檔　　號：
保存年限：

大台南不動產開發公會
110年度收文字號第0349號
日期: 110. 7. 28

臺南市政府地政局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：王鈺嫻
電話：06-3901099
傳真：06-2982768
電子信箱：eeoo@mail.tainan.gov.tw

710
台南市永康區中華路349號16號樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會
發文日期：中華民國110年7月23日
發文字號：南市地籍字第1100893650號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

裝

主旨：有關區分所有建物買賣移轉及設定大批連件辦理簡化登記流程一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據本局110年7月19日研商區分所有建物買賣移轉及設定大批連件辦理登記事宜視訊會議決議事項辦理。

二、按內政部91年8月5日台內中地字第0910011776號函及91年2月27日台內中地字第0910002584號函略以，依土地登記規則第66條規定辦理分別發給權利書狀案件，除改以增訂之「持分分割」為登記原因辦理登記外，其餘之登錄方式程式類別為「所有權移轉」，「非主登」辦理，惟權利人為新登記次序但為非主登記者，「登記日期」、「登記原因」及「原因發生日期」三欄資料，應依原取得時之資料登錄，並於異動完成後，移送地價單位辦理地價作業。

訂

三、復按內政部95年4月12日內授中辦地字第0950725008號函規定：「配合區分所有建物之基地權利為地上權者，權利人申請就原已辦理持分合併登記之地上權分別發給權利書狀登記之需要，登記原因標準用語「持分分割」之適用部別增列土地建物他項權利部。」

線

四、依據上開函釋意旨，同一所有權人於同一土地上有數個區分

擬：
電郵周知會員
網站公告

所有建物，原基地權利之權利人得於申請建物所有權第一次登記經審查無誤公告後申請「持分分割」登記，並依土地登記規則第66條第3項規定分別發給權利書狀，惟因涉前次移轉現值地價改算作業序，建議以產權單純之案件為主，如屬地主及建商合建或產權複雜之土地則宜先向土地所在地之地政事務所洽詢更具登記效率做法或採將土地移轉部分併入一件，其餘建物移轉分案連件方式辦理，以加速登記案件之處理流程。

五、考量持分分割登記因涉及地價改算作業較為複雜，仍應由土地所在地之地政事務所受理登記，暫不開放跨所辦理。

六、檢附相關函釋1份供參。

正本：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會
副本：臺南市政府所屬各地政事務所、臺南市政府地政局

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

公布日期文號

內政部 91 年 8 月 5 日台內中地字第 0910011776 號函

要　　旨

依土地登記規則第 66 條規定辦理分別發給權利書狀登記及地價辦理方式事宜

內　　容

一、為因應土地登記規則第 66 條：「同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。」規定，前經本部以 91 年 2 月 27 日台內中地字第 0910002584 號函釋以登記原因「書狀換給」辦理登記，並於異動完成後移送地價單位辦理地價異動作業在案。惟實務上以「書狀換給」為登記原因辦理登記，系統無法「自動」移送地價單位辦理登錄作業，地價人員必須另以「內部更正」方式處理地價異動作業，此作業方式恐有登記單位漏未移送地價單位，造成地價資料錯誤情形，為避免此類情形發生，增訂登記原因標準用語及代碼。

二、另本部前開函釋說明二、(二)有關新登記次序之「登記日期」、「登記原因」及「登記原因發生日期」三欄資料之登錄方式係依原取得之資料登錄，會發生同一權利人其登記次序在後，登記日期與登記原因發生日期在前之情形，惟此情形尚不致影響所有權人之權益，故依土地登記規則第 66 條規定辦理分別發給權利書狀案件，除改以增訂之「持分分割」為登記原因辦理登記外，其餘之登錄方式仍請依本部前開函釋辦理。

公布日期文號

內政部 91 年 2 月 27 日台內中地字第 0910002584 號函

要　　旨

依土地登記規則第 66 條規定辦理分別發給權利書狀登記及地價辦理方式事宜

內　　容

按「同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。」為土地登記規則第 66 條所明定，另為落實土地建物權一體化之精神，同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物，原土地已辦理持分合併者，得申請分開繕狀，其登錄方式如下：（一）申請人應填附「區分所有建物每一建號應分擔之基地應有部分分配表」（格式：略），並簽名或蓋章，以利審查登記作業。（二）以「書狀換給」為登記原因，程式類別為「所有權移轉」，「非主登」辦理，惟權利人為新登記次序但為非主登記者，「登記日期」、「登記原因」及「原因發生日期」三欄資料，應依原取得時之資料登錄（請參考登記系統操作手冊伍之五、所有權移轉），並於異動完成後，移送地價單位辦理地價作業。

公布日期文號

內政部 95 年 4 月 12 日內授中辦地字第 0950725008 號函

要　　旨

依土地登記規則第 66 條第 3 項規定申請分別發給地上權權利書狀，登記機關應予受理

內　　容

一、查公寓大廈管理條例第 4 條第 1 項、第 2 項規定，建築物專有部分權利內容及該專有部分不得與所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。次查土地登記規則第 66 條第 3 項明定，同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。至上開規則條文所稱基地權利種類，參依同規則第 83 條及建物所有權第一次登記法令補充規定第 22 之 1 點規定，應以基地所有權或地上權為限。

二、另同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物，原基地權利已辦理持分合併者，權利人亦得依土地登記規則第 66 條第 3 項規定申請分別發給權利書狀，其登記及地價辦理方式，本部 91 年 2 月 27 日台內中地字第 0910002584 號、91 年 8 月 5 日台內中地字第 0910011776 號及 91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號等函釋有案。又基地權利為地上權者，權利人申請分別發給權利書狀時，因未涉地價應辦事項，申請人得準用上開函釋所附「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」填寫相關資料，但歷次取得之登記日期、登記原因、原因發生日期、前次移轉年月、移轉現值及歷次取得權利範圍等欄免填；登記機關應以「持分分割」為登記原因辦理權利書狀換給登記。

三、配合區分所有建物之基地權利為地上權者，權利人申請就原已辦理持分合併登記之地上權分別發給權利書狀登記之需要，登記原因標準用語「持分分割」之適用部別增列土地建物他項權利部。（按：原建物所有權第一次登記法令補充規定第 22 之 1 點修正後為第 20 點）