



土地、建物登記謄本閱讀秘笈

一、前言

我國土地登記制度：我國土地登記是採登記生效主義。不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力；其效力之發生，係以登記簿所登載之資料為準。

權利書狀與謄本：土地或建物經地政機關登記後，會發給權利人「所有權狀」或「他項權利證明書」（以下稱權狀）。權狀僅為一種憑證，僅能初步了解所有權人、持分、門牌等基本資料，如果想要了解土地(建物)登記之後任何異動是否有查封及他項權利設定等資料，則須向地政機關查閱最新的登記謄本。

簡而言之，權狀無法全面性地記載土地/建物相關資訊，也無法顯示權狀記載之不動產期間是否曾經異動，而謄本可完整呈現申請當下該標的的最新資訊。

登記簿可分為土地及建築改良物登記簿，其內容可分為標示部、所有權部、他項權利部。另外，依據申請資格或目的的不同，登記謄本格式可分為以下三類：



第一類謄本：登記名義人或依法令得申請者提出登記名義人之統一編號，其個人的統一編號及出生日期等資料均完整顯示，至於標的上如有他共有人時，其他共有人資料以部分姓名、部分統編、無出生年月日、完整住址顯示，但登記名義人申請住址隱匿時僅以部分住址顯示。

第二類謄本：任何人均可向地政機關閱覽或申請，其內容大致與第一類謄本相同，但僅顯示登記名義人之部分姓名、部分統編、無出生年月日、完整住址之地籍資料，但經登記名義人申請住址隱匿時即以部分住址顯示

第三類謄本：登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得檢附相關證明文件申請附有完整姓名、完整住址之資料。





二、謄本基本確認事項

確認謄本內容是否正確前需確認標的是否正確，以下提供一些方法檢測：

- 確認申請標的：土地或建築改良物
- 確認謄本申請類別：第一類、第二類或第三類
- 確認謄本申請範圍：全部、所有權個人全部、他項權利個人全部、節本
- 確認標的是否正確：地段、地(建)號
- 確認右上角頁數是否跳頁，及最末頁有無「本謄本列印完畢」之標示
- 確認列印時間：列印時該標的的最新資訊，不能證明時間後是否有變動



土地登記第二類謄本 (部分)
金山區頂角段倒照湖小段0092-0000地號

列印時間：民國102年08月02日10時13分 汐止地政事務所 主任：楊悅君 汐測謄字第000125號 資料管轄機關：新北市汐止地政事務所	頁次：000001 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 列印人員：黃子玲 謄本核發機關：新北市汐止地政事務所
--------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

申請人為利害關係人時謄本加註：「本謄本系利害關係人 000 申請」。

建物登記第三類謄本 (建號全部)
汐止區大同段00032-000建號

列印時間：民國103年05月27日15時24分 本謄本係利害關係人申請 汐止地政事務所 主任：黃信煊測72 汐測謄字第000171號 資料管轄機關：新北市汐止地政事務所	頁次：000001 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 列印人員：陳穗月 測72 謄本核發機關：新北市汐止地政事務所
--------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

本謄本列印完畢

- ※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 二、本筆土地有其他參考資訊，請查閱土地參考資訊。
- 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



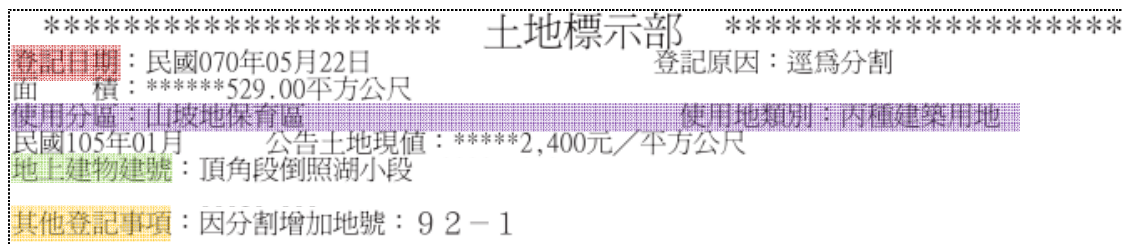
服務沙萬金 方便又貼心

另外，謄本已可跨所及跨縣市申請，因此「資料管轄機關」為申請標的的坐落之管轄地所、「謄本核發機關」則為核發謄本之地所。



三、土地標示部

記載資料欄位包括：登記日期、登記原因、**地目、等則**、面積、使用分區、使用地類別、公告土地現值、地上建物建號、其他登記事項等資料。



- 小
提
醒
1. 所謂**登記日期**是指登記完成日期，並非送件日期。
 2. 都市土地和非都市土地編定土地使用方式不同。**若使用分區、編定使用種類為空白**，即屬於都市土地，其詳細資料，需檢附地籍圖正本向土地所在地之鄉鎮市（區）公所申請「土地使用分區證明書」方可確定；若該欄位有資料記載者，則該宗土地為非都市土地，須按編定分區及使用類別使用。
 3. 關於**地上建物建號**，在申請謄本時，可選擇是否列印出地上建物資料，但由於建物並非強制登記的標的，因此本項顯示「空白」不表示土地上無建物。
 4. **其他登記事項**：記載土地自總登記後的沿革，包含重測、分割、合併等
另需特別注意相關禁止移轉的註記也會一併標示，其所作的限制是對整





筆土地，不分所有權部或他項權利部。

5. 地目等則制度已於 106 年 1 月 1 日正式廢除，土地登記及地價資料謄本及權利書狀，將不再有地目等則之欄位。



四、土地所有權部

記載資料欄位包含：登記次序、登記日期、登記原因、原因發生日期、所有權人姓名、統一編號、出生日期、地址、權利範圍、權狀字號、當期申報地價、前次移轉現值或原規定地價、歷次取得權利範圍、相關他項權利登記次序、其他登記事項。

***** 土地所有權部 *****	
(0001) 登記次序：0004	登記原因：贈與
登記日期：民國090年08月02日	
原因發生日期：民國090年07月03日	
所有權人：邱**	
統一編號：K200*****2	
住 址：苗栗縣西湖鄉 000 路 000 號	
權利範圍：*****3分之1*****	
權狀字號：090汐電字第018046號	
當期申報地價：102年01月****9,932.0元/平方公尺	
前次移轉現值或原規定地價： 090年07月 ****49,570.0元/平方公尺	
歷次取得權利範圍：*****3分之1*****	
相關他項權利登記次序：0003-000	
其他登記事項：(空白)	

(圖一)第二類謄本所有權人顯示方式

***** 土地所有權部 *****	
(0001) 登記次序：0002	登記原因：分割繼承
登記日期：民國084年12月06日	
原因發生日期：民國083年02月07日	
所有權人：000	
住 址：台北縣金山鄉 000 路 000 號	
權利範圍：*****4分之1*****	
權狀字號：097汐電字第 號	
當期申報地價：102年01月 *****400.0元/平方公尺	
前次移轉現值或原規定地價： 083年02月 *****320.0元/平方公尺	
歷次取得權利範圍：*****4分之1*****	
相關他項權利登記次序：0001-001 0001-002 0001-003 0001-004	
其他登記事項：(空白)	

(圖二)第三類謄本所有權人顯示方式

小 1. 所謂登記日期是指登記完成日期，原因發生日期則是指訂定契約當時或
 提 該登記事項發生的日期。



- 醒 2. 「**所有權人及住址**」記載所有權人辦理登記當時的姓名及戶籍地址。另外，地政機關是無法依所有權人的要求登載通訊地址的。
3. 若申請第二類謄本時，權利人的部分姓名、出生日期及部分統一編號即自動隱匿(如上圖一)，保護當事人的個人資料。利害關係人則可申請第三類謄本取得完整姓名、完整住址之資料(如上圖二)。
4. **權利範圍**是指所有權人擁有該宗土地的範圍。若權利範圍為持分時，則代表該宗土地是由很多人所共同持有，除非訂有分管協議，區分各權利範圍的位置並加以登記，否則權利範圍是不分位置及於該宗土地上的任何一處。
5. **其他登記事項**記載其他應登記之資料，若該欄位中有預告登記、假扣押、假執行、假處分及查封及禁止處分等限制登記註記時，則表示該宗土地已被依法限制並禁止辦理移轉登記，亦不得設定他項權利。





五、土地他項權利部

記載資料欄位包含：登記次序、權利種類、收件年期、字號、登記日期、登記原因、權利人、統一編號、出生日期、住址、債權額比例、擔保債權總金額、擔保債權種類及範圍、擔保債權確定期日、清償日期、利息(率)、遲延利息(率)、違約金、其他擔保範圍約定、債務人及債務額比例、權利標的、標的登記次序、設定權利範圍、證明書字號、設定義務人、共同擔保地號、共同擔保建號、其他登記事項。

(0002) 登記次序：0022-000	權利種類：普通抵押權
收件年期：民國100年	字號：汐地字第074020號
登記日期：民國100年07月22日	登記原因：設定
權利人：	
住址：台北縣汐止市	
債權額比例：全部***1分之1***	
擔保債權總金額：新台幣*****500,000元正	
擔保債權種類及範圍：民國100年7月18日之金錢消費借貸。	
清償日期：民國110年7月17日	
利息(率)：無	
遲延利息(率)：無	
違約金：每萬元每逾一日新台幣伍拾元整	
其他擔保範圍約定：無	
債務人及債務額比例：	
權利標的：所有權	
標的登記次序：0013	
設定權利範圍：****100000分之16667*****	
證明書字號：(空白)字第 號	
設定義務人：	
共同擔保地號：新峰段	
共同擔保建號：新峰段	
其他登記事項：(空白)	



- 小
提
醒
1. **登記次序**是指他項權利人在這宗土地設定他項權利的先後順序，例如 (0002) 0022-000 是指第 22 個他項權利。(0002)是電腦自行給予他項權利的序號，可由此序號得知該宗土地上共有多少個他項權利。
 2. **權利種類**：指標的上申設之他項權利種類，常見有抵押權、地上權等。本部別以抵押權為最大宗，內容包含擔保債權總金額及債權額比例。
 3. 若土地上有多筆抵押權設定，該順位亦有債權未受清償時，前順位的抵押權人就該土地賣得的價金有優先受償的權力。
 4. **債務人及債務額比例、設定義務人**：此兩項資料因可能涉及其他自然人之資料，故於第二類謄本予以隱匿。





六、建物標示部

記載資料欄位包含：登記日期、登記原因、建物門牌、建物坐落地號、主要用途、主要建材、層數、層次、層次面積、總面積、建築完成日期、附屬建物用途、共有部分、權利範圍、其他登記事項等資料。

建物登記第二類謄本（部分）	
金山區中角段清水小段	建號
列印時間：民國102年08月02日10時13分	頁次：000001
汐止地政事務所 主任：楊悅君	本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
汐測謄字第000125號	列印人員：
資料管轄機關：新北市汐止地政事務所	謄本核發機關：新北市汐止地政事務所
***** 建物標示部 *****	
登記日期：民國095年03月23日	登記原因：門牌整編
建物門牌：三界壇路12號	
建物坐落地號：中角段清水小段 0195-0001	
主要用途：住家用	
主要建材：加強磚造	
層數：002層	總面積：****135.02平方公尺
層次：一層	層次面積：*****77.43平方公尺
	*****57.59平方公尺
建築完成日期：民國062年12月10日	
其他登記事項：原建號：中角段301建號	

小 1. 層次面積、總面積：

提醒 假設建物為獨棟式或二層以上時，層次面積則會分別列出每一層別的面積，而總面積則是這些層次面積的加總，但總面積不代表該建號面積的總和。坊間所謂的銷售面積通常是指「層次總面積」、「各附屬建物面積(例如陽台、雨遮)」、「公設面積」的總和。地政機關以平方公尺為計算面積之公制單位，若換算為坪，須將該面積總和乘上 0.3025。

2. 共有部分、權利範圍：記載共有部分之建號及面積與對應各個主建物的



權利範圍。針對公共設施共有部分，其謄本只有建物標示部。



七、建物所有權部

同土地所有權部

八、建物他項權利部

同土地他項權利部