

第三類謄本申請態樣之應用分析-以本所臨櫃受理申請為例



新北市樹林地政事務所

中華民國 113 年 5 月

目錄

壹、前言	1
貳、資料統計來源	1
參、謄本三級制介紹	1
肆、本所第三類謄本申請事由統計分析.....	2
伍、結論及未來精進作為	5

圖目錄

圖一 108 至 112 年第三類謄本各款申請比率統計	3
圖二 108 至 112 年第三類謄本各款申請件數統計	3
圖三 依第 9 款規定申請第三類謄本件數前 10 名統計.....	4
圖四 本所三類謄本點菜單.....	6

表目錄

表一 108 至 112 年申請第三類謄本案件統計表	2
表二依第 9 款規定申請第三類謄本件數前 10 名統計表.....	4

壹、前言

在兼顧不動產交易安全與個人資料隱私的原則下，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，任何人皆能申請的第二類土地登記謄本，將不公開所有權人的完整姓名資料，並另新增利害關係人申請的第三類土地登記謄本，分級保護個人資料。又第三類謄本，係提供利害關係人申請，以避免影響民眾處理不動產事務及妨礙不動產合理利用。

因第三類謄本之申請事由繁多且其應附文件各有所差異，導致實務上較常遇到民眾申請資格不符、應備文件缺漏或核發人員不熟悉各款申請事由之規定等情形，故為提升便民服務品質及加速行政作業流程，本研究將針對近五年來民眾申領第三類謄本之申請事由進行相關統計分析，期藉運用此分析做為未來精進各項便民服務措施之依據。

貳、資料統計來源

本研究以地政系統資料庫為資料來源，擷取自 108 年至 112 年底，共計 5 年之第三類謄本申請案件，統計分析其申請事由。

參、謄本三級制介紹

一、為兼顧不動產交易安全及個人隱私，依「土地登記規則」第 24 條之 1 規定，申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：

- (一) 第一類：顯示登記名義人全部登記資料。
- (二) 第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。
- (三) 第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；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申請第一項第三款資料。

土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。

二、依內政部「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 第三項之利害關係人申請資格可分為以下 9 款：

- (一) 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。
- (二) 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。

- (三) 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。
- (四) 依農地重劃條例第 5 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。

肆、本所第三類謄本申請事由統計分析

一、案件統計

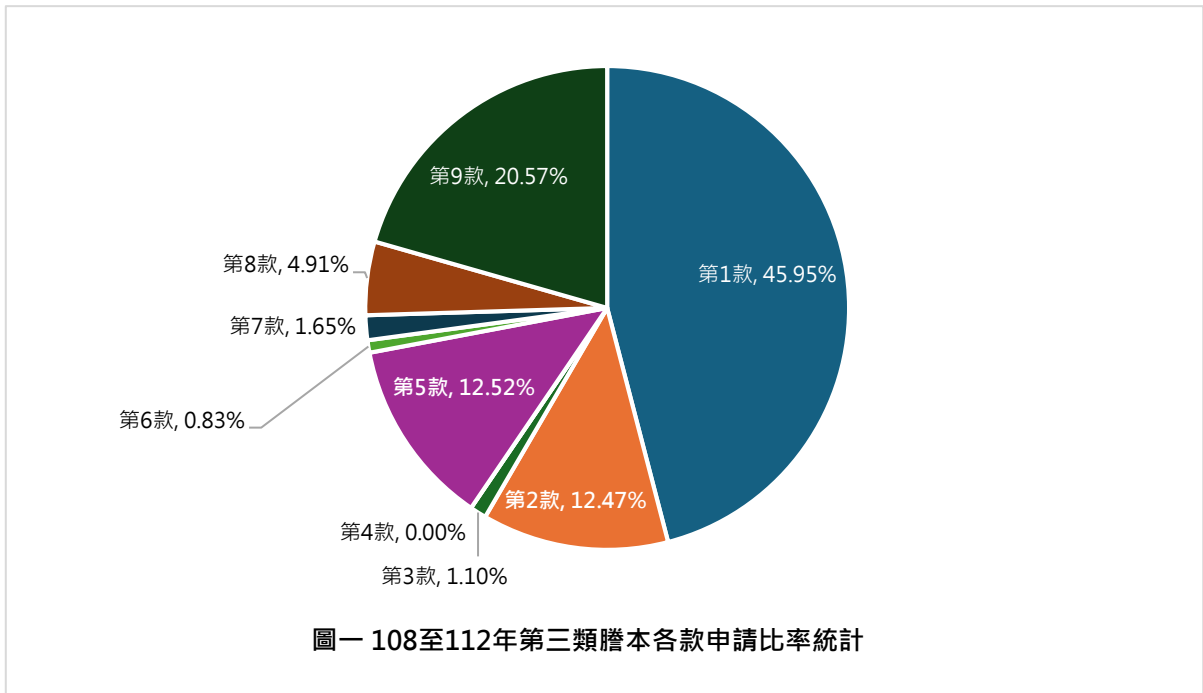
(一) 統計 108 年至 112 年，民眾依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第 4 點第 1 款至第 9 款規定，臨櫃申請第三類謄本案件共計 1,817 件，依序為第 1 款(833 件，占 46%)、第 9 款(373 件，占 21%)、第 5 款(228 件，占 12%)、第 2 款(226 件，占 12%)、第 8 款(89 件，占 5%)、第 7 款(31 件，占 2%)、第 3 款(22 件，占 1%)、第 6 款(15 件，占 1%)；108 年、109 年及 110 年申請款項前三名依序為第 1 款、第 9 款、第 5 款，111 年及 112 年申請款項前三名依序為第 1 款、第 9 款、第 2 款。統計結果如表 1 及圖 1、2：

表一 108 至 112 年申請第三類謄本案件統計表

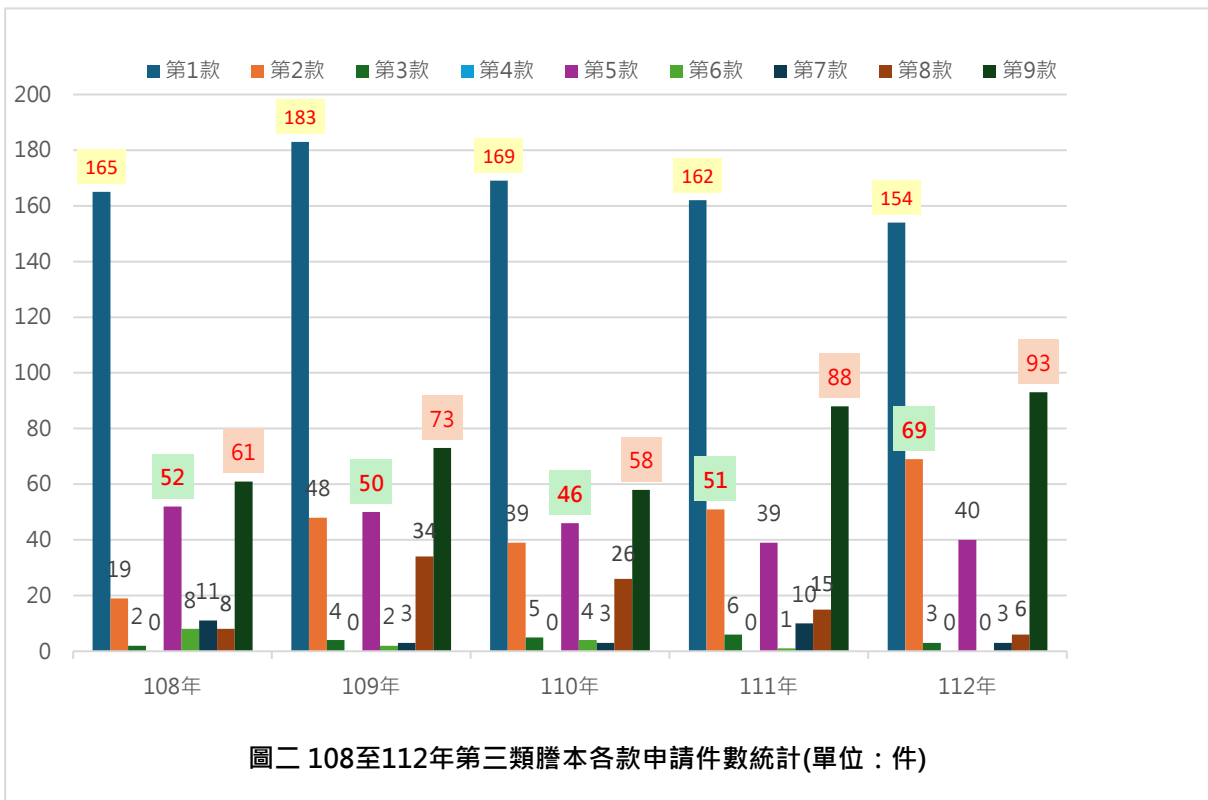
單位：件

年別	第 1 款	第 2 款	第 3 款	第 4 款	第 5 款	第 6 款	第 7 款	第 8 款	第 9 款	小計
108 年	165	19	3	0	53	8	11	8	61	328
109 年	183	48	5	0	50	2	4	34	73	399
110 年	169	39	5	0	46	4	3	26	58	350
111 年	162	51	6	0	39	1	10	15	88	372
112 年	154	69	3	0	40	0	3	6	93	368
小計	833	226	22	0	228	15	31	89	373	1817
百分比	46%	12%	1%	0%	12%	1%	2%	5%	21%	100%

資料來源：新北市樹林地政事務所



資料來源：新北市樹林地政事務所



資料來源：新北市樹林地政事務所

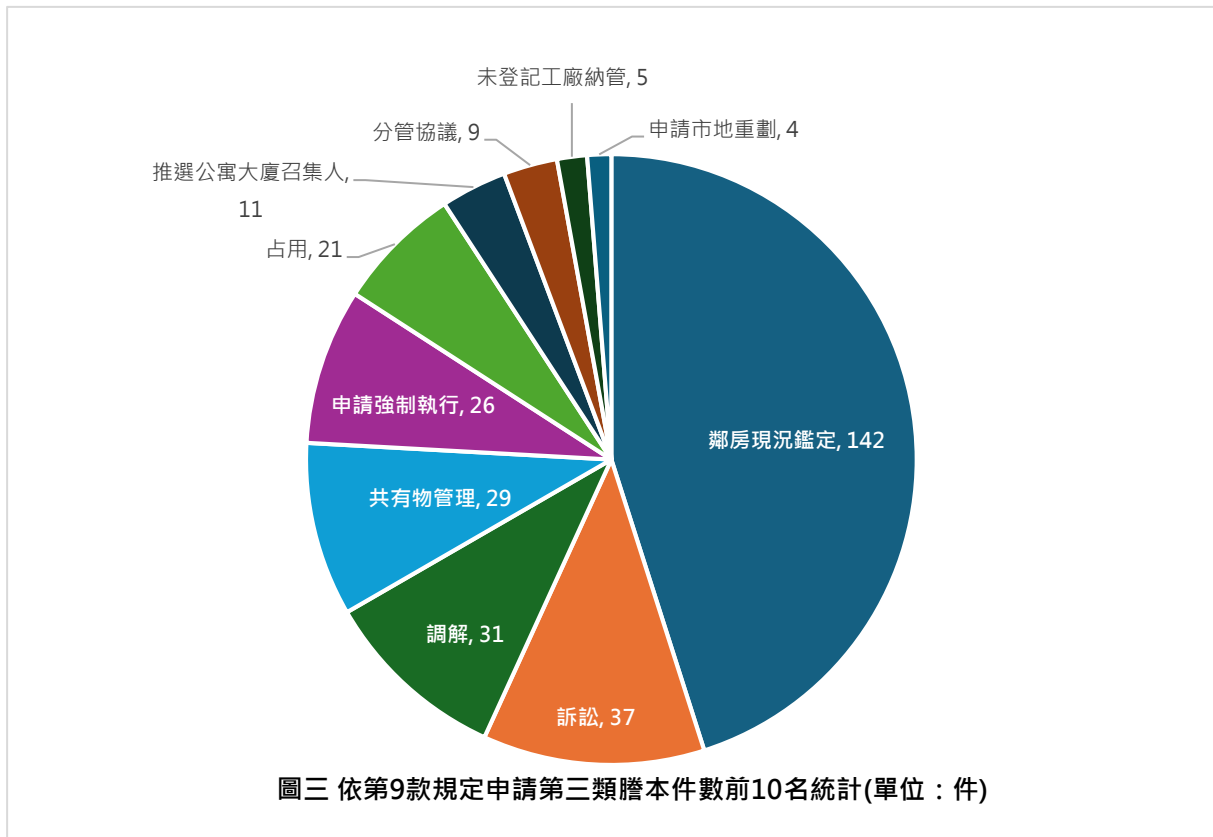
(二) 統計 108 年至 112 年，民眾依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第 4 點第 9 款規定，臨櫃申請第三類謄本案件共計 373 件，申請件數前十名依序為

「鄰房現況鑑定」、「處理訴訟」、「調解」、「共有物管理」、「申請強制執行」、「處理占用」、「推選公寓大廈召集人」、「分管協議」、「依特定工廠登記辦法第 8 條申請未登記工廠納管」及「申請市地重劃」。統計結果如表 2 及圖 3：

表二 依第 9 款規定申請第三類謄本件數前 10 名統計表

排名	類型	件數	占第 9 款申請總件數比率(%)
1	鄰房鑑定	142	38%
2	處理訴訟	37	10%
3	調解	31	8%
4	共有物管理	29	8%
5	申請強制執行	26	7%
6	處理占用	21	6%
7	推選公寓大廈召集人	11	3%
8	分管協議	9	2%
9	未登記工廠納管	5	1%
10	申請市地重劃	4	1%

資料來源：新北市樹林地政事務所



資料來源：新北市樹林地政事務所

二、申請事由趨勢分析

- (一) 108 年、109 年及 110 年前三名申請款項依序為第 1 款、第 9 款、第 5 款，111 年及 112 年前三名申請款項依序為第 1 款、第 9 款、第 2 款；顯見第 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)、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)仍占多數，而近年來第 2 款(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)有逐漸超越第 5 款(公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人)之趨勢。
- (二) 統計 108 年至 112 年第三類謄本第 9 款申請類型之件數，前十名依序為鄰房現況鑑定(占第 9 款總件數 38%)、處理訴訟案件(占第 9 款總件數 10%)、糾紛調解(占第 9 款總件數 8%)、共有物管理(占第 9 款總件數 8%)、聲請強制執行(占第 9 款總件數 7%)、處理土地占用(占第 9 款總件數 6%)、區分所有權人推選召集人(占第 9 款總件數 3%)、土地分管協議(占第 9 款總件數 2%)、未登記工廠申請納管(占第 9 款總件數 1%)、辦理市地重劃(占第 9 款總件數 1%)等申請類型：
- 1.辦理鄰房現況鑑定：鑑定單位為辦理鄰房現況鑑定、鄰房損害修復及安全鑑定，以各縣市政府規定通知方式通知鄰房所有權人及受損戶配合鑑定。
 - 2.處理訴訟案件：持民事庭通知書或法院公文，辦理各類民事訴訟案件
 - 3.糾紛調解：向鄉鎮市(區)調解委員會聲請調解。
 - 4.共有物管理：依民法第 820 條規定，共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
 - 5.聲請強制執行：依強制執行法聲請強制執行。
 - 6.處理土地占用：依民法第 767 條規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
 - 7.區分所有權人推選召集人：依公寓大廈管理條例施行細則第 7 條規定，由區分所有權人互推一人為召集人，且有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。
 - 8.土地分管協議：共有物約定其中一人或共有人分別管理及使用。
 - 9.未登記工廠申請納管：依特定工廠登記辦法第 8 條規定，申請納管之申請人應向工廠所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出工廠改善計畫，並檢附相關文件。
 - 10.辦理市地重劃：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 6 規定，自行辦理市地重劃籌組成立重劃會，研擬重劃分配結果草案通知土地所有權人。辦理相關通知作業

伍、結論及未來精進作為

一、結論

因應土地登記規則第 24 條之 1 修正第二類謄本提供之內容，並增訂提供完整姓名及住址資料之第三類謄本得由登記名義人或利害關係人申請，以兼顧不動產交易安全、促進土地開發利用及個人資料隱私權之保護。

由上一章節統計結果分析，108 年至 112 年本所臨櫃受理申請第三類謄本中，以第 1 款(依土地法第 34 條之 1 規定處分共有不動產)為申請事由占最大宗，其次依序為第 9 款(其他)、第 2 款(分割共有不動產)、第 5 款(公寓大廈管理)、第 8 款(訴訟繫屬)、第 7 款(債權人)、第 3 款(出賣基地或房屋)、第 6 款(都市更新)；另第 9 款(其他)申請態樣眾多，鄰房現況鑑定、處理訴訟案件、糾紛調解、共有物管理、聲請強制執行、處理土地占用、區分所有權人推選召集人、土地分管協議、未登記工廠申請納管、辦理市地重劃等申請類型。

實務上謄本分級制、第三類謄本適用款規及法令規定內容繁雜，臨櫃常遇有民眾申請不諳法令或修法改變，致櫃檯同仁需先瞭解民眾申請需求及確認申請謄本種類，並花費時間溝通說明；目前本所以民眾需求為出發點，已有使用或應備文件藉以協助快速釐清需申辦之謄本種類及所需檢附之文件，並提升櫃檯作業效率及提供民眾更有感的服務。

【三類謄本點菜單】

謄本申請書應載明事項參考用語

第1款 共有不動產處分、變更  ●土地法第34條之1	第2款 請求、協議分割共有不動產  ●民法第823條第1項(請求分割) ●民法第824條第1項(協議分割)	第5款 公寓大廈管委會  ●公寓大廈管理條例第10條(修繕/管理/維護) 第18條(公共基金) 第21條(欠繳管理費) 第25、30條(區權會) 第28條(起造人)
第7款 債權人  ●法院債權憑證	第8款 訴訟繫屬中之當事人  ●法院已起訴證明書 ●未來日期開庭通知書	第9款 成立管委會或推選管理負責人  ●公寓大廈管理條例第25條第3項及施行細則第7條
第9款 被侵占土地或房屋之所有權人  ●民法第767條	第9款 房屋施工損鄰  ●鄉鎮市調解條例第15條(已進入調解程序) ●新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第12點或各縣市訂定之建築物施工損壞鄰房事件處理程序(尚未進入調解程序)	第9款 申請調解  ●民事訴訟法第405條 ●鄉鎮市調解條例第15條

圖四 本所三類謄本點菜單

資料來源：新北市樹林地政事務所

二、未來精進作為

(一) 定期統計第三類謄本實務申請態樣，並辦理第三類謄本核發教育訓練，提

升櫃檯同仁法律知識及專業素養。

- (二) 滾動編修本所臨櫃謄本點菜單內容，依各種不同申請事由調整排版順序，較優化的以視覺圖卡化方式呈現，使民眾能更快速了解符合之申請資格及應備文件，以節省臨櫃溝通說明時間。
- (三) 參考統計常見民眾申請類型及條文依據，滾動調整本所第三類謄本切結書勾選選項，以節省民眾撰寫時間。
- (四) 隨著科技發展趨勢，AI 人工智慧的浪潮推動下，未來如開發可即時回覆及同時服務多位民眾之「AI 智能客服」，本應用分析數據可作為客服題庫，透過不斷累積及更新知識庫，提升生成式內容的準確性和信任度，協助機關降低人力成本，優化業務流程。