108 年 6 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
- 有關內政部函釋土地法第12條與關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則第3點所定之水道，不包括區域排水一案（108FBCA01）…..……....1
- 內政部函有關已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約，後續辦理登記時選用登記原因等疑義一案（108FBCB02）……....3
- 「繼承登記法令補充規定」部分規定，業經內政部以108年6月25日台內地字第1080263032號令修正發布（108FBCC03）……..……....4
- 內政部公告土地登記網路申請登記項目一案（108FBCZ04）……..……....17
- 內政部公告「跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫」，並訂自108年7月1日起試辦3個月一案(108FBCZ05)……...……..….....17
- 內政部認可彰化縣地政士公會辦理「地政士專業訓練」一案(108FBCZ06)…....24
（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
- 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，業經內政部修正發布（108FEAZ07）…….....24
（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）

有關內政部函釋土地法第12條與關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則第3點所定之水道，不包括區域排水一案

臺北市政府函　臺北市各地政事務所等

108.6.3府授地登字第1080127699號

說明：依內政部108年5月30日台內地字第1080262975號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本各1份。

附件1

內政部函　各直轄市、縣（市）政府

108.5.30台內地字第1080262975號

主旨：土地法第12條與關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則第3點所定之水道，不包括區域排水1案，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據經濟部水利署108年5月14日經水綜字第10814027310號函辦理，並復新北市政府地政局108年1月17日新北地籍字第1080085820號函，隨文檢送經濟部水利署上開函影本1份。

二、按土地法第12條第2項所定回復所有權之土地，依行政院訂頒「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」(以下簡稱處理原則)第3點規定，係指經公告劃出水道區域線外之土地；又該點所稱「水道浮覆地」及「水道區域線」，前經本部以92年4月14日內授中辦地字第0920004988號函釋：「依水利法施行細則第16條之1規定，『水道』，係指江、河、川、溪、運河、減河等水流經過之地域。……『水道浮覆地』及『水道區域線』在河川即為『河川浮覆地』及『河川區域線』……」有案。茲以新北市政府地政局為民眾就已劃出河川區域線外，但仍屬已公告市管區域排水用地範圍內之土地申請浮覆複丈，因考量現行水利法施行細則第4條所稱「水道」已將區域排水納入，致衍生土地法第12條及處理原則所定「水道」有否包含「區域排水」及其範圍應如何認定等疑義，爰報請本部釋示，合先敘明。

三、本案經洽經濟部水利署以上開函復略以:「河川及區域排水分屬不同公告範圍。……原則上區排為人工作為而形成，與河川為天然不同，依水利法規之規範，區域排水設施範圍內尚無土地浮覆後可資復權之問題，故排水管理辦法對浮覆地之定義並無規定。……查臺灣省政府42年8月21日公布之『臺灣省河川區域土地劃定原則』第5條曾規定：『尋常洪水位線以內中水位以內之私有土地，不論是否因天然原因而劃入河川區域以內，均得依土地法第12條之規定其所有權視為消滅。』，是以土地法第12條規定多以河川區域範圍界定，且浮覆地之規範亦僅於河川管理辦法第6條及第10條有所明定。……綜上，區域排水應非屬土地法第12條第1項所稱『因天然變遷』致所有權消滅範疇。土地法第12條第1項之水道應僅河川；至於大部於92年4月14日內授中辦地字第0920004988號函釋，仍建議維持所稱『水

道浮覆地』及『水道區域線』，在河川即為『河川浮覆地』及『河川區域線』。」本部同意該署意見。爰土地法第12條及處理原則第3點所定「水道」，尚不包含「區域排水」，是水道浮覆地經公告劃出河川區域線以外者，即得依土地法第12條第2項申請回復所有權。本案請依前開意見就個案事實本於權責卓處。

附件2

經濟部水利署函　內政部

108.5.14經水綜字第10814027310號

主旨：有關新北市政府地政局函為日據時期已滅失之該市樹林區桃子腳523番地（現標示為南園段235、238及248地號部分土地），依土地法第12條規定申請回復登記，涉及「水道」及「水道浮覆地」疑義案，復如說明，請查照。

說明：

一、復大部108年4月1日台內地字第1080260999號函。

二、依現行水利法施行細則第4條：「本法所稱水道，指河川、區域排水及減河水流經過之地域。」，經查水道與區域排水之歷次修正說明（如附件1），水利法93年修法係考量水道整體性管理需求，將排水設施範圍納入（105年修正為區域排水），河川及區域排水分屬不同公告範圍。

三、本署107年6月25日經水政字第10706047380號函示，依據排水管理辦法第3條第3項規定所為區域排水設施範圍之定義，原則上區排為人工作為而形成，與河川為天然不同，依水利法規之規範，區域排水設施範圍內尚無土地浮覆後可資復權之問題，故排水管理辦法對浮覆地之定義並無規定。區域排水設施範圍內土地之復權，尚無準用河川管理辦法相關規定。

四、查臺灣省政府42年8月21日公布之「臺灣省河川區域土地劃定原則」第5條曾規定：「尋常洪水位線以內中水位以內之私有土地，不論是否因天然原因而劃入『河川區域』以內，均得依土地法第12條之規定其所有權視為消滅。」，是以土地法第12條規定多以河川區域範圍界定，且浮覆地之規範亦僅於河川管理辦法第6條及第10條有所明定。

五、縱其原為天然河川改為區域排水，依河川管理辦法第6條第8款之規定，區域排水範圍如有如河川因其變遷或設施構造物而土地浮覆之情形，亦應如河川應經公告劃出河川區域後始有浮覆並復權之可能。

六、綜上，區域排水應非屬土地法第12條第1項所稱「因天然變遷」致所有權消滅範疇。土地法第12條第1項之水道應僅河川；至於大部於92年4月14日內授中辦地字第0920004988號函釋，仍建議維持所稱「『水道浮覆地』及『水道區域線』，在河川即為『河川浮覆地』及『河川區域線』。」。

水利法所稱水道定義

105 年水利法細則	98 年水利法細則	93 年水利法細則	79 年水利法細則
第四條 本法所稱水道，指河川、區域排水及減河水流經過之地域。 ＊備註 排水管理辦法 第二條第一項第四款：區域排水：指排洩前第三款之二種以上匯流或排洩區域性地面或地下之水，並經中央主機關公告者。但不包括已有主管機關管轄之排水。 河川管理辦法 第二條：本辦法所稱河川，指依中央主管機關認定其屬於水資源開發或國土保育或區域發展關係重大之水系，並經公告之水道。	第四條 本法所稱水道，指河川、湖泊、水庫蓄水範圍、排水設施範圍、運河、減河、滯洪池或越域引水路水流經過之地域。	第四條 本法所稱水道，指河川、湖泊、水庫蓄水範圍、排水設施範圍、運河、減河、滯洪池或越域引水路水流經過之地域。	第十六條之一 本法所稱水道，係指江、河、川、溪、運河、減河等水流經過之地域。 第六條第四款 區域排水：係指排除第 1 款至第 3 款之 2 種以上匯流者或排除區域性地面或地下之水。

內政部函有關已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約，後續辦理登記時選用登記原因等疑義一案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

108.6.27北市地登字第1086016003號

說明：

一、依內政部108年6月26日台內地字第1080123651號函副本辦理，並檢附該函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（以上均含附件）。

附件

內政部函　宜蘭縣政府

108.6.26台內地字第1080123651號

主旨：有關已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約，後續辦理登記時選用登記原因等疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府108年6月11日府地籍字第1080087280號函。

二、有關已辦竣買賣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件，本部已以96年5月17日內授中辦字第0960045649號函釋示在案，應以「買賣」為登記原因，並依本部84年4月7日台內地字第8405408號函釋意旨於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別。且合意解除契約雖以買賣為登記原因，惟其成立之要件係因解除契約而返還給付物，故無須訂定公定買賣契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登

記，合先敘明。

三、有關本案函就已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約之案件，建議以「贈與」為登記原因，並參諸上開函意旨免訂定公定契約書與於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般贈與移轉案件有別1節，考量本部84年4月7日台內地字第8405408號函已有明文規定，非經常辦理之特例登記案件，其登記原因之填載，得由登記機關自行選用性質相類登記原因標準用語，並得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。是本部同意依貴府所擬上開意見辦理，日後如遇有其他登記原因非屬買賣及贈與之合意解除契約案件，亦請參照本部上開84年4月7日及96年5月17日函規定，本於權責核處。

「繼承登記法令補充規定」部分規定，業經內政部以108年6月25日台內地字第1080263032號令修正發布

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

108.6.26北市地登字第1080132411號

說明：

一、奉交下內政部108年6月25日台內地字第10802630323號函辦理，並檢附該函及其附件影本各1份。

二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會。

附件1

內政部函　各直轄市、縣（市）政府

108.6.25台內地字第10802630323號

主旨：修正「繼承登記法令補充規定」部分規定，業經本部108年6月25日台內地字第1080263032號令修正發布，檢送發布令（含附件）及修正規定對照表，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部令

108.6.25台內地字第1080263032號

修正「繼承登記法令補充規定」部分規定，自日生效。

附修正「繼承登記法令補充規定」部分規定。

繼承登記法令補充規定部分規定修正規定

二、日據時期臺灣省人財產繼承習慣分為家產繼承與私產繼承兩種。

家產為家屬（包括家長在內）之共有財產；私產係指家屬個人之特有財產。

家產繼承因戶主喪失戶主權而開始；私產繼承則因家屬之死亡而開始。

戶主喪失戶主權之原因：

(一)戶主之死亡。死亡包括事實上之死亡及宣告死亡。

(二)戶主之隱居。民國二十四年（日本昭和十年）四月五日臺灣高等法院上告部判官及覆審部判官聯合總會決議，承認隱居有習慣法之效力，自該日起隱居始成

為戶主繼承開始之原因。但隱居發生於該決議日期以前者，不能認為因隱居而開始之戶主繼承，而應以被繼承人死亡日期定其繼承開始日期。

(三)戶主之國籍喪失。

(四)戶主因婚姻或收養之撤銷而離家。

(五)有親生男子之單身女戶主，未廢家而入他家為妾。

三、因戶主喪失戶主權而開始之財產繼承，其繼承人之順序為：

(一)法定之推定財產繼承人。

(二)指定之財產繼承人。

(三)選定之財產繼承人。

第一順序之法定推定財產繼承人係男子直系卑親屬(不分長幼、嫡庶、婚生或私生、自然血親或準血親)且係繼承開始當時之家屬為限。女子直系卑親屬及因別籍異財或分家等原因離家之男子直系卑親屬均無繼承權。至於「寄留」他戶之男子直系卑親屬對家產仍有繼承權；已任寄留地之戶主，對被繼承人之遺產無繼承權。

男子直系卑親屬有親等不同者，以親等近者為優先。親等相同之男子有數人時，共同均分繼承之。

第二順序指定及第三順序選定之財產繼承人，應依當時之戶口規則申報。

第三順序選定之財產繼承人，不以在民法繼承編施行前選定為限。但至民國九十八年十二月十一日止，尚未合法選定繼承人者，自該日起，依現行民法繼承編之規定辦理繼承。

二十、親生子女與養子女，養子女與養子女係民法第一千一百三十八條第三款所定之兄弟姐妹，相互間有繼承權。

同父異母或同母異父之兄弟姊妹間，亦為民法第一千一百三十八條第三款所稱兄弟姊妹同一順序之繼承人。

二十三、日據時期成立之夫妾婚姻，夫得繼承妾之遺產，但妾非配偶，對夫之遺產尚無繼承權可言；其繼承在臺灣光復後開始者，夫妾間互無繼承權。

四十七之一、第一順序之繼承人有拋棄繼承權者，依民法第一千一百七十六條第一項規定，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人，如其他同為繼承之人於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，依民法第一千一百四十條規定，所拋棄之應繼分歸屬代位繼承人繼承。

第一順序親等較近之繼承人與代位繼承人均拋棄繼承權，依民法第一千一百七十六條第五項規定，由被繼承人次親等之直系血親卑親屬繼承。

四十七之二、繼承開始前，第一順序親等較近之直系血親卑親屬全部死亡或喪失繼承權者，由其次親等直系血親卑親屬依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承而非代位繼承。

五十九、無人承認繼承之遺產，依民法第一千一百八十五條規定，應歸屬國庫者，財政部國有財產署申請國有登記時，應於申請書備註欄加註「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利」等字樣。

六十二、遺囑係要式行為，應依照民法第一千一百九十條至第一千一百九十七條所定方式為之，不依法定方式作成之遺囑，依照民法第七十三條規定，應屬無效。

遺囑保管人或繼承人有無依民法第一千二百十二條所稱遺囑之提示與通知，並不影

響遺囑之真偽及效力，故非屬登記機關審查範圍。

六十六、代筆遺囑或公證遺囑，代筆人或公證人除親自以筆書寫為之外，並得以電腦或自動化機器製作之書面代之。

六十八、代筆遺囑須由遺囑人以言語口述遺囑意旨，如為聽覺或語言障礙不能發聲者，自不能為代筆遺囑。

七十七、遺囑執行人為執行遺囑之必要，依遺囑內容處分被繼承人所遺不動產，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。

遺囑指定變賣遺產之人非遺囑執行人時，遺產之處分應由該被指定人與遺囑執行人共同為之，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。

經辦妥公同共有繼承登記之不動產，登記機關得再受理遺囑繼承登記，並應於登記完畢後，通知原登記為公同共有之繼承人，原核發之權利書狀公告註銷。

七十七之一、繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，無民法第一百零六條規定之適用。

九十一、被繼承人（即登記名義人）於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申辦繼承登記時，應依下列規定辦理：

(一)被繼承人有生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，應於辦妥死亡登記或死亡宣告登記後，據以辦理。

(二)繼承人以書面向戶政機關申請被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，經戶政機關查復無資料，且合於下列情形之一者，免檢附土地登記規則第一百十九條第一項第一款規定文件辦理：

1. 依繼承人檢附之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡，且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。
2. 申請人於繼承系統表註明被繼承人死亡日期，並切結「死亡日期如有不實，申請人願負法律責任」。

繼承人之一於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡者，可比照前項辦理。

第一項第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

九十二、戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查無該缺漏者之戶籍資料，且查證無法辦理戶籍更正者，由申請人於繼承系統表切結其未能列明缺漏者之事由後，登記機關予以受理。

九十八、債權人代位申辦繼承登記，如部分繼承人未在台設籍，無從領取身分證明者，可依法院判決書所列之繼承人及住址申請登記。

債權人代位申辦繼承登記，如其中有受託之信託財產，因信託財產非屬受託人之遺產，該信託財產不得受理登記。

一〇四、遺產稅繳清（或免稅或不計入遺產總額或同意移轉）證明書，應註明查無欠稅字樣。

一〇六、父母與未成年子女同為繼承人，除遺產繼承登記為公同共有外，應依民法第一千零八十六條第二項規定，為未成年子女選任特別代理人後，得申請為分別共有之繼承登記。

繼承登記法令補充規定部分規定修正規定對照表

修　正　規　定	現　行　規　定	說　　明
二、日據時期臺灣省人財產繼承習慣分為家產繼承與私產繼承兩種。 家產為家屬（包括家長在內）之共有財產；私產係指家屬個人之特有財產。 家產繼承因戶主喪失戶主權而開始；私產繼承則因家屬之死亡而開始。 戶主喪失戶主權之原因： (一)戶主之死亡。死亡包括事實上之死亡及宣告死亡。 (二)戶主之隱居。民國二十四年（日本昭和十年）四月五日臺灣高等法院上告部判官及覆審部判官聯合總會決議，承認隱居有習慣法之效力，自該日起隱居始成為戶主繼承開始之原因。但隱居發生於該決議日期以前者，不能認為因隱居而開始之戶主繼承，而應以被繼承人死亡日期定其繼承開始日期。 (三)戶主之國籍喪失。 (四)戶主因婚姻或收養之撤銷而離家。 (五)有親生男子之單身女戶主，未廢家而入他家為妾。	二、日據時期臺灣省人財產繼承習慣分為家產繼承與私產繼承兩種。 家產為戶主所有之財產；私產係指家屬個人之特有財產。 家產繼承因戶主喪失戶主權而開始；私產繼承則因家屬之死亡而開始。 戶主喪失戶主權之原因： (一)戶主之死亡。死亡包括事實上之死亡及宣告死亡。 (二)戶主之隱居。民國二十四年（日本昭和十年）四月五日臺灣高等法院上告部判官及覆審部判官聯合總會決議，承認隱居有習慣法之效力，自該日起隱居始成為戶主繼承開始之原因。但隱居發生於該決議日期以前者，不能認為因隱居而開始之戶主繼承，而應以被繼承人死亡日期定其繼承開始日期。 (三)戶主之國籍喪失。 (四)戶主因婚姻或收養之撤銷而離家。 (五)有親生男子之單身女戶主，未廢家而入他家為妾。	依據法務部一百零五年二月三日法律字第一〇五〇三五〇〇九四〇號函釋，日據時期臺灣之家產制度，家產為家屬（包括家長在內）之共有財產，而非家長個人所有之財產（臺灣民事習慣調查報告，第三百七十八頁；法務部一百零四年二月二十四日法律字第一〇四〇三五〇一五二〇號函參照），第一項規定家產為戶主所有之財產，與上開規定未合，爰配合修正。至於戶主喪失戶主權而開始之繼承，其繼承人之順序，仍應依第三點規定辦理。
三、因戶主喪失戶主權而開始之財產繼承，其繼承人之順序為： (一)法定之推定財產繼承	三、因戶主喪失戶主權而開始之財產繼承，其繼承人之順序為： (一)法定之推定財產繼承	依內政部（以下簡稱本部）八十九年九月二十六日台內中地字第八九八〇七四七號函釋意旨，戶主權之繼承人應同時為財產之繼

修　正　規　定	現　行　規　定	說　　明
人。 (二)指定之財產繼承人。 (三)選定之財產繼承人。 第一順序之法定推定財產繼承人係男子直系卑親屬(不分長幼、嫡庶、婚生或私生、自然血親或準血親)且係繼承開始當時之家屬為限。女子直系卑親屬及因別籍異財或分家等原因離家之男子直系卑親屬均無繼承權。至於「寄留」他戶之男子直系卑親屬對家產仍有繼承權；已任寄留地之戶主，對被繼承人之遺產無繼承權。 男子直系卑親屬有親等不同者，以親等近者為優先。親等相同之男子有數人時，共同均分繼承之。 第二順序指定及第三順序選定之財產繼承人，應依當時之戶口規則申報。 第三順序選定之財產繼承人，不以在民法繼承編施行前選定為限。但至民國九十八年十二月十一日止，尚未合法選定繼承人者，自該日起，依現行民法繼承編之規定辦理繼承。	人。 (二)指定之財產繼承人。 (三)選定之財產繼承人。 第一順序之法定推定財產繼承人係男子直系卑親屬(不分長幼、嫡庶、婚生或私生、自然血親或準血親)且係繼承開始當時之家屬為限。女子直系卑親屬及因別籍異財或分家等原因離家之男子直系卑親屬均無繼承權。至於「寄留」他戶之男子直系卑親屬對家產仍有繼承權。 男子直系卑親屬有親等不同者，以親等近者為優先。親等相同之男子有數人時，共同均分繼承之。 第二順序指定及第三順序選定之財產繼承人，應依當時之戶口規則申報。 第三順序選定之財產繼承人，不以在民法繼承編施行前選定為限。但至民國九十八年十二月十一日止，尚未合法選定繼承人者，自該日起，依現行民法繼承編之規定辦理。	承人，原戶主之其他直系卑親屬已任寄留地之戶主，應屬自創一家，非原本籍地之家屬，對被繼承人之遺產無繼承權，爰增訂第二項後段文字。
二十、親生子女與養子女，養子女與養子女係民法第一千一百三十八條第三款所定之兄弟姐妹，相互間有繼承權。 同父異母或同母異父之兄弟姊妹間，亦為民法第一千一百三十八條第三款所	二十、親生子女與養子女，養子女與養子女係民法第一千一百三十八條第三款所定之兄弟姐妹，相互間有繼承權。	民法親屬編所稱之兄弟姊妹，依司法院院字第七三五號、院解字第二九八九號及院解字第三七六二號解釋，包括全血緣(同父同母)及半血緣(同父異母、同母異父)之兄弟姐妹在內，爰增訂第二項規定。

修　正　規　定	現　行　規　定	說　　明
稱兄弟姊妹同一順序之繼承人。		
二十三、日據時期成立之夫妾婚姻，夫得繼承妾之遺產，但妾非配偶，對夫之遺產尚無繼承權可言；其繼承在臺灣光復後開始者，夫妾間互無繼承權。	二十三、夫妾婚姻，夫得繼承妾之遺產，但妾非配偶，對夫之遺產尚無繼承權可言。	依據本部一百零五年六月二十日台內地字第一〇五〇四二〇五五四號及法務部一百零五年六月二日法律字第一〇五〇三五〇八六四〇號函釋，民法繼承編於臺灣光復後，業已施行於臺灣，繼承在臺灣光復後開始者，應適用民法繼承編之規定。從而日據時期夫得繼承妾之遺產之習慣，於繼承在臺灣光復後開始者，因與民法規定有違而無適用餘地，故夫與妾相互間於臺灣光復後並無繼承權，爰明訂夫妾關係發生繼承之時間點等規定。
四十七之一、第一順序之繼承人有拋棄繼承權者，依民法第一千一百七十六條第一項規定，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人，如其他同為繼承之人於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，依民法第一千一百四十條規定，所拋棄之應繼分歸屬代位繼承人繼承。 第一順序親等較近之繼承人與代位繼承人均拋棄繼承權，依民法第一千一百七十六條第五項規定，由被繼承人次親等之直系血親卑親屬繼承。		一、本點新增。 二、依據本部一百零四年九月十七日台內地字第一〇四〇四三二八四四號函意旨，按民法第一千一百三十八條、第一千一百七十六條第一項及第五項之規定，須第一順序親等較近之繼承人均拋棄繼承權時，方得由次親等之直系血親卑親屬繼承遺產；若僅部分繼承人拋棄繼承者，該拋棄繼承者視為自始不存在，而由其他同為繼承之人(同順序之血親繼承人與配偶繼承人)繼承遺產。又代位繼承者，指被繼承人之直系血親卑親屬，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，由其直系血親卑親屬承繼其應繼分及繼承順序，而繼承被繼承人之遺產之謂，故被繼承人第一順序親等較近之繼

修　正　規　定	現　行　規　定	說　　明
		承人，如有部分於繼承發生前死亡或喪失繼承權，而其他同屬親等較近之繼承人均拋棄繼承者，依民法第一千一百四十條及第一千一百七十六條第一項規定，其所拋棄之應繼分應歸屬代位繼承人繼承，爰增訂第一項規定。 三、被繼承人第一順序親等較近之部分繼承人與代位繼承人均拋棄繼承權，因被繼承人第一順序親等較近之直系血親卑親屬（子輩），均已拋棄繼承而不存在，而代位繼承人均拋棄代位繼承，該子股之應繼分即無保留必要，應由被繼承人次親等之直系血親卑親屬（孫輩）繼承，其與第一項規定之情形有別，爰依本部一百零七年三月十四日台內地字第一〇七〇四〇八〇七六號函釋訂定第二項規定。
四十七之二、繼承開始前，第一順序親等較近之直系血親卑親屬全部死亡或喪失繼承權者，由其次親等直系血親卑親屬依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承而非代位繼承。		一、本點新增。 二、依本部一百零五年九月七日台內地字第一〇五〇四三三五一二號函釋，增訂有關繼承開始前，第一順序繼承人親等近者全部死亡或喪失繼承權，而由其直系血親卑親屬繼承時，依民法第一千一百三十八條等規定，此時次親等直系血親卑親屬係依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承被繼承人，而非代位繼承。又代位繼承僅於部分繼承人死亡時，始有適用（法務部一百零五年八月三十日

修　正　規　定	現　行　規　定	說　　明
		法律字第一〇五〇三五一一五四〇號函參照），併此敘明。
五十九、無人承認繼承之遺產，依民法第一千一百八十五條規定，應歸屬國庫者，財政部國有財產署申請國有登記時，應於申請書備註欄加註「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利」等字樣。	五十九、無人承認繼承之遺產，依民法第一千一百八十五條規定，應歸屬國庫者，財政部國有財產局申請國有登記時，應於申請書備註欄加註「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利」等字樣。	財政部國有財產署組織法於一百零一年二月三日華總一義字第一〇一〇〇〇二二七六一號令公布，並定自一百零二年一月一日施行，爰配合財政部國有財產局調整改設財政部國有財產署修正文字。
六十二、遺囑係要式行為，應依照民法第一千一百九十條至第一千一百九十七條所定方式為之，不依法定方式作成之遺囑，依照民法第七十三條規定，應屬無效。 遺囑保管人或繼承人有無依民法第一千二百十二條所稱遺囑之提示與通知，並不影響遺囑之真偽及效力，故非屬登記機關審查範圍。	六十二、遺囑係要式行為，應依照民法第一千一百九十條至第一千一百九十七條所定方式為之，不依法定方式作成之遺囑，依照民法第七十三條規定，應屬無效。	依本部一百零四年八月五日台內地字第一〇四〇四二七七〇六號函釋，遺囑保管人有無提示，並不影響遺囑之真偽及效力。另民法第一千二百十二條已將原提示制度修正為由遺囑保管人將遺囑交付遺囑執行人，並以適當方法通知已知繼承人之方式，如無保管人而由繼承人發現遺囑者，亦同。故為利實務執行，爰增訂第二項，明定登記機關毋須審查其提示與通知。
六十六、代筆遺囑或公證遺囑，代筆人或公證人除親自以筆書寫為之外，並得以電腦或自動化機器製作之書面代之。	六十六、代筆遺囑，代筆人除親自以筆書寫為之外，並得以電腦或自動化機器製作之書面代之。	按法務部一百零八年二月十三日法律字第一〇八〇三五〇一六八〇號函示，民法代筆遺囑之規定，重在透過代筆見證人將遺囑人之遺囑意旨以文字予以表明；公證遺囑所重者應為公證人對於遺囑法律關係專業。另依民法第一千一百九十一條第一項及第一千一百九十四條規定內容，可知公證遺囑與代筆遺囑兩者之方式實無異致，均係透過他人（公證人或代筆見證人），筆記遺囑人口述之遺囑意旨，從而民法有關公

修　正　規　定	現　行　規　定	說　　明
		證遺囑及代筆遺囑規定中所稱「筆記」,解釋上均可以電腦打字或自動化機器製作，爰於本點增訂公證遺囑亦得以電腦或自動化機器製作之規定。至於自書遺囑，性質上不宜以電腦或自動化機器處理，且參照上開法務部一百零八年二月十三日函，針對遺囑得否以電腦或自動化機器製作之函示，已將自書遺囑列為除外規定。
六十八、代筆遺囑須由遺囑人以言語口述遺囑意旨，如為聽覺或語言障礙不能發聲者，自不能為代筆遺囑。	六十八、代筆遺囑須由遺囑人以言語口述遺囑意旨，如為啞者或言語障礙不能發聲者，自不能為代筆遺囑。	查原條文使用「啞者」文字，有歧視身心障礙者之疑慮，爰依據身心障礙者權益保障法第五條身心障礙者定義之規定，及參酌法院組織法第九十八條規定,將「啞者或言語障礙」修正為「聽覺或語言障礙」。
七十七、遺囑執行人為執行遺囑之必要，依遺囑內容處分被繼承人所遺不動產，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。遺囑指定變賣遺產之人非遺囑執行人時，遺產之處分應由該被指定人與遺囑執行人共同為之，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。經辦妥公同共有繼承登記之不動產，登記機關得再受理遺囑繼承登記，並應於登記完畢後，通知原登記為公同共有之繼承人，原核發之權利書狀公告註銷。	七十七、遺囑指定變賣遺產之人非遺囑執行人時，遺產之處分應由該被指定人與遺囑執行人共同為之，無須再經法院之核准。	一、依民法第一千二百十五條、第一千二百十六條及本部八十七年三月十二日台內地字第八七〇三二四五號函規定，遺囑執行人有管理遺產並為執行遺囑上必要行為之職務，視為繼承人之代理，繼承人不得處分與遺囑有關之遺產，並不得妨礙其職務之執行，故登記機關依上開規定受理遺囑執行人申辦被繼承人不動產移轉登記時，無須繼承人同意及經法院之核准，爰增列第一項規定。 二、本點原規定移列第二項，並酌作文字修正。 三、被繼承人所遺不動產，雖經辦妥公同共有繼承登記，該不動產仍為遺產，依本部九十六年八月二十七日內授中

修　正　規　定	現　行　規　定	說　　明
		辦地字第〇九六〇〇五〇二七四號函，登記機關得再受理遺囑執行人持憑遺囑辦理遺產之處分相關登記，爰增訂第三項規定。
七十七之一、繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，無民法第一百零六條規定之適用。		一、本點新增。 二、依本部一百零一年八月十七日內授中辦地字第一〇一六〇三七〇一八號函釋，民法第一千二百十五條第二項關於遺囑執行人之職務行為，視為繼承人之代理之規定，乃就繼承人以外之人為遺囑執行人之情形所為之規定，於繼承人為遺囑執行人時，自無適用。我國民法既未禁止繼承人為遺囑執行人，且遺囑執行人執行職務仍須以自己名義為之，復依同法第一千二百十六條規定，繼承人對於與遺囑有關之遺產，已喪失處分權，不生由他人代理問題，故遺囑執行人管理遺產並為執行遺囑上必要行為之職務，自無須徵得繼承人之同意，尚無民法第一百零六條適用。
九十一、被繼承人（即登記名義人）於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申辦繼承登記時，應依下列規定辦理： （一）被繼承人有生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，應於辦妥死亡登記或死亡宣告	九十一、被繼承人（即登記名義人）於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申辦繼承登記時，倘有被繼承人生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，可依內政部四十年十一月十六日內戶字第五九一八號代電規定檢具死亡證明文件或在場親見其死亡者二	一、本點係就被繼承人於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡申辦繼承登記之方式予以規範。惟原條文前段規定係指被繼承人有生前戶籍資料而無死亡記事之情形；後段規定係指查無被繼承人任何設籍資料之情形，二者適用情形不同，為免誤用，爰依不同適用情形分別規定。 二、另原規定第一項提及繼承人

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
登記後，據以辦理。 (二)繼承人以書面向戶政機關申請被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，經戶政機關查復無資料，且合於下列情形之一者，免檢附土地登記規則第一百十九條第一項第一款規定文件辦理： 1.依繼承人檢附之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡，且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。 2.申請人於繼承系統表註明被繼承人死亡日期，並切結「死亡日期如有不實，申請人願負法律責任」。 繼承人之一於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡者，可比照前項辦理。 第一項第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。	人之證明書，向戶政機關聲請為死亡之登記，據以辦理；倘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，如合於下列情形之一者，申請繼承登記時，免檢附土地登記規則第一百十九條第一項第一款規定文件辦理： (一)依繼承人檢附之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡，且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。 (二)申請人於繼承系統表註明被繼承人死亡日期，並切結「死亡日期如有不實，申請人願負法律責任」。 繼承人之一於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡者，可比照前項辦理。 第一項第一款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。	可檢具死亡證明文件或在場親自其死亡者二人之證明書辦理死亡登記，係屬戶政機關權責，不宜於本要點規定，爰予刪除。

修　正　規　定	現　行　規　定	說　　明
九十二、戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查無該缺漏者之戶籍資料，且查證無法辦理戶籍更正者，由申請人於繼承系統表切結其未能列明缺漏者之事由後，登記機關予以受理。	九十二、戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查證無法辦理戶籍更正，而其戶籍謄本均能銜接，仍查無該缺漏者何人時，申請人得檢附切結書敘明其未能列明缺漏者之事由後，予以受理。	經戶政機關查復無缺漏者之戶籍資料且無法辦理更正者，應已足堪認定，爰刪除戶籍謄本均能銜接之規定。另申請人切結出生別缺漏之事由，與繼承系統表之繼承人相關，爰修正申請人得於該表切結未能列明缺漏之事由，毋須再另行檢附切結書。
九十八、債權人代位申辦繼承登記，如部分繼承人未在台設籍，無從領取身分證明者，可依法院判決書所列之繼承人及住址申請登記。 債權人代位申辦繼承登記，如其中有受託之信託財產，因信託財產非屬受託人之遺產，該信託財產不得受理登記。	九十八、債權人代位申辦繼承登記，如部分繼承人未在台設籍，無從領取身分證明者，可依法院判決書所列之繼承人及住址申請登記。	按受託人死亡時，信託財產既不屬其遺產，受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，本部一百零七年十一月二十六日台內地字第一〇七〇四五三〇〇三號函已有明釋，爰配合增訂第二項規定。
一〇四、遺產稅繳清（或免稅或不計入遺產總額或同意移轉）證明書，應註明查無欠稅字樣。	一〇四、遺產稅繳清（或免稅或不計入遺產總額或同意移轉）證明書，應加蓋「依法免徵契稅及土地增值稅」字樣。	一、按平均地權條例第三十六條及土地稅法第二十八條規定，因繼承而移轉者，不課徵土地增值稅。次按契稅條例第二條明列應申報繳納契稅之項目，僅含不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，故繼承登記亦非屬課徵契稅之範圍。 二、依房屋稅條例第二十二條第一項規定，欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。次依土地稅法第五十一條第一項規定，欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典

修　正　規　定	現　行　規　定	說　　明
		權。故繼承登記移轉不動產前，應查明該無欠繳房屋稅及土地稅，始得辦理移轉登記。另依工程受益費徵收條例第六條第三項規定，繼承移轉案件，稽徵機關無庸查核有無欠繳工程受益費。 三、地方稅稽徵機關就繼承不動產移轉登記之查欠作業，係就無欠繳房屋稅及土地稅之財產，於遺產繳清(或免稅或不計入遺產總額或同移轉)證明書上，註明查無欠稅戳記及主辦人員職名章，爰修正本點規定並酌作文字修正。
一〇六、父母與未成年子女同為繼承人，除遺產繼承登記為公同共有外，應依民法第一千零八十六條第二項規定，為未成年子女選任特別代理人後，得申請為分別共有之繼承登記。		一、<u>本點新增</u>。 二、法務部一零三年四月十六日法律字第一〇三〇三五〇四三六〇號函及本部一百零三年五月十五日內授中辦地字第一〇三六六五〇八七九號令釋，父母與未成年子女同為繼承人時，除遺產繼承登記為公同共有，無利益相反或依法不得代理之情形外，縱以法定應繼分代理未成年子女申請為分別共有之繼承登記，因將遺產之公同共有關係終止改為分別共有關係，性質上亦屬分割遺產方法之一，其以應繼分分割遺產之結果是否確實有利於該未成年人有欠明瞭，難遽認未成年子女係純獲法律上利益，爰仍應依民法第一千零八十六條第二項規定，為未成年子女選任特別代理人，

修　正　規　定	現　行　規　定	說　　明
		爰新增本點規定。

內政部公告土地登記網路申請登記項目一案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

108.5.13北市地登字第10860115231號

說明：

一、依內政部108年5月7日台內地字第10802624532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及台北市地政士志願服務協會（以上均含附件）。

附件1

內政部函　中華民國地政士公會全國聯合會等

108.5.7台內地字第10802624532號

主旨：土地登記網路申請登記項目，業經本部公告，近日並將刊登行政院公報，如需公告內容，請至行政院公報資訊網（網址https://gazette.nat.gov.tw）下載，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據總統府秘書長108年5月1日華總一義字第10800043340號函辦理。

二、「地籍清理條例」第二十條修正案，刊載於總統府公報第7421號（另見總統府網站https://www.president.gov.tw公報系統）。

附件2

內政部公告

108.5.7台內地字第1080262453號

主旨：公告土地登記網路申請登記項目，如公告事項，並自即日起實施。

依據：土地登記規則第35條第12款。

公告事項：

一、下列登記項目，經戶政機關變更或更正有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者，得以具有電子簽章之電子文件網路申請登記：住址變更、更名、門牌整編、住址更正、姓名更正、出生日期更正、統一編號更正。

二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址https：//www.land.moi.gov.tw）。

內政部公告「跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫」，並訂自108年7月1日起試辦3個月一案

臺北市政府地政局函　臺北市各地政事務所

108.5.15北市地登字第10860117991號

說明：

一、依內政部108年5月10日台內地字第10802623862號函辦理，並檢送該函及相關附件影本各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及台北市

地政士志願服務協會（以上均含附件）。

附件1

內政部函　中華民國地政士公會全國聯合會等

108.5.10台內地字第10802623862號

主旨：「跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫」，業經本部公告，近日並將刊登行政院公報，如需試辦計畫內容，請至行政院公報資訊網（網址https://gazette.nat.gov.tw）下載，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部公告

108.5.10台內地字第1080262386號

主旨：公告「跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫」，並自即日生效。

依據：土地登記規則第3條第4項。

公告事項：

一、「跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫」如附件。

二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址https：//www.land.moi.gov.tw）。

跨直轄市收辦土地登記案件試辦計畫

一、為加強便民服務，辦理跨直轄市土地登記，以提升地政業務之便利與效能，特訂定本計畫。

二、試辦機關：臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市政府所轄登記機關。

三、試辦期間：自中華民國一百零八年七月一日至一百零八年九月三十日，並得公告延長。

四、本計畫適用跨直轄市土地登記項目如下，其登記原因、代碼及處理期限依附件一辦理：

(一)住址變更登記。

(二)更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）。

(三)書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）。

(四)門牌整編登記。

(五)更正登記（以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）。

(六)預告登記。

(七)塗銷預告登記。

五、本計畫用詞定義：

(一)管轄所：跨直轄市土地登記案件標的所在地之管轄登記機關。

(二)受理所：受理非管轄區跨直轄市土地登記案件之登記機關。

六、申請作業：

(一)跨直轄市土地登記案件，得向任一登記機關臨櫃申請。如經其他登記機關受理且程序未終結前，不予受理。

(二)申請案件有下列情形之一，不予受理。但經申請人同意，得改以跨縣市代收地政類申請案件之方式處理：

1、檢附資料為重測、重劃、逕為分割前之原權利書狀。

2、登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編。

3、屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的。

4、土地或建物所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形。

5、屬信託財產之標的。

(三)登記機關受理跨直轄市土地登記案件時，應依土地登記規則第五十三條規定程序辦理。

(四)跨直轄市土地登記案件收件字及其代碼，由中央地政機關統一訂定。

七、規費計收：

(一)跨直轄市土地登記案件之登記規費由受理所計收，並依預算程序辦理；已繳之登記規費應予退還者，由受理所辦理。

(二)跨直轄市土地登記案件經駁回或撤回後，其他登記機關受理其重新申請登記者，應另行計收登記規費。但申請人援用已繳納之登記規費者，由原受理所辦理。

八、審查及登記作業：

(一)受理所相關作業人員辦理跨直轄市土地登記案件，應先取得土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版（以下簡稱地政整合系統）之跨所權限，於申請權限內使用，各登記機關並應依實際情形定期檢討清理作業人員之權限。

(二)跨直轄市土地登記案件經審查後，有應補正、駁回情形者，補正通知書及駁回通知書應註明受理所全銜、電話及地址等資料。駁回通知書並應註明不服處分時，應以受理所為原處分機關循序提起救濟。

(三)跨直轄市土地登記案件應發給權利書狀者，由受理所產製列印並鈐蓋受理所機關印信及其首長職銜簽字章。

(四)跨直轄市土地登記案件，由受理所保存，並按標的所在地之直轄市別裝訂成冊。

九、審查跨直轄市土地登記案件有下列情形之一，受理所應填具「登記機關受理跨所登記調案單」(附件二)，陳核後以調案管理系統傳送管轄所或原案受理所，該所應於一日內查復，倘系統異常無法傳送，得改以傳真、電子郵件或公文交換方式辦理：

(一)未能於相關系統查詢之人工登記簿資料。

(二)需調閱原登記申請案參考。

(三)電子處理作業前之異動清冊。

(四)其他檔案資料。

十、申請閱覽、抄寫、複印或攝影跨直轄市土地登記申請書及其附件，由原受理所辦理。

十一、登記錯誤或遺漏及土地登記損害賠償事宜：

(一)跨直轄市土地登記案件於登記完畢後，如有登記錯誤或遺漏時，由受理所依土地法第六十九條規定辦理。

(二)跨直轄市土地登記案件如涉及土地登記損害賠償事宜，以受理所為窗口。但如能證明係管轄所提供資料疏誤所致，管轄所應適度分擔賠償責任。分擔之比例或數額，由受理所與管轄所自行協議，協議不成者，由其直轄市政府協商決定。

十二、登記機關收受土地登記異議書件之處理原則：

(一)以地政整合系統查詢異議標的有無登記案件在申辦中，並依下列方式處理：

1、查無登記收件資料，且收受異議者非異議標的之管轄所，應填具聯繫單（附件三），即時以跨域代收系統之異議聯繫功能及電話通知管轄所，並將異議書件以公文移由管轄所處理及副知異議人。

2、異議標的已有登記申請案件受理中，應填具聯繫單，以跨域代收系統之異議聯繫功能及電話通知該登記案件之受理所與管轄所，並將異議書件以公文移由該受理所處理，與副知異議人及管轄所。

(二)管轄所接獲通知，應即配合於地政整合系統辦理特殊地建號之異議管制。

(三)民眾同時向數登記機關聲明異議，登記機關除依前二款辦理外，依下列方式處理：

1、經向管轄所聯繫查得其已收受相同異議書，且尚無登記機關受理異議標的登記案件，由管轄所統一回復異議人，其他登記機關無需另行移送異議書件。

2、異議標的已受理登記申請案件，經向該受理所聯繫查得其已收受相同異議書，由受理所統一回復異議人並副知管轄所，無需另行移送異議書件予受理所。

十三、直轄市政府宜視情形啟動所轄登記機關之人力相互支援機制，妥適調配人力。

附件一

跨直轄市土地登記案件之登記原因及其處理期限表

（單位：工作日）

項次	跨直轄市土地登記案件項目	登記原因（代碼）	處理期限
一	住址變更登記	住址變更(48)	一日
二	更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）	更名(41)	一日
三	書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）	書狀換給(60)	一日
四	門牌整編登記	門牌整編(28)	一日
五	更正登記（以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）	更正(12)、姓名更正(43)、統一編號更正(44)、住址更正(40)、出生日期更正(CJ)	一日
六	預告登記	預告登記(58)	二日
七	塗銷預告登記	塗銷預告登記(53)	二日

備註：上表處理期限有下列情形得予延長：

1. 超過五筆棟者，每增加五筆棟處理期限加計0.五日。
2. 申請案件超過十件者，每增加十件以內者加計一日。

附件二

登記機關受理跨所登記調案單

年　月　日

<table>
<tr><td>發文單位</td><td colspan="3">（受理案件案號：　年　　字第　　號）</td></tr>
<tr><td>受文者</td><td>□管轄所：</td><td colspan="2">□ 原登記申請案受理所：</td></tr>
<tr><td colspan="4">查調資料種類：
□人工登記簿：
□土地：　市縣　鄉鎮市區　段　小段　地號
部別：□標示部 □所有權部 □他項權利部 □全部
登記簿種類：
□電腦截止前 □重測前 □光復初期 □臺帳
□日據時期　□其他：_____
□建物：　市縣　鄉鎮市區　段　小段　建號
部別：□標示部 □所有權部 □他項權利部 □全部
登記簿種類：
□電腦截止前 □重測前 □光復初期 □臺帳
□日據時期　□其他：_____
□原登記申請案：____年____字第_____號
□全卷
□部分：_____
□異動清冊：
□其他：</td></tr>
<tr><td>承辦人</td><td>電　話</td><td colspan="2">核定(課、室、股主管)</td></tr>
<tr><td>受文者查復結果說明</td><td colspan="3">□提供資料共_____頁
□經查檔存無_____資料可提供
□其他：_____</td></tr>
<tr><td>承辦人</td><td>電　話</td><td colspan="2">核定(課、室、股主管)</td></tr>
</table>

附件三

辦理土地登記異議管制聯繫單（簽辦聯）

主旨：因收受異議書件如後，請惠予協助查復下列事項：

<table>
<tr><td>受文者</td><td colspan="4">□　　縣、市　　地政事務所/地政局（管轄所）
□　　縣、市　　地政事務所/地政局（受理所）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">標　的</td><td>土地</td><td colspan="3">區　　段　　地號</td></tr>
<tr><td>建物</td><td colspan="3">區　　段　　建號</td></tr>
<tr><td>權利人姓名</td><td colspan="2"></td><td>統一編號</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">協助事項</td><td colspan="4">□請管轄所就上開標的協助辦理特殊地建號建檔作業。</td></tr>
<tr><td colspan="4">□請管轄所查復有無收受相同內容異議書件。</td></tr>
<tr><td colspan="4">□請受理所查復有無收受相同內容異議書件。</td></tr>
<tr><td colspan="4">□其他：</td></tr>
</table>

查詢單位：　　縣、市　　地政事務所/地政局

承辦人：　　核定（課、室、股主管）：

聯絡電話：(　　)

辦理土地登記異議管制聯繫單（回復聯）

主旨：有關貴所（局）協助查復事項，辦理結果如下：

<table>
<tr><td>權利人姓名</td><td></td><td>統一編號</td><td></td></tr>
<tr><td>回復內容</td><td colspan="3">□本所（局）轄區上開標的已辦竣特殊地建號建檔作業。
□本所（局）○有 ○無 收受相同內容異議書件。
□其他：</td></tr>
</table>

回復單位：　　縣、市　　地政事務所/地政局

承辦人：　　核定（課、室、股主管）：

聯絡電話：(　　)

內政部認可彰化縣地政士公會辦理「地政士專業訓練」一案

臺北市政府地政局函　社團法人台北市地政士公會等

108.6.28北市地登字第1086016196號

說明：依內政部108年6月27日台內地字第1080043153號辦理，並檢送該函1份。

附件

內政部函　彰化縣地政士公會

108.6.27台內地字第1080043153號

主旨：貴會重新申請認可辦理「地政士專業訓練」一案，經核與地政士專業訓練機關（構）學校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、依據貴會未具日期地政士專業訓練認可申請書辦理，隨文檢送認可費收據1張。（本部108年6月24日收文）

二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練期限自本函發文日起3年；本案聘請師資人員及講授課程，請確實依地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法第3條第3項規定辦理。

三、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課2週前至本部「不動產專業人員訓練服務網」（網址：http://etrain.land.moi.gov.tw）申辦網路備查作業，及開班授課前1日完成成學員資料名冊上傳，並於課程結束後1週內上傳學員訓練課程與時數，俾利查詢。

四、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。

「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，業經內政部修正發布

臺北市政府地政局函　臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

108.5.3北市地權字第1086011016號

說明：奉交下內政部108年5月2日台內地字第10802621834號辦理，隨文檢附上開函文影本乙份。

附件1

內政部函　各直轄市、縣（市）政府

108.5.2台內地字第10802621834號

主旨：「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，業經本部於108年5月2日以台內地字第1080262183號公告修正發布，並自108年11月1日生效，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。

說明：依據消費者保護法第17條第1項規定及行政院108年4月12日院臺消保字第1080171008號函核定辦理。

附件2

內政部公告

108.5.2台內地字第1080262183號

主旨：修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，自中華民國一百零八年十一月一日生效。

依據：消費者保護法第十七條第一項規定及行政院一百零八年四月十二日院臺消保字第一〇八〇一七一〇〇八號函核定。

公告事項：附修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定。

修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定

壹、應記載事項

四、房地出售面積及認定標準

（一）土地面積：

買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部主建物總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

（二）房屋面積：

本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：

１、專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。

（１）主建物面積計__平方公尺（__坪）。

（２）附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括：

□陽臺__平方公尺(__坪)。

□中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。

２、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。

３、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。

（三）前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

（一）本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間、□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。

（二）本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；主建物總面積計__平方公尺（__坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

七之一　履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

□不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

□價金返還之保證

本預售屋由__（金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

□價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非爲買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

□同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

十一、建材設備及其廠牌、規格

（一）施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

（二）賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

（三）前款石棉或電弧爐煉鋼爐碴(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

（四）賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十三、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

十七、保固期限及範圍

（一）本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分・・・等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚・・・等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

（二）前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十九、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前點貸款予賣方。

二十四、違約之處罰

（一）賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

（二）賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

（三)買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

（四）買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

（五）買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正總說明

依一百零六年一月九日修正發布之地籍測量實施規則第二百七十三條第一項第三款及第二項規定略以，使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量；一百零七年一月一前已申請建造執照者，其屋簷、雨遮之測繪，依本條修正前規定辦理。為因應上開規定之施行，及近期各界對於預售屋買賣定型化契約之修正建議，爰修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定。其修正要點如下：

一、應記載事項

(一)附屬建物面積除中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷及雨遮得辦理測繪及登記外，以陽臺為限。(修正規定第四點)

(二)共有部分項目增列不具獨立權狀停車空間，並將共有部分分配比例及面積之計算方式明確化。(修正規定第五點)

(三)「公會連帶保證」用語修正為「公會辦理連帶保證協定」。(修正規定第七點之一)

(四)增訂禁止「電弧爐煉鋼爐碴(石)」再利用之規定。(修正規定第十一點)

(五)增列接通自來水、電力與預售屋基地範圍內天然瓦斯之管線費及相關費用應由賣方負擔。(修正規定第十三點)

(六)結構保固項目增訂基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂及明確雜項工作物之範圍。(修正規定第十七點)

(七)增列預售屋使用之建築材料，除有第十一點第二款、第三款情形之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。(修正規定第十九點)

二、不得記載事項

附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。(修正規定第七點)

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正規定對照表

修正規定	現行規定	說　　明
壹、應記載事項 四、房地出售面積及認定標準 (一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。 (二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (2)附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括： □陽臺__平方公尺(__坪)。 □中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__	壹、應記載事項 四、房地出售面積及認定標準 (一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。 (二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺 (__坪)，包含： 1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (2)附屬建物面積，即陽臺__平方公尺(__坪)、雨遮__平方公尺(__坪)及屋簷__平方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。 2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。	按一百零六年一月九日修正之地籍測量實施規則第二百七十三條第一項第三款、第二項規定略以，使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量；中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷、雨遮之測繪，依本條修正前規定辦理。亦即一百零七年一月一日以後申請建造執照者，其附屬建物面積僅限陽臺得辦理測繪登記，屋簷、雨遮不得辦理測繪登記。為配合上開規定之施行，爰修正第二款第一目之(2)規定，以利預售屋興建完成並辦理測繪登記後，所產生各項面積誤差之價款找補，並落實屋簷、雨遮不得計價及不得登記之意旨。

坪)。 2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 (三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。	(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。	
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 (一)本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間、□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室(未兼作停車使用)、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。 (二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪)；主建物總面積計__平方公尺（__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。	五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 (一)共有部分除法定停車位另計外，係指□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用)、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪)。 (二)前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明)。本「__」主建物總面積計__平方公尺（__坪)。	一、區分所有建物之「法定停車空間」應以共有部分辦理測繪登記，而「自行增設停車位」及「獎勵增設停車位」則依使用執照所附竣工平面圖(專共用圖說)標示，以專有或共有部分辦理測繪登記，惟不論何性質之停車空間，以共有部分測繪登記者，均不具獨立權狀，爰於第一款共有部分項目增列不具獨立權狀之停車空間，以資明確。 二、為明確本房屋共有部分權利範圍及其面積之計算方式，將第一款後段本建案共有部分之總面積移列於第二款並增列部分文字。
七之一　履約擔保機制	七之一　履約保證機制	一、配合消費者保護法第十七

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： □不動產開發信託 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。 □價金返還之保證 本預售屋由___(金融機構)負責承作價金返還保證。 價金返還之保證費用由賣方負擔。 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。 □價金信託 本預售屋將價金交付信託，由__(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。 前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非爲買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋	本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理： □內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。 □其他替代性履約保證方式。 □價金返還之保證 本預售屋由___(金融機構)負責承作價金返還保證。 價金返還之保證費用由賣方負擔。 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。 □價金信託 本預售屋將價金交付信託，由__(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管	條第二項第三款有關應記載事項內容援用之用語為「預付型交易之履約擔保」，爰配合該用語修正本點名稱為「履約擔保機制」。 二、建商(賣方)採用五種履約擔保機制之任一種，均具有履約擔保之功能，尚無再區分內政部同意或其他替代性履約保證方式之必要，爰刪除「內政部同意之履約保證方式」、「其他替代性履約保證方式」文字。 三、按公司法第十六條第一項規定，公司除依其他法律或公司章程規定得為保證者外，不得為任何保證人；又同業連帶擔保中有關市占率之訂定，考量不動產市場變遷快速，尚難據以訂定市占率，且現行同業連帶擔保以同業同級方式相互連帶擔保，尚無窒礙之處，爰修正部分文字及刪除「市占率」由內政部訂定之規定。 四、按預售屋買賣履約保證機制之「公會連帶擔保」原意係指由各直轄市、縣(市)不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，尚非由公會「連帶」擔保或由公會擔任保證人，爰將「公會連帶保證」文字修正為「公會辦理連帶保證協定」，以符實際。 五、又「建築開發商業」團體業別名稱依經濟部及內政

者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 □同業連帶擔保 本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 前項同業同級分級之基準，由內政部定之。 賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。 □公會辦理連帶保證協定 本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 賣方應提供加入	事宜。 前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非爲買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 □同業連帶擔保 本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。 □公會連帶保證 本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加	部一百零二年三月十三日以經商字第一０二０二四０一六八０號及內授中社字第一０二五九三０六九四號令發布商業團體分類標準修正為「不動產開發商業」，爰將「建築開發商同業公會」修正為「不動產開發商業同業公會」。

前項連帶保證協定之書面影本予買方。	入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。	
十一、建材設備及其廠牌、規格 (一)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。 (二)賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。 (三)前款石棉或電弧爐煉鋼爐碴(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。 (四)賣方如有違反前三款之	十一、主要建材及其廠牌、規格 (一)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。 (二)賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。 (三)前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。 (四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。	一、本點內容係規範預售屋使用之建築材料、設備及其廠牌、規格，考量主要建材尚無明確界定，為避免消費者與企業經營者因認知差異而產生爭議，爰本點名稱刪除「主要」及配合第一款規定增列「設備」文字。 二、按經濟部工業局一百零七年七月三十日修正之「經濟部事業廢棄物再利用管理辦法」附表九，有關電弧爐煉鋼爐碴(石)之再利用用途略以，經高壓蒸氣處理後作為非構造物用預拌混凝土粒料原料、非構造物用預拌混凝土原料等，其再利用用途所稱「非構造物用」，係指不得用於建築法所稱定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物。又該辦法修正前之再利用管理方式曾刪除非結構性混凝土粒料原料及非結構性混凝土原料，惟不論如何電弧爐煉鋼爐碴(石)之再利用管理方式均未列有得作為建築物工程建材之用途，自不得用於建築物結構體相關

情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。		用途(經濟部工業局一百零六年六月五日工永字第一０六００四六八一四０號函參照)，並應依建築使用時主管機關所定之管理方式及許可用途辦理，爰於第二款及第三款增列電弧爐煉鋼爐碴(石)。
十三、驗收 賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。 雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。 第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下	十三、驗收 賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。 雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。 第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。	按內政部一百零三年八月五日內授中辦地字第一０三六六五一六三八號令意旨，賣方不得向買方收取自來水、電力之內、外管線費用；有天然瓦斯地區，除契約另有約定不予配設天然瓦斯配管外，賣方應達成瓦斯配管(內線管設施)之可接通狀態，不得向買方另收內線瓦斯管線費用；內政部一百零五年十二月二十九日內授中辦地字第一０五００八四七０七號令意旨，賣方不得向買方收取接通自來水、電力管線及達成內線瓦斯管線可接通狀態所必要之相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)，為落實上開規定，修正第三項接通自來水、電力及預售屋基地範圍內天然瓦斯之管線費及相關費用應由賣方負擔等規定。又基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管之管線費及相關費用，為避免爭議，第三項第二款增列由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔之規定。

列方式處理： (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。 (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。		
十七、保固期限及範圍 (一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分・・・等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚・・・等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。 (二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	十七、保固期限及範圍 (一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作・・・等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚・・・等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。 (二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	一、預售屋結構保固項目係以列舉方式記載，原規定樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作等為結構部分，為減少爭議，爰參依建築法第八條規定:「本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」增列基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂等項目。 二、又按建築法第七條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁崁、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」因雜項工作類型眾多，且尚非全數涉及建物結構，為符結構部分保固之意旨，爰將「雜項工作」酌作文字修正。
十九、貸款撥付	十九、貸款撥付	一、 為減少交屋糾紛，確保施

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前點貸款予賣方。	買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。	工品質，本契約第十三點第二項訂有保留百分之五之房地總價，作為交屋保留款，倘契約無訂有交屋保留款者，仍構成契約內容。又本點係為防止買方無故通知金融機構終止撥付貸款予賣方所為之規定，爰修正部分文字，以資明確。 二、預售屋使用之建築材料，如賣方違反第十一點第二款、第三款規定，使用含有有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等，及違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途等之重大瑕疵，買方除得依第二十四點規定解除本契約外，並得通知金融機構終止撥付貸款予賣方，爰酌作文字修正。
二十四、違約之處罰 (一)賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。 (二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。 (三)買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__	二十四、違約之處罰 (一)賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。 (二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。 (三)買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__	配合第十一點規定名稱酌修第一款文字。

（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。 （四）買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。 （五）買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。	（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。 （四）買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。 （五）買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。	
貳、不得記載事項 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。	貳、不得記載事項 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。	為符合體例及用語齊一性，酌修文字。

中華民國 108 年 6 月地政法令月報

發　行　人：局長張治祥

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 3 樓

網　　址：http://www.land.taipei.gov.tw/

電　　話：(02)2728-7513

定　　價：40 元

創 刊 年 月：中華民國 61 年 7 月

出 版 年 月：中華民國 108 年 7 月

GPN：2006100016