104年4月份地政法令月報目錄

一、地政法規

（一）基本法規（缺）

（二）地權法規（缺）

（三）地籍法規（缺）

（四）地用法規（缺）

（五）重劃法規（缺）

（六）地價法規（缺）

（七）徵收法規（缺）

（八）資訊法規（缺）

（九）其他有關法規（缺）

二、地政分類法令

（一）地政機關法令（缺）

（二）地權法令（缺）

（三）地籍法令

- 內政部函為該部101年6月8日內授中辦地字第1016651012號函送之同年月5日召開研商「有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分分配規定之後續執行事宜」會議紀錄結論（二）之規定，自中華民國104年7月1日應不再援用，並檢送104年4月22日內授中辦地字第1041302978號令一案（104DBCA01）……....1
- 內政部函為原住民族委員會為利推動原住民保留地權利賦予業務，各直轄市、縣（市）均得免受土地法第31條所定林業用地最小單位面積限制，准予辦理分割1案（104DBCJ02）.....2
- 有關登記機關依土地法第73條規定核計登記罰鍰，登記申請人於逾申請登記期間，其責任能力發生變動之處理一案（104DBCO03）……....2
- 修正「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」如附件，並自104年4月15日實施（104DBCZ04）…….....4

（四）地用法令

- 依農業發展條例第16條第1項第1款規定申辦耕地合併分割，應審認分割後無造成耕地面積細碎或不利農業經營之情形，始得辦理（104DBDA05）.....9

（五）重劃法令

- 內政部核示市地重劃區內共同負擔之公共設施用地，嗣後如經都市計畫變更為住宅區或商業區等可建築土地，應如何回饋由地主共享之執行疑義（104DBEB06）…….....10

（六）地價及土地稅法令（缺）

（七）徵收法令

- 內政部函送「申請核定區段徵收計畫書提會審查單」（含表單格式、填寫說明、參考範例、圖例）及附件，爾後申請區段徵收案件時，請依該函說明辦理（104DBGD07）……..11

（八）地政資訊相關法令

- 有關內政部「各機關地政業務電腦化推動小組設置要點」自即日起停止適用一案（104DBHZ08）…..……..……...……...…..……..12

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

- 訂頒「臺北市政府地政局跨縣市代收申領土地徵收補償費保管款案件作業原則」如附件，並自104年5月1日起實施（104DEAZ09）……...……...12
- 「地籍總歸戶實施辦法」部分條文，業經內政部於104年4月23日以台內地字第1040412256號令修正發布（104DEAZ10）……..……...……...13
- 修正「臺北市各地政事務所工作考核要點」第2點、第4點、第5點及附表一至三（如附件），並自104年5月5日實施（104DEAZ11）…….....13
- 「大陸地區土地及營建專業人士（乙類）來臺從事不動產相關活動審查作業要點」，業經部於104年4月23日以內授中辦地字第1041302764號令廢止（104DEAZ12）……..……...……...36

（二）一般行政

- 有關內政部函釋「公告受不動產經紀業管理條例規定裁罰之業者名稱及違規者姓名疑義」一案(104DEBZ13)……...……...36
- 有關內政部檢送修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」一案（104DEBZ14）……...……...……...37
- 內政部函釋申請人得否委任法人代為申請不動產糾紛調處疑義一案（104DEBZ15)……..…....47
- 有關內政部核示地政士法第6條第1項規定法令疑義一案（104DEBZ16）…...48

六、判決要旨（缺）

七、其他參考資料（缺）

八、廉政專欄

（一）法律常識（缺）

（二）財產申報（缺）

（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（缺）

內政部函為該部101年6月8日內授中辦地字第1016651012號函送之同年月5日召開研商「有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分分配規定之後續執行事宜」會議紀錄結論(二)之規定，自中華民國104年7月1日應不再援用，並檢送104年4月22日內授中辦地字第1041302978號令一案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

104.4.27北市地籍字第10431173300號

說明：

一、依內政部年104年4月22日內授中辦地字第10413029783號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。

二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本府法務局（請函送本府秘書處刊登公報）及抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件1

內政部函　法務部等

104.4.22內授中辦地字第10413029783號

主旨：本部一百零一年六月八日內授中辦地字第一０一六六五一０一二號函送之同年月五日召開研商「有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分分配規定之後續執行事宜」會議紀錄結論（二）之規定，自中華民國一百零四年七月一日應不再援用，請查照並轉知所屬。

說明：旨揭會議紀錄結論(二)有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，准由起造人切結「已按共有部分之使用性質及設置目的分配各共有部分及基地之應有部分比例，如有虛偽不實或交易糾紛，申請人願負法律責任」，並簽章後受理其登記之作法，因與本部104年4月22日內授中辦地字第1041302978號令釋（如附件）規定未合，配合該令生效應不再援用。

附件2

內政部令

104.4.22內授中辦地字第1041302978號

一、有關民法第799條之2規定之同一人所有之建築物申請所有權第一次登記時，其共有部分或基地權利應有部分比例之分配，與他人無任何關連，本於私法自治，所有人得自由為之。

二、上開建築物所有人嗣後就其各該專有部分與共有部分及基地權利之應有部分併同移轉登記時，有民法第799條第4項規定（以下簡稱本條項）之適用。倘其於建物所有權第一次登記，非按本條項本文所定之原則性規定分配建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例者，考量共有部分之設置，係為提供各專有部分所有人使用建築物所必要，其分配應符合設置目的及使用性質，始為公平合理，又本條項但書所稱「約定」，係指全體區分所有人就建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例所為之共同約定，其比例之計算應源自同一配置基礎，故為兼顧民法規定與登記實務作業情形，並適當提醒讓與人應確實提供相關資訊，以保障各專有部分受讓人之權益，所有人於讓與各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適當欄切結：「讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。」並簽名或蓋章。

三、本部101年4月2日內授中辦地字第1016650578號令與上開解釋有違，一併予以廢止。

四、本解釋令自中華民國104年7月1日生效。

內政部函為原住民族委員會為利推動原住民保留地權利賦予業務，各直轄市、縣（市）均得免受土地法第31條所定林業用地最小單位面積限制，准予辦理分割1案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

104.4.14北市地權字第10411543900號

說明：

一、奉交下內政部104年4月2日台內地字第1040411050號函辦理，隨文檢送該函影本1份。

二、副本抄送本局地籍及測量科、秘書室（請刊登地政法令月報）

附件

內政部函　原住民委員會

104.4.2台內地字第1040411050號

主旨：有關貴會函為利推動原住民保留地權利賦予業務，各直轄市、縣（市）均得免受土地法第31條所定林業用地最小單位面積限制，准予辦理分割1案，本部同意，請　查照。

說明：

一、依據行政院農業委員會104年3月26日農林務字第1041720771號函辦理，並復貴會104年3月10日原民土字第1040008470號函。

二、副本抄送各直轄市、縣（市）政府，請轉知配合辦理。

有關登記機關依土地法第73條規定核計登記罰鍰，登記申請人於

逾申請登記期間，其責任能力發生變動之處理一案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

104.4.8北市地籍字第10430942400號

說明：

一、依內政部104年4月1日內授中辦地字第1040410324號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。

二、副本抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件1

內政部函　雲林縣政府

104.4.1內授中辦地字第1040410324號

主旨：有關登記機關依土地法第73條規定核計登記罰鍰，登記申請人於逾申請登記期間，其責任能力發生變動之處理1案，請查照。

說明：

一、依據法務部104年3月20日法律字第10403503160號函辦理（如附件），並復貴府103年10月28日府地籍二字第1035717790號函。

二、按土地法第73條第2項規定之處罰構成要件為「聲請逾期，每逾1個月得處應納登記費額1倍之罰鍰」，至20倍止；所稱「每逾1個月得處1倍之罰鍰」，係明定該罰鍰以「月」為計算單位。而以年齡區分行政罰之責任能力者，依行政罰法第9條第1項及第2項規定，分為完全責任能力（18歲以上）、限制責任能力（14歲以上18歲以下）、無責任能力（14歲以下）等3級。土地法既無相關處罰責任能力之特別規定，登記機關依土地法規定計算應處罰鍰時，自應再依上開行政罰法規定細算申請人於違法行為期間各責任能力期間之罰鍰。亦即倘登記申請人逾申請登記期限之違法行為期間，有跨越未滿14歲期間或14歲以上未滿18歲期間情形者，應依上開行政罰法及本部100年4月7日內授中辦地字第1000724148號令釋規定，於其未滿14歲之期間，不予處罰；14歲以上未滿18歲之期間，則予減輕1/2之處罰。

三、基於登記申請人逾期未申請登記而違反行政法上義務之行為，至其申請登記前，仍屬繼續違法狀態，須俟申請登記時該違法行為才結束，登記機關亦須俟登記申請人履行登記義務時始得開始起算登記罰鍰之裁處權時效，故為貫徹土地法第73條第2項規定，藉由對逾期申請登記之行為制裁，以促使申請人儘速申辦登記之立法目的，登記罰鍰之裁處，應以登記申請人提出申請登記當時之責任能力為認定標準，惟其於違法行為期間責任能力如有變動，則應自申請登記時點往前計算，區分核計各責任能力期間應負之罰鍰。例如：繼承人逾申請繼承登記期限已達20個月以上始申請登記，申請該時年齡為18歲10個月，原應處登記費額20倍之罰鍰，但因其違法行為期間責任能力已有變動，爰往前計算，區分完全責任能力（18歲以上）有10個月，處10倍罰鍰，限制責任能力（14歲以上未滿18歲）有10個月，處5倍罰鍰，據以核計該繼承人應納登記費額15倍之罰鍰。

附件2

法務部函　內政部

104.3.20法律字第10403503160號

主旨：關於貴部函詢登記機關依土地法第73條規定計算登記罰鍰時，如行為人於違法行為期間，責任能力已有變動，應否依行政罰法第9條規定處理疑義乙案，復如說明二，請查照參考。

說明：

一、復貴部103年11月7日內授中辦地字第1030609091號函。

二、按土地法第73條第2項規定，土地權利變更登記之聲請，應於土地權利變更後一個月內為之；其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。上開規定之處罰構成要件為「聲請逾期，每逾1個月得處應納登記費額1倍之罰鍰」，至20倍止。所稱「每逾1個月得處1倍之罰鍰」，係明定該罰鍰以「月」為計算單位（最高行政法院88年度判字第3293號判決參照）。次按行政罰法（以下稱本法）第9條第1項及第2項規定：「未滿14歲人之行為，不予處罰。（第1項）14歲以上未滿18歲人之行為，得減輕處罰。（第2項）」準此，行政罰之責任能力，以年齡為標準，分為下列3級：完全責任能力（18歲以上）、限制責任能力（14歲以上18歲以下）、無責任能力（14歲以下）。本法對於未滿14歲人之行為，既規定無責任能力而不予處罰；對於14歲以上未滿18歲人之行為，僅有限制責任能力，得減輕處罰，則來函所述依土地法第73條第2項計算罰鍰之行為期間，跨越當事人未滿14歲期間或14歲以上未滿18歲期間之情形，其屬未滿14歲無責任能力之期間，應依法不罰；其屬14歲以上未滿18歲限制責任能力之期間，裁罰機關依本法第9條第2項得減輕處罰，至於是否減輕應由裁罰機關本於職權裁量之。

修正「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」如附件，並自104年4月15日實施

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

104.4.9北市地籍字第10430768500號

說明：

一、依本局104年3月17日北市地籍字第10430709700號函續辦。

二、副本抄送本市議會、本府法務局及本局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點

中華民國七十二年五月十三日臺北市政府地政處(72)北市地一字第一八三三三號函訂頒

中華民國八十二年七月二十七日臺北市政府地政處(82)北市地一字第二四六四四號函修正

中華民國八十八年三月二十三日臺北市政府地政處(88)北市地一字第八八二０七二０二００號函修正

中華民國八十八年八月二十五日臺北市政府地政處(88)北市地一字第八八二二四四六００一號函修正

中華民國九十一年九月三十日臺北市政府地政處(91)北市地一字第０九一三二七０七七００號函修正（原名稱：實施人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點）

中華民國九十二年九月二十二日臺北市政府地政處(92)北市地一字第０九二三二六九四八００號函修正

中華民國九十四年九月十九日臺北市政府地政處(94)北市地一字第０九四三二四八三四００號函修正附件

中華民國九十七年十二月四日臺北市政府地政處(97)北市地一字第０九七三三０三六三００號函修正（自即日起實施）

中華民國一百年六月三日臺北市政府地政處(100)北市地籍字第一００三一五九五０００號函修正發布第三點及第四點，並自即日起實施

中華民國一百零二年十二月二十三日臺北市政府地政局北市地籍字第一０二三三七四八三００號函修正第三點、第四點及格式，自一百零三年一月十七日實施

中華民國一百零四年四月九日臺北市政府地政局北市地籍字第一０四三０七六八五００號函修正全文，並自一百零四年四月十五日起實施

一、為推行為民服務工作，減少民眾申請案件往返次數及等待時間，特訂定本要點。

二、本市各地政事務所受理人民申請登記、測量案件及英文不動產權利登記證明時，應依申請人或代理人之申請及本要點規定，將應發給或發還之有關證件郵寄到家。

三、案件辦畢郵寄到家之申請方式如下：

（一）郵寄到家申請單（詳如後附格式）應由申請人或代理人簽名蓋章。

（二）地政事務所提供之信封，應由申請人或代理人填妥收件人姓名、住址、郵遞區號，並貼足雙掛號郵資或預置郵資、現金。

（三）申請案件如有隨案申請謄本應先依法繳清工本費或預置現金。

（四）申請人或代理人於郵寄到家申請單勾選是否需於郵寄後以簡訊通知。

四、地政事務所應辦理事項：

（一）收件人員應就前點郵寄到家申請單及回件信封，檢查是否書寫清楚、點收預收之郵資或現金，並於收件收據加蓋「證件郵寄」戳記。

（二）收件人員將郵寄到家申請單裝訂於登記、測量申請書或英文不動產權利登記證明申請書上，並於收件清冊上加蓋紅色「證件郵寄」戳記。

（三）申請案件辦理完竣後，以書函將應發給或發還之證件及剩餘郵資（含剩餘現金之等值郵資）寄還申請人或代理人，書函並應敘明「預置郵資、現金各○○元，剩餘郵資○○元（含剩餘現金○○元之等值郵資）一併寄還」字樣。

（四）發件人員於登記或測量案件收件清冊註記發文號，並於收到雙掛號回執時，併案件歸檔。

（五）申請人或代理人需提供簡訊通知服務者，地政事務所應於郵寄後一個工作天內發送簡訊。

臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點

全文修正規定對照表

修正規定	現行規定	修正說明
一、為推行為民服務工作，減少民眾申請案件往返次數及等待時間，特訂定本要點。	一、為推行為民服務工作，減少民眾往返次數及等待時間，特訂定本要點。	酌作文字修正，以資明確。

二、本市各地政事務所受理人民申請登記、測量案件及英文不動產權利登記證明時，應依申請人或代理人之申請及本要點規定，將應發給或發還之有關證件郵寄到家。	二、凡申請人或代理人向本市各地政事務所申請登記及測量案件時，得請求地政事務所依本要點規定，將應發給或發還之有關證件郵寄到家。	一、為施行「英文不動產權利登記證明郵寄到家服務」，爰配合修正第二點規定。 二、其餘並酌作文字修正。
三、案件辦畢郵寄到家之申請方式如下： （一）郵寄到家申請單（詳如後附格式）應由申請人或代理人簽名蓋章。 （二）地政事務所提供之信封，應由申請人或代理人填妥收件人姓名、住址、郵遞區號，並貼足雙掛號郵資或預置郵資、現金。 （三）申請案件如有隨案申請謄本應先依法繳清工本費或預置現金。 （四）申請人或代理人於郵寄到家申請單勾選是否需於郵寄後以簡訊通知。	三、申請人或代理人應辦理事項： （一）申請人或代理人應於收件時，於郵寄到家申請單（詳如後附格式）簽名蓋章。 （二）申請人或代理人應於地政事務所提供之信封上填妥收件人姓名、住址、郵遞區號，並貼足雙掛號郵資或預置郵資、現金。 （三）申請案件如有隨案申請謄本須先繳清工本費或預置現金。 （四）申請人或代理人於郵寄到家申請單勾選是否需於郵寄後以簡訊通知。	一、第三點標題文字酌作修正。 二、為施行「英文不動產權利登記證明郵寄到家服務」，配合修正第三點第一款所定申請單格式，並酌作文字修正。 三、第三點第二款及第三款，酌作文字修正，以資明確。

四、地政事務所應辦理事項： （一）收件人員應就前點郵寄到家申請單及回件信封，檢查是否書寫清楚、點收預收之郵資或現金，並於收件收據加蓋「證件郵寄」戳記。 （二）收件人員將郵寄到家申請單裝訂於登記、測量申請書或英文不動產權利登記證明申請書上，並於收件清冊上加蓋紅色「證件郵寄」戳記。 （三）申請案件辦理完竣後，以書函將應發給或發還之證件及剩餘郵資（含剩餘現金之等值郵資）寄還申請人或代理人，書函並應敘明「預置郵資、現金各○○元，剩餘郵資○○元（含剩餘現金○○元之等值郵資）一併寄還」字樣。 （四）發件人員於登記或測量案件收件清冊註記發文號，並於收到雙掛號回執時，併案件歸檔。 （五）申請人或代理人需提供簡訊通知服務者，地政事務所應於郵寄後一個工作天內發送簡訊。	四、地政事務所應辦理事項： （一）收件人員應就前點郵寄到家申請單及回件信封，檢查是否書寫清楚、點收預收之郵資或現金，並於收件收據加蓋「證件郵寄」戳記。 （二）收件人員將郵寄到家申請單裝訂於登記或測量申請書上，並於收件清冊上加蓋紅色「證件郵寄」戳記。 （三）申請案件辦理完竣後，以書函將應發給或發還之證件及剩餘郵資（含剩餘現金之等值郵資）寄還申請人或代理人，書函並應敘明預置郵資、現金各○○元，剩餘郵資○○元（含剩餘現金○○元之等值郵資）一併寄還。 （四）發件人員於登記或測量案件收件清冊註記發文號，並於收到雙掛號回執時，併案件歸檔。 （五）申請人或代理人需提供簡訊通知服務者，地政事務所應於郵寄後1個工作天內發送簡訊。	一、為施行「英文不動產權利登記證明郵寄到家服務」，配合修正第四點第二款規定。 二、第四點第三款，酌作文字修正，以資明確。 三、第四點第五款之天數修正為國字，以符法制作業體例。

臺北市土地登記測量及英文不動產權利登記證明
案件辦畢證件郵寄到家申請單

申請人　　因申請下列案件：

□土地登記測量案件(收件字號　　年　　字　　號)

□英文不動產權利登記證明（收件字號　　年　　號）已貼郵票面額_____元、檢附郵票_____元、現金_____元，請貴所將辦理完竣後應發給或發還之有關證件及剩餘郵票(含剩餘現金之等值郵票）郵寄予申請

(　)權利人

案件之(　)義務人。

(　)代理人

簡訊通知：□要（郵件收受人手機號碼：　　）

□不要

此致

臺北市　　地政事務所

申請人　　簽章

中　華　民　國　　年　　月　　日

依農業發展條例第16條第1項第1款規定申辦耕地合併分割，應審認分割後無造成耕地面積細碎或不利農業經營之情形，始得辦理

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

104.4.13北市地籍字第10430982800號

說明：

一、依內政部104年4月8日台內地字第1040411767號函辦理，並檢附該函影本1份。

二、副本抄發本局秘書室（請刊登法令月報）及地籍及測量科（以上均含附件）。

附件1

內政部函　各直轄市地政局等

104.4.8台內地字第1040411767號

主旨：依農業發展條例第16條第1項第1款規定申辦耕地合併分割，應審認分割後無造成耕地面積細碎或不利農業經營之情形，始得辦理1案，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據行政院農業委員會104年4月1日農企字第1040205378號函辦理。

二、查本部92年5月26日台內地字第0920008075號函，係依據行政院農業委員會92年5月16日農企字第0920127624號函所為釋示，說明農業發展條例第16條第1項第1款後段規定:「同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。」其立法意旨係基於便利耕地經營之特殊需要，而賦予分割之例外規定，政策規劃上並無意導致耕地無限細分；實務上如土地所有權人申請分割、移轉合併登記後，反造成分割後各筆土地地形位置更形複雜、面積細碎，應非條文制定意旨。

三、另農業發展條例第16條第1項第1款規定立法意旨所稱「耕地細碎」或「不利農業經營」實務審認之處理原則，行政院農業委員會104年4月1日前揭函示:「……二、查農業發展條例第16條(以下簡稱本條)規定目的，係為防止耕地細分，便利農場經營管理，降低耕地權屬複雜性，爰參酌農村實際狀況、農業機械操作之便利性及灌溉排水設施之最佳利用，以農地重劃標準坵塊之面積規定0.25公頃，作為耕地最小分割面積標準，故上開標準坵塊面積，自可作為合理經營最小規模判斷之準據；換言之，耕地已具有基本經營規模單元卻一再主張合併分割，導致小於該單元面積之情形，自得認定已有造成耕地面積細碎，不利農業經營之虞，合先敘明。三、綜上，針對本條第1項第1款規定意旨，查係基於擴大農場經營規模需要，允許所購置之毗鄰耕地可不受耕地分割最小面積限制，或便利耕地經營之特殊需要，而賦予分割之例外規定，又其分割終局亦不得導致耕地宗數增加，或面積、坵塊較前次合併分割更為狹小崎嶇，爰本會92年5月16日農企字第0920127624號函及99年10月29日農企字第0990168260號函等已多次說明有案。故實務認定上，除可就前項說明作為判斷準據外，所謂擴大農場經營規模或便利農業經營之特殊需要，尚可就該土地之坵形、農水路鄰接情形等予以客觀判斷；又對於有無達到擴大農場經營規模之事實，亦非導致它筆土地面積與其原有面積顯不相當，尤其欲符合該款意旨，亦無需以連續或多次引用相關規定之方式達成。爰就實務審認

提供上開處理原則供參，倘涉及個案認定較有疑義者，基於行政協助，建議亦得洽詢當地農業主管機關提供意見，俾利核處。」

四、關於依農業發展條例第16條第1項第1款規定申辦耕地合併分割案件，請確實依行政院農業委員會函示原則辦理。

內政部核示市地重劃區內共同負擔之公共設施用地，嗣後如經都市計畫變更為住宅區或商業區等可建築土地，應如何回饋由地主共享之執行疑義

臺北市政府地政局函　臺北市政府地政局土地開發總隊

104.4.13北市地開字第10430977900號

說明：

一、依本局104年3月12日北市地開字第10430628000號函及內政部104年4月8日內授中辦地字第1041302642號函辦理，並檢送前開函各1份。

二、副本抄送本府財政局（有關　貴局104年3月13日召開「研商『信義區公所現址設定地上權開發案』前置作業相關事宜」會議討論議題一，請依內政部函釋意旨辦理）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件1

內政部函　臺北市政府地政局

104.4.8內授中辦地字第1041302642號

主旨：有關市地重劃區內共同負擔之公共設施用地，嗣後經都市計畫變更為住宅區或商業區等可建築土地，應如何回饋由地主共享之執行疑義1案，請　查照。

說明：

一、復貴局104年3月12日北市地開字第10430628000號函。

二、按市地重劃係由土地所有權人依其土地受益比例負擔重劃區內公共設施用地及興建費用。故本部76年5月25日台內地字第505647號函示：「市地重劃區內，由土地所有權人無償提供並登記為縣市有之公共設施用地，嗣後如因都市計畫變更用途而出售，其所得價款應全數作為增添該重劃區公共設施建設費用，由地主共享。」貴局所擬有關是類土地處分方式無論係出售、標租或設定地上權，所得價款應全數作為增添該重劃區公共設施建設費用，而不限於出售，本部原則同意。

三、另為使土地所有權人之負擔公平、合理，於辦理市地重劃時本應妥適規劃區內各項公共設施用地，並避免於重劃完成後再行變更為其他用地。故本案重劃區內廣場用地擬循都市計畫程序變更為商業區，請先行考量其辦理變更之必要性及公平性。如確有辦理都市計畫變更之需求，則變更後土地之處分及回饋，應優先考量重劃區內土地所有權人權益，並本於重劃主管機關權責依上開規定妥處。

附件2

臺北市政府地政局函　內政部

104.3.12北市地開字第10430628000號

主旨：有關市地重劃區內共同負擔之公共設施用地，嗣後如經都市計畫變更為住宅區或

商業區等可建築土地，應如何回饋由地主共享之執行疑義一案，請　鑒核。

說明：本市於民國71年5月至72年5月辦理之松山區第二期市地重劃（信義計畫區），由土地所有權人共同負擔並無償登記為市有之廣場用地（公共設施用地），倘未來有需要變更為商業區後處分，依　鈞部76年5月25日台內地字第505647號函釋：「市地重劃區內，由土地所有權人無償提供並登記為縣市有之公共設施用地，嗣後如因都市計畫變更用途而出售，其所得價款應全數作為增添該重劃區公共設施建設費用，由地主共享。」意旨，該處分無論係出售、標租或設定地上權，若有所得價款，似均應全數作為增添該重劃區公共設施建設費用，而不限於「出售」。爰前揭廣場用地變更為商業區之案例，屬公有公用財產變更為公有非公用財產性質，似應以有償作價方式辦理，該價款全數增添該重劃區公共設施建設費用。至後續再處分（含：設定地上權、標租或出售）取得之價款，則不須再重複納作建設費用。以上見解，是否妥適，因涉　鈞部前函釋執行疑義，敬請核示。

內政部函送「申請核定區段徵收計畫書提會審查單」（含表單格式、填寫說明、參考範例、圖例）及附件，爾後申請區段徵收案件時，請依該函說明辦理

臺北市政府地政局函　臺北市政府地政局土地開發總隊

104.4.14北市地開字第10411567200號

說明：

一、依本府交下內政部104年4月7日內授中辦地字第1041302616號函辦理，並檢送該函及其附件各1份。

二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函　交通部等

104.4.7內授中辦地字第1041302616號

主旨：檢送「申請核定區段徵收計畫書提會審查單」(含表單格式、填寫說明、參考範例、圖例)及附件全1份，請依說明一、三辦理，請查照。

說明：

一、爾後需用土地人申請區段徵收案件時，除依土地徵收條例第38條規定檢送區段徵收計畫書、徵收土地圖冊及土地使用計畫圖等資料外，並應檢具旨揭表單及附件，並提供電子檔，以供本部土地徵收審議小組委員審查時參閱。至本部101年5月22日內授中辦地字第1016650867號函請需用土地人陳報區段徵收計畫書時，應同時檢附「(需用土地人)申請核定〇〇區段徵收計畫書檢覈表」，則無須再檢附。

二、旨揭「申請核定區段徵收計畫書提會審查單」之附件如次：1.「公益性及必要性評估分析表」、2.「歷次公聽會紀錄中與會者陳述意見之內容與回應」、3.「所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表」。

三、另查都市計畫之變更、新訂、擴大或農村社區實施更新或非都市土地實施開發建設，擬以區段徵收方式開發時，需用土地人於本部都市計畫委員會審議通過前，

應先行向本部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性，為加速審議作業時程，請於陳報公益性及必要性評估報告書時，同時檢附前述「公益性及必要性評估分析表」，供本部土地徵收審議小組委員審查時參閱。

有關內政部「各機關地政業務電腦化推動小組設置要點」自即日起停止適用一案

臺北市政府地政局函　臺北市政府地政局所屬所隊

104.4.28北市地資字第10411954700號

說明：

一、奉交下內政部104年4月24日內授中辦地字第1041302915號函辦理。

二、副本抄發本局各科、秘書室（請刊登地政法令月報）及資訊室。

附件

內政部函　各直轄市、縣（市）政府

104.4.24內授中辦地字第1041302915號

主旨：停止適用「各機關地政業務電腦化推動小組設置要點」，自即日生效，請查照並轉知所屬。

訂頒「臺北市政府地政局跨縣市代收申領土地徵收補償費保管款案件作業原則」如附件，並自104年5月1日起實施

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所等

104.4.20北市地用字第10430504600號

說明：

一、依雙北合作跨縣市便民服務措施辦理，並檢送旨揭作業原則1份。

二、副本抄送臺北市議會、臺北市政府法務局，臺北市政府地政局地籍及測量科、臺北市政府地政局土地開發科、臺北市政府地政局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）

臺北市政府地政局跨縣市代收申領土地徵收補償費保管款案件作業原則

104 年 4 月 20 日北市地用字第 10430504600 號函訂定，並自 104 年 5 月 1 日起實施

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為使辦理跨縣市代收土地徵收補償費保管款申領案件有一致之作業方式，以擴大便民服務、提升服務效能，特訂定本作業原則。

二、本作業原則適用範圍以本局與其他縣市間彼此同意協助代收申領土地徵收補償費保管款之案件為限。

三、本局代收其他縣市轄區之土地徵收補償費保管款申領案件，應辦理事項如下：

（一）檢視申領標的符合本作業原則第二點規定。

（二）核對申請人或代理人之身分，並於申請書加蓋核訖身分章戳、核對者及代收機關。

（三）檢核申請人及代理人基本資料欄位、聯絡方式、委任關係等及應勾選或填寫

之項目是否填明，及申請書上印章是否缺漏。

（四）收受代寄郵資、申請書表及附繳證件，發給代收申請案件之收據（格式如附件一）。

（五）填寫代收其他縣市轄區申請案件紀錄簿（格式如附件二）。

（六）於一日（工作日）內以掛號郵件函送代收申請案件，並副知申請人或代理人。

四、本局收到其他縣市代收申請案件，應辦理事項如下：

（一）收件後通知申請人或代理人及代收機關。

（二）填寫其他縣市代收申請案件紀錄簿（格式如附件三）。

（三）依規定程序核發徵收補償費保管款。

「地籍總歸戶實施辦法」部分條文，業經內政部於104年4月23日以台內地字第1040412256號令修正發布

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

104.4.27北市地籍字第10411898400號

說明：

一、奉交下內政部104年4月23日台內地字第10404122565號函辦理，並檢送該函影本及修正後部分條文各1份。

二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本府法務局、秘書處（請刊登市府公報）、抄發本局資訊室及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函　法務部等

104.4.23台內地字第10404122565號

主旨：「地籍總歸戶實施辦法」部分條文，業經本部於104年4月23日以台內地字第1040412256號令修正發布，如需修正條文，請至行政院公報資訊網(http://gazette.nat.gov.tw)下載，請查照並轉知所屬。

修正「臺北市各地政事務所工作考核要點」第2點、第4點、第5點及附表一至三（如附件），並自104年5月5日實施

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

104.4.27北市地籍字第10431183000號

臺北市各地政事務所工作考核要點

中華民國八十三年二月二十三日臺北市政府地政處(83)北市地一字第〇四七四四號函訂頒

中華民國八十五年十二月五日臺北市政府地政處(85)北市地一字第八五一三七〇二一號函修正

中華民國八十七年六月一日臺北市政府地政處(87)北市地一字第八七二一四一一一〇〇號函修正

中華民國九十年六月十八日臺北市政府地政處(90)北市地一字第九〇二一四九二二〇一號函修正

中華民國九十二年十一月六日臺北市政府地政處(92)北市地一字第０九二三三一五二三００號函修正第二點、第四點、第五點、第六點及附表一至附表五格式

中華民國九十六年五月十一日臺北市政府地政處(96)北市地一字第０九六三一一三七八００號函修正第一點、第二點、第六點及附表一至附表五格式

中華民國九十八年三月十八日臺北市政府地政處(98)北市地一字第０九八三０六八六四０一號函修正附表一至附表四格式，並自即日起實施

中華民國九十九年三月二十三日臺北市政府地政處(99)北市地籍字第０九九三０七三五五００號函修正第二點，並自即日起實施

中華民國九十九年十月二十九日臺北市政府地政處(99)北市地籍字第０九九三二九二０五００號函修正第四點之附表一、附表二及附表三

中華民國一０一年二月二日臺北市政府地政局（101）北市地籍字第一０一三０二四二六００號函修正第一點、第二點及附表一至附表三，並自函頒日起實施

中華民國一０三年四月八日臺北市政府地政局（103）北市地籍字第一０三三一一三七五００號函修正第四點、第五點及附表一至三，並自一０三年四月二十五日實施

中華民國一０四年四月二十七日臺北市政府地政局（104）北市地籍字第一０四三一一八三０００號函修正第二點、第四點、第五點及附表一至三，並自一０四年五月五日實施

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為提升各地政事務所之工作績效，特訂定本要點。

二、為執行本考核事項，由本局地籍及測量科、地權及不動產交易科、資訊室、政風室及秘書室分別就主管考核項目考評後，於當年度結束後一個月內，將該年度考核成績送由本局秘書室彙整陳報核定，並依第六點規定獎勵。

三、各主管科室得就其平時辦理之各類業務查核或考核結果，列入本考核項目予以評分。

四、考核時依地政事務所業務性質分為登記、測量、電腦作業及機房安全管理、為民服務及風紀等項目實施，考核之細目及評分標準，詳列如附表一至五，各單項成績各以滿分一百分計算。

五、總成績按下列比率計算之：

(一)登記占百分之二十五。

(二)測量占百分之二十五。

(三)電腦作業及機房安全管理占百分之二十五。

(四)為民服務占百分之十五。

(五)風紀占百分之十。

六、考核成績排名第一名者，須發獎牌；第二名及第三名者，須發獎狀，以資獎勵。

「臺北市各地政事務所工作考核要點」第二點、第四點及第五點

修正對照表

修正規定	現行規定	說明
二、為執行本考核事項，由本局地籍及測量科、地權及不動產交易科、資訊室、政風室及秘書室分別就主管考核項目考評後，於當年度結束後一個月內，將該年度考核成績送由本局秘書室彙整陳報核定，並依第六點規定獎勵。	二、為執行本考核事項，由本局地籍及測量科、資訊室、政風室及秘書室分別就主管考核項目考評後，於當年度結束後一個月內，將該年度考核成績送由本局秘書室彙整陳報核定，並依第六點規定獎勵。	依新增考核項目增列主管科室。
四、考核時依地政事務所業務性質分為登記、測量、電腦作業及機房安全管理、為民服務及風紀等項目實施，考核之細目及評分標準，詳列如附表一至五，各單項成績各以滿分一百分計算。	四、考核時依地政事務所業務性質分為登記、測量、電腦作業管理、為民服務及風紀等項目實施，考核之細目及評分標準，詳列如附表一至五，各單項成績各以滿分一百分計算。	一、依實際業務性質修正項目名稱。 二、依實務執行作業需要，增列附表一考核項目第一項第(四)目及相關考核重點，餘目次順延，第(五)目增列考核重點，並調整相關配分。 三、配合依內政部對各直轄市、縣（市）政府地政業務辦理督導考評項目，修正附表二考核項目第二項第(二)目考核項目。 四、配合第四點項目修正附表三表單名稱，並依內政部對各直轄市、縣（市）政府地政業務辦理督導考評、資訊安全作業需要及系統規範

		等，增刪修正附表三考核項目第三項第(一)目至第(八)目內容及調整配分。
五、總成績按下列比率計算之： (一)登記占百分之二十五。 (二)測量占百分之二十五。 (三)電腦作業<u>及機房安全</u>管理占百分之二十五。 (四)為民服務占百分之十五。 (五)風紀占百分之十。	五、總成績按下列比率計算之： (一)登記占百分之二十五。 (二)測量占百分之二十五。 (三)電腦作業管理占百分之二十五。 (四)為民服務占百分之十五。 (五)風紀占百分之十。	依實際業務性質，修正第三款項目名稱。

附表一

臺北市　　地政事務所登記業務考核評分紀錄表　　年　　月

考核項目		抽查件次	案件類別	收件字號	查核結果	配分	評分標準	得分	小計	評分意見	備　註
項	目										
一、土地登記	(一)土地登記案件是否均依規定程序及期限辦理完畢	1				2	業務查核小組不定期抽查之登記案件,併同計入年終成績,計抽查登記案件40件(應含第一次登記、買賣、贈與、繼承、他項權利設定、他項權利移轉(變更)、抵押權塗銷、書狀補給、限制登記、塗銷限制登記、信託或塗銷信託及法院判決等十二類登記案件及跨所登記案件各2件),發現處理程序不合規定或逾期者每件扣1-2分。				
		2				2					
		3				2					
		4				2					
		5				2					
		6				2					
		7				2					
		8				2					
		9				2					
		10				2					
		11				2					
		12				2					
		13				2					
		14				2					
		15				2					
		16				2					
		17				2					
		18				2					
		19				2					
		20				2					

考核項目		抽查件次	案件類別	收件字號	查核結果	配分	評分標準	得分	小計	評分意見	備　註
項	目										
	同前頁	21				2	同前頁				
		22				2					
		23				2					
		24				2					
		25				2					
		26				2					
		27				2					
		28				2					
		29				2					
		30				2					
		31				2					
		32				2					
		33				2					
		34				2					
		35				2					
		36				2					
		37				2					
		38				2					
		39				2					
		40				2					

考核項目		考核重點	配分	評分意見	得分	小計	備註
項	目						
	（二）未辦繼承登記土地列冊管理	1. 接獲應辦繼承登記資料通知，有無查實情形、依限公告及通知繼承人？	2				
		2. 公告期滿是否依限報局列冊管理？	2				
		3. 於「未辦繼承登記土地及建物管理系統」所登錄資料是否確實完整？	1				
		4. 登記資料登錄是否正確完整？	1				
		5. 列冊管理土地及建物有應停止列冊管理情事，是否報請停止列冊管理及註銷登記資料之註記？	1				
		6. 准予暫緩列冊管理之資料，於次年四月一日仍未辦理繼承登記者，是否重新辦理公告並通知繼承人？	0.5				
		7. 移請國有財產署標售之土地及建物，於該局標出或登記為國有前，其繼承人申辦繼承登記時，有無依相關規定辦理。	0.5				
	（三）地籍資料管理	1. 業務承辦人需閱覽或借調地籍資料，是否填具閱覽登記簿或借調單？	0.5				
		2. 資料庫管理人員是否依規定核對持派遣單進入資料庫之人員身分及登記？	0.5				
		3. 資料庫管理人員是否於每月十五日前清點地籍資料，並填寫地籍檔案、圖冊清點清冊？	0.5				

		4.跨所申請登記案件移送轄區所時，是否依規定於「臺北市○○地政事務所受理跨所登記案件檔案移送清冊」備註欄填具相關事項。	0.5				
		5.空白權狀用紙是否指定專人(不得兼領用人)保管，且無事先加蓋事務所印信。是否設有權利書狀用紙管理簿控管，並於每月5日前填製權利書狀清點統計表陳請主任核閱。	1				
		6.每日是否列印權利書狀專用紙張管制清冊及權利書狀核發清冊供專人核對簽章。	1				
		7.作廢權狀登記表之作廢原因是否與實際相符，並裝訂保管。誤記或污損之書狀用紙是否加蓋「作廢」戳記。	1				
	(四)外(陸)人地權管理	1.依法令規定審核外國人取得或移轉土地、建物案件及辦理法令宣導情形。	2				
		2.辦竣土地法第17條第1項各款土地繼承登記，於土地登記簿所有權部其他登記事項欄註記，並設置管制簿列管及記載情形。	1				
		3.列冊管制期滿仍未移轉者，是否函送本局移請國有財產署辦理公開標售，並將移請標售之日期文號註記於管制簿及土地登記簿所有權部其他登記事項欄。	1				
		4.大陸地區人民及法人取得不動產是否依規定於登記簿加註，並將登記結果副知相關機關，及辦理法令宣導情形。	1				
	(五)其他	1.登記資料有無定期檢誤，並辦理清查。	1				

		2.地政規費收入憑證是否定期抽檢有無缺號？電腦給號有無缺漏，缺號是否查明原因。	1				
	（六）地政事務所各級主管督導考核是否確實	查　核　結　果		評　分　標　準	扣分	小計	備　註
				本目不配分，如發現地政事務所各級主管未按時督導或督導有不實之情事者，依情節輕重扣本項總分1-5分。			
	（七）上級交辦事項	查　核　結　果		評 分 標 準	扣分	小計	備 註
				本目不配分，如發現地政事務所未按交辦事項辦理或進度嚴重落後者，依情節輕重扣本項總分1-5分。			
	（八）相關業務有無依規定辦理	查　核　結　果		評 分 標 準	扣分	小計	備 註
				本目不配分，如發現 1請示案件未擬具具體處理意見;2未依規定期限將研討案送本局或其所附附件未符規定;3各類統計資料、報表未於規定時間內陳報;4其他業務未依規定辦理之情形,每件扣本項總分1-2分，重覆出現同一疏失者，並得加倍扣分，但本目得扣減之分數以25分為限。			

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">(九)創新及交辦事項執行情形</td><td>查　核　結　果</td><td>評分標準</td><td>得分</td><td>小計</td><td>備註</td></tr>
<tr><td></td><td>本目不配分，研提創新措施或流程改善，報經本局核准，並推廣各所採用，或交辦事項積極執行者，每件加本項總分1-3分。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">本項得分合計</td><td>第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)、(九)目得分合計：</td><td>第(六)、(七)、(八)目扣分合計：</td><td colspan="2">總分</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="7">建議事項：

考核人員：</td></tr>
</table>

附表二

臺北市　　地政事務所測量業務考核評分紀錄表　　年　月

考核項目		抽查件次	案件類別	收件字號	查核結果	配分	評分標準	得分	小計	評分意見	備　註
項	目										
二、土地測量	(一)土地複丈及建物測量案件是否依規定程序及期限辦理完畢、成果整理是否於規定期間內完成並經主管核定	1				2	業務查核小組不定期抽查之土地複丈及建物測量案件，併同計入年終成績，計抽查測量案件 44 件，發現處理程序不合規定、逾期或發現成果不符地籍測量實施規則等相關規定者，每件扣1-2分。				
		2				2					
		3				2					
		4				2					
		5				2					
		6				2					
		7				2					
		8				2					
		9				2					
		10				2					
		11				2					
		12				2					
		13				2					
		14				2					
		15				2					
		16				2					
		17				2					
		18				2					
		19				2					
		20				2					
		21				2					
		22				2					

考核項目		抽查件次	案件類別	收件字號	查核結果	配分	評分標準	得分	小計	評分意見	備　註
項	目										
	同前頁	23				2	同前頁				
		24				2					
		25				2					
		26				2					
		27				2					
		28				2					
		29				2					
		30				2					
		31				2					
		32				2					
		33				2					
		34				2					
		35				2					
		36				2					
		37				2					
		38				2					
		39				2					
		40				2					
		41				2					
		42				2					

		43				2					
		44				2					
	（二）土地界標埋設績效	季別	界標埋設數量	鑑界、分割後筆數	支數/筆數	配分	評分標準	得分	小計	評分意見	備　註
		1				2	各所每季支數/筆數大於2得2分；小於2大於1得1分；小於1則得0分。				
		2				2					
		3				2					
		4				2					

考核項目		考　核　重　點	配分	評　分　意　見	得分	小計	備註
項	目						
	（三）地籍圖庫管理	1.各類地籍圖是否分別按區段、小段保管於金屬圖櫃內，並設置保管清冊？	1				
		2.圖庫管理人員是否依規定核對持派遣單進入資料庫之人員身分及登記？	1				
		3.圖庫管理人員是否於每月十五日前清點地籍圖、冊，並填寫地籍檔案、圖冊清點清冊？	1				
		4.業務承辦人需閱覽或借調地籍圖、冊是否填具閱覽登記簿或借調單？	0.5				
		5.繪製完成之建物測量成果圖資料是否建置於地政整合系統資料庫中。	0.5				
	（四）地	查　核　結　果		評　分　標　準	扣分	小計	備　註

	政事務所各級主管督導考核是否確實		本目不配分，如發現地政事務所各級主管未按時督導或督導有不實之情事者，依情節輕重扣本項總分 1-5 分。			
	（五）上級交辦事項	查　核　結　果	評　分　標　準	扣分	小計	備　註
			本目不配分，如發現地政事務所未按交辦事項辦理或進度嚴重落後者，依情節輕重扣本項總分 1-5 分。			
	（六）各項業務有無依相關規定辦理	查　核　結　果	評　分　標　準	扣分	小計	備　註
			本目不配分，如發現 1 請示案件未擬具具體處理意見；2 未依規定期限將研討案送本局或其所附附件未符規定；3 各類統計資料、報表未於規定時間內陳報；4 其他業務未依規定辦理之情形，每件扣本項總分 1-2 分，重覆出現同一疏失者，並得加倍扣分，但本目得扣減之分數以 25 分為限。			
	（七）創	查　核　結　果	評　分　標　準	得分	小計	備　註

	新及交辦事項執行情形		本目不配分，研提創新措施或流程改善，經報本局核准，並推廣各所採用，或交辦事項積極執行者，每件加本項總分 1-3 分。			
本項得分合計		第(一)、(二)、(三)、(七)目得分合計：	第(四)、(五)、(六)目扣分合計：	總分		
建議事項： 考核人員：						

附表三

臺北市　　地政事務所電腦作業及機房安全管理考核評分紀錄表　　年　　月

考核項目		考核重點		配分	得分
項	目	評分重點	評分基準		
三、電腦作業及機房安全管理	(一)電腦機房管理制度及文件訂定辦理情形	1.電腦設備管理要點	有否訂定相關電腦設備管理要點或其他類似之管理文件，並定期檢討與發布。	2	
		2.機房與設備維護合約	(1)有否與廠商訂定機房、資訊及網路設備維護合約，且有否延續，確保維護不中斷。	1	
			(2)維護合約有否包含機房內主機、伺服器、網路設備(如路由器、防火牆等)、電力、空調、門禁管理、環境監控等。	1	
			(3)有否建立配置圖(表)，並每月簽陳單位主管核閱，依序裝訂。	1	
		3.資安處理程序或緊急應變措施	有否訂定資安相關措施並實施應變演練(如防火、防災、備份等)。	2	
	(二)人員訓練及密碼管控情形	1.機房管理人員	(1)有否依規定排定「電腦機房輪值人員表」，並經單位主管核閱。	2	
			(2)管理人員及其代理人有否參加過內政部或相關單位舉辦之相關教育訓練。	2	
			(3)管理人員及其代理人是否知道主機、網域、網路設備之通行密碼，該等密碼有否共用(須以「Administrator」帳戶登錄方可正常啟定、執行應用系統，而另列冊管理者除外)，有無定期更新。	2	
		2.操作人員	(1)終端使用者電腦有否啟用螢幕保護程式之密碼鎖定功能，以防止其他使用者操作(10分鐘以內)。	2	
			(2)各項地政應用系統操作人員之通行密碼是否符合各系統規定之原則，並定期更新。	1	
	(三)機房日常紀錄	1.機房工作日誌	(1)機房溫溼度、維護廠商進入維修設備、核心資訊設備故障等，機房工作日誌有無確實填載(故障通報)並裝訂成冊，或以應用系統線上簽核管理。	2	

考核項目		考核重點		配分	得分
項	目	評分重點	評分基準		
	表單填載情形		(2)伺服器及網路設備，是否留有紀錄(log file)，並每日檢視後，填載於機房工作日誌。	2	
		2.維護紀錄	維護廠商有否依合約辦理定期或不定期設備維護並填列維護紀錄，維護紀錄有否裝訂成冊，或以應用系統線上簽核管理。	2	
		3.廠商遠端登錄紀錄表	允許廠商遠端登錄者，有無登錄紀錄其時間、事由等，並裝訂成冊，或以應用系統線上簽核管理。	2	
		4.資料備援紀錄	(1)主機、重要設備之作業系統及應用系統有否備援並製作紀錄裝訂成冊，或以應用系統線上簽核管理。	2	
			(2)地籍資料庫有否定期做全備份，且分置不同建築物異地存放，並製作紀錄裝訂成冊，或以應用系統線上簽核管理。	2	
		5.資訊設備保管人清單	各項資訊設備有否均指定專人保管並製作保管清冊，或以應用系統線上簽核管理。	1	
		6.應用系統光碟或電子資料保管清單	各項應用系統及套裝軟體光碟或電子資料有否均指定專人保管並製作保管清冊，或以應用系統線上簽核管理。	2	
		7.連線使用者新增異動申請	(1)使用者新增或異動有無提出申請並製作成冊，或以應用系統線上簽核管理。	2	
			(2)使用者權限有無定期檢討。	1	
		8.設備、文件及媒體攜出入管制	各項設備、文件及重要儲存媒體攜出入有否管制並製作紀錄裝訂成冊，或以應用系統線上簽核管理。	2	
		9.資訊系統程式更新	更新資訊系統程式時，是否按規定程序辦理及確實更新，並記錄於資訊系統程式版本更新紀錄表。	2	
		10.機房進出人員紀錄	機房進出人員有無確實填載註明事由，並裝訂成冊。	1	
		11.使用者問題及處理	(1)地政整合資訊系統使用者操作發生問題有無依規定辦理，並記錄裝訂成冊。	2	
			(2)應用軟體程式需修改時，是否依規定填具「系統功能增修申請表」並報局辦理。	1	

考核項目		考核重點		配分	得分
項	目	評分重點	評分基準		
		12.資安聯絡網名冊	資安聯絡連絡人異動時,是否依規定程序通報並更新資安聯絡網名冊。	2	
	(四)實體環境及資訊安全管制辦理情形	1.門禁管制	(1)電腦機房有否設專用門鎖。	1	
			(2)有否安裝監視器設備錄影，並指定專人保管備查。	1	
		2.電力系統	(1)有否設 UPS 不斷電系統，且分開電腦機房與辦公室之電源。	2	
			(2)各使用者端有無專用電腦插座且無其他非電腦之電子產品使用。	1	
			(3)有否設獨立之發電機組，以防止長時間斷電。	1	
		3.空調系統	有否二組以上獨立空調系統並互為備份。	1	
		4.資訊設備	(1)機房重要伺服器及終端機使用設備有否安裝防毒軟體並定期更新病毒碼。	2	
			(2)機房重要伺服器是否建立系統修補程式更新機制，若因應用系統功能受限，無法即時更新，有否記錄處理說明並列冊管理。	2	
			(3)是否使用網路防火牆(Firewall)，並依單位作業環境或業務需要，於網路防火牆設定適當安全規則。	2	
			(4)使用軟體是否已取得授權。	1	
			(5)連結全國地政資訊網路(GSN/VPN)網段設備是否與其他網段安全隔離機制。	2	
	(五)地政資訊作業辦理情形	1.全國土地基本資料庫及建物測量圖籍同步異動系統	地籍資料庫重整、變動或發生異常，影響資料庫同步時，是否即時通知本局。	2	
		2.地政資訊網路訊息服務	是否配合人事異動確實以 DMS 維護帳戶資料。	2	
		3.建置並更新為民服務網站	(1)是否建置網站為民服務，並定期或不定期進行更新。	2	
			(2)網站內容有無依定期辦理檢核。	1	
		4.地籍總歸戶系統	系統執行時,案件管理相關欄位是否確實輸入，並依相關規定辦理。	2	
		5.應用戶役政	是否依「內政部地政業務應用戶役政資訊系	2	

考核項目		考核重點		配分	得分
項	目	評分重點	評分基準		
		資訊系統查詢作業	統戶籍資料作業管理規定」辦理相關作業。		
		6.地政整合系統WEB版作業	是否完成發交之地政整合系統 WEB 版最新版本之更版作業。	3	
		7.配合實價作業之查詢端與登錄端辦理設備校調維護與檔案傳輸	配合實價作業之查詢端與登錄端辦理設備校調維護與檔案傳輸。	2	
		8.地籍異動資料產製及傳送作業	地籍異動資料電子檔是否依規定定期產製，並傳送稅捐機關。	2	
		9.地政中文字造字作業	遇有罕用字增加時，有否填寫「新字補註處理表」，送本局辦理造字；並於罕用字造字後，通知相關人員辦理更正登記。	2	
		10.土地建物異動清冊檔案保存作業	土地建物異動清冊於產製相關報表檔後應燒錄於唯讀光碟片並永久保存;另應製作副片異地存放。	2	
	（六）其他地政資訊業務配合辦理情形	1.地政資訊推動相關會議之參與	是否積極參加內政部及本局召開之各項地政資訊業務推動會議或說明會等。	2	
		2.地政資訊相關教育訓練參加情形	是否積極考量業務需要，自行辦理資訊相關教育訓練或參加各項資訊專業教育訓練，以提高作業及系統管理人員資訊素養。	2	
		3.上次考評建議改進事項辦理情形	上次考評建議改進事項已否改進。	2	
	（七）創新服務事項	創新事項	(1)是否研提創新服務事項，並逕至內政部地政司網站建置，及擴大加強宣導。	2	
			(2)是否研提其他創新事項，增進行政效率。	4	
	（八）其他配合事項	配合辦理事項	(1)是否依規定期限配合辦理系統測試。	2	
			(2)配合本局交辦其他辦理事項。	4	

<table>
<tr><td colspan="2">考核項目</td><td colspan="2">考核重點</td><td rowspan="2">配分</td><td rowspan="2">得分</td></tr>
<tr><td>項</td><td>目</td><td>評分重點</td><td>評分基準</td></tr>
<tr><td colspan="4">得　　分　　合　　計</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="6">優缺點及建議事項：

考核人員：</td></tr>
</table>

附表四

臺北市　　地政事務所為民服務考核評分紀錄表　　年　　月

考核項目		考核重點	配分	得分	優缺點及建議事項	備註
項	目					
四、為民服務	（一）計畫管考	1. 計畫之訂定、追蹤管制、查核及檢討改進情形。 2. 機關內部考評結果追蹤及改善情形。	10			總分
	（二）機關形象	1. 洽公環境適切程度。 2. 服務設施合宜程度。 3. 櫃臺服務禮貌及回應品質。 4. 服務現場主動協助引導民眾。	18			
	（三）服務流程	1. 服務流程便捷性。 2. 服務流程透明度。	12			
	（四）顧客關係	1. 民眾滿意度情形。 2. 民眾意見處理時效性與有效性。	12			
	（五）資訊提供及檢索服務	1. 資訊公開適切性及資訊內容有效性。 2. 資訊檢索完整性與便捷性。	12			
	（六）網路申辦	網路申辦量能擴展性。	10			
	（七）創新服務	1. 有價值的創意服務。 2. 服務措施延續性。 3. 服務措施執行方法效能性。	10			
	（八）特殊業務績效	1. 改善服務措施及提升服務形象之具體作法。 2. 推動服務品質研發及創新之具體作法。 3. 推動服務流程簡化、透明化、電子化及整合型服務之具體績效。 4. 推動施政宣導、民意探查及回應之具體績效。 5. 推動以公私協力、志願服務及社區資源處理公共事務之具體績效。	10			

	（九）電話測試	1. 電話鈴響是否儘快接聽？ 2. 是否自報“單位名稱“？ 3. 是否說“您好”“您早”或“有何貴事”等接話禮辭？ 4. 應（或指名）接電話人正忙或不在時，是否樂意代為留話轉達？ 5. 說話音調是否平和，語氣委婉？ 6. 答話態度是否誠懇，用心？ 7. 是否耐心回答問題，答覆內容是否明確得體？ 8. 是否說“謝謝”、“對不起”‘“不客氣”或“多指教”等結束語？ 9. 結束時電話是否輕緩掛斷？	6			
	（十）上次缺失情形是否改進？	考核結果			本目不配分，如發現上次缺失情形未改進者，扣本項總分1分。	
	（十一）上級交辦事項	考核結果			本目不配分，如發現未按交辦事項辦理或進度嚴重落後者，扣本項總分1分。	
考核人員：						

附表五

臺北市　　地政事務所風紀考核評分紀錄表　　年　月

考核項目		考核重點	配分	評分意見	得分	小計	備註
項	目						
五、風紀	（一）員工風紀情形	1. 有無違反公務員服務法不得營商、兼職等規定事項？	5	考核人員按平時辦理之各項業務稽核結果及受理之陳情、檢舉案件查處情形予以評分;凡有違反相關規定或未能積極防範者,依違反次數、情節輕重及受考單位處理風紀問題之態度等為評分依據。			
		2. 執行業務有無涉及違法或其他失職行為？	10				
		3. 有無違反測量外業查核事項之情事？	10				
		4. 採購作業有無違反政府採購法或相關規定情事？	15				
		5. 有無違反本府公務員廉政倫理規範規定，不當接受請託關說、餽贈、邀宴等情形？	15				
		6. 有無違反公職人員利益衝突迴避法、本府公務員避案件處理要點等規定？	10				
	（二）防範作為	1. 是否落實相關風紀查察作為？	10				
		2. 新進人員有無適時辦理法紀教育？	10				
		3. 重大節慶期間有無落實加強法紀宣導？	10				
		4. 機關發生違紀案件後有無確實檢討究責並加強防範？	5				
	（三）督導責任	地政事務所各級主管是否善盡督導之責？	0	本目不配分，如各級主管有未盡督導之責者，扣本項總分 1-5 分。			
	（四）其他	1. 舉發偽（變）造文書或不法案件者。	0	本目不配分，如地政事務所有左列情事者，每案加本項總分 1 分。加分以不超過 100 分為限。			
		2. 主動查處員工不法或違規者。	0				
		3. 其他對風紀有實際助益之作為（如拒受餽贈、邀宴等）。	0				
考核人員：							

「大陸地區土地及營建專業人士（乙類）來臺從事不動產相關活動審查作業要點」，業經部於104年4月23日以內授中辦地字第1041302764號令廢止

臺北市政府地政局函　臺北市不動產開發商業同業公會等

104.4.30北市地權字第10411910600號

說明：

一、奉交下內政部104年04月23日內授中辦地字第10413027643號函辦理，隨文檢送該函影本各1份。

二、副本抄送本府法務局（請惠予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

104.4.23內授中辦地字第10413027643號

主旨：「大陸地區土地及營建專業人士(乙類)來臺從事不動產相關活動審查作業要點」，業經本部於104年4月23日以內授中辦地字第1041302764號令廢止，請查照。

附件2

內政部令

104.4.23內授中辦地字第1041302764號

廢止「大陸地區土地及營建專業人士(乙類)來臺從事不動產相關活動審查作業要點」，自即日生效。

有關內政部函釋「公告受不動產經紀業管理條例規定裁罰之業者名稱及違規者姓名疑義」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

104.4.1北市地權字第10430900600號

說明：

一、依內政部104年3月24日內授中辦地字第1040408229號函辦理，隨文檢送該函。

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

內政部函　臺北市政府地政局

104.3.24內授中辦地字第1040408229號

主旨：有關公告受不動產經紀業管理條例規定裁罰之業者名稱及違規者姓名疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴局104年3月5日北市地權字第10430629900號函。

二、按政府資訊公開法第3條、第6條及第18條第1項第6款規定略以：政府資訊係指政府機關於職權範圍內作成或取得而存在於文書等媒介物之訊息；與人民權益攸關之施政、措施及其他有關之政府資訊，以主動公開為原則，並應適時為之；政府資訊屬於公開或提供有侵害個人隱私等情形者，應限制公開或不予提供之，但對公益有必要者，不在此限。次按法務部99年11月9日法律決字第0999040918號函釋略以，公告違法業者名稱及相關資料如僅係公布業者之名稱等資料，而未涉自然人之姓名等個人資料，尚無個人資料保護法之適用；行政罰法第2條第3款具裁罰性之公布姓名或名稱處分雖屬行政罰，惟此非謂公布姓名或名稱資料即屬行政罰，如依其他法規得公告姓名資料者，即屬依法所為之適法行為。再按消費者保護法第33條規定略以，直轄市或縣(市)政府認為企業經營者提供之服務有損害消費者財產之虞者，應即進行調查，於調查完成後，得公開其經過及結果，合先敘明。

三、查不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)，係為維護不動產交易安全，並保障交易者權益而設；又依本條例規定所為之裁處，係屬政府機關於職權範圍內作成之文書，其裁處事項為與人民權益攸關之政府資訊，依政府資訊公開法第6條規定，以主動公開為原則，且該裁處為具有維護公眾利益必要之措施，依同法第18條第1項第6款但書及個人資料保護法第16條但書第2款規定，亦得公開其違法者姓名。另為避免不特定消費大眾因違法業者及從業人員提供服務而有財產損害之虞，依上開消費者保護法相關規定亦得公開違法業者等相關資訊，以保障消費大眾之不動產交易安全。

有關內政部檢送修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」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

104.4.17北市地權字第10411672100號

說明：

一、奉交下內政部104年4月13日內授中辦地字第10413025584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)政府等

104.4.13內授中辦地字第10413025584號

主旨：「不動產說明書應記載及不得記載事項」，業經本部於104年4月13日以內授中辦地字第1041302558號令修正發布，茲檢送發布令及修正規定各1份，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部令

104.4.13內授中辦地字第1041302558號

修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」，自中華民國一百零四年十月一日生效。

附修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」

不動產說明書應記載及不得記載事項修正規定

壹、應記載事項

一、土地（素地）

(一)標示及權利範圍：

1. 坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。

2. 面積。

3. 權利範圍。

4. 地籍圖及土地相關位置略圖等。

(二)土地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

(三)交易權利種類及其登記狀態：(詳如登記謄本)

1. 所有權（單獨或持分共有）。

2. 他項權利（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。

3. 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。

4. 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。

(1)有無他項權利之設定情形（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。

(2)有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。

(3)其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

(四)目前管理與使用情況：

1. 是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。

2. 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。

3. 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。

4. 有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。

5. 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置及約略面積等情形。

(五)使用管制內容：

1. 使用分區或編定

(1)都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。

(2)非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

(3)若未記載者，應敘明其管制情形。

2. 法定建蔽率。

3. 法定容積率。

4. 開發方式限制

如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開

發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。

5. 是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形（非屬農業用地者免記載）。

6. 若屬土地開發者，應敘明下列事項：

(1)是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。

(2)是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍，若是，應敘明其限制重點。

(3)是否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍，若是，應敘明其限制重點。

(4)是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其限制重點。

(5)是否屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區，若是，應敘明其限制重點。

(6)是否屬飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，若是，應敘明其限制重點。

(7)是否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其限制重點。

(8)是否屬政府公告之土壤或地下水污染場址，若是，應敘明其限制重點。

(六)重要交易條件：

1. 交易種類：買賣（互易）。

2. 交易價金。

3. 付款方式。

4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式：

(1)稅費項目：土地增值稅、地價稅、印花稅、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）等。

(2)規費項目: 工程受益費、登記規費、公證費等。

(3)其他費用：簽約費、所有權移轉代辦費等。

(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

5. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。

6. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

7. 其他交易事項：__。

(七)其他重要事項：

1. 周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

2. 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

3. 是否有被越界建築，若有，應敘明。

4. 是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。

5.有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施，若無，應敘明。

二、成屋

(一)建築改良物（以下簡稱建物）

1.建物標示、權利範圍及用途：

(1)已辦理建物所有權第一次登記：

坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共有部分）、主要建材、建築完成日期（以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件記載）、權利範圍。

(2)未辦理建物所有權第一次登記：

A.合法建物

房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍、建築完成日期（依建造執照、使用執照或稅籍證明資料或買賣契約等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。

B.違章建築

房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（依稅籍證明資料等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者（依買賣契約等相關文件記載），應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。

C.若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。

(3)建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件（如建物竣工平面圖）。

(4)建物測量成果圖或建物標示圖（已登記建物）及房屋位置略圖。

2.建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

3.建物型態與現況格局

(1)建物型態

A.一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）

B.區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。

C.其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。

(2)現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

4.建物權利種類及其登記狀態

(1)所有權。

(2)有無他項權利之設定情形（包括：抵押權、不動產役權、典權，詳如登記謄本），若有，應敘明。

(3)有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記謄本。），若有，應敘明。

(4)有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本

及信託專簿記載)。

(5)其他事項(如：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。

5.建物目前管理與使用情況：

(1)是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理等登記，若是，應敘明其內容。

(2)建物有無出租情形，若有，應敘明租金、租期，租約是否有公證等事項。

(3)建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。

(4)建物有無占用他人土地情形(依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載)，若有，應敘明占用情形。

(5)建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。

(6)目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。

(7)有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形(依使用執照記載)，若有，應敘明。

(8)水、電及瓦斯供應情形：

A.使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。

B.有無獨立電表，若無，應敘明。

C.使用天然或桶裝瓦斯。

(9)有無積欠應繳費用(包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用)情形，若有，應敘明金額。

(10)使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。

(11)電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。

(12)有無消防設施，若有，應敘明項目。

(13)有無無障礙設施？若有，應敘明項目。

(14)水、電管線於產權持有期間是否更新？

(15)房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？

(16)所有權持有期間有無居住？

(17)集合住宅或區分所有建物(公寓大廈)應記載之相關事項

A.住戶規約內容：

(A)有無約定專用、約定共用部分(如有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件)。

(B)管理費或使用費之數額及其繳交方式。

(C)公共基金之數額、提撥及其運用方式。

(D)是否有管理組織及其管理方式。

(E)有無使用手冊？若有，應檢附。

B.有無規約以外特殊使用及其限制

(A)共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。

(B)使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。

(C)有無公共設施重大修繕(所有權人另須付費)決議？若有，應敘明其內容。

(D)有無管理維護公司？若有，應敘明。

6.建物瑕疵情形：

(1)有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？(若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。)

(2)是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。

(3)有無違建或禁建情事?若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。

(4)是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。

(5)目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。

(6)樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕?若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。

(7)房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。

7.停車位記載情形（如無停車位，則免填）：

(1)有否辦理單獨區分所有建物登記？

(2)使用約定。

(3)權利種類：(如專有或共有)

(4)停車位性質：(包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，如無法辨識者，應敘明無法辨識。)

(5)停車位之型式及位置（坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？）

(6)車位編號（已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）。

(二)基地

1.基地標示

(1)坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。

(2)面積。

(3)權利範圍、種類（所有權、地上權、典權、使用權）。

(4)地籍圖等。

2.基地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

3.基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）：

(1)所有權（單獨或持分共有）。

(2)他項權利（包括：地上權、典權）。

(3)有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。

(4)基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。

A.有無他項權利之設定情形（包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權）。

B.有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。

C.其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

4.基地目前管理與使用情況：

(1)有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。

(2)有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。

(3)有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置。

(4)有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。

(5)基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

5.基地使用管制內容：

(1)使用分區或編定

A.都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。

B.非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

C.若未記載者，應敘明其管制情形。

(2)法定建蔽率。

(3)法定容積率。

(4)開發方式限制

如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。

(三)重要交易條件：

1.交易種類：買賣（互易）。

2.交易價金。

3.付款方式。

4.應納稅費項目、規費項目及負擔方式：

(1)稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）等。

(2)規費項目:登記規費、公證費。

(3)其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。

(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

(5)賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。

(6)他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。

(7)有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

(8)其他交易事項：___。

(四)其他重要事項：

1.周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變

電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

2. 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

3. 是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。

4. 是否為直轄市或縣（市）政府列管之山坡地住宅社區，若是，應敘明。

5. 本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。

三、預售屋

(一)建物

1. 坐落：縣(市)、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。

2. 建物型態與格局

(1)建物型態

A. 一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）

B. 區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房（一房、一廳、一衛）等。

C. 其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。

(2)格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

3. 主管建築機關核准之建照日期及字號（詳如建造執照暨核准圖說影本）。

4. 出售面積及權利範圍

(1)本戶建物總面積（如為區分所有建物，包含主建物、附屬建物及共有部分面積）。

(2)主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率。

(3)停車空間若位於共有部分且無獨立權狀者，應敘明面積及權利範圍計算方式。

(4)停車空間占共有部分總面積之比率。

5. 共有部分項目、總面積及其分配比率。

6. 主要建材及廠牌、規格。

7. 建物構造、高度及樓層規劃。

8. 工程進度

(1)開工、取得使用執照期限。

(2)通知交屋期限。

(3)保固期限及範圍。

9. 管理與使用之規劃：

公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應敘明原因。規約草約內容如下：

(1)專有部分之範圍。

(2)共用部分之範圍。

(3)有無約定專用部分、約定共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用

方式）。

(4)管理費或使用費之計算方式及其數額。

(5)起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。

(6)管理組織及其管理方式。

(7)停車位之管理使用方式。

10.建物瑕疵擔保：

交屋時有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單」及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，應敘明原因。

11.停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）：

(1)是否辦理單獨區分所有建物登記？

(2)權利種類：（如專有或共有）

(3)停車位性質：(包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位)

(4)停車位之型式及位置（坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？）

(5)車位編號。

(二)基地

1.基地標示

(1)坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。

(2)基地總面積。

(3)基地權利種類（所有權、地上權、典權、使用權）

(4)基地出售面積、權利範圍及其計算方式。

(5)地籍圖。

2.基地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明)。

3.基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本)：

(1)所有權（單獨或持分共有）。

(2)他項權利（包括：地上權、典權）。

(3)有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。

(4)基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。

A.有無他項權利之設定情形（包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權)。

B.有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。)。

C.其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。

4.基地管理及使用情況：

(1)有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。

(2)有無出租或出借予第三人，若有，應敘明出租或出借情形。

(3)有無供公眾通行之私有道路或因鄰地為袋地而有之通行權，若有，應敘明其位置。

(4)有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。

(5)基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

5.基地使用管制內容：

(1)使用分區或編定

A.都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。

B.非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

C.若未記載者，應敘明其管制情形。

(2)本基地是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其建物使用之合法性。

(3)法定建蔽率。

(4)法定容積率。

(5)本基地有無辦理容積移轉，或有無開放空間設計或其他獎勵容積，若有，應敘明其內容及受限制之事項。

(6)是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。

(三)重要交易條件：

1.交易種類：買賣（互易）。

2.交易價金。

3.付款方式。

4.應納稅費項目、規費項目及負擔方式

(1)稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。

(2)規費項目:工程受益費、登記規費、公證費等。

(3)其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。

(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

5.賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。

6.預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。

7.履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。

8.有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

9.其他交易事項：___。

(四)其他重要事項

1.周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

2.本基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積（㎡）、地上（下）層數、樓層高度（m）、建物用途資料。

3. 最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，若有，應敘明。

4. 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

貳、不得記載事項

一、不得記載本說明書內容僅供參考。

二、不得記載繳回不動產說明書。

三、不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。

四、預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。

五、不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。

六、不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。

內政部函釋申請人得否委任法人代為申請不動產糾紛調處疑義一案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

104.4.20北市地籍字第10431032000號

說明：

一、依內政部104年4月16日台內地字第1040411928號函辦理。

二、副本抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函　臺北市政府地政局

104.4.16台內地字第1040411928號

主旨：貴局函為申請人得否委任法人代為申請不動產糾紛調處疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據法務部104年4月1日法律字第10403503600號函辦理，兼復貴局103年10月3日北市地籍字第10333084700號函。

二、案准法務部前揭函略以：「按民法第26條規定：『法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。但專屬於自然人之權利義務，不在此限。』由是可知，法人享有權利能力，惟因法人與自然人本質上有所不同，法人權利能力之範圍與自然人即有差異，可分為二種限制，一為法令上之限制（如公司法第16條等）；一為性質上之限制，乃指某些專屬於自然人之權利義務，為法人所無法享受或負擔者，例如：以自然人之身體勞務為給付之債務、以自然生理為基礎的人格權（如生命權、身體權、健康權等）、以一定自然人的身分為基礎的身分權（如家長權、親權、繼承權等）（可參閱：王澤鑑，民法總則，2011年8月，第180-181頁；林誠二，民法總則新解—體系化解說（上），2012年2月，第225-226頁；施啟揚，民法總則，2005年6月，第131-132頁；鄭玉波著，黃宗樂修訂，民法總則，2004年10月，第139-140頁）。關於法人受委任擔任代理人之能力，民法未設有限制

規定，故除其他法令另有限制外，如其性質上非屬法人所無法享受或負擔者，則法人亦得為之。.....復按法人之代表人以法人名義所為之行為，係屬法人之行為，蓋法人本質上無法為意思表示，不能自為法律行為，須由自然人為之，而代表人為法人之機關，猶如法人之手足，其所為之法律行為，即為法人自身所為，當然由法人承受。而法人亦得委任代理人，亦即由法人之代表人以法人名義委任他人為代理人，代理人於代理權限內，以法人名義所為之法律行為，法律效果直接歸屬於法人（民法第103條規定參照）。.....申請人如依『直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法』第13條或第17條第1項之規定，委託他人代為申請或到場進行不動產糾紛調處，倘相關法令對代理人之資格未設有限制，則其性質上是否為專屬於自然人之權利義務？是否屬法人所無法享受或負擔者？宜由貴部本於權責先行審認；若經貴部審認上開情形亦得由法人擔任代理人，仍應由法人之代表人為意思表示，如經本人（申請人）同意得委任他人為複代理人者，法人並得委任他人（例如其內部職員）為複代理人（行政程序法第25條第3項規定參照），於此情形，依貴部來函說明五末段所述，應請本人出具委託法人代理之委託書、同意代理人委任複代理人之同意書，且由法人出具委任複代理人之委任書一節，本部敬表贊同。」

三、考量相關法令對依前揭「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第13條或第17條第1項之規定，委託他人代為申請或到場進行不動產糾紛調處之代理人之資格未設有限制，且法人之代表人亦得代理自然人為申請調處，並代為及代受非專屬於自然人權利義務之調處相關意思表示，是以，申請人亦得委任法人代為申請不動產糾紛調處。如經本人（申請人）同意得委任他人為複代理人者，並由本人出具委託法人代理之委託書、同意代理人委任複代理人之同意書，且經法人出具委任複代理人之委任書者，法人並得委任他人（例如其內部職員）為複代理人。

有關內政部核示地政士法第6條第1項規定法令疑義一案

臺北市政府地政局函　臺北市政府法務局

104.4.23北市地開字第10431125500號

說明：

一、依臺北市政府公報編輯發行作業要點第6點規定及本府交下內政部104年4月15日內授中辦地字第1040411930號函辦理，並檢送該函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　臺北市政府

104.4.15內授中辦地字第1040411930號

主旨：關於民眾檢證貴市開業地政士江君違反地政士法第6條第1項規定1案，請查照。

說明：

一、復貴府103年10月16日府地開字第10332789100號函。

二、本案經函准法務部104年4月1日法律字第10403503750號函略以：「....按地政士法第6條第1項第1款規定：『有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，

中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：一、曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。』本款之立法理由係因執行土地登記專業代理案件業務時，有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，嚴重違反地政士之執業職責，爰明定為不得充任地政士之消極資格，旨在保障交易之安全及增進職業信賴，故對於犯特定罪名判刑超過一定刑度者，列為特定專門職業之消極資格要件。自本款所謂『一年以上之刑』及『之裁判』文字用語觀察，應指法律規定具有確定力與執行力之刑。查赦免法第4條規定：『受罪刑宣告之人經減刑者，減輕其所宣告之刑。』減刑既係減輕其宣告刑，則本件地政士江君因犯業務侵占罪判處有期徒刑1年6月經臺灣臺北地方法院98年度聲減字第6號裁定確定，減刑為9月，尚不符地政士法第6條第1項第1款地政士之消極資格要件（司法院65年12月9日函參字第10813號函、本部99年2月24日法律字第0980056050號函參照）。」本部同意上開法務部之意見。

中華民國 104 年 4 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：52 元

創 刊 年 月：中華民國 61 年 7 月

出 版 年 月：中華民國 104 年 4 月

GPN：2006100016