

106 年 3 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

- 內政部函釋有關金融機構辦理抵押權設定登記案，其抵押權設定契約書內容應於登記簿記明者，涉有民眾個人資料之處理一案(106CBCD01).....1
- 有關本府106年3月8日府都測字第10630135100號令修正發布臺北市都市計畫樁測定及管理要點一案(106CBCM02).....2
- 內政部同意高雄市不動產代銷經紀商業同業公會重新申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」一案(106CBCQ03).....9
- 內政部同意彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會申請辦理「不動產經紀人專業訓練」一案(106CBCQ04).....9
- 有關內政部修正「登記原因標準用語」減資退還股款一案(106CBCZ05).....10
- 內政部函釋關於地政機關受理申請人提具經我駐外館處驗證文件之審認事宜一案(106CBCZ06).....11
- 現行各項登記案件登記申請書備註欄或檢附相關文件應簽註事項修正(106CBCZ07).....12

(四) 地用法令 (缺)

(五) 重劃法令

- 內政部函示重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則，應確實依該部104年12月24日內授中辦地字第1041311147號函檢送之「市地重劃計畫書製作說明」辦理(106CBEB08).....20

(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106年2月20日府地權字第10630438100號令發布修正「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，名稱並修正為「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」，自106年3月1日生效，檢送前揭令、修正條文、總說明及對照表各1份（106CEAZ09）.....29

（二）一般行政（缺）

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）

內政部函釋有關金融機構辦理抵押權設定登記案，其抵押權設定契約書內容應於登記簿記明者，涉有民眾個人資料之處理一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

106.3.21北市地登字第10605243400號

說明：

- 一、奉交下內政部106年3月16日台內地字第1060407848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、社團法人臺北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會本府法務局（請函送本府秘書處刊登市府公報）、抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

106.3.16台內地字第1060407848號

主旨：有關金融機構辦理抵押權設定登記案，其抵押權設定契約書內容應於登記簿記明者，涉有民眾個人資料之處理1案，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依新北市政府地政局106年3月2日新北地籍字第1060340068號函辦理。
- 二、按「申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。三、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。……任何人得申請第1項第2款資料；……」
「申請普通抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登記機關亦應於登記簿記明之。」「申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明契約書所載之擔保債權範圍。前項申請登記時，契約書訂有原債權確定期日之約定者，登記機關應於登記簿記明之；……」分為土地登記規則第24條之1、第111條之1及第115條之1所明定。
- 三、據新北市政府地政局所述，因民眾陳情第二類土地登記及地價資料（以下簡稱謄本）未隱匿抵押權設定登記內容之個人資料，經查係永豐商業銀行股份有限公司所送抵押權設定登記案，所附抵押權設定契約書之「擔保債權種類及範圍」欄位載有擔保物提供人（姓名）向抵押權人永豐商業銀行（包括總行及所屬各分支機構）提供本擔保物設定最高限額抵押權等文字，登記機關依上開規定，將其登載於登記簿，又該等欄位非屬第二類謄本應予隱匿之資料，致任何人申請該第二類謄本時，恐有個人資料外洩之虞。
- 四、又抵押權設定契約書乃由契約雙方合意訂立，依契約自由原則，該契約書有關「擔保債權種類及範圍」、「其他擔保範圍約定」等欄位之約定內容，登記機關自應依上開規則第111條之1及第115條之1等規定於登記簿記明，又該等欄位資料依同規則第24條之1規定，非屬應予隱匿之資料。故為避免民眾誤將其個人資料記載於

契約書有關約定之欄位，造成第二類謄本有個人資料外洩之虞，請登記機關受理抵押權設定之登記案件，倘有上述情形，宜善意提醒當事人審慎為之。

- 五、副本抄送金融監督管理委員會及中華民國銀行商業同業公會全國聯合會，請轉知相關金融機構，抵押權設定契約書有關約定之欄位，宜避免有記載個人資料之情形，如確有於登記簿記明之需求，應向民眾告知登記公示效果，以免爭議或個人資料有外洩之虞。

有關本府106年3月8日府都測字第10630135100號令修正發布臺北市都市計畫樁測定及管理要點一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

106.3.13北市地測字第10630625600號

說明：

- 一、依本府106年3月8日府授都測字第10630135101號函辦理，並檢送前開函及其附件影本各1份。
- 二、副本抄送本局秘書室（請協助刊登地政法令月報）。

附件1

臺北市政府函 臺北市政府工務局等

106.3.8府授都測字第10630135101號

主旨：檢送本府106年3月8日府都測字第10630135100號修正發布之臺北市都市計畫樁測定及管理要點1份，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、本案業以106年2月21日府都測字第10630140500號令及10630140501號函發布在案，惟未完成刊登本府公報事宜，法制作業程序未臻完備，併同本案發布將該令、函予以撤銷。
- 二、本案已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流號為1061300J0004，副請本府法務局重新刊登臺北市法規查詢系統。

附件2

臺北市政府令

106.3.8府都測字第10630135100號

修正「臺北市都市計畫樁測定及管理要點」，並自106年3月31日生效。

附「臺北市都市計畫樁測定及管理要點」。（刊登本府公報、張貼本府公告欄）

臺北市都市計畫樁測定及管理要點

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為維護臺北市（以下簡稱本市）都市計畫樁之完整與精度，保障公私權益，特訂定本要點。
- 二、本市各地區依都市計畫所測設或埋設之石樁、水泥樁、鋼標及固定標誌，均屬都市計畫樁，如有毀損、移動或掩埋時，由本府都市發展局（以下簡稱都發局）恢復之。
- 三、細部計畫發布實施後，樁位測定前，應蒐集下列資料並研判之：

- （一）都市計畫公告書圖：使用公告圖或其底圖複晒藍圖，在實施釘樁前並應詳閱都市計畫書。

- (二) 都市計畫樁位圖：研判新測樁位與已設樁位間之關係，避免重複釘樁。
- (三) 地籍圖：查明地籍分割情形。
- (四) 建築線指定(示)資料。
- (五) 已知樁位成果：含三角點、導線點、都市計畫樁等，並據以擬訂樁位坐標聯測計畫。

四、樁位測定前應按照公告都市計畫書圖，在複晒之都市計畫藍圖圈選或在圖檔上量取道路中心樁、曲線樁及各種邊界樁位位置或坐標，均用紅筆或電腦繪出，並預作有系統之編號，選點完成應先經都市計畫規劃單位認可後，作為實施釘樁依據。

五、樁位測定時應注意事項如下：

- (一) 已指定建築線地區：依建築線指定(示)資料釘樁，若有疑難，應與都市計畫規劃單位研商解決。
- (二) 未指定建築線地區：主要計畫或細部計畫經公告發布實施，在尚未測定都市計畫樁前，得由都發局先行指定(示)建築線。
- (三) 都市計畫圖上計畫道路兩側邊線處其有明顯建築物排列整齊者，如現地建築物與計畫不符，依都市計畫樁測定及管理辦法第四十七條之規定辦理。
- (四) 都市計畫書圖註明以地籍為準之地區或明確標註尺寸之地區，免釘都市計畫樁。
- (五) 實施本市山坡地開發建築要點地區及住宅區分類界線，由本府地政局土地開發總隊(以下簡稱開發總隊)提供地籍抄圖，經都發局轉套繪確定後，檢還據以分割。
- (六) 測設樁位應與其四周臨接之已設樁位(含導線點)聯測聯算，使其坐標成果誤差能在規定限度以內，避免累積。

六、樁位測釘完成後，其測定位置全部驗收(以樁位周圍三十公尺範圍內之主要地物為檢測依據)測算成果如方位角、距離等抽驗百分之三十，檢測依都市計畫樁測定及管理辦法第四十條規定辦理，並填具樁位抽驗紀錄表，經都發局核可後，併成果存卷。

七、繪製樁位公告圖，須用公告都市計畫圖底圖複製藍圖或圖檔，將新測設及早年測設有關樁位標繪並註記樁號及分別按圖例繪製(如附件一)。

八、樁位成果簿含觀測、計算等原始紀錄，裝訂成冊，並存成電子檔；樁位圖、樁位指示圖、樁位公告圖、樁位坐標表等資料由專人集中管理，統一編號儲存，並列入交代。

九、釘樁作業流程如附件二。

十、緊急釘樁規定如下：

- (一) 細部計畫未公開展覽或尚無細部計畫地區，為應本府公共工程施工需要，其主要計畫道路已核定且已公告執行者，得依主要計畫辦理釘樁。主要計畫公告圖，因比例尺過小無法辦理釘樁時，應完成比例尺一千分之一以上計畫圖轉繪程序後據以辦理釘樁。
- (二) 細部計畫已公開展覽並經都市計畫委員會審議通過，如無人異議時，因工程需要得由本府工程主辦機關(以下簡稱工程機關)函請都發局先行辦理緊急釘樁。

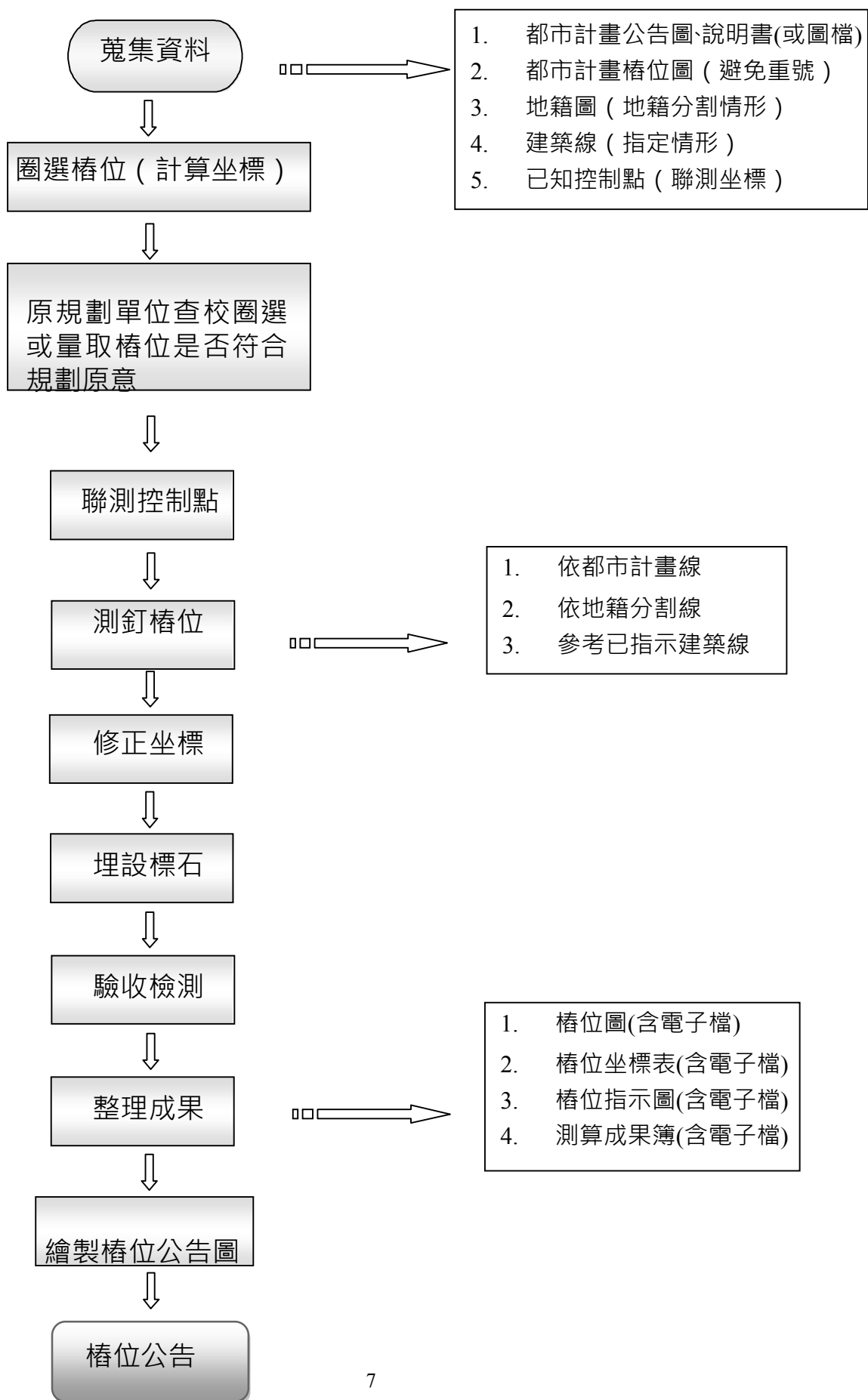
- 十一、都發局辦理緊急釘樁後，應將樁位坐標表、樁位圖、樁位指示圖等資料函送工程機關及地政機關，並註明「該項資料係應緊急工程需要而測定，尚未辦理公告」字樣，俟該地區都市計畫完成法定程序後，再行辦理樁位公告。
- 十二、都發局辦理建築線指示案，如依都市計畫樁指示者，應於建築線指示圖之備考欄內加註「本案所標立之『中心』、『邊界』石樁，均請妥慎維護保管，如有毀損、移動、掩埋，應負回復及賠償之責」。
- 十三、臺北市建築管理工程處於受理建築物放樣查驗時，對於建築線指示申請書圖上所標繪之樁位應一併查對，中心（邊界）石樁如有毀損、移動、掩埋等情事應通知申請人（副本通知都發局）即向都發局繳費復樁。
- 十四、各工程機關施工時配合維護樁位規定如下：
- （一）各項公共工程施工前，工程機關應將施工範圍繪圖函送都發局。都發局應派員現地指告樁位，並將因施工所需毀損之樁位數量函告工程機關。
 - （二）施工期間，樁位由各工程機關自行保管使用，都發局於工程完成前，不再為該工程補設樁位及指樁。
 - （三）工程機關應於可確定完工日期前，將工程完工日期函告都發局迅予復樁，都發局應將復樁日期函復工程機關及副知開發總隊會同辦理。
- 十五、本府工務局新建工程處在辦理年度計畫性道路銑舖工程施工前，將施工範圍列冊函送都發局，由都發局配合改善樁位。
- 十六、毀損樁位復樁之規定如下：
- （一）政府機關因辦理公共工程致毀損樁位，有關復樁之委辦、撥款等事宜，應逕函都發局辦理，不得交由承包廠商代辦。
 - （二）自然人或法人因故毀損樁位時，應向都發局申請復樁，申請書格式如附件三。
 - （三）復樁費依「臺北市申請複測都市計畫樁及繳納重建樁位工料費收費標準」規定辦理（如有調整時，按新標準辦理）由毀損、移動、掩埋樁位之自然人或法人負擔之。
 - （四）都發局於收到自然人或法人復樁申請書後，應先會同申請人實地勘查毀損樁位之數量，於申請人繳交復樁費後十五日內完成復樁作業。
 - （五）復樁時，依樁位坐標資料辦理。
 - （六）依坐標資料恢復之樁位如與建築線、地籍分割線互有不符情形時，由有關機關會商解決辦法。
 - （七）恢復之樁位不另辦理樁位公告。
- 公共設施完竣地區，且符合下列情形之一者，毀損樁位免辦理復樁：
- （一）已依都市計畫道路寬度開闢完成之舊市區，建築線與已分割地籍線相符者。
 - （二）已辦理重劃或區段徵收地籍已分割，公共設施開闢完竣地區。
 - （三）工程機關施工完成，經相關機關會同檢測與都市計畫及地籍線相符之道路。但與該道路之相關巷道部分尚未闢築者，其共用樁位仍應復樁。
- 十七、都市計畫樁因都市計畫變更或經簽奉核准修正（樁位修正應由導致修正原因之權責機關簽報核示）而不適用者，都發局應予廢除。

十八、都發局辦理都市計畫樁之廢除，應將該都市計畫樁之編號、位置與該地區新釘樁位一併辦理公告，並在樁位坐標表上詳加註明。

附件一

都市計畫樁符號	
公告圖上填色	圖例尺寸說明
	⊙ 2.5mm 道路中心樁
	⊕ 2.5mm 界樁
	⊕ 2.5mm 虛樁
	⊕ 2.5mm 副樁
	⊗ 2.5mm 廢樁
	○ 2.5mm 早年測釘樁位
	依建築線為準
	依地籍線為準

測釘都市計畫樁程序



都市計畫樁恢復申請書

茲因本基地（位於臺北市 區 段
小段 地號等 筆土地）申請建築，周圍都市計畫樁業已遺失，檢附建築線指示圖（影本）1 份，請貴局惠予恢復都市計畫樁位。

此致

臺北市政府都市發展局

申請人：（請填寫需開立收據抬頭）

連絡人：

通訊處：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

內政部同意高雄市不動產代銷經紀商業同業公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 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

106.3.16北市地權字第10630630400號

說明：

- 一、依內政部106年3月8日內授中辦地字第1060012565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 高雄市不動產代銷經紀商業同業公會

106.3.8內授中辦地字第1060012565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，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會106年2月22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，自部函發文日起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。

內政部同意彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會申請辦理「不動產經紀人專業訓練」一案

臺北市政府地政局函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

106.3.22北市地權字第10630690200號

說明：

- 一、依內政部106年3月14日內授中辦地字第1060012579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 彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會

106.3.14內授中辦地字第1060012579號

主旨：貴會申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」1案，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會106年3月7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，自部函發文日起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。

有關內政部修正「登記原因標準用語」減資退還股款一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

106.3.13北市地登字第10605080900號

說明：

- 一、奉交下內政部106年3月8日台內地字第10604049953號函辦理，並檢附該函及其附件影本各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）、抄發本局秘書室（請刊登法令月報）。

附件1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

106.3.8台內地字第10604049953號

主旨：檢送「登記原因標準用語」減資退還股款之修正令（含附件）1份，請查照並轉知所屬。

說明：有關股份有限公司依公司法第168條規定，因減資辦理退還股款而申請不動產權利移轉登記，請以登記原因用語「減資退還股款」，代碼「FE」辦理。另有關減資退還股款之登記原因證明文件及相關稅賦事宜，請參依本部98年8月17日內授中辦地字第0980725153號令規定辦理。

附件2

內政部令

106.3.8台內地字第1060404995號

修正「登記原因標準用語」減資退還股款規定，自即日生效。

附修正「登記原因標準用語」減資退還股款規定

登記原因標準用語減資退還股款增訂規定

登記原因 (代碼)	意 義	土地 標示 部	建物 標示 部	土所有 地有建 地權物 建物部	他項權利 建物土	備 註
減資退還 股款 (FE)	股份有限公司依公司法 規定因減資辦理退還股 款之土地權利移轉登 記。			√	√	代碼註記： 【 0601011--** Y61】

內政部函釋關於地政機關受理申請人提具經我駐外館處驗證文件 之審認事宜一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所等

106.3.23 北市地登字第10630789500號

說明：

- 一、依內政部106年3月21日台內地字第1060409269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、社團法人臺北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協、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 新北市政府地政局

106.3.21 台內地字第1060409269號

主旨：關於地政機關受理申請人提具經我駐外館處驗證文件之審認事宜，請查照並轉知。

說明：

- 一、依據外交部106年3月13日外授領三字第1065303855號函辦理，隨文檢送外交部函影本1份。
- 二、查外交部領事事務局於102年開放國內地政機關及戶政機關以「政府機關單位憑證」登入該局「文件證明線上影像調閱系統」，調閱比對該機關所受理經駐外館處驗證之委任書或授權書等私文書案件之掃描影像資料。次查外交部與駐外館處自105年6月1日起全面改以新版「中華民國文件證明書」辦理文件證明業務，並檢送該證明書之樣張、防偽說明及驗證範例，供相關機關參考；同時亦建置完成「文件驗證資料查詢系統」，提供查詢外交部領事事務局及外交部中部、南部、東部、雲嘉南辦事處於105年6月1日起驗證核發之文件資料紀錄，以供國內要證機關受理經我駐外館處驗證之文件查對。
- 三、茲據外交部前揭函略以，倘國內地政單位對申請人提具經駐外館處驗證之文書認有再次確認之需，得依「外交部及駐外館處文件證明條例」之規定，請申請人或

關係人持文書正本向外交部領事事務局或四辦事處申請驗證我駐外館處人員簽字屬實，該部歉難就個案一一函查。是地政機關基於保障當事人財產權益之考量如對駐外館處驗證文件仍有存疑，請依前揭說明並兼顧簡政便民原則就具體個案本於權責辦理。

現行各項登記案件登記申請書備註欄或檢附相關文件應簽註事項

修正

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

106.3.24北市地登字第10630794800號

說明：

- 一、依本局105年12月9日北市地登第10533377700號函續辦。
- 二、有關各項登記案件依法令規定應於登記申請書備註欄或所檢附相關文件簽註事項，前經本局以103年2月26日北市地籍字第10330704200號函修正在案，惟因相關法令迭有變更，爰重新整理旨揭應簽註事項如附件。
- 三、副本抄發本局秘書室（請刊登地政法令月報）。

現行各項登記案件登記申請書備註欄或檢附相關文件應簽註事項

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容
一	無出租之基地或耕地出賣時。	1. 土地法第104條及第107條 2. 臺北市政府地政處77年1月21日北市地一字第00460號函	本案土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。
二	依民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項、土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條第2款、第3款或文化資產保存法第28條規定申請土地移轉登記，優先購買權人已放棄優先購買權，未附具出賣人之切結書時。	土地登記規則第97條第1項	優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任。

三	依民法第 426 之 2、第 919 條、土地法第 104 條、第 107 條、耕地三七五減租條例第 15 條或農地重劃條例第 5 條第 1 款規定，優先購買權人視為放棄其優先購買權者，經出賣人檢附已通知優先購買權人承買逾期不表示意見之證明文件時。	土地登記規則第 97 條第 2 項	優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，出賣人願負法律責任。
四	部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定就共有土地全部為處分、變更或設定負擔時。	1. 土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 1 款 2. 土地登記規則第 95 條	本案確依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。
五	依土地法第 34 條之 1 規定申請土地移轉登記，對他共有人應得之對價或補償已領受或依法提存時。	土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 2 款前段	除提出領受或依法提存之證明文件外，另應記明：「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」
六	依土地法第 34 條之 1 規定申請土地移轉登記，未涉及對價或補償時。	土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 2 款後段	本案應註明無對價或補償之事由，另應記明：「本案未涉及對價或補償，如有不實，共有人願負法律責任。」
七	父母處分未成年子女所有不動產時。	土地登記規則第 39 條	確為本案未成年子女之利益而處分。
八	限制行為能力之未成年子女受贈法定代理人不動產，以自己之名義為受贈之意思表示時。	內政部 92 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0920004814 號函	本案贈與係無負擔，未成年子女（受贈人）乃純獲法律上之利益。
九	申請登記之義務人為法人或寺廟時。	1. 土地登記規則第 42 條 2. 申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點	確依有關法令規定完成處分程序。
十	公司法人檢附之法人設立或變更登記表、其	1. 申請土地登記應附文件法令補充規定	1. 法人為權利人時：影本由法人簽註：「本影本與正

	影本或公司登記主管機關核發之抄錄本或影本時。	第 41 點第 5 款 2. 內政部 87 年 6 月 5 日 臺 內 地 字 第 8782347 號函 3 內政部 89 年 7 月 24 日 台 內 中 地 字 第 8914296 號函 3. 內政部 90 年 5 月 24 日 臺 內 中 地 字 第 9082613 號函	本（或公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」 2. 法人為義務人時：抄錄本或影本由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。 抄錄本或影本之複印本由法人簽註：「本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。
十一	華僑申請所有權移轉登記為義務人時。	臺北市政府地政處 65 年 4 月 7 日北市地一字第 5940 號函	本案出賣人確與原登記名義人為同一人，如有不實，出賣人願負法律責任。
十二	同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記後，嗣後其各該專有部分與共有部分及基地權利應有部分併同移轉登記時。	1. 內政部 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令 2. 臺北市政府地政局 104 年 11 月 18 日北市地籍字第 10433118701 號	讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。
十三	區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時。	土地登記規則第 83 條	（建物門牌）基地權利種類為○○○，權利範圍△△△分之△△。
十四	建物所有權第一次登記、共有物分割登記於標示變更登記完畢者及公有土地權利登記經申請人申請免繕發書狀時。	土地登記規則第 65 條第 2 項	本案免繕發權利書狀。

十五	檢附開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理建物所有權第一次登記時。	土地登記規則第 78 條之 1 第 2 項	於建物標示圖記明：「本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任」，並記明「開業證照字號」。
十六	依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時。	土地登記規則第 78 條之 1 第 3 項	同意依建物標示圖繪製成果辦理登記。
十七	檢附建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本（或影本）或測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告申請建物所有權第一次登記時。	申請土地登記應附文件法令補充規定第 42 點	1. 委由開業之建築師繪製簽證時： 開業證書影本由建築師簽註：「所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任。」；印鑑資料影本由建築師簽註：「本影本與案附正本（主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本）相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任。」 2. 委由開業之測量技師繪製簽證時： 測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本由測量技師簽註：「本影本與正本相符，所登記之資料仍為有效，如有不實願負法律責任。」
十八	提出依民法有關規定自行訂定之繼承系統表時。	土地登記規則第 119 條第 4 項	於繼承系統表簽註：「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。」
十九	無人承認繼承之遺產依民法第 1185 條規定應歸國庫，財政部國有財產署申請國有登記	繼承登記法令補充規定第 59 點	確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利。

	時。		
廿	無人承認繼承之遺產酌給者，申請酌給遺產之移轉登記時。	內政部 100 年 1 月 4 日內授中辦地字第 0990726316 號令	「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承並已清償被繼承人之債務」或「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人承認繼承及無債權人主張權利」
廿一	被繼承人於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，無生前戶籍資料且繼承人以書面申請戶政機關查復無被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料時。	繼承登記法令補充規定第 91 點	於繼承系統表註明被繼承人死亡日期並簽註：死亡日期如有不實，申請人願負法律責任。
廿二	申辦繼承登記之不動產為依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 4 項規定屬臺灣地區繼承人賴以居住時。	內政部 82 年 1 月 15 日臺內地字第 8113186 號函	申請繼承之不動產確屬臺灣地區繼承人賴以居住，如有不實，申請人願負法律責任。
廿三	大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定，視為拋棄繼承時。	內政部 82 年 1 月 15 日臺內地字第 8113186 號函	於繼承系統表簽註：「因未於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄。」
廿四	繼承登記案中部分繼承人為大陸地區人士，無須俟大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條為繼承與否之表示時。	內政部 87 年 11 月 19 日臺內地字第 8712049 號函	於繼承系統表簽註：「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。」

廿五	繼承登記案中部分繼承人為與我國無平等互惠關係之外國籍，僅由我國繼承人及具平等互惠關係之外籍繼承人申辦繼承登記時。	內政部 98 年 7 月 29 日內授中辦地字第 0980725039 號令	於繼承系統表簽註：「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。」
廿六	登記義務人於申請登記前死亡，權利人未能檢附原權利書狀時。	內政部 89 年 4 月 20 日臺內中地字第 8978856 號函	敘明其為義務人之繼承人及未能檢附權利書狀之事實原因，如有不實，願負法律責任。
廿七	同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記時。	土地登記規則第 116 條	確已通知債務人、抵押人及共同抵押人。
廿八	有流抵約定登記之抵押權，抵押權人依該約定申請抵押物所有權移轉登記時。	土地登記規則第 117 條之 1 第 2 項	確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理。
廿九	質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時。	土地登記規則第 117 條之 2	確已通知出質人。
三十	抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉與受讓人，申請抵押權移轉時。	內政部 75 年 2 月 27 日臺內地字第 389573 號函	本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。
三一	部分清償債務，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時	105 年 1 月 5 日台內第字第 1041311232 號	共同抵押人間不具連帶債務或連帶保證關係。
三二	依促進民間參與公共建設法第 52 條第 3 項規定，經主辦機關同意其他機構繼續興建、營運之案件，由接手機構單獨辦理地上權人變更登記時。	內政部 95 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0950725301 號函	依促進民間參與公共建設法第 52 條規定辦理，如有相關法律責任，由主辦機關負責。

三三	土地所有權人依地籍清理條例第 29 條規定申請地上權塗銷登記時。	內政部 99 年 5 月 19 日台內地字第 0990082140 號令	本案地上權人(或其繼承人)確為住所不詳或行蹤不明，如有不實願負法律責任。
三四	申請登記，受託人為非以經營信託為業之法人時。	內政部 90 年 3 月 5 日臺內中地字第 9002764 號函	受託人○○○非屬營業信託且無信託業法第 33 條規定「經營不特定多數人之信託」。
三五	金融機構依金融資產證券化條例規定申辦抵押權信託登記時。	內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084470 號函	本案已依金融資產證券化條例等相關規定辦理公告或通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。
三六	申請信託登記之受託人為抵押權人時。	臺北市政府地政處 91 年 11 月 1 日北市地一字第 09132930900 號函	本案確無信託財產利益與受託人利益衝突及妨礙其他債權人權利之行使情事，如有不實願負法律責任。
三七	受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，申請登記時	土地登記規則第 127 條	本案取得財產為信託財產，委託人○○○。出生日期○○年○○月○○日、身分證統一編號：*****、住址：○○○○○○○○○○。
三八	塗銷信託登記，以申請人自行於申請書填寫信託權利價值	土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 7 款	本件信託權利價值總金額新臺幣○○○元正。
三九	未建立共有部分附表之任何區分所有建物，於檢附共有部分權利書狀申請登記時。	1. 臺北市政府地政處 72 年 8 月 31 日北市地一字第 34698 號函 2. 臺北市政府地政處 72 年 9 月 27 日北市地一字第 37738 號	本案專有部分○○○建號分擔共有部分◎◎◎建號持分△△△。
四十	共有人依民法第 820 條第 1 項規定所為管理之決定或法院之裁定申請登記時，或於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時。	土地登記規則第 155 條之 1 第 2 項	本案確已通知他共有人。
四一	申請人已在土地所在之登記機關設置印鑑者，委託他人申辦土地登記案件使用該設置	土地登記印鑑設置及使用作業要點第 4 點	使用已設置之印鑑。

	之印鑑時。		
四二	外國人取得不動產物權時。	土地法第 19 條 內政部 91 年 6 月 14 日 台內地字第 0910068640 號函	本案土地用途為土地法第 19 條 第 1 項第○款○○使用，使用目 的為○○。
四三	共有土地之持分額漏 未登記，部分共有人或 其繼承人依民法第 817 條第 2 項規定申請共有 土地持分之更正登記 時。	更正登記法令補充規定 第 9 點	已通知其他共有人，逾期未提出 反證，如有不實願負法律責任。
四四	申辦書狀補給登記，如 公告函件遭郵局退 回，經電話通知登記名 義人持身分證明文件 親自領回公告時。	臺北市政府地政處 93 年 5 月 13 日北市地一字第 09331320300 號函	登記名義人親自到所領取公告 函件。
四五	當事人持憑調處紀錄 申請登記，若調處結果 涉及對價或補償時	直轄市縣(市)不動產糾 紛調處委員會設置及調 處辦法第 20 條	受領之對價或補償數額如有錯 誤，由申請人自負法律責任
四六	依地政士法登記助理 員於送(領)件時	內政部 91 年 9 月 30 日 台內中地 0910014272 號 函	於土地登記申請書備註欄載明 助理員姓名及身分證統一編號。
四七	非地政士代理他人申 請土地登記時。	1. 內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字 第 10266525643 號函 2. 內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1036650001 號函	委託人切結：「本人未給付報酬 予代理人，如有虛偽不實，願負 法律責任。」 代理人切結：「本人並非以代理 申請土地登記為業，且未收取報 酬，如有虛偽不實，願負法律責 任。」
備註：			
一、若法令已有明文規定簽註文字者，其文字應依該法令規定簽註。若法令未明文規定簽註文字者，則申請人簽註之文字與法令規定意旨相符時，均應予受理。 二、現行法令規定必需檢附之證明文件，不得由申請人於申請書適當欄簽註。但必需於申請書適當欄簽註事項，得由申請人於其他證明文件上簽註或另行檢附證明文件憑辦。 三、臺北市政府地政處業於 100 年 12 月 20 日組織編修為臺北市政府地政局。			

**內政部函示重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則，
應確實依該部104年12月24日內授中辦地字第1041311147號函檢
送之「市地重劃計畫書製作說明」辦理**

臺北市府地政局函 臺北市府地政局土地開發總隊

106.3.10北市地開字第10605069900號

說明：

- 一、依本府交下內政部106年3月7日內授中辦地字第1060013939號函辦理。
- 二、副本抄送本府法務局（惠請轉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）。

附件1

內政部函 高雄市政府

106.3.7內授中辦地字第1060013939號

主旨：有關貴市第68期重劃區原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則1案已悉，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年2月13日高市府地發字第10670101900號函。
- 二、按市地重劃，係依照都市計畫之規劃內容，由土地所有權人按其受益比例負擔公共設施用地及開發費用後，按原有位次交換分合為形狀方整之各宗土地，重新分配予原土地所有權人之土地改良措施。市地重劃計畫書有關原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則，事涉該等土地所有權人負擔公平性及財務計畫等實務執行事宜，宜審慎妥處，並應注意減輕之重劃負擔不得加重其他土地所有權人負擔。
- 三、另重劃計畫書有關重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則，依本部104年12月24日內授中辦地字第1041311147號函檢送之「市地重劃計畫書製作說明」，應敘明原有合法建物或既成社區重劃後得原位置分配者約○處，建物面積預估○平方公尺(附位置略圖1份)，及本重劃區實際情形或受益比例考量研訂減輕負擔之處理原則。爾後類似案件，請確實依照辦理。
- 四、副本抄送各直轄市、縣市政府，請切實依說明二、三內容辦理。

附件2

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

104.12.24內授中辦地字第1041311147號

主旨：檢送「市地重劃計畫書製作說明」1份，請貴府依本說明編製市地重劃計畫書，請查照。

市地重劃計畫書製作說明

一、重劃地區及範圍

- 1、本重劃區坐落○○鄉(鎮/市/區)，範圍包括○○段土地之全部及○○段之部分土地，總面積約○○平方公尺，範圍四至如下：
東：以○○○○為界、西：以○○○○為界、
南：以○○○○為界、北：以○○○○為界。
- 2、四至範圍應詳細列明界址之名稱並在圖上註明，以街廓分配線為界者，並應記載其深度，如以道路為界者，應敘明都市計畫道路編號或已開闢道路名稱，及是否包含道路用地本身。

二、 法令依據

- 1、依據平均地權條例第○條第○款及市地重劃實施辦法第○條。
- 2、都市計畫發布日期及文號(都市計畫主要計畫、細部計畫發布日期及文號，為○○縣(市)○年○月○日○字○號公告)。
- 3、內政部都市計畫委員會○年○月○日第○次會議審定○○○○都市計畫主要計畫及○○縣(市)都市計畫委員會○年○月○日第○次會議審定○○○○都市計畫細部計畫。(依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」規定先行審核重劃計畫書者填寫)
- 4、本重劃區環境影響評估報告經○○縣(市)○年○月○日○號函核定，檢附公文影本1份(如附件○)。
- 5、本重劃區水土保持計畫經○○縣(市)○年○月○日○號函核定，檢附公文影本1份(如附件○)。
- 6、本重劃區經○○縣(市)○年○月○日○號函查告，無珍貴樹木、經指定或列管之古蹟、遺址及文化景觀，檢附公文影本1份(如附件○)。
- 7、本重劃區非屬地質敏感區，檢附公文影本1份(如附件○)。

三、 辦理重劃原因及預期效益

- 1、都市計畫沿革：(敘明擬訂或變更本重劃區都市計畫案理由或背景、各項公共設施用地與可建築土地規劃配置情形及理由)
- 2、重劃區辦理原因及特殊情形：

3、公共設施取得與闢建數量：

4、提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

6、檢附重劃區土地使用現況圖（地形圖、航照圖或照片圖擇一）1份（如附件○）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1、本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項 目	土 地 所 有 權 人 數	面 積（平 方 公 尺）	備 註
公 有			
私 有			
總 計			

2、本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖（如附件○）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積	目前使用情形 （簡要說明）
1					
2					
小計					

3、本重劃區內○○○經管公有土地○○段○○號，已有具體利用（處分計畫），檢附公文影本1份（如附件○）。

五、土地所有權人同意重劃情形

1、敘明本重劃區土地所有權人辦理重劃意願。

2、本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為○%，超過45%，經徵得過半數之私有土地所有權人及土地同意，同意人數及土地面積如下表，符合平均地權條例第60條第3項但書規定。

私有土地所有權人人數	私有土地所有權人面積
------------	------------

總 人 數	申請（同意） 人 數		未申請（同意） 人 數		總 面 積 (平方公尺)	申請（同意） 面積（平方公尺）		未申請（同意） 面積（平方公尺）			
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%		
公有土地面積：					m ²	可抵充之公有土地面積：					m ²

3、座談會辦理情形：

本重劃區於○年○月○日假○○○○召開本重劃區座談會，計有○○位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出建議事項……（概述重點），經本府說明……（概述重點），檢附座談會會議紀錄1份（如附件○）。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計○○平方公尺，依平均地權條例第60條第1項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖（如附件○）。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計○○平方公尺，私有土地面積共計○○平方公尺及概估未登記土地面積約○○平方公尺，合計○○平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔

1、列入共同負擔之公共設施用地及面積計有：道路用地，面積○○平方公尺；溝渠用地面積，○○平方公尺……，合計○○平方公尺。

2、土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

3、公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

＝—————×100%

重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

4、重劃前政府業已取得之共同負擔公共設施用地面積，應於計算式分子及分母同時扣除之。

5、本重劃區內尚有非共同負擔之公共設施用地○○用地，面積○○平方公尺。

九、 預估費用負擔

1、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

項 目		金 額 (元)	備 註
工 程 費	道 路 工 程		
			
			
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費		
	重 劃 業 務 費		
貸 款 利 息			貸款期間○年，以年利率○%計算
合 計			

2、費用負擔平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

3、重劃前業已取得之共同負擔公共設施用地面積，應於計算式分母中扣除之。

4、本重劃區貸款利率係依據○○基金（銀行）○○年貸款利率估算，未來以實際借貸利率為準。

5、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺○○元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考物件資料1份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)（詳如附件○）。

十、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\text{重劃總平均負擔比率} = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$

十一、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則

- 1、 原有合法建物或既成社區重劃後得辦理原位置分配者約○處，建物面積預估○○平方公尺，檢附合法建物或既成社區位置略圖 1 份（如附件○）。
- 2、 敘明本重劃區實際情形或受益比例考量研訂減輕負擔之處理原則，並應注意減輕之重劃負擔不得加重其他土地所有權人負擔。
- 3、 本重劃區無原有合法建物或既成社區重劃後辦理原位置分配或無需訂定減輕負擔原則（無需訂定減輕負擔原則者填寫）。

十二、 財務計畫

- 1、 重劃負擔總費用：新臺幣○○元。
- 2、 財源籌措方式：
 - A. 由直轄市或縣市政府編列預算支應。
 - B. 向○○基金（銀行）貸款支應。
- 3、 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
- 4、 現金流量分析：

依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

項目		合計	○年	○年	○年	○年	○年
		(萬元)					
重劃負擔總費用	工程費						
	重劃費用						
	小計						
	貸款利息						
	小計						
收入	收取差額地價或出售抵費地價款						

	小計						
	當期淨值						

註: 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

- 5、本重劃區預估取得抵費地面積○○平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺○○元，經試算後預估土地處分收入約○○萬元，扣除重劃負擔總費用○○萬元，預估盈餘（虧損）○○萬元，財務尚屬可行（如虧損者，請敘明財政挹注方案）。

十三、 預定重劃工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表（詳附件○）。自民國○年○月至○年○月止。

十四、 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖：詳附件○。

- 1、套繪圖應以紅實線標註重劃範圍，並標示比例尺及圖示，且套繪圖比例尺不得小於1/1200。
- 2、如有排除重劃範圍外之既成社區、公共設施用地、依都市計畫指定應大面積開發或指定特定目的之用地等，影響土地分配之特殊情形，應於圖面標示。

十五、 附件

- 1、預定重劃工作進度表。
- 2、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。
- 3、公有土地分布示意圖。
- 4、抵充土地分布示意圖。
- 5、合法建物或既成社區位置略圖。
- 6、市地重劃座談會會議紀錄。
- 7、其他(視個案情形)。

十六、 報請內政部審查市地重劃計畫書時，應檢附計畫書（草案）10份及市地重劃計畫書審查表(如附表1)。

附表1、市地重劃計畫書審查表

○○政府申請核定(計畫名稱)市地重劃計畫書審查表

- 一、 申請重劃範圍：○○ 縣(市) ○○ 鄉(鎮市區) ○○ 段
- 二、 法令依據：平均地權條例第56條第○項第○款及市地重劃實施辦法第○條。
- 三、 開發目的及預期效益：
- 四、 都市計畫地籍套繪圖及土地使用現況(照片)：(詳後附)
- 五、 計畫進度：自○年○月至○年○月。
- 六、 重劃範圍內公、私有土地權屬情形：
 - 1、土地總人數、面積：○人、○公頃。
 - 2、公有土地總人數、面積：○人、○公頃。
 - 3、私有土地總人數、面積：○人、○公頃。
- 七、 依市地重劃相關規定審查情形：

審查事項	申請單位說明	相關證明文件	內政部 審查情形
1. 都市計畫辦理情形	都市計畫主要計畫、細部計畫已發布日期、文號或審議通過會議日期。	1. 公告文或審議會 議紀錄。 2. 主要及細部計畫 書。	☐ 符合 ☐ 需再補充說明： _____
2. 重劃範圍劃定原則	簡要說明重劃範圍四至。	詳如重劃計畫書○ ○頁。	☐ 符合 ☐ 需再補充說明： _____
3. 座談會召開情形	1. 是否依市地重劃實施辦法第14條規定通知及載明相關事項。 2. 召開時間、地點、土地所有權人反應意見及後續處理情形。	會議通知及紀錄。	☐ 符合 ☐ 需再補充說明： _____
4. 是否已完成環境影響評估或水土保持計畫審查	是否須辦理及辦理情形。	主管機關之證明文件。	☐ 符合 ☐ 需再補充說明： _____
5. 土地所有權人平均重劃負擔比率	1. 公共設施用地平均負擔比率 2. 費用平均負擔比率	詳如重劃計畫書○ ○頁。	☐ 符合 ☐ 需再補充說明：_

審查事項	申請單位說明	相關證明文件	內政部 審查情形
	3. 重劃平均負擔比率 4. 重劃平均負擔比率超過 45%，土地所有權人同意情形		
6. 減輕重劃負擔原則	減輕重劃負擔原則及是否增加其他土地所有權人負擔。	詳如重劃計畫書○ ○頁。	☐ 符合 ☐ 需再補充說明： _____
7. 土地使用規劃情形	1. 規劃內容是否影響土地分配作業及抵費地處分。 2. 非共同負擔公共設施用地之分配方式。 3. 是否影響重劃區內外交通之聯繫。		☐ 符合 ☐ 需再補充說明： _____
8. 財務計畫是否可行	財源籌措方式、預估抵費地面積、財務可否平衡。	詳如重劃計畫書○ ○頁。	☐ 符合 ☐ 需再補充說明： _____
9. 其他特殊情形	1. 重劃區內有無歷史建築、自然人文史蹟遺址、宗教信仰中心或遭掩埋垃圾、建物密集等情形。 2. 相關因應措施。	主管機關之證明文件。	☐ 符合 ☐ 需再補充說明： _____
內政部 初審意見			

備註 1: 相關證明文件如已載明或附於重劃計畫書者，請敘明頁數。

臺北市政府 106 年 2 月 20 日府地權字第 10630438100 號令發布
修正「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，名稱並修正為「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」，自 106 年 3 月 1 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 台北市不動產開發商業同業公會等

106.3.3 北市地權字第 10630440800 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、旨揭作業要點於 106 年 2 月 24 日登載於臺北市政府 106 年第 36 期公報。
- 三、副本抄送臺北市議會、臺北市政府法務局，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

106.2.20 府地權字第 10630438100 號

修正「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，名稱並修正為「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」，並自一〇六年三月一日生效。

附修正「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」。

「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」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」，為明確查核重點，並增加預售屋稽查相關作業規範，於一〇四年十二月三十日以府地權字第一〇四三三五六六〇〇〇號令修正前揭規範為「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」。茲為強化本市預售屋銷售管理機制，遂課予業者自主檢查義務，並落實預售屋銷售由源頭管理之政策意旨，以保障消費者權益，爰擬具「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」修正草案，並修正名稱為「臺北市預售屋管理暨聯合稽查作業要點」，其修正要點如下：

- 一、現行規定原係為確立本市預售屋聯合稽查相關作業程序所訂定，配合本市預售屋銷售管理機制採源頭管理之政策意旨，爰酌作文字修正以資明確。（修正規定第一點）
- 二、配合修正規定新增預售屋定型化契約預審相關獎勵推廣措施，先予訂定其名詞定義。（修正規定第二點）
- 三、為掌握本市預售屋銷售建案資訊，特明定相關機關之權責分工，以利於後續管理及查核。（修正規定第三點）
- 四、為實踐業者自主管理，提升執業品質，特創設「預售屋買賣契約自主檢查表」，並訂定其相關執行機制及配套措施。（修正規定第四點）
- 五、考量預售建案之預售屋買賣定型化契約倘經公會預審完竣，為避免重複查核及有效

利用公部門查核人力，並推廣預售屋定型化契約預審制度，爰增訂本項內容。(修正規定第五點)

六、為強化查核，擇就較具違規疑慮之建案類型，優先列入受稽查對象。(修正規定第六點)

七、為彙整原分散於現行規定之各項查核重點，爰將現行規定第四至九點分別移列至第一款至六款。(修正規定第八點)

八、內政部為維護交易安全，於104年10月1日實施新制不動產說明書應記載及不得記載事項，為輔導不動產經紀業者製作不動產說明書以詳實記載標的物狀況，爰增列第二款第三目查核重點；另內政部105年8月8日內授中辦地字第10513072041號函送各地方政府「民眾對於預售屋買賣定型化契約之相關看法」民意調查報告，參酌該報告之民眾不滿意見，爰增列第四款第二、十二、十三目查核重點，以進一步保障消費者權益。(修正規定第八點)

九、就預售屋銷售定型化契約之查核違規者，消費者保護法業已訂有相關規定，惟現行規定未予以敘明，爰增列第一款內容，明列該法律依據以資明確。(修正規定第九點)

十、現行規定第十二點點次調整。(修正規定第十點)

十一、因彙整原分散於現行規定之各項查核重點，爰刪除現行規定第十一、十二點。

臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點

一、臺北市政府為有效管理及查核臺北市（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權益，減少交易糾紛，特訂定本要點。

二、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。

（七）預售屋定型化契約預審：指預售屋買賣定型化契約於建案銷售前，由台北市不動產開發商業同業公會（以下簡稱開發公會）先行審查契約內容是否符合預售屋定型化契約應記載及不得記載事項規定之服務。

三、本市預售屋銷售建案資訊由下列機關每月彙整：

（一）臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）應彙整下列清冊，並送臺北市政府地政局（以下簡稱地政局）。

1. 樣品屋已領得建築許可函之建案清冊。

2. 樣品屋已申報竣工並領得使用許可函之建案清冊。

(二) 地政局應蒐集網路、報章雜誌資訊，並參酌前項資訊彙整本市預售屋銷售建案資訊。

第一項資訊應包含建造執照字號、起造人姓名、構造種類、使用分區、幢層戶數、建築地點（地址、地號）、發照日期、竣工（使用）期限及是否屬建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者等內容。

四、為輔導業者使用預售屋定型化契約，以符合內政部訂頒預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，應由地政局公告「預售屋買賣契約自主檢查表」，以提供消費者及業者自主檢查。

於本市銷售預售屋之不動產開發業者於銷售前應向地政局申報前項自主檢查結果及契約書，未申報之業者本府將逐案稽查，以維護交易秩序與消費者權益。

五、預售建案所使用之預售屋買賣定型化契約若經預售屋定型化契約預審合格在案，得不列入受稽查對象。

前項預售屋買賣定型化契約及其預審結果由地政局依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布。

六、為查核本市預售屋銷售是否符合法令規定，得由臺北市政府法務局、地政局及建管處指派人員組成「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開發公會會同。

預售屋聯合稽查，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) 地政局依第三點彙整所得之本市預售屋銷售建案資料，並參酌第四、五點情形排定受稽查對象。符合下列情形者，優先列入稽查：

1. 位於工業區之預售建案。
2. 依都市計畫不得供住宅使用之預售建案。
3. 建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者。
4. 其他特殊情形而認有優先稽查之必要者。

(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。

七、本小組成員於預售屋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。

八、預售屋聯合稽查各查核項目及其查核重點如下：

(一) 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。

- (二) 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：
 - 1. 完成經營許可。
 - 2. 懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。
 - 3. 製作不動產說明書且需符合不動產說明書應記載及不得記載事項之規定。
 - 4. 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。
 - 5. 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。
- (三) 預售屋廣告之查核，以下列事項為查核重點：
 - 1. 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。
 - 2. 不動產經紀業者製作之廣告是否已註明經紀業名稱。
- (四) 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：
 - 1. 契約審閱權。
 - 2. 賣方對廣告之義務。
 - 3. 房地標示及停車位規格。
 - 4. 房地出售面積及認定標準。
 - 5. 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。
 - 6. 房地面積誤差及其價款找補。
 - 7. 契約總價。
 - 8. 履約保證機制。
 - 9. 主要建材及其廠牌、規格。
 - 10. 開工及取得使用執照期限。
 - 11. 驗收。
 - 12. 房地所有權移轉登記期限。
 - 13. 通知交屋期限。
 - 14. 違約之處罰。
- (五) 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：
 - 1. 樣品屋應領得建築許可函始得設置。
 - 2. 樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。
 - 3. 樣品屋應於使用期限內。
 - 4. 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。
 - 5. 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)。

- (六) 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，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。

九、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，應依下列方式辦理：

- (一) 違反消費者保護法規定者，依該法及臺北市消費者保護自治條例辦理。
- (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。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 違反刑法規定，移送司法機關偵辦。

十、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。

臺北市預售屋聯合稽查作業要點修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺北市預售屋管理暨聯合稽查作業要點	臺北市預售屋聯合稽查作業要點	本要點原係為確立本市預售屋聯合稽查相關作業程序所訂定，配合本市預售屋銷售管理機制採源頭管理之政策意旨，爰修正名稱以資明確。
修正規定	現行規定	說明
一、臺北市政府為有效管理及查核臺北市（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權益，減少交易糾紛，特訂定本要點。	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。	配合本市預售屋銷售管理機制採源頭管理之政策意旨，爰酌作文字修正以資明確。
二、本要點名詞定義如下： (八) 預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而	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	一、點次變更。 二、配合本要點新增預售屋定型化契約預審相關獎勵推

以將來完成之建築物為交易標之物。 (九) 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。 (十) 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。 (十一) 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。 (十二) 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。 (十三) 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。 (十四) <u>預售屋定型化契約預審</u>：指預售屋買賣定型化契約於建築案銷售前，由台北市	來完成之建築物為交易標之物。 (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。	廣措施，爰增訂第七款。
--	---	--------------------

<u>不動產開發商業同業公會(以下簡稱開發公會)先行審查契約內容是否符合預售屋定型化契約應記載及不得記載事項規定之服務。</u>		
三、本市預售屋銷售建案資訊由下列機關每月彙整： (三) 臺北市建築管理工程處(以下簡稱建管處)應彙整下列清冊，並送臺北市政府地政局(以下簡稱地政局)。 1. 樣品屋已領得建築許可函之建案清冊。 2. 樣品屋已申報竣工並領得使用許可函之建案清冊。 (四) 地政局應蒐集網路、報章雜誌資訊，並參酌前項資訊彙整本市預售屋銷售建案資訊。 第一項資訊應包含建造執照字號、起造人姓名、構造種類、使用分區、幢層戶數、建築地點(地址、地號)、發照日期、竣工(使用)期限及是否屬建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者等內容。		一、<u>本點新增</u>。 二、為掌握本市預售屋銷售建案資訊，特明定相關機關之權責分工，以利於後續管理及查核。
四、為輔導業者使用預售屋定型化契約，以符合內政部訂頒預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，應由地政局公告「預售屋買賣契約自主檢查		一、<u>本點新增</u>。 二、為實踐業者自主管理，提升執業品質，特創設「預售屋買賣契約自主檢查表」，並訂定其執行機制和配套措施。

表」，以提供消費者及業者自主檢查。 於本市銷售預售屋之不動產開發業者於銷售前應向地政局申報前項自主檢查結果及契約書，未申報之業者，本府將逐案稽查，以維護交易秩序與消費者權益。		
五、預售建案所使用之預售屋買賣定型化契約若經預售屋定型化契約預審合格在案，得不列入受稽查對象。 前項預售屋買賣定型化契約及其預審結果由地政局依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布。		一、<u>本點新增</u>。 二、為避免重複查核及有效利用公部門查核人力，並推廣預售屋定型化契約預審制度，提升公私協力效力，爰作第一項規定。 三、本於政府資訊透明、公開原則，讓民眾事先了解建商的執業品質及通過預審之契約內容，爰作第二項規定。
六、為查核本市預售屋銷售是否符合法令規定，得由臺北市政府法務局、地政局及建管處指派人員組成「<u>臺北市預售屋聯合稽查小組</u>」（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開發公會會同。 預售屋聯合稽查，於每年上半年及下半年各執行一次，執行期間由地政局	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<u>臺北市建管處</u>（以下簡稱<u>本市建管處</u>）指派人員組成「<u>臺北市預售屋聯合稽查小組</u>」（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	一、點次變更。 二、為提升查核效率，擇就常見違反土地使用管制規定或建築法令規定之建案類型，優先列入受稽查對象，爰第二項第一款酌作修正。 三、部分文字酌作修正。

定之，於稽查前之準備程序如下： (四) <u>地政局依第三點彙整所得之本市預售屋銷售建案資料，並參酌第四、五點情形排定受稽查對象。符合下列情形者，優先列入稽查：</u> 5. <u>位於工業區之預售建案。</u> 6. <u>依都市計畫不得供住宅使用之預售建案。</u> 7. <u>建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者。</u> 8. <u>其他特殊情形而認有優先稽查之必要者。</u> (五) 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。 (六) 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。	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管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。	
<u>七、本小組成員於預售屋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：</u> (四) 向不動產開發業者、不動產經紀業者或關	<u>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：</u> (一) 向不動產開發業者、不動產經紀業者或關係人	點次變更。

係人查詢或請其提出資料。 (五) 通知不動產開發業者、不動產經紀業者陳述意見。 (六) 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。	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。	
八、<u>預售屋聯合稽查各查核項目及其查核重點如下</u>： (一) 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。 (二) 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： 1. 完成經營許可。 2. 懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。 3. 製作不動產說明書，<u>且需符合不動產說明書應記載及不得記載事項之規定</u>。 4. 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	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	一、為彙整原分散於現行規定之各項查核重點，爰將現行規定第四點至第九點分別移列至本點第一款至第六款規定，並酌作文字修正。 二、為輔導不動產經紀業者製作不動產說明書以詳實記載標的物狀況，爰於第二款第三目新增不動產說明書需符合內政部規定。 三、為進一步保障消費者權益，爰於第四款增訂第二目、第十二目及第十三目規定。

稿、不動產說明書及不動產買賣契約書等文件簽章。 5. 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。 (三) 預售屋廣告之查核，以下列事項為查核重點： 1. 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。 2. 不動產經紀業者製作之廣告是否已註明經紀業名稱。 (四) 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： 1. 契約審閱權。 2. <u>賣方對廣告之義務。</u> 3. 房地標示及停車位規格。 4. 房地出售面積及認定標準。	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：	
--	--	--

5. 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。 6. 房地面積誤差及其價款找補。 7. 契約總價。 8. 履約保證機制。 9. 主要建材及其廠牌、規格。 10. 開工及取得使用執照期限。 11. 驗收。 12. <u>房地所有權移轉登記期限。</u> 13. <u>通知交屋期限。</u> 14. 違約之處罰。 (五) 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： 1. 樣品屋應領得建築許可函始得設置。 2. 樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。 3. 樣品屋應於使用期限內。 4. 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。 5. 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）。 (六) 不得作為住宅使用地	(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。	
---	---	--

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，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。		
<u>九、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，應依下列方式辦理：</u> (七) <u>違反消費者保護法規定者，依該法及臺北市消費者保護自治條例辦理。</u> (八) 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。 (九) 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。 (十) 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。 (十一) 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。	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。	一、點次變更。 二、新增第一款違反消費者保護法之處理規定。 三、其它款次及文字酌作調整。

(十二)違反刑法規定，移送司法機關偵辦。	(五)違反刑法規定，移送司法機關偵辦。	
十、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。	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。	點次變更。

中華民國 106 年 3 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：45 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 106 年 3 月

GPN：2006100016