

核發土地登記及地價資料謄本注意事項

規 定	說 明
<p>一、為規範登記機關核發土地登記及地價資料謄本(以下簡稱謄本)作業，並符合個人資料保護法及土地登記規則第二十四條之一(以下簡稱本法條)規定，特訂定本注意事項。</p>	<p>本注意事項訂定目的及其適用範圍。</p>
<p>二、本法條第一項第二款所稱部分姓名，指顯示第一個字，其餘均隱匿；部分統一編號，指顯示前四碼及最後一碼，其餘均隱匿。</p> <p>本法條第一項第三款利害關係人申請之第三類謄本之表頭，應註明利害關係人之姓名或名稱。</p> <p>本法條第一項謄本之表尾，應註明本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第五條、第十九條、第二十條及第二十九條規定辦理字樣。</p>	<p>一、第一項明定本法條第一項第二款之第二類謄本「部分姓名」及「部分統一編號」提供原則。</p> <p>二、按利害關係人申請之第三類謄本揭示完整姓名及住址謄本，為表明係利害關係人申請之，以免民眾誤認為個人資料外洩之情形，爰於第二項明定之。</p> <p>三、因謄本仍有揭示登記名義人之住址，為提醒申請人仍應依個人資料保護法規定處理及利用，爰依內政部一〇二年四月八日台內地字第一〇二〇一五三〇四四號函，於謄本表尾，加註提示性文字，爰於第三項明定之。</p>
<p>三、本法條第二項登記名義人請求隱匿部分住址資料，應檢附申請書及身分證明文件，向土地所在地之登記機關，或以自然人憑證於網路提出申請。</p> <p>前項所稱部分住址資料，指顯示至段(路、街、道)，或前六個中文字，其後資料均隱匿。</p> <p>直轄市、縣(市)地政機關已在轄區內另設或分設登記機關者，得由同直轄市、縣(市)內其他登記機關受理第一項登記名義人之申請。</p> <p>申請人所有之土地權利分屬不同直轄市、縣(市)之登記機關管轄者，以同一直轄市、縣(市)為單位，分別填備第一項應附文件，交由第一項受理登記機關查核後轉交土地所在地登</p>	<p>一、明定本法條第二項規定之受理機關、方式及應檢附之文件。</p> <p>二、基於簡政便民，民眾得向同一直轄市、縣(市)內跨登記機關提出申請，爰於第三項明定。</p> <p>三、如民眾擁有分屬不同直轄市、縣(市)之土地權利，為避免民眾多次往返，宜由其中一筆管轄之登記機關處理已足，爰於第四項明定。</p>

記機關辦理。	
<p>四、本法條第三項之利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件如下：</p> <p>(一)依土地法第三十四條之一規定就共有不動產處分、變更或設定地上權、農育權、不動產役權或典權之共有人：得申請同一地(建)號之他共有人之謄本，並檢附切結書或契約書正本。但區分所有建物之基地為共有者，不適用之。</p> <p>(二)依民法第八百二十三條第一項或第八百二十四條第一項規定請求分割共有不動產之共有人：得申請同一地(建)號之他共有人之謄本，並檢附切結書正本。但區分所有建物之基地為共有者，不適用之。</p> <p>(三)依民法第四百二十六條之二、第九百十九條或土地法第一百零四條規定出賣基地或房屋之所有權人：基地所有權人，得申請建物所有權人、地上權人、典權人之謄本，並檢附買賣契約書正本；房屋所有權人，得申請基地所有權人之謄本，並檢附最近一期之房屋稅繳款書、稅籍證明或設籍之戶籍證明文件等及買賣契約書正本。但房屋已辦理登記者，僅檢附買賣契約書正本。</p> <p>(四)依農地重劃條例第五條規定出售耕地之所有權人：得申請同一地號之他共有人、毗連耕地之所有權人之謄本，並檢附買賣契約書正本。</p> <p>(五)公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人：得申請同一公寓大廈所有權人之謄本，並檢附主</p>	<p>一、明定本法條第三項規定申請第三類謄本之利害關係人之資格、申請範圍及其應檢附之證明文件。</p> <p>二、共有人依土地法第三十四條之一規定以多數決方式處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，有徵詢他共有人意願之必要，或依同條第二項及第四項規定通知他共有人，爰於第一款明定。另上開規定係為解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，故區分所有建物之基地為共有之情形，依土地登記規則第九十八條規定不適用之，為避免共有人作不實之申請，爰予排除。至於共有人切結書所載身分資料應核對與登記簿相符，並無須再檢附印鑑證明；又共有人所檢附之契約書，包括私契或公契皆可。</p> <p>三、依民法第八百二十三條第一項、第八百二十四條第一項分別規定：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。…」、「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。」共有人依上開規定請求分割共有物，有申請他共有人謄本之必要，爰於第二款明定。又區分所有建物之基地為共有之情形，應予排除，理由同第一款。</p> <p>四、依土地法第一百零四條規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有優先購買權，爰基地所有權人出賣基地時，有申請已登記建物之所有權人、地上權人、典權人之第三類謄本之需求；反之，房屋所有權人出賣房屋時，依最高法院六十七年台上字第三八八七號、六十九年台上字第九四五號判例，應包括地</p>

管機關同意備查文件(有註明主任委員或管理負責人者)及公寓大廈管理組織報備證明或其他足資證明之文件正本,於申請書並應載明執行之法令依據。

(六)都市更新單元內所有權人、都市更新籌備會(小組)代表人或(預定)實施者:得申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本,並依下列規定辦理:

1. 所有權人:檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一之所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一之所有權人同意書(載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數)。
2. 都市更新籌備會(小組)代表人:檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本,並載明更新單元範圍。
3. 都市更新(預定)實施者:檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)或都市更新事業計畫核定文件正本,並載明更新單元範圍。

(七)債權人:得申請債務人之謄本,並檢附法院核發之債權憑證正本。但已設定抵押權者,免附債權憑證正本。

(八)訴訟繫屬中之當事人:得申請相對人之謄本,並檢附法院發給已起訴證明等相關證明文件正本。

上權人、典權人及承租人之房屋,爰上述地上權人、典權人及承租人,有申請基地所有權人之第三類謄本需求,爰於第三款明定之。惟因建物非強制性登記,房屋如無辦理登記,登記簿自無登載房屋所有權人,爰明定應檢附最近一期房屋稅繳款書、稅籍證明或設籍之戶籍證明文件證明之。登記機關受理申請時,如房屋無辦理登記,得以地籍套繪圖或內政部營建署全國建築管理資訊系統之全國建築執照存根查詢或其他方式查得基地之地號,如依上開方式均無法查詢時,經申請人、代理人或複代理人於申請書自行切結之基地地號核發之。

五、依農地重劃條例第五條規定,重劃區內耕地出售時,依序出租耕地之承租人、共有土地現耕之他共有人、毗連耕地之現耕所有權人有優先購買權,爰明定第四款耕地所有權人得申請他共有人、毗連耕地之所有權人之具完整住址之第三類謄本。

六、公寓大廈住戶違反有關公寓大廈管理條例相關規定,管理委員會或管理負責人,得請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置,如有損害並得請求損害賠償、或為催告所有權人繳納相關費用等處理,有查詢同一公寓大廈區分所有權人之第三類謄本需要,爰於第五款明定之。登記機關受理時,應審核經主管機關備查之公寓大廈管理委員會之主任委員或管理負責人與公寓大廈建物門牌(地址)無誤後,據以核發。

七、依都市更新條例第十條、第十一條規定,經更新單元內私有土地及合

(九)其他經目的事業主管機關或登記機關認定具有法律上通知義務或權利義務得喪變更之關係者：得申請相對人之謄本，並檢附相關證明文件正本。

前項利害關係人得向任一登記機關臨櫃提出申請，並於申請書載明所繫利害關係或法律依據。

第一項利害關係人所檢附證明文件之正本，於查驗後發還，並影印或掃描附案；無法檢附證明文件正本者，得於申請書內切結事由，並檢附與正本相符之影本申請之。

法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一同意，得自行組織更新團體或委託實施者實施都市更新事業；同條例第九條規定，經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業；又依同條例第十五條及都市更新團體設立管理及解散辦法規定，逾七人之土地及合法建築物所有權人，依上開規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，申請核准籌組，並召開成立大會後，報請主管機關核准立案(即都市更新會)；另依實務作業，辦理鄰地協調或協助開闢毗鄰公共設施時，須通知鄰地所有權人參與相關會議，爰明定第六款申請資格及應檢附之文件。另所有權人所檢附之同意書，應自行載明更新單元範圍、同意之所有權人與全部之土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數；都市更新籌備會(小組)之代表人及都市更新(預定)實施者，檢附主管機關之證明文件，並載明更新單元範圍，以便於確定申請資格及範圍。

八、又債權人或訴訟繫屬中之當事人等與所有權人間具有法律上利害關係，爰於第七款、第八款明定得申請債務人或相對權利人之第三類謄本。

九、至於有本點未明列之其他具有法律上通知義務或權利義務得喪變更之關係者，經目的事業主管機關或登記機關認定後，仍得受理，爰於第

	<p>九款明定之。例如自辦市地重劃、農村社區土地重劃等部分土地所有權人，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法規定，申請核准成立之籌備會，需徵求區內土地所有權人之同意、公告及通知、召開第一次會員大會等，或成立之重劃會，需辦理公告重劃分配結果並通知所有權人及地籍整理等，有申請重劃區內土地所有權人之第三類謄本之需求，故經提具主管機關核發需要之證明文件，得向登記機關申請發給。又如按建築法第四十四條規定，建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築，故畸零地或其毗鄰土地之所有權人，應提具主管機關核發畸零地合併使用證明文件，向登記機關申請毗鄰土地或該畸零地之所有權人之謄本。</p> <p>十、因利害關係人需經登記機關人員審核是否符合本點規定而准否申請，無法透過網路申請核發，爰於第二項明定其得向任一登記機關臨櫃提出申請並應敘明其利害關係。</p> <p>十一、登記機關受理民眾申請謄本時，如有未符規定或標的不存在等情形而駁回民眾之申請時，應依行政程序法第九十五條規定：「行政處分除法規另有要式之規定者外，得以書面、言詞或其他方式為之。以書面以外方式所為之行政處分，其相對人或利害關係人有正當理由要求作成書面時，處分機關不得拒絕。」辦理。</p>
五、因強制執行事件或法院訴訟需要，持	明定除登記名義人外，依內政部九十四

<p>憑法院通知文件得申請第一類謄本。前項謄本表尾註明本謄本僅供法院使用字樣。</p>	<p>年六月三十日台內地字第○九四○○七七五一三一號、一百零一年十二月二十六日台內地字第一○一○四○三六四二號函規定，持憑法院通知文件，得申請第一類謄本。</p>
<p>六、申請土地、建物異動索引、異動清冊，以下列各款者為限：</p> <p>(一)原登記申請案之申請人、代理人。</p> <p>(二)登記名義人。</p> <p>(三)與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件。</p> <p>前項第三款利害關係人，應向保存原登記申請案之登記機關臨櫃提出申請。</p> <p>第一項異動索引，經隱匿權利人部分姓名，得由任何人申請之。</p> <p>第一項異動清冊，如登記原因為地籍圖重測、土地重劃、區段徵收、徵收、地籍整理、截止記載、權利變換、行政區域調整、段界調整或逕為分割，不得以整案申請。</p> <p>第一項異動清冊未提供於網路申請者，申請人僅得向土地所在地之登記機關申請核發。</p>	<p>一、明定土地、建物異動索引、異動清冊之申請資格。因異動索引提供每次異動之權利人完整姓名資料，異動清冊係記載每一登記申請案各登記欄位異動狀況，均揭示完整姓名及完整住址資料，爰參照土地登記規則第二十四條各款申請者為限之規定，於第一項明定之。</p> <p>二、惟第一項第三款利害關係人，涉及個案審認事宜，無法由任一登記機關核發，爰於第二項明定應向保存原登記申請案之登記機關提出申請。</p> <p>三、基於異動索引係提供每次異動時簡略資料，涉及個人資料部分，僅權利人姓名，為便於一般人查詢，得經隱匿權利人部分姓名後，提供予任何人申請，爰於第三項明定之。</p> <p>四、由於申請異動清冊，係以土地登記申請案件之收件號、收件號加登記次序、統一編號或姓名為查詢方式。如登記原因為地籍圖重測、土地重劃、區段徵收、徵收、地籍整理、截止記載、權利變換、行政區域調整、段界調整或逕為分割等案件，常為大宗土地登記申請案件，涉及許多登記名義人之個人資料，故為保護個人資料，應僅提供與申請人有關部分異動清冊，即須以收件號加登記次序、統一編號或姓名為查詢值，爰於第四項明定之。</p> <p>五、目前早期異動清冊為人工作業方式處理無法提供於網路申請，各直轄市、縣(市)政府得提供申請之時程不一</p>

	<p>，爰第五項明定無法提供於網路申請者，申請人僅得向土地所在地之登記機關申請核發。</p>
<p>七、申請人申請提供本法條資料，除第四點、第六點及第九點另有規定外，均得向任一登記機關臨櫃或以網路提出申請。</p> <p>登記機關受理申請時，應當場核對到場之申請人、代理人或複代理人之身分。但以網路申請者，得以自然人憑證、工商憑證或其他得確認身分之方式提出申請。</p> <p>前項到場之申請人、代理人或複代理人，應出具登載姓名、國民身分證統一編號並貼有照片之國民身分證、駕駛執照或全民健康保險卡等由政府機關核發之證明文件正本。</p> <p>前項身分證明文件，登記機關經核對無誤後發還。但以網路申請者，應記錄相關申請資訊。</p>	<p>明定受理申請謄本之程序、應附文件及以網路申請者應記錄相關申請資訊。</p>
<p>八、登記機關受理第四點及第六點之申請，申請標的位於其他登記機關轄區，有確認申請標的需要者，得向轄區之登記機關聯繫確認。</p> <p>各登記機關應建立跨所申請謄本聯繫窗口。</p>	<p>由於第四點利害關係人及第六點異動清冊、異動索引之申請，屬跨所申請者，按目前相關核發謄本之系統，對於部分申請標的仍有無法透過系統查詢確認，爰比照「全國地政事務所辦理地籍(圖)謄本中文罕用字缺漏查證聯繫作業規定」，由受理登記機關利用傳真方式向土地所在之登記機關確認無誤後，核發之。故各登記機關應於內政部地政司全球資訊網建立聯繫窗口。</p>
<p>九、所有權人及他項權利人之繼承人得向任一登記機關臨櫃申請各類謄本，並應檢附登記名義人之戶籍資料及證明為民法第一千一百三十八條規定之法定繼承人之一或其他足資證明為繼承人之證明文件正本。登記機關應查驗後正本發還並影印或掃描附案。</p>	<p>一、明定所有權人、他項權利人之繼承人得申請第一類、第二類及第三類謄本，並應臨櫃向登記機關提出及檢附之文件。另管理者之繼承人，因非有管理者之資格，故不得以管理者之地位申請謄本。</p> <p>二、至於所有權人及他項權利人之遺產管理人、遺囑執行人、破產管理人等</p>

<p>前項戶籍資料，登記機關得以電腦查詢者，免附。</p>	<p>，應辦竣管理人登記後，管理人得以登記名義人身分申請各類謄本。</p>
<p>十、登記名義人之統一編號為流水編號者，經核對姓名相符，即准予核發第一類謄本。</p>	<p>明定核發登記名義人之統一編號為流水編之第一類謄本，其姓名相同，即予受理。</p>