

101 年 7 月份地政法令月報目錄

一、地政法規

(一) 基本法規

- 中華民國 100 年 12 月 30 日修正公布之「平均地權條例」第 47 條、第 81 條之 2、「地政士法」第 26 條之 1、第 51 條之 1、第 52 條、「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1、第 24 條之 2、第 29 條第 1 項第 2 款，行政院定自 101 年 8 月 1 日施行(101GAAZ01)..... 1
- 檢送內政部土地法第 18 條規定解釋令 1 份如附件(101GAAZ02)..... 1

(二) 地權法規 (缺)

(三) 地籍法規 (缺)

(四) 地用法規

- 「土地徵收條例施行細則」部分條文及第 46 條附件 1、第 50 條附件 2，業經內政部於 101 年 6 月 27 日以台內地字第 1010228473 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載(101GADZ03)..... 2
- 本府產業發展局函轉行政院農業委員會有關農業發展條例第 18 條「取得農業用地」規定解釋令影本 1 份(101GADZ04)..... 11
- 中華民國 101 年 1 月 4 日修正公布之「土地徵收條例」第 30 條，業由行政院定自 101 年 9 月 1 日施行(101GADZ05)..... 11

(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

- 有關「不動產經紀業管理條例」第 29 條第 1 項第 2 款、「地政士法」第 51 條之 1 及「平均地權條例」第 81 條之 2 規定之裁罰主管機關疑義一案(101GBAZ06)..... 12
- 函轉「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」施行日期，業經內政部於 101 年 6 月 29 日以台內地字第 1010239065 號令訂定發布，定自中華民國 101 年 8 月 1 日施行(101GBAZ07)..... 13
- 內政部函為有關不動產成交案件實際資訊申報登錄於 101 年 8 月 1 日起應申報案件之認定及相關事宜一案(101GBAZ08)..... 14
- 檢送本府委任本府地政局及本市各地政事務所受理有關地政士申報登錄土地及建物買賣成交案件實際資訊業務之公告 1 份(101GBAZ09)..... 15
- 檢送本府委任本府地政局及本市各地政事務所受理有關權利人申報登錄土地及建物買賣成交案件實際資訊業務之公告 1 份(101GBAZ10)..... 15

• 訂頒「臺北市政府地政局及所屬各地政事務所受理不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費作業要點」如附件，並自 101 年 8 月 1 日起施行(101GBAZ11).....	16
• 修正「臺北市各地政事務所權利書狀管理要點」第 3 點第 2 款如附件，並自函頒日起施行(101GBAZ12).....	23
• 「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」業經本府 101 年 7 月 18 日府地開字第 10131834200 號令修正發布，並自 101 年 8 月 1 日生效，檢送前揭令、裁罰基準、條文修正總說明及對照表各 1 份(101GBAZ13).....	31
(二) 地權法令 (缺)	
(三) 地籍法令	
• 被繼承人所遺不動產分屬不同登記機關管轄，其遺產標的中位於同一直轄市、縣(市)且已實施跨所登記之不動產，繼承人同時於同一地政事務所申請登記時，僅於其中一件檢附分割協議書正、副本，其餘登記案件擬簡化檢附影本辦理一案，業經報奉內政部核可(101GBCC14).....	38
• 內政部函送研商「申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣(市)政府得否受理調處疑義」會議紀錄一案(101GBCG15).....	39
• 內政部函復新北市政府地政局為共有人依土地法第 34 條之 1 規定辦理土地合併複丈登記，未會同之共有人設定有抵押權，如何依地籍測量實施規則及土地登記規則等規定檢附協議書，及其抵押權權利範圍應如何辦理轉載一案(101GBCJ16).....	41
• 有關內政部 92 年 11 月 28 日內授中辦地字第 0920084970 號有關從事納骨堂(塔)位使用權買賣之居間或代理業務者適用不動產經紀業管理條例規定之解釋令，業經該部 101 年 6 月 29 日內授中辦地字第 1016651154 號令廢止一案(101GBCQ17).....	42
• 有關不動產經紀業應否於買方簽訂要約書前製作不動產說明書，並由經紀人及委託人簽章一案，業經內政部 101 年 6 月 29 日內授中辦地字第 1016035770 號函釋在案(101GBCQ18).....	43
• 有關內政部修正「不動產經紀業備查申請書」及「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」各乙種(101GBCQ19).....	44
• 檢送本局委任本市各地政事務所受理有關不動產經紀業申報登錄土地及建物成交案件實際資訊業務之公告 1 份(101GBCQ20).....	49
• 內政部認可中華綜合發展研究院辦理「不動產經紀人專業訓練」一案(101GBCQ21).....	49
• 內政部認可桃園縣地政業務從業人員職業工會辦理「不動產經紀人專業訓練」一案(101GBCQ22).....	50
• 「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」業經本局以 101 年 7 月 19 日北市地權字第 10132003100 號	

令修正發布，並自 101 年 8 月 1 日生效，茲檢送前揭令、裁罰基準、修正總說明及修正對照表影本各 1 份(101GBCQ23).....	51
• 函轉內政部核示為處理民眾申訴不動產經紀人員利用第二類土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人，以遂行銷售目的之案件相關規定一案(101GBCZ24).....	69
• 內政部檢送 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 1 場會議紀錄一案(101GBCZ25).....	72
• 內政部函送該部 101 年 7 月 10 日召開「研商提升地籍清理條例第 29 條清理成效事宜」會議紀錄一案(101GBCZ26).....	90
• 內政部檢送 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 2 場會議紀錄一案(101GBCZ27).....	96
• 內政部檢送地籍清理條例第 12 條規定優先購買權爭訟事件處理原則之解釋令一案(101GBCZ28).....	126
(四) 地用法令 (缺)	
(五) 重劃法令	
• 有關市地重劃差額地價逾期未繳納，依法移送行政執行處執行，逾五年尚未執行終結者，不得再執行乙案(101GBEB29).....	126
(六) 地價及土地稅法令	
• 「土地徵收補償市價查估相關書表格式」、「影響地價區域因素評價基準表」及「影響地價個別因素評價基準表」，業經內政部於 101 年 6 月 26 日以台內地字第 1010224419 號令訂定發布(101GBFZ30).....	128
(七) 徵收法令	
• 函轉內政部檢送「(需用土地人)辦理○○工程徵收計畫書自行檢覈表」乙份，請依說明辦理(101GBGA31).....	154
• 檢送本府辦理徵收土地之撤銷或廢止徵收、申請收回等二項標準作業流程(含流程圖、附表)及案例各 1 份(101GBGA32).....	158
• 本府都市發展局函轉內政部函為維護被徵收土地所有權人權益，訂定「依都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」(101GBGA33).....	176
(八) 地政資訊相關法令	
• 修訂「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦軟硬體使用管理要點」及「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點」，並自即日起實施(101GBHE34).....	183
三、臺灣省地政法令 (缺)	
四、高雄市地政法令 (缺)	
五、其他法令 (缺)	
(一) 一般法規 (缺)	
(二) 一般行政 (缺)	
六、判決要旨 (缺)	

七、其他參考資料（缺）

八、廉政專欄

（一）法律常識

- ○管理局員工監驗不實，圖利廠商案(101GHAZ35)..... 232

（二）財產申報

- 有關公職人員財產申報法申報項目「保險」之定性與應如何申報疑義乙案(101GHAZ36)..... 233

（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

- 公務機密維護的重要性及國家機密等級區分(101GHAZ37)..... 234

中華民國 100 年 12 月 30 日修正公布之「平均地權條例」第 47 條、第 81 條之 2、「地政士法」第 26 條之 1、第 51 條之 1、第 52 條、「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1、第 24 條之 2、第 29 條第 1 項第 2 款，行政院定自 101 年 8 月 1 日施行

臺北市政府地政局函 臺北市政府各一級機關

101.7.2 北市地價字第 10113010300 號

說明：

- 一、奉交下行政院 101 年 6 月 27 日院臺建字第 1010135254B 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登公報）、本局地籍及測量科、地權及不動產交易科、地用科、土地開發科、資訊室及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

行政院函 法務部等

101.6.27 院臺建字第 1010135254B 號

主旨：中華民國 100 年 12 月 30 日修正公布之「平均地權條例」第 47 條、第 81 條之 2、「地政士法」第 26 條之 1、第 51 條之 1、第 52 條、「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1、第 24 條之 2、第 29 條第 1 項第 2 款，本院定自 101 年 8 月 1 日施行，請查照。

說明：依內政部 101 年 6 月 13 日台內地字第 1010207380 號函及「平均地權條例」第 87 條第 4 項、「地政士法」第 59 條第 3 項、「不動產經紀業管理條例」第 29 條第 3 項規定辦理。

檢送內政部土地法第 18 條規定解釋令 1 份如附件

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.7.23 北市地權字第 10113242000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 7 月 18 日台內地字第 10102442853 號函辦理，隨文檢送該函及附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）、本局地籍及測量科。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

101.7.18 台內地字第 10102442853 號

主旨：檢送土地法第 18 條規定解釋令影本 1 份如附件，請 查照。

附件 2

內政部令

101.7.18 台內地字第 1010244285 號

- 一、基於土地法第十八條平等互惠原則，加彭、約旦、尼加拉瓜、薩爾瓦多等四國人得在我國取得或設定土地權利。
- 二、哈薩克人得在我國取得或設定工商業用地、住宅用地、大樓及其附屬相關用地，不得取得農業用地。黎巴嫩人得在我國取得或設定土地權利，惟所購土地不得多於三千平方公尺。摩洛哥人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。
- 三、另立陶宛、亞塞拜然、白俄羅斯、亞美尼亞、吉爾吉斯、寮國、塔吉克、土庫曼、烏茲別克等九國非屬平等互惠之國家，故該國人不得在我國取得或設定土地權利。

「土地徵收條例施行細則」部分條文及第 46 條附件 1、第 50 條附件 2，業經內政部於 101 年 6 月 27 日以台內地字第 1010228473 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載

臺北市府函 臺北市府工務局等

101.7.2 府授地用字第 10112997400 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 6 月 27 日台內地字第 10102284735 號函辦理，隨文檢送該號函影本 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）、本府地政局秘書室（請刊登地政法令月報）、地價科、土地開發科及地用科。

附件 1

內政部函 行政院經濟建設委員會等

101.6.27 台內地字第 10102284735 號

主旨：「土地徵收條例施行細則」部分條文及第 46 條附件 1、第 50 條附件 2，業經本部於 101 年 6 月 27 日以台內地字第 1010228473 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載，請 查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

101.6.27 台內地字第 1010228473 號

修正「土地徵收條例施行細則」部分條文及第四十六條附件一、第五十條附件二。

附修正「土地徵收條例施行細則」部分條文及第四十六條附件一、第五十條附件二

**土地徵收條例施行細則部分條文修正條文及第四十六條附件一、
第五十條附件**

第 二 條 (刪除)

第二條之一 本條例第三條之一第四項所稱零星夾雜，指興辦事業計畫範圍內夾有特定農業區農牧用地，其面積不超過零點二五公頃，且累計不得超過興辦事業計畫總面積百分之十。但因興辦事業計畫完整需要，其面積或比例得為百分之十以內之增加。

本條例第三條之一第四項所稱行政院核定之重大建設，指其建設計畫由中央目的事業主管機關會商相關主管機關，針對計畫之政策方向、總量管制、合理性及使用特定農業區農牧用地之無可替代性等事項進行審查認定為重大建設，並循程序報經行政院核定者。

第 十 條 需用土地人依本條例第十條第二項規定舉行公聽會，應至少舉行二場，其辦理事項如下：

- 一、應於七日前將舉行公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處之公告處所與村（里）住戶之適當公共位置，並於其網站張貼公告及刊登政府公報或新聞紙。
- 二、依土地登記簿所載住所，以書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。
- 三、說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。後場公聽會並應說明對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之明確回應及處理情形。
- 四、公聽會應作成會議紀錄，並將紀錄公告周知，張貼於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置，需用土地人並需於其網站上張貼公告及書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。
- 五、依前二款規定所為前場公聽會紀錄之公告及書面通知，與對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理，應於舉行後場公聽會前為之。

事業計畫報請目的事業主管機關許可及徵收案件送由核准徵收機關核准時，應一併檢附所有公聽會紀錄、土地所有權人及利害關係人之意見與對其意見之回應及處理情形。

第十一條 本條例第十條第二項但書所稱具機密性之國防事業，指具有軍事機密與國防秘密種類範圍等級劃分準則規定之機密性國防事業；所稱已舉行公聽會或說明會，指下列情形之一：

- 一、興辦事業計畫於規劃階段已舉行二次以上公聽會，且最近一次公聽會之舉行距申請徵收三年內。
- 二、興辦事業計畫已依都市計畫法舉行公開展覽及說明會，並通知土地所有權人，且最近一次公開展覽及說明會之舉行距申請徵收三年內。
- 三、原事業計畫已舉行公聽會，於申請徵收後發現範圍內土地有遺漏須補辦徵收。
- 四、原興辦事業為配合其他事業需遷移或共構，而於該其他事業計畫舉辦公聽會或說明會時，已就原興辦事業之遷移或共構，聽取土地所有權人及利害關係人之意見者。

第十一條之一 本條例第十條第三項所稱特定農業區，指特定農業區農牧用地；所稱爭議，指建設計畫於行政院核定為重大建設後，經需用土地人以書面通知計畫範圍內之特定農業區農牧用地之土地所有權人其土地列入徵收，而土地所有權人對其所有之農牧用地列入徵收計畫範圍之必要性提出異議時，經興辦事業之中央目的事業主管機關詳實說明後，仍有異議者。

前項異議應由土地所有權人於收到通知後一個月內，以書面向需用土地人或興辦事業之中央目的事業主管機關提出，屆期未提出，視為無異議。

聽證之舉行應由興辦事業之中央目的事業主管機關於報送徵收計畫予中央主管機關審查前辦理之。

第十三條 本條例第十三條之一第一項第五款所定所有權人陳述意見，需用土地人應於申請徵收土地或土地改良物前，以書面通知被徵收土地或土地改良物所有權人為之。但有前條情形者，不須通知。

前項通知所有權人陳述意見，得於協議價購或以其他方式取得土地或土地改良物時，或舉辦區段徵收公聽會時一併為之。

前二項以書面通知所有權人陳述意見，應依下列規定辦理：

- 一、以書面通知陳述意見之期限，自通知書送達之次日起，不得少於七日；已併協議會議開會通知者，自最後一次會議之日起，不得少於七日。
- 二、所有權人以言詞陳述意見者，需用土地人應作成書面，經向所有權人確認內容無誤後，由陳述人簽名或蓋章；其拒絕簽名或蓋章者，應記明事由。所有權人對紀錄有異議者，應更正之。
- 三、需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應以書面回應及處理；於申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人之回應、處理之書面資料，並將意見及回應、處理情形依序整理，詳實填載於所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表（如附表）。

第十六條 需用土地人依本條例第十三條及第十三條之一規定，應擬具徵收計畫書、徵收土地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖各二份，送中央主管機關核准。

需用土地人依前項規定送中央主管機關審查後，經退回補正者，應於六個月內補正完竣；屆期未補正者，其協議價購程序應重新辦理。

第十七條 (刪除)

第二十二條 原土地所有權人依本條例第二十條第二項規定主張直轄市或縣(市)主管機關未於規定期限內發給補償費致該部分土地或土地改良物徵收失效，應向該管直轄市或縣(市)主管機關申請之。該管直轄市或縣(市)主管機關應查明發給補償費之情形，研擬徵收是否失效之意見，報原核准徵收機關核定後，函復原土地所有權人。

第二十三條 權利關係人對於徵收補償價額，不服直轄市或縣(市)主管機關依本條例第二十二條第二項規定所為查處者，應於查處通知送達之日起三十日內，以書面敘明不服查處之事實及理由，送直轄市或縣(市)主管機關。

第二十五條 直轄市或縣(市)主管機關依第十三條、本條例第十八條第一項、第十八條之一、第二十六條第一項、第二十八條第一項、第三十六條、第五十一條第二項或第五十八條第二項規定所為之通知及領取補償費之通知，其對象及辦理方式如下：

一、被徵收土地或建築改良物已登記者，依土地登記簿或建築改良物登記簿所載之所有權人及他項權利人姓名、住所，以書面通知。

二、徵收農作改良物或未經登記之建築改良物，依第二十一條第二項規定公告之姓名、住所，以書面通知。

三、依前二款通知未能送達者，以前二款姓名、住所辦理公示送達。

前項第一款、第二款之通知，應以掛號交寄並取得回執，或以其他得收取回執之

方式為之。

直轄市或縣(市)主管機關依本條例第十八條第一項規定將核准徵收案通知土地

或土地改良物所有權人及他項權利人時，得一併通知其領取補償費之日期。

第二十六條 本條例第二十六條第一項所稱本條例規定應發給補償費之期限，指本條例第二十條第一項及第二十二條第五項規定之期限。

第三十條 本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。

前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。

第三十一條 本條例第三十條第一項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均市價，指毗鄰各非公共設施保留地市場正常交易價格之平均數，比照平均地權條例施行細則第六十三條第二項規定計算之。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。

都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地，前項毗鄰平均市價以該保留地距離最近之三個同使用性質地價區段之平均市價計算。計算結果較高者，應從高計算。

預定徵收土地之市價依本條例第三十條第二項評定後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地，其市價應於公告徵收前，比照平均地權條例施行細則第六十三條規定重新計算後，作為徵收補償地價之依據。但重新計算結果降低者，仍以原市價作為徵收補償地價之依據。

第三十一條之一 依本條例第三十條規定辦理徵收補償市價查估作業，需用土地人應將預定徵收土地範圍資料函文通知直轄市、縣（市）主管機關。

需用土地人為前項之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。

需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。

第三十五條 依本條例第三十八條規定報請核准區段徵收時，應檢具區段徵收計畫書、徵收土地圖冊及土地使用計畫圖各二份送核准徵收機關核准。

第三十六條 本條例第三十八條第一項規定之區段徵收計畫書，應載明下列事項，並檢附相關證明文件：

- 一、徵收土地或土地改良物原因。
- 二、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積。
- 三、辦理區段徵收之法令依據。
- 四、興辦事業計畫之必要性說明。
- 五、公益性及必要性評估報告。
- 六、徵收範圍內土地權屬、面積統計。
- 七、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所。
- 八、一併徵收土地改良物。
- 九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形。
- 十、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施。
- 十一、舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄。
- 十二、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。
- 十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所。
- 十四、興辦事業計畫概略及其計畫進度。
- 十五、徵收範圍內土地之使用配置。
- 十六、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例。

- 十七、安置計畫。
- 十八、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形。
- 十九、抵價地比例。
- 二十、開發完成後道路等九項以外之公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形。
- 二十一、財務計畫，包括預估區段徵收開發總費用、預算編列情形及籌措方式及償還開發總費用分析。
- 二十二、涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件。
- 二十三、預計區段徵收工作進度。

如僅申請徵收土地改良物，得免記明前項第八款及第十五款事項。

第三十九條 直轄市或縣（市）主管機關依本條例第三十八條第一項規定舉行公聽會時，應於召開七日前將公聽會舉行事由、日期及地點公告於區段徵收土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處之公告處所，並於其網站張貼公告及刊登政府公報或新聞紙，及以書面通知區內土地及土地改良物所有權人，並說明下列事項：

- 一、區段徵收之必要性及目的。
- 二、各項補償標準。
- 三、抵價地比例及抵價地申請程序。
- 四、地價稅及土地增值稅之減免與扣繳。
- 五、耕地租約之處理。
- 六、他項權利或其他負擔之處理。
- 七、安置計畫。
- 八、其他事項。

前項公聽會應作成會議紀錄，並將紀錄公告於區段徵收土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處之公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置；需用土地人並應於其網站張貼公告及以書面通知土地或土地改良物所有權人。

第四十三條 土地所有權人依本條例第四十條第三項向直轄市或縣（市）主管機關申請改發給現金補償或抵價地者，應由主管機關就資金調度情形徵詢需用土地人意見及視區段徵收實際作業情形核處之。

第四十四條 本條例第四十一條第一項所稱證明文件如下：

- 一、訂有耕地三七五租約者，應提出補償承租人之證明文件。
- 二、設定地上權、不動產役權、永佃權或農育權者，應提出同意塗銷他項權利之證明文件。
- 三、設定抵押權或典權者，應提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件。
- 四、有限制登記者，應提出已為塗銷限制登記之土地登記謄本或預告登記權利人同意塗銷之證明文件。

第四十五條 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地三七五租約或設定地上權、不動產役權、永佃權或農育權者，除依前條第一款或第二款辦理外，並得請求主管機關邀集承租人或他項權利人協調；其經協調合於下列情形者，得由主管機關就其應領之補償地價辦理代扣清償及註銷租約或塗銷他項權利，並由土地所有權人就其賸餘應領補償地價申領抵價地：

一、補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由主管機關代為扣繳清償。

二、承租人或他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

第四十八條 公有土地依本條例第四十三條第二項規定配回公共設施用地者，除按原位置保留分配之土地外，應以區段徵收計畫書記載讓售或有償撥供需地機關使用者先行指配，其餘公有土地指配公共設施用地之順序如下：

一、本直轄市、縣（市）有土地。

二、本鄉（鎮、市）有土地。

三、國有土地。

四、他直轄市、縣（市）有土地。

五、他鄉（鎮、市）有土地。

第四十八條之一 本條例第四十三條之一所稱農業專用區，指供農業耕作使用之土地使用分區。

需用土地人應於都市計畫規劃時，調查原土地所有權人於區段徵收後繼續從事耕作之意願，作為劃設農業專用區面積及位置之參考。

各級主管機關依本條例第四十三條之一第二項規定訂定配售辦法時，應會商需用土地人並邀集原土地所有權人舉行土地配售說明會，且應於徵收公告時，於公告事項內載明欲申請配售農業專用區土地之原土地所有權人，應選擇領取現金補償。

先行區段徵收地區，都市計畫應於農業專用區劃設完成後再發布實施。

第五十一條 本條例第四十四條第四項所稱開發總費用，指徵收土地之現金補償地價、本條例第八條及第三十一條至第三十四條規定之補償費及遷移費、本條例第十一條規定之協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。

前項所稱公共設施費用，包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、第五十二條規定應分擔之管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。所稱公共設施管理維護費，指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計三年內，辦理管理維護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣五萬元為限。所稱土地整理費用，指依其他規定應發給之獎勵金、救濟金、補助費、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之行政作業費用。

前項道路，指區段徵收後登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有之道路。

第五十四條 抵價地分配街廓及最小建築單位面積，由主管機關會商需用土地人依開發目的及實際作業需要劃定之。但最小建築單位面積不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定最小建築基地之寬度、深度及面積。

第五十五條 各級主管機關得將下列區段徵收業務委託事業機構、法人或學術團體辦理：

- 一、現況調查及地籍測量。
- 二、區段徵收工程之規劃、設計、施工、監造及管理。
- 三、土地改良物價額及區段徵收後地價之調查。
- 四、抵價地分配之規劃設計。
- 五、編造有關清冊。

第五章 徵收之撤銷及廢止

第五十七條 依本條例第五十條規定申請撤銷或廢止徵收，應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，始得為之。

第五十八條 本條例第五十一條第二項規定之公告，應載明事項如下：

- 一、原需用土地人之名稱。
- 二、原興辦事業之種類。
- 三、原徵收及撤銷或廢止徵收之核准機關、日期及文號。
- 四、撤銷或廢止徵收土地之區域。
- 五、撤銷或廢止徵收土地應繳納之價額、繳回期限及受理繳回地點。
- 六、公告期間。
- 七、逾期不繳清應繳納之價額者，不發還其土地，並不得依本條例第九條規定申請收回該土地。
- 八、得提出異議及行政救濟之期限。

第五十九條 撤銷或廢止徵收之土地，於徵收前設定有他項權利或訂有耕地租約，且原土地所有權人應受之補償尚未領取者，直轄市或縣（市）主管機關應依本條例第五十一條第二項規定通知原土地所有權人於一定期間內繳清應繳納之價額，發還其原有土地。

第六十一條 依本條例第五十四條第二項規定，由原需用土地人就原徵收之土地改良物現存部分酌定價額，一併辦理撤銷或廢止徵收之土地改良物，原所有權人不服原需用土地人所定價額者，得於撤銷或廢止徵收公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出異議，由直轄市或縣（市）主管機關準用本條例第二十二條規定辦理。

第六十四條 原徵收之土地嗣因分割、合併、重測或重劃等原因，致無法維持原標示或位置者，其辦理標售土地所坐落之原徵收地號土地之原所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。

第六十六條 本細則自發布日施行。

本細則中華民國一百零一年六月二十七日修正之條文，除第三十條、第三十一條及第三十一條之一自本條例一百零一年一月四日修正之第三十條施行之日施行外，自發布日施行。

第十三條附表

〈所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表〉

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果

第四十六條附件一

- 一、區內公有土地領回土地面積 (A_1) = 區內以領回土地方式撥供開發之公有土地面積 × 抵價地比例
- 二、農地重劃區內公有土地增加之領回土地面積 (A_2) = 農地重劃區內以領回土地方式撥供開發之公有土地面積 × 增加之抵價地比例
- 三、預計領回土地之總面積 (A) = $A_1 + A_2$
- 四、領回土地之總地價 (V) = Σ 各宗供公有土地領回之土地面積 × 各該宗土地評定單位地價
- 五、區內各公有土地領回土地之權利價值 (V_1) = $V \times [A_1 \div A] \times [該公有土地以領回土地方式撥供開發之公有土地補償地價 \div 領回土地之公有土地總補償地價]$
- 六、位於農地重劃區內各公有土地領回土地增加之權利價值 (V_2) = $V \times [A_2 \div A] \times [該公有土地位於農地重劃區內以領回土地方式撥供開發之公有土地補償地價 \div 農地重劃區領回土地之公有土地總補償地價]$
- 七、各公有土地領回土地之面積 = $(V_1 + V_2) \div 該宗領回土地之評定單位地價$

第五十條附件二

- 一、全區預計抵價地面積 (A_1) = 全區之徵收土地總面積 × 抵價地比例
- 二、農地重劃區預計增加之抵價地面積 (A_2) = 農地重劃區之徵收土地面積 × 增加之抵價地比例
- 三、預計抵價地之總面積 (A) = $A_1 + A_2$
- 四、預計抵價地之總地價 (V) = $(\Sigma 規劃供抵價地分配之各分配街廓面積 \times 各該分配街廓評定之單位地價) \times (A \div 規劃供抵價地分配之總面積)$
- 五、區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值 (V_1) = $V \times [A_1 \div A] \times [該所有權人申請領回抵價地之補償地價 \div 全區之徵收土地補償總地價]$
- 六、位於農地重劃區內各原土地所有權人領回抵價地增加之權利價值 (V_2) = $V \times [A_2 \div A] \times [位於農地重劃區內之該所有權人申請領回抵價地之補償地價 \div 農地重劃區之徵收土地補償總地價]$
- 七、各原土地所有權人領回抵價地之面積 = $(V_1 + V_2) \div 該領回土地之評定單位地價$

本府產業發展局函轉行政院農業委員會有關農業發展條例第 18 條「取得農業用地」規定解釋令影本 1 份

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.7.9 北市地籍字第 10131866500 號

說明：

- 一、依本府產業發展局 101 年 7 月 4 日北市產業農字第 10113026400 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

臺北市政府產業發展局函 臺北市建築管理工程處等

101.7.4 北市產業農字第 10113026400 號

主旨：函轉行政院農業委員會有關「農業發展條例」第 18 條「取得農業用地」規定解釋令影本 1 份，請 查照。

說明：依據行政院農業委員會 101 年 6 月 29 日農水保字第 101865001 號函辦理。

附件 2

行政院農業委員會函 行政院公報編印中心等

101.6.29 農水保字第 101865001 號

主旨：檢送有關「農業發展條例」第 18 條規定解釋令影本 1 份如附件，請 查照。

附件 3

行政院農業委員會令

101.6.29 農水保字第 101865000 號

核釋有關「農業發展條例」第十八條所稱取得農業用地，應以土地登記簿所有權部認定之，其土地取得時點除民法第七百五十九條規定因繼承、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，係以原因發生日期認定外，其餘則以登記日期為基準。與前開意旨未符之相關函釋，自即日停止適用。

中華民國 101 年 1 月 4 日修正公布之「土地徵收條例」第 30 條，業由行政院定自 101 年 9 月 1 日施行

臺北市政府地政局函 臺北市政府工務局等

101.7.20 北市地用字第 10113258700 號

說明：

- 一、奉交下行政院 101 年 7 月 20 日院臺建字第 1010040049B 號函辦理，隨文檢附該函影本 1 份。
- 二、副本連同附件抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）及本局秘書室（請刊登法令月報）、地價科、土地開發科、地用科。

附件

行政院函 外交部等

101.7.20 院臺建字第 1010040049B 號

主旨：中華民國 101 年 1 月 4 日修正公布之「土地徵收條例」第 30 條，本院定自 101 年 9 月 1 日施行，請查照。

說明：依內政部 101 年 6 月 21 日台內地字第 1010227451 號函及「土地徵收條例」第 63 條第 2 項規定辦理。

有關「不動產經紀業管理條例」第 29 條第 1 項第 2 款、 「地政士法」第 51 條之 1 及「平均地權條例」第 81 條之 2 規定之裁罰主管機關疑義一案

臺北市政府地政局函 臺北市政府法規委員會

101.7.2 北市地價字第 10113000200 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 6 月 27 日內授中辦地字第 1016651105 號函辦理。
- 二、副本抄送本局地價科、地權及不動產交易科、土地開發科（以上均請依該函說明二至說明四內容辦理相關裁罰事宜）及秘書室（含附件並請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各縣市政府

101.6.27 內授中辦地字第 10166511005 號

主旨：有關「不動產經紀業管理條例」第 29 條第 1 項第 2 款、「地政士法」第 51 條之 1 及「平均地權條例」第 81 條之 2 規定之裁罰主管機關疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部 101 年 5 月 14 日研商辦理「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢等相關事宜」會議紀錄柒、臨時提案決議辦理。
- 二、查不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 前段規定，本條例第 29 條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；次查本部 92 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0920015545 號函釋：「有關違反地政士法第 50 條第 2 款、第 3 款或第 5 款情事時，依地政士法第 3 條及第 7 條規定意旨，應由核發開業執照之直轄市或縣（市）主管機關處罰，俾事權統一；另如違反地政士法第 49 條或第 50 條第 1 款、第 4 款情事時，則由行為所在地之直轄市或縣（市）主管機關處罰。」合先敘明。
- 三、依 100 年 12 月 30 日公布之「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 第 3 項、「地政士法」第 26 條之 1 第 2 項及「平均地權條例」第 47 條第 4 項明定，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。本部 101 年 6

月 6 日台內地字第 1010203059 號令訂定「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第 6 條規定，成交案件實際資訊之申報登錄，由直轄市、縣（市）主管機關或委任所屬機關受理。依上開規定，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費等事宜（如委任所屬機關受理申報收件、確認申報義務人身分、轉載登錄資料並審核申報內容、篩選申報資訊、抽查申報案件、限期改正、裁處、受理重新申報、同步異動資料庫、提供查詢資料等等事宜）。

- 四、不動產經紀業、地政士及權利人違反申報登錄相關規定時，應分別依「不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款」、「地政士法第 51 條之 1」及「平均地權條例」第 81 條之 2 規定予以處罰，其裁處機關依上開規定，不動產經紀業由所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；開業地政士由核發開業執照之直轄市或縣（市）主管機關為之；權利人由申報登錄標的所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；直轄市或縣（市）主管機關亦得委任所屬機關裁處。該裁處是否委任，事涉地方主管機關自治權責，由直轄市或縣（市）主管機關本於職權自行定之。

函轉「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」 施行日期，業經內政部於 101 年 6 月 29 日以台內地字第 1010239065 號令訂定發布，定自中華民國 101 年 8 月 1 日施 行

臺北市政府地政局函 臺北市政府各一級機關等

101.7.6 北市地價字第 10113041000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 6 月 29 日台內地字第 101023906502 號函辦理，並檢送上開號函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登公報）、本局地籍及測量科、地權及不動產交易科、地用科、土地開發科、資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市、縣市政府等

101.6.29 台內地字第 10102390652 號

主旨：「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」施行日期，業經本部於 101 年 6 月 29 日以台內地字第 1010239065 號令訂定發布，定自中華民國 101 年 8 月 1 日施行，如須訂定發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

內政部函為有關不動產成交案件實際資訊申報登錄於 101 年 8 月 1 日起應申報案件之認定及相關事宜一案

臺北市政府地政局函 臺北市政府各一級機關等

101.7.9 北市地價字第 10113091700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 7 月 5 日台內地字第 1010241729 號函辦理，並檢送上開號函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登公報）、本局地籍及測量科、地權及不動產交易科、地用科、土地開發科、資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）、土地開發總隊、本市各地政事務所（請依前開號函說明二辦理）（以上均含附件）。

附件

內政部函 行政院消費者保護處等

101.7.5 台內地字第 1010241729 號

主旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄於 101 年 8 月 1 日起應申報案件之認定及相關事宜，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、100 年 12 月 13 日立法院修正通過，12 月 30 日總統公布之地政士法第 26 條之 1、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 及平均地權條例第 47 條有關不動產成交案件實際資訊申報登錄相關條文之施行日期，業經行政院以 101 年 6 月 27 日院臺建字第 1010135254 號令核定為 101 年 8 月 1 日。自該日起應申報登錄之成交案件，買賣案件以登記機關該日起所收登記申請，登記原因為買賣之案件。租賃案件以該日起，不動產仲介經紀業所簽定租賃契約書之案件。代銷案件以該日起，不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷契約，所成交之案件。
- 二、又平均地權條例第 47 條第 3 項「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。」為確認申報義務人，本部業以 101 年 6 月 7 日內授中辦地字第 1016651007 號函發布修正土地登記申請書格式，增列「不動產經紀業名稱及統一編號」及「不動產經紀業電話」2 欄，請各地政事務所辦理買賣登記案件收件時，如遇非地政士所送案件，應向送件人說明或提示，該案件如屬經紀業居間或代理成交，請其於登記申請書上開相關欄位填載資訊，以利確認申報義務人及辦理後續申報登錄稽核事宜。
- 三、另有關申報書格式及填寫說明，本部業以 101 年 6 月 18 日台內地字第 1010217549 號令發布有案，為利相關業者及民眾申報填寫有參考依循，本部並已完成買賣、租賃及預售屋成交案件填寫範例，置於本部地政司全球資訊網實價登錄專區（<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1465>），各單位可逕至網頁參考。

四、為因應上開條文之施行，請各直轄市、縣（市）政府多加利用網路、跑馬燈、地方公益頻道等相關宣導通路，積極辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄宣導事宜。並請於相關單位網頁加入本部實價登錄網頁專區之連結（<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1465>），俾利民眾查詢使用。

檢送本府委任本府地政局及本市各地政事務所受理有關地政士申報登錄土地及建物買賣成交案件實際資訊業務之公告 1 份

臺北市政府函 臺北市政府秘書處

101.7.9 府地開字第 10131660201 號

說明：

- 一、依行政程序法第 15 條、地政士法第 26 條之 1 第 2 項、臺北市政府組織自治條例第 2 條及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 6 條規定辦理。
- 二、副本抄送本市各地政事務所（請張貼於公告欄）、本府地政局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府公告

101.7.9 府地開字第 10131660200 號

主旨：公告本府受理有關地政士申報登錄土地及建物買賣成交案件實際資訊之業務委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，並自 101 年 8 月 1 日起生效。

依據：

- 一、行政程序法第 15 條。
- 二、地政士法第 26 條之 1 第 2 項。
- 三、臺北市政府組織自治條例第 2 條。
- 四、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 6 條。

公告事項：依地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定有關本府受理地政士申報登錄土地及建物買賣成交案件實際資訊之業務委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，並自 101 年 8 月 1 日起生效。

檢送本府委任本府地政局及本市各地政事務所受理有關權利人申報登錄土地及建物買賣成交案件實際資訊業務之公告 1 份

臺北市政府函 臺北市政府秘書處

101.7.9 府地價字第 10131755901 號

說明：

- 一、依行政程序法第 15 條、平均地權條例第 47 條第 4 項、臺北市政府組織自治條例第 2 條及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 6 條規定辦理。
- 二、副本抄送本市各地政事務所（請張貼於公告欄）、本府地政局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府公告

101.7.9 府地價字第 10131755900 號

主旨：公告本府受理有關權利人申報登錄土地及建物買賣成交案件實際資訊之業務委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，並自 101 年 8 月 1 日起生效。

依據：

- 一、行政程序法第 15 條。
- 二、平均地權條例第 47 條第 4 項。
- 三、臺北市政府組織自治條例第 2 條。
- 四、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 6 條。

公告事項：依平均地權條例第 47 條第 2 項規定有關本府受理權利人申報登錄土地及建物買賣成交案件實際資訊之業務委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，並自 101 年 8 月 1 日起生效。

訂頒「臺北市政府地政局及所屬各地政事務所受理不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費作業要點」如附件，並自 101 年 8 月 1 日起施行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.7.13 北市地價字第 10131871900 號

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第 42 條及第 43 條規定辦理，並檢送旨揭作業要點及總說明各 1 份。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府秘書處（請刊登市府公報）、本府法規委員會、本局地權及不動產交易科、地籍及測量科、土地開發科、資訊室、地價科、地用科、秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

臺北市地政局及所屬各地政事務所受理不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費作業要點總說明

平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例於一百年十二月三十日公布增修有關不動產成交案件實際資訊申報登錄事宜；又內政部於一百零一年六月六日發布訂定「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」，為統一本局及所屬各地政事務所受理不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費之作業，爰依上開規定訂定本要點，其要旨如下：

- 一、明定本要點之訂定目的。（第一點）
- 二、明定本局及所屬各地政事務所受委任辦理申報登錄事宜。（第二點）
- 三、明定本要點之主管單位。（第三點）
- 四、明定設置申報登錄處場所。（第四點）
- 五、明定各所辦理買賣登記案件收件時得提供實價登錄之相關資料，及明定申報義務人申報方式。（第五點）
- 六、明定代銷經紀業營業處所設立備查時，地權及不動產交易科應列冊管理委託代銷契約書。（第六點）
- 七、明定受理臨櫃申報之作業流程及注意事項。（第七點）
- 八、明定受理更正申請之作業方式及注意事項。（第八點）
- 九、明定各所及主管單位就申報登錄及未申報登錄資料之轉檔產製及列印作業方式。（第九點）
- 十、明定主管單位對權利人、地政士及經紀業逾期未申報登錄之處理。（第十點）
- 十一、明定主管單位辦理申報登錄資訊抽查核對及業務檢查之作業方式。（第十一點）
- 十二、明定主管單位對權利人、地政士及經紀業申報登錄不實之處理。（第十二點）
- 十三、明定不動產成交案件實際資訊查詢方式及收費標準。（第十三點）

**臺北市政府地政局及所屬各地政事務所受理不動產成交案件實際資訊申報
登錄及查詢收費作業要點**

規定	說明
一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費作業（以下簡稱本作業），特訂定本要點。	明定本要點之訂定目的。
二、本局及所屬各地政事務所（以下簡稱各所）受臺北市政府委任辦理權利人及地政士申報登錄事宜；各所受本局委任辦理不動產經紀業申報登錄事宜。	依平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例規定之主管機關，明定本局及所屬各地政事務所受委任辦理申報登錄事宜。
三、本要點所稱主管單位依申報義務人類別區分如下： （一）權利人：主管單位為本局地價科（以下簡稱地價科）。 （二）地政士：主管單位為本局土地開發科（以下簡稱土地開發科）。 （三）不動產經紀業（以下簡稱經紀業）：主管單位為本局地權及不動產交易科（以下簡稱地權及不動產交易科）。	明定依業務職掌區分主管單位。
四、本局及各所應設置申報登錄處，受理臨櫃申報登錄。	明定設置申報登錄處場所。
五、各所於辦理買賣登記案件收件時，得提供不動產成交案件實際資訊申報書（以下簡稱申報書）及申報登錄須知，申報義務人於不動產買賣移轉案件登記完畢後得選擇以網際網路或臨櫃申報登錄。	明定各所辦理買賣登記案件收件時得提供實價登錄之相關資料，及明定申報義務人申報方式。
六、地權及不動產交易科於辦理代銷經紀業營業處所設立備查時，應列冊管理其檢附之起造人或建築業委託代銷契約書。	明定代銷經紀業營業處所設立備查時，地權及不動產交易科應列冊管理委託代銷契約書。
七、受理臨櫃申報 （一）申報義務人或代理人非以自然人或工商憑證申報者，應於線上申辦系統完成表單登錄，列印申報書並由申報義務人或代理人確認申報內容無誤、用印後，再臨櫃送件。申報登錄處得依申報義務人或代理人之需要，協助申報登錄。	明定受理臨櫃申報之作業流程及注意事項。

規定	說明
<p>(二) 申報登錄處收件時，應核對申報義務人或代理人身分，確認申報書之「申報書序號」欄已載有系統序號，即於系統登載收件註記，並於收執聯加蓋收件章戳交付申報義務人或代理人作為申報憑證。</p> <p>(三) 受理申報登錄處於每週第一個上班日將前一週之申報聯送地價科存查歸檔保存三年，如有更正原申報登錄資料者，更正申請書及申報書應一併檢送。</p>	
<p>八、受理更正資料之申請：</p> <p>申報登錄期限內，原申報人得透過網際網路或以臨櫃方式申請更正原申報登錄資料；臨櫃更正受理方式如下：</p> <p>(一) 原申報人應於申請書表頭空白處敘明「撤銷原申報書序號 0000000，重新申報」字樣。</p> <p>(二) 申報登錄處審核身分無誤後，註銷原申報登錄資料。</p> <p>(三) 經註銷原申報登錄資料後，依本要點第七點規定受理申報義務人重新申報。申報義務人未於申報登錄期限內重新申報登錄者，視為逾期未申報。</p>	<p>明定受理更正申請之作業方式及注意事項。</p>
<p>九、申報登錄及未申報登錄之轉檔、產製及列印作業：</p> <p>(一) 各所應於申報登錄期限屆滿次日上午十二時前完成申報登錄下載轉檔作業，再由各主管單位產製申報登錄資料。</p> <p>(二) 各所應於申報登錄期限屆滿次日上午十二時前辦理轉入逾期未申報登錄之買賣案件，再由各主管單位產製逾期未申報登錄資料。</p> <p>(三) 各主管單位視需要列印申報登錄及逾期未申報登錄資料清冊。</p>	<p>明定各所及主管單位就申報登錄及未申報登錄資料之轉檔產製及列印作業方式。</p>
<p>十、逾期未申報登錄之處理：</p> <p>(一) 權利人：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 權利人逾期未申報登錄時，由地價科產製逾期申報通知書，通知權利人於接獲逾期申報通知書次日起十五日內補行申報登錄。 2. 經限期通知權利人補行申報而屆期並未補 	<p>明定主管單位對權利人、地政士及經紀業逾期未申報登錄之處理。</p>

規定	說明
<p>行申報者，地價科應辦理裁處並限期改正，屆期仍未改正者，應按次處罰至完成改正為止。</p> <p>(二) 地政士或經紀業： 地政士或經紀業逾期未申報登錄者，土地開發科、地權及不動產交易科應分別辦理裁處並限期於接獲限期申報通知書次日起十五日內改正，屆期仍未改正者，應按次處罰至完成改正為止。</p>	
<p>十一、不動產成交案件實際資訊抽查核對作業：</p> <p>(一) 本局定期抽查不動產成交案件，抽查時應填寫抽查紀錄表，並將相關資料併案歸檔三年。</p> <p>(二) 地價科應查核登錄成交價格或租金，並依內政部所訂抽查比例查明其他申報資訊有無不實，如有顯著異於市場正常價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，即列印相關清冊，並依申報義務人類別分別通知各主管單位，各主管單位應通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見，或要求有關機關團體或個人提示有關文書，並得對地政士或經紀業實施業務檢查，查詢或取閱成交案件有關文書。</p>	<p>明定主管單位辦理申報登錄資訊抽查核對及業務檢查之作業方式。</p>
<p>十二、申報登錄不實之處理：</p> <p>(一) 權利人： 1. 權利人未據實申報登錄者，由地價科註銷原登錄資料，並通知權利人於接獲限期改正申報通知書次日起十五日內據實申報登錄。 2. 經限期通知權利人據實申報而屆期仍未改正者，地價科應辦理裁處並限期改正，裁處前得給予陳述意見機會；屆期仍未改正者，應按次處罰至完成改正為止。</p> <p>(二) 地政士或經紀業： 1. 地政士或經紀業未據實申報登錄者，由土地開發科、地權及不動產交易科分別註銷原登錄資料。 2. 土地開發科、地權及不動產交易科應分別</p>	<p>明定主管單位對權利人、地政士及經紀業申報登錄不實之處理。</p>

規定	說明
<p>辦理裁處並限期於接獲限期改正申報通知書次日起十五日內改正，裁處前得給予陳述意見機會；屆期仍未改正者，應按次處罰至完成改正為止。</p>	
<p>十三、不動產成交案件實際資訊查詢收費方式：</p> <p>(一) 主管單位應篩選整理不動產成交案件實際資訊，以區段化、去識別化之方式提供網路查詢，或以檔案重製或複製方式提供。</p> <p>(二) 民眾申請重製或複製不動產成交案件實際資訊，由主管單位簽會資訊室產製後，並依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。</p>	<p>明定不動產成交案件實際資訊查詢方式及收費標準。</p>

臺北市政府地政局及所屬各地政事務所受理不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費作業要點

中華民國 101 年 7 月 13 日臺北市政府地政局北市地價字第 10131871900 號函頒

- 一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費作業（以下簡稱本作業），特訂定本要點。
- 二、本局及所屬各地政事務所（以下簡稱各所）受臺北市政府委任辦理權利人及地政士申報登錄事宜；各所受本局委任辦理不動產經紀業申報登錄事宜。
- 三、本要點所稱主管單位依申報義務人類別區分如下：
 - (一) 權利人：主管單位為本局地價科（以下簡稱地價科）。
 - (二) 地政士：主管單位為本局土地開發科（以下簡稱土地開發科）。
 - (三) 不動產經紀業（以下簡稱經紀業）：主管單位為本局地權及不動產交易科（以下簡稱地權及不動產交易科）。
- 四、本局及各所應設置申報登錄處，受理臨櫃申報登錄。
- 五、各所於辦理買賣登記案件收件時，得提供不動產成交案件實際資訊申報書（以下簡稱申報書）及申報登錄須知，申報義務人於不動產買賣移轉案件登記完畢後得選擇以網際網路或臨櫃申報登錄。
- 六、地權及不動產交易科於辦理代銷經紀業營業處所設立備查時，應列冊管理其檢附之起造人或建築業委託代銷契約書。
- 七、受理臨櫃申報：
 - (一) 申報義務人或代理人非以自然人或工商憑證申報者，應於線上申辦系統完成表單登錄，列印申報書並由申報義務人或代理人確認申報內容無誤、用印後，再臨櫃送件。申報登錄處得依申報義務人或代理人之需要，協助申報登錄。
 - (二) 申報登錄處收件時，應核對申報義務人或代理人身分，確認申報書之「申報書序號」欄已載有系統序號，即於系統登載收件註記，並於收執聯加蓋收件章戳交付申報義務人或代理人作為申報憑證。

(三) 受理申報登錄處於每週第一個上班日將前一週之申報聯送地價科存查歸檔保存三年，如有更正原申報登錄資料者，更正申請書及申報書應一併檢送。

八、受理更正資料之申請：

申報登錄期限內，原申報人得透過網際網路或以臨櫃方式申請更正原申報登錄資料；臨櫃更正受理方式如下：

- (一) 原申報人應於申請書表頭空白處敘明「撤銷原申報書序號 0000000，重新申報」字樣。
- (二) 申報登錄處審核身分無誤後，註銷原申報登錄資料。
- (三) 經註銷原申報登錄資料後，依本要點第七點規定受理申報義務人重新申報。申報義務人未於申報登錄期限內重新申報登錄者，視為逾期未申報。

九、申報登錄及未申報登錄之轉檔、產製及列印作業：

- (一) 各所應於申報登錄期限屆滿次日上午十二時前完成申報登錄下載轉檔作業，再由各主管單位產製申報登錄資料。
- (二) 各所應於申報登錄期限屆滿次日上午十二時前辦理轉入逾期未申報登錄之買賣案件，再由各主管單位產製逾期未申報登錄資料。
- (三) 各主管單位視需要列印申報登錄及逾期未申報登錄資料清冊。

十、逾期未申報登錄之處理：

(一) 權利人：

1. 權利人逾期未申報登錄時，由地價科產製逾期申報通知書，通知權利人於接獲逾期申報通知書次日起十五日內補行申報登錄。
2. 經限期通知權利人補行申報而屆期並未補行申報者，地價科應辦理裁處並限期改正，屆期仍未改正者，應按次處罰至完成改正為止。

(二) 地政士或經紀業：

地政士或經紀業逾期未申報登錄者，土地開發科、地權及不動產交易科應分別辦理裁處並限期於接獲限期申報通知書次日起十五日內改正，屆期仍未改正者，應按次處罰至完成改正為止。

十一、不動產成交案件實際資訊抽查核對作業：

- (一) 本局定期抽查不動產成交案件，抽查時應填寫抽查紀錄表，並將相關資料併案歸檔三年。
- (二) 地價科應查核登錄成交价格或租金，並依內政部所訂抽查比例查明其他申報資訊有無不實，如有顯著異於市場正常價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，即列印相關清冊，並依申報義務人類別分別通知各主管單位，各主管單位應通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見，或要求有關機關團體或個人提示有關文書，並得對地政士或經紀業實施業務檢查，查詢或取閱成交案件有關文書。

十二、申報登錄不實之處理：

(一) 權利人：

1. 權利人未據實申報登錄者，由地價科註銷原登錄資料，並通知權利人於接獲限期改正申報通知書次日起十五日內據實申報登錄。

2. 經限期通知權利人據實申報而屆期仍未改正者，地價科應辦理裁處並限期改正，裁處前得給予陳述意見機會；屆期仍未改正者，應按次處罰至完成改正為止。

(二) 地政士或經紀業：

1. 地政士或經紀業未據實申報登錄者，由土地開發科、地權及不動產交易科分別註銷原登錄資料。
2. 土地開發科、地權及不動產交易科應分別辦理裁處並限期於接獲限期改正申報通知書次日起十五日內改正，裁處前得給予陳述意見機會；屆期仍未改正者，應按次處罰至完成改正為止。

十三、不動產成交案件實際資訊查詢收費方式：

- (一) 主管單位應篩選整理不動產成交案件實際資訊，以區段化、去識別化之方式提供網路查詢，或以檔案重製或複製方式提供。
- (二) 民眾申請重製或複製不動產成交案件實際資訊，由主管單位簽會資訊室產製後，並依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。

修正「臺北市各地政事務所權利書狀管理要點」第 3 點第 2 款如附件，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

101.7.24 北市地籍字第 10132025300 號

說明：

- 一、依本局 101 年 4 月 5 日北市地籍字第 10130617300 號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）及本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市各地政事務所權利書狀管理要點

中華民國 68 年 4 月 28 日臺北市政府(68)府地一字第 10307 號函訂頒

中華民國 77 年 4 月 27 日臺北市政府地政處(77)北市地一字第 19831 號函修正

中華民國 84 年 6 月 6 日臺北市政府地政處(84)北市地一字第 84021196 號函修正

中華民國 85 年 7 月 9 日臺北市政府地政處(85)北市地一字第 85116982 號函修正

中華民國 86 年 8 月 14 日臺北市政府地政處(86)北市地一字第 8622480200 號函修正

中華民國 89 年 6 月 22 日臺北市政府地政處(89)北市地一字第 8921524600 號函修正

中華民國 92 年 9 月 29 日臺北市政府地政處(92)北市地一字第 09232754200 號函修正

中華民國 98 年 5 月 27 日臺北市政府地政處(98)北市地一字第 09831489800 號函修正，並自即日起施行

中華民國 99 年 3 月 23 日臺北市政府地政處(99)北市地籍字第 09930735500 號函修正第三點，並自即日起施行

中華民國 99 年 10 月 12 日臺北市政府地政處(99)北市地籍字第 09932792900 號函修正第三點，並自即日起施行

中華民國 100 年 12 月 30 日臺北市政府地政局北市地籍字第 10033658800 號函修正第三點，並自函頒日起施行

中華民國 101 年 7 月 24 日臺北市政府地政局北市地籍字第 10132025300 號函修正第三點，並自函頒日起施行

- 一、為加強本市各地政事務所（以下簡稱各所）權利書狀之管理，特訂定本要點。
- 二、權利書狀用紙之規格、紙質、磅數、顏色依內政部訂定標準，其印製事宜依政府採購法相關規定辦理。
- 三、地籍資料電腦處理之空白權利書狀依下列規定管理：
 - （一）權利書狀承印時應於每張預印格式之欄框右下方加印序號，以利管理。
 - （二）空白權利書狀領用，應設置權利書狀用紙管理簿（格式一），由管理人員負責保管，並列入移交，且該管理人員不得由領用人員兼任。
 - （三）輸出權狀人員依需要向管理人員領用空白書狀，並應於前款管理簿內載明書狀用紙序號及簽章負責。
 - （四）書狀列印發放應設置權利書狀發放管理簿（格式二），並依項填載簽章。發狀人員並應依編號排序裝訂成冊。
 - （五）空白權利書狀應指定專人、專櫃保管，並每天核對權利書狀專用紙張管制清冊及權利書狀核發清冊並陳核。領用人應每日清點已拆封之空白權利書狀數量。
 - （六）專櫃宜存放於有防盜警報系統或保全系統之處所中，並應於下班後開啟系統。
 - （七）每日清點如發現空白權利書狀數量短少時，管理人員除應立即通報單位主管及主任外，並應將短少之空白權利書狀號碼列管查考，及通知相關人員加強防範。
 - （八）其他有關空白權利書狀保存、管理問題或特殊事件，管理人員除立即報告單位主管及主任外，並應以電話通報臺北市政府地政局（以下簡稱本局）地籍及測量科及政風室。
 - （九）各所發生搶劫、竊盜等案件，應即清點空白權利書狀有無短少。如有短少，應即向警方報案處理外，並即報告局長及通報本局地籍及測量科、政風室。
- 四、權利書狀應於列印完畢經校對後再行用印，以利管制，不得事先於空白權利書狀上加蓋事務所印信。
- 五、空白權利書狀應按月清點，於每月五日前填製權利書狀清點統計表（格式三）陳請主任核閱後，影印乙份送政風人員。
- 六、誤記或污損之書狀用紙，應加蓋「作廢」戳記，交還管理人員彙總統計，並填寫作廢權利書狀登記表（格式四）按月陳報主任核定，並依規定期限銷毀。

「臺北市各地政事務所權利書狀管理要點」第三點修正對照表

修正要點	現行要點	說明
<p>三、地籍資料電腦處理之空白權利書狀依下列規定管理：</p> <p>(一) 權利書狀承印時應於每張預印格式之欄框右下方加印序號，以利管理。</p> <p>(二) 空白權利書狀領用，應設置權利書狀用紙管理簿（格式一），由管理人員負責保管，並列入移交，且該管理人員不得由領用人員兼任。</p> <p>(三) 輸出權狀人員依需要向管理人員領用空白書狀，並應於前款管理簿內載明書狀用紙序號及簽章負責。</p> <p>(四) 書狀列印發放應設置權利書狀發放管理簿（格式二），並依項填載簽章。發狀人員並應依編號排序裝訂成冊。</p> <p>(五) 空白權利書狀應指定專人、專櫃保管，並每天核對權利書狀專用紙張管制清冊及權利書狀核發清冊並陳核。領用人應每日清點已拆封之空白權利書狀數量。</p>	<p>三、地籍資料電腦處理之空白權利書狀依下列規定管理：</p> <p>(一) 權利書狀承印時應於每張預印格式之欄框右下方加印序號，以利管理。</p> <p>(二) 空白權利書狀領用，應設置權利書狀用紙管理簿（格式一），由管理人員負責保管，並列入移交。</p> <p>(三) 輸出權狀人員依需要向管理人員領用空白書狀，並應於前款管理簿內載明書狀用紙序號及簽章負責。</p> <p>(四) 書狀列印發放應設置權利書狀發放管理簿（格式二），並依項填載簽章。發狀人員並應依編號排序裝訂成冊。</p> <p>(五) 空白權利書狀應指定專人、專櫃保管，並每天核對權利書狀專用紙張管制清冊及權利書狀核發清冊並陳核。領用人應每日清點已拆封之空白權利書狀數量。</p> <p>(六) 專櫃宜存放於有防盜警報系統或保全</p>	<p>為避免空白權利書狀之管理人員兼任領用人員所生之管理風險，爰明定不得兼任。</p>

修正要點	現行要點	說明
<p>(六) 專櫃宜存放於有防盜警報系統或保全系統之處所中，並應於下班後開啟系統。</p> <p>(七) 每日清點如發現空白權利書狀數量短少時，管理人員除應立即通報單位主管及主任外，並應將短少之空白權利書狀號碼列管查考，及通知相關人員加強防範。</p> <p>(八) 其他有關空白權利書狀保存、管理問題或特殊事件，管理人員除立即報告單位主管及主任外，並應以電話通報臺北市政府地政局（以下簡稱本局）地籍及測量科及政風室。</p> <p>(九) 各所發生搶劫、竊盜等案件，應即清點空白權利書狀有無短少。如有短少，應即向警方報案處理外，並即報告局長及通報本局地籍及測量科、政風室。</p>	<p>系統之處所中，並應於下班後開啟系統。</p> <p>(七) 每日清點如發現空白權利書狀數量短少時，管理人員除應立即通報單位主管及主任外，並應將短少之空白權利書狀號碼列管查考，及通知相關人員加強防範。</p> <p>(八) 其他有關空白權利書狀保存、管理問題或特殊事件，管理人員除立即報告單位主管及主任外，並應以電話通報臺北市政府地政局（以下簡稱本局）地籍及測量科及政風室。</p> <p>(九) 各所發生搶劫、竊盜等案件，應即清點空白權利書狀有無短少。如有短少，應即向警方報案處理外，並即報告局長及通報本局地籍及測量科、政風室。</p>	

格式一

臺北市 地政事務所權利書狀用紙管理簿

書 狀 序 碼	領 用 日 期			領 用 人 員 蓋 章	備 註
	年	月	日		

管理人員：

格式二

臺北市

地政事務所權利書狀發放管理簿

收件		書狀種類序號		監 蓋	印 者 章	發 蓋	狀 者 章	備 註
字	號	種類	序號					
		土						
		建						
		他						
		土						
		建						
		他						
		土						
		建						
		他						
		土						
		建						
		他						
		土						
		建						
		他						
		土						
		建						
		他						
		土						
		建						
		他						
		建						
		他						

校對者蓋章

編號：

備註：領狀人詳見收件簿

格式三

臺北市 地政事務所 年 月權利書狀清點統計表

本年印製 張 數	上月結存 張 數	本月核發 張 數	本月毀損 張 數	累計本月底結存張數	備註

製表： 書狀管理： 課長： 秘書： 主任：

格式四

臺北市 地政事務所作廢權利書狀登記表

列印日期	作廢權狀序號	作廢原因	核發權狀序號	書狀種類	權狀字號

製表：

課長：

秘書：

主任：

「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」業經本府 101 年 7 月 18 日府地開字第 10131834200 號令修正發布，並自 101 年 8 月 1 日生效，檢送前揭令、裁罰基準、條文修正總說明及對照表各 1 份

臺北市政府函 臺北市政府地政局所屬所隊

101.7.31 府授地開字第 10131969900 號

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第 42 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、旨揭裁罰基準業於 101 年 7 月 30 日登載於本府公報 101 年第 145 期。
- 三、副本抄送內政部、社團法人台北市地政士公會、臺北市第二地政士公會、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、臺北市議會、本府法規委員會、本府訴願審議委員會、本府地政局地籍及測量科、本府地政局地價科、本府地政局地權及不動產交易科、本府地政局地用科、本府地政局土地開發科、本府地政局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

臺北市政府令

101.7.18 府地開字第 10131834200 號

修正「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」並自 101 年 8 月 1 日起生效。

附「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」。

「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」修正總說明

本府為處理違反地政士法第四十九條至第五十一條規定之事件，以九十二年五月十三日府地一字第○九二○二○七三八○○號令發布「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」（以下簡稱本基準）在案。茲因應總統一〇〇年十二月三十日華總一義字第一〇〇〇〇二九四九五號令公布增訂地政士法第二十六條之一及第五十一條之一規定，另原部分裁罰規定尚未盡周延，爰擬具本基準修正案，其修正重點如下：

- 一、第二點甲類、乙類及丙類之違規事件，原規定以次數為裁量基準定額裁罰，惟為考量情節輕重，故修正依不同之違規次數分別規範裁量區間，使裁量權之行使更具彈性，以落實卹等及比例原則。
- 二、第二點配合地政士法第二十六條之一及第五十一條之一規定增訂丁類違規事件，並依不同之違規次數分別規範裁量區間，另就逐次違規後通知限期改正為累加處罰之規定，以促其改正之目的，使裁量權之行使更具彈性，以落實卹等及比例原則。

三、參依行政罰法之規定，爰就本基準第三點及第四點規定酌作文字修正，並增列「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。

四、實務上，地政士裁處書開立及催繳作業皆以本府名義辦理，為使行政程序與法制作業一致，爰修正本基準第四點第二款規定，由本府進行催繳作業。

「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」

中華民國 92 年 5 月 13 日臺北市政府(92)府地一字第 09202073800 號令訂頒

中華民國 101 年 7 月 18 日臺北市政府(101)府地開字第 10131834200 號令修正全

文，並自中華民國一〇一年八月一日起施行

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理違反地政士法（以下簡稱本法）第四十九條至第五十一條之一事件，特訂定本基準。

二、本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如下表：

類別	違規事件	法條依據	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)
甲	未取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者。	本法第四十九條	處五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。	依違規次數處罰如下： 一、第一次處五萬元以上十萬元以下罰鍰。 二、第二次處十萬元以上十五萬元以下罰鍰。 三、第三次處十五萬元以上二十萬元以下罰鍰。 四、第四次處二十萬元以上二十五萬元以下罰鍰。 五、第五次以上處二十五萬元罰鍰。
乙	一、未依本法取得開業執照，而以地政士為業者。 二、領有開業執照未加入公會，而以地政士為業者。 三、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦	本法第五十條及第五十三條	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為。	依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面限期三十日內改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止： 一、第一次處三萬元以上六萬元以下罰

類別	違規事件	法條依據	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)
	<p>理換發，仍以地政士為業者。</p> <p>四、開業執照經撤銷或廢止，仍以地政士為業者。</p> <p>五、受停止執行業務處分，仍以地政士為業者。</p>		為，並按次連續處罰至改正或停止為止。	<p>鍰。</p> <p>二、第二次處六萬元以上九萬元以下罰鍰。</p> <p>三、第三次處九萬元以上十二萬元以下罰鍰。</p> <p>四、第四次處十二萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>五、第五次以上處十五萬元罰鍰。</p>
丙	地政士公會拒絕領有本府核發開業執照且未經註銷、撤銷或廢止之地政士加入公會者。	本法第三十三條第二項及第五十一條	處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。	<p>依違規次數處罰如下：</p> <p>一、第一次處三萬元以上六萬元以下罰鍰。</p> <p>二、第二次處六萬元以上九萬元以下罰鍰。</p> <p>三、第三次處九萬元以上十二萬元以下罰鍰。</p> <p>四、第四次處十二萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>五、第五次以上處十五萬元罰鍰。</p>
丁	<p>一、地政士未於不動產買賣受託案件辦竣所有權移轉登記後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者。</p> <p>二、地政士向主管機</p>	<p>本法第二十六條之一第一項及第五十一條之一</p> <p>本法第二十</p>	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>二、依前項處罰並限期改正，屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>一、依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面限期十五日內改正：</p> <p>(一) 第一次至第三次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。</p> <p>(二) 第四次至第六次處五萬元以</p>

類別	違規事件	法條依據	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)
	關申報登錄土地及建物買賣成交案件資訊不實者。	六條之一第一項及第五十一條之一		<p>上七萬元以下罰鍰。</p> <p>(三) 第七次以上處七萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>二、經依前項各款裁處並通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰一至二萬元(最高以十五萬元為限)至其改正為止。</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、本府處理違反本法之程序如下：

- (一) 發現有本法第四十九條、第五十條、第五十一條及第五十一條之一之事件，由本府作成處分，並將該處分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，由本府進行催繳作業，若經催繳仍不繳納罰鍰者，依行政執行法規定辦理。

臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準修正對照表

一、臺北市政府(以下簡稱本府)為處理違反地政士法(以下簡稱本法)第四十九條至第五十一條之事件,特訂定本基準。

二、本府處理違反本法事件,統一裁罰基準如下表:

類別	違規事件		法條依據	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			修正規定	現行規定	
甲	未取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止,而擅自以地政士為業者。	未取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止,而擅自以地政士為業者。	本法第四十九條	處五萬元以上二十萬元以下罰鍰。	依違規次數處罰如下: 一、第一次處五萬元以上十萬元以下罰鍰。 二、第二次處十萬元以上十五萬元以下罰鍰。 三、第三次處十五萬元以上二十萬元以下罰鍰。 四、第四次處二十萬元以上二十五萬元以下罰鍰。 五、第五次以上處二十五萬元罰鍰。	第一、二、三、四、五(含以上)次違規,分別處五、十、十五、二十、二十五萬元。	本類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,故修正依不同之違規次數分別規範裁量區間,使裁量權之行使更具彈性,以落實平等及比例原則,並酌作文字修正。
乙	一、未依本法取得開業執照,而以地政士為業者。 二、領有開業執照未加入公會,而以地政士為業者。 三、領有開業執照,其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發,仍以地政士為業者。 四、開業執照經撤銷或廢止,仍以地政士為業者。 五、受停止執行業務處分,仍以地政士為業者。	一、未依本法取得開業執照,而以地政士為業者。 二、領有開業執照未加入公會,而以地政士為業者。 三、領有開業執照,其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發,仍以地政士為業者。 四、開業執照經撤銷或廢止,仍以地政士為業者。 五、受停止執行業務處分,仍以地政士為業者。	本法第五十條及第五十三條	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正或停止其行為;屆期仍不改正或停止其行為,得繼續處罰至改正或停止為止。 三、第一次處三萬元以上六萬元以下罰鍰。 四、第二次處六萬元以上九萬元以下罰鍰。 五、第三次處九萬元以上十二萬元以下罰鍰。 六、第四次處十二萬元以上十五萬元以下罰鍰。 七、第五次以上處十五萬元以下罰鍰。	第一、二、三、四、五(含以上)次查獲,分別處三、六、九、十二、十五萬元,並以書面通知限期三十日內改正或停止其行為。	本類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,故修正依不同之違規次數分別規範裁量區間,使裁量權之行使更具彈性,以落實平等及比例原則,並酌作文字修正。	
丙	地政士公會拒絕領有本府核發開業執照且未經註銷、撤銷或廢止之地政士加入公會者。	地政士公會拒絕領有本府核發開業執照且未經註銷、撤銷或廢止之地政士加入公會者。	本法第三十三條第二項及第五十一條	處三萬元以上十萬元以下罰鍰。	依違規次數處罰如下: 一、第一次處三萬元以上六萬元以下罰鍰。 二、第二次處六萬元以上九萬元以下罰鍰。 三、第三次處九萬元以上十二萬元以下罰鍰。 四、第四次處十二萬元以上十五萬元以下罰鍰。 五、第五次以上處十五萬元罰鍰。	第一、二、三、四、五(含以上)次查獲,分別處三、六、九、十二、十五萬元。	本類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,故修正依不同之違規次數分別規範裁量區間,使裁量權之行使更具彈性,以落實平等及比例原則,並酌作文字修正。

類別	違規事件		法條依據	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			修正規定	現行規定	
工	<p>一、地政士未於不動產買賣受託案件辦竣所有權移轉登記後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者。</p> <p>二、地政士向主管機關申報登錄土地及建物買賣成交案件資訊不實者。</p>	<p>本法第二十六條之一第一項及第五十一條之一</p> <p>本法第二十六條之一第一項及第五十一條之一</p>	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>二、依前項處罰並限期改正，屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>一、依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次至第三次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 (二)第四次至第六次處五萬元以上七萬元以下罰鍰。 (三)第七次以上處七萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>二、經依前項各款裁處並通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰一至二萬元(最高以十五萬元為限)並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。</p>	<p>一、本類別新增。</p> <p>二、依本法第二十六條之一規定，地政士對於辦竣之不動產買賣受託案件，應限期向主管機關申報登錄成交案件實際資訊，爰配合增訂本類別違規事件之裁罰基準。</p> <p>三、本類裁處係依不同之違規次數分別規範裁量區間，使裁量權之行使更具彈性，以落實平等及比例原則。</p> <p>四、另針對本違規事件經裁處並限期改正而仍未改正者，規範按次處罰額度得酌予加重，以促其改正。</p> <p>五、裁處及按次處罰同時以書面通知限期於十五日內改正之期限，係依內政部所訂「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第八條第三項及第十一條第五項規定之期限而訂定。</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、本府處理違反本法之程序如下：

- (一)發現有本法第四十九條、第五十條、第五十一條及第五十一條之一之事件，由本府作成處分，並將該處分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，由本府進行催繳作業，若經催繳仍不繳納罰鍰者，依行政執行法規定辦理。

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、名譽或財產之急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。 地政士法未定有最高額新臺幣三千元以下罰鍰處罰之規定，不得援引第十九條規定遽予免罰。	第八條 第十九條	
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	
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	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二分之一。	
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實力，於法定罰鍰額度內處罰。	第十八條第一項	

被繼承人所遺不動產分屬不同登記機關管轄，其遺產標的中位於同一直轄市、縣（市）且已實施跨所登記之不動產，繼承人同時於同一地政事務所申請登記時，僅於其中一件檢附分割協議書正、副本，其餘登記案件擬簡化檢附影本辦理一案，業經報奉內政部核可

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.7.24 北市地籍字第 10132037400 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 7 月 19 日內授中辦地字第 1016036736 號函辦理，兼復本市建成地政事務所 101 年 6 月 15 日北市建地登字第 10130861700 號函，並檢送內政部上開函影本 1 份。
- 二、案經本局以 101 年 7 月 9 日北市地籍字第 10131751100 號函（副本計達）報奉內政部上開函核復略以：「……貴局既認為類此情形審查人員無核對之困難，基於便民，同意貴局所擬意見，……」，本案請依內政部上開核復內容辦理。
- 三、副本抄送本局秘書室（檢送本局 101 年 7 月 9 日函及內政部上開函影本各 1 份，請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 臺北市政府地政局

101.7.19 內授中辦地字第 1016036736 號

主旨：有關被繼承人所遺不動產分屬不同登記機關管轄，其遺產標的中位於同一直轄市、縣（市）且已實施跨所登記之不動產，繼承人同時於同一地政事務所申請登記時，僅於其中一件檢附分割協議書正、副本，其餘登記案件擬簡化檢附影本辦理乙案，貴局既認為類此情形審查人員無核對之困難，基於便民，同意貴局所擬意見，復請查照。

說明：復貴局 101 年 7 月 9 日北市地籍字第 10131751100 號函。

附件 2

臺北市政府地政局函 內政部

101.7.9 北市地籍字第 10131751100 號

主旨：有關被繼承人所遺不動產分屬不同登記機關管轄，其遺產標的中位於同一直轄市、縣（市）且已實施跨所登記之不動產，繼承人同時於同一地政事務所申請登記時，僅於其中一件檢附分割協議書正、副本，其餘登記案得否簡化檢附影本辦理一案，謹擬具本局意見如說明三，是否允當，請 鑒核。

說明：

- 一、依本市建成地政事務所 101 年 6 月 15 日北市建地登記字第 10130861700 號函辦理及本局 101 年 6 月 15 日北市地籍字第 10131669200 號函續辦。

- 二、按「土地登記規則第 34 條第 1 項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定：……（二）下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人：1. 分割協議書。2. 契約書。……」為申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 2 款所明定，又依 鈞部 95 年 3 月 13 日內授中辦地字第 0950042794 號函釋規定：「基於便民起見及行政機關一體化，和考量登記證明文件僅有 1 份，於辦理跨轄區之繼承案件時，後受理登記之地政事務所得以先受理登記之地政事務所核發之已歸檔證明文件影本據以受理；倘需證明文件正本以供審查，自得至原先受理之地政事務所調閱相關資料。」，故地政事務所受理分割繼承登記申請，案附分割協議書應檢附正副本，尚不得以影本替代，惟如係跨轄區之繼承案件時，後受理登記之地政事務所得以先受理登記之地政事務所核發之已歸檔證明文件影本據以受理。
- 三、本市現行登記實務，同一被繼承人遺產分屬不同登記機關管轄之數件分割繼承登記案，同時於同一地政事務所申請登記時，除分割協議書正本外，均須依上開申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 2 款規定，由申請人依不動產所轄登記機關數分別檢附分割協議書副本憑辦。惟頃有申請人反映，本市作法與新北市作法迥異，主張同一被繼承人之數件分割繼承案中，既已檢附分割協議書正副本各 1 份，其餘分割繼承案應得援用該文件辦理。上開情形因均由同一所（跨所）受理，分割協議書正副本或其影本應無核對上之困難，且依 鈞部上開 95 年 3 月 13 日函釋，證明文件得以地政事務所核發之已歸檔證明文件影本受理，故建議類此情形，除分割協議書正本外，建議得於其中 1 份分割繼承案檢附分割協議書正副本，其餘登記案檢附影本辦理，並由申請人於該等案件之登記申請書適當欄註明未能檢附遺產分割協議書副本原因及於附繳證件欄註明分割協議書正副本援用情形，以資便民。因涉 鈞部訂頒申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點規定適用疑義，謹陳請 核示，俾資依循。

內政部函送研商「申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府得否受理調處疑義」會議紀錄一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.7.13 北市地籍字第 10131938600 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 7 月 10 日內授中辦地字第 1016651201 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、臺北市第二地政士公會、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、本局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 司法院等

101.7.10 內授中辦地字第 1016651201 號

主旨：檢送研商「申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府得否受理調處疑義」會議紀錄乙份，請依會議決議辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依據本部 101 年 6 月 7 日內授中辦地字第 1016650996 號開會通知單續辦。
- 二、另據與會部分縣市地政機關反應，部分地方法院於地政機關函詢相關共有物分割案件是否有礙其強制執行效果時，有遲未答覆或答覆不明確情事，造成地政機關執行困擾亦影響當事人權益，為保障債權人之權益及共有人財產權，惠請司法院轉知各地方法院於地政機關函詢時，儘速協助處理並明確答覆，俾利後續辦理不動產登記事宜。

研商「申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府得否受理調處疑義」會議紀錄

壹、時間：民國 101 年 7 月 3 日（星期二）下午 2 時整

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主持人：蕭司長○○（王副司長○○代）

記錄：謝○○

肆、出席單位及人員：略

伍、結論：

- 一、基於以下理由，申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府仍應受理調處：
 - （一）共有物之應有部分有限制登記者，非屬民法第 823 條第 1 項所定不得分割之情形，尚不得依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 16 條第 8 款規定予以駁回。
 - （二）共有物分割係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。又依強制執行法第 51 條第 2 項規定，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙於執行效果之行為，僅對債權人不生效力而已，並非絕對無效，如其無礙於執行效果，債權人即不得指為不生效力，因此，共有人中一人或數人之應有部分經查封以後，共有人請求分割共有物者，如分割之結果有礙執行之效果，債權人即得對於債務人主張該分割共有物之行為對其不生效力；如無礙於執行之效果，則於查封之效力並無違背，對於共有人分割請求權之行使即無影響（謝在全著，民法物權論上冊，修訂五版，第 548 至 549 頁參照）。又土地登記規則第 141 條第 1 項第 4 款亦規定，土地經法院或行政執行處（已改為行政執行分署）囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關仍得為無礙禁止處分之登記，故倘調處共有物分割之結果無礙強制執行之效果，登記機關仍得據以辦理登記，並同時將原登記之限制登記移載於原共有人分得之不動產上。

二、部分共有人之應有部分經限制登記之調處共有物分割案件，地政機關之處理方式如下：

- (一) 鑑於申請人繳交調處費用後，仍有最終無法依調處結果辦理登記之情形，縣、市政府於受理調處前應明確告知申請人上開情形，由申請人自行決定續行調處或撤回調處申請。
- (二) 此類案件應於調處紀錄內敘明限制登記應於塗銷後（不合因完成拍賣之囑託塗銷），或經登記機關函詢原囑託限制登記之機關表示調處分割方式無礙執行效果時，始得依調處結果辦理登記。登記機關辦理登記時，應將原查封、假扣押、假處分或破產等禁止處分事項轉載於被限制登記之共有人分得之部分，並於辦竣登記後通知限制登記之囑託機關。
- (三) 限制登記為「預告登記」，除請求權人已出席調處會議並同意將預告登記事項轉載於登記名義人所分得之部分，且經作成紀錄者外，申請人依調處結果申請登記時，應另檢附該預告登記請求權人之同意書，俾登記機關據以辦理登記。

陸、散會：下午 16 時

內政部函復新北市政府地政局為共有人依土地法第 34 條之 1 規定辦理土地合併複丈登記，未會同之共有人設定有抵押權，如何依地籍測量實施規則及土地登記規則等規定檢附協議書，及其抵押權權利範圍應如何辦理轉載一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

101.6.29 北市地籍字第 10131810400 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 6 月 28 日內授中辦地字第 1016651125 號函副本辦理，並檢附該函影本 1 份。
- 二、副本抄發本局秘書室（含附件，請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 新北市政府地政局

101.6.28 內授中辦地字第 1016651125 號

主旨：有關共有人依土地法第 34 條之 1 規定辦理土地合併複丈登記，未會同之共有人設定有抵押權，如何依地籍測量實施規則及土地登記規則等規定檢附協議書，及其抵押權權利範圍應如何辦理轉載乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 101 年 5 月 14 日北地籍字第 1011738856 號函。
- 二、按地籍測量實施規則第 224 條第 2 項第 1 款、第 2 款及土地登記規則第 88 條第 1 項、第 4 項規定，二宗以上所有權人不同之土地辦理合併複丈登記，各所有權人之權利範圍依其協議定之；設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範

圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之，其意係因土地合併後各所有權人之權利範圍發生變動，其原設定抵押權內容亦因而有所變更，自須由當事人重新協議其設定範圍，以保障抵押權人及原設定人應有之權益並杜爭議。至於合併複丈登記係由共有人依土地法第 34 條之 1 規定以多數決方式辦理者，依本部 91 年 1 月 31 台內中地字第 0910083243-2 號函示，合併後土地之各共有人之權利範圍，得由同意合併之部分共有人代全體共有人檢附按當期公告之土地現值及各共有人之權利持分核算之協議書辦理，此乃合併前各宗土地之部分共有人已合於土地法第 34 條之 1 第 1 項所定條件，依法取得代未同意合併之他共有人為土地合併之代理權之故。惟部分共有人依上開土地法條辦理土地合併，並無同時有代理不同意之共有人與其抵押權人協議該抵押權之權利範圍之權，且抵押物所在區位及地價高低等均將影響日後抵押權人實行抵押權之效果，貴局認為得由同意合併之共有人代未會同共有人與其抵押權人協議，或依原設定之權利範圍與共有人原有之權利範圍比例計算其抵押權之設定權利範圍，並由同意合併之共有人切結不影響相關權利人及第三人權益後受理之，但考量上開方式是否確未影響相關利害關係人之權益，實非設定當事人以外之其他人所得論斷，故本案仍宜依上開地籍測量實施規則及土地登記規則規定，檢附土地所有權人與抵押權人之協議書辦理登記。

**有關內政部 92 年 11 月 28 日內授中辦地字第 0920084970 號
有關從事納骨堂（塔）位使用權買賣之居間或代理業務者適
用不動產經紀業管理條例規定之解釋令，業經該部 101 年 6
月 29 日內授中辦地字第 1016651154 號令廢止一案**

臺北市府地政局函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

101.7.4 北市地權字第 10113042500 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 6 月 29 日內授中辦地字第 10166511543 號函辦理，隨文檢送該函及令影本 1 份。
- 二、副本抄送本市殯葬管理處、本府法規委員會（請依規定函本府秘書處刊登市府公報）、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 各縣市政府等

101.6.29 內授中辦地字第 10166511543 號

主旨：本部 92 年 11 月 28 日內授中辦地字第 0920084970 號有關從事納骨堂（塔）位使用權買賣之居間或代理業務者適用不動產經紀業管理條例規定之解釋令，業經本部於 101 年 6 月 29 日以內授中辦地字第 1016651154 號令廢止，茲檢附發布令 1 份，請 查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

101.6.29 內授中辦地字第 1016651154 號
廢止本部九十二年十一月二十八日內授中辦地字第○九二○○八四九七○號有關從事納骨堂（塔）位使用權買賣之居間或代理業務者適用不動產經紀業管理條例規定之解釋令，自中華民國一百零一年七月一日生效。

有關不動產經紀業應否於買方簽訂要約書前製作不動產說明書，並由經紀人及委託人簽章一案，業經內政部 101 年 6 月 29 日內授中辦地字第 1016035770 號函釋在案

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

101.7.6 北市地權字第 10131823200 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 6 月 29 日內授中辦地字第 1016035770 號函辦理。
- 二、副本含附件抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府地政局

101.6.29 內授中辦地字第 1016035770 號

主旨：有關不動產經紀業應否於買方簽訂要約書前製作不動產說明書，並由經紀人及委託人簽章疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 101 年 6 月 15 日北市地權字第 10131399320 號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 21 條第 1 項、第 22 條第 1 項、第 23 條、第 24 條第 1 項規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」、「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：……二、不動產承租、承購要約書。……五、不動產說明書。……」、「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」、「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。」意即經紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，並經委託人及指派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託人交易之相對人解說。又按本部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970052453 號函旨，經紀業應指派經紀人於不動產說明書簽章之立法意旨，係為促使經紀人對不動產說明書內容履行注意義務，並對其記載事項表示負責，以供日後踐行本條例第 23 條、第 24 條規定之解說及交付義務。

- 三、另按本部 92 年 6 月 26 日內授中辦地字第 0920082743 號公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」有關要約書定型化契約應記載事項第 4 點（要約之拘束）規定略以：「本要約書須經賣方親自記明承諾時間及簽章並送達買方時，雙方即應負洽商簽立本約（不動產買賣契約）之一切義務。……賣方或其受託人（仲介公司或商號）所提供之不動產說明書，經買方簽章同意者，為本要約書之一部分，……」。顯見買方簽訂要約書前，經紀業所提供之不動產說明書內容或資訊足以影響買方是否要約（購買）之決定，倘買方之要約經賣方承諾並送達買方時，雙方即負有簽訂不動產買賣契約之義務。是以經紀業所屬經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，當屬經紀人員執行業務過程之一部分，依本條例第 23 條規定，自應提供不動產說明書向買方解說，並於解說前由賣方簽章；該說明書亦應依本條例第 22 條第 1 項規定，由經紀業指派經紀人簽章。
- 四、本案經紀業簽訂要約書前所提供之簡易不動產說明書，依上開規定意旨，經紀業仍應踐行指派經紀人簽章之義務並由委託人簽章，縱於嗣後簽訂不動產買賣契約書前補行製作不動產說明書相關程序，尚不得認其先前之違法行為得予補正。本案請貴局依上開規定本於權責自行核處。

有關內政部修正「不動產經紀業備查申請書」及「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」各乙種

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

101.7.6 北市地權字第 10113078200 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 7 月 3 日內授中辦地字第 1016651165 號函辦理。
- 二、副本含附件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）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各縣市政府

101.7.3 內授中辦地字第 1016651165 號

主旨：修正「不動產經紀業備查申請書」及「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」各乙種，請查照。

說明：依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定：「經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」又依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 7 條規定：「經紀業經營代銷業務者，受起造人或建築業委託代銷並簽訂委託代銷契約後 30 日內，應檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關申請備查；異動或終止委託代銷契約時，亦同。」。為便利代銷經紀業者依上開規定申請備查委託代銷契約書件，並使直轄市、縣（市）主管機關得以知悉委託代銷契約（期間）屆滿、異動或終止之情

形，以管理代銷經紀業者申報登錄不動產成交案件實際資訊之期限，爰配合修正「不動產經紀業備查申請書」（如附件 1）及「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」（如附件 2）。

不動產經紀業備查申請書

收件日期：_____年____月____日 字號：_____字第_____號

不動產經紀業管理登記簿登錄號碼：_____

=====以上各項申請人免填=====

縣(市)政府
一、受理機關：_____市政府地政處

二、經紀業

名稱：_____所在地：_____

許可日期：_____年____月____日 文號：_____

統一編號：_____電子郵件信箱：_____

消費者服務專線電話：_____網址：_____

三、申請備查事由

(一) 經紀業設立備查

經紀人員數：_____人 (附件：經紀人員名冊)

加入同業公會名稱：_____

(二) 經紀業變更備查

1. 變更事項： 名稱變更 所在地變更 組織型態變更

組織解散或終止營業 經營型態變更 營業項目變更

加入之同業公會變更 僱用之經紀人員變更 遷入

負責人、董事、監察人或經理人變更 停業

經營國外不動產仲介或代銷業務變更

其他：_____

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

(三) 營業處所分設備查 委託代銷契約(簽訂)備查

營業處所型態： 常態 非常態 (請加載「※」項)

營業處所名稱：_____

營業處所所在地：_____

設立日期：_____年____月____日 經紀人員數：_____人 (附件：經紀人員名冊)

※設立目的：_____ ※代理銷售不動產名稱：_____

※代理銷售不動產所在地：_____

※銷售總金額：_____元 ※設立期間：_____

※委託代銷契約屆滿日期：_____年____月____日

(四) 營業處所變更備查 (營業處所名稱：_____) 委託代銷契約變更備查

1. 變更事項： 名稱變更 所在地變更 僱用之經紀人員變更

遷入 裁撤 設立目的變更

銷售總金額變更 設立期間變更 代理銷售不動產名稱變更

委託代銷契約(期間)異動或終止 其他：_____

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

四、負責人

姓名：_____ 電子郵件信箱：_____

聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____

戶籍地址：_____

通訊地址：_____

五、代理人

姓名：_____ 電子郵件信箱：_____

聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____

通訊地址：_____

六、附繳文件

- | | | | |
|----------|-------|----------|-------|
| 1. _____ | 份 (張) | 2. _____ | 份 (張) |
| 3. _____ | 份 (張) | 4. _____ | 份 (張) |
| 5. _____ | 份 (張) | 6. _____ | 份 (張) |
| 7. _____ | 份 (張) | 8. _____ | 份 (張) |

七、聲明事項

1. 申請書各欄所填資料 (含附繳文件) 均為真實，如有不實，願負法律責任。
2. 申請經紀業負責人、董事、監察人或經理人變更備查者，其變更後負責人、董事、監察人或經理人確無不動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項各款規定情事。
3. 本申請案件確由經紀業負責人委託上列代理人辦理無訛。

經紀業名稱章：_____ 負責人簽章：_____

代理人簽章：_____

中華民國_____年_____月_____日

審查結果 (本欄申請人免填)
(This area is reserved for the review result, which is to be filled by the applicant.)

備註：1. 本申請書 1 式 2 份，應附繳文件請參考「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」。

2. 本申請書請採 A4 紙張，以直式橫書填載，其各項欄位大小得依實際需要自行調整。

3. 採網路申請者，經紀業名稱章、負責人簽章及代理人簽章部分，請使用工商憑證及自然人憑證作為網路身分認證，並依網路申請作業系統相關規定辦理。

不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表

申請事由		附繳文件名稱		附繳文件份數		不動產經紀業備查申請書	公司或商業登記證明文件影本	營業保證金繳存證明影本	同業公會會員證明影本	不動產經紀人員名冊	不動產經紀人員證書(證明)影本	證明文件影本	負責人、董事、監察人、經理人名冊及其身	停業登記證明文件影本	加盟或退盟文件影本	委託代銷契約書影本	原許可文件	代理人身分證明文件影本	
		名稱	份數																
經紀業	設立	2	1	1	1	1												1	
	名稱變更	2																	1
	所在地變更	2																	1
	組織型態變更	2																	1
	組織解散或終止營業	2															1		1
	負責人、董事、監察人或經理人變更	2										1							1
	經營型態變更	2												1					1
	營業項目變更	2																	1
	經營國外不動產仲介或代銷業務變更	2																	1
	加入之同業公會變更	2				1													1
	僱用之經紀人員變更	2					1												1
	遷入	2																	1
	停業	2												1					1
	其他：	2																	1
營業處所	設立	2		1		1										(1)		1	
	名稱變更	2																1	
	所在地變更	2																1	
	僱用之經紀人員變更	2							1									1	
	代理銷售不動產名稱變更	2														1		1	
	設立目的變更	2														1		1	
	銷售總金額變更	2														1		1	
	設立期間變更	2														1		1	
	遷入	2																1	
	裁撤	2																1	
	委託代銷契約簽訂或變更	2															1		1
其他：	2																	1	
備註	1. 經營代銷業務之營業處所申請設立備查者，應檢附「委託代銷契約書影本」。 2. 採網路申請者，除「原許可文件」外，其餘得以電子文件為之。																		

檢送本局委任本市各地政事務所受理有關不動產經紀業申報 登錄土地及建物成交案件實際資訊業務之公告 1 份

臺北市政府地政局函 臺北市政府秘書室

101.7.9 北市地權字第 10131823101 號

說明：

- 一、依行政程序法第 15 條、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 3 項、臺北市政府組織自治條例第 2 條、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 6 條規定辦理。
- 二、副本抄送本市各地政事務所（請刊貼旨揭公告於公告欄）、本局秘書室（請刊登地法令月報）。

附件

臺北市政府地政局公告

101.7.9 北市地權字第 10131823100 號

主旨：公告本局受理不動產經紀業申報登錄土地及建物成交案件實際資訊之業務另行委任本市各地政事務所辦理，並自 101 年 8 月 1 日起生效。

依據：

- 一、行政程序法第 15 條。
- 二、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 3 項。
- 三、臺北市政府組織自治條例第 2 條。
- 四、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 6 條。

公告事項：

- 一、依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項及第 2 項規定有關本局受理不動產經紀業申報登錄土地及建物成交案件實際資訊之業務內容如下：
 - （一）受理經營不動產仲介業務者申報登錄買賣或租賃委託案件之成交案件實際資訊。
 - （二）受理經營不動產代銷業務者申報登錄起造人或建築業委託代銷案件之成交案件實際資訊。
- 二、前開事項由本局另行委任本市各地政事務所辦理，並自 101 年 8 月 1 日起生效。

內政部認可中華綜合發展研究院辦理「不動產經紀人專業訓練」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

101.7.10 北市地權字第 10113084300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 7 月 4 日內授中辦地字第 1016036454 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 中華綜合發展研究院

101.7.4 內授中辦地字第 1016036454 號

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

說明：

- 一、依據貴院 101 年 6 月 26 日申請書辦理。
- 二、本次認可貴院辦理不動產經紀人專業訓練期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請師資人員及講授課程，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴院辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，開課前應完成參訓學員名冊建檔作業，並於課程結束後 1 週內上傳學員訓練課程與時數，以利查詢。
- 五、貴院擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部認可桃園縣地政業務從業人員職業工會辦理「不動產經紀人專業訓練」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

101.7.16 北市地權字第 10113143000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 7 月 9 日內授中辦地字第 1016036468 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份，供請參辦。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 桃園縣地政業務從業人員職業工會

101.7.9 內授中辦地字第 1016036468 號

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

說明：

- 一、依據貴會 101 年 6 月 25 日申請書辦理。

- 二、本次認可貴會辦理不動產經紀人專業訓練期限，自部函發文日起3年。
- 三、本案聘請師資人員及講授課程，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」第3條第3項規定辦理。
- 四、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課2週前至e-house管理平台申辦網路備查作業，開課前應完成參訓學員名冊建檔作業，並於課程結束後1週內上傳學員訓練課程與時數，以利查詢。
- 五、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 六、檢送認可費新臺幣1千元收據1張。

「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」業經本局以101年7月19日北市地權字第10132003100號令修正發布，並自101年8月1日生效，茲檢送前揭令、裁罰基準、修正總說明及修正對照表影本各1份

臺北市政府地政局函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

101.7.31 北市地權字第10132102000號

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第42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、旨揭裁罰基準業於101年7月30日登載本府公報101年第145期。
- 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、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府地政局令

101.7.19 北市地權字第10132003100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」，並自101年8月1日起生效。

附「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訂一裁罰基準」。

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草案總說明

本局為處理違反「不動產經紀業管理條例」（下稱本條例）之裁罰事件，前於101年1月16日修正「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」（下稱本裁罰基準），茲為因應總統一〇〇年十二月三十日華總一義字第一〇〇〇

○二九四九四一號令公布增訂本條例第二十四條之一、第二十四條之二規定，並修正第二十九條條文，爰擬配合提出本裁罰基準修正草案，修正重點如下：

- 一、配合本條例第二十四條之一、第二十四條之二之增訂，爰新增第二點乙類違規事件，並依不同之違規次數規範裁量區間，另就限期改正而屆期仍未改正者，為加罰之規定，俾裁量權之行使更具彈性，且落實平等及比例原則。
- 二、考量本條例規定甲類及乙類違規事件之法定罰鍰額度相同，爰配合乙類違規事件修訂甲類違規事件裁罰區間。
- 三、本條例第二十九條第一項第二款修正調整為第三款，爰配合修正本裁罰基準相關文字。

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		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。	本條例第十二條	本條例第二十九條第一款、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屆期未改正者，應按次處罰。	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，依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： 1. 第一次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處四萬元以上七萬元以下罰鍰。 3. 第三次處五萬元以上九萬元以下罰鍰。 4. 第四次處六萬元以上十一萬元以下罰鍰。 5. 第五次處七萬元以上十三萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處八萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、經依前項各款裁處並通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰一至二萬元（最高以十五萬元為限）並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。
	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。	本條例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。	本條例第十八條				
	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。	本條例第二十條				
	五、經紀業拒絕主管機關檢查業務者。	本條例第二十七條				

類別	違規事件	法條依據		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、經營仲介業務者，對於不動產買賣或租賃委託案件，於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，未向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。	本條例第二十四條之一第一項	本條例第二十九條第一項第二款、第二項	經紀業	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。	一、依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： 1. 第一次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處四萬元以上七萬元以下罰鍰。 3. 第三次處五萬元以上九萬元以下罰鍰。 4. 第四次處六萬元以上十一萬元以下罰鍰。 5. 第五次處七萬元以上十三萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處八萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、經依前項各款裁處並通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰一至二萬元(最高以十五萬元為限)並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。
	二、經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，未向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。	本條例第二十四條之一第二項				
	三、經紀業申報登錄不動產成交案件資訊不實者。	本條例第二十四條之一第一項、第二項				
	四、經營仲介業務者未經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，同時接受雙方之委託，或未依下列規定辦理： 1. 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。 2. 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。 3. 提供買受人或承	本條例第二十四條之二				

類別	違規事件	法條依據		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			
	租人關於不動產必要之資訊。 4. 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。 5. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。 6. 其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。					
丙	一、經紀業違反經紀業倫理規範者。	本條例第七條第六項	本條例第二十九條第一項第三款、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屆期未改正者，應按次處罰。	一、依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期三十日內改正： <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處六萬元以上九萬元以下罰鍰。 2. 第二次處七萬元以上十萬元以下罰鍰。 3. 第三次處八萬元以上十一萬元以下罰鍰。 4. 第四次處九萬元以上十二萬元以下罰鍰。 5. 第五次處十萬元以上十五萬元以下罰鍰。 6. 第六次處十五萬元以上二十萬元以下罰鍰。 7. 第七次以上處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。
	二、經紀業設立之營業處所未至少置經紀人一人者。	本條例第十一條第一項				
	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。	本條例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。	本條例第十一條第二項				
	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。	本條例第十七條				
	六、經紀業或經紀人員收取差價或其他報	本條例第十九				

類別	違規事件	法條依據		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			
	酬者。	條第一項				二、經依前項各款裁處並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，並限期於三十日內改正，至其完成改正為止。
	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。	本條例第十九條第一項				
	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。	本條例第二十一條第一項				
	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。	本條例第二十一條第二項				
	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。 （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。	本條例第二十二條第一項				

類別	違規事件	法條依據		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			
丁	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	本條例第五條、第七條	本條例第三十二條	公司負責人、商號負責人、或為行人	<p>一、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>二、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、拘役或科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</p>

類別	違規事件	法條依據		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			
						定移送司法機關。

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至第三款、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四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。

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

二、本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：

修正規定		現行規定			
類別	違規事件	法條依據 違反法條	裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	類別
甲	一、經紀業未於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。	本條例第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屆期未改正者，應按次處罰。	一、經紀業未於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。 二、經紀業未將下列文件(影本)揭示於營業處及施行細則第二十二條所明顯之處： 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)揭示於營業處及施行細則第二十二條所明顯之處： 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。	本條例第十八條	經紀業	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，依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： 1.第一次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 2.第二次處四萬元以上七萬元以下罰鍰。 3.第三次處五萬元以上九萬元以下罰鍰。 4.第四次處六萬元以上十一萬元以下罰鍰。 5.第五次處七萬元以上十三萬元以下罰鍰。 6.第六次以上處八萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、經依前項各款處罰並限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰二至二萬元(最高以十五萬元為限)並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。	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屆期未改正者，應連續處罰。
	三、經紀業為加盟經營，未標明者。	本條例第十八條	經紀業	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，依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： 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、酌作文字修正。 二、考量本條例規定甲類及乙類違規事件之法定罰鍰額度相同，爰配合乙類違規事件修訂甲類違規事件裁罰區間。

修正規定		現行規定					修正說明
類別	違規事件	法條依據 違反 裁罰 法條	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)	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	
	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。	本條例第二十一條					
	五、經紀業拒絕主管機關檢查業務者。	本條例第二十七條					
乙	一、經營仲介業務者，對於不動產買賣或租賃委託案件，於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，未向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。	本條例第二十四條	經紀業	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。	一、依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： 1. 第一次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處四萬元以上七萬元以下罰鍰。 3. 第三次處五萬元以上九萬元以下罰鍰。 4. 第四次處六萬元以上十二萬元以下罰鍰。 5. 第五次處七萬元以上十三萬元以下罰鍰。		一、本類別新增。 二、本條例新增第二十四條之一規定，其第一項規範有關經營仲介業務者，對於買賣或租賃案件應限期向主管機關申報登錄成交案件實際資訊；第二項規範有關經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件應限期向主管機關申報登錄成交案件實際資訊；以及新增第二十四條之二規定經營仲介業務者接受雙方委託執行業務之事項，爰配合增訂本類別違規事件裁罰基準。 三、本類裁處依不同之違規

修正規定		現行規定					修正說明					
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)	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)
	二、經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，未向主管機關申報登錄成交案件實際查閱資料。	本條例第二十四條第二項		法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰		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)
	三、經紀業申報登錄不動產成交案件資訊不實者。	本條例第二十四條第二項、第三項		法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰		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)
	四、經營仲介業務者未經買賣或租賃雙方當事人同意，同時接受雙方	本條例第二十四條之二		法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰		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)
	6. 第六次以上處八萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、經依前項各款裁處並通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰一至二萬元(最高以十五萬元為限)並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。			法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰		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)

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、另針對本違規事件經裁處並限期改正而仍未改正者，規範按次處罰額度得酌予加重，以促其改正，爰訂定第二項規定。

五、裁處及按次處罰同時限期於15日內改正之期限係依據內政部所訂「不動產成交案件實際查閱資料申報登錄及查詢收費辦法」第38條第3項及第11條第5項規定之期限而訂定。

		修正規定				現行規定					
類 別	違規事件	法條依據		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)	法條依據 (<u>不動產經紀業管理條例</u>)		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
		違反 法條	裁罰 法條				違反 法條	裁罰 法條			
	<p>之委託,或未 依下列規定 辦理:</p> <p>1.公平提供 雙方當事 人類似不 動產之交 易價格。</p> <p>2.公平提供 雙方當事 人有關契 約內容風 險之說 明。</p> <p>3.提供買受 人或承租 人關於不 動產必要 之資訊。</p> <p>4.告知買受 人或承租 人依仲介 專業應查 知之不動 產之瑕 疵。</p> <p>5.協助買受 人或承租 人對不動 產進行必 要之檢 查。</p> <p>6.其他經中 央主管機</p>										

修正規定		現行規定				修正說明
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)	法定罰鍰額度 (新臺幣：元)	
	關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。	違反法條	裁罰法條	或其他處罰	或其他處罰	
丙	<p>一、經紀業違反「<u>條例</u>第七條第六項</p> <p>二、經紀業設立之營業處所未至少置經紀人一人者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務</p>	<p>一、依<u>條例</u>第十條第一項第一款、第二項</p> <p>二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>二、依前項處罰並限期改正而未改正者，應連處罰。</p>	<p>一、<u>經查獲者</u>，依<u>查獲次數</u>處罰如下，並於處罰同時以書面限期三十日內改正：</p> <p>1. 第一次查獲者，處六萬元以上九萬元以下罰鍰。</p> <p>2. 第二次查獲者，處七萬元以上十萬元以下罰鍰。</p> <p>3. 第三次查獲者，處八萬元以上十一萬元以下罰鍰。</p> <p>4. 第四次查獲者，處九萬元以上十二萬元以下罰鍰。</p> <p>5. 第五次查獲者，處十萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>6. 第六次查獲者，處十五萬元以上二十萬元以下罰鍰。</p> <p>7. 第七次以上查獲者，處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p>	<p>一、調整類別順序。</p> <p>二、配合本條例第二十九條第一項第二款規定移列為同條項第三款，爰修正本類別裁罰法條依據。</p> <p>三、酌作文字修正。</p>
丙	<p>一、經紀業違反「<u>條例</u>第七條第六項</p> <p>二、經紀業設立之營業處所未至少置經紀人一人者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務</p>	<p>一、依<u>條例</u>第十條第一項第一款、第二項</p> <p>二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應連處罰。</p>	<p>一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>二、依前項處罰並限期改正而未改正者，應連處罰。</p>	<p>一、<u>經查獲者</u>，依<u>查獲次數</u>處罰如下，並於處罰同時以書面限期三十日內改正：</p> <p>1. 第一次查獲者，處六萬元以上九萬元以下罰鍰。</p> <p>2. 第二次查獲者，處七萬元以上十萬元以下罰鍰。</p> <p>3. 第三次查獲者，處八萬元以上十一萬元以下罰鍰。</p> <p>4. 第四次查獲者，處九萬元以上十二萬元以下罰鍰。</p> <p>5. 第五次查獲者，處十萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>6. 第六次查獲者，處十五萬元以上二十萬元以下罰鍰。</p> <p>7. 第七次以上查獲者，處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p>	<p>一、調整類別順序。</p> <p>二、配合本條例第二十九條第一項第二款規定移列為同條項第三款，爰修正本類別裁罰法條依據。</p> <p>三、酌作文字修正。</p>

修正規定		現行規定	
類別	違規事件	裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰
	銷售業者。		
	六、經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者。	違反本條例第十九條第一項	統一裁罰基準(新臺幣：元)
	七、經營仲介業務，未依實際成交價或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收者。	違反本條例第十九條第一項	正而固期仍未改正者，第一次至第三次按次連續加罰三萬元，第四次以上處罰三十萬元至其改正為止。
	八、經紀業未與委託人簽訂契約書，即刊登廣告或銷售者。	違反本條例第二十一條第一項	
	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。	違反本條例第二十一條第二項	
	十、經紀業者受委託辦理不動產仲介或代銷業	違反本條例第二十二條	
類別	違規事件	裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰
	者。		
	六、經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者。	違反本條例第十九條第一項	統一裁罰基準(新臺幣：元)
	七、經營仲介業務，未依實際成交價或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收者。	違反本條例第十九條第一項	正而固期仍未改正者，第一次至第三次按次連續加罰三萬元，第四次以上處罰三十萬元至其改正為止。
	八、經紀業未與委託人簽訂契約書，即刊登廣告或銷售者。	違反本條例第二十一條第一項	
	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。	違反本條例第二十一條第二項	
	十、經紀業者受委託辦理不動產仲介或代銷業	違反本條例第二十二條	
修正說明			

修正規定			現行規定			修正說明				
類別	違規事件	法條依據 違反 法條	裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	法條依據 (不動產經紀業管理條例) 違反 法條		裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰		
				十萬元以下罰金。 或其他處罰			元以下罰金。 或其他處罰	統一裁罰基準(新臺幣：元)		
				統一裁罰基準(新臺幣：元)				統一裁罰基準(新臺幣：元)		
				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。 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。 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。				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。 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。 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。		

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至第三款、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，由本局進行權繳作業，若經權繳仍不繳納罰鍰者，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四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	1 因違反行政法上義務所得之利益超	第十八條第二	

項次	審酌事項	內 容	條 文	備 註
	加重部分	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。	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	罰部分	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	

**函轉內政部核示為處理民眾申訴不動產經紀人員利用第二類
土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人，
以遂行銷售目的之案件相關規定一案**

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

101.7.19 北市地權字第 10113207500 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 7 月 16 日台內地字第 10102422982 號函辦理。
- 二、有關本局受理旨揭案件，依不動產仲介經紀業倫理規範第 16 條、第 18 條及內政部前揭函規定，應移請所在地同業公會審議處理、副知貴業全國聯合會、列管並報送內政部統計檢討，檢送內政部前函 1 份，請轉知所屬會員應確實約束所屬經紀人員，不得當利用土地登記及地價電子資料謄本之住址資料侵擾所有權人，以免遭移送審議及處罰。
- 三、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）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

101.7.16 台內地字第 10102422982 號

主旨：為處理民眾申訴不動產經紀人員利用第二類土地登記及地價電子資料謄本（以下簡稱謄本）之住址資料，侵擾所有權人，以遂行銷售目的之案件，請依說明辦理，請 查照。

說明：按不動產仲介經紀業倫理規範第 16 條、第 18 條分別規定：「經紀人員不得當利用土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人」、「經紀業違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實，提出證據，報請經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關處理。」是以，如有民眾申訴旨揭案件，請貴府將申訴內容轉請所在地同業公會處理，及副知中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會，並予以列管；另請直轄市、縣（市）政府依後附表 1、2，按季（3、6、9、12 月）統計有關申訴案件數及其處理情形，於次月 10 日前以電子郵件（moi1043@moi.gov.tw）送部，俾作為檢討謄本分類制度之參考。

表 1：○○縣(市)政府接獲及處理民眾申訴不動產經紀人員不當利用謄本之住址資料侵擾所有權人統計表

統計時間：至○○○年○○○月底

	接獲陳情案件數	主管機關移送公會 審議處理案件數	主管機關處罰案件數	備註
本年 第○季				
已累計				

備註：

1. 第 1 列統計，係按季統計；第 2 列統計，係指自 101 年 7 月 1 日起截至統計時間止，累計案件數。
2. 民眾陳情案件尚未移送公會者，請於備註欄敘明原因。

表 2：○○縣(市)政府處理民眾申訴不動產經紀人員不當利用謄本之住址資料侵擾所有權人明細表

統計時間：自 101 年 7 月 1 日至○○年○○月底止

申訴人姓名	不動產經紀業 名稱	移送公會公文 日期文號	公會審議結果 公文日期文號	公會審議結果 及處理	主管機關 是否處罰	罰鍰(元)	備註

備註：本表所列案件，指移送公會之案件處理情形。

內政部檢送 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 1 場會議紀錄一案

臺北市政府地政局函 台北市民政局等

101.7.23 北市地籍字第 10132031200 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 7 月 19 日台內地字第 1010258133 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會等

101.7.19 台內地字第 1010258133 號

主旨：檢送 101 年 7 月 12 日本部 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 1 場會議紀錄 1 份，請查照。

101 年上半年地籍清理業務工作會報第 1 場會議紀錄

- 一、時間：101 年 7 月 12 日（星期四）下午 2 時整
- 二、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 5 會議室
- 三、主席：蕭司長○○（施專門委員○○代）記錄：張○○
- 四、出席單位及人員：略
- 五、會議決議：
 - （一）地籍清理之 14 類土地，目前各縣市政府均已按計畫期程辦理清查公告，而其中「以神明會名義登記者或具有神明會之性質或事實者」（第 2 類）、「45 年 12 月 31 日以前未定期限之地上權」（第 6 類）、「登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符」（第 8 類）及「各共有人持分合不等於一」（第 13 類）等 4 類迄今完成登記比例仍低，請再加強宣導，並輔導民眾申請登記，俾提升整體地籍清理績效。
 - （二）上開第 6 類地上權，請依本部本（101）年 7 月 10 日召開「研商提升地籍清理條例第 29 條清理成效事宜」會議決議之原則，再行清查檢討；另第 13 類土地自去（100）年 4 月辦理清查公告，迄今已逾 1 年，請各縣市政府廣續依地籍清理條例第 31 條第 2 項規定辦理逕為更正登記。
 - （三）各縣市政府自去年 7 月起陸續開辦代為標售作業，其中臺北市、新北市、桃園縣、苗栗縣及宜蘭縣標售情形良好，並請廣續積極辦理。
 - （四）現行土地登記資料仍以未依法登記之募建寺廟或神祇名義登記土地，均應列入第 14 類「權利主體不明」辦理清查公告。請各縣市地政機關將相關土地資料檢送民政機關，如經查屬已登記寺廟所有土地者，請協助其依相關規定申辦登記；屬未登記寺廟座落者，則輔導其依寺廟登記相關規定辦理。

(五) 臺北市、新北市、桃園縣、新竹縣及新竹市政府等所提工作會報提案共 8 案，經逐案討論結果，詳如後附工作會報提案單之決議。

六、散會：下午 5 時 30 分。

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺北市府地政局	編號	1
遭遇問題	依地籍清理條例施行細則第 28 條規定出具證明書之證明人得否為法人？又村（里）長出具蓋有村（里）辦公處印信之證明書時，是否須要求檢附村（里）長之印鑑證明書？		
說明	<p>一、按地籍清理條例施行細則第 28 條規定：「合於前條第 1 項第 4 款至第 6 款或第 2 項情形，而未能檢附第 13 條第 1 項第 3 款之權利書狀者，應檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書，並於申請書備註欄內切結本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。前項所稱村（里）長，指土地所在地現任或歷任之村（里）長。出具證明書之證明人，應具完全之法律行為能力，證明書應載明其親自觀察之具體事實，而非其推斷之結果，並應檢附其印鑑證明書。」。</p> <p>二、上開證明人如為法人時，得否受理？若受理，應否檢附法人之印鑑及其法定代理人之印鑑證明，以供核對？又為村（里）長出具之證明書時，若蓋有村里辦公處印信者，是否仍應檢附該村（里）長之印鑑證明？不無疑義，建請討論。</p>		
具體建議	<p>一、按法人固為申請不動產登記之權利主體，依法具有權利能力，惟法人章程通常無載明保證或證明業務，且法人無法親自觀察具體事實，故似無法擔任證明人。</p> <p>二、次按已停止適用之土地總登記登記名義人之資料不全或不符申辦登記審查注意事項第 4 點規定：「……但檢附村里長保證書，蓋有村里辦公處印信者，免檢附該村里長印鑑證明。」，地籍清理條例施行細則第 28 條規定之村里長保證書，如已蓋有村（里）辦公處印信之村（里）長證明書，得免檢附該村（里）長印鑑證明，以資簡化。</p>		
決議	<p>一、依民法第 26 條規定：「法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。但專屬於自然人之權利義務，不在此限。」又所謂專屬於自然人之權利義務，係指以自然人之身體或身分為存在基礎而言，是以，法人與自然人雖同具有權利能力，但其權利能力之範圍與自然人仍有差異（王澤鑑、民法總則第 180 頁參照）。至本案所詢法人依地籍清理條例施行細則第 28 條規定出具證明書疑義 1 節，因涉及該條規定所稱「親自觀察之具體事實」之證明事項，是否專屬自然人權利範圍之疑義？涉民法規定解釋範疇，請各縣市政府遇有具體個案時，再研擬處理意見報部，並由本部另洽法務部表示意見。</p> <p>二、另現任村里長出具蓋有村（里）長辦公處印信之村（里）長證明書者，得否免再檢附其印鑑證明 1 節，按上開施行細則第 28 條規定於立法時，因鑑於目前村（里）長出具證明書事項眾多，倘將該證明事項規定以村（里）長證明書方式為之，則將再增加其法定業務及負擔，爰規定由村（里）長以出具證明書及檢附印鑑證明書方式為之，藉此表示其證明內容並確認其真意。至目前現任村（里）長倘以出具蓋有村（里）長辦公室印信之村里長證明書方式辦理者，茲考量該證明書亦具有表示其證明內容並確認真意之效，得省去村（里）長至戶政事務所申請核發印鑑證明之累，同意貴局所擬建議。又本案因涉及全國統一作法，將另以解釋函令轉知各縣市政府。</p>		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新北市政府地政局	編號	2
遭遇問題	代為標售未能釐清權屬之土地上有已登記或未登記之寺廟得否標售疑義。		
說明	<p>一、按內政部 100 年 7 月 1 日研商「登記有案募建寺廟坐落土地登記為神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體者，未依地籍清理條例第 35 條、第 37 條申報後續處理」會議紀錄決議略以：「……直轄市或縣市政府地政局辦理『以神明會名義登記者或具有神明會之性質及事實者』、『以日據時期會社或組合名義登記者』之土地標售，請將相關預定標售之土地基本資料，提供該直轄市或縣市政府民政局按寺廟辦理寺廟登記時，自行填報之寺廟登記表所列不動產資料篩選過濾……」故預定標售之土地上倘有已登記之寺廟暫不納入標售。揆其意旨，乃係避免寺廟如得依地籍清理條例第 35 條、第 37 條規定辦理更名或代為讓售者，因地籍清理代為標售而造成後續處理之困擾，爰請暫不納入標售。</p> <p>二、惟今（101）年代為標售作業已將登記名義人姓名或住址不全或不符合之土地納入，且明（102）年權利主體不明之土地亦將納入代為標售範圍，前開會議紀錄決議於辦理神明會及日據時期會社以外類型土地標售作業時，是否仍然適用似有疑義。</p> <p>三、另倘經地政事務所勘查後，其上有未登記之寺廟，是否適用前揭函釋暫緩標售，亦無明文規定。</p>		
具體建議	<p>一、為避免爭議產生，依地籍清理條例規定代為標售之土地，皆應移請直轄市或縣市政府民政局按寺廟辦理寺廟登記時，自行填報之寺廟登記表所列不動產資料篩選及過濾，倘有已申報之情形者，即不予標售。</p> <p>二、另依地籍清理條例第 35 條及第 37 條規定，僅依法登記之募建寺廟或具宗教性質之法人得申請更名登記或代為讓售土地，未依法登記之寺廟則不符前揭規定。惟倘未依法登記之寺廟仍得依循寺廟登記程序完成相關登記，似有前揭規定適用，爰此，倘向民政機關了解，未登記之寺廟仍得申請寺廟登記，則經地所現況勘查後土地上有未登記寺廟之土地，亦建請暫緩標售。</p>		
決議	<p>一、為避免已依法登記寺廟坐落之土地納入代為標售，對於本（101）年起就登記名義人姓名或住址不全或不符合土地，以及明（102）年起辦理權利主體不明土地之標售，請各縣市政府地政機關參照上開本部 100 年 7 月 1 日研商會議決議之作法，將相關預定標售之土地基本資料，提供該各縣市政府民政機關按寺廟辦理寺廟登記時，自行填報之寺廟登記表所列不動產資料篩選過濾，倘寺廟坐落之土地已由寺廟申報者，暫不納入標售。</p> <p>二、另預定代為標售土地上有未依法登記寺廟座落者，該土地仍依規定納入標售。</p>		

【公布日期文號】內政部中華民國 100 年 7 月 13 日台內民字第 1000139250 號函
本部 100 年 7 月 1 日研商「登記有案募建寺廟坐落土地登記為神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體者，未依地籍清理條例第 35 條、第 37 條申報後續處理」會議紀錄

【案由】登記有案募建寺廟坐落土地登記為神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體者未依地籍清理條例第 35 條、第 37 條申報後續處理案

【決議】

一、對於募建寺廟坐落土地登記為神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體者，後續之處理方式如下：

(一)主管機關依現有資料，未發現為募建寺廟使用，登記為「神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記」之土地部分，主管機關以適當方式提醒轄內寺廟注意其權益，儘速提出申報。

(二)主管機關已掌握，現為募建寺廟使用，登記為「神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記」之土地，各直轄市政府或縣市政府民政局（處）可實際訪查，了解寺廟之困難，並做成訪查紀錄（如附件），作為土地是否暫緩辦理標售之參考資料。如直轄市、縣（市）轄內案件較多時，可請鄉（鎮、市、區）公所協助。

(三)直轄市政府或縣市政府地政局（處）【或負責辦理標售作業之機關單位】辦理「以神明會名義登記者或具有神明會之性質及事實者」、「以日據時期會社或組合名義登記者」之土地標售，請將相關預定標售之土地基本資料，提供該直轄市政府或縣市政府民政局（處）按寺廟辦理寺廟登記時，自行填報之寺廟登記表所列不動產資料篩選過濾，如有地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 19 條第 1 項：「…三、標售土地於決標或登記為國有前，真正權利人依本條例規定申報或申請登記。…」之情形，請即依同條第 2 項：「前項第 3 款情形，民政或登記機關於接獲申報或申請登記時，應即通知直轄市或縣(市)主官機關暫緩標售。」規定辦理。

二、因 100 年 7 月 1 日起除辦理「以神明會名義登記者或具有神明會之性質及事實者」之土地代為標售外，「以日據時期會社或組合名義登記者」之土地亦將辦理標售，故各直轄市政府或縣市政府民政局（處），對於募建寺廟坐落地，登記名義人為「會社或組合」者，比照登記為「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記」之土地辦理。

三、請各直轄市政府或縣市政府民政局（處），對於轄內列為古蹟之寺廟，其寺廟坐落土地登記情形再為清查，如有「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記」情形，請協助該寺廟儘速依地籍清理條例第 35 條、第 37 條申報，俾免日後土地依規定須標售情事發生。如有登記為「祭祀公業」情形，亦請注意其權屬情形。

【案由】直轄市、縣（市）政府辦理代為標售未能釐清權屬（即未完成申報）之神明會土地時，有關標售土地之選定原則乙案，提請討論。

【決議】

一、查地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 19 條規定：「土地有下列情形之一者，得由相關權利人檢具理由及證明文件，申請暫緩標售：一、不服異議調處結果，於期限內向管轄法院提起訴訟，尚未判決確定。二、經申報或申請登記遭駁

回，已於期限內提起訴願或訴請法院裁判，尚未確定。三、標售土地於決標或登記為國有前，真正權利人依本條例規定申報或申請登記。四、其他具有正當理由經直轄市或縣（市）主管機關同意。前項第三款情形，民政或登記機關於接獲申報或申請登記時，應即通知直轄市或縣（市）主管機關暫緩標售。」爰此，各直轄市、縣（市）主管機關受理神明會土地申報時，請落實上開規定主動通知標售單位暫緩標售。

- 二、直轄市政府或縣市政府地政局(處)【或負責辦理標售作業之機關單位】辦理神明會土地標售時，請比照前案之決議一之(三)作法，將相關預定標售之土地基本資料，提供該直轄市政府或縣市政府民政局(處)協助篩選過濾，加強聯繫。
- 三、為維護民眾權益，本部除函請台灣史研究所圖書館提供有關宗教團體台帳（神明會）檔案資料外，請各直轄市、縣（市）政府如有保存神明會土地台帳資料，亦請協助提供申報人，俾利神明會之清理與申報。

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新北市政府地政局	編號	3
遭遇問題	地政機關受理祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條第 1 項申辦登記，申請人資格疑義		
說明	<p>一、按內政部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令說明一略：「地政機關受理祭祀公業依祭祀公業五十條第一項第三款規定申辦……，其登記之申請、……如下：……(二)由受分配取得該土地之派下員單獨提出申請。……。」是以，依該函令內容所示，有關申請「共有型態變更」或「共有物分割」登記，即應由「受分配取得該土地之派下員」(全體)單獨申請之；復參祭祀公業條例第 14 條規定，有關祭祀公業規約之訂定或變更得由「應有派下現員三分之二以上之出席，出席人數四分之三以上之同意或經派下現員三分之二以上之書面同意」等多數決方式定之。查實務上凡就祭祀公業財產持憑規約辦理共有型態變更登記者，皆均分配該財產由各派下員現員分別共有，依上開內政部函令即應由「派下員全體」向地政機關申辦登記；然就登記所依據之規約，其訂定或變更僅須「多數決」方式即可，即依祭祀公業條例訂定規約及備查得不須全體派下員同意，惟於派下員持憑規約向地政機關申請登記時卻復令要求其受分配取得該土地之派下員必須全體會同，如此有無發生上述內政部函令與祭祀公業條例二者之間相互扞格及不合理之處？</p> <p>二、又倘依規約以共有物分割為登記原因，申請分配為派下員個別所有者，依上開函令規定須由受分配取得該土地之派下員單獨提出申請，然該受分配之個別所有土地，倘有部分同意及不同意之派下員受配，且不同意受配之派下員亦不願意會同申請者，即使派下員檢附已備查文件依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦，仍因該函令規定須由受分配取得該土地之派下員提出申請致柑制公業土地之處理。</p>		
具體建議	建議 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令說明一部分內容修正為：「……。(二)登記之申請：由受分配取得該土地之派下員單獨提出申請；受分配之土地有數人者，得由部分派下員代為申請，登記機關於登記完畢後將登記結果通知未會同之派下員。……。」，以杜爭議及解決祭祀公業土地問題。		
決議	<p>一、按土地登記規則第 26 條及第 27 條規定，土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之；土地總登記、建物所有權第一次登記、因繼承取得土地權利之登記、拍賣或法院判決確定之登記……及其他依法律得單獨申請登記者，得由權利人或登記名義人單獨申請之，故祭祀公業已依祭祀公業條例(以下稱本條例)第 50 條第 1 項第 3 款規定，依規約規定申請辦理所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有時，得由分配取得該土地之派下員單獨提出申請，本部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令與上開規定尚無不符。</p> <p>二、按本條例第 14 條規定「祭祀公業無原始規約者，應自派下全員證明書核發之日起一年內，訂定其規約。祭祀公業原始規約內容不完備者，應自派下全員證明書核發之日起一年內，變更其規約。規約之訂定及變更應有派下現員三分之二以上之出席，出席人數四分之三以上之同</p>		

提案單位	新北市政府地政局	編號	3
	<p>意或經派下現員三分之二以上之書面同意，並報公所備查。」有關祭祀公業不動產處分，如有祭祀公業之原始規約或經派下員特別多數決同意之規約，即以該規約之規定辦理。是以，本條例第 50 條第 1 項第 3 款之規約應包括原始規約及新訂定或變更之規約。</p> <p>三、按祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人報由公所備查後，於 3 年內依本條例第 50 條第 1 項第 3 款規定，依規約規定申辦其土地或建物所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有者，不須經解散程序報民政機關備查，有關其登記之申請，仍應依上開本部 99 年 10 月 13 日令規定，係由受分配取得該土地之派下員單獨提出申請；至祭祀公業同意變更登記之派下員或管理人得否代不同意之派下現員申辦登記 1 節，應視該祭祀公業之規約有無明確授權而定。</p>		

【公布日期文號】內政部中華民國 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令

【要旨】地政機關受理祭祀公業依祭祀公業條例第五十條第一項第三款規定申辦所有權變更登記及直轄市、縣（市）主管機關依同條第三項規定囑託登記機關辦理均分登記為派下員分別共有之相關登記事宜

【內容】

一、地政機關受理祭祀公業依祭祀公業條例第五十條第一項第三款規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有，其登記之申請、登記原因及應附文件如下：

(一)登記原因：祭祀公業依祭祀公業條例第五十條第一項第三款規定申請登記為派下員分別共有者，僅係派下員共有型態由共同共有變更為分別共有，應以「共有型態變更」為登記原因；申請變更登記為派下員個別所有者，因已涉及權屬之變動，其性質與共同共有物分割相似，應以「共有物分割」為登記原因。

(二)登記之申請：由受分配取得該土地之派下員單獨提出申請。

(三)應附文件：

1、土地登記申請書。

2、登記清冊。

3、經民政機關驗印之派下全員證明書(含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊)。

4、規約，規約內容不明確者，應變更其規約。

5、申請人身份證明。

6、所有權狀或他項權利證明書。

7、土地增值稅、契稅或贈與稅繳（免）納稅證明文件。但申請共有型態變更登記者，免附。

8、規約所定派下現員人數之同意解散或變更登記文件及其印鑑證明。未能檢附印鑑證明者，除有土地登記規則第四十一條所定各款情形之一，得免親自到場外，應依同規則第四十條規定辦理。

9、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

(四)規約徵免印花稅之原則，依財政部九十九年七月七日台財稅字第○九九○○二一二七七○號令辦理。

二、為配合執行本部九十七年十二月三日內授中民字第○九七○七三二九五九號函所釋應就祭祀公業名下全部不動產，選擇依祭祀公業條例第五十條第一項所定方式之一（1、祭祀公業法人；2、財團法人；3、派下員分別共有或個別所有）處理其所有不動產之規定，除祭祀公業不動產全部屬同一登記機關且一次申辦登記之申請案件外，其餘登記機關應於受理收件後依下列方式處理：

(一)不動產屬同一登記機關管轄而未一次全部申辦登記者，審查人員應先查閱未申辦登記之不動產變動情形，如未為變更登記時，應同時以代碼「00」，一般註記事項，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第五十條第一項第○款方式辦理之土地（建物）」等文字；如經查已為變更登記且與本次申請變更之方式不符時，應予補正。

(二)不動產分屬不同登記機關管轄者，審查人員應填寫「○○市、縣（市）○○地政

事務所受理跨所辦理祭祀公業依條例第五十條第一項規定辦理登記案件查詢聯繫單」(如附件)，將申請人所附經民政機關驗印之不動產清冊，以傳真或電子郵件方式，通知其他所轄登記機關以代碼「00」，一般註記事項，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣(市)○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第五十條第一項第○款方式辦理之土地(建物)」等文字。

(三)上開經註記登記之祭祀公業不動產，如經申請變更登記，登記機關於登記完竣後，應一併辦理塗銷上開註記。

三、直轄市、縣(市)主管機關依祭祀公業條例第五十條第三項規定囑託登記機關辦理均分登記為派下員分別共有之案件，其登記原因、原因發生日期及應附文件如下：

(一)登記原因：以「共有型態變更」為登記原因。

(二)原因發生日期：以囑託函發文日期為原因發生日期。

(三)應附文件：

1、土地登記申請書。

2、登記清冊。

3、經民政機關驗印之派下全員證明書(含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊)。

4、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

是類案件，係依法律規定由直轄市、縣(市)主管機關逕行囑託辦理之登記，應得適用土地登記規則第三十五條第十二款有關依法律免予提出所有權狀或他項權利證明書之情形，其所有權狀或他項權利證明書應於登記完畢後公告作廢。

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	桃園縣楊梅地政事務所	編號	4
遭遇問題	有關桃園縣新屋鄉○○段深圳小段 525 地號等 7 筆土地為「祭祀公業李○」與「祭祀公業李○○號」等 2 人共有，因其登記名義尚未依相關法令完成清理，且土地權利持分「空白」。故申請人申辦土地清理時，是應先清理確認該登記主體(祭祀公業)身分，抑或先確認渠等於該土地共有之持分額疑義乙案，提請討論。		
說明	<p>一、按更正登記法令補充規定第 9 點規定略以：「共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第八百十七條第二項規定，申請登記為均等。但申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應檢附通知文件，並於登記申請書備註欄切結『已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任』，憑以申辦更正登記。……」，次按土地登記規則第 34 條規定略以：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：……四、申請人身分證明。……」，又祭祀公業條例第 8 條規定略以：「第六條之祭祀公業，其管理人或派下員申報時應填具申請書，並檢附下列文件：……三、不動產清冊及其證明文件。……」。</p> <p>二、有關民眾陳述依上揭祭祀公業條例規定申報「祭祀公業李○」與「祭祀公業李○○號」時，因所載土地持分額空白，致未能向公所申報；惟如欲先辦理該土地持分額更正登記時，亦因無法提出該祭祀公業備查文件及證明確為土地登記名義人，致亦無法據依上揭土地更正法令補充規定向他共有人協議及申請更正，致有疑義。</p>		
具體建議	<p>一、地政事務所就祭祀公業之資格暨其土地權利範圍，係經由鄉鎮市公所准予備查文件據以認定，故土地在尚未完成祭祀公業備查前，任何人自無從據以主張該土地係其所有，亦無法本於權利人身分申請更正其土地權利。準此，申請人仍應完成登記主體身分確認（祭祀公業備查）後，始得據以處理其權利。</p> <p>二、本案共有土地之權利既已登記為「祭祀公業李○」與「祭祀公業李○○號」等 2 人，僅各共有人就該土地擁有之權利範圍多寡尚屬未明，爰建議鄉鎮市公所受理申請人申報時，其土地持分未明者，似得暫以共同共有或由申請人自行切結方式申報土地持分，以為因應。俟其取得祭祀公業備查（或法人資格）後，再依上開登記規則檢附證明文件辦理權利範圍更正，並於更正後依祭祀公業條例第 39 條規定向鄉公所申報異動（更正），以解民困。</p>		
決議	<p>一、鑑於本案祭祀公業土地於未釐清權利主體及土地權屬前，各登記機關尚無從受理後續土地權利範圍更正登記之申請；茲為協調民政及地政機關間之作業，以解民困，爰請鄉（鎮、市、區）公所先依祭祀公業條例相關規定受理祭祀公業土地之申報。至其檢附不動產登記謄本所載持分空白部分，則由申報人於申報書備註欄自行切結某地號土地持分空白，並由其另依土地登記規則相關規定申請更正登記。</p> <p>二、本案因涉及全國統一作法，請本部民政司另行轉知各縣市政府、鄉（鎮、市、區）公所知照。</p>		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新竹縣新湖地政事務所	編號	5																																																
遭遇問題	有關本所新豐鄉○○段 766 及 796 地號（重測前：□□段 233 及 233-2 地號）等 2 筆土地得否屬地籍清理條例施行細則第 2 條第 1 項第 7 款「共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一」之土地？																																																		
說明	<p>一、按本案重測前□□段 233 地號土地人工登記簿所示，原土地所有權人陳○分別於總登記（如主登記次序壹）及民國 63 年 12 月 17 日（收件字號：新湖字第 10448 號繼承登記）（如主登記次序柒）分別取得持分各 7/432，合計 14/432，後於 65 年 12 月 17 日（收件字號：新湖字第 15524 號）買賣登記移轉部分持分 7/432 予曾○（詳見主登記次序壹，同時本買賣案另有其他共有人併同移轉（如主登記次序貳~伍），爰曾○合計取得持分共為 214/432（如主登記次序十），本買賣案移轉之共有人清冊及權利範圍如下表等 10 人；惟其他共有人皆無殘持分，僅陳○殘有持分 7/432（如主登記次序柒），其中主登記次序壹陳○之備考欄有「見主登記十」等字樣，先予敘明。</p> <table border="1" data-bbox="391 873 1380 1176"> <thead> <tr> <th>主登記次序</th> <th>所有權人姓名</th> <th>移轉權利範圍</th> <th>主登記次序</th> <th>所有權人姓名</th> <th>移轉權利範圍</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>壹</td> <td>陳○</td> <td>7/432</td> <td>貳</td> <td>陳○鼎</td> <td>1/16=27/432</td> </tr> <tr> <td>壹</td> <td>陳○安</td> <td>21/432</td> <td>參</td> <td>陳○塗</td> <td>9/432</td> </tr> <tr> <td>壹</td> <td>陳△</td> <td>6/432</td> <td>參</td> <td>陳○金</td> <td>9/432</td> </tr> <tr> <td>壹</td> <td>陳○男</td> <td>54/432</td> <td>肆</td> <td>陳○康</td> <td>27/432</td> </tr> <tr> <td>貳</td> <td>陳□</td> <td>1/16=27/432</td> <td>伍</td> <td>陳○財</td> <td>27/432</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、惟該主登記次序壹備考欄亦載有「移轉見主登記貳零」等字樣，爰再查主登記次序貳零，係 82 年 12 月 21 日（收件字號：新湖字第 28649 號）分割繼承登記，並依土地登記簿登記資料及原案所示，原土地所有權陳○權利範圍及後續相關繼承人取得情形如下，顯為辦理分割繼承登記時，係認陳○所有權利範圍為 14/432 辦理繼承，惟 65 年 12 月 17 日（收件字號：字第 15524 號）買賣登記以前之資料業已銷毀，爰部分已無案可稽。</p> <table border="1" data-bbox="411 1489 1359 1904"> <thead> <tr> <th>紅毛段地號</th> <th>繼承時陳○之正確持分</th> <th>遺產分割繼承書土地標示附表持分</th> <th>繼承人取得持分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>233</td> <td>7/432</td> <td>14/432</td> <td>陳○義 14/432</td> </tr> <tr> <td>233-2</td> <td>7/432</td> <td>14/432</td> <td>陳○義 8/432 陳○吉 1/432 陳○忠 1/432 陳○途 1/432 陳○香 1/432 陳☆ 1/432 陳○良 1/432</td> </tr> </tbody> </table>			主登記次序	所有權人姓名	移轉權利範圍	主登記次序	所有權人姓名	移轉權利範圍	壹	陳○	7/432	貳	陳○鼎	1/16=27/432	壹	陳○安	21/432	參	陳○塗	9/432	壹	陳△	6/432	參	陳○金	9/432	壹	陳○男	54/432	肆	陳○康	27/432	貳	陳□	1/16=27/432	伍	陳○財	27/432	紅毛段地號	繼承時陳○之正確持分	遺產分割繼承書土地標示附表持分	繼承人取得持分	233	7/432	14/432	陳○義 14/432	233-2	7/432	14/432	陳○義 8/432 陳○吉 1/432 陳○忠 1/432 陳○途 1/432 陳○香 1/432 陳☆ 1/432 陳○良 1/432
主登記次序	所有權人姓名	移轉權利範圍	主登記次序	所有權人姓名	移轉權利範圍																																														
壹	陳○	7/432	貳	陳○鼎	1/16=27/432																																														
壹	陳○安	21/432	參	陳○塗	9/432																																														
壹	陳△	6/432	參	陳○金	9/432																																														
壹	陳○男	54/432	肆	陳○康	27/432																																														
貳	陳□	1/16=27/432	伍	陳○財	27/432																																														
紅毛段地號	繼承時陳○之正確持分	遺產分割繼承書土地標示附表持分	繼承人取得持分																																																
233	7/432	14/432	陳○義 14/432																																																
233-2	7/432	14/432	陳○義 8/432 陳○吉 1/432 陳○忠 1/432 陳○途 1/432 陳○香 1/432 陳☆ 1/432 陳○良 1/432																																																
具體建議	一、按 鈞部 100 年 5 月 20 日台內地字第 1000093671 號函略以：「……揆以本條立法意旨，係以該等共有土地登記之權利範圍顯有錯誤，除經登記機關清查有原始登記原因證明文件可稽或其他足資證明之資料，得依																																																		

提案單位	新竹縣新湖地政事務所	編號	5
	<p>土地法第 69 條規定辦理更正登記者外，餘原則由直轄市或縣（市）主管機關辦理清查公告，並受理權利範圍錯誤之相關共有人會同申請更正登記；又該相關共有人未依規定辦理更正登記時，則該錯誤登記之權利範圍即無法更正，顯不適當，爰於第 2 項規定由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為辦理更正登記，以釐正地籍，先予敘明。」已明確釋示共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一類型（以下簡稱 09 類）之清理方式，合先陳明。</p> <p>二、查本案 65 年 12 月 17 日（收件字號：新湖字第 15524 號）買賣登記既已無案可稽，陳○是否確有移轉曾○亦或曾○持分填寫有誤已不可考，又 82 年 12 月 21 日（收件字號：新湖字第 28649 號）分割繼承登記時土地持分是否填寫有誤，亦不可考，應不屬有案可稽之條件，故無法依土地法第 69 條規定辦理更正登記。</p> <p>三、本案倘依地籍清理 09 類辦理清查公告，則本案紅毛段 233 地號土地持分錯誤部分僅為陳○義一人，似與地籍清理條例第 31 條第 1 項規定「得經權利範圍錯誤之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記」之共有人過半數一節略有所間。其次，本案 2 筆土地持分錯誤之共有人，個別之應有部分係於分割繼承時就權利範圍 14/432 協議之結果，是以，倘採地籍清理 09 類辦理清查公告，地籍清理條例第 31 條第 1 項規定之權利範圍錯誤之共有人應為分割繼承之全部繼承人，並以共有人過半數及其應有部分（應繼分）合計過半數，同時就 2 筆土地之權利範圍協議後，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記。</p> <p>四、綜上，本案類型似得按地籍清理 09 類列入清查公告，惟 2 筆土地公告之權利範圍錯誤之共有人均應以全部繼承人為公告對象，與地籍清理第 31 條規定略有不符，因法令適用疑義，未敢擅專，陳請核示，俾資遵循。</p>		
決議	<p>本案如經貴所查明被繼承人陳○於土地登記簿之權利範圍確為 7/432，其繼承人陳○義等人因分割繼承而取得權利範圍為 14/432，係為登記錯誤且屬有其他足資證明文件之資料可稽之情形者，得由登記機關依地籍清理條例第 31 條 1 項前項規定逕為辦理更正登記；倘否，則請納入清查公告，並依同條第 1 項後段及第 2 項規定辦理更正登記。</p>		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新竹市政府	編號	6
遭遇問題	本府執行地籍清理代為標售登記名義人不全或不符勘查土地時，民眾詢問因無法辦理繼承登記且目前未佔有使用土地之繼承人，於縣市政府辦理代為標售時得否主張優先購買權？		
說明	<p>一、土地法第 73 之 1 及 219 條規定繼承人有優先購買權，其於土地標售及徵收後得為主張。但地籍清理條例第 12 條其優先購買權人及優先順序之規定，對繼承人部分未明定，是否排除優先購買權主張之外，滋生疑義。</p> <p>二、「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。」為民法第 759 條明文規定，即繼承人對於代為標售土地依法已取得所有權，僅不得處分其物權。今倘不准繼承人主張優先購買權似乎剝奪所有權行使，強迫只能取得現金補償，對繼承人而言家產落入他人非所願，惟依現行地籍清理條例規定其優先次序為何，不無疑義。</p>		
具體建議	<p>一、建議地籍清理條例修正時，比照土地法第 73 之 1 及 219 條規定，將繼承人明文列入優先購買次序項目。</p> <p>二、本府雖認繼承人所有權權能應予保障，惟其主張優先購買權除非已占有使用之繼承人得依法主張優先購買權外，未占有之繼承人現無法文可引，提請中央統一釋示，以為遵循。</p>		
決議	按地籍清理條例第 32 條之立法意旨，係為督促土地權利人或利害關係人就登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地申辦更正登記，以確認權屬並釐正地籍，尚非以標售為主要目的，故倘遇有本案情形者，應由各縣市政府及所屬地政事務所協助其繼承人申辦更正登記及繼承登記，方屬正辦。又倘無法申辦更正登記，即無法確認該土地權屬，自無繼承人申辦繼承登記或未占用繼承人主張優先購買權事宜。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新竹市政府		編號	7
遭遇問題	<p>本府執行地籍清理代為標售登記名義人不全或不符合土地勘查時，民眾提出登記名義人直系卑親屬設籍登記簿沿革且父母欄確實記載登記名義人相同姓名相符之戶籍資料，證明其即登記名義人之繼承人之一，但因提不出登記名義人設籍登記資料及除戶戶籍無法辦理繼承或更正登記，且目前土地為他人佔有使用中，該繼承人於縣市政府辦理代為標售時得否主張優先購買權？是否可領價？</p>			
說明	<p>一、申請人雖提出戶籍資料父母欄為登記名義人，地址也有關連性，雖繼承人身分事實上足以採信，但其無法取得登記名義人之相關戶籍資料，於法上是否登記權屬有無同名同姓之人無從查知，且被繼承人『死亡時』因無除戶資料可提出時，『繼承，因被繼承人死亡而開始』為民法第 1147 條所明定，登記機關無法依繼承相關規定辦理。</p> <p>二、按地籍清理條例第 12 條：『依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：一、地上權人、典權人、永佃權人。二、基地或耕地承租人。三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。』，對繼承人部分未列入優先購買權主張之適用。目前現行繼承人有優先購買權規定者有土地法第 73 之 1 及及 219 條，即於徵收及未被繼承土地標售得為主張。但三者間差異在於被繼承人『死亡時』能否證明。如能證明登記名義人死亡者，依民法第七百五十九條規定繼承人對於該土地依法已取得所有權，僅不得處分物權之效力故賦予相關權利，但列入地籍清理土地確實無法提出取得權利。</p> <p>三、然基於民眾立場考量，確實已有繼承之事實，今倘不准予繼承人主張優先購買權似乎剝奪所有權行使，現金補償又無法取得，對繼承人而言家產落入他人之手非所願，不無疑義。</p>			
具體建議	<p>所稱繼承事實之主張除非透過法院確認繼承權下，在無法提出現行規定所需完整文件下，其優先購買權及申請發給價金主張似難同意。</p>			
決議	<p>一、按地籍清理條例施行細則第 27 條至 29 條關於登記名義人住址、姓名或名稱不全或不符合之審查規定，係參考「土地總登記登記名義人之資料不全或不符合申辦登記審查注意事項」（99 年停止適用）規定所訂定，復查該注意事項係前依臺灣省地政處、臺北市政府地政處及高雄市政府地政處所提供案例，邀集法務部等有關機關多次研商彙整而成，尚不足以含括各類案例，是本案倘有涉及其他事實認定問題，應就有關佐證，本於職權調查事實及證據，先予敘明。</p> <p>二、至所詢登記名義人查無設籍資料或除戶資料，無法辦理更正登記或繼承登記 1 節，按繼承登記法令補充規定第 91 點規定：「被繼承人（即登記名義人）於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申辦繼承登記時，……倘繼承人以書面申請戶政機關查復無被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，如合於下列情形之一者，申請繼承登記時，免檢附土地登記規則第一百十九條第一項第一款規定文件辦理：（一）依繼承人之戶籍謄本所載已能顯示被繼承人死亡，且申請人於</p>			

提案單位	新竹市政府	編號	7
	<p>繼承系統表註明登記名義人死亡日期。(二)申請人於繼承系統表註明被繼承人死亡日期，並切結『死亡日期如有不實，申請人願負法律責任』。繼承人之一於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡者，可比照前項辦理。」故請參酌上開規定並視個案情形請繼承人檢附相關文件辦理。</p> <p>三、另就現行地籍清理條例第 12 條之優先購買權規定，並未列入繼承人 1 節，研復意見同第 6 案。</p>		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新竹市政府	編號	8
遭遇問題	<p>本府 5 月受理一件東門福德祠陳情案，該土地原列屬本年度清查土地範圍，陳情人檢附寺廟登記佐證前已依法寺廟登記。因本處 3 月間將類此土地清冊移請民政處寺廟主管機關清查尚未辦理公告，故本案移請民政單位處理中。是登記機關清查無統一編號之寺廟資料，確實難自登記資料逕為判斷審認是否屬『非依法登記之募建寺廟名義登記』土地。</p>		
說明	<p>一、寺廟管理屬民政單位主管，雖 99 年時依地籍清理條例第 34、35，37 及 39 條辦理寺廟清查公告，惟查辦理登記為 0 筆。</p> <p>二、登記機關辦理本（101）年地籍清理計畫無從自登記資料審認募建寺廟前有無辦理寺廟登記，如逕為列入此類土地清查公告後，公告期滿無人申請登記時，將列入代為標售標的，易產生爭議。</p> <p>三、考量縣市政府執行代為標售行為，應屬公權力介入私人財產之最後手段，尤其存有廟體土地其寺廟管理事務涉公眾事物，主管機關對寺廟登記查對、宣導及輔導之可能性應事先謹慎審認再移請公告，以免地政單位執行地籍清理代為標售程序後引起民怨，增加不必要之訟爭。</p>		
具體建議	<p>一、建議本（101）年非依法登記之募建寺廟名義登記土地清查回歸民政單位清查後始辦理公告為宜。</p> <p>二、籲請民政主管機關能對寺廟登記查對工作重視，並輔導寺廟釐清登記資料。</p>		
決議	<p>一、按地籍清理條例第 33 條（以下簡稱本條）規定：「非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，除第 17 條至第 26 條、第 35 條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外，利害關係人應於申請登記期間內檢附足資證明文件，申請更正登記。」而各縣市政府地政機關於辦理本條土地之地籍清查工作時，多遇有以下疑義情形。</p> <p>（一）以寺廟（如含有宮、廟、寺等之名稱）名義登記，且土地登記簿並未記載稅捐機關扣繳統一編號，致地政機關尚無法判斷其是否非屬已依法登記之募建寺廟所有。</p> <p>（二）以神祇（如三官大帝、有應公等）名義登記，惟地政機關尚無法判斷其是否非屬已依法登記之募建寺廟所有。</p> <p>二、針就上開情形，可依下列方式辦理。</p> <p>（一）依地籍清理清查辦法第 6 條第 1 項第 1 款規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理地籍清查工作程序如下：……必要時得向相關機關查對資料。」故地政機關得就上開土地造冊移請民政機關協助查對；又倘經查檔存資料仍存有申辦土地登記時（如管理人變更登記）檢附之身分證明文件（如寺廟登記證、寺廟登記表、寺廟變動登記表、法人登記證書或其他證明影本），應一併送民政機關參考。</p>		

提案單位	新竹市政府	編號	8
	<p>(二)倘經民政機關查復屬已登記寺廟所有之土地，於列入本條清查公告後，並請各民政機關輔導該寺廟依寺廟登記相關規定申請異動寺廟登記財產資料，及依地籍清理條例相關規定辦理。</p> <p>(三)又倘經查復非屬已依法登記寺廟所有之土地，列入本條清查公告；至公告後如有利害關係人提出證明文件，並主張其為神明會、祭祀公業土地或已登記之募建寺廟所有者，再依地籍清理條例施行細則第6條或地籍清理條例相關規定辦理。</p> <p>(四)上開地籍清查工作，請各縣市政府地政機關與民政機關相互協助，加強協調積極辦理。</p> <p>三、本案另請本部民政司轉知各縣市政府民政機關知照，並配合辦理。</p>		

內政部函送該部 101 年 7 月 10 日召開「研商提升地籍清理條例第 29 條清理成效事宜」會議紀錄一案

臺北市政府函 台北市各地政事務所

101.7.23 府授地籍字第 10113260900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 7 月 19 日台內地字第 1010253605 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份（附件 1）。
- 二、另旨揭會議結論一（一）有關主動通知土地所有權人之書函，請以貴所名義為之，茲檢送本府擬訂之參考範例（附件 2）供參。
- 三、副本抄送本府地政局（秘書室，請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

101.7.19 台內地字第 1010253605 號

主旨：檢送本部 101 年 7 月 10 日召開「研商提升地籍清理條例第 29 條清理成效事宜」會議紀錄 1 份，請依會議結論辦理，不另行文，請查照。

說明：另就會議結論一、第（一）點擬訂通知土地所有權人申請塗銷地上權登記書函範例如附件，請參考。

研商提升地籍清理條例第 29 條清理成效事宜會議紀錄

壹、時間：101 年 7 月 10 日（星期二）下午 2 時

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主席：蕭司長○○○

記錄：李○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、會議結論：

- 一、為提升地籍清理條例第 29 條（以下簡稱本條）清理成效，請各直轄市、縣（市）政府就已清查公告 45 年 12 月 31 日以前登記之未定期限地上權，其權利人為自然人者，清查其是否住所不詳或行蹤不明後，依下列原則辦理：
 - （一）地上權人符合本部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令第 1 點所釋住址不全，無身分證統一編號及出生日期等資料可稽情形者，主動通知土地所有權人，倘其所有土地上現存之地上權符合本條規定者，得檢具相關證明文件向土地登記機關申請塗銷。
 - （二）地上權人或其繼承人有下列情形之一者，請土地登記機關塗銷於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄所為之清查公告註記：
 1. 地上權人仍現存者：
 - （1）地上權人於清查公告後申辦登記案件完竣，並可確知其無住所不詳或行蹤不明情形者。

(2) 土地登記資料有地上權人身分證統一編號記載，能查得其現戶籍住址者。

2. 地上權人已死亡者：

(1) 地上權人之繼承人於清查公告後辦竣繼承登記，並可確知繼承人並無住所不詳或行蹤不明情形者。

(2) 地上權人之繼承人未辦理繼承登記，惟能查得繼承人現戶籍資料者。

二、土地登記機關依上開結論一（二）所列原則塗銷清查公告註記後，應即於地籍清理管理系統進行資料之維護，其維護方式為於系統之功能選單「清理資料維護」功能之「處理情形」欄，於「是否作廢/免清理」欄位勾選「是」選項，並應於「作廢/免清理原因」欄位，勾選「免清理（經查明地上權人無住所不詳）」選項或自行登打免清理原因（例如：免清理（地上權人死亡，其繼承人於清查公告後辦竣繼承登記，並無住所不詳）」，以利後續資料之查考。

陸、散會：下午3時30分

通知土地所有權人申請塗銷 45 年 12 月 31 日

以前登記之未定期限地上權(地籍清理條例§

(參考範例)

○○縣(市)政府 書函

機關地址：

聯絡方式：

受文者：

發文日期：

發文字號：

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：台端所有坐落本縣【市】○鄉【鎮、市、區】○段○小段○地號【等○筆】土地有45年12月31日以前登記之未定期限地上權(如清冊)，該【等】地上權倘符合地籍清理條例第29條規定者，得檢附相關證明文件向土地所在地政事務所申請塗銷，特此通知。

說明：

- 一、按「中華民國45年12月31日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告3個月，期滿無人異議，塗銷之。……。因第1項塗銷登記致地上權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。」「土地所有權人依本條例第29條規定申請塗銷地上權登記時，應檢附地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物之土地複丈成果圖，及足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件。前項土地複丈成果圖，應先向該管登記機關申請土地複丈或勘查。」分別為地籍清理條例第29條暨其施行細則第24條所明定。另上開規定所稱地上權權利人住所不詳或行蹤不明之認定原則及證明文件，前經內政部99年5月19日台內地字第0990082140號令釋在案。
- 二、查旨揭地上權迄今尚未塗銷，業經本府○年○月○日○字第○○○○○號公告列入地籍清理範圍，倘其符合上開規定情形者，得由土地所有權人申請塗銷地上權登記。檢附上開規定及內政部令影本各1份，請參考。台端若仍有其他疑問或不明瞭之處，歡迎來電向本府洽詢(承辦人：○○○，電話：○○○○○○○)。

正本：○○○先生(女士)

副本：

通知土地所有權人申請塗銷 45 年 12 月 31 日
以前登記之未定期限地上權(地籍清理條例§

(臺北市-參考範例)

臺北市○○地政事務所 書函

機關地址：

聯絡方式：

受文者：

發文日期：

發文字號：

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：清冊及相關法令各 1 份

主旨：臺端所有坐落本市○區○段○小段○地號土地有 45 年 12 月 31 日以前登記之未定期限地上權（如清冊），該地上權倘符合地籍清理條例第 29 條規定者，得檢附相關證明文件向本所申請塗銷，特此通知。

說明：

- 一、按「中華民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。……。因第 1 項塗銷登記致地上權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。」、「土地所有權人依本條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記時，應檢附地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物之土地複丈成果圖，及足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件。前項土地複丈成果圖，應先向該管登記機關申請土地複丈或勘查。」分別為地籍清理條例第 29 條暨其施行細則第 24 條所明定。另上開規定所稱地上權權利人住所不詳或行蹤不明之認定原則及證明文件，前經內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令釋在案。
- 二、查旨揭地上權迄今尚未塗銷，業經本府 98 年 3 月 11 日府地一第 09830576700 號公告列入地籍清理範圍，倘其符合上開規定情形者，得由土地所有權人申請塗銷地上權登記。檢附上開規定及內政部令影本各 1 份，請參考。臺端若仍有其他疑問或不明了之處，歡迎來電向本所洽詢（承辦人：○○○，電話：○○○○○○○）。

正本：○○○先生（女士）

副本：

內政部檢送 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 2 場會議紀錄一案

臺北市政府地政局函 臺北市政府民政局等

101.7.26 北市地籍字第 10132053000 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 7 月 24 日台內地字第 1010260261 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會等

101.7.24 台內地字第 1010260261 號

主旨：檢送 101 年 7 月 13 日本部 101 年上半年地籍清理業務工作會報第 2 場會議紀錄 1 份，請查照。

101 年上半年地籍清理業務工作會報第 2 場會議紀錄

一、時間：101 年 7 月 13 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點：行政院環保署環境督察總隊 8 樓會議室

三、主席：蕭司長○○○

記錄：張○○○

四、出席單位及人員：略

五、會議決議：

- （一）地籍清理之 14 類土地，目前各縣市政府均已按計畫期程辦理清查公告，其中「以神明會名義登記者或具有神明會之性質或事實者」（第 2 類）、「45 年 12 月 31 日以前未定期限之地上權」（第 6 類）、「登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符」（第 8 類）及「各共有人持分合不等於一」（第 13 類）等 4 類迄今完成登記比例偏低，請再加強宣導，並輔導民眾申請登記，俾提升整體地籍清理績效。
- （二）上開第 6 類地上權，請依本部 101 年 7 月 19 日台內地字第 1010253605 號函送同年 7 月 10 日召開「研商提升地籍清理條例第 29 條清理成效事宜」會議決議之原則，再行清查檢討；另第 13 類土地自去（100）年 4 月辦理清查公告，迄今已逾 1 年，請各縣市政府賡續依地籍清理條例第 31 條第 2 項規定辦理逕為更正登記。
- （三）各縣市政府自去年 7 月起陸續開辦代為標售作業，其中臺中市、高雄市、彰化縣、南投縣及嘉義縣標售情形良好，並請賡續積極辦理。
- （四）現行土地登記資料仍以未依法登記之募建寺廟或神祇名義登記土地，均應列入第 14 類「權利主體不明」辦理清查公告。請各縣市地政機關將相關土地資料檢送民政機關，如經查屬已登記寺廟所有土地者，請協助其依相關規定申辦登記；屬未登記寺廟座落者，則輔導其依寺廟登記相關規定辦理。

(五) 中華民國地政士公會全國聯合會、臺中市、高雄市、臺南市、彰化縣、雲林縣及嘉義縣政府等所提工作會報提案共 20 案，經逐案討論結果，詳如後附工作會報提案單之決議。

六、散會：下午 12 時 30 分。

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺中市政府地政局	編號	1
遭遇問題	地籍清理條例第 11 條第 1 項所定代為標售土地認定問題。		
說明	<p>一、地籍清理條例第 11 條規定：「第 17 條至第 26 條、第 32 條及第 33 條規定之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售：……」，是以現行屬公共設施用地者，免由直轄市或縣（市）主管機關代為標售，先予陳明。</p> <p>二、都市計畫法第 8 條規定，「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之」，而都市計畫之「河川區」，係依據同法第 32 條第 1 項規定劃設之使用分區，非屬依據同法第 42 條劃設之公共設施用地，是以「河川區」，應非屬都市計畫公共設施用地。查本市東勢地區部分列入地籍清理公告之土地屬都市計畫區內河川區之神明會土地（業經濟部水利署公告為區域排水設施範圍內），惟地方政府尚未全數辦理徵收。而河川區為洪水氾濫所及之土地，為避免妨礙河防安全及大多數民眾生命財產之損害，依法應限制使用，該土地列入地籍清理代為標售似為不妥。</p>		
具體建議	建議除公共設施用地外，於地籍清理條例第 11 條第 1 項增列河川區等類型土地為不列入代為標售之土地。		
決議	<p>一、按地籍清理條例第 11 條第 1 項規定，屬公共設施用地者免由直轄市或縣（市）主管機關代為標售，復查內政部及經濟部 92 年 12 月 26 日台內營字第 0920091568 號及經水字第 09202616140 號會銜函訂之「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定略以：「一、地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為『河川區』，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。二、「河川區」之使用依都市計畫規定容許使用項目予以管制，若都市計畫無規定者，則依該目的事業主管機關之規定辦理。三、於「河川區」內興闢水利事業設施，應先取得土地所有權或使用權，……。」及本部 89 年 5 月 19 日台內營字第 8905888 號函釋略以：「按都市計畫法第 8 條規定，『都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之』，查都市計畫『河川區』，係依據同法第 32 條第 1 項規定劃設之使用分區，非屬依據同法第 42 條劃設之公共設施用地。本案……如經依都市計畫法定程序於已發布實施之……都市計畫劃設為『河川區』，自非屬都市計畫公共設施用地。」準此，經都市計畫劃為「河川區」之土地，並非屬都市計畫公共設施用地，仍應依現行地籍清理條例第 11 條第 1 項規定標售。</p> <p>二、另為維護投標人權益，於標售該等土地前得先洽詢水利主管機關是否已規劃徵收取得，倘有，得暫緩列入標售；倘否，宜於招標文件中，註明其使用管制應依都市計畫規定容許使用項目或目的事業主管機關規定管制。</p>		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺中市政府地政局	編號	2
遭遇問題	有關參照地籍清理條例施行細則第 27 條第 2 項規定辦理姓名更正登記法令適用疑義。		
說明	<p>一、本市潭子區○○段 665 地號土地，原登記名義人「王○」之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，惟與更正之姓名「王□」筆劃不符，爰向本市雅潭地政事務所申辦姓名更正。</p> <p>二、按「原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，……並經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍者。」為地籍清理條例施行細則第 27 條第 2 項所明定，先予陳明。</p> <p>三、本案經向相關戶政事務所查復結果，該土地登記之番地號碼尚有與「王□」同姓名之人設籍，但查「臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書」內記載該登記名義人相續人姓名及向稅務局查明該相續人為納稅義務人，足資認定該權利人應為登記名義人無誤。</p> <p>四、綜上，本案向戶政單位查詢結果，該土地登記之番地號碼無與登記名義人「王○」相同之人，惟有 2 個「王□」設籍，為求登記之周延及實務上之需要，建請增修本項文字。</p>		
具體建議	<p>建議修正施行細則第 27 條第 2 項文字如下： 「原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，除應檢附原登記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證外，並經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍者或檢附足資證明文件能認定該申請人確為登記名義人者。」</p>		
決議	<p>一、按地籍清理條例施行細則（以下簡稱本細則）第 27 條第 2 項規定： 「原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，……，並經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍者。」本案依案附臺中市潭子區戶政事務所 101 年 3 月 19 日中市潭戶字第 1010001091 號函復，該轄區查無與登記名義人「王○」同姓名之戶籍資料，登記機關自得依本細則第 27 條至第 29 條規定，就相關證明文件及具體個案事實審查，又倘有其他調查事實之必要時，亦得依行政程序法第 36 條規定本於職權調查證據，尚無修正本細則第 27 條規定之必要。</p> <p>二、另各縣市政府倘就現行本細則第 27 條至第 29 條規定有其他通案性</p>		

提案單位	臺中市政府地政局	編號	2
	之修正意見者，得適時向本部提出建議，俾供未來通盤檢討本細則時參考。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	高雄市政府地政局	編號	3
遭遇問題	有關辦理地籍清理代為標售土地前，於現場勘查，使用人就代為標售土地主張以較合理價格買回乙事，提請討論。		
說明	地籍清理未能釐清權屬土地自 100 年 7 月開始標售至今，本局就日據時期會社、組合名義登記土地，除公共設施用地外，已全數完成勘查，其中辦理代為標售所遭遇最大問題為標售土地係使用人向會社、組合之股東或組合員所購買，或是為股東或組合員之繼承人所使用，惟並未完成產權登記或更正登記，其亦為潛在之所有人。而今使用人如要取得產權，僅能參加投標或以決標價主張優先購買權，對其甚不公平，故主張可否重新考量讓使用人可以較低較合理之價格買回其使用之土地，以解決延宕已久之地籍問題。		
具體建議	地籍清理代為標售土地，如經 2 次標售無人投標，而該土地上已有人使用，且其能檢附合法使用之文件，建議重新檢討以專案審核方式訂定讓售價格，將土地讓售給使用人。		
決議	有關代為標售或優先購買之土地價額，因考量其標售後之土地價金將儲存於專戶保管，並供土地權利人自價金儲存專戶之日起 10 年內申請發給，為保障土地權利人領回土地價金之權益，爰規定應參酌公告標售當時徵收補償地價及應納稅賦訂定各筆土地底價，並採取標售方式依不動產市場價格出售。至未來是否有修正以較低價格讓售予各占有人，本部將於修正地籍清理條例相關規定時併予研處。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	高雄市政府地政局（新興地政事務所）	編號	4
遭遇問題	各共有人登記之權利範圍合計不等於一類型之土地，更正前已設定之他項權利應如何處理？		
說明	上述共有人設有他項權利者，條例未授權登記機關同時更正設定持分，施行細則規定登記完畢通知他項權利人，係僅通知其登記結果，如果抵押權人欲辦理他項權利範圍變更，是否仍須會同義務人辦理？		
具體建議	為免逕為更正後所有權持分與他項權利設定持分不一致，造成日後強制執行時之困擾，宜許他項權利人單獨申請他項權利範圍變更，登記完畢後由登記機關通知義務人。		
決議	本案因考量該等共有人之土地權利範圍於更正登記後增減情形不一，且設定之他項權利種類及其內容變更情形亦有差異，請就個案具體案情，敘明法令疑義並研提具體意見後，再行報部釋示。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺南市政府地政局	編號	5
遭遇問題	<p>日據時期會社或組合（南郊整地株式會社所有本市南區新都段 206 地號等 7 筆土地，面積 40765.35 平方公尺，權利範圍 998/1000）依本條例第 17 條規定申辦更正登記，該原權利人共 363 人/998 股，其中部份原權利人（23 人/35 股）登記簿所載戶籍有查無情形，或該戶籍查無權利人，致大部份原權利人（340 人/963 股）無法申辦更正登記。</p>		
說明	<p>一、依本條例第 17 條：「以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正登記為原權利人所有。前項所稱原權利人，指中華民國 34 年 10 月 24 日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。但股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人。」。</p> <p>二、查戶籍謄本係於明治 30 年開始編製戶籍資料，或有書寫誤繕之情形，且無從探究係為戶政、地政或株主名簿何者有誤？申請人就名字不符、住址不符或完全找不到資料，如無相關戶籍資料之記載，如何辦理？又戶政機關就上述情形，亦須申請人提出證明文件或其他佐證資料憑辦，如此情形，即使申請人有心辦理更正登記亦無從辦理起。</p>		
具體建議	<p>為維大部份原權利人權益，建請可否就 340 人/963 股先行辦理更正登記，餘維持原株式會社名稱，並於登記簿所有權部之其他登記事項欄為相關註記，以區分原權利人或其繼承人已辦竣者或未辦竣者。</p>		
決議	<p>為保障股權與出資比例明確之原權利人權益，本部初步同意 貴府所擬意見；又審認過程倘涉法令疑義，請檢附相關文件並研擬具體意見後報部釋示。</p>		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺南市政府地政局（麻豆所）	編號	6
遭遇問題	<p>神明會依地籍清理條例第 24 條第 1 項第 1 款（以下簡稱本條例）規定申請更名為該法人所有，則：</p> <p>一、應否檢附同意會員或信徒之印鑑證明、身分證明文件及同一權利主體之證明文件？</p> <p>二、神明會會員權之拋棄已列入會員信徒名冊內並加註拋棄財產權之日期，該會員得否併入計算過半數門檻？</p> <p>三、經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人者，申請神明會土地更名登記為該法人所有，該成立之法人成員，主管機關是否應先行審查？又須否原神明會之會員或信徒完全一致？</p>		
說明	<p>一、本條例第 24 條立法意旨，基於管理上方便及政策之考量，鼓勵神明會成立法人，爰規定：「……，應於三年內依下列方式之一辦理：經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人者，申請神明會土地更名登記為該法人所有。」；次查權利主體不同，不得辦理更名登記（參照內政部 68 年 5 月 7 日台內地字第 14060 號函）。</p> <p>二、惟神明會依上開規定申辦更名登記，地所非權責機關，又目前僅有寺廟主管機關開立同一主體證明書，至神明會並無該證明書，審查人員難以審認該神明會與法人是否為同一主體？除審查法人證明文件、現會員或信徒過半數同意書外，是否附同意之現會員或信徒印鑑證明及身分證明文件，以表真意？該神明會會員或信徒是否須與法人會員一致？</p> <p>三、按前開法條規定，會員或信徒過半數書面同意，是否包含拋棄財產權但未拋棄身分權之會員或信徒？會員或信徒拋棄財產權及身分權行使同意權得否併入計算過半數門檻？</p>		
具體建議	<p>一、無同一主體證明文件，依土地登記規則第 44 條項規定「申請登記須第三人同意者，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。前項第三人除符合第 41 條第 2 款、第 5 款至第 8 款及第 10 款規定之情形者外，應親自到場，並依第 40 條規定程序辦理。」，以表真意。</p> <p>二、神明會更名案件日益增多，個案有不同處理方式，為利神明會依規定成立法人申請更名登記，經主管機關許可設立為財團或社團法人，並向法院或主管機關聲請發給法人登記簿謄本或法人證書時，得免附主管機關開立同一主體之證明書。</p> <p>三、另神明會拋棄財產權但未拋棄身分權之會員及信徒，仍可併入計算過半數同意門檻；會員或信徒拋棄財產權及身分權，因自神明會脫離（參照法務部民國 100 年 1 月 5 日法律決字第 0999057387 號函），無法併入計算。</p>		
決議	<p>一、關於已拋棄財產權之會員得否併入計算過半數門檻 1 節，按神明會會員或信徒之權利包括身分權及財產權，其拋棄之效力應依規約規定，無規約者，拋棄財產權之會員或信徒，僅喪失神明會財產分配請求權，並不影響其為神明會成員之地位，仍得行使表決權，故該會員需列入計算過半數門檻。</p>		

提案單位	臺南市政府地政局（麻豆所）	編號	6
	<p>二、關於神明會會員或信徒過半數書面同意依法成立社團法人者，申請神明會土地更名登記為該法人所有，該成立之法人成員是否須由主管機關審查及是否須與原神明會之會員或信徒完全一致疑義 1 節，按本部 101 年 6 月 14 日內授中民字第 1015036011 號函釋以，神明會如依地籍清理例第 24 條第 1 項第 1 款規定，由會員過半數同意成立社團法人，其會員組織應同原神明會之會員或信徒，並俟法人辦竣土地更名登記後，再循人民團體法及法人章程等規定辦理會員入會、出會與除名等事宜。至前開「會員或信徒過半數同意」規定之審查，應由社團主管機關（社政機關）或由其交由民政機關先行辦理等作業疑義，請各縣市政府俟有實際案例時，再擬具具體意見報部請示。</p> <p>三、承上，神明會倘業經社政（或民政機關）依本條例第 24 條第 1 項第 1 款規定審查及成立社團法人，並已依上開本部 101 年 6 月 14 日函釋：「……其法人名稱應依民法或相關法令規定，由神明會內部決定命名之，並於該法人之章程中宜載明更名之情形，俾利分明法人脈絡。」規定辦理者，該法人向該管登記機關申請更名登記時，得依土地登記規則第 34 條及第 42 條規定檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明，以及法人章程等文件申辦，俾利登記機關審查兩者是否同一權利主體。</p>		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺南市政府地政局（歸仁所）	編號	7
遭遇問題	<p>因申辦更名登記之寺廟名稱與土地登記簿登載之寺廟名稱不同，屢有寺廟管理者至本所陳稱，其土地標示由檢附之登記表或其他文件可得應為以神祇或其他宗教名稱登記之土地，惟依據本條例第 35 條申請核發同一主體證明時，均遭民政主管機關駁回；管理者希望能由地所逕為更正登記。</p>		
說明	<p>一、「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之之募建寺廟或宗教性質之法人使用，且能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，由該依法登記之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，檢附證明文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後三十日內，向該管登記機關申請更名登記。」、「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之之募建寺廟或宗教性質之法人使用，未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者……申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。」分為本條例第 35、37 條所明定。</p> <p>二、管理者表示，申請同一主體證明時，民政主管機關大致以該土地上，有無寺廟建築物為準駁之依據，認定如無本條例第 35 條條文規定「能證明登記名義人與現『使用』之寺廟或宗教性質之法人」之事實者，即駁回申請。惟此類案件，登記機關更無任何依據得以辦理更正登記。</p>		
具體建議	<p>為維真正權利人權益，建請與民政司聯繫溝通，就本條例第 35 條及第 37 條條文「使用」2 字得否包括實際管理或收益，否則民政機關以此為依據予以駁回，此類案件亦無從辦理。</p>		
決議	<p>按地籍清理條例第 35 條有關「現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用」之規定及其施行細則第 33 條第 1 項第 3 款規定「土地現為該寺廟或宗教性質之法人使用文件」，本部 100 年 2 月 1 日台內民字第 1000022520 號函已有明釋，並非僅以寺廟或宗教性質之法人於該土地上有建築物者為限。</p>		

【公佈日期文號】中華民國 100 年 2 月 1 日台內民字第 1000022520 號

【要旨】有關地籍清理條例第 35 條，及本條例施行細則第 33 條第 1 項第 3 款、第 4 款及第 2 項規定等適用疑義案，詳如說明，請 查照。

【說明】

- 一、按本條例第 35 條規定「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，且能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法確係同一主體者，…向該管登記機關申請更名登記。」；本條例施行細則第 33 條「募建寺廟或宗教性質之法人依本條例第 35 條規定申報發給證明書時，應填具申請書，並檢附下列文件：…三、土地現為該寺廟或宗教性質之法人使用之文件。四、寺廟登記經過及沿革資料。… 以神祇名義登記者，並應檢附該神祇自始為寺廟所奉祀神祇之證明文件。」先予陳明。
- 二、有關土地登記名義人登記為「神明會○○（神明名稱）」、「祭祀公業○○（神明名稱）」者，是否屬本條例第 35 條所稱「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地」乙節，因本條例並無限制不得申請之規定，故類此土地，如曾依神明會土地清理、祭祀公業土地清理相關法規申報，因駁回且屆期未提起訴願、訴請法院裁判，或駁回經訴願決定、法院裁判駁回確定者，因其土地權屬仍屬未確定狀態，仍可依本條例第 35 條規定申報。至土地是否與申報之寺廟、宗教性質法人為同一主體，仍應依本條例之規定辦理。惟為避免造成同一土地，分別依寺廟或宗教團體、神明會或祭祀公業土地之清理規定公告情形發生，請各直轄市、縣市政府受理寺廟或宗教法人依本條例第 35 條申報土地登記名義人登記為「神明會○○（神明名稱）」、「祭祀公業○○（神明名稱）」、「公業○○（神明名稱）」、「公號○○（神明名稱）」、「神明」之案件時，除應加強內部橫向聯繫外，並應主動知會鄉（鎮、市、區）公所，公告前並應確實查證。
- 三、本條例施行細則第 33 條第 1 項第 3 款規定之「土地現為該寺廟或宗教性質之法人使用之文件」，依下列之原則辦理：
 - （一）申報寺廟或宗教性質法人提供由其負擔申報土地支付稅賦、水電費憑證等文件；或為使用申報土地支付費用之憑證等文件（對於憑證年限，主管機關認有需要時，可依本部 63 年 4 月 30 日台內民字第 579058 號函，依商業會計法提出最近五年之會計憑證），主管機關書面審查認定。
 - （二）寺廟或宗教性質法人無法提供前項文件時，得提供現況使用照片文件，後續主管機關依本條例第 36 條審查時，邀集申報土地所在地之地政事務所、鄉（鎮、市、區）公所及申報之寺廟或法人，現場會勘認定。
 - （三）寺廟或宗教性質法人無法提出前 2 項文件時，由申報土地四鄰之土地所有權人或使用人出具證明書，證明該土地為申報寺廟、法人使用，該出具證明書之證明人，應具完全之法律行為能力，證明書應載明其親自觀察之具體事實，而非其摧斷之結果，並應檢附印鑑證明書，及寺廟或宗教法人負責人出具確為其使用，如有不實願負法律責任之切結書。後續主管機關依本條例第 36 條審查時，邀集申報土地所在地之地政事務所、鄉（鎮、市、區）公所及申報之寺廟或宗教性質法人、出具證明書之證明人，現場會勘認定。

- (四) 主管機關依本條例第 36 條審查同一主體申報案件時，寺廟或宗教法人申報土地現況另有建築物，且有他人居住事實、土地為道路或土地地目現登記為「道」等情形，仍應個別就實際情形，本於職權依據行政程序法有關規定，釐清是否為申報之募建寺廟或宗教性質法人使用。
- 四、本條例施行細則第 33 條第 1 項第 4 款規定之「寺廟登記經過及沿革資料」，得以寺廟、宗教性質法人書面敘明所申報土地登記文件上所載管理人與寺廟之關係、寺廟取得該土地之經過；該寺廟自建立迄今發展與歷次辦理寺廟總登記情形予以審查，如內容顯與主管機關檔存寺廟登記資料不符，或內容未敘明寺廟取得該土地之經過等事項，應請其補正。至寺廟、法人所提「寺廟登記經過及沿革資料」內容，因同一主體案件後續依程序須辦理公告，故內容如有爭議時，由利害關係人，另行依本條例第 9 條之規定，以調處、向管轄法院提起訴訟方式處理。
- 五、本條例施行細則第 33 條第 2 項規定「以神祇名義登記者，並應檢附該神祇自始為寺廟所奉祀神祇之證明文件」，得由申報寺廟、宗教性質法人提出光復後寺廟第一次辦理登記載有該神祇之寺廟登記表影本或光復前該寺廟有奉祀該神祇之文獻資料作為證明文件。至現時是否仍奉祀該神祇部分，可現場會勘予以認定。

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺南市政府地政局（佳里所）	編號	8
遭遇問題	有關祭祀公業土地處分問題，如其規約規定：本公業財產之處分，授權管理人全權處理，申辦買賣所有權移轉登記案件時，登記機關是否要求檢具派下員同意書及其印鑑證明？		
說明	<p>一、按祭祀公業未成立法人，依法訂有規約者，其財產之處分、設定負擔應依其規約規定辦理。無規約者其不動產依土地法第 34 條之 1 規定辦理，前經內政部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函釋有案。</p> <p>二、祭祀公業財產之處分，規約已規定授權管理人全權處理者，高雄市政府 101 年 4 月 30 日舉辦祭祀公業及神明會土地登記實務講習說明上述規約屬特殊規約，其於申辦買賣所有權移轉登記時，為確認管理人有無代理派下員處分祀產之權限，登記機關應請其檢附二分之一以上派下現員同意書及其印鑑證明？</p>		
具體建議	目前實務上作法不一，有依規約規定辦理者，亦有要求二分之一之派下現員同意書及印鑑證明。鑑於祭祀公業不動產處分，對祭祀公業及其派下員權益影響甚鉅，建請統一規範，以資遵循。		
決議	<p>一、按依祭祀公業條例第 14 條規定，規約之訂定及變更，應有派下現員三分之二以上之出席，出席人數四分之三以上之同意或經派下現員三分之二以上之書面同意，並報公所備查，及第 15 條規定，祭祀公業規約應記載管理人人數、權限、任期、選任及解任方式及財產管理、處分及設定負擔之方式等。又祭祀公業未成立法人，依法訂有規約者，其財產之處分、設定負擔應依其規約規定辦理，前經本部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函釋有案，爰登記機關受理祭祀公業財產處分登記時，倘該公業訂有規約者，自應依規約規定據以審查，合先敘明。</p> <p>二、查臺南市政府地政局（佳里所）所提問題，前因屏東縣○○地政事務所受理祭祀公業林○○檢附規約授權管理人將公業財產買賣移轉予管理人及少數派下員所有，衍生登記機關實務審查上須否審認管理人之授權而請示到部，因涉祭祀公業條例第 14 條及第 15 條規約記載事項及備查疑義，經本部民政司以 100 年 8 月 8 月 22 日台內中民字第 0100000541 號書函表示，鑒於規約內關於不動產之處分授權管理人全權處理，甚且將祭祀公業不動產買賣移轉予管理人及少數派下員所有，對祭祀公業及其派下員權益影響至鉅，該司將另行通案研擬補充規定；倘因祭祀公業所訂規約內容不明確，致登記機關無法據以審查時，為免影響派下員之權益，可依行政程序法第 19 條規定，洽請民政機關協助或退請該公業變更規約。復考量民政機關就規約之訂定及變更，皆以派下員之簽名或蓋章即得據以備查，並無請其等出具印鑑證明以確認真意，因涉及公業財產之處分影響派</p>		

提案單位	臺南市政府地政局（佳里所）	編號	8
	<p>下員權益至鉅，故地政機關本應嚴謹處理，又因該案規約係經派下現員三分之二以上之書面同意訂定，且規約第 7 點及第 11 點規定，該公業管理人之產生，應由派下現員過半數同意行之，其財產之處分授權管理人全權處理，是為審慎處理計，爰以本部 100 年 8 月 30 日中授中辦地字第 1000725376 號函個案回復該府並副知本部民政司應請其檢附二分之一以上派下現員之同意證明文件及其印鑑證明，以確認管理人確依派下員之授權處分祀產。</p> <p>三、又祭祀公業之祀產，為全體派下員共同共有，類此公業以規約訂定直接授權管理人全權處分其財產，其規約內容是否明確？是否影響其他派下員權益？地政事務所審查時須否審認其授權真意？抑或只要規約經民政機關備查，即得依該規約之規定辦理(即申辦登記時，僅檢附管理人 1 人之印鑑及身分證明即可)，針對本案執行疑義，本部民政司刻正研擬補充規定中。</p>		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	彰化縣政府	編號	9
遭遇問題	申請人檢附共有人保持證正本及戶籍謄本為登記原因證明文件，就地籍清理第 8 類土地申請更正登記，惟所檢附戶籍謄本所載姓名與住址均與登記簿記載不同，是否仍得依地籍清理條例相關規定據以辦理登記。		
說明	<p>一、土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者之土地，依地籍清理條例施行細則第 31 條規定，於土地權利人或利害關係人申請更正登記時，準用本施行細則第 27 條至 30 條規定應檢附或由戶政機關提供之相關證明文件。</p> <p>二、本案為本縣田中鎮○○段 346 地號土地，登記簿所載其中一共有人記載為「魏○」；登記住址為「彰化縣田中鎮○○346 號」，申請人檢附「魏□」之戶籍謄本、共有人書狀保持證正本及地價稅繳款書等相關資料，申請更正姓名為「魏□」；住址為「彰化縣田中鎮外三塊厝 372 番地」。本案經函詢戶政機關，該機關回覆光復後與日據時期田中鎮皆查無「魏○」此人之戶籍資料。</p> <p>三、地籍清理條例施行細則第 27 條所規範為登記名義人姓名相符但住址不符及姓名不符但住址相符之處理方式，與本案狀況並不相同，經查閱所有相關法令皆無規範登記名義人姓名、住址兩者皆不相符時該如何辦理登記。</p>		
具體建議	申請更正登記土地登記名義人姓名與住址皆與申請人所檢附戶籍謄本記載不同，若申請人所檢附登記原因證明文件為共有人保持證正本時，且經函詢戶政機關並無與登記名義人同名同姓之人設籍於該土地登記之番地號碼時，建議參照地籍清理條例施行細則第 28 條規定，由申請人檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書，未能檢附者，另具切結書及依同細則第 29 條規定辦理。		
決議	按地籍清理條例施行細則第 27 條至 29 條規定，係參考「土地總登記登記名義人之資料不全或不符申辦登記審查注意事項」（99 年停止適用）規定所訂定，復查該注意事項係依據臺灣省地政處、臺北市政府地政處及高雄市政府地政處所提供案例，邀集法務部等有關機關多次研商彙整而成，尚不足以包括各類案例，是倘有涉及其他事實認定問題，請就有關證明文件及具體個案事實，依行政程序法第 36 條規定，本於職權調查事實及證據。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	雲林縣政府	編號	10
遭遇問題	以公告當時徵收補償地價或建築改良物徵收補償查估基準及應納稅賦，訂定各筆土地或建築改良物標售底價（地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 5 條）與實際價格差異太大。		
說明	<p>一、勘查過程中，於勘查土地上建築房屋使用之占有人，部分為登記簿上所有權人之後代子孫，雖有繼承權資格，但因所有權人死亡已久，現繼承人已相隔多代且分散各處，無法檢附所有繼承人資料辦理繼承登記；或無法依照地籍清理條例施行細則第 27、28 條辦理更正登記，占有人多有意願以標售方式取得土地，但詢得標售底價為徵收補償地價後即打消念頭。</p> <p>二、本縣北港地政事務所所勘查土地之實際價格大部分低於徵收補償價，占有人即使有心參與標售也無力負擔價格，若該土地標售予優先購買權以外之他人，土地所有者與使用者未能合一，難以發揮物之使用效益；甚之，可能無人標售，地籍清理的目的無法達成，更浪費了標售前置作業之人力、物力。</p>		
具體建議	目前推行的實價登錄制度，已於民國 100 年 12 月 30 日修正通過不動產經紀業管理條例、地政士法、平均地權條例等三法，未來實價將透明化，建議可以配合實價登錄制度修正標售底價。		
決議	地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 5 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應參酌公告標售當時徵收補償地價或建築改良物徵收補償費查估基準及應納稅賦訂定底價。」101 年 1 月 4 日修正之土地徵收條例第 30 條第 1 項及 63 條第 2 項並規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。」、「本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第三十條之施行日期，由行政院定之。」準此，代為標售土地請參酌公告標售當時之市價訂定底價。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	雲林縣政府	編號	11
遭遇問題	持分合不等於一土地，民眾除依地籍清理條例第 31 條第 1 項規定辦理外，能否以其他文件辦理更正？		
說明	本案共有人 4 人，因持分短少，經共有人之一（甲）出面表示該短少持分為早年贈與所得，然無書面證明文件佐證，故欲依地清條例第 31 條第 1 項規定邀集他共有人以協議方式辦理更正，經本所到宅說明後，他共有人口頭承諾同意將短少持分更正予甲，卻不願提供印鑑證明或核對身分，亦表示未來以同條第 2 項辦理更正時也不要取得持分，造成共有人（甲）至今無法取得書面同意，使其土地所有面積與實際耕作面積差距甚大，然本類土地除地清條例 31 條規定外，無其他規定可解決實際遭遇之情況，應如何處理？		
具體建議	<p>一、可否由到場之公正第 3 人依他共有人之陳述，當場作成紀錄並由公正第 3 人出具切結書及印鑑證明表示真意，以解決問題，若日後有所疑義或糾紛，亦由該公正第 3 人負責。以該文件取代他共有人之同意書辦理更正登記。</p> <p>二、或經由調解委員會調解該事項，由共有人之 1 持憑調解筆錄申辦更正登記。</p>		
決議	按「登記機關依本條例受理申請登記，除本條例或本細則另有規定外，應依土地登記規則相關規定辦理。」為地籍清理條例施行細則第 10 條所明定，是類此案件倘當事人擬經由法院判決確定、訴訟和解或調解、依鄉鎮市調解條例調解、依仲裁法作成判斷後，再檢附登記原因證明文件申請登記，均無不可。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	雲林縣政府	編號	12
遭遇問題	有關地籍清理條例第 32 條「土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者」，同時符合住址不全及姓名不符時，應如何審查？		
說明	本縣北港地政事務所受理民眾依地籍清理條例第 32 條規定申辦住址記載不全更正登記時，發現檢附之戶籍資料與原登記之登記名義人姓名有一字不符，經查結果，極可能為當時登記人員登記錯誤（諧音），惟本案標的僅存有光復初期土地舊簿及土地台帳資料。綜觀地籍清理條例施行細則第 27 條至 30 條規定，並無關於土地同時符合住址不全及姓名不符時之適用，是類案件應如何審查？茲檢附相關文件，謹請釋示。		
具體建議	建請針對同時符合地籍清理條例第 32 條住址不全及姓名不符時，增訂或修訂相關更正及審查辦法。		
決議	各縣市政府自 99 年起，依地籍清理條例第 32 條規定受理土地權利人或利害關係人申請更正登記，並依地籍清理條例施行細則第 27 條至第 29 條之規定，審查申請人與登記名義人是否為同一人。惟執行迄今，屢有縣市政府反應，實務上有戶籍資料所載之姓名與住址，均與登記簿登載登記名義人姓名與住址均不相符之情形。惟查前揭細則規定，係參考各縣市提供案例彙整而成，尚未包括前揭案例之情形，各縣市政府本得依職權調查相關證據並予審查。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	雲林縣政府	編號	13
遭遇問題	有關地籍清理條例第 32 條所稱土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。其中所謂「利害關係人」是否包含現占有人，請釋示。		
說明	本縣北港地政事務所辦理地籍清理條例第 32 條「土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者」土地現勘時，常有占有人反映，土地所有權人為其親戚並已死亡多年且無任何繼承人，占有人於該土地蓋有房舍並已居住數十載，是否得由占有人代為辦理更正，以免長年賴以居住之所遭政府標售，頓時失去住所，影響其生存權利。		
具體建議	建議將占有人列入利害關係人之一，並修法賦予其得代為申請更正登記。		
決議	<p>一、按地籍清理條例施行細則第 8 條規定：「本條例……第三十二條……所稱利害關係人……，指因依本條例規定申報或申請登記之結果，致其法律上之權利或利益受影響之人」，故該「利害關係人」為一概括性規定，應視個案檢附資料以為判定。又本案占有人倘確有占有土地之事實，其得否申請土地登記，後續似將影響能否繼續占有，尚難謂無法律上之利益。</p> <p>二、另地籍清理條例第 32 條規定，係考量該等土地因時間久遠，土地所有權人或其繼承人之有無未明，對於地籍管理有不利影響，爰明定利害關係人亦得檢附證明文件申請更正登記，是倘其占有人得以利害關係人身分申請更正登記，將有助於釐正地籍，亦與該條本旨無違。</p> <p>三、綜上，本案同意由占有人依該條規定以利害關係人身分檢附證明文件申請更正登記。</p>		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	雲林縣政府	編號	14
遭遇問題	<p>一、清理「土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者」土地，大多為未辦繼承之土地，且有權繼承人數眾多，或無法覓得相關繼承人。</p> <p>二、辦理地籍清理登記案件因實務經驗缺乏，於登記審查能力多有不足。</p>		
說明	<p>一、清理上述土地時，許多土地權利人已於日據時期死亡，有權繼承人數眾多，欲辦更正或繼承時卻又無法檢附相關日據時期戶籍資料（經向戶政機關查詢無相關資料），最後迫於無奈卻只能以占有人身分參與投標或優先購買，惟標售底價或優先承購價格過高，現占有之繼承人無力承買，然欲保留祖產情況下，最後可能引發民怨或抗爭。</p> <p>二、辦理地籍清理登記案件因實務經驗缺乏，除法令應備文件外，其餘該如何認定所謂的「相關證明文件」呢？</p>		
具體建議	<p>一、建議標售是類情況之土地時宜考慮繼承人之感受，是否需要另訂條文以保障繼承人之權利。</p> <p>二、建議經常舉辦地籍清理登記實務講習，並提供各縣市相關登記案例以為參考。</p>		
決議	<p>一、按「……鑑於…土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前登記之土地權利，其登記名義人倘已死亡者，亦多有繼承人人數眾多、散居國內外難以查明，或證明文件蒐集不易，致無法於申請登記期限內同時申請繼承登記之情形，是為維真正權利人權益並達成地籍清理釐清權屬之目的，倘申請人依本條例第三十二條規定申請更正登記，未能同時申請繼承登記者，登記機關仍應受理。」為本部 99 年 12 月 30 日台內地字第 0990247183 號令釋有案，是倘繼承人因繼承人人數眾多，無法會同辦理繼承登記者，依前揭令釋仍得由部分繼承人依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 32 條規定申辦更正登記。</p> <p>二、另貴府考量該等土地由繼承人占有，經向戶政機關查詢無相關資料致無法申辦更正或繼承登記，僅得以占有人身分優先承買，爰建議另訂條文保障繼承人權利 1 節，倘查無登記名義人之戶籍資料，縣市政府於審查優先購買權資格時，亦無法推斷該占有人是否即為登記名義人之繼承人，如增訂條文尚無執行實益，故仍請貴府及所屬地政事務所協助其申辦更正或繼承登記，始為正辦。</p> <p>三、關於查無登記名義人日據時期或光復後之戶籍謄本者，如何審認並受理更正登記 1 節，查繼承登記法令補充規定第 91 點規定，對於繼承人以書面申請戶政機關查復無被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料者，明定得以繼承人之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡，或由申請人於繼承系統表註明並切結等方式受理繼承登記案，仍請依前揭規定及個案情形協助申請人辦理繼承登記。</p> <p>四、建議經常舉辦地籍清理登記實務講習 1 事，本部歷年均有辦理地籍</p>		

提案單位	雲林縣政府	編號	14
	清理講習會，並請各縣市政府以參加之同仁為種子人員自行辦理教育訓練。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	雲林縣政府	編號	15
遭遇問題	清查「非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義之土地權利，且非屬祭祀公業、會社、組合、神明會者」第 14 類清查對象時，有疑似神明會、祭祀公業之登記名義無法判定歸類？		
說明	本縣北港地政事務所清查後之標的登記名義人包括三官大帝、福神、邱王爺、有應公、公業主李王爺、上帝爺、八王爺、太子爺、池王爺、大眾爺……等疑似神明會、祭祀公業之登記名義，因無規定可依循，事涉民眾財產權益，無法確實判定歸類。		
具體建議	建議應擬定具體清查流程及範圍		
決議	<p>一、按地籍清理條例第 33 條（以下簡稱本條）規定：「非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，除第 17 條至第 26 條、第 35 條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外，利害關係人應於申請登記期間內檢附足資證明文件，申請更正登記。」而地政機關於辦理本條土地之地籍清查工作時，多遇有以下疑義情形。</p> <p>（一）以寺廟（如含有宮、廟、寺等之名稱）名義登記，且土地登記簿並未記載稅捐機關扣繳統一編號，致地政機關尚無法判斷其是否非屬已依法登記之募建寺廟所有。</p> <p>（二）以神祇（如三官大帝、有應公等）名義登記，惟地政機關尚無法判斷其是否非屬已依法登記之募建寺廟所有。</p> <p>二、針就上開情形，可依下列方式辦理。</p> <p>（一）依地籍清理清查辦法第 6 條第 1 項第 1 款規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理地籍清查工作程序如下：……必要時得向相關機關查對資料。」故地政機關得就上開土地造冊移請民政機關協助查對；又倘經查檔存資料仍存有申辦土地登記時（如管理人變更登記）檢附之身分證明文件（如寺廟登記證、寺廟登記表、寺廟變動登記表、法人登記證書或其他證明影本），應一併送民政機關參考。</p> <p>（二）倘經民政機關查復屬已登記寺廟所有之土地，於列入本條清查公告後，並請各民政機關輔導該寺廟依寺廟登記相關規定申請異動寺廟登記財產資料，及依地籍清理條例相關規定辦理。</p> <p>（三）又倘經查復非屬已依法登記寺廟所有之土地，列入本條清查公告；至公告後如有利害關係人提出證明文件，並主張其為神明會、祭祀公業土地或已登記之募建寺廟所有者，再依地籍清理條例施行細則第 6 條或地籍清理條例相關規定辦理。</p> <p>（四）上開地籍清查工作，請各縣市政府地政機關與民政機關相互協</p>		

提案單位	雲林縣政府	編號	15
	助，加強協調積極辦理。 三、本案另請本部民政司轉知各縣市政府民政機關知照，並配合辦理。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	雲林縣政府	編號	16
遭遇問題	為提高執行率，38 年 12 月 31 日以前設定之抵押權，可否到宅拜訪土地所有權人並核對身分，以代替到所收件核對之困難？		
說明	本縣斗六地政事務所公告數 230 筆，完成 214 筆，執行率已達 91.3%。剩餘 16 筆經多次函請土地所有權人出面辦理，仍石沉大海。因本類土地清理困難度較其他類別簡易，若要提高該類別執行率，可能需拜訪土地所有權人並說明清理緣由與益處，並主動提供辦理登記之相關書表，由土地權利人填寫並親自核對身分後由地所代為送件，然與土地登記規則第 37 條規定不符，是否有簡化方法？		
具體建議	<p>一、由地所端事先作好登記申請書等相關登記書表，當場說明清理緣由、益處後輔助土地所有權人填寫並辦理案件。</p> <p>二、於登記申請書備註欄簽註：本案係地籍清理 38.12.31 前設定抵押權之清償案件，由○○地政事務所親自到宅核對身分並送件無誤，並由土地所有權人與承辦人簽章。</p> <p>三、由地所到宅核對身分取代親自到場辦理案件之核對手續，以避免民眾舟車勞頓，亦能實質提高執行率。</p>		
決議	本案建議將有助於提升地籍清理執行績效，請各縣市政府納入參考，並視人力及經費情形辦理。		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	嘉義縣政府	編號	17
遭遇問題	<p>代為標售價金餘額於 3 個月內存入保管款專戶之作業時間與辦竣所有權移轉登記 6 個月內辦理複丈、差額地價之找補作業時間點不一，恐增縣（市）政府作業程序及帳戶管理之不便。</p>		
說明	<p>一、依據內政部 99 年 7 月 23 日召開研商「地籍清理土地權利價金保管款設立、管理及預算等事宜」會議紀錄，其會議結論四：「該代為標售或代為讓售土地價金，於扣除行政處理費用、地籍清理獎金及應納稅賦後之餘額，應於得標人、優先購買權人或受讓人繳清價款之次日起 3 個月內存入保管款專戶；……」，又地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 16 條規定：「公告標售土地面積與實際土地面積不符，得標人得於辦竣所有權移轉登記六個月內，向登記機關申請複丈或檢附相關證明文件，並就更正後增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理」，合先敘明。</p> <p>二、倘依前述會議結論，於得標人繳清價款後 3 個月內自代辦經費帳戶存入保管款專戶，惟於辦竣所有權移轉登記 6 個月內，得標人等依上開規定申請複丈，確有增減面積而須辦理差額地價找補時，須再簽辦一層決行後自保管款專戶辦理退款，屆時溢繳部分是否計息予當事人，其領款單格式及程序是否依循一般權利人領價之作業規定？此舉恐增作業之繁瑣及帳戶管理之不便。</p>		
具體建議	<p>考量縣（市）政府之後續找補、專戶管理等作業順暢，建議於得標人辦竣所有權移轉登記後 6 個月且確認找補無誤後，再將價金存入保管款專戶。</p>		
決議	<p>一、按本條例第 14 條第 3 項及第 4 項規定，權利人申請發給土地價金時，應加計儲存於保管款專戶之實收利息發給之，又自專戶儲存之保管款儲存之日起如屆滿 10 年，專戶儲存之保管款經結算如有賸餘，歸屬國庫。是不論權利人申請發給標（讓）售土地價金之利息計算，或保管款專戶之結算，均係依該保管款項存入專戶時為其計算始點，是為保障權利人權益，爰於本部 99 年 7 月 23 日會議結論明定其存入之時間為「得標人、優先購買權人或受讓人繳清價款之次日」起 3 個月內。</p> <p>二、至貴府建議配合地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 16 條規定，於得標人辦竣所有權移轉登記 6 個月後，即於得標人無從再予主張價金找補時，始將其繳納價金存入保管款專戶 1 節，經考量該等公告標售土地面積與實際土地面積不符情形係屬特例，又該建議倘遇有得標人迨不提出申請登記情形時，亦將生土地價金無法存入保管款專戶情形，恐增標售機關作業困擾，並損及土地權利人權</p>		

提案單位	嘉義縣政府	編號	17
	<p>益，故仍維持現行作業規定。</p> <p>三、另得標人倘因更正後面積增減而辦理差額地價找補者，該差額地價將參依國有非公用不動產標售作業程序第 14 點規定，按得標金額除以公告標售面積乘以增減面積，並以無息計算，請各縣市政府納入投標須知載明；又有關該價金之存管，請參照本部 101 年 2 月 10 日研商「地籍清理代為標售執行事宜」第 5 次會議紀錄結論二之保管款領價等相關作業辦理。</p>		

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	中華民國地政士公會 全國聯合會	提案人	謝金助	編號	18
遭遇問題	有關地籍清理業務工作，業主登記不一，而管理人相同，是否可認為同一業主之認定？				
說明	因日據時期之謄本登記為「寺廟福德爺」，而至民國初期，總登記時，有的登記「寺廟福德爺」，有的登記「福德爺」而管理人均相同，這樣是否可認為同一所有權人？				
具體建議	希望貴部能認為是相同，其理由為經實地勘察時，毗鄰的住戶全部認同是同一業主，據了解日據時期之登記是神明登記，因當時公業之登記為區分何種公業才加註寺廟等。建議由主任委員等切結及公告後登記。				
決議	建議相關權利人檢附證明文件，俾由地方民政機關協助審認土地登記名義人之同一性後，再向土地所在登記機關申請辦理。				

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	中華民國地政士公會 全國聯合會	提案人	謝金助	編號	19
遭遇問題	目前有廟宇未補辦登記，是否可再延補辦？				
說明	因當時之宣導不足，大多數之廟宇都不知情，而至地籍清理條例施行時，已經過了登記時效，如果當時能像地籍清理條例之宣導，那就不会造成今日之問題。				
具體建議	上述說明建議 貴部能將 92 年以前之廟宇再辦補辦登記，以補以前之缺失。				
決議	<p>一、按政府為解決未取得建築執照或使用執照，致無法辦理登記之寺廟，已分別於 75 年、77 年、81 年及 90 年，四次受理尚未合法之寺廟申請補辦登記。</p> <p>二、依未辦登記寺廟補辦登記作業要點規定，辦理登記前，地方政府已請鄉鎮市區公所調查轄內未辦理登記之寺廟，並依據調查資料，通知寺廟辦理補辦登記，另亦有請地方政府或鄉鎮市區公所發佈新聞及利用村里民大會集會方式，加強宣導。</p> <p>三、政府受理寺廟補辦登記，雖讓未符合規定，事實上已存在之寺廟先行取得寺廟補辦登記表、證，解決財產登記為寺廟所有之問題。但由於土地使用管制、建築物問題，涉及寺廟用地申請變更為宗教特定目的事業用地時，相關都市計畫或非都市土地用地之變更、水土保持、環境影響評估、開發許可、……及建築物申請合法等應辦事項，以致完成合法化案件不多。</p> <p>四、考量前四次完成補辦登記之寺廟，仍有近 5,000 座寺廟處於土地不合使用管制，或建物不合建築管理規定狀態。故有關是否再次開放寺廟補辦登記之建議，因涉及對於合法依程序興建寺廟者之公平性，及社會對於寺廟公眾建築物安全之要求，牽涉問題甚廣，仍須深入周延之研議與評估。</p>				

內政部 101 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	中華民國地政士公會 全國聯合會	提案人	莊谷中	編號	20
遭遇問題	關於「土地總登記時，……，登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符者（地籍清理條例第 32 條、地籍清理條例施行細則第 2 條第八款、第 26 條）」清理事件，地政事務所，罔視地籍清理條例施行細則（以下簡稱本細則）第 26 條至第 31 條明確規定，或有過度要求，或有消極任事，拒不依法審查（依法實施調查，或訪查）情事，屆期以「通知補正，逾期未補正」為由，駁回申請，滋生民怨。				
說明	<p>一、關於「土地總登記時，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符」情事，其定義與清理程序，地籍清理條例第 32 條及本細則第 2 條、第 26 條至第 31 條等定有明文。</p> <p>二、此類案件，地政事務所應依據上揭規定，諭知申請人檢附本細則第 27 條所定各款之一之文件證明為已足；遇有相關文件無法檢附者，得依據本細則第 28 條規定，檢附相關人員之證明書代替之；甚且於無法檢附本細則第 28 條規定之證明書時，地政事務所得依據該細則第 29 條規定，「應派員實地查訪」。</p> <p>三、以本細則第 28 條為例，地政機關往往要求檢附「村（里）長」、「土地共有人（含繼承人）」、「土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人」，一大群人通通必須書立證明書憑辦，否則將否准申請，逾期駁回。事實上，本細則 28 條之精神，僅需「任一」的證明人書立證明書即可，且本細則第 29 條業已賦予地政事務所「派員實地訪查、認定」之權。惟地政事務所或有懼怕審查錯誤衍生損害賠償情事，而衍生過度要求，甚有消極任事拒不依法審查。</p>				
具體建議	關於土地總登記時，登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符者之清理，其清理程序、應檢附之證明文件等，於細則第 26 至 31 條，已有明確規定，建議地政事務所本於依法行政精神，僅需據此規定，落實文件審查、踐行法定公告程序，於無人異議後，即可依法辦理登記。				
決議	<p>一、按土地權利人或利害關係人依地籍清理條例第 32 條規定申請更正登記時，係準用前揭細則第 27 條至 29 條規定檢附證明文件，惟登記機關仍得就具體個案情形及調查事實需要，請土地權利人或利害關係人檢附相關文件，以為審認申請人與登記名義人是否為同一人。</p> <p>二、另關於本細則第 28 條第 1 項規定，申請人倘未能檢附權利書狀者，應檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書 1 節，按此規定僅需由其中任一證明人出具證明書，並證明其親自觀察之具體事實為已足。</p>				

內政部檢送地籍清理條例第 12 條規定優先購買權爭訟事件 處理原則之解釋令一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.7.27 北市地權字第 10113317300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 7 月 25 日台內地字第 10102420443 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、臺北市第二地政士公會、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（請函送秘書處刊登市府公報）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 各直轄市、縣（市）政府

101.7.25 台內地字第 10102420443 號

主旨：檢送地籍清理條例第 12 條規定優先購買權爭訟事件處理原則之解釋令 1 份，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

101.7.25 台內地字第 1010242044 號

- 一、按直轄市、縣（市）主管機關依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第十一條規定為標售土地，經決標者，其買賣契約成立，倘得標人就本條例第十二條規定優先購買權人主張優先購買權之存否有爭執者，因其屬私權爭執，應循民事訴訟程序提起訴訟，並以司法機關之終局判決為準。
- 二、又得標人如已提起確認優先購買權不存在之訴訟，考量於該訴訟判決確定前，何人為系爭標的之買受人，尚未確定，是直轄市、縣（市）主管機關自無從為繳納價金之通知，且若仍通知主張優先購買權繳款，並核發產權移轉證明書，倘嗣後判決結果不同，縱勝訴之原得標人得另行訴訟請求救濟，恐造成原得標人之權利無從實現，難以恢復原狀，故得俟該確認判決之訴判決確定後，再通知勝訴之一方繳納價款，並發給產權移轉證明書；另該主張優先購買權人倘已繳足價金，同上理由，直轄市、縣（市）主管機關得通知其暫時領回決標價款扣除保證金之價款，並俟該確認判決之訴判決確定後，再憑判決結果辦理。

有關市地重劃差額地價逾期未繳納，依法移送行政執行處執行，逾五年尚未執行終結者，不得再執行乙案

內政部函 金門縣政府等

101.7.5 內授中辦地字第 1016036108 號

說明：

- 一、依據法務部 101 年 6 月 22 日法律字第 10103105140 號函辦理。
- 二、本案前經本部以 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000041460 號函請依照法務部 100 年 2 月 10 日法律字第 1000002148 號函釋略以：「市地重劃差額地價逾期未繳納，移送機關檢附執行（債權）憑證再移送執行之效力，仍請依本法第 7 條第 1 項前規定，自行政處分確定之日起算 5 年內為之；如逾 5 年執行期間，該名義之執行力已因上開法律規定而受限制，自不得再執行」意見辦理，惟前開法務部函釋業經該部認與其 101 年 6 月 22 日法令字第 10103104950 號解釋令意旨不符，自即日起不再援用，爰本部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000041460 號函，亦自即日起停止適用，併改依法務部 101 年 6 月 22 日法令字第 10103104950 號解釋令辦理（隨函檢附影本乙份供參）。

附件 1

法務部函 總統府秘書長等

101.6.22 法律字第 10103105140 號

主旨：檢送本部 101 年 6 月 22 日法令字第 10103104950 號令，請查照並轉知所屬。

說明：本部下列函釋與旨揭解釋令意旨不符之部分，自即日起不再援用：

- 一、95 年 10 月 23 日法律決字第 0950039759 號書函復高雄市政府（本件同時副知臺南縣政府，自 100 年 12 月 25 日合併改制為臺南市政府）。
- 二、97 年 6 月 2 日法律決字第 0970019210 號書函復臺北市政府地政處。
- 三、99 年 2 月 2 日法律字第 0980051718 號函復行政院勞工委員會。
- 四、99 年 7 月 21 日法律字第 0999019940 號函復行政院公平交易委員會。
- 五、99 年 12 月 17 日法律字第 09907008401 號函復臺南市政府。
- 六、100 年 1 月 19 日法律字第 1000000068 號函復中央選舉委員會。
- 七、100 年 2 月 10 日法律字第 1000002148 號函內政部。
- 八、100 年 4 月 27 日法律字第 1000006847 號函、100 年 6 月 21 日法律字第 1000013159 號函復監察院秘書長。
- 九、100 年 6 月 21 日法律字第 1000015389 號函復屏東縣政府。

附件 2

法務部令

101.6.22 法令字第 10103104950 號

- 一、行政執行法第 7 條第 1 項規定之執行期間乃法定期間，並非消滅時效，本部行政執行署所屬行政執行分署（101 年 1 月 1 日改制前之行政執行處）核發執行憑證並無中斷執行期間之效果。
- 二、行政執行，除法律有特別規定者外，自處分、裁定確定之日或其他法令負有義務經通知限期履行之文書所定期間屆滿之日起，5 年內已開始執行，經行政執行分署核發執行憑證交由行政機關收執者，不生執行程序終結之效果；行政機關自處分、裁定確定之日或其他依法令負有義務經通知限期履行之文書所定期間屆滿之日起 10 年內，得再移送執行。

「土地徵收補償市價查估相關書表格式」、「影響地價區域因素評價基準表」及「影響地價個別因素評價基準表」，業經內政部於 101 年 6 月 26 日以台內地字第 1010224419 號令訂定發布

臺北市政府地政局函 臺北市政府各一級機關等

101.7.2 北市地價字第 10112984800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 6 月 26 日台內地字第 10102244192 號函辦理，並檢送該函影本及訂定發布之書表格式、基準表等相關附件各 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）、本局地籍及測量科、地權及不動產交易科、地用科、土地開發科、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 中華民國不動產估價師公會全國聯合會等

101.6.26 台內地字第 10102244192 號

主旨：「土地徵收補償市價查估相關書表格式」、「影響地價區域因素評價基準表」及「影響地價個別因素評價基準表」，業經本部於 101 年 6 月 26 日以台內地字第 1010224419 號令訂定發布，如需訂定發布之書表格式及基準表，請至本部地政司全球資訊網-資訊與服務-下載專區-公文附件下載（網址：<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/documentfile.asp?cid=57>）處下載，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

101.6.26 台內地字第 1010224419 號

訂定「土地徵收補償市價查估相關書表格式」、「影響地價區域因素評價基準表」及「影響地價個別因素評價基準表」，自土地徵收補償市價查估辦法施行之日生效。

附「土地徵收補償市價查估相關書表格式」、「影響地價區域因素評價基準表」及「影響地價個別因素評價基準表」

土地徵收補償市價查估相關書表格式

表1-1 買賣實例調查估價表

日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長 主任(局、處長)：

基本資料				成本價格計算	
實例門牌				營造施工費標準單價(元/M ²)	交易日期
基地坐落				調整單價率	
建號	主要構造種類			1.營造或施工費調整單價(元/M ²)	
	地上層數	實例登記面積	M ²		
總樓層數	實例計算面積(扣除車位)		M ²	2.規劃設計費	
	地下層數	建築工期	年		
移轉樓層	地上第	加權平均利率		3.廣告費銷售費	
資本利息綜合利率計算	資金來源	利率		4.管理費	
	自有資金			5.稅捐及其他負擔	
	借貸資金			6.資本利息	
	預售收入			7.開發或建築利潤	
分期投入資本數額及年數調整				實例重建成本(元/M ²)	
累積折舊額				實例建物成本價格(元/M ²)	
建築完成年月	已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數	地上 <input type="checkbox"/> 無建築改良物 <input type="checkbox"/> 有建築改良物(<input type="checkbox"/> 區分所有建物 <input type="checkbox"/> 全部層數)	
/				買賣實例總價格(元)	
折舊方法		殘餘價格率		正常買賣總價格(元)	
計算式				土地面積(M ²)	
累積折舊額(元/M ²)				土地正常買賣單價(元/M ²)	
備註欄	1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：			第7條、第8條修正說明及修正數：	
	2.本實例營造單價(元/坪)：				

表1-2 買賣實例調查估價表

年期： 地價區段號： 實例編號：

基本資料		成本價格計算	
標的門牌		營造施工費標準單價(元/M ²)	交易日期
基地坐落		調整單價率	
建號	主要構造種類	1.營造或施工費調整單價(元/M ²)	
總樓層數	實例登記面積	2.規劃設計費	:為營造施工費之
	實例計算面積(扣除車位)	3.廣告費銷售費	:實例總成本之
移轉樓層	建築工期	4.管理費	:實例總成本之
	資金比例	5.稅捐及其他負擔	:實例總成本之
資本	利率	6.資本利息	資本利息綜合利率
利息	加權平均利率	7.開發或建築利潤	:為累計投入額之
綜合		實例重建成本(元/M ²)	
利率		實例建物成本價格(元/M ²)	
計算		地上 <input type="checkbox"/> 無建築改良物 <input checked="" type="checkbox"/> 有建築改良物(區分所有建物全部層數)	
	累積折舊額	買賣實例總價格(元)	
建築完成年月	已經歷年數	正當買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)	
/	剩餘耐用年數	實例建物成本價格(總價)(不含車位)	
折舊方法	殘餘價格率	實例土地面積(M ²)	
計算式	重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數	土地正當買賣單價(元/M ²)	
累積折舊額(元/M ²)		第7條、第8條修正說明及修正數：	
備註欄	1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：		
	2.本實例營造單價(元/坪)：		

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：

不動產估價師：

表1-3 買賣實例調查估價表

年期： 地價區段號： 實例編號：

基本資料		成本價格計算	
實例門牌		營造施工費標準單價(元/M ²)	交易日期
基地坐落		調整單價率	
建號	主要構造種類	1.營造或施工費調整單價(元/M ²)	
總樓層數	實例登記面積 實例計算面積(扣除車位)	:為營造施工費之	
	地上層數	:實例總成本之	
	地下層數	:實例總成本之	
移轉樓層	建築工期	:實例總成本之	
	地上第	:實例總成本之	
資本	資金來源	6.資本利息	
利息	自有資金	資本利息綜合利率	
綜合	借貸資金	7.開發或建築利潤	
利率	預售收入	:為累計投入額之	
計算	分期投入資本數額及年數調整	實例重建成本(元/M ²)	
		實例建物成本價格(元/M ²)	
		地上 <input type="checkbox"/> 無建築改良物 <input checked="" type="checkbox"/> 有建築改良物 <input type="checkbox"/> 區分所有建物 <input type="checkbox"/> 全部層數	
建築完成年月	已經歷年數	買實例總價格(元)	
/	剩餘耐用年數	正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)	
折舊方法	殘餘價格率	實例建物成本價格(總價)(不含車位)	
計算式	重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數	實例土地持分面積(M ²)	
累積折舊額(元/M ²)		實例土地權利單價(元/M ²)	
		土地正常買賣單價(元/M ²)	
備註欄	1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：	第7條、第8條修正說明及修正數：	
	2.本實例營造單價(元/坪)：		

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表2 收益實例調查估價表

標的門牌		年期：			地價區段號：		實例編號：		建號
收益面積(M ²)	土地持分面積(M ²)	總樓層	樓層別	重建成本	成本價格				
總收入									
收益實例月租金(元/M ²)		交易日期							
年租金(月租金x12+權利金xMC)x面積		推估未來平均一年租金							
押租金(保證金)		一年期定存利率(%)							
押租金(保證金)運用收益		其他收入							
總收入合計		每年閒置及其他原因之收入損失月數							
		有效總收入							
總費用									
地價稅或地租		維修費							
房屋稅		重置提撥費							
管理費		其他費用							
保險費		建物未來每年折舊提存率							
		總費用合計							
淨收益									
房地淨收益		建物收益資本化率							
建物收益資本化率		法定理由							
建物淨收益		土地每年淨收益							
不屬於不動產所產生其他淨收益之扣減									
土地價格									
土地收益資本化率		土地收益資本化率							
土地收益總價格(元)		法定理由							
土地收益單價(元/M ²)									
考慮樓層別調整基地收益單價(元/M ²)									
收益實例總租金(元)		第7條、第8條修正							
修正後收益實例總租金(元)		說明及修正數：							
備註									

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表2 收益實例調查估價表附表--成本法調查估價表

實例編號：

勘估標的基本資料				成本價格計算	
勘估標的門牌			營造施工費標準單價(元/M ²)		交易日期
基地坐落			調整單價率		
建號	主要構造種類		1.營造或施工費調整單價(元/M ²)		
總樓層數	地上層數	登記面積	:為營造施工費之		
	地下層數	標的計算面積(扣除單位)	M ²		
移轉樓層	地上第	建築工期	M ²		
資本利息綜合利率計算	資金來源	利率	資金比例	加權平均利率	
	自有資金				
	借貸資金				
	預售收入				
分期投入資本數額及年數調整					
資金運用年數					
綜合利率計算					
累積折舊額(元/M ²)					
建築完成年月	已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數		
/					
折舊方法		殘餘價格率			
計算式	重建成本×(1-殘價率):總耐用年數×已經歷年				
備註欄	1.標的移轉樓層平均房價(元/坪):				
	2.本標的營造單價(元/坪):				
	標的建物成本價格(總價)(不含車位)				

表3 地價區段調查表

縣市 鄉鎮(市區)

年期	區段編號	區段範圍	(公共設施保留地請填明毗鄰非保留地區段號)		
土地 使用 管制	都市計畫(內外)				
	使用分區(編定)				
	建蔽率				
	容積率				
	有無禁止建築 有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制)				
交通 運輸	主要道路	名稱：	寬度：		
	區段內道路平均寬度	M			
	大型車站	<input type="radio"/> 火車站 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 客運站 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M) <input type="radio"/> 捷運站 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
	站牌	名稱：	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)		
	交流道	名稱：	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)		
	接近聚落程度				
	接近運銷中心程度				
	接近消費市場程度				
	區段內道路規劃及闢建程度				
	自然 條件	日照			
景觀					
傾斜度					
保(排)水之良否					
地勢					
土地 改良	建築基地	<input type="checkbox"/> 整平或填挖基地 <input type="checkbox"/> 開挖水溝 <input type="checkbox"/> 水土保持 <input type="checkbox"/> 鋪築道路 <input type="checkbox"/> 埋設管道 <input type="checkbox"/> 修築駁坎 <input type="checkbox"/> 其他			
	農地改良	<input type="checkbox"/> 耕地整理 <input type="checkbox"/> 水土保持 <input type="checkbox"/> 土壤改良 <input type="checkbox"/> 修築農路 <input type="checkbox"/> 灌溉 <input type="checkbox"/> 修築駁坎 <input type="checkbox"/> 排水 <input type="checkbox"/> 防風 <input type="checkbox"/> 防砂 <input type="checkbox"/> 堤防 <input type="checkbox"/> 其他			
公共 建設	學校	<input type="radio"/> 國小 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
		<input type="radio"/> 國中 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
		<input type="radio"/> 高中 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
		<input type="radio"/> 大專院校 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
		<input type="radio"/> 傳統市場 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
	市場	<input type="radio"/> 超級市場 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
		<input type="radio"/> 超大型購物中心 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
	公園 廣場 徒步區	<input type="radio"/> 里鄰公園 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
		<input type="radio"/> 一般公園 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
		<input type="radio"/> 廣場、徒步區 <input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)			
公共 設施	公共 建設	觀光遊憩設施	名稱：	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
		停車場地	名稱：	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
		接近服務性設施的程度	名稱：	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
		電力資源			
		產業用水及設施			
	特殊 設施	污水及廢棄物處理設施			
		變電所或高壓鐵塔	名稱：	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
		瓦斯槽	名稱：	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
		環境污染	<input type="radio"/> 水污染	名稱	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)
			<input type="radio"/> 噪音污染	名稱	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)
工商 活動	百貨公司	名稱	數量	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
		名稱	數量	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	金融機構	名稱	數量	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
		名稱	數量	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
	顧客之通行量	名稱	數量	<input type="radio"/> 本區段內 <input type="radio"/> 本區段外(距 M)	
店舖之毗連狀態					
其他影響因素					
房屋建築現況	建築密度				
土地利用現況	建築式樣				
	<input type="radio"/> 商業用 <input type="radio"/> 住宅用 <input type="radio"/> 住商混合 <input type="radio"/> 工業用				
	<input type="radio"/> 農作用 <input type="radio"/> 漁牧用 <input type="radio"/> 空地 <input type="radio"/> 公共設施				
	<input type="radio"/> 其他用				

調查日期：

承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

地價區段調查表填寫說明：

本表各欄項目應依區段調查結果填寫，並依影響地價區域因素基準明細表，各細項優劣等級數之劃分原則，將優劣等級及級數以代碼或文字填寫在每一細項前空白欄位內。如屬分為三級之普通，則應依序填寫等級普通、級數三級。優劣細項等級劃分方式如下：

分為二級： 1：優 2：劣

分為三級： 1：優 2：普通 3：劣

分為七級： 1：極優 2：優 3：稍優 4：普通 5：稍劣 6：劣 7：極劣

分為五級： 1：優 2：稍優 3：普通 4：稍劣 5：劣

1：無 2：輕微 3：中度 4：嚴重 5：極嚴重

1：極輕微 2：輕微 3：普通 4：嚴格 5：極嚴格

分為九級： 1：超極優 2：極優 3：優 4：稍優 5：普通 6：稍劣 7：劣 8：極劣 9：超極劣 ※分為九級以上者由直轄市或縣(市)地政機關自行決定等級細項

表4 比準地地價估計表

估價基準日：
案號：

調整項目	比準地 宗地流水號： 條件	比較標的1		比較標的2		比較標的3		實例編號： 條件	實例編號： 條件	差異率
		實例編號： 條件	差異率	實例編號： 條件	差異率	實例編號： 條件	差異率			
0基本資料										
土地正常單價										
調整百分率										
交易日期										
調整至估價基準日單價(元/M ²)										
地價區段										
1 宗地 條件										
2 道路條 件		M						M		M
3 接近 條件		M						M		M
4 周邊環 境條件		M						M		M
5 行政 條件										
6其他										
合計										
決定地價										
差異百分率絕對值加總										
比準地試算價格										
價格形成因素之相近程度										
比較標的權重										
比準地地價										
備註欄										
比準地或各比較標的										
全案										

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：

表5-1 影響地價區域因素分析明細表（住宅用地）

案號：		比準地	比較標的1	實例編號	比較標的2	實例編號	比較標的3	實例編號
地價區段號								
主要項目	修正細項	優劣等級	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比
土地使用管制(1)	都市計畫（內、外）							
	使用分區（編定）							
	建蔽率							
	容積率							
	有無禁止建築							
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制.....等）							
	百分比小計			%		%		%
交通運輸(2)	主要道路寬度							
	區段內道路平均寬度							
	接近大型車站之程度							
	接近站牌之程度							
	交流道之有無及接近交流道之程度							
	區段內道路規劃及闢建程度							
	百分比小計			%		%		%
自然條件(3)	日照							
	景觀							
	傾斜度							
	排水之良否							
	地勢							
百分比小計			%		%		%	
土地改良(4)	建築基地改良（整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或其他改良							
	百分比小計			%		%		%
公共建設(5)	接近學校之程度（國小、國中、高中、大專院校）							
	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）							
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度							
	接近觀光遊憩設施之程度							
	停車場地之便利程度							
	接近服務性設施之程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）							
	百分比小計			%		%		%
特殊設施(6)	變電所或高壓鐵塔、瓦斯槽之有無及接近程度							
	環境污染（水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等）之有無及接近程度							
	墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度							
	垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度							
	百分比小計			%		%		%
其他影響因素(7)								
	百分比小計			%		%		%
影響地價區域因素總修正數	=[1+(1)]*[1+(2)]*[1+(3)]*[1+(4)]*[1+(5)]*[1+(6)]*[1+(7)]							
修正差異數								
備註欄	比準地或各比較標的							
	全案							

表5-2 影響地價區域因素分析明細表（商業用地）

案號：		比準地		比較標的1	實例編號	比較標的2	實例編號	比較標的3	實例編號
地價區段號									
主要項目	修正細項	優劣等級	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比	
土地使用管制(1)	都市計畫（內、外）								
	使用分區（編定）								
	建蔽率								
	容積率								
	有無禁止建築								
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）								
	百分比小計			%		%		%	
交通運輸(2)	主要道路寬度								
	區段內道路平均寬度								
	接近大型車站之程度								
	接近站牌之程度								
	交流道之有無及接近交流道之程度								
	區段內道路規劃及闢建程度								
	百分比小計			%		%		%	
自然條件(3)	排水之良否								
	地勢								
	百分比小計			%		%		%	
公共建設(4)	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）								
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度								
	接近觀光遊憩設施之程度								
	停車場地之便利程度								
	百分比小計			%		%		%	
特殊設施(5)	變電所或高壓鐵塔、瓦斯槽之有無及接近程度								
	環境污染（水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等）之有無及接近程度								
	墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度								
	垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度								
	百分比小計			%		%		%	
工商活動(6)	百貨公司之有無、數量、接近程度								
	金融機構之有無、數量、接近程度								
	娛樂設施之有無、數量、接近程度								
	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度								
	顧客通行量之多寡								
	店舖之毗連狀態								
	百分比小計			%		%		%	
其他影響因素(7)									
	百分比小計			%		%		%	
影響地價區域因素總修正數	=[1+(1)]*[1+(2)]*[1+(3)]*[1+(4)]*[1+(5)]*[1+(6)]*[1+(7)]								
修正差異數									
備註欄	比準地或各比較標的								
	全案								

表5-3 影響地價區域因素分析明細表（工業用地）

案號：		比準地		比較標的1	實例編號	比較標的2	實例編號	比較標的3	實例編號		
地價區段號											
主要項目	修正細項	優劣等級		優劣等級	修正百分比	優劣等級		修正百分比	優劣等級	修正百分比	
土地使用管制(1)	都市計畫（內、外）										
	使用分區（編定）										
	建蔽率										
	容積率										
	有無禁止建築										
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制.....等）										
	百分比小計					%				%	
交通運輸(2)	主要道路寬度										
	區段內道路平均寬度										
	接近大型車站之程度										
	接近站牌之程度										
	交流道之有無及接近交流道之程度										
	區段內道路規劃及闢建程度										
	百分比小計					%				%	
自然條件(3)	傾斜度										
	排水之良否										
	地勢										
	百分比小計					%				%	
公共建設(4)	電力資源										
	產業用水及設施										
	污廢水及廢棄物處理設施之有無										
	接近服務性設施的程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）										
	百分比小計					%				%	
土改地良(5)	建築基地改良（整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或其他改良										
	百分比小計					%				%	
其他影響因素(6)											
	百分比小計					%				%	
影響地價區域因素總修正數	=[1+(1)]*[1+(2)]*[1+(3)]*[1+(4)]*[1+(5)]*[1+(6)]*[1+(7)]										
修正差異數											
備註欄	比準地或各比較標的										
	全案										

表5-4 影響地價區域因素分析明細表（農業用地）

案號：		比準地	比較標的1	實例編號	比較標的2	實例編號	比較標的3	實例編號
地價區段號								
主要項目	修正細項	優劣等級	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比
土地使用管制(1)	都市計畫（內、外）							
	使用分區（編定）							
	百分比小計			%		%		%
交通運輸(2)	接近聚落之程度							
	接近運銷中心程度							
	接近消費市場程度							
	區段內道路規劃及闢建程度							
	百分比小計			%		%		%
自然條件(3)	日照							
	風勢（風速或風向）							
	地勢（高亢或低窪）							
	傾斜度							
	保（排）水之良否							
	土質							
	百分比小計			%		%		%
土地改良(4)	農地改良（耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、潮流、灌溉、排水、防風、防砂、堤防）或其他改良							
	百分比小計			%		%		%
公共建設(5)	電力資源							
	產業用水及設施							
	百分比小計			%		%		%
特殊設施(6)	環境污染（水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等）之有無及接近程度							
	百分比小計			%		%		%
其他影響因素(7)								
	百分比小計			%		%		%
影響地價區域因素總修正數	=[1+(1)]*[1+(2)]*[1+(3)]*[1+(4)]*[1+(5)]*[1+(6)]*[1+(7)]							
修正差異數								
備註欄	比準地或各比較標的							
	全案							

表6 徵收土地宗地市價估計表

案號： 宗地流水號：

個別因素調整項目	比準地：宗地流水號		宗地流水號									
	條件	差異率	條件	差異率	條件	差異率	條件	差異率	條件	差異率	條件	差異率
0基本資料												
比準地價格(元/M ²)												
1 宗地條件												
2 道路條件			M		M		M		M		M	
3 接近條件			M		M		M		M		M	
4 周邊環境條件			M		M		M		M		M	
5 行政條件												
6其他												
總調整率												
宗地市價試算價格(元/M ²)												
宗地市價(元/M ²)												
備註欄	各宗地											
	全案											

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

註：由地價估單位依「土地徵收補償市價查估辦法」第20條及「影響地價個別因素評價基準表」考慮個別因素調整項目中1~5修正細項。

表7 宗地個別因素清單

興辦事業計畫名稱：		案號：																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
0 基本資料		宗地流水號														鄉鎮市區														段小段名稱														地號														土地所有權人或管理人姓名														7 面積(M ²)														8 寬度(M)														9 深度(M)												1. 宗地條件		10 形狀														11 臨街情形														12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右											
		鄉鎮市區														段小段名稱														地號														土地所有權人或管理人姓名														7 面積(M ²)														8 寬度(M)														9 深度(M)												1. 宗地條件		10 形狀														11 臨街情形														12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																									
		段小段名稱														地號														土地所有權人或管理人姓名														7 面積(M ²)														8 寬度(M)														9 深度(M)												1. 宗地條件		10 形狀														11 臨街情形														12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																							
		地號														土地所有權人或管理人姓名														7 面積(M ²)														8 寬度(M)														9 深度(M)												1. 宗地條件		10 形狀														11 臨街情形														12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																					
		土地所有權人或管理人姓名														7 面積(M ²)														8 寬度(M)														9 深度(M)												1. 宗地條件		10 形狀														11 臨街情形														12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																			
		7 面積(M ²)														8 寬度(M)														9 深度(M)												1. 宗地條件		10 形狀														11 臨街情形														12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																	
		8 寬度(M)														9 深度(M)												1. 宗地條件		10 形狀														11 臨街情形														12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																															
		9 深度(M)												1. 宗地條件		10 形狀														11 臨街情形														12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																													
1. 宗地條件		10 形狀														11 臨街情形														12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																											
		11 臨街情形														12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																									
		12 地勢												2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																							
2. 道路條件		13 道路種類														14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																					
		14 面前道路寬度														15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																			
		15 學校名稱														16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																	
		16 接近學校之程度(M)														17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																															
		17 市場名稱														18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																													
		18 接近市場之程度(M)												3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																											
3. 接近條件		19 公園、廣場名稱														20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																									
		20 接近公園、廣場之程度(M)														21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																							
		21 車站名稱														22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		22 接近車站之程度(M)														23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
		23 商圍名稱														24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
		24 接近商圍之程度(M)												4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
4. 周遭環境條件		25 嫌惡設施名稱														26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
		26 接近嫌惡設施之程度 (M)														27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		27 停車方便性														28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		28 使用分區或編定用地												5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
5. 行政條件		29 建築率(%)														30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		30 容積率(%)														31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
		31 有無禁、限建														32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
		32 禁、限建情形												6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
6. 其他														協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
協議價購程序		<input type="checkbox"/> 未辦竣														<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		<input type="checkbox"/> 已辦竣														協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		協議金額(元/M ²)如右																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							

填寫日期： 年 月 日 機關（即需用土地人）核章：承辦員： 第 頁/共 頁 單位主管： 首長：

表11 市價變動幅度計算表

鄉鎮市區：

範圍說明：

單位：元/M²

期別	基期：			現期：		
	序號	實例市價單價	排序後實例市價單價	百分位數 25~75間市價	實例市價單價	排序後實例市價單價
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
實例數				實例數		
第25分位				第25分位		
第75分位				第75分位		
現期市價單價平均值				擬評變動幅度		
基期市價單價平均值						
備註欄						

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處長)：

註：實例數多於35筆請接續頁

影響地價區域因素評價基準表

1. 影響住宅用地區域因素評價基準表

主要項目	細 項	最大影響範圍 (百分比)			
		高級住宅用地	中級住宅用地	普通住宅用地	村里鄰住宅用地
土地使用管制	都市計畫 (內、外)	20.0	20.0	20.0	20.0
	使用分區 (編定)	20.0	20.0	20.0	20.0
	建蔽率	10.0	10.0	10.0	10.0
	容積率	50.0	50.0	50.0	40.0
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	50.0
	有無限制建築 (整體開發、面積限制、高度限制.....等)	50.0	50.0	50.0	50.0
交通運輸	主要道路寬度	25.0	25.0	25.0	25.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	5.0	10.0	10.0	20.0
	接近站牌之程度	5.0	12.0	12.0	12.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	8.0	10.0	10.0	8.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0	20.0	20.0
自然條件	日照	5.0	10.0	10.0	10.0
	景觀	20.0	15.0	10.0	5.0
	傾斜度	20.0	15.0	15.0	10.0
	排水之良否	30.0	30.0	30.0	30.0
	地勢	10.0	20.0	10.0	10.0
土地改良	建築基地改良 (整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等) 或其他改良	30.0	30.0	20.0	20.0
公共建設	接近學校之程度 (國小、國中、高中、大專院校)	5.0	10.0	10.0	10.0
	接近市場之程度 (傳統市場、超級市場、超大型購物中心)	3.0	8.0	8.0	8.0
	接近公園 (里鄰公園、一般公園)、廣場、徒步區之程度	10.0	10.0	10.0	10.0
	接近觀光遊憩設施之程度	5.0	6.0	6.0	4.0
	停車場地之便利程度	4.0	10.0	15.0	4.0
	接近服務性設施之程度 (郵局、銀行、醫院、機關等設施)	4.0	6.0	6.0	6.0
特殊設施	變電所、高壓鐵塔、瓦斯槽之有無及接近程度	15.0	15.0	15.0	10.0
	環境污染 (水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等) 之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
	墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
	垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
其他影響因素					

註：1. 「高級住宅用地」係指街廓或宗地規劃整齊，基地廣大方整，建築品質良好，格調甚佳，注重室內裝潢與設計，環境優雅寧適，空地比例大並經適當整理，備有停車場位，居民所得、職業或階層達到相當水準，且嚴禁妨害居住環境之使用情況進入之住宅用地。

2. 「中級住宅用地」係指居住水準介於高級住宅用地與普通住宅用地之間，建築品質、格調均佳，環境清靜，空地比例適當，公共設施完善，無違章建築、工廠等妨害居住環境之使用情況進入，附近備有供給日常之商店、洗衣店、餐飲店等服務業，生活便利之住宅用地。

3. 「普通住宅用地」係指環境品質不高，建築材料普通，格調較少變化，區內除住宅外，尚有店舖、事務所、小工廠、攤販等混雜使用進入，公共設施屬一般水準之住宅用地。

4. 「村里鄰住宅用地」係指都市近郊或都市外之農村聚落或未形成市街型態之一般住宅地區，建築規劃不甚完善，較少高層建物，公共設施普遍不足，且缺乏服務性商店或設施，生活不甚便利之住宅用地。

2. 影響商業用地區域因素評價基準表

主要項目	細 項	最大影響範圍（百分比）			
		高度商業用地	次高度商業用地	普通商業用地	里鄰商業用地
土地使用管制	都市計畫（內、外）	20.0	20.0	20.0	20.0
	使用分區（編定）	20.0	20.0	20.0	20.0
	建蔽率	15.0	15.0	15.0	15.0
	容積率	50.0	50.0	50.0	40.0
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	50.0
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）	50.0	50.0	50.0	40.0
交通運輸	主要道路寬度	30.0	30.0	30.0	30.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	20.0	20.0	20.0	10.0
	接近站牌之程度	10.0	8.0	8.0	8.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	5.0	10.0	10.0	8.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0	20.0	20.0
自然條件	排水之良否	30.0	30.0	30.0	30.0
	地勢	10.0	20.0	10.0	10.0
公共建設	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）	8.0	8.0	10.0	8.0
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度	8.0	8.0	8.0	3.0
	接近觀光遊憩設施之程度	3.0	3.0	3.0	3.0
	停車場地之便利程度	20.0	15.0	10.0	6.0
特殊設施	變電所、高壓鐵塔、瓦斯槽之有無及接近程度	10.0	10.0	8.0	8.0
	環境污染（水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等）之有無及接近程度	8.0	6.0	6.0	4.0
	墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	8.0
	垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	8.0
工商活動	百貨公司之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	金融機構之有無、數量、接近程度	4.0	4.0	4.0	4.0
	娛樂設施之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	顧客通行量之多寡	30.0	30.0	30.0	20.0
	店舖之毗連狀態	20.0	20.0	20.0	10.0
其他影響因素					

- 註：1. 「高度商業用地」係指大都市之市中心或副都心，商業活動極度繁榮，土地利用及街道系統規劃完善，利用程度極高，對外交通便利，提供區域性或全市性之商業服務，備有較大規模之百貨公司、電影業、餐廳業、服飾業、超級市場娛樂場所或其他高級專賣店，以及或全國性金融機構、事務所或商務中心之繁華地區。
2. 「次高度商業用地」係指高度商業用地外圍之商業地帶，中小都市市中心、副都心、或都市內地區性商業中心，商業活動頗為繁榮，土地規劃佳，利用程度頗高，對外交通便利，提供全市性或地區性商業服務，備有百貨公司、電影業、服飾店、超級市場、娛樂場所或其他高級專賣店，以及地區性之金融機構、事務所或商務中心之地區。
3. 「普通商業用地」係指次高度商業用地外圍之商業地帶、小地區之商業中心、或服務範圍較小之商業地帶，以提供家庭日用品、食品、衣物販賣等服務為主，且土地使用性質較為混雜之商業地區。
4. 「里鄰商業用地」係指社區或里鄰住宅區內，以提供鄰近居民日用品、雜貨、藥品等服務為主之零售店地區。

3. 影響工業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍 (百分比)	
		大規模工業用地	中小規模工業用地
土地使用管制	都市計畫 (內、外)	20.0	20.0
	使用分區	20.0	20.0
	建蔽率	12.0	12.0
	容積率	50.0	50.0
	有無禁止建築	50.0	50.0
	有無限制建築 (整體開發、面積限制、高度限制.....等)	50.0	50.0
交通運輸	主要道路寬度	40.0	40.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	20.0	20.0
	接近站牌之程度	8.0	10.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	30.0	30.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0
自然條件	傾斜度	15.0	15.0
	排水之良否	30.0	30.0
	地勢	20.0	20.0
公共建設	電力資源	15.0	15.0
	產業用水及設施	30.0	30.0
	污廢水及廢棄物處理設施之有無	20.0	20.0
	接近服務性設施的程度 (郵局、銀行、醫院、機關等設施)	4.0	6.0
土地改良	建築基地改良 (整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等) 或其他改良	20.0	20.0
其他影響因素			

註：1. 「大規模工業用地」係指工廠用地面積平均在 100,000 m² 以上，而以 30,000 m² 為較佳設廠規模之工業區內工業用地。

2. 「中小規模工業用地」係指工廠用地面積平均在 10,000 m² 以下，而以 3,000 m² 為較佳設廠規模之工業區內工業用地。

4. 影響農業用地區域因素評價基準表

主要項目	細 項	最 大 影 響 範 圍 (百 分 比)
土地 使用 管制	都市計畫 (內、外)	20.0
	使用分區 (編定)	20.0
交通 運輸	接近聚落之程度	15.0
	接近運銷中心程度	15.0
	接近消費市場程度	15.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0
自然 條件	日 照	10.0
	風 勢 (風速或風向)	10.0
	地 勢 (高亢或低窪)	20.0
	傾斜度	20.0
	保 (排) 水之良否	30.0
	土 質	15.0
土地 改良	農地改良 (耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、潮流、灌溉、排水、防風、防砂、堤防) 或其他改良	25.0
公共 建設	電力資源	20.0
	產業用水及設施	20.0
特 殊 設 施	環境污染 (水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等) 之有無及接近程度	30.0
其 他 影 響 因 素		

註：「農業用地」指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
2. 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
3. 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

影響地價個別因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍 (百分比)				
		住宅用地	商業用地	工業用地	農業用地	其他用地
1.宗地條件	7.面積	10	10	10	10	10
	8.寬度	5	10	5	5	5
	9.深度	5	5	5	5	5
	10.形狀	10	10	10	10	10
	11.臨街情形	30	30	20	5	15
	12.地勢	10	10	10	10	10
2.道路條件	13.道路種類	5	5	5	-	5
	14.面前道路寬度	15	20	15	10	15
3.接近條件	15.接近學校之程度	10	10	-	-	10
	16.接近市場之程度	10	10	10	10	10
	17.接近公園、廣場之程度	15	10	-	-	10
	18.接近車站之程度	20	20	15	10	15
	19.接近商圈之程度	15	20	-	-	15
4.周邊環境條件	20.嫌惡設施	10	10	10	10	10
	21.停車方便性	5	15	5	-	5
5.行政條件	22.使用分區或編定用地	15	15	15	10	10
	23.建蔽率	10	10	10	-	10
	24.容積率	50	50	30	-	30
	25.有無禁限建	50	50	50	-	50
6.其他		15	15	15	15	15

註：

- 一、住宅用地指依其法定用途，為住宅使用或類似使用之用地。
- 二、商業用地指依其法定用途，為商業使用或類似使用之用地。
- 三、工業用地指依其法定用途，為工業使用或類似使用之用地。
- 四、農業用地指依其法定用途，為農業使用或類似使用之用地。
- 五、其他用地指非得歸屬上述使用之用地，如水利用地、交通用地等。
- 六、各類用地細項考量得依各類用地性質，免予考慮部分細項。
- 七、最大影響範圍(%)為「-」者，該項不予考慮調整。各類用地得因應個案之不同情形，免予考慮部分細項。
- 八、公共設施保留地、都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地，其市價之計算依土地徵收條例施行細則相關規定辦理。
- 九、宗地如屬不規則形，寬度、深度得不予考量。
- 十、容積率指法定容積率。
- 十一、如有無法歸屬表列項目之特殊情形需調整者，得於「其他」項下適度調整。
- 十二、依本基準查定之市價，並未考量相關費用負擔(如廢棄物清理費用、污染防治費用等)，如有廢棄物污染、土壤及地下水污染、水污染、空氣污染等環境汙染情形，應回歸相關法規辦理。

函轉內政部檢送「(需用土地人)辦理○○工程徵收計畫書
自行檢覈表」乙份，請依說明辦理

臺北市政府函 臺北市政府工務局等

101.7.2 府授地用字第 10113010100 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 6 月 27 日台內地字第 1010236595 號函及附件辦理，隨文檢送該號函及附件影本 1 份供參。
- 二、查土地徵收條例業自 101 年 1 月 4 日修正發布實施，爾後各需用土地人申請徵收土地或土地改良物，擬具徵收計畫書報請內政部核定时，內政部將依土地徵收條例第 13 條第 2 項規定予以逐項審查，惟為避免所送計畫書應填載事項有所疏漏或徵收前應踐行之程序未臻完備，致計畫書需重新退補，影響作業時程，請於陳報徵收計畫書時，同時檢附旨揭檢覈表，並附具徵收土地圖說、現況照片（均含電子檔），俾利計畫書之審查。
- 三、副本連同附件抄送本府地政局秘書室（請刊登地政法令月報）、土地開發科及地用科。

附件

內政部函 行政院國家科學委員會等

101.6.27 台內地字第 1010236595 號

主旨：檢送「(需用土地人)辦理○○工程徵收計畫書自行檢覈表」乙份，請依說明辦理，請查照。

說明：查土地徵收條例業自 101 年 1 月 4 日修正發布實施，爾後各需用土地人申請徵收土地或土地改良物，擬具徵收計畫書報請本部核定时，本部將依土地徵收條例第 13 條第 2 項規定予以逐項審查，惟為避免所送計畫書應填載事項有所疏漏或徵收前應踐行之程序未臻完備，致計畫書需重新退補，影響作業時程，請於陳報徵收計畫書時，同時檢附旨揭檢覈表，並附具徵收土地圖說、現況照片（均含電子檔），俾利計畫書之審查。

(需用土地人) 辦理○○工程徵收計畫書自行檢覈表

本件申請徵收○○縣○○鎮○○段○○地號內等○○筆土地，合計面積○○公頃【，並一併徵收其土地改良物】乙案，請惠予審查。 註：【】之文字，依個案情況填載。

審查事項	需用土地人說明	相關證明文件	備註
1. 是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。	(請參考摘述徵收計畫書第四、五項)	計畫書第○項。	
2. 需用土地人是否具有執行該事業之能力。	(應說明是否為權責機關)	計畫書第○項及其附件○。	
3. 興辦事業計畫申請徵收之地地是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫。	(應說明是否符合相關之土地管制計畫)	計畫書第○項及其附件○。	
4. 興辦事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用。	(請摘述)	計畫書第○項。	

審查事項	需用土地人說明	相關證明文件	備註
5. 事業計畫之財務評估是否合理可行。	(請摘述)	計畫書第○項及其附件○。	
6. 徵收計畫提出之安置計畫是否合理可行。	(請摘述)	計畫書第○項及其附件○。	
7. 興辦事業計畫是否已完成土地徵收條例第3條之1第3項規定程序。	<input type="checkbox"/> 是【本案依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定，經[敘明農業主管機關同意函發文日期及發文字號]。】 <input type="checkbox"/> 無本條款之適用	計畫書第○項及其附件○。	
8. 興辦事業計畫是否已完成土地徵收條例第3條之1第4項規定程序。	<input type="checkbox"/> 是【徵收土地範圍內有特定農業區農牧用地者，已敘明其占工程用地範圍之百分比_____及總面積_____，並符合土地徵收條例第3條之1及施行細則第2條之1規定。】 <input type="checkbox"/> 無本條款之適用【徵收土地範圍內無特定農業區農牧用地，符合土地徵收條例第3條之1及施行細則第2條之1規定。】		
9. 興辦事業計畫是否已依規定召開公聽會、說明會或聽證。	(請摘述)	計畫書第○項及其附件○。	
10. 徵收前是否已依市價與土地所有權人辦理協議價購。	(請摘述)	計畫書第○項及其附件○。	

審查事項	需用土地人說明	相關證明文件	備註
11. 協議取得不成 申請徵收前， 是否已以書面 通知所有權人 陳述意見，並 合法送達及函 復。	(請摘述)	計畫書第○項及其 附件○。	
12. 計畫進度	(預定開工及完工日期)	計畫書第○項	

檢送本府辦理徵收土地之撤銷或廢止徵收、申請收回等二項標準作業流程（含流程圖、附表）及案例各 1 份

臺北市政府地政局函 臺北市政府法規委員會等

101.7.19 北市地用字第 10131530500 號

說明：

- 一、奉 市長 101 年 7 月 17 日核可簽辦。
- 二、為提供本府各機關辦理土地徵收案件之參考，由本局建立旨揭二項土地徵收問題處理標準作業流程並彙整相關案例，請依循辦理。
- 三、副本連同附件抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府辦理徵收土地之撤銷或廢止徵收標準作業流程

中華民國 101 年 7 月 17 日訂定

壹、作業目的：

已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用，在未依徵收計畫完成使用前，應每年慎予檢討原興辦事業計畫，並由其上級主管機關列管，如該土地已無使用之必要或另有變更使用之可行性，應本於職權依法申請撤銷或廢止徵收，如需用土地人未申請者，原土地所有權人得請求之。為使本府所屬各用地機關辦理徵收土地撤銷或廢止徵收案件有所依循，特訂定本作業流程。

貳、法令依據：

- 一、土地徵收條例第 49 條至 55 條。
- 二、土地徵收條例施行細則第 57 條至 61 條。
- 三、本府 89 年 4 月 12 日府地四字第 8902885500 號函。
- 四、內政部 89 年 12 月 1 日台內地字第 8970905 號函。
- 五、內政部 90 年 3 月 2 日台內地字第 9068460 號函。
- 六、內政部 95 年 9 月 8 日台內地字第 0950143287 號函。

參、應辦理撤銷或廢止徵收原因：

- 一、撤銷徵收：（土地徵收條例第 49 條第 1 項）
 - （一）因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
 - （二）公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。
- 二、廢止徵收：（土地徵收條例第 49 條第 2 項）
 - （一）因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
 - （二）依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
 - （三）已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

三、其他：（土地徵收條例第 52 條之 1）。

肆、辦理撤銷或廢止徵收作業程序：（主辦單位：各用地機關；協辦單位：地政局）

一、申請：

（一）用地機關主動申請

用地機關發現報准徵收之土地有應辦理撤銷或廢止徵收情形之一者，應檢附撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件等（如有需要，得先函請地政局協助提供公告徵收函等相關資料），依程序向內政部申請。

（二）原土地所有權人向本府申請

原土地所有權人認有應撤銷或廢止徵收之情形，而用地機關未申請者，原土地所有權人得向本府請求，由用地機關（現管理機關）受理申請及審查處理。

二、審查：用地機關受理原土地所有權人申請後應即審查是否符合相關規定，必要時得邀集相關單位實地勘查。

（一）申請資格：原土地所有權人或其全體繼承人得請求之。

（二）申請時間：申請撤銷或廢止徵收，應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，以書面提出申請。

（三）申請期限：

1. 得撤銷或廢止徵收之土地，其撤銷或廢止徵收原因事由發生日在 87 年 8 月 17 日內政部函頒「撤銷土地徵收作業規定」以前者，請求撤銷徵收之期限，自 87 年 8 月 18 日起 15 年內。

2. 得撤銷或廢止徵收之土地，其撤銷或廢止徵收原因事由發生日在 87 年 8 月 18 日內政部函頒「撤銷土地徵收作業規定」以後至 89 年 12 月 31 日行政程序法施行日前者，請求撤銷或廢止徵收之期限，自該原因事由發生之日起 15 年內。

3. 得撤銷或廢止徵收之土地，撤銷或廢止徵收原因事由發生日在 90 年 1 月 1 日行政程序法施行之日後者，請求撤銷或廢止徵收之期限，自該原因事由發生之日起 5 年內。

（四）就原土地所有權人主張應撤銷或廢止徵收之原因事由，查調下述相關檔卷及證明文件予以審查：

1. 徵收計畫書及其相關附件、土地登記簿謄本、地籍圖。

2. 使用之證明文件，如施工計畫書、施工預算書、發包文件、承包商合約書、建築執照、使用執照、雜項執照、工程結算驗收證明書、驗收紀錄、施工前後及完工照片等。

（五）實地勘查：

1. 通知會勘：通知原土地所有權人、地政局及其他有關機關實地勘查。

2. 作成勘查紀錄：

（1）實地勘查時，應將勘查過程做成勘查紀錄並拍照存證。

（2）用地機關於勘查現場說明徵收範圍土地使用情形。

（3）原土地所有權人如有陳述意見者，應於勘查紀錄記明。

(六) 審查結果處理：

1. 符合規定者：用地機關應檢附撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件等（如有需要，得先函請地政局協助提供公告徵收函等相關資料），依程序向內政部申請。
2. 未符合規定者：用地機關應將處理結果以本府名義函復原土地所有權人，並應於復函中敘明，如不服該處理結果，得依土地徵收條例第 50 條第 4 項規定向內政部請求之。

三、報內政部審查：

- (一) 經內政部審議核准：用地機關於收到內政部核准通知，應即函知地政局依規定辦理公告。
- (二) 經內政部審議不核准：由內政部將處理結果函復用地機關或原土地所有權人。

四、公告並通知繳價：

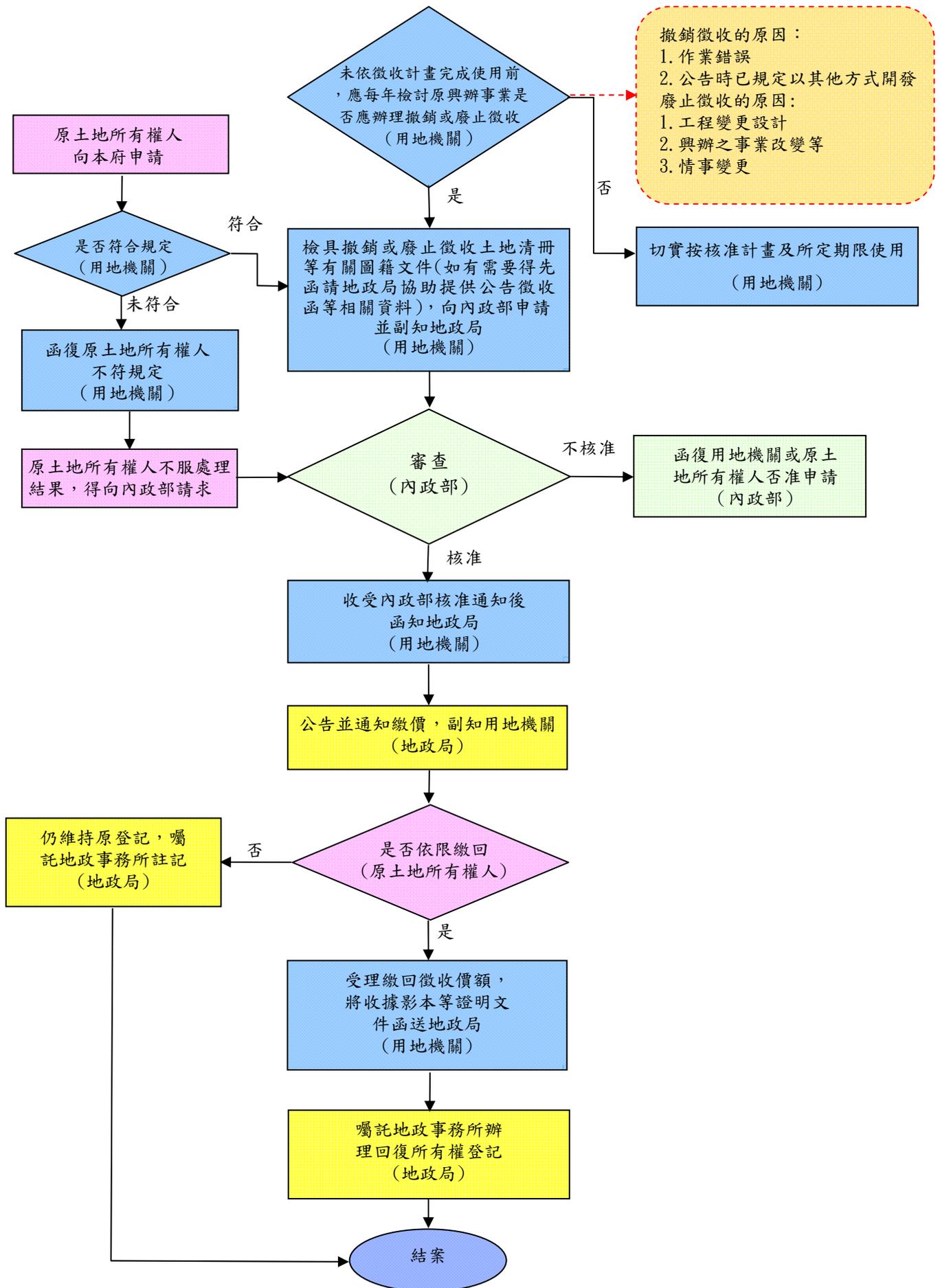
由地政局辦理公告，公告期間 30 日，並通知原土地所有權人於一定期間內（不得少於 6 個月）向用地機關繳清應繳納之價額。

五、受理原土地所有權人繳回價額：

用地機關收到原土地所有權人繳回價額後，應將收據影本等證明文件函送地政局辦理發還土地事宜。

六、發還土地：

- (一) 原土地所有權人於一定期間內繳清應繳納之價額者，由地政局辦理回復原所有權之登記事宜。
- (二) 原土地所有權人未於一定期間內繳清應繳納之價額者，仍維持原登記。



附表一相關函釋

臺北市政府函 臺北市政府地政處第四科

89.4.12 府地四字第 8902885500 號

主旨：檢送「研商『土地徵收條例施行後，本府各相關局處之權責劃分與業務分工原則』事宜」會議記錄乙份，請依會議結論辦理，請查照

說明：依本府 89 年 4 月 6 日府地四字第 890228700 號開會通知單續辦。

研商「土地徵收條例施行後，本府各相關局處之權責劃分與業務分工原則」事宜會議紀錄

一、開會時間：89 年 4 月 7 日（星期五）下午 2 時 30 分

二、開會地點：市政大樓十一樓首長會議室

三、出席單位：略

四、主持人：陳秘書長○○○

紀錄：王○○○

五、會議結論：

- （一）討論提綱一：土地徵收條例業經總統民國 89 年 2 月 2 日華總一義字第 8900023570 號令公布，該條例第二條明定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府」，縱觀該條例有關土地徵收之公告、通知、異議處理、地價及有關補償費之計算、發給、保管等事項，均係直轄市或縣（市）政府之權責，亦即該等業務之處理，就本府而言，均應以府銜行文，方符合該條例之規定，因本府辦理公共工程徵收業務涉及之相關局處甚多，其間權責之劃分，將影響公共工程之推動，為利徵收業務之推動，土地徵收條例各條文內所稱「直轄市主管機關」如何對應，必須明確規範，並釐清權責，有關土地徵收條例各條文內所稱直轄市主管機關權責劃分及理由說明研討如權責劃分表一、二、三，是否適當？請討論。

結論：有關土地徵收條例各條文內所稱直轄市主管機關於本府各相關局處間之權責劃分如修正後權責劃分表一、二、三（詳如附件），並由各機關據以修定其分層負責明細表。

權責劃分表一

土地徵收條例所稱直轄市主管機關之權責劃分由徵收機關（地政處）主政之條文與理由說明

條文內容	理由說明
<p>第八條 有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管<u>直轄市或縣（市）主管機關</u>申請一併徵收，逾期不予受理：</p> <p>一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。</p> <p>二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。</p> <p>前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。</p> <p>一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。</p>	<p>一、依土地法第二百十七條規定徵收土地之殘餘部分之一併徵收，應向直轄市或縣（市）地政機關提出。</p> <p>二、依內政部 70 年 3 月 17 日台內地字第 3165 號函釋：「依內政部 68 年 10 月 9 日台內地字第 30274 號，函所有權人要求一併徵收時，地政機關與需地機關均可受理，應解釋為需用土地人於受理申請後，仍應送地政機關行政處分。」</p>
<p>第九條 被徵收之土地，除區段徵收及本條例或其他法律另有規定外，有下列情形之一者，原有土地所有權人，得於徵收公告之日起二十年內，向該管<u>直轄市或縣（市）主管機關</u>申請照原徵收補償價額收回其土地，不適用土地法第二百十九條之規定：</p> <p>一、徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。</p> <p>二、未依核准徵收原定興辦事業使用者。</p> <p>三、依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。</p> <p>該管<u>直轄市或縣（市）主管機關</u>收受申請後，經查明合於前</p>	<p>一、依土地法第二百十九條規定，發生該條所規定之發還土地之情事，應向直轄市或縣（市）地政機關聲請照價收回其土地。</p> <p>二、依內政部 82 年 4 月 19 日台八二內地字第 8279102 號函：「依土地法第二百十九條第二項規定，該管市、縣地政機關於受理申請收回土地如經查明合於同條第一項規定時，應層報原核准機關核定，應無疑義。至市、縣地政機關於受理後，會同相關單位實地勘查，認與規定不符，擬駁回申請者，衡諸土地法第二百十九條之立法意旨，仍應擬處理意見，轉報原核准徵收機關核定。」</p>

條文內容	理由說明
<p>項規定時，應報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權。</p> <p>第一項第一款之情形，係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。</p> <p>第一項第一款所稱開始使用，指興辦事業之主體工程動工。但依其事業性質無需興建工程者，不在此限。</p> <p>第十二條 需用土地人經依前條規定協議不成時，為申請徵收土地或土地改良物之需，得洽請<u>直轄市或縣（市）主管機關</u>會同有關人員進入公、私有土地或土地改良物內實施調查或勘測，其所有權人、占有人、使用人或管理人不得拒絕或阻擾。但進入建築物或設有圍障之土地調查或勘測，應於七日前通知其所有權人、占有人、使用人或管理人。</p> <p>為實施前項調查或勘測，需遷移或拆除地上物</p>	<p>依土地法第二百三十條規定直轄市或縣（市）地政機關得應需用土地人之請求，為徵收土地進入公、私有土地實施調查或勘測。</p>

土地徵收條例所稱直轄市主管機關之權責劃分由需地機關
(預算執行機關) 主政之條文與理由說明

條文內容	理由說明
<p>第二十八條 被徵數土地或土地改良物應受之補償費發給完竣或核定發給抵價地後，<u>直轄市或縣(市)主管機關</u>應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。</p> <p>應受領遷移費人無可考或所在地不明，致其應遷移之物件未能遷移者，直轄市或縣(市)主管機關應公告三十日限期遷移完竣。</p> <p>徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，由<u>直轄市或縣(市)主管機關</u>或需用土地人依行政執行法執行。</p>	<p>因各公共工程之開闢與其預算之執行有其時效性，應由各需地機關視其興辦事項之規劃時程，對被徵收土地或土地改良物補償完竣後，通知所有權人或使用人限期遷移，逾期未遷移者，則視其興建時程依行政執行法執行之。</p>
<p>第五十條 撤銷徵收由需用土地人向中央主管機關申請之。但需用土地人未申請者，原土地所有權人得向該管<u>直轄市或縣(市)主管機關</u>請求之。</p> <p>該管<u>直轄市或縣(市)主管機關</u>收受申請後，應會同需用土地人及其他有關機關審查，其符合前項規定者，由需用土地人向中央主管機關申請之；其未符合規定者，該管<u>直轄市或縣(市)主管機關</u>應將處理結果函復原土地所有權人。</p> <p>原土地所有權人不服前項處理結果時，得向中央主管機關請求之，經土地徵收</p>	<p>依內政部 87 年 8 月 18 日台八七內地字第 8708382 號函訂頒之撤銷土地徵收作業規定二、(二)規定「原土地所有權人或利害關係人認為徵收案件有應撤銷之情形而提出陳情時，由需地機關會同市縣地政機關或其他有關機關審查，其符合應辦理撤銷徵收之情形，由需地機關依前款規定辦理；其未符合應辦理撤銷徵收之情形，需地機關應研擬意見送原核准徵收機關核定後，函復陳情人。」。本條雖將需地機關改為直轄市主管機關，惟實務上仍應由需地機關就本條例第四十九條規定內容審查後，以本府名義處理為宜。</p>

條文內容	理由說明
審議委員會審議符合規定者，得由中央主管機關逕予撤銷。	



【公布日期文號】內政部 89 年 12 月 1 日台（89）內地字第 8970905 號函
【要 旨】有關徵收失效、徵收無效及撤銷徵收，其請求權時效之適用
【內 容】一、略。

- 二、關於原土地所有權人主張徵收無效、徵收失效或應撤銷徵收之案件是否屬公法上請求權之行使，又在行政程序法施行前，可否類推適用民法有關一般請求權消滅時效十五年之規定乙案，經本部函准法務部八十九年十月二十三日法八十九律字第○二四○一○號函以：「案經提請『本部行政程序法諮詢小組』第十三次會議討論，獲致結論如下：『（一）原土地所有權人主張徵收無效者，非屬行政程序法第一百三十一條第一項規定之「公法上之請求權」，宜提起行政訴訟法上之確認訴訟救濟之。（二）原土地所有權人依土地徵收條例第二十條第三項主張土地徵收失其效力者，非屬行政程序法第一百三十一條第一項規定之「公法上之請求權」。至於以土地徵收失其效力為理由，請求塗銷登記並回復所有權登記或其他請求，則係另一問題。（三）需用土地人或原土地所有權人依土地徵收條例第五十條第一項申請或請求撤銷土地徵收，屬行政程序法第一百三十一條第一項規定之「公法上之請求權」。（四）關於另以土地徵收條例明定土地所有權人主張無效、徵收失效或應撤銷徵收之期限是否妥適乙節，屬立法政策考量問題。（五）關於行政程序法施行前，需用土地人或原土地所有權人申請或請求撤銷土地徵收，可否類推適用民法第一百二十五條有關一般請求權十五年消滅時效期間之規定乙節，實務上及學者多數採肯定見解，認為公法上之請求權應類推適用民法一般請求權十五年消滅時效期間之規定。惟時效完成之法律效力，發生權利消滅之效果，而非僅使債務人取得抗辯權，此因公法上之請求權性質使然。（六）倘於行政程序法施行後始行使請求權，則其消滅時效應如何計算問題，因與本部諮詢小組第十二次會議討論事項部分有關，併同前開問題陳報行政院核定後，再依核定內容辦理。至於原土地所有權人主張土地徵收無效或失其效力者，依前開說明，因其非屬公法上之請求權，並無時效問題。』」本部同意上開會議結論。
- 三、關於需用土地人或原土地所有權人申請或請求撤銷土地徵收，其消滅時效自何時起算乙節，按「消滅時效，自請求權可行使時起算。」為民法第一百二十八條前段所明定，撤銷土地徵收請求權消滅時效應自構成撤銷之要件，可申請或請求撤銷徵收時起算。
- 四、另祭祀公業管理人是否有代表公業申請撤銷土地徵收之權，端視該公業規約所定管理人之權限或派下全員有無授權管理人行使該項權利而定。



【公布日期文號】內政部 90 年 3 月 2 日台（90）內地字第 9068460 號函

【要 旨】依土地徵收條例第四十九條、第五十條規定申請撤銷徵收，其請求權消滅時效之起算

【內 容】二、查人民撤銷徵收之請求權，自本部八十七年八月十八日台（八七）內地字第八七〇八三八二號函訂頒「撤銷土地徵收作業規定」，始有法令上要件規定及得主張之具體依據；又撤銷土地徵收請求權消滅時效應自構成撤銷之要件，可申請或請求撤銷徵收時起算，前經本部函詢法務部意見後，以八十九年十二月一日台（八九）內地字第八九七〇九〇五號函釋在案，該函所稱「自構成撤銷之要件，可申請或請求撤銷徵收時」，除表明應構成「撤銷徵收」外，尚指出應有依法令「可申請或請求」之要件，是本案原土地所有權人申請撤銷徵收，如其構成撤銷徵收要件之時係在上開撤銷土地徵收作業規定訂頒前，則請求權消滅時效應自該作業規定訂頒之日起算。

三、略。



【公布日期文號】內政部 95 年 9 月 8 日台內地字第 0950143287 號函

【要 旨】基於管用合一原則，應由現管理機關提出撤銷徵收之申請

【內 容】按土地徵收條例第 50 條第 1、2 項規定：「撤銷徵收由需用土地人向中央主管機關申請之。但需用土地人未申請者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣（市）主管機關請求之。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應會同需用土地人及其他有關機關審查，其符合前項規定者，由需用土地人向中央主管機關申請之；其未符合規定者，該管直轄市或縣（市）主管機關應將處理結果函復原土地所有權人。」本案前臺灣省交通處公路局辦理烏山頭水庫至曾文水庫新闢道路第 4 期工程，需用貴縣六甲鄉六甲段 224-74 地號土地（逕為分割同段 224-108、224-109 地號），經臺灣省政府 70 年 2 月 24 日府地四字第 12439 號函核准徵收，嗣於 88 年 11 月 16 日因臺灣省政府功能業務與組織調整由中華民國接管並以交通部公路總局為管理機關，惟既於 92 年 7 月 25 日因屬縣道 174 線移由貴府管理，基於管用合一原則，本案如審查符合撤銷徵收規定，宜由貴府申請之，並由原移交單位協助提供相關資料。

臺北市政府辦理原土地所有權人申請收回被徵收土地標準作業流程

101年7月17日訂定

壹、作業目的：

已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所訂期限使用，未於法定期限內依核准徵收計畫開始使用，原土地所有權人得於法定期限內向本府申請收回被徵收土地。為使本府所屬各用地機關辦理原土地所有權人申請收回被徵收土地案件有所依循，特訂定本作業流程。

貳、法令依據：

- 一、土地徵收條例第9、61條。
- 二、土地徵收條例施行細則第8、9條。
- 三、土地法第219條。
- 四、都市計畫法第83條。

參、用地機關應確實按核准徵收計畫及所訂期限完成使用：

- 一、審酌興辦工程計畫內容，妥予訂定使用期限：
申請徵收時，用地機關對於徵收計畫使用期限之擬訂，應參酌興辦工程之都市計畫書事業計畫、工程預定完工時程及工程用地範圍內土地改良物拆遷補償所需時間。
- 二、保存工程開闢及使用證明文件：
用地機關應於被徵收土地完成補償程序移轉登記為市有後，即依徵收計畫使用，並將已依徵收計畫完成使用之相關證明文件，例如：施工計畫書、施工預算書、發包文件、承包商合約書、建築執照、使用執照、雜項執照、工程結算驗收證明書、驗收紀錄、施工前後及完工照片等，予以整理歸檔。

肆、辦理申請收回土地作業程序：（主辦單位：地政局；協辦單位：各用地機關）

- 一、申請：原土地所有權人或其全體繼承人應以書面向本府申請。
 - （一）土地徵收條例施行前公告徵收之土地：（土地法219條）
 - 1、徵收補償發給完竣屆滿1年，未依徵收計畫開始使用，且非可歸責原土地所有權人或使用人者。
 - 2、未依核准徵收原定興辦事業使用者。
 - （二）土地徵收條例89年2月2日施行後公告徵收之土地：（土地徵收條例第9條）
 - 1、徵收補償費發給完竣屆滿3年，未依徵收計畫開始使用者。但因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。
 - 2、未依核准徵收原定興辦事業使用者。
 - 3、依原徵收計畫開始使用後未滿5年，不繼續依原徵收計畫使用者。
- 二、審查：
 - （一）形式審查：
 - 1、申請人是否為被徵收土地所有權人或其全體繼承人。

- 2、申請是否已逾法定期限。
- 3、原土地所有權人依土地徵收條例第 9 條第 1 項第 1 款申請收回時，徵收補償費發給完竣是否已滿 3 年。
- 4、是否屬土地法第 219 條、都市計畫法第 83 條規定之使用期限屆滿前，原土地所有權人以需地機關尚未依徵收計畫開始使用為由申請收回之情形者。

(二)實質審查：

- 1、通知會勘：除有上述不符形式要件情形之一者，得免實地勘查外，應通知申請人、用地機關及其他有關機關實地會勘。
- 2、作成勘查紀錄：
 - (1)實地勘查時，應將勘查過程做成勘查紀錄並拍照存證。
 - (2)用地機關於勘查現場說明徵收範圍土地使用情形並檢附已依徵收計畫使用之相關證明文件。
 - (3)申請人如有不同意見者，應於勘查紀錄記明。

三、報請核定：

- (一)經審查不符合申請收回之形式要件者，免實地勘查，報請原核准徵收機關核定不予發還。
- (二)經實地勘查後，應擬具處理意見，並檢附原土地所有權人申請文件影本、會勘通知影本、會勘紀錄影本，原核准徵收函及徵收計畫書影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本及其他有關證明文件，報請原核准徵收機關核定。

四、通知申請人：

- (一)經核定不予發還者，應通知申請人，並載明行政救濟教示條款。
- (二)經核定准予發還者，應通知申請人於 6 個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，並載明行政救濟教示條款。

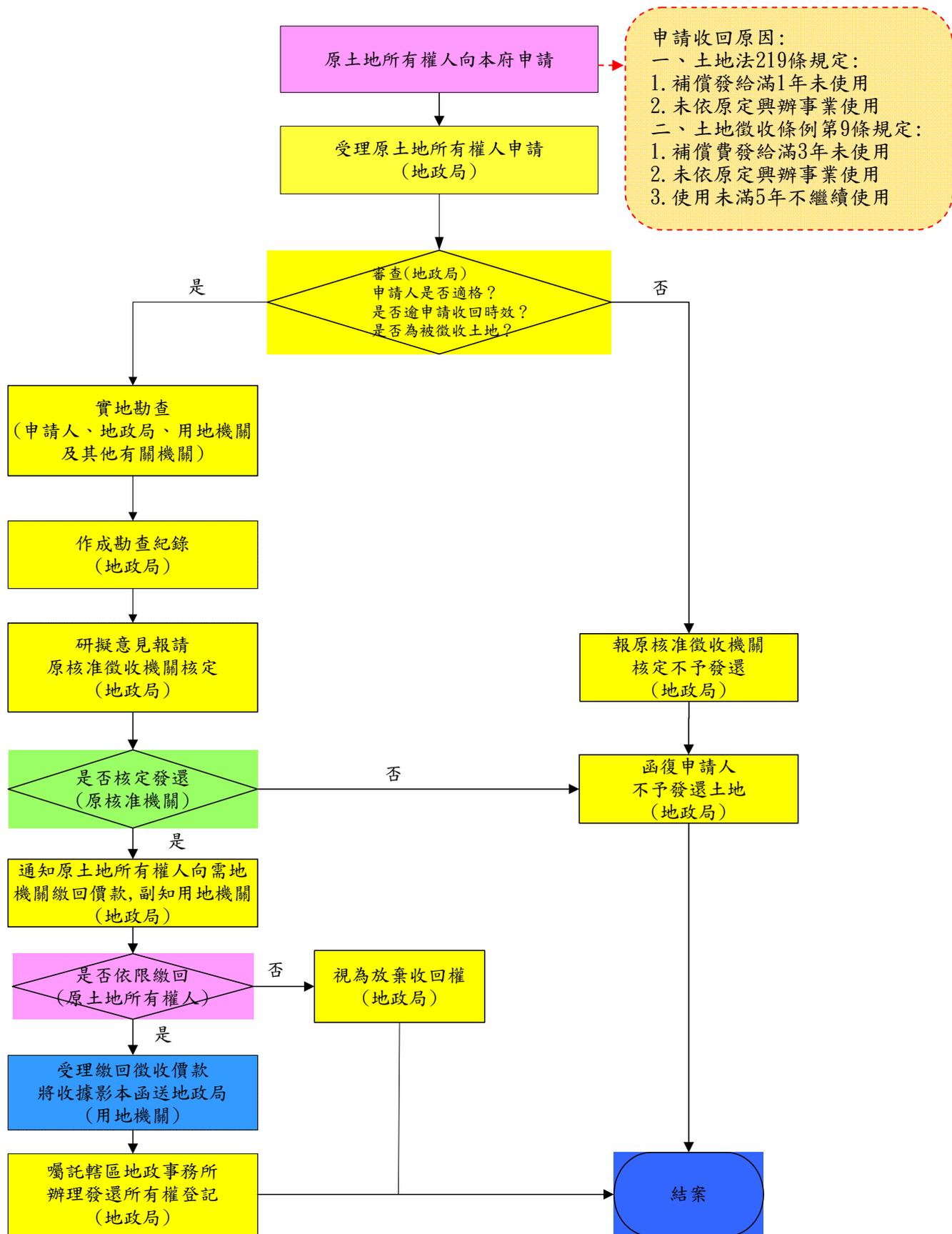
五、受理原土地所有權人繳回價額：

用地機關收到原土地所有權人繳回價額後，應將收據影本等證明文件函送地政局辦理發還土地事宜。

六、發還土地：

- (一)原土地所有權人於通知期間內繳清應繳納之價額者，由地政局辦理發還原所有權之登記事宜。
- (二)原土地所有權人未於一定期間內繳清應繳納之價額者，視為放棄收回權。

申請收回被徵收土地作業流程圖



一、案名：臺北市南港區玉成國民小學用地撤銷徵收案

二、類型：用地機關主動申請

三、案例說明：

- (一) 本府為興辦南港玉成國小擴建工程需要，前經報奉行政院 77 年 4 月 29 日核准徵收，經本府地政局 77 年 11 月 16 日公告徵收本市○○區○○段○○小段 538 地號等 17 筆土地，並辦理徵收移轉登記完竣。另依當時徵收計畫書「六、土地改良物情形，地上有建築改良物，另依本計畫第 13 項第 3 款所列計畫進度，逐年編列預算，依規定辦理。」，地上建物迄未辦理徵收及拆遷補償，現況仍維持私有建物（民宅）使用，歷來該學區學齡人口逐年遞減，已無擴建及使用需求，玉成國小於 93 年評估現有校地已敷教學使用，為尊重居民居住權利，原則同意土地發還，遂經本府教育局 93 年 11 月 24 日函請本府都市發展局依都市計畫程序變更非學校用地，經 95 年 8 月 10 日本市都市發展委員會第 558 次委員會議決議「本案維持原計畫不予變更，俟都市計畫通盤檢討時就未來的使用加以整體重新考量。」。
- (二) 本市南港地區現階段土地使用正處轉型，同時面臨人口結構少子化及社區發展多元趨勢，考量玉成國小已評估無使用需求而現況持續為民宅使用，又每年本府另需負擔旨揭土地因未依計畫使用所課地價稅 90 餘萬元，而該（南港）區都市計畫通盤檢討執行時程未定，近年來地區居民屢屢訴求歸還土地或撤銷徵收，遂由玉成國小洽轄區地政機關辦理土地鑑界，再次確認旨揭土地學校無實際使用，爰參照修正前土地徵收條例第 49 條第 1 項第 4 款規定，由本府教育局簽奉市長確認興辦事業註銷後，陳府核轉內政部辦理撤銷徵收，經內政部 100 年 2 月 17 日核准撤銷徵收，並經本府 100 年 5 月 31 日公告撤銷徵收及通知原土地所有權人。

四、解析：

- (一) 按修正前土地徵收條例第 49 條第 1 項第 4 款規定：「已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：……四、依徵收計畫開始使用前，其興辦之事業改變或興辦事業經註銷者。」。（修正後為土地徵收條例第 49 條第 2 項第 2 款廢止徵收）
- (二) 被徵收之土地，各目的事業主管機關核定事業計畫時，應審慎衡酌其必要性及公益性，對於已徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用，在未依徵收計畫完成使用前，應每年慎予檢討原興辦事業計畫，並由其上級主管機關列管，如該土地已無使用之必要或另有變更使用之可行性，應本於職權依法申請撤銷或廢止徵收。

一、案名：臺北市政府環境保護局設置車輛保養廠用地撤銷徵收案

二、類型：原土地所有權人申請

三、案例說明：

- (一) 本府前環境清潔處（後改制為環境保護局）為設置車輛保養場需要，經本府 61 年 3 月 30 日公告徵收本市○○區○○段○○小段 78 地號等 11 筆土地，並辦理移轉登記完竣，嗣於 61 年 6 月 30 日將前開車輛保養場工程，交由新協發營造廠興建，於 65 年間陸續取得使用執照，已依徵收計畫完成使用。
- (二) 嗣因都市計畫變更，上開被徵收土地於 71 年 6 月 24 日公告劃為信義計畫市地重劃區，土地重劃後歸信義國中用地，大部分由信義國中使用，車輛保養場自 79 年 2 月起陸續搬遷至南港新廠。
- (三) 被徵收土地原所有權人或其部分繼承人（以下簡稱申請人）於 90 年間認為本府既已不再使用上開徵收土地，遂依修正前土地徵收條例第 49 條第 1 項第 5 款規定請求撤銷徵收，案經本府環境保護局 90 年 8 月 1 日函復申請人本案工程業依徵收計畫完成使用，無前開規定之適用。
- (四) 復申請人於 93 年間另依修正前土地徵收條例第 50 條規定，向內政部請求撤銷徵收或同意其等優先買回被徵收土地，經內政部 93 年 10 月 7 日函復略以：
「……按『徵收之土地如已依原核准計畫完成使用，則其法定要件已具備，嗣後因都市計畫變更，擬依都市計畫變更後之用途使用，係屬土地所有權之行使範疇，要不發生撤銷徵收之問題』前經本部 91 年 7 月 5 日台內地字第 0910008893 號函釋在案，本件既經臺北市政府查明確已依徵收計畫完成使用，嗣系爭土地雖於 71 年 6 月 24 日公告劃為信義計畫市地重劃區，該車輛保養場自 79 年 2 月起陸續搬遷至南港新廠，然本案業經臺北市政府依徵收計畫完成使用，並無土地徵收條例第 49 條第 1 項第 5 款情形，同意臺北市政府所擬意見，不予撤銷徵收。……」。申請人不服，依法提起行政救濟，案經臺北高等行政法院 98 年度訴更一字第 46 號判決「原告之訴（除確定部分外）駁回」確定在案。

四、解析：

- (一) 按修正前土地徵收條例第 49 條第 1 項第 5 款規定：「已徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：……五、已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無使用之必要者。」（修正後為土地徵收條例第 49 條第 2 項第 3 款廢止徵收）
- (二) 參依臺北高等行政法院 98 年度訴更一字第 46 號判決理由略以「撤銷徵收其性質並非針對原徵收行政處分有瑕疵，由人民循正常訴願管道，以撤銷違法行政處分，而是在符合一定構成要件後，行政機關依人民申請或依職權，對合法之徵收處分所為向後效力之廢止。若徵收完畢後，用地機關按照徵收計畫開始形塑標的物，在該過程進行中而尚未完成以前，因情事變更，使原來徵收計畫之標的物公用目的，變成不必要，此時徵收之必要性消失，則合於土地徵收條例第 49 條第 1 項第 5 款所定內容之構成要件，人民具有撤銷徵收請求（申請）權。至用地機關已就被徵收土地依徵收計畫完成形塑標的物，並就已形塑完成之標的物實際進行使用以後，用地機關放棄原來之用途，另行規劃新的用途，此等情形實與土地徵收條例第 49 條第 1 項各款所定『撤銷徵收事由』之

規範本旨無涉，蓋土地徵收條例第 49 條第 1 項各款之規範目的在於處理『被徵收標的物尚未完全按徵收計畫完整形塑其地形地貌，達到可供使用之狀態以前，徵收目標已不存在之情形』。是以，徵收完畢，並且已按徵收計畫完成徵收標的物的開發建設，實際開始使用以後，用地機關才變更其用途者，即屬所有權之一般行使，不涉及『情事變更，使原徵收土地已無使用之必要』。

- (三) 本案本府已依徵收計畫完成開發建設，則本件被徵收土地已完成與徵收計畫一致之使用目的，並已實際供用地機關使用，故不符修正前土地徵收條例第 49 條第 1 項第 5 款「尚未依徵收計畫完成使用之土地」之構成要件。
- (四) 系爭土地嗣由本府依都市計畫程序，於 71 年 6 月 24 日公告劃為信義計畫市地重劃區，土地重劃後車輛保養場自 79 年 2 月起陸續搬遷至南港新廠，此乃本府事後使用或處分目的之更換、變化，並無礙於系爭土地於 65 年間已依原核准徵收計畫完成使用之事實，依前揭規定及說明，並不生撤銷徵收之問題。

一、案名：黃○○等人申請收回○○國民中學新建工程被徵收土地案

二、類型：收回被徵收土地

三、案例說明：

- (一) 本府為辦理○○國民中學新建工程需要，前經報奉行政院 77 年 4 月 27 日函核准徵收，經本府地政局 77 年 7 月 16 日公告徵收本市○○區○○段○○小段 378 地號等 49 筆土地，並辦理徵收移轉登記完竣。因地上物查估作業屢遭地主及住戶之抗爭，致拆遷時程延遲，至 87 年 11 月 23 日簽奉市長核准辦理地上改良物一併徵收，並奉內政部 87 年 12 月 28 日函准予一併徵收地上物，本府旋即以 88 年 1 月 5 日公告該用地範圍內地上物限期拆遷日期為 88 年 6 月 7 日，嗣經本府地政局 88 年 4 月 20 日、88 年 5 月 4 日分別公告徵收工程用地範圍內土地改良物，並已依法完成土地改良物徵收補償之法定程序。
- (二) 嗣土地所有權人黃○○等人主張依核准徵收土地計畫書所載，應自 78 年 7 月起至 88 年 6 月止依計畫使用，本案工程未依徵收計畫開始使用向本府申請收回被徵收土地，案經本府於 93 年 6 月 4 日派員實地會勘後，以本案用地雖因地主抗爭，未配合地上物查估作業及拆遷範圍內「黃宅濂讓居」臨時列為古蹟，重新調整校園規劃，工程進度因此順延，惟本府已於 87 年即開始規劃使用事宜、陸續成立籌備處辦理徵圖、甄選建築師、鋪設整修學校周邊巷道及綜合球場先期設施等，不符合土地法第 219 條及都市計畫法第 83 條得申請發還土地之規定，報奉行政院核定不予發還，黃○○等人不服提起訴願、行政訴訟並提起上訴，案經最高行政法院 98 年 4 月 23 日號判決：「上訴駁回。」確定在案。

四、解析：

- (一) 參依臺北高等行政法院 94 年訴字第 1407 號判決，理由四略以：「……雖於 86 年 12 月 23 日完成臺北市立○○國民中學校舍建築計畫書，然其內容……乃關於籌設新學校之全面性規劃……期滿後之 88 年 11 月間，始完成臺北市立○○國民中學校舍新建工程規劃設計書。至於……先期設施綜合球場新建工程於

88 年 12 月間始公告招標，隨即開工，已在核准計畫期限之後，難據以認有在期限內使用之事實。」認本府無依照核准計畫期限使用。

- (二) 惟查上開判決理由五略以：「系爭土地被徵收後……教育局於 79 年即續處本案工程內需用公有土地之撥用事宜……惟辦理地上物查估補償作業及安置事宜時，因住戶均不願配合查估作業且強烈抗爭，遲遲無法辦理，終須在千餘警力戒護下始能進行地上物拆除作業……被徵收土地所有權人或使用人**集體抗爭行為已屬非理性方式**……延宕參加人**施工拆除地上物之期限**原告對於系爭土地不依照徵收核准計畫期限使用，**既有可歸責之事由，應適用土地法第 219 條第 3 項規定，不得聲請收回系爭土地。**」

一、案名：○○股份有限公司申請收回士林 21 號（福林）公園工程被徵收土地案

二、類型：收回被徵收土地

三、案例說明：

- (一) 本府為興辦臺北市士林區 21 號公園工程需要，經報奉行政院 77 年 5 月 5 日核准徵收，經本府地政局 78 年 2 月 27 日公告徵收本市○○區○○段○○段 786-1 地號等 5 筆土地。依核准之徵收計畫書所載，本案土地應於民國 77 年 7 月起至 89 年 6 月止依計畫使用，本府復於 83 年 6 月 24 日辦理地上物公告拆遷，經需地機關本府工務局公園路燈工程管理處（下稱公園處）分別於 84 年 2 月 17 日、84 年 3 月 20 日、84 年 5 月 12 日、84 年 6 月 21 日、84 年 8 月 31 日通知○○股份有限公司丈量，惟案經臺北市議會多次協調，建議「……在都市發展局可行性檢討未定案前，公園處暫勿進行地上物，丈量及其他徵收補償作業」，嗣經本府都市發展局以 88 年 9 月 4 日函復士林 21 號公園仍維持原都市計畫，公園處遂於 88 年 11 月 7 日現場丈量，並 2 次與所有權人○○股份有限公司協調，均未能達成補償協議下，爰報奉內政部 89 年 2 月 2 日函准予一併徵收土地改良物，經本府地政局 89 年 3 月 21 日公告徵收。並經公園處於 89 年 6 月 30 日拆除地上物。
- (二) 嗣○○股份有限公司以本案土地未依計畫期限使用為由，向本府申請收回土地，案經本府 89 年 7 月 28 日會勘結果，以本件被徵收土地在計畫期限內已依徵收計畫使用，報奉行政院核定不予發還，該公司不服提起訴願、行政訴訟，經臺北高等行政法院 94 年 6 月 8 日判決：「原告之訴駁回」，該公司不服提起上訴。
- (三) 案經最高行政法院 97 年 12 月 25 日 97 年度字第 1150 號判決：「原判決廢棄，發回臺北高等行政法院」、臺北高等行政法院 99 年 5 月 12 日 98 年訴更一字第 16 號判決：「訴願決定及原處分均撤銷。」，行政院不服，提起上訴，嗣經最高行政法院 100 年 7 月 22 日 100 年度判字第 1277 號判決：「原判決廢棄，發回臺北高等行政法院。」、臺北高等行政法院 101 年 2 月 2 日 100 年度訴更二字第 146 號裁定行政院敗訴。

四、解析：

- (一) 參依最高行政法院 100 年度判字第 1277 號判決理由七略以：「(二) ……於期限屆至前 3 日至系爭土地外圍架設施工圍籬及於期限屆至當日進入其內拆除系爭土地上之地上物並整地，該架設施工圍籬及拆除系爭土地上之地上物並整地，僅屬於興辦公園事業前之準備工作，難認已著手興建公園事業之主體工程……期限末日購置盆栽僱工種植之行為，係虛應符合「使用」行為之形式，不能認屬於依計畫使用之行為……(三) ……惟按，如可歸責於原土地所有權人或其使用人，致需用土地人未能依徵收計畫開始使用者，原土地所有權人不得聲請收回土地，土地法第 219 條第 3 項固有明文……如原土地所有權人或其使用人本於法律所允許之程序而進行，例如向民意機關或民意代表陳情，如非以不當或不法之手段進行，則尚難遽以認定需用土地人未能依徵收計畫開始使用，係可歸責於原土地所有權人或其使用人……被上訴人分別於……向臺北市議會陳情……參加人審酌後，由所屬都市發展局於 88 年 9 月 4 日函復知本件公園仍維持原都市計畫，系爭土地上之改良物乃於 89 年 2 月 2 日經內政部……核准徵收，參加人於同年 3 月 21 日公告徵收，足見參加人於其權責範圍內仍得自由裁量，並不因被上訴人向臺北市議會陳情而受限制……」。
- (二) 本府認為所謂可歸責於原土地所有權人之事由，除直接、間接阻礙施工之非法抗爭外，亦應包括其他間接施壓手段，例如透過關說要求需地機關暫緩施工，使需地機關或執行機關不得不延緩施工，或陳情變更都市計畫，達成延緩施工之柔性抗爭手段在內。惟依上開判決，認民眾向民意機關或民意代表陳情係法律所允許之行為，如非以不當或不法之手段進行，尚難認定未能依徵收計畫開始使用係可歸責於原土地所有權人或其使用人，為避免原土地所有權人申請收回被徵收土地，爰請用地機關應切實按核准徵收計畫及所訂期限完成使用。

本府都市發展局函轉內政部函為維護被徵收土地所有權人權 益，訂定「依都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫 草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊

101.7.20 北市地用字第 10132002600 號

說明：

- 一、依本府都市發展局 101 年 7 月 17 日北市都規字第 10113174500 號函轉內政部 101 年 7 月 12 日台內營字第 1010806149 號函辦理，隨文檢送前揭函及附件影本 1 份供參。
- 二、副本連同附件抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科、地價科、地權及不動產交易科、土地開發科及地用科。

附件 1

臺北市政府都市發展局函 臺北市政府各一級機關

101.7.17 北市都規字第 10113174500 號

主旨：函轉內政部函為維護被徵收土地所有權人權益，訂定「依都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」1 案，請查照。

說明：奉交下內政部 101 年 7 月 12 日台內營字第 1010806149 號函辦理。

附件 2

內政部函 5 直轄市等

101.7.12 台內營字第 1010806149 號

主旨：為維護被徵收土地所有權人權益，訂定「依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」如附件，自即日生效，請查照辦。

**依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收
方式取得用地應行注意事項**

規定	說明
一、為維護依都市計畫法第二十七條規定辦理變更都市計畫之被徵收土地所有權人權益，特訂定本注意事項。	揭示本注意事項訂定目的。
二、需用土地人申請同意依都市計畫法第二十七條規定辦理個案變更都市計畫後，應提供變更範圍之相關地籍資料及變更都市計畫書、圖草案，送請都市計畫主管機關協助辦理變更都市計畫事宜。	為利需用土地人通知變更都市計畫範圍之被徵收土地所有權人有關都市計畫公開展覽及召開說明會等相關事宜，以使其儘早了解相關權益及提出陳情意見等，明定需用土地人申請同意依都市計畫法第二十七條規定辦理個案變更都市計畫後，應提供變更範圍之相關地籍資料及變更都市計畫書、圖草案，俾利後續執行。
三、都市計畫主管機關於辦理變更都市計畫草案公開展覽前，應詳實查核變更都市計畫書、圖草案，並提供用地變更範圍予地政主管機關會同需用土地人就變更範圍土地所有權人造冊。	變更都市計畫影響被徵收土地所有權人權益至鉅，爰明定變更都市計畫草案辦理公開展覽前，都市計畫主管機關應詳實查核變更都市計畫書、圖，並請地政主管機關協助辦理事項。
四、都市計畫主管機關辦理變更都市計畫草案公開展覽事宜，應依規定公告及登報周知，並印製公開展覽說明會及地點傳單，責請村里幹事轉發計畫區內住戶，並同時由需用土地人依三個月內之土地登記簿所載住所，以書面通知變更範圍內之土地所有權人。	<p>一、為使被徵收土地所有權人儘早了解其相關權益，聽取其對於都市計畫草案相關意見，明定變更都市計畫草案辦理公開展覽，除公告、登報周知及製發傳單等事項，並應由需用土地人書面通知變更範圍內之土地所有權人。</p> <p>二、明定通知變更都市計畫範圍內之土地所有權人，係依開始公開展覽之日，起算前三個月內之土地登記簿所載住所，以書面方式通知，以利需用土地人執行。</p>
五、公開展覽說明會應說明事項如下： （一）都市計畫主管機關應就變更都市計畫草案內容、都市計畫辦	有關擬以徵收方式取得用地之變更都市計畫案件，土地所有權人除欲瞭解變更內容外，主要多關注權益相關議題，如

規定	說明
<p>理程序、陳情人提出意見之處理程序及陳情列席都市計畫委員會說明規定等說明。</p> <p>(二) 需用土地人就一般徵收作業說明事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 擬辦理徵收之事業開發目的及時程。 2. 興辦事業計畫及辦理徵收作業之法令依據。 3. 用地範圍及面積。 4. 興辦事業概況並展示相關圖籍。 5. 事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性（包含土地徵收條例第三條之二規定之社會、經濟、文化及生態、永續發展等因素及其他依徵收計畫個別情形之評估事項辦理）。 6. 書面回復陳述意見之土地所有權人及利害關係人，並於報送中央主管機關之徵收計畫內檢附相關回應及處理情形。 <p>(三) 地政主管機關就土地徵收作業說明事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地徵收及相關救濟程序。 2. 地價查估程序及方法。 	<p>事業計畫可否修改、徵收範圍合理性、補償費是否合理等問題，爰明定都市計畫舉辦公開展覽說明會時，應由都市計畫主管機關會同地政主管機關分別就都市計畫及一般徵收之相關辦理程序、陳情人提出意見處理程序、列席都委會說明及相關地價查估程序及方法、救濟事項等予以說明，並由需用地土地人就徵收事業開發目的、時程、法令依據、用地範圍及面積、事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性等說明，俾土地所有權人能向該管政府提出具體之意見，供都市計畫委員會參考審議，及需用土地人、地政主管機關納入徵收計畫書草案之參考。</p>
<p>六、需用土地人於興辦事業計畫規劃階段已舉行二次以上公聽會者，得將公聽會之會議紀錄、土地所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理情形相關文件，納入變更都市計畫書、圖草案，供都市計畫主管機關查核，免依第三點會同地政主管機關就變更範圍土地所有權人造冊及第四點書面通知變更範圍內之土地</p>	<p>行政院核定之重大公共建設工程常具時效性與急迫性，為求時效，需用土地人實務上變更都市計畫作業與用地取得之前置作業，多採平行作業方式進行，例如，於興辦事業計畫規劃階段，已先舉行二次公聽會，通知土地所有權人陳述意見，以踐行宣導及溝通程序。是以，需用土地人如於辦理變更都市計畫公開展覽前，已舉行公聽會通知土地所有權</p>

規定	說明
所有權人。	人參加，並就相關事項逐一說明後，為免招致重覆通知民眾擾民之議，放寬得免再就變更範圍造冊及書面通知，惟仍應將已舉辦公聽會之相關文件，納入變更都市計畫書、圖草案，以供查考並資周妥。
七、公開展覽說明會過程應拍照或錄影存檔。	為利查考，明定公開展覽說明會過程應拍照或錄影存檔。
八、依本注意事項辦理相關事宜流程如附圖。	訂定注意事項流程圖，俾資明確。

依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收 方式取得用地應行注意事項

- 一、為維護依都市計畫法第二十七條規定辦理變更都市計畫之被徵收土地所有權人權益，特訂定本注意事項。
- 二、需用土地人申請同意依都市計畫法第二十七條規定辦理個案變更都市計畫後，應提供變更範圍之相關地籍資料及變更都市計畫書、圖草案，送請都市計畫主管機關協助辦理變更都市計畫事宜。
- 三、都市計畫主管機關於辦理變更都市計畫草案公開展覽前，應詳實查核變更都市計畫書、圖草案，並提供用地變更範圍予地政主管機關會同需用土地人就變更範圍土地所有權人造冊。
- 四、都市計畫主管機關辦理變更都市計畫草案公開展覽事宜，應依規定公告及登報周知，並印製公開展覽說明會及地點傳單，責請村里幹事轉發計畫區內住戶，並同時由需用土地人依三個月內土地登記簿所載住所，以書面通知變更範圍內之土地所有權人。
- 五、公開展覽說明會應說明事項如下：
 - (一) 都市計畫主管機關應就變更都市計畫草案內容、都市計畫辦理程序、陳情人提出意見之處理程序及陳情列席都市計畫委員會說明規定等說明。
 - (二) 需用土地人就一般徵收作業說明事項如下：
 1. 擬辦理徵收之事業開發目的及時程。
 2. 興辦事業計畫及辦理徵收作業之法令依據。
 3. 用地範圍及面積。
 4. 興辦事業概況並展示相關圖籍。
 5. 事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性（包含土地徵收條例第三條之二規定之社會、經濟、文化及生態、永續發展等因素及其他依徵收計畫個別情形之評估事項辦理）。
 6. 書面回復陳述意見之土地所有權人及利害關係人，並於報送中央主管機關之徵收計畫內檢附相關回應及處理情形。

(三) 地政主管機關就土地徵收作業說明事項如下：

1. 土地徵收及相關救濟程序。

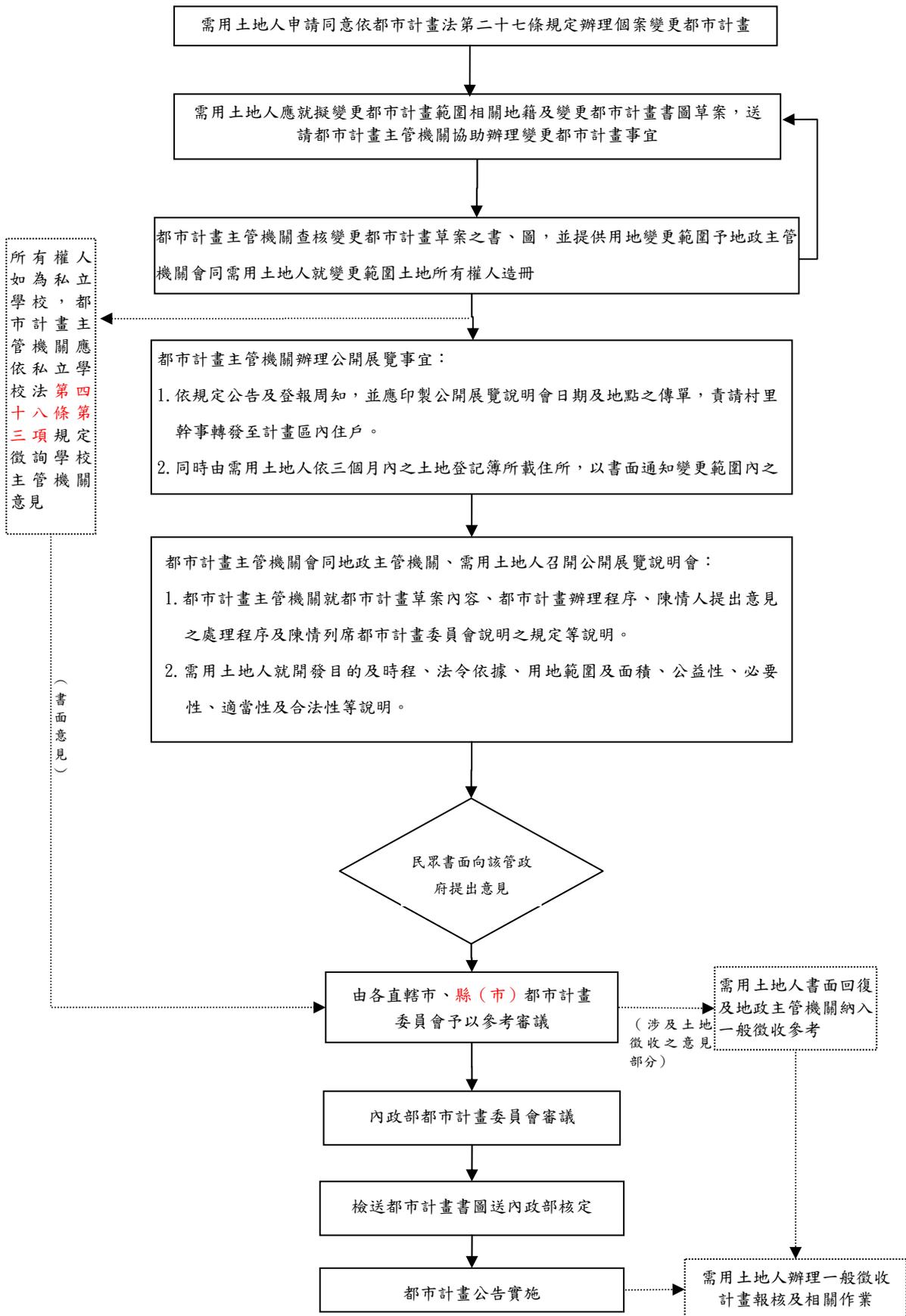
2. 地價查估程序及方法。

六、需用土地人於興辦事業計畫規劃階段已舉行二次以上公聽會者，得將公聽會之會議紀錄、土地所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理情形相關文件，納入變更都市計畫書、圖草案，供都市計畫主管機關查核，免依第三點會同地政主管機關就變更範圍土地所有權人造冊及第四點書面通知變更範圍內之土地所有權人。

七、公開展覽說明會過程應拍照或錄影存檔。

八、依本注意事項辦理相關事宜流程如附圖。

附圖 依都市計畫法第二十七條辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項流程



修訂「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦軟硬體使用管理要點」及「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點」，並自即日起實施

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊

101.7.2 北市地資字第 10131732800 號

說明：

- 一、依本局 101 年 4 月 11 日北市地資字第 10130847800 號函續辦，並檢附旨揭要點及其修正條文對照表計四份。
- 二、副本抄送臺北市議會、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政局秘書室（含刊登地政法令月報）、臺北市政府地政局政風室（以上均含附件）及臺北市政府地政局資訊室。

臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦軟硬體使用管理要點

中華民國 84 年 8 月 22 日臺北市政府地政處北市地資字第 84031456 號函訂頒

中華民國 95 年 3 月 17 日臺北市政府地政處北市地資字第 09530758300 號函修正

（原名稱：臺北市政府地政處暨所屬各所隊個人電腦軟、硬體使用管理要點）

中華民國 96 年 5 月 23 日臺北市政府地政處北市地資字第 09631006400 號函修正

中華民國 97 年 8 月 19 日臺北市政府地政處北市地資字第 09731499200 號函修正

（原名稱：臺北市政府地政處暨所屬各所隊電腦軟硬體使用管理要點）

中華民國 99 年 7 月 15 日臺北市政府地政處北市地資字第 09931428000 號函修正

中華民國 100 年 7 月 8 日臺北市政府地政處北市地資字第 10031839100 號函修正

中華民國 101 年 2 月 4 日臺北市政府地政局北市地資字第 10130280400 號函修正

並自函頒日起施行（原名稱：臺北市政府地政處暨所屬所隊電腦軟硬體使用管理要點）

中華民國 101 年 7 月 2 日臺北市政府地政局北市地資字第 10131732800 號函修正

- 一、為有效管理臺北市政府地政局（以下簡稱本局）暨所屬所隊（以下簡稱各所隊）之電腦軟、硬體有關設備，並建立標準作業程序，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱軟體，係指使用電腦設備之作業系統、資料庫管理系統、套裝軟體、程式或資料等，所稱硬體，係指伺服器、個人電腦、印表機、網路設備、相關週邊設備、筆記型電腦及可攜式設備（如隨身碟、記憶卡、PDA、外接式硬碟等設施）。
- 三、本局及各所隊對於電腦軟、硬體相關設施應各自分別管理，為確立權責劃分及系統正常運作，其專責單位分派如下：
 - （一）本局由資訊室負責督導。
 - （二）各所由地籍資料課負責督導。
 - （三）土地開發總隊由秘書室負責督導。

四、本局及各所隊應設伺服器管理及個人電腦管理等人員，並相互配合支援。

(一) 伺服器管理人員：負責伺服器管理、軟硬體建置及網路連線設施等，其工作如下：

1. 負責網路作業系統及應用軟體之建立與管理。
2. 連接週邊設備及軟硬體之配置與測試。
3. 依應用系統連線作業使用者申請單、授權表，分別建立使用者名稱、密碼及設定系統使用權限。
4. 分析各項問題及效率評估，並提出具體改進方案。
5. 負責連絡並協助廠商維修工作事宜，並蒐集其處理過程，呈專責單位核閱。
6. 定期做伺服器資料備份。

(二) 個人電腦管理人員：各科(課)、室指派專人負責與專責單位管理人員連繫，並負責個人電腦管理及協助同仁使用，其工作如下：

1. 協助專責單位管理人員之軟硬體建置與測試，並推廣至同仁使用。
2. 指導同仁使用軟硬體之操作程序，並做資料備份。
3. 指導同仁填寫各應用系統權限申請表，並督促同仁定期更新通行密碼事宜。
4. 解決同仁使用上各項問題，若無法排除問題，儘速連絡專責單位管理人員作適當之處理。

五、本局及各所隊對於電腦軟、硬體、網路應注意下列安全措施：

(一) 硬體：

1. 伺服器應儘量設置在電腦機房或封閉式空間。
2. 應依有關規定，設立財產登記簿並詳細記明機器型別、位置、保管人、使用人以及其它重要特徵，如有任何修正及異動亦隨時修訂之。
3. 對電腦設備，應注意天然災害及其他意外災害之防護。
4. 應定期維護並愛惜使用。
5. 未經授權不得私自拆裝公務個人電腦。
6. 可攜式設備應避免與機關外之媒體設備進行資料傳輸及交換，若因業務需要讀取外來儲存媒體時，應先行掃描確認該儲存媒體無病毒後再行使用。

(二) 軟體：

1. 應使用合法版權之軟體。
2. 原版軟體於硬碟裝設後，必要時應備份交專人保管及注意保養。
3. 應注意個人電腦病毒防毒防駭方法(詳如附件一)，防止未經授權而被使用、破壞或竊取資料，並預防感染病毒。
4. 電腦應設定螢幕保護程式密碼且最長時間以 15 分鐘內啟用保護，防止被外人使用。
5. 軟體管理應依行政院頒布之「政府所屬各級行政機關電腦軟體管理作業要點」辦理。

(三) 資料：

1. 重要或具機密性資料之輸出入操作，均應經使用者識別碼、通行碼驗證通過，以便管制。
2. 電腦設備所輸出具機密性報表，應依有關規定區分機密等級辦理。
3. 對於儲存各項機密資料或程式之磁碟、光碟片等儲存媒體，應由專人保管。
4. 對於需要長期保管或重要檔案之備份媒體，應使用專用防火或保險設備之異地存放。
5. 對於資料涉及個人資料部份，其資料之使用及傳送，應將其進行加密保護。

(四) 網路：

1. 對電腦使用者使用網路設備及檔案，應先檢核其使用代碼，使用階層及授權等級。
2. 經授權之使用者，應賦予識別碼及通行碼，以管制人員使用，各項代碼應定期更換。

六、本局及各所隊同仁使用個人電腦及相關設備時，應注意下列事項：

- (一) 單位同仁使用光碟片、隨身碟、抽取式磁碟機、記憶卡、外接式硬碟等設備前，偵測前開設備有無病毒。
- (二) 使用個人電腦及相關設備之使用保養（詳如附件二）。
- (三) 不得私接個人電腦設備於公務網路上。
- (四) 個人電腦之各項設備，不得作為業務外之使用及擅自安裝使用未經授權之應用軟體。
- (五) 不得任意變更或修改各項作業進行之步驟及環境設定。
- (六) 如有使用上任何問題，請儘速連繫單位內個人電腦管理人員作適當之處理。

七、如需將資訊設備攜出（入）本局及各所隊，應登記於「軟硬體設備攜出（入）紀錄單」（如附件三）並備查。

八、各所隊得視需要成立查核小組查核機關內個人電腦相關設備之使用、配置及資訊檔案管理等情形，本局並得不定期前往各所隊實地查核。

個人電腦防毒防駭方法

一、一般注意事項：

- (一) 尊重智慧財產權，使用原版合法軟體，不使用盜拷或來路不明軟體。
- (二) 使用新軟體應先經隔離測試檢查，確認無毒後才可放入系統中。
- (三) 避免以公用機器複製資料。
- (四) 將資料與程式分開備份儲存，以免感染病毒時無法補救。
- (五) 系統應製作備份，以便系統有問題時能重新啟動作業。
- (六) 安裝防毒程式於伺服器及個人電腦上設定每日更新病毒碼，並設定系統自動修補功能。
- (七) 不開啟來路不明之電子郵件及其附件檔案、開啟郵件掃描功能，並取消郵件預覽功能，且常常刪除垃圾郵件。
- (八) 不瀏覽不知名的網站，並禁止連結色情、賭博、猥褻、不友善等網站。
- (九) 下載任何檔案使用前，請先進行掃毒。
- (十) 離開座位前，立即鎖定電腦。

二、簡易辨識方式：

- (一) 隨時注意程式執行檔之檔案長度、建檔日期等資料，是否有異常現象，如檔案容量突然變大，或是硬碟剩餘空間突然變小。
- (二) 系統效能變慢，或是 CPU 使用率異常偏高。
- (三) 檔案未經刪除而無故消失。
- (四) 螢幕出現奇怪的畫面或消失不見。
- (五) 電腦運作時發出異常的音樂聲響。
- (六) 系統經常無故當機或無法啟動。
- (七) 檢查網路負載是否異常。
- (八) 未使用之埠是否出現異常連線，或封包傳送數量急速偏高。

三、中毒處理方式：

- (一) 電腦中毒，最好立即拔除網路連線。
- (二) 利用防毒軟體掃毒，若仍無法恢復正常，應重新安裝作業系統。

個人電腦及相關設備之使用保養措施

一、個人電腦：

- (一) 個人電腦應放置於通風良好的地方操作。
- (二) 應使用電腦專用電源插座及延長線。

二、印表機：

- (一) 印表機應放置於較涼爽的地方操作。
- (二) 在列印途中，請勿突然關閉電源，須按照使用手冊之程序中斷列印。
- (三) 印表機上勿放置重物或重壓。
- (四) 處理夾紙或安裝耗材時，請仔細閱讀操作程序。
- (五) 經常保持印表機的清潔。
- (六) 耗材不堪使用時，應予以更換。
- (七) 雷射印表機遇夾紙無法自行處理時，務必關閉電源，避免因夾紙又高溫易造成火警。

三、光碟片：

- (一) 光碟片不得暴露於陽光下，應禁止直接觸光碟片表面且重物不得置於光碟片上，彎翹不平、皺折和損毀之片均不得使用。
- (二) 光碟片上禁止用鉛筆寫字或迴紋針、釘書針夾在上面，以免損壞光碟片。

四、網路設施：

- (一) 電腦網路接線盒不得任意放置於地板之上，以免清潔打臘時臘水或塵土之污染。
- (二) 各單位使用之網路集線器等，於例假日或下班時應注意關閉電源。
- (三) 各單位於搬動電腦設備及桌椅時，應注意避免拉（壓）斷連接電腦之網路線。
- (四) 網路連線之關鍵插座應加以紅色膠帶標示警語並應將閒置之網路線妥適處理。

五、隨身碟(含記憶卡、手機、PDA、外接式硬碟等 USB 介面之裝置)：

- (一) 隨身碟使用完竣後應正常退出後始可從個人電腦上拔除。
- (二) 避免在公用電腦上使用。
- (三) 在其他電腦上使用過後，務必檢查確認無毒，方可使用。

機密等級:普通

附件三

臺北市○○○○○○軟硬體設備攜出(入)紀錄單

申請日期： 年 月 日

申請單位			
攜出(入)人員		攜出 <input type="checkbox"/>	攜入 <input type="checkbox"/>
攜出(入)原因		位置	<input type="checkbox"/> 機房 <input type="checkbox"/> 其他_____
預計攜出(入) 處理 時間	年 月 日 時 分		
物 品 名 稱		數量	檢測結果(電腦病毒、個資)
申 請 單 位	申請人		電 作 單 位
	單位主管		
		機房管理人員	
		單位主管	

註：申請人與機房管理人員為同一人，只需於機房管理人員欄位處核章

保存年限： 3 年

表單編號：CR011

「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦軟硬體使用管理要點」修正對照表

101.6.21

修正後要點	現行要點	各所隊修正要點	各所隊修正意見	修正說明
<p>一、為有效管理臺北市政府地政局（以下簡稱本局）暨所屬所隊（以下簡稱各所隊）之電腦軟、硬體有關設備，並建立標準作業程序，特訂定本要點。</p>	<p>一、為有效管理臺北市政府地政局（以下簡稱本局）暨所屬所隊（以下簡稱各所隊）之電腦軟、硬體有關設備，並建立標準作業程序，特訂定本要點。</p>	<p>（維持原條文）</p>		<p>未修正。</p>
<p>二、本要點所稱軟體，係指使用電腦設備之作業系統、資料庫管理系統、套裝軟體、程式或資料等，所稱硬體，係指伺服器、個人電腦、印表機、網路設備、相關週邊設備、筆記型電腦及可攜式設備（如隨身碟、記憶卡、PDA、外接式硬碟等設施）。</p>	<p>二、本要點所稱軟體，係指使用電腦設備之作業系統、資料庫管理系統、套裝軟體、程式或資料等，所稱硬體，係指伺服器、個人電腦、印表機、網路設備、相關週邊設備、筆記型電腦及可攜式設備（如隨身碟、記憶卡、PDA、外接式硬碟等設施）。</p>	<p>（維持原條文）</p>		<p>未修正。</p>

修正後要點	現行要點	各所隊修正要點	各所隊修正意見	修正說明
三、本局及各所隊對於電腦軟、硬體相關設施應各自分別管理，為確立權責劃分及系統正常運作，其專責單位分派如下：	三、本局及各所隊對於電腦軟、硬體相關設施應各自分別管理，為確立權責劃分及系統正常運作，其專責單位分派如下：	(維持原條文)		未修正。
(一) 本局由資訊室負責督導	(一) 本局由資訊室負責督導	(維持原條文)		未修正。
(二) 各所由地籍資料課負責督導。	(二) 各所由地籍資料課負責督導。	(維持原條文)		未修正。
(三) 土地開發總隊由秘書室負責督導。	(三) 土地開發總隊由秘書室負責督導。	(維持原條文)		未修正。
四、本局及各所隊應設伺服器管理及個人電腦管理等人員，並相互配合支援。	四、本局及各所隊應設伺服器管理及個人電腦管理等人員，並相互配合支援。	(維持原條文)		未修正。
(一) 伺服器管理人員：負責伺服器管理、軟硬體建置及網路連線設施等，其工作如下：	(一) 伺服器管理人員：負責伺服器管理、軟硬體建置及網路連線設施等，其工作如下：	(維持原條文)		未修正。
1. 負責網路作業系統及應用軟體之建立與管理。	1. 負責網路作業系統及應用軟體之建立與管理。	(維持原條文)		未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊修正要點	各所隊修正意見	修正說明
2. 連接週邊設備及軟硬體之配置與測試。	2. 連接週邊設備及軟硬體之配置與測試。	(維持原條文)		未修正。
3. 依應用系統連線作業使用者申請單、授權表，分別建立使用者名稱、密碼及設定系統使用權限。	3. 依應用系統連線作業使用者申請單、授權表，分別建立使用者名稱、密碼及設定系統使用權限。	(維持原條文)		未修正。
4. 分析各項問題及效率評估，並提出具體改進方案。	4. 分析各項問題及效率評估，並提出具體改進方案。	(維持原條文)		未修正。
5. 負責連絡並協助廠商維修工作事宜，並蒐集其處理過程，呈專責單位核閱。	5. 負責連絡並協助廠商維修工作事宜，並蒐集其處理過程，呈專責單位核閱。	(維持原條文)		未修正。
6. 定期做伺服器資料備份。	6. 定期做伺服器資料備份。	(維持原條文)		未修正。
(二) 個人電腦管理人員：各科(課)、室指派專人負責與專責單位管理人員連繫，並負責個人電腦管理及協助同仁使用，其工作如下：	(二) 個人電腦管理人員：各科(課)、室指派專人負責與專責單位管理人員連繫，並負責個人電腦管理及協助同仁使用，其工作如下：	(維持原條文)		未修正。
1. 協助專責單位管理人員之軟硬體	1. 協助專責單位管理人員之軟硬體	(維持原條文)		未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊修正要點	各所隊修正意見	修正說明
建置與測試，並推廣至同仁使用。	建置與測試，並推廣至同仁使用。			
2. 指導同仁使用軟硬體之操作程序，並做資料備份。	2. 指導同仁使用軟硬體之操作程序，並做資料備份。	(維持原條文)		未修正。
3. 指導同仁填寫各應用系統權限申請表，並督促同仁定期更新通行密碼事宜。	3. 指導同仁填寫各應用系統權限申請表，並督促同仁定期更新通行密碼事宜。	(維持原條文)		未修正。
4. 解決同仁使用上各項問題，若無法排除問題，儘速連絡專責單位管理人員作適當之處理。	4. 解決同仁使用上各項問題，若無法排除問題，儘速連絡專責單位管理人員作適當之處理。	(維持原條文)		未修正。
五、本局及各所隊對於電腦軟、硬體、網路應注意下列安全措施：	五、本局及各所隊對於電腦軟、硬體、網路應注意下列安全措施：	(維持原條文)		未修正。
(一) 硬體： 1. 伺服器應儘量設置在電腦機房或封閉式空間。	(一) 硬體： 1. 伺服器應儘量設置在電腦機房或封閉式空間。	(維持原條文)		未修正。
2. 應依有關規定，設立財產登記簿並詳細記明機器型別、位置、保管人、使用人以及其它重要特徵，如有任何修	2. 應依有關規定，設立財產登記簿並詳細記明機器型別、位置、保管人、使用人以及其它重要特徵，如有任何修	(維持原條文)		未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊修正要點	各所隊修正意見	修正說明
正及異動亦隨時修訂之。	正及異動亦隨時修訂之。			
3. 對電腦設備，應注意天然災害及其他意外災害之防護。	3. 對電腦設備，應注意天然災害及其他意外災害之防護。	(維持原條文)		未修正。
4. 應定期維護並愛惜使用。	4. 應定期維護並愛惜使用。	(維持原條文)		未修正。
5. 電腦設備及儲存媒體之攜出及借用應依「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點」及其他相關規定管理並予記錄備查。	5. 電腦設備及儲存媒體之攜出及借用應依「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點」及其他相關規定管理並予記錄備查。	5. 電腦設備及儲存媒體之攜出及借用應依「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點」及其他相關規定管理並予記錄備查。 (資訊室)	此條文內容已於本要點第七點說明設備及儲存媒體之攜出及借用之相關規定，故刪除此條內容。(資訊室)	刪除此條內容。
5. 未經授權不得私自拆裝公務個人電腦。	6. 未經授權不得私自拆裝公務個人電腦。	6.5. 未經授權不得私自拆裝公務個人電腦。		項次遞延。
6. 可攜式設備應避免與機關外之媒體設備進行資料傳輸及交換，若因業務需要讀取外來儲存媒體時，應先行掃瞄確認該儲存媒體	7. 可攜式設備應避免與機關外之媒體設備進行資料傳輸及交換，若因業務需要讀取外來儲存媒體時，應先行掃瞄確認該儲存媒體	7.6. 可攜式設備應避免與機關外之媒體設備進行資料傳輸及交換，若因業務需		項次遞延。

修正後要點	現行要點	各所隊修正要點	各所隊修正意見	修正說明
無病毒後再行使用。	無病毒後再行使用。	要讀取外來儲存媒體時，應先行掃瞄確認該儲存媒體無病毒後再行使用。		
(二) 軟體： 1. 應使用合法版權之軟體。	(二) 軟體： 1. 應使用合法版權之軟體。	(維持原條文)		未修正。
2. 原版軟體於硬碟裝設後，必要時應備份交專人保管及注意保養。	2. 原版軟體於硬碟裝設後，必要時應備份交專人保管及注意保養。	(維持原條文)		未修正。
3. 本局及各所隊應注意個人電腦防毒防駭方法（詳如附件一），防止未經授權而被使用、破壞或竊取資料，並預防感染病毒。	3. 本局及各所隊應注意個人電腦防毒防駭方法（詳如附件一），防止未經授權而被使用、破壞或竊取資料，並預防感染病毒。	3. 本局及各所 隊應注意個人電腦防毒防駭方法（詳如附件一），防止未經授權而被使用、破壞或竊取資料，並預防感染病毒。	刪除贅字。（資訊室）	依資訊室修訂意見修正文字。
4. 電腦應設定螢幕保護程式密碼且最長時間以 15 分鐘內啟用保護，防止被外人使用。	4. 電腦應設定螢幕保護程式密碼且最長時間以 15 分鐘內啟用保護，防止被外人使用。	(維持原條文)		未修正。
5. 軟體管理應依行政院頒布之「政	5. 軟體管理應依行政院頒布之「政	(維持原條文)		未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊修正要點	各所隊修正意見	修正說明
府所屬各級行政機關電腦軟體管理作業要點」辦理。	府所屬各級行政機關電腦軟體管理作業要點」辦理。			
(三) 資料： 1. 重要或具機密性資料之輸出入操作，均應經使用者識別碼、通行碼驗證通過，以便管制。	(三) 資料： 1. 重要或具機密性資料之輸出入操作，均應經使用者識別碼、通行碼驗證通過，以便管制。	(維持原條文)		未修正。
2. 電腦設備所輸出具機密性報表，應依有關規定區分機密等級辦理。	2. 電腦設備所輸出具機密性報表，應依有關規定區分機密等級辦理。	(維持原條文)		未修正。
3. 對於儲存各項機密資料或程式之磁碟、光碟片等儲存媒體，應由專人保管。	3. 對於儲存各項機密資料或程式之磁碟、光碟片等儲存媒體，應由專人保管。	(維持原條文)		未修正。
4. 對於需要長期保管或重要檔案之備份媒體，應使用專用防火或保險設備之異地存放。	4. 對於需要長期保管或重要檔案之備份媒體，應使用專用防火或保險設備之異地存放。	(維持原條文)		未修正。
5. 對於資料涉及個人資料部份，其資料之使用及傳送，應將其進行加密保護。	(無此條文)	5. 對於資料涉及個人資料部份，其資料之使用及傳送，應將其進行加密保護。	新增此條文(資訊室)。	新增此條文，確保個人資料之保護。

修正後要點	現行要點	各所隊修正要點	各所隊修正意見	修正說明
(四) 網路： 1. 對電腦使用者使用網路設備及檔案，應先檢核其使用代碼，使用階層及授權等級。	(四) 網路： 1. 對電腦使用者使用網路設備及檔案，應先檢核其使用代碼，使用階層及授權等級。	(維持原條文)		未修正。
2. 經授權之使用者，應賦予識別碼及通行碼，以管制人員使用，各項代碼應定期更換。	2. 經授權之使用者，應賦予識別碼及通行碼，以管制人員使用，各項代碼應定期更換。	(維持原條文)		未修正。
六、本局及各所隊同仁使用個人電腦及相關設備時，應注意下列事項：	六、本局及各所隊同仁使用個人電腦及相關設備時，應注意下列事項：	(維持原條文)		未修正。
(一) 單位同仁使用光碟片、隨身碟、抽取式磁碟機、記憶卡、外接式硬碟等設備前，偵測前開設備有無病毒。	(一) 單位同仁使用光碟片、隨身碟、抽取式磁碟機、記憶卡、外接式硬碟等設備前，偵測前開設備有無病毒。	(維持原條文)		未修正。
(二) 使用個人電腦及相關設備之使用保養(詳如附件二)。	(二) 使用個人電腦及相關設備之使用保養(詳如附件二)。	(維持原條文)		未修正。
(三) 不得私接個	(三) 不得私接個	(維持原條文)		未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊修正要點	各所隊修正意見	修正說明
人電腦設備於公務網路上。	人電腦設備於公務網路上。			
(四) 個人電腦之各項設備，不得作為業務外之使用及擅自安裝使用未經授權之應用軟體。	(四) 個人電腦之各項設備，不得作為業務外之使用及擅自安裝使用未經授權之應用軟體。	(維持原條文)		未修正。
(五) 不得任意變更或修改各項作業進行之步驟及環境設定。	(五) 不得任意變更或修改各項作業進行之步驟及環境設定。	(維持原條文)		未修正。
(六) 如有使用上任何問題，請儘速連繫單位內個人電腦管理人員作適當之處理。	(六) 如有使用上任何問題，請儘速連繫單位內個人電腦管理人員作適當之處理。	(維持原條文)		未修正。
七、如需將資訊設備攜出(入)本局及各所隊，應登記於「軟硬體設備攜出(入)紀錄單」(如附件三)並備查。	七、如需將資訊設備攜出(入)本局及各所隊，應登記於「機房系統軟硬體設備攜出(入)紀錄單」(如附件三)並備查。	七、如需將資訊設備攜出(入)本局及各所隊，應登記於「 機房系統 軟硬體設備攜出(入)紀錄單」(如附件	原「機房系統軟硬體設備攜出(入)紀錄單」修正為「軟硬體設備攜出(入)紀錄單」，擴大適用範圍。(資訊室)	修正表格名稱。

修正後要點	現行要點	各所隊修正要點	各所隊修正意見	修正說明
		三) 並備查。		
八、各所隊得視需要成立查核小組查核機關內個人電腦相關設備之使用、配置及資訊檔案管理等情形，本局並得不定期前往各所隊實地查核。	八、各所隊得視需要成立查核小組查核機關內個人電腦相關設備之使用、配置及資訊檔案管理等情形，本局並得不定期前往各所隊實地查核。	(維持原條文)		未修正。
附件三(如後附「修正表格」)	附件三(如後附「原表格」)	附件三	<p>1. 各附件之主管及承辦人核章欄格式繁多，建議統籌定義。(總隊、建成所)</p> <p>1. 主管核章欄部分，由原「主管」改成「單位主管」表示，其他表格欄位及文字修正。(資訊室)</p>	表格欄位及文字修正。

臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點

中華民國 81 年 1 月 15 日臺北市政府地政處北市地資字第 49416 號函訂頒
中華民國 85 年 12 月 3 日臺北市政府地政處北市地資字第 85137812 號函修正
中華民國 88 年 10 月 13 日臺北市政府地政處北市地資字第 8822410901 號函修正
中華民國 94 年 3 月 22 日臺北市政府地政處北市地資字第 09430718200 號函修正
中華民國 96 年 5 月 23 日臺北市政府地政處北市地資字第 09631006400 號函修正
中華民國 97 年 8 月 19 日臺北市政府地政處北市地資字第 09731499200 號函修正
(原名稱：臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點)
中華民國 99 年 7 月 15 日臺北市政府地政處北市地資字第 09931428000 號函修正
中華民國 100 年 7 月 8 日臺北市政府地政處北市地資字第 10031839100 號函修正
中華民國 101 年 2 月 6 日臺北市政府地政局北市地資字第 10130280600 號函修正
(原名稱：臺北市政府地政處暨所屬所隊電腦機房管理要點)
中華民國 101 年 7 月 2 日臺北市政府地政局北市地資字第 10131732800 號函修正

- 一、為確保臺北市政府地政局（以下簡稱本局）暨所屬所隊（以下簡稱各所隊）電腦機房安全及有效應用電腦有關設備，並建立標準作業程序，特訂定本要點。
- 二、本局及各所隊電腦機房之主機及週邊設備相關設施，本局由資訊室，各所由地籍資料課、土地開發總隊由秘書室分別負責管理，並應作成機房工作日誌（附件一），每日陳核。
- 三、為維護電腦設備及資料之安全，電腦機房管理應注意下列事項：
 - (一) 門禁管理：
 1. 電腦機房應安裝門鎖（或刷卡機），並加裝監視器錄影，拍攝之儲存媒體指定專人妥為保管備查並應至少保存 1 個月，以維護機房安全。
 2. 除機房管理人員外，凡進出電腦機房人員均需填寫「電腦機房人員進出管制簿」（附件二），外賓進入機房參觀，須經主管或被授權者同意後，由機房管理人員引導陪同出入。
 3. 機房內應嚴禁非機房管理人員逗留。
 - (二) 環境管理：
 1. 應定期用電安全檢查，以確保機房之安全。
 2. 機房內應設空調設備及安裝防火、防曬、防濕、防塵設備且隨時注意室溫及溼度，若發覺異常應即刻處理。
 3. 機房內應嚴格禁煙、禁食。
 4. 機房內應嚴禁震盪等不當撞擊力。
 5. 機房內嚴禁存放易燃物及未經核准之電器或其它物品。
 6. 機房環境之維護應保持整齊清潔，並避免堆放雜亂物品。
 7. 作業中如遇電腦主機故障或緊急事故（如火警）等突發事件，應作適當處理，並通報本局及其他各所，必要時得填寫資訊系統暫停服務公告申請表（附件三）並公告上網。
 8. 機房內應設置電腦作業相關業務單位或廠商之電話聯絡表，以利作業聯繫。
 - (三) 消防設備管理：

機房內消防設備（或滅火器）之位置應明顯並熟悉其操作方法，且應定期檢查消防設備之使用期限，惟應儘量避免使用水性及乾粉式滅火器。如遇火警應設法加以撲滅，並迅速通知有關單位。

（四）資訊設備管理：

1. 電腦機房之各項設備，應作為業務使用，非機房管理人員或非經授權人員禁止操作。
2. 應設置網路防火牆，並設定安全規則以區隔內外網路服務之使用層級，異動時，應填寫「防火牆維護申請表」（附件四），並作成紀錄備查。
3. 各伺服器及網路防火牆應留有紀錄（最少一年），機房管理人員應定期檢視。
4. 針對重要伺服器，應建立自動偵測機制，並作成工作日誌。
5. 須經常注意作業之進行之狀況、控制臺之訊息與回應及各項設備之運轉情形，如有異常，即予以記錄，並作適當之處理。

四、電腦機房內設備應詳列資訊及網路設備管理清冊（附件五），並注意下列事項：

- （一）設備之配置，非經課（股）長以上主管之同意，不得任意變動其位置。
- （二）設備配置增減異動時，應經課（股）長以上主管之同意後辦理。
- （三）各項設備應備有操作說明，檢修及維護均應作成紀錄。
- （四）機房管理人員應確實追蹤電腦廠商辦理定期性之設備維護工作。
- （五）遇有機器故障無法排除時，應儘速通知廠商維修，並記錄時間；辦理資訊系統或設備維護時，由申請單位提出「資訊系統及設備維護申請表」（附件六），並詳實填寫。
- （六）機房管理人員異動時，應就清冊詳加點驗，各項操作說明及維護紀錄並應列入移交。

五、有關作業系統及資料檔案管理應注意下列事項：

- （一）重要伺服器、作業系統、應用系統、資料庫及防火牆，應定期執行備份工作及清理檔案，以免意外發生或檔案過大時，無法執行作業。
- （二）廠商因業務需求操作時，應由機房管理人員陪同並在機房工作日誌上敘明工作內容，始可操作執行。
- （三）各所每日作地籍資料庫備援後應填寫「地政整合系統備份磁帶記錄表」（附件七），並保留一星期。備份磁帶應至少備份兩份並填寫「媒體交換簽收簿」（附件八），一份存放事務所內，一份指派專人送交本局簽收保管。
- （四）其他機關或其他單位因業務需求向本局或各所申請提供相關地籍資料時，應於該機關首長同意後，方可提供。
- （五）廠商須以遠端登入方式進行系統維護時，由本局填寫「資訊系統及設備維護申請表」（附件六）提出申請並經審核通過後執行。

六、地政整合資訊系統或其他重要應用系統，依下列原則管理：

- （一）地政整合資訊系統維護更新應依「地政整合資訊系統軟體維護更新作業」（詳附錄一）之相關規定辦理；版本更版作業應依「地政整合資訊系統軟體版本管控作業」（詳附錄二）辦理，並將更新情形通知相關課室轉知作業人員知悉。

(二) 地政整合系統以外之其他重要應用系統程式變更，應依「資訊系統軟體維護更新作業」(詳附錄三)辦理。

七、對於媒體管理應注意下列事項：

(一) 機房管理人員應建立明確文件，定期清理磁碟空間後記錄於「檔案清理檢查表」(詳附件九)。

(二) 機房管理人員使用儲存媒體後，應記錄於「磁帶管制清單」(附件十)。

(三) 如需攜帶儲存媒體進出機房時應填寫「軟硬體設備攜出(入)紀錄單」(附件十一)並予備查。

(四) 儲存媒體應設置專櫃保管，除機房管理人員外，其他人員非經同意不得取用，並應登記備查。

(五) 機房管理人員應每年清理已逾保存年限或不堪使用之儲存媒體，並於消磁或實體破壞後依廢棄物清理規定處理。

(六) 電腦機房內之儲存媒體應依統一規定，編號管理。

八、本局及各所隊電腦機房設備發生異常，作業無法運作時，除通知廠商處理外並應立即報告主管，並通知本局資訊室及其他各所外，必要時並通知網路便民服務負責廠商。

九、產製大量資料(如統計表報)、資料備份或產製各類清冊檔案，應預估處理時間，並避免於尖峰時間處理。

十、電腦機房使用之各類管理簿冊，應妥善保管，以備查考。

附錄一 地政整合資訊系統—軟體維護更新作業

附錄二 地政整合資訊系統軟體版本管控作業

附錄三 資訊系統軟體維護更新作業

「臺北市政府地政局暨所屬所隊電腦機房管理要點」修正對照表

101.6.21

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
<p>一、為確保臺北市 政府地政局 (以下簡稱本 局)暨所屬所 隊(以下簡稱 各所隊)電腦 機房安全及有 效應用電腦有 關設備,並建 立標準作業程 序,特訂定本 要點。</p>	<p>一、為確保臺北市 政府地政局 (以下簡稱本 局)暨所屬所 隊(以下簡稱 各所隊)電腦 機房安全及有 效應用電腦有 關設備,並建 立標準作業程 序,特訂定本 要點。</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>未修正。</p>
<p>二、本局及各所隊 電腦機房之主 機及週邊設備 相關設施,本 局由資訊室, 各所由地籍資 料課、土地開 發總隊由秘書 室分別負責管 理,並應作成 機房工作日誌 (附件一), 每日陳核。</p>	<p>二、本局及各所隊 電腦機房之主 機及週邊設備 相關設施,本 局由資訊室, 各所由第三 課、土地開發 總隊由秘書室 分別負責管 理,並應作成 機房工作日誌 (附件一), 每日陳核。</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>未修正。</p>
<p>三、為維護電腦設 備及資料之安 全,電腦機房 管理應注意下 列事項:</p>	<p>三、為維護電腦設 備及資料之安 全,電腦機房 管理應注意下 列事項:</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>未修正。</p>

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
(一)門禁管理：	(一)門禁管理：	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
1. 電腦機房應安裝門鎖（或刷卡機），並加裝監視器錄影，拍攝之儲存媒體指定專人妥為保管備查並應至少保存1個月，以維護機房安全。	1. 電腦機房應安裝門鎖（或刷卡機），並加裝監視器錄影，拍攝之儲存媒體指定專人妥為保管備查並應至少保存1個月，以維護機房安全。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
2. 除機房管理人員外，凡進出電腦機房人員均需填寫「電腦機房人員進出管制簿」（附件二），外賓進入機房參觀，須經主管或被授權者同意後，由機房管理人員引導陪同出入。	2. 除機房管理人員外，凡進出電腦機房人員均需填寫「電腦機房人員進出管制簿」（附件二），外賓進入機房參觀，須經主管或被授權者同意後，由機房管理人員引導陪同出入。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
3. 機房內應嚴禁非機房管理人員逗留。	3. 機房內應嚴禁非機房管理人員逗留。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(二)環境管理：	(二)環境管理：	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
1. 應定期用電安全檢查，以確保機房之安全。	1. 應定期用電安全檢查，以確保機房之安全。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
2. 機房內應設空調設備及安裝防火、防曬、防濕、防塵設備且	2. 機房內應設空調設備及安裝防火、防曬、防濕、防塵設備且	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
隨時注意室溫及溼度，若發覺異常應即刻處理。	隨時注意室溫及溼度，若發覺異常應即刻處理。			
3. 機房內應嚴格禁煙、禁食。	3. 機房內應嚴格禁煙、禁食。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
4. 機房內應嚴禁震盪等不當撞擊力。	4. 機房內應嚴禁震盪等不當撞擊力。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
5. 機房內嚴禁存放易燃物及未經核准之電器或其它物品。	5. 機房內嚴禁存放易燃物及未經核准之電器或其它物品。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
6. 機房環境之維護應保持整齊清潔，並避免堆放雜亂物品。	6. 機房環境之維護應保持整齊清潔，並避免堆放雜亂物品。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
7. 作業中如遇電腦主機故障或緊急事故(如火警)等突發事件，應作適當處理，並通報本局及其他各所，必要時得填寫資訊系統暫停服務公告申請表(附件三)並公告上網。	7. 作業中如遇電腦主機故障或緊急事故(如火警)等突發事件，應作適當處理，並通報本局及其他各所，必要時得填寫資訊系統暫停服務公告申請表(附件三)並公告上網。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
8. 機房內應設置電腦作業相關業務單位或廠商之電話聯絡表，以利	8. 機房內應設置電腦作業相關業務單位或廠商之電話聯絡表，以利	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
作業聯繫。	作業聯繫。			
(三)消防設備管理：	(三)消防設備管理：	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
1. 機房內消防設備(或滅火器)之位置應明顯並熟悉其操作方法，且應定期檢查消防設備之使用期限，惟應儘量避免使用水性及乾粉式滅火器。如遇火警應設法加以撲滅，並迅速通知有關單位。	1. 機房內消防設備(或滅火器)之位置應明顯並熟悉其操作方法，且應定期檢查消防設備之使用期限，惟應儘量避免使用水性及乾粉式滅火器。如遇火警應設法加以撲滅，並迅速通知有關單位。	1. 機房內消防設備(或滅火器)之位置應明顯並熟悉其操作方法，且應定期檢查消防設備之使用期限，惟應儘量避免使用水性及乾粉式滅火器。如遇火警應設法加以撲滅，並迅速通知有關單位。	因只有 1 項，不需編號，故刪除編號。(建成所)	刪除編號。
(四)資訊設備管理：	(四)資訊設備管理：	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
1. 電腦機房之各項設備，應作為業務使用，非機房管理人員或非經授權人員禁止操作。	1. 電腦機房之各項設備，應作為業務使用，非機房管理人員或非經授權人員禁止操作。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
2. 電腦設備之使用，應經申請核准後始得進行。	2. 電腦設備之使用，應經申請核准後始得進行。	2. 電腦設備之使用，應經申請核准後	1. 因機房設備需經常維護管理，若核	依建成所意見刪除條文。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
		始得進行。 (建成所)	准後始得進行，恐時效太慢，不符實際，故建議刪除第 2 點。原 3~6 編號一併修正為 2~5。 (建成所)	
2. 應設置網路防火牆，並設定安全規則以區隔內外網路服務之使用層級，異動時，應填寫「防火牆維護申請表」(附件四)，並作成紀錄備查。	3. 應設置網路防火牆，並設定安全規則以區隔內外網路服務之使用層級，異動時，應填寫「防火牆維護申請表」(附件四)，並作成紀錄備查。	3.2. 應設置網路防火牆，並設定安全規則以區隔內外網路服務之使用層級，異動時，應填寫「防火牆維護申請表」(附件四)，並作成紀錄備查。		項次遞延。
3. 各伺服器及網路防火牆應留有紀錄(最少一年)，機房管理人員應定期檢視。	4. 各伺服器及網路防火牆應留有紀錄(最少一年)，機房管理人員應定期檢視。	4.3. 各伺服器及網路防火牆應留有紀錄(最少一年)，機	(維持原條文)	項次遞延。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
		房管理人員應定期檢視。		
4. 針對重要伺服器，應建立自動偵測機制，並作成工作日誌。	5. 針對重要伺服器，應建立自動偵測機制，並作成工作日誌。	5. 4. 針對重要伺服器，應建立自動偵測機制，並作成工作日誌。		項次遞延。
5. 須經常注意作業之進行之狀況、控制臺之訊息與回應及各項設備之運轉情形，如有異常，即予以記錄，並作適當之處理。	6. 須經常注意作業之進行之狀況、控制臺之訊息與回應及各項設備之運轉情形，如有異常，即予以記錄，並作適當之處理。	6. 5. 須經常注意作業之進行之狀況、控制臺之訊息與回應及各項設備之運轉情形，如有異常，即予以記錄，並作適當之處理。		項次遞延。
四、電腦機房內設備應詳列資訊及網路設備管理清冊(附件五)，並注意下列事項：	四、電腦機房內設備應詳列資訊及網路設備管理清冊(附件五)，並注意下列事項：	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(一) 設備之配	(一) 設備之配	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
置，非經課(股)長以上主管之同意，不得任意變動其位置。	置，非經課(股)長以上主管之同意，不得任意變動其位置。			
(二) 設備配置增減異動時，應經課(股)長以上主管之同意後辦理。	(二) 設備配置增減異動時，應經課(股)長以上主管之同意後辦理。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(三) 各項設備應備有操作說明，檢修及維護均應作成紀錄。	(三) 各項設備應備有操作說明，檢修及維護均應作成紀錄。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(四) 機房管理人員應確實追蹤電腦廠商辦理定期性之設備維護工作。	(四) 機房管理人員應確實追蹤電腦廠商辦理定期性之設備維護工作。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(五) 遇有機器故障無法排除時，應儘速通知廠商維修，並記錄時間；辦理資訊系統或設備維護時，由申請單位提出「資訊系統	(五) 遇有機器故障無法排除時，應儘速通知廠商維修，並記錄時間；辦理資訊系統或設備維護時，由申請單位提出「資訊系統	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
及設備維護申請表」(附件六)，並詳實填寫。	及設備維護申請表」(附件六)，並詳實填寫。			
(六) 機房管理人員異動時，應就清冊詳加點驗，各項操作說明及維護紀錄並應列入移交。	(六) 機房管理人員異動時，應就清冊詳加點驗，各項操作說明及維護紀錄並應列入移交。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
五、有關作業系統及資料檔案管理應注意下列事項：	五、有關作業系統及資料檔案管理應注意下列事項：	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(一) 重要伺服器、作業系統、應用系統、資料庫及防火牆，應定期執行備份工作及清理檔案，以免意外發生或檔案過大時，無法執行作業。	(一) 重要伺服器、作業系統、應用系統、資料庫及防火牆，應定期執行備份工作及清理檔案，以免意外發生或檔案過大時，無法執行作業。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(二) 廠商因業務需求操作時，應由機房管理人員陪同並在機	(二) 廠商因業務需求操作時，應由機房管理人員陪同並在機	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
房工作日誌 上敘明工作 內容，始可 操作執行。	房工作日誌 上敘明工作 內容，始可 操作執行。			
(三) 各所每日作 地籍資料庫 備援，並保 留一星期 (附件七)。 備份磁帶應 至少備份兩 份，一份存 放事務所 內，一份指 派專人送交 本局簽收保 管(附件 八)。	(三) 各所每日作 地籍資料庫 備援，並保 留一星期 (附件七)。 備份磁帶應 至少備份兩 份，一份存 放事務所 內，一份指 派專人送交 本局簽收保 管(附件 八)。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(四) 其他機關或 其他單位因 業務需求向 本局或各所 申請提供相 關地籍資料 時，應於該 機關首長同 意後，方可 提供。	(四) 其他機關或 其他單位因 業務需求向 本局或各所 申請提供相 關地籍資料 時，應於該 機關首長同 意後，方可 提供。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(五) 廠商須以遠 端登入方式 進行系統維 護時，由本 局填寫「資 訊系統及設	(五) 廠商須以遠 端登入方式 進行系統維 護時，由本 局填寫「資 訊系統及設	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
備維護申請表申請表」(附件六)並經審核通過後執行。	備維護申請表申請表」(附件六)並經審核通過後執行。			
六、地政整合系統或其他重要應用系統，依下列原則管理：	六、地政整合系統或其他重要加值應用系統，依下列原則管理：	六、地政整合系統或其他重要 加 值 應用系統，依下列原則管理：	刪除“加值”等字，非僅限定於加值應用系統。(資訊室)	修正文字。
(一) 地政整合資訊系統維護更新應依「地政整合資訊系統軟體維護更新作業」(詳附錄一)之相關規定辦理；版本更版作業應依「地政整合資訊系統軟體版本管控作業」(詳附錄二)辦理，並將更新情形通知相關課室轉知作業人員知悉。(資訊室)	(一) 維護更新需經主管同意，機房管理人員始得進行作業。	(一) 軟體維護更新需經主管同意，機房管理人員始得進行作業。 應依「資訊系統軟體維護更新作業」辦理。(建成所)	1. 資訊系統之維護管理作業及程式更版作業應依「資訊系統軟體維護更新作業」及「地政整合資訊系統軟體版本管控作業」之相關規定辦理。(建成所) 2. 原第(三)款改為第(四)款。(建成所) 3. 將建成所所	依建成所及資訊室修訂意見修正文字。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
		<p>(一) 地政整合資訊系統維護更新應依「地政整合資訊系統軟體維護更新作業」(詳附錄一)之相關規定辦理；版本更新作業應依「地政整合資訊系統軟體版本管控作業」(詳附錄二)辦理，並將更新情形通知相關課室轉知作業人員</p>	<p>提第(一)款修正及新增第(三)款合併於第一款。(資訊室)</p>	

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
		知悉。 (資訊室)		
<p>(二) 關於機房資訊設備之軟體維護作業，申請人應填寫「資訊系統及設備維護申請表」(附件六)</p>	<p>(二) 任何系統程式之變更或增加，申請人應填寫「資訊系統及設備維護申請表」(附件六)並將下列事項通知作業人員知悉。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開始啟用之日期。 2. 連繫人員。 3. 使用者注意事項。 	<p>(二) 任何系統程式之變更或增加關於機房資訊設備之軟體維護作業，申請人應填寫「資訊系統及設備維護申請表」(附件六)</p> <p>並將下列事項通知作業人員知悉。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開始啟用之日期。 2. 連繫人員。 3. 使用者注意事項。 <p>(建成所)</p> <p>(二) 任何系</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將(二)內容中通知作業人員一事改增列第(三)點，並做文字修正。(建成所) 2. 此條文內容已於本要點第四點、第(五)款說明，故刪除此條內容。(資訊室) 	<p>依資訊室修訂意見刪除此條文。</p>

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
		統程式之變更 或增加一申請 人應填寫「資 訊系統及設備 維護申請表」 (附件六)並將 下列事項通知 作業人員知 悉。 1. 開始啟用之 日期。 2. 連繫人員。 3. 使用者注意 事項。(資訊 室)		
(不增列此條文)	(無此條文)	(三) 地政整合系統或其他重要加值應用系統程式之更新作業應依「地政整合資訊系統軟體版本管控作業」辦理。並將更	1. 增列第(三)款。(建成所) 2. 將建成所所提第(一)點修正及新增第(三)點合併於第一點。(資訊室)	依建成所增列此條文與第(一)款內容合併。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
		<p>新情形 通知相 關課室 轉知作 業人員 知悉。 (建成 所)</p>		
<p>(二) 地政整合資 訊系統以外 之其他重要 加值應用系 統程式變 更，應依 「資訊系統 軟體維護更 新作業」 (詳附錄 三)辦理。</p>	<p>(三) 地政整合系 統或其他重 要加值應用 系統程式之 變更，應由 本局統籌規 劃。</p>	<p>(二) 地政整 合資訊系 統以外之其 他重要 加值應 用系統程 式變更，應 依「資訊系 統軟體維 護更新作 業」 (詳附錄 三)辦 理。</p>	<p>刪除加值，非 限定於加值應 用系統。(資 訊室)</p>	<p>一、修正文字。 二、項次遞延。</p>
<p>七、對於媒體管理 應注意下列事 項：</p>	<p>七、對於媒體管理 應注意下列事 項：</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>未修正。</p>
<p>(一) 機房管理人 員應建立明 確文件，定 期清理磁碟 空間(詳附 件九)。</p>	<p>(一) 機房管理人 員應建立明 確文件，定 期清理磁碟 空間(詳附 件九)。</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>(維持原條文)</p>	<p>未修正。</p>

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
(二) 機房管理人員使用儲存媒體後，應記錄於磁帶管制清單(附件十)。	(二) 機房管理人員使用儲存媒體後，應記錄於磁帶管制清單(附件十)。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(三) 如需攜帶儲存媒體進出機房時應填寫「機房系統軟硬體攜出入紀錄單」(附件十一)並予備查。	(三) 如需攜帶儲存媒體進出機房時應填寫「機房系統軟硬體攜出入紀錄單」(附件十一)並予備查。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(四) 儲存媒體應設置專櫃保管，除機房管理人員外，其他人員非經同意不得取用，並應登記備查。	(四) 儲存媒體應設置專櫃保管，除機房管理人員外，其他人員非經同意不得取用，並應登記備查。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
(五) 機房管理人員應每年清理已逾保存年限或不堪使用之儲存媒體，並於消磁或實體破壞後依廢棄物清理規定處理。	(五) 機房管理人員應每年清理已逾保存年限或不堪使用之儲存媒體，並於消磁或實體破壞後依廢棄物清理規定處理。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
(六) 電腦機房內之儲存媒體應依統一規定，編號管理。	(六) 電腦機房內之儲存媒體應依統一規定，編號管理。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
八、本局及各所隊電腦機房設備發生異常，作業無法運作時，除通知廠商處理外並應立即報告主管，並通知本局資訊室及其他各所外，必要時並通知網路便民服務負責廠商。	八、本局及各所隊電腦機房設備發生異常，作業無法運作時，除通知廠商處理外並應立即報告主管，並通知本局資訊室及其他各所外，必要時並通知網路便民服務負責廠商。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
九、產製大量資料(如統計表報)、資料備份或產製各類清冊檔案，應預估處理時間，並避免於尖峰時間處理。	九、產製大量資料(如統計表報)、資料備份或產製各類清冊檔案，應預估處理時間，並避免於尖峰時間處理。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
十、電腦機房使用之各類管理簿冊，應妥善保管，以備查考。	十、電腦機房使用之各類管理簿冊，應妥善保管，以備查考。	(維持原條文)	(維持原條文)	未修正。
附件一、 附件三、	附件一、 附件三、	附件一、 附件三、	各附件之主管 及承辦人核章	統一修正各表格 文字。

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
<p>附件四、 附件五、 附件六、 附件九、 及附件十一 (如後附「修正表格」)</p>	<p>附件四、 附件五、 附件六、 附件九、 及附件十一 (如後附「原表格」)</p>	<p>附件四、 附件五、 附件六、 附件九、 及附件十一</p>	<p>欄格式繁多，建議統籌定義，如：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 主管核章欄部分，含「主任」(附件一)、「主管」(附件四、十一)、「單位主管」(附件三、五)、「資訊單位主管」(附件六)、「科室主管」(附件九)。 2. 承辦人核章欄部分，含「機房管理員姓名」(附件一)、「承辦人」(附件三)、「機房管理人員」(附件四、六、十一)、「製表人」(附件五)、「系統管理人員」(附件九)。(總 	

修正後要點	現行要點	各所隊 修正要點	各所隊 修正意見	修正說明
			隊、建成所) 3. 主管核章欄 部分，統一 成「單位主 管」表示。 承辦人核章欄 部分，除附件 三維持「承辦 人」外，其餘 統一成「機房 管理人員」表 示。(資訊室)	
附件十一(如後附 「修正表格」)	附件十一 (如後附「原表 格」)	附件十一	原表格名稱 「機房軟硬體 攜出(入)紀 錄單」，刪除機 房，修改成 「軟硬體攜出 (入)紀錄 單」，擴大適用 於機關，非僅 限機房，並修 該欄位以符合 個資保護控管 需要。(資訊 室)	一、納入個資保 護於設備攜 出入管理。 二、文字修正。

附件一 臺北市○○○○○○○機房工作日志

(1) 一般狀況 日期： 年 月 日(星期)

時間	狀況說明(各項作業檢查詳附表)	處理說明

(2) 機器故障

機號	故障情形	處理情形	故障時間	修復時間

(3) 停電記錄

停電時間	復電時間	說明

(4) 交代事項

交代者	執行項目	說明

(5) 呈核

機房 管理人員		股 長 (課 長)		單位主管	
------------	--	--------------------	--	------	--

(臺北市○○○○○) 每日作業準備檢查表

日期： 年 月 日(星期)

序	檢查項目	結果	序	檢查項目	結果
1		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	29		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
2		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	30		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
3		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	31		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
4		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	32		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
5		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	33		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
6		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	34		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
7		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	35		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
8		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	36		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
9		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	37		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
10		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	38		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
11		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	39		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
12		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	40		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
13		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	41		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
14		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	42		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
15		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	43		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
16		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	44		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
17		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	45		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
18		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	46		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
19		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	47		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
20		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	48		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
21		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	49		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
22		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	50		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
23		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	51		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
24		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	52		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
25		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	53		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
26		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	54		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
27		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	55		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常
28		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	56		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常

機房管理人員：

臺北市○○○○○○○資訊系統暫停服務公告申請表

申請日期： 年 月 日

編號：

原因	<input type="checkbox"/> 機電維護 <input type="checkbox"/> 線路維護 <input type="checkbox"/> 設備維護 <input type="checkbox"/> 其他 _____				
預計時間	自 _____ 年 月 日 時 分 起 至 _____ 年 月 日 時 分 止				
影響範圍	<input type="checkbox"/> 網路 <input type="checkbox"/> 地政資料庫 <input type="checkbox"/> 服務				
影響系統	對外	資料庫	服務	系統名稱	負責人
奉核後通知各相關業務負責人，將下方"公告內容"公布於各服務網站*					
公告內容					
承辦人		股(課)長		單位主管	

臺北市○○○○○○○○○防火牆維護申請表

申請日期： 年 月 日

編號：

申請單位	
應用系統	
系統需求	
預計 開放時間	自 年 月 日 時 分起 至 年 月 日 時 分止

以下由機房管理人員於作業完成後填寫

防火牆規則	<input type="checkbox"/> 新增 <input type="checkbox"/> 修改 <input type="checkbox"/> 刪除 資訊系統及設備維護申請表編號：
-------	--

申請 單位	申請人	電 作 單 位	機房管理人員
	單位主管		單位主管

註:申請人與機房管理人員為同一人，只需於機房管理人員欄位處核章

附件五 臺北市○○○○○○○資訊及網路設備管理清冊

更新日期：_____年__月__日

項次	設備名稱	規格型號	作業系統	IP	網路卡號	安裝啟用日期	備註
1	個人電腦	XXX	WIN2000	XX.XX.XX.XX	XX-XX-XX-XX-XX-XX	XXXX/XX/XX	(範例)
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							

機房管理人員：

課長：
(股長)

單位主管：

附件六 **臺北市政府** ○○○○○ **資訊系統及設備維護申請表**

申請日期： 年 月 日 編號： _

維護標的	<input type="checkbox"/> 資訊系統 名稱： <input type="checkbox"/> 資訊設備					
維護廠商		維護人員				
維護方式	<input type="checkbox"/> 親至機房 <input type="checkbox"/> 親至資訊(電腦)室 <input type="checkbox"/> 撥接 <input type="checkbox"/> Internet 連線					
存放位置	<input type="checkbox"/> 機房 <input type="checkbox"/> 資訊(電腦)室 <input type="checkbox"/> 其他_____					
辦理事項	是否變更程式 <input type="checkbox"/> 是(請填寫軟體程式變更申請單) <input type="checkbox"/> 否					
預計處理時間	自	年	月	日	時	分起
	至	年	月	日	時	分止

以下由機房管理人員於廠商作業完成後填寫

實際處理情形	軟體程式變更申請單編號： 防火牆維護申請表編號：					
實際處理時間	自	年	月	日	時	分起
	至	年	月	日	時	分止

申請單位	申請人	電作單位	機房管理人員
	單位主管		單位主管
	申請人複核		

註:申請人與機房管理人員為同一人,只需於機房管理人員欄位處核章

附件七 臺北市 地政事務所地政整合系統備份磁帶記錄表

年度： 年

月份			月份		
日期	磁帶編號	備註	日期	磁帶編號	備註
1			1		
2			2		
3			3		
4			4		
5			5		
6			6		
7			7		
8			8		
9			9		
10			10		
11			11		
12			12		
13			13		
14			14		
15			15		
16			16		
17			17		
18			18		
19			19		
20			20		
21			21		
22			22		
23			23		
24			24		
25			25		
26			26		
27			27		
28			28		
29			29		
30			30		
31			31		

臺北市○○○○○○○○檔案清理檢查表

月份：_____年_____月

項次	伺服器名稱	IP 位置	目錄位置	檔案類型/名稱	執行週期	檢查日期	備註
1						//	
2						//	
3						//	
4						//	
5						//	
6						//	
7						//	
8						//	
9						//	
10						//	
11						//	
12						//	
13						//	
14						//	
15						//	

系統(機房)管理人員：

科室主管：

臺北市○○○○○○軟硬體設備攜出（入）紀錄單

申請日期： 年 月 日

申請單位			
攜出（入）人員		攜出 <input type="checkbox"/>	攜入 <input type="checkbox"/>
攜出（入）原因	位置	<input type="checkbox"/> 機房 <input type="checkbox"/> 其他 _____	
預計攜出（入） 處理 時間	年	月	日 時 分
物 品 名 稱	數 量	檢 測 結 果 (電 腦 病 毒 、 個 資)	
申 請 單 位	申請人	電 作 單 位	機房管理人員
	單位主管		單位主管

註：申請人與機房管理人員為同一人，只需於機房管理人員欄位處核章

廉政專欄

法治教育

○管理局員工監驗不實，圖利廠商案

一、案例事實

○管理局水土保持課工程員甲，負責管理局發包興建「○○溪水土保持工程」之設計、監工。該工程內容有一擋土牆工程，適於甲母經營之飯店後方，甲乃利用擔任監工機會，指示營造商不按圖施作，於施作擋土牆同時，另於擋土牆基座底部違建共構溫泉蓄水池二座，以作為其母經營飯店之蓄水池使用，違法使其母省去施作蓄水池一邊牆面費用，圖利共計新台幣 9 萬 2200 元之不法利益。另甲與工程員乙至該工區辦理初驗，渠等明知竣工之擋土牆與飯店後方違建之蓄水池連接共構，與原核定之計畫圖不符並超過原核准範圍，應依契約令承包商更改或拆除，竟涉嫌共同於初驗紀錄為不實登載：「與契約、圖說、貨樣規定相符，與竣工圖尚符，擬准予驗收」等語；複驗則以抽驗方式，略過擋土牆之現場複驗，而以書面複驗通過，並據以於工程請款單核章，致不知情之管理局出納人員核發工程末期款，使承包商得免更改或拆除重作該擋土牆，圖得新台幣 9 萬 2200 元之不法利益，足生損害於管理局。

二、責任追究

（一）刑事責任：

本案甲之行為係觸犯貪污治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款「對於主管或監督之事務，明知違背法令，直接或間接圖自己或其他私人不法利益，因而獲得利益者。」及刑法第 213 條「公務員明知為不實之事項，而登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者」等罪嫌；而甲母之行為則觸犯刑法第 349 條之收受贓物罪嫌。嗣經檢察官提起公訴，並經法院判處甲有期徒刑 5 年 6 月，褫奪公權 3 年；甲母有期徒刑 5 月。

（二）行政責任：

甲之不法行為，已符合公務員懲戒法第 4 條所稱「情節重大」要件，該機關依同法第 19 條規定，將甲移送公務員懲戒委員會審議，並予以停職。

三、檢討研析

貪污瀆職不僅損及機關形象，公務員本身更造罪孽，悔恨終生。本案甲未能堅守本分，公私分明，對於主管或監督之事務，明知違背法令，卻圖自己私人不法利益，讓本身及其母同遭判刑，名譽掃地，實足為公務人員之警戒。

（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

有關公職人員財產申報法申報項目「保險」之定性與應如何申報疑義乙案

法務部 函

發文日期：中華民國 99 年 4 月 23 日

發文字號：法政字第 0991104036 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

主旨：有關公職人員財產申報法（下稱本法）申報項目「保險」之定性與應如何申報疑義乙案，請 查照。

說明：

- 一、本部為研議保險應否列入財產申報標的，前於 98 年 5 月 8 日召開研商會議，決議認投資型保險契約因具備一定經濟價值，應列入財產申報項目。嗣經法務部、監察院及行政院金融監督管理委員會共同研議相關申報方式後，認定具有「持續繳款，一次或多次領回」之儲蓄型壽險、投資型壽險或年金型保險之財產類型，因有可領回之儲蓄、投資性質，亦屬本法所稱「其他具有相當價值之財產」。申報人本人、配偶及未成年子女，如具有「要保人」之身分時（不論被保險人、受益人是否為申報人本人、配偶或未成年子女），以要保人迄申報日累積已交保險費為標準，每項（件）達 20 萬元即應申報。至如醫療險、意外險，僅係以「填補損害」為目的，不屬「持續繳款，一次或多次領回」性質之財產，自毋庸申報，並自 98 年 11 月 1 日起正式適用迄今。
- 二、全國申報義務人及受理申報機關（構）對於保險申報之內容及方式迭生爭議，為檢討保險申報之妥適性，遂於 99 年 1 月 18 日以政財字第 0991100485 號函請各受理申報機關（構）提供申報義務人於申報時及受理申報機關（構）於受理後查核中所遇疑問及窒礙難行之處，相關回覆意見龐雜，顯見此爭議亟待解決。
- 三、為兼顧財產申報之立法目的及申報義務人之便利性，並配合現行財產申報表格及本部所建置全國公職人員財產網路申報系統之設計欄位，認應申報之保險種類仍限於保險契約內容係「儲蓄型壽險」、「投資型壽險」及「年金型保險」等 3 類，不包括人壽（死亡）保險、醫療險、意外險，若同一保險契約之主約及附約含括前開險種，非屬儲蓄型壽險、投資型壽險及年金型保險等類別之保險，得毋庸併予申報，然為求便利亦可合併申報。

- 四、具有強制性、補助性、低保費、法定平等、團體投保等特性之社會保險，因含公益性質，屬其範疇之勞工保險、公務人員保險、軍人保險、公務人員眷屬疾病保險、學生團體保險及農民健康保險等相類似之保險類型，亦無申報之必要，方為合理。
- 五、保險商品與公職人員財產申報表填表說明貳、個別事項第 17 點所定「可轉讓且具交易價值之權利或財物」之要件有間，實不宜於申報表中之「珠寶、古董及其他具有相當價值之財產欄」申報，避免遭受質疑，應考量保險之特殊性，及綜合型保險其保費切割計算不易，以在申報表「備註欄」內，敘明要保人、保險公司、保險契約名稱、保險期間、保險費繳付方式及金額即可。
- 六、至遭多方質疑之儲蓄型壽險、投資型壽險及年金型保險如何明確界定之問題，爰參考行政院金融監督管理委員會所提建議，基於儲蓄型壽險之保單態樣不易由商品名稱直接判斷，故以其必然含有生存保險金之特性加以判定為妥；投資型壽險及年金保險，則依該會訂定之「人身保險商品審查應注意事項」第 2 點對於該等保險定有命名方式之規定，分別定義如下，以利遵循：
- (一) 儲蓄型壽險，係指滿期保險金、生存（還本）保險金、繳費期滿生存保險金、祝壽保險金、教育保險金、立業保險金、養老保險金等商品內容含有生存保險金特性之保險契約。
- (二) 投資型壽險，係指商品名稱含有變額壽險、變額萬能壽險、投資型保險、投資連（鏈）結型保險等文字之保險契約。
- (三) 年金保險，係指即期年金保險、遞延年金保險、利率變動型年金保險、勞退企業年金保險、勞退個人年金保險等商品名稱含有年金保險等文字之保險契約。
- 七、本函釋自今（99）年 5 月 1 日起生效適用，本部 98 年 10 月 21 日以法政字第 0981113261 號函與前揭說明相衝突部分，同日停止適用。
- 八、請各財產申報受理機關（構）將本函釋內容列為財產申報宣導之重點項目，並於收受申報表時提醒申報人應依前開函釋內容申報，以免受罰。
- 正本：監察院秘書長、國防部、總統府等主管機關及縣市政府政風機構
副本：本部中部辦公室、本部資訊處、本部政風司第二科、本部政風司檢察官室

公務機密

公務機密維護的重要性及國家機密等級區分

公務員服務法第四條規定：「公務員有絕對保守政府機關機密之義務，對於機密事件，無論是否主管事務，均不得洩漏，退職後亦同」。依國家機密保護法第四條：國家機密等級區分如下：

- 一、絕對機密：適用於洩漏後足以使國家安全或利益遭受非常重大損害之事項。
- 二、極機密：適用於洩漏後足以使國家安全或利益遭受重大損害之事項。
- 三、機密：適用於洩漏後足以使國家安全或利益遭受損害之事項。

爰就公務機密維護的重要性列舉如后：

安全和信用：

公務員從事之公務涉及國防外交等事務者甚多，此等資料如國防政務或軍事設施與國家安危休戚相關，倘被他國探悉，往往對本國產生各種不利後果，尤其於戰時或國家處於緊急狀態時，國防軍事機密之洩漏可能使戰局改觀，影響國家存亡。

整體利益：

為有效達成施政目標，滿足人民需求，於是有各種政策的規劃、評估、執行，這些政策的制定與推動，常涉及各種不同利益間的調和，在規劃初期，為求集思廣益減少錯誤，甚至會舉行聽證會，然一旦進入決策階段，為免橫生枝節影響政策目標的達成，對有關事項自然不宜任意洩漏。此外，特定政策的推行，若讓特定人事先知道，常易使其獲得經濟上的不當利益，或對善意第三者造成損害。此為施政措施應力求避免之處。

基本權利：

社會每個人都有許多不願他人知曉的私事，此即所謂的「隱私權」，亦為個人的基本自由與權利，他人自應予以尊重。公務員從事公務，常有機會瞭解別人隱私，如果任意洩漏，不僅無益於國家社會，且常對當事人造成身心俱難彌補的傷害。

公務機密，為公務員依法應負之法律上義務。刑法上有制裁規定，不以在行政上為懲戒處分為已足，上級公務員在職務上知悉其下級公務員有洩漏機密情形，依刑事訴訟法第二四一條之規定，有向該管檢察官告發之義務。但一般公務機關遇有公務員洩密情形，多未注意刑事上之處罰，甚至不知其為犯罪行為，未能多所警惕，致保守公務機密之效果，未臻理想。願我全體公務人員深體「公務機密維護」之重要性，確實遵守法律規定，以免誤觸法網，而害人害己，後悔莫及。

中華民國 101 年 7 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：117 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 101 年 7 月

GPN：2006100016