

## 100 年 3 月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

- (一) 基本法規 (缺)
- (二) 地權法規 (缺)
- (三) 地籍法規 (缺)
- (四) 地用法規 (缺)
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規 (缺)
- (七) 徵收法規 (缺)
- (八) 資訊法規 (缺)
- (九) 其他有關法規 (缺)

### 二、地政分類法令

- (一) 地政機關法令 (缺)
- (二) 地權法令 (缺)
- (三) 地籍法令

- 檢送內政部修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」1份(100CBCB01)..... 1
- 內政部函為財政部國有財產局臺灣中區辦事處南投分處辦理逾期未辦繼承登記土地標售，於決標後始接獲南投縣政府通隻該土地已辦竣重測，致生標售土地面積增減情形乙案(100CBCC02)..... 1
- 內政部函為依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記疑義乙案(100CBCF03)..... 2
- 檢送內政部 100 年 3 月 2 日召開研商「登記機關執行土地法第 73 條第 2 項之登記罰鍰相關事宜」會議紀錄乙案(100CBCO04)..... 3
- 內政部認可中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會辦理「不動產專業訓練」乙案(100CBCQ05)..... 12
- 內政部函為「優良不動產經紀業認證收費標準」，業經該部 100 年 3 月 8 日內授中辦地字第 1000723863 號令訂定發布乙案(100CBCQ06)..... 12
- 內政部函為「辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項」，業經該部 100 年 3 月 17 日內授中辦地字第 1000723963 號函訂定發布(100CBCQ07)..... 13
- 檢送本部 100 年 2 月 18 日召開研商「地籍清理代為標售執行事宜」第 2 次會議紀錄(100CBCZ08)..... 16
- 內政部函為有關監察院秘書長建議登記機關辦理不動產異動時，確實辦理身分證統一編號更正，以利查核公職人員財產申報資料乙案(100CBCZ09)..... 36
- 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(100 年第 4 次)會議紀錄乙份(100CBCZ10)..... 36
- 內政部函為地籍清理條例第 29 條地上權清查範圍乙案(100CBCZ11)

.....	41
• 修正「臺北市府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」第 15 點及第 16 點，如附件，並自即日起施行(100CBCZ12).....	41
• 有關內政部公告修正「預售屋買賣契約書範本」部分規定乙案(100CBCZ13).....	44
• 有關內政部公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項」部分規定乙案(100CBCZ14).....	46
(四) 地用法令 (缺)	
(五) 重劃法令 (缺)	
(六) 地價及土地稅法令 (缺)	
(七) 徵收法令	
• 關於區段徵收取得之可供建築土地於標租或設定地上權時，得否不受土地法第 25 條限制疑義乙案(100CBGC15).....	48
(八) 地政資訊相關法令 (缺)	
三、高雄市相關法令 (缺)	
四、其他法令	
• 函轉臺北市府都市發展局修正「臺北市領得使用執照建築物戶數變更」及「臺北市未領得使用執照之合法建築物戶數變更」一覽表及流程圖各乙份(100CEBZ16).....	48
五、判決要旨 (缺)	
六、其他參考資料 (缺)	
七、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 善心與貪心的對比(100CHAZ17).....	56
(二) 財產申報	
• 採購業務主管應採實質認定(100CHBZ18).....	57
(三) 廉政法制 (缺)	
(四) 反貪作為 (缺)	
(五) 獎勵表揚廉能 (缺)	
(六) 機關安全維護及公務機密維護	
• 國防以外機密與國家機密之區別(100CHFZ19).....	58

## 檢送內政部修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」1份

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

100.3.2 北市地權字第 10010772600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 2 月 24 日台內地字第 10000353693 號函辦理，隨文檢送該函等影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處地籍及測量科。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

100.2.24 台內地字第 10000353693 號

主旨：修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」如附件，請查照轉知。

附件 2

內政部令

100.2.24 台內地字第 1000035369 號

- 一、基於土地法第十八條平等互惠原則，奧地利（Austria）布根蘭邦（Burgenland）、肯特邦（Carinthia）、上奧地利邦（Upper Austria）、下奧地利邦（Lower Austria）、薩爾斯堡邦（Salzburg）、史泰爾馬克邦（Styria）、提洛邦（Tyrol）及福拉爾貝格邦（Vorarlberg）等八邦人得在我國取得或設定土地權利。
- 二、愛沙尼亞（Estonia）人得在我國取得或設定土地權利，惟農業用地面積不得超過十公頃。拉脫維亞（Latvia）人得在我國取得或設定非農地之土地權利
- 三、密克羅尼西亞聯邦（Micronesia）非屬平等互惠國家，故該國人不得在我國取得或設定土地權利。

## 內政部函為財政部國有財產局臺灣中區辦事處南投分處辦理逾期未辦繼承登記土地標售，於決標後始接獲南投縣政府通隻該土地已辦竣重測，致生標售土地面積增減情形乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

100.3.11 北市地籍字第 10010968600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 3 月 8 日台內地字第 10000359542 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。

二、副本抄送臺北市府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）（含附件）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

100.3.8 台內地字第 10000359542 號

主旨：有關財政部國有財產局函為該局台灣中區辦事處南投分處辦理逾期未辦繼承登記土地標售，於決標後始接獲南投縣政府通知該土地已辦竣重測，致生標售土地面積增減情形乙案，請 查照。

說明：

- 一、依據財政部國有財產局 100 年 1 月 12 日台財產局管字第 10040000640 號函辦理。
- 二、按「列冊管理之土地或建物因標示變更，登記機關於辦竣登記後，應更正列冊管理單之相關內容，並通知直轄市、縣（市）地政機關，已移請標售者，並應通知財政部國有財產局。」為未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 12 點所明定，是為防止旨揭情形發生，登記機關於辦理標示變更登記後，除應依前揭規定，儘速通知財政部國有財產局外，就逾期未辦繼承登記移請該局辦理代為標售之土地，倘有辦理重測者，應參依「臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點」第 3 點第 6 款規定，於重測範圍公布及結果公告時，均應通知該局。

## 內政部函為依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

100.3.23 北市地籍字第 10011140100 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 3 月 16 日台內地字第 1000054811 號函副本辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 屏東縣政府

100.3.16 台內地字第 1000054811 號

主旨：貴縣九如鄉○○段 414 地號等 3 筆土地依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府 100 年 2 月 8 日屏府地籍字第 1000028106 號函。
- 二、按「依本條例第 14 條第 3 項及第 15 條第 2 項申請發給土地權利價金者，除...第 27 條至第 30 條...另有規定外，應填具申請書，並檢附下列文件：...三、權利書狀。...申請人未能提出第 1 項第 3 款之權利書狀，除本條例第 32 條規定之情形，應依第 27 條至第 30 條規定辦理外，...」、「原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，除應檢附原登

記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證外，並經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍者。」及「合於前條...第 2 項情形，而未能檢附第 13 條第 1 項第 3 款之權利書狀者，應檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書，並於申請書備註欄內切結本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。」分為地籍清理條例施行細則（以下簡稱本細則）第 13 條、第 27 條第 2 項及第 28 條第 1 項所明定，又依本細則第 31 條規定：「第 27 條至前條規定應檢附或由戶政機關提供之相關證明文件，於土地權利人或利害關係人依本條例第 32 條規定申請更正登記時，準用之。」合先敘明。

- 三、鑑於上開登記名義人姓名或名稱不符或不全之情形，尚難以透過申請人所檢附戶籍資料證明確與土地登記簿所載登記名義人為同一人，爰於本細則明定應檢附權利書狀等證明文件佐證，又未能提出權利書狀者，按本細則第 13 條第 3 項規定應依第 27 條至第 30 條規定辦理。是本案申請人未能提出權利書狀，且未能檢附原登記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者，得依本細則第 28 條第 1 項規定檢附證明書辦理。

## 檢送內政部 100 年 3 月 2 日召開研商「登記機關執行土地法第 73 條第 2 項之登記罰鍰相關事宜」會議紀錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.3.17 北市地籍字第 10030768400 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 3 月 14 日內授中辦地字第 1000724033 號函辦理。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

### 研商「登記機關執行土地法第 73 條第 2 項之登記罰鍰相關事宜」會議紀錄

一、時間：100 年 3 月 2 日（星期三）下午 2 時

二、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

三、主持人：蕭司長○○○

記錄：林○○○

四、出席單位及人員：略

五、結論：

- （一）查土地法第 73 條第 2 項規定，係對申請人逾期申請登記所為之處罰，該罰鍰之主要目的，乃為促使利害關係人儘速申辦登記，針對其逾期登記而違反行政法上義務行為之制裁。申請人逾期未申請登記而違反行政法上義務之行為，至其申請登記前，該違法行為仍繼續中，其登記義務未被免除，需俟申請登記時該繼續行為才結束。又申請人未申辦登記前，登記機關實難得知不動產物權已

因法律行為或法律事實而發生變動。故從行政罰之本質及行政管制面之角度觀之，登記罰鍰之裁處權時效起算時點應自申請人履行登記義務時開始起算，亦即為登記機關受理申請登記之時。

- (二)按依行政罰法第7條規定意旨，違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰，且行政機關欲對行為人為處罰時，應負證明行為人有故意或過失之舉證責任。惟不動產物權因法律行為或法律事實發生變動後，均應辦理登記始得發生物權效力或處分該物權，又依土地登記規則第24條之1規定，申請人得向地政機關查詢相關土地登記資料，以知悉不動產權利之有無並依法申辦登記，故登記機關已盡其主觀責任條件之證明責任，若登記案件仍有逾期申請登記情事，申請人縱非故意，亦有應注意且能注意而不注意之過失責任。又登記機關係被動接受申請登記，實難得知不動產物權已發生變動，物權變動之當事人本應負有協力申辦登記之義務(參依最高行政法院98年判字第258號裁判，詳附件1)。爰申請人未依規定期限申請權利變更登記，登記機關應依土地法第73條及土地登記規則第50條規定計算登記罰鍰。至倘逾期申請登記係因其他申請人怠於會同申請所致，並提出證明文件者，應由登記機關就具體個案事實，本於職權依行政罰法第7條規定辦理。
- (三)依土地法第73條及第76條規定登記罰鍰總數額不得逾申請不動產標的申報地價或權利價值千分之二十之意旨，及考量就同一登記案件之數申請人分別處罰，其罰鍰總數額將逾該法第73條規定之應罰數額，故同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，應由全體登記申請人共同負擔全部罰鍰，登記機關應對各別行為人分算罰鍰作成裁處書並分別送達。
- (四)同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，應先就案件應納登記費額依下列方式分算各申請人應納之登記費額後，再依其逾期月數之倍數計算各自應繳之罰鍰：
  - 1.屬依法由權利人單獨申請之登記，按各權利人取得不動產之權利價值比例分算；取得之物權為共同共有權利者，除成立共同共有關係之法律未規定或契約未約定共同共有不動產之潛在應有部分，應推定為均等外，按各權利人之潛在應有部分分算罰鍰。
  - 2.屬依法應由權利人及義務人會同申請之登記，應先由權利人及義務人各負擔罰鍰1/2，再按權利人及義務人各自取得或處分之權利價值比例分算罰鍰。
- (五)同一登記案件有數申請人因逾期申請登記應予課罰時，應依結論(四)分算方式計算各申請人應納之罰鍰，涉有不罰或減輕處罰情形時，其處理方式如下：
  - 1.登記申請人有行政罰法第9條第1項及第3項不予處罰之情形者，應不得列為登記罰鍰之裁處對象。
  - 2.登記申請人有同法第9條第2項及第4項規定得減輕處罰者，應就其原應負擔之罰鍰減輕二分之一。
  - 3.繼承登記有再轉繼承情形者，已死亡之原繼承人所延遲時間不予計算，故再轉繼承人未逾期申請者，則不列為登記罰鍰之裁處對象；其仍逾期申請者，自原繼承人死亡之時起，按其逾期月數之倍數計算罰鍰。(範例詳附件2)
  - 4.罰鍰有不罰或減輕之情事者，應於裁處書之「裁罰應繳金額」欄內註明減少金

額及理由。

六、散會：16 時 30 分。

附件 1

裁判字號：98 年判字第 258 號

案由摘要：遺產稅事件

裁判日期：民國 98 年 03 月 20 日

資料來源：最高行政法院

司法周刊第 1436 期 4 版

司法院公報第 51 卷 6 期 167-173 頁

最高行政法院裁判書彙編（98 年版）第 83-93 頁

行政訴訟法實務見解彙編（續編）（99 年 12 月版）第 190 頁

相關法條：

遺產及贈與稅法第 4、16、45 條（98.01.21）

行政罰法第 7 條（94.02.05）

要旨：

繼承發生時，遺產稅納稅義務人依法應於一定期間申報遺產，以供稅捐機關課徵遺產稅。依日常經驗法則，遺產稅納稅義務人對於稅基所涵蓋之被繼承人之財產究有若干，並不一定了解，卻必須在法律上擔負申報義務，稅捐機關對於處罰之主觀要件（即納稅義務人之故意過失）自應負舉證責任。由於我國採不動產權利登記制，有關不動產權利之有無，納稅義務人輕易可由登記機關取得資料，故不動產若有漏報之情事者，納稅義務人縱非故意，亦難免應注意且能注意而不注意之過失責任。稽徵機關只要證明遺產有登記制度足供納稅義務人查詢而仍發生漏報之情事，即已盡其主觀責任條件之證明責任，納稅義務人必須證明其業已查詢而仍無從得知，始能免責。至於被繼承人對他人之債權，因具有個別、偶發性，且並無如前述經由各類登記制度容易查考之特性，況本件債權成立之年代久遠，係 79 年間成立，則納稅義務人是否知悉或輕易即可知悉上開債權之存在，事涉其對於漏報系爭遺產並造成逃漏稅之違章事實是否具備故意或過失，自應由稅捐機關負舉證責任。

參考法條：遺產及贈與稅法第 45 條、行政罰法第 7 條

最高行政法院判決

98 年度判字第 258 號

上訴人 林○○

被上訴人 財政部臺灣省中區國稅局

代表人 趙○○

上列當事人間遺產稅事件，上訴人對於中華民國 96 年 1 月 23 日臺中高等行政法院 95

年度訴字第 640 號判決，提起上訴，本院判決如下：

### 主 文

原判決關於罰鍰及該訴訟費用部分均廢棄，發回臺中高等行政法院。

其餘上訴駁回。

駁回部分，上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

### 理 由

- 一、緣上訴人之父林○○於民國 92 年 10 月 24 日死亡，上訴人於核准期限內 93 年 7 月 9 日辦理遺產稅申報，申報遺產總額新臺幣（下同）92,352,316 元，經被上訴人機關查得另有被繼承人存款 137,114 元、投資 10,859 元及債權 4,080,969 元合計 4,228,942 元，漏未申報，乃予併計，核定遺產總額 96,581,258 元，扣除額 75,565,387 元及應納稅額 2,387,126 元，嗣經被上訴人機關更正否准農業用地扣除額 63,860,747 元，分別核定遺產總額 96,581,258 元、扣除額 11,704,640 元及應納稅額 26,422,413 元，並按所漏稅額 1,733,866 元處 1 倍之罰鍰 1,733,800 元（計至百元止）。上訴人不服，就農業用地扣除額、債權及罰鍰等項目，提起復查及訴願，均遭駁回，遂提起行政訴訟。
- 二、上訴人在原審起訴意旨略以：（一）農業用地免徵部分：按農業發展條例施行細則第 29 條、第 29 條之 1、第 29 條之 2、第 30 條規定，對於農業區用地，並不限於只作農業使用，故被上訴人以系爭 15 筆土地（臺中市○○區○○段 392、407、428、462、465、466、470 地號○○區○○段○○○○○○○○地號及同區△△段 821、858、875、876、887、888 地號等 15 筆土地）為風景區，並無限定農業使用而駁回上訴人免徵遺產稅之聲請，實屬牽強；另司法院釋字第 566 號解釋文亦說明 73 年 9 月 7 日修正發布之農業發展條例施行細則第 21 條後段關於「家庭農產之農業用地，不包括於繼承或贈與時已依法編定為非農業使用在內。」及財政部 83 年 11 月 8 日臺財稅第 62717 號函關於「被繼承人死亡或贈與事實發生於修正農業發展條例施行細則發布施行之後者，應依該細則第 21 條規定，即凡已依法編定為非農業使用者，即不得適用農業發展條例第 31 條及遺產及贈與稅法第 17 條、第 20 條規定免徵遺產及贈與稅」之函釋與憲法保障人民財產權之意旨暨法律保留原則有違，應不再適用，據此本案系爭 15 筆土地應用農業發展條例第 38 條免徵遺產稅之規定；又大坑風景區並非全無細部計畫，只是市政府尚無通盤整體計畫，若僅依行政命令，即將原來農業區劃為風景區而剝奪人民免稅權益，影響人民財產權甚鉅，況且無整體通盤計畫非可歸責於人民，是市府怠於職權之行使，自不能依風景區規劃處理，故上揭 15 筆土地應適用農業發展條例施行細則第 14 條之 1 不課徵遺產稅；況農業發展委員會修正農業發展條例施行細則意旨是為保障農業用地依法律變更為非農業用地，仍作農業使用，應有租稅優惠，不課徵遺產稅的目的，此政策性規定是為符合權益平衡原則，達到租稅的公平。（二）債權部分：95 年 1 月 11 日中區國稅法一字第 0950001295 號函主要是說 79 年 4 月 26 日被繼承人存入○○公司資金，並未說明及提示被繼承人由何銀行帳戶存入該公司何銀行帳戶，況上訴人已於日前函送存證信函予○○公司請其更正營利事業所得結算申報股東往來金額；又○○公司函送被上訴人資料中，尚有一份至 2005 年 1 月 25 日止，股東債權居次同意書尚未寄回之股東名冊，若真有股東往來之債權，因債權居次，日後收回可能性極低，且依民法債

權消滅時效為 15 年，從 79 年迄今已逾 15 年，依遺產及贈與稅法第 16 條第 13 款「左列各款不計入遺產總額：．．．十三、被繼承人之債權及其他請求權不能收取或行使確有證明者。」若有該債權依上所述已不能行使，應屬不計入遺產總額中。又該債權若應併入遺產中，亦屬同法第 5 條第 1 款「在請求權時效內無償免除或承擔債務者，其免除或承擔之債務。」視同贈與財產，視同贈與財產併入遺產，依財政部 80 年 11 月 1 日臺財稅第 800718090 號函，稽徵機關應先通知補報，未報才可處罰，故若有該債權，並處罰鍰，顯有違誤等語，求為撤銷原處分及訴願決定。

三、被上訴人則以：(一) 農業用地扣除額部分：按農業用地減免遺產稅之規定，適用之首要條件為依法編定之農業用地，本件被繼承人所遺系爭○○段 392 地號等 15 筆土地，地目為「林」、「旱」及「池」，其使用編定均為「風景區」，非屬農業用地，且經主管機關函復未擬定細部計畫，亦未限制管制使用，縱係作農業使用，依規定仍無免徵遺產稅之適用。至於司法院釋字第 566 號解釋文僅適用於 89 年 1 月 26 日農業發展條例修正公布生效前發生之繼承或贈與案件，本件被繼承人於 92 年 10 月 24 日死亡，系爭 15 筆土地尚無該釋字第 566 號之適用。是以被上訴人未准免徵遺產稅，並無不妥。至上訴人主張迄今仍作農業使用，實屬事實等語，查系爭土地是否為農業用地，係依行為時農業發展條例及其施行細則等相關規定認定，且該主管機關並非被上訴人，所訴顯有誤解，核不足採，故此部分原處分應予維持。(二) 債權部分：被繼承人林○○為○○公司股東，為上訴人所不否認，復查階段被上訴人亦曾就爭執事項再行請○○公司查證確實之股東墊款金額，經該公司以 95 年 2 月 14 日發綜字第 95003 號函復，被繼承人於 79 年 4 月 26 日入該公司之銀行帳戶 4,084,618 元及該日後至 92 年 10 月 24 日止股東往來異動情形，截至 92 年 10 月 24 日止股東往來共計 4,080,969 元，並稱該公司營利事業所得稅結算申報經會計師簽證有案等情，被上訴人以被繼承人於該公司有股東往來 4,080,969 元之債權，乃核定為被繼承人之遺產課稅，經核尚無不妥，至於上訴人主張無系爭債權存在及其他請求權不能收取或行使確有證明者，惟未能提出具體資料佐證，所訴自不足採，本部分原處分亦應予維持。另外，本件既經○○公司函復被繼承人截至死亡日止於該公司之股東往來金額 4,080,969 元，上訴人漏報被繼承人遺產合計 4,228,942 元，違章事證明確，原處罰鍰並無違誤，故本部分原處分亦應予維持等語，資為抗辯。

四、原審駁回上訴人在第一審之訴，係以：(一) 農業用地扣除額部分：繼承人所遺上開系爭○○段 392 地號等 15 筆土地，地目為「林」、「旱」及「池」，其使用編定均為「風景區」，有土地登記謄本及臺中市政府工務局核發之臺中市都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書可稽，系爭土地並非編定為農業區或保護區，依行為時農業發展條例第 3 條第 1 項第 10 款前段規定尚非屬農業用地，是系爭 15 筆土地縱確係作農業使用，依農業用地減免遺產稅之規定仍無免徵遺產稅之適用。次依都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條規定風景區土地之使用限制，並非僅供農業使用為限，且依臺中市政府工務局 92 年 4 月 15 日中工都字第 092002384 號函稱，大坑風景區目前係依該計畫土地使用分區規定內容及都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條規定管制，非屬農業發展條例施行細則第 2 條第 2 項所稱「無法依變更後之土地使用，經上開法律主管機關認定仍應依原來農業用地使用分區別或用地別管制

者。」，另依臺中市政府 93 年 10 月 26 日府都計字第 0930174146 號函稱，大坑風景地區並無另行擬定細部計畫而系爭土地並非位於臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍之子地區，足見系爭土地並無限定以農業用地管制，縱使系爭土地有部分土地不宜開發建築，仍作農業使用，故並無免徵遺產稅之適用。至於司法院釋字第 566 號解釋係就個案所為之解釋，該案與本件情形並不相同，是系爭 15 筆土地尚無司法院釋字第 566 號解釋之適用。(二) 債權部分：就○○公司 95 年 2 月 14 日以發綜字第 95003 號函覆被繼承人至死亡日止於該公司之股東墊款金額，截至 92 年 10 月 24 日止被繼承人與該公司之股東往來金額 4,080,969 元，此為上訴人所不爭，且上訴人亦無法證明系爭債權已不存在，是被繼承人對○○公司有系爭債權，堪以認定。又本件債權係發生於 79 年 4 月 26 日，已據上訴人陳明在卷，至被繼承人死亡時(92 年 10 月 24 日)尚未消滅時效，況消滅時效乃債務人之抗辯權，對於債權之存在不生影響，且上訴人亦未提出具體證據以資證明該債權不能收取或行使，尚難認為該債權已不存在，上訴人漏未申報，被上訴人將之列入遺產總額予以課徵遺產稅，尚無不合。(三) 罰鍰部分：本件被繼承人既有債權 4,080,969 元漏未申報，上訴人另漏報被繼承人存款 137,114 元及投資 10,859 元，合計 4,228,942 元，被上訴人按所漏稅額 1,733,866 元處 1 倍之罰鍰 1,733,800 元(計至百元止)，亦無不合。又上開債權 4,080,969 元非屬遺產及贈與稅法第 5 條第 1 款之視同贈與財產，上訴人主張應依財政部 80 年 11 月 1 日臺財稅第 800718090 號函釋規定，須稽徵機關應先通知補報，未補報才可處罰云云，亦無可採等詞，為其判斷之基礎。

#### 五、本院按：

##### (一) 農業用地扣除額部分(上訴無理由)：

1. 按遺產及贈與稅法第 4 條第 5 項規定「本法稱農業用地，適用農業發展條例之規定。」，同法第 17 條第 1 項第 6 款前段規定「左列各款，應自遺產總額中扣除，免徵遺產稅：一、．．．六、遺產中作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，扣除其土地及地上農作物價值之全數。」及同法施行細則第 11 條明訂「本法第 17 條第 1 項第 6 款．．．所稱之農業用地，指供農作、森林、養殖、畜牧及與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、集貨場、曬場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。但不包括於繼承或贈與時已依法編定為非農業使用者在內。」；次按行為時農業發展條例第 3 條第 1 項第 10 款前段規定：「本條例用辭定義如下：一、．．．十、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：．．．。」及同法施行細則第 2 條第 2 項所規定「前項農業用地經依法律變更為非農業用地，在依法應完成之細部計畫尚未完成，無法依變更後之土地使用，經上開法律主管機關認定仍應依原來農業用地使用分區別或用地別管制使用者，得適用本條例第 37 條第 1 項、第 38 條第 1 項或第 2 項規定．．．免徵遺產稅。」；又都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條第 1 項所規定「風景區為保育及開發自然風景而劃定，以供下列之使用為限：一、住宅。二、宗祠及宗教建築。三、招待所。四、旅館。五、俱樂部。六、遊樂設施。七、農業及農業建築。八、紀念性建築物。九、其他必要公共與公用設施及公用事業。」。
2. 經查本件被繼承人所遺系爭臺中市○○區○○段 392、407、428、462、465、466、

470 地號○○區○○段○○○○○○○○地號及同區△△段 821、858、875、876、887、888 等 15 筆土地，地目為「林」、「旱」及「池」，其使用編定均為「風景區」，有土地登記謄本及臺中市政府工務局核發之臺中市都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書可稽（見原處分卷第 25、26、27 頁），系爭土地並非編定為農業區或保護區，依首揭規定尚非屬農業用地，且依臺中市政府工務局 92 年 4 月 15 日中工都字第 092002384 號函稱，大坑風景區目前係依該計畫土地使用分區規定內容及都市計畫法臺灣省施行細則第 25 條規定管制，非屬農業發展條例施行細則第 2 條第 2 項所稱「無法依變更後之土地使用，經上開法律主管機關認定仍應依原來農業土地使用分區別或用地別管制者。」（見原處分卷第 278 頁），另依臺中市政府 93 年 10 月 26 日府都計字第 0930174146 號函稱，大坑風景地區並無另行擬定細部計畫（見原處分卷第 275 頁），而系爭土地並非位於臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍之子地區，足見系爭土地並無限定以農業用地管制，縱使系爭土地有部分土地不宜開發建築，仍作農業使用，依首揭規定，並無免徵遺產稅之適用。至於司法院釋字第 566 號解釋係就個案所為之解釋，該案與本件情形並不相同，是系爭 15 筆土地尚無司法院釋字第 566 號解釋之適用。從而，上訴人上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決有判決不適用法則及適用不當之違誤，求予廢棄此部分判決，難認有理由，應予駁回。

(二) 債權部分（上訴無理由）：

1. 按遺產及贈與稅法第 1 條第 1 項規定「凡經常居住中華民國境內之中華民國國民死亡時遺有財產者，應就其在中華民國境內境外全部遺產，依本法規定，課徵遺產稅。」，又同法第 4 條第 1 項規定「本法稱財產，指動產、不動產及其他一切有財產價值之權利。」次按遺產及贈與稅法施行細則第 9 條之 1 所規定「本法第 16 條第 13 款所稱債權及其他請求權不能收取或行使確有證明者，係指左列各款情形：一、債務人經依破產法和解、破產、或依公司法聲請重整，致債權全部或一部不能取償經取具和解契約或法院裁定書者。二、被繼承人或繼承人與債務人於法院成立訴訟上和解或調解，致債權全部或一部不能收取，經取具法院和解或調解筆錄，且無本法第 5 條第 1 款規定之情事，經稽徵機關查明屬實者。三、其他原因致債權或其他請求權之一部或全部不能收取或行使，經取具證明文件，並經稽徵機關查明屬實者。」。
2. 查○○公司 95 年 2 月 14 日以發綜字第 95003 號函覆被上訴人，指稱，被繼承人於該公司之股東墊款金額，截至 92 年 10 月 24 日被繼承人死亡之日止之股東往來金額 4,080,969 元，此為上訴人所不爭，且○○公司每年皆以其財務報表承認對被繼承人有上開債務存在，有每年度之財務報表附註及前開 95 年 2 月 14 日覆函附於原處分卷可查，是債務人○○公司至遲於 95 年 2 月 14 日函覆日仍承認該債務，依民法第 129 條第 1 項及 137 條第 1 項規定，時效因承認而中斷，並自中斷事由終止時，重行起算。故此一債權之請求權自 95 年 2 月 14 日重行起算，上訴意旨謂債權已罹於時效不能收取或收取有困難等語，尚無可採。原審以上訴人無法提出具體證據以資證明上開債權有不能收取或行使之情事，故難認為該債權已不存在，因此認定上開債權屬遺產稅之稅基範圍，應列入遺產計算，並據以補稅，故維持原補稅處分，於法並無違誤。

(三) 罰鍰部分（上訴有理由）：

1. 再按遺產及贈與稅法第 45 條規定「納稅義務人對依本法規定，應申報之遺產或贈與財產，已依本法規定申報而有漏報或短報情事者，應按所漏稅額處以 1 倍至 2 倍之罰鍰。」此規定為本件裁罰處分之依據。觀察上開規定之裁罰構成要件以發生漏稅之實害結果為必要，係屬漏稅罰性質，依司法院釋字第 275 號解釋「人民違反法律上義務而應受行政罰之行為，法律無特別規定時，雖不以出於故意為必要，仍須以過失為其責任條件。但應受行政罰之行為，僅須違反禁止規定或作為義務，而不以發生損害或危險為其要件者，推定為有過失」意旨，漏稅罰以發生實害為必要，於責任要件上並無過失推定之適用，仍須由稅捐機關就申報義務人之行為符合處罰構成要件，包括客觀上事實合致及主觀上具有故意過失負證明責任（按本件罰鍰處分作成時為 94 年 3 月 9 日，當時行政罰法尚未施行，關於主觀責任條件問題，應依釋字第 275 號解釋意旨處理。又復查決定於 95 年 5 月 4 日作成時，行政罰法業已實行，依行政罰法第 7 條規定，違反行政法上義務之行為非出於故意過失者，不予處罰。故稅捐機關主張納稅義務人有漏報遺產並造成漏稅之結果有故意過失，亦應負證明之責）。
2. 又，繼承發生時，遺產稅納稅義務人依法應於一定期間申報遺產，以供稅捐機關課徵遺產稅。「凡經常居住中華民國境內之中華民國國民死亡遺有財產者，應就其在中華民國境內境外全部遺產，依本法課徵遺產稅」「本法所稱財產，指動產、不動產及其他有財產價值之權利」遺產及贈與稅法第 1 條第 1 項、第 4 條第 1 項，定有明文。故遺產稅之稅基為被繼承人全部具有財產價值之物及權利。而遺產稅之納稅義務人則為：一、遺囑執行人。二、無遺囑執行人為繼承人及受遺贈人。三、無遺囑執行人及繼承人者，為依法選定之遺產管理人（遺產及贈與稅法第 7 條第 1 項）。依日常經驗法則，遺產稅納稅義務人對於稅基所涵蓋之被繼承人之財產究有若干，並不一定了解，卻必須在法律上擔負申報義務，稅捐機關對於處罰之主觀要件（即納稅義務人之故意過失）自應負舉證責任。由於我國採不動產權利登記制，故有關不動產權利之有無，納稅義務人輕易可由登記機關取得資料，故不動產若有漏報之情事者，納稅義務人縱非故意，亦難免應注意且能注意而不注意之過失責任。存款之部分亦因金融業對其管理有一定資料可查考，與不動產或其他有登記制度之權利（商標、專利、上市櫃股票等）之情形相近。納稅義務人不費過多成本，即可取得遺產資訊而不去取得，以盡其申報協力義務，至少已可認其有應注意能注意而不注意之過失責任。稽徵機關只要證明遺產有登記制度足供納稅義務人查詢而仍發生漏報之情事，即已盡其主觀責任條件之證明責任，納稅義務人必須證明其業已查詢而仍無從得知，始能免責。至於被繼承人對他人之債權，因具有個別、偶發性，且並無如前述經由各類登記制度容易查考之特性，況本件債權成立之年代久遠，係 79 年間成立，則上訴人是否知悉或輕易即可知悉上開債權之存在，事涉其對於漏報系爭遺產並造成逃漏稅之違章事實是否具備故意、過失，自應由被上訴人負舉證責任，但綜觀全卷並未見被上訴人對此有所舉證，則原審以上訴人無法提出具體證據以資證明上開債權有不能收取或行使之情事，而認原處分之罰鍰科處並無不當，尚屬速斷，因事涉事實調查；且罰鍰之計算除債權外，尚涉及漏報存款、投資及累進稅率之計算等事項，爰一併將此部

分原判決廢棄，發回原審法院更為審理。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依行政訴訟法第 255 條第 1 項、第 256 條第 1 項、第 260 條第 1 項、第 98 條第 1 項前段，判決如主文。

中 華 民 國 98 年 3 月 19 日

最高行政法院第七庭

審判長法官 藍 獻 林  
法官 廖 宏 明  
法官 張 瓊 文  
法官 姜 素 娥  
法官 林 文 舟

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 98 年 3 月 20 日

書記官 阮 思 瑩

附件 2

範例：

假設申請人於 100.1.1 向地政事務所申辦繼承登記，而本案登記費額為 1000 元，繼承人乙、丙，及再轉繼承人丁、戊之罰鍰各為何？



故乙、丙、丁及戊分算罰鍰結果為：

一、繼承人乙、丙部分

依土地法第 73 條規定，本案逾期月數之倍數為 20 倍

(100.1.1-96.1.1) -6 個月 (法定申辦期限) = 42 個月 > 20 個月，以 20 倍計算

1. 乙：已死亡，不予計收罰鍰。

2. 丙：1000 元 \* 1/2 \* 20 倍 = 10000 元

二、再轉繼承人丁、戊部分

依土地法第 73 條規定，再轉繼承逾期月數之倍數為 6 倍

(100.1.1-99.1.1) -6 個月 = 6 個月

1. 丁：1000 元 \* 1/4 \* 6 倍 = 1500 元

2. 戊：1000 元 \* 1/4 \* 6 倍 \* 1/2 = 750 元

## 內政部認可中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會辦理「不動產專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.3.1 北市地權字第 10010758600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 2 月 23 日內授中辦地字第 1000041625 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 中華民國不動產仲介經紀商業公會全國聯合會

100.2.23 內授中辦地字第 1000041625 號

主旨：貴會重新申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案，經核與「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會 100 年 2 月 16 日申請書辦理。
- 二、本次認可貴會辦理不動產經紀人專業訓練期限，自 100 年 3 月 14 日起算 3 年。
- 三、本案聘請師資人員之資格及講授課程，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課前 2 週至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後 1 週內上傳學員訓練課程與時數，以利查詢。
- 五、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

## 內政部函為「優良不動產經紀業認證收費標準」，業經該部 100 年 3 月 8 日內授中辦地字第 1000723863 號令訂定發布乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

100.3.11 北市地權字第 10030736100 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 3 月 8 日內授中辦地字第 10007238635 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送台北市不動產仲介經紀商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 財政部等

100.3.8 內授中辦地字第 10007238635 號

主旨：「優良不動產經紀業認證收費標準」，業經本部於 100 年 3 月 8 日內授中辦地字第 1000723863 號令訂定發布，如需訂定發布條文，請至行政院公報資訊網(網址：gazette.nat.gov.tw) 下載，請 查照並轉知所屬。

附件 2  
內政部令

100.3.8 內授中辦地字第 1000723863 號

訂定「優良不動產經紀業認證收費標準」。

附「優良不動產經紀業認證收費標準」

### 優良不動產經紀業認證收費標準

- 第 一 條 本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。
- 第 二 條 內政部受理申請優良不動產經紀業認證，申請人應繳納下列規費：
- 一、資格審查費：每一經紀業繳納新臺幣四千元整。
  - 二、實地審查費：資格審查通過者，依實地審查之營業處所數計，每一處應繳納新臺幣六千元整。
  - 三、證書費：實地審查通過者，得申請發給認證證書，每張新臺幣一千元整；補發、換發每張新臺幣五百元整。
  - 四、標章費：實地審查通過者，得依營業處所數申請發給標章貼紙；每張新臺幣一百元整；補發、換發標章者亦同。
- 第 三 條 依前條規定繳納規費後，除有誤繳或溢繳情形，得依規費法相關規定辦理外，不得以任何理由申請退費。但前條第二款之實地審查費，有應繳資料不齊，經限期補正未補正，或開始辦理實地審查前申請撤回者，所繳規費全額退回；於開始實地審查後申請撤回者，應就未審查之營業處所辦理退費。
- 第 四 條 本標準自發布日施行。

### 內政部函為「辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項」，業經該部 100 年 3 月 17 日內授中辦地字第 1000723963 號函訂定發布

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

100.3.24 北市地權字第 10030832400 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 3 月 17 日內授中辦地字第 1000723963 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送台北市不動產仲介經紀商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

100.3.17 內授中辦地字第 1000723963 號

主旨：檢送「辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項」一份，自即日起生效，請 查照。

### 辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項

中華民國 100 年 3 月 17 日

內授中辦地字第 1000723963 號函頒

- 一、為利直轄市或縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）執行查核不動產經紀業（以下簡稱經紀業）受託居間或代理銷售（租賃）不動產之廣告案件，以保護消費者權益，促進不動產交易安全，特訂定本注意事項。
- 二、本注意事項所稱之廣告，指經紀業利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，可使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。
- 三、主管機關為執行查核經紀業受託居間或代理銷售（租賃）不動產之廣告案件，得組成聯合查核小組，成員包括地政及相關單位人員，並得洽請消費者保護官或所在地不動產仲介（代銷）經紀商業同業公會協助。
- 四、主管機關對於轄內經紀業者受託居間或代理銷售（租賃）不動產之廣告案件，應不定期實施查核。但有下列情形之一，得優先查處：
  - （一）經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證而有違反不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第二十一條第一項、第二項規定之虞者。
  - （二）明知或可得而知已發生不動產消費爭議而有實施查核之必要者。
- 五、查核內容如下：
  - （一）經紀業應與委託人簽訂委託契約書。
  - （二）廣告應與委託契約書內容相符。
  - （三）廣告應註明經紀業名稱。
  - （四）經紀業係加盟經營，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。經紀業或其加盟經營者之名稱或其簡稱，不得使人誤認其與政府機關、公益團體有關，或妨害公共秩序與善良風俗。
  - （五）廣告稿，應由經紀業指派經紀人簽章。
  - （六）廣告不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
  - （七）廣告標示不動產坐落地點應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
  - （八）廣告圖與說明文字應相符。
  - （九）廣告之外觀、設計、格局配置應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
  - （十）不動產案件無法以明確之圖片表示，得以文字說明或以示意圖表示，但文字說明或示意圖必須為一般消費大眾接受。
  - （十一）廣告對不動產建材之表示或表徵應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
  - （十二）廣告對於公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示應

與事實狀況相符，或其差異得為一般消費大眾接受。

(十三) 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示應與事實狀況相符，或其差異得為一般消費大眾接受。

(十四) 廣告對不動產之外在環境、視野及景觀之表示應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。

(十五) 廣告上標示之優惠或貸款額度應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。

(十六) 其他涉及虛偽不實或引人錯誤之廣告內容。

六、主管機關受理檢舉案件時，應依下列方式處理：

(一) 對於檢舉人姓名、住址、聯絡電話等身分資料應予保密。檢舉案件有具體事證並有違法之虞者，得依第四點優先查處。

(二) 檢舉案件有下列情形之一者，得依分層負責權限規定，不予處理。但仍應予以錄案以利查考：

1. 無具體檢舉內容、未具檢舉人姓名或住址。

2. 同一事由，經予適當處理，並已明確答復後，仍一再檢舉。

3. 經查證所留檢舉人姓名、住址、聯絡電話或電子郵件位址屬偽冒、匿名虛報或不實。

4. 非主管檢舉內容之機關，接獲檢舉人以同一事由分向各機關陳情者。

七、查核人員於執行不動產經紀業廣告查核時，應佩帶機關服務證，備妥主管機關查核相關文件及照相機、攝影機或錄音機等設備，並作成紀錄。

八、查核人員於執行不動產經紀業廣告查核時，應主動對業者出示足以證明身分之機關服務證，並說明檢查目的，現場處理態度應保持良好，避免發生衝突。

九、主管機關及查核人員對於執行查核期程，原則應予保密。

十、經紀業拒絕主管機關查核時，依本條例第二十九條第一項第一款規定，限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

十一、查核人員應秉持公正執行查核業務，不得有下列情形：

(一) 接受不當餽贈或招待。

(二) 以查核之名，妨礙業者正當合法業務之進行。

(三) 以查核之名，蒐集與查核無關之資料或資訊，或為其他不當之要求。

(四) 洩漏查核後所獲應保密之事項，包括足以影響業者公平競爭之資料或資訊。

(五) 其他足以影響公正執行職權之情事。

十二、查核人員查核後應依下列方式辦理：

(一) 查核完畢後，應由查核小組當場作成查核紀錄文件一式二份，由經紀業者或其營業處所之負責人或現場工作人員及查核小組人員簽章後，一份當場交付經紀業者或其營業處所代表收執，一份由查核小組收執。但經紀業者或其營業處所之負責人或現場工作人員拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由查核小組攜回依法送達。

(二) 對於違規之經紀業者，依本條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改正而未改正者，應連續處罰。

(三) 對於違規之經紀人員，依本條例第三十一條第一項第一款及第二項規定，予

以申誡處分，其申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分；受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其經紀人員證書或證明。

(四) 違規經紀業者與執行查核業務所在地非屬同一行政區域者，或銷售現場已拆除，由執行查核業務所在地之主管機關將查核結果，移請該經紀業者所在地之主管機關依第二款及第三款規定查處。

### 十三、不實廣告案件與行政院公平交易委員會（以下簡稱公平會）之分工

(一) 經紀業所為不實廣告案件，由主管機關依本條例處理；不屬於本條例規範之範疇者，由公平會依公平交易法處理。

(二) 經紀業所為之廣告內容，涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，或其他足以嚴重影響市場交易秩序及公共利益之情形者，由公平會依公平交易法處理。

(三) 經紀業係加盟經營，而未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣者，由主管機關依本條例處理。

(四) 建商委託經紀業者從事銷售行為之不實廣告案件，依其個案具體情形，如認為建商與經紀業者俱為廣告主時，由公平會依公平交易法處理。

(五) 其他經紀業所為不實廣告案件，無法依上開原則劃分業務管轄者，由內政部與公平會協調處理。

## 檢送本部 100 年 2 月 18 日召開研商「地籍清理代為標售執行事宜」第 2 次會議紀錄

內政部函 司法院等

100.3.2 台內地字第 1000040101 號

說明：各直轄市、縣（市）政府若對會議結論三之書表範例內容有修正意見，請於文到 7 日內研提意見及理由送部。

### 研商地籍清理代為標售執行事宜第 2 次會議紀錄

壹、開會時間：100 年 1 月 18 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓 18 樓第 9 會議室

參、主持人：蕭司長○○（施專門委員○○代）

記錄：林○○

肆、出席機關（單位）及人員：略

伍、各機關（單位）出席人員發言要點：略

陸、會議結論：

一、有關投票人已繳納之保證金，於決標後領回事宜決議如下：

(一) 按標售公告，視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，則應視為要約，於決標時出價最高之投標即為承諾，買賣契約因之成立，得標人自

負有承買人之履行契約義務，其已繳納之保證金，依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法（以下簡稱本標售辦法）第 12 條第 1 項規定將予抵充價款，並擔保其於得標後履行契約；至次得標人及次高價投標人，僅得於得標人未依規定繳清價款時依序遞補承買，其已繳納之保證金，參照國有非公用不動產標售作業程序第 9 點及第 10 點規定，應准其於決標後領回。

(二) 另優先購買權人倘依本標售辦法第 9 條規定，於決標後 10 日內已為承買之意思表示及預繳相當於保證金之價款，並經直轄市或縣（市）主管機關審定核符優先購買權人相關規定及通知繳清（納）價款者，應已確認其依相同條件承買，得由直轄市或縣（市）主管機關通知得標人先行領回已繳納之保證金。

二、本標售辦法第 12 條規定不予發還保證金之歸繳，因涉保證金之性質及得否歸予土地被標售之土地所有權人或代為標售機關，或應於填補因投票人不接受決標所生之費用及損害後，如有賸餘，將賸餘款予以發還得標人等疑義待予釐清，將由本部另案洽法制單位意見後再議。

三、研訂代為標售作業所需之標售公告、投標單、投標須知、點交紀錄等相關書件範例如附件 1 至 10。另鑒於代為標售作業之領標（即派員向郵局領取投標單函件情形）及開標結果涉關土地權利人及投標人權益，為供後續查證之用，併研定領標及開標會議紀錄範例如附件 11 至 12。上開書件範例由本部另案提供各直轄市、縣（市）政府參酌援用，各機關倘仍有修正意見者，請於文到 7 日內研提意見及理由送部。

柒、散會：下午 2 時 20 分

範例 1

勘測紀錄參考範例

○○縣(市)政府代為標售地籍清理土地勘測紀錄表

頁次：第□頁/共□頁

一、勘測土地/建物標的					
鄉鎮市區	段/小段	地/建號	面積 (平方公尺)	使用區分/ 使用地類別	備註
二、勘測土地/建物位置略圖如附件 1					
三、勘測時間	○○○年○○月○○日○午○○時○○分				
四、勘測單位及人員	○○政府地政局：_____				
	○○地政事務所：_____				
五、土地/建物使用情形	<p>(一) 本標的是否為公共設施使用：<input type="checkbox"/>是    <input type="checkbox"/>否</p> <p>(二) 使用情形：(請依實際情形勾選並描述)</p> <p>1. 有無地上物</p> <p><input type="checkbox"/>無</p> <p><input type="checkbox"/>有 (<input type="checkbox"/>1. 建築改良物 構造：<input type="checkbox"/>磚造    <input type="checkbox"/>鋼筋混凝土造    <input type="checkbox"/>其他____)</p> <p><input type="checkbox"/>2. 農作改良物 種類：_____</p> <p><input type="checkbox"/>3. 其他工作物：_____ )</p> <p>2. 使用關係 (<input type="checkbox"/>1. 占用    <input type="checkbox"/>2. 租用    <input type="checkbox"/>3. 其他：_____ )</p> <p>3. 其他：</p> <p>(三) 現況照片如附件 2</p>				
六、勘查結論	<input type="checkbox"/> 不符標售規定 (原因：_____ ) <input type="checkbox"/> 符合標售規定				

承辦人員：

課(科)長：

【由直轄市、縣(市)政府視其授權情形自行決定決行層級】

附件 1：勘測土地／建物位置略圖

附件 2：現況照片

## ○○○政府公告

發文日期：

發文字號：

主旨：公告本府代為標售○○○年度第○○批地籍清理未能釐權屬土地及建物。

依據：地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 13 條第 1 項、地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法（以下簡稱標售辦法）第 4 條第 6 款。

公告事項：

一、本批代為標售土地及建物之標示、面積、土地使用情形、他項權利設定、設定耕地三七五租約、使用分區或編定使用地情形、標售底價及保證金金額詳后清冊。

二、公告起迄日期：自民國○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止共 3 個月。

三、受理投標期間：自民國○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日○午○○時開啟信箱時止。

四、開標時間及地點：於民國○○○年○○月○○日○午○○時○○分準時假○○○○○○○○○○開標，惟當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班第○個○午○時同地點開標，且不另行公告。

五、得參加投標之對象：

（一）依法得在中華民國領土內取得土地及建物之公、私法人及自然人，均得參加投標。

（二）外國人參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條及相關法規之限制。

（三）標售土地為農業發展條例第 3 條第 1 項第 11 款所規定之耕地，得參與投標之私法人必須為該條例第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者。

六、有意投標者，請至本府○○局（處）網站（網址：<http://○○○.○○.○○>）下載投標單、投標信封及投標須知，或於標售公告之日起至開標前一日辦公時間，向本府○○局（處）（地址：○○市○○區○○路○○段○○○號）領取，或繕附收件人信封明詳細地址且貼足回郵郵票函索（如因函索寄送致延誤投標者，概不負責）；並請依投標須知規定填寫，郵遞投標。

七、有關標售土地及建物之最新土地使用管制情形及地籍資料，請投標人或主張優先購買權人，自行向都市計畫、地政等相關機關查詢。

八、已達標售底價且標價最高者為得標人；價額相同時，以抽籤決定得標人及次得標人；惟決標後 10 日內，若有依規定行使優先購買權者，自得由其主張之。

九、本公告依本條例第 13 條規定代替對優先購買權人之通知，決標後之決標金額將揭示於本府公告（佈）欄及網站 10 日，符合規定之優先購買人未於決標後 10 日內以書面向本府提出承買意思表示及繳納相當於保證金之價款者，視為放棄優先購買權；另標售機關有通知次高標價之投標人應買情形時，亦將於本府公告處所及網站揭示次高標價金額 10 日，符合規定之優先購買人，應於本府公告次高標價金額 10 日內依上開規定辦理。

- 十、相關權利人對標售之土地及建物有需依本標售辦法第 19 條規定申請暫緩標售者，應於民國〇〇〇〇年〇〇月〇〇日前檢具理由及證明文件以書面向本府提出，逾期不予受理。
- 十一、標售之土地及建物一律按現狀辦理標售，其地上物及一切應辦手續，概由得標人自理，標售機關不負任何責任。
- 十二、其他事項詳見投標須知。
- 十三、本公告刊登事項如有錯誤，以標售機關公告（佈）欄公告者為準。
- 十四、本標售案相關資料請至本府〇〇局（處）網站（網址：<http://〇〇〇.〇〇.〇〇>）查詢。

範例 3

標售公告清冊參考範例

○○○縣(市)政府代為標售○○○年度第○○批地籍清理土地及建物清冊

公告標售文號：

頁次：第□□頁/共□□頁

標號	土地				建物		標示		權利範圍	原登記 名義人	他項權利		標售底價 (元)	標售 總底價 (元)	保證金 (元)	備註
	鄉鎮 市區	段/小 段	地/ 建號	面積 (平方公尺)	使用分區/ 使用地類別	他項權利 人姓名或 名稱	權利種類									
00																1. 建物門牌
00																2. 耕地375 租約
0-																3. 土地/建物現況及使用情形
01																
00																
00																
0-																
02																

## 投標須知參考範例

○○縣(市)政府代為標售○○○年度第○○批地籍清理未能釐清權屬土地  
及建物投標須知

- 一、本批代為標售土地及建物之標示、面積、土地使用情形、他項權利設定、訂定耕地三七五租約、使用分區或編定使用地情形、標售底價及保證金金額詳如標售公告。
- 二、標售標的由投標人自行前往現場查勘；另有關代為標售土地及建物之最新土地使用管制情形及地籍資料，請自行向**都市計畫**、地政等**相關機關**查詢，如有任何變動，應依該主管業務機關最新內容為準。
- 三、受理投標期間及開標時間
  - (一)受理投標期間：自民國○○○年○○月○○日起至標售公告所定開啟信箱時止。
  - (二)開標時間：於民國○○○年○○月○○日○午○○時○○分準時假○○○○○○○○○○開標，惟當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班第○個○午○時同地點開標，且不另行公告。
- 四、投標資格及限制：
  - (一)依法得在中華民國領土內取得土地及建物之公、私法人及自然人，均得參加投標。
  - (二)外國人參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機關，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條及**相關規定**之限制。
  - (三)標售土地為農業發展條例第 3 條第 1 項第 11 款所規定之耕地，得參與投標之私法人必須為該條例第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者。
- 五、投標書件：

有意投標者，請至本府○○局（處）網站（網址：<http://○○○.○○.○○>）下載投標單、投標信箱及投標須知，或於標售公告之日起至開標前一日辦公時間，向本府○○局（處）（地址：○○市○○區○○路○段○○○號）領取，或繕附收件人信封書明詳細地址且貼足回郵郵票函索（如因函索寄送致延誤投標者，概不負責）。
- 六、保證金之繳納：

投標人繳納之保證金應以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部或臺灣郵政股份有限公司之劃線支票（指所列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票，或臺灣郵政股份有限公司之匯票繳納。票據受款人為「○○縣（市）政府」，所受款人非「○○縣（市）政府」者，應經所載受款人背書。
- 七、投票方式與手續：
  - (一)以郵遞投標為限。
  - (二)投標人應將填具之投標單，連同保證金票據及應附證明文件妥為密封，以掛號函於標售公告所定開啟信箱前寄達○○郵局第○○-○○○號信箱，於信箱開啟時間寄達者，不予受理，原件退還。

(三) 投標人應填具投標單，並依下列事項辦理。

1. 投標單內必須載明標號、標的、投標金額及承諾事項；所載投標金額，應用中文大寫（不得使用鉛筆）。
2. 自然人應註明國民身分證統一編號、姓名、住址、出生年月日及電話號碼，無國民身分證統一編號者，應註明護照號碼或居留證統一證號；並由投標人簽章及檢附身分證明文件影本。
3. 法人應註明法人名稱、法人登記證字號或公司統一編號、代表人姓名、地址及電話號碼，並加蓋法人及代表人印章及檢附身分證明文件影本。
4. **投標人如為未成年人、受輔助宣告或受監護宣告之人者，應依民法相關規定辦理，並另行檢附法定代理人或輔助人之身分證明文件。**
5. 外國人、大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，應於投標時提出主管機關核准購買土地建物之證明文件。

(四) 每一投標單以填具一標號為限，投標信封應填明所投標號、投標人姓名、電話及住址，並已內裝一投標單為限。

(五) 投標函件一經寄達指定之郵政信箱，不得以任何理由要求撤回；得標後僅得以投標人為得標土地或建物之登記名義人。

八、共同投標：

(一) 2 人以上共同投 1 標時，應在投標單上註明應有部分，否則即視為應有部分均等；並指定 1 人為**共同送達代收人**，代表共同投標人收受繳款通知等連繫事宜，**未指定者**，以標單之第 1 人為**共同送達代收人**，投標人不得異議。

(二) 共同投標人眾多者，應另填附共同投標人名冊，粘貼於投標單後頁，於騎縫處加蓋共同投標人印章。

九、參觀開標：

**參觀開標人應攜帶本人身分證明文件進入開標場所。**

十、開標決標：

(一) 開標：由標售機關派員會同監標人員前往郵局開啟信箱，**取回投標函件**，於開標時當眾點明拆封，及逐標公佈所有投標人及其投標金額，並就各標號最高標價及次高標價進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。

(二) 有下列情事之一者，投標無效：

1. 投標人資格不符合本須知規定者。
2. 投標方式與手續不符合本須知規定者。
3. 投標單及保證金票據，二者缺其一者。
4. 保證金金額不足或其票據不符本須知規定者。
5. 投標之掛號函件未封口或封口破損可疑，足以影響開標及決標者。
6. 投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。
7. 投標金額未以中文大寫書寫、或經塗改挖補、或未達標售土地及建物總底標者。
8. 投標單除投標金額以外所填欄位內容經認定無法辨識，或經塗改未認章，或雖經認章而無法辨識，或印章與姓名不符或**投標人漏未簽章**者。
9. 投標單之投標人姓名、**統一編號**缺漏或與所附文件不符。
10. 投標信封所填標號與投標單所填標號不符、未填標號、或標號塗改挖補者。

11. 投標單所填標號及土地建物標示與標售公告所附清冊之標號及土地建物標示不符者。
12. 其他事項經監標人認為於法不合者。

(三) 決標：

1. 有效標單之投標總金額最高者為得標人；投標總金額相同時，以抽籤決定得標人及次得標人；次高標價之投標人有相同情形者，比照辦理。
2. 土地、建物或數筆土地合併標售，投標人未記明各筆土地、建物投標金額或其記載各筆投標金額之合計數與其記載之總投標金額不符者，以其所載之總投標金額為準。
3. 投標人僅記載每筆土地、建物標售底價而漏記總投標金額者，由標售機關代為核計其總投標金額。
4. 數筆土地及建物合併標售時，投標人對各筆土地及建物之投標金額，均應達標售底價，如投標人之總標售金額高於其他投標人，且達於標售總底價，但部分土地或建物之投標金額未達標售底價，而不自行調整者，由標售機關按總投標金額及標售底價價額比例調整之。

十一、保證金之處理：

(一) 發還保證金：

投標人所繳保證金，除保留得標人保證金以抵繳其部分價款外，其餘均於開標後，由投標人持憑國民身分證、與投標單內相同之簽章，無息領回。委託他人代領或法人指派人員領回時，應出具委託書（簽章應與投標單相同），受託人並應攜帶國民身分證、印章。兩人共同投標時，得出具委託書（簽章應與投標單相同）委託其中一人代表領回。

(二) 不予發還保證金：有下列情事之一者，其所繳納保證金不予發還。

1. 投標人放棄得標者。
2. 未按得標規定期限繳清（納）價款。
3. 依投標單所填投標人地址寄送通知書無法送達。
4. 得標人申請抵押貸款繳納價款，未依本須知第十二點規定繳清（納）價款者。

一二、繳款方式：

得標人得標後應繳納之價款，應自接到標售機關繳納通知日起 30 日內至指定經收銀行一次繳清，或依本須知第十三點規定申辦貸款，繳納標價。

一三、申辦貸款：

得標人如需以標得之土地或建物向金融機構（以下簡稱貸款銀行）辦理抵押貸款繳納標價者，應於接獲得標通知之次日（如逢星期六、日或國定假日順延至次日）起○日內，應依下列程序辦理：（以下貸款程序由各縣市政府訂之）。

一四、點交及核發產權移轉證書：

- (一) 標售之土地及建物一律按現狀辦理書面點交，其地上物及一切應辦手續，概由得標人自理，標售機關不負任何責任。(二) 得標人於繳清全部價款（申請核貸者依本須知第十三點辦理）15 日內，由標售機關發給產權移轉證明書並書面交予得標人，其於取得該證明書之次日起 30 日內，須依土地法第 72 條、第 73 條規定向土地所在地政事務所辦理土地及建物所有權移轉登記。

(二) 標售後應繳之房屋契稅、產權移轉費用(印花稅票、登記規費)及逾期申請登記衍生之登記罰鍰概由得標人負擔，並自標售機關產權移轉證明書填發日次月起由得標人負擔標售土地及建物之稅賦(房屋稅、地價稅及工程受益費等)。

一五、土地面積增減找補原則：

公告標售土地面積如與實際土地面積不符，得標人得於辦竣所有權移轉登記6個月內，向登記機關申請複丈或檢附相關證明文件，並就更正增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理；申請複丈相關費用由得標人自負。

一六、優先購買權之主張及處理：

(一) 決標後決標金額將揭示於本府公告(佈)欄及網站10日，符合規定之優先購買人未於決標後10日內預繳相當於保證金之價款，並檢附身分證明等相關文件，以書面向標售機關為承買之意思表示者，視為放棄優先購買權；另標售機關有通知次高標價之投標人應買情形時，亦將於本府公告處所及網站揭示次高標價金額10日，符合規定之優先購買人，應於本府公告次高標價金額10日內依上開規定辦理。

(二) 優先購買權人應自接到標售機關繳款通知日起30日內至指定經收銀行一次繳清，或依本須知第十三點規定申辦貸款，繳納標價；如有本須知第十一點第二款規定情形者，已繳納之價款不予發還。

一七、停止或暫緩標售：

開標前有地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第18條及第19條規定等情形，由主持人於開標當場宣佈停標，投標人不得異議。

一八、標售公告，視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

十九、本投標須知未列事項，悉依「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」相關規定辦理。

範例 5

投標單參考範例

○○縣(市)政府代為標售地籍清理未能釐清權屬土地及建物投標單

標		號 第○○○○○-○○標			
投標人 (法人請 填法人名 稱及代表 人名稱)	(1) 姓名		(2) 簽章 (法人請蓋法人 及代表人印章)		(3) 出生 年月日 年 月 日
	(4) 身分證 統一編號 ( <u>法人登記證</u> 字號或公司 統一編號)		(5) 聯絡電話 及住址	電話： 住址：	
代理人 (無代理 人免填)	(6) 姓名		(7) 簽章		(8) 出生 年月日 年 月 日
	(9) 身分證 統一編號		(10) 聯絡電話 及住址	電話： 住址：	
(11) <u>指定或共同送達</u> 代收人			(12) 共同投標 者各人應有 部分		
(13) 標號標的				(14) 各標的投標金額	
土地	○○ 縣 ○○ 鄉鎮 市 市區	○○○○段○○小段○○○地號	新台幣：○仟○佰○拾○ 萬○仟○佰○拾○元整		
	○○ 縣 ○○ 鄉鎮 市 市區	○○○○段○○小段○○○地號	新台幣：○仟○佰○拾○ 萬○仟○佰○拾○元整		
建物	○○ 縣 ○○ 鄉鎮 市 市區	○○○○段○○小段○○○建號	新台幣：○仟○佰○拾○ 萬○仟○佰○拾○元整		
(15) 總投標 金額	新台幣：○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整 (投標金額請以中文：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)				
(16) 承諾 事項	本人願出上開金額承購上列標的物， <u>一切悉願</u> 依照標售公告及投標須知辦理。如有代理人，則同意委託代理人辦理前揭土地(建物)標購及繳款、領證、退款、領回保證金支票等一切事宜。				
(17) 附件	附保證金新台幣：○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整之票據乙紙 發票人： 票號：				
(18) 領回保證 金票據簽章					領回日期：○○○年○○月○○日

備註：一、共同投標人如無法於標單內填載時，應另附共同投標人名冊，並詳列(1)(2)(3)(4)(5)各欄身分資料，加蓋印章，並註明各人應有部分之比例。  
二、以上各欄除(11)(12)欄二人以上共同投標時，及(6)(7)(8)(9)(10)無代理人時免填外，均請詳細確實填列，否則以無效標處理。

範例 6

公告專用信封參考範例

郵遞區號：○○○○○

寄件人：○○○

地址：○○市○○區○○路○○段○○○號

電話：(00) 0000-0000

投標標號：○○○○○-○○

○○○郵局第○○○之○○○號信箱

註：請依下列順序裝入信封

1. 保證金票據
2. 投標單
3. 身分證明文件影本○份

範例 7 投標審查表範例

○○縣（市）政府代為標售地籍清理土地及建物投標審查表

標號	○○○○○-○○	投標人	○○○			
審 查 內 容			合格	不合格	備註	
<b>一、投標信封</b>						
1.	投標之掛號函件是否未封口或封口破損					
2.	所填標號是否與投標單所填標號不符、未填標號、或標號塗改挖補者。					
3.	是否符合一投標信件內裝一投標單之規定。					
<b>二、保證金繳納憑據</b>						
1.	是否檢附保證金票據					
2.	保證金金額是否符合規定					
3.	保證金票據是否符合規定					
4.	票據受款人是否符合規定					
<b>三、投標人資格證明文件</b>						
1.	是否檢附投標人身分證明文件					
2.	身分證明文件是否符合規定					
3.	是否依規定檢附主管機關核准購買之證明文件					
<b>四、投標單</b>						
1.	是否檢附投標單					
2.	投標單是否符合填具一標單一標號規定					
3.	投標單格式是否符合規定					
4.	所填標號及土地建物標示是否符合標售公告所附清冊之標號及土地建物標示					
5.	投標人姓名、 <u>簽</u> 章、統一編號是否缺漏或與所附文件不符					
6.	投標金額以外所填內容是否無法辨識、或塗改未認章、或經認章而無法辨識					
7.	投標金額是否符合以中文大寫（不得使用鉛筆）、或有無塗改挖補情形					
<b>五、其他投標無效情形：</b>						
審查結果	<input type="checkbox"/> 合格		<input type="checkbox"/> 不合格			
審查人員		監標人員		主持人		

備註：由本標號所有投標人之投標案件依投標金額排序，並就總投標金額不低於總標售底價者，依最高標價、次高標價進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。

範例 8

囑託登記國有土地清測參考範例

代為標售土地經二次標售未決標囑託登記國有土地清冊

列印日期：□□年□□月□□日

頁次：第□□頁/共□□頁

編號	土地		/	建物		標示	原登記名稱		備註
	鄉鎮市區	段/小段		地/建號	面積 (平方公尺)		姓名或名稱	權利範圍	
									(建物門牌)

範例 9

產權移轉證明書參考範例

○○縣(市)政府代為標售地籍清理土地(建物)產權移轉證明書

○○年○○月○○日

○○字○○○○○○○○○○號

查本府代為標售○○○○○-○○標號之土地及建物，其標示及標售金額如下，業經○○○(統一編號：○○○○○○○○○○)取得並依法繳清價款，爰核發產權移轉證明書收執。

土地標示					標售金額 (元)	備註
鄉鎮 市區	段/小段	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍		
						(請敘明原登記 名義人姓名及權 利範圍)

建物標示					標售金額 (元)	備註
鄉鎮 市區	段/小段	建號	面積 (平方公尺)	權利範圍		
						(請敘明原登記 名義人姓名及權 利範圍)

(印信)

代為標售機關：

代表人：□□□□□□ (官章)

領證後請依土地法第 72 條  
及第 73 條規定於 1 個月內  
辦理權利移轉登記

範例 10

點交紀錄表參考範例

○○縣（市）政府代為標售地籍清理土地及建物點交紀錄

一、標售土地（建物）標示：如下表（標號○○○○○-○○）

土地（建物）標示				
鄉鎮 市區	段/小段	地（建）號	面積 （平方公尺）	權利範圍

二、點交日期： 年 月 日

三、點交事項：

（一）前列土地（建物）：共 筆

（二）產權移轉證明書：○○○年○○月○○日○○字○○○○○○○○號  
共 份

四、其他事項：

（一）保證金及相關繳款 收據計 張

（二）書面點交完竣

標售機關點交人： (簽章)

得 標 人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

代為標售地籍清理○○○年度第○○批土地及建物開啟信箱紀錄

一、地點：○○○○郵局

二、信箱號碼：第○○—○○號

三、開啟信箱時間：○○○年○○月○○日○午○○時○○分

四、標封數：共 ○○ 標封

五、出席單位及人員：

監標人：

政風室：

○○局(處)：

## 代為標售地籍清理○○○年度第○○批土地及建物開標紀錄

一、時間：○○○年○○月○○日○午○○時○○分

二、地點：本府○○局(處)○○會議室

三、監標單位及人員：

四、出席機關(單位)及人員：

【由標售機關主辦單位視情況邀集有關機關(單位)出席】

五、主持人：○○○

紀錄：○○○

六、主持人宣布事項：

(一) 開啟信箱時間：

本日○午○○時○○分，派員於○○○○○郵局郵政信箱第○○-○○號開啟信箱。

(二) 投(停)標土地(建物)標號：

本批標售土地(建物)計○標，詳如本府○○○年○○月○○日○○○字第○○號公告，其中第○標號業經本府於○○○年○○月○○日○○○字第○○號公告或現場宣布停標。

(三) 總標封數：計○○標封。

(四) 投標人如有聲明或查詢事項，請於開標前提出，開標後蓋不予受理。

七、開標結果：第○標號無人投標，其他標號有人投標者，依序開標如下：

(一) 第1標號：○○縣(市)(鄉、鎮、市、區)○○段○○小段○○○○-○○○○地號土地，計有3張投標單：

序號	投標人	投標金額(元)	備註
1	○○○公司	6,300,000	得標
2	○○○	6,100,000	
3	○○○公司	6,000,000	

(二) 第2標號：○○縣(市)(鄉、鎮、市、區)○○段○○小段○○、○○○○-○○○○地號等2筆土地，計有5張投標單：

序號	投標人	投標金額(元)	備註
1	○○○	25,000,000	無效標
2	○○○公司	24,500,000	得標
3	○○○公司	24,200,000	
4	○○○	23,000,000	
5	○○○	22,800,000	

(三) 第 3 標號：...

•  
•  
•

八、散會：□午□□時□□分

## 內政部函為有關監察院秘書長建議登記機關辦理不動產異動時，確實辦理身分證統一編號更正，以利查核公職人員財產申報資料乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.3.4 北市地籍字第 10030647100 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 3 月 2 日內授中辦地第 1000723931 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（含附件，請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市政府地政局（處）、各縣市政府

100.3.2 內授中辦地字第 1000723931 號

主旨：有關監察院秘書長建議登記機關辦理不動產異動時，確實辦理身分證統一編號更正（如登記名義人統編為流水編號，嗣後申辦買賣移轉登記時，應先辦理統一編號更正登記再辦移轉登記），以利查核公職人員財產申報資料乙案，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據監察院秘書長 100 年 1 月 21 日秘台申參字第 10018303030 號函辦理。
- 二、為利監察院正確查核公職人員財產申報資料，請確實依本部編印之「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第十章二、(二) 2 及「土地登記複丈地價地用電腦作業系統（登記作業）手冊」第三章 3-1-1 一般注意事項二、「資料庫內人檔資料永久存在，遇有異動時，應依現戶戶籍資料，另案辦理相關變更、更正登記。但登記原因為各類繼承者，得予除外。」規定辦理。

## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（100 年第 4 次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.3.9 北市地籍字第 10030634100 號

說明：

- 一、依本市大安地政事務所 100 年 3 月 1 日北市大地二字第 10030211400 號函及松山地政事務所 100 年 3 月 2 日北市松地二字第 10030293900 號辦理。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾副處長秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）及地籍及測量科。

## 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 100 年第 4 次會議紀錄

壹、時間：100 年 3 月 7 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾副處長○○

記錄：江○○、呂○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市大安地政事務所

一、案由：為郭○○君申請撤銷黃○○君所有本市大安區○○段○○小段 619 建號（門牌：臺北市○○路 36 號）補登陽臺登記一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依吳○○律師事務所 99 年 10 月 26 日 99 年西字第 1002 號函、本府都市都發局（以下簡稱都發局）100 年 2 月 1 日北市都建字第 10063520100 號函及最高行政法院 99 年 8 月 12 日 99 年度判字第 839 號判決辦理。

（二）案情說明：

1、緣黃○○君前於 94 年 3 月 14 日檢附本府工務局 94 年 3 月 3 日北市工建字第 09451667200 號書函（下稱原處分一）、竣工平面圖等證明文件申辦本市○○段○○小段 619 建號（門牌：臺北市○○路 36 號）（下稱系爭建物）補測陽臺測量，經核與地籍測量實施規則第 273 條、第 279 條及建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 2 點等規定相符，爰核發建物測量成果圖，並於 94 年 4 月 11 日完成陽臺補登之建物第一次登記（陽臺面積 24.69 平方公尺），嗣都發局於 96 年 1 月 30 日以北市都建字第 09630248300 號（下稱原處分二）更正前開號函之「陽臺」範圍，大安所乃於 96 年 2 月 7 日函請黃○○君至大安所辦理面積更正登記，黃君於 96 年 3 月 9 日檢附原處分二等文件申請係爭建物陽臺面積更正，並經大安所於 96 年 4 月 14 日登記完竣（更正後陽臺面積為 18.63 平方公尺）。

2、嗣吳○○律師代理郭○○君於 95 年 12 月 15 日函請大安所說明系爭建物補測陽臺之法令依據，大安所答覆後，吳律師復於 96 年 1 月 8 日函請大安所更正系爭建物之補測陽臺登記，經大安所補充說明本案係依原處分一之核定內容辦理陽臺補登登記，其登記事項與登記原因證明文件相符，並無登記錯誤情事。郭○○君乃於 96 年 2 月 7 日檢具訴願書就原處分一及原處分二向本府訴願審議委員會 96 年府訴字第 09670084100 號訴願決定原處分一訴願不受理，原處分二訴願駁回。郭君不服，於 96 年提起行政訴訟，經臺北高等行政法院 96 年訴字第 3881 號判決訴願決定及原處分一、原處分二均撤銷，都發局乃於 99 年上訴，案經最高行政法院 99 年度判字第 839 號判決：「原判決關於撤銷訴願決定（關於原處分（一）部分）及原處分（一）暨該

訴訟費用部分均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。其餘上訴駁回。…」。吳○○律師事務所乃於99年10月26日函請都發局撤銷原處分二之行政處分，並同時函請大安所依上開最高行政法院判決逕為撤銷系爭建物陽臺補登之登記，因本案是否判決確定不明，經大安所函詢都發局，該局於100年2月1日函復郭君，並副知大安所，該局原處分二之行政處分業經臺北高等行政法院判決撤銷，請大安所逕依權責卓處。本案得否逕依最高行政法院99年度判字第839號判決，逕為撤銷系爭建物陽臺補登之登記？因無前例可循，爰提請討論。

(三) 法令及疑義分析：

1、相關法令：

- (1) 土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」。
- (2) 土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記」。
- (3) 土地登記規則第13條規定：「土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者」。
- (4) 土地登記規則第27條第4款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。……」。
- (5) 土地登記規則第28條第3款及第5款規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：……三、依第144條規定之塗銷登記。……五、其他依法律得逕為登記者。……」。
- (6) 土地登記規則第143條規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、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，應申請塗銷登記。……」。
- (7) 土地登記規則第144條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」
- (8) 建物所有權第一次登記法令補充規定第11之2點規定：「連接於一樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記。」
- (9) 行政程序法第117條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第119條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者」。
- (10) 內政部88年9月10日台(88)內中地字第8809530號函規定：「……因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之……此所謂權利

人，係指判決主文諭知勝訴之當事人……」。

## 2、疑義分析

查本案係依都發局之行政處分所為之建物所有權第一次登記，並非登記機關之疏失而錯誤登記，亦非屬登記機關違法之行政處分，應不適用土地登記規則第 144 條或行政程序法第 117 條規定辦理塗銷登記。復查本案最高行政法院及高等法院係撤銷都發局所為陽臺範圍認定之行政處分（即原處分二），並未撤銷大安所陽臺補登之建物第一次登記，得否依上開最高行政法院判決，逕為塗銷系爭建物陽臺補登之建物第一次登記，又都發局上開原處分二業經最高行政法院判決撤銷，該判決是否即為土地登記規則第 143 條規定之「法院之確定判決」，均不無疑義。

## 四、擬處理意見：

甲案：本案並非登記機關之疏失或違法行政處分，故不適用土地登記規則第 144 條、行政程序法第 117 條規定，且最高行政院並未撤銷本案建物之陽臺補登之建物第一次登記，擬依土地法第 43 條、土地登記規則第 7 條規定，通知陳情人郭○○君檢具法院判決塗銷建物第一次登記之相關證明文件申辦登記塗銷。

乙案：最高行政法院 99 年度判字第 839 號判決撤銷都發局 96 年 1 月 30 日北市都建字第 0963024800 號函（即原處分二），惟非屬土地登記規則第 28 條登記機關逕為登記之範圍，擬依土地登記規則第 27 條第 4 款、第 143 條第 1 項第 1 款規定通知陳情人郭○○君檢具本案之最高行政法院判決確定證明書等相關證明文件，申辦塗銷陽臺補登之建物第一次登記。

## 五、結論

本案最高行政法院 99 年度判字第 839 號判決，依行政訴訟法第 212 條規定已屬確定，並無疑義。該原據以補登陽臺之原因證明文件既經行政法院判決撤銷，則其原登記，已失所附麗，自應塗銷該補登陽臺之登記，且郭○○君為該行政訴訟之當事人，自得依土地登記規則第 27 條第 4 款規定檢附行政法院判決確定等證明文件申請訂正建物測量成果圖及塗銷陽臺補登登記，請大安地政事務所通知郭○○君提出申請後據以辦理。

## 提案二

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：為陳○○君代理經濟部申辦本市南港區○○段 189 建號建物分割乙案，提請討論。

## 二、說明：

（一）依據：依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）100 年 2 月 16 日南港建字第 234 及 235 號建物測量申請書辦理。

（二）案情說明：

本案緣陳○○君代理經濟部於 98 年間申請本市南港區○○段 189 建號建物分割測量及登記，經現場勘查分割處已有定著可為分隔之牆壁，且已併入同段 1124 建號建物使用，惟申請人未檢附編列門牌號證明文件，松山所依法通知補正後駁回，經濟部遂於 99 年 5 月間召開協調會，決議略以：「……並請北區處會後儘速向戶政機關接洽，就出售之 H10e01 部分面積，協調臨

編門牌，以利建築師向地政機關辦理建物分割事宜……」，陳君復於 99 年 12 月重新申請上開建物分割及分割後部分範圍與同段 1124 建號建物合併，惟仍未檢附編列門牌號證明文件，復經松山所依相關規定通知補正後駁回。為解決門牌編列及建物分割問題，經濟部於 100 年 1 月 20 日邀集本處、松山所、本市南港區戶政事務所及相關當事人再次召開協調會，決議原則由建築師提供產權移轉證明書，松山所以專簽方式協調解決，陳君於 100 年 2 月 16 日重新申請本市南港區○○段 189 建號建物分割測量及登記、所有權移轉登記、及分割後建物與同段 1124 建號建物合併測量及登記。

### (三) 法令疑義及分析：

#### 1、相關法令：

- (1) 地籍測量實施規則第 288 條規定：「……申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。……」
- (2) 本處 73 年 11 月 14 日北市地一字第 48898 號函：「本案既經查明○○街 1-5 號建物 2 層部分已與○○街 1-5 號 2 樓合併使用，且申請人稱戶政機關無法增編門牌，得請當事人以建物分割、移轉登記及建物合併連件方式辦理，以符實際使用。」

#### 2、疑義分析

依地籍測量實施規則第 288 條規定建物分割應檢附編列門牌號證明文件，本案申請人未提出上開文件，於法不符，惟查本案建物面積調整既業經臺北市政府都發局 98 年 10 月 1 日北市都建字第 09871531800 號函同意備查，且現場已併入同段 1124 建號建物使用，與一般建物分割後獨立使用情形不同，為維護地籍資料正確，似應同意辦理分割，另本處上開 73 年函釋得請當事人以建物分割、移轉登記及建物合併連件方式辦理，本案是否得比照辦理，又實務執行方式未臻明確，爰提請討論。

### 四、擬處理意見：

本案建物範圍及面積調整既已依法申請核准，為使地籍資料與現況一致，擬依本處 73 年 11 月 14 日北市地一字第 48898 號函辦理，俟建物分割及合併測量按核定後，將建物分割、買賣及合併登記案以連件方式辦理收件，由松山所第一課及第二課各依職權審核後，併送第三課辦理登記。

### 五、結論

本案○○段 189 建號與 1124 建號二建物分屬不同所有權人所有，理應先行辦理合併成共有後，再以共有物分割方式處理（含建物標示分割及權利分割），惟鑑於 189 建物建號屬國有，受公有非公用財產處分之限制，且本案分割之目的在使分割後與他建物合併使用，並非成立二獨立建物。爰同意松山所所擬意見，依本處 73 年 11 月 14 日北市地一字第 48898 號函釋得請當事人以建物分割、移轉登記及建物合併連件方式辦理。

柒、散會。(下午 4 時 0 分)

## 內政部函為地籍清理條例第 29 條地上權清查範圍乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

100.3.25 北市地籍字第 10011216800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 3 月 21 日台內地字第 1000057655 號函副本辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 苗栗縣政府

100.3.21 台內地字第 1000057655 號

主旨：貴府函為地籍清理條例第 29 條地上權清查範圍疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 100 年 3 月 15 日府地籍字第 1000046319 號函。
- 二、按「中華民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記，…」為地籍清理條例第 29 條（以下簡稱本條）所明定；復依本部 97 年 12 月 10 日台內地字第 0970190861 號函說明四略以：「凡經查證原登記日期為民國 45 年 12 月 31 日以前且未定有期限之地上權，不論其登記後是否發生繼承或讓與等移轉情形，或有無登載地上權人之住址者，自應屬地籍清理條例第 29 條清理之範圍，俟清查公告後，倘符合上開規定，土地所有權人再依上開規定檢具地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物之土地複丈成果圖，及足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件申請塗銷登記。」合先敘明。
- 三、至本條地上權經清查公告，嗣後該地上權經地上權人之繼承人辦竣繼承登記，土地登記機關得否將清查公告註記一併塗銷疑義，前於本部 99 年 10 月 28 日召開之「99 年度地籍清理業務第一場工作會報」提案討論並獲致決議略以：「有關 45 年 12 月 31 日以前登記未定期限之地上權，如該地上權人之繼承人於清查公告後由全體繼承人會同辦竣地上權繼承登記（含分割繼承）者，因已得確定地上權人並無住所不詳或行蹤不明情形，．．．，土地登記機關得於辦竣繼承登記時，一併將本條之清查公告註記予以塗銷。至清查公告後，地上權人之繼承人辦理繼承登記，係屬部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請，而由其中 1 人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承之地上權申請為共同共有登記情形者，如土地登記機關由相關文件得確定繼承登記後之地上權人之住所無不詳、行蹤無不明情形者，亦得於辦竣繼承登記時一併將本條之清查公告註記塗銷。」

**修正「臺北市府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」第 15 點及第 16 點，如附件，並自即日起施行**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

說明：

- 一、依本處 100 年 2 月 24 日北市地籍字第 10030553500 號函及同年 3 月 14 日北市地籍字第 10030729600 號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。（以上均含附件）

### **臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點修正條文**

- 十五、受理所登記完竣發還（給）文件予申請人後，應將應歸檔之文件、跨所收件清冊等列冊（格式七）於三日內移回轄區所，如該跨所申請登記案件申請人於登記完畢後十日內未領件者，應將該發還（給）申請人之文件併同移回轄區所。但單一收件案件之清償、拋棄、混同等三項無應發還證件者，無須列印跨所收件清冊。
- 十六、跨所申請登記案件經受理所駁回後重新申請登記時，應向原受理所或轄區所辦理。但申請登記案件經轄區所駁回後重新申請登記時，應向轄區所辦理。

「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」

修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>十五、受理所登記完竣發還（給）<u>文件</u>予申請人後，應將應歸檔之文件、跨所收件清冊等列冊（格式七）於三日內移回轄區所，如該跨所申請登記案件申請人於登記完畢後十日內未領件者，應將該發還（給）申請人之文件併同移回轄區所。<u>但單一收件案件之清償、拋棄、混同等三項無應發還證件者，無須列印跨所收件清冊。</u></p>	<p>十五、受理所登記完竣發還（給）<u>申請人必要文件</u>後，應將應歸檔之文件、跨所收件清冊等列冊（格式七）於三日內移回轄區所，如該跨所申請登記案件申請人於登記完畢後十日內未領件者，應將該發還（給）申請人之文件併同移回轄區所。</p>	<p>單一收件之清償、拋棄、混同等三項因無須由申請人或代理人領件時於收件清冊上簽章，且轄區所列印之收件清冊已有收件資料，故無須再行列印跨所收件清冊，俾節能減碳並簡化作業流程。惟若案件仍有應發還證件或屬於連件案件，則維持原作業方式，爰修正部分文字。</p>
<p>十六、跨所申請登記案件經受理所駁回後重新申請登記時，應向原受理所或轄區所辦理。<u>但申請登記案件經轄區所駁回後重新申請登記時，應向轄區所辦理。</u></p>	<p>十六、跨所申請登記案件經受理所駁回後重新申請登記時，應向原受理所或轄區所辦理。</p>	<p>為避免登記申請案件經轄區所駁回後，重新申請登記時向非轄區地政事務所辦理，致受理所需重新審查，增加查調相關案情之行政成本，或產生審查結果不一致之情事，爰增訂本點但書文字。</p>

## 有關內政部公告修正「預售屋買賣契約書範本」部分規定乙案

臺北市政府地政處函 臺北市建築開發商業同業公會等

100.3.30 北市地權字第 10011288700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 3 月 24 日內授中辦地字第 10007239941 號函辦理，隨文檢送該函、公告及其附件影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

100.3.24 內授中辦地字第 10007239941 號

主旨：檢送修正「預售屋買賣契約書範本」第 3 條、第 5 條、第 6 條，及簽約注意事項第 1 點規定公告及其附件各乙份，請加強宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會第 185 次委員會議決議辦理。
- 二、修正旨揭範本第 3 條、第 5 條、第 6 條，及簽約注意事項第 1 點規定自公告後提供各界參考，各有關機關團體或民間業者欲翻印本範本時，請註明「本範本由內政部 100 年 3 月 24 日內授中辦地字第 1000723994 號公告」，不得擅自修改內容。
- 三、翻印後提供各界索閱時，如收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前須先徵得本部同意後辦理，並於翻印完成後報本部備查。如未收取費用者，翻印前、後毋須函報本部。

附件 2

內政部公告

100.3.24 內授中辦地字第 1000723994 號

主旨：公告修正「預售屋買賣契約書範本」第 3 條、第 5 條、第 6 條，及簽約注意事項第 1 點規定。

依據：行政院消費者保護委員會第 185 次委員會議決議。

公告事項：附修正後「預售屋買賣契約書範本」第 3 條、第 5 條、第 6 條，及簽約注意事項第 1 點規定。

### 「預售屋買賣契約書範本」第三條、第五條、第六條修正規定

#### 第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「\_\_」\_\_戶，其土地持分面積\_\_平方公尺（\_\_坪），應有權利範圍為\_\_，計算方式係以主建物面積\_\_平方公尺（\_\_坪）占區分所有全部主建物總面積\_\_平方

公尺（\_\_坪）比例計算（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

## 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪），包含：

- （一）主建物面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。
- （二）附屬建物面積，即陽臺\_\_平方公尺（\_\_坪）、雨遮\_\_平方公尺（\_\_坪）及屋簷\_\_平方公尺（\_\_坪），合計\_\_平方公尺（\_\_坪）。
- （三）共有部分面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。
- （四）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

### 第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

### 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

- 一、土地價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。
- 二、房屋價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。
  - （一）主建物部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。
  - （二）附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。
  - （三）共有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。
- 三、車位價款：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

## 預售屋買賣契約書範本簽約注意事項第一點修正規定

### 一、適用範圍

本契約書範本提供消費者、企業經營者及社會大眾買賣預售屋時參考使用。前項預售屋，指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

# 有關內政部公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項」 部分規定乙案

臺北市政府地政處函 台北市建築開發商業同業公會等

100.3.30 北市地權字第 10011291300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 3 月 24 日內授中辦地字第 10007239953 號函辦理，隨文檢送該函、公告及其附件影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

100.3.24 內授中辦地字第 10007239953 號

主旨：檢送修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定公告及其附件各乙份，請加強宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、依據消費者保護法第 17 條第 1 項規定及行政院消費者保護委員會第 185 次委員會議決議辦理。
- 二、本應記載事項第 1 點、第 4 點、第 6 點及第 7 點，及不得記載事項第 7 點，自中華民國 100 年 5 月 1 日生效，各有關機關團體或民間業者欲翻印本應記載事項時，請註明「本應記載事項由內政部 100 年 3 月 24 日內授中辦地字第 1000723995 號公告」，不得擅自修改內容。
- 三、翻印後提供各界索閱時，如收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前須先徵得本部同意後辦理，並於翻印完成後報本部備查。如未收取費用者，翻印前、後毋須函報本部。

附件 2

內政部公告

100.3.24 內授中辦地字第 1000723995 號

主旨：公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，自中華民國一百年五月一日生效。

依據：行政院消費者保護委員會第 185 次委員會議決議。

公告事項：附修正後「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定。

## 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定修正規定

### 壹、應記載事項

#### 一、契約審閱權

本契約於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日經買方攜回審閱\_\_日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：

#### 四、房地出售面積及認定標準

(一) 土地面積：

買方購買「\_\_」\_\_戶，其土地持分面積\_\_平方公尺（\_\_坪），應有權利範圍為\_\_，計算方式係以主建物面積\_\_平方公尺（\_\_坪）占區分所有全部主建物總面積\_\_平方公尺（\_\_坪）比例計算（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二) 房屋面積：

本房屋面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪），包含：

- 1、主建物面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。
- 2、附屬建物面積，即陽臺\_\_平方公尺（\_\_坪）、雨遮\_\_平方公尺（\_\_坪）及屋簷\_\_平方公尺（\_\_坪），合計\_\_平方公尺（\_\_坪）。
- 3、共有部分面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。
- 4、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_%。

(三) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

#### 六、房地面積誤差及其價款找補

(一) 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

(二) 依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

(三) 前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

#### 七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(一) 土地價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(二) 房屋價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

1、主建物部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

3、共有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

#### 貳、不得記載事項

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。

## 關於區段徵收取得之可供建築土地於標租或設定地上權時， 得否不受土地法第 25 條限制疑義乙案

內政部函 臺北市政府地政處

100.3.24 內授中辦地字第 1000041993 號

說明：

- 一、復貴府 100 年 3 月 15 日北市地開字第 10030763700 號函。
- 二、按平均地權條例第 7 條規定：「政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第 25 條之限制」，旨在使該等土地能儘速處分，已回收政府支出之開發費用，減輕財務負擔，另查市地重劃抵費地辦理公開標租或設定地上權，不受土地法第 25 條規定之限制，前經本部 92 年 1 月 16 日內授中辦地字第 0910020621 號函示在案。準此，區段徵收取得之可供建築土地，依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定，辦理標租或設定地上權時，得不受土地法第 25 條規定之限制。
- 三、貴處建議修正平均地權條例第 7 條規定乙節，本部納入修法參考。

附件

臺北市政府地政處函 內政部

100.3.15 北市地開字第 10030763700 號

主旨：有關因區段徵收取得之土地於標租或設定地上權時，是否不受土地法第 25 條限制疑義乙案，請 鑒核。

說明：

- 一、按 鈞部 92 年 1 月 16 日內授中辦地字第 0910020621 號函釋，基於平均地權條例第 7 條規定立法理由及 71 年 7 月 13 日台內地字第 98241 號函釋意旨，91 年修正平均地權條例施行細則第 84 條時新增之抵費地兩種處分方式（標租或招標設定地上權）不受土地法第 25 條限制。基於相同理由，本處以為因區段徵收取得之土地，於標租或設定地上權時，似亦得不受土地法第 25 條之限制，惟囿於平均地權條例第 7 條僅明定區段徵收取得之土地於「公開出售」時不受土地法第 25 條限制，爰陳請釋示，俾憑遵辦。
- 二、又本案若經 鈞部同意本處見解，仍建議儘速修正平均地權條例第 7 條規定，將政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃取得之土地，於標租或設定地上權時，不受土地法第 25 條限制之規定納入，以臻明確，俾利實務執行。

## 函轉臺北市政府都市發展局修正「臺北市領得使用執照建築物戶數變更」及「臺北市未領得使用執照之合法建築物戶數變更」一覽表及流程圖各乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.3.25 北市地籍字第 10030875300 號

說明：

- 一、依本府都市發展局 100 年 3 月 21 日北市都授建字第 10064008300 號函副本辦理，並檢附該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

臺北市政府都市發展局函 臺北市建築師公會等

100.3.21 北市都授建字第 10064008300 號

主旨：檢送修正「臺北市領得使用執照建築物戶數變更」及「臺北市未領得使用執照之合法建築物戶數變更」一覽表及流程圖各 1 份，請 查照並轉 貴會會員知照。

說明：

- 一、依本府民政局 99 年 5 月 6 日北市民戶字第 09931671300 號函及 100 年 2 月 17 日北市民戶字第 10030450900 號函辦理（如附件 2）。
- 二、依本府民政局 99 年 5 月 6 日北市民戶字第 09931671300 號函，針對本市未領得使用執照提憑建物權狀辦理門牌編訂規定，來文說明三、（略以）「...如屬五層樓以下且非屬供公眾使用之建築物，該建物領有建物權狀，且具有獨立出入口者，戶所得因民眾申請，依其權狀所載樓層，辦理樓層門牌增編。」及該局 100 年 2 月 17 日北市民戶字第 10030450900 號函，針對領得使用執照建築物提憑建物權狀辦理門牌編訂規定，說明二、（略以）「.....對於五層樓以下領有使用執照之建物，且非屬供公眾使用建築物之範圍，如該建物各樓層領有獨立權狀，且具有獨立出入口者，戶所得因民眾申請，依其權狀所載樓層辦理門牌增編。」，修改本局 99 年 1 月 27 日北市都建字第 09963918300 號函及 99 年 5 月 21 日北市都建字第 09964131500 號函，以符實際。
- 三、另有本局建築管理處與中華民國室內裝修專業技術人員學會聯合發行之「護宅保命的教戰手冊-室內裝修 100 問」內容一併於網路版修正，如有需要請逕至本局建築管理處網頁下載（網址：<http://www.dba.tcg.gov.tw/>），首頁>建管業務綜合查詢>宣導專區>建築物室內裝修專區。
- 四、同函副請本府民政局、地政處提供申請人參閱遵行，俾利提升行政效能。
- 五、本案納入本局 100 年度臺北市建管法令函釋彙編第 010 號，彙編歸類第三組編號第 005 號。
- 六、網路網址：<http://www.dba.tcg.gov.tw>。

附件 2

臺北市政府民政局函 臺北市政府都市發展局

100.2.17 北市民戶字第 10030450900 號

主旨：惠請 貴局釐正本市「領得使用執照建築物辦理戶數變更申辦流程圖」、「未領得使用執照建築物辦理戶數變更申辦流程圖」及「護宅保命的教戰手冊-室內裝修 100 問」案，詳如說明，請 查照。

說明：

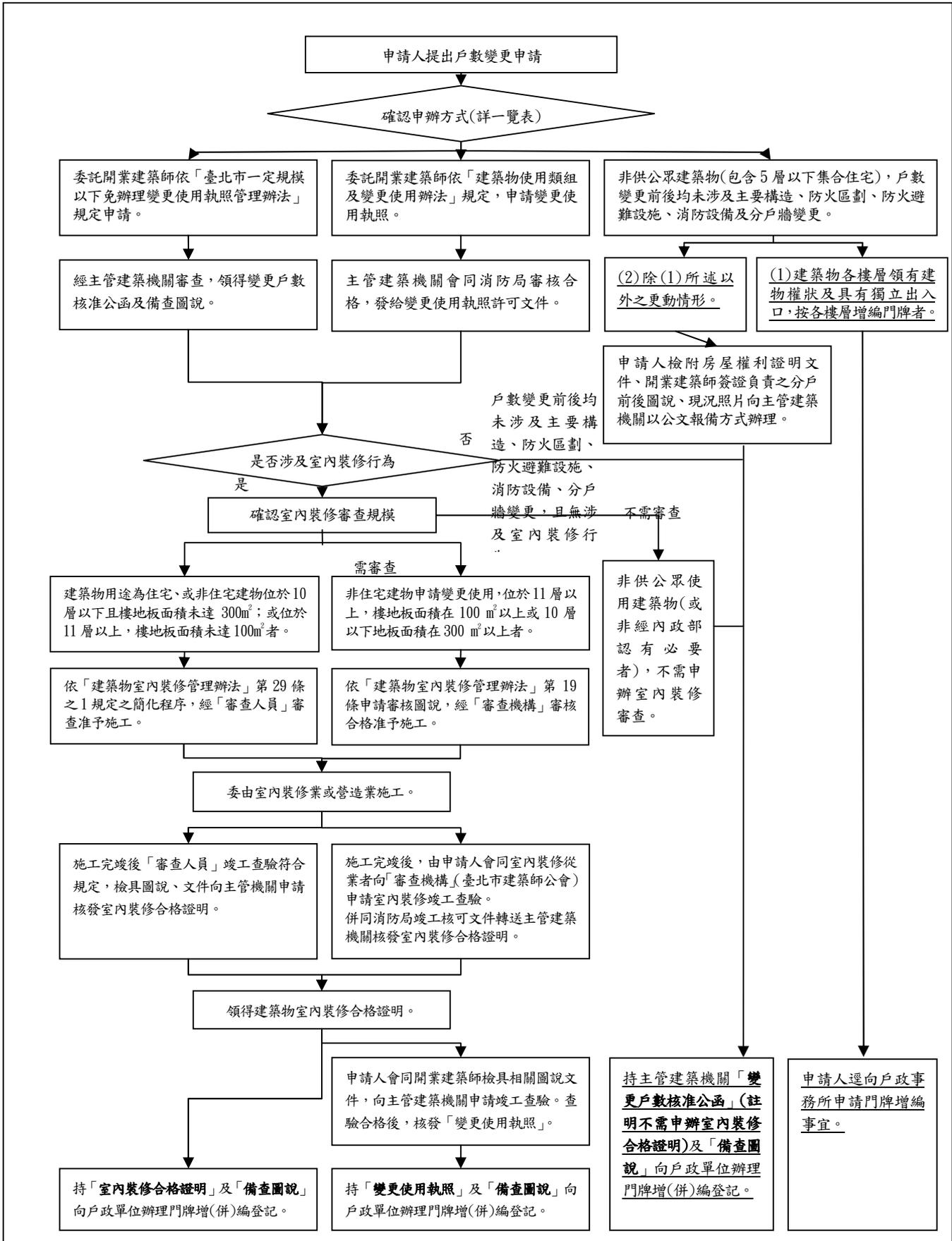
- 一、依據本市中正區戶政事務所 100 年 1 月 14 日北市正戶資字第 10030035600 號函辦理（與本市建築管理處 100 年 1 月 11 日北市都建使字第 10075074300 號函相關）。

- 二、本市門牌編釘應與建管處核定戶數一致，故須先經建管處核定戶數變更後，戶所始得受理門牌增、併編申請，然基於便民及建管安全考量，有關本市領有建造執照或使用執照之建物門牌增編原則，本府於 92 年 7 月 11 日以府民四字第 09200630900 號函修正略以，涉及室內分間（界）牆位置變更、增加或減少，係屬專業認定，不宜由戶政人員逕予判斷，故本市建物增編門牌，如屬已核發使用執照之建物，應經工務局變更戶數後，始得辦理。惟對於五層樓以下領有使用執照之建物，且非屬供公眾使用建築物之範圍，如該建物各樓層領有獨立權狀，且具有獨立出入口者，戶所得因民眾申請，依其權狀所載樓層辦理門牌增編。因此，僅開放已核發使用執照之五層樓以下且非屬供公眾使用之合法建物，方可依上述原則，逕向轄區戶所就建物所有權狀記載現有樓層，申請樓層門牌增編，合先敘明。
- 三、惟 貴局前於 99 年 1 月 27 日及 99 年 5 月 21 日函轉本市「領得使用執照建築物辦理戶數變更申辦流程圖」及「未領得使用執照建築物辦理戶數變更申辦流程圖」，並於 99 年 11 月出版「護宅保命的教戰手冊-室內裝修 100 問」供申請人參閱遵行，因在五層樓以下增編規定與前揭府函相異，致近來發生市民及建管處就逕向戶所申請門牌增編案件範圍，認知不同，造成申請人對門牌增編之質疑，爰惠請 貴局參酌釐正，以提供市民正確之資訊。

臺北市領得使用執照建築物戶數變更申辦原則一覽表

類別	變更戶數涉及建築物更動事項	申辦方式	
領有使用執照之建築物	涉及建築法第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備之變更，非屬「臺北市一定規模以下免辦變更使用執照管理辦法」之規定事項者。	委託開業建築師辦理變更使用執照。如有室內裝修行為，併案申請室內裝修審查許可。	
	涉及兩種以上跨類(組)用途之整併。		
	涉及室內分戶牆位置變更、增加或減少。	(1)分戶後每戶樓地板面積未達 30 平方公尺者。	委託開業建築師依「臺北市一定規模以下免辦理變更使用執照管理辦法」檢附申請書、建築師簽證表及圖說申請，領得變更戶數核准公函及備查圖說。
		(2)除(1)所述以外之更動情形。	
	涉及建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備之變更，但屬「臺北市一定規模以下免辦變更使用執照管理辦法」之規定事項者。	涉及室內裝修行為，依法申請室內裝修合格證明。	
	供公眾使用建築物(包含 6 層以上集合住宅)戶數變更前、後均未涉及主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備及分戶牆之變更。	委託開業建築師檢附相關圖說文件以公文備案方式處理。 涉及室內裝修行為，依法申請室內裝修合格證明。	
	非供公眾建築物(包含 5 層以下集合住宅)戶數變更前、後均未涉及主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備及分戶牆之變更。	(1)建築物各樓層領有建物權狀及具有獨立出入口，按各樓層增編門牌者。	申請人逕向戶政事務所申請門牌增編事宜。
(2)除(1)所述以外之更動情形。		申請人檢附房屋權利證明文件、開業建築師簽證負責之分戶前後圖說、現況照片向主管建築機關以公文報備方式辦理。	

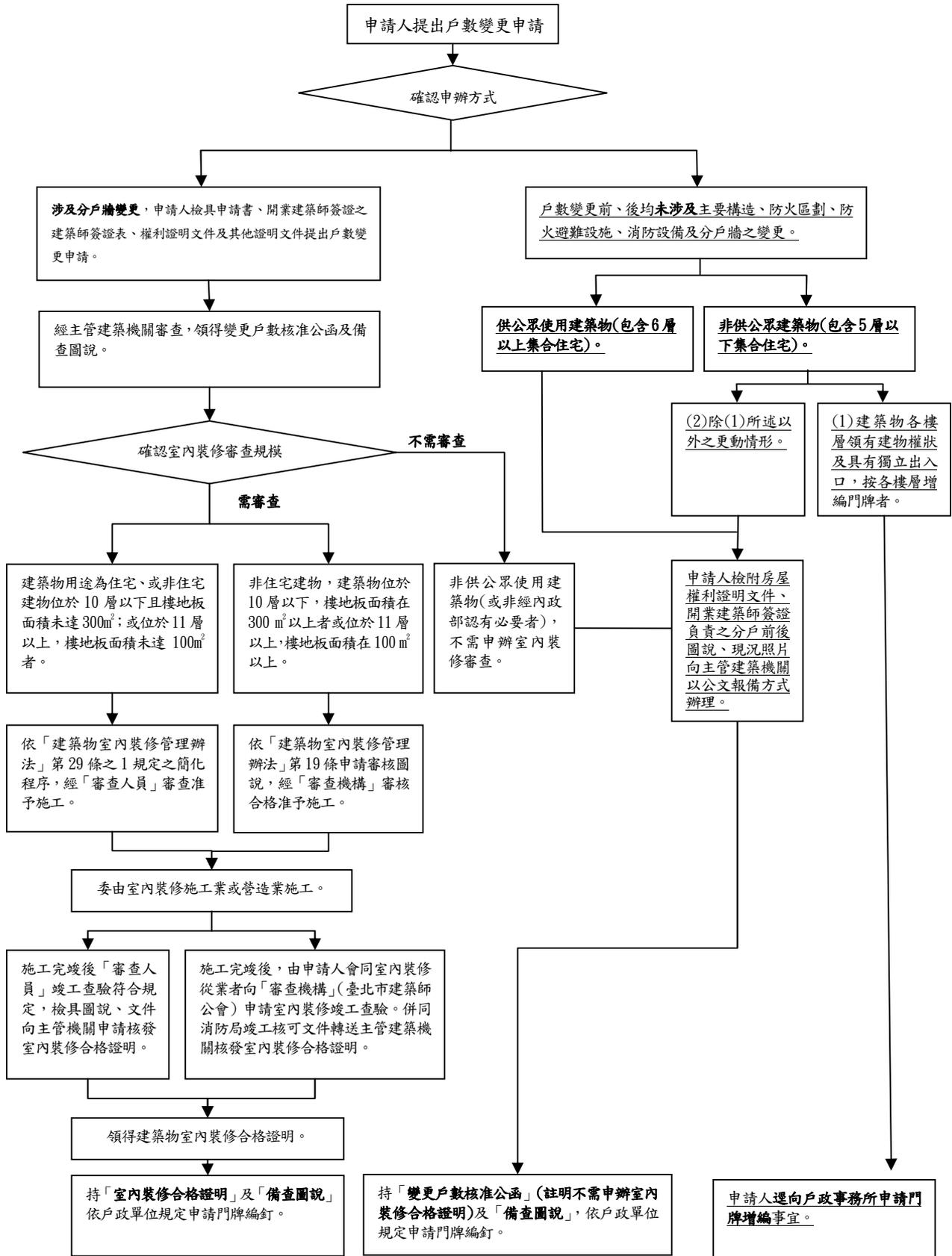
## 臺北市領得使用執照建築物辦理戶數變更申辦流程圖



**臺北市未領得使用執照但有產權登記之合法建築物辦理戶數變更  
申辦原則一覽表**

類別	變更戶數涉及建築物更動事項		申辦方式
未登記產權之建築物 未領得使用執照但有	涉及建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備之變更，但屬「臺北市一定規模以下免辦變更使用執照管理辦法」之規定事項者。		委託開業建築師檢附 <u>申請書、建築師簽證表及圖說</u> 申請核備，俟領得變更戶數核准公函及備查圖說後，申請室內裝修合格證明。
	<u>戶數變更前、後均未涉及主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備及分戶牆之變更。</u>	<u>非供公眾建築物(包含5層以下集合住宅)</u>	申請人逕向 <u>戶政事務所申請門牌增編事宜</u> 。
		<u>供公眾使用建築物(包含6層以上集合住宅)</u>	申請人檢附 <u>房屋權利證明文件、開業建築師簽證負責之分戶前後圖說、現況照片</u> 向主管建築機關以 <u>公文報備</u> 方式辦理。

# 臺北市未領得使用執照但有產權登記之合法建築物辦理戶數變更 申辦流程圖



附件 3

臺北市政府民政局函 臺北市政府都市發展局

99.5.6 北市民戶字第 09931671300 號

主旨：有關本市未領得使用執照，提憑建物權狀辦理門牌編釘相關規定，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局 99 年 5 月 3 日北市都授建字第 09933158400 號函。
- 二、依 73 年行政院函示，門牌之編釘與建管機關於核發建照時，所定之戶數應配合一致，故已核發使用執照之建物，應先經主管機關辦理戶數變更後，始得憑以至戶政事務所辦理門牌增、併編。
- 三、惟基於市政一體，考量便民及建管安全，如屬五層樓以下且非屬供公眾使用之建築物，該建物領有建物權狀，且具有獨立出入口者，戶所得因民眾申請，依其權狀所載樓層，辦理樓層門牌增編。
- 四、另有關本市未領得使用執照，但經地政機關產權登記之合法建築物申請門牌增、併編，如是類案件涉及分戶牆之增、減，相關門牌編釘規定宜遵循上揭 73 年行政院函示，由主管建築機關核准其戶數變更後，戶政事務所據以憑辦門牌增、併編事宜。

# 廉政專欄

法治教育

## 善心與貪心的對比

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

最近一段日子裡，各種媒體紛紛報導多件拾金不昧的新聞，不過，每出現一則拾金不昧的美德，同時都會出現一則近期發生的拾金但非不昧事件作對比，用來突顯人性光輝。將報上最近所披露的拾金不昧事件，略加統計就共有十件之多，拾獲的現金數額自新臺幣一萬元至十五萬元不等，也有日籍人士遺失的皮夾，內有日幣一萬元。拾獲錢財送警招領的善心人士身分，各行各業都有，也有學生與失業男。最令人稱道的莫過於桃園縣一位袁姓拾荒男，九十九年的十二月十七日，在中壢市撿獲一個包包，內有現金十一萬元，刮刮樂獎券及存摺財物價值在新臺幣二十六萬元。難得的是這位拾荒男每天辛苦做資源回收只能賺二百元，看到包包內有這麼多現金並不動心，在現場等了十多分鐘不見失主現身，才將包包送到派出所招領。警員依據包包內資料通知失主經營投注站的唐先生到場，失主到達後檢視財物分文不少，拾荒男也不表明索取酬勞，讓他感動得直掉眼淚，包一個六千元紅包給拾荒男，他還堅決拒收，認為撿到財物歸還原主，是做人應盡本分，經過多人勸說，才勉強收下。

由這件拾金不昧的事件，引出另一宗也是拾金事件，但後者卻招來多人冷諷熱嘲。這件拾金事件發生在拾荒男善行五天前，臺北縣有一位財經法律系畢業的小姐，撿到家境不甚寬裕的婦人遺失的二萬一千元，這位小姐知道遺失現款的婦人家境不好，仍開口要依民法規定給予十分之三的報酬，而且還表示要行使民法上的留置權，後來雖如願以償，卻引發社會不滿聲浪。不久以前，南部一所大學法律系的學生，撿到同校學妹註冊費四萬元，祭出六法全書，開口要求三成報酬，否則免談，幾乎讓遺失註冊費的學妹註不成冊，也引起各方指摘。

另外一則善心與貪心對比的新聞，發生在九十九年十二月間的臺北市，一位低收入戶葉姓老阿伯，因為過年需用，到銀行和郵局領出僅有的三萬八千元存款，再向友人借到三萬元，將錢塞進外套口袋內騎著腳踏車往家中走。邊騎車錢邊往外掉，一對騎著機車的男女跟在腳踏車後行駛，看到錢往外掉，連忙下車撿錢，撿完一段又再趕上再撿。不過旁邊也有善心的一男一女幫這老阿伯撿錢，撿到兩萬元後騎車趕上老阿伯將錢還給他，並告訴他其餘的錢都被人撿走了，老阿伯才知道掉了錢，連忙到鄰近的派出所報案，警方調出沿途監視器一看，果然有一男一女在路中忙著撿錢的畫面。經過了十多天，還沒有這對男女將錢送交警方的消息，想必是他們鐵了心，要將撿到的錢據為自有了！

撿到他人遺失的財物，該如何處置？現行的民法與刑法都有規定，先就民法的規定來說，民法是將這些被人撿到的財物，稱之為「遺失物」。民法上所稱的「物」，是

包括動產與不動產。不動產都有一定的定位，不可能被人遺失，所以成為遺失物的物件，只限於動產，不包括不動產。又遺失物必原屬於他人所有，並非是無主物，撿到無主物在民法稱為「先占」，是另一種法律關係。所以遺失物的定義，是指：他人所有的動產，由於不小心而失落，脫離了原主人的占有，便成為遺失物。這時遺失物的主人，並不是當然就喪失遺失物的所有權，必待遺失物的拾得人履行了民法所規定的一定義務，取得遺失物的所有權，原所有人的所有權才告喪失。

拾得人拾得遺失物後，依民法第八百零三條規定有通知或報告的義務；「通知」，是指拾得遺失物的人，知道遺失物是什麼人所遺失、或者知道遺失物是何人所有，而且握有地址或電話號碼，就應從速通知遺失人、所有人前來領回遺失物。自己不通知，或者不清楚是何人所遺失，應該從速將拾得物的經過，報告當地的警察、自治機關，並要將拾得物一併交付保管。如果是在機關、學校、團體或其他公共場所撿到遺失物，也可以報告這些場所的管理機關、團體，也要將拾得物交給這些單位保管。受理報告的機關，機構、團體要用快速方法，在遺失物拾得地或其他適當處所，以公告、廣播或其他適當方法通知有受領權人領回。

遺失物拾得人自行通知或者接受遺失物保管的公共場所管理機關、團體在招領的通知或公告後，受領權人未於相當期間認領時，拾得人或招領人應將拾得物送交警察或自治機關。警察或自治機關如認原招領處所或方法不適當時，依第八百零四條第二項的規定，得再為招領的通知或公告。自通知或最後招領之日起六個月內，受領權人出面認領，拾得人、招領人、警察或自治機關，在通知、招領及保管的費用受償後，要將遺失物歸還失主。無人認領時，依第八百零七條規定，遺失物即歸拾得人所有。

有受領權之人認領遺失物時，拾得人得請求報酬。但不得超過物的價值十分之三；不具有財產上價值者，拾得人亦得請求相當的報酬。此項報酬請求權，因六個月間不行使而消滅。

拾得人違反通知、報告或交存的義務，或經查詢仍隱匿拾得遺失物的事實者，不但不能請求給付報酬，還要負起刑法第三百三十七條的侵占遺失物罪的刑事責任，要處新臺幣一萬五千元以下的罰金。

善心人士拾得遺失物歸還失主，對失主來說，可免去失物的痛苦。而拾得人必須無私地履行一定義務，才得請求報酬，法律如此規定，無非是鼓勵社會大眾多做拾金不昧的好事，讓我們社會，一片祥和！

（本文登載日期為 100 年 1 月 3 日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）

## 財產申報

### 採購業務主管應採實質認定

發文日期：中華民國 98 年 5 月 20 日

發文字號：法政字第 0980017649 號

主旨：有關貴會採購業務主管之財產申報疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴會 98 年 4 月 3 日體委政字第 0980008097 號函。
- 二、按採購業務之主管人員應申報財產，該款所稱「採購人員」，指專責承辦採購業務之人員，又所謂「主管人員」；則指依機關編制所置並執行主管職務之主管及副主管人員，公職人員財產申報法（下稱本法）第 2 條第 1 項第 12 款、公職人員財產申報法第 2 條第 1 項第 12 款業務主管人員範圍標準第 19 條、第 20 條各定有明文。
- 三、依據前開意旨，本法所稱之採購主管人員，應指實際承辦採購業務並執行主管職務者。貴會運動設施處科長顧○○，實際上係辦理採購業務並執行主管職務，應為本法申報義務人；許○○雖擔任採購出納科科長，卻辦理運動設施處之業務，故毋庸依本法規定申報財產。

正本：行政院體育委員會

副本：本部政風司檢察官室

公務機密

## 國防以外機密與國家機密之區別

### ※案例說明

被告甲○○原係海軍上校，任職行政院國防部某研究院，於民國 90 年 8 月間因屆最大年限以現役退伍，轉任該院文職科技聘僱人員，職司國防科技研發工作，為依法令服務於國家所屬機關而具有法定職務權限之公務員。甲○○明知其於 91 年間於公務上撰寫完成之「以國家安全戰略考量國家軍事戰略基礎國防科技產業化之經濟政策行動綱領」，內容有引用經權責單位核定為密等之國防以外應秘密之文書，或另有內容影印摘錄到某院及其人員於公務上應保守秘密之資訊，而均屬國防以外應秘密之文書。其竟先於 91 年 4 月初某日，在 A 立法委員辦公室內，交予 A 立法委員。其後，於同年 4 月底某日，將上開文章，與其於 89 年 9 月間撰寫完成，內有影印如上所示公務上應保守秘密文書之國防部「精實兵電飛彈武器系統壽期工程研發」備料更新促進現代化政策構想與研析及推動建議乙文，影印集結成一本後，於 91 年 6 月間某日，將上開國防科技產業化報告交予 A 立法委員。

嗣經桃園地方法院以被告甲○○連續犯公務員洩漏國防以外之秘密文書罪，處有期徒刑 6 月，如易科罰金，以銀元 300 元即新臺幣 900 元折算 1 日，緩刑 2 年。

### ※重點摘要

1. 以往法律上所稱機密大致可區分為「軍事機密」與「國防秘密」及「國防以外秘密」，而於「國家機密保護法」則明文規定「國家機密」之分類。
2. 因此對於不同等級的機密保護，規範也不同，機密等級越高者，洩漏之刑責隨之越重。

### ※法律觀點

在「國家機密保護法」制定施行以前，以往法律上所稱機密大致有「軍事機密」與「國防秘密」及「國防以外秘密」之區分。而依 92 年 7 月 14 日修正前之「軍事機密與國防秘密種類範圍等級劃分準則」第 2 條規定：「本準則稱軍事機密，指與軍事作

戰具直接關聯，為確保軍事安全或利益，而應保守之秘密，並經依法令核定機密等級之文書、圖畫、消息、電磁紀錄或物品。本準則稱國防秘密，指軍事機密以外，與國防整體安全或利益有關，而應保守之秘密，由國防部主管並經依法令核定機密等級之文書、圖畫、消息、電磁紀錄或物品」（現行條文移列為同準則第3條）。

除上述「軍事機密」與「國防秘密」以外之應秘密之文書、圖畫、消息、電磁紀錄或物品，即屬「國防以外秘密」之範疇。至於「國家機密」之定義，依「國家機密保護法」第2條規定，則指為確保國家安全或利益而有保密之必要，對政府機關持有或保管之資訊，經依「國家機密保護法」核定機密等級者。

由於對於不同等級的機密保護，規範也不同，洩漏之刑責自亦隨之不同。例如洩漏「軍事機密」者，規範在「陸海空軍刑法」第20條；洩露「國防秘密」者有「刑法」第109及110條規範；洩露「國防以外秘密」者有「刑法」第132條規範，至於「國家機密」之洩漏則亦有「國家機密保護法」第32條規範之。



中華民國 100 年 3 月地政法令月報

- 發行人：陳錫禎
- 發行機關：臺北市政府地政處
- 編者：臺北市政府地政處秘書室
- 地址：臺北市市府路 1 號北區 3-4 樓
- 網址：<http://www.land.taipei.gov.tw/>
- 電話：(02)2728-7513
- 印刷者：九茹印刷有限公司
- 地址：新北市板橋區府中路 175 號 1 樓
- 電話：(02)2966-0816
- 定價：56 元
- 創刊年月：中華民國 61 年 7 月
- 出版年月：中華民國 100 年 3 月

GPN：2006100016