

建物謄本導讀

建物謄本內容說明：

謄本分類為**第一類謄本**(本人申請)、**第二類謄本**(一般民眾均可申請)及**第三類謄本**(僅限利害關係人申請)，並細分為全部或部份謄本。

全部謄本：是指申請該地號全部的登記資料，如想瞭解該地號全部共有情形時，則應申請全部謄本。

部份謄本：一般來說因為土地共有情形較多，個人部分謄本即可查得該權利人的登記資料。

《**提醒**：地籍資料異動頻繁，為確保權利，**應特別注意謄本列印時間，以確保謄本資料是最正確的。**》

如下圖例，即為建物第一類謄本(所有權個人全部)。

建物登記第一類謄本（所有權個人全部）
旗山區花旗段 []-000建號

列印時間：民國105年08月15日08時39分 頁次：1

旗山地政事務所 主任 [] 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
旗山電謄字第 []號 列印人員：[]
資料管轄機關：高雄市旗山地政事務所 謄本核發機關：高雄市旗山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國102年10月28日 登記原因：地籍圖重測
建物門牌：花旗二路 []號
建物坐落地號：花旗段 []-0000
主要用途：住商用
主要建材：鋼筋混凝土造

層數：004層	總面積：****128.32平方公尺
層次：一層	層次面積：*****37.52平方公尺
二層	*****37.52平方公尺
三層	*****37.52平方公尺
四層	*****15.76平方公尺

建築完成日期：民國084年02月22日
附屬建物用途：陽台 面積：*****10.29平方公尺
平台 *****8.80平方公尺
露台 *****8.00平方公尺
花台 *****3.23平方公尺


其他登記事項：使用執照字號：84高縣建局建管字第 []號
重測前：北勢段 []-000建號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國098年07月24日 登記原因：繼承
原因發生日期：民國098年06月15日

所有權人：[] 出生日期：民國058年05月01日
統一編號：[]
住址：高雄縣鳳山市 []號

權利範圍：*****3分之1*****
權狀字號：098旗字第 []號
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：（空白）



(一)建物標示部：

***** 建物標示部 *****	
登記日期：民國102年10月28日	登記原因：地籍圖重測
建物門牌：花旗二路 [] 號	
建物坐落地號：花旗段 []-0000	
主要用途：住商用	
主要建材：鋼筋混凝土造	
層數：004層	總面積：****128.32平方公尺
層次：一層	層次面積：*****37.52平方公尺
二層	*****37.52平方公尺
三層	*****37.52平方公尺
四層	*****15.76平方公尺
建築完成日期：民國084年02月29日	
附屬建物用途：陽台	面積：*****10.29平方公尺
平台	*****8.80平方公尺
露台	*****8.00平方公尺
花台	*****3.23平方公尺
其他登記事項：使用執照字號：84高縣建局建管字第 [] 號	
重測前：北勢段 [] 建號	

建物標示部：記載的欄位包含：登記日期、登記原因、建物門牌、建物坐落地號、主要用途、主要建材、層數、層次、層次面積、總面積、建築完成日期、附屬建物用途、共有部分、權利範圍、其他登記事項等資料。

- 登記日期**：指實際完成登記的日期，並不是送件的日期。
- 登記原因**：指以何種登記原因辦理登記；如繼承、買賣。
- 建物門牌**：記載建築物於登記的最新門牌號，但是因為建物門牌如果經過戶政單位重編或整編後，建物所有權人未持戶政單位核發的門牌整編證明向地政機關申辦建物門牌變更登記時，建物登記謄本上的建物門牌，則與戶政單位的門牌不同。
- 建物坐落地號**：記載此建號建物所坐落在那一筆土地上。
- 主要用途**：指建物的使用用途為何，例如：商業用、住家用或工業用。
- 主要建材**：是指這棟建物的使用執照上記載所使用何種建材建築而成，常見的建材有鋼筋混凝土造、鋼造、磚造等。
- 層數**：指該棟建築物總共有幾層樓。

●**層次**：是指這個建號位於該棟建物中的第幾層，有時一個建物會有多個層次。

●**層次面積**：該建築物依法規實際可以登記之面積。

●**總面積**：指該建築物依法規投影至土地上之面積，不含陽台。

假設該建物獨棟式或是二層以上時，層次面積則會分別列出每一層別的面積，而總面積則是這些層次面積的加總。

但要注意的是總面積不代表該建號面積的總和，因為一般坊間所謂的銷售面積通常是指「層次總面積」加上「各附屬建物面積」再加上「公設面積」的總和，並以平方公尺為單位，如果要換為坪的話，需將該總和乘上 0.3025 換算成坪數。

●**建築完成日期**：是指該建物建築完成的日期。

●**附屬建物用途**：記載著附屬建物之用途及面積，常見的用途有陽台、雨遮或車位等。

●**共有部分、權利範圍**：記載共有部分之建號及面積與對應各個主建物的權利範圍。共有部分是指區分所有建物中（例如公寓大廈），屬於全體住戶共有共用性質的建物，並由各區分所有權人以持分的方式持有，坊間通常稱為公設。

建物謄本倘出現共有部分的資料，則表示這棟建物は屬於區分所有建物，簡單說，就是所謂的「公寓大廈」，多數社區設有管理委員會，而公設面積就是各共有部分的面積乘上其權利範圍後所得值的總和。

一般來說，公寓大依其戶數、社區規模大小而使公設的質與量各有不同，公設可分為大公、小公或車公；大公是指在社區內屬於大眾公用性質的建物，像管理中心、健身中心、防空避難室等，而屬於某一群眾間共用性質的建物，則會被劃分為小公，如屬某一棟所有權人所共用儲物間、樓(電)梯間等。

而車公故名思義就是作為停車用途的公共設施，但是各個共有部分是屬於哪一種公設，可以由共有部分的其他登記事項之用途記載得知或是再查閱該共有部分建號的建物登記謄本，另外提醒您，共有部分的謄本只有建物標示部。

●其他登記事項：記載者這個建號自第一次登記之後的沿革，如「合併自」、「分割自」、「分割出」、「重測前」、「重劃前」等，或者是其他應登記的事項如徵收註記、建築使用執照、建築物補登面積及建築基地權利種類及範圍等資料。

(二)建物所有權部：同土地所有權部。

***** 建物所有權部 *****	
(0001) 登記次序：0002 登記日期：民國098年07月24日 原因發生日期：民國098年06月15日 所有權人：[] 統一編號：[] 住 址：高雄縣鳳山市 [] 號 權利範圍：*****3分之1***** 權狀字號：098旗字第 [] 號 相關他項權利登記次序：0002-000 其他登記事項：(空白)	登記原因：繼承 出生日期：民國058年05月01日
(0002) 登記次序：0003 登記日期：民國098年07月24日 原因發生日期：民國098年06月15日 所有權人：[] 統一編號：[] 住 址：高雄縣鳳山市 [] 號 權利範圍：*****3分之1***** 權狀字號：098旗字第 [] 號 相關他項權利登記次序：0002-000 其他登記事項：(空白)	登記原因：繼承 出生日期：民國085年09月17日

(三)建物他項權利部：同土地他項權利部。

***** 建物他項權利部 *****	
(0001) 登記次序：0002-000	權利種類：抵押權
收件年期：民國093年	字號：旗登字第 [] 號
登記日期：民國093年11月15日	登記原因：法人合併
權利人： [] 股份有限公司	
住 址：台北市 [] 號	
債權額比例：全部 ***1分之1***	
擔保債權總金額：最高限額新台幣*****2,400,000元正	
存續期間：自089年09月19日至119年09月18日	
清償日期：依照各個契約約定	
利息(率)：依照各個契約約定	
遲延利息(率)：依照各個契約約定	
違 約 金：依照各個契約約定	
債務人及債務額比例： []	
權利標的：所有權	
標的登記次序：0002 0003 0004	
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****	
證明書字號：089旗字第 [] 號	
設定義務人： []	
共同擔保地號：花旗段 []	
共同擔保建號：花旗段 []	
其他登記事項：(空白)	

●擔保債權總金額：記載他項權利設定之總金額。

●擔保債權種類及範圍：用在普通抵押權及最高限額抵押權登記，記載著債權的種類及範圍，其他的他項權利則沒有這個欄位。

●擔保債權確定期日： 1、用於最高限額抵押權，其期限為訂定契約之日起 30 年之內。 2、在其契約所定的確定期日之前，債權的性質係屬於「未確定」，在約定的期日之後，其抵押權的性質則轉變為「已確定」。

例如：某甲提供其土地設定最高限額抵押權予某乙，並於 101 年 1 月 1 日設定登記完竣，其約定擔保債權總金額為新台幣 1,000 萬元，其擔保債權確定期日為 130 年 12 月 31 日。即在 101 年 1 月 1 日至 130 年 12 月 31 日間，某甲可以在新台幣 1,000 萬元的額度內向某乙分次借、還款，但累計借款金額不可以超過新台幣 1,000 萬元，實際的借款金額是浮動的，也就是說某甲對於某乙借款的總金額尚未確定。

但是由於他們兩人所訂立契約的擔保債權確定期日為 130 年 12 月 31 日，在這天之後，債權金額就確定了，所以在這個抵押權內，某甲就不能再向某乙借款，此時雖然土地他項權利部的擔保債權總金額仍為新台幣 1,000 萬元，但其實際借貸的金額仍以最後某乙借給某甲的金額為主，如果這時某甲要向某乙抵押借款時，就要再設定登記第二順位的抵押權。

●**清償日期**：只有普通抵押權及最高限額抵押權有項資料，指的是權義雙方約定債務清償的日期。

●**利息（率）**：只有普通抵押權及最高限額抵押權有項資料，指的是債務人在債務清償之前應付給債權人的利息（率）。

●**遲延利息（率）**：只有普通抵押權及最高限額抵押權有項資料，指的是如債務人遲延還款時，應付給債權人的利息（率）。

●**違約金**：只有普通抵押權及最高限額抵押權有項資料，是指債務人違約時，應付給債權人之一筆金額。

●**其他擔保範圍約定**：其他債權人與債務人另外約定的事項則會記載在此。

●**債務人及債務額比例**：記載債務人姓名及應負擔的債務比例，如債務人有二人以上時，債務額比例可為全部或依其比例定之。一般來說債務人是指借錢的人，而義務人則是提供擔保（即抵押物）的提供人；因此，債務人不一定就是義務人，例如：父母親提供房子給兒女向銀行借錢去作生意，此時父母是義務人，兒女是債務人。

●**權利標的**：義務人所提供設定的權利種類，也就是說擔保物提供人拿他所擁有土地的何種權利來擔保設定給第三人。通常權利標的的種類有所有權、地上權。

●**標的登記次序**：義務人所提供設定土地所有權或地上權的登記次序，如果同一

筆土地有多人共同提供擔保時，標的次序則會出現多個。

●**設定權利範圍**：義務人（即擔保品提供人）所提供的擔保品設定土地的權利範圍。

●**證明書字號**：記載他項權利證明書的字號。

●**設定義務人**：記載該他項權利設定當時擔保品提供人的姓名，但也有因移轉或是其他異動致義務人記載前手之姓名。

●**共同擔保地號、共同擔保建號**：與這宗土地一起設定的地號或建號。簡單的說，就是債權人認為該筆土地的價值不足以擔保債權的總金額，因此擔保品提供人除了該筆土地以外還拿了其他的土地或建物給債權人擔保。

●**其他登記事項**：記載其他應登記的事項。