

102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 (缺)
- (四) 地用法規 (缺)
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規 (缺)
- (七) 徵收法規

- 內政部函為「土地徵收條例」第10條第3項有關依行政程序法舉行聽證時，其通知對象之解釋令，業經該部於102年9月10日以前授中辦地字第10266516413號令訂定發布，檢送發布令1份乙案 (102IAGZ01)1

- (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

- 本市中山區○○段○○小段1105建號建物，實際使用狀況為無編號之固定攤位，有無土地法第34條之1第1項至第3項規定之適用疑義一案 (102IBCB02)1
- 內政部函有關被繼承人為不動產共同共有人之一，繼承人得否就其所遺共同共有權利協議分割由1人或部分繼承人繼承所有一案 (102IBCC03)3
- 內政部函為「臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」第2點、「時效取得地上權登記審查要點」第5點、第7點、「繼承登記法令補充規定」部分規定及「土地法第三十四條之一執行要點」第9點規定，業經該部於102年9月6日以前授中辦地字第1026651726號令修正發布一案 (102IBCC04) ...4
- 「簡化建物第一次測量作業要點」，業經內政部於102年9月17日以台內地字第1020305290號令廢止，茲檢送發布令1份 (102IBCN05).....15
- 內政部認可社團法人高雄市不動產交易安全協會辦理「不動產經紀人專業訓練」一案 (102IBCQ06)15
- 「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，業經本府於102年9月18日以府地籍字第10232743400號令發布，並自102年10月1日實施，謹檢送「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」1份 (102IBCZ07).....16
- 檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (102年第5次) 會議紀錄1份 (102IBCZ08)17
- 內政部函為「申請土地登記應附文件法令補充規定」第42點規定，業經該部於102年9月18日以前授中辦地字第1026651786號令修正發布一案 (102IBCZ09)21

(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	
• 函轉內政部檢送不動產經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，適用不動產經紀業管理條例第21條第2項規定解釋令1份 (102IEBZ10)	23
• 內政部函送該部102年8月7日研商「地籍清理代為標售執行事宜」第10次會議紀錄一案 (102IEBZ11)	23
• 有關內政部公告修正「預售屋買賣契約書範本」履約保證機制補充規定一案 (102IEBZ12)	33
• 有關內政部公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」一案 (102IEBZ13)	34
六、判決要旨 (缺)	
七、其他參考資料 (缺)	
八、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 對公務員不可亂送紅包 (102IHAZ14)	37
(二) 財產申報	
• 關於國立大學兼任行政職務教師得否兼任行政院國家發展基金管理會信託○○國際商業銀行股份有限公司所投資○○創業股份有限公司之股權代表兼董事職務疑義 (102IHBZ15)	38
(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	
• 莫讓網路成為洩密的公路，當個保防小尖兵 (102IHFZ16)	39

內政部函為「土地徵收條例」第10條第3項有關依行政程序法舉行聽證時，其通知對象之解釋令，業經該部於102年9月10日以內授中辦地字第10266516413號令訂定發布，檢送發布令1份乙案

臺北市府地政局函 臺北市府捷運工程局等

102.9.14北市地用字第10202824800號

說明：

- 一、奉交下內政部102年9月10日內授中辦地字第10266516414號函辦理，隨文檢送該函影本1份供參。
- 二、副本連同附件抄送本府法務局（請刊登市府公報）及本局秘書室（請刊登地政法令月報）、土地開發科、地用科。

附件1

內政部函 行政院國家科學委員會等

102.9.10 內授中辦地字第 10266516414 號

主旨：「土地徵收條例」第10條第3項有關依行政程序法舉行聽證時，其通知對象之解釋令，業經本部於102年9月10日以內授中辦字第10266516413號令發布，茲檢送發布令1份，請查照。

附件2

內政部令

「土地徵收條例」第十條第三項有關依行政程序法舉行聽證時，計畫範圍內（即徵收範圍內）之特定農業區農牧用地之全體土地所有權人應屬行政程序法第五十五條第一項之利害關係人，依法應通知其參加聽證。

本市中山區○○段○○小段1105建號建物，實際使用狀況為無編號之固定攤位，有無土地法第34條之1第1項至第3項規定之適用疑義一案

臺北市府地政局函 臺北市中山地政事務所

102.9.17北市地籍字第10232793200號

說明：

- 一、依內政部102年9月13日台內地字第1020284765號函辦理，兼復貴所102年8月1日北市中地登字第10231170300號函，並檢送內政部前開函影本1份。
- 二、本案經本局以102年8月8日北市地籍字第10232356400號函報奉內政部前開函核復略以：「二、按『查「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。……」為土地法第34條之1第1項……所明定，復查停車塔為台灣地區特有建築形態，性質類似區分所有建物，每一停車位均有建物持分、獨立權狀及

特定位置可依編號單獨進出，並得自由使用、收益及處分，排除他人（含其他共有人）之干涉，與一般共有物之各共有人係按其應有部分對於共有物之全部有使用、收益之權，並不相同，是以各停車位類似區分所有建物者，……，非如一般共有物，僅有抽象比例，如准其依上開土地法第34條之1規定，於與第三人議定全部車位及其基地之買賣條件後，……，將全部車位及其基地出賣予第三人，則勢必損及權益，本案停車塔未能完全售出似屬經營問題，是以同意依臺北市政府地政處來函說明三所擬「本案停車塔及其基地不宜有土地法第34條之1第1項規定之適用」意見辦理。」前經本部95年1月3日內授中辦地字第0950724908號函釋有案，又查上開函所稱類似區分所有建物，尚非以停車位型態為限，倘登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分，排除他人干涉之攤位，亦得屬之（本部95年1月17日內授中辦地字第0950724925號函及98年4月6日內授中辦地字第0980724151號令參照），先予敘明。三、次按貴局來函所述本部96年8月28日內授中辦地字第0960727220號函，係指主要用途登記為『住家用』而實際使用狀況為無編號之固定攤位建築物，與本部上開95年1月3日函所稱類似區分所有建物情形有別，爰以該函復請貴局另洽貴府都市發展局洽詢其是否屬區分所有建物，並予認定有無旨揭規定之適用，併予敘明。四、有關本案建物性質是否屬類似區分所有建物或區分所有建物，及有無旨揭規定適用，因涉及個案事實審認事宜，請參酌本部上開函示本於職權卓處。」，請依內政部上開函示辦理。

- 三、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，抄發本府法務局、本市各地政事務所（中山地政事務所除外）及本局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺北市政府地政局

102.9.13 台內地字第 1020284765 號

主旨：貴局函為實際使用狀況為無編號之固定攤位，有無土地法第34條之1規定適用疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局102年8月8日北市地籍字第10232356400號函。
- 二、按「查『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。...』為土地法第34條之1第1項...所明定，復查停車塔為台灣地區特有建築形態，性質類似區分所有建物，每一停車位均有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，並得自由使用、收益及處分，排除他人（含其他共有人）之干涉，與一般共有物之各共有人係按其應有部分對於共有物之全部有使用、收益之權，並不相同，是以各停車位類似區分所有建物者，...，非如一般共有物，僅有抽象比例，如准其依上開土地法第34條之1規定，於與第三人議定全部車位及基地之買賣條件後，...，將全部車位及其基地出賣予第三人，則勢必損及權益，本案停車塔未能完全售出似屬經營問題，是以同意依臺北市政府地政處來函說明三所擬『本案

停車塔及其基地不宜有土地法第34條之1第1項規定之適用』意見辦理。」前經本部95年1月3日內授中辦地字第0950724908號函釋有案，又查上開函所稱類似區分所有建物，尚非以停車位型態為限，倘登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分，排除他人干涉之攤位，亦得屬之(本部95年1月17日內授中辦地字第0950724925號函及98年4月6日內授中辦地字第0980724151號令參照)，先予敘明。

三、次按貴局來函所述本部96年8月28日內授中辦地字第0960727220號函，係指主要用途登記為「住家用」而實際使用狀況為無編號之固定攤位建築物，與本部上開95年1月3日函所稱類似區分所有建物情形有別，爰以該函復請貴局另洽貴府都市發展局洽詢其是否屬區分所有建物，並予認定有無旨揭規定之適用，併予敘明。

四、有關本案建物性質是否屬類似區分所有建物或區分所有建物，及有無旨揭規定適用，因涉及個案事實審認事宜，請參酌本部上開函示本於職權卓處。

內政部函有關被繼承人為不動產共同共有人之一，繼承人得否就

其所遺共同共有權利協議分割由1人或部分繼承人繼承所有一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

102.9.5北市地籍字第10232623000號

說明：

- 一、依內政部102年9月3日內授中辦地字第1026651713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)。

附件

內政部函 臺中市政府地政局

102.9.3 內授中辦地字第 1026651713 號

主旨：有關被繼承人為不動產共同共有人之一，繼承人得否就其所遺共同共有權利協議分割由1人或部分繼承人繼承所有1案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部102年8月15日法律字第10203508050號函辦理，並復貴局102年6月3日中市地籍一字第1020019947號函。
- 二、按共同共有關係之成立，非當事人可隨意訂立創設共同關係之契約，其有依契約而成立之共同關係，仍係因法律規定而生，繼承人自不得以遺產分割協議方式，將遺產分割為共同共有或協議消滅因繼承取得之共同關係而另創設一共同共有關係，前經本部98年4月10日內授中辦地字第0980043252號函釋有案。至於被繼承人所遺之不動產係與他人共同共有，亦即被繼承人為不動產共同共有人之一，其全體繼承人得否就該不動產之潛在應有部分，為遺產分割並協議將其分歸由其中一人或部分繼承人繼承取得1節，經函准法務部上開函略以：「此係基於全體

繼承人之自由意思所為，縱然協議分割取得之利益不等，協議分割之效力亦不受影響，且該協議分割之結果，將廢止該房全體繼承人因繼承李君於系爭土地之潛在應有部分(應繼分)所生之共同共有關係，並未另行成立一共同共有關係」。

三、準此，被繼承人為共同共有人之一，繼承人得就被繼承人所遺共同共有權利協議分割由1人或部分繼承人繼承所有。

內政部函為「臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」第2點、「時效取得地上權登記審查要點」第5點、第7點、「繼承登記法令補充規定」部分規定及「土地法第三十四條之一執行要點」第9點規定，業經該部於102年9月6日以內授中辦地字第1026651726號令修正發布一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

102.9.12北市地籍字第10232736600號

說明：

- 一、依內政部102年9月6日內授中辦地字第10266517263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、本府法務局（請函送本府秘書處刊登公報）及抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市政府地政局等

102.9.6 內授中辦地字第 10266517263 號

主旨：「臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」第2點、「時效取得地上權登記審查要點」第5點、第7點、「繼承登記法令補充規定」部分規定及「土地法第三十四條之一執行要點」第9點規定，業經本部於102年9月6日以內授中辦地字第1026651726號令修正發布，請查照並轉知所屬。

說明：如需旨揭法規修正發布規定及其修正規定對照表，請至本部地政司全球資訊網/下載專區/公文附件下載。

附件2

內政部令

102.9.6 內授中辦地字第 1026651726 號

修正「臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」第二點、「時效取得地上權登記審查要點」第五點、第七點、「繼承登記法令補充規定」部分規定及「土地法第三十四條之一執行要點」第九點規定，自即日生效。

附修正「臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」第二點、「時效取得

地上權登記審查要點」第五點、第七點、「繼承登記法令補充規定」部分規定及「土地法第三十四條之一執行要點」第九點規定

臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第二點修正規定

二、合法繼承人申請更正登記時，應提出更正登記申請書，並附具下列文件：

- (一) 原土地所有權狀或他項權利證明書。
- (二) 繼承系統表。申請人應於表內註明：「本表所列如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽名或蓋章。
- (三) 登記名義人死亡之戶籍謄本及合法繼承人現在之戶籍謄本；如戶籍資料無登記名義人死亡之記載，經戶政機關證明者，得提繳親屬證明書或其他可資證明死亡之文件。

前項第三款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

時效取得地上權登記審查要點第五點、第七點修正規定

五、以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。

七、占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。

前項之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明管理者之姓名、住址。如其管理者已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒（會員）申報登錄或管理者備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明管理者之姓名、住址，申請書無須填明管理者之姓名、住址。

無人承認繼承之土地，應依民法第一千一百七十七條、第一千一百七十八條第二項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十七條之一第一項或第六十八條第一項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。

繼承登記法令補充規定部分規定修正規定

七十九、繼承人持憑被繼承人剝奪某繼承人繼承權之遺囑申辦繼承登記，依檢附之繼承系統表及戶籍謄本未發現喪失繼承權人有直系血親卑親屬可代位繼承時，登記機關應准其繼承登記。嗣後如有代位繼承人主張其繼承權被侵害時，可依民法第一千一百四十六條規定，訴請法院回復其繼承權。

前項之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

八十七、申請人持遺囑或法院准予拋棄繼承權之證明文件申辦繼承登記時，已檢附未被遺囑指定繼承之繼承人或拋棄繼承權之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本供登記機關查對其與被繼承人之關係，或登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免

檢附該未被遺囑指定繼承之繼承人或拋棄繼承權之繼承人現在之戶籍謄本。

九十一、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，倘有被繼承人生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，可依內政部四十年十一月十六日內戶字第五九一八號代電規定檢具死亡證明文件或在場親見其死亡者二人之證明書，向戶政機關聲請為死亡之登記，據以辦理；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）依繼承人檢附之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡，且申請人於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。

第一項第一款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

九十四、被繼承人及繼承人為華僑，未辦理戶籍登記者，得檢附經我駐外館處驗證之死亡證明書及身分證明申辦繼承登記。

土地法第三十四條之一執行要點第九點修正規定

九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

（一）應以本法條第一項共有人為提存人。

（二）他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。

（三）他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：

1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。

2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。

3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。

4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

（四）以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。

臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第二點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>二、合法繼承人申請更正登記時，應提出更正登記申請書，並附具<u>下列</u>文件：</p> <p>(一) 原土地所有權狀或他項權利證明書。</p> <p>(二) 繼承系統表。申請人應於表內註明：「本表所列如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽名或蓋章。</p> <p>(三) 登記名義人死亡之戶籍謄本及合法繼承人現在之戶籍謄本；如戶籍資料無登記名義人死亡之記載，經戶政機關證明者，得提繳親屬證明書或其他可資證明死亡之文件。</p> <p><u>前項第三款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</u></p>	<p>二、合法繼承人申請更正登記時，應提出更正登記申請書，並附具左列文件：</p> <p>(一) 原土地所有權狀或他項權利證明書。</p> <p>(二) 繼承系統表。申請人應於表內註明：「本表所列如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽名或蓋章。</p> <p>(三) 登記名義人死亡之戶籍謄本及合法繼承人現在之戶籍謄本；如戶籍資料無登記名義人死亡之記載，經戶政機關證明者，得提繳親屬證明書或其他可資證明死亡之文件。</p>	<p>一、修正「左列」為「下列」。</p> <p>二、本條由合法繼承人申辦更正登記之規定，涉及申請人與土地權利登記名義人繼承關係之認定，其應附文件應與土地登記規則第一百十九條申請繼承登記之文件相同，爰配合該規則規定，增訂第二項，以達戶籍謄本減量之目標。</p>

時效取得地上權登記審查要點第五點、第七點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>五、以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。</p>	<p>五、以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。</p>	<p>按得為占有事實證明之戶籍文件，除戶籍謄本外，尚有其他如戶口名簿影本者，爰修正「戶籍謄本」為「戶籍證明文件」，並酌作文字修正，以資周延。</p>
<p>七、占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。</p> <p><u>前項之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</u></p> <p>土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明管理者之姓名、住址。如其管理者已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒（會員）申報登錄或管理者備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明管理者之姓名、住址，申請書無須填明管理者之姓名、住址。</p>	<p>七、占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。</p> <p>土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明管理者之姓名、住址。如其管理者已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒（會員）申報登錄或管理者備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明管理者之姓名、住址，申請書無須填明管理者之姓名、住址。</p> <p>無人承認繼承之土地，應依民法第一千一百七十七條、第一千一百七十八條第二</p>	<p>按登記機關已得透過戶役政資訊系統查詢登記之申請人或其利害關係人之戶籍資料，故為貫徹簡政便民政策並達戶籍謄本減量之目標，倘登記機關能以電腦處理達成查詢該被占有土地之所有權人或其繼承人之戶籍資料，應無需再要求占有人檢附相關戶籍謄本，爰增訂第二項之規定。</p>

<p>無人承認繼承之土地，應依民法第一千一百七十七條、第一千一百七十八條第二項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十七條之一第一項或第六十八條第一項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。</p>	<p>項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十七條之一第一項或第六十八條第一項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。</p>	
--	---	--

繼承登記法令補充規定部分規定修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>七十九、繼承人持憑被繼承人剝奪某繼承人繼承權之遺囑申辦繼承登記，依<u>檢附之繼承系統表及戶籍謄本</u>未發現喪失繼承權人有直系血親卑親屬可代位繼承時，登記機關應准其繼承登記。嗣後如有代位繼承人主張其繼承權被侵害時，可依民法第一千一百四十六條規定，訴請法院回復其繼承權。</p> <p><u>前項之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</u></p>	<p>七十九、繼承人持憑被繼承人剝奪某繼承人繼承權之遺囑申辦繼承登記，如依繼承系統表及戶籍謄本未發現喪失繼承權人有直系血親卑親屬可代位繼承時，登記機關應准其繼承登記。嗣後如有代位繼承人主張其繼承權被侵害時，可依民法第一千一百四十六條規定，訴請法院回復其繼承權。</p>	<p>配合土地登記規則第一百十九條第三項規定，申請繼承登記應附之戶籍謄本能以電腦處理達成查詢者，得免提出，爰增訂第二項規定，並修正第一項部分文字。</p>
<p>八十七、<u>申請人持遺囑或法院准予拋棄繼承權之證明文件</u>申辦繼承登記時，已檢附未被遺囑指定繼承之繼承人或拋棄繼承權之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本供登記機關查對其與被繼承人之關係，或登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免檢附該未被遺囑指定繼承之繼承人或拋棄繼承權之繼承人現在之戶籍謄本。</p>	<p>八十七、<u>申辦繼承登記依照土地登記規則第一百十九條規定，應提出之戶籍謄本，不得以其他身分證明文件代替。</u>但持遺囑或法院准予拋棄繼承權證明文件申辦繼承登記時，<u>申請人如已檢附未被遺囑指定繼承之繼承人或拋棄繼承權之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本</u>供登記機關查對其與被繼承人之關係，或登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免檢附該未被遺囑指定繼承之繼承人或拋棄繼承權之繼承人現在之戶籍謄</p>	<p>土地登記規則第一百十九條第三項已規定，申請繼承登記應附之戶籍謄本能以電腦處理達成查詢者，得免提出，本點前段文字易致誤解須提出戶籍謄本始得申辦繼承登記，爰配合該規則規定修正部分文字。</p>

<p>九十一、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，倘有被繼承人生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，可依內政部四十年十一月十六日內戶字第五九一八號代電規定檢具死亡證明文件或在場親見其死亡者二人之證明書，向戶政機關聲請為死亡之登記，據以辦理；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：</p> <p>（一）依繼承人檢附之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡，且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。</p> <p>（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」。</p>	<p>本。</p> <p>九十一、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，倘有被繼承人生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，可依內政部四十年十一月十六日內戶字第五九一八號代電規定檢具死亡證明文件或在場親見其死亡者二人之證明書，向戶政機關聲請為死亡之登記，據以辦理；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：</p> <p>（一）依繼承人之戶籍謄本所載已能顯示被繼承人死亡，且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。</p> <p>（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」。</p>	<p>配合土地登記規則第一百十九條第三項規定，申請繼承登記應附之戶籍謄本能以電腦處理達成查詢者，得予提出，爰增訂第三項規定，並修正第一項第一款部分文字。</p>
--	--	--

<p>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。</p> <p><u>第一項第一款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</u></p>	<p>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。</p>	
<p>九十四、被繼承人及繼承人為華僑，<u>未辦理戶籍登記者，得檢附經我駐外館處驗證之死亡證明書及身分證明申辦繼承登記。</u></p>	<p>九十四、被繼承人及繼承人為華僑無法提出戶籍謄本，得檢附經外交部（駐外使領館處）認證之死亡證明書及身分證明申辦繼承登記。</p>	<p>按華僑無法提出戶籍謄本者，原係未於國內辦理戶籍登記，為避免有要求華僑檢附戶籍謄本申辦繼承登記規定之誤解，及配合外交部九十九年十二月十四日部授領三字第〇九九七〇〇〇四〇一號函，因制定公布「外交部及駐外館處文件證明條例」，為使法令用語一致，請各機關修正所管法規授權外交部駐外館處辦理文書驗證之法規，將「認證」、「證明」及「簽證」等用語修正為「驗證」，爰參酌土地登記規則第四十一條第七款文字用語，修正本點規定，以資明確。</p>

土地法第三十四條之一執行要點第九點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：</p> <p>(一) 應以本法條第一項共有人為提存人。</p> <p>(二) 他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。</p> <p>(三) 他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。 2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。 3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。 	<p>九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：</p> <p>(一) 應以本法條第一項共有人為提存人。</p> <p>(二) 他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。</p> <p>(三) 他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。 2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。 3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。 	<p>查非訟事件法關於失蹤人財產管理事件之規定，因家事事件法第四編第八章已有整體規範，已配合以總統一〇二年五月八日華總一義字第一〇〇〇八二六九一號令公布刪除，其中原非訟事件法第一百零九條關於財產管理人順序之規定，改於家事事件法第一百四十三條規範，爰配合修正本點「非訟事件法第一百零九條」為「家事事件法第一百四十三條」。</p>

<p>4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、<u>家事事件法第一百四十三條</u>第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。</p> <p>(四) 以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。</p>	<p>4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、<u>非訟事件法第一百零九條</u>第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。</p> <p>(四) 以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。</p>	
---	--	--

**「簡化建物第一次測量作業要點」，業經內政部於102年9月17日
以台內地字第1020305290號令廢止，茲檢送發布令1份**

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊

102.9.26北市地籍字第10232829400號

說明：

- 一、依本府102年9月18日府授地籍字第10213183100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及抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關

102.9.18 府授地籍字第 10213183100 號

主旨：「簡化建物第一次測量作業要點」，業經內政部於102年9月17日以台內地字第1020305290號令廢止，茲檢送發布令1份，請 查照。

說明：依內政部102年9月17日台內地字第10203052903號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。

附件 2

內政部函 各直轄市政府、各縣市政府

102.9.17 台內地字第 10203052903 號

主旨：「簡化建物第一次測量作業要點」，業經本部於102年9月17日以台內地字第1020305290號令廢止，茲檢送發布令1份，請 查照。

附件 3

內政部令

102.9.17 台內地字第 1020305290 號

廢止「簡化建物第一次測量作業要點」，自即日起生效。

內政部認可社團法人高雄市不動產交易安全協會辦理「不動產經紀人專業訓練」一案

臺北市政府地政局函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

102.9.24北市地權字第10232797800號

說明：

- 一、依內政部102年9月14日內授中辦地字第1026038614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 社團法人高雄市不動產交易安全協會

102.9.14 內授中辦地字第 1026038614 號

主旨：貴會申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」1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102年8月22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『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、貴會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1紙。

「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，業經本府於102年9月18日以府地籍字第10232743400號令發布，並自102年10月1日實施，謹檢送「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」1份

臺北市政府函 臺北市政府財政局等

102.9.18府地籍字第10232743401號

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第42條規定辦理。
- 二、副本抄送本市議會、本府秘書處（請刊登市府公報）及法務局、抄發本府地政局（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

102.9.18府地籍字第10232743400號

訂定「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，並自102年10月1日實施。

附「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」乙份。

臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定

- 一、為簡化臺北市(以下簡稱本市)土地及建物所有權買賣移轉登記案件(以下簡稱買賣案件)作業流程，加強為民服務，以「單一窗口、全程服務」之服務理念，推動跨

機關業務整合服務，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，整合地政及稅捐機關，提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務，特訂定本作業規定。

二、符合下列規定之買賣案件，適用本作業規定：

- (一)買賣雙方訂立「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記者。但承買人或出賣人為外國人、有遺產及贈與稅法第五條規定視為贈與情形及依土地法第三十四條之一規定處分之案件，不適用本作業規定。
- (二)案件之土地增值稅及契稅係利用網際網路申報者。
- (三)案件筆棟數合計二筆棟以下。
- (四)案件申請人人數以權利人一人、義務人一人為限。

三、符合前點規定之買賣案件，並得依臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點規定跨所申請登記。

四、受理窗口

- (一)本市稅捐稽徵處所屬各分處於本市各地政事務所設置稅捐櫃檯，受理本市全區土地、建物查欠稅費作業。
- (二)本市各地政事務所全功能櫃檯受理本市轄區土地、建物買賣、抵押權設定登記案件。

五、作業程序

- (一)完稅查核：申請人或代理人利用地方稅網路申報作業系統申報並自行列印土地增值稅、契稅繳款書，與印花稅大額憑證應納稅額繳款書及各稅欠稅（費）繳款書等，於繳納稅款後，持繳款書收據正本及蓋妥義務人和權利人印章之土地現值申報書、權利人印章之契稅申報書、土地建築改良物所有權買賣移轉契約書正本，向本市各地政事務所稅捐櫃檯辦理完稅程序。
- (二)收件：申請人至全功能櫃檯遞件。
- (三)計收規費：土地按申報地價、建物按稅捐機關核定繳(免)納契稅之價值之千分之一繳納。
- (四)審查：由地政事務所依法審查，有未符規定事項而得補正者，由地政事務所一次通知補正。
- (五)登記：經地政事務所審查無誤者，即辦理登記。
- (六)發件：登記完畢由地政事務所發件。

六、處理時限

- (一)單件買賣案件全部作業流程在二個工作天處理完成。
- (二)買賣及抵押權設定案件連件申請者全部流程在三個工作天處理完成。

七、其他不適用本作業規定之買賣案件，依一般申請流程辦理。

檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會（102年第5次）

會議紀錄1份

說明：

- 一、依本市中山地政事務所102年9月11日北市中地登字第10231352700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）。

臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 102 年第 5 次會

議紀錄

- 壹、 時間：102 年 9 月 16 日(星期一)下午 2 時 00 分
- 貳、 地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室
- 參、 主持人：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：臺北市中山地政事務所

- 一、案由：陳○○地政士代理義務人江○方君等及權利人○○股份有限公司依土地法第 34 條之 1 規定，申請本市中山區○○段○○小段 17 地號土地及其上 3541、3558、3569 建號建物所有權買賣移轉登記疑義一案，提請討論。

二、說明

(一)依據：依本市中山地政事務所（以下簡稱中山所）102 年中山字第 215200 至 215220 號登記申請案辦理。

(二)案情說明：

- 1、緣陳○○地政士代理義務人江○方、江○耀、江□耀、江○和、江○航、江○平、江○源、吳○靜、翁○惠、柯○霞、江○楨、杜○齡、江○陽（會同申請人，以下簡稱申請人）與權利人○○股份有限公司以中山所中山字第 215200 號至 215220 號登記申請案，依土地法第 34 條之 1 規定申辦本市中山區○○段○○小段 17 地號土地（簡稱系爭土地）及其上 3541 建號建物（門牌：○○路 3 段 6 號）、3558 建號（門牌：○○路 3 段 6 號地下 1 層）、3569 建號（門牌：○○路 3 段 6 號地下 1 層之 1）建物所有權買賣移轉登記。
- 2、查前開建物於 80 年間辦理建物所有權第一次登記時，建物登記簿標示部未記明基地權利種類及範圍。今江○方等申請人以前揭登記案將上開不動產於說明書載明 3541 建號基地權利範圍為 10 萬分之 4260、3558 及 3569 建號基地權利範圍為 10 萬分之 4310，依土地法第 34 條之 1 及土地登記規則第 96 條規定申請辦理買賣移轉登記。本案經中山所審查以「1/3 與 2/3 件案附分配表各個區分所有建物基地權利範圍其依據為何？請檢具相關證明文件憑核。」為由通知補正。
- 3、申請人檢具理由書略以：「一、本案為江氏家族（區分為 8 房）與○○建設

合建取得，本件各建號應申請移轉登記之『○○段○○小段17地號』土地持分係依據本大樓原始興建之『全棟大樓建號對應土地持分分配表』……。二、……本次各房共有人出售3541、3558及3569等建號，即按該表（『原始家族共有人共有建物土地持分分配表』）所定之比例申請移轉登記土地持分，……江○方因無殘持分，賣方合意差異1/100000由吳○靜代為補足，……三、本棟家族共有之另一3557建號，即○○路3段6號19樓，於87/6出售即依建物比例(1/8)分配移轉公平土地持分辦理，並無其他約定，『未會同人江○明、江○安(江○明之女)移轉1077/200000相對移轉總土地持分4310/100000(收件字號為87年內湖字第18708號登記案)』。四、完成本件產權移轉後，剩餘土地持分與移轉後仍持有本大樓其他區分所有建物應有之土地持分仍屬相當。江○宏、江○明等2人土地殘持分……剩餘持分4672/100000相較應有4610/100000並無不足，全部家族完成移轉後土地殘持分與仍持有建物應有土地持分比較表……。五、綜上所述，本案申請移轉登記之基地權利範圍係屬有據……」

4、申請人另附切結書聲明土地移轉說明事宜及引述之附件均為真實，如有不實致損及他共有人權益時，立書人願負法律責任。

三、法令依據及疑義分析

(一)法令依據：

- 1、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。」
- 2、公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共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。」
- 3、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。」、第83條規定：「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第79條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」
- 4、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、本案建物係於民國 80 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。又未會同之他共有人江○宏分別於民國 96 年、99 年及 100 年向○○銀行股份有限公司設定抵押權，其提供擔保不動產皆為 17 地號土地（設定持分為 3300/200000）、3548 建號建物（設定持分為全部），如參考「全棟大樓建號對應土地持分分配表」，其搭配土地持分應為 2155/100000。是以，得否依其主張建物基地權利範圍參照「全棟大樓建號對應土地持分分配表」，以符合民法第 799 條第 4 項但書及土地登記規則第 96 條規定，不無疑義。且以各共有人之殘餘持分與其所有之區分所有建物搭配之土地持分與前開申請人依全棟大樓建號對應土地持分分配表主張各持分又未合，其申請人主張是否有據？
- 2、依內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋規定：「……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。」，如准申請人依前開函釋及其前開檢附文件決定其他未會同之他共有人應移轉土地持分，是否確如申請人所敘，未侵害渠等之權益，不無疑義。

四、擬處理意見：

甲案：本案經申請人具理由書附具全棟大樓建號對應土地持分分配表及原始家族共有人共有建物土地持分分配表所定之比例申請移轉登記土地持分，另於切結書說明「……買賣移轉過戶土地持分移轉說明事宜，立書人茲切結說明引述之附件均為真實，如有不實致損及他共有人江○宏及江○明權益……時，立書人願負法律責任」，擬准依內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋規定受理登記。

乙案：因本案建物登記簿標示部未記明基地權利種類及範圍，擬請○○段○○小段 17 地號上之全體建物所有權人重新協議其建物基地權利範圍，並依土地登記規則第 83 條規定辦理後，再據以受理。

五、結論：

(一)依案附家族共有人共有建物土地持分分配表所載，各房持分比例均為 1/8，會同申請人及未會同申請人提出之土地持分比例相當。又本案代理人於會上說明全棟大樓建號對應土地持分分配表，係原合建起造人之一○○建設股份有限公司所提供，且通知未會同申請人之存證信函亦載有相關移轉持分，是該分配表所載之持分似可參採。惟該分配表因無起造人等用印，故不易審認；為昭慎重，得由申請人配合檢具原通知未會同共有人之存證信函等相關資料，倘該函已載明移轉持分，且受通知人未就移轉持分表示異議，更可加強佐證該移轉持分之合理性。

(二)另請中山所函請未會同申請人就其移轉土地持分是否係依原有約定及適當與

否表示意見，以維權益。俟上開相關佐證資料檢齊，並經中山所審認無誤，即可採甲案辦理，准予受理登記。

六、散會：下午 15 時 10 分。

內政部函為「申請土地登記應附文件法令補充規定」第42點規定，業經該部於102年9月18日以內授中辦地字第1026651786號令修正發布一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

102.9.24北市地籍字第10213201900號

說明：

- 一、奉交下內政部102年9月18日內授中辦地字第10266517863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、本府法務局（請函送本府秘書處刊登公報）及本局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣市政府

102.9.18 內授中辦地字第 10266517863 號

主旨：「申請土地登記應附文件法令補充規定」第42點規定，業經本部於102年9月18日以內授中辦地字第1026651786號令修正發布，請查照並轉知所屬。

說明：如需旨揭法規修正發布規定及其修正規定對照表，請至本部地政司全球資訊網/下載專區/公文附件下載。

附件 2

內政部令

102.9.18內授中辦地字第1026651786號

修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第四十二點規定，自即日生效。

附修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第四十二點規定。

申請土地登記應附文件法令補充規定修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
四十二、依土地登記規則第七十八條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記者，依該標示圖繪製簽證人之不同，並應檢附下列文件： (一) 委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及經		一、本點新增。 二、為配合土地登記規則第七十八條及第七十八條之一規定，得檢附由開業之建築師或測量技師等專門職業及技術人員依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖申辦建物所有權第一次登記，為順利審查該專門職業及技術人員辦理該業務

<p>主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註本影本與案附正本（主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本）相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章；正本於核對後發還申請人。</p> <p>(二)委由開業之測量技師繪製簽證時，應檢附測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告，影本應由測量技師簽註本影本與正本相符，所登記之資料仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。</p>		<p>之資格及為測繪簽證之真意，爰增訂本點，明定申請人應提出之文件，以利執行。</p>
--	--	---

申請土地登記應附文件法令補充規定第四十二點修正規定

四十二、依土地登記規則第七十八條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記者，依該標示圖繪製簽證人之不同，並應檢附下列文件：

(一)委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註本影本與案附正本（主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本）相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章；正本於核對後發還申請人。

(二)委由開業之測量技師繪製簽證時，應檢附測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告，影本應由測量技師簽註本影本與正本相符，

所登記之資料仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。

函轉內政部檢送不動產經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，適用不動產經紀業管理條例第21條第2項規定解釋令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

102.9.2北市地權字第10232586900號

說明：

- 一、依內政部102年8月29日內授中辦地字第10266515873號函及臺北市政府公報編輯發行作業要點第6點辦理，隨文檢送該函及解釋令影本1份。
- 二、副本含附件抄送本府法務局（請依前揭要點函送本府秘書處刊登公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件1

內政部函 臺北市政府地政局等

102.8.29 內授中辦地字第 10266515873 號

主旨：檢送不動產經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，適用不動產經紀業管理條例第21條第2項規定之解釋令1份，請查照。

說明：

- 一、依據本部102年6月26日召開研商「法院拍賣不動產代標業者適用不動產經紀業管理條例及違規不動產廣告裁罰相關事宜會議」案由一結論辦理，兼復新北市政府地政局102年3月20日北地價字第1021399843號函。
- 二、上開會議紀錄經本部102年7月5日以內授中辦地字第1026651338號函送與會單位，並於102年7月17日以內授中辦地字第1026651410號函請中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會加強對所屬會員進行宣導在案。

附件2

內政部令

102.8.29內授中辦地字第1026651587號

按不動產經紀業管理條例第二十一條第二項規定之立法目的，在於確保經紀業廣告內容之真實性，避免經紀業以不實之交易資訊誤導消費者，以維護不動產交易秩序，不因經紀業有無依同條第一項規定與委託人簽訂委託契約書而有差異。經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，其經由經紀業代理投標法院拍賣物件者，係屬「委託購買」性質，雖非屬同條第一項規定應簽訂委託銷售契約書之情形，惟其廣告仍應符合同條第二項規定，其廣告內容如與事實不符，或未註明該經紀業名稱者，應依相關規定處罰。

內政部函送該部102年8月7日研商「地籍清理代為標售執行事宜」

第10次會議紀錄一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

102.9.6北市地籍字第10212983700號

說明：

- 一、奉交下內政部102年9月2日台內地字第1020291751號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。
- 二、副本抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 行政院主計總處等

102.9.2 台內地字第 1020291751 號

主旨：檢送本部102年8月7日研商「地籍清理代為標售執行事宜」第10次會議紀錄1份，請依會議結論辦理。

研商「地籍清理代為標售執行事宜」第10次會議紀錄

壹、開會時間：102年8月7日(星期三)上午9時30分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第9會議室

參、主持人：王司長○○(施專門委員○○代)

記錄：陳○○、李○○

肆、出席人員：略

伍、會議結論：

一、關於行政處理費用之收支作業事宜：

按直轄市、縣(市)政府依地籍清理條例第14條規定所收之行政處理費用，將專供地籍清理相關業務之用；又該費用之收支，依審計部101年中央政府總決算審核報告審核意見及預算法第13條規定須納入預算，故請各直轄市、縣(市)政府自明(103)年起，以編列歲入出預算或設立基金方式辦理。

二、關於代為標售(讓售)土地價金之儲存作業事宜：

(一) 直轄市、縣(市)政府代為標售(讓售)土地價金，除有特殊情形外(例如：對優先購買權有爭執，經提起訴訟尚未判決確定等情形)，應按每批次決標或讓售土地，於得標人、優先購買權人或申購人繳清價款之次日起3個月內，將依規定扣除行政處理費用、地籍清理獎金及應納稅賦後之餘額，整批繕造保管清冊送保管處所，並以該清冊之總金額儲存保管款本金專戶，以利保管處所查對。

(二) 代為標售之土地，倘有沒入得標人或優先購買權人所繳保證金之情形，其保證金應併該筆土地之價金一併儲存專戶；又該筆土地如經2次代為標售未能完成標售者，保證金則併第2次標售同批次其他標出土地之價金，整批一併存入。

(三) 為符合實務作業流程需要，上開(一)之保管清冊免予記載公告及通知送達之日期；嗣後並由內政部配合修正地籍清理土地權利價金保管款管理辦法(以下簡稱保管款管理辦法)第4條及第5條規定。

(四) 訂定「地籍清理土地代為標售(讓售)價金儲存保管款專戶作業流程」如附件1，及直轄市、縣(市)政府辦理地籍清理土地及建物代為標售(讓售)價金保管款清冊格式如附件2(送保管處所用)及附件3(公告用)。

(五) 代為標售之土地，倘有得標人依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法

第 16 條規定補繳差額地價之情形，直轄市、縣(市)政府俟實際收取差額地價後，請參依(四)附件 1 作業流程辦理。

三、關於經二次標售而未完成標售土地囑託登記為國有之作業事宜：

- (一) 參照上開價金儲存保管款專戶作業及內政部 101 年 4 月 5 日研商「地籍清理代為標售執行事宜」第 6 次會議之結論，經二次標售而未完成標售之土地，於囑託登記機關登記為國有完畢後，其通知保管處所之作業，由直轄市、縣(市)政府辦理，並應參照保管款管理辦法第 4 條第 3 款規定辦理公告及通知；嗣後並由內政部配合修正地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 17 條第 1 項規定。
- (二) 訂定「地籍清理土地未完成標售囑託登記為國有作業流程」如附件 4，及直轄市、縣(市)政府辦竣地籍清理土地及建物囑託國有登記清冊格式如附件 5(送保管處所用)及附件 6(公告用)。

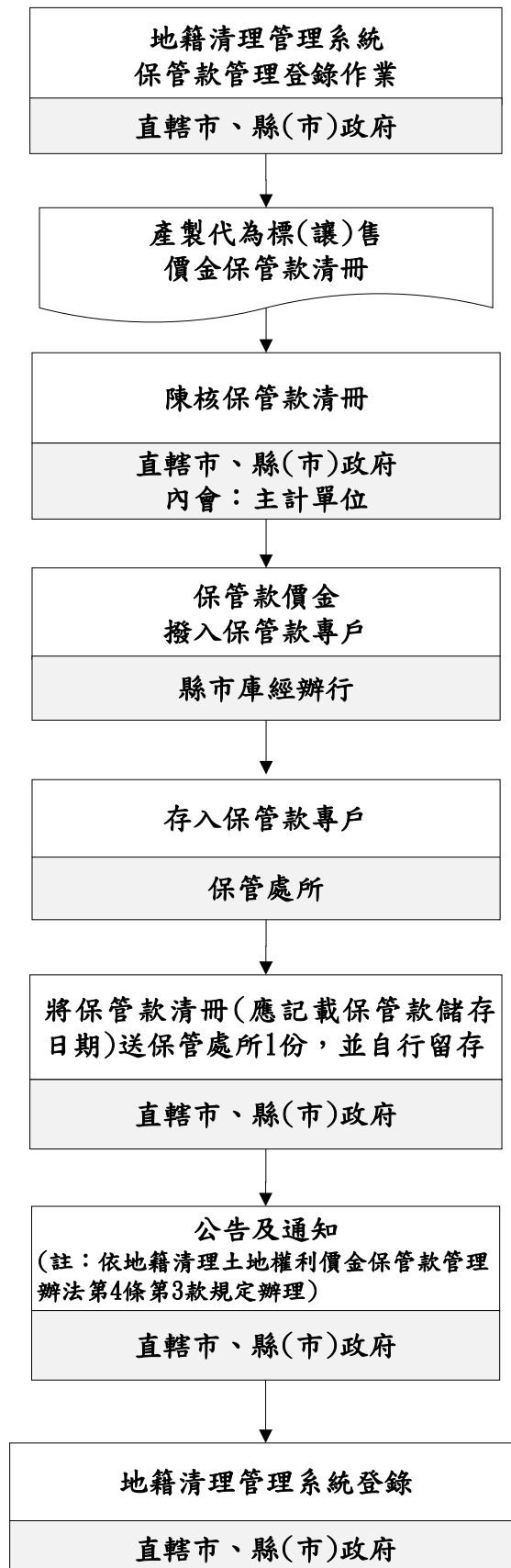
四、關於保管款本金專戶或利息專戶之支用事宜：

- (一) 經二次標售未完成標售而囑託登記為國有之不動產，嗣後倘有權利人申請領取價金者，其價金將由保管款專戶各收入款項統籌支應，又權利人之應納稅賦，將待發給價金時始予洽稅捐稽徵機關辦理查欠應納稅賦及代為扣繳作業。另遺產稅部分將依內政部 101 年 6 月 11 日台內地字第 1010215715 號函說明三略以：「倘權利人已死亡者，其繼承人依地籍清理條例第 14 條第 3 項及第 15 條第 2 項規定申請發給土地價金，應另檢附遺產稅繳(免)納證明書、遺產分割協議書或其他權利證明文件。」辦理。
- (二) 配合上開作業，修正內政部 102 年 5 月 1 日台內地字第 1020183465 號函說明三有關受理權利人申領地籍清理土地代為標售(讓售)或囑託登記國有土地價金作業流程(如附件 7)。
- (三) 直轄市、縣(市)政府交保管處所辦理匯款或交權利人持憑向保管處所領取支票之領款單格式，仍請按內政部上開 102 年 5 月 1 日函說明三(三)所訂格式辦理(如附件 8)。另臺灣銀行於會中所提保管處所自保管款專戶撥付價金予權利人時，僅須核對直轄市、縣(市)政府於領款單上所蓋印鑑是否無誤，無須核對保管清冊，並建議修正保管款管理辦法第 7 條規定 1 節，將留供日後修法參考，惟於修正前仍請依現行規定辦理。
- (四) 囑託登記國有土地應納之登記規費，及上開(一)應代為扣繳之應納稅賦，究以簽發國庫機關專戶支票或其他方式辦理，由各直轄市、縣(市)政府逕洽保管處所依公庫法第 17 條規定約定支用方式。
- (五) 權利人申請發給地籍清理代為標售(讓售)或囑託登記國有土地之價金時，其應發給之實收利息或應收利息將由由保管款利息專戶支應。又為利作業，請各直轄市、縣(市)政府以公函授權其往來之保管處所，得逕自「利息專戶」扣款支付利息予應領取人。

陸、散會：中午 12 時 30 分。

附件 1

地籍清理土地代為標售(讓售)價金儲存保管款專戶作業流程



附件 2

○○縣(市)政府辦理地籍清理土地及建物代為標售(讓售)價金保管款清冊【送保管處所用】

單位：平方公尺；新臺幣元

列印日期：○○○年○○月○○日

保管款儲存日期：○○○年○○月○○日

編號	土地/建物標示			權利範圍	土地/建物所有權人		標售金額 (A)	代扣款項 (B)=(B1)+(B2)+(B3)			保管價金 (A)-(B)	保管款字號 (保管價金 存入編號)	備註	銀行註記事項欄	
	鄉鎮市區	段/小段	地/建號		面積	姓名或 名稱		住址	應納 稅賦 (B1)	行政處 理費用 (B2)					地籍清 理獎金 (B3)
總計															
合計：土地○○筆；面積○○○平方公尺；建物○○棟；面積○○○平方公尺；存入專戶總金額：計新臺幣○○○○○元(含：沒入保證金○○○○○元)															

承辦人員：

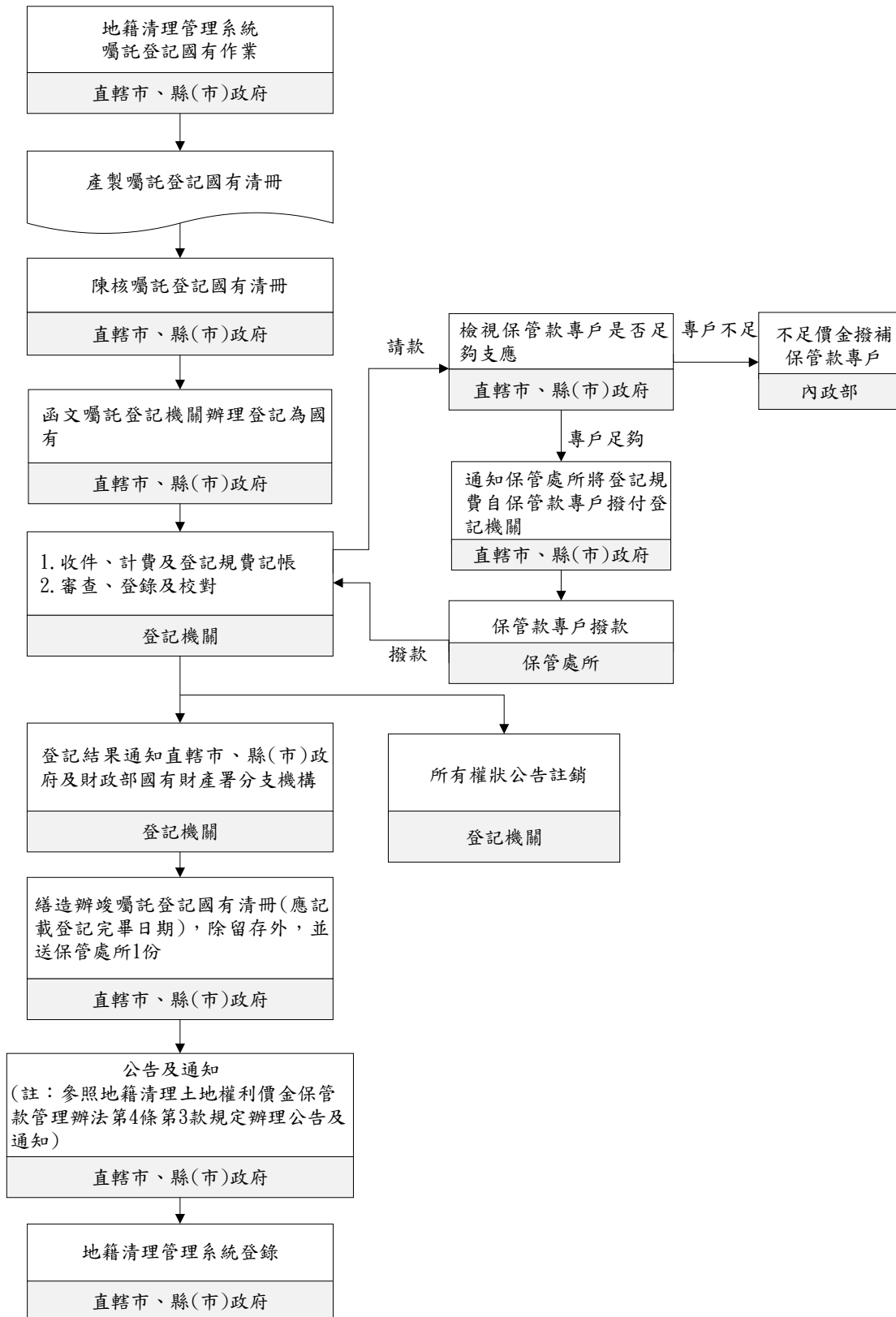
複核人員：

科(課長)：

機關(單位)首長：

附件 4

地籍清理土地未完成標售囑託登記為國有作業流程



○○縣(市)政府辦竣地籍清理土地及建物囑託登記國有清冊【送保管處所用】

列印日期：○○○年○○月○○日

單位：平方公尺；新臺幣元

序號	土地/建物標示			原登記名義人			囑託登記 完畢日期	第二次 標售底價金額	備註	銀行註記事項欄
	鄉鎮 市區	段/小段	地/建號	面積	姓名或名稱 (管理人)	住址				

承辦人員：

複核人員：

科(課)長：

機關首長：

○○縣(市)政府辦竣地籍清理土地及建物囑託登記國有公告清冊【公告用】

列印日期：○○○年○○月○○日

單位：平方公尺；新臺幣元

序號	土地/建物標示			原登記名義人			囑託登記 完畢日期	第二次 標售底價金額	備註
	鄉鎮 市區	段/小段	地/建號	面積	姓名或名稱 (管理人)	住址			

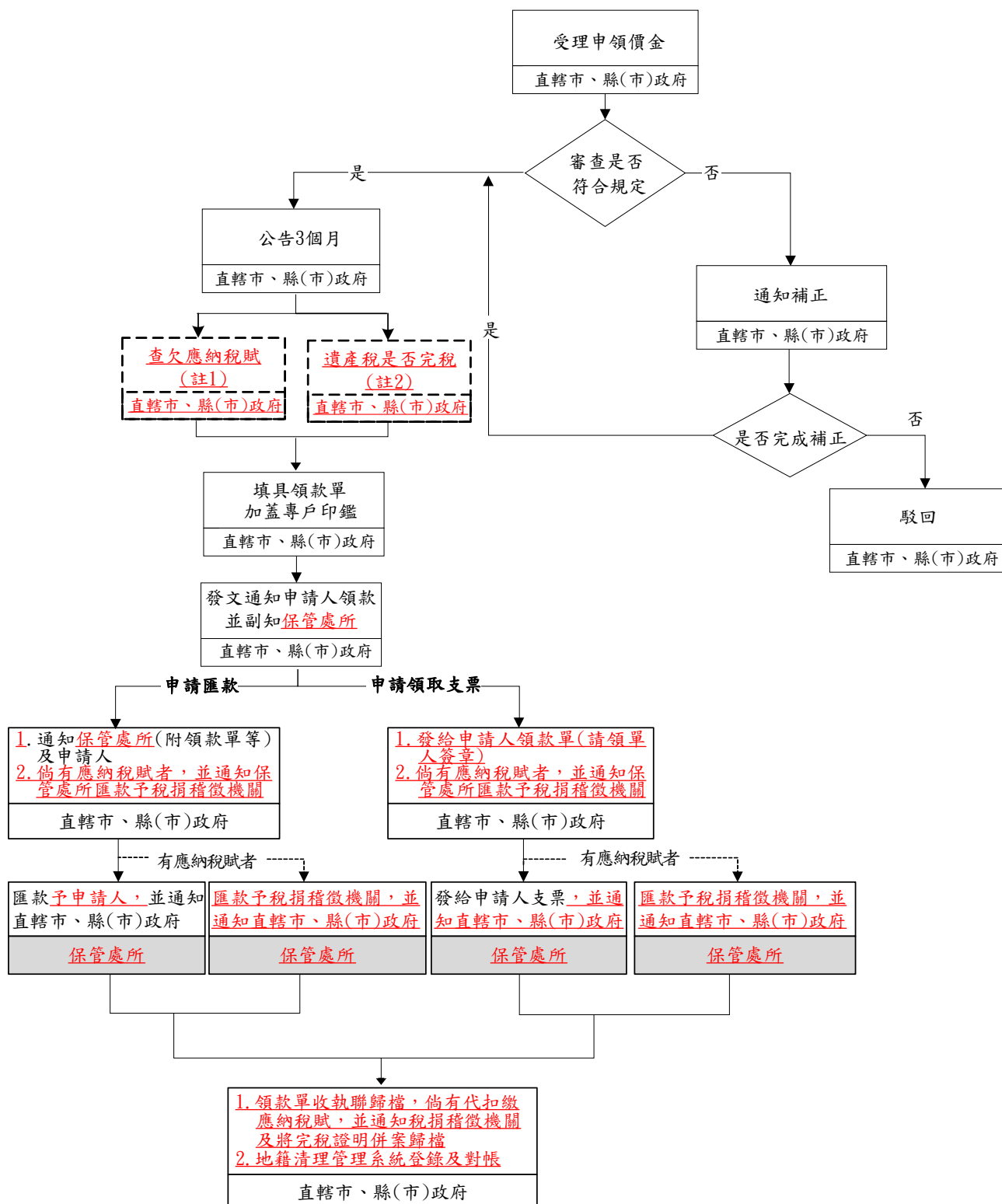
承辦人員：

複核人員：

科(課)長：

機關首長：

受理權利人申領地籍清理代為標售(讓售)或囑託登記國有土地價金作業流程



註：

1. 地籍清理代為標售或代為讓售之不動產，其應納稅賦，各直轄市、縣(市)政府於將不動產移轉登記予得標人、申請人或優先購買權人前，應自代為標售或代為讓售價金中予以代為扣繳；至經二次標售未完成標售而囑託登記為國有之不動產，其應納稅賦，應於權利人領價時，洽稅捐稽徵機關查欠應納稅賦。
2. 倘權利人已死亡者，其繼承人申請發給價金，應另檢附遺產稅繳(免)納證明書、遺產分割協議書或其他權利證明文件。

有關內政部公告修正「預售屋買賣契約書範本」履約保證機制補

充規定一案

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

102.9.23北市地權字第10213134400號

說明：

- 一、奉交下內政部102年9月13日內授中辦地字第10266517711號函辦理，隨文檢送該函、公告及附件影本1份。
- 二、副本抄送本府法務局（請依規定函本府秘書處刊登市府公報）、抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣市政府

102.9.13 內授中辦地字第 10266517711 號

主旨：檢送修正後「預售屋買賣契約書範本」履約保證機制補充規定公告及其附件各1份，請加強宣導推廣，請查照。

說明：依據消費者保護法第17條第1項規定、經濟部及本部102年3月13日經商字第10202401680號及內授中社字第1025930694號令辦理。

附件2

內政部公告

102.9.13內授中辦地字第1026651771號

主旨：公告修正「預售屋買賣契約書範本」履約保證機制補充規定。

說明：消費者保護法第十七條第一項規定、經濟部及本部一百零二年三月十三日經商字第一〇二〇二四〇一六八〇號及內授中社字第一〇二五九三〇六九四號令。

公告事項：附修正後「預售屋買賣契約書範本」履約保證機制補充規定。

預售屋買賣契約書範本履約保證機制補充規定修正總說明

商業團體分類標準，案經經濟部及本部一百零二年三月十三日以經商字第一〇二〇二四〇一六八〇號及內授中社字第一〇二五九三〇六九四號令發布「建築開發商業」團體業別名稱修正為「不動產開發商業」，爰配合修正「履約保證機制補充規定」第二點相關文字。

預售屋買賣契約書範本履約保證機制補充規定修正規定

- 一、預售屋買賣契約書範本（以下簡稱範本）第六條之一第一選項，內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」，其內容係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。
- 二、範本第六條之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：
 - （一）所謂「同業公司」指經濟部之公司登記之營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」者。

(二) 所謂「分級依據」指同業公司之市占率，以設立年資、資本額及營業額區分為以下三級：

丙級：設立滿三年，資本額新臺幣二億元以下，營業總額新臺幣二億元以下。

乙級：設立三年以上，資本額逾新臺幣二億元，未達二十億元；營業總額逾新臺幣二億元，未達二十億元。

甲級：設立六年以上，資本額新臺幣二十億元以上，營業總額新臺幣二十億元以上。

營業總額以最近三年（整年度）「營業人銷售額與稅額申報書（401）」或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。

(三) 提供擔保之同業公司資格條件

1、被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣（市）不動產開發商業同業公會會員。

2、提供擔保者，最近五年內不得有退票及欠稅紀錄。

3、提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。

4、被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

5、被擔保者推出之個案總樓地板面積逾二萬平方公尺，未達二十萬平方公尺時，由乙級以上之不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

6、被擔保者推出之個案總樓地板面積二十萬平方公尺以上時，由甲級不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

(四) 市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產投資業者所屬之直轄市、縣（市）不動產開發商業同業公會審核。

有關內政部公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」一案

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

102.9.23北市地權字第10213134900號

說明：

一、奉交下內政部102年9月13日內授中辦地字第10266517653號函辦理，隨文檢送該函、公告及附件影本1份。

二、副本抄送本府法務局（請依規定函本府秘書處刊登市府公報）、抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣市政府

102.9.13 內授中辦地字第 10266517653 號

主旨：檢送修正後「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」公告及其附件各1份，請加強宣導推廣，請查照。

說明：依據消費者保護法第17條第1項規定、經濟部及本部102年3月13日經商字第

10202401680號及內授中社字第1025930694號令辦理。

附件2

內政部公告

102.9.13 內授中辦地字第 1026651765 號

主旨：公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」，自即日生效。

說明：消費者保護法第十七條第一項規定、經濟部及本部一百零二年三月十三日經商字第一〇二〇二四〇一六八〇號及內授中社字第一〇二五九三〇六九四號令。

公告事項：附修正後「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」。

預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定修正總說明

商業團體分類標準，案經經濟部及本部一百零二年三月十三日以以經商字第一〇二〇二四〇一六八〇及內授中社字第一〇二五九三〇六九四號令發布「建築開發商業」團體業別名稱修正為「不動產開發商業」，爰配合修正「履約保證機制補充規定」第二點相關文字。

預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定修正規定

一、預售屋買賣定型化契約應記載事項（以下簡稱應記載事項）第七點之一第一選項，內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」，其內容係指由建商或起造人將建築土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

二、應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：

（一）所謂「同業公司」指經濟部之公司登記之營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」者。

（二）所謂「分級依據」指同業公司之市占率，以設立年資、資本額及營業額區分為以下三級：

丙級：設立滿三年，資本額新臺幣二億元以下，營業總額新臺幣二億元以下。

乙級：設立三年以上，資本額逾新臺幣二億元，未達二十億元；營業總額逾新臺幣二億元，未達二十億元。

甲級：設立六年以上，資本額新臺幣二十億元以上，營業總額新臺幣二十億元以上。

營業總額以最近三年（整年度）「營業人銷售額與稅額申報書（401）」或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。

（三）提供擔保之同業公司資格條件

1、被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣（市）不動產開發商業同業公會會員。

2、提供擔保者，最近五年內不得有退票及欠稅紀錄。

3、提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。

4、被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

- 5、被擔保者推出之個案總樓地板面積逾二萬平方公尺，未達二十萬平方公尺時，由乙級以上之不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
 - 6、被擔保者推出之個案總樓地板面積二十萬平方公尺以上時，由甲級不動產投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
- (四) 市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產投資業者所屬之直轄市、縣(市)不動產開發商業同業公會審核。

廉政專欄

法治教育

對公務員不可亂送紅包！

只為求得心安而送紅包給執行公務的公務人員，便可能觸犯《貪污治罪條例》新增法條中的「交付賄賂罪」！

近年發生不少大陸籍女子透過人蛇集團安排，找個臺籍的單身男子當「人頭」丈夫，用「假結婚，真入境」的方式入境臺灣，然後就動向不明，到處流竄從事色情行業，荷包賺滿後就返回大陸。滯臺期間並沒有與名義上之丈夫共同生活，履行婚姻義務的事實。

為人民入出境事務把關的機關，是屬於內政部的移民署。該署為了防止此類假藉結婚名義入境，從事不法勾當的事件發生，除了依《入出國及移民法》的相關規定，在入境前以用各種方式進行面談，判斷婚姻關係是否真實存在外，入境後也會不定期派員查訪是否有居住情形與申請案件不符或有虛偽情事。大陸地區人民與臺灣地區人民結婚，進入臺灣地區定居的新住民，是重點查察工作中的一項。

先前報載：一位大陸籍的嚴姓婦人，於民國 99 年間與一位臺籍的邱姓男子在大陸結婚，去年底經核准來臺與丈夫團聚。今年的 2 月間，移民署新北專勤隊的科員呂○○與張○○兩人，前往嚴姓婦人與丈夫同住的家中執行查訪工作，當他們進入房間察看嚴婦是否有與丈夫共同生活時，嚴婦突然從皮包中掏出一個事先準備好的「紅包」，往呂員手中塞，口中直說：「我跟你講，這是給你喝茶的！」呂員當場就喝斥她：「妳這是什麼意思？」、「妳這樣做是行賄罪，而且是現行犯。」呂員義正詞嚴地當場拒絕，嚇得嚴婦直說「對不起！」並強調自己與丈夫是真正的夫妻，給紅包作茶水費，只是表達一點心意，絕無不法意圖，還說「我們大陸都是這樣的！」

嚴姓婦人害怕查訪人員故意找碴，便憑著她在大陸對當地公務人員留下的印象，以為「天下的烏鴉一般黑」，雖然自己沒有不當行為，還是想到在大陸的那一套，花錢買個心安！因此，包了一個新臺幣 6,000 元的紅包，結果竟然踢到鐵板。紅包沒有送成，還惹來一場刑事官司，被檢察官以行賄罪提起公訴。還好，審理的法官體諒嚴姓婦人承認自己的犯罪事實，而且是初來臺灣定居不久的新住民，對於臺灣地區的法律還不怎麼了解，所以只輕判她拘役 40 天，並宣告緩刑兩年；也就是在兩年之內，嚴姓婦人只要循規蹈矩，不觸犯刑章，兩年之後所處的刑罰就一筆勾銷！

對別人沒有任何企求，只是包個紅包送他，為什麼會招來刑事責任呢？問題發生在致送紅包的對象上，如果這紅包是送給不具特定身分的普通人，一點問題都不會發生；縱然對方不給面子，硬是擺手打了回票，最多是厚著臉皮把紅包拿回來就是了。可是將紅包送給執行公務的公務人員，那問題就大大不同了！

原來政府為了澄清吏治，維護公務員執行公務的公正，故禁止公務員有任何貪墨的行為。現行《刑法》在民國 24 年 7 月 1 日施行之初，分則的瀆職罪章中，就訂有處罰公務員貪瀆的法條；公務員對於職務上之行為，收受具有金錢性質的賄賂，也就是一般人所謂的「紅包」，要依第 121 條第 1 項的規定，處以 7 年以下有期徒刑，得併科銀元 5,000

元以下罰金。如果是以違背職務的行為收受賄賂，要依第 122 條第 1 項規定，處以 3 年以上 10 年以下有期徒刑，得併科 7,000 元以下銀元的罰金。由於所定的刑罰不是很重，不足以嚇阻公務員謀取非份之財的貪念，政府乃在民國 52 年 7 月 15 日制定《貪污治罪條例》的刑事特別法，將各種不同貪墨型態的犯罪以及與貪污有關的犯罪，都歸納在這條例中，並提高各種貪污罪的刑度，要用重刑來抑制貪污案件的發生。

原先規定在《刑法》第 121 條的公務員對於職務上行為收受賄賂罪，同樣的犯罪要件出現在《貪污治罪條例》的第 5 條第 1 項第 3 款中，但是法定刑度則成為 7 年以上有期徒刑，得併科新臺幣 6,000 萬元以下罰金；規定在《刑法》第 122 條第 1 項的違背職務行為收受賄賂罪，則列在該條例的第 4 條第 1 項第 5 款中，至於法定刑度則大幅提高為無期徒刑或 10 年以上有期徒刑，並得併科新臺幣 1 億元以下罰金。

對於公務員致送「紅包」或其他不正利益，原先《刑法》也只在第 122 條第 3 項中規定，送「紅包」要求公務員關於違背職務的行為，才是處罰的犯罪行為；單純想買個心安，則無處罰明文。《貪污治罪條例》制定施行後亦復如此，只在第 11 條第 1 項中規定：「對於第二條人員，關於違背職務之行為，行求、期約或交付賄賂或其他不正利益者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣三百萬元以下罰金。」

對於不違背職務的賄賂罪，只處罰受賄者，不處罰行賄者，足以助長貪污風氣；在各界積極反映下，總統於民國 100 年 6 月 29 日公布的《貪污治罪條例》修正案，增列了第 11 條第 2 項，原有的第 2 項以下的條文序號，則向下順延。新增法條內容是這樣規定的：「對於第二條人員，關於不違背職務之行為，行求、期約或交付賄賂或其他不正利益者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五十萬元以下罰金。」期望經由新法的施行，改善花錢買心安的不良文化，也讓公務人員失去受賄的誘因。

嚴姓婦人是因來臺不久，不知道送「紅包」請公務員喝茶也是犯罪行為，才會觸犯了新增法條中的「交付賄賂罪」。

財產申報

關於國立大學兼任行政職務教師得否兼任行政院國家發展基金管理會信託 ○○國際商業銀行股份有限公司所投資○○創業股份有限公司之股權代表 兼董事職務疑義

按信託法（以下簡稱本法）第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」準此，信託關係之成立，除須有信託財產之移轉或其他處分外，尚須受託人因此取得信託財產之管理或處分權限。又所謂「事務（指示）信託」，係指受託人未被賦予裁量權，僅須依信託條款之訂定，或依他人之指示管理或處分信託財產，因其受託人對信託財產仍具有管理權，故屬本法之信託；至於「消極（被動）信託」，係指受託人不負管理或處分義務，財產之管理或處分由委託人或受益人自行辦理，受託人僅為信託財產之名義人，此時因受託人對於信託財產已無管理或處分之權限，故非屬本法所稱之信託（本部 92 年 10 月 6 日法律字第 0920038921 號 96 年 1 月 23 日法律字第 0960000204 號函參照）。是以，倘受託人依信託條款之訂定，或依他人之指示管理或處分信託財產，且對信託財產仍具有管理或處分權限，應屬事務（指示）信託，信託財產

之公司股份應為受託人所有，從而受指定行使董事職務之自然人應係代表受託人；反之，如受託人對於信託財產已無管理或處分之權限，應屬消極信託，並非本法所稱之信託。

末按公職人員財產申報法（下稱財申法）第2條第1項第5款規定，代表政府或公股出任私法人之董事及監察人應依法申報財產，其立法目的係基於國家、其他公法人或公營事業機構業已出資或捐助，則代表國家或其他公法人出任私法人（包括社團、財團）之董事、監察人，實質上對於私法人均有影響力，亦應納入規範。至於間接投資部分，因係由財產信託受託人以其名義參與投資，並由該銀行遴聘學者專家擔任被投資私法人之董事及監察人，則非財申法適用對象（本部97年11月10日法政決字第0971116067號函參照）。因此依前開函釋意旨，財申法第2條第1項第5款規定所稱代表政府或公股出任私法人之董事及監察人，限於因直接投資公司進而聘任學者專家擔任該被投資私法人之董事及監察人者，以衡平落實公職人員財產申報之貪瀆預防政策及避免恣意擴大應申報人員範圍所為之範圍。

公務機密

莫讓網路成為洩密的公路

近期紐約時報大篇幅報導，美國網路安全公司Mandiant的最新研究指出，近年對美國公司、機構和政府單位大規模的網路攻擊行動，極可能源自中共位於上海的61398部隊。消息傳出後，中共方面當然拒不承認，並公開表示自己才是網路駭客活動中最大的受害者，其反應雖早在各國意料之內，但也對中共的圖謀有更深一層的認識。網路攻擊每次造成的損害皆視種類及規模而定，較嚴重時往往不下於一次傳統戰爭失利所帶來的損失，這鍵盤上廝殺的代價甚至非金錢所能衡量。在中共官方的扶植下，軍方與民間的駭客活動日益頻繁，且越發老練兇狠，並擅長以惡意程式或破解安全機制等方式，針對他國企業、科技、軍事、政治與經濟等重要資訊進行破壞或竊取，中共駭客甚至常利用臺灣及其他國家的伺服器作為中繼站執行所謂的「跳島戰術」，使受害者難以追蹤來源。所謂道高一尺、魔高一丈，即令美國作為網路的先驅亦是防不勝防，數十億美元及長期的研發結晶瞬間為他人所用，國際間亦合理懷疑中共近年來各項科技的突飛猛進多半是源於此道。

由於損害非同小可，美國政府除積極進行各項防堵作為外，更針對駭客入侵時所留下的網路足跡進行追查，如登入時慣用的英文拼音方式、獨特的簡體輸入法，以及駭客個人使用的社群網站Facebook和Twitter等，才得以反推追查真正的元兇就是中共。我們亦可以藉此了解一件事，亦即精明如駭客都因忽略資訊安全而洩漏行蹤，可見我們平日在使用網路時又豈能不謹慎小心，尤其在資訊媒體裝置不斷微型化、普及化及功能多元化的今天，各種資訊傳遞快速且便捷，在Facebook等社群網站或部落格內公開暢談生活瑣事已是現代人的家常便飯，但往往就在談天說地中洩密而不自覺。例如最近就有網路部落客貼出一則文章，內容係針對國軍飛彈指揮車偽裝成物流車輛的創意及技巧表示稱讚，接著更有其他網友回文，聲稱在何地、何時看過此等裝備，甚至有人連單位全銜也一併寫上。這些軍事迷看似交換心得的文章，無疑幫敵人情蒐單位一個大忙，有心者只要付網路費用再敲敲鍵盤就可以蒐集到我方的軍事部署與動態。然而，洩漏的軍情卻會對國家造成難以估算的傷害。在平時，部隊就必須要另行調整部署或計畫，額外花費

大量的人力物力來彌補；在戰時，國軍可能就要付出十倍百倍的代價及犧牲，卻因為那無知的隻字片語。

近幾年在馬總統的領導下，兩岸情勢雖趨於和緩，有部分國人亦因此鬆懈應有的保密警覺，其實只要多留心相關訊息，就會發現中共的各種情蒐與滲透仍是暗潮洶湧，不曾停歇；其中又屬網路攻擊最難防範。因此，凡我國民均需培養一個觀念，在網路上留下的各種訊息無遠弗屆，在電腦中存放的公務資料，只要連上網際網路，駭客就可以利用各種意想不到的方式對其進行存取，再藉由各種零碎的資訊，拼湊出「點」、「線」乃至於「面」的情報全貌；例如最近某大陸網民就利用 Google 衛星空照圖，標定了大量的臺灣防空部署位置並於網路發表，這些名稱與訊息都是藉由各種來源的資訊組合而成，姑且不論其可信度有多少，僅是圖上密密麻麻的陣地與裝備名稱已夠令人怵目驚心。希望能國人對於國防秘密能深切重視，明白「保密是國家安全的基礎」，切勿為了自己的一時大意而為國家帶來難以估計的危害，尤其國軍弟兄身為表率，更應恪遵「不公務家辦」與「不記述軍中事務於網路及個人電腦」等重要原則，牢記保密是國家的根本，唯有「樹根站得穩、才不怕樹梢颯颯風」。

機關安全

當個保防小尖兵

壹、前言

近年來兩岸不僅恢復雙邊會談，並且簽訂了許多互助互惠措施，加上彼此在經貿、學術、宗教及旅遊等各方面，交流互動益加頻繁，令一般民眾認為臺海敵對關係似乎已逐漸冷卻並趨於和緩，造成國人的危機意識與敵情警覺有鬆動的現象。反觀中共卻訂定《反分裂國家法》，其中含有擬以非和平方式解決兩岸問題的條文，且瞄準我方海、空軍的二砲部隊軍事部署，亦無調整的跡象。

隨著兩岸三通政策的開放，間接提供了有利中共循線布建的機會，加上現代科技日新月異，網際網路發達，由於疏忽而肇生機密資訊外洩的事件時有所聞，因此，落實保密措施更是刻不容緩且隨時隨地都應進行的工作。保密習性的養成，為防範機密資訊外洩之必要手段，因此，大家平日即應念茲在茲，惕厲自己遵守各種保密規定，諸如不公務家辦、不談論機密、離座時鎖好文件、設定加密之螢幕保護程式、不開啟不明電子信箱、不點擊不明超連結、不隨意下載信件之附件、不下載非法程式或軟體、不開啟或連結不明網頁、定期更新病毒碼、設定安全密碼並定期更換、重要資料加密並備份等，防止任何可能肇生機密外洩的機會。總而言之，只要人人落實保密措施，敵人便難以竊取機密資訊。

貳、檢討洩密可能肇因

一、國人敵我意識模糊：由於社會日益開放多元，兩岸雖在政治及軍事上持恆對立，但民間交流頻密，兩岸人員往返旅遊、經商、投資等互動日深，且在數量上均大幅攀升，加上部分國人「親中、恐共」立場兩極，導致一般民眾心防漸失，敵我意識模糊，甚至在國家認同的立場上亦起了變化，這些都給了中共可乘之機；在其有系統地對我拉攏示好、思想誤導的統戰策略下，已相當程度地危及我方整體國防安全。

二、保密措施未能嚴密：隨著現代社會資訊科技快速發展，不再只有語言洩密，舉凡文字、語言、圖像、影像、聲音及數位資訊，都可能由於個人疏忽或未依規定遵循保密作業程序而肇生機密外洩。

三、門禁檢管未詳實：從民國 98 年陸客馬○○遭軍方以現行犯逮捕乙案，顯示國軍及政府各單位應對所需保護與限制之場所，加強其安全防護強度，並明確標示禁（限）制之相關警示標語與規定，善盡告知與提醒之責，以免類似案件再度發生。

參、落實保密措施作為

為提高保密安全管控效能，應做好「防敵滲透」與「防己洩密」兩大工作。防敵滲透首在破除國人心存事不關己而漠不關心的消極態度，鼓勵民眾主動檢舉可疑；防己洩密則要從強化個人保密素養做起，進而在日常生活與工作中，培養良好的保密習性，強固保密安全共識，不因洩漏機密資訊而損害國家安全與利益。

一、恪遵保密規定：國人應具有保密防諜的正確認知，在「國家機密保護法」施行後，機密資訊的界定標準及維護措施，均有明確律定，這些法規是維護機密資訊的法源依據，國人如不能熟知並貫徹執行，即可能對國家安全或國家利益造成若干損害。因此，政府相關單位應持續透過保防宣導，教導民眾了解各項保密法規，並能銘記在心，從而建立正確的保密法制觀念，才是維護機密資訊最穩固的基石。

二、落實保密風險管理：保密工作是全面性、整體性及持續性的工作，必須百分之百地落實執行，方能收效。而保密措施更應強化「風險管理」的觀念，一方面在於要求民眾養成良好的保密習慣，另一方面在於及時發現保密安全的漏洞，適時採取防範措施。任何洩密危安情事的發生，經常歸咎於無心之過或一時疏忽所致，但是這些「無心」或「疏失」，都可以透過嚴密的保密管控，降低發生的機率，強化各項保密作為，才能確保機密資訊萬全。

三、建立保密警覺：一字外洩，身敗名裂；一語外洩，全軍覆沒。保密是全體國人應共同履行的職責，對於各項保密規範，必須確實貫徹執行，應牢記「屬於機密的事不能說」、「危害安全的事不能做」、「觸犯法規的事不要做」，隨時自我警惕勉勵，讓敵人沒有可乘之機。此外，由於保密工作之成敗，在於能不能落實，因此人的因素非常重要，如果我們能革除自掃門前雪的心態，把保密工作當成每一個人責無旁貸之要務，進而形諸日常生活與工作中，自然就能培養良好的保密習性，落實保密工作，建立保密安全共識。

結語

當前兩岸形勢發展，易使國人缺乏敵情警覺，輕忽潛藏其中可能之危險。「保密防諜，人人有責」，大家要盡可能「見可疑追查到底」、「遇問題立即反應」，期許自己成為保防小尖兵，時時警覺，處處留心、事事注意，保密工作自能做得更周全。我們不可冀望國家安全建立在仰賴他國的保護，我們不應鬆懈戰備工作，更不能鬆懈國防和心防，唯有建立全民安全共識，落實安全防護工作，嚴防敵人對我滲透、破壞，方能鞏固國家安全。

中華民國 102 年 9 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：50 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 102 年 9 月

GPN：2006100016