

# 111年10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
  - 有關內政部函為臺南市○○區○○段494建號建物分割疑義釋示一案 (111JBCJ01) .....1
  - 檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會111年第5次會議紀錄 (111JBCZ02) .....2
- (四) 地用法令 (缺)
- (五) 重劃法令
  - 內政部函示按國土計畫法實施管制後，辦理農村社區土地重劃之區位需為經指認之農業發展地區第4類及周邊應辦理農村社區土地重劃之範圍一案 (111JBEA03) .....4
- (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 (缺)
- (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)

# 有關內政部函為臺南市○○區○○段494建號建物分割疑義釋示

## 一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

111.10.11北市地測字第1116025486號

說明：依內政部111年10月5日台內地字第1110136824號函辦理，並檢送該函及其附件各1份。

附件

內政部函 臺南市政府地政局

111.10.5台內地字第1110136824號

主旨：貴局函為辦理貴轄○○區○○段494建號建物分割疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市政府111年9月21日府地測字第1110268621號、臺南市政府地政局111年7月21日中市地測一字第1110032717號、臺北市政府地政局111年7月15日北市地測字第1116017463號、新北市政府111年7月14日新北府地測字第1111273751號、高雄市政府地政局111年7月13日高市地政測字第11132818800號等函及本部111年6月23日台內地字第1110263812號書函續辦，兼復貴局111年1月17日南市地測字第1101300456號函，並檢附上開各直轄市函及附件影本供參。
- 二、按貴局前開函說明及附件，旨揭建物係昭和2年辦理登記，嗣經臺南地政事務所於47年辦竣建物第一次登記。可查當年應係依臺灣省政府37年6月18日頒行之「臺灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點」規定辦理，該要點第6點規範附圖「附屬建物」之填繪略以「為本建物以外附屬建築物之式樣構造種類及用途之建積」，又該要點所附建物平面圖記載之附屬建物例，有廚房及倉庫等項目，據此，當年附屬建物之認定與現行規定不同，合先敘明。
- 三、現旨揭建物所有權人依據地籍測量實施規則第288條申請建物分割，致生分割後其中1筆建物全部列為附屬建物，而無主建物面積記載疑義，貴局考量該建物因時代變遷適用法令不同，擬更正附屬建物（倉庫部分）為主建物後再行辦理建物分割，惟依貴府來函並無敘及建物有測量登記錯誤情形，更正之原因及依據有待釐明。倘旨揭建物經查明確無測量登記錯誤情形，且分割後建物具備構造上及使用上之獨立性，參酌前揭法規沿革、貴局上開考量及個案係因申辦建物分割所生疑義，若由申請人依地籍測量實施規則第273條、第288條及土地登記規則第85條等相關規定，以連件方式申辦建物分割測量及標示變更登記（倉庫面積改記載於一層），尚無不可。
- 四、另查建物構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間；使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院 108年度台上字第2241

號民事判決參照)。貴局來函檢附之文件，其中申請書附繳證件填載「建物分割圖(即建物竣工平面圖)」、主要構造填載「磚石」與實際似有不符，門牌初編證明書所載申請人為「陳曾○○女士」非本案建物所有權人，又該初編證明書建物是否與旨揭建物確為同一標的，建物現況之構造、尺寸及面積是否與登記資料相符、分割後建物是否具構造上及使用上獨立性等相關事項，均應再予核實確認，及比對建物稅籍等相關資料，並宜會同戶政、稅捐、建築管理等相關機關進行現場勘查確認，以求慎重。因案涉個案實務執行及事實認定事宜，仍請依前開相關規定及說明意旨，查明相關事實後審慎核處。

## 檢送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會111年第5次會議

### 紀錄

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

111.10.7北市地登字第1116025144號

說明：

- 一、依本局111年9月26日北市地登字第1116023737號開會通知單辦理。
- 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、臺北市政府法務局(以上均含附件)。

## 臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會

### (111年第5次)會議紀錄

壹、開會時間：111年10月3日(星期一)上午10時0分

貳、開會地點：本市市政大樓3樓民眾、記者接待室

參、主持人：王○○副局長

紀錄：李○○

肆、出席單位及人員(略)

伍、列席人員：(略)

陸、討論事項及結論

一、提案單位：中山地政事務所

二、案由：判決塗銷抵押權塗銷登記

為王○○主張依內政部90年5月9日台內中地字9006984號函釋意旨申辦本市內湖區○○段○○小段154、154-6地號土地及同段小段1734、3401建號建物其上之79年內湖字第○○號抵押權塗銷登記(判決塗銷)，免先辦理抵押權繼承登記疑義一案，爰提案討論。

三、說明

(一)依據：111年內湖字第○○號抵押權判決塗銷登記案。

(二)案情說明

1. 緣王○○檢具臺灣士林地方法院110年度訴字第○○號民事判決及確定證明書等文件於111年7月19日申請上開抵押權判決塗銷登記。經查案附民事

判決書主文載明：「被告應協同原告就如附表所示不動產，於民國七十九年五月二十一日經臺北市中山地政事務所以七十九年內湖字第〇〇號設定擔保債權總金額本金最高限額新臺幣〇〇元之抵押權辦理繼承登記後，將該抵押權登記予以塗銷。」，本所爰於111年7月22日開立補正通知書，請申請人依判決主文所載，先辦理抵押權繼承登記，再辦理判決塗銷登記，並就申請書申請人欄位漏未載明等事項予以補正，該補正通知書並於同年8月3日送達，惟申請人未於15日內補正，上開登記案於同年8月19日駁回在案。

2. 王〇〇復於111年9月2日遞交陳情書請求：「抵押權人死亡，其餘合法繼承人，經合法通知，均所在不明。請求由陳情人，即本件唯一可聯繫之合法繼承人，依台內中地字第9006984號函，免辦繼承，出具抵押權塗銷同意書，由申請人持憑上開塗銷同意書，連同抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳（免）納證明文件等申辦抵押權塗銷登記。」

### (三)法令及疑義分析：

#### 1. 相關法令

- (1) 民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」、第870條規定：「抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。」、第880條規定：「以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。」。
- (2) 強制執行法第130條第1項規定：「命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。」。
- (3) 內政部76年9月21日台內地字第534294號函要旨：「抵押權因債權清償消滅後，抵押權人死亡得免辦抵押權繼承登記，直接辦理抵押權塗銷登記。」。
- (4) 內政部90年5月9日台內中地字第9006984號函內容略以：「……本案抵押權人死亡，可免由繼承人申辦繼承登記，得由合法繼承人出具抵押權塗銷同意書後，由申請人持憑上開塗銷同意書，連同抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳（免）納證明文件等申辦抵押權塗銷登記。」。

#### 2. 疑義分析

本案抵押權人已死亡，申請人持憑法院判決確定文件申辦抵押權塗銷登記，判決主文載為「被告應將…抵押權辦理繼承登記後，塗銷該抵押權之登記。」，申請人陳情依內政部90年5月9日台內中地字第9006984號函規定，由其單獨檢具判決確定相關文件申請塗銷抵押權，免先辦理繼承登記，因其請求與內政部87年6月3日台內地字第8705586號函要旨「依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之」未合，得否簡化作業流程案乏前例，爰提案討論。

### 四、擬處理意見

- (一)按民法第870條規定之意旨抵押權屬擔保物權從屬於主債權而存在，依內政部90年5月9日台內中地字第9006984號函釋內容略以：「……抵押人已清償債權而

使主債權消滅時，基於抵押權之從屬性，抵押權亦隨之消滅，此與民法第759條之『處分行為』尚屬有別，故抵押權人無須辦理繼承登記，即得出具證明書由債務人憑證請求塗銷已因法定事由消滅之抵押權設定登記。……」，是以，抵押權因債權消滅之法律事實發生時，其相應之塗銷登記與一般處分行為有別，似無民法第759條有關「非經登記不得處分該物權」規定之適用。

- (二)依強制執行法第130條第1項規定：「命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。」、另依內政部76年9月21日台內地字第534294號函釋內容略以：「……如抵押權人於主債權消滅後未申請塗銷抵押權登記前死亡，其合法繼承人可免申辦抵押權繼承登記，得出具『債務清償證明書』由申請人持憑連同抵押權人死亡之戶籍謄本，申辦抵押權塗銷登記。……」，參酌上開規定，本案確定判決命被告(即全體繼承人)為抵押權之塗銷，視為自其確定時，被告已為塗銷抵押權之意思表示，其判決確定證明文件與內政部76年9月21日函所定之債務清償證明書有同一效力。
- (三)綜上，本案抵押權所擔保之債權業經法院認定自始未發生，繼承發生之時所擔保之債權並不存在，得由申請人單獨檢具判決確定文件申請塗銷抵押權，免先辦理繼承登記。

#### 五、結論

按民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」，又內政部90年5月9日台內中地字第9006984號函釋：「案經函准法務部90年4月11日法律決字第009101號函略以：『……。抵押權人死亡，其繼承人概括繼受其權利義務，未經繼承登記前，固不得處分其繼承之抵押權，惟抵押人已清償債權而使主債權消滅時，基於抵押權之從屬性，抵押權亦隨之消滅，此與民法第759條之處分行為尚屬有別，故抵押權人無須辦理繼承登記，即得出具證明書由債務人憑證請求塗銷已因法定事由消滅之抵押權設定登記。』准此，本案抵押權人死亡，可免由繼承人申辦繼承登記，……」。本案既經臺北士林地方法院民事判決確定，並於判決主文諭被告應將抵押權登記予以塗銷，並於判決理由敘明系爭抵押權既已屆期，且無擔保之債權存在，應認系爭抵押權已不存在。是本案倘經申請人檢附抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳(免)納證明等文件申辦判決抵押權塗銷登記，得依內政部90年5月9日台內中地字第9006984號函釋辦理。

柒、散會(上午11時15分)

### 內政部函示按國土計畫法實施管制後，辦理農村社區土地重劃之區位需為經指認之農業發展地區第4類及周邊應辦理農村社區土地重劃之範圍一案

臺北市府地政局函 臺北市府都市發展局等

111.10.6北市地開字第1110139882號

說明：奉交下內政部111年10月4日台內地字第1110275635號函副本辦理，隨文檢送該函及附件各1份。

附件1

內政部函 苗栗縣政府

111.10.4台內地字第1110275635號

主旨：有關貴府擬於後龍鎮中和里灣瓦社區辦理農村社區土地重劃，涉及區域計畫法及國土計畫法適用疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署111年9月20日營署綜字第1110072717號函及土地重劃工程處同年月27日地工農字第1111636445號函辦理（詳附影本），並復貴府同年月1日府地劃字第1110166792號函。
- 二、貴府建議，有關依區域計畫法申請土地使用分區檢討變更案件，得否於國土功能分區圖公告之日仍得續審部分，請依本部營建署上開函辦理。
- 三、副本抄送各直轄市、縣（市）政府，按國土計畫法實施管制後，辦理農村社區土地重劃之區位需為經指認之農業發展地區第4類及周邊應辦理農村社區土地重劃之範圍，爰請貴府地政與國土計畫機關（單位）密切聯繫溝通，後續提報擬辦農村社區土地重劃區位倘非屬前開範圍，應協調辦理鄉村地區整體規劃或直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討等機制予以指認，俾於適當年度同意納入先期規劃辦理地區。

附件2

內政部土地重劃工程處函 內政部地政司

111.9.27地工農字第1111636445號

主旨：有關內政部營建署函釋農村社區土地重劃案件涉及區域計畫法及國土計畫法適用疑義案，本處意見如說明二，請查照。

說明：

- 一、依鈞司111年9月23日內地司劃字第1110275456號書函辦理。
- 二、按旨揭函釋國土計畫法實施管制後，辦理農村社區土地重劃之區位需為經指認之農業發展地區第4類及周邊應辦理農村社區土地重劃之範圍，爰應請地方政府地政主管單位與國土計畫主管單位密切聯繫溝通，後續提報擬辦農村社區土地重劃區位倘非上開範圍，應請其協調辦理鄉村地區整體規劃或直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討等機制予以指認，俾於適當年度同意納入先期規劃辦理地區。

附件3

內政部營建署函 內政部地政司

111.9.20營署綜字第1110072717號

主旨：有關農村社區土地重劃案件涉及區域計畫法及國土計畫法適用疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴司111年9月6日內地司劃字第1110275091號書函。
- 二、依國土計畫法（以下簡稱本法）第45條第3項規定，自國土功能分區圖公告之日（預定114年4月30日前）起，區域計畫法（及其相關法令）即停止適用，亦即同日起，

由本法及其子法進行管制。因本法並未授權原依區域計畫法申請土地使用分區檢討變更（以下簡稱開發許可）案件，於該法停止適用後仍得續審，爰苗栗縣政府111年9月1日函有關已提送開發許可審議案件得於國土功分區圖公告之日仍得續審之建議，尚無法同意採納。

三、至現行本署或直轄市、縣（市）受理中之非都市土地開許可案件，本署除控管各案辦理進度外，本部亦以111年8月4日台內營字第1110813388號令頒開發許可案件限期補正執行事宜，調整案件補正期限以加速案件審議進度，透過行政作為，確保各案得於國土功能分區圖公告之日前為適法之處置。

四、有關國土計畫部分：

- （一）依本部107年4月30日公告實施「全國國土計畫」第8章國土功能分區劃設條件規定，核發開發許可地區原則劃設為城鄉發展地區第2類之2，若為鄉村區屬農村社區土地重劃之核發開發許可案件，原則優先劃設為農業發展地區第4類；又農業發展地區第4類得於符合直轄市、縣（市）國土計畫及鄉村地區整體規劃、農村再生情形下，於依本法取得使用許可後適度擴大其範圍。
- （二）考量國土功能分區圖繪製期間，區域計畫法仍具效力，爰於國土功能分區圖公告前已依區域計畫法規定核發開發許可案件，得按上開規定劃設為適當國土功能分區及其分類，不以辦竣非都市土地使用分區變更（落簿）為要件。
- （三）至依本法實施管制後，直轄市、縣（市）政府仍得透過辦理鄉村地區整體規劃，或直轄市、縣（市）國土計畫通盤檢討等機制，指認既有農業發展地區第4類及周邊應辦理農村社區土地重劃之範圍，再依本法申請使用許可核准後，據以辦理重劃作業及農業發展地區第4類範圍之檢討變更。

中華民國 111 年 10 月地政法令月報

發行人：代理局長張治祥

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：<https://land.gov.taipei/>

電話：(02)2728-7513

定價：20 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 111 年 11 月

GPN：2006100016