

建物所有權第一次登記標準作業程序

壹、目的：

建物權利人為確定產權，提出申請登記，使其建物具有物權效力。

貳、摘要：無

參、相關法令及規定：

一、土地法

二、土地登記規則

三、農業發展條例

四、建物所有權第一次登記法令補充規定

五、申請土地登記應附文件法令補充規定

肆、民眾應附證件、書表、表單、附件：

一、登記申請書

二、建物測量成果圖

三、協議書或切結書

(一) 依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，檢具全體起造人分配協議書。

(二) 使用執照之起造人如僅為一人，應由起造人書立切結書，切結各區分所有建物之權屬與權利範圍之分配。

四、登記原因證明文件

(一) 實施建築管理前之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、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謄本。

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。

(二) 實施建築管理後之建物，應附使用執照，但於民國 57 年 6 月 6 日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請登記。

五、使用基地證明文件

- (一) 基地與建物同為一人所有、建物所有權人為地上權人或典權人者持憑法院判決書或法院拍賣權利移轉證明者或建物使用執照者免附。
- (二) 使用他人土地為建物基地，未設定地上權或典權而有租賃關係者，應檢附基地租賃契約。
- (三) 除前(一)、(二)項外，使用他人土地為建物基地，應檢附基地所有權人同意書及印鑑證明。

六、權利證明文件

申請人非起造人時應檢附移轉契約書或其他證明文件。

七、申請人身份證明文件

八、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件

伍、內部行政作業使用表單、附件：略

陸、名詞解釋：

- 一、區分所有建物：數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 二、專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 三、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 四、建築基地：為一宗土地，供建築物本身所佔之地面及其應留設之法定空地。
- 五、主建物：凡建築物之各樓層、地下層，在構造上及使用上可獨立存在並可單獨使用，且在結構上於牆壁或其他區劃中心線以內的水平投影面積均屬之。
- 六、附屬建物：凡附屬在主建物之四周或突出於屋面，而附屬於該建築物，而有牆壁或區劃界線可供計算面積的突出物及建築設備。

柒、其他：略

捌、作業內容：

- 一、流程圖：如後附。
- 二、流程說明：如後附。