

101 年 9 月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- (一) 基本法規 (缺)
- (二) 地權法規 (缺)
- (三) 地籍法規
 - 內政部函釋現任之村 (里) 長依地籍清理條例施行細則第 28 條規定出具證明書事宜一案(101IACZ01) 1
 - 內政部函送「地籍測量實施規則第 279 條」受理早期建物第一次測量登記之解釋令乙份，請至該部地政司全球資訊網 (<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp>) 公文附件下載區下載(101IACZ02)..... 1
- (四) 地用法規 (缺)
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規 (缺)
- (七) 徵收法規 (缺)
- (八) 資訊法規 (缺)

二、地政分類法令

- (一) 地政機關法令 (缺)
- (二) 地權法令 (缺)
- (三) 地籍法令
 - 內政部認可臺南市不動產經紀人公會辦理「不動產經紀人專業訓練」一案(101IBCQ03)..... 2
 - 內政部認可社團法人台灣資產評估協會辦理「不動產經紀人專業訓練」一案(101IBCQ04)..... 3
 - 內政部認可花蓮縣不動產經紀人公會辦理「不動產經紀人專業訓練」一案(101IBCQ05)..... 4
 - 內政部檢送修正登記原因標準用語「廢止徵收」之發布令一案(101IBCZ06)..... 4
 - 檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (101 年第 9 次) 會議紀錄 1 份(101IBCZ07)..... 6
 - 內政部函釋臺灣省南投農田水利會委由職員代理申請土地登記事項疑義一案(101IBCZ08)..... 10
 - 檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (101 年第 10 次) 會議紀錄 1 份(101IBCZ09)..... 11
- (四) 地用法令
 - 有關「臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法」部分條文，業經本府於 101 年 9 月 10 日以府法三字第 10132705000 號令修正發布(101IBDZ10)..... 16
- (五) 重劃法令 (缺)
- (六) 地價及土地稅法令

• 有關內政部函示依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議價購者，土地增值稅徵免一案(101IBFB11).....	20
(七) 徵收法令 (缺)	
(八) 地政資訊相關法令 (缺)	
三、臺灣省地政法令 (缺)	
四、高雄市地政法令 (缺)	
五、其他法令	
(一) 一般法規	
• 內政部於 101 年 8 月 29 日以台內地字第 1010286048 號令修正發布「辦理不動產估價師專業訓練機關(構)學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」第 2 條、第 6 條條文(101IEAZ12).....	21
(二) 一般行政	
• 內政部函為有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰疑義一案(101IEBZ13).....	22
• 有關內政部修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第 2 點、第 3 點規定，自 101 年 10 月 1 日生效(101IEBZ14).....	24
六、判決要旨 (缺)	
七、其他參考資料 (缺)	
八、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 採購舞弊得不償失(101IHAZ15).....	29
(二) 財產申報	
• 有關公職人員財產申報法未成年子女適用疑義(101IHBZ16).....	30
(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	
• 無(101IHFZ17).....	30

內政部函釋現任之村（里）長依地籍清理條例施行細則第 28 條規定出具證明書事宜一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

101.9.6 北市地籍字第 10113748300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 9 月 3 日台內地字第 1010296936 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人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 各直轄市政府、各縣市政府

101.9.3 台內地字第 1010296936 號

主旨：為現任之村（里）長依地籍清理條例施行細則第 28 條規定出具證明書事宜 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據本部 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 1 場之提案第 1 案決議辦理。
- 二、按地籍清理條例施行細則第 28 條（以下簡稱本條）規定：「合於前條第一項第四款至第六款或第二項情形，而未能檢附第十三條第一項第三款之權利書狀者，應檢附村（里）長……之證明書，……。（第一項）前項所稱村（里）長，指土地所在地現任或歷任之村（里）長。（第二項）出具證明書之證明人，……，並應檢附其印鑑證明書。（第三項）」揆查本條第 3 項規定，旨在確認申請人檢附證明書所示內容確為證明人之意思表示；至現任之村（里）長如依前開規定出具證明書，且於證明書上蓋有村（里）辦公處印信者，因其亦具有確認該村（里）長意思表示之效，故為簡化作業，可免再檢附其印鑑證明書。

內政部函送「地籍測量實施規則第 279 條」受理早期建物第一次測量登記之解釋令乙份，請至該部地政司全球資訊網（<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp>）公文附件下載區下載

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.9.26 北市地籍字第 10113961300 號

說明：奉交下內政部 101 年 9 月 20 日台內地字第 10103036373 號函辦理，並檢送該部釋令 1 份。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

101.9.20 台內地字第 10103036373 號

主旨：檢送「地籍測量實施規則第 279 條」受理早期建物第一次測量登記之解釋令乙份，請至本部地政司全球資訊網（<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp>）公文附件下載區下載，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

101.9.20 台內地字第 1010303637 號

有關依「地籍測量實施規則」第二百七十九條規定受理早期建物申請建物第一次測量登記作業時，為避免後續權利關係人爭議，應依下列規定辦理：

- 一、鑑於八十四年六月二十八日公寓大廈管理條例發布前之早期區分所有建物，其共有及專有部分尚未明確規範，且於使用執照所附之竣工平面圖亦未詳加註記，嗣後地政機關受理此類建物第一次測量登記，其使用現況與使用執照核發已相隔多年，為避免後續權利關係人爭議，應由地政機關會同建築管理機關現地勘查確認使用現況與竣工平面圖是否相符，並依據民法等相關法規，審認其究為共有部分或專有部分。
- 二、有關早期建物第一次測量登記，其實地勘查規費應依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」之附表二「建築改良物測量費之收費標準」項次七「建築改良物基地號或建築改良物門牌變更勘查費」，不論面積，以每建號每單位四百元計收。地政機關於辦理測量登記前，會同建築管理機關共同勘查時，應於現場作成會勘紀錄；倘有使用現況與使用執照所附之竣工平面圖不符時，應由地政機關通知建築管理機關依建築法相關規定處理。

內政部認可臺南市不動產經紀人公會辦理「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

101.9.19 北市地權字第 10113912600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 9 月 17 日內授中辦地字第 1016039192 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 臺南市不動產經紀人公會

101.9.17 內授中辦地字第 1016039192 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 9 月 10 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 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、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部認可社團法人台灣資產評估協會辦理「不動產經紀人專業訓練」一案

臺北市府地政局函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

101.9.19 北市地權字第 10113913800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 9 月 17 日內授中辦地字第 1016039191 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 社團法人台灣資產評估協會

101.9.17 內授中辦地字第 1016039191 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 9 月 10 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 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、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部認可花蓮縣不動產經紀人公會辦理「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

101.9.20 北市地權字第 10113944100 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 9 月 18 日內授中辦地字第 1016039190 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 花蓮縣不動產經紀人公會

101.9.18 內授中辦地字第 1016039190 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 9 月 7 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 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、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部檢送修正登記原因標準用語「廢止徵收」之發布令一案

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 9 月 6 日台內地字第 10102940753 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、社團法人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（請函送本府秘書處刊登公報）、本局地用科、資訊室及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

101.9.6 台內地字第 10102940753 號

主旨：檢送修正登記原因標準用語「廢止徵收」規定之發布令（含附件）1 份，請至本部地政司全球資訊網（<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp>）公文附件下載區下載，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

101.9.6 台內地字第 1010294075 號

修正登記原因標準用語「廢止徵收」規定，自即日生效。

附修正登記原因標準用語「廢止徵收」規定

登記原因標準用語廢止徵收修正規定

登記原因 (代碼)	意義	土地 標示部	建物 標示部	土地 建物 所有 權部	土地 建物 他項 權利部	備註
廢止徵收	因廢止徵收回復所有權之登記。		✓	✓	✓	土地建物他項權利部之廢止徵收僅限依土地徵收條例第 52 條但書規定所為之登記。 代碼：「FA」 代碼註記： 0600011-***N60

檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會（101 年第 9 次）會議紀錄 1 份

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.9.25 北市地籍字第 10132548700 號

說明：

- 一、依臺北市大安地政事務所 101 年 9 月 11 日北市大地測字第 10131349500 號函辦理。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、臺北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會、本府法務局、本局曾副局長秋木及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 101 年第 9 次會議紀錄

壹、時間：101 年 9 月 17 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾副局長○○○

記錄：吳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市大安地政事務所

一、案由：為王○○地政士代理蘇○○君就本市○○路 4 段 50 號華美聯合大樓（以下簡稱本大廈）未登記之共有部分申請建物所有權第一次測量疑義一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依大安所 101 年大安建字第 620 號建物測量申請書辦理。

（二）案情說明：

1. 本大廈○○路 4 段 50 之 56 號（8 樓 A 戶）之所有權人蘇○○以前開建物測量申請書，檢附切結書、使用執照存根及內政部 101 年 4 月 16 日內授中辦地字第 1016650696 號函等，申請本件建物之第 1 層（入口門廳、部分騎樓、樓電梯間）、第 2 層（樓電梯間、陽臺、太平梯）、第 3~12 層（樓電梯間、陽臺、太平梯、走道）、屋突層（梯間、電梯道、機房、水箱、電梯機房）等共有部分範圍，申請合併測繪為全體區分所有人之共有部分，另切結於辦理建物所有權第一次登記時，本案共有部分之持分比例，於扣除已登記於區分所有建物之騎樓、通道等後，依照民法第 799 條第 4 項規定分配。
2. 本大廈領有 60 使字第 0558 號使用執照，起造人為○○聯合建設股份有限公司等 36 名，12 層大樓，共 101 戶，因 83 年 50 之 15 號建物經建管處於 83 年核准變更為 2 戶，目前該棟建物截至 101 年 8 月 20 日為止登記共計 102 戶，次查本案建物地下層之管道、樓梯間、電梯坑，1 樓之部分騎樓及

2 至 12 樓部分通道已測繪登記於區分所有建物內，申請人依地籍測量實施規則第 263 條規定單獨申請勘測其餘未登記之共有部分，惟共有部分之項目及所有權之劃分未依地籍測量實施規則第 283 條規定檢附全體區分所有權人合意約定之證明文件（地籍測量實施規則第 283 條修正說明參照），應如何辦理測繪致生疑義？又辦理建物所有權第一次登記時，本案共有部分之持分比例，得否按扣除已登記於主建物之騎樓、通道，依照民法第 799 條第 4 項規定分配的方式辦理？提請討論。

（三）法令及疑義分析：

1. 法令依據：

- (1) 地籍測量實施規則第 263 條：「區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請測量。」、第 283 條：「區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。」。
- (2) 土地登記規則第 80 條：「區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。」、第 81 條第 1 項：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。」
- (3) 100 年 4 月 15 日地籍測量實施規則第 283 條之修正說明：「區分所有建物共有部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，原則上應由全體區分所有權人合意為之。惟因區分所有建物之共有部分，性質上應為建物區分所有權人利用該建物所必要者，故區分所有權人間之約定仍應合乎設置目的及使用性質，亦即應以該共有部分之固有使用方法為之，爰參照公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項及司法院釋字第 600 號解釋意旨，修正共有部分依各區分所有權人按其設置目的及使用性質約定情形，分別編列建號單獨測量為各相關區分所有權人共有，俾使共有部分之測量登記客觀明確，並配合土地登記規則第 81 條第 1 項對區分所有建物之共有部分登記之規定，爰做文字修正。」。
- (4) 地籍測量實施規則第 283 條之 1 規定：「中華民國 83 年 10 月 19 日前已領有建造執照之建物，申請建物第一次測量者，有關區分所有建物共用部分之測繪，適用本規則中華民國 83 年 10 月 17 日修正發布施行前第 297 條之規定。」。
- (5) 中華民國 83 年 10 月 17 日地籍測量實施規則修正發布施行前第 297 條：「區分所有建物之共同使用部分，未能測繪於各區分所有建物之內者，得視各區分所有權人實際使用情形分別單獨或合併勘測，另編建號。」。
- (6) 民法第 799 條規定：「……區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。……」。

- (7) 內政部 71 年 10 月 20 日台(71)內地字第 101985 號函略以：「……五、共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。六、區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依前條規定分算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。至共同使用部分應屬其他區分建物所有人之權利，應於該相關區分所有建物申請登記時，提出證明文件並審查其持分無誤後登記之。登記機關於審查時應注意同一基地上之相關建號，並先行查明共同使用部分之建號，以避免共同使用部分重複登記。」。
- (8) 內政部 83 年 12 月 21 日台(83)內地字第 8315101 號函略以：「『地籍測量實施規則』第 297 條規定『區分所有建物之共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號予以勘測。』關於區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。是以共同使用部分，應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請，分別合併另編建號，不宜由地政機關逕為認定建物共同使用部分之項目及合併方式。(按：原地籍測量實施規則第 297 條，87 年 2 月 11 日修正為第 283 條)」。
- (9) 內政部 101 年 6 月 18 日台內地字第 1010223946 號函略以：「……二、按本部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函意旨略以：區分所有建物共同使用部分，原則上應與相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附相關文件並添附切結書申辦。又本部 72 年 8 月 5 日台內地字第 171675 號函(該函未收錄於本部法令彙編)意旨略以：區分所有建物之共同使用部分未能依規定測繪於各區分建物之內，得另編建號單獨登記，各區分所有人對共同使用部分之持分權利，由申請人協議之；其未能與相關區分所有建物同時申請登記者，得依上開本部 71 年 10 月 20 日函釋辦理。爰本部 71 年 10 月 20 日上開函釋會商結論六規定應係就區分所有建物之共同使用部分未能與該相關區分所有建物同時申請登記，又未能依該時土地登記規則第 69 條規定測繪於各區分所有建物(即專有部分)之內時，得另單獨編列建號辦理登記之情形。」，三、案查本案部分樓層(1、2、3、7 層)之通道及地下層通往水電機械房及冷氣房之通道已測繪入主建物登記，而部分屋頂突出物(電樓梯間)已單獨登記為主建物，部分區分所有權人就其餘未登記之共有部分申請合併為一建號，並以專有部分面積佔專有部分總面積計算各戶共有部分之持分比例補測繪登記疑義，因本案部分專有部分登記面積已含約定專用之共有部分，未登記之共有部分如再以 71 年 10 月 20 日上開函釋規定之比例計算恐失公平，且與本

部 71 年 10 月 20 日上開函釋之適用情形未盡相同。是本案旨開建物尚未測繪登記之共同使用部分，其測繪登記仍請貴局依土地登記規則第 79 條相關規定，本於權責審慎核處之。」。

2. 疑義分析

- (1) 有關區分所有建物之共有部分，原則上應與該相關區分所有建物同時依土地登記規則第 79 條第 1 項第 1 款規定，檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分之應有部分之分配文件，申請登記。惟本案係就尚未申辦建物所有權第一次測量及登記之共有部分，依地籍測量實施規則第 263 條規定，單獨申請就該共有部分合併測繪為 1 個建號，為全體區分所有建物所共有，惟未能依地籍測量實施規則第 283 條規定檢附全體區分所有權人合意約定之證明文件。又本案建物 3 到 12 樓之部分走道已測繪入區分所有建物內，另 2 樓走道已全部測繪入區分所有建物內，2~12 樓之陽臺亦已測繪入各該區分所有建物內，僅餘天井旁之陽臺未測繪登記，則走道及陽臺部分按其設置目的似屬各該樓層所使用為部分區分所有權人共用部分，惟因未取得全棟區分所有權人合意約定之證明文件，是以本案得否依申請人切結內容據以認定渠所列舉之未登記共有部分為本大廈之共有項目而辦理測繪？
- (2) 本大廈地下層之管道、樓梯間、電梯坑、1 樓之部分騎樓及 2 至 12 樓部分通道已測繪登記於區分所有建物之內，因本案部分專有部分登記面積已含約定專用之共有部分，依內政部 101 年 6 月 18 日台內地字第 1010223946 號函釋，未登記之共有部分如再以 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函釋規定之比例計算恐失公平且與該部 71 年 10 月 20 日之函釋適用情形未盡相同，是以本案共有部分之持分比例，得否按扣除已登記於區分所有建物之騎樓、通道等申請人所列屬共有部分，再依照民法第 799 條第 4 項規定分配的方式辦理不無疑義？

三、擬處理意見：

- (一) 查地籍測量實施規則第 263 條與土地登記規則第 80 條規定建物所有權人得單獨申請測量及登記，惟查地籍測量實施規則第 283 條於 100 年 4 月 15 日修正說明，有關區分所有建物共用部分的項目係屬需檢附協議書合意辦理，而本案申請補測繪登記之共有項目包含入口門廳、騎樓、樓電梯間、陽臺、太平梯、走道、屋突層，其中走道及陽臺部分依其設置目的似屬各樓層使用，擬予剔除不列入測繪項目，其餘項目得否由申請人檢附切結書逕依設置目的使用性質而予列入共有部分後依內政部 71 年 10 月 20 日上開函釋辦理。
- (二) 另按內政部 101 年 6 月 18 日台內地字第 1010223946 號函略以：「……因本案部分專有部分登記面積已含約定專用之共有部分，未登記之共有部分如再以 71 年 10 月 20 日上開函釋規定之比例計算恐失公平，且與本部 71 年 10 月 20 日上開函釋之適用情形未盡相同。……」，故本大廈共有部分之範圍若准由申請人切結後，其分配於各區分所有建物之權利範圍，是否得依申請人之切結扣除已登記之騎樓、通道後，按其各戶建物之專有部分面積（扣除管道、樓梯間、電梯坑、騎樓、通道）與全棟專有部分總面積（扣除管道、樓梯間、電梯

坑、騎樓、通道)之比例分配其權利範圍。另於建物所有權第一次登記公告時，通知未會同之區分建物所有權人以資週全。

四、結論

本大廈之各專有部分已全部登記完竣，剩下未登記部分，經申請人之代理人王○○地政士到會陳述意見，嗣並提出資料，主張重新以使用執照竣工圖記載之共有部分面積(A)減去已登記入各住戶區分面積(B)後之面積(A-B)，全部合併測繪為1個建號，並依序求出各住戶專有部分之持分比例、應分配之共有面積等，作為計算各住戶共有部分持分比例之基準，惟依土地登記規則第81條及地籍測量實施規則第283條規定，區分所有建物所屬之共有部分之項目及所有權之劃分應依區分所有權人全體之約定據以辦理，故原則上仍需檢附全體區分所有權人協議書，惟本案取得全體之協議書似有事實上之困難，得否參照土地法第34條之1人數及應有部分合計過半數或其應有部分合計逾三分之二者其人數不予計算之規定辦理，不無疑義，故本案擬由本局依申請人之主張意見及前開法令規定等，報請內政部核釋後，再據以辦理。

柒、散會。(下午4時)

內政部函釋臺灣省南投農田水利會委由職員代理申請土地登記事項疑義一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

101.9.26 北市地籍字第 10113984300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 9 月 21 日內授中辦地字第 1016004994 號函副本辦理，並檢附該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本局地用科、土地開發科及秘書室(請刊登地政法令月報)。

附件 1

內政部函 臺中市政府地政局

101.9.21 內授中辦地字第 1016004994 號

主旨：有關臺灣省南投農田水利會委由職員代理申請土地登記事項疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局 101 年 9 月 18 日中市地價二字第 1010034303 號函。
- 二、有關農田水利會委由職員代理申請土地登記事項，前經本部 100 年 6 月 13 日台內地字第 1000114700 號函示，臺灣省彰化農田水利會為公法人，且為協議價購當事人之一方，得出具委託書委託該會職員代為辦理，地政事務所應予受理，並不收件數限制在案。本案臺灣省南投農田水利會委由職員代理申請土地登記事項，登記機關仍應以事實認定原則，如該農田水利會為當事人之一方，得依本部上開函示辦理。
- 三、檢送本部 100 年 6 月 13 日台內地字第 1000114700 號函影本一份。

附件 2

內政部函 行政院農業委員會

100.6.13 台內地字第 1000114700 號

主旨：貴會函為臺灣省彰化農田水利會職員依「土地徵收條例」第 11 條規定與土地所有權人完成協議價購程序，至所轄各地政事務所辦理土地分割及產權移轉登記是否受限每地政事務 1 年 2 件或曾於同一登記機關申請超過 5 件乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴會 100 年 6 月 2 日農水字第 1000133640 號函。
- 二、按土地法第 37 條之 1 第 1 項、第 3 項分別規定「土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。」、「非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理。」，上開規定之意旨，係以代理申請土地登記為業者，須具備土地登記專業代理人資格，而非一律禁止「非土地登記專業代理人」為代理人；另地政士法於 91 年 4 月 24 日施行，原「土地登記專業代理人」名稱已修正為「地政士」，又查地政士法第 49 條規定，未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或之廢止，而擅自以地政士為業者，應予處罰。本部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函釋略以：「……；而所謂『為業』者，依法務部 83 年 3 月 19 日法 83 律決 05573 號函釋『似係指以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以固定之件數為認定標準』。準此，有關是否以地政士為業，應以上開法務部函釋意旨，以事實認為為原則。……」。又本部前開函釋第 4 點，土地登記之申請，倘權利人及義務人無法會同申請時，如由當事人之一方附具委託書，委託他方代理申辦土地登記案件，以其為申請當事人，登記機關應予受理，毋須簽註切結，亦不受件數之限制。本案臺灣省彰化農田水利會為公法人，且為協議價購當事人之一方，得出具委託書委託該會職員代為辦理，地政事務所應予受理，並不受件數限制。

檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會（101 年第 10 次）會議紀錄 1 份

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

101.9.27 北市地籍字第 10132628100 號

說明：

- 一、依本市建成地政事務所 101 年 9 月 18 日北市建地登字第 10131287800 號函辦理。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、本府法務局、本局曾副局長秋木及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

臺北市地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 101 年第 10 次會議紀錄

壹、時間：101 年 9 月 24 日（星期一）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主持人：曾副局長○○○

記錄：周○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案單位：臺北市建成地政事務所

一、案由：龔○○地政士代理張○真等 5 人依土地法第 34 條之 1 規定，申請本市大同區○○段一小段 569 地號公同共有土地及其上 1006 建號公同共有建物所有權移轉登記疑義一案，提請討論。

二、說明

（一）依據：依本市建成地政事務所（以下簡稱建成所）101 年 8 月 24 日收件大同字第 083460 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

1. 緣龔○○地政士代理義務人張○真、星美○○、張○來、張○鎰（會同申請人，以下簡稱申請人）、張○杰（未會同申請人即他共有人）與權利人鄭○○等人以建成所 101 年 8 月 24 日收件大同字第 083460 號登記案，依土地法第 34 條之 1 規定申辦義務人所有本市大同區○○段一小段 569 地號公同共有土地（以下簡稱系爭土地）權利範圍 334/10000（殘持分公同共有 1336/10000）及其上同段同小段 1006 建號建物（門牌：○○路 18 巷 26 之 2 號 4 樓，以下簡稱本建物）公同共有全部移轉予權利人。
2. 經查義務人所有系爭土地（權利範圍公同共有 1670/10000）上登記有同門牌不同樓層 5 棟建物，其中 2 樓（1198 建號）、5 樓（1007 建號）分屬張○杰、張○真個別所有，而 1 樓（1005 建號）、3 樓（1199 建號）、4 樓（本建物）為申請人與未會同申請人張○杰公同共有全部，系爭土地及上開 1 樓、3 樓及本建物係 99 年間繼承自母親張李○○○名下，而本案係就系爭土地公同共有 1670/10000 中之一部公同共有 334/10000 及本建物申請移轉登記。義務人於案附 101 年 8 月 20 日切結書主張系爭土地上 5 棟建物，每戶面積均相同，故各建物基地持分，相對應為公同共有 334/10000，現移轉土地持分係本建物之基地權利範圍，符合土地法第 34 條之 1 規定。
3. 系爭土地僅就公同共有中之一部公同共有部分移轉，似有違民法第 828 條第 3 項及土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定。又公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」，而本建物之基地應有部分既未依土地登記規則第 83 條規定記明基地權利種類及範圍，則其基地應有部分之範圍自應依民法第 799 條第 4 項規定，依該專有部分與同棟建築物專有部分總面積比例計算，如區分所有人間另有約定，始例外從其約定。建成所爰依土地登記規則第 56 條規定通知補正。

4. 嗣申請人另檢具 101 年 8 月 20 日切結書補充說明略以：「張○真、星美○
○（原名張○娥）、張○來、張○鎰、與共有人張○杰均為張李○○之合法
繼承人，張李○○原持有土地座落台北市大同區○○段一小段 569 地號，
權利範圍 1670/10000；民國 67 年間張李○○夥同其他地主一起與○○營造
有限公司在上開基地上合作興建房屋 30 戶，由張李○○分得其中 5 戶，並
以張李○○、張○杰、張○鎰、張○娥（後更名為星美○○）、張○真 5 人
為該 5 戶之起造人；房屋完成後，該 5 戶於建物第一次登記後則為建物門
牌台北市大同區○○路 18 巷 26 之 2 號 1 至 5 層（建號分別依序為 1005、
1198、1199、1006、1007 號），建物之登記名義人 1 至 5 層依序分別為張李
○○、張○杰、張○鎰（88 年間買賣登記至張李○○名下）、張○娥（70
年間贈與至張李○○名下）、張○真 5 人，權利範圍均為全部；土地原有部
分則維持於張李○○名下不變。立切結書人茲切結：上開被繼承人張李○
○於合作興建房屋之初，確有與營造廠及其他地主約定，即上開分得 5 戶
建物之基地為臺北市大同區○○段一小段 569 地號，權利範圍 1670/10000
（即張李○○之持分），而後才有會同而為之所有權第一次登記；另上開 5
戶之所有權人間，亦確有每戶建物之土地持分為上開土地 334/10000 之約定
（ $1670/10000 \div 5 \text{ 戶} = 334/10000$ ）；由共有人張○杰於民國 85 年 9 月 6 日
（登記日期），以其所有之房屋（臺北市○○路 18 巷 26 之 2 號 2 樓，建號
1198）及其基地向○○商業銀行設定抵押權，其提供之共同擔保之土地持分
為 334/10000 可為佐證。本案立切結書人依土地法第 34 條之 1 規定處分台
北市大同區○○路 18 巷 26 之 2 號 4 樓，建號 1006 號全部（即權利範圍：
共同共有 1/1），及其基地座落台北市大同區○○段一小段 569 地號應有部
分全部（即權利範圍：共同共有 334/10000），一切均依民法第 799 條第 4
項但書規定、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項及土地法第 34 條之 1 有關規
定辦理，故本案應無民法第 828 條第 3 項之適用；倘有不實或損害第三人
及其他共有人之權益者，立切結書人願負一切有關法律及損害賠償之責
任。」。
5. 經核對相關地籍資料及文件，究義務人與未會同申請人張○杰所有上開本
建物之基地權利範圍，得否依土地法第 34 條之 1 規定方式，主張依民法第
799 條第 4 項但書約定，切結其基地範圍為所共同共有 334/10000，且排除
民法第 828 條及土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定應就共有物之
全部處分（即共同共有 1670/10000），致生疑義。

三、法令依據及疑義分析

（一）法令依據：

1. 土地法第 34 條之 1 規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定
地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合
計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 3 分之 2 者，其人數不予計
算。……。前 4 項規定，於共同共有準用之。……」
2. 民法第 799 條第 4 項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地
之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約

定者，從其約定。」、第 828 條第 3 項規定：「……共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」

3. 公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」
4. 土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定：「依土地法第 34 條之 1 規定，部分共有人就共有土地或建築改良物為處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應就共有物之全部為之。」
5. 土地登記規則第 96 條規定：「區分所有建物，數人共有一專有部分，部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定就該專有部分連同其基地權利之應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該專有部分之全體共有人；其基地權利之應有部分，指該專有部分之全體共有人所持有之基地權利應有部分。」
6. 內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋規定：「……有關『公寓大廈管理條例』第 4 條第 2 項規定登記機關如何配合執行乙案，請依左列原則為之：一、已登記之區分所有建物與基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條例之限制。……三、公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」

(二) 疑義分析：

1. 按「共同共有」係依法律規定、習慣或法律行為而成一共有關係，此種共有型態無所謂應有部分，共同共有人之權利及於共同共有物之全部。在兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益之立法意旨下，土地法第 34 條之 1 第 5 項特明定共同共有準用之規定，故共同共有土地或建物處分，或數人共同共有一專有部分連同其基地權利之應有部分為處分時，除法律或契約另有規定外，應以共有人數過半數及其潛在應有部分，或潛在應有部分合計逾 3 分之 2，其人數不予計算同意行之。
2. 本建物係於民國 68 年間辦竣建物所有權第一次登記，建物登記簿標示部未記明基地權利種類及範圍，似本建物基地應有部分之權利範圍應依民法第 799 條第 4 項規定辦理；惟如申請人 101 年 8 月 20 日切結所言，為辦理合作興建建物所有權第一次登記，張李○○分得系爭土地權利範圍 1670/10000，其中獲配 5 棟（門牌：○○路 18 巷 26 之 2 號 1 樓至 5 樓）分別登記為張李○○、張○杰、張○鎰（88 年間買賣登記至張李○○名下）、張素娥（後更名為星美○○，70 年間贈與登記至張李○○名下）、張○真 5 人個別所有，主張上開 5 棟房屋面積均相同，其基地權利範圍應亦相同，故每棟建物對應基地權利範圍為 $1670/10000 \div 5 = 334/10000$ ，並以未會同申請人張○杰於 85 年間向○○商業銀行設定抵押權，其提供之共同擔保土地持分 334/10000 為佐證。是以，得否依其主張上開 5 棟建物所有權人間確實有

每棟建物基地權利範圍各有 334/10000 之約定，符合民法第 799 條第 4 項但書規定？不無疑義。

3. 又依土地法第三十四條之一執行要點第 1 點及土地登記規則第 96 條之規定，如為區分所有建物，數人共同共有一專有部分，部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定就該專有部分應連同其基地權利之應有部分為處分。惟系爭土地與本建物及 1 樓（1005 建號）、3 樓（1199 建號）建物係申請人及未會同申請人 99 年間繼承自母親張李○○名下，此一共同共有關係係基於法律事實而成，似應一併移轉始符上開規定。
4. 綜上，系爭土地與本建物及 1 樓、3 樓建物共同共有關係係基於法律事實而成，似應一併移轉；惟按公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項及土地登記規則第 96 條規定，區分所有建物每一專有部分均應有對應之基地持分，是依地籍資料所示，系爭土地為申請人主張其地上 5 棟建物之對應基地持分，則一併移轉似有違上開規定。然本案得否依申請人主張上開 5 棟建物所有權人間確有每棟建物基地權利範圍各有 334/10000 之約定，符合民法第 799 條第 4 項但書規定，即本建物（1006 建號）共同共有全部及系爭土地共同共有之一部共同共有 334/10000，其處分視為土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定所稱之「共有物之全部」，不無疑義，爰提請討論。

四、擬處理意見：

甲案：

- （一）本建物對應基地權利範圍申請人既主張按各棟面積比及以未會同申請人張○杰於 85 年間將所配得 2 樓（1198 建號）及其基地（張李○○所有系爭土地）向○○商業銀行設定抵押權，其提供之共同擔保土地持分 334/10000 為佐證，是本建物共同共有全部之對應基地權利範圍共同共有 334/10000，符合土地法第三十四條之一執行要點第 1 點所稱「共有物之全部」。
- （二）擬同意申請人主張本建物共同共有全部及系爭土地共同共有 1670/10000 中之一部共同共有 334/10000 移轉，符合民法第 799 條第 4 項但書、土地法第 34 條之 1 及公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，准予辦理所有權移轉登記，惟乏前例，建議報請內政部核示。

乙案：基於系爭土地與本建物及 1 樓、3 樓建物共同共有關係基於法律事實而成，應一併移轉。

五、結論：

- （一）本市大同區○○段一小段 1007 建號建物測量成果圖謄本所載附屬建物登記情形與登記簿不符部分，請建成所查明處理，必要時可至現場勘查，以維地籍資料之正確性。
- （二）又本案未會同申請人張○杰前於民國 85 年間以其所有 1198 建號建物（○○路 18 巷 26 之 2 號 2 樓，權利範圍全部）及被繼承人張李○○生前提供之本案土地（權利範圍 334/10000）設定抵押權，似可佐證原土地所有權人（被繼承人）亦認為上開建物對應基地權利範圍即 334/10000；所餘部分（1670/10000 扣除 334/10000 後）參照民法第 799 條第 4 項規定，如經申請人張○真、星美○○、張○來、張○鎰等 4 人協議其餘 4 戶（○○路 18 巷 26 之 2 號 1 樓、3

樓、4 樓及 5 樓) 分擔基地權利範圍各為 334/10000，並提出協議書，再輔以各戶專有部分面積倘均相同，則本案 5 層建物對應基地權利範圍似可均分，而與上開協議結果相符。本案各層建物對應基地權利範圍既經申請人主張釐清，倘經建成所審認無誤後，得准予受理登記。

六、散會：下午 15 時 15 分。

有關「臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法」部分條文，業經本府於 101 年 9 月 10 日以府法三字第 10132705000 號令修正發布

臺北市政府地政局函 臺北市士林區公所等

101.9.14 北市地權字第 10132523300 號

說明：

- 一、依本府 101 年 9 月 11 日府法三字第 10132871700 號函副本辦理。
- 二、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府令

101.9.10 府法三字第 10132705000 號

修正「臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法」部分條文。

附修正「臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法」部分條文。

臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法部分條文修正條文

第 三 條 本會置委員十一人，由本府就下列人員遴聘（派）之：

- 一、佃農委員四人。
- 二、自耕農委員二人。
- 三、地主委員二人。
- 四、臺北市農會理事長。
- 五、本府地政局局長及主管科長。

第 五 條 有下列各款情形之一者，不得遴聘為本會委員：

- 一、現任公務人員。
- 二、現役軍人或警察。
- 三、在學肄業學生。
- 四、褫奪公權，尚未復權者。
- 五、受監護或輔助宣告，尚未撤銷者。

第 六 條 佃農委員、自耕農委員及地主委員，由本府地政局就佃農、自耕農及地主中，向市長推薦遴聘之。

第 八 條 本會委員有下列情事之一者，應解除其職務：

- 一、資格變更。

二、辭職。

三、受有期徒刑以上刑之判決確定。但非因違反本身職務受緩刑之宣告或易科罰金者，不在此限。

四、受監護或輔助宣告，尚未撤銷者。

五、無故不出席會議連續達三次，經通知仍無故不出席。

第九條 本會開會時，由本府地政局局長召集並擔任主席。但召集委員因故不能召集或出席時，應指定委員一人召集或擔任主席。

第十五條 本會置總幹事一人，幹事一人至三人，由本府地政局派員兼任之。

第十七條 本會所需經費，由本府地政局年度相關預算支應。

臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第三條 本會置委員十一人，由本府就下列人員遴聘（派）之：</p> <p>一、佃農委員四人。</p> <p>二、自耕農委員二人。</p> <p>三、地主委員二人。</p> <p>四、臺北市農會理事長。</p> <p>五、本府地政局局長及主管科長。</p>	<p>第三條 本會置委員十一人，由本府就下列人員遴聘（派）之：</p> <p>一、佃農委員四人。</p> <p>二、自耕農委員二人。</p> <p>三、地主委員二人。</p> <p>四、臺北市農會理事長。</p> <p>五、本府地政處處長及主管科長。</p>	<p>臺北市政府組織自治條例業經本府以一〇〇年七月二十九日府法三字第10032565200號令修正公布。依該自治條例第六條規定，原地政處、兵役處及原住民事務委員會分別更名為地政局、兵役局及原住民族事務委員會。爰配合修正本條，將「地政處處長」修正為「地政局局長」。</p>
<p>第五條 有下列各款情形之一者，不得遴聘為本會委員：</p> <p>一、現任公務人員。</p> <p>二、現役軍人或警察。</p> <p>三、在學肄業學生。</p> <p>四、褫奪公權，尚未復權者。</p> <p>五、受<u>監護或輔助</u>宣告，尚未撤銷者。</p>	<p>第五條 有下列各款情形之一者，不得遴聘為本會委員：</p> <p>一、現任公務人員。</p> <p>二、現役軍人或警察。</p> <p>三、在學肄業學生。</p> <p>四、褫奪公權，尚未復權者。</p> <p>五、受<u>禁治產之</u>宣告，尚未撤銷者。</p>	<p>配合民法修正禁治產用語，爰配合修正本條。</p>
<p>第六條 佃農委員、自耕農委員及地主委員，由本府地政<u>局</u>就佃農、自耕農及地主中，向市長推薦遴聘之。</p>	<p>第六條 佃農委員、自耕農委員及地主委員，由本府地政<u>處</u>就佃農、自耕農及地主中，向市長推薦遴聘之。</p>	<p>臺北市政府組織自治條例業經本府以一〇〇年七月二十九日府法三字第10032565200號令修正公布。依該自治條例第六條規定，原地政處、兵役處及原住民事務委員會分別更名為地政局、兵役局及原住民族事務委員會。爰配合修正本條，將「地政處」名稱修正為「地政局」。</p>
<p>第八條 本會委員有下列情事之一者，應解除</p>	<p>第八條 本會委員有下列情事之一者，應解除</p>	<p>配合民法修正禁治產用語，爰配合修正本條。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>其職務：</p> <p>一、資格變更。</p> <p>二、辭職。</p> <p>三、受有期徒刑以上刑之判決確定。但非因違反本身職務受緩刑之宣告或易科罰金者，不在此限。</p> <p>四、受<u>監護或輔助</u>宣告，尚未撤銷者。</p> <p>五、無故不出席會議連續達三次，經通知仍無故不出席。</p>	<p>其職務：</p> <p>一、資格變更。</p> <p>二、辭職。</p> <p>三、受有期徒刑以上刑之判決確定。但非因違反本身職務受緩刑之宣告或易科罰金者，不在此限。</p> <p>四、受<u>禁治產</u>之宣告，尚未撤銷。</p> <p>五、無故不出席會議連續達三次，經通知仍無故不出席。</p>	
<p>第九條 本會開會時，由本府地政<u>局</u>局長召集並擔任主席。但召集委員因故不能召集或出席時，應指定委員一人召集或擔任主席。</p>	<p>第九條 本會開會時，由本府地政<u>處</u>處長召集並擔任主席。但召集委員因故不能召集或出席時，應指定委員一人召集或擔任主席。</p>	<p>臺北市政府組織自治條例業經本府以一〇〇年七月二十九日府法三字第10032565200號令修正公布。依該自治條例第六條規定，原地政處、兵役處及原住民事務委員會分別更名為地政局、兵役局及原住民族事務委員會。爰配合修正本條，將「地政處處長」修正為「地政局局長」。</p>
<p>第十五條 本會置總幹事一人，幹事一人至三人，由本府地政<u>局</u>派員兼任之。</p>	<p>第十五條 本會置總幹事一人，幹事一人至三人，由本府地政<u>處</u>派員兼任之。</p>	<p>臺北市政府組織自治條例業經本府以一〇〇年七月二十九日府法三字第10032565200號令修正公布。依該自治條例第六條規定，原地政處、兵役處及原住民事務委員會分別更名為地政局、兵役局及原住民族事務委員會。爰配合修正本條，將「地政處」名稱修正為「地政局」。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
第十七條 本會所需經費，由本府地政局年度相關預算支應。	第十七條 本會所需經費，由本府地政處年度相關預算支應。	臺北市政府組織自治條例業經本府以一〇〇年七月二十九日府法三字第 一〇〇三二五六五二〇〇 號令修正公布。依該自治條例第六條規定，原地政處、兵役處及原住民事務委員會分別更名為地政局、兵役局及原住民族事務委員會。爰配合修正本條，將「地政處」名稱修正為「地政局」。

有關內政部函示依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議價購者，土地增值稅徵免一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所等

101.9.26 北市地價字第 10132654600 號

說明：

- 一、依本府財政局 101 年 9 月 21 日北市財菸字第 10113945400 號函副本辦理，並檢送內政部函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本局地籍及測量科、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 中央研究院等

101.9.19 台內地字第 10103031313 號

主旨：檢送依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議價購者，土地增值稅徵免解釋令 1 份，請 查照並轉知所屬。

說明：依據財政部 101 年 9 月 5 日台財稅字第 10100615670 號函辦理，並復交通部臺灣區國道新建工程局 101 年 3 月 21 日國工局地字第 1010003349 號函、臺南市政府 101 年 4 月 24 日府工公新一字第 1010346554 號函、中央研究院 101 年 5 月 14 日總務字第 1010503746 號函及國防部軍備局工程營產中心 101 年 8 月 20 日備工土獲字第 1010012485 號函。

附件 2

內政部令

101.9.19 台內地字第 1010303131 號

依土地徵收條例第十一條規定以市價達成協議價購者，應屬平均地權條例第四十二條第三項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第一項免徵土地增值稅規定。

內政部於 101 年 8 月 29 日以台內地字第 1010286048 號令修正發布「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」第 2 條、第 6 條條文

臺北市府地政局函 臺北市府法規委員會

101.9.3 北市地價字第 10113703000 號

說明：

- 一、依內政部 101 年 8 月 29 日台內地字第 10102860485 號函辦理，並檢送該函及旨揭修正條文影本各 1 份。
- 二、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）（含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市政府、各縣市政府等

101.8.29 台內地字第 10102860485 號

主旨：「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」第 2 條、第 6 條條文，業經本部於 101 年 8 月 29 日以台內地字第 1010286048 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

101.8.29 台內地字第 1010286048 號

修正「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」第二條、第六條條文。

附修正「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」第二條、第六條條文

辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法第二條、第六條修正條文

第 二 條 下列機關（構）、學校、團體，得向中央主管機關申請認可辦理不動產估價師專業訓練：

- 一、直轄市、縣（市）主管機關。
- 二、設有地政或不動產相關系（所）、科之大專校院。
- 三、不動產估價師公會全國聯合會或其各地公會。
- 四、其他不動產估價相關之全國性非營利機構或團體。

前項第三款各地公會核發之專業訓練時數不得超過換證時數三分之二。

第 六 條 辦理專業訓練之機關（構）、學校、團體得按簡章、教材印製、教學場地租用、教授鐘點費、行政事務等實際費用覈實計算，向參訓人員收取報名費及學費。

每班參訓人員不得超過六十人。

內政部函為有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰疑義一案

臺北市府地政局函 社團法人台北市地政士公會等

101.9.13 北市地價字第 10113815500 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 9 月 7 日台內地字第 1010296604 號函，並檢送該號函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本局地籍及測量科、地權及不動產交易科、土地開發科、秘書室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣市政府等

101.9.7 台內地字第 1010296604 號

主旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰疑義 1 案，請 查照並轉行知照。

說明：

- 一、依法務部 101 年 7 月 2 日法檢字第 10100124160 號函及本部 101 年 6 月 25 日台內地字第 1010209582 號函辦理（隨函併附）。
- 二、有關不動產成交案件實際資訊申報登錄有無刑法第 214 條規定適用疑義 1 節，依法務部上開號函略謂「……依最高法院 73 年度臺上字第 1710 號判例意旨，刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第 214 條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。……」依實價登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，又各主管機關係於申報人完成申報登錄後，方進行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查，故申報不實之法律效果及是否屬資料提供者構成該刑責，請依法務部上開號函意旨辦理。

附件 2

法務部函 內政部

101.7.2 法檢字第 10100124160 號

主旨：就所詢有關不動產成交實際資訊申報登錄裁罰事宜乙案，本部研議意見如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴部 101 年 6 月 25 日台內地字第 1010209582 號函。
- 二、刑法第 210 條規定「偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。」本罪之偽造，係指無制作權者制作虛偽私文書而言，是以，

偽造私文書，係指假借他人名義，而制作在外形上足以使人認為係出自作成名義人之具有不真實性之私文書。申報人登錄之資訊不實時，其並非無制作權人，尚難論以偽造私文書罪責。又依最高法院 73 年度臺上字第 1710 號判例意旨，刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第 214 條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。

- 三、刑事訴訟法第 240 條規定「公務員因執行職務知有犯罪嫌疑者，應為告發。」是以，主管機關是否應舉發移送檢察機關偵辦，須視是否於執行職務過程發現犯罪嫌疑而定。
- 四、刑法第 28 條規定「二人以上共同實行犯罪之行為者，皆為正犯。」申報人與權利人如就使公務員登載不實罪，有犯意聯絡及行為分擔，自應論以共同正犯，惟此屬事實認定之範疇，應視具體個案之情形判斷之。

附件 3

內政部函 法務部

101.6.25 台內地字第 1010209582 號

主旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰事宜 1 案，請依說明惠賜卓見，請查照。

說明：

- 一、依本部 101 年 5 月 22 日台內地字第 1010196238 號函附會議紀錄決議事項及 101 年 6 月 15 日實價登錄委託研究案第一次座談會辦理。
- 二、本部研修平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法增列實價申報登錄條文於 100 年 12 月 13 日經立法院三讀通過、總統於 100 年 12 月 30 日公布，其施行日期由行政院另訂。依前開三法，權利人（不動產買賣之買方）、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記、簽訂租賃契約書後或委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄不動產成交案件實際資訊。買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄；委由不動產經紀業居間或代理成交而未委託地政士申請登記者，應由經紀業申報登錄；如權利人未委由不動產經紀業居間或代理成交，且係自行申請移轉登記未委託地政士辦理者，仍應由權利人申報登錄。為執行申報登錄資訊抽查核對事宜，依前開三法授權訂定之不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條規定，直轄市、縣（市）主管機關發現登錄價格異常或登錄資訊有不實之虞，應要求申報人說明，如申報不實則依前述法律相關規定予以行政裁罰。
- 三、查刑法第 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，處 1 年以上，7 年以下有期徒刑」及第 214 條「明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處 3 年以下有期徒刑、拘役或 500 元以下罰金」。另依最高法院 73 台上 1710 號判例：「刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須

一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實」。

- 四、申報人依說明二規定親送填竣之申報書臨櫃向主管機關申報，並由主管機關登錄於申報系統，或由申報人逕自以網際網路方式至申辦系統辦理申報事宜後，再由主管機關將成交案件實際資訊以區段化、去識別化方式揭露於網站上供公眾查詢，公眾依此資料則作為不動產買賣成交行情或從事其他金融活動之參據。申報人一經申報即予登錄，主管機關並無實質審查需要，縱依前揭辦法第 11 條規定「直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，並查詢或取閱成交案件有關文書」，亦僅係主管機關基於行政監督之立場為業務檢查，非有實質查核權限。
- 五、基於上述，主管機關如查有實際資訊申報登錄不實之情形，申報人是否涉及偽造文書或使公務員登載不實事項於公文書罪等刑責？而應由主管機關舉發移送檢察機關偵辦？又前述申報書所填列之不實事項如係權利人提供，經填寫後由申報人及權利人共同具名，並由不知情之申報人持以臨櫃申報登錄，是否權利人構成前述刑責？其次，如係權利人提供不實資訊，由申報人逕行至網路申報登錄，該權利人及申報人是否構成前述犯罪？尚請提供意見，俾便後續辦理及宣傳周知。
- 六、檢送不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法及申報書格式各 1 份供參。

有關內政部修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹 第 2 點、第 3 點規定，自 101 年 10 月 1 日生效

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

101.9.14 北市地權字第 10113863100 號

說明：

- 一、奉交下內政部 101 年 9 月 11 日內授中辦地字第 10166515695 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 1

內政部函 各直轄市、縣市政府等

101.9.11 內授中辦地字第 10166515695 號

主旨：修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第 2 點、第 3 點規定，業經本部 101 年 9 月 11 日內授中辦地字第 1016651569 號令修正發布，茲檢送發布令、修正發布規定各乙份，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

101.9.11 內授中辦地字第 1016651569 號

修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點、第三點規定，自中華民國一百零一年十月一日生效。

附修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點、第三點規定

不動產說明書應記載及不得記載事項壹第二點、第三點修正總說明

一百年十二月三十日修正公布之「平均地權條例」第四十七條、第八十一條之二、「地政士法」第二十六條之一、第五十一條之一、第五十二條、「不動產經紀業管理條例」第二十四條之一、第二十四條之二、第二十九條第一項第二款，行政院核定自一百零一年八月一日施行，其中地政士法第二十六條之一第一項規定，地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊；不動產經紀業管理條例第二十四條之一第二項規定，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三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。又不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第二條第二項規定，買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄。另「標的資訊」之「建物（現況）格局」、「建物型態」為「不動產成交案件實際資訊申報書」必填欄位。惟現行規定之「不動產說明書應記載及不得記載事項」之成屋及預售屋應記載事項，尚無是項資料，爰修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點、第三點，其修正要點如下：

一、成屋之應記載事項增訂第九款標的資訊

- (一) 建物現況格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）
- (二) 建物型態（依建物型態分為公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房（一廳）一衛）、工廠、廠辦、農舍、倉庫或其他等型態）

二、預售屋之應記載事項增訂第十二款標的資訊

- (一) 建物格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）
- (二) 建物型態（依建物型態分為公寓（五樓含以下無電梯）、透天房、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房（一廳）一衛）或其他等型態）

不動產說明書應記載及不得記載事項壹第二點、第三點修正規定

壹、應記載事項

二、成屋之應記載事項

(一) 建築改良物標示、權利範圍及用途：

1. 建築改良物標示及權利範圍：

- (1) 已辦理建物所有權第一次登記：坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共同使用部分）、建築完成日期（以登記簿謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件）、權利範圍。

(2) 未辦理建物所有權第一次登記：房屋稅籍證明所載之房屋坐落（若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件）。

2. 建築改良物用途（詳如附建築改良物使用執照）。

(二) 權利種類：

1. 所有權。
2. 他項權利。

(三) 所有權人及其住址。

(四) 目前管理與使用情況：

1. 公寓大廈應記載住戶規約內容，無法記載者，應說明原因。

住戶規約內容如下：

- (1) 專有部分之範圍。
- (2) 共用部分之範圍。
- (3) 有無約定專用、共用部分（如有，請注明其標示範圍及使用方式）。
- (4) 管理費或使用費及其數額。
- (5) 公共基金之數額及其運用方式。
- (6) 是否有管理組織及其管理方式。
- (7) 有無使用手冊？如有，應檢附。

2. 是否有依慣例使用之現況：共用部分有無分管協議及其協議內容。

3. 水、電及瓦斯供應情形：

- (1) 水：自來水、地下水。
- (2) 電力：有無獨立電表。
- (3) 瓦斯：天然或桶裝瓦斯。

4. 有無出租或占用情形？

(五) 建築改良物權利登記狀態：

1. 有無他項權利之設定情形？（如：設定抵押權及典權，詳如附登記簿謄本。）
2. 有無限制登記情形？（如：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記簿謄本。）

(六) 建築改良物瑕疵情形：

1. 有無檢測海砂含氯量及輻射鋼筋？（若有，請附檢測結果，若無，則應說明原因。）
2. 是否有滲漏水情形及其位置。
3. 是否有損鄰狀況？
4. 有無違建或禁建情事？
5. 是否曾經發生火災及其他天然災害，造成建築物損害及其修繕情形。
6. 是否被建管單位列為危險建築？

(七) 重要交易條件：

1. 交易種類：買賣（互易）。
2. 交易價金。

3. 付款方式。
4. 應納稅額、規費項目及負擔方式：(稅額為預估值即可，實際應納稅額仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準)
 - (1) 應納稅額、規費項目：契稅、房屋稅、代書費、印花稅、登記規費、公證費、水電、瓦斯、管理費及電話費。
 - (2) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
5. 賣方是否有附贈買方之設備？如有，請敘明設備內容。
6. 他項權利及限制登記之處理方式(如無，則免填)。

(八) 停車位記載情形(如無，則免填)：

1. 有否辦理單獨區分所有建物登記？
2. 使用約定。
3. 平面式、機械式停車位。
4. 車位編號(已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準)。

(九) 標的資訊

1. 建物現況格局(例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間)
2. 建物型態(依建物型態分為公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房(一廳)一衛)、工廠、廠辦、農舍、倉庫或其他等型態)

三、預售屋之應記載事項

- (一) 建築改良物坐落。
- (二) 主管建築機關核准之建照日期及字號。
- (三) 出售面積及認定標準。
- (四) 共同使用部分項目、總面積及其分配比例。
- (五) 主要建材及廠牌、規格。
- (六) 建築改良物構造、高度及樓層規劃。
- (七) 工程進度(預定開工、取得使用執照及通知交屋之截止日期)、保固期限及範圍。
- (八) 目前管理與使用情況：公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應說明原因。
規約草約內容如下：
 1. 專有部分之範圍。
 2. 共用部分之範圍。
 3. 有無約定專用、共用部分(如有，請註明其標示範圍及使用方式)。
 4. 管理費或使用費及其數額(管理委員會未成立者，其數額以預估數額為準)。
 5. 公共基金之數額及其運用方式。
 6. 是否有管理組織及其管理方式。
 7. 有無使用手冊？如有，應檢附。

(九) 預售屋瑕疵情形：

1. 有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單」及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，則應說明原因。
2. 是否有損鄰狀況？

(十) 重要交易條件：

1. 交易種類：買賣。
2. 交易價金。
3. 付款方式。
4. 應納稅額、規費項目及負擔方式：(稅額為預估值即可，實際應納稅仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準)
 - (1) 應納稅額、規費項目：契稅、房屋稅、代書費、印花稅、登記規費、公證費、水電、瓦斯、管理費及電話費。
 - (2) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

(十一) 停車位記載情形(如無，則免填)：

1. 平面式、機械式停車位(請註明其長、寬、高及其誤差範圍)。
2. 車位編號。

(十二) 標的資訊

1. 建物格局(例如：房間、廠、衛浴數，有無隔間)
2. 建物型態(依建物型態分為公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房(一廳)一衛)或其他等型態)。

廉政專欄

法治教育

採購舞弊得不償失

一、案情敘述

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

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

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

二、適用法條淺析：

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

財產申報

有關公職人員財產申報法未成年子女適用疑義

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國 101 年 9 月 25 日

發文字號：北市政三字第 10131178400 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關公職人員財產申報法（下稱本法）未成年子女適用疑義乙案，請 查照。

說明：

- 一、依法務部 101 年 9 月 17 日法廉字第 10105017140 號函辦理。
- 二、按公職人員之配偶及未成年子女所有之前項財產，應一併申報，本法第 5 條第 2 項定有明文；又欲判斷何人為申報人之子女，因本法並無特別規定，應回歸民法之相關規定辦理；是申報人配偶之子女（非申報人直系血親）除申報人已收養該子女外，依民法第 970 條規定，與申報人僅生直系姻親之關係，非申報人之子女，則該申報人配偶之子女因非本法第 5 條第 2 項所稱之「子女」，自非屬本法應申報財產之範疇。

正本：臺北市政府所屬各政風機構〔含兼辦政風〕

副本：

公務機密

壹、前言

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

媒體上不時播報著個人資料外洩的新聞，究竟什麼是個人資料呢？在現今資訊發達的社會，我們又該如何保護自己的個人資料不外洩呢？

貳、個人資料保護法

隨著電子商務的發展，越來越多人透過上網或是電視購物來購買商品。因「網路商場購物」或「電視購物」的客戶資料外洩所造成的詐騙案例有逐漸增加的趨勢，因此

法務部極力推動個人資料保護法（以下簡稱個資法）的修法，在去年5月甫三讀通過的個資法主要修法內容如下：

一、擴大保護個體

在個人資料的定義部分，將原先「其他足以識別該個人之資料」，修正為「其他得以直接或間接方式識別該個人之資料」，並新增護照號碼、醫療、基因、性生活、健康檢查、犯罪前科、聯絡方式等列為受個資法保護之項目，並且在第6條裡明文規定，有關醫療、基因、性生活、健康檢查、犯罪前科之個人資料，除符合法定要件外，不得搜集、處理或利用。除此之外，舊法裡原訂只有電腦處理個人資料會受到個資法保護，新通過的個資法則擴大保護範圍，無論是電腦數位資料、紙本個人資料，且即使資料筆數只有一筆，一樣都會受到個資法的保護。

二、擴大適用對象

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

三、加重罰則，新增團體訴訟的機制

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

參、如何避免個資外洩

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

一、申辦政府機關、金融機構或其他機構之各種業務時：

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

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

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

三、各種網路行為：

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

四、勿用過於簡單的帳號密碼：

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

五、送修含有儲存裝置的 3C 產品：

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

六、申辦加入會員：

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

七、參加摸彩活動、路上隨機的問卷調查：

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

肆、結論

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

中華民國 101 年 9 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：36 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 101 年 9 月

GPN：2006100016