

112年8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

- 「土地法第三十四條之一執行要點」，業經內政部於112年8月22日以台內地字第1120263067號令修正發布，並自113年1月1日生效(112HACZ01).....1

(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

- 中華民國112年2月8日修正公布之「租賃住宅市場發展及管理條例」第34條、第38條之2，行政院定自112年9月1日施行(112HAZZ02).....26
- 內政部業於112年7月28日以台內地字第1120264903號令修正發布「辦理不動產估價師專業訓練機關(構)學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」(112HAZZ03).....26
- 中華民國112年5月16日修正發布之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第5條、第19條、第23條之1，業經內政部於112年8月15日以台內地字第1120265066號令定於112年9月1日施行(112HAZZ04).....27
- 「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書(租賃、轉租)規定，業經內政部於112年8月15日以台內地字第11202650661號令修法發布(112HAZZ05).....28

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令

- 修正「臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三及第八十一條之二事件統一裁罰基準」為「臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三至第四十七條之五及第八十一條之二事件統一裁罰基準」，並自112年7月1日生效(112HBBZ06).....28

(三) 地籍法令

- 內政部函釋有關修正後土地法第三十四條之一執行要點之執行一案(112HBCB07).....41
- 內政部函為配合行政院組織調整，部分機關及所屬次級機關因改制而須辦理所管不動產之管理機關變更登記，為簡化及加速作業一案(112HBCE08).....42
- 有關內政部函為農業部農田水利署為配合組織改造，因改制而須辦理轄管不動產管理機關變更登記之辦理程序一案(112HBCE09).....43
- 修正「臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所防止偽冒事件處理作業規定」第1點、第5點、第6點，並自函頒日起生效(112HBCZ10).....43

(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	
• 檢送修正後「臺北市政府辦理原土地所有權人申請收回被徵收土地標準作業流程」、「臺北市政府辦理徵收土地之撤銷或廢止徵收標準作業流程」各1份 (112HBGA11).....	50
(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	
• 檢送本府委任租賃住宅市場發展及管理條例等5項法規業務之公告1份 (112HEBZ12).....	62
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)	

**「土地法第三十四條之一執行要點」，業經內政部於112年8月22日
日以台內地字第1120263067號令修正發布，並自113年1月1日生效**

臺北市政府函 臺北市各地政事務所

112. 8. 28府授地登字第11201353531號

說明：

- 一、依內政部112年8月22日台內地字第11202630672號函辦理，並檢送該函及其附件各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 各直轄市政府、各縣（市）政府

112. 8. 22台內地字第11202630672號

主旨：「土地法第三十四條之一執行要點」，業經本部於112年8月22日以台內地字第1120263067號令修正發布，檢送發布令、修正規定及其修正規定對照表各1份，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部令

112. 8. 22台內地字第1120263067號

修正「土地法第三十四條之一執行要點」，並自中華民國一百十三年一月一日生效。

附修正「土地法第三十四條之一執行要點」。

土地法第三十四條之一執行要點修正規定

- 一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）第一項規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。
- 二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。
- 三、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。
前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。
- 四、依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。
前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。
- 五、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。
私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理

機關於接獲部分共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。

六、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。

二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。

七、本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。

分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已符合本法條第一項規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有人與共同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。

八、本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

(一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。

(二)書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。

(三)他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

(四)不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：

1. 他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。

2. 他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

3. 他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

(五)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。

(六)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及

其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。

(七)他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。

(八)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

九、依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

(一)部分共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因取得不動產物權者，部分共有人應代他共有人申請登記。

(二)涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。

(三)依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。

(四)依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。

(五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由部分共有人申報土地移轉現值。但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。

(六)他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：

1. 他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領與經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記

明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

十、部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。

十一、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

(一)提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。

(二)他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。

(三)他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：

1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。
2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。
3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。
4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。

十二、部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

(一)部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。

(二)依法令規定應併同移轉。

多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。

十三、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

(一)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。

- (二)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
- (三)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。
- (四)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。
- (五)本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。
- (六)本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。
- (七)共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。
- (八)權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。
- (九)共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。
- (十)土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。
- (十一)優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。

十四、部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：

- (一)數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。
- (二)就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。
- (三)就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。
- (四)其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。

土地法第三十四條之一執行要點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）<u>第一項</u>規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。</p>	<p>一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。</p>	<p>一、本點係就本法條第一項多數決為處分、變更及設定負擔之規定，爰作文字修正，以資明確。 二、又本要點所稱部分共有人，為同意處分、變更及設定負擔之共有人，而所稱他共有人，為不同意之共有人。</p>
<p>二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。</p>	<p>二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>三、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，<u>不包括信託行為、交換所有權及共有物分割</u>；所定變更，以有償或不影響<u>他共有人之利益</u>為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。 <u>前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。</u></p>	<p>三、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，<u>不包括信託行為及共有物分割</u>；所定變更，以有償或不影響<u>不同意共有人之利益</u>為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。</p>	<p>一、依據內政部一百零九年八月六日台內地字第一〇九〇一二九八三二號函，多數共有人代理少數共有人約定以土地或建物所有權相互交換，其交換位置及條件等決定難謂合理，且本法條於交換未設有優先購買權之衡平機制，未能符合財產權保障之要求。又於交換所有權移轉登記後，該共有關係仍維持於相互移轉後所取得之共有不動產標的上，亦與本法條係為解決共有不動產糾紛之目的未合。爰於第一項明定本法條第一項所定處分不包括「交換所有權」。另為使用語一致，「不同意共有人」修正為「他共有人」，理由同第一點說明二。</p>

		<p>二、考量共有人倘同為受讓人時，除可能產生密謀合議而侵害他共有人權益之情形外，該共有人之應有部分實際未為處分，乃竟得就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分，並參與其價格之決定，即有利害衝突顯失公平情形，並妨害他共有人之優先承購權，亦難認正當(最高法院七十二年度台抗字第九四號裁定、一百零三年台上字第二三三三號判決、一百零五年台上字第一七〇〇號判決、內政部一百零一年二月一日內授中辦地字第一〇一六六五〇〇七九號令參照)，爰增訂第二項部分共有人與未行使優先購買權之他共有人皆不得為依本法條第一項有償讓與時之受讓人規定，以落實憲法保障財產權之意旨。</p>
<p>四、依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。 前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。 二、為利登記實務作業，並配合修正規定第十二點第四項判斷地上權或典權之設定樣態，以免因登記原案銷毀無法辨識共有人之優先購買權是否存在，爰增訂本點規定。</p>
<p><u>五</u>、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。 私有部分共有人就公私共有土地或建物全</p>	<p>四、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。 私有部分共有人就公私共有土地或建物全</p>	<p>一、由現行第四點移列，第一項未修正。 二、第二項酌作文字修正，理由同第一點說明二。</p>

<p>部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲<u>部分</u>共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。</p>	<p>部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。</p>	
<p>六、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。 二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。</p>	<p>五、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。 二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。</p>	<p>由現行第五點移列，內容未修正。</p>
<p>七、本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。 前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其</p>	<p>六、本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。 前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其</p>	<p>一、由現行第六點移列。 二、第一項未修正。 三、第二項酌作文字修正。 四、為減少實務執行計算人數之爭議，並落實司法院釋字第五六二號解釋應保障少數共有人權益之意旨，爰於第三項增訂分別共有與共同共有併存，且同意之分別共有人與共同共有部分相同之土地或建物同意處分人數之計算方式。舉例說明甲地，共有人A應有部分三分之二，餘應有部分三分之一由A、B、C三人繼承為共同共有（潛在應有部分各九分之一）之情形，如經共同共有人A、B二人同意而得依本法條第一項規定處分其共同共有之潛在應有部</p>

<p>成立公司關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。</p> <p>分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已符合本法條<u>第一項</u>規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該公同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。<u>同意之分別共有人與公同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。</u></p>	<p>成立公司關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。</p> <p>分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已得依本法條規定<u>處分其公同共有之應有部分</u>，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條<u>第一項</u>共有人數及其應有部分時，該公同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。</p>	<p>分，且A亦同意處分全部共有物者，則合併計算後之同意人數為二人(A、B)，同意之應有部分(含潛在應有部分)為九分之八；又如公同共有之應有部分僅有A同意處分，因未達本法條第一項規定之比例，則其公同共有之人數及潛在應有部分將不予併入計算。(內政部一百零九年十二月二十九日台內地字第一〇九〇二六六三〇七號函參照)，餘酌作文字修正。</p>
<p><u>八</u>、本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：</p> <p>(一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。</p> <p>(二)書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，<u>送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。</u></p> <p>(三)<u>他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十</u></p>	<p><u>七</u>、本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：</p> <p>(一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔<u>行為之前</u>，應先行通知他共有人。</p> <p>(二)書面通知應<u>視實際情形</u>，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。</p> <p>(三)公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。</p> <p>(四)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦</p>	<p>一、由現行第七點移列。</p> <p>二、序文依法制體例酌作文字修正。</p> <p>三、為使本要點與本法條用語一致，第一款酌作文字修正。</p> <p>四、本法條第二項規定對於他共有人之通知或公告，乃係部分共有人得依多數決處分之法定先程序，部分共有人是否履行其應盡之通知義務，對他共有人之權益影響甚鉅，本要點一百零六年十二月一日修正已增加書面通知應檢附雙掛號之通知書或郵局存證信函，惟送達地址或處所應有更詳細規範，爰參照法務部九十年一月十九日法律字第〇四七六四七號函意旨及行政程序法第七十二條規定，修正第二款規</p>

<p><u>條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。</u></p> <p><u>(四)不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。</u> 2. <u>他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。</u> 3. <u>他共有人於</u> 	<p>公處，或以登報方式公告之。</p> <p>(五)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。</p> <p>(六)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。</p> <p>(七)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。</p>	<p>定，對於他共有人應就戶籍地址為送達，而法人或非法人團體則就其事務所或營業所為送達。</p> <p>五、為避免部分共有人明知他共有人實際住所，卻僅向戶籍地址通知，進而以公告方式代替通知，致損害他共有人權益，故部分共有人仍應查明其實際住居所、事務所或營業所，爰於第三款定明他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條規定全戶遷離戶籍地，未申請遷徙登記，全戶戶籍暫遷至該戶政事務所或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地址之情形，應送達實際住所。又因他共有人實際住所非登記機關能查明之範疇，故由部分共有人依實際情形切結並負法律責任。</p> <p>六、依最高法院民事大法庭一百零九年度台上大字第九〇八號裁定，郵件由郵務機關製作招領單，依一般社會觀念，可期待相對人受通知時起進入相對人之支配範圍，置於相對人可隨時了解內容之狀態，應認表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取郵件為必要。如當事人間對客觀上能否領取郵件有所爭執，因非屬登記機關所能判斷事項，得依修</p>
--	---	---

<p><u>臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。</u></p> <p>(五)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。</p> <p>(六)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應分別記明各宗土地或建物之價金分配。</p> <p>(七)他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。</p> <p>(八)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。</p>		<p>正規定第十四點辦理。另本款明定三種不能以書面通知而得以公告代替之情形，分別說明如下：</p> <p>(一)第一目由現行第三款移列並酌作文字修正。</p> <p>(二)第二目參考民事訴訟法第一條第二項規定，他共有人戶籍資料載有遷出國外，以其在國內最後除戶戶籍地址通知而無法送達，並已依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，列入得以公告方式辦理之範疇；他共有人喪失國籍之情形，就其除戶地址寄發通知而無法送達者，並已依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，亦同。</p> <p>(三)第三目對於他共有人於臺灣地區無戶籍，登記簿所載地址為國外地址，經部分共有人以他共有人登記簿地址為書面通知後，仍無法送達或無法判斷是否送達成功，並依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，考量客觀上已難得知確實住所，得以公告方式替代。</p> <p>七、第五款由現行第四款移列。另為利公告或登報</p>
--	--	--

		<p>方式之執行，參考民事訴訟法第一百五十二條前段規定，於後段增訂自公告之日或登報(由部分共有人依實際情形刊登國內或國外報紙)最後登載日起，經二十日發生通知效力。</p> <p>八、第六款由現行第五款移列，並為使用語一致，酌作文字修正。另針對有優先承購權與其他無優先承購權之不動產併同出賣時，他共有人於主張優先購買時，是否需一併承購，法院實務上見解不同。考量本法條優先承購權之規定，寓有促進土地資源有效利用之目的及保護他共有人固有權益，故原則上只能承購有優先承購權之土地，惟對於無優先承購權之土地部分，如性質上具有使用不可分部分，或有不能分割之情形者，則不在此限。逾此部分，優先承購權人應無一併承買之權利，以免使優先購買權之效力過度擴張，致失立法意旨。又出賣人如願將其他無優先購買權之買賣標的物，一併出售於行使優先承購權者，屬契約自由問題，應無須一併承購(謝在全，民法物權論上冊，二〇二〇年九月修訂七版，第三百六十九頁至第三百七十頁參照)。爰於後段增訂數宗土地或建物併同出賣時，通知或公告之內容應分別記</p>
--	--	---

		<p>明各宗土地或建物之價金，以利他共有人行使優先承購權。</p> <p>九、第七款由現行第六款移列，又依據內政部八十九年八月十八日台內中地字第八九一五八九五號函意旨，遺產管理人為保存遺產必要之處置得主張優先購買權，爰增訂遺產管理人為通知或公告對象。</p> <p>十、第八款由現行第七款移列，內容未修正。</p>
<p>九、依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)部分共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；<u>通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不</u></p>	<p>八、依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；<u>登記機關無須審查其通知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他</u></p>	<p>一、由現行第八點移列。</p> <p>二、第一款「本法條第一項共有人」修正為「部分共有人」，理由同第一點說明二。另對於他共有人之通知或公告內容，係屬私權事項，登記機關自無庸審查，惟考量實務執行時，通知或公告內容仍須與受理登記案件有最低限度之關聯，為避免爭議，爰增訂登記機關須審查之項目，其餘內容係屬當事人私法間法律關係，若具體個案涉訟，仍應以法院裁判為準。又本款所稱受通知人之住所，為第八點規定應通知之戶籍地址或相關住所，併予指明。</p> <p>三、第二款及第三款未修正。</p> <p>四、為明定未會同共有人死亡時，申請登記案件繼承系統表之辦理方式，爰增訂第四款後段規定，由同意之部分共有人全體記明如有遺</p>

<p>動產物權者，<u>部分</u>共有人應代他共有人申請登記。</p> <p>(二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。</p> <p>(三) 依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。</p> <p>(四) 依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第</p>	<p>共有人申請登記。</p> <p>(二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。</p> <p>(三) 依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。</p> <p>(四) 依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。</p>	<p>漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。</p> <p>五、為使用語一致，並符合法制用語，第五款酌作文字修正。</p> <p>六、第六款各目修正說明如下：</p> <p>(一) 第一目為符合機關名稱用語，酌作文字修正。</p> <p>(二) 第二目未修正。</p> <p>(三) 又為使語意明確並符合法制用語，第三目酌作文字修正</p> <p>七、第七款未修正。</p>
---	---	--

<p>一百十九條規定之文件，其中繼承系統表應由部分共有人全體記明，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。</p> <p>(五) 依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由部分共有人申報土地移轉現值。但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。</p> <p>(六) 他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 他共有人之應有部分經法院或<u>法務部行政執行署所屬行政執行分署</u>（以下簡稱<u>行政執行分署</u>）囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形 	<p>(五) 依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由<u>同意之</u>共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。</p> <p>(六) 他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果 	
---	---	--

形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領與經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件

者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合

<p>欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。</p> <p>(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。</p>	<p>併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。</p>	
<p>十、部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。</p>		<p>一、本點新增。 二、考量相關書表之簽名或所蓋用印章，於共有人數過多時，衍生登記申請書欄位可能不足之爭議，爰明定記明事項得以附具切結書方式之彈性作法。</p>
<p>十一、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下： (一)提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。 (二)他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對</p>	<p>九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下： (一)提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。 (二)他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。 (三)他共有人之住址不詳，經舉證客觀上</p>	<p>一、由現行第九點移列。 二、第一款未修正。 三、第二款及第三款序文為使用語一致，酌作文字修正。 四、第三款各目修正說明如下： (一)辦理提存之程序應符合提存法規定，爰第一目酌作文字修正。 (二)第二目及第四目未修正。</p>

<p>之現在住所向法院辦理提存。</p> <p>(三)他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。 2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。 3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。 4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民 	<p>仍無法查明時，依下列方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。 2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。 3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。<u>無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。</u> 4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十 	<p>(三)依提存法施行細則第四條第二項規定：「債權人已死亡，其繼承人有無不明，且無從依法選任遺產管理人或有其他類此情形者，提存人得以不能確知孰為債權人而難為給付為由，聲請提存。」為避免民眾誤解可不選任遺產管理人，而得逕依民法第三百二十六條規定辦理提存，爰刪除第三日後段規定。</p> <p>五、辦理提存係以他共有人之繼承人為提存對象，而非已死亡之共有人，故僅需載明檢附遺產稅相關完稅文件，且本點為辦理提存方式，而非申請登記應附文件，為避免語意混淆，爰第四款酌作文字修正。另因他共有人之繼承關係可能包括再轉繼承，為免漏報遺產稅，於本款定明提存書領取提存物所附條件欄應記明相關被繼承人姓名，以資明確。</p>
--	---	---

<p>法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。</p> <p>(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明<u>相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。</u></p>	<p>條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。</p> <p>(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，<u>持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。</u></p>	
<p><u>十二</u>、部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。</p> <p><u>前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之</u></p>	<p>十、部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。</p>	<p>一、由現行第十點移列，內容未修正。</p> <p>二、本點第一項所謂「同一條件」係指出賣之部分共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件而言，惟當數宗土地或建物依本法條第一項規定處分，於有優先購買權與無優先購買權之不動產併同出賣時，為維護他共有人</p>

<p>一者，不在此限：</p> <p><u>(一)部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。</u></p> <p><u>(二)依法令規定應併同移轉。</u></p> <p><u>多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。</u></p> <p><u>部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。</u></p>		<p>主張優先購買之選擇權，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權，以避免變相以比本法條更嚴苛的條件阻止他共有人行使優先購買權，爰增訂第二項規定。至數宗土地或建物之後續整合利用，非本法條涵蓋範圍。前述情形茲舉例分述之：</p> <p>(一)如甲、乙、丙共有A地，甲、乙共有B地，甲、乙依本法條第一項規定將A、B兩地併同出賣，此時丙得僅就A地表示優先購買。</p> <p>(二)如甲、乙、丙均共有A、B兩地，甲、乙依本法條第一項規定將A、B兩地併同出賣，此時丙得就A地及B地表示優先購買，但因丙亦為B地之共有人，不得僅就A地表示優先購買，以避免權利濫用。</p> <p>三、為使數宗土地或建物合理及有效利用，如部分共有人表示具使用上不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件，抑或依法令規定應併同移轉者，他共有人優先購買權之行使應就該數宗土地或建物全部為之，爰增訂第二項第一款及第二款規定。</p> <p>四、為使第一項多數他共</p>
---	--	--

		<p>有人同時主張優先購買時比例之計算明確化，爰參依修正規定第十三點第十款多人主張優先購買權時之比例計算方式，增訂第三項規定。</p> <p>五、本法條之立法意旨並非以損害少數共有人權益為目的，如先依本法條規定辦理土地之地上權或典權設定，部分共有人再依本法條第一項規定出售該共有土地時，考量該地上權人或典權人已取得之權利仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響，參照內政部八十七年九月九日台內地字第八七七八二六六號函意旨，仍應通知他共有人是否願意優先購買，爰增訂第四項規定。</p>
<p>十三、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：</p> <p>(一)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。</p> <p>(二)他共有人之優先購買權，仍</p>	<p>十一、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：</p> <p>(一)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。</p> <p>(二)他共有人之優先購買權，仍</p>	<p>一、由現行第十一點移列。</p> <p>二、第一款至第十款未修正。</p> <p>三、為使出賣人確實知悉其應通知他共有人主張優先購買權之義務，並避免其未盡通知義務作出不實切結，致優先購買權人權益受損等情，爰於第十一款明定由出賣人檢附切結書，載明通知方式及通知情形，作為已踐行通知義務之證明。嗣後如有爭執，亦可作為優先購買權人事後救濟舉證用。至於其通知內容、送達情形雖屬當事</p>

<p>應受有關法律之限制。</p> <p>(三)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。</p> <p>(四)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。</p> <p>(五)本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。</p> <p>(六)本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合</p>	<p>應受有關法律之限制。</p> <p>(三)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。</p> <p>(四)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。</p> <p>(五)本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。</p> <p>(六)本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合</p>	<p>人間內部關係，惟申請登記如有委託專業代理人時，該專業代理人應本於相關規定及業務上應盡之義務，告知當事人相關權益義務。</p>
--	--	---

時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。

(七) 共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

(八) 權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

(九) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共

時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。

(七) 共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

(八) 權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

(九) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共

有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

(十)土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。

(十一)優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實

有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

(十)土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。

<p><u>願負法律責任</u>，<u>不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。</u></p>		
<p>十四、部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：</p> <p>(一)數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。</p> <p>(二)就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。</p> <p>(三)就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。</p> <p>(四)其他損害其權益之情形，並附具已向法院</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、我國法制規劃上，自始將「民事私權爭議」劃歸普通法院民事庭審理，從國家任務分工及資源配置之效率性言之，土地登記機關不應再就登記事項所涉及之「民事私法爭議」為審查(最高行政法院一百零六年度判字第三二〇號判決參照)。又土地登記規則第九十七條第三項雖有優先購買權人以書面提出異議應予駁回之規定，惟實務上異議態樣繁多，為使登記機關有一致處理方式，並落實司法院釋字第五六二號解釋應保障少數共有人權益之意旨，爰增訂本點。</p> <p>三、依修正規定第八點第六款之修正說明，部分共有人將數宗土地或建物併同出賣，應分別記明各宗土地或建物價金，以供他共有人考量是否就其共有之土地或建物優先購買。倘其未於通知或公告內記明各宗土地或建物價金致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權時，經他共有人提出異議，因是否記明價金非</p>

<p>起訴文件。</p>		<p>登記機關審查範疇，故除部分共有人能提出第十二點第二項但書規定之文件外，登記機關應予駁回，爰增訂第一款規定。</p> <p>四、共有人間對於對價補償、買賣條件、抵押權處理、價金償付方法及期限等情形之爭執，如已向法院起訴者，屬民事法院審查範疇，登記機關不應再予處理，爰增訂第二款規定。</p> <p>五、因他共有人依修正規定第八點第二款至第四款規定以書面通知之處所，係由部分共有人自行查明，當事人間如有爭執，尚非登記機關可審認事項，爰增訂第三款規定。</p> <p>六、實務上提出異議之態樣複雜，故為保留彈性，爰增訂第四款規定，由他共有人自行主張並檢附已向法院起訴文件。</p>
--------------	--	--

中華民國112年2月8日修正公布之「租賃住宅市場發展及管理條例」第34條、第38條之2，行政院定自112年9月1日施行

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

112. 7. 26北市地權字第11201309321號

說明：奉交下行政院112年7月24日院臺建字第1121030447B號函辦理，並檢送該函1份。

附件

行政院函 各直轄市政府、各縣（市）政府

112. 7. 24院臺建字第1121030447B號

主旨：中華民國112年2月8日修正公布之「租賃住宅市場發展及管理條例」第34條、第38條之2，本院定自112年9月1日施行，請查照。

說明：依內政部112年7月13日台內地字第1120264324號函及「租賃住宅市場發展及管理條例」第46條第2項規定辦理。

內政部業於112年7月28日以台內地字第1120264903號令修正發布

「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」

臺北市政府地政局函 社團法人台北市不動產估價師公會

112.8.1北市地價字第1120131928號

說明：

- 一、奉交下內政部112年7月28日台內地字第11202649034函辦理，並檢送上開號函1份。
- 二、旨揭修正發布條文，請至請至行政院公報資訊網（網址<https://gazette.nat.gov.tw/egFront>）下載。

附件

內政部函 中華民國不動產估價師公會全國聯合會等

112.7.28台內地字第11202649034號

主旨：修正「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」部分條文，名稱並修正為「辦理不動產估價師專業訓練機關構學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」，業經本部於112年7月28日以台內地字第1120264903號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址<https://gazette.nat.gov.tw/egFront>）下載，請查照並轉知所屬。

中華民國112年5月16日修正發布之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第5條、第19條、第23條之1，業經內政部於112年8月15日以台內地字第1120265066號令定於112年9月1日施行

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

112.8.21北市地權字第11201342491號

說明：奉交下內政部112年8月15日台內地字第11202650663號函辦理，並檢送該函及旨揭令各1份。

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

112.8.15台內地字第11202650663號

主旨：中華民國112年5月16日修正發布之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第5條、第19條、第23條之1，業經本部於112年8月15日以台內地字第1120265066號令定施行日期，如需發布令，請至行政院公報資訊網（網址<https://gazette.nat.gov.tw/egFront>）下載，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部分令

112.8.15台內地字第1120265066號

中華民國一百十二年五月十六日修正發布之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第五條、第十九條、第二十三條之一，定自一百十二年九月一日施行。

「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（租賃、轉租）規定，業經內政部於112年8月15日以台內地字第11202650661號令修正發布

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

112. 8. 22北市地權字第11201342511號

說明：奉交下內政部112年8月15日台內地字第11202650665號函辦理，並檢送該函、旨揭令及申報書各1份。

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

112. 8. 15台內地字第11202650665號

主旨：「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（租賃、轉租）規定，業經本部於112年8月15日以台內地字第11202650661號令修正發布，如需修正發布申報書規定，請至行政院公報資訊網（網址<https://gazette.nat.gov.tw/egFront>）下載，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部分令

112. 8. 15台內地字第11202650661號

修正「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（租賃、轉租）規定，並自中華民國一百十二年九月一日生效。附修正「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（租賃、轉租）。

修正「臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三及第八十一條之二事件統一裁罰基準」為「臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三至第四十七條之五及第八十一條之二事件統一裁罰基準」，並自112年7月1日生效

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

112. 8. 21北市地權字第11260204682號

說明：

- 一、依據臺北市法規標準自治條例第42條規定辦理。
- 二、檢送本案發布令及修正之「臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三至第四十七條之五及第八十一條之二事件統一裁罰基準」條文各1份，請參考。
- 三、副本抄送臺北市議會、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1121700J0009，請貴局惠予刊登臺北市法規查詢系統）。

附件

臺北市政府地政局令

112.8.21北市地權字第11260204681號

修正「臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三及第八十一條之二事件統一裁罰基準」為「臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三至第四十七條之五及第八十一條之二事件統一裁罰基準」，並自一一二年七月一日生效。

附「臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三至第四十七條之五及第八十一條之二事件統一裁罰基準」。

臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三至第四十七條

之五及第八十一條之二事件統一裁罰基準

中華民國 110 年 7 月 1 日北市地權字第 1106015491 號令訂定

中華民國 112 年 8 月 21 日北市地權字第 11260204681 號令修訂

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為處理違反平均地權條例（以下簡稱本條例）第四十七條之三、第四十七條之四、第四十七條之五第二項及第八十一條之二第五項事件，為妥適而有效之裁處，建立執法之公平性，以期減少爭議及行政訴訟之行政成本，提升公信力，特訂定本裁罰基準。

二、行政罰法規定有關不罰、免罰與裁處之審酌加減及擴張參考表：

項次	審酌事項	內容	條文	備註
1	不予處罰部分	1 違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。	第七條第一項	
2		2 未滿十四歲人之行為，不予處罰。	第九條第一項	
3		3 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。	第九條第三項	
4		4 依法令之行為，不予處罰。	第十一條第一項	
5		5 依所屬上級公務員職務命令之行為，不予處罰。	第十一條第二項 本文	明知職務命令違法，而未依法定程序向該上級公務員陳述意見者，不在此限。
6		6 對於現在不法之侵害，而出於防衛自己或他人權利之行為，不予處罰。	第十二條本文	
7		7 因避免自己或他人生命、身體、自由、名譽或財產之緊急危難而出於不得已之行為，不予處罰。	第十三條本文	
8	得免部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得免除其處罰。	第八條	
9		2 防衛行為過當者，得免除其處罰。	第十二條但書	
10		3 避難行為過當者，得免除其處罰。	第十三條但書	
11		1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得減輕其處罰。	第八條	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之三分之二
12		2 防衛行為過當者，得減輕其處罰。	第十二條但書	
13		3 避難行為過當者，得減輕其處罰。	第十三條但書	

	得減輕部分				一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。
14		4	十四歲以上未滿十八歲人之行為，得減輕處罰。	第九條第二項	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一。
15		5	行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。	第九條第四項	
16	得加重部分	1	因違反行政法上義務所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制。	第十八條第二項	
17	得併罰部分	1	私法人之董事或其他有代表權之人，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人如有故意或重大過失時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。 依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾一百萬元。但其所得之利益逾一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第一項、第三項	
18		2	私法人之職員、受僱人或從業人員，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，私法人之董事或其他有代表權之人，如對該行政法上義務之違反，因故意或重大過失，未盡其防止義務時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。 依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾一百萬元。但其所得之利益逾一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第二項、第三項	

19		3	設有代表人或管理人之非法人團體，或法人以外之其他私法組織，違反行政法上義務者，準用行政罰法第十五條規定。	第十六條	
20	得 追 繳 部 分	1	為他人利益而實施行為，致使他人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人因其行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第一項	
21		2	行為人違反行政法上義務應受處罰，他人因該行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第二項	
22	審 酌 部 分	1	裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力，於法定額度內處罰。	第十八條第一項	

三、本局處理違反本條例第四十七條之三、第四十七條之四、第四十七條之五第二項及第八十一條之二第五項事件，統一裁罰基準如下表：

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
甲	一、銷售預售屋者，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶(棟)數(以下簡稱預售屋資訊)或預售屋買賣定型化契約報請本局備查。	本條例第四十七條之三第一項	本條例第八十一條之二第三項第二款	預售屋買賣契約出賣人或預售屋建物買賣契約出賣人	處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	一、查獲違規者，處三萬元以上七萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止： 1. 第一次處四萬元以上九萬元以下罰鍰。 2. 第二次處五萬元以上十一萬元以下罰鍰。 3. 第三次處六萬元以上十三萬元以

					<p>下罰鍰。</p> <p>4. 第四次處七萬元以上十四萬元以下罰鍰。</p> <p>5. 第五次以上處十五萬元罰鍰。</p> <p>二、前點之處罰，以同一行為人之同一申報案件認定之。</p>
<p>二、銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項。</p>		<p>本條例第八十一條之二第五項</p>		<p>按戶（棟）處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p>	<p>一、查獲違規者，其處罰如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次每戶（棟）處六萬元以上十五萬元以下罰鍰。 2. 第二次每戶（棟）處七萬元以上十七萬元以下罰鍰。 3. 第三次每戶（棟）處八萬元以上十九萬元以下罰鍰。 4. 第四次每戶（棟）處九萬元以上二十一萬元以下罰鍰。 5. 第五次每戶（棟）處十萬元以上二十三萬元以下罰鍰。 6. 第六次每戶（棟）處十五萬元以上三十萬元以下罰鍰。 7. 第七次以上每戶（棟）處三十萬

					<p>元罰鍰。</p> <p>二、處理前點裁處時，依查獲違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項條文數量，於所定該次罰鍰額度範圍內裁處之，並依下列規定加罰，加罰後之罰鍰額度最高以三十萬元為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 違反一至五項者，不加罰。 2. 違反六至十項者，每戶（棟）加罰三萬元。 3. 違反十一至十五項者，每戶（棟）加罰六萬元。 4. 違反十六至二十項者，每戶（棟）加罰九萬元。 <p>三、處理第一點裁處時，若查獲違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項條文數量達二十一項以上者，每戶（棟）依第一點各款規定，逕處該次違規行為所定之最高罰鍰金額。</p> <p>四、第一點之處罰，以同一行為人於同一建案所查獲之違規行為認定</p>
--	--	--	--	--	---

						之。
乙	<p>一、銷售預售屋者，未於簽訂買賣契約書之日起三十日內，申報登錄土地及建物成交案件實際資訊(以下簡稱申報登錄資訊)。</p> <p>二、銷售預售屋者，未於解除買賣契約書之日起三十日內，申報登錄資訊。</p> <p>三、銷售預售屋者，申報登錄價格或交易面積資訊不實。</p> <p>四、銷售預售屋者，申報登錄解除買賣契約資訊不實。</p>	本條例第四十七條之三第二項	本條例第八十一條之二第二項第二款	預售屋買賣契約出賣人或預售屋建物買賣契約出賣人	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p> <p>二、經處罰二次仍未改正者，按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。</p> <p>三、其含建物者，按戶(棟)處罰。</p>	<p>一、查獲違規者，每戶(棟)處三萬元以上十萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次每戶(棟)處五萬元以上十五萬元以下罰鍰。 2. 第二次每戶(棟)處三十萬元以上七十萬元以下罰鍰。 3. 第三次每戶(棟)處四十萬元以上八十萬元以下罰鍰。 4. 第四次每戶(棟)處五十萬元以上九十萬元以下罰鍰。 5. 第五次以上每戶(棟)處六十萬元以上一百萬元以下罰鍰。

					<p>二、於同一申報案件中，同時查獲違反違規事件一至四者，於前點所定查獲之裁處範圍內裁處之，並按每一違規事件加罰二萬元（最高以十萬元為限）。</p> <p>三、第一點之處罰，以同一行為人之同一申報案件認定之。</p>
五、銷售預售屋者，申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實。		本條例第八十一條之二第四項第二款		令其限期改正；屆期未改正者，處六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	<p>一、查獲違規者，先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，處六千元以上一萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處一萬元以上一萬四千元以下罰鍰。 2. 第二次處一萬四千元以上一萬八千元以下罰鍰。 3. 第三次處一萬八千元以上二萬二千元以下罰鍰。 4. 第四次處二萬二千元以上二萬六

						<p>千元以下罰鍰。</p> <p>5. 第五次處二萬六千元以上三萬元以下罰鍰。</p> <p>6. 第六次以上處三萬元罰鍰。</p> <p>二、前點之處罰，以同一行為人之同一申報案件認定之。</p>
<p>六、規避、妨礙或拒絕本局查核預售屋資訊、預售屋買賣定型化契約或申報登錄資訊。</p>	<p>本條例第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項</p>	<p>本條例第八十一條之二第三項第一款</p>	<p>權利人、義務人、地政士或不動產經紀業</p>	<p>處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、違規者，處三萬元以上五萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處四萬元以上七萬元以下罰鍰。 2. 第二次處五萬元以上九萬元以下罰鍰。 3. 第三次處六萬元以上十一萬元以下罰鍰。 4. 第四次處七萬元以上十三萬元以下罰鍰。 5. 第五次處八萬元以上十五萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處十五萬元罰鍰。 <p>二、前點之處罰，以</p>	

						同一行為人之同一申報案件認定之。
丙	一、銷售預售屋或領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋(以下簡稱新建成屋)者,向買受人收受定金或類似名目之金額,未以書面契據確立買賣標的物及價金等事項,或有約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者,亦同。	本條例第四十七條之三第五項	第八十一條之二第六項	預售屋或新建成屋買賣契約出賣人、預售屋或新建成屋建物買賣契約出賣人	按戶(棟)處十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。	<p>一、查獲違規者,每戶(棟)處罰如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處十五萬至二十萬元。 2. 第二次處二十萬至三十萬元。 3. 第三次處四十萬至五十萬元。 4. 第四次處六十萬至七十萬元。 5. 第五次處八十萬元至九十萬。 6. 第六次以上處一百萬元。 <p>二、前點之處罰,以同一行為人於同一建案所查獲之違規行為認定之。</p>
	二、預售屋或新建成屋買受人,將書面契據轉售與第三人。	本條例第四十七條之三第六項		預售屋或新建成屋買受人		

	三、銷售預售屋或新建成屋者，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。			預售屋或新建成屋買賣契約出賣人、預售屋或新建成屋建物買賣契約出賣人		
丁	一、預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，讓與或轉售買賣契約與第三人。	本條例第四十七條之四第一項	本條例第八十一條之三第一項第一款	預售屋或新建成屋買賣契約之買受人	1. 處五十萬元以上三百萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。 2. 其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰。	一、查獲違規者，按違規行為次數處罰，其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰如下： 1. 第一次處五十萬元以上一百萬元以下罰鍰。 2. 第二次處一百萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。 3. 第三次處一百五十萬元以上二百萬元以下罰鍰。 4. 第四次處二百萬元以上三百萬元以下罰鍰。 5. 第五次以上者，處三百萬元罰鍰。 二、查獲刊登廣告者，除依前點裁處罰鍰外，並應同時以書面通知限期十五日內改正或為必要處置，屆期未改正或處置者，按次處罰如下，並限期於十五日內改
	二、預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，自行或委託刊登讓與或轉售廣告。					
	三、銷售預售屋或新建成屋者，同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人。	本條例第四十七條之四第三項	本條例第八十一條之三第一項第二款	預售屋或新建成屋買賣契約出賣人、預售屋或新建成屋建物買賣契約出賣人		
	四、銷售預售屋或新建成屋者，接受委託刊登讓與或轉售廣告。					

					<p>正或處置，至其完成改正或處置為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處五十萬元以上七十萬元以下罰鍰。 2. 第二次處七十萬元以上一百萬元以下罰鍰。 3. 第三次處一百萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。 4. 第四次處一百五十萬元以上二百萬元以下罰鍰。 5. 第五次以上處二百萬元以上三百萬元以下罰鍰。 <p>三、第一點之處罰，以同一行為人於同一建案所查獲之違規行為認定之；前點之處罰，以同一行為人於同一買賣銷售案件認定之。</p>
五、規避、妨礙或拒絕本局查詢、取閱有關文件或提出說明。	本條例第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四項或第四十七條之五第二項	本條例第八十一條之三第四項	預售屋或新建成屋買受人、預售屋或新建成屋買賣契約出賣人、預售屋或新建成屋建物買賣契約出賣人、相關第三人或行為人	處六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	<p>一、違規者，處六萬元以上十萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處七萬元以上十二萬元以

						<p>下罰鍰。</p> <p>2. 第二次處八萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>3. 第三次處九萬元以上二十萬元以下罰鍰。</p> <p>4. 第四次處十萬元以上二十五萬元以下罰鍰。</p> <p>5. 第五次以上處三十萬元罰鍰。</p> <p>二、前點之處罰，以同一行為人於同一買賣銷售案件認定之。</p>
--	--	--	--	--	--	--

四、依本裁罰基準規定，查獲違規「戶（棟）數」之認定，於尚未辦理建物所有權第一次登記者，按銷售戶號數計算；已辦竣建物所有權第一次登記者，按地政機關辦理登記所編列之建號數計算。

五、第三點所列統一裁罰基準如因情節特殊而有加重或減輕處罰之必要者，本局得於裁處書內敘明理由，於法定罰鍰額度內處罰，不受前開統一裁罰基準之限制。

內政部函釋有關修正後土地法第三十四條之一執行要點之執行一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

112. 8. 31 北市地登字第1120136440號

說明：

一、奉交下內政部112年8月29日台內地字第1120265750號函辦理，並檢送該函及其附件各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

內政部函 各直轄市政府、各縣（市）政府等

112. 8. 29 台內地字第1120265750號

主旨：有關修正後土地法第三十四條之一執行要點之執行，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據本部112年8月22日台內地字第11202630672號函續辦。

二、鑑於依土地法第34條之1規定辦理通知他共有人、優先購買權行使及對價之受領與提存等所需作業時間較長，為避免影響當事人權益，本部112年8月22日以台內地

字第1120263067號令修正旨揭要點明定於113年1月1日生效。爰修正生效日前，由登記機關受理之登記案件，得依修正前規定辦理。

- 三、又旨揭要點第13點第11款規定之切結書，須包括通知方式、優先購買權人主張情形等，為利實務彈性運用，茲檢送該切結書範例1份供參。

內政部函為配合行政院組織調整，部分機關及所屬次級機關因改制而須辦理所管不動產之管理機關變更登記，為簡化及加速作業一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

112.8.2北市地登字第1126019255號

說明：

- 一、依內政部112年7月28日台內地字第1120265111號函辦理。
- 二、旨揭機關所管不動產因改制而須辦理管理機關變更登記，且地籍資料管理者統一編號未變動者，得依下列程序辦理：
 - (一) 改制後管理機關應檢附登記申請書及登記原因證明文件（改制相關資料），以函文囑託各登記機關辦理管理機關變更登記，登記原因為「管理者變更」。
 - (二) 登記申請書備註欄敘明「就轄區內所有不動產全部申請登記」，登記完畢不繕發權狀者，併記明「免繕發權利書狀」。
 - (三) 倘仍保有原權利書狀而本次無法檢附，登記申請書併敘明未能檢附原因。
- 三、登記機關受理上述登記，其登錄作業以程式類別「權利人資料變更／更正」辦理，並依登記申請書證明內容，點選【是否列印書狀】。

附件

內政部函 交通部等

112.7.28台內地字第1120265111號

主旨：為配合行政院組織調整，貴機關或所屬次級機關因改制而須辦理所管不動產之管理機關變更登記，為簡化及加速作業，請依說明辦理，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、查部分機關因應行政院組織調整，近期已配合修正其組織法，所屬次級機關亦有部分變動，如行政院農業委員會及環境保護署分別升格為農業部及環境部、經濟部能源局改制為能源署、交通部觀光局改制為觀光署等。該等機關所管不動產如因改制而須辦理管理機關變更登記，且地籍資料管理者統一編號未變動者，得依下列程序辦理：
 - (一) 改制後管理機關應檢附登記申請書及登記原因證明文件（改制相關資料），以函文囑託各登記機關辦理管理機關變更登記，登記原因為「管理者變更」。
 - (二) 登記申請書備註欄敘明「就轄區內所有不動產全部申請登記」，登記完畢不繕發權狀者，併記明「免繕發權利書狀」。
 - (三) 倘仍保有原權利書狀而本次無法檢附，登記申請書併敘明未能檢附原因，俾利登記機關據以登記。

二、副本抄送各直轄市政府地政局及各縣（市）政府，請轉知所轄登記機關，倘受理上述因改制而以函文囑託申請管理機關變更登記時，其登錄作業方式，以程式類別「權利人資料變更/更正」辦理，並依登記申請書記明內容，點選【是否列印書狀】。

有關內政部函為農業部農田水利署為配合組織改造，因改制而須辦理轄管不動產管理機關變更登記之辦理程序一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

112.8.7北市地登字第1126018246號

說明：依內政部112年7月31日台內地字第1120274053號函辦理，並檢送該函1份。

附件

內政部函 行政院農業委員會農田水利署

112.7.31台內地字第1120274053號

主旨：貴署為配合農業部組織改造，因改制而須辦理轄管不動產管理機關變更登記一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署112年7月21日農水企字第1126041595號函。
- 二、有關貴署函詢旨揭事項得否由貴署各管理處申請等作業1節，按土地登記規則第151條規定，公有土地管理機關變更登記，應由管理機關囑託登記機關為之。復按貴署各管理處為貴署之派出單位（貴署110年1月13日農水企字第1106030006號函參照），參照公文程式條例第3條第3項規定：「機關內部單位處理公務，基於授權對外行文時，由該單位主管署名、蓋職章；其效力與蓋用該機關印信之公文同。」爰基於簡化行政作業，並尊重貴署內部授權權限劃分，是類管理機關變更登記尚得依貴署建議以改制後之管理機關名義申請，並依貴署授權以各管理處及其主管代表之方式辦理。
- 三、至前開管理機關變更登記，請依下列程序辦理：
 - （一）請檢附登記申請書及登記原因證明文件（改制相關資料），以函文囑託各登記機關辦理管理機關變更登記，登記原因為「管理者變更」。
 - （二）登記申請書備註欄敘明「就轄區內所有不動產全部申請登記」，登記完畢不繕發權狀者，併請記明「免繕發權利書狀」。
 - （三）倘仍保有原權利書狀而本次無法檢附，登記申請書併請敘明未能檢附原因，俾利登記機關據以登記。

修正「臺北市府地政局暨所屬各地政事務所防止偽冒事件處理作業規定」第1點、第5點、第6點，並自函頒日起生效

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

112.8.8北市地登字第1126019506號

說明：

一、依行政程序法第159條第2項第1款及臺北市法規標準自治條例第42條至第44條規定辦理。

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：1121700J0003，提請貴局刊登臺北市法規查詢系統）。

臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所防止偽冒事件處理作業規定

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為防止不法之徒偽（變）造權利書狀及有關證件至所屬地政事務所（以下簡稱各所）申辦土地登記，損害登記名義人及善意第三人之權益，並加強本府所屬地政、戶政、稅捐、警察機關及外交部等機關間之聯繫作業，特訂定本作業規定。

二、本作業規定未規定者，依內政部訂頒之「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」及其他相關法令規定辦理。

三、權利書狀之印製，由各所共同委託專業廠商依內政部所訂規格承印。委印契約應明訂保密切結與違約賠償責任規定。

四、各所管有之權利書狀應切實依「臺北市各地政事務所權利書狀管理要點」規定嚴密保管。

五、各所受理申請土地登記案件及設置、變更土地登記印鑑時，應切實依下列規定辦理：

（一）收件人員應依地政士法及土地登記規則有關規定查驗申請人、代理人、複代理人或登記助理員身分。

（二）審查人員應加強查驗下列文件：

1. 權利書狀：查驗各項防偽措施、機關印信、首長職銜簽字章是否正確無誤及與地籍資料庫所登載之權利書狀字號是否相符。

2. 印鑑證明：查驗所蓋關防及主任簽名章是否與本市戶政機關函送備查之資料相符；並利用內政部戶役政電子閘門系統查對印鑑登記日期，如無法以系統達成查詢者，得依地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則，以傳真方式向轄區戶政事務所查詢。

3. 戶籍資料：為確認案附戶籍資料之真正，得利用內政部戶役政電子閘門系統線上查證，如無法以系統達成查詢者，得依地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則，以傳真方式向轄區戶政事務所查詢。

4. 授權書：應利用外交部海外授權書查驗案附授權書與系統查得內容是否一致，如無法以系統達成查詢者，應函送外交部查詢。

六、各所發現登記案件所附證件疑似偽（變）造之處理方式：

（一）發現所附權利書狀、印鑑證明、身分證明及稅捐繳（免）納證明等有關文件可疑時，應即查調原登記案件資料核對或洽原核發機關查證。

（二）發現疑似偽（變）造證件之核發機關為本府所屬戶政、稅捐機關者，應填具「臺北市各地政事務所發現疑似偽（變）造證件查詢單」（附件一）連同相關證件傳真原核發機關查詢。

（三）發現可疑之權利書狀為各所委託中央印製廠承印者，必要時得洽請中央印製廠協助查證。

(四) 發現可疑之授權書，應函送外交部查證。

(五) 各所查證疑似偽(變)造證件時，必要時得洽本局政風人員協助。

前項文件如有涉及本市其他各所轄區或他縣市不動產者，應通知管轄登記機關。

七、各所查證結果，發現權利書狀或其他有關證件確屬偽(變)造者，應即向警察機關報案並啟動緊急通報機制，填具「臺北市各地政事務所受理人民申請案所附文件疑似偽(變)造緊急通報單」(附件二)通知本局及各所窗口人員。

為加強追訴犯罪，除有無法訪談之事由外，各所得就偽(變)造案件之權利人、義務人及代理人進行訪談，並製作訪談紀錄(附件三)。

八、已登記完畢之案件，嗣後發現為不法登記者，各所應主動向警察機關報案，原登記案件書表簿冊於移送偵辦前，應保持現狀，並應先全部影印作為陳報本局及留存自用。

前項移送作業，由檔案保管所辦理。

九、各所發現偽(變)造權利書狀或有關證件，經依前述各點規定處理後，應即繕具處理報告一式二份及相關資料，陳報本局核備，並副知本市其他各所。本局認案情重大者，應迅即陳報內政部及轉知其他直轄市、縣(市)地政機關預為防杜。前項申請案件委由地政士代理申請者，各所應通報本局依地政士法規定辦理；代理人為如非本市開業之地政士，由本局移請主管直轄市、縣(市)政府查處。

前二項之陳報，審查期間發現權利書狀或其他有關證件係屬偽(變)造者，由受理所辦理；已登記完畢之案件嗣後發現為不法登記者，由檔案保管所辦理。

十、各所收件處應設置監錄設備並切實錄影，俾協助調查單位偵辦時辨識嫌犯用。

十一、各所之監錄設備，每日應有專人負責開關機作業及維護工作，並應注意監錄之角度、影像、時間等狀況是否清晰正確。監錄資料應保存三個月。

十二、各所人員因適時查覺偽(變)造情事，而有效防止不法申請登記案件者，各所應依規定予以獎勵。

十三、各所受理土地登記以外之人民申請案件，發現有偽(變)造情事者，得依本作業規定辦理。

臺北市政府地政局暨所屬各地政事務所防止偽冒事件處理作業規定

第一點、第五點、第六點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為防止不法之徒偽（變）造權利書狀及有關證件至所屬地政事務所（以下簡稱各所）申辦土地登記，損害登記名義人及善意第三人之權益，並加強本府所屬地政、戶政、稅捐、警察機關及外交部等機關間之聯繫作業，特訂定本作業規定。</p>	<p>一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為防止不法之徒偽（變）造權利書狀及有關證件至所屬地政事務所（以下簡稱各所）申辦土地登記，損害登記名義人及善意第三人之權益，並加強本府所屬地政、戶政、稅捐及警察機關間之聯繫作業，特訂定本作業規定。</p>	<p>參依內政部一一〇年十二月十五日修正之「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」第十點應加強機關間連繫交流之精神，又鑑於近年來屢有民眾自行增修塗改業經我國駐外館處驗證完竣之海外授權書之情形，爰酌修文字，俾提醒審查人員注意。</p>
<p>二、本作業規定未規定者，依內政部訂頒之「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」及其他相關法令規定辦理。</p>	<p>二、本作業規定未規定者，依內政部訂頒之「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」及其他相關法令規定辦理。</p>	<p>未修正。</p>
<p>三、權利書狀之印製，由各所共同委託專業廠商依內政部所訂規格承印。委印契約應明訂保密切結與違約賠償責任規定。</p>	<p>三、權利書狀之印製，由各所共同委託專業廠商依內政部所訂規格承印。委印契約應明訂保密切結與違約賠償責任規定。</p>	<p>未修正。</p>
<p>四、各所管有之權利書狀應切實依「臺北市各地政事務所權利書狀管理要點」規定嚴密保管。</p>	<p>四、各所管有之權利書狀應切實依「臺北市各地政事務所權利書狀管理要點」規定嚴密保管。</p>	<p>未修正。</p>
<p>五、各所受理申請土地登記案件及設置、變更土地登記印鑑時，應切實依下列規定辦理： （一）收件人員應依地政士法及土地登記規則有關規定查驗申請人、代理人、複代</p>	<p>五、各所受理申請土地登記案件及設置、變更土地登記印鑑時，應切實依下列規定辦理： （一）收件人員應依地政士法及土地登記規則有關規定查驗申請人、代理人、複代</p>	<p>因應近年來常見偽冒事件態樣為授權書之變造，又考量目前授權書之審查實務流程，係至外交部海外授權書查詢系統查驗授權書內容，</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>理人或登記助理員身分。</p> <p>(二) 審查人員應加強查驗下列文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 權利書狀：查驗各項防偽措施、機關印信、首長職銜簽字章是否正確無誤及與地籍資料庫所登載之權利書狀字號是否相符。 2. 印鑑證明：查驗所蓋關防及主任簽名章是否與本市戶政機關函送備查之資料相符；並利用內政部戶役政電子閘門系統查對印鑑登記日期，如無法以系統達成查詢者，得依地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則，以傳真方式向轄區戶政事務所查詢。 3. 戶籍資料：為確認案附戶籍資料之真正，得利用內政部戶役政電子閘門系統線上查證，如無法以系統達成查詢者，得依地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則，以傳真方式向轄區戶政事務所查詢。 4. 授權書：應利用外交部<u>海外授權書查詢系統查驗案附授權書與系統查得內容是否一致</u>，如無法以系統達成查詢者，應函送 	<p>理人或登記助理員身分。</p> <p>(二) 審查人員應加強查驗下列文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 權利書狀：查驗各項防偽措施、機關印信、首長職銜簽字章是否正確無誤及與地籍資料庫所登載之權利書狀字號是否相符。 2. 印鑑證明：查驗所蓋關防及主任簽名章是否與本市戶政機關函送備查之資料相符；並利用內政部戶役政電子閘門系統查對印鑑登記日期，如無法以系統達成查詢者，得依地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則，以傳真方式向轄區戶政事務所查詢。 3. 戶籍資料：為確認案附戶籍資料之真正，得利用內政部戶役政電子閘門系統線上查證，如無法以系統達成查詢者，得依地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則，以傳真方式向轄區戶政事務所查詢。 	<p>爰增訂第二款第四目。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>外交部查詢。</u></p>		
<p>六、各所發現登記案件所附證件疑似偽(變)造之處理方式：</p> <p>(一)發現所附權利書狀、印鑑證明、身分證明及稅捐繳(免)納證明等有關文件可疑時，應即查調原登記案件資料核對或洽原核發機關查證。</p> <p>(二)發現疑似偽(變)造證件之核發機關為本府所屬戶政、稅捐機關者，應填具「臺北市各地政事務所發現疑似偽(變)造證件查詢單」(附件一)連同相關證件傳真原核發機關查詢。</p> <p>(三)發現可疑之權利書狀為各所委託中央印製廠承印者，必要時得洽請中央印廠協助查證。</p> <p>(四)發現可疑之授權書，應函送<u>外交部查證。</u></p> <p>(五)各所查證疑似偽(變)造證件時，必要時得洽本局政風人員協助。</p> <p><u>前項文件如有涉及本市其他各所轄區或他縣市不動產者，應通知管轄登記機關。</u></p>	<p>六、各所發現登記案件所附證件疑似偽(變)造之處理方式：</p> <p>(一)發現所附權利書狀、印鑑證明、身分證明及稅捐繳(免)納證明等有關文件可疑時，應即查調原登記案件資料核對或洽原核發機關查證。</p> <p>(二)發現疑似偽(變)造證件之核發機關為本府所屬戶政、稅捐機關者，應填具「臺北市各地政事務所發現疑似偽(變)造證件查詢單」(附件一)連同相關證件傳真原核發機關查詢。</p> <p>(三)發現可疑之權利書狀為各所委託中央印製廠承印者，必要時得洽請中央印廠協助查證。</p> <p>(四)各所查證疑似偽(變)造證件時，必要時得洽本局政風人員協助。</p>	<p>一、為因應近年來常見偽冒事件態樣為授權書之變造，爰增訂本點第四款。</p> <p>二、原第四款遞移為第五款。</p> <p>三、為及時防杜偽(變)造犯行，各所如發現疑似偽(變)造證件涉及本市其他各所轄區或他縣市不動產者，應通知該不動產之管轄登記機關，爰增訂本點第二項。</p>
<p>七、各所查證結果，發現權利書狀或其他有關證件確屬偽(變)造者，應即向警察機關報案並啟動緊急通報機</p>	<p>七、各所查證結果，發現權利書狀或其他有關證件確屬偽(變)造者，應即向警察機關報案並啟動緊急通報機</p>	<p>未修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>制，填具「臺北市各地政事務所受理人民申請案所附文件疑似偽（變）造緊急通報單」(附件二)通知本局及各所窗口人員。</p> <p>為加強追訴犯罪，除有無法訪談之事由外，各所得就偽（變）造案件之權利人、義務人及代理人進行訪談，並製作訪談紀錄（附件三）。</p>	<p>制，填具「臺北市各地政事務所受理人民申請案所附文件疑似偽（變）造緊急通報單」(附件二)通知本局及各所窗口人員。</p> <p>為加強追訴犯罪，除有無法訪談之事由外，各所得就偽（變）造案件之權利人、義務人及代理人進行訪談，並製作訪談紀錄（附件三）。</p>	
<p>八、已登記完畢之案件，嗣後發現為不法登記者，各所應主動向警察機關報案，原登記案件書表簿冊於移送偵辦前，應保持現狀，並應先全部影印作為陳報本局及留存自用。</p> <p>前項移送作業，由檔案保管所辦理。</p>	<p>八、已登記完畢之案件，嗣後發現為不法登記者，各所應主動向警察機關報案，原登記案件書表簿冊於移送偵辦前，應保持現狀，並應先全部影印作為陳報本局及留存自用。</p> <p>前項移送作業，由檔案保管所辦理。</p>	未修正。
<p>九、各所發現偽（變）造權利書狀或有關證件，經依前述各點規定處理後，應即繕具處理報告一式二份及相關資料，陳報本局核備，並副知本市其他各所。本局認案情重大者，應迅即陳報內政部及轉知其他直轄市、縣（市）地政機關預為防杜。</p> <p>前項申請案件委由地政士代理申請者，各所應通報本局依地政士法規定辦理；代理人為如非本市開業之地政士，由本局移請主管直轄</p>	<p>九、各所發現偽（變）造權利書狀或有關證件，經依前述各點規定處理後，應即繕具處理報告一式二份及相關資料，陳報本局核備，並副知本市其他各所。本局認案情重大者，應迅即陳報內政部及轉知其他直轄市、縣（市）地政機關預為防杜。</p> <p>前項申請案件委由地政士代理申請者，各所應通報本局依地政士法規定辦理；代理人為如非本市開業之地政士，由本局移請主管直轄</p>	未修正。

修正規定	現行規定	說明
市、縣（市）政府查處。 前二項之陳報，審查期間發現權利書狀或其他有關證件係屬偽（變）造者，由受理所辦理；已登記完畢之案件嗣後發現為不法登記者，由檔案保管所辦理。	市、縣（市）政府查處。 前二項之陳報，審查期間發現權利書狀或其他有關證件係屬偽（變）造者，由受理所辦理；已登記完畢之案件嗣後發現為不法登記者，由檔案保管所辦理。	
十、各所收件處應設置監錄設備並切實錄影，俾協助調查單位偵辦時辨識嫌犯用。	十、各所收件處應設置監錄設備並切實錄影，俾協助調查單位偵辦時辨識嫌犯用。	未修正。
十一、各所之監錄設備，每日應有專人負責開關機作業及維護工作，並應注意監錄之角度、影像、時間等狀況是否清晰正確。監錄資料應保存三個月。	十一、各所之監錄設備，每日應有專人負責開關機作業及維護工作，並應注意監錄之角度、影像、時間等狀況是否清晰正確。監錄資料應保存三個月。	未修正。
十二、各所人員因適時查覺偽（變）造情事，而有效防止不法申請登記案件者，各所應依規定予以獎勵。	十二、各所人員因適時查覺偽（變）造情事，而有效防止不法申請登記案件者，各所應依規定予以獎勵。	未修正。
十三、各所受理土地登記以外之人民申請案件，發現有偽（變）造情事者，得依本作業規定辦理。	十三、各所受理土地登記以外之人民申請案件，發現有偽（變）造情事者，得依本作業規定辦理。	未修正。

檢送修正後「臺北市政府辦理原土地所有權人申請收回被徵收土地標準作業流程」、「臺北市政府辦理徵收土地之撤銷或廢止徵收標準作業流程」各1份

臺北市政府地政局函 臺北市政府各機關

112.8.4北市地用字第1126019290號

臺北市政府辦理原土地所有權人申請收回被徵收土地標準作業流程

壹、作業目的：

為使本府所屬各用地機關辦理原土地所有權人申請收回被徵收土地案件有所依循，特訂定本作業流程。

貳、法令依據：

- 一、土地徵收條例第 9、61 條。
- 二、土地徵收條例施行細則第 8、9 條。
- 三、土地法第 219 條。
- 四、都市計畫法第 83 條。
- 五、內政部 111 年 3 月 8 日台內地字第 1110261375 號函。
- 六、內政部 111 年 11 月 25 日台內地字第 1110267216 號函。

參、用地機關應確實按核准徵收計畫及所訂期限完成使用：

一、被徵收土地有下列情形之一者，原土地所有權人得於法定期限內申請收回土地：

(一)申請要件：

1、土地徵收條例施行前公告徵收之土地：(土地法 219 條)

- (1)徵收補償費發給完竣屆滿 1 年，未依徵收計畫開始使用，且非可歸責原土地所有權人或使用人者。
- (2)未依核准徵收原定興辦事業使用者。

2、土地徵收條例 89 年 2 月 2 日施行後公告徵收之土地：(土地徵收條例第 9 條)

- (1)徵收補償費發給完竣屆滿 3 年，未依徵收計畫開始使用者。但因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。
- (2)未依核准徵收原定興辦事業使用者。
- (3)依原徵收計畫開始使用後未滿 5 年，不繼續依原徵收計畫使用者。

(二)申請期限：

1、申請收回之土地，其公告徵收之日是在民國 89 年 2 月 3 日土地徵收條例公布生效以前，除法律另有規定外，請求權期限如下：

- (1)得收回土地之原因事由發生日是在民國 78 年 12 月 30 日土地法第 219 條修正生效以前，請求收回土地之期限自該原因事由發生之日起 15 年內。
- (2)得收回土地之原因事由發生日是在民國 78 年 12 月 31 日土地法第 219 條修正生效日以後，請求收回土地之期限自該原因事由發生之次日起 5 年內。

2、申請收回之土地，其公告徵收之日是在民國 89 年 2 月 4 日土地徵收條例公布生效以後，除法律另有規定外，請求收回土地之期限自徵收公告之日起 20 年內 (土地徵收條例第 9 條)。

3、民國 62 年 9 月 8 日都市計畫法第 83 條修正生效日後依都市計畫法徵收之土地，不依照核准計畫期限使用者，請求收回土地之期限，自徵收計畫書所載使用期限屆滿時，分別依前述規定計算。

二、用地機關應注意上開規定，切實按核准徵收計畫及所定期限完成使用：

(一)審酌興辦工程計畫內容，妥予訂定使用期限：

申請徵收時，用地機關對於徵收計畫使用期限之擬訂，應參酌興辦工程之都市計畫書事業計畫、工程預定完工時程及工程用地範圍內土地改良物拆

遷補償所需時間。

(二)保存工程開闢及使用證明文件：

用地機關應於被徵收土地完成補償程序移轉登記為市有後，即依徵收計畫使用，並將已依徵收計畫完成使用之相關證明文件，例如：施工計畫書、施工預算書、發包文件、承包商合約書、建築執照、使用執照、雜項執照、工程結算驗收證明書、驗收紀錄、施工前後及完工照片等，予以整理歸檔。

肆、辦理申請收回土地作業程序：（主辦單位：地政局；協辦單位：各用地機關）

一、申請：原土地所有權人或其全體繼承人應以書面向本府申請。

二、審查：

(一)形式審查：

- 1、申請人是否為被徵收土地所有權人或其全體繼承人。但任一繼承人得敘明理由為其全體繼承人之利益提出申請。
- 2、申請是否已逾法定期限。
- 3、原土地所有權人依土地徵收條例第 9 條第 1 項第 1 款申請收回時，徵收補償費發給完竣是否已滿 3 年。
- 4、是否屬土地法第 219 條、都市計畫法第 83 條規定之使用期限屆滿前，原土地所有權人以需地機關尚未依徵收計畫開始使用為由申請收回之情形者。

(二)實質審查：

- 1、通知會勘：除有上述不符形式要件情形之一者，得免實地勘查外，應通知申請人、用地機關及其他有關機關實地會勘。
- 2、作成勘查紀錄：
 - (1)實地勘查時，應將勘查過程做成勘查紀錄並拍照存證。
 - (2)用地機關於勘查現場說明徵收範圍土地使用情形並檢附已依徵收計畫使用之相關證明文件。
 - (3)申請人如有不同意見者，應於勘查紀錄記明，並於檢送勘查紀錄時通知申請人於一定期間內提出陳述意見書。

三、報請核定：

(一)經審查不符合申請收回之形式要件者，免實地勘查，擬具處理意見並檢附本項第二款相關文件，報請原核准徵收機關核定不予發還。

(二)經實地勘查後，應擬具處理意見，並檢附下列文件，報請原核准徵收機關核定：

- 1、合於規定者，應檢附原土地所有權人申請收回土地一覽表、原土地所有權人申請文件、會勘通知、會勘紀錄、原核准徵收函及徵收計畫書、相關地號原核准徵收土地清冊、公告徵收函、通知領取補償費證明文件等影本、地籍圖及彩色現況照片（應分別加註圖例，標明工程範圍及申請收回徵收土地位置）及其他有關證明文件。
- 2、不合規定者，應檢附通知陳述意見函、陳述意見書、處理回復函等影本及前開各項圖籍及文件。

四、通知申請人：

- (一)經核定不予發還者，應將處理結果函復申請人，並載明行政救濟教示條款。
- (二)經核定准予收回者，應先查明補償價款是否已領取等相關事宜，再通知申請人於6個月內繳還原受領之徵收補償價款，並載明行政救濟教示條款。
- (三)核准收回土地之徵收補償價款如未領取已歸屬國庫者，應於通知時先詢問原土地所有權人(或其全體繼承人)領回土地之意願及繳回代扣之土地增值稅(依83年1月7日土地稅法修正前核准徵收之案件，下同)，並視個案情形給予一定期限。

1、原收入繳庫機關為內政部分者：

- (1)地政局於期限內收到原土地所有權人(或任一繼承人敘明理由係為其全體繼承人之利益)表達領回土地意願且已向用地機關繳回代扣之土地增值稅後，應依土地徵收未受領補償費保管辦法第8條第2項第2款規定函報內政部辦理退還，同時副知用地機關。
- (2)內政部依國庫收入退還支出收回處理辦法第2條規定，向財政部國庫署申請退還補償款至用地機關指定之帳戶。

2、原收入繳庫機關為法院提存所者：

- (1)地政局於期限內收到原土地所有權人(或任一繼承人敘明理由係為其全體繼承人之利益)表達領回土地及繳回代扣土地增值稅之意願後，即視個案情形，依提存法第19條或第20條第2項規定，向原提存所之法院聲請取回提存物或裁定准予返還提存物，同時副知用地機關。
- (2)法院准予取回或裁定返還提存物者，地政局應通知原土地所有權人繳回代扣之土地增值稅，並由提存所依國庫收入退還支出收回處理辦法第2條規定，向財政部國庫署申請退還補償款至用地機關指定之帳戶。
- (3)法院裁定不准予返還提存物者，地政局應再通知原土地所有權人於6個月內繳回徵收價額及代扣之土地增值稅。

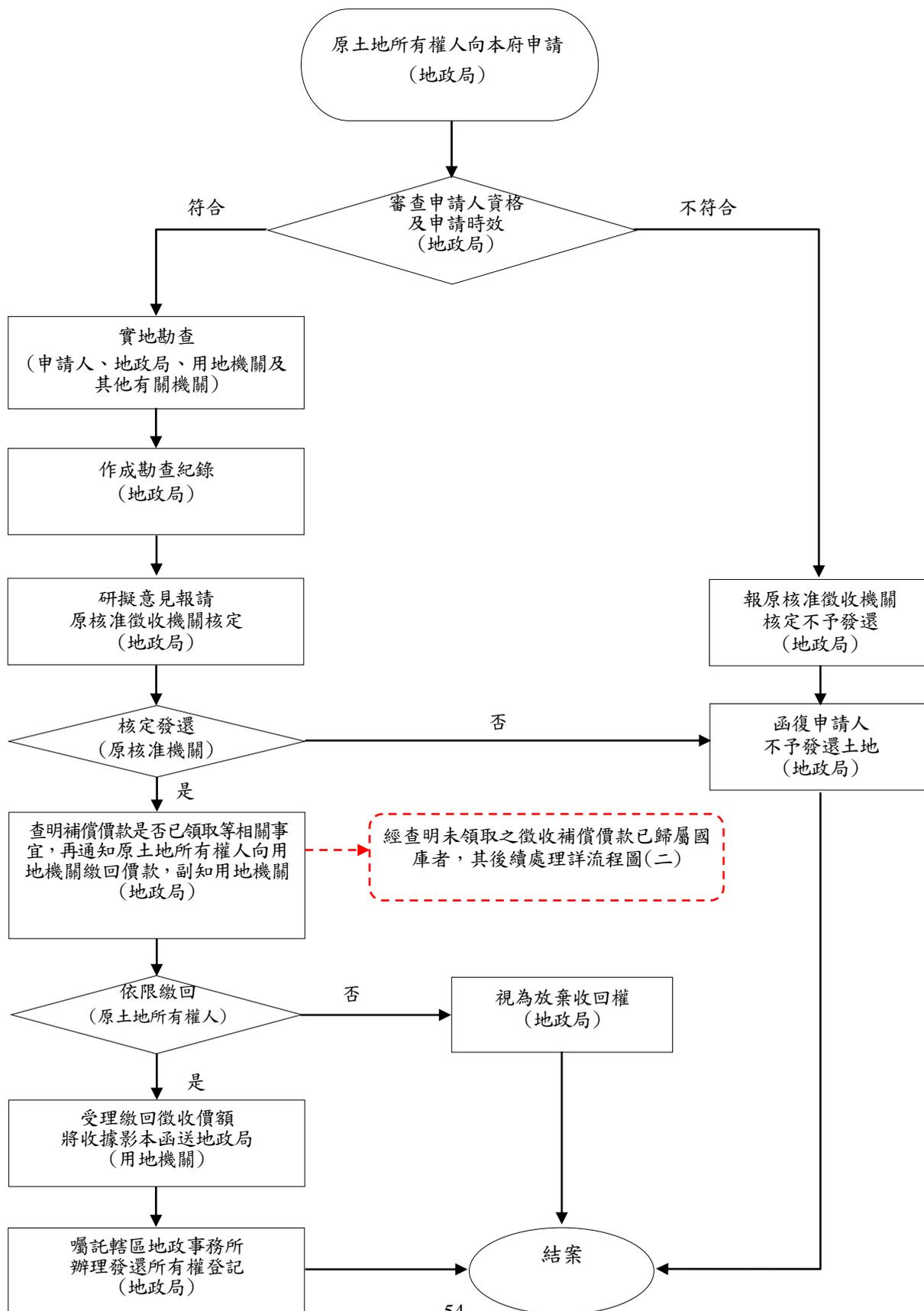
五、受理原土地所有權人繳回價額：

用地機關收到原土地所有權人繳回或國庫退還之價額後，應將收據影本等證明文件函送地政局辦理發還土地事宜。

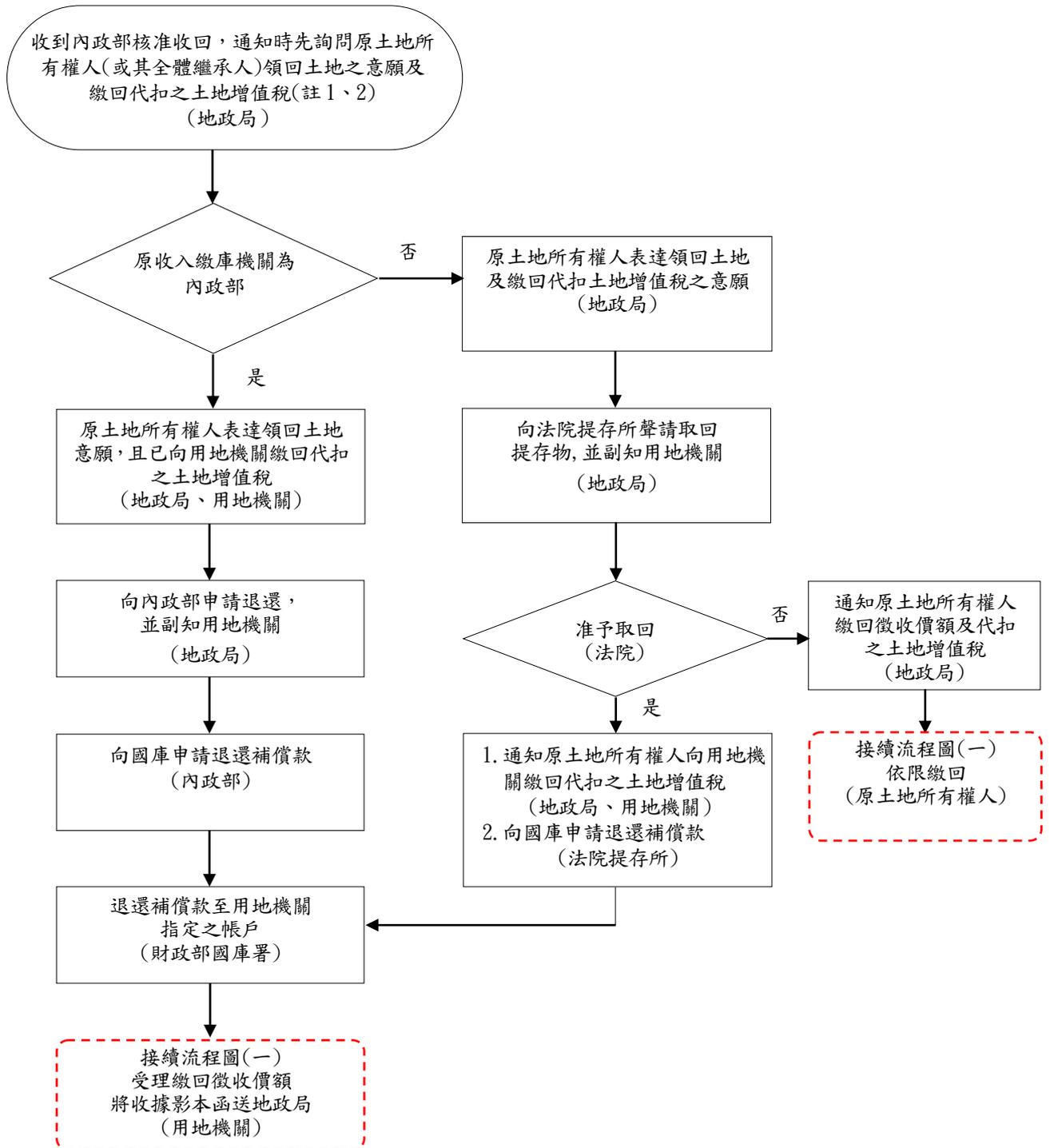
六、發還土地：

- (一)原土地所有權人於通知期間內繳清應繳納之價額或經國庫退還價額者，由地政局辦理發還原所有權之登記事宜。
- (二)原土地所有權人未於通知期間內繳清應繳納之價額者，視為放棄收回權。

申請收回被徵收土地作業流程圖(一)



申請收回被徵收土地作業流程圖(二)



- 註：1. 參照土地徵收條例施行細則第9條，得由任一繼承人敘明理由為其全體繼承人之利益，表達領回土地之意願並繳回代扣之土地增值稅。
2. 依83年1月7日土地稅法修正前核准徵收且經准予收回之案件，應繳納之價款包括代扣之土地增值稅。

臺北市府辦理徵收土地之撤銷或廢止徵收標準作業流程

壹、作業目的：

為使本府所屬各用地機關辦理徵收土地撤銷或廢止徵收案件有所依循，特訂定本作業流程。

貳、法令依據：

- 一、土地徵收條例第 49 條至 55 條。
- 二、土地徵收條例施行細則第 57 條至 61 條。
- 三、本府 89 年 4 月 12 日府地四字第 8902885500 號函。
- 四、內政部 95 年 9 月 8 日台內地字第 0950143287 號函。
- 五、內政部 99 年 11 月 3 日台內地字第 0990214655 號函。
- 六、內政部 103 年 2 月 21 日台內地字第 1030072564 號令。
- 七、內政部 109 年 7 月 17 日台內地字第 1090263718 號函。
- 八、內政部 111 年 3 月 8 日台內地字第 1110261375 號函。
- 九、內政部 111 年 11 月 25 日台內地字第 1110267216 號函。

參、應辦理撤銷或廢止徵收原因：

一、撤銷徵收：(土地徵收條例第 49 條第 1 項)

- (一)因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- (二)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

二、廢止徵收：(土地徵收條例第 49 條第 2 項)

- (一)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- (二)依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
- (三)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

三、其他：(土地徵收條例第 52 條之 1、重複徵收依行政程序法第 117 條規定辦理撤銷徵收)。

肆、辦理撤銷或廢止徵收作業程序：(主辦單位：各用地機關；協辦單位：地政局)

一、申請：

(一)用地機關主動申請

- 1、已公告徵收之土地，在未依徵收計畫完成使用前，用地機關應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級主管機關列管。
- 2、用地機關發現報准徵收之土地有土地徵收條例第 49 條第 1、2 項各款規定情形之一者，應辦理撤銷或廢止徵收。
- 3、如有需要，得先函請地政局協助提供公告徵收函等相關資料，或先協助審查報送內政部之相關書表文件。
- 4、用地機關應將撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件等，函送地政局以本府名義向內政部申請。

(二)原土地所有權人向本府申請

原土地所有權人認有應撤銷或廢止徵收之情形，而用地機關未申請者，原土地所有權人得向本府請求，由用地機關（現管理機關）受理申請及審查處理。

二、審查：用地機關受理原土地所有權人申請後應即審查是否符合相關規定，必要時得邀集相關單位實地勘查。

(一)申請資格：原土地所有權人或其全體繼承人得請求之。但任一繼承人得敘明理由為其全體繼承人之利益請求之。

(二)申請時間：申請撤銷或廢止徵收，應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，以書面提出申請。

(三)申請期限：

1、行政程序法施行前已發生之撤銷或廢止徵收請求權，自90年1月1日（含該日）行政程序法施行日起算5年。

2、得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在90年1月1日（含該日）行政程序法施行日以後至102年5月23日（含該日）行政程序法第131條修正生效前者：

(1)需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算5年。

(2)原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生日起算5年，其時效於102年5月23日（含該日）以前尚未完成者，自102年5月24日（含該日）起適用新法，其已進行之時效期間不受影響，接續計算其時效期間合計為10年。

3、得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在102年5月24日（含該日）以後者：

(1)需用土地人申請撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算5年。

(2)原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收之時效期間，自原因事由發生之日起算10年。

4、有徵收處分違法，或該處分合法但有行政程序法第123條各款所定情形之一時，原處分機關仍得依行政程序法第117條或第123條規定本於職權裁量是否撤銷或廢止原處分。另用地機關得於內政部知有撤銷徵收原因時2年內辦理撤銷徵收。

(四)就原土地所有權人主張應撤銷或廢止徵收之原因事由，查調下述相關檔卷及證明文件予以審查：

1、徵收計畫書及其相關附件、土地登記簿謄本、地籍圖。

2、使用之證明文件，如施工計畫書、施工預算書、發包文件、承包商合約書、開工或竣工報核表、建築執照、使用執照、雜項執照、工程結算驗收證明書、驗收紀錄、施工前後及完工照片等。

(五)實地勘查：

1、通知會勘：用地機關通知申請人、地政局及其他有關機關實地勘查。

2、作成勘查紀錄：

(1)實地勘查徵收土地使用現況。

(2) 用地機關於勘查現場說明徵收範圍土地使用情形，並依第(四)項規定檢附徵收土地使用之證明文件。

(3) 將勘查過程做成勘查紀錄並拍照存證。

(4) 申請人如有陳述意見者，應於勘查紀錄記明。

(六) 審查結果處理：

1、符合規定者：

(1) 得先函請地政局協助提供公告徵收函等相關資料，或先協助審查報送內政部之相關書表文件。

(2) 用地機關應將撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件等，函送地政局以本府名義向內政部申請，同時並檢附申請人相關戶籍資料予地政局備用。

(3) 應檢附之圖籍及文件如下：

① 撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊。

② 原核准徵收函影本。

③ 原徵收公告影本。

④ 撤銷或廢止徵收土地原核准徵收土地及土地改良物清冊影本。

⑤ 撤銷或廢止徵收土地撤銷或廢止前、後地籍圖(應分別加註圖例，標明工程範圍及申請撤銷或廢止徵收土地位置)。

⑥ 彩色現況照片(應加註圖例，標明工程範圍及申請撤銷或廢止徵收土地位置)。

⑦ 其他相關文件。

2、未符合規定者：

用地機關應將處理結果以本府名義函復申請人及副知相關機關，並應於府函中敘明，如不服該處理結果，應於送達之日起 30 日內依土地徵收條例第 50 條第 4 項規定向內政部請求之。

三、報內政部審查：

(一) 經內政部審議核准：地政局於收到內政部核准通知，應轉知用地機關並依規定辦理公告。

(二) 經內政部審議不核准：由內政部將處理結果函復地政局或申請人，地政局應轉知用地機關。

四、公告並通知繳價：

(一) 地政局收到內政部核准函，應先查明補償價款是否已領取等相關事宜，並於 3 個月內辦理公告，特殊案件得視個案情形專簽延長處理期限。

(二) 公告期間 30 日，並通知原土地所有權人(或其全體繼承人)於一定期間內(不得少於 6 個月)向用地機關繳清應繳納之價額，同時副知用地機關。

(三) 未領取之徵收補償價款已歸屬國庫者，應於通知時先詢問原土地所有權人(或其全體繼承人)領回土地之意願及繳回代扣之土地增值稅(依 83 年 1 月 7 日土地稅法修正前核准徵收且經准予廢止徵收之案件)，並視個案情形給予一定期限。

1、原收入繳庫機關為內政部者：

(1)地政局於期限內收到原土地所有權人（或任一繼承人敘明理由係為其全體繼承人之利益）表達領回土地意願且已向用地機關繳回代扣之土地增值稅後，應依土地徵收未受領補償費保管辦法第 8 條第 2 項第 2 款規定函報內政部辦理退還，同時副知用地機關。

(2)內政部依國庫收入退還支出收回處理辦法第 2 條規定，向財政部國庫署申請退還補償款至用地機關指定之帳戶。

2、原收入繳庫機關為法院提存所者：

(1)地政局於期限內收到原土地所有權人（或任一繼承人敘明理由係為其全體繼承人之利益）表達領回土地及繳回代扣土地增值稅之意願後，即視個案情形，依提存法第 19 條或第 20 條第 2 項規定，向原提存所之法院聲請取回提存物或裁定准予返還提存物，同時副知用地機關。

(2)法院准予取回或裁定返還提存物者，地政局應通知原土地所有權人繳回代扣之土地增值稅，並由提存所依國庫收入退還支出收回處理辦法第 2 條規定，向財政部國庫署申請退還補償款至用地機關指定之帳戶。

(3)法院裁定不准予返還提存物者，地政局應再通知原土地所有權人並給予一定期限繳回徵收價額及代扣之土地增值稅。

(四)應繳納之價額，指徵收補償地價、地價加成補償、遷移費，及原他項權利人或耕地承租人原應受領之價金；撤銷徵收之土地，應繳納之價額則不包括已扣繳之土地增值稅。

(五)撤銷徵收之土地，被徵收時如有自補償價額中代為扣繳土地增值稅者，應請用地機關聯繫稅捐機關辦理退還事宜，並副知稅捐機關配合辦理。

(六)地政局應於公告後 3 個月內，將通知送達情形（含繳回期限）列冊函送用地機關。

五、受理原土地所有權人繳回價額：

(一)依限繳回者：用地機關收到原土地所有權人繳回或國庫退還之價額後，應將收據影本等證明文件函送地政局辦理發還土地事宜。

(二)未依限繳回者：於繳回期限屆滿後，用地機關應將未繳回價額之原土地所有權人列冊，函送地政局辦理「維持原登記」註記事宜。

(三)重複徵收者：原土地所有權人如未依限繳回價額，用地機關應循司法途徑提起訴訟追討原領之補償費。

六、發還土地：

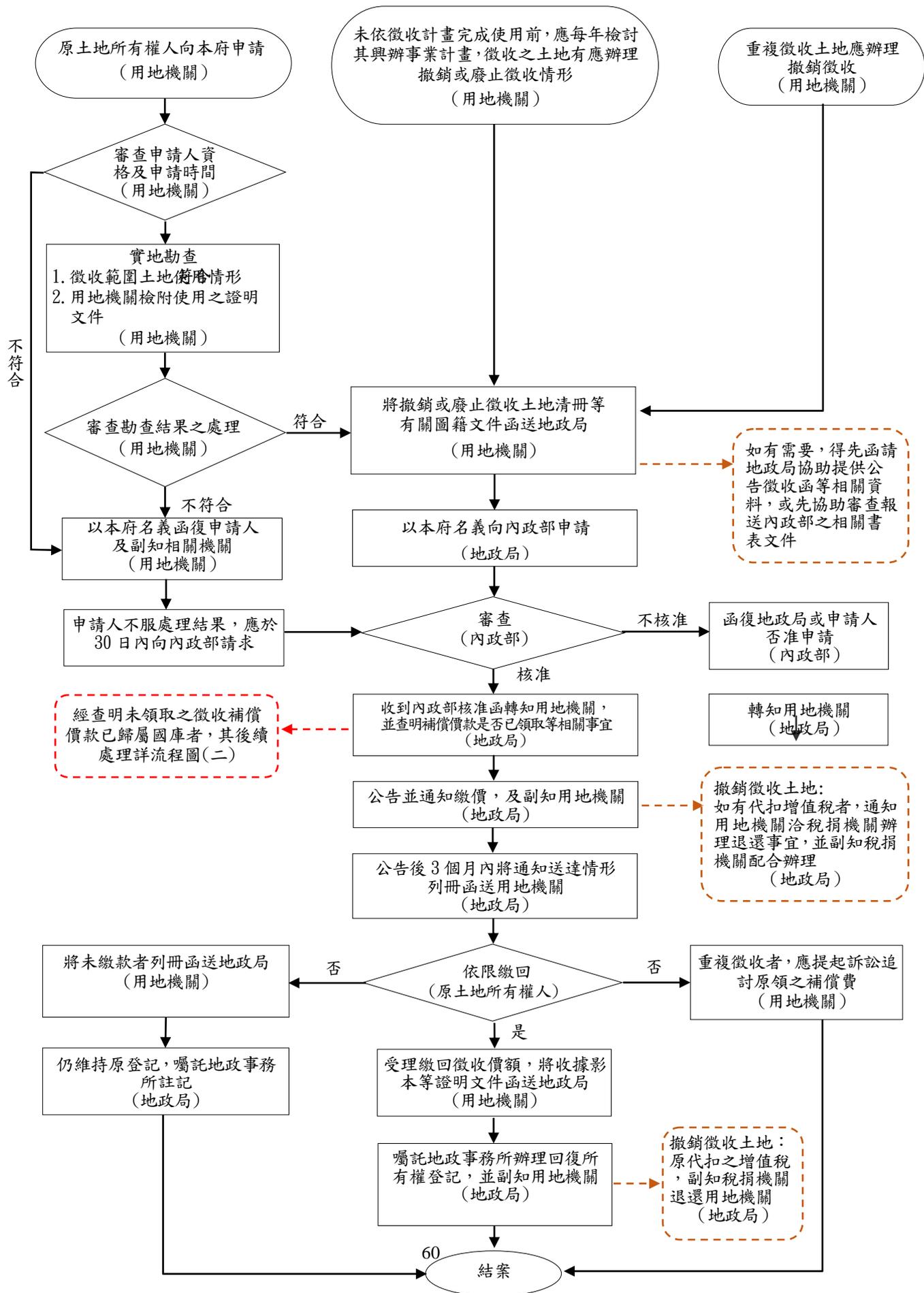
(一)原土地所有權人於一定期間內繳清應繳納之價額或經國庫退還價額者：

1、由地政局囑託轄區地政事務所辦理回復原所有權之登記事宜。

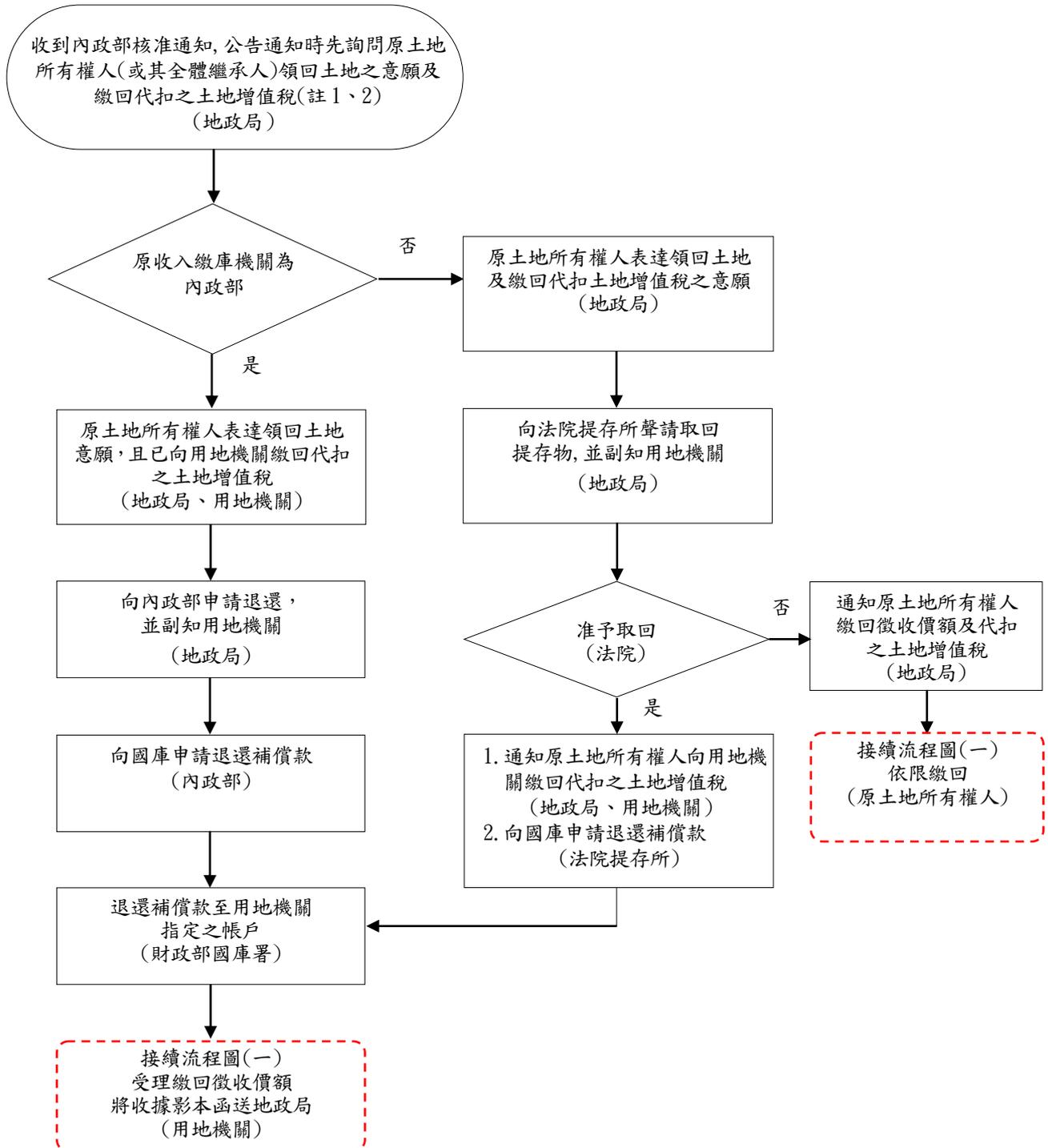
2、撤銷徵收之土地，被徵收時自補償價額中代為扣繳之土地增值稅，副知稅捐機關退還用地機關。

(二)原土地所有權人未於一定期間內繳清應繳納之價額者，由地政局囑託轄區地政事務所辦理「維持原登記」之註記。

撤銷或廢止徵收作業流程圖(一)



撤銷或廢止徵收作業流程圖(二)



- 註：1. 參照土地徵收條例施行細則第57條之1，得由任一繼承人敘明理由為其全體繼承人之利益，表達領回土地之意願並繳回代扣之土地增值稅。
2. 依83年1月7日土地稅法修正前核准徵收且經准予廢止徵收之案件，應繳納之價款包括代扣之土地增值稅。

檢送本府委任租賃住宅市場發展及管理條例等5項法規業務之公告1份

臺北市政府函 臺北市各地政事務所

112. 8. 22府地權字第11260202592號

說明：依行政程序法第15條第1項及第3項、臺北市政府組織自治條例第2條第2項及第5項規定辦理。

附件

臺北市政府公告

112. 8. 22府地權字第11260202591號

主旨：公告租賃住宅市場發展及管理條例等5項法規，有關本府權限之事項，委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，並自112年9月1日生效，同時廢止本府108年1月25日府地權字第10860023791號公告。

依據：

- 一、行政程序法第15條第1項及第3項。
- 二、臺北市政府組織自治條例第2條第2項及第5項。

公告事項：

- 一、下列規定涉本府權限事項部分，委任本府地政局，以該局名義執行之。
 - (一)租賃住宅市場發展及管理條例：第十六條、第十九條第一項至第三項、同條第五項及第六項、第二十條至第二十一條、第二十二條第五項、第三十四條第一項及第五項、第三十五條至第三十九條。
 - (二)租賃住宅服務業許可及登記收費標準：第三條。
 - (三)租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法：第八條第二項及第九條。
 - (四)租賃住宅服務業資訊提供辦法：第四條及第五條。
 - (五)不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法：第二十三條之一第二項及第四項。
- 二、下列規定涉本府權限事項部分，委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，以該局及地政事務所名義執行之。
 - (一)租賃住宅市場發展及管理條例：第三十四條第二項。
 - (二)不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法：第二十三條之一第一項準用第十條第一項。
- 三、廢止本府108年1月25日府地權字第10860023791號公告。

中華民國 112 年 8 月地政法令月報

發行人：局長陳信良

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：65 元

創刊年月：中華民國 61 年 9 月

出版年月：中華民國 112 年 9 月

GPN：2006100016