

105年1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

- 內政部函轉總統104年12月30日華總一義字第10400153671號令公布修正不動產估價師法部分條文一案 (105AAFZ01) 1

- (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

- 有關依地籍清理條例規定代為標售之土地，其占有人主張優先購買疑義一案 (105ABCB02) 1
- 有關連件申請繼承登記及遺贈登記時，該繼承登記得否免計徵登記規費疑義一案 (105ABCC03) 2
- 內政部函釋有關財團法人榮民榮眷基金會得依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第68條第4項規定，承受已故榮民無人繼承之耕地一案 (105ABCC04) ... 3
- 有關數宗土地、建物權利為共同擔保設定抵押權，就其中一宗或數宗土地、建物權利為抵押權之塗銷時，應如何辦理抵押權內容變更登記一案 (105ABCD05) 4
- 內政部函為新竹縣○○鄉○○段9地號土地擬依農業發展條例第16條第1項第4款規定辦理分割疑義一案 (105ABCJ06) 5
- 內政部檢送地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項有關區分所有建物共有部分辦理測繪登記補充規定之解釋令一案 (105ABCJ07) ... 6
- 內政部函為區分所有建物之地面層標示為「陽臺(法定空地)」部分，得否以共有部分辦理建物第一次測量登記疑義一案 (105ABCN08) 7
- 內政部同意中華綜合發展研究院申請辦理「不動產經紀營業員專業訓練」一案 (105ABCQ09) 8
- 「臺北市各地政事務所建築改良物所有權第一次登記申請須知」等16類登記申請須知，業經本局以105年1月11日北市地籍字第10530091000號令廢止，並自105年2月1日起生效，檢送前揭令及相關附件各1份 (105ABCZ10) 10
- 「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，業經本府以105年1月18日府地籍字第10530162900號令修正，並自105年2月1日生效，檢送前揭令及修正後「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站

式窗口作業規定」各1份(105ABCZ11).....	11
(四) 地用法令	
• 檢送「臺北市耕地租約登記申請標準作業程序」相關附件(105ABDA12)....	14
(五) 重劃法令(缺)	
(六) 地價及土地稅法令(缺)	
(七) 徵收法令	
• 本府修正「臺北市政府徵收土地發放補償費作業要點」,名稱並修正為「臺北市政府徵收補償費發放作業要點」一案(105ABGB13).....	25
• 修正「臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點」,並自即日起實施(105ABGD14).....	33
• 有關廢止「臺北市士林官邸北側地區區段徵收抵價地抽籤分配作業要點」、「臺北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫」及「臺北市士林官邸北側地區區段徵收原住戶增加配售市民住宅處理原則」,自105年1月12日起生效一案(105ABGD15).....	38
(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	
• 「公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」,業經公平交易委員會於104年12月29日以公服字第10412611785號令修正,並自即日生效(105AEAZ16)...	39
• 「公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」,業經公平交易委員會於104年12月29日以公服字第10412611781號令廢止,並自即日生效(105AEAZ17).....	60
• 「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」,業經內政部於104年12月29日以内授中辦地字第1041311299號令修正發布(105AEAZ18).....	61
• 「臺北市歷史建築登錄及廢止審查作業要點」業經本府104年12月31日府文化文資字第10430473900號令廢止,並自中華民國105年2月1日生效一案(105AEAZ19).....	78
• 停止適用「臺北市各地政事務所各類地籍統計報表填報作業注意事項」,並自即日起生效(105AEAZ20).....	78
• 「不動產經紀營業員專業訓練機構團體辦理營業員資格取得測驗注意事項」部分規定及第8點附表,業經內政部於105年1月13日以内授中辦地字第1051300846號令修正發布(105AEAZ21).....	78
• 本府105年1月4日府地開字第10433463800號令發布修正「臺北市優良地政士評選及獎勵要點」,自105年1月22日生效,檢送前揭令、獎勵要點、條文修正總說明及對照表各1份(105AEAZ22).....	80
(二) 一般行政	
• 內政部函為關於地籍圖重測、土地重劃、區段徵收、國有林班地及工業區開發等地籍整理,需新地段命名時,請勿以自造字命名一案(105AEBZ23).....	89

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)

內政部函轉總統104年12月30日華總一義字第10400153671號令公布修正不動產估價師法部分條文一案

臺北市府地政局函 臺北市府法務局

105.1.7北市地價字第10510005800號

說明：

- 一、奉交下內政部105年1月4日台內地字第1040449003號函辦理，並檢送該函影本1份。
- 二、副本抄送本府衛生局、本局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣(市)政府等

105.1.4台內地字第1040449003號

主旨：關於總統104年12月30日華總一義字第10400153671號令公布修正不動產估價師法部分條文1案，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據總統府秘書長104年12月30日華總一義字第10400153670號函辦理。
- 二、旨揭修正條文請查閱總統府公報第7226期（詳總統府網站<http://www.president.gov.tw>公報系統）。

附件2

總統令

104.12.30華總一義字第10400153671號

不動產估價師法修正第八條條文

第八條 有下列情形之一者，不發給開業證書；已領者，撤銷或廢止其開業資格並註銷開業證書：

- 一、經撤銷或廢止不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。
- 二、罹患精神疾病或身心狀況違常，經直轄市或縣(市)主管機關委請二位以上相關專科醫師諮詢，並經直轄市或縣(市)主管機關認定不能執行業務。
- 三、受監護或輔助宣告尚未撤銷。
- 四、受破產宣告尚未復權。

依前項第二款至第四款註銷開業證書者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業證書。

有關依地籍清理條例規定代為標售之土地，其占有人主張優先購買疑義一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

105.1.18北市地籍字第10510206000號

說明：

- 一、奉交下內政部105年1月13日台內地字第1050400245號函辦理，並檢附該函影本1份。

二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人台北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會；抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 彰化縣政府

105.1.13台內地字第1050400245號

主旨：關於貴府函為依地籍清理條例規定代為標售之土地，其占有人主張優先購買疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府105年1月5日府地籍字第1050000399號函。
- 二、按地籍清理條例第12條第1項規定：「依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：……三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。」揆諸上開第3款規定共有土地之他共有人於直轄市、縣(市)主管機關辦理代為標售土地時得主張優先購買權之立法意旨，乃係參照土地法第34條之1第4項規定，為簡化共有關係而設，其與第4款規定，係基於代為標售之土地，因所有權人不明，土地被占用或供他人使用之情形普遍，為解決問題，爰賦予合乎一定期間要件之占有人有優先購買權之意旨有別。故本部101年12月20日台內地字第1010385731號函所為「依地籍清理條例代為標售之土地，倘由土地共有人之一得標買受者，其他共有人應不得主張優先購買」之釋示，於占有人為得標人，而有其他占有人主張優先購買之情形不同，故不得參照援引適用。
- 三、按本條例第12條第1項各款所定同一順序優先購買權人有二人以上申請優先購買時，其處理原則於地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第13條已有明定。本案占有人主張優先購買，因涉個案事實審認，仍請本於職權依法核處。

有關連件申請繼承登記及遺贈登記時，該繼承登記得否免計徵登記規費疑義一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

105.1.6北市地籍字第10433616100號

說明：

- 一、依內政部104年12月31日內授中辦地字第1041311426號函副本辦理，並檢附該函影本1份。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人台北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會；抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 彰化縣政府

104.12.31內授中辦地字第1041311426號

主旨：有關連件申請繼承登記及遺贈登記時，該繼承登記得否免計徵登記規費疑義1案，

復請查照。

說明：

- 一、復貴府104年11月19日府地籍字第1040392241號函。
- 二、按遺贈於遺囑生效後僅有債權的效力，受遺贈人非於繼承開始時，即當然取得遺贈標之物之所有權或其他物權，而須於繼承開始後由繼承人受移轉登記或交付時，始取得遺贈標之物之所有權或其他物權（法務部83年5月2日法律字第08742號函釋參照），爰土地登記規則第123條第1項明定，受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記前，應由繼承人先辦理繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人為之。又繼承及遺贈登記分屬2個權利變更登記，登記機關皆須依登記程序辦理登記，該繼承登記既非屬土地法第78條及土地登記規則第46條規定得免納登記費之範圍，縱該2登記係連件申請登記，登記機關仍應依土地法規定分別計徵登記規費。惟就遺贈標的部分，因繼承登記後發給繼承人之權利書狀，於嗣後連件辦理遺贈登記時即須予註銷，為免增加申請人規費負擔，該標的應發給繼承人之權利書狀得權宜免予繕發。
- 三、另本部83年6月16日台內地字第8305897號函釋既已經檢討後未納入本部嗣後編印之地政法令彙編，自不得再援引適用，併此說明。

內政部函釋有關財團法人榮民榮譽基金會得依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第68條第4項規定，承受已故榮民無人繼承之耕地一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

105.1.25北市地籍字第10530312400號

說明：

- 一、依內政部105年1月21日內授中辦地字第1050004639號函辦理，並檢附該函及附件影本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；抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市政府地政局等

105.1.21內授中辦地字第1050004639號

主旨：財團法人榮民榮譽基金會得依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第68條第4項規定，承受已故榮民無人繼承之耕地，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據國軍退除役官兵輔導委員會104年12月22日輔服字第1040105699號函副本辦理。
- 二、查行政院農業委員會前參酌法務部104年10月14日法律字第10403512790號函之研析意見，以同年12月4日農企字第1040243437號函表示，考量財團法人榮民榮譽基

金會之捐助成立係因法律規定，秉承主管機關交付之任務所依法設置，以從事臺灣地區與大陸地區人民關係條例(以下簡稱兩岸條例)第68條第4項第1款至第4款規定之事務，且對於承受之遺產(含農業發展條例定義之耕地)，非來自一般私人買賣或受讓之法律行為，具代政府執行之公權力委辦管理性質，同意依法務部研析認為兩岸條例第68條第4項規定，屬農業發展條例特別規定之意見辦理。本部尊重該會為農業發展條例法規主管機關所為之見解，準此，財團法人榮民榮眷基金會得依兩岸條例第68條第4項規定申請承受已故榮民無人繼承之耕地，不受農業發展條例第33條規定之限制。

三、本部原以103年8月21日內授中辦地字第1036037024號函復新竹縣政府，有關財團法人榮民榮眷基金會申請承受已故榮民無人繼承之耕地，仍應優先適用農業發展條例第33條規定1節，因與上開行政院農業委員會意見未合，一併停止適用。

有關數宗土地、建物權利為共同擔保設定抵押權，就其中一宗或數宗土地、建物權利為抵押權之塗銷時，應如何辦理抵押權內容

變更登記一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

105.1.8北市地籍字第10510046400號

說明：

- 一、奉交下內政部105年1月5日台內地字第1041311232號函辦理，並檢附該函影本1份。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人台北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會；抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣(市)政府

105.1.5台內地字第1041311232號

主旨：有關數宗土地、建物權利為共同擔保設定抵押權，就其中一宗或數宗土地、建物權利為抵押權之塗銷時，應如何辦理抵押權內容變更登記1案，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據法務部104年2月6日法律字第10403501630號函辦理。
- 二、案經函准法務部前開函略以：「按民法第875條規定：『為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，而未限定各個不動產所負擔之金額者，抵押權人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部之清償。』抵押權人本得自由選擇先後或同時拍賣部分或全部抵押物，就其賣得價金受償。另按民法第875條之2規定，共同抵押權如未限定各不動產所負擔之金額者，依各抵押物價值比例定其負擔金額。是以，各抵押人所負擔保責任，至多僅以抵押物之價值為限，並不因抵押權人同意減少抵押物而加重其餘抵押人之擔保責任。」考量債權人得自由選擇就各不動產賣得價金受清償，且依上開民法規定之意旨，抵押權人同意減少抵押物並未加重其餘抵押人之擔保責任，故有關以數宗土地、建物共同擔保設定抵押權，

其抵押人間不具有連帶債務或連帶保證之關係，嗣因清償部分債務，抵押權人同意減少擔保之所有權權利範圍或減少擔保物，且不涉及債權金額之增加者，得由抵押權人出具部分塗銷證明文件，並表明共同抵押人間不具有連帶債務或連帶保證關係後單獨申請抵押權內容變更登記。

- 三、本部81年7月20日台內地字第8182204號、82年6月14日台內地字第8207893號函內容與前開規定不合，另85年4月12日台內地字第8574401號函內容已納入前述規定，故該3函應予停止適用。

內政部函為新竹縣○○鄉○○段9地號土地擬依農業發展條例第

16條第1項第4款規定辦理分割疑義一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

105.1.5北市地籍字第10433560400號

說明：

- 一、依內政部104年12月24日台內地字第1040447459號函辦理，並檢附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；抄發本局秘書室（請刊登法令月報）、本局地籍及測量科（以上均含附件）。

附件1

內政部函 新竹縣政府

104.12.24台內地字第1040447459號

主旨：所詢貴縣○○鄉○○段9地號土地擬依農業發展條例第16條第1項第4款規定辦理分割事宜1案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會104年12月18日農企字第1040246783號函(如附件)辦理，並復貴府104年11月9日府地籍字第1040177150號函。
- 二、按行政院農業委員會104年12月18日前揭函說明，農業發展條例(以下簡稱本條例)第16條第1項第4款規定，本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有，其處理原則，本部89年9月16日台內地字第8913114號函及同年10月6日台內地字第8913740號函業已說明有案，即該款共有耕地之共有人，於修法後移轉其持分予他人，致共有人或其持分有所變動，於不違反本條第2項分割筆數不得超過修法前之共有人數前提下，得依該款規定辦理分割；換言之，修法前之共有耕地，於修法後仍維持多人共有狀態，而該共有關係未曾間斷或消滅者，得依上開條例第16條第1項第4款規定申請分割，但分割筆數不得超過修法前之共有人數。本案耕地於本條例89年修法前為李○○君及李△△君2人共有，至100年12月李○○君將其全部持分移轉予李△△君時，該耕地上之共有關係已然消滅，而為李△△君單獨所有；嗣後李△△君將部分持分移轉他人，自應認屬新成立之共有關係，而為修法後之共有耕地，尚無前開第16條第1項第4款規定之適用。
- 三、本案請依行政院農業委員會前揭函釋意旨，本於權責依法核處。

附件2

行政院農業委員會函 內政部

104.12.18農企字第1040246783號

主旨：有關新竹縣○○鄉○○段9地號土地擬依農業發展條例第16條第1項第4款規定辦理分割疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴部104年11月27日台內地字第1040083852號函。
- 二、查農業發展條例(以下簡稱本條例)第16條第1項第4款規定，每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：四、本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有，其處理原則，貴部89年9月16日台內地字第8913114號函及同年10月6日台內地字第8913740號函業已說明有案，即該款共有耕地之共有人，於修法後移轉其持分予他人，致共有人或其持分有所變動，於不違反本條第2項分割筆數不得超過修法前之共有人數前提下，得依該款規定辦理分割；換言之，修法前之共有耕地，於修法後仍維持多人共有狀態，而該共有關係未曾間斷或消滅者，得依上開條例第16條第1項第4款規定申請分割，但分割筆數不得超過修法前之共有人人數。至本會104年10月1日農企字第1040234361號函，則係補充說明本條第2項之分割筆數審認原則，併予敘明。
- 三、查依案附資料，本案耕地於本條例89年修法前為李○○君及李△△君2人共有，至100年12月李○○君將其全部持分移轉予李△△君時，該耕地上之共有關係已然消滅，而為李△△君單獨所有；故嗣後李△△君將部分持分移轉他人，自應認屬新成立之共有關係，而為修法後之共有耕地，尚無前開第16條第1項第4款規定之適用。

內政部檢送地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項有關區分所有建物共有部分辦理測繪登記補充規定之解釋令一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

105.1.26北市地籍字第10510370200號

說明：

- 一、依內政部105年1月22日台內地字第10513008223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市府公報）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣(市)政府等

105.1.22台內地字第10513008223號

主旨：有關地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項有關區分所有建物共有部分辦理測繪登記補充規定之解釋令，業經本部於105年1月22日以台內地字第1051300822號令訂定發布，並檢送發布令影本1份，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、查有關公寓大廈管理條例第56條第1項配合建物登記需求之相關注意事項，本部業以103年3月12日台內營字第1030801699號函請各直轄市、縣(市)政府及本部指定之特設主管建築機關查照並轉知所屬在案，該函係規範公寓大廈起造人於申請建造執照，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定檢附之專有、共用、約定專用及約定共用部分標示之詳細圖說（以下簡稱專共用圖說），應再區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，以明確共有部分之區分，俾利地政機關實務登記作業。是自103年3月12日以後申請建築執照者即應按該函釋辦理，合先敘明。
- 二、旨揭補充規定自發布日實施，登記機關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定審核共有部分之區分時，應依旨揭補充規定及前開函釋辦理。

附件2

內政部令

105.1.22台內地字第1051300822號

有關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定辦理區分所有建物共有部分測繪登記，補充規定如下：

- 一、登記機關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定，審核區分所有建物共有部分之全部區分所有權人共有（以下簡稱全部共有）及一部分區分所有權人共有（以下簡稱一部共有）部分時，應依據公寓大廈管理條例第56條第1項規定應檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分標示之詳細圖說（以下簡稱專共用圖說）為之，如該圖說標示之共有部分未區分全部共有及一部共有之範圍，則認定該共有部分為全部共有，應編列為1個建號；如其共有部分已區分出全部共有及一部共有之範圍，則應依標示範圍將全部共有部分及各一部共有部分，分別合併編列建號，並測繪登記為各相關區分所有權人共有。
- 二、登記機關於審查過程中倘有發現竣工平面圖或專共用圖說內容不符或錯誤，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人委由建築師向建管機關申請。
- 三、上開補充規定自發布日實施。

內政部函為區分所有建物之地面層標示為「陽臺（法定空地）」

部分，得否以共有部分辦理建物第一次測量登記疑義一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

105.1.4北市地籍字第10416307400號

說明：

- 一、奉交下內政部104年12月28日台內地字第1041311370號函辦理，並檢附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；抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺中市政府

104.12.28台內地字第1041311370號

主旨：有關貴府函為區分所有建物之地面層標示為「陽臺（法定空地）」部分，得否以共有部分辦理建物第一次測量登記疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府104年11月27日府授地測二字第1040264169號函。
- 二、查地籍測量實施規則第273條第3款規定，建物除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有「陽臺」、「屋簷」或「雨遮」等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量，現行有關陽臺之測量登記，係依上開規定辦理。另本部100年8月24日台內營字第1000806661號令規定略以：「……陽臺設置於地面層時，自建建築物地面層外牆中心線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺具樓地板構造連接室內樓地板，並依建築技術規則建築設計施工編第38條規定設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）達一點二公尺以上者，得標示為『陽臺』；如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為『陽臺（法定空地）』。……前揭『陽臺（法定空地）』，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第58條規定應為共用部分……」爰設置於地面層有頂蓋之平臺，係依其構造不同及是否計入建築面積，分別標示為「陽臺」及「陽臺（法定空地）」，合先敘明。
- 三、次查本部前有2則回復有關「陽臺（法定空地）」請示之函文，其一為本部101年4月2日台內地字第1010144293號函，其內容係再次闡明本部100年8月24日上開令，並未就其應否辦理測量登記提出具體見解；其二為本部103年8月29日內授中辦地字第1036651887號函，其內容係就個案疑義，說明「陽臺(法定空地)」不得以附屬建物辦理建物所有權第一次測繪登記，該函並依本（104）年5月25日本部召開之「研商104年版地政法令彙編測量類解釋函令審查會議」決議納入新版地政法令彙編，併予敘明。
- 四、依上開法令及函文意旨「陽臺(法定空地)」與地籍測量實施規則第273條第3款規定應載有之「陽臺」尚屬有間，應不得以附屬建物辦理測繪登記。又建物具有區分所有型態者，權利人得選擇以一般建物或區分所有建物申請登記，倘若按貴府之意見得將「陽臺(法定空地)」測繪登記為共有部分，將衍生以一般建物或區分所有建物登記方式不同，而有不同登記面積之情形，致測繪登記標準不一，未來如權利人申請變更建物登記方式，亦將產生補登或扣除「陽臺(法定空地)」面積疑義。綜上，使用執照竣工平面圖之地面層標示為「陽臺(法定空地)」部分，尚無法令依據得以共有部分辦理建物第一次測繪登記。

內政部同意中華綜合發展研究院申請辦理「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

105.1.25北市地權字第10530209700號

說明：

- 一、依內政部105年1月19日內授中辦地字第1050004281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 中華綜合發展研究院

105.1.19內授中辦地字第1050004281號

主旨：貴院申請辦理「不動產經紀營業員專業訓練」1案，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴院105年1月6日（105）華綜(教)字第1050106號函檢附不動產經紀營業員專業訓練認可申請書辦理。
- 二、本部認可貴院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、貴院辦理專業訓練時，應於每期開課2週前至『不動產專業人員訓練服務平台（網）』（網址：<http://etrain.land.moi.gov.tw>）申辦網路備查作業，及於開班授課前1日完成學員資料名冊上傳，並於每期課程完成後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；倘貴協會未依限登載名冊，將影響學員參加測驗權益。
- 九、參加貴院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確實校對正確後發給。
- 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、貴院擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全；另為落實不動產經紀營業員專業訓練管理，貴

工會個別教學場地及測驗場地均應設置網路攝影等遠端監視設備，以供本部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1紙。

十三、副本連同本案教學場地地址抄送臺北市政府地政局、新竹縣政府、臺中市政府地政局。

**「臺北市各地政事務所建築改良物所有權第一次登記申請須知」
等16類登記申請須知，業經本局以105年1月11日北市地籍字第
10530091000號令廢止，並自105年2月1日起生效，檢送前揭令及
相關附件各1份**

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

105.1.27北市地籍字第10530308300號

說明：

- 一、依本局104年11月13日北市地秘字第10432870500號函及本府法務局104年8月17日北市法綜字第10432955000號函續辦。
- 二、按依土地登記規則第156條規定，登記書表簿冊圖狀格式及其填載須知，由中央地政機關定之，又內政部地政司網站公開之登記案件申請須知及填寫說明共45種。因登記申請案件之應備證件係依中央機關所定之土地登記規則及申請土地登記應附文件法令補充規定等相關規定辦理，且本府地政類申請案件處理時限表已有相關規定可供民眾知悉，為精簡權管法規，爰廢止本局102年12月3日北市地籍字第10233632000號函訂頒之「臺北市各地政事務所建築改良物所有權第一次登記申請須知」等16類登記申請須知。
- 三、本局105年1月11日旨揭號令於105年1月21日登載本府公報105年第14期。
- 四、副本抄送本市議會、本府法務局；抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府地政局令

105.1.11北市地籍字第10530091000號

廢止「臺北市各地政事務所建築改良物所有權第一次登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權買賣移轉登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權拍賣移轉登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權贈與移轉登記申請須知」、「臺北市各地政事務所人民捐贈予本市之土地及建築改良物申辦所有權移轉登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權交換移轉登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物共有物分割移轉登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物繼承登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物判決或與確定判決有同一效力之所有權移轉登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權設定登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權內容變更登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良

物抵押權塗銷登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利人更名登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利人住址變更登記申請須知」、「臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利書狀換給及補給登記申請須知」及「臺北市各地政事務所土地及建築改良物預告登記申請須知」，並自中華民國一百零五年二月一日起生效。

「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」，業經本府以105年1月18日府地籍字第10530162900號令修正，並自105年2月1日生效，檢送前揭令及修正後「**臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定**」各1份

臺北市政府函 臺北市各地政事務所等

105.1.29府授地籍字第10530309600號

說明：

- 一、為提升跨機關整合服務並提高行政效率，以加強為民服務，爰修正旨揭作業規定第2點，並就第1、第4及第5點酌作文字修正。
- 二、本府105年1月18日旨揭號令業於105年1月28日登載本府公報105年第19期。
- 三、副本抄送本市議會及法務局、抄發本府地政局(秘書室：請刊登地政法令月報)(以上均含附件)。

附件

臺北市政府令

105.1.18府地籍字第10530162900號

修正「**臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定**」，並自一〇五年二月一日起生效。

附「**臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定**」。

臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定

中華民國一〇二年九月十八日臺北市政府(102)府地籍字第 10232743400 號令訂定發布全文七點，並自一〇二年十月一日實施

中華民國一〇五年一月十八日臺北市政府(105)府地籍字第 10530162900 號令修正第一、二、四、五點，並自一〇五年二月一日實施

一、為簡化臺北市(以下簡稱本市)土地及建物所有權買賣移轉登記案件(以下簡稱買賣案件)作業流程，加強為民服務，以「單一窗口、全程服務」之服務理念，推動跨機關業務整合服務，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，整合地政及稅捐機關，提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務(以下簡稱一站式服務)，特訂定本作業規定。

二、符合下列規定之買賣案件，適用本作業規定：

- (一)買賣雙方訂立「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記者。但承買人或出賣人為外國人、有遺產及贈與稅法第五條規定視為贈與情形及依土地法第三十四條之一規定處分之案件，不適用本作業規定。
- (二)案件之土地增值稅及契稅係利用網際網路申報者。
- (三)案件筆棟數合計三筆棟以下。
- (四)案件申請人人數以權利人一人、義務人一人為限。
- 三、符合前點規定之買賣案件，並得依臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點規定跨所申請登記。
- 四、一站式服務之受理窗口服務內容如下：
- (一)本市稅捐稽徵處所屬各分處於本市各地政事務所設置稅捐櫃檯，受理本市全區土地、建物查欠稅費作業。
- (二)本市各地政事務所全功能櫃檯受理本市轄區土地、建物買賣、抵押權設定登記案件。
- 五、一站式服務作業程序如下：
- (一)完稅查核：申請人或代理人利用地方稅網路申報作業系統申報並自行列印土地增值稅、契稅繳款書，與印花稅大額憑證應納稅額繳款書及各稅欠稅（費）繳款書等，於繳納稅款後，持繳款書收據正本及蓋妥義務人和權利人印章之土地現值申報書、權利人印章之契稅申報書、土地建築改良物所有權買賣移轉契約書正本，向本市各地政事務所稅捐櫃檯辦理完稅程序。
- (二)收件：申請人至全功能櫃檯遞件。
- (三)計收規費：土地按申報地價、建物按稅捐機關核定繳(免)納契稅之價值之千分之一繳納。
- (四)審查：由地政事務所依法審查，有未符規定事項而得補正者，由地政事務所一次通知補正。
- (五)登記：經地政事務所審查無誤者，即辦理登記。
- (六)發件：登記完畢由地政事務所發件。
- 六、處理時限
- (一)單件買賣案件全部作業流程在二個工作天處理完成。
- (二)買賣及抵押權設定案件連件申請者全部流程在三個工作天處理完成。
- 七、其他不適用本作業規定之買賣案件，依一般申請流程辦理。

「臺北市地政及稅捐機關受理土地建物買賣案件一站式窗口作業規定」第

一、二、四、五點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
------	------	----

<p>一、為簡化臺北市(以下簡稱本市)土地及建物所有權買賣移轉登記案件(以下簡稱買賣案件)作業流程，加強為民服務，以「單一窗口、全程服務」之服務理念，推動跨機關業務整合服務，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，整合地政及稅捐機關，提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務(以下簡稱一站式服務)，特訂定本作業規定。</p>	<p>一、為簡化臺北市(以下簡稱本市)土地及建物所有權買賣移轉登記案件(以下簡稱買賣案件)作業流程，加強為民服務，以「單一窗口、全程服務」之服務理念，推動跨機關業務整合服務，於本市各地政事務所設置稅捐服務櫃檯，整合地政及稅捐機關，提供跨機關、跨轄區一站式窗口之整合服務，特訂定本作業規定。</p>	<p>為使文字內容更臻明確，爰做部分文字增修調整。</p>
<p>二、符合下列規定之買賣案件，適用本作業規定：</p> <p>(一)買賣雙方訂立「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記者。但承買人或出賣人為外國人、有遺產及贈與稅法第五條規定視為贈與情形及依土地法第三十四條之一規定處分之案件，不適用本作業規定。</p> <p>(二)案件之土地增值稅及契稅係利用網際網路申報者。</p> <p>(三)案件筆棟數合計三筆棟以下。</p> <p>(四)案件申請人人數以權利人一人、義務人一人為限。</p>	<p>二、符合下列規定之買賣案件，適用本作業規定：</p> <p>(一)買賣雙方訂立「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」之單件買賣案件或連件申請抵押權設定登記者。但承買人或出賣人為外國人、有遺產及贈與稅法第五條規定視為贈與情形及依土地法第三十四條之一規定處分之案件，不適用本作業規定。</p> <p>(二)案件之土地增值稅及契稅係利用網際網路申報者。</p> <p>(三)案件筆棟數合計二筆棟以下。</p> <p>(四)案件申請人人數以權利人一人、義務人一人為限。</p>	<p>爰為擴大「單一窗口、全程服務」之跨機關整合服務範圍，提升整體服務效能，特修訂本點第三款為案件筆棟數合計三筆棟以下。</p>
<p>四、一站式服務之受理窗口服務內容如下：</p> <p>(一)本市稅捐稽徵處所屬各分處於本市各地政事務所設置稅捐櫃檯，受理本市全區土地、建物查欠稅費作業。</p> <p>(二)本市各地政事務所全功能櫃檯受理本市轄區土地、建物買賣、抵押權設定登記案件。</p>	<p>四、受理窗口</p> <p>(一)本市稅捐稽徵處所屬各分處於本市各地政事務所設置稅捐櫃檯，受理本市全區土地、建物查欠稅費作業。</p> <p>(二)本市各地政事務所全功能櫃檯受理本市轄區土地、建物買賣、抵押權設定登記案件。</p>	<p>為使文字內容更臻明確，爰做部分文字增修調整。</p>

<p>五、一站式服務作業程序如下：</p> <p>(一)完稅查核：申請人或代理人利用地方稅網路申報作業系統申報並自行列印土地增值稅、契稅繳款書，與印花稅大額憑證應納稅額繳款書及各稅欠稅（費）繳款書等，於繳納稅款後，持繳款書收據正本及蓋妥義務人和權利人印章之土地現值申報書、權利人印章之契稅申報書、土地建築改良物所有權買賣移轉契約書正本，向本市各地政事務所稅捐櫃檯辦理完稅程序。</p> <p>(二)收件：申請人至全功能櫃檯遞件。</p> <p>(三)計收規費：土地按申報地價、建物按稅捐機關核定繳(免)納契稅之價值之千分之一繳納。</p> <p>(四)審查：由地政事務所依法審查，有未符規定事項而得補正者，由地政事務所一次通知補正。</p> <p>(五)登記：經地政事務所審查無誤者，即辦理登記。</p> <p>(六)發件：登記完畢由地政事務所發件。</p>	<p>五、作業程序</p> <p>(一)完稅查核：申請人或代理人利用地方稅網路申報作業系統申報並自行列印土地增值稅、契稅繳款書，與印花稅大額憑證應納稅額繳款書及各稅欠稅（費）繳款書等，於繳納稅款後，持繳款書收據正本及蓋妥義務人和權利人印章之土地現值申報書、權利人印章之契稅申報書、土地建築改良物所有權買賣移轉契約書正本，向本市各地政事務所稅捐櫃檯辦理完稅程序。</p> <p>(二)收件：申請人至全功能櫃檯遞件。</p> <p>(三)計收規費：土地按申報地價、建物按稅捐機關核定繳(免)納契稅之價值之千分之一繳納。</p> <p>(四)審查：由地政事務所依法審查，有未符規定事項而得補正者，由地政事務所一次通知補正。</p> <p>(五)登記：經地政事務所審查無誤者，即辦理登記。</p> <p>(六)發件：登記完畢由地政事務所發件。</p>	<p>為使文字內容更臻明確，爰做部分文字增修調整。</p>
---	---	-------------------------------

檢送「臺北市耕地租約登記申請標準作業程序」相關附件

臺北市政府函 臺北市政府法務局

105.1.6府授地權字第10530021801號

說明：

- 一、為利本市各區公所審核耕地租約登記之申請，訂定「臺北市耕地租約登記申請標準作業程序」1項，請協助放置貴局網頁。
- 二、副本抄送臺北市政府民政局（臺北市民E點通／區政類／耕地租約變更終止或註銷登記申請／備註4相關連結請予修正）、臺北市各區公所（停止適用「臺北市耕地租約登記申請須知」並改定為「臺北市耕地租約登記申請標準作業程序」）、本府地政局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市耕地租約登記申請標準作業程序

- 一、法令依據：依耕地三七五減租條例（以下簡稱減租條例）、臺北市耕地租約登記自治條例（以下簡稱租約登記自治條例）及耕地三七五租約清理要點之規定，凡本市耕地租約之訂立、續訂、變更、終止或註銷，均應申請登記。
- 二、申請人：本市耕地租約登記，應由出租人會同承租人申請，如因特殊情形，不能會同他方申請登記時，得由一方檢具證明文件並陳明理由，單獨申請。
- 三、申請登記期限及辦理機關：本市耕地租約登記應於登記原因發生後 30 日內，向耕地所在地區公所提出申請。但依平均地權條例第七十六條規定，收回土地作建築使用之租約終止或變更登記，應向臺北市政府（以下簡稱本府）申請。
- 四、耕地租約登記之種類：計分為訂立登記、續訂登記、變更登記、終止登記及註銷登記五種：
 - (一) 租約登記自治條例第二條規定，耕地出租者應為租約訂立登記。
 - (二) 租約登記自治條例第二條規定，租約期滿繼續承租者應為租約續訂登記。
 - (三) 租約登記自治條例第五條規定有下列情形之一者，應為租約變更登記：
 1. 出租人將出租耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人。
 2. 出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地。
 3. 承租人承買或承典其租約內耕地之一部。
 4. 承租人死亡，由現有耕作能力之繼承人繼承耕作。
 5. 耕地分割、合併、實施市地重劃、地籍圖重測或其他標示變更。
 6. 耕地之一部滅失。
 7. 耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用。
 8. 出租人收回耕地之一部。
 9. 承租人放棄耕作權之一部。
 10. 耕地之一部經政府徵收。
 11. 耕地分戶分耕。
 - (四) 租約登記自治條例第七條及平均地權條例第七十六條規定，有下列情形之一者，應為租約終止登記：
 1. 承租人死亡而無繼承人。
 2. 承租人放棄耕作權。
 3. 地租積欠達二年之總額。
 4. 經依法編定或變更為非耕地使用。
 5. 耕地租約期滿出租人收回耕地。
 6. 非因不可抗力繼續一年不為耕作。
 7. 出租耕地，經依法編為建築用地，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用。
 - (五) 租約登記自治條例第九條規定，有下列情形之一者，應為租約註銷登記：
 1. 承租人違反減租條例第十六條規定，不自任耕作或將耕地之全部或一部轉租他人。
 2. 承租人承買或承典其租約內全部耕地。

3. 耕地之全部經政府徵收。
 4. 耕地之全部滅失。
 5. 已無租佃事實。
- 五、 申請租約登記應注意事項：
- (一) 依租約登記自治條例第三條第一項第五款規定，由單方申請登記事件，受理區公所應以書面通知他方，於接到通知後如有異議應於 10 日內以書面提出，逾期未提出者，依租約登記自治條例規定辦理登記。他方提出書面異議者，依減租條例第二十六條規定辦理。
 - (二) 耕地租約之終止，應於收益季節後，次期作業開始前為之。但因耕地經依法編定或變更為非耕地使用者，或依平均地權條例第七十六條規定申請終止租約者，不在此限。
 - (三) 出租人因耕地核定變更為工業或建築用地而收回耕地申請終止租約者，應依平均地權條例、減租條例及獎勵投資條例規定補償承租人。
 - (四) 出租人因耕地核定為礦業用地而收回耕地申請終止租約者，應依礦業法規定與承租人協議，協議不成者，向主管機關申請裁決。
 - (五) 出租耕地經依法編為建築用地，出租人為收回自行建築或出售作為建築時，業佃雙方達成協議者，本府應准終止租約；未達成協議者，應即邀集雙方協調，承租人拒不接受協調或補償金額有爭議時，由本府依規定計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，檢送領據或提存書憑辦租約終止登記。
- 六、 申請手續：
- (一) 填寫申請書表 1 式 2 份，向耕地所在地區公所免費索取，依式填寫並簽章。
 - (二) 登記申請：將申請書連同應附文件（參看本作業程序第七項應備文件）送耕地所在地區公所收件。但依四—（四）—7. 申請終止租約者應向本府（地政局）申請。
 - (三) 補正：因申請內容欠明或文件不全，經區公所通知補正者應依通知迅予補正。
 - (四) 調查：經區公所通知會同實地調查者，應準時到場會同辦理。
 - (五) 登記完畢發還租約：租約經核准登記後，由區公所於核准之原租約內註記奉准日期文號，仍發還原申請人，區公所並將核定結果以書面通知雙方當事人及利害關係人。
- 七、 申請租約登記應備文件：
- (一) 租約訂立、續訂登記：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第四條	區公所	格式(一)
(2)租約正本 2 份副本 1 份	租約登記自治條例第四	區公所	1. 格式(二) 2. 續訂租約者免附副本

	條		
(3)土地登記簿謄本	租約登記自治條例第四條	地政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(4)出租人及承租人戶口名簿或身分證影本	租約登記自治條例第四條	自備	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(5)承租人自任耕作切結書	租約登記自治條例第四條	區公所	格式(三)
(6)租佃位置圖(1式3份)	租約登記自治條例第四條	自備	承租一宗耕地之部分時檢附
(7)繳租收據或其他足資證明租賃關係之文件	租約登記自治條例第四條	自備	單獨申請租約訂立登記時檢附

(二) 租約變更登記：

1. 出租人將出租耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人；
2. 出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地；
3. 承租人承買或承典其租約內耕地之一部；
4. 耕地分割、合併、實施市地重劃、地籍圖重測或其他標示變更；
5. 耕地之一部滅失；
6. 耕地之一部因政府徵收：

名稱	法令依據	發給機關	備註
(1)申請書	租約登記自治條例第六條	區公所	格式(一)
(2)原租約	租約登記自治條例第六條	自備	
(3)土地登記簿謄本	租約登記自治條例第六條	地政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以

	條		電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
--	---	--	----------------------

7. 承租人死亡，由現有耕作能力之繼承人繼承耕作：

名稱	法令依據	發給機關	備註
(1)申請書	租約登記自治條例第六條	區公所	格式(一)
(2)原租約	租約登記自治條例第六條	自備	
(3)土地登記簿謄本	租約登記自治條例第六條	地政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(4)承租人死亡時全戶戶籍謄本	租約登記自治條例第六條	戶政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(5)繼承人現在戶籍謄本	租約登記自治條例第六條	戶政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(6)自任耕作切結書	租約登記自治條例第六條	戶籍所在地區公所	格式(三)
(7)承租人繼承系統表	租約登記自治條例第六條	自備	由申請繼承人參酌民法第一一三八至一一四〇條規定自行制訂並應註明「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」。
(8)非現耕繼承人拋棄繼承權之證明文件	1. 租約登記自治條例第六條	法院	拋棄繼承時需用，應附拋棄人之印鑑證明。

	2. 民法第一一七四條		
(9)現耕繼承人切結書	內政部 65. 10. 22. 臺內地字第 700066 號函	自備	1. 非現耕之繼承人未拋棄其繼承權，亦不能按應繼分將耕地承租分歸現耕人繼承時需用。 2. 應表明如他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願由其自負法律責任。

8. 耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用；

9. 出租人收回耕地之一部：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第六條	區公所	格式(一)
(2)土地登記簿謄本	租約登記自治條例第六條	地政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(3)原租約	租約登記自治條例第六條	自備	
(4)主管機關核發之證明文件或協議書及承租人印鑑證明	租約登記自治條例第六條	核發機關或自備及戶政事務所	

10. 承租人放棄耕作權之一部：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第六條	區公所	格式(一)
(2)原租約	租約登記自治條例第六條	地政事務所	

(3)部份耕作權放棄書	租約登記自治條例第六條	自備	參考格式(四)依實際情形書寫
(4)承租人印鑑證明	租約登記自治條例第六條	戶政事務所	
(5)承租人戶口名簿或身分證影本	租約登記自治條例第六條	自備	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(6)土地登記簿謄本	租約登記自治條例第六條	戶政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。

11. 耕地分戶分耕：

名稱	法令依據	發給機關	備註
(1)申請書	租約登記自治條例第六條	區公所	格式(一)
(2)土地登記簿謄本	租約登記自治條例第六條	地政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(3)原租約	租約登記自治條例第六條	自備	
(4)分戶分耕契約書	租約登記自治條例第六條	自備	
(5)自任耕作切結書	租約登記自治條例第六條	自備	格式(三)

(三) 租約終止登記：

1. 承租人死亡而無繼承人：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第八條	區公所	格式(一)
(2)承租人死亡除戶及其他有關戶籍謄本	租約登記自治條例第八條	戶政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(3)原租約	租約登記自治條例第八條	自備	

2. 承租人放棄耕作權：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第八條	區公所	格式(一)
(2)承租人耕作權放棄書	租約登記自治條例第八條	區公所	格式(四)
(3)承租人印鑑證明	租約登記自治條例第八條	戶政事務所	
(4)戶口名簿影本	租約登記自治條例第八條	自備	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(5)原租約	租約登記自治條例第八條	自備	

3. 承租人積欠地租達二年之總額：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第八	區公所	格式(一)

	條		
(2)欠租催告書及送達回執	1. 租約登記自治條例第八條 2. 民法第四百四十條	自備	
(3)逾期不繳終止租約通知書及送達回執	租約登記自治條例第八條	自備	
(4)原租約	租約登記自治條例第八條	自備	

4. 經依法編定或變更為非耕地使用；

5. 耕地租約期滿出租人收回耕地：

(以上二種情形適用本表)

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第八條	區公所	格式(一)
(2)原租約	1. 租約登記自治條例第八條 2. 民法第四百四十條	自備	
(3)主管機關核發之證明文件或協議書及承租人印鑑證明	租約登記自治條例第八條	核發機關或自備及戶政事務所	
(4)土地登記簿謄本	租約登記自治條例第八條	地政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。

6. 非因不可抗力繼續一年不為耕作：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自	區公所	格式(一)

	治條例第八條		
(2)原租約	租約登記自治條例第八條	自備	
(3)證明非因不可抗力繼續一年不為耕作之文件	租約登記自治條例第八條	自備	

7. 出租耕地經依法編為建築用地，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	1. 平均地權條例第七十八條 2. 租約登記自治條例第八條	地政局或區公所	格式(五)
(2)協議書	1. 平均地權條例第七十八條 2. 租約登記自治條例第八條	自備	雙方協議成立時檢附
(3)承租人印鑑證明	租約登記自治條例第八條	戶政事務所	
(4)原租約	租約登記自治條例第八條	自備	
(5)補償金額提存證明文件	租約登記自治條例第八條	地方法院提存所	承租人拒不接受協調或補償金額有爭議時檢附
(6)戶口名簿或身分證影本		自備	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面

			通知申請人限期提出。
--	--	--	------------

(四) 租約註銷登記

1. 承租人違反耕地三七五減租條例第十六條規定不自任耕作或將耕地全部或一部轉租他人：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第十條	區公所	格式(一)
(2)承租人不任耕作或轉租之證明文件	租約登記自治條例第十條	自備	
(3)原租約	租約登記自治條例第十條	自備	

2. 承租人承買或承典其租約內全部耕地：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第十條	區公所	格式(一)
(2)土地登記簿謄本	租約登記自治條例第十條	地政事務所	申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(3)原租約	租約登記自治條例第十條	自備	

3. 耕地之全部經政府徵收：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第十條	區公所	格式(一)
(2)主管機關核發之證明文件或土地登記簿謄本	租約登記自治條例第十條	徵收機關或地政事務所	申請人得免提出土地登記簿謄本。但耕地所在地區公所無法以電腦查

			詢者，應以書面通知申請人限期提出。
(3)原租約	租約登記自治條例第十條	自備	

4. 耕地之全部滅失：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第十條	區公所	格式(一)
(2)土地登記簿謄本	租約登記自治條例第十條	地政事務所	1. 申請人得免提出。但耕地所在地區公所無法以電腦查詢者，應以書面通知申請人限期提出。 2. 亦得以土地全部滅失之證明文件代替
(3)原租約	租約登記自治條例第十條	自備	

5. 已無租佃事實：

名 稱	法令依據	發給機關	備 註
(1)申請書	租約登記自治條例第十條	區公所	格式(一)
(2)無租佃事實之證明文件	租約登記自治條例第十條	自備	
(3)原租約	租約登記自治條例第十條	自備	

本府修正「臺北市政府徵收土地發放補償費作業要點」，名稱並修正為「臺北市政府徵收補償費發放作業要點」一案

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局土地開發總隊

105.1.7北市地用字第10530122500號

說明：

- 一、依本府105年1月6日府地用字第10433530300號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。
- 二、副本抄送本局土地開發科、秘書室（請刊登地政法令月報）、會計室、地用科（以上均含附件）。

附件

臺北市政府函 臺北市稅捐稽徵處等

105.1.6府授地用字第10433530300號

主旨：修正「臺北市政府徵收土地發放補償費作業要點」，名稱並修正為「臺北市政府徵收補償費發放作業要點」，自即日起實施。

臺北市政府徵收補償費發放作業要點

中華民國 66 年 12 月 27 日臺北市政府府財一字第 47472 號函訂頒

中華民國 77 年 10 月 21 日臺北市政府府財一字第 110846 號函修正

中華民國 78 年 2 月 23 日臺北市政府府財一字第 310813 號函修正

中華民國 86 年 3 月 6 日臺北市政府府財一字第 8601498800 號函修正

中華民國 95 年 3 月 17 日臺北市政府府財務字第 09570713600 號函修正

中華民國 101 年 10 月 29 日臺北市政府府地用字第 10132858500 號函修正

中華民國 105 年 1 月 6 日臺北市政府府地用字第 10433530300 號函修正

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為使徵收補償費之發放達到簡政便民原則，以提升行政效能，特訂定本要點。
- 二、土地徵收補償清冊，由本府地政局（以下簡稱地政局）按每一工程編造之。奉准一併徵收土地改良物由用地機關編造補償清冊，送地政局辦理公告作業。
- 三、公告徵收時，地政局應同時通知並檢送徵收補償清冊予臺北市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）之當地稅捐分處（以下簡稱稅捐分處）、用地機關及臺北市市庫代理銀行（以下簡稱市庫代理銀行）。前項各機關收受徵收補償清冊後，稅捐分處據以查註代扣稅款資料及掣發稅單；用地機關據以備撥付價款；市庫代理銀行據以先作價款發放之準備工作。
- 四、稅捐分處應於收到公告徵收通知之日起十日內，將代扣稅款資料加註於徵收補償清冊內，送還地政局，並掣發稅單連同清冊一份逕送稅捐處。但案件性質特殊者，得延長至十五日。發放補償費時，由稅捐處派員攜帶前項稅單及清冊前往補償費發價地點配合辦理扣繳稅款作業。
- 五、用地機關應按徵收補償清冊每冊之補償總額簽發付款憑單一份，送達本府財政局（以下簡稱財政局）。
- 六、財政局依每一付款憑單，以電連存帳方式撥付設於市庫代理銀行之補償地價專戶。
- 七、各徵收案補償費之預定發價日由地政局排定，並通知各有關機關。發價時間為上午九時至十二時，下午一時三十分至四時止。

補償費發價地點為市政大樓地下一樓中央區「臺北市政府徵收土地發放補償費服務中心」，由地政局、市庫代理銀行及稅捐處派員集中作業。

地政局得視情況調整發價時間及地點。

八、應受補償人可申請以支票或匯款方式領取補償費。

申請以匯款方式領取補償費者，其申請匯入之帳戶名稱，須與應受補償人之名稱相符。

有關匯款所需支付之費用，由應受補償人負擔。

九、地政局應製作領款收據三聯單（正本一聯、副本二聯），審查受領人資格及產權證明文件後，於收據上核章。

如須代扣稅款，由稅捐處就領款收據正本所載應代扣稅款及稅單核對無誤後，檢同稅單一併送交市庫代理銀行辦理代為扣繳稅款手續。

市庫代理銀行核對清冊、稅單、領款收據無誤後，依扣繳稅款後之實發數額簽發支票或匯款支付，同時交付納稅收據予應受補償人，並於領款收據上註明支票號碼或應受補償人之戶名及帳號，加蓋付訖圖章。

十、應發金額或受領人與徵收補償清冊所載不符者，由地政局簽開更正通知單一式三聯，一份自留外，其餘二份送交市庫代理銀行據以付款。

市庫代理銀行並依據每一清冊彙總，送用地機關透過財政局更正補發款項或扣回款項。

十一、市庫代理銀行應將每日發款情形編造日報表及發放補償費明細表，按月彙送地政局，並於結案時將有關憑證送用地機關。

十二、未受領之補償費應依規定存入保管專戶保管，其程序如下：

（一）地政局編造保管清冊，分送用地機關、稅捐處及市庫代理銀行各一份。

（二）市庫代理銀行開妥支票後辦理保管，並將國庫機關專戶存款收款書送地政局，另將扣繳稅款稅單收據送稅捐處據以造具「保管代扣稅款證明冊」，由各級人員核章後送用地機關。

十三、補償地價專戶未發給之餘款，除依規定應存入保管專戶之補償費外，一律以支出收回繳還市庫，將來需支用時，依集中支付程序辦理付款。

十四、用地機關有關憑證送審事項，依照現行法令規定辦理。

「臺北市政府徵收土地發放補償費作業要點」修正條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺北市政府徵收補償費發放作業要點	臺北市政府徵收土地發放補償費作業要點	土地徵收條例第五條第一項規定：「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。」，故徵收補償費範圍包含地價補償費、建築改良物及農作改良物補償費等，爰修正之。
修正條文	現行條文	說明

修正條文	現行條文	說明
<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）<u>為使徵收補償費之發放達到簡政便民原則</u>，以提升行政效能，特訂定本要點。</p>	<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）<u>徵收土地，其土地補償費之發放，務求簡政便民</u>，以提升行政效能，特訂定本要點。</p>	<p>文字修正。</p>
<p>二、土地徵收補償清冊，由本府地政局（以下簡稱地政局）按每一工程編造之。 <u>奉准一併徵收土地改良物由用地機關編造補償清冊，送地政局辦理公告作業。</u></p>	<p>二、土地徵收補償清冊，由本府地政局（以下簡稱地政局）按每一工程編造之，<u>筆數較多時得分冊編造。</u></p>	<p>一、文字修正及新增項次。 二、筆數較多時得分冊編造一節，由地政局自行裁量，毋須明列，爰刪除之。 三、配合現行實務作業，新增第二項奉准一併徵收土地改良物補償清冊編造作業，以符實際。</p>
	<p>三、土地徵收清冊，送臺北市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）之當地稅捐分處（以下簡稱稅捐分處）先行查明欠稅。但每一工程筆數較多時，得分批送達。</p>	<p><u>一、本點刪除。</u> 二、現行實務作業，一般原則未於公告徵收前請當地稅捐分處先查明欠稅，爰刪除之。</p>
<p>三、公告徵收時，<u>地政局應同時通知並檢送徵收補償清冊予臺北市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）之當地稅捐分處（以下簡稱稅捐分處）、用地機關及臺北市市庫代理銀行（以下簡稱市庫代理銀行）。</u> <u>前項各機關收受徵收補償清冊後，稅捐分處據以查註代扣稅款資料及掣發稅單；用地機關據以備撥付價款；市庫代理銀行據以先作價款發放之準備工作。</u></p>	<p>四、<u>正式公告徵收時，將土地徵收補償清冊分送臺北市市庫代理銀行（以下簡稱市庫代理銀行）及稅捐分處，市庫代理銀行據以先作價款發放之準備工作，稅捐分處據以查註代扣稅款資料及掣發稅單。</u></p>	<p>一、點次調整、新增項次及文字修正。 二、配合原條文第三點刪除，爰將本點「稅捐分處」修正為「臺北市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）之當地稅捐分處（以下簡稱稅捐分處）」。 三、配合現行實務作業，將原條文第五點後段檢送徵收補償清冊予用地機關之程序移至本點，並將應通知機關及各機關應辦理事項調整為分項次說明。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>四、稅捐分處應於收到公告徵收通知之日起十日內，將代扣稅款資料加註於徵收補償清冊內，送還地政局，並擊發稅單連同清冊一份逕送稅捐處。但案件性質特殊者，得延長至十五日。</u></p> <p>發放補償費時，由稅捐處派員攜帶前項稅單及清冊前往補償費發價地點配合辦理扣繳稅款作業。</p>	<p><u>五、稅捐分處應於收到公告徵收副本之日起十日內（特殊案件不得逾十五日），將代扣稅款資料加註於土地徵收補償清冊內，送還地政局，並擊發稅單連同清冊乙份逕送稅捐處，於發放補償費時，由稅捐處派員攜往土地補償費發放場所配合辦理扣繳稅款。地政局根據稅捐分處所送清冊核算實發數額，填註於土地徵收補償清冊內，經各級人員核章後，應檢具二份送達用地機關。</u></p>	<p>一、點次調整、新增項次及文字修正。</p> <p>二、原條文後段檢送徵收補償清冊予用地機關之程序移至修正條文第三點。</p>
<p><u>五、用地機關應按徵收補償清冊每冊之補償總額簽發付款憑單一份，送達本府財政局（以下簡稱財政局）。</u></p>	<p><u>六、用地機關應將土地徵收補償清冊乙份，送達市庫代理銀行，並按每冊之補償總額簽發付款憑單乙份，送達本府財政局（以下簡稱財政局）。</u></p>	<p>一、點次調整及文字修正。</p> <p>二、現行實務作業，地政局已於公告徵收時通知並檢送補償清冊予市庫代理銀行，爰刪除之。</p>
<p><u>六、財政局依每一付款憑單，以電連存帳方式撥付設於市庫代理銀行之補償地價專戶。</u></p>	<p><u>七、財政局依據每一份付款憑單，以電連存帳方式撥付設於市庫代理銀行之補償地價專戶。</u></p>	<p>點次調整及文字修正。</p>
<p><u>七、各徵收案補償費之預定發價日由地政局排定，並通知各有關機關。發價時間為上午九時至十二時，下午一時三十分至四時止。</u></p> <p>補償費發價地點為市政大樓地下一樓中央區「臺北市政</p>	<p><u>八、土地補償費之發放場所為市政大樓地下一樓中央區「臺北市政府徵收土地發放補償費服務中心」（必要時得由地政局及市庫代理銀行協議發放場所地點），並由地政局、市庫代理銀行及稅捐處</u></p>	<p>一、點次調整、新增項次及文字修正。</p> <p>二、原條文第十五點整併至本點，並依現行實務作業修正發價時間。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>府徵收土地發放補償費服務中心」，由地政局、市庫代理銀行及稅捐處派員集中作業。</p> <p><u>地政局得視情況調整發價時間及地點。</u></p>	<p>派員集中作業。發款時間為上午九時至下午四時三十分，中午不休息。但星期六為上午九時至十二時。必要時星期六下午及例假日得<u>加班為之。</u></p>	
<p><u>八、應受補償人可申請以支票或匯款方式領取補償費。</u></p> <p>申請以匯款方式領取補償費者，<u>其申請匯入之帳戶名稱，須與應受補償人之名稱相符。</u></p> <p>有關匯款所需支付之費用，由<u>應受補償人</u>負擔。</p>	<p><u>九、被徵收土地所有權人可申請以支票或匯款方式領取補償費。</u></p> <p><u>被徵收土地所有權人申請以匯款方式領取補償費者，所提供之帳戶名稱，需與被徵收土地所有權人之名稱相符。</u></p> <p>有關匯款所需支付之費用，由<u>被徵收土地所有權人</u>負擔。</p>	<p>點次調整及文字修正。</p>
<p><u>九、地政局應製作領款收據三聯單（正本一聯、副本二聯），審查受領人資格及產權證明文件後，於收據上核章。</u></p> <p><u>如須代扣稅款，由稅捐處就領款收據正本所載應代扣稅款及稅單核對無誤後，檢同稅單一併送交市庫代理銀行辦理代為扣繳稅款手續。</u></p> <p>市庫代理銀行核對清冊、稅單、領款收據無誤後，<u>依扣繳稅款後之實發數額簽發支票或</u></p>	<p><u>十、補償費收據為三聯單（正本一聯、副本二聯），由地政局負責審查受領人資格及產權證明文件後，於收據上核章，送市庫代理銀行核對清冊無訛後，據以簽發支票或以匯款支付，並由銀行於收據上加蓋付訖圖章。</u></p> <p><u>被徵收土地所有權人申請以匯款方式領取補償費者，市庫代理銀行應於領款收據上加蓋已匯款戳記，並加註被徵收土地所有權人</u></p>	<p>一、點次調整、新增項次及文字修正。</p> <p>二、配合現行實務作業，新增第二項代扣稅款作業方式。</p> <p>三、市庫代理銀行作業程序由原條文第十一點整併至本點第三項。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>匯款支付，同時交付納稅收據予應受補償人，並於領款收據上註明支票號碼或應受補償人之戶名及帳號，加蓋付訖圖章。</u></p>	<p>之戶名及帳號。</p>	
	<p>十一、本支票之票面金額或匯款金額以實發數開支，並當場給付土地稅（及滯納金）收據。</p>	<p>一、本點刪除。 二、移至修正條文第九點第三項。</p>
<p>十、應發金額或受領人與徵收補償清冊所載不符者，由地政局簽開更正通知單一式三聯，一份自留外，其餘二份送交市庫代理銀行據以付款。 <u>市庫代理銀行並依據每一清冊彙總，送用地機關透過財政局更正補發款項或扣回款項。</u></p>	<p>十二、應發金額或受領人與<u>土地徵收補償清冊</u>所載不符者，由地政局簽開更正通知單一式三聯，一份自留外，其餘二份送交市庫代理銀行據以付款。<u>嗣後依據每一清冊彙總一次</u>，送用地機關透過財政局更正補發款項或扣回款項。</p>	<p>點次調整、新增項次及文字修正。</p>
<p>十一、市庫代理銀行應將每日發款情形編造日報表<u>及發放補償費明細表</u>，按月彙送地政局，並於結案時將有關憑證送用地機關。</p>	<p>十三、市庫代理銀行應將每日發款情形編造日報表，按月彙送<u>臺北市審計處、地政局、財政局</u>，並於結案時將有關憑證送用地機關。</p>	<p>一、點次調整及文字修正。 二、現行實務作業未送日報表予臺北市審計處、財政局，爰刪除之。</p>
<p>十二、<u>未受領之補償費應依規定存入保管專戶保管，其程序如下：</u> <u>(一)地政局編造保管清冊</u>，分送用地機關、稅捐處及市庫代理銀行各一份。 <u>(二)市庫代理銀行開妥支票後辦理保管，並將國庫機關</u></p>	<p>十四、<u>保管清冊由地政局編造</u>，分送用地機關、財政局、稅捐處及市庫代理銀行各乙份，市庫代理銀行開妥支票後辦理保管，並將國庫收款收據送用地機關核銷，其扣繳稅稅單收據，送稅捐處據以造具「保管代扣稅款證明</p>	<p>一、點次調整、新增項次及文字修正。 二、補充未受領之補償費處理方式，以資明確。 三、現行實務作業未送保管清冊予財政局，爰刪除之。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>專戶存款</u> 收款書送地政局，另將扣繳稅款稅單收據送稅捐處據以造具「保管代扣稅款證明冊」，由各級人員核章後送用地機關。</p>	<p>冊」由各級人員核章後送用地機關。</p>	
	<p>十五、凡以徵收方式處理之補償費均依照本要點處理。各徵收案之預定發價日由地政局排定，通知各有關機關。</p>	<p>一、本點刪除。 二、移至修正條文第七點第一項。</p>
<p>十三、<u>補償地價專戶</u>未發給之餘款，<u>除依規定應存入保管專戶之補償費外</u>，一律以支出收回繳還市庫，將來需支用時，依集中支付程序辦理付款。</p>	<p>十六、<u>市庫支票簽發後兩個月內</u>未發給之餘款，一律以支出收回繳還市庫，將來需支用時，依集中支付程序辦理付款。</p>	<p>一、點次調整及文字修正。 二、本點原依財政局六十六年十二月二十七日府財一字第 四七四七二號函說明三：「市庫支票簽發之土地補償費，如逾相當時間尚未能發放完畢者，其餘額不宜呆存……」予以增列。 現依土地徵收條例第二十六條、土地徵收未受領補償費保管辦法第二條規定，未受領之補償費應於規定應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入保管專戶保管。 又「市庫支票簽發」作業已於九十五年修正為「以電連存帳方式」作業，爰配合實務作業修正之。</p>

修正條文	現行條文	說明
	十七、各有關機關之作業時間，應切實依照流程表規定之時間提前完成。	一、本點刪除。 二、各機關作業時間應依本府文書處理實施要點及相關規定辦理，爰刪除之。
十四、用地機關有關憑證送審事項，依照現行法令規定辦理。	十八、用地機關有關憑證送審事項，依照現行法令規定辦理。	點次調整。

**修正「臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點」，
並自即日起實施**

臺北市政府函 臺北市政府地政局等

105.1.15府地用字第10530013200號

臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點

中華民國 90 年 2 月 7 日臺北市府地四字第 9001436600 號函訂頒
 中華民國 90 年 10 月 29 日臺北市府地四字第 9016837900 號函修正
 中華民國 96 年 2 月 7 日臺北市府授地四字第 09630388400 號函修正第 7 點
 中華民國 99 年 6 月 2 日臺北市府授地用字第 09931036900 號函修正全文
 中華民國 101 年 11 月 2 日臺北市府地用字第 10132859900 號函修正發布第 3 點至第 5 點、第 7 點至第 9 點
 中華民國 105 年 1 月 15 日臺北市府地用字第 10530013200 號函修正發布，並自函頒日起實施

- 一、臺北市府（以下簡稱本府）為執行土地徵收未受領補償費保管辦法規定，並統一規範臺北市土地徵收補償費保管專戶之保管及核發作業程序，特訂定本要點。
- 二、本府應依土地徵收條例第二十六條規定，將受領遲延、拒絕受領或不能受領之徵收補償費，於應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內，存入本府於代理國庫之臺北市市庫代理銀行（以下簡稱代理國庫之市庫代理銀行）設立之土地徵收補償費保管專戶保管。
- 三、本府辦理保管作業時，應由本府地政局（以下簡稱地政局）繕造未受領徵收補償費保管清冊簽請核准保管後，於土地徵收補償費保管專戶索號簿依序編列保管字號，並將保管字號填載於保管清冊，分送臺北市稅捐稽徵處、臺北市市庫代理銀行及代理國庫之市庫代理銀行。
 前項各機關收受保管清冊後，臺北市稅捐稽徵處據以代扣稅款，臺北市市庫代理銀行據以辦理補償地價專戶內補償費之撥付事宜，代理國庫之市庫代理銀行據以辦理保管專戶之存入事宜。
- 四、代理國庫之市庫代理銀行依前點規定完成存入手續後，應開立國庫機關專戶存款收款書證明送地政局列帳。
 地政局應開立收據併同保管清冊函送用地機關核銷，同時囑託轄區地政事務所辦理徵收所有權移轉登記或徵收地上權登記。

五、本府應於未受領徵收補償費存入保管專戶三個月內，通知應受補償人保管情事。但應受補償人有登記住所不明、不全、遷居國外或已死亡而須追查繼承人地址等情事時，不在此限。

地政局應將通知送達日期填載於保管清冊專冊，並將送達證明文件歸檔。

六、徵收補償費存入保管專戶後，由應受補償人以書面向本府或其他縣市同意協助代收之機關申請領取，並得以支票或自負匯費之匯款方式領取。

對於申請以匯款方式領取保管款者，應提供匯款同意書一式二聯予應受補償人填列，並核對匯款帳戶戶名與應受補償人之名稱相同。

七、本府受理申請領取保管款案件經審核無誤後，應製作領款單共計四聯，簽請准予核發。

經本府依前項規定簽准核發之案件，按申請領取方式依下列規定辦理：

(一)以支票方式領取者，本府應通知應受補償人至地政局領取領款單，地政局於核對身分無誤及請應受補償人於領款單第一聯至第四聯、保管清冊專冊簽名蓋章後，發給領款單第一聯至第三聯。

(二)以匯款方式領取者，本府應製作匯款委託書一式二聯，併同領款單第一聯至第三聯及匯款同意書第一聯，送代理國庫之市庫代理銀行辦理匯款作業，同時通知應受補償人，並請銀行於匯款完成後，告知應受補償人其匯款金額及相關收支明細。

前項領款單第二聯、第三聯及匯款委託書證明聯於代理國庫之市庫代理銀行辦竣發款作業通知後，由地政局派員領回。

地政局應將領款單第二聯列帳，領款單第三聯歸檔，領款單第四聯則置於保管專戶領訖領款單專冊。

八、本要點所需之書表格式，由各機關於必要時自行訂定之。

臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點修正總說明

臺北市政府（以下簡稱本府）為執行土地徵收未受領補償費保管辦法規定，並統一規範臺北市土地徵收補償費保管專戶之保管及核發作業程序，前以九十年二月七日府地四字第九〇〇一四三六六〇〇號函訂頒「臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點」，並歷經九十年、九十六年、九十九年、一百零一年等四次修正。茲因應本府自一百零四年起推動跨域合作代收申領土地徵收補償費保管款措施，並配合現行部分實務作業方式調整，爰擬具本要點修正案，修正重點如下：

- 一、條文點次整併、項次調整及文字修正，以資明確。（修正條文第三點至第七點）
- 二、本府地政局為推動跨域合作代收申領土地徵收補償費保管款措施，並使辦理前開案件具有一致作業方式，前以一百零四年四月二十日北市地用字第一〇四三〇五〇四六〇〇號函訂頒「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」。依據前開作業原則，應受補償人得向本府以外之其他縣市同意協助代收機關申請領取本市土地徵收補償費保管款，爰配合增列入本要點。（修正條文第六點）
- 三、配合中央銀行國庫局各國庫經辦行存款匯出匯款作業要求，增列製作匯款委託書之規定。（修正條文第七點）

臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點修正條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點	臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點	名稱未修正
修正條文	現行條文	說明
一、臺北市政府（以下簡稱本府）為執行土地徵收未受領補償費保管辦法規定，並統一規範臺北市土地徵收補償費保管專戶之保管及核發作業程序，特訂定本要點。	一、臺北市政府（以下簡稱本府）為執行土地徵收未受領補償費保管辦法規定，並統一規範臺北市土地徵收補償費保管專戶之保管及核發作業程序，特訂定本要點。	本點無修正。
二、本府應依土地徵收條例第二十六條規定，將受領遲延、拒絕受領或不能受領之徵收補償費，於應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內，存入本府於代理國庫之臺北市市庫代理銀行（以下簡稱代理國庫之市庫代理銀行）設立之土地徵收補償費保管專戶保管。	二、本府應依土地徵收條例第二十六條規定，將受領遲延、拒絕受領或不能受領之徵收補償費，於應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內，存入本府於代理國庫之臺北市市庫代理銀行（以下簡稱代理國庫之市庫代理銀行）設立之土地徵收補償費保管專戶保管。	本點無修正。
三、本府辦理保管作業時，應由本府地政局（以下簡稱地政局）繕造未受領徵收補償費保管清冊簽請核准保管後，於土地徵收補償費保管專戶索號簿依序編列保管字號，並將保管字號填載於保管清冊，分送 <u>臺北市稅捐稽徵處、臺北市市庫代理銀行及代理國庫之市庫代理銀行</u> 。 <u>前項各機關收受保管清冊後，臺北市稅捐稽徵處據以代扣稅款，臺北市市庫代理銀行據以辦理補償地價專戶內補償費之撥付事宜，代理國庫之市庫代理銀行據以辦理保管專戶之存入事宜。</u>	三、本府辦理保管作業時，應由本府地政局（以下簡稱地政局）繕造未受領徵收補償費保管清冊簽請核准保管後，於土地徵收補償費保管專戶索號簿依序編列保管字號，並將保管字號填載於保管清冊後，將保管清冊分送臺北市稅捐稽徵處代扣稅款； <u>臺北市市庫代理銀行辦理補償地價專戶內補償費之撥付事宜；代理國庫之市庫代理銀行辦理保管專戶之存入事宜。</u>	酌作文字修正，並增列項次，以資明確。
四、代理國庫之市庫代理銀行依前點規定完成存入手續後，應開	四、代理國庫之市庫代理銀行依前點規定完成存入手續後，應開	依登記原因標準用語規定，徵收地上權係以「徵

修正條文	現行條文	說明
<p>立國庫機關專戶存款收款書證明送地政局列帳。</p> <p>地政局應開立收據併同保管清冊函送用地機關核銷，同時囑託轄區地政事務所辦理徵收所有權移轉登記或徵收地上權登記。</p>	<p>立國庫機關專戶存款收款書證明送地政局列帳。</p> <p>地政局應開立收據併同保管清冊函送用地機關核銷，同時囑託轄區地政事務所辦理徵收所有權移轉登記或徵收地上權<u>設定</u>登記。</p>	<p>收」為登記原因辦理登記，爰刪除「設定」二字。</p>
<p>五、本府應於未受領徵收補償費存入保管專戶三個月內，通知應受補償人保管情事。但應受補償人<u>有</u>登記住所不明、不全、遷居國外或已死亡而<u>須</u>追查繼承人地址等情事時，不在此限。地政局應將通知送達日期填載於保管清冊專冊，並將送達<u>證明</u>文件歸檔。</p>	<p>五、本府應於未受領徵收補償費存入保管專戶三個月內，通知應受補償人保管情事。但應受補償人<u>因</u>登記住所不明、不全、遷居國外或已死亡而<u>需</u>追查繼承人地址等不在此限。地政局應將通知送達日期填載於保管清冊專冊，並將送達文件歸檔。</p>	<p>酌作文字修正，以資明確。</p>
<p>六、<u>徵收補償費存入保管專戶後，由應受補償人以書面向本府或其他縣市同意協助代收之機關申請領取，並得以支票或自負匯費之匯款方式領取。</u></p> <p><u>對於申請以匯款方式領取保管款者，應提供匯款同意書一式二聯予應受補償人填列，並核對匯款帳戶戶名與應受補償人之名稱相同。</u></p>	<p>六、應受補償人<u>申請</u>領取保管款應以書面為之，並得<u>申請</u>以支票或匯款方式領取。</p> <p><u>本府受理申請領取保管款，應調原卷；經審核無誤，應將原卷併同領款單，簽請准予核發保管款及加蓋專戶印鑑後，於領款單第一聯及第二聯上加蓋專戶印鑑。</u></p>	<p>一、配合本府一百零四年五月一日起推動跨域合作代收申領土地徵收補償費保管款措施修正本點第一項。</p> <p>二、增列第二項「匯款同意書」說明文字，並將原條文第八點第一項內有關匯款帳戶說明移至本項。</p> <p>三、原條文第二項規範本府受理申請後應辦理之作業事項，移至修正條文第七點第一項說明，並酌作文字修正，以資明確。</p>
<p>七、<u>本府受理申請領取保管款案件經審核無誤後，應製作領款單共計四聯，簽請准予核發。</u></p>	<p>七、<u>應受補償人申請以支票方式領取保管款，本府於審核無誤後，應通知應受補償人至地政</u></p>	<p>一、本點第一項由原條文第六點第二項酌作文字修正移</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>經本府依前項規定簽准核發之案件，按申請領取方式依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一) 以支票方式領取者，本府應通知應受補償人至地政局領取領款單，地政局於核對身分無誤及請應受補償人於領款單第一聯至第四聯、保管清冊專冊簽名蓋章後，發給領款單第一聯至第三聯。</u></p> <p><u>(二) 以匯款方式領取者，本府應製作匯款委託書一式二聯，併同領款單第一聯至第三聯及匯款同意書第一聯，送代理國庫之市庫代理銀行辦理匯款作業，同時通知應受補償人，並請銀行於匯款完成後，告知應受補償人其匯款金額及相關收支明細。</u></p> <p><u>前項領款單第二聯、第三聯及匯款委託書證明聯於代理國庫之市庫代理銀行辦竣發款作業通知後，由地政局派員領回。地政局應將領款單第二聯列帳，領款單第三聯歸檔，領款單第四聯則置於保管專戶領訖領款單專冊。</u></p>	<p>局領取領款單，<u>經核對身分無誤後，請應受補償人於領款單第一聯至第四聯及保管清冊專冊簽名蓋章，再將領款單第一聯至第三聯發給之。</u></p> <p>代理國庫之市庫代理銀行於辦竣發款作業後，<u>應將領款單第二聯及第三聯於核章後送交地政局。</u></p>	<p>列。</p> <p>二、本點第二項及第三項由原條文第七點及第八點整併並配合實務作業酌作文字修正。</p> <p>三、中央銀行國庫局一百零一年十二月二十二日函各國庫經辦行受理存款機關辦理國庫專戶存款匯出匯款時，應確實核驗其匯出匯款委託書或申請書上應加蓋存款機關全部原留印鑑，爰配合增列「製作匯款委託書」文字於第二項第二款，以資明確。</p> <p>四、本點第四項由原條文第九點移列。</p>
	<p>八、應受補償人申請以匯款方式領取保管款，所提供之帳戶戶名須與應受補償人之名稱相同，匯款所需支付之費用，由應受補償人負擔。</p> <p>本府於審核無誤後，應將領款單第一聯至第三聯及匯款同意</p>	<p>本點刪除，併入修正條文第六點及第七點。</p>

修正條文	現行條文	說明
	<p>書第一聯送代理國庫之市庫代理銀行辦理撥款作業，同時通知應受補償人。</p> <p>代理國庫之市庫代理銀行審核領款單及匯款同意書所載戶名及帳號無誤後，即以匯款方式撥款，並於領款單第二聯及第三聯核章，併同匯款收據送地政局，同時通知應受補償人匯款金額及相關收支明細。</p> <p>地政局於接獲代理國庫之市庫代理銀行匯款通知後應於保管清冊專冊註記匯款事宜。</p>	
	<p>九、地政局應將領款單第二聯列帳；第三聯歸檔；第四聯置於保管專戶領訖領款單專冊。</p>	<p>本點刪除，移至修正條文第七點第四項。</p>
<p>八、本要點所需之書表格式，由各機關於必要時自行訂定之。</p>	<p>十、本要點所需之書表格式，由各機關於必要時自行訂定之。</p>	<p>點次調整。</p>

有關廢止「臺北市士林官邸北側地區區段徵收抵價地抽籤分配作業要點」、「臺北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫」及「臺北市士林官邸北側地區區段徵收原住戶增加配售市民住宅處理原則」，自105年1月12日起生效一案

臺北市政府函 臺北市政府地政局

105. 1. 21府地發字第10530035400號

說明：

- 一、依行政程序法第160條、第162條及臺北市法規標準自治條例第42條至第44條規定辦理。
- 二、副本抄送本市議會及本府法務局。

附件

臺北市政府令

104. 12. 22府地發字第10430870000號

廢止「臺北市士林官邸北側地區區段徵收抵價地抽籤分配作業要點」、「臺北市士林官邸北側地區區段徵收拆遷安置計畫」及「臺北市士林官邸北側地區區段徵收原住戶增加配售市民住宅處理原則」，並自中華民國105年1月12日起生效。

「公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」，業經公平交易委員會於104年12月29日以公服字第10412611785號令修正，並自即日生效

臺北市府地政局函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

105.1.5北市地權字第10416380200號

說明：

- 一、奉交下內政部104年12月30日內授中辦地字第1040448656號函辦理，隨文檢送該函影本各1份。
- 二、副本抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣(市)政府等

104.12.30內授中辦地字第1040448656號

主旨：公平交易委員會業於104年12月29日以公服字第10412611785號令修正「公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」，並自即日生效，請查照。

說明：依據公平交易委員會104年12月29日公服字第10412611787號函辦理，茲檢送旨揭規範說明及修正對照表各1份。

附件2

公平交易委員會令

104.12.29公服字第10412611785號

修正「公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」，並自即日生效。

附修正「公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」

公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明修正規定

一、不動產經紀業者於成屋交易過程中，一方面接受賣方(出租方、互易人)委託仲介不動產交易，另一方面又代為傳達買方(承租方、互易人)之要約，係交易過程中，唯一全盤掌握相關交易資訊者，相較不動產交易雙方而言，明顯居於資訊優勢之地位，故在不動產經紀服務市場，不動產經紀業者與賣方(出租方、互易人)，以及不動產經紀業者與買方(承租方、互易人)間具有資訊不對稱之特性。倘不動產經紀業者能秉持資訊透明及信實服務的行業規範，則將能消弭交易糾紛於無形，有益不動產經紀業之發展。公平交易委員會(以下簡稱本會)鑒於不動產經紀服務之交易特性，為使不動產經紀業者均能明確瞭解公平交易法相關規範，爰彙整分析涉及公平交易法之行為態樣，研訂本規範說明，俾利業者遵循辦理，同時作為本會處理相關案件之參考。

二、本規範說明名詞定義如下：

- (一)要約書：指載明購買不動產之意思表示，由不動產經紀業者向賣方提出承購價款、付款條件或其他要約條件之書面，而買方不預先交付一定金錢予不動產經紀業者。

(二) 斡旋金：指不動產買方交付一定金錢予不動產經紀業者，委其代為向賣方協議交易。

(三) 聯賣：指不動產經紀業者間，就受託之待租售物件，約定共同尋找交易相對人，以增加成交機會之行為。

(四) 專任委託：指委託人於委託特定不動產經紀業者仲介期間內，不得將所委託之不動產標的物自行出售、出租、互易或另行委託第三人仲介。

三、不動產經紀業之相關市場界定，依「公平交易委員會對於相關市場界定之處理原則」審查。

四、不動產經紀業者有公平交易法第十條第一項所稱事業結合情形，且達到公平交易法第十一條第一項結合申報門檻，復無同法第十二條除外適用情形者，應於結合前向本會提出結合申報。

關於結合申報所涉及之銷售金額標準及計算方法，依「事業結合應向公平交易委員會提出申報之銷售金額標準及計算方法」審查。

對於不動產經紀業者提出之結合申報案件，依「公平交易委員會對於結合申報案件之處理原則」審查。

五、不動產經紀業者倘與具競爭關係之事業，以契約、協議或其他方式之合意，共同決定商品或服務之價格、數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區或其他相互約束事業活動之行為，而足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能，將構成公平交易法之聯合行為。另不動產經紀業者所組成之同業公會或其他團體，藉章程或會員大會、理、監事會議決議或其他方法所為約束事業活動之行為，亦屬聯合行為。

公平交易法對於聯合行為之規範係採「原則禁止，例外許可」。不動產經紀業者相互間為公平交易法第十四條之聯合行為，且符合公平交易法第十五條第一項但書各款規定行為類型之一者，應向本會申請許可。

不動產經紀業者涉及違法聯合行為之態樣例示如下：

(一) 共同決定服務報酬收費標準，或協議限制服務報酬之調整。

(二) 共同劃分經營區域。

(三) 共同劃分交易對象。

(四) 共同阻礙或排除其他競爭者或潛在競爭者參與競爭，例如協議拒絕其他不動產經紀業者參與聯賣。

(五) 共同約束開發物件必須與委託人簽訂專任委託契約，致使不動產經紀業者及委託人選擇委託契約型態之自由受到限制。

(六) 共同約束專任委託契約之期間，致使不動產經紀業者縱未積極努力撮合，委託人卻因受限於契約而無法另行委託其他不動產經紀業者。

(七) 共同約束收取斡旋金之票期，致使斡旋金票期趨於一致。

(八) 共同約束實施聯賣之不動產物件開發方擁有一定的專賣期間，致使已尋得交易相對人之其他不動產經紀業者受限於專賣權之規定而無法成交。

六、採加盟經營方式之不動產經紀業者應容許其加盟店自由決定服務報酬，如以不正當限制加盟店服務報酬標準，作為成立或持續加盟經營關係之條件，而有限制競爭之虞者，將違反公平交易法第二十條第五款規定。

- 七、不動產經紀業者與委託人簽訂委託契約後，刊登之廣告及銷售內容與事實不符者，由內政部依不動產經紀業管理條例處理。
- 不動產經紀業者對於涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等內容之廣告，有虛偽不實或引人錯誤者，由本會依公平交易法第二十一條規定處理。例如廣告宣稱「仲介服務第一品牌」，惟無銷售數字或意見調查等客觀數據為基礎，或宣稱「連續十年○○雜誌調查，獲經紀業第一名」，惟與事實不符。
- 不動產經紀業者受不動產開發業者委託從事銷售行為，依個案具體情形，倘得認不動產經紀業者與不動產開發業者俱為廣告主時，其廣告內容，有虛偽不實或引人錯誤者，由本會依公平交易法第二十一條規定處理。例如不動產經紀業者與不動產開發業者共同具名製作不實房屋銷售廣告，且收取建案底價或總銷售金額一定成數之銷售服務費用，與不動產開發業者共同獲有利益。
- 八、不動產經紀業者為爭取交易之機會，辦理提供贈品或贈獎活動，違反本會所定事業提供贈品贈獎額度辦法者，將違反公平交易法第二十三條規定。
- 九、不動產經紀業者從事不動產買賣之仲介業務時，在向買方收取斡旋金前，未以書面告知買方下列資訊，構成欺罔行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：
- (一) 斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係。
- (二) 買方得選擇支付斡旋金或採用內政部版「要約書」。
- 上開資訊書面告知之文字範例如附。
- 十、不動產經紀業者除受本規範說明規範外，並應注意「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預售屋銷售行為案件之處理原則」、「公平交易委員會對於加盟業主經營行為案件之處理原則」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」等規定。
- 十一、本規範說明，僅係例示若干不動產經紀業者常見之可能抵觸公平交易法之行為態樣加以說明，容或有未盡周延之處，本會將隨時補充修正，個案之處理當仍須就具體事實加以認定。
- 十二、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）。

公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明修正對照表

修正規定	現行規定	說明
一、不動產經紀業者於成屋交易過程中，一方面接受賣方(出租方、互易人)委託仲介不動產交易，另一方面又代為傳達買方(承租方、互易人)之要約，係交易過程中，唯一全盤掌握相關交易資訊	一、背景說明 緣目前國內房屋價格資訊並不充分，且估價制度尚未建立，而不動產經紀業者因一方面接受屋主委託銷售房屋，另一方面又代表買主向屋主要約或議價之	鑒於不動產估價制度自九十四年不動產估價師法正式施行，業已行之有年，有關不動產實價登錄及查詢制度亦於一百零一年建立，現行規定之背景說明已不符實際，另不動產經紀業管理條例所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、

<p>者，相較不動產交易雙方而言，明顯居於資訊優勢之地位，故在不動產經紀服務市場，不動產經紀業者與賣方(出租方、互易人)，以及不動產經紀業者與買方(承租方、互易人)間具有資訊不對稱之特性。倘不動產經紀業者能秉持資訊透明及信實服務的行業規範，則將能消弭交易糾紛於無形，有益不動產經紀業之發展。公平交易委員會(以下簡稱本會)鑒於不動產經紀服務之交易特性，為使不動產經紀業者均能明確瞭解公平交易法相關規範，爰彙整分析涉及公平交易法之行為態樣，研訂本規範說明，俾利業者遵循辦理，同時作為本會處理相關案件之參考。</p>	<p>特有的交易制度關係，於成屋買賣過程中，為唯一全盤掌握買賣標的物狀況、買方可選擇的要約方式、買賣雙方的出價及可能成交的價格等交易資訊者，相較買方或賣方而言，明顯居於資訊優勢之地位，致不動產經紀服務市場之交易相對人具有資訊不對稱之特性。倘不動產經紀業者均能秉持資訊透明及信實服務的行業規範，則將能消弭交易糾紛於無形，有益不動產經紀業之發展。然不動產經紀業者為促使交易相對人為錯誤的決定、迫使交易相對人進行交易、或賺取不當利益，利用交易資訊不對稱之特性，從事限制競爭或不公平競爭行為，卻時有所聞，例如在提出斡旋金要求時，未同時告知消費者亦得選擇簽署內政部版「要約書」及斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，或與競爭同業共同決定服務報酬等，而該等行為均具有限制競爭或不公平競爭本質，除將侵害以品質、價格、服務等效能競爭本質為中心之公平競爭，或具有商業競爭倫理的非難性外，亦將危害不動產經紀業的正</p>	<p>互易、租賃之居間或代理業務，且說明中所羅列規範行為類型以及公平交易法立法目的之文字敘述，過於冗長，爰酌作文字修正。</p>
---	--	--

	<p>常發展。鑒於公平交易法的立法目的係為維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平競爭，促進經濟的安定與繁榮，而為期不動產經紀業者均能明確瞭解公平交易法相關規範，本會爰訂定本規範說明，俾使相關業者知所行止，同時作為本會今後處理相關案件之參考。</p>	
<p>二、本規範說明名詞定義如下：</p> <p>(一)要約書：指載明購買不動產之意思表示，由不動產經紀業者向賣方提出承購價款、付款條件或其他要約條件之書面，而買方不預先交付一定金錢予不動產經紀業者。</p> <p>(二)斡旋金：指不動產買方交付一定金錢予不動產經紀業者，委其代為向賣方協議交易。</p> <p>(三)聯賣：指不動產經紀業者間，就受託之待租售物件，約定共同尋找交易相對人，以增加成交機會之行為。</p> <p>(四)專任委託：指委託人於委託特定不動產經紀業者仲介期間內，不得將所委託之不動產標的物自行出售、出租、互易或另行委託第三人仲介。</p>	<p>二、名詞定義</p> <p>(一)不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋及預售屋。</p> <p>(二)不動產經紀業：指經營不動產仲介或代銷業務者。所稱仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；所稱代銷業務，指受起造人或建築業之委託、負責企劃並代理銷售不動產之業務。</p> <p>(三)要約書：本規範說明所稱「要約書」，限指載明購屋意思表示，由不動產經紀業者向賣方議價之書面，而購屋人不預先交付一定金錢予不動產經紀業者。</p> <p>(四)斡旋金：本規範說明所稱「斡旋金」，限指購屋人交付一定金錢予不動產經紀業者，委其代為向賣</p>	<p>一、配合本會規範說明體例一致性，新增序文。</p> <p>二、不動產經紀業管理條例第四條業就「不動產」及「經紀業」等名詞予以定義，且該名詞意涵已為社會大眾所普遍認知，本規範說明於解釋適用尚無異於不動產經紀業管理條例規定之必要，爰將現行第一款及第二款規定予以刪除。</p> <p>三、現行內政部九十二年六月二十六日內授中辦地字第○九二○○八二七四五號公告之要約書，除供不動產買方議價使用外，亦得用以向賣方提出付款條件或其他要約條件，為符實際，現行第三款規定酌作文字修正，並移列於修正規定第一款。</p> <p>四、現行第四款規定酌作文字修正，並移列於修正規定第二款。</p> <p>五、「公平交易委員會對於加盟業主經營行為案件之處理原則」第二點業就</p>

	<p>方協議交易。</p> <p><u>(五)不動產加盟業主：指不動產經紀業者於加盟經營關係中，提供其商標或經營技術等，協助或指導加盟店經營之事業。</u></p> <p><u>(六)不動產加盟店：指於加盟經營關係中，使用加盟業主之商標或經營技術，接受其協助或指導之事業。</u></p>	<p>「加盟業主」及「加盟店」等名詞予以定義，本規範說明於解釋適用尚無異於前開處理原則之必要，且本次修正業已新增修正規定第十點，提醒不動產經紀業者倘復從事加盟招募業務，應併同注意「公平交易委員會對於加盟業主經營行為案件之處理原則」之規範，是為免重複規定，爰將現行第五款及第六款規定予以刪除。</p> <p>六、為配合整併「公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」（以下簡稱聯賣制度規範說明），且鑑於現今實務，不動產經紀業者除有利用自有資訊平台，將不動產物件訊息上網登錄以為流通外，登錄非不動產經紀業者所經營之不動產物件資訊平台(例如：591 房屋交易網、好房網、樂屋網)亦屬普遍，而該平台使用成員間不必然存有聯賣關係，且據悉跨品牌不動產經紀業者尚有非藉由資訊平台進行地區性不動產物件聯賣之情形，亦即，聯賣制度規範說明第二點第三款就「聯賣制度」所為定義，已與現今實況有別，而有修正之必要，爰作文字修正，並新增於修正規定第三款。</p> <p>七、為配合整併聯賣制度規範</p>
--	--	--

		說明，爰將聯賣制度規範說明第二點第四款「專任委託」之名詞定義，新增於修正規定第四款。
三、不動產經紀業之相關市場界定，依「公平交易委員會對於相關市場界定之處理原則」審查。		一、本點新增。 二、明定本會對於不動產經紀業之市場界定方式。
四、不動產經紀業者有公平交易法第十條第一項所稱事業結合情形，且達到公平交易法第十一條第一項結合申報門檻，復無同法第十二條除外適用情形者，應於結合前向本會提出結合申報。 關於結合申報所涉及之銷售金額標準及計算方法，依「事業結合應向公平交易委員會提出申報之銷售金額標準及計算方法」審查。 對於不動產經紀業者提出之結合申報案件，依「公平交易委員會對於結合申報案件之處理原則」審查。		一、本點新增。 二、為配合整併聯賣制度規範說明有關結合之規範，並提醒不動產經紀業者，本會依公平交易法相關法令規定，對事業結合申報審查之基本原則，爰將結合申報門檻及本會審查相關處理原則予以例示，以利業者遵循。
五、 <u>不動產經紀業者倘與具競爭關係之事業，以契約、協議或其他方式之合意，共同決定商品或服務之價格、數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區或其他相互約束事業活動之行為，而足以影響生</u>	三、 <u>聯合行為</u> (一)聯合行為之規範：按公平交易法第十四條規定：「本法所稱聯合行為，指具競爭關係之同一產銷階段事業，以契約、協議或其他方式之合意，共同決定商品或	一、點次變更。 二、為調整體例及精簡內容，現行第一款有關公平交易法聯合行為之規定內容，酌作文字修正，並移列為修正規定第一項及第二項。 三、現行第二款第一目係

<p><u>產、商品交易或服務供需之市場功能，將構成公平交易法之聯合行為。另不動產經紀業者所組成之同業公會或其他團體，藉章程或會員大會、理、監事會議決議或其他方法所為約束事業活動之行為，亦屬聯合行為。</u></p> <p><u>公平交易法對於聯合行為之規範係採「原則禁止，例外許可」。不動產經紀業者相互間為公平交易法第十四條之聯合行為，且符合公平交易法第十五條第一項但書各款規定行為類型之一者，應向本會申請許可。</u></p> <p><u>不動產經紀業者涉及違法聯合行為之態樣例示如下：</u></p> <p><u>(一)共同決定服務報酬收費標準，或協議限制服務報酬之調整。</u></p> <p><u>(二)共同劃分經營區域。</u></p> <p><u>(三)共同劃分交易對象。</u></p> <p><u>(四)共同阻礙或排除其他競爭者或潛在競爭者參與競爭，例如協議拒絕其他不動產經紀業者參與聯賣。</u></p> <p><u>(五)共同約束開發物件必須與委託人簽訂專任委託契約，致使不動產經紀業者及委託人選擇委託契約</u></p>	<p>服務之價格、數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區或其他相互約束事業活動之行為，而足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能者。」公平交易法對聯合行為之規範，係「原則禁止、例外許可」，按公平交易法第十五條規定：「事業不得為聯合行為。但有下列情形之一，而有益於整體經濟與公共利益，經申請主管機關許可者，不在此限：1、為降低成本、改良品質或增進效率，而統一商品或服務之規格或型式。2、為提高技術、改良品質、降低成本或增進效率，而共同研究開發商品、服務或市場。3、為促進事業合理經營，而分別作專業發展。4、為確保或促進輸出，而專就國外市場之競爭予以約定。5、為加強貿易效能，而就國外商品或服務之輸入採取共同行為。6、因經濟不景氣，致同一行業之事業難以繼續維持或生產過剩，為有計畫適應需</p>	<p>規範不動產經紀業者共同決定價格之聯合行為，為精簡內容，酌作文字修正，並移列為修正規定第三項第一款。另聯賣制度規範說明第五點第二款第五目所規範相互約束開發方（指開發案源一方）與銷售方（指銷售案源一方）間服務報酬分配比例之行為，因屬修正規定第三項第一款所得以規範行為類型，為免重複規範，故不予移列。</p> <p>四、現行第二款第二目所規範不動產經紀業者共同劃分市場之聯合行為，當中共同劃分經營區域及共同劃分交易對象之行為類型，酌作文字修正，分別移列修正規定第三項第二款及第三款。</p> <p>五、現行第二款第三目所規範乃不動產經紀業者共同抵制之聯合行為，並配合整併聯賣制度規範說明有關聯合行為之類型，爰將聯賣制度規範說明第五點第二款第六目所規定共同拒絕其他不動產經紀業者參與聯賣制度之行為類型予以增訂，並酌作文字</p>
--	--	---

<p><u>型態之自由受到限制。</u></p> <p><u>(六)共同約束專任委託契約之期間，致使不動產經紀業者縱未積極努力撮合，委託人卻因受限於契約而無法另行委託其他不動產經紀業者。</u></p> <p><u>(七)共同約束收取斡旋金之票期，致使斡旋金票期趨於一致。</u></p> <p><u>(八)共同約束實施聯賣之不動產物件開發方擁有一定的專賣期間，致使已尋得交易相對人之其他不動產經紀業者受限於專賣權之規定而無法成交。</u></p>	<p>求而限制產銷數量、設備或價格之共同行為。7、為增進中小企業之經營效率，或加強其競爭能力所為之共同行為。8、其他為促進產業發展、技術創新或經營效率所必要之共同行為。</p> <p>(二)不動產經紀業可能涉及聯合行為之態樣</p> <p>1、<u>共同決定價格</u>：不動產經紀業者倘以<u>契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者共同決定服務報酬(即服務費收費標準)</u>，或限制服務報酬之調整，且足以影響服務供需之市場功能，<u>無論其報酬標準是否在目的事業主管機關所核定之範圍內</u>，將有違反公平交易法第十五條規定之虞。</p> <p>2、<u>共同劃分市場</u>：不動產經紀業者倘以<u>契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者約定劃分彼此經營區域及交易對象</u>，且足以影響</p>	<p>修正，移列為修正規定第三項第四款。</p> <p>六、為配合整併聯賣制度規範說明有關聯合行為之類型，將聯賣制度規範說明第五點第二款第一目所規定相互約束開發物件必須與賣方(出租人)簽訂專任委託銷售(出租)契約、第二目所規定相互約束委託銷售(出租)契約之期間、第四目所規定相互約束要約斡旋金之票期等行為予以增訂，並考量前等行為非屬不動產經紀業者實施聯賣始得進行之聯合行為態樣，爰酌作文字修正，新增為修正規定第三項第五款至第七款。</p> <p>七、為配合整併聯賣制度規範說明有關聯合行為之類型，將聯賣制度規範說明第五點第二款第三目所規定相互約束聯賣開發方擁有一定專賣期間之行為予以增訂，並酌作文字修正，新增為修正規定第三項第八款。</p>
--	---	--

	<p>服務供需之市場功能，將有違反公平交易法第十五條規定之虞。</p> <p>3、<u>共同抵制</u>：<u>不動產經紀業者倘以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者約定共同阻礙或排除其他競爭者或潛在競爭者參與競爭，且足以影響服務供需之市場功能，將有違反公平交易法第十五條規定之虞。</u></p>	
<p>六、採加盟經營方式之不動產經紀業者應容許其加盟店自由決定服務報酬，如以不正當限制加盟店服務報酬標準，作為成立或持續加盟經營關係之條件，而有限制競爭之虞者，將違反公平交易法第二十條第五款規定。</p>	<p>四、<u>以不當限制加盟店收取服務報酬為條件，而與加盟店交易之行為</u>： 採加盟經營方式之不動產經紀業者應容許其加盟店自由決定服務報酬，<u>加盟業主</u>如以不正當限制加盟店服務報酬標準，作為成立或持續加盟經營關係之條件，而有限制競爭之虞者，將有違反公平交易法第二十條第五款規定之虞。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、配合本規範說明體例一致性，酌作文字修正。</p>
<p>七、不動產經紀業者與委託人簽訂委託契約後，刊登之廣告及銷售內容與事實不符者，由內政部依不動產經紀業管理條例處理。</p> <p>不動產經紀業者對</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、為提醒不動產經紀業者公平交易法對於不實廣告之規範，爰依據本會九十六年六月二十九日與內政部就處</p>

<p>於涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等內容之廣告，有虛偽不實或引人錯誤者，由本會依公平交易法第二十一條規定處理。例如廣告宣稱「仲介服務第一品牌」，惟無銷售數字或意見調查等客觀數據為基礎，或宣稱「連續十年○○雜誌調查，獲經紀業第一名」，惟與事實不符。</p> <p>不動產經紀業者受不動產開發業者委託從事銷售行為，依個案具體情形，倘得認不動產經紀業者與不動產開發業者俱為廣告主時，其廣告內容，有虛偽不實或引人錯誤者，由本會依公平交易法第二十一條規定處理。例如不動產經紀業者與不動產開發業者共同具名製作不實房屋銷售廣告，且收取建案底價或總銷售金額一定成數之銷售服務費用，與不動產開發業者共同獲有利益。</p>		<p>理不動產經紀業不實廣告案件所為協調結論第一點、第二點及第四點內容，新增本點規定。</p>
<p>八、不動產經紀業者為爭取交易之機會，辦理提供贈品或贈獎活動，違反本會所定事業提供贈品贈獎額度辦法者，將違反公平交易法第二十三條規定。</p>		<p>一、<u>本點新增。</u> 二、為提醒不動產經紀業者公平交易法對於事業辦理贈品或贈獎活動之規範，爰新增本點規定。</p>
<p>九、不動產經紀業者從事不動產買賣之仲介業務時，在向買方收取斡旋金前，未以書面告知買方下列資訊，構成欺</p>	<p>五、<u>足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為</u> (一)<u>足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為</u>之規範：公平交易</p>	<p>一、點次變更。 二、現行第一款有關公平交易法欺罔及顯失公平行為之規定內容，因與公平交</p>

<p>罔行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：</p> <p>(一) 斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係。</p> <p>(二) 買方得選擇支付斡旋金或採用內政部版「要約書」。</p> <p>上開資訊書面告知之文字範例如附。</p>	<p>法第二十五條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」其係不公平競爭行為之概括規定，凡具有不公平競爭本質之行為，如無法依公平交易法其他條文規定加以規範者，則可檢視有無公平交易法第二十五條之適用。而公平交易法第二十五條所規範者即為建立「市場競爭之秩序」，而對一些「足以影響交易秩序」之「欺罔行為」或「顯失公平行為」加以管制，因此強調個案交易中，交易之一方是否使用了「欺騙」或「隱瞞重要事實」等引人錯誤之方法，致使交易相對人與其交易，或使競爭者喪失交易機會之「欺罔行為」；抑或對交易相對人為不當壓抑，妨礙交易相對人自由決定是否交易及交易條款之「顯失公平行為」。</p> <p>(二) 未告知斡旋金與內政部版「要約書」之區別及其替代關係：不動產經紀業者從事不動產買賣之居</p>	<p>易法第二十五條及「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」之規範內容相仿，無重複規定之必要，爰予刪除。</p> <p>三、現行第二款係規定不動產經紀業者倘未告知斡旋金契約與內政部版要約書之區別及其替代關係，以及未告知購屋人得就斡旋金契約與內政部版要約書擇一適用之法律適用情形。為配合本規範說明體例一致性，明確不動產經紀業者所應告知買方之資訊，且因現行第二款所謂宜以另份書面告知內政部版要約書相關資訊，以及購屋人應予簽名確認等，本意乃在為使締約之不動產經紀業者及購屋人日後倘生爭議，得藉由書面文件以及簽名而為事實之舉證，尚與本會認定不動產經紀業者是否違反本點規定無關。又同款所謂購屋人交付斡旋金，不動產經紀業者宜以書面明訂交付斡旋金目的，其目的亦與前開所述相同。故為免法規適用產生爭議，爰將前開規定文字予以刪除，並酌作文字修正，移列為修正規定第一項。</p> <p>四、為提醒不動產經紀業者要約書應告知資訊，爰新增文字範例於修正規定第</p>
--	---	--

	<p>間業務時，倘利用交易資訊不對稱之特性，隱匿斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，在向購屋人收取斡旋金之同時，未同時告知購屋人亦得選擇採用內政部版「要約書」及斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，將有違反公平交易法第二十五條規定之虞。故不動產經紀業者宜以另份書面告知購屋人有選擇採用內政部版「要約書」之權利，且該份書面之內容宜扼要說明「要約書」與「斡旋金」之區別及其替代關係，並經購屋人簽名確認，以釐清不動產經紀業者之告知義務(書面告知之文字範例如附)。另若不動產經紀業者約定交付斡旋金，則宜以書面明訂交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務。</p>	<p>二項。</p>
	<p>六、違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任</p> <p>(一)違反公平交易法第十五條規定，依據同法第三十四條規定，經本會依同法第</p>	<p>一、本點刪除。</p> <p>二、現行規定與公平交易法關於事業違法之罰則與法律責任規定內容相仿，尚無重複規定之必要，爰予刪除。</p>

四十條第一項規定，限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，而屆期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同違反行為者，處行為人三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一億元以下罰金。

(二)公平交易委員會對於違反公平交易法第十五條、第二十條規定之事業，依據同法第四十條第一項規定，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣二十萬元以上一億元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。若事業違反第十五條，經主管機關認定有情節重大者，依第四十條第二項規定得處該事業上一會計年度銷售金額百分之十以下罰鍰，不

	<p>受前項罰鍰金額限制。</p> <p>(三)公平交易委員會對於違反第二十五條規定之事業，依據同法第四十二條規定，得限期令停止、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；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次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。</p> <p>(四)事業倘違反公平交易法之規定，除依法須負刑事或行政責任外，尚須負同法第五章規定之民事損害賠償責任。</p>	
<p>十、不動產經紀業者除受本規範說明規範外，並應注意「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預售屋銷售行為案件之處理原則」、「公平交易委員會對於加盟業主經營行為案件之處理原</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、為提醒不動產經紀業者從事經營行為，應同時注意公平交易法其他相關法令規範，爰將不動產經紀業者可能涉及之相關行政規則予以例示，以利業者遵循。</p>

<p>則」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」等規定。</p>		
<p>十一、本規範說明，僅係例示若干不動產經紀業者常見之可能抵觸公平交易法之行為態樣加以說明，容或有未盡周延之處，本會將隨時補充修正，個案之處理當仍須就具體事實加以認定。</p>	<p>七、本規範說明，僅係例示若干不動產經紀業者常見之可能抵觸公平交易法之行為態樣加以說明，容或有未盡周延之處，本會將隨時補充修正，個案之處理當仍須就具體事實加以認定。<u>另針對不動產廣告案件及聯賣制度，本會訂有「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」及「公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」，不動產經紀業者應注意並遵守規定。</u></p>	<p>一、點次變更。 二、現行規定後段，業已於修正規定第十點明定，爰予刪除。</p>
<p>十二、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>八、<u>不屬於公平交易法規範範疇之交易糾紛案件類型</u>：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。 二、現行規定附錄修正為附表，並酌作文字修正。</p>

修正規定	現行規定	修正說明
<p>要約書或斡旋金書面告知之文字範例</p> <p>注意：<u>買方</u>得就內政部版要約書或斡旋金任選一種</p> <p>為保障<u>買方</u>您的權益，並防杜日後滋生糾紛，本公司依據公平交易委員會決議，確實提供內政部版要約書與斡旋金契約二種文件及方式供您參考，<u>買方</u>您可自由選擇簽署其一，請您勾選所選擇簽署的文件：</p> <p><input type="checkbox"/>內政部版要約書</p> <p>（詳如不動產經紀業者提供之要約書），主要內容包括：</p> <p>1 載明您提出要約的主要內容，由不動產經紀業者轉達給賣方。</p> <p>2 <u>買方</u>您如果選擇簽訂要約書即不須支付不動產經紀業者斡旋金，在要約條件尚未經賣方承諾之前，無須支付其他任何款項。</p> <p>3 您在約定的要約期限內，仍然可以書面隨時撤回本要約。但是如果賣方的承諾已經到達<u>買方</u>您之後，那麼您就不能撤回本要約。</p> <p>4 本要約經賣方承諾之</p>	<p>要約書或斡旋金書面告知之文字範例</p> <p>注意：購屋人得就內政部版要約書或斡旋金任選一種</p> <p>為保障購屋人您的權益，並防杜日後滋生糾紛，本公司依據公平交易委員會決議，確實提供內政部版要約書與斡旋金契約二種文件及方式供您參考，購屋人您可自由選擇簽署其一，請您勾選所選擇簽署的文件：</p> <p><input type="checkbox"/>內政部版要約書</p> <p>（詳如不動產經紀業者提供之要約書），主要內容包括：</p> <p>1 載明您提出要約的主要內容，由不動產經紀業者轉達給賣方。</p> <p>2 購屋人您如果選擇簽訂要約書即不須支付不動產經紀業者斡旋金，在要約條件尚未經賣方承諾之前，無須支付其他任何款項。</p> <p>3 您在約定的要約期限內，仍然可以書面隨時撤回本要約。但是如果賣方的承諾已經到達購屋人您之後，那麼您就不能撤回本要約。</p> <p>4 本要約經賣方承諾之</p>	<p>一、配合內政部版要約書並無要約經賣方承諾後，買方未履行後續買賣契約簽訂義務，相關法律效果之規定，及為保障消費者權益，爰酌予修正內政部版要約書第四點文字，並新增第五點內容。</p> <p>二、為使買方瞭解斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，爰增訂斡旋金契約主要內容相關文字說明。</p> <p>三、依據不動產經紀業管理條例第四條第四款規定，所稱經紀業係指依該條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號，故不動產經紀業非均以公司形式設立，爰將「公司名稱」文字，酌予修正。</p>

<p>後，買方您就應依約定與賣方就買賣契約細節進行協商，並簽訂買賣契約。</p> <p>5 買方您如果不履行簽訂買賣契約的義務，請詳閱契約有關您權利義務事項的約定內容，以及違約時的法律效果(例如是否有賠償金)。</p> <p><input type="checkbox"/> 斡旋金契約(如不動產經紀業者所使用之斡旋金契約名稱)，主要內容包括：</p> <p>1 載明您提出要約的主要內容。</p> <p>2 買方您如果選擇簽訂斡旋金契約，請詳閱契約有關您權利義務事項的約定內容，以及倘您違約時的法律效果(例如斡旋金將如何處理)。</p> <p>買方：_____ (簽章)</p> <p>身分證字號：_____</p> <p>不動產經紀業名稱：_____</p> <p>買方經紀人：_____ (簽章)</p> <p>簽署時間：_____年 _____月 _____日 _____時</p>	<p>後，購屋人您就應依約定與賣方就買賣契約細節進行協商，您如果不履行簽立買賣契約的義務時，就必須依據要約書中的約定內容，支付賣方損害賠償金額。</p> <p><input type="checkbox"/> 斡旋金契約(如不動產經紀業者所使用之斡旋金契約名稱)</p> <p>購屋人：_____ (簽章)</p> <p>身分證字號：_____</p> <p>公司名稱：_____</p> <p>買方經紀人：_____ (簽章)</p> <p>簽署時間：_____年 _____月 _____日 _____時</p>	
修正規定	現行規定	修正說明

附表：不適用公平交易法類型		附錄：不適用公平交易法類型		一、現行規定附錄修正為附表。 二、相關不適用公平交易法之行為類型，如屬消費關係衍生之爭議，尚得依據消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理，爰酌予修正處理依據。 三、依據本會九十六年六月二十九日與內政部就處理不動產經紀業不實廣告案件之協調結論第三點，新增不動產經紀業加盟店未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣之不適用公平交易法行為類型以及處理依據。
類型	處理依據	類型	處理依據	
「斡旋金」返還	依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。	「斡旋金」返還	依民法規定，循民事途徑解決。	
	收取差價	依不動產經紀業管理條例向內政部反映，並得依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。	收取差價	依不動產經紀業管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
收取其他報酬	依不動產經紀業管理條例向內政部反映，並得依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。	收取其他報酬	依不動產經紀業管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。	
	漏水保固糾紛	依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。	漏水保固糾紛	依民法規定，循民事途徑解決。
履約保證糾紛	依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。	履約保證糾紛	依民法規定或履約保證契約書，循民事途徑解決。	

	程序處理。			
不動產經紀業加盟店，未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣	依不動產經紀業管理條例向內政部反映。			

要約書或斡旋金書面告知之文字範例

注意：買方得就內政部版要約書或斡旋金任選一種

為保障買方您的權益，並防杜日後滋生糾紛，本公司依據公平交易委員會決議，確實提供內政部版要約書與斡旋金契約二種文件及方式供您參考，買方您可自由選擇簽署其一，請您勾選所選擇簽署的文件：

內政部版要約書（詳如不動產經紀業者提供之要約書），主要內容包括：

- 1 載明您提出要約的主要內容，由不動產經紀業者轉達給賣方。
- 2 買方您如果選擇簽訂要約書即不須支付不動產經紀業者斡旋金，在要約條件尚未經賣方承諾之前，無須支付其他任何款項。
- 3 您在約定的要約期限內，仍然可以書面隨時撤回本要約。但是如果賣方的承諾已經到達買方您之後，那麼您就不能撤回本要約。
- 4 本要約經賣方承諾之後，買方您就應依約定與賣方就買賣契約細節進行協商，並簽訂買賣契約。
- 5 買方您如果不履行簽訂買賣契約的義務，請詳閱契約有關您權利義務事項的約定內容，以及違約時的法律效果(例如是否有賠償金)。

斡旋金契約（如不動產經紀業者所使用之斡旋金契約名稱），主要內容包括：

- 1 載明您提出要約的主要內容。
- 2 買方您如果選擇簽訂斡旋金契約，請詳閱契約有關您權利義務事項的約定內容，以及倘您違約時的法律效果(例如斡旋金將如何處理)。

買方：_____（簽章）

身分證字號：_____

不動產經紀業名稱：_____

買方經紀人：_____（簽章）

簽署時間：_____年_____月_____日_____時

附表：不適用公平交易法類型

類 型	處 理 依 據
「斡旋金」返還	依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。
收取差價	依不動產經紀業管理條例向內政部反映，並得依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。
收取其他報酬	依不動產經紀業管理條例向內政部反映，並得依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。
漏水保固糾紛	依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。
履約保證糾紛	依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。
不動產經紀業加盟店，未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣	依不動產經紀業管理條例向內政部反映。

「公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」，業經公平交易委員會於104年12月29日以公服字第10412611781號令廢止，並自即日生效

臺北市府地政局函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

105.1.5北市地權字第10416380300號

說明：

- 一、奉交下內政部104年12月30日內授中辦地字第1040448655號函辦理，隨文檢送該函影本各1份。
- 二、副本抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣(市)政府等

104.12.30內授中辦地字第1040448655號

主旨：「公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」業經公平交易委員會於104年12月29日以公服字第10412611781號令廢止，並自即日生效，請查照。

說明：依據公平交易委員會104年12月29日公服字第10412611783號函辦理。茲檢送旨揭廢止令影本1份。

附件2

公平交易委員會令

104.12.29公服字第10412611781號

廢止「公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」，並自即日生效。

「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」，業經內政部

於104年12月29日以內授中辦地字第1041311299號令修正發布

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

105.1.6北市地權字第10416331600號

說明：

- 一、奉交下內政部104年12月29日內授中辦地字第10413112995號函辦理，隨文檢送該函影本1份。
- 二、副本抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣(市)政府等

104.12.29內授中辦地字第10413112995號

主旨：「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」，業經本部於104年12月29日以內授中辦地字第1041311299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。

不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法修正總說明

內政部依不動產經紀業管理條例第十三條第五項規定，於九十年十二月三十一日訂定不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法(以下簡稱本辦法)，嗣後因應業務需要於九十二年十二月十七日、九十六年六月十一日及一百零一年十一月十五日修正。由於現行其他不動產相關之非營利機構或團體態樣繁多，且組織規模不一，加以成立門檻不高，致其素質良莠不齊，恐有影響辦理專業訓練品質及參訓人員權益之虞。為提升其辦訓能力，維護專業訓練品質，宜適度提高認可資格門檻，並輔以符合訓練品質規範始得申請認可。又為使本辦法之處罰規定符合明確性及比例原則，除增訂辦理訓練及測驗應遵循事項外，並就不同違規情節區分處分程度為廢止認可、停止開課、測驗並記點及記點等三類處罰，爰修正本辦法，其要點如下：

- 一、提高不動產仲介、代銷經紀業公會及不動產相關之非營利機構或團體申請認可辦理不動產經紀營業員專業訓練應具備之資格門檻。(修正條文第三條)
- 二、簡化申請認可聘請師資應檢附之文件。(修正條文第四條)
- 三、增訂已備查之課程或測驗資料有變動者，應循通報機制辦理之規定。(修正條文第九條)
- 四、增訂辦理訓練及測驗應遵循事項。(修正條文第十一條)
- 五、修正廢止辦理不動產經紀營業員專業訓練認可之要件。(修正條文第十四條)
- 六、增訂停止開課及測驗三個月並記違規點數二點之規定。(修正條文第十五條)
- 七、增訂記違規點數一點之規定。(修正條文第十六條)

不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 本辦法依不動產經紀營業管理條例（以下簡稱本條例）第十三條第五項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依不動產經紀營業管理條例（以下簡稱本條例）第十三條第五項規定訂定之。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第二條 中華民國國民年滿二十歲，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。 前項規定於外國人，準用之。</p>	<p>第二條 中華民國國民年滿二十歲，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。 前項規定於外國人，準用之。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第三條 下列機構、團體，得向中央主管機關申請認可辦理不動產經紀營業員專業訓練： 一、設有地政、不動產或法律相關系（所）、科之大專校院。 二、不動產仲介經紀商業、代銷經紀商業同業公會全國聯合會或其各地同業公會。 三、其他經登記或立案滿三年之不動產經紀相關之非營利機構或團體。 前項第二款及第三款之機構、團體應通過勞動部所定訓練品質規範評核。</p>	<p>第三條 下列機構、團體，得向中央主管機關申請認可辦理不動產經紀營業員專業訓練： 一、設有地政、不動產或法律相關系（所）、科之大專校院。 二、不動產仲介經紀商業、代銷經紀商業同業公會全國聯合會或其各地同業公會。 三、其他不動產相關之非營利機構或團體。</p>	<p>一、因現行條文第三款之「其他不動產相關之非營利機構或團體」態樣繁多，組織規模不一，加以成立門檻不高，致其素質良莠不齊，恐有影響辦理專業訓練品質及參訓人員權益，甚或衝擊專業證照制度之虞，故為避免該款之機構、團體認可範圍過於廣泛，允宜適度提高認可資格門檻，明定其應設立(含法人登記或人民團體立案)一定年限，且屬不動產經紀相關非營利機構或團體，始得申請認可辦訓，爰修正第一項第三款規定。 二、為提升專業訓練機構或團體之辦訓能力，以維護不動產經紀營業員專業訓練品質，參照職業訓練機構設立及管理辦法第四條第一項規定職業訓練機構應符合訓練品質規範之意旨，爰增訂第二項規定第一項第二款、第三款機構、團體應通過勞動部所定訓練品質規</p>

		<p>範評核(人才發展品質管理系統，Talent Quality-management System，簡稱TTQS)。至於第一項第一款規定之大專校院為教育部核准設立之高等教育機構，因已另有教學品質評鑑機制，且大專校院須全部系所通過TTQS評核始代表該校院通過TTQS評核，為避免重覆規範其訓練品質水準，爰不納入第二項規範。</p>
<p>第四條 前條機構、團體應檢附下列文件向中央主管機關申請認可：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、法人資格證明文件或人民團體立案證書影本。</p> <p>三、組織章程及代表人身分證明文件影本。</p> <p>四、專業訓練實施計畫書。</p> <p><u>前條第一項第二款及第三款之機構、團體申請認可，除檢附前項各款之文件外，並應檢附通過勞動部所定訓練品質規範評核之證明文件影本。</u></p> <p><u>第一項第四款專業訓練實施計畫書應包括下列內容，並應先於中央主管機關指定之網站登載：</u></p> <p>一、辦理專業訓練之類別、課程計畫、時數，及不動產經紀營業員資格取得專業訓練之測驗方式。</p> <p>二、辦理專業訓練人員名冊及工作分配表。</p> <p>三、聘請之師資人員名冊、學經歷與服務年資證明文件及授課同意書。</p>	<p>第四條 前條機構、團體應檢附下列文件向中央主管機關申請認可：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、法人資格證明文件或人民團體立案證書影本。</p> <p>三、組織章程及代表人身分證明文件影本。</p> <p>四、專業訓練實施計畫書。</p> <p><u>前項第四款專業訓練實施計畫書應包括下列內容：</u></p> <p>一、辦理專業訓練之類別、課程計畫、時數，及不動產經紀營業員資格取得專業訓練之測驗方式。</p> <p>二、辦理專業訓練人員名冊及工作分配表。</p> <p>三、聘請之師資人員名冊、學經歷與服務年資證明文件及授課同意書。</p> <p>四、教學、測驗場地及設備內容。</p> <p><u>第一項第四款專業訓練實施計畫書內容應先於中央主管機關指定之網站登載後，再依規定申請認可。</u></p> <p>第二項第三款聘請之師資應具有與講授課程相關之大</p>	<p>一、為配合前條第二項「通過勞動部所定訓練品質規範評核」規定，參依職業訓練機構設立及管理辦法第八條第五款規定，機構、團體申請認可者，應檢附通過勞動部所定訓練品質規範評核之證明文件，爰增訂第二項，並順移以下項次。</p> <p>二、現行條文第三項整併至第二項並酌作文字修正後順移至第三項。</p> <p>三、由於各專業訓練機構、團體聘請之師資迭有重複之情形，為達節能減紙及簡化審核程序之政策目標，避免同一位師資因受聘於不同之專業訓練機構、團體，而須檢附相同且大量之學經歷與服務年資證明文件，爰增訂第四項後段規定。</p> <p>四、為配合第二項之增訂及精簡文字，第四項、第六項及第七項酌作文字修正。</p>

<p>四、教學、測驗場地及設備內容。</p> <p>前項第三款聘請之師資應具有與講授課程相關之大專校院講師以上之資格或公立大專校院畢業且從事與講授課程相關業務五年以上經驗之專業人員。每位師資人員每班不得講授超過二門課程。<u>聘請之師資曾受聘於經認可之其他專業訓練機構、團體者，於該專業訓練機構、團體認可期限內聘請該師資者，得免附前項第三款之學經歷及服務年資證明文件。</u></p> <p>申請之機構、團體為教育主管機關立案之公、私立學校者，得免附第一項第二款及第三款文件。但應檢附設有地政、不動產或法律等相關系（所）、科之證明文件。</p> <p>專業訓練實施計畫書之課程內容、師資、測驗方式、教學或測驗場地等計畫內容有變動者，申請之機構、團體應將變動部分報請中央主管機關同意。</p> <p>本辦法中華民國一百零一年十一月十五日修正之條文施行前已認可之機構、團體且認可期限未屆滿者，應依第三項第一款、第四款及前項規定辦理專業訓練實施計畫書內容變更後，始得辦理第七條第一項訓練。</p>	<p>專校院講師以上之資格或公立大專校院畢業且從事與講授課程相關業務五年以上經驗之專業人員。每位師資人員每班不得講授超過二門課程。</p> <p>申請之機構、團體為教育主管機關立案之公、私立學校者，得免附第一項第二款及第三款文件。但應檢附設有地政、不動產或法律等相關系（所）、科之證明文件。</p> <p>專業訓練實施計畫書之課程內容、師資、測驗方式、教學或測驗場地等計畫內容有變動者，申請之機構、團體應將該變動部分報請中央主管機關同意。</p> <p>本辦法中華民國一百零一年十一月十五日修正之條文施行前已認可之機構、團體且認可期限未屆滿者，應依第二項第一款、第四款及前項規定辦理專業訓練實施計畫書內容變更後，始得辦理第七條第一項訓練。</p>	
<p>第五條 申請案件經審查合格者，由中央主管機關發給認可文件，經審查不符規定者，應敘明理由不予認可。</p> <p>前項認可期限為三年，期</p>	<p>第五條 申請案件經審查合格者，由中央主管機關發給認可文件，經審查不符規定者，應敘明理由不予認可。</p> <p>前項認可期限為三年，期</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>滿應重新申請認可。</p> <p>中央主管機關審查申請案，必要時得邀請有關機關會同審查。</p>	<p>滿應重新申請認可。</p> <p>中央主管機關審查申請案，必要時得邀請有關機關會同審查。</p>	
<p>第六條 經認可之機構、團體於辦理訓練期間，應組成教學工作小組，辦理教學督導、輔導及測驗等相關事宜。</p>	<p>第六條 經認可之機構、團體於辦理訓練期間，應組成教學工作小組，辦理教學督導、輔導及測驗等相關事宜。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第七條 不動產經紀營業員資格取得之專業訓練應包括下列課程：</p> <p>一、不動產基本法規：包括民法、土地法、土地稅法、契稅條例及房屋稅條例。</p> <p>二、不動產經紀法規：包括不動產經紀業管理條例與其施行細則、公平交易法、消費者保護法及公寓大廈管理條例。</p> <p>三、經中央主管機關訂定之各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項。</p> <p>不動產經紀營業員換證之專業訓練應包括下列課程：</p> <p>一、民法、土地法規及相關稅法。</p> <p>二、不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務。</p> <p>三、不動產交易相關契約書及經紀實務。</p> <p>四、不動產經紀相關法規。</p> <p>五、其他與不動產有關之課程。</p>	<p>第七條 不動產經紀營業員資格取得之專業訓練應包括下列課程：</p> <p>一、不動產基本法規：包括民法、土地法、土地稅法、契稅條例及房屋稅條例。</p> <p>二、不動產經紀法規：包括不動產經紀業管理條例與其施行細則、公平交易法、消費者保護法及公寓大廈管理條例。</p> <p>三、經中央主管機關訂定之各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項。</p> <p>不動產經紀營業員換證之專業訓練應包括下列課程：</p> <p>一、民法、土地法規及相關稅法。</p> <p>二、不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務。</p> <p>三、不動產交易相關契約書及經紀實務。</p> <p>四、不動產經紀相關法規。</p> <p>五、其他與不動產有關之課程。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第八條 辦理專業訓練之機構、團體得按簡章、教材印製、教學場地租用、教授鐘點費、舉辦測驗、行政事務等實際費用覈實編列，向參訓人員收取費用，每小時收費不得超過新</p>	<p>第八條 辦理專業訓練之機構、團體得按簡章、教材印製、教學場地租用、教授鐘點費、舉辦測驗、行政事務等實際費用覈實編列，向參訓人員收取費用，每小時收費不得超過新</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>臺幣二百元。</p> <p>每班參訓人員不得超過六十人。但每期測驗人數，不在此限。</p> <p>本條例第十三條第三項所定三十小時訓練時數，不包含測驗時數。</p>	<p>臺幣二百元。</p> <p>每班參訓人員不得超過六十人。但每期測驗人數，不在此限。</p> <p>本條例第十三條第三項所定三十小時訓練時數，不包含測驗時數。</p>	
<p>第九條 經認可之機構、團體於開辦訓練時，應於每期開課或測驗<u>二星期</u>前將訓練類別、開課日期、課程表、測驗日期及場地等資料登載於中央主管機關指定之網站並報請備查，於開課前登載參訓人員名冊，課程或測驗完成後<u>一星期</u>內登載參訓人員訓練時數或測驗成績。</p> <p><u>前項已報請備查之資料有變動者，申請之機構、團體應將變動部分於每期開課或測驗二日前通報中央主管機關。但因不可抗力因素而變動者，應於開課前或測驗前通報中央主管機關。</u></p>	<p>第九條 經認可之機構、團體於開辦訓練時，應於每期開課或測驗二週前將訓練類別、開課日期、課程表、測驗日期及場地等資料登載於中央主管機關指定之網站並報請備查，於開課前登載參訓人員名冊，課程或測驗完成後一週內登載參訓人員訓練時數或測驗成績。</p>	<p>一、配合行政程序法第四十八條規定之用詞，第一項「二週」、「一週」用語酌修為「二星期」、「一星期」。</p> <p>二、專業訓練機構、團體申請備查之開課及測驗資料，係提供參訓人員選擇之參考及主管機關查核之依據。實務上已備查之課程或測驗資訊時有發生原排定課程、師資、場地、工作人員等因故變動之情事，為落實動態管理，即時掌握實際辦訓及測驗之情形，原則上已備查之課程或測驗資訊如有變動者，除課程或測驗日期變動應依第一項規定於開課二星期前備查外，其他變動事項至遲應於開課或測驗二日前通報變動資訊；惟因事出突然或不可抗力因素等特殊情事，致未能依上開時間完成通報者(例如：天災、場地毀損、設備故障、師資或工作人員患病、交通意外等)，得於開課或測驗前至中央主管機關指定之網站或以電子郵件、電話聯繫或傳真等方式通報，爰增訂第二項通報機制之規定。</p> <p>三、又已報請備查之資料如有變動而未通報中央主管機關之情事，將影響專業訓練之</p>

		<p>管理，其違反通報義務致與實際訓練或測驗資訊不符者，按違規情節輕重分別施予第十四條第一項第三款(廢止認可)、第十五條第一款、第二款(停止開課及測驗三個月並記違規點數二點)及第十六條第一款(記違規點數一點)之處分。</p>
<p>第十條 參加第七條第一項課程之人員完成訓練時數並經測驗合格，或參加第七條第二項課程之不動產經紀營業員完成訓練時數後，由辦理專業訓練機構、團體，發給完成專業訓練之證明書。</p> <p>前項測驗應由辦理專業訓練機構、團體於每期課程完成後一星期內舉辦，其成績達六十分以上者為測驗合格，測驗成績不合格者得參加補測。</p> <p>第七條第一項之訓練課程不得僅以測驗題庫為教材，其測驗試題不得於測驗前公開，並不得有測驗舞弊情事。</p> <p>參訓人員於課程期間應按課程別核實簽到退，遲到、早退超過十分鐘者，該節時數不予計入。</p>	<p>第十條 參加第七條第一項課程之人員完成訓練時數並經測驗合格，或參加第七條第二項課程之不動產經紀營業員完成訓練時數後，由辦理專業訓練機構、團體，發給完成專業訓練之證明書。</p> <p>前項測驗應由辦理專業訓練機構、團體於每期課程完成後一週內舉辦，其成績達六十分以上者為測驗合格，測驗成績不合格者得參加補測。</p> <p>第七條第一項之訓練課程不得僅以測驗題庫為教材，其測驗試題不得於測驗前公開，並不得有測驗舞弊情事。</p> <p>參訓人員於課程期間應按課程別核實簽到退，遲到、早退超過十分鐘者，該節時數不予計入。</p>	<p>配合行政程序法第四十八條規定之用詞，第二項酌作文字修正。</p>
<p>第十一條 經認可之機構、團體辦理專業訓練及測驗應遵循下列事項：</p> <p>一、以自己名義對外廣告或招生。</p> <p>二、依中央主管機關所定簽到退簿、出席照片紀錄、測驗統計表、測驗成績公布表格式核實紀錄。</p> <p>三、未參加專業訓練課程或測</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、基於法律明確性原則，法律應使受規範者可得預見其行為之法律效果，以確保法律預先告知之功能，並使執法之準據明確，以保障規範目的之實現(司法院釋字第四三二號、第六三六號等解釋參照)。為落實專業訓練管理並參依不動產經紀營</p>

<p>驗之人員，應核實於簽到退簿註記缺課或缺考。</p> <p>四、辦理專業訓練課程及測驗期間應全程啟動網路遠端即時監控設備並應全程錄影。</p> <p>五、測驗開始前九十分鐘應至中央主管機關指定網站下載測驗試題。</p> <p>六、測驗前應於板書書寫測驗場次編號、日期、時間、人數、禁止事項及離場限制等資訊，並講解測驗應行注意事項。</p> <p>七、測驗前應詳實查驗受測人員身分。</p> <p>八、測驗過程應公正監試，不得有擅離職守或處理非測驗事務等未盡責情形。</p> <p>九、辦理測驗應按測驗開始、結束前十分鐘及結束時響鈴。</p> <p>十、辦理測驗應依受測人員名冊及經認可之測驗場地座位與試卷編配表配置各受測人員應試試卷。</p> <p>十一、測驗結束後九十分鐘內應核實完成閱卷作業並公布成績。</p> <p>十二、測驗閱卷後試卷應完整彌封並由工作人員簽章保管。</p>		<p>業員專業訓練機構團體辦理營業員資格取得測驗注意事項第十二點規範，爰增訂專業訓練機構、團體應遵循事項，再於第十五條及第十六條分別規定其違反該應遵循事項之效果。</p>
<p>第十二條 辦理專業訓練之機構、團體應將每期學員名冊、出席紀錄、經費收支、師資名冊及測驗成績等資料保存建檔，保存期限至少五年。</p>	<p>第十一條 辦理專業訓練之機構、團體應將每年學員名冊、出席紀錄、經費收支、師資名冊及測驗成績等資料保存建檔，保存期限至少五年。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、專業訓練課程或測驗之舉辦皆以「每期」為單位報請備查、登載參訓人員名冊、訓練時數或測驗成績，故相關資料保存建檔亦應以每期為單位管理為宜，爰酌作文字修正。</p>

<p>第十三條 中央主管機關得視實際需要派員或委由直轄市、縣(市)主管機關派員瞭解或抽查辦理專業訓練之機構、團體，有關訓練計畫及測驗之執行狀況，該機構、團體應協助並提供相關資料。</p>	<p>第十二條 中央主管機關得視實際需要派員或委由直轄市、縣(市)主管機關派員瞭解或抽查辦理專業訓練之機構、團體，有關訓練計畫及測驗之執行狀況，該機構、團體應協助並提供相關資料。</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>
<p>第十四條 經認可之機構、團體有下列情事之一者，中央主管機關得廢止其認可並公告之： <u>一、違反第二條規定招收未滿二十歲之人參加訓練。</u> <u>二、辦理之專業訓練課程、內容、時數、師資、教學場地與經認可之實施計畫書內容不符。</u> <u>三、辦理之測驗日期、時間場次、測驗場地與已備查或已通報之測驗資訊不符。</u> <u>四、參訓人員所領第十條第一項證明書所載訓練時數或測驗結果不實。</u> <u>五、違反第十條第三項規定，訓練課程僅以測驗題庫為教材、測驗試題於測驗前公開或測驗有舞弊情事。</u> <u>六、參訓人員未依第十條第四項簽到退，仍發給第十條第一項證明書。</u> <u>七、未依第十二條規定建檔或保存。</u> <u>八、規避、妨礙或拒絕接受各級主管機關之抽查。</u> <u>九、經發現於最近三年內之前次認可期間有前八款情事之一。</u> <u>十、經中央主管機關依第十五條或第十六條規定於最近二次認可期間違規記</u></p>	<p>第十三條 經認可之機構、團體有下列情事之一者，中央主管機關得廢止其認可並公告之： <u>一、辦理之專業訓練與經認可之實施計畫書內容或已備查之課程、測驗資訊不符。</u> <u>二、參訓人員所領第十條第一項證明書所載訓練時數或測驗結果虛偽不實。</u> <u>三、參訓人員未依第十條第四項簽到退，仍發給第十條第一項證明書。</u> <u>四、違反第十條第三項規定，訓練課程僅以測驗題庫為教材、測驗試題於測驗前公開或測驗有舞弊情事。</u> <u>五、未依第十一條規定建檔及保存。</u> <u>六、拒絕接受各級主管機關之抽查。</u> 經認可之機構、團體有前項第二款、第三款或第四款測驗有舞弊情事者，其所核發之專業訓練證明書應予註銷。 經廢止認可資格之機構、團體，三年內不得重行申請認可。</p>	<p>一、條次變更。 二、為使本條處罰符合明確性及比例原則，參照道路交通管理處罰條例之體例，對於違規行為予以處分並記違規點數，累計達一定點數以上者，予以較重之處分。爰對於專業訓練機構、團體按不同違規情節區分處分程度為廢止認可(本條)、停止開課及測驗三個月並記違規點數二點(第十五條)及記違規點數一點(第十六條)等三類，爰增訂第一項第一款、第三款並修正第二款規定，其修正說明如下： (一)實務上曾發生經認可之機構、團體招收未滿二十歲之未具參訓資格人員參加訓練，致其領得專業訓練證明書後，滋生無法申請經紀營業員登錄之爭議。為落實行政管理並杜絕類此現象，以免影響經紀營業員專業訓練制度，故違反第二條規定之情形得予以廢止認可處分，爰增訂第一項第一款規定。 (二)專業訓練課程、內容、時數、師資、教學場地，與經認可之實施計</p>

<p><u>點累計達五點以上。但廢止後重新申請認可者，其違規記點自認可後重新起算。</u></p> <p>經認可之機構、團體有前項第一款、第四款、第六款或第五款之測驗有舞弊情事者，其所核發之專業訓練證明書應予註銷。</p> <p>經廢止認可資格之機構、團體，三年內不得重行申請認可。</p>		<p>畫內容不符部分(工作人員除外)，因嚴重破壞專業訓練機構、團體之認可制度，置行政管理之公權力於不顧，且影響參訓人員權益至鉅，因屬情節重大，故得予以廢止認可處分，爰修正現行條文第一項第一款規定並移列至第一項第二款。</p> <p>(三)另測驗部分，因考量測驗過程應具公平性及測驗結果應具公信力，主管機關對於測驗應採高度管理，倘辦理之測驗與已備查或已通報之測驗資訊不符(工作人員除外)，恐有影響測驗公平性及公信力之疑慮，衝擊經紀營業員專業證照制度甚鉅，故得予以廢止認可處分，爰增訂第一項第三款規定。</p> <p>三、現行條文第一項第二款規定證明書所載訓練時數或測驗結果虛偽不實得廢止認可，惟上開不實之情事是否為虛偽所致，因屬違法者內心思想，主管機關難以察覺辨識，為避免實務執行困擾，爰刪除虛偽等文字並移列為第一項第四款。</p> <p>四、配合第一項第一款及第三款之增訂，原第一項第三款至第六款分別移列為第一項第五款至第八款，並調整部分款次排列順序。</p> <p>五、為落實經紀營業員專業訓練</p>
---	--	--

		<p>課程及測驗之管理及查核，爰酌修第八款文字。</p> <p>六、為使前次認可期間內之違規行為於事後發現得予以裁處，以達到管制一定期間內不得重新申請認可之效果，爰增訂第一項第九款規定。</p> <p>七、有關反覆違反第十五條或第十六條規定之機構、團體，實已不具辦訓能力，為維護經紀營業員專業訓練制度，爰參照道路交通管理處罰條例之體例，增訂於一定期間違規記點累計達一定點數以上者，得廢止其認可。又倘專業訓練機構、團體於最近二次認可期間(含當次認可)違規記點累計達五點以上者，實已不具辦訓能力，自得廢止其認可；至於經廢止認可者，於重行認可後倘有違規記點情事，為公平合理起見，應重新累計違規點數，不予併計廢止認可前之違規點數，爰增訂第一項第十款規定。</p> <p>八、第一項第一款招收未具參訓資格人員者，縱已完成專業訓練及經測驗合格，仍不得發給專業訓練證明書，倘已核發者應予註銷，始符合專業訓練制度精神。又配合第一項相關款次之修正及增訂，第二項文字酌作修正。</p> <p>九、第二項註銷專業訓練證明書之情事係因認可之訓練單位違反第二條或第十條規定，經本部依本條規定廢止其認可，並將其已發給之專</p>
--	--	--

		<p>業訓練證明書予以收回註銷。由於非屬參訓人員違反本條廢止認可要件，乃對訓練機構、團體為行政處分後所衍生之證照管制措施，故該項之註銷專業訓練證明書應屬行政管制措施，由中央主管機關為之。</p>
<p>第十五條 經認可之機構、團體有下列情事之一者，中央主管機關得停止其開課及測驗三個月，並記違規點數二點：</p> <p>一、辦理之專業訓練課程、內容、時數、師資、教學場地與已備查或已通報之課程資訊不符，且非屬前條第一項第二款情形。</p> <p>二、辦理專業訓練課程或測驗之工作人員與經認可之實施計畫書內容不符，或工作人員人數少於已備查或已通報之課程或測驗資訊人數。</p> <p>三、違反第十一條第一款規定未以自己名義對外廣告或招生。</p> <p>四、違反第十一條第四款規定未全程啟動網路遠端即時監控設備或未全程錄影。但因不可抗力因素並即時通報中央主管機關者，不在此限。</p> <p>五、違反第十一條第五款規定未於規定時間下載測驗試題致無法完成或延後辦理測驗。</p> <p>六、違反第十一條第七款規定測驗前未詳實查驗受測人員身分，且非屬前條第一項第五款之測驗有舞</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為使本條處罰符合明確性及比例原則，對於經認可機構、團體之違規情節未如前條第一項各款嚴重而得廢止認可，且非屬第十六條違規情節較輕者，得採停止開課及測驗三個月並記違規點數二點之處分，爰增訂本條以下各款，說明如下：</p> <p>(一)辦理之課程內容、時數、師資、教學場地與實施計畫書相符，但與已備查或已通報之資訊不符者，因影響層面不若前條第一項第二款情形嚴重，爰增訂第一款規定。</p> <p>(二)辦理課程或測驗之工作人員與實施計畫書內容不符或工作人員少於已備查或已通報之人數，將影響行政管理效能，爰增訂第二款規定。</p> <p>(三)實務上曾發生經認可之機構、團體為廣為招生需要，與其他單位或營利事業合作，非以自己之名義對外廣告或招生，誤導社會大眾非經認可之機構、團體或營</p>

<p>弊情形。</p> <p>七、違反第十一條第十款規定未正確配置應試試卷別，且非屬前條第一項第五款之測驗有舞弊情形。</p> <p>八、測驗閱卷成績有誤致未依第十條第一項規定發給專業訓練證明書。</p> <p>九、經發現於最近三年內之前次認可期間有前八款情事之一。</p>		<p>利事業皆得廣告或招生辦理訓練。為避免發生類此情事，爰增訂第三款規定。</p> <p>(四)為落實經紀營業員專業訓練機構、團體之自主管理，避免發生未開課或參訓人員未全程上課即發給專業訓練證明書之情事，內政部自一百零二年三月一日起實施網路遠端即時監控課程執行情形，辦理課程期間應全程錄影及照相(註：一百零二年八月一日起含監控測驗執行情形)，除有不可抗力因素(例如：電信線路維修、設備損毀等)致無法全程啟動網路遠端即時監控設備或無法全程錄影應立即通報外，為落實上開措施之執行，爰增訂第四款規定。</p> <p>(五)測驗試題下載時間為測驗前九十分鐘至測驗開始時，若未於規定時間內下載測驗試題，將使受測人員無法如期完成測驗，爰增訂第五款規定。</p> <p>(六)為維護測驗之公平性及公信力，並保障受測人員權益，測驗前應詳實查驗受測人員之身分證件並確認身分無誤後始得讓其參加測驗。惟未查驗受測人員身分即使其參加測驗</p>
---	--	--

		<p>者，雖有違規但情節未若前條第一項第五款之測驗有舞弊情事，爰增訂第六款規定。</p> <p>(七)為維護測驗之公平性及公信力，經認可之專業訓練實施計畫書內容均含個別測驗場地之「座位與試卷」編配，原則上相鄰座位採不同卷別測驗，倘因作業疏失致受測人員填寫錯誤試卷者，除有前條第一項第五款之測驗有舞弊情事應廢止其認可外，因影響層面不若該款情形嚴重，爰增訂第七款規定。</p> <p>(八)為使處罰符合比例原則，如測驗不合格卻發給證明書者，因衝擊經紀營業員專業訓練及證照制度，恐影響交易安全，故得依前條第一項第四款規定處予廢止認可之處分外；餘因測驗閱卷成績有誤致有應發給而未發給證明書之情事，因影響層面不若上開情形嚴重，故得予以停止開課及測驗並記點之處分，爰增訂第八款規定。</p> <p>(九)為使前次認可期間內之違規行為於事後發現得予以裁處，以達到累計最近二次認可期間違規記點達五點以上得廢止認可之管制效</p>
--	--	--

		果，爰增訂第九款規定。
<p>第十六條 經認可之機構、團體有下列情事之一者，中央主管機關得記違規點數一點：</p> <p>一、辦理專業訓練課程或測驗之工作人員與已備查或已通報之課程或測驗資訊不符，且非屬前條第二款情形。</p> <p>二、未以第九條規定經備查或通報之專業訓練課程或測驗資訊對外廣告或招生。</p> <p>三、未依第九條規定期限登載參訓人員名冊、訓練時數、測驗成績或受測人員名冊。</p> <p>四、違反第十一條第二款規定未依中央主管機關所定格式核實紀錄。</p> <p>五、違反第十一條第三款規定未核實註記缺課或缺考。</p> <p>六、違反第十一條第六款規定未於板書書寫測驗相關資訊並講解測驗應行注意事項。</p> <p>七、違反第十一條第八款規定測驗過程未盡責監試。</p> <p>八、違反第十一條第九款規定未按時響鈴。</p> <p>九、未於第十一條第十一款規定時間內完成閱卷並公布成績。</p> <p>十、違反第十一條第十一款規定測驗閱卷成績有誤，未影響測驗合格或不合格之結果。</p> <p>十一、違反第十一條第十二款規定未完整彌封並由</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為使本條處罰符合明確及比例原則，對於經認可機構、團體之違規情節未如第十四條第一項各款或前條各款規定嚴重而須廢止認可或停止其開課及測驗三個月者，得採記違規點數一點之處分，爰增訂本條以下各款，說明如下：</p> <p>(一)辦理課程或測驗之工作人員與實施計畫書相符，但與已備查或已通報之資訊不符者(如實際工作人員與備查之工作人員不同，但工作人數相同)，因影響層面不若前條第一款、第二款及第十四條第一項第三款情形嚴重，除有工作人數少於已備查或已通報之工作人數情形採前條第二款之處分外，餘得予以記違規點數一點之處分，爰增訂第一款規定。</p> <p>(二)實務上曾發生經認可之機構、團體以未備查之課程資訊對外廣告或招生，致招生訓練後因無備查課程資訊而無法登載訓練時數，或有未依規定期限登載參訓人員相關資訊等情事，衍生參訓人員權益受損之爭議，為防範類此情事發生，爰增訂第二款及第三款規定。</p>

<p>工作人員簽章保管試卷，且非屬第十四條第一項第五款之測驗有舞弊情形。</p> <p>十二、經發現於最近三年內之前次認可期間有前十一款情事之一。</p>		<p>(三)內政部基於行政管理之需要，定有課程及測驗管理相關文件格式，為避免未依式核實管理紀錄致有疏漏或錯誤，但該錯誤非屬第十四條第一項第六款未簽到退仍發給證明書之重大情事者，或有未落實簽到退註記之情事，爰增訂第四款及第五款規定。</p> <p>(四)內政部基於測驗流程管理之必要，定有測驗場地板書應書寫事項及測驗前應講解之測驗應行注意事項內容，茲為避免訓練單位未履行板書書寫及講解等義務致影響受測人員權益，爰增訂第六款規定。</p> <p>(五)測驗時應公正核實監督測驗執行，倘監試過程有未盡責情形(例如：考場內處理其他事務、頻繁進出考場處理非測驗事務等)，恐無法落實監試本職，爰增訂第七款規定。</p> <p>(六)為落實測驗流程管理，測驗各階段時間掌控及測驗響鈴(測驗開始、測驗結束前十分鐘、測驗結束)均有利於提示受測人員掌控測驗時間完成測驗，爰增訂第八款規定。</p> <p>(七)為落實管理測驗後指定時間內(九十分鐘)完成</p>
---	--	--

		<p>閱卷並公布成績，測驗單位應配置適當人力批閱試卷，以利受測人員即時知悉測驗結果，爰增訂第九款規定。</p> <p>(八)為使處罰符合比例原則，因測驗閱卷成績有誤但未影響測驗結果者，因影響尚屬輕微，爰增訂第十款規定。</p> <p>(九)為避免測驗後試卷作答情形有遭竄改等舞弊嫌疑，測驗後試卷應彌封並由工作人員簽章保管。茲為落實測驗流程管理，試卷未完整彌封及保管除有測驗舞弊情事應依第十四條第一項第五款規定廢止其認可外，餘採較輕之處分，爰增訂第十一款規定。</p> <p>(十)為使前次認可期間內之違規行為於事後發現得予以裁處，以達到累計最近二次認可期間違規記點達五點以上得廢止認可之管制效果，爰增訂第十二款規定。</p>
<p>第十七條 中央主管機關辦理專業訓練機構、團體之認可，應收取認可費新臺幣一千元；重新申請認可時，亦同。</p>	<p>第十四條 中央主管機關辦理專業訓練機構、團體之認可，應收取認可費新臺幣一千元；重新申請認可時，亦同。</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>
<p>第十八條 本辦法施行日期，由中央主管機關定之。</p>	<p>第十五條 本辦法施行日期，由中央主管機關定之。</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>

「臺北市歷史建築登錄及廢止審查作業要點」業經本府104年12月31日府文化文資字第10430473900號令廢止，並自中華民國105年2月1日生效一案

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊

105.1.6北市地籍字第10433619600號

說明：

- 一、依本府104年12月31日府授文化文資字第10430473901號函辦理，並檢附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、社團法人台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、地價科、地權及不動產交易科、地用科及土地開發科；抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件1

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關

104.12.31府授文化文資字第10430473901號

主旨：廢止「臺北市歷史建築登錄及廢止審查作業要點」，並自中華民國105年2月1日生效，檢附廢止「臺北市歷史建築登錄及廢止審查作業要點」令1份，請查照。

附件2

臺北市政府令

104.12.31府文化文資字第10430473900號

廢止「臺北市歷史建築登錄及廢止審查作業要點」，並自中華民國105年2月1日生效。

停止適用「臺北市各地政事務所各類地籍統計報表填報作業注意事項」，並自即日起生效

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

105.1.8北市地籍字第10433602800號

說明：

- 一、依本市松山地政事務所104年12月30日北市松地資字第10432129800號函辦理及本局104年11月13日北市地秘字第10432870500號函續辦。
- 二、副本抄送本市議會、本府法務局、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

「不動產經紀營業員專業訓練機構團體辦理營業員資格取得測驗注意事項」部分規定及第8點附表，業經內政部於105年1月13日以內授中辦地字第1051300846號令修正發布

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

說明：

- 一、奉交下內政部105年1月13日內授中辦地字第10513008463號函辦理，隨文檢送該函影本1份。
- 二、副本抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣(市)政府等

105.1.13內授中辦地字第10513008463號

主旨：「不動產經紀營業員專業訓練機構團體辦理營業員資格取得測驗注意事項」部分規定及第8點附表，業經本部於105年1月13日內授中辦地字第1051300846號令修正發布，如需修正發布規定，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。

附件2

內政部分令

105.1.13內授中辦地字第1051300846號

修正「不動產經紀營業員專業訓練機構團體辦理營業員資格取得測驗注意事項」部分規定及第8點附表，並自即日生效。

附修正「不動產經紀營業員專業訓練機構團體辦理營業員資格取得測驗注意事項」部分規定及第8點附表

不動產經紀營業員專業訓練機構團體辦理營業員資格取得測驗注意事項部

分規定及第8點附表修正規定

- 三、訓練單位開辦專業訓練課程期間跨越認可辦法一百零二年八月一日修正施行前、後者，應依認可辦法第十條規定舉辦測驗；參加專業訓練課程人員於認可辦法修正施行日後完成訓練時數者，應以載有測驗合格日期之專業訓練證明書向中央主管機關指定之機構、團體申請不動產經紀營業員證明登錄。
- 五、訓練單位於每期課程完成後一星期內至少應舉辦一場測驗。未參加測驗或測驗成績不合格而有意願再參加測驗者，應由訓練單位再舉辦測驗補測；若原訓練單位因故無法辦理測驗時，應先報經中央主管機關同意後，提供協助參訓人員自完成訓練之日起至少一年期間轉介至其他訓練單位參加測驗。
- 六、訓練單位應於每期測驗二星期前將訓練類別、課程表、測驗日期及場地等資料登載於中央主管機關指定之網站並報請備查，並於每期測驗三日前登載受測人員名冊，每期測驗完成後一星期內登載測驗成績。
受測人員以完成並登載訓練時數之未受測或測驗成績不合格者為限。
- 九、測驗試題為一百題選擇題，按認可辦法第七條第一項所定專業訓練課程自測驗題庫選題，每題為四選項擇一作答，每題得分為一分，總分一百分，答錯不倒扣分數，總成績達六十分以上者為測驗合格。
前項測驗題庫之建置、更新維護及各課程選題題數，由中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會規劃辦理，並應報請中央主管機關備查。

十、各期測驗試題由前點第二項之測驗題庫隨機挑選，訓練單位不得僅以測驗題庫為專業訓練教材，且不得於測驗前公開，必要時得由中央主管機關指定部分應考試題。

十二、訓練單位之測驗工作人員，應依下列事項分工辦理：

(一) 試題管理員應於測驗開始前九十分鐘至中央主管機關指定網站下載測驗試題，依受測人員名冊複印指定數量試卷，於測驗前五分鐘交由監試員準備測驗，並於測驗結束後至中央主管機關指定網站下載測驗試題解答，交由閱卷員閱卷。

(二) 監試員應於測驗開始前三十分鐘進場，於板書書寫測驗時間、測驗人數及相關注意事項，並逐一查驗受測人員身分，於測驗前十分鐘講解測驗應行注意事項，並於測驗結束後收齊試卷交由閱卷員準備閱卷。

(三) 閱卷員應於測驗結束後九十分鐘內完成閱卷作業並公布成績，閱卷後試卷交由試題管理員彌封並簽章保管。

(四) 簽到退及時間管理員應依第八點所定時間按時響鈴。

十七、訓練單位應處理測驗成績複閱及試題疑義，並紀錄處理結果，測驗後試卷（含成績紀錄）正本應依認可辦法第十二條規定保存。

二十、訓練單位未依本注意事項規定辦理者，除依認可辦法第十四條至第十六條規定處罰外，應完成改善事項後，始得再申請辦理專業訓練課程及測驗。

第八點附表：

不動產經紀營業員資格取得測驗時間配置表

場次	時間	場次	時間	應辦理事項(執行人員)
上午場	7:30~9:00	下午場	12:30~14:00	下載測驗試題並複印準備 (試題管理員)
	8:30~9:00		13:30~14:00	1、引導進場預備並核對身分。 2、講解測驗應行注意事項。 (簽到退及時間管理員、監試員)
	9:00~11:00		14:00~16:00	筆試測驗(監試員)
	11:00~12:30		16:00~17:30	下載試題解答(試題管理員)、 閱卷並公布成績(閱卷員)

註：簽到退及時間管理員應於測驗開始、測驗結束前10分鐘及測驗結束響鈴。

本府105年1月4日府地開字第10433463800號令發布修正「臺北市優良地政士評選及獎勵要點」，自105年1月22日生效，檢送前揭令、獎勵要點、條文修正總說明及對照表各1份

臺北市政府函 臺北市各地政事務所等

105.1.19府授地籍字第10530163200號

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第42條及臺北市政府所屬各機關法制作業應注意事項第9點規定辦理。
- 二、旨揭獎勵要點於105年1月18日登載於本府公報105年第11期。
- 三、副本抄送臺北市議會，抄發本府法務局、地政局（以上均含附件）。

附件

臺北市政府令

105.1.4府地開字第10433463800號

修正「臺北市優良地政士評選及獎勵要點」，自一〇五年一月二十二日生效。

附修正「臺北市優良地政士評選及獎勵要點」。

臺北市優良地政士評選及獎勵要點

中華民國九十七年十二月二十五日臺北市政府(97)府授地三字第0九七三三二〇〇四〇〇號函訂頒，並自即日起實施

中華民國一〇一年四月十日臺北市政府府授地開字第一〇一三〇七八七三〇〇號函修正，並自即日起實施

中華民國一〇二年七月二十六日臺北市政府府授地開字第一〇二三二一五七五〇〇號函修正發布第二點至第六點，並自即日起實施

中華民國一〇三年六月二十三日臺北市政府府地開字第一〇三三二〇四五七〇〇號令修正發布第三點至第七點，並自一〇三年七月二日起實施

中華民國一〇五年一月四日臺北市政府府地開字第一〇四三三四六三八〇〇號令修正發布，並自一〇五年一月二十二日起生效

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為表揚協助推動地政、稅務行政業務成績優良之地政士，特訂定本要點。
- 二、臺北市（以下簡稱本市）地政士符合下列基本資格者，得經推薦為優良地政士：
 - （一）領有本市地政士開業執照，且執業連續滿二年以上。
 - （二）最近十年內無違反地政士法而受行政罰、懲戒處分，且未因執行業務涉有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為於偵查、訴訟中或經有罪判決確定者。
 - （三）最近三年內未經評選為本市優良之地政士。
- 三、本要點獎勵對象，為符合下列條件之一者：
 - （一）對地政、稅務行政業務之法令或作業方式研提修正或改進意見，經有關機關採行，成效顯著。
 - （二）對地政制度之創新，地政及稅務行政業務之革新，或對地政及財稅學術、法規之研究著作，具有重大貢獻。
 - （三）協助解決不動產交易或產權糾紛案，成效顯著。
 - （四）舉發或協助偵辦虛偽詐騙之土地登記案件或逃漏稅捐事件，致能防杜或破獲犯罪行為、維護稅捐稽徵公平，保障人民財產權益。
 - （五）協助本市稅捐機關徵起稅收，充裕市庫，並經稅捐機關審認成效顯著。
 - （六）協助政府政策之推行有重大貢獻者。

- (七) 前一年度代理申請土地登記或測量案件，經地政或登記機關審認成績優良。
- (八) 前一年度在本市代理土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅網路申報成績優異者。
- (九) 辦理不動產契約或協議之簽證，協助減少使用印鑑證明，成效顯著。

四、推薦方式如下：

- (一) 自我推薦或由本市地政士公會、本市稅捐稽徵處、本府地政局、本市各地政事務所及與地政士執業有關之機關團體推薦。
- (二) 各推薦機關團體或自我推薦人應於本府地政局規定期間內，將參選人下列文件彙整為資料冊，掛號郵寄或逕送本府地政局，或掃描成電子檔傳送至指定信箱，逾期不予受理。郵寄者以郵戳日期為憑。
 - 1. 臺北市優良地政士推薦表（格式如附件一）。
 - 2. 參選人同意書（格式如附件二）。
 - 3. 相關具體事蹟之證明文件或資料。
 - 4. 查詢個人刑案資料同意書（格式如附件三）。
- (三) 以前點第七款規定獲推薦者，應附具參選人代理申請登記或測量案件統計表及其明細（格式如附件四、五）。
- (四) 推薦表之參選人介紹及推薦理由應具體詳實，未臻具體或證明文件不齊全者應予補正，不於期間內補正者，應予退件。

五、評選方式分初評、複評二階段進行，其程序如下：

- (一) 初評：由本府地政局就推薦資料冊等文件進行書面審查，並將符合基本資格及獎勵條件之參選人名單於本府地政局網站公告五天，公告期間如經檢舉或異議，並經查證有不符基本資格或獎勵條件屬實者，喪失參選資格。
- (二) 複評：
 - 1. 由本府地政局籌組評選小組負責評選。評選小組置委員九人至十一人，除召集人由本府地政局局長兼任，其餘委員由本府地政局邀請與地政士執業有關之相關機關代表以及社會公正人士擔任。
 - 2. 評選小組以面談方式進行評審，並依下列項目權值評分及加總（評分表格式如附件六）。
 - (1) 資料冊占百分之四十。
 - (2) 推薦介紹占百分之三十。
 - (3) 評審委員與參選人意見交換占百分之三十。
 - 3. 依加總分數高低轉換為序位，並彙整各參選人之序位合計值。
 - 4. 評選結果依序位合計值，由小而大排定參選人名次。
 - 5. 參選人序位合計值有二人以上相同時，擇獲得評審委員評定序位第一之數量較多者為優先，倘仍相同時，依序類推之。

六、獎勵名額及表揚方式如下：

- (一) 每屆以獎勵排名前三分之一為原則，該獎勵人數經計算後遇有小數點之情況，均無條件進位，且以不超過十人為限。但參選人經出席委員評分之平均分數未達八十分者，不予獎勵。

- (二) 由本府地政局將評選結果簽報市長核定，頒發獎座及獎狀，於市政會議、地政士座談會或本市地政士公會會員大會等其他重要活動場合公開表揚，並公告於本府、本府地政局及本市稅捐稽徵處網站。
- (三) 受獎人若有符合地政士法第四十二條規定成績特別優異之情事者，擇優報請內政部獎勵之。
- 七、受獎人如有不符基本資格或獎勵條件情事且經查證屬實，或評選後有違反地政士法而受懲戒處分，或因執行業務有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為經有罪判決確定者，主辦機關得逕予撤銷其獲獎資格，並追回其所獲獎座及獎狀。

「臺北市優良地政士評選及獎勵要點」修正總說明

本府為激勵地政士提升服務品質，樹立優良之楷模，前於九十二年十二月二十五日以府授地三字第0九七三三二00四00號函訂頒本要點，並自該日起實施。一〇一年四月十日以府授地開字第一〇一三〇七八七三〇〇號函修正獎勵條件規定及採序位總合法評選，復一〇二年七月二十六日以府授地開字第一〇二三二一五七五〇〇號函新增參選管道及採分組方式評選，嗣為強化本市優良地政士評選機制，使參選機制及評選過程更臻完善，一〇三年六月二十三日以府地開字第一〇三三二〇四五七〇〇號函修正在案。

現為因應地政士跨縣市代理申辦案件及配合政策推展措施，並增加申請作業之便利性、回歸獎優精神，爰擬具本要點修正案，其修正重點如下：

- 一、鑒於地政士執行業務不限本市，且代理申辦項目除登記案件外，尚有測量案件，爰修訂第三點第七款獎勵條件，新增測量案件，並改由推薦之地政或登記機關予以審認，另一併修訂第四點第三款之申請文件內容。
- 二、獎勵條件新增配合推廣政策項目，爰增訂第三點第九款。
- 三、為提升地政士參選意願，增加申請便利性，修訂第四點第二款，新增以電子傳送指定信箱之申請方式。
- 四、回歸獎優精神，鼓勵未獲獎參選人持續精進，繼續參選優良地政士評選，爰刪除第六點第四款對未獲獎之參選人頒發嘉勉狀之規定。

「臺北市優良地政士評選及獎勵要點」修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
一、臺北市政府（以下簡稱本府）為表揚協助推動地政、稅務行政業務成績優良之地政士，特訂定本要點。	一、臺北市政府（以下簡稱本府）為表揚協助推動地政、稅務行政業務成績優良之地政士，特訂定本要點。	本點未修正。
二、臺北市（以下簡稱本市）地政士符合下列基本資格者，得經推薦為優良地政士： （一）領有本市地政士開業執照，且執業連續滿二年以上。	二、臺北市（以下簡稱本市） <u>優良地政士參選人</u> 須符合下列基本資格： （一）領有本市地政士開業執照，且執業連續滿二年以上。	酌作文字修正。

修正條文	現行條文	說明
<p>(二) 最近十年內無違反地政士法而受行政罰、懲戒處分，且未因執行業務涉有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為於偵查、訴訟中或經有罪判決確定者。</p> <p>(三) 最近三年內未經評選為本市優良之地政士。</p>	<p>(二) 最近十年內無違反地政士法而受行政罰、懲戒處分，或未因執行業務上涉有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為於偵查、訴訟中或經有罪判決確定者。</p> <p>(三) 最近三年內未經評選評定為本市優良之地政士。</p>	
<p>三、本要點獎勵對象，為符合下列條件之一者：</p> <p>(一) 對地政、稅務行政業務之法令或作業方式研提修正或改進意見，經有關機關採行，成效顯著。</p> <p>(二) 對地政制度之創新，地政及稅務行政業務之革新，或對地政及財稅學術、法規之研究著作，具有重大貢獻。</p> <p>(三) 協助解決不動產交易或產權糾紛案，成效顯著。</p> <p>(四) 舉發或協助偵辦虛偽詐騙之土地登記案件或逃漏稅捐事件，致能防杜或破獲犯罪行為、維護稅捐稽徵公平，保障人民財產權益。</p> <p>(五) 協助本市稅捐機關徵起稅收，充裕市庫，並經稅捐機關審認成效顯著。</p> <p>(六) 協助政府政策之推行有重大貢獻者。</p>	<p>三、參選人應符合下列獎勵條件之一：</p> <p>(一) 對地政、稅務行政業務之法令或作業方式研提修正或改進意見，經有關機關採行，成效顯著。</p> <p>(二) 對地政制度之創新，地政及稅務行政業務之革新，或對地政及財稅學術、法規之研究著作，具有重大貢獻。</p> <p>(三) 協助解決不動產交易或產權糾紛案，成效顯著。</p> <p>(四) 舉發或協助偵辦虛偽詐騙之土地登記案件或逃漏稅捐事件，致能防杜或破獲犯罪行為、維護稅捐稽徵公平，保障人民財產權益。</p> <p>(五) 協助本市稅捐機關徵起稅收，充裕市庫，並經稅捐機關審認成效顯著。</p> <p>(六) 協助政府政策之推行有重大貢獻者。</p>	<p>一、鑒於地政士服務範圍不限於本市，且其業務範圍包含代理申請土地測量案件，爰修訂第七款，並刪除代理案件數及補正、駁回比率規定，改由推薦之地政或登記機關予以審認。</p> <p>二、為配合內政部推廣「印鑑證明替代措施」，鼓勵地政士申請簽證人登記，於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證，協助申辦地政業務減少使用印鑑證明，爰增訂第九款。</p> <p>三、酌作文字修正。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>(七) <u>前一年度代理申請土地登記或測量案件，經地政或登記機關審認成績優良。</u></p> <p>(八) 前一年度在本市代理土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅網路申報成績優異者。</p> <p>(九) <u>辦理不動產契約或協議之簽證，協助減少使用印鑑證明，成效顯著。</u></p>	<p>(七) 前一年度在本市代理申請土地登記案件達一百件以上，且補正比率未超過百分之五、駁回比率未超過百分之三；連件案件之補正及駁回比率，以該宗案件實際補正及駁回件數計算之。</p> <p>(八) 前一年度在本市代理土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅網路申報成績優異者。</p>	
<p>四、<u>推薦</u>方式如下：</p> <p>(一) 自我推薦或由本市地政士公會、本市稅捐稽徵處、本府地政局、本市各地政事務所及與地政士執業有關之機關團體推薦。</p> <p>(二) 各推薦機關團體或自我推薦人應於本府地政局規定期間內，將參選人下列文件彙整為資料冊，掛號郵寄或逕送本府地政局，<u>或掃描成電子檔傳送至指定信箱，逾期不予受理。</u>郵寄者以郵戳日期為憑。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臺北市優良地政士推薦表(格式如附件一)。 2. 參選人同意書(格式如附件 	<p>四、<u>申請</u>方式如下：</p> <p>(一) 自我推薦或由本市地政士公會、本市稅捐稽徵處、本府地政局、本市各地政事務所及與地政士執業有關之機關團體推薦。</p> <p>(二) 各推薦機關團體或自我推薦人應於本府地政局規定期間內，將候選人下列文件彙整為資料冊，掛號郵寄或逕送本府地政局，逾期不予受理。郵寄者以郵戳日期為憑。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臺北市優良地政士推薦表(格式如附件一)。 2. 參選人同意書(格式如附件 	<p>一、為增加申請作業之便利性，提升地政士參選意願，於第二款增訂得將資料冊掃描成電子檔後，傳送至本府地政局指定之信箱之規定，並酌作文字修正。</p> <p>二、配合第三點第七款修訂內容，第三款酌作文字修正，並配合修訂附件一、附件四、附件五、附件六內容。</p> <p>三、附件三酌作文字修正。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>二)。</p> <p>3. 相關具體事蹟之證明文件或資料。</p> <p>4. 查詢個人刑案資料同意書(格式如附件三)。</p> <p>(三) 以前點第七款規定<u>獲推薦者</u>，應附具參選人代理申請登記或<u>測量</u>案件統計表及其明細(格式如附件四、五)。</p> <p>(四) 推薦表之參選人介紹及推薦理由應具體詳實，未臻具體或證明文件不齊全者應予補正，不於期間內補正者，應予退件。</p>	<p>二)。</p> <p>3. 相關具體事蹟之證明文件或資料。</p> <p>4. 查詢個人刑案資料同意書(格式如附件三)。</p> <p>(三) 以前點第七款規定<u>申請者</u>，應附具參選人代理申請登記案件統計表及其明細(格式如附件四、五)。</p> <p>(四) 推薦表之參選人介紹及推薦理由應具體詳實，未臻具體或證明文件不齊全者應予補正，不於期間內補正者，應予退件。</p>	
<p>五、評選方式分初評、複評二階段進行，<u>其程序如下</u>：</p> <p>(一) 初評：由本府地政局就推薦資料冊等文件進行書面審查，並將符合基本資格及獎勵條件之參選人名單於本府地政局網站公告五天，公告期間如經檢舉或異議，並經查證有不符基本資格或獎勵條件屬實者，喪失參選資格。</p> <p>(二) 複評：</p> <p>1. 由本府地政局籌組評選小組負責評選。評選小組置委員九人至十一人，除召集人由本府地政局局長兼</p>	<p>五、評選方式分初評、複評二階段進行：</p> <p>(一) 初評：由本府地政局就推薦資料冊等文件進行書面審查，並將符合基本資格及獎勵條件之參選人名單於本府地政局網站公告五天，公告期間如經檢舉或異議，並經查證有不符基本資格或獎勵條件屬實者，喪失參選資格。</p> <p>(二) 複評：</p> <p>1. 由本府地政局籌組評選小組負責評選。評選小組置委員九人至十一人，除召集人由本府地政局局長兼</p>	<p>酌作文字修正。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>任，其餘委員由本府地政局邀請與地政士執業有關之相關機關代表以及社會公正人士擔任。</p> <p>2. 評選小組以面談方式進行評審，並依下列項目權值評分及加總（評分表格式如附件六）。</p> <p>(1) 資料冊占百分之四十。</p> <p>(2) 推薦介紹占百分之三十。</p> <p>(3) 評審委員與參選人意見交換占百分之三十。</p> <p>3. 依加總分數高低轉換為序位，並彙整各參選人之序位合計值。</p> <p>4. 評選結果依序位合計值，由小而大排定參選人名次。</p> <p>5. 參選人序位合計值有二人以上相同時，擇獲得評審委員評定序位第一之數量較多者為優先，倘仍相同時，依序類推之。</p>	<p>本府地政局邀請與地政士執業有關之相關機關代表以及社會公正人士擔任。</p> <p>2. 評選小組以面談方式進行評審，並依下列項目權值評分及加總（評分表格式如附件六）。</p> <p>(1) 資料冊占百分之四十。</p> <p>(2) 推薦介紹占百分之三十。</p> <p>(3) 評審委員與參選人意見交換占百分之三十。</p> <p>3. 依加總分數高低轉換為序位，並彙整各參選人之序位合計值。</p> <p>4. 評選結果依序位合計值，由小而大排定參選人名次。</p> <p>5. 參選人序位合計值有二人以上相同時，擇獲得評審委員評定序位第一之數量較多者為優先，倘仍相同時，依序類推之。</p>	
<p>六、獎勵名額及表揚方式如下： （一）每屆以獎勵排名前三分之一為原則，該獎勵人數經</p>	<p>六、獎勵與表揚方式如下： （一）每屆以獎勵排名前三分之一為原則，該獎勵人數經</p>	<p>為回歸「獎優」精神，並鼓勵未獲獎參選人持續自我策進、精研專業知識與實務，以提升服務品質，</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>計算後遇有小數點之情況，均無條件進位，且以不超過十人為限。但參選人經出席委員評分之平均分數未達八十分者，不予獎勵。</p> <p>(二) 由本府地政局將評選結果簽報市長核定，頒發獎座及獎狀，於市政會議、地政士座談會或本市地政士公會會員大會等其他重要活動場合公開表揚，並公告於本府、本府地政局及本市稅捐稽徵處網站。</p> <p>(三) 受獎人若有符合地政士法第四十二條規定成績特別優異之情事者，擇優報請內政部獎勵之。</p>	<p>計算後遇有小數點之情況，均無條件進位，且以不超過十人為限。但參選人經出席委員評分之平均分數未達八十分者，不予獎勵。</p> <p>(二) 由本府地政局將評選結果簽報市長核定，頒發獎座及獎狀，於市政會議、地政士座談會或本市地政士公會會員大會等其他重要活動場合公開表揚，並公告於本府、本府地政局及本市稅捐稽徵處網站。</p> <p>(三) 受獎人若有符合地政士法第四十二條規定成績特別優異之情事者，擇優報請內政部獎勵之。</p> <p><u>(四) 未獲獎勵之參選人，如經出席委員評分之平均分數達八十分者，得由本府地政局頒發嘉勉狀。</u></p>	<p>繼續參選優良地政士，爰刪除第四款規定，並酌作文字修正。</p>
<p>七、受獎人如有不符基本資格或獎勵條件情事且經查證屬實，或評選後有違反地政士法而受懲戒處分，或因執行業務有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為經有罪判決確定者，主辦機關得逕予撤銷其獲獎資格，並追回其所獲獎座及獎狀。</p>	<p>七、受獎人如有不符基本資格或獎勵條件情事且經查證屬實，或評選後有違反地政士法而受懲戒處分，或因執行業務有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為經有罪判決確定者，主辦機關得逕予撤銷其獲獎資格，並追回其所獲獎座及獎狀。</p>	<p>本點未修正。</p>

內政部函為關於地籍圖重測、土地重劃、區段徵收、國有林班地
及工業區開發等地籍整理，需新地段命名時，請勿以自造字命名

一案

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊

105.1.13北市地籍字第10530139200號

說明：

- 一、依內政部105年1月7日內授中辦地字第1051300903號函辦理，並檢附該函影本1份。
- 二、副本抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）、資訊室、地用科、土地開發科及地籍及測量科（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市政府地政局等

105.1.7內授中辦地字第1051300903號

主旨：關於地籍圖重測、土地重劃、區段徵收、國有林班地及工業區開發等地籍整理，需新地段命名時，請勿以自造字命名1案，請查照並轉知所屬。

說明：為配合政府資料開放擴大地政資訊流通效能，並方便民眾透過網路服務申辦相關業務及提供線上查詢服務，地政機關已開發各項系統以延伸政府服務據點與效能，惟近來屢接獲民眾反應，下載所得資料或從螢幕顯示畫面常遇有段名缺漏字之困擾，造成各個系統開發單位都需針對自造字增加額外人力及物力加以處理。因此，爾後新地段命名請勿使用自造字，以利民眾查詢使用及節省行政資源。

中華民國 105 年 1 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：85 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 105 年 1 月

GPN：2006100016