

土地、建物登記謄本閱讀全攻略

新北市瑞芳地政事務所

101.06.13 訂定

壹、前言：

我國土地登記是採登記生效主義。不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力；其效力之發生，係以登記簿所登載之資料為準。

土地或建物經地政機關登記後，會發給權利人「所有權狀」或「他項權利證明書」（以下稱權狀）。通常我們所持有的權狀僅為一種憑證，僅能初步了解所有權人、持分、門牌等基本資料，如果想要了解土地(建物)登記之後任何異動是否有查封及他項權利設定等資料，則須向地政機關查閱最新的登記謄本。

登記簿可分為土地及建築改良物登記簿，乃是設於土地登記機關之法定簿冊，其內容可分為三大部分：標示部、所有權部、他項權利部。而登記謄本因申請資格或目的的不同，可分為以下二類：

- 一、第一類謄本：應經過身分驗證及提供所有權人或他項權利人之統一編號，申請出來的謄本會多列印出所有權人或他項權利人個人的統一編號及出生日期等資料，但如果有其他共有人時，其他共有人的統一編號及出生日期則不予顯示。因此，如果需要全部權利人的完整資料時則必須有法院的公文或裁定證明或提供全部共有人的授權文件，才能請領。
- 二、第二類謄本：任何具行為能力之自然人或法人均可向地政機關閱覽或申請，其內容大致與第一類謄本相同，但會將所有權人或他項權利人的統一編號及出生日期等個人資料隱匿起來。

近來，有心人士持偽造的權狀進行詐騙的情事屢見不鮮，如果能對謄本有基本的認識就能杜絕是類情況發生。

貳、如何看懂謄本：

土地登記第一類謄本（部分） 瑞芳區吉慶段0000-0000地號	
列印時間：民國101年06月05日11時06分	頁次：1
瑞芳地政事務所 主任 陳素霞 測整謄字第000096號 資料管轄機關：新北市瑞芳地政事務所	本案係依照分層負責規定授權承辦人 呂核發 列印人員： 謄本核發機關：新北市瑞芳地政事務所

（圖一）

當拿到一張謄本後，首先要確認的是謄本的種類、地段地（建）號為何、是屬於第一類或第二類謄本、是屬於全部或是部分的謄本。所謂的全部謄本，是指所申請地（建）號全部的登記資料，如果想要瞭解該地（建）號全部共有情形時則應申請全部謄本；部分謄本則是指該地（建）號部分資料，一般來說因為土地共有情形比較多，個人部分謄本即可以查得該權利人的登記資料。另外，應特別注意這張謄本的列印時間，因為地籍資料時常在變動，如果您拿到的是距離現在已有一段時間的謄本，其中所記載的資料很有可能早已變更，並不是最新的。

登記謄本也可以只申請標示部、所有權部或是他項權利部的節本，舉例來說，如果是申請標示及所有權部的話，除了第一行謄本類別會出現（土地標示及所有權部）外，最末還會有”本謄本僅係 土地標示及所有權部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本”字樣來提醒。還有一點要提醒的是，謄本的右上角有頁次，最後一頁會出現”本謄本列印完畢”字樣，可以此來判斷謄本是否有缺漏，如圖二。

土地登記公務用謄本（土地標示及所有權部） 瑞芳區龍潭堵段0375-0001地號	
本謄本僅係 土地標示及所有權部節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本 本公務用謄本之使用應符合電腦處理個人資料保護法第八條之規定 【本謄本列印完畢】	

（圖二）

登記謄本，除了在當地的地政事務所可以申請到全國的登記謄本以外，也可以透過網路申請。如果您想知道這份謄本是由那一個地政機關所核發以及上面記載的地（建）號是屬於那一個地政機關所管轄，就可以由謄本上所記載的資料管轄機關及謄本核發機關等資料來判斷。例如，您在新北市瑞芳地政事務所申請台北市士林地政事務所轄區的登記謄本，此時謄本的正上方記載的資料管轄機關會是士林地政事務所，而核發該謄本的地政機關則是瑞芳地政事務所。

大致上，標示部是對於一宗（筆）土地或建物的基本資料的描述。所有權部是記載著土地或建物所有權人的權利資料，而他項權利部是指這宗（筆）土地（建物）的所有權人將自己的權利範圍設定給他第三人的情形，如果申請出來的謄本沒有他項權利的資料，則表示這宗（筆）土地（建物）沒有設定他項權利。

一、土地標示部：

*****		土地標示部	*****	
登記日期：民國094年03月25日		登記原因：地籍圖重測		
地目：建	等則：68	面積：*****249.00平方公尺		
使用分區：鄉村區		使用地類別：乙種建築用地		
民國101年01月	公告土地現值：***13,500元/平方公尺			
地上建物建號：吉慶段 00697-000				
	00698-000 00699-000 00700-000 00701-000 00702-000			
其他登記事項：因分割增加地號：59-3~59-5				
	重測前：大坑埔段大坑埔小段0059-0002地號			

(圖三)

土地標示部記載資料欄位包括：登記日期、登記原因、地目、等則、面積、使用分區、使用地類別、公告土地現值、地上建物建號、其他登記事項等資料。

(一)登記日期、登記原因：記載的是什麼時間以何種登記原因辦理登記，提醒您，登記日期不是指到地政事務所送件的日期，而是指實際完成登記的日期哦！

(二)地目及等則：地目是指早期針對這塊土地使用的情形進行分類的結果，例如地目「建」是指這塊土地的使用情形是「房屋及其附屬庭

院」，而等則「1」是指第1等第的土地。但現在土地可使用的方式已不再是以地目來區分，而是依土地的使用分區及使用地類別來管制，而且地目的銓定也只剩下田、旱、建、道等四種了，其餘的地目也已經不再辦理銓定。

- (三)面積：是記載該宗土地的面積，以平方公尺為單位，如果要換算成坪的話，就將謄本上所記載的面積數字乘上 0.3025。例如：面積為 249 平方公尺，換算成坪的話就是將 249 乘上 0.3025 即可得到 75.3225 坪。
- (四)使用分區及使用地類別：記載的是土地依法可供使用的方式。如果這個欄位資料為空白的話，即屬於都市土地，其詳細資料，需檢附地籍圖正本向土地所在地之鄉鎮市（區）公所申請「土地使用分區證明書」方可確定；若該欄位有資料記載者，則該宗土地為非都市土地，例如：使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，代表的是這塊土地只能提供農牧相關使用。
- (五)公告現值：於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地現值的參考，並作為主管機關審核土地移轉現值及計算土地增值稅的依據。
- (六)地上建物建號：是記載在這個土地上所座落建築物的建號（包括共同使用的公設建號），在申請謄本時，可以選擇要不要列印出地上建物資料，所以如果該欄位是空白的話，是代表這宗土地上沒有辦竣建物所有權第一次登記的建物。但值得注意的是，因我國的建物並非採取強制登記制，與土地採強登記制有所不同，因此不是所有的建物都一定要辦理第一次登記，所以這個欄位空白不表示這宗土地就是「素地」，地上有可能有未完成登記的建築物或是屬於別的建物的建築基地。至於是不是屬於可供建築的土地，除了要看這宗土地的使用分區、使用地類別的資料外，則另需向當地的建管機關（如區公所、工務局）查詢。

另外假設地上建物建號出現共○棟，標示部最末出現”本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主”時，表該土地謄本沒有選擇列印地上建物建號資料。(如圖四)

地上建物建號：共65棟
其他登記事項：因分割增加地號：236-36, 236-37
合併自：236-16, 236-37, 310-10, 310-12, 310-3, 310-11地號
重測前：龍潭埭段0236-0000地號
因分割增加地號：975-1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

(圖四)

(七)其他登記事項：記載著這個土地自總登記之後的沿革，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建築使用執照及建築基地地號、徵收註記……等資料，其中如有「公告徵收，禁止移轉……」之類的註記即代表著該宗土地刻正公告徵收中，依法不得再辦理買賣、贈與登記。

二、土地所有權部：

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001
登記日期：民國081年02月14日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國080年12月19日
所有權人：
統一編號：
出生日期：民國 年 月 日
住 址：
權利範圍：*****分之*****
權狀字號：北瑞字第 號
當期申報地價：099年01月 ****2,800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
080年12月 ****5,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****分之*****
相關他項權利登記次序：000 -00 000 -000
其他登記事項：(空白)

(圖五)

記載資料欄位包含：登記次序、登記日期、登記原因、原因發生日期、所有權人姓名、統一編號、出生日期、地址、權利範圍、權狀字號、當期申報地價、前次移轉現值或原規定地價、歷次取得權利範圍、相關他項權利登記次序、其他登記事項。

- (一)登記次序：是指權利人取得所有權之權利範圍的先後順序。這個次序沒有特別的意思，僅是個序號。
- (二)登記日期、登記原因及原因發生日期：記載的是什麼時間以何種登記原因辦理登記，提醒您，登記日期不是指到地政事務所送件的日期，而是指實際完成登記的日期哦！另外，原因發生日期是指訂定契約當時或該登記事項發生的日期。例如：登記日期為「101年5月30日」、登記原因是「繼承」原因發生日期為「101年4月1日」則表示，原所有權人在101年4月1日發生繼承之事實，而原所有權人的繼承人向地政事務所申辦的繼承登記，在101年5月30日完成登記。
- (三)所有權人及住址：記載的是所有權人辦理登記當時的姓名及戶籍地址。另外，地政機關是無法依所有權人的要求登載通訊地址的。
- (四)統一編號及出生日期：是記載所有權人辦理登記當時的身分證字號及出生日期資料，但如果是第二類謄本時，這些資料即會隱匿不出現在謄本上。另外，因早期登記簿上的所有權人並未登載其統一編號或是屬於非法人的祭祀公業，因無其統一編號，地政機關為管理方便，則會以開頭為*加上9位數字的原則來編列統一編號，例如：*123456789。又假設所有權人為外國人時，統一編號的記載方式會有不同。
- (五)權利範圍：是指所有權人擁有該宗土地的範圍。如果權利範圍為持分時，則代表該宗土地是由很多人所共同持有，此時某個所有權人實際上所擁有的面積，則是以土地標示部登載的面積乘上土地所有權部的權利範圍所載的持分所得。例如所有權人有2人，面積為300平方公尺，權利範圍各為2分之1，則這2個所有權人在這宗土地上所持有的面積各為 $300 \times 1/2 = 150$ 平方公尺。另外，值得注意的是，除非是此2人訂有分管協議，來區分各權利範圍的位置外，不然這2個所有權人所擁有的權利範圍是不分位置地及於這宗土地上的任

何一處。

- (六) 權狀字號：記載著所有權人持有的權利證明書字號（可作為辨識權狀真偽的方法之一）。
- (七) 當期申報地價：記載土地所有權人每三年申報地價之資料，做為課徵地價稅及計算土地登記費的依據。
- (八) 前次移轉現值或原規定地價：記載著該宗持分土地前手移轉的日期及移轉現值，如這宗土地自從總登記後從未發生過移轉時，則記載原規定地價；這個欄位的資料是用來計算土地增值稅的。
- (九) 歷次取得權利範圍：如果土地所有權人是分次取得這塊土地的所有權利範圍，歷次取得的持分就會分次詳細記載。
- (十) 相關他項權利登記次序：是記載著該所有權的設定負擔，簡單的說就是該所有權的借貸或設定記錄。這是判斷該所有權人是否有他項負擔的方式之一，假設有一個他項次序，表示有設定一胎。至於詳細的設定內容則必須查閱相關的他項權利登記次序了。例如：相關他項權利登記次序:0024-000，則必須查閱他項權利部登記次序:0024-000 的記載資料。假設謄本中沒有出現本欄則表示該所有權沒有他項權利負擔。
- (十) 其他登記事項：記載其他應登記之資料。提醒您，如果這個欄位記載有預告登記、假扣押、假執行、假處分及查封及禁止處分等限制登記資料時，則表示這宗土地已被依法限制並禁止辦理移轉過戶登記也不能設定他項權利，而這些資訊在所有權狀上是看不出來的，如圖六。

其他登記事項：（限制登記事項）93年3月8日瑞登字第6790號，依臺灣基隆地方法院93年3月5日基院雅九十三執全清字第119號函辦理查封登記，債權人：花蓮區中小企業銀行股份有限公司，債務人：詹當富，限制範圍：三分之一，93年3月8日登記

（圖六）

三、土地他項權利部：

***** 土地他項權利部 *****	
(0001)登記次序：0003-001	權利種類：抵押權
收件年期：民國94年 字號：瑞登字第008190號	登記原因：讓與
登記日期：民國94年03月22日	
權利人：	
住址：	
債權額比例：*****分之*****	
擔保債權總金額：新台幣*****元正	
清償日期：依照契約約定	
利息(率)：依照契約約定	
遲延利息(率)：依照契約約定	
違約金：依照契約約定	
債務人及債務額比例：	
權利標的：所有權	
標的登記次序：	
設定權利範圍：*****分之*****	
證明書字號：北瑞他資字第 號	
設定義務人：	
共同擔保地號：吉慶段 0 -0000	
共同擔保建號：吉慶段 0 -000	
其他登記事項：(空白)	

(圖七)

記載資料欄位包含：登記次序、權利種類、收件年期、字號、登記日期、登記原因、權利人、統一編號、出生日期、住址、債權額比例、擔保債權總金額、擔保債權種類及範圍、擔保債權確定期日、清償日期、利息(率)、遲延利息(率)、違約金、其他擔保範圍約定、債務人及債務額比例、權利標的、標的登記次序、設定權利範圍、證明書字號、設定義務人、共同擔保地號、共同擔保建號、其他登記事項。

(一)登記次序：

1. 登記次序是指他項權利人在這宗土地設定他項權利的先後順序，例如(0002)0082-000 是指第 82 個他項權利，但不是代表這個土地上總共有 82 個他項權利，(0002)指的是電腦自行給予他項權利的序號，可由此序號得知道這宗土地上共有多少個他項權利。以上面的例子來說，登記次序前面括弧內所顯示的四位數字是(0002)，則表示 82 這個登記次序在該宗土地上是第 2 順位的他項權利。

2. 如果某甲、乙兩個他項權利人的登記次序分別是 0003-000、

0003-001，此時則表示有甲、乙 2 人共同擁有一個他項權利。另外需要注意的是，如果這宗土地的他項權利只有某乙的登記次序 0003-001 存在時，則表示某甲已經將他的他項權利移轉給了某乙（例如讓與），也就是說如果他項權利經過移轉，移轉後新他項權利人的登記次序會以之號的方式呈現。

3. 另外提醒您，如果土地上有多筆抵押權設定，此時又發生受清償事件（例如查封拍賣），以登記次序在前位者有優先受清償的權利，亦即前順位債權優於後順位的債權。

(二)權利種類：是指土地他項權利的種類，可分為「用益物權」及「擔保物權」二種，其中用益物權分為「普通地上權、區分地上權、農育權、不動產役權」等四類，擔保物權又分為「普通抵押權、最高限額抵押權」等二類，分述如下：

1. 普通地上權：謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。
2. 區分地上權：以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。
3. 農育權：在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。
4. 不動產役權：謂他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。
5. 普通抵押權：謂抵押權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權，簡單的說就是擔保"已經發生的債權"，也就是指你確實向某人或某銀行借了錢然後拿你的土地或房屋去抵押的狀況。如果到時你還不出來，銀行就可以向法院聲請拍賣抵押物來求償。例如，債務人向債權人借了三百萬元，約定在 100 年 1 月 1 日清償，而債權人要求債務人提供房屋設定了三百萬元的抵押權，到了 100 年 1 月 1 日，債務人無法還清貸款，債權人就可以向法院聲請拍賣抵押物。

普通抵押權是針對現在發生之債權，而且只能持續清償至完畢為止，若於抵押權存續期間要再增加借款金額，則需設定第二順位抵押權。

6. 最高限額抵押權：是銀行比較常用的設定方式，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內，擔保現在已發生或將來可能發生之不特定債權，在最高限額範圍內設定之抵押權，一般來說是採債權最高限額，即包含本金、利息、違約金在內。最高限額抵押權除現在發生之債權外，並包含將來所發生之債權，且在最高限額抵押權之範圍及存續期間內，皆可繼續增加借款金額。

(三)收件年期、字號：記載設定登記之收件年及字號。

(四)登記日期及登記原因：記載的是什麼時間以何種登記原因辦理登記，提醒您，登記日期不是指到地政事務所送件的日期，而是指實際完成登記的日期哦！

(五)權利人、住址：記載他項權利人辦理登記當時的姓名及戶籍地址。

(六)統一編號及出生日期：記載他項權利人辦理登記當時的統一編號及出生日期，但如果是申請第二類謄本時，這 2 項資料即會隱匿不出現在謄本上。

(七)債權額比例：是指他項權利人擁有這個他項權利的權利範圍，如果只有一個權利人時，債權額比例則會是全部，但是如果有多人共有一個他項權利，此時權利人依其各自債權額度共有此一他項權利，以圖八為例：某甲及某乙二人共同擁該債權，則登記次序會分別以 0045-000, 0045-0001 表示，其債權額比例欄位各為 2 分之 1。

(0001)登記次序：0045-000
收件年期：民國088年 字號：瑞資字第026980號
登記日期：民國088年05月18日
權利人：
住址：
債權額比例：***2分之1***
擔保債權總金額：新台幣**** 元正
存續期間：不定期限
清償日期：不定期限
利息(率)：無
遲延利息(率)：無
違約金：無
債務人及債務額比例：
權利標的：所有權
標的登記次序：
設定權利範圍：***** 分之 *****
證明書字號：北瑞他資字第 號
設定義務人：
共同擔保地號：明燈段
共同擔保建號：明燈段
其他登記事項：(空白)

權利種類：抵押權

登記原因：設定

(0002)登記次序：0045-001
收件年期：民國088年 字號：瑞資字第026980號
登記日期：民國088年05月18日
權利人：
住址：
債權額比例：***2分之1***
擔保債權總金額：新台幣**** 元正
存續期間：不定期限
清償日期：不定期限
利息(率)：無
遲延利息(率)：無
違約金：無
債務人及債務額比例：
權利標的：所有權
標的登記次序：
設定權利範圍：***** 分之 *****
證明書字號：北瑞他資字第 號
設定義務人：
共同擔保地號：明燈段
共同擔保建號：明燈段
其他登記事項：(空白)

權利種類：抵押權

登記原因：設定

(圖八)

(八)擔保債權總金額：記載他項權利設定之總金額。

(九)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。

(十)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。

- (十一)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。
- (十二)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)。
- (十三)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)。
- (十四)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。
- (十五)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。
- (十六)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。
- (十七)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。

- (十八)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。
- (十九)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。
- (二十)證明書字號：記載他項權利證明書的字號。
- (二十一)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。
- (二十二)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。
- (二十三)其他登記事項：記載其他應登記的事項。

四、建物標示部：

***** 建物標示部 *****	
登記日期：民國094年03月25日	登記原因：地籍圖重測
建物門牌：	
建物坐落地號：吉慶段	
主要用途：住家用	
主要建材：鋼筋混凝土造	
層數：005層	總面積：*****69.52平方公尺
層次：五層	層次面積：*****69.52平方公尺
建築完成日期：民國---年--月--日	
附屬建物用途：陽台	面積：*****8.71平方公尺
花台	*****2.39平方公尺
共有部分：吉慶段00697-000建號*****19.62平方公尺	
權利範圍：*****5分之1*****	
其他登記事項：主要用途：水箱、樓梯間	
建物層次：公共設施	
使用執照字號：81瑞使40號	
重測前：大坑埔段大坑埔小段01272-000建號	
其他登記事項：使用執照字號：81瑞使40號	
重測前：大坑埔段大坑埔小段01277-000建號	

(圖九)

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。

- (一)登記日期及登記原因：記載的是什麼時間以何種登記原因辦理登記，提醒您，登記日期不是指到地政事務所送件的日期，而是指實際完成登記的日期哦！
- (二)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。
- (三)建物坐落地號：記載此建號建物所坐落在那一筆土地上。
- (四)主要用途：係指這棟建物的使用執照上記載之用途別，例如集合住宅、工廠、學校．．．等。
- (五)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。
- (六)層數：是指這棟建物總共有幾層。
- (七)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。

(八)層次面積、總面積：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，就將該總和乘上 0.3025。

(九)建築完成日期：是指該建物建築完成的日期。

(十)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．．．等。

(十一)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。

(十二)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、建築使用執照及建築基地權利種類及範圍．．．等資料。

五、建物所有權部：同土地所有權部。

***** 建物所有權部 *****	
(0001)登記次序：0001	登記原因：第一次登記
登記日期：民國081年03月04日	
原因發生日期：民國081年01月03日	
所有權人：	
統一編號：	
出生日期：	
住址：	
權利範圍：一	
權狀字號：北瑞字第 號	
相關他項權利登記次序：	
其他登記事項：(空白)	

(圖十)

六、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：0001-001	權利種類：抵押權
收件年期：民國098年 字號：瑞登字第016590號	
登記日期：民國098年06月09日	登記原因：遺漏更正
權利人：	
住址：	
債權額比例：*** 分之 ***	
擔保債權總金額：新台幣***** 元正	
清償日期：依照契約約定	
利息(率)：依照契約約定	
遲延利息(率)：依照契約約定	
違約金：依照契約約定	
債務人及債務額比例：	
權利標的：所有權	
標的登記次序：	
設定權利範圍：***** 分之 *****	
證明書字號：北瑞字第 號	
設定義務人：	
共同擔保地號：古慶段	
共同擔保建號：古慶段	

(圖十一)