

105年2月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- (一) 基本法規 (缺)
- (二) 地權法規 (缺)
- (三) 地籍法規 (缺)
- (四) 地用法規 (缺)
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規 (缺)
- (七) 徵收法規 (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

- 內政部函關於岑○○君檢附澳門及葡萄牙護照等身分證明文件申請在我國取得不動產，其身分認定等疑義1案(105BBCB01).....1
- 內政部函為需役地與供役地部分相同之共有人，得否依土地法第34條之1設定不動產役權一案(105BBCD02).....2
- 因應「0206震災」，內政部為減輕災區災民負擔，儘速復原，有關災民因本次災害需向地政機關申請核(補)發權利書狀、地籍謄本、圖冊或閱覽地籍資料等，及申辦建物測量、土地複丈、繼承登記案件之各類規費繳納事宜，得參照該部98年8月13日內授中辦地字第0980725189號函辦理一案(105BBCO03)...3
- 檢送「臺北市各地政事務所受理民眾以匯款方式繳納地政規費作業程序」、「臺北市各地政事務所受理民眾以匯款方式繳納地政規費作業流程圖」及「民眾向臺北市各地政事務所申請案件以匯款方式繳納地政規費作業程序」如附件，自即日起有關受理以匯款方式繳納地政規費相關事宜，請依上開作業程序辦理(105BBCO04).....4

- (四) 地用法令 (缺)
- (五) 重劃法令 (缺)
- (六) 地價及土地稅法令 (缺)
- (七) 徵收法令 (缺)
- (八) 地政資訊相關法令 (缺)

三、臺灣省地政法令 (缺)

四、高雄市地政法令 (缺)

五、其他法令

(一) 一般法規

- 本局訂定之「臺北市政府各機關使用地政整合資料庫查詢系統作業規範」，自即日起停止適用(105BEAZ05).....7
- 本局104年12月30日北市地權字第10433566000號令發布修正「臺北市預售屋銷

售規範」，名稱並修正為「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，自105年1月20日生效，檢送前揭令、修正條文、總說明及對照表各1份(105BEAZ06).....7

(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(105BEBZ07).....17

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)

內政部函關於岑○○君檢附澳門及葡萄牙護照等身分證明文件申 請在我國取得不動產，其身分認定等疑義1案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

105.2.2北市地權字第10510498500號

說明：

- 一、奉交下內政部105年1月29日台內地字第1050403036號函辦理，隨文檢送該函影本1份。
- 二、副本抄送地籍及測量科及秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 苗栗縣政府

105.1.29台內地字第1050403036號

主旨：貴府函為岑○○君檢附澳門及葡萄牙護照等身分證明文件申請在我國取得不動產，其身分認定等疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府105年1月4日府地權字第1040272873號函。
- 二、本案貴府函為，外國人岑○○出具中華民國居留證(身分事由欄為港澳居民)、中華人民共和國澳門特別行政區之護照作為身分證明文件申請取得不動產所有權，惟因澳門居民不得在臺取得土地權利之規定，該君遂另出具葡萄牙國(以下簡稱葡國)之護照，欲改以葡國人身分申請。惟查其所附葡國護照之發證政府(機關)為澳門，有效期限為西元2020年3月12日。
- 三、有關澳門居民身分認定疑義1節，經函准行政院大陸委員會以105年1月14日陸港字第1059900324號函釋略以：「二、按香港澳門關係條例(以下簡稱本條例)第4條第2項對於澳門居民之定義係指『具有澳門永久居留資格，且未持有澳門護照以外之旅行證照或雖持有葡萄牙護照但係於葡萄牙結束治理前於澳門取得者』，爰本條例所稱之『葡萄牙護照』須符合兩項要件，即『取得時間為1999年12月20日前』及『簽發地為澳門』者，倘為續期、重新申請之『葡萄牙護照』，可提具初次取得葡萄牙護照日期為1999年12月20日前之證明，即符合本條例之規定，.....
- 四、..... 建議請岑君出具澳門特區政府身份證明局居民身份資料廳開立並經我澳門事務處驗證之證明書，記事部分並應載有『上述人士曾持有由前澳門身份證明司發出的葡萄牙旅行證件，簽發日期○年○月○日』等相關文字，以判別其葡萄牙護照之取得日期，倘載示日期在1999年12月20日前，仍屬本條例所稱之澳門居民，在臺之權利義務均應適用『澳門居民』之相關規定；倘載示日期在1999年12月20日(含)後，則非屬本條例所稱之澳門居民，.....」有關澳門居民身分認定事宜，請依上開函辦理。
- 四、另有關當事人應提出何證明文件以供審認其國籍及契約書統一證號填寫方式疑義1節，請依土地登記規則第40條及申請土地登記應附文件法令補充規定第18點之1第2項規定辦理，至當事人究以何身分申辦登記，由其自行主張。

內政部函為需役地與供役地部分相同之共有人，得否依土地法第34條之1設定不動產役權一案

臺北市府地政局函 臺北市府地政局所屬所隊

105.2.2北市地登字第10510532100號

說明：

- 一、奉交下內政部105年1月30日台內地字第1050401883號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會，抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件1

內政部函 彰化縣政府

105.1.30台內地字第1050401883號

主旨：需役地與供役地部分相同之共有人，得否依土地法第34條之1設定不動產役權1案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部105年1月14日法律字第10403512800號函（如附件）辦理，兼復貴府104年10月14日府地籍字第1040348376號函。
- 二、案經函准法務部前開函略以：「……按民法第859條之4規定：『不動產役權，亦得就自己之不動產設定之。』其立法意旨，係因應社會進步，不動產資源運用之態樣日新月異，為提高不動產之價值，預為不同特定使用目的之規劃，節省嗣後不動產交易成本，並維持不動產相互利用關係之穩定，拘束日後之各不動產受讓人，爰規定得以自己之不動產供自己之其他不動產便宜之用而設定（謝在全著「民法物權論」（下），修訂6版，第59頁至第60頁參照）。是以，必須需役不動產與供役不動產『均為同一人所有』，始屬本條規範之範疇。且因共有人之應有部分，係抽象的存在於共有物之任何一部分，而非具體的侷限於共有物之特定部分，換言之，共有物之任何一部分均含有其他共有人之權利，是以『共有人就共有不動產』行使權利或設定負擔之情形，應認為係『他人之不動產』，而非『自己之不動產』。」是需役地與供役地雖部分共有人相同，仍非屬上開民法第859條之4規定自己不動產役權之範疇，故無該條之適用。
- 三、次按民法第106條規定：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」是類此需役地與供役地部分相同之共有人，得否依土地法第34條之1規定設定不動產役權1節，因供役地同意設定之共有人（即代理人）係代理未會同之共有人（即本人），與需役地共有人（即代理人）為設定不動產役權之法律行為，已違反前開民法第106條禁止自己代理之規定，故仍應依本部101年2月1日內授中辦地字第1016650079號令規定辦理。
- 四、本部83年10月19日台內地字第8312956號函釋與上開規定未合，應予停止適用。

附件2

法務部函 內政部

105.1.14法律字第10403512800號

主旨：有關供役地之部分共有人依土地法第34條之1規定，就共有土地設定不動產役權予自己之不動產，是否仍有民法第859條之4規定之適用？有無違反民法第106條規定疑義乙案，本部意見如說明二，請查照參考。

說明：

一、復貴部104年10月30日台內地字第1040438442號函。

二、所詢旨揭問題，分述如下：

(一) 關於民法第859條之4規定之「自己之不動產」是否係指供役地與需役地之所有權人完全相同之情形乙節，按民法第859條之4規定：「不動產役權，亦得就自己之不動產設定之。」其立法意旨，係因應社會進步，不動產資源運用之態樣日新月異，為提高不動產之價值，預為不同特定使用目的之規劃，節省嗣後不動產交易成本，並維持不動產相互利用關係之穩定，拘束日後之各不動產受讓人，爰規定得以自己之不動產供自己之其他不動產便宜之用而設定（謝在全著「民法物權論」（下），修訂6版，第59頁至第60頁參照）。是以，必須需役不動產與供役不動產「均為同一人所有」，始屬本條規範之範疇。且因共有人之應有部分，係抽象的存在於共有物之任何一部分，而非具體的侷限於共有物之特定部分，換言之，共有物之任何一部分均含有其他共有人之權利，是以「共有人就共有不動產」行使權利或設定負擔之情形，應認為係「他人之不動產」，而非「自己之不動產」。貴部來函說明三意見認為「供役地與需役地之共有人不完全相同之不動產，似無民法第859條之4規定之適用」乙節，本部敬表贊同。

(二) 關於有無違反民法第106條規定乙節，按民法第106條規定：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」上開關於禁止自己代理之規定，主要係因代理人可能有對本人不誠實，而偏袒自己之虞，故為保護本人之利益，原則上禁止此行為，僅例外無此弊端時，始認許之（洪遜欣著「中國民法總則」，修訂5版，第461頁參照）。本件依貴部來函所示，案內4筆需役地之共有人，擬於供役地設定不動產役權，並依土地法第34條之1規定辦理，而該供役地之所有權人，除少數共有人外，其餘均為需役地之所有權人。亦即，本件係由供役地之「同意共有人」（即為代理人）代理「未會同共有人」（即為本人）與需役地所有人（均同為供役地之「同意共有人」，即為代理人）為設定不動產役權之法律行為，已構成前述民法第106條本文前段規定之「自己代理」。準此，貴部既認為土地法第34條之1規定之立法意旨並未排除民法第106條規定，則本件案情除「代理人經本人之許諾」或「係專履行債務者」外，「同意共有人」不得代「未會同共有人」與自己為設定不動產役權之法律行為。至此，本案究有無違反民法第106條規定，仍宜請就具體案情查明依法審認判斷。

因應「0206震災」，內政部為減輕災區災民負擔，儘速復原，有

**關災民因本次災害需向地政機關申請核（補）發權利書狀、地籍
謄本、圖冊或閱覽地籍資料等，及申辦建物測量、土地複丈、繼
承登記案件之各類規費繳納事宜，得參照該部98年8月13日內授中
辦地字第0980725189號函辦理一案**

臺北市府地政局函 臺北市府地政局所屬所隊

105.2.16北市地登字第10530438400號

說明：

- 一、依內政部105年2月15日內授中辦地字第1051301580號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。
- 二、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件1

內政部函 各直轄市政府地政局等

105.2.15內授中辦地字第1051301580號

主旨：因應「0206震災」，為減輕災區災民負擔，儘速復原，貴府認為必要，有關災民因本次災害需向地政機關申請核（補）發權利書狀、地政謄本、圖冊或閱覽地籍資料等，及申辦建物測量、土地複丈、繼承登記案件之各類規費繳納事宜，得參照本部98年8月13日內授中辦地字第0980725189號函辦理（詳附件），請查照轉行。

說明：依據規費法第12條第3款規定辦理。

附件2

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

98.8.13內授中辦地字第0980725189號

主旨：因應莫拉克颱風來襲造成災害，為減輕災區災民負擔，儘速復原，貴府如認有必要，得就災民需向地政機關申請核（補）發權利書狀、地籍謄本、圖冊或閱覽地籍資料等，及申辦建物測量、土地複丈、繼承登記案件之各類規費繳納事宜依說明二至四辦理，請查照轉行。

說明：

- 一、依據規費法第12條第3款規定辦理。
- 二、申辦繼承登記、權利書狀補（換）給，免繳納登記費、書狀費及書狀工本費。
- 三、災民因土地流失、建物全倒而申請滅失登記，登記機關應即協助辦理土地複丈及建物勘查並免收複丈及勘查費。
- 四、申請人為申請標的之所有權人、他項權利人、繼承人或同居一戶之親人申請地籍資料謄本者，免收工本費。

**檢送「臺北市各地政事務所受理民眾以匯款方式繳納地政規費作
業程序」、「臺北市各地政事務所受理民眾以匯款方式繳納地政**

規費作業流程圖」及「民眾向臺北市各地政事務所申請案件以匯款方式繳納地政規費作業程序」如附件，自即日起有關受理以匯款方式繳納地政規費相關事宜，請依上開作業程序辦理

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

105.2.26北市地登字第10530572402號

說明：

- 一、依本市建成地政事務所105年1月30日北市建地行字第10530207500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、抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市各地政事務所受理民眾以匯款方式繳納地政規費作業程序

一、收件、開單計費人員：

- (一)依申請內容辦理收件並核計規費。
- (二)告知申請人或代理人應匯入之帳號及金額。
- (三)確認匯款收訖並核對金額。
- (四)於地政整合系統開立4聯規費憑證。
- (五)於4聯規費憑證各聯加蓋「以匯款方式繳納規費」章戳。
- (六)4聯規費憑證送交收費人員。
- (七)每日結帳作業：於地政整合系統列印每日各項收費統計表1式2份並核章。

二、收費人員：

- (一)核對匯款金額與4聯規費憑證金額。
- (二)檢查4聯規費憑證是否已加蓋「以匯款方式繳納規費」章戳。
- (三)於4聯規費憑證上加蓋機關規費收訖章戳。
- (四)每日結帳作業：
 - 1、核對各開單人員所收「以匯款方式繳納規費」之規費總金額日結明細表金額。
 - 2、加總所有開單人員所收「以匯款方式繳納規費」之規費總金額，並於繳納明細表上列明各科目所收金額及總金額。

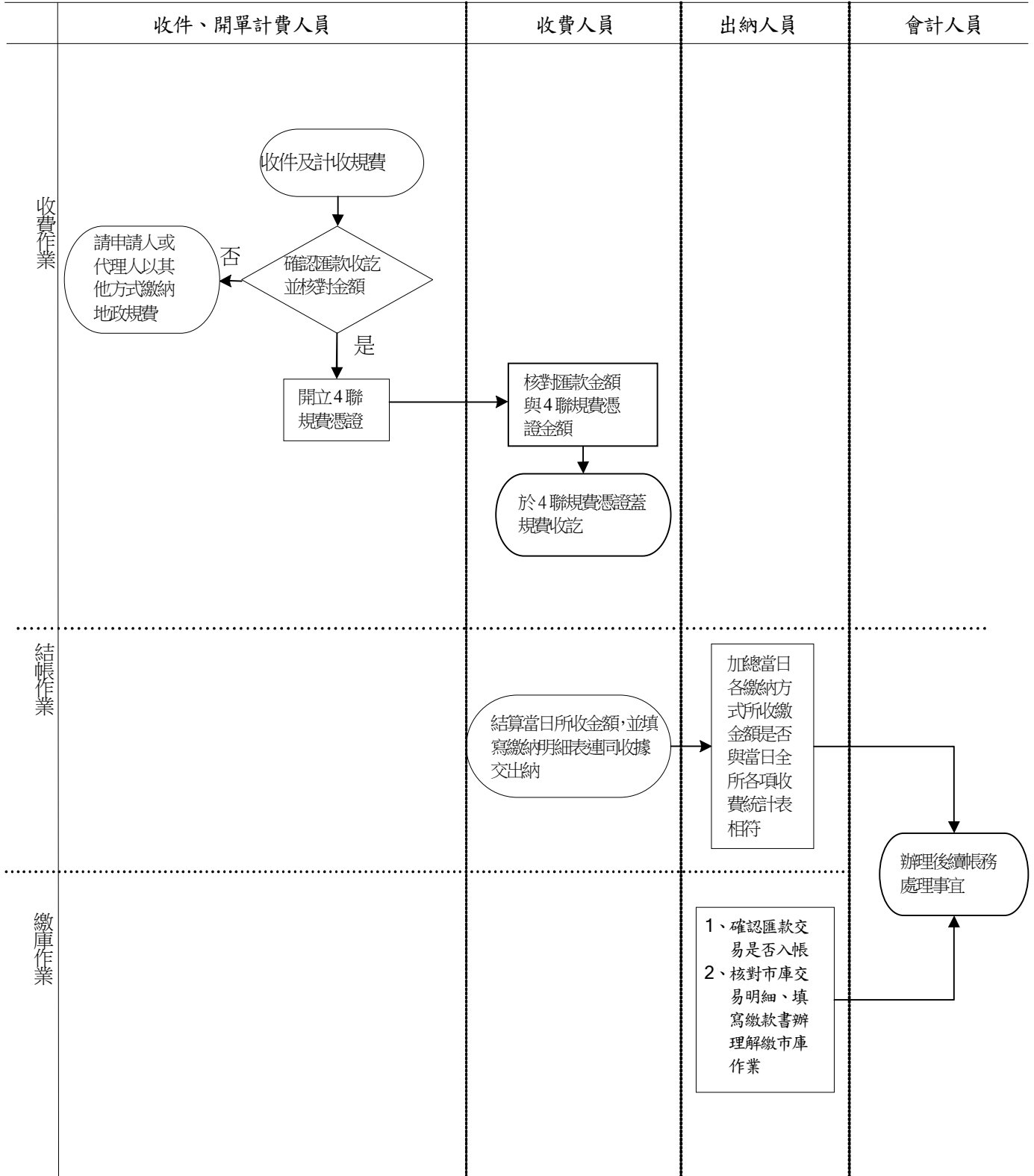
三、出納人員：

- (一)核對所有開單人員所收「以匯款方式繳納規費」之規費總金額並加總當日各繳納方式所收繳金額是否與當日全所各項收費統計表相符。
- (二)確認匯款交易是否入帳。
- (三)核對前項金額與應收帳款確實相符後，辦理解繳市庫相關作業。

四、會計人員：辦理後續帳務處理事宜。

五、其他：受理民眾以匯款方式繳納登記罰鍰亦適用本作業程序。

臺北市各地政事務所受理民眾以匯款方式 繳納地政規費 作業流程圖



民眾向臺北市各地政事務所申請案件以匯款方式繳納地政規費作業程序

一、確認匯款帳號及規費金額：

申請人或代理人於送件前自行依土地法規定核計規費，並向地政事務所確認應匯入之帳號及金額後辦理匯款，匯款金額須與規費金額相符。

二、辦理匯款事宜：

申請人或代理人應於金融機構之匯款單附註欄註明係為繳納申請○○案件地政規費之用，並填註申請案件登記之地段號及申請人姓名，以供地政事務所核帳之用。

三、確認匯款是否成功：

請確認是否匯款繳費成功；若匯款繳費失敗，請改以其它方式繳納。

四、送件：

申請人或代理人應俟所匯款項確認匯入地政事務所專戶後，再持憑匯款單影本向地政事務所申辦案件。

五、開立規費收據：

地政事務所於受理以匯款繳交地政規費之案件時，先由計費人員核算其應繳之規費並確認該款項已匯入專戶無誤後，將匯款單影本併於申請案內辦理收件，並開立規費收據交予送件人，另請送件人當場核對開立規費金額與匯款金額是否相符。

六、其他：

申請人或代理人以匯款繳納規費後，如欲退費，請以書面向受理所申請退費。

七、民眾以匯款方式繳納登記罰鍰亦適用本作業程序。

本局訂定之「臺北市政府各機關使用地政整合資料庫查詢系統作業規範」，自即日起停止適用

臺北市政府地政局函 臺北市政府法務局等

105.2.15北市地資字第10530373900號

說明：

- 一、為符合本府各機關業務需要，本局提供「臺北市不動產數位資料庫系統」公務應用端服務，原「地政整合資料庫查詢系統」，已完成階段性任務，故旨揭作業規範已無繼續存在之必要，爰停止適用。
- 二、副本抄送本市議會、本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

本局104年12月30日北市地權字第10433566000號令發布修正「臺北市預售屋銷售規範」，名稱並修正為「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，自105年1月20日生效，檢送前揭令、修正條文、總說明及對照表各1份

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、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、旨揭作業要點於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、本府法務局，抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

臺北市政府令

104.12.30府地權字第10433566000號

修正「臺北市預售屋銷售規範」，名稱並修正為「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，自一〇五年一月二十日生效。

附修正「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」。

「臺北市預售屋銷售規範」修正總說明

臺北市政府（以下簡稱本府）前以一〇三年七月二十八日府地權字第一〇三三二二八三八〇〇號令訂定發布「臺北市預售屋銷售規範」。茲為明確查核重點，並增加預售屋稽查相關作業規範，經檢討相關條文，爰修正前揭規範名稱為「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，並參酌行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則第二點第一款及第二款規定，爰配合將「建築業者」修正為「不動產開發業者」，將「經紀業」修正為「不動產經紀業者」，並增列必要時得邀集台北市不動產代銷經紀商業同業公會或台北市不動產開發商業同業公會派員參與稽查，明定稽查期程及程序，期公私協力以增進稽查效益，爰擬具本修正草案，其修正要點如下：

- 一、為規範預售屋銷售稽查相關作業，經檢討相關條文，爰修正名稱為「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」。
- 二、查核作業主管機關，應回歸各查核作業依據法規及不動產經紀業管理條例、公寓大廈管理條例、建築法、消費者保護法等分別認定，無須於行政規則中訂定。（刪除現行規定第二點）
- 三、增列預售屋聯合稽查，必要時得邀集台北市不動產代銷經紀商業同業公會或台北市不動產開發商業同業公會派員會同，並明定於每年上半年及下半年各執行一次及聯合稽查事前準備程序。（修正條文第二點）
- 四、配合要點名稱，酌作文字修正。（修正條文第一點、第二點、第三點）
- 五、「建築業者」修正為「不動產開發業者」。（修正條文第三點、第四點、第十點、第十一點）
- 六、「經紀業」修正為「不動產經紀業者」。（修正條文第三點、第五點、第六點、第十點、第十一點）
- 七、為明確查核重點，酌作文字修正。（修正條文第四點、第六點、第七點、第八點、第九點）
- 八、增列預售屋聯合稽查相關執行方式。（修正條文第十點）
- 九、為將違規情形及稽查結果透明化，並追蹤後續改正情形，增列條文第十二點。

(增列條文第十二點)

臺北市預售屋聯合稽查作業要點

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

二、本府為查核本市預售屋銷售是否符合法令規定，得由臺北市政府地政局(以下簡稱地政局)、臺北市政府法務局及臺北市政府建築管理工程處(以下簡稱本市建築管理工程處)指派人員組成「臺北市預售屋聯合稽查小組」(以下稱「本小組」)，依不動產經紀業管理條例第二十七條、消費者保護法第三十三條第一項、行政程序法第三十六條及相關法令規定進行本市預售屋聯合稽查，必要時並得邀請財政部臺北國稅局、台北市不動產代銷經紀商業同業公會或台北市不動產開發商業同業公會會同。

預售屋銷售聯合稽查，於每年上半年及下半年各執行一次，執行期間由地政局定之，於稽查前之準備程序如下：

(一)地政局彙整由網路、報章雜誌取得及本市建築管理工程處提供之預售屋銷售建案資訊，從中抽選受稽查對象。但位於工業區之預售屋建案，得優先列入受稽查對象。

(二)地政局將稽查集合時間及地點通知本小組成員，地政局並得視需要通知受稽查對象，準備相關文件及資料受檢。

(三)如有情況變更，地政局得彈性更換受稽查對象，並應即時通知本小組成員。

三、本要點名詞定義如下：

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

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

(三)實品屋：指於樣品屋內，設置與局部建造執照核准圖說相符之展示空間。

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

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

(六)不動產經紀業者：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之事業。

四、預售屋銷售之查核，以該公寓大廈起造人或不動產開發業者是否已領得建造執照始辦理銷售為查核重點。

五、預售屋委託不動產經紀業者銷售之查核，應注意其執業方式及內容是否符合不動產經紀業管理條例及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法之規定，並以下列事項為查核重點：

- (一)完成經營許可。
 - (二)懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。
 - (三)製作不動產說明書。
 - (四)指派經紀人於定金收據(含以預約訂購單收取定金之情形)、不動產廣告稿、不動產說明書及不動產買賣契約書等文件簽章。
 - (五)完成設立、簽訂委託代銷契約、分設營業處所、僱用之經紀人員變更等備查事宜。
- 六、預售屋廣告之查核，以下列事項為查核重點：
- (一)廣告內容是否與事實相符，且無虛偽不實、引人錯誤之表示或表徵或違反臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範及其他法令之情事。
 - (二)不動產經紀業者製作之廣告是否已註明經紀業名稱。
- 七、預售屋銷售定型化契約之查核，應注意定型化契約是否已於訂約前提供消費者審閱，且內容符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定，並以下列事項為查核重點：
- (一)契約審閱權。
 - (二)房地標示及停車位規格。
 - (三)房地出售面積及認定標準。
 - (四)共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。
 - (五)房地面積誤差及其價款找補。
 - (六)契約總價。
 - (七)履約保證機制。
 - (八)主要建材及其廠牌、規格。
 - (九)開工及取得使用執照期限。
 - (十)驗收。
 - (十一)違約之處罰。
- 八、預售屋設置樣品屋之查核，應注意是否符合臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法之規定，並以下列事項為查核重點：
- (一)樣品屋應領得建築許可函始得設置。
 - (二)樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。
 - (三)樣品屋應於使用期限內。
 - (四)樣品屋非經許可不得移作他案使用或作規定以外之用途使用。
 - (五)樣品屋應依建築許可函內所要求設立相關告示(如使用分區、停車空間、夾層等)。
- 九、不得作為住宅使用地區預售屋之查核，以銷售時有無明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項為查核重點。
- 工業區於樣品屋設置實品屋者，浴廁空間、室內隔間、機電設備工業區於樣品屋設置實品屋之查核，以浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置須符合臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則規定為查核重點。
- 十、本小組成員於預售屋銷售聯合稽查當日應依指定時間及地點集合，於稽查前應出示有關證件，並分工進行相關稽查。

發現受稽查對象涉有違反相關法令規定者，得依下列方式進行調查：

- (一)向不動產開發業者、不動產經紀業者或關係人查詢或請其提出資料。
- (二)通知不動產開發業者、不動產經紀業者陳述意見。
- (三)派員前往不動產開發業者或不動產經紀業者營業處所或其他有關場所進行調查。

十一、不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋，涉有違反相關法令規定，得依下列方式辦理：

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

十二、預售屋聯合稽查或調查而取得或製作之調查資料及查核結果，由各查核事項主管機關依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布，對於改正完成之業者，以抽檢方式進行複查。

臺北市預售屋銷售規範修正條文對照表

| 修正名稱 | 現行名稱 | 說明 |
|---|--|--|
| 臺北市預售屋聯合稽查作業要點 | 臺北市預售屋銷售規範 | 為規範預售屋銷售稽查相關作業，經檢討相關條文，爰修正本規範名稱。 |
| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
| 一、臺北市政府(以下簡稱本府)為有效查核臺北市(以下簡稱本市)預售屋銷售，促進預售屋買賣交易資訊透明化、維護交易秩序與消費者利益，減少交易糾紛，特訂定本 <u>要點</u> 。 | 一、臺北市政府(以下簡稱本府)為有效查核臺北市(以下簡稱本市)預售屋銷售，促進預售屋買賣交易資訊透明化、維護交易秩序與消費者利益，減少交易糾紛，特訂定本 <u>規範</u> 。 | 配合規範名稱修正，酌修文字。 |
| | 二、本規範之主管機關為本府地政局(以下簡稱地政局)。 | 查核作業主管機關，應回歸各查核作業依據法規及不動產經紀業管理條、公寓大廈管理條例、建築法、消費者保護法等分別認定，毋須於本草案另訂，爰予刪除。 |
| 二、本府為查核本市預售屋銷售是否符合法令規定， <u>得由臺北市政府地政局(以下簡稱地政局)、臺北市政府法務局及臺北市建築管理工程處(以下簡稱本市建築管理工程處)指派人員組成「臺北市預售屋聯合稽查小組」(以下稱「本小組」)</u> ，依不動產經紀業管理條例第二十七條、消費者保護法第三十三條第一項、行政程序法第三十六條及相關法令規定進行本市 <u>預售屋聯合稽查</u> ，必要時並得邀請財政部臺北國稅局、 <u>臺北市不動產代銷經紀商業同業公會或臺北市不動產開發商業同業公會</u> 會同。 <u>預售屋銷售聯合稽查</u> ，於每年上半年及下半年各執行一次，執行期間由地政局定之，於稽 | | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本點由第十點第一項移列，並酌作文字修正。 2. 為期公私協力以增進稽查效益，爰於第增列並得邀請公會派員會同。 3. 為貫徹績效，明定預售屋聯合稽查分為上半年及下半年分兩次，惟考量執行期間各執行機關業務內容及繁忙情況不定，為具彈性，爰於第二項明定執行期間由地政局定之。 4. 為使查核預售屋建案之選取具有公信力，明定受稽查建案由地政局抽選，並予以情況變更之彈性，又為防範建商蓄意將工業區內預售屋以住宅的名號來銷售，明定工業區之預售建案優先列入受稽查對 |

| | | |
|--|--|---|
| <p><u>查前之準備程序如下：</u></p> <p><u>(一)地政局彙整由網路、報章雜誌取得及本市建築管理工程處提供之預售屋銷售建案資訊，從中抽選受稽查對象。但位於工業區之預售屋建案，得優先列入受稽查對象。</u></p> <p><u>(二)地政局將稽查集合時間及地點通知本小組成員，地政局並得視需要通知受稽查對象，準備相關文件及資料受檢。</u></p> <p><u>(三)如有情況變更，地政局得彈性更換受稽查對象，並應即時通知本小組成員。</u></p> | | <p>象。</p> <p>5. 為利預售屋建案稽查之順利推展，明定稽查相關橫向連繫相關事宜，且由於跨機關聯合稽查實務作業時，常有部分業者現場未能即時提供相關資料，為避免查核時等待業者提供資料時間過長，影響查核時程及績效，爰明定地政局得視需要通知受稽查建案業者，準備相關文件及資料受檢。</p> |
| <p>三、本要點名詞定義如下：</p> <p>(一)預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。</p> <p>(二)樣品屋：指以銷售本市建造執照所興建房屋為目的所搭建之臨時性建築物，包括接待、展示、行政、實品屋等空間及相關附屬設施。</p> <p>(三)實品屋：指於樣品屋內，設置與局部建造執照核准圖說相符之展示空間。</p> <p>(四)廣告：指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、樹立廣告、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網</p> | <p>三、本規範名詞定義如下：</p> <p>(一)預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。</p> <p>(二)樣品屋：指以銷售本市建造執照所興建房屋為目的所搭建之臨時性建築物，包括接待、展示、行政、實品屋等空間及相關附屬設施。</p> <p>(三)實品屋：指於樣品屋內，設置與局部建造執照核准圖說相符之展示空間。</p> <p>(四)廣告：指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、樹立廣告、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網</p> | <p>1. 配合規範名稱修正，酌修文字。</p> <p>2. 參酌行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則第二點第一款將「建築業者」修正為「不動產開發業者」，並酌作文字修正。</p> <p>3. 參酌行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則第二點第二款將「經紀業」修正為「不動產經紀業者」，並酌作文字修正。</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。</p> <p>(五)<u>不動產開發業者</u>：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之<u>事業</u>。</p> <p>(六)<u>不動產經紀業者</u>：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之<u>事業</u>。</p> | <p>路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。</p> <p>(五)<u>建築業者</u>：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之<u>公司、獨資或合夥之工商行號或其他提供商品或服務從事交易之人或團體</u>。</p> <p>(六)經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之<u>公司或商號</u>。</p> | |
| <p>四、<u>預售屋銷售之查核</u>，以該公寓大廈起造人或<u>不動產開發業者</u>是否已領得<u>建造執照</u>始辦理銷售為<u>查核重點</u>。</p> | <p>四、<u>公寓大廈起造人或相關建築業者</u>，非經領得<u>建造執照</u>，<u>不得</u>辦理銷售。</p> | <p>1. 為明確查核重點，爰酌作文字修正。</p> <p>2. 修正「建築業者」名稱，理由同第三點，並酌作文字修正。</p> |
| <p>五、<u>預售屋委託不動產經紀業者銷售之查核</u>，應注意其執業方式及內容是否符合不動產經紀業管理條例及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法之規定，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)完成經營許可。</p> <p>(二)懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。</p> <p>(三)製作不動產說明書。</p> <p>(四)指派經紀人於定金收據(含以預約訂購單收取定金之情形)、不動產廣告稿、不動產說明書及不動產買賣契約書等文件簽章。</p> <p>(五)完成設立、簽訂委託代銷契約、分設營業處所、僱用之經紀人員變更等備查事宜。</p> | <p>五、<u>預售屋委託經紀業銷售者</u>，<u>經紀業執業方式及內容</u>應符合不動產經紀業管理條例及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法之規定，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)完成經營許可。</p> <p>(二)懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。</p> <p>(三)製作不動產說明書。</p> <p>(四)指派經紀人於定金收據(含以預約訂購單收取定金之情形)、不動產廣告稿、不動產說明書及不動產買賣契約書等文件簽章。</p> <p>(五)完成設立、簽訂委託代銷契約、分設營業處所、僱用之經紀人員變更等備查事宜。</p> | <p>1. 為明確查核重點，爰酌作文字修正。</p> <p>2. 修正「經紀業」名稱，理由同第三點。</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>六、<u>預售屋廣告之查核</u>，以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)<u>廣告內容是否與事實相符，且無虛偽不實、引人錯誤之表示或表徵或違反「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」及其他法令之情形。</u></p> <p>(二)<u>不動產經紀業者製作之廣告是否已註明經紀業名稱。</u></p> | <p>六、<u>預售屋廣告應與事實相符，且不得為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵或違反法令等情形，並應符合「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」。</u></p> <p><u>經紀業製作之廣告並應註明經紀業名稱。</u></p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 為明確查核重點，爰酌作文字修正。 2. 修正「經紀業」名稱，理由同第三點。 |
| <p>七、<u>預售屋銷售定型化契約之查核</u>，應注意定型化契約是否已於訂約前提供消費者審閱，且內容符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)<u>契約審閱權。</u></p> <p>(二)<u>房地標示及停車位規格。</u></p> <p>(三)<u>房地出售面積及認定標準。</u></p> <p>(四)<u>共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。</u></p> <p>(五)<u>房地面積誤差及其價款找補。</u></p> <p>(六)<u>契約總價。</u></p> <p>(七)<u>履約保證機制。</u></p> <p>(八)<u>主要建材及其廠牌、規格。</u></p> <p>(九)<u>開工及取得使用執照期限。</u></p> <p>(十)<u>驗收。</u></p> <p>(十一)<u>違約之處罰。</u></p> | <p>七、<u>預售屋銷售定型化契約</u>，應於訂約前提供消費者審閱，且內容應符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)<u>契約審閱權之訂定。</u></p> <p>(二)<u>房地出售面積及認定標準。</u></p> <p>(三)<u>房地面積誤差及其價款找補。</u></p> <p>(四)<u>契約總價有無分列。</u></p> <p>(五)<u>履約保證有無訂定。</u></p> <p>(六)<u>驗收。</u></p> <p>(七)<u>違約之處罰。</u></p> <p>(八)<u>不得約定違反法令之二次施工。</u></p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 為明確查核重點，爰酌作文字修正。 2. 參酌行政院消費者保護處訂定之「104年預售屋買賣定型化契約簡要查核表」之查核項目，將查核重點由八項增為十一項，並調整款次及酌作文字修正。 |
| <p>八、<u>預售屋設置樣品屋之查核</u>，應注意是否符合臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法之規定，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)<u>樣品屋應領得建築許可函始得設置。</u></p> <p>(二)<u>樣品屋應申報竣工領得使</u></p> | <p>八、<u>預售屋設置樣品屋者</u>，應符合臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)<u>樣品屋應領得建築許可函始得設置。</u></p> <p>(二)<u>樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。</u></p> | <p>為明確查核重點，爰酌作文字修正。</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>用許可函始得使用。</p> <p>(三)樣品屋應於使用期限內。</p> <p>(四)樣品屋非經許可不得移作他案使用或作規定以外之用途使用。</p> <p>(五)樣品屋應依建築許可函內所要求設立相關告示(如使用分區、停車空間、夾層等)。</p> | <p>(三)樣品屋應於使用期限內。</p> <p>(四)樣品屋非經許可不得移作他案使用或作規定以外之用途使用。</p> <p>(五)樣品屋應依建築許可函內所要求設立相關告示(如使用分區、停車空間、夾層等)。</p> | |
| <p>九、不得作為住宅使用地區<u>預售屋之查核</u>，以銷售時有無明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項為查核重點。</p> <p>工業區於樣品屋設置實品屋之查核，以浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置須符合臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則規定為查核重點。</p> | <p>九、不得作為住宅使用地區，銷售時應明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項。</p> <p>工業區於樣品屋設置實品屋者，浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置應符合臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則規定。</p> | <p>為明確查核重點，爰酌作文字修正。</p> |
| <p>十、本小組成員於預售屋銷售聯合稽查當日應依指定時間及地點集合，於稽查前應出示有關證件，並分工進行相關稽查。</p> <p>發現受稽查對象涉有違反相關法令規定者，得依下列方式進行調查：</p> <p>(一)向不動產開發業者、不動產經紀業者或關係人查詢或請其提出資料。</p> <p>(二)通知不動產開發業者、不動產經紀業者陳述意見。</p> <p>(三)派員前往不動產開發業者或不動產經紀業者營業處所或其他有關場所進行調查。</p> | <p>十、地政局、法務局及本市建築管理工程處，為查核預售屋銷售是否符合法令規定，得組成小組依不動產經紀業管理條例第二十七條、消費者保護法第三十三條第一項、行政程序法第三十六條或相關法令規定進行聯合稽查，必要時並得邀集財政部臺北國稅局會同。</p> <p>聯合稽查時，應出示有關證件，並得依下列方式進行：</p> <p>(一)向建築業者、經紀業者或關係人查詢。</p> <p>(二)通知建築業者、經紀業者或關係人陳述意見。</p> <p>(三)通知建築業者或經紀業提出資料。</p> <p>(四)派員前往建築業者或經紀業營業處所或其他有關場所進行調查。</p> <p>聯合稽查或調查而取得或製</p> | <p>1. 本點原第一項文字移列為第二點，原第三項移列為第十二點。</p> <p>2. 本點新增第一項，參考消費者保護法第三十三條第二項等相關規定，明定進行稽查時之程序及調查方式，爰增列第一項。</p> <p>3. 第二項修正「建築業者」及「經紀業」名稱，理由同第三點，並酌作文字修正。</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | 作之調查資料，得依消費者保護法、政府資訊公開法公布。 | |
| <p>十一、<u>不動產開發業者</u>或<u>不動產經紀業者</u>銷售預售屋，涉有違反相關法令規定，得依下列方式辦理：</p> <p>(一)違反不動產經紀業管理條例規定者，依該條例規定及臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準辦理。</p> <p>(二)違反公平交易法、公寓大廈管理條例或其他法令規定時，移請各該主管機關處理。</p> <p>(三)違反個人資料保護法，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣(市)政府處理。</p> <p>(四)違反不動產經紀業倫理規範，移請本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會處理。</p> <p>(五)違反刑法規定，移送司法機關偵辦。</p> | <p>十一、<u>建築業者</u>或<u>經紀業</u>銷售預售屋，涉有違反相關法令規定，得依下列方式辦理：</p> <p>(一)違反不動產經紀業管理條例規定者，依該條例規定及臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準辦理。</p> <p>(二)違反公平交易法、公寓大廈管理條例或其他法令規定時，移請各該主管機關處理。</p> <p>(三)違反個人資料保護法，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣(市)政府處理。</p> <p>(四)違反不動產經紀業倫理規範，移請本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會處理。</p> <p>(五)違反刑法規定，移送司法機關偵辦。</p> | <p>修正「<u>建築業者</u>」及「<u>經紀業</u>」名稱，理由同第三點。</p> |
| <p>十二、預售屋聯合稽查或調查而取得或製作之調查資料及查核結果，由各查核事項主管機關依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布，對於改正完成之業者，以抽檢方式進行複查。</p> | | <p>1. <u>本點新增。</u></p> <p>2. 本點由現行第十點第三項移列，為將違規情形及稽查結果透明化，並追蹤後續改正情形，爰酌作文字修正。</p> |

關於同時兼營「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」之公司或行號，加入登記所在地之商業同業公會為會員執行疑義一案

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

說明：

- 一、奉交下內政部105年2月4日內授中辦地字第1050403151號函副本辦理，隨文檢送該函影本1份。
- 二、副本抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 苗栗縣政府

105.2.4內授中辦地字第1050403151號

主旨：關於同時兼營「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」之公司或行號，加入登記所在地之商業同業公會為會員執行疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府105年1月22日府地權字第1050016579號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)第4條第4款、第7條第1項前段及本條例施行細則第12條分別規定：「經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。」、「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業……。」、「經紀業經許可後，所在地同業公會尚未設立者，應加入鄰近直轄市或縣(市)同業公會。前項經紀業於所在地同業公會設立後，應即加入之。」是以，不動產經紀業應以加入登記所在地之同業公會為原則，除所在地同業公會尚未設立者，始加入鄰近直轄市或縣(市)同業公會。
- 三、又同時兼營「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」之公司或行號，按本部104年6月22日內授中辦地字第10 41305016號令釋，依商業團體法第12條第1項規定，應至少選擇其中1業加入登記所在地之商業同業公會為會員。據此，本案經紀業倘同時兼營仲介及代銷業務（營業項目登記為「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」）者，依上開令釋，雖得選擇其中1業加入同業公會為會員，惟仍應遵守本條例第7條第1項規定，加入登記所在地之仲介經紀業或代銷經紀業同業公會，除該業登記所在地均未設立仲介經紀業或代銷經紀業同業公會，始得依本條例施行細則及本部前揭令釋，加入鄰近直轄市或縣(市)同業公會。

中華民國 105 年 2 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：25 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 105 年 2 月

GPN：2006100016