

檔 號：  
保存年限：

## 內政部地政司 書函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：張永穎  
聯絡電話：(02)23565146  
傳真：(02)23566315  
電子信箱：moi1574@moi.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國108年7月9日

發文字號：內地司字第1080263750號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二(附件一 附件二)

主旨：為「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第4點規定修正發布事宜1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部花政務次長108年6月27日「請洽營建署再研議」指示事項辦理。
- 二、為配合108年1月30日修正公布施行之都市更新條例及108年5月16日修正發布之都市更新會設立管理及解散辦法規定，本司前依貴署108年5月24日營署更字第1080034970號函建議，簽請修正發布旨揭注意事項第4點第1項第6款(以下簡稱本款)有關都市更新案件申請土地登記第三類謄本之規定(如附件)。惟依花政務次長上開指示，有關本款第1目依都市更新條例第22條、第23條規定，配合修正都市更新案件申請第三類謄本應檢附所有權人同意書之人數或其面積比例門檻由1/10提高至1/2，是否影響都市更新業務實務執行，請本司洽貴署研議，先予敘明。
- 三、按土地登記規則第24條之1第3項規定，具有法律上通知義務之利害關係人得申請土地登記第三類謄本。次按都市更新條例第22條規定，申請人擬具都市更新事業概要或都市更新事業計畫前應舉辦公聽會，俾利說明其計畫內容及取得都更範圍內土地及建物所有權人同意，惟倘以該條所定

都市更新組



1080054190



申請都市更新事業概要之所有權人同意門檻，直接作為申請土地及建物所有權人第三類謄本之核發審查標準，是否將影響都市更新案件通知及公聽會之辦理？倘是，本案為兼顧都市更新業務推動及登記名義人之個人資料保護，又該採何核發審查標準為宜？以上事項惠請貴署再行考量研議，並提供修正規定意見及說明供參。

正本：內政部營建署

副本：

電 2019/07/09 文  
交 17:27:25 章

裝

訂

線



## 核發土地登記及地價資料謄本注意事項第四點修正規定

四、本法條第三項之利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件如下：

- (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：得申請同一地(建)號之他共有人之謄本，並檢附切結書或契約書正本。但區分所有建物之基地為共有者，不適用之。
- (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：得申請同一地(建)號之他共有人之謄本，並檢附切結書正本。但區分所有建物之基地為共有者，不適用之。
- (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：基地所有權人，得申請建物所有權人、地上權人、典權人之謄本，並檢附買賣契約書正本；房屋所有權人，得申請基地所有權人之謄本，並檢附最近一期之房屋稅繳款書、稅籍證明或設籍之戶籍證明文件等及買賣契約書正本。但房屋已辦理登記者，僅檢附買賣契約書正本。
- (四)依農地重劃條例第五條規定出售耕地之所有權人：得申請同一地號之他共有人、毗連耕地之所有權人之謄本，並檢附買賣契約書正本。
- (五)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所有權人之謄本，並檢附主管機關同意備查文件(有註明主任委員或管理負責人者)及公寓大廈管理組織報備證明或其他足資證明之文件正本，於申請書並應載明執行之法令依據。

(六)都市更新單元內所有權人、都市更新籌備會(小組)代表人或實施者：得申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，並依下列規定辦理：

1. 所有權人：檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過二分之一之所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積二分之一之所有權人同意書(載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數)。
2. 都市更新籌備會(小組)代表人：檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本，並載明更新單元範圍。
3. 都市更新實施者：檢附經各級主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件、都市更新會立案證書或都市更新事業計畫核定文件正本，並載明更新單元範圍。

(七)債權人：得申請債務人之謄本，並檢附法院核發之債權憑證正本。但已設定抵押權者，免附債權憑證正本。

(八)訴訟繫屬中之當事人：得申請相對人之謄本，並檢附法院發給已起訴證明等相關證明文件正本。

(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：得申請相對人之謄本，並檢附相關證明文件正本。

前項利害關係人得向任一登記機關臨櫃提出申請，並於申請書載明所繫利害關係或法律依據。

第一項利害關係人所檢附證明文件之正本，於查驗後發還，並影印或掃描附案；無法檢附證明文件正本者，得於申請書內切結事由，並檢附與正本相符之影本申請之。

核發土地登記及地價資料謄本注意事項第四點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>四、本法條第三項之利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件如下：</p> <p>(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：得申請同一地(建)號之他共有人之謄本，並檢附切結書或契約書正本。但區分所有建物之基地為共有者，不適用之。</p> <p>(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：得申請同一地(建)號之他共有人之謄本，並檢附切結書正本。但區分所有建物之基地為共有者，不適用之。</p> <p>(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：基地所有權人，得申請建物所有權人、地上權人、典權人之謄本，並檢附買賣契約書正本；房屋所有權人，得申請基地所有權人之謄本，並檢附最近一期之房屋稅繳款書、稅籍證明或設籍之戶籍證明文件等</p>	<p>四、本法條第三項之利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件如下：</p> <p>(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：得申請同一地(建)號之他共有人之謄本，並檢附切結書或契約書正本。但區分所有建物之基地為共有者，不適用之。</p> <p>(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：得申請同一地(建)號之他共有人之謄本，並檢附切結書正本。但區分所有建物之基地為共有者，不適用之。</p> <p>(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：基地所有權人，得申請建物所有權人、地上權人、典權人之謄本，並檢附買賣契約書正本；房屋所有權人，得申請基地所有權人之謄本，並檢附最近一期之房屋稅繳款書、稅籍證明或設籍之戶籍證明文件等</p>	<p>為參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，配合一百零八年一月三十日修正公布之都市更新條例第二十二條、第二十三條規定，以及一百零八年五月十六日修正發布之都市更新會設立管理及解散辦法第三條規定，經更新單元內私有土地及合法建築物所有權人並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意，得自行組織都市更新會或委託實施者實施都市更新事業，透過適度提高同意門檻，增加組織都市更新會及事業概要之代表性及可行性，爰修正第一項第六款第一目同意門檻及申請資格部分文字；另為加強政府主導都市更新推動量能，同條例第十二條並明定，經劃定或變更應實施更新之地區，政府機關(構)經主管機關同意後，除自行實施外，亦得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，以增加執行彈性，以及事業概要已刪除預定實施者之適用範圍，實務上可由所有權人提出申請，爰修正同款第三目部分文字。</p>

<p>及買賣契約書正本。 但房屋已辦理登記者，僅檢附買賣契約書正本。</p> <p>(四)依農地重劃條例第五條規定出售耕地之所有權人：得申請同一地號之他共有人、毗連耕地之所有權人之謄本，並檢附買賣契約書正本。</p> <p>(五)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所有權人之謄本，並檢附主管機關同意備查文件(有註明主任委員或管理負責人者)及公寓大廈管理組織報備證明或其他足資證明之文件正本，於申請書並應載明執行之法令依據。</p> <p>(六)都市更新單元內所有權人、都市更新籌備會(小組)代表人或實施者：得申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，並依下列規定辦理：</p> <p>1. 所有權人：檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過<u>二</u>分之一之所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積<u>二</u>分之一之所有權人同意書</p>	<p>及買賣契約書正本。 但房屋已辦理登記者，僅檢附買賣契約書正本。</p> <p>(四)依農地重劃條例第五條規定出售耕地之所有權人：得申請同一地號之他共有人、毗連耕地之所有權人之謄本，並檢附買賣契約書正本。</p> <p>(五)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所有權人之謄本，並檢附主管機關同意備查文件(有註明主任委員或管理負責人者)及公寓大廈管理組織報備證明或其他足資證明之文件正本，於申請書並應載明執行之法令依據。</p> <p>(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<u>(預定)</u>實施者：得申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，並依下列規定辦理：</p> <p>1. 所有權人：檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過<u>十</u>分之一之所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積<u>十</u>分之一之所有權人同意書</p>	
--	---	--

<p>(載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數)。</p> <p>2. 都市更新籌備會(小組)代表人：檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本，並載明更新單元範圍。</p> <p>3. 都市更新實施者：檢附<u>經各級主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件</u>、都市更新會立案證書或都市更新事業計畫核定文件正本，並載明更新單元範圍。</p> <p>(七)債權人：得申請債務人之謄本，並檢附法院核發之債權憑證正本。但已設定抵押權者，免附債權憑證正本。</p> <p>(八)訴訟繫屬中之當事人：得申請相對人之謄本，並檢附法院發給已起訴證明等相關證明文件正本。</p> <p>(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：得申請相對人之謄本，並檢附相關證明文件正本。</p> <p>前項利害關係人得向任一登記機關臨櫃提出申請，並於申請書載明所繫利害關係或法律依據。</p>	<p>(載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數)。</p> <p>2. 都市更新籌備會(小組)代表人：檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本，並載明更新單元範圍。</p> <p>3. 都市更新<u>(預定)實施者</u>：檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、<u>都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)</u>或都市更新事業計畫核定文件正本，並載明更新單元範圍。</p> <p>(七)債權人：得申請債務人之謄本，並檢附法院核發之債權憑證正本。但已設定抵押權者，免附債權憑證正本。</p> <p>(八)訴訟繫屬中之當事人：得申請相對人之謄本，並檢附法院發給已起訴證明等相關證明文件正本。</p> <p>(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：得申請相對人之謄本，並檢附相關證明文件正本。</p> <p>前項利害關係人得向任一登記機關臨櫃提出申請，並於申請書載明所繫利害</p>	
---	---	--

<p>第一項利害關係人所檢附證明文件之正本，於查驗後發還，並影印或掃描附案；無法檢附證明文件正本者，得於申請書內切結事由，並檢附與正本相符之影本申請之。</p>	<p>關係或法律依據。 第一項利害關係人所檢附證明文件之正本，於查驗後發還，並影印或掃描附案；無法檢附證明文件正本者，得於申請書內切結事由，並檢附與正本相符之影本申請之。</p>	
--	---	--