

關鍵詞：建物所有權（共5篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:20

違章建築可否主張時效取得？, 許文昌老師

文章編號：906740

發布日期：2023/01/19

其他關鍵詞：違章建築, 時效取得, 合法建物

文章資訊

- 文章編號：906740
- 作者：許文昌
- 發布日期：2023/01/19
- 關鍵詞：違章建築、時效取得、合法建物、建物所有權
- 爬取時間：2025-02-02 19:54:33
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906740)

內文

茲分二種情形說明：

- （一）占有他人土地：占有人無權占有他人土地，所興建之房屋必屬違章建築。爰要求占有人應提出該建築係合法建物之證明文件，將使時效取得地上權形同具文。是以，司法院釋字第291號解釋指明，因無從提出該項合法建物之證明文件，致無法完成其地上權之登記，與憲法保障人民財產權之意旨不符。
- （二）占有他人建物：占有人無權占有他人建物，該建物為違章建築。因違章建築無從辦理登記，占有人縱具備時效取得之要件，仍不得時效取得其所有權。

綜上，上開二種情形係屬兩事。第（一）種情形，時效取得地上權登記；占有他人土地，

占有人所興建之建物得為違章建築。第（二）種情形，時效取得建物所有權登記；占有他人建物，建物本身不得為違章建築。

須強調的是，占有人占有未辦理建物所有權第一次登記之合法建物，始得主張時效取得建物所有權。然，占有人之時效利益僅及於建物，未及於土地。換言之，占有人對於土地不得主張時效取得所有權（指對未登記土地）及地上權（指已登記土地），因此占有人時效取得之建物對於土地仍屬無權占有，土地所有人仍得對地上建物行使物上請求權，訴請拆屋還地。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

區分所有建物所有權第一次登記應備文件, 曾榮耀老師

文章編號: 903625

發布日期: 2022/03/22

其他關鍵詞: 土地登記規則

文章資訊

- 文章編號: 903625
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/03/22
- 關鍵詞: 建物所有權、土地登記規則
- 爬取時間: 2025-02-02 19:42:59
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903625>)

內文

各位同學好

有關區分所有建物所有權第一次登記之申請應備文件, 茲詳細整理如下:

- (一) 登記申請書依公定格式填寫。應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍(土地登記規則第83條第1項), 且以所有權、地上權或典權為限(建物所有權第一次登記法令補充規定第20點)。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(土地登記規則第78條之1第3項)。

備註: 查公寓大廈管理條例第4條第1項、第2項規定「區分所有權人除法律另有限制外, 對其專有部分, 得自由使用、收益、處分, 並排除他人干涉。」「專有部分不得與其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。」揆其條文意旨, 係維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化, 避免法律關係趨於複雜, 爰規定專有部分權利內容及其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83條規定區分建物所有權人, 於申請建物所有權第一次登記時, 應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍之意旨, 係配合上開條例規定及避免辦理所有權移轉登記時滋生疑義所增訂, 是有關當事人於申請建物所有權第一次登記時記明「基地權利種類及其範圍」, 依前開條例規定, 僅限於基地所有權或地上權, 不宜擴張解釋適用於「使用借貸」、「典權」及「租賃權」。

(內政部92年5月13日內授中辦地字第0920082839號函)

• (二) 登記原因證明文件I. 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(土地登記規則第79條第3項)：

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。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣(市)政府主管建築、農業、稅務及鄉(鎮、市、區)公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。(土地登記規則第79條第4項)

• I. I. 實施建築管理後(土地登記規則第79條第1項)

1. 使用執照或依法得免發使用執照之證件於實施建築管理後且在中華民國57年6月6日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第4點)
2. 建物測量成果圖或建物標示圖申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一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。(1) 建物測量成果圖建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。(2) 建物標示圖A. 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。(土地登記規則第78條之1第1項) B. 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。(土地登記規則第78條之1第2項)
3. 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
4. 全體起造人之分配文件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。
5. 戶政機關核發之所在地址證明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。

6. 區分所有權人依法約定為專有部分之文件主管建築機關備查之圖說未標示專有部分者。（土地登記規則第79條第2項）

•（三）身分證明文件：

1. 自然人身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請登記。（土地登記規則第80條）

2. 法人(1) 法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本申請人為公司法人者。（土地登記規則第42條第2項）(2) 法人登記證明文件及其代表人之資格證明申請人為公司法人以外之法人（如公法人；財團法人；非公司之社團法人；工會、農會等明定為法人之人民團體；經辦理法人登記之政黨）者。（土地登記規則第42條第1項）

•（四）其他相關文件：

1. 移轉契約書或其他證明文件申請人非起造人時。（土地登記規則第79條第1項）

2. 使用基地之證明文件建物與基地非屬同一人所有者。（土地登記規則第79條第5項）申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件（建物所有權第一次登記法令補充規定第13點）：（一）申請人為地上權人或典權人。（二）因法院拍賣移轉取得建物者。（三）日據時期已登記之建物。（四）占用基地經法院判決確定有使用權利者。（五）租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

3. 委託書（土地法第37條之1、土地登記規則第37條）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

建物所有權第一次登記, 曾榮耀老師

文章編號: 417228

發布日期: 2019/12/12

其他關鍵詞: 使用基地之證明文件

文章資訊

- 文章編號: 417228
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/12/12
- 關鍵詞: 使用基地之證明文件、建物所有權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:50:57
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417228)

內文

各位同學好

有關建物所有權第一次登記, 分為建築管理前與後, 規範不同申請登記文件, 其中, 建築管理前興建房屋的相關文件中(如門牌編定、戶籍證明..等), 無法證實是否有使用基地之權利, 因此, 土地登記規則第79條規範, 建物與基地非屬同一人所有者, 應另附「使用基地之證明文件」。

那何謂「使用基地之證明文件」呢? 可參建物所有權第一次登記法令補充規定第13點, 整理如下:

1. 如經土地所有權人同意使用其基地, 應檢附土地所有權人同意書。
2. 申請人為地上權人或典權人, 檢附他項權利證明書可茲證明。
3. 因法院拍賣移轉取得建物者, 檢附權利移轉證明書。
4. 日據時期已登記之建物, 檢附日據時代各州廳核發之土地謄本。
5. 占用基地經法院判決確定有使用權利者, 檢附法院確定判決書。
6. 租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者, 檢附基地租賃契約書。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

建物標示圖, 曾榮耀老師

文章編號: 411880

發布日期: 2018/04/12

其他關鍵詞: 建物標示圖, 土地登記

文章資訊

- 文章編號: 411880

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/04/12

- 關鍵詞: 建物標示圖、建物所有權、土地登記

- 爬取時間: 2025-04-19 12:25:31

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411880>)

內文

本日專欄為各位說明一下土地登記有關「建物標示圖」之概念標示圖如下:

[圖片1]

首先, 根據土地登記規則第78條規定, 申請建物所有權第一次登記前, 應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一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。

因此, 原本建物所有權第一次登記都要先經過建物第一次測量, 實務上花費時間大概兩者加起來要一個月出頭, 但現在持建物標示圖辦理登記就不需要先經過測量, 直接辦理建物所有權第一次登記, 時間大概20天左右。換言之, 為落實簡政便民係以建物標示圖取代建物測量成果圖, 其目的係考量建物使用執照及其竣工平面圖業經建築主管機關依法審核許可, 且建築師、測量技師等專門職業及技術人員依法得受託辦理建物測繪業務, 並對於承辦業務所為之行為應負法律責任, 則經該等專業人士依使用執照竣工平面圖繪製建物標示圖並簽證者, 應得免再申請建物第一次測量, 並據以辦理建物所有權第一次登記。

土地登記規則第79條則規定, 前條之建物標示圖, 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。

前項建物標示圖, 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。

考試的同學特別要注意：

1. 建物標示圖誰可以繪製及簽證：開業之建築師、測量技師或其他。
2. 建物測量成果圖誰可以轉繪：開業之建築師、測量技師、地政士或其他。

文章圖片

建物測量成果圖(測量之建築物、測量技術、地政士轉給)			段		小段		地號		建號		
縣(市) 地政事務所建物測量成果圖			位置圖		比例尺		平面圖		向 實 測		
申請書	年 月 日	字 號	位置圖 比例尺								
轉讓日期			地								
建物坐落			4								
建物門牌											
主體結構											
主管機關											
特種執照											
構造別			平房公寓								
附屬建物											
合 計											
建築面積	主體結構	建物面積(平方公尺)	一、依地籍測量實施條例第 22 條之 2 規定計算。 二、本建物之平面圖、位置圖及建物座落圖由 依使用執照 字號 號竣工平面圖轉錄。 建物所有人或轉讓人負法律責任。 三、本建物座 座落於本件使用圖第 段部分。 四、建物基地地號： 段 小段 地號。 五、本圖以建物登記為限。								
合 計											
申請人姓名			章			住址					
本署依分層負責規定授權單位主管執行			核對			檢覈			核定		

文章圖片

建物測量成果圖(測量之建築師、測量技師、地政士轉繪)						
場(市) 地政事務所建物測量成果圖		段 小段		地段		建號
申請書	年 月 日 字 第 號 實	位置圖 比例尺 1/		平面圖 比例尺 1/		共 頁 第 頁
轉讓日期		在實測 比例尺 1/ 4				
建物坐落						
建物門牌						
主要結構						
主要用途						
使用權狀						
樓層別	樓層別	平方公尺				
合 計						
三層樓以下	三層以上	建物面積(平方公尺)	一、依土地測量實施規則第 28 條之 2 規定辦理。			
附屬			二、本建物的平面圖、位置圖及建物的旋轉角由 依使用執照 字第 號檢閱平面圖並轉繪計算，如有建議或諮詢其他人受詢者 建物所有人及轉讓人負法律責任。 委託人簽章： 建號人簽章：			
棟			三、本建物的 座落部分。 開闢基地地號： 段 小段 地號。 建、建號基地地號： 五、本圖以建物登記為準。			
和			開闢道路字號：			
合 計						
申請人姓名		印章		住址		
本案收存備查與規定授權單位主管執行		核對	檢查	核定		

文章圖片

文章圖片

文章圖片

建物測量成果圖(開業之建築師、測量技師、地政士轉繪)												
縣(市)			地政事務所		建物測量成果圖		段 小段		地號		建號	
申請權人	年 月 日	字 第 號	坐落圖 比例尺 1/		坐落圖 比例尺 1/		共 頁 第 頁					
轉繪日期			4									
建物坐落												
建物門牌												
主體結構												
主要用途												
使用期限												
建 物 測 量 成 果 圖	樓層別		平方公尺									
合 計												
主體面積	主體結構		建物面積(平方公尺)		一、依地籍測量實施規則第 282 條之 2 規定辦理。 二、本建物之平面圖、位置圖及建物座落圖由 建物所有人及轉繪人負法律責任。 三、本建物係 座落於本字樓測量第 段 小段 地號。 四、地籍圖地號： 段 小段 地號。 五、本圖以建物登記為限。							
附 屬 建 物					依使用執照 字第 號 開挖工平面圖轉繪計算。如有違誤或誤採他人資料者， 轉繪人簽章： 轉繪人簽章： 開業證照字號：							
合 計												
申請人姓名				蓋章		住址						
本署依分區負責規定授權單位主管執行				核對		檢查		核定				

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記模擬考題(一), 許文昌老師

文章編號: 409245

發布日期: 2017/05/04

其他關鍵詞: 土地登記

文章資訊

- 文章編號: 409245

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/05/04

- 關鍵詞: 土地登記、建物所有權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:02

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409245>)

內文

申請建物所有權第一次登記，若建物與基地非屬同一人所有者，在何種情形免附使用基地之證明文件？

【解答】

• (一) 實施建築管理前建造之建物：有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件：

1. 申請人為地上權人或典權人。
2. 因法院拍賣移轉取得建物者。
3. 日據時期已登記之建物。
4. 占用基地經法院判決確定有使用權利者。
5. 租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

• (二) 實施建築管理後建造之建物：實施建築管理後，申請建物所有權第一次登記，應檢附使用執照。爰取得使用執照前，須先取得建造執照。申請建造執照時，如申請人與基地所有權人非同一人，應提出使用基地之證明文件。此一情形，業經建管機關審核通過，登記機關不必重複審查。因此，實施建築管理後，若申請人與基地所有權人非同一人，如已提出使用執照，就免附使用基地之證明文件。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下