

115 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

- 內政部修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢打擊資恐及資武擴之業務查核實施計畫」,自115年8月19日起實施(115HABZ01).....1

(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

- 內政部函釋共有人依土地法第34條之1規定處分共有土地，其他應有部分為數人公司共有時，他公司共有人之一無須經全體公司共有人同意，得單獨行使優先購買權，及停止適用該部93年11月30日內授中辦地字第0930016195號函一案(115HBCB02).....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 (缺)

(一) 一般法規

(二) 一般行政

六、判決要旨 (缺)

七、其他參考資料 (缺)

八、廉政專欄 (缺)

(一) 法律常識

(二) 財產申報

(三) 廉政法制

(四) 反貪作為

(五) 獎勵表揚廉能

(六) 機關安全維護及公務機密維護

內政部修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢打擊資恐及資武擴之業務查核實施計畫」，自115年8月19日起實施

臺北市府地政局函 社團法人台北市地政士公會等

115.8.26北市地登字第1156021729號

說明：依內政部115年8月19日台內地字第1150264215號函辦理，並檢送該函及其附件各1份。

附件

內政部函 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會等

115.8.19台內地字第1150264215號

主旨：修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢打擊資恐及資武擴之業務查核實施計畫」，自即日起實施，請查照並轉知地方公會及所屬配合辦理。

地政士及不動產經紀業防制洗錢打擊資恐及資武擴之業務查核實施計畫

壹、訂定目的

內政部為落實洗錢防制法第7條及地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第5條規定，定期查核地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢打擊資恐及資武擴內部控制措施與稽核制度之執行情形，以強化防制洗錢打擊資恐及資武擴工作，特訂定本計畫。

貳、法令依據

- 一、洗錢防制法第7條。
- 二、地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第4條及第5條。

參、辦理機關

- 一、主辦機關：內政部（地政司）。
- 二、協辦機關：各直轄市、縣（市）政府。

肆、計畫期程

依地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第5條規定，由主辦機關定期辦理查核作業，各階段期程如下：

- 一、問卷調查及風險評估：配合3年1次之國家風險評估程序，透過蒐集統計問卷資訊方式，原則於該年度5月前完成風險評估報告。
- 二、選定查核對象：每年7月前將受查核對象名單函送協辦機關，並得視當年度查核數量及人力調配結果分批辦理。
- 三、非現地（書面）查核作業：每年9月前完成。
- 四、現地查核作業：每年11月前完成。
- 五、查核結果之處理：每年12月前完成。

伍、查核對象

- 一、非現地（書面）查核
（一）地政士：

1. 由主辦機關函請各直轄市、縣（市）政府提供當年度地政士送件數量排序名冊，並視風險評估報告、前年度查核結果或法令遵循情形，決定當年度查核之範圍及對象。

2. 全國總計每年至少抽查70名，另每2年增加15%查核數量。

（二）不動產經紀業：

1. 由主辦機關透過「不動產服務業管理作業系統」查詢仲介業及代銷業之規模（營業處所數排名）或請各直轄市、縣（市）政府提供相關名冊，並視風險評估報告、前年度查核結果或法令遵循情形，決定當年度查核之範圍及對象。

2. 全國總計每年至少抽查50家，另每2年增加20%查核數量。

二、現地（實地）查核

- （一）主辦機關依當年度非現地查核對象中風險較高、缺失較顯著者，列入現地查核對象辦理。

- （二）當年度主辦及協辦機關因業務調度、疫情防控或其他因素影響，得免辦理現地查核。

三、其他

主辦及協辦機關得依前年度查核結果或民眾檢舉等情形，及媒體報導之特殊重大案件等個案適時列入當年度非現地或現地查核對象。

陸、查核程序

一、風險評估作業

（一）問卷設計與通知：

1. 主辦機關製作風險評估問卷函請協辦機關透過業務查核或逕以傳真、電子郵件等方式發放問卷。
2. 協辦機關應避免抽樣調查重複特定對象。

（二）發放及回收問卷：由協辦機關分別就轄內地政士及不動產經紀業者家數按不同級距所訂累進比例（如下表）之數量回收有效問卷：

1. 轄內業者家數500家以下者，就家數13%以上之數量回收有效問卷。
2. 轄內業者家數超過500家至1000家者，除回收前目數量外，就超過500家部分，再回收家數8%以上之有效問卷。
3. 轄內業者家數超過1000家者，除回收前2目數量外，就超過1000家部分，再回收家數5%以上之有效問卷。

轄內業者家數	回收比例
500以下	13%
501~1000	8%
1001以上	5%

（三）公會協助宣導：請地政士公會、不動產仲介經紀商業同業公會及不動產代銷經紀商業同業公會等全國聯合會（以下分別簡稱地政士、仲介業及代銷業全聯會）協助宣導，並促請受訪業者配合填寫問卷。

（四）登錄問卷資料：協辦機關將受訪者回饋之問題與建議、風險分數及其基

本資料登錄並彙整成冊，併同簽准文件以電子郵件回復主辦機關。

- (五) 更新產業風險評估報告：主辦機關綜整統計分析問卷資訊定期更新對產業內實體之風險評估報告，並函送地政士、仲介業及代銷業全聯會轉知會員注意可能面臨風險。

二、非現地（書面）查核

（一）通知查核

1. 主辦機關定期更新非現地查核表、風險評估表、內部稽核表等文件，並公布於內政部地政司網站之防制洗錢專區（網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91>，以下簡稱司網專區）供業者及協辦機關自行下載運用。
2. 協辦機關依主辦機關規劃，通知查核對象配合辦理查核作業，通知內容包含查核目的、法令依據、應填寫與檢送文件、回復期限及未回復之裁罰，請受查核業者將應填復文件掃描後以電子郵件傳送或將紙本寄送或傳真予協辦機關之聯絡窗口。

（二）書面查核

1. 協辦機關依查核對象所提供之書面資料，評估其風險高低，及其內部控制措施與稽核制度等是否完善，並逐筆填寫查核主要缺失、統計缺失數量，併同簽准文件以電子郵件回復主辦機關。
2. 主辦機關彙整非現地（書面）查核主要缺失，函請協辦機關通知查核對象自行改善以落實防制洗錢打擊資恐及資武擴工作，另函請地政士、仲介業及代銷業全聯會協助加強宣導，並轉知所屬會員注意及避免相同缺失。

（三）資料不全或逾期未提供之處理

1. 協辦機關以電話催辦而仍未回復者，應再以公文通知查核對象於7日內提供資料或補正。
2. 經協辦機關以公文通知查核對象提供資料或補正，而逾期仍未提供或補正者，應報由主辦機關視情況改為現地查核，或依洗錢防制法等相關規定，處以罰鍰。

三、現地（實地）查核

- (一) 通知訪查：主辦機關製作現地查核表，並通知受訪業者及協辦機關配合辦理現地查核工作，通知內容包含查核目的、法令依據、查核時間、應準備文件、規避、拒絕或妨礙查核之裁罰。

- (二) 組成訪查小組：原則由主辦機關及協辦機關共同組成現地（實地）查核之訪查小組，並由協辦機關聯繫受訪業者，確認查核地點、聯絡人員及聯絡方式。

- (三) 實地訪查：訪查小組進行現地訪查時，應配戴足以識別之證件，受訪業者應請專責人員陪同接受訪查，並提供下列佐證資料：

1. 風險評估表、內控內稽措施及內部稽核表。
2. 留存之客戶身分資料與交易紀錄。

3. 達一定金額之通貨交易、可疑交易申報案件數量。
 4. 依資恐防制法通報案件數量。
 5. 負責協調及監督執行之專責人員資料。
 6. 其他訪查小組通知應準備之防制洗錢打擊資恐及資武擴相關文件。
- (四) 訪查小組於現地查核表，填寫查核結果及建議事項，並請受訪代表（專責人員）簽名確認，影印1份交由受訪業者留存。
- (五) 經查核發現有須改善事項或缺失者，請受訪業者依查核結果及建議事項重新檢討相關文件及作法予以修正，並於15日內以電子郵件傳送或將紙本寄送或傳真回復訪查小組修正後之內部稽核表等相關文件，佐證已完成改善；現地查核表正本及相關佐證文件應交主辦機關留存。

柒、檢查結果之處理

- 一、主辦機關彙整全部輔導訪查結果，應將非現地（書面）查核主要缺失及現地查核建議事項公布於司網專區，並請地政士、仲介業及代銷業全聯會協助向所屬會員宣導及納入教育訓練主題。
- 二、查核對象如未符合洗錢防制法、資恐防制法及地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法等相關規定，且經限期改正逾期仍未改正者，由主辦機關視個案狀況，依洗錢防制法等相關規定，處以罰鍰。

捌、辦理敘獎

年度查核辦理完畢，負責策劃督導及執行本計畫有關人員，主辦機關得函請協辦機關或由協辦機關自行簽辦予以敘獎。

內政部函釋共有人依土地法第34條之1規定處分共有土地，其他應有部分為數人共同共有時，他共同共有人之一無須經全體共同共有人同意，得單獨行使優先購買權，及停止適用該部93年11月30日內授中辦地字第0930016195號函一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所等

115.8.10北市地登字第1150136696號

說明：奉交下內政部115年8月4日台內地字第1150262580號函辦理，並檢送該函1份。

附件

內政部函 各直轄市政府、縣（市）政府等

115.8.4台內地字第1150262580號

主旨：共有人依土地法第34條之1規定處分共有土地，其他應有部分為數人共同共有時，他共同共有人之一無須經全體共同共有人同意，得單獨行使優先購買權；本部93年11月30日內授中辦地字第0930016195號函自即日停止適用，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部115年4月14日研商共有人依土地法第34條之1規定處分共有土地涉及他公

同共有人行使優先購買權疑義事宜會議結論一續辦，兼復桃園市政府113年12月18日府地籍字第1130352674號函。

- 二、按土地法第34條之1（以下簡稱本條）規定：「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。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算（第1項）。……共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購（第4項）。前四項規定，於公同共有準用之（第5項）。……」揆其立法意旨，係在兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第3項規定之適用，以解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用（司法院釋字第562號解釋理由書參照）。
- 三、查共有人出賣土地，無論該土地係分別共有或公同共有或分別共有與公同共有併存，於他共有人行使優先購買權而取得該土地時，共有關係將得以簡化。且本條之優先購買權兼有保障不同意共有人權益之功能，衡酌本條關於優先購買權之規定並未就分別共有或公同共有有所區別，且優先購買權行使之結果，亦未侵害公同共有人全體利益。又本條既為民法有關共有土地之處分、變更及設定負擔時之特別規定，應予優先適用。爰部分公同共有人依本條行使優先購買權時，得單獨行使，以符本條上開促進土地有效利用之立法目的。至具體個案中，若共有人間就優先購買權之行使仍存有爭執，核屬私權事項，應循司法途徑解決。
- 四、本部93年11月30日內授中辦地字第0930016195號函，因與前開見解已有不同，應予停止適用。

中華民國 115 年 8 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 9 月

GPN：2006100016