

103年8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
 - 「臺北市府地政局所屬各地政事務所受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業規定」業經本局以103年8月6日北市地籍字第10332476700號令訂定，並自103年8月20日實施，檢送上開令及其附件各1份(103HBCZ01).....1
 - 內政部釋復該部103年4月10日內授中辦地字第1036650717號令釋以代碼「9L」辦理註記疑義一案(103HBCZ02).....5
- (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
 - 「臺北市預售屋銷售規範」業以本府103年7月28日府地權字第10332283800號令發布，並自103年8月15日起生效(103HEAZ03).....6
 - 訂定「臺北市各地政事務所受理都市更新權利變換之地籍測量注意事項」並自本(103)年9月1日起實行(103HEAZ04).....14
- (二) 一般行政
 - 有關內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第13點(驗收)補充規定一案，業經本部103年8月5日以內授中辦地字第1036651638號令發布(103HEBZ05).....17
 - 本府都市發展局函為本市於國民住宅條例頒布(64年7月12日)前興建之國宅住宅是否受國宅條例限制疑義一案(103HEBZ06).....17
 - 有關內政部令釋依平均地權條例第60條之2第1項規定，辦理市地重劃區土地分

配結果公告後，如有變更或更正分配結果，是否應重新辦理公告，及產生之差額地價請求權行使之發生起算時點一案(103HEBZ07).....	18
六、判決要旨(缺)	
七、其他參考資料(缺)	
八、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 國家賠償重要概念與案例解析(103HHAZ08).....	20
(二) 財產申報	
• 公職人員財產申報Q&A(103HHBZ09).....	23
(三) 廉政法制(缺)	
(四) 反貪作為(缺)	
(五) 獎勵表揚廉能(缺)	
(六) 機關安全維護及公務機密維護	
• 資訊安全不可忽視的離職員工管理與機關安全維護的基本觀念(103HHFZ10).....	23

「臺北市政府地政局所屬各地政事務所受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業規定」業經本局以103年8月6日北市地籍字第10332476700號令訂定，並自103年8月20日實施，檢送上開令及其附件各1份

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

103.8.6北市地籍字第10332476701號

說明：

- 一、依內政部103年6月26日內授中辦地字第1036651369號、同年7月3日內授中辦地字第1036651440號函辦理及本局103年7月31日北市地籍字第10332475200號函送會議紀錄結論一續辦。
- 二、副本抄送內政部、本市議會、本府法務局、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

臺北市政府地政局令

103.8.6北市地籍字第10332476700號

訂定「臺北市政府地政局所屬各地政事務所受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業規定」，自中華民國一百零三年八月二十日實施。

附「臺北市政府地政局所屬各地政事務所受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業規定」。

**臺北市政府地政局所屬各地政事務所
受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業規定**

- 一、臺北市政府地政局所屬各地政事務所（以下簡稱各所）為服務遠途申請人申辦登記案件，減少其往返次數以節省時間、交通成本，並提升為民服務品質、增加政府施政滿意度，特訂定本規定。
- 二、適用對象及範圍：
 - （一）適用對象：至各所送登記案件之申請人（委由代理人辦理者為代理人），其戶籍地址在臺北市、新北市、基隆市以外之其他縣（市），經該申請人或代理人主動提出者。但代理人為開業之地政士（含複代理人、登記助理員等）者，應以其事務所登記之所在地作為認定標準。
 - （二）適用範圍：臺北市轄區範圍內之不動產，符合下列登記案件類型之一者：
 1. 簡易案件：指金融機構抵押權塗銷、住所變更、更名、書狀換給、門牌整編、簡易更正登記（以姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址及門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）案件。
 2. 筆棟數合計不超過二筆、申請人合計不超過二人、連件件數合計不超過二

件之下列案件：

- (1) 本國人申請之所有權買賣移轉登記。但依土地法第三十四條之一規定處分之案件不適用之。
- (2) 本國人申請之所有權贈與移轉登記。
- (3) 本國人申請之所有權拍賣移轉登記。
- (4) 預告登記及塗銷預告登記。
- (5) 抵押權設定登記及抵押權內容變更登記。

3. 書狀補給登記案件。

三、作業程序：

(一) 收件：申請人提出適用本作業規定之案件時，經收件人員查符者，應於登記申請書加蓋「遠途先審」戳記，並記錄於遠途申請登記案件先行審查紀錄表（如附表）。

(二) 計收規費：依規定計收規費。

(三) 先行審查：

1. 申請案件依決行層級逐級陳核，其審查結果符合規定者，即告知申請人或代理人，並依土地登記規則第六十一條規定，依收件號數之先後次序及各類案件處理期限表之處理期限辦理。
2. 審查結果案件須補正而能當場補正者，即由申請人或代理人完成補正；不能當場完成補正者，應依土地登記規則第五十六條規定以書面敘明理由或法令依據，當場交由申請人或代理人領回或寄發補正通知書。
3. 審查結果應予駁回者，應依土地登記規則第五十七條規定以書面敘明理由及法令依據，當場交由申請人或代理人領回或寄發駁回通知書。

四、受理之案件，於登記前如有土地登記規則第五十七條第一項第二款、第三款規定之情事者，仍應依規定駁回。

五、各所受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業流程詳後附流程圖。

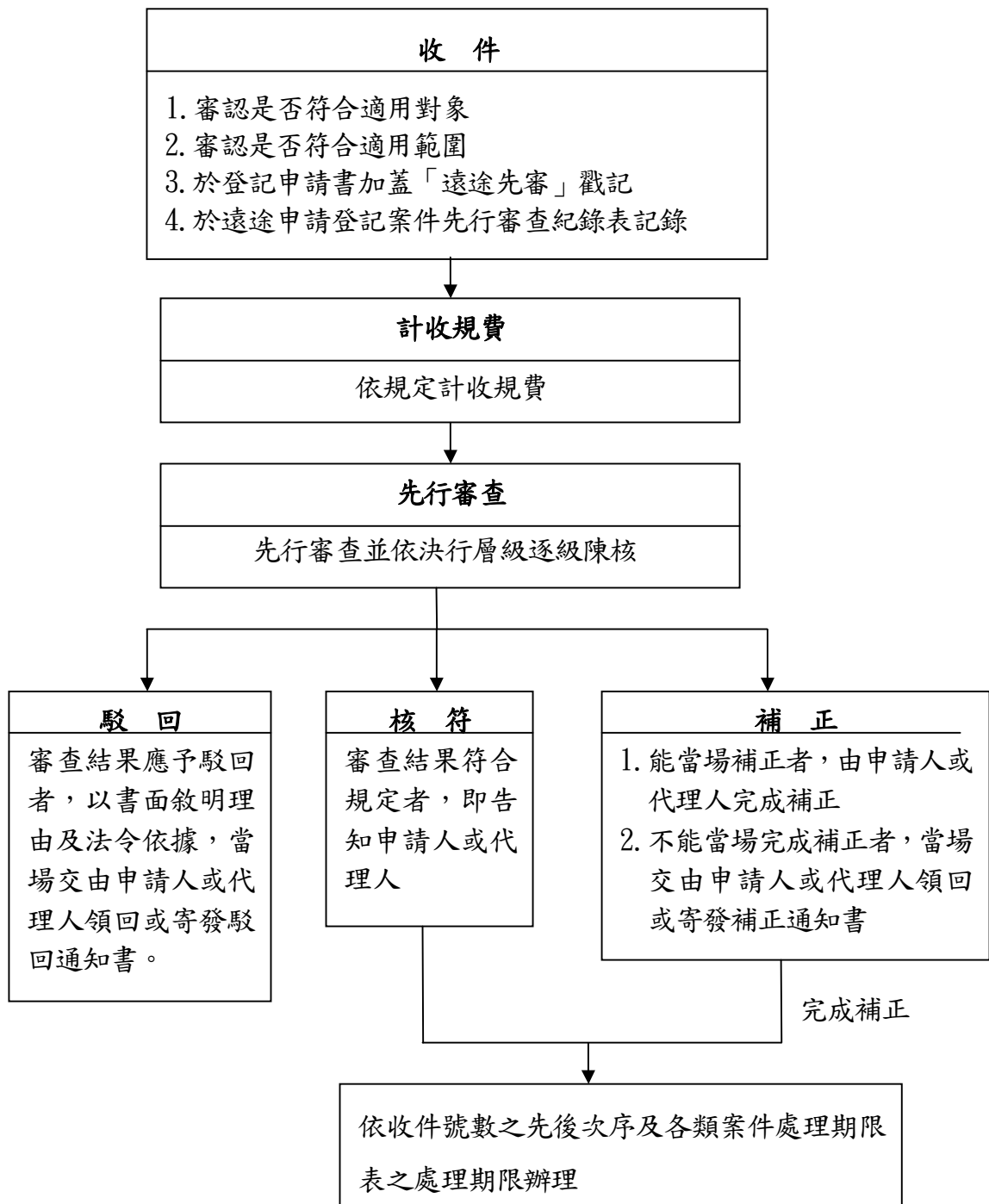
附表

臺北市政府地政局所屬各地政事務所

遠途申請登記案件先行審查紀錄表

收件日期	收件字號	登記原因	遠途地點	審查人員	審查結果	備註
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	
					<input type="checkbox"/> 核符 <input type="checkbox"/> 補正 <input type="checkbox"/> 駁回	

臺北市政府地政局所屬各地政事務所
受理遠途申請人申請登記案件先行審查作業流程圖



內政部釋復該部103年4月10日內授中辦地字第1036650717號令

釋以代碼「9L」辦理註記疑義一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

103.8.25北市地籍字第10332697500號

說明：

- 一、依內政部103年8月21日內授中辦地字第1036036972號函副本辦理，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、本府產業發展局、本府都市發展局、本局土地開發總隊；抄發本局地權及不動產交易科、土地開發科、資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 新竹縣政府

103.8.21內授中辦地字第1036036972號

主旨：有關本部103年4月10日內授中辦地字第1036650717號令釋以代碼「9L」辦理註記疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府103年8月12日府地籍字第1030132856號函。
- 二、按農業發展條例第18條第2項「在自有農業用地興建農舍滿5年始得移轉」之限制規定，係以取得農業用地之時間為基礎，前經本部參依行政院農業委員會89年3月17日（89）農企字第890113028號函示，以89年7月21日台（89）內中地字第8913732號函釋，係以起造人之農業用地要件為規範標的，而不以申請農舍之程序或時間為準，故農業發展條例89年1月26日修正施行後取得之農業用地興建之農舍始有上開條例規定之限制。
- 三、另本部旨揭令釋二關於「不論89年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法102年7月3日修正生效後核發建造執照者」，其意指不論89年農業發展條例修正後取得之農業用地興建農舍，或該農業用地於農業用地興建農舍辦法102年7月3日修正生效後始申請興建農舍並經核發建造執照者，各直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼「9L」辦理註記登記，以落實農業發展條例第18條第2項自有農業用地興建農舍滿5年始得移轉，及第4項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制措施，此觀代碼「9L」之資料內容修正為「農業發展條例民國89年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：」可明。基此，農業發展條例89年1月4日修正施行前取得之農業用地，不論其於上開辦法102年7月3日修正生效前或後始提供興建農舍，均不受上開條例第18條第2項有關在自有農業用地興建農舍滿5年始得移轉規定之限制，地政機關自無庸依旨揭令釋規定，以代碼「9L」辦理註記登記。

「臺北市預售屋銷售規範」業以本府103年7月28日府地權字第10332283800號令發布，並自103年8月15日起生效

臺北市政府函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

103.8.13府授地權字第10332506401號

說明：

- 一、依據本府103年7月28日府地權字第10332283800號令辦理。
- 二、本府為有效查核本市預售屋銷售，促進預售屋買賣交易資訊透明化、維護交易秩序與消費者利益，減少交易糾紛，特訂定旨揭規範。該規範業於103年8月5日刊登公報，並於103年8月15日生效，惠請提醒所屬會員注意發布資訊應依相關規定辦理，隨文檢附旨揭規範及說明供參。
- 三、副本抄送本局秘書室（請刊本局法令月報）。

臺北市預售屋銷售規範總說明

有鑑於消費者於簽訂預售屋買賣契約書時，事先可取得之資訊相當有限，僅能透過廣告或買賣契約書了解所購買預售屋之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為是否交易之參考，故常衍生交易糾紛。

本府為落實消費者保護政策，並考量預售屋銷售過程所涉及之規定及違規態樣散見於諸多法令中，為促使建築業者及不動產經紀業銷售預售屋均能符合法令規定，並讓消費者能獲得充分透明的資訊及使本府執法人員就類此案件處理模式一致，爰參酌不動產經紀業管理條例、消費者保護法、公平交易法、建築法、個人資料保護法、行政程序法及政府資訊公開法等相關規定，擬具「臺北市預售屋銷售規範」，其重點如下：

- 一、明定本規範訂定目的。（第一點）
- 二、明定本規範之主管機關。（第二點）
- 三、明定本規範所稱預售屋、樣品屋、實品屋、廣告、建築業者及經紀業之定義。（第三點）
- 四、明定起造人或相關建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。（第四點）
- 五、明定預售屋委託不動產經紀業銷售者應符合相關規定。（第五點）
- 六、明定預售屋廣告應符合「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」及其他法令相關規定。（第六點）
- 七、明定預售屋銷售使用定型化契約應符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之相關規定。（第七點）
- 八、明定預售屋設置樣品屋者應符合臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法相關規定。（第八點）
- 九、明定不得作住宅使用地區預售屋銷售應明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項，工業區於樣品屋設置實品屋者應符合臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則規定。（第九點）
- 十、明定主管機關對於調查預售屋銷售行為應踐行之程序、調查方式及資料公布。（第十點）

十一、明定建築業者及不動產經紀業違反相關法令規定時之處理方式。(第十一點)

臺北市預售屋銷售規範

一、臺北市政府(以下簡稱本府)為有效查核臺北市(以下簡稱本市)預售屋銷售,促進預售屋買賣交易資訊透明化、維護交易秩序與消費者利益,減少交易糾紛,特訂定本規範。

二、本規範之主管機關為本府地政局(以下簡稱地政局)。

三、本規範名詞定義如下:

(一) 預售屋:指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

(二) 樣品屋:指以銷售本市建造執照所興建房屋為目的所搭建之臨時性建築物,包括接待、展示、行政、實品屋等空間及相關附屬設施。

(三) 實品屋:指於樣品屋內,設置與局部建造執照核准圖說相符之展示空間。

(四) 廣告:指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、樹立廣告、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法,使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。

(五) 建築業者:指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之公司、獨資或合夥之工商行號或其他提供商品或服務從事交易之人或團體。

(六) 經紀業:指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。

四、公寓大廈起造人或相關建築業者,非經領得建造執照,不得辦理銷售。

五、預售屋委託經紀業銷售者,經紀業執業方式及內容應符合不動產經紀業管理條例及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法之規定,並以下列事項為查核重點:

(一) 完成經營許可。

(二) 懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。

(三) 製作不動產說明書。

(四) 指派經紀人於定金收據(含以預約訂購單收取定金之情形)、不動產廣告稿、不動產說明書及不動產買賣契約書等文件簽章。

(五) 完成設立、簽訂委託代銷契約、分設營業處所、僱用之經紀人員變更等備查事宜。

六、預售屋廣告應與事實相符,且不得為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵或違反法令等情形,並應符合「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」。

經紀業製作之廣告並應註明經紀業名稱。

七、預售屋銷售定型化契約,應於訂約前提供消費者審閱,且內容應符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定,並以下列事項為查核重點:

(一) 契約審閱權之訂定。

(二) 房地出售面積及認定標準。

(三) 房地面積誤差及其價款找補。

(四) 契約總價有無分列。

(五) 履約保證有無訂定。

- (六)驗收。
 - (七)違約之處罰。
 - (八)不得約定違反法令之二次施工。
- 八、預售屋設置樣品屋者，應符合臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法，並以下列事項為查核重點：
- (一)樣品屋應領得建築許可函始得設置。
 - (二)樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。
 - (三)樣品屋應於使用期限內。
 - (四)樣品屋非經許可不得移作他案使用或作規定以外之用途使用。
 - (五)樣品屋應依建築許可函內所要求設立相關告示(如使用分區、停車空間、夾層等)。
- 九、不得作為住宅使用地區，銷售時應明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項。工業區於樣品屋設置實品屋者，浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置應符合臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則規定。
- 十、地政局、法務局及本市建築管理工程處，為查核預售屋銷售是否符合法令規定，得組成小組依不動產經紀業管理條例第二十七條、消費者保護法第三十三條第一項、行政程序法第三十六條或相關法令規定進行聯合稽查，必要時並得邀集財政部臺北國稅局會同。
- 聯合稽查時，應出示有關證件，並得依下列方式進行：
- (一)向建築業者、經紀業或關係人查詢。
 - (二)通知建築業者、經紀業或關係人陳述意見。
 - (三)通知建築業者或經紀業提出資料。
 - (四)派員前往建築業者或經紀業營業處所或其他有關場所進行調查。
- 聯合稽查或調查而取得或製作之調查資料，得依消費者保護法、政府資訊公開法公布。
- 十一、建築業者或經紀業銷售預售屋，涉有違反相關法令規定，得依下列方式辦理：
- (一)違反不動產經紀業管理條例規定者，依該條例規定及臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準辦理。
 - (二)違反公平交易法、公寓大廈管理條例或其他法令規定時，移請各該主管機關處理。
 - (三)違反個人資料保護法，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣(市)政府處理。
 - (四)違反不動產經紀業倫理規範，移請本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會處理。
 - (五)違反刑法規定，移送司法機關偵辦。

臺北市預售屋銷售規範

臺北市預售屋銷售規範	
規 定 內 容	說 明
名稱：臺北市預售屋銷售規範。	明定本規範名稱。
一、臺北市政府(以下簡稱本府)為有效查核臺北市(以下簡稱本市)預售屋銷售，促進預售屋買賣交易資訊透明化、維護交易秩序與消費者利益，減少交易糾紛，特訂定本規範。	考量消費者於簽訂預售屋買賣契約書時，事先可取得之資訊相當有限，僅能透過廣告或買賣契約書了解所購買預售屋之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為是否交易之參考，常衍生交易糾紛，故本府為促進預售屋買賣交易資訊透明化、維護交易秩序與消費者利益，爰訂定本規範。
二、本規範之主管機關為本府地政局(以下簡稱地政局)。	本規範係由本府地政局、法務局及本市建築管理工程處以聯合稽查等方式執行相關規定，並由本府地政局負責統籌相關事宜，故以本府地政局為本規範主管機關。
<p>三、本規範名詞定義如下：</p> <p>(一)預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。</p> <p>(二)樣品屋：指以銷售本市建造執照所興建房屋為目的所搭建之臨時性建築物，包括接待、展示、行政、實品屋等空間及相關附屬設施。</p> <p>(三)實品屋：指於樣品屋內，設置與局部建造執照核准圖說相符之展示空間。</p> <p>(四)廣告：指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、樹立廣告、</p>	<p>本規範所稱預售屋、樣品屋、實品屋、廣告、建築業者及經紀業定義分列如下：</p> <p>(一)預售屋：參酌不動產經紀業管理條例第四條第三款之規定，訂定本規範所稱預售屋之定義。</p> <p>(二)樣品屋：參酌臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法第三條第一款之規定，訂定本規範所稱樣品屋之定義。</p> <p>(三)實品屋：參酌臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法第三條第二款之規定，訂定本規範所稱實品屋之定義。</p> <p>(四)廣告：參酌不動產經紀業廣告處理原則第二點之規定，訂定本規範所稱廣告之定義。</p> <p>(五)建築業者：參酌公平交易法第二條及公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明第三點第一款有關「建築開發業者之定義」之規定，訂定本規範所稱建</p>

臺北市預售屋銷售規範	
規 定 內 容	說 明
<p>牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。</p> <p>(五)建築業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之公司、獨資或合夥之工商行號或其他提供商品或服務從事交易之人或團體。</p> <p>(六)經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。</p>	<p>築業者之定義。</p> <p>(六)經紀業：參酌不動產經紀業管理條例第四條第四款規定，訂定本規範所稱經紀業之定義。</p>
<p>四、公寓大廈起造人或相關建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。</p>	<p>依公寓大廈管理條例第五十八條第一項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」，據以訂定取得建造執照才能銷售，且不得預為銷售。</p>
<p>五、預售屋委託經紀業銷售者，經紀業執業方式及內容應符合不動產經紀業管理條例及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法之規定，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)完成經營許可。</p> <p>(二)懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。</p> <p>(三)製作不動產說明書。</p> <p>(四)指派經紀人於定金收據(含以預約訂購單收取定金之情形)、不動產廣告稿、不動產說明書及不動產買賣契約書等文件簽章。</p>	<p>一、明定預售屋委託經紀業銷售者，經紀業執業過程應符合不動產經紀業管理條例第五條、第七條、第十八條及第二十二條規定，完成經營許可、懸掛法令規定之文件、製作不動產說明書、指派經紀人於相關文件簽章及依不動產經紀業管理條例施行細則第五條、第八條、第九條及「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第七條完成相關備查。</p> <p>二、依九十九年十二月二十一日行政院消費者保護委員會召開研商「預售屋買賣使用『房屋土地訂購預約單』之合理性」會議決議，業者如以「預約訂購單」收取定金，</p>

臺北市預售屋銷售規範	
規 定 內 容	說 明
(五)完成設立、簽訂委託代銷契約、分設營業處所、僱用之經紀人員變更等備查事宜。	該「預約訂購單」屬不動產經紀業管理條例第二十二條第一項第三款所稱「定金收據」，應由不動產經紀業指派不動產經紀人簽章，故明定預售屋使用「預約訂購單」應符合相關規定。
六、預售屋廣告應與事實相符，且不得為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵或違反法令等情形，並應符合「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」。 經紀業製作之廣告並應註明經紀業名稱。	一、不動產經紀業管理條例第二十一條第二項規定，廣告及銷售內容應與事實相符，為使消費者能獲得充分及正確之資訊，預售屋廣告除應符合該條規定，廣告及銷售內容應與事實相符外，且不得為虛偽或誇大不實(例如建築業者及代銷業者不得以預約訂購使用情形作為已銷售戶之廣告內容)、引人錯誤之表示或表徵、隱瞞重要消費資訊或違反法令等情形，並應符合「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」。 二、明定不動產經紀業製作廣告應符合不動產經紀業管理條例第二十一條第二項規定，註明經紀業名稱。
七、預售屋銷售定型化契約，應於訂約前提供消費者審閱，且內容應符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定，並以下列事項為查核重點： (一)契約審閱權之訂定。 (二)房地出售面積及認定標準。 (三)房地面積誤差及其價款找補。 (四)契約總價有無分列。 (五)履約保證有無訂定。 (六)驗收。 (七)違約之處罰。 (八)不得約定違反法令之二次施工。	一、鑒於預售屋銷售時，業者實務上均以消費者先付一定金額後始提供契約之審閱，有違反消保法第十一條規定，故於本條內明定應於訂約前提供審閱，並明定預售屋銷售時使用預售屋買賣定型化契約之規範。 二、參考內政部一〇〇年四月二十八日內授中辦地字第一〇〇〇七二四二四六號函檢送「一〇〇年新制預售屋買賣定型化契約簡要查核表」內容，將契約審閱權等重點，列入加強查核項目。 三、參依「臺北市建築物設置機電設備空間配置規範」有要求建築物管理規約加註：各層機電設備空間日後不得二次施工、加蓋違章建築或移作其他使用，倘

臺北市預售屋銷售規範	
規 定 內 容	說 明
	有違章建築及違規使用情形應自行拆除違章建築部分，並自行負擔違章建築拆除費用及恢復原合法使用。此項規定應於銷售契約註明，並於產權移轉時列入交代事項，以避免未來住戶產生產權糾紛。」，故於本條文內明定。
<p>八、預售屋設置樣品屋者，應符合臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)樣品屋應領得建築許可函始得設置。</p> <p>(二)樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。</p> <p>(三)樣品屋應於使用期限內。</p> <p>(四)樣品屋非經許可不得移作他案使用或作規定以外之用途使用。</p> <p>(五)樣品屋應依建築許可函內所要求設立相關告示(如使用分區、停車空間、夾層等)。</p>	<p>依臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法(以下簡稱樣品屋管理辦法)規定，分項說明如下：</p> <p>(一)依樣品屋管理辦法第五條規定，預售屋銷售如有設置樣品屋，應先向都發局申請領得建築許可函後始得設置。</p> <p>(二)依樣品屋管理辦法第六條規定，樣品屋應於竣工後向都發局申報竣工領得使用許可函後始得使用。</p> <p>(三)依樣品屋管理辦法第七條規定，樣品屋使用期限為核發使用許可之日起一年，逾期應重新申請或依樣品屋管理辦法第八條自行拆除。</p> <p>(四)按樣品屋管理辦法第九條：「樣品屋違反本辦法規定，都發局得廢止其許可。」。樣品屋於申請設置時，應敘明所銷售之建案標的，未經許可若有銷售非申請標的之建案、或移作非規定之用途使用，依規定得廢止其許可。</p> <p>(五)業者應依建築許可函所要求，於樣品屋設立相關告示揭露將來建物使用上之限制或禁止事項，提供消費者作為購買之參考，並避免日後爭議。</p>
<p>九、不得作為住宅使用地區，銷售時應明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項。</p>	<p>一、不得作為住宅使用地區，業者於銷售時應明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項，以免誤導消費者產生爭議。</p>

臺北市預售屋銷售規範	
規 定 內 容	說 明
<p>工業區於樣品屋設置實品屋者，浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置應符合臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則規定。</p>	<p>二、另針對工業區，本府訂有「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」，對於浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等訂有特別規範，因此工業區之樣品屋如有設置實品屋者，應符合上開規定。</p>
<p>十、地政局、法務局及本市建築管理工程處，為查核預售屋銷售是否符合法令規定，得組成小組依不動產經紀業管理條例第二十七條、消費者保護法第三十三條第一項、行政程序法第三十六條或相關法令規定進行聯合稽查，必要時並得邀集財政部臺北國稅局會同。</p> <p>聯合稽查時，應出示有關證件，並得依下列方式進行：</p> <p>(一)向建築業者、經紀業或關係人查詢。</p> <p>(二)通知建築業者、經紀業或關係人陳述意見。</p> <p>(三)通知建築業者或經紀業提出資料。</p> <p>(四)派員前往建築業者或經紀業營業處所或其他有關場所進行調查。</p> <p>聯合稽查或調查而取得或製作之調查資料，得依消費者保護法、政府資訊公開法公布。</p>	<p>一、為查核預售屋銷售是否合法令規定，地政局、法務局及本市建築管理工程處等得組成小組進行聯合稽查，必要時並得會同財政部臺北國稅局，爰予訂定。</p> <p>二、參考消費者保護法第三十三條第二項等相關規定，明定進行調查時應踐行之程序及調查方式。</p> <p>三、按政府資訊公開法第六條、消費者保護法第三十七條等規定，並參酌法務部法律決字第0九九九0四0九一八號函釋，主管機關執行第一項調查而取得或製作調查資料，考量保障消費者權益、增進公共利益等需要，得依政府資訊公開法及消費者保護法等規定公布，爰予訂定。</p>
<p>十一、建築業者或經紀業銷售預售屋，涉有違反相關法令規定，得依下列方式辦理：</p> <p>(一)違反不動產經紀業管理條例規定者，依該條例規定及臺北市</p>	<p>明定建築業者或經紀業銷售預售屋，涉有違反相關法令規定時，依其違反情形，由各該主管機關或移送相關目的事業主管機關、司法機關或台北市不動產仲介或代銷商業同</p>

臺北市預售屋銷售規範	
規定內容	說明
政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準辦理。 (二)違反公平交易法、公寓大廈管理條例或其他法令規定時，移請各該主管機關處理。 (三)違反個人資料保護法，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣(市)政府處理。 (四)違反不動產經紀業倫理規範，移請本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會處理。 (五)違反刑法規定，移送司法機關偵辦。	業公會處理。

訂定「臺北市各地政事務所受理都市更新權利變換之地籍測量注意事項」並自本(103)年9月1日起實行

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

103.8.26北市地籍字第10332546200號

說明：

- 一、依本局102年度年終業務檢討會提案編號19及103年4月23日北市地籍字第10331351000號函續辦。
- 二、副本抄送本市議會、本府法務局、秘書處(請刊登市府公報)、本市都市更新處、本局土地開發總隊、資訊室、秘書室(請刊登法令月報)。

臺北市各地政事務所受理都市更新權利變換之地籍測量注意事項

(中華民國103年8月26日臺北市政府地政局北市地籍字第10332546200號函訂頒)

- 一、本市以權利變換方式實施都市更新之案件日益普遍，本府都市更新主管機關囑託本市各地政事務所辦理重建地號之地籍測量亦日益增加，為使本市各地政事務所作業有一致性標準，特訂定本注意事項。
- 二、都市更新權利變換之地籍測量，除應依內政部訂頒之地籍測量實施規則、都市更新權利變換實施辦法及其他法令規定辦理外，並應依本注意事項辦理。
- 三、權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，得申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地

分配圖及建築物配置圖，併案辦理地籍測量及建物第一次測量。

四、作業內容及程序（作業流程圖如附件）：

（一）受理申請：以本府囑託函影本辦理測量案收件，俟辦竣重建地號標示變更（含權利人權利變換）後，始辦理登記收件作業。收件項目為土地其他（重建地號）並加註「地籍整理」。如都市更新範圍內土地，於施行範圍內並無劃設其他用地及公共設施用地，亦無需辦理道路中心樁位測量、宗地界址測量及計算面積等作業，得免予計收規費。

（二）審查：受理申請案件後，應檢查地籍整理土地有無圖簿不符之情事，若有不符應查明後釐正，另亦須查對申請案件檢附之地籍整理清冊與土地所有權人資料是否與核定之權利變換計畫書內容相符，如有不符應將須補正事項列印補正通知書，通知囑託機關補正。

（三）外業前置作業準備：蒐集並核對相關地籍整理圖籍資料。

（四）外業測量：倘地籍整理土地街廓外圍之地籍線涉及與鄰地之界址認定與變動疑義，應至土地現場檢核後再予辦理。

（五）內業整理應依下列方式辦理：

1. 測量案件辦理方式為重建地號，並應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限，並查明該地段最後編列之地號，新編順次地號，將清冊土地依案號新登記製作暫存檔。
2. 製作暫存檔清冊。
3. 製作地籍原圖：地籍測量之地籍原圖紙應使用鑲鋁片之圖紙或透明膠片（40*30CM）。

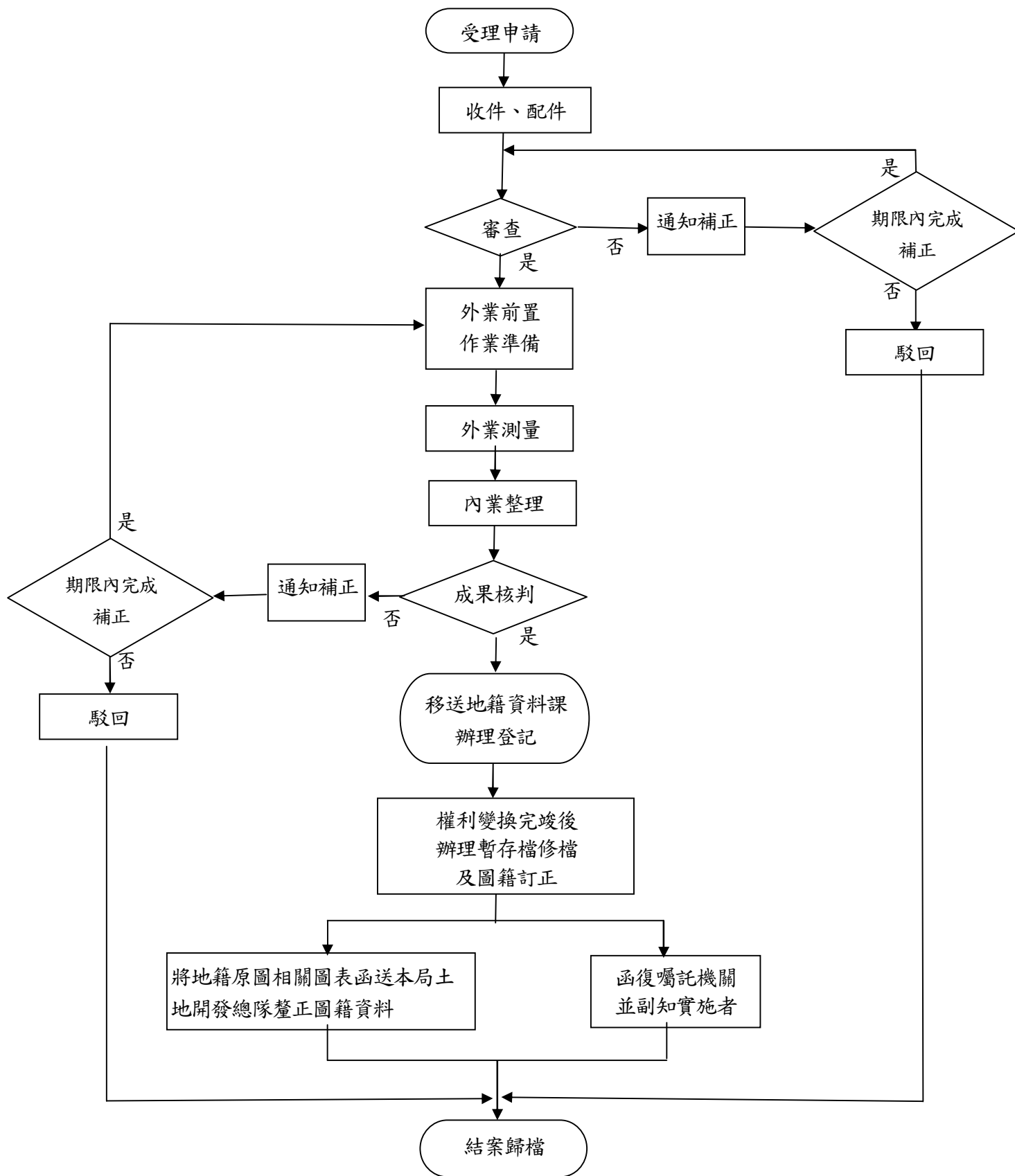
（六）成果核判：核判後成果無誤即移請登記課辦理，經審查如有不符者應將須補正事項列印補正通知書，通知囑託機關補正。

（七）暫存檔修檔後列印之結果清冊，應送圖庫併案並釐正相關圖籍資料及辦理歸檔作業。

（八）將地籍原圖等相關圖表函送本局土地開發總隊釐正圖籍資料及囑託機關，並副知實施者。

五、本注意事項經核定後實施。

(附件)作業流程圖



**有關內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹
第13點（驗收）補充規定一案，業經本部103年8月5日以內授中
辦地字第1036651638號令發布**

臺北市府地政局函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

103.8.6北市地權字第10312781800號

說明：

- 一、奉交下內政部103年08月05日內授中辦地字第10366516383號函辦理，隨文檢送該函及附件影本各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

103.8.5內授中辦地字第10366516383號

主旨：「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第13點（驗收）補充規定，業經本部103年8月5日以內授中辦地字第1036651638號令發布，茲檢送發布令1份，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部分令

103.8.5內授中辦地字第1036651638號

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第十三點（驗收）規定有關「接通自來水、電力」及「達成天然瓦斯配管可接通狀態」之管線費用，補充規定如下：

- 一、賣方（不動產開發業）通知買方驗收時，自來水、電力均應達接通狀態，賣方不得向買方另收自來水、電力之內、外管線費用。但預售屋買賣契約訂約日在一百零三年五月二日內授中辦地字第一〇三六〇〇二二五一號函示（未含當日）前有約定費用支付者，從其約定；未有約定者，賣方不得向買方收取該項費用。上開日期以後（含當日）悉依本補充規定辦理。
- 二、有天然瓦斯地區之預售屋買賣，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標示不予配設天然瓦斯配管外，賣方均應於房地出售範圍內，達成瓦斯配管（內線管設施）之可接通狀態，不得向買方另收內線瓦斯管線費。但預售屋買賣契約訂約日在一百零三年二月二十七日內授中辦地字第一〇三六〇三一五五三號函示（未含當日）前有約定費用支付者，從其約定；未有約定者，賣方不得向買方收取該內線管費用。上開日期以後（含當日）悉依本補充規定辦理。至銜接公用事業外線管（房地出售範圍外）之瓦斯管線費，因非屬預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第十三點規定範疇，宜由買賣雙方本契約自由原則議定之。

本府都市發展局函為本市於國民住宅條例頒布（64年7月12日）

前興建之國宅住宅是否受國宅條例限制疑義一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

103.8.14北市地籍字第10332631600號

說明：

- 一、依本府都市發展局103年8月12日北市都企字第10336041500號函副本辦理，並檢送該函影本1份。
- 二、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府都市發展局函 臺北市古亭地政事務所

103.8.12北市都企字第10336041500號

主旨：有關本市於國民住宅條例頒布（64年7月12日）前興建之國宅住宅是否受國宅條例限制疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴所103年8月5日北市古地登字第10331211600號函。
- 二、依內政部69年3月26日台內營字第3271號函釋：「國民住宅條例公布施行前興建之國民住宅，其產權移轉無同條例之適用」。亦即產權移轉毋須經國宅主管機關同意及備查。
- 三、又依內政部69年10月11日台內營字第42915號函釋：「國民住宅條例公布施行前興建之國民住宅承購戶於清償全部貸款本息後，土地及建物登記簿註之『國民住宅』及『國民住宅用地』字樣可予塗銷」。
- 四、為免作業困擾，爾後若屬國民住宅條例頒布前興建之國民住宅，惠請依上述說明二、三規定辦理。隨函副請地政局轉知各地政事務所參辦。

有關內政部令釋依平均地權條例第60條之2第1項規定，辦理市地重劃區土地分配結果公告後，如有變更或更正分配結果，是否應重新辦理公告，及產生之差額地價請求權行使之發生起算時點一案

臺北市政府地政局函 臺北市政府法務局

103.8.22北市地開字第10312976800號

說明：

- 一、依本府交下內政部103年8月18日內授中辦地字第10366517443號函及本府公報編輯發行作業要點第6點規定辦理，並檢送該函及其附件1份。
- 二、副本抄送本局土地開發總隊、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣市政府

103.8.18內授中辦地字第10366517443號

主旨：檢送有關依平均地權條例第六十條之二第一項規定，辦理市地重劃區土地分配結果公告後，如有變更或更正分配結果，是否應重新辦理公告，及產生之差額地價請求權行使之發生起算時點之解釋令1份，請查照轉知。

附件2

內政部令

103.8.18內授中辦地字第1036651744號

有關依平均地權條例第六十條之二第一項規定，辦理市地重劃區土地分配結果公告後，如有變更或更正分配結果，是否應重新辦理公告，及產生之差額地價請求權行使之發生起算時點如下：

- 一、市地重劃土地分配結果公告期間，土地所有權人提出異議經主管機關調處、裁決之結果，應為對特定當事人之個別行政處分，依行政程序法第一百十條規定，自書面通知送達起，發生效力；土地所有權人如認為該調處、裁決之結果違法或不當，致損害其權利或利益時，仍得於救濟期間內依訴願法規定提起訴願，保障其權益，故無須重新辦理公告。
- 二、市地重劃區土地分配結果公告期間無異議者，其差額地價應繳、應領之公法上請求權可行使之時點應自土地分配結果公告確定時起算；土地分配結果公告期間提出異議者，經調處或裁決結果仍維持原公告結果或變更原公告結果之行政處分，經書面通知送達相關土地所有權人後，土地所有權人如逾救濟期間未提起訴願等行政救濟時，其土地分配結果確定，差額地價應繳、應領之公法上請求權可行使之時點應自調處或裁決結果確定時起算；如當事人提起訴願等行政救濟時，差額地價應繳、應領之公法上請求權可行使之時點應自訴願或行政訴訟判決確定時起算。
- 三、土地分配結果公告期滿完成土地登記後，因土地分配作業上之錯誤或地籍圖、登記簿與實地現況不符等因素重新調整分配而辦理更正原土地分配結果者，其原土地分配結果公告產生之行政處分，應予以撤銷，重新依平均地權條例第六十條之二第一項規定，將正確之土地分配結果公告三十日，並通知相關土地所有權人得依平均地權條例第六十條之二第二項規定，於公告期間內提出異議，未提出異議者，其更正後之土地分配結果於公告期滿時確定。差額地價應繳、應領之公法上請求權可行使之時點應自土地分配結果重新公告確定時起算；如經提起異議者，公法上請求權可行使之時點，則依第一點、第二點辦理。倘市地重劃土地分配結果公告期滿完成土地登記後，如有抄錄、誤繕或其他類此之顯然錯誤且不涉及原土地分配結果者，依行政程序法第一百零一條規定更正即可，無須撤銷原公告確定之土地分配結果及重新辦理公告。
- 四、依行政程序法第六條規定，行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。雖有土地所有權人於分配結果公告期間提出異議、或有錯誤予以撤銷，致重劃區部分土地分配之效力，需經行政救濟或重新處分方告確定。因相關救濟程序之目的，在於確保分配處分之適法性，尚難認為因而發生對「抵扣土地漲價總數額計算基礎」為差別待遇之正當理由，故有關平均地權條例施行細則第八十六條規定，計算市地重劃公共用地負擔費用部分，仍應以該重劃區原土地分配結果公告期滿時之當期公告土地現值為準，對區內全體土地所有權人方屬公允。

廉政專欄

法治教育

國家賠償重要概念與案例解析

壹、前言

公務員違法侵害人民之自由或權利，應受懲戒並負民、刑事責任；而被害人民就其所受損害，得依法向國家請求賠償，此乃我國憲法所明定者，亦是《國家賠償法》（簡稱國賠法）之法源依據。

國賠法於民國 69 年 7 月 2 日公布，自 70 年 7 月 1 日施行，迄今已三十餘年，除藉此建立國家賠償制度以保障人民之自由權利外，同時也促使公務員於執行職務時，更能依法善盡職守，避免人民遭受不法侵害。近年來，由於民眾權利意識日漸高漲，舉凡黑心食品、道路坑洞，甚至是校園霸凌事件，多會聯想到國家賠償，致使申請國賠案件隨之增多；因此政府機關、執行公務者，以及社會大眾均應重視此一課題。有鑑於此，本文將釐清重要概念，同時輔以案例解析。

貳、重要概念

一、國家賠償類型

為保障人民權益，期能發揮彌補損害之目的，國賠法設有法定要件，亦即必須在下列 4 種因果關係下，始符合國家賠償之條件：

- (一) 公務員違法行為：此有 2 種情形，第 1 種是公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者；第 2 種則是公務員怠於執行職務，致人民自由或權利遭受損害者。
- (二) 公有公共設施瑕疵：指公有公共設施因設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者；常見如道路不平、紅綠燈故障、交通號誌不明等，導致交通意外發生。
- (三) 受託行使公權力之人違法行為：受委託行使公權力之團體，其執行職務之人因故意或過失不法侵害人民自由或權利，或怠於執行職務，致人民遭受損害，上述人員亦稱之「視同委託機關之公務員」。
- (四) 審判或追訴職務之公務員犯罪：指有審判或追訴職務之公務員，因執行職務侵害人民自由或權利，就其參與審判或追訴案件犯職務上之罪，經判決有罪確定者，適用國賠法。

二、協議先行制度

若檢視國賠法施行細則，不難發現第三章協議幾乎占去六成篇幅，顯見協議先行制度係國賠法之重點，其立意在於便利人民並尊重賠償義務機關，使其有機會先行處理，以簡化賠償程序並避免訟累。此依國賠法之設計，人民遇有國賠事件，應先以書面向賠償義務機關請求，該機關應即與請求權人協議；若賠償義務機關

拒絕賠償，或自提出請求之日起逾三十日不開始協議，或自開始協議之日起逾六十日協議不成立等情形時，請求權人得提起損害賠償之訴。

三、請求賠償範圍

依據國賠法，賠償應以金錢為之，但若以回復原狀為適當者，得依請求回復損害發生前原狀；另因請求權人所得請求國家賠償之項目及範圍，係依《民法》相關規定，本文歸納相關法令及實務見解，說明賠償範圍如下：

- (一) 被害人死亡，請求權人可以請求財產上損害賠償之項目為醫藥費（採實報實銷，以請求權人提出之醫療院所單據為計算損害賠償之標準）、殯葬費（應以實際支出之費用為準，惟仍應斟酌被害人當地之習俗、被害人之身分、地位、生前經濟狀況與實際上有無必要為據）及扶養費。此外，被害人之父母、子女及配偶亦得請求慰撫金。
- (二) 被害人未死亡，若因國賠事件喪失或減少勞動能力，對尚未就業者，以行政院勞動部公布之基本工資作為賠償金額之計算標準；對於已就業者，則以薪資所得計算之。被害人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操等人格權，若遭不法侵害而情節重大者，雖非財產上之損害，亦得請求賠償慰撫金。此外，法院曾判賠交通費、醫療費、看護費及購買必要醫療用品所支出等費用。
- (三) 有關財物之損害賠償部分，實務上係以行政院所公布固定資產耐用年限數表為計算標準，並依定率遞減法計算物之損害賠償金額。

四、賠償扣除減免

- (一) 損益相抵：由於損害賠償係以填補債權人所受損害及所失利益為限，如果同一事實，一方使債權人受有損害，一方又使債權人受有利益者，應於所受之損害內，扣抵所受之利益，必其損益相抵之結果尚有損害，始應由債務人負賠償責任。據實務所見，依《軍人撫卹條例》所發放之撫卹金、被害人所獲保險金等，並無損益相抵之適用。
- (二) 與有過失：依《民法》規定，損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之。實務上認為國家賠償事件中，賠償義務機關得主張被害人與有過失，亦即賠償義務機關自得斟酌雙方過失之輕重比例，以定賠償金額。

參、案例解析

一、案情摘要

民眾某甲於雲林縣北港鎮經營服飾店，門牌號碼為 80 號，鄰近 84 號的房屋則為他人所有。98 年 8 月 12 日晚上約九點，84 號房屋發生火災，經居民報案後，雲林縣消防局北港消防分隊派員滅火，於隔日凌晨一時左右將火勢暫時撲滅。某甲擔心尚有餘火燬燒，故要求消防隊將 84 號房屋內物品清空，並建議拆除上方鐵皮屋頂，但未獲同意。當時消防隊留下 4 名隊員及 1 臺消防車於現場，並於 13 日上午 5 時離去。詎料，84 號房屋於 13 日上午七時許，再次冒出濃煙；經報案後，北港分隊約於半小時後到達滅火，當時民眾再次要求消防隊將 84 號房屋內物品搬出，但消防隊員稱現場濃煙僅為水煙並無起火之虞，旋即駕車離出。但於該日上午九點許，84 號房屋再度起火，某甲緊急打電話報案，消防隊趕至現場時，其屋內物品已付之一炬。某甲請求雲林縣消防局依《國家

賠償法》予以賠償，惟該機關於 98 年 11 月 6 日函復拒絕賠償，某甲遂提起損害賠償訴訟。

二、判決結果

經法院調查認定，由於消防隊對第一次火災現場之殘火處理不確實，導致復燃發生，且第二次火災於報案後消防隊遲延救災，故有怠慢延誤疏失。因此，認定第一次火災餘火處理不當，屬於公務員執行職務行使公權力時，不法侵害人民權利；第二次火災則是救災過慢，則屬公務員怠於執行職務，因此判決消防局需賠償某甲。此外，在損害賠償金額部分，因某甲所有之 80 號房屋內物品繁雜，難以逐項認定實際價值，且屋內裝潢及物品，大部分已遭燒毀或碳化剝落，故由法院審酌一切情況，依其心證審酌認定賠償數額，判決雲林縣消防局賠償某甲本息 85 萬 9,200 元。

三、判決解析

依據國賠法，不僅公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利，國家應負損害賠償責任外，若公務員怠於執行職務，導致人民自由或權利遭受損害，同屬國家賠償之範圍，本案例即是兩種情況均構成。

本案爭點主要有：首先，第二次火災與第一次火災是否為同一火災之復燃，而可認為消防隊員在第一次火災中，對於殘火之處理不夠確實？法院認為，依據《直轄市縣市消防機關火場指揮及搶救作業要點》（註：101 年 12 月 27 日修正名稱為《消防機關火場指揮及搶救作業要點》）規定，火勢撲滅後，對可能隱藏殘火處所，加強清理、降溫以免復燃。經專家鑑定，第二次火災肇因於第一次火災後天花板煙熱蓄積而復燃，以致延燒至 80 號房屋。

再者，第二次火災經民眾報案後，北港分隊消防隊員有無延誤出動救災之情事？依據《消防機關火場指揮及搶救作業要點》，警鈴響後白天 60 秒、夜間 90 秒內必須完成消防人車離隊，但經調閱 119 勤務指揮中心電腦檔案及通訊紀錄，北港分隊消防人車離隊的時間相距報案之時間約 6 分鐘，顯已違背上開規定，更何況該分隊當時尚有一輛水庫車正在待命中，當時卻不立即派遣出動，自有怠慢延誤之疏失。

最後，有關某甲請求賠償之損害範圍及金額為何？法院綜合現存證據資料及現場其他照片，依燒毀物品使用年限，爰參考行政院發布之修正固定資產耐用年數表、固定資產折舊率表，以及營利事業所得稅結算申報查核準則等規定，並依《民事訴訟法》有關「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額」之規定，就某甲所請求之數額予以審酌。經法院計算其財物損失（含建物、屋內裝潢及其他物品），以及某甲 5 個月另行租屋之租金 7 萬 5,000 元，總計為 85 萬 9,200 元，還包含自起訴狀繕本送達翌日（即 99 年 5 月 6 日）起至清償日止，按週年利率百分之五計算其法定遲延利息。

肆、結語

伴隨國家職能逐漸擴大，個人與公權力之間勢必形成高度密切關係，而國家賠償可說與大家日常生活息息相關。透過本文，除提醒民眾重視自身權益外，同時建議政府機關進行風險評估，藉以降低發生損害人民權益之可能性；一旦遇有國賠案件，若能在協議階段達成賠償協定，將可簡化相關程序並避免訟累，此即是落實為民服務之精神。

財產申報

公職人員財產申報 Q&A

Q：申報人之配偶為公司董事長，有關公司名下之不動產、動產、債權、債務、有價證券等資產，應否詳實申報？如何申報？

A：配偶為公司董事長，依法係公司之代表人，而公司名下資產乃屬於公司所有，非董事長或代表人個人所有，故無庸申報公司之資產，惟須注意配偶至申報日止之實際出資額或持有之股票數。

公務機密

資訊安全不可忽視的離職員工管理

報載聯發科的袁姓員工離職後，被公司查出在離職當日從公司配發的筆記型電腦裡重製了 2,053 筆資料，其中 208 筆是聯發科擁有著作財產權的資料，並將資料存在行動硬碟再帶離公司。袁姓員工則表示，離職時為進行工作交接，應其主管要求將資料複製下載至公司 IT 部門提供的行動硬碟，下載完後就將行動硬碟交給主管，並將電腦內資料清空交還給 IT 部門，帶離公司的部分是用個人隨身碟備份的個人資料。

企業的資訊安全往往只注重員工在職期間的管理，機密資料不論是紙本及電子檔，企業都會對其訂出管理規定，要求在职員工要遵守，因此，洩密的風險尚在管控中。而對離職員工的管理相對就比較鬆散，風險往往由此而生。目前大多數的高科技公司都有資訊安全的意識，為防止內部機密資料外洩，通常都不會讓員工用自己的電腦從事公務，對於員工所配發的電腦，也會針對資訊安全，做些特殊處置，如控制 USB 的存取等措施，來防止員工擅自將檔案下載、外傳。但對於離職的員工，特別是高階主管，則往往變成資訊安全的死角。其實資訊安全應該是全體員工的責任，不只是資訊部門的責任。以這個案例而言，我們要思考的問題是：工作交接為何要把檔案複製到行動碟？主管為何要求離職員工將資料複製到行動碟？員工為何能備份自己的資料攜出公司？這些資料真的沒有公司的機密資料？

這些問題除了技術問題之外，應該還有管理問題，在避免洩密的原則下，企業應對公用電腦的輸入／輸出做管制，坊間有很多現成的控制軟體可供選購，不用自行開發。透過控制軟體可以律定電腦的輸出／輸入權限，讓一般員工的電腦無法透過 USB 將資料匯出，以減少洩密的可能性。因業務需要而匯出資料時，則可做例外管理，經由資訊單位的設定，開放匯出資料，但系統仍須記錄匯出的內容，以做為事後追蹤之用。

人員離職要交接資料，電腦內的檔案如不匯出，可採取兩種措施：由於推行企業電子化，所以各公司都有內部網路，離職人員的電子檔案交接，可要求他放在公司的網路共用區內進行電子交換；如果公司沒有建立網路共用區的機制，或檔案有機密性，不適合放在共用區，則可由主管出面，協調資訊部門協助將檔案由離職人員的電腦中匯出，再匯入交接人員的電腦，處理完後，中介的行動碟內容立即銷毀，以避免機密資料外洩的風險。

人員的離職原因百百種，不一定都會據實以告，有可能是要跳槽，所以竊取相關資料到新公司用，也有可能是挾怨報復，故意把重要的資料刪除，造成公司不可回復的損失。為了避免機密資料被故意或無意地刪除，對於離職人員的電腦，資訊部門應收回後再行處理為宜。誠如前述，資訊安全是全體員工的責任，因此，各級主管也要定期接受公司資訊安全的教育，了解公司對離職人員處理的標準作業程序，才不會下達錯誤的指示。其次，對於公司智慧財產權的管理，也和資訊安全密不可分，由於各企業多已電子化，當文件變成數位型態後，重製、散布相對比以前容易，所以規劃資訊安全管理制度時，要把智慧財產權的管理一併納入，包括數位版權管理的概念等都要在此時導入，讓員工即使把機密資料帶出，也無法打開來閱讀，讓公司的損失降低。

資訊安全的範疇不只是對公司現有的員工管理，離職人員的管理更是重要；最容易疏忽的地方往往就是風險滋生的地方，此案例亦有可能發生在公務機關，身為公務體系之一員，更應引以為鑑，落實資安管理。

機關安全

機關安全維護的基本觀念

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。

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，請迅速通知警察及政風室處理。發現有違常規常態者，也應即嚴密查察，切實瞭解，及時通報警方及政風室處理。

另外，也應確實遵守機關的一般安全規定，如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。各辦公處所注意門禁管制，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。全體員工均應共同維護機關安全。

中華民國 103 年 8 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：30 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 103 年 8 月

GPN：2006100016