

114 年 12 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

- 延長「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」之試辦期間，業經內政部以114年12月16日台內地字第1140267181號公告在案(114LACZ01).....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 (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

- 檢送「臺北市都市更新案件涉及都市計畫變更預為逕為分割作業程序」1份，並自即日起實施(114LBCJ02).....1
- 內政部函送網路申辦用「土地建築改良物所有權信託契約書」、「土地建築改良物信託內容變更契約書」、「登記清冊」、「書狀滅失切結書(書狀補給登記使用)」、「預告登記同意書」、「塗銷預告登記同意書」格式各乙種，自114年12月5日生效(114LBCZ03).....2
- 檢送「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」第4點、第5點修正條文1份(114LBCZ04).....2
- 有關內政部釋示預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點驗收及第15點通知交屋期限相關疑義一案(114LBCZ05).....3
- 跨直轄市、縣(市)申請土地登記之登記項目試辦日期，業經內政部以114年12月17日台內地字第1140267150號公告延長試辦至115年12月31日(114LBCZ06).....4

(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

- 「成屋買賣契約書範本」第1點附件1，業經內政部114年12月19日台內地字第

1140150778號公告修正，並自115年4月1日生效(114LEAZ07).....	5
● 「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1，業經 內政部114年12月19日台內地字第1140150778號公告修正(114LEAZ08).....	6
(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)	

延長「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」之試辦期間，業經內政部以114年12月16日台內地字第1140267181號公告在案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

114.12.22北市地登字第11460295051號

說明：

- 一、依內政部114年12月16日台內地字第1140267181號函辦理，並檢送該函及行政院公報第031卷第237期各1份。
- 二、「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」前經內政部113年10月24日台內地字第11302654781號公告在案。為持續推動線上申請服務，原訂自113年11月1日至114年12月31日之試辦期間，延長試辦至115年12月31日。

附件1

內政部函 司法院等

114.12.16台內地字第1140267181號

主旨：延長「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」之試辦期間，業經本部以114年12月16日台內地字第1140267181號公告在案，如需公告內容，請至行政院公報資訊網（網址<https://gazette.nat.gov.tw/egFront>）或本部地政司網站（網址<https://www.land.moi.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

附件2

內政部公告

114.12.16台內地字第1140267181號

主旨：公告延長「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」之試辦期間。

依據：土地登記規則第70條之1第1項、金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫第3點。

公告事項：

- 一、「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」，前經本部113年10月24日台內地字第11302654781號公告在案。為持續推動線上申請服務，原訂自113年11月1日至114年12月31日之試辦期間，延長試辦至115年12月31日。
- 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>）。

檢送「臺北市都市更新案件涉及都市計畫變更預為逕為分割作業程序」1份，並自即日起實施

臺北市政府地政局函 臺北市政府都市發展局等

114.12.5北市地測字第1146027739號

說明：

- 一、依本局114年11月4日北市地測字第1146025483號函附會議紀錄辦理。
- 二、為及早確認都市更新案涉及都市計畫變更後各使用分區之登記面積，避免影響都

市更新計畫相關內容，爰訂定旨揭作業程序，都市更新案之實施者可於變更都市計畫審定後，至事業計畫（倘涉及權利變換為權利變換計畫）核定前，依旨揭作業程序向本局土地開發總隊申請預為逕為分割作業。

三、本作業程序實施後將有助於涉及都市計畫變更之都市更新案件推動，請貴機關協助廣為宣導。

內政部函送網路申辦用「土地建築改良物所有權信託契約書」、「土地建築改良物信託內容變更契約書」、「登記清冊」、「書狀減失切結書（書狀補給登記使用）」、「預告登記同意書」、「塗銷預告登記同意書」格式各乙種，自114年12月5日生效

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

114.12.10北市地登字第11460285781號

說明：

- 一、依內政部114年12月5日台內地字第1140267013號函辦理，並檢送該函1份及附件6份。
- 二、旨揭網路申辦用書表電子檔置於內政部地政司全球資訊網（網址：<https://www.land.moi.gov.tw>）—線上服務—下載專區—表單下載—地籍登記類之各登記項目項下，得自行下載參考。

附件

內政部函 全國律師聯合會等

114.12.5台內地字第1140267013號

主旨：檢送網路申辦用「土地建築改良物所有權信託契約書」、「土地建築改良物信託內容變更契約書」、「登記清冊」、「書狀減失切結書（書狀補給登記使用）」、「預告登記同意書」、「塗銷預告登記同意書」格式各乙種，自即日起生效，請查照並轉知所屬。

說明：旨揭網路申辦用書表電子檔置於本部地政司全球資訊網（網址：<https://www.land.moi.gov.tw>）—線上服務—下載專區—表單下載—地籍登記類之各登記項目項下，得自行下載參考。

檢送「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務

要點」第4點、第5點修正條文1份

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

114.12.19北市地登字第1146029519號

說明：

- 一、本案業經本局114年12月16日北市地登字第1146028676號令發布，並刊登本府同年

月日公報（114年第237期）。

二、副本抄送臺北市議會、本府法務局（本案業已完成臺北市府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號：1141700J0006，提請刊登臺北市法規查詢系統）。

「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」第四

點、第五點修正條文

四、案件辦畢郵寄到家之申請方式如下：

- （一）填寫郵寄到家申請單（格式如附件一）或於申請書適當欄位敘明：「郵寄到家：檢附郵資○○元，並同意由機關將辦理完畢應發給（還）之證件寄給申請案件之申請人（代理人）；郵寄地址：○○○○○○○○」字樣。
如需申請簡訊通知服務，得一併提供手機號碼。
- （二）各所提供之信封，應由申請人或代理人填妥收件人姓名、住址、郵遞區號，並貼足雙掛號郵資或預置郵資、現金。
- （三）申請案件如有隨案申請謄本應先依法繳清工本費或預置現金。

五、各所應辦理事項：

- （一）指定人員就前點郵寄到家申請內容及回件信封，檢查是否書寫清楚、點收預收之郵資或現金，並於收件收據加蓋「證件郵寄」戳記。
- （二）申請案件辦理完竣後，由指定人員填列清單（格式如附件二，一式二份，一份併案歸檔），併同應發給（還）之證件及剩餘郵資，於辦理完竣日之次一個工作天內送行政課寄還申請人或代理人。
- （三）申請人或代理人需提供簡訊通知服務者，地政事務所應於郵寄日之次一個工作天內發送簡訊。
- （四）指定人員收到雙掛號回執時，併申請案件歸檔。

有關內政部釋示預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點驗收及第15點通知交屋期限相關疑義一案

臺北市府地政局函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

114.12.23北市地權字第1140160004號

說明：奉交下內政部114年12月12日台內地字第1140267015號函辦理，隨文檢送該函1份。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

114.12.12台內地字第1140267015號

主旨：有關預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點驗收及第15點通知交屋期限相關疑義一案，請查照。

說明：

- 一、按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹、應記載事項（下稱應記載事項）第13點「驗收」規定：「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15點「通知交屋期限」規定略以，（一）賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：……。2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。由上述規定可知，「驗收」與「通知交屋」為二個不同階段，性質及義務內容並不相同，故不得以「通知驗收」取代「通知交屋」，合先敘明。

二、次查應記載事項第15點除規範「通知交屋期限」，亦規範「交屋時」買賣雙方之義務，其中賣方之義務，為應付清因延遲完工所應付之遲延利息、就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕、如有未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息，且於辦妥交屋手續後，應將所有權狀、房屋保固紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照或使用執照影本及代繳稅費收據交付買方，並發給遷入證明書……等。至於買方之義務，則為應繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續，並應於收到交屋通知日起依契約所定之期限內配合辦理交屋手續。故依其規範之架構及文義觀之，「通知進行交屋」時，應已進行驗收及房屋瑕疵修繕程序，惟尚非以須達房屋無瑕疵或瑕疵已修繕完成，以及是否已完成所有權移轉登記為必要。

三、未按民法第234條及第235條規定所謂已提出之給付，係指債務人依債務本旨，即物之交付義務人所提出交付之物與契約訂定之內容相符，且於適當之處所及時期實行提出給付者而言（最高法院31年度上字第2481號、92年度台上字第1065號裁判意旨參照）。至債務人所提出之給付是否符合債務本旨，應就各個債之關係，按當事人訂約之真意、給付之性質、交易之習慣及誠實信用原則，依具體事實判斷之（最高法院112年度台上字第1768號民事判決意旨參照）。

四、綜上，依應記載事項之規範架構及意旨，且參依司法實務見解，並避免影響不動產交易之安定性，除賣方通知進行交屋前，應已進行驗收及房屋瑕疵修繕程序外，倘個別不動產買賣案件之定型化契約條款並未有任意降低對買受人權益保護情形（最高法院111年度台上字第113號判決意旨參照），則賣方通知進行交屋時是否依債之本旨提出給付，仍應視個案契約約定內容及實際情形認定之。

五、本部113年12月16日台內地字第1130276143號函說明三所示事項與上開規定內容不符，應予停止適用。

跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期，業經內政部以114年12月17日台內地字第1140267150號公告延長試辦至115年12月31日

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

114.12.23北市地登字第11460296101號

說明：

- 一、依內政部114年12月17日台內地字第11402671502號函辦理，並檢送該函及行政院公報第031卷第238期各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（以上均含附件）。

附件1

內政部函 各直轄市政府地政局等

114.12.17台內地字第11402671502號

主旨：延長跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期，業經本部以114年12月17日台內地字第1140267150號公告在案，如需公告內容，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。

說明：為維持地政登記業務服務品質，爰延長試辦跨直轄市、縣（市）申請拍賣、抵押權塗銷、設定、內容變更及讓與登記等項目，並俟試辦期限將屆再滾動檢討。

附件2

內政部公告

114.12.17台內地字第1140267150號

主旨：公告延長跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期。

依據：土地登記規則第3條第4項及跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第3點。

公告事項：

- 一、跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目及其處理期限、實施或試辦日期，前經本部109年5月22日台內地字第10902624265號、110年6月8日台內地字第1100263097號、111年6月22日台內地字第1110263656號及113年6月12日台內地字第1130262534號公告在案。為持續提供跨域便民服務，原訂自109年7月1日至114年12月31日試辦之下列登記項目，延長試辦至115年12月31日：

（一）拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。

（二）抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。

（三）抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。

- 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>）。

「成屋買賣契約書範本」第1點附件1，業經內政部114年12月19

日台內地字第1140150778號公告修正，並自115年4月1日生效

臺北市府地政局函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

114.12.30北市地權字第11401613081號

說明：奉交下內政部114年12月19日台內地字第11401507784號函辦理，並檢送該函及旨揭成屋買賣契約書範本各1份。

附件

內政部函 行政院消費者保護處等

114.12.19台內地字第1141507784號

主旨：修正「成屋買賣契約書範本」第1點附件1，自中華民國115年4月1日生效。如需修正條文或規定，請至本部不動產資訊平台（網址<https://pip.moi.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1，業經內政部114年12月19日台內地字第1140150778號公告修正

臺北市府地政局函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

114.12.30北市地權字第11401613091號

說明：奉交下內政部114年12月19日台內地字第11401507783號函辦理，並檢送該函及旨揭應記載及不得記載事項各1份。

附件

內政部函 行政院消費者保護處等

114.12.19台內地字第11401507783號

主旨：「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第2點附件1，業經本部114年12月19日台內地字第1140150778號公告修正。如需修正規定，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。

中華民國 114 年 12 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 115 年 1 月

GPN：2006100016