

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、本所受理第三類騰本申請概況.....	3
參、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辦理情形.....	7
肆、未來積極作為.....	8
伍、結論.....	9

圖目次

圖 1	106-110年利害關係人切結適用款項申請總件數統計.....	5
圖 2	106-110年利害關係人申請第三類謄本核發標的總數量統計....	6
圖 3	各年度利害關係人申請第三類謄本核發標的數量統計.....	6
圖 4	以第5款利害關係人資格申請謄本核發標的數量統計.....	7

表目次

表 1	本所臨櫃受理謄本申請件數統計表.....	4
表 2	利害關係人切結適用款項申請件數及核發標的數量統計表.....	5

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核發標的數量最多、與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、本所受理第三類謄本申請概況

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24條之1第3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34條之1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823條第1項或第824條第1項規定請求分割共有不動產之共有人
- (3) 依民法第426條之2、第919條或土地法第104條規定出賣基地或房屋之所有權人
- (4) 依農地重劃條例第5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、受理謄本申請件數概況

106 年至 110 年度本所臨櫃受理謄本申請件數¹統計如表 1，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。

表 1 本所臨櫃受理謄本申請件數統計表

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

資料來源：新北市中和地政事務所

三、受理第三類謄本申請之利害關係人切結適用款項申請件數及核發標的(土地筆數/建物棟數)數量²概況

1. 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，切結適用款項申請件數前三名均為「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」，合計占有申請件數比例將近 8 成，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。值得注意的是，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，除利害關係人外，登記名義人為提供相對人產權證明文件，也會有申請第三類謄本之需求。
2. 經統計各款核發標的數量，前三名則為「第 5 款-公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人」、「第 6 款-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」、「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」，合計占有核發數量比例超過 8 成以上，其中第 6 款核發數量有逐年上升之趨勢，是否與推動轄內都市更新政策有正相關，值得後續觀察。
3. 觀察平均每件核發標的數量，前兩名為「第 5 款-公寓大廈管理委員會主任委員

¹ 僅統計本所臨櫃受理謄本件數(含中和及永和區公所地政小而能工作站受理件數)，110年4月1日起本市地政小而能工作站之謄本核發作業改採全國地政電子謄本作業系統，免再於整合謄本系統取號，相關數據不計入。

² 僅統計透過本市開發之整合謄本系統核發之新北市轄內各區謄本，不包含以全國地政電子謄本作業系統核發之跨縣市謄本數量。

或管理負責人」、「第6款-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」，每件平均核發量超過40件以上。實務上遇到民眾臨櫃申請此類案件時，因標的數量多且所需作業時間較長，為避免影響一線櫃檯處理效率，常由二線櫃檯人力支援處理，如何有效地安排人力作業，亦是本所未來努力的方向。

表 2 利害關係人切結適用款項申請件數及核發標的數量統計表

三類 本利害 關係人 切結適 用款項	106年			107年			108年			109年			110年		
	件數	核發標的(筆/棟)數量	平均每件核發標的數量	件數	核發標的(筆/棟)數量	平均每件核發標的數量	件數	核發標的(筆/棟)數量	平均每件核發標的數量	件數	核發標的(筆/棟)數量	平均每件核發標的數量	件數	核發標的(筆/棟)數量	平均每件核發標的數量
第1款	258	421	1.63	235	489	2.08	206	391	1.90	196	312	1.59	199	386	1.94
第2款	53	157	2.96	69	162	2.35	53	90	1.70	76	166	2.18	43	79	1.84
第3款	2	2	1	2	2	1	5	6	1.20	0	0	0	2	2	1
第4款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
第5款	104	9,194	88.40	188	13,819	73.51	117	5,619	48.03	138	6,596	47.80	136	9,836	72.32
第6款	77	2,796	36.31	63	2,553	40.52	86	3,594	41.79	133	6,723	50.55	196	9,148	46.67
第7款	1,537	2,051	1.33	1,619	2,267	1.40	1,197	1,556	1.30	895	1,117	1.25	673	819	1.22
第8款	504	800	1.59	414	727	1.76	412	630	1.53	394	559	1.42	302	576	1.91
第9款	453	3,273	7.23	448	3,031	6.77	422	3,066	7.27	447	3,905	8.74	359	1,968	5.48

資料來源：新北市中和地政事務所

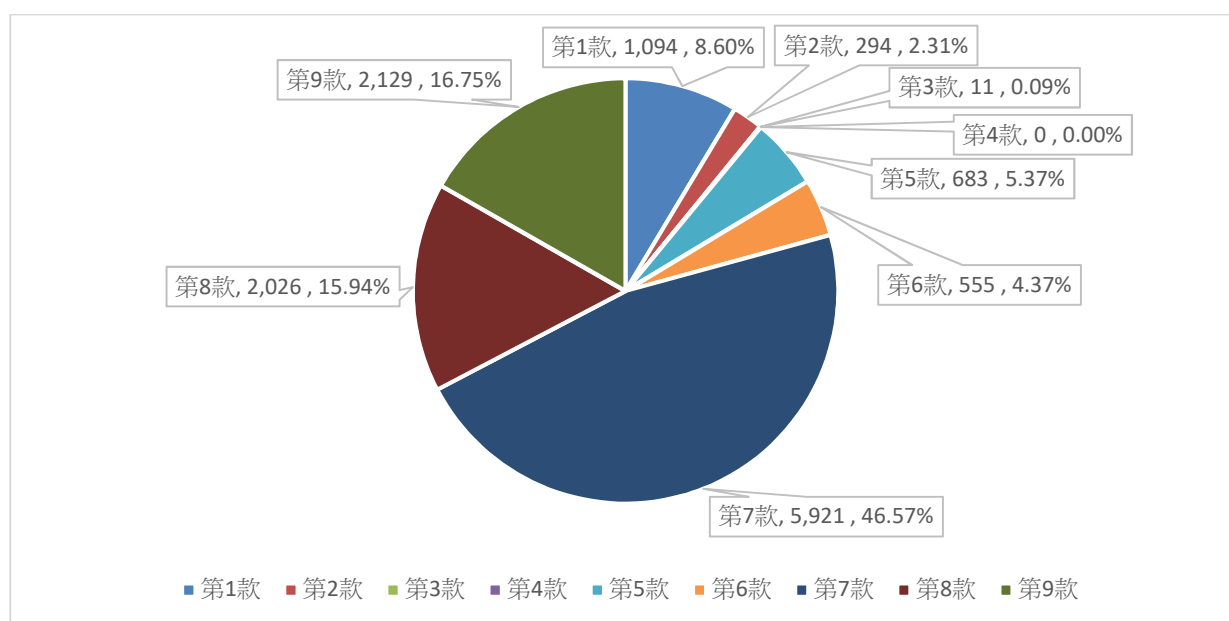


圖 1 106-110 年利害關係人切結適用款項申請總件數統計

資料來源：新北市中和地政事務所

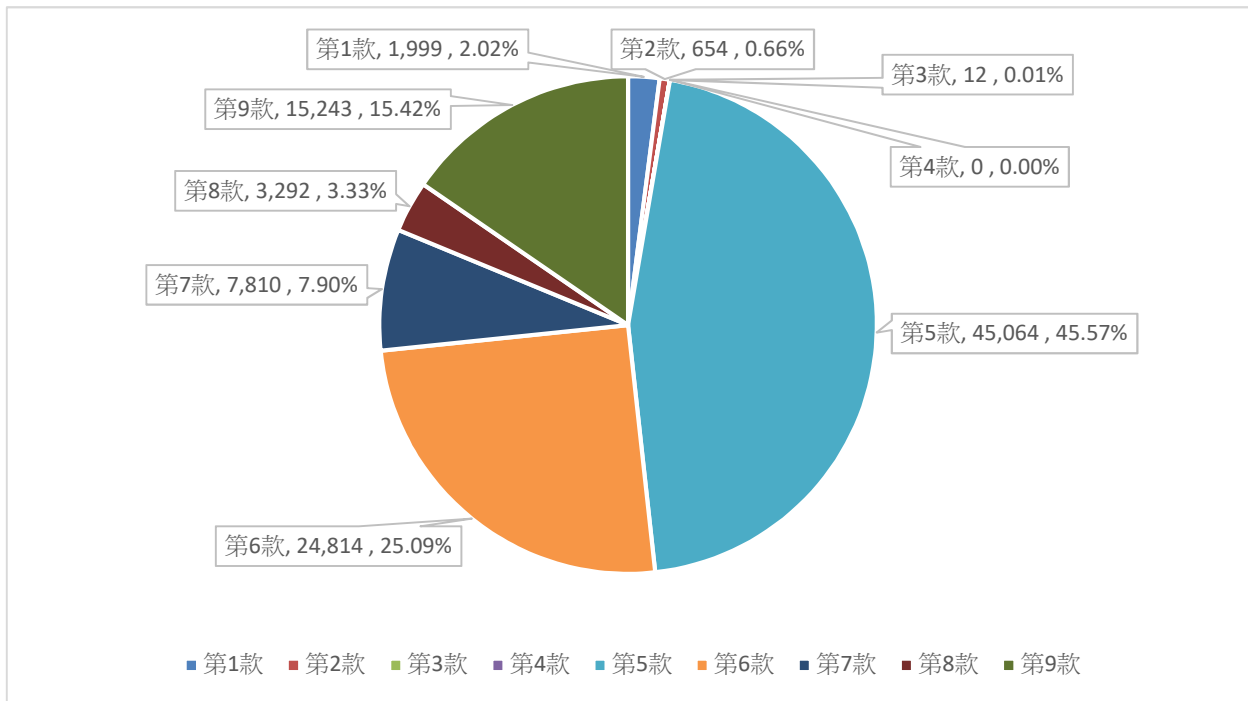


圖 2 106-110 年利害關係人申請第三類謄本核發標的總數量統計

資料來源：新北市中和地政事務所

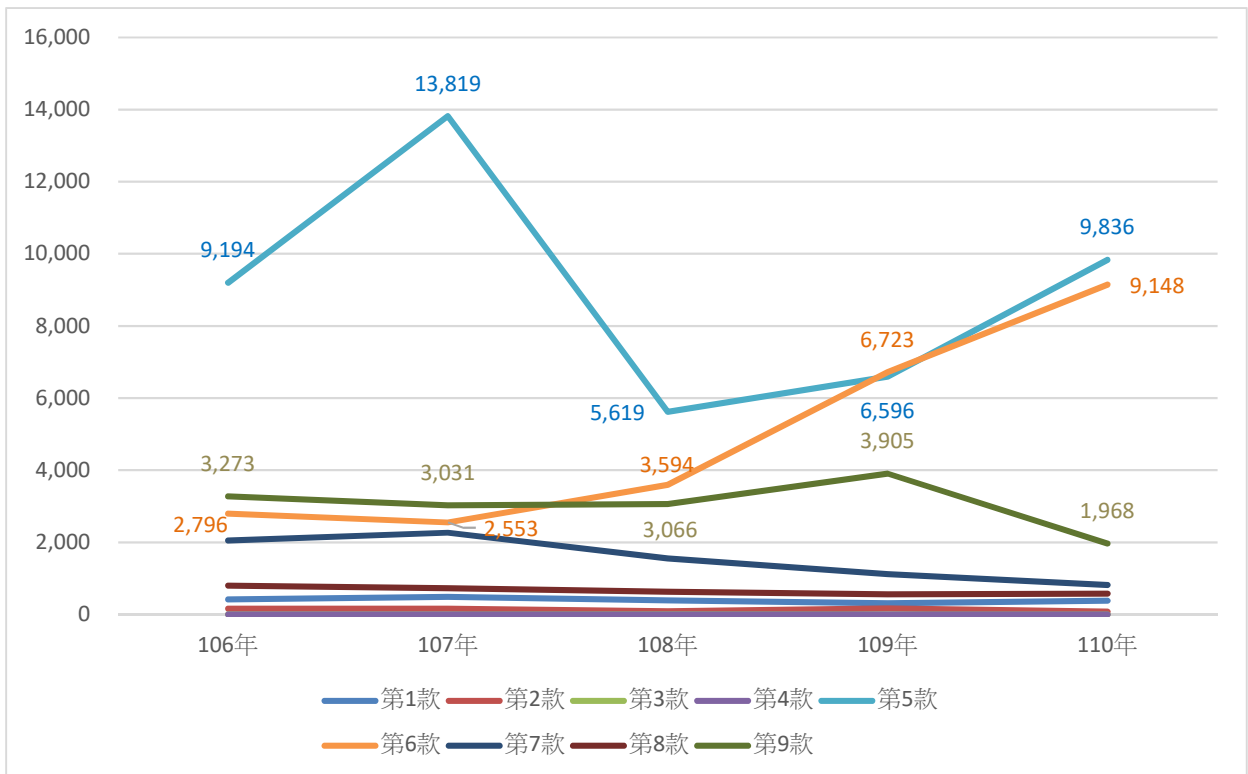


圖 3 各年度利害關係人申請第三類謄本核發標的數量統計

資料來源：新北市中和地政事務所

參、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謄本辦理情形

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謄本，而從表2統計得知，第5款利害關係人資格申請第三類謄本核發之標的數量總數及平均每件核發數量為9款中最多。茲就106年至110年度申請資料分析如下：

1. 分析核發謄本標的數量，以107年核發數為最多(計13,819筆)，110年次之(圖4)

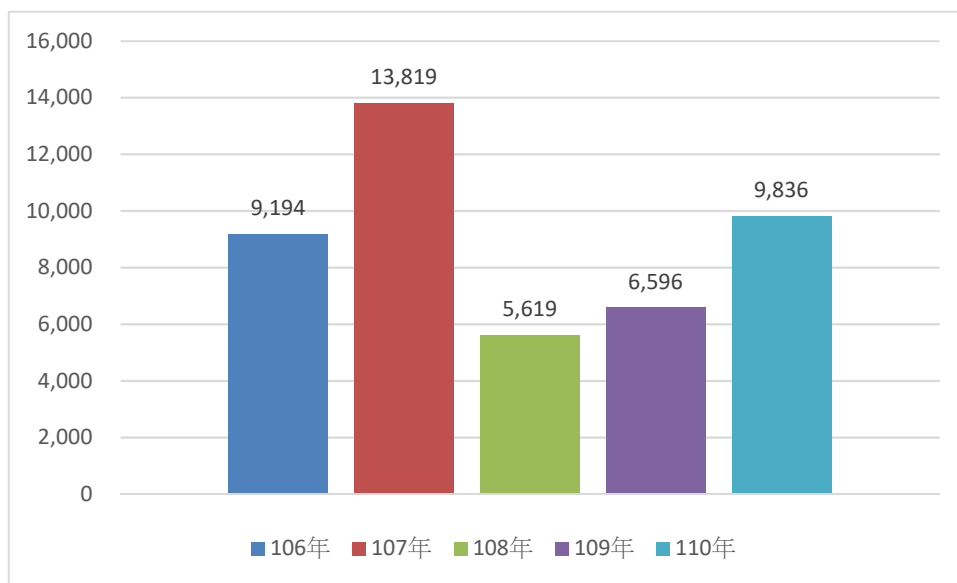


圖4 以第5款利害關係人資格申請謄本核發標的數量統計

資料來源：新北市中和地政事務所

2. 經統計各年度謄本核發標的資料，106年至110年度之間，每年均有申請相同標的數量為165筆，進一步檢視計有5個管委會之主任委員或管理負責人每年均有臨櫃申請謄本，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，時有申請第三類謄本之需求。
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

由表2可知，近5年依第5款申請第三類謄本平均每件核發數量僅2年近50件，其餘均超過70件，處理需耗費較長時間，為利櫃台作業，避免申請者等候過久，將持續宣導管委會利用本所網站提供之大筆第三類謄本預約先審服務，申請時只要備妥相關文件傳真或email至地所，即可預為安排人力作業，並於辦理完畢後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。

從本文統計中可見現行以「第5款-公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人」利害關係人資格申請第三類謄本件數每年逾百件，且核發標的數量佔第三類謄本超過4成以上，而中永和地區因發展較早，隨著日後都市更新及危老重建案的增加，轄內社區公寓大廈的管理委員會成立，在未來申請第三類謄本的件數應會持續增加，遂本文研析相關申請數據，以民眾需求出發，期以積極作為協助快速處理謄本核發業務，加速櫃檯作業效率及提供民眾更有感的服務。