

八 七年三月份地政法令月報目錄

一、地政法規

修正「原住民保留地開發管理辦法」(87CACZ01) 四

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

檢送修正後「台北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案」條文對照表(87CBCA02) 九

內政部函為關於遺囑執行人就立遺囑人所有不動產申請買賣移轉疑義乙案(87CBCB03) 一七

內政部函為關於第三人與債務人訂立契約承擔其債務,申請抵押權權利內容債務人變更登記應否檢附抵押權人印鑑證明乙案(87CBCD04) 一八

禾樸實業有限公司為關於室內非法定停車空間,部分所有權人同時擁有二位以上停車位,而分別提供不同停車位予不同抵押權人辦理第一順位抵押權登記時,該建物他項權利部各主登記次序應否加註車位編號俾資區別乙案(87CBCD05) 一九

內政部函為關於實施地政資訊管理方案作業中發現登記簿記載登記名義人因更名(姓名變更、更正)未將其名下全部土地申辦更名登記,致生疑義乙案(87CBCE06) 一九

內政部函為關於法院拍賣農地,拍定人繳清拍賣價款並辦竣農地所有權移轉登記後,其自耕能力證明書經原核發機關撤銷,對已辦竣所有權移轉登記之塗銷處理上發生疑義乙案(87CBCI07) 二

有關貴所建議辦理建物基地分割或合併時能比照建物第一次測量、登記方式,由土地所有權人代為申請時,可以用清冊代替申請書方式,將同一地號上相關建號僅填載一建號申請書,餘建號用清冊方式辦理乙案(87CBCJ08) 二一

有關民眾申請核發各種謄本後,要求更正地政規費收據內之姓名,若經查明係作業人員登打錯誤或民眾於謄本核發程序完成前提出更正,准予更正外,其餘不予同意(87CBCO09) 二一

內政部函為新加坡人民及公司(包含新加坡銀行)得否在我國取得不動產抵押權乙案(87CBCZ10) 二一

內政部函為加強執行外國人因拍賣抵押物強制執行事件得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項乙案(87CBCZ11) 二二

檢送內政部同意備查之土地登記申請書、登記清冊、各種契約書填載說明各乙份(87CBCZ12) 二四

內政部函釋關於金融機構因概括承受向地政事務所申辦不動產權利移轉登記,可否以函文方式檢附相關資料辦理乙案(87CBCZ13) 四

內政部訂頒「辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖格式」(87CBCZ14) 四

本府財政局函為土地所有權因信託行為成立,由委託人移轉與受託人,於向地政機關申辦土地所有權移轉登記時,因檢附之無欠稅(費)證明文件,經報奉財政部核復「准照所擬會商處理意見辦理」乙案(87CBCZ15) 四七

內政部函釋關於台灣地區與大陸地區人民關係條例第六 六條第一項規定疑義乙案(87CBCZ16) 四八

「台北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(八 七年第四次)」會議記錄(87CBCZ17) 四九

「台北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(八 七年第五次)」會議

記錄 (87CBCZ18)	五一
(四) 地用法令	
內政部函示關於出租耕地經編為建築用地，惟須俟都市計畫細部計畫完成法定程序公告實施後始得發照建築，出租人可否依平均地權條例第七 六條規定申請終止租約疑義乙案 (87CBDA19)	五二
內政部訂頒「國有耕地放租實施事項」(87CBDA20)	五三
(五) 重劃法令 (缺)	
(六) 地價及土地稅法令	
建錫實業股份有限公司購地建廠後，於兩年內出售工廠用地，該出售工廠用地上之建物如可明顯區分各層使用情形，且符合自營工廠用地要件，准就未出租供自營工廠使用之樓層所位土地面積，適用土地稅法第三 五條第一項第二款規定，退還已納土地增值稅 (財政部公報 第三六卷 第一七九三期)(87CBFD21)	五六
繼承人欠繳被繼承人死亡前三年內贈與所生之贈與稅，經稽徵機關就繼承人名下財產通知有關機關辦理禁止處分登記後，繼承人提供被繼承人遺產為擔保，以塗銷禁止處分登記，可否受理乙案 (財政部公報 第三六卷 第一七九 期)(87CBFF22)	五六
(七) 徵收法令 (缺)	
(八) 地政資訊相關法令	
本處「地籍資料電子處理作業小組」第五 二次會議紀錄 (87CBHZ23)	五七
三、臺灣省地政法令	
關於財團法人台灣郵政協會與財團法人台灣電信協會等以原公司共有辦竣建物所有權第一次登記之建物，申辦共有型態變更登記為分別共有 (各持分二分之一)，免課登記規費 (台灣省政府公報 八 七年春字 第三 八期)(87CCBZ24)	五九
民國八 七年一月份本省平均地權調整地價用物價指數表 (臺灣省政府公報 八 七年春字 第三 八期)(87CCEZ25)	六
修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」及「地籍資料電子處理系統規範」增加列印「逕為分割土地權利書狀換給通知書」之功能 (臺灣省政府公報 八 七年春字 第四 三期)(87CCGZ26)	六二
四、高雄市地政法令 (缺)	
五、其他法令	
修正「國有邊際養殖用地放領實施辦法」第二條及第 九條條文 (87CEAZ27)	六四
六、判決要旨	
(一) 最高法院判決要旨	
八 六年度台上字第二七六五號 (分割共有物事件 - 民法第八百二 五條、強制執行法第五 一條第二項、第一百 三條)(法令月刊 第四 九卷 第三期)(87CFAZ28)	六五
八 六年度台上字第二八六四號 (塗銷土地遺贈登記事件 - 民法第一千二百二 五條、第八百二 五條)(法令月刊 第四 九卷 第三期)(87CFAZ29)	六七
八 六年度台上字第二八五八號 (塗銷土地所有權移轉登記事件 - 強制執行法第五 一條第二項、第一百 三條)(法令月刊 第四 九卷 第三期)(87CFAZ30)	六九
八 六年度台上字第二八八九號 (確認徵收補償費收取權存在事件 - 土地法第二百五條、第二百三 六條、第二百四 二條)(法令月刊 第四 九卷 第三期)(87CFAZ31)	七一
(二) 行政法院判決要旨	
八 七年度判字第二六九號 (地上權登記事件 - 民法第七百七 二條、土地登記規則第一百 四條，土地法第五 九條第二項)(87CFBZ32)	七二

七、其他參考資料

司法院釋字第四四四號（法務部公報 第二一二期）(87CGBZ33)

七四

有關「原住民保留地開發管理辦法」修正草案，業由行政院八七年三月八日台八七內字第一一三一號令修正發布施行，茲檢送行政院八七年三月八日台八七內字第一一三三號函影本及辦法各乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.30.北市地一字第第八七二七六一八號

說明：

- 一、依內政部八七年二月二一日台(87)內地字第八七四一一九號函辦理。
- 二、副本抄送本府法規委員會（惠請刊登市府公報）抄發本處資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件

行政院函 內政部

87.3.18.台八七內字第一一三三號

主旨：所報「原住民保留地開發管理辦法」修正草案，已由本院以八七年三月八日台八七內字第一一三一號令修正發布施行，請查照。

說明：

- 一、復八六年二月二日台(86)內地字第八六一一三三號函，並已函立法院查照及分行本院所屬各機關。
- 二、檢送「原住民保留地開發管理辦法」修正條文一份。

原住民保留地開發管理辦法修正條文

第一章 總 則

- 第一條 本辦法依山坡地保育利用條例第三七條及農業發展條例第七條第二項規定訂定之。
- 第二條 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在省（市）為省（市）政府；在縣（市）為縣（市）政府。
有關農業事項，中央由行政院農業委員會會同中央主管機關辦理。
本辦法之執行機關為鄉（鎮、市、區）公所。
- 第三條 本辦法所稱原住民保留地，指為保障原住民生計，推行原住民行政所保留之原有山地保留地及經依規定劃編、增編供原住民使用之保留地。
- 第四條 本辦法所稱原住民，指山地原住民及平地原住民。
前項原住民身分認定標準，由行政院原住民委員會定之。
- 第五條 原住民保留地之總登記，由省（市）政府原住民事務委員會囑託當地登記機關為之；其所有權人為中華民國，管理機關為省（市）政府原住民事務委員會，並於土地登記簿標示部其他登記事項欄註明原住民保留地。
已完成總登記，經劃編、增編為原住民保留地之公有土地，由省（市）政府原住民事務委員會會同原土地管理機關，囑託當地登記機關，辦理管理機關變更登記為省（市）政府原住民事務委員會，並依前項規定註明原住民保留地。
- 第六條 原住民保留地所在之鄉（鎮、市、區）公所應設原住民保留地土地權利審查委員會，掌理下列事項：
 - 一、原住民保留地土地權利糾紛之調查及調處事項。
 - 二、原住民保留地土地分配、收回、所有權移轉、無償使用或機關學校使用申請案件之審查事項。
 - 三、原住民保留地改配土地補償之協議事項。

四、申請租用原住民保留地之審查事項。

前項原住民保留地土地權利審查委員會之委員，應有五分之四為原住民；其設置要點，由省（市）主管機關定之。

原住民保留地申請案件應提經原住民保留地土地權利審查委員會審查者，鄉（鎮、市、區）公所應於受理後一個月內送請該委員會審查；委員會應於一個月內審查完竣，並提出審查意見，逾期未提出者，由鄉（鎮、市、區）公所逕行報請上級主管機關核定。

鄉（鎮、市、區）公所應將第一項第一款事項以外之原住民保留地土地權利審查委員會審議結果，報請上級主管機關核定。

第二章 土地管理

第七條 省（市）主管機關應會同有關機關輔導原住民設定原住民保留地之耕作權、地上權及取得承租權、所有權。

第八條 原住民於下列原住民保留地，得會同省（市）政府原住民事務委員會向當地登記機關申請設定耕作權登記：

- 一、本辦法施行前由原住民開墾完竣並自行耕作之土地。
- 二、由政府配與依區域計畫法編定為農牧用地、養殖用地或依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、旱地目土地。

第九條 原住民於下列原住民保留地，得會同省（市）政府原住民事務委員會向當地登記機關申請設定地上權登記：

- 一、本辦法施行前已由原住民租用造林，並已完成造林之土地。
- 二、原住民具有造林能力，由政府配與依區域計畫法編定為林業用地或依都市計畫法劃定為保護區之林地目土地。

第十條 原住民依前二條規定申請設定耕作權或地上權，應以其戶內之原住民人口數為準，其面積不得超過下列標準：

- 一、依區域計畫法編定為農牧用地或養殖用地之土地，每人田地目土地零點六公頃或其他地目土地一公頃；田地目與其他地目土地兼用者，合併比例計算。林業用地每人一點五公頃。
- 二、依都市計畫法劃定為農業區或保護區之土地，每人田地目土地零點六公頃或旱地目土地一公頃；田地目與旱地目土地兼用者，合併比例計算。保護區內林地目土地每人一點五公頃。

依前項設定之土地權利面積，不因各戶人口之增減而變更；其每戶面積合計不得超過二公頃。但基於地形限制，得為百分之以內之增加。

第十一條 原住民使用之原住民保留地設定耕作權或地上權超過前條面積標準者，應由鄉（鎮、市、區）公所限期收回；其土地屬耕作使用者，應於收益季節後次期作業開始前為之；屬造林地者，以林木之伐期齡為準；屬竹園者，以租約屆滿時為準。

第十二條 原住民於原住民保留地內得就原有自住房屋基地申請設定地上權，其面積以建築物及其附屬設施實際使用者為準。

為適應居住需要，原住民並得就依法得為建築使用之原住民保留地申請設定地上權。

前二項土地面積合計每戶不得超過零點一公頃。

第一項及第二項之地上權，應由原住民會同省（市）政府原住民事務委員會向當地登記機關申請設定地上權登記。

第十三條 原住民因經營工商業，得擬具事業計畫向鄉（鎮、市、區）公所申請，經原住民保留地土地權利審查委員會通過，核轉直轄市或縣（市）主管機關核准後，租用依法得為建築使用之原住民保留地，每一租期不得超過九年，期滿後

得續租。

前項事業計畫不得妨害環境資源保育、國土保安或產生公害。

第 四 條 原住民因興辦宗教建築設施，得於主管宗教機關核准後，擬具計畫向鄉（鎮、市、區）公所申請，經原住民保留地土地權利審查委員會通過後，核轉直轄市或縣（市）主管機關核准，無償使用原住民保留地內依法得為建築使用之土地，使用期間不得超過九年，期滿後得續約使用，其使用面積不得超過零點三公頃。

第 五 條 原住民取得原住民保留地之耕作權、地上權、承租權或無償使用權，除繼承或贈與於得為繼承之原住民、原受配戶內之原住民或三親等內之原住民外，不得轉讓或出租。

前項原住民保留地，原住民為擴大經營面積或便利農業經營，得經直轄市、縣（市）主管機關核准後交換使用，並辦理權利變更登記。

第 六 條 原住民違反前條第一項規定者，除得由鄉（鎮、市、區）公所收回原住民保留地外，應依下列規定處理之：

一、已為耕作權或地上權登記者，訴請法院塗銷登記。

二、租用或無償使用者，終止其契約。

第 七 條 依本辦法取得之耕作權或地上權登記後繼續自行經營或自用滿五年，經查明屬實者，由省（市）政府原住民事務委員會會同耕作權人或地上權人，向當地登記機關申請辦理所有權移轉登記。

前項土地，於辦理所有權移轉登記前，因實施都市計畫或非都市土地變更編定使用地類別時，仍得辦理所有權移轉登記與原耕作權人或地上權人。

第 八 條 原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限。

前項政府指定之特定用途，指政府實施國家經濟政策或興辦公共事業需要。

第 九 條 原住民取得耕作權、地上權、承租權或無償使用權之原住民保留地，因死亡無人繼承、無力自任耕作、遷徙或轉業致不能繼承使用者，經原住民保留地土地權利審查委員會通過後，由鄉（鎮、市、區）公所收回之。

前項耕作權、地上權之登記，應訴請法院塗銷。但於存續期間屆滿後，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

第 二 條 依本辦法收回之原住民保留地，得由鄉（鎮、市、區）公所公告三日後，按下列順序辦理改配與轄區內之原住民：

一、原受配面積不足，且與該土地具有傳統淵源關係者。

二、尚未受配者。

三、原受配土地面積較少者。

原住民有違法轉讓、轉租原住民保留地者，不得申請受配。

第一項收回之原住民保留地，其土地改良物，由鄉（鎮、市、區）公所通知土地改良物之所有權人限期收割或拆除；逾期未收割或拆除者，由鄉（鎮、市、區）公所逕行處理。

前項土地改良物為合法栽種或建築者，經鄉（鎮、市、區）公所估定其價值，由新受配人補償原土地改良物所有權人後承受。

第三章 土地開發、利用及保育

第二 一 條 行政院原住民委員會、省（市）政府原住民事務委員會或縣（市）政府對轄區內原住民保留地，得根據發展條件及土地利用特性，規劃訂定各項開發、利用及保育計畫。

前項開發、利用及保育計畫，得採合作、共同或委託經營方式辦理。

- 第二 二條 各級主管機關對原住民保留地得依法實施土地重劃或社區更新。
- 第二 三條 政府指定之特定用途需用公有原住民保留地時，由需地機關擬訂用地計畫，申請該管鄉（鎮、市、區）公所提經原住民保留地土地權利審查委員會擬具審查意見並報請上級主管機關核定後，依法辦理撥用、租用或價購。但公共造產用地，以轄有原住民之鄉（鎮、市、區）公所需用者為限；農業試驗實習用地，以農業試驗實習機關或學校需用者為限。
- 第二 四條 為促進原住民保留地礦業、土石、觀光遊憩、工業資源之開發或社會福利事業之興辦，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則下，優先輔導原住民開發或興辦。
- 原住民為前項開發或興辦，申請租用原住民保留地時，應檢具開發或興辦計畫圖說，申請該管鄉（鎮、市、區）公所提經原住民保留地土地權利審查委員會審查通過，層報省（市）主管機關核准後租用，並俟取得目的事業主管機關核准開發或興辦文件後，租用原住民保留地；每一租期不得超過九年，期滿後得依原規定程序申請續租。
- 前項開發或興辦計畫圖說，包括下列文件：
- 一、分年開發或興辦計畫。
 - 二、申請用地配置圖，並應標示於比例尺不小於五千分之一之地形圖及地籍套繪圖。
 - 三、土地登記簿謄本。
 - 四、輔導原住民就業或轉業計畫。
- 公、民營企業或未具原住民身分者（以下簡稱非原住民）申請承租開發或興辦，應由鄉（鎮、市、區）公所先公告三日，公告期滿無原住民申請時，始得依前二項規定辦理。
- 省（市）主管機關應訂定輔導措施，規範第三項第四款之輔導原住民就業或轉業計畫。
- 第二 五條 依前條申請續租範圍係屬原核准開發或興辦範圍及開發或興辦方式，且其申請續租應檢附之文件與原申請開發或興辦承租檢附之文件相同，於申請書並敘明參用原申請文件者，得免檢送相關書件，並免依前條第四項規定辦理。
- 第二 六條 依第二 四條規定申請開發或興辦時，原住民已取得土地所有權者，應協議計價層報省（市）主管機關同意後參與投資；投資權利移轉時，其受讓人以原住民為限。
- 原住民已取得耕作權、地上權或承租權者，應協議計價給予補償，並由原土地管理機關囑託當地登記機關辦理耕作權或地上權之塗銷登記。
- 第二 七條 第二 三條至第二 五條之原住民保留地承租人有下列情形之一者，應終止租約收回土地，其所投資之各項設施不予補償：
- 一、未依開發或興辦計畫開發或興辦，且未報經核准變更計畫或展延開發、興辦期限者。
 - 二、違反計畫使用者。
 - 三、轉租或由他人頂替者。
 - 四、其他於租約中明定應終止租約之情事者。
- 第二 八條 非原住民在本辦法施行前已租用原住民保留地繼續自耕或自用者，得繼續承租。
- 因都市計畫新訂、變更或非都市土地變更編定為建築用地之已出租耕作、造林土地於續訂租約時，其續租面積每戶不得超過零點零三公頃。
- 非原住民在山地鄉（鎮、市、區）內設有戶籍者，得租用該鄉（鎮、市、區）內依法得為建築使用之原住民保留地作為自住房屋基地，其面積每戶不得

超過零點零三公頃。

第二 九條 依前條租用之原住民保留地，不得轉租或由他人受讓其權利。
違反前項規定者，應終止租約收回土地。

第三 條 原住民保留地之租金，由當地直轄市或鄉（鎮、市、區）公庫代收，作為原住民保留地管理及經濟建設之用。其租金之管理及運用計畫，由省（市）主管機關定之。

第四章 林產物管理

第三 一條 原住民保留地天然林產物之處分，本辦法未規定者，依國有林林產物處分規則之規定。

第三 二條 鄉（鎮、市、區）公所為促進原住民保留地之開發利用或籌措建設事業經費，得編具原住民保留地伐木計畫層報中央林業主管機關核定後，報請直轄市或縣（市）主管機關公開標售。

第三 三條 前條伐木計畫應在永續生產及不妨礙國土保安之原則下，配合原住民行政政策及土地利用計畫編定之。

第三 四條 原住民保留地內天然林產物有下列情形之一者，得向鄉（鎮、市、區）公所申請，經直轄市或縣（市）主管機關專案核准採取之：

- 一、政府機關為搶修緊急災害或修建山地公共設施所需用材。
- 二、原住民於直轄市、縣（市）主管機關劃定之區域內無償採取副產物或其所需自用材。
- 三、原住民為栽培菌類或製造手工藝所需竹木。
- 四、造林、開墾或作業之障礙木每公頃立木材積平均在三 立方公尺以下者。

第三 五條 違反前條規定採伐者，依有關法令之規定處理，並追回所採林產物；原物無法繳回者，應負賠償責任。

第三 六條 原住民保留地內之造林竹木，其採伐查驗手續依林產物伐採查驗規則辦理。

第三 七條 鄉（鎮、市、區）公所於原住民保留地公共造產之竹木，屬於鄉（鎮、市、區）所有。

第三 八條 為維護生態資源，確保國土保安，原住民保留地內竹木有下列情形之一者，應由該管主管機關限制採伐：

- 一、地勢陡峻或土層淺薄復舊造林困難者。
- 二、伐木後土壤易被沖蝕或影響公益者。
- 三、經查定為加強保育地者。
- 四、位於水庫集水區、溪流水源地帶、河岸沖蝕地帶、海岸衝風地帶或沙丘區域者。
- 五、可作為母樹或採種樹者。
- 六、為保護生態、景觀或名勝、古蹟或依其他法令應限制採伐者。

第三 九條 原住民保留地內國、公有林產物之採伐勞務，除屬於技術性質者外，以僱用原住民為原則。

第四 條 省（市）、縣（市）主管機關應會同有關機關對於原住民保留地之造林，予以輔導及獎勵，其輔導及獎勵措施，由省（市）主管機關定之。

第五章 附則

第四 一條 原住民使用之原住民保留地及其所有之地上改良物，因政府興辦公共設施，限制其使用或採伐林木，致其權益受損時，應予補償。

第四 二條 原住民依法取得土地所有權之原住民保留地，得向銀行申辦抵押貸款。

第四 三條 本辦法自發布日施行。

檢送修正後「台北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案」條文對照表

臺北市府地政處函 台北市各地政事務所

87.3.11.北市地一字第第八七二 六一八五 號

說明：

- 一、依內政部八 七年三月二日台(87)內地字第八七 三四六五號函辦理。
- 二、副本抄發本處資訊室(含上開函及附件影本各乙份) 第一科。

附表

條文項次	修正條文	現行條文	說明
第一項	<p>目的： 為簡化作業程序，提高工作效率，加強為民服務，對於實施建築管理地區，已依法建造完成，領有使用執照，並附具竣工平面圖之建物，申請建物所有權第一次測量時，得僅測量建物位置圖，免再勘測建物平面圖，特訂定本作業方案（以下簡稱本方案）。</p>	<p>目的： 為簡化作業程序，提高工作效率，加強為民服務，對於實施建築管理地區，已依法建造完成，領有使用執照，並附具竣工平面圖之建物，申請建物所有權第一次測量時，得僅測量建物位置圖，免再勘測建物平面圖，特訂定本作業方案（以下簡稱本方案）。</p>	維持原條文。
第二項	<p>實施範圍： 都市計畫公佈後，依法建築之建物，僅勘測建物位置免予勘測平面圖，但民國四十七年以前及實施都市計畫前建築完成之合法建物，因無法檢附使用執照及竣工平面圖，或民國四十八年至六十年間竣工之合法建物，若只能提出建造執照或使</p>	<p>實施範圍： 都市計畫公佈後，依法建築之建物，僅勘測建物位置免予勘測平面圖，但民國四十七年以前及實施都市計畫前建築完成之合法建物，因無法檢附使用執照及竣工平面圖，或民國四十八年至六十年間竣工之合法建物，若只能提</p>	維持原條文。

「臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案」條文修正對照表

條文項次	修正條文	現行條文	說明
第三項	<p>用執照而確無法提出竣工平面圖者，仍應依規定申請勘測平面圖、位置圖，並以中辦建物所有權第一次登記。</p> <p>建物所有權人應依下列規定辦理： (一)建物所有權人(即起造人或依法取得建物所有權人)向上管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附申請使用之相關證明文件，或提出使用執照全件及執照影本(使用執照影本審驗後發還)，並於竣工平面圖上，就區分所有之建物範圍，註明門牌，以紅實線增明，其附屬之建物範圍，則以紅虛線增明，連同建物勘測申請書及應備文件，向地政事務所申請勘測建物位置圖及增製平面圖。 (二)共同使用部分之電梯間、樓梯間、配電室、機械房、走道、冷卻室、蓄水池、屋頂突出物、防空避難室</p>	<p>由竣工執照或使用執照而確無法提出竣工平面圖者，仍應依規定申請勘測平面圖、位置圖，並以中辦建物所有權第一次登記。</p> <p>建物所有權人應依下列規定辦理： (一)建物所有權人(即起造人或依法取得建物所有權人)應提出使用執照全件及執照影本(使用執照影本審驗後發還)，並於竣工平面圖上，就區分所有之建物範圍，註明門牌，以紅實線增明，其附屬之建物範圍，則以紅虛線增明，連同建物勘測申請書及應備文件，申請勘測建物位置圖及增製平面圖。 (二)共同使用部分之電梯間、樓梯間、配電室、機械房、走道、冷卻室、蓄水池、屋頂突出物、防空避難室等，應另行於竣工平面圖上標增，附於主體建物外之共同使用部分者，如安全梯、車庫等是。</p>	<p>(一)「五列」宜改為「下列」，以符法律用語。 (二)依內政部八十五年十二月十一日台內內地字第八五八二七六一號函修正「簡化建物第一次測量作業要點」第二點規定修正，納入原條文第三項第(一)款。</p>

〔臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記催動測建物位置及再動測建物平面圖作業方案〕條文修正對照表

條文項次	修正條文	現行條文	說明
	<p>2.地面層以外之各樓層：依據使用執照竣工平面圖上所標示之區分所有建物範圍及其相關建築距離，予以轉增平面圖。並竣工平面圖上建築距離標註不明或無法認定區分所有建物位置時，應通知建物所有權人轉知建築師為註記，如仍無法註記者，按前款規定辦理。</p> <p>3.共同使用部分：區分所有建物之共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號予以動測。如依使用執照及竣工平面圖無法認定權利範圍及位置者，得依全體起造人協議書內容辦理。</p> <p>4.前項平面圖應註記「依實施建築改良物所有權第一次登記催動測建物位置及再動測建物平面圖作業規定，本建物平面圖係依使用執照○○號轉增計算」字樣。</p>	<p>2.地面層以外之各樓層：依據使用執照竣工平面圖上所標示之區分所有建物範圍及其相關建築距離，予以轉增平面圖。並竣工平面圖上建築距離標註不明或無法認定區分所有建物位置時，應通知建物所有權人轉知建築師為註記，如仍無法註記者，按前款規定辦理。</p> <p>3.共同使用部分：除有特殊情形外，應則增於各區分所有建物之內，如依使用執照及竣工平面圖無法認定權利範圍及位置者，得依全體起造人協議書內容辦理。</p> <p>4.前項平面圖應註記「依實施建築改良物所有權第一次登記催動測建物位置及再動測建物平面圖作業規定，本建物平面圖係依使用執照○○號轉增計算」字樣。</p> <p>(三)區分所有建物，僅部分申請動測時，地政事務所應於使用執照背高註</p>	<p>(二)依內政部八十二年十月十七日台內地字第八三三四六〇五號令修正「地籍測量實施規則」第一百九十七條規定，並納入學務文第四項3。(內政部於八十七年二月十一日台內字第八七七六四三五號令修正上開實施規則第一百九十七條條文之條次為二百八十三條)</p>

「臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案」條文修正對照表

條文項次	修正條文	現行條文	說明
第五項	<p>(二)區分所有建物，僅部分申請勘測時，地政事務所應於使用執照背面註明已註登成果圖之建物，以免重複勘測。</p> <p>(三)建物勘測繪圖無誤，應發給建物測量成果圖（即位置圖及平面圖）。</p>	<p>明已註登成果圖之建物，以免重複勘測。</p> <p>(三)建物勘測繪圖無誤後，應發給建物測量成果圖（即位置圖及平面圖）。</p>	<p>依內政部八十七年二月十一日台內地字第八七六四三三五號令修正原條文條次。</p>
第六項	<p>建物面積：應依地籍測量實施規則第二百零七十三條、第二百零七十六條規定測（繪）繪並計算之。</p> <p>建物位置圖、平面圖規費之計收，按下列標準辦理：</p> <p>(一)建物位置圖： 建物第一次測量除勘測建物位置外，尚須檢測建物四圍邊界有無佔用鄰地，屬鑑定界址性質，不論建物之大小或建築基地時越幾等土地，應以整棟建築物為單位，至於規費，依內政部訂頒之「土地測量費及</p>	<p>建物面積：應依地籍測量實施規則第二百零八十八條、第二百零九十一條規定測（繪）繪並計算之。</p> <p>建物位置圖、平面圖規費之計收，按下列標準辦理：</p> <p>(一)建物位置圖： 建物第一次測量除勘測建物位置外，尚須檢測建物四圍邊界有無佔用鄰地，屬鑑定界址性質，不論建物之大小或建築基地時越幾等土地，應以整棟建築物為單位，規費部七十九年六月二十五日台（79）內地</p>	<p>(一)「左列」更改為「下列」，以符法律用語。</p> <p>(二)關於規費之計收標準，內政部訂頒之「土地測量費及建築改良物測量費之收費標準」已有規定，無重複規定。</p>

〔臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建築物位置再勘測建築物平面圖作業方案〕條文修正對照表

條文項次	修正條文	現行條文	說明
第七項	<p>建築改良物測量費之收費標準」計收。</p> <p>(一)建築物平面圖： 1.地面層：填派員赴現場勘測後增製平面圖，並院內政部打碼之「土地權文費及建築改良物測量費之收費標準」計收規費。 2.地面層以外各樓層：就依竣工平面圖轉繪者，按前款標準計收轉繪費。無法依竣工平面圖轉繪，須赴現場測繪者，按前款標準計收規費。</p>	<p>字第八一四二九號函說明一、(一)規定標準計收新台幣二十元，如屬區分所有建築物，每建築層加繳轉繪費新台幣四十元(非區分所有建築物，不另收轉繪費)。</p> <p>(二)建築物平面圖： 1.地面層：填派員赴現場勘測後增製平面圖，照責第七十九年六月二十五日台(79)內地字第八一四二九號函說明二。(一)規定標準每建築五十平方公里以新台幣四百元計收，不足五十平方公里者以五十平方公里計。 2.地面層以外各樓層：就依竣工平面圖轉繪者，每建築層以新台幣四十元計收。無法依竣工平面圖轉繪，須赴現場測繪者，按前款標準計收規費。</p>	<p>(一)左列」更改為「下列」，「各項」更改為「各款」，以符法律</p>
下列各款建築物不得勘測轉繪平面圖： (一)地下層天井。	左列各項建築物不得勘測轉繪平面圖： (一)地下層天井。		

「臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記強制測繪建築物位置及勘測建築物平面圖作業方案」條文修正對照表

條文項次	修正前	修正後	說明
第八項	<p>(一) 工務局(建築管理處)配合辦理事項： (一) 轉轉知建築物設計之建築師及承造之</p>	<p>(一) 工務局(建築管理處)配合辦理事項： (一) 轉轉知建築物設計之建築師及承造之</p>	<p>維持原條文。</p>
	<p>(二) 屋頂平台。 (三) 露臺、花台、雨棚、雨庇、架橋、橋、拱橋等。 (四) 「平台」舖草皮供為空地及庭院造景設施者。 (五) 「平台」位於室外，且直上方無任何遮蓋物者。 (六) 挑空天井部分之地下蓄水池。 (七) 挑空之過樓。 (八) 建築物占用鄰地，而未能取得該鄰地之使用權或同意書者。 (九) 建物(包括地下室)突出建築線外，佔用道路用地之部分者。 (十) 其他未符合建築法第四條規定之建築物者。 (十一) 未依使用執照及竣工平面圖顯示之區分所有建物部分或共同使用者。</p>	<p>(二) 屋頂露台、屋頂平台。 (三) 地面層「花台」其上方並無遮蓋物者。 (四) 「平台」舖草皮供為空地及庭院造景設施者。 (五) 「平台」位於室外，且直上方無任何遮蓋物者。 (六) 挑空天井部分之地下蓄水池。 (七) 挑空之過樓。 (八) 建築物占用鄰地，而未能取得該鄰地之使用權或同意書者。 (九) 建物(包括地下室)突出建築線外，佔用道路用地之部分者。 (十) 其他未符合建築法第四條規定之建築物者。 (十一) 未依使用執照及竣工平面圖顯示之區分所有建物部分或共同使用者。</p>	<p>(二) 依內政部函(五七五二一)號增訂之「建築物所有權第一次登記法令補充規定」第十一點之三規定露台等不予登記。應包括屋頂露台在內，故原條文第(二)款予以配合修正，並將露台納入同條第(三)款。 (三) 依內政部增訂「建築物所有權第一次登記法令補充規定」第十一項之三點規定花台不予登記，自應包括其上方並無遮蓋物之花臺，故原條文第(三)款予以修正。並依上述補充規定，增列不得勘測轉增之建物項目。</p>

「臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記運動測建物位置免再動測建物平面圖作業方案」補充修正對照表

條文項次	條文	現行條文	說明
	<p>管造廠，就同一使用執照，如能確定全部起造人之區分範圍時，請確實於竣工平面圖內加註各區分建築物之範圍，並加註起造人、建築物面積及外牆厚度、門牌，以便利填註建物標示及計算面積。</p> <p>(一)如確實無法依前款辦理時，請於使用執照申請書內列明建物起造人及其門牌等，並在平面圖上註明建築物面積及外牆厚度。</p> <p>(二)請轉知設計之建築師，於申請建築前，對於土地界址如有不明確情形，應向轄區地政事務所申請複丈後，再行設計，並放樣驗驗基礎動驗時，由監造人動驗建築位置，以免發生建物竣工圖面積與實地面積不符及有越界情事。</p> <p>(三)民國四十八年至六十年間領有建築執照或使用而確無法提出竣工圖者，地政事務所應依當事人中請列現場點測平面圖及位置圖，如其點測面積無法認定時，得由地政事務所</p>	<p>管造廠，就同一使用執照，如能確定全部起造人之區分範圍時，請確實於竣工平面圖內加註各區分建築物之範圍，並加註起造人、建築物面積及外牆厚度、門牌，以便利填註建物標示及計算面積。</p> <p>(一)如確實無法依前款辦理時，請於使用執照申請書內列明建物起造人及其門牌等，並在平面圖上註明建築物面積及外牆厚度，以免發生建物竣工圖面積與實地面積不符及有越界情事。</p> <p>(二)請轉知設計之建築師，於申請建築前，對於土地界址如有不明確情形，應向轄區地政事務所申請複丈後，再行設計，並放樣驗驗基礎動驗時，由監造人動驗建築位置，以免發生建物竣工圖面積與實地面積不符及有越界情事。</p> <p>(三)民國四十八年至六十年間領有建築執照或使用而確無法提出竣工圖者，地政事務所應依當事人中請列現</p>	

	修改項次	「臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案」條文修正對照表
<p style="text-align: center;">勘測單位查獲後，據以辦理。</p>	修正條文	
<p style="text-align: center;">場勘測平面圖及位置圖，如其勘測面積無法鑑定時，得由地政事務所勘測單位查獲後，據以辦理。</p>	現行條文	
	說明	

內政部函為關於遺囑執行人就立遺囑人所有不動產申請買賣移轉疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.17.北市地一字第第八七二 六五五八 號

說明：

- 一、依內政部八 七年三月 二日台(87)內地字第八七 三二四五號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本市土地登記專業代理人公會、土地登記代理人職業工會、本府法規委員會（請刊登市府公報）抄發本處資訊室。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處

87.3.12.台(87)內地字第八七 三二四五號

主旨：關於遺囑執行人劉千里等三人就立遺囑人楊家麟所有坐落桃園縣八德市桃德段八六八地號土地及同段六三一建號建物申請買賣予廖淑華等二人疑義案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴處八 七年二月 三日八七地一字第第六九五九號函。
- 二、按「遺囑執行人有管理遺產並為執行遺囑必要行為之職務。法院裁定之遺囑執行人執行上述職務時，無須再經法院之核准。」為「繼承登記法令補充規定」第七五點所明定。又據來函附件觀之本案遺囑執行人為執行遺囑之必要，聲請變賣被繼承人所遺不動產，經台灣台北地方法院八 五年度家聲字第一二二號民事裁定聲請駁回，其理由略以：「 聲請人為執行遺囑之必要，於遺囑所為限制之範圍內，有變賣遺產之權利。揆諸首揭規定，聲請人無庸再聲請法院許可其變賣遺產（按民法及非訟事件法均無遺囑執行人變賣遺產須經法院許可之特別規定）。」，故本案遺囑執行人既為上開法院所裁定，依上開規定，其為執行遺囑之必要，於遺囑所為限制範圍內，變賣遺產無須經法院許可，可由其自行切結負責，地政機關得准其申辦被繼承人所遺不動產買賣移轉登記。

內政部函為關於第三人與債務人訂立契約承擔其債務，申請抵押權權利內容債務人變更登記應否檢附抵押權人印鑑證明乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.23.北市地一字第第八七二 七二八六 號

說 明：

二 四 八七 二五七八

- 一、依內政部八 七年三月 九日台(87)內地字第八七 三二二三號函辦理，並檢送上開函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本市土地登記專業代理人公會、土地登記代理人職業工會、本府法規委員會（請刊登市府公報）抄發本處資訊室（以上均含附件）。

附件一

內政部函 福建省政府、臺灣省政府地政處、台北市政府地政處、高雄市政府地政處
87.3.19.台(87)內地字第八七 三二二三號

主 旨：關於債務人申請抵押權利內容變更登記，得免附抵押權人印鑑證明一案，請 查照。

說 明：

- 一、依據台北市政府地政處八 七年二月 三日北市地一字第第八七二 二九一四號函辦理。
- 二、按第三人與債務人訂立契約承擔其債務，申請抵押權權利內容債務人變更登記，依本部八 七年二月四日台（八七）內地字第八七 二五七八號函規定應檢附抵押權人之印鑑證明。但該變更登記申請案，如抵押權人會同申請時，其所蓋之印章與原設定抵押權登記申請案之印章相同者，得免附印鑑證明。

附件二

內政部函 臺灣省政府地政處

87.2.4.台(87)內地字第八七 二五七八號

主 旨：關於第三人與債務人訂立契約承擔其債務，申請抵押權權利內容債務人變更登記疑義一案，同意 貴處所擬意見，應檢附抵押權人印鑑證明，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處八 七年一月 六日八七地一字第第三 九二號函。
- 二、上開函影本抄送副本行文單位。

附件三

臺灣省政府地政處函 內政部

87.1.16.八七地一字第第三 九二號

主旨：關於申請抵押權權利內容變更登記（債務人變更），應否檢附抵押權人之印鑑證明疑義一案，敬請 鑒核。

說明：

- 一、依據桃園縣政府八 六年 二月一日八六府地籍字第二三 六七一號函辦理，並檢附上開函影本及相關附件乙份。
- 二、按「第三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人，不生效力。」及「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件。」、「申請登記須第三人同意時，應由第三人在登記申請書內註明同意事由，並檢附其印鑑證明。」分為民法第三百零一條及土地登記規則第三 四條、第四 五條所明定。
- 三、案緣土地登記專業代理人吳麗玲暨複代理人郭靜琴，代理權利人即抵押權人郭先印、義務人李振瑞申辦抵押權內容變更登記（債務人變更），參照上開規定，基於實質審查之必要，本案擬請抵押權人檢附印鑑證明。以上所擬，是否允當？案關中央法令適用，敬請 核示。

禾樸實業股份有限公司為關於室內非法定停車空間，部分所有權人同時擁有二位以上停車位，而分別提供不同停車位予不同抵押權人辦理第一順位抵押權登記時，該建物他項權利部各主登記次序應否加註車位編號俾資區別乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.21.北市地一字第第八七二 六三九三 號

說明：

- | | | | | |
|----|---|---|-----|------|
| 中山 | 一 | 中 | 八七六 | 三一九二 |
| 大安 | 二 | 大 | 八七六 | 二三四九 |
| 建成 | 六 | 建 | 八七六 | 二八二四 |
- 一、依本市 地政事務所八 七年三月 北市 地一字第
- | | | | | |
|----|----|---|-----|------|
| 古亭 | 六 | 古 | 八七六 | 二五七九 |
| 士林 | 三 | 士 | 八七六 | 三 |
| 松山 | 六日 | 松 | 八七六 | 二七五九 |
- 號函辦理。
- 二、有關所有權人同時擁有二位以上非法定停車位，而分別提供不同停車位予不同抵押權人辦理抵押權登記時，如申請人於設定契約書或相關文件註明車位編號，得於該建物他項權利部各主登記次序其他登記事項欄加註車位編號以資區別，至加註方式宜比照該車位於所有權部其他登記事項欄註記車位編號情形辦理。
 - 三、副本抄送禾樸實業股份有限公司（兼復貴公司八 七年二月廿七日申請書，請逕向轄區地政事務所辦理加註事宜）抄發本處資訊室。

內政部函為關於實施地政資訊管理方案作業中發現登記簿記載登記名義人因更名(姓名變更、更正)未將其名下全部土地申辦更名登記，致生疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.26.北市地一字第第八七二 七六一七 號

說明：依內政部八 七年三月廿三日台(87)內地字第八七 三九五八號致台灣省政府地政處函副本辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處

87.3.23.台(87)內地字第八七 三九五八號

主旨：關於實施地政資訊管理方案作業中發現登記簿記載登記名義人因更名（姓名變更、更正）未將其名下全部土地申辦更名登記，致生疑義乙案，請 查照。

說明：

- 一、依據台北市政府地政處八 七年二月二 七日北市地一字第第八七二 四四 三 號函及高雄市政府地政處八 七年三月七日八七高市地政一字第二六六九號函辦理，兼復 貴處八 七年二月 一日八六地一字第五九 二號函。
- 二、於實施地政資訊管理方案作業中發現登記簿記載登記名義人因更名（姓名變更、更正）未將其名下全部土地申辦更名登記，致電子處理後之電腦資料因登記名義人之統一編號相同，電腦自動歸入同一人檔，造成人工登記簿記載與電腦資料不符，如經調閱原登記檔案或向戶政機關查證相關戶籍資料，核對其統一編號、出生年月日、住所等證明確係同一人者，得參依「地籍總歸戶電子處理系統作業手冊」第二章第四節貳、三（二），4（2） 姓名不同，而實際確為同一人之有關規定辦理，並於辦竣後通知權利人。

內政部函為關於法院拍賣農地，拍定人繳清拍賣價款並辦竣農地所有權移轉登記後，其自耕能力證明書經原核發機關撤銷，對已辦竣所有權移轉登記之塗銷處理上發生疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.10.北市地一字第第八七二 五七三四 號

說明：

- 一、依內政部八 七年三月五日台(87)內地字第八七 二五七四號函影本辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本市土地登記專業代理人公會、土地登記代理人職業工會、本府法規委員會（請刊登市府公報）抄發本處資訊室、第三科。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處

87.3.5.台(87)內地字第八七 二五七四號

主旨：關於法院拍賣農地，拍定人繳清拍賣價款並辦竣農地所有權移轉登記後，其自耕能力證明書經原核發機關撤銷，對已辦竣所有權移轉登記之塗銷處理上發生疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴處八 六年九月二 四日八六地三字第五七 一四號函。
- 二、案經本部函准司法院秘書長八 七年一月 七日（八七）秘台廳民二字第 一七 四三號函略以：「按『拍賣物已經拍定，為移轉所有權於買受人之行為時，拍賣程序即為終結，不得更以裁定撤銷查封拍賣等程序。即使予以撤銷，其裁定亦屬無從執行。』業經本院院字第二七七六號（七）解釋在案，是以不動產拍定並發給權利移轉證書後，拍定程序即已終結，執行法院無從撤銷拍定，以除去所有權移轉之效果。來函所詢法院拍賣之農地，拍定人於辦竣所有權移轉登記後，經原核發機關撤銷其自耕能力證明書，原登記機關依司法院釋字第三七九號解釋塗銷

其所有權移轉登記時，可否同時函囑執行法院除去該土地因拍賣取得所有權之效果一節，揆諸前開說明，執行法院尚難逕行除去該土地所有權移轉之效果。至此項所有權移轉行為是否無效，拍定人與原所有權人間如有爭執，應由民事法院依法裁判（本院釋字第三七九號解釋理由參照）。」

- 三、本部同意上開司法院秘書長意見。是以，本案如經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，原登記機關自得參照司法院釋字第三七九號解釋意旨，撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。

有關貴所建議辦理建物基地分割或合併時能比照建物第一次測量、登記方式，由土地所有權人代為申請時，可以用清冊代替申請書方式，將同一地號上相關建號僅填載一建號申請書，餘建號用清冊方式辦理乙案，經查在實務作業上應屬可行，本處同意貴所所擬意見

臺北市政府地政處函 臺北市大安地政事務所

87.3.9.北市地一字第第八七二 四六 七 號

說明：依貴所八 七年二月 二日北市大地二字第八七六 一四三九 號函辦理。

有關民眾申請核發各種謄本後，要求更正地政規費收據內之姓名，若經查明係作業人員登打錯誤或民眾於謄本核發程序完成前提出更正，准予更正外，其餘不予同意

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.4.北市地一字第第八七二 三六四二 號

說明：依本處八 七年二月五日第三九五次處務會議主席指示事項暨本處八 七年二月九日北市地一字第第八七二 三 四八 號函續辦。

內政部函為新加坡人民及公司（包含新加坡銀行）得否在我國取得不動產抵押權乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.2.北市地一字第第八七二 四八五 號

說明：依內政部八 七年二月廿四日台(87)內地字第八七 二九三九號函辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。

附件一

內政部函 臺灣省政府地政處、台北市政府地政處、高雄市政府地政處、福建省政府

87.2.24.台(87)內地字第八七 二九三九號

主旨：新加坡人民及公司（包含新加坡銀行）得否在我國取得不動產抵押權乙案，請查照。

說明：

- 一、依據外交部八 七年二月四日外（八七）條二字第八七 三 二四七四號函辦理，並檢附原函影本乙份。
- 二、依土地法第八條之規定，外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。關於新加坡人民得在

我國取得高逾六樓（含）以上之建築物之任何一層作為住宅使用外，並得依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權或地上權，前經本部八六年三月二十七日台（八六）內地字第八六三三九九號函釋有案。至於新加坡人民及公司（包含新加坡銀行）得否在我國取得不動產抵押權，外交部以首揭號函查復：「二、依據駐新加坡代表處本《八七》年一月二十七日第S G五二五號電查報略以，據星國法務部《Ministry of Law》函覆如下：（一）新加坡允許外國人《包括自然人及公司》在該國取得工商用地之所有權及抵押權，並允許外國人取得供住宅使用不動產之抵押權，且不限其抵押物為六樓以上之住宅建物《僅取得所有權受此限制》。二、另依據星國『Residential Property Act』第二二條規定，抵押權人處分供住宅用之抵押物時，僅得移轉給新加坡人或經核可之外國人，且應於三年內為之，否則主管機關將代為執行等語。」準此，除土地法第七條所列各款之土地外，依同法第八條之規定，准許新加坡人民及公司（包括新加坡銀行）在我國取得不動產抵押權，其抵押物不以上開本部八六年三月二十七日台（八六）內地字第八六三三九九號函所定高逾六樓以上供作住宅使用之建物為限。但其因行使抵押權擬取得或承受不動產權利者，仍應符合上開本部八六年三月二十七日台（八六）內地字第八六三三九九號函之規定，僅得取得六樓以上供作住宅使用之建物，及其基地所有權或地上權。

三、副本抄送外交部、經濟部（商業司）、財政部（金融局）、宏鑑法律事務所（住址：台北市敦化北路二五號金融大廈六樓 兼復 台端八六年一月二十八日《八六》寬字第一四六號函）、本部法規會、地政司（一科、三科二份）

附件二

外交部函 內政部

87.2.4.外(87)條二字第第八七三二四七四號

主旨：關於 貴部囑查新加坡政府是否允許我國人民或公司在該國取得不動產抵押權事，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴部上（八六）年二月一日台(86)內地字第八六八六六七號函。
- 二、依據駐新加坡代表處本（八七）年一月二十七日第S G五二五號電查報略以，據星國法務部（Ministry of Law）函覆如下：
 - （一）新加坡允許外國人（包括自然人及公司）在該國取得工商用地之所有權及抵押權，並允許外國人取得供住宅使用不動產之抵押權，且不限其抵押物為六樓以上之住宅建物（僅取得所有權受此限制）。
 - （二）另依據星國「Residential Property Act」第二二條規定，抵押權人處分供住宅用之抵押物時，僅得移轉給新加坡人或經核可之外國人，且應於三年內為之，否則主管機關將代為執行等語。

內政部函為加強執行外國人因拍賣抵押物強制執行事件得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.4.北市地一字第第八七二五三九號

說明：依內政部八七年二月廿五日台(87)內地字第八七八八二六號函辦理，並檢送該函及修正後「辦理強制執行事件應行注意事項」影本各乙份。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處、台北市政府地政處、高雄市政府地政處、福建省政府

87.2.25.台(87)內地字第八七八八二六號

主旨：加強執行外國人因拍賣抵押物強制執行事件得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項乙案，請轉知所屬配合照辦。

說明：

- 一、有關外國人因拍賣強制執行事件得標買受土地及建物時地方法院與地政機關聯繫事項，前經本部於八六年九月九日台（八六）內地字第八六九三三號函修正。
- 二、嗣為檢討修正後聯繫事項之執行事項，本部復於本（八七）年二月日邀集司法院民事廳、行政院秘書處（未派員）及省市地方機關研商獲致結論：「
 - （一）關於外國人因拍賣抵押物強制執行事項得標買受土地建物時地方法院與地政機關聯繫事項，前經內政部八六年九月九日台（八六）內地字第八六九三三號函修正在案，司法院亦於八七年一月二三日以（八七）院台廳民二字第 二二四九號函配合修正「辦理強制執行事件應行注意事項」第四三點第三款為「拍賣之土地為土地法第七條所列各款以外之土地時，應於拍賣公告內記載外國人應買或聲明承受時，應依土地法第二條第一項規定，向土地所在地市縣政府申請核准，並提出經該市縣政府核准之證明」（如后附）。有關外國人因拍賣抵押物強制執行得標買受土地建物案件，請確依上開聯繫事項及修正後之「辦理強制執行事件應行注意事項」辦理。市縣政府於受理外國人因拍賣案件申請核准得購買該不動產之資格證明時，應儘速審核辦理。
 - （二）市縣政府對於目前部分地方執行法院於八六年二月日以後公告拍賣不動產之案件，未依照上開聯繫事項規定辦理，即逕行核發不動產權利移轉證明書予外國人者，請確依法審查是否符合土地法第七條至第九條規定後，分別駁回或核准層報行政院備查。
 - （三）市縣政府於受理外國人因拍賣強制執行事件得標買受土地及建物之案件，如發現地方執行法院未依照上開聯繫事項及修正後之「辦理強制執行事件應行注意事項」配合辦理時，應即協調各該地方執行法院注意辦理，俾利外國人得標或承受土地及建物後得予順利申辦不動產權利移轉登記。

辦理強制執行事件應行注意事項（部分摘錄）

中華民國六九年二月一日
司法院（六九）院台廳一字第 三五三八 號函發布
中華民國七一年八月八日
司法院（七一）院台廳一字第 五七九號函修正發布
中華民國七九年二月九日
司法院（七九）院台廳一字第 一八八五號函修正發布
中華民國八四年二月二三日
司法院（八四）院台廳民二字第 二二二九六號函修正發布
中華民國八五年一月一日
司法院（八五）院台廳民二字第 二二三四九號函修正發布
中華民國八七年一月二三日
司法院（八七）院台廳民二字第 二二四九號函修正發布

四三．關於第八一條部分：

- （一）拍賣建築物及其基地時，應於公告內載明拍賣最低之總價額並附記建築物及其基地之各別最低價額，而以應買人所出總價額最高者為得標人。數宗不動產合併拍賣者，亦同。
- （二）拍賣不動產公告記載本法第八一條第二項第一款所列事項，如為土地，應

載明其坐落地號、地目、面積、地上物或其他使用情形。如為房屋，應載明坐落地號、門牌、房屋構造及型式、層別或層數、面積、稅籍號碼。拍賣之不動產於查封前一部或全部為第三人占有者，應載明債務人及第三人占有之實際狀況、第三人姓名、住所、占有原因，占有如有正當權源者，其權利存續期間。又拍定人繳交價金之期間宜定為七日。

- (三) 查封之不動產，未查明該不動產之占有使用情形前，不宜率行拍賣。
- (四) 拍賣之不動產，查封時為債務人或其占有輔助人占有者，應於拍賣公告載明拍定後可以點交。如查封時為第三人占有，依法不能點交者，則應詳載其占有之原因及依法不能點交之事由，不得記載「占有使用情形不明，拍定後不點交」之類似字樣。
- (五) 拍賣債務人之不動產應有部分時，應於拍賣公告載明其現在占有狀況及拍定後依債務人現實占有部分為點交。如依法不能點交時，亦應詳記其原因事由，不得僅記載「拍賣不動產應有部分，拍定後不點交」之類似字樣。
- (六) 拍賣之不動產已有負擔，或債務人之權利受有限制，或他人對之有優先承買權利等情形，亦應於拍賣公告載明。
- (七) 拍賣之不動產為耕地時，應於拍賣公告記載應買人或聲明承受人應提出就該耕地具有自耕能力之證明。
- (八) 拍賣之不動產為政府直接興建之國民住宅及其基地時，應於拍賣公告記載應買人或聲明承受人應以法令所定具有購買國民住宅資格者為限。
- (九) 外國人不得為土地法第七條所列各款土地之應買人或承受人，但合於外國人投資條例第九條第二款之規定者，不在此限。
- () 拍賣之土地為土地法第七條所列各款以外之土地時，應於拍賣公告內記載外國人應買或聲明承受時，應依土地法第二條第一項規定，向土地所在地市縣政府申請核准，並提出該經市縣政府核准之證明。

檢送內政部同意備查之土地登記申請書、登記清冊、各種契約書填載說明各乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.17.北市地一字第第八七二 六四二三 號

說明：

- 一、依內政部八七年三月一日台(87)內地字第八七三六四號函暨臺灣省政府地政處八七年二月二七日八七地一字第 二九三號函辦理。
- 二、副本抄送本市土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、本府法規委員會（請刊登市府公報）抄發本處資訊室。

「土地登記申請書」填寫說明

壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。
- 二、字體需端正、不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由申請人蓋章，不得使用修正液。

貳、各欄填法

- 一、第(1)欄「受文機關」按土地（建物）所在地之市縣及地政事務所之名稱填寫。
- 二、第(3)(4)(5)欄「申請登記事由」、「登記原因」、「標示及申請權利內容」按後列表所列自行打勾或選擇填入空格內。

「土地登記申請書」填寫說明

壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。
- 二、字體需端正、不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由申請人蓋章，不得使用修正液。

貳、各欄填法

- 一、第(1)欄「受文機關」按土地(建物)所在地之市縣及地政事務所之名稱填寫。
- 二、第(3)(4)(5)欄「申請登記事由」「登記原因」「標示及申請權利內容」按後列表所列自行打勾或選擇填入空格內。

(3)申請登記事由	(4) 登 記 原 因	(2)原 因 發 生 日 期	(5)標示及申請權利內容
所有權第一次登記	第一次登記	1 申請登記日期 2 有建築使用執照者，以執照核發日期，否則以建築完成日期	登記清冊，如以複丈結果通知書替代登記清冊者，則為複丈結果通知書
所有權移轉登記	1 買賣 2 贈與 3 繼承 4 分割繼承 5 拍賣 6 共有物分割 7 交換 8 遺贈 9 判決移轉 10 和解移轉 11 調解、調處移轉 12 判決共有物分割 13 和解共有物分割 14 調解共有物分割 15 判決回復所有權 16 和解回復所有權 17 調解回復所有權 18 判決繼承	1 契約書訂立日期 2 被繼承人死亡日期 3 判決確定日期 4 和解或調解成立日期 5 不動產移轉證明書發給日期 6 事實發生日期	1 契約書 2 登記清冊

(3)申請登記事由	(4) 登 記 原 因	(2) 原 因 發 生 日 期	(5)標示及申請權利內容
	19 和解繼承 20 調解繼承 21 法人合併 22 解散 23 典權回贖除斥期滿 24 抵繳稅款 25 接管 26 信託 27 信託歸屬 28 信託取得 29 受託人變更 30.....*		
1.抵押權登記 2.地上權登記 3.典權登記 4.地役權登記 5.永佃權登記 6.耕作權登記	1.設定 2.法定 3.時效取得 4.判決設定	1.契約書訂立日期 2.法定原因發生日期 3.時效取得日期 4.判決確定日期	1.契約書 2.登記清冊
1.所有權(信託)塗銷登記 2.抵押權(信託)塗銷登記 3.地上權塗銷登記 4.典權塗銷登記 5.地役權塗銷登記 6.永佃權塗銷登記 7.耕作權塗銷登記	1.消償 2.拋棄 3.混同 4.判決塗銷 5.部分拋棄 6.部分消償 7.和解塗銷 8.調解塗銷 9.存續期間屆滿 10.回贖 11.塗銷信託	1.契約書發生日期 2.事實發生日期 3.判決確定日期 4.和解或調解成立日期	1.塗銷證明文件 2.登記清冊
1.抵押權內容變更(移轉)登記 2.地上權內容變更(移轉)登記	1.擔保物增加 2.法人合併 3.擔保物減少 4.權利價值變更	1.契約書訂立日期 2.戶籍記載變更日期 3.法人變更核准日期 4.主管機關核准日期	1.契約書 2.登記清冊

(3)申請登記事由	(4)登記原因	(2)原因發生日期	(5)標示及申請權利內容
3.典權內容變更 (移轉)登記 4.地役權內容變更 (移轉)登記 5.永佃權內容變更 (移轉)登記 6.耕作權內容變更 (移轉)登記	5.權利範圍變更 6.存續期間變更 7.消償日期變更 8.利息變更 9.地租變更 10.義務人變更 11.債務人變更 12.權利內容等變更 (指4至11項之變更有二項以上之變更時用之) 13.讓與 14.次序讓與 15.贈與(指耕作權贈與於得為繼承之人用之) 16.更名(義務人或債務人姓名或名稱變更) 17.信託 18.受託人變更 19.信託歸屬 20.信託取得		
標示變更登記	1.分割 2.逕為分割 3.判決分割 4.和解分割 5.調解分割 6.合併 7.地目變更 8.滅失 9.部分滅失 10.行政區域調整	1.複丈結果通知書核發日期 2.建物測量成果圖核發日期 3.建築使用執照核發日期 4.事實發生日期	1.複丈結果通知書 2.建物測量成果圖 3.登記費用

(3)申請登記事由	(4)登記原因	(2)原因發生日期	(5)標示及申請權利內容
	II增建 I2改建 I3修建 M段界調整 K基地號變更 N門牌整編		
住址變更登記	1.行政區域調整 2.住址變更	戶籍記載最後遷居或行政區域調整日期	登記清冊
更正登記	1.姓名更正 2.名義更正 3.統一編號更正 4.地號更正 5.住址更正 6.出生日期更正 7.更正(除姓名、統一編號、地號、住址、出生日期更正外均適用之)	1.戶籍更正日期 2.原登記申請錯誤日期(原登記申請案之原因發生日期)	1.複丈結果通知書 2.登記清冊
書狀補(換)登記	1.書狀換給 2.書狀補給	1.換給者以申請日期為準 2.補給者以遺失或滅失日期為準	登記清冊
更名登記	1.更名 2.夫妻聯合財產更名	1.戶籍記載變更日期 2.法院判決確定日期 3.同意更名日期	登記清冊
管理者變更登記	管理者變更	改選、推選、移文、接管或改制之日期	登記清冊
預告登記	預告登記	登記名義人所立同意書之日期	登記清冊
塗銷預告登記	塗銷預告登記	原預告登記名義人所立之同意書日期	登記清冊

三、第(2)欄「原因發生日期」依表所列之實際日期填寫。

四、第(6)欄「附繳證件」應按所附證件之名稱，除契約書正本及權利書狀填寫於最後外，其餘應依土地登記規則第三、四條提出文件之次序及份數分行填列並對應裝訂，若空格不夠填寫時可填入第(9)欄，身分證請以雙面影印或正反面影印於同一紙面，並切結與正本相符後認章。

五、第(7)欄「委任關係」：係指由代理人申請登記時填寫代理人之姓名，若尚有複代理人時一併註明複代理人姓名，並依土地登記專業代理人管理辦法第七條規定，請代理人(複代理人)切結，並於虛線內認章，如無委託他人代理申請者，則免填此欄。

六、第(8)欄為便利補正通知聯絡申請人方便，請填寫「聯絡電話」及「傳真電話」。

七、第(9)欄備註專供申請書上各欄無法填寫而必須填載事項，例如公司法人申請土地所有權移轉或設定登記時，應記明「確依有關法令規定完成處分程序」，並蓋章。

八、第(10)欄「申請人」除包括權利人、義務人姓名外，如有委託代理人(含複代理人)申請登記者，尚包括代理人。

1. 所稱權利人係指登記結果受有利益或免除義務之人，如買受人(買主)、抵押權人(債權人)、清償人(債務人或償還人)、繼承人、所有權人、承典人。等。

2. 所稱義務人係指登記結果受不利益或喪失權利人，如出賣人(賣主)、抵押人(借款人或債務人)、被繼承人等。

九、第(11)欄「權利人或義務人」：

1. 所有權第一次登記時填「所有權人」。
2. 所有權移轉時，除繼承登記應分填被繼承人、繼承人外，均以權利人、義務人分別填寫之。
3. 他項權利設定或移轉登記時應分填「權利人」(即債權人)，「義務人」(即設定人)，如以他人不動產提供抵押擔保時加填「債務人」(即借款人)。
4. 其他無義務人之申請登記，則填「權利人」或「所有權人」。
5. 預告登記分填「請求權人」、「登記名義人」(如附有登記名義人同意書者，得僅填請求權人即可)。
6. 以上申請人為未成年人、禁治產人或法人者，須加填法定代理人(如父母、監護人或公司法定代表人所有權移轉時，除繼承登記應分填被繼承人、繼承人外，均以「權利人」、「義務人」)。如有委託他人申請者加填「代理人」，若尚有委任複代理者，一併加填「複代理人」。

、第(10)欄「申請人」：不敷使用增頁部分應加蓋騎縫章。

一、第(12)欄「姓名或名稱」：自然人依照戶籍姓名填寫，法人則先填法人名稱後再加填法定代表人姓名。

二、第(13)(14)欄「出生年月日」、「統一編號」：自然人依照戶籍記載填寫。法人或其他非自然人請填寫營利事業統一編號或扣繳單位統一編號。

三、第(15)欄「住所」：自然人依照戶籍記載填寫，如住所有街、路、巷名者，得不填寫鄰，法人依照法人登記有案地址填寫，代理人或複代理人如住所與通訊處不同時，得於住所欄另外註明通訊地址。

四、第(16)欄「簽章」：

1. 權利人應簽蓋與所填之姓名或名稱相同之簽章。

2. 義務人應蓋用與印鑑證明相同之印章，如親自到場應依土地登記規則第四條第二項規定辦理。

五、粗線以下及申請書上方之收件與登記書狀費，係供地政事務所人員審核用，申請人毋須填寫，如非連件辦理者，連件序別，亦無須填寫。

附註：本填寫說明如遇法令變更時，應依變更後之規定填寫。

「登記清冊」填寫說明

1. 以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。
2. 字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由申請人蓋章，不得使用修正液。
3. 如「土地標示」、「建物標示」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另加清冊，並由申請人在騎縫處蓋章。
4. 所謂「簽章」係指得簽名或蓋章。
5. 「土地標示」第(1)(2)(3)(4)欄：應照土地登記資料所載分別填寫。
6. 「建物標示」第(7)(8)(9)(10)(11)欄：應照建物登記資料所載分別填寫。
7. 面積填寫方式，以小數點表示，如一百二 平方公尺五 平方公寸則填寫為 120 . 5。
8. 第(5)(12)欄「權利範圍」：填寫各筆棟申請事項之權利範圍。
9. 申辦住址變更登記或更名登記，如不涉及權利變更者，地目、面積及權利範圍欄得予免填。

土 地

買賣所有權移轉契約書填寫說明

建築改良物

壹、本所有權買賣契約書分：土地建築改良物所有權買賣契約書、土地所有權買賣契約書、建築改良物所有權買賣契約書三種，於申辦土地或建築改良物或土地建築改良物所

有權移轉時均可使用。

貳、一般填法

- 一、以毛筆、藍色、黑色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。
- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，不得使用修正液。
- 三、關於金額之數目字，應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。
- 四、如「土地標示」「建物標示」「申請登記以外之約定事項」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

參、各欄填法

- 一、「土地標示」第(1)(2)(3)(4)欄：應照土地登記資料所載分別填寫。
- 二、「建物標示」第(6)(7)(8)(9)(10)欄：應照建物登記資料所載分別填寫。
- 三、第(5)(11)欄「權利範圍」：填寫各筆棟出賣之權利範圍，如係全部出賣者，則填「全部」，如僅出賣一部分者，則按其出賣之持分額填寫。
- 四、第(12)欄「買賣價款總金額」：填寫本契約書所訂各筆土地及各棟建物之買賣價格總和。
- 五、第(13)欄「申請登記以外之約定事項」：本契約所約定之事項，於其他各欄內無法填寫者，均填入本欄：
- 六、第(14)欄「鄉鎮市區公所監證」：備供訂立契約人送往監證時，由監證人員填寫，訂立契約人不須填寫。
- 七、「訂立契約人」各欄之填法：
 1. 先填「買受人」及其「姓名或名稱」「買受持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，後填「出賣人」及其「姓名或名稱」「出賣持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
 2. 如訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填。
 3. 如訂立契約人為法人時，應於該法人之次欄加填「法定代表人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
 4. 如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。
 5. 「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」各欄，應照戶籍登記簿、戶口名簿或身分證所載者填寫，如住所有街、路、巷名者，得不填寫鄰。
- 八、第(17)欄：「買受持分」「出賣持分」各項應按其實際買受或出賣之權利持分額填寫之。如各筆棟持分不同難以填寫時，應分別訂立契約。

肆、本契約書訂立後，應即照印花稅法規定購貼印花。

伍、本契約書應於訂立後一個月內建物依契稅條例規定申請監證報繳契稅，土地依平均地權條例規定申報土地現值，繳納土地增值稅後，依法申請產權登記。逾期申請，則依土地法第七 三條第二項「．．．聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。但最高不得超過二 倍。」規定，處以罰鍰。

土 地

贈與所有權移轉契約書填寫說明

建築改良物

壹、本所有權贈與契約書分：土地建築改良物所有權贈與契約書、土地所有權贈與契約書、建築改良物所有權贈與契約書三種，於申辦土地或建築改良物或土地建築改良物所

有權贈與移轉時使用。

貳、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。
- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，不得使用修正液。
- 三、關於金額之數目字，應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。
- 四、如「土地標示」「建物標示」「申請登記以外之約定事項」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

參、各欄填法

- 一、「土地標示」第(1)(2)(3)(4)欄：應照土地登記資料所載分別填寫。
- 二、「建物標示」第(6)(7)(8)(9)(10)欄：應照建物登記資料所載分別填寫。
- 三、第(5)(11)欄「權利範圍」：填寫各筆棟贈與之權利範圍，如係全部贈與者，則填「全部」，如僅贈與一部分者，則按其贈與之持分額填寫。
- 四、第(12)欄「申請登記以外之約定事項」：本契約所約定之事項，於其他各欄內無法填寫者，均填入本欄。
- 五、第(13)欄「鄉鎮市區公所監證」：備供訂立契約人送往監證時，由監證人員填寫，訂立契約人不須填寫。
- 六、「訂立契約人」各欄之填法：
 1. 先填「受贈人」及其「姓名或名稱」「受贈持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，後填「贈與人」及其「姓名或名稱」「贈與持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
 2. 如訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填。
 3. 如訂立契約人為法人時，應於該法人之次欄加填「法定代表人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
 4. 如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。
 5. 「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」各欄，應照戶籍登記簿、戶口名簿或身皆證所載者填寫，如住所有街、路、巷名者，得不填寫鄰。
- 七、第(16)欄：「受贈持分」「贈與持分」各項，應按其實際受贈或贈與之權利持分額填寫之。如各筆棟持分不同難以填寫時，應分別訂立契約。
- 八、訂立契約人之印章，應與姓名欄所載者相同。
- 九、第(21)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。

肆、本契約書訂立後，應即照印花稅法規定購貼印花。

伍、本契約書應於訂立後一個月內建物依契稅條例規定申請監證報繳契稅，土地依平均地權條例規定申報土地現值，繳納土地增值稅後，依法申請產權登記。逾期申請，則依土地法第七 三條第二項「．．．聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。但最高不得超過二 倍。」規定，處以罰鍰。

土 地

交換所有權移轉契約書填寫說明

建築改良物

壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。

- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，不得使用修正液。
- 三、關於金額之數目字，應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。
- 四、如「土地標示」「建物標示」「申請登記以外之約定事項」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

貳、各欄填法

- 一、「交換前土地標示」各欄：將交換前土地之標示及其所有權人之姓名，照土地登記資料所載者分別填入，再將各所有權人擬交換之權利範圍及權利價值填入。
- 二、「交換後土地標示」各欄：除第(5)欄「所有權人姓名」因土地交換而有變動外，其餘各項均照「交換前土地標示」欄內相當項之內容重複填寫。
- 三、「交換前建物標示」各欄：將交換前建物之標示及其所有權人之姓名，照建物登記資料所載者分別填入，再將各所有權人擬交換之權利範圍及權利價值填入。
- 四、「交換後建物標示」各欄：除第(13)欄「所有權人姓名」因建物交換而有變動外，其餘各項均照「交換前建物標示」欄內相當項之內容重複填寫。
- 五、第(16)欄「申請登記以外之約定事項」：本契約所約定之事項，於其他各欄內無法填寫者，均填入本欄。
- 六、第(17)欄「鄉鎮市區公所監證」：備供訂立契約人送往監證時，由監證人員填寫，訂立契約人不須填寫。
- 七、「訂立契約人」各欄之填法：
 1. 訂約之所有權人分別將其「姓名或名稱」「出生年月日」「統一編號」「住所」填入，並「蓋章」。如訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填，應於該法人之次欄加填「法定代表人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
 2. 如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。
 3. 「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」各欄，應照戶籍登記簿、戶口名簿或身皆證所載者填寫，如住所有街、路、巷名者，得不填寫鄰。
 4. 訂立契約人之印章，應與姓名欄所載者相同。
- 八、第(23)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。

參、本契約書訂立後，應即照印花稅法規定購貼印花。

肆、本契約書應於訂立後一個月內建物依契稅條例規定申請監證報繳契稅，土地依平均地權條例規定申報土地現值，繳納土地增值稅後，依法申請產權登記。逾期申請，則依土地法第七 三條第二項「．．．聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。最高不得超過二 倍。」規定，處以罰鍰。

土 地 共有 所有權分割契約書填寫說明 建築改良物

壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。
- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，不得使用修正液。
- 三、關於金額之數目字，應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉

伯數字填寫。

四、如「土地標示」「建物標示」「申請登記以外之約定事項」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

貳、各欄填法

一、「分割前土地標示」各欄：先將分割前土地之標示及其所有權人之姓名，及權利範圍，按照土地登記資料所載者分別填入，再將各筆土地分割之權利價值填入。

二、「分割後土地標示」各欄：將土地分割後之土地標示及其所有權人姓名，權利範圍及權利價值分別填入。

三、「分割前建物標示」各欄：先將分割前建物之標示及其所有權人之姓名，及權利範圍，按照建物登記資料所載者分別填入，再將各棟建物分割之權利價值填入。

四、「分割後建物標示」各欄：將建物分割後之建物標示及其所有權人姓名，權利範圍及權利價值分別填入。

五、第(16)欄「申請登記以外之約定事項」：本契約所約定之事項，於其他各欄內無法填寫者，均填入本欄。

六、第(17)欄「鄉鎮市區公所監證」：備供訂立契約人送往監證時，由監證人員填寫，訂立契約人不須填寫。

七、「訂立契約人」各欄之填法：

1. 訂約之所有權人分別將其「姓名或名稱」「出生年月日」「統一編號」「住所」填入，並「蓋章」。如訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填，應於該法人之次欄加填「法定代表人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。

2. 如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。

八、第(18)(19)(20)(21)「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」各欄，應照戶籍登記簿、戶口名簿或身分證所載者填寫，如住所有街、路、巷名者，得不填寫鄰。

九、第(22)欄訂立契約人之印章，應與姓名欄所載者相同。

、第(23)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。

參、本契約書訂立後，應即照印花稅法規定購貼印花。

肆、本契約書應於訂立後一個月內建物依契稅條例規定申請監證報繳契稅，土地依平均地權條例規定申報土地現值，繳納土地增值稅後，依法申請產權登記。逾期申請，則依土地法第七 三條第二項「... 聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。最高不得超過二 倍。」規定，處以罰鍰。

土 地

抵押權設定契約書填寫說明

建築改良物

壹、一般填法

一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。

二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，不得使用修正液。

三、關於金額之數目字，應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。

四、如「土地標示」「建物標示」「申請登記以外之約定事項」及「訂立契約人」等

欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

貳、各欄填法

- 一、「土地標示」第(1)(2)(3)(4)欄：應照土地登記資料所載分別填寫。
- 二、「建物標示」第(7)(8)(9)(10)(11)欄：應照建物登記資料所載分別填寫。
- 三、第(5)(12)欄「設定權利範圍」：填寫各筆棟設定抵押權之範圍，如係全部提供擔保者，則填「全部」，如僅一部分提供擔保者，則按其提供擔保之持分額填寫，如各筆持皆不同難以填寫時，應分別訂立契約。
- 四、第(6)(13)欄「擔保權利金額」：如僅以一筆土地或一棟建物提供擔保者，將其擔保債權金額填入。如係數筆土地或數棟建物共同擔保一債權者，本欄免填，或以斜線劃除。
- 五、第(14)欄「提供擔保權利種類」：將義務人提供擔保之權利名稱填入，如「所有權」、「地上權」、「永佃權」或「典權」字樣。
- 六、第(15)欄「擔保權利總金額」：填寫本契約各筆棟權利提共擔保之債權總金額。
- 七、第(16)(17)(18)(19)「債務清償日期」、「利息」、「遲延利息」、「違約金」各欄：按立約當事人自由約定，惟約定無利息、遲延利息或違約金時，於相當欄內填「無」或「空白」字樣，或以斜線劃除。
- 八、第(20)欄「權利存續期限」：最高限額抵押權方須填寫，債權額之抵押權則免填，或以斜線劃除。
- 九、第(21)欄「申請登記以外之約定事項」：本契約所約定之事項，於其他各欄內無法填寫者，均填入本欄。

、「訂立契約人」各欄之填法：

1. 先填「權利人」及其「姓名或名稱」、「債權範圍」、「出生年月日」、「統一編號」、「住所」並「蓋章」，後填「義務人」包括設定人及債務人及其「姓名或名稱」、「債務範圍」、「出生年月日」、「統一編號」、「住所」並「蓋章」。如訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填。
2. 如訂立契約人為法人時，應於該法人之次欄加填「法定代表人」及其「姓名」、「出生年月日」、「統一編號」、「住所」並「蓋章」。
3. 如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」、「出生年月日」、「統一編號」、「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。

一、第(23)(25)(26)(27)「姓名」、「出生年月日」、「統一編號」、「住所」各欄，應照戶籍登記簿、戶口名簿或身分證所載者填寫，如住址有街、路、巷名者，得不填寫鄰。

二、第(24)欄「權利範圍」：將權利人所取得之債權範圍及義務人或債務人所設定之債務範圍分別填入。

三、第(28)欄：訂立契約人之印章，應與姓名欄所載者相同。

四、第(29)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。

參、本契約書應於訂立後一個月內檢附有關文件，依法申請設定登記，以確保產權。逾期申請，則依土地法第七 三條第二項「．．．聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。但最高不得超過二 倍。」規定，處以罰鍰。

土 地 移 轉
他項權利 契約書填寫說明
建築改良物 變更

壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。
- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，不得使用修正液。
- 三、關於金額之數目字，應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。
- 四、如「土地標示」「建物標示」「申請登記以外之約定事項」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。
- 五、如係他項權利「移轉」而訂立契約者，應將本契約書格式各欄內有關「變更」之文字刪除，如係權利內容「變更」而訂約者，應將有關「移轉」之文字刪除。

貳、各欄填法

- 一、「土地標示」第(1)(2)(3)(4)欄：應照土地登記資料所載分別填寫。
- 二、「建物標示」第(7)(8)(9)(10)(11)欄：應照建物登記資料所載分別填寫。
- 三、第(5)(12)欄「原設定權利範圍」：應照原設定契約書、他項權利證明書或登記簿上所載填寫。
- 四、第(6)(13)欄「原設定權利價值」：應照原設定契約書、他項權利證明書或登記簿上所載填寫。
- 五、第(14)欄「權利種類」：如抵押權移轉或變更者，填「抵押權」字樣，以此類推。
- 六、第(15)欄「原權利總價值」：應照原設定契約書、他項權利證明書或登記簿上所載填寫。
- 七、第(16)欄「移轉或變更之原因及內容」：應將移轉或變更之「原因」及其「內容」分別填入；「內容」欄以變更原登記事項之約定事項為限。
- 八、第(17)欄「申請登記以外之約定事項」：本契約所約定之事項，於其他各欄內無法填寫者，均填入本欄。
- 九、「訂立契約人」各欄之填法：
 1. 「權利人」及其「姓名或名稱」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，後填「義務人」及其「姓名及名稱」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。如訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填。
 2. 如訂立契約人為法人時，應於該法人之次欄加填「法定代表人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
 3. 先填如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。
- 、第(19)(20)(21)(22)「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」各欄，應照戶籍登記簿、戶口名簿或身分證所載者填寫，如住址有街、路、巷名者，得不填寫鄰。
- 一、第(23)欄訂立契約人之印章，應與姓名欄所載者相同。
- 二、第(24)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。

參、本契約書應於訂立後一個月內檢附有關文件，依法申請移轉或變更登記，以確保產權。逾期申請，則依土地法第七 三條第二項「．．．聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。但最高不得超過二 倍。」規定，處以罰鍰。

地上權設定契約書填寫說明

壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。

- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，不得使用修正液。
- 三、關於金額之數目字，應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。
- 四、如「土地標示」「申請登記以外之約定事項」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

貳、各欄填法

- 一、「土地標示」第(1)(2)(3)(4)欄：應照土地登記資料所載分別填寫。
 - 二、第(5)欄「設定範圍」：填寫各筆土地設定地上權之範圍。如係部分範圍設定者，應附具「地上權位置圖」，如各筆持分不同難以填寫時，應分別訂立契約。
 - 三、第(6)欄「地租」：按訂立契約人約定填寫。
 - 四、第(7)欄「權利價值」：將各筆土地地上權價值之總和填入。
 - 五、第(8)欄「權利存續期限」：如地上權定有期限者，將其起迄年月日填入。如地上權未定有期限者，應註明「不定期」字樣。
 - 六、第(9)欄「地上權讓與之約定」：如訂立契約人約定地上權不得讓與他人者，應填「本地上權不得讓與」字樣，如約定地上權得讓與他人者，應填「本地上權得讓與」。本欄如空白，未有其他約定，或另有習慣者，依民法第八百三十八條之規定視為得讓與他人。
 - 七、第(10)欄「申請登記以外之約定事項」：本契約所約定之事項，於其他各欄內無法填寫者，均填入本欄。
 - 八、「訂立契約人」各欄之填法：
 1. 先填「權利人」(即地上權人)及其「姓名或名稱」「權利範圍」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，後填「義務人」(即土地所有權人)及其「姓名或名稱」「權利範圍」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。如訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填。
 2. 如訂立契約人為法人時，應於該法人之次欄加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
 3. 如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。
 - 九、第(12)(13)(14)(15)(16)「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」各欄：應照戶籍登記簿、戶口名簿或身分證所載者填寫，如住址有街、路、巷名者，得不填寫鄰。
 - 、第(13)欄「權利範圍」：將權利人所取得之權利範圍及義務人所設定之權利範圍分別填入。
 - 一、第(17)欄「蓋章」：訂立契約人之印章，應與姓名欄所載者相同。
 - 二、第(18)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。
- 參、本契約書應於訂立後一個月內檢附有關文件，依法申請設定登記，以確保產權。逾期申請，則依土地法第七十三條第二項「...聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。但最高不得超過二倍。」規定，處以罰鍰。

地役權設定契約書填寫說明

壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。
- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，

不得使用修正液。

三、關於金額之數目字，應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。

四、如「土地標示」「建物標示」「申請登記以外之約定事項」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

貳、各欄填法

一、「供役地土地標示」第(1)(2)(3)(4)欄：應照供役地土地登記資料所載分別填寫。

二、「需役地土地標示」第(7)(8)(9)(10)欄：應照需役地土地登記資料所載分別填寫。

三、第(5)(11)欄「所有權人姓名」：按各筆土地登記資料所載之姓名分別填入。

四、第(6)欄「設定範圍」：填寫各筆土地設定地役權之範圍。如係部分範圍設定者，應附具「地役權位置圖」，如各筆持分不同難以填寫時，應分別訂立契約。

五、第(12)欄「地租」：如約定須支付地租者，將每年或每月之地租總額填入。如約定勿須支付地租者，填「無地租」字樣；如本欄空白，視為無地租。

六、第(13)欄「權利價值」：將各筆土地地役權價值之總和填入。

七、第(14)欄「權利存續期限」：地役權如定有期限者，將其權利之起迄年月日填入。如未定有期限者，則填「不定期限」字樣。

八、第(15)欄「申請登記以外之約定事項」：本契約所約定之事項，於其他各欄內無法填寫者，均填入本欄。

九、「訂立契約人」各欄之填法：

1. 先填「權利人」(即地役權人或需役地所有權人)及其「姓名或名稱」「權利範圍」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，後填「義務人」(即供役地所有權人)及其「姓名或名稱」「權利範圍」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。如訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填。

2. 如訂立契約人為法人時，應於該法人之次欄加填「法定代表人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。

3. 如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。

、第(17)(19)(20)(21)「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」各欄；應照戶籍登記簿、戶口名簿或身分證所載者填寫，如住址有街、路、巷名者，得不填寫鄰。

一、第(18)欄「權利範圍」：將權利人所取得之權利範圍及義務人所設定之權利範圍分別填入。

二、第(22)欄：訂立契約人之印章，應與姓名欄所載者相同。

三、第(23)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。

參、本契約書訂立後一個月內檢附有關文件，依法申請設定登記，以確保產權。逾期申請，則依土地法第七 三條第二項「... 聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。但最高不得超過二 倍。」規定，處以罰鍰。

土 地

典權設定契約書填寫說明

建築改良物

壹、一般填法

一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。

二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，在增、刪處由訂立契約人蓋章，不

得使用修正液。

三、關於金額之數目字，應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。

四、如「土地標示」「建物標示」「申請登記以外之約定事項」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

貳、各欄填法

一、「土地標示」第(1)(2)(3)(4)欄：應照土地登記資料所載分別填寫。

二、「建物標示」第(7)(8)(9)(10)(11)欄：應照建物登記資料所載分別填寫。

三、第(5)(12)欄「設定權利範圍」：填寫各筆土地或各棟建物設定典權之範圍。如係個人所有土地或建物全筆棟出典者，填「所有權全部」，如係一部分出典者，即填「持分幾分之幾」，如各筆棟持分不同難以填寫時，應分別訂立契約。

四、第(6)(13)欄「典價金額」：填寫各該筆土地或各該棟建物之典價金額。

五、第(14)欄「典價總金額」：填寫各筆土地及各棟建物典價金額之總和。

六、第(15)欄「權利存續期限」：典權如定有期限者，將其權利之起迄年月日填入。如未定有期限者，則填「不定期限」字樣。

七、第(16)欄「典物轉典或出租之約定」：如約定「典權不的將典物轉典或出租於他人」者，應填「本典物不得轉典或出租」字樣，如約定典權得讓典或出租於他人者，應填「本典物得轉典或出租」字樣；本欄如空白，未有其他約定，或另有習慣者，依民法第九百一五條之規定視為典物得讓與，並得出租。

八、第(17)欄「申請登記以外之約定事項」：本契約所約定之事項，於其他各欄內無法填寫者，均填入本欄。

九、第(18)欄「鄉鎮市區公所監證」：備供訂立契約人送往監證時，由監證人員填寫，訂立契約人不須填寫。

、「訂立契約人」各欄之填法：

1. 先填「權利人」(即典權人)及其「姓名或名稱」「承典持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，後填「義務人」(即出典人)及其「姓名或名稱」「出典持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。如訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填。

2. 如訂立契約人為法人時，應於該法人之次欄加填「法定代表人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。

3. 如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。

一、第(20)(22)(23)(24)「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」各欄：應照戶籍登記簿、戶口名簿或身分證所載者填寫，如住址有街、路、巷名者，得不填寫鄰。

二、第(21)欄「權利範圍」：「承典持分」「出典持分」各項，應按實際承典時或出典之權利持分額填寫之。

三、第(25)欄「蓋章」：訂立契約人之印章，應與姓名欄所載者相同。

四、第(26)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。

參、本契約書訂立後，應即照印花稅法規定購貼印花。

肆、本契約書應於訂立後一個月內建物依契稅條例規定申請監證報繳契稅，土地依平均地權條例規定申報土地現值繳納土地增值稅後，依法申請設定登記，以確保產權。逾期申請，則依土地法第七三條第二項「...聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。但最高不得超過二倍。」規定，處以罰鍰。

土 地

信託（內容變更）契約書填寫說明

建築改良物

壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆或原子筆正楷填寫。
- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，不得使用修正液。
- 三、關於金額之數目字，應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。
- 四、如「土地標示」「建物標示」「信託條款」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

貳、各欄填法

- 一、「土地標示」第(1)(2)(3)(4)欄：應照土地登記資料所載分別填寫。
- 二、「建物標示」第(8)(9)(10)(11)(12)欄：應照建物登記資料所載分別填寫。
- 三、第(5)(13)欄「信託權利種類」：填寫各筆棟信託之權利種類，如所有權、地上權或抵押權等。
- 四、第(6)(14)欄「信託權利範圍」：填寫各筆棟信託之權利範圍，如係全部信託者，則填「全部」，如僅信託一部分者，則按其信託之持分額填寫，如各筆棟持分不同難以填寫時，應分別訂立契約。
- 五、第(7)欄「信託當年土地公告現值或他項權利價值」：填寫各筆土地信託當年之公告現值或土地登記資料他項權利價值。
- 六、第(15)欄「信託當年建物價格或他項權利價值」：填寫各棟建物信託當年稅捐機關核定之房屋現值或建物登記資料他項權利價值。
- 七、第(16)欄「信託不動產總金額」：填寫本契約書所訂各筆土地信託當年公告現值或他項權利價值及各棟建物信託當年建物價格或他項權利價值之總和。
- 八、第(17)欄「信託條款」：本信託關係須約定之事項，均填入本欄。
- 九、「訂立契約人」各欄之填法：
 1. 先填「受託人」及其「姓名或名稱」「受託持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，後填「委託人」及其「姓名或名稱」「委託持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
 2. 訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填。
 3. 如訂立契約人為法人時，應於該法人之次欄加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
 4. 如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。
- 、第(19)(21)(22)(23)欄「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」：應照戶籍登記簿、戶口名簿或身分證所載者填寫，如住址有街、路、巷名者，得不填寫鄰。
 - 一、第(20)欄「權利範圍」：「受託持分」「委託持分」各項應按其實際受託或委託之權利持分額填寫之。
 - 二、第(24)欄「蓋章」：訂立契約人之印章，應與姓名欄所載者相同。
 - 三、第(25)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。

參、本契約書訂立後，應即照印花稅法規定購貼印花。

肆、本契約書訂立後，無需先向主管稅捐機關申報土地移轉現值，惟仍應依法辦理查欠稅

作業，檢附無欠稅（費）證明文件，依法申請產權登記，以確保產權。逾期申請，則依土地法第七 三條第二項「．．．聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。但最高不得超過二 倍。」規定，處以罰鍰。

內政部函釋關於金融機構因概括承受向地政事務所申辦不動產權利移轉登記，可否以函文方式檢附相關資料辦理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.30.北市地一字第第八七二 六九八五 號

說 明：

- 一、依內政部八 七年三月 七日台(87)內地字第八七 三五七六號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（惠請刊登市府公報）台北市土地登記專業代理人公會、台北市土地登記代理人職業公會、抄發本處資訊室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）

附件

內政部函 福建省政府、臺灣省政府地政處、臺北市政府地政處、高雄市政府地政處

87.3.17.台(87)內地字第八七 三五七六號

主 旨：關於金融機構因概括承受向地政事務所申辦不動產權利移轉登記，可否以函文方式檢附相關資料辦理一案，請依說明二辦理，請 查照。

說 明：

- 一、依據臺灣省政府地政處八 七年二月二 五日八七地一字第第九八二九號函、臺北市政府地政處八 七年一月九日北市地一字第第八六二三八一一八 號函暨高雄市政府地政處八 七年一月二 一日八七高市地政一字第九一三號函辦理，兼復中興商業銀行八 六年 二月 五日（八六）興銀審字第二八六八號函。
- 二、法人合併或概括承受申辦不動產權利登記，非屬土地登記規則第三 條規定之囑託登記範圍，且涉登記規費繳納及申請人身分核對等，尚不宜以函文方式申辦登記；惟於第一件登記申請案檢附有關證明文件後，就同一事件在該所之續辦申請登記案，得援用第一件登記申請案所附有關證明文件，或將有關證明文件函送登記機關備查者，得免逐案檢附。

內政部訂頒「辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖格式」，並自八 七年三月 七日生效

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市政府地政處測量大隊

87.3.21.北市地一字第第八七二 七三五五 號

說 明：

- 一、依內政部八 七年三月 七日台(87)內地字第八七八一一 二號函辦理，隨文檢附該函暨附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請惠予刊登市府公報），抄發本處資訊室（請刊登法令月報）第一科（以上均含附件乙份）

附件

內政部函 臺灣省政府、臺北市政府、高雄市政府、福建省政府

87.3.17.台(87)內地字第八七八一一 二號

主 旨：訂頒「辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖格式」，並自八 七年三

月 七日生效，請 查照並轉行所屬辦理。

說明：本部為建立地政機關辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及製作書圖標準化，並避免經法院判決確定後土地鑑界之困難，以提高地籍測量公信力，維護人民合法權益，爰訂定主旨所揭作業程序及鑑定書圖格式。

辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖格式

壹、訂定原則

- 一．為建立地政機關辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及製作書圖標準化，並避免經法院判決確定後土地鑑界之困難，以提高地籍測量公信力，維護人民合法權益，特訂定本作業程序及鑑定書圖格式。
- 二．地政機關辦理法院囑託土地界址鑑定作業（以下簡稱鑑測作業），應依法院囑託事項、地籍測量實施規則、辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項及本作業程序相關規定辦理。
- 三．檢察機關囑託土地界址鑑定案件，準用之。

貳、作業程序

一．收件審理

法院囑託鑑測應敘明下列事項：

- （一）訴訟原因。
- （二）系爭土地坐落之地段及地號。
- （三）會同鑑測日期、時間及地點。
- （四）製作鑑測書圖成果及相關資料份數。

二．排定鑑測日期

- （一）法院指定鑑測日期經排定後應依期辦理，如有困難時得請法院改期。
- （二）地政機關辦理法院囑託鑑測案件，應優先調派人員處理。

三．核算鑑測費用

- （一）鑑測費用之計算依民事訴訟法第三百三十八條、地籍測量實施規則第二百零六條、第二百零七條、土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準規定辦理。
- （二）地政機關辦理法院囑託鑑測案件，當事人應於期限內繳納費用，如未於期限內繳費者，地政機關得不派員執行鑑測業務並函復囑託法院。

四．作業準備

- （一）測量儀器準備及校正。
- （二）有關資料準備及查對。
 1. 實地鑑測前應蒐集下列有關資料：
 - (1) 土地、建物登記簿影本。
 - (2) 歷年土地複丈圖及建物測量成果圖。
 - (3) 地籍調查表、補正表，並作成界址查註圖。
 - (4) 地籍圖謄繪、展繪或影印。
 2. 鑑測之土地，如地籍圖原經界線有錯誤者，應迅速依法更正，並先函復囑託之法院。

五．會同實地鑑測

- （一）地政機關辦理鑑測時，應會同法官及當事人實地勘查，並將法官現場囑託事項記錄於「法院囑託鑑測案件法官現場囑託事項紀錄表」內，據以施測，未經法官囑託之事項，測量人員不得增加鑑測項目。
- （二）測量人員如認為囑託案件無法辦理鑑測時，應當場向法官陳述理由，返回後並函復法院。

- (三) 地籍圖重測界址糾紛未決案件，法官囑託以原地籍圖施測者，地政機關應予受理。但應將地籍調查表及調處結果等資料影本以及辦理測量情形一併送請囑託之法院參考。

六．圖根測量

- (一) 鑑測土地附近已有適當數量之圖根點者，應依地籍測量實施規則第二編第二章有關規定辦理檢測，檢測圖根點須先在該土地適當範圍內至少選定三個點位進行。
- (二) 鑑測土地附近無圖根點或圖根點已毀損滅失者，應依地籍測量實施規則第二編第二章有關規定實施圖根測量；必要時，得依同規則第二編第一章有關規定實施基本控制測量。如經檢測後依可靠界址點作為依據者，得免實施圖根測量，並應於土地複丈圖（鑑測原圖）註明可靠界址點位置。
- (三) 圖根點或控制點測設完竣後，應埋設永久性標誌，並編號作「點之記」。

七．戶地測量

(一) 施測範圍

1. 以系爭土地為中心之適當範圍內（至少五公尺），附近各宗土地可靠界址點、現況點均應施測。附近土地之可靠界址點不足以研判系爭位置時，應擴大施測範圍。
2. 檢測界址點，應採同一地段、同一圖幅之界址點為原則。檢測時，以原宗地界線（地籍圖上之黑線）作為研判之主要依據，分割線次之。

(二) 施測方法

1. 採數值法辦理地籍測量之地區，其鑑測應以數值法為之；圖解法地區，得以電子測距經緯儀或平板儀施測。
2. 系爭土地應量註實地丈量邊長並繪製「點之記」，其附近明顯地形、地物（如現有建物、圍牆等不易移動之固定點）與鑑定界址間關係位置，應於土地複丈圖（鑑測原圖）空白處（略圖）詳予註記，以利法院判決確定後地政機關執行測定界址時使用。
3. 界址點採光線法施測為原則。其以數值法為之者，每測站施測五至十點應回歸原方向檢視無誤後再繼續施測，每界址點應編點號，並在觀點手簿備註欄內註明點位情形。
4. 連棟式建物除採光線法施測外，必要時得以直線截點法或其他方法為之，並丈量各宗邊長註記在影印之界址查註圖上。

(三) 作業內容

1. 補設圖根點。
2. 法官囑託點位之測量。
3. 界址點測量。
4. 觀測資料建（修）檔。
5. 界址點展繪或坐標計算及檢核。
6. 調製土地複丈圖（鑑測原圖）。

八．套合分析及計算面積

- (一) 測點連線套合。
- (二) 成果套合分析研判。
- (三) 計算面積。

九．調製土地複丈成果圖（鑑定底圖）及撰寫鑑定書

- (一) 土地複丈成果圖之調製，應依下列規定辦理：

1. 鑑測完竣後，應依據土地複丈圖（鑑測原圖）調製土地複丈成果圖（鑑測底圖）。土地複丈成果圖上應詳細敘明法院囑託日期、文號及囑託事

項。

2. 土地複丈成果圖應依法院要求數量調製。
3. 土地複丈圖上圖例應依規定填寫，如無法填寫得擴大填註，必要時圖例得著色並加註代號表示之。

(二) 鑑測案件複雜者，土地複丈成果圖尚無法明確表示鑑測成果時，得撰寫鑑定書連同土地複丈圖一併送請囑託之法院。鑑定書應敘明下列事項：

1. 法院囑託日期、文號、囑託事項、會同法官實地勘查日期及法官現場囑託有關鑑測事項。
2. 實地鑑測使用儀器、施測方法及經過。
3. 鑑測結果說明及分析研判。
4. 地籍圖重測公告確定地區，法官囑託以重測前地籍圖施測時，另應敘明「本案土地地籍圖經重測公告期滿確定，原地籍圖已停止使用，本鑑定結果係以重測前地籍圖施測，僅提供參考。」

· 成果整理

成果整理之項目如下：

- (一) 控制測量成果(含觀測簿及計算表)。
- (一) 戶地測量成果(含觀測簿及計算表)。
- (三) 地籍展點圖或謄繪圖。
- (四) 土地複丈圖(鑑測原圖)。
- (五) 土地複丈成果圖(鑑測底圖)。
- (六) 鑑定書圖。

一．成果檢查

- (一) 成果檢查應參考下列資料：
 1. 歷年鑑界土地複丈、法院囑託鑑測成果、建物測量成果圖影本。
 2. 地籍調查表、補正表、調處結果、登記簿等影本。
- (二) 檢查事項如下(書面全部):
 1. 地籍展點圖或謄繪圖之檢查。
 2. 圖根點、導線點測量成果之檢查。
 3. 戶地測量成果之檢查。
 4. 套合測定系爭土地界址關係位置之檢查。
 5. 成果整理之檢查。

二．成果歸檔及管理

- (一) 鑑定書圖原稿裝釘成冊，經核定後，將成果函送囑託法院。如受託地政機關非轄區地政事務所時，應連同鑑定成果函送該管地政事務所。
- (二) 鑑定書圖應送圖庫編檔號永久保存之，必要時得納入電腦管理。
- (三) 法院囑託鑑測案件，其成果不得核發予權利關係人或第三人。

三．法院判決確定後土地鑑界之執行

- (一) 權利人依地籍測量實施規則第二百零五條規定，持應法院確定判決向土地所在地地政事務所申請複丈，地政事務所應依法院確定判決，並依鑑測書圖所載關係位置辦理。
- (二) 如法院囑託鑑測機關非轄區地政事務所，土地所在地地政事務所得函請受託鑑測機關提供鑑定書圖相關資料。

參、鑑定書圖格式

- 一．法院囑託鑑測案件法官現場囑託事項紀錄表。
- 二．鑑定書圖格式：
 - (一) 土地複丈成果圖。

(二) 鑑定圖。
 三. 鑑定書格式參考例。

	說明略圖(點之記)	法院名稱	法院囑託鑑測案件法官現場囑託事項紀錄表		
		囑託文號			
法院人員 鑑定人 簽章	法官囑託事項	坐落	縣(市)	鄉(鎮、市、區)	時
		地段	段	號	分
		時間	年	月	日
		時分	午	時	分

縣(市) 地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落： 市鎮 鄉鎮 區段 小段 地號

業經法律及文號： _____

權利事項： _____

案件日期及文號： _____

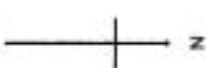
複丈日期： _____

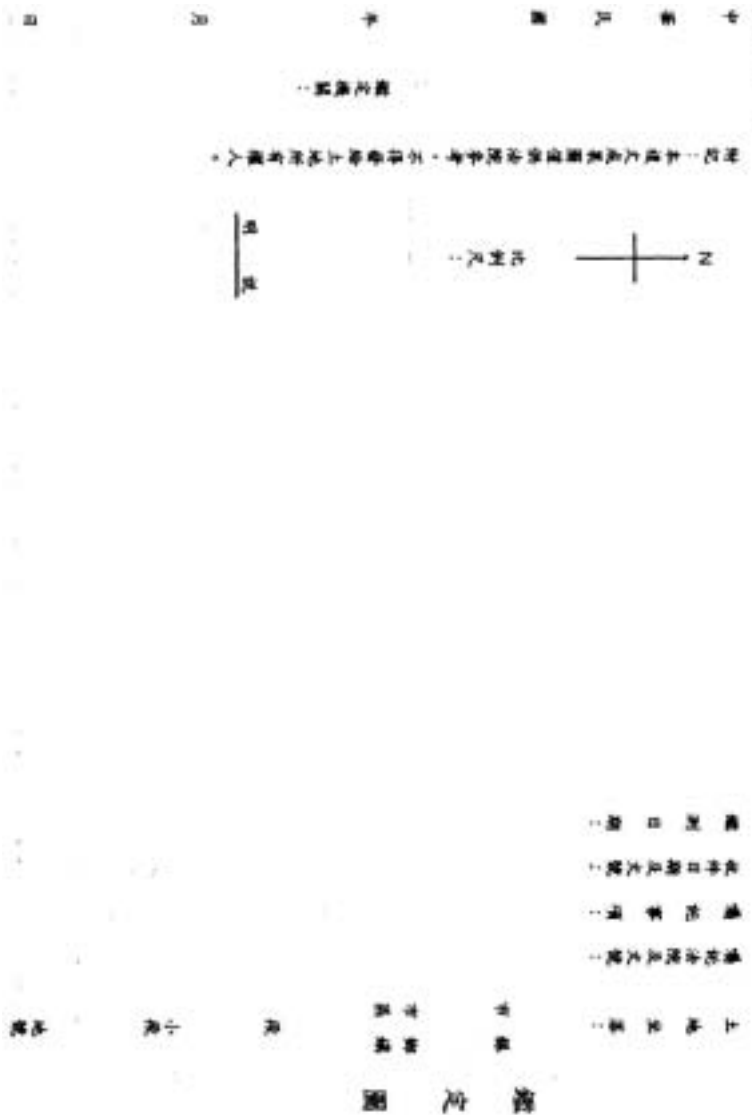
中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

主任地政士 _____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

圖說：本圖之成果圖係依法定程序，不得作為土地所有權人。

比例尺：




參考例一：

鑑 定 書

- 一、台灣 地方法院 年 月 日 院 字第 號函，囑託鑑測 縣 鎮 段四地號及一 二地號等土地案，經於 年 月 日 午時 分會同 貴院承辦法官及雙方當事人等，在實地勘查後，依據法官囑託事項「重測界址糾紛未決案，(一)依據舊地籍圖鑑測 段四五七 - 九、四五七 - 三九地號間舊地籍圖經界線位置及重測後地籍圖界址位置，其面積各若干？(二)依兩造各主張指認界址位置，其面積各若干？」鑑測完竣，茲將測量結果詳述如下，以供審判之參考。
- 二、為求測量精確，首先用精密電子測距經緯儀在系爭土地附近利用現有圖根點，施測圖根測量，並經計算檢核閉合後，做為該測區之控制點，而後以各圖根點為基點，用上述儀器分別施測系爭土地及附近各界址點，並計算各界址點之坐標輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上(與地籍圖相同比例尺：即一千二百分之一及五百分之一)然後依據 地政事務所保管之地籍圖、地籍調查表、界址點座標、宗地資料、調處結果等謄繪(展繪)本案有關土地地籍圖經界線，並與前線成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成鑑定圖。
- 三、本案鑑定結果說明詳見下列：
 - (一)黑色實線係地籍圖經界線。

- (二) 小圓圈部分係圖根點位置。
- (三) 虛線部分係現況建物使用位置。
- (四) 黑色點線部分係依據舊地籍圖經界線經測定後之坐標展繪於五百分之一地籍圖上。
- (五) 圖示 縣 鎮 段一 二地號 (舊段 段 小段四五七 - 三九地號), 登記簿登載面積 . 六八公頃, 依法官囑託現使用面積為 . 八一三三公頃, 依舊地籍圖經界線計算面積為 . 七五公頃, 上列兩面積分別比較與現使用面積增加 . 一三一三公頃, 與舊地籍圖面積增加 . 七八八公頃。同段四地號 (舊段 段 小段四五七 - 三九地號), 登記簿登載面積為 . 六一三公頃, 依法官囑託現使用面積為 . 五六八一四公頃, 依舊地籍圖經界線計算面積為 . 五七三三九公頃, 上列兩面積分別比較與現使用面積減少 . 四四八六公頃, 與舊地籍圖面積減少 . 三九六一公頃。
- (六) 圖示 A - B 連接點線係舊地籍圖經界線, C - D 連接虛線係依法官現場囑託兩造現使用位置, 經鑑定結果 段一 二地號 (舊地段地號四五七 - 三九) 所建房屋逾越使用同段四地號 (舊地段地號四五七 - 九) 土地範圍內, 其面積為五 . 二五平方公尺。
- (七) 本案土地係 年地籍圖重測時界址糾紛未決, 本鑑定僅供參考, 其關係位置及依法官囑託採兩造使用位置, 舊地籍圖經界線分別計算面積詳見鑑定圖所示。

鑑定機關：

中 華 民 國 年 月 日
參考例二：

鑑 定 書

- 一、台灣 地方法院 年 月 日 院 字第 號函, 囑託鑑測 市區 段二五 七四號土地案, 經於 年 月 日 什 時 分, 會同 貴院承辦法官及雙方當事人, 在實地勘查後, 依據法官囑託事項「 段二五 - 七四土地是否被同段二五 - 四地號之擋土牆占用? 其面積多少? 」鑑測完竣, 茲將測量經過及結果詳述如下, 以供審判之參考。
- 二、為求測量精確, 用精密電子測距經緯儀在系爭土地附近施測圖根測量, 並經檢核閉合後, 做為該測區之控制點, 而後以各導線點為基點, 依據法官現場囑託分別施測系爭土地及附近可靠各界址點, 並計算其坐標值輸入電腦, 再將各界址點以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上 (與地籍圖相同比例尺: 即六百分之一), 然後依據 地政事務所保管之地籍調查表、地籍圖、土地複丈圖謄繪本案有關土地經界線, 與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上, 作成鑑定圖。
- 三、本案鑑定結果說明詳見下列：
- (一) 圖示：鑑定圖內小圓圈係圖根點位置。
- (二) 圖：實線係地籍圖經界線。
- (三) 圖示：虛線部分係現有擋土牆位置。
- (四) 圖示：A - B - C - D 點連接線 (著紅色部分) 係現有擋土牆位置 (擋土牆屬於 段二五 - 四地號所建), 經鑑測結果 段二五 - 四地號所有權人所建擋土牆逾越使用同段二五 - 七四地號土地範圍內, 其面積為 . 八三平方公尺。
- (五) 本案 段二五 - 四地號之擋土牆逾越使用同段二五 - 七四地號土地範圍內, 其關係位置詳見鑑定圖示。

鑑定機關：

本府財政局函為土地所有權因信託行為成立，由委託人移轉與受託人，於向地政機關申辦土地所有權移轉登記時，應檢附之無欠稅（費）證明文件，經報奉財政部核復「准照所擬會商處理意見辦理」乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.23.北市地一字第第八七二 七二五一 號

說明：依本府財政局八 七年三月 九日北市財二字第第八七二 七三 九 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各乙份。

附件一

臺北市府財政局函 台北市稅捐稽徵處

87.3.19.北市財二字第第八七二 七三 九 號

主旨：土地所有權因信託行為成立，由委託人移轉與受託人，於向地政機關申辦土地所有權移轉登記時，應檢附之無欠稅（費）證明文件，經報奉財政部核復：「准照所擬會商處理意見辦理」，請 查照。

說明：

- 一、依財政部八 七年三月 六日台財稅第八七一九三四七二一號函（如附影本）辦理。兼復貴處八 七年二月廿五日北市稽管甲字第第八七一 八四六八 號函。
- 二、副本抄送本府地政處，敬請轉知本市各地政事務所配合辦理。

附件二

財政部函 台北市政府財政局

87.3.16.台財稅第八七一九三四七二一號

主旨：土地所有權因信託行為成立，由委託人移轉與受託人，於向地政機關申辦土地所有權移轉登記時，應檢附之無欠稅（費）證明文件，准照所擬會商處理意見辦理，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局八 七年三月三日北市財二字第第八七二 五五 四 號函。
- 二、本案既經貴市稅捐稽徵處會商台灣省稅務局及高雄市稅捐稽徵處，咸認可比照現行「稽徵機關核發遺產稅繳清（免稅）證明書查欠作業聯繫要點」作業模式辦理，即「無欠稅時，於公定信託契約書空白處，依查欠結果加蓋『截至 年 月 日止查無欠繳土地稅及工程受益費』戳章及主辦人職名章；若經查有欠稅時，於公定信託契約書空白處加蓋『截至 年 月 日止另有欠稅（費）』戳章，同時註明欠稅（費）明細或檢附欠稅（費）明細清單，俟納稅義務人繳清欠稅（費）後，依據繳納收據在公定信託契約書上加蓋『截至 年 月 日止有欠稅（費）業已繳清』戳章，惟如納稅義務人已提示繳納收據者，則加蓋『依據查欠資料及納稅義務人提示繳納收據，截至 年 月 日止有欠稅（費）業已繳清』戳章，以上查欠資料均應加蓋主辦人職名章。」本部同意照上述擬議作法處理。

內政部函釋關於台灣地區與大陸地區人民關係條例第六 六條第一項規定疑義乙案

臺北市府地政處函 本市各地政事務所

87.3.26.北市地一字第第八七二 七二五四 號

說明：

- 一、依內政部八七年三月八日台(87)內地字第八七三二九一號函辦理，隨文檢送內政部前揭函影本乙份。
- 二、副本抄送本市土地登記專業代理人公會、本市土地登記代理人職業工會、本府法規委員會（惠請刊登市府公報）、本處資訊室（惠請刊登法令月報）第一科。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處、台北市政府地政處、高雄市政府地政處、福建省政府

87.3.18.台(87)內地字第八七三二九一號

主旨：關於台灣地區與大陸地區人民關係條例第六六條第一項規定疑義乙案，請查照轉知。

說明：

- 一、依據台北市政府地政處八六年九月廿日北市地一字第第八六二二七四二六號函辦理。
- 二、案經函准行政院大陸委員會八七年二月六日八七陸法字第八七二一五四號函略以：查台灣地區與大陸地區人民關係條例第六六條第一項規定：「大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起三年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。」。按本條規定「繼承開始起三年內」，係指自被繼承人死亡時起算三年而言，是大陸地區人民繼承臺灣地區人民遺產，即應在被繼承人死亡時起算三年內為繼承之表示，方符避免繼承之法律關係久懸不決，影響臺灣地區經濟秩序之穩定及共同繼承人權益之立法本旨。準此，得為繼承之大陸地區後順序或親等較遠之親屬，如遇前順序或親等較近之大陸地區繼承人逾三年未表示繼承而視為拋棄其繼承權者，因繼承開始起已屆滿三年，即不得再為繼承之表示；至於因前順序或親等較近之大陸地區繼承人於三年未屆滿前均依法拋棄繼承權者，得為繼承之大陸地區後順序或親等較遠之親屬，仍應於繼承開始起三年內為繼承之表示，始得繼承臺灣地區人民之遺產。
- 三、本部同意上開行政院大陸委員會意見。本部八五年六月四日台八五內地字第八五五九一九號函應停止適用。又關於王明陽君申辦被繼承人王蔣阿玉所有台北市中山區大佳段二小段八五一地號土地繼承登記乙案，請台北市政府地政處依上開意見查處辦理。

「台北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（八七年第四次）」會議紀錄

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.10.北市地一字第第八七二四三五九號

建成 二 建二 八七六 二一 六

說明：依本市地政事務所八七年二月 日北市地字第

松山 二 四 松一 八七六 一七五五

號函辦理。

附件

台北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（八七年第四次）」會議紀錄

- 一、時間：八七年二月二七日（星期五）下午二時
- 二、地點：市政大樓北區四樓會議室
- 三、出席單位及人員：（略）

石中玉

四、主席：曾專門委員秋木

記錄：

吳慧敏

五、討論事項及決議

提案一

提案單位：本市建成地事務所

案由：有關代理人俞永進君代理孫睿哲君僅申請本市中正區中正段一小段四四 之六、四四 之七地號等時效取得地上權他項權利位置勘測，而未併案申請時效取得地上權登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依本所八 七年一月 九日中正字第九號土地複丈申請書辦理。
- (二) 有關申請人主張因占有時效完成僅申請地上權位置勘測，地政事務所之作業程序，參照內政部 82.3.25.台內地字第八二 三 九三號函、85.11.4.台內地字第八五八一八三一號函及 鈞處 82.8.12.北市地一字第二六八四九號函規定，應依「時效取得地上權登記審查要點」等有關法令規定審查相符後，始准予辦理。惟查上開規定均未強制申請人申請複丈時須一併申請地上權登記，且似與土地登記規則所定收件後，始進行審查之登記程序有違，再者，參酌台北市政府訴願審議委員會近年來之決定，似對勘測階段即進行登記之審查，持存疑之見解。因此如申請人僅申請複丈，而未同時申請登記時，地政事務所如仍依上開規定審核，似非合理，亦難令申請人信服。由於現行法規語意模糊，造成地政事務所適用上之困擾，似應明確規定，以為執行之依據，謹提請討論。

擬處理意見：本案依申請人所附證件主張時效取得之占有物已逾二 年，因而俟其檢具書面，表明占有期間係行使地上權之意思，已有地籍測量實施規則第二百二 四條規定之適用，擬依照同規則第二百二 九條所定程序，排定複丈日期、時間及會同地點，通知申請人實地複丈，複丈完竣後於測量成果圖（他項權利位置圖）上加註「本位置圖依申請人 單獨申請及實地指界測繪，僅供審查地上權登記之參考」並核發與申請人。

決議：按「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地地政事務所為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理 四、依民法第七百六 九條、第七百七 條或第七百七 二條規定因時效完成所為之登記請求者，應由權利人申請。」、「依第二百零五條第一項第四款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件，由地政事務所依土地登記相關法規審查之。」分為內政部 87.2.11.台(87)內地字第八七七六四三五號令修正之「地籍測量實施規則」第二百零五條及第二百零八條訂有明文，故本案仍請依上開規定辦理。

提案二

提案單位：本市松山地政事務所

案由：有關台灣台北地方法院民事執行處函為逕依職權分配拍賣債務人朱智惠、朱阿櫻等所有本市松山區敦化段三小段二七二地號土地及其上同段八九六、八九七、八九八、八九九建號建物予不同人，得否辦理所有權移轉登記及符合公寓大廈管理條例相關規定疑義乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依台灣台北地方法院民事執行處八 七年二月 日北院義八 五民執洪字第一二 五九號函辦理。
- (二) 首揭朱智惠、朱阿櫻均所有本市松山區敦化段三小段二七二地號土地權利範圍 二分之一與公同共有六分之一，並皆有其上同段八九六、八九七、八九八、八九九建號建物權利範圍公同共有全部，現台灣台北地方法院民事執行處以前開八 七年二月 日函謂當事人未約定，而由該院逕依職權

分配拍賣予不同人，得否辦理所有權移轉登記及符合公寓大廈管理條例相關規定疑義函詢本所有案，合先陳明。

- (三) 依內政部八 五年二月五日台(85)內地字第八五七八三九四號函略以：「
．．公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」規定，如為一般買賣行為，當事人自得應前開規定約定各移轉區分所有建物須分配之基地部分，惟法院為強制執行，雖得依強制執行法第七 五條第三項將建物及其基地合併查封、拍賣，然就本案其是否得參照上開內政部八 五年二月五日函旨代當事人逕依職權分配土地應有部分予各座落於上之區分所有建物時？則非函所明釋。

擬處理意見：按法院為債權人就債務人提供之擔保物聲請強制執行，就拍賣時債務人無從為拍賣基地權利範圍分配之約定，而應視法院為義務人身分為拍賣履行之適格，且拍定人於得標前已應瞭解應買物權屬狀態，似難發生權利人、義務人雙方之約定行為，故擬嗣後受理是類案件時得由法院逕依職權分配基地應有部分於各區分所有建物而移轉予同一人，是否允當？請討論。

決議：

- 一、查本案台灣台北地方法院八 七年二月 日北院義八 五民執洪字第一二 五九號函僅就案附附表所示編號七至 號房屋、土地（即本案土地及建物）當事人並未約定，該院逕依職權分配並予拍賣，經不同人分別拍定，是否符合公寓大廈管理條例規定，可否辦理所有權移轉登記函詢松山所，似非該所敘稱本案法院是否得參照內政政部八 五年二月五日函旨代當事人逕依職權分配土地應有部分予各座落於上之區分所有建物，合先敘明。
- 二、次查首揭八九六、八九七、八九八及八九九建號建物面積相同，如經松山所查明朱智慧、朱阿櫻於基地上已無其他建物，而該法院依職權平均分配渠等所有之全部基地持分，使前揭各該建物之應有基地持分分擔一致，堪稱公允，應無悖公寓大廈管理條例之意旨，自應准予受理登記，故本案得由松山所逕復法院

六、散會。

「臺北市府地政處簡化各地政政事務所請示案件研討會（八 七年第五次）」會議紀錄

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.3.24.北市地一字第第八七二 七 六五 號

說 明：依本市建成地政事務所八 七年三月 八日北市建地一字第第八七六 三二七四號函辦理。

附件

台北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件研討會（八 七年第五次）會議紀錄：

- 一、時間：八 七年三月二 日（星期五）下午二時
- 二、地點：市政大樓北區四樓四 三會議室
- 三、出席單位及人員：(略)
- 四、主席：曾專門委員秋木 紀錄：陳淑珍
- 五、討論事項及決議：

提案

提案單位：建成地政事務所

案由：有關申請人吳庭玉君依內政部八五年一月八日台(85)內地字第八五一九二六號函釋申辦本市環河南路二段一四八巷二八弄七號建物所有權第一次登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- 一、依本所八七年二月六日收件萬華字第二六三號建物所有權第一次登記申請案辦理。
- 二、首揭建物基地號為萬華區華江段一小段四七一地號（重測前為柳段八一之二八地號），原所有權人為王瓏，48.9.12.，移轉給劉端，49.1.18.劉端再轉給吳和家、吳庭玉（各取得二分之一），64.3.13.吳和家贈與給吳庭玉（吳庭玉取得所有權全部）。首揭建物（設計圖說編號四四）起造人為王瓏，申請人未能檢附歷次移轉契約書，僅檢附86.12.24.立契之贈與契約書（吳和家贈與吳庭玉持分二分之一），及臺北市稅捐稽徵處萬華分處87.2.10.北市稽萬乙字第八七一一九三號函證明申請人即為本案建物之納稅義務人。依內政部八五年一月八日台(85)內地字第八五一九二六函釋：「關於申請建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第七三條第一項第二款所明定。如申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，憑以申辦建物所有權第一次登記。」，現申請人檢附切結書切結歷次移轉情形及基地房屋原共有人吳和家君之保證書保證申請人確為真正房屋所有權人，惟查吳和家君係本市萬華區華江段一小段六四六地號土地及五九八建號建物（萬華區柳鄉里）14.鄰）所有權人，非首揭建物（萬華區柳鄉里10.鄰）毗鄰之土地或房屋所有人，因申請人無法檢附毗鄰之土地或房屋所有權人之保證書，可否受理，因無案例可循，提請討論。

擬處理意見：申請人切結之歷次移轉情形與基地移轉情形相符，並檢具四鄰保證書，為解民困，擬准予辦理登記。類此案情，多有民眾反映無法檢附毗鄰土地或房屋所有權人之保證書，致無法辦理，並建議報請內政部修正該部八五年一月八日台(85)內地字第八五一九二六號函後段：「得檢具該建物四鄰之保證書，」

結論：

- 一、本案申請人雖無法檢附首揭建物之歷次移轉契約書，惟申請人切結之歷次移轉情形與基地歷次移轉情形相符，又案附台北市稅捐稽徵處萬華分處87.2.10.北市稽萬乙字第八七一一九三號函證明申請人即為首揭建物之納稅義務人，是以本案得依建成所所擬意見准予辦理登記。
- 二、另有關建議內政部修正八五年一月八日台(85)內地字第八五一九二六號函釋內容乙節，請建成所補附擬修正理由，俾憑報部釋示。

六、散會。

內政部函示關於出租耕地經編為建築用地，惟須俟都市計畫細部計畫完成法定程序公告實施始得發照建築，出租人可否依平均地權條例第七六條規定申請終止租約疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各區公所（萬華、中正區除外）

87.3.24.北市地三字第八七二 七二四二 號

說明：

- 一、依據內政部八七年三月八日台(87)內地字第八七三三五號函副本辦理，並檢送原函影本乙份。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會（請刊登本府公報）及本處第二科、資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處

87.3.18.台(87)內地字八七三三五號

主旨：貴處函為出租耕地經編定為建築用地，惟須俟都市計畫細部計畫完成法定程序公告實施後始得發照建築，出租人可否依平均地權條例第七六條規定申請終止租約疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處八七年二月七日八七地三字第五二六號函辦理。
- 二、按出租耕地符合平均地權條例第七六條第一項所規定，出租人即得申請終止租約收回耕地。惟如實際收回耕地屆滿一年後未依使用計畫建築使用，係生同法條第二項照價收買之問題，出租人自應注意。前經本部八六年三月三一日台(86)內地字第八六三五一號函釋在案，至如出租人於終止租約收回土地後，因法律規定限制其建築使用，並非收回耕地之出租人不為建築使用，則其收回建築期限之計算，可扣除該限制建築使用之期間。

內政部訂頒「國有耕地放租實施事項」

臺北市府函 臺北市府法規委員會

87.2.27.府地三字第八七一三九號

說明：依內政部八七年二月九日台(87)內地字第八七八五五二一號函辦理（檢附上開函影本乙份）。

附件

內政部函 行政院經濟建設委員會等

87.2.19.台(87)內地字第八七八五五二一號

主旨：訂頒「國有耕地放租實施事項」，請查照。

說明：檢附「國有耕地放租實施事項」乙份。

國有耕地放租實施事項

中華民國八七年二月九日內政部

台(87)內地字第八七八五五二一號函頒

- 一、本實施事項依國有耕地放租實施辦法（以下簡稱本辦法）第五條規定訂定之。
- 二、國有耕地之放租作業，由財政部國有財產局及所屬分支機構或受託管理、經營土地之機關、機構（以下簡稱放租機關）依本實施事項辦理。
- 三、國有耕地放租前，放租機關應先查對擬放租土地資料，對本辦法第三條規定不予放租之土地先予排除。
本辦法第三條第二項所指各計畫主管機關或法令主管機關應將其計畫或法令限制範圍，隨時通知財政部國有財產局。
- 四、放租公告，應張貼於放租機關門首及放租土地所在鄉（鎮、市、區）公所之公告欄，其內容應載明下列事項：
 - （一）法令依據。
 - （二）國有耕地標示及面積。
 - （三）放租之期間。

- (四) 受理申請之期間及地點。
 - (五) 公告期間。
 - 五、依本辦法第六條第一項申請承租國有耕地者，應於公告受理申請之期間內填具申請書，分別檢附下列文件，向放租機關提出申請：
 - (一) 民國八二年七月二一日前已實際耕作之現耕農民：
 - 1. 身分證明文件。
 - 2. 為申租土地現耕農民之切結書。
 - 3. 足資證明於民國八二年七月二一日前已實際使用耕地之公文書或土地毗鄰之四鄰保證書。
 - (二) 實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人：
 - 1. 身分證明文件。
 - 2. 為申租土地毗鄰耕地實際耕作所有權人之切結書。
 - 3. 毗鄰耕地之土地登記簿謄本。
 - 4. 毗鄰耕地之地籍圖謄本。
 - (三) 實際耕作毗鄰耕地之耕地承租人：
 - 1. 身分證明文件。
 - 2. 為申租土地毗鄰耕地實際耕作承租人之切結書。
 - 3. 毗鄰耕地之租賃契約書影本。
 - 4. 毗鄰耕地之土地登記簿謄本。
 - 5. 毗鄰耕地之地籍圖謄本。
 - (四) 農業學校畢業青年：
 - 1. 年齡在八歲以上四歲以下之身分證明文件。
 - 2. 公立或主管教育行政機關立案或認可之國內外中等以上學校農業有關科系畢業之證明文件。
 - (五) 家庭農場從事農業青年：
 - 1. 年齡在八歲以上四歲以下之身分證明文件。
 - 2. 實際從事家庭農場耕作之切結書。
 - 3. 證明與農場所有或經管者同一之全戶戶籍謄本。
 - 4. 家庭農場土地權利證明文件。
 - (六) 其他農民：
 - 1. 身分證明文件。
 - 2. 實際從事農業生產之切結書。
 - (1) 合作農場設立登記證明。
 - (2) 場員名冊。
- 前項證明文件如為影印本時，申請人應自行核對與正本相符並註明認章。
- 第一項第一款之申請人，推定其耕作之始為善意。但有反證者，不在此限。
- 六、放租機關受理申租案，應設置收件簿，並指定專人收件，經核對附件齊備後，編號登記、擊發收據，並於收據上註明不得移作權利憑證或抵押之用。
- 七、放租機關受理申租案時，應根據產籍資料、實地勘查表及申請人所附文件，詳細審查。經審查符合規定者，應予核定放租並通知簽訂租賃契約。
- 依本辦法第六條第一項第一款規定應繳納使用補償金者，並應先行通知於三日內繳納之。該使用補償金，應自受理申租案之當月底追收之，其金額較大，承租人因經濟能力確屬無法一次繳清者，得准予分期繳納；其期數由放租機關酌情決定。
- 八、申租案有下列情形之一者，應通知補正：
 - (一) 所送證件不齊，或與實地勘查不符者。
 - (二) 申請書件尚有疏漏者。

九、申租案有下列情形之一者，應不予放租：

- (一) 不屬放租機關管理之不動產。
- (二) 依法令規定不得出租之不動產。
- (三) 申請租用之國有耕地有使用糾紛，短期內無法解決者或涉有產權糾紛，尚未確定者。
- (四) 切結內容與實際事實不符者。
- (五) 經通知補正逾期未補正，或未照補正事項完成補正者。
- (六) 逾期未繳使用補償金者。

、放租之國有耕地，租約之起租日期，依下列規定於租約中明定之：

- (一) 申租人於承租前已實際耕作該耕地者，起租日期為放租機關受理申租案之次月一日。
- (二) 申租人於承租前未實際耕作該耕地者，起租日期為簽訂租約之次月一日。

一、國有耕地地租之年租額不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七 五；原約定地租不及千分之三百七 五者，不得增加。

非屬耕地三五七減租條例之施行區域，耕地地租之年租額不得超過公告地價百分之八。

二、第 一點第一項地租於每年第二期稻谷收穫時一次繳納，其繳納日期由放租機關按實際情形決定。

前項地租屬稻谷或其他作物者，一律折繳代金；其折繳代金之標準，按繳納當期當地直轄市、縣（市）政府公告之平均躉售價格計算。

三、租金收解程序，準用國有非公用不動產租賃作業程序第二 點有關規定。

四、承租人使用租賃耕地應受下列限制：

- (一) 承租人使用租賃耕地，不得違背法令或違反約定用途。
- (二) 承租人不得對租賃耕地全部或一部轉讓或轉租他人使用，或請求設定地上權。

五、承租人將耕地全部或一部轉讓或轉租他人時，其屬耕地三七五減租條例施行區域者，原訂租約無效；其非屬耕地三七五減租條例施行區域者，除法律另有規定外，放租機關得終止租約。

六、耕地租約在租佃期限未屆滿前，有下列情形之一者，由主管機關終止租約：

- (一) 承租人死亡而無繼承人時。
- (二) 承租人放棄耕作權時。
- (三) 地租積欠達兩年之總額時。
- (四) 非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
- (五) 經依法編定或變更為非耕地使用時。

租約終止時，除法令另有規定外，承租人不得向出租機關要求任何補償。

七、山坡地範圍內國有放租耕地，除有第 六點規定外，有下列情形之一者，由主管機關終止租約：

- (一) 承租人為超限利用或水土保持之處理與維護，未配合集水區治理計畫、農牧發展區之開發計畫或未依水土保持技術規範，經該管主管機關通知限期改正，屆期不改正或實施不合水土保持技術規範者。
- (二) 承租人無力自任耕作或因遷徙、轉業不能繼續承租者。

八、租賃關係存續期間，承租人因租賃耕地界址不明，或發生界址糾紛申請複丈時，得徵得放租機關同意自行向地政機關繳費申請鑑界。

九、承租人遺失租約申請補發時，應依下列方式辦理：

- (一) 承租人應以書面敘明承租土地標示、面積、租約字號、補發原因，連同蓋妥承租人原印章暨保證人印章之空白租約二份送放租機關核辦。

- (二) 放租機關應就所送空白租約，按照原租約內容填載，並於核發時註明原租約遺失及本租約補發日期。
- (三) 承租人改用印章時，應檢附印鑑證明或親自到場簽名蓋章。
- 二、租賃關係存續期間，承租人因喪失耕作能力，將承租權讓與訂約時同戶共炊且共同耕作之現耕家屬或直系血親卑親屬時，應會同填具申請書並檢附下列文件申請換約續租：
 - (一) 原租約。
 - (二) 承受人為承租人訂約時同戶共炊之家屬或直系血親卑親屬之戶籍謄本。
 - (三) 承受人於訂約時與承租人共同耕作之切結書。
- 二 一、租賃關係存續期間，因繼承而申請換約續租者，應填具申請書，並檢附下列文件：
 - (一) 原租約。
 - (二) 被繼承人死亡時之戶籍謄本。
 - (三) 繼承人現在之戶籍謄本。
 - (四) 繼承系統表。
 - (五) 繼承人有拋棄繼承者，須附法院核備公函。被繼承人於民國七 四年六月五日以前死亡者，應附繼承權拋棄書及拋棄人印鑑證明。
 - (六) 繼承人現任耕作之切結書。
 - (七) 分割遺產者，須附分割協議書及立協議書人之印鑑證明。
 前項第四款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，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。
- 二 二、租期屆滿前，承租人有意續租時，應於租期屆滿前三個月內向放租機關申請換約；必要時，放租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人限期辦理換約續租。
- 二 三、承租人依第二 二點規定申請換約續租時，應填具申請書並檢附下列有關文件：
 - (一) 原租約；原租約遺失者，由承租人或其法定代理人立具租約遺失切結書。
 - (二) 身分證明文件影印本並註明與原件完全相符。
 - (三) 其他依規定應繳之文件。
 前項換約案件，得免辦勘查。

建錫實業股份有限公司購地建廠後，於兩年內出售工廠用地，該出售工廠土地上之建物如可明顯區分各層使用情形，且符合自營工廠用地要件，准就未出租供自營工廠使用之樓層所位土地面積，適用土地稅法第三 五條第一項第二款規定，退還已納土地增值稅

財政部函 台灣省政府財政廳

87.3.5.台財稅第八七一 六七八 五號

說 明：復貴廳八 六年 二月三日八六財稅二字第 三 六八號函。

繼承人欠繳被繼承人死亡前三年內贈與所生之贈與稅，經稽徵機關就繼承人名下財產通知有關機關辦理禁止處分登記後，繼承人提供被繼承人遺產為擔保，以塗銷禁止處分登記，可否受理乙案

財政部函 台灣省南區國稅局（不含附件）

87.2.12.台財稅第八七一九二七四九九號

說明：

- 一、復貴局八 六年 二月九日南區國稅徵字第八六 九七三八八號函（附上開函影本乙份）。
- 二、按納稅義務人欠繳應納稅捐經稅捐稽徵機關依稅捐稽徵法第二 四條規定，就其不動產通知有關機關為禁止處分登記後，欠稅人如提供足以保全欠繳稅捐之財產為擔保，以塗銷原禁止處分登記者，參諸本部七 一年一月 日臺財稅第三 三九七號函規定，本可照辦。惟本案納稅義務人提供擔保之財產為遺產，遺產稅尚未繳納，依遺產及贈與稅法第八條規定，在遺產稅未繳清前，除經依同法第四 一條規定，提出確切納稅保證取得同意移轉證明書外，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記。查本案遺產稅既未繳納，遺產不辦理繼承登記，自無法以之為擔保設定抵押。惟納稅義務人如願依遺產及贈與稅法第四 一條規定，就未繳之遺產稅先行以繼承之遺產為納稅保證，並經貴局依本部八 三年台財稅第八三一六一七七四八號函辦理後，因遺產已辦竣繼承登記，如其價值足供擔保贈與稅欠稅可予受理並准予塗銷禁止處分登記。

「地籍資料電子處理作業小組」第五 二次會議紀錄乙份，其需貴單位辦理者，請依會議結論辦理，不另行文

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市府地政處第一、二科

87.3.9.北市地資字第八七二 五二八二 號

說明：副本抄送本處第四科（請依玖、提案討論之案由一所敘事項研處）資訊室。

附件

- 「地籍資料電子處理作業小組」第五 二次會議紀錄
- 壹、開會時間：八 七年二月二 四日上午九時三 分
 - 貳、開會地點：本市士林地政事務所會議室
 - 參、出席單位人員：略
 - 肆、主席：張主任台義 紀錄：李佩玲
 - 伍、主席致詞：略。
 - 陸、宣讀第五 一次會議決議事項：略。
決議：確定。
 - 柒、上次會議執行情形
資訊室報告

- 一、會商結論五，有關本處暨各地政事務所八 七年度轉換地政整合資訊系統之中介軟體使用權及其應用軟體移植服務需求規格（草案），業經本室彙整完竣，並於本（二）月 六日召開選機委員第四次會議討論確定，有關後續作業事宜，本處將儘速辦理。
- 二、會商結論九，為利各地政事務所轉換實施土地登記複丈地價地用電腦作業系統，有關各系統功能操作手冊（共六冊），業依各所需求彙整完竣，惟因部分系統各所填報之需求量差距甚大，擬於本次會議請各所就附件統計資料再行確認，以便彙辦。
- 三、提案討論一，有關各地政事務所辦理權利人住址變更登記案件，於現行地籍系統中以統一編號查詢異動索引時，查無該筆異動索引資料乙案，本室業依會議紀錄於八 七年二月 一日以北市地資字第八七二 三四 八 號函請電腦廠商修正相關程式，以配合實際作業需要。
- 四、提案討論二，有關各地政事務所土地、建物登記謄本等地籍資料，得否透過網路由台北市各里辦公處服務站代為服務查詢、列印乙案，業經本室彙整各所

意見完竣，將提送下次召開之處務會議討論。

捌、會商結論

- 一、松山所所提，有關國民住宅處函囑於土地標示部其他登記事項欄內加註「國民住宅用地」與地籍資料電子處理系統規範所定之代碼「G4 國宅用地」資料內容不完全一致，得否仍以 G4 代碼登錄乙節，查雖國民住宅條例施行細則第二 六條規定應在前開欄位內加註「國民住宅用地」字樣，惟揆其意旨兩者相同，為利各地政事務所登記作業及統一作法，仍請依前開系統規範所訂之「G4 國宅用地」登錄。
- 二、中山所所提，有關辦理所有權移轉登記，其義務人有殘餘持分，而需釐清抵押權承受問題時，若發現部分所有權人所承受之抵押權與其移轉所有權之持分不相等，致無法判斷其抵押權承受狀況，及考量登記申請案件逾 五年銷燬後，將增加日後釐正上之困難，建議得否於該抵押權之其他登記事項欄或該權利人之其他登記事項欄加註各義務人所承受之抵押權持分乙節，查有關所有權人是否承受原所有權人之抵押權負擔疑義，前經內政部八 二年四月 三日以台(82)內地字第八二七四六 九號函釋示略以：「 可逕行認定抵押權負擔承受人者，得逕為辦理更正登記；否則，應由當事人檢附協議書或承諾書敘明抵押權負擔關係 」（請參閱八 二年四月份之地政法令月報）。是以，本案仍應依規定辦理，並避免嗣後衍生作業上之困擾，不宜加註各義務人承受之抵押權持分於其他登記事項欄內。
- 三、為加強電傳視訊服務，各地政事務所如發現地籍異動資料傳輸異常時，請確實依「台北市政府地政處暨所屬各地政事務所辦理地籍資料同步備援作業注意事項」辦理，並儘速向本處資訊室反應處理。
- 四、有關本府國民住宅處依法院裁定辦理回復所有權登記疑義乙案，為考量實際作業需要，本處已臨編登記原因代碼「Z B 裁定回復所有權」，惟日後各地政事務所轉換實施地政整合資訊系統作業時，請注意增加上開代碼。
- 五、有關地政機關應用戶役政資訊系統連結作業事宜，內政部雖於八 七年元月 九日召開會議研商，惟相關之連結作業計畫部分細節尚在研究評估，待該部正式函頒布後，本市再行配合辦理。
- 六、為統計各地政事務所 86 年登記案件辦理件數，本處呂專門委員指示本處資訊室撰寫程式讀取代理人申請案件管理系統收件檔資料，以統計各項登記案件收件量乙節，目前程式已交由各地政事務所執行，請各所將測試結果逕向呂專門委員報告。
- 七、地籍資料電子處理作業小組下（第五 三）次會議於大安地政事務所舉行，請大安所妥為準備專題研討資料。

玖、提案討論

案由一：有關被徵收之土地有數人共同設定某一他項權利，因囑託徵收登記書係就每一共有人分別標示「塗銷他項權利登記」，致該共有人未全部彙齊登記時，抵押權承受產生錯誤乙案，提請討論。

（提案單位：中山地政事務所）

說明：因 鈞處囑託徵收登記併予辦理塗銷他項權利登記時，並未考慮該他項權利係由數人共同擔保，而僅塗銷其中一人或部分共同擔保人時，僅能將該他項權利部分塗銷（即刪除他項權利部已徵收土地所有權人之權利標的次序），造成尚未徵收之土地所有權人之應有持分不夠承受該他項權利之情形。類此情形，若將該他項權利改由雙方承受（因徵收係原始取得）或逕為減少該他項權利之設定權利範圍（因尚無此規定）皆不無疑義。

決議：

- 一、本案俟被徵收之土地全部辦竣囑託徵收登記後，上開所敘之錯誤情形則不復存在，故類此情形，雖因辦理過程經電腦檢索出錯誤資料，惟同意各所意見無須辦理更正。

二、另為避免本案情況發生，請本處第四科研究是否在處理上述情形之徵收案時，能將全部共同擔保人併案辦理徵收所有權移轉及塗銷他項權利登記。

案由二：有關建物共同使用部分，與其基地一併移轉應否分件辦理疑義，提請討論。

(提案單位：松山地政事務所)

說明：按建物共同使用部分連同基地「買賣」予他人並以同件登記申請案辦理時，因共同使用部分建物無所有權部，另須以「權利範圍變更」為登記原因，且同一登記申請案無法容許兩項登記原因，故產生土地與建物必須分件辦理情形，惟與事實不符，建議於輔助收件登記原因新增「權利範圍變更」，而免要求申請人分件辦理，以為便民。

決議：本案內政部八 五年 一月二 六日以台(85)內地字第八五八六五二三號函於「地籍資料電子處理系統規範」第一七六頁增訂「區分所有建物共同使用部分，如經相關區分所有權人及他項權利人同意而申請權利範圍變更登記者，該附表之異動，得以所有權移轉程式處理」，查目前各地政事務所之電腦程式均可配合處理，惟事涉各所案件處理及登記法令規定，請第一科提送本處法令研討會研處。

拾、專題研討：土地登記複丈地價地用電腦作業系統轉換經驗談。

(主講人：高雄市政府地政處資訊室股長 陳惠玲小姐)

拾壹、散會(六時四 五分)

關於財團法人台灣郵政協會與財團法人台灣電信協會等以原公司共有辦竣建物所有權第一次登記之建物，申辦共有型態變更登記為分別共有(各持分二分之一)，免課登記規費

臺灣省政府地政處函 臺中市政府

87.2.13.八七地一字第六九一一號

說明：依據內政部八 七年二月七日台(87)內地字第八七 二六二三號函辦理，兼復貴府八 七年一月九日八七府地籍字第三八三 號函，檢附上開內政部函及本處同年一月 七日八七地一字第二 五一號函各一份。

附件一

內政部函 臺灣省政府地政處

87.2.7.台(87)內地字第八七 二六二三號

主旨：關於財團法人台灣郵政協會與財團法人台灣電信協會等以原公司共有辦竣建物所有權第一次登記之建物，申辦共有型態變更登記為分別共有(持分各二分之一)，應否繳納登記費疑義乙案，同意貴處所擬比照祭祀公業解散申辦為派下員分別共有之方式免課登記規費之意見，請查照。

說明：復貴處八 七年一月 七日八七地一字第二 五一號函。

附件二

臺灣省政府地政處函 內政部

87.1.17.八七地一字第二 五一號

主旨：關於財團法人台灣郵政協會與財團法人台灣電信協會等以原公司共有辦竣建物所有權第一次登記之建物，申辦共有型態變更登記為分別共有(持分各二分之一)，應否繳納登記費疑義一案，敬請鑒核。

說明：

一、依據臺中市政府八 七年一月九日八七府地籍字第三八三 號函辦理，檢陳該函及相關附件全一份。

二、參依鈞部八 一年三月 七日台(81)內地字第八一七一七 號函示；「司法院

秘書長七九年六月二日(79)秘台廳(一)字第 一六八 號函：『將公同共有物之公同共有權利變更為分別共有，雖亦為消滅公同共有關係之原因，但並非分割共有物，係民法第七百五十九條定，非經登記不得為之。』意旨，共有型態變更似屬不動產權利之處分，依規定應繳納登記規費，惟查鈞部八六年四月二十九日台(86)內字第八六七五二八四號函示關於祭祀公業解散申辦變更登記之方式「依規約之約定、或無規約或規約無約定而依民法推定均分申請為派下員分別共有者，屬共有型態變更，免課登記規費。」有案，本案應否繳納，滋生疑義，擬比照上開祭祀公業解散申辦派下分別共有之方式免課登記規費，是否有當？謹請核示。

民國八十七年一月份本省平均地權調整地價用物價指數表

臺灣省政府主計處函 財政廳、地政處、各縣市政府

87.2.12.八七主四字第 一六七號

說明：根據行政院主計處所編布「以各年月為基期之臺灣地區消費者物價指數」資料提供。

臺灣省平均地權調整地價用物價指數

中華民國八十七年一月							
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48年 1959	100.1	民國68年 1979	496.2	民國64年 1975	256.6	民國68年 1979	302.4
民國49年 1960	438.7	1月 JAN.	496.0	1月 JAN.	261.5	1月 JAN.	316.3
民國50年 1961	582.5	2月 FEB.	497.5	2月 FEB.	261.4	2月 FEB.	315.3
民國51年 1962	578.5	3月 MAR.	499.5	3月 MAR.	263.6	3月 MAR.	312.4
民國52年 1963	566.5	4月 APR.	490.5	4月 APR.	261.8	4月 APR.	308.4
民國53年 1964	567.4	5月 MAY.	490.5	5月 MAY.	264.7	5月 MAY.	306.7
民國54年 1965	563.7	6月 JUNE.	490.2	6月 JUNE.	255.9	6月 JUNE.	304.6
民國55年 1966	556.5	7月 JULY.	490.0	7月 JULY.	255.9	7月 JULY.	302.7
民國56年 1967	578.5	8月 AUG.	442.5	8月 AUG.	255.0	8月 AUG.	197.6
9月 SEPT.	530.1	9月 SEPT.	441.9	9月 SEPT.	255.3	9月 SEPT.	191.4
10月 OCT.	532.4	10月 OCT.	439.8	10月 OCT.	252.1	10月 OCT.	191.9
11月 NOV.	533.5	11月 NOV.	440.9	11月 NOV.	254.1	11月 NOV.	194.6
12月 DEC.	528.5	12月 DEC.	441.3	12月 DEC.	258.7	12月 DEC.	193.1
民國57年 1968	499.2	民國61年 1972	433.2	民國65年 1976	251.7	民國69年 1980	176.2
1月 JAN.	520.8	1月 JAN.	438.7	1月 JAN.	254.1	1月 JAN.	187.5
2月 FEB.	529.9	2月 FEB.	439.4	2月 FEB.	257.3	2月 FEB.	181.9
3月 MAR.	527.9	3月 MAR.	440.2	3月 MAR.	255.4	3月 MAR.	189.9
4月 APR.	506.6	4月 APR.	436.8	4月 APR.	250.8	4月 APR.	189.0
5月 MAY.	503.6	5月 MAY.	437.7	5月 MAY.	252.1	5月 MAY.	176.8
6月 JUNE.	495.0	6月 JUNE.	435.2	6月 JUNE.	253.1	6月 JUNE.	172.0
7月 JULY.	496.5	7月 JULY.	429.4	7月 JULY.	250.9	7月 JULY.	178.9
8月 AUG.	474.3	8月 AUG.	414.7	8月 AUG.	258.1	8月 AUG.	187.0
9月 SEPT.	482.3	9月 SEPT.	416.0	9月 SEPT.	258.9	9月 SEPT.	188.8
10月 OCT.	478.3	10月 OCT.	432.9	10月 OCT.	250.7	10月 OCT.	158.0
11月 NOV.	486.4	11月 NOV.	436.3	11月 NOV.	252.3	11月 NOV.	177.8
12月 DEC.	476.3	12月 DEC.	436.8	12月 DEC.	249.6	12月 DEC.	158.4
民國58年 1969	476.9	民國62年 1977	405.5	民國66年 1981	225.2	民國70年 1985	146.3
1月 JAN.	494.2	1月 JAN.	442.5	1月 JAN.	248.4	1月 JAN.	171.2
2月 FEB.	487.9	2月 FEB.	436.0	2月 FEB.	243.4	2月 FEB.	148.6
3月 MAR.	489.8	3月 MAR.	437.5	3月 MAR.	243.4	3月 MAR.	148.0
4月 APR.	487.2	4月 APR.	430.0	4月 APR.	240.6	4月 APR.	147.4
5月 MAY.	472.8	5月 MAY.	425.4	5月 MAY.	246.5	5月 MAY.	148.8
6月 JUNE.	468.6	6月 JUNE.	421.2	6月 JUNE.	237.0	6月 JUNE.	146.6
7月 JULY.	478.3	7月 JULY.	409.5	7月 JULY.	232.6	7月 JULY.	146.8
8月 AUG.	468.8	8月 AUG.	408.8	8月 AUG.	223.9	8月 AUG.	144.8
9月 SEPT.	449.2	9月 SEPT.	384.4	9月 SEPT.	228.5	9月 SEPT.	142.9
10月 OCT.	433.0	10月 OCT.	356.4	10月 OCT.	228.7	10月 OCT.	143.7
11月 NOV.	448.9	11月 NOV.	349.5	11月 NOV.	232.4	11月 NOV.	144.7
12月 DEC.	471.3	12月 DEC.	347.4	12月 DEC.	233.6	12月 DEC.	144.8
民國59年 1970	458.4	民國63年 1978	271.5	民國67年 1982	222.3	民國71年 1986	142.1
1月 JAN.	476.5	1月 JAN.	306.5	1月 JAN.	229.6	1月 JAN.	143.9
2月 FEB.	468.4	2月 FEB.	274.7	2月 FEB.	228.0	2月 FEB.	144.4
3月 MAR.	466.6	3月 MAR.	271.8	3月 MAR.	227.8	3月 MAR.	144.0
4月 APR.	463.2	4月 APR.	271.8	4月 APR.	223.8	4月 APR.	143.7
5月 MAY.	466.0	5月 MAY.	273.8	5月 MAY.	223.9	5月 MAY.	142.8
6月 JUNE.	467.2	6月 JUNE.	273.9	6月 JUNE.	224.0	6月 JUNE.	142.4
7月 JULY.	461.6	7月 JULY.	271.3	7月 JULY.	224.8	7月 JULY.	142.5
8月 AUG.	446.7	8月 AUG.	269.4	8月 AUG.	220.7	8月 AUG.	138.4
9月 SEPT.	437.5	9月 SEPT.	260.9	9月 SEPT.	217.3	9月 SEPT.	139.7
10月 OCT.	444.2	10月 OCT.	264.3	10月 OCT.	215.5	10月 OCT.	140.8
11月 NOV.	449.7	11月 NOV.	257.7	11月 NOV.	216.2	11月 NOV.	141.9
12月 DEC.	434.0	12月 DEC.	239.1	12月 DEC.	217.2	12月 DEC.	141.4

註：本表係以每年(月)為基期(1968年1月)之指數，每月所定之指數，民國58年5月以前係以臺幣指數計算(約以幣比1比40,000計算)

臺灣省平均地權調整地價用物價指數

中華民國八十七年一月

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72年 1983	140.2	民國75年 1987	138.8	民國80年 1991	121.6	民國85年 1997	104.8
1月 JAN	141.4	1月 JAN	139.4	1月 JAN	123.7	1月 JAN	106.2
2月 FEB	140.0	2月 FEB	139.7	2月 FEB	123.0	2月 FEB	106.7
3月 MAR	139.4	3月 MAR	140.0	3月 MAR	123.0	3月 MAR	106.5
4月 APR	138.8	4月 APR	140.5	4月 APR	122.8	4月 APR	107.0
5月 MAY	139.7	5月 MAY	140.2	5月 MAY	122.4	5月 MAY	107.2
6月 JUNE	138.7	6月 JUNE	140.2	6月 JUNE	122.5	6月 JUNE	106.9
7月 JULY	140.3	7月 JULY	138.5	7月 JULY	121.2	7月 JULY	106.7
8月 AUG.	140.3	8月 AUG.	137.4	8月 AUG.	121.0	8月 AUG.	104.4
9月 SEPT.	139.5	9月 SEPT.	136.9	9月 SEPT.	120.8	9月 SEPT.	105.8
10月 OCT.	140.0	10月 OCT.	136.2	10月 OCT.	119.4	10月 OCT.	104.8
11月 NOV.	141.3	11月 NOV.	137.8	11月 NOV.	119.3	11月 NOV.	105.6
12月 DEC.	141.3	12月 DEC.	136.4	12月 DEC.	120.4	12月 DEC.	105.7
民國73年 1984	140.3	民國76年 1988	137.6	民國81年 1992	116.4	民國86年 1996	101.7
1月 JAN	143.0	1月 JAN	138.0	1月 JAN	119.2	1月 JAN	103.8
2月 FEB	141.4	2月 FEB	139.2	2月 FEB	118.3	2月 FEB	103.8
3月 MAR	141.3	3月 MAR	140.0	3月 MAR	118.0	3月 MAR	103.4
4月 APR	140.9	4月 APR	139.8	4月 APR	116.4	4月 APR	102.1
5月 MAY	139.3	5月 MAY	138.2	5月 MAY	115.7	5月 MAY	102.2
6月 JUNE	138.4	6月 JUNE	137.4	6月 JUNE	114.3	6月 JUNE	101.6
7月 JULY	139.7	7月 JULY	137.4	7月 JULY	115.9	7月 JULY	102.2
8月 AUG.	139.2	8月 AUG.	135.5	8月 AUG.	117.3	8月 AUG.	99.4
9月 SEPT.	138.0	9月 SEPT.	135.1	9月 SEPT.	115.8	9月 SEPT.	99.9
10月 OCT.	139.3	10月 OCT.	134.1	10月 OCT.	115.8	10月 OCT.	100.3
11月 NOV.	140.1	11月 NOV.	134.8	11月 NOV.	115.7	11月 NOV.	100.4
12月 DEC.	140.8	12月 DEC.	134.9	12月 DEC.	116.4	12月 DEC.	101.1
民國74年 1985	140.3	民國78年 1989	131.2	民國82年 1993	113.1	民國87年 1997	100.8
1月 JAN	140.7	1月 JAN	134.9	1月 JAN	115.0	1月 JAN	101.8
2月 FEB	139.6	2月 FEB	133.7	2月 FEB	114.7	2月 FEB	100.7
3月 MAR	139.4	3月 MAR	135.4	3月 MAR	114.3	3月 MAR	100.7
4月 APR	140.2	4月 APR	132.2	4月 APR	113.0	4月 APR	101.6
5月 MAY	140.7	5月 MAY	131.2	5月 MAY	113.4	5月 MAY	101.7
6月 JUNE	140.9	6月 JUNE	131.4	6月 JUNE	111.7	6月 JUNE	99.8
7月 JULY	140.8	7月 JULY	131.2	7月 JULY	113.2	7月 JULY	99.9
8月 AUG.	141.4	8月 AUG.	131.1	8月 AUG.	113.7	8月 AUG.	100.0
9月 SEPT.	139.1	9月 SEPT.	127.8	9月 SEPT.	113.0	9月 SEPT.	99.3
10月 OCT.	139.2	10月 OCT.	126.4	10月 OCT.	112.5	10月 OCT.	100.7
11月 NOV.	141.3	11月 NOV.	129.5	11月 NOV.	112.3	11月 NOV.	100.9
12月 DEC.	142.7	12月 DEC.	130.8	12月 DEC.	111.3	12月 DEC.	100.9
民國75年 1986	139.5	民國79年 1990	128.0	民國83年 1994	108.7	民國88年 1998	
1月 JAN	141.7	1月 JAN	129.8	1月 JAN	110.4	1月 JAN	100.0
2月 FEB	140.9	2月 FEB	130.1	2月 FEB	109.3	2月 FEB	
3月 MAR	140.9	3月 MAR	129.1	3月 MAR	108.4	3月 MAR	
4月 APR	140.4	4月 APR	127.8	4月 APR	109.7	4月 APR	
5月 MAY	140.4	5月 MAY	126.5	5月 MAY	108.4	5月 MAY	
6月 JUNE	140.1	6月 JUNE	127.4	6月 JUNE	108.9	6月 JUNE	
7月 JULY	140.4	7月 JULY	126.1	7月 JULY	109.7	7月 JULY	
8月 AUG.	139.6	8月 AUG.	124.1	8月 AUG.	106.2	8月 AUG.	
9月 SEPT.	136.2	9月 SEPT.	119.9	9月 SEPT.	103.9	9月 SEPT.	
10月 OCT.	136.5	10月 OCT.	122.4	10月 OCT.	107.0	10月 OCT.	
11月 NOV.	138.4	11月 NOV.	123.0	11月 NOV.	108.0	11月 NOV.	
12月 DEC.	139.3	12月 DEC.	125.1	12月 DEC.	108.4	12月 DEC.	

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

修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」及「地籍資料電子處理系統規範」增加列印「逕為分割土地權利書狀換給通知書」之功能

臺灣省政府地政處函 桃園縣政府

87.2.11.八七地一字第六六五八號

說明：依據內政部八七年二月五日台(87)內地字第八七七六四五八號函辦理；兼復貴府八六年三月三日八六府地籍字第二一六三六號函。抄附上揭部函暨附件各一份。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處

87.2.5.台(87)內地字第八七七六四五八號

主旨：修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」及「地籍資料電子處理系統規範」增加列印「逕為分割土地權利書狀換給通知書」之功能，請查照並轉行。

說明：

一、依據臺灣省政府地政處八六年一月一日八六地一字第六五二四二號函、高雄市政府地政處八六年二月八日八六高市地政一字第一八五一號函暨臺北市政府地政處八六年二月七日北市地資字第八六二三四五五一號函辦理。

二、為有效運用已建立之地政電子資料，提高行政作業效率，爰修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第六頁、第一四四頁及「地籍資料電子處理系統規範」第一五六頁部分內容，增加列印「逕為分割土地權利書狀換發通知書」之功能。

三、檢附前開規範修正表及「逕為分割土地權利書狀換發通知書」格式各乙份。

土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範修正表

頁次	修正前內容	修正後內容	說明
6	「土地登記系統」 -「列印子系统」 -「清冊表報」	「土地登記系統」- 「列印子系统」-「清冊表報」-「逕為分割土地權利書狀換發通知書」(格式如后附表3-3及3-3-1)	於土地登記處理系統功能架構圖之列印子系统之清冊表報下增加「逕為分割土地權利書狀換發通知書」
144		56) 逕為分割土地權利書狀換發通知書	於第九章輸出入文件種類及內容1.用紙規格:(3)以下各類文件,採用B4規格表...項下增加56)逕為分割土地權利書狀換發通知書

地籍資料電子處理系統規範修正表

頁次	修正前內容	修正後內容	說明
156		增加列印「逕為分割土地權利書狀換發通知書」(格式如后附表8-9-1及8-9-1-1)	增加列印「逕為分割土地權利書狀換發通知書」

- 一、關於水源涵養、國土保安及自然保育之認定，中央為行政院農業委員會，省（市）為省（市）政府農林廳（建設局），縣（市）為縣（市）政府農業局（科）或建設局。
- 二、關於環境保護之認定，中央為行政院環境保護署，省（市）為省（市）政府環境保護處（局），縣（市）為縣（市）政府環境保護局。
- 三、關於政府計畫供公共建設使用之認定，中央為各目的事業主管部、會、署、處、局，省（市）為省（市）政府各目的事業主管廳、處、局，縣（市）為縣（市）政府。
- 四、關於政府計畫開發新市區、新社區及都市計畫範圍之認定，中央為內政部，省（市）為省（市）政府建設廳（工務局或都市發展局），縣（市）為縣（市）政府工務局或建設局。
- 五、關於政府計畫開發新港口、風景區之認定，中央為交通部，省（市）為省（市）政府交通處（局）或建設局，縣（市）為縣（市）政府建設局。
- 六、關於政府計畫開發工業區之認定，中央為經濟部，省（市）為省（市）政府建設廳（局），縣（市）為縣（市）政府工務局或建設局。
- 七、關於影響國家公園經營管理之認定，為內政部。
- 八、關於放領邊際養殖用地之清查檢討評估，擬具放領或公用之處理意見為財政部國有財產局。
- 九、關於放領土地之調查、公告、審定、測量及登記業務，中央為內政部，省（市）為省（市）政府地政處，縣（市）為縣（市）政府地政科（局）及地政事務所。

為辦理前項各款業務，中央主辦機關得訂定相關作業要點。

直轄市或縣（市）政府於辦理放領時，應組成公地放領工作小組，其設置要點由省（市）政府定之。

第九條 承領人在繳清地價取得土地所有權前，有左列情形之一者，應由直轄市或縣（市）政府撤銷承領收回土地。

- 一、冒名頂替矇請承領。
- 二、轉讓或出租。
- 三、違反使用編定容許使用，經通知限期改正而逾期不改正者。
- 四、承領人不自任養殖。

依前項第二款撤銷承領收回土地者，所繳之地價不予發還。其餘各款撤銷承領收回土地者，所繳之地價一次無息發還。

依第一項第二款撤銷承領收回之土地，其土地之特別改良或地上物不予補償，其餘各款撤銷承領收回之土地，其地上物由承領人依限處理，逾期未處理者，直轄市或縣（市）政府得逕行清除，不予補償。

最高法院民事判決

八 六年度台上字第二七六五號

裁判要旨

共有物之原物分割依民法第八百二十五條規定觀之係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權故原物分割共有人分得之土地較其應有部分折算之面積有所增減而應以金錢補償者倘分得較多土地應為補償之共有人及分得較少土地應受補償之共有人均為多數時該每一應為補償者應對於應受

補償者全體按其應受補償之比例定其給付之金額方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨

上訴人 郭明方 住台灣省屏東縣萬丹鄉廈北村下蚶路一七七號
郭 否 住同右路一七六號

共 同

訴訟代理人 張廣堯 律師
張嘉尹 律師

上訴人 郭明福 住台灣省屏東縣萬丹鄉廈北村下蚶路一七八之四號
吳生榮 住同右路一七八號

被上訴人 郭明上 住同右路一七八之三號

右當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國八 五年 一月 一日台灣高等法院高雄分院第二審判決（八 五年度上字第 二四二號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院高雄分院。

理 由

本件為分割共有物之訴，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，雖僅上訴人郭明方、郭否提起上訴，依民事訴訟法第五 六條第一項第一款規定，其效力及於同造當事人郭明福、吳生榮，應併列郭明福、吳生榮為上訴人，合先敘明。

被上訴人主張：坐落屏東縣萬丹鄉崙頂段二二七二號建面積 . 六八三公頃土地（以下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分為：伊四分之一，上訴人郭明方、郭否各六分之一，上訴人郭明福一二三六分之三二三，上訴人吳生榮六一八分之九六。系爭土地無因物之使用不能分割之情形，兩造無禁止分割之約定，又無法協議分割等情，求為分割系爭土地之判決。上訴人則以：系爭土地上建有房屋，希望按占有情形分割，不同意被上訴人主張之分割方法。郭明方、郭否希望系爭土地與同段二二七一號土地合併分割等語，資為抗辯。

原審將第一審判決廢棄，改判系爭土地如原判決附圖（以下稱附圖）所示（六 - 一）（八）部分共 . 二 公頃分歸被上訴人，（六）（六 - 二）（六 - 三）部分共 . 一二六公頃分歸郭明方，（八 - 一）部分 . 一一三平方公尺分歸郭否，（七）部分 . 一 六公頃分歸吳生榮，（九）（一）（一一）部分共 . 一三八公頃分歸郭明福，並命被上訴人依每坪新台幣（下同） 五萬元之價格補償郭明福二九平方公尺，郭明方依每坪 五萬元之價格補償郭明福一一平方公尺、郭否一平方公尺，無非以：被上訴人主張之事實業據提出土地登記簿謄本、照片為證，且為上訴人所不爭執，堪信為真實。故被上訴人請求分割系爭土地即無不合。查系爭土地屬南面臨路之四方形土地，被上訴人未予占用：郭明方在附圖（六）部分土地建有二層樓房、（六 - 二）（六 - 三）部分土地上建有平房；（六 - 一）部分土地上則由訴外人邱錦聰建有平房使用；郭否以其子名義分別在（八）（八 - 一）部分土地上建有房屋，其中（八 - 一）部分土地上之房屋原為一樓，於第一審判決聲明上訴後再加蓋二樓，而與（八）部分土地上之房屋同為二層樓房；吳生榮在（七）部分土地上建有二層樓房；郭明福在（九）部分土地上建有二層樓房，在（一）部分土地上建有平房；另（一一）部分土地為空地等情，業據會同地政機關勘驗屬實，並製有勘驗筆錄及複丈成果圖足稽，兩造亦無爭議。被上訴人及郭明福主張系爭土地目前市價為每坪 五萬元，郭明福不足之分配面積由被上訴人取得，雙方願以每坪 五萬元互為補償。郭明福、吳生榮並稱願按第一審之分割位置分割，郭明方、郭否除主張應將二二七一號與系爭土地合併分割外，就分割方法均不予陳明。被上訴人主張願分得（八 - 一）部分土地，然郭否之應有部分面積為一一四平方公尺，而（八）（八 - 一）部分土地上目前均有其子所有之二層樓房，（八 - 一）部分土地之面積為一一三平方

公尺，較（八）部分土地之一一 平方公尺更接近其應有部分面積。且被上訴人因受限於使用現況，致所得分配之面積均超過其應有部分面積，苟由其分配（八 - 一）部分土地，勢必造成其分配面積更多，而郭否分配面積更為不足之情形；另郭明福主張其不足部分之面積需由被上訴人取得，其始願意以價金補償等語，依上述情形，亦非可行。審酌上開使用情狀及兩造之主張並兼顧系爭土地之使用經濟與公平原則，認系爭土地以如主文所示方法分割及補償較為妥適，第一審所定分割方法尚有可議等詞，為其判斷之基礎。

查依原審就系爭土地所定之分割方法，被上訴人分得之土地較其應有部分折算之面積增加二九平方公尺，郭明方分得之土地較其應有部分折算之面積增加一二平方公尺，郭否分得之土地較其應有部分折算之面積減少一平方公尺，郭明福分得之土地較其應有部分減少四

平方公尺，此有附圖可稽，可見原審所定之分割方法，關於分割後兩造所分得之土地之面積與其應有部分折算之面積並非悉數相符。原審雖謂系爭土地上有郭明方、吳生榮、郭明福所建房屋及郭否以其子名義所建房屋，並有非共有人邱錦聰所建房屋，然以上房屋係於何時建造？逾今已否老舊？以何種建材建造？仍否完好？是否均有保存之價值？未予調查審認，故所定之分割方法，關於兩造分得之土地未悉按其應有部分折算之面積分割，是否允當，已非無疑。次查郭明福在系爭土地建有房屋，其分割取得之土地之面積較其應有部分折算之面積減少四 平方公尺，而在系爭土地上未建有房屋之被上訴人分割取得之土地之面積反而較其應有部分折算之面積增加二九平方公尺，故原審所定分割方法是否合於經濟利益及公平原則，非無審酌之餘地。又查共有物之原物分割，依民法第八百二 五條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割，共有人分得之土地較其應有部分折算之面積有所增減而應以金錢補償者，倘分得較多土地應為補償之共有人及分得較少土地應受補償之共有人均為多數時，該每一應為補償者，應對於應受補償者全體按其應受補償之比例，定其給付之金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。依原審所定之分割方法，被上訴人及郭明方分得之土地較其應有部分折算之面積既均有所增加，郭否、郭明福分得之土地較其應有部分折算之面積均有所減少，有如前述，揆諸上開說明，被上訴人及郭明方各應對郭否、郭明福二人按其二人應受補償之比例，定其給付之金額。乃原審所定分割方法，關於補償金額部分，未按此補償標準命為補償，卻僅命被上訴人一人向郭明福為補償，命郭明方向郭明福補償其餘應受補償之金額及向郭否補償全部應受補償之金額，自屬於法有違。未查原審雖謂第一審所定之分割方法尚有可議。然究竟有如何可議之處，則未予敘明，亦嫌疏略。上訴論旨指摘原判決不當，聲明廢棄，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

八 六年度台上字第二八六四號

裁判要旨

特留分乃被繼承人必須就其遺產保留一定財產於繼承人之比例乃概括存在於被繼承人之全部遺產上並非具體存在於各個標的物上與應有部分乃各共有人對於具體物之所有權在分量上應享有之部分者有所不同上訴人係主張其特留分因被上訴人潘正宗潘正光受遺贈致每人受 二分之一之侵害惟其特留分並非應有部分縱上訴人曾行使扣減權亦僅使其受侵害之特留分部分即失其效力而已其因而回復之特留分仍概括存在於系爭五筆土地上非謂該特留分即易為應有部分存在於各具體之標的物上

上 訴 人 陳潘素娥 住台北市八德路二段二五號五樓

周潘美鳳 住台灣省台北縣新莊市新泰路一 一巷二二號三樓
吳潘寶珠 住台北市武昌街一段二 號
潘美雲 住台北市晉江街一二四巷七號
被上訴人 潘正宗 住台灣省宜蘭縣宜蘭市康樂路一四七號
潘正光 住同右市和睦路九一巷二之五號六樓

共 同

訴訟代理人 曾威龍 律師

被上訴人 林石城（即潘林棗之遺囑執行人） 住同右市渭水路一四巷七四號

右當事人間請求塗銷土地遺贈登記等事件，上訴人對於中華民國八 五年 一月二 五日台灣高等法院第二審判決（八 四年度上字第一二六五號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：伊與訴外人潘坤鐘、林潘厝均為已故潘林棗之繼承人，潘林棗於生前立下遺囑，將其遺產即坐落宜蘭縣礁溪鄉玉光段第八七二、八七三號土地遺贈於被上訴人潘正宗，同鄉民生段第二一一、二一六、二二九號土地遺贈於被上訴人潘正光（以上土地下稱系稱土地）。潘正光死亡後，即由遺囑執行人即被上訴人林石城會同被上訴人潘正宗、潘正光向該管地政機關辦妥遺贈登記，侵害伊之特留分，每人計 二分之一，合計為三分之一。伊於民國八 二年一月 四日知悉後，委請律師發函向被上訴人潘正宗、潘正光行使扣減權，依扣減權之物權之形成權性質，系爭土地於伊特留分範圍內，已回歸伊所有，被上訴人潘正宗、潘正光對此部分既無所有權，則其登記名義對伊事實上之所有權即有妨害等情。本於民法第七百六 七條之規定，求為命被上訴人潘正宗、潘正光塗銷系爭土地所有權權利範圍（應有部分）各三分之一之遺贈登記；被上訴人林石城將該塗銷登記部分之土地，辦理繼承登記於伊每人各（應有部分） 二分之一之判決。

被上訴人則以：上訴人已經同意潘林棗將系爭土地遺贈於潘正宗、潘正光，其特留分權利及扣減權行使權利均已拋棄而不存在；況上訴人扣減權之行使，類推適用民法第一千一百四 六條第二項之規定，其因二年不行使而時效消滅。如認扣減權屬於物權之形成權，則類推適用第三百六 五條或第七 四條、第九 條、第九 三條之規定，亦已因除斥期間經過六月或一年而消滅等語。資為抗辯。

原審審理結果，以：上訴人主張伊均為潘林棗所生之子女，有日據時期及現今之戶籍登記簿謄本為憑，且為被上訴人潘正宗、潘正光所不爭執，堪信為真實。而系爭土地由潘林棗遺贈於被上訴人潘正宗、潘正光二人，並已辦妥移轉登記，亦有遺囑公證書及土地登記簿謄本為證，亦堪信為真實。則上訴人主張其特留分受侵害，而得行使扣減權，自屬有據。按特留分之扣減，固以返還現物為原則，惟受遺贈人得否以價額補償，以免除返還現物之義務，實務上尚無判例可資遵循。然學者有認尊重遺囑人之意思，使受遺贈人取得其標的物為妥，蓋遺囑人得認為受遺贈人為其標的之適當之管理人；亦有認必為現物之返還，對於受遺贈人，有時殊有不便，對特留分權利人而言，如已充分取得特留分之價額，則應以此為滿足。又由受遺贈人依價額補償而取得現物，通常較合於遺囑人之本意，何況特留分原係以遺產之一定比例保障繼承人，自不妨還原為價值、價額之權利。尤以民法第一千二百二 五條規定「應得特留分之人，如因被繼承人所為之遺贈，致其應得之數不足者，得按其不足之數由遺贈財產扣減之。受遺贈人有數人時，應按其所得遺贈價額比例扣減」，其前段稱「遺贈財產」，後段稱「遺贈價額」，而不稱「遺贈財產價額」，則於受遺贈人有數人時，僅得依受遺贈人所得遺贈價額比例扣減。本件受遺贈人有二人，自僅得依受遺贈人所得遺贈價額比例扣減，且潘林棗所遺財產有土地五筆，惟潘林棗並非將該五筆土地遺贈於潘正宗、潘正光二人，由其各取得應有部分二分之一，而係將宜蘭縣礁溪鄉玉光段

第八七二、八七三號二筆土地遺贈於潘正宗，另將同鄉民生段第二一一、二一六、二二九號三筆土地遺贈於潘正光，即潘林棗認潘正宗、潘正光分別就上開所受遺贈之土地為較適當之管理人，抑且潘林棗不希望上開五筆土地由潘正宗、潘正光二人共有，則潘林棗尤不希望五筆土地由更多人共有。然而，上訴人之聲明將嚴重違反潘林棗之意願，參酌現行土地政策如共有人之優先承購權及分割之限制等，均在鼓勵土地盡量不以共有形式為之，而被上訴人既以上訴人僅得主張遺贈價額，而不得請求扣減、分割遺贈原物置辯，且表明上訴人主張扣減特留分如有理由，亦願以價額補償云云，則上訴人直接請求現物，於法無據，不應准許云云。為其心證之所由得，爰將第一審所為關於上訴人吳潘寶珠、潘美雲勝訴部分之判決予以廢棄，改判駁回其訴：關於上訴人陳潘素娥、周潘美鳳敗訴部分之判決予以維持，駁回其上訴。查，特留分乃被繼承人必須就其遺產保留一定財產於繼承人之比例，乃概括存在於被繼承人之全部遺產上，並非具體存在於各個標的物上，與應有部分乃各共有人對於具體物之所有權在分量上應享有之部分者，有所不同。上訴人係主張其特留分，因被上訴人潘正宗、潘正光受遺贈，致每人受二分之一之侵害，惟其特留分並非應有部分，縱上訴人曾行使扣減權，亦僅使其受侵害之特留分部分，即失其效力而已，其因而回復之特留分仍概括存在於系爭五筆土地上，非謂該特留分即易為應有部分，存在於各具體之標的物上。是上訴人請求被上訴人潘正宗、潘正光將系爭土地（五筆土地）權利範圍（應有部分）各三分之一之土地遺贈登記塗銷；被上訴人林石城應將塗銷部分土地辦理繼承登記於伊，每人各（應有部分）二分之一，於法無據。原審駁回上訴人吳潘寶珠、潘美雲之訴及上訴人陳潘素娥、周潘美鳳之上訴，所持理由雖有未洽，惟其結論並無不當，仍應予以維持。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第四百八一條、第四百四九條第二項、第七八條，判決如主文。

最高法院民事判決

八 六年度台上字第二八五八號

裁判要旨

查封係公法上之處分行為其效力於實施查封後即已發生不待查封登記完成時始發生而動產於實施查封後債務人就查封物所為移轉設定負擔或其他有礙執行效果之行為對於債權人不生效力不動產之強制執行準用動產執行之規定強制執行法第五一條第二項第一百三條分別定有明文故不動產經法院實施查封後尚未為查封登記前如移轉登記與他人對債權人不發生效力債權人得請求該他人塗銷所有權移轉登記倘該他人於債權人尚未請求其為塗銷登記而於查封登記前復將該不動產之所有權移轉登記或設定抵押權登記與第三人為貫徹查封之公信力以確保債權人之債權應認債權人得請求第三人塗銷所有權移轉登記或抵押權設定登記第三人不得主張有土地法第四三條規定之適用

上訴人 台北縣板橋市農會 設台灣省台北縣板橋市府中路二九號

法定代理人 葉慶賢 住同右

訴訟代理人 林瑛琛 律師

被上訴人 台灣省合作金庫 設台北市館前路七七號

法定代理人 李文雄 住同右

訴訟代理人 魏國權 住台灣省台北縣三重市正義南路 七號

右當事人間請求塗銷土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國八五年六月七日台灣高等法院第二審判決（八五年度上字第六一七號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

本件被上訴人主張：伊係訴外人林麗月之債權人，於民國八四年六月一日以台灣板橋地方法院八四年度裁全日字第一三七八號裁定聲請該院以八四年民執全日字第一二八號假扣押強制執行事件，查封原為林麗月所有如原判決附表所示土地及房屋（以下稱系爭不動產）。詎林麗月竟以買賣為原因於同年六月六日將該已查封之系爭不動產移轉登記與第一審共同被告譚福民，譚福民復於同年六月二二日設定最高限額新台幣二百四萬元之押權登記予上訴人詳如原判決附表所示（以下稱系爭抵押權）。上開所有權移轉登記及抵押權設定登記均在系爭不動產完成查封之後，依法對伊不生效力，應予塗銷等情，求為命上訴人塗銷系爭抵押權設定登記之判決（另被上訴人請求譚福民塗銷系爭不動產之上開所有權移轉登記及系爭抵押權設定登記業經第一審為被上訴人勝訴之判決，未據譚福民聲明不服，已告確定）。

上訴人則以：伊辦理不動產抵押放款時，系爭不動產所登記之所有人為譚福民，未見有任何查封登記或瑕疵之處，斯時譚福民之所有權尚不失其效力，伊信賴登記，依法完成系爭抵押權設定登記及貸款手續，應受土地法第四三條規定之保護等語，資為抗辯。

原審以：被上訴人主張之事實，業據提出法院假扣押裁定及土地、建築改良物登記簿謄本等件為證。上訴人就系爭房屋於八四年六月一日為法院執行查封之事實亦不爭執，雖辯稱其不知系爭不動產於原所有人林麗月移轉予譚福民時有查封之情事，其因信賴登記完成系爭抵押權設定登記而取得抵押權，應受土地法第四三條規定之保護云云。然按動產實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力；不動產之強制執行，準用關於動產執行之規定，強制執行法第五一條第二項、第一百一三條分別定有明文。又不動產物權之移轉，在法院實施查封前，雖已聲請登記，但尚未完成，至查封後始登記完成者，尚不得據以對抗債權人（最高法院六八年度台上字第三七九號判例參照）。查系爭不動產於八四年六月一日上午三時三分，經被上訴人聲請法院查封，而其原所有人林麗月竟於八四年六月一日以買賣為原因聲請所有權移轉登記，並於同月六日移轉登記予譚福民，依上說明，對於被上訴人不生效力。又上訴人之系爭抵押權設定登記係於系爭不動產查封後之八四年六月二二日完成，林麗月之系爭不動產所有權移轉登記行為對被上訴人既不生效力，則譚福民所取得之系爭不動產對被上訴人而言，仍不生效力，因此譚福民與上訴人所為之系爭抵押權設定登記行為對被上訴人應亦不生效力。再查封為公法上之強制處分，不以登記為生效要件，查封完畢即生效力，不因第三人是否善意而受影響，因此上訴人抗辯其受土地法第四三條規定之保護云云，尚不足採。從而被上訴人請求塗銷系爭抵押權設定登記，應予准許云云，因而維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，經核於法並無不合。上訴論旨雖謂：查封後辦妥之移轉登記既非當然絕對無效，新登記之權利人在尚未被塗銷其所有人名義前所為合法行為不能認係當然失其效力，此時若有善意第三人因信賴登記而為其行為之相對人，應可適用土地法第四三條規定而受保護等情。惟查查封係公法上之處分行為，其效力於實施查封後即已發生，不待查封登記完成時始發生。而動產於實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力；不動產之強制執行準用動產執行之規定，強制執行法第五一條第二項、第一百一三條分別定有明文。故不動產經法院實施查封後，尚未為查封登記前，如移轉登記與他人，對債權人不發生效力，債權人得請求該他人塗銷所有權移轉登記；倘該他人於債權人尚未請求其為塗銷登記而於查封登記前復將該不動產之所有權移轉登記或設定抵押權登記與第三人，為貫徹查封之公信力，以確保債權人之債權，應認債權人得請求第三人塗銷所有權移轉登記或抵押權設定登記，第三人不得主張有土地法第四三條規定之適用而予以抗衡。故上開上訴論旨所持法律見解，尚非可取。其隨上訴論旨仍執陳詞指摘原判不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第四百八 一條、第四百四 九條第一項、第七 八條，判決如主文。

最高法院民事判決

八 六年度台上字第二八八九號

裁判要旨

參酌土地法第二百 五條第二百三 六條及第二百四 二條之規定土地與地上農作改良物係分別辦理徵收補償農作改良物被徵收時政府所發給之補償費乃屬該農作改良物之代替利益其應受之補償與土地補償無關土地所有人並非當然有領取權

上訴人 楊瑞和 住臺灣省花蓮縣壽豐鄉志學村中山路四段九九號
被上訴人 徐淑卿 住同右縣瑞穗鄉瑞祥村二鄰三六號
右當事人間請求確認徵收補償費收取權存在事件，上訴人對於中華民國八 六年一月 三日台灣高等法院花蓮分院第二審判決（八 五年度上字第一三七號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院花蓮分院。

理 由

本件上訴人主張：坐落花蓮縣壽豐鄉志學段四二 - 三八、四二 - 三九、四二 - 四一號土地（均自同段四二 - 二九分割而來，下稱系爭土地）原所有人陳煥成於民國八 三年八月間委託伊在其上種植作物，不付租金，種植費用由伊自行負擔，以免成為荒地，伊乃於系爭土地上種植木瓜樹。八 四年二月間，花蓮縣政府為闢建國立東華大學聯外道路，徵收系爭土地，系爭土地雖已移轉登記為被上訴人所有，因地上之木瓜樹實際為伊所種植，伊對於花蓮縣政府就徵收系爭土地所查估之地上物補償費，計一百三 五萬六千三百零八元（下稱系爭地上物補償費）應有收取權。詎花蓮縣政府竟公告被上訴人為收取權人，伊提出異議，經花蓮縣政府協調不成等情，求為確認伊對系爭地上物補償費有收取權之判決（上訴人請求確認段四二 - 四九、四二 - 四四號土地地上物徵收補償費有收取權部分，經第一審判決其敗訴，未據聲明不服，已告確定。）

被上訴人則以：伊並非發放補償費之機關，上訴人提起本訴，當事人不適格。況依民法第六 六條第二項規定及最高法院三 二年上字第六二二二號判例之意旨，不動產之出產物於尚未分離前，為不動產之部分，隨同土地所有權移轉予買受人。系爭土地業經陳煥成出賣並於八 四年七月二 一日移轉登記為伊所有，陳煥成已將系爭土地及地上物點交予伊，系爭地上物補償費自應由伊領取等語，資為抗辯。

原審將第一審所為上訴人勝訴部分判決廢棄，改判駁回該部分之訴，無非以：按地方政府因徵收土地而發給補償費，乃在盡其公法上之義務，對之享有請求補償權利之人，向其領取補償費，亦係在行使其公法上之權利，倘當事人以此項向地方政府請領徵收補償費之公法上權利為訴訟標的，提起確認之訴，即非法之所許。上訴人提起本件訴訟係在請求確認其對系爭地上物補償費有收取之權利，揆之前揭說明，此項向花蓮縣政府請領系爭地上物補償費之權利，既屬公法上之權利，依法自不得為民事訴訟法之訴訟標的，上訴人竟以對於系爭地上物補償費有收取權為訴訟標的提起本件訴訟，於法已有未合，且不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分，民法第六 六條第二項定有明文。是種植於土地之樹木，在未與土地分離前，為土地之構成部分，屬土地所有人所有，縱經土地所有人之同意，在土地上種植樹木，並因而取得砍伐該樹木之權利，亦僅係種植樹木之人得對土地所有人為砍伐權（債權）之主張而已，在該樹木砍伐之前，該樹木既為土地之構成部分，

該樹木自不得單獨為物權之標的，該種植樹木之人並不能因其與土地所有人之約定，而取得尚未與土地分離樹木之所有權，苟嗣後該土地所有人將該土地之所有權移轉予第三人，該種植樹木之人自無從對現在所有人為該樹木所有權之主張。上訴人主張其與原所有人陳煥成約定其對系爭土地上之木瓜樹有砍伐權，縱然屬實，亦不得對嗣後已依法取得系爭土地所有權之被上訴人主張對系爭土地上其所種植之本瓜樹有任何權利，上訴人請求確認伊對系爭土地上之木瓜樹補償費有收取權，亦屬無據等詞，為其判斷之基礎。

惟查本件系爭土地上農作改良物徵收補償費之權利歸屬因兩造發生爭議，徵收機關花蓮縣政府因而予以辦理提存，以待司法機關裁判後，由真正權利人領取（見一審卷九頁）。而上訴人起訴似係主張伊為系爭土地上農作改良物木瓜樹之實際耕作人，系爭徵收補償費自應歸伊所有，但被上訴人對之爭執，因而以被上訴人為被告，求為確認伊對系爭地上物補償費有收取權之判決。果爾，自屬私權之爭執，原審未違善盡闡明當事人真意之職權，遽以前開情詞為上訴人不利之判斷，已有可議。且參酌土地法第二百五條、第二百三十六條及第二百四二條之規定，土地與地上農作改良物係分別辦理徵收、補償。農作改良物被徵收時，政府所發給之補償費，乃屬該農作改良物之代替利益，其應受之補償與土地補償無關，土地所有人並非當然有領取權。依內政部七一年四月八日七一台內地字第七三六七四號函釋：被徵收土地上之農作改良物，其補償費發給對象，在無租賃關係之占耕借耕者及非三七五租約之一般租賃者，以調查之實際耕作人為公告之受補償人。本件上訴人主張被徵收土地原所有人陳煥成與伊協議，委託伊在該土地經營種植木瓜，租金不計，種植費用由伊自行負擔，收益歸伊所有等情，有同意書為證，並經證人陳煥成結證在卷（見一審卷一七、五四頁），倘均非虛構，則該木瓜樹之採收權人既為上訴人，系爭地上物補償費是否不能由上訴人領取，非無研求之餘地。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，難謂無理由。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

八七年度判字第269號

原告 董振琴 住台北市北投區榮華三路一巷二九號

被告 臺北市士林地政事務所

右當事人間因地上權登記事件，原告不服內政部中華民國八六年八月二日台八六內訴字第八六三三七九號再訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

事 實

緣原告於民國八五年一月七日、就座落台北市北投區振興段一小段三八二地號土地，其中有建築物之五九.三八平方公尺土地部分，向被告申請時效取得地上權登記，經被告審查後，以八五年二月二日北市土地一字第一九七六號公告三日並通知上開國有土地管理機關財政部國有財產局。嗣財政部國有財產局台灣北區辦事處以八五年二月二三日台財產北三字第八五三六二四號函檢附財政部國有財產局訴請原告拆屋還地（系爭房地）之台灣士林地方法院八四年度重訴字第二七一號民事判決書影本，主張國有財產局勝訴並提出異議。被告乃依土地法第五九條第二項規定通知原告及財政部國有財產局台灣北區辦事處舉行調處。因原告未出席，故調處未成立。復於八六年二月八日舉行第二次調處，惟仍未達成協調，被告乃依土地登記規則第七條第一項第二款規定依職權予以裁處，作成駁回地上權登記申請案之調處結果，以八六年三月七日北市土地一字第八六六三五五七號函檢附調處會議紀錄及調處結果通知書予原告。原告不服調處結果，循序提起行政訴訟。茲摘敘兩造訴辯意旨於次：（略）

理由

按主張依民法第七百六十九條或第七百七十一條之規定因時效取得他人土地所有權之人，得經土地四鄰證明聲請為土地所有權之登記，地政機關為審查證明無誤者，應踐行公告程序，土地權利關係人在公告期間內如有異議，得向地政機關提出，因而生土地權利爭執時，應由地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後五日內向司法機關訴請處理，觀諸土地法第五十四條、第五十五條、第五十九條規定甚明。蓋時效取得土地所有權為原始取得，就聲請為土地所有權之登記者而言，係第一次之土地權利登記，與土地總登記同，併列於土地法第三章土地總登記，應踐行公告或調處程序。斯與土地權利之移轉或設定為繼受取得，其聲請為土地權利變更登記者，依土地法第七十五條規定經審查無誤即應登記於登記簿，毋庸踐行公告程序者不同。主張因時效取得地上權者，係依民法第七百七十二條規定準用同法第七百六十九條或第七百七十一條而來，性質亦屬原始取得而非移轉或設定之繼受取得，其聲請為地上權登記，基於同一之法律上理由，應與聲請為時效取得土地所有權之登記同，踐行上開公告或調處程序，不得依土地法第七十五條規定土地權利變更登記而逕為登記。中央地政機關內政部依土地法第三十七條第二項授權訂頒土地登記規則，於第一百四十四條規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。」乃執行時效取得地上權聲請登記之程序而設，無違上述土地法規定之意旨，足資適用。本件原告以其在坐落台北市北投區振興段一小段三八二地號國有土地上有建築物（面積五九.三八平方公尺）為目的而使用之（其使用部分下稱系爭土地），已歷二年以上，乃於八十五年一月七日向被告申請時效取得地上權登記。經被告審查後，以八十五年二月二日北市土地一字第一九七六號公告三日，並通知系爭國有土地管理機關財政部國有財產局，旋國有財產局台灣北區辦事處於公告期間提出異議，並檢附台灣士林地方法院八四年度重訴字第二七一號民事判決書影本，主張國有財產局訴請原告拆屋還地已獲勝訴之判決。被告乃依土地法第五十九條第二項規定予以調處，因原告未出席，故調處未成立。復於八十六年二月八日舉行第二次調處，惟仍未達成協調，被告乃依土地登記規則第七條第一項第二款規定依職權予以裁處，作成駁回地上權登記申請案之調處結果，以八十六年三月七日北市土地一字第八六六三五五七號函檢附調處會議紀錄及調處結果通知書予原告並示以如不服調處結果，應於接到通知書後五日內訴請司法機關裁判，逾期不起诉者，依調處結果辦理。揆諸首開規定與說明，尚無違誤。原告不服調處結果，循序提起訴願、再訴願，訴願、再訴願決定遞予駁回，均無不合。原告起訴主張：其占有系爭土地蓋建房屋已逾二年以上，因時效取得地上權，依土地登記規則第二十八條第七款、第六十二條規定，得單獨申請地上權登記，登記機關並應為取得登記，原所有權人當然失其權利。斯時僅是申請人與登記機關之公法上關係，並無如地上權設定之有契約關係，即無私權爭執，自無土地法第五十九條第二項規定調處之適用。土地登記規則第一百四十四條規定違法違憲，被告據以為公告，通知國有財產局，進而調處，均屬違法。且國有財產局於七十六年間始登記系爭土地為國有，訴請其拆屋還地已在其申請地上權登記之後，自不得以該局提出之法院判決為據，調處應駁回其登記之申請，是原處分違法顯然，訴願、再訴願決定猶予維持，自有違法各云云。惟按因時效取得地上權之登記程序，應依土地登記規則第一百四十四條規定辦理，該規定無違首引土地法有關登記規定之意旨，均已如前述，自無違法之可言。如斯程序，即土地法各該規定之內容，其不同於土地權利之移轉或創設之繼受取得不待公告經審查無誤即逕為登記者，乃立法裁量之事，無違憲可言。殊難謂被告據以公告原告申請時效取得地上權登記內容，通知所有權人並進行調處程序，為有違法。至於原告申請地上權登記，係因取得時效完成，依土地登記規則第二十八條第七款規定，因無登記義務人而由原告單獨申請之。第斯僅係規定申請人之要件，不能據以排

除上開程序之踐行。另土地登記規則第六 二條規定：「由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後應即以書面通知登記義務人，但無義務人者，不在此限。前項義務人為二人以上時，應分別通知之。」係規定登記完畢後之通知義務，亦不能據以謂原告單獨申請登記之情形，應逕為登記，無須踐行上開程序。如前所述，土地法第七 五條關於聲請為土地權利變更登記之案件經審查無誤應即登記於登記簿之規定，於本案並無適用。是原告援引土地登記規則第二 八條第七款、第六 二條謂本案應逕予登記，與因取得時效完成之申請登記程序不同。原告徒以本案非設定地上權，謂即無私權爭執，不應踐行公告、調處程序云云，也不可採。至於原告於事實欄陳述所引內政部台(82)內地字第八 八七一號函，略謂申請時效取得登記案件，於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人提出訴請申請人拆屋還地訴訟判決而異議，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不得作為該登記申請准駁之依據，仍應依時效取得地上權登記有關規定辦理。非但未否認應踐行上開公告、調處程序，且謂應依有關規定辦理，自難據以謂被告不應依土地登記規則第一百 四條辦理公告、調處程序。又該函說明土地所有權人提起拆屋還地訴訟，非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，係指明二者有不同之訴訟標的，亦難據以謂系爭土地管理機關國有財產局之提出異議，主張原告不合取得地上權時效要件應負拆屋還地之情形，未因而生土地權利之私權爭執，毋庸踐行調處程序。又查原告申請地上權登記於八 五年一月七日，已在被拆屋還地之後，被告予以審查嗣為處置，固屬公法之關係，惟申請登記之內容為土地權利，乃私權，有相對之權利人與義務人，雙方生私權爭執，與申請登記之公法關係本屬二事，不能以有公法關係存在即不生私權爭執，是原告主張其申請登記為公法關係，即無私權爭執云云，容屬誤會。本案於公告中生時效取得地上權有無之私權爭執，應予調處，已如前述，被告予以調處，經二次調處均不成，參酌第一審民事判決命原告應拆除其蓋建之房屋，返還系爭土地於國有財產局，「理由」並論述原告抗辯時效取得地上權之不足採，並未認原告有地上權登記請求權存在等情，因為調處結果認應駁回原告登記之申請，以通知書送達原告並諭知如有不服應於接到通知書後 五日內訴請司法機關裁判，逾期不起訴者依調處結果辦理，核與首揭規定並無不合。原告對上開第一審民事判決提起上訴，業經第二審民事判決駁回在案，雖主張民事判決違背上引內政部台內字第八 八七一號函示意旨，然該函係指不能僅據拆屋還地判決駁回地上權登記之申請而不依時效取得地上權登記有關規定辦理。本案係依該函所稱有關規定辦理，民事判決亦無關登記申請與駁回事項，不生違背該函意旨之問題。抑有進者，土地法第五 九條第二項明定不服調處者，應於接到調處通知後 五日內向司法機關訴請處理。蓋以私權爭執惟司法裁判有權確定，該條項規定由地政機關予以調處，無非定權利爭執之權宜方法，既尚有爭執而不服調處，終須司法裁判確定，應向司法機關起訴以謀解決，自無許其為行政爭訟之必要。若未依限訴請司法機關處理，法文明定應依調處結果辦理，即依調處結果對申請登記案件為准駁。調處結果已成嗣後准駁處分之內容，如有不服，應對准駁之處分為行政爭訟，自亦無許對調處結果為行政爭訟之必要。是本件原不服調處結果，循序提起本件行政訴訟，亦應認無訴之必要。綜上說明，被告為調處結果之通知並無不合，原告對之不服，提起訴願、再訴願，一再訴願決定遞予維持，俱無不妥，原告起訴論旨非有理由，應予駁回。據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第二 六條後段，判決如主文。

司法院大法官議決釋字第四四四號解釋

司法院釋字第四四四號解釋

中華民國八 七年一月九日

解釋文

區域計畫法係為促進土地及天然資源之保育利用、改善生活環境、增進公共利益而制定，其第二條後段謂：「本法未規定者，適用其他法律」，凡符合本法立法目的之其他法律，均在適用之列。內政部訂定之非都市土地使用管制規則即本此於第六條第一項規定：「

經編定為某種使用之土地，應依容許使用之項目使用。但其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。」中華民國八 四年六月七日修正發布之台灣省非都市土地容許使用執行要點第二 五點規定：「在水質、水量保護區規定範圍內，不得新設立畜牧場者，不得同意畜牧設施使用」，係為執行自來水法及水污染防治法，乃按本項但書之意旨，就某種使用土地應否依容許使用之項目使用或應否禁止或限制其使用為具體明確之例示規定，此亦為實現前揭之立法目的所必要，並未對人民權益增加法律所無之限制，與憲法第 五條保障人民財產權之意旨及第二 三條法律保留原則尚無牴觸。

解釋理由書

按土地為人民生存所不可或缺，國家基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，並配合國家經濟發展及環境保護之政策，應訂定符合社會需要之土地使用保育計畫，區域計畫法即係為合理調整土地上各種不同的使用需求與人民整體利益之均衡考量所制定之法律，於第一條揭示其立法目的為：「促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動之合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利。」為貫徹非都市土地之使用管制與生態環境保育之公共政策，同法第 五條第一項規定，非都市土地，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，實施管制，其管制規則，由中央主管機關定之；並於第二條後段規定：「本法未規定者，適用其他法律」，凡符合本法立法目的之其他法律，諸如自來水法及水污染防治法，均應在適用之列。內政部乃本此訂定非都市土地使用管制規則，將非都市土地依照區域計畫施行細則第 三條之規定，劃分為各種使用區域，並依第 五條之規定在各使用區域內編成八種用地，依照土地使用種類與使用性質進行管制；該規則第六條第一項規定：「經編訂為某種使用之土地，應依容許使用之項目使用。但其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。」中華民國八 四年六月七日修正發布之台灣省非都市土地容許使用執行要點第二 五點規定：「在水質、水量保護區規定範圍內，不得新設立畜牧場者，不得同意畜牧設施使用」，係為執行自來水法第 一條及水污染防治法第二 八條第四款，而按本項但書意旨，就某種使用土地應否依容許使用之項目使用，或禁止或限制其使用為具體明確之例示規定（本例示規定已於八 六年八月六日經內政部（八六）內地字第八六八四八三三號函核定刪除），此亦為實現前揭立法目的所必要，並未對人民權利增加法律所無之限制，與憲法第 五條保障人民財產權之意旨及第二 三條法律保留原則尚無牴觸。至具體個案中之土地，是否屬於水質、水量保護區規定範圍，屬法院認事用法之問題，併此指明。