

臺北市各地政事務所建築改良物所有權第一次登記申請須知

一、說明：建物所有權第一次登記，係指新建或舊有合法建築改良物，尚未辦理所有權登記，由建物真正權利人檢齊有關證明文件，向建物所在地之地政事務所申辦所有權之登記。經審核相符公告 15 日，期滿無人提出異議後所為之登記。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 登記申請書	申請人可上臺北市市民e點通網站（網址： https://www.e-services.taipei.gov.tw/ 首頁/業務類別/地政類/登記類）下載申請書表使用或向地政事務所服務臺免費索取（以 2 份為限），書表如為 2 頁以上，各頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。	土地登記規則第 34 條	<p>1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於登記申請書備註欄內簽註切結，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」，並由委託人及代理人分別簽章。</p> <p>2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，委託人及代理人均應於登記申請書備註欄內簽註切結，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，並由委託人及代理人分別簽章。</p> <p>3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號。</p> <p>4 建物測量成果圖或建物標示圖可取代登記清冊。</p> <p>5 同一建物之權利人為 2 人以上者，應檢附登記清冊並註明權利範圍。</p> <p>6 區分所有權人應於登記申請書備註欄記明基地權利種類及範圍。</p> <p>7 申請人為外國人時，應於登記申請書適當欄註明取得之使用目的及用途並簽章。</p>

<p>2 建物使用執照或依法得免發使用執照之證件或建築執照或其他有關證明文件</p>	<p>1 建築執照或使用執照或依法得免發使用執照之證件向臺北市建築管理工程處申請。 2 其他有關文件向其他相關機關申請。</p>	<p>1 土地登記規則第 79 條 2 臺北市建築管理自治條例第 35 條 3 臺北市建築管理處 97 年 11 月 28 日北市都建照字第 0977767380 0 號函</p>	<p>1 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或區公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一： (1)曾於該建物設籍之戶籍證明文件。 (2)門牌編釘證明。 (3)繳納房屋稅憑證或稅籍證明。 (4)繳納水費憑證。 (5)繳納電費憑證。 (6)未實施建築管理地區建物完工證明書。 (7)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 (8)其他足資證明之文件。 2 實施建築管理後建築完成之建物，應檢附使用執照辦理，但在民國 57 年 6 月 6 日以前建築完成者得檢附建築執照。 3 本市發布都市計畫實施建築管理日期如下： (1)舊市區：民國 45 年 5 月 4 日。 (2)景美、木柵區：民國 58 年 4 月 28 日。 (3)南港、內湖區：民國 58 年 8 月 22 日。 (4)士林、北投區：民國 59 年 7 月 4 日。</p>
<p>3 申請人身分證明： (1)本國自然人檢附國民身分證影本或戶口名簿影本。 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代</p>	<p>1 國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印。 2 法人向主管機關或其登記機關申請。 3 旅外僑民向僑務委員會申請；國籍證</p>	<p>土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 42 條</p>	<p>1 申請人為未成年人、受監護宣告或受輔助宣告之人者，須另檢附法定代理人或輔助人之身分證明。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發者，應另檢附國籍證明文件。 3 檢附我駐外館處驗證之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分</p>

<p>表人資格證明。</p> <p>(3) 旅外僑民檢附華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證明文件。</p> <p>(4) 外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本。</p> <p>(5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證明文件影本。</p> <p>(6) 大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。</p> <p>(7) 歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>	<p>明書、或經內政部認定之證明文件等向內政部申請。</p> <p>4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請。</p> <p>5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印。</p> <p>6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證；臺灣地區長期居留證向內政部入出國及移民署申請。</p> <p>7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請。</p>		<p>證明文件。</p> <p>4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並簽章。</p> <p>5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>6 公司法人申請土地登記時，得檢附公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正（影）本或100年3月前核發之抄錄本正（影）本，並由法人簽註「（本影本與正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，）所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」，並蓋章。</p> <p>7 身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。</p> <p>8 臺灣地區無戶籍人士（含本國人及外國人）應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記。未能檢附者，由申請人自行於申請書上以西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之；如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。</p>
--	---	--	---

<p>4 建物測量成果圖或建物標示圖</p>	<p>1 建物測量成果圖向建物所在地之地政事務所申請。</p> <p>2 建物標示圖應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。</p>	<p>土地登記規則第 78 條、第 78 條之 1、第 79 條</p>	<p>1 建物所有權第一次登記前，應先申請建物第一次測量；但在中華民國 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。基地上如有舊建物，應先辦理建物消滅登記。</p> <p>2 建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。</p> <p>3 依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。</p>
<p>5 建物標示圖繪製簽證人之有關證明文件</p>	<p>自行檢附。</p>	<p>申請土地登記應附文件法令補充規定第 42 點</p>	<p>依土地登記規則第 78 條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記者，應檢附下列文件：</p> <p>(1) 委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註本影本與案附正本（主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本）相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章；正本於核對後發還申請人。</p> <p>(2) 委由開業之測量技師繪製簽證時，應檢附測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報</p>

			告，影本應由測量技師簽註本影本與正本相符，所登記之資料仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。
6 使用基地之證明文件	自行檢附。	土地登記規則第 79 條	<p>1 基地與建物為同一人所有或建物有使用執照者免附。</p> <p>2 實施建築管理前之建物與該建物所占之基地非屬同一人所有且未設定地上權或典權者，應附基地租賃契約書或基地所有權人同意書、身分證明文件及印鑑證明（土地所有權人未能親自到場核對身分時檢附）。</p>
7 所在地址證明	向戶政機關申請。	土地登記規則第 79 條	區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
8 權利證明文件（歷次移轉證明）	自行檢附。	土地登記規則第 79 條	<p>1 申請人非起造人或最初納稅義務人者檢附。</p> <p>2 申辦所有權第一次登記之建物如係買賣、贈與、繼承、拍賣或法院判決（含依法與法院判決有同一效力者）等而取得者，除應備前述各種文件外，應分別加附買賣或贈與契約書、繼承有關文件、法院判決書、判決確定證明書、權利移轉證明書等文件。</p> <p>3 申辦建物所有權第一次登記，如申請人非起造人，且未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或建物所有人 1 人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。</p>
9 權利分配文件	自行檢附。	1 土地登記規則 第 79	1 同一人所有之區分所有建物申請所有權第一次登記時，各專有部分所屬共

		條、第 81 條 2 內政部 101 年 4 月 2 日 內授中辦地字 第 1016650578 號令	有部分及基地應有部分之分配，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。 2 區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。 3 區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應附全體起造人之分配文件。 4 區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說未標示專有部分者，應檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。 5 共有部分協議產權，應填列各區分所有建物分擔共有部分持分。 6 分配文件內各起造人所蓋印章與申請書相同者，得免親自到場。
10 互惠證明文件	1 自行檢附。 2 外國適當機構出具。	1 土地法第 18 條 2 外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點	1 外國人辦理建物所有權第一次登記時檢附。 2 符合內政部函頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」所列者免附。
11 委託書	自行檢附。	1 土地法第 37 條之 1 2 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理者檢附之。 2 登記申請書有委任關係欄經填註者免附。

三、申請手續：

- (一)申請人檢附前列應備文件第 2、3、5、6、7、8、9 項文件及建物測量申請書向地政事務所申請建物第一次測量，以取得第 4 項文件之建物測量成果圖。但在中華民國 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，免向地政事務所申請建物第一次測量。
- (二)申請人填妥登記申請書，連同前列應備文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人、代理人、複代理人或登記助理員於收件時應提出身分證明文件（得以政府機關核發登載有姓名、國民身分證統一編號(或統一證號)並貼有照片之證明文件正本代之）供收件人員核對身分無誤後發還。

- (三)地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查證明無誤後，即予以公告 15 日。
- (四)公告期滿無人提出異議，則予以登記繕狀；公告期間如有權利關係人提出異議者，依土地法第 59 條及「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」規定處理。
- (五)登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章(委託代理人申請者，則檢附代理人印章)至領件櫃檯領取建物所有權狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資或現金，於申請收件時提出。
- (六)申請人得依「臺北市政府地政局所屬各地政事務所登記案件跨所收件實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所收件服務。
- (七)如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。
- 附註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。