

103 年 12 月份地政法令月報目錄

一、地政法規

(一) 基本法規 (缺)

(二) 地權法規 (缺)

(三) 地籍法規

- 內政部修正「土地登記規則」第24條之1、第132條、第155條之3條文，業經該部於103年12月25日以台內地字第1031303704號令修正發布(103LACZ01)...1

(四) 地用法規 (缺)

(五) 重劃法規 (缺)

(六) 地價法規 (缺)

(七) 徵收法規 (缺)

(八) 資訊法規 (缺)

(九) 其他有關法規 (缺)

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令 (缺)

(三) 地籍法令

- 內政部函釋有關地政機關受理遺囑繼承登記，應如何審查民法第1198條第5款規定之遺囑見證人資格一案(103LBCC02).....1
- 有關辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點等規定執行疑義一案(103LBCI03).....3
- 有關共有耕地依農業發展條例第16條第1項第3款、第4款規定申請調處共有物分割，共有人如未能達成協議，得否裁處1案(103LBCJ04).....5
- 內政部認可中華房地產教育訓練協會申請辦理「不動產經紀營業員專業訓練」一案(103LBCQ05).....5
- 有關已依民事訴訟法第254條第5項規定辦竣不動產訴訟繫屬事實註記登記，嗣原起訴聲明經合法變更，該註記登記得否塗銷疑義一案(103LBCZ06).....6
- 內政部函送該部103年度第2場地籍清理業務工作會報會議紀錄一案(103LBCZ07).....7
- 檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會(103年第5次)會議紀錄1份(103LBCZ08).....16

(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

• 修正「臺北市政府地政局管理臺北市不動產數位資料庫系統作業規範」，並自即日起實施 (103LEAZ09)	24
• 內政部函有關不動產估價師製作估價報告書應依據不動產估價師法第19條第2項或不動產估價技術規則第16條第1項規定辦理一案 (103LEAZ10)	35
(二) 一般行政	
• 內政部函為簡化新式戶口名簿版本，自103年12月1日起實施一案 (103LEBZ11)	36
• 有關內政部檢送修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，名稱並修正為「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」一案 (103LEBZ12).....	37
六、判決要旨 (缺)	
七、其他參考資料 (缺)	
八、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 公務員未實際出差詐領差旅費宣導案例 (103LHAZ13)	51
(二) 財產申報	
• 公職人員財產申報Q&A (103LHBZ14)	52
(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	
• 現今情勢下國人應有之保防觀念與作為及由職務宿舍遭竊談機關安全維護 (103LHFZ15)	52

**內政部修正「土地登記規則」第24條之1、第132條、第155條之3
條文，業經該部於103年12月25日以台內地字第1031303704號令
修正發布**

臺北市府地政局函 臺北市府地政局所屬所隊

103.12.29北市地籍字第10315061600號

說明：

- 一、奉交下內政部103年12月25日台內地字第10313037044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、本府法務局（請函送本府秘書處刊登市府公報）及本局各科室（請本局秘書室刊登地政法令月報）。（以上均含附件）

附件

內政部函 司法院等

103.12.25台內地字第10313037044號

主旨：「土地登記規則」第24條之1、第132條、第155條之3條文，業經本部於103年12月25日以台內地字第1031303704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。

**內政部函釋有關地政機關受理遺囑繼承登記，應如何審查民法第
1198條第5款規定之遺囑見證人資格一案**

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

103.12.30北市地籍字第10333876600號

說明：

- 一、依內政部103年12月27日內授中辦地字第1030616161號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。
- 二、副本抄送本局地用科、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 雲林縣政府

103.12.27內授中辦地字第1030616161號

主旨：有關地政機關受理遺囑繼承登記，應如何審查民法第1198條第5款規定之遺囑見證人資格1案，請查照。

說明：

- 一、依據法務部103年12月17日法律字第10303513890號函辦理(詳附件)，並復貴府103年9月10日府地籍二字第1035715031號函。
- 二、按民法第1198條第5款規定「為公證人或代行公證職務人之同居人助理人或受僱

人」，不得為遺囑見證人，依其立法意旨，係因與公證人關係密切之人為見證人，難免受公證人之意思所左右，為期遺囑內容之正確性所為之規定。而該法所定遺囑中，僅公證遺囑及密封遺囑之作成涉有公證人或代行公證職務人之職務，是以大部分學者及法院實務認為，上開規定應僅適用於須在公證人前所為之公證遺囑，及須向公證人提出之密封遺囑。至於地政機關應如何審查遺囑見證人有無此款所定之資格限制一節，除仍依繼承登記法令補充規定第71點第1項規定辦理外，並應由申請人自行切結遺囑見證人非為上開民法第1198條第5款規定之人後，受理其遺囑繼承登記。但就相關事證可得查知見證人之資格有欠缺者，仍應依行政程序法第36條規定予以審查。

附件2

法務部函 內政部

103.12.17法律字第10303513890號

主旨：關於地政機關受理遺囑繼承登記，涉及民法第1198條遺囑見證人之資格審查疑義乙案，本部意見如說明二，請查照參考。

說明：

一、復貴部103年9月22日內授中辦地字第1036038971號函。

二、來函所詢疑義，分述如後：

(一) 關於民法第1198條第5款規定，是否僅就公證遺囑及密封遺囑有其適用乙節：按民法第1198條第5款規定「為公證人或代行公證職務人之同居人助理人或受僱人」，不得為遺囑見證人，依其立法意旨，係因與公證人關係密切之人為見證人，難免受公證人之意思所左右，為期遺囑內容之正確性所為之規定。大部分學者及法院實務認為，上開規定應僅適用於須在公證人前所為之公證遺囑，及須向公證人提出之密封遺囑（林秀雄著「繼承法講義」，96年6月2版，第246頁至247頁；陳棋炎、黃宗樂、郭振恭著「民法繼承新論」，98年9月5版，第253頁至254頁；臺灣高等法院102年度重上字第35號民事判決及臺灣桃園地方法院96年度家訴字第4號民事判決參照）。本件貴部來函說明三有關民法第1198條第5款規定，「僅就公證遺囑及密封遺囑有其適用」之見解，本部敬表同意。

(二) 關於地政機關為審認見證人有無上開民法第1198條第5款所定之資格限制，宜否要求申請人自行切結乙節：

依來函所述，貴部訂定之「繼承登記法令補充規定」第71點第1項規定：「遺囑見證人是否符合民法第1198條之規定，除該遺囑經法院公證或認證外，應提出身分證明，供地政機關審查。」此項審查方法，難以審認其有無民法第1198條第5款所定之資格限制，致衍生上揭疑義。按行政機關如受限於人力等因素，無法為完全之調查或查明時，請當事人以切結方式減輕行政機關查核之負擔，為我國行政機關作業所常見。惟應注意行政程序法第36條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」從而，當事人雖出具切結書，行政機關尚不能因此免除應承擔之調查責任，仍應為必要之調查（參考洪家殷著「論行政調查中職權調查之概念及範圍-以行政程序法相關規定為中心」，收錄於「東吳法律學報」第21卷3期，第23頁）。例如，倘審查見證人之身分證明文件，可察知遺囑見證人為公證人之同居人時，見證人之資格

顯有欠缺，其切結書自不可採。本件地政機關宜否要求申請人切結，涉及執行層面問題，請參考前開說明，本於權責卓處。

有關辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點等規定

執行疑義一案

臺北市府地政局函 臺北市中山地政事務所

103.12.18北市地籍字第10333808700號

說明：

- 一、依內政部103年12月16日台內地字第1030613332號函辦理，兼復貴所103年11月21日北市中地登字第10331862300號函，並檢送上開內政部函影本1份。
- 二、本案經本局以103年11月27日北市地籍字第10333545500號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「……二、……都市更新條例第40條第2項所明定，其目的係以權利變換方式實施都市更新事業時，權利變換後未受有土地及建築物分配者，原有土地及建築物所有權歸於消滅，而其抵押權因已無法達成其設定目的，於實施者辦理提存後，亦失所附麗。又為配合上開規定本部於『辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項』第3點……明定實施者應提出之文件及其適用之申請登記事由等事項。本案既經實施者依上開規定檢附提存書等文件送都市更新主管機關，且經該主管機關審認符合都市更新條例第40條第2項規定，並囑託登記機關辦理塗銷登記者，請依上開條例規定辦理。三、另本部85年1月19日台（85）內地字第8417369號函係針對申請人持憑提存書為清償證明文件辦理抵押權塗銷登記所為之解釋，與上開條例第40條第2項另訂有抵押權塗銷登記特別規定之情形有別，併此敘明。」，本案請依上開內政部函示辦理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（本市中山地政事務所除外）及本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件1

內政部函 臺北市府地政局

103.12.16台內地字第1030613332號

主旨：貴局函詢辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點等規定執行疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局103年11月27日北市地籍字第10333545500號函。
- 二、按「土地及建築物依第31條第3項及第36條第2項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。」為都市更新條例第40條第2項所明定，其目的係以權利變換方式實施都市更新事業時，權利變換後未受有土地及建築物分配者，原有土地及建築物所有權歸於消滅，而其抵押權因已無法達成其設定目的，於實施者辦理提存後，亦失所附麗。又為配合上開規定本部於「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：「實施者依都市更新條例……第40

條……塗銷都市更新前已設定之他項權利……者，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……。」明定實施者應提出之文件及其適用之申請登記事由等事項。本案既經實施者依上開規定檢附提存書等文件送都市更新主管機關，且經該主管機關審認符合都市更新條例第40條第2項規定，並囑託登記機關辦理塗銷登記者，請依上開條例規定辦理。

- 三、另本部85年1月19日台（85）內地字第8417369號函係針對申請人持憑提存書為清償證明文件辦理抵押權塗銷登記所為之解釋，與上開條例第40條第2項另訂有抵押權塗銷登記特別規定之情形有別，併此敘明。

附件2

臺北市政府地政局函 內政部

103.11.27北市地籍字第10333545500號

主旨：有關辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點等規定執行疑義一案，請 鑒核。

說明：

- 一、依本市中山地政事務所（以下簡稱中山所）103年11月21日北市中地登字第10331862300號函辦理。
- 二、查本府前依都市更新條例第31條第3項、第40條第2項及都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱權利變換辦法）第7條之2等規定，分別以103年8月27日及103年10月15日等函囑託中山所辦理「變更臺北市內湖區○○段○○小段18地號土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」範圍內不參與分配者所有權移轉登記及塗銷限制登記等事宜，嗣依 鈞部營建署103年11月12日營署更字第1032920622號函（諒達）附上開都市更新案個別輔導會議紀錄，囑託中山所辦理抵押權塗銷登記，並以「對所有權人附條件之提存書」作為塗銷登記原因證明文件，且於囑託函內敘明「已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，惠請辦理塗銷」。惟查 鈞部85年1月19日台（85）內地字第8417369號函示要旨規定：「申請人持憑提存書辦理抵押權塗銷登記，應先經債權人同意，否則應訴請法院塗銷抵押權」，本案得否未經債權人同意而以提存書作為塗銷登記原因證明文件，致生執行疑義。
- 三、按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：「……塗銷都市更新前已設定之他項權利、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：……（二）塗銷登記原因證明文件……」及鈞部103年3月24日台內營字第1030801783號函示略以：「……都市更新主管機關依上開規定於囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，應先行審查有無符合上開規定，並得一併檢附相關文件（例如主管機關核定發布實施權利變換計畫之核定函件及實施者代為清償之文件等）作為塗銷登記原因證明文件，……另於囑託函內敘明本案限制登記是否已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，而得免依土地登記規則第147條規定辦理。」，本局認為都市更新條例第40條第2項及權利變換辦法第7條之2已明定實施者得就未受分配或不願參與分配者應領補償金於提存後，列冊送請都市更新主管機關囑託登記機關辦理抵押權塗銷登記，倘依上開鈞部85年1月19日函示規定需經債權人同意，恐難以辦理塗銷登記，進而影響權利變換計畫之進行。又前開 鈞部85年1月19日函示規定似指依土地登記規則第

145條規定申請抵押權塗銷登記，始有適用，而得排除依都市更新條例第40條第2項規定囑託塗銷登記之情形。故本案既經本府都市更新主管機關審認符合都市更新條例第40條第2項規定，並於囑託函敘明，擬准以提存書辦理塗銷登記。另類此案件擬參依前開 鈞部103年3月24日台內營字第1030801783號函意旨辦理。以上見解，是否妥適？謹請 核示。

有關共有耕地依農業發展條例第16條第1項第3款、第4款規定申請調處共有物分割，共有人如未能達成協議，得否裁處1案

內政部函 南投縣政府

103.12.23內授中辦地字第1030326396號

說明：

- 一、復貴府103年12月5日府地籍字第1030240578號函。
- 二、依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第17條至第19條規定，受理不動產糾紛調處案件後，不動產糾紛調處委員會應訂定調處時間，書面通知當事人到場進行調處，為調處時，應先由當事人試行協議，當事人試行協議未成立或任何一造經2次通知不到場者，該委員會始得就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。惟上開辦法所定之調處方式，並未針對土地性質予以規範，具體調處個案仍應受其所據法規之限制。故農業發展條例第16條第2項既已針對共有耕地依據同條第1項第3款、第4款規定辦理之分割，明定應先取得共有人之協議或法院確定判決為前提，且分割後之宗數，不得超過共有人人數，則類此共有耕地調處共有物分割案件，調處時如當事人間未能達成協議，或經2次通知均未全部到場進行調處者，自應裁處不予同意分割。相關案件，前經本部以96年4月23日內授中辦地字第0960044498號函准行政院農業委員會同年月14日農企字第0960117925號函釋有案（詳附件），本案請參依上開函釋規定辦理。

內政部認可中華房地產教育訓練協會申請辦理「不動產經紀營業員專業訓練」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

103.12.3北市地權字第10333638900號

說明：

- 一、依內政部103年11月25日內授中辦地字第1031303039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）、抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 中華房地產教育訓練協會

103.11.25內授中辦地字第1031303039號

主旨：貴會申請辦理「不動產經紀營業員專業訓練」1案，經核與「不動產經紀營業員

專業訓練機構團體認可辦法」(以下簡稱認可辦法)規定相符，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會103年11月11日中華(房)字第10311-1號函及本部103年10月23日不動產經紀營業員專業訓練機構團體審查諮詢第4次會議結論辦理。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀營業員專業訓練期限，自部函發文日起3年。
- 三、本項訓練包含30個小時之資格取得專業訓練課程及20個小時之換證專業訓練課程。
- 四、本案聘請師資人員之學經歷資格條件及講授課程，請確實依認可辦法第4條第4項規定辦理。
- 五、本案請確實依照核准專業訓練實施計畫所列課程計畫之「課程」及「時數」授課，俾受訓完成後據以依規核實填載於「不動產經紀營業員專業訓練證明書」，並利於爾後經紀營業員申請登錄、發證作業之辦理。
- 六、依認可辦法第2條規定，年滿20歲之中華民國國民及外國人，始得參加經中央主管機關認可之機構、團體舉辦之不動產經紀營業員訓練。
- 七、不動產經紀業管理條例尚無規定中國大陸人民得在臺灣地區擔任不動產經紀營業員或參加經紀營業員訓練，請勿受理中國大陸人民之報名參訓。
- 八、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)」(<http://etrain.land.moi.gov.tw>)申辦網路備查作業，及開班授課前1日完成學員資料名冊上傳並於課程結束後1週內至少應舉辦1場測驗，另應於每期測驗前3日完成學員訓練時數上傳及受測人員名冊登載，始可於測驗當日下載測驗試題及辦理測驗作業；倘貴會未依限登載名冊，將影響學員參加測驗權益。
- 九、參加貴會經紀營業員資格取得專業訓練課程，如有訓練時數不足者，應補足規定時數後，始得參加測驗，其專業訓練證明書應校對正確後發給。
- 十、不動產經紀營業員資格取得測驗題庫及相關更新訊息，請逕至中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會網站下載。
- 十一、貴會擇定之教學及測驗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；另為落實不動產經紀營業員專業訓練管理，貴會個別教學及測驗場地均應設置網路攝影等遠端監視設備，以供主管機關即時網路瀏覽全數參訓及受測人員上課、受測情形。
- 十二、檢送認可費新臺幣1,000元收據乙紙。
- 十三、副本連同本案計畫認可申請書抄送臺北市政府地政局。

有關已依民事訴訟法第254條第5項規定辦竣不動產訴訟繫屬事實註記登記，嗣原起訴聲明經合法變更，該註記登記得否塗銷疑義一案

臺北市政府地政局函 臺北市中山地政事務

103.12.22北市地籍字第10333829400號

說明：

- 一、依內政部103年12月19日台內地字第1030615247號函辦理兼復貴所103年9月30日北市中地登字第10331495210號函，並檢送內政部上開號函影本1份。
- 二、旨揭疑義，經本局以103年10月7日北市地籍字第10332983000號函報請內政部以上開號函核復略以：「……二、案經函准司法院秘書長103年12月10日秘台廳民一字第1030029867號函略以：『……已依民事訴訟法第254條第5項規定辦竣不動產訴訟繫屬事實之註記登記，嗣原起訴聲明經合法變更為請求不動產權利以外之事項，原訴訟標的法律關係之訴訟繫屬是否終結，應由法官視具體個案情形認定。至於受訴法院就類此事件依當事人或利害關係人聲請所發給該訴訟繫屬終結之證明文件，並無統一格式。該註記登記得否塗銷，核屬登記機關權責事項，應由登記機關本諸職權依該證明文件所載意旨辦理。』本案請依上開司法院秘書長意見辦理。」，請依內政部上開號函辦理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（本市中山地政事務所除外）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府地政局

103.12.19台內地字第1030615247號

主旨：有關已依民事訴訟法第254條第5項規定辦竣不動產訴訟繫屬事實註記登記，嗣原起訴聲明經合法變更，該註記登記得否塗銷疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局103年10月7日北市地籍字第10332983000號函。
- 二、案經函准司法院秘書長103年12月10日秘台廳民一字第1030029867號函略以：「……已依民事訴訟法第254條第5項規定辦竣不動產訴訟繫屬事實之註記登記，嗣原起訴聲明經合法變更為請求不動產權利以外之事項，原訴訟標的法律關係之訴訟繫屬是否終結，應由法官視具體個案情形認定。至於受訴法院就類此事件依當事人或利害關係人聲請所發給該訴訟繫屬終結之證明文件，並無統一格式。該註記登記得否塗銷，核屬登記機關權責事項，應由登記機關本諸職權依該證明文件所載意旨辦理。」本案請依上開司法院秘書長意見辦理。

內政部函送該部103年度第2場地籍清理業務工作會報會議紀錄

一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

103.12.24北市地籍字第10314983500號

說明：

- 一、依內政部103年12月22日台內地字第1031303657號函辦理，並檢送該函影本1份（相關附件請自行依示下載）。
- 二、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

103年度第2次地籍清理業務工作會報會議紀錄

一、時間：103年12月10日(星期三)上午9時30分

二、地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第5會議室

三、主席：施副司長○○代

記錄：孫○○

四、出席單位及人員：略。

五、會議決議：

- (一)地籍清理第2期實施計畫自本(103)年廣續辦理代為標售作業，截至103年11月底完成重新辦理登記土地達6萬5,836筆，占公告清理筆(棟)數47.67%，依今年公告現值計算已逾1,442億餘元，已完成標售土地計有11,832筆，標售金額已達64億餘元，整體成效良好，歸功於各縣市政府之努力及辛勞。另截至103年11月底尚未達成代為標售年度計畫目標之臺中市、桃園縣、彰化縣、宜蘭縣，務必於年底前完成標售公告。
- (二)目前第1類「已依有關法令清理之神明會土地，仍以神明會名義登記者」，請各縣(市)政府地政局(處)積極協調民政機關儘速辦理囑託登記；另第2類「以神明會名義登記者或具有神明會之性質或事實者」、第7類「以日據時期會社或組合名義登記者」、第8類「登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符」、第14類「權利主體不明者」等4類土地，除應廣續積極辦理土地標售作業外，其餘各類土地完成清理之比例尚未達到7成以上之縣市政府，應再積極協助民眾申辦，以提升整體清理績效。
- (三)依規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣(市)主管機關囑託登記為國有，請各縣市政府儘速配合辦理囑託登記為國有作業，以提升清理績效。
- (四)依本部102年8月7日研商「地籍清理代為標售執行事宜」第10次會議決議，行政處理費用，以編列歲入出預算或設立基金方式辦理，請台東縣依上開會議決議將行政處理費用納入104年預算辦理；另依地籍清理獎金分配及核發辦法第4條及第6條規定，地籍清理獎金之分配及核發，應召開審查會議，依地籍清理工作執行情形決定之並循預算程序辦理，請南投縣、基隆市及嘉義市依上開規定納入104年預算辦理。
- (五)各直轄市、縣(市)政府所研提創新性或整體性提升地籍清理整體績效之措施，本部已錄案，請各直轄市、縣(市)政府參考其他縣市作法積極辦理地籍清理工作。
- (六)新北市、臺南市、彰化縣及南投縣政府所提工作會報提案共5案，經逐案討論結果，詳如後附工作會報提案單之決議。

六、散會：中午12時00分。

103 年度第 2 次地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新北市政府	編號	1
<p>遭遇問題</p>	<p>神明會依地籍清理條例第 24 條第 1 項第 1 款(以下簡稱本條例)規定申請更名登記為法人所有時，原該神明會之會員或信徒人數未滿 30 人，不符合人民團體法所定申請社團許可設立時發起人人數應有 30 人以上之規定，致使其須新增法人成員，而有神明會會員或信徒與成立之法人成員不一致之情事，則得否審認為同一權利主體，免課登記規費及土地增值稅？</p>		
<p>說明</p>	<p>一、按「…神明會依本條例第 24 條第 1 項第 1 款規定成立之社團法人，該成立之法人成員應與神明會之會員或信徒一致，神明會土地始得申請更名登記為法人所有；二者成員如不一致，神明會土地移轉登記予法人所有，應課登記規費及土地增值稅，……。」為內政部 101 年 11 月 5 日內授中民字第 1015730848 號函說明三所明示。次按「人民團體之組織，應由發起人檢具申請書、章程草案及發起人名冊，向主管機關申請許可。前項發起人須年滿 20 歲，並應有 30 人以上，……。」為人民團體法第 8 點之規定，合先陳明。</p> <p>二、關於神明會土地經申請人依本條例第 24 條第 1 項第 1 款規定，以經會員或信徒過半數書面同意依法成立社團法人，申請神明會土地更名登記為法人所有。惟該神明會會員或信徒人數未達 30 人，不符人民團體法所定發起人數 30 人規定，為符合前開法規規定，故該神明會除原全部之會員或信徒外，須新增社團成員，使人數達 30 人以上以俾利社團成立，致使該成立之法人成員與神明會之會員或信徒有不一致之情事，而須審認其是否為同一權利主體及須否課予登記規費與土地增值稅之疑義，因案乏前例可循，謹提請討論。</p>		

<p style="text-align: center;">具體建議 意見</p>	<p>依上開函示規定，神明會依本條例第 24 條第 1 項第 1 款規定申請更名登記為法人所有時，該成立之法人成員應與神明會之會員或信徒一致，神明會土地始得申請更名登記為法人所有，據了解該函示案例係有部分神明會信徒未被納入法人成員，因而認定二者成員顯不一致，而有移轉應課徵登記規費及土地增值稅的問題，惟倘神明會信徒已全部為法人成員，成立社團法人時，僅因原會員會信徒全體人數不足，須增加成員始得成立社團法人，致其社團成員與神明會之會員或信徒有不一致而須課徵相關稅費者，恐滋生民怨。是以，建請內政部 101 年 11 月 5 日內授中民字第 1015730848 號函意旨酌作修正，於神明會依本條例第 24 條第 1 項第 1 款規定成立社團法人，該成立之法人成員倘與神明會之會員或信徒不一致時，如原全體神明會之會員或信徒均已為法人成員時，即得視為同一權利主體，毋須課登記規費及土地增值稅。</p>
<p style="text-align: center;">決議</p>	<p>本案請參依本部 103 年 12 月 4 日台內民字第 1031151020 號函為依地籍清理條例第 24 條第 1 項第 1 款規定申請登記為社團法人致生章程修正疑義 1 案之規定辦理。</p>

103 年度第 2 次地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新北市政府	編號	2
遭遇問題	有關地籍清理第二期清理計畫登記名義人統一編號為流水號之清查作業，每月清理成果統計表填報事宜，提請研討。		
說明	<p>登記名義人統一編號為流水編之標的經查屬「未辦繼承登記者」，應依土地法第 73 條之 1 規定列冊管理，其清理績效，係以經清查「已死亡未辦理繼承登記之流水編登記名義人」匯入未辦繼承系統之數據為準，惟查以下情形致清查數據與未辦繼承系統數據未能相符，清理績效無法呈現：</p> <p>A、已匯入未辦繼承系統之流水編標的，繼承人於公告期間申請暫緩列冊管理者(即「緩管」)，是否仍應列入績效，如應列入，系統報表並無欄位顯示該項數據。</p> <p>B、標的經清查屬「未辦繼承」者，因死亡後繼承人戶籍資料中斷或其他因素而無法進行列管作業並匯入未辦系統，該部分流水編清理績效即無法呈現。</p>		
具體建議意見	<p>1、每月應陳報「清理流水編之登記名義人成果統計表」，為配合地籍清理流水編清查匯入未辦繼承系統資料，建請定義各欄位填報值(詳附表)。</p> <p>2、地籍清理流水編登記名義人經清查確認已死亡未辦理繼承登記者，即應屬第二期清理績效，有關未辦繼承「緩管」及無法列管之數據因該系統無法呈現，可另行填報，以符實際。</p>		
決議	<p>3、一、按「地政機關依土地法第 73 條之 1 第 1 項規定，執行未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理事項，係以繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者為範圍，包括繼承人未申辦繼承登記者及繼承人有無不明致未辦繼承登記者，無須以繼承人之有無加以審視區別。……」為本部 92 年 10 月 3 日台內地字第 0920072982 號函釋有案，是以經清查屬未辦繼承登記者，仍需依土地法第 73 條之 1 規定程序辦理。</p> <p>4、二、有關按月報送之「清理流水編之登記名義人成果統計表」之各欄位定義 1 節，業依新北市政府之建議錄案辦理，另有關緩管案件之統計擬列入「流水編之登記名義人依土地法第 73 條之 1 規定辦理之土地及建物統計表」，並已納入明(104)年未辦繼承登記土地及建物管理系統增修功能辦理，惟於前開統計表未修正前，請先以人工作業統計之。</p>		

103 年度第 2 次地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺南市政府	編號	3
遭遇問題	<p>未能釐清權屬土地代為標售之「以神明會名義登記者或具有神明會之性質及事實者」之土地，依地籍清理條例(下稱本條例)第 15 條第 2 項與本條例施行細則第 22、23 條規定申領價金執行疑義，提請討論。</p>		
說明	<p>一、按本條例第 15 條第 2 項規定意旨，經二次標售而未能標售囑託登記國有者，其土地價金儲存於保管款專戶，自登記完畢之日起十年內，權利人得檢附證明文件，向直轄市或縣(市)主管機關申請發給土地價金……(略)。</p> <p>二、次按本條例施行細則第 22 條規定權利人依本條例第 19 條第 1 項規定申報並取得直轄市或縣(市)主管機關驗印之現會員或信徒名冊及相關文件申領價金…(略)。及本條例施行細則第 23 條規定申領 價金應檢附規約、管理人備查文件、驗印現會員或信徒名冊及土地清冊等資料……(略)。</p> <p>三、經申報人表示因時日已久，倘按地籍清理條例施行細則第 22、23 條規定欲整合○○神明會會員或信徒名冊、規約等相關證明文件，恐非其能力所能達成，若要會員或信徒全部資料始得申請，真正能請領到價金者，微乎其微，本項規定影響權利人權益甚鉅，恐遭民怨。</p>		
具體建議意見	<p>建議神明會土地權利人若提出經法院民事判決文及判決確定證明書「確認原告對於○○神明會之會員權利存在。」且另提出法院確認土地持分裁定判決文及判決確定證明書文件，擬得由部分神明會會員按其裁定判決後之持分申請發給價金，以符實益。建請研議相關規定，俾以遵循。</p>		
決議	<p>本案經請本部民政司表示以：「一、按地籍清理條例(以下簡稱本條例)第 19 條及第 26 條規定，神明會土地，或本條例施行前以神明會以外名義登記之土地具有神明會性質及祭祀神祇事實者，應由管理人或三分之一以上會員或信徒推舉代表 1 人提出相關文件向土地所在地之直轄市或縣(市)政府民政機關申報。無法完成申報者，依法代為標售。次按臺灣民事習慣調查報告，神明會土地係神明會會員或信徒共同共有，依民法第 828 條規定，會員或信徒之權利義務，依其共同共有關</p>		

係所由成立之法律行為定之，其土地之處理，應依其規約規定辦理。

二、為保障神明會會員(信徒)權益並利主管機關執行，有關該類土地，神明會之管理人或會員(信徒)應檢具相關文件依上開規定辦理申報，並依規約規定處理。有關臺南市政府地政局所提未依法令清理之神明會，其會員提出經法院民事判決文及判決確定證明書確認其會員權利存在及其土地持份(或會份)部分，如何計算其共同共有關係存在之所有會員數及其潛在應有之權利，又是否另有規約規定其處理財產方式，在權利主體不明、會員(信徒)人數未能確定之情形下，得否依本條例第15條第2項規定，逕按判決後之土地持分(或會份)申請發給價金，似宜斟酌。」本案因涉個案事實審認事宜，請參依上開意見辦理。

103 年度第 2 次地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	彰化縣政府	編號	4
遭遇問題	有關地籍清理條例第 11 條第 1 項所定代為標售土地認定問題。		
說明	<p>一、地籍清理條例第 11 條規定：「第 17 條至第 26 條、第 32 條及第 33 條規定之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售：……」，是以現行屬公共設施用地者，免由直轄市或縣（市）主管機關代為標售，先予陳明。</p> <p>二、都市計畫法第 8 條規定，「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之」，另依據都市計畫法臺灣省施行細則第 26 條規定：「保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。」。查坐落本縣鹿港鎮洛津 255 地號，經查其土地使用分區屬都市計畫保存區，依據前開規定，劃定為保存區土地，似具有公益目的始予劃定，並應限制使用，如將該地列入地籍清理代為標售似為不妥。</p>		
具體建議 意見	因使用分區劃定為保存區土地，因具有公益性質，應屬廣義公共設施用地，建議不予列入地籍清理代為標售土地。		
決議	<p>「按地籍清理條例第 11 條（以下簡稱本條）第 1 項規定，屬公共設施用地者免由直轄市或縣（市）主管機關代為標售，係考量該等土地依法應以徵收方式處理，倘予代為標售，則日後公共設施用地開發利用又須辦理徵收，將影響得標人權益，故明定代為標售之土地以非屬公共設施用地為限；基此，本條第一項規定所稱公共設施用地之認定原則如下：（一）都市計畫法第 42 條第 1 項各款規定之公共設施用地……。」為本部 100 年 4 月 18 日台內地字第 1000072372 號令所明定（詳附件）。是以，本案土地是否係屬本條第 1 項規定所稱「公共設施用地」，請依前揭規定本於權責審認。</p>		

103 年度第 2 次地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	南投縣政府	編號	5
遭遇問題	建議代為標售土地如經認定屬公共設施用地之部分，可列為已完成清理比例，以符實際。		
說明	<p>查依據地籍清理條例第 11 條第 1 項規定略以：「除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代外標售」；次查內政部 100 年 4 月 18 日台內地字第 1000072372 號令略以：「地籍清理條例第 11 條（以下簡稱本條）第 1 項規定所稱『公共設施用地』認定原則屬公共設施用地者免由直轄市或縣（市）主管機關代為標售，係考量該等土地依法應以徵收方式處理，倘予代為標售，則日後公共設施用地開發利用又須辦理徵收，將影響得標人權益，故明定代為標售之土地以非屬公共設施用地為限；基此，本條第一項規定所稱公共設施用地之認定原則如下：（一）都市計畫法第四十二條第一項各款規定之公共設施用地。（二）非都市土地經編定為交通、水利用地，或經直轄市或縣（市）政府現地勘查認定已實際作都市計畫法第四十二條第一項各款所列公共設施使用者。」，是以，既經認定為公共設施用地，不得辦理標售，應列為已完成清理比例，以符實際。</p>		
具體建議意見	建請公共設施用地列入總完成清理比例，以提高執行率並符實際。		
決議	<p>地籍清理係為解決臺灣光復初期辦理土地總登記所遺許多權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍問題，經依地籍清理條例規定釐清權利內容及權屬後，應重新辦理登記；其未能釐清權利內容及權屬者，則以囑託登記、逕為更正登記或代為標售等方式處理，以達地籍清理所欲達成釐清權屬及確定產權之目標。故完成清理成果應以完成登記、代為標售標出及囑託登記國有之筆數計算，至列入清理之土地倘屬公共設施用地者，倘未重新辦理登記者，因未完成清理，尚不能列入完成清理之成果，仍請各直轄市、縣(市)政府積極宣導並協助權利人重新辦理登記或洽需地機關依規定辦理公共設施用地之取得。</p>		

檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會（103年第5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

103.12.31北市地籍字第10333882900號

說明：

一、依本市建成地政事務所103年12月22日北市建地登字第10332078300號函及中山地政事務所103年12月24日北市中地登字第10332021600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12月29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：

提案一： 提案單位：臺北市建成地政事務所

一、案由：「祭祀公業法人臺北市陳○○」持憑民事判決確定文件申辦判決移轉登記疑義一案，提請討論。

二、說明

(一)依據：依本市建成地政事務所（以下簡稱建成所）103年10月22日收件大同字第090590號登記申請案辦理。

(二)案情說明：

1、緣祭祀公業陳○○（以下簡稱該祭祀公業）前以93年4月26日收件大同字第047310至047340號登記申請案檢附台灣台北地方法院士林分院82年度重訴字第167號民事判決（以下簡稱系爭判決）及判決確定證明書等文件申辦系爭土地判決移轉登記予該祭祀公業；其判決主文載明被告陳黃○○及陳○○應就其被繼承人陳○所有坐落本市大同區○○段○○小段92-3及92-9地號土地（以下簡稱系爭土地），應有部分各為1/3辦竣繼承登記後，將其所有權移轉登記予該祭祀公業；被告陳◇◇、陳△△應將所有92-3地號土地應有部分各為1/3及陳◇◇、陳☆☆應將所有92-9地號土地應有部分各為1/3之所有權移轉予該公業。案經審查結果，建成所於93年4月29日通知補正，其補正事由第4點謂：「請檢附法人登記證明文件。如未成立法人，依祭祀公業土地清理要點第23點規定，應登記為派下員全體公同共有。」，並於同年5月19日以逾期未補正而依法駁回。申請人不服，於同年8月間提出申訴，案經報奉內政部以93年11月10日內授中辦地字第0930015614號函釋應依祭祀公業土地清理要點（以下簡稱本清理要點）第23點規定辦理。

2、嗣該祭祀公業復以94年12月23日收件大同字第146050至146080號登記

申請案申辦判決移轉登記，經建成所依本清理要點第 23 點規定通知補正，並於 95 年 1 月 14 日以逾期未補正予以駁回。該公業不服，循序提起行政救濟，亦經最高行政法院於 96 年 12 月 27 日以 96 年度裁字第 03906 號裁定原告之訴駁回定讞。

- 3、現該祭祀公業業依祭祀公業條例第 25 條規定申請登記為「祭祀公業法人臺北市陳○○」（以下簡稱該祭祀公業法人），並經本府核准設立，爰再持憑系爭判決及判決確定證明書、臺北市大同區公所 101 年 9 月 25 日北市同文字第 10132854600 號通知本府同意該祭祀公業法人核准設立函等文件就系爭土地以 103 年 10 月 22 日收件大同字第 090590 號登記案申辦判決移轉登記予該祭祀公業法人名義。
- 4、依系爭判決主文意旨係命被告將系爭土地所有權移轉登記予該祭祀公業，依行為時本清理要點第 23 點規定：「新設立之祭祀公業，應以財團法人為之。祭祀公業新取得不動產所有權或他項權利時，除已成立財團法人者，應登記為派下員全體公同共有。」，且系爭土地未經民政主管機關認定核准為該祭祀公業法人之不動產，則本案得否依申請人所請登記予該祭祀公業法人名義，致生疑義，建成所前以 103 年 11 月 14 日北市建地登字第 10331750600 號函請本市其他地所表示意見；惟各所意見不一，爰提請討論。

(三)各所意見彙整及分析：

- 1、中山地政事務所：「祭祀公業陳○○」業於 101 年間經本府核准設立為「祭祀公業法人臺北市陳○○」，依循祭祀公業條例第 50 條之規定，並以「祭祀公業法人」方式處理祀產，如系爭土地經民政主管機關認定為祭祀公業之不動產並經核準備查在案，似可受理判決移轉登記。
- 2、士林地政事務所：本案既依祭祀公業條例第 50 條規定辦竣所有權更名登記為祭祀公業法人臺北市陳○○，案附判決書雖係於 83 年 10 月 28 日判決確定，惟如旨揭土地經民政主管機關認定屬祭祀公業法人之不動產並經核準備查在案，其判決確定之權利人既與申請登記之權利人為同一主體，應得依申請人所請直接辦理所有權移轉登記為該公業法人名義。
- 3、松山地政事務所：查祭祀公業陳○○於 93 年間持憑法院確定判決申辦移轉登記之當時，因該祭祀公業無法人資格，自須依當時本清理要點第 23 點規定登記為派下員全體公同共有，惟本清理要點業於 97 年 9 月 1 日廢止，祭祀公業條例並於同年月日施行，且該祭祀公業業依前開規定，經臺北市大同區公所 101 年 9 月 25 日北市同文字第 10132854600 號函同意核准設立為「祭祀公業法人臺北市陳○○」在案，該祭祀公業法人即有法人資格而得為登記之權利主體，故祭祀公業法人臺北市陳○○如確與本案民事判決所載祭祀公業陳○○為同一主體，則應可採建成所所擬甲案辦理。
- 4、大安地政事務所：按實體從舊，程序從新之原則，原 93 年申請登記時主張之本清理要點既已於 97 年 7 月 1 日起停止適用，現申請登記應依現行之祭祀公業條例辦理。本案祭祀公業既已依規定取得法人資格，其取得不動產應以該法人名稱登記之，故本案應採甲案辦理；惟甲案認系爭土地應先經民政機關認定核準備查一節，似與祭祀公業條例第 49 條規定不合，併予敘

明。

- 5、古亭地政事務所：本案於行為時雖應依內政部訂頒之本清理要點第 23 點辦理，惟本清理要點已於 97 年 7 月 1 日廢止，並於同年月日施行祭祀公業條例，本案祭祀公業陳○○業依上開規定成立為祭祀公業法人，如經建成所認定本案申請人「祭祀公業法人臺北市陳○○」與該判決之祭祀公業為同一權利主體，似得依申請人所請，直接登記予祭祀公業法人所有。

三、法令依據及疑義分析

(一)法令依據：

- 1、祭祀公業土地清理要點第 23 點規定：「新設立之祭祀公業，應以財團法人為之。祭祀公業新取得不動產所有權或他項權利時，除已成立財團法人者，應登記為派下員全體共同共有。」(本清理要點業於 97 年 7 月 1 日廢止)
- 2、祭祀公業條例第 49 條規定：「祭祀公業派下全員證明書核發後，管理人、派下現員或利害關係人發現不動產清冊內有漏列、誤列建物或土地者，得檢具派下現員過半數之同意書及土地或建物所有權狀影本或土地登記(簿)謄本，報經公所公告 30 日無人異議後，更正不動產清冊。……。」及第 50 條規定：「祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備查後，應於 3 年內依下列方式之一，處理其土地或建物：一、經派下現員過半數書面同意依本條例規定登記為祭祀公業法人，並申辦所有權更名登記為祭祀公業法人所有。二、經派下現員過半數書面同意依民法規定成立財團法人，並申辦所有權更名登記為財團法人所有。三、依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有。本條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，應自本條例施行之日起 3 年內，依前項各款規定辦理。……。」
- 3、內政部 93 年 11 月 10 日內授中辦地字第 0930015614 號函示：「按本件祭祀公業陳○○訴請以臺北市大同區○○段○○小段 92-3、92-9 地號土地申辦所有權移轉登記乙節，既經臺灣臺北地方法院士林分院於 84 年 1 月 18 日核發民事判決確定證明書在案，而判決主文意旨係命被告將所有權移轉登記予祭祀公業陳○○……查臺灣關於祭祀公業之制度，於民法施行後，不再認其為法人，祭祀公業所有土地，於民法施行後，視為派下員全體共同共有。復依民法規定『法人或自然人』始得為登記之權利主體，故本部訂頒祭祀公業土地清理要點第 23 點規定：『新設立之祭祀公業，應以財團法人為之。祭祀公業新取得不動產所有權或他項權利時，除已成立財團法人者外，應登記為派下員全體共同共有。』是本案請依上開規定辦理。」
- 4、內政部 100 年 5 月 30 日內授中民字第 1000032140 號函示：「按祭祀公業法人係為契合現行法律體系所創設之特殊性質法人，亦為祭祀公業選擇存續之方式，爰祭祀公業完成祭祀公業法人登記後始發現漏列建物或土地，且經直轄市、縣(市)政府認定屬實者，應准類推適用祭祀公業條例第 49 條有關祭祀公業申請更正不動產清冊之程序，

以維護祭祀公業法人權益並符合祭祀公業條例之制定宗旨。……。」

(二)疑義分析：

1、得否依申請人主張直接辦理移轉登記予該祭祀公業法人名義？

(1)按臺灣關於祭祀公業之制度，於民法施行後，不再認其為法人，祭祀公業所有土地，於民法施行後，視為派下員全體共同共有。復依民法規定「法人或自然人」始得為登記之權利主體，故內政部訂頒本清理要點第23點規定，惟本清理要點已於97年7月1日廢止，並於同年月日施行祭祀公業條例(以下簡稱本條例)。依本條例第50條規定：「祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備查後，應於3年內依下列方式之一，處理其土地或建物：一、經派下現員過半數書面同意依本條例規定登記為祭祀公業法人，並申辦所有權更名登記為祭祀公業法人所有。二、經派下現員過半數書面同意依民法規定成立財團法人，並申辦所有權更名登記為財團法人所有。三、依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有。本條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，應自本條例施行之日起3年內，依前項各款規定辦理。……。」

(2)依實體從舊原則，係指應適用行為時法規或法律事實發生時之法規，系爭判決於83年10月28日判決確定，則按行為時適用之本清理要點第23點觀之及其於法人成立時，未將系爭土地認定屬該祭祀公業法人之不動產，系爭土地似應登記為該祭祀公業派下員全體共同共有。

2、如該祭祀公業法人將系爭土地補列於其法人所有財產清冊，且經民政主管機關認定屬實者，得否准予受理登記為該祭祀公業法人名義？

(1)查該祭祀公業法人所有不動產前經臺北市政府101年9月20日府民宗字第10132183500號函備查在案，並未含列系爭土地；嗣於101年10月18日以建成所收件大同字第101400號登記案就備查所列之不動產已全部辦竣更名登記為該祭祀公業法人所有。

(2)次查內政部97年12月9日內授中辦地字第0970724908號函釋，祭祀公業依祭祀公業條例第50條規定申請共有型態變更登記時，應將全部不動產登記為(1)祭祀公業法人(2)財團法人(3)派下員分別所有或個別所有，選擇以上一種方式為之；「祭祀公業陳○○」於101年間經本府核准設立該祭祀公業法人，其於新設立祭祀公業法人後係選擇以「祭祀公業法人」方式處理祀產，並就列冊備查全數不動產完成更名登記為該祭祀公業法人所有。

(3)系爭判決係判決將系爭土地移轉予祭祀公業所有，依上述規定祭祀公業不動產僅能擇一處理方式，系爭土地如經補列為該祭祀公業法人所有不動產，且經民政主管機關認定屬實者，似得以受理登記。

四、擬處理意見：

綜上所述，系爭土地如經補列為該祭祀公業法人所有不動產，且經民政主管機關認定屬實者，始得依申請人所請判決移轉登記予該祭祀公業法人名義。

五、結論：

本案倘經建成所查明認定法院判決書所載祭祀公業陳○○與祭祀公業法人臺北市陳○○兩者確係同一權利主體，則應准予受理登記。申請人辦竣登記後，再依祭祀公業條例第 39 條規定向主管機關本府民政局辦理財產變更登記。

提案二：

提案單位：臺北市中山地政事務所

一、案由：有關黃○○地政士代理○○公司等申辦本市內湖區○○段 4339 建號建物權利範圍變更（車位調整）登記一案，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）103 年內湖字第 228620 號登記申請案辦理。

(二)案情說明：

- 1、緣申請人○○公司及祭祀公業法人臺北市林○○會同申請本市內湖區○○段 4339 建號建物權利範圍變更（車位調整）登記，由各自單獨所有之主建物調整共有部分之車位至其共同所有之主建物，申請人並於登記清冊中主張移轉後之車位仍由各原所有權人分管，而欲以「權利範圍變更」為登記原因申請登記。
- 2、依內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函所定之「共有部分登記之停車位辦理變動登記時，適用之登記事由及登記原因一覽表」，本案似有同一所有權人間車位取得及不同權利人間車位取得分別適用「權利範圍變更」、「買賣或贈與」兩種登記原因之情形，惟本案建物登記有車位編號，該一覽表並無可對應之登記原因。
- 3、另本案經本市稅捐稽徵處 103 年 12 月 4 日北市稽內湖乙字第 10361252900 號函復略以：「……三、本案如車位已辦理編號登記相關所有權人各自調換分管使用位置，權利範圍不變，尚非屬契稅條例第 2 條規定，應申報繳納契稅之範圍。」，則本案得否以買賣或贈與或其他登記原因辦理，因無前案可循，爰提案討論。

(三)各所意見彙整及分析：

- 1、古亭地政事務所：查本案係車位變動前後所有權人不完全相同，似得以權利範圍變更及買賣（或贈與、交換）為登記原因辦理，案附登記清冊及契約書應就其調整或移轉之權利範圍填明。又變動後取得車位為兩所有權人共有，茲申請人附表主張車位編號登載方式，建議併案辦理分管停車位編號註記登記。
- 2、建成地政事務所：按內政部 90 年 2 月 2 日台（90）內中地字第 9080244 號函所定「以共同使用部分登記之停車位於辦理停車位變動登記時其適用之登記事由及登記原因一覽表」所示，一車位取得，所有權人相同時，應以「權利範圍變更」為登記原因。本案係就共有部分 4339 建號所載停車位互為調整，並經共有人約定分管停車位，其調整結果屬相同所有權人之車位變動登記，參酌上開內政部函示，宜以「權利範圍變更」為登記原因辦理登記。至有關是否核課契稅一節，按臺北市稅捐稽徵處 103 年 12 月 4 日北市稽內湖乙字第 10361252900 號函說明三，本案既屬相同所有權人之停車位調整，且

其權利範圍不變，得免申報契稅。

- 3、松山地政事務所：參依內政部函釋規定，本案同一所有權人間調整所有各相關區分所有建物之共有部分停車位時，應以「權利範圍變更」為登記原因，至不同權利人間車位之取得，屬所有權移轉情形，參依內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函所定之「以共有部分登記之停車位辦理變動登記時，適用之登記事由及登記原因一覽表」，應視契約性質及登記情形而定，以「買賣」或「贈與」或「交換」為登記原因辦理所有權移轉登記。另移轉後各申請人如欲主張分管停車位，應另行申辦分管停車位之註記登記。
- 4、士林地政事務所：依內政部相關函示，權利人相同者，一車位取得應辦理權利範圍變更，權利人不同者，一車位取得者應辦理所有權移轉登記，故本所建議應分 5 件辦理，第 1 件由○○公司以權利範圍變更方式調整共有部分(權利範圍以○○公司及祭祀公業法人臺北市林○○共有持分比例定之)，第 2 件由○○公司以買賣或贈與方式移轉至祭祀公業法人臺北市林○○之共有部分，第 3 件由祭祀公業法人臺北市林○○以權利範圍變更方式調整共有部分(權利範圍以○○公司及祭祀公業法人臺北市林○○共有持分比例定之)，第 4 件由祭祀公業法人臺北市林○○以買賣或贈與方式移轉至○○公司之共有部分，第 5 件再由○○公司及祭祀公業法人臺北市林○○辦理停車位之分管註記登記。
- 5、大安地政事務所：本案係 2 申請人申請由各自之單獨所有主建物調整共有部分之車位至其共有之 3 主建物，因調整前後所有權人不完全相同，本所亦認為其存有不同所有權人間移轉之行為；且本案非不同主建物間互為調整，就共有之主建物而言係車位之取得，應係所有權之移轉，登記原因應為買賣或贈與，與交換無涉。至於契稅申報部分，如稅捐機關認為本案無申報契稅之必要，則基於尊重該核稅機關職權，本所認為本案得免申報契稅。

三、法令依據及疑義分析

(一)法令依據：

- 1、內政部 90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函所定之「共有部分登記之停車位辦理變動登記時，適用之登記事由及登記原因一覽表」：

所有權人	有無車位編號	車位變動登記	登記事由	登記原因
相同	有	權利範圍相同， 二車位編號互為調整	停車位編號變更 或標示變更登記	交換
		權利範圍不同， 二車位編號互為調整	權利範圍變更 或標示變更登記	權利範圍變更
	無	權利範圍相同， 二車位互為調整	權利範圍變更 或標示變更登記	權利範圍變更
		一車位取得	權利範圍變更 或標示變更登記	權利範圍變更

所有權人	有無車位編號	車位變動登記	登記事由	登記原因
不同	有	權利範圍相同， 二車位互為交換(不需申報契稅)	停車位編號變更 或標示變更登記	交換
		權利範圍相同， 二車位互為交換(需申報契稅)	所有權移轉	交換
	無	權利範圍相同， 二車位互為交換(不需申報契稅)	所有權移轉	交換
		一車位取得(需申報契稅)	所有權移轉	買賣或贈與 (視契約而定)

- 2、內政部 82 年 6 月 10 日台(82)內地字第 8207254 號函示：「同一所有權人所有各相關區分所有建物之共同使用部分權利範圍，在不影響善意第三人權益之前提下互為調整，申請登記，地政機關應予受理，並以『權利範圍變更』為登記原因。」
- 3、內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函示：「查區分所有建物為共有，而各共有人又分管部分法定停車位，為使停車位利於使用管理，弭平共有人間對停車位範圍之爭議，並符合現今社會需求，爰區分建物所有權人於辦理建物所有權第一次登記時，得依當事人之申請於所有權部其他登記事項欄，以代碼 88 註記『分管停車位編號：○○』。」
- 4、內政部 97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函示：「為利停車位之管理使用，旨揭建物，如經區分所有建物全體共有人及他項權利人同意，並檢附分管協議書、印鑑證明及他項權利人同意書等文件，得比照本部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函申辦註記登記。」
- 5、內政部 86 年 3 月 31 日台(86)內地字第 8602456 號函：「按停車空間與市場攤位產權登記方式，前經……號函明定在案。依上開函規定辦理編號登記之停車位或市場攤位，嗣後所有權人為因應實際需要，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，得調換或調整變更其分管使用之車位或攤位，並以『交換』為登記原因。……」
- 6、登記原因標準用語「交換」之意義：「一、當事人約定以土地或建物所有權相互交換訂立契約所為之權利移轉登記。二、已辦理編號登記之停車位與市場攤位，嗣後該相關所有權人互為調換或調整變更其分管使用之車位或攤位時所為之登記。」

(二)疑義分析：

- 1、本案代理人主張移轉後之車位仍由各原所有權人分管，屬所有權人相

同之車位取得，適用登記原因「權利範圍變更」，得免檢附公司變更登記表正本、抄錄本或主管機關核發之影印本及祭祀公業法人財產處分向主管機關備查之證明文件。

- 2、又前開內政部 90 年函所定之「共有部分登記之停車位辦理變動登記時，適用之登記事由及登記原因一覽表」，本案因調整前後所有權人不完全相同，且不同主建物間非互為調整，故似有同一所有權人間車位取得及不同權利人間車位取得分別適用「權利範圍變更」、「買賣或贈與」兩種登記原因之情形而應分件辦理，則共有部分停車位編號及其權利範圍得否拆分分次辦理移轉？其登記清冊及契約書應如何填寫？
- 3、另本案前經函詢本市稅捐稽徵處，並以前開 103 年函復，其觀點係稅捐稽徵以「人」作為課徵對象，故若調整過後各所有權人權利範圍不變，則非屬契稅課徵之範圍，性質上較類似於交換，惟地政機關之角度是以「物」的觀點，則本案非屬兩主建物互為調整車位，似不應以交換為登記原因辦理。

四、擬處理意見：

本案車位調整，移出及承受之主建物所有權人不完全相同，而加註分管停車位編號係為使停車位利於使用管理，又若日後共有人之一欲再行調整停車位，依民法第 819 條第 2 項：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」之意旨，亦須全體共有人會同辦理，故各共有人仍均對各車位有所有權，本案應存有不同所有權人間移轉之行為。

參考內政部 82 年 6 月 10 日台(82)內地字第 8207254 號函、90 年 2 月 2 日台內中地字第 9080244 號函，本案擬處理方式如下：

- (一)由兩申請人分別就同一所有權人不同主建物間移轉部分，單獨申請並填寫申請書、登記清冊，共有部分建號 4339 建號移轉權利範圍依雙方共有持分比例(即 2 分之 1)填寫，辦理「權利範圍變更」。
- (二)不同所有權人間移轉則由兩申請人分別以義務人身分會同他方申請，填寫申請書、契約書並檢附公司變更登記表正本、抄錄本或主管機關核發之影印本、祭祀公業法人財產處分向主管機關備查之證明文件、他項權利人同意書及切結共有部分移轉是否影響善意第三人，共有部分建號 4339 建號移轉權利範圍則依雙方共有持分比例(即 2 分之 1)填寫，並依實際情形辦理「買賣」或「贈與」。
- (三)本連件申請之登記案並准依本市稅捐稽徵處 103 年 12 月 4 日北市稽內湖乙字第 10361252900 號函，免申報契稅，惟不同所有權人間移轉之案件仍應繳納印花稅並查有無欠繳房屋稅。
- (四)另如申請人欲主張分管停車位，並請依內政部 97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函檢附分管協議書、印鑑證明及他項權利人同意書等文件辦理註記登記。

五、結論：

本案僅係權利人所有數個編號停車位之重新調整，依申請案代理人到場陳述，並無支付價金等移轉行為，且業經本市稅捐稽徵處 103 年 12 月 4 日函示非

屬應申報繳納契稅範圍，相關書表文件請申請人依實補正後，以「權利範圍變更」為登記原因；至建物共有人欲主張分管停車位，請連件辦理註記登記。

六、散會：下午 16 時 05 分。

修正「臺北市政府地政局管理臺北市不動產數位資料庫系統作業規範」，並自即日起實施

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所等

103.12.12 北市地資字第 10333520500 號

說明：

- 一、依本局 103 年 8 月 1 日北市地資字第 10332097900 號函續辦。
- 二、檢送「臺北市政府地政局管理臺北市不動產數位資料庫系統作業規範」（原名稱：臺北市政府各機關使用臺北市不動產數位資料庫系統作業規範）及修正對照表各 1 份。
- 三、副本抄送本府法務局、抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）及資訊室。

臺北市政府地政局管理臺北市不動產數位資料庫系統作業規範

99 年 6 月 16 日訂定

103 年 7 月 31 日修正

- 一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為配合推動「免書證、免謄本」服務，提供本府所屬各機關使用臺北市不動產數位資料庫系統（以下簡稱本系統），查詢地政相關資料處理公務，並妥善管理本系統以避免資料不當使用，特訂定本規範。
- 二、本府所屬各機關使用本系統，應依本規範辦理，並對查詢所得資料負保密責任，除處理業務外，不得他用。如有不當蒐集、處理及利用，應負相關法律責任。
- 三、本府所屬各機關得自行使用本系統，如業務需要，經授權後得免費使用應付費或管制項目。
- 四、本系統開放查詢項目如下：
 - （一）公務端之授權管制項目
 - （二）民眾端付費之授權管制項目
 - （三）民眾端免費使用項目前項第一款及第二款之授權管制項目之使用，應依本規範提出申請。
- 五、本系統使用人員區分如下：
 - （一）一般使用者：指使用機關內申請使用本系統授權管制項目之人員。
 - （二）單位管理者：使用機關如因所屬單位地點未集中、同一單位內一般使用者達十人以上，或機關內一般使用者總數達三十人以上，得由使用機關函請本局設置單位管理者角色，經本局同意後於系統設定，並函復使用機關。單位管理者之權責如下：
 1. 由使用機關指派，為單位聯絡窗口。
 2. 辦理單位內一般使用者帳號新增、異動、復權及註銷作業。
 3. 每月列印或匯出系統使用紀錄送單位主管。

4. 每年檢討單位內一般使用者之帳號與權限，並作成紀錄。

(三) 機關管理者：經使用機關指派，為機關聯絡窗口，權責如下：

1. 辦理機關內一般使用者與單位管理者帳號新增、異動、復權及註銷作業。
2. 每月列印或匯出系統使用紀錄，分送各使用單位主管。
3. 每年檢討一般使用者及單位管理者之帳號與權限，並作成紀錄。

(四) 系統管理者：經本局指派，管理本系統之人員，權責如下：

1. 辦理各使用機關之機關管理者帳號新增、異動、復權及註銷作業。
2. 辦理各使用機關單位管理者之審核及設定作業。
3. 每年檢討各使用機關之機關管理者權限，並作成紀錄。
4. 辦理其他系統管理相關作業。

前項使用機關，指申請使用本系統之本府所屬各機關。

第一項機關管理者及系統管理者，同一機關(單位)至多可指定三人，單位管理者至多可指定十人，如確有超過之必要者，應經本局同意。

六、本系統使用人員帳號之管理，依下列規定辦理：

- (一) 使用本系統應於線上填寫公務帳號申請表，新增帳號時，應併同填寫保密切結書。
- (二) 一般使用者應依實際業務需要提出申請，由單位主管核准。單位主管應詳實審核，避免不當申請，如審核不實，致使用者不當使用本系統，單位主管應負相關法律責任。
- (三) 系統管理者、機關管理者及單位管理者(以下簡稱各管理者)應每月定期將前一個月之帳號申請表(不含申請復權)簽陳管理者之單位主管核閱。
- (四) 紙本帳號申請表及保密切結書由各管理者，於一般使用者註銷帳號滿二年後，得依檔案銷毀程序辦理銷毀；使用機關應留存機關管理者之帳號申請表影本，於各管理者註銷帳號滿三年後，得依檔案銷毀程序辦理銷毀。
- (五) 使用人員帳號應每年年底定期檢討，如有繼續使用之必要，應申請延長使用期間，最長為至翌年年底。一般使用者或單位管理者申請延長時，應以便箋通知機關(單位)管理者批次辦理；機關管理者申請延長時應函本局辦理。未延長使用期間者，由系統自動逕予帳號停權。帳號經停權後，需再使用本系統時，依帳號復權流程向機關(單位)管理者或本局申請復權。
- (六) 使用人員職務異動時，應檢討有無繼續使用本系統之必要，並依需要申請權限異動或帳號註銷；其係調職或離職者，應申請帳號註銷。於新機關或新單位有使用本系統之需要時，應依帳號新增流程，重新提出申請。
- (七) 各管理者對於停權一年以上之帳號，應通知當事人申請帳號註銷。
- (八) 對於停權三個月以上之機關管理者帳號，應由本局系統管理者通知該使用機關申請帳號註銷。

七、本系統使用帳號及權限之申請流程如下：

(一) 一般使用者：

1. 帳號新增：由一般使用者於線上提出申請並列印申請表，連同使用機關自訂之保密切結書，併陳單位主管核可後，送機關(單位)管理者辦理。
2. 權限異動與帳號註銷：由一般使用者於線上提出申請並列印申請表，陳單位

主管核可後，送機關(單位)管理者辦理。

3. 帳號復權：由遭停權之一般使用者於線上提出申請，並以電話或電子郵件通知機關(單位)管理者，機關(單位)管理者接獲通知後辦理。

(二) 單位管理者

1. 帳號新增：由單位管理者於線上提出申請並列印申請表，連同機關自訂之保密切結書，併陳單位主管核可後，送機關管理者辦理。
2. 權限異動及帳號註銷：由單位管理者於線上提出申請並列印申請表，陳單位主管核可後，送機關管理者辦理。
3. 帳號復權：由遭停權之單位管理者於線上提出申請，並以電話或電子郵件通知機關管理者，機關管理者接獲通知後辦理。

(三) 機關管理者

1. 帳號新增：由機關管理者於線上提出申請並列印申請表，函附使用機關核定後之申請書連同保密切結書，向本局提出申請。經本局審核通過後辦理，並函覆使用機關。
2. 權限異動與帳號註銷：由機關管理者於線上提出申請並列印申請表，由機關管理者函附機關核定後之申請書向本局提出申請。本局審核通過後辦理，並函覆使用機關。
3. 帳號復權：由遭停權之機關管理者於線上提出申請，並以電話或電子郵件通知本局系統管理者，系統管理者接獲通知後辦理。

(四) 系統管理者

1. 帳號新增：由系統管理者於線上提出申請並列印申請表，連同保密切結書，併陳單位主管核可後辦理。
2. 權限異動與帳號註銷：由系統管理者於線上提出申請並列印申請表，陳單位主管核可後辦理。

八、本系統使用人員應遵守下列事項：

- (一) 不得將員工愛上網帳號、密碼提供他人(含代理人)使用，或代替他人查詢本系統應授權管制項目之資料。
- (二) 查詢使用時應輸入正確案件號，以備稽查。無公文號者應輸入足資辨識與處理該次公務相關之資訊，以利稽核。
- (三) 使用者查詢所得資料應審慎運用，使用完畢後應退出系統。利用本系統列印或下載之資料，應隨案歸檔、妥善保管或予以銷毀。

九、使用機關應定期稽核申請地籍資料查詢之使用情形是否與承辦業務或案件內容相符。

- (一) 使用機關應由各使用者所屬單位之主管(或其授權人員)定期稽核使用情形並作成紀錄，稽核使用者數量不得少於稽核期間總使用人數百分之二十，稽核數量不得少於該使用者使用紀錄數量之百分之一，應稽核數量未達三件者，應全數稽核。
- (二) 使用機關應每年至少一次派員會同政風單位就各使用單位稽核紀錄辦理稽核，稽核使用者數量不得少於各單位前項稽核使用者人數百分之三十，且稽核數量不得少於稽核紀錄數量之百分之一，應稽核數量未達三件者，應全數稽核。

- (三) 稽核時發現使用者有異常使用情形，應請使用者(單位)說明並提出改善方案，並將該使用者優先列入下次稽核對象。同一使用者第三次被發現有違反本規範情事者，應予停權一個月，第六次違反本規範者，應予停權三個月，累計達九次者，應予註銷權限，不得再申請使用本系統之授權項目，必要時應予行政處分；如有違反法律者應依相關法律規定辦理。
- (四) 稽核結果於知會使用機關之政風單位後陳報使用機關首長，並於每年二月二十日前將前一年度稽核情形，填寫稽核紀錄表函送本局。
- (五) 本局必要時得就各使用機關之稽核紀錄表及使用紀錄辦理稽核。如經查有違反相關規定者，得請該使用單位予以懲處；必要時得逕為註銷其使用權限。
- (六) 系統使用紀錄及稽核紀錄保存期限為三年。
- 十、本系統地籍資料來源係各地政事務所傳送本局之資料，正確資料仍以地政事務所地籍資料庫為準，使用時應注意是否有個別地政事務所停止服務之公告訊息。
- 十一、本規範之公務帳號申請表、保密切結書及稽核紀錄表，由本局另定之。

「臺北市政府地政局管理臺北市不動產數位資料庫系統作業規範」

修正對照表

修正名稱	現行名稱	修正說明
臺北市政府地政局管理臺北市不動產數位資料庫系統作業規範	臺北市政府各機關使用臺北市不動產數位資料庫系統作業規範	配合本規範以局函訂定及修正，酌作文字修正。

修正規定	現行規定	修正說明
一、臺北市政府地政局(以下簡稱本局)為配合推動「免書證、免謄本」服務，提供本府所屬各機關使用臺北市不動產數位資料庫系統(以下簡稱本系統)，查詢地政相關資料處理公務，並妥善管理本系統以避免資料不當使用，特訂定本規範。	一、目的 為配合本府推動「免書證、免謄本」服務及因應電子化政府措施，提供本府各機關申請公務使用臺北市不動產數位資料庫系統(以下簡稱本系統)，以處理民眾申請案件及業務時，透過網路線上查詢列印相關不動產圖文資料。惟基於個人資料保護相關規定及防止資料不當使用，特訂定本規範。	文字修正。
二、本府所屬各機關使用本系統，應依本規範辦理，並對查詢所得資料負保密責任，除處理業務外，不得他用。如有不當蒐集、處理及利用，應負相關法律責任。	二、保密責任 透過本系統所獲得之不動產相關資料，如涉及所有權人及產權等隱私資訊，依法應予保密，除業務所需外，不得他用。如有不當使用，造成違法情事，應依相關法令負法律責	文字修正。

修正規定	現行規定	修正說明
	任。	
<p>三、本府所屬各機關得自行使用本系統，如業務需要，經授權後得免費使用應付費或管制項目。</p>	<p>四、開放對象 本系統開放本府各機關於本府內部免費查詢，免再向本市各地政事務所索取各類謄本。</p>	<p>一、點次調整。 二、文字修正。</p>
<p>四、本系統開放查詢項目如下： (一) 公務端之授權管制項目 (二) 民眾端付費之授權管制項目 (三) 民眾端免費使用項目 前項第一款及第二款之授權管制項目之使用，應依本規範提出申請。</p>	<p>三、開放查詢項目 本系統以「地政資料」、「整合查詢」、「不動產說明書」、「成屋交易價格」、「法拍屋交易價格」、「土地標售價格」及「推案參考土地」等為受理查詢範圍。</p>	<p>一、點次調整。 二、為免除系統功能變更，即需修正本規範，爰作文字修正。</p>
<p>五、本系統使用人員區分如下： (一) 一般使用者：指使用機關內申請使用本系統授權管制項目之人員。 (二) 單位管理者：使用機關如因所屬單位地點未集中、同一單位內一般使用者達十人以上，或機關內一般使用者總數達三十人以上，得由使用機關函請本局設置單位管理者角色，經本局同意後於系統設定，並函復使用機關。單位管理者之權責如下： 1. 由使用機關指派，為單位聯絡窗口。 2. 辦理單位內一般使用者帳號新增、異動、復權及註銷作業。 3. 每月列印或匯出系統使用紀錄送單位主管。 4. 每年檢討單位內一般使用者之帳號與權限，並作成紀錄。 (三) 機關管理者：經使用機關指派，為機關聯絡窗口，權責如下： 1. 辦理機關內一般使用</p>	<p>五、作業人員定義及職責 本系統以 1 人申請 1 帳號之方式為原則，並依下列作業人員分別授權： (一) 一般使用者：機關內申請查詢使用本系統之人員。 (二) 機關管理者：經使用機關指定，辦理下列事項： 1. 為機關聯絡窗口，彙整使用申請表，統一辦理帳號申請作業。 2. 每月列印或匯出本系統使用紀錄，並分送各相關使用單位加強督導。 3. 定期或不定期辦理單位一般使用者資料庫使用情形之查核作業，如發現異常存取狀況應依規定通報。 (三) 系統管理者：經地政處指派，辦理下列事項： 1. 辦理系統管理作業，以維持系統正常運作。 2. 辦理使用機關帳號新增、異動申請審核及授權作業。 3. 不定期查核各機關使用狀況，如有不符規定使用情形，提報該使用機關辦理。前開(二)或(三)作業人員，可指定 1 人或多人擔任。</p>	<p>一、因應部分機關實際管理作業需要，新增單位管理者之定義及職責。 二、因應管理作業需要及配合系統功能調整，修正作業人員之職責。</p>

修正規定	現行規定	修正說明
<p>者與單位管理者帳號新增、異動、復權及註銷作業。</p> <p>2. 每月列印或匯出系統使用紀錄，分送各使用單位主管。</p> <p>3. 每年檢討一般使用者及單位管理者之帳號與權限，並作成紀錄。</p> <p>(四) 系統管理者：經本局指派，管理本系統之人員，權責如下：</p> <p>1. 辦理各使用機關之機關管理者帳號新增、異動、復權及註銷作業。</p> <p>2. 辦理各使用機關單位管理者之審核及設定作業。</p> <p>3. 每年檢討各使用機關之機關管理者權限，並作成紀錄。</p> <p>4. 辦理其他系統管理相關作業。</p> <p>前項使用機關，指申請使用本系統之本府所屬各機關。第一項機關管理者及系統管理者，同一機關(單位)至多可指定三人，單位管理者至多可指定十人，如確有超過之必要者，應經本局同意。</p>	<p>前開所稱使用機關，指申請使用本系統之機關。</p> <p>前開系統使用紀錄保存期限為5年。</p>	
<p>六、本系統使用人員帳號之管理，依下列規定辦理：</p> <p>(一) 使用本系統應於線上填寫公務帳號申請表，新增帳號時，應併同填寫保密切結書。</p> <p>(二) 一般使用者應依實際業務需要提出申請，由單位主管核准。單位主管應詳實審核，避免不當申請，如審核不實，致使用者不當使用本系統，單位主管應負相關</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、列明帳號管理有關事項，包括帳號審核、檢討及申請表之保存等。</p>

修正規定	現行規定	修正說明
<p>法律責任。</p> <p>(三) 系統管理者、機關管理者及單位管理者(以下簡稱各管理者)應每月定期將前一個月之帳號申請表(不含申請復權)簽陳管理者之單位主管核閱。</p> <p>(四) 紙本帳號申請表及保密切結書由各管理者,於一般使用者註銷帳號滿二年後,得依檔案銷毀程序辦理銷毀;使用機關應留存機關管理者之帳號申請表影本,於各管理者註銷帳號滿三年後,得依檔案銷毀程序辦理銷毀。</p> <p>(五) 使用人員帳號應每年年底前定期檢討,如有繼續使用之必要,應申請延長使用期間,最長為至翌年年底。一般使用者或單位管理者申請延長時,應以便箋通知機關(單位)管理者批次辦理;機關管理者申請延長時應函本局辦理。未延長使用期間者,由系統自動逕予帳號停權。帳號經停權後,需再使用本系統時,依帳號復權流程向機關(單位)管理者或本局申請復權。</p> <p>(六) 使用人員職務異動時,應檢討有無繼續使用本系統之必要,並依需要申請權限異動或帳號註銷;其係調職或離職者,應申請帳號註銷。於新機關或新單位有使用本系統之需要時,應</p>		

修正規定	現行規定	修正說明
<p>依帳號新增流程，重新提出申請。</p> <p>(七) 各管理者對於停權一年以上之帳號，應通知當事人申請帳號註銷。</p> <p>(八) 對於停權三個月以上之機關管理者帳號，應由本局系統管理者通知該使用機關申請帳號註銷。</p>		
<p>七、本系統使用帳號及權限之申請流程如下：</p> <p>(一) 一般使用者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 帳號新增：由一般使用者於線上提出申請並列印申請表，連同使用機關自訂之保密切結書，併陳單位主管核可後，送機關(單位)管理者辦理。 2. 權限異動與帳號註銷：由一般使用者於線上提出申請並列印申請表，陳單位主管核可後，送機關(單位)管理者辦理。 3. 帳號復權：由遭停權之一般使用者於線上提出申請，並以電話或電子郵件通知機關(單位)管理者，機關(單位)管理者接獲通知後辦理。 <p>(二) 單位管理者</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 帳號新增：由單位管理者於線上提出申請並列印申請表，連同機關自訂之保密切結書，併陳單位主管核可後，送機關管理者辦理。 2. 權限異動及帳號註銷：由單位管理者於線上提出申請並列印申 	<p>六、申請方式</p> <p>(一) 一般使用者 (申請流程詳附件 1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 使用者帳號新增或異動程序由使用者依實際業務需求於線上填寫列印申請表 (詳附表 1)，陳送單位主管就業務運用及使用目的進行審核，單位主管核可後，送機關管理者彙整，並以正式行文向地政處提出申請，經審核通過後，即建立使用權限或辦理異動作業，並回覆申請機關。 2. 使用者帳號註銷或復權程序由使用者於線上填寫申請表 (詳附表 2)，使用者得以線上或紙本方式擇一辦理，送機關管理者審核後逕予辦理帳號註銷、復權作業。 <p>(二) 機關管理者 (申請流程詳附件 2)</p> <p>由機關管理者填寫申請表 (如附表 3) 陳送單位主管進行審核，單位主管核可後，由機關管理者以正式行文向地政處提出申請，經複審通過後，即辦理帳號新增、異動、註銷或復權作業，並回覆申請機關。</p>	<p>配合系統功能及作業人員職責調整，修正帳號申請流程。</p>

修正規定	現行規定	修正說明
<p>請表，陳單位主管核可後，送機關管理者辦理。</p> <p>3. 帳號復權：由遭停權之單位管理者於線上提出申請，並以電話或電子郵件通知機關管理者，機關管理者接獲通知後辦理。</p> <p>(三) 機關管理者</p> <p>1. 帳號新增：由機關管理者於線上提出申請並列印申請表，函附使用機關核定後之申請書連同保密切結書，向本局提出申請。經本局審核通過後辦理，並函覆使用機關。</p> <p>2. 權限異動與帳號註銷：由機關管理者於線上提出申請並列印申請表，由機關管理者函附機關核定後之申請書向本局提出申請。本局審核通過後辦理，並函覆使用機關。</p> <p>3. 帳號復權：由遭停權之機關管理者於線上提出申請，並以電話或電子郵件通知本局系統管理者，系統管理者接獲通知後辦理。</p> <p>(四) 系統管理者</p> <p>1. 帳號新增：由系統管理者於線上提出申請並列印申請表，連同保密切結書，併陳單位主管核可後辦理。</p> <p>2. 權限異動與帳號註銷：由系統管理者於線上提出申請並列印申請表，陳單位主管核可後辦理。</p>		

修正規定	現行規定	修正說明
<p>八、本系統使用人員應遵守下列事項：</p> <p>(一) 不得將員工愛上網帳號、密碼提供他人(含代理人)使用，或代替他人查詢本系統應授權管制項目之資料。</p> <p>(二) 查詢使用時應輸入正確案件號，以備稽查。無公文號者應輸入足資辨識與處理該次公務相關之資訊，以利稽核。</p> <p>(三) 使用者查詢所得資料應審慎運用，使用完畢後應退出系統。利用本系統列印或下載之資料，應隨案歸檔、妥善保管或予以銷毀。</p>		<p>本點新增，以符合管理與稽核之需要。</p>
<p>九、使用機關應定期稽核申請地籍資料查詢之使用情形是否與承辦業務或案件內容相符。</p> <p>(一) 使用機關應由各使用者所屬單位之主管(或其授權人員)定期稽核使用情形並作成紀錄，稽核使用者數量不得少於稽核期間總使用人數百分之二十，稽核數量不得少於該使用者使用紀錄數量之百分之一，應稽核數量未達三件者，應全數稽核。</p> <p>(二) 使用機關應每年至少一次派員會同政風單位就各使用單位稽核紀錄辦理稽核，稽核使用者數量不得少於各單位前項稽核使用者人數百分之三十，且稽核數量不得少於稽核紀錄數量之百分之一，應稽核數量未達三件者，應全數稽核。</p>	<p>七、作業管理及稽核</p> <p>(一) 使用機關應訂定「使用臺北市不動產數位資料庫作業管理規定」(作業管理規定範本，如附件 3) 並函送地政處備查。</p> <p>(二) 使用機關須定期稽核使用情形，檢查結果並陳報使用機關首長及知會政風單位。</p> <p>(三) 使用機關應依業務執行現況界定本系統使用之異常存取狀況，如發現異常存取狀況，應查明後通報該使用機關之政風單位。</p> <p>(四) 系統管理者將不定期稽核查詢紀錄，如經查核有違反電腦處理個人資料保護法等相關規定者，得請該管主管依程序予以懲處；必要時得逕為撤銷其使用權限。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、因應管理作業需要，列明使用機關及地政局對使用情形辦理稽核相關事項。</p>

修正規定	現行規定	修正說明
<p>(三) 稽核時發現使用者有異常使用情形，應請使用者（單位）說明並提出改善方案，並將該使用者優先列入下次稽核對象。同一使用者第三次被發現有違反本規範情事者，應予停權一個月，第六次違反本規範者，應予停權三個月，累計達九次者，應予註銷權限，不得再申請使用本系統之授權項目，必要時應予行政處分；如有違反法律者應依相關法律規定辦理。</p> <p>(四) 稽核結果於知會使用機關之政風單位後陳報使用機關首長，並於每年二月二十日前將前一年度稽核情形，填寫稽核紀錄表函送本局。</p> <p>(五) 本局必要時得就各使用機關之稽核紀錄表及使用紀錄辦理稽核。如經查有違反相關規定者，得請該使用單位予以懲處；必要時得逕為註銷其使用權限。</p> <p>(六) 系統使用紀錄及稽核紀錄保存期限為三年。</p>		
	<p>八、其他規定</p> <p>(一)一般使用者</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查詢所得資料應審慎運用，使用完畢後應即退出系統。利用本系統列印或下載之資料，應妥善管理。 2. 經核准使用之使用者其單位調動或三個月內無登入紀錄時，系統逕予停用使用權限。 3. 經使用機關停用或系統逕予停用權限者，需再使用本系統作業時，依使用者申請復 	<p>本點刪除，相關內容移至第七至九點。</p>

修正規定	現行規定	修正說明
	權程序向機關管理者辦理復權作業。 (二)機關管理者 1. 查詢所得資料應審慎運用，使用完畢後應即退出系統。利用本系統列印之資料，應妥善管理。 2. 辦理帳號管理審核等作業，需備妥 GCA 機關憑證 IC 卡及讀卡機。 3. 管理者如單位調動或三個月內無登入紀錄時，系統逕予停用使用權限。 4. 經停用管理權限者，需再使用本系統作業時，依機關管理者申請復權程序正式行文向地政處辦理復權作業。	
十、本系統地籍資料來源係各地政事務所傳送本局之資料，正確資料仍以地政事務所地籍資料庫為準，使用時應注意是否有個別地政事務所停止服務之公告訊息。		本點新增。
十一、本規範之公務帳號申請表、保密切結書及稽核紀錄表，由本府地政局另定之。		本點新增。
	九、本規範如有未盡事宜，得隨時檢討修正之。	本點刪除。

內政部函有關不動產估價師製作估價報告書應依據不動產估價師法第19條第2項或不動產估價技術規則第16條第1項規定辦理一案

臺北市政府地政局函 社團法人臺北市不動產估價師公會

103.12.23北市地價字第10314995500號

說明：

一、奉交下內政部103年12月22日台內地字第1030329421號函辦理，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

內政部函 社團法人高雄市不動產估價師公會

103.12.22台內地字第1030329421號

主旨：貴會函詢不動產估價師製作估價報告書應依據不動產估價師法第19條第2項或不動產估價技術規則第16條第1項規定辦理1案，請 查照。

說明：

- 一、復 貴會103年12月15日(103)高市估師璽字第2023號函。
- 二、查不動產估價師法第19條第2項規定：「不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。」不動產估價技術規則第16條第1項：「不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。」民法第3條第2項規定：「如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。」法務部101年8月29日法律字第10000057550號函略以：「而所謂『簽名』，係指於文書親署姓名，以為憑信之謂（最高法院71年台上字第4416號裁判要旨參照），除包括自己簽名外，尚包括使用簽名章及以機械方法大量簽名於契約文書或有價證券等情形在內。至所簽之姓、名或全名是否確係本人所簽，則屬舉證責任問題，如能證明確係出於本人意思表示時，應承認其效力（本部88年2月1日（88）法律字第2831號函參照）。」是以，不動產估價師製作估價報告書，應依上開規定簽名或蓋章後交付委託人，以符其為使不動產估價師對估價報告書內容負完全責任之立法目的。

內政部函為簡化新式戶口名簿版本，自103年12月1日起實施一案

臺北市府地政局函 臺北市府地政局所屬所隊

103.12.3北市地籍字第10333663100號

說明：

- 一、依內政部103年12月1日內授中辦地字第1031352103號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。
- 二、副本抄發本局地價科、地權及不動產交易科、地用科、土地開發科、秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件1

內政部函 各縣市政府等

103.12.1內授中辦地字第1031352103號

主旨：有關簡化新式戶口名簿版本一案，自103年12月1日起實施，請查照並轉知所屬。

說明：依據本部103年11月26日台內戶字第10312016791號函辦理，並檢附該函影本1份。

附件2

內政部函 考選部等

103.11.26台內戶字第10312016791號

主旨：有關簡化新式戶口名簿版本一案，自103年12月1日起實施，請 查照轉知。

說明：

- 一、依據本部103年8月7日研商簡化新式戶口名簿版本相關事宜會議紀錄賡續辦理。
- 二、按上揭會議決議略以，為不影響戶役資訊系統運作效能，同時兼顧民眾使用之便利性，戶口名簿以「現住人口、省略記事」作為核發基準，再由申請人選擇是否

列印非現住人口或記事。

三、自103年12月1日起，取消戶口名簿版本名稱，於戶口名簿不再列印甲式、乙式、丙式或丁式，以核發「現住人口、省略記事」為基準，另申請人並得選擇增加同一戶長戶內之非現住人口或詳細記事。

四、為利民眾申辦貴管業務，惠請告知民眾需提供之戶口名簿態樣，如貴管已可透過戶役政資訊系統連結查詢所需戶籍資料，請多利用該系統查詢，勿要求民眾提憑戶籍資料。

五、有關版本簡化前核發之戶口名簿（甲式、乙式、丙式及丁式），仍可供查驗使用。各機關（單位）如需確認戶口名簿所載資料是否為最新，本部戶政司全球資訊網建置戶口名簿查驗系統，提供103年2月5日起核發之戶口名簿請領紀錄查詢功能（網址：https://www.ris.gov.tw/zh_TW/webapply/581）。查驗方式如下：

- （一）條碼輸入：使用條碼讀取機直接讀取新式戶口名簿下方條碼，選擇查詢類別後，輸入驗證碼按查詢即可。
- （二）鍵盤輸入：輸入發證日期、戶號、戶長統號、流水號、戶籍所在地，選擇查詢類別後，輸入驗證碼按查詢即可。

有關內政部檢送修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，名稱並修正為「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」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

103.12.9北市地權字第10314710700號

說明：

- 一、奉交下內政部103年12月2日內授中辦地字第1030613659號函辦理，隨文檢送該函、令及附件影本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

103.12.2內授中辦地字第1030613659號

主旨：檢送修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，名稱並修正為「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」，並自即日生效，請查照。

說明：依據公平交易委員會103年12月1日公服字第10312614053號函副本辦理。

附件2

公平交易委員會令

103.12.1公服字第10312614051號

修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，名稱並修正為「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」，並自即日生效。

附修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」

公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則修正規定

一、公平交易委員會為維護交易秩序與消費者利益，有效處理不動產開發業者及不動產經紀業者之預售屋銷售行為，涉及違反公平交易法規定案件，特訂定本處理原則。

二、本處理原則之名詞定義如下：

(一)不動產開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。

(二)不動產經紀業者：指經營不動產仲介或代銷業務之事業。

(三)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。

三、不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：

(一)建造執照影本。

(二)核准之基地位置圖、地盤圖(坐落基地之地籍圖)、各層平面圖及停車空間平面圖。

(三)銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表(應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例)。

(四)預售屋買賣契約書(應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式)。

(五)配合建案貸款之金融機構名稱。

(六)土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。

前項各款文件，不動產開發業者或不動產經紀業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。

四、不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為：

(一)要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。

(二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。

前項第一款預售屋買賣契約書得以樣本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。

五、不動產開發業者與購屋人締結預售屋買賣契約後，不得為下列顯失公平行為：

(一)將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售。但經購屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇者，不在此限。

(二)要求繳回契約書。

不動產開發業者於交屋時，就未列入買賣契約共有部分之項目，要求購屋人找補價款者，構成欺罔行為。

六、不動產開發業者、不動產經紀業者違反第三點至第五點規定，且足以影響交易秩序者，構成公平交易法第二十四條規定之違反。

七、預售屋銷售行為除受本處理原則規範外，仍應適用「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於薦證廣告之規範說明」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十四條案件之處理原則」等規定。

八、對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保

護法或其他法規規定處理詳附表。

附表：不適用公平交易法類型之例示

類 型	處 理 依 據
定金返還	依民法規定，循民事途徑解決。
開工遲延	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
交屋遲延	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
施工瑕疵	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
坪數不足	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
契約書載明建商對海砂屋、輻射屋之責任	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」規定記載相關契約條款	依消費者保護法規定，循民事途徑解決。
工程結構及公共工程安全問題	依營建法規向內政部或直轄市、縣(市)政府建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建材消防設備不符	依營建法規向內政部或直轄市、縣(市)政府建管、消防單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建物不符容積率規定	依營建法規向內政部或直轄市、縣(市)政府建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
停車位分配	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未交屋即向貸款銀行請款	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
地下室、防空避難室等共用部分產權與使用權爭議	依公寓大廈管理條例或土地登記規則向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
房屋傾斜度爭議	依營建法規向內政部或直轄市、縣(市)政府建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
巷弄或公共路使用權、產權	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
大樓或社區共用部分管理	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
管理費收取	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建照未核發即行銷售	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
一屋二賣	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
產權不清問題	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
建商倒閉	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
銷售人員捲款潛逃	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。

房屋續建（建商債權或債務移轉）	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
逃漏稅捐	依所得稅法或營業稅法向財政部反映。
代辦費（水電費、規費契稅、印花稅、公證費、保險費等）	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
土地鑑界糾紛	依土地法向內政部反映。
公有土地租售	依國有財產法或國有非公用不動產出租管理辦法等法規向財政部反映。

公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
公平交易委員會對於預售屋銷售行為 <u>案件之處理原則</u>	公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明	本行政規則之類型屬「類型化案件處理原則」，依據公平交易委員會行政規則作業要點第八點規定，修正本規範說明名稱。
修正規定	現行規定	說明
<p>一、<u>(目的)</u></p> <p><u>公平交易委員會為維護交易秩序與消費者利益，有效處理不動產開發業者及不動產經紀業者之預售屋銷售行為，涉及違反公平交易法規定案件，特訂定本處理原則。</u></p>	<p>一、<u>(背景說明)</u></p> <p><u>緣目前房屋預售制度之交易特性，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊相當有限，購屋人大多依憑廣告或買賣契約書以認識所購建物之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為是否交易之參考，復以預售屋較其他消費性商品，有「價值較高」、「不易流通」等特性，致購屋人與建築開發業者間，常因雙方就給付內容之認知與期待不同，衍生交易糾紛，影響買賣雙方權益，故若能於合理範圍內促進房屋買賣交易資訊之透明化，當可有效減少此類糾紛。</u></p> <p><u>本會為維護交易秩序與消費者利益，爰彙整分析建築開發業者可能涉及違反公平交易法之行為態樣，訂定本規範說明，俾使相關業者知所行止，同時作為本</u></p>	<p>一、配合本會處理原則體例一致性，修正規定要旨及目的。</p> <p>二、配合商業團體分業標準規定，將「建築開發業者」修正為「不動產開發業者」。</p> <p>三、按不動產經紀業者以受託或代理等方式銷售預售屋時，由不動產經紀業者負責於交易過程中，直接向購屋人解說預售屋之重要交易資訊，並因預售屋銷售直接獲有一定比例之利潤，故不動產經紀業者於締約前未以書面提供重要交易資訊予購屋人審閱，或不當限制購屋人充分審閱契約，致購屋人陷於不利之地位作成交易決定，影響其權益，亦不利於同業競爭，不動產經紀業者自屬以行為人地位從事不當銷售預售屋行為，實有必要課予行政責任，爰將不動產經紀業者納入本處理原則規範，以維護預售屋市場之交易</p>

	<u>會今後處理相關案件之參考。</u>	秩序及消費者利益。
<p>二、(名詞定義)</p> <p>本處理原則之名詞定義如下：</p> <p>(一)<u>不動產開發業者</u>:指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。</p> <p>(二)<u>不動產經紀業者</u>:指經營不動產仲介或代銷業務之事業。</p> <p>(三)<u>預售屋</u>: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、(名詞定義)</p> <p>本規範說明之名詞定義如下：</p> <p>(一)建築開發業者:指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。</p> <p>(二)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>一、配合本規範說明名稱變更修正文字。</p> <p>二、修正「建築開發業者」名稱，理由同第一點。</p> <p>三、第二款參據不動產經紀業管理條例第四條規定，增訂「不動產經紀業者」定義。</p> <p>四、現行第二款移列第三款。</p>
<p>三、(締約前資訊揭露)</p> <p><u>不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：</u></p> <p>(一)建造執照影本。</p> <p>(二)<u>核准之基地位置圖、地盤圖(坐落基地之地籍圖)、各層平面圖及停車空間平面圖。</u></p> <p>(三)<u>銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表(應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例)。</u></p> <p>(四)<u>預售屋買賣契約書(應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式)。</u></p> <p>(五)<u>配合建案貸款之金融</u></p>	<p>三、(締約前資訊揭露)</p> <p>建築開發業者銷售預售屋時，應以書面提供下列重要交易資訊予購屋人：</p> <p>(一)建造執照影本(應含所附圖說)。</p> <p>(二)坐落基地之地籍圖。</p> <p>(三)各戶持分總表(應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例)。</p> <p>(四)買賣契約書內容(應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式)。</p> <p>(五)指定貸款銀行者，其銀行名稱。</p> <p>(六)土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。</p> <p>前項建造執照所附圖說及第二款、第三款</p>	<p>一、修正「建築開發業者」名稱，理由同第一點，並配合本處理原則修正之目的，將不動產經紀業者納入規範。</p> <p>二、鑒於預售屋尚未具體成形，購屋人就所購預售屋事先可取得之資訊相當有限，不動產開發業者及不動產經紀業者相較於購屋人處於資訊上之優勢地位，即應將重要交易資訊透明化、公開化，並避免利用資訊不對稱爭取交易，從事不公平競爭。又第一項各款所列之重要交易資訊，將影響購屋人據以評估是否締結買賣契約關係，倘業者於預售屋交易過程，未以書面提供該等資訊予購屋人審閱或自由取閱，使購屋</p>

<p>機構名稱。</p> <p>(六)土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。</p> <p>前項各款文件，<u>不動產開發業者或不動產經紀業者</u>已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。</p>	<p>之文件，建築開發業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。</p> <p><u>建築開發業者未依第一項規定提供重要交易資訊，為對購屋人欺罔或顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。</u></p>	<p>人在交易資訊不充分、不完整情況下作成交易決定，影響其權益，對購屋人顯失公平，同時亦對其他有競爭關係之事業為不公平競爭，而使其喪失公平交易機會，爰修正第一項明定不動產開發業者或不動產經紀業者違反第一項各款規定者，構成公平交易法第二十四條所稱顯失公平行為。</p> <p>三、由於現行第一項第一款括弧規定「應含所附圖說」涵蓋建築、消防、結構、設備、雜項等，種類繁多，多屬專業範疇，各縣市建管機關因建築物之性質規定所附圖說文件不盡相同，且非一般購屋人所能完全理解與明瞭。經參考建築法第三十條、第三十二條規定，建築物之起造人申請建造執照或雜項執照時應備具之工程圖樣及說明書，其中「基地位置圖」載明基地位置、鄰地、附近道路情況及名稱；「地盤圖」載明基地之方向、地號及境界線、建築線、臨接道路之名稱及寬度，建築物之配置等；「各層平面圖」及「停車空間平面圖」載明建物、停車空間規劃、設施等，該等圖說對於購屋</p>
---	---	---

		<p>人屬重要且易瞭解之交易資訊，爰將前揭圖說納入規範，移列於第二款規定。原「坐落基地之地籍圖」即建築法第三十二條所稱之「地盤圖」，惟「坐落基地之地籍圖」係實務通稱之名詞，爰以括弧方式予以併列，並將第一款文字酌作配合修正，以簡化且明確資訊項目，保障購屋人權利。</p> <p>四、為避免法令變更導致持分總表內容改變，爰將現行第三款修正為「銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表」。</p> <p>五、修正現行第四款文字，明定為預售屋買賣契約書，以符合規範主體。</p> <p>六、為避免外界對於現行第五款「指定貸款銀行」之誤解，並參採實務上不動產業係將土地房屋向金融機構融資，再配合辦理整批貸款，爰修正為「配合建案貸款之金融機構名稱」。</p> <p>七、第一項所列各款資訊均屬重要資訊，除書面提供亦可於銷售現場公開陳列，爰修正第二項部分文字。</p> <p>八、現行第三項移列修正第六點，爰予刪除。</p>
四、(不當限制購屋人審閱契	四、(不當限制購屋人審閱契	一、修正「建築開發業者」

<p>約)</p> <p><u>不動產開發業者或不動產經紀業者</u>銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為：</p> <p>(一)要求購屋人須給付定金或一定費用始提供<u>預售屋買賣契約書</u>攜回審閱。</p> <p>(二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。</p> <p><u>前項第一款預售屋買賣契約書</u>得以<u>樣本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式</u>提供之。</p>	<p>約)</p> <p>建築開發業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為：</p> <p>(一)要求購屋人須給付定金或一定費用始提供契約書。</p> <p>(二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。</p> <p><u>建築開發業者違反前項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。</u></p>	<p>名稱，理由同第一點，並配合本處理原則修正之目的，納入不動產經紀業者規範。</p> <p>二、現行第一款規定意旨，即規範業者不得要求購屋人須給付定金或一定費用始提供契約書攜回審閱，以確保購屋人充分審閱契約之機會。惟因目前預售屋銷售實務，不動產開發業者及不動產經紀業者銷售預售屋時，仍不乏有業者誤解前述規定意旨，而限制購屋人僅得於銷售現場審閱買賣契約書，購屋人欲攜回審閱契約書，仍須支付定金或一定費用始得攜回審閱契約。</p> <p>三、惟考量不動產業者之經營成本，並配合電子化、無紙化等趨勢，爰就契約書內容提供之方式，明定得以樣本、影本以及足以呈現契約內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之，增列第二項。</p> <p>四、現行第二項移列修正第六點，爰予刪除。</p>
<p>五、(締約後之欺罔或顯失公平行為)</p> <p><u>不動產開發業者與購屋人締結預售屋買賣契約後</u>，不得為下列顯失公平行為：</p>	<p>五、(締約後之欺罔或顯失公平行為)</p> <p>建築開發業者與購屋人締結契約後，不得為下列<u>欺罔或顯失公平</u>行為：</p>	<p>一、修正「建築開發業者」名稱，理由同第一點。</p> <p>二、第二項由現行第一項第二款移列，並酌作文字修正。</p>

<p>(一)將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售。但經購屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇者，不在此限。</p> <p>(二)要求繳回契約書。 <u>不動產開發業者於交屋時，就未列入買賣契約共有部分之項目，要求購屋人找補價款者，構成欺罔行為。</u></p>	<p>(一)將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售。但經購屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇者，不在此限。</p> <p>(二)締約前未載明共有部分，交屋時要求購屋人找補價款。</p> <p>(三)要求繳回契約書。 <u>建築開發業者違反前項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。</u></p>	<p>三、現行第一項第三款移列同項第二款。</p> <p>四、現行第二項移列修正第六點，爰予刪除。</p>
<p>六、(法律效果)</p> <p><u>不動產開發業者、不動產經紀業者違反第三點至第五點規定，且足以影響交易秩序者，構成公平交易法第二十四條規定之違反。</u></p>	<p>第三點第三項規定 建築開發業者未依第一項規定提供重要交易資訊，為對購屋人欺罔或顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。</p> <p>第四點第二項規定 建築開發業者違反前項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。</p> <p>第五點第二項規定 建築開發業者違反前項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。</p>	<p>本點由現行第三點第三項、第四點第二項及第五點第二項合併移列，並酌作文字修正。</p>
<p>七、(其他不公平競爭行為之規範)</p> <p><u>預售屋銷售行為除受本處理原則規範外，</u></p>	<p>六、(其他不公平競爭行為之規範)</p> <p><u>本會針對預售屋之不實廣告、比較廣告及欺罔</u></p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、鑒於不動產業者常以名人推薦方式銷售預售屋，爰新增「公平交易</p>

<p>仍應適用「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於薦證廣告之規範說明」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十四條案件之處理原則」等規定。</p>	<p>或顯失公平行為等其他不公平競爭行為，訂有「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十四條案件之處理原則」，<u>建築開發業者應注意並遵守相關規定。</u></p>	<p>委員會對於薦證廣告之規範說明」，以提醒業者注意遵守該規定，並酌作文字修正。</p>
	<p>七、(違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任) 本會對於違反公平交易法規定之事業，依據同法第四十一條第一項規定，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。 建築開發業者違反公平交易法之規定，除依法須負行政責任外，購屋人並得循同法第五章之規定請求損害賠償。</p>	<p>一、<u>本點刪除。</u> 二、現行規定為事業違反公平交易法之法條適用規定，尚無重複法條規定之必要，爰予刪除。</p>

	<p>八、(具體事實個案認定之說明)</p> <p>本規範說明，僅係例示若干預售屋銷售常見之可能牴觸公平交易法之行為態樣加以說明；若有未盡周延之處，本會將作補充修正。個案之處理，本會仍須依具體事實加以認定。</p>	<p>一、本點刪除。</p> <p>二、現行規定為本會查處預售屋銷售行為個案事實認定之說明，尚無另予規定之實益，爰予刪除。</p>
<p>八、(不屬於公平交易法規範圍疇之交易糾紛案件類型)</p> <p>對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理詳附表。</p>	<p>九、(不屬於公平交易法規範圍疇之交易糾紛案件類型)</p> <p>對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理詳附錄。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、附錄修正為附表</p>
<p>附表：不適用公平交易法類型之例示</p>	<p>附錄：不適用公平交易法類型之例示</p>	<p>附錄名稱修正為附表。</p>

類 型	處 理 依 據
定金返還	依民法規定，循民事途徑解決。
開工遲延	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
交屋遲延	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
施工瑕疵	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
坪數不足	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
契約書載明建商對海砂屋、輻射屋之責任	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
未依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」規定記載相關契約條款	依消費者保護法規定，循民事途徑解決。
工程結構及公共工程安全問題	依營建法規向內政部或 <u>直轄市、縣(市)政府</u> 建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建材消防設備不符	依營建法規向內政部或 <u>直轄市、縣(市)政府</u> 建管、消防單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建物不符容積率規定	依營建法規向內政部或 <u>直轄市、縣(市)政府</u> 建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
停車位分配	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
未交屋即向貸款銀行請款	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
地下室、防空避難室等共用部分產權與使用權爭議	依公寓大廈管理條例或土地登記規則向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
房屋傾斜度爭議	依營建法規向內政部或 <u>直轄市、縣(市)政府</u> 建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
巷弄或公共路使用權、產權	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
大樓或社區共用部分管理	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
管理費收取	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建照未核發即行銷售	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
一屋二賣	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
產權不清問題	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
建商倒閉	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
銷售人員捲款潛逃	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。
房屋續建（建商債權或債務移轉）	依民法或 <u>預售屋買賣契約書</u> 規定，循民事途徑解決。

逃漏稅捐	依所得稅法或營業稅法向財政部反映。
代辦費（水電費、規費契稅、印花稅、公證費、保險費等）	依民法或 <u>預售屋</u> 買賣契約書規定，循民事途徑解決。
土地鑑界糾紛	依土地法向內政部反映。
公有土地租售	依國有財產法或國有非公用不動產出租管理辦法等法規向財政部反映。

廉政專欄

法治教育

公務員未實際出差詐領差旅費宣導案例

壹、案情摘要

小趙為某機關主管，負責該機關業務之進行及督導等職務，為依法令服務於國家所屬機關而具有法定職務權限之公務員。小趙自 101 年 9 月 19 日起，意圖為自己不法所有，利用出差督導、辦理業務之職務上機會，未依申報出差日期實際前往出差地點執行公務，而係留在辦公室或至其他地區演講、參加餐敘及處理個人之事務，並分 4 次填寫國內出差旅費報告表申請差旅費新臺幣 9,233 元，致不知情之主管、主辦人事、會計人員均陷於錯誤，誤認小趙有實際至出差地點執行公務，將上述申請金額如數匯入其銀行帳戶。

貳、偵處情形

- 一、本案經法務部廉政署中部地區調查組報請地檢署偵辦。
- 二、案經檢察官依貪污治罪條例第 5 條第 1 項第 2 款之利用職務上機會詐取財物罪，提起公訴。
- 三、小趙降調他機關非主管職務，並先行停止職務，移送公務員懲戒委員會懲戒。

參、弊端癥結

一、審核作業未臻嚴謹

小趙未實際前往出差地點執行公務，卻仍請領差旅費，並成功詐得款項，顯係機關對出差審核作業未臻嚴謹所致。由於單位主管及人事機構對於差假申請案件之審核流於形式，終使小趙有機可趁。

二、員工法紀觀念薄弱

小趙身為主管，竟假藉職務之便，利用平時得經常申請出差之機會，虛立出差名目，實係法紀觀念薄弱使然。

肆、具體改進措施或建議

一、訂定或檢討修正機關出差行程核給規定

政風機構應適時協調主計、人事機構，依據行政院主計總處訂頒「國內出差旅費報支要點」及相關規定，訂定或檢討修正機關出差人員行程核給原則等作業規定，針對轄內出差地點之實際交通便捷情況，妥適訂定出差日數及可報支之費用，促使員工出差相關事宜法制化。

二、落實審核機制

單位主管應以身作則，據實前往處理公務，事後依規定報支差旅費，另針對所屬人員申請公差假之事由，應嚴格審核是否確與公務有關，並覈實核給期間。

三、落實平時考核，機先風險控管

單位主管平時應留意部屬之生活及交友動態，有無存在不正當男女關係、違法經營

商業或兼職、喜好飲宴應酬或賭博等情形，藉以防範部屬利用申請公差假之機會，從事不法或不當行為。

四、加強廉政法治教育

機關應將公務員虛報差旅費案例、自首效力等納入宣導重點，以提昇員工自律觀念。

伍、自行檢視事項

- 一、是否訂定或檢討修正機關出差行程核給原則，針對出差地點之實際交通便捷情況，妥適訂定出差日數及可報支之費用？
- 二、申請出差是否事先報請主管核准？
- 三、請領差旅費人員是否填具出差旅費報告表及有關書據，送人事機構審核？
- 四、出差報告表之行程及日期是否與原簽准行程相符、有無私人旅遊行程？有無攜同親友卻以公款支應之情形？
- 五、核銷憑證之日期、金額、品名項目等，是否符合「國內出差旅費報支要點」、「國外出差旅費報支要點」等相關規定？
- 六、是否定期、不定期抽查出差旅費核銷案件？
- 七、舉辦員工法紀教育宣導，是否將公務員詐領差旅費案例、刑法自首之相關規定等納入宣導內容？
- 八、是否落實平時考核，對於品操疑慮人員，簽報列入督導考核對象？

財產申報

公職人員財產申報 Q&A

Q：辦理財產申報時是否須填寫戶籍地址及通訊地址？

A：公職候選人辦理財產申報，及辦理卸（離）職或解除代理申報之公職人員，於財產申報表中基本資料欄，應填寫「戶籍地址」及「通訊地址」。

公務機密

現今情勢下國人應有之保防觀念與作為

一、前言

近年兩岸交流頻繁，不論是在經貿、醫療、觀光、參訪或返臺省親等活動均有較往年提升之趨勢，導致國人易疏於防範，使中共更積極以聯誼會、研討會及同學會等各項名義，邀請我方退休公職人員、退役軍人等參與，並於活動期間從事統戰，甚至透過臺商或第三國人員交付特定任務。年來連續發生公務員、退伍軍人、臺商及學校教授等涉共諜案，案例中不難發現中共擅長透過同學、親友、舊屬、師長、同鄉等關係，熟悉個人嗜好，設陷吸收，加以金錢利誘、美女色誘、親情拉攏或接待旅遊等各種方式對其蒐情。

隨著兩岸情勢變遷，中共對於情報資訊的蒐集更是無所不用其極，且手法不斷翻新。在兩岸密切交流的和平表象下，國人對國家安全觀念及敵情意識卻日趨薄弱，因此，強化全民國防意識與保防觀念更顯重要，是以「提高憂患意識」與「培養良好保密習性」不只是部分人士的責任，更是全民共同的使命與任務。

二、國人應有之態度與作為

經觀察分析，近幾年筆生數起之共諜案裡，赫然發現中共情報組織嚴謹、分工細膩，並以吸塵器方式將各方蒐得之情報資訊經分析、歸納、綜整等程序，組成一完整及可信度極高之重要情報，由此可知中共情工已藉由各項管道撒網，運用美色誘騙、金錢利誘或弱點脅迫等手法，繼而「打入」至我政府各機敏單位或重要處所，進行刺探與情蒐任務。而今，國人應以何種態度與作為因應兩岸密切交流下之潛在危機，這是值得省思的一門課題。以下就國人應有之態度與作為列述如下：

（一）明確敵我意識

雖說兩岸在經貿交流上較以往有長足進步，但就以美國舊金山大學的知名管理學教授韋里克提出的「SWOT分析法」來看，我方除了享有貿易出口的優勢（Strength）及經濟開發之機會（Opportunity）外，卻也存在著內部的劣勢（Weakness）與外在的威脅（Threat），加上習近平掌權後的執政思維，延續胡溫「軟的更軟、硬的更硬」的對臺模式。

中共近年不但軍費日增，在武器裝備上更是今非昔比，另在導彈發展上已高度滿足距離、數量以及精準度的各項條件，對我之威脅從無一日減低或弱化；此外，更在「一個中國」的框架下，利用「以商圍政」、「以民逼官」之群眾戰操作手法，對我國家整體安全造成嚴重影響。故國人應了解中共之統戰陰謀與犯臺意圖，並深刻體認居安要能思危，有備才能無患，要以國家安全為己任，拒絕外來一切誘惑，隨時保持警覺，提高對生活周遭可疑人事物或不法徵兆的敏感度，發現問題即時通報相關部門應處，除能保護自己外，更能維護社會安寧與國家安全。因此我們必須「明確敵我利害關係」，強化應有的敵情警覺。

（二）了解情蒐模式

有鑑於中共善於運用人性之弱點，除對我施以文化情感交流等手段外，亦常威逼利誘臺商或我官兵之親屬等進行間接之情蒐工作。中共早期情報蒐集模式概分為「打入」及「拉出」兩種模式，所謂「打入」是檢派適員，滲透指定單位，發展內線工作，廣蒐所需機密資訊、軍事科技等情報資料，回傳中共運用；「拉出」係依機敏單位、政府重要部門、高價值目標與人物等，尋找合適人選吸收策反，再交付蒐情重點，回傳中共參考。隨著科技不斷進步，中共情蒐手法已趨多方位與多層次，面對當前情勢，國人在保密防諜的作法上必須與時俱進，尤其在全民國防之時代趨勢下，人人更有責任與義務主動防制敵人滲透蒐情，提高個人保密素養與資安強度，洞悉敵方陰謀企圖，積極提升安全防護能量，確保國家整體安全。

（三）落實保防工作

全體國人的敵情意識及安全警覺，絕不可因兩岸氛圍和緩而有所鬆懈，所謂「最堅強的堡壘，必須要從內部攻破」，就保密之觀點，如同螺絲釘未將機器的馬達拴緊，沒有失敗或退步的空間，須將每個環節之保密措施逐一拴緊，並透過重複檢視及稽核管控作為，避免安全上之罅隙，方能確保國家安全無虞，故保防工作乃為安全之不二法門。保防除了保密防諜的功效外，更是國家安全的重要防線，特別是在資訊科技便捷的現代環境中，訊息傳遞快速，平面及電子媒體蓬勃發展，極易產生個人或機關重要訊息外流之風險，這對於保密工作而言，無疑是一項嚴峻的考驗。因此，國人應秉持不分平時或戰時的態度，自我強化資安措施，落實保密作為及資訊安全管控，例如：提高電腦保密

強度、善用加解密軟體、不隨意下載不明程式、定期更新病毒碼等；另對於赴陸旅遊參訪之親友，如有遭不明人士探詢或交付任務，均應協助向有關機關檢舉反映。只要多一分關心便能少一分風險，也唯有養成良好的保密習性及資安素養，才能建構強大的安全防護網，發揮保防工作之重大功效。

三、結語

中共的情蒐活動經常被比喻為「真空吸塵器」，一方面為了不引起情報提供者的警戒，而不追求特定的資料；另一方面又像大功率的吸塵器，汲取所有能夠獲取之資訊，然後再從中挑選重要的情報。也許每個人僅能提供少量的資料，但聚沙成塔，積少成多，就可能將重要的軍經資訊拼湊出來。相對地，我們必須落實全民「保密防諜、人人有責」的認知，完備保防工作並強化個人心防，讓國人不易遭敵威脅利誘，這是全民共同的使命與任務。在原理上就好比每個人代表是一個點，只要將點連結成線，再由許多線構築成一張綿密的防護面，如此，國家就能具備堅實穩固的安全網。

古語有云：「君不密，則國亡；臣不密，則身亡」，這句話告訴我們，平時要有居安思危的觀念，唯有認清敵情威脅，提升憂患意識，建立正確的保密觀念及高度的防諜警覺，勇於拒絕金錢與美色誘惑，繼而營造一個內部純淨、外部強固的安全環境，全面防制內部危安及外部威脅，方能踐履國家安全、社會安定、國人安心之重要核心目標。

機關安全

由職務宿舍遭竊談機關安全維護

壹、前言

機關執行安全維護工作，其目的即在確保單位物質、器材、設備與人員等之安全。機關安全之維護，為各級首長及全體員工共同之職責，其規劃與實施，由機關事務管理單位會同政風單位辦理。

機關安全維護工作首重「預防」工作，故機關同仁對於安全防護的觀念與警覺性即相對重要，故惟有加強建立機關員工「安危與共」之認知，並輔導積極參與各項安全防護工作，對於一切可能發生的危安因素，及時發掘並消弭，才能防止機關危安事件發生，就算不幸發生，亦能有效應變與處理，而將傷害或損失程度減至最低。

貳、員工對於機關安全維護工作應有的認知

為能有效落實機關安全維護工作，在擬定安全維護預防作為時，在規劃上首應決定目標、預定方向；在作為上要內、外兼顧，配置適當，防所當防，使不至於備多力分，顧此失彼。故應確實掌握機關安全狀況，考量預防機制並置重點如次：

一、在想定階段：

- (一) 全盤瞭解機關安全狀況，預判機關首長、重要人員，在遭受危害破壞、劫持、恐嚇；或發生竊盜、縱火、爆炸、襲擾等危安狀況，研析單位安全防護存在那些缺失，妥為規劃防範。
- (二) 預判機關發生風災、水災、火災、震災後，現有各項器材設施及措施，在安全防護強度上，還有那些不足與缺失，協同各相關單位，著實檢討予以強化。
- (三) 機關安全維護之軟、硬體設施應加強危安預防措施，尤其科技警報及監視錄影系統，對安全防護功能深具影響，應考量機關任務、特性及預算編列，適時配置，

俾能有效發揮輔助功能。

二、在計劃階段：

- (一) 機關安全維護工作計畫之規劃作業，必須兼顧防護對象的內、外硬體環境與機構任務特性，並考量安全防護目標的必要性、效益性、適時性，避免資源的浪費，以做好安全防護基礎工作。
- (二) 明訂機關安全維護定期、不定期檢查計畫，不僅要做重點檢查，更應經常做好全面之實作演練，以避免因安檢作業廢弛，或人為操作不當，導致預防功能喪失，形成安全罅隙。
- (三) 辦理安全防護設備實物檢驗，應實施「預知危險」的動態檢測，排除任何可能引發災害的變因，尤其對於可能間接產生災變的潛存因素，均應妥擬防制措施，確保設施安全無虞。

三、在執行階段：

- (一) 依據安全維護計畫，統合各分工單位，善盡教育、管理、督導、檢查的責任，定期實施單位物質、器材、設備安檢，不僅例行性的檢查要落實，紀錄要詳盡，對於尚存之缺失，更應綿密管制複查，俾建構安全維護工作的體檢機制。
- (二) 透過各種時機及方式，如辦理講習會、有獎徵答、編撰宣導刊物、海報、電子跑馬燈等加強安全教育，培養員工高度警覺觀念，對本局各項設備之使用保持高度之關注，並經常留意其他機構所發生的案例與專家的建議，反諸自省，並研擬機關防範措施，以機先掌握危安因素，弭患於未然。
- (三) 實機關「安全維護會報」責任分工，定期集會檢討機關設施安檢缺失，並結合辦公處所，明確建立安全防護責任區制度，賦予各級單位主管與員工安全防護責任，統合全體員工的力量，共同維護本局人員設施之安全。

參、機關安全維護應有的作為

一、做好安全狀況判斷：

各業管單位應依據任務需要及重點工作項目，針對辦公場所環境、駐地治安及預判可能發生之危安因素，做好狀況判斷，透過「安全維護會報」共同研討，訂定適切可行之施行計畫，詳列工作要項、預防措施、緊急應變作為，明確分工建立安全責任區制度（以各科室辦公場所及其周邊走道、陽台等為其責任區安全防護範圍）；另依機關訂頒之相關計畫作為及規定，有效編組人力、物力，對危害、破壞、陳情、請願、滋擾及各種意外災害等緊急狀況，均能立即動員妥善應變處理。

二、賡續辦理教育宣導：

單位偶發危安事件時，員工均能知所警惕，但終究抵不過健忘的個性，難以記取教訓，致危安事件始終未能根絕，因此必須經常利用各種集會時機，或運用各種機會教育，反覆不斷的實施有關安全案例宣導，期使員工提高安全警覺，發現問題或遭受危害破壞之虞時，能及時反映處置，以維護機關人員設施的安全。

三、落實預防整備工作：

機關對於天然、人為災害或其他危害安全事件所發現之安全維護缺失，應積極檢討改進，探討發生的因素，並針對機關安全狀況、特性及應行注意事項，詳細擬訂檢查項目，分組綿密執行，尤對已發現之安全缺失，更應列為複查重點，嚴格查驗，環環相扣，不致脫節，以確實維護機關安全。

四、加強預防應變演練：

依據機關訂定之相關防護計畫，針對機關任務特性與狀況需要，編組現有人力、物力、設施，成立各項任務處理小組，定期或不定期就防火、防災等項目實施編組演練，或配合全國性各項防災週與駐地民防機構共同演練，以期提昇員工警覺與防災救援能力，做好各項應急準備。

五、簽訂安全支援協定：

任何危害事件醞釀之初，必有其徵候可循，若能見微知著，先期掌握預警而機先防制，並將機構全體員工納入安全防護團編組，厚植組織力量；必要時，另與駐在地之警消單位簽訂安全支援協定，結合單位災害救援編組加強演練，以增進員工之應變能力，減低災害所造成的損害程度。

六、強化安全值勤功能：

安全警衛之設置，為機關重要之安全防護網，因此，要落實警衛措施，必須訂定警衛守則，加強門禁管制及車輛進出與人員辨識作為；另結合警衛部署與機動巡查，對於機要處所、重要設施，落實各項管制措施，以構成綿密之安檢管制防線，藉由此種主動式安全檢查管制與被動式警示系統，始得以機先應變制變，弭患於未然。

七、確實執行安全檢查：

安全檢查為先期發掘潛存影響機構安全因素，防患未然的重要手段，機關應責由專人，並納編相關技術專業人員，對水電、警報、消防、照明、阻絕等安全設施，實施綿密之安全檢查，加強防災、防火、防盜設施，以發揮安全檢查的預防功能。

八、貫徹專案防護措施：

重要節慶及機關舉辦大型推廣行銷活動期間，為不法分子蓄意破壞的重要時機，故各機關單位對重大節慶、集會（如春安工作、十月慶典及各項選舉期間）或舉辦大型活動期間，除應依據各項專案安全維護實施計畫或執行要點等有關規定，並結合行政力量策劃、協調各相關單位，加強首長、貴賓及場地各項安全防護措施，有效維護機關人員設施及舉辦活動期間之安全。

肆、其他安全維護應注意事項

一、督促員工注意安全防護，防微杜漸，消弭禍亂於無形。

二、對一切人、事、物，衡量時間、地點等因素，發現有違常規常態者，應即嚴密查察，切實瞭解，及時通報有關機關處理。

三、發現下列事項，應即通知保全人員或政風人員查處：

- (1) 無故潛入機關辦公室或冒用證件進出者。
- (2) 在機關辦公室附近，無故逗留，梭巡、觀望，形跡可疑者。
- (3) 攜帶可疑物品進出，拒絕或逃避查驗，或棄置逃逸者。
- (4) 身懷兇器、炸藥或其他危險物品者。
- (5) 身分不明，言語支吾或行為詭異者。
- (6) 郵件包裹來歷不明或形狀、內容可疑者。
- (7) 來歷不明之物品棄置辦公處所者。
- (8) 形跡可疑之車輛在停車場或本局庭園停留者。
- (9) 內部設施或物品安放位置突然改變形狀者。

四、發生重大意外突發事件，應迅速通知保全或政風人員處理，並儘可能保持現場原狀。政風人員應儘速通報當地轄區警察、調查等相關單位偵辦。

伍、結語

患生於所忽，禍起於忽微，有備則無患，在在說明安全工作不可疏忽懈怠，而成敗在於有備或無備之間。因此，機關安全維護應建立「整體防範、人人有責」之共識，在預防工作上保持高度警覺，落實預警防處觀念，並依據相關預防危害及破壞事件實施計畫等相關規章措施切實遵照辦理，而員工均能體認到機關安全維護工作係全體員工共同的責任，且關係到自身的安全，如此，必能發揮整體力量，確保機關物資、器材、設施與人員的安全。

中華民國 103 年 12 月地政法令月報

發行人：局長李得全

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：55 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 103 年 12 月

GPN：2006100016