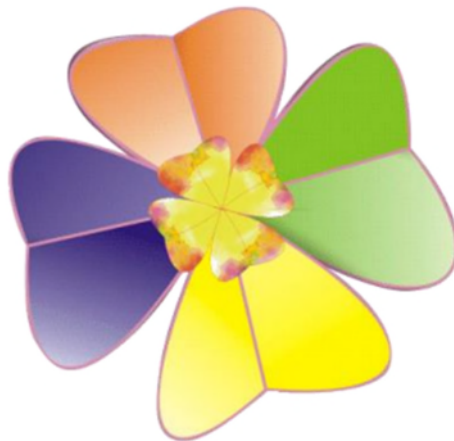


112 年度  
新北市新莊地政事務所

本所及轄區內小而能工作站歷年申請  
第三類騰本之申請資格統計分析



新北市新莊地政事務所 編印

中華民國 112 年 6 月

## 目次

壹、前言.....	1
貳、資料統計及研究範圍.....	1
一、資料統計及來源.....	1
二、研究範圍.....	1
參、本所申辦第三類謄本資格種類統計分析.....	2
一、案件量統計.....	2
(一)105-111 年各年度申請第三類謄本之總案量.....	2
(二)105-111 年各年度本所申請第三類謄本之申請資格統計.....	3
(三)公寓大廈管理委員會以第 5 款申請第三類謄本之申請情形分析.....	4
(四)105-111 年各年度依據「第 9 款-其他」資格申請之第三類謄本案件統計....	4
二、臨櫃申請第三類謄本之申請資格趨勢分析.....	7
(一)105-111 年各年度本所申請第三類謄本之申請資格趨勢分析.....	7
(二)105-111 年各年度依據「第 9 款-其他」申請法令依據趨勢分析.....	7
三、臨櫃申請人統計.....	8
(一)105 年至 111 年歷年第三類謄本申請人類型.....	8
(二)本所第三類謄本利害關係人切結適用款項申請人類型統計.....	9
(三)本所第三類謄本各申請資格之申請人類型趨勢分析.....	10
肆、結論.....	11

## 表目錄

表一	本所及各小而能工作站歷年申請第三類謄本案件統計表 .....	2
表二	本所歷年第三類謄本各申請資格件數統計表 .....	3
表三	本所歷年第三類謄本利害關係人第 9 款依據法令統計表 .....	4
表四	本所歷年申請第三類謄本案件申請人類型統計表 .....	8
表五	本所第三類謄本利害關係人切結適用款項申請人類型統計表 .....	9
表六	本所歷年第三類謄本各申請資格專業代理人申請比率表 .....	10

## 圖目錄

圖一	本所及各小而能工作站申請第三類謄本案件量比率圖 .....	2
圖二	本所第三類謄本依據之申請資格比率圖 .....	3
圖三	106 年至 110 年度 5 年間重複申請人之案件圖 .....	4
圖四	本所「第 9 款-其他」申請人依據法令比率圖 .....	5
圖五	本所第三類謄本申請資格趨勢圖 .....	7
圖六	本所年度依據「第 9 款-其他」申請之第三類謄本法令依據統計圖 .....	8
圖七	本所年度依據「本所第三類謄本」申請人類型比率圖 .....	9
圖八	本所第三類謄本利害關係人切結適用款項申請人類型比率圖 .....	10
圖九	本所歷年第三類謄本各申請資格專業代理人申請比率圖 .....	11

## 壹、前言

登記謄本與民眾生活、財產息息相關，民眾在不動產買賣、租賃或開發利用時，一般都會向地政機關申請謄本相關資料，以查詢不動產登記的基本標示、所有權或抵押權等內容，故謄本可提供比權利書狀更為完整詳細的最新登記事項，且與民眾接觸頻繁，為了更瞭解民眾的需求，進而提出符合需求之便民服務，是本所值得探討的課題。

由於第三類謄本申請之資格種類較多，且在核發資格認定上較複雜，本研究將統計本所及轄區內小而能工作站歷年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並分析是否係由代理人代為申請，希望透過分析了解民眾申請第三類謄本之情形，俾利地籍謄本核發業務順利進行以作為加強宣導及推動各項便民服務之參考，及提升本所服務品質及辦理效率之建議。

## 貳、資料統計及研究範圍

### 一、資料統計及來源

本研究以地政系統資料庫及全國電子謄本系統資料庫(由廠商華安聯網科技股份有限公司提供)為資料來源，篩選 105 年至 111 年底，共計 7 年之第三類謄本申請案件為範圍，分析歷年第三類謄本申請之資格類型種類及是否係由代理人代為申請。

### 二、研究範圍

依個人資料保護法規定，為兼顧個人資料之保護及土地法公示原則，謄本內容自民國 104 年 2 月 2 日起，區分為三類，由於本研究係針對第三類謄本之資格種類進行統計分析，故以下針對第三類謄本內容進行介紹：

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，故利害關係人得依規定申請第三類謄本(顯示登記名義人之完整姓名及住址資料)。

有關利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件規範於「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第 4 點，共 9 款如下：

- (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。
- (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。
- (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。
- (四)依農地重劃條例第五條規定出售耕地之所有權人。
- (五)公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人。
- (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。
- (七)債權人。
- (八)訴訟繫屬中之當事人。
- (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。

### 參、本所申辦第三類謄本資格種類統計分析

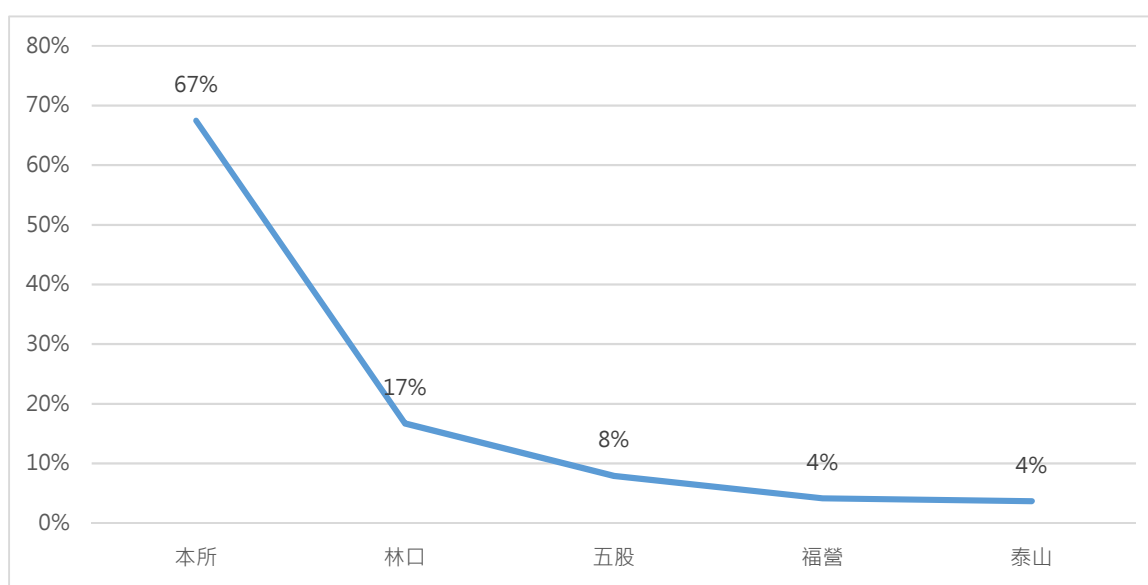
#### 一、案件量統計

##### (一)105-111年各年度申請第三類謄本之總案量

本所7年間總計受理6570件第三類謄本，下表一及圖一為105年至111年本所及各小而能工作站歷年受理申請之案件量及申請比率：

表一 本所及各小而能工作站歷年申請第三類謄本案件統計表

年別\本所或工作站	105(件)	106(件)	107(件)	108(件)	109(件)	110(件)	111(件)	總和(件)
本所	702	672	688	528	574	649	618	4431
林口工作站	73	126	139	159	230	166	206	1099
五股工作站	48	70	123	74	105	50	52	522
福營工作站	36	41	33	51	49	39	26	275
泰山工作站	32	34	38	29	46	25	39	243
總和(件)	891	943	1021	841	1004	929	941	6570



圖一 本所及各小而能工作站申請第三類謄本案件量比率圖

資料來源:新北市新莊地政事務所

依據上列統計結果顯示，本所及各小而能工作站歷年申請之案件量變化不大，其中以本所受理之案件量最多，計有4431件，占總申請量67%，小而能工作站則以林口工作站之案件量為最多，占總申請量17%，而案件量最少的則是泰山工作站及福營工作站，占總申請量只有4%，顯示民眾還是偏好至到本所申請，推測應是本所交通位置較為便利。

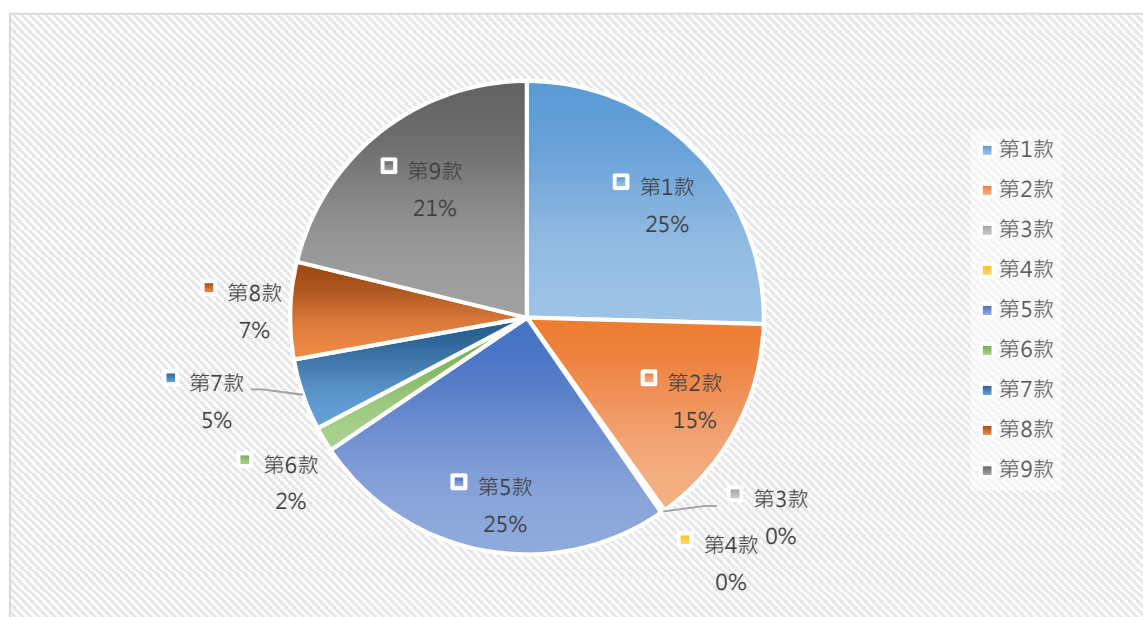
## (二)105-111 年各年度本所申請第三類謄本之申請資格統計

依規定民眾可申請第三類謄本之申請資格如前述共有 9 款，以下就本所及各小而能工作站各款歷年之案件量進行統計，依據統計結果顯示，本所及各小而能工作站民眾申請主要依據之資格為「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」、「第 1 款-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及「第 5 款-公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人」，合計占所有申請資格比例約 7 成，下表二及圖二為 105 年至 111 年本所及各小而能工作站各申請資格之案件量及比率：

表二 本所歷年第三類謄本各申請資格件數統計表

申請資格	105(件)	106(件)	107(件)	108(件)	109(件)	110(件)	111(件)	總和(件)	比率
第1款	253	272	284	208	265	193	195	1670	25%
第2款	93	124	127	112	177	146	188	967	15%
第3款	1	0	4	4	1	3	1	14	0%
第4款	0	1	0	0	0	1	1	3	0%
第5款	150	173	215	228	301	279	307	1653	25%
第6款	18	31	17	3	15	18	11	113	2%
第7款	114	26	38	33	23	67	21	322	5%
第8款	67	109	145	74	9	23	8	435	7%
第9款	195	207	191	179	213	199	209	1393	21%
總和	891	943	1021	841	1004	929	941	6570	100%

資料來源:新北市新莊地政事務所

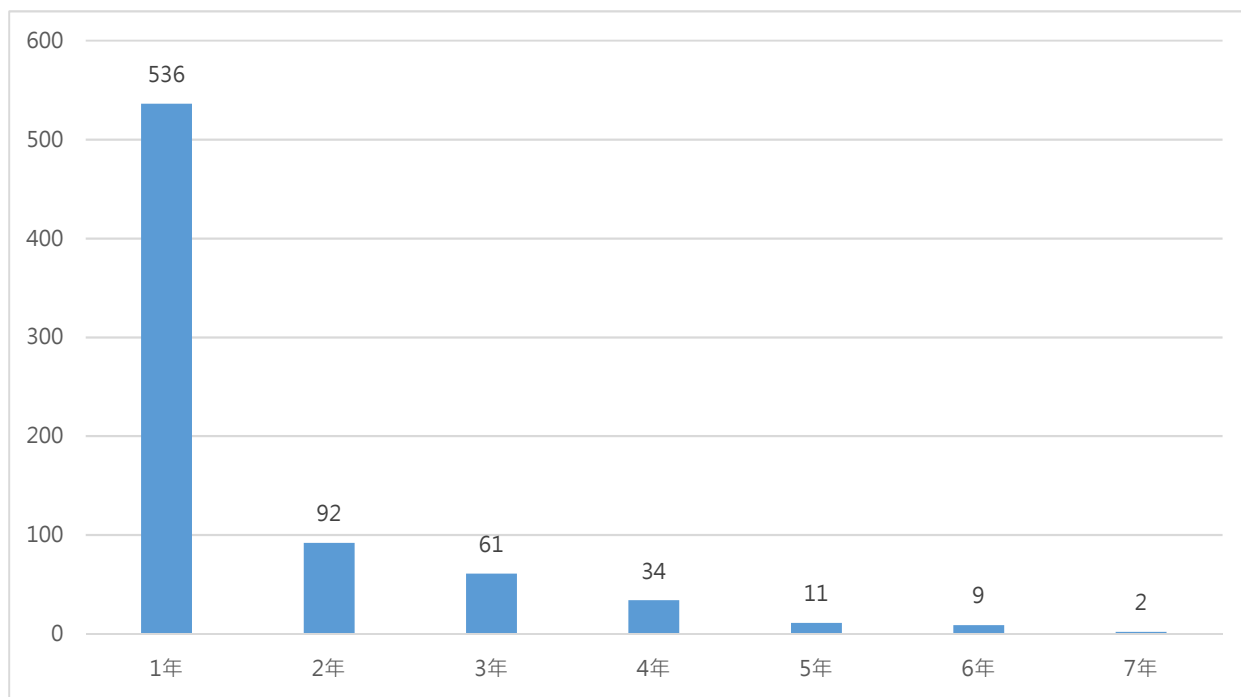


圖二 本所第三類謄本依據之申請資格比率圖

資料來源:新北市新莊地政事務所

### (三)公寓大廈管理委員會以第5款申請第三類謄本之申請情形分析

如上第表二圖二統計結果顯示，「第5款-公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人」為最多申請量之申請資格，約有25%，其原因可能係公寓大廈管委會每年召開區分所有權人會議時，為通知全部住戶，皆須申請第三類謄本，爰分析第5款之申請案，進一步統計其標的歷年重複申請之次數，資料如下圖三：



圖三 106年至110年度5年間重複申請人之案件圖

資料來源:新北市新莊地政事務所

依據統計結果顯示，重複申請之標隨著年數的增加慢慢遞減，依第5款重複申請第三類謄本之標的件數不多，大多係在同一年度申請，較少有歷年都申請之標的，有申請需求者應多係剛成立之管理委員會。

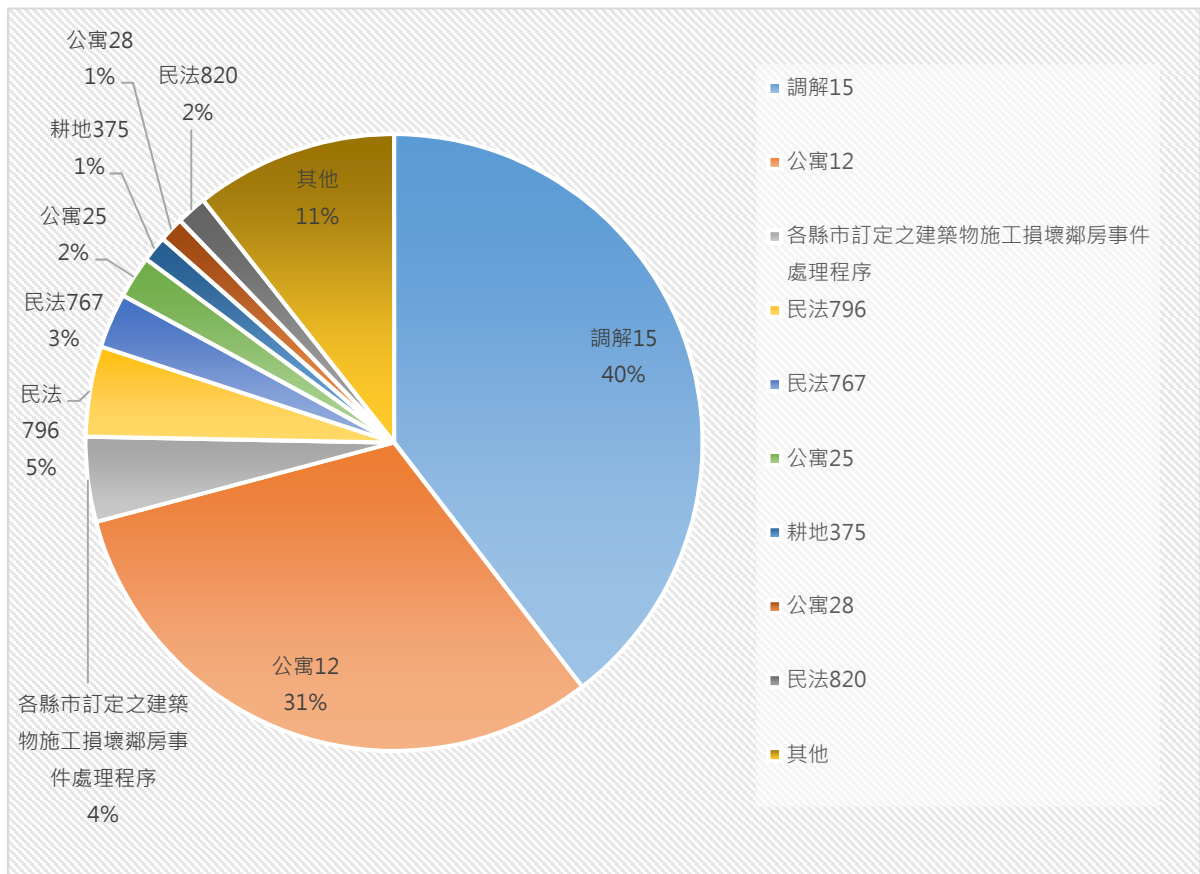
### (四)105-111年各年度依據「第9款-其他」資格申請之第三類謄本案件統計

經統計，依據「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」申請者之比率有25%，其為最多民眾依據之申請資格，但其法令依據多樣，爰以下針對第9款之法令依據進行分類排序，統計情形如下表三所示：

表三 本所歷年第三類謄本利害關係人第9款依據法令統計表

依據法令\年度	105(件)	106(件)	107(件)	108(件)	109(件)	110(件)	111(件)	總和(件)	比率
調解15	23	25	19	23	160	146	155	551	40%
公寓12	99	101	115	105	12	2	2	436	31%
各縣市訂定之建築物施工 損壞鄰房事件處理程序	9	11	7	7	13	9	6	62	4%

民法796	17	9	15	11	7	3	4	66	5%
民法767	0	7	6	2	3	12	10	40	3%
公寓25	6	2	1	7	2	4	9	31	2%
耕地375	5	5	3	2	0	3	1	19	1%
公寓28	0	6	2	4	1	4	1	18	1%
民法820	2	4	2	2	6	2	4	22	2%
其他	34	37	21	16	9	14	17	148	11%
總和	195	207	191	179	213	199	209	1393	100%



圖四 本所「第9款-其他」申請人依據法令比率圖

資料來源:新北市新莊地政事務所

依據上圖四統計結果顯示，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」主要依據之法令為「鄉鎮市調解條例第15條」及「公寓大廈管理條例第12條」，合計占第9款申請比例約7成，以下就各法令依據逐項進行分析：

### 1. 依鄉鎮市調解條例第15條

依此法條申請者多為因土地產權糾紛、土地被占用、建物因施工或漏水受損害等私權糾紛，為通知相對人調解，需申請第三類謄本。



## 2. 依公寓大廈管理條例第12條

依此法條申請者，多為區分所有權人樓上漏水或施工整修等受損害所生之維修費用為請求相對人負擔，需申請第三類謄本。

## 3. 依各縣市訂定之建築物施工損壞鄰房事件處理程序

因鄰地或鄰房建築物施工等原因導致損害，申請第三類謄本通知相對人處理損害賠償相關事宜，其依據為各縣市訂定之建築物施工損壞鄰房事件處理程序如新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序、臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則等。

## 4. 依民法第796條規定

依此法條申請者，多係土地所有權人因鄰地所有權人越界建築導致受損害，為通知鄰地所有權人需申請第三類謄本。

## 5. 依民法第767條規定

依此法條申請者，多係土地所有權人因第土地被第三人被侵占，為行使物上請求權需申請第三類謄本通知占用人。

## 6. 依公寓大廈管理條例第25條規定辦理

依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第5款規定，公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人得申請公寓大廈之第三類之謄本，惟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，依公寓大廈管理條例第25條規定得由區分所有權人互推一人為召集人，該召集人為通知同一公寓大廈之所有權人得需請第三類謄本。

## 7. 耕地三七五租約

多為辦理耕地三七五租約相關事宜如續約、清償提存、地租繳付、租約清理、申請補助、證明租約事實等。

## 8. 依公寓大廈管理條例第 28 條規定辦理

依公寓大廈管理條例第28條規定，公寓大廈建築物所有權人登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，為通知各區分所有權人需申請同一公寓大廈之所有權人之謄本。

## 9. 依民法820條規定辦理

依本法條申請者，係因共有物之管理需通知其他共有人而申請第三類謄本。

## 10. 其他

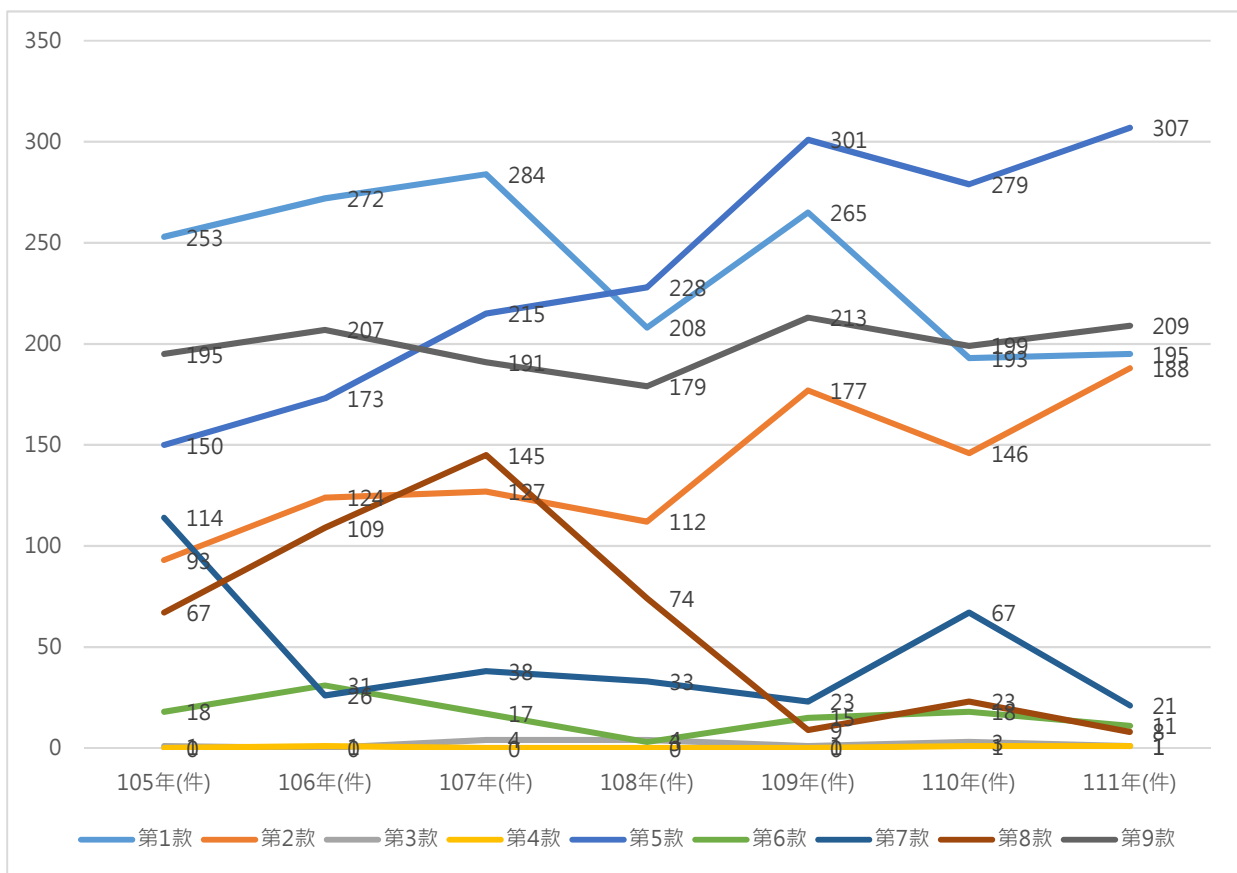
大多為較少見需個案判斷之情形，如依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法相關規定需通知土地所有權人、廢棄物清理法第11條、電業法39條或都市更新條例等經目的事

業主管機關或經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第三類謄本。

## 二、臨櫃申請第三類謄本之申請資格趨勢分析

### (一)105-111年各年度本所申請第三類謄本之申請資格趨勢分析

將105年-111年間民眾臨櫃申請謄本之案量進行統計並分析其歷年申請量變化，分析其案件趨勢如下圖五，可發現第2款「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」及第5款「公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人」2者之申請案件數於近幾年有增加的趨勢；第7款「債權人」及第8款「訴訟繫屬中之當事人」2者的申請案件數則是有明顯下降的趨勢；其餘各款變化則不顯著。



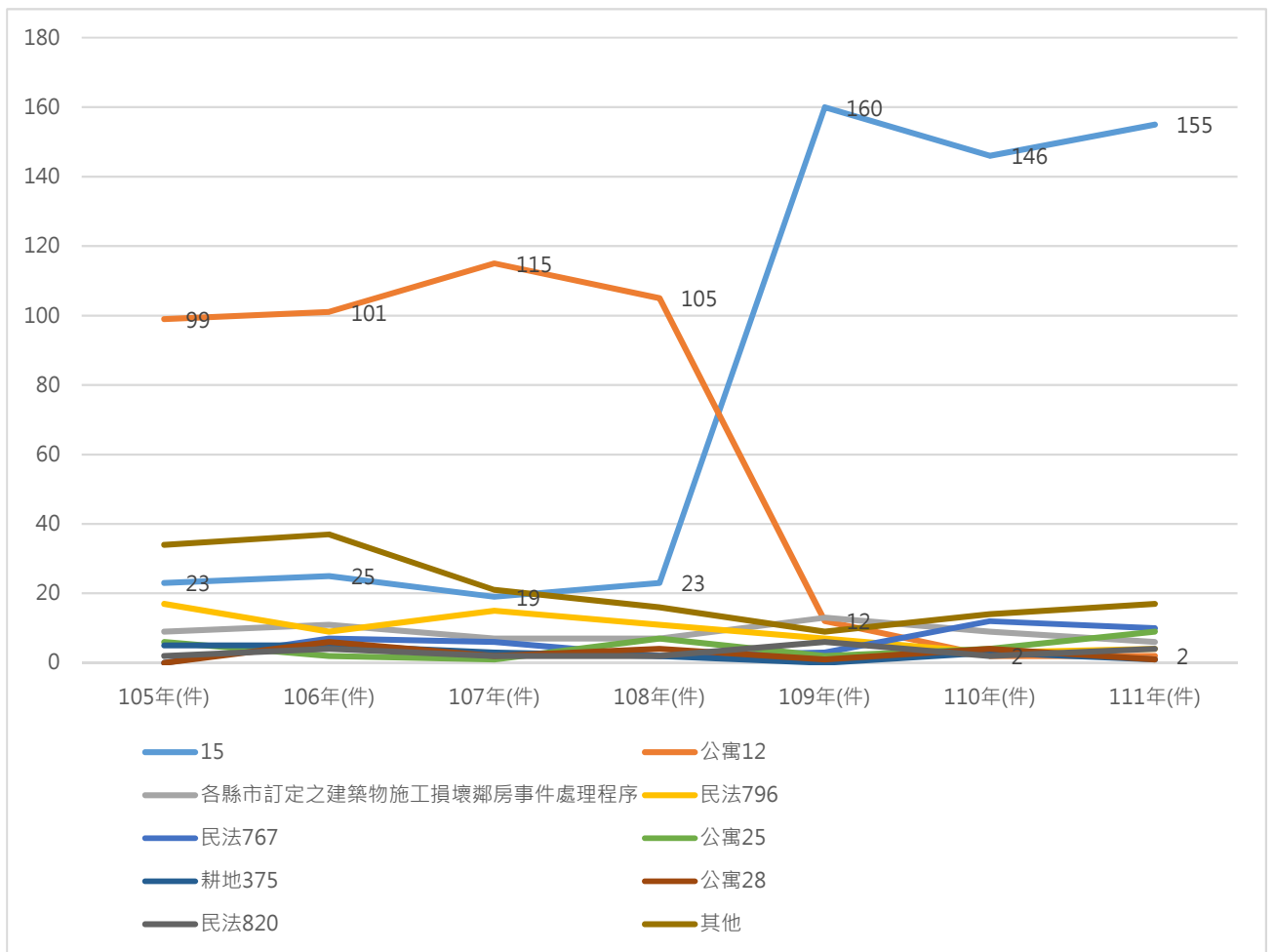
圖五 本所第三類謄本申請資格趨勢圖

資料來源:新北市新莊地政事務所

### (二)105-111年各年度依據「第9款-其他」申請法令依據趨勢分析

將105年-111年間「第9款-其他」申請之法令依據之案件量進行統計並分析其歷年申請量變化，分析其法令依據趨勢如下圖六，可發現依鄉鎮市調解條例第15條申請之案件於近年有明顯增加的趨勢；而依公寓大廈管理條例第12條及依民法796申請之案件

於近年則明顯有下降的趨勢，其原因係民眾目前遇到因漏水或施工整修等或鄰地越界建築導致受損害時改採調解方式處理，依鄉鎮市調解條例第15條申請第三類謄本；其餘各款變化則不顯著。



圖六 本所年度依據「第9款-其他」申請之第三類謄本法令依據統計圖

資料來源:新北市新莊地政事務所

### 三、臨櫃申請人統計

第三類謄本之申請資格涉及較多法令，一般民眾可能較不易了解相關法令的規定，會委託地政士或專業代理人來申請案件，故本研究以申請人是否為專業代理人分類進行統計分析，將本所第三類謄本之申請人類型分為3類，由民眾自行申請之情形為「民眾自辦」；其他非由專業代理人申請之情形視為「代理」申請；由地政士或助理員申請者則為「專業代理人」。

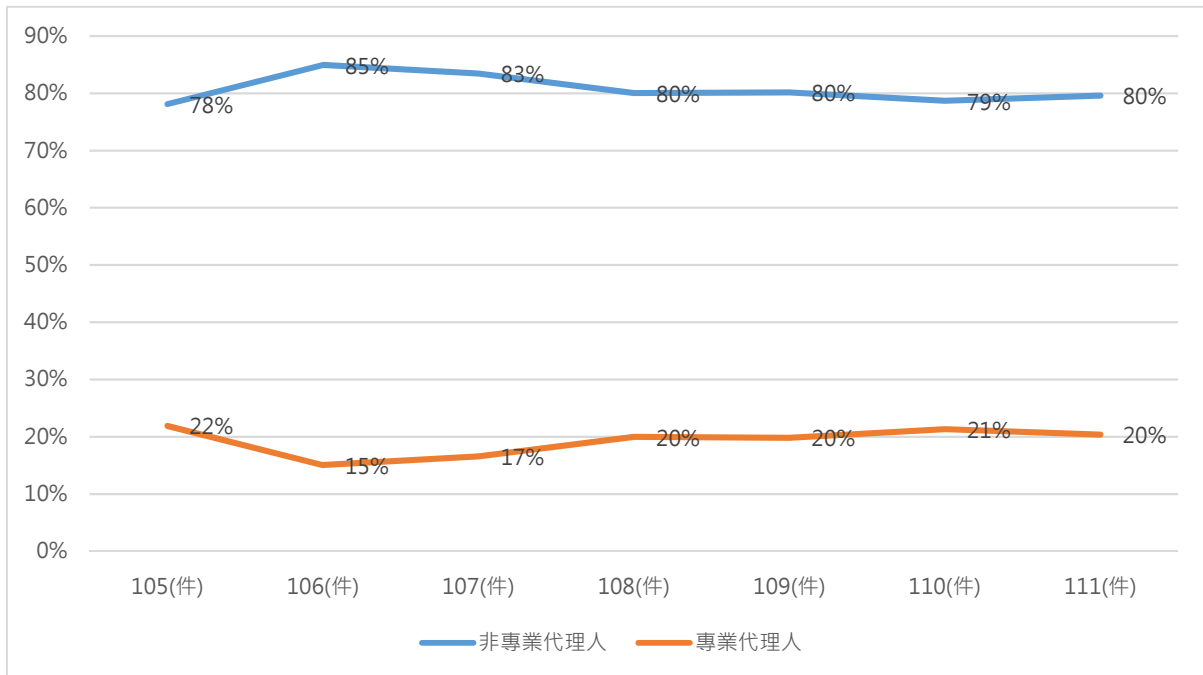
#### (一)105年至111年歷年第三類謄本申請人類型

表四 本所歷年申請第三類謄本案件申請人類型統計表

申請方式\年度	105(件)	106(件)	107(件)	108(件)	109(件)	110(件)	111(件)	合計(件)	比率
民眾自辦	381	440	497	358	388	361	354	2779	42%

代理申請	315	361	355	315	417	370	395	2528	38%
專業代理人	195	142	169	168	199	198	192	1263	19%
合計	891	943	1021	841	1004	929	941	6570	100%

資料來源:新莊地政事務所



圖七 本所第三類謄本申請人類型比率圖

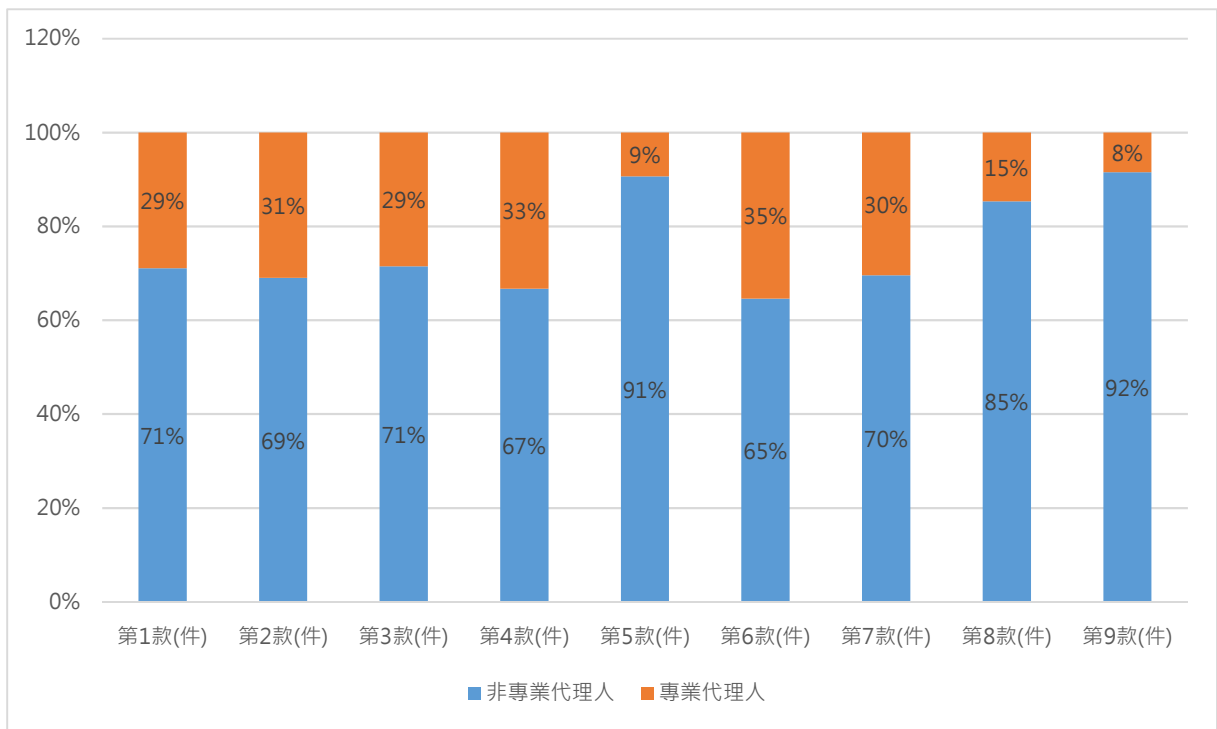
資料來源:新北市新莊地政事務所

上表四及圖七為105年至111年本所轄區人民申請第三類謄本申請人類型統計，依據統計結果顯示，本所7年間總計受理6570件第三類謄本，民眾自辦之案件計有2779件，代理申請之案件有2528件，委託專業代理人之案件則有1263件，可發現民眾委託專業代理人申請之比率只有19%，歷年之比例變化也不大，顯示民眾傾向於自行申請而非委託專業代理人。

## (二)本所第三類謄本利害關係人切結適用款項申請人類型統計

表五 本所第三類謄本利害關係人切結適用款項申請人類型統計表

申請方式\款項	第1款 (件)	第2款 (件)	第3款 (件)	第4款 (件)	第5款 (件)	第6款 (件)	第7款 (件)	第8款 (件)	第9款 (件)	合計(件)
民眾	829	474	5	2	169	32	138	250	880	2779
非專業代理人	358	193	5	0	1329	41	86	121	395	2528
專業代理人	483	300	4	1	155	40	98	64	118	1263
合計	1670	967	14	3	1653	113	322	435	1393	6570



圖八 本所第三類謄本利害關係人切結適用款項申請人類型比率圖

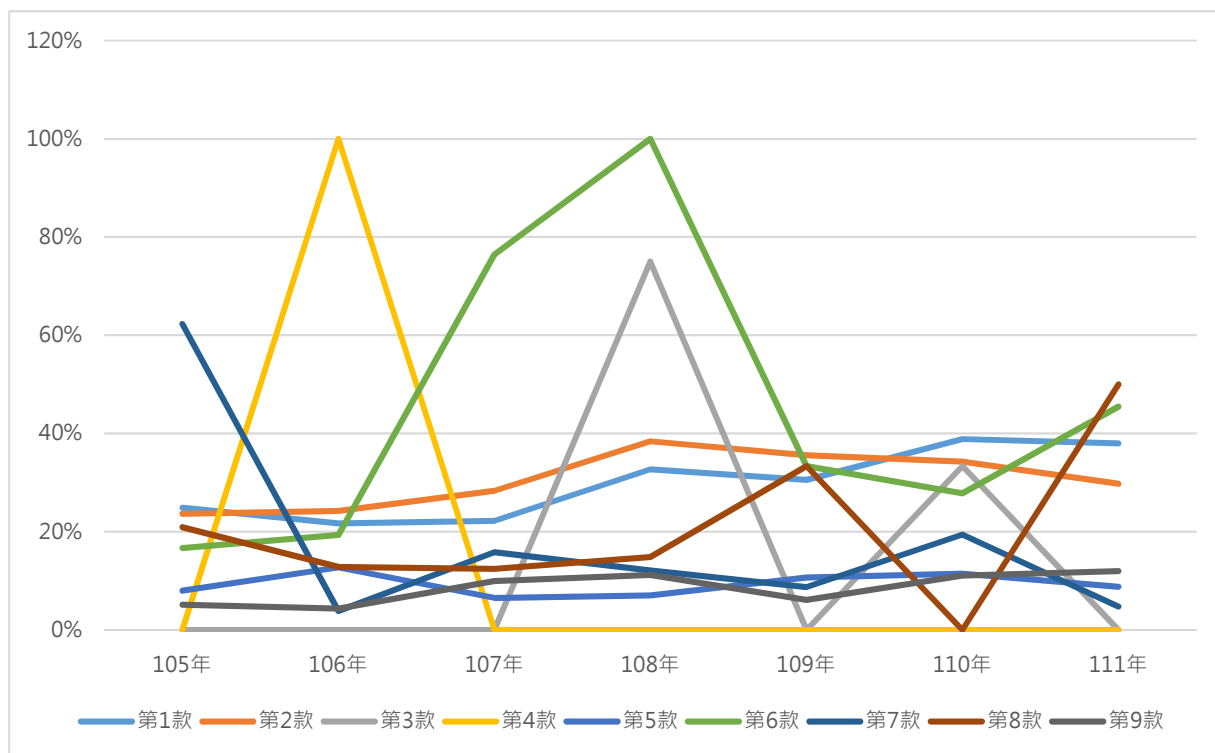
資料來源:新北市新莊地政事務所

上表五及圖八為105年至111年本所轄區人民申請第三類謄本各款申請資格之申請人類型統計，依據上述統計結果顯示，民眾自辦比率約落在60%-90%，顯示民眾大多偏向自辦或請人代辦，而非委託專業代理人，其中最高者為第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」有92%。

### (三)本所第三類謄本各申請資格之申請人類型趨勢分析

表六 本所歷年第三類謄本各申請資格專業代理人申請比率表

申請資格	105年(%)	106年(%)	107年(%)	108年(%)	109年(%)	110年(%)	111年(%)
第1款	25%	22%	22%	33%	31%	39%	38%
第2款	24%	24%	28%	38%	36%	34%	30%
第3款	0%	0%	0%	75%	0%	33%	0%
第4款	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
第5款	8%	13%	7%	7%	11%	11%	9%
第6款	17%	19%	76%	100%	33%	28%	45%
第7款	62%	4%	16%	12%	9%	19%	5%
第8款	21%	13%	12%	15%	33%	0%	50%
第9款	5%	4%	10%	11%	6%	11%	12%



圖九 本所歷年第三類謄本各申請資格專業代理人申請比率圖

資料來源:新北市新莊地政事務所

上表六及圖九為105年至111年本所轄區人民申請第三類謄本申請資格之申請人類型比率之統計，將各款項之案件量進行統計並分析其歷年申請人類型變化，依據統計結果可發現，第1款「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」、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」及第8款「訴訟繫屬中之當事人」3款之案件委託專業代理人申請之比率有增加的趨勢，111年之比率約落在40%-50%；而依第7款「債權人」近年則明顯有下降的趨勢；其餘各款變化則不顯著。

#### 肆、結論

依據前述統計分析結果，可獲致以下幾點結論：

##### 一、民眾大多數偏好至本所申請第三類謄本

本所及各小而能工作站之第三類謄本案件量以本所受理之案件量最多，計有4431件，占總申請量67%，顯示民眾大多偏好至到本所申請，建議可加強宣導小而能工作站之謄本申請服務，使民眾可就近至鄰近小而能工作站申請。

##### 二、第三類謄本申請之資格以第1款、第9款及第5款為大宗

目前第三類謄本申請之申請資格以「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」、「第1款-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

及「第5款-公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人」為大宗，合計占所有申請款項比例約7成，其中第1款及第5款之案件量亦有增加之趨勢。而第9款之案件量雖無明顯之變化，但主要依據之法令「鄉鎮市調解條例第15條」(占了第9款申請案件量4成)，近年也有明顯增加之趨勢，建議之後辦理法令研商及教育訓練時可將民眾較常申請之資格製作範例，協助同仁了解申請第三類謄本法令規定及審認標準，以精進本櫃檯同仁之專業知識，以提升服務品質及效率。

### **三、民眾自行或代理他人申請之比率高，其中以第9款及第5款為最多**

民眾自行申請或代理他人第三類謄本之比率大約落在60%-90%，其中「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」及「第5款-公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人」2款為最多，2者之自行申辦比率皆為90%，可見民眾自己或代理他人申請謄本的意願高，惟民眾對於地政知識、資訊的來源大多以報章雜誌、新聞報導或網路為主，對於法令規定可能會有錯誤認知，櫃檯同仁如遇民眾不諳法令常需要花費時間溝通，為加速與民眾溝通效率，建議可將較複雜案件、專業名詞、办理流程以更簡單、平易近人的呈現方式，尤其第5款經分析其申請人應多係剛成立之管理委員會，可加強宣導相關便民措施如公寓大廈異動查詢服務、網路預約申請第三類謄本服務等，使民眾或專業代理人對於案件申請流程及相關規定能更加清楚，以提升櫃檯作業效率。