# 105 年 12 月份地政法令月報目錄


一、地政法規

（一）基本法規（缺）

（二）地權法規（缺）

（三）地籍法規（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

- 有關內政部函轉修正「限制登記作業補充規定」第2點規定一案（105LBCG01）……1
- 「臺北市各地政事務所土地地目變更申請須知」，業經本局以105年11月16日北市地測字第10532901000號令廢止，並自106年1月1日起生效，檢送前揭令及相關附件各1份（105LBCK02）……2
- 「辦理地目變更注意事項」，業經內政部於105年12月9日以台內地字第1051309986號令廢止，並自106年1月1日生效（105LBCK03）……2
- 修正「臺北市政府地政局所屬所隊地籍圖訂正作業要點」（原名稱：臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點），並自106年1月1日生效（105LBCL04）……3
- 內政部函有關○○股份有限公司建議依金融資產證券化條例規定於各地政機關辦理不動產抵押權信託登記時，於同年度第1件辦理前揭登記申請案檢附特殊目的信託契約書等相關證明文件後，嗣於同一地政機關辦理抵押權信託登記申請案，得免逐案檢附一案（105LBCP05）……9
- 「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」，業經內政部於105年12月5日以內授中辦地字第1051309673號令訂定（105LBCQ06）……10
- 內政部同意中國房地產研究發展協會重新申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」一案（105LBCQ07）……15
- 內政部同意中國房地產研究發展協會重新申請辦理「不動產經紀營業員專業訓練」一案（105LBCQ08）……16
- 內政部函送該部105年11月29日召開105年第2次地籍清理業務工作會報會議紀錄一案（105LBCZ09）……17
- 內政部函釋有關土地登記申請案附印鑑證明格式加註相關備註文字疑義一案（105LBCZ10）……33
- 內政部函為有關部分戶政機關反映當事人親向地政事務所申辦業務仍要求檢附印鑑證明一案（105LBCZ11）……33

（四）地用法令
- 修正「臺北市耕地租約登記申請標準作業程序」，並自中華民國106年1月1日生效，請惠予放置貴機關網頁SOP專區（105LBDA12）……..……34
- 有關「臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法」部分條文，業經本府於105年12月1日以府法綜字第10534416800號令修正發布（105LBDZ13）……..……44

（五）重劃法令
- 有關內政部因應司法院釋字第739號解釋，宣告獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法部分條文違憲，以其105年12月7日內授中辦地字第1051309606號令發布，於該辦法修正施行前自辦市地重劃各階段作業因應措施一案（105LBEB14）……...……..…...…..46

（六）地價及土地稅法令（缺）
（七）徵收法令（缺）
（八）地政資訊相關法令（缺）
三、臺灣省地政法令（缺）
四、高雄市地政法令（缺）
五、其他法令
（一）一般法規
- 「臺北市政府地政局所屬各地政事務所預約諮詢專案協助作業原則」業經本局以105年11月24日北市地登字第10533107600號令修正發布，並自105年12月8日起生效，檢送前揭令及相關附件各1份（105LEAZ15）……....48
- 修正「臺北市各地政事務所工作考核要點」第2點 ，並自即日生效（105LEAZ16）……...……..……....50
- 修正臺北市各地政事務所檔案清理要點 ，並自即日生效（105LEAZ17）…....51

（二）一般行政
- 內政部函釋有關民眾為參考地目等則資料向地政事務所申請地籍整理清冊之執行方式一案（105LEBZ18）…….....60

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）

# 有關內政部函轉修正「限制登記作業補充規定」第2點規定一案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

105.12.5北市地登字第10515713700號

說明：

一、奉交下內政部105年11月25日台內地字第10513096013號函辦理，並檢送該函、發布令及修正規定對照表影本各1份。

二、副本抄送本府法務局(請函送本府秘書處刊登市府公報)及本局秘書室（請刊登地政法令月報）（均含附件）。

附件1

內政部函　各直轄市、縣（市）政府

105.11.25台內地字第10513096013號

主旨：「限制登記作業補充規定」第2點規定，業經本部於105年11月25日以台內地字第1051309601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

內政部令

105.11.25台內地字第1051309601號

修正「限制登記作業補充規定」第二點規定，自即日生效。

附修正「限制登記作業補充規定」第二點規定

## 限制登記作業補充規定第二點修正規定

二、為保全土地所有權移轉之請求權，已辦理預告登記之土地，再申辦他項權利設定登記，應檢附預告登記請求權人之同意書。但他項權利設定登記之權利人與預告登記請求權人相同者，不在此限。

## 限制登記作業補充規定第二點修正規定對照表

| 修　正　規　定 | 現　行　規　定 | 說　　明 |
|---|---|---|
| 二、為保全土地所有權移轉之請求權，已辦理預告登記之土地，再申辦他項權利設定登記，應檢附預告登記請求權人之同意書。<u>但他項權利設定登記之權利人與預告登記請求權人相同者，不在此限。</u> | 二、為保全土地所有權移轉之請求權，已辦理預告登記之土地，再申辦他項權利設定登記，應檢附預告登記請求權人之同意書。 | 一、本規定之意旨原係已辦理預告登記之土地，再申辦他項權利設定登記，對於預告登記保全之土地所有權移轉請求權有無妨礙，非地政機關所能審認，故規定應檢附預告登記請求權人同意書。惟設定他項權利案件權利人與預告登記請求權人相同時，考量預告登記請求權人已 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 會同申請他項權利登記，再由其同意自己取得他項權利並無實益，且嗣後已辦竣登記之他項權利如對土地所有權移轉請求權有所妨礙，預告登記請求權人即為他項權利人，自得申請塗銷他項權利登記，是以此種情形無須檢附其同意書，以簡化申請書表及程序，爰增訂但書規定。<br>二、但書所定他項權利設定登記之權利人與預告登記請求權人相同者，指二者人數及人別均相同者。 |

**「臺北市各地政事務所土地地目變更申請須知」，業經本局以105年11月16日北市地測字第10532901000號令廢止，並自106年1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　臺北市政府地政局所屬所隊

105.12.2北市地測字第10532901500號

說明：

一、依內政部105年10月27日台內地字第1050436952號函及本局105年11月8日北市地登字第10532926901號函續辦。

二、本局105年11月16日旨揭號令於105年11月30日登載本府公報105年第228期。

三、副本抄送本市議會、本府法務局（本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1051700J0020，提請刊登臺北市法規查詢系統）；抄發本局土地登記科、秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

臺北市政府地政局令

105.11.16北市地測字第10532901000號

廢止「臺北市各地政事務所土地地目變更申請須知」，並自中華民國一百零六年一月一日起生效。

**「辦理地目變更注意事項」，業經內政部於105年12月9日以台內**

## 地字第1051309986號令廢止，並自106年1月1日生效

臺北市政府地政局函　臺北市政府地政局所屬所隊

105.12.20北市地測字第10533382500號

說明：

一、依本府105年12月15日府授地測字第10515994800號函轉內政部105年12月9日台內地字第10513099862號函辦理，隨函檢送內政部函影本1份。

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

附件

內政部函　各直轄市、縣（市）政府

105.12.9台內地字第10513099862號

主旨：「辦理地目變更注意事項」，業經本部於105年12月9日以台內地字第1051309986號令廢止，並自106年1月1日生效，如需廢止發布令，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。

## 修正「臺北市政府地政局所屬所隊地籍圖訂正作業要點」（原名稱：臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點），並自106年1月1日生效

臺北市政府地政局函　臺北市政府地政局所屬所隊

105.12.30北市地測字第10532902500號

說明：

一、依本局105年11月15日北市地秘字第10532431800號函辦理。

二、本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1051700J0024，提請法務局刊登臺北市法規查詢系統。

三、副本抄送本市議會、本府法務局及本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

### 臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點修正對照表

| 修正名稱 | 現行名稱 | 說明 |
| --- | --- | --- |
| 臺北市政府地政局所屬所隊地籍圖訂正作業要點 | 臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點 | 地籍圖訂正業務係由本局所屬所隊負責辦理，爰修正本要點名稱，以資明確。 |
| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |

| | | |
|---|---|---|
| 一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為期地籍圖之完整清晰，使圖、簿、地三者相符，以健全地籍管理，必須隨時訂正地籍圖，特依地籍測量實施規則第二百三十五條至二百三十八條、第二百四十四條、第二百四十五條有關規定，訂定本要點。 | 一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為期地籍圖之完整清晰，使圖、簿、地三者相符，以健全地籍管理，必須隨時訂正地籍圖，特依地籍測量實施規則第二百三十五條至二百三十八條、第二百四十四條、第二百四十五條有關規定，訂定本要點。 | 本點無修正。 |
| 二、作業內容：<br>（一）地政事務所：<br>1.各地政事務所辦理土地合併、分割、新登記、浮覆、坍沒、界址調整及調整地形測量案件，應於測量成果核定後，由測量課核發土地複丈結果通知書四份，一份送申請人，一份送本局地價科，另二份附於土地標示變更登記申請書內併移該所地籍資料課辦理登記，於辦畢登記時，應將其中一份加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記及校對人員職章，移還測量課據以訂正地籍圖；測量員訂正完竣後於複丈原圖「訂正地籍圖」欄加註日期及蓋章，並於登記完竣後十日內將複丈原圖送交本局土地開發總隊（以下簡稱開發總隊），另影印成果圖一份函送本府都市發展局。 | 二、訂定地籍圖部分：<br>（一）作業內容：<br>1.地政事務所訂正地籍圖：本市各地政事務所辦理土地合併、分割、新登記、滅失及地目變更等標示變更登記完竣後，由承辦測量員訂正地籍圖及膠片圖。<br>2.臺北市政府地政局土地開發總隊（以下簡稱土地開發總隊）訂正地籍原圖：本市各地政事務所辦理土地合併、分割、新登記、滅失及地目變更登記完竣後十日內將測量成果圖表送交土地開發總隊訂正地籍原圖。<br>3.各地政事務所辦理本市土地複丈、地目變更或土地開發總隊辦理逕為分割需訂正地籍圖者，均於完成登記後，隨即辦理之。<br>4.為應本府都市發展局土地使用分區資料之需要，各地政事務所辦理土地分割、合併及土地開發總隊辦理逕為 | 一、本點第一項（作業方法）整理併入至第二項（作業內容），並依實務作業酌作文字修正及項、款、目次調整。<br>二、「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈……一、因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。二、因界址曲折需調整。三、依建築法第四十四條或第四十五條第一項規定調整地形。……」為地籍測量實施規則第二百零四條所明定，其中浮覆、坍沒、分割、合併、界址調整及調整地形等複丈案件因涉及標示變更登記，應辦理地籍圖訂正，爰依上開規定修正應辦理地籍圖訂正之複丈事由。<br>三、依內政部105年10月27日台內地字第1050436952號函發布地目等則制度自106年1月1日起正式廢除，爰刪除地目變更相關文 |

| | | |
|---|---|---|
| 2.逕為分割測量案件，各地政事務所地籍資料課於辦竣分筆登記時，應將其第一份分割清冊加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記及核對人員職章，移該所測量課據以訂正地籍圖，並於訂正完竣後將複丈原圖檢還開發總隊。<br>（二）開發總隊：<br>1.土地合併、分割、新登記、浮覆、坍沒、界址調整及調整地形測量案件，應依各地政事務所函送複丈原圖據以訂正膠片圖，並於訂正完竣後將複丈原圖檢還地政事務所。<br>2.逕為分割測量案件，應於地政事務所將複丈原圖送回後即辦理訂正膠片圖；該逕為分割案件如屬年度徵收工程者，應繪製地籍複製圖函送相關單位。 | 分割時，應將成果圖一份檢送該局，即時更新資料。<br>5.土地開發總隊所送年度徵收工程案逕為分割成果，地政事務所應儘速辦竣標示變更登記，並將複丈原圖送回土地開發總隊訂正地籍原圖。<br>（二）作業方法：<br>1.地政事務所：<br>(1)為澈底防杜地籍圖訂正漏誤，各地政事務所辦理土地合併、分割、新登記、滅失測量，於計算面積後，應由主管測量課核發土地複丈結果通知書四份，一份送申請人、一份送本局地價科，另二份附於土地標示變更登記申請書內併移該所地籍資料課辦理登記，於辦畢登記時，應將其中一份加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋校對人員職章，移還測量課據以訂正地籍圖及膠片圖，測量員並分別於複丈原圖「訂正地籍圖」欄加註日期及蓋章。測量課另影印成果圖一份函送本府都市發展局。<br>(2)土地合併、分割，新登記，滅失登記案件，各地政事務所應儘速送土地開發總 | 字及作業。<br>四、土地開發總隊之地籍圖訂正作業，為利地籍原圖之永久保存，業改以訂正膠片圖方式辦理；另各地政事務所現行地籍圖訂正作業已無辦理膠片圖之訂正，爰配合實務作業予以修正規定。<br>五、因應原規定第二點第一項及第二項內容整併，第三項(檢查制度)爰酌作文字修正並增列為第三點規定。 |

| | | |
|---|---|---|
| | 隊，並請該總隊訂正完竣後送還各所。<br>(3)地目變更案件，各地政事務所測量課應填發地目變更結果通知書二份，並附於土地標示變更登記申請書內移送該所地籍資料課辦理登記，地籍資料課辦竣登記時，應將其中一份加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋校對人員職章，移還測量課據以訂正地籍圖、膠片圖。<br>(4)逕為分割測量案件，各地政事務所地籍資料課於辦竣分筆登記時，應將其第一份分割清冊加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記，加蓋核對人員職章，移該所測量課據以訂正地籍圖及膠片圖。<br>2.土地開發總隊：<br>(1)土地合併、分割、新登記、滅失登記案件應依各地政事務所送圖表資料據以訂正地籍原圖時，並於訂正完竣後，將土地複丈原圖檢還地政事務所。<br>(2)逕為分割案件，土地開發總隊應於地政事務所將複丈原圖送回後即時辦理訂正地籍原圖，該逕為分割案件如屬年度徵收工程 | |

| | | |
|---|---|---|
| | 者，應繪製地籍複製圖交有關單位。<br>（三）確立檢查制度：<br>1.平時檢核：<br>(1)各地政事務所測量員於地籍圖或膠片圖經訂正並由內業檢查員按件逐筆核對相符後，將圖、表資料移送土地開發總隊。<br>(2)土地開發總隊依各地政事務所移送圖、表資料訂正，並由土地開發總隊測繪管理科核對相符後，將土地複丈圖檢還各地政事務所。如有不符者，應函知各該地政事務所查明補正，各該地政事務所於釐正後，應將釐正結果通知有關單位。<br>(3)本局隨時派員分赴各地政事務所及土地開發總隊抽查，並將抽查結果陳報局長核定並依規定獎懲。<br>2.年度檢核：<br>各地政事務所應於每年一月至二月利用地政整合系統圖簿校對功能核對地籍圖與登記資料1次，核對結果應造冊，供本局業務查核小組檢查，如有不符者應儘速查明原因依法校正。 | |
| 三、檢查制度：<br>（一）平時檢核：<br>1.各地政事務所地籍圖訂正完竣後，應由圖 | | 一、本點新增。<br>二、為因應原規定第二點第一項及第二項內容整併，原第三項（檢查制 |

| | | |
|---|---|---|
| 庫人員按件逐筆核對相符後，再將複丈原圖移送開發總隊。<br>2. 開發總隊依各地政事務所移送複丈原圖訂正完竣後，應由測繪管理科核對相符後，再將複丈原圖檢還各地政事務所。如有不符者，應函知各該地政事務所查明補正，各該地政事務所於釐正後，應將釐正結果函送相關單位。<br>3. 本局隨時派員分赴各地政事務所及開發總隊抽查，並將抽查結果陳報局長核定並依規定獎懲。<br>（二）年度檢核：<br>各地政事務所應於每年一月至二月利用地政整合系統圖簿校對功能核對地籍圖與登記資料一次，核對結果應造冊，供本局業務查核小組檢查，如有不符者應儘速查明原因依法校正。 | | 度）內容酌作文字修正，並移至本點作規定。 |

# 臺北市政府地政局所屬所隊地籍圖訂正作業要點

中華民國68年4月12日臺北市政府(68)府地一字第12809號函訂頒
中華民國80年6月19日臺北市政府地政處(80)北市地一字第22934號函修正
中華民國89年1月20日臺北市政府地政處(89)北市地一字第8920167100號函修正
中華民國101年1月16日臺北市政府地政局(101)北市地籍字第10130135600號函修正發布名稱及全文二點(原名稱:臺北市政府地政處地籍藍晒圖重新繪製及訂正作業要點)
中華民國105年12月30日臺北市政府地政局北市地測字第10532902500號函修正，並自106年1月1日生效(原名稱:臺北市政府地政局地籍圖訂正作業要點)

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為期地籍圖之完整清晰，使圖、簿、地三者相符，以健全地籍管理，必須隨時訂正地籍圖，特依地籍測量實施規則第二百三十五條至二百三十八條、第二百四十四條、第二百四十五條有關規定，訂定本要點。

二、作業內容：

（一）地政事務所：

1. 各地政事務所辦理土地合併、分割、新登記、浮覆、坍沒、界址調整及調整地形測量案件，應於測量成果核定後，由測量課核發土地複丈結果通知書四份，一份送申請人，一份送本局地價科，另二份附於土地標示變更登記申請書內併移該所地籍資料課辦理登記，於辦畢登記時，應將其中一份加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記及校對人員職章，移還測量課據以訂正地籍圖；測量員訂正完竣後於複丈原圖「訂正地籍圖」欄加註日期及蓋章，並於登記完竣後十日內將複丈原圖送交本局土地開發總隊（以下簡稱開發總隊），另影印成果圖一份函送本府都市發展局。
2. 逕為分割測量案件，各地政事務所地籍資料課於辦竣分筆登記時，應將其第一份分割清冊加蓋「已辦竣登記，請訂正地籍圖」戳記及核對人員職章，移該所測量課據以訂正地籍圖，並於訂正完竣後將複丈原圖檢還開發總隊。

（二）開發總隊：

1. 土地合併、分割、新登記、浮覆、坍沒、界址調整及調整地形測量案件，應依各地政事務所函送複丈原圖據以訂正膠片圖，並於訂正完竣後將複丈原圖檢還地政事務所。
2. 逕為分割測量案件，應於地政事務所將複丈原圖送回後即辦理訂正膠片圖；該逕為分割案件如屬年度徵收工程者，應繪製地籍複製圖函送相關單位。

三、檢查制度：

（一）平時檢核：

1. 各地政事務所地籍圖訂正完竣後，應由圖庫人員按件逐筆核對相符後，再將複丈原圖移送開發總隊。
2. 開發總隊依各地政事務所移送複丈原圖訂正完竣後，應由測繪管理科核對相符後，再將複丈原圖檢還各地政事務所。如有不符者，應函知各該地政事務所查明補正，各該地政事務所於釐正後，應將釐正結果函送相關單位。
3. 本局隨時派員分赴各地政事務所及開發總隊抽查，並將抽查結果陳報局長核定並依規定獎懲。

（二）年度檢核：

各地政事務所應於每年一月至二月利用地政整合系統圖簿校對功能核對地籍圖與登記資料一次，核對結果應造冊，供本局業務查核小組檢查，如有不符者應儘速查明原因依法校正。

## 內政部函有關○○股份有限公司建議依金融資產證券化條例規定於各地政機關辦理不動產抵押權信託登記時，於同年度第1件辦理前揭登記申請案檢附特殊目的信託契約書等相關證明文件後，嗣於同一地政機關辦理抵押權信託登記申請案，得免逐案檢附一案

臺北市政府函　臺北市各地政事務所

105.12.2府授地登字第10515805000號

說明：

一、奉交下內政部105年11月30日台內地字第1051309843號函副本辦理，並檢送該函影本1份。

二、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函　○○股份有限公司

105.11.30台內地字第1051309843號

主旨：有關貴公司建議依金融資產證券化條例規定於各地政機關辦理不動產抵押權信託登記時，於同年度第1件辦理前揭登記申請案檢附特殊目的信託契約書等相關證明文件後，嗣於同一地政機關辦理抵押權信託登記申請案，得免逐案檢附1案，如說明，請查照。

說明：

一、依據本部地政司案陳貴公司105年9月23日(105)和法字第274號函辦理。

二、按有關依金融資產證券化條例規定，以抵押權為信託財產辦理之抵押權信託登記，其應附件文件、申請文件格式及填寫範例，前經本部92年10月31日內授中辦地字第0920084470號函檢送前揭資料在案。查該函所附「土地建築改良物他項權利(金融資產信託)移轉登記『土地登記申請書』填寫說明」貳、各欄填法之第三項記載「第(6)欄「附繳證件」：…若係依金融資產證券化條例辦理特殊目的信託者，特殊目的信託契約書影本得記明援用已歸檔之○○年○○月○○日收件字第○○號案，勿須逐案檢附。」又前揭填寫說明及範例業建置於本部地政司全球資訊網(http://www.land.moi.gov.tw/)，「線上服務」網頁下之「表單下載」專區，歡迎多加利用。

## 「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」，業經內政部於105年12月5日以內授中辦地字第1051309673號令訂定

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

105.12.8北市地權字第10515879500號

說明：

一、奉交下內政部105年12月5日以內授中辦地字第10513096733號函辦理，隨文檢送該函影本1份。

二、副本抄送本府法務局（請依規定函請本府秘書處刊登市府公報）、抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件1

內政部函　中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會等

105.12.5內授中辦地字第10513096733號

主旨：「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」，業經本部於105年12月5日以內授中辦地字第1051309673號令訂定發布，如需發布規定，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

內政部令

105.12.5內授中辦地字第1051309673號

訂定「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」，自即日生效。

附「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」

# 不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範

一、目的

為維護不動產經紀業（以下簡稱經紀業）從事國外不動產仲介或代銷業務之秩序，保障國人購買國外不動產之權益，並利直轄市、縣（市）主管機關處理相關案件之參考，特訂定本規範。

二、行銷廣告

(一)經紀業應提供受託銷售契約及相關證明

１、經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。委託人若為他國建案開發業者（以下簡稱建商），經紀業應提供該建商委託銷售契約書或經紀業有權代理銷售之證明；委託人若為他國不動產仲介或代理商，除應提供該仲介或代理商授權銷售契約書或經紀業有權代理銷售之證明外，並應提供他國仲介或代理商合法經營及有權代理銷售之證明。該契約及相關文件如非以中文記載者，應附中譯本（影本或節錄本）。

２、經紀業銷售標的物為預售屋者，應揭露他國建商之公司經營許可或證照及當地主管機關核准建築開發之文件影本，該相關文件如非以中文記載者，應附中譯本。

(二)經紀業廣告應真實並不得有引人錯誤之表示或表徵

１、廣告應以中文為之，並註明經紀業名稱，廣告稿應由經紀人簽章。

２、廣告及銷售內容，應與事實相符，不得有引人錯誤之表示或表徵。廣告內容提及之各項數據（如投資報酬率、回本時間、交通時間或空間距離等），應註明數據來源或計算標準。

３、廣告內容應於明顯處加註「國外不動產投資，具有風險性，請投資人詳閱行銷文件並審慎考量後再行交易」等警語。

三、不動產交易重要資訊之調查及解說

(一)銷售說明會應揭露之資訊

經紀業舉辦國外不動產（包括土地、成屋及預售屋）之銷售說明會時，除對於當地國情、法令、取得不動產產權性質、持有期間之稅費負擔、轉售稅賦或限制條件、當地最近三個月或近期成交行情、貸款、匯率等詳予說明外，並應包括不動產說明書之內容。

(二)不動產說明書之製作、簽章及解說

１、經紀業應按交易標的物之類型，依不動產說明書應記載及不得記載事項規定詳予調查及製作，並應分別包括下列事項：

（１)土地（素地）

Ａ、標示及權利範圍。

Ｂ、土地所有權人或他項權利人。

Ｃ、交易權利種類及其登記狀態。

Ｄ、目前管理與使用情況。
Ｅ、使用管制內容。
Ｆ、重要交易條件。
Ｇ、其他重要事項。(如：(Ａ) 是否須收取保留看地權利費用？若是，應載明收取該費用之目的及處理方式。(Ｂ) 委託人未能於不動產說明書簽章之理由。(Ｃ) 不動產說明書未能視為契約書之一部分之理由。(Ｄ) 定金之效力是否適用我國民法之規定。(Ｅ) 經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章之理由。(Ｆ) 標的物周邊發展現況、周邊半徑三百公尺範圍內重要環境設施、道路可及性及其他與消費者權益密切相關事項等。)
(２)成屋
Ａ、建築改良物（以下簡稱建物)：
(Ａ)建物標示、權利範圍及用途。
(Ｂ)建物所有權人或他項權利人。
(Ｃ)建物型態與現況格局。
(Ｄ)建物權利種類及其登記狀態。
(Ｅ)建物目前管理與使用情況。
(Ｆ)建物瑕疵情形。
(Ｇ)停車位記載情形。
Ｂ、基地：
(Ａ)基地標示。
(Ｂ)基地所有權人或他項權利人。
(Ｃ)基地權利種類及其登記狀態。
(Ｄ)基地目前管理與使用情況。
(Ｅ)基地使用管制內容。
Ｃ、重要交易條件：
(Ａ)交易種類。
(Ｂ)交易價金。
(Ｃ)付款方式。
(Ｄ)應納稅費項目、規費項目及負擔方式。
(Ｅ)賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。
(Ｆ)他項權利及限制登記之處理方式。(如無，則免填)
(Ｇ)有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
(Ｈ)其他交易事項。
Ｄ、其他重要事項：(如：(Ａ) 是否須收取保留看屋權利費用？若是，應載明收取該費用之目的及處理方式。(Ｂ) 委託人未能於不動產說明書簽章之理由。(Ｃ) 不動產說明書未能視為契約書之一部分之理由。(Ｄ) 定金之效力是否適用我國民法之規定。(Ｅ) 經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章之理由。(Ｆ) 標的物周邊發展現況、周邊半徑三百公尺範圍內重要環境設施、道路可及性及其他與消費者權益密切相關事項等。)
(３)預售屋

Ａ、建物：
(Ａ)坐落。
(Ｂ)建物型態與格局。
(Ｃ)主管建築機關核准之建造執照（或證明）日期及字號。
(Ｄ)出售面積及權利範圍。
(Ｅ)共有部分項目、總面積及其分配比率。
(Ｆ)主要建材及廠牌、規格。
(Ｇ)建物構造、高度及樓層規劃。
(Ｈ)工程進度。
(Ｉ)管理與使用之規劃。
(Ｊ)建物瑕疵擔保。
(Ｋ)停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填)。
Ｂ、基地：
(Ａ)基地標示。
(Ｂ)基地所有權人或他項權利人。
(Ｃ)基地權利種類及其登記狀態。
(Ｄ)基地管理及使用情況。
(Ｅ)基地使用管制內容。
Ｃ、重要交易條件：
(Ａ)交易種類。
(Ｂ)交易價金。
(Ｃ)付款方式（含詳細付款流程)。
(Ｄ)應納稅費項目、規費項目及負擔方式。
(Ｅ)賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。
(Ｆ)預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。
(Ｇ)履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。(如無，則免填)
(Ｈ)有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
(Ｉ)工程進度如有提前或落後之處理方式。
(Ｊ)其他交易事項。
Ｄ、其他重要事項：(如：(Ａ) 是否須收取保留看屋權利費用？若是，應載明收取該費用之目的及處理方式。(Ｂ) 委託人未能於不動產說明書簽章之理由。(Ｃ) 不動產說明書未能視為契約書之一部分之理由。(Ｄ) 定金之效力是否適用我國民法之規定。(Ｅ) 經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章之理由。(Ｆ) 標的物周邊發展現況、周邊半徑三百公尺範圍內重要環境設施、道路可及性及其他與消費者權益密切相關事項等。)

２、因國外特殊情形，未能依應記載事項記載者，得於該事項下予以說明，俾消費者了解國內、外不動產交易之差異性。倘有應記載事項未及列舉之項目，而與消費者權益密切相關之事項，並得明列於不動產說明書之「其他重要事項」。

３、不動產說明書應以中文製作，並由委託人及經紀人簽章後始得向消費者提供解說。但依當地國法令規定，委託人未能於不動產說明書簽章者，應於不動產說明書之「其

他重要事項」載明理由，並向消費者說明。

４、對於有承購意願而考量成立買賣契約者，應於消費者出國看屋（地）前，以不動產說明書向其解說；倘消費者無須出國看屋（地），而逕於國內簽訂買賣契約書者，經紀業應於簽約前，以不動產說明書向其解說，並於簽約時交付該不動產說明書，由消費者簽章確認，該不動產說明書視為契約書之一部分。但依當地國法令規定，不動產說明書未能視為契約書之一部分者，應於不動產說明書之「其他重要事項」載明理由，並向消費者說明。

５、消費者出國看屋（地）之標的物為二處以上時，經紀業應分別就各標的物製作不動產說明書，於出國前分別向消費者解說。

四、收取保留看屋（地）權利費用、定金及安排國外看屋

(一)經紀業帶看國外不動產，不得收取帶看費用。

(二)為確保消費者赴國外看屋（地）時，擬承購之標的物受到保留未售出，經紀業倘基於實際需要而有向消費者收取保留看屋（地）權利費用（以下簡稱保留費用）者，應於不動產說明書之「其他重要事項」載明。收取保留費用後並應掣給收據，該收據內容應記明下列事項：

１、收取保留費用之目的及該費用非屬定金性質。

２、保留國外不動產標的物之標示。

３、保留不予售出之期間。

４、消費者看屋（地）後決定簽訂買賣契約書時，該保留費用之處理方式。

５、消費者未赴國外看屋（地）或看屋（地）後決定不簽訂買賣契約書者，該保留費用應全數退還消費者，不得沒收。

６、消費者出國後，因可歸責於他國建商、不動產仲介、代理商或我國經紀業之事由，致該應保留之標的物未予保留而損及消費者權益時，對消費者之賠償方式（如：退還出國費用等）。

(三)經紀業經授權代收定金者，於消費者支付定金時，應掣給定金收據，該收據應指派經紀人簽章。

(四) 前款定金之效力應適用民法第二百四十八條及第二百四十九條規定。但當地國法令對於定金之效力或處理另有規定，而不適用上開民法規定者，經紀業應於不動產說明書之「其他重要事項」載明定金效力及處理方式，並向消費者說明。

(五) 經紀業應妥善安排消費者赴國外看屋之相關事宜，出國費用負擔情形並應以書面妥為說明，使消費者充分了解。

(六) 消費者出國後，倘因故由經紀業安排帶看其他標的物者，經紀業仍應提供已由經紀人簽章之不動產說明書，由經紀人員或當地國具合法資格之人員向消費者解說。

五、簽訂買賣契約書

(一)經紀業應於簽約前提供與不動產買賣契約書內容相符之中譯本供消費者審閱。

(二)交易雙方當事人簽訂買賣契約書前，經紀業應提供該契約書內容規範之說明。

(三)消費者倘非逕與委託銷售者（賣方）簽約，而係由他人或經紀業代理賣方簽約時，經紀業應提供該代理人有權代理簽約之證明文件（中譯本）。

(四)經紀業應指派經紀人於買賣契約書簽章。但依當地國法令規定，經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章者，經紀業應於不動產說明書之「其他重要事項」及第一款中

譯本載明理由，並向消費者說明後，由經紀人於該中譯本簽章。

六、收取服務報酬

經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬；執行仲介業務者，並應依「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」收取服務報酬，且不得以定型化契約條款預先擬定收取費額。

七、買方支付價金資訊揭露

(一)經紀業應提供國外委託銷售者（賣方）之帳號或付款方式予買方，並協調國外委託銷售者（賣方），於收到買方所支付之各期價金時，應開立收款證明予買方。

(二)交易標的物為預售屋者，經紀業應依各期價金支付時間，向買方報告預售屋興建情形。

八、處理交易糾紛

經紀業仲介或代銷之不動產發生交易糾紛時，該經紀業應協調買、賣雙方當事人處理，並提供買方必要之法律意見及訴訟協助。

九、法令規範及查處原則

(一)經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務應遵守不動產經紀業管理條例、消費者保護法及公平交易法等相關法令規定，其執行業務過程並應本誠信原則及善盡善良管理人之注意義務。

(二)經紀業違反本規範相關規定者，直轄市或縣（市）主管機關得按具體個案事實審視有無構成上開法令規定之違反，倘涉及他機關權責，應移請其辦理後續查處事宜。

## 內政部同意中國房地產研究發展協會重新申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」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

105.12.12北市地權字第10533311800號

說明：

一、依內政部105年12月2日內授中辦地字第1051308485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　中國房地產研究發展協會

105.12.2內授中辦地字第1051308485號

主旨：貴會重新申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」1案，經核與「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

一、依據貴會105年11月17日中房金字第1051117001號函及105年11月17日不動產經紀人專業訓練認可申請書辦理。

二、本次認可貴會辦理不動產經紀人專業訓練期限，自106年1月28日起3年。

三、本案聘請師資人員及講授課程，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體認可

辦法」第3條第3項規定辦理。

四、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課2週前至「不動產專業人員訓練服務平台（網）」（網址：http://etrain.land.moi.gov.tw）申辦網路備查作業，開課前應完成參訓學員名冊建檔作業，並於課程結束後1週內上傳學員訓練課程與時數，以利查詢。

五、貴會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。

六、檢送認可費新臺幣1,000元收據乙紙。

## 內政部同意中國房地產研究發展協會重新申請辦理「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

105.12.12北市地權字第10533310800號

說明：

一、依內政部105年12月2日內授中辦地字第1051308486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　中國房地產研究發展協會

105.12.2內授中辦地字第1051308486號

主旨：貴會重新申請辦理「不動產經紀營業員專業訓練」1案，經核與「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」(以下簡稱認可辦法)規定相符，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

一、依據貴會105年11月17日不動產經紀營業員專業訓練認可申請書辦理。

二、本部認可貴會得辦理不動產經紀營業員專業訓練期限，自106年2月1日起3年。

三、本項訓練包含30個小時之資格取得專業訓練課程及20個小時之換證專業訓練課程。

四、本案聘請師資人員之學經歷資格條件及講授課程，請確實依認可辦法第4條第4項規定辦理。

五、本案請確實依照核准專業訓練實施計畫所列課程計畫之「課程」及「時數」授課，俾受訓完成後據以依規核實填載於「不動產經紀營業員專業訓練證明書」，並利於爾後經紀營業員申請登錄、發證作業之辦理。

六、依認可辦法第2條規定，年滿20歲之中華民國國民及外國人，始得參加經中央主管機關認可之機構、團體舉辦之不動產經紀營業員訓練。

七、不動產經紀業管理條例尚無規定中國大陸人民得在臺灣地區擔任不動產經紀營業員或參加經紀營業員訓練，請勿受理中國大陸人民之報名參訓。

八、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課2週前至『不動產專業人員訓練服務平台（網）』（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、參加貴會經紀營業員資格取得專業訓練課程，如有訓練時數不足者，應補足規定時數後，始得參加測驗，其專業訓練證明書應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、貴會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及本部土地重劃工程處。

## 內政部函送該部105年11月29日召開105年第2次地籍清理業務工作會報會議紀錄一案

臺北市政府函　臺北市各地政事務所等

105.12.16府授地登字第10516011300號

說明：

一、依內政部105年12月12日台內地字第1051309990號函辦理，並檢送該函及附件影本各1份。

二、有關旨揭工作會報會議紀錄五、會議決議（一）「地籍清理條例第31條之1規定有關土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白之土地之清理工作，各直轄市、縣(市)政府均於今(105)年1月完成公告。該類土地之申請登記期限即將於明(106)年初屆滿，請各直轄市、縣(市)政府督促各登記機關依規定辦理逕為更正權利範圍之公告及登記作業。」一節，請本市各地政事務所依本府105年7月12日府地登字第10513246500號函就辦理逕為更正權利範圍之公告及登記作業研提作業計畫，並於105年12月31日前送本府（地政局）彙辦。

三、另旨揭工作會報會議紀錄五、會議決議（二）「……1.第1類『已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者』，請依本部105年11月3日台內地字第1051355789號函處理原則積極辦理。」，本府前以105年11月9日府地登字第10515318300號函轉知本府民政局及本市各地政事務所，請賡續配合辦理。

四、另旨揭工作會報會議紀錄五、會議決議（二）「……4.上述以外其餘各類土地完成清理之比例尚未達到7成以上之縣市政府，請再積極協助民眾申辦。」一節，本府第6類「45.12.31以前未定期限之地上權」之完成清理比例僅41.35%，請本市各地政事務所積極協助民眾申辦。

五、副本抄發本府地政局（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函　各直轄市、縣（市）政府

105.12.12台內地字第1051309990號

主旨：檢送本部本(105)年11月29日召開本年第2次地籍清理業務工作會報會議紀錄1份，請查照。

## 105年度第2次地籍清理業務工作會報會議紀錄

一、時間：105年11月29日(星期二)上午9時30分

二、地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第5會議室

三、主席：陳專門委員○○　　記錄：孫○○

四、出席單位及人員：略。

五、會議決議：

(一)地籍清理條例第31條之1規定有關土地總登記時登記名義人登記之所有權權利範圍空白且現仍空白之土地之清理工作，各直轄市、縣(市)政府均於今(105)年1月完成公告。該類土地之申請登記期限即將於明(106)年初屆滿，請各直轄市、縣(市)政府督促各登記機關依規定辦理逕為更正權利範圍之公告及登記作業。

(二)為提升整體清理績效，請各直轄市、縣(市)地政機關積極辦理下列事項：

1. 第1類「已依有關法令清理之神明會，仍以神明會名義登記者」，請依本部105年11月3日台內地字第1051355789號函處理原則積極辦理。

2. 第2類「以神明會名義登記者或具有神明會之性質或事實者」、第7類「以日據時期會社或組合名義登記者」、第8類「登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符」、第14類「權利主體不明者」等4類土地，應賡續辦理土地標售作業。

3. 有關以神祇、未依法登記寺廟或宗教團體名義登記之土地其現況坐落未登記寺廟建築物等案件，請依本部105年8月5日台內民字第1051103020號函送會議記錄決議辦理。是該等案件如經各直轄市、縣(市)民政機關確認未登記寺廟無取得權利主體地位意願或確認無寺廟負責人，請依規定將坐落土地辦理代為標售。

4. 上述以外其餘各類土地完成清理之比例尚未達到7成以上之縣市政府，請再積極協助民眾申辦。

(三)依本部102年8月7日研商「地籍清理代為標售執行事宜」第10次會議決議，行政處理費用，以編列歲入出預算或設立基金方式辦理，請南投縣依上開會議決議納入明(106)年預算辦理；另依地籍清理獎金分配及核發辦法第4條及第6條規定，地籍清理獎金之分配及核發，應召開審查會議，依地籍清理工作執行情形決定之並循預算程序辦理，請新竹縣、南投縣、花蓮縣及新竹市依上開規定納入明年預算辦理。

(四)臺北市、新北市、桃園市、臺南市、新竹市及南投縣所提工作會報提案共9案，經逐案討論結果，詳如後附工作會報提案單之決議。

六、散會：中午12時30分。

# 105年度第2次地籍清理業務工作會報提案單

| 提案單位 | 臺北市政府 | 編號 | 1 |
|---|---|---|---|
| 遭遇問題 | 代為標售土地上有農作改良物，應如何處理？ | | |
| 說明 | 1、按「主管機關依本條例規定標售土地，係代替土地所有人出售未能依本條例規定釐清權屬並完成登記之土地，經決標者，其買賣契約成立於得標者及土地所有（權利）人之間，執行標售程序之主管機關非買賣契約之當事人。」及「十四、點交及核發產權移轉證明書：（一）標售之土地及建物一律按現狀辦理書面點交，地上物及一切應辦手續，概由得標人自理，標售機關不負任何責任。」分為法務部101年3月8日法律字第1000013562號函釋意旨及鈞部100年6月22日台內地字第1000114517號函送修訂投標須知參考範例所明定，爰地籍清理未能釐清權屬土地上如有農作改良物，因主管機關非契約當事人，故佔耕人要求農作物補償時，應向得標人請求。<br>2、次查辦理強制執行事件應行注意事項第57點規定：「關於第99條、第100條、第114條、第124條部分：……（二）拍賣之不動產可否點交，以查封時之占有狀態為準，苟查封時不動產為債務人占有，執行法院於拍定後即應依法嚴格執行點交，不因事後債務人將不動產移轉予第三人占有而受影響。（三）應點交之土地，如有未分離之農作物事先未併同估價拍賣者，得勸告買受人與有收穫權人協議為相當之補償，或俟有收穫權人收穫後，再行點交。……」，是以法院辦理拍賣不動產時，如土地上尚有農作改良物，其農作改良物似得不予估價。<br>3、末查「查現行相關地價查估規定，尚無就租賃權權利價值訂定查估規定，且參酌法院執行拍賣不動產作業，亦將遇有難以取得租佃雙方當事人相關資料及預期後續租佃關係終止之情形，是於實務辦理查估作業確有困難，故本案同意……得以參考現行耕地三七五減租條例第17條，採以該土地所有權查估價格減除預計土地增值稅(以查估時該土地當期公告土地現值預估)後餘額之三分之一比例計算方式估定標售底價，並藉由投標人自行衡量及市場自由競標機制，俾予反映其真實市場價格。」為鈞部103年1月2日台內地字第1020384614號函釋規定，故現行地籍清理底價訂定作業，僅就耕地三七五租約訂有查估基準，惟農作改良物種類認定困難且尚未統一訂定查估規定，標售底價應否加計農作改良物價值， | | |

| | |
|---|---|
| | 致生疑義。 |
| **具體建議意見** | 依上開法務部101年3月8日法律字第1000013562號函釋意旨及鈞部100年6月22日台內地字第1000114517號函送修訂投標須知參考範例規定，地籍清理未能釐清權屬土地上如有農作改良物，佔耕人要求農作物補償，應向得標人請求；又地籍清理條例相關法規未有地上農作物補償相關作業規定，且地籍清理代為標售土地案件，經勘估、標售公告、決標公告及繳清價款等程序，平均歷時4至6個月以上，如地上有農作物，則農作物可能有成長及變化情形與勘估當時不同，估價結果恐有爭議；另參考「辦理強制執行事件應行注意事項第57點」規定，農作改良物似得不予估價。綜上理由，爰建議投標須知參考範例第14點修正如下：「十四、點交及核發產權移轉證明書：(一) 標售之土地及建物一律按現狀辦理書面點交，其地上物不予估價，地上物（建物、農作改良物）及一切應辦手續，概由得標人自理，標售機關不負任何責任。」 |
| **決議** | 一、按地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第4條及第5條規定，直轄市或縣(市)主管機關應於標售土地前，辦竣囑託註記、查對及準備資料、勘測及核對土地現況、分割登記、訂定底價、公告及豎立現場標示牌等事項，並參酌公告標售當時土地市價或建築改良物徵收補償費查估基準及應納稅賦，訂定各筆土地或建築改良物標售底價。<br>二、又按法務部101年3月8日法律字第1000013562號函以，按標賣之表示明示與出價最高之投標人訂約者，除別有保留外，則應視為要約，出價最高之投標即為承諾，買賣契約因之成立；主管機關依本條例規定標售土地，係代替土地所有人出售未能依本條例規定釐清權屬並完成登記之土地，經決標者，其買賣契約成立於得標者及土地所有(權利人)之間，執行標售程序之主管機關非買賣契約之當事人。如當事人對其所訂契約有所爭執，因屬私法上契約行為，自應循民事訴訟程序解決。<br>三、至代為標售土地上有農作改良物，如非屬訂有耕地三七五租約之情形，亦無本部103年1月2日台內地字第1020384614號函規定估定租賃權權利價值之適用，惟涉及查估土地市價及訂定標售底價，仍請各直轄市、縣(市)政府依地籍清理條例及不動產估價相關規定辦理。 |

# 105年度第2次地籍清理業務工作會報提案單

| 提案單位 | 新北市政府 | 編號 | 2 |
|---|---|---|---|
| 遭遇問題 | 因神明會會員繼承人眾多，常有查證困難或行蹤不明等難以辦理繼承之情形，民政機關亦無法逕依現會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為現會員或信徒分別共有，致生遲未囑託登記情形下，恐造成土地所有權人權利受損，亦無法落實清理目的。 | | |
| 說明 | 按「申報人於收到直轄市或縣（市）主管機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊後，應於3年內依下列方式之一辦理：一、經會員或信徒過半數書面同意依法成立法人者，申請神明會土地更名登記為該法人所有。二、依規約或經會員或信徒過半數書面同意，申請神明會土地登記為現會員或信徒分別共有或個別所有。申報人未依前項規定辦理者，由直轄市或縣（市）主管機關逕依現會員或信徒名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為現會員或信徒分別共有。」、「本條例施行前已依有關法令清理之神明會土地，於本條例施行後仍以神明會名義登記者，應自本條例施行之日起3年內，依前條第一項規定辦理；屆期未辦理者，由直轄市或縣（市）主管機關依前條第2項規定辦理。」分為地籍清理條例第24條及第25條所明定。<br>已完成申報備查之神明會，依上開規定應自地籍清理條例施行之日或完成申報之日起3年內，由土地所有權人向地政事務所申請登記，倘逾期未申請登記者，則由民政機關囑託地所逕為登記為現會員或信徒分別所有，倘會員或信徒行方不明者，為保障其權益，維持其權利狀態，應依內政部102年4月18日台內地字第1020163906號函之規定，於囑託登記相關文件中列明其姓名、住址及權利範圍，註明行方不明；如該已登記行方不明者，涉有權屬不明之情形，留俟修法後處理。惟實務上民政機關表示會員繼承人眾多，常有查證困難或行蹤不明等難以辦理繼承之情形，故尚無從囑託登記，如此一來，拖延辦理登記情形下，恐造成土地所有權人權利受損，亦無法落實清理目的。 | | |

| | |
|---|---|
| **具體建議意見** | 為解決神明會會員因繼承人數眾多難以查明或行蹤不明等無法辦理繼承，致民政機關屆登記期限仍無從辦理更正會員名冊及依法囑託登記機關登記之情形，爰建議參照內政部102年4月18日台內地字第1020163906號函示意旨，於地籍清理條例第24條第2項增列倘已屆登記期限，部分會員死亡未辦理更正現會員名冊者，則由主管機關註明為已備查之會員或信徒，囑託登記機關辦理登記，以達清理目的及維護民眾權益(建議修正條文如後附對照表)。 |
| **決議** | 一、有關屆期未依地籍清理條例(簡稱本條例)第24條第1項規定辦理登記之已清理神明會土地，迄今尚未辦理囑託登記為現會員或信徒分別共有1案，本部前經綜整縣市政府未能辦理囑託登記之原因，並以105年11月3日台內地字第1051355789號函請依處理原則積極辦理，其中屬「會員或信徒經查明已死亡」者，主管機關仍應輔導該神明會更正現會員或信徒名冊後，再憑辦理囑託登記事宜在案。<br>二、本案新北市政府建議修正本條例第24條規定，增訂會員或信徒已死亡但該神明會未辦理更正現會員或信徒名冊者，由主管機關囑託登記為該死亡會員名義，並註明為已備查1節，因涉及已死亡會員或信徒之會份或股份權利之承繼，本部將另案研議。 |

# 105年度第2次地籍清理業務工作會報提案單

| 提案單位 | 桃園市政府 | 編號 | 3 |
|---|---|---|---|
| 遭遇問題 | 依地籍清理條例清查公告之公共設施用地，多數土地權利人或利害關係人逾期仍未申報（請），仍屬未能釐清權屬之土地，惟依地籍清理條例第11條規定未能辦理標售作業，倘上開情形延宕過久、遲未能依法處理，實不能達到地籍清理條例之立法目的。 | | |
| 說明 | 一、經查公共設施用地被排除於直轄市或縣(市)主管機關代為標售之範圍，為地籍清理條例第11條所明定。<br>二、次查內政部100年4月18日台內地字第1000072372號令：「一、按地籍清理條例第11條(以下簡稱本條)第1項規定，屬公共設施用地者免由直轄市或縣(市)主管機關代為標售，係考量該等土地依法應以徵收方式處理，倘予代為標售，則日後公共設施用地開發利用又須辦理徵收，將影響得標人權益，故明定代為標售之土地以非屬公共設施用地為限…」。<br>三、現行實務上關於前述公共設施用地之執行，雖經地政事務所積極通知土地權利人或利害關係人辦理申報(請)，惟多數土地相關權利人逾期仍未申報(請)，仍屬未能完成清理之土地。又依前開規定未能辦理代為標售作業，倘該情形延宕過久、遲未能完成清理，實有違地籍清理之立法目的。<br>四、末查現行土地徵收補償方式已改為市價補償，至於地籍清理代為標售底價係以市價查估方式訂定，2者價格應已相當接近，縱得標人日後再被徵收，其權利應已有相當之維護，再者，現行法令對於公共設施用地亦無禁止移轉之限制，因此，就前揭100年函釋所示地籍清理條例第11條係為維護得標人利益，而明定代為標售之土地以非屬公共設施用地為限，相關理由以現在情形似已不存在。 | | |
| 具體建議意見 | 建議修正地籍清理條例第11條規定，將公共設施用地納入代為標售之範圍，同時規定於標售公告內須清楚標示相關土地屬公共設施用地之資訊，使投標人得以自行評估是否參與投標，以達地籍清理條例之立法目的，同時兼顧得標人之權益。 | | |

| | |
|---|---|
| **決議** | 一、按「第17條至第26條、第32條及第33條規定之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣市主管機關代為標售：一、屆期無人申報或申請登記。二、經申報或申請登記而被駁回，且屆期未提起訴願或訴請法院裁判。三、經訴願決定或法院裁判駁回確定者。…」為地籍清理條例（以下簡稱本條例）第11條所明定，主要係針對神明會、日據時期會社或組合、土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址不全不符及非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地，經依本條例相關規定辦理仍未能釐清其權屬並重新完成登記者，由直轄市或縣（市）政府代為標售，其立法目的係為澈底清理前述地籍登記已存在之權利內容不完整或與現行法令規定不符之土地，而達到健全地籍及促進土地利用目標。<br>二、考量上述土地一經劃設為公共設施用地，該等土地依法應由目的事業主管機關以徵收方式處理。倘此等屬公共設施用地納入標售範圍，將使是類用地標售予私人後，目的事業主管機關需再行啟動徵收程序取得用地，且需地機關可能須編列更多預算始能取得興辦公共事業所需用地，增加人力物力及公務預算支出，造成行政程序不經濟。爰於本條例第11條，將是類公共設施用地排除於得經由標售機關代為標售之範圍內。是仍請各直轄市、縣(市)政府積極宣導並協助權利人重新辦理登記，或促請需地機關檢討是否仍有必要取得該公設用地，並儘速依法辦理。 |

# 105年度第2次地籍清理業務工作會報提案單

| 提案單位 | 桃園市政府 | 編號 | 4 |
|---|---|---|---|
| 遭遇問題 | 現行代為標售之土地經2次標售而未完成標售，並已完成囑託登記為國有後，縱財政部國有財產署嗣後尚未將相關土地另作他用，權利人仍僅得申請發給價金，對於權利人之保障似有不足、不合理處。 | | |
| 說明 | 一、地籍清理條例第15條明定代為標售之土地，經2次標售而未完成標售者，由直轄市或縣(市)主管機關囑託登記為國有。且權利人自登記完畢之日起10年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金。至於所需價金，由地籍清理土地權利價金保管款支應；不足者，由國庫支應。<br>二、民眾常反應依前開規定登記為國有之土地除申請發給價金外，可否領回原土地。考量地籍清理之原因與未辦繼承登記等相比，相對較不可歸咎於權利人，且其立法目的在於釐清地籍而非剝奪民眾之土地所有權，民眾對於土地之情感常更甚於價金之領取，因此倘財政部國有財產署於登記國有後尚未將相關土地另作他用，民眾除申請領取價金外，似應得以選擇是否取回土地始為合理。<br>三、此外，部分縣市就登記國有之土地經申請人領取價金，專戶餘額已即將不足支付，若是能提供民眾取回土地之另一選擇，對於相關問題亦能有相當之改善。 | | |
| 具體建議意見 | 建議修正地籍清理條例第15條規定，就已登記國有之土地，倘財政部國有財產署於登記國有後尚未將相關土地另作他用，權利人除得選擇申請領取價金外，亦得選擇取回土地。 | | |
| 決議 | 有關建議修正地籍清理條例第15條規定，將已囑託登記為國有土地，於登記為國有之日起10年內，權利人申請優先發還土地之議題，本部已列入105年12月5日召開「研商地籍清理土地權利價金保管款專戶不足支應發給價金因應方案」會議研商，於該條例未修正前，仍請依現行規定辦理。 | | |

# 105年度第2次地籍清理業務工作會報提案單

| 提案單位 | 桃園市政府 | 編號 | 5 |
|---|---|---|---|
| 遭遇問題 | 代為標售土地，主張以第2順序之優先購買權資格(即基地或耕地承租人)優先購買，其租賃契約是否僅限於被代為標售之登記名義人簽訂之租約始有適用？土地其他共有人簽訂之租約是否適用？ | | |
| 說明 | 一、按地籍清理條例第12條：「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：一、地上權人、典權人、永佃權人。二、基地或耕地承租人。三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達10年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。」。<br>二、惟前開規定並未明定「基地或耕地承租人」之租賃契約是否僅限於被代為標售之登記名義人簽訂之租約始有適用，致產生民眾主張第2順位優先購買權人資格時審認之困難，倘民眾出具之租賃契約係土地其他共有人與之簽訂之租約是否仍符合該優先購買權人之資格，因法無明文，為求做法一致，爰提請討論。 | | |
| 具體建議意見 | 本府以為地籍清理條例第12條所規定第2順序之優先購買權資格(即基地或耕地承租人）應建構於「出售所有權」為前提，而「與該出售之所有權有關之租賃契約」始有適用，至於土地其他共有人簽訂之租約應不適用該優先購買權之規定，理由說明如下：<br>一、按地籍清理條例第12條立法說明：「一、參照土地法第104條、107條、耕地三七五減租條例第15條及土地法第34條之1第4項之規定，爰於第1項第1款、第2款規定地上權人、典權人、永佃權人、基地或耕地承租人及共有土地之他共有人得於直轄市或縣(市)主管機關代為標售該土地時主張優先購買權…」。<br>二、地籍清理條例第12條所規定第2順序之優先購買權資格(即基地或耕地承租人)，其立法理由既是參照土地法第104條、107條、耕地三七五減租條例第15條等規定，按該等規定，均規定土地出售時承租人之優先購買權，即「出售所有權」與「租賃契約」具有關連。<br>三、倘租賃契約係土地其他共有人簽訂之租約而與出售所有權之登記名義人無涉，此時如仍賦予該承租人有優先購買權，對於未出租之所有權人有失公平(即他人出租，但自身卻要受租賃契約優先購買權限制)， | | |

| | |
|---|---|
| | 且與該等規定之意旨相違。<br>四、是本案代為標售之優先購買權自應與該等規定相同，應建構於「出售所有權」為前提，而「與該出售之所有權有關之租賃契約始有適用」，始為合理。 |
| **決議** | 一、按民法第820條於 98 年 1月 23 日修正公布，同年7月23日施行。該條修正前第1項規定「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」故對於共有物之管理係採「共同管理原則」，至修正後則改採「多數決管理原則」，將第1項之規定修正為：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。」至修正前、後之適用，依法務部101年1月16日法律字第10100503670號函所釋，98年7月23日以後發生事件方有該條適用，而就98年7月23日前已發生事件仍適用修正前規定。<br>二、另參依最高法院84年度台上字第2637號判決及法務部104年1月8日法律字第10403500050號函釋要旨，共有物全部或一部之出租屬民法第820條第1項所定之管理行為，除契約另有約定外，部分共有人未依規定擅將共有物出租予他人，對於他共有人不生效力。又關於公同共有物之管理，民法第828條亦有規定。<br>三、關於本案承租人是否有優先購買權疑義，因提案所述案情未明，且亦涉及個案事實認定，仍請本於權責審認，倘經審查無法認定時，請依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第12條第2項規定，通知主張優先購買標售土地者限期向法院提起確認之訴。 |

# 105年度第2次地籍清理業務工作會報提案單

| | | | |
|---|---|---|---|
| **提案單位** | 桃園市政府 | **編號** | 6 |
| **遭遇問題** | 流水號清理，倘登記名義人之年紀依常理推斷應已死亡，惟查詢戶役政系統或函詢戶政機關均查無登記名義人死亡之記事,且登記名義人之子女(或可能之繼承人)資料已查到，後續應如何辦理清理。 | | |
| **說明** | 未辦繼承登記列冊管理須登記名義人死亡，本案雖查有相關登記名義人之子女(或可能之繼承人)資料，且登記名義人之年紀依常理推斷應已死亡，惟戶籍資料均無死亡記事，可否列入未辦繼承辦理列冊管理？或認該登記名義人仍生存，仍通知登記名義人及以其子女(或可能之繼承人)為利害關係人進行通知？因無明文規定，為求作法一致，爰提請討論。 | | |
| **具體建議意見** | 本案戶籍資料既查無登記名義人死亡記事，為避免產生與民眾之爭議，以及符合未辦繼承登記列冊管理登記名義人須死亡之前提，本府建議採認該登記名義人仍生存，仍通知登記名義人及以其子女(或可能之繼承人)為利害關係人進行通知之作法，以為妥適。 | | |
| **決議** | 按「繼承，因被繼承人死亡而開始。」為民法第1147條所明定。現今醫學發達，登記名義人雖已高齡但仍健在已非罕事。為避免民眾誤會，招致不必要之爭議，經比對相關戶籍資料仍未能確認登記名義人已死亡時，仍請依照本部於103年4月16日台內地字第1030133658號函訂頒之「清理登記名義人統一編號流水編作業原則」辦理。倘貴府考量登記名義人若仍生存亦年事已高，因生理狀況不佳可能配合辦理意願較低，是除通知登記名義人外，另外通知其可能之繼承人，以冀提高清理效率，本部同意本案建議。如遇個案經通知後民眾反映登記名義人已不存在，則請本於權責審認後，另依未辦繼承登記列冊管理相關規定辦理。 | | |

# 105年度第2次地籍清理業務工作會報提案單

| | | | |
|---|---|---|---|
| **提案單位** | 臺南市政府 | **編號** | 7 |
| **遭遇問題** | 代為標售土地位於土地法第14條規定經公告劃設不得私有土地範圍內之土地，是否得免予辦理代為標售。 | | |
| **說明** | 一、按地籍清理條例第11條規定：「第17條至第26條、第32條及第33條規定之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售：…」，是以現行屬公共設施用地者，免由直轄市或縣（市）主管機關代為標售，先予敘明。<br>二、次查土地法第14條規定：「左列土地不得為私有：一、海岸一定限度內之土地。二、天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。三、可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。四、城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。五、公共交通道路。六、礦泉地。七、瀑布地。八、公共需用之水源地。九、名勝古蹟。十、其他法律禁止私有之土地。前項土地已成為私有者，得依法徵收之。第一項第九款名勝古蹟，如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有者，不在此限。」，其立法意旨係涉關天然資源、重要國防、國家安全、水利交通、文化經濟、環境資源、水土保持、國民生命等，為國家或公眾所需要之土地，為顧及公眾利益，避免由私人把持壟斷，爰規定不得移轉為私有。<br>三、又本府於本（105）年依「土地法第14條第1項各款規定不得私有土地劃定原則」陸續完成檢討公告劃設臺南市屬土地法第14條第1項第1款至第4款，及第6款至第8款規定之不得私有範圍在案。爰為維護投標人權益，倘經查明代為標售土地位於土地法第14條規定經公告劃設不得私有土地範圍內之土地，應免予辦理代為標售。 | | |
| **具體建議意見** | 為維護投標人權益，建議除公共設施用地外，屬土地法第14條不得為私有土地亦免予辦理代為標售作業。 | | |

| | |
|---|---|
| **決議** | 一、按土地法第14條之立法意旨，係因該等土地為國家或公眾所需要之土地，為顧及公眾利益，避免由私人把持壟斷，爰規定不得移轉為私有；如已成為私有者，得依法徵收之，惟並未限制不得移轉。爰已劃設屬土地法第14條第1項各款不得私有土地範圍，倘屬私有且確非屬公共設施用地，仍得依地籍清理條例第11條規定辦理代為標售。惟標售前宜先洽詢目的事業主管機關，如其已有徵收取得規劃，得暫緩列入標售；如無，亦應於招標文件中，註明其使用管制應依容許使用項目、目的事業主管機關所定相關規定使用並符合法令之限制。<br>二、另依文化資產保存法（以下簡稱文資法）第32條（修正前為第28條）規定：「古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。」故如標售不動產業經依文資法相關規定指定為古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地，標售機關於公告前可先向該主管機關洽詢是否依土地法第14條規定辦理徵收，於公告標售決標後並依前揭文資法規定通知主管機關是否優先購買。另可將該標的為古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地之資訊、取得後保存維護與使用限制及文化資產主管機關得依法辦理徵收等事項，於標售公告及投標須知中載明，以提供投標人投標考量及配合遵守。 |

# 105年度第2次地籍清理業務工作會報提案單

| 提案單位 | 新竹市政府 | 編號 | 8 |
|---|---|---|---|
| 遭遇問題 | 本市竹蓮段178地號土地於102年以非自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記辦理公告,其中本案土地之地上權人於105年向本府陳情辦理公告時未接獲通知，影響其權益，因地籍清理條例並未規定本類土地辦理清查公告時要通知利害關係人或土地權利人，故提出工作會報討論。 | | |
| 說明 | 本案土地於102年辦理清查公告，104 年及105年辦理2次標售，均無人投標,於105年依規登記為國有，然地上權人向本府陳情公告時未接獲通知，影響其權益。 | | |
| 具體建議意見 | 方案一:本案已辦理公告且無規定須通知地上權人，以此回復陳情人。<br>方案二:本案如需通知地上權人，則重新辦理公告及標售作業。 | | |
| 決議 | 一、按「有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關……其能查明土地權利人或利害關係人者，應於公告時一併通知：一、以日據時期會社或組合名義登記。二、以神明會名義登記。三、土地總登記時或金門馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人姓名或住址記載不全或不符。」「直轄市或縣（市）主管機關代為標售土地前，應公告3個月。前項公告，應載明前條之優先購買權意旨，並以公告代替對優先購買權人之通知。優先購買權人未於決標後10日內以書面為承買之意思表示者，視為放棄其優先購買權。」為地籍清理條例第5條及第13條所明定。是以，代為標售非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地,依上開規定,尚無須踐行通知其地上權人之程序。<br>二、次按地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第4條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應於標售土地前，辦竣下列事項：…六、公告3個月。七、豎立現場標示牌。」另同辦法第7條第2項並規定，該公告應自公告日起連續3日於當地新聞紙刊登，或於直轄市、縣（市）主管機關及土地所在地鄉（鎮、市、區）公所網站公告30日；揆諸上開作法，旨為公開揭示標售土地資訊，並廣泛周知不特定社會大眾於受理投標期間參與投標，凡有投標意願者，均得依上開管道得知標售資訊，是查現行規定已屬周妥。本案請本於權責依法辦理。 | | |

# 105年度第2次地籍清理業務工作會報提案單

| 提案單位 | 南投縣政府 | 編號 | 9 |
|---|---|---|---|
| 遭遇問題 | 本轄魚池鄉銃櫃段66、82地號土地，經查其權屬似非現土地所有權人所有，應否辦理呈請核示。 | | |
| 說明 | 本轄魚池鄉銃櫃段66、82地號依土地登記簿所載之登記名義人皆為王穆，惟查臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書，其上載明：「民國2年2月1日王穆生存中將此土地賣度與賴反，然未經所有權移轉登記，王穆既死而該土地之所有權完全歸於賴反，矣邇來公課及掌管、收益等項一切歸屬於賴反。登記濟證紛失保證書保付於六四番。」顯見本案2筆土地之登記名義人非事實上之土地所有權人。 | | |
| 具體建議意見 | 依清理登記名義人統一編號流水編作業原則第3點之規定：「所有權人統一編號以流水編號登記者，登記機關應調閱登記簿與登記申請書及其附件等文件，查證所載所有權人資料，並申請應用戶役政資訊連結系統或洽戶政、民政等相關機關查詢結果，按下列類別分別辦理：……(三)所有權人為自然人者，除第五點外，應查明其現戶籍地址，以雙掛號書面通知申請統一編號更正登記。但所有權人已死亡者，應依土地法第七十三條之一及未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點規定辦理。……」<br>本案土地依土地登記簿所載係屬王穆所有，惟臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書之備註欄卻載明王穆於民國2年已賣與賴反。本案顯然土地權屬仍有疑義，擬暫不依前述規定辦理流水編之清理，俟利害關係人訴請法院審理後，依法院之判決辦理。 | | |
| 決議 | 一、查日據時期雖採契據登記制，但光復後自應適用我國法律規定。土地倘已依「台灣地籍釐正辦法」及「台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」規定，經縣(市)政府審查公告無異議後，換發書狀並編造登記簿等程序，應視為已依土地法辦理土地總登記；且依土地法第43條及民法第759條之1規定，依法完成之土地登記具有絕對效力並推定登記權利人適法有此權利。<br>二、本案土地總登記程序是否完備，因涉個案具體事實審認，請本於職權依法核處。 | | |

# 內政部函釋有關土地登記申請案附印鑑證明格式加註相關備註文字疑義一案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所等

105.12.26北市地登字第10533404800號

說明：

一、依內政部105年12月20日台內地字第1051310248號函辦理，並檢送該函影本1份。

二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會、臺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、本局測繪科、本局地權及不動產交易科、本局地用科、土地開發科及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函　各直轄市政府地政局等

105.12.20台內地字第1051310248號

主旨：有關土地登記申請案附印鑑證明格式加註相關備註文字疑義1案，請查照並轉知所屬。

說明：

一、按現行戶政事務所核發之印鑑證明格式，業依本部105年10月7日召開研商「推動廢止印鑑證明事宜」會議決議，增列「本印鑑證明所記載之印鑑為當事人於戶政事務所留存之印鑑印模，需用者應個案審認當事人確有依相關規定使用本印鑑證明之意思表示。」備註文字。爾來有民眾反映土地登記申請案雖已檢附印鑑證明，惟部分登記機關囿於上開備註文字而另行要求當事人親自到場確認申辦之真意。

二、查土地登記規則第41條第10款規定，係考量當事人無法親自到場而檢附由戶政機關確認人別及辦理設置印鑑之印鑑證明申辦土地登記，為兼顧簡政便民與真意確認，經地政機關核對登記原因證明文件所蓋用之印章與其所附印鑑證明所蓋之章相符，則間接佐證該登記原因證明文件係當事人之意思表示。是以，印鑑證明格式增列前揭備註文字，與土地登記規則之意旨並無未合。故土地登記申請案件倘檢附戶政機關核發之前開印鑑證明，且經審查符合登記相關法令規定，自毋庸再要求登記義務人另需親自到場核對身分。

# 內政部函為有關部分戶政機關反映當事人親向地政事務所申辦業務仍要求檢附印鑑證明一案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所等

105.12.30北市地登字第10533446900號

說明：

一、依內政部105年12月27日台內地字第1051357213號函辦理，並檢送該函影本1份。

二、經部分戶政機關反映，實務上曾發生當事人親至地政機關申辦業務，可依相關規定確認當事人身分及真意，卻以電腦連結戶役政介面故障或印鑑證明「申請目的」

不符為由，要求到場之當事人重新向戶政事務所申請印鑑證明，使民眾疲於往返地政與戶政機關，致生民怨。是以，如當事人已親自到場申請土地登記者，自宜依土地登記規則第40條規定辦理。又內政部已陸續推行(一)登記義務人親自到地政事務所申辦、(二)設置土地登記印鑑、(三)地政士簽證及(四)法院或民間公證人公證或認證等多項印鑑證明替代措施，供民眾於申請土地登記時選用，基於行政一體原則及便民服務考量，請續予加強向民眾宣導各項印鑑證明替代措施。另內政部戶政司全球資訊網已建置「國民身分證領補換資料查詢作業」功能及設有國民身分證「真偽辨識資料查詢」專區，提供查詢使用，如仍有疑義，亦得連結戶役政資訊系統查驗當事人基本資料，併予敘明。

三、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、臺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、本局測繪科、地權及不動產交易科、地用科、土地開發科及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函　各直轄市政府地政局等

105.12.27台內地字第1051357213號

主旨：為部分戶政機關反映當事人親向地政事務所申辦業務仍要求檢附印鑑證明1案，請查照並轉知所屬配合辦理。

說明：

一、依本部戶政司105年12月20日內戶司字第1051204503號書函辦理。

二、查「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。」為土地登記規則第40條第1項所明定，又為兼顧簡政便民與真意確認，同規則第41條亦規定當事人得免親自到場之情形。案經部分戶政機關反映，實務上曾發生當事人親至地政機關申辦業務，可依相關規定確認當事人身分及真意，卻以電腦連結戶役政介面故障或印鑑證明「申請目的」不符為由，要求到場之當事人重新向戶政事務所申請印鑑證明，使民眾疲於往返地政與戶政機關，致生民怨。爰請轉知所屬登記機關，如當事人已親自到場申請土地登記者，自宜依土地登記規則第40條規定辦理。

三、又本部已陸續推行(一)登記義務人親自到地政事務所申辦、(二)設置土地登記印鑑、(三)地政士簽證及(四)法院或民間公證人公證或認證等多項印鑑證明替代措施，供民眾於申請土地登記時選用，基於行政一體原則及便民服務考量，請續予加強向民眾宣導各項印鑑證明替代措施。另本部戶政司全球資訊網已建置「國民身分證領補換資料查詢作業」功能及設有國民身分證「真偽辨識資料查詢」專區，提供查詢使用，如仍有疑義，亦得連結戶役政資訊系統查驗當事人基本資料，併予敘明。

## 修正「臺北市耕地租約登記申請標準作業程序」，並自中華民國106年1月1日生效，請惠予放置貴機關網頁SOP專區

臺北市政府函　臺北市各地政事務所等

105.12.1府授地權字第10533127700號

說明：

一、檢附「臺北市耕地租約登記申請標準作業程序」暨附件各1份。

二、副本抄送臺北市政府法務局（本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1051700L0092，提請貴局刊登臺北市法規查詢系統）、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）、臺北市政府地政局秘書室（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條 | 區公所 | 1.格式（二）<br>2.續訂租約者免附副本 |
| (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 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 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一一四0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<br>2.民法第一一七四條 | 法院 | 拋棄繼承時需用，應附拋棄人之印鑑證明。 |
| (9)現耕繼承人切結書 | 內政部<br>65.10.22. 臺內 | 自備 | 1.非現耕之繼承人未拋棄其繼承權，亦不能按 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 地字第700066號函 | | 應繼分將耕地承租分歸現耕人繼承時需用。<br>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條 | 區公所 | 格式（一） |
| (2)欠租催告書及送達回執 | 1.租約登記自治條例第八條<br>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<br>2.民法第四百四十條 | 自備 | |
| (3)主管機關核發之 | 租約登記自治條 | 核發機關或 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 證明文件或協議書及承租人印鑑證明 | 例第八條 | 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 | 租約登記自治條例第八條 | 區公所 | 格式（一） |
| (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<br>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<br>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)承租人不自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。<br>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 | |

## 有關「臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法」部分條文，業經本府於105年12月1日以府法綜字第10534416800號令修正發布

臺北市政府地政局函　臺北市各區公所

105.12.9北市地權字第10533306300號

說明：

一、依本府105年12月1日府授法一字第10515437800號函副本辦理。

二、副本抄送本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

### 臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法

第一條　本辦法依耕地三七五減租條例第三條第二項規定訂定之。

第二條　本辦法之主管機關為臺北市政府地政局（以下簡稱地政局）。

第三條　臺北市政府耕地租佃委員會（以下簡稱本會）掌理事項如下：

一　耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評定。

二　耕地災歉成數勘定及減（免）租辦法之議定。

三　地方普遍災歉成數勘定及減（免）租辦法之議定。

四　耕地租約期滿時收回自耕之調處。

五　耕地租佃爭議之調解、調處。

六　耕地租佃爭議調解、調處成立之證明。

第四條　本會置召集人、副召集人各一人，由地政局局長、副局長兼任，委員十三人，除召集人、副召集人、臺北市農會理事長及地政局主管科長為當然委員外，其餘委員由地政局就下列人員遴聘之：

一　佃農委員四人。

二　自耕農委員二人。

三　地主委員二人。

四　專家學者一人。

第五條　前條第一款至第三款委員之定義如下：

一　佃農委員：承租私有耕地並訂有三七五租約之佃農。

二　自耕農委員：耕作自有耕地之自耕農。

三　地主委員：自有耕地出租他人耕作並訂有三七五租約之地主。

第六條　有下列各款情形之一者，不得遴聘（派）為本會委員：

一　現任公務人員。但第四條所定當然委員及專家學者不在此限。

二　現役軍人或警察。

三　在學肄業學生。

四　褫奪公權，尚未復權者。

五　受監護或輔助宣告，尚未撤銷者。

六　受有期徒刑以上刑之判決確定。但非因違反本身職務且受緩刑之宣告、易科罰金或易服社會勞動者，不在此限。

第七條　本會委員任期四年，期滿得續聘（派）之；任期中出缺時，得補行遴聘（派），其任期至原任屆滿之日為止。但由機關代表、臺北市農會理事長出任者，應隨本職進退。

第八條　本會委員有下列情事之一者，應予以解聘（派）：

一　資格變更。

二　辭職。

三　有第六條所定情形。

四　無故不出席會議連續達三次，經通知仍無故不出席。

第九條　本會開會時，由召集人召集並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人為主席；召集人及副召集人均無法出席時，由召集人指定委員一人為主席；如未指定，由委員互推一人為主席。

第十條　本會開會時，委員應親自出席，因故不能出席時，應先請假，不得委託代表出席。

第十一條　本會應有二分之一以上委員出席始得開會，經出席委員過半數之同意始得決議。

第十二條　本會委員之迴避，依行政程序法之規定辦理。

第十三條　本會會議應作成紀錄。

前項會議紀錄為租佃爭議之調解、調處筆錄者，應送達當事人。

第十四條　本會置總幹事一人，幹事一人至三人，由地政局派員兼任之。
第十五條　本會委員及兼任人員均為無給職。
第十六條　本會所需經費，由地政局年度相關預算支應。
第十七條　本辦法自發布日施行。

## 有關內政部因應司法院釋字第739號解釋，宣告獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法部分條文違憲，以其105年12月7日內授中辦地字第1051309606號令發布，於該辦法修正施行前自辦市地重劃各階段作業因應措施一案

臺北市政府地政局函　臺北市政府地政局所屬所隊

105.12.12北市地開字第10515923900號

說明：

一、奉交下內政部105年12月7日內授中辦地字第10513096063號函辦理，隨文檢送該函及其附件。

二、副本抄送本府法務局及本局秘書室（請刊登法令月報）。

附件1

內政部函　各直轄市、縣（市）政府

105.12.7內授中辦地字第10513096063號

主旨：有關105年7月29日司法院釋字第739號解釋，宣告獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法部分條文違憲，於該辦法修正施行前自辦市地重劃各階段作業因應措施，業經本部105年12月7日以內授中辦地字第1051309606號令訂定發布，茲檢送發布令1份，請查照轉知。

附件2

內政部令

105.12.7內授中辦地字第1051309606號

一、一百零五年七月二十九日司法院釋字第七三九號解釋文，宣告獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（以下簡稱獎勵辦法）有關籌備會發起、任務及主管機關核定重劃範圍及重劃計畫書等部分條文違憲，應於一年內檢討修正，逾期失效。考量主管機關核定各項自辦市地重劃作業行政程序之正當性，避免後續個案適法性之爭議，籌備會之功能應限於處理籌組重劃會之過渡任務；主管機關應以合議制方式審議擬辦重劃範圍及重劃計畫書，並於核定前給予土地所有權人及已知利害關係人陳述意見之機會，及舉行公開聽證，並將核定處分公告及送達。為利進行中之自辦市地重劃案繼續推展，於獎勵辦法修正施行前之實務執行，除應依現行獎勵辦法規定辦理外，嗣後自辦市地重劃各階段作業應採取下列因應措施：

(一) 籌備會發起

１、土地所有權人向直轄市、縣（市）主管機關提出申請核定成立籌備會時，除應提出依獎勵辦法第八條規定應備文件外，應一併檢附擬辦重劃範圍內全體土地所有權人

逾十分之三及其所有土地面積逾擬辦重劃範圍面積十分之三之同意發起文件及土地所有權狀影本。

2、直轄市、縣（市）主管機關已受理之申請案，應通知申請人限期補正第一目規定事項，屆期未補正者，駁回其申請。

3、直轄市、縣（市）主管機關核定成立籌備會時，應於機關公告欄及網站公告。

（二）先行成立重劃會

1、籌備會應以書面通知擬辦重劃範圍內全體土地所有權人召開第一次會員大會，並參照獎勵辦法第十一條、第十三條規定，審議章程及互選代表組成理事會、監事會，分別負責執行業務。書面通知應於第一次會員大會召開期日十五日前為之，並應副知直轄市、縣（市）主管機關列席。

2、籌備會於召開第一次會員大會後，應檢附章程、會員、理事與監事名冊、第一次會員大會紀錄及理事會紀錄等資料，送請直轄市、縣（市）主管機關核定准予成立重劃會。

3、直轄市、縣（市）主管機關核定成立重劃會時，應於機關公告欄及網站公告。

（三）核定重劃範圍

1、重劃會成立後，應召開會員大會審議擬辦重劃範圍，並經會員大會決議通過後，由重劃會檢附獎勵辦法第二十條規定文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核定擬辦重劃範圍。

2、直轄市、縣（市）主管機關已受理申請擬辦重劃範圍案尚未核准者，退回其申請，並通知籌備會應依前款規定召開第一次會員大會及申請成立重劃會。

3、直轄市、縣（市）主管機關於受理申請擬辦重劃範圍後，應檢送重劃區都市計畫地籍套繪圖予擬辦重劃範圍內土地所有權人及已知利害關係人，通知其於一定期間內陳述意見，且於機關公告欄及網站公告，並以市地重劃實施辦法第二條第二項規定之合議制方式審議。

4、直轄市、縣（市）主管機關於核定擬辦重劃範圍後，應於機關公告欄及網站公告，並將核定處分分別送達擬辦重劃區內土地所有權人及已知利害關係人。

（四）核准實施市地重劃

1、重劃會成立後，應召開會員大會審議重劃計畫書，並經會員大會決議通過後，由重劃會檢附獎勵辦法第二十六條規定文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准實施市地重劃。

2、主管機關已受理申請實施市地重劃案尚未核准者，退回其申請，並通知籌備會應依第二款規定召開第一次會員大會及申請成立重劃會。

3、直轄市、縣（市）主管機關於受理申請實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書及其附件予重劃範圍內全體土地所有權人及已知利害關係人，以公開方式舉行聽證，使其得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，並以市地重劃實施辦法第二條第二項規定之合議制方式審議，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定。重劃計畫書及其附件及舉行聽證會等資訊，應於機關公告欄及網站公告。

4、直轄市、縣（市）主管機關於市地重劃計畫書核定後，應將核定處分、核准之市地重劃計畫書及其附件、聽證會紀錄及合議制審議會紀錄，送達重劃範圍內全體土地所有權人及已知利害關係人，並於機關公告欄及網站公告。

5、如屬依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定，於都市計畫主要計畫及細部計畫審定後，應先行審查市地重劃計畫書草案之案件者，直轄市、縣(市)主管機關即應依第三目規定舉辦聽證及以合議制方式審查市地重劃計畫書草案。審查通過者，俟都市計畫公告實施及核准實施市地重劃時，依第四目規定辦理送達及公告。

二、一百零五年七月二十九日司法院釋字第七三九號解釋文公布前，直轄市、縣（市）主管機關已依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，於都市計畫主要計畫及細部計畫審定後，先行審查通過市地重劃計畫書草案者，籌備會免依第二款規定先行成立重劃會，俟都市計畫核定及發布實施後，逕依獎勵辦法第二十六條規定向直轄市、縣（市）主管機關申請核准實施市地重劃。直轄市、縣（市）主管機關於核定後，應將核定函及市地重劃計畫書及其附件送達重劃範圍內全體土地所有權人及已知利害關係人，並於機關公告欄及網站公告。

三、現行直轄市、縣（市）主管機關已依獎勵辦法第二十六條及第二十七條規定核准實施市地重劃惟尚未成立重劃會者，籌備會應依獎勵辦法第十一條規定，向直轄市、縣（市）主管機關申請成立重劃會，直轄市、縣（市）主管機關於核定成立重劃會時，應於機關公告欄及網站公告。

四、本令所稱已知利害關係人，指重劃區內登記簿所載他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人。

## 「臺北市政府地政局所屬各地政事務所預約諮詢專案協助作業原則」業經本局以105年11月24日北市地登字第10533107600號令修正發布，並自105年12月8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

105.12.13北市地登字第10533333600號

說明：

一、為避免社會大眾對地政士收費服務產生疑慮，爰修正旨揭作業原則第1點規定。

二、旨揭號令業於105年12月6日登載本府公報105年第232期。

三、副本抄送本市議會、本府法務局（本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1051700J0022，提請貴局刊登臺北市法規查詢系統）、社團法人台北市地政士公會及社團法人臺北市第二地政士公會；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

105.11.24北市地登字第10533107600號

修正「臺北市政府地政局所屬各地政事務所預約諮詢專案協助作業原則」第一點規定，並自中華民國一百零五年十二月八日起生效。

附修正「臺北市政府地政局所屬各地政事務所預約諮詢專案協助作業原則」第一點規定。

## 臺北市政府地政局所屬各地政事務所預約諮詢專案協助作業原則

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為協助民眾自行向臺北市各地政事務所（以下簡稱各所）辦理地政類申請案，提供完整諮詢服務，達成有感便民、利民之服務目標，特訂定本作業原則。

二、凡民眾願自行申辦坐落於臺北市（以下簡稱本市）之下列申請案，可先行向各所預約專案協助：

（一）土地或建物登記、測量申請案。

（二）新制三類謄本申請案。

（三）英文不動產權利登記證明申請案。

（四）閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件申請案。

三、預約專案協助之作業程序規定如下：

（一）預約方式可以電話、傳真或網路預約：

1. 電話預約：民眾於各所上班時間撥打預約諮詢專線（或撥打一九九九轉接），說明欲諮詢項目等資訊，俾排定諮詢日期及時段。

2. 傳真預約：民眾填寫諮詢預約單（附件一），或註明姓名、電話、諮詢項目、預約諮詢日期及時段後傳真至地政事務所。

3. 網路預約：民眾以電子郵件夾帶填妥之諮詢預約單，或於郵件中註明姓名、電話、諮詢項目、預約諮詢日期及時段傳送地政事務所。

（二）諮詢時段為上班日上午八時三十分至下午四時三十分（中午亦提供諮詢服務），為兼顧資源共享及公平性原則，以每人三十分鐘為原則。

（三）各所受理預約後應辦事項如下：

1. 各所接收預約後，應記錄於「受理預約諮詢紀錄表」（附件二），如預約內容不明確者，應先聯繫預約人確認後再行排定諮詢服務日期及時段。

2. 通知相關業務課依案件性質排定適當人員受理諮詢。

（四）各所提供諮詢服務應依下列規定辦理：

1. 受諮詢人員預先備妥相關資料於排定時程提供專業諮詢服務。

2. 諮詢服務地點以獨立空間為宜，以提升服務品質。

3. 受諮詢人員於受理諮詢後應詢問民眾是否需要後續電話服務，並記錄於紀錄表，如不需後續電話服務，即完成諮詢服務。如需後續電話服務，則依諮詢內容區分申辦案件諮詢或法令諮詢，作業方式如下 ：

(1)申辦案件諮詢：諮詢人員於五日後進行後續電話服務，如該案件已送件，即完成諮詢服務；如未送件，且民眾仍有疑義，則由諮詢人員先於電話中協助處理，如無法以電話方式立即處理者，則另行排定時間再次進行諮詢服務。

(2)法令諮詢：諮詢人員於五日後進行後續電話服務，如民眾無其他疑義，即完成諮詢服務；如民眾仍有疑義，則由諮詢人員先於電話中協助處理，如無法以電話方式立即處理者，則另行排定時間再次進行諮詢服務。

四、本作業原則之作業流程圖如附件三

# 修正「臺北市各地政事務所工作考核要點」第2點 ，並自即日生效

臺北市政府地政局函　臺北市政府地政局所屬所隊

105.12.16北市地登字第10533377500號

說明：

一、為配合本局組織修編地籍及測量科為土地登記科，爰修正旨揭要點第2點規定。

二、副本抄送本市議會、本府法務局（本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1051700J0021，提請貴局刊登臺北市法規查詢系統）及抄發本局測繪科、資訊室、政風室、秘書室（請刊登地政法令月報）。

## 臺北市各地政事務所工作考核要點第二點修正對照表

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
| --- | --- | --- |
| 二、為執行本考核事項，由本局土地登記科、測繪科、資訊室、政風室及秘書室分別就主管考核項目考評後，於當年度結束後一個月內，將該年度考核成績送由本局秘書室彙整陳報核定，並依第六點規定獎勵。 | 二、為執行本考核事項，由本局地籍及測量科、資訊室、政風室及秘書室分別就主管考核項目考評後，於當年度結束後一個月內，將該年度考核成績送由本局秘書室彙整陳報核定，並依第六點規定獎勵。 | 配合組織修編，將地籍及測量科修正為土地登記科、測繪科 |

## 臺北市各地政事務所工作考核要點

中華民國八十三年二月二十三日臺北市政府地政處(83)北市地一字第０四七四四號函訂頒

中華民國八十五年十二月五日臺北市政府地政處(85)北市地一字第八五一三七０二一號函修正

中華民國八十七年六月一日臺北市政府地政處(87)北市地一字第八七二一四一一一００號函修正

中華民國九十年六月十八日臺北市政府地政處(90)北市地一字第九０二一四九二二０一號函修正

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

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

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

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

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

中華民國一百零一年二月二日臺北市政府地政局(101)北市地籍字第一０一三０二四二六００號函修正發布第一點、第二點及第四點(附表一至附表三)，並自函頒日起施行

中華民國一百零三年四月八日臺北市政府地政局(103)北市地籍字第一０三三一一三七五００號函修正發布第四點、第五點及附表一至附表三，並自一百零三年四月二十五日起施行

中華民國一百零五年十二月十 六日臺北市政府地政局(105)北市地登字第一０五三三三七七五００號函修正發布第二點，並自一百零五年十二月十六日生效

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

二、為執行本考核事項，由本局土地登記科、測繪科、資訊室、政風室及秘書室分別就主管考核項目考評後，於當年度結束後一個月內，將該年度考核成績送由本局秘書室彙整陳報核定，並依第六點規定獎勵。

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

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

五、總成績按下列比率計算之：

（一）登記占百分之二十五。

（二）測量占百分之二十五。

（三）電腦作業管理占百分之二十五。

（四）為民服務占百分之十五。

（五）風紀占百分之十。

六、考核成績排名第一名者，頒發獎牌；第二名及第三名者，頒發獎狀，以資獎勵。

## 修正臺北市各地政事務所檔案清理要點 ，並自即日生效

臺北市政府地政局函　臺北市政府地政局所屬所隊

105.12.19北市地登字第10533333500號

說明：

一、依本局105年11月21日北市地登字第10532957300號函續辦。

二、副本抄送本市議會、本府法務局（本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1051700J0023，提請貴局刊登臺北市法規查詢系統）、本局秘書室（請刊登地政法令月報）、本局測繪科及本局登記科。

# 臺北市各地政事務所檔案清理要點修正對照表

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
| --- | --- | --- |
| 一、為清理本市各地政事務所（以下簡稱各所）以利檔案之管理，特訂定本要點。<br>檔案管理，除依檔案法、機關檔案保存年限及銷毀辦法及機關共通性檔案保存年限基準規定辦理外，其餘皆依本要點辦理。 | 一、為清理本市各地政事務所（以下簡稱各所）檔案，以利檔案之管理，除依檔案法、機關檔案保存年限及銷毀辦法及機關共通性檔案保存年限基準規定辦理外，特訂定本要點。 | 酌作文字修正。 |
| 二、各所檔案應依下列分類管理，在未銷毀前均列入移交：<br>(一)機關檔案：<br>1.地籍登記簿冊（包括土地總登記申請書、地籍卡、歸戶卡、土地登記卡、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、共有人名簿、光復後共同擔保目錄、土地及建物登記簿、地籍異動清冊及索引表、地籍整理清冊）。<br>2.地籍圖冊（包括地籍圖、土地複丈圖、土地複丈成果圖、建物測量圖、建物測量成果圖）。<br>3.土地及建物登記申（聲）請書檔案（包括公文囑託登記案件）。 | 二、各所檔案應依下列分類：<br>(一)地籍登記簿冊（包括日據時期登記申請書、調查手冊、土地總登記申請書、登記簿、台帳、見出帳簿、地籍卡、歸戶卡、土地登記卡、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、共有人名簿、光復後共同擔保目錄、地籍異動清冊及地籍整理清冊）。<br>(二)地籍圖冊（包括地籍圖、土地複丈圖、土地複丈成果圖、建物測量圖及建物測量成果圖）。<br>(三)土地及建物登記申（聲）請書檔案（包括公文囑託登記案件）。<br>(四)土地複丈及建物 | 一、配合國家發展委員會檔案管理局一0四年十二月十日檔徵字第一0四000 九一五九號函修正地政類檔案保存年限基準表，將地籍登記簿冊及地籍圖冊依內容分為機關檔案及國家檔案，爰酌作文字修正並增列第一項第二款。<br>二、配合第一項款目次調整，爰修正第二項文字。<br>三、配合修正第一項第二款，國家檔案應分別造冊依其類別，按年份及收件號順序編訂成冊後歸檔，並編造管理清冊，爰增列第三項並修改格式一及格式二。<br>四、機關檔案及國家檔案，未銷毀前，均列入移交，爰將「在未銷毀前，均列入移交」由原規定第二項移至第一項。 |

| | | |
|---|---|---|
| 4. 土地複丈及建物測量申請書檔案（包括公文囑託勘測案件）。<br>5. 收件簿冊（包括登記申請案、複丈申請案及測量申請案之收件簿及收件清冊）。<br>6. 專簿（包括信託專簿、共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿）。<br>7. 逾期未辦繼承登記列冊管理簿冊。<br>8. 印鑑卡（包括印鑑卡、印鑑登記申請書及其附件）。<br>9. 權利書狀核發簿冊（包括權利書狀核發清冊、權利書狀用紙管理簿及權利書狀專用紙張管制清冊）。<br>10. 地籍總歸戶申請書檔案。<br>11. 各項謄本申請書檔案。<br>12. 收退費管理、收入憑證管理。<br>13. 其他地籍資料檔案，包括舊所有權狀及其存根、重測前地價冊（以已建立重測後地價冊者為限）及有關表冊。<br>（二）國家檔案：<br>1. 地籍登記簿冊（包 | 測量申請書檔案（包括公文囑託勘測案件）。<br>(五)收件簿冊（包括登記申請案、複丈申請案及測量申請案之收件簿及收件清冊）。<br>(六)專簿（包括信託專簿、共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿）。<br>(七)逾期未辦繼承登記列冊管理簿冊。<br>(八)印鑑卡（包括印鑑卡、印鑑登記申請書及其附件）。<br>(九)權利書狀核發簿冊（包括權利書狀核發清冊、權利書狀用紙管理簿及權利書狀專用紙張管制清冊）。<br>(十)地籍總歸戶申請書檔案。<br>(十一)各項謄本申請書檔案。<br>(十二)規費收入（繳）憑證檔案。<br>(十三)其他地籍資料檔案，包括舊所有權狀及其存根、重測前地價冊（以已建立重測後地價冊者為限）及有關表冊。<br>前項第三款、第四款依其類別，按年份及收 | |

| | | |
|---|---|---|
| 括日據時期登記申請書、調查手冊、日據登記簿、台帳、見出帳簿)。<br>2.地籍圖冊(包括日據時期地籍原圖)。<br>3.繼承登記案件所附證明文件為登記濟證、日據時期公證遺言或其他具歷史文物價值者。<br>前項第一款第三目、第四目依其類別，按年份及收件號順序編訂成冊後歸檔，並編造管理清冊(附格式一)；第十二目依會計法規辦理；第十三目按類別分別造冊(附格式二)管理。<br>第一項第二款國家檔案應分別造冊依其類別，按年份及收件號順序編訂成冊後歸檔，並編造管理清冊(附格式二)。 | 件號順序編訂成冊後歸檔，並編造管理清冊(附格式一)；第十二款依會計法規辦理；第十三款按類別分別造冊(附格式二)管理。在未銷毀前，均列入移交。 | |
| 三、第二點所列機關檔案資料保存年限如下：<br>(一)地籍登記簿冊：永久保存。<br>(二)地籍圖冊：永久保存。<br>(三)土地及建物登記申(聲)請書檔案：除土地所有權第一次登記申(聲)請書檔案永久保存外，其餘登 | 三、第二點所列各款檔案資料保存年限如下：<br>(一)地籍登記簿冊：永久保存。<br>(二)地籍圖冊：永久保存。<br>(三)土地及建物登記申(聲)請書檔案：除土地所有權第一次登記申(聲)請書檔案永久保存外，其餘登 | 一、國家檔案之保存年限皆為永久保存，爰修正本點序言「各款檔案」為「機關檔案」，訂定其保存年限。<br>二、為配合地政類檔案保存年限基準表土地複丈之備註說明，爰修正第四款文字。<br>三、為配合地政類檔案保存年限基準表新增使用管理專簿，爰增訂第七 |

| | | |
|---|---|---|
| 記申（聲）請書檔案保存十五年。<br>(四)土地複丈及建物測量申請書檔案：除未登記土地及土地自然增加涉及新登錄土地第一次測量申請書檔案永久保存外，其餘測量申請書檔案保存十五年。<br>(五)收件簿冊：保存十五年。<br>(六)信託專簿：自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。<br>(七)共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿：永久保存。<br>(八)逾期未辦繼承登記列冊管理簿冊：自停止列冊管理之日起保存十五年。<br>(九)印鑑卡：永久保存。<br>(十)權利書狀核發簿冊：保存十五年。<br>(十一)地籍總歸戶申請書檔案：保存五年。<br>(十二)各項謄本申請書(含英文不動產權利登記證明申請書)檔案及其收件簿：保存五年。 | 記申（聲）請書檔案保存十五年。<br>(四)土地複丈及建物測量申請書檔案：除未登記土地第一次測量申請書檔案永久保存外，其餘測量申請書檔案保存十五年。<br>(五)收件簿冊：保存十五年。<br>(六)信託專簿：自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。<br>(七)逾期未辦繼承登記列冊管理簿冊：自停止列冊管理之日起保存十五年。<br>(八)印鑑卡：永久保存。<br>(九)權利書狀核發簿冊：保存十五年。<br>(十)地籍總歸戶申請書檔案：保存五年。<br>(十一)各項謄本申請書檔案及其收件簿：保存一年。<br>(十二)規費收入（繳）憑證（第二聯）：保存五年。 | 款，其餘款次遞延至第八至十三款。<br>四、配合地政類檔案保存年限基準表修正謄本申請及閱覽查詢之保存年限，爰修正第十二款。另因英文不動產權利登記證明採 A4 謄本用紙，且費用比照謄本工本費一張新臺幣二十元計收，其性質似與登記謄本相近，爰將英文不動產權利登記證明申請書納入，修正十二款文字。<br>五、為配合地政類檔案保存年限基準表將規費業務分為收退費管理及收入憑證管理二項目，爰修正第十三款文字。<br>六、配合地政類檔案保存年限基準表新增隱匿謄本部分資料申請，爰增訂第十四款。 |

| | | |
|---|---|---|
| (十三)收退費管理：保存五年；收入憑證管理：保存三年。<br>(十四)隱匿謄本部分住址資料申請書：保存五年。 | | |
| 四、定期保存之機關檔案，逾保存年限或經整理造冊而毋需再保存者，由各所制定檔案銷毀計畫（附格式三）及編造檔案銷毀目錄（附格式四）於每年六月報臺北市政府地政局（以下簡稱本局）層送檔案管理局核准後銷毀。 | 四、定期保存之檔案，逾保存年限或經整理造冊而毋需再保存者，由各所制定檔案銷毀計畫（附格式三）及編造檔案銷毀目錄（附格式四）於每年六月報臺北市政府地政局（以下簡稱本局）層送檔案管理局核准後銷毀。 | 配合第二點修正規定，酌作文字修正並修改格式三。 |
| 五、下列機關檔案，應列為永久保存：<br>(一)發生損害賠償之測量及登記相關案件。<br>(二)偽造案件涉及民、刑事者。<br>(三)古蹟或重要歷史文物建築之測量及登記相關案件。<br>(四)祭祀公業、神明會及日據時期會社或組合登記之相關案件。<br>(五)其他檔案對國家、機關、社會大眾或個人權益之維護具重大影響者。<br>前項各款檔案無法判定時，應依檔案法施行細 | 五、下列檔案，應列為永久保存：<br>(一)大陸地區人民、法人、團體或其他機構依法取得設定或移轉不動產物權之案件。<br>(二)發生損害賠償之測量及登記相關案件。<br>(三)偽造案件涉及民、刑事者。<br>(四)古蹟或重要歷史文物建築之測量及登記相關案件。<br>(五)繼承登記案件所附證明文件為登記濟證、日據時期公證遺言或其他具歷史文物價值者。 | 一、修正第一項「檔案」為「機關檔案」，理由同第三點說明。<br>二、配合地政類檔案保存年限基準表未將第一項第一款列為永久保存檔案，爰配合刪除。<br>三、原第一項第五款，移至第二點第二款第三目。<br>四、為利檔案室辦理後續另外抽存歸檔事宜，宜明文規定加註永久保存，爰增訂第三項。 |

| | | |
|---|---|---|
| 則第十三條第一項及檔案保存價值鑑定規範規定成立檔案鑑定小組鑑定之。<br>第一項各款檔案應於目次表及登記申請書註明永久保存。 | (六)祭祀公業、神明會及日據時期會社或組合登記之相關案件。<br>(七)其他檔案對國家、機關、社會大眾或個人權益之維護具重大影響者。<br>前項各款檔案無法判定時，應依檔案法施行細則第十三條第一項及檔案保存價值鑑定規範規定成立檔案鑑定小組鑑定之。 | |
| 六、各所繕造銷毀目錄時，如發現檔案有遺失者，應另行繕造遺失清冊（附格式五）並查明責任一併陳報本局核辦。 | 六、各所繕造銷毀目錄時，如發現檔案有遺失者，應另行繕造遺失清冊（附格式五）並查明責任一併陳報本局核辦。 | 格式五修正核章欄位及名稱 |
| 七、檔案銷毀，得依檔案管理局編訂「機關檔案管理作業手冊」所訂採用方法為之，並由本局政風室派員監毀。 | 七、檔案銷毀，得依檔案管理局編訂「機關檔案管理作業手冊」所訂採用方法為之，並由本局政風室派員監毀。 | 無修正。 |
| 八、檔案銷毀目錄，應依年次裝訂成冊，並加裝封面（附格式六），併同核准銷毀文件永久保存並列入移交，以備查考。 | 八、檔案銷毀目錄，應依年次裝訂成冊，並加裝封面（附格式六），併同核准銷毀文件永久保存並列入移交，以備查考。 | 無修正。 |
| 九、各所辦理定期保存檔案之銷毀，以每年一次為原則，應於每年三至五月份為檔案清理期，逾保存年限之檔案均應依本要點規定辦理，並應檢查庫存品之狀 | 九、各所辦理定期保存檔案之銷毀，以每年一次為原則，應於每年三至五月份為檔案清理期，逾保存年限之檔案均應依本要點規定辦理，並應檢查庫存品之狀 | 格式七修正核章欄位及名稱。 |

| | | |
|---|---|---|
| 況，填寫「臺北市○○地政事務所地籍檔案、圖冊檢測清冊」(格式七)。 | 況，填寫「臺北市○○地政事務所地籍檔案、圖冊檢測清冊」(附格式七)。 | |

## 臺北市各地政事務所檔案清理要點

一、為清理本市各地政事務所（以下簡稱各所）檔案，以利檔案之管理，特定本要點。檔案管理，除依檔案法、機關檔案保存年限及銷毀辦法及機關共通性檔案保存年限基準規定辦理外，其餘皆依本要點辦理。

二、各所檔案應依下列分類管理，在未銷毀前均列入移交：

（一） 機關檔案：

1. 地籍登記簿冊（包括土地總登記申請書、地籍卡、歸戶卡、土地登記卡、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、共有人名簿、光復後共同擔保目錄、土地及建物登記簿、地籍異動清冊及索引表、地籍整理清冊)。
2. 地籍圖冊（包括地籍圖、土地複丈圖、土地複丈成果圖、建物測量圖、建物測量成果圖)。
3. 土地及建物登記申（聲）請書檔案（包括公文囑託登記案件)。
4. 土地複丈及建物測量申請書檔案（包括公文囑託勘測案件)。
5. 收件簿冊(包括登記申請案、複丈申請案及測量申請案之收件簿及收件清冊)。
6. 專簿（包括信託專簿、共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿)。
7. 逾期未辦繼承登記列冊管理簿冊。
8. 印鑑卡（包括印鑑卡、印鑑登記申請書及其附件)。
9. 權利書狀核發簿冊（包括權利書狀核發清冊、權利書狀用紙管理簿及權利書狀專用紙張管制清冊)。
10. 地籍總歸戶申請書檔案。
11. 各項謄本申請書檔案。
12. 收退費管理、收入憑證管理。
13. 其他地籍資料檔案，包括舊所有權狀及其存根、重測前地價冊（以已建立重測後地價冊者為限）及有關表冊。

（二）國家檔案：

1. 地籍登記簿冊（包括日據時期登記申請書、調查手冊、日據登記簿、台帳、見出帳簿)。
2. 地籍圖冊（包括日據時期地籍原圖)。
3. 繼承登記案件所附證明文件為登記濟證、日據時期公證遺言或其他具歷史文物價值者。

前項第一款第三目、第四目依其類別，按年份及收件號順序編訂成冊後歸檔，並編造管理清冊（附格式一)；第十二目依會計法規辦理；第十三目按類別分別造冊（附格式二）管理。在未銷毀前，均列入移交。

第一項第二款國家檔案應分別造冊依其類別，按年份及收件號順序編訂成冊後歸檔，並編造管理清冊（附格式二)。

三、第二點所列機關檔案資料保存年限如下：

(一)地籍登記簿冊：永久保存。

(二)地籍圖冊：永久保存。

(三)土地及建物登記申（聲）請書檔案：除土地所有權第一次登記申（聲）請書檔案永久保存外，其餘登記申（聲）請書檔案保存十五年。

(四)土地複丈及建物測量申請書檔案：除未登記土地第一次測量及土地自然增加涉及新登錄土地第一次測量申請書檔案永久保存外，其餘測量申請書檔案保存十五年。

(五)收件簿冊：保存十五年。

(六)信託專簿：自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。

(七)共有物使用管理專簿、土地使用收益限制約定專簿：永久保存。

(八)逾期未辦繼承登記列冊管理簿冊：自停止列冊管理之日起保存十五年。

(九)印鑑卡：永久保存。

(十)權利書狀核發簿冊：保存十五年。

(十一)地籍總歸戶申請書檔案：保存五年。

(十二)各項謄本申請書(含英文不動產權利登記證明申請書)檔案及其收件簿：保存五年。

(十三)收退費管理：保存五年；收入憑證管理：保存三年。

(十四)隱匿謄本部分住址資料申請書：保存五年。

四、定期保存之機關檔案，逾保存年限或經整理造冊而毋需再保存者，由各所制定檔案銷毀計畫（附格式三）及編造檔案銷毀目錄（附格式四）於每年六月報臺北市政府地政局（以下簡稱本局）層送檔案管理局核准後銷毀。

五、下列機關檔案，應列為永久保存：

(一)發生損害賠償之測量及登記相關案件。

(二)偽造案件涉及民、刑事者。

(三)古蹟或重要歷史文物建築之測量及登記相關案件。

(四)祭祀公業、神明會及日據時期會社或組合登記之相關案件。

(五)其他檔案對國家、機關、社會大眾或個人權益之維護具重大影響 者。前項各款檔案無法判定時，應依檔案法施行細則第十三條第一項及檔案保存價值鑑定規範規定成立檔案鑑定小組鑑定之。第一項各款檔案應於目次表及登記申請書註明永久保存。

六、各所繕造銷毀目錄時，如發現檔案有遺失者，應另行繕造遺失清冊（附格式五）並查明責任一併陳報本局核辦。

七、檔案銷毀，得依檔案管理局編訂「機關檔案管理作業手冊」所訂採用方法為之，並由本局政風室派員監毀。

八、檔案銷毀目錄，應依年次裝訂成冊，並加裝封面（附格式六），併同核准銷毀文件永久保存並列入移交，以備查考。

九、各所辦理定期保存檔案之銷毀，以每年一次為原則，應於每年三至五月份為檔案清理期，逾保存年限之檔案均應依本要點規定辦理，並應檢查庫存品之狀況，填寫「臺北市○○地政事務所地籍檔案、圖冊檢測清冊」(附格式七)。

# 內政部函釋有關民眾為參考地目等則資料向地政事務所申請地籍整理清冊之執行方式一案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

105.12. 30北市地登字第10516269900號

說明：

一、奉交下內政部105年12月27日台內地字第1050445143號函辦理，並檢附該函影本1份。

二、請各所依旨揭函釋指定專人負責土地建物地籍整理清冊之核發事項，並依「臺北市各地政事務所分層負責明細表（申請案件類）」地籍資料課部分第1項，授權承辦人員決行；處理時限比照臺北市政府申請案件處理時限表（地政類）第1項辦理。

三、各所核發地籍整理清冊時，比照核發異動清冊方式加蓋核發專用章戳並於最末頁空白處加蓋「本資料僅供參考」（如附件）。

四、又自106年1月1日起民眾申辦各項業務時，倘相關申請表單涉有地目等則欄位尚未修正者，均無需要求申請人填寫。

五、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、臺北市政府地政局土地開發總隊及臺北市政府地政局秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函　各直轄市、縣（市）政府

105.12.27台內地字第1050445143號

主旨：有關民眾為參考地目等則資料向地政事務所申請地籍整理清冊之收費標準1案，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據臺北市政府地政局105年11月25日北市地登字第10533108000號函辦理。

二、按本部105年10月27日台內地字第1050436952號函釋，民眾得向地政事務所申請地政整合系統產製之地籍整理清冊，作為原有或歷史地目等則資料之參考。為符合上開提供資料之目的，除該地籍整理清冊之土地標示部外，其餘涉及所有權部或他項權利部之資料均不予提供，又因該等標示部資料僅供參考，其與登記謄本之性質有別，故無須為加強防偽而以有底紋之專用紙張套印。

三、茲為統一作法，自106年1月1日起登記機關提供上開地籍整理清冊之執行方式如下：

(一)地政事務所應於105年12月31日前指定專人負責土地建物地籍整理清冊之核發。

(二)申請人應填具「地籍謄本及相關資料申請書」並以「一、（五）其他」之申請項目提出申請，地政事務所倘遇有跨所或跨縣市申請者，請以傳真聯繫方式提供。

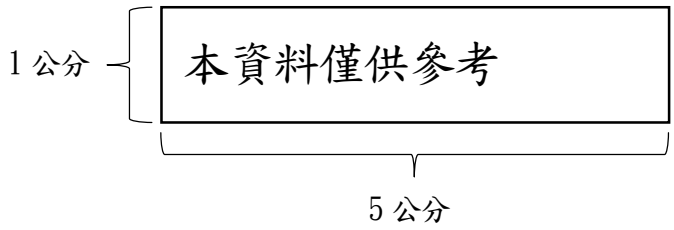
(三)對外僅提供土地標示部（含原有或歷史地目等則）之地籍整理清冊，以無底紋及免紙張序號之空白紙張列印之。

(四)上開地籍整理清冊之收費標準，比照「土地或建築改良物權利書狀及申請應用

地籍資料規費收費標準」附表所列「土地建物異動清冊影印工本費」項目之費額，以每張新臺幣5元計收。

四、由於地目等則是沿用日據時期的舊制，惟沿用以來，土地登記及地價謄本的地目記載與目前實際土地使用現況多已不相符，為避免民眾混淆及機關誤用，本部於報奉行政院同意後以上開函釋正式廢除地目等則制度。故請貴府轉知所屬向民眾委婉說明，並配合澄清都市土地之使用管制以都市計畫使用分區及其相關法令規定辦理，非都市土地則以其編定使用地類別管制，均非以地目作為利用及管制之依據。

# 參考章戳樣張



中華民國 105 年 12 月地政法令月報

發　行　人：局長李得全

發 行 機 關：臺北市政府地政局

編　　者：臺北市政府地政局秘書室

地　　址：臺北市市府路 1 號低北區 3 樓

網　　址：http://www.land.taipei.gov.tw/

電　　話：(02)2728-7513

定　　價：60 元

創 刊 年 月：中華民國 61 年 7 月

出 版 年 月：中華民國 105 年 12 月

GPN：2006100016