

## 102年3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 (缺)
- (四) 地用法規 (缺)
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規 (缺)
- (七) 徵收法規 (缺)
- (八) 資訊法規 (缺)
- (九) 其他有關法規 (缺)

### 二、地政分類法令

- (一) 地政機關法令 (缺)
- (二) 地權法令 (缺)
- (三) 地籍法令

- 內政部認可財團法人中國地政研究所辦理「不動產經紀人專業訓練」一案 (102CBCQ01) .....1
- 本局原訂頒之「臺北市地目變更作業注意事項」修正如附件，並自即日起施行 (102CBCZ02) .....1
- 有關張○○等5人依土地法第34條之1規定，申請本市大同區○○段○○小段1006建號公同共有區分所有建物全部，連同其坐落同小段569地號公同共有部分土地移轉登記一案(102CBCZ03).....30
- 函轉內政部為「地政士法第15條有關地政士自行停止執業經註銷登記後，重行申請開業登記」解釋令1份 (102CBCZ04) .....33
- 非地政士於本市各地政事務所申辦「跨所登記」及「跨所收件」案件之送件次數，應以各案件之轄區地政事務所為計算基礎 (102CBCZ05) .....34

- (四) 地用法令 (缺)
- (五) 重劃法令 (缺)
- (六) 地價及土地稅法令 (缺)
- (七) 徵收法令 (缺)
- (八) 地政資訊相關法令 (缺)

### 三、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 (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	
• 禮物與公務員廉政倫理規範 (102CHAZ06) .....	35
(二) 財產申報	
• 有關 101 年度總統、副總統、行政院院長、副院長、各部會首長及不管部 會之政務委員財產申報疑義 (102CHBZ07) .....	36
(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	
• 辦公室機密業務作業保密與認識機關安全維護工作 (102CHFZ08) .....	37

# 內政部認可財團法人中國地政研究所辦理「不動產經紀人專業訓練」一案

臺北市政府地政局函 臺北市不動產代銷經紀商業同業公會等

102.3.19北市地權字第10230840500號

說明：

- 一、依內政部102年3月14日內授中辦地字第1026031878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 1

內政部函

102.3.14 內授中辦地字第 1026031878 號

主旨：貴所重新申請認可辦理「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、復貴所102年2月18日台所(102)字第005號函。
- 二、本次認可貴所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、貴所辦理專業訓練時，應於每期開課2週前至『不動產專業人員訓練服務平台（網）』（網址：<http://etrain.land.moi.gov.tw>）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、貴所擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並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1,000元收據乙紙。

**本局原訂頒之「臺北市地目變更作業注意事項」修正如附件，並自即日起施行**

臺北市政府地政局函 臺北市市各地政事務所

102.3.6 北市地籍字第 10230513800 號

說明：

- 一、依本府101年12月12日府授地籍字第10133415100號函暨本局102年2月8日北市地籍字第10230316400號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府法務局、本府秘書處（請刊登市府公報）、本府都市發展局、本府產業發展局、本府工務局、本府研究發展考核委員會、臺北市建築管理工程處、本府工務局大地工程處及本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

## 臺北市地目變更作業注意事項

中華民國七十九年八月十日臺北市政府地政處(79)北市地一字第第三二三八三號函訂頒

中華民國八十三年十月二十四日臺北市政府地政處(83)北市地一字第第三三八三二號函修正

中華民國八十四年三月三十日臺北市政府地政處(84)北市地一字第第八四〇一一七九五號函修正

中華民國八十七年八月二十四日臺北市政府地政處(87)北市地一字第第八七二二〇七一〇一號函修正

中華民國九十一年十月十六日臺北市政府(91)北市地一字第〇九一三二八七五九〇〇號函修正

正發布名稱及全文九點；並經核定後實施(原名稱：臺北市地目變更作業要點)

中華民國九十二年九月二十三日臺北市政府地政處(92)北市地一字第〇九二二三二七〇七一〇〇號函修正

中華民國九十三年七月九日臺北市政府地政處(93)北市地一字第〇九三三二〇八二五〇〇號函修正

中華民國九十三年八月九日臺北市政府地政處(93)北市地一字第〇九三三二四〇五〇〇〇號函修正附表一

中華民國九十六年十一月十三日臺北市政府地政處(96)北市地一字第〇九六三二七六一六〇〇號函修正

中華民國一百零一年一月十日臺北市政府地政局(101)北市地籍字第一〇一三〇〇四一八〇〇號函修正發布第三點、第八點及附表四、附表五，並自函頒日起施行

中華民國一百零二年三月六日臺北市政府地政局(102)北市地籍字第一〇二三〇五一三八〇〇號函修正發布第五點、第六點、第七點、第八點，並自函頒日起施行

一、為統一本市地目變更作業程序，特訂定本注意事項。

二、地目變更作業，除內政部函頒之「辦理地目變更注意事項」及其他法令另有規定外，應依本注意事項辦理。

三、作業機關：以變更地目土地所在地地政事務所為審核機關。本府地政局為督導、抽查機關。

四、地目變更核定原則：

(一) 地目變更以「田」、「旱」、「建」、「道」等四種地目變更及其他地目變更為上述四種地目為限。

(二) 地目變更之土地使用情形，應符合本市土地使用分區管制規則之規定。

(三) 地目變更，應以實地使用狀況及使用範圍為準。

(四) 地目變更之土地，應以合法且實際已變更使用者為限。

(五) 都市計畫保護區內之農地申請地目變更，應以其變更使用之行為是否合法以為准駁之依據。

(六) 一筆土地部分地目變更除另有規定得全筆變更地目外，應先辦理土地分割。

五、下列情形，不得變更原地目：

(一) 農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地，未經農業目的事業主管機關同意變更為非農業使用者。

(二) 農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地，雖依規定興建農舍或與農業經營不可分離之設施，不得變更地目。

(三) 依都市計畫編定為建築使用之「建」地目土地，不得變更為非「建」之地目。

(四) 依都市計畫法或其他法律公布之道路或經指定建築線之現有巷道屬「道」地目土地，不得變更為非「道」地目。

(五) 保護區內之「林」地目土地，非經林業目的事業主管機關核准變更使用，不得變更地目。

(六) 編定為國有林，保安林使用之「林」地目土地，非經林業目的事業主管機關核准不得變更地目。

六、下列情形，得由地政事務所逕為辦理地目變更登記，免再勘查：

(一) 凡都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教、及行政等使用區、領有使用執照且全筆建築使用之基地(包括建物實際占用之土地及法定空地)變更為「建」地目。

(二) 凡經區公所、本府工務局、產業發展局證明之現有巷道、產業道路使用，且全筆為道路使用土地、變更為「道」地目。

(三) 逕為分割現有巷道時，得將現有巷道變更為「道」地目。

(四) 道路用地或公共設施保留地已徵收使用，且公共設施已完竣者，得依都市計畫編定類別變更地目。

(五) 經各目的事業主管機關核發之有關文件，足以證明該地之使用狀況，應免予勘查逕行核定。

但農業區、保護區除外。

七、一般核定標準：

(一) 下列情形，得變更地目為「建」：

1. 建築管理前建造之房屋，其基地為都市計畫劃為非建築使用區之非「建」地目土地，於取得建築主管機關核發之合法房屋證明後，得就該證明文件所載房屋實際占用基地範圍辦理土地分割及地目變更登記。

2. 都市計畫農業區、保護區之「田」、「旱」、「林」地目土地，並經核准建築，領有使用執照之基地，部分供建築使用之土地，土地所有權人得就其建築基地範圍(為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地)申辦土地分割及地目變更。至建築基地範圍，如依使用執照竣工圖無法認定，應請洽建築主管機關為之。

3. 都市計畫編定為住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區之部分土地作為建築基地，於建築房屋完成第一層以上樓頂板或建有地下室之建築物於完成最底層樓頂板時，土地所有權人得就全筆土地申請地目變更為「建」。

4. 都市計畫農業區、保護區之「田」、「旱」、「林」地目土地，劃為陽明山國家

公園範圍者，如經核准作為建築基地，領有陽明山國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件（需標明最小建築基地面積與位置及邊長，其比例尺與地籍圖之比例尺相同，並於現地理設界標），得就最小建築基地面積辦理分割及地目變更。

- （二）編定為農業區、保護區之「田」、「旱」地目之土地，申請地目變更應檢附有關機關核發因重大災害、灌溉系統變更或其他不可抗力因素，致不能為「田」、「旱」使用之證明文件。
- （三）保護區「田」、「旱」地目土地經林業目的事業主管機關核准造林或認定種植竹木為林者，得變更地目為「林」。
- （四）非「道」地目土地變更為「道」地目，除都市計畫編定道路使用者外，應檢附各目的事業主管機關證明文件。

#### 八、作業程序：

- （一）共有土地整筆合法變更使用，得由共有人之一單獨申請。但地政事務所應將辦理結果通知他共有人。
- （二）建物所有人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得建築使用之非「建」地目者，地政事務所應依下列規定辦理，並通知稅捐稽徵機關。
  - 1. 整筆已為建築基地者，應於建物測量成果圖加註，且於依法核准建物登記時逕辦地目變更登記。並通知土地所有權人辦理加註或換發書狀。
  - 2. 一筆土地僅部分為建築基地者，應於依法核准建物登記時，同時通知土地所有權人，依法申辦土地分割後，再就該建築基地逕辦地目變更登記。
- （三）填寫申請書：由申請人填寫「地目變更申請書」（如附表一）及「土地登記申請書」（如附表二）連同有關證明文件（如附表三）向地政事務所申請。
- （四）收配件：收件人員收受前述之申請案應依收件次序編號收件，經審查准予勘查且應為勘查者者，隨即排定勘查時間通知申請人。
- （五）計收規費：地政事務所應依規定計收地目變更勘查費及書狀費，並將收據第一聯交由申請人收執，第四聯黏貼於申請書空白處，加蓋收件人員日期騎縫章及填寫收據號碼。

(六) 審查：承辦人員收受地目變更案件後，應依下列方式審查：

1. 核對變更地目土地與地籍圖是否相符，並查明該土地四周各筆土地地目情形及其土地使用分區。
2. 依據土地登記資料記載，查明土地標示及權屬是否相符，有無他項權利設定登記。
3. 依有關法令審查權利主體、證明文件是否合於規定。
4. 建物所有權人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得為建築使用之非「建」地目者，依據使用執照、竣工平面配置圖等證明文件審查，查明係整筆或部分作為建築基地，若僅部分作為建築基地者，於依法核准建物登記時，應同時通知土地所有權人依法申辦土地分割。
5. 「田」、「旱」地目土地申請地目變更，除有建築執照外，應查明有無訂立三七五租約或終止租約書，再據以處理。
6. 經審查與規定不合須補正者，應於處理期限內將補正事項詳為列舉一次通知補正。如有地籍測量實施規則第二百十三條所列各款情形之一者，應予駁回。
7. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地變更使用者，經審查相符，應即依排定會勘日期，函請下列機關派員會勘（須附土地標示），並提供下列參證資料。
  - (1) 水利目的事業主管機關：負責提供灌溉設施系統及灌溉水源是否充足，是否有水權登記資料。
  - (2) 農業目的事業主管機關：負責提供稻穀收購及配售肥料等資料。
  - (3) 稅捐稽徵機關（轄區稅捐分處）：負責提供有無災歉及稅籍課徵、稅捐減免情形等資料。

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

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

關資料至實地勘查。

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

（八）登記：

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

（九）結果通知：地目變更登記完畢後，應通知申請人及稅捐稽徵機關。

（十）成果抽查：

1. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地於地目變更登記完竣後，地政事務所應按月繕造「地目變更調查結果清冊」（如附表七）四份，除一份存查外，三份函送地政局。

2. 地政局將前述清冊分送本府產業發展局及稅捐稽徵機關各一份，並訂期通知派員實地抽查。

3. 抽查時，應就其申請書表及證明文件詳予審核，經實地複勘結果，如無不符者，即函復地政事務所准予備查，經抽查結果，發現有不實情事或非法變更地目者，應函知地政事務所依土地法第六十九條規定辦理更正登記，回復原地目，其經辦竣分割登記未有權利移轉及設定他項權利者，應同時辦理註銷分割登記，並查明原勘查人員及有關主管之責任，從嚴議處，其有涉及刑責者，應依法究辦。

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

九、本注意事項經核定後實施。

**「臺北市地目變更作業注意事項」部分規定修正對照表**

修正注意事項	現行注意事項	說 明
<p>五、下列情形，不得變更原地目：</p> <p>(一) 農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地，未經農業目的事業主管機關同意變更為非農業使用者。</p> <p>(二) 農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地，雖依規定興建農舍或與農業經營不可分離之設施，不得變更地目。</p> <p>(三) 依都市計畫編定為建築使用之「建」地目土地，不得變更為非「建」之地目。</p> <p>(四) 依都市計畫法或其他法律公布之道路或經指定建築線之現有巷道屬「道」地目土地，不得變更為非「道」地目。</p> <p>(五) 保護區內之「林」地目土地，非經林業目的事業主管機關核准變更使用，不得變更地目。</p> <p>(六) 編定為國有林，保安林使用之「林」地目土地，非經林業目的事業主管機關核准不得變更地目。</p>	<p>五、下列情形，不得變更原地目：</p> <p>(一) 農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地，未經農業主管機關同意變更為非農業使用者。</p> <p>(二) 農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地，雖依規定興建農舍或與農業經營不可分離之設施，不得變更地目。</p> <p>(三) 依都市計畫編定為建築使用之「建」地目土地，不得變更為非「建」之地目。</p> <p>(四) 依都市計畫法或其他法律公布之道路或經指定建築線之現有巷道屬「道」地目土地，不得變更為非「道」地目。</p> <p>(五) 保護區內之「林」地目土地，非經主管機關核准變更使用，不得變更地目。</p> <p>(六) 編定為國有林，保安林使用之「林」地目土地，非經主管機關核准不得變更地目。</p>	<p>地目變更登記涉及森林法、農業發展條例、都市計畫法、建築法、稅捐稽徵法等相關法令，分別為各不同目的事業主管機關所管事項，原訂之主管機關未盡明確且欠妥適，爰將之修正為目的事業主管機關，並於說明欄具體指出該主管機關之名稱：</p> <p>一、第(一)款中「農業主管機關」修正為「農業目的事業主管機關」。 (此處農業目的事業主管機關係指本府產業發展局)</p> <p>二、第(五)款中「主管機關」修正為「林業目的事業主管機關」。 (此處林業目的事業主管機關係指本府工務局大地工程處)</p> <p>三、第(六)款中「主管機關」修正為「林業目的事業主管機關」。 (此處林業目的事業主管機關係指本府工務局大地工程處)</p>
<p>六、下列情形，得由地政事務所逕為辦理地目變更登記，免再勘查：</p> <p>(一) 凡都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教、及行政等使用區、領有使用執</p>	<p>六、下列情形，得由地政事務所逕為辦理地目變更登記，免再勘查：</p> <p>(一) 凡都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教、及行政等使用區、領有使</p>	<p>一、第(五)款中「主管機關」修正為「各目的事業主管機關」。</p>

<p>照且全筆建築使用之基地（包括建物實際占用之土地及法定空地）變更為「建」地目。</p> <p>(二) 凡經區公所、本府工務局、產業發展局證明之現有巷道、產業道路使用，且全筆為道路使用土地、變更為「道」地目。</p> <p>(三) 逕為分割現有巷道時，得將現有巷道變更為「道」地目。</p> <p>(四) 道路用地或公共設施保留地已徵收使用，且公共設施已完竣者，得依都市計畫編定類別變更地目。</p> <p>(五) 經各目的事業主管機關核發之有關文件，足以證明該地之使用狀況，應免予勘查逕行核定。但農業區、保護區除外。</p>	<p>用執照且全筆建築使用之基地（包括建物實際占用之土地及法定空地）變更為「建」地目。</p> <p>(二) 凡經區公所、本府工務局、產業發展局證明之現有巷道、產業道路使用，且全筆為道路使用土地、變更為「道」地目。</p> <p>(三) 逕為分割現有巷道時，得將現有巷道變更為「道」地目。</p> <p>(四) 道路用地或公共設施保留地已徵收使用，且公共設施已完竣者，得依都市計畫編定類別變更地目。</p> <p>(五) 經主管機關核發之有關文件，足以證明該地之使用狀況，應免予勘查逕行核定。但農業區、保護區除外。</p>	
<p>七、一般核定標準：</p> <p>(一) 下列情形，得變更地目為「建」：</p> <p>1. 建築管理前建造之房屋，其基地為都市計畫劃為非建築使用區之非「建」地目土地，於取得<u>建築</u>主管機關核發之合法房屋證明後，得就該證明文件所載房屋實際占用基地範圍</p>	<p>七、一般核定標準：</p> <p>(一) 下列情形，得變更地目為「建」：</p> <p>1. 建築管理前建造之房屋，其基地為都市計畫劃為非建築使用區之非「建」地目土地，於取得建管機關核發之合法房屋證明後，得就該證明文件所載房屋實際占用基地範圍辦理</p>	<p>一、第(一)款第1目中「建管機關」修正為「建築主管機關」，以符事實。</p> <p>二、配合內政部88年3月3日台(88)內地字第8888644號函釋意旨，自民國八十八年三月十六日起，除與民眾權利義務較有關之「田」、「旱」、「建」、「道」等四種地目之變更及其他地目土地變更為上述四種地目之登記仍受理外，其餘與上開地目無關之地目變更登記及地目銓定不再辦理。爰刪除第(二)款、第</p>

<p>辦理土地分割及地目變更登記。</p> <p>2. 都市計畫農業區、保護區之「田」、「旱」、「林」地目土地，並經核准建築，領有使用執照之基地，部分供建築使用之土地，土地所有權人得就其建築基地範圍（為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地）申辦土地分割及地目變更。至建築基地範圍，如依使用執照竣工圖無法認定，應請洽建築主管機關為之。</p> <p>3. 都市計畫編定為住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區之部分土地作為建築基地，於建築房屋完成第一層以上樓頂板或建有地下室之建築物於完成最底層樓頂板時，土地所有權人得就全筆土地申請地目變更為「建」。</p> <p>4. 都市計畫農業區、保護區之「田」、「旱」、「林」地目土</p>	<p>土地分割及地目變更登記。</p> <p>2. 都市計畫農業區、保護區之「田」、「旱」、「林」地目土地，並經核准建築，領有使用執照之基地，部分供建築使用之土地，土地所有權人得就其建築基地範圍（為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地）申辦土地分割及地目變更。至建築基地範圍，如依使用執照竣工圖無法認定，應請洽建築主管機關為之。</p> <p>3. 都市計畫編定為住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區之部分土地作為建築基地，於建築房屋完成第一層以上樓頂板或建有地下室之建築物於完成最底層樓頂板時，土地所有權人得就全筆土地申請地目變更為「建」。</p> <p>4. 都市計畫農業區、保護區之「田」、「旱」、「林」地目土地，劃為陽明山</p>	<p>（三）款、第（五）款、第（六）款及第（九）款之規定。</p> <p>三、第（四）款款次修正變更為第（二）款。</p> <p>四、第（七）款款次修正變更為第（三）款，第（七）款中「主管機關」修正為「林業目的事業主管機關」。</p> <p>五、第（八）款款次修正變更為第（四）款，第（八）款中「主管機關」修正為「各目的事業主管機關」。</p>
---	--	--

地，劃為陽明山國家公園範圍者，如經核准作為建築基地，領有陽明山國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件（需標明最小建築基地面積與位置及邊長，其比例尺與地籍圖之比例尺相同，並於現地理設界標），得就最小建築基地面積辦理分割及地目變更。

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

(三) 保護區「田」、「旱」地目土地經林業目的事業主管機關核准造林或認定種植竹木為林者，得變更地目為「林」。

(四) 非「道」地目土地變更為「道」地目，除都市計畫編定道路使用者外，應檢附各目的事業主管機關證明文件。

國家公園範圍者，如經核准作為建築基地，領有陽明山國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件（需標明最小建築基地面積與位置及邊長，其比例尺與地籍圖之比例尺相同，並於現地理設界標），得就最小建築基地面積辦理分割及地目變更。

(二) 下列情形得變更地目為「雜」：

1. 凡依法核定為自來水用地、軍事設施用地、停車場用地、廣場用地、運動場用地、垃圾掩埋（堆積）場用地及飛機場保留地。

2. 供同一目的使用之特別建物基地範圍內之非建築使用之土地。

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

(四) 編定為農業區、保護區之「田」、「旱」地目之土地，

申請地目變更應檢附有關機關核發因重大災害、灌溉系統變更或其他不可抗力因素，致不能為「田」、「旱」使用之證明文件。

(五) 下列情形，得變更地目為「墓」：

1. 都市計畫編定為公墓使用之土地。

2. 經目的事業主管機關核准私設墓地使用範圍內之土地。

(六) 經目的事業主管機關依規定核准挖掘養魚池為養殖業，得變更地目為「養」。

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

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

(九) 「堤」地目土地變更為其他地目使用者，應檢附目的事業

	<u>主管機關核發 之廢堤證明文 件。</u>	
<p>八、作業程序：</p> <p>(一) 共有土地整筆合法變更使用，得由共有人之一單獨申請。但地政事務所應將辦理結果通知他共有人。</p> <p>(二) 建物所有人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得建築使用之非「建」地目者，地政事務所應依下列規定辦理，並通知稅捐稽徵機關。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整筆已為建築基地者，應於建物測量成果圖加註，且於依法核准建物登記時逕辦地目變更登記。並通知土地所有權人辦理加註或換發書狀。</li> <li>2. 一筆土地僅部分為建築基地者，應於依法核准建物登記時，同時通知土地所有權人，依法申辦土地分割後，再就該建築基地逕辦地目變更登記。</li> </ol> <p>(三) 填寫申請書：由申請人填寫「地目變更申請書」(如附表一)及「土地登記申請書」(如附表二)連同有關證明文件(如附表三)向地政事務所申請。</p>	<p>八、作業程序：</p> <p>(一) 共有土地整筆合法變更使用，得由共有人之一單獨申請。但地政事務所應將辦理結果通知他共有人。</p> <p>(二) 建物所有人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得建築使用之非「建」地目者，地政事務所應依下列規定辦理，並通知稅捐機關。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整筆已為建築基地者，應於建物測量成果圖加註，且於依法核准建物登記時逕辦地目變更登記。並通知土地所有權人辦理加註或換發書狀。</li> <li>2. 一筆土地僅部分為建築基地者，應於依法核准建物登記時，同時通知土地所有權人，依法申辦土地分割後，再就該建築基地逕辦地目變更登記。</li> </ol> <p>(三) 填寫申請書：由申請人填寫「地目變更申請書」(如附表一)及「土地登記申請書」(如附表二)連同有關證明文件(如附表三)向地政事務所申請。</p>	<p>一、第(二)款、第(六)款第7目(3)及第(十)款第2目中「稅捐機關」修正為「稅捐稽徵機關」，以符事實。</p> <p>二、第(四)款前段所定者因與地籍測量實施規則第211條規定不合，爰酌予修正並刪除該款後段與第(六)款第7目重複之文字。</p> <p>三、第(六)款第7目中「審核」文字修正為「審查」以求前後用語一致、「會勘機關屆時」修正為「下列機關」。</p> <p>四、第(六)款第7目(1)、(2)中「機關」修正為「目的事業主管機關」。(此處水利目的事業主管機關係指農田水利會或本府產業發展局、農業目的事業主管機關係指本府產業發展局)</p> <p>五、第(七)款中「道路主管機關」修正為「各道路目的事業主管機關」。</p> <p>六、第(八)款第3目中「農業主管機關」修正為「農業目的事業主管機關」。</p> <p>七、第(八)款第4目中「國家公園」修正為「陽明山國家公園」。</p> <p>八、第(九)款中「稅捐單位」修正為「稅捐稽徵機關」。</p>

(四) 收配件：收件人員收受前述之申請案應依收件次序編號收件，經審查准予勸查且應為勸查者，隨即排定勸查時間通知申請人。

(五) 計收規費：地政事務所應依規定計收地目變更勸查費及書狀費，並將收據第一聯交由申請人收執，第四聯黏貼於申請書空白處，加蓋收件人員日期騎縫章及填寫收據號碼。

(六) 審查：承辦人員收受地目變更案件後，應依下列方式審查：

1. 核對變更地目土地與地籍圖是否相符，並查明該土地四周各筆土地地目情形及其土地使用分區。
2. 依據土地登記資料記載，查明土地標示及權屬是否相符，有無他項權利設定登記。
3. 依有關法令審查權利主體、證明文件是否合於規定。
4. 建物所有權人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得為建築使用之非「建」地目者，依據使用執

(四) 收配件：收件人員收受前述之申請案應依收件次序編號收件，並同時排定勸查時間註記於收件收據交付申請人。如地目變更土地為農業區或保護區之「田」、「旱」地目者，因須會同有關單位勸查並另定勸查日期。

(五) 計收規費：地政事務所應依規定計收地目變更勸查費及書狀費，並將收據第一聯交由申請人收執，第四聯黏貼於申請書空白處，加蓋收件人員日期騎縫章及填寫收據號碼。

(六) 審查：承辦人員收受地目變更案件後，應依下列方式審查：

1. 核對變更地目土地與地籍圖是否相符，並查明該土地四周各筆土地地目情形及其土地使用分區。
2. 依據土地登記資料記載，查明土地標示及權屬是否相符，有無他項權利設定登記。
3. 依有關法令審查權利主體、證明文件是否合於規定。
4. 建物所有權人申

照、竣工平面配置圖等證明文件審查，查明係整筆或部分作為建築基地，若僅部分作為建築基地者，於依法核准建物登記時，應同時通知土地所有權人依法申辦土地分割。

5. 「田」、「旱」地目土地申請地目變更，除有建築執照外，應查明有無訂立三七五租約或終止租約書，再據以處理。
6. 經審查與規定不合須補正者，應於處理期限內將補正事項詳為列舉一次通知補正。如有地籍測量實施規則第二百十三條所列各款情形之一者，應予駁回。
7. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地變更使用者，經審查相符，應即依排定會勘日期，函請下列機關派員會勘（須附土地標示），並提供下列參證資料。
  - (1) 水利目的事業主管機關：負責提供灌溉設施

請建物所有權第一次登記之基地為依法得為建築使用之非「建」地目者，依據使用執照、竣工平面配置圖等證明文件審查，查明係整筆或部分作為建築基地，若僅部分作為建築基地者，於依法核准建物登記時，應同時通知土地所有權人依法申辦土地分割。

5. 「田」、「旱」地目土地申請地目變更，除有建築執照外，應查明有無訂立三七五租約或終止租約書，再據以處理。
6. 經審查與規定不合須補正者，應於處理期限內將補正事項詳為列舉一次通知補正。如有地籍測量實施規則第二百十三條所列各款情形之一者，應予駁回。
7. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地變更使用者，經審核相符，應即依排定會勘日期，函請會勘機關屆時派員會

系統及灌溉水源是否充足，是否有水權登記資料。

(2) 農業目的事業主管機關：負責提供稻穀收購及配售肥料等資料。

(3) 稅捐稽徵機關（轄區稅捐分處）：負責提供有無災歉及稅籍課徵、稅捐減免情形等資料。承辦人員參考前列資料於實地查證該地號土地有無因重大災害、灌溉系統變更或其他不可抗力因素，致不能為「田」、「旱」使用之情形。

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

1. 抽查會勘時，應填寫抽查會勘紀錄（如附表四）。

2. 承辦人於實地勘查完畢後，應即

勘（須附土地標示），並提供下列參證資料。

(1) 水利機關：水利會或本府產業發展局：負責提供灌溉設施系統及灌溉水源是否充足，是否有水權登記資料。

(2) 農業機關：本府產業發展局：負責提供稻穀收購及配售肥料等資料。

(3) 稅捐機關（轄區稅捐分處）：負責提供有無災歉及稅籍課徵、稅捐減免情形等資料。承辦人員參考前列資料於實地查證該地號土地有無因重大災害、灌溉系統變更或其他不可抗力因素，致不能為「田」、「旱」使用之情形。

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

依據實況及審查情形簽註擬予准駁之法令依據，簽請核定。

(八) 登記：

1. 本注意事項第六點所列逕為地目變更登記者，應將「臺北市○○地政事務所逕為地目變更結果通知書」(如附表五)附於登記申請書，並由承辦人於審查意見核定欄內加蓋「兼代為決行」職名章送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。
2. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教及行政等使用分區內地目變更登記者，應於勘查後由承辦人簽請核定，並將「地目變更結果通知書」(如附表六)附於登記申請書，送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。
3. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為農業

勘查。

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

(八) 登記：

1. 本注意事項第六點所列逕為地目變更登記者，應將「臺北市○○地政事務所逕為地目變更結果通知書」(如附表五)附於登記申請書，並由承辦人於審查意見核定欄內加蓋「兼代為決行」職名章送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。
2. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教及行政等使用分區內地目變更登記者，應於勘查後由承辦人簽請核定，並將「地目變更結果通知書」(如附表六)附於登記申請書，送由登記案件收件處收

區、保護區內之「田」、「旱」地目變更登記者，應於勘查後，由承辦人檢附農業目的事業主管機關同意變更為非農業使用之公函或足以證明文件簽請主任核定，連同「地目變更結果通知書」附於登記申請書，送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。

4. 土地所有權人申請本市都市計畫保護區內土地劃為陽明山國家公園管理者，應於勘查後由承辦人檢附陽明山國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件簽請主任核定，連同地目變更結果通知書附於登記申請書送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。

(九) 結果通知：地目變更登記完畢後，應通知申請人及稅捐稽徵機關。

(十) 成果抽查：

件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。

3. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為農業區、保護區內之「田」、「旱」地目變更登記者，應於勘查後，由承辦人檢附農業主管機關同意變更為非農業使用之公函或足以證明文件簽請主任核定，連同「地目變更結果通知書」附於登記申請書，送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。

4. 土地所有權人申請本市都市計畫保護區內土地劃為國家公園管理者，應於勘查後由承辦人檢附國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件簽請主任核定，連同地目變更結果通知書附於登記申請書送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。

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

(九) 結果通知：地目變更登記完畢後，應通知申請人及稅捐單位。

(十) 成果抽查：

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

<p>(十一) 歸檔：地目變更申請書依前列程序完成後，應依規定移送檔案室依序裝訂成冊管理。</p>	<p>管之責任，從嚴議處，其有涉及刑責者，應依法追究辦。</p> <p>(十一) 歸檔：地目變更申請書依前列程序完成後，應依規定移送檔案室依序裝訂成冊管理。</p>	
---	--	--

附表一

收件日期	年 月 日	收件者章	規費	新台幣	元												
收件字號	字第 號		收據日期														
			收據字號	字第	號												
地 目 變 更 申 請 書																	
受文機關	地政事務所																
土地坐落			原載及變更			地目	等則	面積(公頃)	變更日期	變更原因	勘查結果(本項申請人請勿填寫)						
區	段	小段	地號	原載	變更						土地使用分區及編定用地	變更情形	批准地號	處理意見及法令依據			
				原載	變更		(免填)										
				原載	變更		(免填)										
				原載	變更		(免填)										
證明文件																	
申請人身分	姓名		出生年月日		住址										權利範圍	簽章	電話
	身分證統一編號		縣市	鄉鎮區	村里	鄰	街	路	段	巷	弄	號	樓				
本 案 處 理 經 過 情 形 ( 本 項 各 欄 申 請 人 請 勿 填 寫 )																	
會勘情形																	
查對土地登記簿審查證件	實地勘查		課長		秘書		主任										

## 「地目變更申請書」填寫說明

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

附表二

收件	日期	年 月 日 時 分	收件	連件序別 (非連件者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合 計	元
	字號	字第 號					者章	書狀費	元	收 據
			罰 鍰					元	核算者	

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

(9) 備 註																
(10) 申 請 人	(11) 權利 人 或 義務人	(12) 姓 名 或 名 稱	(13) 出 生 年 月 日	(14) 統 一 編 號	(15) 住 所										(16) 簽 章	
					縣 市	鄉 鎮 市 區	村 里	鄰	街 路	段	巷	弄	號	樓		
本 案 處 理 經 過 情 形 ( 下 欄 請 填 寫 )	初 審		複 審		核 定			登 簿	校 簿	書 狀 列 印	校 狀	書 狀 用 印				
								地 價 異 動	通 知 領 狀	異 動 通 知	交 付 發 狀	歸 檔				

附表三 申請地目變更應附文件表

項次	證 件 名 稱	法 令 依 據	文 件 來 源	備 註
1	土地登記申請書	土地登記規則第三十四條	向地政事務所服務臺索取	
2	各目的事業主管機關核准地目變更之證明文件	土地登記規則第三十四條	請向各目的事業主管機關申請後自行檢附	(1) 使用執照及其配置圖變更為「建」地目時須檢送。 (2) 依法令得變更地目者，應檢附主管機關之證明文件。
3	土地所有權狀	土地登記規則第三十四條	自行檢附	
4	委託書	土地登記規則第三十七條	自行檢附	(1) 委託他人代理申請者須檢附。 (2) 申請書有委任關係欄經填註者免附。
5	權利人身分證明	土地登記規則第三十四條	自行檢附	能以電腦處理達成查詢者，得免提出

附表四 抽查會勘紀錄表

臺北市 區 段 小段 地號 地目土地申請變更為 地目乙案抽  
查會勘紀錄

一、時間：中華民國 年 月 日 午 時 分

二、地點：

三、會勘單位人員：

臺北市政府產業發展局：

臺北市稅捐稽徵處（ 分處）：

臺北市政府地政局：

四、主持人：

記錄：

五、會勘結論：

六、會勘人員簽章認定：

七、會勘完畢（ 午 時 分）

附表五

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

註：第一聯 附於地目變更申請書。

第二聯 移送地籍資料課辦理登記。

附表六

臺北市 地政事務所地目變更結果通知書									
申請人			住 址						
地 目 變 更 情 形	土 地 坐 落			地 號	地 目		其他變更事 項	備 註	
	區	段	小 段		原 載	調 整			
承 辦 人		技 正		課 長		秘 書		主 任	
通知日期		中 華 民 國                      年                      月                      日							

\_\_\_\_\_ 所字第 \_\_\_\_\_ 號



有關張○○等5人依土地法第34條之1規定，申請本市大同區○○  
段○○小段1006建號公同共有區分所有建物全部，連同其坐落同  
小段569地號公同共有部分土地移轉登記一案

臺北市政府地政局函 臺北市建成地政事務所

102.3.14北市地籍字第10230812300號

說明：

- 一、依內政部102年3月11日台內地字第1020122579號函辦理，兼復貴所101年12月11日北市建地登字第10131756400號函，並檢送前開內政部函影本1份。
- 二、本案經本局以101年12月22日北市地籍字第10133420700號（副本計達）報奉內政部上開函核復略以：「……二、按土地法第34條之1（以下簡稱本條）及土地登記規則第96條規定：『共有土地或建築改良物，其處分……應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。（第1項）……。前4項規定，於公同共有準用之。（第5項）……。』、『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……；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。』；復查『……公同共有遺產之部分公同共有人依土地法第34條之1第5項準用第1項及第4項之規定，得以公同共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數之同意，處分公同共有區分所有建物全部連同其基地所有權應有部分。……至於本件須否先行終止繼承遺產之公同共有關係，始得辦理所有權移轉登記乙節？……繼承人如就遺產中之各個財產終止公同共有關係或讓與公同共有物時，實為該各個財產公同共有關係之消滅，屬公同共有物之分割而非遺產之分割。本件當事人就遺產中○○○區○○段○○段○○地號土地（公同共有持分128/2735）及其上1508建號區分所有建物全部所有權，依土地法第34條之1規定移轉予公同共有人之一，應屬就遺產中之各個財產終止公同共有關係或讓與公同共有物，該區分所有建物全部連同其基地所有權應有部分之公同共有關係即已消滅，依法自得為該共有財產之分割，而無須先行終止繼承遺產之公同共有關係。』並經法務部94年4月28日法律決字第0940007680號函釋有案，先予敘明。三、案查旨開區分所有建物及土地，既經貴局及貴市建成地政事務所依民法第799條第4項『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。』之規定，本於權責認定該區分所有建物專有部分所配賦之基地應有部分，並業依本條規定辦竣移轉登記在案；是以所詢本條相關適用疑義部分，請貴局參酌上開規定查明辦理……。』，故本案請依上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送葉議員○○及本局秘書室（檢送本局101年12月22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

102.3.11 台內地字第 1020122579 號

主旨：貴局函為張○○等5人依土地法第34條之1規定，申請貴市大同區○○段○○小段1006建號公同共有區分所有建物全部，連同其坐落同小段569地號公同共有部分土地移轉登記1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局101年12月22日北市地籍字第10133420700號函。
- 二、按土地法第34條之1(以下簡稱本條)及土地登記規則第96條規定：「共有土地或建築改良物，其處分…應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。(第1項)…。前四項規定，於公同共有準用之。(第5項)…。」、「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三十四條之一規定就該專有部分連同其基地權利之應有部分為處分…；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。」；復查「…公同共有遺產之部分公同共有人依土地法第34條之1第5項準用第1項及第4項之規定，得以公同共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數之同意，處分公同共有區分所有建物全部連同其基地所有權應有部分。…至於本件須否先行終止繼承遺產之公同共有關係，始得辦理所有權移轉登記乙節？…繼承人如就遺產中之各個財產終止公同共有關係或讓與公同共有物時，實為該各個財產公同共有關係之消滅，屬公同共有物之分割而非遺產之分割。本件當事人就遺產中○○○區○○段○○段○○地號土地(公同共有持分128/2735)及其上1508建號區分所有建物全部所有權，依土地法第34條之1規定移轉予公同共有人之一，應屬就遺產中之各個財產終止公同共有關係或讓與公同共有物，該區分所有建物全部連同其基地所有權應有部分之公同共有關係即已消滅，依法自得為該共有財產之分割，而無須先行終止繼承遺產之公同共有關係。」並經法務部94年4月28日法律決字第0940007680號函釋有案，先予敘明。
- 三、案查旨開區分所有建物及土地，既經貴局及貴市建成地政事務所依民法第799條第4項「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。」之規定，本於權責認定該區分所有建物專有部分所配賦之基地應有部分，並業依本條規定辦竣移轉登記在案；是以所詢本條相關適用疑義部分，請貴局參酌上開規定查明辦理，惟若仍有其他法令疑義，並請敘明其法律爭點及研擬具體處理意見後，再行報部。

附件 2

臺北市政府地政局函 內政部

101.12.22 北市地籍字第10133420700號

主旨：龔○○地政士代理張○○等5人依土地法第34條之1規定，申請本市大同區○○段○○小段1006建號區分所有建物公同共有全部連同其基地同小段569地號公同共有之一部移轉登記乙案，請 鑒核。

說明：

- 一、依本市議會協調張○杰君等陳情案會議紀錄協調結論及本市建成地政事務所（以下簡稱建成所）101年12月11日北市建地登字第10131756400號函辦理，並檢陳相關資料1宗。
- 二、緣義務人張○○、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○○等人依土地法第34條之1規定申辦義務人所有旨揭區分所有公同共有建物（門牌：○○路18巷26之2號4樓，以下簡稱本建物）全部連同其基地同小段569地號公同共有之334/10000（殘持分公同共有1336/10000）移轉予權利人（附件1）。經查旨揭地號上登記有30棟建物（領有67使字1128號使用執照），義務人所有系爭土地（權利範圍公同共有1670/10000）原為其母張李○○所有，張李○○及其子女於建物所有權第一次登記時，分配有同門牌不同樓層5棟建物。嗣經移轉後，1樓（1005建號）、3樓（1199建號）、4樓（本建物）為張李彩鳳所有，2樓（1198建號）、5樓（1007建號）分屬張○杰、張○○個別所有，系爭土地（權利範圍1670/10000）仍登記於張李彩鳳名下。嗣因張李○○過世，部分繼承人於99年間申請公同共有繼承登記，系爭土地為申請人等4人與張○杰公同共有1670/10000，1樓、3樓及本建物為申請人等4人與張○杰公同共有全部（附件2）。本案係依土地法第34條之1規定就本區分所有建物公同共有全部及其基地公同共有之一部而為移轉，義務人以切結書主張被繼承人張李○○因合建所得系爭土地權利範圍1670/10000，係上開5棟建物（門牌：○○路18巷26之2號1樓至5樓）之基地應有部分，且該各樓層建物面積相同，故各建物基地持分，相對應為公同共有334/10000，並主張未會同共有人張○杰於85年9月以其所有1198建號建物（2樓）及其基地向銀行設定抵押權，其共同擔保之土地持分亦為334/10000（附件3）。致本建物連同其基地為移轉，得否依申請人主張依民法第799條第4項規定切結其基地權利範圍為公同共有334/10000後，依土地法第34條之1規定移轉而排除民法第828條及執行要點第1點應就共有物全部處分之規定，滋生疑義。建成所爰提報本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會（101年第10次）討論，獲致結論略以：「……（二）又本案未會同申請人張○杰前於民國85年間……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……參照民法第799條第4項規定，如經申請人……等4人協議其餘4戶……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。」，嗣申請人於會後提出101年9月30日協議書（附件4），建成所審核後爰依上開會議結論於101年10月23日辦竣登記。惟未會同申請之共有人張○杰認本案違反土地法第三十四條之一執行要點（以下簡稱執行要點）第1點及民法第828條第3項就共有物全部為處分之規定，遂提出陳情，並主張本案應報請鈞部釋疑。
- 三、本案他共有人，即張○杰主張略以：（一）依土地法第三十四條之一執行要點第1點規定，部分共有人就共有土地為處分，應就共有物之全部為之，如部分共有人

未就共有土地之全部處分，應回歸民法第828條第3項規定，須經全體共同共有人之同意。（二）本市大同區市府段一小段569地號土地及地上○○路18巷26之2號4樓建物，係由張○杰、張○鎰、張□□、張○○、張○來等5人因繼承所共同共有，而張○鎰等4人欲強行賤賣不動產，逕任意違反土地法第三十四條之一執行要點第1點規定，嚴重侵害張○杰之財產權。

四、本案雖非就共同共有物之全部為處分，惟系爭土地權利範圍1670/10000係被繼承人張李彩鳳因合建所分得上開5棟建物之基地應有部分，且該等建物既屬區分所有建物之專有部分，依公寓大廈管理條例第4條及民法第799條規定，自應與其基地權利一併移轉。本案未會同申請人前於85年間會同土地所有權人張李○○，就其所有2樓建物連同系爭土地權利範圍334/10000設定抵押權，似可解為土地所有權人已主張認定該建物應分擔之權利範圍即為334/10000，則系爭土地搭配之5棟建物基地權利範圍雖非由全體共有人協議，惟申請人主張各棟面積均相同，故各棟建物應分擔基地權利範圍即 $1670/10000 \times 1/5 = 334/10000$ ，與未會同申請人張萬杰所有2樓建物85年間設定抵押權共同擔保之土地權利範圍相符，可資佐證；且系爭土地扣除該持分後，其餘4棟建物之基地應有部分既經申請人主張並協議釐清，故本案申請人就本（1006建號）建物共同共有全部及其基地（即系爭土地共同共有1670/10000中之一部共同共有334/10000）依土地法第34條之1規定申請所有權移轉登記，似未違反或逾越執行要點第1點或民法第828條第3項規定，爰建成所准予受理本案移轉登記，似無不合。且如限縮全部共同共有土地、建物需一併處分，移轉後勢將造成2樓（張○杰）、5樓（張○○）建物所有權人無基地持分，似與公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條規定有悖。陳請 鈞部鑒核。

## 函轉內政部為「地政士法第15條有關地政士自行停止執業經註銷登記後，重行申請開業登記」解釋令1份

臺北市府地政局函 社團法人臺北市地政士公會等

102.3.20北市地開字第10200788600號

說明：

- 一、依本府交下內政部102年3月14日內授中辦地字第10266504603號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。
- 二、副本抄送本府法務局（惠請依本府公報編輯發行作業要點第6點規定，統一函送本府秘書處刊登公報）、本局秘書室（請刊登法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

102.3.14 內授中辦地字第 10266504603 號

主旨：檢送「地政士法第15條有關自行停止執業經註銷登記後，重行申請開業登記」解釋令1份，請查照。

說明：依據嘉義市政府102年1月23日府地籍字第1025003528號函辦理。

附件 2

內政部令

102.3.14 內授中辦地字第 1026650460 號

- 一、地政士自行停止執業經註銷登記後，重行申請開業登記時，如原開業執照效期尚未屆滿，應依地政士法施行細則第七條規定檢附文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出申請，並得免附細則第七條第一項第四款四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件。經審查合於規定者，以原開業執照效期發給執照。原開業執照效期已屆滿者，應依地政士開業執照換發相關規定辦理。
- 二、本解釋令自即日生效，同時廢止本部九十三年六月二日內授中辦地字第 0 九三 0 七二四六五六號令。

## 非地政士於本市各地政事務所申辦「跨所登記」及「跨所收件」

### 案件之送件次數，應以各案件之轄區地政事務所為計算基礎

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

102.3.29 北市地籍字第 10230864200 號

說明：

- 一、依本局102年3月6日研商102年「地政整合資訊系統（WEB）版」功能增修相關事宜會議紀錄辦理。
- 二、依內政部92年3月24日內授中辦地字第0920081579號函釋規定：「……二、非地政士而擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記案件，登記機關應如何因應，地政士法並無特別規定，而解讀土地法第37條之1第3項內容，其身分既與該條項『非土地登記專業代理人』相當，……為兼顧法律規定及便利登記機關執行時有所依據，除其足以舉證且經登記機關認其顯非以此為業者外，如有下列情事之一，應不予受理：（一）於同一登記機關同1年內申請超過2件者或曾於同一登記機關申請超過5件者。但其權利人及義務人與前案相同者，不在此。……」，並無對「同一登記機關」於受理跨所服務時有詳細解釋，惟本市91年10月25日起已實施登記案件跨所收件及自92年10月1日起實施跨所辦理登記業務，又各所辦理跨所登記，係依行政程序法第15條、臺北市政府組織自治條例第2條等規定，基於各所業務上之需要相互委託而執行者，爰統一規範非地政士於各所送件次數之計算基準如主旨。
- 三、副本抄送本局資訊室及秘書室（請刊登地政法令月報）。

# 廉政專欄

法治教育

## 禮物與公務員廉政倫理規範

只要收了禮，收禮人與送禮人之間就建立起一種約定，也因此，收禮物的同時也順帶接收了禮物附加的負擔

### 壹、前言

常有人說中國人是禮儀之邦，所以每逢喪葬喜慶、逢年過節的時候，總會思索該送誰禮物？送什麼樣的禮物？又或者今年收到誰的禮物？什麼樣的禮物？送禮、收禮，儼然成為中國人日常生活中重要的文化素養課題。然而，自從政府推行「公務員廉政倫理規範」後，使公務員對於收禮、送禮的分際產生迷惘，甚至有人質疑政府以行政措施干涉私人社交領域。

要討論「公務員廉政倫理規範」是否涉及「私人情誼」的領域之前，應先了解什麼是「禮物」？以及「禮物」所代表的意義。

### 貳、禮物的意義

馬歇·牟斯 (Marcel Mauss) 在其名著《禮物》(Essai sur le don) 裡，蒐集了原始社會的送禮行為；牟斯研究範圍包括波里尼西亞 (Polynesia)、美拉尼西亞 (Melanesia)、美國西北原住民區。

乍看之下，禮物應該是「送」的，並不是買賣或交易。可是牟斯的研究卻顯示：「人們藉送禮的方式履行契約交換財物」。換言之，表面上是「禮物」，骨子裡卻是「交換」(exchange)。一股強大的社會力量在支撐著這種禮物交換的行為。他的結論是：「理論上，這些禮物是人們自願送的，實際上這一類送禮、還禮的行為都是義務性的」。牟斯將這種「禮物交換」稱為「報稱」(prestation, 法文)，而將其背後的社會機制稱為「全面性報稱體系」(the system of total prestation)。「這種現象表面上看似人人自動自發，全不在乎自己的好處，實際上卻是出自身不由己的義務，而且是利己性的」。這個「全面性報稱體系」要求擁有財富者必須給予，因此「給予」便成了義務。同樣的，「收取」也是義務，因為拒絕禮物「無異於宣戰，是一種斷絕友誼和交往的表示」。而「回報」更是義務，因為不回禮不僅破壞社會規矩，同時顯示自己無能，會被大家看不起，很難在社會上立足。一言以蔽之：「天下沒有白拿的禮物」，而且禮物交換是全面性的，在十分緊密的社會網絡裡，每一個社會成員根本無法脫離這張編織縝密的網子。

再深一層分析，牟斯的研究讓禮物交換的主題成為一種「以社會關係的角度來了解

社會」的方法，或是一種「社會上情義束縛」的體系。

牟斯對禮物交換的理論基本上是建立在一個普遍性的假設前提上，也就是所有禮物收受往來都受到三個義務的規範與維繫，亦即送禮的義務、收禮的義務，以及回禮的義務。

贈與別人禮物不只是展現慷慨大方，更是一種不讓主人「丟臉」的「證明」，而受邀的人也沒有資格拒絕收禮或赴宴，並且只要收了禮，收禮的人與送禮的人之間就建立起一種約定；也因此，收禮物的同時也順便接收了「禮物附加的負擔」。所以真正構成禮物交換且啟動禮物所建構的人際網路的，是回禮的義務。

藉由分析北美印地安人的誇富宴（potlatch）以及美拉尼西亞、波里尼西亞的庫拉交易（the kula exchange），牟斯聲稱禮物交換中的收禮者有一天也會是送禮者。這就是回禮的「義務」與「使命」，亦即送禮者在送禮時心中會期待著回禮，而且是價值至少等值的回禮；而在大部分的情況下，回禮還會加上「利息」而「變得更為豐富」。

藉著禮物的送往迎來，人際之間將會建立一種彼此信任的約定，或是一種禮物收送的「法律約束」。

牟斯的分析很自然地導向這樣的結論，認定禮物的交換關係同時也締結了物與人以及人與人之間「精神面的締結」。此外，禮物交換的關係不僅存在於私人的領域中，也屬於集體的範疇，因此禮物的交換也可被視為一種現象，或者是「全體儀式的體系」（systems of total services）。在這全體儀式的體系中，每一件事，包括部落、經濟、婚姻、道德、宗教等等，都與禮物綿密交織成一片「糾結不清的禮物網絡」。也就是說透過禮物，社會上每一種人際關係因而得以建立。

### 參、公務員對禮物應有的認識

由牟斯的研究與分析來看，所有的禮物背後都有著束縛，都緊緊繫著義務。而公務員平日職掌國家法令，握有國家資源分配（執行）的權力，如果因為收受禮物，而在執行國家資源分配上有所偏頗，絕非公務員自己及國家社會之福。

以往因未有「公務員廉政倫理規範」，常使公務員礙於民俗慣例、人情世故而難以推卻如「燙手山芋」的禮物；在政府推動倫理規範之後，公務員則可依該規範之規定，免除不當的人情包袱與壓力。

公務員如果在私人情誼上確有必要收禮或贈禮，公務員廉政倫理規範亦訂有「正常社交禮俗標準」；如係基於公務禮儀或民俗節慶所為收禮或贈禮，亦都有相當符合民情的規定可供遵循。公務員如果對廉政倫理規範有任何疑問，相信各機關的政風機構都十分樂意為您解說，所以從今天起，當個沒有人情包袱的快樂公務員吧！

## 財產申報

有關101年度總統、副總統、行政院院長、副院長、各部會首長及不管部會之政務委員財產申報疑義

按總統任期屆滿如係連任；行政院院長、副院長、各部會首長及不管部會之政務委員雖經提出總辭，惟於准辭前均未實際離職，且免職與重行任命係同日並辦理人事任免程序者，因實際上均未卸除職務，與本法所稱卸（離）職須實際離職之情形有間，應視為未中斷其應申報財產之身分，不因其形式上辦理人事任免，而生公職人員財產申報法（下稱本法）卸（離）職申報與就（到）職申報之義務，故該等人員如當年度已曾辦理就（到）職申報者，即無須再辦理申報，如當年度尚未申報者，僅須於當年底辦理本法第 3 條第 1 項規定之定期申報即可；是本屆總統既為連任，行政院院長、副院長、各部會首長及不管部會之政務委員又屬提出總辭後，在未實際離職之情形下重行任命，應均視為未中斷其應申報財產之身分，不生本法卸（離）職申報與就（到）職申報之義務。至於副總統因屬新任，自應辦理就（到）職申報。

## 公務機密

### 辦公室機密業務作業保密

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

一、影印分發重要機密文件時，應分別編號；依編號不同，分別在各件適當位置處註記，以明確持有人保密責任。影印中，若影印機夾紙故障，應即時取出，以避免遭人截取洩密。

二、傳真重要文件前，傳送方式應先以電話通知收件人，否則，在接收方傳真機未設定輸出密碼情況下，傳送完成的文件，恐發生遭人截收之慮。傳送資料完成後，雙方應以電話核對傳送張數是否相符；遇有不清晰處，應要求再傳送一次，不宜逕以電話宣讀填註，以免洩密。

三、廢棄機密文件不應逕棄於垃圾桶內；或雖做銷燬處理，但是，碎紙機銷燬能力不足，僅能碎成三釐米左右紙條；此時，若遭有心人士蒐集並予處理重組，機密文件旋即曝光，就保密性而言，焚燬優於銷燬；銷燬優於棄置。

四、主管機構密發給個人的權責代碼及密碼，係用於操作電腦以存取重要機密資料；依個人權限不同，作業範圍受嚴格限制。密碼應妥慎保管，嚴防外洩。上機作業時，遇有離座需要，應即關機或離線跳出作業系統，使電腦螢幕空白，防止他人窺視機密；必要時，應加裝錄影監視系統，俾增加作業安全及追究使用責任。

五、重要秘密資料（如標單、底價單）作業時，遇有離座需要，應即妥收密件入櫃，俾防遭人抄錄或翻閱，造成洩密。

六、機密文件在傳遞郵寄過程，常見缺失情形及預防作為：

(一)使用雙封套郵寄密件時，外封套上不宜書明函內，封存密件內容，避免引人覬覦；內、外封套寫受文地址、受文單位及受文對象，應注意是否相符，防止傳遞過程遺失。

(二)內封套上應明確書寫收文對象或密件名稱（或代號、文號），俾收文人員正確轉交有權拆閱人員，避免困擾；封口應加蓋密戳並予封實，以防止遭人拆封或竊讀機密。

### 認識機關安全維護工作

一、機關安全事項規定於「事務管理彙編」：

有關「事務管理手冊」原為行政院秘書處編印，因「事務管理規則」廢止，已於94年7月1日停止適用，另由行政院秘書處授權行政院研究發展考核委員會於95年彙編相關規則並出版「事務管理彙編」提供流通。合先敘明。

「事務管理彙編」中之「安全管理手冊」計分為「總則」、「危害及破壞事件之預防」、「空襲防護」、「火災防護」、「竊盜預防」、「風災、地震及水災防護」等六大編。有關毒氣、核、生、化的救護是規定在「空襲防護」內。

二、權責劃分：

「安全管理手冊」規定：各機關安全之防護為各級首長及全體人員之職責，除法令另有規定外，其規劃與實施，由各機關事務管理單位會同政風單位辦理。合署辦公之機關得聯合組成安全管理單位統一辦理。主管人員應隨時督導考核，隨時檢討改進。

依據「政風機構人員設置條例施行細則」規定，「危害或破壞本機關事件之預防事項」為政風機構之業務職掌。故而法務部特訂定「政風機構預防危害或破壞本機關事項作業要點」作為政風機構的工作準據。「事務管理彙編」中之「安全管理手冊」規定，各機關應組設安全防護會報，政風單位負責秘書作業。

由以上的介紹可知，機關安全是大家共同的責任，事務管理單位負責規劃；政風機構則就「危害及破壞事件之預防」協助策劃執行，以落實實體安全防護工作。

三、基本觀念：

防護團組織是機關安全管理中非常重要的一環，它依民防法組成，除了防護空襲、火災外，也是機關自衛編組的基礎，要遂行安全防護自衛自保之任務。

機關安全維護的目的在於維護機關正常運作，防範生命、財產的損失，消弭禍亂於無形。

機關安全是全體員工的責任，需要大家共同的關注、支持和投入，建立與機關是「生命共同體」的認識。

機關安全是「未雨綢繆」、「防患未然」的工作，要有「居安思危」的警覺。對安全的追求，永遠沒有止境，永遠不能懈怠。

熟悉機關地理環境、行走動線，對一切人、事、物，衡量時間、地點等因素，發生意外事件，請迅速通知警衛或政風室處理。發現有違常規常態者，也應即嚴密查察，切實瞭解，及時通報警衛人員或政風室處理。

遵守機關的一般安全規定：

不違規用電及使用不合規格之機件材料，不私自接用電源，不設置任何爐灶及煤氣設備。

妥選適當處所，保管化學及易燃物品。

對機關印信、重要文書、物品、公款等，選擇安全處所或保險箱庫貯存。

各局、室注意門禁管制，人員依規定配戴識別證。上班時間內辦公室隨時都要留置適當人員；下班後，最後離開之員工，應將關閉電器、門窗鎖閉。下班時間進出機關大樓應確實登記。

擔任機關值日夜人員，應協同駐衛警共同維護機關安全。



中華民國 102 年 3 月地政法令月報

發行人：兼代局長黃榮峰

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

定價：30 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 102 年 3 月

GPN：2006100016