

八 三年二月份地政法令月報目錄

一、地政法規

檢送內政部函轉總統八 三年二月二日華總(一)義字第 五九五號令修正公布之平均地權條例第四 二條及第四 二條之一條文各一份(83BAAZ).....三

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「關於農地所有權人申辦農舍建物所有權第一次登記」乙案

(83BBCA).....三

有關賴鼎文君持憑法院判決確定證明書申辦本市中正區永昌段三小段七一六

建號建物判決移轉登記疑義乙案(83BBCB).....四

有關申請人持憑法院核發之和解筆錄申辦登記疑義乙案(83BBCB).....五

遺產管理人申辦權狀補發登記乙案(83BBCC).....五

台灣省政府地政處函為有關土地鑑界案件關係地號土地所有權人申請核發土

地複丈成果圖，可否准予發給疑義乙案(83BBCM).....六

有關內政部修訂「土地法第三 四條之一執行要點」第八點、第九點乙案

(83BBCZ).....七

檢送「本府所屬機關研商地政類等各項申請案件書表得由申請者本人以簽名

替代蓋章項目表」(83BBCZ).....九

檢送「台北市各地政事務所工作考核要點」及其附件乙宗並自八 三年七月

一日起實施(83BBCZ).....一一

(四)地用法令(缺)

(五)重劃法令(缺)

(六)地價及土地稅法令

依停車場法規定取得停車場登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，准

依土地稅法第 八條第一項第五款及平均地權條例第二 一條第一項第五款

規定按千分之 計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不

適用之(83BBFB).....一一

(七)徵收法令

為本府舉辦公共工程拆遷軍方列管眷舍之雜項工作物，其拆遷補償費可移做

「代拆代建」費用，並以招商承建之發票作為核銷之依據(83BBGZ).....一二

(八)地政資訊相關法令

為辦理地籍總歸戶作業，有關權利人統一編號更正，仍應以收件程序處理，

並建立異動索引與異動清冊(83BBHG).....一三

三、台灣省地政法令

檢送民國八 二年 一月份台灣省平均地權調整地價用物價指數表一份(台灣

省政府公報八 三年春字第三 七期)(83BCEZ).....一三

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

檢送修訂之「台北市政府所屬各機關稽核小組作業要點」乙份(臺北市政府公

報八 三年春字第 九期)(83BEBZ).....一五

六、判決要旨

(一)最高法院判決要旨

八 二年度台上字第一二一八號 (租佃爭議事件 - 民法第四百四 條、第三百 四條；耕地三七五減租條例第 七條)(司法院公報 第三 六卷 第 一期) (83BFAZ).....	一六
八 二年度台上字第一四三九號 (第三人異議之訴事件 - 土地登記規則第七 條；民法第三百四 八條、第四百九 條)(司法院公報 第三 六卷.. 第一期) (83BFAZ).....	一七
(二)行政法院判決要旨	
八 三年度判字第二二九號 (核發證明事件 - 土地法第三 條、第六條；自 耕能力證明書之申請及核發注意事項第六點第一項第三款、第七點第一項) (83BFBZ).....	二
七、其他參考資料	
(一)行政院訴願決定書	
台八 二訴字第二五五三 號 (土地徵收事件 - 土地法第二百 五條、第二 百零八條、第五條、第二百四 六條、土地法施行法第六 一條；墳墓設置 管理條例第二 四條)(法務部公報 第一六三期) (83BGAZ).....	二一
(二)法律問題研議 (缺)	

**檢送內政部函轉總統八三年二月二日華總(一)義字第 五九五號令
修正公布之平均地權條例第四二條及第四二條之一條文各乙份**

台北市政府地政處函 本府工務局、本府財政局、本府法規會(請刊登市府公報)

83.2.17.83 北市地五字第 四四九五號

說明：依內政部八三年二月七日台(83)內地字第八三二二九五號函辦理。

附件(一)

台灣省政府地政處

內政部函 台北市政府地政處、高雄市政府地政處

福建省政府

83.2.17 台(83)內地字第八三二二九五號

主旨：檢送總統八三年二月二日華總(一)義字第 五九五號令修正公布之平均地權條例第四二條及第四二條之一條文一份，請查照。

附件(二)

總統令

八三、二、二華總(一)義字第 五九五號

茲修正平均地權條例第四二條及第四二條之一條文，公布之。

附件(三)

修正平均地權條例第四二條及第四二條之一條文

中華民國八三年二月二日公布

第四二條 被徵收之土地，免徵其土地增值稅。

依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按公告土地現值之價格售與需地機關者，準用前項規定。

經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四。

第四二條之一 區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第一項規定，免徵其土地增值稅。但依第五四條第三項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而取現金補償者亦免徵土地增值稅。

區段徵收之土地依第五四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，準用前條第三項之規定。

內政部函釋「關於農地所有權人申辦農舍建物所有權第一次登記」乙案

台北市政府地政處函 本市各地政事務所

83.2.7.83 北市地一字第 四一七五號

說明：

- 一、依內政部八三年一月廿七日台(83)內地字第八三七三四四號函辦理，並檢送上開函影本乙份。
- 二、前開函說明二(一)有關之登記簿記載例，俟本處訂定報奉內政部核備後，再轉請依照辦理。
- 三、副本抄送本府法規委員會(請惠刊市府公報)、抄發本處資訊室、抄送台北市土地登記專業代理人業職業工會、台北市土地登記專業代理人公會、台北市土地登記代理人協會(以上均含附件)。

附 件

內政部函 台灣省政府

83.1.27 台(83)內地字第八三七三四四 號

主 旨：關於農地所有權人申辦農舍建物所有權第一次登記，請依說明二.會商結論辦理。

說 明：

六 二 八

三三六二七

一、依據貴府地政處八 二年 七月 二 七日(82)地一字第 四三五三六號函辦理
一 二 四三三九四

，並檢還原附件。

二、案經本部邀集行政院農業委員會、法務部、省市政府研商，獲致結論：

(一)農舍為與農業經營不可分離之設施物，其基地仍屬農業用地，其所有權之移轉，應與其基地同受農地移轉之限制，並應與其基地一併移轉；而農舍基地所有權移轉時，應連同其農舍併同移轉，且為免造成農舍與基地分離

六 四 八 二 三

情形，農舍不得單獨設定抵押權，內政部七 七年一月二 五日台內地字

七 二 八

六五六一 九

第五六四五八三號函釋在案。惟農地所有權人之直系親屬或配偶等依內政
一七五八一

部七 五年七月二 八日台內營字第四二三六四 號函規定興建之農舍，申辦建物所有權第一次登記時，因農舍與基地分屬不同所有權人，為符合上開農舍，基地應一併移轉及不得單獨設定抵押權之函釋意旨，應檢附由申請人與該農地所有權人共同具結將來農舍、基地所有權移轉時一併移轉予同一人且不單獨設定抵押權之書面聲明，憑以申請登記。登記機關辦理農舍所有權登記時應於建物登記簿註記該農地所有權人名義；另於土地登記簿相對註記該農舍所有權人名義，以利審查。其登記簿記載例由省市政府地政處，依土地登記規則第 三條第二項規定辦理。

(二)農舍起造人為基地所有人，於農舍未辦理建物所有權第一次登記前，已將農舍單獨讓與者，農舍之受讓人申請建物第一次登記時，因已違反上開農舍與基地一併移轉之規定，應不予受理；如已單獨讓與基地者，農舍原起造人申請建物第一次登記時，亦同。

有關賴鼎文君持憑法院判決確定證明書申辦本市中正區永昌段三小段七一六建號建物判決移轉登記疑義乙案

台北市政府地政處函 本市古亭地政事務所

83.2.1 北市地一字第 二二七二號

說 明：

- 一、復貴所八 三年一月 九日北市古地(一)字第七一九號函，隨文檢還原附件全宗。
- 二、本案如經貴所查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符者，得依貴所所擬無需再審查被告之住址與登記簿記載是否相符。另若法院確定判決書上所載「原告」之住址與檢附之身分證件不符者，仍應依照本處六 七年九月廿七日北市地一字第 二八七一三號函釋之規定辦理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（古亭所除外）抄發本處資訊室（以上均檢送古亭地政事務所函影本乙份）。

附 件

台北市古亭地政事務所函 台北市政府地政處

83.1.19 北市古地(一)字第 七一九號

主 旨：關於賴鼎文君申辦翁秀蘭君所有本市中正區永昌段三小段七一六建號建物判決移轉登記疑義乙案，敬請 鑒核。

說 明：

- 一、依本所八二年二月二八日收件中正(一)字第一一一七七-八號登記申請案辦理，並檢陳該登記申請案全宗，供請參辦。
- 二、查賴鼎文君檢具臺灣臺北地方法院民事判決書，申辦首揭建號建物所有權移轉登記，依判決書記載被告翁秀蘭住址為新竹市東大路一段九六號，與登記名義人翁秀蘭之戶籍謄本記載住址為新竹市南大路八八巷二號不符，故無法認定本案義務人與登記之名義人是否為同一人。現申請人(原告)檢具切結書，敘明本案法院判決書所載被告(義務人)翁秀蘭之住址為通訊地址，其與登記簿登記之名義人確係同一人，請求准予辦理登記，合先陳明。
- 三、按「依法院判決書未載明原告之住址經訴訟代理人證明同一人者，准予辦理」為鈞處六七年九月二七日北市地一字第 二八七一三號函規定有案，本案經查卷附臺灣臺北地方法院八二年度訴字第一八四號民事判決書，原告及被告均無訴訟代理人，故無從比照上開鈞處函規定辦理。又訴訟標之物之當事人是否適格，法院於受理訴訟案件時，應已予以審認，故於法院判決確定，原告申辦登記時，如被告之姓名及不動產標示與登記簿記載相符者，登記機關似無需再審查被告之住址是否與登記簿記載相符。故本案擬准予登記，是否可行？因無案例可循，敬請核示，俾憑遵辦。

有關申請人持憑法院核發之和解筆錄申辦登記疑義乙案

台北市政府地政處函 本市中山地政事務所

83.2.22.83 北市地一字第 四四三九號

說 明：

- 一、復貴所八三年二月八日北市中地一字第 一九五四號函。
- 二、查民事訴訟法第三百七六條、第三百七九條第一項規定「法院不問訴訟程度如何，如認有成立和解之望者，得於言詞辯論時或使受命推事或受託推事，試行和解。」、「試行和解而成立者，應作成和解筆錄。」，按訴訟標之物之當事人是否適格，法院於受理訴訟案件時，應已予以審認，是以法院核發之和解筆錄，如被告之住址與所附證件記載不符者，得比照本處八三年二月一日 83 北市地一字第 二二七二號函釋辦理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所(中山所除外)抄發本處資訊室。

遺產管理人申辦權狀補發登記，應予受理

台北市政府地政處函 本市建成地政事務所

83.2.23.83 北市地一字第 三七四七號

說 明：

- 一、復貴所八三年二月二日北市建地(一)字第一六一二號函，並檢還登記案乙宗。
- 二、按民法第一千一百七九條規定：「遺產管理人之職務如左：一.編製遺產清冊。二.為保存遺產必要之處置。三.聲請法院依公示催告程序，限定一年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權，及

為願受遺贈與否之聲明，被繼承人之債權人及受遺贈人為管理人所已知者，應分別通知之。四.清償債權或交付遺贈物。五.有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時，為遺產之移交，....為清償債權或交付遺贈物之必要，管理人經親屬會議之同意得變賣遺產。」觀之，遺產管理人既得為上開保管財產之行為，自得保管被繼承人所遺土地、建物之所有權狀，故本案遺產管理人行政院國軍退除役官兵輔導委員會申辦已故榮民李福志所遺本市萬華區福星段四小段二八地號土地與同段三五二建號建物所有權狀補發登記，應予受理，惟應另以登記申請案申請之。

三、本處六五年二月一日北市地一字第第二四二四九號函停止適用。

台灣省政府地政處函為有關土地鑑界案件關係地號土地所有權人申請核發土地複丈成果圖，可否准予發給疑義乙案，經內政部同意該處說明二所擬意見，轉請參照辦理

台北市政府地政處函 本市各地政事務所

83.2.23.83 北市地一字第 四九二 號

說明：

- 一、依內政部八三年二月六日台(83)內地字第八三二三五八號致台灣省政府地政處函副本辦理並檢送該函影本乙份。
- 二、台灣省政府地政處八二年二月廿一日八二地一字第第七四四二號函說明二：「查地籍測量實施規則第二百二十九條規定：『地政事務所受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書、交付申請人（含代理人）並通知關係人。原定複丈日期，因風雨或其他事故，致不能實施複丈時，地政事務所應分別通知申請人及關係人改期複丈。....第一項所稱關係人，係指界址鑑定土地之鄰地所有權人....』同規則第二百三三條第一項規定：『複丈人員於實地複丈時，應先查核申請人及關係人所執土地複丈定期通知書，辦理地籍調查，複丈之界址應由申請人及關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章....地政事務所於複丈完竣後，核發土地複丈成果圖。』同規則第二百三八條第一款後段規定：『其鑑定界址結果，地政事務所應核發土地複丈成果圖。』上開法條雖均未明示土地複丈成果圖核發之對象。惟因實施鑑界複丈係基於申請人之申請而辦理者，故實務上地政事務所即以申請人為核發對象。事實上實施鑑界複丈時，地政事務所為避免相關界址糾紛之虞及確定界址起見，乃依法通知鄰地所有權人到場。故為使該關係人明瞭其界址，俾免日後其再提出鑑界複丈，增加地政事務所業務量，爰建請鑑界之關係人申請核發土地複丈成果圖者，擬准予發給，以維其權益。又如准予發給時其規費計收，併同建請比照鈞部訂頒『土地法第六七條及第七九條之二規定之書狀費、工本費及閱覽費收費標準』有關人工描繪地籍圖謄本工本費每筆二元計徵。....」該函本處業以八三年一月五日北市地一字第四五三號函送在案。
- 三、副本抄發本處資訊室（含附件，請刊登地政法令月報）

附件(一)

內政部函 台灣省政府地政處

83.2.16 台(83)內地字第八三二三五八號

主旨：關於「土地鑑界案件關係人申請核發土地複丈成果圖」乙案，貴處說明二所擬意

見，本部同意。

說明：復貴處八二年二月二一日(八二)地一字第七四四二號函。並據台北市政府地政處八三年二月二日(八三)北市地一字第八三四號及高雄市政府地政處八三年一月二日(八三)高市地一字第七九號函辦理。

附件(二)

台灣省政府地政處函 內政部

82.12.21 八二地一字第七四四二號

主旨：有關土地鑑界案件關係地號土地所有權人申請核發土地複丈成果圖，可否准予發給疑義案，敬請核示。

說明：

- 一、依據花蓮縣政府八二年二月日八二府地籍字第一二八二九六號函辦理。
- 二、查地籍測量實施規則第二百二十九條規定：「地政事務所受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書、交付申請人（含代理人）並通知關係人。原定複丈日期，因風雨或其他事故，致不能實施複丈時，地政事務所應分別通知申請人及關係人改期複丈。．．．第一項所稱關係人，係指界址鑑定土地之鄰地所有權人．．．」同規則第二百三十三條第一項規定：「複丈人員於實地複丈時，應先查核申請人及關係人所執土地複丈定期通知書，辦理地籍調查，複丈之界址應由申請人及關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章．．．地政事務所於複丈完竣後，核發土地複丈成果圖。」同規則第二百三十八條第一款後段規定：「其鑑定界址結果，地政事務所應核發土地複丈成果圖。」上開法條雖均未明示土地複丈成果圖核發之對象。惟因實施鑑界複丈係基於申請人之申請而辦理者，故實務上地政事務所即以申請人為核發對象。事實上實施鑑界複丈時，地政事務所為避免相關界址糾紛之虞及確定界址起見，乃依法通知鄰地所有權人到場。故為使該關係人明瞭其界址，俾免日後其再提出鑑界複丈，增加地政事務所業務量，爰建請鑑界之關係人申請核發土地複丈成果圖者擬准予發給，以維其權益。又如准予發給時其規費計收，併同建請比照鈞部訂頒「土地法第六七條及第七九條之二規定之書狀費、工本費及閱覽費收費標準」有關人工描繪地籍圖謄本工本費每筆二元計徵。惟適法與否？因關中央法令規定，未敢擅專。

有關內政部修訂「土地法第三四條之一執行要點」第八點、第九點乙案

台北市政府地政處函 本市各地政事務所

83.2.1.83 北市地一字第二七六四號

說明：

- 一、依內政部八三年一月二四日台(83)內地字第八二一四二一二號函辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請惠刊市府公報）、抄發本處資訊室、抄送台北市土地登記代理人協會、台北市土地登記專業代理人業職業工會、台北市土地登記專業代理人公會（以上均含附件）。

附件(一)

台灣省政府地政處、福建省政府

內政部函 台北市政府地政處

主旨：修訂「土地法第三 四條之一執行要點」第八點、第九點如附件，請查照轉行。
說明：

- 一、依據司法院秘書長八 二年 一月二日秘台廳民三字第二 二五六號函辦理，並經本部邀集司法院民事廳（未派員）、法務部、省市地政機關會商修訂土地法第三 四條之一執行要點第八點、第九點如附件。
- 二、按依最高法院七 四年台上字第七四八號判例意旨，繼承人共同出賣公司共有遺產，其所取得之價金債權，仍為共同共有，並非連帶債權。共同共有人受領共同共有債權之清償，應共同為之，除得全體共同共有人之同意外，無由其中一人或數人單獨受領之權，爰修訂「土地法第三 四條之一執行要點」第八點之(五)及第九點之(四)，並刪除第九點之(五)。

附件(二)

研商修訂「土地法第三 四條之一執行要點」第九點會議紀錄

- 一、開會時間：八 二年 二月二 九日上午九時
- 二、開會地點：中央聯合辦公大樓 八樓第 二會議室
- 三、主 席：王司長杏泉 林科長燕山代 紀 錄：李茂增
- 四、主席單位：(略)
- 五、會議結論：修訂「土地法第三 四條之一執行要點」第八點、第九點如附件。
- 六、散 會：上午 二時 分。

附件(三)

土地法第三 四條之一執行要點

- 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，應依左列規定辦理：
 - (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，並於登記申請書備註欄敘明依土地法第三 四條之一第一項、第二項、第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任，登記機關無須審查其通知或公告之文件。至未能會同申請人之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名蓋章，亦無須檢附印鑑證明及委託書。如因而取得不動產物權者，本法條第一項之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之證明及其印鑑證明，或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄註明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責」。無對價或補償者，應於契約書敘明事由，並註明「如有不實，共有人願負法律責任」後免於提出證明。至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。
 - (三)他共有人如未能提出權利書狀者，應由地政機關於登記完畢逕予公告作廢。
 - (四)依本法條規定處分全部共有土地，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已有死亡者，得直接辦理所有權移轉登記，免辦繼承登記。
 - (五)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之證明時，應檢附土地登記規則第四 二條規定之文件。
 - (六)依本法條第一項或第六項規定得由部分共有人或同意調解之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後，始得申辦土地權利變更登記。
 - (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。
- 九、依本法條第二項規定辦理提存之方式如左：

- (一)應以本法條第一項共有人為提存人。
- (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，並依提存法第 條第三項準用民事訴訟法第一百四 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，則應以依民法第一千一百七 七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七 八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。倘無上述遺產管理人時，可依民法第三百二 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。
 - 4.他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第 條、非訟事件法第四 九條第一、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 七條規定在提存書領取提存物所附條件欄內註明：「提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四 二條檢附遺產稅完（免）納證明書」後，持憑法院核發之提存書，並檢附繼承人現在之戶籍謄本及繼承系統表，且於繼承系統表註明「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」並簽名或蓋章後申辦登記。
- (五)刪除。

檢送「本府所屬機關研商地政類等各項申請案件書表得由申請者本人以簽名替代蓋章項目表」乙份

台北市政府地政處函 本處各科室暨本市各所隊

83.2.18.83 北市地秘研字第 四五四四號

說 明：

- 一、依本府八 三年二月八日 83.府研三字第第八三 七 二四號函辦理。
- 二、前揭案件經檢討結果認定可行之項目（如附件），請自即日起開放實施，並加強宣導民眾善加利用，以落實為民服務工作；宣導成果將列為本府為民服務年終考核績效之參考。

附件

台北市政府所屬機關研商民政類、財政類、教育類、社政類、勞工類、地政類、役政類、建設類、工務類、交通類、警政類、衛生類、環保類、國宅類、新聞類、自來水類、捷運類、銀行類等各項申請案件書表得由申請者本人以簽名替代蓋章項目表

單 位	項 目	可 理 由
地政處	二：土地建物買賣登記	足以認定為申請者本人者，申請書表得開放以簽名替代蓋章。
	三：土地、建物繼承登記	
	四：土地建物贈與登記	
	五：土地、建物遺贈登記	
	六：交換或共有物分割登記	
	七：法院拍賣或政府出售不動產登記	
	八：法院判決不動產登記	
	九：抵押權、地役權、典權設定登記	
	：地上權設定登記	

- 一：抵押權、典權、地上權移轉登記
- 二：塗銷或清償登記
- 四：預告登記
- 五：夫妻聯合財產制更名登記
- 六：法人更名登記
- 七：管理人變更登記
- 八：所有權人(管理人)住所、姓名變更登記
- 九：建物門牌變更登記
- 二：換發權利書狀登記
- 廿一：補發權利書狀登記
- 廿二：他項權利內容變更登記
- 廿三：抵押權債權額變更登記
- 廿四：抵押權增加擔保變更登記
- 廿五：抵押權利息變更登記
- 廿六：抵押權債務人、義務人變更登記
- 廿七：抵押權權利存續期限
- 廿八：抵押權權利範圍變更登記
- 廿九：抵押權擔保物減少變更登記
- 三：更正登記授權地政事務所核定
 - 一：更正登記授權地政處核定
 - 二：更正登記本府核定
- 四：徵收、收購、公地出售、受贈移轉登記
- 五：塗銷預告登記
- 六：管理機關變更登記
- 七：土地建物合併
- 八：土地建物分割
- 九：建物勘測(建物第一次測量)
- 四：土地鑑界
 - 四一：建物門牌勘查
 - 四二：建物基地號勘查
 - 四三：建物滅失勘查
 - 四四：地目變更勘測
 - 四五：土地流失勘測
- 四七：土地總登記建物所有權狀第一次登記
- 四八：抵押權權利範圍變更增加登記
- 四九：地上權位置圖勘測
- 五：地役權位置圖勘測

足以認定為申請者本人者，申請書表得開放以簽名替代蓋章。

- 地政處
- 三：限制登記
 - 三：塗銷限制登記

本二項係屬法院或稅捐處囑託辦理事項，不屬於人民申請案件項目。

檢送「台北市各地政事務所工作考核要點」及其附件乙宗並自八三年七月一日起實施

台北市政府地政處函 本處各科室、所、隊

83.2.23.83 北市地一字第 四七四四號

說明：依本府八三年二月五日 83 府研二字第 八三三二五二號函辦理。

附件

台北市各地政事務所工作考核要點

- 一、本處為提昇各地政事務所之工作績效，特訂定本要點。
- 二、為執行本考核事項，由本處第一科、第三科、資訊室、人事室、政風室及研考負責人分別就主管考核項目考評後，於當年會計年度結束後一個月內將考核成績送由本處研考負責人彙整陳報核定後，由人事室統一辦理敘獎。
- 三、各主管科室得就其平時辦理之各類業務查核或考核結果，列入本考核項目予以評分。
- 四、考核時依地政事務所業務性質分為登記、測量、地籍資料管理、為民服務、公文處理、風紀等項目實施，考核之細目及評分標準，詳列如附表(一)、(二)、(三)、(四)、(五)、(六)，各單項成績各以滿分一百分計算。
- 五、其總成績按左列比率計算之：
 - (一)登記占百分之二。
 - (二)測量占百分之二。
 - (三)地籍資料管理占百分之二。
 - (四)為民服務占百分之五。
 - (五)公文處理占百分之五。
 - (六)風紀占百分之。
- 六、前項為民服務及公文處理之成績，本府考評成績占四%，本處考評成績占六%。如該年度本府未予考核者，其考評成績以本處考評成績為準。
- 七、考核成績等級如左：
 - (一)總分八分以上者為優等。
 - (二)總分七分以上未滿八分者為甲等。
 - (三)總分六分以上未滿七分者為乙等。
- 八、地政事務所總成績經評定列優等前二名之主任，第一名記功一次，第二名嘉獎二次。
- 九、單項成績滿八分以上之前二名之課主管，第一名記功一次，第二名嘉獎二次。
 - 、主辦項目之工作成績經評定滿八分以上之前二名之地政事務所，第一名記功一次二人，嘉獎二次二人；第二名嘉獎二次二人，嘉獎一次一人。
 - 一、單項考核成績達獎勵標準，在年度中已辦理專案獎勵者，不再重複獎勵。考評單位應在評分備註欄內載明獎勵種類及文號。
 - 二、本要點經報府核定後實施。

依停車場法規定取得停車場登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，准依土地稅法第八條第一項第五款及平均地權條例第二一條第一項第五款規定按千分之計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之

台北市政府地政處函 本府法規委員會（請刊登市府公報）

本府財政局、本市稅捐稽徵處

83.2.8.83 北市地二字第 三七八六號

說明：依據內政部八三年二月二日台(83)內地字第八三一 一九二四號函辦理（檢附上開函及附件影本各乙份）。

附件(一)

內政部函 台灣省政府地政處、台北市政府地政處
高雄市政府地政處、福建省政府

83.2.2 台(83)內地字第八三一 一九二四號

主旨：依停車場法規定取得停車場登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，准依土地稅法第八條第一項第五款及平均地權條例第二一條第一項第五款規定按千分之計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之，請查照。

說明：

- 一、依據行政院八三年一月二四日台八三財字第 二六五五號函辦理。
- 二、檢送該函影本一份。

附件(二)

行政院函 內政部
財政部

83.1.24 台八三財第 二六五五號

主旨：所報依停車場法規定取得停車場登記證者，其設置供公共使用之停車場用地，擬准依土地稅法第八條第一項第五款及平均地權條例第二一條第一項第五款規定按千分之計徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之一案，准予照辦。

說明：復八三年一月七日台(83)內地字第八三七六 二五 號會銜函。
財稅 八二 五七四五九一

為本府舉辦公共工程拆遷軍方列管眷舍之雜項工作物，其拆遷補償費可移做「代拆代建」費用，並以招商承建之發票作為核銷之依據

台北市政府地政處函 本市土地重劃大隊

83.2.15.83 北市地四字第 三八七七號

說明：

- 一、依本府八三年二月二日 83 府工三字第八三 五七 二號函辦理，並檢附該函影本乙份。
- 二、副本及附件抄發本處資訊室（請刊登地政法令月報）本處四、五科。

附件

台北市政府函 如行文表

83.2.2.83 府工三字第八三 五七 二號

主旨：為本府舉辦公共工程拆遷軍方列管眷舍之雜項工作物，其拆遷補償費可移做「代拆代建」費用，並以招商承建之發票作為核銷之依據，請查照。

說明：

- 一、依據審計部台北審計處 83.1.24 北審(一)字第八三一 一二二六號函辦理。
- 二、爾後凡貴單位舉辦公共工程拆遷軍方列管眷舍之雜項工作物（限勿須申請建照者），其拆遷補償費准予做為「代拆代建」費用，並以招商承建之發票作為核銷依據。
- 三、前述「代拆代建」需先行與軍方總部級以上單位協調，並由其來函同意，而協調會議紀錄，應有「代拆代建」之形式、內容等項。

為辦理地籍總歸戶作業，有關權利人統一編號更正，仍應以收件程序處理，並建立異動索引與異動清冊

台北市政府地政處函 台北市建成地政事務所

83.2.19.83 北市地資字第 四九二六號

說 明：

- 一、復貴所八二年二月日北市建地(三)字第一六八四三號函。
- 二、本案貴所建議免依收件方式，而以系統維護方式處理，經本處報奉內政部以八三年二月六日台(83)內地字第八三七八五四六號函核復「...二.本案經本部邀集省市地政處研商獲致結論如次：『已實施地籍資料電子處理之地政事務所，辦理地籍總歸戶作業清理土地權利人資料時，對擁有大量土地權利之金融機構法人、公法人及其管理機關，如因權利人或管理人基本資料改變致需大量異動地籍資料時，同意以批次處理方式為之，但應指定專人依收件程序處理，並建立異動索引與異動清冊』」，請依照辦理，並另由本處函請電腦廠商配合增修程式，以利作業。
- 三、副本抄送各地政事務所（建成所除外）一科及資訊室。

檢送民國八二年一月份本省平均地權調整地價用物價指數表一份

台灣省政府主計處函 財政廳、地政處
各縣市政府

83.2.5 八三主四字第 一八五號

說 明：

- 一、依據行政院七七年四月二七日台(77)內字第一三三一號函頒平均地權條例施行細則第五五條規定辦理。
- 二、上項指數係根據行政院主計處所編布「以各年月為基期之台灣地區躉售物價指數」資料提供。

台灣省平均地權調整地價用物價指數(一)

八十二年十一月

基期	指數	基期	指數	基期	指數	基期	指數
BASE	INDEX	BASE	INDEX	BASE	INDEX	BASE	INDEX
民國38年1949 6月JUNE	4782.4 3186.1	民國55年1966	262.3	民國59年1970	242.5	民國63年1974	134.4
民國39年1950	1179.3	1月JAN.	265.6	1月JAN.	244.7	1月JAN.	134.1
民國40年1951	710.3	2月FEB.	266.9	2月FEB.	244.4	2月FEB.	134.1
民國41年1952	577.0	3月MAR.	269.3	3月MAR.	243.1	3月MAR.	136.3
民國42年1953	530.4	4月APR.	266.1	4月APR.	240.8	4月APR.	136.2
民國43年1954	516.4	5月MAY	269.6	5月MAY	241.6	5月MAY	132.6
民國44年1955	454.4	6月JUNE	266.6	6月JUNE	243.1	6月JUNE	134.1
民國45年1956	402.0	7月JULY	263.8	7月JULY	243.1	7月JULY	135.3
民國46年1957	376.0	8月AUG.	262.6	8月AUG.	241.2	8月AUG.	135.5
民國47年1958	370.8	9月SEPT.	252.1	9月SEPT.	241.3	9月SEPT.	136.7
民國48年1959	336.1	10月OCT.	252.4	10月OCT.	242.0	10月OCT.	136.6
民國49年1960	294.5	11月NOV.	255.6	11月NOV.	241.5	11月NOV.	140.8
民國50年1961	285.3	12月DEC.	258.9	12月DEC.	243.4	12月DEC.	140.9
民國51年1962	277.0	民國56年1967	255.8	民國60年1971	242.5	民國64年1975	141.6
民國52年1963	266.1	1月JAN.	258.8	1月JAN.	242.6	1月JAN.	141.5
民國53年1964	253.8	2月FEB.	254.6	2月FEB.	242.8	2月FEB.	142.4
1月JAN.	250.8	3月MAR.	255.5	3月MAR.	243.3	3月MAR.	142.8
2月FEB.	247.5	4月APR.	256.7	4月APR.	243.7	4月APR.	142.6
3月MAR.	247.7	5月MAY	257.8	5月MAY	244.1	5月MAY	142.4
4月APR.	254.3	6月JUNE	259.0	6月JUNE	245.4	6月JUNE	141.1
5月MAY	254.5	7月JULY	256.5	7月JULY	245.7	7月JULY	141.6
6月JUNE	257.1	8月AUG.	259.0	8月AUG.	243.5	8月AUG.	141.0
7月JULY	258.1	9月SEPT.	254.5	9月SEPT.	242.7	9月SEPT.	141.1
8月AUG.	257.6	10月OCT.	252.8	10月OCT.	240.0	10月OCT.	140.1
9月SEPT.	252.0	11月NOV.	253.7	11月NOV.	238.3	11月NOV.	140.5
10月OCT.	256.8	12月DEC.	251.9	12月DEC.	237.7	12月DEC.	141.8
11月NOV.	255.8	民國57年1968	248.5	民國61年1972	232.1	民國65年1976	137.8
12月DEC.	260.4	1月JAN.	253.0	1月JAN.	235.6	1月JAN.	139.2
民國54年1965	266.2	2月FEB.	252.3	2月FEB.	234.2	2月FEB.	138.8
1月JAN.	267.6	3月MAR.	252.7	3月MAR.	234.8	3月MAR.	138.4
2月FEB.	266.4	4月APR.	250.0	4月APR.	234.6	4月APR.	137.9
3月MAR.	264.5	5月MAY	249.6	5月MAY	234.4	5月MAY	138.0
4月APR.	266.4	6月JUNE	249.8	6月JUNE	234.5	6月JUNE	138.0
5月MAY	270.8	7月JULY	247.7	7月JULY	235.0	7月JULY	137.4
6月JUNE	270.0	8月AUG.	245.1	8月AUG.	231.9	8月AUG.	136.8
7月JULY	267.8	9月SEPT.	244.5	9月SEPT.	230.9	9月SEPT.	137.0
8月AUG.	267.6	10月OCT.	243.8	10月OCT.	230.2	10月OCT.	137.6
9月SEPT.	268.2	11月NOV.	246.2	11月NOV.	227.7	11月NOV.	137.4
10月OCT.	264.6	12月DEC.	248.1	12月DEC.	222.1	12月DEC.	136.5
11月NOV.	263.0	民國58年1969	249.1	民國62年1973	186.9	民國66年1977	134.0
12月DEC.	264.6	1月JAN.	247.4	1月JAN.	213.0	1月JAN.	135.3
民國55年1966	262.3	2月FEB.	249.5	2月FEB.	207.7	2月FEB.	134.7
1月JAN.	267.6	3月MAR.	250.6	3月MAR.	205.6	3月MAR.	134.4
2月FEB.	266.4	4月APR.	251.4	4月APR.	206.0	4月APR.	134.1
3月MAR.	264.5	5月MAY	254.3	5月MAY	204.2	5月MAY	134.1
4月APR.	266.4	6月JUNE	253.5	6月JUNE	200.2	6月JUNE	133.3
5月MAY	270.8	7月JULY	254.1	7月JULY	194.2	7月JULY	133.3
6月JUNE	270.0	8月AUG.	251.4	8月AUG.	185.8	8月AUG.	132.5
7月JULY	267.8	9月SEPT.	250.5	9月SEPT.	177.6	9月SEPT.	133.5
8月AUG.	267.6	10月OCT.	248.5	10月OCT.	170.3	10月OCT.	134.0
9月SEPT.	268.2	11月NOV.	249.6	11月NOV.	165.6	11月NOV.	135.0
10月OCT.	264.6	12月DEC.	244.3	12月DEC.	158.2	12月DEC.	134.6
11月NOV.	263.0						
12月DEC.	264.6						

註：本表係以各年(月)為100時，本月所查之指數。

民國38年5月以前係以舊台幣計算(新舊台幣以1比40,000計算)

「台灣省平均地權調整地價用物價指數」

八十二年十一月

基期	指數	基期	指數	基期	指數	基期	指數
BASE	INDEX	BASE	INDEX	BASE	INDEX	BASE	INDEX
民國67年1978	127.5	民國71年1982	87.1	民國75年1986	93.2	民國79年1990	98.8
1月 JAN.	132.2	1月 JAN.	87.2	1月 JAN.	91.7	1月 JAN.	100.5
2月 FEB.	132.8	2月 FEB.	87.2	2月 FEB.	92.5	2月 FEB.	100.9
3月 MAR.	132.7	3月 MAR.	87.1	3月 MAR.	93.2	3月 MAR.	100.5
4月 APR.	131.4	4月 APR.	87.0	4月 APR.	92.3	4月 APR.	100.5
5月 MAY	130.1	5月 MAY	86.9	5月 MAY	92.5	5月 MAY	99.8
6月 JUNE	129.9	6月 JUNE	86.9	6月 JUNE	93.1	6月 JUNE	99.2
7月 JULY	129.9	7月 JULY	87.2	7月 JULY	93.3	7月 JULY	99.3
8月 AUG.	129.4	8月 AUG.	86.8	8月 AUG.	93.4	8月 AUG.	98.0
9月 SEPT.	128.4	9月 SEPT.	87.1	9月 SEPT.	93.6	9月 SEPT.	98.5
10月 OCT.	127.4	10月 OCT.	87.5	10月 OCT.	94.0	10月 OCT.	98.5
11月 NOV.	125.0	11月 NOV.	87.2	11月 NOV.	94.1	11月 NOV.	97.0
12月 DEC.	124.2	12月 DEC.	87.6	12月 DEC.	94.1	12月 DEC.	97.3
民國68年1979	123.7	民國72年1983	88.2	民國76年1987	96.3	民國80年1991	98.7
1月 JAN.	123.3	1月 JAN.	88.0	1月 JAN.	94.9	1月 JAN.	96.3
2月 FEB.	122.2	2月 FEB.	88.0	2月 FEB.	95.1	2月 FEB.	96.7
3月 MAR.	119.7	3月 MAR.	88.5	3月 MAR.	95.3	3月 MAR.	97.2
4月 APR.	116.7	4月 APR.	88.3	4月 APR.	95.6	4月 APR.	97.7
5月 MAY	115.4	5月 MAY	88.5	5月 MAY	95.5	5月 MAY	98.1
6月 JUNE	114.5	6月 JUNE	88.2	6月 JUNE	96.6	6月 JUNE	98.3
7月 JULY	111.2	7月 JULY	88.3	7月 JULY	96.3	7月 JULY	98.6
8月 AUG.	110.1	8月 AUG.	88.0	8月 AUG.	96.6	8月 AUG.	99.2
9月 SEPT.	109.8	9月 SEPT.	88.0	9月 SEPT.	97.1	9月 SEPT.	99.8
10月 OCT.	109.4	10月 OCT.	88.0	10月 OCT.	97.6	10月 OCT.	109.1
11月 NOV.	109.1	11月 NOV.	87.9	11月 NOV.	97.4	11月 NOV.	100.5
12月 DEC.	108.2	12月 DEC.	88.0	12月 DEC.	98.1	12月 DEC.	101.5
民國69年1980	121.5	民國73年1984	87.7	民國77年1988	97.9	民國81年1992	102.4
1月 JAN.	99.4	1月 JAN.	87.9	1月 JAN.	99.6	1月 JAN.	102.4
2月 FEB.	98.1	2月 FEB.	87.9	2月 FEB.	99.2	2月 FEB.	103.3
3月 MAR.	97.5	3月 MAR.	87.5	3月 MAR.	99.4	3月 MAR.	102.5
4月 APR.	96.3	4月 APR.	87.5	4月 APR.	99.0	4月 APR.	102.2
5月 MAY	94.4	5月 MAY	87.1	5月 MAY	98.1	5月 MAY	102.3
6月 JUNE	93.3	6月 JUNE	87.0	6月 JUNE	97.5	6月 JUNE	102.8
7月 JULY	92.7	7月 JULY	87.4	7月 JULY	97.1	7月 JULY	102.8
8月 AUG.	92.2	8月 AUG.	87.8	8月 AUG.	96.7	8月 AUG.	102.2
9月 SEPT.	91.6	9月 SEPT.	88.0	9月 SEPT.	96.8	9月 SEPT.	101.7
10月 OCT.	90.0	10月 OCT.	88.1	10月 OCT.	96.6	10月 OCT.	102.0
11月 NOV.	89.7	11月 NOV.	88.3	11月 NOV.	97.3	11月 NOV.	102.3
12月 DEC.	88.1	12月 DEC.	88.5	12月 DEC.	97.0	12月 DEC.	102.5
民國70年1981	87.8	民國74年1985	90.1	民國78年1989	98.2	民國82年1993	-
1月 JAN.	88.0	1月 JAN.	88.8	1月 JAN.	97.2	1月 JAN.	102.5
2月 FEB.	87.4	2月 FEB.	89.2	2月 FEB.	96.9	2月 FEB.	101.4
3月 MAR.	86.8	3月 MAR.	89.3	3月 MAR.	96.3	3月 MAR.	100.5
4月 APR.	86.0	4月 APR.	89.5	4月 APR.	96.1	4月 APR.	100.0
5月 MAY	86.9	5月 MAY	89.7	5月 MAY	97.6	5月 MAY	100.2
6月 JUNE	87.1	6月 JUNE	90.3	6月 JUNE	97.7	6月 JUNE	98.8
7月 JULY	87.3	7月 JULY	90.3	7月 JULY	98.4	7月 JULY	98.7
8月 AUG.	86.0	8月 AUG.	90.3	8月 AUG.	99.0	8月 AUG.	98.1
9月 SEPT.	86.4	9月 SEPT.	90.5	9月 SEPT.	99.3	9月 SEPT.	98.9
10月 OCT.	86.3	10月 OCT.	90.8	10月 OCT.	99.8	10月 OCT.	99.7
11月 NOV.	86.5	11月 NOV.	91.0	11月 NOV.	100.3	11月 NOV.	100.0
12月 DEC.	86.9	12月 DEC.	91.2	12月 DEC.	100.5	12月 DEC.	-

NOTE: THE PRESENT FIGURES ARE CALCULATED ON THEIR CORRESPONDING BASE PERIODS.

檢送修訂之「台北市政府所屬各機關稽核小組作業要點」乙份（如附件），請查照並轉知所屬辦理

台北市政府函 秘書處（刊登公報）

83.2.21 八 三府主二字第八三 三八 號
政三

附件

台北市政府所屬各機關稽核小組作業要點

- 一、本要點依台北市政府暨所屬各機關辦理營繕工程及購置、定製、變賣財物補充規定第八點訂定之。
- 二、稽核小組成員除各機關秘書（總務）單位、會計單位、政風單位（督察室）主管為當然委員（未設政風單位之機關由其上一級政風機構指定兼辦人員）外，其餘委由機關首長就內部適當人員指派，並另指派副首長、幕僚長或非單位主管之高級人員一人為

召集人。

- 三、稽核小組之幕僚行政工作由秘書（總務）或業務相關單位辦理之。
- 四、稽核小組應依案件需要召開會議，會議時應有半數以上之委員出席，始得開會，會議由召集人召集之，並擔任主席，如召集人因事不能出席時，由召集人指定委員一人代理之；委員如因故無法出席時，得由職務代理人列席會議表達意見。但不具表決權。
- 五、稽核小組審議事項如左：
 - (一)有關營繕工程及其變更設計、購置定製變賣財物及各項勞務委託承辦之需要性及有無浪費公帑。
 - (二)營繕工程及購置定製財物所有名稱、出產國、品質、規範、圖樣、型式、貨樣、預估底價及其他特別規定是否適當，有無特殊原因指定廠牌。
 - (三)招標、比價、議價之案件，是否符合規定，有無假借理由改變作業方式化整為零。
 - (四)有關營繕工程及購置定製變賣財物在稽察限額百分之一以上或首長交議之案件。
 - (五)對購置定製財物及營繕工程，抽查、抽驗其數量、品質是否與原案相符及有無依照規定程序與時限辦理驗收。
 - (六)有關工程技術服務如規劃、設計等事項，是否依照各機關委託技術顧問機構承辦技術服務處理要點辦理。
 - (七)其他有關經費稽核及建議。
- 六、稽核小組作業程序如左：
 - (一)送稽核小組審議之案件除緊急特殊者外，應將有關主要資料隨同開會通知於開會前三日送稽核小組委員。
 - (二)開會時由秘書（總務）單位根據業務單位請購（修）財物、營繕工程或變更設計案件，連同底價分別提會審議。
 - (三)審議時，有關業務單位應提出說明。
 - (四)稽核小組與會人員對會議內容應絕對保守秘密，不得洩漏。
 - (五)經稽核小組評定之案件，應作成紀錄並逐案編號，由稽核小組核章後，陳報機關首長作最後裁決。
 - (六)營繕工程及購置定製變賣財物，稽核小組委員認為必要時得請召集人指派委員抽查、抽驗，抽查、抽驗結果應提會報告，並陳報機關首長處理。
 - (七)稽核小組得依會議之決定，指派委員抽查經審議案件之付款程序是否依照規定辦理，抽查結果提會報告，並陳報機關首長。

最高法院民事判決

八 二年度台上字第一二一八號
八 二 年 五 月 二 七 日

- (一)裁判要旨：
 - (1)民法第四百四 條第一項規定，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限催告承租人支付，如承租人於其期限內不為支付者，出租人得終止契約。此項規定，於出租人依耕地三七五減租條例第 七條第一項第三款終止契約時，亦適用之。
 - (2)所謂住取債務，係指以債務人之住所為清償地之債務而言。此項債務，必須債權人於清償期屆滿後至債務人住所收取時，債務人拒絕清償，始負給付遲延之責任。倘債權人未赴債務人住所收取，祇構成債權人受領遲延，債務人不負給付遲延之責任。
- (二)參考法條：

(1) 民法第四百四 條；耕地三七五減租條例第 七條。

(2) 民法第三百 四條。

上 訴 人 童 登 來 住 台 灣 省 台 北 縣 萬 里 鄉 溪 底 村 號

被 上 訴 人 陳 慶 龍 住 台 北 市 土 林 區 德 行 東 路 八 一 巷 四 號

陳 格 物 住 台 灣 省 台 北 縣 萬 里 鄉 大 坪 路 四 號

陳 清 智 住 台 灣 省 基 隆 市 東 信 路 五 五 巷 八 號

右當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國八 二年三月一日台灣高等法院第二審判決（八 一年度上字第一六二五號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴判決，改判命上訴人將台北縣萬里鄉頂萬里加投段烏塗炭小段第二四、四 、四 之四、四 之六、四 之七號土地返還被上訴人。係以：兩造就系爭土地訂有耕地三七五租約，約定每年租谷三千八百六 四台斤，有租約在卷可稽，並為兩造所不爭執。被上訴人主張，上訴人積欠七 一、七 二年全年之租谷及短繳七 三、七 四年之租谷每年各三百台斤，雖為上訴人所否認。惟上訴人並不能舉證證明上開各年份之租谷均已繳清。被上訴人主張，上訴人確有欠租，應屬可採。又七 五年以後之租谷，上訴人未通知被上訴人前往收取，亦未依債務本旨提出給付，經被上訴人拒絕受領，上訴人自行將租谷折算現金提存於法院，尚不生清償之效力。上訴人積欠租谷達二年以上，經被上訴人於七 四年間以存證信函催告繳租，並於調處程序中表示上訴人積欠租谷終止租約，又以起訴狀繕本之送達為終止租約之通知，自生終止系爭耕地租約之效力，從而被上訴人請求上訴人返還系爭土地，自屬正當等詞，為其判斷之基礎。

查民法第四百四 條第一項規定，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限催告承租人支付，如承租人於其期限內不為支付者，出租人得終止契約。此項規定，於出租人依耕地三七五減租條例第 七條第一項第三款終止契約時，亦適用之。被上訴人催告上訴人繳租，有無定相當期限？攸關其催告是否有效。原審就此未予調查審認，已有可議。又系爭土地係由被上訴人共同出租與上訴人耕作，催告上訴人繳租，僅由被上訴人陳格物一人為之（見第一審卷第三三、三四頁），能否謂為有效，亦非無疑。再被上訴人已自認上訴人所負租金債務屬往取債務，應由被上訴人至上訴人住所載運租谷（見原審卷第 四頁反面及第六 八頁反面）。按所謂往取債務，係指以債務人之住所為清償地之債務而言。此項債務，必須債權人於清償期屆滿後至債務人住所收取時，債務人拒絕清償，始負給付遲延之責任。倘債權人未赴債務人住所收取，祇構成債權人受領遲延，債務人不負給付遲延之責任。被上訴人有無至上訴人住所收取租谷，經上訴人拒絕清償，原審未予說明，遽認上訴人應負給付遲延之責任，被上訴人得終止租約，尤難謂合。未查耕地租約須承租人地租積欠達兩年之總額時，出租人始得終止租約，耕地三七五減租條例第 七條第一項第三款定有明文。系爭土地七 一年一期因颱風災害歉收，應減免地租，有萬里鄉公所耕地租佃委員耕地地租減免證明書在卷可稽（見原審卷第三 八頁）。又上訴人已繳清七 三、七 四年之租谷，亦經被上訴人自認無訛（見第一審卷第六 頁）。果爾，被上訴人陳格物於七 四年九月 七日以第二二八號存證信函催告上訴人時，上訴人之欠租數額自未達二年之總額。原審認定上訴人欠租已達二年以上，核與卷內證據資料不符，並有認定事實不憑證據之違法。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七 七條第一項、第四百七 八條第一項，判決如主文。

最高法院民事判決

(1) 裁判要旨：

依土地登記規則第七 條規定以觀，申請建物所有權第一次登記者，以使用執照所載起造人為原則，故出賣人以將來製作完成之建築物出賣於買受人者，非不得以買受人為起造人，使買受人原始取得建築物之所有權，並非必須由出賣人原始取得建築物所有權，於辦理第一次登記後，辦理移轉登記於買受人而後可。蓋物之出賣人負有使買受人取得該物所有權之義務，惟如何使其取得該物之所有權，別無限制。此與承攬之目的在工作物之完成，屬於勞務契約之性質，至於工作物所有權之移轉為其從屬的義務，二者之區別在此，自難以契約當事人之一方如何使他方取得契約標的物之所有權，為辨別買賣契約，抑或承攬契約之方法。

(2) 參考法條：

土地登記規則第七 條；民法第三百四 八條、第四百九 條

上 訴 人 顏 新 住台北市景華街 三巷四 - 二號一樓
高 增 順 住台北市光復南路四 六號一樓
廖 月 娥 住台北市萬慶街三 二巷二 六號一樓
吳 夢 桂 住台北市延壽街四 二巷二弄二 號五樓
陳 守 養 住台北市萬慶街三 二巷二 六號三樓

被上訴人 許 光 住台灣省南投縣草屯鎮中正路樹人巷二 五弄二號

右當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國八 二 年一月 一 日台灣高等法院第二審判決（八 一 年度重上字第三二七號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張，伊於民國六 二 年間分別與訴外人敦泰建設股份有限公司（下稱敦泰公司）訂立敦泰景美萬慶高級店舖公寓房屋委建契約，由敦泰公司承攬建造如第一審判決附表（下稱附表）所示之房屋（下稱系爭房屋），系爭房屋實為伊出資定作而原始取得所有權。敦泰公司竟與被上訴人串通，製造假債權，由被上訴人以敦泰公司債權人名義查封伊所有系爭房屋，伊自得依強制執行法第 五 條規定，提起第三人異議之訴等情，求為將台灣台北地方法院八 二 年度民執玄字第一 一 九三號民事強制執行事件就伊所有如附表所示房屋所為強制執程序撤銷之判決。

被上訴人則以：上訴人並非系爭房屋之原始建築人，無足以排除強制執行之權利，不得提起第三人異議之訴等語，資為抗辯。

原審以：上訴人於六 二 年間分別與敦泰公司訂立台北市萬慶街三 二巷二 四號二、四樓及同巷二 六號一、二、三樓房屋委建及土地買賣契約，由敦泰公司負責建造房屋，房屋起造人為上訴人，迄未辦理所有權第一次登記等情，有敦泰景美萬慶高級店舖公寓房屋委建契約、建造執照可稽，自堪信為真實。查建造執照僅係行政機關管理都市建築之方法，與私法上權利取得乃屬兩事，並非取得所有權之法定證據，亦不得憑建造執照，認定起造人為系爭房屋之原始取得人，是系爭房屋之建造執照上之起造人雖記載為上訴人，亦不得作為其為原始所有人之認定依據。次查上訴人於六 二 年九月至 月間先後與敦泰公司訂立房屋委建契約，購買如附表所示之房屋，其契約雖名為委建契約，惟契約第五條、第六條分別明訂房屋之總價額及分期付款辦法；第八條復約定由敦泰公司負責代為辦理土地過戶、產權登記等手續，且系爭房屋之設計、購料、施工等事宜全由敦泰公司負責，上訴人則按工程進度分期付款，綜上以觀，契約雙方當事人意思著重於財產權移轉，自不失為

買賣之一種，上訴人即無從於系爭房屋辦理所有權第一次登記，並辦理所權移轉登記前，取得系爭房屋所有權。至於契約第七條第三款前段固有本件工程之開工、中程檢驗以至驗收，均以台北市工務局照核准圖說查驗合格為準，上訴人亦可隨時查驗之約定，但此約定無非為授與買受人得監督出賣人依圖施工之權利而已，此由同款後段約定上訴人不得額外干涉與要求，可得明證。蓋上訴人倘為定作人，豈有不得對承攬人另為指示之理？故上開約定不足以作為該契約係屬承攬性質之依據。至另案最高法院七六年度台上字第五二九號確定判決係認定地主與建商敦泰公司間所訂合建契約為買賣與承攬之混合契約，並非認定上訴人與敦泰公司所訂之委建契約亦為買賣與承攬之混合契約。又原法院六四年度上字第一六七一號判決係有關定作人敦泰公司與承攬人仲奎延間因承攬糾紛之認定，與上訴人無涉，均不得資為有利於上訴人之認定。按契約之性質為何，應依契約之全部內容決之，故契約前言雖有敦泰公司代建房屋之記載及敦泰公司謂曾請求上訴人增付工程款云云，與判斷系爭約性質無必然關係，不得因此即謂上訴人與敦泰公司所訂之系爭契約為承攬契約。民法第六六條第一項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在地之物而言。凡屋頂尚未完全完工之房屋，其已足以避風雨，可達經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物，買受此種房屋之人，乃係基於法律行為，自須辦理移轉登記，始能取得所有權。查系爭房屋於台灣台北地方法院六四年度訴字第二七四七號給付承攬報酬事件中，經台北市建築師公會鑑定結果，認已進行至屋頂突出之樓梯間頂蓋混凝土澆灌完成；屋頂及陽台欄杆混凝土澆灌完成；屋頂水箱頂板及側板混凝土已完成；各層之磚牆及隔間牆，除少數管道間及左右兩棟間通道及一樓通道處未做外，其餘部分均已完工；本質窗框已組立；平頂部分及少數分間牆已作水泥粉刷或打底；水電、衛生配管已配做，具見敦泰公司停工時，系爭房屋已可避風雨，具有經濟上使用價值，已成為獨立不動產之客體，故上訴人縱有加工於其上，依動產附合於不動產之規定，仍由敦泰公司取得附合後之房屋所有權。上訴人主張：系爭房屋係由伊僱工完成，伊已原始取得該房屋所有權云云，亦無足取。次按買賣乃法律行為，基於買賣取得不動產之所有權。非經登記不生效力。上訴人既係向敦泰公司購買系爭房屋，而系爭房屋尚未辦理第一次所有權登記或所有權移轉登記，上訴人自無從取得系爭房屋之所有權，則其主張對系爭房屋有所有權而提起第三人異議之訴，於法不合，不應准許，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決。惟按物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第三百四八條第一項規定甚明。系爭房屋係依據上訴人與訴外人敦泰公司於六二年間訂立之委建契約書，由敦泰公司負責建造，房屋起造人為上訴人，迄未辦理所有權第一次登記，為原審認定之事實。查依土地登記規則第七條規定以觀，申請建物所有權第一次登記者，以使用執照所載起造人為原則，故出賣人以將來製作完成之建築物出賣於買受人者，非不得以買受人為起造人，使買受人原始取得建築物之所有權，並非必須由出賣人原始取得建築物所有權，於辦理第一次登記後，辦理移轉登記於買受人而後可。蓋物之出賣人負有使買受人取得該物所有權之義務，惟如何使其取得該物之所有權，別無限制。此與承攬之目的在工作物之完成，屬於勞務契約之性質，至於工作物所有權之移轉為其從屬的義務，二者之區別在此，自難以契約當事人之一方如何使他方取得契約標的物之所有權，為辨別買賣約，抑或承攬契約之方法。本件敦泰公司建造系爭房屋自始即以上訴人為起造人，是否於建造之始，即以上訴人為建物所有權之原始取得人，得由上訴人自行辦理建物所有權第一次登記，尚滋疑問。果係如此，上訴人又已自行僱工繼續完成系爭房屋之建造，其遲未能辦理系爭房屋所有權第一次登記之原因，倘係別有原因，則是否能謂上訴人無足以排除強制執行之權利，不得提起第三人異議之訴，非無斟酌餘地，究竟實情如何，即有進一步查明之必要。上訴論旨，執以指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

行政法院判決

八 三年度判字第二二九號

再審原告 高 石 住台北市萬華區中華路二段二巷 一號

再審被告 台北市萬華區公所

右當事人間因核發證明事件，再審原告對本院中華民國八 二 年 月 二 九日八 二 年度判字第二四三九號判決提起再審之訴，本院判決如左：

主 文

再審之訴駁回。

事 實

緣再審原告於八 一 年一月六日檢具證明文件申請發給自耕能力證明書，經再審被告審查，認與「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」（以下簡稱注意事項）第六點第一項第三款及第七點第一項之規定不符，乃於八 一 年一月 七日以北市萬經字第三一九號函否准所請。嗣再審原告復於八 一 年一月二 八日、八 一 年三月 日及八 一 年四月 一 日，除仍持與八 一 年一月六日申請書相同之理由外，另主張其檢附之公證書為其承租農地之公證書及再審被告應依據農業發展條例及其施行細則之規定辦理等理由，向再審被告申請發給自耕能力證明書，均經再審被告分別予以審查，仍不符合注意事項之有關規定，於八 一 年三月二日、八 一 年三月二 五日、及八 一 年四月二 四日以北市萬經字第四 六二、五一五九、九六二六號函復再審原告，否准其所請，再審原告對被告所為之上述四次處分，均表不服，循序提起行政訴訟，為本院八 二 年度判字第一五八一號判決駁回，遂以原判決適用法規錯誤為由，對之提起再審之訴，經本院八 二 年判字第二四三九號判決駁回，又以原判決適用法規顯有錯誤為由，提起再審之訴，其意旨略謂：（略）

理 由

按行政訴訟法第二 八條第一款所謂適用法規顯有錯誤者，係指原判決所適用之法規與該案應適用之現行法規相違背，或與解釋判例有所牴觸者而言，至於法律見解上之歧異，再審原告對之縱有爭執，亦難謂適用法規錯誤而據為再審之理由，本院六 二 年判字第六一 號著有判例可資遵循，查本件原判決以本院前確定判決依據土地法第三 條以私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，違之者其所有權移轉無效，說明何者有自耕能力，土地法及相關法律並未規定，則內政部頒訂自耕能力證明書之申請及核發注意事項，作為審核從事農牧生產之農民因農地所有權買賣、贈與、交換、法院拍賣等原因，申請核發自耕能力證明書時之依據，事實上有其必要，該注意事項係對土地法及相關法律有關自耕能力認定之補充規定，與母法並不違背或牴觸，應屬有效，再審原告認牴觸土地法第三 條及第六條之規定，不無誤會在案，則再審意旨再度引用土地法第六條及解釋判例，將自耕與自耕能力合而為一，認原判決適用法律錯誤提起本訴，顯屬再審原告對於自耕能力證明書之申請及核發注意事項之法律見解上歧異，衡之首揭說明，殊難執為請求再審之事由。又現有農地與現耕農地固屬不同之概念，惟查本院原判決理由中既已說明再審原告之現耕農地即為其所有坐落台北縣石碇鄉之上開現有農地四筆合計僅為九二一 六平方公尺，並對再審原告於前訴訟程序中提出之徐一發與倪阿通等所訂前開承受土地四筆之買賣公證契約，及徐一發授權再審原告處理該等土地之授權書與其是否承租無關，再審原告謂該公證書與授權書可證其係實際耕作者，該等承受土地可視為現耕農地云云，核與事實不符等意旨，認再審之訴顯無理由，予以駁回，經核並無適用法規顯有錯誤或與司法院釋字第一三七號及二一六號解釋牴觸情事，再審原告徒執法律上不同之意見，任意指摘原確定判決適用法規錯誤，依上說明，殊無足採，其請求再審，應認為顯無理由，予以駁回。據上論結，本件再審之訴為無理由，爰依行政訴訟法第三 三條、民事訴訟法第五百零二條第二項，判決如主文。

行政院決定書

中華民國八二年七月二日
台八二訴字第二五五三號

再訴願人：李惠民君 住：台北市文山區景街一二八巷八八號
再訴願人因土地徵收事件，不服內政部台(82)內訴字第八一四七六六號訴願決定，提起再訴願，本院決定如左：

主 文

原決定撤銷，由原決定機關另為適法之決定。

事 實

本件需用土地人高雄縣政府為辦理澄清湖特定區公園（公四 - 一）工程，需用座落高雄縣烏松鄉山水段一 一地號等 四筆土地，面積一二 二八四三公頃，乃檢附徵收土地計畫書及圖等資料，報經原處機關臺灣省政府以七 七年 二月二 七日七七府地四字第一六二一七五號函核准徵收及附帶徵收其地上物，並經本院台(78)內地字第六六六三六四號函准備查，土地部分及地上水利設施、農作物部分由高雄縣政府於七 八年四月二 八日以七八府地權字第五四五四四號公告，地上墳墓部分亦由該府於八 一年五月二 七日以八一府地權字第七三九四五號公告，並函知各業主。再訴願人以其母於五 三年葬於高雄縣烏松鄉山水段九四二地號土地上，惟高雄縣政府於七 八年公告徵收該土地時，並未一併徵收該土地上之墳墓，而遲至八 一年五月二 七日始以八一府地權字第七三九四五號公告徵收該地上之墳墓，依行為時土地法第二百零 五條規定，該徵收地上墓公告應無效云云，向臺灣省政府提起訴願。經該府依訴願管轄規定移由內政部訴願決定，以高雄縣政府為辦理澄清湖特定區公園（公四 - 一）工程，需用范義妹君所有座落高縣烏松鄉山水段九四二地號土地及再訴願人所有在該土地上之墳墓（都市計畫使用分區為公園用地），原處分機關以七 七年 二月二 七日七七府地四字第一六二一七五號函核准徵收，土地部分由高雄縣政府於七 八年四月二 八日以七八府地權字第五四五四四號公告，地上墳墓亦由該府以八 一年五月二 七日八一府地權字第七三九四五號公告，並無違誤。至訴稱系爭墳墓未與土地一併公告徵收，有違行為時土地法第二百零 五條規定一節，查為加速取得都市計畫公共設施保留地，對土地部分先行公告徵收，地上改良物得俟工程開闢拆除改良物時再辦理公告徵收，前經該部七 八年七月 九日台七 八內地字第七二三五三二號函釋有案，本件高雄縣政府先行公告徵收土地，再行公告徵收地上改良物，並無不合，逐駁回其訴願。茲再訴願人附除執前詞外，並以墳墓並無得徵收之規而只有遷移之規定云云，向本院提起再訴願。

理 由

按國家因其他由政府興辦以公共利益為目的之事業之需要，得徵收私有土地，為行為時土地法第二百零八條第九款所規定。又徵收土地時，其改良物應一併徵收。但改良物所有權人要求取回，並自行遷移者，不在此限。而「本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。」同法第二百零 五條第一項第二款及第五條亦定有明文。本件需用土地人高雄縣政府為辦理澄清湖特定區公園（公四 - 一）工程，需用座落高雄縣烏松鄉山水段一 一地號等 四筆土地，經核上開工程合於土地法首揭規定，且其土地為都市計畫公園用地，原處分機關以七 七年 二月二 七日七七府地四字第一六二一七五號函核准徵收及附帶徵收其地上物，固非無據。惟被徵收之土地地上物除水利設施、農作物外，尚有墳墓，按墳墓是否為前開行為時土地法第五條及第二百零 五條所稱應一併徵收之土地改良物，不無疑義，徵諸行為時土地法第二百四 六條、同法施行法第六 一條及墳墓設置管理條例第二 四條前段等規定，被徵收土地上之墳墓應予以遷移及發給遷移費。本件原處分機關七 七年 二月二 七日七七府地四字第一六二一七五號函致高雄縣政府之主旨為「貴府為辦理澄清湖特定區公園（公四 - 一）工程申請徵收座落貴

轄烏松鄉山水段一 一號等土地 四筆，計面積一二 二八四三公頃，並附帶徵收其地上物一案，經核符合規定，准予照案徵收。」所准予附帶徵收之地上物是否包括被徵收土地上之墳墓，並不明確，而高雄縣政府依據原處分機關七七府地四字第 一六二一七五號函辦理之八 一年五月二 七日八一府地權字第七三九四五號公告主旨則載明「本府辦理澄清湖特定區公園（公四 - 一）用地奉准徵收座落烏松鄉山水段一 一地號等 四筆，面積一二 二八四三公頃地上墳墓公告周知。」究竟原處分機關七 七年 二月二 七日七七府地四字第 一六二一七五號函核准徵收座落高雄縣烏松鄉山水段一 一地號等 四筆土地所附帶徵收之地上物，有無包括地上墳墓在內？應予究明。倘原核准徵收處分就地上墳墓部分為附帶徵收，則關於地上墳墓部分之附帶徵收是否適法？亦應一併研明。爰將原決定撤銷，由原決定機關究明後，另為適法之決定。

據上論結，爰依訴願法第 九條前段及第二 七條決定如主文。