

八 七年八月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- 修正「平均地權條例施行細則」部分條文(87HAAZ01) 三
行政院更正有關修正發布「平均地權條例施行細則」等八 五條之附件六原土地所有權人優先買回土地地價之計算公式所訂「優先買回之各宗土地地價 - 」中之「 - 」號應係「 = 」之誤(87HAAZ02) 五

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令

- 內政部修正「土地登記專業代理人簽證作業試辦要點」(87HBAZ03) 六

(二) 地權法令

- 內政部修正「內政部公地放領審議委員會組織規程」第六條條文(87HBBD04) 一七
檢送「內政部公地放領審議委員會審議規範」(87HBBD05) 一八

(三) 地籍法令

- 內政部函為關於旅外國人委託國內親友代為辦理遺產繼承登記之授權書，是否應載明不動產標示疑義一案(87HBCC06) 一九
內政部函釋關於日據時以私產開始之繼承、被繼承人為招贅婚之女子，無冠母性之子女可繼承時，其遺產可否由其招夫之子女為第一順位繼承人，申請繼承登記疑義乙案(87HBCC07) 一九
檢送「研商國宅土地設定地上權之處理方式及其記載例事宜」會議紀錄(87HBCD08) 二
修訂本處訂頒之「臺北市地目變更作業要點」第七條一、(二)規定(87HBCK09) 二一
內政部函釋「許聰明君等二人申辦本市文山區景豐街一三號等建物第一次測量，其地下一層之『停車空間』轉繪疑義」乙案(87HBCN10) 二二
內政部函為有關香港居民檢附華僑身分證明書申請土地登記時，該證明書之效力認定及使用疑義事宜乙案(87HBCZ11) 二二
內政部函為關於法人依法合併，或金融機構因財政部指示概括承受，申請不動產權利變更登記疑義乙案(87HBCZ12) 二三
內政部函為台北縣政府依據該部八 四年 二月廿九日台(84)內地字第八四八九二九七號函釋意旨，擬具非土地登記專業代理人代理申請土地登記案件之處理原則乙案(87HBCZ13) 二四
有關內政部函為修正「房地產委託銷售契約書範本」乙案(87HBCZ14) 二四
有關內政部函為非土地登記專業代理人申辦土地登記案件之簽註切結事宜乙案(87HBCZ15) 四

(四) 地用法令(缺)

(五) 重劃法令

- 內政部函釋有關土地所有權人自辦市地重劃，其範圍跨越不同直轄市或縣(市)轄區時，相關自辦市地重劃業務得否由單一直轄市或縣(市)政府審核或採會同審核方式辦理乙案(87HBEB16) 四一
內政部函釋有關都市計畫「批發市場兼零售市場」與「零售市場兼批發市場」之公共設施用地，於辦理市地重劃時，是否比照平均地權條例第六 條規定中所列之「零售市場」，而列為共同負擔乙案(87HBEB17) 四二
內政部函釋有關自辦市地重劃區重劃工程未完成驗收接管前，抵費地可否辦理部分出售，俾利重劃會順利推行重劃作業乙案(87HBEB18) 四二
有關自辦市地重劃區抵費地議價出售是否符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃

辦法第五 條規定公開出售不計徵土地增值稅乙案(87HBEB19)	四三
內政部函釋有關都市計畫行水區是否納入市地重劃範圍疑義乙案 (87HBEB20)	四三
(六) 地價及土地稅法令	
土地稅減免規則第七條後段所稱「完成之日」之認定，應以區段徵收或重劃之地籍測量、土地登記、工程驗收及土地交接等各項工作均完成之日為準 (87HBFB21)	四四
遺產稅納稅義務人申請以被繼承人遺產中之公共設施保留地抵繳遺產稅，應依遺產及贈與稅法第三 條及同法施行細則第四 四條規定辦理 (87HBFF22)	四五
修正「臺北市實施平均地權基金設置管理辦法」為「臺北市實施平均地權基金設置管理及收支保管辦法」(87HBFZ23)	四五
(七) 徵收法令	
關於內政部函釋祭祀公業無規約，得否由管理人領取徵收土地之地價補償費乙案(87HBGB24)	四五
內政部訂頒「撤銷土地徵收作業規定」乙案(87HBGZ25)	四六
關於土地法第二百 七條所稱「不能為相當之使用」適用疑義乙案 (87HBGZ26)	四七
(八) 地政資訊相關法令 (缺)	
三、臺灣省地政法令	
有關寺廟購置不動產，如無章程或章程未明定，是否需經信徒大會通過疑義案 (臺灣省政府公報 八 七年秋字 第 期)(87HCBZ27)	四八
有關祭祀公業派下權之拋棄、繼承疑義案 (臺灣省政府公報 八 七年秋字 第二 六期) (87HCBZ28)	四九
民國八 七年六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 七年秋字 第 九期) (87HCEZ29)	四九
關於監察院函據人民陳訴：目前都市計畫公共設施用地徵收計畫使用期限未設標準，需地機關自訂之使用期限過長，影響人民權益乙案 (臺灣省政府公報 八 七年秋字 第二 八期) (87HCFZ30)	五一
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	
本府檢送行政院副院長提示有關 BOT 計畫之法規擬定及推動相關事宜原函及民間參與公共建設申請與審核作業注意事項影本各乙份(87HEBZ31)	五二
本府修正「台北市有線電視纜線暫掛雨水下水道處理要點」第五點第(二)款之條文(87HEBZ32)	五五
六、判決要旨	
(一) 最高法院判決要旨 (缺)	
(二) 行政法院判決要旨	
八 七年度判字第一四七 號 (土地事務事件 - 民法第八百三 二條、地籍測量實施規則第二百三 一條第二款) (87HFBZ33)	五五
七、其他參考資料 (缺)	

內政部函報「平均地權條例施行細則」部分條文修正草案，已由行政院於八 七年八月五日以台八 七內字第三八九七一號令修正發布施行，茲檢送行政院函及附件影本各乙份

臺北市府地政處函 本市土地重劃大隊、本市古亭、中山、松山、大安、士林、建成地政事務所、本處第一、二、三、四科

87.8.15.北市地五字第八七二二一六八四 號

說明：依本府八 七年八月 二日府地五字第八七 六一七二三 號函辦理。

附件

行政院函 外交部等三 個機關

87.8.5.台八 七內字第三八九七二號

主旨：內政部函報「平均地權條例施行細則」部分條文修正草案，已由本院於八 七年八月五日以台八 七內字第三八九七一號令修正發布施行，請 查照。

說明：

- 一、本案係根據內政部八 七年五月二日台(87)內地字第八七八一八五四號函，並照八 七年七月二 三日本院第二五八八次會議決議辦理。
- 二、檢送「平均地權條例施行細則」部分條文修正條文一份。

平均地權條例施行細則部分條文修正條文

第六 九 條 區段徵收範圍內之公有土地，除道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地應無償撥用外，其餘土地應由徵收機關照公告土地現值有償撥用，統籌處理。

前項應無償撥用之公有土地，不包括已列入償債計畫之公有土地、抵稅地及學產地。

第六 九 條之一 區段徵收範圍內之未登記土地，得視區段徵收開發主體分別登記為國有、省（市）有或縣（市）有，並以徵收機關或其指定機關為管理機關。

第七 四 條 土地所有權人依本條例第五 五條第一項向地政機關申請發給抵價地時，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請；其申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，並應於申請時提出左列文件：

- 一、訂有耕地租約者，應提出依本條例第六 三條第二項第一款規定補償承租人之證明文件。
- 二、設定地上權、地役權或永佃權者，應提出依本條例第六 四條第一項規定補償地上權人、地役權人或永佃權人之證明文件。
- 三、設定抵押權或典權者，應提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件。
- 四、設有限制登記者，應提出法院塗銷限制登記之囑託書或預告登記權利人同意塗銷之文件。

第七 四 條之一 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定抵押權、典權以外之他項權利者，除依前條第一款、第二款辦理外，並得於申請時，請求徵收機關邀集承租人或其他項權利人協調；其經協調合於左列情形者，得由地政機關就其應領之補償地價辦理代為扣繳清償及註銷租約或塗銷他項權利，並以剩餘應領補償地價申領抵價地。

- 一、補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由地政機關代為扣繳清償。

二、承租人或他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

第七 四條之二 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應依第七 四條第三款規定提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。

依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及該他項權利人協議定之。

依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。

第七 八條之一 本條例第五 五條之二之用詞涵義如左：

一、徵收補償地價：指原土地所有權人所領現金補償總額中申請優先買回之價額。

二、公共設施費用：指工程費用、土地整理費用及貨款利息。

三、開發總費用：指徵收私有地之現金補償地價、有償撥用公有地地價、無償撥用公有出租耕地補償承租人地價、公共設施費用及貨款利息等項之支出總額扣除原土地所有權人優先買回土地地價收入之餘額。

前項第二款所稱工程費用，包括道路、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費及整地費。所稱土地整理費用，包括土地改良物或墳墓拆遷補償費、動力及機械設備或人口搬遷補助費、營業損失補助費、自動拆遷獎勵金、加成補償金、地籍整理費、救濟金及辦理土地整理必要之業務費。

第七 九條 本條例第五 五條之二第一項第二款所稱買回最高面積依第五 四條核計，指原土地所有權人領取現金補償地價者，其優先買回土地面積占其被徵收土地面積之比例，不得超過該徵收案預計抵價地總面積占徵收總面積之比例。

原土地所有權人優先買回土地之分配，應俟抵價地分配完竣後，就其剩餘部分依抵價地分配原則辦理。

原土地所有權人優先買回土地地價之計算公式如附件六。

原土地所有權人優先買回土地者，應於限期內提出申請，未依限申請者，視為放棄優先買回權，其申請買回土地面積不足最小建築單位面積者，應合併申請買回。

第七 九條之一 區段徵收範圍內讓售、撥用或標售之各宗土地得依其區位、使用性質調整其讓售、撥用地價或標售底價；其讓售、撥用地價及標售底價之總額應以回收開發總費用為原則。

第七 九條之二 各級主管機關得將左列區段徵收業務委託事業機構、法人或學術團體辦理：

一、現況調查及地籍測量。

二、區段徵收工程之規劃、設計、施工及管理。

三、土地改良物價值及區段徵收後地價之查估。

四、抵價地及優先買回土地分配之規劃設計。

五、編造有關清冊。

前項委託事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收業務之辦法，申中央主管機關定之。

第八 條 出售區段徵收土地之地價收入，除抵付開發成本外，全部撥充實施平均地權基金，不足由實施平均地權基金貼補之。

第八 四 條 本條例第六 條第一項所稱以重劃區內未建築土地折價抵付，指以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。

前項折價抵付之土地（簡稱抵費地），應訂底價公開標售，並得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地，所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地基金貼補之。

抵費地經二次公開標售而無人得標時，得在不影響重劃區財務計畫之原則下，降低底價再行公開標售。

第八 四 條之一 依前條第二項規定留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用部分，應指定行庫，按重劃區分別設立專戶儲存支用；其運用範圍如左：

- 一、道路、溝渠、橋樑之加強及改善工程。
- 二、雨水、污水下水道及防洪設施等改善工程。
- 三、人行道、路樹、路燈、號誌、綠化等道路附屬工程。
- 四、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、體育場等設施。
- 五、社區活動中心、圖書館。
- 六、改善既成公有公共建築物及其附屬設備。
- 七、社區環境保護工程。
- 八、該重劃區直接受益之聯外道路與排水設施及其他公共建設工程。
- 九、其他經地方政府認定必要之公共設施工程。

、地方政府視財源狀況及實際需要認定必要之第八款用地取得。

第八 五 條 重劃分配土地公告確定後，應由主管機關按宗計算市地重劃負擔總費用，通知土地所有權人，並列冊檢送稅捐稽徵機關，作為抵扣土地漲價總數額之依據。

附件六 原土地所有人優先買回土地地價之計算公式

優先買回之各宗土地地價 - 徵收補償地價 + 公共設施費用 × 該土地所有權人提出優先買回之土地評定地價 / (區段徵收範圍內標讓售土地評定地價 + 有償撥供需地機關之土地評定地價 + 全部申領抵價地評定地價 + 留供申請優先買回之土地之評定地價)

行政院八 七年八月五日台八 七內字第三八九七一號令修正發布「平均地權條例施行細則」部分條文內有關第八 五條之附件六原土地所有權人優先買回土地地價之計算公式所訂「優先買回之各宗土地地價 - 」中之「 - 」號應係「 = 」號之誤，業由行政院八 七年八月一日台八 七內字第三九七 六號簡便行文表更正，茲檢送該簡便行文表影本乙份

臺北市政府地政處函 本市土地重劃大隊、本市古亭、中山、松山、大安、士林、建成地政事務所、本處第一、二、三、四科

87.8.25.北市地五字第八七二二四七三 號

說 明：依本府八 七年八月二 日府地五字第八七 六三九七三 號函辦理。又本處八 七年八月 五日北市地五字第八七二二一六八四 號函計達。

行政院簡便行文表 行政院公報編印小組

87.8.11.台八 七內字第三九七 六號

本院於八 七年八月五日以台八 七內字第三八九七一號令修正發布「平均地權條例施行細則」部分條文內有關第八 五條之附件六原土地所有權人優先買回土地地價之計算公式

所訂「優先買回之各宗土地地價 - 」中之「 - 」號應係「 = 」號之誤，請惠予刊登行政院公報更正。

有關內政部函為修正「土地登記專業代理人簽證作業試辦要點」乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.8.17.北市地一字第八七二二一九七六 號

說明：

- 一、依內政部八 七年八月六日台(87)內地字第八七九六一八三號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本各乙份。
- 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工會，抄發本處資訊室（惠請刊登法令月報）本處第一科。

附件

內政部函 臺灣省政府、台北市政府、高雄市政府、福建省政府

87.8.6.內地字第八七九六一八三號

主旨：修正「土地登記專業代理人簽證作業試辦要點」，請 查照轉行。

說明：

- 一、檢附前開要點、附件（土地登記專業代理人簽證登記申請書、試辦土地登記簽證作業簽證人名簿）及土地登記專業代理人簽證作業試辦要點部分條文修正對照表各一份。
- 二、副本分送司法院秘書長、法務部、財政部、中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會、本部戶政司、法規會、總務司（刊登公報）地政司（不動產交易小組、一科）（以上均含附件）

土地登記專業代理人簽證作業試辦要點

中華民國八 六年二月二 二日內政部台內地字第八六七四一九九號函訂頒

中華民國八 七年八月七日內政部台內地字第八七九六一八三號函頒修正

- 一、土地登記專業代理人（以下簡稱專業代理人）代理他人向地政事務所申辦土地登記，依規定須提出當事人之印鑑證明者，經依本要點規定辦理簽證，得免提出之。但有下列情形之一者，不得辦理簽證：
 - (一)繼承開始在民國七 四年六月四日以前之繼承登記。
 - (二)書狀補給登記。
 - (三)依土地法第三 四條之一規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。
 - (四)寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。
 - (五)有關第三人同意事由。
 - (六)權利價值逾新臺幣一千萬元之登記。
- 二、本要點所稱簽證人係指依本要點規定辦理簽證事務之專業代理人。
- 三、具有下列各款規定之專業代理人，得申請簽證人登記：
 - (一)領有專業代理人開業執照。
 - (二)為中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）所屬公會會員，並經其所屬直轄市或縣（市）公會推薦者。
 - (三)最近五年內，任二年主管稽徵機關核定之專業代理人執行業務收入總額每年均達新臺幣四 五萬元以上。但金門縣、連江縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣為每年均達新臺幣三 五萬元以上。
- 四、有下列情事之一者，不得申請簽證人登記；其已取得簽證人資格者，應註銷其登記：

- (一)專業代理人開業執照被註銷者。
 - (二)喪失直轄市或縣(市)專業代理人公會會員身分者，或經公會撤回推薦者。
 - (三)未依第六點規定繳納簽證基金者。
 - (四)曾因業務上有關之犯罪行為，受一年有期徒刑以上刑之宣告，經判決確定者。
- 五、申請簽證人登記，應檢附下列文件，向其開業登記之直轄市或縣(市)主管機關申請之：
- (一)申請書。
 - (二)第三點規定之資格證明文件及其影本。
 - (三)國民身分證影本。
 - (四)依第六點規定繳納簽證基金之證明文件。
 - (五)本人最近二吋照片二張。
 - (六)簽證人之印鑑樣式及簽名款。
- 六、專業代理人申請簽證人登記，應先向其所屬直轄市或縣(市)專業代理人公會辦理，並向全聯會開設之專戶繳納新臺幣 萬元，作為簽證基金。
簽證人辦理簽證事務，因簽證錯誤或不實，致當事人受損害，該簽證人應負損害賠償責任，其未能完全賠償時，由簽證基金於每一簽證人新臺幣一百萬元額度內代為支付。全聯會對該簽證人有求償權。
專戶儲存之簽證基金及其孳息不足新臺幣一千萬元時，全聯會得訂定相當數額，通知簽證人於三個月內均攤補繳之。
本簽證作業不予繼續實施時，專戶儲存之簽證基金及其孳息應於五年後平均分配予簽證人。
- 七、第三點規定簽證人之推薦方式及第六點規定簽證基金之繳納、管理、分配及求償等事項，由全聯會另定之。
- 八、直轄市或縣(市)主管機關受理簽證人登記申請案件，經審查符合規定者，應即建檔、製作簽證人名簿，並發給試辦土地登記簽證作業簽證人證書，同時副知所轄地政事務所、申請人所屬公會及全聯會。並得依申請將簽證人名簿函送相關主管稅捐稽徵機關、他縣(市)主管機關及其所轄地政事務所。
前項簽證人名簿應記載事項如下：
- (一)簽證人姓名、性別、出生年月日、國民身分證統一編號。
 - (二)事務所名稱地址及聯絡電話。
 - (三)簽證人證書字號。
 - (四)簽證人之印鑑樣式及簽名款。
- 九、簽證人辦理簽證案件時，應建立當事人基本資料，其項目如下：
- (一)姓名。
 - (二)出生年月日。
 - (三)國民身分證統一編號。
 - (四)戶籍地址。
 - (五)通訊地址及電話。
 - (六)指印。
 - (七)簽名款。
- 前項指印應以左手拇指印為之。但未能捺左手拇指印者，得捺其他手指印，並予以註明。
- 、簽證人辦理簽證，應確實核對當事人身分，並查明其確為登記標的物之權利人或權利關係人後，於登記申請書或登記原因證明文件簽註：「茲證明本件確經委託人同意並親自簽章」。
- 一、經簽證人簽證之申辦土地登記案件，應以簽證人為代理人，並得依規定選任複代理

試辦土地登記簽證作業 簽證人名簿

○○縣(市)政府

試辦土地登記簽證作業簽證人名簿

○○縣(市)政府

姓名：		事務所名稱：	
性別：	出生年月日	事務所地址：	
	民國 年 月 日	聯絡電話：	
國民身分證統一編號：		簽證人證書字號：	
簽證人印鑑樣式：		簽證人簽名款：(直式) (橫式)	

土地登記專業代理人簽證作業試辦要點部分修正對照表

修正條文	原條文	說明
<p>「土地登記專業代理人(以下簡稱專業代理人)代理他人向地政事務所申辦土地登記，依規定須提出當事人之印鑑證明者，經依本要點規定辦理簽證，得免提出之。但有下列情形之一者，不得辦理簽證：</p> <p>(一)繼承開始在民國七十四年六月四日以前之繼承登記。</p> <p>(二)書狀補給登記。</p> <p>(三)依土地法第三十四條之一規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。</p> <p>祠寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。</p> <p>因有關第三人同意事由。</p> <p>內權利價值逾新臺幣一千萬元之登記。</p>	<p>「土地登記專業代理人(以下簡稱專業代理人)代理他人向地政事務所申辦土地登記，依規定須提出當事人之印鑑證明者，如經依本要點規定辦理簽證，得免提出之。但有下列情形之一者，不得辦理簽證：</p> <p>(一)繼承開始在民國七十四年六月四日以前之繼承登記。</p> <p>(二)書狀補給登記。</p> <p>(三)依土地法第三十四條之一規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。</p> <p>祠寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。</p> <p>因有關第三人同意事由。</p> <p>內權利價值逾新臺幣一千萬元之登記。</p>	<p>文字修正。</p>

<p>二 本要點所稱簽證人係指依本要點規定辦理簽證事務之專業代理人。</p> <p>三 具有下列各款規定之專業代理人，得申請簽證人登記：</p> <p>(一) 領有專業代理人開業執照。</p> <p>(二) 為中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）所屬公會會員，並經其所屬直轄市或縣（市）公會推薦者。</p> <p>四 最近五年內，任二年主管稽徵機關核定之專業代理人執行業務收入總額每年均達新臺幣四十五萬元以上。但金門縣、連江縣、臺東縣、澎湖縣、澎湖縣均每年均達新台幣三十萬元以上。</p>	<p>二 本要點所稱簽證人係指依本要點規定辦理簽證事務之專業代理人。</p> <p>三 具有下列各款規定之專業代理人，得申請簽證人登記：</p> <p>(一) 領有專業代理人開業執照。</p> <p>(二) 為直轄市或縣（市）專業代理人公會會員，並經其所屬公會推薦者。</p> <p>四 最近五年內，任二年稽徵機關核定之專業代理人執行業務所得每年均達新臺幣三十萬元以上。</p>	<p>未修正。</p> <p>一 申請簽證人登記，實務上係向全聯會繳納簽證基金。從而申請人自應為全聯會所屬公會會員，以保障其權益。</p> <p>二 專業代理人業務收入總額相同者，或因其稅務規劃不同，而造成執行業務所得高低有別。基於平等原則，故以「執行業務收入總額」替代「執行業務所得」，並以「收入總額四十五萬元為基準」。</p> <p>三 金門、連江、臺東、花蓮、澎湖等偏遠地區之業務量與都會地區等量實觀，故將各該縣轄內專業代理人執行業務收入總額之申請門檻，以年收入總額三十五萬元為基準。</p>
---	---	---

<p>以下列情事之一者，不得申請簽證人登記；其已取得簽證人資格者，應註銷其登記：</p> <p>(一) 專業代理人開業執照被註銷者。</p> <p>(二) 喪失直轄市或縣(市)專業代理人公會會員身分者，或經公會撤回推薦者。</p> <p>(三) 未依第六點規定繳納簽證基金者。</p> <p>(四) 曾因業務上有關之犯罪行為，受一年有期徒刑以上刑之宣告，經判決確定者。</p>	<p>以下列情事之一者，不得申請簽證人登記；其已取得簽證人資格者，應註銷其登記：</p> <p>(一) 專業代理人開業執照被註銷或撤銷者。</p> <p>(二) 喪失直轄市或縣(市)專業代理人公會會員身分者，或經公會撤回推薦者。</p> <p>(三) 未依第六點規定繳納簽證基金者。</p> <p>(四) 曾依專業代理人管理辦法規定受懲戒處分者。</p>	<p>按土地登記專業代理人管理辦法第三十四條、第三十五條、第三十七條及第三十九條等有關懲戒之規定，業經內政部八十六年七月三十日台內地字第八六八四六四七號令刪除；又為防制有犯罪前科者利用簽證制度簽事不法行為，故修正第一款及第四款。</p>
<p>五申請簽證人登記，應檢附下列文件，向其開業登記之直轄市或縣(市)主管機關申請之：</p> <p>(一) 申請書。</p> <p>(二) 第三點規定之資格證明文件及其影本。</p>	<p>五申請簽證人登記，應檢附下列文件，向其開業登記之直轄市或縣(市)主管機關申請之：</p> <p>(一) 申請書。</p> <p>(二) 第三點規定之資格證明文件及其影本。</p>	<p>增訂第四款，簽證人申請登記時，應檢附印鑑樣式及簽名款，俾利以後確認身分或備查。</p>

<p>白國民身分證影本。 四依第六點規定繳納簽證基金之證明文件。 因本人最近二吋照片二張。 勾簽證人之印鑑樣式及簽名款。</p>	<p>六專業代理人申請簽證人登記，應先向其所屬直轄市或縣（市）專業代理人公會辦理，並向全聯會開設之專戶繳納新臺幣十萬元，作為簽證基金。 簽證人辦理簽證事務，因簽證錯誤或不實，致當事人受損害，該簽證人應負損害賠償責任，其未能完全賠償時，由簽證基金於每一簽證人新臺幣一百萬元額度內代為支付。全聯會對該簽證人有求償權。 專戶儲存之簽證基金及其孳息不足新臺幣一千萬元時，全聯會得訂定相當</p>
<p>白國民身分證影本。 四依第六點規定繳納簽證基金之證明文件。 因本人最近二吋照片二張。</p>	<p>六專業代理人申請簽證人登記，應先向其所屬直轄市或縣（市）專業代理人公會繳納新臺幣十萬元，作為簽證基金，由中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）開設之專戶儲存。 簽證人辦理簽證事務，因簽證錯誤或不實，致當事人受損害，該簽證人應負損害賠償責任，其未能完全賠償時，由簽證基金於每一簽證人新臺幣一百萬元額度內代為支付。簽證人非因故意或重大過失所負損害賠償責任</p>
<p>目前簽證基金實務運作係逕向全聯會繳納，故修正第一項以符實際。 「分擔風險」尚不公允，故刪除第二項末句「分擔賠償基金」等文字，並明訂全聯會代為賠償後，對該簽證人有求償權。</p>	

<p>數額，通知簽證人於三個月內均攤補繳之。如逾期不補繳者，本簽證作業不予繼續實施時，專戶儲存之簽證基金及其孳息應於五年後平均分配予簽證人。</p>	<p>七第三點規定簽證人之推薦方式及第六點規定簽證基金之繳納、管理、分配及賠償等事項，由全聯會另定之。</p>	<p>八直轄市或縣(市)主管機關受理簽證人登記申請案件，經審查符合規定者，應即建檔，製作簽證人名簿，並發給試辦土地登記簽證作業簽證人證書，同時副知所轄地政事務所、申請人所屬公會及全聯會。並得依申請將</p>
<p>，得由簽證基金分擔賠償金。專戶儲存之簽證基金及其孳息不足新臺幣一千元時，全聯會得訂定相當數額，通知簽證人於三個月內均攤補繳之。本簽證作業不予繼續實施時，專戶儲存之簽證基金及其孳息應於五年後平均分配予簽證人。</p>	<p>七第三點規定簽證人之推薦方式與第六點規定簽證基金之繳納、管理、分配及賠償金額之分擔事項，由全聯會另定之。</p>	<p>八直轄市或縣(市)主管機關受理簽證人登記申請案件，經審查符合規定者，應即建檔，並發給試辦土地登記簽證作業簽證人證書，同時副知所轄地政事務所、他縣(市)主管機關、申請人所屬公會及全聯會。</p>
<p>配合第六點文字修正。</p>	<p>一原第一項及第二項合併，並增訂主管機關應製作簽證人名簿利於確認及聯繫，並得依申請人業務需要，將簽證人名簿函送相關主管稅捐稽徵機關或他縣(市)主管機關參辦。</p>	<p>一原第一項及第二項合併，並增訂主管機關應製作簽證人名簿利於確認及聯繫，並得依申請人業務需要，將簽證人名簿函送相關主管稅捐稽徵機關或他縣(市)主管機關參辦。</p>

<p>前項簽證人名簿應記載事項如下： (一)簽證人姓名、性別、出生年月日、國民身分證統一編號。 (二)事務所名稱地址及聯絡電話。 (三)簽證人證書字號。 (四)簽證人之印章樣式及簽名款。</p>	<p>簽證人辦理簽證案件時，應建立簽事人基本資料，其項目如下： (一)姓名。 (二)出生年月日。 (三)國民身分證統一編號。 (四)戶籍地址。 (五)通訊地址及電話。 (六)指印。</p>
<p>他縣(市)主管機關接獲前項通知後，應即通知所轄地政事務所。</p>	<p>簽證人辦理簽證案件時，應建立簽事人基本資料，其項目如下： (一)姓名。 (二)出生年月日。 (三)身分證統一編號。 (四)戶籍地址。 (五)通訊地址及電話。 (六)指印。</p>
<p>第一項第三款之文字修正。</p>	<p>二增訂第二項，明定簽證人名簿應記載事項。</p>

<p>前項指印應以左手拇指指印為之。但未能捺左手拇指印者，得捺其他手指印，並予以註明。</p>	<p>十、簽證人辦理簽證，應確實核對當事人身份，並查明其確為登記標的物之權利人或權利關係人後，於登記申請書或登記原因證明文件簽註：「茲證明本件經委託人同意並親自簽章」。</p>	<p>二、經簽證人簽證之申辦土地登記案件，應以簽證人為代理人，並得依規定選任複代理人。</p> <p>前項複代理人，於簽證人開業所在地縣（市）以外地區送件者，應具有簽證人資格。</p>	<p>二、地政事務所受理經簽證之土地登記申請案件時，應確實查對簽證人身份；於土地登記申請案件由複代理人送件者或有疑慮者，應與簽證人聯繫查證。</p>
<p>前項指印應以左手拇指指印為之。但未能捺左手拇指印者，得捺其他手指印，並予以註明。</p>	<p>十、簽證人辦理簽證，應確實核對當事人身份，並查明其確為登記標的物之權利人或權利關係人後，於登記申請書簽註：「茲證明本件經委託人同意並親自簽章」。</p>	<p>二、經簽證人簽證之申辦土地登記案件，應以簽證人為代理人，並得依規定選任複代理人。</p> <p>前項複代理人，於簽證人開業所在地縣（市）以外地區送件者，應具有簽證人資格。</p>	<p>二、地政事務所受理經簽證之土地登記申請案件時，應確實查對簽證人身份；於土地登記申請案件由複代理人送件者或有疑慮者，應與簽證人聯繫查證。</p>
<p>文字修正，增列「或登記原因證明文件」簽註。</p>	<p>未修正。</p>	<p>未修正。</p>	<p>未修正。</p>

<p>本要點規定之書表格式，由中央地政機關定之。</p>	<p>本簽證人有簽證不實之情事，涉嫌疑罪情，利害關係人、各級主管機關、地政事務所或專業代理人公會得函請檢察機關處理。</p>	<p>直轄市或縣(市)主管機關依第四點規定註冊簽證人登記時，應註冊其試辦土地登記簽證作業簽證人證書，並比照第八點規定辦理。</p>
<p>本要點規定之書表格式，由中央地政機關定之。</p>	<p>本簽證人有簽證不實之情事，利害關係人、各級主管機關、地政事務所或專業代理人公會得依專業代理人管理辦法第三十七條規定辦理；涉嫌疑罪者，並函送檢察機關處理。</p>	<p>直轄市或縣(市)主管機關依第四點規定註冊簽證人登記時，應註冊其試辦土地登記簽證作業簽證人證書，並比照第八點規定辦理。 地縣市主管機關接獲前項通知後應即通知所轄地政事務所。</p>
<p>未修正。</p>	<p>文字修正，同第四點修正理由。</p>	<p>配合第八點修正，刪除原第二項。</p>

「內政部公地放領審議委員會組織規程」第六條條文，業經該部於八七年八月二日以台(87)內地字第八七九二四八號令修正發布

臺北市政府函 本府法規委員會

87.8.14.府地三字第八七 六三二 四 號

說明：

- 一、依據內政部八七年八月二日台(87)內地字第八七九二四九號函辦理。
- 二、副本含附件抄送本府地政處(第三科、資訊室：請刊登地政法令月報)。

附件

內政部函 行政院經濟建設委員會、行政院農業委員會、行政院環境保護署、財政部、交通部、法務部、經濟部、臺灣省政府、台北市政府、福建省政府、高雄市政府
87.8.12.台(87)內地字第八七九二四九號

主旨：「內政部公地放領審議委員會組織規程」第六條條文，業經本部八七年八月二日以台(87)內地字第八七九二四八號令修正發布，請查照。

說明：檢附內政部公地放領審議委員會組織規程第六條條文乙份。

內政部公地放領審議委員會組織規程第六條條文

第六條 本會須有委員過半數之出席，始得開會；一般提案，有出席委員過半數之同意，始得議決，涉及准否放領之提案，有出席委員過三分之二之同意，始得議決；可

否同數時，取決於主席。

本會委員未能親自出席會議時，得提派代表出席，並參與會議發言及表決。

檢送「內政部公地放領審議委員會審議規範」乙份

臺北市政府函 本府法規委員會

87.8.14.府地三字第八七 六三二 七 號

說明：

- 一、依據內政部八 七年八月 二日台(87)內地字第八七九 二四九號函辦理。
- 二、副本含附件抄送本府地政處(第三科、資訊室：請刊登地政法令月報)

附件

內政部函 行政院經濟建設委員會、農業委員會、環境保護署、財政部、經濟部、交通部、法務部、臺灣省政府、臺北市政府、高雄市政府、福建省政府

87.8.12.台(87)內地字第八七九 二四九號

主旨：檢送「內政部公地放領審議委員會審議規範」乙份，請 查照。

內政部公地放領審議委員會審議規範

- 一、為利內政部公地放領審議委員會(以下稱本會)審議作業，特訂定本規範。
- 二、本會審議之範圍：
 - (一)依照公有山坡地放領辦法放領之公有山坡地及依照國有耕地放領實施辦法、國有邊際養殖用地放領實施辦法放領之國有耕地、邊際養殖用地。
 - (二)省(市)有、縣(市)有及鄉(鎮、市)有耕地及邊際養殖用地比照國有耕地放領實施辦法、國有邊際養殖用地放領實施辦法辦理放領者。
- 三、本會須有委員過半數之出席，始得開會；一般提案，有出席委員過半數之同意，始得議決，涉及准否放領之提案，有出席委員過三分之二之同意，始得議決；可否同數時，取決於主席。
本會委員未能親自出席會議時，得指派代表出席，並參與會議發言及表決。
- 四、本會審議程序如下：
 - (一)報告及詢問。
 1. 清查情形報告：由各該公產管理機關報告，必要時，該公產管理機關得加邀放租機關或查註機關作補充報告。
 2. 相關機關意見表示。
 3. 委員詢問。
 - (二)審議。
- 五、本會進行審議，認有必要時，得實地勘查。
- 六、本會得成立公地放領工作督導小組，查核縣(市)政府辦理情形，以為本會審議之參考，該工作小組成員由行政院農業委員會、環境保護署、經濟建設委員會、交通部、經濟部、財政部、內政部及臺灣省政府等相關機關指派代表兼任之。
- 七、本會審議通過之案件，於公告放領前，發現有應不予放領之情形者，由需地機關洽土地所在縣(市)政府暫緩辦理公告放領，並副知公產管理機關。
前項情形經縣(市)政府查註確認後，由縣(市)政府函知公產管理機關，並由公產管理機關造冊送請本會審議後變更原審議通過之決議。
- 八、本會決議事項應作成紀錄，由內政部函送公產管理機關辦理，並副知本會委員及其所屬機關。

內政部函為關於旅外國人委託國內親友代為辦理遺產繼承登記之授權書，是否應載明不動產標示疑義一案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.8.5.北市地一字第第八七二二一三六 號

說明：

- 一、依內政部八七年八月七日台(87)內地字八七九二六八號函辦理，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）、抄發本處資訊室（請刊登法令月報）、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工會（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處、台北政府地政處、高雄市政府地政處、福建省政府

87.8.7.台(87)內地字第八七九二六八號

主旨：關於旅外國人委託國內親友代為辦理遺產繼承登記之授權書，是否應載明不動產標示疑義一案，請依說明二會商結論辦理。

說明：

- 一、依據外交部八七年五月二一日外(87)領三字第八七三一二四九五號函辦理。
- 二、案經本部邀同外交部、省市地政處等有關會商，獲致結論如次：「旅外國人授權國內親友申辦遺產繼承登記，性質上非屬特別授權事項範圍，如授權書未填寫不動產標示及權利範圍，為便利被授權人辦理上開不動產繼承登記及地政事務所審查核對之需要，仍應請當事人填寫其不動產所在地之縣（市）為宜，俾我駐外單位得將該授權書影本函轉至不動產所在之縣（市）政府。縣（市）政於接獲上開函轉文件時，應分行所轄各地政事務所。如所繼承之土地非授權書所載縣（市）之土地，地政事務所於受理登記案件時，得向授權書所載之縣（市）政府或外交部查證。以上結論，請外交部轉知駐外單位配合辦理。」

內政部函釋關於日據時期以私產開始之繼承、被繼承人為招贅婚之女子，無冠母姓之子女可繼承時，其遺產可否由其招夫之子女為第一順位繼承人，申請繼承登記疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.8.17.北市地一字第第八七二二一五四四 號

說明：依內政部八七年八月一日台(87)內地字第八七八二八九號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處

87.8.11.台(87)內地字第八七八二八九號

主旨：關於日據時期以私產開始之繼承、被繼承人為招贅婚之女子，無冠母姓之子女可繼承時，其遺產可否由其招夫之子女為第一順位繼承人，申請繼承登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處八七年五月二十九日八七地一字第二六五五七號函。
- 二、案經函准法務部八七年七月二十四日法87律字第二三六二八號函復以：「（一）按台灣在日據時期本省人間之親屬及繼承事項，依當地之習慣決之（最高法

院五七年台上字第三四一號判例參照)。依日據時期台灣之習慣，因家屬死亡而開始之遺產繼承，為私產繼承，純屬財產繼承之性質，與家之觀念無關，家屬之私產由其直系卑親屬繼承為原則(大正三年控民字第二六五號，同年五月七日判決)；如無可繼承之直系卑親屬時，應依配偶、直系尊親屬、戶主之順位繼承之。苟該當其順位，則雖為女子亦當然得繼承之(照和七年上民二六八號，同八年三月八日判決)(參見前司法行政部編印「台灣民事習慣調查報告」第四五三頁)。是故內政部訂頒之『繼承登記法令補充規定』第二點第三款、第四款爰規定：『日據時期私產繼承人之法定繼承人之順序如左：(一)直系卑親屬(二)配偶(三)直系尊親屬(四)戶主。』『第一順序繼承人直系卑親屬有親等不同時，以親等近者為優先。不分男女、嫡庶、婚生與私生，均得為繼承人。』(二)本件被繼承人鍾冉係招贅婚之女子，於日據時期大正三年九月五日死亡，其招夫胡源於大正七年九月七日死亡，其冠鍾姓之次子亦早於繼承開始前死亡絕戶(與胡源同年月日死亡)，僅餘直系卑親屬為冠招夫姓長子與長女。又被繼承人係於戶主鍾新旺戶內死亡，其身分為家屬。準此，本件為日據時期因家屬死亡而開始之私產繼承，依前揭說明，似應由冠招夫姓之直系血親卑親屬(長子與長女)為第一順位繼承人申辦繼承登記，無從由第四順位之戶主繼承人申辦繼承。貴部之研析意見，本部敬表同意。惟當事人或利害關係人如有不同主張，宜循訴訟程序謀求解決。」

- 三、本部同意前開法務部意見，本案應由冠招夫姓之直系血卑親屬(長子與長女)為第一順位繼承人申辦繼承登記，無從由第四順位之戶主繼承人申辦繼承。惟當事人或利害關係人如有不同主張，宜循訴訟程序謀求解決。

檢送「研商國宅土地設定地上權之處理方式及其記載例事宜」會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府國民住宅處、臺北市各地政事務所

87.8.7.北市地一字第第八七二一四七七一一號

說明：依本處八七年六月二十五日北市地一字第第八七二一四七七一一號開會通知單續辦。

「研商國宅土地設定地上權之處理方式及其記載例事宜」會議紀錄

- 一、時間：八七年七月四日(星期二)下午二時
- 二、地點：市政大樓北區五樓五一會議室
- 三、出席單位及人員：(略)
- 四、主席：曾專門委員秋木 記錄：陳文杰
- 五、討論事項：略。
- 六、決議：

- (一)「共有土地之共有人就其應有部分設定地上權，應依左列規定辦理 (三)如係就區分所有建物基地之應有部分設定地上權者，經申請人簽註後，登記機關並能自建物登記簿得知，免經基地他共有人之同意，但應於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄加註該區分所有建物建號。」為內政部八五年七月九日台(85)內地字第八五八一二一號函規定，即共有土地之應有部分得為區分所有建物設定地上權之標的，本案土地雖為本市單獨所有，惟基於共有和單獨所有人，對於所有物處分之相同權能，本案自應准予依各區分所有建物基地之應有部分分別設定地上權，且得免檢附位置圖。
- (二)地政事務所依國宅處與國宅配售戶所簽訂之地上權設定契約書所載之持分據以

辦理登記，並將該持分登載於設定權利範圍欄，另於其他登記事項欄內加註地上建物為 XXXXX 建號。

(三) 為免本案設定地上權權利範圍嗣後加總不等於一，請本府國民住宅處依各區分所有建物建號所對應之地上權權利持分範圍自行列管。

七、散會。

修訂本處訂頒之「臺北市地目變更作業要點」第七條一、(二)規定

臺北市府地政處函 台北市各地政事務所

87.8.14.北市地一字第八七二二 七一 一號

說明：

- 一、依本市林地政事務所八 七年八月四日北市土地二字第八七六一 二五四 號函及內政部八 七年四月九日臺(87)內地字第八七 四一五八號函辦理。
- 二、查「二、按建築基地範圍，依建築法第一條規定，為供建築物本身所占之地面及其應留設之法定空地。位於都市計畫保護區之土地，部分供建築使用，其建物既領有使用執照，土地所有權人得就其建築基地範圍申辦土地分割及地目變更。至建築基地範圍，如依使用執照竣工圖無法認定，應請洽建築主管機關為之。 . . .」為內政部前開函所釋示，本處訂頒之「臺北市地目變更作業要點」第七條一、(二)，爰配合修正如附件。
- 三、副本抄發本處資訊室、第一科(均含附件乙份)。

臺北市地目變更作業要點		條文項次
第七條一、(二)	都市計畫農業區、保護區之田、旱、林地目土地，經農業主管機關同意，並經核准建築，領有使用執照之基地，部分供建築使用之土地，土地所有權人得就其建築基地範圍(為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地)申辦土地分割及地目變更。至建築基地範圍，如依使用執照竣工圖無法認定，應請洽建築主管機關為之。	修正條文
	都市計畫農業區、保護區之田、旱、林地目土地，經農業主管機關同意，並經核准建築，領有使用執照之基地，部分供建築使用之土地，得參照所附使用執照暨附圖，依建築物實際坐落之最大投影面積辦理土地分割及地目變更登記。	現行條文
	依內政部八十七年四月九日臺(87)內地字第八七〇四一五八號函修正。	說明

內政部函釋「許聰明君等二人申辦本市文山區景豐街一三號等建物第一次測量，其地下一層之『停車空間』轉繪疑義」乙案

臺北市府地政處函 臺北市古亭地政事務所

87.8.12.北市地一字第第八七二二 六五一 號

說 明：

- 一、依內政部八 七年八月一日台(87)內地字第八七 七七九八號函辦理並復貴所八 七年六月 五日北市古地二字第第八七六 四 號函，隨文檢附內政部函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請惠予刊登市府公報）北市各地政事務所（古亭所除外），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 台北市政府地政處

87.8.1.台(87)內地字第八七 七七九八號

主 旨：貴處函為有關許聰明君等二人申辦文山區景豐街一三號等建物第一次測量，其地下一層之「停車空間」轉繪疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處八 七年七月七日北市地一字第第八七二一六九八七 號函。
- 二、查公寓大廈管理條例第四 五條第二項：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他損害區分所有權人權益之行為。」土地登記規則第七 五條第一項第一款：「區分所有建物之共同使用部分，應另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。」本案法定停車空間依上開規定為共同使用部分，其建物第一次測量及登記自應依上開規則之規定辦理。

內政部函為有關香港居民檢附華僑身分證明書申請土地登記時，該證明書之效期認定及使用疑義事宜乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.8.11.北市地一字第第八七二二 九八五 號

說 明：依內政部八 七年八月五日台(87)內地字第八七 八二六六號函辦理，隨文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、高雄市政府地政處、台北市政府地政處、福建省政府

87.8.5.台(87)內地字第八七 八二六六號

主 旨：關於香港居民檢附華僑身分證明書申請土地登記時，該證明書之效期認定及使用疑義事宜，請依說明二查照轉知。

說 明：

- 一、依據僑務委員會八 七年七月二 四日(87)僑證照字第八七 四三一 七號函辦理。
- 二、查「香港地區居民於『九七』年（八 六年七月一日）前所取得之華僑身分證明書不受效期影響，可繼續使用，若認定上有疑義，可向本會查證。」又「依現行規定，自八 六年七月一日起本會依法不得受理香港居民申請華僑身分證明書。有關香港居民於九七前所取得之華僑身分證明書使用原則，其正本於核驗後發還

，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向本會查證。」分為僑務委員會八六年一月日(87)僑證照字第八六一八一八六號函及八七年六月二十九日(87)僑證照字第八七三九四二二號函所示。準此，香港居民檢附於九七前所取得之華僑身分證明書申請土地登記時，該證明書之效期認定及使用事宜，請依上開函辦理。

附件二

僑務委員會函 內政部、教育部、國防部、經濟部、財政部、行政院勞工委員會
86.11.10.(86)僑證照字第八六一八一八六號

主旨：有關香港居民取得華僑身分證明書效期認定事宜，請查照。

說明：

- 一、依據八六年六月六日港澳會報第五次會議決議辦理。
- 二、香港地區居民於「九七」前所取得之華僑身分證明書不受效期影響，可繼續使用，若認定上有疑義，可向本會查證。

附件三

僑務委員會函 行政院大陸委員會
87.6.29.(87)僑證照字第八七三九四二二號

主旨：有關香港居民於九七前所取得之華僑身分證明書使用疑義事，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會八七年六月二三日(87)陸港字第八七九二號函。
- 二、「九七」後香港事務已由貴會掌理。依現行規定，自八六年七月一日起本會依法不得受理香港居民申請華僑身分證明書。有關香港居民於九七前所取得之華僑身分證明書使用原則，其正本於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向本會查證。

內政部函為關於法人依法合併，或金融機構因財政部指示概括承受，申請不動產權利變更登記疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所
87.8.12.北市地一字第第八七二二一一四九號

說明：

- 一、依內政部八七年八月六日台(87)內地字第八七八三二九號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請惠予刊市府公報）抄發本處資訊室（請刊登法令月報）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。（以上均含附件）

附件

內政部函 臺灣省政府地政處、高雄市政府地政處、台北市政府地政處、福建省政府
87.8.6.台(87)內地字第八七八三二九號

主旨：關於法人依法合併，或金融機構因財政部指示概括承受，申請不動產權利變更登記疑義乙案，請依說明二辦理。

說明：

- 一、本部八六年版地政法令彙編（續編）漏列本部八五年五月一日台八五內地字第八五七四六九二號函，因該函意旨仍有適用之必要，爰就主旨所揭事宜重新釋示如說明二。
- 二、關於法人依法合併，或金融機構因財政部指示概括承受，申請不動產權利變更登

記時，登記機關應依下列原則為之「(一)法人依法合併，或金融機構因財政部指示概括承受，申請不動產權利變更登記，應以移轉登記方式為之，並依土地法第七六條第一項規定，由權利人按權利價值千分之一繳納登記費。(二)公司因經濟部專案核准合併，申請土地所有權移轉登記，應依促進產業升級條例施行細則第三一條規定辦理，並以合併基準日為登記原因發生日期。惟因需俟經濟部核准公司變更登記並核發合併後公司執照，始得檢證申請不動產權利移轉登記，故地政事務所於計算逾期申請登記之罰鍰時，對於該不能歸責於申請人之期間，應予扣除。(三)為便利法人及金融機構作業，其因合併或概括承受向各有關地政事務所申請不動產權利移轉登記，在同一地政事務所僅須於第一件登記申請案檢附有關證明文件，同一事件在該所之其他登記申請案，得援用第一件登記申請案所附有關證明文件，免逐案檢附。」

內政部函為台北縣政府依據該部八四年二月廿九日台(84)內地字第八四八九二九七號函釋意旨，擬具非土地登記專業代理人代理申請土地登記案件之處理原則乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

87.8.12.北市地一字第第八七二二 九八六 號

說 明：

- 一、依內政部八七年八月五日台(87)內地字第八七 七五二二號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（惠請刊登市府公報）抄發本處資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處、台北市政府地政處、高雄市政府地政處、金門縣政府

87.8.5.台(87)內地字第八七 七五二二號

主 旨：關於台北縣政府依據本部八四年二月二十九日台(84)內地字第八四八九二九七號函釋意旨，擬具非土地登記專業代理人代理申請土地登記案件之處理原則乙案，請查照並轉知所屬。

說 明：

- 一、復臺灣省政府地政處八七年五月九日八七地一字第二五六八三號函，並准台北市政府地政處八七年六月二十九日北市地一字第第八七二一五 八八 號函及高雄市政府地政處八七年六月六日八七高市地政一字第七一四五號函辦理。
- 二、關於台北縣政府研提處理原則第一點：「非土地登記專業代理人所申請之案件雖超過兩件，惟其超出部分係因原申請登記須連件併案辦理者，登記機關應予受理。」，及第二點：「倘非土地登記專業代理人所申請之案件雖只有一件，惟具有明顯證明足以認定係以代理申請土地登記為業者，應不予受理。」，均尚與本部八四年二月二十九日台(84)內地字第八四八九二九七號函釋意旨無違，本部同意。

有關內政部函為修正「房地產委託銷售契約書範本」乙案，請參考並協助宣導推廣

臺北市政府地政處函 臺北市各政事務所

87.8.26.北市地一字第第八七二二二八一六 號

說明：

- 一、依內政部八 七年八月 九日台(87)內地字第八七九 三三四號函辦理，隨文檢送該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（請貴公會惠工予協助宣導推廣）本府法規委員會（請刊登市府公報）抄發處資訊室（請刊登法令月報）本處第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺灣省政府、台北市政府、高雄市政府、福建省政府

87.8.19.台(87)內地字第八七九 三三四號

主旨：修正「房地產委託銷售契約書範本」如附件，請積極宣導推廣，請查照。

說明：副本抄送行政院消費者保護委員會、行政院公平交易委員會、中華民國不動產交易安全策進會（114 台北市成功路四段一三七號五樓）、中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會（103 台北市長安西路廿九號四樓）、中華民國房屋仲介商業同業公會全國聯合會（106 台北市敦化南路二段三 二號七樓）、本部會計處、法規委員會、地政司（不動產交易小組）（均含附件）。

契約範本使用說明注意事項

一、適用範圍

本契約範本適用於成屋及中古屋所有權人將其房屋委託房屋仲介公司銷售時之參考，本契約之主體應為企業經營者（即仲介公司），由其提供予消費者使用（即委託人）。惟消費者與仲介公司參考本範本訂立委託銷售契約時，仍可依民法第一百五三條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之。

二、關於仲介業以加盟型態或直營型態經營時，在其廣告、市招及名片上加註經營型態之規定

依據行政院公平交易委員會八 四年九月六日第二 四次委員會議決議內容如下：

- (一)本案情形經八 四年三月二 四日與八 四年七月二 八日兩次邀請業者、專家進行座談溝通，結論為目前仲介業以加盟型態經營而未標示「加盟店」之情形甚為普遍，關於加盟店之仲介公司應於廣告、市招及名片上加註「加盟店」字樣，與會業者皆表示願意配合。
- (二)應請房屋仲介業者於本（八 四）年 二月三 一日前在廣告、市招、名片等明顯處加註「加盟店」字樣，以使消費者能清楚分辨提供仲介服務之行為主體，至於標示方式原則上由房屋仲介業者自行斟酌採行。

三、有關委託銷售契約書之性質

目前國內仲介業所使用之委託銷售契約書有兩種，即專任委託銷售契約書及一般委託銷售契約書，如屬專任委託銷售契約書則有「在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為」之規定，反之，則屬一般委託銷售契約書；依本範本第一條第一款第(一)目之規定，本範本係屬專任委託銷售契約書性質。

四、有關服務報酬之規定

本範本第五條服務報酬額度，應由市場機能來決定其比例，本範本不宜統一規定。

。

五、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四 三條及第四 四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向房地所在地之直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時，得向直轄市或

縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。
房地產委託銷售契約書

契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日
經委託人攜回審閱。(契約審閱
期間至少為三日)

委託人簽章：

受託人簽章：

之委託仲介銷售下列房地產，經雙方

受託人 公司接受委託人
磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 房地產標示

一、土地標示(詳如登記簿謄本)

	權人	所有
	市	縣
	鄉鎮	市區
	段	
	段	小地
	號	
	類別)	都市計畫使用 分區(或非都 市土地使用地
	積	面
	(尺公方平)	
	權之設定	有無設定 抵押權、 查封登記、 其他物
	形	有無租 賃或占 用之情形
	範圍	權利

二、土地標示(詳如登記簿謄本)：

二、建築改良物標示(詳如登記簿謄本)：

		權人	所有
		市	縣
		鄉鎮	市區
		街	路
		段	
		巷	
		弄	
		號	
		樓	
日	月	年	國民
			期日成完物築建
用部分	共同使	建附屬	建主
		積面 (尺公方平)	
		號建	
		範圍權利	
		有無設定抵押權、查封、登記或其他物權之設定	
		情形或占用之有無租賃	

(建築改良物標示(詳如登記簿謄本)):

三、車位標示 (詳如登記簿謄本):

法定停車位 平面式停車位
 本停車位屬 自行增設停車位為地上(面、下)第 層, 編號第 號車位
 獎勵增設停車位
 其他(車位情況自行說明) 機械式停車位
 有土地及建築改良物所有權狀。
 有建築改良物所有權狀(土地持分合併於區分所有建物之土地面積內)
 共同所有使用部分。
 (如有停車佔之所有權及使用權之約定文件, 應檢附之。)

四、願意附贈買方設備項目計有:

燈飾 床組 梳妝台 窗簾
 熱水器 冰箱 洗衣機 瓦斯爐
 沙發組 冷氣台 廚具式 電話線
 其他

第二條 委託銷售價格
 委託人願意出售之房地價格為新臺幣 元整, 車位價格為新臺幣 元整, 合計新臺幣 元整。本委託售價得經委託人及受託人雙方以書面同意調整之。

第三條 委託銷售期間

委託銷售期間自民國 年 月 日起至 年 月 日止為期 天。本委託期間得經委託人及受託人雙方以書面同意延長之。

第四條 付款方式及應備文件

一、委託人同意付款方式及應備文件如下：

第四期(交屋款)	第三期(完稅款)	第二期(備證款)	第一期(簽約款)	付款方式
新臺幣 元整(即總價款 %)	新臺幣 元整(即總價款 %)	新臺幣 元整(即總價款 %)	新臺幣 元整(即總價款 %)	期 付 款
等 房屋編號及水電、瓦斯、管理費收據	土地增值稅繳納證明文件、契稅繳納收據(應加蓋查無欠稅費戳記)	證明文件及稅單	應攜帶國民身分證及印章並交付土地建築改良物所有權狀正本	委託人應備證件

二、委託人同意受託人為促銷起見，配合買方協辦金融機構貸款，此一貸款視同交屋款部分。

三、委託人設定抵押權部分，同意在買方設定抵押權後撥款前儘速塗銷或協議由買方承擔或代清償之。

第五條 服務報酬

一、受託人於買賣成交時，得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價額之百分之 。

二、前項受託人之服務報酬，委託人於與買方簽訂買賣契約時，支付服務報酬百分之 予受託人，餘百分之 於交屋時繳清。

第六條 委託人之義務

一、於買賣成交時，稅捐稽徵機關所開具以委託人為納稅義務人之稅費，均由委託人負責繳納。

二、簽約代理人代理委託人簽立委託銷售契約書者，應檢附所有權人之授權書及印鑑證明交付受託人驗證並影印壹份，由受託人收執，以利受託人作業。

。

三、委託人應就房地產之重要事項簽認於房地產標的現況說明書（其格式如附件一），委託人對受託人負有誠實告知之義務，如有虛偽不實，由委託人負法律責任。

四、簽訂本契約時，委託人應提供本房地產之土地、房屋所有權狀影本及國民身分證影本，並交付房屋之鑰匙等物品予受託人，如有使用執照影本及管路配置圖等，一併提供。

第七條 受託人之義務

一、受託人於簽約前，應據實提供該公司近三個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考。

二、受託人受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出，除有第 條之規定外，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。

三、受託人對委託人所簽認之房地產標的現況說明書，負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，由受託人自負一切法律責任，因而致委託人損害者，受託人應負賠償責任。

四、如買方簽立「要約書」（如附件二），受託人應即將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。

五、受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。

六、契約成立後，委託人 同 意授權受託人代為收受買方支付之購屋定金。
不同意

七、受託人應於收受定金後廿四小時內送達委託人。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。

八、有前款但書情形者，受託人應於二日內寄出書面通知表明收受定金及無法送達之事實通知委託人。

九、受託人於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貨款手續。

、受託人應委託人之請求，有提供相關廣告文案資料予委託人參考之義務。

第八條 受領定金之效力

一、買方支付定金後，如買方違約不買，委託人得沒收定金；如委託人違約不賣，應加倍返還買方所支付之定金。

二、委託人依前款所受領之定金，因買方違約不買，委託人得沒收定金，並應支付該沒收定金之百分之 予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得就該次再收取服務報酬。

第九條 買賣契約之簽定及產權移轉

受託人依本契約仲介完成時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽定「房地產買賣契約書」，並由委託人及買方共同協商指定土地登記專業代理人，辦理一切產權過戶手續。

第 條 委託人終止契約之責任

本契約非經雙方書面同意，不得單方任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人必要之仲介銷售服務費用，本項費用視已進行之委託期間等實際情形，由受託人檢據向委託人請領之。但最高不得超過第五條原約定服務報酬之半數。

第 一條 違約之處罰

一、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付委託銷售價格百分之 服務報酬，並應全額一次付予受託人：

（一）委託期間內，委託人自行將本契約房地產標的物出售或另行委託第三

者仲介者。

(二)簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約者。

(三)受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該名單內之客戶成交者。但經其他房地產仲介服務公司仲介成交者，不在此限。

二、受託人違反第七條第三款、第四款或第七款情形之一者，委託人得解除本委託契約。

第 二條 廣告張貼

委託人 同 意受託人於本房地產標的物上張貼銷售廣告。
不同意

第 三條 通知送達

委託人及受託人雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，均依本契約所載之地址為準，如任何一方遇有地址變更時，應即以書面通知他方，其因拒收或無法送達而遭退回者，均以郵寄日視為已依本契約受通知。

第 四條 疑義之處理

本契約定型化條款如有疑義時，應依消費者保護法第一條第二項規定，為有利於委託人之解釋。

第 五條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地產所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第 六條 附件效力及契約分存

本契約之附件一視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第 七條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件一 房地產標的現況說明書

8	7	6	5	4	3	2	1	次項
是否位於政府徵收預定地內	是否有權屬狀況	是否有權屬狀況	是否曾經被過期封閉樓頂	是否曾經被過期封閉樓頂	SMK302X11 其他：客製水、滲水部分、前庭部分、後庭水、滲水部分、及廚房地、浴室水、滲水部分	是否有過期水情形： SMK302X11 其他：客製水、滲水部分、前庭部分、後庭水、滲水部分、及廚房地、浴室水、滲水部分	是否居住戶規約 約定使用或管理使用方式	內容
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	是否
公用徵收說明：			檢測日期： 年 月 日 (請附檢測說明文件) 檢測結果： (標準值：年劑量五毫西弗以下) 檢測地點： 檢測人員： 檢測單位： 檢測費用： 檢測報告： 檢測日期： 年 月 日 (請附檢測說明文件)	檢測日期： 年 月 日 (請附檢測說明文件) 檢測結果： (標準值：含氡量：AKC/ha以下) 檢測地點： 檢測人員： 檢測單位： 檢測費用： 檢測報告： 檢測日期： 年 月 日 (請附檢測說明文件)	SMK302X11 其他：客製水、滲水部分、前庭部分、後庭水、滲水部分、及廚房地、浴室水、滲水部分 其他：客製水、滲水部分、前庭部分、後庭水、滲水部分、及廚房地、浴室水、滲水部分 其他：客製水、滲水部分、前庭部分、後庭水、滲水部分、及廚房地、浴室水、滲水部分	說明： 檢測居住戶規約或參考。	註	
								說明

故本要約書第三條並不限制送達的方式。謹提供部分民事訴訟法送達之方式以為參考：

(一)送達人：

1. 買方或賣方本人。
2. 郵政機關之郵差。
3. 受買賣雙方所授權（或委託）之人（如仲介業者、代理人）。

(二)應受送達人：

1. 可以送達的情況：
 - (1) 由賣方或買方本人收受。
 - (2) 未獲晤賣方或買方（如賣方或買方亦未委託或授權他人）時，由有辨別事理能力之同居人或受僱人代為收受。
 - (3) 由受買賣雙方所授權（或委託）之人收受。
2. 無法送達的情況：
 - (1) 寄存送達：將文書寄存送達地之自治（如鄉、鎮、市、區公所）或警察機關，並作送達通知書，黏貼於應受送達人住居所、事務所或營業所門首，以為送達。
 - (2) 留置送達：應受送達人拒絕收領而無法律上理由者，應將文書置於送達處所，以為送達。

五、為提醒消費者簽立本約（房地產買賣契約書）時應注意之事項，謹提供有關稅費及其他費用之負擔、土地登記專業代理人之指定及交屋約定等條文內容如下，以為參考（其內容仍可經由雙方磋商而更改）

(一)稅費及其他費用之負擔

買賣雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並依下列規定辦理：

1. 地價稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
2. 房屋稅以通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
3. 土地增值稅、交屋日前之水電、瓦斯、電話費、管理費、簽約日前已公告並開徵之工程受益費、抵押權塗銷登記規費、抵押權塗銷代辦手續費等由賣方負擔。
4. 產權登記規費、產權登記代辦手續費、印花稅、契稅、監（公）證費、簽約日前尚未公告或已公告但尚未開徵之工程受益費等由買方負擔。

(二)土地登記專業代理人之指定

本買賣契約成立生效後，有關產權移轉登記事宜，由買賣雙方共同協商指定土地登記專業代理人辦理一切產權過戶手續。

(三)交屋

1. 產權移轉登記完竣 日內，賣方應依約交付房地產予買方占有，並應交付所有權狀及鎖匙予買方。
2. 買方應同時給付交屋款予賣方，但有本要約書第二條第二款第一目以交屋款抵銷價款之情事者，不在此限。
3. 本約房地如有出租或有第三人佔用或非本約內之物品，概由賣方負責於點交前排除之。
4. 買方給付之價款如為票據者，應俟票據兌現時，賣方始交付房屋。
5. 本約房地含房屋及其室內外定著物、門窗、燈飾、廚廁、衛浴設備及公共設施等均以簽約時現狀為準，賣方不得任意取卸、破壞，水、電、瓦斯設施應保持

或恢復正常使用，如有增建建物等均應依簽約現狀連同本標的建物一併移交買方。約定之動產部份，按現狀全部點交予買方。

6. 賣方應於交屋前將原設籍於本約房地之戶籍或公司登記、營利事業登記、營業情事等全部移出。

六、仲介業者應提供消費者公平自由選擇交付「斡旋金」或使用內政部所頒「要約書」之資訊

為促進之公平合理之購屋交易秩序，行政院公平交易委員會業於八六年二月九日第二七七次委員會作成決議：「房屋仲介業者如提出斡旋金要求，應同時告知消費者亦可選擇採用內政部所擬定之『要約書』，如消費者選擇約定交付『斡旋金』，則仲介業者應以書面明定交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務，仲介業者若未遵行而有欺罔或顯失公平情事，則認定其違反公平法第二四條，該違法行為，本會採『行業導正』方式處理。導正期限：八六年八月三一日。」，故自八六年九月一日以後，房屋仲介業者應依上述行政院公平交易委員會之決議行之。

附件二

本要約書及其附件（房地產標的現況說明書、房地產產權說明書及出售條款）於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱日。（契約審閱期間至少為三日）
買方簽章：

要約書

立要約書人（以下簡稱買方）經由 公司仲介購買下列房屋及其基地持分，買方願依下列條件承購上開房地產，爰特立此要約書，並同意依下列條款簽立買賣契約：

第一條 買賣標的

一、房屋坐落

市（縣） 區（鄉、鎮、市） 路（街） 段 巷 弄 號
樓之 。房屋面積共計 平方公尺（ 坪）。

包含：

- (一)主建物面積計 平方公尺（ 坪）
- (二)附屬建物面積計 平方公尺（ 坪）
- (三)共同使用部分權利範圍 ，持分面積計 平方公尺（ 坪）

二、土地坐落：

縣 鄉鎮 段 小段 地號等 筆土地，使用分區

市 市區

為都市計畫內 區 段 小段 地號等 筆土地，使用分區為都市計畫內 區（或非都市土地使用編定為 區用地），權利範圍 ，持分面積共計 平方公尺（ 坪）。

三、車位標示：

(一)車位屬性

本停車位屬 法定停車位 機械式（升降
自行增設停車位為地上（面、下）
獎勵增設停車位 第 層
其他（請說明） 平面式（坡道

式）停車位

式）停車位，編號第 號車位。

(二) 車位登記狀況：

有土地及建築改良物所有權狀。

有建築改良物所有權狀（土地持分合併於區分所有建物之土地面積內）。

屬共同使用部分。

第 二 條 承購總價款、付款條件及其他要約條件

一、承購總價款及付款條件：

項	承	付	第	第	第	第	貸
目	購	款	一	二	三	四	款
	總	條	期	期	期	期	
	價	件	((((
	款		頭	備	完	交	
			期	證	屋	屋	
			款	款	款	款	
))))	
金額							
(新台幣)							
元)							
	元	元	元	元	元	元	元
	整	整	整	整	整	整	整

二、其他要約條件

(一) 若賣方於本房地產有設定抵押權時，買方得於前款應交付價款中抵銷賣方設定抵押權所擔保之債權、利息及違約金之金額；抵押債權、利息及違約金之金額合計超過買方交付價款時，賣方應負返還責任。

(二) 買方其他要約條件

第 三 條 預約之成立

一、本要約書須經賣方親自記明承諾時間及簽章並送達買方時，契約始成立生效，雙方應履行簽立本約之一切義務。但賣方將要約擴張、限制或變更而為承諾時，視為拒絕原要約而為新要約，須再經買方承諾並送達賣方時，預約始為成立生效。本要約書須併同其附件送達之。

二、賣方或其受託人（仲介公司）所提供之房地產產權說明書及房地產標的現況說明書，為本要約書之一部分。

第 四 條 要約撤回權

一、買方於第七條之要約期限內有撤回權。但賣方已承諾買方之要約條件，並經受託人（仲介公司）送達買方者，不在此限。

二、買方於行使撤回權時應以郵局存證信函送達，或以書面親自送達賣方，或送達至賣方所授權本要約書末頁所載 公司地址，即生撤回效

力。

第五條 簽訂房地產買賣契約書之期間及違約處罰

本要約書成立生效之日起 日內，買賣雙方應於共同指定之處所，就有關稅費及其他費用之負擔、土地登記專業代理人之指定、付款條件、貨款問題、交屋約定及其他相關事項進行協商後，簽訂房地產買賣契約書。除雙方因買賣契約之內容無法合意外，買方或賣方如有一方不履行訂立本約之義務時，應支付他方買賣總價款百分之三以下之損害賠償金額。

第六條 要約之生效

本要約書及其附件壹式肆份，由買賣雙方及 公司各執乙份為憑，另一份係為買賣雙方要約及承諾時之憑據，並自簽認日起即生要約之效力。

第七條 要約之有效期間

買方之要約期間至民國 年 月 日 時止。但要約有第三條第一款但書之情形時，本要約書及其附件同時失效。

買方： (簽章) 於 年 月 日 時簽訂本要約書。(仲介公司於收受買方之要約書時，應同時於空白處簽名並附註日期及時間)

電話：

地址：

國民身分證統一編號：

(仲介公司於賣方承諾要約條件後送達至買方時

賣方 (簽章) 於 年 月 日 時同意本要約書內容並簽章。應同時於空白處簽名並附註日期及時間)

賣方如有修改本要約書之要約條件時，應同時註明重新要約之要約有效期限。

電話：

地址：

國民身分證統一編號：

要約受託人： 房屋仲介股份有限公司 (店 加盟店 直營店)

地址：

服務電話：

總公司地址：

服務電話：

營利事業登記證：() 字第 號

代表人：

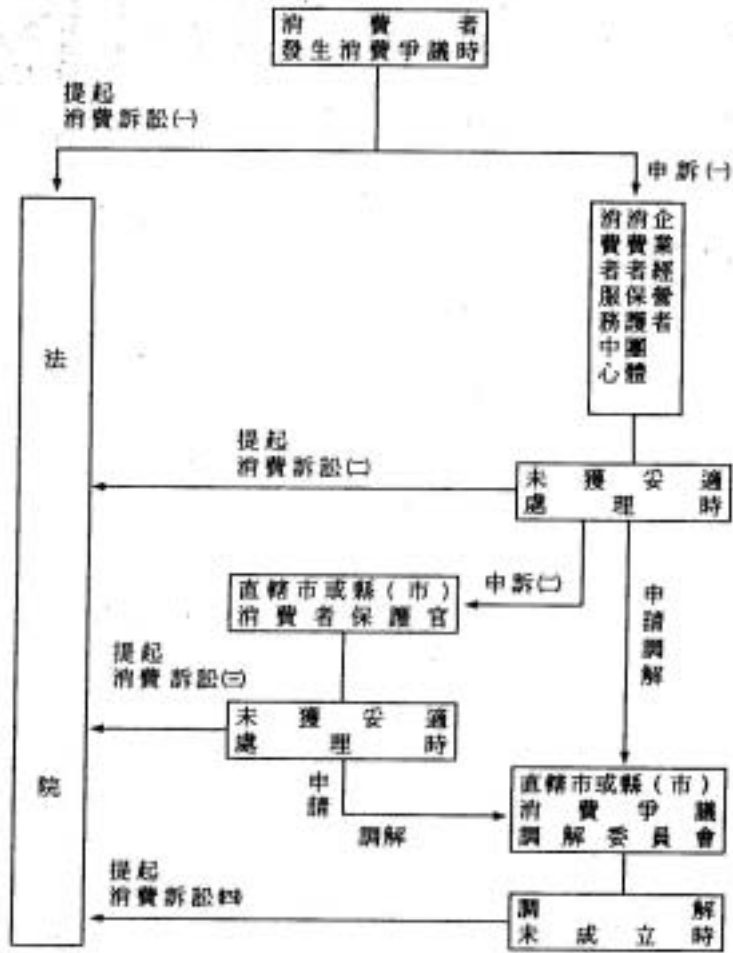
承辦人：

國民身分證統一編號：

中華民國 年 月 日 時

《附錄一》相關參考法律條文(略)

(附錄二) 消費爭議處理程序表



(附錄三) 省(市)及縣(市)政府消費者服務中心一覽表

縣市別	地 址	電 話
台北市	台北市市府路1號	02-27256169, 27256955
高雄市	高雄市四維三路2號	07-3373685
台灣省	南投縣中興新村	049-332556
台北縣	台北縣板橋市府中路32號	02-29683092, 29683093
基隆市	基隆市義一路1號	02-24279450
桃園縣	桃園市縣府路1號	03-3322101-5153, 3343778
新竹市	新竹市中正路100號	035-259003, 216121-253
新竹縣	竹北市光明六路10號	035-518101-230
苗栗縣	苗栗市縣府路100號	037-322150-145, 320716
台中縣	台中縣豐原市中興路136號	04-5263100-217
台中市	台中市民權路99號	04-22891111-2801, 2802
嘉義市	嘉義市民生北路1號	05-2254328
嘉義縣	嘉義縣太保市祥和新村祥和一路東段1號	05-3620123
南投縣	南投市中興路660號	049-222000
彰化縣	彰化市中山路二段416號	04-7229350
雲林縣	斗六市雲林路二段515號	055-329504
台南市	台南市中正路1號	06-2206000, 2209000
台南縣	新營市民治路36號	0600666028
高雄縣	鳳山市光復路二段132號	07-7477611-106, 107
屏東縣	屏東市自由路527號	08-7320415-476, 477
宜蘭縣	宜蘭市和平路451號	03-9364567-1791
花蓮縣	花蓮市府前路17號	038-227171-217
台東縣	台東市中山路276號	089-328815
澎湖縣	馬公市拾平路32號	06-9263311
福建省	金門縣金城鎮民權路三十四號	0823-1195-111, 116
金門縣	金門縣金城鎮民生路40號	0823-25345, 25537
連江縣	馬祖南竿鄉介壽村76號	0836-25125

資料來源：行政院消費者保護委員會

〈附錄四〉中華民國房屋仲介商業 暨台灣省各縣市房屋仲介商業同業公會一覽表
 房屋公會全國聯合會

團 體 名 稱	會 址	電 話
全國聯合會	台北市敦化南路二段三十七號七樓	02-27554170
台北市仲介公會	台北市敦化南路二段三十七號七樓	02-27549919
高雄市仲介公會	高雄市六合一路五十五之二號七樓之二	07-2223550
台灣省聯合會	板橋市民族路六一號五樓	02-29631953
基隆市仲介公會	基隆市安金路二〇八號	02-24343333
台北縣仲介公會	板橋市民族路六一號五樓	02-29631953
桃園縣仲介公會	桃園市廈門街六號三樓	03-3323899
新竹縣仲介公會	新竹縣竹北市光明六路一〇三號	035-514337
新竹市仲介公會	新竹市大學路一七號	035-734486
苗栗縣仲介公會	苗栗縣竹南鎮和平街八〇號之一	037-469841
台中市仲介公會	台中市大雅路二八八之二號十樓	04-2030102
台中縣仲介公會	台中縣大里市中興路二段六四二號二樓	04-2896180
彰化縣仲介公會	彰化縣和美鎮彰美路五段二三五號	04-7566840
南投縣仲介公會	南投市中興路五〇六之二號五樓	04-9242596
雲林縣仲介公會	雲林縣斗六市明德北路三段六號	05-5512205
嘉義市仲介公會	嘉義市忠孝路三四四號	05-2757231
台南市仲介公會	台南市成功路一四四號十三樓	06-2355079
台南縣仲介公會	台南縣柳營鄉東昇村四五五之八號	06-6225771
屏東縣仲介公會	屏東市自由路二八六號	08-7362456
台東縣仲介公會	台東市中山路一五一號	089-330933
花蓮縣仲介公會	花蓮市博愛街三四五號	038-353131
宜蘭縣仲介公會	宜蘭市南水路一五之五六號	039-357111

資料來源：中華民國房屋仲介商業同業公會全國聯合會

(附錄五) 消費者保護團體名錄暨申訴電話

團體名稱	法人類別	會 址	申訴電話	
中華民國消費者文教基金會	財團法人	總會	台北市大安區復興南路一段309號10樓	02-27001234
		中區分會	台中市西區五權路1之67號8樓之五	04-3757234
		南區分會	台南市西區成功路475號10樓之4	06-2411234
		高屏分會	高雄市新興區民生一路56號18樓之8	07-2251234
台中市消費者權益促進會	法團法人	台中市西區調仁街16號	04-2296511	
桃園縣消費者保護協會	法團法人	桃園縣平鎮市義民村14鄰廣興18號	03-4911952	
高雄市消費者保護協會	法團法人	高雄市苓雅區中興街127號6樓	07-3390399	
中華民國消費者保護協會	法團法人	高雄市苓雅區中興街127號6樓	07-3391189	

資料來源：行政院消費者保護委員會

有關內政部函為非土地登記專業代理人申辦土地登記案件之簽註切結事宜乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

87.8.31.北市地一字第第八七二二二九四六 號

說 明：

- 一、依內政部八 七年八月廿五日台(87)內地字第八七 九二四七號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄發本處資訊室（惠請刊登地政法令月報）第一科。

附件

內政部函 財政部

87.8.25.台(87)內地字第八七 九二四七號

主 旨：關於非土地登記專業代理人申辦土地登記案件之簽註切結事宜乙案，請 惠予轉知所屬金融機構（含私營金融機構）配合辦理。

說 明：

- 一、依據臺灣省政府地政處八 七年七月三日八七地一字第三四九六三號函、臺北市府地政處八 七年八月七日北市地一字第第八七二一九八九七 號函及高雄市政府地政處八 七年八月 一日高市地政一字第 九七八 號函辦理。
- 二、按土地法第三 七條之一第一項、第三項分別規定：「土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。」、「非土地登記專業代理人擅自以代理聲請土地登記為業者，其代理聲請土地登記之件，登記機關應不予受理。」，而所謂「為業

」者，依法務部八三年三月九日法八三律決五五七三號函釋「似係指以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難以固定之件數作為認定標準」。為貫徹前開土地法第三七條之一立法意旨，落實專業證照制度，並兼顧行政機關執行便利，本部八四年二月二十九日台(84)內地字第八四八九二九七號函釋中特訂定「一般認定處理原則」，供作地政事務所執行時之參考。其中：「凡『非土地登記專業代理人』之代理案件，委託人及代理人均應於申請書或委託書內簽註切結『本案申請登記之代理人，並非代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，委託人及代理人，願負法律責任。』並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間。」，合先敘明。

- 三、為使委託人及代理人分別自負法律事實行為之責任，前項切結內容，復經本部八七年一月三日台(87)內地字第八七八五二八號函修正略以：「二、為符合自負法律事實行為之責任，改由委託人切結：『本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。』，及代理人切結：『本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。』，」
茲據臺灣省政府地政處及高雄市政府地政處反映，前揭函示執行迄今，部分金融機構對於抵押權設定案件不願意配合切結，致無法完成登記，引發民怨，而臺北市政府地政處則表示轄內金融機構經地政事務所同仁溝通後，尚無窒礙難行之處。是為落實土地登記專業代理人專業證照制度，貫徹行政機關執法職責，及簡政便民並維法制，對於抵押權設定案件，請惠予轉知貴管金融機構全面配合簽註切結。
- 四、檢送本部八七年一月三日台(87)內地字第八七八五二八號函、八四年二月二十九日台(84)內地字第八四八九二九七號函、臺灣省政府地政處八七年七月三日八七地一字第三四九六三號函、臺北市政府地政處八七年八月七日北市地一字第八七二一九八九七號函及高雄市政府地政處八七年八月一日高市地政一字第九七八號函影本各乙份。

內政部函釋有關土地所有權人申請自辦市地重劃，其範圍跨越不同直轄市或縣（市）轄區時，相關自辦市地重劃業務得否由單一直轄市或縣（市）政府審核或採會同審核方式辦理乙案

臺北市府地政處函 本處第五科暨土地重劃大隊

87.8.6.北市地重字第八七三五號

說明：奉臺北市政府交下內政部八七年八月一日台(87)內地字第八七七九八五號函副本辦理，隨文並檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 高雄市政府

87.8.1.台(87)內地字第八七七九八五號

主旨：有關土地所有權人申請自辦市地重劃，其範圍跨越不同直轄市或縣（市）轄區時，相關自辦市地重劃業務得否由單一直轄市或縣（市）政府審核或採會同審核方式辦理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府八七年七月五日高市府地五字第二三二四三號函。
- 二、土地所有權人申請自辦市地重劃，其範圍跨越不同直轄市或縣（市）轄區時，相關自辦市地重劃業務得經協調由其中一直轄市或縣（市）主管機關受理審核，另一主管機關配合辦理之方式處理。惟依規定應由各該直轄市或縣（市）主管機關辦理事項，如重劃前後地價之評議、地籍測量及土地登記等事項，仍應由各該主

管機關依權責辦理。

內政部函釋有關都市計畫「批發市場兼零售市場」與「零售市場兼批發市場」之公共設施用地，於辦理市地重劃時，是否比照平均地權條例第六條規定中所列之「零售市場」，而列為共同負擔乙案

臺北市府地政處函 臺北市府都市發展局、臺北市都市計畫委員會、臺北市府法規委員會（請刊登市府公報）

87.8.11.北市地重字第八七二二 五七八 號

說明：依內政部八七年八月一日台(87)內地字第八七九六一六四號函副本及八七年八月五日公文勘誤表辦理，隨文並檢送上開號函及公文勘誤表影本各乙份。

附件

內政部函 亞洲土地規劃有限公司

87.8.1.台(87)內地字第八七九六一六四號

主旨：有關都市計畫「批發市場兼零售市場」與「零售市場兼批發市場」之公共設施用地，於辦理市地重劃時，是否比照平均地權條例第六條規定中所列之「零售市場」，而列為共同負擔乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴公司八七年六月 日來函。
- 二、按平均地權條例第六條之規定，計有道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等項公共設施用地列為市地重劃共同負擔。在都市計畫規劃有具兼用性質之公共設施用地時，如該具兼用性質之公共設施用地，經該管縣（市）政府都市計畫單位依公共設施用地之原規劃使用性質及其都市計畫之相關規定，認定其中一項為其主要用途，可依該主要用途項目，依前開平均地權條例第六條規定，認定其是否列為市地重劃共同負擔之公共設施用地。

內政部函釋有關自辦市地重劃區重劃工程未完成驗收接管前，抵費地可否辦理部分出售，俾利重劃會順利推行重劃作業乙案

臺北市府地政處函 本處第五科暨土地重劃大隊

87.8.19.北市地重字第八七二二一八三四 號

說明：依內政部八七年八月 三日台(87)內地字第八七 八二五一號函副本辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處

87.8.13.台(87)內地字第八七 八二五一號

主旨：關於自辦市地重劃區重劃工程未完成驗收接管前，抵費地可否辦理部分出售，俾利重劃會順利推行重劃作業乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴處八七年七月二 二日八七地六字第三九四七四號函。
- 二、本部八四年 二月四日台（八四）內地字第八四一五 八號函規定，自辦市地重劃區抵費地之移轉登記，宜俟重劃工程驗收合格並由工程主管機關接管後再予受理，其意旨係為確保重劃工程之完成，本案既經桃園縣政府查明，重劃工程未完成部分，係配合農田休耕斷水時，再行施工，而非該區自辦重劃因異議案件

未處理完竣而無法施設，同意 貴處來函之意見，抵費地可辦理部分出售，惟為確保重劃工程之完成下，應依該未完成之工程規劃設計圖及其預算經縣市政府核定之金額除以抵費地之重劃後評定地價，所產生之抵費地面積保留不予出售，但如造成該抵費地需分割時應整筆保留不予出售。至其保留不予出售抵費地位置由縣市政府衡酌決定。

有關自辦市地重劃區抵費地議價出售是否符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第五 條規定公開出售不計徵土地增值稅乙案，檢送內政部八 七年八月 七日台(87)內地字第八七 八三 二號函影本一份，請依該函示辦理

臺北市府地政處函 臺北市稅捐稽徵處內湖分處

87.8.21.北市地重字第八七二二二一八 號

說 明：依本處土地重劃大隊案陳 貴分處八 七年六月二日北市稽內湖乙字第八七 一三四七 號函以八 七年六月二 二日北市地重字第八七二一五 九四號函請內政部釋示，准內政部八 七年八月 七日台(87)內地字第八七 八三二號函釋辦理。

附件

內政部函 台北市政府地政處

87.8.17.台(87)內地字第八七 八三 二號

主 旨：有關自辦市地重劃區抵費地議價出售是否符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第五 條規定公開出售不計徵土地增值稅乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處八 七年六月二 二日北市地重字第八七二一五 九四 號函。並准財政部八 七年七月二 四日台財稅第八七 五二一二一九號函辦理。
- 二、按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第五 條規定「自辦市地重劃區抵費地公開出售時，不計徵土地增值稅。」依訂定時（訂定當時為第四 四條）之修法說明，係參照本部七 四年八月三 一日台內地字第三四三七二號函之規定所增訂，而本部前開號函經查係函復財政部略以「查市地重劃地區土地所有權人依平均地權條例第六 條提供抵付工程費用、重劃費用暨貸款利息之抵費地，於政府辦理重劃地區，依同條例施行細則第七 八條第二項（現行條文為第八 四條第二項）規定，應予公開標售，所得價款應抵付土地重劃負擔總費用。又為使重劃收支達成平衡，俾利重劃之推行，同條例施行細則第八 一條（現行條文為第八 七條）明定上開抵費地不計徵土地增值稅。土地稅減免規則第二 條第七款亦定有明文。準此，自辦市地重劃地區之抵費地，雖未登記為公有，惟依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三 條（現行條文為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第四 條）規定，其出售所得價款應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息，基於同一理由，似應有上開土地稅減免規則規定之適用，免徵土地增值稅，以臻公平。」準此，自辦市地重劃之抵費地依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第四 條之規定，由理事會提報會員大會通過後辦理出售者，應有同辦法第五 條不計徵土地增值稅之適用。

內政部函釋有關都市計畫行水區是否納入市地重劃範圍疑義案

臺北市府地政處函 本處第五科暨土地重劃大隊

87.8.28.北市地重字第八七二二二六七九 號

說明：依內政部八 七年八月二 四日台(87)內地字第八七九 三五二號函副本辦理，隨文並檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 台灣省政府地政處

87.8.24.台(87)內地字第八七九 三五二號

主旨：有關都市計畫行水區是否納入市地重劃範圍疑義案，請依說明二會商結論辦理。

說明：

- 一、復 貴處八 七年六月二 四日八七地六字第三二七六 號函。
- 二、案經本部於八 七年八月五日邀集經濟部水資源局等有關機關會商獲致結論：「(一)都市計畫行水區原則不宜列入市地重劃範圍內。對於審議中之都市計畫案，如有擬附帶規定以市地重劃方式開發，並擬將行水區納入市地重劃範圍時，地政單位應適時提出辦理市地重劃困難之情形，建請都市計畫委員會不宜將行水區列入市地重劃範圍內。(二)對於已發布實施之都市計畫，其附帶規定以市地重劃方式開發之地區，包含有行水區時，地政單位應確實評估實施市地重劃之可行性。其行水區土地如屬水利會管有之灌排渠道時，得依內政部七 三年七月二日台(七三)內地字第二三九八六六號函規定辦理。(三)如行水區納入市地重劃範圍內。經評估實施市地重劃確定有困難時，應檢討都市計畫，於適合市地重劃之實施後，再行辦理市地重劃。」
- 三、副本抄送經濟部水資源局、台灣省政府(建設廳、水利處)、台北市政府(都市發展局、地政處)、高雄市政府(工務局、地政處)、桃園縣政府、台中市政府、高雄縣政府、高雄農田水利會、本部法規會、營建署、地政司(四科)。

土地稅減免規則第七條後段所稱「完成之日」之認定，應以區段徵收或重劃之地籍測量、土地登記、工程驗收及土地交接等各項工作均完成之日為準

財政部函 台灣省政府財政廳

87.7.15.台財稅第八七 四七三九八二號

說明：

- 一、復 貴廳八 七年四月九日八七財稅二字第一六三九號函。
- 二、本案經函准內政部八 七年六月三 日台(87)內地字第八七 六六九六號函，略以：「查土地稅減免規則第七條規定『區段徵收或重劃地區土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。』，該條後段所稱之『完成之日』，實宜併該條前段之免稅期間來探究，自區段徵收或重劃開始辦理至相關地籍測量、土地登記、工程驗收完竣，並將新分配之土地交由所有權人之前，土地所有權人並未能就新分配土地管理、使用、收益，在該段期間內似仍應依前開法條之規定，予以地價稅或田賦全免。又本部八 一年八月二 六日修正發布市地重劃實施辦法時，於第五條之修正說明時亦曾敘明『重劃完成係指辦理地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作完成，新分配土地所有權人始能管理、使用、收益。』，故土地稅減免規則第七條後段所稱之『完成之日』宜認定為區段徵收或重劃之地籍測量、土地登記、工程驗收、土地交接等各項工作均完成之日。」本部同意上開內政部意見。

遺產稅納稅義務人申請以被繼承人遺產中之公共設施保留地抵繳遺產稅，應依遺產及贈與稅法第三條及同法施行細則第四四條規定辦理

財政部函 台北市國稅局、高雄市國稅局、台灣省北區國稅局、台灣省中區國稅局、台灣省南區國稅局

87.7.15.台財稅第八七一九五一六九一號

說明：

- 一、遺產稅納稅義務人依遺產及贈與稅法施行細則第四四條規定，以遺產中依都市計畫法第五條之一免徵遺產稅之公共設施保留地抵繳遺產稅，稽徵機關應依遺產及贈與稅法第三條規定，審核應納稅額是否在三萬元以上及納稅義務人是否確有困難等要件。
- 二、本部七二年一月八日台財稅第三七九三九號函停止適用。

修正「台北市實施平均地權基金設置管理辦法」為「台北市實施平均地權基金設置管理及收支保管辦法」，業經本府八七年八月八日府法三字第八七五八八八六號令發布

臺北市政府地政處函 臺北市土地重劃大隊

87.8.24.北市地五字第八七二二二三六號

說明：

- 一、依本府八七年八月九日府法三字第八七六四二六號函副本辦理，並檢送上開函及附件影本乙份。
- 二、副本連同附件抄發本處資訊室（請刊登法令月報）會計室及第二、五科。

附件

臺北市政府函 行政院法規委員會

87.8.19.府法三字第八七六四二六號

主旨：修正「臺北市實施平均地權基金設置管理辦法」為「臺北市實施平均地權基金設置管理及收支保管辦法」，業經本府於本（八七）年八月八日以府法三字第八七五八八八六號令發布，請查照。

說明：

- 一、本案經臺北市議會第七屆第七次定期大會第三次會議三讀審議通過。
- 二、檢送前開辦法乙份。（請參閱八七年四月份地政法令月報第一七頁。）

關於內政部函釋祭祀公業無規約，得否由管理人領取徵收土地之地價補償費乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

87.8.31.北市地四字第八七二二二九八三一號

說明：

- 一、依內政部八七年八月二十五日台(87)內地字第八七八二九五號函辦理（隨文檢送上開函影本）。
- 二、副本連同前開內政部函影本抄送臺灣臺北地方法院提存所（請參考）臺北市土地重劃大隊、本處第五科、資訊室（請刊登地政法令月報）第四科。

附件

內政部函 台北市政府地政處

87.8.25.台(87)內地字第八七 八二九五號

主旨：關於祭祀公業無規約，得否由管理人領取徵收土地之地價補償費乙案，請查照。

說明：

- 一、復 貴處八 七年七月二 四日北市地四字第八七二一八一 八 號函。
- 二、按「祭祀公業已選定管理人，且向民政機關備查有案者，若公業規約或派下決議未有特別約定，得由管理人切結由其領取補償費未受規約或派下決議限制並檢具相關證明文件，經地政機關洽民政機關查證其管理人備查文件無誤後，由管理人員領。」為「土地徵收法令補充規定」第九點第七款第一目前段所明定。準此，徵收之土地屬祭祀公業所有，祭祀公業已選定管理人，且向民政機關備查有案，若無公業規約且派下決議未有特別約定者，自得由管理人切結無訂立規約，且由其領取補償費未受派下決議限制，並檢具相關證明文件，經地政機關洽民政機關查證其管理人備查文件無誤後，由管理人員領。

有關內政部訂頒「撤銷土地徵收作業規定」乙案，茲檢送該部八 七年八月 八日台 (87)內地字第八七 八三八二號函及其附件影本乙份

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

87.8.25.北市地四字第八七二二二七 六 號

說明：

- 一、奉交下內政部八 七年八月 八日台(87)內地字第八七 八三八二號函辦理。
- 二、副本及附件抄送本處第四科、資訊室（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 台灣省政府、台北市政府、高雄市政府、福建省政府

87.8.18.台(87)內地字第八七 八三八二號

主旨：訂頒「撤銷土地徵收作業規定」乙種（如附件），請 查照轉行。

說明：

- 一、依據行政院八 七年七月二 九日台八 七內三八 六四號函辦理。
- 二、有關撤銷土地徵收相關事宜，經本部邀同司法院民事廳（未派員）行政院（第一組、法規會）行政院公共工程委員會、交通部、經濟部、教育部、國防部、法務部、財政部及省市府會商，獲致結論報奉行政院上開函同意照辦，爰依據該會商結論訂頒「撤銷土地徵收作業規定」。
- 三、本部下列函應停止適用：
 - (一)七 八年 月二 四日台(78)內地字第七四五三一七號函後段，有關土地經撤銷徵收，原三七五租約之處理乙節（八 五年版地政法令彙編第四五二頁）。
 - (二)八 二年 二月八日台(82)內地字第八二一五一三 號函（八 五年版地政法令彙編第四五八頁）。
 - (三)八 三年八月二 七日台(83)內地字第八三 九九四四號函（八 五年版地政法令彙編第四六一頁）。
 - (四)八 四年 一月七日台(84)內地字第八四八六二五六號函（八 五年版地政法令彙編第二 二一頁）。
 - (五)八 六年五月二 三日台(86)內地字第八六 四八七三號函說明二 - (三)。

撤銷土地徵收作業規定

- 一、已徵收之土地，有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：
 - (一)因作業錯誤或工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內者。
 - (二)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發者。
 - (三)依徵收計畫開始使用前，前因都市計畫變更，規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發者。
 - (四)依徵收計畫開始使用前，其興辦之事業改變或興辦事業計畫經註銷者。
 - (五)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，中途因都市計畫變更完成法定程序，致被徵收之土地無法依原定興辦事業計畫使用者。
- 二、辦理撤銷徵收之程序如下：
 - (一)撤銷徵收，由需地機關向原核准徵收機關申請之。
 - (二)原土地所有權人或利害關係人認為徵收案件有應撤銷之情形而提出陳情時，由需地機關會同市縣地政機關或其他有關機關審查，其符合應辦理撤銷徵收之情形，由需地機關依前款規定辦理；其未符合應辦理撤銷徵收之情形，需地機關應研擬處理意見，送原核准徵收機關核定後，函復陳情人。
 - (三)市縣地政機關於接到原核准徵收機關通知核准撤銷徵收案時，應公告並通知原土地所有權人於一定期間內繳清應繳回之徵收價額，發還其原有土地。未於一定期間內繳清應繳回之徵收價額者，不予發還，仍登記為公有土地。
 - (四)前款一定期間，不得少於六個月。
- 三、辦理撤銷徵收與原土地所有權人申請收回土地競合時，應優先處理申請收回土地案。
- 四、撤銷徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復，原土地所有權人申請發還其原有土地，應代他項權利人、耕地承租人繳清原受領之價金。
- 五、徵收之土地辦理撤銷徵收，原附帶徵收之土地改良物應一併辦理撤銷徵收。但該土地改良物已滅失者，不在此限。
土地改良物與徵收當時相較已減輕其價值，而仍得為相當之使用者，需地機關得就其現存部分酌定價額，一併辦理撤銷徵收。
- 六、原附帶徵收之土地改良物辦理撤銷徵收之程序及該土地改良物原所有權人不繳清應繳回之徵收價額者，準用土地辦理撤銷徵收之程序及處理方式。
- 七、第二點第三款所稱應繳回之徵收價額，係指補償地價、地價加成補償及遷移費；第六點所稱應繳回之徵收價額，係指土地改良物補償費及遷移費，均不包括救濟金、獎勵金、輔導金等。但土地改良物、墳墓或其他紀念物已遷移者，其遷移費無須繳還。
- 八、撤銷徵收之土地與一併辦理撤銷徵收之土地改良物原所有權人相同者，應俟其同時繳清土地及其土地改良物應繳回之徵收價額，發還其原有之土地及現存之土地改良物。撤銷徵收之土地與一併辦理撤銷徵收之土地改良物原所有權人不同，原土地所有權人或原土地改良物所有權人僅一方於一定期間內繳清應繳回之徵收價額申請發還，致土地與其土地改良物一為公有，一為私有者，其為公有之土地或土地改良物，由需地機關依法處理之。
- 九、已徵收之土地，未依徵收計畫開始使用前，其使用目的不變，需地機關擬改以設定地上權、聯合開發、區段徵收或市地重劃等方式取得土地，申請撤銷徵收者，應以專案方式處理，並依第二點第一款、第三款、第四款及第三點至第八點規定辦理。

關於土地法第二百 七條所稱「不能為相當之使用」適用疑義乙案，業經內政部函釋在案，茲檢送該函影本乙份

臺北市府地政處函 台北市政府法規委員會

87.8.31.北市地四字第八七二二二九八二 號

說 明：

- 一、依內政部八七年八月二十五日台(87)內地字第八七九六二八九號函辦理。
- 二、副本抄送本處資訊室(檢送上開內政部號函影本乙份,請刊登地政法令月報)第四科。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處

87.8.25.台(87)內地字第八七九六二八九號

主旨:關於土地法第二百零七條所稱「不能為相當之使用」適用疑義乙案,請查照。
說明:

- 一、復貴處八七年六月八日八七地二字第二八九九八號函。
- 二、案經本部邀同行政院公共工程委員會(請假)行政院國家科學委員會、國防部、經濟部、交通部(總務司、高速鐵路局、國道新建工程局)及省市地政機關會商,獲致結論如次:「按土地法第二百零七條規定:『徵收土地之殘餘部分,面積過小或形勢不整,致不能為相當之使用時,所有權人得於徵收公告期滿六個月內,向市、縣地政機關要求一併徵收之。』其立法精神係基於保障被徵收土地所有權人之請求權而設,該法條所稱『不能為相當之使用』,由市、縣地政機關會同需地機關及相關單位實地勘查,依事實認定之,不限以計畫使用或徵收當時實際使用為認定之依據。」
- 三、本部六八年九月九日台(六八)內地字第三二七四號函第二點(八五年版地政法令彙編第四四頁)應停止適用。
- 四、副本抄送行政院公共工程委員會、行政院國家科學委員會、國防部、經濟部、交通部(總務司、高速鐵路局、國道新建工程局)福建省政府、台北市政府地政處、高雄市政府地政處、台北縣政府、台北縣金山鄉公所、本部營建署、總務司(刊登公報)法規會、地政司(二、三、四科)

有關寺廟購置不動產,如無章程或章程未明定,是否需經信徒大會通過疑義案,轉准內政部函復如附件

臺灣省政府民政廳函 高雄縣政府

87.7.2.八七民五字第八七二四一六六號

說明:

- 一、依內政部八七年六月二十二日台(87)內民字第八七四五二四號函辦理兼復貴府八七年五月二十九日八七府民禮字第一三一七七號函。
- 二、檢附內政部上開函。

附件

內政部函 臺灣省政府民政廳

87.6.22.台(87)內民字第八七四五二四號

主旨:有關寺廟購置不動產,如無章程或章程未明定,最否需經信徒大會通過疑義乙案,復請查照。

說明:

- 一、復貴廳八七年六月一日八七民五字第八七二二二七六號函。
- 二、查寺廟增購土地非屬處分行為,不受監督寺廟條例第八條規定之限制,故無需報經主管機關許可,前經本部八四年一月七日台內民字第八四七五五四二號函釋有案。至於寺廟購置不動產之決定程序,係屬寺廟自治範疇,自應依該寺廟之章程辦理,若無章程或章程未明定時,其有備置信徒名冊者,則宜經該寺廟信徒大會之通過,以健全寺廟之管理。惟寺廟購置不動產既無需經主管機關許可,主管機關僅得就其是否違反監督寺廟條例第七條規定「住持於宣揚教義修持戒律及其

他正當開支外，不得動用寺廟財產之收入。」及依同條例 一條：「違反第七條第八條之規定者得逐出寺廟或送法院究辦。」等規定予以輔導。

有關祭祀公業派下權之拋棄、繼承疑義案，業經轉奉內政部函復如附件

臺灣省政府民政廳函 彰化縣政府

87.7.22.八七民五字第八七 二六七七七號

說明：依內政部八 七年七月 八日台(87)內民字第八七 四八一四號函辦理，並復貴府八 七年六月二 三日八七彰府民文字第一一二六三二號函。

附件

內政部函 臺灣省政府民政廳

87.7.18.台(87)內民字第八七 四八一四號

主旨：彰化縣政府函為法務部七 三年五月七日七 三律四七八八號函示說明二：「.繼承公業派下員，可拋棄祭祀公業之繼承權，其應繼分應歸屬於該派下其他同一順序之繼承人。」其中對拋棄之繼承權係屬於同一順序派下全體或個人？及其拋棄之文件是否要明確載明由何人繼承？產生疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴廳八 七年六月二 六日八七民五字第八七 二四一六五號函。
- 二、查祭祀公業派下權之拋棄、繼承係屬私權範疇，得由該公業內部自行決定，本案函詢有關拋棄之繼承權屬於同一順序派下全體或個人，及其拋棄之文件是否要明確載明由何人繼承一節，應依該祭祀公業所訂之規約而定；若無規約，則應召開派下員大會決議辦理之。

民國八 七年六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

87.7.10.八七主四字第九七六號

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指價指數

中華民國八十七年六月

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	794.2	民國60年 1971	453.3	民國66年 1977	262.3	民國68年 1979	205.8
民國49年 1960	648.9	1月 JAN	453.1	1月 JAN	262.8	1月 JAN	219.9
民國50年 1961	602.9	2月 FEB	434.7	2月 FEB	262.6	2月 FEB	218.9
民國51年 1962	387.9	3月 MAR	437.1	3月 MAR	267.8	3月 MAR	216.0
民國52年 1963	375.5	4月 APR	436.1	4月 APR	266.8	4月 APR	211.8
民國53年 1964	378.5	5月 MAY	437.5	5月 MAY	261.8	5月 MAY	210.1
民國54年 1965	378.8	6月 JUNE	437.5	6月 JUNE	260.0	6月 JUNE	207.8
民國55年 1966	365.4	7月 JULY	437.3	7月 JULY	260.9	7月 JULY	205.9
民國56年 1967	346.9	8月 AUG	448.7	8月 AUG	239.0	8月 AUG	200.7
9月 SEPT	338.4	9月 SEPT	448.9	9月 SEPT	238.4	9月 SEPT	194.5
10月 OCT	341.1	10月 OCT	448.0	10月 OCT	236.1	10月 OCT	195.0
11月 NOV	342.0	11月 NOV	448.0	11月 NOV	236.1	11月 NOV	197.7
12月 DEC	336.9	12月 DEC	449.1	12月 DEC	262.8	12月 DEC	196.1
民國57年 1968	307.1	民國61年 1972	440.1	民國65年 1976	223.8	民國68年 1980	172.8
1月 JAN	334.4	1月 JAN	415.9	1月 JAN	226.5	1月 JAN	188.5
2月 FEB	336.3	2月 FEB	446.4	2月 FEB	227.3	2月 FEB	184.8
3月 MAR	336.3	3月 MAR	447.2	3月 MAR	227.4	3月 MAR	182.8
4月 APR	314.7	4月 APR	446.0	4月 APR	224.7	4月 APR	182.8
5月 MAY	311.4	5月 MAY	444.7	5月 MAY	226.1	5月 MAY	179.4
6月 JUNE	302.9	6月 JUNE	440.1	6月 JUNE	227.1	6月 JUNE	174.8
7月 JULY	494.3	7月 JULY	436.2	7月 JULY	223.9	7月 JULY	173.6
8月 AUG	482.0	8月 AUG	421.3	8月 AUG	224.1	8月 AUG	169.7
9月 SEPT	480.8	9月 SEPT	422.7	9月 SEPT	224.2	9月 SEPT	163.4
10月 OCT	486.3	10月 OCT	439.8	10月 OCT	223.8	10月 OCT	166.6
11月 NOV	486.2	11月 NOV	445.3	11月 NOV	226.5	11月 NOV	166.3
12月 DEC	306.1	12月 DEC	417.7	12月 DEC	253.4	12月 DEC	166.3
民國58年 1969	482.5	民國62年 1973	466.8	民國66年 1977	239.0	民國70年 1981	148.7
1月 JAN	502.2	1月 JAN	449.5	1月 JAN	230.3	1月 JAN	153.8
2月 FEB	493.5	2月 FEB	443.0	2月 FEB	240.2	2月 FEB	151.0
3月 MAR	497.4	3月 MAR	444.3	3月 MAR	247.1	3月 MAR	150.3
4月 APR	493.0	4月 APR	437.9	4月 APR	245.5	4月 APR	149.8
5月 MAY	500.5	5月 MAY	432.6	5月 MAY	244.3	5月 MAY	150.3
6月 JUNE	486.4	6月 JUNE	427.9	6月 JUNE	236.9	6月 JUNE	148.9
7月 JULY	486.1	7月 JULY	418.0	7月 JULY	236.7	7月 JULY	148.4
8月 AUG	476.5	8月 AUG	407.2	8月 AUG	236.4	8月 AUG	146.9
9月 SEPT	476.7	9月 SEPT	398.3	9月 SEPT	229.9	9月 SEPT	145.1
10月 OCT	437.3	10月 OCT	362.1	10月 OCT	232.5	10月 OCT	146.0
11月 NOV	437.1	11月 NOV	354.9	11月 NOV	236.5	11月 NOV	147.0
12月 DEC	438.5	12月 DEC	352.9	12月 DEC	237.5	12月 DEC	147.3
民國59年 1970	462.7	民國63年 1974	275.8	民國67年 1978	225.9	民國71年 1982	144.4
1月 JAN	484.1	1月 JAN	320.3	1月 JAN	233.6	1月 JAN	146.2
2月 FEB	475.8	2月 FEB	329.0	2月 FEB	231.8	2月 FEB	146.7
3月 MAR	472.4	3月 MAR	325.3	3月 MAR	231.5	3月 MAR	146.3
4月 APR	430.4	4月 APR	327.2	4月 APR	227.2	4月 APR	145.9
5月 MAY	473.4	5月 MAY	329.4	5月 MAY	227.5	5月 MAY	145.0
6月 JUNE	476.7	6月 JUNE	380.3	6月 JUNE	227.7	6月 JUNE	144.7
7月 JULY	468.1	7月 JULY	376.6	7月 JULY	228.3	7月 JULY	144.8
8月 AUG	455.9	8月 AUG	373.7	8月 AUG	224.2	8月 AUG	140.6
9月 SEPT	446.3	9月 SEPT	365.1	9月 SEPT	226.8	9月 SEPT	141.9
10月 OCT	451.1	10月 OCT	365.6	10月 OCT	218.9	10月 OCT	143.0
11月 NOV	436.9	11月 NOV	361.8	11月 NOV	218.7	11月 NOV	144.2
12月 DEC	461.4	12月 DEC	363.4	12月 DEC	228.7	12月 DEC	143.1

註：本表係以各年1月31日100元，單月所定之指數。
 對於年度指數調整之指數，本表內則暫行以日指數三個月內可修正。

臺灣省平均地權調整地價用物價指數							
中華民國八十七年六月							
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	142.4	民國76年1987	141.0	民國80年1991	122.4	民國84年1995	106.5
1月 JAN.	143.6	1月 JAN.	141.8	1月 JAN.	122.7	1月 JAN.	107.9
2月 FEB.	142.2	2月 FEB.	141.9	2月 FEB.	124.9	2月 FEB.	108.4
3月 MAR.	141.6	3月 MAR.	142.0	3月 MAR.	123.4	3月 MAR.	108.2
4月 APR.	141.0	4月 APR.	142.3	4月 APR.	124.7	4月 APR.	108.7
5月 MAY	142.0	5月 MAY	142.3	5月 MAY	124.5	5月 MAY	106.9
6月 JUNE	140.9	6月 JUNE	142.4	6月 JUNE	124.0	6月 JUNE	105.7
7月 JULY	142.5	7月 JULY	140.0	7月 JULY	122.2	7月 JULY	106.1
8月 AUG.	142.4	8月 AUG.	139.4	8月 AUG.	122.9	8月 AUG.	106.1
9月 SEPT.	142.1	9月 SEPT.	139.1	9月 SEPT.	122.7	9月 SEPT.	105.4
10月 OCT.	142.3	10月 OCT.	140.0	10月 OCT.	122.5	10月 OCT.	105.7
11月 NOV.	143.4	11月 NOV.	140.0	11月 NOV.	122.2	11月 NOV.	105.3
12月 DEC.	143.4	12月 DEC.	138.5	12月 DEC.	122.3	12月 DEC.	105.2
民國73年1984	142.1	民國77年1988	139.2	民國81年1992	118.3	民國85年1996	102.3
1月 JAN.	142.3	1月 JAN.	140.8	1月 JAN.	121.1	1月 JAN.	102.5
2月 FEB.	142.9	2月 FEB.	141.4	2月 FEB.	120.1	2月 FEB.	104.4
3月 MAR.	142.5	3月 MAR.	142.2	3月 MAR.	119.9	3月 MAR.	102.1
4月 APR.	142.2	4月 APR.	142.0	4月 APR.	118.0	4月 APR.	103.7
5月 MAY	141.4	5月 MAY	142.4	5月 MAY	117.6	5月 MAY	103.8
6月 JUNE	141.4	6月 JUNE	139.4	6月 JUNE	117.9	6月 JUNE	101.2
7月 JULY	142.0	7月 JULY	138.4	7月 JULY	118.0	7月 JULY	104.6
8月 AUG.	141.4	8月 AUG.	137.4	8月 AUG.	119.3	8月 AUG.	101.0
9月 SEPT.	141.4	9月 SEPT.	137.1	9月 SEPT.	115.0	9月 SEPT.	101.5
10月 OCT.	141.5	10月 OCT.	136.2	10月 OCT.	115.6	10月 OCT.	101.9
11月 NOV.	142.3	11月 NOV.	136.4	11月 NOV.	117.5	11月 NOV.	102.0
12月 DEC.	142.0	12月 DEC.	137.6	12月 DEC.	118.5	12月 DEC.	102.7
民國74年1985	142.7	民國78年1989	133.2	民國82年1993	114.9	民國86年1997	100.4
1月 JAN.	143.0	1月 JAN.	137.0	1月 JAN.	118.9	1月 JAN.	100.4
2月 FEB.	142.8	2月 FEB.	132.4	2月 FEB.	118.5	2月 FEB.	102.3
3月 MAR.	142.8	3月 MAR.	132.2	3月 MAR.	116.1	3月 MAR.	100.9
4月 APR.	142.3	4月 APR.	134.3	4月 APR.	114.8	4月 APR.	102.2
5月 MAY	142.9	5月 MAY	133.1	5月 MAY	115.2	5月 MAY	102.1
6月 JUNE	142.1	6月 JUNE	132.7	6月 JUNE	113.0	6月 JUNE	101.4
7月 JULY	142.0	7月 JULY	129.1	7月 JULY	115.0	7月 JULY	101.5
8月 AUG.	142.0	8月 AUG.	131.1	8月 AUG.	115.5	8月 AUG.	101.4
9月 SEPT.	141.3	9月 SEPT.	129.4	9月 SEPT.	114.8	9月 SEPT.	100.9
10月 OCT.	141.4	10月 OCT.	128.4	10月 OCT.	114.2	10月 OCT.	102.3
11月 NOV.	142.4	11月 NOV.	122.0	11月 NOV.	114.0	11月 NOV.	102.4
12月 DEC.	144.8	12月 DEC.	122.9	12月 DEC.	113.1	12月 DEC.	102.5
民國75年1986	141.7	民國79年1990	128.1	民國83年1994	110.4	民國87年1998	
1月 JAN.	142.4	1月 JAN.	131.9	1月 JAN.	113.4	1月 JAN.	101.4
2月 FEB.	142.2	2月 FEB.	132.0	2月 FEB.	112.1	2月 FEB.	102.0
3月 MAR.	142.2	3月 MAR.	131.2	3月 MAR.	112.4	3月 MAR.	101.4
4月 APR.	142.0	4月 APR.	129.9	4月 APR.	111.4	4月 APR.	101.2
5月 MAY	142.4	5月 MAY	128.5	5月 MAY	110.4	5月 MAY	101.4
6月 JUNE	142.1	6月 JUNE	129.0	6月 JUNE	110.7	6月 JUNE	100.8
7月 JULY	142.4	7月 JULY	128.2	7月 JULY	110.4	7月 JULY	
8月 AUG.	141.9	8月 AUG.	126.1	8月 AUG.	109.9	8月 AUG.	
9月 SEPT.	138.4	9月 SEPT.	121.4	9月 SEPT.	107.4	9月 SEPT.	
10月 OCT.	138.0	10月 OCT.	124.5	10月 OCT.	108.5	10月 OCT.	
11月 NOV.	140.4	11月 NOV.	127.0	11月 NOV.	109.5	11月 NOV.	
12月 DEC.	141.0	12月 DEC.	127.1	12月 DEC.	109.1	12月 DEC.	

關於監察院函據人民陳訴：目前都市計畫公共設施用地徵收計畫使用期限未設標準，需地機關自定之使用期限過長，影響人民權益乙案，請確實依照內政部函示辦理

臺灣省政府函 各縣市政府

87.7.24.八七府建四字第五四三一五號

說明：

- 一、依據內政部八七年六月二十五日台(87)內營字第八七七二一五四號函辦理。
- 二、附內政部前揭號函及其附件(不含監察院函之附件)。

附件一

內政部函 臺灣省政府

87.6.25.台(87)內營字第八七七二一五四號

主旨：關於監察院函據人民陳訴：目前都市計畫公共設施用地徵收計畫使用期限未設標準，需地機關自定之使用期限過長，影響人民權益乙案，請確實依照說明二、辦理，請查照轉行。

說明：

- 一、依據監察院八七年三月二十七日八七院台內字第八七一九二八五號函辦理，並檢附原函影本乙份。
- 二、查都市計畫事業經緯萬端，難能短期完成，尤非一年內所能實行使用，都市計畫

法第八 三條第一項爰規定依本法規定徵收之土地，其使用期限，以呈經核准之計畫期限為準，而排除土地法第二百 九條第一項所定較短期限之適用，惟上開都市計畫法第八 三條未同時規定使用期限，造成徵收計畫使用期限漫無標準，需地機關自定之使用期限過於浮濫，影響人民權益，為此，監察院以前開號函請本部研處在案。

- 三、為避免都市計畫公共設施用地徵收計畫使用期限過長，造成民怨，應請於依法徵收時，按都市計畫書事業計畫與實施進度、公共設施之性質或種類，審酌地方人力、財力狀況，妥予訂定使用期限。

附件二

監察院函 內政部

87.3.27.(87)院台內字第八七一九 二八五號

主 旨：據葉正雄續訴：為臺北縣政府辦理蘆洲鄉都市計畫停車場(四)用地徵收，逾期未依徵收用途使用及竄改完工日期，主管機關涉有違失乙案，請於二個月內就「說明二」部分研處見復。

說 明：

- 一、依照本院內政及少數民族委員會第二屆第四次會議決議辦理。
- 二、本案徵收計畫書期限，自民國七 八年七月開工，至民國九 九年 二月完工止，長達二 一年，是否合理，有無藉此規避土地法第二百一 九條規定適用之嫌，另都市計畫法第八 三條規定，是否妥適乙節，請研處。
- 三、檢附臺灣省政府八 六年 二月三日復函本一份（如附件），請參考。

函轉本府檢送行政院 副院長提示有關 BOT 計畫之法規擬訂及推動相關事宜原函及民間參與公共建設申請與審核作業注意事項影本各乙份

臺北市府地政處函 臺北市土地重劃大隊

87.8.15.北市地五字第八七二二一五五四 號

說 明：依本府八 七年八月 一日府工一字第八七 五八二 七 號函辦理（並檢附該函暨附件影本乙份）。

附件一

臺北市府函 詳如行文表

87.8.11.府工一字第八七 五八二 七 號

主 旨：檢送行政院 副院長提示有關 BOT 計畫之法規擬訂及推動相關事宜原函及民間參與公共建設申請與審核作業注意事項影本各乙份，請參考。

附件二

行政院秘書長函 本院各部會行處局署及省市府

86.7.22.台八 七內字第三六九五 號

主 旨：函送本（八 七）年七月九日本院第二五八六次會議 副院長提示，請查照辦理。

副院長提示：

追求經濟持續發展，除政府部門積極投資，以擴大內需外，以 BOT 模式借重民間人力與資金，來推動各項公共建設，是當前政府的重要政策。基本上，任何 BOT 的個案都應以獎參條例為推動的基礎，但是在作業的程序上，因若干事項未能明確規範，以致面臨許多瓶頸與困難，所以日前乃尚未發包的 BOT 案件均暫緩辦理，等民間參與公共建設的「遊戲規則」-也就是 BOT 的運作機制確立後再據以推動。今天經建會在很短的時間內完成「民間參與公

共建設申請與審核作業注意事項」，經建會、交通部、工程會與相關機關的努力，兆玄要代表院長表示肯定之意。

本案的基本精神，在強調兼顧政府、投資者、融資機構三者的權利義務，明確規範政府機關辦理民間參與公共建設前之相關作業、公告內容、甄審機制等，以杜紛爭，希望能以平等合作的夥伴理念，共同推動 BOT，並使我國融資機構能及早建立專案融資之財務評估及風險承擔能力，營造「三贏」的局面，有助於促進民間參與公共建設的推動。

本注意事項核定後，各機關原則上應遵照辦理，並得視所推動的公共建設之性質及規模，必要時再就其業務特性，作進一步之規定，本著「政府最大審慎」及「民間最大參與」之原則，儘速推動各項建設，使我國利用 BOT 方式來推動公共建設的申請及審核作業，能從此步入正規。日前宣布暫緩辦理的各項 BOT 計畫，可即依據本注意事項的相關規定積極推動。

附件三

民間參與公共建設申請與審核作業注意事項（核定本）

一、為確保民間參與公共建設之順利進行，促進工程規劃、申請及審核作業公平化、透明化及責任化，特依據相關法令及國際慣例，訂定本注意事項。

二、機關辦理民間參與公共建設前，應依下列規定，辦理可行性研究、先期規劃及必要之前置作業：

(一) 可行性研究：應以民間參與之角度，就公共建設之目的、市場、技術、財務、法律、土地取得及環境影響等進行評估。在財務方面，除評估該建設之自償性外，應就投資報酬率、融資能力等因素，審慎評估民間投資之可行性。

(二) 先期規劃：應包括先期計畫書撰擬及前置作業規劃。其規定如下：

1. 先期計畫之內容包括公共建設之興建、營運及財務規劃；必要時，應審慎研擬政府對該建設之協助與承諾事項及容許民間投資附屬事業之範圍（含土地開發等）。

2. 前置作業規劃應依公共建設之性質，針對工程規劃設計、環境影響評估、土地取得與使用變更計畫等，研擬政府應辦理之項目、完成程度及時程。

3. 機關完成先期計畫書後，應依有關規定報核。

4. 機關應依先期計畫書進行必要之前置作業。

三、機關辦理民間參與公共建設，得聘請財務、工程、營運、法律等專業顧問，協助辦理相關作業。

四、機關於公告徵求民間參與公共建設前，應先擬定申請人資格條件、投資計畫書評決方法及評審時程，並得先發布該建設之投資資訊或辦理說明會。

前項申請人資格條件，包括申請人之組織團隊、興建營運能力、財務能力、融資能力及相關經驗業績等。投資計畫書評決方法，包括評審項目、評決標準及甄審委員會作成決定之方式。

五、機關徵求民間機構參與公共建設公告之內容，應依該建設之性質，載明下列事項：

(一) 建設計畫之性質及基本規範：如興建營運目的、規劃內容、功能規範、設計準則及特許權範圍等。

(二) 政府承諾及配合事項：如政府投資上限、融資協助及租稅優惠、保證事項，公共建設及附屬事業之用地取得、開發，先期計畫書內機關應辦理之其他事項及是否對落選合格申請人之補償等。

(三) 申請人之資格條件與投資計畫書主要內容及格式。

(四) 申請程序、申請保證金、評決方法及評審時程。

(五) 與投資契約權利義務有關事項：如政府、民間機構及融資機構之權利義務，營運費率、權利金、履約保證金之相關事項及重大情事發生之處理方式等。

(六) 其他相關事項。

前項公告內容涉及重大權益事宜，應同時敘明其內容可否變更；可變更者，應附

記變更程序。

機關公告評審時程，應充分考量申請人提出投資資格文件、投資計畫書及依規定修正投資計畫書等所需之準備時間。

投資計畫書應含具體之財務計畫；如涉及融資，應要求申請人所覓之主要融資機構對投資計畫予以評估，並提出融資意願書或融資委託接受函。

六、機關為辦理甄審工作，應設置甄審委員會。甄審委員會置召集人一人，由機關首長或由甄審委員互推擔任。委員由機關代表及專家、學者組成；其由專家、學者擔任者，人數應超過委員總人數三分之一。

甄審委員應親自出席委員會議，本公正客觀立場行使職權；其與甄審事項有利害關係者，應自行迴避。

甄審委員會須有委員三分之二以上之出席始得開議，出席委員過半數之同意始得決議。

甄審委員會得變更評決標準、評審時程等甄審規定。變更時，應充分考量申請人修正相關文件所需之準備時間。

機關得應甄審委員會要求設置工作小組，協助甄審作業。工作小組應向甄審委員會提出工作報告及評比結果。

甄審委員會對工作小組所提之工作報告或評比結果得予接受或退回。其接受或退回，應附記理由。

甄審委員會之各項會議紀錄，於甄審作業完成後公開之。

七、民間參與公共建設之甄審，得依公共建設之性質，分下列資格預審、初步評選及綜合評選三階段。

(一)資格預審階段：由甄審委員會就申請人所提資格文件進行審查，選出合格申請人。

(二)初步評選階段：由甄審委員會就合格申請人擇優選出三家以下入圍申請人。

(三)綜合評選階段：由甄審委員會就入圍申請人評選出最優申請人，或增選次優申請人。

八、前點綜合評選階段，甄審委員會得視公共建設之重大性，授權工作小組進行協商，並依下列原則辦理：

(一)協商時，應平等對待各入圍申請人。

(二)協商內容已涉及原公告內容之變更者，該變更事項均應以書面通知各入圍申請人。

(三)協商內容涉及融資者，主要融資機構得參與協商。

(四)協商結束後，應由各入圍申請人依據協商結果，於一定期間內重新遞送修改之投資計畫書。

(五)在評選未定案前，協商之過程及內容均應保密。

對於各入圍申請人重新遞送之投資計畫書，機關及甄審委員會仍應依第六點第五項及第六項之規定辦理，並於評選定案後，依規定辦理議約。

九、機關與最優申請人於投資契約簽訂前或簽訂後一定期間內，最優申請人應與主要融資機構簽訂經該融資機構董事會同意之融資協議書。最優申請人未於規定期間內提出該協議書者，機關得解除所簽之投資契約，另與次優申請人議約或重新辦理公告。

前項所稱投資契約簽訂前或簽訂後一定期間內之期間，由甄審委員會定之。

、機關有必要強制收買時，事前應先依權責報核。

一、機關對民間自行規劃參與公共建設案件之審查，及機關規劃非屬公共建設民間投資建設案之甄審。準用本注意事項之規定。

二、機關辦理民間參與公共建設，應依本注意事項辦理；必要時，得視其辦理公共建設之性質及規模，依照本注意事項訂定實施規定。

函轉本府修正「台北市有線電視纜線暫掛雨水下水道處理要點」第五點第(二)款之條文，並自函頒日起實施

臺北市府地政處函 臺北市土地重劃大隊

87.8.21.北市地五字第八七二二二一八三 號

說明：依本府八 七年八月 八日府工養字第八七 四 八九 號函辦理。(並檢附該函暨附件影本乙份)

附件

臺北市府函 臺北市府地政處

87.8.18.府工養字第八七 四八 八九 號

主旨：修正「台北市有線電視纜線暫掛雨水下水道處理要點」第五點第(二)款之條文(詳如附件)，並自函頒日起實施，敬請 查照。

附件

「台北市有線電視纜線暫掛雨水下水道處理要點」第五點第(二)款之修正條文五(二)倒虹吸管、管徑小於一 公分之排水涵管、管徑小於一 公分且長度在 二公尺以上之連接管、寬度小於三 公分或深度小於四 公分之暗溝，均不得暫掛分配線網路。

行政法院判決

八 七年度判字第一四七 號

原告 財團法人私立中國文化大學 設台北市華岡路五 五號

代表人 張鏡湖 住同右

被告 台北市士林地政事務所

右當事人間因有關土地事務事件，原告不服內政部中華民國八 七年二月 八日台(87)內訴字第八七 二 三一號再訴願決定，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 五年七月六日以收件士文字第五一七號土地複丈申請書向被告申請台北市士林區華岡段二小段五三六、五三七、五三八、五四一、五五一、五五二、五五三地號等七筆土地(總面積為七九七二.五七平方公尺)時效取得地上權位置勘測。經被告審查結果，上開土地依地籍資料記載，地目為「旱」，所有權人為中華民國，管理機關為台北市政府工務局公園路燈工程管理處，又其土地使用分區均位於台北市都市計畫保護區內，為農業發展條例第三條第 款所定之耕地，不符合時效取得地上權登記審查要點第三條第二款規定，依法不應測量，且上開土地管理機關台北市政府工務局公園路燈工程管理處曾以八 五年七月二 二日北市工公秘字第一六 四三號函知被告略以，上開系爭五三七、五四一、五五一地號土地係文化大學占建，該處曾多次去函請騰空歸還，如該校拒不搬遷，將循法律途徑追回。乃認原告就系爭土地之使用，非基於行使地上權之意思而占有，被告乃以八 五年七月二 六日士文字第五一七號通知駁回其申請。原告不服，提起訴願被駁回，乃向內政部提起再訴願。案經內政部依據台北市政府八 六年五月 四日府地一字第八六 三六 三三 號函附該府再訴願答辯書稱：上開華岡段二小段五三六地號等七筆土地，都市計畫使用分區均位於都市計畫保護區內。原告占有土地屬農業發展條例第三條第 一款所稱之耕地，依時效取得地上權登記審查要點第三條第二款規定依法不應受理，內政部乃以八 六年七月一日台內訴字第八六 二七四號再訴願決定駁回。原告不服，

向本院提起行政訴訟，案經本院依據台北政府都市發展局嗣後補附之八 六年 一月三日北市都二字第第八六二二 七二三 號函稱：系爭五三六地號土地，其土地使用分區係屬第二種住宅區，乃以八 六年度判字第二七九一號判決：再訴願決定關於原告申請就台北市士林區華岡段二小段五三六地號土地時效取得地上權位置勘測部分撤銷。原告其餘之訴駁回。責由內政部就系爭五三六地號查明事實後，重為適法之決定。經內政部再向台北市政府函查上開土地都市計畫使用分區為何？經該府以八 七年一月二日府地一字第第八六一 一九二九 號函查復系爭五三六地號土地為第二種住宅區，茲重為決定駁回再訴願，原告遂又提起行政訴訟，茲摘敘兩造訴辯意旨如次：(略)

理 由

按「地政事務所受理複丈案件，收件後經審查有左列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：一、．．．二、依法不應受理者。」地籍測量實施規則第二百三 一條第二款定有明文。再按「申請人主張因時效完成申請地上權位置勘測，地政事務所應先依『時效取得地上權登記審查要點』等有關法令審查相符後，始予辦理。」亦經內政部八 二年三月二 五日台(82)內地字第八二 三 九三號函釋在案。又「地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變更以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效不能開始進行。．．．」，「公有公用物或公有共用物(前者為國家或公共團體以公有物供自己用，後者提供公眾共同使用，以下統稱為公物)，具有不融通性，不適用民法上取得之規定。．．．其中如經政府依法編定之公用道路或水溝，縱因人為或自然因素失去其公用之形態，在奉准廢止而變更為非公用地以前，難謂已生廢止公用之效力，仍無民法上取得時效規定之適用。」分別為最高法院六 四年台上字第二五五二號及七 二年台上字第五 四 號著有判例。本案土地所有權人為中華民國，地目「旱」，管理機關為台北市政府工務局公園路燈工程管理處，其中五三七、五四一、五五一等三筆地號土地使用分區屬都市計畫保護區，為農業發展條例第三條所定之耕地，且屬使用借貨而占有，並非基於行使地上權之意思而占有，依上開審查要點第三點第二款等規定不應測量登記。又土地管理機關台北市政府工務局公園路燈工程管理處曾以八 五年七月二 二日北市工公秘字第一六 四三號函指稱系爭五三七、五四一、五五一地號土地係原告所占建，該處將循法律途徑追回。另五三八、五五二、五五三地號等三筆土地其土地使用分區為公共設施保留地(道路用地)，依上開審查要點第三點第四款規定及最高法院判例亦不得測量登記。至系爭之五三六地號土地其土地使用分區雖在第二種住宅區，然其土地上並無建物，且依據原告八 五年六月二 八日校總字第一五四七號致被告函說明一、稱「．．．五 四年間，獲台灣省農業試驗所士林園藝試驗分所同意無償提供作為建築用地永久使用」，被告認系爭五三六地號土地亦屬使用借貨而占有，非行使地上權之意思而占有，與民法第八百三 二條規定之因時效取得地上權要件不合，參照最高院六 四年台上字二五五二號判例，依法不應測量。縱系爭五三六地號土地同供五三七、五五一地號土地上建物使用，亦因上述五三七、五五一地號土地不應測量登記，而無所附麗，當亦無從測量。雖原告執稱本件並非地上權登記之申請，僅係申請土地位置之複丈而已云云。但系爭五三六地號土地既不符申請地上權登記之要件，其申請複丈土地位置，亦無實益。被告乃以八 五年七月二 六日士文字第五一七號通知駁回其申請，揆諸首揭規定及判例意旨，並無不合。一再訴願決定就該部分遞予維持，亦無違誤。原告起訴意旨，難謂有理由，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。