

### 土地登記

地政機關依法定程序，將應登記之事項，包括土地及建築改良物(以下簡稱建物)之標示、所有權及他項權利之取得、設定、信託、喪失及變更情形登載於特定之冊籍或登錄於地籍資料庫，以確定並保障權利之歸屬與權利狀態而公示於第三人，並藉以管理地籍、課徵土地稅賦及推行土地政策之行政行為。

### 土地權利信託登記

指已登記之土地或建物，其土地權利依信託法辦理信託所為之登記。如信託、信託歸屬登記等。

### 他項權利登記

指已登記之土地或建物，因設定負擔所為之登記。如抵押權、地上權設定登記等。

### 所有權變更登記

指土地總登記後，因土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅所為之登記。如買賣、繼承、共有物分割登記等。

### 標示變更登記

指土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更所為之登記。如分割、合併登記等。

### 建物所有權第一次登記

指新建或舊有之合法建物，為確保其權屬而向該管登記機關所為之登記。

### 土地所有權第一次登記

土地總登記後未登記之土地，因地籍管理必須編號登記時，依照總登記程序辦理之登記。如新登記土地之囑託登記。

### 土地總登記

指依法辦竣地籍測量之地方，於一定期間內就市縣土地之全部所為之登記。

### 其他登記

指已登記之土地或建物，除土地權利之變更應經常登記外，已登記之事項，如有其他變更亦須登記。如更名登記、書狀換給登記等。

### 消滅登記

土地或建物所有權或他項權利，因標的物之滅失而導致其權利因物之不存在或滅失亦隨同消滅所為之登記。如滅失、部分滅失登記等。

### 塗銷登記

已登記之土地或建物權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時所為之登記。如混同、塗銷查封登記等。

### 限制登記

謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。如查封、預告登記等。

### 更正登記

土地權利因登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時所為之登記。如姓名更正、住址更正登記等。

### 預告登記

預告登記係預為保全對於他人土地權利之請求權，而由請求權人檢附登記名義人之同意書及印鑑證明，向該管登記機關所為之限制登記名義人處分其土地權利之登記。預告登記在未塗銷前，登記名義人不得為有妨礙該已登記請求權之處分。但預告登記只能限制登記名義人所為之處分，對於因徵收、法院判決或強制執行而為之新登記，無排除之效力。

### 不動產

依不動產經紀業管理條例規定，指土地、土地定著物及其可移轉權利；房屋指的是成屋、預售屋及其可移轉之權利。

### 成屋

依不動產經紀業管理條例規定，指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。

### 不動產經紀人

指領有不動產經紀人證書且受僱於不動產經紀業而執行不動產仲介或代銷業務之人員。

### 不動產經紀營業員

指領有不動產經紀營業員證明且受僱於不動產經紀業而協助不動產經紀人執行不動產仲介或代銷業務之人員。

### 不動產仲介經紀業

依不動產經紀業管理條例規定，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務之公司或商號。

### 不動產說明書

依不動產經紀業管理條例規定，不動產經紀人員於執行業務前應製作不動產說明書以提供解說。該不動產說明書應由不動產經紀人及委託人簽章。簽訂買賣或租賃契約書時，經紀人並應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人（買方或承租方），並請其於不動產說明書內簽章，該說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

### 地政士簽證

指委託地政士代辦不動產權利移轉或設定負擔時，經地政士查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並核對其身分為真正後，在不動產契約或協議書上簽證以示負責時，得免附義務人印鑑證明，地政機關亦得免重複查核簽訂人身分。

### 公有土地

所有權歸屬於國家或地方自治團體之土地為公有土地，依其權利歸屬可分為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有土地。至如台糖公司、中國石油公司法人組織形態之國營事業土地，則非屬公地。

### 公用土地

指各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之公務用土地，或直接供公共或事業使用之公共用及事業用之土地等均屬之。

### 區段徵收

區段徵收是政府基於新都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理。開發完成後，由政府直接支配使用公共設施用地，其餘之可供建築土地，部分供作土地所有權人領回抵價地之用，部分作為開發目的或撥供需地機關使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用。

### 抵價地

區段徵收範圍內之土地所有權人，對於政府徵收土地應發給之地價補償費，可以向政府申請以徵收後可供建築土地折算抵付，這種折算抵付地價補償費之土地就是抵價地。

### 市地重劃

市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。而重

劃範圍內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園等公共設施及工程費用，則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業。

#### 抵費地

依平均地權條例第六十條規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付，是項折價抵付之土地即簡稱為抵費地。

#### 全球定位系統(Global Positioning System，簡稱 GPS)

原為美國空軍為軍事上定位及導航目的而發展，後經美國國防部接管並擴大計畫使其應用於民間定位測量。整個系統共有 24 顆衛星均勻分布於 6 軌道面上，衛星軌道近乎圓形，衛星高約兩萬公里，繞行地球一週約 12 小時，如此可確保在世界上任何時間任何地點皆可同時觀測到 4 至 7 顆衛星，以利導航及精確定位測量之應用。

#### 界址

指土地四至範圍之所在。

#### 界標

即土地界標，係設置於土地界址點位上，用以標示土地界址之標誌。其種類依材料之不同有鋼釘界標、銅釘界標、水泥界標及塑膠界標等。

#### 土地鑑界

已辦理地籍測量之土地，因相鄰土地所有人對其界址不明或需經確定其位置，經申請地政機關予以丈量之複丈作業。

#### 地籍圖

地籍圖為標明各宗（筆）土地之形狀、權利四至範圍、土地使用狀況（地目）並編有地號之平面圖。係於地籍測量後，依實地測繪結果，按一定比例尺展繪而成之圖籍。至人民因需要而依法申請地政機關發給之圖籍資料，為「地籍圖謄本」。

#### 基地坐落

又稱基地號，建築基地所坐落之土地地段、地號。

### 協助指界

土地所有權人在地籍圖重測時，因不明界址點正確位置，未能依法設立界標並指界，而請求地政機關施測人員協助其指界之行爲。

### 複丈費

爲申請複丈時應繳納之規費。其繳納之標準視各種複丈作業之繁檢而有不同，原則是依申請複丈之土地宗數及面積爲其計課標準。

### 建物第一次測量

新建或舊有之合法建物所有權人，爲確保建物產權，在申請建物所有權第一次登記（俗稱保存登記）前，先依程序申請建物位置及面積之測量，以作爲建物所有權第一次登記之依據。

### 逕爲分割

土地分割複丈，爲土地權利變更之一種，原則上應由土地所有權人等提出申請。至如政府推行土地政策或國防、交通等需要，爲簡政便民及兼顧公權力之行使，在法律授權下，免經土地所有權人之同意即得以直接分割者，爲「逕爲分割」。

### 道路中心樁

豎立於道路中心之樁。也就是道路中心線交點及其起迄點所設立之樁位。若兩交點間之距離過長或因地形變化而不能通視，可中間加設中心樁，經測量確定樁位標後豎立混凝土樁，以供都市計畫區內指定建築線及公共設施分割測量之依據。若在樁位測定作業中有漏釘情形，由樁位測定機關依照釘樁有關規定補建。若原設樁位遺失，依據原樁位資料恢復。

### 地價指數

「地價指數」係以特定的時間點，作爲地價的基準日，計算一定期間內地價上升或下降的百分比；換言之，地價指數是用來衡量土地價格在某一時期的平均變動趨勢。

### 申報地價

政府在舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人參考公告地價增減百分之二十範圍內申報其地價，土地所有權人申報之地價作爲課徵地價稅之依據。土地所有權人未在公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十爲其申報地價；其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十爲其申報地價。申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十爲其申報地價。

### 公告地價

公告地價係指政府辦理規定地價或重新規定地價時於當年一月一日所公布之土地價格，以供土地所有權人申報地價之參考。規定地價後，每三年重新規定地價一次，必要時得延長之。

### 公告土地現值

公告土地現值係直轄市及縣（市）政府對於轄區內土地，由所調查之買賣或收益實例資料，據以估計區段地價，經地價評議委員會評定後，於每年一月一日公告。主要作為土地所有權移轉或設定典權時，審核土地移轉現值之標準。

### 地籍總歸戶

所謂地籍總歸戶，係將同一個所有權人，在不同地區內，所有土地之地段、地號、地目、面積、地價等資料，透過電腦集中彙集在一起，以明瞭產權分配的情形，現本司全國土地基本資料庫即將建置完成並將各直轄市、縣（市）政府地籍資料同步異動至本資料庫，未來可於此資料庫上執行總歸戶之工作。惟依照規定，地籍總歸戶資料，應予保密，除供土地所有權人或其繼承人查詢或供公務使用外，不會對外提供的。

### 地政電子閘門

廣義而言，「電子閘門」就是政府機關的「網路化服務窗口」，其服務的對象包括公法人、私法人、財團法人、自然人、社會各界團體與機構，公法人如政府機關，私法人如民營企業公司、自然人如一般國民，社會各界團體與機構如醫療院所、宗教、社團等各類不同機構與組織；其服務的形式即透過網際網路，提供以上各類對象的各種查詢、查驗、申辦、資料交換之服務。「電子閘門」所強調的服務是使用到資料庫的資訊服務，至於目前廣為各機關於網站上所提供的組織資訊、申辦須知、公告、法規等事項之資訊服務則不在討論範圍內。因而「地政電子閘門」係指在原地政資訊系統基礎上，運用政府網際服務網，於合於法令職掌之前提下，對外界使用單位提供資訊服務、進行資料交換所需之通路。

### 國土資訊系統

乃是結合全國各種具有空間分佈特性之地理資料，以分工合作方式達到資料共享與多目標應用之整合性分散式地理資訊系統。

### 全國地政資訊網

全國地政資訊網分二層，其中地政司連線直轄市、縣（市）政府地政處（局）係透過 GSN 之 VPN 服務方式連接，另該直轄市、縣（市）政府與所轄地政事務所係透過專線（或其它線路）與其連接，二者一起結合形成全國地政網路，該網路現階段係以辦理全國土地基本資料庫資料之同步異動、全國跨直轄市、縣（市）

政府地籍資料跨所查詢及謄本列印核發等作業為主，未來將再進一步擴大使用。

#### 地政電子謄本

即透過電子簽章之技術，讓民眾得於網路上取得加簽之電子地籍資料文件，藉以取代傳統紙張謄本；此經加簽之電子地籍資料，除可在網際網路上取得並可被證明是由地政機關所核發之文件，稱為「地政電子謄本」。

節錄自 中華民國內政部地政司全球資訊網