

101 年 1 月份地政法令月報目錄

一、地政法規

(一) 基本法規

- 內政部函送總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一字第 10000294930 號函公布修正平均地權條例部分條文案(101AAAZ01)..... 1

(二) 地權法規 (缺)

(三) 地籍法規 (缺)

(四) 地用法規 (缺)

(五) 重劃法規 (缺)

(六) 地價法規 (缺)

(七) 徵收法規 (缺)

(八) 資訊法規 (缺)

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令

- 有關國有財產法第 39 條修正修文，業奉 總統 101 年 1 月 4 日華總一義字第 10000297431 號令公布，該條文規定之「撤銷」撥用已修正為「廢止」撥用，請各機關撥用取得之國有不動產，遇有該條規定用途廢止等情事，應辦理廢止撥用(101ABBE02)..... 2

(三) 地籍法令

- 本市稅捐稽徵處函為辦竣買賣所有權移轉登記之不動產，事後雙方合意解除契約（以判決移轉、和解移轉及調解移轉為原因），因係返還原所有權人，非屬買賣之原因，亦非印花稅法第 5 條第 5 款規定印花稅課徵範圍一案(101ABCB03)..... 3
- 內政部函為「限制登記作業補充規定」部分規定，業經該部 101 年 1 月 17 日內授中辦地字第 1016650075 號令修正發布，並自即日生效一案(101ABCG04)..... 5
- 內政部函轉財政部 101 年 1 月 2 日台財稅字第 10000390050 號令，有關辦理合併或共有物分割土地，依特種貨物及勞務稅條例課稅之認定原則 1 案(101ABCJ05)..... 10
- 修正「臺北市政府地政局土地開發總隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項」名稱（原名稱：臺北市政府地政處土地開發總隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項）及部分注意事項如附件，並自函頒日起施行(101ABCJ06)..... 11
- 修正「臺北市地目變更作業注意事項」第 3 點、第 8 點（及附表四及附表五）如附件，並自函頒日起施行(101ABCK07)..... 18
- 修正「臺北市政府地政局土地複丈及建物測量改進要點」（原名稱為「臺北市政府地政處土地複丈及建物測量改進要點」）如附件，並自函頒日起施行(101ABCM08)..... 41

• 修正「臺北市政府地政局所屬各地政事務所地政規費作業注意事項」(原名稱：臺北市政府地政處所屬各地政事務所地政規費作業注意事項)名稱如附件，並自函頒日起施行(101ABCO09).....	57
• 檢送修正後「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(101ABCQ10).....	63
• 檢送總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294940 號函 1 份(101ABCQ11).....	70
• 「臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準」修正案，業以 101 年 1 月 2 日北市地權字第 10033651300 號令重行發布，茲檢送該令及附件影本各 1 份(101ABCQ12).....	70
• 內政部認可中華不動產教育發展協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」一案(101ABCQ13).....	85
• 檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會(100 年第 14 次)會議紀錄 1 份(101ABCZ14).....	86
• 修正「臺北市政府地政局所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點」(原名稱：臺北市政府地政處所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點)如附件，並自函頒日起施行(101ABCZ15).....	91
• 修正「臺北市政府地政局所屬所隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件作業要點」名稱(原名稱：臺北市政府地政處所屬所隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件作業要點)及第 1 點、第 9 點如附件，並自函頒日起施行(101ABCZ16).....	98
• 檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會(101 年第 1 次)會議紀錄 1 份(101ABCZ17).....	101
• 修正「臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點」(原名稱：臺北市政府地政處地籍藍晒圖重新繪製及訂正作業要點)如附件，並自函頒日起施行(101ABCZ18).....	110
• 檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會(101 年第 2 次)會議紀錄 1 份(101ABCZ19).....	120
• 修正「臺北市政府地政局查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點」(原名稱：臺北市政府地政處查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點)如附件，並自函頒日起施行(101ABCZ20).....	127
• 修正「臺北市各地政事務所受理通信申請地籍謄本及相關資料作業要點」第 9 點如附件，並自函頒日起施行(101ABCZ21).....	163
• 修正「臺北市各地政事務所受理傳真申請地籍謄本及相關資料作業要點」第 6 點如附件，並自函頒日起施行(101ABCZ22).....	167
(四) 地用法令(缺)	
(五) 重劃法令	
• 修正「臺北市清理日據時期實施土地重劃地區保留地處理要點」第 4 點及第 8 點如附件，並自函頒日起施行(101ABEB23).....	171

(六) 地價及土地稅法令 (缺)	
(七) 徵收法令	
• 函轉「內政部土地徵收審議小組設置要點」1份(101ABGZ24).....	173
• 「建築改良物徵收營業損失補償基準」修正為「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」，並修正全文，業經內政部101年1月11日以台內地字第1000256890號令修正發布，如需修正發布規定，請至行政院公報資訊網(網址： http://gazette.nat.gov.tw)下載(101ABGZ25).....	175
(八) 地政資訊相關法令	
• 修正「臺北市政府地政局及所屬各地政事務所辦理資訊使用管理稽核作業規定」(原名稱：臺北市政府地政處及所屬各地政事務所辦理資訊使用管理稽核作業規定)如附件，並自函頒日起施行(101ABHG26).....	175
三、臺灣省地政法令	
(一) 地權法令 (缺)	
(二) 地籍法令 (缺)	
(三) 地用法令 (缺)	
(四) 重劃法令 (缺)	
(五) 地價法令 (缺)	
(六) 徵收法令 (缺)	
(七) 地政資訊法令 (缺)	
(八) 其他有關法令 (缺)	
四、高雄市地政法令	
(一) 地權法令 (缺)	
(二) 地籍法令 (缺)	
(三) 地用法令 (缺)	
(四) 重劃法令 (缺)	
(五) 地價法令 (缺)	
(六) 徵收法令 (缺)	
(七) 地政資訊法令 (缺)	
(八) 其他有關法令 (缺)	
五、其他法令	
(一) 一般法規	
• 函轉內政部101年1月3日檢送總統府秘書長100年12月30日華總一字第10000294950號函(101AEAZ27).....	181
(二) 一般行政	
• 修正「臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所辦理核發地價謄本傳真聯繫作業要點」如附件，並自函頒日起施行(101AEBZ28).....	182
• 檢送修正「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」(101AEBZ29).....	187

• 有關內政部公告修正「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」一案(101AEBZ30).....	191
• 有關內政部公告修正「預售停車位買賣契約書範本(含簽約注意事項)」一案(101AEBZ31).....	201
• 檢送修正後「臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所網路申請地籍謄本及相關資料作業要點」及修正條文對照表各1份(101AEBZ32).....	212
六、判決要旨	
(一) 最高法院判決要旨(缺)	
(二) 行政法院判決要旨(缺)	
七、其他參考資料	
(一) 行政院訴願決定書(缺)	
(二) 法律問題研議(缺)	
(三) 內政部訴願決定書(缺)	
(四) 臺北市政府訴願決定書(缺)	
八、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 屢犯詐欺，輕罪成為重罪(101AHAZ33).....	218
(二) 財產申報	
• 司法警察主管人員未實際執行主管職務者無庸申報財產(101AHBZ34).....	219
(三) 廉政法制	
(四) 反貪作為	
(五) 獎勵表揚廉能	
(六) 機關安全維護及公務機密維護	
• 機密文書作業保密觀念(101AHFZ35).....	220

內政部函送總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一字第 10000294930 號函公布修正平均地權條例部分條文案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所等

101.1.11 北市地價字第 10130099700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 1 月 4 日台內地字第 1000257311 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）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）、本局地籍及測量科、本局地權及不動產交易科、本局地用科、本局土地開發科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各縣市政府等

101.1.4 台內地字第 1000257311 號

主旨：檢送總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294930 號函乙份，查照並轉行知照。

說明：依總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294930 號函辦理。

附件 2

總統府秘書長函 行政院等

100.12.30 華總一義字第 10000294930 號

主旨：立法院咨請 總統公布修正平均地權條例部分條文一案，業奉 總統 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294931 號令公布，請 查照。

說明：本修正案刊載於總統府公報第 7010 期（另見本府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）。

平均地權條例增訂第八十一條之二條文；並修正第四十七條 及第八十七條條文

第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：

- （一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
- （二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施安全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

第八十七條 本條例自公布日施行。

本條例中華民國九十年五月二十九日修正之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一之施行日期，由行政院定之。

本條例中華民國九十一年五月十四日修正之第四十六條之施行日期，由行政院定之。

本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第四十七條及第八十一條之二之施行日期，由行政院定之。

有關國有財產法第 39 條修正修文，業奉 總統 101 年 1 月 4 日華總一義字第 10000297431 號令公布，該條文規定之「撤銷」撥用已修正為「廢止」撥用，請各機關撥用取得之國有不動產，遇有該條規定用途廢止等情事，應辦理廢止撥用

臺北市府地政局函 臺北市府工務局等

101.1.19 北市地用字第 10110310800 號

說明：

- 一、依財政部國有財產局 101 年 1 月 16 日台財產局接字第 1013000040 號函暨附件辦理，隨文檢送該號函暨附件影本 1 份。
- 二、副本連同附件抄送本府法規會（請刊登市府公報）及本局秘書室（請刊登法令月報）、土地開發科、地用科。

附件

財政部國有財產局函 總統府第三局等

101.1.16 台財產局接字第 1013000040 號

主旨：國有財產法第 39 條修正條文，業奉 總統 101 年 1 月 4 日華總一義字第 10000297431 號令（附影本乙份）公布，該條文規定之「撤銷」撥用已修正為「廢止」撥用，請轉知所屬，各機關撥用取得之國有不動產，遇有該條規定用途廢止等情事，應辦理廢止撥用，請 查照。

說明：請各縣市政府轉函各鄉鎮市公所查照。

國有財產法修正第三十三條、第三十九條及第五十三條條文

第三十三條 公用財產用途廢止時，應變更為非公用財產。但依法徵收之土地，適用土地法及土地徵收條例之規定。

第三十九條 非公用財產經撥為公用後，遇有下列情事之一者，應由財政部查明隨時收回，交財政部國有財產局接管。但撥用土地之收回，應由財政部呈請行政院廢止撥用後為之：

- 一、用途廢止時。
- 二、變更原定用途時。
- 三、於原定用途外，擅供收益使用時。
- 四、擅自議由他人使用時。
- 五、建地空置逾一年，尚未開始建築時。

第五十三條 非公用財產類之空屋、空地，並無預定用途，面積未達一千六百五十平方公尺者，得由財政部國有財產局辦理標售。面積在一千六百五十平方公尺以上者，不得標售。

本市稅捐稽徵處函為辦竣買賣所有權移轉登記之不動產，事後雙方合意解除契約（以判決移轉、和解移轉及調解移轉為原因），因係返還原所有權人，非屬買賣之原因，亦非印花稅法第 5 條第 5 款規定印花稅課徵範圍一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.19 北市地籍字第 10130162000 號

說明：

- 一、依本市稅捐稽徵處 101 年 1 月 12 日北市稽機甲字第 10135020900 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、查最高法院 63 年台上字第 1989 號判例意旨，契約之解除分為合意解除及法定解除權等 2 種，其中契約合意解除為契約行為，即以第 2 次契約解除第 1 次契約，於登記實務上，係以所有權移轉登記為之，依財政部 92 年 3 月 10 日台財稅字第 0920450700 號令規定應貼用印花稅票；而法定解除權係形成權之行使，參諸民法第 226 條及第 256 條規定，係指原契約之履行有因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得解除契約，其登記原因係「塗銷」原買賣登記。因契約解除之性質及效果不同，是否均非屬印花稅課徵範圍似有疑義，案經本市稅捐稽徵處以上開函復略以：「……依財政部 96 年 5 月 8 日台財稅字第 09604527040 號函釋規定，已辦竣所有權買賣移轉登記之建物，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，申請人依其所檢附相關證明文件，分別以『判決移轉』、『調解移轉』或『和解移轉』為登記原因申辦之案件，因非屬契稅條例第 2 條規定：『買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權』等 6

項契稅課稅原因之範圍者，尚無課徵契稅問題。至於雙方合意解除契約而為返還給付物之案件，雖其登記原因歸類為『買賣』究與上述一般買賣有別，如經稽徵機關查明確屬因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為者，基於公平合理考量，應准予比照認定其非屬契稅課徵範圍。準此，故不動產辦妥買賣登記後，如雙方當事人經調解委員會調解恢復登記歸還原所有權人，則該調解書應非屬典賣、讓受及分割不動產契據，尚非屬印花稅之課徵範圍。……」。

三、次查「……申請土地登記應檢附契據申報土地增值稅、契稅、贈與稅或遺產稅者，稽徵機關自應本於權責審核該契據是否已依法繳納印花稅。又查『違反本法之憑證，任何人得向主管徵收機關舉發之。』為印花稅法第 22 條所明定；復按該法施行細則第 14 條第 1 項規定：『公務員因執行職務發覺違反本法之憑證，應依本法第 22 條規定向當地主管徵收機關舉發。』，登記機關所屬公務員因執行職務，發覺申請土地登記檢附之契據違反印花稅法，應依上開規定辦理。」為內政部 84 年 12 月 28 日台內地字第 8483381 號函釋有案。因審核印花稅是否依法繳納係屬稅捐機關權責，請貴所確實依上開內政部函示辦理。

四、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市稅捐稽徵處函 臺北市政府地政局

101.1.12 北市稽機甲字第 10135020900 號

主旨：貴局函詢，有關辦竣買賣所有權移轉登記之不動產，事後雙方合意解除契約（以判決移轉、和解移轉及調解移轉為原因），因係將不動產返還原所有權人，非印花稅法第 5 條第 5 款規定印花稅課徵範圍一案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復貴局 101 年 1 月 4 日北市地籍字第 10033654300 號函。
- 二、依印花稅法第 5 條第 5 款規定，設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立向主管機關申請物權登記之契據應貼用印花稅票。
- 三、依財政部 96 年 5 月 8 日台財稅字第 09604527040 號函釋規定，已辦竣所有權買賣移轉登記之建物，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，申請人依其所檢附相關證明文件，分別以「判決移轉」、「調解移轉」或「和解移轉」為登記原因申辦之案件，因非屬契稅條例第 2 條規定：「買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權」等 6 項契稅課稅原因之範圍者，尚無課徵契稅問題。至於雙方合意解除契約而為返還給付物之案件，雖其登記原因歸類為「買賣」究與上述一般買賣有別，如經稽徵機關查明確屬因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為者，基於公平合理考量，應准予比照認定其非屬契稅課徵範圍。準此，故不動產辦妥買賣登記後，如雙方當事人經調解委員會調解恢復登記歸還原所有權人，則該調解書應非屬典賣、讓受及分割不動產契據，尚非屬印花稅之課徵範圍。
- 四、綜上，本處依上開條文及函釋辦理，並未與財政部 90 年 3 月 12 日台財稅字第 0900460234 號函釋有所不同。

**內政部函為「限制登記作業補充規定」部分規定，業經該部
101年1月17日內授中辦地字第1016650075號令修正發
布，並自即日生效一案**

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.31 北市地籍字第10110373200號

說明：

- 一、奉交下內政部101年1月17日內授中辦地字第10166500753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（請函送本府秘書處刊登公報）及本局秘書室（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

101.1.17 內授中辦地字第10166500753號

主旨：「限制登記作業補充規定」部分規定，業經本部於101年1月17日以內授中辦地字第1016650075號令修正發布，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

內政部分令

101.1.17 內授中辦地字第1016650075號

修正「限制登記作業補充規定」部分規定，自即日生效。

附修正「限制登記作業補充規定」部分規定

限制登記作業補充規定部分規定修正規定

- 七、法院或行政執行分署囑託就未登記建物共有部分之應有部分辦理勘測及查封登記時，因其共有部分之產權無從查悉，應將無從辦理之事由函復法院或行政執行分署。
- 八、法院或行政執行分署囑託就宗地之部分面積或特定位置為查封登記時，應函知法院或行政執行分署先辦理分割登記後，始得為之。
- 九、法院或行政執行分署囑託就共同共有人之一之共同共有權利為查封登記，應予受理。
- 十、法院或行政執行分署囑託就登記簿加註之拍定人權利予以查封，登記機關應予受理。但不得再就原登記名義人為債務人受囑託辦理查封登記。
- 十七、不動產經法院或行政執行分署囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，可再為破產登記。

不動產經法院或行政執行分署囑託辦理限制登記後，同一法院或行政執行分署之檢察官或行政執行官再囑託為禁止處分登記，應予受理。

十九、持憑法院確定判決，就已辦理假處分登記之土地，申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人或其指定之第三人時，依土地登記規則第一百四十一條規定應予受理。

但在假處分登記塗銷前，登記機關不得受理其權利移轉、設定、內容變更或合併登記。

二十一、不動產經法院或行政執行分署拍賣，囑託登記機關辦理塗銷查封登記時，如有預告登記、經稅捐稽徵機關囑託或依國軍老舊眷村改建條例所為之禁止處分登記，應同時辦理塗銷，並於登記完畢後通知原預告登記請求權人或原囑託機關。

二十五、法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或檢察官、稅捐稽徵機關函囑禁止處分信託財產，登記機關應於登記完畢後，將執行標的已辦理信託登記情形通知法院、行政執行分署、檢察官或稅捐稽徵機關。

限制登記作業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
七、法院或行政執行分屬囑託就未登記建物共有部份之應有部分辦理勘測及查封登記時，因其共有部份之產權無從查悉，應將無從辦理之事由函復法院或行政執行分署。	七、法院囑託就未登記建物共同使用部分之應有部分辦理勘測及查封登記時，因其共同使用部分之產權無從查悉，應將無從辦理之事由函復法院。	一、配合民法第七百九十九條用語，修正「共同使用部分」為「共有部份」。 二、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，又行政執行處因法務部組織改造自一百零一年一月一日起改制為行政執行分署，爰配合修正部分文字。
八、法院或行政執行分署囑託就宗地之部份面積或特定位置為查封登記時，應函知法院或行政執行分署先辦理分割登記後，始得為之。	八、法院囑託就宗地之部份面積或特定位置為查封登記時，應函知法院先辦理分割登記後，始得為之。	修正理由同第七點說明二。
九、法院或行政執行分署囑託就共同共有人之一之共同共有權利為查封登記，應予受理。	九、法院囑託就共同共有人之一共同共有權利為查封登記，應予受理。	修正理由同第七點說明二。
十、法院或行政執行分署囑託就登記簿加註之拍定人權利予以查封，登記機關應予受理。但不得再就原登記名義人為債務人受囑託辦理查封登記。	十、法院囑託就登記簿加註之拍定人權利予以查封，登記機關應予受理。但不得再就原登記名義人為債務人受囑託辦理查封登記。	修正理由同第七點說明二。
十七、不動產經法院或行政執行分署囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，可再為破產登記。 不動產經法院或	十七、不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，可再為破產登記。 不動產經法院囑託辦理限制登記後，	修正部分文字，理由同第七點說明二。

修正規定	現行規定	說明
<p><u>行政執行分署囑託辦理限制登記後，同一法院或行政執行分署之檢察官或行政執行官再囑託為禁止處分登記，應予受理。</u></p>	<p>同一法院之檢察官再囑託為禁止處分登記，應予受理。</p>	
<p>十九、持憑法院確定判決，就已辦理假處分登記之土地，申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權或其指定之第三人時，依土地登記規則第一百四十一條規定應予受理。但在假處分登記塗銷前，登記機關不得受理其權利移轉、設定、內容變更或合併登記。</p>	<p>十九、持憑法院確定判決，就已辦理查封登記之土地，申請所有權移轉登記或抵押權設定登記之權利人為原查封登記之債權人或其指定之第三人時，依土地登記規則第一百四十一條第一項第二款規定應予受理。但在查封登記塗銷前，登記機關不得受理其權利移轉、設定、內容變更或合併登記。</p>	<p>一、查封及假扣押均須再經拍賣程序後，始有需為新登記之情形，故土地登記規則第一百四十一條（原第一百二十八條）於八十四年修正時，已刪除查封、假扣押，僅保留假處分之情形，並於九十年修正時增列塗銷登記之適用，爰修正部分文字。</p> <p>二、另該規則第一百四十一條第二項明訂，有第一項第二款移轉等之情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件，為資周延，爰刪除「第一項第二款」等字。</p>
<p>二十一、不動產經法院或行政執行分署拍賣，囑託登記機關辦理塗銷查封登記時，如有預告登記、經稅捐稽徵機關囑託或依國軍老舊眷村改建條例所為之禁止處分登記，應同時辦理塗銷，並於登記完畢後通知原</p>	<p>二十一、不動產經法院拍賣囑託登記機關辦理塗銷查封登記時，如有其他限制登記，應同時辦理塗銷，並於登記完畢後通知原囑託機關或原申請人。</p>	<p>一、修正部分文字，理由同第七點說明二。</p> <p>二、查依土地登記規則第一百三十六條規定，限制登記包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。又前開其他法律如稅捐稽徵法、國軍老舊眷村改建條例、消費者</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>預告登記請求權人或原囑託機關。</p>		<p>債務清理條例、刑事訴訟法等是。</p> <p>三、復查同規則第一百四十七條規定，查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。是於執行機關為拍賣之執行時，除預告登記依土地法第七十九條之一第三項規定，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力；經稅捐稽徵機關囑託禁止處分登記，因稽徵機關已依強制執行法第三十四條之一聲明參與分配；依國軍老舊眷村改建條例第二十四條規定所為之禁止處分登記，因該條例規定僅限制接受政府補助購宅之承購人處分不動產，並無限制因強制執行拍賣等執行情序及其買受人之資格（內政部九十九年八月九日內授中辦地字第〇九九〇〇四七五八〇號函參照），地政機關得逕行塗銷該禁止處分登記外，其餘之限制登記仍應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。為資明確，爰修正部分文</p>

修正規定	現行規定	說明
		字。
二十五、法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或檢察官、稅捐稽徵機關函囑禁止處分信託財產，登記機關應於登記完畢後，將執行標的已辦理信託登記情形通知法院、行政執行分署、檢察官或稅捐稽徵機關。		一、本點新增。 二、參照內政部九十一年八月五日台內中地字第〇九一〇〇一一三九〇號函釋，登記機關依法院、行政執行分署、檢察官或稅捐稽徵機關囑託辦畢查封，假扣押、假處分或禁止處分信託財產後，為求慎重，應將執行標的已辦理信託登記情形通知法院、行政執行分署、檢察官或稅捐稽徵機關、爰增訂本點規定。

內政部函轉財政部 101 年 1 月 2 日台財稅字第 10000390050 號令，有關辦理合併或共有物分割土地，依特種貨物及勞務稅條例課稅之認定原則 1 案

臺北市府函 臺北市府法規委員會

101.1.9 府授地價字第 10110102300 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 1 月 5 日台內地字第 1010062933 號函辦理，隨文檢附上開號函及附件影本 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、台北市地政業務從業人員職業公會、本府財政局、本府地政局所屬所隊、本府地政局秘書室（請刊登法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市政府、各縣市政府

101.1.5 台內地字第 1010062933 號

主旨：檢送財政部 101 年 1 月 2 日台財稅字第 10000390050 號令 1 份，請查照並轉行知照。

說明：依財政部 101 年 1 月 2 日台財稅字第 10000390050 號令辦理。

附件 2

財政部令 內政部等

101.1.2 台財稅字第 10000390050 號

辦理合併或共有物分割之土地，依特種貨物及勞務稅條例課稅認定原則如下：

- 一、各所有權人取得之土地，其價值與合併或共有物分割前應有部分價值相等者，非屬銷售特種貨物範圍。嗣各所有權人出售該合併或共有物分割取得之土地時，其持有期間起算日以原取得該土地之日為準。
- 二、各所有權人取得之土地，其價值較合併或共有物分割前應有部分價值減少者，嗣所有權人出售該合併或共有物分割取得之土地時，其持有期間起算日比照第 1 點辦理。如所有權人就其價值減少部分有收取價金，該部分應屬銷售特種貨物，應依法課徵特種貨物及勞務稅。
- 三、各所有權人取得之土地，其價值較合併或共有物分割前應有部分價值增加者，嗣所有權人出售該合併或共有物分割取得之土地時，其持有期間起算日認定如下：
 - (一) 價值增加部分：
 1. 因協議合併或共有物分割取得者，以完成移轉登記之日為準；
 2. 因法院判決共有物分割取得者，以判決確定之日為準。
 - (二) 其餘非屬價值增加部分，以各該土地所有權人原取得該土地之日為準。
- 四、如土地所有權人藉辦理合併或共有物分割行買賣或交換之實者，應依實質課稅原則課徵特種貨物及勞務稅。

修正「臺北市政府地政局土地開發總隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項」名稱（原名稱：臺北市政府地政處土地開發總隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項）及部分注意事項如附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所等

101.1.10 北市地籍字第 10130041600 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」、本府 100 年 12 月 27 日府法三字第 10034531400 號令修正發布之「臺北市政府地政局土地開發總隊組織規程」、本府 95 年 7 月 30 日府法三字第 09584445100 號令修正發布「臺北市建築管理處組織規程」及本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034420200 號令修正發布「臺北市各地政事務所組織規程」等規定辦理修正旨揭注意事項。
- 二、副本抄送本市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政局土地開發總隊暨各地政事務所辦理 逕為分割與登記案件注意事項

中華民國 91 年 12 月 16 日臺北市政府地政處北市地一字第 09133237200 號函訂頒

中華民國 92 年 11 月 21 日臺北市政府地政處北市地一字第 09233202400 號函修正第十一點

中華民國 94 年 12 月 13 日臺北市政府地政處北市地一字第 09432892000 號函修正
(原名稱：臺北市政府地政處測量大隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件作業事項)

中華民國 101 年 1 月 10 日臺北市政府地政局北市地籍字第 10130041600 號函修正名稱及部分注意事項，並自函頒日起施行(原名稱：臺北市政府地政處土地開發總隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項)

- 一、為有效執行都市土地逕為分割與登記案件、提升測量方法及逕為分割與登記成果品質，並確保土地所有權人之權益，特訂定本注意事項。
- 二、臺北市政府地政局土地開發總隊(以下簡稱土地開發總隊)於接獲本府都市發展局檢送都市計畫公告圖說及樁位資料或申請人、用地單位之申請需辦理逕為分割時，經登錄於公文管理系統配件交各承辦員簽收，登記於承辦簿後，應即核對都市計畫公告圖說及樁位資料是否齊全，按分割範圍查閱地籍正圖、研判案內地號及鄰地之地籍資料及相關情形、埋設都市計畫樁位及控制點分佈情形，調閱欲分割土地重測時之地籍調查表及歷次分割之資料及複丈原圖，資料不齊全者應函請相關單位儘速補送。
- 三、土地開發總隊於前項資料查對無誤後，應清查都市計畫樁，並會同本府都市發展局及用地單位訂期現場指告(點交)相關都市計畫樁位及用地範圍，作成會勘紀錄。
- 四、土地開發總隊辦竣都市計畫樁位會勘記錄於辦理逕為分割測量前應先查明圖簿面積、地籍線是否相符，並檢測圖根點、實地可靠之地籍界址點及都市計畫樁位，確認無誤後，以圖根點、實地可靠之地籍界址點及都市計畫樁位作為依據，決定都市計畫公共設施用地及土地使用分區界線在地籍圖上之位置。
前項點位及樁位檢測結果如有疑義，則函請相關單位查明釐清或更正後再行辦理。
- 五、土地開發總隊於辦理逕為分割時，如該土地已辦竣土地分割者，應再詳加檢核各都市計畫道路中心樁與相鄰樁位間之距離、夾角，並實地檢測現況界址點，如有疑義，應協調都市計畫及相關單位，研商可行之方案，再行辦理。
- 六、土地開發總隊辦理逕為分割時，應切實查明欲分割之地號有無地上權之設定，再行辦理逕為分割，如經查明分割之地號已設定地上權者，依下列方式辦理：
 - (一)全筆設定地上權者，由地政事務所轉載於分割後之各筆土地登記簿之他項權利部，地上權之權利範圍各筆均轉載為所有權全部。
 - (二)以特定部分設定地上權者，分別依下列規定辦理：
 - 1.應請地政事務所調具原卷查明有無位置圖，如有，則通知地政事務所派員會同就其地上權位置加以確定之，並於複丈成果圖註明地上權所在地號及

其面積，其地上權之轉載，按該地上權實際位置及面積轉載於分割後之土地上，惟辦理分割時，應儘量將原地號（母號）保留於原設定地上權位置，避免轉載。若無位置圖，則通知土地所有權人、地上權人及地政事務所派員會同勘測地上權位置，並於複丈原圖上認章後，繪製地上權勘測位置圖及會勘紀錄表，送請轄區地政事務所辦理轉載於分割後地上權確實位置之地號上。

2. 土地所有權人死亡，則由其繼承人之一會同勘測（繼承人須提身分證明以便審核），以確定地上權位置。
3. 逕為分割時，經通知土地所有權人及地上權人會同勘測地上權位置，但雙方均未到場，且原設定地上權又無位置圖，現場亦無地上物時，土地分割後如原地號（母號）面積超過原地上權面積時，該地上權得保留於分割後原地號，無須轉載，如地上權面積超過分割後原地號，則就超過部分轉載於相鄰之新地號上。現場有地上物者，應通知地上物使用人會同勘測，但勘測結果，其面積不得超過原地上權面積。
4. 土地開發總隊於通知權利關係人會勘前，應先查調地上權設定登記申請書及稅籍、地籍等資料，研判是否以建築改良物為目的而設定者。
5. 依權利關係人指界勘測結果面積與原登記之地上權面積不符時，應以登記之地上權面積為準，協調權利關係人調整範圍。
6. 權利關係人因到場而無法認定地上權範圍者，得查調早期之航照圖予以協助指界。
7. 權利關係人僅部分到場，得依部分到場之權利關係人指界先測繪地上權位置後，函送地上權位置圖說徵求未到場之權利關係人同意於期限內認章檢還，並敘明如有異議，請於該期限內以書面提出，逾期視為無異議即逕辦地上權轉載之登記。
8. 因權利關係人拒不會同指界、有私權糾紛或其他原因，致其認定地上權位置確有困難，無法於短時間內查明者，應檢附地籍圖說資料並敘明處理經過，移送地政事務所查明處理，地政事務所倘無法於短時間內查明處理者，得將原地上權全部轉載，並於地上權登記之其他登記事項欄內註明「更正中」，俟依相關規定勘測地上權位置後，再辦理更正事宜。
9. 部分土地設定地上權，各地政事務所如誤依原設定面積全部轉載於分割後之各地號者，各地政事務所得查明確實後，依前開轉載辦法辦理更正。

七、土地開發總隊辦理逕為分割編列新地號時，承辦員應查明已編定之地號情形，依地籍測量實施規則第二百三十三條規定之順序編列分割出之地號簽陳主管科長核定後，傳真轄區地政事務所填寫分號管理簿，避免發生地號重複；地政事務所若同時受理民眾申請同地號一般分割案件時，應儘速傳真通知土地開發總隊。

八、土地開發總隊承辦員應依地籍測量實施規則相關規定整理逕為分割複丈原圖並計算面積，並於工作完成時進行一級檢查，簽辦處理意見後送交股長、技正進行二級檢查。

二級檢查應就書面實施全面檢查，檢查如發現成果有疑義或有實地檢查之必要，應註明事實退還原承辦員補正或會同承辦員實地檢測補正。

逕為分割成果經完成一級及二級檢查無誤後，依分層負責明細表規定核定。

九、土地開發總隊於逕為分割成果確定後，應即函送轄區地政事務所辦理標示變更登記，並函送相關單位釐正圖籍資料及副知用地單位或申請人，其分送資料及份數如下：

- (一) 地政局：地籍分割抄圖及土地分割登記清冊各三份。
- (二) 地政事務所：面積計算表及地籍分割抄圖各乙份，土地分割登記清冊二份，複丈原圖（如屬數值地籍者，應加送加註界址點坐標成果圖、表、坐標法面積計算表各乙份）、數值化坐標資料。
- (三) 都市發展局：地籍抄圖乙份。
- (四) 用地單位：土地分割登記清冊、地籍分割抄圖各乙份。

前項標示變更登記完竣後，土地開發總隊如有撤銷逕為分割或更正地號、面積，應儘速函送更正資料，由地政事務所依規定處理，地政事務所更正完竣後應通知相關單位；如尚未辦竣標示變更登記，則由土地開發總隊函送更正資料，並副知相關單位。

十、各轄區地政事務所接獲逕為分割成果時，應先由測量課辦理測量案收件、配件後，交由承辦員檢查相關成果資料並核對地籍圖、登記資料是否相符，如經查覺有疑義情形，應函請土地開發總隊查明釐清。逕為分割成果經測量課審核無誤後，應將土地開發總隊囑託登記函影本連同面積計算表乙份、土地分割登記清冊乙份交由登記課辦理登記案收件，並移由地籍資料課辦理標示變更登記。

十一、各轄區地政事務所之地籍資料課辦竣標示變更登記後，應列印換發書狀通知書，移送測量課辦理訂正地籍圖。測量課訂正地籍圖完竣後，應掛號寄發通知書通知權利人辦理書狀換發事宜，並將複丈原圖歸還土地開發總隊辦理訂正圖籍資料，其屬年度公共工程用地取得作業案逕為分割者，應同時副知本局（地用科）。逕為分割之土地，如查明有限制登記者，該限制登記應轉載於分割後各筆土地登記簿上，並應將處理情形通知該限制登記之囑託機關或預告登記名義人。

十二、本注意事項內各項應寄發權利人之通知書如經郵遞無法送達，應依行政程序法第七十八條規定辦理公示送達。

**「臺北市政府地政局土地開發總隊暨各地政事務所辦理逕為分割
與登記案件注意事項」名稱及部分注意事項修正對照表**

修正名稱	現行名稱	說明
臺北市政府地政局土地開發總隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項	臺北市政府地政處土地開發總隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項	依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合將「地政處」修正為「地政局」。
修正規定	現行規定	說明
二、 <u>臺北市政府地政局土地開發總隊</u> （以下簡稱 <u>土地開發總隊</u> ）於接獲本府都市發展局檢送都市計畫公告圖說及樁位資料或申請人、用地單位之申請需辦理逕為分割時，經登錄於公文管理系統配件交各承辦員簽收，登記於承辦簿後，應即核對都市計畫公告圖說及樁位資料是否齊全，按分割範圍查閱地籍正圖、研判案內地號及鄰地之地籍資料及相關情形、埋設都市計畫樁位及控制點分佈情形，調閱欲分割土地重測時之地籍調查表及歷次分割之資料及複丈原圖，資料不齊全者應函請相關單位儘速補送。	二、 <u>土地開發總隊</u> 於接獲本府都市發展局檢送都市計畫公告圖說及樁位資料或申請人、用地單位之申請需辦理逕為分割時，經登錄於公文管理系統配件交各承辦員簽收，登記於承辦簿後，應即核對都市計畫公告圖說及樁位資料是否齊全，按分割範圍查閱地籍正圖、研判案內地號及鄰地之地籍資料及相關情形、埋設都市計畫樁位及控制點分佈情形，調閱欲分割土地重測時之地籍調查表及歷次分割之資料及複丈原圖，資料不齊全者應函請相關單位儘速補送。	依本府一〇〇年十二月二十七日府法三字第 一〇〇三五三一四〇〇號令修正發布之「臺北市政府地政局土地開發總隊組織規程」，原「臺北市政府地政處土地開發總隊」名稱修正為「臺北市政府地政局土地開發總隊」，並為正確載明本局土地開發總隊全銜，爰配合辦理修正。
三、土地開發總隊於前項資料查對無誤後，應清查都市計畫樁，並會同本府都市發展局及用地單位訂期現場指告（點	三、土地開發總隊於前項資料查對無誤後，應清查都市計畫樁，並會同本府都市發展局、 <u>工務局</u> 及用地單位訂期現場指	依本府九十五年七月三十日府法三字第〇九五八四四四五一〇〇號令修正發布「臺北市政府都市發展局組織規程」，原本府工務局建築管

修正規定	現行規定	說明
交) 相關都市計畫樁位及用地範圍，作成會勘紀錄。	告(點交) 相關都市計畫樁位及用地範圍，作成會勘紀錄。	理科，現已改隸本府都市發展局，爰配合修正刪除「、工務局」文字。
<p>九、土地開發總隊於逕為分割成果確定後，應即函送轄區地政事務所辦理標示變更登記，並函送相關單位釐正圖籍資料及副知用地單位或申請人，其分送資料及份數如下：</p> <p>(一) <u>地政局</u>：地籍分割抄圖及土地分割登記清冊各三份。</p> <p>(二) 地政事務所：面積計算表及地籍分割抄圖各乙份，土地分割登記清冊二份，複丈原圖(如屬數值地籍者，應加送加註界址點坐標成果圖、表、坐標法面積計算表各乙份)、數值化坐標資料。</p> <p>(三) 都市發展局：地籍抄圖乙份。</p> <p>(四) 用地單位：土地分割登記清冊、地籍分割抄圖各乙份。前項標示變更登記登記完竣後，土地開發總隊如有撤銷逕為分割或更正地號、面積，應儘速函送更正資料，由地政事務所依規定處理，地政事務所</p>	<p>九、土地開發總隊於逕為分割成果確定後，應即函送轄區地政事務所辦理標示變更登記，並函送相關單位釐正圖籍資料及副知用地單位或申請人，其分送資料及份數如下：</p> <p>(一) <u>地政處</u>：地籍分割抄圖及土地分割登記清冊各三份。</p> <p>(二) 地政事務所：面積計算表及地籍分割抄圖各乙份，土地分割登記清冊二份，複丈原圖(如屬數值地籍者，應加送加註界址點坐標成果圖、表、坐標法面積計算表各乙份)、數值化坐標資料。</p> <p>(三) <u>工務局暨都市發展局</u>：地籍抄圖各乙份。</p> <p>(四) 用地單位：土地分割登記清冊、地籍分割抄圖各乙份。前項標示變更登記登記完竣後，土地開發總隊如有撤銷逕為分割或更正地號、面積，應儘速函送更正資料，由地政事務所依規定</p>	<p>一、依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合將「地政處」修正為「地政局」。</p> <p>二、依本府九十五年七月三十日府法三字第 〇九五八四四五一〇〇號令修正發布「臺北市政府都市發展局組織規程」，原本府工務局建築管理科，現已改隸本府都市發展局，爰配合修正刪除「工務局暨」文字。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>更正完竣後應通知相關單位；如尚未辦竣標示變更登記，則由土地開發總隊函送更正資料，並副知相關單位。</p>	<p>處理，地政事務所更正完竣後應通知相關單位；如尚未辦竣標示變更登記，則由土地開發總隊函送更正資料，並副知相關單位。</p>	
<p>十、各轄區地政事務所接獲逕為分割成果時，應先由<u>測量課</u>辦理測量案收件、配件後，交由承辦員檢查相關成果資料並核對地籍圖、登記資料是否相符，如經查覺有疑義情形，應函請土地開發總隊查明釐清。逕為分割成果經<u>測量課</u>審核無誤後，應將土地開發總隊囑託登記函影本連同面積計算表乙份、土地分割登記清冊乙份交由<u>登記課</u>辦理登記案收件，並移由<u>地籍資料課</u>辦理標示變更登記。</p>	<p>十、各轄區地政事務所接獲逕為分割成果時，應先由<u>第二課</u>辦理測量案收件、配件後，交由承辦員檢查相關成果資料並核對地籍圖、登記資料是否相符，如經查覺有疑義情形，應函請土地開發總隊查明釐清。逕為分割成果經<u>第二課</u>審核無誤後，應將土地開發總隊囑託登記函影本連同面積計算表乙份、土地分割登記清冊乙份交由<u>第一課</u>辦理登記案收件，並移由<u>第三課</u>辦理標示變更登記。</p>	<p>依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇〇三四四二〇二〇〇號令修正發布「臺北市各地政事務所組織規程」規定之課室名稱，爰配合將「第二課」修正為「測量課」，「第一課」修正為「登記課」，「第三課」修正為「地籍資料課」。</p>
<p>十一、各轄區地政事務所之<u>地籍資料課</u>辦竣標示變更登記後，應列印換發書狀通知書，移送<u>測量課</u>辦理訂正地籍圖。<u>測量課</u>訂正地籍圖完竣後，應掛號寄發通知書通知權利人辦理書狀換發事宜，並將複丈原圖歸還土地開發總隊辦理訂正圖籍資料，其屬年度公共工程用地取</p>	<p>十一、各轄區地政事務所之<u>第三課</u>辦竣標示變更登記後，應列印換發書狀通知書，移送<u>第二課</u>辦理訂正地籍圖。<u>第二課</u>訂正地籍圖完竣後，應掛號寄發通知書通知權利人辦理書狀換發事宜，並將複丈原圖歸還土地開發總隊辦理訂正圖籍資料，其屬年度公共工程用地取得作</p>	<p>一、依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇〇三四四二〇二〇〇號令修正發布「臺北市各地政事務所組織規程」規定之課室名稱，爰配合將「第三課」修正為「地籍資料課」，「第二課」修正為「測量課」。</p> <p>二、依「臺北市政府地政局組織規程」，修正「本處（第四科）」為「本</p>

修正規定	現行規定	說明
得作業案逕為分割者，應同時副知本局（地用科）。逕為分割之土地，如查明有限制登記者，該限制登記應轉載於分割後各筆土地登記簿上，並應將處理情形通知該限制登記之囑託機關或預告登記名義人。	業案逕為分割者，應同時副知本處（第四科）。逕為分割之土地，如查明有限制登記者，該限制登記應轉載於分割後各筆土地登記簿上，並應將處理情形通知該限制登記之囑託機關或預告登記名義人。	局（地用科）」。

修正「臺北市地目變更作業注意事項」第 3 點、第 8 點（及附表四及附表五）如附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.10 北市地籍字第 10130041800 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布本局組織規程，原地政處修正為地政局，及本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034420200 號令修正發布之臺北市各地政事務所組織規程，原第三課修正為地籍資料課，爰配合修正旨揭注意事項規定。
- 二、副本抄送本市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市地目變更作業注意事項

中華民國 79 年 8 月 10 日臺北市政府地政處(79)北市地一字第 32383 號函訂頒
 中華民國 83 年 10 月 24 日臺北市政府地政處(83)北市地一字第 33832 號函修正
 中華民國 84 年 3 月 30 日臺北市政府地政處(84)北市地一字第 84011795 號函修正
 中華民國 87 年 8 月 24 日臺北市政府地政處(87)北市地一字第 8722071101 號函修正
 中華民國 91 年 10 月 16 日臺北市政府地政處(91)北市地一字第 09132875900 號函修正發布名稱及全文九點；並經核定後實施（原名稱：臺北市地目變更作業要點）
 中華民國 92 年 9 月 23 日臺北市政府地政處(92)北市地一字第 09232707100 號函修正
 中華民國 93 年 7 月 9 日臺北市政府地政處(93)北市地一字第 09332082500 號函修正
 中華民國 93 年 8 月 9 日臺北市政府地政處(93)北市地一字第 09332405000 號函修正
 附表一

中華民國 96 年 11 月 13 日臺北市府地政處(96)北市地一字第 09632761600 號函修正

中華民國 101 年 1 月 10 日臺北市府地政局北市地籍字第 10130041800 號函修正第三點、第八點（及附表四、附表五），並自函頒日起施行。

- 一、為統一本市地目變更作業程序，特訂定本注意事項。
- 二、地目變更作業，除內政部函頒之「辦理地目變更注意事項」及其他法令另有規定外，應依本注意事項辦理。
- 三、作業機關：以變更地目土地所在地地政事務所為審核機關。本府地政局為督導、抽查機關。
- 四、地目變更核定原則：
 - （一）地目變更以「田」、「旱」、「建」、「道」等四種地目變更及其他地目變更為上述四種地目為限。
 - （二）地目變更之土地使用情形，應符合本市土地使用分區管制規則之規定。
 - （三）地目變更，應以實地使用狀況及使用範圍為準。
 - （四）地目變更之土地，應以合法且實際已變更使用者為限。
 - （五）都市計畫保護區內之農地申請地目變更，應以其變更使用之行為是否合法以為准駁之依據。
 - （六）一筆土地部分地目變更除另有規定得全筆變更地目外，應先辦理土地分割。
- 五、下列情形，不得變更原地目：
 - （一）農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地，未經農業主管機關同意變更為非農業使用者。
 - （二）農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地，雖依規定興建農舍或與農業經營不可分離之設施，不得變更地目。
 - （三）依都市計畫編定為建築使用之「建」地目土地，不得變更為非「建」之地目。
 - （四）依都市計畫法或其他法律公布之道路或經指定建築線之現有巷道屬「道」地目土地，不得變更為非「道」地目。
 - （五）保護區內之「林」地目土地，非經主管機關核准變更使用，不得變更地目。
 - （六）編定為國有林，保安林使用之「林」地目土地，非經主管機關核准不得變更地目。
- 六、下列情形，得由地政事務所逕為辦理地目變更登記，免再勘查：
 - （一）凡都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教、及行政等使用區、領有使用執照且全筆建築使用之基地（包括建物實際占用之土地及法定空地）變更為「建」地目。
 - （二）凡經區公所、本府工務局、產業發展局證明之現有巷道、產業道路使用，且全筆為道路使用土地、變更為「道」地目。
 - （三）逕為分割現有巷道時，得將現有巷道變更為「道」地目。
 - （四）道路用地或公共設施保留地已徵收使用，且公共設施已完竣者，得依都市計畫編定類別變更地目。

(五) 經主管機關核發之有關文件，足以證明該地之使用狀況，應免予勘查逕行核定。但農業區、保護區除外。

七、一般核定標準：

(一) 下列情形，得變更地目為「建」：

1. 建築管理前建造之房屋，其基地為都市計畫劃為非建築使用區之非「建」地目土地，於取得建管機關核發之合法房屋證明後，得就該證明文件所載房屋實際占用基地範圍辦理土地分割及地目變更登記。
2. 都市計畫農業區、保護區之「田」、「旱」、「林」地目土地，並經核准建築，領有使用執照之基地，部分供建築使用之土地，土地所有權人得就其建築基地範圍（為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地）申辦土地分割及地目變更。至建築基地範圍，如依使用執照竣工圖無法認定，應請洽建築主管機關為之。
3. 都市計畫編定為住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區之部分土地作為建築基地，於建築房屋完成第一層以上樓頂板或建有地下室之建築物於完成最底層樓頂板時，土地所有權人得就全筆土地申請地目變更為「建」。
4. 都市計畫農業區、保護區之「田」、「旱」、「林」地目土地，劃為陽明山國家公園範圍者，如經核准作為建築基地，領有陽明山國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件（需標明最小建築基地面積與位置及邊長，其比例尺與地籍圖之比例尺相同，並於現地埋設界標），得就最小建築基地面積辦理分割及地目變更。

(二) 下列情形，得變更地目為「雜」：

1. 凡依法核定為自來水用地、軍事設施用地、停車場用地、廣場用地、運動場用地、垃圾掩埋（堆積）場用地及飛機場保留地。
2. 供同一目的使用之特別建物基地範圍內之非建築使用之土地。

(三) 凡都市計畫編定為公園用地，且已開闢為公園使用者，得變更地目為「公」。

(四) 編定為農業區、保護區之「田」、「旱」地目之土地，申請地目變更應檢附有關機關核發因重大災害、灌溉系統變更或其他不可抗力因素，致不能為「田」、「旱」使用之證明文件。

(五) 下列情形，得變更地目為「墓」：

1. 都市計畫編定為公墓使用之土地。
2. 經主管機關核准私設墓地使用範圍內之土地。

(六) 經主管機關依規定核准挖掘養魚池為養殖業，得變更地目為「養」。

(七) 保護區「田」、「旱」地目土地經主管機關核准造林或認定種植竹木為林者，得變更地目為「林」。

(八) 非「道」地目土地變更為「道」地目，除都市計畫編定道路使用者外，應檢附主管機關證明文件。

(九) 「堤」地目土地變更為其他地目使用者，應檢附水利主管機關核發之廢堤證明文件。

八、作業程序：

- (一) 共有土地整筆合法變更使用，得由共有人之一單獨申請。但地政事務所應將辦理結果通知他共有人。
- (二) 建物所有人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得建築使用之非「建」地目者，地政事務所應依下列規定辦理，並通知稅捐機關。
 1. 整筆已為建築基地者，應於建物測量成果圖加註，且於依法核准建物登記時逕辦地目變更登記。並通知土地所有權人辦理加註或換發書狀。
 2. 一筆土地僅部分為建築基地者，應於依法核准建物登記時，同時通知土地所有權人，依法申辦土地分割後，再就該建築基地逕辦地目變更登記。
- (三) 填寫申請書：由申請人填寫「地目變更申請書」(如附表一)及「土地登記申請書」(如附表二)連同有關證明文件(如附表三)向地政事務所申請。
- (四) 收配件：收件人員收受前述之申請案應依收件次序編號收件，並同時排定勘查時間註記於收件收據交付申請人。如地目變更土地為農業區或保護區之「田」、「旱」地目者，因須會同有關單位勘查並另定勘查日期。
- (五) 計收規費：地政事務所應依規定計收地目變更勘查費及書狀費，並將收據第一聯交由申請人收執，第四聯黏貼於申請書空白處，加蓋收件人員日期騎縫章及填寫收據號碼。
- (六) 審查：承辦人員收受地目變更案件後，應依下列方式審查：
 1. 核對變更地目土地與地籍圖是否相符，並查明該土地四周各筆土地地目情形及其土地使用分區。
 2. 依據土地登記資料記載，查明土地標示及權屬是否相符，有無他項權利設定登記。
 3. 依有關法令審查權利主體、證明文件是否合於規定。
 4. 建物所有權人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得為建築使用之非「建」地目者，依據使用執照、竣工平面配置圖等證明文件審查，查明係整筆或部分作為建築基地，若僅部分作為建築基地者，於依法核准建物登記時，應同時通知土地所有權人依法申辦土地分割。
 5. 「田」、「旱」地目土地申請地目變更，除有建築執照外，應查明有無訂立三七五租約或終止租約書，再據以處理。
 6. 經審查與規定不合須補正者，應於處理期限內將補正事項詳為列舉一次通知補正。如有地籍測量實施規則第二百十三條所列各款情形之一者，應予駁回。
 7. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地變更使用者，經審核相符，應即依排定會勘日期，函請會勘機關屆時派員會勘(須附土地標示)，並提供下列參證資料。
 - (1) 水利機關(水利會或本府產業發展局)：負責提供灌溉設施系統及灌溉水源是否充足，是否有水權登記資料。
 - (2) 農業機關(本府產業發展局)：負責提供稻穀收購及配售肥料等資料。

(3) 稅捐機關(轄區稅捐分處):負責提供有無災歉及稅籍課徵、稅捐減免情形等資料。

承辦人員參考前列資料於實地查證該地號土地有無因重大災害、灌溉系統變更或其他不可抗力因素,致不能為「田」、「旱」使用之情形。

(七) 勘查:地目變更申請案件經審查與規定相符,除已檢附因分割而記載實際使用情形之土地複丈結果通知書或道路主管機關核發已開闢為道路使用之證明,得免予勘查逕行核定外,其餘應依排定勘查時間派員攜帶地籍圖籍及有關資料至實地勘查。

1. 抽查會勘時,應填寫抽查會勘紀錄(如附表四)。
2. 承辦人於實地勘查完畢後,應即依據實況及審查情形簽註擬予准駁之法令依據,簽請核定。

(八) 登記:

1. 本注意事項第六點所列逕為地目變更登記者,應將「臺北市○○地政事務所逕為地目變更結果通知書」(如附表五)附於登記申請書,並由承辦人於審查意見核定欄內加蓋「兼代為決行」職名章送由登記案件收件處收件後,逕送登記及加註或換發土地所有權狀。
2. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教及行政等使用分區內地目變更登記者,應於勘查後由承辦人簽請核定,並將「地目變更結果通知書」(如附表六)附於登記申請書,送由登記案件收件處收件後,逕送登記及加註或換發土地所有權狀。
3. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為農業區、保護區內之「田」、「旱」地目變更登記者,應於勘查後,由承辦人檢附農業主管機關同意變更為非農業使用之公函或足以證明文件簽請主任核定,連同「地目變更結果通知書」附於登記申請書,送由登記案件收件處收件後,逕送登記及加註或換發土地所有權狀。
4. 土地所有權人申請本市都市計畫保護區內土地劃為國家公園管理者,應於勘查後由承辦人檢附國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件簽請主任核定,連同地目變更結果通知書附於登記申請書送由登記案件收件處收件後,逕送登記及加註或換發土地所有權狀。

(九) 結果通知:地目變更登記完畢後,應通知申請人及稅捐單位。

(十) 成果抽查:

1. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地於地目變更登記完竣後,地政事務所應按月繕造「地目變更調查結果清冊」(如附表七)四份,除一份存查外,三份函送地政局。
2. 地政局將前述清冊分送本府產業發展局及稅捐機關各一份,並訂期通知派員實地抽查。
3. 抽查時,應就其申請書表及證明文件詳予審核,經實地複勘結果,如無不符者,即函復地政事務所准予備查,經抽查結果,發現有不實情事或非法變更地目者,應函知地政事務所依土地法第六十九條規定辦理更正登記,回復原地目,其經辦竣分割登記未有權利移轉及設定他項權利者,應同時

辦理註銷分割登記，並查明原勘查人員及有關主管之責任，從嚴議處，其有涉及刑責者，應依法究辦。

(十一) 歸檔：地目變更申請書依前列程序完成後，應依規定移送檔案室依序裝訂成冊管理。

九、本注意事項經核定後實施。

**臺北市地目變更作業注意事項第三點及第八點（及附表四、附表五）
修正對照表**

修正條文	現行條文	說明
<p>三、作業機關：以變更地目土地所在地地政事務所為審核機關。<u>本府地政局</u>為督導、抽查機關。</p>	<p>三、作業機關：以變更地目土地所在地地政事務所為審核機關。<u>本府地政處</u>為督導、抽查機關。</p>	<p>依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布之「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰修正「本府地政處」為「本府地政局」。</p>
<p>八、作業程序：</p> <p>（一）共有土地整筆合法變更使用，得由共有人之一單獨申請。但地政事務所應將辦理結果通知他共有人。</p> <p>（二）建物所有人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得建築使用之非「建」地目者，地政事務所應依下列規定辦理，並通知稅捐機關。</p> <p>1. 整筆已為建築基地者，應於建物測量成果圖加註，且於依法核准建物登記時逕辦地目變更登記。並通知<u>土地所有權人</u>辦理加註或換發書狀。</p> <p>2. 一筆土地僅部分為建築基地者，應於依法核准建物登記時，同時通知<u>土地所有權人</u>，依法申</p>	<p>八、作業程序：</p> <p>（一）共有土地整筆合法變更使用，得由共有人之一單獨申請。但地政事務所應將辦理結果通知他共有人。</p> <p>（二）建物所有人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得建築使用之非「建」地目者，地政事務所應依下列規定辦理，並通知稅捐機關。</p> <p>1. 整筆已為建築基地者，應於建物測量成果圖加註，且於依法核准建物登記時辦地目變更登記。並通知<u>土地所有權人</u>辦理加註或換發書狀。</p> <p>2. 一筆土地僅部分為建築基地者，應於依法核准建物登記時，同時通知<u>土地所有權人</u>，依法申辦</p>	<p>一、為使前後用語一致，爰修正第一項第二款第一目及第二目「土地所有人」為「土地所有權人」。</p> <p>二、配合本市地政事務所業已辦理跨所收件，故刪除第一項第三款「土地所在地」文字用語，以符實際。</p> <p>三、配合本局組織規程修正，爰將第一項第七款第一目附表四「本府地政處」修正為「本府地政局」、第一項第十款第一目及第二目「地政處」修正為「地政局」。</p> <p>四、依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第一〇〇三四四二〇二〇〇號令修正發布之「臺北市各地政事務所組織規程」，原第三課名稱修正為地籍資料課，爰配合修正第一項第八款第一目附表五。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>辦土地分割後，再就該建築基地逕辦地目變更登記。</p> <p>(三) 填寫申請書：由申請人填寫「地目變更申請書」(如附表一)及「土地登記申請書」(如附表二)連同有關證明文件(如附表三)向地政事務所申請。</p> <p>(四) 收配件：收件人員收受前述之申請案應依收件次序編號收件，並同時排定勘查時間註記於收件收據交付申請人。如地目變更土地為農業區或保護區之「田」、「旱」地目者，因須會同有關單位勘查並另定勘查日期。</p> <p>(五) 計收規費：地政事務所應依規定計收地目變更勘查費及書狀費，並將收據第一聯交由申請人收執，第四聯黏貼於申請書空白處，加蓋收件人員日期騎縫章及填寫收據號碼。</p> <p>(六) 審查：承辦人員收受地目變更案件後，應依下列方式審查：</p>	<p>土地分割後，再就該建築基地逕辦地目變更登記。</p> <p>(三) 填寫申請書：由申請人填寫「地目變更申請書」(如附表一)及「土地登記申請書」(如附表二)連同有關證明文件(如附表三)向<u>土地所在地</u>地政事務所申請。</p> <p>(四) 收配件：收件人員收受前述之申請案應依收件次序編號收件，並同時排定勘查時間註記於收件收據交付申請人。如地目變更土地為農業區或保護區之「田」、「旱」地目者，因須會同有關單位勘查並另定勘查日期。</p> <p>(五) 計收規費：地政事務所應依規定計收地目變更勘查費及書狀費，並將收據第一聯交由申請人收執，第四聯黏貼於申請書空白處，加蓋收件人員日期騎縫章及填寫收據號碼。</p> <p>(六) 審查：承辦人員收受地目變更案件後，應依下列方式審查：</p>	

修正條文	現行條文	說明
<ol style="list-style-type: none"> 1. 核對變更地目土地與地籍圖是否相符，並查明該土地四周各筆土地地目情形及其土地使用分區。 2. 依據土地登記資料記載，查明土地標示及權屬是否相符，有無他項權利設定登記。 3. 依有關法令審查權利主體、證明文件是否合於規定。 4. 建物所有權人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得為建築使用之非「建」地目者，依據使用執照、竣工平面配置圖等證明文件審查，查明係整筆或部分作為建築基地，若僅部分作為建築基地者，於依法核准建物登記時，應同時通知土地所有權人依法申辦土地分割。 5. 「田」、「旱」地目土地申請地目變更，除有建築執照外，應查明有無訂立三七五租約或終止租約書，再據以處理。 6. 經審查與規定不合須補正者，應於處 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 核對變更地目土地與地籍圖是否相符，並查明該土地四周各筆土地地目情形及其土地使用分區。 2. 依據土地登記資料記載，查明土地標示及權屬是否相符，有無他項權利設定登記。 3. 依有關法令審查權利主體、證明文件是否合於規定。 4. 建物所有權人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得為建築使用之非「建」地目者，依據使用執照、竣工平面配置圖等證明文件審查，查明係整筆或部分作為建築基地，若僅部分作為建築基地者，於依法核准建物登記時，應同時通知土地所有權人依法申辦土地分割。 5. 「田」、「旱」地目土地申請地目變更，除有建築執照外，應查明有無訂立三七五租約或終止租約書，再據以處理。 6. 經審查與規定不合須補正者，應於處 	

修正條文	現行條文	說明
<p>理期限內將補正事項詳為列舉一次通知補正。如有地籍測量實施規則第二百十三條所列各款情形之一者，應予駁回。</p> <p>7. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地變更使用者，經審核相符，應即依排定會勘日期，函請會勘機關屆時派員會勘（須附土地標示），並提供下列參證資料。</p> <p>(1) 水利機關（水利會或本府產業發展局）：負責提供灌溉設施系統及灌溉水源是否充足，是否有水權登記資料。</p> <p>(2) 農業機關（本府產業發展局）：負責提供稻穀收購及配售肥料等資料。</p> <p>(3) 稅捐機關（轄區稅捐分處）：負責提供有無災歉及稅籍課徵、稅捐減免情形等資料。</p> <p>承辦人員參考前列資料於</p>	<p>理期限內將補正事項詳為列舉一次通知補正。如有地籍測量實施規則第二百十三條所列各款情形之一者，應予駁回。</p> <p>7. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地變更使用者，經審核相符，應即依排定會勘日期，函請會勘機關屆時派員會勘（須附土地標示），並提供下列參證資料。</p> <p>(1) 水利機關（水利會或本府產業發展局）：負責提供灌溉設施系統及灌溉水源是否充足，是否有水權登記資料。</p> <p>(2) 農業機關（本府產業發展局）：負責提供稻穀收購及配售肥料等資料。</p> <p>(3) 稅捐機關（轄區稅捐分處）：負責提供有無災歉及稅籍課徵、稅捐減免情形等資料。</p> <p>承辦人員參考前列資料於</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p>實地查證該地號土地有無因重大災害、灌溉系統變更或其他不可抗力因素，致不能為「田」、「旱」使用之情形。</p> <p>(七) 勘查：地目變更申請案件經審查與規定相符，除已檢附因分割而記載實際使用情形之土地複丈結果通知書或道路主管機關核發已開闢為道路使用之證明，得免予勘查逕行核定外，其餘應依排定勘查時間派員攜帶地籍圖籍及有關資料至實地勘查。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 抽查會勘時，應填寫抽查會勘紀錄（如附表四）。 2. 承辦人於實地勘查完畢後，應即依據實況及審查情形簽註擬予准駁之法令依據，簽請核定。 <p>(八) 登記：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本注意事項第六點所列逕為地目變更登記者，應將「臺北市○○地政事務所逕為地目變更結果通知書」（如附表五）附於登記申請書，並由承辦人於審查意見核定欄內加蓋「兼代為決 	<p>實地查證該地號土地有無因重大災害、灌溉系統變更或其他不可抗力因素，致不能為「田」、「旱」使用之情形。</p> <p>(七) 勘查：地目變更申請案件經審查與規定相符，除已檢附因分割而記載實際使用情形之土地複丈結果通知書或道路主管機關核發已開闢為道路使用之證明，得免予勘查逕行核定外，其餘應依排定勘查時間派員攜帶地籍圖籍及有關資料至實地勘查。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 抽查會勘時，應填寫抽查會勘紀錄（如附表四）。 2. 承辦人於實地勘查完畢後，應即依據實況及審查情形簽註擬予准駁之法令依據，簽請核定。 <p>(八) 登記：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本注意事項第六點所列逕為地目變更登記者，應將「臺北市○○地政事務所逕為地目變更結果通知書」（如附表五）附於登記申請書，並由承辦人於審查意見核定欄內加蓋「兼代為決 	

修正條文	現行條文	說明
<p>行」職名章送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。</p> <p>2. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教及行政等使用分區內地目變更登記者，應於勘查後由承辦人簽請核定，並將「地目變更結果通知書」（如附表六）附於登記申請書，送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。</p> <p>3. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為農業區、保護區內之「田」、「旱」地目變更登記者，應於勘查後，由承辦人檢附農業主管機關同意變更為非農業使用之公函或足以證明文件簽請主任核定，連同「地目變更結果通知書」附於登記申請書，送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。</p>	<p>行」職名章送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。</p> <p>2. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教及行政等使用分區內地目變更登記者，應於勘查後由承辦人簽請核定，並將「地目變更結果通知書」（如附表六）附於登記申請書，送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。</p> <p>3. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為農業區、保護區內之「田」、「旱」地目變更登記者，應於勘查後，由承辦人檢附農業主管機關同意變更為非農業使用之公函或足以證明文件簽請主任核定，連同「地目變更結果通知書」附於登記申請書，送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p>4. 土地所有權人申請本市都市計畫保護區內土地劃為國家公園管理者，應於勘查後由承辦人檢附國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件簽請主任核定，連同地目變更結果通知書附於登記申請書送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。</p> <p>(九) 結果通知：地目變更登記完畢後，應通知申請人及稅捐單位。</p> <p>(十) 成果抽查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地於地目變更登記完竣後，地政事務所應按月繕造「地目變更調查結果清冊」(如附表七)四份，除一份存查外，三份函送地政局。 2. 地政局將前述清冊分送本府產業發展局及稅捐機關各一份，並訂期通知派員實地抽查。 3. 抽查時，應就其申請書表及證明文件詳予審核，經實地 	<p>4. 土地所有權人申請本市都市計畫保護區內土地劃為國家公園管理者，應於勘查後由承辦人檢附國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件簽請主任核定，連同地目變更結果通知書附於登記申請書送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。</p> <p>(九) 結果通知：地目變更登記完畢後，應通知申請人及稅捐單位。</p> <p>(十) 成果抽查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地於地目變更登記完竣後，地政事務所應按月繕造「地目變更調查結果清冊」(如附表七)四份，除一份存查外，三份函送地政處。 2. 地政處將前述清冊分送本府產業發展局及稅捐機關各一份，並訂期通知派員實地抽查。 3. 抽查時，應就其申請書表及證明文件詳予審核，經實地 	

修正條文	現行條文	說明
<p>複勘結果，如無不符者，即函復地政事務所准予備查，經抽查結果，發現有不實情事或非法變更地目者，應函知地政事務所依土地法第六十九條規定辦理更正登記，回復原地目，其經辦竣分割登記未有權利移轉及設定他項權利者，應同時辦理註銷分割登記，並查明原勘查人員及有關主管之責任，從嚴議處，其有涉及刑責者，應依法究辦。</p> <p>(十一) 歸檔：地目變更申請書依前列程序完成後，應依規定移送檔案室依序裝訂成冊管理。</p>	<p>複勘結果，如無不符者，即函復地政事務所准予備查，經抽查結果，發現有不實情事或非法變更地目者，應函知地政事務所依土地法第六十九條規定辦理更正登記，回復原地目，其經辦竣分割登記未有權利移轉及設定他項權利者，應同時辦理註銷分割登記，並查明原勘查人員及有關主管之責任，從嚴議處，其有涉及刑責者，應依法究辦。</p> <p>(十一) 歸檔：地目變更申請書依前列程序完成後，應依規定移送檔案室依序裝訂成冊管理。</p>	

附表一

收件日期	年 月 日	收件者章	規費	新台幣	元												
收件字號	字第 號		收據日期														
			收據字號	字第	號												
地 目 變 更 申 請 書																	
受文機關	縣 市 地政事務所																
土 地 坐 落				勘 查 結 果 (本項申請人請勿填寫)													
鄉鎮市區	段	小段	地號	原載變更	地目	等則	面積(公頃)	變更日期	變更原因	土地使用分區及編定用地	變更情形	批准地號	處理意見及法令依據				
				原載													
				變更		(免填)											
				原載													
				變更		(免填)											
				原載													
				變更		(免填)											
證明文件																	
申請人身分	姓名	出生年月日	住 址											權利範圍	簽章	電話	
	身分證統一編號	年 月 日	縣 市	鄉 鎮 市 區	村 里	鄰	街	路	段	巷	弄	號	樓				
本 案 處 理 經 過 情 形 (本項各欄申請人請勿填寫)																	
會 勘 情 形																	
查對土地登記簿	實地勘查	課長	秘書	主 任													

「地目變更申請書」填寫說明

- 一、申請地目變更，應由土地所有權人或管理機關檢附地目變更申請書，土地所有權狀及證明文件，向土地所在地地政事務所繳費申請辦理。但地上有建築改良物並領有使用執照者，得由建物所有權人代為申請。
- 二、「土地坐落」、「原載及變更」、「地目」、「等則」、「面積」、「變更日期」及「變更原因」各欄分別依土地所有權狀及證明文件填寫。一宗土地申請部分變更需經測量分割後，始能知曉面積者，應同時申請土地分割複丈。其「面積」欄俟分割後由地政事務所工作人員代為填寫。
- 三、「證明文件」欄，除土地所有權狀外，應檢附有關變更地目之證明文件。
- 四、申請人「身分」欄，填「土地所有權人」、「土地共有人」、「建物所有權人」或「代理人」等。
- 五、「權利範圍」欄，單獨所有之土地填「全部」，共有之土地應填各提出申請之共有人之應有部分。
- 六、「電話」欄，由申請人自由填寫，以備地政事務所之各級承辦人員，於審核時發現有輕微錯誤得以電話連絡改正者，通知申請人改正，以資迅捷。
- 七、其他各欄依身分證填寫。
- 八、「勘查結果」欄及「本案處理經過情形」字樣左側各欄，係供地政事務所各級承辦人員審核簽辦之用，申請人請勿填寫。
- 九、如申請之土地宗數或申請人數過多，申請書空格不夠使用時，請加附式申請書並加蓋騎縫章。

收 件	日期	年月日	時分	收件	連件序列 (非連件者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合計	元
	字號	字號	字號	者章				書狀費	元	收據	元
								罰鍰	元	核算者	

土地登記申請書													
(1)受理機關	縣	地政事務所	資料管轄機關	縣市	地政事務所	縣	市	(2)原因發生日期	中華民國	年	月	日	
(3)申請登記事由 (選擇打V一項)						(4)登記原因 (選擇打V一項)							
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記						<input type="checkbox"/> 第一次登記							
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記						<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權登記						<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記						<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記						<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 標示變更登記						<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>							
(5)標示及申請權利內容						(5)標示及申請權利內容							
詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>						詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>							
(6)附繳證件		1.		份		4.		份		7.		份	
		2.		份		5.		份		8.		份	
		3.		份		6.		份		9.		份	
(7)委任關係		本土地登記案之申請委託委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。						(8)聯絡方式		聯絡電話			
										傳真電話			
										電子郵件信箱			
(9)備註													

附表三

項次	證 件 名 稱	法 令 依 據	發 給 機 關	備 註
1	土地登記申請書	土地登記規則 第三十四條	向地政事務所 服務臺索取	
2	地目變更結果通知書	土地登記規則 第三十四條	地政事務所	向地政事務所申請 勘查後核發
3	地目變更原因證明文件	土地登記規則 第三十四條	(1) 工務或 建管機 關 (2) 自行檢 附	(1) 使用執照及其 配置圖變 更為「建」 地目時須檢 送。 (2) 依法令得變 更地目者， 應檢附主管 機關之證明 文件。
4	土地所有權狀	土地登記規則 第三十四條	自行檢附	
5	委託書	土地登記規則 第三十七條	自行檢附	(1) 委託他人代 理申請者須 檢附。 (2) 申請書有委 任關係欄經 填註者免 附。
6	權利人身分證明	土地登記規則 第三十四條	自行檢附	能以電腦處理達成 查詢者，得免提出

附表四

臺北市 區 段 小段 地號 地目土地申請變更為 地目乙案抽查會勘紀錄

一、時間：中華民國 年 月 日 午 時 分

二、地點：

三、會勘單位人員：

臺北市政府產業發展局：

臺北市稅捐稽徵處（ 分處）：

臺北市政府地政局：

四、主持人：

記錄：

五、會勘結論：

六、會勘人員簽章認定：

七、會勘完畢（ 午 時 分）

附表五

臺北市 地政事務所逕為地目變更結果通知書										
土地 所有權人	姓名					地目變更申請書		字第	號	
	住址					使用執照字號		使字	號	
土地標示					地目		都市計畫 使用分區	備註		
區	段	小段	地號	面積 (公頃)	變更前	變更後				
勘測	承辦人					核定				
登記	承辦人					核定				
日期	中華民國 年 月 日									

註：第一聯 附於地目變更申請書。
 第二聯 移送地籍資料課辦理登記。

附表六

臺北市 地政事務所地目變更結果通知書									
申請人				住址					
地 目 變 更 情 形	土地坐落			地號	地目		其他變更事項	備註	
	區	段	小段		原載	調整			
填寫		核對		課長		秘書		主任	
通知日期		中華民國						年 月 日	

_____ 所字第 _____ 號

修正「臺北市政府地政局土地複丈及建物測量改進要點」
(原名稱為「臺北市政府地政處土地複丈及建物測量改進要點」)如附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所等

101.1.10 北市地籍字第 10130041500 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」、本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034420200 號令修正發布「臺北市各地政事務所組織規程」及地籍測量實施規則第 211 條及 216 條等規定辦理修正旨揭要點。
- 二、副本抄送本市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政局土地複丈及建物測量改進要點

中華民國 88 年 12 月 20 日臺北市政府地政處北市地一字第 8823531900 號函訂頒
中華民國 92 年 1 月 7 日臺北市政府地政處北市地一字第 09230208000 號函修正
中華民國 93 年 3 月 23 日臺北市政府地政處北市地一字第 09330994100 號函修正
中華民國 95 年 4 月 4 日臺北市政府地政處北市地一字第 09530703000 號函修正
中華民國 97 年 12 月 4 日臺北市政府地政處北市地一字第 09733036500 號函修正
中華民國 101 年 1 月 10 日臺北市政府地政局北市地籍字第 10130041500 號函修正，
並自函頒日起施行（原名稱：臺北市政府地政處土地複丈及建物測量改進要點）

一、改進目的：

臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為提升為民服務品質，使本市土地複丈及建物測量業務更加簡化及透明化，並發揮主動為民服務精神，積極謀求改進，期收迅速確實及便民時效，爰訂定本改進要點。

二、改進要領：

（一）處理時限：應依「臺北市政府申請案件處理時限表」各類測量案件處理期限及地籍測量實施規則第二百十六條規定辦理，但下列案件以實際工作天為準，並應於排定測量日期後，依照下列時限辦竣：

1. 法院囑託土地複丈：五日
2. 法院囑託未登記建物測量：四日

（二）作業方法：

1. 建物第一次測量案件，除實施建築管理前建造之建物按現場測量建物位置及平面圖外，其餘依「簡化建物第一次測量作業要點」及「臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點」規定辦理，以提高工作效率。

2. 土地複丈案件，於調製土地複丈圖時，應將其鄰接四週適當範圍內之經界線及附近圖根點，精密移繪或繪製於圖紙上，並應將界線之彎曲、鄰接圖廓線及圖面摺縐破損等情形繪明之。土地複丈圖調製後，更應核對地籍圖、原有土地複丈圖及地籍調查表並計算面積無誤後，始得辦理複丈。
3. 複（檢）測案件，應另指派技術精湛，經驗豐富之測量員辦理，不得再由原測量員擔任。
4. 地政事務所受理土地複丈或建物測量申請案件於收件後經審查准予測量者，應即排定測量日期時間及會同地點，填發土地複丈或建物測量定期通知書交付申請人，土地鑑界並應通知鄰地所有權人，原訂測量日期因風雨或其他事故致不能實施複丈或測量時，地政事務所承辦員應簽報課長核准另訂測量日期，如另訂測量日期超過十五日以上者，應簽報機關首長核准，並通知申請人及鄰地所有權人。
5. 地政事務所受理土地複丈或建物測量申請案件經審查確有需補正事項，應一次填發補正通知書，限於十五日內補正，其依限補正者即予續辦，其未能依限補正者，應即駁回。補正或駁回通知書並得先以電話或傳真方式通知申請人。
6. 地政事務所於現場複丈或測量後，如發現尚需補繳規費或認章時，其補正之通知得比照前目規定辦理。
7. 土地複丈或建物測量案件申請人撤回申請者，應於複丈或測量前以書面向地政事務所提出，但屬有須通知關係人之案件，應於原訂複丈日期三日前為之，原繳之土地複丈或建物測量規費，得於五年內請求退費。
8. 申請人於複丈或測量時，應到場會同辦理；申請人屆時不到場或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈或測量之申請，已繳土地複丈或建物測量費不予退還。
9. 土地鑑界案件測定成果，應由申請人及到場之關係人於複丈圖上簽名或蓋章，其鑑定界址結果應繪製土地複丈成果圖，註明界標名稱、編列界址點號數及註明關係位置，以便日後查對界址位置；當事人對測定成果表示異議，拒絕認章時，測量人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。
10. 土地鑑界、分割、自然增加、浮覆、坍沒、界址調整、調整地形等案件，應由土地所有權人或申請人自行購置鋼釘界標、水泥界標或塑膠界標，俾施測時自行埋設，並永久保存。
11. 鑑界案件經申請人表示異議時，得申請再鑑界，原地政事務所受理再鑑界案件，經審查如無地籍測量實施規則第二百十二條及第二百十三條之情事，並先行檢測無誤後，應即影印相關資料報由本局指派有關機關辦理。
12. 申請人對於再鑑界案件結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，地政事務所不得受理其第三次鑑界之申請。

(三) 處理程序

1. 測量案件收發件應櫃檯化，收件後應摺給收據，俾申請人得以查詢案件辦理情形。

2. 測量案件之收件、計費、收費、配件、訂定測量日期、填發土地複丈或建物測量定期通知書等工作，應一次辦理，以便申請人即刻明了測量時間，屆時前往現場指界。
3. 土地鑑界之複丈案件，應由測量人員核對地籍圖簿查明鄰地所有權人姓名住址，並填發土地複丈定期通知書，一併通知鄰地所有權人會測。
4. 土地複丈或建物測量定期通知書應註明測量課電話號碼，如有逾時未抵達現場測量者，請申請人即與地政事務所課長查詢，課長應即適當處理。
5. 土地建物合併、分割、地目變更、界址調整、調整地形、建物滅失、基地號變更等標示變更登記申請書，應併由測量課逕行核計規費簽章，免再送會登記人員。
6. 土地分割、合併、自然增加、浮覆、坍塌、界址調整、調整地形等成果經核定後，地政事務所應將土地複丈結果通知書一份送申請人，一份附於複丈申請書歸檔，一份連同地籍描繪圖、土地合併、界址調整或調整地形協議書影本各一份送本局地價科辦理分算地價，二份附於土地登記申請書或土地複丈及標示變更申請書送登記課收件憑辦，登記完畢後一份送還測量課，測量課應即辦理數值化成果修檔作業，並訂正地籍圖，並於登記完畢後十日內將土地複丈圖移送本局土地開發總隊辦理數值化成果修檔作業，並訂正圖籍；異動通知書一份送臺北市稅捐稽徵處稅捐分處；地籍描繪圖一份送臺北市政府都市發展局。

(四) 定期輪調及外業風紀：

1. 各地政事務所測量員及測量助理之分組每六個月應輪調一次，由課長視業務需要隨時調配人力。前項輪調資料應建檔留存，供本局業務查核小組抽查。
2. 土地複丈或建物測量外業人員應佩帶識別證注意服裝儀容，不得搭乘民眾便車、接受招待、酗酒及嚼食檳榔，並應攜帶有關測量儀器準時到場施測，並注意應對及測量作業安全。

(五) 配件透明化：

配件應公平、公開，並嚴禁測量員私下交換案件，如經查獲則予嚴懲，並列為業務查核重點。

(六) 簡化建物第一次測量作業：

1. 建物測量成果圖之繪製，依內政部訂頒「簡化建物第一次測量作業要點」規定，於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師為繪製人，依使用執照之竣工平面圖或建造執照之設計圖轉繪建物各權利範圍及依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪位置圖。
2. 各地政事務所應加強宣傳並鼓勵申請人依前款規定委由相關專業技師繪製建物測量成果圖，縮短建物第一次測量案件處理時限。

(七) 圖簿校對：

各地政事務所應於每年一月至二月利用地政整合系統圖簿校對功能核對地籍圖與登記資料乙次，核對結果應造冊，供本局業務查核小組檢查，如有不符者應儘速查明原因依法校正。

三、人員訓練及講習：

測量員及測量助理應每年分批調訓，由本局統籌辦理。

四、權責劃分：

(一) 本局：

1. 本局業務查核小組每季赴各地政事務所檢查乙次，並得隨時抽查，檢查後應提出查核報告，如發現有未照規定辦理或刁難情事時，應將各經辦及主管人員分別輕重簽報議處；其成績優良者，即予列敘事實報請獎勵。
2. 本局風紀查核小組不定期至現場查核複丈及測量業務。

(二) 各所主任：

指揮監督並處理測量法令疑義及重大糾紛案件並依本局分層負責明細表所載事項規定辦理。

(三) 各所課長：

督導測量人員執行測量業務，對於不當補正或駁回之案件應嚴格控管，並依本局分層負責明細表所載事項規定辦理。

(四) 各所技正：

測量員於測量案件處理後應將成果圖冊送交技正內業檢查，並視需要做現場檢查，如有錯誤應即交測量員訂正。

(五) 各所技士、技佐：

執行土地複丈、建物測量業務及其他交辦業務。

(六) 各所測量助理：

各所測量助理除賦予內業整理有關之平面圖繪製、地籍圖謄本及測量成果之繕發等工作外，並由測量員指揮外勤作業。

(七) 各所收件人員：

應隨時將測量案件列表，提供課長參考。

收受地政事務所依第二點第三款第六目規定移送之土地複丈圖，應切實於二十日內完成圖籍訂正作業後，送回地政事務所編號裝訂保管。

(八) 各所研考人員：

應切實嚴格管制測量案件及人民陳情案件處理情形及處理時限。

(九) 各所登記桌人員：

應切實查催測量案件處理情形，並按日將查催情形報陳主任。

收受地政事務所依第二點第三款第六目規定移送之土地複丈圖，應切實於二十日內完成圖籍訂正作業後，送回地政事務所編號裝訂保管。

(十) 本局土地開發總隊：

收受地政事務所依第二點第三款第六目規定移送之土地複丈圖，應切實於二十日內完成圖籍訂正作業後，送回地政事務所編號裝訂保管。

五、考核：

測量員及測量助理工作態度、操守等應由各所相關主管人員經常嚴加考核，依規定陳報主任，作為年終考績或升遷之參考依據。

**臺北市地目變更作業注意事項第三點及第八點（及附表四、附表五）
修正對照表**

修正名稱	現行名稱	說明
臺北市政府 <u>地政局</u> 土地複丈及建物測量改進要點	臺北市政府 <u>地政處</u> 土地複丈及建物測量改進要點	依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合修正本作業要點名稱。
修正要點	現行要點	說明
<p>一、改進目的： 臺北市政府<u>地政局</u>（以下簡稱<u>本局</u>）為提升為民服務品質，使本市土地複丈及建物測量業務更加簡化及透明化，並發揮主動為民服務精神，積極謀求改進，期收迅速確實及便民時效，爰訂定本改進要點。</p>	<p>一、改進目的： 臺北市政府<u>地政處</u>（以下簡稱<u>本處</u>）為提升為民服務品質，使本市土地複丈及建物測量業務更加簡化及透明化，並發揮主動為民服務精神，積極謀求改進，期收迅速確實及便民時效，爰訂定本改進要點。</p>	<p>依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合將「地政處」修正為「地政局」、「本處」修正為「本局」。</p>
<p>二、改進要領： （一）處理時限：應依「臺北市政府申請案件處理時限表」各類測量案件處理期限及地籍測量實施規則第二百十六條規定辦理，但下列案件以實際工作天為準，並應於排定測量日期後，依照下列時限辦竣：</p>	<p>二、改進要領： （一）處理時限：應依「臺北市政府<u>人民</u>申請案件處理時限表」各類測量案件處理期限及地籍測量實施規則第二百十六條規定辦理，但下列案件以實際工作天為準，並應於排定測量日期後，依照下列時限辦竣：</p>	<p>一、本府一〇〇年八月二十六日府授研服字第一〇〇三三〇五九一〇〇號函修訂之「臺北市政府申請案件檢核實施計畫」附件 1「100 年度臺北市政府申請案件處理時限表」名稱中已無人民二字，爰刪除第一款表格名稱「人民」二字。 二、第二款第一目及第三款第四目酌作文字修正。</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>1. 法院囑託土地複丈：五日</p> <p>2. 法院囑託未登記建物測量：四日</p> <p>(二) 作業方法：</p> <p>1. 建物第一次測量案件，除實施建築管理前建造之建物按現場測量建物位置及平面圖外，其餘依「簡化建物第一次測量作業要點」及「臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點」規定辦理，以提高工作效率。</p> <p>2. 土地複丈案件，於調製土地複丈圖時，應將其鄰接四週適當範圍內之經界線及附近圖根點，精密移繪或繪製於圖紙上，並應將界線之彎曲、鄰接圖廓線及圖面摺縐破損等情形繪明之。土地複丈圖調製後，更應核對地籍圖、原有土地複丈圖及地籍調查表並計算面積無誤後，始得辦理複丈。</p> <p>3. 複(檢)測案件，應另指派技術精</p>	<p>1. 法院囑託土地複丈·五日</p> <p>2. 法院囑託未登記建物測量……四日</p> <p>(二) 作業方法：</p> <p>1. 建物第一次測量案件，除實施建築管理前建造之建物按現場測量建物位置及平面圖外，其餘依<u>內政部訂頒</u>「簡化建物第一次測量作業要點」及「臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點」規定辦理，以提高工作效率。</p> <p>2. 土地複丈案件，於調製土地複丈圖時，應將其鄰接四週適當範圍內之經界線及附近圖根點，精密移繪或繪製於圖紙上，並應將界線之彎曲、鄰接圖廓線及圖面摺縐破損等情形繪明之。土地複丈圖調製後，更應核對地籍圖、原有土地複丈圖及地籍調查表並計算面積無誤後，始得辦理複丈。</p> <p>3. 複(檢)測案件，應另指派技術精</p>	<p>三、依一〇〇年四月十五日修正之「地籍測量實施規則」第 211 條規定已刪除土地複丈定期通知書交付代理人之規定，及 216 條有關土地複丈案件情形特殊者經首長核定延長辦竣之規定，爰於第二款第四目中刪除代理人之文字，及增加「如另訂測量日期超過十五日以上者，應簽報機關首長核准，」之文字。</p> <p>四、依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第一〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合將本項中「本處」文字修正為「本局」；並依該組織規程規定之科室名稱，將「本處第二科」修正為「本局地價科」。</p> <p>五、依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第一〇三四四二〇二〇〇號令修正發布「臺北巽各地政事務所組織規程」規定之課室名稱，爰將「第一課」名稱修正為「登記課」，「第二課」名稱修正為「測量課」。</p> <p>六、第四款第二目配合本局一〇〇年十二月三十日</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>湛，經驗豐富之測量員辦理，不得再由原測量員擔任。</p> <p>4. 地政事務所受理土地複丈或建物測量申請案件於收件後經審查准予測量者，應即排定測量日期時間及會同地點，填發土地複丈或建物測量定期通知書交付申請人，土地鑑界並應通知鄰地所有權人，原訂測量日期因風雨或其他事故致不能實施複丈或測量時，地政事務所承辦員應簽報課長核准另訂測量日期；<u>如另訂測量日期超過十五日以上者，應簽報機關首長核准</u>，並通知申請人及鄰地所有權人。</p> <p>5. 地政事務所受理土地複丈或建物測量申請案件經審查確有需補正事項，應一次填發補正通知書，限於十五日內補正，其依限補正者即予續辦，其未能依限補正者，應即駁回。補正或駁回通知書並得先以電話或傳真方式通知申請人。</p>	<p>湛，經驗豐富之測量員辦理，不得再由原測量員擔任。</p> <p>4. 地政事務所受理土地複丈或建物測量申請案件於收件後經審查准予測量者，應即排定測量日期時間及會同地點，填發土地複丈或建物測量定期通知書交付申請人<u>或代理人</u>，土地鑑界並應通知鄰地所有權人，原訂測量日期因風雨或其他事故致不能實施複丈或測量時，地政事務所承辦員應簽報課長核准另訂測量日期，並通知申請人、代理人及鄰地所有權人。</p> <p>5. 地政事務所受理土地複丈或建物測量申請案件經審查確有需補正事項，應一次填發補正通知書，限於十五日內補正，其依限補正者即予續辦，其未能依限補正者，應即駁回。補正或駁回通知書並得先以電話或傳真方式通知申請人。</p> <p>6. 地政事務所於現場複丈或測量後，如</p>	<p>北市地籍字第一〇〇三三六五九二〇〇號函修正「臺北市政府地政局所屬所隊測量作業安全維護注意事項」規定，酌為文字修正。</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>6. 地政事務所於現場複丈或測量後，如發現尚需補繳規費或認章時，其補正之通知得比照前目規定辦理。</p> <p>7. 土地複丈或建物測量案件申請人撤回申請者，應於複丈或測量前以書面向地政事務所提出，但屬有須通知關係人之案件，應於原訂複丈日期三日前為之，原繳之土地複丈或建物測量規費，得於五年內請求退費。</p> <p>8. 申請人於複丈或測量時，應到場會同辦理；申請人屆時不到場或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈或測量之申請，已繳土地複丈或建物測量費不予退還。</p> <p>9. 土地鑑界案件測定成果，應由申請人及到場之關係人於複丈圖上簽名或蓋章，其鑑定界址結果應繪製土地複丈成果圖，註明界標名稱、編列界址點號數及註明關係位置，以便日後查對界址位置；當事人</p>	<p>發現尚需補繳規費或認章時，其補正之通知得比照前目規定辦理。</p> <p>7. 土地複丈或建物測量案件申請人撤回申請者，應於複丈或測量前以書面向地政事務所提出，但屬有須通知關係人之案件，應於原訂複丈日期三日前為之，原繳之土地複丈或建物測量規費，得於五年內請求退費。</p> <p>8. 申請人於複丈或測量時，應到場會同辦理；申請人屆時不到場或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈或測量之申請，已繳土地複丈或建物測量費不予退還。</p> <p>9. 土地鑑界案件測定成果，應由申請人及到場之關係人於複丈圖上簽名或蓋章，其鑑定界址結果應繪製土地複丈成果圖，註明界標名稱、編列界址點號數及註明關係位置，以便日後查對界址位置；當事人對測定成果表示異議，拒絕認章時，</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>對測定成果表示異議，拒絕認章時，測量人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。</p> <p>10. 土地鑑界、分割、自然增加、浮覆、坍塌、界址調整、調整地形等案件，應由土地所有權人或申請人自行購置鋼釘界標、水泥界標或塑膠界標，俾施測時自行埋設，並永久保存。</p> <p>11. 鑑界案件經申請人表示異議時，得申請再鑑界，原地政事務所受理再鑑界案件，經審查如無地籍測量實施規則第二百十二條及第二百十三條之情事，並先行檢測無誤後，應即影印相關資料報由本局指派有關機關辦理。</p> <p>12. 申請人對於再鑑界案件結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，地政事務所不得受理其第三</p>	<p>測量人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。</p> <p>10. 土地鑑界、分割、自然增加、浮覆、坍塌、界址調整、調整地形等案件，應由土地所有權人或申請人自行購置鋼釘界標、水泥界標或塑膠界標，俾施測時自行埋設，並永久保存。</p> <p>11. 鑑界案件經申請人表示異議時，得申請再鑑界，原地政事務所受理再鑑界案件，經審查如無地籍測量實施規則第二百十二條及第二百十三條之情事，並先行檢測無誤後，應即影印相關資料報由本處指派有關機關辦理。</p> <p>12. 申請人對於再鑑界案件結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，地政事務所不得受理其第三次鑑界之申請。</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>次鑑界之申請。</p> <p>(三) 處理程序</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 測量案件收發件應櫃檯化，收件後應摺給收據，俾申請人得以查詢案件辦理情形。 2. 測量案件之收件、計費、收費、配件、訂定測量日期、填發土地複丈或建物測量定期通知書等工作，應一次辦理，以便申請人即刻明了測量時間，屆時前往現場指界。 3. 土地鑑界之複丈案件，應由測量人員核對地籍圖簿查明鄰地所有權人姓名住址，並填發土地複丈定期通知書，一併通知鄰地所有權人會測。 4. 土地複丈或建物測量定期通知書應註明<u>測量課</u>電話號碼，如有逾時未抵達現場測量者，請申請人即與地政事務所課長查詢，課長應即適當處理。 5. 土地建物合併、分割、地目變更、界址調整、調整地形、建物滅失、基地號變更等標示變 	<p>(三) 處理程序</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 測量案件收發件應櫃檯化，收件後應摺給收據，俾申請人得以查詢案件辦理情形。 2. 測量案件之收件、計費、收費、配件、訂定測量日期、填發土地複丈或建物測量定期通知書等工作，應一次辦理，以便申請人即刻明了測量時間，屆時前往現場指界。 3. 土地鑑界之複丈案件，應由測量人員核對地籍圖簿查明鄰地所有權人姓名住址，並填發土地複丈定期通知書，一併通知鄰地所有權人會測。 4. 土地複丈或建物測量定期通知書應註明<u>第二課</u>電話號碼，如有逾時未抵達現場測量者，請申請人即與地政事務所<u>主管</u>課長查詢，<u>主管</u>課長應即適當處理。 5. 土地建物合併、分割、地目變更、界址調整、調整地形、建物滅失、基 	

修正要點	現行要點	說明
<p>更登記申請書，應併由測量課逕行核計規費簽章，免再送會登記人員。</p> <p>6. 土地分割、合併、自然增加、浮覆、坍沒、界址調整、調整地形等成果經核定後，地政事務所應將土地複丈結果通知書一份送申請人，一份附於複丈申請書歸檔，一份連同地籍描繪圖、土地合併、界址調整或調整地形協議書影本各一份送本局地價科辦理分算地價，二份附於土地登記申請書或土地複丈及標示變更申請書送登記課收件憑辦，登記完畢後一份送還測量課，測量課應即辦理數值化成果修檔作業，並訂正地籍圖，並於登記完畢後十日內將土地複丈圖移送本局土地開發總隊辦理數值化成果修檔作業，並訂正圖籍；異動通知書一份送臺北市稅捐稽徵處稅捐分處；地籍描繪圖一份送臺北市政府都市發展局。</p>	<p>地號變更等標示變更登記申請書，應併由第二課逕行核計規費簽章，免再送會登記人員。</p> <p>6. 土地分割、合併、自然增加、浮覆、坍沒、界址調整、調整地形等成果經核定後，地政事務所應將土地複丈結果通知書一份送申請人，一份附於複丈申請書歸檔，一份連同地籍描繪圖、土地合併、界址調整或調整地形協議書影本各一份送本處第二科辦理分算地價，二份附於土地登記申請書或土地複丈及標示變更申請書送第一課收件憑辦，登記完畢後一份送還第二課，第二課應即辦理數值化成果修檔作業，並訂正地籍圖，並於登記完畢後十日內將土地複丈圖移送本處土地開發總隊辦理數值化成果修檔作業，並訂正圖籍；異動通知書一份送臺北市稅捐稽徵處稅捐分處；地籍描繪圖一份送臺北市</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>(四) 定期輪調及外業風紀：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各地政事務所測量員及測量助理之分組每六個月應輪調一次，由課長視業務需要隨時調配人力。前項輪調資料應建檔留存，供本局業務查核小組抽查。 2. 土地複丈或建物測量外業人員應佩帶識別證注意服裝儀容，不得搭乘民眾便車、接受招待、酗酒及嚼食檳榔，並應攜帶有關測量儀器準時到場施測，並注意應對及測量作業安全。 <p>(五) 配件透明化：</p> <p>配件應公平、公開，並嚴禁測量員私下交換案件，如經查獲則予嚴懲，並列為業務查核重點。</p> <p>(六) 簡化建物第一次測量作業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建物測量成果圖之繪製，依內政部訂頒「簡化建物第一次測量作業要點」規定，於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，得 	<p>政府都市發展局。</p> <p>(四) 定期輪調及外業風紀：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各地政事務所測量員及測量助理之分組每六個月應輪調一次，由課長視業務需要隨時調配人力。前項輪調資料應建檔留存，供本處業務查核小組抽查。 2. 土地複丈或建物測量外業人員應佩帶識別證注意服裝儀容，不得搭乘民眾便車、接受招待、酗酒及嚼食檳榔，並應攜帶有關測量儀器準時到場施測，並注意應對。 <p>(五) 配件透明化：</p> <p>配件應公平、公開，並嚴禁測量員私下交換案件，如經查獲則予嚴懲，並列為業務查核重點。</p> <p>(六) 簡化建物第一次測量作業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建物測量成果圖之繪製，依內政部訂頒「簡化建物第一次測量作業要點」規定，於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，得 	

修正要點	現行要點	說明
<p>由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師為繪製人，依使用執照之竣工平面圖或建造執照之設計圖轉繪建物各權利範圍及依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪位置圖。</p> <p>2. 各地政事務所應加強宣傳並鼓勵申請人依前款規定委由相關專業技師繪製建物測量成果圖，縮短建物第一次測量案件處理時限。</p> <p>(七) 圖簿校對： 各地政事務所應於每年一月至二月利用地政整合系統圖簿校對功能核對地籍圖與登記資料乙次，核對結果應造冊，供本局業務查核小組檢查，如有不符者應儘速查明原因依法校正。</p>	<p>由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師為繪製人，依使用執照之竣工平面圖或建造執照之設計圖轉繪建物各權利範圍及依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪位置圖。</p> <p>2. 各地政事務所應加強宣傳並鼓勵申請人依前款規定委由相關專業技師繪製建物測量成果圖，縮短建物第一次測量案件處理時限。</p> <p>(七) 圖簿校對： 各地政事務所應於每年一月至二月利用地政整合系統圖簿校對功能核對地籍圖與登記資料乙次，核對結果應造冊，供本處業務查核小組檢查，如有不符者應儘速查明原因依法校正。</p>	
<p>三、人員訓練及講習： 測量員及測量助理應每年分批調訓，由本局統籌辦理。</p>	<p>三、人員訓練及講習： 測量員及測量助理應每年分批調訓，由本處統籌辦理。</p>	<p>依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合將「本處」修正為「本局」</p>
<p>四、權責劃分： (一) 本局：</p>	<p>四、權責劃分： (一) 本處：</p>	<p>依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇〇三四三</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>1. <u>本局</u>業務查核小組每季赴各地政事務所檢查乙次，並得隨時抽查，檢查後應提出查核報告，如發現有未照規定辦理或刁難情事時，應將各經辦及主管人員分別輕重簽報議處；其成績優良者，即予列敘事實報請獎勵。</p> <p>2. <u>本局</u>風紀查核小組不定期至現場查核複丈及測量業務。</p> <p>(二) 各所主任：指揮監督並處理測量法令疑義及重大糾紛案件並依<u>本局</u>分層負責明細表所載事項規定辦理。</p> <p>(三) 各所課長：督導測量人員執行測量業務，對於不當補正或駁回之案件應嚴格控管，並依<u>本局</u>分層負責明細表所載事項規定辦理。</p> <p>(四) 各所技正：測量員於測量案件處理後應將成果圖冊送交技正內業檢查，並視需要做現場檢查，如有錯誤應即交測量員訂正。</p> <p>(五) 各所技士、技佐：</p>	<p>1. <u>本處</u>業務查核小組每季赴各地政事務所檢查乙次，並得隨時抽查，檢查後應提出查核報告，如發現有未照規定辦理或刁難情事時，應將各經辦及主管人員分別輕重簽報議處；其成績優良者，即予列敘事實報請獎勵。</p> <p>2. <u>本處</u>風紀查核小組不定期至現場查核複丈及測量業務。</p> <p>(二) 各所主任：指揮監督並處理測量法令疑義及重大糾紛案件並依<u>本處</u>分層負責明細表所載事項規定辦理。</p> <p>(三) 各所課長：督導測量人員執行測量業務，對於不當補正或駁回之案件應嚴格控管，並依<u>本處</u>分層負責明細表所載事項規定辦理。</p> <p>(四) 各所技正：測量員於測量案件處理後應將成果圖冊送交技正內業檢查，並視需要做現場檢查，如有錯誤應即交測量員訂正。</p> <p>(五) 各所技士、技佐：</p>	<p>六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合將「本處」修正為「本局」。</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>執行土地複丈、建物測量業務及其他交辦業務。</p> <p>(六) 各所測量助理： 各所測量助理除賦予內業整理有關之平面圖繪製、地籍圖謄本及測量成果之繕發等工作外，並由測量員指揮外勤作業。</p> <p>(七) 各所收件人員： 應隨時將測量案件列表，提供課長參考。</p> <p>(八) 各所研考人員： 應切實嚴格管制測量案件及人民陳情案件處理情形及處理時限。</p> <p>(九) 各所登記桌人員： 應切實查催測量案件處理情形，並按日將查催情形報陳主任。</p> <p>(十) <u>本局</u>土地開發總隊： 收受地政事務所依第二點第三款第六目規定移送之土地複丈圖，應切實於二十日內完成圖籍訂正作業後，送回地政事務所編號裝訂保管。</p>	<p>執行土地複丈、建物測量業務及其他交辦業務。</p> <p>(六) 各所測量助理： 各所測量助理除賦予內業整理有關之平面圖繪製、地籍圖謄本及測量成果之繕發等工作外，並由測量員指揮外勤作業。</p> <p>(七) 各所收件人員： 應隨時將測量案件列表，提供課長參考。</p> <p>(八) 各所研考人員： 應切實嚴格管制測量案件及人民陳情案件處理情形及處理時限。</p> <p>(九) 各所登記桌人員： 應切實查催測量案件處理情形，並按日將查催情形報陳主任。</p> <p>(十) <u>本處</u>土地開發總隊： 收受地政事務所依第二點第三款第六目規定移送之土地複丈圖，應切實於二十日內完成圖籍訂正作業後，送回地政事務所編號裝訂保管。</p>	

修正「臺北市政府地政局所屬各地政事務所地政規費作業注意事項」（原名稱：臺北市政府地政處所屬各地政事務所地政規費作業注意事項）名稱如附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.13 北市地籍字第 10130135400 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布本局組織規程，原「臺北市政府地政處」名稱修正為「臺北市政府地政局」，爰配合修正旨揭注意事項名稱。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）及本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政局所屬各地政事務所地政規費作業注意事項

中華民國 81 年 5 月 25 日臺北市政府地政處(81)北市地一字第 17328 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 號函修正發布

中華民國 87 年 7 月 15 日臺北市政府地政處(87)北市地一字第 8721820200 號函修正發布

中華民國 87 年 11 月 24 日臺北市政府地政處(87)北市地一字第 8723072900 號函修正發布

中華民國 90 年 7 月 3 日臺北市政府地政處(90)北市地一字第 902164240 號函修正發布

中華民國 92 年 11 月 6 日臺北市政府地政處(92)北市地一字第 09233152302 號函修正第一點、第三點、第五點、第六點、第八點及第九點

中華民國 93 年 7 月 2 日臺北市政府地政處(93)北市地一字第 09332008903 號函修正第五點

中華民國 94 年 11 月 10 日臺北市政府地政處(94)北市地一字第 09432707200 號函修正第三點、第四點、第六點、第八點及增訂第九點

中華民國 98 年 3 月 18 日臺北市政府地政處(98)北市地一字第 09830686400 號函修正第四點及第八點，並自即日起施行

中華民國 101 年 1 月 13 日臺北市政府地政局(101)北市地籍字第 10130135400 號函修正本要點名稱，並自函頒日起施行（原名稱：臺北市政府地政處所屬各地政事務所地政規費作業注意事項）

- 一、為加強本市各地政事務所之各項地政規費作業及查核之管理，特訂定本注意事項。
- 二、各項地政規費業務應確實依「臺北市政府所屬各機關學校收入憑證管理要點」及本注意事項規定辦理。

- 三、規費計算人員（以下簡稱計費人員）於核算申請案規費，並記載於案件申請書時，應即告知申請人應繳納規費金額及詢問申請人以現金或晶片金融卡繳納，再將申請案件逕移開單人員開具規費收入憑證。
- 受理以匯款方式繳納地政規費之案件，計費人員應核算其應繳之規費無誤並確認該款項已匯入專戶後，將匯款單併於申請案內。
- 四、開單人員依據計費人員移來之申請案件上記載之規費金額，開具規費收入憑證，隨同案件移送收費人員。但以下列各款繳納方式者，開單人員應於規費收入憑證上加蓋下列字樣：
- （一）使用晶片金融卡繳納者，加蓋「晶片金融卡繳納」字樣章。
 - （二）使用匯款方式繳納者，加蓋「匯款繳納」字樣章。
 - （三）使用 ATM 轉帳方式繳納者，加蓋「ATM 轉帳繳納」字樣章。
 - （四）使用支票方式繳納者，加蓋「支票繳納」字樣章。
- 收費人員於每日截止收費繳款時，應列印每日各項收費統計表二份（格式如附件一），並分開註明使用晶片金融卡、匯款、ATM 轉帳、支票及現金繳納科目明細送出納人員，出納人員自存乙份，另乙份由出納人員送會計室，作為記帳及查對金額之依據。
- 五、收費人員應依規費收入憑證及申請書所載金額收費，並將規費收入憑證第一聯交予申請人，第二聯由收費人員每日依號碼次序排列併同收入憑證報告單送交檔案室歸檔管理，第三聯由各收費人員依該單據號碼次序排列送出納人員核算後逕送會計室依會計程序處理，第四聯黏貼於申請書背面，收件辦理後由業務單位併案存檔。
- 六、收費人員應於收費日次日上午，依本注意事項第二點規定依據當日規費收入憑證號碼、金額編製收入憑證報告單及收入憑證登記簿陳核。
- 七、第三點至第六點有關規費之計算、規費單之開立、收費等三項作業方式，得配合實務作業需要或辦公場所之配置，合併由一或二人辦理。
- 八、出納人員依規費收入憑證核算數額之同時，應檢查與收入憑證報告單記載是否相符，發現缺號時應立即陳報處理，收入憑證塗改處出納人員應查明開單人員是否於塗改處核章。每日所收現金，應依規定交由市庫代理銀行（含各分行）收取繳庫。民眾利用晶片金融卡、ATM 轉帳或以匯款方式繳納規費者，出納人員應於次日向市庫代理銀行核對入帳金額無誤後，開立公庫支票解繳市庫。
- 九、如有作廢之收入憑證，應每月列印作廢規費單明細表併同作廢之收入憑證送交檔案室歸檔管理。
- 十、各項地政規費業務之查核依下列規定辦理：
- （一）收入憑證保存管理人員、開單人員、收費人員應隨時自行檢查作業是否符合規定。
 - （二）出納人員對於地政規費經收金額及規費收入憑證應每日檢查核對，單位主管得隨時抽檢。
 - （三）主管單位人員每月至少一次不定期會同會計人員對於各項地政規費作業檢查，其檢查方式如下：

1. 收費人員及相關人員經管之收入憑證或各類存檔案件依前月收件一週之數量抽檢。
 2. 前項抽檢辦法為將該週需抽檢之日報表數依各項規費收入憑證查明有無缺號情形。
 3. 依收件號碼查對收入憑證號碼予以實地抽查每項規費收費至少二十件核對憑證第三、四聯金額是否相符。
 4. 前述抽查結果應填具紀錄表（格式如附件二），如發現有疏誤或未依規定辦理，應立即糾正並依法令規定處理。
- 十一、登記及測量案件審查人員審查案件時應審核所繳納規費金額是否合於規定，如有不符，應依規定辦理。
- 十二、本注意事項經核定後實施。

**「臺北市政府地政局所屬各地政事務所地政規費作業注意事項」
名稱修正對照表**

修正名稱	現行名稱	說明
名稱：臺北市政府 <u>地政局</u> 所屬各地政事務所地政規費作業注意事項	名稱：臺北市政府 <u>地政處</u> 所屬各地政事務所地政規費作業注意事項	依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布之臺北市政府地政局組織規程，原地政處名稱修正為地政局，爰配合修正本要點名稱。

附件一

臺北市 地政事務所每日各項收費統計表

列印人員： _____ 列印時間： 年 月 日 時 分 頁次：

列 印 範 圍	計費日期： 年 月 日 計費人員：	
科 目	收 入 項 目	金 額
	小計	
	小計	

使用憑證：共 張

自 字 號至 字 號	自 字 號至 字 號

作廢憑證：共 張

字 號	字 號	字 號	字 號

收費人員： _____

出納人員： _____

業務主管： _____

檢送修正後「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

臺北市政府地政局函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

101.1.2 北市地權字第 10033658100 號

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第 42 條及本市不動經紀業業務工作檢討會會議記錄決議辦理。
- 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）、本府秘書處（請刊登市府公報）、本府法規委員會、本府訴願審議委員會、本局秘書室（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，於參選當年度六月三十日止，已於該經紀業執行職務連續滿一年以上者。
 - （三）未於最近五年內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、參選人於參選前五年內有下列情事之一者，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局（以下簡稱地政局）認定應予獎勵。
- 四、參選人應由下列公會推薦：
 - （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、各公會推薦參選人，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、受理推薦期間：每年8月1日起至8月31日止。

七、各推薦公會應於前點規定之受理推薦期間內，將參選人推薦表及相關資料掛號郵寄或逕送地政局，逾期不予受理；郵寄者以郵戳日期為憑。

參選人檢送文件及資料不符規定者，由地政局通知推薦公會於15日內補正，逾期未完成補正者，不予受理。

八、評選方式分初評、複評二階段進行：

(一) 初評：由地政局就各推薦公會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：由地政局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，依下列評分內容分別評分後，依加總分數高低轉換為序位，彙整合計各參選人之序位作為評審成績（格式如附表五）：

1. 相關資料及書面審查：占百分之三十。

2. 參選人闡述具體事蹟：占百分之三十。

3. 評選委員與參選人意見交換：占百分之四十。

九、獎勵及表揚方式如下：

(一) 評選結果依成績高低排名，每屆以獎勵排名前三分之一者，且不超過十人為原則。

(二) 由地政局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局網站。

(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。

十、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						
臺 北 市 政 府 地 政 局						
受 理 機 關						
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. 參選人同意書。 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)

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局認定應予獎勵。

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局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）。
- 八、參與不動產經紀相關法規研修並提出具體建議（案數）。

臺北市第 屆優良不動產經紀人員評選成績表

組別：_____

編號	姓名	評 分 項 目			總分	名次
		相關資料及 書面審查 (配分：30分)	參選人闡述 具體事蹟 (配分：30分)	評選委員與參 選人意見交換 (配分：40分)		

評審委員：

(簽名)

**檢送總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一義字第
10000294940 號函 1 份**

臺北市地政局函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

101.1.10 北市地權字第 10100089900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016030146 號函辦理。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會（請依本府公報編輯發行作業要點第 5 點規定函送本府秘書處刊登本府公報）、本局所屬所隊及各科至（請本局秘書室刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各縣市政府

101.1.3 內授中辦地字第 1016030146 號

主旨：檢送總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294940 號函乙份，請查照並轉行知照。

說明：依據總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294940 號函辦理。

附件 2

總統府秘書長函 行政院等

100.12.30 華總一義字第 10000294940 號

主旨：立法院咨請 總統公布修正不動產經紀業管理條例部分條文一案，業奉 總統 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294941 號令公布，請 查照。

說明：本修正案刊載於總統府公報第 7010 期（另見本府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）。

「臺北市地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準」修正案，業以 101 年 1 月 2 日北市地權字第 10033651300 號令重行發布，茲檢送該令及附件影本各 1 份

臺北市地政局函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

101.1.18 北市地權字第 10130037000 號

說明：

- 一、依本局 100 年 12 月 21 日北市地權字第 10033579501 號函、本府法規委員會 100 年 12 月 26 日北市法一字第 10034626200 號函、臺北市法規標準自治條例第 43 條及臺北市政府所屬各機關法制作業應注意事項第 9 點規定辦理。
- 二、本局前以 100 年 12 月 21 日北市地權字第 10033579500 號令修正旨揭裁罰基準，定發布日為生效日，並以 100 年 12 月 21 日上揭函知貴會在案，嗣本府法

規委員會以上揭函復略謂：「……貴局 100 年 12 月 21 日北市地權字第 10033579500 號令，其明定本基準之修正內容『自即日生效』，……為免逕以上開令辦理發布所生本基準溯及適用之爭議，本件宜請重行辦理發布令，……俾其適法妥適。」。

- 三、副本抄陳內政部（請備查）、抄送本市議會、本府訴願審議委員會、本府法規委員會、抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

臺北市政府地政局令

101.1.2 北市地權字第 10033651300 號

修正「臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準」如附件，並自 101 年 1 月 16 日實施。

臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件 統一裁罰基準修正總說明

本局（更名前為臺北市政府地政處）為處理違反「不動產經紀業管理條例」（以下簡稱本條例）之裁罰事件，於民國 90 年 12 月 14 日訂定發布「臺北市政府地政處處違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準」（以下簡稱本裁罰基準），迄今適用多年，因部分規定已不合時宜，為提升行政效能，爰提出修正本裁罰基準。另本局組織規程修正案於 100 年 11 月 2 日經市議會三讀通過，本府並於 100 年 12 月 18 日以府法三字第 10034363500 號令發布在案，本局組織名稱修正為「臺北市政府地政局」，爰亦配合修正。本次修正重點為：

- 一、依本條例第二十九條第二項「……經依第一項處罰並限期改正而未改正者，應連續處罰」之規定；爰於第二點甲類增加「處罰同時以書面限期十五日內改正」及乙類第一項裁罰基準增加「處罰同時以書面限期三十日內改正」之規定，並於第二項增加屆期仍未改正者，連續加罰之規定。（第二點甲類及乙類之違規事件）
- 二、第二點甲類及乙類之違規事件，原規定以次數為裁量基準定額裁罰，惟為考量情節輕重，故修正依不同之查獲次數分別規範其裁量區間，使裁量權之行使更具彈性，以落實平等原則及比例原則。（第二點甲類及乙類之違規事件）
- 三、第二點丙類對於非經紀業而經營仲介或代銷業務，違反不動產經紀業管理條例第 32 條之事件，原規範須俟司法機關執行完畢始作為加重裁處基準時點之規定，尚非妥適，因刑事裁判確定後之執行情形，應不影響行政機關後續行政作為義務，倘違規行為人仍繼續營業時，行政機關即應介入處理，是以，原規定已造成執法人上之困難，故擬修正「經移送司法機關並經不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後」為加重裁處之基準時點，以提升行政效能；並明確就第一次及第二次以上不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後之基準時點，分別規範加重裁處罰鍰之金額。另就行為人違反本類行為經裁處罰鍰並命其禁止營業，於停止營業後，再次違反同一行政法上義務者之情形，明訂裁罰基準（第二點丙類之違規事件）。
- 四、本於行政行為明確性原則，第二點統一裁罰基準表之「法條依據」欄位，擬區分為「違反法條」及「裁罰法條」欄，並另增加「裁處對象」欄位。

- 五、查本條例第二十九條第一項第二款就同條例第七條第六項已定有處罰「經紀業違反經紀業倫理規範者」之規定，而「不動產仲介經紀業倫理規範」及「不動產代銷經紀業倫理規範」前分別經內政部以 97 年 12 月 3 日內授中辦地字第 0970053156 號函及 99 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0990053238 號函發布實施在案，本局就增訂違反第七條第六項之裁罰基準尚無違反法律明確性乙節，已報經內政部 100 年 8 月 2 日內授中辦地字第 1000725153 號函釋認定在案，故增訂本裁罰基準第二點乙類違規事件一「經紀業違反經紀業倫理規範者」之裁處規定。
- 六、參依行政罰法之規定，增列「行政罰法規定有關不罰、免罰與裁處之審酌加減及擴張之參考表」附表。

臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為處理違反不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）事件，特訂定本基準。

二、本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：

類別	違規事件	法條依據（不動產經紀業管理條例）		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
甲	一、經紀業未於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查者。	第十二條	第二十九條第一項第一款、第二項	經紀業	一、經通知限期改正而未改正者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、經依前項處罰並限期改正而未改正者，應連續處罰。	一、每次查獲違規均先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，依查獲次數處罰如下，並於處罰同時以書面限期十五日內改正： 1. 第一次查獲者，處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 2. 第二次查獲者，處五萬元以上七萬元以下罰鍰。 3. 第三次查獲者，處七萬元以上九萬元以下罰鍰。 4. 第四次查獲者，處九萬元以上十一萬元以下罰鍰。 5. 第五次查獲者，處十一萬元以上十三萬元以下罰鍰。 6. 第六次查獲者，處十三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 7. 第七次以上查獲者，處十五萬元罰鍰。 二、經依前項各款通知限期改正而屆期仍未改正者，按次連續加罰二萬元（最高以十五萬元為限）至其改正為止。
	一、經紀業未將下列文件（影本）揭示於營業處所明顯之處： 1. 經紀業許可文件。 2. 同業公會會員證書。 3. 不動產經紀人證書。	第十八條及施行細則第二十一條				
	三、經紀業為加盟經營，未標明者。	第十八條				
	四、經營仲介業務者未揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處者。	第二十條				
	五、經紀業拒絕主管機關檢查業務者。	第二十七條				

類別	違規事件	法條依據（不動產經紀業管理條例）		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
乙	一、經紀業違反經紀業倫理規範者。	第七條第六項	第二十九條第一項第二款、第二項	經紀業	一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正而未改正者，應連續處罰。	一、經查獲者，依查獲次數處罰如下，並於處罰同時以書面限期三十日內改正： 1.第一次查獲者，處六萬元以上九萬元以下罰鍰。 2.第二次查獲者，處七萬元以上十萬元以下罰鍰。 3.第三次查獲者，處八萬元以上十一萬元以下罰鍰。 4.第四次查獲者，處九萬元以上十二萬元以下罰鍰。 5.第五次查獲者，處十萬元以上十五萬元以下罰鍰。 6.第六次查獲者，處十五萬元以上二十萬元以下罰鍰。 7.第七次以上查獲者，處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、經依前項各款通知限期改正而屆期仍未改正者，第一次至第三次按次連續加罰三萬元，第四次以上處三十萬元至其改正為止。
	二、經紀業設立之營業處所未至少置經紀人一人者。	第十一條第一項				
	三、經紀業之非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣六億元以上，未至少置專業經紀人一人者。	第十一條第一項但書				
	四、營業處所經紀營業員數每逾二十名時，未增設經紀人一人者。	第十一條第二項				
	五、經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務者。	第十七條				
	六、經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者。	第十九條第一項				
	七、經營仲介業務，未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者。	第十九條第一項				
	八、經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告或銷售者。	第二十一條第一項				
	九、經紀業受委託後所刊登之廣告及銷售內容，與事實並不相符，或未註明經紀業之名稱者。	第二十一條第二項				

類別	違規事件	法條依據（不動產經紀業管理條例）		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
	<p>十、經紀業者受委託辦理不動產仲介或代銷業務時，下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不動產出租、出售委託契約書。（代銷經紀業不適用） 2. 不動產承租、承購要約書。（代銷經紀業不適用） 3. 定金收據。 4. 不動產廣告稿。 5. 不動產說明書。 6. 不動產租賃、買賣契約書。 	第二十二條第一項				
丙	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第五、七條	第三十二條	公司負責人、商號負責人或行為人	<p>應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人十萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>公司負責人、商號負責人或行為人經本局依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或併科十萬元以上三十萬元以下罰金。</p>	<p>一、公司負責人、商號負責人或行為人第一次被查獲者，處十萬元以上二十萬元以下罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>二、前項公司負責人、商號負責人或行為人經移送司法機關並經第一次不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後，再</p>

類別	違規事件	法條依據（不動產經紀業管理條例）		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
						<p>次被查獲者，處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>三、前項公司負責人、商號負責人或行為人經移送司法機關並經二次以上不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後，又再次被查獲者，處三十萬元罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>四、公司負責人、商號負責人或行為人被查獲經裁處罰鍰並命其禁止營業，於停止營業後，再遭查獲者，按前次罰鍰金額加罰十萬元（最高以三十萬元為限），並立即禁止其營業，仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p>

三、前點個別案件之情況，有行政罰法上特別輕微或嚴重之情形者，得按裁罰基準酌量減輕或加重處罰，但應敘明其減輕或加重之理由，審酌參考表詳附表。

四、本局處理違反本條例之程序如下：

- （一）發現有本條例第二十九條第一項第一款或第二款、第二項、或第三十二條第一項之事件，由本局作成處分，並將該裁處書依行政程序法規定送達受處罰者，俾受處罰者繳納罰鍰或履行一定行為義務。

(二) 受處罰者屆期不繳納罰鍰者，由本局進行催繳作業，若經催繳仍不繳納罰鍰者，依行政執行法規定辦理。

五、經紀業有無本條例第二十九條第一項第三款應予停止營業處分或已補足營業保證金得恢復營業之情事，以仲介或代銷公會全國聯合會之通知為據；同條項款但書規定「停止營業期間達一年」之始日，以本局停止營業處分送達之次日起算。

附表

行政罰法規定有關不罰、免罰與裁處之審酌加減及擴張參考表：

項次	審酌事項	內容	條文	備註
1	不予處罰部分	1 違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。	第七條第一項	
2		2 未滿十四歲人之行為，不予處罰。	第九條第一項	
3		3 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。	第九條第三項	
4		4 依法令之行為，不予處罰。	第十一條第一項	
5		5 依所屬上級公務員職務命令之行為，不予處罰。	第十一條第二項本文	明知職務命令違法，而未依法定程序向該上級公務員陳述意見者，不在此限。
6		6 對於現在不法之侵害，而出於防衛自己或他人權利之行為，不予處罰。	第十二條本文	
7		7 因避免自己或他人生命、身體、自由、名譽或財產之緊急危難而出於不得已之行為，不予處罰。	第十三條本文	
8	得免部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得免除其處罰。	第八條	
9		2 防衛行為過當者，得免除其處罰。	第十二條但書	
10		3 避難行為過當者，得免除其處罰。	第十三條但書	
11	得減輕部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得減輕其處罰。	第八條	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。
12		2 防衛行為過當者，得減輕其處罰。	第十二條但書	
13		3 避難行為過當者，得減輕其處罰。	第十三條但書	
14		4 十四歲以上未滿十八歲人之行為，得減輕處罰。	第九條第二項	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一。
15		5 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。	第九條第四項	

項次	審酌事項		內容	條文	備註
16	得加重部分	1	因違反行政法上義務所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制。	第十八條第二項	
17	得併罰部分	1	私法人之董事或其他有代表權之人，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人如有故意或重大過失時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。 依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾新臺幣一百萬元。但其所得之利益逾新臺幣一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第一項、第三項	
18		2	私法人之職員、受僱人或從業人員，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，私法人之董事或其他有代表權之人，如對該行政法上義務之違反，因故意或重大過失，未盡其防止義務時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。 依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾新臺幣一百萬元。但其所得之利益逾新臺幣一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第二項、第三項	
19		3	設有代表人或管理人之非法人團體，或法人以外之其他私法組織，違反行政法上義務者，準用行政罰法第十五條規定。	第十六條	
20	得追繳部分	1	為他人利益而實施行為，致使他人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人因其行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第一項	
21		2	行為人違反行政法上義務應受處罰，他人因該行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第二項	
22	審酌部分	1	裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。	第十八條第一項	

臺 北 市 政 府 地 政 局 處 理 違 反 不 動 產 經 紀 業 管 理 條 例 事 件 統 一 裁 罰 基 準 修 正 對 照 表

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為處理違反不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）事件，特訂定本基準。

二、本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：

類別	違 規 事 件		法 條 依 據 (不動產經紀業管理條例)		裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）		修 正 說 明
	修正規定	現行規定	違反法條	裁罰法條			修正規定	現行規定	
甲	一、經紀業未於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查者。	一、經紀業未於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查者。	第十二條	第二十九條 第一項第一款、第二項	經紀業	一、經通知限期改正而未改正者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、經依前項處罰並限期改正而未改正者，應連續處罰。	一、每次查獲違規均先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，依查獲次數處罰如下，並於處罰同時以書面限期十五日內改正： 1. <u>第一次查獲者，處三萬元以上五萬元以下罰鍰。</u> 2. <u>第二次查獲者，處五萬元以上七萬元以下罰鍰。</u> 3. <u>第三次查獲者，處七萬元以上九萬元以下罰鍰。</u> 4. <u>第四次查獲者，處九萬元以上十一萬元以下罰鍰。</u> 5. <u>第五次查獲者，處十一萬元以上十三萬元以下罰鍰。</u> 6. <u>第六次查獲者，處十三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</u> 7. <u>第七次以上查獲者，處十五萬元罰鍰。</u> 二、經依前項各款通知限期改正而屆期仍未改正者，按次連續加罰二萬元（最高以十五萬元為限）至其改正為止。	書面通知限期十五日內改正，逾期未改正者，第一、二、三、四、五、六、七（含以上）次違規，分別處三、五、七、九、十一、十三、十五萬元。	一、違規事件二原規範經紀業揭示於營業處所明顯處之文件有4種，其中第2種為「公司執照及營利事業登記證」，然查此文件並非本條例或施行細則所規範應揭示於營業處所之文件，爰予刪除。 二、裁罰基準酌作文字修正，又本類之違規事件，原規定以次數為裁量基準定額裁罰，惟為考量情節輕重，故修正依不同之查獲次數分別規範其裁量區間，使裁量權之行使更具彈性，以落實平等原則及比例原則。 三、依本條例第二十九條第二項規定經依第一項處罰並限期改正而未改正者，應連續處罰。爰於第一項裁罰基準增加「處罰同時以書面限期十五日內改正」之規定，及第二項增加「逾期仍未改正者，按次連續加罰二萬元（最高以十五萬元為限）至其改正為止。」之規定。
	二、經紀業未將下列文件（影本）揭示於營業處所明顯之處： 1. 經紀業許可文件。 2. 同業公會會員證書。 3. 不動產經紀人證書。	二、經紀業未將下列文件（影本）揭示於營業處所明顯之處： 1. 經紀業許可文件。 2. <u>公司執照及營利事業登記證。</u> 3. 同業公會會員證書 4. 不動產經紀人證書	第十八條 及施行細則第二十一條						
	三、經紀業為加盟經營，未標明者。	三、經紀業為加盟經營，未標明者。	第十八條						
	四、經營仲介業務者未揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處者。	四、經營仲介業務者未揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處者。	第二十條						
	五、經紀業拒絕主管機關檢查業務者。	五、經紀業拒絕主管機關檢查業務者。	第二十七條						
乙	一、經紀業違反經紀業倫理規範者。	無	第七條第六項	第二十九條第一項第二款、第二項					

違規事件		法條依據 (不動產經紀業管理條例)		裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	統一裁罰基準(新臺幣：元)		修正說明	
類別	修正規定	現行規定	違反法條			裁罰法條	修正規定		現行規定
	二、經紀業設立之營業處所未至少置經紀人一人者。	一、經紀業設立之營業處所未至少置經紀人一人者。	第十一條第一項	第二十九條第一項第二款、第二項	經紀業	一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正而未改正者，應連續處罰。	一、 <u>經查獲者，依查獲次數處罰如下，並於處罰同時以書面限期三十日內改正：</u> 1. <u>第一次查獲者，處六萬元以上九萬元以下罰鍰。</u> 2. <u>第二次查獲者，處七萬元以上十萬元以下罰鍰。</u> 3. <u>第三次查獲者，處八萬元以上十一萬元以下罰鍰。</u> 4. <u>第四次查獲者，處九萬元以上十二萬元以下罰鍰。</u> 5. <u>第五次查獲者，處十萬元以上十五萬元以下罰鍰。</u> 6. <u>第六次查獲者，處十五萬元以上二十萬元以下罰鍰。</u> 7. <u>第七次以上查獲者，處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。</u> 二、 <u>經依前項各款通知限期改正而屆期仍未改正者，第一次至第三次按次連續加罰三萬元，第四次以上處三十萬元至其改正為止。</u>	第一、二、三、四、五、六、七(含以上)次查獲，分別處六、十、十四、十八、二十二、二十六、三十萬元。並以書面通知限期三十日內改正。	一、本條例第二十九條第一項第2款就同條例第7條第6項定有處罰規定，惟原裁罰基準闕漏未定，故增訂違規事件一。 二、違規事件二至十作點次調整，違規事件八、九及十，酌作文字修正。又違規事件十所規範第1及第2種文件，於代銷經紀業者並不適用，爰於文件後加註「代銷經紀業不適用」之文字，以資明確。 三、本類之違規事件，原規定以次數為裁量基準定額裁罰，惟為考量情節輕重，故修正依不同之查獲次數分別規範其裁量區間，使裁量權之行使更具彈性，以落實平等原則及比例原則。 四、依本條例第二十九條第二項規定經依第一項處罰並限期改正而未改正者，應連續處罰。爰於第一項裁罰基準增加「處罰同時以書面限期三十日內改正」之規定，及第二項增加「逾期仍未改正者，第一次至第三次按次連續加罰三萬元，第四次以上處三十萬元至其改正為止。」之規定。
	三、經紀業之非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣六億元以上，未至少置專業經紀人一人者。	二、經紀業之非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣六億元以上，未至少置專業經紀人一人者。	第十一條第一項但書						
	四、營業處所經紀營業員數每逾二十名時，未增設經紀人一人者。	三、營業處所經紀營業員數每逾二十名時，未增設經紀人一人者。	第十一條第二項						
	五、經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務者。	四、經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務者。	第十七條						
	六、經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者。	五、經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者。	第十九條第一項						
	七、經營仲介業務，未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者。	六、經營仲介業務，未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者。	第十九條第一項						
	八、經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告或銷售者。	七、經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告及銷售者。	第二十一條第一項						
	九、經紀業受委託後所刊登之廣告及銷售內容，與事實並不相符，或未註明經紀業之名稱者。	八、所刊登之廣告及銷售內容，與事實並不相符，或未註明經紀業之名稱者。	第二十一條第二項						
	十、經紀業者受委託辦理不動產仲介或代銷業務時，下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者： 1. 不動產出租、出售委託契約書。 <u>(代銷經紀業不適用)</u> 2. 不動產承租、承購要約書。 <u>(代銷經紀業不適用)</u> 3. 定金收據。 4. 不動產廣告稿。 5. 不動產說明書。 6. 不動產租賃、買賣契約書。	九、下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者： 1. 不動產出租、出售委託契約書。 2. 不動產承租、承購要約書。 3. 定金收據。 4. 不動產廣告稿。 5. 不動產說明書。 6. 不動產租賃、買賣契約書。	第二十二條第一項						

類別	違規事件		法條依據 (不動產經紀業管理條例)		裁罰對象	法定罰鍰額 (新臺幣：元) 或 其他處罰	統一裁罰基準 (新臺幣：元)		修正說明
	修正規定	現行規定	違反法條	裁罰法條			修正規定	現行規定	
丙	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第五、七條	第三十二條	公司負責人、商號負責人、或行爲人前項規定禁止營業後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科十萬元以上三十萬元以下罰鍰。	<p>一、公司負責人、商號負責人或行爲人第一次被查獲者，處十萬元以上二十萬元以下罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>二、前項公司負責人、商號負責人或行爲人經移送司法機關並經第一次不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後，再次被查獲者，處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>三、前項公司負責人、商號負責人或行爲人經移送司法機關並經第二次以上不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後，又再次被查獲者，處三十萬元罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>四、公司負責人、商號負責人或行爲人被查獲經裁處罰鍰並命其禁止營業，於停止營業後，再遭查獲者，按前次罰鍰金額加罰十萬元（最高以三十萬元爲限），並立即禁止其營業，仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p>	<p>一、公司負責人、商號負責人或行爲人違反上開規定第一次被查獲者，處十萬元並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>二、前項公司負責人、商號負責人或行爲人經移送司法機關執行完畢後，第二次違反上開規定被查獲者，處二十萬元並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>三、前項公司負責人、商號負責人或行爲人經移送司法機關執行完畢後，第三次（含以上）違反上開規定被查獲者，處三十萬元並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p>	<p>一、裁罰基準酌作文字修正。</p> <p>二、原規範須俟司法機關執行完畢始作爲加重裁處基準時點之規定，尙非妥適，因刑事裁判確定後之執行情形，應不影響行政機關後續行政作爲義務，倘違規行爲人仍繼續營業時，行政機關即應介入處理，是以，原規定已造成執法人上之困難，故改以「經移送司法機關並經不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後」爲加重裁處之基準時點，以提升行政效能；並明確就第一次及第二次以上不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後之基準時點，分別規範加重裁處罰鍰之金額。</p> <p>三、本類之違規事件，原規定以次數爲裁量基準定額裁罰，爲使裁量權之行使更具彈性，爰就第一次被查獲及第一次不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後再次被查獲者，分別規範其裁量區間。至第二次以上不起訴、緩起訴</p>	

類別	違規事件		法條依據 (不動產經紀業管理條例)		裁罰對象	法定罰鍰額 (新臺幣：元)或 其他處罰	統一裁罰基準 (新臺幣：元)		修正說明
	修正規定	現行規定	違反法條	裁罰法條			修正規定	現行規定	

三、前點個別案件之情況，有行政罰法上特別輕微或嚴重之情形者，得按裁罰基準酌量減輕或加重處罰，但應敘明其減輕或加重之理由，審酌參考表詳附表。

四、本局處理違反本條例之程序如下：

(一) 發現有本條例第二十九條第一項第一款或第二款、第二項、或第三十二條第一項之事件，由本局作成處分，並將該裁處書依行政程序法規定送達受處罰者，俾受處罰者繳納罰鍰或履行一定行為義務。

(二) 受處罰者屆期不繳納罰鍰者，由本局進行催繳作業，若經催繳仍不繳納罰鍰者，依行政執行法規定辦理。

五、經紀業有無本條例第二十九條第一項第三款應予停止營業處分或已補足營業保證金得恢復營業之情事，以仲介或代銷公會全國聯合會之通知為據；同條項款但書規定「停止營業期間達一年」之始日，以本局停止營業處分送達之次日起算。

附表

行政罰法規定有關不罰、免罰與裁處之審酌加減及擴張參考表：

項次	審酌事項	內 容	條 文	備 註
1	不予處罰部分	1 違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。	第七條第一項	
2		2 未滿十四歲人之行為，不予處罰。	第九條第一項	
3		3 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。	第九條第三項	
4		4 依法令之行為，不予處罰。	第十一條第一項	
5		5 依所屬上級公務員職務命令之行為，不予處罰。	第十一條第二項本文	明知職務命令違法，而未依法定程序向該上級公務員陳述意見者，不在此限。
6		6 對於現在不法之侵害，而出於防衛自己或他人權利之行為，不予處罰。	第十二條本文	
7		7 因避免自己或他人生命、身體、自由、名譽或財產之緊急危難而出於不得已之行為，不予處罰。	第十三條本文	
8	得免部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得免除其處罰。	第八條	
9		2 防衛行為過當者，得免除其處罰。	第十二條但書	
10		3 避難行為過當者，得免除其處罰。	第十三條但書	
11	得減輕部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得減輕其處罰。	第八條	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。
12		2 防衛行為過當者，得減輕其處罰。	第十二條但書	
13		3 避難行為過當者，得減輕其處罰。	第十三條但書	
14		4 十四歲以上未滿十八歲人之行為，得減輕處罰。	第九條第二項	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一。
15		5 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。	第九條第四項	
16	得加重部分	1 因違反行政法上義務所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制。	第十八條第二項	
17	得併罰部分	1 私法人之董事或其他有代表權之人，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人如有故意或重大過失時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾新臺幣一百萬元。但其所得之利益逾新臺幣一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第一項、第三項	
18		2 私法人之職員、受僱人或從業人員，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，私法人之董事或其他有代表權之人，如對該行政法上義務之違反，因故意或重大過失，未盡其防止義務時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾新臺幣一百萬元。但其所得之利益逾新臺幣一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第二項、第三項	
19		3 設有代表人或管理人之非法人團體，或法人以外之其他私法組織，違反行政法上義務者，準用行政罰法第十五條規定。	第十六條	
20	得追繳部分	1 為他人利益而實行為，致使他人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人因其行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第一項	
21		2 行為人違反行政法上義務應受處罰，他人因該行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第二項	
22	審酌部分	1 裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。	第十八條第一項	

內政部認可中華不動產教育發展協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」一案

臺北市政府地政局函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

101.1.31 北市地權字第 10130228600 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 1 月 18 日內授中辦地字第 1016030663 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）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 中華不動產教育發展協會

101.1.18 內授中辦地字第 1016030663 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、依據貴會 101 年 1 月 4 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擔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、請貴會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。
- 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局、高雄市政府地政局、桃園縣政府。

檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會（100 年第 14 次）會議紀錄 1 份

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.2 北市地籍字第 10033617200 號

說明：

- 一、依臺北市古亭地政事務所 100 年 12 月 19 日北市古地二字第 10031837500 號函及臺北市建成地政事務所 100 年 12 月 21 日北市建地登字第 10031844100 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、本市建築管理處、本府法規委員會、本局曾副局長○○及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 100 年第 14 次會議紀錄

壹、時間：100 年 12 月 26 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾副局長○○

記錄：謝○○、吳○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市古亭地政事務所

一、案由：為陳○○地政士代理臺北市政府警察局、臺北市文山區公所及臺北市政府工務局新建工程處向臺北市古亭地政事務所（以下簡稱古亭所）申辦新建合署辦公大樓建物第一次測量疑義一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依古亭所 100 年 11 月 21 日收件文山建字第 021360-021400 號建物測量申請書辦理。

（二）案情說明：

本案緣陳地政士○○代理臺北市政府警察局、臺北市文山區公所及臺北市政府工務局新建工程處於 100 年 7 月間向古亭所申辦新建合署辦公大樓建物第一次測量，並欲依照上開 3 個管理機關之協議書內容申請編列 3 個專有部分建號及 2 個共有部分建號。查上開建物領有臺北市政府都市發展局核發 100 使字第 0023 號使用執照，依使用執照所載建物戶數共 3 戶（門牌：○○街 45 號、45 號 7 樓及 47 號），惟該使用執照附表注意事項第 9 點載有：「……2.依內政部營建署 92 年 5 月 15 日台內營字第 0920085806 號函：『……建築物之登記形

態，如為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分者，及無區分數部分之情形，應非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用』依上開函釋，本案未提列公寓大廈公共基金，惟僅得登記為同一建號。」，因陳地政士無法釐清上開疑義，經古亭所依法補正駁回。陳地政士遂於「100年臺北市地政士暨廉政座談會」提案討論，經本局決議由古亭所依本局簡化各地政事務所請示案件處理要點規定提報本局俾憑研討處理。陳地政士以前開建物測量申請書申請第一次測量，仍申請編列3個專有部分建號及2個共有部分建號，惟未檢附區分所有建物之專有部分與共有部分詳細圖說。

(三) 法令及疑義分析：

1. 法令依據：

- (1) 地籍測量實施規則 279 條規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件辦理。……」。
- (2) 土地登記規則第 79 條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照……」。
- (3) 公寓大廈管理條例第 56 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。……」。

2. 疑義分析

本案建物辦理建物第一次測量，如欲編列 3 個專有部分建號及 2 個共有部分建號，因未依公寓大廈管理條例第 56 條規定檢附主管建築機關備查之專有部分與共有部分之詳細圖說且是否受臺北市政府都市發展局核發 100 使字第 0023 號使用執照注意事項第 9 點僅得登記同一建號之限制，不無疑義，因案乏前例，爰提請討論。

三、擬處理意見：

甲案：本案建物受前開使用執照注意事項第 9 點僅得登記為同一建號之限制，該建物辦理建物第一次測量僅得編列一個建號。

乙案：本案建物如檢附主管建築機關備查之專有部分與共有部分之詳細圖說，得不受前開使用執照注意事項第 9 點僅得登記為同一建號之限制。

四、結論：

- (一) 本建物使用執照所載建物戶數共 3 戶（編釘 3 門牌：○○街 45 號、45 號 7 樓及 47 號），惟該附表注意事項第 9 點載有：「……2.依內政部營建署 92 年 5 月 15 日台內營字第 0920085806 號函：『……建築物之登記形態，如為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分者，及無區分數部分之情形，應非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用』依上開函釋，本案未提列公寓大廈公共基金，惟僅得登記為同一建號。」，是以本案建物起造人臺北市政府警察局、臺北市文山區公所及臺北市政府工務局新建工程處等 3 管理機關，所有權人同為臺北市，欲依照協議書內容編列 3 個專有部分建號及 2 個共有部分建號之方式，辦理建物第一次測量登記，是否受上開函釋僅得登記為同一建號之拘束，似有疑義。

(二) 另按地籍測量實施規則第 283 條規定：「區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。」，本案因建物所有權人為本市單獨所有，自無由區分所有權人按其設置目的及使用性質約定其共有部分，故本案之共有部分是否可由前揭 3 管理機關以切結之替代方式辦理，亦有疑義。

(三) 綜上(一)、(二)前開理由，本案擬由本局報請內政部核釋後，再函復古亭所據以辦理。

提案二

提案單位：臺北市建成地政事務所

一、案由：蕭○○地政士代理白○○君等人依土地法第 34 條之 1 規定申辦所有權買賣移轉登記疑義一案，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：依本市建成地政事務所（以下簡稱建成所）100 年 11 月 4 日收件大同字第 115950 號登記申請案辦理。

(二) 案情說明

1. 緣蕭○○地政士代理白○○君等人依土地法第 34 條之 1 規定以建成所 100 年 11 月 4 日收件大同字第 115950 號登記申請案，申請本市大同區○○段○○小段 306 地號土地（以下簡稱本案土地）權利範圍全部所有權買賣移轉登記。查本案土地為陳○○（權利範圍 6/264）、陳△△（權利範圍 6/264）及詹○○（權利範圍 72/264）等 10 人分別共有，其中除詹○○外之共有人共 9 人應有部分合計 192/264 已逾三分之二，依土地法第 34 條之 1 相關規定將土地全部出賣予買受人白○○（承受權利範圍 252/264）及原共有人陳○○（承受權利範圍 6/264）、陳△△（承受權利範圍 6/264），且就該二共有人處分之權利範圍，未檢附增值稅單。案經建成所於 100 年 11 月 24 日通知補正略以：「本案共有人陳○○、陳△△買賣前後權利不變，就其原有部分無處分之事實，亦未承受該共有物，則本案未就共有物全部而為處分，請補正。」。

2. 嗣代理人蕭○○地政士提出 100 年 12 月 5 日說明書略以：「……一、本案土地共有人計 10 人，同意處分共有人有陳○○等 9 人（持分合計 192/264 約佔 72.7%），符合土地法第 34 條之 1 規定之處分要件，自無疑義。……本案陳○○、陳△△二人之出賣人身份確實無疑，亦即其原持有之權利持分已與其他共有人同時出賣，非無處分之事實。二、……陳○○、陳△△二人所買受之權利持分，像自買受人協議行為之結果所得，與其原持有之權利持分已不屬同一物；縱其買賣前後權利範圍相同，然其買賣前後所取得土地之法律行為，各有不同，自不得以同一物視之；……。三、就土地法第 34 條之 1、土地法第 34 條之 1 執行要點及內政部 97.6.12 內授中辦地字第 0970046311 號函等相關規定而論，本案實無不適法之處。若強欲挑剔者，則是稅捐稽徵機關對陳○○、陳△△二人出售部份不課徵土地增值稅一節，似有法理不順之慮，或因此故，以致有『……原有部分無處分事實，……』之誤解？！然而，稅捐機關就其職掌，對稽徵程序與稅賦實現有不同角度之考量，而有嗣後再移轉時一併課徵之行政裁量……。」。

(三) 法令及疑義分析：

1. 法令依據

- (1) 土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 4 項規定：「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。」。
- (2) 土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定：「依土地法第 34 條之 1（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應就共有物之全部為之。」、第 3 點前段規定：「本法條第 1 項所稱處分，指法律上及事實上之處分。」。
- (3) 內政部 97 年 6 月 12 日內授中辦地字第 0970046311 號函略以：「……二、本案經函准法務部 95 年 8 月 4 日法律決字第 095070558 號函略以：『依土地法第 34 條之 1 規定旨在解決因少數共有人不予同意，即無從處分共有物之困難，而賦予部分共有人得處分共有物之權，以促進共有土地或建築改良物之有效利用，又該同意處分之意思與後續之處分行為係屬二事。次依上開土地法規定，並參酌最高行政法院 91 年度判字第 214 號裁判略以：「……至土地或建築改良物之共有人，其應有部分合計逾三分之二，而依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定處分全部共有物時，其承受人，得為共有人之一，或必須為該共有物全體共有人以外之第三人，法律並未設限制規定。……土地共有人，依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，取得全部共有物之處分權，而依法處分該共有土地時，如其承受人為共有人之一時，將發生該承受人因承受處分權人所處分之共有物全部權利，而與其原有該土地之部分權利混同，因此無須另為土地所有權移轉登記……」意旨，均未限制共有人承買共有物，且共有人承受共有物時，係生權利混同之效果。是以，同意處分共有物之人數及應有部分如已符合前開土地法規定，即得依前開規定處分共有物，縱事後原同意處分之共有人之一承買共有物，而生權利混同之效果，亦不影響原同意處分人數及應有部分之計算。……」；另該部 97 年 3 月 12 日法律決字第 0970003026 號函示上開函釋對於『分別共有』亦應為相同之處理在案，本案同意上開法務部意見。……。」。

2. 疑義分析

- (1) 按土地法第 34 條之 1 規定，共有土地之處分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。本案同意出賣之共有人應有部分合計已逾三分之二，符合上開規定。次按內政部 97 年 6 月 12 日內授中辦地字第 0970046311 號函釋，共有人之一得承買共有物，故部分共有人兼為承買人，並非法所不許。惟本案承買人除二位共有人，尚有土地共有人

以外之第三人。據上開法令意旨，共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項處分共有物時，承買人除第三人外，亦可因同條第 4 項由共有人主張優先購買而取得該共有物全部；然本案係共有人及第三人兩者同時為承買人，究否違背上開規定，不無疑義。

- (2) 倘依土地法第 34 條之 1 規定處分共有物時，共有人及共有人以外之第三人得同時為承買人，按土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定，共有物之處分應就共有物「全部」為之，即整筆土地或應有部分全部一次處分，不得僅就共有人部分持分為之；如以共有人之部分持分為之，即非得適用土地法第 34 條之 1 之情形，而為一般移轉。惟查本案案附土地增值稅單承買人僅列承買人之一白○○，且二位共有人兼承買人移轉前後之權利範圍不變，似僅將其他共有人之應有部分移轉予共有人以外之第三人，即其「事實上處分」之權利範圍是否違反土地法第三十四條之一執行要點第 3 點規定亦不無疑義，因乏前例，爰報請討論。

三、擬處理意見：

甲案：本案與土地法第 34 條之 1 規定不符，既非由第三人取得，亦非由共有人承買全部，且該二共有人之權利範圍未有事實上之處分，地政機關應否准辦理登記。

乙案：依土地法第 34 條之 1 規定申辦所有權買賣移轉登記時，共有人及共有人以外之第三人得同時為承買人，則買賣前後承買之共有人權利範圍均需計入處分範疇並申報增值稅，惟類此移轉方式是否有違土地法第 34 條之 1 規定精神，建請提報內政部核示後憑辦。

四、結論

本案同意處分之共有人土地持分合計已逾三分之二，符合土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，惟承買人除第三人白○○外，尚有共有人陳○○、陳△△，且共有人陳○○、陳△△所有土地持分於移轉前後未有變動，依內政部 97 年 6 月 12 日內授中辦地字第 0970046311 號函所示，法令雖未限制共有人之一不得為依土地法第 34 條之 1 規定申辦之移轉案件之承受人，惟本案係共有人與第三人同為承買人，是否與內政部上開函所釋情形相符，不無疑義，俟本局報請內政部核示後，再函復建成所據以辦理。

柒、散會。(下午 5 時)

修正「臺北市政府地政局所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點」（原名稱：臺北市政府地政處所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點）如附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.10 北市地籍字第 10130042200 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布本局組織規程，原地政處修正為地政局，爰配合修正旨揭要點規定。
- 二、副本抄送本市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政局所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點

中華民國 92 年 6 月 9 日臺北市政府地政處(92)北市地一字第 09231595800 號函訂頒
中華民國 92 年 9 月 16 日臺北市政府地政處(92)北市地一字第 09232642800 號函修正

中華民國 94 年 6 月 20 日臺北市政府地政處(94)北市地一字第 09431505300 號函修正附件一

中華民國 95 年 8 月 2 日臺北市政府地政處(95)北市地一字第 09532071800 函修正附件一

中華民國 101 年 1 月 10 日臺北市政府地政局北市地籍字第 10130042200 函修正，並自函頒日起施行（原名稱：臺北市政府地政處所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點）

- 一、臺北市政府地政局為提供土地複丈及建物測量案件得於本市任一地政事務所申請跨所收件服務，特訂定本要點。
- 二、申請人申請測量案件跨所收件時，應填具土地複丈、建物測量案件跨所收件申請單（如附件一），連同土地複丈或建物測量申請書及相關文件至地政事務所申辦並繳納規費。
- 三、各地政事務所接到跨所申請案件時，應即收件、排定測量日期及時間、計收規費並掣給收據。
- 四、跨所收件之收件字號以轄區地政事務所（以下簡稱：轄區所）之字號編列，並由電腦案管系統依序自動給號，收件收據應載明轄區所全銜、電話、地址等資料，以供申請人查詢。
- 五、測量案件涉及原有標示變更者，應填具土地登記申請書連同測量案件，一併申請跨所收件。
- 六、跨所收件之地政規費及規費收入憑證，由收件所逕依臺北市政府地政局所屬各地政事務所地政規費作業注意事項辦理。

- 七、跨所收件案件辦理完畢後須檢還之證件或核發之測量成果圖，申請人得選擇向轄區所領取，或另檢附雙掛號郵資由轄區所郵寄。
- 八、地政事務所受理跨所收件後，應記載於專冊（如附件二）。並於每日中午十二時前將收件完成之案件、跨所收件申請單及專冊，以公文交換方式送交轄區所。轄區所之收件人員應點收並於專冊上蓋收訖章後交由測量人員簽收，專冊並應於隔日交換回原受理收件之地政事務所。
- 九、各地政事務所應將案管系統中之建檔子系統及配件子系統之使用權限開放供其他所使用，各地政事務所收件人員並應依規定申請使用權限。
- 十、收件計收規費後之測量程序及申請人申請閱覽、抄寫、複印或攝影土地複丈、建物測量申請書及附件等作業，由轄區所辦理。
- 十一、跨所收件案件經駁回、撤回或依法令應予退還地政規費時，應向轄區所申請，經審核無誤後，再將准予退還金額併同有關文件函請原跨所收件所辦理退費手續。退費申請人誤向非轄區所申請退費時，應移請轄區所依上述程式辦理。

**「臺北市政府地政局所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點」
修正對照表**

修正後名稱	修正前名稱	說明
臺北市政府地政局所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點	臺北市政府地政處所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點	依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布之「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合修正本要點名稱。
修正後規定	修正前規定	說明
一、 <u>臺北市政府地政局</u> 為提供土地複丈及建物測量案件得於本市任一地政事務所申請跨所收件服務，特訂定本要點。	一、 <u>臺北市政府地政處</u> 為提供土地複丈及建物測量案件得於本市任一地政事務所申請跨所收件服務，特訂定本要點。	配合本局組織規程修正，將「臺北市政府地政處」修正為「臺北市政府地政局」。
二、申請人申請測量案件跨所收件時，應填具土地複丈、建物測量案件跨所收件申請單（如附件一），連同土地複丈或建物測量申請書及相關文件至地政事務所申辦並繳納規費。	二、申請人申請測量案件跨所收件時，應填具土地複丈、建物測量案件跨所收件申請單（如附件一），連同土地複丈或建物測量申請書及相關文件至地政事務所申辦並繳納規費。	比照土地建物登記案件跨所收件申請單修正本條文之附件一格式修正，以齊一書表格式，並便於民眾填寫。
三、各地政事務所接到跨所申請案件時，應即收件、排定測量日期及時間、計收規費並掣給收據。	三、各地政事務所接到跨所申請案件時，應即收件、排定測量日期及時間、計收規費並掣給收據。	本點未修正。
四、跨所收件之收件字號以 <u>轄區地政事務所</u> （以下簡稱：轄區所）之字號編列，並由電腦案管系統依序自動給號，收件收據應載明 <u>轄區所</u> 全銜、電話、地址等資料，以供申請人查詢。	四、跨所收件之收件字號以 <u>轄區地政事務所</u> 之字號編列，並由電腦案管系統依序自動給號，收件收據應載明 <u>轄區地政事務所</u> 全銜、電話、地址等資料，以供申請人查詢。	為避免「轄區地政事務所」等文字重複次數過高顯而累贅，爰予略稱文字內容為「轄區所」，以達條文簡潔目的。

修正後規定	修正前規定	說明
五、測量案件涉及原有標示變更者，應填具土地登記申請書連同測量案件，一併申請跨所收件。	五、測量案件涉及原有標示變更者，應填具土地登記申請書連同測量案件，一併申請跨所收件。	本點未修正。
六、跨所收件之地政規費及規費收入憑證，由收件所逕依 <u>臺北市政府地政局</u> 所屬各地政事務所地政規費作業注意事項辦理。	六、跨所收件之地政規費及規費收入憑證，由收件所逕依 <u>臺北市政府地政處</u> 所屬各地政事務所地政規費作業注意事項辦理。	配合本局組織規程修正，將「臺北市政府地政處」修正為「臺北市政府地政局」。
七、跨所收件案件辦理完畢後須檢還之證件或核發之測量成果圖，申請人得選擇向 <u>轄區所</u> 領取，或另檢附雙掛號郵資由 <u>轄區所</u> 郵寄。	七、跨所收件案件辦理完畢後須檢還之證件或核發之測量成果圖，申請人得選擇向 <u>轄區地政事務所</u> 領取，或另檢附雙掛號郵資由 <u>轄區地政事務所</u> 郵寄。	修正理由同第四點。
八、地政事務所受理跨所收件後，應記載於專冊（如附件二）。並於每日中午十二時前將收件完成之案件、跨所收件申請單及專冊，以公文交換方式送交 <u>轄區所</u> 。 <u>轄區所</u> 之收件人員應點收並於專冊上蓋收訖章後交由測量人員簽收，專冊並應於隔日交換回原受理收件之地政事務所。	八、地政事務所受理跨所收件後，應記載於專冊（如附件二）。並於每日中午十二時前將收件完成之案件、跨所收件申請單及專冊，以公文交換方式送交 <u>轄區地政事務所</u> 。 <u>轄區地政事務所</u> 之收件人員應點收並於專冊上蓋收訖章後交由測量人員簽收，專冊並應於隔日交換回原受理收件之地政事務所。	修正理由同第四點。
九、各地政事務所應將案管系統中之建檔子系統及配件子系統之使用權限開放供其他所使用，各地政事務所收件人員並應依規定申請使用權	九、各地政事務所應將案管系統中之建檔子系統及配件子系統之使用權限開放供其他所使用，各地政事務所收件人員並應依規定申請使用權	本點未修正。

修正後規定	修正前規定	說明
限。	限。	
<p>十、收件計收規費後之測量程序及申請人申請閱覽、抄寫、複印或攝影土地複丈、建物測量申請書及附件等作業，由轄區所辦理。</p>	<p>十、收件計收規費後之測量程序及申請人申請閱覽、抄寫、複印或攝影土地複丈、建物測量申請書及附件等作業，由轄區地政事務所辦理。</p>	<p>修正理由同第四點。</p>
<p>十一、跨所收件案件經駁回、撤回或依法令應予退還地政規費時，應向轄區所申請，經審核無誤後，再將准予退還金額併同有關文件函請原跨所收件所辦理退費手續。退費申請人誤向非轄區所申請退費時，應移請轄區所依上述程式辦理。</p>	<p>十一、跨所收件案件經駁回、撤回或依法令應予退還地政規費時，應向轄區地政事務所申請，經審查無誤後，再將准予退還金額併同有關文件函請原跨所收件所辦理退費手續。退費申請人誤向非轄區地政事務所申請退費時，應移請轄區地政事務所依上述程式辦理。</p>	<p>修正理由同第四點，並酌作文字修正。</p>

附件一

土地複丈、建物測量案件跨所收件申請單

一、申請標的：

臺北市_____區_____段_____小段_____地號土地複丈
_____建號建物測量。

二、請貴所代為收件後移送轄區地政事務所（臺北市_____地政事務所）辦理，

收件後如有補正、駁回、申請退費及閱覽、抄寫、複印或攝影土地複丈、建物
測量申請書及其附件等事項，均由轄區地政事務所辦理。

三、本案測量完畢後須檢還之證件或核發之測量成果圖，本人選擇下列方式辦理

（請擇一勾選）：

至轄區地政事務所領取。

郵寄到家：

1. 檢附雙掛號郵資（已貼郵票面額_____元、檢附郵票_____元、

新臺幣_____元整）。

2. 同意由轄區地政事務所將辦理完竣應檢還或核發之有關文件及剩餘郵票

（含剩餘現金之等值郵票）一併郵寄予申請案件之申請人。
代理人

此 致

臺北市 _____ 地政事務所

申請人（或代理人）

簽章

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

格式二

臺北市○○地政事務所跨所收件測量專冊（轄區所：○○地政事務所）

收件日期：○○○○年○○月○○日

頁次

收件號	測量原因	行政段	區地小段	地筆	號數	建棟	號數	權利人	代理人	複代理人	代理人	複代理人	代理人	複代理人	代理人	複代理人	費收	訖章
00000	****	***	0000-0000	00000-000	00000-000	00	00	***	***	***	***	***	***	***	***	***	XXX	章

**修正「臺北市政府地政局所屬所隊受理法院或檢察機關囑託
勘測案件作業要點」名稱（原名稱：臺北市政府地政處所屬
所隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件作業要點）及第 1
點、第 9 點如附件，並自函頒日起施行**

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所等

101.1.11 北市地籍字第 10130135100 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」及內政部 100 年 6 月 24 日台內地字第 1000127768 號函釋說明三，爰配合修正旨揭要點規定。
- 二、副本抄送本市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政局所屬所隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件作業要點

中華民國 70 年 9 月 15 日臺北市政府地政處北市地一字第 42106 號函制定
中華民國 80 年 6 月 22 日臺北市政府地政處北市地一字第 24575 號函修正
中華民國 89 年 1 月 20 日臺北市政府地政處北市地一字第 8920167100 號函修正
中華民國 92 年 9 月 10 日臺北市政府地政處北市地一字第 09232579200 號函修正
中華民國 93 年 7 月 20 日臺北市政府地政處北市地一字第 09332189400 號函修正名稱
中華民國 94 年 11 月 8 日臺北市政府地政處北市地一字第 09432818400 號函修正
（原名稱：臺北市政府地政處所屬各所隊受理司法機關或檢察機關囑託勘測案件作業要點）
中華民國 101 年 1 月 11 日臺北市政府地政局北市地籍字第 10130135100 號函修正名稱、第一點及第九點，並自函頒日起施行（原名稱：臺北市政府地政處所屬所隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件作業要點）

- 一、臺北市政府地政局為改進法院或檢察機關囑託各地政事務所或土地開發總隊（以下簡稱所、隊）勘測案件之處理，以維人民權益與政府威信，特訂定本要點。
- 二、所、隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件，一審法院案件原則上由各地政事務所辦理，二審以上法院案件由土地開發總隊辦理。
- 三、所、隊接獲法院或檢察機關囑託勘測公函時，應即依規定收件，並另設專簿予以列管。
- 四、所、隊接獲法院或檢察機關囑託勘測案件後，應即指派品德端正、經驗豐富、技術精湛之資深人員負責辦理，並依照法院或檢察機關所定時間準時到達現場，不得延誤。

- 五、被指派辦理法院或檢察機關囑託土地複丈案件人員，應先查調圖籍資料研判，並注意系爭土地曾否受理申請複丈，並查調其以前之申請案及測量原圖作為複丈之參考。
- 六、所、隊對於已完成重測地區實地測量時，發現有圖、簿、地及地籍調查表不符情形，應先查明錯誤原因，由所、隊定期會勘，詳加研判並妥為處理後，再繪製成果圖函復法院或檢察機關。
- 七、因地籍圖重測界址糾紛未決案件，法院或檢察機關囑託以舊圖複丈時，於複丈完畢後，得將地籍調查表、調處結果資料影本，以及辦理測量情形連同成果圖一併送請法院或檢察機關參考。
- 八、各所受理法院或檢察機關囑託勘測未登記建物案件，被指派人員應即查明該建物是否確未辦理登記，如已完成登記，除應依法院或檢察機關囑託辦理查封等登記外，應將建物及查封登記情形，並檢附地籍資料函復法院或檢察機關。
- 九、辦理未登記建物勘測，應依法院或檢察機關人員實地指界切實辦理，並據以計算全部面積辦理登記；如有占用鄰地部分，應以虛線表示，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，並依地籍測量實施規則第二百六十九條規定請法院或檢察機關人員於測量圖上簽名或蓋章。
- 十、就領有使用執照之合法建物勘測時，應注意使用執照竣工圖說記載，並依法院或檢察機關囑託事項辦理。
- 十一、實地測量時，如法院或檢察機關對案情提出質疑，應先行擬具妥善處理意見，簽報該機關首長裁示後，再依規定調製成果圖，函復法院或檢察機關。
- 十二、所、隊受理法院或檢察機關囑託案件時，若當事人未於期限內繳納規費，地政機關得不派員執行囑託勘測案件並敘明處理情形函復法院或檢察機關。
法院或檢察機關囑託辦理複丈及測量業務，限地政機關收件日起十五日內辦理者，依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」規定加倍計收。
若當事人繳納規費不足額時，承辦人員仍應至現場依法院或檢察機關人員指示辦理勘測並告知當事人補足規費，俟當事人繳足規費後始將成果圖函送法院或檢察機關，若當事人未於測量完成五日內補足規費時，應敘明處理情形函復法院或檢察機關。
- 十三、法院或檢察機關囑託勘測案件，除未登記建物查封測量成果圖外，其成果圖不得核發予權利關係人或第三人。
- 十四、所、隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件，若法院或檢察機關人員屆時未到現場，亦應將經過情形函復法院或檢察機關，若仍須測量，請另行通知辦理。
- 十五、所、隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件之成果，除依規定函復法院或檢察機關外，並應將有關資料圖說存檔備查。

**「臺北市政府地政局所屬所隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件
作業要點」名稱、第一點及第九點修正對照表**

修正名稱	現行名稱	說明
臺北市政府地政局所屬所隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件作業要點	臺北市政府地政處所屬所隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件作業要點	依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合修正本作業要點名稱。
修正要點	現行要點	說明
一、臺北市政府地政局為改進法院或檢察機關囑託各地政事務所或土地開發總隊（以下簡稱所、隊）勘測案件之處理，以維人民權益與政府威信，特訂定本要點。	一、臺北市政府地政處為改進法院或檢察機關囑託各地政事務所或土地開發總隊（以下簡稱所、隊）勘測案件之處理，以維人民權益與政府威信，特訂定本要點。	依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰將「地政處」修正為「地政局」。
九、 <u>辦理未登記建物勘測，應依法院或檢察機關人員實地指界切實辦理，並據以計算全部面積辦理登記；如有占用鄰地部分，應以虛線表示，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〇〇平方公尺，其中〇〇平方公尺占用鄰地，並依地籍測量實施規則第二百六十九條規定請法院或檢察機關人員於測量圖上簽名或蓋章。</u>	九、辦理未登記建物勘測，應依法院或檢察機關人員實地指界切實辦理，並依地籍測量實施規則第二百六十九條規定請法院或檢察機關人員於測量圖上簽名或蓋章。	配合內政部一〇〇年六月二十四日台內地字第一〇〇〇一二七七六八號函說明三增加部分文字。

檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會（101 年第 1 次）會議紀錄 1 份

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.13 北市地籍字第 10130100700 號

說明：

- 一、依本市中山地政事務所 101 年 1 月 5 日北市中地登字第 10032255300 號函、本市古亭地政事務所 101 年 1 月 5 日北市古地登字第 10130005200 號函及本市建成地政事務所 101 年 1 月 5 日北市建地登字第 10130005400 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、本局曾副局長秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會

101 年第 1 次會議紀錄

壹、時間：101 年 1 月 9 日（星期一）下午 2 時整

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾副局長○○○

記錄：吳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一：

提案單位：臺北市中山地政事務所

- 一、案由：呂○○地政士代理○○建設股份有限公司持憑臺灣臺北地方法院 86 年度調字第 55 號調解筆錄申辦本市中山區○○段○○小段 921 地號土地所有權調解移轉登記疑義一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：本市中山地政事務所（以下簡稱中山所）101 年 1 月 3 日收件中山字第 001370 號調解移轉登記案辦理。

（二）案情說明：

1. 依臺灣臺北地方法院（以下簡稱臺北地院）86 年 6 月 4 日 86 年度調字第 55 號調解筆錄內容所示，聲請人○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司）與相對人甘○○君、甘賴○○君、林○○君、林顏○○君就本市中山區○○段○○小段 921 地號土地及其上 2459 建號等 22 棟建物所有權移轉登記事件於 86 年 6 月 2 日經臺北地院調解成立。嗣相對人甘○○君等 4 人於 86 年 8 月 14 日持憑該調解筆錄，以 86 年中山字第 211340、211350 號登記案申辦上開 2459 建號等 14 棟建物調解移轉登記，經中山所以「……本案相對人應連帶將土地持分移轉給申請人（應為聲請人之誤植）或指定之人。」為由通知補正，惟聲請人○○公司以 86 年 8 月 7 日郵局存證信函向

甘君等表示：「台端本得據該調解筆錄自行辦理過戶，無須本公司另行提供協助。次就土地過戶部分，鑑於所須繳納之土地增值稅金額過大，本公司尚須些許時日籌措，本公司於籌得應納稅金後，自當辦理過戶，惟目前尚難配合辦理。」，基此，相對人以上開登記案辦竣登記取得 2459 建號等 14 棟建物。

2. 現○○公司以 100 年 12 月 28 日○○字第 1001228001 號函詢中山所略以，倘相對人甘○○君業已死亡，且尚未辦理繼承登記，又甘賴○○君所有土地遭法院假扣押之情況下，得否就林○○君、林顏○○君所有土地申請調解移轉登記，並以前開登記案申請調解移轉登記。

(三) 法令及疑義分析：

1. 法令依據：

- (1) 民法第 271 條規定：「數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之……」、第 273 條第 1 項規定：「連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付……」、第 281 條第 1 項規定：「連帶債務人中之一人，因清償、代物清償、提存、抵銷或混同，致他債務人同免責任者，得向他債務人請求償還各自分擔之部分，並自免責時起之利息……」、第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」。
- (2) 公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定：「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。」。
- (3) 土地登記規則第 12 條規定：「登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第 27 條第 4 款……之規定準用之。」、第 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記……」、第 141 條規定：「土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記……」。
- (4) 內政部 81 年 2 月 27 日台(81)內地字第 8178260 號函釋：「……如主文未諭示應同時提出對待給付之條件者，亦無須提出已為對待給付之證明文件。如主文諭示應同時提出對待給付之條件，且申請人為依該判決應負金錢給付義務之共有人者，應檢附其已為對待給付之證明文件……」。

2. 疑義分析：

- (1) 本案臺北地院 86 年度調字第 55 號調解筆錄之聲請人及相對人均負有對待給付之義務，依內政部 81 年 2 月 27 日台(81)內地字第 8178260 號函釋，倘聲請人○○公司檢附已為對待給付相對人之證明文件，自得依土地登記規則第 12 條規定持憑調解筆錄單獨申辦所有權

移轉登記。經查相對人甘○○君、甘賴○○君、林○○君、林顏○○君以 86 年中山字第 211340、211350 號登記案辦竣 2459 建號等 14 棟建物所有權調解移轉登記，且登記為渠等 4 人分別共有，權利範圍依序為 100 分之 35、100 分之 35、100 分之 20、100 分之 10，又行為時聲請人○○公司因籌措土地增值稅資金困難，故相對人未就土地部分移轉予聲請人。現聲請人稱已籌得資金且已完成百分之八十給付義務，本次僅請求地主履行八分之一義務，因相對人甘○○君業已死亡，依民法第 759 條規定，應先行辦理繼承登記，始得處分其物權；另甘賴○○君所有之土地尚有限制登記未塗銷，依土地登記規則第 141 條規定，於限制登記未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，故聲請人主張僅就相對人林○○君、林顏○○君所有土地申請調解移轉登記。

- (2) 聲請人依民法第 273 條規定，基於連帶債務之債權人身分主張對於債務人中之數人，先請求一部之給付。雖連帶債務人得依民法第 281 條規定，因清償、代物清償、提存、抵銷或混同，致他債務人同免責任者，得向他債務人請求償還各自分擔之部分，並自免責時起之利息；惟債權人以連帶債務關係向債務人中之數人請求物權登記為給付，對該債務人恐有失公平，且日後債務人間受償之請求不無疑義，援提請討論。

三、擬處理意見：

本案聲請人○○公司於相對人林○○君、林顏○○君各自應分擔債務內主張調解移轉登記，似未損及該債務人之利益；又本案移轉登記後，權利人與義務人均有土地、建物持分，並無違反公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，故本案聲請人如就林○○君、林顏○○君所有前開土地權利範圍內主張申請調解移轉登記，並依土地登記規則規定檢具相關文件審核無誤後，擬准予辦理登記，以解民困。

四、結論：

依民法第 273 條規定，連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，本案調解筆錄之聲請人○○公司就部分相對人林○○君、林顏○○君所有 921 地號土地申請調解移轉之範圍（1260/90000）未超過調解筆錄所載範圍（10850/90000），亦未超過○○公司已為對待給付之比例，且相對人所有土地權利範圍足以給付；又調解移轉登記後，雙方均持有土地及地上建物所有權，故同意依中山所之擬處理意見辦理。

另查本案 921 地號土地於 99 年 8 月間逕為分割出 921-6 地號土地，921-6 地號土地同屬建築基地，故○○公司宜一併申辦 921-6 地號土地所有權調解移轉登記，較為妥適。

提案二：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

- 一、案由：高○○地政士代理鄭○○君等 3 人就申辦被繼承人鄭△△所遺本市文山區○○段○○小段 430 地號等 3 筆土地及其上 237 建號等 3 棟建物（以下簡稱本案不動產）繼承登記疑義一案，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 12 月 27 日收件文山字第 295990 號繼承登記申請案辦理。

(二) 案情說明：

1. 高○○地政士代理鄭○○君等 3 人以 100 年 11 月 29 日收件文山字第 275930 號登記申請書向古亭所申辦被繼承人鄭△△（100 年 5 月 15 日死亡）所遺本案不動產繼承登記，卷查被繼承人之配偶黃○○君係大陸地區人民，並附有臺灣臺北地方法院准予備查黃君聲明繼承遺產之證明文件，古亭所以「本案被繼承人之大陸配偶已聲明繼承並經法院准予備查在案，請依內政部 82 年 1 月 15 日台內地字第 8113186 號、93 年 11 月 1 日內授中辦地字第 0930014179 號函辦理。」為由通知補正。惟申請人逾期未補正，該所於同（100）年 12 月 21 日依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回申請。
2. 代理人復於 100 年 12 月 27 日以前開登記申請案，並針對前次補正事項提出理由書略以：「……理由一：被繼承人配偶黃○○小姐為大陸地區人民，無長期居留事實，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條規定，是不得繼承不動產標的，……現繼承人於繼承系統表切結『保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還』，以示負責，懇請貴所先准予登記。理由二、現繼承人在未辦竣繼承登記時，是無能力提供價額分配予大陸地區人民配偶，因此，請貴所先准予登記後，其登記之繼承人可將繼承取得之不動產變價處分，所得價額再予以分配大陸地區人民配偶。理由三、就遺產稅免稅證明書中有座落：台北市文山區○○路 92 號房屋（○○段○○小段 237 建號）現由繼承人鄭○○居住，其人身體因有中風，確實為賴以居住情形及臺北市文山區△△路 2 段 91 號房屋（未作保存登記）現由繼承人鄭□□居住，其人未結婚，確實為賴以居住情形。其賴以居住之不動產，大陸地區人民是不得繼承之。」，請古亭所准予登記，惟本案得否依其主張受理登記，尚涉登記法令疑義，爰提請討論。

(三) 法令及疑義分析：

1. 法令依據：

- (1) 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條第 1 項規定：「大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起 3 年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。」、第 67 條規定：「被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣 200 萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人，……第 1 項遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。但其為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈者，依下列規定辦理：一、不適用第

1 項及第 3 項總額不得逾新臺幣 200 萬元之限制規定。二、其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。……」。

- (2) 內政部 82 年 1 月 15 日台(82)內地字第 8113186 號函略以：「……(四)大陸地區人民經法院准許繼承者，應另檢附左列文件：1.法院准許繼承之證明文件。2.大陸地區人民已受領繼承財產應得對價之證明文件、其應得之對價已依法提存之證明文件、遺產分割協議書……或其同意申請人辦理繼承登記之同意書。……(五)申辦繼承登記之不動產，為依兩岸人民關係條例第 67 條第 4 項規定屬臺灣地區繼承人賴以居住，經申請人書面聲明並切結如有不實願負法律責任者，毋需檢附第(四)點規定之文件。……」。
- (3) 內政部 84 年 12 月 27 日台(84)內地字第 8416558 號函略以：「……二、……經函准法務部 84 年 12 月 1 日法(84)參 27955 號函略以：『……有關遺產中臺灣地區繼承人賴以居住之不動產之認定，如遺產中有超過一戶住宅之不動產者，除臺灣地區繼承人與大陸地區繼承人就「賴以居住之不動產」之認定達成協議，有確實證明文件，得依法辦理繼承登記外，應由臺灣地區繼承人以司法途徑確認其不動產是否為「賴以居住之不動產」後，再辦理繼承登記。惟如大陸地區繼承人不明時，得以臺灣地區繼承人自行切結「該不動產確係在臺繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任」為之，繼承人間如有爭執，再由其訴請司法機關處理。』……」。
- (4) 內政部 87 年 11 月 19 日台(87)內地字第 8712049 號函略以：「……大陸地區人士既不得繼承遺產中之不動產，為利地籍、稅籍管理，並顧及在臺繼承人權益，類此涉兩岸之不動產繼承登記案件，得由在臺繼承人申辦繼承登記時，於繼承系統表切結『表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還』後受理登記，無須俟大陸地區繼承人依上開條例第 66 條第 1 項規定為繼承與否表示後始得辦理。……(三)本部 82 年 1 月 15 日台(82)內地字第 8113186 號函釋有關大陸地區人民經法院准許繼承者，應另檢附左列文件……(2)大陸地區人民已受領繼承財產應得對價證明文件、其應得之對價已依法提存之證明文件……等。其中『應得對價』之認定，因遺產包括動產及不動產，該應得對價是否與其應繼分相當，尚非地政機關所須審認。……」。
- (5) 內政部 93 年 11 月 1 日內授中辦地字第 0930014179 號函略以，為利實務作業之一致性，爰於本部 82 年 1 月 15 日台(82)內地字第 8113186 號函二、(四)2.後段增列但書規定：「但申請登記時，經大陸地區人民親自到場，提出經認證之身分證明文件，當場於遺產分割協

議書內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證者，得免附已受領繼承財產應得對價之證明文件及同意申請人辦理繼承登記之同意書；另該分割協議書亦得免經財團法人海峽交流基金會驗證。」。

2. 疑義分析：

- (1) 本案被繼承人之大陸配偶既向臺灣臺北地方法院主張繼承遺產，並經該院核准在案，自應依內政部 82 年 1 月 15 日台（82）內地字第 8113186 號函釋規定，由臺灣地區繼承人辦理繼承登記時，檢附大陸地區人民已受領繼承財產應得對價之證明文件、其應得對價已依法提存之證明文件、遺產分割協議書或其同意申請人辦理繼承登記之同意書憑審。惟申請人主張未辦竣繼承登記，無法變賣不動產，無能力提供價額分配予大陸地區配偶。考量本案大陸地區配偶未經許可長期居留，故不具有繼承不動產資格，得否依內政部 87 年 11 月 19 日台（87）內地字第 8712049 號函釋規定，由在臺繼承人於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」，無須檢附大陸地區配偶同意或已受領或已提存等額之對待給付等文件後予以受理，不無疑義。
- (2) 另按法務部 84 年 12 月 1 日法參 27955 號函釋規定：「……如遺產中有超過一戶住宅之不動產者，除臺灣地區繼承人與大陸地區繼承人就『賴以居住之不動產』之認定達成協議，有確實證明文件，得依法辦理繼承登記外，應由臺灣地區繼承人以司法途徑確認其不動產是否為『賴以居住之不動產』後，再辦理繼承登記。惟如大陸地區繼承人不明時，得以臺灣地區繼承人自行切結『該不動產確係在臺繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任』為之，繼承人間如有爭執，再由其訴請司法機關處理。」。本案大陸地區繼承人已出面聲明繼承遺產，且依案附遺產稅證明書之遺產明細表所載，被繼承人遺產超過 1 戶，現在臺繼承人主張遺產中有 2 戶分別為在臺繼承人鄭○○及鄭□□各自賴以居住之不動產，大陸地區人民不得繼承之，請求准予登記。此「賴以居住之不動產」得否由登記機關依申請人提出之理由書受理登記，因涉登記法令疑義，爰提請討論。

三、擬處理意見：

甲案：本案大陸配偶黃○○君因未經許可長期居留，不得取得以不動產為標的之遺產，若由在臺繼承人自行切結負責先行辦理不動產繼承登記，非但損及大陸配偶之權益，且有違內政部 82 年 1 月 15 日台（82）內地字第 8113186 號函應另檢附大陸地區人民已受領繼承財產應得對價之相關證明文件規定。又本案如准申請人依內政部 87 年 11 月 19 日台（87）內地字第 8712049 號函規定自行切結辦理登記，因申請人主張「賴以居住之不動產」超過 1 戶以上，應依法務部 84 年 12 月 1 日法（84）參 27955 號函釋規定，除臺灣地區繼承人與大陸地區繼承人就「賴以居住之不動產」之認定達成協議，有確實證明文件，得依法辦理繼承登記外，應由臺灣地區繼承

人以司法途徑確認其不動產為「賴以居住之不動產」後，再辦理繼承登記。

乙案：本案大陸配偶於臺灣地區繼承人申請繼承登記當時既未具有繼承臺灣地區不動產資格，並依申請人理由二主張，得否僅依內政部 87 年 11 月 19 日台（87）內地字第 8712049 號函規定，於繼承系統表自行負責切結；另依申請人理由三所敘遺產中有 2 戶為在臺繼承人賴以居住之不動產，大陸地區人民不得繼承之，請先准予登記，而由申請人自行負責切結「申請繼承之不動產確屬臺灣地區繼承人賴以居住，如有不實，申請人願負法律責任」後受理登記。惟本案困乏前例可循且適用有關大陸地區人民繼承登記之相關規定尚有疑義，故為齊一審查標準，建議陳報內政部請示，以資解決。

四、結論：

按大陸地區人民經法院准許繼承，且被繼承人所遺不動產非在臺繼承人賴以居住者，在臺繼承人申辦繼承登記時，除檢附法院准許繼承之證明文件外，應檢附大陸地區人民已受領繼承財產應得對價之證明文件、其應得之對價已依法提存之證明文件、遺產分割協議書或其同意申請人辦理繼承登記之同意書（擇一），為內政部 82 年 1 月 15 日台（82）內地字第 8113186 號函釋有案。本案申請人既主張遺產中有 2 戶為在臺繼承人賴以居住之不動產，依法務部 84 年 12 月 1 日法（84）參 27955 號函釋規定，除臺灣地區繼承人與大陸地區繼承人就「賴以居住之不動產」之認定達成協議，有確實證明文件，得依法辦理繼承登記外，應由臺灣地區繼承人以司法途徑確認其不動產為「賴以居住之不動產」後，再辦理繼承登記，故同意採甲案辦理。

又古亭所如對內政部 82 年 1 月 15 日台（82）內地字第 8113186 號及 93 年 11 月 1 日內授中辦地字第 0930014179 號函釋之應附文件仍有疑義，得另案檢附相關文件報局請示。

提案三：

提案單位：臺北市建成地政事務所

一、案由：何○○君代理黃○○君、黃△△君、黃□□君、黃◇◇君等 4 人申請本市大同區○○段○○小段 1171 建號建物所有權判決移轉登記一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依本市建成地政事務所（以下簡稱建成所）100 年 10 月 6 日收件大同字第 105080 號判決移轉登記案辦理。

（二）案情說明：

1. 何○○君代理權利人黃○○君、黃△△君、黃□□君、黃◇◇君（即民事判決原告，以下簡稱權利人）依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，以建成所 100 年收件大同字第 105080 號登記申請案，檢具臺灣士林地方法院（以下簡稱士林地院）91 年 11 月 16 日 89 年度訴字第 518 號民事判決及 92 年 5 月 9 日判決確定證明書等相關文件，單獨申請義務人沈○○君、林○○君（即民事判決被告，以下簡稱沈君、林君）所有本市大同區○○段○○小段 1171 建號建物（權利範圍各 4/30）之判決移轉登記，該民事判決主文略以：「被告沈○○、林○○應分別移轉臺北市○○路 48 號建物（建號：臺北市大同區○○段○○小段 1171 建號）應有部分各 4/30 予原告。……」。

2. 依案附士林地院 89 年度訴字第 518 號民事判決內容，原告（即權利人）主張：原告之被繼承人黃賴○○與被告……林○○……沈○○……等 9 人，合夥購買本市大同區○○段○○小段 543 地號土地，並於 69 年間合夥出資在其上建築台豐大樓（建物門牌為本市○○路 42、44、46、48 及 50 號地下 1 至 7 樓），建築時由各合夥人借用各合夥人或其親屬名義登記為起造人，建築完成後信託登記為渠等所有，其中門牌為本市○○路 48 號建物（以下簡稱系爭建物）則登記為沈君（應有部分 4/30）、林君（應有部分 4/30）、黃□□君（權利人之一，應有部分 4/30）、王○○（以下簡稱王君，應有部分 18/30）等 4 人共有，而由合夥人與登記名義人成立信託關係。嗣於 73 年間合夥決議解散，協議將包括系爭建物在內之建物予以分配，由原告之被繼承人黃賴○○分得系爭建物應有部分 2/5，惟全體合夥人怠於終止與沈君、林君、王君間之信託關係，原告乃代位全體合夥人以起訴狀繕本之送達為終止信託關係之意思表示，並訴請被告沈君、林君、王君將依合夥解散協議應分予黃賴○○之應有部分所有權登記予原告。惟法院無從認定合夥人與被告王君間就系爭建物成立信託關係，原告訴請被告沈君、林君分別返還系爭建物應有部分各 4/30，應予准許，逾此之外之請求應予駁回。
3. 經查地籍資料：
 - (1) 劉○○等 10 人以 69 年 1 月 19 日收件大同字第 435 號登記案買賣取得本市大同區○○段○○小段 543 地號土地，該地號嗣以同年 8 月 11 日收件大同字 5259 號共有物分割登記於江○○等 9 人，系爭大樓興建後於 72 年 9 月間完成建物所有權第一次登記，而原告之被繼承人黃賴○○分配登記予權利人之一黃□□名下不動產，經多次移轉後，剩餘之 543 地號土地（權利範圍 30190/1000000）及地上建物 1171 建號（權利範圍 4/30）、1172 建號（權利範圍 11/75），於 92 年間以收件大同字第 106540 號拍賣登記予王○○君。
 - (2) 本案義務人沈君、林君除系爭建物外，各另有 543 地號土地持分及地上多棟建物。
4. 按公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共有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。」、內政部 87 年 10 月 13 日台（87）內地字第 8796600 號函釋，如已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉時應受上開條例規定之限制。建成所遂依上述規定以「本案義務人未併同移轉地上物之基地應有部分持分予權利人。」等為由通知補正，權利之一黃◇◇律師以 100 年 11 月 22 日函就補正事項說明，本件「系爭建物及其基地『並非』原係屬同一權利人所有」與內政部上開函件無關。
5. 為審慎起見，建成所請其再就系爭 1171 建號建物與其 543 地號基地所有權並非原屬同一權利人所有舉證說明補正。權利人於 100 年 12 月 21 日提出理由書，就事實情形切結，摘要如下：「69 年 8 月間合夥購買 543 地號土地

合意共有物分割登記於……林○○……沈○○……黃□□……等名下，目前為止各合夥人間對土地分配持分並無爭議，地上物經分配登記後，各合夥人間少數有爭議部分，已於 83、84 年間經法院判決移轉或和解移轉登記，且僅就地上物部分移轉，與基地均無涉。本案係依臺灣士林地方法院民事判決 89 年度訴字第 518 號案提出○○段○○小段 1171 建號建物判決移轉義務人沈○○、林○○各 4/30 所有權持分移轉登記於申請人黃○○、黃△△、黃□□、黃◇◇等 4 人權利範圍 8/30 共同共有，該系爭建物及基地『並非』原係屬同一權利人所有，故與義務人林○○、沈○○原持有建物基地持分無涉，亦無內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8796600 號函釋及公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定分離移轉之問題。」，且權利人黃◇◇律師口頭、提出該系爭建物應分擔之基地持分原已分配至黃□□名下，在 92 年間與名下地上物併同拍賣完竣。經查上開 83、84 年間登記案業已銷燬，無法審查其判決內容且代理人亦表示無法檢附，惟 83、84 年間之判決移轉登記案確未就基地判同移轉，故在審查上，滋生義務人上開 1171 建號建物所有權之移轉登記是否應與其基地 543 地號土地應有持分併同移轉登記之疑義。

(三) 法令及疑義分析：

1. 法令依據：

- (1) 公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共有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。」。
- (2) 土地登記規則第 27 條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。……」、第 57 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」。
- (3) 內政部 87 年 10 月 13 日台(87)內地字第 8796600 號函釋：「……如已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉時應受上開條例規定之限制。是以，上開條例規定係屬強制禁止規定。……該判決確定之日期雖發生於公寓大廈管理條例施行前，惟其既於該條例施行後始申辦移轉登記，該移轉登記之行為仍應有上開條例規定之適用。」。

2. 疑義分析：

按內政部 87 年 10 月 13 日台(87)內地字第 8796600 號函釋，如已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉時，應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制，而本案係就借名登記於義務人名下之系爭建物，因信託關係消滅，判決返還建物所有權予權利人之移轉登記，且權利人既已切結系爭建物應分擔之基地應有部分，於 69 年間共有物分割登記後，各合夥人間截至目前為止，對土地持分分配並無爭議，是否得視該建物返還所有權移轉登記之

權源「並非」原屬同一權利人所有，而與上開內政部函釋「權利人為同一人者」之規定無涉，因乏前例，爰提請討論。

三、擬處理意見：

甲案：本案係就信託建物請求返還，既經法院判決確定，其權利已經法院實質審理判決，至義務人持有土地部分是否屬信託範圍，登記機關難以認定，擬依案附士林地院 89 年度訴字第 518 號民事判決、92 年 5 月 9 日判決確定證明書准予受理登記。

乙案：依權利人主張系爭建物基地持分，於 69 年間已分配至黃□□名下予以認定，惟應請其補附書面切結書後准予受理登記。

丙案：仍應依內政部上開函釋規定辦理；本案未依補正事項完全補正依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定予以駁回本案之申請。

四、結論

查內政部 87 年 10 月 13 日台（87）內地字第 8796600 號函釋規定，該條例第 4 條第 2 項規定屬強制禁止規定，申請人持憑法院判決申請移轉登記時，仍有該條例之適用。本案權利人持憑士林地院 89 年度訴字第 518 號民事判決、92 年 5 月 9 日判決確定證明書等文件申辦系爭建物所有權判決移轉登記，如准予登記，義務人尚有基地持分及其他地上建物，惟權利人並無系爭建物之基地持分，似與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定不符。

惟查「法院之確定判決是否得當，非地政機關審查範圍」為內政部 70 年 9 月 26 日台內地字第 44965 號函要旨所明定，且本案權利義務關係既經法院實質審理並判決確定，登記機關是否應依法院判決主文辦理登記。因案乏前例，由本局報請內政部核示後，再函請建成所據以辦理。

柒、散會。（下午 5 時 05 分）

修正「臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點」（原名稱： 臺北市政府地政處地籍藍晒圖重新繪製及訂正作業要點）如 附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊

101.1.16 北市地籍字第 10130135600 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，配合修正旨揭要點名稱，併同檢討修正部分要點中之字句。
- 二、副本抄送本市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點

中華民國 68 年 4 月 12 日制(訂)定

中華民國 89 年 1 月 26 日臺北市政府地政處(八九)北市地一字第 8920167100 號函修正

中華民國 101 年 1 月 16 日臺北市政府地政局北市地籍字第 10130135600 號函修正並自函頒日起施行(原名稱：臺北市政府地政局地籍藍晒圖重新繪製及訂正作業要點)

一、臺北市政府地政局(以下簡稱本局)為期地籍圖之完整清晰,使圖、簿、地三者相符,以健全地籍管理,必須隨時訂正地籍圖,特依地籍測量實施規則第二百三十五條至二百三十八條、第二百四十四條、第二百四十五條有關規定,訂定本要點。

二、訂定地籍圖部分:

(一)作業內容:

1.地政事務所訂正地籍圖:

本市各地政事務所辦理土地合併、分割、新登記、滅失及地目變更等標示變更登記完竣後,由承辦測量員訂正地籍圖及膠片圖。

2.臺北市政府地政局土地開發總隊(以下簡稱土地開發總隊)訂正地籍原圖:

本市各地政事務所辦理土地合併、分割、新登記、滅失及地目變更登記完竣後十日內將測量成果圖表送交土地開發總隊訂正地籍原圖。

3.各地政事務所辦理本市土地複丈、地目變更或土地開發總隊辦理逕為分割需訂正地籍圖者,均於完成登記後,隨即辦理之。

4.為應本府都市發展局土地使用分區資料之需要,各地政事務所辦理土地分割、合併及土地開發總隊辦理逕為分割時,應將成果圖一份檢送該局,即時更新資料。

5.土地開發總隊所送年度徵收工程案逕為分割成果,地政事務所應儘速辦竣標示變更登記,並將複丈原圖送回土地開發總隊訂正地籍原圖。

(二)作業方法:

1.地政事務所:

(1)為澈底防杜地籍圖訂正漏誤,各地政事務所辦理土地合併、分割、新登記、滅失測量,於計算面積後,應由主管測量課核發土地複丈結果通知書四份,一份送申請人、一份送本局地價科,另二份附於土地標示變更登記申請書內併移該所地籍資料課辦理登記,於辦畢登記時,應將其中一份加蓋「已辦竣登記,請訂正地籍圖」戳記,加蓋校對人員職章,移還測量課據以訂正地籍圖及膠片圖,測量員並分別於複丈原圖「訂正地籍圖」欄加註日期及蓋章。測量課另影印成果圖一份函送本府都市發展局。

(2)土地合併、分割,新登記,滅失登記案件,各地政事務所應儘速送土地開發總隊,並請該總隊訂正完竣後送還各所。

(3) 地目變更案件，各地政事務所測量課應填發地目變更結果通知書二份，並附於土地標示變更登記申請書內移送該所地籍資料課辦理登記，地籍資料課辦竣登記時，應將其中一份加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋校對人員職章，移還測量課據以訂正地籍圖、膠片圖。

(4) 逕為分割測量案件，各地政事務所地籍資料課於辦竣分筆登記時，應將其第一份分割清冊加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋核對人員職章，移該所測量課據以訂正地籍圖及膠片圖。

2. 土地開發總隊：

(1) 土地合併、分割、新登記、滅失登記案件應依各地政事務所送圖表資料據以訂正地籍原圖時，並於訂正完竣後，將土地複丈原圖檢還地政事務所。

(2) 逕為分割案件，土地開發總隊應於地政事務所將複丈原圖送回後即時辦理訂正地籍原圖，該逕為分割案件如屬年度徵收工程者，應繪製地籍複製圖交有關單位。

(三) 確立檢查制度：

1. 平時檢核：

(1) 各地政事務所測量員於地籍圖或膠片圖經訂正並由內業檢查員按件逐筆核對相符後，將圖、表資料移送土地開發總隊。

(2) 土地開發總隊依各地政事務所移送圖、表資料訂正，並由土地開發總隊測繪管理科核對相符後，將土地複丈圖檢還各地政事務所。如有不符者，應函知各該地政事務所查明補正，各該地政事務所於釐正後，應將釐正結果通知有關單位。

(3) 本局隨時派員分赴各地政事務所及土地開發總隊抽查，並將抽查結果陳報局長核定並依規定獎懲。

2. 年度檢核：

各地政事務所應於每年一月至二月利用地政整合系統圖簿校對功能核對地籍圖與登記資料 1 次，核對結果應造冊，供本局業務查核小組檢查，如有不符者應儘速查明原因依法校正。

「臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點」修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
<p>臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點</p>	<p>臺北市政府地政處地籍藍晒圖重新繪製及訂正作業要點</p>	<p>一、依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合將「地政處」修正為「地政局」。</p> <p>二、另本市地籍複製圖已改用繪圖機展繪，現已無核發及製作地籍藍晒圖，爰將「藍晒」、「重新繪製及」等字樣予以修正。</p>
修正要點	現行要點	說明
<p>一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為期地籍圖之完整清晰，使圖、簿、地三者相符，以健全地籍管理，必須隨時訂正地籍圖，特依地籍測量實施規則第二百三十五條至二百三十八條、第二百四十四條、第二百四十五條有關規定，訂定本要點。</p>	<p>一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為期地籍藍晒圖底圖之完整清晰，使圖、簿、地三者相符，以健全地籍管理，必須隨時訂正地籍圖，藍晒圖、藍晒底圖，並於必要時重新繪製藍晒底圖，特依地籍測量實施規則第一百六十八條、第二百三十五條至二百三十八條、第二百四十四條、第二百四十五條有關規定，訂定本要點。</p>	<p>一、依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合將「地政處」修正為「地政局」、「本處」修正為「本局」。</p> <p>二、本市地籍複製圖已改用繪圖機展繪，現已無核發及製作地籍藍晒圖之必要，爰將「藍晒圖底圖」、「藍晒圖、藍晒底圖，並於必要時重新繪製藍晒底圖」、「第一百六十八條」等文字予以刪除。</p>

修正要點	現行要點	說明
	<p><u>二、地籍藍晒底圖重新繪製部分</u></p> <p><u>(一) 本市已完成地籍圖重測(含市地重劃及區段徵收)地區，均按重測原圖繪製地籍藍晒底圖。</u></p> <p><u>(二) 本市已完成地籍圖重測地區，因行政區域調整或原有段界不適宜地籍管理者，依規定調整界線而編入之土地均移繪各該地段之地籍藍晒底圖內。</u></p> <p><u>(三) 地籍藍晒底圖如模糊或破損不堪使用或經地籍圖重測完竣時，均應重新繪製。</u></p>	<p>因本市已無製作地籍藍晒底圖，爰刪除本點。</p>
<p><u>二、訂定地籍圖部分：</u></p> <p><u>(一) 作業內容：</u></p> <p>1. <u>地政事務所訂正地籍圖：</u> 本市各地政事務所辦理土地合併、分割、新登記、滅失及地目變更等標示變更登記完竣後，由承辦測量員訂正地籍圖及膠片圖。</p> <p>2. <u>臺北市政府地政局土地開發總隊(以下簡稱土地開發總隊)訂正地籍原圖：</u> 本市各地政事務所</p>	<p><u>三、訂定地籍圖、藍曬圖部分：</u></p> <p><u>(一) 作業內容：</u></p> <p>1. <u>地政事務所訂正地籍圖，藍晒圖：</u> 本市各地政事務所辦理土地合併、分割、新登記、滅失及地目變更等標示變更登記完竣後，由承辦測量員訂正地籍圖、藍晒圖及膠片圖。</p> <p>2. <u>測量大隊訂正地籍藍晒底圖及地籍原圖：</u> 本市各地政事務所</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、本市已無使用地籍藍晒底圖、藍晒圖等，爰刪除本點有關「<u>藍晒圖</u>」、「<u>地籍藍晒底圖及</u>」、「<u>藍曬底圖及</u>」、「<u>訂正藍晒圖</u>」等文字，另於第二項第二款第二目中「<u>晒製藍圖</u>」修正為「<u>地籍複製圖</u>」。</p> <p>三、依本府一〇〇年十二月二十七日府法三字第<u>一〇〇三四五三一四〇〇</u>號令修正發布之「<u>臺北市政府地政局土地開發總隊組織規程</u>」規定，</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>辦理土地合併、分割、新登記、滅失及地目變更登記完竣後十日內將測量成果圖表送交<u>土地開發總隊</u>訂正地籍原圖。</p> <p>3. 各地政事務所辦理本市土地複丈、地目變更或<u>土地開發總隊</u>辦理逕為分割需訂正地籍圖者，均於完成登記後，隨即辦理之。</p> <p>4. 為應本府都市發展局土地使用分區資料之需要，各地政事務所辦理土地分割、合併及<u>土地開發總隊</u>辦理逕為分割時，應將成果圖一份檢送該局，即時更新資料。</p> <p>5. <u>土地開發總隊</u>所送年度徵收工程案逕為分割成果，地政事務所應儘速辦竣標示變更登記，並將複丈原圖送回<u>土地開發總隊</u>訂正地籍原圖。</p> <p>(二) 作業方法：</p> <p>1. 地政事務所：</p> <p>(1) 為澈底防杜地籍圖訂正漏誤，各地政事務所辦理土地合併、分割、</p>	<p>辦理土地合併、分割、新登記、滅失及地目變更登記完竣後十日內將測量成果圖表送交<u>測量大隊</u>訂正地籍藍曬底圖及地籍原圖。</p> <p>3. 各地政事務所辦理本市土地複丈、地目變更或<u>測量大隊</u>辦理逕為分割需訂正地籍圖者，均於完成登記後，隨即辦理之。</p> <p>4. 為應本府都市發展局土地使用分區資料之需要，各地政事務所辦理土地分割、合併及<u>測量大隊</u>辦理逕為分割時，應將成果圖一份檢送該局，即時更新資料。</p> <p>5. <u>測量大隊</u>所送年度徵收工程案逕為分割成果，地政事務所應儘速辦竣標示變更登記，並將複丈原圖送回<u>測量大隊</u>訂正藍曬底圖及地籍原圖。</p> <p>(二) 作業方法：</p> <p>1. 地政事務所：</p> <p>(1) 為澈底防杜地籍圖訂正漏誤，各地政事務所辦理土地合併、分割、</p>	<p>原「臺北市政府地政處土地開發總隊」名稱修正為「臺北市政府地政局土地開發總隊」，爰將本點中「測量大隊」修正為「臺北市政府地政局土地開發總隊」，並為簡潔避免反複冗長條文，用「土地開發總隊」略稱。</p> <p>四、依「臺北市政府地政局組織規程」規定，將本點中「本處第二科」修正為「本局地價科」。</p> <p>五、第二項第一款第一目及第三目，將「申請書」文字修正為「申請書」，以符合地籍測量實施規則第二百零六條有關「申請書」之內容。</p> <p>六、依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇三四四二〇二〇〇號令修正發布「臺北市各地政事務所組織規程」，爰配合將「第三課」名稱修正為「地籍資料課」，「第二課」名稱修正為「測量課」。</p> <p>七、第二項第二款第一目將「地政事所所」修正為「地政事務所」。</p> <p>八、依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇三四三六三五〇〇號令修正發布「臺北市政府地政局組織規程」，</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>新登記、滅失測量，於計算面積後，應由主管測量課核發土地複丈結果通知書四份，一份送申請人、一份送本局地價科，另二份附於土地標示變更登記申請書內併移該所地籍資料課辦理登記，於辦畢登記時，應將其中一份加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋校對人員職章，移還測量課據以訂正地籍圖及膠片圖，測量員並分別於複丈原圖「訂正地籍圖」欄加註日期及蓋章。測量課另影印成果圖一份函送本府都市發展局。</p> <p>(2) 土地合併、分割，新登記，滅失登記案件，各地政事務所應儘速送</p>	<p>新登記、滅失測量，於計算面積後，應由主管測量課核發土地複丈結果通知書四份，一份送申請人、一份送本處第二科，另二份附於土地標示變更登記聲請書內併移該所第三課辦理登記，於辦畢登記時，應將其中一份加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋校對人員職章，移還第二課據以訂正地籍圖、藍晒圖及膠片圖，測量員並分別於複丈原圖「訂正地籍圖」「訂正藍晒圖」欄加註日期及蓋章。第二課另影印成果圖一份函送本府都市發展局。</p> <p>(2) 土地合併、分割，新登記，滅失登記案件，各地政事</p>	<p>原地政處名稱修正為地政局，爰配合將第三項第一款第三目「本處」修正為「本局」，「本處長」修正為「局長」。</p> <p>九、依「臺北市政府地政局土地開發總隊組織規程」規定之科室名稱，爰將「測量大隊督察室」修正為「土地開發總隊測繪管理科」。</p> <p>十、目前各地政事務所年度圖簿校對係依「臺北市政府地政局土地複丈及建物測量改進要點」第二點第七項規定辦理，爰將第三項第二款內容同步修正為前開要點第二點第七項之內容。</p> <p>十一、各地政事務所圖簿校對每年業依「臺北市政府地政局土地複丈及建物測量改進要點」第二點第七項規定辦理，無需每三年再舉辦一次地籍圖簿總校正之必要，爰將第三項第三款全部刪除。</p>

修正要點	現行要點	說明
<p><u>土地開發總隊</u>，並請該<u>總隊</u>訂正完竣後送還各所。</p> <p>(3) 地目變更案件，各地政事務所<u>測量課</u>應填發地目變更結果通知書二份，並附於土地標示變更登記<u>申請書</u>內移送該所<u>地籍資料課</u>辦理登記，<u>地籍資料課</u>辦竣登記時，應將其中一份加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋校對人員職章，移還<u>測量課</u>據以訂正地籍圖、膠片圖。</p> <p>(4) 逕為分割測量案件，各地政事務所<u>地籍資料課</u>於辦竣分筆登記時，應將其第一份分割清冊加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋核對人員職章，移該所<u>測量課</u>據以訂</p>	<p>務所應儘速送<u>測量大隊</u>，並請該<u>大隊</u>訂正完竣後送還各所。</p> <p>(3) 地目變更案件，各地政事務所<u>第二課</u>應填發地目變更結果通知書二份，並附於土地標示變更登記<u>聲請書</u>內移送該所<u>第三課</u>辦理登記，<u>第三課</u>辦竣登記時，應將其中一份加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋校對人員職章，移還<u>第二課</u>據以訂正地籍圖、<u>藍晒圖</u>、膠片圖。</p> <p>(4) 逕為分割測量案件，各地政事務所<u>第三課</u>於辦竣分筆登記時，應將其第一份分割清冊加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋核對人員職章，移該所<u>第二課</u>據</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>正地籍圖及膠片圖。</p> <p>2. <u>土地開發總隊</u>：</p> <p>(1) 土地合併、分割、新登記、滅失登記案件應依各地政事務所送圖表資料據以訂正地籍原圖時，並於訂正完竣後，將土地複丈原圖檢還地政事務所。</p> <p>(2) 逕為分割案件，<u>土地開發總隊</u>應於地政事務所將複丈原圖送回後即時辦理訂正地籍原圖，該逕為分割案件如屬年度徵收工程者，應繪製<u>地籍複製圖</u>交有關單位。</p> <p>(三) 確立檢查制度：</p> <p>1. 平時檢核：</p> <p>(1) 各地政事務所測量員於地籍圖或膠片圖經訂正並由內業檢查員按件逐筆核對相符後，將圖、表資料移送<u>土地開發總隊</u>。</p> <p>(2) <u>土地開發總隊</u></p>	<p>以訂正地籍圖、<u>藍晒圖</u>及膠片圖。</p> <p>2. <u>測量大隊</u>：</p> <p>(1) 土地合併、分割、新登記、滅失登記案件應依各地政事務所送圖表資料據以訂正地籍原圖、<u>藍晒底圖</u>時，並於訂正完竣後，將土地複丈原圖檢還地政事務所。</p> <p>(2) 逕為分割案件，<u>測量大隊</u>應於地政事務所將複丈原圖送回後即時辦理訂正地籍原圖、<u>藍曬底圖</u>，該逕為分割案件如屬年度徵收工程者，應曬製<u>藍圖</u>交有關單位。</p> <p>(三) 確立檢查制度：</p> <p>1. 平時檢核：</p> <p>(1) 各地政事務所測量員於地籍圖、<u>藍晒圖</u>或膠片圖經訂正並由內業檢查員按件逐筆核對相符後，將</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>依各地政事務所移送圖、表資料訂正，並由<u>土地開發總隊測繪管理科</u>核對相符後，將土地複丈圖檢還各地政事務所。如有不符者，應函知各該地政事務所查明補正，各該地政事務所於釐正後，應將釐正結果通知有關單位。</p> <p>(3) 本局隨時派員分赴各地政事務所及<u>土地開發總隊</u>抽查，並將抽查結果陳報<u>局長</u>核定並依規定獎懲。</p> <p>2. 年度檢核： 各地政事務所應於<u>每年一月至二月</u>利用<u>地政整合系統圖簿校對功能</u>核對<u>地籍圖與登記資料</u> 1 次，核對結果應造冊，供本局業務查核小組檢查，如有不符者應儘速查明原因依法校正。</p>	<p>圖、表資料移送<u>測量大隊</u>。</p> <p>(2) <u>測量大隊</u>依各地政事務所移送圖、表資料訂正，並由<u>測量大隊督察室</u>核對相符後，將土地複丈圖檢還各地政事務所。如有不符者，應函知各該地政事務所查明補正，各該地政事務所於釐正後，應將釐正結果通知有關單位。</p> <p>(3) 本處隨時派員分赴各地政事務所及<u>測量大隊</u>抽查，並將抽查結果陳報本處長核定並依規定獎懲。</p> <p>2. 年度檢核： 各地政事務所及<u>測量大隊</u>應依<u>地籍測量實施規則</u>第二百三十八條規定，就該年度內土地標示變更及新登記部分辦理圖簿校對，並將校對結果，作成紀錄存案並報本處備查，如有不符者，應詳查原因</p>	

修正要點	現行要點	說明
	<p><u>後，依規定辦理釐正，未釐正前應予追蹤列管。</u></p> <p>3. <u>總校正：</u></p> <p>(1) <u>各地政事務所每三年舉辦一次地籍圖簿總校正，並將總校正結果報處備查及副知測量大隊。</u></p> <p>(2) <u>測量大隊就各地政事務所送資料，每三年舉辦一次校正地籍原圖及藍曬底圖，並將校正結果報本處核備及副知各地政事務所。</u></p>	

檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會（101 年第 2 次）會議紀錄 1 份

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.19 北市地籍字第 10130172000 號

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所 101 年 1 月 12 日北市古地登字第 10130040900 號及松山地政事務所 101 年 1 月 12 日北市松地登字第 10130069900 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、本局曾副局長秋木及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 101 年第 2 次會議紀錄

壹、時間：101 年 1 月 16 日（星期一）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾副局長○○○

記錄：周○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

第二案 趙○○（代理人李○○地政士之代理人）、沈○○律師（盧○○之代理人）、
林○○（○○銀行有限公司之代理人）

陸、討論事項及結論：

提案一：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

一、案由：張○○地政士代理○○開發股份有限公司（以下簡稱○○開發）及遺產管理人吳○○以「為保存遺產之必要此處置」之職務為由，申辦本市文山區○○段○○小段 22 地號土地調解移轉登記疑義一案，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）101 年 1 月 6 日收件文山字第 003970 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

1. 本案 22 地號土地（面積 425.38 平方公尺）登記名義人為高○○、高△△、高□□、高◇◇、高☆☆（持分各 1/9）及○○開發（持分 4/9），又聯上開發以高君等 5 人已於日據時期死亡，以利害關係人身分向法院聲請選任吳○○律師為高君等 5 人之遺產管理人，並持憑臺灣臺北地方法院民事裁定文件以古亭所 99 年收件文山字第 206610 號案辦竣遺產管理人登記。
2. 現共有人○○開發於遺產管理人公示催告搜索繼承人之期間屆滿後，向法院聲請上開土地共有物分割，遺產管理人吳君遂與○○開發協議如案附調解筆錄同意分割移轉登記名義人高君等 5 人之土地持分予○○開發，○○開發並於前開土地所有權移轉後給付遺產管理人吳君各新臺幣 500 萬 3,950 元，雙方並會同以古亭所 100 年 12 月 5 日收件文山字第 279400 號案申辦調解移轉登記。案經該所審查後依繼承登記法令補充規定第 60 點規定通知補正略以：「1. 本案遺產管理人是否為保存遺產必要之處置、移轉時是否已為善良管理人之注意、又該遺產有無荒廢喪失價值之虞不明，請補正。……」。因逾期未補正，該所爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定予以駁回。
3. 嗣代理人以 101 年 1 月 6 日收件文山字第 003970 號重新申請登記，並檢附補正書及其他相關證明文件，該補正書略以：「……二、申請人特別說明如下：（一）本案申請移轉登記之土地（下稱本案土地），除本件被繼承人高○○等 5 人各持有應有部分 9 分之 1 外，尚有共有人○○開發股份有限公司持有應有部分 9 分之 4。本案土地一直閒置，目前僅有○○公司願意就本案土地進行開發。（二）本件被繼承人高○○等 5 人個別所持有之應有部

分，折合面積僅約 14 坪，均不足最小建築面積，而且調解移轉當時，適逢政府開始施行特種貨物及勞務稅條例（即俗稱奢侈稅），整體不動產市場價格勢將遭逢打壓，且本案土地當初進行調解之前，遺產管理人亦盡善良管理人之注意義務，向外委請不動產估價師進行估價，所得出鑑定結論之土地價格，居然比○○公司早時委外鑑定之土地價格還低（詳如附件），顯見有價值減損之趨勢，如不盡早進行保存土地價值之動作，本案土地以後似將有逐漸減損減價之可能，因此有為保存遺產作一定處置之必要。基於上述考量，遺產管理人方同意與○○公司進行調解，並協議以較高之鑑定價格進行變價分割，以保存本土地中被繼承人之應有部分之價值。（三）另查，繼承登記法令補充規定第 60 點第 2 項規定，……，應由遺產管理人切結自行負責。為此，遺產管理人特此切結已善盡上述注意事項，並予補正。」。

三、法令依據及疑義分析

（一）法令依據：

1. 民法第 1178 條規定：「……親屬會議依前條規定為報明後，法院應依公示催告程序，定 6 個月以上之期限，公告繼承人，命其於期限內承認繼承。無親屬會議或親屬會議未於前條所定期限內選定遺產管理人者，利害關係人或檢察官，得聲請法院選任遺產管理人，並由法院依前項規定為公示催告。」、第 1179 條規定：「遺產管理人之職務如左：……二、為保存遺產必要之處置。三、聲請法院依公示催告程序，限定 1 年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權及為願受遺贈與否之聲明，被繼承人之債權人及受遺贈人為管理人所已知者，應分別通知之。四、清償債權或交付遺贈物。五、有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時，為遺產之移交。……。」、第 1185 條規定：「第 1178 條所定之期限屆滿，無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫。」
2. 繼承登記法令補充規定第 60 點規定：「……遺產管理人執行民法第 1179 條第 1 項第 2 款所定為保存遺產必要之處置之職務，無須經親屬會議或法院之許可。至於遺產有無荒廢喪失價值之虞，是否為保存遺產必要之處置，變賣時是否已為善良管理人之注意，應由遺產管理人切結自行負責。……。」
3. 內政部 95 年 1 月 18 日內授中辦地字第 0940056889 號函釋：「……二、案經轉准法務部 94 年 12 月 28 日法律決字第 0940048165 號函略以：（一）按民法第 1185 條規定：『第 1178 條所定之期限屆滿，無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權，並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫。』是以，本件……公示催告期間，……如於期限屆滿後，無人承認繼承、報明債權及聲明願受遺贈，依上開規定，遺產即歸屬國庫，遺產管理人即應依民法第 1179 條第 1 項第 5 款之規定，為遺產之移交，自無保存遺產、變賣遺產以清償債務或交付遺贈之必要（最高法院 85 年度台上字第 2101 號民事判決、臺灣高等法院 88 年度家抗字第 68 號民事裁定參照）。如於前開期限內

有承認繼承、報明債權、及聲明願受遺贈者，遺產管理人即應依個案情形，移交遺產與繼承人，或對報明或聲明者清償債務、交付遺贈物，如有賸餘，於民法第 1178 條所定之期限屆滿無繼承人承認繼承時，當然歸屬國庫（司法院院字第 2213 號解釋參照）。換言之，國庫取得賸餘財產之時間為公示催告搜索繼承人期間屆滿、清償債權、交付遺贈後始確定取得（本部 80 年 11 月 13 日法律字第 16834 號函參照）。（二）復按遺產管理人之設置，係為管理、保存及清償被繼承人之遺產，期以保護可能出現之繼承人、繼承債權人及繼承財產最後歸屬者（國庫）。又民法第 6 條規定『人之權利能力，始於出生，終於死亡。』準此，被繼承人死亡後，其權利能力及行為能力均歸於消滅，應無負擔新債務之可能，遺產管理人亦無清償此類債務之必要。（三）本件公示催告搜索繼承人期間業已屆滿（65 年 3 月 30 日）無人承認繼承，該遺產有應歸屬國庫而未移交國庫者，宜函知國有財產主管機關行使權利。三、參照上開法務部見解，遺產管理人之設置，係為管理、保存及清償被繼承人之遺產，期以保護可能出現之繼承人、繼承債權人及繼承財產最後歸屬者（國庫）。……但期限內如無合法繼承人承認繼承、報明債權、及聲明願受遺贈，其遺產即全部歸屬國庫，遺產管理人應即依民法第 1179 條第 1 項第 5 款之規定，為遺產之移交，自無保存遺產、變賣遺產以清償債務或交付遺贈之必要。本案需代繳之地價稅，依陳情人另附地價稅單為 89 年至 93 年期，顯非被繼承人生前所遺應繳稅款或遺產管理人任遺產管理人期間（指公示催告屆滿前、繼承人承認繼承前、或清償債權及交付遺贈物前之期間），因管理遺產所應支出之必要費用，故應由遺產繼承人（如有人承認繼承）或最後歸屬者（國庫）擔負之，自無須為保存遺產而變賣遺產。……如查確為應歸屬國庫而未移交國庫者，亦請函知國有財產主管機關行使權利。四、至本部 90 年 4 月 16 日台（90）內中地字第 9081070 號函，係指被繼承人之遺產管理人於『擔任遺產管理人期間』，代繳被繼承人所遺土地之地價稅（即被繼承人生前所遺應繳稅款），是否確為保存遺產必要之處置行為及是否已為善良管理人之注意，應由遺產管理人切結自行負責，與本案之情形尚屬有別，併予敘明。」

（二）疑義分析：

1. 依繼承登記法令補充規定第 60 點規定所示，如遺產管理人依民法第 1179 條第 1 項第 2 款所定執行保存遺產必要之處置，其遺產有無荒廢喪失價值之虞，是否為保存遺產必要之處置，變賣時是否已為善良管理人之注意，由遺產管理人自行切結即可，地政機關無須加以審認。而本案係○○開發提起共有物分割之訴，遺產管理人因其提出系爭土地之相關估價報告顯示該土地似有價值減損之虞，為保存該遺產，進而同意進行調解以保全該遺產之價值，如由其自行切結，與前開補充規定似無違誤。
2. 惟依前開內政部函所示，該遺產如於公示催告期限屆滿後，無人承認繼承、報明債權及聲明願受遺贈，依民法第 1185 條規定，遺產即歸屬國庫，遺產管理人即應依民法第 1179 條第 1 項第 5 款之規定，為遺產之移交，自無保存遺產、變賣遺產以清償債務或交付遺贈之必要。查本案已於 100 年 4

月 15 日公示催告期滿，且無人承認繼承，參依民法第 1185 條規定，遺產即歸屬國庫，則遺產管理人自無為保存遺產必要而與○○開發進行調解移轉事宜。又本案原係○○開發向臺灣臺北地方法院選任之遺產管理人，並與○○開發進行調解，是否確為保存被繼承人之遺產，期以保護財產最後歸屬者（國庫），已涉具體事實之認定，則應參照上開 95 年內政部函釋抑或依繼承登記法令補充規定第 60 點規定，已有疑義，又繼承登記法令補充規定第 60 點是否得由申請人自行切結負責而排除民法第 1179 條、第 1185 條規定，於法理上亦有疑義，故提請討論。

四、擬處理意見：

甲案：本案得逕依繼承登記法令補充規定第 60 點規定，由遺產管理人自行切結該遺產有無荒廢喪失價值之虞，是否為保存遺產必要之處置，變賣時是否已為善良管理人之注意，而無需地政機關置喙，即得辦理所有權移轉登記。

乙案：本案既已公示催告期滿，且無人承認繼承、報明債權及聲明願受遺贈，遺產管理人應依民法第 1185 條規定辦理該遺產歸屬國庫之登記。

五、結論：

（一）「遺產管理人為清償債權之必要，得經親屬會議之同意變賣遺產，如無親屬會議行使同意權時，應經該管法院核准。遺產管理人申辦被繼承人之抵押權塗銷登記，亦同。遺產管理人執行民法第 1179 條第 1 項第 2 款所定為保存遺產必要之處置之職務，無須經親屬會議或法院之許可。至於遺產有無荒廢喪失價值之虞，是否為保存遺產必要之處置，變賣時是否已為善良管理人之注意，應由遺產管理人切結自行負責。」為繼承登記法令補充規定第 60 點第 1 項及第 2 項所明定，又本案標的為土地，使用分區為第二種住宅區，似尚無荒廢喪失價值之虞。

（二）復查本案係因共有物分割事件所為之調解，並非變賣遺產以清償債權或交付遺贈，則遺產管理人是否仍有保存遺產必要處置之權，因涉民法第 1179 條、第 1185 條及繼承登記法令補充規定第 60 點之執行事宜，為審慎計，宜由本局就法令疑義擬具相關處理意見報請內政部核示後，再函復古亭所據以辦理。

提案二：

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：盧○○君代張○○君會同○○銀行有限公司依臺灣臺北地方法院民事判決主文申辦信託登記一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）100 年 12 月 2 日收件松信字第 010520 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

1. 緣本案申請人檢具臺灣臺北地方法院（以下簡稱臺北地院）100 年度重訴字第 590 號民事判決及 100 年 11 月 22 日民事判決確定證明書等文件，以松山所 100 年 12 月 2 日收件松信字第 010520 號登記申請案，申請義務人張○○君所有本市松山區○○段○○小段 15 地號土地及同段同小段 6071 建號建物（以下簡稱系爭不動產）信託登記，案經該所審查尚有登記原因證明文件不明等事項，爰通知補正。

2. 查案附臺北地院 100 年度重訴字第 590 號民事判決並未載明信託條款內容，故松山所以 100 年 12 月 8 日北市松地一字第 10032014500 號函請臺北地院提供判決內容所載之附件一所示之不動產信託契約書，該契約書乃委託人盧○○（即原告兼買方）、張○○（即被告兼賣方）及受託人○○銀行有限公司，為確保買賣合約之履行所定之三方契約範本，依該契約第 3 條所定之受益人為買賣雙方，第 9 條所定信託關係消滅時信託財產之歸屬方式，如屬信託期間屆至或信託目的達成時，將依不動產預定買賣契約書約定，移轉於買方或受益權受讓人，似為信託關係消滅時歸屬他人之他益信託契約；惟申請人於補正期間，又主張前開不動產信託契約書為自益信託性質。次查本案義務人土地及建物所有權部其他登記事項欄，已依國軍老舊眷村改建條例（以下簡稱眷改條例）第 24 條為禁止處分之註記，故本案如屬他益信託，則似與內政部 96 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0960043346 號函釋規定不符。又內政部訂頒之登記原因標準用語並無「判決信託」，故本案得否依申請人之主張辦理判決信託登記，並將該附件不動產信託契約書範本複印裝訂成信託專簿，因案涉執行疑義，爰提請討論。

三、法令依據及疑義分析

（一）法令依據：

1. 土地登記規則第 127 條規定：「受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身份資料。登記機關辦理登記時，應依第 130 條至第 132 條規定辦理。」、第 132 條規定：「土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法規定計收閱覽費或複印工本費。信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存 15 年。」
2. 國軍老舊眷村改建條例第 24 條規定：「由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿 5 年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。前項禁止處分，於建築完工交屋後，由主管機關列冊囑託當地土地登記機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，並為禁止處分之限制登記。」
3. 內政部 96 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0960043346 號函釋「一、按『……四、次查信託目的為「管理、運用及處分信託財產」，若委託人依信託本旨約定受益人為本人（即自益信託），並於信託目的載明「管理、運用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產處分」即與眷改條例第 1 條照顧原眷戶宗旨及第 24 條眷宅禁止處分之規定無違，得依法辦理「信託登記」。五、若倘屬「他益信託」或未於信託目的載明「管理、運用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產處分」者，該信託行為不僅有違眷改條例之立法宗旨，亦有信託法第 5 條第 1 項所定「其目的違反強制或禁止規定者」之脫法行為而為無效，故依信託目的完成而處分該信託財產，原則上不同意辦理信託。……』為國防部 96 年 3 月 19 日昌易字第 0960005009 號函所明釋，合先敘明。二、經查，本案係屬自益信託，惟其信託目的未載明『管理、運

用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產處分』，應請當事人依國防部上開號函釋意見補正後始得受理記。」

4. 遺產及贈與稅法第 5 條之 1 規定：「信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。」
5. 財政部 90 年 5 月 4 日台財稅字第 0900450432 號令：「信託關係人簽訂以不動產為信託財產之信託契約書，如敘明受益人為委託人，且信託關係消滅時，信託財產歸屬於委託人者，該契約書於信託行為成立及信託關係消滅時，持憑辦理不動產權利變更登記，均係屬形式上移轉，核無前開規定典賣、讓受不動產契據之性質，應非屬印花稅之課稅範圍。至信託契約書如敘明受託人應依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人者，實質上已兼具有前開規定典賣、讓受不動產契據性質，如經持憑辦理不動產權利變更登記時，應屬前開規定之課徵範圍，並應依印花稅法第 8 條第 1 項規定，於書立後交付或使用時貼用印花稅票。」

(二) 疑義分析：

1. 本案依案附判決書主文所載，被告應將系爭不動產信託登記○○銀行有限公司所有，則本案依內政部訂頒之登記原因標準用語規定，尚無適用之登記原因。
2. 依土地登記規則第 127 條及第 132 條規定，登記機關辦理信託登記後，應將信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，該信託專簿亦為日後信託財產辦理塗銷信託、信託歸屬，或受託人處分信託財產等登記之審查依據，惟本案係依法院確定判決所為之登記，並無契約或遺囑，如本案信託專簿以該判決書製作，則信託專簿將無信託目的、受益人、信託期間、信託關係消滅事由、信託財產之管理或處分方法及信託關係消滅時信託財產之歸屬人等資料，又以該判決書製作信託專簿是否符合上開規定，亦不無疑義。
3. 系爭不動產屬眷改條例第 24 條規定配售之住宅，承購人自產權移轉登記之日起未滿 5 年，不得將住宅及基地出售、出典、贈與或交換，參依內政部 96 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0960043346 號函釋規定，僅信託目的載明處分方式為「法定禁止期間屆滿後之信託財產處分」之自益信託始得辦理信託登記。依申請人主張其信託內容為案附盧○○君會同○○銀行有限公司用印之登記清冊附件，及前開判決書所示附件一之不動產信託契約書，查該契約書係由買方提供資金，賣方提供不動產共同信託予受託人，該契約書信託歸屬人與信託受益人均為買賣雙方，致本案究屬自益信託或他益信託、應否申報贈與稅及是否屬印花稅課稅範圍，滋生疑義。惟參依判決書所載，似已審認該信託契約並未違反眷改條例第 24 條規定，亦認本案與被告所稱之「他益信託」及「脫法行為」有別，則本案是否得據此審認應屬自益信託而得辦理登記，因乏前例致生法令適用疑義，爰提請討論。

四、擬處理意見：

- (一) 登記原因標準用語適用疑義一節：建請報請內政部新增登記原因。

- (二) 信託專簿疑義一節：本案既係法院參酌判決書所示附件一之信託契約書所作判決，建請報內政部准以將判決書及信託契約書複印裝訂成信託專簿。
- (三) 與眷改條例第 24 條規定是否相符一節：本案臺北地院判決既已審認該信託契約並未違反眷改條例第 24 條等相關規定，本案應得認屬自益信託且與相關規定相符，得准予辦理登記；至是否屬印花稅課稅範圍，由松山所函詢稅捐稽徵處後依其回復辦理。

五、結論：

- (一) 本案既經臺北地院判決張○○應將本案不動產信託登記予○○銀行有限公司，松山所應依判決主文辦理。關於登記原因一節，參依內政部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函釋規定，因本案屬個案性質，得選用性質相類之現有登記原因標準用語。故本案得以「信託」為登記原因，並於其他登記事項欄加註「依臺灣臺北地方法院 100 年度重訴字第 590 號民事確定判決辦理」，以資依循。
- (二) 查判決主文所判斷之訴訟標的始有既判力，若屬判決理由中之判斷，除民事訴訟法第 400 條第 2 項所定情形外，難認其有既判力，前經內政部 79 年 7 月 11 日台內地字第 816948 號函釋在案。故臺北地院 100 年度重訴字第 590 號民事判決附件一之不動產信託契約書內容非確定判決之既判力所及，且該信託契約書未經立約當事人簽章，爰本案僅得依判決主文辦理登記，並依土地登記規則第 132 條規定將該上開判決書複印裝訂成信託專簿。
- (三) 另應否繳納印花稅係稅捐機關權責審核事項，參依內政部 84 年 12 月 28 日台內地字第 8483381 號函釋規定，松山所得於登記完畢後影送相關資料予稅捐機關核處。

六、散會：下午 4 時 15 分。

修正「臺北市政府地政局查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點」（原名稱：臺北市政府地政處查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點）如附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.20 北市地籍字第 10130136600 號

說明：

- 一、依本市 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布本局組織規程，原地政處名稱修正為地政局，及本府 12 月 18 日府法三字第 10034420200 號令修正發布臺北市各地政事務所組織規程，原第三課名稱修正為地籍資料課，爰配合修正旨揭要點規定。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）及本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市府地政局查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點

中華民國 68 年 5 月 12 日臺北市府地政處(68)府地一字第 15847 號函訂頒
中華民國 80 年 9 月 3 日臺北市府地政處(80)北市地一字第 33239 號函修正發布
中華民國 87 年 4 月 22 日臺北市府地政處(87)北市地一字第 8720775300 號函修正發布
中華民國 89 年 10 月 21 日臺北市府地政處(89)北市地一字第 8922661600 號函修正發布
中華民國 91 年 11 月 6 日臺北市府地政處(91)北市地一字第 09133066200 號函修正
中華民國 92 年 11 月 6 日臺北市府地政處(92)北市地一字第 09233152301 號函修正第二點、第三點、第四點、第六點及第九點
中華民國 94 年 2 月 15 日臺北市府地政處(94)北市地一字第 09430348100 號函修正附件二、附件三
中華民國 95 年 2 月 21 日臺北市府地政處(95)北市地一字第 09530470500 號函修正(原名稱：臺北市府地政處土地登記及測量業務查核改進要點)
中華民國 95 年 3 月 15 日臺北市府地政處(95)北市地一字第 095530673200 號函修正附件格式一
中華民國 96 年 5 月 17 日臺北市府地政處(96)北市地一字第 09631250700 號函修正第一點至第六點、第九點及附件格式一、三、四至八、十一，並增訂格式十四
中華民國 98 年 6 月 8 日臺北市府地政處(98)北市地一字第 09831624400 號函修正，並自即日起施行
中華民國 99 年 3 月 23 日臺北市府地政處(99)北市地籍字第 09930735500 號函修正第九點，並自即日起施行
中華民國 99 年 10 月 20 日臺北市府地政處(99)北市地籍字第 09932800400 號函修正第三點、第六點、第七點及格式一、格式十一、格式十二
中華民國 101 年 1 月 20 日臺北市府地政局(100)北市地籍字第 10130136600 號函修正，並自函頒日起施行(原名稱：臺北市府地政處查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點)

- 一、臺北市府地政局(以下簡稱本局)為加強各地政事務所(以下簡稱各所)辦理土地登記測量及資訊業務，提高行政效率，建立完整查核制度，特訂定本要點。
- 二、各所受理土地登記案件應確實注意下列規定：
 - (一) 登記原因須依登記原因標準用語，每一登記原因應賦予一收件號，若有逕為登記事項，應填具土地逕為登記書(格式一)另行收件辦理。
 - (二) 審核人員應先行利用查詢系統，就申請案件相關內容核對各項地籍資料，檢查案件內容是否與地籍檔案內之土地建物標示、所有權及他項權利資料相符，並注意各部別權利關係。
 - (三) 審核登記內容，如建號有整編者須配合填註新建號、主登記次序、權利人標的主登記次序、他項權利檔號、權利人連前或殘餘持分等資料時，應依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範(以下簡稱系統規範)規定，填註於申請書適當欄位或契約書內，以利登記。

- (四) 查詢登記資料時，如發現原登記錯誤或遺漏者，應依規定程序辦理更正登記，若屬建檔錯誤或遺漏者，應填具土地建物逕為更正測量登記案件簽辦單辦理。前開逕為更正登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。
- (五) 同一申請案件，須辦理二種以上之登記事項者，由審查人員填具土地建物註記或塗銷註記登記收件單（格式二），透過收件程序辦理異動。
- (六) 各級承辦人員在審查意見欄，應先審查後，於登記申請書「本案處理經過情形」欄填寫審查意見。如准予登記，決行人員並應加蓋決行章。承辦與決行同為一人時，並加註「兼代為決行」。各級承辦人員如有不同意見時，應填具登記案件退件單（格式三）退回初審人員。
- (七) 複審人員對補正、駁回案件應確實審核補正通知書稿或駁回通知書稿內容，如其理由與規定不符或文義不清者，應不予核定並輔導初審人員改進辦理。
- (八) 同一申請案件需補正事項如經分別二次以上通知補正或不應補正、駁回而予通知補正、駁回者，審查人員應予議處，或列入年終考核。但其二次補正之原因歸責於申請人者，不在此限。
- (九) 登記案件之補正通知書稿、駁回通知書稿及查調之相關資料應併案，依收件編號順序歸檔。
- (十) 審查人員因調原案或研議案情或屬大宗之登記案件，未能依規定期限處理完竣者，應依臺北市政府文書處理實施要點規定辦理。
- (十一) 土地登記案件於登記完畢拆件後，應依收件編號順序歸檔。
- (十二) 各所受理案件如屬跨所登記案件時，應切實依臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點規定辦理。

三、土地測量案件應確實依下列規定辦理：

- (一) 測量案件經審查需補正者，應填發補正通知書，如經二次以上補正或通知補正、駁回不當者，應予議處，或列入年終考核。但其二次補正之原因歸責於申請人者，不在此限。
- (二) 駁回案件應填具駁回通知書稿並依收件編號順序歸檔。
- (三) 土地鑑界及分割複丈案件，應以圖根點、補助點、界址點或地籍調查表作為依據，於現場嚴密控制施測。鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在複丈圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應於土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。
- (四) 複丈圖應依地籍圖或圖解地籍圖數值化成果調製，將其鄰接四週之適當範圍內之經界線及附近圖根點、道路中心樁，精密移繪於圖紙上，謄繪時並將界線彎曲，鄰接圖廓線等情形繪明之。以數值法辦理地籍測量之地區，其土地複丈應以數值法為之，並應依地籍測量實施規則第二百四十六條規定準備有關資料。
- (五) 複丈成果需訂正地籍圖者，應同時辦理數值化成果修檔作業，地籍圖訂正及複丈圖整理，應以二號線寬 \bigcirc ·一公釐繪製，其誤差不得超過 \bigcirc ·二公釐，並依地籍測量實施規則第二百四十四條規定辦理。

- (六) 土地第一次登記之測量之計算面積，應依地籍測量實施規則第一百五十一條規定辦理；土地複丈之計算面積，應依地籍測量實施規則第二百四十三條規定辦理。
 - (七) 鑑定界址時，複丈人員應先實地測定所需鑑定之界址點位置，協助申請人埋設界標，並應於複丈圖上註明界標名稱，編列界址號數，及註明關係位置，其鑑定界址結果，應核發土地複丈成果圖。
 - (八) 受理再鑑界申請案件應確實依相關規定檢測無誤後，連同申請書、檢測資料及前次複丈資料函送本局辦理。
 - (九) 因自然增加、浮覆、坍塌、分割及界址調整而複丈者，應一併辦理地籍調查，依界址位置、界標類別及界址點間實量邊長等資料詳細填註於調查表，並由申請人或關係人認章。
 - (十) 建物位置圖，應以圖根點、補助點或界址點作為依據，於現場嚴密控制，就獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，並以紅色實線繪明其位置。測量結果應由申請人當場認定，並在測量圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應在建物測量圖及建物測量成果圖載明其事由。
 - (十一) 測量案件應備收件清冊，以區收件編號，以備查核。
 - (十二) 各級承辦人員在審查意見欄，應先審查後填寫審查意見。如准予核定，決行人員並應加蓋決行章。承辦與決行同為一人時，並加註「兼代為決行」。各級承辦人員如有不同意見時，應填具測量案件退件單（格式四）退回測量人員。
 - (十三) 測量案件結案後，申請書應按年度以區之收件編號順序裝冊歸檔。
- 四、土地登記之地籍資料電腦處理及受理地籍總歸戶資料申請業務，應依下列規定辦理：
- (一) 登記資料之異動，須經收件並確實依系統規範辦理；地籍異動資料應依臺北市政府地籍地價暨稅籍異動作業連繫要點規定辦理。
 - (二) 各類電腦作業人員應分別賦予權限及設定密碼，並確實依系統規範規定，填寫連線作業使用者申請表。
 - (三) 登記及校對工作不得由一人同時兼任，應確實依系統規範之異動作業原則辦理。
 - (四) 各所應就系統使用對象之權限每年檢討一次；另辦理異動作業人員應每月更換密碼一次。
 - (五) 列印人員於列印權利書狀、登記謄本等輸出文件時，應確實依系統規範規定辦理。
 - (六) 登記案件遇有罕見字時，應填具「新字補註處理表」，並加蓋登記及校對人員章，送交專責人員查驗所載新字內碼，如罕見字檔並無該新字內碼資料時，則免備文逕送本局，俟完成造字程序後，再以電子郵件通知各所。
 - (七) 校對人員應詳為校對登記資料及書狀，不得有所遺漏及錯誤。
 - (八) 登記及校對人員，應自行檢查登記資料是否錯誤或遺漏、加強覆校工作。
 - (九) 每日應由專人列印「登錄人員案件統計表」及「校對人員案件統計表」，並陳送課長核閱、每月陳送主任核閱。

(十) 受理地籍總歸戶資料申請時，應確實注意下列規定：

1. 經辦人員應檢視下列事項：

(1) 申請書內容是否填寫完整。

(2) 申請人是否符合資格。

(3) 附繳證件是否齊備。

(4) 代理人提出申請時，應依規定附具委託書或於申請書載明委託關係。

2. 系統申請標的以全國或單一縣市為範圍，轄區縣市之地政事務所資料，應依系統規範規定辦理。

3. 檔案資料之管理與保存：

(1) 申請書應以專檔方式保存五年。

(2) 各所應按月列印「申請案件管理清冊」，並陳送主任核閱後裝訂成冊，並保存五年。

五、土地登記及測量案件辦理情形，各所依下列規定查核：

(一) 課長或登記複審、測量內業檢查人員每日檢查，並應就當月收件數百分之一為抽查件數。如抽查件數登記案件未達三十六件，測量案件未達二十件者，各以三十六件及二十件為抽查件數，按月將查核結果填寫查核土地登記業務紀錄表（格式五）及查核地籍測量業務報告表（格式六）陳報主任參考。

(二) 再鑑界成果發現原鑑界成果有誤者，應逐案檢討，查明原因及研議改進措施，並於收到成果後十五日內報局，其屬測量人員未確實依規定辦理者，原測量及檢測人員應予議處或列入年終考核。

(三) 研考人員應嚴格管制案件處理時限，按月將逾期案件檢討分析陳報主任參考。

(四) 各所相關人員應隨時查核出勤情形、工作態度、操守等，陳報主任參考。

(五) 主任每週至少檢查一次，並得隨時監督抽查，檢查結果應作成紀錄（格式七）。

前項檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應妥適處理，並查明責任，依法議處或列入年終考核。

課長應將第一項檢查缺失按月提報課務會議檢討，以防止相同情事一再發生。

六、電腦作業、機房安全及地籍總歸戶管理應依下列規定查核：

(一) 各所辦理異動作業時，遇有系統無法正常異動完成，需以系統維護方式處理者，應填寫地政整合資訊系統線上作業問題紀錄表（格式八），並經資料管轄所核定後辦理。

(二) 應用軟體程式需修改時應依規定報送系統程式修改申請單（格式九）。

(三) 應用軟體更新應依程序簽陳核准，並於更新地政整合資訊系統程式版本紀錄表（格式十）記錄。

(四) 地政整合系統電腦設備應使用不斷電專用插座。

(五) 電腦廠商辦理機房資訊系統或資訊設備維護時，應依臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點及臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦軟硬體使用管理要點規定辦理。

- (六) 資訊系統或資訊設備維護時，如維護方式採遠端登入者，應填具資訊系統及設備維護申請表，詳實填寫維護方式及辦理事項，並應將維護紀錄表傳送地政事務所業務負責人，並經電腦機房人員設定連線後辦理。
 - (七) 主機、網域管理者及電腦使用者通行密碼應予管制及定期更新。
 - (八) 地籍資料庫應定期邏輯檢誤，並列印清查。
 - (九) 配合內政部或本局推行之相關地政資訊應用系統辦理業務。
 - (十) 電腦機房安全管理應依臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點辦理。
 - (十一) 電腦機房人員應每日執行同步異動監控程式，於發生異常時，應查明原因即時處理。
 - (十二) 地籍異動清冊專員應每週不定期抽查乙次，課長每兩週抽查乙次，並應將抽查結果填寫地籍異動清冊抽查紀錄表（格式十一）。
 - (十三) 主任應按季抽查受理地籍總歸戶申請之作業情形，並將抽查結果填寫抽查地籍總歸戶申請案件紀錄表（格式十二）。
 - (十四) 課長不定期監督作業執行狀況，查看人員、設備及管理，是否適當，有關新進人員是否充分訓練及不適當之調派情事。
 - (十五) 為確立權責劃分及系統正常運作，主任每月至少檢查各專責人員作業情形乙次，並得隨時監督抽查，檢查結果應作成紀錄（格式十三）。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即改正，並查明責任，依法議處或列入年終考核。
- 七、地籍資料庫應指派專人負責管理，有關簿冊、圖表調閱及描繪均應切實依規定登記後再取用，用畢應即歸還。
- 八、各所課長應每月舉辦土地登記測量課務研討會議乙次，以溝通觀念，齊一標準。
- 九、為有效執行本要點查核事項，由本局簡任人員、地籍及測量科及資訊室人員組成查核小組，每季赴各所檢查一次，並得隨時抽查。查核完畢當日，查核人員應將查核結果，會同被查核課室主管，對機關首長作口頭說明，如有缺失應即改進，並另以書面通知，檢查後應作成紀錄，並於下次查核時，針對前次缺失加強查核。各所接到查核缺失通知時，應將缺失改進情形函復本局。
- 前項檢查結果應按季提出查核報告並轉知各所，如發現未照規定辦理時，應將各級經辦及主管人員分別輕重簽報議處。

「臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點」修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
<p>名稱：臺北市政府地政局查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點</p>	<p>名稱：臺北市政府地政處查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點</p>	<p>依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布之臺北市政府地政局組織規程，原地政處名稱修正為地政局，爰配合修正本要點名稱。</p>
修正要點	現行要點	說明
<p>一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為加強各地政事務所（以下簡稱各所）辦理土地登記測量及資訊業務，提高行政效率，建立完整查核制度，特訂定本要點。</p>	<p>一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為加強各地政事務所（以下簡稱各所）辦理土地登記測量及資訊業務，提高行政效率，建立完整查核制度，特訂定本要點。</p>	<p>為配合本局組織規程修正，爰將「地政處」修正為「地政局」、「本處」修正為「本局」。</p>
<p>二、各所受理土地登記案件應確實注意下列規定： （一）登記原因須依登記原因標準用語，每一登記原因應賦予一收件號，若有逕為登記事項，應填具土地逕為登記書（格式一）另行收件辦理。 （二）審核人員應先行利用查詢系統，就申請案件相關內容核對各項地籍資料，檢查案件內容是否與地籍檔案內之土地建物標示、所有權及他項權利資料相符，並注意</p>	<p>二、各所受理土地登記案件應確實注意下列規定： （一）登記原因須依登記原因標準用語，每一登記原因應賦予一收件號，若有逕為登記事項，應填具土地逕為登記書（格式一）另行收件辦理。 （二）審核人員應先行利用查詢系統，就申請案件相關內容核對各項地籍資料，檢查案件內容是否與地籍檔案內之土地建物標示、所有權及他項權利資料相符，並注意</p>	<p>為配合本局組織規程修正，爰將第十二款「地政處」修正為「地政局」。</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>各部別權利關係。</p> <p>(三) 審核登記內容，如建號有整編者須配合填註新建號、主登記次序、權利人標的主登記次序、他項權利檔號、權利人連前或殘餘持分等資料時，應依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範（以下簡稱系統規範）規定，填註於申請書適當欄位或契約書內，以利登記。</p> <p>(四) 查詢登記資料時，如發現原登記錯誤或遺漏者，應依規定程序辦理更正登記，若屬建檔錯誤或遺漏者，應填具土地建物逕為更正測量登記案件簽辦單辦理。前開逕為更正登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。</p> <p>(五) 同一申請案件，須辦理二種以上之登記事項者，由審查人員填具</p>	<p>各部別權利關係。</p> <p>(三) 審核登記內容，如建號有整編者須配合填註新建號、主登記次序、權利人標的主登記次序、他項權利檔號、權利人連前或殘餘持分等資料時，應依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範（以下簡稱系統規範）規定，填註於申請書適當欄位或契約書內，以利登記。</p> <p>(四) 查詢登記資料時，如發現原登記錯誤或遺漏者，應依規定程序辦理更正登記，若屬建檔錯誤或遺漏者，應填具土地建物逕為更正測量登記案件簽辦單辦理。前開逕為更正登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。</p> <p>(五) 同一申請案件，須辦理二種以上之登記事項者，由審查人員填具</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>土地建物註記或塗銷註記登記收件單（格式二），透過收件程序辦理異動。</p> <p>（六）各級承辦人員在審查意見欄，應先審查後，於登記申請書「本案處理經過情形」欄填寫審查意見。如准予登記，決行人員並應加蓋決行章。承辦與決行同為一人時，並加註「兼代為決行」。各級承辦人員如有不同意見時，應填具登記案件退件單（格式三）退回初審人員。</p> <p>（七）複審人員對補正、駁回案件應確實審核補正通知書稿或駁回通知書稿內容，如其理由與規定不符或文義不清者，應不予核定並輔導初審人員改進辦理。</p> <p>（八）同一申請案件需補正事項如經分別二次以上通知補正或不應補正、駁回而予通</p>	<p>土地建物註記或塗銷註記登記收件單（格式二），透過收件程序辦理異動。</p> <p>（六）各級承辦人員在審查意見欄，應先審查後，於登記申請書「本案處理經過情形」欄填寫審查意見。如准予登記，決行人員並應加蓋決行章。承辦與決行同為一人時，並加註「兼代為決行」。各級承辦人員如有不同意見時，應填具登記案件退件單（格式三）退回初審人員。</p> <p>（七）複審人員對補正、駁回案件應確實審核補正通知書稿或駁回通知書稿內容，如其理由與規定不符或文義不清者，應不予核定並輔導初審人員改進辦理。</p> <p>（八）同一申請案件需補正事項如經分別二次以上通知補正或不應補正、駁回而予通</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>知補正、駁回者，審查人員應予議處，或列入年終考核。但其二次補正之原因歸責於申請人者，不在此限。</p> <p>(九) 登記案件之補正通知書稿、駁回通知書稿及查調之相關資料應併案，依收件編號順序歸檔。</p> <p>(十) 審查人員因調原案或研議案情或屬大宗之登記案件，未能依規定期限處理完竣者，應依臺北市政府文書處理實施要點規定辦理。</p> <p>(十一) 土地登記案件於登記完畢拆件後，應依收件編號順序歸檔。</p> <p>(十二) 各所受理案件如屬跨所登記案件時，應切實依臺北市政府<u>地政局</u>所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點規定辦理。</p>	<p>知補正、駁回者，審查人員應予議處，或列入年終考核。但其二次補正之原因歸責於申請人者，不在此限。</p> <p>(九) 登記案件之補正通知書稿、駁回通知書稿及查調之相關資料應併案，依收件編號順序歸檔。</p> <p>(十) 審查人員因調原案或研議案情或屬大宗之登記案件，未能依規定期限處理完竣者，應依臺北市政府文書處理實施要點規定辦理。</p> <p>(十一) 土地登記案件於登記完畢拆件後，應依收件編號順序歸檔。</p> <p>(十二) 各所受理案件如屬跨所登記案件時，應切實依臺北市政府<u>地政處</u>所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點規定辦理。</p>	
<p>三、土地測量案件應確實依下列規定辦理：</p>	<p>三、土地測量案件應確實依下列規定辦理：</p>	<p>為配合本局組織規程修正，爰將第八款「本處」修正為</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>(一) 測量案件經審查需補正者，應填發補正通知書，如經二次以上補正或通知補正、駁回不當者，應予議處，或列入年終考核。但其二次補正之原因歸責於申請人者，不在此限。</p> <p>(二) 駁回案件應填具駁回通知書稿並依收件編號順序歸檔。</p> <p>(三) 土地鑑界及分割複丈案件，應以圖根點、補助點、界址點或地籍調查表作為依據，於現場嚴密控制施測。鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在複丈圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應於土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。</p> <p>(四) 複丈圖應依地籍圖或圖解地籍圖數值化成果調製，將其鄰接四週之適當範圍內之經界線及附近</p>	<p>(一) 測量案件經審查需補正者，應填發補正通知書，如經二次以上補正或通知補正、駁回不當者，應予議處，或列入年終考核。但其二次補正之原因歸責於申請人者，不在此限。</p> <p>(二) 駁回案件應填具駁回通知書稿並依收件編號順序歸檔。</p> <p>(三) 土地鑑界及分割複丈案件，應以圖根點、補助點、界址點或地籍調查表作為依據，於現場嚴密控制施測。鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在複丈圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應於土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。</p> <p>(四) 複丈圖應依地籍圖或圖解地籍圖數值化成果調製，將其鄰接四週之適當範圍內之經界線及附近</p>	<p>「本局」。</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>圖根點、道路中心樁，精密移繪於圖紙上，謄繪時並將界線彎曲，鄰接圖廓線等情形繪明之。以數值法辦理地籍測量之地區，其土地複丈應以數值法為之，並應依地籍測量實施規則第二百四十六條規定準備有關資料。</p> <p>(五) 複丈成果需訂正地籍圖者，應同時辦理數值化成果修檔作業，地籍圖訂正及複丈圖整理，應以二號線寬○·一公釐繪製，其誤差不得超過○·二公釐，並依地籍測量實施規則第二百四十四條規定辦理。</p> <p>(六) 土地第一次登記之測量之計算面積，應依地籍測量實施規則第一百五十一條規定辦理；土地複丈之計算面積，應依地籍測量實施規則第二百四十三條規定辦理。</p> <p>(七) 鑑定界址時，複</p>	<p>圖根點、道路中心樁，精密移繪於圖紙上，謄繪時並將界線彎曲，鄰接圖廓線等情形繪明之。以數值法辦理地籍測量之地區，其土地複丈應以數值法為之，並應依地籍測量實施規則第二百四十六條規定準備有關資料。</p> <p>(五) 複丈成果需訂正地籍圖者，應同時辦理數值化成果修檔作業，地籍圖訂正及複丈圖整理，應以二號線寬○·一公釐繪製，其誤差不得超過○·二公釐，並依地籍測量實施規則第二百四十四條規定辦理。</p> <p>(六) 土地第一次登記之測量之計算面積，應依地籍測量實施規則第一百五十一條規定辦理；土地複丈之計算面積，應依地籍測量實施規則第二百四十三條規定辦理。</p> <p>(七) 鑑定界址時，複</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>丈人員應先實地測定所需鑑定之界址點位置，協助申請人埋設界標，並應於複丈圖上註明界標名稱，編列界址號數，及註明關係位置，其鑑定界址結果，應核發土地複丈成果圖。</p> <p>(八) 受理再鑑界申請案件應確實依相關規定檢測無誤後，連同申請書、檢測資料及前次複丈資料函送本局辦理。</p> <p>(九) 因自然增加、浮覆、坍沒、分割及界址調整而複丈者，應一併辦理地籍調查，依界址位置、界標類別及界址點間實量邊長等資料詳細填註於調查表，並由申請人或關係人認章。</p> <p>(十) 建物位置圖，應以圖根點、補助點或界址點作為依據，於現場嚴密控制，就獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，並以紅色實</p>	<p>丈人員應先實地測定所需鑑定之界址點位置，協助申請人埋設界標，並應於複丈圖上註明界標名稱，編列界址號數，及註明關係位置，其鑑定界址結果，應核發土地複丈成果圖。</p> <p>(八) 受理再鑑界申請案件應確實依相關規定檢測無誤後，連同申請書、檢測資料及前次複丈資料函送本處辦理。</p> <p>(九) 因自然增加、浮覆、坍沒、分割及界址調整而複丈者，應一併辦理地籍調查，依界址位置、界標類別及界址點間實量邊長等資料詳細填註於調查表，並由申請人或關係人認章。</p> <p>(十) 建物位置圖，應以圖根點、補助點或界址點作為依據，於現場嚴密控制，就獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，並以紅色實</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>線繪明其位置。 測量結果應由申請人當場認定，並在測量圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應在建物測量圖及建物測量成果圖載明其事由。</p> <p>(十一) 測量案件應備收件清冊，以區收件編號，以備查核。</p> <p>(十二) 各級承辦人員在審查意見欄，應先審查後填寫審查意見。如准予核定，決行人員並應加蓋決行章。承辦與決行同為一人時，並加註「兼代為決行」。各級承辦人員如有不同意見時，應填具測量案件退件單(格式四)退回測量人員。</p> <p>(十三) 測量案件結案後，申請書應按年度以區之收件編號順序裝冊歸檔。</p>	<p>線繪明其位置。 測量結果應由申請人當場認定，並在測量圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應在建物測量圖及建物測量成果圖載明其事由。</p> <p>(十一) 測量案件應備收件清冊，以區收件編號，以備查核。</p> <p>(十二) 各級承辦人員在審查意見欄，應先審查後填寫審查意見。如准予核定，決行人員並應加蓋決行章。承辦與決行同為一人時，並加註「兼代為決行」。各級承辦人員如有不同意見時，應填具測量案件退件單(格式四)退回測量人員。</p> <p>(十三) 測量案件結案後，申請書應按年度以區之收件編號順序裝冊歸檔。</p>	
四、土地登記之地籍資料電	四、土地登記之地籍資料電	為配合本局組織規程修正，

修正要點	現行要點	說明
<p>腦處理及受理地籍總歸戶資料申請業務，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 登記資料之異動，須經收件並確實依系統規範辦理；地籍異動資料應依臺北市政府地籍地價暨稅籍異動作業連繫要點規定辦理。</p> <p>(二) 各類電腦作業人員應分別賦予權限及設定密碼，並確實依系統規範規定，填寫連線作業使用者申請表。</p> <p>(三) 登記及校對工作不得由一人同時兼任，應確實依系統規範之異動作業原則辦理。</p> <p>(四) 各所應就系統使用對象之權限每年檢討一次；另辦理異動作業人員應每月更換密碼一次。</p> <p>(五) 列印人員於列印權利書狀、登記謄本等輸出文件時，應確實依系統規範規定辦理。</p> <p>(六) 登記案件遇有罕見字時，應填具</p>	<p>腦處理及受理地籍總歸戶資料申請業務，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 登記資料之異動，須經收件並確實依系統規範辦理；地籍異動資料應依臺北市政府地籍地價暨稅籍異動作業連繫要點規定辦理。</p> <p>(二) 各類電腦作業人員應分別賦予權限及設定密碼，並確實依系統規範規定，填寫連線作業使用者申請表。</p> <p>(三) 登記及校對工作不得由一人同時兼任，應確實依系統規範之異動作業原則辦理。</p> <p>(四) 各所應就系統使用對象之權限每年檢討一次；另辦理異動作業人員應每月更換密碼一次。</p> <p>(五) 列印人員於列印權利書狀、登記謄本等輸出文件時，應確實依系統規範規定辦理。</p> <p>(六) 登記案件遇有罕見字時，應填具</p>	<p>爰將第六款「本處」修正為「本局」。</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>「新字補註處理表」，並加蓋登記及校對人員章，送交專責人員查驗所載新字內碼，如罕見字檔並無該新字內碼資料時，則免備文逕送本局，俟完成造字程序後，再以電子郵件通知各所。</p> <p>(七) 校對人員應詳為校對登記資料及書狀，不得有所遺漏及錯誤。</p> <p>(八) 登記及校對人員，應自行檢查登記資料是否錯誤或遺漏、加強覆校工作。</p> <p>(九) 每日應由專人列印「登錄人員案件統計表」及「校對人員案件統計表」，並陳送課長核閱、每月陳送主任核閱。</p> <p>(十) 受理地籍總歸戶資料申請時，應確實注意下列規定：</p> <p>1. 經辦人員應檢視下列事項：</p> <p>(1) 申請書內容是否填寫完整。</p>	<p>「新字補註處理表」，並加蓋登記及校對人員章，送交專責人員查驗所載新字內碼，如罕見字檔並無該新字內碼資料時，則免備文逕送本處，俟完成造字程序後，再以電子郵件通知各所。</p> <p>(七) 校對人員應詳為校對登記資料及書狀，不得有所遺漏及錯誤。</p> <p>(八) 登記及校對人員，應自行檢查登記資料是否錯誤或遺漏、加強覆校工作。</p> <p>(九) 每日應由專人列印「登錄人員案件統計表」及「校對人員案件統計表」，並陳送課長核閱、每月陳送主任核閱。</p> <p>(十) 受理地籍總歸戶資料申請時，應確實注意下列規定：</p> <p>1. 經辦人員應檢視下列事項：</p> <p>(1) 申請書內容是否填寫完整。</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>(2)申請人是否符合資格。</p> <p>(3)附繳證件是否齊備。</p> <p>(4)代理人提出申請時，應依規定附具委託書或於申請書載明委託關係。</p> <p>2.系統申請標的以全國或單一縣市為範圍，轄區縣市之地政事務所資料，應依系統規範規定辦理。</p> <p>3.檔案資料之管理與保存：</p> <p>(1)申請書應以專檔方式保存五年。</p> <p>(2)各所應按月列印「申請案件管理清冊」，並陳送主任核閱後裝訂成冊，並保存五年。</p>	<p>(2)申請人是否符合資格。</p> <p>(3)附繳證件是否齊備。</p> <p>(4)代理人提出申請時，應依規定附具委託書或於申請書載明委託關係。</p> <p>2.系統申請標的以全國或單一縣市為範圍，轄區縣市之地政事務所資料，應依系統規範規定辦理。</p> <p>3.檔案資料之管理與保存：</p> <p>(1)申請書應以專檔方式保存五年。</p> <p>(2)各所應按月列印「申請案件管理清冊」，並陳送主任核閱後裝訂成冊，並保存五年。</p>	
<p>五、土地登記及測量案件辦理情形，各所依下列規定查核：</p> <p>(一)課長或登記複審、測量內業檢查人員每日檢查，並應就當月</p>	<p>五、土地登記及測量案件辦理情形，各所依下列規定查核：</p> <p>(一)課長或登記複審、測量內業檢查人員每日檢查，並應就當月</p>	<p>為配合本局組織規程修正，爰將第二款「報處」修正為「報局」。</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>收件數百分之一為抽查件數。如抽查件數登記案件未達三十六件，測量案件未達二十件者，各以三十六件及二十件為抽查件數，按月將查核結果填寫查核土地登記業務紀錄表（格式五）及查核地籍測量業務報告表（格式六）陳報主任參考。</p> <p>（二）再鑑界成果發現原鑑界成果有誤者，應逐案檢討，查明原因及研議改進措施，並於收到成果後十五日內報局，其屬測量人員未確實依規定辦理者，原測量及檢測人員應予議處或列入年終考核。</p> <p>（三）研考人員應嚴格管制案件處理時限，按月將逾期案件檢討分析陳報主任參考。</p> <p>（四）各所相關人員應隨時查核出勤情形、工作態度、操守等，陳報主</p>	<p>收件數百分之一為抽查件數。如抽查件數登記案件未達三十六件，測量案件未達二十件者，各以三十六件及二十件為抽查件數，按月將查核結果填寫查核土地登記業務紀錄表（格式五）及查核地籍測量業務報告表（格式六）陳報主任參考。</p> <p>（二）再鑑界成果發現原鑑界成果有誤者，應逐案檢討，查明原因及研議改進措施，並於收到成果後十五日內報處，其屬測量人員未確實依規定辦理者，原測量及檢測人員應予議處或列入年終考核。</p> <p>（三）研考人員應嚴格管制案件處理時限，按月將逾期案件檢討分析陳報主任參考。</p> <p>（四）各所相關人員應隨時查核出勤情形、工作態度、操守等，陳報主</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>任參考。</p> <p>(五) 主任每週至少檢查一次，並得隨時監督抽查，檢查結果應作成紀錄(格式七)。</p> <p>前項檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應妥適處理，並查明責任，依法議處或列入年終考核。</p> <p>課長應將第一項檢查缺失按月提報課務會議檢討，以防止相同情事一再發生。</p>	<p>任參考。</p> <p>(五) 主任每週至少檢查一次，並得隨時監督抽查，檢查結果應作成紀錄(格式七)。</p> <p>前項檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應妥適處理，並查明責任，依法議處或列入年終考核。</p> <p>課長應將第一項檢查缺失按月提報課務會議檢討，以防止相同情事一再發生。</p>	
<p>六、電腦作業、機房安全及地籍總歸戶管理應依下列規定查核：</p> <p>(一) 各所辦理異動作業時，遇有系統無法正常異動完成，需以系統維護方式處理者，應填寫地政整合資訊系統線上作業問題紀錄表(格式八)，並經資料管轄所核定後辦理。</p> <p>(二) 應用軟體程式需修改時應依規定報送系統程式修改申請單(格式九)。</p> <p>(三) 應用軟體更新應依程序簽陳核准，並於更新地政整合資訊系統</p>	<p>六、電腦作業、機房安全及地籍總歸戶管理應依下列規定查核：</p> <p>(一) 各所辦理異動作業時，遇有系統無法正常異動完成，需以系統維護方式處理者，應填寫地政整合資訊系統線上作業問題紀錄表(格式八)，並經資料管轄所核定後辦理。</p> <p>(二) 應用軟體程式需修改時應依規定報送系統程式修改申請單(格式九)。</p> <p>(三) 應用軟體更新應依程序簽陳核准，並於更新地政整合資訊系統</p>	<p>一、為配合本局組織規程修正，爰將第二款格式九核章欄位之「地政處資訊室」修正為「地政局資訊室」、第九款「本處」修正為「本局」及第十款「地政處」修正為「地政局」。</p> <p>二、依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第〇〇三四四二〇二〇〇號令修正發布之「臺北市各地政事務所組織規程」，原第三課名稱修正為地籍資料課，爰將第五款格式十一核章欄位之「第三課」修正為「地籍資料課」。</p> <p>三、本局已訂有「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點」、「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦軟硬體使用管</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>程式版本紀錄表（格式十）記錄。</p> <p>（四）地政整合系統電腦設備應使用不斷電專用插座。</p> <p>（五）電腦廠商辦理機房資訊系統或資訊設備維護時，應依<u>臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點及臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦軟硬體使用管理要點規定辦理</u>。</p> <p>（六）資訊系統或資訊設備維護時，如維護方式採遠端登入者，應填具資訊系統及設備維護申請表，詳實填寫維護方式及辦理事項，並應將維護紀錄表傳送地政事務所業務負責人，並經電腦機房人員設定連線後辦理。</p> <p>（七）主機、網域管理者及電腦使用者通行密碼應予管制及定期更新。</p> <p>（八）地籍資料庫應定期邏輯檢誤，並列印清查。</p>	<p>程式版本紀錄表（格式十）記錄。</p> <p>（四）地政整合系統電腦設備應使用不斷電專用插座。</p> <p>（五）電腦廠商辦理機房資訊系統或資訊設備維護時，應填具<u>資訊系統及設備維護申請表（格式十一）</u>，詳實填寫維護方式及辦理事項；若屬設備故障報修者，應將維修情形詳實記載至<u>電腦設備故障維護紀錄表（格式十二）</u>。</p> <p>（六）資訊系統或資訊設備維護時，如維護方式採遠端登入者，應填具資訊系統及設備維護申請表，詳實填寫維護方式及辦理事項，並應將維護紀錄表傳送地政事務所業務負責人，並經電腦機房人員設定連線後辦理。</p> <p>（七）主機、網域管理者及電腦使用者通行密碼應予管制及定期更新。</p>	<p>理要點」，規範機房管理及軟硬體使用，為避免本要點與上述二要點不一致，爰作文字修正，並刪除格式十一、十二，配合調整格式十三至十五次序為格式十一至十三；格式十三中之項次 5、6 及 10 至 12 因非屬地籍資料電腦處理業務，爰予刪除並調整項次。</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>(九) 配合內政部或本局推行之相關地政資訊應用系統辦理業務。</p> <p>(十) 電腦機房安全管理應依臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點辦理。</p> <p>(十一) 電腦機房人員應每日執行同步異動監控程式，於發生異常時，應查明原因即時處理。</p> <p>(十二) 地籍異動清冊專員應每週不定期抽查乙次，課長每兩週抽查乙次，並應將抽查結果填寫地籍異動清冊抽查紀錄表(格式十二)。</p> <p>(十三) 主任應按季抽查受理地籍總歸戶申請之作業情形，並將抽查結果填寫抽查地籍總歸戶申請案件紀錄表(格式十二)。</p> <p>(十四) 課長不定期監督作業執行狀況，查看人</p>	<p>(八) 地籍資料庫應定期邏輯檢誤，並列印清查。</p> <p>(九) 配合內政部或本處推行之相關地政資訊應用系統辦理業務。</p> <p>(十) 電腦機房安全管理應依臺北市政府地政處暨所屬所隊電腦機房管理要點辦理。</p> <p>(十一) 電腦機房人員應每日執行同步異動監控程式，於發生異常時，應查明原因即時處理。</p> <p>(十二) 地籍異動清冊專員應每週不定期抽查乙次，課長每兩週抽查乙次，並應將抽查結果填寫地籍異動清冊抽查紀錄表(格式十三)。</p> <p>(十三) 主任應按季抽查受理地籍總歸戶申請之作業情形，並將抽查結果填寫抽查地籍總歸戶申請案件紀錄表(格式十四)。</p>	

修正要點	現行要點	說明
<p>員、設備及管理，是否適當，有關新進人員是否充分訓練及不適當之調派情事。</p> <p>(十五) 為確立權責劃分及系統正常運作，主任每月至少檢查各專責人員作業情形乙次，並得隨時監督抽查，檢查結果應作成紀錄（格式十三）。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即改正，並查明責任，依法議處或列入年終考核。</p>	<p>(十四) 課長不定期監督作業執行狀況，查看人員、設備及管理，是否適當，有關新進人員是否充分訓練及不適當之調派情事。</p> <p>(十五) 為確立權責劃分及系統正常運作，主任每月至少檢查各專責人員作業情形乙次，並得隨時監督抽查，檢查結果應作成紀錄（格式十五）。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即改正，並查明責任，依法議處或列入年終考核。</p>	
<p>七、地籍資料庫應指派專人負責管理，有關簿冊、圖表調閱及描繪均應切實依規定登記後再取用，用畢應即歸還。</p>	<p>七、地籍資料庫應指派專人負責管理，有關簿冊、圖表調閱及描繪均應切實依規定登記後再取用，用畢應即歸還。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>八、各所課長應每月舉辦土地登記測量課務研討會議乙次，以溝通觀念，齊一標準。</p>	<p>八、各所課長應每月舉辦土地登記測量課務研討會議乙次，以溝通觀念，齊一標準。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>九、為有效執行本要點查核事項，由本局簡任人</p>	<p>九、為有效執行本要點查核事項，由本處簡任人</p>	<p>為配合本局組織規程修正，爰將「本處」修正為「本</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>員、地籍及測量科及資訊室人員組成查核小組，每季赴各所檢查一次，並得隨時抽查。查核完畢當日，查核人員應將查核結果，會同被查核課室主管，對機關首長作口頭說明，如有缺失應即改進，並另以書面通知，檢查後應作成紀錄，並於下次查核時，針對前次缺失加強查核。各所接到查核缺失通知時，應將缺失改進情形函復本局。</p> <p>前項檢查結果應按季提出查核報告並轉知各所，如發現未照規定辦理時，應將各級經辦及主管人員分別輕重簽報議處。</p>	<p>員、地籍及測量科及資訊室人員組成查核小組，每季赴各所檢查一次，並得隨時抽查。查核完畢當日，查核人員應將查核結果，會同被查核課室主管，對機關首長作口頭說明，如有缺失應即改進，並另以書面通知，檢查後應作成紀錄，並於下次查核時，針對前次缺失加強查核。各所接到查核缺失通知時，應將缺失改進情形函復本處。</p> <p>前項檢查結果應按季提出查核報告並轉知各所，如發現未照規定辦理時，應將各級經辦及主管人員分別輕重簽報議處。</p>	<p>局」。</p>

格式一

收件	日期	年	月	日	收件者章
	字號	字第		號	

臺北市		地政事務所土地逕為登記書					
權利人		統一編號					
土地標示	區	段	小段	地號	登記序 次		
建物標示	區	段	小段	建號	登記序 次		
登記事由	<input type="checkbox"/> 住址變更登記 <input type="checkbox"/> 書狀換給登記 <input type="checkbox"/> 標示變更登記 <input type="checkbox"/> 更正登記 <input type="checkbox"/> 註記登記 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 更名登記		依據	依 年 月 日收件 字 第 號登記申請書辦理			
登記原因	<input type="checkbox"/> 住址變更 <input type="checkbox"/> 門牌整編 <input type="checkbox"/> 基地號變更 <input type="checkbox"/> 統一編號更正 <input type="checkbox"/> 書狀換給 <input type="checkbox"/> 更正 <input type="checkbox"/> 註記 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 更名		原因 發生 日期	民國 年 月 日			
變更 (更正) 前	詳如登記簿						
變更 (更正) 後	住址(門牌) 臺北市 區 里 鄰 街 路 段 巷 弄 號 樓之						
	詳如 年 收件 字 第 號 申 請 書						
核定	經核相符，准予登記 兼代為決行		登簿	校簿	書狀 列印		
			書狀 用印	交付 發狀	歸檔		

格式二

收件	日期	年	月	日	收件者章
	字號	字第		號	

臺北市 地政事務所土地建物註記或塗銷註記登記收件單					
權利人				統一編號	
土地標示	區	段	小段	地號	登記 次序
建物標示	區	段	小段	建號	登記 次序
登記事由		登記原因		異動內容	
()	地籍資料已有限制登記但仍須異動者。		註記		
()	所有權移轉涉及抵押權之承受者。		註記		
()	其它。		() 註記 () 塗銷註記		
核定	經核相符，准予登記兼代為決行		登簿		
			校簿		
			歸檔		

格式四

臺北市

地政事務所測量案件退件單

收件字號	
檢 查 不 合 格 情 形	
檢查人員： 課長：	
處 理 對 策	
測量人員：	
複 檢 不 合 格 情 形	
檢查人員： 課長：	

格式五

臺北市 地政事務所查核土地登記業務紀錄表				
受查單位：		查核日期： 年 月 日		主管課長：
收件號碼	案件類別	承辦人員	查核情形	備註
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
字 號				
查核意見				
一、 年 月份收件 件，依規定抽查 件。 二、加會需改進案件之承辦人員於備註欄填載改進意見。				
查核人員	會辦課室	秘書	主任	

臺北市

地政事務所查核地籍測量業務報告表

受查單位：					
主管課長：			查核日期： 年 月 日		
項目及文號	土地標示	測量及核定日期	承辦人	查核情形	備註
	段 小段 地號	測量 (年/月/日) 核定			
	段 小段 地號	測量 (年/月/日) 核定			
	段 小段 地號	測量 (年/月/日) 核定			
	段 小段 地號	測量 (年/月/日) 核定			
	段 小段 地號	測量 (年/月/日) 核定			
	段 小段 地號	測量 (年/月/日) 核定			
	段 小段 地號	測量 (年/月/日) 核定			
	段 小段 地號	測量 (年/月/日) 核定			
	段 小段 地號	測量 (年/月/日) 核定			
	段 小段 地號	測量 (年/月/日) 核定			
查核意見					
一、 年 月份收件 件，依規定抽查 件。					
二、加會需改進案件之承辦人員於備註欄填載改進意見。					
查核人員	會辦課室	秘書	主任		

格式七

臺北市 地政事務所主任每週檢查土地登記及地籍測量業務紀錄表

檢 查 事 項	檢 查 結 果		應 改 進 事 項	備 註
1. 服務人員是否配戴識別證？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
2. 櫃台服務人員之出勤狀況是否標示清楚？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
3. 服務人員態度是否親切和悅、與民眾溝通時是否面帶微笑無不耐煩？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
4. 服務人員有無看報紙、雜誌、睡覺或酗酒情形？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
5. 地籍有關圖、表、卡、簿冊及登記測量案件是否依規定放置及管理？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
6. 資料庫管理人員是否依規定清查地籍資料並填寫清點清冊？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
7. 抽查登記案件辦理情形：	符合規定	不符規定		
(1) 字第 號案件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(2) 字第 號案件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(3) 字第 號案件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8. 抽查測量案件辦理情形：	符合規定	不符規定		
(1) 字第 號案件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(2) 字第 號案件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9. 其他				

查核人員：

檢查日期： 年 月 日

格式八

臺北市○○地政事務所地政整合資訊系統線上作業問題紀錄表

編	號		紀 錄 時 間	
系 統 名 稱			副 系 統 名 稱	
作 業 人 員			處 理 案 件 字 號	
問題說明：				
處 理 說 明				
<input type="checkbox"/> 1. 本所自行處理：				
完成時間： 年 月 日 處理人員：				
<input type="checkbox"/> 2. 交由電腦公司處理方式：				
完成時間： 年 月 日 處理人員：				
申請機關／單位			資料管轄機關	
機關／單位名稱：			機關名稱：	
申請人		管理師	管理師	
課 長				課 長

備註：1. 如有相關文件或資料時，請申請單位一併檢送正（影）本。

2. 表中雙線以上欄位，由申請單位填寫。

格式九

系 統 程 式 修 改 申 請 單					
系統名稱			程式名稱 及代號		
申請單位			申請日期		
申請修改事項需求描述					
(由申請單位描述產生錯誤的詳細操作步驟及附上錯誤訊息畫面)					
申 請 單 位			地 政 局 資 訊 室		
申請人員	管理師	課(股)長	承辦人	股 長	主任
處理情形：					
承辦人				廠商	
測試結果：					
測試人員				測試完成日期	

格式十一

臺北市○○地政事務所地籍異動清冊抽查紀錄表

抽查人員：

抽查日期：

抽查案件基本資料					抽 查 結 果	指 示 事 項	改 進 情 形	備 考
登記 日期	登記 原因	收件 字號	登錄 人員	校對 人員				

課長：

秘書：

主任：

格式十二

臺北市○○地政事務所抽查地籍總歸戶申請案件紀錄表

抽查案件基本資料					抽查結果	指示事項	改進情形	備考
收件日期	收件號碼	初審人員	複審人員	列印(操作)人員				

抽查人員：

抽查日期： 年 月 日

臺北市 地政事務所主任每月檢查地籍資料電腦處理業務紀錄表

項次	查核項目	是否符合規定	備註
1	地政整合系統電腦設備有否使用不斷電專用插座？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
2	電腦機房是否門禁管制，並設有進出管制簿？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
3	是否備有機房工作日誌，並依規定每日陳核保管？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
4	是否將「連線作業使用者申請表」上鎖保管？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
5	是否每日列印「權利書狀專用紙張管制清冊」及「權利書狀核發清冊」供專人核對簽章？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
6	地籍資料庫有無定期執行邏輯檢誤，並列印清查。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
7	地籍異動清冊，是否專員每週不定期抽查一次，課長每兩週抽查一次，並將抽查結果填寫「地籍異動清冊抽查紀錄表」陳核。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
其他建議事項			

查核人員

檢查日期

修正「臺北市各地政事務所受理通信申請地籍謄本及相關資料作業要點」第9點如附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.20 北市地籍字第 10130136700 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 8 日府授研服字第 10034269300 號函核定之「臺北市政府申請案件處理時限表」名稱，爰配合修正旨揭要點規定，並檢送旨揭要點及其附件、修正對照表各 1 份。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）及本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市各地政事務所受理通信申請地籍謄本及相關資料作業要點

中華民國 90 年 9 月 5 日臺北市政府(90)北市地一字第 9022230401 號函訂頒

中華民國 98 年 6 月 8 日臺北市政府地政處(98)北市地一字第 09831491100 號函修正名稱暨全文（原名稱：臺北市各地政事務所受理通信申請地籍謄本作業要點），並自即日起施行

中華民國 101 年 1 月 20 日臺北市政府地政局（101）北市地籍字第 10130136700 號函修正第九點，並自函頒日起施行

- 一、為便利民眾以通信方式向本市各地政事務所（以下簡稱各所）申請地籍謄本及相關資料，提高工作效率，特訂定本要點。
- 二、本要點受理申請項目如下：
 - （一）土地登記謄本。
 - （二）建物登記謄本。
 - （三）地籍圖謄本。
 - （四）建物測量成果圖謄本。
 - （五）地價謄本。
 - （六）地籍異動索引。
 - （七）土地參考資訊。
- 三、申請人依本要點申請時，應依內政部訂頒之地籍謄本及相關資料申請書（以下簡稱申請書）逐欄填妥並簽名或蓋章後，檢附工本費（多退少補）及掛號回郵郵資郵寄本市任一地政事務所，並在信封正面左上角書明「通信申請地籍謄本及相關資料」字樣。
- 四、各所收到前點申請書件，應即將申請人姓名等填載於收件簿（如附件），依地籍謄本及相關資料申請案收件。
- 五、各所審查申請人填載資料無誤者，應辦理下列事項：
 - （一）依規定程序列印謄本或相關資料、計收規費、找零等手續，並於申請書及地政規費收據上填具「○○年○○月○○日○第○○號申請案，寄發○○謄本○

○張（或○○資料○○張）、規費收據○○張、代扣郵資○○元、找零○○元」等事項，並核章後，將地政規費收據第一聯、找零、謄本或相關資料等寄還申請人。

（二）於收件簿註記「已發」字樣，地政規費收據第四聯存根，黏貼於申請書後，由業務課歸檔保管。

六、各所審查第三點申請書件，發現標示填寫錯誤、不完整或字跡潦草無法辨識，或雖填具不動產標示，惟地籍資料庫查無資料者，應將處理情形註記於申請書後，併同工本費，寄還申請人。上開申請書應影印一份，由業務課歸檔保管。

七、各所審查第三點申請書件，發現申請人預繳之工本費及郵資費用不足時，得以電話通知申請人補繳相關費用，並於申請書註記電話通知補正時間，逾通知十五日未補正者，依前點規定程序予以退回。

八、申請人於接獲各所依前點電話通知補正事項，補寄不足費用後，地政事務所應於申請書註記補正時間，依本要點第五點規定辦理。

九、各所依本要點受理申請地籍謄本及相關資料，其處理時限依本府申請案件處理時限表之規定期限辦理。但依第二點第五款申請八十三年以前地價謄本（申報地價）者，不在此限。

第七點及第八點之補正期間，依臺北市政府文書處理實施要點第一百七十一點規定得予扣除。

十、本要點自發布日施行。

**臺北市各地政事務所受理通信申請地籍謄本及相關資料作業要點第九點
修正對照表**

修正要點	現行要點	說明
<p>九、各所依本要點受理申請地籍謄本及相關資料，其處理時限依本府申請案件處理時限表之規定期限辦理。但依第二點第五款申請八十三年以前地價謄本（申報地價）者，不在此限。第七點及第八點之補正期間，依臺北市政府文書處理實施要點第一百七十一點規定得予扣除。</p>	<p>九、各所依本要點受理申請地籍謄本及相關資料，其處理時限依本府<u>人民</u>申請案件處理時限表之規定期限辦理。但依第二點第五款申請八十三年以前地價謄本（申報地價）者，不在此限。第七點及第八點之補正期間，依臺北市政府文書處理實施要點第一百七十一點規定得予扣除。</p>	<p>配合本府 100 年 12 月 8 日府授研服字第 10034269300 號函核定之「臺北市政府申請案件處理時限表」名稱，作文字修正。</p>

修正「臺北市各地政事務所受理傳真申請地籍謄本及相關資料作業要點」第 6 點如附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.30 北市地籍字第 10130136900 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 8 日府授研服字第 10034269300 號函核定之「臺北市政府申請案件處理時限表」名稱，爰配合修正旨揭要點規定，並檢送旨揭要點及其附件、修正對照表各 1 份。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）及本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市各地政事務所受理傳真申請地籍謄本及相關資料作業要點

中華民國 79 年 6 月 1 日臺北市政府地政處(79)北市地一字第 32781 號函訂頒

中華民國 80 年 8 月 2 日臺北市政府地政處(80)北市地一字第 30736 號函修正發布

中華民國 84 年 3 月 30 日臺北市政府地政處(84)北市地一字第 84011795 號函修正發布

中華民國 87 年 4 月 22 日臺北市政府地政處(87)北市地一字第 8720775300 號函修正發布

中華民國 91 年 12 月 30 日臺北市政府地政處(91)北市地一字第 09133562200 號函修正（原名稱：臺北市各地政事務所受理傳真機申請謄本及地價證明作業要點）

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 09322188700 號函修正（原名稱：臺北市各地政事務所受理傳真機申請地籍、地價謄本作業要點）

中華民國 99 年 11 月 1 日臺北市政府地政處(99)北市地籍字第 09932920800 號函修正第一點、第二點、第四點至第六點（原名稱：臺北市各地政事務所受理傳真機申請地籍地價謄本作業要點）

中華民國 101 年 1 月 30 日臺北市政府地政局（101）北市地籍字第 10130136900 號函修正第六點，並自函頒日起施行

- 一、本市各地政事務所（以下簡稱各所）為便利民眾申請地籍謄本及相關資料，得受理傳真申請，以資簡化，並提高工作效率，特訂定本作業要點。
- 二、本要點受理申請之項目如下：
 - （一）土地登記（簿）謄本。
 - （二）建物登記（簿）謄本。
 - （三）地籍圖謄本。
 - （四）建物測量成果圖謄本。
 - （五）地價謄本。
 - （六）地籍異動索引。
 - （七）土地參考資訊。

- 三、依本要點申請前項資料時，應依內政部訂頒土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範所定申請書格式逐欄填妥並簽名或蓋章後，傳真至欲申請之地政事務所。但申請書標示填寫不完整或字跡潦草無法辨識者，不予受理。
- 四、各所接受申請後，應立即將申請人姓名等填載於收件簿（如附件），並依規定程序辦理。
- 五、領件時，申請人應依規定繳納規費。
- 六、各所依本要點受理申請地籍謄本及相關資料，其處理時限依本府申請案件處理時限表之規定期限辦理。但依第二點第五款申請八十三年以前地價謄本（申報地價）者，不在此限。

**「臺北市各地政事務所受理傳真申請地籍謄本及相關資料作業要點
第六點」修正對照表**

修正要點	現行要點	說明
<p>六、各所依本要點受理申請地籍謄本及相關資料，其處理時限依本府申請案件處理時限表之規定期限辦理。但依第二點第五款申請八十三年以前地價謄本（申報地價）者，不在此限。</p>	<p>六、各所依本要點受理申請地籍謄本及相關資料，其處理時限依本府<u>人民</u>申請案件處理時限表之規定期限辦理。但依第二點第五款申請八十三年以前地價謄本（申報地價）者，不在此限。</p>	<p>本府一〇〇年八月二十六日府授研服字第一〇〇三三〇五九一〇〇號函修訂之「臺北市政府申請案件檢核實施計畫」附件 1「100 年度臺北市政府申請案件處理時限表」名稱中已無人民二字，爰刪除表格名稱「人民」二字。</p>

修正「臺北市清理日據時期實施土地重劃地區保留地處理要點」第4點及第8點如附件，並自函頒日起施行

臺北市府地政局函 臺北市府都市發展局等

101.1.9 府地開字第 10130047100 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布之「臺北市府地政局組織規程」，原地政處修正為地政局；本府 100 年 12 月 27 日府法三字第 10034531400 號令修正發布之「臺北市府地政局土地開發總隊組織規程」，原地政處土地開發總隊名稱修正為地政局土地開發總隊，爰配合修正旨揭要點。
- 二、副本抄送本市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）及地政局。

臺北市清理日據時期實施土地重劃地區保留地處理要點

中華民國 71 年 2 月 11 日臺北市府(71)府地重字第 03284 號函訂頒

中華民國 81 年 11 月 27 日臺北市府(81)府地重字第 810811033 號函修正

中華民國 90 年 6 月 1 日臺北市府(90)府地重字第 9003993300 號函修正

中華民國 98 年 9 月 8 日臺北市府(98)府授地五字第 09832133800 號函修正，並自即日起施行

中華民國 101 年 1 月 9 日臺北市府(101)府授地開字第 10130047100 號函修正第四點及第八點，並自函頒日起施行

- 一、臺北市府（以下簡稱本府）為處理日據時期重劃地區保留地，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱保留地，係指日據時期實施土地重劃地區內，未分配予原土地所有權人之建築用地經依據「臺北市日據時期實施土地重劃地區地籍清理要點」清理公告確定之保留地。
- 三、保留地之出售，依平均地權條例第七條之規定辦理。
- 四、保留地之出售由本府地政局土地開發總隊辦理，其售價由本府地政局先行查估，提經本府市有財產審議委員會評定，簽報市長核定後辦理。
- 五、保留地應按現況公開標售，其地上物概由得標人自行處理。但經本府核准出租、先行使用或預先核准價購有案之保留地，得由使用人申請按其核准之範圍承購。
- 六、保留地為畸零地，經本府都市發展局核發公私有畸零地合併使用證明者，得依臺北市畸零地使用規則規定辦理。
- 七、保留地之讓售，經核准及評定地價後，應即通知使用人限期申請承購，如受通知人不依限期提出申請或雖於限期提出申請，而不按期限繳款者，即撤銷讓售改以標售。
使用人或承租人申請承購時，應將使用或租用期間內之使用費或租金繳清後，始得辦理讓售。

八、保留地之得標人或承購人繳清價款及有關稅費後，由本府地政局土地開發總隊將權利移轉證明書正本發給得標人或承購人，並將影本送所轄地政事務所備查。

「臺北市清理日據時期實施土地重劃地區保留地處理要點」 第四點及第八點修正總說明

本府為處理本市日據時期重劃地區保留地，以 71 年 2 月 11 日府地重字第 03284 號函訂頒「臺北市清理日據時期實施土地重劃地區保留地處理要點」(以下簡稱本要點)，嗣以 81 年 11 月 27 日府地重字第 810811033 號函、90 年 6 月 1 日府地重字第 9003993300 號函及 98 年 9 月 8 日府授地五字第 09832133800 號函修正。茲因本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布之「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局；本府 100 年 12 月 27 日府法三字第 10034531400 號令修正發布之「臺北市政府地政局土地開發總隊組織規程」，原地政處土地開發總隊名稱修正為地政局土地開發總隊，爰修正本要點第 4 點及第 8 點之機關名稱。

**「臺北市清理日據時期實施土地重劃地區保留地處理要點」
第四點及第八點修正對照表**

修正要點	現行要點	說明
四、保留地之出售由本府 <u>地政局</u> 土地開發總隊辦理，其售價由本府 <u>地政局</u> 先行查估，提經本府市有財產審議委員會評定，簽報市長核定後辦理。	四、保留地之出售由本府 <u>地政處</u> 土地開發總隊辦理，其售價由本府 <u>地政處</u> 先行查估，提經本府市有財產審議委員會評定，簽報市長核定後辦理。	依本府一〇〇年十二月十八日府法三字第 一〇〇三四三六三五〇〇號令修正發布之「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局；本府一〇〇年十二月二十七日府法三字第 一〇〇三四五三一四〇〇號令修正發布之「臺北市政府地政局土地開發總隊組織規程」，原地政處土地開發總隊名稱修正為地政局土地開發總隊，爰將「地政處」修正為「地政局」，「地政處土地開發總隊」修正為「地政局土地開發總隊」。
八、保留地之得標人或承購人繳清價款及有關稅費後，由本府 <u>地政局</u> 土地開發總隊將權利移轉證明書正本發給得標人或承購人，並將影本送所轄地政事務所備查。	八、保留地之得標人或承購人繳清價款及有關稅費後，由本府 <u>地政處</u> 土地開發總隊將權利移轉證明書正本發給得標人或承購人，並將影本送所轄地政事務所備查。	配合機關組織規程修正，爰將「地政處土地開發總隊」修正為「地政局土地開發總隊」。

函轉「內政部土地徵收審議小組設置要點」1份

臺北市政府地政局函 臺北市政府工務局等

101.1.11 北市地用字第 10110142800 號

說明：

- 一、依交下內政部 101 年 1 月 6 日台內地字第 1000250475 號函暨附件辦理，隨文檢送該號函暨附件影本 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）及本局秘書室（請刊登法令月報）、土地開發科、地用科。

附件

內政部函 行政院經濟建設委員會等

101.1.6 台內地字第 1000250475 號

主旨：檢送「內政部土地徵收審議小組設置要點」1份，自即日生效，請 查照。

內政部土地徵收審議小組設置要點

- 一、內政部（以下簡稱本部）為審議土地徵收案件，特設土地徵收審議小組（以下簡稱本小組）。
- 二、本小組任務如下：
 - （一）審議申請徵收土地或土地改良物案件。
 - （二）審議土地或土地改良物徵收失效、無效或撤銷、廢止徵收案件。
 - （三）審議申請收回被徵收土地或土地改良物案件。
 - （四）審議申請區段徵收土地或土地改良物案件。
 - （五）審議土地或土地改良物區段徵收失效、無效或撤銷、廢止區段徵收案件。
 - （六）審議申請一併徵收殘餘土地或建築改良物案件。
 - （七）審議土地徵收條例第五十七條準用徵收規定取得地上權案件。
 - （八）審議土地徵收條例第五十八條徵用土地或土地改良物案件。
 - （九）審議其他依法辦理土地或土地改良物徵收或區段徵收相關案件。
- 三、本小組置委員十七人，其中一人為召集人，由本部常務次長兼任之，其餘委員，由本部就下列人員派兼或遴聘之：
 - （一）本部地政單位主管一人。
 - （二）行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院公共工程委員會、行政院農業委員會、法務部、本部營建署等相關業務主管各一人。
 - （三）具有地政、環境影響評估、都市計畫、城鄉規劃等專業之專家學者，及民間團體代表共九人。本小組委員任期二年，期滿得續聘之。但代表機關或民間團體出任者，應隨其本職進退。
第一項委員出缺時，應予補聘，其任期以至原委員任期屆滿之日為止。
- 四、本小組置執行秘書一人，襄助召集人處理本小組事務，由本部地政司司長兼任；並置工作人員若干人，均由本部部長就本部地政司人員調兼之
- 五、本小組會議由召集人召集並為主席，召集人不能出席或有第八點應自行迴避之情形時，由出席委員互推一人代理主席。
- 六、本小組需有過半數委員之出席，始得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議；可否同數時，由主席裁決。
委員應親自出席前項會議。但由機關代表兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表出席。
前項指派之代表列入出席人數，並參與會議發言及表決。
- 七、本小組為審議土地徵收有關案件，得推派委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。
- 八、本小組委員對具有利害關係之議案，應自行迴避。

九、本小組開會時，得邀請需用土地人或與徵收業務有關機關、人員列席說明，並於說明後退席。

前項同一案件人員為多數人時，僅得指定二人以下之代表列席。

十、本小組決議事項應作成紀錄，送交本部辦理。

十一、本小組委員、執行秘書及工作人員均為無給職。

「建築改良物徵收營業損失補償基準」修正為「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」，並修正全文，業經內政部 101 年 1 月 11 日以台內地字第 1000256890 號令修正發布，如需修正發布規定，請至行政院公報資訊網（網址：<http://gazette.nat.gov.tw>）下載

臺北市政府地政局函 臺北市政府工務局等

101.1.17 北市地用字第 10110213000 號

說明：

一、依交下內政部 101 年 1 月 11 日台內地字第 10002568903 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。

二、副本連同附件抄送本府法規會（請刊登市府公報）及本局秘書室（請刊登法令月報）、土地開發科、地價科、地用科。

附件

內政部函 行政院農業委員會等

101.1.11 台內地字第 10002568903 號

主旨：「建築改良物徵收營業損失補償基準」修正為「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」，並修正全文，業經本部 101 年 1 月 11 日以台內地字第 1000256890 號令修正發布，如需修正發布規定，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，各直轄市、縣（市）政府並請轉知所轄鄉（鎮、市）公所。

修正「臺北市政府地政局及所屬各地政事務所辦理資訊使用管理稽核作業規定」（原名稱：臺北市政府地政處及所屬各地政事務所辦理資訊使用管理稽核作業規定）如附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布本局組織規程，原地政處修正為地政局，爰配合修正旨揭規定。
- 二、副本抄送本市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政局及所屬各地政事務所辦理資訊使用管理稽核作業規定

中華民國 98 年 7 月 1 日臺北市政府地政處北市地政字第 09830598400 號函訂定

中華民國 100 年 5 月 12 日臺北市政府地政處北市地政字第 10031207000 號函修正

中華民國 101 年 1 月 10 日臺北市政府地政局北市地政字第 10130037300 號函修正

- 一、本作業規定依法務部訂頒政風機構維護公務機密作業要點第十四點、第十五點及臺北市政府及所屬各機關辦理資訊使用管理稽核作業規定第十點規定訂定之。
- 二、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）及所屬各地政事務所（以下簡稱各所）得成立稽核小組實施資訊使用管理稽核，由本局政風室辦理秘書作業，資訊室負責技術支援。
- 三、本局及各所實施定期資訊使用管理稽核期程及次數如下：
 - （一）本局應於每季執行資訊使用管理內部稽核一次。
 - （二）各所應於每年三月及九月執行資訊使用管理內部稽核一次。
 - （三）本局每年至各所實施資訊使用管理外部稽核一次。本局及各所必要時，得簽報機關首長核准後實施不定期資訊使用管理稽核。
- 四、實施稽核作業，得調閱有關資料、實地測試或檢查資訊軟、硬體設備使用情形。必要時，應由資訊等相關作業人員或本局資訊室提供說明及專業諮詢意見。
- 五、資訊使用管理稽核實施範圍，除以系統存取控制管理為主，參酌本局及各所資訊現況，針對下列事項，稽核其系統存取有無異狀及實施情形是否符合相關法令之規定：
 - （一）資訊系統存取控制及使用管理規定。
 - （二）使用者存取控制。
 - （三）系統存取權責。
 - （四）網路存取安全控制。
 - （五）電腦系統存取控制。
 - （六）應用系統存取控制。
 - （七）系統存取及應用監督機制。
 - （八）機關外部人員存取資訊系統之安全管理。
 - （九）其他存取控制事項。
- 六、本局稽核小組應綜合分析本局及各所資訊系統特性、系統存取政策、系統異常存取狀況、授權規定或其他使用管理規定，據以研訂（修）稽核項目，擬訂稽核計畫簽陳機關首長核可後實施。
前項計畫內容包括稽核目的、時間、項目、稽核人員編組、受稽核單位與人員、稽核方法、進程序及行政支援事項等。

- 七、受稽核機關（單位）應於稽核當日備妥各稽核項目所需之相關文件，俾利稽核小組參閱，並應派員說明及協助調卷。
- 八、本局稽核小組應就資訊使用管理稽核結果撰寫資訊使用管理稽核報告，簽陳機關首長後，移請相關機關（單位）就缺失及建議事項研擬改進措施，並列管追蹤改進情形。
前項稽核報告內容包括依據、稽核目的、時間、項目、稽核人員編組、受稽核機關單位及人員、稽核方法、稽核結果及建議事項等。
各所自行執行資訊使用管理稽核結果，應另行陳報本局。
本局及各所之資訊使用管理稽核結果由本局政風室循政風體系陳報臺北市政府政風處。
- 九、未依規定使用資料庫查詢系統，致發生資料外洩之情形、影響機關聲譽或損害民眾權益者，由政風單位簽報懲處。

**「臺北市政府地政局及所屬各地政事務所辦理
資訊使用管理稽核作業規定」修正對照表**

修正名稱	現行名稱	說明
臺北市政府地政局及所屬各地政事務所辦理資訊使用管理稽核作業規定。	臺北市政府地政處及所屬各地政事務所辦理資訊使用管理稽核作業規定。	依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布之「臺北市政府地政局組織規程」，原地政處名稱修正為地政局，爰配合修正本規定名稱。
修正規定	現行規定	說明
一、本作業規定依法務部訂頒政風機構維護公務機密作業要點第十四點、第十五點及臺北市政府及所屬各機關辦理資訊使用管理稽核作業規定第十點規定訂定之。	一、本作業規定依法務部訂頒政風機構維護公務機密作業要點第十四點、第十五點及臺北市政府及所屬各機關辦理資訊使用管理稽核作業規定第十點規定訂定之。	本點未修正。
二、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）及所屬各地政事務所（以下簡稱各所）得成立稽核小組實施資訊使用管理稽核，由本局政風室辦理秘書作業，資訊室負責技術支援。	二、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）及所屬各地政事務所（以下簡稱各所）得成立稽核小組實施資訊使用管理稽核，由本處政風室辦理秘書作業，資訊室負責技術支援。	配合本局組織規程修正，爰將「地政處」修正為「地政局」、「本處」修正為「本局」。
三、本局及各所實施定期資訊使用管理稽核期程及次數如下： （一）本局應於每季執行資訊使用管理內部稽核一次。 （二）各所應於每年三月及九月執行資訊使用管理內部稽核一次。 （三）本局每年至各所實施資訊使用管理外部稽核一	三、本處及各所實施定期資訊使用管理稽核期程及次數如下： （一）本處應於每季執行資訊使用管理內部稽核一次。 （二）各所應於每年三月及九月執行資訊使用管理內部稽核一次。 （三）本處每年至各所實施資訊使用管理外部稽核一	配合本局組織規程修正，爰將「本處」修正為「本局」。

修正規定	現行規定	說明
<p>次。</p> <p><u>本局</u>及各所必要時，得簽報機關首長核准後實施不定期資訊使用管理稽核。</p>	<p>次。</p> <p><u>本處</u>及各所必要時，得簽報機關首長核准後實施不定期資訊使用管理稽核。</p>	
<p>四、實施稽核作業，得調閱有關資料、實地測試或檢查資訊軟、硬體設備使用情形。必要時，應由資訊等相關作業人員或<u>本局</u>資訊室提供說明及專業諮詢意見。</p>	<p>四、實施稽核作業，得調閱有關資料、實地測試或檢查資訊軟、硬體設備使用情形。必要時，應由資訊等相關作業人員或<u>本處</u>資訊室提供說明及專業諮詢意見。</p>	<p>配合本局組織規程修正，爰將「本處」修正為「本局」。</p>
<p>五、資訊使用管理稽核實施範圍，除以系統存取控制管理為主，參酌<u>本局</u>及各所資訊現況，針對下列事項，稽核其系統存取有無異狀及實施情形是否符合相關法令之規定：</p> <p>(一) 資訊系統存取控制及使用管理規定。</p> <p>(二) 使用者存取控制。</p> <p>(三) 系統存取權責。</p> <p>(四) 網路存取安全控制。</p> <p>(五) 電腦系統存取控制。</p> <p>(六) 應用系統存取控制。</p> <p>(七) 系統存取及應用監督機制。</p> <p>(八) 機關外部人員存取資訊系統之安全管理。</p> <p>(九) 其他存取控制事</p>	<p>五、資訊使用管理稽核實施範圍，除以系統存取控制管理為主，參酌<u>本處</u>及各所資訊現況，針對下列事項，稽核其系統存取有無異狀及實施情形是否符合相關法令之規定：</p> <p>(一) 資訊系統存取控制及使用管理規定。</p> <p>(二) 使用者存取控制。</p> <p>(三) 系統存取權責。</p> <p>(四) 網路存取安全控制。</p> <p>(五) 電腦系統存取控制。</p> <p>(六) 應用系統存取控制。</p> <p>(七) 系統存取及應用監督機制。</p> <p>(八) 機關外部人員存取資訊系統之安全管理。</p> <p>(九) 其他存取控制事</p>	<p>配合本局組織規程修正，爰將「本處」修正為「本局」。</p>

項。	項。	
<p>六、<u>本局</u>稽核小組應綜合分析本局及各所資訊系統特性、系統存取政策、系統異常存取狀況、授權規定或其他使用管理規定，據以研訂（修）稽核項目，擬訂稽核計畫簽陳機關首長核可後實施。</p> <p>前項計畫內容包括稽核目的、時間、項目、稽核人員編組、受稽核單位與人員、稽核方法、進行程序及行政支援事項等。</p>	<p>六、<u>本處</u>稽核小組應綜合分析本處及各所資訊系統特性、系統存取政策、系統異常存取狀況、授權規定或其他使用管理規定，據以研訂（修）稽核項目，擬訂稽核計畫簽陳機關首長核可後實施。</p> <p>前項計畫內容包括稽核目的、時間、項目、稽核人員編組、受稽核單位與人員、稽核方法、進行程序及行政支援事項等。</p>	<p>配合本局組織規程修正，爰將「本處」修正為「本局」。</p>
<p>七、受稽核機關（單位）應於稽核當日備妥各稽核項目所需之相關文件，俾利稽核小組參閱，並應派員說明及協助調卷。</p>	<p>七、受稽核機關（單位）應於稽核當日備妥各稽核項目所需之相關文件，俾利稽核小組參閱，並應派員說明及協助調卷。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>八、<u>本局</u>稽核小組應就資訊使用管理稽核結果撰寫資訊使用管理稽核報告，簽陳機關首長後，移請相關機關（單位）就缺失及建議事項研擬改進措施，並列管追蹤改進情形。</p> <p>前項稽核報告內容包括依據、稽核目的、時間、項目、稽核人員編組、受稽核機關單位及人員、稽核方法、稽核結果及建議事項等。</p> <p>各所自行執行資訊使用管理稽核結果，應另行陳報<u>本局</u>。</p>	<p>八、<u>本處</u>稽核小組應就資訊使用管理稽核結果撰寫資訊使用管理稽核報告，簽陳機關首長後，移請相關機關（單位）就缺失及建議事項研擬改進措施，並列管追蹤改進情形。</p> <p>前項稽核報告內容包括依據、稽核目的、時間、項目、稽核人員編組、受稽核機關單位及人員、稽核方法、稽核結果及建議事項等。</p> <p>各所自行執行資訊使用管理稽核結果，應另行陳報<u>本處</u>。</p>	<p>配合本局組織規程修正，爰將「本處」修正為「本局」。</p>

本局及各所之資訊使用管理稽核結果由本局政風室循政風體系陳報臺北市政府政風處。	本處及各所之資訊使用管理稽核結果由本處政風室循政風體系陳報臺北市政府政風處。	
九、未依規定使用資料庫查詢系統，致發生資料外洩之情形、影響機關聲譽或損害民眾權益者，由政風單位簽報懲處。	九、未依規定使用資料庫查詢系統，致發生資料外洩之情形、影響機關聲譽或損害民眾權益者，由政風單位簽報懲處。	本點未修正。

函轉內政部 101 年 1 月 3 日檢送總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294950 號函

臺北市府地政局函 臺北市府地政局所屬所隊等

101.1.11 北市地開字第 10100070200 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016030147 號函辦理，並檢送該函及其附件影本 1 份。
- 二、請本局秘書室刊登地政法令月報。

附件 1

內政部函 各縣市政府

101.1.3 內授中辦地字第 1016030147 號

主旨：檢送總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294950 號函 1 份，請查照並轉行知照。

說明：依據總統府秘書長 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294950 號函辦理。

附件 2

總統府秘書長函 行政院等

100.12.30 華總一義字第 10000294950 號

主旨：立法院咨請 總統公布修正地政士法部分條文一案，業奉 總統 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000294951 號令公布，請 查照。

說明：本修正案刊載於總統府公報第 7010 期（另見本府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）。

修正「臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所辦理核發地價 謄本傳真聯繫作業要點」如附件，並自函頒日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.1.4 北市地價字第 10130001200 號

說明：

- 一、依本府 100 年 12 月 18 日府法三字第 10034363500 號令修正發布本局組織規程，原地政處名稱修正為地政局，爰配合修正旨揭要點規定。
- 二、副本抄送本市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所辦理核發地價謄本 傳真聯繫作業要點

中華民國 76 年 8 月 28 日臺北市政府地政處北市地二字第 39430 號函訂頒

中華民國 88 年 12 月 13 日臺北市政府地政處北市地二字第 8823445700 號函修訂

中華民國 101 年 1 月 4 日臺北市政府地政局北市地價字第 10130001200 號函修訂

- 一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）暨所屬各地政事務所為加強便民服務，縮短核發地價謄本作業程序，特訂定本要點。
- 二、地政事務所受理地價謄本申請案件，若地政整合資訊系統查無資料時，承辦員應查填地價查詢、查覆單（詳附表一），並加蓋職章及代為決行章，於每日上午九時至下午五時以傳真機傳送本局地價科查詢地價，並自受理地價謄本申請書後八小時內核發地價謄本。但申請歷年申報地價需調閱檔案等相關資料者，不受此限。
- 三、本局地價科接收地價查詢、查覆單後，承辦員應於兩小時內查填地價，並加蓋職章及代為決行章傳回地政事務所，據以核發地價謄本。但申請歷年申報地價需調閱檔案等相關資料者，不受此限。
- 四、各地政事務所查詢各年期地價資料時，如該筆土地該年期尚未辦理地籍圖重測者，應以重測前地號查詢。
- 五、地價查詢、查覆單應分別保管三年，以利查考。
- 六、本項作業如遇傳真機或整合系統發生故障等突發事故，得依實際情況，改由人工作業辦理。
- 七、傳真機應注意維護管理，以利資料傳送及查考，有關作業流程圖詳附表二。
- 八、本要點如有未盡事宜，得於簽奉局長核定後修正之。

**臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所辦理核發地價謄本
傳真聯繫作業要點修正部分規定對照表**

修正名稱	現行名稱	說明
臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所辦理核發地價謄本傳真聯繫作業要點	臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所辦理核發地價謄本傳真聯繫作業要點	因應臺北市政府地政處更名為臺北市政府地政局，配合修正要點名稱
修正規定	現行規定	說明
一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）暨所屬各地政事務所為加強便民服務，縮短核發地價謄本作業程序，特訂定本要點。	一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）暨所屬各地政事務所為加強便民服務，縮短核發地價謄本作業程序，特訂定本要點。	配合酌作文字修正
二、地政事務所受理地價謄本申請案件，若地政整合資訊系統查無資料時，承辦員應查填地價查詢、查覆單（詳附表一），並加蓋職章及代為決行章，於每日上午九時至下午五時以傳真機傳送本局地價科查詢地價，並自受理地價謄本申請書後八小時內核發地價謄本。但申請歷年申報地價需調閱檔案等相關資料者，不受此限。	二、地政事務所受理地價謄本申請案件，若地政整合資訊系統查無資料時，承辦員應查填地價查詢、查覆單（詳附表一），並加蓋職章及代為決行章，於每日上午九時至下午五時以傳真機傳送本處第二科查詢地價，並自受理地價謄本申請書後八小時內核發地價謄本。但申請歷年申報地價需調閱檔案等相關資料者，不受此限。	配合酌作文字修正（含附表一）
三、本局地價科接收地價查詢、查覆單後，承辦員應於兩小時內查填地價，並加蓋職章及代為決行章傳回地政事務所，據以核發地價謄本。但申請歷年申報地價需調閱檔案等相關資料者，不受此限。	三、本處第二科接收地價查詢、查覆單後，承辦員應於兩小時內查填地價，並加蓋職章及代為決行章傳回地政事務所，據以核發地價謄本。但申請歷年申報地價需調閱檔案等相關資料者，不受此限。	配合酌作文字修正

修正規定	現行規定	說明
七、傳真機應注意維護管理，以利資料傳送及查考，有關作業流程圖詳附表二。	七、傳真機應注意維護管理，以利資料傳送及查考，有關作業流程圖詳附表二。	附表二配合酌作文字修正
八、本要點如有未盡事宜，得於簽奉局長核後修正之。	八、本要點如有未盡事宜，得於簽奉處長核後修正之。	配合酌作文字修正

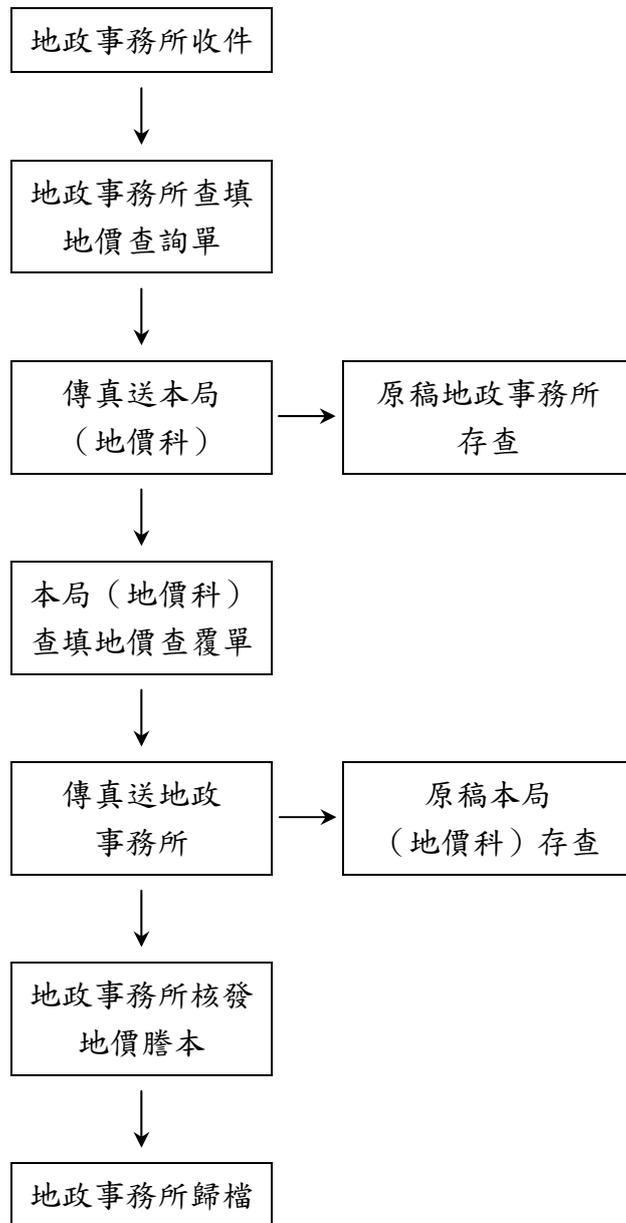
附表一

臺北市地價查詢(覆)單

收件 號碼	區	段	小 段	地 號	申請 年期	公告現值(平方公尺)						公告地價或申報地價(平方公尺)										
						公告 年期	佰 萬	拾 萬	萬	仟	佰	拾	元	所有權人 姓名	所有權人 統一編號	公告 年期	拾 萬	萬	仟	佰	拾	元
查詢：						查覆：						備註：										
本市						地政事務所						本局地價科										

附表二

臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所辦理核發地價謄本傳真聯繫作業流程圖



檢送修正「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」

臺北市政府地政局函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

101.1.10 北市地權字第 10100070100 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1006030087 號函辦理。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會（請依臺北市政府公報編輯發行作業要點第 5 點函送本府秘書處刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各縣市政府

101.1.3 內授中辦地字第 1016030087 號

主旨：檢送修正「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，請轉知所轄不動產經紀業者參照辦理，請查照。

說明：依據行政院公平交易委員會 100 年 12 月 29 日公壹字第 10012614313 號函副本辦理。

附件 2

行政院公平交易委員會令

100.12.29 公壹字第 10012614311 號

修正「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，並自即日生效。

附修正「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」。

行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明

一、(背景說明)

緣目前房屋預售制度之交易特性，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊相當有限，購屋人大多依憑廣告或買賣契約書以認識所購建物之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為是否交易之參考，復以預售屋較其他消費性商品，有「價值較高」、「不易流通」等特性，致購屋人與建築開發業者間，常因雙方就給付內容之認知與期待不同，衍生交易糾紛，影響買賣雙方權益，故若能於合理範圍內促進房屋買賣交易資訊之透明化，當可有效減少此類糾紛。

本會為維護交易秩序與消費者利益，爰彙整分析建築開發業者可能涉及違反公平交易法之行為態樣，訂定本規範說明，俾使相關業者知所行止，同時作為本會今後處理相關案件之參考。

二、(名詞定義)

本規範說明之名詞定義如下：

- (一) 建築開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。

(二) 預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

三、(締約前資訊揭露)

建築開發業者銷售預售屋時，應以書面提供下列重要交易資訊予購屋人：

- (一) 建造執照影本(應含所附圖說)。
- (二) 坐落基地之地籍圖。
- (三) 各戶持分總表(應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例)。
- (四) 買賣契約書內容(應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式)。
- (五) 指定貸款銀行者，其銀行名稱。
- (六) 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。

前項建造執照所附圖說及第二款、第三款之文件，建築開發業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。

建築開發業者未依第一項規定提供重要交易資訊，為對購屋人欺罔或顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

四、(不當限制購屋人審閱契約)

建築開發業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為：

- (一) 要求購屋人須給付定金或一定費用始提供契約書。
- (二) 簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。

建築開發業者違反前項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

五、(締約後之欺罔或顯失公平行為)

建築開發業者與購屋人締結契約後，不得為下列欺罔或顯失公平行為：

- (一) 將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售。但經購屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇者，不在此限。
- (二) 締約前未載明共有部分，交屋時要求購屋人找補價款。
- (三) 要求繳回契約書。

建築開發業者違反前項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

六、(其他不公平競爭行為之規範)

本會針對預售屋之不實廣告、比較廣告及欺罔或顯失公平行為等其他不公平競爭行為，訂有「行政院公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「行政院公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「行政院公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「行政院公平交易委員會對於公平交易法第二十四條案件之處理原則」，建築開發業者應注意並遵守相關規定。

七、（違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任）

本會對於違反公平交易法規定之事業，依據同法第四十一條第一項規定，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

建築開發業者違反公平交易法之規定，除依法須負行政責任外，購屋人並得循同法第五章之規定請求損害賠償。

八、（具體事實個案認定之說明）

本規範說明，僅係例示若干預售屋銷售常見之可能抵觸公平交易法之行為態樣加以說明；若有未盡周延之處，本會將作補充修正。個案之處理，本會仍須依具體事實加以認定。

九、（不屬於公平交易法規範範疇之交易糾紛案件類型）

對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理詳附錄。

附錄：不適用公平交易法類型之例示

類 型	處 理 依 據
定金返還	依民法規定，循民事途徑解決。
開工遲延	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
交屋遲延	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
施工瑕疵	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
坪數不足	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
契約書載明建商對海砂屋、輻射屋之責任	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」規定記載相關契約條款	依消費者保護法規定，循民事途徑解決。
工程結構及公共工程安全問題	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建材消防設備不符	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建物不符容積率規定	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
停車位分配	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未交屋即向貸款銀行請款	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
地下室、防空避難室等共用部分產權與使用權爭議	依公寓大廈管理條例或土地登記規則向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
房屋傾斜度爭議	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
巷弄或公共路使用權、產權	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
大樓或社區共用部分管理	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
管理費收取	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建照未核發即行銷售	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
一屋二賣	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。

類 型	處 理 依 據
產權不清問題	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
建商倒閉	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
銷售人員捲款潛逃	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
房屋續建（建商債權或債務移轉）	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
逃漏稅捐	依所得稅法或營業稅法向財政部反映。
代辦費（水電費、規費契稅、印花稅、公證費、保險費等）	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
土地鑑界糾紛	依土地法向內政部反映。
公有土地租售	依國有財產法或國有非公用不動產出租管理辦法等法規向財政部反映。

有關內政部公告修正「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」一案

臺北市府地政局函 台北市建築開發商業同業公會等

101.1.12 北市地權字第 10110161800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 10007262573 號函辦理，隨文檢送該函、公告及其附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請依規定函本府秘書處刊登市府公報）、抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

101.1.3 內授中辦地字第 10007262573 號

主旨：檢送修正「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」公告及其附件各 1 份，請加強宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、依據消費者保護法第 17 條第 1 項規定及行政院消費者保護委員會第 192 次委員會決議辦理。
- 二、本應記載及不得記載事項，自中華民國 101 年 7 月 1 日生效，各有關機關團體或新聞媒體欲翻印本應記載及不得記載事項時，請註明「本應記載及不得記載事項由內政部 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1000726257 號公告」，不得擅自修改內容。

三、翻印後提供各界索閱時，如收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前須先徵得本部同意，並於翻印完成後報請本部備查。如未收取費用者，翻印前、後毋須函報本部。

附件 2

內政部公告

101.1.3 內授中辦地字第 1000726257 號

主 旨：公告修正「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，自中華民國一百零一年七月一日生效。

依 據：消費者保議法第十七條第一項規定、行政院消費者保護委員會第一百九十二次委員會決議。

公告事項：附修正後「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」。

中華民國 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724727 號公告（自公告 6 個月後生效）
行政院消費者保護委員會第 129 次委員會議通過
中華民國 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1000726257 號公告修正（中華民國 101 年 7 月 1 日生效）行政院消費者保護委員會第 192 次委員會議通過

預售停車位買賣定型化契約 應記載及不得記載事項

內政部 編
中華民國 101 年 1 月

壹、應記載事項

一、契約審閱期

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

買方簽章：

賣方簽章：

二、賣方對於廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售停車位之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

三、買賣標示及停車位規格

（一）停車位基地座落

____縣（市）____鄉（鎮、市、區）____段____小段____地號等____筆土地，使用分區為都市計畫內____區（或非都市土地使用編定為____區____用地）。

（二）停車位面積之權利範圍

停車位面積____平方公尺、買賣權利範圍____。（全部車位加總之面積，應等於全部停車場部分主建物面積。）

（三）基地持分

土地面積____平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，持分計算方式係以非停車位之專有部分面積____平方公尺（__坪）及停車位（格）面積（機械車位則以其垂直投影面積為準）之總和為分母，個別車位（格）面積為分子計算應分攤之基地持分比例（註：或以其他明確計算方式列明）。

（四）停車位性質、位置、型式、規格、編號

買方購買之停車位屬停車塔自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他____，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位。

其規格為長____公尺，寬____公尺，高____公尺。

（五）停車位平面圖及建造執照

本停車位以主管建築機關核准之停車空間平面圖為準（影本如附件一），建造執照為主管建築機關____年____月____日__字第____號。

四、停車位數量及價款

本契約總價款合計新臺幣__千__百__十__萬元整。

本契約停車位數量____位，個別價款如下：

編號	土地價款（新臺幣/元）	土地價款（新臺幣/元）	土地價款（新臺幣/元）
第 號	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整
第 號	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整
第 號	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整
第 號	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整

五、付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

六、逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

七、主要建材及其廠牌、規格

(一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

(二) 賣方保證建造本預售停車位不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石綿、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

(三) 前款建築材料或其他類似物之使用，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，買方除依第二十點解除契約外，並得請求賠償，不受第二十點第五款限制。

(四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

八、開工及取得使用執照期限

(一) 賣方應提供預售停車位種類及所有權登記說明書（如附件）予買方，並就說明書內各項詳實填註，如有虛偽不實，由賣方負法律責任。

(二) 本預售停車位之建築工程應在民國____年____月____日之前開工，民國____年____月____日之前完成使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

1. 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

(三) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

九、驗收

賣方依約完成預售停車位必要設施及領得使用執照後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現停車位有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留停車位總價百分之五作為點交保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

十、停車位所有權移轉登記期限

(一) 土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

(二) 建物所有權移轉登記

建物所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

(三) 賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰緩（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

(四) 賣方應於買方履行下列義務時，辦理停車位所有權移轉登記：

1. 依契約約定之付款辦法，除約定之點交保留款外，應繳清停車位移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
2. 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
3. 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

(五) 第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰緩（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

十一、通知點交期限

(一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行點交。於點交時雙方應履行下列各目義務：

1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
2. 賣方就契約約定之停車位瑕疵或未盡事宜，應於點交前完成修繕。
3. 買方繳清所有之應付未付款（含點交保留款）及完成一切點交手續。
4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行點交，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

(二) 賣方應於買方辦妥點交停車位手續後，將土地及建物所有權狀、保固服務紀錄卡、規約草約、停車場管理規章、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，本契約則無需返還。

(三) 買方應於收到點交通知日起____日內配合辦理點交停車位手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

(四) 買方同意於通知之點交日起三十日後，不論已否使用，即應負本停車位水電及管理費等。

十二、保固期限及範圍

- (一) 本契約停車位自買方完成點交停車位日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知點交日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作……等）負責保固十五年，機械設備及固定建材部分負責保固三年，賣方並應於點交停車位時出具停車位保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十三、貸款約定

- (一) 停車位總價內之部分價款新臺幣_____元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- (二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
 - (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 2. 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- (三) 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之點交停車位日前之利息應由賣方返還買方。

十四、貸款撥付

買賣契約如訂有點交停車位保留款者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

十五、停車位轉讓條件

- (一) 買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約停車位所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- (二) 前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約停車位總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。

十六、地價稅、房屋稅之分擔比例

- (一) 地價稅以賣方通知書所載之點交日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二) 房屋稅以賣方通知書所載之點交日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

十七、稅費負擔之約定

- (一) 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二) 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (三) 公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- (四) 應由買方繳交之稅費，買方應於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於點交時結清，多退少補。

十八、規格誤差之處理

停車位竣工規格之尺寸產生誤差，買方得就減少部分請求減少價金。

雙方未達成前項協議者，買方得主張解除契約，但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

十九、賣方之瑕疵擔保責任

- (一) 賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本停車位點交日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- (二) 有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

二十、違約之處罰

- (一) 賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- (二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- (三) 買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之停車位價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償停車位總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

(四) 買方違反有關「付款條件」之規定者，賣方得沒收依停車位總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

(五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

二十一、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

(一) 買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

(二) 賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

二十二、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

貳、不得記載事項

一、不得約定廣告僅供參考。

二、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」名詞，如有使用「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」名詞，須以不小於表示面積之字體註明其意義。

三、不得約定繳回預售停車位買賣契約書。

四、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。

五、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。

六、不得約定拋棄審閱期間。

停車位種類及所有權登記說明書

項次	內容	選項	備註
1	種類	<input type="checkbox"/> 停車塔_____位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間_____位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車空間_____位	編號第____號 編號第____號 編號第____號
2	位置	<input type="checkbox"/> 室內： <input type="checkbox"/> 地上__層 <input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 地下__層 <input type="checkbox"/> 室外： <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地面	
3	型式	<input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 立體式 機械式： <input type="checkbox"/> 垂直循環式 <input type="checkbox"/> 平面往復式 <input type="checkbox"/> 升降機式 <input type="checkbox"/> 水平循環式 <input type="checkbox"/> 多層循環式 <input type="checkbox"/> 方向轉換裝置 <input type="checkbox"/> 汽車用升降機 <input type="checkbox"/> 簡易升降式 <input type="checkbox"/> 多段式 <input type="checkbox"/> 升降滑動式 <input type="checkbox"/> 塔臺式	
4	規格	長： <input type="checkbox"/> 5.5 公尺 <input type="checkbox"/> 5.75 公尺 <input type="checkbox"/> 6.0 公尺 <input type="checkbox"/> 12.15 公尺 <input type="checkbox"/> 12.4 公尺 <input type="checkbox"/> 其他____公尺 寬： <input type="checkbox"/> 2.2 公尺 <input type="checkbox"/> 2.25 公尺 <input type="checkbox"/> 2.5 公尺 <input type="checkbox"/> 3.75 公尺 <input type="checkbox"/> 4.0 公尺 <input type="checkbox"/> 其他____公尺 淨高： <input type="checkbox"/> 1.6 公尺 <input type="checkbox"/> 1.8 公尺 <input type="checkbox"/> 2.1 公尺 <input type="checkbox"/> 其他____公尺	
5	登記方式	<input type="checkbox"/> 以主建物持分編號登記 <input type="checkbox"/> 以主建物持分登記 <input type="checkbox"/> 其他_____	
6	使用性質	<input type="checkbox"/> 標準型車停車位 <input type="checkbox"/> 小型車停車位 <input type="checkbox"/> 機械設備停車位 <input type="checkbox"/> 大型客車停車位 <input type="checkbox"/> 小貨車裝卸位 <input type="checkbox"/> 大貨車裝卸位 <input type="checkbox"/> 機車停車位 <input type="checkbox"/> 其他_____	
7	使用方式	<input type="checkbox"/> 須供公眾使用 <input type="checkbox"/> 須簽立分管協議書 <input type="checkbox"/> 租用 <input type="checkbox"/> 其他____ <input type="checkbox"/> 所有權人自用（約定專用）	
8	車道寬度	<input type="checkbox"/> 3.5 公尺 <input type="checkbox"/> 5.5 公尺 <input type="checkbox"/> 10.0 公尺 <input type="checkbox"/> 其他____公尺	
9	出入口高度	<input type="checkbox"/> 1.6 公尺 <input type="checkbox"/> 1.8 公尺 <input type="checkbox"/> 2.0 公尺 <input type="checkbox"/> 2.2 公尺 <input type="checkbox"/> 其他____公尺	

賣方保證以上記載屬實，如有虛偽不實，願負一切法律責任。

賣方簽章_____

有關內政部公告修正「預售停車位買賣契約書範本（含簽約注意事項）」一案

臺北市政府地政局函 台北市建築開發商業同業公會等

101.1.18 北市地權字第 10130108900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 10007262481 號函辦理，隨文檢送該函、公告及其附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請依規定函本府秘書處刊登市府公報）、抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

101.1.3 內授中辦地字第 10007262481 號

主旨：檢送修正「預售停車位買賣契約書範本（含簽約注意事項）」公告及其附件各 1 份，請加強宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會第 192 次委員會議決議辦理。
- 二、修正旨揭範本自公告後提供各界參考，各有關機關團體或民間業者欲翻印本範本時，請註明「本範本由內政部 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1000726248 號公告」，不得擅自修改內容。
- 三、翻印後提供各界索閱時，如收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前須先徵得本部同意，並於翻印完成後報本部備查。如未收取費用者，翻印前、後毋須函報本部。

附件 2

內政部公告

101.1.3 內授中辦地字第 1000726248 號

主旨：公告修正「預售停車位買賣契約書範本（含簽約注意事項）」。

依據：行政院消費保護委員會第一百九十二次委員會議決議。

公告事項：附修正後「預售停車位買賣契約書範本（含簽約注意事項）」。

中華民國 87 年 2 月 11 日內政部台(87)內地字第 8780610 號公告頒行

中華民國 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724728 號公告修正（行政院消費者保護委員會第 129 次委員會議通過）

中華民國 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1000726248 號公告修正（行政院消費者保護委員會第 192 次委員會議通過）

契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章：

預售停車位買賣契約書範本

內 政 部 編

中華民國 101 年 1 月

立契約書人^{買方：}_____ ^{賣方：}_____ 茲為停車位所有權之買賣事宜，雙方同意訂定本買

賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售停車位之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 買賣標示及停車位規格

一、停車位基地座落

_____縣、(市) _____鄉(鎮、市、區) _____段 _____小段 _____地號等 _____筆土地，使用分區為都市計畫內 _____區(或非都市土地使用編定為 _____區用地)。

二、停車位面積之權利範圍

停車位面積 _____平方公尺、買賣權利範圍 _____。(全部車位加總之面積，應等於全部停車場部分主建物面積。)

三、基地持分

土地面積 _____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為 _____，持分計算方式係以非停車位之專有部分面積 _____平方公尺(_____坪)及停車位(格)面積(機械車位則以其垂直投影面積為準)之總和為分母，個別車位(格)面積為分子計算應分攤之基地持分比例(註：或以其他明確計算方式列明)。

四、停車位性質、位置、型式、規格、編號

買方購買之停車位屬 停車塔 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間 為 地上 地面 地下第 _____層 平面式 機械式 其他 _____，依建造執照圖說編號第 _____號之停車空間計 _____位。其規格為長 _____公尺，寬 _____公尺，高 _____公尺。

五、停車位平面圖及建造執照

本停車位以主管建築機關核准之停車空間平面圖為準(影本如附件一)，建造執照為主管建築機關 _____年 _____月 _____日 _____字第 _____號。

第三條 停車位數量及價款

本契約總價款合計新台幣 _____千 _____百 _____十 _____萬元整。

本契約停車位數量為 _____位，個別價款如下：

編號	土地價款(新臺幣/元)	建物價款(新臺幣/元)	合計價款(新臺幣/元)
第 _____號	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整
第 _____號	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整
第 _____號	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整
第 _____號	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整	百 十 萬 元 整

第四條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款條件之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第五條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第六條 主要建材及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方保證建造本預售停車位不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石綿、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款建築材料或其他類似物之使用，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，買方除依第二十條解除契約外，並得請求賠償，不受第二十條第五款限制。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第七條 開工及取得使用執照期限

一、賣方應提供預售停車位種類及所有權登記說明書（格式如附件五）予買方，並就說明書內各項詳實填註，如有虛偽不實，由賣方負法律責任。

二、本預售停車位之建築工程應在民國____年____月____日之前開工，民國____年____月____日之前完成使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

三、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第八條 驗收

賣方依約完成預售停車位必要設施及領得使用執照後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現停車位有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留停車位總價百分之五作為點交保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第九條 停車位所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、建物所有權移轉登記

建物所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰緩（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理停車位所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款條件，除約定之點交停車位保留款外，應繳清停車位移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰緩（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十條 通知點交期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行點交。於點交時雙方應履行下列各目義務：

（一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

（二）賣方就契約約定之停車位瑕疵或未盡事宜，應於點交前完成修繕。

（三）買方繳清所有之應付未付款（含點交保留款）及完成一切點交手續。

（四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行點交，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥點交停車位手續後，將土地及建物所有權狀、保固服務紀錄卡、規約草約、停車場管理規章、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，本契約則無需返還。

三、買方應於收到點交通知日起__日內配合辦理點交停車位手續，賣方不負

保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

- 四、買方同意於通知之點交日起三十日後，不論已否使用，即應負本停車位水電及管理費等。

第十一條 保固期限及範圍

- 一、本契約停車位自買方完成點交停車位日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知點交日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作……等）負責保固十五年，機械設備及固定建材部分負責保固三年，賣方並應於點交停車位時出具停車位保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十二條 貸款約定

- 一、停車位總價內之部分價款新臺幣_____元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

（一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
- 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

（二）可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

（三）可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之點交停車位日前之利息應由賣方返還買方。

第十三條 貸款撥付

買賣契約如訂有點交停車位保留款者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十四條 停車位轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約停車位所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約停車位總價款千分之____（最高以千分之一為限）之手續費。

第十五條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之點交日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之點交日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第十六條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方應於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於點交時結清，多退少補。

第十七條 規格誤差之處理

停車位竣工規格之尺寸產生誤差，買方得就減少部分請求減少價金。

雙方未達成前項協議者，買受人得主張解除契約，但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

第十八條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本停車位點交日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十九條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約停車位不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十條 違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之停車位價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償停車位總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件」之規定者，賣方得沒收依停車位總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十一條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以本契約第二條土地所在地之地方法院為第一審管轄法院。但不影響消費者依其他法律所得主張之管轄。

第二十三條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件

- 一、停車空間該樓層平面圖影本乙份。
- 二、建造執照影本乙份。
- 三、付款明細表乙份。
- 四、建材設備表。
- 五、停車位種類及所有權登記說明書。
- 六、規約草約及停車場管理規章各乙份。

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：

法定代理人：

公司（或商號）統一編號：

公司（或商號）地址：

公司（或商號）電話：

不動產經紀業：

名稱：（公司或商號）

公司（或商號）統一編號：

負責人：

國民身分證統一編號：

公司（或商號）地址：

公司（或商號）電話：

不動產經紀人：（簽章）

國民身分證統一編號：

電話：

地址：

經紀人證書字號：

中華民國 年 月 日

停車位種類及所有權登記說明書

項次	內容	選項	備註
1	種類	<input type="checkbox"/> 停車塔_____位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間_____位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車空間_____位	編號第____號 編號第____號 編號第____號
2	位置	<input type="checkbox"/> 室內： <input type="checkbox"/> 地上__層 <input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 地下__層 <input type="checkbox"/> 室外： <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地面	
3	型式	<input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 立體式 機械式： <input type="checkbox"/> 垂直循環式 <input type="checkbox"/> 平面往復式 <input type="checkbox"/> 升降機式 <input type="checkbox"/> 水平循環式 <input type="checkbox"/> 多層循環式 <input type="checkbox"/> 方向轉換裝置 <input type="checkbox"/> 汽車用升降機 <input type="checkbox"/> 簡易升降式 <input type="checkbox"/> 多段式 <input type="checkbox"/> 升降滑動式 <input type="checkbox"/> 塔臺式	
4	規格	長： <input type="checkbox"/> 5.5 公尺 <input type="checkbox"/> 5.75 公尺 <input type="checkbox"/> 6.0 公尺 <input type="checkbox"/> 12.15 公尺 <input type="checkbox"/> 12.4 公尺 <input type="checkbox"/> 其他____公尺 寬： <input type="checkbox"/> 2.2 公尺 <input type="checkbox"/> 2.25 公尺 <input type="checkbox"/> 2.5 公尺 <input type="checkbox"/> 3.75 公尺 <input type="checkbox"/> 4.0 公尺 <input type="checkbox"/> 其他____公尺 淨高： <input type="checkbox"/> 1.6 公尺 <input type="checkbox"/> 1.8 公尺 <input type="checkbox"/> 2.1 公尺 <input type="checkbox"/> 其他____公尺	
5	登記方式	<input type="checkbox"/> 以主建物持分編號登記 <input type="checkbox"/> 以主建物持分登記 <input type="checkbox"/> 其他_____	
6	使用性質	<input type="checkbox"/> 標準型車停車位 <input type="checkbox"/> 小型車停車位 <input type="checkbox"/> 機械設備停車位 <input type="checkbox"/> 大型客車停車位 <input type="checkbox"/> 小貨車裝卸位 <input type="checkbox"/> 大貨車裝卸位 <input type="checkbox"/> 機車停車位 <input type="checkbox"/> 其他_____	
7	使用方式	<input type="checkbox"/> 須供公眾使用 <input type="checkbox"/> 須簽立分管協議書 <input type="checkbox"/> 租用 <input type="checkbox"/> 其他____ <input type="checkbox"/> 所有權人自用（約定專用）	
8	車道寬度	<input type="checkbox"/> 3.5 公尺 <input type="checkbox"/> 5.5 公尺 <input type="checkbox"/> 10.0 公尺 <input type="checkbox"/> 其他____公尺	
9	出入口高度	<input type="checkbox"/> 1.6 公尺 <input type="checkbox"/> 1.8 公尺 <input type="checkbox"/> 2.0 公尺 <input type="checkbox"/> 2.2 公尺 <input type="checkbox"/> 其他____公尺	

賣方保證以上記載屬實，如有虛偽不實，願負一切法律責任。

賣方簽章_____

預售停車位買賣契約書範本簽約注意事項

一、適用範圍

建築物之室內停車位可分三種，即法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位。

- (一) 所謂法定停車位，係指依都市計畫書、建築技術規則建築設計施工編第五十九條及其他有關法令規定所應附設之停車位，無獨立權狀，以共用部分持分分配給承購戶，須隨主建物一併移轉或設定負擔，但經約定專用或依分管協議，得交由某一戶或某些住戶使用。自行增設停車位指法定停車位以外由建商自行增設之停車位；獎勵增設停車位指依「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」、「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」或當地縣（市）政府訂定之鼓勵建築物增設停車空間有關法令規定增設之停車位。
- (二) 自行增設停車位與獎勵增設停車位得以獨立產權單獨移轉。
- (三) 前揭各種停車位如何區分？地方主管建築機關於核准建築執照之設計圖說時，在每一停車位上均有明確標示為法定、自行增設或獎勵增設。為避免糾紛，消費大眾在購買前最好先查閱設計圖說，以瞭解所購買停車位之類別。
- (四) 本契約範本僅適用於自行增設停車位、獎勵增設停車位或停車塔等其他可做為獨立產權登記之停車位預售買賣時之參考，買賣雙方參考本範本訂立契約時，仍可依民法第一百五十三條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之。
- (五) 至有關法定停車位，請參考適用內政部一百年三月二十四日函頒「預售屋買賣契約書範本」第二條房地標示及停車位規格第三款及第九條地下層共有部分權屬。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售停車位買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以建築投資業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明定。

三、停車位基地權利範圍之計算

關於第二條第二款，停車位於公寓大廈中應分攤之基地權利比例，係以全部主建物及停車位面積之總和為分母，個別之停車位面積為分子，計算其應分攤之基地比例；其停車位面積依建築技術規則建築設計施工編第六十條規定之規格計算之。

四、買方自行辦理貸款或火險之規定

買方如欲自行辦理貸款或火險，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供土地、建物權狀或配合辦理貸款手續，賣方如因而增加之費用支出得向買方求償。

五、轉讓條件

按預售停車位賣方會同買方辦理轉讓時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本似得准收手續費。本契約範本爰例示約定手續費不超過停車位總價款千分之一，以供參考。

六、違約罰則

按違約金數額多寡之約定，係視簽約時社會經濟及停車位產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。

七、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向停車位所在地之直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

檢送修正後「臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所網路申請地籍謄本及相關資料作業要點」及修正條文對照表各 1 份

臺北市政府地政局函 臺北市議會等

101.1.19 北市地資字第 10130045200 號

臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所網路申請地籍謄本 及相關資料作業要點

中華民國 89 年 1 月 6 日北市地資字第 8920017400 函訂頒

中華民國 100 年 7 月 8 日北市地資字第 10031839100 號函修正

中華民國 101 年 1 月 18 日北市地資字第 10130045000 號函修正

- 一、為加強臺北市政府地政局（以下簡稱本局）暨所屬各地政事務所（以下簡稱各所）地政便民服務，受理民眾以網路申請地籍謄本及相關資料，以提昇工作效率，特訂定本要點。
- 二、本要點適用之申請項目如下：
 - （一）土地登記謄本。
 - （二）建物登記謄本。
 - （三）地價謄本。
 - （四）地籍圖謄本。
 - （五）建物測量成果圖謄本。
 - （六）地籍異動索引。
 - （七）地籍異動清冊。
 - （八）土地參考資訊。
- 三、申請人應辦理事項：
 - （一）依申請項目於網站上逐欄填妥申請資料，並於預定領取時間之前一日申請。
 - （二）視需要選擇「到所取件」或「郵寄到家」服務。

(三) 選擇「郵寄到家」服務者，於接獲地政事務所通知後，應依規定繳清地籍謄本或相關資料工本費及郵資。

四、地政事務所應辦理事項：

(一) 各所應指派專責人員定時接收網路申請案件，並登載於收件簿（如附件）；如網路申請書填寫錯誤或不完整時，應即聯絡申請人確認其申請內容，若無法聯絡申請人時，得暫不受理。

(二) 各地政事務所於接收網路申請書後，應於 1 天內（工作天）辦理完竣，以供申請人領取。

申請土地登記謄本、建物登記謄本及地價謄本張數超過 60 張以上，或地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本超過 30 張以上，及地籍資料檔無建立地價資料者，不受前項限制。

(三) 本案專責人員應定時查催通知申請人繳納地籍謄本或相關資料工本費及郵資，俟其繳納費用後，依申請人取件方式發（寄）給地籍謄本或相關資料，並於收件簿備考欄加蓋「已發」戳記。另規費單第四聯存根應黏貼於申請書後歸檔。

五、申請案為前開第四點之（二）所列數量者，應先經申請人確認，另各所專責人員每月底應統計申請件數、筆棟數及張數，並清查領件紀錄，就該月未經申請人領取之謄本項目予以列冊、管制。如有申請 2 次或申請謄本張數達 10 張以上未領取者，嗣後得拒絕其以網路申請，並通報其他各所。

六、本作業要點自發布日施行，內容如有未盡事宜，得依實際作業需要修訂之。

**臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所網路申請謄本作業要點
修正條文對照表**

中華民國 89 年 1 月 6 日北市地資字第 8920017400 函訂頒
中華民國 100 年 7 月 8 日北市地資字第 10031839100 號函修正
中華民國 101 年 1 月 18 日北市地資字第 10130045000 號函修正

修正後條文	原條文	修正說明
名稱：臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所網路申請地籍謄本及相關資料作業要點。	名稱：臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所網路申請地籍謄本及相關資料作業要點。	因應機關改制作業，配合修正本要點名稱。
一、為加強臺北市政府地政局（以下簡稱本局）暨所屬各地政事務所（以下簡稱各所）地政便民服務，受理民眾以網路申請地籍謄本及相關資料，以提昇工作效率，特訂定本要點。	一、為加強臺北市政府地政處（以下簡稱本處）暨所屬各地政事務所（以下簡稱各所）地政便民服務，受理民眾以網路申請地籍謄本及相關資料，以提昇工作效率，特訂定本要點。	因應機關改制作業，配合修正本要點文字內容。
（維持原條文內容）	二、本要點適用之申請項目如下： （一）土地登記謄本。 （二）建物登記謄本。 （三）地價謄本。 （四）地籍圖謄本。 （五）建物測量成果圖謄本。 （六）地籍異動索引。 （七）地籍異動清冊。 （八）土地參考資訊。	
（維持原條文內容）	三、申請人應辦理事項： （一）依申請項目於網站上逐欄填妥申請資料，並於預定領取時間之前一日申請。 （二）視需要選擇「到所取件」或「郵寄到家」服務。 （三）選擇「郵寄到家」服務者，於接獲地政事務所通知後，應依規定繳清	

修正後條文	原條文	修正說明
	地籍謄本或相關資料工本費及郵資。	
(維持原條文內容)	<p>四、地政事務所應辦理事項：</p> <p>(一) 各所應指派專責人員定時接收網路申請案件，並登載於收件簿（如附件）；如網路申請書填寫錯誤或不完整時，應即聯絡申請人確認其申請內容，若無法聯絡申請人時，得暫不受理。</p> <p>(二) 各地政事務所於接收網路申請書後，應於 1 天內（工作天）辦理完竣，以供申請人領取。申請土地登記謄本、建物登記謄本及地價謄本張數超過 60 張以上，或地籍圖謄本、建物測量成果圖謄本超過 30 張以上，及地籍資料檔無建立地價資料者，不受前項限制。</p> <p>(三) 本案專責人員應定時查催通知申請人繳納地籍謄本或相關資料工本費及郵資，俟其繳納費用後，依申請人取件方式發（寄）給地籍謄本或相關資料，並於收件簿備考欄加蓋「已發」戳記。另規費單第四聯存根應黏貼於申請書後歸檔。</p>	
(維持原條文內容)	<p>五、申請案為前開第四點之</p> <p>(二) 所列數量者，應先經申請人確認，另各所專責人員每月底應統計申請件數、</p>	

修正後條文	原條文	修正說明
	<p>筆棟數及張數，並清查領件紀錄，就該月未經申請人領取之謄本項目予以列冊、管制。如有申請 2 次或申請謄本張數達 10 張以上未領取者，嗣後得拒絕其以網路申請，並通報其他各所。</p>	
(維持原條文內容)	<p>六、本作業要點自發布日施行，內容如有未盡事宜，得依實際作業需要修訂之。</p>	

附件

臺北市○○○地政事務所受理網路申請地籍謄本或相關資料收件簿

編	號	日	期	申	請	人	筆	棟	數	張	數	繳	費	紀	錄	備	考

廉政專欄

法治教育

屢犯詐欺，輕罪成為重罪

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

全球金融大海嘯，使世界各地經濟陷入蕭條，物價隨著油價狂飆而飛漲，硬撐著還不至於倒閉的企業，也都紛紛裁員減薪，以求自保。苦的是受薪階級者除了要面對高物價的壓力，還得擔心自己的飯碗不保！在這一片不景氣聲中，卻有一種不須投入大資本，只憑著三寸不爛之舌便能獲得暴利的事業正夯，那便是利用電話作為工具的「騙」騙怎麼會成為事業呢？過去的騙，都是單打獨鬥，見機行騙，所得的效果有限。現在這種利用電話行騙，是以犯罪集團的方式來經營，主犯遠在大陸利用電話發號司令，整日以「亂槍打鳥」的方法廣撥電話，用不同的詐騙言詞使被害人持金融卡走向提款機，或者是藉詞被害人嫌涉洗錢犯罪，存款帳戶已被鎖住，騙使其向金融單位領回鉅款，乖乖地交由犯罪集團份子假冒所謂法院的「檢察官」、「書記官」保管。當然錢是有去無回。那些走向提款機的被害人，金融卡內的存款，也會被集團中的「槍手」提領一空。雖然這些都是老掉牙的詐騙伎倆，但據警方表示：最近短短的一個月裡，被警方攔截下來沒讓歹徒得手的被詐金額，就高達新臺幣一千多萬元。那已經被歹徒騙取到手的金錢，當然不止此數！應該有好幾倍之多！由此可知還有很多人是不具戒心而墜入彀中，宣導工作實有待加強！

前面提到的被騙數字，已經是相當驚人了！但是與美國近年浮出檯面的兩件詐騙案相較，真是小巫見大巫！這被稱為美國王牌大騙案，其中一件的主角，是具有哈佛法學碩士學歷，在紐約聲名顯著的律師馬克·卓爾，他的事務所雇有二百五十名律師。在美國其他六個大城市設有辦事處。平日交遊廣闊，生活奢華。竟然遠赴加拿大的渥太華假冒當地的律師名義混進一家基金會意圖行詐，被識破報警將他逮捕。交保後回到紐約，馬上被聯邦檢察官逮捕並被起訴，罪名是詐騙一家避險基金一億一千三百萬美元。這只是冰山一角，他還騙倒一大堆投資人與企業大老闆，目前正在清查罪行並陸續曝光中！另外一件是那斯達克交易所前主席馬多夫，被捕的原因是用老鼠會以債養債的騙術吸金，騙得金額高達五百億美元，換算新臺幣為二兆三千多億的天文數字。被騙的人包括名流巨賈，銀行與避險基金，合共有四十個單位之多！有人嘲笑說美國的有錢人還真是好騙！我們這裡受騙者都是苦哈哈的升斗小民，有錢人根本不會聽那些詐騙電話！總之手中有些錢還是自己來掌握最穩當，千萬不要聽信花言巧語面對提款機猛按鍵或把現金提出來雙手捧給人家，記住錢進了他人手中，若要想拿回來，那就難！難！難！

「意圖為自己或第三人不法之所有，使用詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金（有關罰金部分，依九十五年六月十四日公布的刑法施行法新增第一條之一第一項規定，罰金之貨幣單位改為新臺幣，罰金數額依第二項規定，提高為三十倍。目前這法條正確的罰金數額為新臺幣三萬元）。這是刑法第三百三十九條第一項規定對詐欺得財罪的處罰條，為什麼說這一項所規定的犯罪是「詐欺得財罪」呢？因為同法條的第二項還規定有詐欺得利罪。詐欺得利罪與詐欺得財罪的犯罪要件與刑罰都屬相同，所不同者只是前者是以詐術使人將本人或第三人之物交付，所謂「物」依民法的規定，指的是有形的具體物件，包括動產與不動產。行騙所得花花綠綠的鈔票，當然是物，就要適用第一項的規定來定罪。如果行騙的目的志在取得他人財產上的不法利益，或者使第三人得到這種不法利益，那就屬於第二項的犯罪。第二項中所稱的「財產」，是一切財物權利的總稱，凡是有金錢價值者，都包括在內。「利益」是指可以供人需要或滿足人的慾望者都是。「利益」之上冠了「不法」二字，是指這種利益，在法律上不應享有，卻用非法的方法來取得而言。

詐欺是社會上所常見的犯罪，一般說來，這種犯罪情節都不是很重大，因此，刑法將其列入第六十一條法官得依職權免除其刑的範圍，凡是犯罪「情節輕微，顯可憫恕，認為依第五十九條規定減輕其刑仍嫌過重者，得免除其刑。」不過，這項為求情法之平。容許法官法內施情的規定，應不致適用在這些利用「亂槍打鳥」方法，隨機行騙的詐欺犯罪集團者的身上。因為這些歹徒，遍布各地，整日以電話詐騙為業，一旦發現有人可以上鉤，決不輕易放過，管你手中的錢是養老本或棺材本，怎可說是「情節輕微」？再說連續犯的規定取消後，一罪一罰，一旦破案，一連串的犯行都會曝光，判個幾十年的有期徒刑，也是罪有應得！

（本文所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）。

財產申報

司法警察主管人員未實際執行主管職務者無庸申報財產

法務部函

發文日期：中華民國 97 年 9 月 24 日

發文字號：法政決字第 0971113914 號

速別：最速件

密等及解密條件或係密期限：普通

主旨：有關貴部入出國及移民署國境事務大隊專員兼分隊長應否申報財產疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部 97 年 9 月 8 日台內政風字第 0970145886 號函。
- 二、按司法警察主管人員應申報財產，公職人員財產申報法第 2 條第 1 項第 12 款定有明文。貴部入出國及移民署國境事務大隊專員兼分隊長雖係本法所稱司法警察主管人員，理應申報財產，然因該分隊長調派擔任國境鑑識隊非主管職務，並未實際從事司法警察主管人員職務，依法自無庸申報財產。

正本：內政部

副本：本部政風司第四科、本部政風司檢察官室

公務機密

機密文書作業保密觀念

不良的辦公習慣；輕忽保密的觀念，是造成辦公室機密外洩的主因。其常見缺失及預防方法，敘述如后：

- 一、影印分發重要機密文件時，應分別編號；依編號不同，分別在各件適當位置處註記，以明確持有人保密責任。影印時應全程在場，影印後立即將資料取走，適值影印機夾紙故障，應即時取出文件，避免留置或遭人截取。
- 二、傳真重要文件前，傳送方式應先以電話通知收件人，傳送資料完成後，雙方應以電話核對傳送張數是否相符；遇有不清晰處，應要求再傳送一次，不宜逕以電話宣讀填註，以免洩密。機密文書應避免以傳真方式傳送。
- 三、廢棄機密文件不應逕棄於垃圾桶內；或雖做銷燬處理，但是，碎紙機銷燬能力不足，僅能碎成三釐米左右紙條；此時，若遭有心人士蒐集並予處理重組，機密文件旋即曝光。就保密性而言，焚燬優於銷燬，廢棄機密文件之處理應以完全焚燬為原則。
- 四、主管機構密發給個人的權責代碼及密碼，係用於操作電腦以存取重要機密資料；依個人權限不同，作業範圍受嚴格限制。密碼應妥慎保管，嚴防外洩。上機作業時，遇有離座需要，應即關機或離線跳出作業系統，使電腦螢幕空白，防止他人窺視機密；必要時，應加裝錄影監視系統，俾增加作業安全及追究使用責任。
- 五、重要機密資料（如標單、底價單）作業時，遇有離座需要，應即妥收密件入櫃，俾防遭人抄錄或翻閱，造成洩密。
- 六、機密文件在傳遞郵寄過程，常見缺失情形及預防作為：
 - （一）使用雙封套郵寄密件時，外封套上不宜書明函內封存密件內容，避免引人覬覦；內、外封套寫受文地址、受文單位受文對象，應注意是否相符防止傳遞過程遺失。
 - （二）內封套上應明確書寫收文對象或密件名稱（或代號、文號），俾收文人員正確轉交有權拆閱人員，避免困擾；封口應加蓋密戳並予封實，以防止遭人拆封或竊讀。轉載自 <http://www.nmvttc.gov.tw/pagel0-3.asp>

中華民國 101 年 1 月地政法令月報

發行人：陳錫禎

發行機關：臺北市政府地政局

編者：臺北市政府地政局秘書室

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：群彩印刷科技股份有限公司

地址：臺北市大安區敦化南路二段 32 號 3F-1

電話：(02)8732-3277

定價：146 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 101 年 1 月

GPN：2006100016