

## 100 年 6 月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

#### (一) 基本法規

- 土地法及其施行法部分條文修正案，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122981、10000122991 號令公布乙案(100FAAZ01)..... 1

#### (二) 地權法規

- 內政部函送總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 1000012950 號函公布修正平均地權條例部分條文案(100FABZ02)..... 2

#### (三) 地籍法規

- 內政部函為地籍清理條例第 12 條與農地重劃條例第 5 條規定之優先購買權適用競合疑義乙案(100FACZ03)..... 4
- 修正地政士法第 30 條條文，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122921 號令公布(100FACZ04)..... 5

#### (四) 地用法規 (缺)

#### (五) 重劃法規

- 修正農地重劃條例第 7 條、第 31 條及第 32 條條文，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122961 號令公布(100FAEZ05)..... 5

#### (六) 地價法規

- 內政部函送總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122930 號函公布修正不動產估價師法部分條文案(100FAFZ06)..... 6

#### (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

- 內政部函為「建物所有權第一次登記法令補充規定」業以該部 100 年 6 月 15 日內授中辦地字第 1000724746 號令修正發布，並自即日生效乙案(100FBCA07)..... 7
- 內政部函復臺中市政府為臺灣臺中地方法院函請該府轉知所屬各地政事務所辦理未辦保存登記建物查封登記，應依法院囑託範圍辦理測量查封滋生執行疑義乙案(100FBCA08)..... 21
- 內政部檢送「繼承人登記法令補充規定」第 97 點規定之解釋令乙案(100FBCC09)..... 22
- 內政部函為「更正登記法令補充規定」第 5 點、第 9 點規定業經該部於 100 年 6 月 24 日內授中辦地字第 1000724781 號令修正發布，並自該日生效乙案(100FBCF10)..... 22

• 檢送訂定之「臺北市政府地政處及所屬機關行政罰鍰移送行政執行與債權憑證管理作業程序」1份，並自中華民國100年7月1日起實施(100FBCO11).....	25
• 內政部認可苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案(100FBCQ12).....	32
• 內政部認可高雄市不動產經紀人職業工會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案(100FBCQ13).....	32
• 內政部認可崇右技術學院辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案(100FBCQ14).....	33
• 修正「臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點」如附件，並自即日起實施(100FBCQ15).....	34
• 修正「臺北市政府地政處不動產經紀業業務查處作業要點」如附件並自即日起實施(100FBCQ16).....	40
• 有關區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間之登記管制事宜乙案(100FBCZ17).....	48
• 修正本處訂頒之「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」如附件，並自即日起施行(100FBCZ18).....	49
• 函轉內政部認可新北市地政業務從業人員職業工會辦理「地政士專業訓練」乙案(100FBCZ19).....	52
• 孫○○君代為申請陳○○、李陳○○、蕭○○、蔣李○○所有本市大安區○○段○○小段157、158、159、160建號建物坐落基地號變更及加註建築基地地號(法定空地)乙案(100FBCZ20).....	52
• 內政部函為「申請土地登記應附文件法令補充規定」部分規定業經該部於100年6月20日以前授中辦地字第1000724765號令修正發布，並自該日生效乙案(100FBCZ21).....	54
(四) 地用法令	
• 「非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點」業由經濟部訂定發布，並自即日起生效(100FBDC22).....	70
• 函轉行政院農業委員會針對興建農舍之「該宗」農業用地認定及合併說明，以及廢止不符「該宗」定義之相關函釋函影本1份(100FBDZ23).....	79
(五) 重劃法令(缺)	
(六) 地價及土地稅法令	
• 檢送內政部函轉行政院100年6月8日院臺財字第1000029224號函乙份(100FBFZ24).....	81
(七) 徵收法令(缺)	
(八) 地政資訊相關法令(缺)	
三、高雄市相關法令(缺)	
四、其他法令	
• 檢送內政部100年5月11日研商「預售屋買賣定型化契約增列履約	

保證機制」補充說明會議紀錄乙份(100FEBZ25).....	82
• 函轉內政部函釋有關機關委託辦理附屬於工程、技術服務事項或其他勞務之測繪業務，其辦理廠商資格疑義事宜，請依該部 98 年 3 月 17 日台內地字第 0980047119 號函辦理(100FEBZ26).....	86
• 內政部函為修正地籍清理代為標售之次高標價投標人繳價作業事宜，暨檢送代為標售作業所需書件參考範例乙案(100FEBZ27).....	88
五、判決要旨（缺）	
六、其他參考資料（缺）	
七、廉政專欄	
（一）法律常識	
• 採購舞弊得不償失(100FHAZ28).....	108
（二）財產申報	
• 案例分析(100FHBZ29).....	109
（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	
• 保護個資從小地方做起(100FHFZ30).....	109



土地法及其施行法部分條文修正案，業奉 總統 100 年 6 月  
15 日華總一義字第 10000122981、10000122991 號令公布乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政所屬所隊

100.6.24 北市地權字第 10013155000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 6 月 21 日台內地字第 1000123553 號、1000123554 號函辦理，隨文檢送上開函等影本 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、本處地價科、本處地用科、本處土地開發科。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

100.6.21 台內地字第 1000123553 號

主旨：土地法部分條文修正案，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122981 號令公佈，轉請 查照。

說明：依據總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122980 號函辦理；本修正案刊載於總統府公報第 6979 期（詳總統府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）

附件 2

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

100.6.21 台內地字第 1000123554 號

主旨：土地法施行法部分條文修正案，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122991 號令公佈，轉請 查照。

說明：依據總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122990 號函辦理；本修正案刊載於總統府公報第 6979 期（詳總統府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）

附件 3

總統令

100.6.15 華總一義字第 10000122981 號

茲刪除土地法第八條、第三十四條及第一百七十五條條文；並修正第三十四條之一及第一百七十二條條文，公布之。

中華民國 100 年 6 月 15 日公布

第 八 條 （刪除）

第 三 十 四 條 （刪除）

第三十四條之一 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。

但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前四項規定，於共同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

第一百七十二條 地價稅向所有權人徵收之，其設有典權之土地，由典權人繳納。

第一百七十五條 （刪除）

附件 4

總統令

100.6.15 華總一義字第 10000122991 號

茲刪除土地法施行法第四十四條及第四十五條條文，公布之。

中華民國 100 年 6 月 15 日公布

第四十四條 （刪除）

第四十五條 （刪除）

## 內政部函送總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 1000012950 號函公布修正平均地權條例部分條文案

臺北市府地政處函 臺北市府地政處土地開發總隊等

100.6.22 北市地價字第 10031843400 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 6 月 20 日台內地字第 1000123688 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處地籍及測量科、本處土地開發科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各縣市政府等

100.6.20 台內地字第 1000123688 號

主旨：檢送總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122950 號函乙份，請轉知所轄地政事務所。

說明：依總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122950 號函辦理。

附件 2

總統府秘書長函 行政院等

100.6.15 華總一義字第 10000122950 號

主旨：立法院咨請 總統公布修正平均地權條例部分條文案，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122951 號令公布，請 查照。

說明：本修正案刊載於總統府公報第 6979 期（另見本府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）。

附件 3

總統令

100.6.15 華總一義字第 10000122951 號

茲刪除平均地權條例第六條條文；並修正第五十六條及第六十四條條文，公布之。

中華民國 100 年 6 月 15 日公布

第 六 條 （刪除）

第 五 十 六 條 各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：

- 一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
- 三、都市土地開發新社區者。
- 四、經中央主管機關指定限期辦理者。

依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。

市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。

第 六 十 四 條 地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。

## 內政部函為地籍清理條例第 12 條與農地重劃條例第 5 條規定 之優先購買權適用競合疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.6.2 北市地籍字第 10012634700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 5 月 30 日台內地字第 1000102464 號函副本辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書處（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 彰化縣政府

100.5.30 台內地字第 1000102464 號

主旨：有關貴府函為地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 12 條與農地重劃條例第 5 條規定之優先購買權適用競合疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴府 100 年 4 月 22 日府地籍字第 1000102591 號函。
- 二、按「重劃區內耕地出售時，其優先購買權人之次序如左：一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連耕地之現耕所有權人。」、「農地重劃條例第 5 條所稱『重劃區內耕地』係指依同條例第 25 條規定土地分配結果確定，並依同條例第 34 條規定完成地籍測量、土地登記之耕地，暨台灣地區歷年辦竣重劃之耕地。」分為農地重劃條例第 5 條及本部 71 年 3 月 19 日台（71）內地字第 70578 號函釋所明定，是依本條例規定代為標售之土地，倘屬前開規定所稱「重劃區內耕地」者，其毗連耕地之現耕所有權人得依該農地重劃條例第 5 條規定申請優先購買，先予敘明。
- 三、次按「...代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：一、地上權人、典權人、永佃權人。二、基地或耕地承租人。三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達 10 年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。...」亦為本條例第 12 條（以下簡稱本條）所明定，惟於代為標售上開土地時，若有依農地重劃條例第 5 條與本條規定之優先購買權人（如毗連耕地之現耕所有權人與繼續占有該耕地 10 年以上之占有人）同時申請優先購買，而致生前開規定適用競合時，究應優先適用何者？現行法令雖無明定，然揆查本條規定之立法理由，除參考土地法第 104 條、第 107 條、耕地三七五減租條例第 15 條及土地法第 34 條之 1 第 4 項等規定，規定地上權人等具有優先購買權外，且考量該等代為標售之土地，其土地所有權人或權屬不明，土地被占用或供他人使用之情形普遍，為解決此等問題，並明定合乎一定期間要件之占有人得主張優先購買權；是該規定除能促使土地所有權與使用合一或簡化其共有關係，以盡經濟上之效用外，並得減少代為標售作業紛爭之發生，而遂行本條例藉代為標售機制以達成健全地籍管理與促進土地利用之立法目的；較之農地重劃條例第 5 條規定，其旨在藉溫和手段達擴大農場經營面積，以適合機耕耕作，更有必要。爰倘有旨揭規定之優先購買權適用競合情形者，應優先適用本條規定。

**修正地政士法第 30 條條文，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華  
總一義字第 10000122921 號令公布**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬所隊

100.6.23 北市地開字第 10002005700 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 6 月 17 日內授中辦地字第 1000044683 號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請轉秘書處刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

100.6.17 內授中辦地字第 1000044683 號

主旨：修正地政士法第 30 條條文，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122921 號令公布，請查照。

說明：依據總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122920 號函辦理，檢送該函影本及修正條文各 1 份。

附件 2

總統府秘書長函 行政院等

100.6.15 華總一義字第 10000122920 號

主旨：立法院咨請 總統公布修正地政士法部分條文案，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122921 號令公布，請 查照。

說明：本修正案刊載於總統府公報第 6979 期（另見本府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）。

附件 3

總統令

100.6.15 華總一義字第 10000122921 號

茲修正地政士法第三十條條文，公布之。

中華民國 100 年 6 月 15 日公布

第 三 十 條 地政士公會之組織區域依現有之行政區域劃分，分為直轄市公會、縣（市）公會，並得設地政士公會全國聯合會。

在同一區域內，同級之地政士公會，以一個為原則。但二個以上之同級公會，其名稱不得相同。

**修正農地重劃條例第 7 條、第 31 條及第 32 條條文，業奉 總  
統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122961 號令公布**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬所隊

說明：

- 一、依內政部 100 年 6 月 17 日台內地字第 1000044732 號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請轉秘書處刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登法令月報）。

附件

總統府秘書長函 行政院等

100.6.15 華總一義字第 10000122960 號

主旨：立法院咨請 總統公布修正農地重劃條例部分條文案，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122961 號令公布，請 查照。

說明：本修正案刊載於總統府公報第 6979 期（另見本府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）。

茲修正農地重劃條例第七條、第三十一條及第三十二條條文，公布之。

中華民國 100 年 6 月 15 日公布

**第 七 條** 農地重劃計畫書經上級主管機關核定後，直轄市或縣（市）主管機關應即於重劃區所在地鄉（鎮、市、區）公所或重劃區之適當處所公告三十日，公告期滿實施之。

前項公告期間內，重劃區土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區土地總面積半數者表示反對時，該管主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂農地重劃計畫書，重行報請核定，並依核定結果公告實施。

**第 三十一 條** 因重劃致地上權、農育權或永佃權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人或永佃權人得向土地所有權人請求相當之補償。

前項請求權之行使，應自重劃分配確定之日起，二個月內為之。

**第 三十二 條** 重劃土地之上所存之不動產役權，於重劃後仍存在於原有土地上。但因重劃致設定不動產役權之目的已不存在者，其不動產役權視為消滅，不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

因重劃致不動產役權人不能享受與從前相同之利益者，得於保存其利益之限度內設定不動產役權。

前條第二項之規定，於本條第一項但書情形準用之。

## 內政部函送總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122930 號函公布修正不動產估價師法部分條文案

臺北市政府地政處函 臺北市不動產估價師公會等

100.6.22 北市地價字第 10031846700 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 6 月 20 日台內地字第 1000123551 號函辦理，並檢送該函及其附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各縣市政府等

100.6.20 台內地字第 1000123551 號

主旨：檢送總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122930 號函乙份，請轉知所轄地政事務所。

說明：依總統府秘書長 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122930 號函辦理。

附件 2

總統府秘書長函 行政院等

100.6.15 華總一義字第 10000122930 號

主旨：立法院咨請 總統公布修正不動產估價師法部分條文案，業奉 總統 100 年 6 月 15 日華總一義字第 10000122931 號令公布，請 查照。

說明：本修正案刊載於總統府公報第 6979 期（另見本府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）。

附件 3

總統令

100.6.15 華總一義字第 10000122931 號

茲修正不動產估價師法第二十四條條文，公布之。

中華民國 100 年 6 月 15 日公布

第二十四條 不動產估價師公會於直轄市或縣（市）組設之，並設不動產估價師公會全國聯合會於中央政府所在地。

同一區域內，同級之不動產估價師公會，以一個為原則。但二個以上同級之公會，其名稱不得相同。

**內政部函為「建物所有權第一次登記法令補充規定」業以該部 100 年 6 月 15 日內授中辦地字第 1000724746 號令修正發布，並自即日生效乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

100.6.27 北市地籍字第 10031901900 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 6 月 15 日內授中辦地字第 10007247463 號函辦理，並檢送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、本府法規委員會、本府秘書處（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）。

附件 1

內政部函 各直轄市政府、縣（市）政府

100.6.15 內授中辦地字第 10007247463 號

主旨：「建物所有權第一次登記法令補充規定」，業經本部於 100 年 6 月 15 日以內授中辦地字第 1000724746 號令修正發布，自即日生效，如需修正發布規定及其對照表，請至本部地政司全球資訊網/下載專區/公文附件下載，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

100.6.15 內授中辦地字第 1000724746 號

修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」，自即日生效。

附修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」

### 建物所有權第一次登記法令補充規定修正規定

- 一、債務人怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人得依法院確定判決代位申請。
- 二、共有建物所有人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。
- 三、夫妻聯合財產中，中華民國七十四年六月四日以前以妻名義為建物起造人而取得使用執照之未登記建物，於中華民國八十六年九月二十七日前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者，仍推定為夫所有，除為妻之原有或特有財產外，夫得以自己名義或由夫之繼承人申辦建物所有權第一次登記。
- 四、於實施建築管理後且在中華民國五十七年六月六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。
- 五、建築同一樓層之夾層超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺，並有獨立出入口與門牌者，得單獨編列建號登記。
- 六、建築工程部分完竣且可獨立使用，並經核發部分使用執照之建物，得申請建物所有權第一次登記。
- 七、以樑柱架高形成第一層建物與地面架空部分，得依使用執照之記載辦理建物所有權第一次登記。
- 八、臨時建物如領有使用執照，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」
- 九、下列建物得辦理建物所有權第一次登記：
  - (一) 無牆之鋼架建物。
  - (二) 游泳池。
  - (三) 加油站（亭）。
  - (四) 高架道路下里民活動中心。
- 十、區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，其屬內政

部中華民國八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有權第一次登記。

十一、區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。

十二、區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記。

前項共有部分登記之項目如下：

- (一) 共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。
- (二) 空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。
- (三) 法定防空避難室。
- (四) 法定停車空間（含車道及其必要空間）。
- (五) 給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。
- (六) 配電場所，如變電室、配電室、受電室等。
- (七) 管理委員會使用空間。
- (八) 其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。

十三、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：

- (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。

十四、建物基地經辦理查封登記，仍得辦理建物所有權第一次登記。

十五、建物基地若經稅捐稽徵機關囑託辦竣禁止處分登記，於辦理建物所有權第一次登記公告時，應通知原囑託之稅捐稽徵機關。

十六、領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時無須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿標示部其他登記事項欄加註：「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」之文字。

十七、實施建築管理前建造之建物部分占用鄰地，得比照前點規定，就未占用鄰地部分，申辦建物所有權第一次登記。

十八、共有人之一於實施建築管理前在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。

十九、申請建物所有權第一次登記，有下列情形各依其規定辦理：

- (一) 申請人與起造人不同係因權利移轉者，應提出權利移轉證明文件；其未檢附契稅收據者，登記機關於登記完畢後，應通報稅捐稽徵機關。
- (二) 起造人為限制行為能力或無行為能力人者，無須檢附贈與稅繳（免）納證明

文件。

二十、區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則第八十三條規定應於申請書適當欄記明之基地權利種類，以所有權、地上權或典權為限。

二十一、已登記之建物在同一建號下就增建部分申請登記時，應以「增建」為登記原因，並以建物所有權第一次登記方式辦理登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄註記：「第○次增建，增建建築完成日期：○年○月○日」，及顯示於建物所有權狀上；公告時並應分別列示增建前後之標示。

前項建物增建部分以主管建築機關核發之他起造人增建使用執照申辦登記者，其所有權之權利範圍依權利人與增建前之建物所有權人之協議定之。

二十二、依第四點規定申請建物所有權第一次登記者，其建築執照遺失且無法補發時，得由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書證明申請登記之建物確與其所有已登記之建物為同一建築執照。

二十三、法院囑託查封之未登記建物，在未塗銷查封以前，債務人得檢具使用執照申請建物所有權第一次登記，登記時應將原查封事項予以轉載，並將辦理情形函知原執行法院。

前項登記前之勘測結果與查封面積不符時，其違建部分，應不予登記。

二十四、以法院核發之不動產權利移轉證書申請建物所有權第一次登記，仍須公告，如有權利關係人提出異議，依土地法第五十九條規定處理。

二十五、依土地法第五十九條規定，於建物所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。

二十六、申請建物所有權第一次登記，因不服調處結果訴請司法機關判決確定者，其登記免再公告。經提起訴訟復撤回者，視為未起訴，如另行起訴已逾調處起訴期限，均得依調處結果辦理。

二十七、公告文貼於公告揭示處後意外毀損，不影響公告效力。

二十八、中華民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。

中華民國一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。

建物所有權第一次登記法令補充規定修正對照表

修正規定	現行規定	說明
一、債務人怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人得依法院確定判決代位申請。	一、債務人怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人得依法院確定判決代位申請。	本點未修正。
二、共有建物所有人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。	二、共有建物所有人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。	本點未修正。
三、夫妻聯合財產中， <u>中華民國七十四年六月四日以前</u> 以妻名義為建物起造人而取得使用執照之未登記建物，於 <u>中華民國八十六年九月二十七日</u> 前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者，仍推定為夫所有，除為妻之原有或特有財產外，夫得以自己名義或由夫之繼承人申辦建物所有權第一次登記。	三、夫妻聯合財產中，民國七十四年六月四日以前以妻名義為建物起造人而取得使用執照之未登記建物，於民國八十六年九月二十七日以前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者，仍推定為夫所有，除為妻之原有或特有財產外，夫得以自己名義或由夫之繼承人申辦建物所有權第一次登記。	按中華民國八十五年九月二十五日修正公布之民法親屬編施行法第六條之一規定，於該施行法中華民國八十五年九月六日修正生效一年後，適用中華民國七十四年民法親屬編修正後之第一千零十七條規定。即中華民國八十六年九月二十七日以後（包括九月二十七日當日），以妻名義取得之未登記建物，不再推定為夫所有，爰修正部分文字，以資明確。
四、於實施建築管理後且在 <u>中華民國五十七年六月六日</u> 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。	四、於實施建築管理後且在民國五十七年六月六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。	本點酌作文字修正。
	五、(刪除)	配合全文修正，本點刪除。
<u>五</u> 、建築同一樓層之夾層超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺，並有獨立出入口與門牌者，得單獨編列建號登記。	六、建築同一樓層之夾層超過該層樓地板面積三分之一或一〇〇平方公尺，並有獨立出入口與門牌者，得單獨編列建號登記。	點次調整，並酌作文字修正。
<u>六</u> 、建築工程部分完竣且可	七、建築工程部分完竣且可獨	點次調整，並酌作文字修正。

<p>獨立使用，並經核發部分使用執照之建物，得申請建物所有權第一次登記。</p>	<p>立使用，並核發部分使用執照之建物，得申請所有權第一次登記。</p>	
<p>七、以樑柱架高形成第一層建物與地面架空部分，得依使用執照之記載辦理建物所有權第一次登記。</p>	<p>八、以樑柱架高形成第一層建物與地面架空部分，得依使用執照之記載辦理建物所有權第一次登記。</p>	<p>點次調整，規定未修正。</p>
<p>八、臨時建物如領有使用執照，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」</p>	<p>九、臨時建物如領有使用執照，得申辦建物所有權第一次登記。登記時於建物登記簿備註欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」</p>	<p>點次調整，並配合現行登記簿欄位名稱，修正部分文字。</p>
<p>九、下列建物得辦理建物所有權第一次登記：  (一) 無牆之鋼架建物。  (二) 游泳池。  (三) 加油站(亭)。  (四) 高架道路下里民活動中心。</p>	<p>十、下列建物得辦理建物所有權第一次登記：  (一) 無牆之鋼架建物。  (二) 游泳池。  (三) 加油站(亭)。  (四) 高架道路下里民活動中心。</p>	<p>點次調整，規定未修正。</p>
<p>十、區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，其屬內政部中華民國八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有</p>	<p>十一、區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第八十二條規定辦理建物所有權第一次登記。</p>	<p>一、點次調整。  二、配合民法第七百九十九條及土地登記規則用語，修正「共用部分」為「共有部分」。  三、配合土地登記規則刪除第八十二條及於第七十九條第一項增訂第三款及第二項規定，修正部分文字。</p>

<p>權第一次登記。</p>		
<p><u>十一、區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。</u></p>	<p>十一之一、區分所有建物之騎樓除經依公寓大廈管理條例第四十四條規定，於申請建造執照檢附之<u>詳細圖說</u>上，<u>繪製</u>標示為共用者外，得以主建物內標示騎樓辦理登記。</p>	<p>一、點次調整。 二、查區分所有建物之騎樓並未列入公寓大廈管理條例第七條列舉不得為約定專用部分之款項中，故於申請建造執照時所檢附之圖說中，其究應歸屬「共用部分」或「專有部分」應視其性質而定，於不影響公共通行之機能下，其區分所有之劃設，除連通室外之通路或門廳部分須註明為共用部分外，其餘部分得依慣例辦理（內政部營建署九十五年九月十五日營署建管字第○九五○四六六一六號函釋意旨參照）。惟建築物設置騎樓，係為供公眾通行之用，如有阻礙騎樓通暢，依法應予處罰，爰為免影響公共通行，明定騎樓除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。</p>
<p>十一之二、(刪除)</p>	<p>十一之二、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。</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。 二、按建築技術規則用語中，尚無平臺一詞，建造執照、使用執照等申請核准之建築圖上註明平臺面積依法無據（內政部八十二年十一月二日台內營字第八二八九二三一號函釋參照）。又建物竣工平面圖載有陽臺者得以附屬建物測繪，地籍測量實施規則第二百七十三條第三款已有規定，為免重複，爰刪除本點規定。</p>

<p>十一之三、(刪除)</p>	<p>十一之三、建物除使用執照竣工平面圖載明為陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記。但使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，不在此限。</p>	<p>一、本點刪除。 二、按建物竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物辦理測繪登記，地籍測量實施規則第二百七十三條已有規定；另建築法規之容積計算與建物之測量登記係屬二事，為避免重覆及引發誤解，爰刪除本點規定。</p>
<p>十二、<u>區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記。</u> 前項共有部分登記之項目如下： (一)共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。 (二)空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。 (三)法定防空避難室。 (四)法定停車空間(含車道及其必要空間)。 (五)給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。 (六)配電場所，如變電室、配電室、</p>	<p>十一之四、區分所有建物依公寓大廈管理條例第三條第四款所稱共用部分及第五款所稱約定專用部分，除法令另有規定外，於登記時應以共用部分為之。 前項以共用部分登記之項目如下： (一)共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。 (二)空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。 (三)法定防空避難室。 (四)法定停車空間。 (五)給水排水區域，如水箱、</p>	<p>一、點次調整。 二、修正「共用部分」為「共有部分」，理由同第十點說明二。 三、依公寓大廈管理條例第五十六條規定，公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。實務上，地政機關悉依申請人檢附經主管建築機關備查之圖說標示辦理測繪登記，故倘法令規定有修改上開圖說時，申請人仍須重新報請主管建築機關備查，爰修正第一項部分文字。 四、按法定停車空間係就建築物整體之法定停車位為計算之基礎，並非每一個別停車位。(內政部八十五年六月二十七日台內地字第八五〇五四〇六號函釋參照)，其使用必包含車位、車道及其必要之空間，為免實務執行產生爭議，爰</p>

<p>受電室等。</p> <p>(七)<u>管理委員會使用空間。</u></p> <p>(八)<u>其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。</u></p>	<p>蓄水池、水塔等。</p> <p>(六)配電場所，如變電室、配電室、受電室等。</p> <p>(七)其他經起造人或區分所有權人同意或協議為共用部分者。</p>	<p>於第二項第四款增加「含車道及其必要空間」等文字，以資明確。</p> <p>五、依內政部九十二年七月十五日內授營建管字第○九二○○八七九四四號函規定，建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條第一項第二款規定得不計入總樓地板面積之「管理委員會使用空間」，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用，爰增訂第二項第七款規定。</p> <p>六、又區分所有建物之共有部分，性質上應為建物區分所有權人利用該建物所必要者，故區分所有權人間之約定仍應合乎各共有部分之設置目的及使用性質，爰參照土地登記規則第八十一條第一項、公寓大廈管理條例第九條第二項及司法院釋字第六○○號解釋意旨，修正現行條文第二項第七款部分文字，並調整為第八款。</p>
	十二、(刪除)	配合全文修正，本點刪除。
	十三、(刪除)	配合全文修正，本點刪除。
<p><u>十三、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：</u></p> <p>(一)申請人為地上權人或典權人。</p>	<p>十四、<u>實施建築管理前建築完成之建物，其所有權第一次登記之申請人與基地所有權人非同一人，而有下列情形之一者，其申請登記無須基地所有權人同意：</u></p> <p>(一)申請人為地上權人或典權人。</p> <p>(二)因法院拍賣移轉取得建物者。</p>	<p>點次調整，並酌作文字修正。</p>

<p>(二) 因法院拍賣移轉取得建物者。</p> <p>(三) 日據時期已登記之建物。</p> <p>(四) 占用基地經法院判決確定有使用權利者。</p> <p>(五) 租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。</p>	<p>(三) 日據時期已登記之建物。</p> <p>(四) 占用基地經法院判決確定有使用權利者。</p> <p>(五) 租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。</p>	
	十五、(刪除)	配合全文修正，本點刪除。
	十六、(停止適用)	配合全文修正，本點刪除。
<p><u>十四</u>、建物基地經辦理查封登記，仍得辦理建物所有權第一次登記。</p>	<p>十七、建物基地經辦理查封登記，仍得辦理建物所有權第一次登記。</p>	<p>點次調整，規定未修正。</p>
<p><u>十五</u>、建物基地若經稅捐稽徵機關囑託辦竣禁止處分登記，於辦理建物所有權第一次登記公告時，應通知原囑託之稅捐稽徵機關。</p>	<p>十八、建物基地若經稅捐稽徵機關囑託辦竣禁止處分登記，於辦理建物所有權第一次登記公告時，應通知原囑託之稅捐稽徵機關。</p>	<p>點次調整，規定未修正。</p>
<p><u>十六</u>、領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時<u>無須</u>通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿標示部<u>其他登記事項</u>欄加註：「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」之文字。</p>	<p>十九、領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時勿須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿備註欄加註本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記之文字。</p>	<p>點次調整，修正部分文字，理由同第八點說明。</p>

<p>十七、<u>實施建築管理前建造</u>之建物部分占用鄰地，得比照前點規定，就未占用鄰地部分，申辦建物所有權第一次登記。</p>	<p>二十、<u>實施建築管理前建造</u>之建物部分占用鄰地，得比照前條規定，就未占用鄰地部分，申辦建物所有權第一次登記。</p>	<p>點次調整，並酌作文字修正。</p>
<p>十八、<u>共有人之一於實施建築管理前</u>在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。</p>	<p>二十一、<u>共有人之一於實施建築管理前</u>在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。</p>	<p>點次調整，規定未修正。</p>
<p>十九、<u>申請建物所有權第一次登記</u>，有下列情形各依其規定辦理：  (一) <u>申請人與起造人不同係因權利移轉者</u>，應提出權利移轉證明文件；<u>其未檢附契稅收據者</u>，<u>登記機關於登記完畢後</u>，應通報稅捐稽徵機關。  (二) <u>起造人為限制行為能力或無行為能力人者</u>，無須檢附贈與稅繳(免)納證明文件。</p>	<p>二十二、<u>申請建物所有權第一次登記</u>，有下列情形各依其規定辦理：  (一) <u>申請登記前有權利移轉者</u>，應提出權利移轉證明文件，免附契稅收據。如申請人與使用執照起造人不同時，應通報稅捐稽徵機關。  (二) <u>建物起造人為限制行為能力或無行為能力人者</u>，無須檢附贈與稅款繳(免)納證明文件。</p>	<p>點次調整，並酌作文字修正。</p>
<p>二十、<u>區分所有權人申請建物所有權第一次登記</u>時，依土地登記規則第八十三條規定應於申請書適當欄</p>	<p>二十二之一、<u>區分建物所有權人</u>，於申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則第八十三</p>	<p>查區分所有建物之基地權利種類，除所有權、地上權外尚有典權，爰修正部分文字並調整點次。</p>

<p>記明之<u>基地權利種類</u>，以<u>所有權</u>、<u>地上權</u>或<u>典權</u>為限。</p>	<p>條規定於申請書適當欄記明之<u>基地權利種類</u>，以<u>基地所有權</u>或<u>地上權</u>為限。</p>	
<p><u>二十一</u>、已登記之建物在同一建號下就增建部分申請登記時，應以「增建」為登記原因，並以建物所有權第一次登記方式辦理登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄註記：「第○次增建，增建建築完成日期：○年○月○日」，及顯示於建物所有權狀上；公告時並應分別列示增建前後之標示。</p> <p>前項建物增建部分以主管建築機關核發之他起造人增建使用執照申辦登記者，其所有權之權利範圍依權利人與增建前之建物所有權人之協議定之。</p>	<p><u>二十三</u>、已登記之建物就其增建部分在同一建號下申請登記時，應以建物所有權第一次登記方式申請辦理，公告時將增建前後之標示分別列示，其登記原因為「增建」。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、鑑於權狀為民間交易時之重要憑證，現行條文對新增建築部分未予規範應登載建築完成日期，致與實際情形不符，為免影響民眾權益，爰參照內政部九十七年六月十日內授中辦地字第○九七○七二三四九一號函示內容，修正第一項部分文字。</p> <p>三、已辦竣建物所有權第一次登記之建物，再檢附主管建築機關核發之他起造人增建之使用執照申辦建物增建登記，其所有權之權利範圍應由增建部分之權利人與增建前之建物所有權人以協議定之，爰增訂第2項規定。</p>
<p><u>二十二</u>、依第四點規定申請建物所有權第一次登記者，其建築執照遺失且無法補發時，得由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書證明</p>	<p><u>二十四</u>、依本規定第四點得憑建築執照申辦建物所有權第一次登記者，其建築執照已遺失且無法補發時，得由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書證明申辦登記之</p>	<p>點次調整，並修正部分文字，以資精簡。</p>

<p>申請登記之建物確與其所有已登記之建物為同一建築執照。</p>	<p>建物確與其所有已登記之建物為同一建築執照。</p>	
<p><u>二十三</u>、法院囑託查封之未登記建物，在未塗銷查封以前，債務人得檢具使用執照申請建物所有權第一次登記，登記時應將原查封事項予以轉載，並將辦理情形函知原執行法院。 前項登記前之勘測結果與查封面積不符時，其違建部分，應不予登記。</p>	<p><u>二十五</u>、法院囑託查封之未登記建物，在未塗銷查封以前，債務人得檢具使用執照申請建物所有權第一次登記，登記時應將原查封事項予以轉載，並將辦理情形函知原執行法院。 前項登記前之勘測結果與查封面積不符時，其違建部分，應不予登記。</p>	<p>點次調整，規定未修正。</p>
<p><u>二十四</u>、以法院核發之不動產權利移轉證書申請建物所有權第一次登記，仍須公告，如有權利關係人提出異議，依土地法第五十九條規定處理。</p>	<p><u>二十六</u>、以法院核發不動產權利移轉證書申請建物所有權第一次登記，仍須公告，如有權利關係人提出異議，依土地法第五十九條之規定處理。</p>	<p>點次調整並酌作文字修正。</p>
<p><u>二十五</u>、依土地法第五十九條規定，於建物<u>所有權第一次登記</u>公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。</p>	<p><u>二十七</u>、依土地法第五十九條之規定，於建物第一次所有權登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。</p>	<p>點次調整，並配合土地登記規則第四章第二節「建物所有權第一次登記」節名，修正部分文字。</p>
<p><u>二十六</u>、申請建物所有權第一次登記，因不服調處結果訴請司法機關判決確定者，其登記免再公</p>	<p><u>二十八</u>、建物所有權第一次登記，不服調處結果訴請司法機關經確定判決者，其辦理登記勿須再行公告。其經提</p>	<p>點次調整，並酌作文字修正。</p>

<p>告。經提起訴訟復撤回者，視為未起訴，如另行起訴已逾調處起訴期限，均得依調處結果辦理。</p>	<p>起訴訟復撤回者，視為未起訴，如另行起訴已逾調處起訴期限，均得依調處結果辦理。</p>	
<p><u>二十七</u>、公告文貼於公告揭示處後意外毀損，不影響公告效力。</p>	<p><u>二十九</u>、公告文貼於公告揭示處後意外毀損，不影響公告效力。</p>	<p>點次調整，條文未修正。</p>
<p><u>二十八</u>、<u>中華民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。</u> <u>中華民國一百年○月○日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。</u></p>	<p><u>三十</u>、<u>民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。</u></p>	<p>一、點次調整。 二、本次因刪除第十一點之三關於已將附屬建物計入樓地板面積者，得以申辦登記之規定，為避免之前領得建造執照之建物，其使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積部分不再辦理登記，致建物登記面積減少，引發購屋之消費糾紛，故增訂第二項規定。</p>

**內政部函復臺中市政府為臺灣臺中地方法院函請該府轉知所屬各地政事務所辦理未辦保存登記建物查封登記，應依法院囑託範圍辦理測量查封滋生執行疑義乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

100.6.29 北市地籍字第 10013265400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 6 月 24 日台內地字第 1000127768 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（含附件，請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺中市政府

100.6.24 台內地字第 1000127768 號

主旨：有關 貴府為臺灣臺中地方法院函請 貴府轉知所屬各地政事務所辦理未辦保存登記建物查封登記，應依法院囑託範圍辦理測量查封登記滋生執行疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴府 100 年 6 月 3 日府授地測一字第 1000097437 號函。
- 二、查「司法機關囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記之建物測量時，由司法機關派員定期會同登記機關人員辦理，並於測量後由司法機關指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。」及「法院或行政執行處囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行處人員指定勘測結果為準字樣。」分別為地籍測量實施規則第 269 條土地登記規則第 139 條第 1 項所明定。按未登記建物查封測量登記，悉依強制執行之需所為測量登記，不以符合建築法規為限，與一般建物所有權第一次測量登記有別；又參照前開規定，未登記建物查封測量登記係按法院或行政執行處人員指定勘測結果辦理測量登記，而法院執行建物之鑑價、拍賣係建物全部（包含越界或占用鄰地），爰此，未登記建物以其全部面積查封，較符合法院囑託指定勘測內容及強制執行需要。
- 三、又考量未登記建物可能有越界或占用鄰地之情事，為避免衍生爭議，於建物測量成果圖及標示部其他登記事項欄註明其占用鄰地面積，較為明確，是本案同意貴府所建議文字，爰修正本部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950186170 號函釋後段文字為「對於未登記建物辦理勘測時，應依法院或行政執行處人員指定勘測範圍辦理勘測，並據以計算全部面積辦理登記；如有占用鄰地部分，請以虛線表示，並計算其面積；另於建物測量成果圖上載明本建物總面積為○○平方公尺，其中○○平方公尺占用鄰地，而登記人員再據於標示部其他登記事項欄註記。」

## 內政部檢送「繼承人登記法令補充規定」第 97 點規定之解釋 令乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.6.16 北市地籍字第 10031793800 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 6 月 13 日內授中辦地字第 10007247143 號函辦理，並檢送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、本府法規委員會、本府秘書處（請刊登本府公報）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市政府、縣（市）政府

100.6.13 內授中辦地字第 10007247143 號

主旨：「繼承登記法令補充規定」第 97 點規定，業經本部於 100 年 6 月 13 日以前授中辦地字第 1000724714 號令修政發布，自即日生效，如需修正發布規定及其對照表，請至本部地政司全球資訊網／下載專區／公文附件下載，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

100.6.13 內授中辦地字第 1000724714 號

修正「繼承登記法令補充規定」第九十七點規定，自即日生效。

附修正「繼承登記法令補充規定」第九十七點規定

### 繼承登記法令補充規定第九十七點修正規定

九十七、外國人死亡，依涉外民事法律適用法第五十八條規定，應依被繼承人死亡時之本國法，故其繼承人依該被繼承人死亡時之該國法律規定，將合法繼承人製成系統表並簽註負責，登記機關應予受理。但依中華民國法律中華民國國民應為繼承人者，得就其在中華民國之遺產繼承之，不適用被繼承人之本國法。

## 內政部函為「更正登記法令補充規定」第 5 點、第 9 點規定 業經該部於 100 年 6 月 24 日以前授中辦地字第 1000724781 號令修正發布，並自該日生效乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.6.30 北市地籍字第 10031913500 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 6 月 24 日內授中辦地字第 10007247813 號函辦理，並檢送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、本府法規委員會、秘書處（請刊登公報）、本處地用科及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市政府、縣（市）政府

100.6.24 內授中辦地字第 10007247813 號

主旨：「更正登記法令補充規定」第 5 點、第 9 點規定，業經該部於 100 年 6 月 24 日以內授中辦地字第 1000724781 號令修正發布，自即日生效，如需修正發布規定及其對照表，請至本部地政司全球資訊網／下載專區／公文附件下載，請 查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

100.6.24 內授中辦地字第 1000724781 號

修正「更正登記法令補充規定」第五點、第九點規定，自即日生效。

附修正「更正登記法令補充規定」第五點、第九點規定

### **更正登記法令補充規定第五點、第九點修正規定**

- 五、法院或行政執行處拍賣土地，經拍定人辦竣移轉登記後，執行法院或行政執行處又囑託更正拍賣權利範圍時，登記機關應依其囑託更正之內容，逕為辦理更正登記。
- 九、共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第八百十七條第二項規定，申請登記為均等。但申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應檢附通知文件，並於登記申請書備註欄切結「已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任」，憑以申辦更正登記。登記機關於更正登記完畢後，應將登記結果通知他共有人或其繼承人。前項更正登記申請時，申請人應於申請書內載明他共有人之現住址，其已死亡者，應載明其繼承人及該繼承人之現住址；確實證明在客觀上不能載明者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能載明之事實。

更正登記法令補充規定第五點、第九點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>五、<u>法院或行政執行處拍賣土地</u>，經拍定人辦竣移轉登記後，<u>執行法院或行政執行處</u>又囑託更正拍賣權利範圍時，登記機關應依其囑託更正之內容，逕為辦理更正登記。</p>	<p>五、法院拍賣土地，經拍定人辦竣移轉登記後，執行法院又囑託更正拍賣權利範圍時，登記機關應依其囑託更正之內容，逕為辦理更正登記。</p>	<p>按公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行，爰配合修正部分文字。</p>
<p>九、共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第八百十七條第二項規定，申請登記為均等。但申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應檢附<u>通知文件</u>，並於登記申請書備註欄切結「已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任」，憑以申辦更正登記。登記機關於更正登記完畢後，應將登記結果通知他共有人或其繼承人。<u>前項更正登記申請時，申請人應於申請書內載明他共有人之現住址，其已死亡者，應載明其繼承人及該繼承人之現住址；確實證明在客觀上不能載明者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能載明之事實。</u></p>	<p>九、共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第八百十七條第二項規定，申請登記其應有<u>部分</u>為均等。但申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應於登記申請書備註欄切結負責，並憑以申辦更正登記，登記機關於辦理更正登記完畢後應通知<u>其他</u>共有人。</p>	<p>一、申請人申請更正權利範圍應就共有土地全部為均等之登記，非僅更正申請人之應有部分，而其餘未會同共有人之權利範圍仍維持空白。又登記機關應審查相關通知文件，於其逾期限未提出反證時，才由申請人切結負責，憑以辦理登記，爰修正部分文字。</p> <p>二、鑑於他共有人大部分均無現住址，登記機關於辦理更正登記完畢後，通知其他共有人時即產生困擾，又申請人依上述規定亦須通知他共有人，故比照時效取得地上權登記審查要點第七點之規定，由申請人於申請登記時填明他共有人之現住址，其如已死亡，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，以利登記機關辦理通知事宜，惟如確實證明在客觀上不能載明其現住址者，得由申請人於登記申請書備註欄切結不能載明之事實，爰新增第二項規定。</p>

**檢送訂定之「臺北市政府地政處及所屬機關行政罰鍰移送行政執行與債權憑證管理作業程序」1份，並自中華民國100年7月1日起實施**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬所隊等

100.6.30 北市地開字第 10031836400 號

說明：依本處 100 年 6 月 16 日北市地開字第 10031731100 號函續辦。

**臺北市政府地政處及所屬機關  
行政罰鍰移送行政執行與債權憑證管理作業程序**

臺北市政府地政處 100 年 6 月 30 日北市地開字第 10031836400 號函訂定

一、行政罰鍰移送執行程序如下：

(一) 審核裁處書送達合法與否

裁處書須合法送達，始得移送執行，如未經合法送達者，須重新辦理送達。

(二) 審核罰鍰有無逾期未繳，或申請分期繳款而未如期繳納之情形。

(三) 辦理催繳

受處分人於裁處書送達後未依限繳款或申請分期繳款未如期繳款者，應發函催繳。

(四) 查詢受處分人個人戶籍或法人（非法人團體）基本資料。

(五) 查詢受處分人財產及所得資料：依據受處分人之國民身分證統一編號或營利事業統一編號，函請稅捐稽徵機關或財政部財稅資料中心提供受處分人財產、所得及納稅資料。

(六) 移送行政執行

1. 製作移送書

(1) 「移送案號」以處分書之發文字號編列（例如：地開 09932372700）；如曾移送執行且取得債權憑證之案件，因查獲可供執行之財產而辦理再移送時，則於字號後加上「再 1 或再 2…」（例如：再移送之「移送案號」為地開 09932372700 再 1）。

(2) 移送書左上方填寫執行機關地址，右上方填寫檔號及保存年限。

(3) 執行機關：查有財產者，移送受處分人之財產所在地行政執行處；查無財產者，則移送受處分人之設籍所在地行政執行處。

2. 建置法務部行政執行署規定之 EXCEL 版移送書。

3. 彙整下列文件陳核（於移送書核章）：

(1) 移送書。

(2) 裁處書影本。

(3) 送達證書影本。

(4) 催繳函影本。

- (5) 受處分人個人戶籍資料或法人（非法人團體）基本資料。
  - (6) 受處分人之所得、財產資料。
  - (7) 行政執行所需郵資。
  - (8) 其他相關文件。
4. 奉核後，重新列印一份移送書（右上角填寫承辦人姓名、電話、傳真號碼），將上列文件裝訂於後，辦理用印及發文，並將 EXCEL 版移送書上傳至行政執行處。
  5. 將移送個案資料登錄至「行政罰鍰案件移送行政執行登記簿」（格式如附件 1）。
- 二、移送執行機關後之執行情形及後續之處理程序：

(一) 受處分人自行繳款（或部分繳款）

接獲出納人員通知受處分人之繳款入庫後，除簽辦帳務處理事宜外並發函通知行政執行處就已繳清者銷案或就未繳清之餘額繼續執行。

(二) 收取執行命令

1. 收取行政執行處核發查扣受處分人存款、薪資之執行命令副本時，應將執行命令簽存，並將核發機關、日期及字號等資料登錄至「行政罰鍰案件移送行政執行登記簿」。
2. 第三人依行政執行處之執行命令將支票郵寄至移送機關時，除簽辦帳務處理事宜外，應將支票交出納開立收據。另發函通知行政執行處就已繳清者銷案或就未繳清之餘額繼續執行，並以同函副本檢送收據予扣款第三人。

(三) 申請分期繳款

案件經移送行政執行處後，受處分人申請分期繳款者，僅能向行政執行處申請，並由行政執行處決定得否分期。經行政執行處准予分期繳款後之辦理方式，依據第一項所定自行繳款之程序辦理。

(四) 取得債權憑證

取得行政執行處核發之債權憑證後，應先檢查憑證內容各欄記載有無錯誤或不符，如有錯誤或不符，即函請行政執行處更正；如無錯誤者依「臺北市政府各機關學校債權憑證管理作業要點」及本作業程序第三點規定辦理列冊登錄、保管、清理及註銷。

(五) 移送行政執行後逾六個月尚無執行結果者，業務單位應於每年 5 月及 11 月函請稅捐稽徵機關或財政部財稅資料中心提供受處分人之財產、所得及納稅資料，如查獲受處分人仍有財產時，應再函請行政執行處併予執行。

(六) 如有上述任一繳款情形者，應將其日期、金額登錄至「行政罰鍰案件移送行政執行登記簿」。

三、債權憑證之保管、清理及註銷

(一) 列冊登錄及保管

1. 業務單位收取債權憑證應即簽會會計單位，並於核准後檢附原簽及債權憑證影本移請會計單位辦理帳務處理事宜。
2. 第一次取得債權憑證者，其相關之應收歲入款，業務單位應填具「臺北市政府地政處辦理地政士法裁罰案件應收歲入款且已取得債權憑證案件一覽表」（格式如附件 2），並檢同有關證件，以逐案或彙案方式，加會會計單位報審計部臺北市審計處（以下簡稱審計處）核定註銷，俟審計處核定後，通知本府主計處及

財政局，並檢同相關文件通知會計單位，辦理帳務沖銷事宜。所屬機關應報經地政處核轉審計處。

3. 業務單位應依「臺北市政府各機關學校債權憑證管理作業要點」規定，指派專人負責管理債權憑證，並按取得債權憑證先後順序列冊或建檔妥為保管。
4. 將債權憑證資料登錄至「執行（債權）憑證登記簿」（格式如附件 3）。

#### （二）清理

1. 已取得債權憑證未逾執行期間之案件，應於每年 5 月及 11 月函請稅捐稽徵機關或財政部財稅資料中心清查提供受處分人之財產、所得及納稅資料。如發現受處分人有可供執行之財產時，應即依第一點第六項辦理移送管轄行政執行處再予執行；若查無財產可供執行者，應簽准免再移送，並將清理結果相關資料影送債權憑證管理人員裝訂成冊，備供查核及列入交代。
2. 債權憑證管理人員應依「臺北市政府各機關學校債權憑證管理作業要點」規定，於稅捐稽徵機關或財政部財稅資料中心函復後三個月內，將第 1 款當次全部清理結果，簽陳機關首長核閱，並加會會計單位。
3. 取得再移送行政執行之債權憑證時，仍應依本作業程序賡續辦理。

#### （三）註銷

##### 1. 辦理註銷債權憑證之情形

- （1）債權清償。
- （2）核發新債權憑證。
- （3）原處分撤銷。
- （4）已逾執行期間：

依行政執行法第 7 條第 1 項及本府法規會 98 年 12 月 17 日北市法地一字第 09837097700 號函判斷行政處分確定之日（得提起訴願或行政訴訟之期間經過而未提起訴願或訴訟，抑或提起行政訴訟經判決確定之日），如確認已逾執行期間，則不得再執行。

2. 因逾執行期間而辦理註銷債權憑證者，須調閱相關檔卷，就控管情形、催繳程序及是否已盡善良管理人應有之注意加以查明，並填具逾執行期間之債權憑證查核清冊（格式如附件 4）及檢同有關文件加會會計單位後，函請審計處核定。所屬機關應報地政處核轉審計處。
3. 經審計處核定後，業務單位除通知憑證管理人員辦理註銷之註記（登錄於執行（債權）憑證登記簿）外，應函知本府主計處、財政局，並檢同相關文件通知會計單位辦理帳務沖銷事宜。







逾執行期間之債權憑證查核清冊

序號	姓名	統一編號	出生日期	件數	債權金額	裁處日期及字號	行政處分確定日	憑證核發日期及字號	執行期間屆滿日	函查財產所得發文字號及字號	處理情形	是否善盡管理責任	類別

※行政處分確定日：

本府法規委員會 98 年 12 月 17 日北市法一字第 09837097700 號：「…依行政執行法第 7 條規定，除貴處據以作成行政處分之法規就執行期間有特別規定者外，係以處分確定之日為該執行期間之起算日，亦即處分相對人已不得在對該處分表示不服時，即為行政處分確定之日。例如得提起訴願或行政訴訟之期間經過而未提起訴願或訴訟，抑或提起行政訴訟經判決確定之日，而非來函所稱通知繳費期限屆滿之日或訴願決定之日。」

※類別

1. 行政執行處核發債權憑證後，仍查無可供執行所得財產（或所得 300 元以下）且逾執行期間。
2. 行政執行處核發之債權憑證經再執行後，仍為執行無實益，且已逾執行期間。
3. 行政執行處核發債權憑證時，即已逾執行期間或查回所得已逾執行期間。

## 內政部認可苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.6.1 北市地權字第 10012598100 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 5 月 27 日內授中辦地字第 1000044186 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份，供請參辦。
- 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 苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

100.5.27 內授中辦地字第 1000044186 號

主旨：貴會申請認可辦理「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 5 月 20 日申請書辦理。
- 二、本次認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練之期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請師資人員學經歷資格條件及課程安排，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、請貴會至本部不動產交易服務網（網址：[ehouse.land.moi.gov.tw](http://ehouse.land.moi.gov.tw)）專業訓練—計畫申請—申請文件下載區，列印「不動產經紀人專業訓練機構團體辦理訓練計畫資訊登錄注意事項」，請依上開注意事項規定向本部申請 ehouse 管理平台使用帳號，並於文到 2 週內至該平台訓練計畫申請專區登錄所送計畫內容。
- 五、嗣後貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 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。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

## 內政部認可高雄市不動產經紀人職業工會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.6.1 北市地權字第 10012598200 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 5 月 27 日內授中辦地字第 1000044185 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份，供請參辦。
- 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 高雄市不動產經紀人職業工會

100.5.27 內授中辦地字第 1000044185 號

主旨：貴會申請認可辦理「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 5 月 17 日申請書辦理。
- 二、本次認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練之期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請師資人員學經歷資格條件及課程安排，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、請貴會至本部不動產交易服務網（網址：[ehouse.land.moi.gov.tw](http://ehouse.land.moi.gov.tw)）專業訓練—計畫申請—申請文件下載區，列印「不動產經紀人專業訓練機構團體辦理訓練計畫資訊登錄注意事項」，請依上開注意事項規定向本部申請 ehouse 管理平台使用帳號，並於文到 2 週內至該平台訓練計畫申請專區登錄所送計畫內容。
- 五、嗣後貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 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。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

## 內政部認可崇右技術學院辦理「不動產經紀營業員專業訓練」 乙案

臺北市府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.6.21 北市地權字第 10031750500 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 6 月 14 日內授中辦地字第 1000044400 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 崇右技術學院

100.6.14 內授中辦地字第 1000044400 號

主旨：貴會申請辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案，經核與「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」（以下簡稱認可辦法）規定相符，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴校未具年月日申請書辦理。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀營業員專業訓練期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本項訓練包含 30 個小時之資格取得專業訓練課程及 20 個小時之換證專業訓練課程。

- 四、本案聘請師資人員之學經歷資格條件及講授課程，請確實依認可辦法第 4 條第 3 項規定辦理。
- 五、本案請確實依照核准專業訓練實施計畫所列課程計畫之「課程」及「時數」授課，俾受訓完成後據以依規核實填載於「不動產經紀營業員專業訓練證明書」，並利於爾後經紀營業員申請登錄、發證作業之辦理。
- 六、依認可辦法第 2 條規定，年滿 20 歲之中華民國國民及外國人，始得參加經中央主管機關認可之機構、團體舉辦之不動產經紀營業員訓練。
- 七、不動產經紀業管理條例尚無規定中國大陸人民得在臺灣地區充任不動產經紀營業員或參加經紀營業員訓練，請勿受理中國大陸人民之報名參訓。
- 八、請貴校至本部不動產交易服務網（網址：ehouse.land.moi.gov.tw）專業訓練—計畫申請—申請文件下載區，列印「不動產經紀人專業訓練機構團體辦理訓練計畫資訊登錄注意事項」，請依上開注意事項規定向本部申請 ehouse 管理平台使用帳號，並於文到 2 週內至該平台訓練計畫申請專區登錄所送計畫內容。
- 九、嗣後貴校辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 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。
- 十、檢送認可費新臺幣 1,000 元收據乙紙。
- 十一、副本連同本案教學場地地址抄送基隆市政府、臺北市政府地政處。

## **修正「臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點」如附件， 並自即日起實施**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬所隊

100.6.24 北市地權字第 10031844700 號

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第 42 條及本處不動產經紀人員獎懲委員會第 19 次會議決議辦理。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 8805205800 號函轉 貴會 88 年 7 月 20 日議法字第 2261 號函辦理）、本府秘書室（請刊登市府公報）、本府法規委員會、本府訴願審議委員會、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、台北市不動產經紀人協會及不動產經紀人員獎懲委員會各委員、抄發本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

### **臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點**

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為獎勵不動產經紀人員提升素質及服務品質，樹立優良之模範，特訂定本要點。
- 二、參選優良不動產經紀人員之資格如下：
  - （一）領有不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明。
  - （二）任職臺北市合法不動產經紀業且依規定完成備查後，執行職務連續滿二年以上者。

- (三) 未於最近二年內經評選為臺北市優良不動產經紀人員者。
  - (四) 無違反不動產經紀業管理條例規定，且未曾受不動產經紀業管理條例規定懲戒處分者。但經受懲戒處分後逾二年者，不在此限。
  - (五) 未曾因從事不動產經紀業務而受法院詐欺、背信或侵占罪刑事判決確定者。
- 三、參選人有下列情事之一者，得予以獎勵：
- (一) 增進不動產交易安全及公平，促進不動產經紀業健全發展，有優異表現。
  - (二) 維護消費者權益成績卓著。
  - (三) 對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻。
  - (四) 其他特殊事蹟經本府地政處（以下簡稱地政處）認定應予獎勵。
- 四、參選人應由下列單位推薦：
- (一) 任職不動產仲介經紀業者，由台北市不動產仲介經紀商業同業公會推薦，推薦名額每屆以不超過十五人為限。
  - (二) 任職不動產代銷經紀業者，由台北市不動產代銷經紀商業同業公會推薦，推薦名額每屆以不超過十人為限。
- 五、各單位推薦參選人，應檢附下列資料：
- (一) 臺北市優良不動產經紀人員獎勵申請書（格式如附件一）。
  - (二) 個人自傳（格式如附件二）。
  - (三) 參選人同意書（格式如附件三）。
  - (四) 符合第三點各款之具體事蹟說明（格式如附件四）及其證明文件或資料。
  - (五) 其他具體事蹟證明文件。
- 六、各推薦單位應於地政處規定期間內，將參選人推薦表及相關資料掛號郵寄或逕送地政處，逾期不予受理；郵寄者以郵戳日期為憑。
- 七、評選方式分初評、複評二階段進行：
- (一) 初評：由地政處就各推薦單位所送推薦表及佐證資料等文件進行書面審查，並將符合參選資格及獎勵條件之參選人名單公布五天，公布期間如經檢舉、異議並經查證不符參選資格或獎勵條件屬實者，取消其參選資格。
  - (二) 複評：由地政處召開不動產經紀人員獎懲委員會，評選以面談方式進行評選，並由委員依下列權值評分，以各委員評分總和之平均分數作為評選成績：
    1. 相關資料及書面審查：占百分之六十。
    2. 參選人闡述具體事蹟：占百分之二十。
    3. 評選委員與參選人意見交換：占百分之二十。
- 八、獎勵及表揚方式如下：
- (一) 評選結果依成績高低排名，每屆獎勵排名前三分之一者，以不超過十人為原則。
  - (二) 由地政處將評選結果簽報市長核定，頒發獎狀乙幀及獎座乙座，於市政會議、不動產經紀業座談會或其他活動場合公開表揚，並公告於本府及地政處網站。
  - (三) 受獎人若有符合不動產經紀業管理條例規定成績特別優異者，擇優報請內政部獎勵之。
- 九、受獎人如經查證有不符參選資格或獎勵條件屬實者，本府得逕予撤銷其獲獎資格，並追回其所獲獎狀及獎座。

臺北市第 屆優良不動產經紀人員獎勵申請書						
受 理 機 關	臺 北 市 政 府 地 政 處					
姓 名		性 別		出 生 日 期	年 月 日	請貼 2 吋 正面半身 照 片
國 民 身 分 證 統 一 編 號			通 訊 地 址			
學 歷			電 話	公： 行動電話： 電子信箱： 傳真：		
具 體 事 蹟 (請勾選符合 獎勵條件之項 目，未勾選者 視為不符合)	<input type="checkbox"/> 增進不動產交易安全、公平，促進不動產經紀業健全發展，有優異表現者。 <input type="checkbox"/> 維護消費者權益成績卓著者。 <input type="checkbox"/> 對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻者。 <input type="checkbox"/> 其他特殊事蹟。					
推 薦 團 體 意 見						
附 件 目 錄	1. 個人自傳(含成長奮鬥歷程，標楷體 14 字體規格，限 2000 字以內)。 2. 參選同意書。 3. 具體事蹟說明及其證明文件或資料(書寫方式請參考範例)。					
主 管 機 關 評 審 結 果						
申 請 人： (簽 章) 任 職 公 司： (請 蓋 圖 記) 推 薦 團 體： (請 蓋 圖 記) 理 事 長： (簽 章)						
中 華 民 國 年 月 日						

## 個人自傳

(含成長奮鬥歷程，限 2000 字以內，規格標楷體 14 字體，行距固定行高 24pt)

## 參 選 人 同 意 書

本人 \_\_\_\_\_ 因參加臺北市第 \_\_\_\_\_ 屆優良不動產經紀人員評選，在此聲明，本人如有不符參選資格或獎勵條件情事，同意放棄參選或註銷獲獎資格並繳回所獲獎狀及獎座。

立同意書人： \_\_\_\_\_ (簽章)

身分證編號：

地 址：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

### 具體事蹟表（參考範例）

申請人 \_\_\_\_\_

符合臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點第三點第\_\_\_\_\_款規定：

- 增進不動產交易安全及公平，促進不動產經紀業健全發展，有優異表現。
- 維護消費者權益成績卓著。
- 對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻。
- 其他特殊事蹟經本府地政處認定應予獎勵。

具體事蹟舉例說明如下：

- 一、擔任不動產經紀人員訓練機構講師或公司內部員工教育訓練講師，講授不動產交易相關法令課程計○○小時，受訓人數計○○人。
  - 二、擔任不動產交易安全宣導講師○○小時，服務人數○○人。
  - 三、擔任財政部臺北市國稅局、本府秘書處市民服務組、本市稅捐稽徵處及其各分處、本市各地政事務所志工達150小時以上。
  - 四、參與臺北市政府地政處不動產消費爭議協商會，促進雙方和解○○件。
  - 五、負責居間介紹買方○○○向賣方○○○購買房地產過程，因海砂屋（輻射屋、凶宅、違章建築、房屋傾斜、房屋漏水……）事件引起糾紛，經積極邀請雙方進行協調，圓滿達成解決。
  - 六、負責居間介紹買方○○○向賣方○○○購買房地產過程，主動調查並告知買（賣）方有關房地產產權（使用）之限制（情況）並分析利弊得失（建議處理方式），使之瞭解（以供參考），以避免交易糾紛之發生。
  - 七、對於不動產經紀相關法規進行研究（研究報告或案數）。
- 參與不動產經紀相關法規研修並提出具體建議（案數）。

## 修正「臺北市政府地政處不動產經紀業業務查處作業要點」 如附件並自即日起實施

臺北市政府地政處函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

100.6.28 北市地權字第 10031855300 號

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第 42 條辦理。
- 二、副本抄送本市議會（依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 8805205800 號函轉 貴會 88 年 7 月 20 日議法字第 2261 號函辦理）、本府秘書室（請刊登市府公報）、本府法規委員會、本府訴願審議委員會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

### 臺北市政府地政處不動產經紀業業務查處作業要點

- 一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為辦理不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第二十七條之不動產經紀業（以下簡稱經紀業）業務檢查及非法經營經紀業務查處，促進不動產交易市場健全發展，特訂定本作業要點。
- 二、本處不動產經紀業業務查處由業務主管科辦理；且於案情特殊或對於非法經營經紀業務查處時，並得視需要組成查處小組，其成員包括專門委員、業務主管科人員及政風人員，由專門委員擔任召集人。必要時得洽請臺北市政府所屬相關機關、消費者保護官、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會或臺北市不動產代銷經紀商業同業公會等協助。
- 三、本處管轄區域內之經紀業有下列情形之一，得實施業務檢查：
  - （一）遭人檢舉或有相關機關（構）、團體通報，經審查其提供之具體事證有違法之虞者。
  - （二）明知或可得而知已發生不動產消費爭議而有實施業務檢查之必要者。
  - （三）經本處許可經營逾六個月或逾申請展延開業期限而未辦理備查者。
  - （四）經本處准予設立備查者。
- 四、本處管轄區域內有下列情形之一，得優先查處：
  - （一）明知或可得而知為非法營業或有非法營業之虞者。
  - （二）檢舉或通報案件經審查其具體事證有非法之虞者。
  - （三）登記營業項目為房屋仲介業、土地仲介業、房屋租售之介紹業務、提供不動產買賣之資訊顧問業務、廣告之企劃及代理業務等未申請經營許可而有經營仲介或代銷業務之虞者。
- 五、本處經紀業檢查或查處之重點範圍如下：
  - （一）本條例第二十九條及第三十二條規定之情事。
  - （二）本條例第七條第一項及第三十條前段規定由主管機關廢止許可之情事。
  - （三）本條例第三十一條第一項規定之情事。
  - （四）其他為管理及輔導經紀業或查處非法經營經紀業務者必要之相關事項。
- 六、本處受理檢舉案件時，應依下列方式處理：

- (一) 對於檢舉人之姓名、住址、聯絡電話等身分資料應予保密，非必要不得於公函內明載檢舉人身分資料。檢舉案件有具體事證並有違法之虞者，得依第三點或第四點辦理。
- (二) 檢舉案件有下列情形之一者，本處得不予處理。但仍應登記以利查考：
  - 1. 無具體檢舉內容、事證或未具檢舉人姓名、住址者。
  - 2. 同一事由業經適當處理，並已明確答復後，而仍一再檢舉者。
  - 3. 經查證所留檢舉人姓名、住址、聯絡電話或電子郵件位址，有偽冒、匿名虛報或不實者。
  - 4. 檢舉事項非屬本處權責，並已移請該事項主管機關處理者。

七、本處人員辦理經紀業檢查或查處，應注意下列事項：

- (一) 對於排定檢查或查處對象、時間、地點均應保密。
- (二) 備妥照相機、攝影機或錄音機等相關工具及不動產經紀業許可、備查、聘用經紀人員、營業保證金繳納情形等查詢資料與查處紀錄表等文件，並得攜帶定型化契約範本或應記載及不得記載事項等資料。
- (三) 主動出示證明身分之機關服務證，並說明檢查目的及相關法令依據。
- (四) 為經紀業或非法經營經紀業務者違法情事舉證之必要，除得依不動產經紀業管理條例施行細則第二十五條規定辦理外，並得影印業者執行業務有關紀錄及文件。
- (五) 於執行公務過程中，遇有緊急或嚴重衝突、有人身安全受威脅之虞時，得向當地警察單位報備或請其派員為必要之保護。

八、本處人員辦理經紀業檢查或查處，應依下列方式辦理：

- (一) 檢查人員應當場作成「臺北市地政處不動產經紀業業務查處紀錄表」(分甲表與乙表)，甲表適用於業務檢查，乙表則適用於非法經紀業之查處，各一式由營業處所之負責人或現場工作人員及檢查人員簽章後，一份當場交付營業處所代表收執，一份由檢查人員攜回存檔。營業處所之負責人或現場工作人員如拒絕簽收時，檢查人員應以雙掛號郵寄送達。
- (二) 作成限制或剝奪業者權利之行政處分前，應注意依行政程序法第一百零二條規定，給予業者陳述意見之機會。但有行政程序法第一百零三條規定之情形者，得不給予業者陳述意見之機會。
- (三) 有本條例第二十九條及第三十二條第一項規定之情事者，依該條例規定及「臺北市地政處處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準」處罰。
- (四) 有本條例第七條第一項及第三十條前段規定由主管機關廢止許可之情事者，本處得廢止許可，並通知經濟部、本市商業管理處、本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會。對於業者有無開始營業之認定，得請稅捐稽徵機關、本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會協助查明。
- (五) 經紀人員有本條例第三十一條規定之情事者，由本處交付不動產經紀人員獎懲委員會處理。
- (六) 有本條例第三十二條第二項規定或其他涉及刑事責任之情事者，應移送偵查。
- (七) 違反本條例情節重大，並對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，得依消費者保護法第三十七條規定，透過大眾傳播媒體公告違法

業者名稱、負責人或經紀人員姓名及其違法情形。

臺北市政府地政處不動產經紀業業務查處紀錄表（甲表）

編號：( ) 年度 號

檢 查 時 間		受 檢 對 象	地 址
年	月		臺北市 區 路(街)
午	時		段 巷 弄 號
			樓之
營業情形： 1. <input type="checkbox"/> 營業中 2. <input type="checkbox"/> 未營業	經營項目： 1. <input type="checkbox"/> 仲介 2. <input type="checkbox"/> 代銷 3. <input type="checkbox"/> 仲介及代銷	備查情形：1. <input type="checkbox"/> 未辦妥公司或商業登記 2. <input type="checkbox"/> 未繳交營業保證金 3. <input type="checkbox"/> 未加入同業公會 4. <input type="checkbox"/> 未完成設立備查 5. <input type="checkbox"/> 已完成設立備查	
檢 查 項 目		檢 查 結 果	備 註
1. 經紀業許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書（影本）是否懸掛於營業處所明顯之處，且無欠繳營業保證金。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第 7 條第 3 項、第 8 條第 4 項、第 18 條及施行細則第 21 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
2. 仲介經紀業之報酬標準及收取方式文件是否揭示於營業處所明顯之處。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第 20 條及施行細則第 21 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非仲介	
3. 廣告、市招、名片，是否於明顯處標明加盟店或加盟經營字樣。 【法令依據】不動產經紀業管理條例施行細則第 22 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非加盟	
4. 經紀業是否於經紀人到職或異動之日起 15 日內，造具名冊報請所在地主管機關備查。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第 12 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5. 經紀業雇用經紀人 名，經紀營業員 名，已雇用足額經紀人，且無僱用未具備經紀人員資格者，執行仲介或代銷業務（非常態營業處所銷售總金額新臺幣 億元）。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第 11 條及第 17 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 經紀營業員未全部辦理備查
6. 經紀人員無為自己或未經所屬經紀業同意為他經紀業執行仲介或代銷業務。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第 16 條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

<p>7. 經紀業或經紀人員無收取差價或其他報酬之情形，經營仲介業務者，並依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。</p> <p><b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 19 條第 1 項</p>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<p>8. 經紀業是否與委託人簽訂委託契約書後，始刊登廣告及銷售</p> <p><b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項</p>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<p>9. 經紀業之廣告及銷售內容，是否與事實相符或其差異得為一般消費大眾接受，並明確告知承買人該不動產標的之土地使用分區及不得作違反都市計畫之使用（例如工業區建築物不得為住宅之使用）</p> <p><b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項及辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項第 5 點</p>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<p>10. 經紀業之廣告及銷售內容，是否註明經紀業名稱</p> <p><b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項</p>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<p>11. 不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項各款文件是否由經紀業指派經紀人簽章</p> <p><b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項</p>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<p>12. 經紀業是否依不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項規定應於加入公會後 6 個月內開始營業</p> <p><b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項</p>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<p>13. 經紀人員在執行業務過程中，是否以經委託人簽章之不動產說明書向與委託人交易之相對人解說</p> <p><b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 23 條</p>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<p>14. 受檢對象是否無於檢查程序中規避、妨礙或拒絕</p> <p><b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 27 條</p>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<p>15. 經紀業有營業徵象，無自行停業達連續 6 個月以上。</p> <p><b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 30 條</p>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<p>16. 其他檢查事項（如有查核不動產經紀業者使用之定型化契約，請於本欄敘明查核契約之名稱）：</p>		
<p>業者陳述意見：</p>		



臺北市地政處不動產經紀業務查處紀錄表（乙表）

編號：( ) 年度 號

查 處 時 間	查 處 對 象	地 址
年 月 日 午 時 分		臺北市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓之
<input type="checkbox"/> 非法經營仲介業務		<input type="checkbox"/> 非法經營代銷業務
查 處 結 果	查 處 結 果	
<input type="checkbox"/> 1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者。	<input type="checkbox"/> 1. 設有非常態固定場所之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事代銷業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其受委託負責企劃並代理銷售不動產者。	
<input type="checkbox"/> 2. 未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表示或表徵者。	<input type="checkbox"/> 2. 與建築業或起造人簽訂不動產委託銷售契約書或相當於該契約書，並實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 3. 對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行為者。	<input type="checkbox"/> 3. 代為收受定金或開立定金收據，並實際從事不動產代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 4. 簽署不動產委託銷售、租賃契約書或相當於該契約書者。	<input type="checkbox"/> 4. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未依勞動基準法與該起造人或建築業訂定勞動契約或由雇主提撥勞工退休準備金，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 5. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者。	<input type="checkbox"/> 5. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未與該起造人或建築業訂定勞動契約，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 6. 收受斡旋保證金、要約保證金、出價保證金、協調金或相當於該性質之款項者。	<input type="checkbox"/> 6. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未由該起造人或建築業依勞工保險條例投保勞工保險，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。	<input type="checkbox"/> 7. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未依所得稅法由該起造人或建築業扣繳所給付之員工薪資所得，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 8. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者。	<input type="checkbox"/> 8. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 9. 提供解說不動產說明書或相當於該說明書者。	<input type="checkbox"/> 9. 其他具有明顯經營代銷業務之事證者：	
<input type="checkbox"/> 10. 簽署委託標購法院拍賣不動產契約書或相當於該契約書者。		
<input type="checkbox"/> 11. 向執行法院提出委任狀之投標代理人，有繼續反覆實施該代理投標之行為者。		



## 有關區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間 之登記管制事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市建成地政事務所

100.6.1 北市地籍字第 10031616100 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 5 月 27 日內授中辦地字第 10007246381 號函辦理，兼復貴所 99 年 4 月 2 日北市建地一字第 09930519700 號函，並檢送內政部函影本 1 份。
- 二、本案經本處以 99 年 5 月 28 日北市地籍字第 09931461700 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「……二、按依本部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋意旨，區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有，亦即不得約定由區分所有建築物內某一區分所有權人單獨所有；又參依民法第 817 條第 1 項規定，共有之法律關係應為二人以上之多數人共享一物之所有權，故本部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函，有關區分所有建物內作為共有部分之法定防空避難室或法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有之釋示，應予維持。三、為落實本部上開 80 年 9 月 18 日及 85 年 2 月 27 日函釋意旨，登記機關於受理區分所有建物所有權第一次登記時，應就申請人檢附之使用執照竣工平面圖所示法定防空避難室或法定停車空間審查有無合意由某一專有部分單獨所有之情形。至於建物所有權第一次登記後登記名義人所為之權利移轉行為，應符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項，關於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之規定。」，本案請依內政部上開函示辦理。
- 三、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、本市各地政事務所（建成所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會等

100.5.27 內授中辦地字第 10007246381 號

主旨：有關區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間之登記管制事宜乙案，請依說明二、三辦理，請查照轉行。

說明：

- 一、依據本部 100 年 5 月 19 日邀請中華民國地政士公會全國聯合會、各直轄市政府地政局（處）、部分縣市政府地政機關及本部法規委員會（請假）、營建署等開會研商獲致之結論辦理。
- 二、按依本部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋意旨，區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有，亦

即不得約定由區分所有建築物內某一區分所有權人單獨所有；又參依民法第 817 條第 1 項規定，共有之法律關係應為二人以上之多數人共享一物之所有權，故本部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函，有關區分所有建物內作為共有部分之法定防空避難室或法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有之釋示，應予維持。

- 三、為落實本部上開 80 年 9 月 18 日及 85 年 2 月 27 日函釋意旨，登記機關於受理區分所有建物所有權第一次登記時，應就申請人檢附之使用執照竣工平面圖所示法定防空避難室或法定停車空間審查有無合意由某一專有部分單獨所有之情形。至於建物所有權第一次登記後登記名義人所為之權利移轉行為，應符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項，關於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之規定。

## 修正本處訂頒之「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.6.3 北市地籍字第 10031595000 號

說明：

- 一、依本市士林地政事務所 100 年 5 月 13 日北市土地一字第 10030954200 號函及本處 100 年 5 月 16 日北市地籍字第 10031448800 號函續辦，並檢送修正後之「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」及修正總說明、修正條文對照表各 1 份。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府法規委員會、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）。

## 臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點

臺北市政府地政處 72 年 5 月 13 日北市地一字第 18333 號函訂頒

臺北市政府地政處 82 年 7 月 27 日北市地一字第 24644 號函修正

臺北市政府地政處 88 年 3 月 23 日北市地一字第 8820720200 號函修正

臺北市政府地政處 88 年 8 月 25 日北市地一字第 8822446001 號函修正

臺北市政府地政處 91 年 9 月 30 日北市地一字第 09132707700 號函修正（原名稱：實施人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點）

臺北市政府地政處 92 年 9 月 22 日北市地一字第 09232694800 號函修正附件

臺北市政府地政處 94 年 9 月 19 日北市地一字第 09432483400 號函修正附件

臺北市政府地政處 97 年 12 月 4 日北市地一字第 09733036300 號函修正

臺北市政府地政處 100 年 6 月 3 日北市地籍字第 10031595000 號函修正

- 一、為推行為民服務工作，減少民眾往返次數及等待時間，特訂定本要點。
- 二、凡申請人或代理人向本市各地政事務所申請登記及測量案件時，得請求地政事務所依本要點規定，將應發給或發還之有關證件郵寄到家。
- 三、申請人或代理人應辦理事項：
  - （一）申請人或代理人應於收件時，於郵寄到家申請單（詳如後附格式）簽名蓋章。
  - （二）申請人或代理人應於地政事務所提供之信封上填妥收件人姓名、住址、郵遞區號，並貼足雙掛號郵資或預置郵資、現金。
  - （三）申請案件如有隨案申請謄本須先繳清工本費或預置現金。
- 四、地政事務所應辦理事項：
  - （一）收件人員應就前點郵寄到家申請單及回件信封，檢查是否書寫清楚、點收預收之郵資或現金，並於收件收據加蓋「證件郵寄」戳記。
  - （二）收件人員將郵寄到家申請單裝訂於登記或測量申請書上，並於收件清冊上加蓋紅色「證件郵寄」戳記。
  - （三）申請案件辦理完竣後，以書函將應發給或發還之證件及剩餘郵資（含剩餘現金之等值郵資）寄還申請人或代理人，書函並應敘明預置郵資、現金各○○元，剩餘郵資○○元（含剩餘現金○○元之等值郵資）一併寄還。
  - （四）發件人員於登記或測量案件收件清冊註記發文號，並於收到雙掛號回執時，併案件歸檔。

## 臺北市土地登記測量案件辦畢證件郵寄到家申請單

申請人\_\_\_\_\_因申請土地登記測量案件（收件字號\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_字號），已貼郵票面額\_\_\_\_\_元、檢附郵票\_\_\_\_\_元、現金\_\_\_\_\_元，請貴所將辦理完竣後應發給或發還之有關證件及剩餘郵票（含剩餘現金之等值郵票）郵寄予申請

權利人

案件之 義務人。

代理人

此致

臺北市

地政事務所

申請人

簽章

中 華 民 國

年

月

日

## 函轉內政部認可新北市地政業務從業人員職業工會辦理「地政士專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市地政士公會等

100.6.7 北市地開字第 10012746000 號

說明：

- 一、依本府交下內政部 100 年 6 月 2 日內授中辦地字第 1000044277 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（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 新北市地政業務從業人員職業工會

100.6.2 內授中辦地字第 1000044277 號

主旨：貴會辦理「地政士專業訓練」之實施計畫書內，增列課程、授課時數及變更貴會名稱等乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴會 100 年 5 月 31 日新北地職賢字第 100617 號函。
- 二、增列「意識能力欠缺者處分不動產之相關法律規定及案例分析」課程 3 小時，同意辦理；另因「臺北縣」改制升格為「新北市」，貴會原名稱「臺北縣地政業務從業人員職業工會」變更為「新北市地政業務從業人員職業工會」部分，已悉。
- 三、本案聘請之師資人員及講授課程，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、本實施計畫，前經本部以 99 年 5 月 12 日內授中辦地字第 0990044410 號函核准在案。

## 孫○○君代為申請陳○○、李陳○○、蕭○○、蔣李○○所有本市大安區○○段○○小段 157、158、159、160 建號建物坐落基地號變更及加註建築基地地號（法定空地）乙案

臺北市政府地政處函 臺北市大安地政事務所

100.6.20 北市地籍字第 10031828800 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 6 月 16 日內授中辦地字第 1000044547 號函及同年 5 月 31 日內授中辦地字第 1000724654 號函辦理，兼復 貴所 100 年 4 月 21 日北市大地二字第 10030494600 號函，並檢送內政部前開函影本 2 份。
- 二、本案經本處以 100 年 5 月 13 日北市地籍字第 10031371700 號函（副本諒達）報奉內政部以 100 年 5 月 31 日內授中辦地字第 1000724654 號函復略以：「說明二：

查為避免法地空地不當移轉，本部前以 89 年 3 月 20 日台內地字第 8972408 號函釋，地政機關自民國 89 年 6 月 1 日起，於辦理建物所有權第一次登記時，應於『建物標示部』其他登記事項欄，將建物測量成果圖所註使用執照之建築基地地號全部登入；另增編一內部收件號，登記原因為『註記』，於每筆建築基地地號之『土地標示部』其他登記事項欄註記建築基地地號。至 89 年 6 月 1 日前之建物，基於建物與建築基地地號之勾稽已屬建物登記資料之一部，本宜與實際狀況一致，故不論由建築基地所有權人或建物所有權人就事實申辦上開註記登記，登記機關均得受理，並於辦理登記完畢後，通知基地或建物所有權人。本案涉及具體個案之建物登記資料有無與實際狀況一致之認定，請本於權責查證相關資料依法核處。」後；再以 100 年 6 月 10 日北市地籍字第 10031658700 號函報奉內政部 100 年 6 月 16 日內授中辦地字第 1000044547 號函復略以：「說明二：查本部 100 年 5 月 31 日內授中辦地字第 1000724654 號函，係基於建物與建築基地地號之勾稽已屬建物登記資料之一部，本宜與實際狀況一致而予釋示；另民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項及本部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋，均規定民法物權編修正施行前或公寓大廈管理條例施行前已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受民法第 799 條第 5 項或公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制，爰參照上開精神，本案『孫君之 67-1 地號土地』或『陳○○等 4 人所有建物及 68 地號土地』既已分屬不同所有權人，則於加註相關建物基地地號後，原所有權人仍得自由處分其所有物。以上說明，倘貴處仍有疑慮，請明確敘明法令執行疑義或窒礙難行之處，俾提供本部參辦。」（如附件影本），本案請貴所依內政部上開函示辦理。

- 三、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、本市各地政事務所（大安地政事務所除外）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）、地政處地籍及測量科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 臺北市政府地政處

100.6.16 內授中辦地字第 1000044547 號

主旨：有關孫○○先生申請建物坐落基地地號變更及加註建築基地地號乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 100 年 6 月 10 日北市地籍字第 10031658700 號函。
- 二、查本部 100 年 5 月 31 日內授中辦地字第 1000724654 號函，係基於建物與建築基地地號之勾稽已屬建物登記資料之一部，本宜與實際狀況一致而予釋示；另民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項及本部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋，均規定民法物權編修正施行前或公寓大廈管理條例施行前已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受民法第 799 條第 5 項或公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制，爰參照上開精神，本案『孫君之 67-1 地號土地』或『陳○○等 4 人所有建物及 68 地號土地』既已分屬不同所有權人，則於加註相關建物基地地號後，原所有權人仍得自由處分其所有物。以上說明，倘貴處仍有疑慮，請明確敘明法令執行疑義或窒礙難行之處，俾提供本部參辦。

附件 2

內政部函 臺北市政府地政處

100.5.31 內授中辦地字第 1000724654 號

主旨：有關孫○○先生代為申請建物坐落基地號變更及加註建築基地地號乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 100 年 5 月 13 日北市地籍字第 10031371700 號函。
- 二、查為避免法地空地不當移轉，本部前以 89 年 3 月 20 日台內地字第 8972408 號函釋，地政機關自民國 89 年 6 月 1 日起，於辦理建物所有權第一次登記時，應於「建物標示部」其他登記事項欄，將建物測量成果圖所註使用執照之建築基地地號全部登入；另增編一內部收件號，登記原因為「註記」，於每筆建築基地地號之「土地標示部」其他登記事項欄註記建築基地地號。至 89 年 6 月 1 日前之建物，基於建物與建築基地地號之勾稽已屬建物登記資料之一部，本宜與實際狀況一致，故不論由建築基地所有權人或建物所有權人就事實申辦上開註記登記，登記機關均得受理，並於辦理登記完畢後，通知基地或建物所有權人。本案涉及具體個案之建物登記資料有無與實際狀況一致之認定，請本於權責查證相關資料依法核處。

**內政部函為「申請土地登記應附文件法令補充規定」部分規定業經該部於 100 年 6 月 20 日以內授中辦地字第 1000724765 號令修正發布，並自該日生效乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.6.24 北市地籍字第 10031864500 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 6 月 20 日內授中辦地字第 10007247653 號函辦理，並檢送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、本府法規委員會、秘書處（請刊登公報）、本處地用科及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市政府、縣（市）政府

100.6.20 內授中辦地字第 10007247653 號

主旨：「申請土地登記應附文件法令補充規定」部分規定業經本部於 100 年 6 月 20 日以內授中辦地字第 1000724765 號令修正發布，並自即日起施行，如需修正發布規定及其修正規定對照表，請至本部地政司全球資訊網／下載專區／公文附件下載，請查照並轉知所屬。

附件 2

修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」部分規定，自即日起生效。

附修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」部分規定

### 申請土地登記應附文件法令補充規定部分規定修正規定

#### 四、(刪除)

八、登記機關核對代理人、複代理人或登記助理員之身分證件，得以政府機關核發登載有姓名、國民身分證統一編號(或統一證號)並貼有照片之證明文件正本代之。

九、非法人之商號及工廠不得為登記權利主體。其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。

十一、公司董事長得依民法第一百六十七條規定檢附委託書授權總經理申辦不動產抵押權設定及塗銷登記。申請人仍應以董事長為法定代表人，但申請書件得免認章。

十三、公司代表人如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表。並依左列方式另定公司代表人：

(一) 有限公司僅置董事一人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。

(二) 有限公司置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。

(三) 一人組成之有限公司，應先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。

(四) 股份有限公司應由監察人為公司之代表。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。

十八之一、無統一編號之權利人申請登記時，除應提出土地登記規則第三十四條規定之文件外，應附扣繳單位統一編號編配通知書。

臺灣地區無戶籍人士(含本國人及外國人)應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記。未能檢附者，由申請人自行於申請書上以西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之；如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。

十九、已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：

(一) 寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)。

(二) 代表人身分證明文件。

(三) 寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書。

寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附該管主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件。但該管主管機關發給之寺廟登記表(或寺廟變動登記證明表)之內容，已有寺廟圖記及其負責人之印鑑資料者，得據以受理登記。

#### 二十二、(刪除)

二十四、農業用地因繼承或受贈取得後，五年內移轉或變更為非農業用地申請登記時，

稅捐稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」戳記者，免附追繳稅款繳清證明書。

二十七、(刪除)

二十八、金融機構之委託書及印鑑證明經地政機關審查無誤後存查。申請抵押權設定、移轉、內容變更或塗銷登記及土地權利信託登記時，地政機關得依其存查文件處理。

金融機構授權分支機構申辦地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記，應比照土地登記規則第三十八條規定以特別授權方式辦理。其印鑑證明經總機構行文援用前項備查之法人印鑑(圖記)，或行文並檢附新印鑑卡備查，經地政機關審驗後存查者，嗣後申請地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記時，地政機關得依其存查文件處理。

二十九、申請登記時，檢附之華僑身分或其印鑑證明，每份只能使用一次，有效期限為一年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國八十六年六月三十日前、澳門地區居民於中華民國八十八年十二月十九日前所取得之華僑身分證明，不在此限。

前項華僑身分或印鑑證明已註明用途者，應依其註明之用途使用。

第一項華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發者，應另檢附國籍證明文件。

三十、外國核發之印鑑證明，應經該國或其就近之我國駐外館處之驗證。

三十七、外國公司臺灣分公司經公司登記主管機關撤銷其登記，為辦理清算申請抵押權塗銷登記，得由其臺灣分公司負責人以總公司名義出具抵押權塗銷同意書，並檢附該負責人之資格證明辦理之。

前項分公司負責人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第四款、第六款至第八款、第十款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。

三十八、外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及認許證，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。

三十九、旅居海外國人授權他人代為處分其所有國內之不動產，如未檢附國內核發之印鑑證明或其授權書，應檢附我國駐外館處驗證之授權書，以配合登記機關之查驗。

四十一、土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定：

(一) 下列文件不得以影本代替：

1. 印鑑證明。
2. 戶籍謄本。
3. 同意書。
4. 切結書。
5. 協議書。
6. 四鄰證明書。
7. 保證書。

8. 債務清償證明書。
- (二) 下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人：
1. 分割協議書。
  2. 契約書。
- (三) 下列文件得以影本代替，由申請人或代理人（複代理人）於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：
1. 國民身分證。
  2. 戶口名簿。
  3. 法人代表人資格證明。
  4. 建物使用執照。
  5. 建物拆除執照。
  6. 工廠登記證。
  7. 公有財產產權移轉證明書。
  8. 門牌整（增）編證明。
  9. 所在地址證明書。
  10. 駐外館處驗證之授權書。
  11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。
  12. 護照。
- (四) 其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人（複代理人）簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。但於辦理抵押權設定或內容變更登記，抵押權人為金融機構，義務人為公司法人時，免檢附正本(或抄錄本)，登記機關亦無須核對法人及其代表人之印鑑章。
- (五) 公司法人申請登記，依土地登記規則第四十二條第二項規定檢附之文件，依下列規定：
1. 申請人為義務人時，應檢附法人設立或變更登記表正本、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本，抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。法人設立或變更登記表正本或抄錄本得由申請人自行複印，影本由法人簽註本影本與案附正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本(或抄錄本)於核對後發還申請人。
  2. 申請人為權利人時，得檢附前目文件之影本，並由法人簽註本影本與正本、抄錄本或公司登記主管機關核發之影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章後辦理登記。
- (六) 申請登記應附之文件為外文者，應附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本。但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。

申請土地登記應附文件法令補充規定部分規定修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
四、(刪除)	四、土地法第七十九條第二款所稱「有關證明文件」，係指能證明原書狀確已滅失之文件，包括由原權利人敘明滅失事由如損害他人權益由其負法律責任之切結書。	一、本點刪除。 二、土地登記規則第一百五十五條已明定書狀滅失申請補給登記應附之文件，爰刪除本點規定。
八、 <u>登記機關核對代理人、複代理人或登記助理員之身分證件，得以政府機關核發登載有姓名、國民身分證統一編號(或統一證號)並貼有照片之證明文件正本代之。</u>	八、登記機關核對代理人之身分證件，得以駕駛執照或護照正本代之。	一、參酌內政部九十三年十二月二十九日台內地字第○九三○一一○二一八號函釋意旨，增列得以由政府機關核發載有姓名、國民身分證統一編號(或統一證號)，並貼有照片之證明文件，例如國民身分證、駕駛執照、護照、中華民國居留證或貼有照片之全民健康保險卡等，作為核驗之證件，以供收件人員彈性適用。 二、依土地登記規則第三十七條及地政士法第二十九條規定，委託申請登記案件，其送件人員應包含複代理人及登記助理員，爰增列「複代理人或登記助理員」等文字。
九、 <u>非法人之商號及工廠不得為登記權利主體。其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主</u>	九、非法人之商號及工廠不得為登記權利主體。	參照內政部八十年七月一日台(八○)內地字第八○八○一○號、八十年十一月十九日台(八○)內地字第八○七九四一六號、八十年十二月二十三日台(八○)內地字第八○七三九九二號、八十二年三月八日台(八二)內地字第八二○三○一三號、九十一年十一月七日台內中地字第○九

<p>體。</p>		<p>一〇〇一七一二一號、九十三年八月二十六日內授中辦地字第〇九三〇〇一一九一四號函釋等，建物登記名義人以自然人或法人為限，建築執照起造人為非法人之商號及工廠，應提出商業主管機關核發之登記證明、出資人證明或保證書等文件，以其出資之自然人、合夥人或法人申辦建物所有權第一次登記，爰增列後段文字，以資明確。</p>
<p>十一、公司董事長得依民法第一百六十七條規定檢附委託書授權總經理申辦不動產抵押權設定及塗銷登記。申請人仍應以董事長為法定代表人，但申請書件得免認章。</p>	<p>十一、公司董事長得依民法第一六七條規定檢附委託書授權總經理申辦不動產抵押權設定及塗銷登記。申請人仍應以董事長為法定代表人，但申請書件得免認章。</p>	<p>配合法制用語，酌作文字修正。</p>
<p>十三、公司代表人如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表。並依左列方式另定公司代表人：  (一) 有限公司僅置董事一人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。  (二) 有限公司置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘</p>	<p>十三、公司代表人如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表。並依左列方式另定公司代表人：  (一) 有限公司僅置董事一人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。  (二) 有限公司置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘</p>	<p>依據經濟部九十二年九月十五日經商字第〇九二〇二一九三一〇號函釋，有關一人有限公司與代表公司之股東為財產交易等行為，依公司法第一百零八條第四項準用同法第五十九條規定，該股東既不得同時代表公司，得逕循增加股東之解決方式另定公司代表人，爰增列第三款規定；現行規定第三款移列為第四款。</p>

<p>之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。</p> <p><u>(三) 一人組成之有限公司，應先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。</u></p> <p><u>(四) 股份有限公司應由監察人為公司之代表。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。</u></p>	<p>之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。</p> <p>(三) 股份有限公司應由監察人為公司之代表。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。</p>	
<p>十八之一、無統一編號之權利人申請登記時，除應提出土地登記規則第三十四條規定之文件外，應附扣繳單位統一編號編配通知書。<u>臺灣地區無戶籍人士(含本國人及外國人)應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記。未能檢附者，由申請人自行於申請書上以西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之；如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字</u></p>	<p>十八之一、無統一編號之權利人申請登記時，除應提出土地登記規則第三十四條規定之文件外，應附扣繳單位統一編號編配通知書。</p>	<p>參照內政部八十九年八月十日台(八九)內中地字第八九七九八七〇號、九十三年一月八日內授中辦地字第〇九三〇七二三二〇七號及九十三年一月十四日內授中辦地字第〇九三〇七二三二一三號函釋等，警政署(自九十六年一月二日起業務移撥至入出國及移民署)為利臺灣地區無戶籍人民之管理需要，已推出一人一號終身使用之身分統一編號，簡稱「統一證號」，故該等人士申辦登記案件時，應提出「統一證號」之證明文件，以供登記人員審認及登記，申請人如確有無法提出「統一證號」之理由，登記機關仍應受理該登記案件，並由申請人自行於申請書上以西</p>

<p><u>母填寫。</u></p>		<p>元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之；如遇有統一編號重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫，爰增列第二項規定。</p>
<p>十九、已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：</p> <p>(一) 寺廟登記表（寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表）。</p> <p>(二) 代表人身分證明文件。</p> <p>(三) 寺廟登記證及繳納單位統一編號編配通知書。</p> <p><u>寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附該管主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件。但該管主管機關發給之寺廟登記表（或寺廟變動登記證明表）之內容，已有寺廟圖記及其負責人之印鑑資料者，得據以受理登記。</u></p>	<p>十九、已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：</p> <p>(一) 寺廟登記表（寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表）。</p> <p>(二) 代表人身分證明文件。</p> <p>(三) 寺廟登記證及繳納單位統一編號編配通知書。</p>	<p>參照內政部九十七年十一月十四日內授中辦地字第○九七○七二四六八五號函釋，非財團法人寺廟處分財產申請登記時，如所檢附由寺廟登記主管機關發給之寺廟登記表（或寺廟變動登記證明表）之內容，已涵蓋寺廟之圖記及其負責人之印鑑資料者，登記機關應得據以受理其申辦相關處分登記，爰增列第二項規定。</p>
<p>二十二、（刪除）</p>	<p>二十二、登記簿未記載禁止讓與之地上權申請移轉登記時，無須檢附原地上權設定契約書。地上權人以該地上權為標的申請抵押權設定者，亦同。</p>	<p>一、<u>本點刪除。</u></p> <p>二、查地上權或農育權讓與或設定抵押權之規定，於民法第八百三十八條、第八百五十條之三及第八百八十二條已有明定。土地登記規則第一百零八條之一亦配合明定登記機關辦理地上權或農育權設定登記時，契約如有讓</p>

		與或設定抵押權之限制時，應依約定記明該限制事項，為免重複規定，爰刪除本點規定。
二十四、農業用地因繼承或受贈取得後，五年內移轉或變更為非農業用地申請登記時， <u>稅捐稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」戳記者</u> ，免附追繳稅款繳清證明書。	二十四、農業用地因繼承或受贈取得後，五年內移轉或變更為非農業用地申請登記時，免附追繳稅款繳清證明書。	配合內政部九十九年一月七日內授中辦地字第○九九○四○一五七號函釋，農業用地繼承或贈與免稅案件，所有權人於五年內辦理申報移轉現值，主管稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」戳記者，申請登記時，地政機關無須要求當事人檢附該稅款繳清證明書等文件，爰增列部分文字，以資明確。
二十七、(刪除)	二十七、依法院確定判決書、和解筆錄或調解筆錄敘明已檢附農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制證明書者，於申辦耕地移轉登記時，免再檢附農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制證明書。	一、 <u>本點刪除。</u> 二、配合土地登記規則第一百零一條關於申請耕地所有權移轉登記應提出農業用地作農業使用證明書之規定，已於九十六年間刪除，爰刪除本點規定。
二十八、金融機構之委託書及印鑑證明經地政機關審查無誤後存查。申請抵押權設定、移轉、內容變更或塗銷登記及土地權利信託登記時，地政機關得依其存查文件處理。 <u>金融機構授權分支</u>	二十八、金融機構之委託書及印鑑證明經地政機關審查無誤後存查。申請抵押權設定、移轉、內容變更或塗銷登記及土地權利信託登記時，地政機關得依其存查文件處理。	參照內政部八十六年七月三十一日台內地字第八六八四七六三號及八十七年九月三日台內地字第八七○九七七四號函釋，金融機構授權分支機構申辦地上權設定登記等事項時，應以特別授權方式辦理。且不論有無授權分支機構辦理，其印鑑(圖記)如經總機構行文敘明援用其申辦抵

<p><u>機構申辦地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記，應比照土地登記規則第三十八條規定以特別授權方式辦理。其印鑑證明經總機構行文援用前項備查之法人印鑑（圖記），或行文並檢附新印鑑卡備查，經地政機關審驗後存查者，嗣後申請地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記時，地政機關得依其存查文件處理。</u></p>		<p>押權設定、變更或塗銷登記向地政事務所備查之法人印鑑（圖記），或行文並檢附新印鑑卡向地政事務所備查，則嗣後該金融機構向地政事務所申辦地上權設定、變更及塗銷登記時，無庸再逐案檢附該金融機構之法人資格印鑑證明書，爰增列第二項規定。</p>
<p>二十九、申請登記時，檢附之華僑身分或其印鑑證明，每份只能使用一次，有效期限為一年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國八十六年六月三十日前、澳門地區居民於中華民國八十八年十二月十九日前所取得之華僑身分證明，不在此限。</p> <p>前項華僑身分或印鑑證明已註明用途者，應依其註明之用途使用。</p> <p><u>第一項華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發者，應另</u></p>	<p>二十九、申請登記時，檢附之華僑身分或印鑑證明，每份只能使用一次，有效期限為一年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國八十六年六月三十日前、澳門地區居民於中華民國八十八年十二月十九日前所取得之華僑身分證明，不在此限。</p> <p>前項華僑身分或印鑑證明已註明用途者，應依其註明之用途使用。</p>	<p>一、為使語意明確，酌作文字修正。</p> <p>二、依華僑身分證明條例施行細則第十條及內政部九十四年四月七日台內地字第○九四○○六四七六八號函釋，未喪失我國國籍之華僑依法得在國內取得土地或建物權利，但以僑務委員會核發之華僑身分證明書申辦登記，而證明書係依華裔證明文件申請核發者，因未能證明具有我國國籍，仍應檢附具有我國國籍之證明文件，否則應以外國人身分申請取得土地或建物權利。為利區別，爰增列第三項規定。</p>

<p>檢附國籍證明文件。</p>		
<p>三十、外國核發之印鑑證明，應經該國或其就近之我國駐外館處之<u>驗證</u>。</p>	<p>三十、外國核發之印鑑證明，應經該國或其就近之我國駐外機構之證明或認證。</p>	<p>配合外交部九十九年十二月十四日部授領三字第○九九七○○○四○一號函，因「外交部及駐外館處文件證明條例」業經總統公布，為使文字用語一致，請各機關修正所管法規授權外交部駐外館處辦理文書驗證之法規，將「認證」、「證明」及「簽證」等用詞修正為「驗證」，爰修正部分文字。</p>
<p>三十七、外國公司臺灣分公司經<u>公司登記主管機關</u>撤銷其登記，為辦理清算申請抵押權塗銷登記，得由其臺灣分公司負責人以總公司名義出具抵押權塗銷同意書，並檢附該負責人之資格證明辦理之。 前項分公司負責人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第四款、第六款至第八款、第十款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。</p>	<p>三十七、外國公司臺灣分公司經經濟部撤銷其登記，為辦理清算申請抵押權塗銷登記，得由其臺灣分公司負責人以總公司名義出具抵押權塗銷同意書，並檢附該負責人之資格證明辦理之。 前項分公司負責人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第四款、第六款至第八款、第十款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。</p>	<p>因應組織調整，酌作文字修正。</p>
<p>三十八、外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附<u>公司登記主管機關</u>核發之公司設立(變更)登記表、抄錄本或經<u>公司登記主管機關</u>核發之影本及<u>認許證</u>，無須另檢</p>	<p>三十八、外國公司在台代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附經濟部核發之公司設立(變更)登記表或抄錄本、認許證，無須另檢附經我國駐外單位簽證之授權書正本。</p>	<p>一、修正「經濟部」為「公司登記主管機關」，理由同第三十七點。 二、配合經濟部九十九年十月二十一日修正發布公司登記規費收費準則第十一條規定，自一百年三月份起，該部提供民眾登記文件影本時所加蓋之印</p>

<p>附經我國駐外館處 驗證之授權書正本。</p>		<p>章字樣，已配合由「抄錄專用章」變更為「影印專用章」，但仍保留抄錄公司登記表申請之規定，爰增列「經公司登記主管機關核發影本」之規定。 三、修正「簽證」為「驗證」，理由同第三十點。</p>
<p>三十九、旅居海外國人授權他人代為處分其所有國內之不動產，如未檢附國內核發之印鑑證明或其授權書，應檢附我國駐外館處驗證之授權書，以配合登記機關之查驗。</p>	<p>三十九、旅居海外國人授權他人代為處分其所有國內之不動產，如未檢附國內核發之印鑑證明或其授權書，應檢附我駐外單位驗發之授權書，以配合登記機關之查驗。</p>	<p>修正部分文字，理由同第三十點。</p>
<p>四十一、土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定： （一）下列文件不得以影本代替： 1. 印鑑證明。 2. 戶籍謄本。 3. 同意書。 4. 切結書。 5. 協議書。 6. 四鄰證明書。 7. 保證書。 8. 債務清償證明書。 （二）下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人： 1. 分割協議書。</p>	<p>四十一、土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定： （一）下列文件不得以影本代替： 1. 印鑑證明。 2. 戶籍謄本。 3. 同意書。 4. 切結書。 （二）下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人： 1. 分割協議書。 2. 契約書。 （三）下列文件得以影本代替，由申請人或代理人（複代理人）於影本上</p>	<p>一、按協議書（如區分所有建物全體起造人就專有部分所屬共有部分及基地權利應有部分之分配文件、共有物分割之抵押權人分配文件）、四鄰證明書、保證書及債務清償證明書均係申請土地登記之登記原因證明文件，本應檢附正本辦理登記，爰增列第一款第五目至第八目，以資明確。 二、配合土地登記規則第七十九條第一項第三款關於區分所有建物之地下層或屋頂突出物申請建物所有權第一次登記時應檢具戶政機關核發之所在地址證明之規定，刪除第三款第九目「防空避難設備」等文字。 三、修正第三款第十目及第六款關於「認證」、「證明」</p>

<p>2. 契約書。</p> <p>(三) 下列文件得以影本代替，由申請人或代理人(複代理人)於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國民身分證。</li> <li>2. 戶口名簿。</li> <li>3. 法人代表人資格證明。</li> <li>4. 建物使用執照。</li> <li>5. 建物拆除執照。</li> <li>6. 工廠登記證。</li> <li>7. 公有財產產權移轉證明書。</li> <li>8. 門牌整(增)編證明。</li> <li>9. 所在地址證明書。</li> <li>10. 駐外館處<u>驗證</u>之授權書。</li> <li>11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公</li> </ol>	<p>簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國民身分證。</li> <li>2. 戶口名簿。</li> <li>3. 法人代表人資格證明。</li> <li>4. 建物使用執照。</li> <li>5. 建物拆除執照。</li> <li>6. 工廠登記證。</li> <li>7. 公有財產產權移轉證明書。</li> <li>8. 門牌整(增)編證明。</li> <li>9. <u>防空避難設備</u>所在地址證明書。</li> <li>10. 駐外單位簽發之授權書。</li> <li>11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。</li> <li>12. 護照。</li> </ol> <p>(四) 其餘文件應檢附正本與影</p>	<p>或「簽證」等用詞為「驗證」，理由同第三十點。</p> <p>四、增訂第五款得檢附公司登記主管機關核發法人設立或變更登記表影本之規定，理由同第三十八點說明二，並區分申請人為義務人或權利人應檢附相關文件之規定，以資明確。</p> <p>五、申請登記應備文件除現行規定所列登記原因證明文件外，尚有土地登記規則第三十四條所列如身分證明之文件，為利地政人員之審查作業，爰修正第六款規定，擴大現行規定所列文件範圍及於申請登記應附文件。又查民眾申辦不動產登記時，檢附之身分證明文件以能證明審認申請人之身分為已足，爰併參照內政部九十三年十一月二日內授中辦地字第○九三○一五二○四號函釋，增訂但書，規定申請人檢附外文身分證明文件之中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責，以資簡政便民。</p>
---	---	---

<p>文。</p> <p>12. 護照。</p> <p>(四) 其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人(複代理人)簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。但於辦理抵押權設定或內容變更登記，抵押權人為金融機構，義務人為公司法人時，免檢附正本(或抄錄本)，登記機關亦無須核對法人及其代表人之印鑑章。</p> <p>(五) <u>公司法人</u>申請登記，依土地登記規則第四十二條第二項規定檢附之文件，依<u>下列規定</u>：</p> <p>1. <u>申請人為義務人</u>時，應檢附<u>法人設立</u></p>	<p>本，影本應由申請人或代理人(複代理人)簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。但於辦理抵押權設定或內容變更登記，抵押權人為金融機構，義務人為公司法人時，免檢附正本(或抄錄本)，登記機關亦無須核對法人及其代表人之印鑑章。</p> <p>(五) 申請人為法人且為義務人時，申請登記依土地登記規則第四十二條第二項規定檢附法人設立或變更登記表正本或抄錄本者，得以影本代替，影本由法人簽註本影本與案附正本(或抄錄</p>	
--	---	--

<p>或變更登記表正本、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本，抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。法人設立或變更登記表正本或抄錄本得由申請人自行複印，影本由法人簽註本影本與案附正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本(或抄錄</p>	<p>本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本(或抄錄本)於核對後發還申請人。但法人為權利人時，得檢附影本，並由法人簽註本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章後辦理登記。</p> <p>(六)申請登記原因證明文件為外文者，應附經我國駐外館處認證或由我國公證人認證之中文譯本。</p>	
---	---	--

本)於核對  
後發還申  
請人。

2. 申請人為  
權利人  
時，得檢附  
前目文件  
之影本，並  
由法人簽  
註本影本  
與正本、抄  
錄本或公  
司登記主  
管機關核  
發之影本  
相符，所登  
記之資料  
現仍為有  
效，如有不  
實，申請人  
願負法律  
責任，並簽  
章後辦理  
登記。

(六) 申請登記應附  
之文件為外  
文者，應附經  
我國駐外館  
處驗證或國  
內公證人認  
證之中文譯  
本。但身分證  
明文件為外  
文者，其中文  
譯本，得由申  
請人自行簽  
註切結負責。

## 「非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點」業由經濟部訂定發布，並自即日起生效

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬所隊

100.6.10 北市地開字第 10012783300 號

說明：

- 一、奉交下經濟部 100 年 6 月 7 日經能字第 10004603131 號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請轉秘書處刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登法令月報）。

附件

經濟部函 經濟部能源局等

100.6.7 經能字第 10004603131 號

主旨：訂定「非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點」，並自即日起生效。

說明：

- 一、檢附「非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點」規定及發布令影本各 1 份。
- 二、本要點發布施行日起，直轄市或縣（市）政府應暫停受理有關為太陽光電發電設施使用，申請非都市土地變更編定或特定目的事業興辦事業之計畫變更。

### 非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點

- 一、為審查非都市土地申請變更作為太陽光電發電設施使用之興辦事業計畫，特依據非都市土地使用管制規則第三十條第四項規定訂定本要點。
- 二、於一百年二月二十五日以前，已取得經濟部太陽光電發電設備認定證明文件者，或經經濟部受理太陽光電發電設備之認定申請者，為太陽光電發電設施使用，得依本要點之規定申請興辦事業計畫審查。但於一百年二月二十六日以後至本要點生效前，直轄市或縣（市）政府已受理之土地變更編定為太陽光電發電設施使用者，得依各直轄市或縣（市）政府訂定之興辦事業計畫審理原則繼續審理之。
- 三、直轄市或縣（市）政府受理申請變更編定為太陽光電發電設施使用時，得參照附表使用分區內各種使用地申請變更編定為太陽光電發電設施受理原則辦理。
- 四、符合前二點規定之資格者，應檢附下列文件一式（依各款順序排列）五份，向土地所在地之直轄市或縣（市）政府提出變更申請：
  - （一）申請表（格式如附件一）；
  - （二）足資證明符合前二點規定之證明文件影本；
  - （三）身分證明文件；
  1. 以自然人申請者，應檢附身分證正反面影本。

2. 以公司申請者，應檢附公司最新登記（變更）事項表抄錄影本。
3. 以獨資或合夥申請者，應檢附商業登記核准證明文件、負責人身分證正反面影本及稅籍證明文件。
4. 以機關或公立各級學校申請者，應檢附正式函文。
5. 以其他法人或經主管機關核准設立、登記或經報備之非法人團體（組織）申請者，應檢附登記、設立或報備之相關證明文件及管理人或代表人身分證正反面影本。

（四）興辦事業計畫書應包括下列內容；

1. 計畫緣起。
2. 計畫目的。
3. 計畫構想。
  - (1)基本資料。
  - (2)現況概要。
  - (3)使用計畫。
  - (4)營運管理計畫。
  - (5)工程標準及可行性。
  - (6)經濟效益。
  - (7)環境影響及維護計畫。
4. 計畫期程。
5. 財務計畫。

（五）土地登記（簿）謄本（以最近三個月內核發者為限，但能以電子資料處理者，免附）及地籍圖謄本（申請變更部分應以斜線標明）；

（六）該土地上有建物者，應檢附建物所有權狀影本或建物改良物登記（簿）謄本；申請人非土地或建物之所有權人者，應另檢附土地或建物所有權人之同意使用證明文件；

（七）申請人非土地所有權人者，應檢附非都市土地變更編定同意書（格式如附件二）；

（八）計畫用地規劃配置圖（比例尺不得小於二百分之一）及位置圖（印於 A3 紙張比例尺不得小於五千分之一）；

（九）計畫用地為農業用地者，應檢附「農地變更使用說明書」（依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第四點規定）；

（十）已查詢並會簽完成之「興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關（單位）表」；

（十一）其他經直轄市或縣（市）政府規定之書件。

五、直轄市或縣（市）政府於受理申請後，應依下列項目進行審查：

（一）審查申請書件是否齊全，內容是否符合規定；書件不齊全或不符合規定者，應限期補正；逾期不補正者，敘明理由駁回之。

（二）依非都市土地變更編定執行要點第四點第一項附錄一（二）即「興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關（單位）表」項目進行審核，並徵得變更前目的事業主管機關同意，申請變更編定之土地如位於興辦事業計畫應查詢

項目及應加會之有關機關（單位）表之地區者，應依相關法令規定辦理。

- (三) 依前款規定審查時，得將非都市土地變更編定執行要點規定之審查表及農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定之審查表，併同前款之審查表送請相關單位審查。
- (四) 為審查興辦事業計畫，得由直轄市或縣（市）政府邀集相關單位組成專案小組。
- (五) 依本要點申請土地變更編定之案件，不得使用特定農業區農業用地；如有涉及其他使用分區之農業用地變更使用者，應依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點之規定辦理，並依農業發展條例第十二條相關規定，繳交農業用地變更回饋金。
- (六) 申請變更編定土地應臨接道路，其道路之寬度應依實施區域計畫地區建築管理辦法及建築技術規則規定辦理。
- (七) 就興辦事業之可行性、必要性、土地區位、面積規模，以及興辦事業與其他鄰近事業是否具有關聯性等事項，予以審查，如經審認確與其他鄰近興辦事業具有關聯性，屬原有興辦事業之擴增（即與原有事業計畫係屬同一興辦事業計畫），其新舊申請變更之土地面積應累計計算，經填具「非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫興辦事業計畫審查表」（如附件三），並簽會各相關機關（單位）審查後，於表內簽註具體設置意見。
- (八) 申請變更編定使用土地面積達二公頃以上，依規定應徵得各該區域計畫擬定機關同意者，其土地使用計畫，依非都市土地開發審議作業規範相關規定辦理。
- (九) 經查明申請變更編定之土地，已擅自先行變更使用時，應先依相關法律就違規土地予以裁處並提出相關證明文件，始得受理。

六、經依前點審查符合規定，直轄市或縣（市）政府得核發興辦事業計畫許可，並送請地政單位辦理變更編定作業；其許可函中應敘明已完成非都市土地變更編定執行要點第四點第一項附錄一（二）所列查詢項目之查核，尚無各該項目法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事。

七、申請人擬具之興辦事業計畫土地位於山坡地範圍內，且經直轄市、縣（市）政府依本要點審查符合變更規定者，依再生能源發展條例第十五條第一項規定，得認定適用非都市土地使用管制規則第五十二條之一第三款所定之公用事業，免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制。

八、申請人完成土地變更後，其再生能源發電設備之「同意備案」或「設備登記」遭撤銷或廢止時，經濟部應轉知直轄市或縣（市）政府廢止原興辦事業計畫之核准並通知地政單位。

申請人完成土地變更編定或完成特定目的事業計畫之變更後，如有未依核准計畫使用或逾期未使用情事，得由直轄市或縣（市）政府撤銷或廢止原興辦事業計畫之核准，並應移請地政單位及轉知經濟部依相關法令辦理。但有特殊原因，並經原核准機關核准延期或分期興建者，不在此限。

九、經核准之興辦事業計畫如須進行變更時，應就變更部分向直轄市、縣（市）政府提出申請。

附表 使用分區內各種使用地申請變更編定為太陽光電發電設施受理原則

變更編定原則 使用地類別		使用分區	特定 農業區	一般 農業區	鄉村區	工業區	森林區	山坡地 保育區	風景區	河川區	特定 專用區
	甲種建築用地		○	○	×	×	×	×	×	×	○
	乙種建築用地		×	×	○	×	×	×	×	×	×
	丙種建築用地		○	○	×	×	×	○	○	×	○
工業局	丁種建築用地		×	×	×	○	×	×	×	×	○
農委會	農牧用地		×	+	+	+	×	+	+	×	+
林務局	林業用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
漁業署	養殖用地		×	+	+	×	×	+	+	×	+
礦物局	鹽業用地		×	+	×	×	×	×	×	×	+
礦物局	<sup>4</sup> 礦業用地		+	+	×	+	+	+	+	×	+
工業局	窯業用地		×	×	×	+	×	×	×	×	×
交通部	交通用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
水利署	水利用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
觀光局	遊憩用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
文建會	古蹟保存用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
林務局	生態保護用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
林務局	國土保安用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
民政司	墳墓用地		×	+	×	×	×	+	+	×	+
	特定目的事業用地						×			×	

說明：1、「×」為不得申請變更編定為設置太陽光電設施之特定目的事業用地。

2、「+」為得申請變更編定為設置太陽光電設施之特定目的事業用地。

3、「○」為得逕予容許、毋需變更，但仍應符合非都市土地使用管制相關規定。

4、作為土石採取之礦業用地，不得申請變更。

5、本表僅為得否受理申請變更原則，惟准否變更，仍應符合各用地之相關法令規定。

附件一

**非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫  
審查作業申請表**

申請日期：

受理編號：

申請者			地址			電話		
證明文件 編號或號碼								
代表人 (自然人免填)	姓名		性別		國民身分證 統一編號		電話	
	住址							
發電設施裝置容量(瓩)								
用地 面積	平方 公尺	土地使用分區 及使用地類別	區 用地	土地 歸屬	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 租用			
座落	省 市	縣 市	鄉鎮 市區	段	小段	地號		

檢附並依序排列下列文件一式五份：

- (一) 身分證明文件。
- (二) 足資證明符合第二點及第三點規定之證明文件影本。
- (三) 興辦事業計畫書。
- (四) 土地登記(簿) 謄本(以最近三個月內核發者為限,但能以電子處理方式取得者,免附)、地籍圖謄本(申請變更部分應以斜線標明)
- (五) 該土地上若有建物者,應檢附建物所有權狀影本或建物改良物登記(簿) 謄本。
- (六) 申請人非土地所有權人者,應檢附土地所有權人同意使用證明文件。
- (七) 該土地上若有建物,申請人非建物所有權人者,應檢附建物所有權人同意使用證明文件。
- (八) 非都市土地變更編定同意書(格式如附件二)。但申請人為所有權人者,免附。
- (九) 計畫用地規劃配置圖(比例尺不得小於二百分之一)及位置圖(印於A3紙張比例尺不得小於五千分之一)。
- (十) 農地變更使用說明書(依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第四點規定)。但非屬農業用地者,免附。
- (十一) 經相關機關完成附件三之興辦事業計畫應查詢項目之查詢結果。
- (十二) 其他經直轄市、縣(市)政府規定之書件。

本申請者願遵守非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點及相關規定,如有違反致造成損害,願依相關法律負起責任。

謹此

申請者：

(簽章)

### 非都市土地變更編定同意書

茲有 擬於下列土地設立太陽光  
 電發電設施，以下土地業經其所有權人同意辦理變更編定相關事宜，特立此同意書為  
 憑。標示及使用範圍如下：

鄉鎮 市區別	段	小段	地號	土地 面積	同意使用 土地面積	備註

土地所有權人姓名	國民身分證統一編號	住 址
1. (簽章)		
2. (簽章)		
3. (簽章)		
4. (簽章)		

- 附註：(一)土地為共有者應符合土地法第三十四條之一規定。  
 (二)土地所有權人如係未成年人應由法定代理人代理之。  
 (三)如土地為同意部分變更編定者，應於地籍圖謄本影印本以斜線表示。  
 (四)應檢附上開所有土地所有權人之身分證正反面影本。

中華民國                      年                      月                      日

非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查表

審查單位、事項及申請人資料	申請人： _____ 申請日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日		
	土地座落： _____ 縣(市) _____ 鄉(鎮、市、區) _____ 段 _____ 小段 _____ 號		
	面積： _____ 公頃		
	審 查 事 項	審 查 意 見	備 註
受理單位	一、申請書圖件是否齊全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	二、再生能源發電設施興辦事業計畫是否符合規定。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	三、位於山坡地範圍內，面積少於十公頃者，是否經審查認定適用非都市土地使用管制規則第五十二條之一第三款「所定公用事業」。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	四、其他	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
地政(城鄉發展)	一、變更編定用地是否符合非都市土地使用管制規則規定。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	二、檢附申請變更編定同意書。但申請人為所有權人者免附。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	三、土地登記(簿)謄本(以最近三個月內核發者為限)及地籍圖謄本(申請變更部分應著色標明)。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	四、檢附配置圖、位置圖。(配置圖比例尺不得小於二百分之一，位置圖比例尺不得小於五千分之一，均應著色)。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	五、是否非屬農地重劃區。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	六、其他。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
工務(建設)	一、申請用地是否臨接道路。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	二、道路寬度及臨接長度是否得為目的事業建築使用。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	三、其他。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

水利	一、是否非位於河川區域或水道治理計畫範圍內。如否，其變更編定是否符合水利法令規定。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	二、影響鄰近農地灌溉排水設施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	三、其他。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
環保	一、是否非屬公告公私場所應申請設置變更或操作許可之固定污染源。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	二、是否非屬公告應先檢具水污染防治措施計畫始得辦理事業設立或登記之事業種類、範圍及規模。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	三、是否屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	四、是否非屬指定公告應於營運或變更前應先檢具『事業廢棄清理計畫書』之事業。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	五、是否非屬指定公告應上網申報廢棄物清理流向之事業。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	六、是否非屬依規定應實施環境影響評估之開發行為。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	七、其他。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
水保	一、依規定是否毋需擬具水土保持計畫。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
農業	一、是否毋需依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定審查。如否，應檢附「農業主管機關同意農業用地變更使用審查表」。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	二、其他。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
原住民	一、是否非屬原住民保留地。如否，其變更編定是否符合原住民保留地相關法令規定。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	二、其他。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
審查結果 (受理單位)		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

單 位 核 章	審查單位	承辦人	課長	副局(處)長	局(處)長
	受理單位				
	地 政 (城鄉發展)				
	工 務 ( 建 設 )				
	水 利				
	環 保				
	農 業				
	原 住 民				

函轉行政院農業委員會針對興建農舍之「該宗」農業用地認定及合併說明，以及廢止不符「該宗」定義之相關函釋函影本 1 份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.6.23 北市地籍字第 10031849300 號

說明：

- 一、依本府產業發展局 100 年 6 月 20 北市產業農字第 10013050600 號函辦理，並檢附該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科。

附件 1

臺北市政府產業發展局函 臺北市建築管理處等

100.6.20 北市產業農字第 10013050600 號

主旨：檢送行政院農業委員會針對興建農舍之「該宗」農業用地認定及合併說明，以及廢止不符「該宗」定義之相關函釋函影本 1 份，請 查照。

說明：依據行政院農業委員會 100 年 6 月 16 日農授水保字第 1001866169 號函辦理。

附件 2

行政院農業委員會函 內政部地政司等

100.6.16 農授水保字第 1001866169 號

主旨：本會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848256 號函、98 年 2 月 11 日農授水保字第 0981842113 號函及 98 年 8 月 3 日農授水保字第 0980990722 號函（詳附件），停止適用，請 查照。

說明：

- 一、有關興建農舍之「該宗」農業用地如何認定及合併計算問題，本會前於 95 年 8 月 16 日邀集內政部等相關單位研商，確認所稱「該宗」農業用地係指土地登記之單 1 筆地號農業用地而言；所有毗連 2 筆地號以上農業用地因單筆地號面積不符最小申請規模者，仍應依現行法令如「地籍測量實施規則」規定辦理合併為單筆地號，使其面積達 0.25 公頃以上，方符申請興建農舍之條件。
- 二、旨揭 3 函示對興建農舍之申請面積，查與前開規定不符，爰停止適用。

附件 3

行政院農業委員會書函 立法委員徐少萍國會辦公室

98.8.3 農授水保字第 0980990722 號

主旨：有關都市計畫農業區土地經政府辦理都市計畫劃入計畫道路範圍，致使原有農業用地面積不足 0.25 公頃，得否依農業用地興建農舍辦法第 3 條規定核發農民資格證明案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴國會辦公室 98 年 7 月 28 日傳真函。

- 二、有關林○○君於 91 年 1 月間因贈與取得台北縣貢寮鄉○○段○○小段 424 號土地，面積 0.2598 公頃，嗣因政府辦理變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）逕為分割為部份農業區及部分道路，至申請農舍興建面積最小面積不足，該情事認應屬不可歸責於申請人之事由，得參照本會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848256 號函說明二略以：「...由政府辦理地籍逕為分割為多筆，並依法不得辦理合併者，該農業用地之所有權人如確實有興建農舍需要，為保障土地所有權人權益，得以逕為分割前之農業用地面積，個案受理興建農舍之申請；提出申請之農業用地，仍為依「農業用地興建農舍辦法」第 9 條規定註記列管。」辦理。
- 三、按內政部營建署 96 年 9 月 14 日營授城字第 0963506565 號函准依都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條規定略以：「農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍.....二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。」是以，本案申請興建農舍仍須符合上開規定。另道路用地部分，依都市計畫法第 51 條規定應不得妨礙其指定目的（道路）之使用。本案道路用地應不得提供農舍興建（計算建築面積佔農業用地面積之比率）。

附件 4

行政院農業委員會函 臺中市政府

98.2.11 農授水保字第 0981842113 號

主旨：有關陳○○君與何○○君所有台中市○○段 440 地號與△△段 121 地號 2 筆相毗鄰土地，因地段別不同及其合併後土地之時點計算基準疑義案，請查照。

說明：

- 一、復 貴府 98 年 1 月 15 日府經農字第 0980009648 號函。
- 二、依「農業用地興建農舍辦法」第 3 條第 1 項第 3 款規定：「申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於 0.25 公頃」，有關興建農舍之「該宗」農業用地如何認定及合併計算問題，本會前於 95 年 8 月 16 日邀集內政部等相關單位研商，確認「該宗」農業用地係指土地登記之單 1 筆地號農業用地而言；若有毗連 2 筆地號以上農業用地因單筆地號面積不符最小申請規模者，仍應依現行法令如「地籍測量實施規則」規定辦理合併為單筆地號，使其面積達 0.25 公頃以上，以符申請興建農舍之條件，先予說明。
- 三、本案陳○○君與何○○君共有農業用地台中市○○段 440 地號與△△段 121 地號 2 筆毗鄰土地，依貴府來函所敘，因政策性重劃為不同地段別，依上開實施規則無法合併為單一地號土地，如經貴府查明 81 年間確實政策性辦理重劃所致，且鑒於分屬不同地段無法依據「地籍測量實施規則」辦理合併，及毗鄰二筆土地並無道路、溝渠或明顯他地分隔之現況，具有不可歸責於土地所有權人之事實，其申請興建農舍，同意由貴府於符合農業發展條例第 18 條「不影響農業生產環境及農村發展」精神及公平正義原則之前題下，依個案事實審認。經審認同意受理興建農舍申請者，其農業用地請依上開辦法第 9 條規定註記列管。
- 四、檢還本案附件全件。

附件 5

行政院農業委員會函 內政部地政司等

96.3.14 農授水保字第 0961848256 號

主旨：同一所有權人單筆土地因都市計畫區劃定而分割為分屬不同鄉鎮之 2 筆土地者，其申請興建農舍，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據 96 年 3 月 6 日研商「農舍承受人資格、無自用農舍查核、共有農地申請農舍等案處理原則」會議決議辦理，兼復南投縣政府 96 年 2 月 1 日府農務字第 09600309590 號函。
- 二、土地所有權人單筆農業用地，符合農業發展條例第 18 條及農業用地興建農舍辦法得申請興建農舍之規定，嗣因政府依都市計畫法第 23 條、平均地權條例施行細則第 3 條及其他相關法規規定，由政府辦理地籍逕為分割為多筆，並依法不得辦理合併者，該農業用地之所有權人如確實有興建農舍需要，為保障土地所有權人權益，得以逕為分割前之農業用地面積，個案受理興建農舍之申請；提出申請之農業用地，仍應依「農業用地興建農舍辦法」第 9 條規定註記列管。

## 檢送內政部函轉行政院 100 年 6 月 8 日院臺財字第 1000029224 號函乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊等

100.6.14 北市地價字第 10031773700 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 6 月 10 日台內地字第 1000117703 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處地籍及測量科、本處地權及不動產交易科、本處地用科、本處土地開發科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各縣市政府等

100.6.10 台內地字第 1000117703 號

主旨：檢送行政院 100 年 6 月 8 日院臺財字第 1000029224 號函乙份，請轉知所轄地政事務所。

說明：依行政院 100 年 6 月 8 日院臺財字第 1000029224 號函辦理。

附件 2

行政院函 內政部

100.6.8 院臺財字第 1000029224 號

主旨：所報請限縮本院 83 年 1 月 24 日台 83 財 02655 號函核定之適用範圍，對於依停車場法規定申請核准設置之臨時路外停車場，不再准予適用土地稅法第 18 條第 1 項第五款及平均地權條例第 21 條第 1 項第 5 款按 10‰ 計徵地價稅規定；惟已依

前揭院函核准適用優惠稅率者，俟其停車場核准設置年限屆滿之次年起，恢復按一般用地稅率課徵地價稅一案，准予照辦。

說明：復 100 年 5 月 30 日台內地字第 1000109798 號與財政部會銜函。

## 檢送內政部 100 年 5 月 11 日研商「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制」補充說明會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 台北市建築開發商業同業公會等

100.6.8 北市地權字第 10012648700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 5 月 30 日內授中辦地字第 1000724574 號函辦理，隨文檢送該函及附件影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送臺北市建築管理處、本府法規委員會（請送本府秘書處刊登公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 行政院消費者保護委員會等

100.5.30 內授中辦地字第 1000724574 號

主旨：檢送本部 100 年 5 月 11 日研商「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制」補充說明會議紀錄乙份，請查照。

### 研商預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」及「價金信託」補充說明會議紀錄

壹、時間：100 年 5 月 11 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：本部中部辦公室廉明樓 4 樓會議室

參、主席：蕭司長○○（王副司長○○代）

記錄：蘇○○

肆、出席單位及人員：略

伍、主席致詞：略。

陸、會議結論

- 一、針對中華民國信託業商業同業公會所擬「預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託及價金信託配套之建議」，經參酌與會人員意見修正如后附件，分別由本部、行政院金融監督管理委員會函送各相關機關（單位）據以辦理。

二、臨時動議決議

- （一）有關「同業連帶擔保」提供擔保之業者須檢附最近 5 年內無退票及欠稅紀錄之證明文件，考量台灣票據交換所僅能提供最近 3 年有無退票紀錄，其他 2 年，由提供擔保之業者自行切結以示負責，俾利履約保證機制之執行。至無「欠稅」紀錄，請提供擔保之業者檢附稅捐機關出具最近 5 年內應納之營業稅與營利事業所得稅之查無欠稅紀錄之證明文件。

- (二) 提供擔保及被擔保之業者，其公司之代表人得否為同一人乙節，按提供擔保業者及被擔保者均為依法成立之法人，於法令限制範圍內，有享受權利負擔義務之能力。而公司代表人係依公司法代表公司執行業務，是以提供擔保與被擔保者之公司代表人得為同一人。

柒、散會：時間 17 時 40 分。

## 預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制 「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明

預售屋買賣由於履約期間長，交易糾紛時有所聞，為建立預售屋交易安全機制，以保障消費者權益，自 100 年 5 月 1 日起實施預售屋履約保證機制，其中「不動產開發信託」、「價金信託」，建商將土地及興建資金交付信託，由受託者辦理資金控管，依工程進度專款專用，防止建商將資金（價金）挪作他用，以降低預售屋交易風險。為利上開信託機制之執行，爰予以補充說明。

### 壹、名詞定義

#### 一、「不動產開發信託」部分

- (一) 所稱「興建資金」指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」；其中「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- (二) 所稱「執行履約管理」指受託之金融機構或經政府許可之信託業者（以下稱受託機構）於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地，及辦理有關與本案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- (三) 不動產開發信託契約之信託存續期間，自簽約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- (四) 所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。「賣方無法依約定完工或交屋」指建商因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- (五) 所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

#### 二、「價金信託」部分

- (一) 所稱「價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- (二) 所稱「專款專用」指買方所繳價金賣方取得財產權交付信託後，辦理信託契約約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用外，不得供作其他用途。

- (三) 所稱「信託存續期間」指自信託契約簽約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- (四) 所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。「賣方無法依約定完工或交屋」此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- (五) 所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- (六) 發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有價金信託之受益權歸屬於買方。

## 貳、建商與信託機構相關事項

### 一、「不動產開發信託」部分

- (一) 買方所繳價金應直接匯入信託專戶或由買方繳納予賣方，如買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託。賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月（或每[ ]日）逐筆結算造冊，於次月底前（或每[ ]日前）提供予受託機構核對，同時另提供預售屋買賣契約之影本或範本供受託機構留底備查。
- (二) 受託機構應建置網頁，提供買方所繳價金交付信託資訊之查詢：
  - 1. 賣方應提供買方所繳款項交付信託之明細等資訊予受託機構，以供買方於受託機構之網頁查詢。
  - 2. 賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，告知買方網頁之查詢方式，並提醒買方透過該網頁了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。
  - 3. 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託機構應辦理信託財產結算；倘賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等，受託機構網頁應公告該項資訊使買方知悉。
- (三) 賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，向買方明確告知建案之起造人、建物受託機構之名稱及連絡方式，並明確告知該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有應併明確告知未來協助建案之起造人、建物受託機構及承諾續建機構之名稱及連絡方式，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。
- (四) 受託機構因信託關係變更為起造人，並約定由變更前之起造人負一切法律上之責任者，除有可歸責於受託機構之事由者，應由變更前之起造人負法律上之責任。
- (五) 於「賣方無法依約定完工或交屋」之情形時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款交付信託享有之受益權應歸屬於買方，受託機構應依下列方式辦理：
  - 1. 受託機構應與不動產開發信託之關係人（例如地主、建商、融資銀行、不動產專業機構等）協商處理後續信託財產結算事宜。
  - 2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受託機構應即就賣方已提供之

資訊通知買方，受通知之買方之權利義務如下：

- (1) 受通知之買方應於受託機構所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託機構確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
  - (2) 前目所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前目確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。
  - (3) 受託機構應將可供分配之信託財產，依第一目受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。
- (六) 賣方無法依約定完工或交屋，受託機構未擔任起造人時，前點「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託機構依信託契約專款專用所餘款項。
- (七) 賣方無法依約定完工或交屋，受託機構擔任起造人時，第五點「可供分配之信託財產」指賣方將買方所繳價金交付信託，經受託機構依信託契約專款專用所餘款項，及受託機構就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，例如受託機構將賣方因買方所繳價金交付信託專款專用而取得對興建中工程可主張獲分配之權利，惟其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- (八) 買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

## 二、「價金信託」部分

- (一) 受託機構就專款專用帳戶支付工程所須費用，視為賣方交付信託資本之返還。
- (二) 價金應由買方直接匯入信託專戶或繳納予賣方，如買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託。賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月（或每[ ]日）逐筆結算造冊，於次月底前（或每[ ]日前）提供予受託機構核對，同時另提供預售屋買賣契約之影本或範本供受託機構留底備查。
- (三) 受託機構應建置價金信託專戶查詢之網頁：
  1. 賣方應提供買方所繳款項交付信託之明細等資訊予受託機構，以供買方於受託機構之價金信託專戶網頁查詢。
  2. 賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，告知買方價金信託專戶網頁之查詢方式，並提醒買方透過該網頁了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。
  3. 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託機構應辦理信託財產結算；倘賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等，價金信託專戶網頁應公告該項資訊使買方知悉。
- (四) 賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，明確告知買方，賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (五) 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託機構應依下列方式辦理信託財產結算：

1. 賣方所享有價金信託之受益權指賣方交付信託之買方所繳款項，依信託契約約定支付有關工程款、繳納各項稅費等工程所需費用之剩餘信託財產。
  2. 信託財產金額經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘已無剩餘信託財產可供買方分配，受託機構應即就賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於價金信託專戶網頁公告信託財產之結算資訊。
  3. 經前款扣除相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託機構應即依賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託機構所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託機構確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
  4. 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算；受託機構應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。
- (六) 買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

**函轉內政部函釋有關機關委託辦理附屬於工程、技術服務事項或其他勞務之測繪業務，其辦理廠商資格疑義事宜，請依該部 98 年 3 月 17 日台內地字第 0980047119 號函辦理**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬所隊

100.6.21 北市地籍字第 10031833400 號

說明：

- 一、依本府 100 年 6 月 17 日府授地籍字第 10013013900 號函辦理，並檢送該函及其附件影本 1 份。
- 二、副本抄發本處秘書室（含附件，請刊登地政法令月報）。

附件 1

臺北市政府函 臺北市政府都發局等

100.6.17 府授地籍字第 10013013900 號

主旨：內政部函釋有關機關委託辦理附屬於工程、技術服務事項或其他勞務之測繪業務，其辦理廠商資格疑義事宜，請依該部 98 年 3 月 17 日台內地字第 0980047119 號函辦理，轉請查照。

說明：依內政部 100 年 6 月 15 日台內地字第 1000115594 號函辦理，並檢附該函及附件影本 1 份。

附件 2

內政部函 行政院各部會行處局署等

100.6.15 台內地字第 1000115594 號

主旨：有關機關委託辦理附屬於工程、技術服務事項或其他勞務之測繪業務，其辦理廠商資格疑義事宜，請依本部 98 年 3 月 17 日台內地字第 0980047119 號函辦理，請查照並轉知所屬（轄）機關（構）。

說明：

- 一、依據行政院公共工程委員會 100 年 5 月 31 日工程技字第 10000200460 號函送 100 年 5 月 23 日召開「研商訂定附屬於技術服務事項或其他勞務測繪業務專業技師簽證規則相關事宜」會議紀錄結論二辦理，並兼復中華民國測繪業商業同業公會 100 年 6 月 7 日華測商（會）字第 100005 號函。
- 二、查國土測繪法（以下簡稱本法）第 35 條第 1 項規定，經營測繪業係採許可制，中央主管機關應審核其資格，發給許可文件、取得測繪業登記證後始得營業。復查本法第 35 條第 2 項後段文字規定，工程技術顧問公司、技術顧問機構、技師事務所或營造業置有測量或相關專業技師，依工程技術顧問公司管理條例、技師法或營造業法規定經營之測繪業務係附屬於工程、技術服務事項或其他勞務者，不適用本法第 35 條第 1 項之規定。是有關機關委託辦理附屬於工程、技術服務事項或其他勞務之測繪業務，得由前開置有測量或相關專業技師之廠商辦理。
- 三、檢附本部 98 年 3 月 17 日台內地字第 0980047119 號函乙份。

附件 3

內政部函 行政院公共工程委員會

98.3.17 台內地字第 0980047119 號

主旨：有關 貴會函詢「經營或受聘於測繪業之測量技師簽證規則」適用範圍疑義乙案，本部意見如說明，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴會 98 年 3 月 3 日工程技字第 09800085081 號函。
- 二、按「經營測繪業者，應填具申請書，並檢附下列文件，向中央主管機關申請許可：……（第 1 項）。建築師依建築師法規定辦理建築物及其實質環境之測量業務者，以及工程技術顧問公司、技術顧問機構、技師事務所或營造業置有測量或相關專業技師，依工程技術顧問公司管理條例、技師法或營造業法規定經營之測繪業係附屬於工程、技術服務事項或其他勞務者，不適用前項之規定（第 2 項）。」為國土測繪法（以下簡稱本法）第 35 條所明定。是以，建築師、測量技師或相關專業技師辦理本法第 35 條第 2 項規定建築物及其實質環境之測量業務，以及附屬於工程、技術服務事項或其他勞務者之測繪業務，毋須向中央主管機關申請測繪業之許可，自不適用本法測繪業管理相關規定，合先敘明。
- 三、次查本法第 41 條規定：「測繪業受委託辦理測繪業務之成果，應由測量技師依簽證規則簽證之。前項測量技師簽證之適用種類、實施範圍、簽證項目及其他應備文件之規則，由中央主管機關會同技師法之中央主管機關定之。」本部爰依該條文授權規定，於 98 年 8 月 20 日與貴會會銜發布「經營或受聘於測繪業之測量技師簽證規則」。前開規則第 13 條規定：「工程技術顧問公司、技師事務所或營造業置有測量或相關專業技師辦理本法第 35 條第 2 項規定之測繪業務，其簽證不適用本規則。」準此，前開規則之適用範圍係以測量技師執行本法第 41 條第 1 項規定「測繪業受委託辦理測繪業務之成果」之簽證為限，尚不及於建築師、測

量技師或相關專業技師辦理本法第 35 條第 2 項規定「建築物及其實質環境之測量業務，以及附屬於工程、技術服務事項或其他勞務者之測繪業務」之簽證。建築師、測量技師或相關專業技師辦理前開測量、測繪業務，仍應依建築師法、工程技術顧問公司管理條例、技師法或營造業法等有關法令規定辦理，當不影響其執業之權益。

## 內政部函為修正地籍清理代為標售之次高標價投標人繳價作業事宜，暨檢送代為標售作業所需書件參考範例乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.6.27 北市地籍字第 10013189900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 6 月 22 日台內地字第 1000114517 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 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 各直轄市、縣（市）政府

100.6.22 台內地字第 1000114517 號

主旨：為修正地籍清理代為標售之次高標價投標人繳價作業事宜，暨檢送代為標售作業所需書件參考範例乙案，請 查照。

說明：

- 一、按「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 3 項規定，得標人或次得標人均未依規定期限繳清（納）價款者，直轄市或縣（市）主管機關得通知次高標價之投標人為得標人，惟本標售辦法並未明定次高標價投標人應按其投標金額抑或最高標價繳清（納）價款，嗣於本部 99 年 12 月 29 日召開「研商地籍清理代為標售執行事宜會議」，決議係採按其投標金額繳款之作法辦理；而為求審慎可行，本部復以 100 年 5 月 24 日台內地字地 1000103098 號函洽詢各直轄市、縣（市）政府在案，合先敘明。
- 二、案經彙整回復意見，多數縣市政府均表示依原決議作法恐將發生得標人、次得標人與次高標價投標人為牟取標價價差而私下交易，衍生得標人與次得標人蓄意棄標，致有圍標及損及土地所權人權益之情形，且以優先購買權人得按次高標價再次行使優先購買權，亦將延長標售時程，故建議參照財政部國有財產局等公產管理機關標售公有土地規定，改採按最高標價繳價。綜上理由，本標售辦法第 12 條第 3 項規定次高標價之投標人為得標人者，其應按最高標價繳清（納）價款。
- 三、本部 100 年 1 月 3 日台內地字第 0990262572 號函檢送「研商地籍清理代為標售執行事宜」會議紀錄，其會議結論第四之（二）點並配合修正如下：「倘決標後逾期無人主張優先購買，且原得標人、次得標人均未依標售辦法第 12 條第 1 項及第 2 項規定繳清價款者，直轄市或縣（市）主管機關得通知次高標價之投標人

於 30 日內，按最高標價繳清（納）價款；前開事項並將載明於標售公告或投標須知內。」。

- 四、另依據本部 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」會議結論第三點，及各直轄市、縣（市）政府於會後所提意見，經通盤檢視修正後（修正內容對照表如附表 1），研定代為標售作業所需書件參考範例如附件 1 至 12，併提供貴府參酌援用。

○○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)	使用分區/ 使用地類別	備註
二、勘測土地/建物位置略圖如后附圖 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	(一) 本標的是否為公共設施使用： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (二) 使用情形：(請依實際情形勾選並描述) 1. 有無地上物 <input type="checkbox"/> 無 <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 <input type="checkbox"/> 2. 農作改良物 種類： <input type="checkbox"/> 3. 其他工作物： ) 2. 使用關係 ( <input type="checkbox"/> 1. 占用 <input type="checkbox"/> 2. 租用 <input type="checkbox"/> 3. 其他： ) 3. 其他： (三)現況照片如后附圖 2				
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層級】

附圖 1：勘測土地/建物位置略圖

附圖 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○○批地籍清理未能釐清權屬土地及建物。

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、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）；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。

- 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○○○年○○月○○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，本府不負任何責任。
- 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，以本府公告（佈）欄公告者為準。
- 十四、本標售案相關資料請至本府○○局（處）網站（網址：<http://○○○.○○.○○>）查詢。

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	他項權利情形		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 姓名或名稱				
000												
00-												
01												1. 建物門牌 2. 耕地 375 租約 3. 土地/建物現況及使用情形
000												
00-												
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」，若受款人非「○○縣（市）政府」者，應經所載受款人背書。

## 七、投標方式與手續：

- (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，以掛號函件於標售公告所定開啟信箱前寄達○○郵局第○○-○○○號信箱，逾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或建物之證明文件。

(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，並以內裝一投標單為限。

(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價者。
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. 有效投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、建物投標金額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，如投標人之總投標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。

十二、繳款方式：

得標人或次得標人得標後應繳納之價款，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；得標人或次得標人均未於期限內繳清價款，由標售機關通知次高標價投標人按最高標價承購，並依上開方式繳款，如次高標價投標人不願承購者，由標售機關另依規定處理。

十三、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，依下列程序辦理：（以下貸款程序由各縣市政府訂之）。

十四、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點交予得標人,其於取得該證明書之次日起30日內,須依土地法第72條、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。

(三) 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)。

#### 十五、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,並就更正後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。

#### 十六、優先購買權之主張及處理：

(一) 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。

(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。

#### 十七、停止或暫緩標售：

開標前在地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第18條停止標售及第19條暫緩標售規定等情形,由主持人於開標當場宣佈停止開標,標封原件退還,投標人不得異議。

十八、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。

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

<b>標</b>		號第○○○○○-○○標			
<b>投標人</b> (法人請 填法人名 稱及代表 人姓名)	(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 (法人登記字 號)		(5) 聯絡電話及 住址	電話： 住址：	
<b>代理人</b> (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) 指定或共同送達 代收人			(12) 共同投標者 各人應有部分		
<b>(13) 標號標的</b>				<b>(14) 各標的投標金額</b>	
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		
<b>(15) 總投標 金額</b>	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，如有塗改請認章)				
<b>(16) 承諾 事項</b>	本人願出上開金額承購上列標的物，一切悉願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。				
<b>(17) 附件</b>	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：				
<b>(18) 領回保證 金票據簽章</b>	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)欄無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。

附件 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：○○○○○○-○○號

○○○郵局第○○○之○○○號信箱

註：請依下列順序裝入信封

保證金票據

投標單

身分證明文件影本○份

## 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.	票據收款人是否符合規定					
<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、印章、統一編號是否填寫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。

囑託登記國有土地清冊參考範例

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

囑託登記日期：□□年□□月□□日

頁次：第□□頁/共□□頁

編號	土地		/ 建 物		標 示	原 登 記 名 義 人	備 註
	鄉鎮 市區	段/小段	地/建號	面積 (平方公尺)			
							(建物門牌)

附件 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

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：○○○

記錄：○○○

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○○—○○號郵政信箱開啟信箱。

（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止開標。

（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，開標後概不予受理。

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	次高價投標人
3	○○○公司	6,000,000	(以下投標金額未達最高標價及次高標價，不予審查)

（二）第 2 標號：○○縣(市)○○(鄉、鎮、市、區)○○段○○小段○○、○○○—○○○○地號等 2 筆土地，計有 6 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	24,500,000	次得標人
4	○○○	23,000,000	次高價投標人
5	○○○	22,800,000	(以下投標金額未達最高標價及次高標價，不予審查)
6	○○○	21,800,000	

(三)第 3 標號：...

•

•

八、散會：□午□□時□□分

# 廉政專欄

法治教育

## 採購舞弊得不償失

### 一、案情敘述

吳平（化名）一早就接到老闆張清（化名）電話，駕駛公司廂型車前往趙鎮長位於郊區豪宅裝設新式劇院音響視廳設備，該組設備全套市價 35 萬元，最近才從海關進口領回，剛送進公司倉庫不到 2 天，就辦理出貨安裝，顯然是替特定人士專案購置。安裝完畢回到公司，吳平向老闆報告安裝情形，只見老闆苦笑，說是做白工一場。吳平覺得奇怪，賣出那組劇院音響組合，扣除成本，少說也可以賺個 6、7 萬元，怎麼會是做白工？

約過一星期，老闆宣布已取得鎮上圖書館及 5 個里民活動中心擴音設備工程，工程金額約有 3、4 百萬元，這是公司創辦以來所取得最大金額的公家採購案件，估計公司約有 3、40 萬元淨利。吳平看著桌上散落的採購規格及單價分析表，發現部分設備之單價竟比平時出貨之價格多了 2 成以上，乃向老闆提出疑問，張清最後才說出原委。

原來公司分批取得該 6 件採購案，是要付出代價的，公司替鎮長家所裝設的劇院音響組合，就是應鎮長要求先行裝設，費用由公司自該 6 件採購案中自行調整價格吸收，換句話說，鎮長把該 6 件採購案交給公司承作，但公司要免費送給鎮長一套劇院音響組合，難怪老闆曾說替鎮長安裝劇院音響設備是做白工。吳平心中想了許久，老闆這樣做對嗎？趙鎮長可以利用辦理採購機會要求廠商贈送財物嗎？

### 二、適用法條淺析：

本案例中，趙鎮長雖為民選公職人員，但其身分為地方機關行政首長，仍屬貪污治罪條例第 2 條前段所稱「依據法令從事公務之人員」，其利用辦理採購案件之職務上機會，要求廠商浮報價額及收受市價 35 萬元之劇院音響組合設備（即回扣），已涉嫌觸犯貪污治罪條例第 4 條第 1 項第 3 款「經辦工程採購舞弊罪」，其刑度為無期徒刑或 10 年以上有期徒刑，得併科 1 億元以下罰金。至於廠商張清部分，雖不具公務員身分，但其對於浮報採購價格部分，與鎮長有犯意之聯絡，依其情節，並參照刑法第 31 條第 1 項規定，係屬共同正犯，所犯罪名應與鎮長相同。

附錄條文：

貪污治罪條例第 4 條第 1 項第 3 款規定：建築或經辦公用工程或購辦公用器材、物品，浮報價額、數量、收取回扣或有其他舞弊情事者，處無期徒刑或 10 年以上有期徒刑，得併科新臺幣 1 億元以下罰金。

## 案例分析

臺灣○○地方法院檢察署檢察官○○○申報 97 年財產，未申報其本人債務 3 筆 159 萬餘元、配偶新台幣存款 3 筆 85 萬餘元及外幣存款 1 筆 27 萬餘元，合計 273 萬餘元，處罰鍰新台幣 6 萬元。

解析：

臺灣○○地方法院檢察署檢察官○○○申報 97 年財產，未申報其本人債務 3 筆 159 萬餘元、配偶新台幣存款 3 筆 85 萬餘元及外幣存款 1 筆 27 萬餘元，合計 273 萬餘元。申報人陳述意見稱因誤認單筆之存款，如未超過新臺幣 100 萬元者，則無庸申報，致使系爭年度財產之申報，有不一致之情形，惟申報人在主觀上絕無任何故意隱瞞或有故意申報不實之情事云云。經查，申報人 94 年至 96 年間財產申報表影本，其存款、股票及債務，未超過新臺幣 100 萬元均有申報；且申報人既稱本身有多年申報財產經驗，當知本法從無對存款部分有「以單筆達 100 萬元以上才申報」之規定，且本身又是司法官，理應較其他非具法律專業之公職人員易於了解財產申報法之規定內涵。申報人顯有輕忽其應盡財產申報義務，核認定為故意申報不實。處罰鍰新台幣 6 萬元。

（資料來源：監察院陽光法案主題網）

## 公務機密

### 保護個資從小地方做起

#### 壹、前言

去年 9 月，高雄縣某治安機關一名組長私自將線民資料存到隨身碟後用私人電腦使用該檔案，卻因電腦裡有使用 FOXY，造成線民資料外洩；10 月間也傳出社交網站「臉書」上許多受歡迎的應用程式可能會將用戶的資料分享出去，造成個人資料外洩；12 月玉山銀行辦理網路銀行業務時，因未落實資安管理導致客戶資料外洩；同月臺灣銀行也傳出舊票據、存摺外洩，引發公司行號的恐慌，擔心印鑑可能會被盜刻。

#### 貳、個人資料保護法（原：電腦處理個人資料保護法）

隨著電子商務的發展，越來越多人透過上網或是電視購物來購買商品。因「網路商場購物」或「電視購物」的客戶資料外洩所造成的詐騙案例有逐漸增加的趨勢，因此法務部極力推動個人資料保護法（以下簡稱個資法）的修法，在去年 5 月甫三讀通過的個資法主要修法內容如下：

##### 一、擴大保護個體

在個人資料的定義部分，將原先「其他足以識別該個人之資料」，修正為「其他得以直接或間接方式識別該個人之資料」，並新增護照號碼、醫療、基因、性生活、健康檢查、犯罪前科、聯絡方式等列為受個資法保護之項目，並且在第 6 條裡明文規定，有關

醫療、基因、性生活、健康檢查、犯罪前科之個人資料，除符合法定要件外，不得搜集、處理或利用。除此之外，舊法裡原訂只有電腦處理個人資料會受到個資法保護，新通過的個資法則擴大保護範圍，無論是電腦數位資料、紙本個人資料，且即使資料筆數只有一筆，一樣都會受到個資法的保護。

## 二、擴大適用對象

個資法裡對適用對象分成兩類：公務機關及非公務機關。舊法裡非公務機關包含了下列八大行業：徵信業以及搜集或電腦處理個人資料為主要業務之團體或個人、醫院、學校、電信業、金融業、證券業、保險業、大眾傳播業，及其他經法務部會同中央目的事業主管機關指定之事業、團體或個人。新修正的個資法則將非公務機關定為公務機關以外的自然人、法人或其他團體，有別於舊法所指定的行業，將適用對象擴及至公民營機關及個人。

## 三、加重罰則，新增團體訴訟的機制

新修正後的個資法，除了延續舊法裡對公務員假借職務上之權利、機會或方法而犯罪的刑責外，也加重其他違反個資法的相關罰鍰及罰則。另外對於同一原因造成多數當事人權利受侵害之事件，亦新增團體訴訟。符合提起訴訟之財團法人或公益社團法人，經二十人以上受損害之當事人書面授與訴訟實施權者，得以自己名義提起損害賠償訴訟。

## 參、如何避免個資外洩

在探討如何避免個資外洩之前，我們應先了解什麼情況下會造成個資外洩。常見的類型諸如向政府機關或金融機構申辦各種業務、每個月收到的帳單明細、ATM 交易收據、各種網路行為、過於簡單的帳號密碼、送修電腦手機等含有儲存裝置的 3C 產品、向商店或俱樂部等申請加入會員、參加摸彩活動、路上隨機的問卷調查等等，都是造成資料外流的可能原因之一。個人資料可能外洩的管道這麼多，我們該如何減低資料外洩的機會呢？

### 一、申辦政府機關、金融機構或其他機構之各種業務：

例如申請戶籍登記、駕照、自然人憑證、銀行開戶、申辦信用卡、申請電信業務等等；這些需要提供個人資料以及身分證等證件，務必確認需在所繳交的證件影本上註明「**僅供申辦○○業務使用**」，以免不小心外流時被不肖分子移做他用，使自己成為人頭帳戶。

### 二、每個月的帳單明細、ATM 交易收據、申辦各項業務作廢的申請書或其他任何記有個人資料的便條紙：

只要是記有個人資訊，即使只是隨手寫下的便條紙，都應小心處理。常見如使用碎紙機處理，若無碎紙機時，也應將重要資訊部分重複撕毀，切勿隨手丟棄。

### 三、各種網路行為：

隨著資訊的發展，透過網路行為所造成的資料外洩也有逐漸增加的趨勢。除了來路不明的網站別亂點擊，以免被植入惡意程式之外，所使用的瀏覽器也必須符合 SSL 或 SET 的安全標準，這樣才能確保在網路上進行交易時的資料是經過加密處理的；此外，P2P

等分享軟體所造成的「個人資料分享」也是時有耳聞，在使用上也必須特別小心。

#### 四、勿用過於簡單的帳號密碼：

無論是提款卡的密碼、網路上各項服務的帳號密碼，請勿用生日、電話、身分證字號等容易識別個人身分的字串，以免當卡片遺失或是帳號被盜取時，密碼被輕易地猜測出來。

#### 五、送修含有儲存裝置的 3C 產品：

近年來因送修這類產品所造成的個人隱私外洩事件，教人不得不警惕。若因故障需送修時，應確保個人相關資料已妥善處理，亦或請維修商簽訂切結書切結不會盜用個人資料，以避免資料外洩。

#### 六、申辦加入會員：

在提供個人資訊前，應詳閱說明及相關保密政策，是否有選擇不將資料提供給其他廠商的欄位，以免個人資料不當流出。

#### 七、參加摸彩活動、路上隨機的問卷調查

這些看似不經意的資料填寫，常常讓我們在不自覺中將個人資料流出，所以在填寫時應盡量避免填寫重要的個人資訊，留下的資料越少越好。

### 肆、結論

個資外洩防不勝防，除了平時應養成良好的習慣外，切勿隨意提供個人資料並避免不當的網路行為，而在提供個人資料以申辦各項業務時亦須十分小心；當遇到疑似詐騙電話時，更應冷靜以對，小心求證，切勿驚慌，以免造成更大的損失。



中華民國 100 年 6 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：93 元
- 創刊年月：中華民國 61 年 7 月
- 出版年月：中華民國 100 年 6 月

GPN：2006100016