

114 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

- 中華民國114年9月5日修正發布之「不動產估價師證書及開業證書收費標準」施行日期，業經內政部以114年10月23日台內地字第11402662922號令定自114年11月1日施行(114JAFZ01)1

(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

- 有關臺北市大安地政事務所受理本市大安區○○街○○巷○○號實施建築管理前建造之建物坐落基地非屬同一人所有，得否檢附部分土地所有權人同意使用證明文件申辦建物產權測繪及登記疑義案(114JBCA02).....1

(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 (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)

中華民國114年9月5日修正發布之「不動產估價師證書及開業證書收費標準」施行日期，業經內政部以114年10月23日台內地字第11402662922號令定自114年11月1日施行

臺北市政府函 社團法人台北市不動產估價師公會

114.10.31府地價字第1140150841號

說明：

- 一、依內政部114年10月23日台內地字第11402662923號函辦理，並檢送原函1份。
- 二、如需旨揭發布令，請至行政院公報資訊網（網址：<https://gazette.nat.gov.tw/egFront>）下載。

附件1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府等

114.10.23台內地字第11402662923號

主旨：中華民國114年9月5日修正發布之「不動產估價師證書及開業證書收費標準」，業經本部於114年10月23日以台內地字第11402662922號令定施行日期，如需發布令，請至行政院公報資訊網（<https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>）下載，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部分令

114.10.23台內地字第11402662922號

中華民國一百十四年九月五日修正發布之「不動產估價師證書及開業證書收費標準」，定自一百十四年十一月一日施行。

**有關臺北市大安地政事務所受理本市大安區○○街○○巷○○號
實施建築管理前建造之建物坐落基地非屬同一人所有，得否檢附
部分土地所有權人同意使用證明文件申辦建物產權測繪及登記疑
義案**

臺北市政府地政局函 臺北市大安地政事務所

114.10.23北市地測字第11460242272號

說明：

- 一、依內政部114年10月15日台內地字第1140266092號函辦理，兼復貴所114年7月10日北市大地測字第1147008296號函。
- 二、副本抄送本市各地政事務所（大安地政事務所除外），嗣後各所辦理實施建築管理前建造之建物測繪及登記案件，倘有旨揭情形，應依上開內政部114年10月15

日函釋辦理。

附件

內政部函 臺北市政府地政局

114.10.15台內地字第1140266092號

主旨：有關貴市實施建築管理前建造之建物，建物與其坐落基地非屬同一人所有，得否檢附部分土地所有權人同意使用證明文件申辦建物產權測繪登記疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局114年8月14日北市地測字第1146018897號函。
- 二、查「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。……實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：……第3項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」及「申請建物第一次測量，應檢附土地登記規則第79條所規定之文件辦理。」分別為土地登記規則第79條及地籍測量實施規則第279條第1項所明定。於基地為複數或共有時，所稱非屬同一人所有，應包括全部或部分屬不同一人所有之情形（類似立法例，民法物權編施行法第8條之5第2項；謝在全，民法物權論(上)，2025年9月，修訂9版，第279頁參照）。
- 三、次查民法第819條第2項規定：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」所謂處分通常包括設定負擔，但該項之處分行為既與變更、設定負擔並列，故僅指變更、設定負擔以外之法律上之處分（專指處分行為，不包括負擔行為）及事實上處分而言。又土地法第34條之1第1項（下稱本法條）：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。……」所稱處分，於合憲性解釋之意旨下，應限縮範圍於處分行為（限於有償讓與）而不及於負擔行為，亦不包括事實上處分（謝在全，前揭書，第388頁至第395頁；土地法第三十四條之一執行要點第3點規定參照）。
- 四、土地所有權人出具土地使用同意書予特定人建築房屋，原土地所有權人之權利行使即因而受限制，從法律行為外觀而言，固屬負擔行為（包括但不限於債權行為，法務部110年9月3日法律字第11003511510號、82年10月18日82法律字第21747號函及本部64年4月7日台內營字第626781號函參照）；惟土地供建築使用，足使該土地之使用產生永久性之變更，核屬事實上之處分（法務部110年1月29日法律字第11003501050號函意旨參照），依民法第819條第2項規定，應取得全體土地所有權人之同意，而無本法條規定之適用。
- 五、綜上，旨案建物坐落4筆地號（包括申請人單獨所有257地號、國有257-1及311-1地號2筆土地及國市共有227-3地號土地），因上開土地非屬同一人所有，應依前述規定意旨，檢附全體土地所有權人同意使用基地之證明文件憑辦（本部72年6月25日台（72）內地字第165104號函參照）。

中華民國 114 年 10 月地政法令月報

發行人：局長王瑞雲

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 114 年 11 月

GPN：2006100016