

103年2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

- 內政部檢送「土地徵收條例」第50條有關需用土地人或原土地權人申請或請求撤銷、廢止徵收請求權消滅時效解釋令1份(103BAGZ01).....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

- 函轉本府103年2月7日府都建字第10263642600號令修正「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」為「臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則」(以下簡稱處理原則),請依說明二辦理(103BBCA02).....2
- 有關抵押權部分塗銷(部分清償或拋棄)登記,案附抵押權塗銷同意書清楚載明欲部分塗銷之標示時,得免附登記清冊一案(103BBCI03).....18
- 內政部函送有關寺廟登記證有效期間屆至喪失證明效力後,是否影響已登記有案且適用監督寺廟條例寺廟之權利主體資格函釋一案(103BBCZ04).....18
- 內政部檢送103年2月11日台內民字第1030082928號函釋有關辦理寺廟登記須知及申請土地登記應附文件法令補充規定修正後,適用監督寺廟條例之寺廟處分不動產仍應依章程規定為之,並須經寺廟主管機關核發寺廟印鑑證明書,始得向地政機關申辦登記之函件影本1份(103BBCZ05).....21
- 內政部地政司書函復該部營建署有關登記機關執行辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點規定疑義一案(103BBCZ06).....26
- 有關「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」部分條文修正一案,業經本府以103年2月18日府財金字第10330069800號令發布生效(103BBCZ07)....27
- 檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會(103年第2次)會議紀錄1份(103BBCZ08).....32
- 現行各項登記案件登記申請書備註欄或檢附相關文件應簽註事項修正(103BBCZ09).....36

- (四) 地用法令 (缺)
- (五) 重劃法令 (缺)
- (六) 地價及土地稅法 (缺) 令
- (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	
• 本府函為內政部103年1月16日台內營字第1020813949號令修正發布「都市更新權利變換實施辦法」第7條之4、第13條條文一案 (103BEAZ10)	44
• 地政士法第11條及第59條，業經 總統於中華民國103年2月5日以華總一義字第10300016651號令公布施行一案 (103BEAZ11)	44
(二) 一般行政	
• 函轉內政部修訂土地參考事項類別代碼「D4」(非都市土地使用管制相關資訊)一案 (103BEBZ12)	45
• 內政部營建署為本市大同區○○段○○小段197地號等72筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案涉及都市更新條例第40條第2項規定執行疑義，函請本市都市更新處依內政部地政司103年2月12日內地司字第1030084340號書函說明意旨辦理一案 (103BEBZ13)	46
六、判決要旨 (缺)	
七、其他參考資料 (缺)	
八、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 杜絕採購弊端建立廉能政府採購環境(103BHAZ14)	47
(二) 財產申報	
• 公職人員財產申報Q&A (103BHBZ15)	49
(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	
• 保護個資從小地方做起及談維護機關設施安全(103BHFZ16)	49

內政部檢送「土地徵收條例」第50條有關需用土地人或原土地權人 申請或請求撤銷、廢止徵收請求權消滅時效解釋令1份

臺北市政府地政局函 臺北市政府捷運工程局等

103.2.24北市地用字第10310611900號

說明：

- 一、奉交下內政部103年2月21日台內地字第10300725643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 各直轄市、縣（市）政府等

103.2.21台內地字第10300725643號

主旨：檢送「土地徵收條例」第50條有關需用土地人或原土地權人申請或請求撤銷、廢止徵收請求權消滅時效解釋令1份，請查照。

附件2

內政部令

103.2.21台內地字第1030072564號

一、需用土地人或原土地所有權人依土地徵收條例第五十條規定申請或請求撤銷、廢止徵收之請求權消滅時效期間，應依原因事由發生日分別論斷：

- (一)參照法務部一百零一年二月四日法令字第一〇一〇〇五〇一八四〇號令釋意旨，行政程序法施行前已發生之撤銷或廢止徵收請求權，得類推適用民法第一百二十五條規定因十五年間不行使而消滅，而其殘餘期間因較行政程序法第一百三十一條第一項所定五年時效期間為長者，應縮短為五年。故消滅時效期間適用修正前行政程序法第一百三十一條第一項規定，自九十年一月一日（含該日）行政程序法施行日起算五年。
- (二)得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在九十年一月一日(含該日)行政程序法施行日以後至一百零二年五月二十三日(含該日)行政程序法第一百三十一條修正生效前者：
 - 1、需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算五年。
 - 2、原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算五年，其時效於一百零二年五月二十三日(含該日)以前尚未完成者，自一百零二年五月二十四日(含該日)起適用新法，其已進行之時效期間不受影響，接續計算其時效期間合計為十年。
- (三)得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在一百零二年五月二十四日(含該日)以後者：
 - 1、需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算五年。

2、原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算十年。

二、需用土地人或原土地所有權人申請或請求撤銷、廢止徵收之請求權已因時效完成而消滅，而有徵收處分違法，或該處分合法但有行政程序法第一百二十三條各款所定情形之一時，原處分機關仍得依行政程序法第一百一十七條或第一百二十三條規定本於職權裁量是否撤銷或廢止原處分。

三、至土地徵收條例第五十條第五項規定，需用土地人未申請撤銷或廢止徵收時，由該管直轄市或縣(市)政府會同需用土地人及其他有關機關審查後向中央主管機關申請撤銷或廢止徵收，直轄市或縣(市)政府對中央主管機關無公法上之請求權。

函轉本府103年2月7日府都建字第10263642600號令修正「臺北市府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」為「臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則」（以下簡稱處理原則），請依

說明二辦理

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

103.2.21北市地籍字第10330563400號

說明：

一、依本府103年2月7日府授都建字第10263642601號函轉本府旨揭號令辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。

二、旨揭處理原則第12點規定：「合於第7點第1款之情形，本市地政事務所於受理建物所有權第一次登記時，應以『一般註記事項』於建物標示部其他登記事項欄註記：『本建物應依使用執照核定用途使用，不得作為住宅使用或違反都市計畫之使用』。」，是嗣後各所受理依使用執照申請建物所有權第一次登記，如該使用執照註記有「建築物應依原核定用途使用，並於公寓大廈管理規約草約中載明，不得供作其他用途使用，列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任。」之字樣，應依上開規定於建物標示部其他登記事項欄註記「本建物應依使用執照核定用途使用，不得作為住宅使用或違反都市計畫之使用。」。

三、副本抄送本府都市發展局、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件1

臺北市府函 臺北市府各一級機關等

103.2.7府授都建字第10263642601號

主旨：函轉本府103年2月7日北市都建字第10263642600號令修正「臺北市府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」為「臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則」，請查照。

說明：

一、本案納入本府都市發展局102年臺北市建築法令函釋彙編第006號，目錄第一組編

號第004號。

二、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

附件2

臺北市政府令

103.2.7府授都建字第10263642600號

修正「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」為「臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則」，並自民國103年3月1日起生效。

附「臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則」。

臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則

一、臺北市政府(以下簡稱本府)為規範本市不得為住宅使用地區規劃設計有作住宅使用之虞，造成購屋糾紛，影響都市生活及土地使用之規劃，特訂定本原則。

前項所稱不得為住宅使用地區包含：工業區及都市計畫限制不准住宅使用地區(如附表)。

二、不得為住宅使用地區規劃設計有作為住宅使用之虞者，除有下列情形外，申請建築許可應依第四點規定計算之金額繳納保證金：

(一)工業區：申請供工業使用或單戶室內面積達三百平方公尺以上者。

(二)都市計畫限制不准住宅使用地區：單戶室內面積達六百平方公尺以上者。

有下列情形之一，前項保證金得折半計算：

(一)工業區

1.單戶室內面積達一百五十平方公尺以上者。

2.於九十九年一月一日前已辦理地籍分割完成，其法定最大允建建築面積未達三百平方公尺，各樓層為一戶者。

(二)都市計畫限制不准住宅使用地區

1.單戶室內面積達三百平方公尺以上者。

2.於本原則103年3月1日施行日前已辦理地籍分割完成，其法定最大允建建築面積未達六百平方公尺，各樓層為一戶者。

三、不得為住宅使用地區之規劃設計應符合下列規定：

(一)工業區：

1.單戶室內面積須達一百五十平方公尺以上。但文化藝術工作室另依臺北市土地使用分區管制自治條例規定。

2.機電設備空間須集中設置於共用部分，並不得約定為專用。

3.各戶僅能設置一套浴廁空間，每戶室內面積達三百平方公尺以上，每滿三百平方公尺得增設一套浴廁空間。

4.各戶得設置隔間，隔間面積以室內面積三分之一為限，扣除隔間所餘面積應達一百五十平方公尺以上。

(二)都市計畫限制不准住宅使用地區：

機電設備、廁所、茶水間及管道間等應設置於共用部分，並不得約定為專用，且其鄰接專有部分應以一小時以上防火時效之無開口防火牆區劃分隔。

四、保證金按戶收取並以下列方式核算：

(一)工業區：依建築基地當期公告現值乘以零點四五乘以每戶樓地板面積(單位：平方公尺)。

(二)都市計畫限制不准住宅使用地區：依建築基地當期公告現值乘以零點一乘以每戶樓地板面積(單位：平方公尺)。

保證金應於核發使用執照前繳納，並由本市建築管理工程處存入專戶帳號。

五、適用本原則之地區申請建造執照時應依下列規定辦理：

(一)建造執照注意事項附表加註：

1. 「建築物應依原核定用途使用，起造人預售時應將建築物用途詳細告知承買戶，並於公寓大廈管理規約草約中載明，不得供作其他用途使用，列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。施工中應加強樣品屋及預售中心管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合相關規定，並於現場張貼公告。建築物如作核准用途以外使用，視為違規使用，將依都市計畫法或建築法等相關規定處理。」
2. 「確實作○○○○○使用，如誤導民眾為住宅用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。」

(二)起造人須切結保證：「確實作○○○○○使用，如誤導民眾為住宅用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。」

六、原建造執照申請用途為工業使用者，其辦理變更設計為非工業使用時，仍應依第二點至第五點規定辦理。

七、適用本原則地區申請使用執照時應依下列規定辦理：

(一)使用執照核發時附表內註記：「建築物應依原核定用途使用，並於公寓大廈管理規約草約中載明，不得供作其他用途使用，列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任。」

(二)起造人須切結保證：「如作為住宅或其他違反都市計畫之使用，繳納之保證金同意不予歸還。」

(三)經查核發現有預留管線供日後違規使用之情形，得將設計人、監造人及承造人依相關規定移送懲戒。

八、適用本原則地區，已領得使用執照之建築物，申請辦理變更使用執照或分戶時應符合第二點至第五點及第七點規定，並依下列規定辦理：

(一)申請人準用起造人切結保證之規定。

(二)變更使用執照之保證金於該案核發變更使用執照前繳納；戶數變更申請案於核准前繳納。

九、領得建築物使用執照或變更使用執照六年內，均未作住宅使用或其他違反都市計畫使用之情事者，保證金無息退還。

起造人或申請人能證明建築物確實作符合都市計畫核准用途之使用者，得隨時申請退還保證金。

本市建築管理工程處於第一項所定期間內得不定期檢查建築物之使用情形，發現未依原核准用途使用時，除依法查處外，所繳保證金不予退還。

前項不予歸還之保證金納入本市建築管理工程處年度預算或預算外收入。

十、適用本原則之建築物，其竣工告示牌應註明「不得為住宅或其他違反都市計畫之使用」。

十一、都市計畫限制不准住宅使用地區於本原則 103 年 3 月 1 日施行日前，如為預售且未領得使用執照者，起造人應將建造執照原核准用途及不得為住宅使用規定告知承買戶，該紀錄應於申請使用執照時附卷。

十二、合於第七點第一款之情形，本市地政事務所於受理建物所有權第一次登記時，應以「一般註記事項」於建物標示部其他登記事項欄註記：「本建物應依使用執照核定用途使用，不得作為住宅使用或違反都市計畫之使用」。

臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則		
修正條文對照表		
修正條文	原條文	修正說明
名稱： <u>臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則</u>	名稱： <u>臺北市政府處理工業區內平面设计類似集合住宅原則</u>	查目前除臺北市土地使用分區管制自治條例所列第二、三種工業區不得作住宅使用外，尚有其他分區(如大彎北段之商業區、娛樂區、內湖五期辦公服務區及士林北投科技園區內產業專用區等)於細部計畫之土地使用分區管制事項內訂有不得作為住宅使用，原法令名稱之工業區已無法含括，爰修正為「 <u>臺北市不得為住宅使用地區申請建築許可處理原則</u> 」，以符實需。
一、臺北市政府(以下簡稱本府)為規範本市不得為住宅使用地區規劃設計有作住宅使用之虞，造成購屋糾紛， <u>影響都市生活及土地使用之規劃</u> ，特訂定本原則。 前項所稱不得為住宅使用地區包含： <u>工業區及都市計畫限制不准住宅使用地區(如附表)</u> 。	一、臺北市政府為防範 <u>建商將原屬於工業區或工業用地土地，以平面類似集合住宅之設計，出售民眾為住家使用，造成購屋糾紛，並影響合法建築開發業者之權益</u> ，特訂定本原則。	一、查目前除臺北市土地使用分區管制自治條例所列第二、三種工業區不得作住宅使用外，尚有其他分區(如大彎北段、內湖五期辦公服務區及士林北投科技園區內產業專用區等)於細部計畫之土地使用分區管制事項內訂有不得作為住宅使用，原條文之工業區已無法含括，增加「 <u>都市計畫管制不准許住宅使用之地區</u> 」，以符實需。其所稱住宅，依臺北市土地使用分區管制自治條例第二條第二款之定義。 二、酌作文字修正。
二、 <u>不得為住宅使用地區規劃設</u>	二、 <u>依本原則申請之建</u>	一、由原條文第二點

計有作為住宅使用之虞者，除有下列情形外，申請建築許可應依第四點規定計算之金額繳納保證金：

(一) 工業區：申請供工業使用或單戶室內面積達三百平方公尺以上者。

(二) 都市計畫限制不准住宅使用地區：單戶室內面積達六百平方公尺以上者。

有下列情形之一，前項保證金得折半計算：

(一) 工業區

1. 單戶室內面積達一百五十平方公尺以上者。

2. 於九十九年一月一日前已辦理地籍分割完成，其法定最大允建建築面積未達三百平方公尺，各樓層為一戶者。

(二) 都市計畫限制不准住宅使用地區

1. 單戶室內面積達三百平方公尺以上者。

2. 於本原則 103 年 3 月 1 日施行日前已辦理地籍分割完成，其法定最大允建建築面積未達六百平方公尺，各樓層為一戶者。

造執照應符合下列規定。未符合規定者，不予核發建造執照：

(一) 單戶室內面積（含浴廁空間及茶水間）須大於一百五十平方公尺。但文化藝術工作室另依臺北市土地使用分區管制規則之規定認定之。

(二) 機電設備空間須集中設置於公共空間，並為公共使用且不得約定專用。

(三) 各戶僅能設置一套之浴廁空間。

(四) 室內除必要之茶水間（限設一處）及浴廁空間外，不得設置隔間。

(五) 於建造執照注意事項附表加註：「起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規

第七款移列。
二、 明定需繳納保證金之建築用途與規模，並作文字修正。

約草約中明確記載外，產權移轉時應列入交代且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中應加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。現場如作核准用途以外之使用，均視為違規使用，將依建築法相關規定處理。」

(六)起造人須切結：「確實作00000使用，如誤導民眾為住宅用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。」

	<p>(七) <u>如以策略性產業或類似用途作為申請用途且每戶面積小於三百平方公尺應依下列規定繳納保證金：</u></p> <p><u>1、繳納保證金按戶收取。</u></p> <p><u>2、繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五乘每戶樓地板面積（單位：平方公尺）之金額。</u></p> <p><u>3、單戶面積大於一百五十平方公尺者，保證金可折半計算。</u></p> <p><u>4、建造執照保證金於該建案領得使用執照前繳納。</u></p> <p><u>5、保證金繳納後由本市建築管理處存入專戶存款。</u></p> <p><u>6、因作為住宅或其他違反都市計畫之使用時，該保證金予以沒入，並納入都市發展局年度預算或預算外收入。</u></p>	
<p><u>三、不得為住宅使用地區之規劃設計應符合下列規定：</u></p> <p><u>(一)工業區：</u></p>	<p><u>三、相關後續執行方式如下：</u></p>	<p><u>一、原條文第三點第一款至第三款回歸中央法規標準</u></p>

<p>1. <u>單戶室內面積須達一百五十平方公尺以上。但文化藝術工作室另依臺北市土地使用分區管制自治條例規定。</u></p> <p>2. <u>機電設備空間須集中設置於共用部分，並不得約定為專用。</u></p> <p>3. <u>各戶僅能設置一套浴廁空間，每戶室內面積達三百平方公尺以上，每滿三百平方公尺得增設一套浴廁空間。</u></p> <p>4. <u>各戶得設置隔間，隔間面積以室內面積三分之一為限，扣除隔間所餘面積應達一百五十平方公尺以上。</u></p> <p><u>(二) 都市計畫限制不准住宅使用地區：</u></p> <p><u>機電設備、廁所、茶水間及管道間等應設置於共用部分，並不得約定為專用，且其鄰接專有部分應以一小時以上防火時效之無開口防火牆區劃分隔。</u></p>	<p><u>(一)九十五年一月五日前掛號之建造執照申請案件(含變更設計案)，依第二點(三)、(四)、(五)、(六)款規定辦理。</u></p> <p><u>(二)九十五年一月六日後至本原則修正實施日前掛號之建造執照申請案件，依第二點(一)、(二)、(三)、(四)、(五)、(六)款規定辦理。已完成都市設計或都市更新審議者，仍應依第二點(三)、(四)、(五)、(六)款規定辦理。</u></p> <p><u>(三)本原則修正實施日後掛號之建造執照申請案件，依第二點各款規定辦理。已完成都市設計或都市更新審議者，仍應依第二點(三)、(四)、(五)、(六)、(七)款規定辦理，且以策略性產業或類似用途作為用途申請</u></p>	<p>法與行政程序法，故予以刪除。</p> <p>二、點次遞改。</p> <p>三、明定平面設計方式，並作文字修正。</p> <p>四、「一套浴廁空間」係指：依建築技術規則建築設備編第38條規定設置衛生設備數量，應全部集中配置。</p>
--	---	--

時，至少有一半
戶數以上室內面
積需大於一百五
十平方公尺。

(四)本原則修正實施
日後辦理變更設
計之案件，依下
列規定辦理：

1、原建造執照非屬
策略性產業使用
及類似集合住宅
平面，擬辦理變
更設計為策略性
產業使用或其他
類似集合住宅平
面之案件，仍依
第二點各款規定
辦理。

2、原建造執照屬策
略性產業或其他
類似集合住宅平
面使用之變更設
計案件，如欲調
整設計平面者，
仍依第二點各款
規定辦理。

(五)使用執照核發時
於附表內註記：

「起造人應依原
核定用途使用，
並將建築物用途
詳細告知各承買
戶，且應於公寓
大廈管理規約草
約中載明，應依
原核定用途使
用，不得供作其
他用途之使用，

並應列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。」

且起造人須另行切結：「如作為住宅或其他違反都市計畫之使用，繳納之保證金同意主管機關沒入。」

(六) 於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」

(七) 如經查核發現有預留管線供日後違規使用之情形，得將監造人及承造人依相關規定移送懲戒。

(八) 本市地政事務所配合於建物所有權第一次登記時，以「一般註記事項」於建物標示部其他登記

	<p><u>事項欄記明。</u></p> <p><u>(九) 使用執照核發或變更使用竣工勘驗後三年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現未依原核定用途使用，將依法查處並沒收保證金。但三年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用，保證金無息退還。但能證明確實作為策略性產業或類似用途之使用得隨時申請退還保證金。</u></p> <p><u>(十) 已領得使用執照之建築物辦理變更使用執照或分戶時後續執行方式如下：</u></p> <p><u>1、依第二點規定辦理。</u></p> <p><u>2、變更使用執照之保證金於該案竣工勘驗前繳納；戶數變更申請案於核准函發文前繳納。</u></p>	
<p><u>四、保證金按戶收取並以下列方式核算：</u></p> <p><u>(一) 工業區：依建築基地當期公告現值乘以零</u></p>		<p>一、本點新增，由原條文第二點第七款移列。</p> <p>二、明定保證金之計算方式並作文字修正。</p>

<p><u>點四五乘以每戶樓地板面積（單位：平方公尺）。</u></p> <p><u>（二）都市計畫限制不准住宅使用地區：依建築基地當期公告現值乘以零點一乘以每戶樓地板面積（單位：平方公尺）。</u></p> <p><u>保證金應於核發使用執照前繳納，並由本市建築管理工程處存入專戶帳號。</u></p>		
<p><u>五、適用本原則之地區申請建造執照時應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>（一）建造執照注意事項附表加註：</u></p> <p><u>1. 「建築物應依原核定用途使用，起造人預售時應將建築物用途詳細告知承買戶，並於公寓大廈管理規約草約中載明，不得供作其他用途使用，列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。施工中應加強樣品屋及預售中心管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合相關規定，並於現場張貼公告。建築物如作核准用途以外使用，視為違規使用，將依都市計畫法或建築法等相關規定處理。」</u></p> <p><u>2. 「確實作○○○○○使用，如誤導民眾為住宅</u></p>		<p>本點新增，由原條文第二點第五款及第六款移列，並作文字修正。</p>

<p><u>用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。」</u></p> <p><u>(二)起造人須切結保證：</u> <u>「確實作○○○○○使用，如誤導民眾為住宅用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。」</u></p>		
<p><u>六、原建造執照申請用途為工業使用者，其辦理變更設計為非工業使用時，仍應依第二點至第五點規定辦理。</u></p>		<p>本點新增，由原條文第三點第四款移列，並作文字修正。</p>
<p><u>七、適用本原則地區申請使用執照時應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一)使用執照核發時附表內註記：「建築物應依原核定用途使用，並於公寓大廈管理規約草約中載明，不得供作其他用途使用，列入產權移轉交代，轉載於公寓大廈管理規約中。未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任。」</u></p> <p><u>(二)起造人須切結保證：</u> <u>「如作為住宅或其他違反都市計畫之使用，繳納之保證金同意不予歸還。」</u></p>		<p>本點新增，由原條文第三點第五款至第七款移列，並作文字修正。</p>

<p><u>(三) 經查核發現有預留管線供日後違規使用之情形，得將設計人、監造人及承造人依相關規定移送懲戒。</u></p>		
<p><u>八、適用本原則地區，已領得使用執照之建築物，申請辦理變更使用執照或分戶時應符合第二點至第五點及第七點規定，並依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一) 申請人準用起造人切結保證之規定。</u></p> <p><u>(二) 變更使用執照之保證金於該案核發變更使用執照前繳納；戶數變更申請案於核准前繳納。</u></p>		<p>本點新增，由原條文第三點第十款移列，並作文字修正。</p>
<p><u>九、領得建築物使用執照或變更使用執照六年內，均未作住宅使用或其他違反都市計畫使用之情事者，保證金無息退還。</u></p> <p><u>起造人或申請人能證明建築物確實作符合都市計畫核准用途之使用者，得隨時申請退還保證金。</u></p> <p><u>本市建築管理工程處於第一項所定期間內得不定期檢查建築物之使用情形，發現未依原核准用途使用時，除依法查處外，所繳保證金不予退還。</u></p> <p><u>前項不予歸還之保證金納入本市建築管理工程處年度預算或預算外收入。</u></p>		<p>本點新增，由原條文第三點第九款移列，並作文字修正。</p>
<p><u>十、適用本原則之建築物，其竣工告示牌應註明「不得為住宅或其他違反都市計畫之使用」。</u></p>		<p>本點新增。明定增加購屋者獲取正確資訊機會。</p>
<p><u>十一、都市計畫限制不准住宅使用地區於本原則 103 年 3 月 1</u></p>		<p>一、 本點新增。 二、 明定針對嚴重疑似違規使用地區</p>

<p><u>日施行日前，如為預售且未領得使用執照者，起造人應將建造執照原核准用途及不得為住宅使用規定告知承買戶，該紀錄應於申請使用執照時附卷。</u></p>		<p>已領得建造執照之案件(本原則修正後，新增列納入規範之地區，如已取得建造執照且無需繳納保證金者)，應確保購屋者確實獲取正確資訊，及避免日後消費糾紛。</p>
<p><u>十二、合於第七點第一款之情形，本市地政事務所於受理建物所有權第一次登記時，應以「一般註記事項」於建物標示部其他登記事項欄註記：「本建物應依使用執照核定用途使用，不得作為住宅使用或違反都市計畫之使用」。</u></p>		<p>本點新增，由原條文第三點第八款移列，並作文字修正。</p>

臺北市依都市計畫限制不准住宅使用地區一覽表

行政區	使用分區名稱	地段	適用都市計畫規定
中山區	商業區(供商業購物中心使用)	金泰段	92年1月7日府都二字第09126159700號公告「修訂臺北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案」
中山區	商業區(供觀光旅館使用)	金泰段	同上
中山區	商業區(供一般商業使用)	金泰段	同上
中山區	娛樂區(供娛樂購物中心使用)	金泰段	同上
中山區	娛樂區(供觀光旅館使用)	金泰段	同上
中山區	娛樂區(供娛樂健身使用)	金泰段	同上
內湖區	商業區(供一般商業使用)	舊宗段	同上
內湖區	辦公服務區(一)	潭美段五小段	97年8月5日府都規字第09733252100號公告「變更臺北市基隆河(中山橋至成美橋段)計畫案(南段地區)及內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案」
內湖區	辦公服務區(二)	潭美段五小段	同上
內湖區	工商混合區	潭美段五小段	同上
內湖區	工商服務展售區	潭美段五小段	同上
南港區	特定商業區(二)	南港段四小段	擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線細部計畫案
士林區	特定商業區	福林段二小段	修訂臺北市士林官邸特定商業區細部計畫案
北投區	科技產業專用區	洲美段一小段 文林段二小段	擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案

註：本附表視都市發展狀況修正

有關抵押權部分塗銷（部分清償或拋棄）登記，案附抵押權塗銷同意書清楚載明欲部分塗銷之標示時，得免附登記清冊一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

103.2.19北市地籍字第10330608100號

說明：

- 一、依內政部103年2月17日台內地字第1030082250號函辦理，並檢送該函影本1份。
- 二、本案經本局以103年1月23日北市地籍字第10330352200號函報奉內政部前開函核復略以：「二、按土地登記規則第34條規定申請登記時，應檢附登記申請書等文件辦理，又其申請人應於登記申請書中表明欲申請登記之『標示及申請權利內容』（現行登記申請書格式第5欄參照），以供登記機關審查及辦理登記；至於上開標示及其權利內容之表示，除於登記清冊記載外，並得援依登記申請案檢附之契約書或其他文件所載內容，藉此簡化申請人重複填寫及工作人員重複審查之程序，先予敘明。三、有關本案旨揭建議，既經貴局審認倘其案附抵押權塗銷同意書已清楚載明欲部分塗銷之標示及其權利內容者，且經審查人員於登記申請書審查意見欄簽註清楚，無錯誤登記之虞，並可達簡政便民等效益。茲查其作法尚與現行規定無違，同意貴局所擬，並請貴局妥適規劃後續辦理事宜。」，請依內政部上開函示辦理。
- 三、副本抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府地政局

103.2.17台內地字第1030082250號

主旨：有關貴局函為抵押權部分塗銷(部分清償或拋棄)登記申請案，如案附抵押權同意書已清楚載明欲部分塗銷之標示者，得免附登記清冊1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局103年1月23日北市地籍字第10330352200號函。
- 二、按土地登記規則第34條規定申請登記時，應檢附登記申請書等文件辦理，又其申請人應於登記申請書中表明欲申請登記之「標示及申請權利內容」（現行登記申請書格式第5欄參照），以供登記機關審查及辦理登記；至於上開標示及其權利內容之表示，除於登記清冊記載外，並得援依登記申請案檢附之契約書或其他文件所載內容，藉此簡化申請人重複填寫及工作人員重複審查之程序，先予敘明。
- 三、有關本案旨揭建議，既經貴局審認倘其案附抵押權塗銷同意書已清楚載明欲部分塗銷之標示及其權利內容者，且經審查人員於登記申請書審查意見欄簽註清楚，無錯誤登記之虞，並可達簡政便民等效益。茲查其作法尚與現行規定無違，同意貴局所擬，並請貴局妥適規劃後續辦理事宜。

內政部函送有關寺廟登記證有效期間屆至喪失證明效力後，是否影響已登記有案且適用監督寺廟條例寺廟之權利主體資格函釋一案

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊

103.2.12北市地籍字第10330552200號

說明：

- 一、依內政部103年2月7日內授中辦地字第1036000801號函轉該部103年2月6日台內民字第1030077650號函辦理，並檢送上開函影本各1份。
- 二、副本抄發本局地用科、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 各直轄市政府地政局等

103.2.7內授中辦地字第1036000801號

主旨：檢送本部103年2月6日台內民字第1030077650號函釋有關寺廟登記證有效期間屆至喪失證明效力後，是否影響已登記有案且適用監督寺廟條例寺廟之權利主體資格之函件影本1份，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部函 臺北市政府民政局

103.2.6台內民字第1030077650號

主旨：有關寺廟登記證有效期間屆至喪失證明效力後，是否影響已登記有案且適用監督寺廟條例寺廟之權利主體資格疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局103年1月17日北市民宗字第10330350300號函。
- 二、有關寺廟之權利主體資格1節：

- (一) 依據監督寺廟條例第6條第1項、第5條規定：「寺廟財產及法物為寺廟所有…」、「寺廟財產及法物，應向該管地方官署呈請登記。」爰適用監督寺廟條例之寺廟，始得依上開規定為權利主體，為財產及法物之所有權人，並辦理寺廟登記，本部為符上開規定意旨，並於102年8月8日、9月10日修正寺廟登記規則及辦理寺廟登記須知，合先敘明。
- (二) 依據監督寺廟條例第3條規定：「寺廟屬於左列各款之一者，不適用本條例之規定：一、由政府機關管理者。二、由地方公共團體管理者。三、由私人建立並管理者。」爰依上開規定，由政府機關管理、地方公共團體管理或私人建立並管理之寺廟既不適用監督寺廟條例規定，依前述說明，自不得為權利主體。
- (三) 依行政程序法第110條第3項規定：「行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。」適用監督寺廟條例之寺廟，如依寺廟登記規則及辦理寺廟登記須知完成寺廟設立登記取得權利主體資格，依上開規定該行政處分如未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效，寺廟取得權利主體資格之效力自繼續存在。

- 三、有關新、舊寺廟登記證之證明範圍及有效期間1節：

- (一) 舊寺廟登記之證明範圍及有效期間：

- 1、依修正前寺廟登記規則及辦理寺廟登記須知規定，舊寺廟登記證記載事項為「寺廟名稱」、「所在地」、「宗教別」、「建別」（登記建別包括適用監督寺廟條例之『募建』寺廟，及不適用監督寺廟條例之『公建』

寺廟、『私建』寺廟)及「負責人產生方式」等5項，爰依修正前規定核發之舊寺廟登記證，證明範圍主要係該寺廟為登記有案寺廟，而不論該寺廟是否適用監督寺廟條例、得否作為權利主體。

- 2、次依本部102年11月15日台內民字第1020339902號函釋，略以：「…依修正前寺廟登記規則核發之舊寺廟登記證，證明寺廟為登記有案寺廟之證明效力，原則上至102年12月31日止…直轄市、縣(市)政府如未依上開規定(指辦理寺廟登記須知第26點第1項規定)就換領寺廟登記證事宜訂定相關規定(指換領寺廟登記證作業規定)規範辦理期間，舊寺廟登記證依前述說明自103年1月1日起不得作為登記有案寺廟之證明文件；如直轄市、縣(市)政府訂有相關規定規範辦理期間者，為使新、舊寺廟登記證之證明效力於辦理期間得以銜接，直轄市、縣(市)政府得於相關規定延長舊寺廟登記證之證明效力至辦理期間屆滿之日…且辦理期間最長不得超過2年…」爰依上開函釋意旨，舊寺廟登記證就證明登記有案寺廟1事，證明效力期間原則上至102年12月31日止，如直轄市、縣(市)政府依辦理寺廟登記須知第26點第1項規定訂有相關換領寺廟登記證作業規定，舊寺廟登記證之證明效力期間得依規定延長，惟延長效力期間最長至104年12月31日止。

(二) 新寺廟登記之證明範圍及有效期間：

- 1、依修正後寺廟登記規則及辦理寺廟登記須知規定，新寺廟登記證記載事項刪除「建別」欄、新增「負責人姓名」、「主祀神佛」及「備註」等欄位，其中「備註」欄依辦理寺廟登記須知「附件九」之「註二」第1、2點所載，如該寺廟不適用監督寺廟條例，該寺廟登記證不得作為權利主體之證明，「備註」欄並應加以註明，爰依修正後規定核發之新寺廟登記證，證明範圍除該寺廟為登記有案寺廟外，並包括該寺廟是否適用監督寺廟條例、該寺廟登記證得否作為權利主體之證明、適格負責人為何人…等。
- 2、本部考量適用監督寺廟條例之寺廟未依章程規定辦理負責人改選之情形所在多有，為輔導其依章程規定辦理負責人改選，爰於102年12月17日台內民字第1020370510號函知各直轄市、縣(市)政府得依章程規定之負責人任期，於「備註」欄註明新寺廟登記證之有效期間，新寺廟登記證於「備註」欄註明之有效期間屆至後，即喪失證明效力(亦即該新寺廟登記證不得作為寺廟為登記有案、適用監督寺廟條例、得作為權利主體、所載負責人為適格負責人…等事項之有效證明文件)。

四、綜上所述、寺廟實體上是否取得權利主體之資格，與寺廟登記證是否具有證明其為權利主體之證明效力，二者並不相同，且寺廟應由適格負責人對外代表寺廟行使權利負擔義務，並依各該相關法令規定向行政機關申辦各項業務，如依各該相關法令規定寺廟應出具其為登記有案、得為權利主體或代表人為適格負責人…之相關證明文件，寺廟自應出具合於各該相關法令規定待證事項之有效證明文件，始得申辦。

附件3

內政部函 各直轄市政府民政局等

102.11.15台內民字第1020339902號

主旨：各直轄市、縣（市）政府未依辦理寺廟登記須知修正後第26點第1項規定，訂定相關規定規範換領寺廟登記證辦理期間者，依修正前寺廟登記規則核發之舊寺廟登記證，證明效力至102年12月31日止，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依修正前寺廟登記規則第2條規定：「寺廟登記之舉辦，分總登記及變動登記2種，總登記每10年舉行1次，變動登記每年舉行1次，新成立之寺廟，應於成立時聲請登記，其登記手續與總登記同。」自政府遷臺後，我國分於民國42年、53年、62年、72年、82年、92年辦理6次總登記，爰依修正前寺廟登記規則核發之舊寺廟登記證，證明寺廟登記有案寺廟之證明效力，原則上至102年12月31日止，合先敘明。
- 二、本部業於102年8月8日、9月10日令頒修正寺廟登記規則及辦理寺廟登記須知，寺廟登記規則修正後第2條規定業已廢止寺廟總登記，及依辦理寺廟登記須知修正後第26點第1項規定：「直轄市、縣（市）政府就本須知修正施行前轄內登記有案之寺廟，應依本須知所定，繕造寺廟登記證，並依行政程序法相關規定，通知寺廟及寺廟負責人於一定期間內，持本須知修正前核發之寺廟登記表及寺廟登記證，至寺廟所在地鄉（鎮、市、區）公所換領寺廟登記證。」直轄市、縣（市）政府如未依上開規定就換領寺廟登記證事宜訂定相關規定規範辦理期間，舊寺廟登記證依前述說明自103年1月1日起不得作為登記有案寺廟之證明文件；如直轄市、縣（市）政府訂有相關規定規範辦理期間者，為使新、舊寺廟登記證之證明效力於辦理期間得以銜接，直轄市、縣（市）政府得於相關規定延長舊寺廟登記證之證明效力至辦理期間屆滿之日。
- 三、本部鑑於寺廟登記規則及辦理寺廟登記須知修正前，寺廟於取得寺廟登記表、證之後，即怠於辦理總登記、造報信徒或執事名冊、訂定組統或管理章程、召開信徒大會…等情形所在多有，少數寺廟更有失聯信徒過多致難以運作之情形，導致各直轄市、縣（市）政府難以輔導寺廟正常運作，本部爰修正寺廟登記規則及辦理寺廟登記須知第23點、第24點規定，規範本須知修正施行前登記有案之寺廟，除公建寺廟及私人建立並管理之私建寺廟外，未具有經直轄市、縣（市）政府備查之信徒或執事組織成員名冊、組織或管理章程者，俾完備寺廟組織；失聯信徒經連續2年依本部102年7月31日台內民字第1020263667號函釋所定程序，亦得辦理除名。
- 四、為促使各寺廟確實依辦理寺廟登記須知第23點、第24點、第26點第1項規定辦理造報信徒或執事名冊、訂定組統或管理章程、換領寺廟登記證…等事宜，並兼顧辦理期間寺廟使用寺廟登記證之需要，及少數寺廟須耗費相當時間辦理失聯信徒除名等情形，各直轄市、縣（市）政府宜參酌轄管寺廟數量、組織完備情形…等因素，訂定相關規定規範換領寺廟登記證辦理期間，且辦理期間最長不得超過2年，並確實依上開規定輔導寺廟完備信徒或執事名冊及組織或管理章程…後，始得換領寺廟登記證。

內政部檢送103年2月11日台內民字第1030082928號函釋有關辦理

寺廟登記須知及申請土地登記應附文件法令補充規定修正後，適用監督寺廟條例之寺廟處分不動產仍應依章程規定為之，並須經寺廟主管機關核發寺廟印鑑證明書，始得向地政機關申辦登記之函件影本1份

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

103.2.14北市地籍字第10330573900號

說明：

- 一、依內政部103年2月12日內授中辦地字第1036000888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，抄發本局地用科、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 各直轄市政府地政局等

103.2.12內授中辦地字第1036000888號

主旨：檢送本部103年2月11日台內民字第1030082928號函釋有關辦理寺廟登記須知及申請土地登記應附文件法令補充規定修正後，適用監督寺廟條例之寺廟處分不動產仍應依章程規定為之，並須經寺廟主管機關核發寺廟印鑑證明書，始得向地政機關申辦登記之函件影本1份，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部函 各直轄市政府民政局等

103.2.11台內民字第1030082928號

主旨：辦理寺廟登記須知及申請土地登記應附文件法令補充規定修正後，適用監督寺廟條例之寺廟處分不動產仍應依章程規定為之，並須經寺廟主管機關核發寺廟印鑑證明書，始得向地政機關申辦登記，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依辦理寺廟登記須知第2點第1項、第16點第10款、第24點第1項規定：「本須知所稱寺廟除本須知另有規定外，指適用監督寺廟條例之寺廟。」、「寺廟之組織或管理章程內應載明下列事項：(十)財產保管運用方法，經費、會計制度及其不動產處分或設定負擔、一定額度動產之獎助或捐贈之程序。」、「本須知修正施行前，登記有案之寺廟，除公建寺廟及私人建立並管理之私建寺廟外，未定有組織或管理章程者，寺廟負責人於直轄市、縣（市）政府備查信徒或執事名冊後，應即召開會議訂定組織或管理章程。」爰依上開規定，適用監督寺廟條例寺廟就其所有不動產之處分或設定負擔，應依章程規定為之，如尚未訂定章程者，應俟訂定章程後，再行依章程規定辦理，合先敘明。
- 二、次依本部102年11月21日台內民字第1020352394號函釋，略以：「...本須知修正施

行前登記有案之『私建寺廟』，如已有不動產以該寺廟名義登記所有權者，認定屬適用監督寺廟條例之寺廟，應換領適用監督寺廟條例寺廟之寺廟登記證（即未經註記為私建之寺廟登記證）。…」爰依上開函釋，舊寺廟登記證「建別」欄登記為「私建」寺廟者，如已有不動產以該寺廟名義登記所有權者，應認定屬適用監督寺廟條例寺廟，而非私建寺廟，該寺廟應換領適用監督寺廟條例寺廟之新寺廟登記證（即未經註記為私建之寺廟登記證），併予重申。

- 三、本部於103年1月21日內授中辦地字第1036650127號令修正申請土地登記應附文件法令補充規定第19點規定：「已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：（一）寺廟登記證。…前項第1款所定之寺廟登記證，指主管機關核發之下列文件之一：（一）一定期限內辦理不動產更名或移轉登記用之寺廟登記證。（二）未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。」爰適用監督寺廟條例寺廟就寺廟所有不動產處分或設定負擔，向地政機關辦理土地登記前，應先行向寺廟主管機關申請核發寺廟印鑑證明書，寺廟主管機關應審核寺廟確實依章程規定程序辦理後始得核發，該寺廟印鑑證明書並須加蓋主管機關印信。
- 四、另檢附修正後「○○市、縣（市）寺廟印鑑證明申請書（範例）」及「○○市、縣（市）寺廟印鑑證明書（範例）」1份供參。
- 五、本部101年12月17日台內民字第1010386939號函釋當然停止適用。

○○市、縣（市）寺廟印鑑證明申請書（範例）

申請原因	<p>一、本寺廟經依章程規定處分下列不動產，為辦理不動產登記事宜，請准予發給寺廟印鑑證明書 1 式○份：</p> <p>（一） 建物：○縣○鄉○段○小段○建號，面積○平方公尺，權利範圍○分之○。</p> <p>（二） 土地：○縣○鄉○段○小段○地號，面積○平方公尺，權利範圍○分之○。</p> <p>二、隨文檢附下列相關文件：</p> <p>（一） 蓋有主管機關印信之有效章程影本○份（加蓋與正本相符章）。</p> <p>（二） 章程規定有權決議機構之會議紀錄（加蓋寺廟圖記、主席及記錄印章，並附簽到單）影本○份（加蓋與正本相符章）。</p> <p>（三） 合法有效寺廟登記證影本（未經註記為私建寺廟或公建寺廟，並須加蓋與正本相符章）。</p> <p>（四） 擬處分不動產之建物及土地登記（簿）謄本影本○份（加蓋與正本相符章，如寺廟主管機關得以電腦查詢者，免附，但寺廟主管機關仍應查詢列印附卷後逐級簽核）。</p> <p>（五） 其他應備文件○份（各寺廟主管機關得依職權訂定）。</p>		
寺廟名稱	○○寺	負責人姓名	李 ○ ○
寺廟地址			
寺廟登記證字號	民國 年 月 日 市、縣（市）寺登字第 號		
寺廟圖記	負責人印鑑		
申請日期	民 國 年 月 日		

內政部地政司書函復該部營建署有關登記機關執行辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點規定疑義一案

臺北市政府地政局函 臺北市建成地政事務所

103.2.14北市地籍字第10330574600號

說明：

- 一、依內政部地政司103年2月12日內地司字第1030084340號函辦理。
- 二、副本抄送本市各地政事務所（本市建成地政事務所除外）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部地政司書函 本部營建署

103.2.12內地司字第1030084340號

主旨：有關貴署函詢登記機關執行辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項（以下簡稱本注意事項）第3點規定疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、依據貴署102年11月4日營署更字第1022921761號書函及臺北市政府地政局103年1月27日北市地籍字第10330413100號函辦理。
- 二、按本案依臺北市政府地政局上開函查復結果，貴署所詢旨揭疑義緣於該府囑託該市建成地政事務所辦理「臺北市大同區雙連段一小段197地號等72筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」之所有權移轉登記，惟因計畫範圍內原土地所有權人林文鋒之補償金額不足清償其積欠之所得稅款，致土地登記簿仍載有禁止處分之限制登記，且該府於囑託辦理移轉登記時又無一併囑託塗銷該限制登記，爰由該所依土地登記規則第56條及第141條規定通知補正，先予敘明。
- 三、茲就本案上述情形，本司認為都市更新條例（以下簡稱更新條例）第40條第2項、都市更新權利變換實施辦法第7條之2及本注意事項第3點已予規定：「土地及建築物依第31條第3項…規定辦理補償時，其設有…限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償…或提存後，消滅或終止，…」、「權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經…辦竣限制登記者，應予塗銷。…」、「實施者依都市更新條例…第40條及本辦法第7條之2…規定，塗銷都市更新前已設定之…限制登記…，應檢附下列文件送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記：（一）登記申請書、登記清冊。（二）塗銷登記原因證明文件。…」，故得由都市更新主管機關於囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，一併檢附相關文件囑託辦理塗銷禁止處分之限制登記，而得免依土地登記規則第147條規定辦理。
- 四、至於本案都市更新主管機關依本注意事項第3點規定囑託辦理限制登記，應檢附何種「塗銷登記原因證明文件」辦理1節，茲查貴署102年10月14日營署更字第1022921081號函附都市更新案件個別輔導紀錄表所載，本案實施者已就原土地所

有權人林文鋒之補償金額全數向稅捐機關繳納並領據，故得以都市更新主管機關發布實施權利變換計畫之核定函件(含載有林君應受補償金額資料)，及上開實施者依更新條例第40條第2項規定代為清償之文件，作為塗銷登記原因證明文件。惟以類此情形，因登記機關於受理塗銷限制登記時，尚難判斷其是否不足清償積欠稅款，及有無符合更新條例第40條第2項規定要件，爰請都市更新主管機關囑託塗銷限制登記，應先行審查有無符合該項規定，並囑託函文內敘明「本案限制登記已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，惠請辦理塗銷登記」，俾利登記機關辦理後續塗銷事宜，併予復明。

有關「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」部分條文修正一案，業經本府以103年2月18日府財金字第10330069800號令發布生效

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊

103.2.24北市地開字第10330668600號

說明：

- 一、依本府103年2月18日府授財金字第10330069801號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本各1份。
- 二、副本抄送本局秘書室（請刊登法令月報）。

附件1

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關

103.2.18府授財金字第10330069801號

主旨：「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」部分規定業經本府以103年2月18日府財金字第10330069800號令修正發布，自即日起生效，檢附發布令影本1份（修正總說明、修正對照表及修正條文），請查照並轉知所屬（轄）機關。

附件2

臺北市政府令

103.2.18府財金字第10330069800號

修正「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」部分規定，並自即日起生效。

附「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」修正總說明、修正對照表及修正條文各1份。

「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」部分條文修正總說明

為加速市有非公用土地以設定地上權方式辦理開發利用，提昇市有非公用土地之利用績效，本府前於91年9月2日訂定「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點（以下簡稱本要點）」，明定依本要點辦理設定地上權之市有非公用土地之條件、辦理方式、作業程序、地上權契約內容、存續期間、權利金及地租之計算暨給付方式、土地使用限制、契約終止事由等，並於98年8月20日第1次修正本要點。

近來本府辦理設定地上權開發案件漸增，為配合實務運作之需要，並參考國有非公

用土地設定地上權作業要點之相關規定，爰辦理本要點部分條文之修正，其修正重點如下：

- 一、為避免設定地上權期間過長，致市有非公用土地之使用失去彈性，故刪除本點後段有關經本府專案核准地上權存續期間得超過 50 年之規定。(修正條文第八點)
- 二、明定以地上權或地上建物向融資機構申請抵押貸款取得之資金用途。(修正條文第十一點)
- 三、就地上權人於地上建物興建完成後辦理部分建物所有權移轉登記予臺北市之情形，增訂其對應土地持分之地上權及設定負擔應予塗銷之相關規範。(修正條文第十五點)
- 四、參考國有非公用土地設定地上權作業要點，修正地上權權利剩餘價值估算方式。(修正條文第十六點)

臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點修正條文

- 八、設定地上權之存續期間，自地上權登記完成之日起算，不得逾五十年。但本要點一百零三年二月十八日修正前已依土地法第二十五條規定完成處分程序者，不在此限。
- 十一、地上權人得以地上權或地上建物，向金融機構辦理設定抵押權，融資繳納權利金、履約保證金或與地上建物興建營運有關之資金用途款項。但地上建物設定抵押權者，應連同地上權一併設定抵押權。
前項設定抵押權，應依第十五點規定辦理。
前二項規定，於依第四點但書規定專案核准設定地上權者，準用之。
- 十五、地上權存續期間，地上權人應依下列規定辦理抵押權設定，並應經執行機關同意：
 - (一) 抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。
 - (二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。
 - (三) 僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，三個月內辦理擔保物增加之抵押權內容變更登記，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。
 - (四) 以地上權或地上建物供擔保之債權額度，按地上權人向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以上述二者合計之核貸金額為限。
 - (五) 抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。
 - (六) 抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿五年者，抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權。
 - (七) 地上權人如應於地上建物興建完成後辦理部分建物所有權移轉登記予臺北市之情形者，其對應土地持分之地上權及設定負擔應予塗銷。
- 十六、地上權權利價值係指公開招標設定地上權之得標權利金，或專案核准設定地上權之核定權利金。

地上權以後年度之剩餘價值，按上開權利金乘以地上權剩餘月數占總月數之比例估算。

臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點部分條文修正對照表		
修正規定	現行規定	說明
八、設定地上權之存續期間，自地上權登記完成之日起算，不得逾五十年。 <u>但本要點一百零三年二月十八日修正前已依土地法第二十五條規定完成處分程序者，不在此限。</u>	八、設定地上權之存續期間，自地上權登記完成之日起算，不得逾五十年。但經本府專案核准者，不在此限。	目前本府辦理設定地上權之案件，地上權存續期間有五十年及七十年不等，為避免設定地上權期間過長，致市有非公用土地之使用失去彈性，故刪除本點後段有關經本府專案核准地上權存續期間得超過五十年之規定。
十一、地上權人得以地上權或地上建物，向金融機構辦理 <u>設定抵押權</u> ， <u>融資繳納權利金</u> 、 <u>履約保證金</u> 或與地上建物興建營運有關之資金用途款項。 <u>但地上建物設定抵押權者，應連同地上權一併設定抵押權。</u> <u>前項設定抵押權，應依第十五點規定辦理。</u> 前二項規定，於依第四點但書規定專案核准設定地上權者，準用之。	十一、地上權得標人得以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金。 前項抵押貸款應依第十五點各款規定辦理抵押權設定登記。 前二項規定，於依第四點但書規定專案核准設定地上權者，準用之。	一、依本點規定地上權人得以地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金，另依第十五點第四款規定，地上權人並得以地上權或地上建物供擔保向抵押權人申請授信。 二、目前實務上，地上權人以地上權或地上建物向融資機構申請抵押貸款取得之資金，多用於與地上權開發案興建營運有關之支出（如繳納權利金、履約保證金、興建經費、營運週轉等），故予以明定以地上權或地上建物向融資機構申請抵押貸款取得之資金用途。
十五、地上權存續期間，地上權人應依下列規定辦理抵押權設定， <u>並應經執行機關同意：</u>	十五、地上權存續期間，地上權人將地上權或地上建物依下列規定辦理抵押權設定應經執行機關同意：	針對就部分公共需求樓地板面積納為地上權人必要設置項目，並於興建完成後即先將該部分建物所有權無償移轉登記予本市之設

臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點部分條文修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>(一) 抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。</p> <p>(二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。</p> <p>(三) 僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，三個月內辦理擔保物增加之抵押權內容變更登記，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。</p> <p>(四) 以地上權或地上建物供擔保之債權額度，按地上權人向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共</p>	<p>(一) 抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。</p> <p>(二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。</p> <p>(三) 僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，三個月內辦理擔保物增加之抵押權內容變更登記，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。</p> <p>(四) 以地上權或地上建物供擔保之債權額度，按地上權人向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以上述二者合計之核貸金額為限。</p> <p>(五) 抵押權契約書約定</p>	<p>定地上權案件，其建物對應之部分地上權應一併移轉登記予本府，並塗銷對應之設定抵押權，因攸關本府權益，故予以增訂第七款。</p>

臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點部分條文修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>同擔保者，以上述二者合計之核貸金額為限。</p> <p>(五)抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。</p> <p>(六)抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿五年者，抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權。</p> <p>(七)<u>地上權人如應於地上建物興建完成後辦理部分建物所有權移轉登記予臺北市之情形者，其對應土地持分之地上權及設定負擔應予塗銷。</u></p>	<p>之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。</p> <p>(六)抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿五年者，抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權。</p>	
<p>十六、地上權權利價值係指公開招標設定地上權之得標權利金，或專</p>	<p>十六、地上權權利價值係指公開招標設定地上權之得標權利金，或專案核准</p>	<p>鑑於國有非公用土地設定地上權作業要點第二十點已修訂為以「月數」計算地</p>

臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點部分條文修正對照表

修正規定	現行規定	說明
案核准設定地上權之核定權利金。 <u>地上權</u> 以後年度之剩餘價值，按上開權利金乘以地上權剩餘月數占總月數之比例估算。	設定地上權之核定權利金。 其以後年度之剩餘價值，按上開權利金乘以地上權剩餘年數占總年數之比例估算。	上權剩餘價值，爰予以修正。

檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會（103年第2次）會議紀錄1份

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

103.2.26北市地籍字第10330564000號

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所103年2月20日北市古地登字第10330245600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○○及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。
- 壹、 時間：103年2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：無
- 陸、 討論事項及結論：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

- 一、案由：高○○地政士代理張○○君就本市中正區○○段○○小段259地號土地（信託財產，以下簡稱本案土地）申請訴訟繫屬註記登記疑義一案，提請討論。

二、說明

- (一)依據：依本市古亭地政事務所（以下簡稱古亭所）103年1月24日中正（一）字第005990號登記申請案及張○○君（以下簡稱張君）103年2月5日補正申請書辦理。

(二)案情說明：

- 1、經查本案土地係委託人林○○君（信託持分10000分之5330）、邱○○君（信託持分10000分之2338）、傅○○君（信託持分10000分之1166）及林□□君（信託持分10000分之391）於100年11月3日以古信字第005630號登記申請案辦竣自益信託登記為受託人○○商業銀行股份有限公司（下稱○○商業銀行，持分10000分之9225），後張君於102年8月19日以中正（一）

字第 061100 號登記申請案檢具臺灣臺北地方法院民事事件已起訴證明書(含民事起訴狀、旨揭土地登記簿謄本)等文件依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定申辦訴訟繫屬註記登記，古亭所即依案附臺灣臺北地方法院核發之民事事件已起訴證明書後附之土地登記謄本標的及案附其他文件辦竣註記登記在案。惟林○○君(以下簡稱林君)嗣於 102 年 8 月 30 日、同年 9 月 2 日及 6 日以行政聲明異議狀，於 102 年 9 月 3 日以中正(一)字第 064820 號案檢具相關文件及說明書陳明略以：「……三、……既然是所有權訴訟，……當然是指對於土地所有權人(也就是以土地所有權人為被告)之起訴證明，申請註記登記地政機關才能就所爭訟之土地在所有權部為註記登記，對任何非所有權人為被告之起訴證明，均不能就所有權人之土地為訴訟中註記，因為所有權人並非為被起訴對象之被告。……四、本件張○○以對非所有權人(所有權人為○銀)之林○○等之起訴證明，申請就所有權人○銀所有之系爭土地為起訴中註記，地政機關當然不能讓它登記，因為系爭起訴證明之被告不是所有權人○銀，而林○○僅是信託人而非為所有權人，均為相關文件所明載，……」，主張該起訴狀之被告為原委託人林君等 4 人，非為現登記名義人(即受託人)○○商業銀行，是以該繫屬註記登記應予塗銷。古亭所遂以 102 年 9 月 6 日北市古地登字第 10231163400 號函詢臺灣臺北地方法院，並經該院以 102 年 9 月 12 日北院木民天 6102 司補 1507 字第 1020016148 號函復：「本件依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定核發起訴證明，該條規定並無起訴對象之限制……」，該所即依前開臺灣臺北地方法院函以 102 年 9 月 18 日北市古地登字第 10231240300 號函復林君，其所請塗銷註記登記一案，尚難受理。林君不服，遂於 102 年 10 月 9 日向本府提起訴願，經本府以 102 年 11 月 27 日府訴二字第 10209178700 號訴願決定書決定：「訴願駁回」。

- 2、嗣○○商業銀行於 102 年 12 月 30 日以中正(一)字第 095220 號登記申請案主張依內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令塗銷該註記登記，古亭所辦竣塗銷登記後，以 103 年 1 月 13 日北市古地登字第 10330008200 號函通知張君。
- 3、現張君再次檢具登記申請書、登記清冊、臺灣臺北地方法院民事事件已起訴證明書等文件，以 103 年 1 月 24 日收件中正(一)字第 005990 號登記申請案辦理訴訟繫屬註記登記，並補附臺灣臺北地方法院 102 年度全字第 402 號民事裁定、臺灣高等法院 102 年度抗字第 1229 號民事裁定及最高法院 102 年度台抗字第 1110 號民事裁定等相關文件，主張該訴訟繫屬註記應准予登記。
- 4、按本案依內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令所示，被告林○○君等 4 人於 100 年 11 月 9 日辦竣自益信託登記為○○商業銀行所有，其已於訴訟繫屬前移轉於第三人，故依前開內政部令應不予受理；惟申請人檢附臺灣臺北地方法院 102 年度全字第 402 號民事裁定、臺灣高等法院 102 年度抗字第 1229 號民事裁定及最高法院 102 年度台抗字第 1110 號民事裁定，皆裁定原 102 年中正(一)字第 061100 號登記申請案所為之訴訟繫屬註記登記應予維持，滋生司法機關裁判與內政部函令之適用疑義。

(三)各所意見彙整及分析：

- 1、建成地政事務所：查訴訟繫屬註記登記之目的在保護欲受讓該權利之善意第三人，本案訴訟標的為自益信託財產，受託人係登記名義人，並依信託本旨管理處分信託財產，並非「欲受讓該權利之善意第三人」，其真正權利人仍為委託人，而委託人於信託登記後所為之買賣行為，受託人難謂不知情，故認為本案似得適用上開令釋除外規定「屬非得主張善意取得之情形」而准予受理登記。
- 2、松山地政事務所：信託關係之受託人係為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產，而非信託財產之真正權利人，故受託人因信託關係取得不動產而為登記名義人，應屬非得主張善意取得之情形，與內政部上開函釋情形似屬有別。本案標的是否為訴訟繫屬中實屬法院之權責，亦經臺灣臺北地方法院102年度全字第402號民事裁定、臺灣高等法院102年度抗字第1229號民事裁定及最高法院102年度台抗字第1110號民事裁定認定該訴訟繫屬註記登記應予維持，則以為登記機關仍應尊重法院之裁定。
- 3、中山地政事務所：本案林君等人委託由○○商業銀行股份有限公司為受託人，且為自益信託，則受託人僅係形式所有權人，是否有內政部102年12月27日台內地字第1020375043號令適用，似有疑義，建議報請釋示。
- 4、士林地政事務所：「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。」故信託本旨，係受託人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，非為真正之所有權移轉登記，是以林君等4人於100年11月9日辦竣自益信託登記為○○商業銀行，其所有權移轉信託登記之性質似與內政部102年12月27日台內地字第1020375043號令釋移轉登記予善意第三人有別，且臺灣臺北地方法院、臺灣高等法院及最高法院均裁定訴訟繫屬註記登記應予維持，故同意其辦理註記登記。
- 5、大安地政事務所：按「依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之。」為內政部87年6月3日台(87)內地字第8705586號函所明定，本案依案附法院裁定係駁回聲請人聲請定暫時狀態之假處分，即認為本件並無定暫時狀態處分之必要，且該案最高法院民事裁定理由略謂：「……末查，台北地院依民事訴訟法第254條第5項規定核發起訴之證明，再抗告人如有不服，應依相關程序聲明不服，非屬本件定暫時狀態處分事件所得審究之事項，併予敘明。」(第2頁末段參照)，是以，本裁定主文既未載明登記機關不得拒不受理該訴訟中註記，則本案似非無依內政部102年12月27日台內地字第1020375043號令辦理之裁量空間。

三、法令依據及疑義分析

(一)法令依據：

- 1、信託法第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。」、第22條規定：「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」

- 2、民事訴訟法第 254 條第 5 項規定：「第 1 項為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。訴訟終結後，當事人或利害關係人得聲請法院發給證明，持向該管登記機關請求塗銷該項登記。」
- 3、內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令：「地政機關配合民事訴訟法第 254 條（以下簡稱本條）第 5 項規定辦理訴訟繫屬註記登記之處理事宜如下：一、基於土地登記公示、維護實體法上（如民法第 759 條之 1、土地法第 43 條規定）之不動產交易安全，並參照司法院秘書長 102 年 11 月 8 日秘台廳民一字第 1020028911 號函釋本條第 5 項規定將訴訟繫屬事實予以登記之立法理由，旨在保護欲受讓該權利之善意第三人；是就訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉（含於訴訟繫屬前移轉）登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形（如繼承移轉取得）外，地政機關將不予辦理訴訟繫屬註記登記。另訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院判決，或另循民事訴訟保全程序為之。二、原業經地政機關依本部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函規定辦竣訴訟繫屬註記登記者，得由該不動產登記名義人申請塗銷訴訟繫屬註記登記，並由地政機關於辦竣塗銷登記完畢後通知訴訟當事人及申請人；惟登記名義人係於辦竣訴訟繫屬註記登記後取得訴訟標的不動產者，因其非屬善意第三人，將不予受理其申請。三、本部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函規定停止適用。」

(二)疑義分析：

- 1、按內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令所示，基於土地登記公示、維護實體法上（如民法第 759 條之 1、土地法第 43 條規定）之不動產交易安全，並參照司法院秘書長 102 年 11 月 8 日秘台廳民一字第 1020028911 號函釋民事訴訟法第 254 條第 5 項規定將訴訟繫屬事實予以登記之立法理由，旨在保護欲受讓該權利之善意第三人；是就訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉（含於訴訟繫屬前移轉）登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形（如繼承移轉取得）外，地政機關將不予辦理訴訟繫屬註記登記。另訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院判決，或另循民事訴訟保全程序為之。本案被告林君等 4 人於 100 年 11 月 9 日辦竣自益信託登記為○○商業銀行所有，已於訴訟繫屬前移轉於第三人，依前開內政部令本案應不予受理。
- 2、另按「……況查，為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記，民事訴訟法第 254 條第 5 項前段定有明文。此規定旨在保護第三人，為避免其遭受不利益，使其有知悉之機會，並促其是否徵求兩造同意，或聲請法院許其承當訴訟；又於

原告起訴後，當事人縱依上開第 5 項規定聲請主管機關為登記，亦僅使欲受讓為訴訟標的之權利或法律關係之第三人知悉訴訟繫屬於法院之事實，以此據為是否善意受讓之重要參考資料，並無禁止移轉之效力，此與假處分制度，旨在保全強制執行及禁止債務人為移轉處分之規範目的及法律效果均有所不同（民事訴訟法第 254 條第 5 項立法理由、最高法院 97 年度台抗字第 339 號裁定意旨參照）。足見法院依原告之聲請核發民事訴訟法第 254 條第 5 項所定已起訴之證明，係為保護第三人，且該註記並無禁止聲請人處分系爭土地之效力，是本件如准許假處分，將使第三人無從知悉兩造對於系爭土地之所有權有所爭執，且有訴訟繫屬於法院，對公共利益實有不利之影響。……」、「……惟依民事訴訟法第 254 條第 5 項關於受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記之規定，旨在使欲受讓為訴訟標的之權利或法律關係之第三人知悉訴訟繫屬之事實，據為判斷是否善意受讓，若塗銷登記，第三人無從知悉兩造就系爭土地所有權有所爭執，引發日後是否為善意第三人之訟爭，有損法秩序之安定，維護此公共利益較再抗告人之私人利益更為重要，且系爭註記亦無禁止再抗告人處分系爭土地之效力，因認本件並無定暫時狀態處分之必要，爰以裁定駁回再抗告人之抗告。經核於法並無違背。……」分為臺灣臺北地方法院 102 年度全字第 402 號民事裁定（第 5 頁第 5 行至 23 行）、最高法院 102 年度台抗字第 1110 號民事裁定（第 2 頁第 7 行至第 16 行）理由，並裁定該訴訟繫屬註記登記應予維持，則本案似應予以受理登記。況本案訴訟標的為自益信託財產，受託人雖為登記名義人，仍應依信託本旨管理處分信託財產，其真正權利人應為委託人，則受託人是否係屬前開內政部令所言「欲受讓該權利之善意第三人」，亦不無疑義，因案涉司法機關裁判與內政部函令規定有適用上之疑義，且無前案可循，爰報請討論。

四、擬處理意見：

依案附臺灣臺北地方法院 102 年度全字第 402 號民事裁定、臺灣高等法院 102 年度抗字第 1229 號民事裁定及最高法院 102 年度台抗字第 1110 號民事裁定皆裁定原 102 年中正（一）字第 061100 號登記申請案所為之訴訟繫屬註記登記應予維持。又自益信託登記之受託人雖為登記名義人，仍應依信託本旨，為受益人之利益或特定之目的，管理或處分信託財產，似非屬內政部令所言「欲受讓該權利之善意第三人」，故本案准予辦理註記登記。

五、結論：

本案因涉自益信託是否有內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令所稱「除該第三人係屬非得主張善意取得之情形（如繼承移轉取得）外」之適用疑義，由本局報請內政部釋明，俾資依循。

六、散會：下午 15 時 00 分。

現行各項登記案件登記申請書備註欄或檢附相關文件應簽註事項

修正如附件

說明：

- 一、依本局103年2月24日北市地籍字第10330563600號函續辦。
- 二、關於各項登記案件依法令規定應於登記申請書備註欄或所檢附相關文件簽註事項，前經本局（原地政處）以99年1月13日北市地籍字第09930047700號函修正在案，惟因相關法令迭有變更，爰重新整理旨揭應簽註事項如附件。
- 三、副本抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

現行各項登記案件登記申請書備註欄或檢附相關文件應簽註事項

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容
一	無出租之基地或耕地出賣時。	1 土地法第104條及第107條 2 臺北市政府地政處77年1月21日北市地一字第00460號函	本案土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。
二	部分共有人依土地法第34條之1第1項至第3項規定就共有土地全部為處分、變更或設定負擔時。	1 土地法第三十四條之一執行要點第8點第1款 2 土地登記規則第95條	本案確依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。
三	依土地法第34條之1規定申請土地移轉登記，對他共有人應得之對價或補償已領受或依法提存時。	土地法第三十四條之一執行要點第8點第2款前段	除提出領受或依法提存之證明文件外，另應記明：「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」
四	依土地法第34條之1規定申請土地移轉登記，未涉及對價或補償時。	土地法第三十四條之一執行要點第8點第2款後段	本案應註明無對價或補償之事由，另應記明：「本案未涉及對價或補償，如有不實，共有人願負法律責任。」
五	父母處分未成年子女所有不動產時。	土地登記規則第39條	確為本案未成年子女之利益而處分。
六	限制行為能力之未成年子女受贈法定代理人不動產，以自己之名義為受贈之	內政部92年4月9日內授中辦地字第0920004814號函	本案贈與係無負擔，未成年子女（受贈人）乃純獲法律上之利益。

	意思表示時。		
七	申請登記之義務人為法人或寺廟時。	1 土地登記規則第 42 條 2 申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點	確依有關法令規定完成處分程序。
八	建物所有權第一次登記、共有物分割登記於標示變更登記完畢者及公有土地權利登記經申請人申請免繕發書狀時。	土地登記規則第 65 條第 2 項	本案免繕發權利書狀。
九	檢附開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之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辦理建物所有權第一次登記時。	土地登記規則第 78 條之 1 第 2 項	於建物標示圖記明：本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任，並記明開業證照字號。
十	依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時。	土地登記規則第 78 條之 1 第 3 項	同意依建物標示圖繪製成果辦理登記。
十一	區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時。	土地登記規則第 83 條	(建物門牌) 基地權利種類為○○○，權利範圍△△△分之△△。
十二	未建立共有部分附表之任何區分所有建物，於檢附共有部分權利書狀申請登記時。	1 臺北市政府地政處 72 年 8 月 31 日北市地一字第 34698 號函 2 臺北市政府地政處 72 年 9 月 27 日北市地一字第 37738 號	本案專有部分○○○建號分擔共有部分◎◎◎建號持分△△△。
十三	依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項、第 5 項、土地法	土地登記規則第 97 條第 1 項	優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任。

	第 34 條之 1 第 4 項、農地重劃條例第 5 條第 2 款、第 3 款或文化資產保存法第 28 條規定申請土地移轉登記，優先購買權人已放棄優先購買權，未附具出賣人之切結書時。		
十四	依民法第 426 之 2、第 919 條、土地法第 104 條、第 107 條、耕地三七五減租條例第 15 條或農地重劃條例第 5 條第 1 款規定，優先購買權人視為放棄其優先購買權者，經出賣人檢附已通知優先購買權人承買逾期不表示意見之證明文件時。	土地登記規則第 97 條第 2 項	優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，出賣人願負法律責任。
十五	提出依民法有關規定自行訂定之繼承系統表時。	土地登記規則第 119 條第 4 項	於繼承系統表簽註：如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。
十六	同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記時。	土地登記規則第 116 條	確已通知債務人、抵押人及共同抵押人。
十七	有流抵約定登記之抵押權，抵押權人依該約定申請抵押物所有權移轉登記時。	土地登記規則第 117 條之 1 第 2 項	確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理。
十八	質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時。	土地登記規則第 117 條之 2	確已通知出質人。
十九	共有人依民法第 820	土地登記規則第 155	本案確已通知他共有人。

	條第1項規定所為管理之決定或法院之裁定申請登記時，或於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時。	條之1第2項	
廿	公司法人檢附之法人設立或變更登記表、其影本或公司登記主管機關核發之抄錄本或影本時。	<p>1 申請土地登記應附文件法令補充規定第41點第5款</p> <p>2 內政部87年6月5日臺內地字第8782347號函</p> <p>3 內政部89年7月24日台內中地字第8914296號函</p> <p>4 內政部90年5月24日臺內中地字第9082613號函</p>	<p>1 法人為權利人時： 影本由法人簽註本影本與正本（或公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。</p> <p>2 法人為義務人時： 抄錄本或影本由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。 抄錄本或影本之複印本由法人簽註本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。</p>
廿一	檢附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）或測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告申請建物所有權第一次登記時。	申請土地登記應附文件法令補充規定第42點	<p>1 委由開業之建築師繪製簽證時： 開業證書影本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。印鑑資料影本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。</p> <p>2 委由開業之測量技師繪製簽證時： 測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本由測量技師簽</p>

			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。
廿二	申請人已在土地所在之登記機關設置印鑑者，委託他人申辦土地登記案件使用該設置之印鑑時。	土地登記印鑑設置及使用作業要點第4點	使用已設置之印鑑。
廿三	無人承認繼承之遺產依民法第1185條規定應歸國庫，財政部國有財產署申請國有登記時。	繼承登記法令補充規定第59點	確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利。
廿四	被繼承人於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，無生前戶籍資料且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時。	繼承登記法令補充規定第91點	於繼承系統表註明被繼承人死亡日期並簽註：死亡日期如有不實，申請人願負法律責任。
廿五	抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉與受讓人，申請抵押權移轉時。	內政部75年2月27日臺內地字第389573號函	本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。
廿六	申辦繼承登記之不動產為依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條第4項規定屬臺灣地區繼承人賴以居住時。	內政部82年1月15日臺內地字第8113186號函	申請繼承之不動產確屬臺灣地區繼承人賴以居住，如有不實，申請人願負法律責任。
廿七	大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條規定，視為拋棄繼承時。	內政部82年1月15日臺內地字第8113186號函	於繼承系統表簽註：因未於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄。
廿八	繼承登記案中部分	內政部87年11月19	於繼承系統表簽註：表列繼承

	繼承人為大陸地區人士，無須俟大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條為繼承與否之表示時。	日 臺 內 地 字 第 8712049 號函	人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。
廿九	繼承登記案中部分繼承人為與我國無平等互惠關係之外國籍，僅由我國繼承人及其具平等互惠關係之外籍繼承人申辦繼承登記時。	內政部 98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號令	於繼承系統表簽註：表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。
三十	登記義務人於申請登記前死亡，權利人未能檢附原權利書狀時。	內政部 89 年 4 月 20 日 臺 內 中 地 字 第 8978856 號函	敘明其為義務人之繼承人及未能檢附權利書狀之事實原因，如有不實，願負法律責任。
三一	申請登記，受託人為非以經營信託為業之法人時。	內政部 90 年 3 月 5 日 臺 內 中 地 字 第 9002764 號函	受託人○○○非屬營業信託且無信託業法第 33 條規定「經營不特定多數人之信託」。
三二	金融機構依金融資產證券化條例規定申辦抵押權信託登記時。	內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函	本案已依金融資產證券化條例等相關規定辦理公告或通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。
三三	申請信託登記之受託人為抵押權人時。	臺北市政府地政處 91 年 11 月 1 日北市地一字第 09132930900 號函	本案確無信託財產利益與受託人利益衝突及妨礙其他債權人權利之行使情事，如有不實願負法律責任。
三四	外國人取得不動產物權時。	土地法第 19 條	本案土地用途為土地法第 19 條第 1 項第○款○○使用，使用目的為○○。
三五	共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人依民法第 817 條第 2 項規定申請共有土地持分之更正登記時。	更正登記法令補充規定第 9 點	已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任。
三六	非地政士代理他人	1 內政部 94 年 8 月 16	委託人切結：

	申請土地登記時。	日內授中辦地字第 0940050417 號函 2 內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函 3 內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1036650001 號函	本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。 代理人切結： 本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。
三七	依促進民間參與公共建設法第 52 條第 3 項規定，經主辦機關同意其他機構繼續興建、營運之案件，由接手機構單獨辦理地上權人變更登記時。	內政部 95 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0950725301 號函	依促進民間參與公共建設法第 52 條規定辦理，如有相關法律責任，由主辦機關負責。
三八	土地所有權人依地籍清理條例第 29 條規定申請地上權塗銷登記時。	內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令	本案地上權人(或其繼承人)確為住所不詳或行蹤不明，如有不實願負法律責任。
三九	華僑申請所有權移轉登記為義務人時。	臺北市政府地政處 65 年 4 月 7 日北市地一字第 5940 號函	本案出賣人確與原登記名義人為同一人，如有不實，出賣人願負法律責任。
四十	申辦書狀補給登記，如公告函件遭郵局退回，經電話通知登記名義人持身分證明文件親自領回公告時。	臺北市政府地政處 93 年 5 月 13 日北市地一字第 09331320300 號函	登記名義人親自到所領取公告函件。

備註：

一、若法令已有明文規定簽註文字者，其文字應依該法令規定簽註。若法令未明文規定簽註文字者，則申請人簽註之文字與法令規定意旨相符時，均應予受理。

二、現行法令規定必需檢附之證明文件，不得由申請人於申請書適當欄簽註。但必需於申請書適當欄簽註事項，得由申請人於其他證明文件上簽註或另行檢附證明文件憑辦。

三、臺北市政府地政處業於 100 年 12 月 20 日組織編修為臺北市政府地政局。

本府函為內政部103年1月16日台內營字第1020813949號令修正發布「都市更新權利變換實施辦法」第7條之4、第13條條文一案

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊

103.2.5北市地籍字第10330451100號

說明：

- 一、依本府103年1月27日府授都新字第10300178200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，抄發本局地價科、秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件1

臺北市政府函 臺北市不動產開發商業同業公會等

103.1.27府授都新字第10300178200號

主旨：函轉內政部103年1月16日台內營字第1020813949號令修正發布「都市更新權利變換實施辦法」第7條之4、第13條條文乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部103年1月16日台內營字第10208139494號函辦理。
- 二、隨函檢附內政部103年1月16日台內營字第10208139494號函文影本供參。

附件2

內政部函 行政院經濟建設委員會等

103.1.16台內營字第10208139494號

主旨：「都市更新權利變換實施辦法」第7條之4、第13條條，業經本部於103年1月16日以台內營字第1020813949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。

地政士法第11條及第59條，業經 總統於中華民國103年2月5日以華總一義字第10300016651號令公布施行一案

臺北市政府地政局函 臺北市政府法務局

103.2.13北市地開字第10330568200號

說明：

- 一、依本府交下內政部103年2月11日內授中辦地字第1036031297號函及本府公報編輯發行作業要點第6點規定辦理，並檢送該函及公報節本各1份。
- 二、副本抄送本市各地政士公會，抄發本局所屬所隊、秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市政府、縣（市）政府

103.2.11內授中辦地字第1036031297號

主旨：「地政士法」第11條及第59條，業經 總統於中華民國103年2月5日以華總一義字

第10300016651號令公布施行，如需修正發布規定，請至總統府公報系統（<http://www.president.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

說明：依據總統府秘書長103年2月5日華總一義字第10300016650號函辦理。

函轉內政部修訂土地參考事項類別代碼「D4」（非都市土地使用管制相關資訊）一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

103.2.20北市地資字第10310535700號

說明：

- 一、依內政部103年2月17日台內地字第1030089136號函辦理，隨文檢送上開函及其附件各1份。
- 二、副本抄送本局地籍及測量科、秘書室（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

103.2.17 台內地字第 1030089136 號

主旨：增訂土地參考事項類別「非都市土地使用管制相關資訊」之代碼「D4」（如附件），請查照並轉知所屬地政事務所。

說明：

- 一、依據臺中市政府103年2月6日府授地籍二字第1030022763號函辦理。
- 二、臺中市政府地政局為將經目的事業主管機關廢止原核定興辦事業計畫之非都市土地，依非都市土地使用管制規則第37條第2項第1款、第2款規定，於依法提出申請變更編定前，應維持其使用地類別之資訊登錄於土地參考資訊檔，因無適當之現有土地參考事項類別可供登錄，爰經臺中市政府依「土地參考資訊檔作業要點」（以下簡稱本要點）第4點第2項第2款規定向本部申請增訂土地參考事項類別及代碼，本部爰新增旨揭類別代碼。
- 三、兼復臺中市政府上開函，請依本要點第4點第2項第2款規定將土地參考事項類別代碼通知資料提供機關，並提醒資料提供機關注意後續土地參考資訊檔之登錄建置及更新作業，應依本要點第2點、第5點、第6點及第8點規定辦理，並不得違反個人資料保護法規定。另請轉知土地所在地政事務所，嗣後參考檔之主鍵值因分割、合併發生異動或因重劃、區段徵收或地籍圖重測，致原有地號及相關土地位置發生變動時，應注意依本要點第7點規定，即以公文或電子郵件檢具異動通知書通知原資料提供機關查對後辦理更新或重新建立資料。
- 四、各直轄市、縣（市）政府爾後如有受理申請登錄土地參考資訊檔案件者，於為土地參考事項類別代碼之通知時，亦請依上開規定將相關應注意事項提醒或轉知有關機關。

附件

(增訂)土地參考事項類別代碼

代碼	土地參考事項類別	意義
D4	非都市土地使用管制相關資訊	與非都市土地使用管制相關之資訊。

內政部營建署為本市大同區○○段○○小段197地號等72筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案涉及都市更新條例第40條第2項規定執行疑義，函請本市都市更新處依內政部地政司103年2月12日內地司字第1030084340號書函說明意旨辦理一案

臺北市政府地政局函 臺北市建成地政事務所

103.2.27 北市地籍字第 10330691400 號

說明：

- 一、依內政部營建署103年2月21日營署更字第1030009418號函副本辦理，並檢送上開號函影本1份。
- 二、副本抄送本市各地政事務所（本市建成地政事務所除外）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部營建署函 臺北市都市更新處

103.2.21 營署更字第 1030009418 號

主旨：關於貴市大同區○○段○○小段197地號等72筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案涉及都市更新條例第40條第2項規定執行疑義乙案，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據本署102年11月4日營署更字第1022921761號書函、本部地政司103年1月13日內地司字第1030066110號書函及103年2月12日內地司字第1030084340號書函(如附影本)續辦。
- 二、旨案前經本署102年10月11日召開個別輔導會議，案准本部地政司103年2月12日內地司字第1030084340號書函到署，有關本件涉及都市更新條例第40條第2項規定執行疑義，請參依前開書函說明意旨辦理。

廉政專欄

法治教育

杜絕採購弊端建立廉能政府採購環境

壹、興利除弊實施政府採購法

我國自民國 97 年 5 月起陸續推動「愛臺十二建設」，以提升並深化總體經濟發展，實施內容分為「交通基礎建設」、「產業建設」、「都市與工業區更新」，以及「環境保護與生態」等四大面向；具體項目包括全國便捷交通網、都市及工業區更新、農村再生、海岸新生、綠色造林、防洪治水、下水道建設、產業創新、桃園航空城、智慧臺灣、發展中部高科技產業新聚落、高雄自由貿易及生態港等公共工程建設。政府推動公共工程之目的，一方面是為全民建構更好的生活環境品質，使國家各項重大建設成果，成為後世子孫珍貴的資產；另一方面則是增強工程產業的國際競爭力，在兼顧自然環境保護與永續發展的前提下，融入本土及現代科技的創新思維。政府興建各項公共工程，不僅涉及經費預算籌編與執行，更牽涉財務採購作業程序，除應整合採購政策、採購制度與法令規章外，並須培訓專業採購人才，適當管理供應廠商，讓採購商情的資訊透明化，以達到興利防弊之雙重目的。

為建立政府採購制度，依公平、公開之採購程序，提升採購效率與功能，確保採購品質，我國於 87 年 5 月 27 日制定公布《政府採購法》。鑑於本法為政府採購制度的重大轉變興革，宜有適當轉換準備期間，俾供相關子法之研訂及採購人員之教育訓練，故本法第 114 條乃明定自公布一年後（即 88 年 5 月 27 日起）正式施行。本法的重點如下：（一）政府採購制度健全化，招標分為公開招標、選擇性招標及限制性招標等三種；（二）發行採購公報，讓採購資訊透明；（三）投標期間合理化；（四）決標評選明確化；（五）政府採購國際化；（六）廠商申訴制度化；（七）不法行為處罰明確化。換言之，本法精神在於：（一）建立公開、透明、公平之政府採購作業制度，以提升競爭力；（二）創造良好的競爭環境，使廠商能公平參與；（三）符合國際標準，創新政府採購作業；（四）落實分層負責之採購行政，務期建立一個機制健全、資訊透明、公平合理，兼具興利防弊的政府採購環境。

本法是我國為加入世界貿易組織（下稱 WTO），順應經濟國際化、自由化之趨勢而制定，實施至今已達 15 年，對於提升採購的行政效率，確保採購品質雖具成效，但不容諱言，收取採購回扣、洩漏底標收受賄賂、圍標綁標、偷工減料及其他不法舞弊情事，卻仍時有所聞。例如法務部調查局及臺灣臺北地方法院檢察署，查獲前內政部消防署署長黃○○涉嫌在 92 年至 98 年 10 月任內，辦理先期防救災遠距離無線電通信系統、防救災遠距離無線電通信系統建置案、防救災專用衛星通訊系統，及現場通訊救災指揮車暨整合平台建置案等鉅額採購案時，違法指示採購單位人員違反公平與公開之原則及本法相關規定，不法圖利特定廠商新臺幣（下同）1 億元以上，涉嫌收受賄賂 1,900 多萬元；

案經檢調人員於 101 年 8 月 29 日發動搜索，並於其豪宅中查獲數十個進口名牌包，以及重達 16 公斤之 19 塊金條，新聞媒體甚至以「現代版和珅」稱之；本案經檢察官於 101 年 12 月 25 日依貪污等罪嫌提起公訴，並對嫌犯黃○○具體求處無期徒刑。

貳、淺析政府採購弊案之類型

本法於 88 年 5 月 27 日施行後，不僅促進我國採購制度的興革，同時也加速完成我國加入 WTO 之目標，為政府機關辦理採購首應遵循之基本法。就公共工程採購流程而言，約可分為規劃設計、預算編列、發包訂約、履約管理、施工監造、品質控管、驗收結算等階段，每一環節都可能發生弊端。例如，發包機關於規劃設計階段，在設計圖說、施工材料或招標文件中，指定特殊規格、工法材料、施工技術或限定廠商資格條件，為將來之議價或圍標埋下伏筆；或是於預算編列階段，將可量化之工程分批計價，方便灌水提高總價，以圖利特定廠商。又如，不肖廠商於發包作業階段，透過關說賄賂等管道探求底價，甚至勾串機關內部人員洩漏底價；或是承辦人於履約管理階段，廠商違約逾期完工，卻未依合約所訂條款予以處罰，不法圖利廠商。再如，經辦人於施工監造階段，填寫不實監工日誌或竣工報告書，藉以圖利廠商蒙混過關；或於品質控管階段，蓄意將抽驗人員帶至非施工地點執行抽驗，讓工程未經確實檢驗而辦理驗收；甚至於驗收結算時，未經詳細審核即予合格驗收。綜上，公務員違法辦理採購所涉罪嫌，最主要有綁標而要求、期約或收受賄賂，或其他不正當利益之違背職務行為罪；建築或經辦公用工程或購辦公用器材、物品，浮報價額、數量、收取回扣或從中舞弊罪（諸如偷工減料、以劣品冒充上品或以贗品代替真品）；圖利罪與洩漏國防以外之秘密罪，應依《貪污治罪條例》或刑法規定論罪科刑。前述所稱綁標，乃係「無正當理由對他事業給予差別待遇」之行為，不論是綁規格或綁資格，均不以形式上之商源家數為綁標之判斷依據，而是以招標需求是否具備「必要性」為準據。

至於不肖廠商犯罪態樣，最常見的為圍標罪。所謂圍標，一般指多數有競爭關係之廠商互為約定，在政府機關招標時不為競價，讓特定之廠商得標，或是在「以低於底價」下決標，前述合意即俗稱之「搓圓仔湯」。而廠商圍標之型態，除第一種為串通圍標、合意圍標或合意不為競爭之陪標之結果，依本法第 87 條第 4 項規定：意圖影響決標價格或獲取不當利益，而以契約、協議或其他方式之合意，使廠商不為投標或不為價格之競爭者，將面臨法院判處 6 月以上 5 年以下有期徒刑之刑責外，得併科 100 萬元以下罰金；前項「搓圓仔湯」之不法利益，並不以金錢財物為限，例如允諾下次無償陪標或其他利益交換，亦足當之，廠商內部彼此間有償或無償之約定，亦不影響其外部所應負之刑責。

其次，為單純借牌圍標，亦即指無投標資格之廠商借用合格廠商之出具之證件投標，依前述法條第 5 項規定：意圖影響採購結果或獲取不當利益，而借用他人名義或證件投標者，將面臨 3 年以下有期徒刑，得併科 100 萬元以下罰金；至於容許他人借用其名義或證件參加投標者，亦同。

第三類稱黑道圍標、強制圍標或非法搶標，亦即透過妨害競爭對手之自由意志之形成，而達其承攬之目的；渠等行為依 87 條第 1 項規定：意圖使廠商不為投標、違反其本意投標，或使得標廠商放棄得標、得標後轉包或分包，而施強暴、脅迫、藥劑或催眠術者，處 1 年以上 7 年以下有期徒刑，得併科 300 萬元以下罰金。

最後一類則是詐術圍標，依 87 條第 3 項規定：以詐術或其他非法之方法，使廠商無法投標或開標發生不正確結果者，處 5 年以下有期徒刑，得併科 100 萬元以下罰金。

參、稽核平台防範弊端

近幾年來，檢調機關查獲政府採購貪瀆弊案，例如，南投縣仁愛鄉公所多件工程採購案，採「限制性招標」比率偏高，涉有收取回扣情事，經臺灣南投地方法院檢察署搜索並偵訊鄉長、鄉長胞弟與承辦技士後，發現該三位被告涉案情節重大，且有串供滅證之虞，經向所轄地方法院聲請羈押獲准。又如，法務部調查局偵辦臺灣鐵路管理局「環島鐵路整體系統安全提升計畫」等工程，發現有高層官員勾結特定廠商，進行綁標圍標，並從中收受賄賂，乃報請臺灣臺中地方法院檢察署指揮偵辦，嗣後發覺涉案之副局長、工務處長等人亦有串供滅證之虞，經向所轄地方法院聲請羈押獲准。

為打擊貪瀆不法，建立廉能政府採購環境，已整合政府採購與法務行政主管機關之資源，具體發揮橫向聯繫功能，以遏止政府採購發生收取回扣、收受賄賂、圍標綁標、不當變更設計、不當展延工期、偷工減料及其他舞弊等貪腐行為，故法務部與行政院公共工程委員會（下稱工程會）協同訂定「政府採購聯合稽核平台」建置計畫（下稱本計畫），由該部各地方法院檢察署並與工程會建立行政協調聯繫窗口，俾利檢察官偵辦政府採購貪瀆弊案時，若需採取緊急處分、證據保全或其他偵查作為時，能夠適時洽請政府採購主管機關提供協助，並釐清採購作業所涉法令爭點。

前述計畫業經法務部於102年7月18日通函所屬檢察機關、調查局及廉政署辦理，將潛在採購不法行為之查處觸角，向前延伸，冀能先期防範各種採購弊端。至於工程會亦依據該計畫，將篩選政府採購潛在異常案件資訊，主動提供予「政府採購聯合稽核平台」進行研析，檢視辦理機關採購程序及履約過程，有無違反《政府採購法》等情事外，針對政府採購涉案之機關人員處理標案之行政程序或行政裁量部分提供專業意見，該會亦與法務部廉政署建立聯繫窗口，由該署依稽核平台所提供之批次查處案件，統籌或轉請全國各政風機構實施專案稽核，落實有弊即查之制度，及有疏漏即導正之機制。

財產申報

公職人員財產申報 Q&A

Q：應申報財產之公職人員如於12月31日退休，是否仍應定期申報財產？

A：依據本法第3條第2項及其施行細則第9條第5項之規定，縱於年底退休，該年度定期申報或卸（離）職申報仍須擇一辦理。

公務機密

保護個資從小地方做起

壹、前言

2010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(原：電腦處理個人資料保護法)

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(2010)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：

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：

只要是記有個人資料，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：

在提供個人資料前，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。

機關安全

談維護機關設施安全

壹、前言

「機關」是政府推動行政業務、宣傳政令之重要樞紐，其行政功能之正常運作，端賴於「機關」之「安全」與「安定」，而「安全」與「安定」更決定於維護機關設施之良窳。

維護機關設施安全是一「有備無患」的預防工作，不單是機關首長的責任，亦是機關每一位員工的責任，茲就維護機關設施安全作法，說明如下：

貳、現況檢討分析：

一、維護設施、物資器材之安全：

定期辦理設施維護安全檢查，發現缺失列管追蹤，檢討改進；另對消防器材之全面配置，並注意滅火器具換藥時間，以確保其效能；同時重要財物、文件檔案、機密資料等設專櫃專人保管，並不定期抽查清點。

二、推行值勤制度：

實施廿四小時值勤，訂定值勤規定並適時檢討修訂，切實要求值勤人員提高警覺，訓練其通報處理危害破壞等偶發事件之能力。

三、有效門禁管制：

- (一) 員工出入辦公處所一律配戴識別證
- (二) 外賓、廠商、訪客登記後取得來賓證，始得進入指定區域。
- (三) 下班及列假日期間，由值勤人員負責驗證進出辦公處所人員。
- (四) 平時由警衛人員負責巡查走道、樓梯及公共處所，發現可疑狀況或疑似爆裂物品，應立即通報行政值日、總值日及有關單位處理。

四、明確責任區制度：

各辦公處所下班後，應清理辦公室桌面、抽屜、公文櫃加鎖，並檢查電源、門窗，確定安全無虞始行離去。

五、審慎處理陳情、請願或偶發事件：

- (一) 得知醞釀之陳情請願案件，應深入瞭解事件真相及訴求主題，立即報告首長及通報權責單位。
- (二) 主動派員向陳情群眾溝通說明，妥慎疏導弭平民怨。
- (三) 各類防災編組應適切編組，並定期實施講習、演練，以熟悉任務，達到防護目的。
- (四) 成立緊急（危機）事件處理小組，以發揮統合力量，妥善處理重大偶發事件。

六、加強與警察單位及相關單位之聯繫配合，遇特殊狀況，隨時通報警察單位及相關單位迅速處理。

參、結語：

維護機關設施安全之目的，在於防制外來的危害或破壞，以及各種偶、突發的意外災害，使各項業務均能順利的推行，因此，維護機關設施安全工作須有高度警覺的狀況判斷，嚴密無懈的維護計畫，萬無一失的應變措施，排除一切可能發生的危害因素，提供機關員工安全、安定、寧靜、和諧的工作環境，提昇為民服務的品質與效率。

中華民國 103 年 2 月地政法令月報

發行人：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 103 年 2 月

GPN：2006100016