
 本公司置董事壹人，選任呂明權為董事，執行業務並代表公司。

本公司修改章程如附哲展國際投資顧問有限公司章程。

本公司推派黃素玉代表本公司與呂明權個人簽定不動產買賣契約為過戶權利代表人

以上經全體股東同意通過

哲展國際投資

全體股東

3

(13) 其他權利情形：

(14) 簽名或簽證

(16) 姓名或名稱	(17) 權利範圍 買受持分 出賣持分 詳如標示	(18) 出生年月日	(19) 統一編號	(20) 住所 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰 街路 段 巷弄 號 樓	(21) 蓋章
買受人 代表人 黃素玉	哲展國際投資顧問有限公司	0590301	54684228	台北市內湖區港華街133號2樓 台北市內湖區港都里1鄰港墘路82巷26號十二樓	
出賣人 呂明權		0590301		台北市內湖區港華街133號二樓 台北市內湖區港都里1鄰港墘路82巷26號十二樓	

代表人：黃素玉

(22) 中華民國 104 年 04 月 27 日

共 2 頁第 2 頁

國際投資顧問 有限公司變更登記表

請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。
 請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

所營事業

碼	說明
10	
60	
10	
90	不動
00	不動產租賃業

改以推選之股東為代表人



5之3 公司代表人雙方代理-股份有限公司

改以監察人為代表人



得由監察人之一單獨為公司之代表
(公司法第221條)

共 4 頁第 4 頁

恩捷電子股份有限公司變更登記表

董事、監察人或其他負責人名單				
職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)	
2	董事 范姜朝正	(333) 桃園市龜山區文化七路111號5-20	556,000	
3	董事 陳君雅	(242) 新北市新莊區幸福路710巷7弄6號3樓	902,000	
4	監察人 陳毅豪	(242) 新北市新莊區幸福路710巷7弄6號3樓	938,000	

(13) 申請登記以外之約定

1. 他項權利情形：

2.

3.



代表人：陳毅豪

監察人有數人時怎麼辦？



(16) 姓名或名稱	(17) 權利範圍 買受持分 出賣持分	(18) 出生年月日	(19) 統一編號	(20) 住所			(21) 蓋章
				縣市	鄉鎮市區	村里	
恩捷電子股份有限公司	5059 100000		01990846	新北	泰山		
出賣人 劉中仁	2530 100000			4 新北	新莊	中港	
出賣人 陳正發	2529 100000			2 新北	新店	文明	5 光明 224
				4 新北	新莊	中港	4 幸福 710 7

(22) 立約日期 中華民國 106 年 1 月 1 日

公司代表人雙方代理

公司類型	董事或監察人	指定代表人方式
有限公司	董事多人	任一董事代表公司
	僅置董事一人	1.全體股東推選有行為能力之股東代表公司 2.以該名被推選之股東為代表人
	一人公司	1.「增加股東」 2.以該名被推選之股東為代表人
股份有限公司	僅置一監察人	監察人
	多監察人	任一監察人皆可代表公司