

公寓大廈管理委員會
申請第三類謄本統計分析



新北市中和地政事務所

111 年 6 月

目次

壹、前言.....	3
貳、三類騰本申請介紹.....	3
參、受理公寓大廈管理委員會以第5款利害關係人資格申請第三類騰本申辦情形.....	5
肆、未來積極作為.....	7
伍、結論.....	8

圖目次

圖 1 以第5款利害關係人資格申請謄本核發標的數量統計.....	5
圖 2 106年至110年度5年間重複申請相同標的數量.....	6

表目次

表 1 本所受理謄本申請件數統計表	4
表 2 本所受理第三類謄本申請之利害關係人資格件數統計表...	4

壹、前言

為保護民眾個人隱私權，同時兼顧不動產交易安全，內政部修正「土地登記規則」第24條之1等條文，自104年2月2日起，除第一類謄本維持揭露完整登記名義人的登記資料外，任何人皆能申請的第二類土地登記謄本，將已不公開自然人的完整姓名資料，改以去識別化顯示(僅顯示登記名義人之部分姓名、部分統一編號等資料)；另考量具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係的利害關係人，仍有需要取得登記名義人的完整姓名及住址資料，以主張法律上的權益或履行義務，故增訂利害關係人得申請之第三類謄本(顯示登記名義人之完整姓名及住址資料)，增加謄本分級內容，民眾個人資料安全更有保障。

為探討民眾申請三類謄本之比率與趨勢，統計民眾以利害關係人身份申請第三類謄本之資格種類與案量數據為基礎，選取申請三類謄本作業中申請標的較多、民眾較為息息相關之第5款申請資格「公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人」，分析近5年來相關申請數據，藉以研擬相關積極作為，提升為民服務效能，俾利地籍謄本核發業務順利進行。

貳、三類謄本申請介紹

一、利害關係人之申請資格及範圍

依據內政部「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第4點規定，土地登記規則第二十四條之一第三項之利害關係人申請資格可分為9款，分別為：

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 依農地重劃條例第五條規定出售耕地之所有權人
- (5) 公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人
- (6) 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
- (7) 債權人
- (8) 訴訟繫屬中之當事人
- (9) 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

二、 106-110 年受理謄本申請件數概況

106 年至 110 年度本所受理第三類謄本申請件數共計 13,171 件，其中以 107 年申請數為最多(計 3,103 件)，106 年次之，以下將再針對各年度申請第三類謄本之利害關係人申請資格件數統計進行分析。

申請類別	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
公務用	507	489	599	506	554
第一類	27,043	28,828	28,714	28,975	27,574
第二類	16,554	15,446	16,008	18,940	12,088
第三類	3,068	3,103	2,643	2,391	1,966

表 1 本所受理謄本申請件數統計表

資料來源：新北市中和地政事務所

三、 106-110 年各年度申請第三類謄本之利害關係人申請資格件數概況

分析 106 年至 110 年度民眾以利害關係人身分申請第三類謄本，切結適用款項前三名均為「第 7 款-債權人」、「第 8 款-訴訟繫屬中之當事人」、「第 9 款-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」，合計占所有申請款項比例超過 7 成以上，顯示民眾申請第三類謄本多係主張法律上的利益或履行義務，為執行相關通知義務之用。另值得注意的是，第三類謄本申請資格除利害關係人外，尚有登記名義人可供申請，因第二類謄本有關登記名義人個人資料大部分皆已隱匿去識別化，登記名義人為提供相對人產權證明文件而有申請第三類謄本之需求。

三類謄本利害關係人切結適用款項	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
第 1 款	258	235	206	196	199
第 2 款	53	69	53	76	43
第 3 款	2	2	5	0	2
第 4 款	0	0	0	0	0
第 5 款	104	188	117	138	136
第 6 款	77	63	86	133	196
第 7 款	1,537	1,619	1,197	895	673
第 8 款	504	414	412	394	302
第 9 款	453	448	422	447	359

表 2 本所受理第三類謄本申請之利害關係人資格件數統計表

資料來源：新北市中和地政事務所

參、受理公寓大廈管理委員會以第5款利害關係人資格申請第三類 騰本申辦情形

依利害關係人申請資格第5款，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之所有權人之騰本。茲就106年至110年度申請資料分析如下：

1. 從表二統計得知，以第5款利害關係人資格申請第三類騰本各年度件數均不超過200件，惟公寓大廈住戶眾多，統計核發建物騰本標的數量，以107年核發數為最多(計13,819筆)，110年次之(圖一)

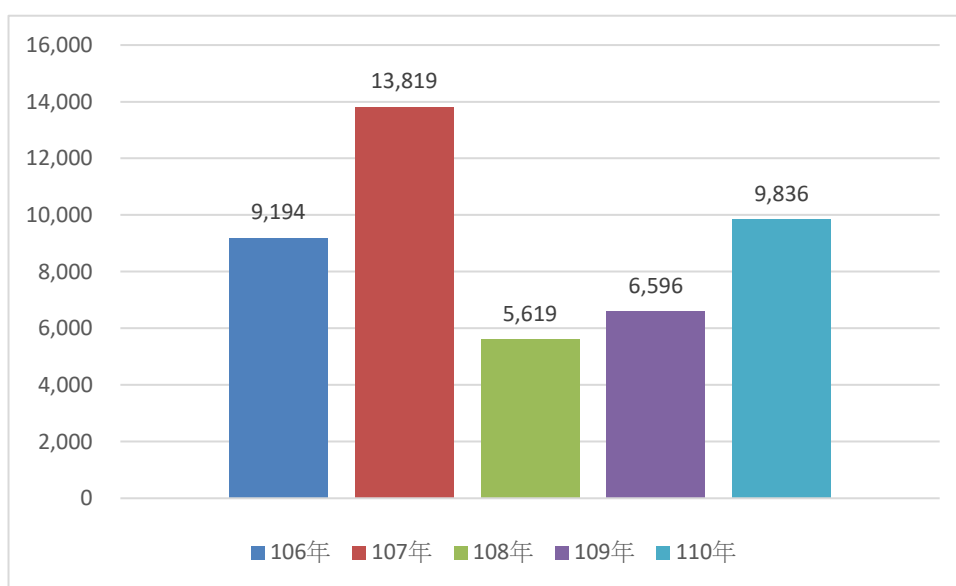


圖 1 以第 5 款利害關係人資格申請騰本核發標的數量統計

資料來源：新北市中和地政事務所

2. 進一步分析各年度騰本核發標的資料，統計106年至110年度，5年間每年均有申請相同標的數量為165筆，2年以上申請相同標的數量計6,995筆，顯示管委會定期召開區分所有權人會議，為確認住戶異動情形，時有申請第三類騰本之需求。

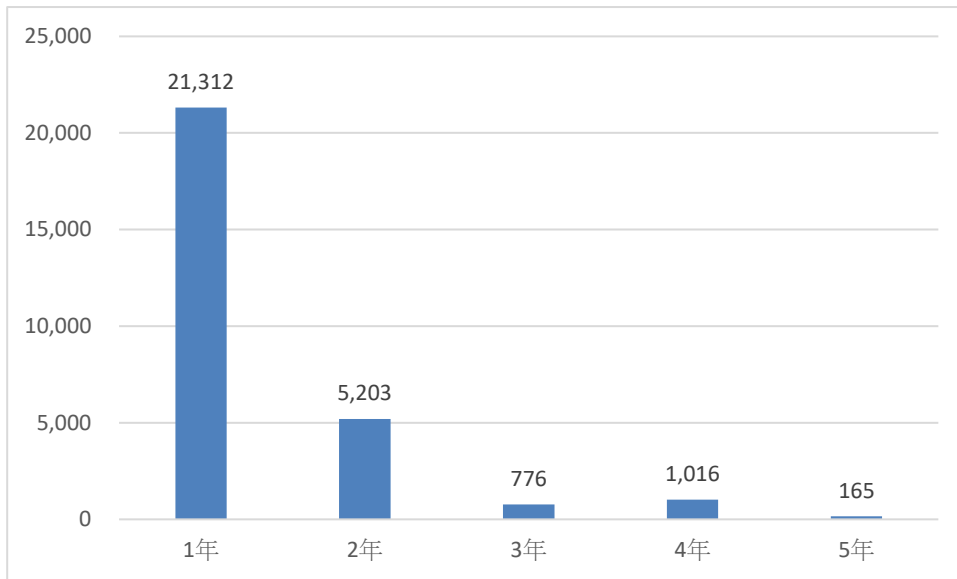


圖 2 106 年至 110 年度 5 年間重複申請相同標的數量

資料來源：新北市中和地政事務所

3. 有關公寓大廈管理委員會申請第三類謄本原因，因利害關係人申請資格第5款適用之對象為已成立管委會之組織，當管委會欲召開區分所有權人會議，可依公寓大廈管理條例第25條申請同一公寓大廈之所有權人之謄本；此外，管委會主任委員或管理負責人，為執行公寓大廈管理條例第36條規定之法定職務，亦可申請同一公寓大廈之所有權人謄本。倘無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，為成立管理委員會或推選管理負責人，得以切結第9款申請資格方式辦理。

肆、未來積極作為

一、 宣傳使用公寓大廈異動查詢服務

每年公寓大廈管委會召開區分所有權人會議時，為通知全部區分所有權人，需申請全體區分所有權人之地籍謄本，惟實務上多數區分所有權人並未經常變動，當臨櫃受理謄本申請或民眾詢問時，可告知本市有提供公寓大廈異動查詢服務，申請人只需於首次申請謄本時請領全體區分所有權人資料，往後再申請時只需提供建物坐落之土地地號，指定申請異動日期區間內有異動之建物所有權人謄本，無異動的住戶即可沿用原有的申請資料，減少同仁清查所有權人資料的時間，加速櫃檯處理效率，亦可節省管委會申請費用及紙張浪費。

二、 持續宣傳網路預約申請第三類謄本服務

持續宣傳管委會可利用本所網站提供之大筆第三類謄本預約先審服務，只要備妥相關文件傳真或email至地所，核可後將由專人通知付費領取，減少等候時間。

三、 製作公寓大廈管委會申請第三類謄本時申請資格及應備文件說明

製作相關申請第三類謄本時申請資格及應備文件說明，以及謄本申請書和利害關係人切結書填寫方式圖卡，放置於本所網站及服務櫃檯，提供民眾易讀、易懂、易用的服務資訊。

四、 將定期申請謄本的公寓大廈管委會納入主動通知服務

以顧客需求為導向，針對定期至本所申請區分所有權人謄本之公寓大廈管委會，提供主動通知服務，並一併提供申請第三類謄本時申請資格及應備文件說明，減少管委會因主任委員或管理負責人更迭，新任申請人不諳申請流程所需花費時間，提供更優質的為民服務品質。

伍、結論

因應土地登記規則第24條之1修訂，內政部增加謄本分級內容，在兼顧不動產交易安全與個人資料隱私的原則下，讓民眾多一層個資安全保障的同時，也考量具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係的利害關係人，讓其可以取得登記名義人的完整姓名及住址資料。

公寓大廈管理委員會為召開區分所有權人會議或執行公寓大廈管理條例所規定之法定職務等原因而需申請全體住戶之謄本，惟實務上適用款項及法令規定內容繁雜，臨櫃上倘遇有主任委員或管理負責人不諳法令，櫃檯同仁為瞭解民眾需求目的及申請項目常需要花費時間溝通，為加速處理效率，本所以民眾需求出發，期以積極作為協助快速釐清需申辦之謄本種類及所需檢附之文件，提升櫃檯作業效率及提供民眾更有感的服務。