

100 年 10 月份地政法令月報目錄

一、地政法規

(一) 基本法規 (缺)

(二) 地權法規 (缺)

(三) 地籍法規

- 內政部 100 年 10 月 11 日函示影本乙份(100JBCB01)..... 1
- 內政部函釋有關行政執行處囑託就債務人陳○○源自被繼承人陳王○○遺有土地之公同共有權利(應繼分)辦理查封登記後,再依全體繼承人協議分割登記為非陳○○所有,有否違反土地登記規則第 141 條第 1 項規定之限制乙案(100JBCC02)..... 1
- 屏東縣不動產經紀人公會前經內政部認可辦理「不動產經紀人專業訓練」,該會名稱已報請變更為「社團法人屏東縣不動產經紀人公會」乙案(100JBCQ03)..... 2
- 內政部認可臺灣不動產訓練發展協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」(100JBCQ04)..... 3
- 內政部認可臺中市地政學會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案(100JBCQ05)..... 4
- 內政部認可社團法人中華民國不動產教育訓練發展協會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案(100JBCQ06)..... 5
- 修正本處原訂頒之「臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理要點」為「臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理及使用要點」如附件,並自即日起施行(100JBCZ07)..... 5
- 內政部檢送該部 100 年 9 月 28 日召開「研商地籍清理代為標售執行事宜」第 3 次會議紀錄(100JBCE08)..... 16
- 函轉內政部認可臺中市地政學會辦理「地政士專業訓練」乙案(100JBCZ09)..... 27
- 有關「臺北市土地界標申購辦法」第一條條文,業經本府於 100 年 10 月 24 日以府法三字第 10033630600 號令修正發布,茲檢送發布令及條文影本乙份(100JBCZ10)..... 27
- 有關「臺北市地籍複製圖及多目標地籍圖提供使用辦法」,業經本府於 100 年 10 月 24 日以府法三字第 10033630800 號令修正發布,茲檢送發布令及條文影本各乙份(100JBCZ11)..... 28
- 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(100 年第 12 次)會議紀錄乙份(100JBCZ12)..... 29

(四) 地用法規

- 函轉有關都市更新權利變換後土地及建物之權利登記,得否分件囑託登記機關辦理登記乙案,「國有不動產撥用要點」第十五點,業經財政部於 100 年 10 月 14 日以台財產接字第 10030010521 號令修正發布(100JBDC13)..... 36

(五) 重劃法規	
• 有關「農地重劃條例施行細則」部分條文修正乙案(100JBEA14)	37
(六) 地價法規 (缺)	
(七) 徵收法規 (缺)	
(八) 資訊法規 (缺)	
(九) 其他有關法規 (缺)	
二、地政分類法令	
(一) 地政機關法令 (缺)	
(二) 地權法令 (缺)	
(三) 地籍法令 (缺)	
(四) 地用法令 (缺)	
(五) 重劃法令 (缺)	
(六) 地價及土地稅法令 (缺)	
(七) 徵收法令 (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	
• 函轉本府發布「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 10 條第 1 項前段及第 21 條第 1 項所適用之建築物規定 (100JEAZ15)	37
五、判決要旨	
• 最高行政法院 裁判書—行政類(100JFBA16)	38
六、其他參考資料 (缺)	
七、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 淺析公務員收受不正利益案例(100JHAZ17)	44
(二) 財產申報	
• 公職人員以融資融券方式買賣有價證券，其性質及查詢方式之疑義 (100JHBZ18)	45
(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	
• DRM-機密文件保全防身術(100JHFZ19)	45

函轉有關都市更新權利變換後土地及建物之權利登記，得否分件囑託登記機關辦理登記乙案，內政部 100 年 10 月 11 日函示影本乙份

臺北市都市更新處函 臺北市松山地政事務所

100.10.19 北市都新事字第 10015929100 號

說明：依內政部 100 年 10 月 11 日台內營字第 1000808740 號函辦理。

附件

內政部函 臺北市政府

100.10.11 台內營字第 1000808740 號

主旨：關於都市更新權利變換後土地及建物之權利登記，得否分件囑託登記機關辦理登記乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴府 100 年 8 月 31 日府授都新字第 10031164400 號函。
- 二、按民法第 799 條第 4 項及土地登記規則第 80 條規定，區分所有建築物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記，而區分所有權人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，但另有約定者，從其約定。又依本部 71 年 10 月 20 日台（71）內地字第 101985 號函示，區分所有建築物共有部分之持分，依各相關所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各專有部分面積佔各該相關專有部分總面積之比訂之。區分所有建築物共有部分，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分所有權人檢附共有部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依上開規定分算其共有部分之持分，將來如其他相關區分所有權人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。有關本案得否分件囑託該管登記機關辦理乙節，要與權利變換計畫變更作業無涉，請參依上開規定辦理。
- 三、本案查屬 921 震災受損集合住宅更新案，歷經數載仍未完成重建事業，仍請貴府本於權責積極協助，俾災民早日回歸家園。

內政部函釋有關行政執行處囑託就債務人陳○○源自被繼承人陳王○○遺有土地之公同共有權利（應繼分）辦理查封登記後，再依全體繼承人協議分割登記為非陳○○所有，有否違反土地登記規則第 141 條第 1 項規定之限制乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.10.17 北市地籍字第 10032991100 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 10 月 14 日內授中辦地字第 1000725811 號函副本辦理，並檢送該函影本 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及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 嘉義市政府

100.10.14 內授中辦地字第 1000725811 號

主旨：有關行政執行處囑託就債務人陳○○源自被繼承人陳王○○遺有土地之共同共有權利（應繼分）辦理查封登記後，再依全體繼承人協議分割登記為非陳○○所有，有否違反土地登記規則第 141 條第 1 項規定之限制乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 100 年 9 月 5 日府地籍字第 1001609373 號函。
- 二、按依民法第 759 條及第 1151 條規定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有；因繼承於登記前取得不動產物權者，非經登記不得處分其物權，故繼承人欲分割共同共有遺產，本應先行辦理共同共有之繼承登記後，始得協議分割共有之遺產，本部前以 84 年 4 月 28 日台內地字第 8474679 號函釋，准由民眾於申辦繼承登記時，直接以「分割繼承」為登記原因辦理登記，免先辦理共同共有之繼承登記，乃為加強便民服務及基於登記作業實務需要所為之規定，尚無因此表示分割繼承登記未涉處分行為，此觀本部 87 年 1 月 21 日台內地字第 8785251 號函釋認為辦妥共同共有之繼承登記後，全體繼承人協議分割共有之遺產，其性質乃共有物分割可明。又查封登記為限制登記之一種，其目的既係限制債務人為處分其土地權利之行為，則於未經囑託塗銷查封登記前，登記機關自不得受理繼承人協議分割遺產，爰土地登記規則第 141 條第 1 項第 3 款所指之「繼承」，應指無涉及權利變動之繼承案件方有其適用。

屏東縣不動產經紀人公會前經內政部認可辦理「不動產經紀人專業訓練」，該會名稱已報請變更為「社團法人屏東縣不動產經紀人公會」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.10.7 北市地權字第 10015817400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 10 月 4 日內授中辦地字第 1000045977 號函辦理，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 社團法人屏東縣不動產經紀人公會

100.10.4 內授中辦地字第 1000045977 號

主旨：貴會辦理「不動產經紀人專業訓練」之實施計畫書內，報請名稱由「屏東縣不動產經紀人公會」變更為「社團法人屏東縣不動產經紀人公會」乙案，同意辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會 100 年 9 月 28 日 (100) 屏經公字第 100025 號函。
- 二、本實施計畫書，前經本部以 98 年 6 月 8 日內授中辦地字第 0980045515 號函核准在案。
- 三、副本抄送各直轄市、縣(市)政府。

內政部認可臺灣不動產訓練發展協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」

臺北市政府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.10.17 北市地權字第 10032944700 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 10 月 7 日內授中辦地字第 1000045971 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(請刊登地政法今月報)。

附件

內政部函 臺灣不動產訓練發展協會

100.10.7 內授中辦地字第 1000045971 號

主旨：貴會重新申請辦理「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、依據貴會 100 年 9 月 26 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 100 年 10 月 8 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、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，開課前應完成參訓學員名冊建檔作業，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。
- 九、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 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臺北市政府地政處、臺中市政府地政局。

內政部認可臺中市地政學會辦理「不動產經紀人專業訓練」 乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.10.25 北市地權字第 10033017300 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 10 月 19 日內授中辦地字第 1000046236 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 臺中市地政學會

100.10.19 內授中辦地字第 100046236 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 10 月 11 日申請書辦理。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練期限，自 100 年 11 月 7 日起 3 年。
- 三、本案聘請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、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課前 2 週至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後 1 週內上傳學員訓練課程與時數，俾利查詢。
- 五、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部認可社團法人中華民國不動產教育訓練發展協會辦理 「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.10.25 北市地權字第 10033017400 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 10 月 19 日內授中辦地字第 1000046234 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 社團法人中華民國不動產教育訓練發展協會

100.10.19 內授中辦地字第 100046234 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 10 月 13 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期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請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、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課前 2 週至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後 1 週內上傳學員訓練課程與時數，俾利查詢。
- 五、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

修正本處原訂頒之「臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器 管理要點」為「臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理 及使用要點」如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬所隊

100.10.3 北市地籍字第 10032781200 號

說明：

- 一、依本處 100 年 7 月 19 日北市地籍字第 10031990600 號函及本處地籍及測量科 100 年 8 月 19 日簽續辦，並檢送修正後之旨揭要點、修正總說明及修正條文對照表各 1 份。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府秘書處（請刊登市府公報）、本府法規委員會、本府秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理及使用要點修正總說明

本處為統一電子儀器之管理於70年3月21日即頒訂有「臺北市政府地政處所屬各所、隊電子儀器管理要點」，並因應時代演進，分別於87年、92年、93年及95年辦理條文修正，並於93年修正名稱為「臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理要點」，因距前次發布修正迄今已歷5年有餘，為增強儀器使用管理及因應實務所需，經彙整本處所屬所隊意見，爰修正本要點名稱、修正條文第十點及增訂第十四點。本次修正內容如下：

- 一、辦理文字修正並增訂相關儀器設備操作與維護準則。(修正條文第十點)
- 二、增訂儀器校正規定。(增訂條文第十四點)
- 三、為配合實務運作，特修訂本要點附件二及附件三表單。(本要點第九點)

臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理及使用要點

修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
名稱：臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理 <u>及</u> 使用要點	名稱：臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理要點	因應增列條文，修正名稱以符實際。
九、電子測量儀器攜出室外作業時，應填寫使用電子測量儀器請示單（格式如附件二），經儀器管理單位主管核可後，由管理人員予以登記（登記簿格式如附件三），並點交使用人員，無論是否連續使用，均應當日歸還；須為連續使用者，依簽准使用時間，逐日登記取用，惟個案簽准辦理外縣市囑託勘測作業或送廠商檢修、校驗者不在此限。	九、電子測量儀器攜出室外作業時，應填寫使用電子測量儀器請示單（格式如附件二），經儀器管理單位主管核可後，由管理人員予以登記（登記簿格式如附件三），並點交使用人員，無論是否連續使用，均應當日歸還；須為連續使用者，依簽准使用時間，逐日登記取用，惟個案簽准辦理外縣市囑託勘測作業或送廠商檢修、校驗者不在此限。	條文未修正，表單附件二及附件三為配合實際使用情形，予以修正。
十、攜出室外作業之電子儀器及相關配件，使用人員應於歸還前負責儀器及配件之清潔；管理人員並應於歸還時即時檢查有無損壞或故障之情事，如有損壞、故障或零	十、攜出室外作業之電子儀器及相關配件，使用人員應負責儀器之清潔；歸還時，應由管理人員即予檢查，有無損壞或故障，如有損壞、故障或零件遺失者，管理人員應	為延長儀器之使用壽命，故增訂儀器設備操作與維護準則。

修正條文	現行條文	說明
<p>件遺失者，管理人員應即簽報查明責任議處。</p> <p><u>外業人員操作儀器時應嚴守下列儀器之操作與維護程序：</u></p> <p><u>(一) 操作儀器前，應先熟讀及熟悉儀器之操作程序，必要時得對於人員實施儀器操作訓練。</u></p> <p><u>(二) 開箱提取電子經緯儀時，必須握住儀器把手和底座，將儀器從儀器箱取出，不可握住顯示幕下部，亦不可拿儀器的鏡筒；開箱提取其他儀器或配件時，亦應注意避免造成儀器或配件之毀損。</u></p> <p><u>(三) 操作儀器時，固定儀器之腳架要張開到適當的角度並確保平穩牢固，架首須保持大致水平，確定腳架的伸縮旋鈕已鎖緊。</u></p> <p><u>(四) 儀器置於腳架上時，連結螺旋應適度的鎖緊，確實固定以避免儀器掉落。</u></p> <p><u>(五) 作業時，操作人員須妥善看顧儀器，並得指定 1 名測量助理輔助看顧儀器，隨時注意周圍情況以避免儀器被人或車輛碰撞，</u></p>	<p>即簽報查明責任議處。</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p><u>作業過程中絕對不可任由儀器被獨自放在任何位置。</u></p> <p><u>(六) 搬移儀器時，若測站間距較近，儀器欲與腳架同時搬動時，應注意下列各點：</u></p> <p><u>(1) 搬動前，先將儀器電力關閉，並檢查連結螺旋是否已鎖緊。其他各種制動螺旋，不可旋轉過緊。</u></p> <p><u>(2) 將望遠鏡鏡頭向下，如有螺旋並應鎖緊。</u></p> <p><u>(3) 搬運時，應保持直立方式搬動，嚴禁於肩上橫扛。</u></p> <p><u>如距離較遠時，應將儀器放入儀器箱中搬運。</u></p> <p><u>(七) 電子經緯儀照準器不宜受強光直接照射，如作業時環境遇陽光太強，測量時宜以遮陽傘遮蔽陽光。</u></p> <p><u>(八) 操作儀器時，應注意儀器各部位的調整範圍，旋轉螺旋時，若已至末端，勿再強行扭轉。</u></p> <p><u>(九) 電子經緯儀鏡頭若有油污，應以專業拭鏡布擦拭，不可任意以其他紙張或布料擦拭。</u></p>		

修正條文	現行條文	說明
<p><u>(十) 在使用儀器時，勿讓儀器沾碰到任何液體；電子經緯儀如遇下雨，應用傘具保護儀器，停止儀器操作並迅速將儀器帶回室內場所避免淋雨，然後再妥善收入儀器盒箱內將儀器帶回。</u></p> <p><u>(十一) 儀器在外業時若沾碰到水或任何液體受潮，回到辦公室後立即開箱取出儀器置放於通風乾燥處，徹底晾乾後再裝置回箱內。</u></p> <p><u>(十二) 電子經緯儀、光波測距儀、全球衛星定位測量接收儀於操作時發現有異常時，應立即中止作業，並查明原因。</u></p> <p><u>(十三) 作業完畢儀器放置回儀器箱前，應先將各螺旋部位調回中間位置，避免旋鈕之損壞。將儀器電力關閉後，再將其放置回儀器箱中，並清點所有配件。關上箱蓋子時，若箱蓋無法密合，切勿用力關上，應再檢查儀器放置位置是否正確嵌入。確定儀器箱蓋扣環已扣好後，再提起儀器</u></p>		

修正條文	現行條文	說明
<u>箱。</u>		
十四、 <u>為確保儀器之精度，儀器應依實施作業所需之校正項目定期辦理檢查校正，其校正週期至少1年1次。</u>		為確保儀器精度，特增訂本點。

臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理及使用要點

中華民國 70 年 3 月 21 日臺北市政府地政處(70)北市地一字第 09653 號函訂頒

中華民國 87 年 4 月 3 日臺北市政府地政處(87)北市地一字第 8720842000 號函修正

中華民國 92 年 9 月 15 日臺北市政府地政處(92)北市地一字第 09232637100 號函修正

中華民國 93 年 7 月 20 日臺北市政府地政處(93)北市地一字第 09332189400 號函修正

(原名稱：臺北有政府地政處所屬各所、隊電子儀器管理要點)

中華民國 95 年 6 月 1 日臺北市政府地政處(95)勵北市地一字第 09531606000 號函修正

中華民國 100 年 10 月 3 日臺北市政府地政處北市地籍字第 10032781200 號函修正

(原名稱：臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理要點)，並自即日起施行

- 一、本處為確保各所隊電子儀器之安全，維護其原有之性能及使用狀況，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱電子儀器，包括坐標讀取儀、繪圖機、電子經緯儀、光波測距儀、全球衛星定位測量接收儀等及其相關器材與資料。
- 三、電子儀器應依其性能分別放置於特設之室內（以下簡稱電子儀器室），其相關之器材及資料，應分別設櫃存放管理，不得散置。
- 四、電子儀器應經常保持整齊、清潔，並嚴禁煙火。凡無關之物品不得放置室內，至相關器材屬於易燃、易爆性者，應另置於有隔絕設施之安全地點。
- 五、電子儀器室應設置空調設備，經常保持該儀器所限制之室溫與溼度範圍之內，並須有防火、防曬、防塵、防溼、防盜、防鼠蟲等設備。
- 六、電子儀器應指派熟悉儀器操作、維護之編制內人員為管理人員，負責管理及經常檢查維護。
- 七、欲使用坐標讀取儀及繪圖機者，使用人員應先予登記（登記簿格式如附件一），並受管理人員之指導。
- 八、除下列人員外，其他人員嚴禁進入電子儀器室：
 - （一）儀器室之管理人員及使用人員。
 - （二）該單位各級主管人員。
 - （三）該單位各級主管陪同之上級長官及參觀人員。
- 九、電子測量儀器攜出室外作業時，應填寫使用電子測量儀器請示單（格式如附件二），經儀器管理單位主管核可後，由管理人員予以登記（登記簿格式如附件三），並點交使用人員，無論是否連續使用，均應當日歸還；須為連續使用者，依簽准使用時間，逐日登記取用，惟個案簽准辦理外縣市囑託勘測作業或送廠商檢修、校驗者不在此限。
- 十、攜出室外作業之電子儀器及相關配件，使用人員應於歸還前負責儀器及配件之清潔；管理人員並應於歸還時即時檢查有無損壞或故障之情事，如有損壞、故障或零件遺失者，管理人員應即簽報查明責任議處。

外業人員操作儀器時應嚴守下列儀器之操作與維護程序：

 - （一）操作儀器前，應先熟讀及熟悉儀器之操作程序，必要時得對於人員實施儀器操作訓練。
 - （二）開箱提取電子經緯儀時，必須握住儀器把手和底座，將儀器從儀器箱取出，

不可握住顯示幕下部，亦不可拿儀器的鏡筒；開箱提取其他儀器或配件時，亦應注意避免造成儀器或配件之毀損。

- (三) 操作儀器時，固定儀器之腳架要張開到適當的角度並確保平穩牢固，架首須保持大致水平，確定腳架的伸縮旋鈕已鎖緊。
- (四) 儀器置於腳架上時，連結螺旋應適度的鎖緊，確實固定以避免儀器掉落。
- (五) 作業時，操作人員須妥善看顧儀器，並得指定 1 名測量助理輔助看顧儀器，隨時注意周圍情況以避免儀器被人或車輛碰撞，作業過程中絕對不可任由儀器被獨自放在任何位置。
- (六) 搬移儀器時，若測站間距較近，儀器欲與腳架同時搬動時，應注意下列各點：
 - (1) 搬動前，先將儀器電力關閉，並檢查連結螺旋是否已鎖緊。其他各種制動螺旋，不可旋轉過緊。
 - (2) 將望遠鏡鏡頭向下，如有螺旋並應鎖緊。
 - (3) 搬運時，應保持直立方式搬動，嚴禁於肩上橫扛。
如距離較遠時，應將儀器放入儀器箱中搬運。
- (七) 電子經緯儀照準器不宜受強光直接照射，如作業時環境遇陽光太強，測量時宜以遮陽傘遮蔽陽光。
- (八) 操作儀器時，應注意儀器各部位的調整範圍，旋轉螺旋時，若已至末端，勿再強行扭轉。
- (九) 電子經緯儀鏡頭若有油汙，應以專業拭鏡布擦拭，不可任意以其他紙張或布料擦拭。
- (十) 在使用儀器時，勿讓儀器沾碰到任何液體；電子經緯儀如遇下雨，應用傘具保護儀器，停止儀器操作並迅速將儀器帶回室內場所避免淋雨，然後再妥善收入儀器盒箱內將儀器帶回。
- (十一) 儀器在外業時若沾碰到水或任何液體受潮，回到辦公室後立即開箱取出儀器置放於通風乾燥處，徹底晾乾後再裝置回箱內。
- (十二) 電子經緯儀、光波測距儀、全球衛星定位測量接收儀於操作時發現有異常時，應立即中止作業，並查明原因。
- (十三) 作業完畢儀器放置回儀器箱前，應先將各螺旋部位調回中間位置，避免旋鈕之損壞。將儀器電力關閉後，再將其放置回儀器箱中，並清點所有配件。關上箱蓋子時，若箱蓋無法密合，切勿用力關上，應再檢查儀器放置位置是否正確嵌入。確定儀器箱蓋扣環已扣好後，再提起儀器箱。

十一、電子儀器經管理單位簽請機關首長核可後始得借與外單位使用。

十二、外單位使用儀器所需耗材，由該使用單位自行負責，儀器使用完畢時，管理人員應即檢查儀器有否損壞，如有損壞，應由使用單位負責送修，恢復原有功能。

十三、本要點所定附件保存期間為一年，逾保存年限後簽請機關首長核准後辦理銷毀。

十四、為確保儀器之精度，儀器應依實施作業所需之校正項目定期辦理檢查校正，其校正週期至少 1 年 1 次。

附件一

(機關全銜) 電子儀器使用登記簿							
單位	職稱	姓名	儀器名稱	使用原因	使用時間	檢查情形	備註

附件二

(機關全銜)		使用電子測量儀器請示單			編號：				
儀	器	單位	數量	使	用	時	間	備	註
編	號	名	稱						
		<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀				年	月	日	
		<input type="checkbox"/> 平板光波測距儀				時	分	至	時
		<input type="checkbox"/> _____							
		<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀				年	月	日	
		<input type="checkbox"/> 平板光波測距儀				時	分	至	時
		<input type="checkbox"/> _____							
		<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀				年	月	日	
		<input type="checkbox"/> 平板光波測距儀				時	分	至	時
		<input type="checkbox"/> _____							
		<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀				年	月	日	
		<input type="checkbox"/> 平板光波測距儀				時	分	至	時
		<input type="checkbox"/> _____							
		<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀				年	月	日	
		<input type="checkbox"/> 平板光波測距儀				時	分	至	時
		<input type="checkbox"/> _____							
		<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀				年	月	日	
		<input type="checkbox"/> 平板光波測距儀				時	分	至	時
		<input type="checkbox"/> _____							

使用人	使用單位主管	管理人	儀器管理單位主管

附件三

(機關全銜) 電子測量儀器外業使用登記簿							
儀器		借出時間	歸還時間	使用人	使用後 檢查情形	儀器 管理員	備註
編號	名稱						
	<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀 <input type="checkbox"/> 平板光波測距儀 <input type="checkbox"/>	年 月 日 時 分	年 月 日 時 分		<input type="checkbox"/> 儀器正常 <input type="checkbox"/> 需校正 <input type="checkbox"/> 其他狀況		
	<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀 <input type="checkbox"/> 平板光波測距儀 <input type="checkbox"/>	年 月 日 時 分	年 月 日 時 分		<input type="checkbox"/> 儀器正常 <input type="checkbox"/> 需校正 <input type="checkbox"/> 其他狀況		
	<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀 <input type="checkbox"/> 平板光波測距儀 <input type="checkbox"/>	年 月 日 時 分	年 月 日 時 分		<input type="checkbox"/> 儀器正常 <input type="checkbox"/> 需校正 <input type="checkbox"/> 其他狀況		
	<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀 <input type="checkbox"/> 平板光波測距儀 <input type="checkbox"/>	年 月 日 時 分	年 月 日 時 分		<input type="checkbox"/> 儀器正常 <input type="checkbox"/> 需校正 <input type="checkbox"/> 其他狀況		
	<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀 <input type="checkbox"/> 平板光波測距儀 <input type="checkbox"/>	年 月 日 時 分	年 月 日 時 分		<input type="checkbox"/> 儀器正常 <input type="checkbox"/> 需校正 <input type="checkbox"/> 其他狀況		
	<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀 <input type="checkbox"/> 平板光波測距儀 <input type="checkbox"/>	年 月 日 時 分	年 月 日 時 分		<input type="checkbox"/> 儀器正常 <input type="checkbox"/> 需校正 <input type="checkbox"/> 其他狀況		
	<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀 <input type="checkbox"/> 平板光波測距儀 <input type="checkbox"/>	年 月 日 時 分	年 月 日 時 分		<input type="checkbox"/> 儀器正常 <input type="checkbox"/> 需校正 <input type="checkbox"/> 其他狀況		
	<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀 <input type="checkbox"/> 平板光波測距儀 <input type="checkbox"/>	年 月 日 時 分	年 月 日 時 分		<input type="checkbox"/> 儀器正常 <input type="checkbox"/> 需校正 <input type="checkbox"/> 其他狀況		
	<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀 <input type="checkbox"/> 平板光波測距儀 <input type="checkbox"/>	年 月 日 時 分	年 月 日 時 分		<input type="checkbox"/> 儀器正常 <input type="checkbox"/> 需校正 <input type="checkbox"/> 其他狀況		
	<input type="checkbox"/> 光波測距經緯儀 <input type="checkbox"/> 平板光波測距儀 <input type="checkbox"/>	年 月 日 時 分	年 月 日 時 分		<input type="checkbox"/> 儀器正常 <input type="checkbox"/> 需校正 <input type="checkbox"/> 其他狀況		

備考：凡核准攜出使用者應於備註欄註明核准文件（編號另行裝訂備查）。

內政部檢送該部 100 年 9 月 28 日召開「研商地籍清理代為標售執行事宜」第 3 次會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.10.11 北市地籍字第 10015902900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 10 月 7 日台內地字第 1000197146 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 1

內政部函 財政部國有財產局等

100.10.7 台內地字第 1000197146 號

主旨：檢送本部 100 年 9 月 28 日召開「研商地籍清理代為標售執行事宜」第 3 次會議紀錄，請 查照。

研商地籍清理代為標售執行事宜第 3 次會議紀錄

壹、開會時間：100 年 9 月 28（星期三）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓 18 樓第 9 會議室

參、主持人：蕭司長○○（施專門委員○○代）

記錄：林○○

肆、出席機關（單位）及人員：略

伍、各機關（單位）出席人員發言要點：略

陸、會議結論：

- 一、有關標售土地如位處山區，未臨路且難以到達等特殊情況時，倘經標售機關考量現場作業之可行性及作業人員之安全等因素，而無法至現場辦理勘測、拍照及記錄土地現況者，得參照航照圖、地籍圖或地形圖等資料製作勘測紀錄表，並視個案情形於標售土地附近拍照附參（但取景有困難得從略）。又前揭無法至現場辦理勘測、拍照及記錄土地現況之情形，除應於勘測紀錄表註明外，並於標售公告時於土地清冊敘明，避免於決標後衍生糾紛。
- 二、若因交通條件、土地位置及其面積大小等因素，而無法於標售土地上豎立標示牌時，得依個案狀況選擇適當地點為之，並附上位置略圖以標示現場位置。倘因標售土地上全為建築物，已無可供豎牌之處，為達「豎立現場標示牌」係為揭示標售土地資訊目的，得於現場以張貼標示等其他方式替代。
- 三、地籍清理條例第 12 條（以下簡稱本條）第 1 項第 4 款所定占有人，僅占有代為標售土地之部分面積（範圍）者，於決標後，該占有人應依本標售辦法第 9 條規定，以同一條件就標售土地面積（範圍）全部主張優先購買；另占有人如有 2 人以上分別提出申請時，應併依本標售辦法第 11 條規定辦理。
- 四、承上，標售機關於勘選標售土地，如遇有標售土地面積過大而僅有部分範圍被占有，或標售土地為數人占有，而僅有部分占有人表示就其占有範圍有承買意願等情形時，標售機關得視個案情形及需要，並參考其個別基地條件（如基地面積大小、共有人情形、占有使用現況及有無符合其他順序優先購買權人等），暨衡酌

占有人購買意願、購買之土地範圍、分割後土地是否符合相關法令規定（如是否符合建築或耕地之最小基地面積），及對分割後殘餘土地之利用影響（如是否顯為無法利用或土地價值顯予減少）等因素綜合評估。如經審認宜先辦理分割登記再為標售者，得依地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 10 款及本標售辦法第 3 條規定，囑託登記機關辦理土地分割複丈及分割登記後再行標售；至該分割複丈之費用，得由登記機關依逕為測量相關規定辦理，並由標售機關自行衡酌是否從標售土地之行政處理費項下支應。

- 五、研訂本條各款規定之優先購買權人，其申請優先購買應附文件如附表；另所列申請書將由本部研訂參考格式後，再行轉知各縣（市）政府參酌援用。
- 六、另有關本條第 1 款規定之地上權人、典權人或第 2 款規定之基地承租人於主張優先購買時，須否以其於基地上有房屋為必要乙節，按本條代為標售之規定，係為澈底清理台灣光復初期所遺留之權屬不明土地，並鑑於該等土地被占有或供他人使用之情形普遍，爰參照土地法第 104 條等相關優先購買規定並參酌該等土地實際情形，於本條規定優先購買權人及其優先順序，究該規定除係藉標售機制使該標售土地上既已存續之各種權利關係獲得解套，促使所有權與使用者同歸一人或簡化共有關係，以盡土地利用之經濟效益外，並可兼達釐清地籍，健全地籍管理目標，是與土地法第 104 條規定地上權人、典權人或基地承租人具優先購買權之規定，旨在使基地與基地上之房屋合歸一人，以盡經濟上效用之目的尚屬有別；且考量本條規定之地上權人、典權人及承租人倘比照土地法第 104 條規定以基地上有房屋者為限，則將衍生基地上未有房屋之地上權人等無法主張優先購買權，反較占有人保障有所不足；基此，應不以其於標售土地上有房屋為必要。又因其涉及法令解釋，由本部另循法制作業程序以函令規定。
- 七、申請優先購買者檢附之文件，如經標售機關審查應予通知補正，而其未於通知之日起 10 日內補正者，視為放棄優先購買權；又按其檢附之證明文件無法認定時，標售機關應通知申請人限期循司法途徑處理，逾期未提起者，視為放棄優先購買權。倘因主張優先購買者於前揭規定期限內提起訴訟，致標售機關於開標後 6 個月內無法通知得標人繳納價款者，因非可歸責於得標人，得標人得向標售機關申請無息退還保證金，解除標售契約。又標售機關應將前揭事項一併於標售公告或投標須知內載明，俾資遵循。

柒、散會：中午 12 時 20 分

附表

地籍清理條例第 12 條規定優先購買權人申請優先購買之應附文件

款次	優先購買權人	應附文件
第一款	地上權人、典權人、永佃權人	一、申請書。 二、預繳相當於保證金價款之文件。 三、地上權人、典權人、永佃權人身分證明文件。但權利人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本及繼承系統表。
第二款	基地或耕地承租人	一、申請書。 二、預繳相當於保證金價款之文件。 三、承租人身分證明文件。 四、租賃契約書正、影本或經法院確定判決租賃關係之相關證明文件（耕地三七五租約者，以鄉鎮市區公所之租約登記資料為準）
第三款	共有土地（建物）之他共有人	一、申請書。 二、預繳相當於保證金價款之文件。 三、他共有人身分證明文件。但權利人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本及繼承系統表。
第四款	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	一、申請書。 二、預繳相當於保證金價款之文件。 三、占有人身分證明文件。 四、至標售時，占有已達 10 年以上且繼續占有事實之證明文件，如下所列各款文件之一： （一）土地四鄰、村（里）長、土地共有人（含繼承人）等證明書及印鑑證明。 （二）戶籍謄本。 （三）其他足資證明之文件

內政部 100 年度祭祀公業及神明會清理工作檢討會第 1 場

會議紀錄

一、時間：100 年 7 月 28 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 5 會議室

三、主席：黃司長○○○

記錄：江○○○

四、出席單位及人員：略

五、主席致詞：略

六、業務單位報告：

（一）為繼續加強宣導祭祀公業及神明會清理，並協助地方政府解決實際執行上所遭遇之問題，以提昇清理績效，本部印發 100 年度版「祭祀公業及神明會解釋函令彙編」預定於下個月（8 月）函送各相關單位參用。

（二）有關祭祀公業及神明會之囑託登記，本部已研議相關作業規範及流程，將邀集相關單位開會研商，以協助地方政府執行。

（三）為維護民眾權益，本部已向台灣史研究所圖書館影印有關宗教團體台帳（神明會）檔案資料並提供有關地方政府作為受理審查之參考，各直轄市、縣（市）政府受理審查是類案件時如有需求，本部很樂意協助提供；另各直轄市、縣（市）政府如有保存祭祀公業及神明會土地台帳資料，亦請協助提供申報人，俾利祭祀公業及神明會之清理與申報。

七、縣（市）政府業務執行報告：

由宜蘭縣政府、基隆市政府、臺北市政府、新北市政府、桃園縣政府、新竹縣政府、新竹市政府代表就祭祀公業及神明會清理工作執行情形作業提出報告。

決定：洽悉。

八、提案討論：詳如后附各單位提案單之會議決議。

九、會議結論：

（一）基隆市政府係提報信義地政事務所及安樂地政事務所執行情形進度，請彙整後將修正之資料送部彙辦。

（二）祭祀公業派下全員證明書核發後，依祭祀公業條例第 50 條第 1 項及第 2 項規定向登記機關申辦祭祀公業土地或建物所有權更名登記為法人所有，或依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有者，請登記機關於辦竣登記後，通知鄉（鎮、市）及直轄市或縣（市）主管機關，俾利明瞭祭祀公業變動之情形，前經本部 98 年 2 月 3 日內授中民字第 0980720020 號函請各直轄市、縣（市）政府辦理在案。又地籍清理條例施行細則第 21 條規定：「神明會申報人依本條例第 24 條第 1 項或第 25 條規定向登記機關申請神明會土地更名登記為法人所有，或為現會員或信徒分別共有或個別所有者，登記機關應於辦竣登記後，通知直轄市或縣（市）主管機關之民政機關或單位。」爰此，有關祭祀公業及神明會已完成申請登記案件，為利統計清理進度，請本部地政司惠予協助並轉知登記機關落實上開規定，於辦竣祭祀公業及神明會土地更名或變更登記後，通知鄉（鎮、市）及直轄市或縣（市）主管機關。

(三) 查祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法第 19 條及地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 19 條均明定，祭祀公業及神明會得申請暫緩標售之要件，請各直轄市、縣（市）主管機關辦理祭祀公業及神明會土地標售時，若有人已提出申報，請依上開規定主動通知標售單位暫緩標售。

(四) 各縣（市）政府執行祭祀公業及神明會清理工作，請民政單位與地政單位多聯繫配合，隨時掌握執行進度，並將最新之執行情形提供本部彙辦。

十、散會：(中午 12 時)

內政部辦理 100 年度祭祀公業及神明會清理工作檢討會

提案單

提案單位	臺北市信義區公所	編號	1
遭遇問題	實質確屬祭祀公業或神明會所有之土地或建物，雖經法院確定判決，但因祭祀公業或神明會不能成為所有權登記主體，致一直無法於地政機關辦理變更登記而影響其權益。		
說明	祭祀公業或神明會之土地或建物於光復後，因不能以公業或神明會之名義登記，而借以自然人（派下員）或其他名義登記，其或有文書約定或僅口頭約定，嗣後發生糾紛（如登記名義人死亡，其繼承人不願返還），雖經法院訴訟確定判決為祭祀公業或神明會所有，但因祭祀公業或神明會不能成為所有權登記主體，致一直無法依法院確定判決，更正不動產清冊及於地政機關辦理變更登記，而影響派下員（會員）權益。		
具體建議 意見	<p>不論祭祀公業或神明會為已清理或未清理，其有土地或建物實質確屬祭祀公業或神明會所有，但非以祭祀公業或神明會名義登記者，其經法院確定判決者，或有雙方當事人切結書及初始書面約定文件，可明確證明確屬祭祀公業或神明會所有者，得檢具土地或建物相關證明文件，另頁造報不動產清冊，並於備註欄附註原由（如法院判決書字號或約定文件），與其所有權登記名義為祭祀公業或神明會之土地或建物一併公告不動產清冊（無法明確證明者不得受理公告），經公所或縣市政府公告 30 日無人異議後，於發給派下全員證明書時，即視為「更正不動產清冊」。</p> <p>一、祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條處理其土地或建物時，地政機關得據以逕將該等更正後之土地或建物之所有權登記名義一更名登記為祭祀公業法人、財團法人所有或派下員分別共有或個別所有。</p> <p>二、神明會依地籍清理條例第 24 條辦理時，地政機關得據以逕將該等更正後之土地或建物之所有權登記名義一更名登記為法人所有或現會員或信徒分別共有或個別所有。</p>		
決議	<p>一、按本部 76 年 7 月 17 日台（76）內地字第 522332 號函釋，祭祀公業於辦理法人登記前承購土地，辦理所有權移轉登記，應登記為派下員全體共同共有。已登記為派下員全體共同共有之土地，經檢附相關證明或判決確定文件，並由該祭祀公業之管理機關審核或更正不動產清冊後，參照本部 98 年 11 月 11 日內授中辦地字第 0980725913 號函釋，其屬祭祀公業之不動產，得依祭祀公業條例第 50 條規定變更為祭祀公業法人、財團法人、派下員分別共有或個別所有。</p> <p>二、依土地法第 43 條規定，依本法所為之登記，有絕對效力；依民法第 759 條之 1 規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；又依本部 68 年 5 月 7 日台內地字第 14060 號函釋，權利主體不同，不得辦理更名登記。爰此，祭祀公業取得之土地，非登記為派下員全體共同共有，而借用管理人或其他自然人之名義人辦竣登記者，參照前揭本部 98 年 11 月 11 日內授中辦地字第 0980725913 號函釋，應以移轉方式登記為祭祀公業法人、財團法人、派下員分別共有或個別所有。</p>		

內政部辦理 100 年度祭祀公業及神明會清理工作檢討會

提案單

提案單位	新北市中和區公所	編號	2
遭遇問題	有關「祭祀公業游○○」於 87 年間申報派下員名冊公告案，當時有利害關係人對公告事項有異議，向法院起訴因而停止核發派下全員證明書。申報人於 100 年 5 月擬依法院判決確定 7 項及原告游△△聲請撤回訴訟乙項，申請核發派下全員證明書。本案是否得依祭祀公業條例第 13 條規定：其經向法院起訴者，俟各法院均判決後，依確定判決辦理。		
說明	<p>一、依內政部 100 年度祭祀公業及神明會業務講習會資料第 223 頁：異議人向法院起訴者，受理機關暫停該案之辦理（並非駁回）俟法院判決確定後，再依確定判決內容核發派下全員證明書或駁回申報案。法院之確定判決，行政機關無需再行公告。</p> <p>二、本案派下員游△△曾於 87 年起訴又於 88 年聲請撤回訴訟，於 98 年間向監察院陳情調查本案，本所 98 年 7 月 7 日中民字第 0980033982 號函覆接受調查，迄今監察院並未發現任何缺失。但尚有派下員游□□（游△△之子）仍不依循司法途徑向法院提告，而一再陳情甚而來函恐嚇：『本案疑點甚多，涉及公所承辦員是否疏漏，如果疏漏屬實，而核發派下全員證明書，受損者為爭取權利受損，定當提告賠償之責。』</p> <p>三、內政部 100 年 6 月 28 日內授中民字第 1000032830 號函：惟目前內政部陸續接獲相關陳情書，針對本案陳訴諸多疑點，包括申報人資格、申報資料不實、公所審查遺漏、虛報派下員人數……，請貴所檢視當時申報情形，釐清相關疑點。</p>		
具體建議意見	<p>一、依祭祀公業條例及其他規定對公告事項屆滿後仍有異議者，應向法院提起確認之訴。若陳情人不依循司法途徑向法院起訴，只一再陳情。則亦與條例規定不符。</p> <p>二、本案歷時 13 年俟各法院均判決確定後，申報人申請核發派下全員證明書。陳情人只要來函陳情就停止祭祀公業條例規定之程序，則置各級法院判決於何地？</p> <p>建議依祭祀公業條例第 13 條規定請陳情人向法院起訴，公所再依確定判決辦理。</p>		
決議	按祭祀公業條例第 57 條規定：「管理人、派下員或利害關係人對祭祀公業申報、祭祀公業法人登記、變更及備查之事項或土地登記事項，有異議者，除依本條例規定之程序辦理外，得逕向法院起訴。本案仍請公所依本部 100 年 6 月 28 日內授中民字第 1000032830 號函辦理外，當事人亦可依上開條例第 57 條規定辦理。		

內政部辦理 100 年度祭祀公業及神明會清理工作檢討會

提案單

提案單位	新竹縣關西鎮公所	編號	3
遭遇問題	原核發祭祀公業派下證明及其組織章程所訂派下員為會份制（會員），經通知後未依規定辦理「變更規約並重新補登列全體派下員」，於依條例第五十條第三項辦理囑託登記時，得否均分登記為該「派下員代表」（會份人員）分別共有？		
說明	<p>本所民國 83 年核發「祭祀公業蒼聖嘗派下員現員」證明。</p> <p>一、祭祀對象為「……蒼頡至聖……孔夫聖人，立文昌祠……」。</p> <p>二、派下員為「原會份四十七份，爾後每份以其後嗣以一人為代表，稱為會員」（計 19 姓 47 人）</p> <p>三、內政部 99 年 1 月 11 日內授中民字第 0980037261 號函釋：……為保障實際全體派下員權利……於「變更登記為法人」或「處分財產」前，應先……變更規約並重新補登列全體派下員……。</p> <p>四、本案經通知管理人，逾期未申請變更租約或補列全體派下員。</p>		
具體建議意見	<p>一、因其實際性質為神明會，請其改依神明會辦理申報。</p> <p>二、如維持「祭祀公業」型式之申報，則通知會員名冊內所有會員，及以該祭祀公業全體派下員為對象辦理公告，請於一定期限（30 日）內，依規補列全體派下員。並告知如逾期仍未補列者，日後辦理囑託登記時則依本所核發證明（或變動備查）名冊所列人員辦理均分登記。</p>		
決議	<p>本案業經公所核發祭祀公業派下證明在案，不宜改依神明會辦理申報。應通知其管理人或會員名冊內所有會員，請依祭祀公業條例相關規定補列全體派下員，經公所審查無誤後公告徵求異議，公告期滿無人異議更正派下全員系統表及派下現員名冊。並告知未完成補列者，日後辦理囑託登記時則依公所核發證明（或變動備查）名冊所列人員辦理均分登記。</p>		

內政部辦理 100 年度祭祀公業及神明會清理工作檢討會

提案單

提案單位	桃園縣楊梅地政事務所	編號	4
遭遇問題	建請建構跨機關聯繫機制，以確保祭祀公業法人不動產處分或設定負擔時，其所使用之印鑑式與主管機關核備相符，以確保交易安全並達到簡政便民之效，提請 討論。		
說明	<p>一、按土地登記規則第 42 條規定，法人移轉不動產時，須提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明文件，及切結「確依有關法令規定完成處分程序」。</p> <p>二、登記機關係依上揭規定辦理法人移轉登記案件審查，惟查全國各縣市政府核發之「法人圖記暨管理人印鑑式」（以下簡稱印鑑式），目前尚無建置查核聯繫機制，且該印鑑式將隨管理人異動等情事變更，而地政事務所並無從知悉其變動情形，致有跨機關聯繫缺漏，恐遭有心人士藉機誤用、濫用或冒用，而導致登記機關遭受登記損害賠償之危險，影響交易安全。</p> <p>三、查祭祀公業條例就祭祀公業法人變動管理人（第 38 條）或不動產清冊變動（第 39 條）者等情形，須依規定向縣（市）主管機關辦理登記，又法人設置或變更印鑑式亦由縣（市）主管機關核發，故縣（市）主管機關既已掌握祭祀公業法人現任管理人及有效印鑑式等最新資訊。基於行政一體，建議由該管縣市政府主管機關（民政單位）於核發（或變更）該法人證書或印鑑式時，一併將資料 1 份抄送土地所在地之管轄登記機關存檔備查，確保資料之有效性。因事涉全國作法之一致性，致有統一規定之必要。</p>		
具體建議意見	建請縣市政府民政機關於核發（或變更）該法人證書或印鑑式，一併將資料抄送各地政事務所存檔備查，俾供據以辦理移轉登記；登記機關於審核時，直接核對備查印鑑式等文件，得免由申請人逐案檢附印鑑式影本，以達簡政便民之效，並可避免失效文件遭誤用、濫用或冒用，強化交易安全。		
決議	祀產之處分屬祭祀公業之權利，自應視其處分情形依規約約定、派下員大會或祭祀公業條例規定辦理，而祭祀公業法人主管機關辦理印鑑卡核發業務，並無權代為同意以其核發之印鑑卡送登記機關備查，而做為日後祭祀公業處分不動產之憑證，此舉似有侵害祭祀公業權利之嫌，亦未發生授權之效力。		

內政部辦理 100 年度祭祀公業及神明會清理工作檢討會

提案單

提案單位	桃園縣中壢市公所	編號	5 (臨時動議)
遭遇問題	<p>一、祭祀公業條例第 13 條，「異議期間屆滿後，……經向法院起訴者，俟各法院均判決後，依確定判決辦理。」其所指「確定」可否引用法官理由說明，要求申報人補正相關資料，而非僅就「判決如主文的單方面認定」，又若判決已被原告自行聲請撤回，那法官所作的實體審查之理由，是否可引用？</p> <p>二、內政部於 97 年 12 月 2 日內授字中民字第 0970732952 號函函釋－「祭祀公業公告徵求異議期限屆滿後，……受理機關仍可一方面核發派下全員證明，一方面函復異議人向法院起訴，……。」，申報人舉證當年爭訟案件現今已有撤回狀及民事裁定確定證明書，經本所重新了解並研究判決內容後，是否可依行政程序法第 36 條「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意」及行政程序法第 43 條「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，……。」而引述法院判決之理由論點作為要求申報人重新提出說明或補正相關資料？</p>		
說明	<p>祭祀公業賴○○祀於 95 年受理清理，於公告期間內有 3 方（簡稱 A、B、C）分別提起確認派下之訴，今年 100 年 5 月間由申報人提出 A、B 分別撤回第 1 審之訴及 C 民事裁定確定證明書要求核發派下全員證明，C 方得知後於今（100 年）6 月再度向法院提起確認之訴並多次請求本所應依據法院判決理由中設立人為賴△△，要求對方補正資料。</p> <p>本所在查閱判決時，發現幾點事實：</p> <p>一、發現 A、B 兩案第 1 審判決，A 案有理由，法官確認 A 方（原告 14 人）有派下權，B 案（原告 2 人）無理由，駁回，A、B 兩者不同法官作出相同判斷，均指向設立人應為「賴△△」。</p> <p>二、A、B 兩案判決結果不同，但 A 方之其中 1 人與 B 方之其中 1 人，是「親兄弟」身份。不同法官作出不同判斷的差別是 A 案法官對於原告提出的族譜，雖有錯誤，但不能不採證，B 案法官則對原告提出之族譜不採認。</p> <p>三、A 案第一審原告勝訴，但卻於今年由原告「撤回」第 1 審之訴。</p> <p>以上事實均讓本所對於核發派下全員證明戒慎恐懼。</p> <p>*申報人以設立人賴□□及其派下（約 9 人），若依法官判斷設立人為賴△△，將有更多人納入派下（含同賴□□及其子孫亦同）</p>		
具體建議意見	<p>撤回訴訟視同未起訴，應指程序終止而非否定法院確實依據各項書面證據、言詞辯論作出實體判決理由的拘束力，建請同意引用判決所作的實體審查之理由。</p>		

決議	本案異議人撤回訴訟依民事訴訟法第 263 條規定視同未起訴，又於本案經終局判決後將訴撤回者，不得復提起同一之訴，故依祭祀公業條例第 13 條規定公所應核發派下全員證明書。公所如引述法院判決之理由論點作為要求申報人重新提出說明或補正相關資料，若公所無相關反證資料，無理由不核發派下全員證明書，建議審慎為之。
-----------	--

函轉內政部認可臺中市地政學會辦理「地政士專業訓練」乙案

臺北市府地政處函 台北市地政士公會等

100.10.24 北市地開字第 10016142400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 10 月 19 日內授中辦地字第 1000046235 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 臺中市地政學會

100.10.19 內授中辦地字第 1000046235 號

主旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」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 10 月 11 日申請書辦理。
- 二、本部認可貴會辦理地政士專業訓練期限，自 100 年 11 月 7 日起 3 年。
- 三、本案聘請師資人員及講授課程，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課前 2 週至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後 1 週內上傳學員訓練課程與時數，俾利查詢。
- 五、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

有關「臺北市土地界標申購辦法」第一條條文，業經本府於 100 年 10 月 24 日以府法三字第 10033630600 號令修正發布，茲檢送發布令及條文影本乙份

臺北市府函 行政院法規委員會

100.10.24 府授法三字第 10033785200 號

說明：本案經提本府 100 年 10 月 4 日第 1649 次市政會議審議通過。

附件

臺北市府 令

100.10.24 府法三字第 10033630600 號

修正「臺北市土地界標申購辦法」第一條條文。

附修正「臺北市土地界標申購辦法」第一條條文。

臺北市土地界標申購辦法第一條修正條文

第一條 本辦法依規費法第十條規定訂定之。

有關「臺北市地籍複製圖及多目標地籍圖提供使用辦法」，業經本府於 100 年 10 月 24 日以府法三字第 10033630800 號令修正發布，茲檢送發布令及條文影本各乙份

臺北市政府地政處函 行政院法規委員會

100.10.24 府授法三字第 10033785300 號

說明：本案經提本府 100 年 10 月 4 日第 1649 次市政會議審議通過。

附件

臺北市政府令

100.10.24 府法三字第 10033630800 號

修正「臺北市地籍複製圖及多目標地籍圖提供使用辦法」。

附修正「臺北市地籍複製圖及多目標地籍圖提供使用辦法」。

臺北市地籍複製圖及多目標地籍圖提供使用辦法

第一條 臺北市政府(以下簡稱本府)為提供機關或民眾申請使用本市大幅地籍複製圖、多目標地籍圖及彩色版多目標地籍圖，並依規費法第十條規定訂定本辦法。

第二條 申請地籍複製圖、多目標地籍圖或彩色版多目標地籍圖，應繳交規費並填具申請書(如附表)向臺北市政府地政處土地開發總隊(以下簡稱土地開發總隊)申請。

前項地籍圖均不包括圖廓坐標。多目標地籍圖包括道路名稱、重要地標及道路街廓。

第三條 申請地籍複製圖、多目標地籍圖或彩色版多目標地籍圖，以已重新辦竣地籍整理之地區者與土地開發總隊編製底圖之同一比例尺者為限，始得發給。但對於國家重要設施及軍事用地範圍，依法不得公開閱覽者，得限制發給。

前項所稱已重新辦竣地籍整理之地區，指市地重劃地區、區段徵收地區、都市更新地區、地籍圖重測地區等地區。

第四條 申請人應依本府訂定之申請書逐欄填寫區、段、小段、地號、圖幅號碼、繪製份數及申請人姓名、電話、通訊處並簽名或蓋章。

申請人為各級行政機關、學校、公營事業機構者，得以函文敘明所需繪製之區、段、小段、地號、圖幅號碼、繪製份數替代申請書。

第五條 土地開發總隊核發之地籍複製圖、多目標地籍圖或彩色版多目標地籍圖，應有收件號碼、核發日期，並蓋核發機關戳記，且註明「本地籍圖所列地號，其土地界址應依地籍正圖鑑界經權利人間認定之實測成果為準。」之字樣。

第六條 地籍複製圖、多目標地籍圖或彩色版多目標地籍圖之規費收費基準如下：

- 一、地籍複製圖每幅新臺幣五十元。
 - 二、多目標地籍圖每幅新臺幣八十元。
 - 三、彩色版多目標地籍圖每幅新臺幣二百五十元。
- 前項收入應依年度預算程序辦理。

第七條 本辦法自中華民國九十五年八月一日施行。
本辦法修正條文自發布日施行。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（100 年第 12 次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.10.28 北市地籍字第 10033041100 號

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所 100 年 10 月 19 日北市古地一字第 10031525600 號、大安地政事務所 100 年 10 月 20 日北市大地一字第 10031428400 號及同年月北市大地二字第 10031415400 號函辦理。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾副處長秋木及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會

100 年第 12 次會議紀錄

壹、時間：100 年 10 月 24 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主持人：曾副處長○○○

記錄：陳○○、林○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一

單位：臺北市大安地政事務所

- 一、案由：建物起造人○○○工程股份有限公司（以下簡稱：○○○工程）向本市建築管理處申請建物使用執照時，因法人分割及信託等緣故，由○○○建設股份有限公司（以下簡稱：○○○建設）及○○○工程委託張○○地政士依法人分割計畫書內容向本市大安地政事務所（以下簡稱大安所）申請建物第一次測量，因申請人非起造人，得否受理測量，提請討論。

二、說明：

- （一）依據：依 100 年 9 月 7 日大安所收件大安建字第 746~832 號建物測量申請書辦理。

(二) 案情說明：

本案係建物起造人○○工程因取得 97 年建字第 0361 號建造執照，在本市大安區○○路 4 段興建地上 15 層，地下 4 層之大樓 1 棟，該公司於 99 年間因法人分割後，新設立○○建設，又其被分割之○○工程法人分割計畫書內附之分割清冊第 372 項次載明「謙華案大安區○○段○○小段 136 地號等 21 筆土地上 97 建字第 0361 建號 75 戶房屋由○○建設記存，惟起造人仍為○○工程，並以○○工程名義請領使用執照，除 A01-1F、A03-4F、A03-8F、A05-8F、A01-9F、A03-9F、A05-9F、B01-1F、B01-2F、B01-3F、B01-4F、B01-5F、B02-6F 十三戶房屋及 32 個車位以○○工程辦理建物第一次登記外，其餘 62 戶房屋及 84 個車位以○○建設辦理建物第一次登記」，嗣○○工程於 100 年 8 月 30 日掛號號碼 100-8404-00 向本府建築管理處申請本案建物使用執照後，接著按地籍測量實施規則第 279 條第 2 項規定：「建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本，向登記機關申請建物第一次測量。」檢附建造執照、設計圖及申請使用執照收件表，向大安所申請建物第一次測量，經大安所審查結果，符合前開規定，准予受理，惟因前開 2 公司係依分割計畫書內附之分割清冊第 372 項次載明之內容分別申請建物第一次測量，即○○建設申請 62 戶，○○工程申請 13 戶，共有部分由 2 公司共同申請，因申請人非起造人，所檢附之法人分割計畫書（內附分割清冊）、信託契約書、董事會議事錄及公司設立登記表，得否為土地登記規則第 79 條：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照……。有下列情形者，並應附其他相關文件：四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」之其他證明文件，准予測量及登記，致生疑義。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 地籍測量實施規則第 279 條第 2 項規定：「建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本，向登記機關申請建物第一次測量。」
- (2) 土地登記規則第 79 條第 1 項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照……。有下列情形者，並應附其他相關文件：四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」。

2、疑義分析

查本案址建物起造人為○○工程，因法人分割之故，新設成立○○建設，而○○建設也取得公司設立登記許可，又其所附之分割計畫書內附之分割清冊第 372 項次載明本案址 97 建字第 0361 建號建物 75 房屋由○○建設記存。起造人仍為○○工程，並以○○工程名義請領使用執照，是以起造人非申請人之原因，業已明確，係因法人分割所致。另分割計畫書內附之分割清冊第 372 項次載明 13 戶房屋及 32 個車位以○○工程辦理建物第一次登記外，其餘 62 戶房屋及 84 個車位以○○建設辦理建物第一次登記，則因該公司檢附信託契約書表示，本案址 97 建字第 0361 號建築執照共 75 戶，已由○○建設記存，惟因○○建設將 13 戶房屋及 32 個車位信託予○○工程，故

才由○○工程以信託受託人名義申請建物第一次測量，俟辦理建物所有權第一次登記時，將會連件辦理信託登記，因無前例可循，所附文件是否符合土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款所規定：「申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」之其他證明文件，致生疑義。

三、擬處理意見：

因法人分割後新設成立之○○建設，既已取得公司設立登記許可，且檢附法人分割計畫書（內附分割清冊）、信託契約書、董事會議事錄及公司設立登記表，可資證明，故擬請准予辦理測量及登記。

四、結論

本案 97 建字第 0361 建造執照之新建 75 戶房屋，起造人為○○工程，經○○工程及○○建設於 100 年 9 月 7 日申請建物第一次測量，依案附○○工程 99 年 4 月 29 日分割計畫書記載，○○建係因○○工程分割減資新設，並經主管機關經濟部 99 年 6 月 10 日經授商字第 09901118640 號函准○○工程減資、所營事業、修正章程變更登記有案，故建物第一次測量同意依大安所擬處理意見辦理。

提案二

提案單位：臺北市大安地政事務所

一、案由：許地政士○○代理祭祀公業周○○公、△△公（管理人：周□□君）（以下簡稱該公業）申辦本市大安區○○段○○小段 338、334 地號土地地上權及 2495、2196 建號建物所有權拍賣登記並移轉予許王○○君疑義一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：本市大安地政事務所（以下簡稱大安所）100 年 10 月 4 日收件大安字第 270530 至 270560 號拍賣、買賣及讓與登記案。

（二）案情說明：

- 1、緣本案係該公業檢附臺灣臺北地方法院民國 89 年 3 月 27 日核發之不動產權利移轉證書等文件，前以大安所 100 年 6 月 22 日大安字第 177390、177400 號案申請拍賣登記，取得上開土地地上權及建物所有權，並連件以同年大安字第 177410、177420 號案，將取得之土地地上權及建物所有權移轉予許王○○君。案經大安所以 100 年 7 月 27 日北市大地一字第 10031012200 號函提報本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 100 年第 9 次會議討論，並經本處依該研討會會議結論報奉內政部 100 年 8 月 16 日內授中辦地字第 1000047759 號函核復略以：「……二、本案請先查明祭祀公業周○○公、△△公是否已依祭祀公業條例規定成立祭祀公業法人或依民法規定成立財團法人，倘無，則該財產仍屬派下員全體共同共有……。三、另本案土地於拍賣移轉登記後再連件處分地上權及建物所有權，該管理人是否確被授權處分該等權利，涉及具體個案之事實審認，請本於權責查證相關資料依法核處，……」。
- 2、大安所依內政部上開函釋向本市大安區公所查證，該公業尚未依祭祀公業條例及民法相關規定成立「祭祀公業法人」或「財團法人」，且該管理人是否確被授權取得及處分該等權利尚不明，故於 100 年 8 月 31 日再次通知補正。該公業遂於補正期間先後提出 80 年派下員之切結書影本附具印鑑證明（計

610份)，另以補正理由函說明略以：「二、……該公業早在85年2月3日出具之同意授權書已授權該公業管理人全權代為處理並處分所有祀產，並已檢附該同意授權書為證明文件並同時附具該公業管理人之切結書在案。本案該管理人確已被授權處分該等權利之證明已至為明確，……四、本案不動產權利之拍賣取得及申請人之買受係依照該公業85年2月3日出具之同意書辦理，……管理人處理祀產中之338、334地號時，所衍生優先購買及再為處分，已在該同意授權書所敘『或其他處分之一切行為』之授權範圍內，為此懇請貴所准予受理本案之登記，以保申請人合法之權益。五、又本案佐證之80年5月11日之切結書，雖為影本但所附印鑑證明為正本，且各派下員所蓋之章戳與印鑑證明相符，又經該公業切結『與正本相符，如有不實或損害他人權益願負法律上一切責任』，應足堪信為真正。」，因切結書不得以影本代替且該公業85年2月3日之同意授權書係就同意書表列之130筆土地權利所為之授權，其授權範圍應不含本案申請登記之地上權及建物所有權，另切結書內容所載之大會決議內容不明、所蓋印章與印鑑章大小不符，無從核對，故大安所於100年10月3日駁回其申請。

- 3、申請人於100年10月12日檢具申請函主張略以：「……本案管理人被授權處分之依據為該公業85年2月3日出具之同意授權書，並提出該公業全體派下員80年5月11日簽立予管理人之切結書為佐證，……」，致生授權範圍是否包含處分本案土地地上權及建物所有權之疑義，爰提請討論。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 土地法第104條第1項規定：「……房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。……」。
- (2) 申請土地登記應附文件法令補充規定第41點第1項第1款規定：「土地登記規則第34條第1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：……4.切結書。……」。
- (3) 內政部67年4月18日台(67)內地字第785229號函釋：「……『授權出售不動產時授權書應列明該不動產之座落及地號，始為特別授權；授權書如僅敘明「授權辦理不動產之出售及有關一切及行為」字樣，應認為概括授權』」。
- (4) 內政部69年5月12日台(69)內地字第15153號函釋：「……土地登記由代理人申請者，若委託書已列明座落、地號及授權代辦該土地登記等事宜，自得認其已具特別授權之要件。而有土地登記規則第35條之適用。但登記申請書『備註』欄內另有其他註記事項而涉及委託人之權利義務，顯不在其授權辦理事項之範圍內者，仍須由權利人義務人簽章，以免糾紛」。

2、疑義分析

查案附85年2月3日同意授權書第1點前段：「一、具同意授權書人願將本祭祀公業周○○、周○○公△△公、周○○公、周△△（現管理人為周□□）所屬祀產土地同意授權如下，其坐落、地號與權利範圍如后：……以

上合計 130 筆。」，其所指標的係指該公業所有○○段○○小段 334、338 地號等 130 筆（並無建物）土地所有權，不包含 89 年間拍賣取得之地上權及建物所有權；惟第 1 點後段：「以上所列土地本人同意授權管理人周□□全權代為處理有關出售、贈與、和解、起訴、提付仲裁、設定抵押權、地上權、地役權等設定負擔或其他處分之一切行為，周□□具有特別授權有權向土地所轄地政機關辦理產權移轉登記予買方，或者買方指定之名義人。」及第 2 點：「有關處分土地所得價款，同意於本公業祀產土地全部處分完畢後，公業解散時，始由管理人周□□全權分配之。」似授權管理人直至該公業解散及分配價款之前，得就前開土地相關之權利為處分行為，若是，則因優先購買權取得之建物所有權及地上權是否概括包含於授權範圍內，而得由管理人單獨申辦拍賣及所有權移轉登記？不無疑義，爰提起討論。

三、擬處理意見：

- 甲案：本案申請標的不在授權範圍，應重新授權始得由該公業管理人單獨申請。
乙案：本案授權期間直到該公業解散及分配價款，在未分配價款前公業取得之權利應屬授權範圍，得由申請人檢附切結書切結處分本案標的確在授權書授權範圍後，准由該公業管理人單獨申請登記。

四、結論

- （一）本案以建築物為目的而設定於該公業所有本市大安區○○段○○小段 338、334 地號土地上之持分地上權及建物所有權，原非該公業之物權，嗣該持分地上權連同建物所有權經法院拍賣，因該公業管理人執行代為處分業務行使優先購買權而拍賣取得，因該持分地上權及建物所有權本非該公業之物權，故該公業派下員 85 年 2 月 3 日出具之同意授權書內容自無上開物權之標示。
- （二）該公業管理人於法院拍賣前述物權時，是否代理行使基地所有權人之優先購買權，自可本於 85 年之同意授權書自行決定，如其放棄優先購買權，則該持分地上權連同建物所有權，可能由原權利人謝○○拍賣移轉於第三人，今該公業管理人代理行使優先購買權，拍賣取得上開物權後再由本案申請人許王○○君買受，其結果與該公業放棄優先購買權，該物權同樣由第三人取得並無不同。亦即該公業無論是否行使優先購買權，其存於該公業祀產上非屬該公業之其他物權取得人均為他人，與原同意授權書之內容並無二致，但該公業經由行使優先購買權後再為出售，對該公業或將更有所增益，對於公業價款之分配反有利無害。
- （三）本案申請人主張「本案不動產權利之拍賣取得及申請人買受係依照該公業 85 年 2 月 3 日出具之同意書辦理，……管理人處理祀產中之 338、334 地號時，所衍生優先購買及再為處分，已在該同意授權書所敘『或其他處分之一切行為』之授權範圍內」，如從前述說明，似符合實情。因此本案擬由本處據前開理由，報請內政部核可後，再據以辦理。

提案三

提案單位：臺北市古亭地政事務所

- 一、案由：許○○君申請祭祀公業張○○、祭祀公業張○所有本市文山區○○段○○小段 284、327 地號土地（以下簡稱本案土地）使用面積 7.79、61.29 平方公尺時效取得地上權登記疑義一案，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：依本市古亭地政事務所（以下簡稱古亭所）100年10月14日收件文山字第240330號登記申請書及案附許鐘○君100年10月12日申請主張時效取得地上權登記申復書辦理。

(二) 案情說明：

- 1、緣許○○君（本名許△△即本案申請人之子）前於96年7月11日以古亭所收件文山字第198860號登記申請書就本案土地申請時效取得地上權登記，古亭所依案附58年4月15日不動產買賣契約書、69年8月13日基隆三支郵局存證信函第37號、77年5月2日基隆郵局存證信函第1039號及許君96年8月3日切結書，而審認許君非以行使地上權之意思表示占有本案土地，遂於96年7月30日通知補正，並於96年8月13日依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回登記之申請。
- 2、嗣林○○地政士於100年7月21日代理許鐘○君以古亭所收件文山字第173390號登記申請書就本案土地申請時效取得地上權登記，並檢附劉○○君之證明書證明許鐘君自60年12月18日即以行使地上權之意思占有本案土地。古亭所依最高行政法院95年9月份庭長法官聯席會議決議內容，審認劉君之證明書內容與前開買賣契約書情形有違，故不足以作為許鐘君係以行使地上權之意思表示於外部之證明文件，遂通知補正，並於100年8月22日依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回登記之申請。
- 3、代理人復於100年10月12日針對駁回及補正事項提出申復書略以：「……貴所通知補正事項第一點：須有以行使地上權之意思表示於外部之證明文件。以上證明本人確有檢附行使地上權而占有表示於外第三人之證明，經查表示於外部之證明，法令並沒有明文規定需什麼之證明，只要有第三人之證明亦可……」，故本案得否依其主張受理登記，因涉登記法令疑義，爰提請討論。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 民法第758條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」、第769條規定：「以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」、第770條規定：「以所有之意思，10年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」、第772條規定：「前5條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」、第832條：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」。
- (2) 土地登記規則第118條規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」。
- (3) 最高法院民事裁判84年台上字第748號裁判要旨：「主張時效取得地上權者須為以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之

性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行（最高法院 64 年度台上字第 2552 號判例參照）。又占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任。」。

- (4) 最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議：「……稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用其土地之權，民法第 832 條定有明文。又占有土地建築房屋或種植竹木，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任；另主張時效取得地上權者，須以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。申請人提出之四鄰證明書，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告。」。

2、疑義分析

- (1) 查本案申請人之子許君於民國 58 年與第三人訂定房地買賣契約並於 69 年及 77 年間以存證信函通知賣方盡速依約交付土地產權，顯然係以所有權人之意思占有本案土地，嗣後其母（即本案申請人）許鍾君主張自民國 60 年即以地上權人之意思占有本案土地，並居住迄今未曾間斷。依最高法院民事裁判 84 年台上字第 748 號裁判要旨：「主張時效取得地上權者須為以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。」。本案建物原係許○○君以買賣取得，復由本案申請人主張以行使地上權之意思占有而申請時效取得，自應由申請人檢附變為以行使地上權之意思而占有之證明文件憑審。
- (2) 又土地登記規則於 99 年 8 月 3 日修正施行，其中第 118 條修正說明略以：「所稱『以行使地上權意思而占有之證明文件』，例如當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先將土地交付占有而未完成登記；或已為申請地上權設定登記而未完成登記；或已為設定登記但該設定行為具有無效情形；或占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件……。」、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議：「……申請人提出之四鄰證明書，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告。」，故本案劉君出具之證明書得否視為申請人係以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明文件？不無疑義。

三、擬處理意見：

甲案：本案證明人劉君所提出之證明書尚無法證明申請人有變為以行使地上權之意思而占有本案土地，應否准辦理時效取得地上權登記。

乙案：按土地登記規則第 118 條修正條文說明，以占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等相關證明文件，該相關證明文件確切為何因法無明文，得否僅由第三人出具證明書並檢附印鑑證明，建議報請內政部核示，俾齊一審查標準。

四、結論

本案依案附文件及申請人之子 58 年與第三人訂定之房地買賣契約、69 年及 77 年間之存證信函，尚無法證明申請人有變為以行使地上權之意思而占有及時效完成之情事，本案應採甲案辦理。

染、散會。(下午 5 時 15 分)

「國有不動產撥用要點」第十五點，業經財政部於 100 年 10 月 14 日以台財產接字第 10030010521 號令修正發布

臺北市政府地政處函 臺北自來水事業處等

100.10.21 北市地用字第 10016007100 號

說明：

- 一、依交下財政部國有財產局 100 年 10 月 14 日台財產局接字第 10030010523 號書函辦理，隨文檢送該書函暨相關附件影本 1 份供參。
- 二、副本連同附件抄送本府法規會（請刊登市府公報）及本處秘書室（請刊登法令月報）、本處地用科、本處土地開發科。

附件 1

財政部國有財產書函 總統府第三局等

100.10.14 台財產局接字第 10030010523 號

主旨：「國有不動產撥用要點」第十五點，業經財政部於 100 年 10 月 14 日以台財產接字第 10030010521 號令修正發布，茲檢送修正發布令（含附件）1 份，請查照。

說明：請各縣市政府轉函各鄉鎮市公所查照。

附件 2

財政部令

100.10.14 台財產接字第 10030010521 號

修正「國有不動產撥用要點」第十五點，並自即日生效。

附修正「國有不動產撥用要點」第十五點。

國有不動產撥用要點第十五點修正規定

十五、國有不動產，於報奉行政院核准撥用後，應辦理下列事項：

- （一）國產局應囑所屬分支機構，依規定辦理產籍異動。
- （二）申請撥用機關應依規定洽地政機關囑託轄管地政機關辦理所有權移轉或管

理機關變更登記事宜；其屬須補辦編定或變更編定者，應依規定辦理；其屬須補辦土地分割登記者，應於辦竣登記後，檢附分割後各宗土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本或以內政部地籍資料相關系統列印之土地登記資料，函送國產局所屬分支機構。

(三) 原管理機關訂有租約或其他私權契約時，原管理機關應通知該土地原使用人之權利歸於消滅。

有關「農地重劃條例施行細則」部分條文修正乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊

100.10.19 北市地開字第 10016014400 號

說明：

- 一、依本府交下內政部 100 年 10 月 14 日內授中辦字第 10007257605 號函辦理，並檢附該函影本 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

內政部 各直轄市、縣（市）政府

100.10.14 內授中辦地字第 1007257605 號

主旨：「農地重劃條例施行細則」部分條文，業經本部於 100 年 10 月 14 日內授中辦地字第 1000725760 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

函轉本府發布「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 10 條第 1 項前段及第 21 條第 1 項所適用之建築物規定

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊

100.10.20 北市地開字第 10032998900 號

說明：

- 一、依本府 100 年 10 月 17 日府授工園字第 10030315201 號函辦理。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登法令月報）。

附件 1

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關暨區公所等

100.10.17 府授工園字第 10030315201 號

主旨：「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 10 條第 1 項前段及第 21 條第 1 項所適之建築物規定，業經本府 100 年 10 月 17 日府工園字第 10030315200 令發布，茲檢送發布令影本 1 份，請查照並轉知所屬。

附件 2

臺北市政府令

100.10.17 府工園字第 1003015200 號

「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 10 條第 1 項前段「合法建築物或舊有違章建築全部拆除者，其拆除面積未達 66 平方公尺，一律以 66 平方公尺計算拆遷補償或拆遷處理費……」及第 21 條第 1 項「舉辦公共工程須拆除合法建築物、舊有違章建築或既存違章建築之全部時，應對建築物所有權人以下列方案安置……」，條文中所指建築物係以拆遷公告日前 1 年該址設有門牌者為限，其後門牌若有分編、增編者，仍以原有門牌辦理。

最高行政法院 裁判書一行政類

【裁判字號】100,判,1791

【裁判日期】1001013

【裁判案由】消費者保護事務

【裁判全文】

最 高 行 政 法 院 判 決

100 年度判字第 1791 號

上 訴 人 ○○建設事業股份有限公司

代 表 人 趙○○

訴訟代理人 莊○○ 律師

楊○○ 律師

林○○ 律師

被 上 訴 人 臺北市政府

代 表 人 郝龍斌

上列當事人間消費者保護事務事件，上訴人對於中華民國 100 年 3 月 17 日臺北高等行政法院 99 年度訴字第 2533 號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人興建銷售「○○新都—○○苑」、「○○首府」建案，經被上訴人審查認定上訴人上開建案使用之預售房地買賣契約書內容違反內政部頒訂之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋契約應記載事項），遂分別以民國 99 年 3 月 4 日府地權字第 09930445500 號函、99 年 3 月 5 日府地權字第 09930446810 號函通知上訴人於文到 30 日、文到 10 日內完成改正並函復被上訴人。因上訴人請求被上訴人將 2 案併案處理，被上訴人以 99 年 3 月 26 日府地權字第 09930446830 號函通知上訴人於 99 年 4 月 7 日前完成改正並函復被上訴人。嗣上訴人向被上訴人申請展延，經被上訴人同意上訴人改正期限延至 99 年 4 月 19 日；而上訴人於 99 年 4 月 19 日向被上訴人提出修正後之預售房地買賣契約書。被上訴人經審查後認

定上訴人修正後之預售屋買賣契約書內容仍違反內政部公告之預售屋契約應記載事項，違反臺北市消費者保護自治條例（下稱北市消保自治條例）第 8 條規定，乃依同條例第 38 條規定，以 99 年 4 月 23 日府地權字第 09931072100 號函裁處上訴人新臺幣（下同）2 萬元罰鍰，並請於文到 30 日內將改正後定型化契約範本送被上訴人所屬地政處，逾期未改正將連續處罰。上訴人不服，提起訴願（業經內政部 99 年 10 月 26 日台內訴字第 0990114706 號訴願決定駁回，再由原審法院 99 年度訴字第 2520 號判決駁回）。99 年 5 月 28 日上訴人再檢送修正後「預售屋買賣契約書（草稿）」，被上訴人審認該契約書部分內容仍未依內政部公告之預售屋契約應記載事項完成改正，乃以 99 年 6 月 4 日府地權字第 09931493300 號函處上訴人 5 萬元罰鍰，並請於文到 20 日內將改正後定型化契約範本送被上訴人所屬地政處，逾期未改正將連續處罰（下稱原處分）。上訴人不服，以預售屋定型化契約範本屬行政指導性質之訓示規定，使用定型化契約尚有個別磋商條款之適用，原處分違反行政法及行政罰法之一般原則，提起訴願，經遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、上訴人起訴主張：（一）消費者保護法（下稱消保法）僅於該法第 17 條規定主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載及不得記載之事項，並就企業經營者拒絕、規避或阻撓主管機關派員查核定型化契約加以裁罰，至於企業經營者違反主管機關公告之預售屋契約應記載事項則無裁處罰鍰之規定，顯見立法者為避免行政機關過度介入當事人間之契約自由，有意就此部分不予裁罰，雙方就定型化契約條款發生爭議時，留待司法機關解決，故未訂立罰則。是北市消保自治條例第 38 條規定企業經營者違反中央主管機關公告定型化契約應記載或不得記載之事項應裁處罰鍰，明顯抵觸消保法之規定，造成中央與地方法規不一致，依地方制度法第 30 條之規定，應屬無效，被上訴人自不得依據該條例裁處上訴人罰鍰。（二）北市消保自治條例第 38 條規定個別磋商條款不得牴觸內政部公告之預售屋契約應記載事項，顯然與消保法第 15 條規定個別磋商條款優於定型化契約條款之規定相牴觸，依地方制度法第 30 條之規定，該自治條例顯然牴觸消保法之規定，顯屬無效。被上訴人依據該條例所為之行政處分，自屬違法。（三）上訴人既已預先將預售屋買賣契約書影本、內政部 98 年 10 月 30 日公告之「預售屋買賣定型化契約範本」、預售屋契約應記載事項交由消費者攜回審閱 5 日以上，使消費者得以比較契約條款間之差異處，足以彌平此種資訊上之不對等。上訴人既已讓消費者知悉上訴人所提出之契約條款與中央主管機關公告之定型化契約應記載及不得記載事項間之差異，基於契約自由原則，消費者自有決定是否與上訴人依預售屋買賣契約書締約之權利，被上訴人自不得越俎代庖，過度介入雙方締約自由。（四）北市消保自治條例第 8 條後段規定違反中央主管機關公告定型化契約應記載或不得記載之事項，應命企業經營者限期改正，乃行政機關積極課以義務人為一定行為之不利處分，非屬地方制度法第 26 條第 3 項所定之「其他種類之行政罰」。故依地方制度法第 26 條第 2 項及第 3 項規定可知，限期改正此項行政罰，顯已逾越地方制度法裁罰種類，依地方制度法第 30 條第 1 項之規定，應屬無效。是原處分適用該無效之規定，訴願決定予以維持，同屬違法等語，求為判決撤銷訴願決定及原處分、訴訟費用由被上訴人負擔。

三、被上訴人則以：（一）被上訴人為保護消費者權益，促進消費生活安全，提昇消費生

活品質，特依地方制度法第 18 條第 7 款第 4 目制定北市消保自治條例，並於該自治條例第 8、38 條分別訂立違反第 8 條第 1、2 項之行為者，應命其限期改正，逾期不改正得處罰。按該自治條例第 1 條第 2 項已明定：「本市消費者保護事項，除消費者保護法或中央其他法規另有規定者外，依本自治條例之規定。」，故消保法既無行政罰之配套，亦無禁止處罰之規定，而消費者保護既屬地方自治事項，地方政府自得立法就違法行為予以處罰，且北市消保自治條例罰鍰最高額為 10 萬元，並未逾越地方制度法第 26 條所定最高處罰上限之規範，北市消保自治條例即無抵觸或違反相關法規之情事。(二) 上訴人使用預售屋買賣定型化契約，卻未於系爭契約書內揭示內政部公告之預售屋契約應記載事項之內容，雖上訴人主張已於契約書記載內政部公告預售屋契約應記載事項之條款與系爭契約書條款差異之處，惟檢視該條文內容，其僅記載內容差異項目，如交屋保留款金額、交屋及驗收時間等，但對消費者較為重要之差異具體內容為何卻未作說明，在未使消費者得知悉內政部公告預售屋契約應記載事項內容之情形下，使消費者與上訴人雙方立於資訊不對等之地位進行個別磋商，已違反消保法第 17 條第 1 項授權內政部公告之預售屋契約應記載事項之原意。(三) 上訴人主張已將預售屋契約書範本及應記載事項交由消費者攜回審閱 5 日以上，已彌平企業經營者及消費者間資訊上之不對等，並無侵害消費者之虞。惟審查上訴人所使用系爭契約條款仍屬定型化契約條款，未依規定記載內政部公告之預售屋契約應記載事項之內容，甚至以自行磋商為名，預擬違反預售屋契約應記載事項之定型化契約條款提供簽約使用，在未記明應記載事項下，大部分消費者並無能力分辨其差異性，此已違反消保法第 17 條第 1 項授權內政部公告預售屋契約應記載事項在於保護消費者之意旨，上訴人主張並無理由等語，資為抗辯，求為判決駁回上訴人之訴、訴訟費用由上訴人負擔。

- 四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：(一) 依地方制度法第 26 條規定，被上訴人本有權就上訴人本件違反北市消保自治條例之行為，於同條例上規定處以罰鍰或其他種類之行政罰；是上訴人主張原處分依據之地方法規即自治條例，違反地方制度法第 30 條，本有誤解。又上訴人憑己意解釋消保法第 17 條之立法意旨，顯與通常之文義解釋、立法解釋、體系解釋及目的解釋均不相容；上訴人據其解釋推論原處分依據之法律無效而違法，顯難加以採據。(二) 上訴人主張原處分違反消保法第 15 條有關個別磋商條款優於定型化契約條款之規定，依地方制度法第 30 條規定，原處分不能依無效之北市消保自治條例第 38 條規定加以裁罰。上訴人以空白欄位方式欲將定型化契約條款遁入保留磋商條款，使消費者即定型化契約之相對人，在交屋保留款之金額、交屋及驗收之時間及方式、銀行貸款利息及各項稅費之負擔方式等，較內政部公告之預售屋契約應記載事項相對應規定，更為不利，顯然與內政部公告之預售屋契約應記載事項之內容不相符，且經被上訴人限期改正後，仍不改正。因此，上訴人上開主張，亦因對其預售屋契約條款之認知有誤，亦不足採據。(三) 本件上訴人確實未明確且特別告知該二建案之預售屋契約，與內政部公告之預售屋應記載事項間之區別，而違反資訊揭露義務。縱認上訴人主張預先將預售屋買賣契約書影本、內政部 98 年 10 月 30 日公告之「預售屋買賣定型化契約範本」、預售屋契約應記載事項均交由消費者攜回審閱 5 日以上，並無侵害消費者之虞屬實，亦不能阻卻本件之違法，是上訴人此部分主張亦不足採。(四) 又依地

方制度法第 26 條規定，自治條例等得就違反地方自治事項之行政業務者，處以罰鍰或其他種類之行政罰，故自治條例得規範之行政罰，本不限於罰鍰一種。而「應命其限期改正」本身雖為行政行為之一種，但並非行政罰，僅是裁罰處分前之預警，即且為裁罰鍰處分之構成要件，是被上訴人依據北市消保自治條例為裁罰前，應先命行為人限期改正；是上訴人主張「應命其限期改正」本身為裁罰處分即行政罰，亦有誤解；從而上訴人本錯誤之認知，認本件「限期改正」為裁罰處分且違反地方制度法第 26 條第 3 項規定，應為無效，亦不足採，因將原決定及原處分均予維持，駁回上訴人之訴。

五、本院經核原判決並無違誤，茲就上訴理由再補充論斷如下：(一)按消保法第 17 條第 1 項規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。」依其立法說明：「對於部分重要行業使用之定型化契約，有加強行政管理之必要，爰於本條立法授權行政機關得依其裁量，規定定型化契約應記載或不得記載之事項。」是以行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議通過，由中央主管機關內政部於 90 年 9 月 3 日台(90)內中地字第 9083626 號公告(裁處時內容為行政院消費者保護委員會第 169 次委員會議通過，並經內政部 98 年 10 月 30 日內政部內授中辦地字第 0980725788 號公告修正)預售屋契約應記載事項。法務部 95 年 9 月 21 日法律字第 0950035512 號函並對消保法第 17 條第 1 項所定「授權中央主管機關公告定型化契約記載事項」屬行政程序法所稱「法規命令」解釋有案，企業經營者使用定型化契約時自應受拘束。惟消保法就違反應記載或不得記載之事項並無行政罰配套，實難收行政管理之效，鑒於消費者保護屬地方自治事項，被上訴人為保護消費者權益，促進消費生活安全，提昇消費生活品質，特依地方制度法第 18 條第 7 款第 4 目制定北市消保自治條例，並於該自治條例第 8 條、第 38 條分別訂立違反前開行為者，應命其限期改正，逾期不改正得予處罰。依北市消保自治條例第 1 條第 2 項規定：「本市消費者保護事項，除消費者保護法或中央其他法規另有規定者外，依本自治條例之規定。」即知消費者保護既屬地方自治事項而消保法對前揭違反事項雖無行政罰之配套，亦無禁止處罰之規定，地方政府自得考量地方需要訂定自治條例規範相關裁處，而無須與其他自治團體作相同之規定，並無抵觸消保法第 17 條或中央其他法規規定。上訴人主張被上訴人所訂北市消保自治條例就企業經營者使用定型化契約違反中央主管機關公告定型化契約應記載或不得記載之事項所訂定之處罰規定已抵觸消保法第 17 條云云，自嫌失據。(二)經查行政罰雖主要係以制裁為手段以促使行政目的之達成，惟對於情節輕微之違反行為，如以糾正或勸導方式替代罰鍰可能較具有效果，且能達成行政目的時，為避免行政資源浪費並兼顧對人民權益之保障，對於情節輕微，認以不處罰為適當者，允宜授權行政機關按個案之具體情況妥適審酌，免以科處罰鍰，並得以糾正或勸導措施，以發揮導正效果，該糾正或勸導措施，尚非屬行政罰。被上訴人訂立北市消保自治條例就違反行為先命其限期改正(第 8 條)，並對限期改正仍不改正者始予以處罰(第 38 條)，就其處罰之手段與方法仍符合行政罰之精神。而且北市消保自治條例罰鍰最高額為 10 萬元，亦未逾越地方制度法第 26 條第 3 項所定最高處罰上限之規範。上訴人主張：北市消保自治條例第 8 條後段規定違反中央主管機關公告定型化契約應記載或不得記載之事項，應命企業經營者限期改正，乃行政機關積極課以義

務人為一定行為之處分，已明顯逾越地方制度法種類，依同法第 30 條第 1 項規定，應屬無效云云，尚非可採。(三) 本案上訴人使用預售屋買賣定型化契約，即應依內政部公告預售屋契約應記載事項之規定，將應記載事項記載於契約書內，如部分條款依實務需要擬另行磋商時，則須經雙方磋商後再行約定為契約內容。況依行政院消費者保護委員會 97 年 3 月 20 日函略以：「……企業經營者所定『定型化契約條款』之內容，較『個別磋商條款』之約定，有利於消費者而為該約定時所不知者時，尚且應對消保法第 15 條作目的性限縮解釋，認其僅於『定型化契約條款』之內容，較『個別磋商條款』之約定，不利於消費者時，始有適用餘地……」，依上開解釋，消保法第 15 條雖規定定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效，應僅於雙方經實質磋商個別磋商條款較有利於消費者時，始有適用。本件上訴人使用預售屋買賣定型化契約，未於系爭契約書內揭示內政部公告之預售屋契約應記載事項之內容，雖上訴人主張已於契約書記載內政部公告應記載事項之條款與系爭契約書條款差異之處，惟檢視該條文內容，其僅記載內容差異項目，如交屋保留款金額，交屋及驗收時間……等，但對消費者較為重要之差異具體內容為何卻未作說明，在未使消費者得知悉內政部公告預售屋契約應記載事項內容之情形下，使消費者與上訴人雙方立於資訊不對等之地位進行個別磋商，已違反消保法第 17 條第 1 項授權內政部公告之預售屋契約應記載事項之原意。且系爭契約書第 4 條有關交屋保留款之金額，上訴人雖以保留金額空白欄方式主張留待磋商，惟以該契約書條款觀之，該條款在與消費者實質磋商前，仍屬企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，屬定型化契約條款，故契約內應揭示「買方……並得於自備款部分保留百分之五作為交屋保留款」之應記載事項內容，使消費者得預先了解正確資訊而得立於平等地位進行實質磋商，另契約之第 6 條房屋、土地面積誤差及價款找補、第 7 條付款時間、第 10 條主要建材及其廠牌、規格、第 15 條交屋及驗收、第 17 條保固期限及範圍、第 20 條權利轉讓條件、第 21 條地價稅、房屋稅，增值稅、契稅及其他稅費支負擔、第 22 條各項水、電、瓦斯及共用部分管理、水電費用之負擔等定型化契約條款，雖上訴人主張皆係屬個別磋商條款，惟依系爭契約書內容觀之，前揭條款亦屬上訴人預擬之定型化契約條款，故上訴人使用之定型化契約違反內政部公告之預售屋契約應記載事項之內容，被上訴人以北市消保自治條例第 8 條、第 38 條規定之裁處與消保法第 15 條及憲法第 22 條所保障契約自由原則並無牴觸。復查，系爭契約書第 1 頁前段雖敘明：「買方……已將賣方所交付之預售屋買賣契約書影本、內政部 98 年 10 月 30 日公告之預售屋買賣契約書範本，先行攜回審閱五天以上，對其內容之差異均已瞭解。雙方並依民法第 153 條規定之意旨，……其內容之差一如交屋保留款之金額、交屋及驗收之時間及方式、銀行貸款利息及各項稅費之負擔方式等，經相互之磋商表示同意後，雙方始簽訂下述預售屋買賣契約。……」云云，主張消費者係自行衡量後，選擇與其簽約，故前揭事項均為磋商結果。惟被上訴人審查上訴人所稱「經相互之磋商表示同意」等約定文字，仍係以定型化契約條款作成，且前揭系爭契約書第 6、7、10、15、17、20、21、22 條等既屬定型化契約條款，其未依規定記載內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項之內容，甚至以「自行磋商」為名，預擬違反預售屋契約應記載事項之「定型化契約條款」提供簽約使用，

在未記明應記載事項下，大部分消費者並無能力分辨其差異性，此已違反消保法第17條第1項授權內政部公告預售屋契約應記載事項在於保護消費者之原意，故並不因上訴人將契約書及內政部公告之預售屋買賣契約書範本讓消費者攜回審閱，即可認為前揭定型化契約條款均屬磋商後之內容，而阻卻本件違法，況有關契約審閱，本為消保法賦予消費者之權利，與上訴人使用定型化契約內容是否違反內政部公告應記載事項無涉。上訴人主張已將預售屋契約書範本及應記載事項交由消費者攜回審閱5日以上，已彌平企業經營者及消費者間資訊上不對等，可阻卻本案之違法云云，亦嫌無據。(四)末按所謂判決不備理由，係指判決全然未記載理由，或雖有判決理由，但其所載理由不明瞭或不完備，不足使人知其主文所由成立之依據；而所謂判決理由矛盾，係指判決有多項理由，且互相衝突，無以導出判決之結論；至於所謂判決適用法規不當，則係指對於不應適用之法規而積極的誤為適用而言。原判決對上訴人之主張何以不足採等事項，經詳予論述，所適用之法規與本件應適用之現行法規並無違背，與解釋判例，亦無牴觸，並無所謂判決理由不備或矛盾及適用法規不當之情形。上訴論旨對於業經原判決詳予論述不採之事由再予爭執，亦難謂為原判決有違背法令之情形。上訴人徒執前詞，指摘原判決違誤，求予廢棄，難認有理由。

六、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 100 年 10 月 13 日

最高行政法院第五庭

審判長法官 黃 ○ ○

法官 鄭 ○ ○

法官 劉 ○ ○

法官 帥 ○ ○

法官 陳 ○ ○

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 100 年 10 月 14 日

書記官 王 ○ ○

廉政專欄

法治教育

淺析公務員收受不正利益案例

一、案情概述

甲係某縣政府環保局技佐，負責該縣水污染防治及稽查業務，八十二年間A實業公司因環保單位稽查廢水排放不合格，經該縣政府環保局限期改善，甲明知A公司未確實改善廢水排放問題，若由其他稽查員前往複查，未必能獲判合格，竟為圖A公司之不正利益，單獨至A公司外圍水溝採樣送驗，經判合格，使A公司免除每次新臺幣（下同）六萬元以上、六十萬元以下罰鍰之處罰，甲並因此連續三次接受A公司負責人乙招待至地下酒家尋歡作樂，每次消費約一萬元。上更（一）審法院依貪污治罪條例第五條第一項第三款「對於職務上之行為受不正利益」罪，判處甲有期徒刑貳年，遞奪公權貳年確定，並發監執行。

二、解析

一般公務員對於貪污治罪條例所規定之「賄賂」均甚瞭解，惟對於「不正利益」則有許多誤解。依法院之見解，所謂「不正利益」，係指賄賂以外，足以供人需要，或滿足人之慾望之一切有形、無形利益而言。如招待飲食、嫖妓、跳舞、介紹職業、設立債權、免除債務及其他一切不正之報酬等，不以經濟上之利益為限。

甲於法院審理時辯稱，其與A公司負責人乙係於地下酒家偶遇，渠並未接受乙之招待，惟法官為地下酒家非為一般之宴飲場所，涉足該等場所已非常情，且該縣飲宴地點不少，甲與乙竟於該處不期而遇三次，所辯實難以置信。雖甲又辯稱渠至地下酒家有一次係由友人丙付款，丙稱確實日期忘了；然甲丙二人所稱之地下酒家名稱不一致，無法證明甲、乙、丙三人會一同至地下酒家，並由丙付帳之情形，自無從為被告有利之認定，且法官認為甲、乙二人並非至親好友，僅因稽查廢水排放而認識，二人至地下酒家作樂三次，每次消費約一萬元等情，業據甲、乙二人於調查中自白不諱，二人所述互核相符，故對甲於審判中之辯解係於該地下酒家偶遇云云不予採信。

三、結語

公務員服務法第十六條第二項「公務員於所辦事件，不得收受任何醜贈。」此法條雖為所有公務員瞭解，但仍有少數不肖公務員視若無睹，對於承辦之業務接受廠商宴飲招待，而遭法律制裁；本則縣政府環保局技佐甲之案例可供意圖僥倖之公務員知所警惕。

（文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）

公職人員以融資融券方式買賣有價證券， 其性質及查詢方式之疑義

- 一、按申報人以融資融券方式買進有價證券，因其分別具有價證券、債權、債務等性質，應予申報，申報方式如下：
 - (一) 申報人以融資方式買進有價證券者，該有價證券應申報於有價證券欄，融資金額則申報於債務欄。
 - (二) 申報人以融券方式賣出有價證券者，因該有價證券非本法所定之債務，申報於備註欄即可。惟融券保證金及融券賣出價款扣減證券交易稅、融券手續費及證券商手續費之餘額，屬申報人對授信機構之債權，仍應申報於債權欄。
- 二、就融資融券資料之查詢方式，說明如下：
 - (一) 各政風機構依據公職人員財產申報法規定，向臺灣集中保管結算所股份有限公司函查公職人員財產資料時，敘明查詢資料包含融資融券，該公司即可依指定函詢資料回復。
 - (二) 授信機構融資予申報人之金額或因融券擔保所產生之融券保證金及融券賣出價款經扣減證券交易稅、融券手續費及證券商手續費之餘額需分向各融資融券之授信機構查詢。

公務機密

DRM-機密文件保全防身術

數位版權管理 (Digital Rights Management, DRM) 過去主要運用在遏止影音內容盜拷，近年來被視為保全機密文件的有效解決方案。其原理是對音樂、文件與郵件等數位檔案進行統一的版權管理，包括修改、存取、傳遞等權限控管，以防止機密文件遭非法列印、複製、郵件轉寄及螢幕瀏覽等。根據 CSI/FBI 的調查顯示，2003 年全美智慧財產損失超過七千萬美元，而數年前國內台積電機密文件外流大陸，損失據傳高達十億元以上；除了文件外，組織或企業內部往往還潛藏許多外洩管道，這也突顯資產保護的重要性與 DRM 技術的價值所在。

DRM 技術包括使用者認證、版權產生、驗證、移轉與權限管理等，在「e-Taiwan」計畫下，政府與企業間網網相連，使有心人士有機可乘，而機密外洩事件亦時有所聞，因此在法令規範之外，企業組織必須練就文件保全防身術，始能確保機密檔案安全，以下僅就常見資料外洩管道討論 DRM 之運用。

一、機密文件被列印傳閱

在一般辦公室環境中，網路印表機是偷渡機密文件最佳管道，因為不論是計畫、合約或其他重要電子文件，一經實體紙本列印後，即使該電子文件設有保密期限亦於事無補。因此「加密」是避免機密資訊遭竊取的主要防護技術，而加密亦是

DRM 軟體必備功能，其通常採客端（Client）與伺服器軟體相互搭配，當原創者加密文件時，終端程式就會將文件金鑰與使用政策儲存在文件檔頭，併同使用者資訊與金鑰上傳伺服器，而另一使用者欲開啟該文件，須通過身分驗證後始能依使用政策閱讀。此外，大多數 DRM 軟體亦具備禁止列印功能，並支援多種文書軟體格式，包括 Word、Excel、PDF、JPG 及動靜態網頁等，而更先進者尚可動態決定發行權限，並紀錄與稽核追蹤文件的存取、列印與閱讀時間等參數，管理者可巨細靡遺的檢視所有使用過程。

二、電子郵件轉寄偷渡

國內曾發生員工任意轉寄企業內部郵件而遭開除事件，如聯電董事長對內發布的公開信在數小時內傳遍同業，聯電經徹查後將參與「第一梯次」轉寄的十名員工以「不務正業」名義開除。電子郵件釀禍的可能性不只來自內部，當企業與外部公司合作並以 e-mail 寄送重要資料同樣亦可能喪失對機密文件的控制權，透過郵件軟體的「轉寄」，幾分鐘內文件即一傳十、十傳百的擴散，企業組織無論事後如何補救，其成效均微乎其微。因此每一種 DRM 軟體都有禁止非法轉寄郵件功能，只要事先設定寄送對象、權限與範圍，未經授權者無法轉寄，而如郵件已寄達第三者或遭竊取，亦可依事先設定的效期，逾時即無法開啟；又員工如將機密文件誤傳或傳送後發現內文有誤，亦可藉動態變更權限將已寄出或開啟的文件，有效的「回收」。

三、資料任意複製

現今社會變遷快速，員工異動率極高，因此攜離重要機密文件的行為時有所聞。日前媒體披露國內五大銀行員工販賣消費者個人資料，導致全臺一半以上人口個人資料外洩，再度證明高價打造防火牆雖擋得了駭客卻難防家賊，畢竟資料複製的方法不勝枚舉，端視企業管理政策嚴謹與否，如文件存取控管鬆散，則惡意員工只需執行「複製、貼上」即可將文件內容直接轉貼，而另存新檔或以隨身碟儲存，一次可偷渡大筆的機密資訊。同樣地，網頁內容亦可直接利用複製或列印剽竊，縱使網頁設限無法直接複製，使用者亦可以瀏覽器檢視原始碼完整的複製網頁。因此最佳文件保全方式係根據管理政策設定文件存取權限，使用者須通過身分認證，再依文件敏感程度決定其權限。幾乎所有 DRM 產品都具備上述功能，唯一差異在其操作的不同，基本上都可針對不同層級使用者給予不同程度的授權。在安全政策保護下，DRM 不管文件身在何處，管理者可隨時更改其權限，即使已遭複製攜離，只要及時在開啟前改變權限，便無法一窺檔案中的機密。

四、螢幕或網頁畫面擷取

當員工瀏覽內部網路發現未經保護的機密文件，即使無法另存新檔或轉寄，只要按下「Print Screen」，就可進行複製或列印，而網路上亦流傳多達數百種抓圖軟體免費下載，這些軟體均具備錄製螢幕畫面功能，甚至可紀錄使用者桌面的每一動作，因此 DRM 軟體均將保護螢幕畫面視為重要功能，只要文件權限設定為「不允許複製」、「不允許修改」、「不允許列印」等三項條件同時成立，使用者就無法執行 Print Screen 功能。

五、網路芳鄰或遠端存取

利用網路芳鄰分享資料是網路的基本功能，惟如對資料夾權限設置不當，極易遭未授權的第三者複製而渾然不知；此外 Windows 作業系統或某些軟體均提供遠端

協助、遠端桌面等功能，熟悉網路者亦可藉 PC anywhere 這類遠端控制軟體，輕易連上重要管理階層的個人電腦偷取機密資訊。因此欲享受網路傳播的便利，又要防止同一網域中不請自來的入侵者，最根本工作還是設定密碼保護機密檔案，但使用密碼亦有其遭破解的風險，而部署 DRM 則透過終端軟體與伺服器認證配合，不論何種形式的電子檔案，凡未經授權的操作行為都無法成功，即便是遭到入侵，任何儲存、複製、列印或轉寄等行為都會遭到攔截。

打擊文件偷渡的新選擇 DRM 是利用加密技術保護文件，對國內 IT 產業而言，其並非嶄新概念，多年前即有企業導入，近期因接連發生大型製造業、電信業與銀行內部洩密事件而再度受到重視。在市場方面，微軟推出 Office System 2003 前，已有多種品牌包括網核資訊與寬華代理的 Mirage、力邁科技代理的 Authentica，以及本土廠商優碩資訊自行研發的 TrustView 等。

就技術觀點而言，DRM 的作法概分兩類；一是要求使用者每次開啟機密文件須連至伺服器下載解密金鑰，如此有利 MIS 人員執行嚴密的內容控管，Authentica 及 Mirage 即屬之；另一是允許使用者設定文件存取權限，一旦設定完成無論文件傳至何處均依其規則不必每次連上伺服器，使用上較為方便，但不具動態管理能力，微軟的 IRM、TrustView 即屬此類。

在完整部署防火牆、打造入侵偵測系統之後，下一步我們該如何建構文件保全系統，確保機密資訊滴水不漏？而機密文件的存取、使用與權限管理政策又應如何設定？囿於「十個外來駭客對於機密資料造成的威脅，往往比不上一個內部低階員工外洩資料的殺傷力」之事實，政府機構或企業應由安全政策著手，建立管理稽核架構，而最重要的是在使用便利與管理目標間取得平衡點。

一、配合組織安全政策

DRM 管理單一文件的概念類似於網路安全政策中的身分認證與授權，基本上 DRM 可「給不同使用者予不同的存取權限」，因此成功部署 DRM 的前提是：配合組織安全政策，依據權限大小區分可修改、只能讀不能改、允許改不能刪除、只能讀及不得轉寄、複製或列印等權限。因此 MIS 人員存取權限大於員工，而以高層主管權限最大，若企業欲部署最嚴格的管理模式，則使用者每次存取均須連至伺服器取得密碼後才可讀取或修改文件。

二、建立管理稽核架構

標準的管理組織包括系統／伺服器管理員、政策管理員、稽核人員與一般使用者等四種角色。在一個取得資訊管理標準 BS7799 認證的組織中，這四種角色應該隸屬不同單位：系統管理員交付 MIS 或 IT 經理擔任、政策管理員角色應是主管或部門主管扮演。為避免上述二種人「監守自盜」，還需要建立監督角色，即由另一部門員工出任稽核員角色，一旦有人企圖或在無意中開啟已被保護的重要文件，稽核員將會接到系統發出的警報通知而能即時處置。

三、找出便利性與管理的平衡點

或許有人質疑部署 DRM 對各種電子檔案進行嚴密控管將會造成「綁架重要資訊」的副作用，且喪失靈活應用的能力。其實 DRM 的解決方案亟具彈性，一般而言單位越重視智慧財產則內部控管越嚴格，而多數 DRM 都提供從最嚴格到最放任的管理方式，以因應組織的需求可適時調整。

根據國際知名研究分析機構 METAGroup 的研究數據，未來兩年內 DRM 市場可成長十倍，亦即在 2006 年時，全球 2,000 家生產數位內容的企業中將有 20% 導入 DRM。經過本文闡述分析後，身處資安防護益顯重要的今日，您的組織是否已準備練就機密文件保全防身術—導入 DRM，來保護單位重要的資訊資產呢？有需求者不妨試試 DRM！

（本文作者為吳○○先生）

（本文摘自行政院國軍退除役官兵輔導委員會政風處網頁）

中華民國 100 年 10 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：48 元
- 創刊年月：中華民國 61 年 7 月
- 出版年月：中華民國 100 年 10 月

GPN：2006100016