

## 八十八年七月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

- 修正「平均地權條例」第四十七條之一條文 (88GAAZ01) —————四
- 修正「地籍總歸戶實施辦法」第二條條文 (內政部公報 第五卷 第一期) (88GACZ02) —————四
- 修正「土地登記專業代理人管理辦法」部分條文 (88GACZ03) —————五
- 修正「土地登記規則」部分條文 (88GACZ04) —————六
- 修正「地籍測量實施規則」部分條文 (88GACZ05) —————七
- 修正「不動產經紀業管理條例第三十七條第二項應考資格審查要點」附件一收件人爲「內政部台中辦公室」 (88GACZ06) —————九
- 修正「省(市)縣(市)地政機關委託測量公司或測量學術團體辦理地籍測量作業要點」名稱及條文 (88GACZ07) —————一十五
- 修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十五條、第三十六條、第三十七條條文 (臺北市府公報 八十八年秋字 第二十三期) (88GADZ08) —————十七
- 修正「市地重劃實施辦法」部分條文 (88GAEZ09) —————十八
- 修正「地價調查估計規則」第二十四條條文 (88GAFZ10) —————十九
- 修正「土地建築改良物估價規則」部分條文 (88GAFZ11) —————二十
- 修正「徵收田賦土地地目等則調整辦法」部分條文 (88GAGZ12) —————二一

### 二、地政分類法令

#### (一) 地政機關法令 (缺)

#### (二) 地權法令

- 修正「內政部公地放領審議委員會組織規程」第三條條文 (88GBBD13) —————二二
- 有關本府所屬機關學校經管市有公用土地及使用已撥用之國、省、縣有土地，興建公共工程時報府核發土地使用權同意書乙案 (臺北市府公報 八十八年夏字 第六十三期) (88GBBE14) —————二二
- 有關依八十七年八月五日修正前之平均地權條例施行細則第六十九規定申請撥用區段徵收範圍內抵繳稅款之公共設施用地，應辦理有償撥用乙案 (88GBBE15) -----二三

#### (三) 地籍法令

- 有關農舍、基地分屬不同所有權人，依規定應檢附申請人與該農地所有權人共同具結將來農舍與基地一併移轉與同一人之書面聲明，申辦該農舍建物所有權第一次登記時，須檢附農地所有權人印鑑證明乙案 (88GBCA16) -----二四
- 關於申辦遺產分割繼承登記中，未繼承不動產之未成年子女之法定代理人仍需依土地登記規則第三十九條規定，於登記申請書適當欄或其他證明文件切結確爲未成年子女利益處分並簽名或蓋章 (88GBCC17) -----二四
- 「大眾捷運系統設施取得地上權之處理原則」停止適用 (88GBCD18) —————二五
- 內政部函爲有關富益投資股份有限公司申辦抵押權設定登記，該公司董事長爲法人，涉及公司法第二十七條執行疑義 (88GBCD19) -----二六
- 內政部函爲有關申辦抵押權內容變更登記案，檢附印鑑證明事宜乙案 (88GBCD20) —————二六
- 修正「限制登記作業補充規定」第三、四點條文 (88GBCG21 ) —————二八
- 修正「限制登記作業補充規定」第二十四點條文 (88GBCG22) —————二九
- 內政部爲研商土地辦理分割、合併後之地號編定方式會議紀錄 (88GBCM23) —————三十
- 各機關辦理經管之原臺灣省土地所有權移轉登記作業，申請地價謄本之費用，請依內政部八十八年七月二日台(八八)內地字第八八〇七四五〇號函辦理 (88GBC024) —————三十
- 關於建議於「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第六點第五款增訂「抵扣之計算：依未

- 辦繼承登記土地及建築改良物處理要點第十四點規定，已繳納代管費用者，於計算罰鍰時，得按已納費額全數扣抵。」，或通盤檢討有關法令案。(88GBC025) ---三一
- 「臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(八十八年第十次)」會議紀錄(88GBCZ26) ----- 三二
  - 內政部函為關於已辦理信託登記之土地，受託人以部分信託土地再辦理信託登記，登記機關應否受理疑義(88GBCZ27) ----- 三三
  - 「臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(八十八年第十一次)」會議紀錄(88GBCZ28) ----- 三四
- (四) 地用法令
- 有關都市計畫範圍內設置之動物收容處所可否將其視為公用事業 設施乙案(88GBDC29) ----- 三六
  - 核定「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」，並停止適用「臺北市都市設計及土地使用管制審議委員會設置要點」(臺北市政府公報 八十八年秋字 第六期)(88GBDD30) ----- 三七
  - 訂頒「臺北市雨水下水道暫掛纜線管理要點」，並停止適用「臺北市有線電視纜線暫掛雨水下水道處理要點」(88GBDE31) ----- 三九
- (五) 重劃法令(缺)
- 修正行政院八十七年八月十四日台八十七內字第四〇三六七號函有關辦理市地重劃或區段徵收時拆遷電力桿線及自來水管線費用之負擔標準乙案 (88GBEB32) ----- 四一
- (六) 地價及土地稅法令
- 修正「不動產評價委員會組織規程」第七條條文及「不動產評價實施辦法」第六條，第七條條文(臺北市政府公報 八十八年秋字 第十六期)(88GBFA33) ----- 四二
  - 修頒「臺北市地價調查用建築改良物造價標準表」及「臺北市地價調查用建築改良物造價標準表及裝潢設備庭園設施等費用說明」並自本八十八年七月十日起停止適用「臺北市地價調查用建築造價標準表說明」(88GBFA34) ----- 四三
  - 本市八十八年地價稅開徵日期訂為自八十八年十一月十六日至同年十二月十五日截止(88GBFB35) ----- 四六
  - 有關臺灣省省有土地移轉為國有時，其前次移轉現值及日期如何認定乙案(88GBFD36) ----- 四六
  - 關於土地登記簿及地價謄本地價資料欄位中有關「前次移轉現值或原規定地價」項目如何登載乙案(88GBFD37) ----- 四七
  - 內政部函釋關於臺北縣新店市公所辦理許淑君申請退還工程受益費乙案(88GBFG38) ----- 五一
- (七) 徵收法令
- 有關「台北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法」第三十七條條文中，所稱「先建後拆」之意涵(88GBGB39) ----- 五二
  - 為原土地所有權人黃嘉龍、黃金城持分所有本市內湖區石潭段二小段一〇七一五地號土地之地價補償代管費用疑義(88GBGB40) ----- 五六
  - 內政部函釋為工程受益費因故未能於法令規定時程開徵，經辦理區段徵收是否適用工程受益費徵收條例施行細則第八十七條案(88GBGD41) ----- 五六
  - 為核實反應開發地區之總成本，擬自本處目前辦理之南港經貿園區區段徵收、市地重劃及照價收買業務起，如以動支本市實施平均地權基金自有資金支應者，改按七·二五%之利率設算利息，並追溯調整以前年度之設算利息，嗣後貨幣市場資金供需水準如有巨額變動時，本處再適時評估上述設算利息之利率是否適當乙案(88GBGD42) ----- 五六
  - 修正「土地徵收法令補充規定」第五點條文(88GBGZ43) ----- 五七

- 修正「土地徵收法令補充規定」第九點第七款條文（88GBGZ44）—————五七
- （八）地政資訊相關法令
- 有關本處與各所隊間使用電子信箱作業乙案（88GBHF45）—————五八
- 三、臺灣省地政法令（略）
- 四、高雄市地政法令（略）
- 有關本府暨所屬機關（構）、學校接（經）管之原省有不動產，請依規定儘速辦理移轉國有及管理機關變更登記作業（高雄市政府公報 八十八年秋字 第十三期）（88GDBZ46）—————五九
- 修頒「高雄市市地重劃抵費地及區段徵收標售地管理要點」（高雄市政府公報 八十八年秋字 第六期）（88GDDZ47）—————六一
- 五、其他法令
- （一）一般法規
- 修正「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第二條、第四條條文（行政院公報第五卷 第二十八期）（88GEAZ48）—————六二
- 修正「建築技術規則」總則編第四條、建築設計施工編部分條文及建築構造編第七條條文，並於八十八年七月一日施行（內政部公報 第五卷 第一期）（88GEAZ49）六三
- 修正「國有非公用財產委託管理辦法」第四條條文及「國有非公用財產委託經營辦法」第四條條文（臺北市政府公報 八十八年秋字 第十二期）（88GEAZ50）—————六四
- 修正「獎勵民間參與交通建設區段徵收取得土地處理辦法」第三條、第十一條及「民間投資建設大眾捷運系統辦法」第二條條文（臺北市政府公報 八十八年秋字 第十四期）（88GEAZ51）—————六四
- 修正「都市計畫樁測定及管理辦法」部分條文（臺北市政府公報 八十八年秋字 第二十二期）（88GEAZ52）—————六五
- 修正「遺產及贈與稅法」第十五條條文（總統府公報 第六二八八號）（88GEAZ53）—————六六
- 修正「非都市土地使用管制規則」（高雄市政府公報 八十八年秋字 第七期）（88GEAZ54）—————六六
- 修正「違章建築處理辦法」第十一條條文（88GEAZ55）—————七五
- 修正契稅條例部分條文（88GEAZ56）—————七六
- （二）一般行政
- 修正「國有非公用土地設定地上權實施要點」部分條文（臺北市政府公報 八十八年秋字 第二十二期）（88GEBZ57）—————七七
- 修正「新訂或擴大都市計畫執行要點」第三點及第四點條文（臺北市政府公報 八十八年秋字 第二十五期）（88GEBZ58）—————七九
- 六、判決要旨
- （一）最高法院判決要旨
- 八十七年度台上字第二四四一號（請求返還土地事件—土地法第四十三條；土地登記規則第一百二十二條）（司法院公報 第四十一卷 第七期）（88GFAZ59）—————七九
- 八十七年度台上字第二五四九號（請求返還價金等事件—公寓大廈管理條例第三十四條）（司法院公報 第四十一卷 第七期）（88GFAZ60）—————八一
- （二）行政法院判決要旨（缺）
- 七、其他參考資料
- （一）行政院訴願決定書（缺）
- （二）法律問題研議
- 司法院釋字第四八四號解釋（總統府公報 第六二八九號）（88GGBZ61）—————八五
- 關於建築基地經法院假扣押後能否變更起造人疑義乙案（88GGBZ62）—————八六

**函轉平均地權條例第四十七條之一，業經總統八十八年六月三十日以華總一義字第八八〇〇一四九八二〇號令修正公布**

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市政府財政局、臺北市稅捐稽徵處、臺北市古亭地政事務所、臺北市建成地政事務所、臺北市士林地政事務所、臺北市中山地政事務所、臺北市大安地政事務所、臺北市松山地政事務所

88.7.14.北市地二字第八八二一九七〇六〇〇號

說明：依內政部八十八年七月七日台（八八）內地字第八八八一四四一號函辦理（隨文檢附上開函影本乙份）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處、高雄市政府地政處  
台灣省各縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府

88.7.7.台（八八）內地字第八八一四四一號

主旨：平均地權條例第四十七條之一，業經總統八十八年六月三十日以華總一義字第八八〇〇一四九八二〇號令修正公布。檢附公布令影本及「修正平均地權條例第四十七條之一條文」，請查照。

中華民國八十八年六月三十日公布  
華總一義字第八八〇〇一四九八二〇號

總統令

茲修正平均地權條例第四十七條之一條文，公布之。

茲修正平均地權條例第四十七條之一條文

中華民國八十八年六月三十日公布

第四十七條之一

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：

- 一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- 二、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- 三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
- 四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
- 五、經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
- 六、經政府核定照價收買或協議購買之地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給予之地價為準。

前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值者，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

**修正「地籍總歸戶實施辦法」第二條條文。**

內政部令

88.6.29.台（八八）內地字第八八六一五三號

附「地籍總歸戶實施辦法」第二條條文。

地籍總歸戶實施辦法第二條條文

第二條

地籍總歸戶之主管機關，中央為內政部；直轄市為直轄市政府地政處；縣（市）為縣（市）政府。

## 有關「土地登記專業代理人管理辦法」部分條文，業經內政部八八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八六〇九六號令修正發布

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

88.7.2.北市地一字第第八八二一八九三一〇〇號

說明：依內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八六〇九七號函辦理，並隨文檢送上開號函及其附件影本各乙份供參。

附件

內政部函 臺灣省政府、福建省政府、台北市政府、高雄市政府

88.6.29.台（八八）內地字第八八八六〇九七號

主旨：「土地登記專業代理人管理辦法」部分條文，業經本部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八六〇九六號令修正發布，茲檢附發布令影本（含附件）乙份，請查照。

內政部令

88.6.29.台（八八）內地字第八八八六〇九六號

修正「土地登記專業代理人管理辦法」部分條文。

附「土地登記專業代理人管理辦法」部分條文。

土地登記專業代理人管理辦法部分條文

第三條

專業代理人之主管機關，中央為內政部，直轄市為直轄市政府地政處，縣（市）為縣（市）政府。

第九條

直轄市或縣（市）主管機關於核發專業代理人開業執照後，應公告及通知所轄地政事務所，並報請中央主管機關備查；註銷開業執照時，亦同。

第二十四條

專業代理人公會分直轄市公會及縣（市）公會，並得設專業代理人公會全國聯合會於中央政府所在地。

第二十六條

（刪除）

第二十七條

專業代理人公會全國聯合會應由過半數之直轄市及縣（市）專業代理人公會完成組織後，始得發起組織。但經中央主管機關核准者，不在此限。

第三十二條

專業代理人有左列情事之一者，由直轄市或縣（市）主管機關予以獎勵，特別優異者，報請中央主管機關獎勵之：

- 一、代理申請土地登記案件連續二年以上，成績優良者。
- 二、襄助革新土地登記及地政之研究或著作，有重大貢獻者。
- 三、舉發虛偽之土地登記案件，確能防止犯罪行為，保障人民產權者。
- 四、協助政府推行地政業務，成績卓著者。
- 五、推行地政教育，成績優良者。

前項獎勵標準由中央主管機關定之。

## 有關「土地登記規則」部分條文，業經內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八九八八二號令修正發布，並自八十八年七月一日施行

臺北市政府地政處函 本處各科、資訊室及所隊

說明：依內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八九八八三號函辦理，並隨文檢送上開號函及其附件影本各乙份供參。

附件

內政部函 臺灣省政府、福建省政府

台北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府

88.6.29.台（八八）內地字第八八八九八八三號

主旨：「土地登記規則」部分條文，業經本部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八九八八二號令修正發布，並自八十八年七月一日施行。茲檢附發布令影本（含附件）乙份

內政部 令

88.6.29.台（八八）內地字第八八八九八八二號

修正「土地登記規則」部分條文，並自八十八年七月一日施行。

附「土地登記規則」部分條文。

土地登記規則部分條文

第十五條

登記機關應備左列登記書表簿冊圖狀：

- 一、登記申請書。
- 二、登記清冊。
- 三、契約書。
- 四、收件簿。
- 五、土地登記簿及建物登記簿。
- 六、土地所有權狀及建物所有權狀。
- 七、他項權利證明書。
- 八、地籍圖。
- 九、地籍總歸戶冊（卡）。
- 十、其他必要之書表簿冊。

前項登記書表簿冊圖狀之填載須知，由中央地政機關定之。

第二十條

收件簿、登記申請書及其附件，應自登記完畢之日起保存十五年。

前項保存期間屆滿時，由登記機關銷毀並列冊註明其名稱、年份、冊數，報請直轄市或縣（市）地政機關備查。

第二十四條

登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理。其管理辦法，由直轄市、縣（市）地政機關定之。

第七十條

登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理：

- 一、訂期以書面通知當事人舉行調處。
- 二、調處時，由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果；其未達成協議或當

- 事人任何一方經二次通知不到場者，登記機關應依職權予以裁處，作為調處結果。
- 三、調處，應作成書面紀錄，並經當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名或蓋章。
- 四、第二款調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服調處結果，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送登記機關，逾期不起诉者，依調處結果辦理之。
- 五、登記申請人不服調處結果，未於前款規定期間內起訴者，應駁回其登記之申請，並以副本抄送異議人。
- 前項第三款調處紀錄之格式，由直轄市、縣（市）地政機關定之。

## 「地籍測量實施規則」部份條文，業經內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八九三一五號令修正發布，檢送發布令及其附件影本各乙份

臺北市地政處函 臺北市各地政事務所，臺北市地政處測量大隊、臺北市土地重劃大隊

88.7.5.北市地一字第第八八二一九一〇九〇〇號

說明：依內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八九三一五一號函辦理。  
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

88.6.29.台（八八）內地字第八八九三一五一號

主旨：「地籍測量實施規則」部分條文，業經本部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八九三一五〇號令修正發布，檢送發布令及其附件各乙份，請查照轉知。

說明：副本及附件抄送行政院秘書處、研究發展考核委員會、法規委員會、法務部、本部法規會、地政司（五科）。

內政部 令

88.6.29.台（八八）內地字第八八九三一五〇號

修正「地籍測量實施規則」部分條文

附「地籍測量實施規則」部分條文

地籍測量實施規則部分條文

第二條

本規則所稱主管機關：中央為內政部；直轄市為直轄市政府地政處；縣（市）為縣（市）政府。

本規則所稱測量機關：中央為內政部土地測量局；臺北市為臺北市地政處測量大隊；高雄市為高雄市政府地政處土地開發總隊。

第九條

中央主管機關因事實之需要，得另定地籍測量規範或手冊；必要時，得授權直轄市或縣（市）主管機關訂定手冊。

第十二條

一等、二等基本控制測量，由中央主管機關辦理。三等、四等基本控制測量，由中央、直轄市主管機關辦理，並以直轄市、縣（市）為實施區域，必要時，得將相鄰區域合併舉辦。

第七十七條

戶地測量之圖廓橫長為四十公分，縱長為三十公分。但直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要報經中央主管機關核准後變更之。

第八十條

地目為土地主要使用狀況之表示，應就實地情形查定之，其種類由直轄市或縣（市）主管機視當地情形訂定之。

#### 第一百六十四條

地籍圖類、數值法之基本資料檔及其有關資料之管理維護，由中央、直轄市主管機關另定之。

#### 第一百八十七條

縣（市）重測地區由中央、縣（市）主管機關會同勘定；直轄市重測地區由直轄市主管機關勘定；以航空攝影測量施測者，得由中央主管機關會同勘定。

重測地區勘定後，直轄市或縣（市）主管機關應將重測地區之範圍繪具圖說，連同應行注意事項，在土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所及適當處所公布之。

#### 第一百九十六條

直轄市、縣（市）主管機關於重測期間，如有下列情形之一者，除應補辦地籍調查外，並應列冊送中央、直轄市測量機關整理訂正地籍原圖及面積計算表：

- 一、申請土地分割合併已經核定者。
- 二、土地界址經鑑定或調處成立或判決確定，而其結果與原測量結果不符者。

#### 第一百九十八條

地籍圖重測結果，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情形，依據面積計算表編造下列清冊：

- 一、重測結果清冊。
- 二、地目變更清冊。
- 三、合併清冊。
- 四、分割清冊。
- 五、未登記土地清冊。
- 六、段區域調整清冊。

前項第一款重測結果清冊包括新舊地號及面積對照表。

第一項各種清冊應各造三份，經核對有關圖表無誤後，一份存查，二份備供公告閱覽及登記之用。縣（市）主管機關並應加造一份送中央主管機關備查。

#### 第二百零一條

土地所有權人如認為重測結果有錯誤，除未依土地法第四十六條之二之規定設立界標或到場指界外，得於公告期間內，以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出異議，並申請複丈。

複丈結果無誤者，依重測結果辦理土地標示變更登記；其有錯誤者，應更正有關簿冊圖卡後，辦理土地標示變更登記。

前項地籍圖重測結果錯誤經更正者，除縣（市）主管機關列冊報請中央主管機關備查外，其已繳複丈費應予退還。

#### 第二百三十六條

因行政區域、段或小段界線調整而編入之土地，應移繪於各該地段之地籍圖內，並重編地號；其有新增圖幅者，應與原地籍圖幅連接編號，並拼接於地籍接合圖及一覽圖內，用紅色表示之。其編出之土地，應將原地籍圖上之經界線及地籍接合圖幅用紅色×線劃銷之，地目地號用紅色雙線劃銷之。

前項因調整而編入編出之地，直轄市或縣（市）主管機關應辦理土地標示變更登記，及通知有關土地權利人免費換發權利書狀，並報中央主管機關、直轄市政府備查。

#### 第二百五十七條

數值法複丈成果依法登記後，地政事務所訂正有關圖冊外，並依下列規定辦理：

- 一、依數值法複丈成果修正宗地資料檔、地號界址檔及界址坐標檔。
- 二、定期將修正成果報中央、直轄市主管機關，據以修正宗地資料檔、地號界址檔及界址



坐標檔。

**內政部函為配合精省後，部分業務移交該部台中辦公室續辦，是以該部於本（八八）年五月廿七日公告訂定之「不動產經紀業管理條例第三十七條第二項應考資格審查要點」附件一，收件人請修正為「內政部台中辦公室」，地址：台中市黎明路二段五三號(郵遞區號 408)乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

88.7.13.北市地一字第八八二〇〇四五〇〇號

說明：

- 一、依內政部八十八年七月二日台（八八）內地字第八八九三一八二號函辦理，並檢送該函及其附件影本各乙份〔相關文號：內政部八十八年五月廿七日台（八八）內地字第八八九五四二號〕。
- 二、副本抄送本處資訊室（檢送內政部八十八年五月廿七日、七月二日台（八八）內地字第八八九五四二、八八九三一八二號函影本及其附件各乙份，惠請刊登月報）。

附件

內政部函 財政部、經濟部、考選部、法務部、臺灣省政府、臺北市政府、高雄市政府、福建省政府、金門縣政府、連江縣政府、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）、中華民國房屋仲介商業同業公會全國聯合會、台灣省房屋仲介商業同業公會聯合會、台北市、高雄市及台灣省各縣（市）房屋仲介商業同業公會、新聯陽實業股份有限公司（110 台北市基隆路一段三九六號十一樓）、高雄市不動產服務業職業工會 807 高雄市三民區十全二路三一號十六號）

88.7.2.台（八八）內地字第八八九三一八二號

主旨：關於不動產經紀業管理條例第三十七條第二項應考資格審查事項，請配合辦理查照或轉知。

說明：本部為辦理不動產經紀業管理條例第三十七條第二項應考資格審查，於本（八十八）年五月二十七日公告訂定「不動產經紀業管理條例第三十七條第二項應考資格審查要點」（以下簡稱本要點），並已陸續受理申請。茲為配合精省後，本部部分業務移交本部台中辦公室續辦，前開資格審查案件及其相關事項，自本（八十八）年七月一日起全部移由本部台中辦公室續辦，台北辦公室不再受理。準此，本要點附件一，收件人請修正為「內政部台中辦公室」，地址：台中市黎明路二段五〇三號，郵遞區號 408；格式如后附，得自行翻印使用。

申請不動產經紀業管理條例第三十七條第二項應考資格審查專用信封

掛號

票貼處

4 0 8  
 台中市  
 黎明路二段五〇三號

寄件人：  
地址：

內	容
3	1
<input type="checkbox"/> 身分證明文件(請自行黏貼於申請書背面) <input type="checkbox"/> 委託書或合約書 <input type="checkbox"/> 公司執照或營業執照影本 <input type="checkbox"/> 資料所揭扣(免)繳證明	<input type="checkbox"/> 申請書之張(請依附錄文件在□打√) <input type="checkbox"/> 資格證明文件 <input type="checkbox"/> 薪資所得扣(免)繳證明 <input type="checkbox"/> 資料所揭扣(免)繳證明

一、右列各件請依編號順序由上而下整理齊全後訂裝成袋裝入此專用信封內。

二、請以掛號郵件投遞，以免遺失。

三、業經申請者，至該項填列右列內容，但應檢附全體申請人全用。

內政部 公告

88.5.7.台(八八)內地字八八八九二四二號

主旨：訂定「不動產經紀業管理條例第三十七條第二項應考資格審查要點」。

依據：不動產經紀業管理條例

公告事項：

- 一、本部辦理不動產經紀業管理條例第三十七條第二項應考資格審查，自即日起受理申請。
- 二、本要點規定之附件，請自行翻印使用。
- 三、副本抄送財政部、經濟部、考選部、法務部、臺灣省政府、臺北市政府、高雄市政府、福建省政府、金門縣政府、連江縣政府、中華民國不動產交易安全策進會、中華民國房屋仲介商業同業公會全國聯合會、台灣省房屋仲介商業同業公會聯合會、台北市、高雄市及台灣省各縣(市)房屋仲介商業同業公會、新聯陽實業股份有限公司、高雄市不動產服務業職業工會、本部總務司(請刊登公報)、社會司、法規委員會、地政司(不動產交易小組)(均含附件)。

不動產經紀業管理條例第三十七條第二項應考資格審查要點

- 一、內政部(以下簡稱本部)為辦理不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)第三十七條第二項有關不動產經紀人特種考試應考資格審查之規定，特訂定本要點。
- 二、本條例公布施行前已從事不動產仲介或代銷業務滿二年，有該項執行業務或薪資所得扣繳資料證明者，由申請人檢附下列文件以郵寄(信封格式如附件一)方式，向本部提出申請：
  - (一)申請書(格式如附件二)。
  - (二)身分證明文件影本。

- (三) 薪資所得扣(免)繳憑單所屬年月合計達二年以上之影本。申請人爲公司或商號負責人者，得檢具公司營利所得所屬年月合計達二年以上之扣(免)繳憑單影本。
- (四) 任職公司執照影本或商號營利事業登記證影本。但所任職之公司或商號已將公司執照或商號營利事業登記證影本送本部備案者，得於申請書內註明案號，免再檢附。前項由代理人提出申請者，應檢附前項各款文件及彙集二人以上之申請人名冊(格式如附件三)乙份。

三、第二點第二項所稱代理人係指下列各款之一：

- (一) 申請人任職之公司或商號。
- (二) 申請人任職之公司或商號所屬之直轄市、縣(市)不動產仲介經紀業或代銷經紀業商業同業公會或直轄市、縣(市)房屋仲介商業同業公會
- (三) 申請人所屬之直轄市、縣(市)不動產服務業職業工會。

四、本條例公布施行前已經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號，爲第二點第一項第四款後段簡化申請文件之需要，得具函向本部申請備案，取得案號。

五、申請人檢附之公司執照或營利事業登記證影本，應有房屋租售之介紹、房屋租售之服務、土地仲介業、房屋仲介業或其他實際從事不動產仲介或代銷業務營業項目之記載。前項所定其他實際從事不動產仲介或代銷業務屬不動產代銷業者，應檢附該公司或商號與起造人或建築業者訂立之委託書或合約書影本。

六、本部爲辦理審查業務，得邀請考選部及經濟部指派代表組成審查小組；召開審查會議時，得視需要，邀請其他有關機關、不動產相關人民團體、商業團體、職業團體或業者代表列席。

七、申請案件經審查合格者，由本部發給申請人審查合格證明文件；經審查不符規定者，則予駁回。

申請不動產經紀業管理條例第三十七條第二項應考資格審查專用信封

掛號

票貼郵

1

0

0

台北市

徐州路五號 中央聯合辦公大樓南棟

內 政 部 收

寄件人：

地址：

內 容	
1	申請書乙張(請依附繳文件在「打」)
2	資格證明文件 <input type="checkbox"/> 薪資所得扣(免)繳證明 張 <input type="checkbox"/> 營利所得扣(免)繳證明 張 <input type="checkbox"/> 公司執照或營利事業登記影本 張 <input type="checkbox"/> 委託書或合約書 份, 共 張
3	身分證明文件(請自行黏貼於申請書格式內)

一、右列各件請依編號順序由上而下整理齊全裝訂後，平放裝入此專用信封內。

二、請以掛號郵件投遞，以免遺失。

三、彙集申請者，免逐項填列右列內容，但應檢附全體申請人名冊。

(附件二)

受文機關：內政部	收件日期	收件文號
----------	------	------

★填寫前請詳閱背面申請須知★

本件申請人係彙集申請名冊編號：

不動產經紀人特種考試應考資格審查申請書			
申 請 人	姓名	國籍	性別 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
	戶籍地址	電話：( )	
	通訊地址	電話：( )	
	行動電話	B-B call	傳真號碼
國民身分證或護照號碼		出生年月日	民國 年 月 日
附 件	1 <input type="checkbox"/> 身分證證明文件影本(請自行黏貼於本申請書背面格式內)。		
	2 <input type="checkbox"/> 薪資所得扣(免)繳資料證明影本共 張。		
	3 <input type="checkbox"/> 營利所得扣(免)繳資料證明影本共 張。		
	4 <input type="checkbox"/> 任職之公司執照或商號營業登記證明影本共 張。(請詳閱背面申請須知三) <input type="checkbox"/> 任職之公司或商號業經於內政部備案者，其備案文號如下列：		
	5 <input type="checkbox"/> 代銷業者與委託人或建築業者簽訂之委託書或合約書影本 份共 張。		
	6 <input type="checkbox"/> 回郵信封乙只。(應採標準信封，貼足掛號郵資，並黏貼申請人之姓名、地址、及郵遞區號。)(請詳閱背面申請須知七)		
聲 明 事 項	(一)申請人應符合不動產經紀業管理條例第三十七條第二項規定，於本條例公布施行前已從事不動產中介或代銷業務至少二年，有該項執行業務或薪資所得扣(免)繳證明。申請人從事不動產中介或代銷業務經歷如下列，合計年資為 年 月。(申請人具備實歷二年以上者，以下經歷欄填寫滿二年即可) (二)申請人所填資料及繳附文件均為真實，如有不實，願負法律責任。		
	任職公司或商號名稱	任職公司或商號坐落縣(市)	任職起迄年月
			年 月至 年 月
			年 月至 年 月
			年 月至 年 月
(倘經歷欄位不敷填寫時，請填寫於本申請書背面空白處)			
申請人簽章	申請日期	民國 年 月 日	

(續背頁)

1. 身分證明文件正面影本黏貼處。 2. 影本應清晰可讀且無破損。 3. 倘護照等其他身分證明文件影本格式大於本欄位者，請浮貼。	1. 身分證明文件背面影本黏貼處。 2. 影本應清晰可讀且無破損。 3. 倘護照等其他身分證明文件影本格式大於本欄位者，請浮貼。
--	--

**申請須知：**

- 一、申請人應使用 A 4 紙張之張，雙面黏印本申請書填寫之。
- 二、一律以黑或藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填寫，亦得以黑、藍色打字或電腦列印；數字以阿拉伯數字填寫之。字體須端正不得潦草。如有塗改，請於塗改處蓋申請人印章。
- 三、申請人應配合聲明事項經履歷所記載任職之公司或商號全稱。附錄該等公司執照或商號營業登記證影本。倘申請人任職之公司或商號業經於內政部備案者，免再檢附。又團體申請案件，其中倘有數申請人係同一公司或商號，且該公司或商號未經於內政部備案者，其公司執照或商號營業登記證影本，得共同檢附乙份即可。
- 四、附錄文件項目請自行選擇於□打。
- 五、身分證明文件，在本國人為國民身分證，在外國人為護照或居留證。
- 六、附錄文件請依序裝訂整齊依序裝訂於本申請書之後。
- 七、回郵信封供回復申請人審查結果之用，應擇標準信封，貼足掛號郵資，並請自行黏妥申請人之姓名、地址及郵遞區號。
- 八、請以掛號逕向附錄文件郵寄100台北市徐州路五號中央聯合辦公大樓南棟內政部。

審核結果（本欄申請人填寫）

(附件三)

○○○○公司、商號、公會或工會(代理人請依實填寫)  
彙集申請不動產經紀人特種考試應考資格審查名冊

編號	申請人姓名	身分證統一編號	備註

1. 本次彙集申請人數共 人。
2. 以上記載及所附申請人全部資料俱為真實，如有不實，造冊人願負法律責任。

造冊人即代理人(並蓋印)：

申請日期，中華民國 年 月 日

註：本名冊使用兩張以上張數時，應加蓋騎縫章。

### 內政部修正「省(市)縣(市)地政機關委託測量公司或測量學術團體辦理地籍測量作業要點」為「地政機關委託測量公司或測量學術團體辦理地籍測量作業要點」，並修正條文

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市府地政處測量大隊、臺北市土地重劃大隊

88.7.15.北市地一字第八八二二〇三八五〇〇號

說明：依奉交下內政部八十八年六月三十日台(八八)內地字第八八九三二六九號函辦理。

附件

內政部函 福建省政府、台灣省政府、台北市政府、高雄市政府

88.6.30.台(八八)內地字第八八九三二六九號

主旨：修正「省(市)縣(市)地政機關委託測量公司或測量學術團體辦理地籍測量作業要點」為「地政機關委託測量公司或測量學術團體辦理地籍測量作業要點」，並修正條文(如附件)，請查照並轉知所屬辦理。

地政機關委託測量公司或測量學術團體辦理地籍測量作業要點

一、為加速地政機關辦理地籍測量，並運用民間測量人力，特訂定本作業要點。

二、地政機關有下列情形之一者，得委託測量公司或測量學術團體辦理：

- (一) 受理地籍測量案件超過地籍測量實施規則辦竣期限，而短期內無法測量者。

- (二) 測量人力不足者。
- (三) 申請人自行提出申請者。

三、地政機關委託測量之項目，以下列為限：

- (一) 土地分割、合併、界址調整或調整地形複丈。
- (二) 土地重劃之地籍測量。
- (三) 區段徵收之地籍測量。
- (四) 工業區開發之地籍測量。
- (五) 未登記土地之地籍測量。
- (六) 依平均地權條例施行細則第三條規定辦理之地籍測量。
- (七) 公共建設用地之地籍測量。
- (八) 基本控制測量及圖根測量。
- (九) 建築改良物測量。
- (十) 地籍圖重測之地籍測量及地籍調查。
- (十一) 土地及建築改良物之勘查。
- (十二) 其他土地開發之地籍測量。

前項第一款、第六款、第七款應以辦竣地籍圖重測、市地重劃、農地重劃、區段徵收或工業區開發地籍測量之地區為限。

四、受託辦理地籍測量之測量公司或測量學術團體應置有專任測量員一人以上。

前項測量員資格，除辦理第三點第一項第二款及第三款之業務應依委託法人或學術團體辦理市地重劃部分業務辦法及委託事業機構法人或學術團體辦理區段徵收業務辦法有關規定外，須在政府機關曾任委任第五職等以上，實際從事測量工作滿三年以上並合於下列資格之一者：

- (一) 普通考試或特種考試四等考試以上，土地行政科測量組、測量類科考試及格者。
- (二) 內政部辦理丙種地籍測量技術員考驗合格者。
- (三) 公、私立高中或高職以上學校，修習測量工程或相關系（科）畢業者。
- (四) 曾受政府機關辦理之地籍測量專業訓練或中央地政機關認可之地籍測量專業訓練，其訓練期間達二十四週以上者。
- (五) 經職業訓練機關地籍測量乙級技術士檢定考試及格者。

合於前項第一款、第三款或第五款資格者，另須提出曾受政府機關或中央地政機關認可之地籍測量專業訓練八週以上證明文件。但曾在地政機關從事地籍測量工作一年以上者，則免附。

測量公司或測量學術團體置有專任測量技師者，得免置測量員。但測量技師應符合前項之規定。

地政機關委託辦理第三點之業務，有業務性質及工作量需要時，受託之測量公司或測量學術團體應增加專任測量員，其人數由地政機關定之。

五、地政機關依業務需要，得定期公告受理測量公司或測量學術團體申請接受委託辦理地籍測量之申請。但測量公司、測量學術團體、測量技師或測量員有不良紀錄者，得予拒絕受理申請。

地政機關受理申請時，應予審查，其經審查並合於規定者，公告之。

六、測量公司或測量學術團體依第五點規定提出申請時，應檢具下列文件：

- (一) 公司執照及營利事業登記證影本或學術團體立案證書及章程影本。
- (二) 專任測量員或測量技師資歷證明文件影本。
- (三) 負責人、專任測量員或測量技師身分證影本。

七、第三點第一項第二款至第八款業務，其辦理面積達一定標準以上者，應依照政府採購法相關法令規定，辦理公開招標及驗收事宜。

前項所稱辦理面積達一定標準，由直轄市、縣（市）地政機關訂定並經上級機關核定。



- 八、測量公司或測量學術團體受託辦理地籍測量應有委託書及工作紀錄簿，並接受該管地政機關之輔導與監督。
- 九、測量公司或測量學術團體受託辦理地籍測量得收取費用。  
前項所收取費用之數額，應記載於委託書內。  
測量公司或測量學術團體受託辦理地籍測量時，該管地政機關得免費提供相關地籍資料。
- 十、測量公司或測量學術團體受託辦理地籍測量業務應將測量成果由其專任測量員或測量技師檢查簽章後，送該管地政機關檢查，有第二點第三款情形者，並應繳納檢查費用。前項檢查費用應按地政機關相關項目之收費標準減半計算，其收支應依預算程序辦理。第一項之測量成果經該管地政機關檢查合格者，地政機關應予承認。成果需改正者，該管地政機關得定期限催告其改正，再行複檢。如逾期未改正或經複檢仍未達規定者，地政機關得予終止委託。
- 十一、測量公司或測量學術團體受託辦理地籍測量，其專任測量員或測量技師有異動時，應於契約規定期間內，所聘任合格人員送委託機關核定。其未於規定送核定者，該管地政機關得予終止契約。
- 十二、地政機關委託測量公司或測量學術團體辦理地籍測量業務時，應訂立書面契約。前項合約書內容如下：  
(一) 委託標的、範圍、項目。  
(二) 辦理、檢查期限。  
(三) 檢查事項。  
(四) 有關權利、義務事宜。  
(五) 辦理費用及支付方式。  
(六) 罰則。  
(七) 其他有關事項。
- 十三、受託辦理地籍測量之測量公司或測量學術團體有下列情形之一者，該管地政機關應即終止委託。  
(一) 違反第五點、第八點或第十點規定者。  
(二) 假借他人名義辦理地籍測量者。  
(三) 使用不實之測量資料者。  
(四) 測量公司或測量學術團體解散者。

**修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三 五條、第三 六條、  
第三 七條條文，業經內政部八 八年六月二 九日台（八八）內營  
字第八八七三六三五號令發布**

臺北市政府函 本府所屬各機關

88.7.15.府法三字第八八〇四九四七五〇〇號

說明：依本府都市發展局 88.7.12.北市都一字第八八二一四九九七〇〇號書函轉內政部 88.6.29.台八八內營字第八八七三六三四號函辦理。

附件

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十五條、第三十六條、第三十七條條文  
第三十五條

為辦理各種土地使用分區及公共設施用地之檢討變更，內政部或直轄市政府得視實際需要訂定各種都市計畫變更審議規範，作為各級都市計畫擬定機關及私人或團體申請變更都市計畫之參考。

第三十六條

都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。

主要計畫與細部計畫一併辦理通盤檢討者，其辦理機關由主要計畫及細部計畫擬定機關為之。聯合都市計畫之通盤檢討，由原會同擬定或訂定機關辦理。相鄰接之都市計畫，得由有關行政單位之同意，會同辦理都市計畫合併通盤檢討。但其範圍未逾縣境者，得由縣政府辦理之。

第三十七條

都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得授權直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。

**內政部函以「市地重劃實施辦法」部分條文業經該部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八九八一七號令修正發布，茲檢附內政部函、發布令及其附件各乙份**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處第五科、臺北市土地重劃大隊

88.7.2.北市地重字第八八三〇〇〇三〇〇〇號

說明：奉臺北市政府交下內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八九八一八號函辦理。

附件

內政部函 臺灣省政府、福建省政府、臺北市政府、高雄市政府

88.6.29.台（八八）內地字第八八八九八一八號

主旨：「市地重劃實施辦法」部分條文業經本部於八十八年六月二十九日以台（八八）內地字第八八八九八一七號令修正發布，檢附發布令及其附件各乙份，請查照轉知。

內政部 令

88.6.29.台（八八）內地字第八八八九八一七號

修正「市地重劃實施辦法」部分條文

附「市地重劃實施辦法」部分條文

市地重劃實施辦法部分條文

第二條

市地重劃由中央、直轄市或縣（市）主管機關辦理。

前項主管機關為協調推動市地重劃，必要時得組設市地重劃委員會。

第六條

重劃地區之範圍，由該管主管機關勘定；其由中央主管機關辦理者，應會同當地直轄市或縣（市）政府辦理。

第八條

主管機關勘選市地重劃地區時，應就左列事項加以評估：

- 一、都市計畫。
- 二、土地所有權人意願。
- 三、地區發展潛力。
- 四、人口成長情形與建地需求量。
- 五、地區現況。
- 六、重劃後地價預期增漲幅度。
- 七、財務計畫。
- 八、其他特殊事項。

勘選市地重劃地區評估作業準則，由中央主管機關定之。

#### 第二十四條

重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，除其用地應由重劃區內土地所權人按其土地受益比例共同負擔外，其工程費用得由政府視實際情況編列預算補助，或由政府視實際情況配合施工。

前項區域性之標準，由中央主管機關定之。

#### 第三十二條

依本條例第六十條第二項指配之公有土地，以未建築或已有建築物因實施重劃而須拆除之土地為限。其提供順序如左：

- 一、本直轄市、縣（市）有土地。
- 二、本鄉（鎮）有土地。
- 三、國有土地。
- 四、他直轄市、縣（市）有土地。
- 五、他鄉（鎮）有土地。

前項公有土地不足指配於未列為共同負擔之公共設施用地時，其指配順序如左：

- 一、依本條例施行細則第八十三條規定負擔順序未列入共同負擔之公共設施用地。
- 二、機關用地。
- 三、其他公共設施用地。

#### 第三十三條

前條第一項規定指配之公有土地包含已出租之公有土地。但不包括左列土地：

- 一、重劃計畫書核定前業經協議價購或徵收取得者。
- 二、重劃計畫書核定前已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定或有償撥用者。
- 三、重劃計畫書核定前，國民住宅主管機關以國宅基金購置或已報奉核定列管為國民住宅用地有案者。
- 四、非屬都市計畫公共設施用地之學產地。

#### 第五十條

重劃區內經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地及抵費地，登記為直轄市或縣（市）有。其由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。

前項經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地，管理機關為各該公共設施主管機關，抵費地管理機關為直轄市或縣（市）主管機關。其由中央主管機關辦理者，抵費地管理機關為中央主管機關。

#### 第五十九條

本辦法有關書表格式及作業手冊，由中央主管機關定之。

### **「地價調查估計規則」第二 四條條文，業經內政部八 八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八一三二八號令修正發布，檢送發布令及其附件影本乙份**

臺北市府函 臺北市府法規委員會、臺北市府地政處（以上均含附件）。

88.7.1.府地二字第八八〇四五三二二〇〇號

說 明：依內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八一三二九號函辦理。

附件

內政部 令

88.6.29.台（八八）內地字第八八八一三二八號

修正「地價調查估計規則」第二十四條條文。

附「地價調查估計規則」第二十四條條文。

地價調查估計規則第二十四條條文

第二十四條

左列事項應由直轄市或縣（市）地政機關訂定：

- 一、實施地價調估計作業規定。
  - 二、繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則。
  - 三、建築改良物標準單價。
  - 四、建築改良物耐用年數及每年折舊率。
  - 五、全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用。
  - 六、土地每單位種植（養殖）農作改良物面積標準單價或農作改良物每株（尾）標準單價。
  - 七、土地收益資本化率及建築改良物收益資本化率。
  - 八、調整至估價基準日地價用之比率。
  - 九、依影響地價區域因素評價基準表製作各鄉（鎮、市、區）影響地價區域因素評價基準明細表。
- 前項規定之事項，於地價調查估計授權地政事務所辦理之地區，得部分授權地政事務所訂定之。

**「土地建築改良物估價規則」第五條、第二十四條條文，業經內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八九八九一號令修正發布，檢送發布令及其附件影本乙份**

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處（以上均含附件）

88.7.2.府地二字第八八〇四五四三三〇〇號

說明：依內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八九八九二號函辦理。

附件

內政部 令

88.6.29.台（八八）內地字第八八八九八九一號

修正「土地建築改良物估價規則」第五條、第二十四條條文。

附「土地建築改良物估價規則」第五條、第二十四條條文。

土地建築改良物估價規則第五條、第二十四條條文

第五條

建築改良物價調查表，應包括左列各事項，其格式由直轄市或縣（市）地政機關定之：

- 一、建築改良物及建築地所有權人姓名、住址、地號。
- 二、建築改良物之種類。（依本規則第四條所分之種類）
- 三、建築改良物建築年月。
- 四、建築改良物之建築情形及簡單圖說。
- 五、建築改良物之使用狀況及其收益情形。
- 六、建築改良物之耐用年限。
- 七、建築改良物廢棄後之殘餘價值。
- 八、建築改良物之面積（平方尺計）或體積。（立方尺計）
- 九、建築改良物之買賣價格。十、建築改良物之附屬設備。如衛生、電氣等。
- 十一、建築改良物建築時，所用各種工料之數量及其費用。
- 十二、建築改良物之增修情形。
- 十三、建築改良物佔地面積。
- 十四、調查年、月、日。

十五、調查員簽名、蓋章。

#### 第二十四條

直轄市或縣（市）地政機關得參酌地方實際情形，依本規則之規定，制定施行細則，報請中央地政機關備案。

前項施行細則，應參酌各地方自然環境規定各種建築改良物之耐用年限。

### 內政部檢送修正「徵收田賦土地地目等則調整辦法」部分條文乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

88.7.9.北市地一字第八八二一九一四四〇〇號

說明：依台北市政府八十八年七月二日北市府地一字第八八〇四四九一八〇〇號函辦理，並檢送上開函及內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八一三二一號函及附件影本各乙份。

附件一

內政部函 臺灣省政府、福建省政府

台北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府

88.6.29.台（八八）內地字第八八八一三二一號

主旨：「徵收田賦土地地目等則調整辦法」部分條文，業經本部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八一三二〇號令修正發布，茲檢附發布令影本（含附件）乙份，請查照轉行。

附件二

臺北市府函 臺北市府建設局、臺北市府工務局、臺北市府都市發展局、臺北市稅捐稽徵處、臺北市府法規委員會、臺北市府地政處

88.7.2.府地一字第八八〇四四九一八〇〇號

主旨：內政部檢送修正「徵收田賦土地地目等則調整辦法」部分條文，轉請查照。

說明：依內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八一三二一號函辦理，並檢送該函及附件影本各乙份。

內政部 令

88.6.29.台（八八）內地字第八八八一三二〇號

修正「徵收田賦土地地目等則調整辦法」部分條文。

附「徵收田賦土地地目等則調整辦法」部分條文。

徵收田賦土地地目等則調整辦法部分條文

第三條

辦理地目等則調整之機關如左：

- 一、直轄市以直轄市政府為主管機關，地政處為主辦單位，建設、工務、都市發展、稅捐稽徵等各局、處為會辦單位。
- 二、縣（市）以縣（市）政府為主管機關，地政科為主辦單位，農林、建設、工務各局（科），當地稅捐稽徵處、農田水利會、糧食管理處或分處等為會辦單位，地政事務所為協辦單位。

第四條

地目等則調整，每五年舉辦一次，必要時直轄市、縣（市）主管機關得變更之。

第五條

直轄市、縣（市）政府辦理地目等則調整之評議，應組織地目等則調整評議委員會為之。

地目等則調整評議委員會之設置辦法，由直轄市、縣（市）政府定之。

第八條

地目等則調整作業實施要點，由直轄市、縣（市）政府定之，並報中央地政機關備查。

## 為「內政部公地放領審議委員會組織規程」第三條條文，業經內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八六一三一號令修正發布

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

88.7.1.北市地三字第第八八二一八八〇〇〇〇號

說明：

- 一、奉交下內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八六一三二號函辦理。
- 二、副本抄送本處資訊室（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、行政環境保護署、財政部、交通部、法務部、經濟部、臺灣省政府、臺北市政府、福建省政府、高雄市政府

88.6.29.台（八八）內地字第八八八六一三二號

主旨：「內政部公地放領審議委員會組織規程」第三條條文，業經本部於八十八年六月廿九日以台（八八）內地字第八八八六一三一號令修正發布，請查照。

說明：檢附內政部公地放領審議委員會組織規程第三條條文乙份。

內政部 令

88.6.29.台（八八）內地字第八八八六一三一號

修正「內政部公地放領審議委員會組織規程」第三條條文。

附「內政部公地放領審議委員會組織規程」第三條條文。

內政部公地放領審議委員會組織規程第三條條文

第三條

本會置主任委員一人，由內政部常務次長兼任，委員六人，由財政部、經濟部、交通部、行政院經濟建設委員會、行政院農業委員會、行政院環境保護署各指派代表一人兼任之。

## 有關本府所屬機關學校經管市有公用土地及使用已撥用之國、省、縣有土地，興建公共工程時報府核發土地使用權同意書乙案，經檢討簡化作業如說明

臺北市政府函 臺北市政府所屬機關學校

88.6.14.府財四字第第八八〇三六〇二五〇〇號

說明：

- 一、本案前以六十九年三月十五日府財四字第一〇三一〇號函要求市屬各機關學校經管市有公用土地，如有新建、增建、改建、重建，須先經本府核發土地使用權同意書後，方可申請建築執照。復以七十年二月十六日（七〇）府財四字第六二七七號函規定本府所屬各機關學校使用已撥用之國、省、縣有土地興建公共工程，亦須依前開函規定，報由本府核發土地使用權同意書後，方可申請建築執照。
- 二、前開規定實施後，常因各機關學校興辦工程時限緊迫、土地使用權同意書逾期、同一工程如須分別申請建造、雜項執照，須重複核發兩張土地使用權同意書等因素，使申請建築執照程序益趨繁瑣，造成不便，經考量實際作業困擾及財產管理現況，並參酌國、省有土地均由管理機關逕依法申請建築執照之作法，檢討簡化作業如下：

- (一) 本府所屬各機關學校於經管市有公用土地及撥用國、省、縣有土地自行興建公共工程時，依建築法令規定由各該機關學校本於管理機關權責檢附土地登記簿謄本等土地權利證明文件申請建築執照，無須再報府核發土地使用權同意書；又使用之土地係屬本府其他機關經管之土地時，由土地管理機關依內政部核定表格出具土地使用權同意書，始得使用。惟工程完工驗收後，應注意確實辦理財產列帳事宜。
- (二) 至市有土地提供非本府所屬機關學校之他人建築使用，係屬處分行爲，土地管理機關應確實依土地法第二十五條、獎勵民間投資、聯合開發或財產管理等相關法令規定暨程序辦理後，始得依前開表格出具土地使用權同意書。
- (三) 又內政部六十五年八月三十一日台內營字第六九六二一四號函釋：「建築法第三十條所稱：『土地權利證明文件』，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。」，如有符合上開規定之文件，土地管理機關得免再出具土地使用權同意書。

三、抄附內政部六十五年八月三十一日台內營字第六九六二一四號函乙份。

四、本案自刊登公報日起施行，本府六十九年三月十五日府財四字第一〇三一〇號函暨七十年二月十六日（七〇）府財四字第六二七七號函同時停止適用。

附件

內政部函 臺灣省政府建設廳、台北市政府工務局

65.8.31.台內營字第六九六二一四號

主旨：關於建築法第三十條所稱：「土地權利證明文件」疑義案，請查照。

說明：

- 一、依據台北縣劉懷群君六十五年七月十四日申請書辦理。
- 二、按建築法第三十條所稱：「土地權利證明文件」，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。

**貴府依八十七年八月五日修正前之平均地權條例施行細則第六、九條規定申請撥用區段徵收範圍內抵繳稅款之公共設施用地，究應以有償或無償方式辦理一案，奉行政院秘書長交本部依授權規定衡酌辦理。本案應依各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第一項第六款規定辦理有償撥用**

財政部函 台北縣政府

88.7.6.台財產接第八八〇一六二〇一號

說明：

- 一、依行政院秘書長八十八年六月二十二日台八十八財字第二四二〇五號函（檢附影本乙份）及本部八十七年十月一日台財產接第八七〇二二三一一號函會商結論（諒達）辦理，兼復臺灣省政府八十六年七月二十五日八六府地三字第一六三六七九號函轉貴府八十六年七月十七日八六北府地五字第二六九二四三號函。
- 二、副本抄送內政部、法務部、臺灣省政府、台北市政府、高雄市政府、本部國庫署、本部賦稅署、本部法規會、本部國有財產局暨各地區辦事處、分處。

**內政部函為有關農舍、基地分屬不同所有權人，依規定應檢附申請人與該農地所有權人共同具結將來農舍與基地一併移轉與同一人之書面聲明，申辦該農舍建物所有權第一次登記時，須檢附農地所有權人印鑑證明乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

88.7.27.北市地一字第第八八二二一〇三三〇一號

說明：依內政部八十八年七月廿日台八八內地字第八八〇六九四三號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

88.7.20.台八八內地字第八八〇六九四三號

主旨：有關農舍、基地分屬不同所有權人，依規定應檢附申請人與該農地所有權人共同具結將來農舍與基地一併移轉與同一人之書面聲明，申辦該農舍建物所有權第一次登記時，須檢附農地所有權人之印鑑證明，請查照。

說明：

- 一、復 貴處八十八年五月二十六日北市地一字第第八八二一四五八八〇〇號函。
- 二、農舍為與農業經營不可分離之設施物，其基地仍屬農業用地，其所有權之移轉，應與其基地同受農地移轉之限制，並應與其基地一併移轉；而農舍基地所有權移轉時，應連同其農舍併同移轉；且為造成農舍與基地分離情形，農舍不得單獨設定抵押權，為本部六十四年八月二十三日台內地字第六五六一〇九號、七十七年一月二十五日台內地字第五六四五八三號、及七十二年八月十日台內地字第一七五八一號函所規定，如農舍與基地分屬不同所有權人，申辦建物所有權第一次登記，為免日後有移轉發生與前揭規定不合情事，本部八十三年一月二十七日台內地字第八三七三四四〇號函爰配合規定「申辦建物所有權第一次登記時，因農舍與基地分屬不同所有權人，為符合上開函釋規定意旨，應檢附由申請人與該農地所有權人共同具結將來農舍、基地所有權移轉時一併移轉予同一人且不單獨設定抵押權之書面聲明，憑以申請登記。」合先敘明。茲因農舍與基地分屬不同所有權人，申辦農舍登記將影響農地所有權人權利之行使，故須經其同意，並共同具結將來農舍與基地所有權應一併移轉同一人且不單獨設定抵押權之書面聲明，始得受理登記，應有土地登記規則第四十五條之適用，故應檢附農地所有權人之印鑑證明。

**內政部函為關於申辦遺產分割繼承登記中，未繼承不動產之未成年子女之法定代理人仍需依土地登記規則第三 九條規定，於登記申請書適當欄或其他證明文件切結確為未成年子女利益處分並簽名或蓋章**

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所、臺北市大安地政事務所、臺北市建成地政事務所、臺北市古亭地政事務所、臺北市松山地政事務所、臺北市士林地政事務所

88.7.8.北市地一字第第八八二一八九六四〇〇號

說明：依內政部八十八年七月一日台（八八）內地字第八八〇六八五五號函辦理，隨文檢送前揭內政部函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處



88.7.1.台(八八)內地字第八八〇六八五五號

主旨：關於申辦遺產分割繼承登記中，未繼承不動產之未成年子女之法定代理人是否仍需依土地登記規則第三十九條規定，於登記申請書適當欄切結疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴處八十八年五月二十四日北市地一字第八八二一三九六七〇〇號函。
- 二、按「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」、「繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限」。分為民法第一千一百五十一條、第一千一百六十四條之規定，又最高法院五十四年台上字第上二六六四號著有判例略謂「民法第一千一百六十四條所指之分割，非不得由各繼承人依協議方法為之。復按司法院秘書長七十九年六月二十日（七九）秘台廳（一）字第〇一六八〇號函：「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，而係分割以外之處分行為，．．．」故繼承人將公同共有之遺產變更為分別共有或分割繼承為單獨所有，均屬處分行為。
- 三、次查「未成年子女因繼承、贈與或其他無償取得之財產為其特有財產」、「父母對於未成年子女之特有財產，有使用、收益之權，但非為子女之利益不得處分之。」分為民法第一千零八十七條及第一千零八十八條第二項之規定，本部為執行民法第一千零八十八條第二項但書規定及兼顧登記實務作業之考量，爰以土地登記規則第三十九條第一項規定「法定代理人處分未成年子女或．．所有之土地，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名或蓋章。」綜此，未繼承不動產之未成年子女，其法定代理人於代理其未成年子女申辦遺產分割繼承登記，仍需依該規則第三十九條規定，於登記申請書適當欄或其他證明文件切結確為其未成年子女利益處分並簽名或蓋章。

**有關本府七十九年三月二十八日（七九）府捷權字第七九一七四一號函頒「大眾捷運系統設施取得地上權之處理原則」，因相關法規已陸續發布實施，故應予停止適用**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處第一、二、三、四、五科暨所屬各所隊

88.7.1.北市地五字第八八二一八三二九〇〇號

說明：依本府八十八年六月二十四日府捷權字第八八〇四二五〇四〇〇號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。

附件

臺北市政府函 臺灣省政府、臺北縣政府、臺北市政府都市發展局、臺北市政府財政局、臺北市政府主計處、臺北市政府地政處、臺北市政府法規委員會、臺北市政府工務局建築管理處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府工務局養護工程處、臺北市政府捷運工程局

88.6.24 府捷權字第八八〇四二五〇四〇〇號

主旨：本府前於七十九年三月廿八日（七九）府捷權字第七九〇一七四〇一號函頒「大眾捷運系統設施取得地上權之處理原則」乙案，因相關法規已陸續發布實施，故應予停止適用，請 查照。

**內政部函為有關富益投資股份有限公司申辦抵押權設定登記，該公司董事長為法人，涉及公司法第二十七條執行疑義乙案**

臺北市府地政處函 臺北市古亭地政事務所

88.7.16.北市地一字第八八二二〇一三八〇〇號

說明：

- 一、依內政部八十八年七月十二日台（八八）內地字第八八〇八〇八一號函辦理，隨文檢送該函影本乙份，並復貴所八十八年五月七日北市古地一字第八八六〇五七九八〇〇號函。
- 二、本案經報奉內政部前開號函核復略以「．．．二、案經函准經濟部八十八年六月二十八日經（八八）商字第八八二一二六七二號函以『按公司法第二十七條第一項規定：政府或法人為股東時，得被推為執行業務股東或當選為董事或監察人；但須指定自然人代表行使職務。至法人股東依前開規定所指定之自然人，其資格及程序為何，公司法尚無限制。』是以，本案富益投資股份有限公司提供不動產設定抵押權登記予大慶票券股份有限公司，富益投資股份有限公司董事長係公司法人『同昌投資股份有限公司』，依前開公司法第二十七條規定，應由同昌投資股份有限公司指定自然人代表法人行使職務，故申請土地登記時，應檢附富益投資股份有限公司、同昌投資股份有限公司之登記事項卡正本、影本（或抄錄本）及同昌投資股份有限公司指定自然人代表行使職務之證明文件及其身分證明文件。」故本案請依內政部前開函釋辦理。

附件

內政部函 台北市政府地政處

88.7.12.台（八八）內地字第八八〇八〇八一號

主旨：關於富益投資股份有限公司申辦抵押權設定登記，該公司董事長為法人，涉及公司法第二十七條執行疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴處八十八年五月十七日北市地一字第八八二一三五〇〇〇號函。
- 二、案經函准經濟部八十八年六月二十八日經（八八）商字第八八二一二六七二號函以：「按公司法第二十七條第一項規定：『政府或法人為股東時，得被推為執行業務股東或當選為董事或監察人；但須指定自然人代表行使職務。』至法人股東依前開規定所指定之自然人，其資格及程序為何，公司法尚無限制。」是以，本案富益投資股份有限公司提供不動產設定抵押權登記予大慶票券股份有限公司，富益投資股份有限公司董事長係公司法人「同昌投資股份有限公司」，依前開公司法第二十七條規定，應由同昌投資股份有限公司指定自然人代表法人行使職務，故申請土地登記時，應檢附富益投資股份有限公司、同昌投資股份有限公司之登記事項卡正本、影本（或抄錄本）及同昌投資股份有限公司指定自然人代表行使職務之證明文件及其身分證明文件。

## 內政部函為有關申辦抵押權內容變更登記案件，檢附印鑑證明事宜乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所（中山所除外）

88.7.28.北市地一字第八八二二一〇三五〇〇號

說明：

- 一、依內政部八十八年七月二十日台（八八）內地字第八八八六二八七號函辦理，並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、本市首都土地登記專業代理人公會、本市土地登記代理人職業工會、本市土地登記專業代理人志工協會、本府法規委員會（請刊登市府公報）、抄發本處資訊室（請刊登法令月報）

附件

內政部函 台北市政府地政處、高雄市政府地政處、各縣市政府、中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會（台北市長安西路二十九號四樓）（均含附件）

88.7.20.台（八八）內地字第八八八六二八七號

主旨：有關申辦抵押權內容變更登記案件，檢附印鑑證明事宜乙案，請轉知所屬依說明二會商結論辦理

說明：

- 一、依據中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會八十八年四月二十三日（八八）全地公二字第一九五號函、台北市中山地政事務所同年九月九日北市中地一字第八八六〇五三〇八〇〇號書函、台北縣新莊地政事務所八十八年四月十三日八八北縣莊地一字第四七七一號函及桃園縣桃園地政事務所同年五月十五日桃地一字第二四一〇號函辦理。
- 二、案經本部於八十八年六月十六日邀同中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會、省市政府地政處及地政事務所等有關機關研商獲致結論如下：「按抵押權內容變更登記案件類別甚多，實務上究應由申請之抵押權人或擔保物提供人檢附印鑑證明或均免檢附印鑑證明乙節，請依附表（如附件）規定辦理，惟其申請之權利人為金融機構、義務人為自然人，或由抵押權人、擔保物提供人會同申請，且其所蓋之印章與原設定抵押權登記申請案之印章相同者及涉及中間次序之抵押權存在者，應依內政部八十一年十一月十日台內地字第八一八九五〇三號及八十七年三月十九日台內地字第八七〇三二二三號函釋暨土地登記規則第一百一十二條規定辦理。」

項次	抵押權內容變更類別	應檢附印鑑證明者	備註
一	擔保物增加	擔保物提供人	
二	權利範圍增加	擔保物提供人	
三	擔保物減少	抵押權人	
四	權利範圍減少	抵押權人	
五	權利價值增加	擔保物提供人	
六	權利價值減少	抵押權人	
七	利息、遲延利息及違約金增加	擔保物提供人	
八	利息、遲延利息及違約金減少	抵押權人	
九	清償日期提前	擔保物提供人	
十	清償日期延後	抵押權人	
十一	權利存續期限延長	擔保物提供人	
十二	權利存續期限縮短	抵押權人	
十三	權利存續期間變更為不定期	抵押權人、擔保物提供人	
十四	債務人變更	抵押權人、擔保物提供人	
十五	次序變更	擔保物提供人、前次序抵押權人	
十六	義務人變更	免檢附印鑑證明	

**內政部函為修正「限制登記作業補充規定」第三點為「為保全農地所有權移轉之請求權，申請預告登記，應檢附請求權人自耕能力證明書。但其檢附登記名義人之同意書保全請求權內容如符合民法第二百四十六條第一項但書規定者，不在此限。」及第四點為「依法限制分割之農地，所有權人不得以其農地所有權之一部分申辦預告登記。但其檢附登記名義人之同意書保全請求權內容如符合民法第二百四十六條第一項但書規定者，不在此限。」**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

88.7.20.北市地一字第八八二二〇六四五〇〇號

說明：依內政部八十八年七月十六日台（八八）內地字第八八九〇二一四號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 台北市政府地政處、高雄市政府地政處、各縣市政府

88.7.16.台（八八）內地字第八八九〇二一四號

主旨：修正「限制登記作業補充規定」第三點為「為保全農地所有權移轉之請求權，申請預告登記，應檢附請求權人自耕能力證明書。但其檢附登記名義人之同意書保全請求權內容如符合民法第二百四十六條第一項但書規定者，不在此限。」及第四點為「依法限制分割之農地，所有權人不得以其農地所有權之一部分申辦預告登記。但其檢附登記名義人之同意書保全請求權內容如符合民法第二百四十六條第一項但書規定者，不在此限。」，請查照轉行。

說明：

- 一、依據前台灣省政府地政處八十八年二月十二日八八地一字第七二二八號及同年五月十一日八八地一字第二一一八四號函、高雄市政府地政處八十八年五月十七高市地政一字第五三三九號函及台北市政府地政處八十八年五月二十四日北市地一字第八八二一三〇二九〇〇號函辦理。
- 二、案經本部八十八年六月三十日邀集法務部（未出席）、省市地政機關研商獲致結論：「按『以不能之給付為契約之標的，如其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，依民法第二百四十六條第一項但書規定，固應認其契約仍為有效，惟在不能之情形除去前，債權人尚不得據以對債務人為給付之請求。』、『關於耕地之買賣．．．又在立約當時承買人雖無自耕能力，而約定待承買人自己有自耕能力時方為移轉登記，或約定該項耕地之所有權移轉與無自耕能力之特定第三人，待該第三人有自耕能力時再為移轉登記者，依同條項（即民法第二百四十六條第一項）但書規定，其契約仍為有效。』分為最高法院七〇台上四五三七號判例及七十三年五月八日七十三年度第五次民事庭會議決定著有明文。復按土地法第三十條規定，私有農地所有權之移轉，承受人以能自耕者為限，惟參照前揭規定，以未具自耕能力者購買農地時，倘約定俟其取得自耕能力或農地變更為非農地時再行移轉者，依民法第二百四十六條第一項但書規定，其契約仍為有效，又農地於變更為非農地後，其分割移轉不受農業發展條例第三十條不得分割規定之限制。茲為落實執行上開土地法之規定，對於為保全農地所有權移轉之請求權申辦預告登記者，應檢附請求權人自耕能力證明書。但其保全請求權內容如符合民法第二百四十六條第一項但書規定者，得免檢附。又依法限制分割之農地，所有權人不得以其農地所有權之一部分申辦預告登記，但其保全請求權內容如符合民法第二百四十六條第一項但書規定者，不受其限制，爰修正『限制登記作業補充規定』第三點、第四點如主旨。」

## 內政部函為修正限制登記作業補充規定第二 四點乙案

臺北市府地政處函 台北市各地政事務所

88.7.23.北市地一字第八八二二〇八一八〇〇號

說明：依內政部 88.7.19.台（八八）內地字第八八〇七九〇一號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 台北市政府地政處、高雄市政府地政處、福建省政府、各縣市政府

88.7.19.台（八八）內地字第八八〇七九〇一號

主旨：修正限制登記作業補充規定第二十四點，如說明二，請查照轉行。

說明：

- 一、依據原台灣省政府地政處八十八年六月十七日八八地一字第三〇八八二號函及台北市政府地政處、高雄市政府地政處八十八年七月十三日傳真意見辦理。
- 二、查目前電子處理作業登記案件管理系統已能完整顯示登記案件之登錄校對時間（年、月、日、時、分），故於實施電子處理作業地區辦理限制登記時，無須再行登錄時、分，爰修正限制登記作業補充規定第二十四點如下：「辦理限制登記時，登記簿之登記日期欄除應載明年、月、日外，應加載時、分。惟電子處理作業地區無須加註時、分。」

## 檢送內政部為研商土地辦理分割、合併後之地號編定方式會議紀錄乙份

臺北市府地政處函 台北市政府地政處測量大隊、台北市各地政事務所

88.7.15.北市地一字第八八二一九九九八〇〇號

說明：依內政部八十八年七月十二日台（八八）內地字第八八九三二七二號函辦理。

附件

內政部函 臺北市府地政處、高雄市政府地政處、桃園縣政府、臺中市政府、臺南市政府、臺北市松山地政事務所、臺北縣淡水地政事務所、臺中市中興地政事務所、臺南市臺南地政事務所、高雄市新興地政事務所

88.7.12.台（八八）內地字第八八九三二七二號

主旨：檢送研商土地辦理分割、合併後之地號編定方式會議紀錄乙份，請查照。

研商土地辦理分割、合併後之地號編定方式會議紀錄

- 一、時間：八十八年六月二十九日（星期二）上午九時三十分
- 二、地點：臺北市徐州路五號中央聯合辦公大樓南棟十八樓第六會議室
- 三、主席：張司長元旭 容科長承明代 紀錄：何定遠
- 四、出席單位及人員：(略)
- 五、結論：

- （一）關於申請人申辦土地分割、合併複丈時，依地籍測量實施規則第二百五條第一項規定，地政事務所於複丈完竣後，應核發土地複丈成果圖；另逕為分割之土地，依土地登記規則第二十九條第二項規定，登記機關於逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。是以土地所有權人應能明瞭有關開土地異動之情形，有關援引原地號之方式，應不致使其誤認為同一筆地號土地。
- （二）關於土地辦理分割、合併後之地號編定方式，地籍測量實施規則第二百三十三條及第二百三十四條定有明文，上開規定已行之有年，對於查閱及異動情形，有其清晰之脈絡可循及方便性，應依規定辦理。如不保留原地號而另編新地號，使與舊地號無關聯，將徒增民眾及地政機關地籍管理不便，不利往後查閱及偵錯，並使地籍原

圖圖面更形紊亂，又需耗費相當人力、經費修正程式及相關作業規定，效益不大，暫毋須修正地籍測量實施規則第二百三十三條及第二百三十四條之規定。至有關監察院所提不沿用原地號意見，留供內政部通盤研修地籍測量實施規則時參考。

(三) 本案有關桃園縣政府辦理之徵收土地因多次逕為分割並和其他地號土地多次合併再分割之情形，係屬個案及特例，請桃園縣政府就本案監察院之調查意見，婉予答復及說明。

六、散會（上午十時四十分）。

## **函轉各機關辦理經營之原臺灣省有土地所有權移轉登記作業，申請地價謄本之費用，請依內政部八八年七月二日台（八八）內地字第八八七四五號函辦理**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市古亭地政事務所、臺北市建成地政事務所、臺北市士林地政事務所、臺北市中山地政事務所、臺北市大安地政事務所、臺北市松山地政事務所

88.7.15.北市地二字第八八二二〇三七五〇〇號

說明：依財政部國有財產局八十八年七月八日台財產局接第八八〇一七一四九號函辦理（隨文檢附上開函影本乙份）。

附件一

財政部國有財產局函 總統府第三局等

88.7.8.台財產局接第八八〇一七一四九號

主旨：各機關辦理經營之原臺灣省有土地所有權移轉登記作業，申請地價謄本之費用，業經內政部核示，可比照「臺灣省有財產所有權移轉國有及管理機關變更登記作業辦法」第十九條規定，由登記機關先行記帳，並由囑託機關編列預算分次繳納，請查照並轉行知照。

說明：

- 一、依據 內政部八十八年七月二日台（八八）內地字第八八〇七四五〇號函（檢送影本乙份）辦理。
- 二、副本連同附件抄送行政院農業委員會林務局（兼復前臺灣省政府農林廳林務局八十八年六月三日八十八林政字第一四六七三號函）、本局接收保管組、管理處分組、改良利用組、駐中興新村辦公室、台灣各地區辦事處暨分處。

附件二

內政部函 財政部國有財產局

88.7.2.台（八八）內地字第八八〇七四五〇號

主旨：貴局函為各機關辦理經營之原台灣省有土地所有權移轉登記作業時，申請地價謄本之費用，可否由登記機關先行記帳後，再由各機關編列預算併同登記費分次繳納乙案，復如說明。

說明：

- 一、復貴局八十八年六月八日台財產接第八八〇一四二二四號函。
- 二、按登記機關依本辦法辦理台灣省有不動產所有權移轉及管理機關變更登記，免繕發權利書狀；應收取之登記費，由登記機關先行記帳，並由囑託機關編列預算分次繳納，為「台灣省有財產所有權移轉國有及管理機關變更登記作業辦法」第十九條所明定，是申請地價謄本如係為台灣省有不動產所有權移轉及管理機關變更登記所需，其謄本費用可比照由登記機關先行記帳，並由囑託機關編列預算分次繳納。

**檢送內政部對於本處建議於「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第六點第五款增訂「**抵扣之計算：依未辦繼承登記土地及建築改良物處理要點第四點規定，已繳納代管費用者，於計算罰鍰時，得按已納費額全數扣抵。**」，或通盤檢討有關法令案之函釋乙份，請刊登本府公報**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

88.7.19.北市地三字第八八二二〇四〇五〇〇號

說明：

- 一、依內政部八十八年七月十四日台（八八）內地字第八八〇七八一五號函辦理（隨文檢送上開號函影本乙份）。
- 二、副本含附件抄送本市各地政事務所、本處一科、本處資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 台北市政府地政處

88.7.14.台（八八）內地字第八八〇七八一五號

主旨：關於建議於「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第六點第五款增訂「**抵扣之計算：依未辦繼承登記土地及建築改良物處理要點第十四點規定，已繳納代管費用者，於計算罰鍰時，得按已納費額全數扣抵。**」，或通盤檢討有關法令乙案，請查照。

說明：

- 一、復 貴處八十八年六月十五日北市地三字第八八二一四二七二〇〇號函。
- 二、查「行政罰鍰係為維持行政上秩序，對違反行政法之義務者所為之制裁．．」為本部八十二年一月十九日台（八二）內地字第八一一六九九五號函所明釋。另查土地法第七十三條之一明定市縣地政機關得收取之代管費用，其性質係市縣地政機關實施代管時所為之行政管理費用，並無意含處罰繼承人之性質在內。另查「未辦繼承登記土地及建築改良物處理要點」第十四點第一項第二款規定：「代管之土地或建物無收益者，．．收取百分之一．．」，其意旨係因市縣地政機關依法為代管時，其代管之土地或建物不一定具有收益，惟為平衡代管時之行政管理支出，故明定無收益之土地與建物代管費用之核計標準。綜上，土地法第七十三條之一所收取之代管費用係屬行政管理費用，其性質與土地法第七十三條所稱之罰鍰有所不同，故尚無重複收取或一事二罰之情事，亦無得以代管費用抵繳罰鍰之必要。

**「臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會」（八十八年第十次）會議紀錄**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

88.7.5.北市地一字第八八二一八八六七〇〇號

說明：依本市古亭地政事務所八十八年六月三十日北市古地一字第八八六〇八一六〇〇號函辦理。

臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（八十八年第十次）會議紀錄

一、時間：八十八年七月二日（星期五）下午二時

二、地點：市政大樓北區四樓四〇二會議室

三、出席單位及人員：(略)

四、主席：曾專門委員秋木 記錄：邱淑真

五、討論事項及結論：

提案

提案單位：本市古亭地政事務所

案由：關於林銘劫君代理高振昌君等五人申辦被繼承人高銘都所遺本市文山區實踐段二小段六六〇地號土地繼承登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- 一、依本所八十八年五月十三日收件文山字第一一六四九號登記申請書辦理。
- 二、查本案係林銘劫君代理高振昌君等五人就被繼承人高銘都所遺首揭土地申辦公同共有繼承登記，惟繼承人之一高素貞依案附戶籍資料所載，業於民國八十四年四月二十一日通報註記為失蹤人口，致未能會同申辦登記，先予敘明。
- 三、按非訟事件法第四十九條第一項規定：「失蹤人未置財產管理人者其財產管理人依左列順序定之：(一) 配偶、(二) 父母、(三) 與失蹤人同居之祖父母、(四) 家長。」同條第四項規定：「失蹤人之財產，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，財產管理人應向該管登記機關登記，其由法院選任或改任者亦同。」，另內政部繼承登記法令補充規定第八十四點規定：「繼承人之一未辦竣繼承登記前死亡，且無合法繼承人者，應選定遺產管理人，由遺產管理人會同其他繼承人辦理繼承登記。」。本案失蹤人是否應比照遺產管理人規定，由繼承人會同其財產管理人申辦繼承登記，抑或於本所登記完竣後，逕依土地登記規則第三十一條之規定以公示送達方式通知該失蹤之繼承人？因乏案例可循，謹提請討論。
- 四、本宗前於民國七十七年五月十四日本所收件木柵字第五〇二七號案業已申辦繼承登記完竣，現係再就未辦理之不動產申請續辦，一併陳明。

擬處理意見：

甲案：擬依非訟事件法第四十九條及內政部繼承登記法令補充規定第八十四點之規定，由繼承人會同財產管理人共同申請，登記資料一併註記失蹤人財產管理人登記。

乙案：本案因申辦為各繼承人公同共有，並未損及失蹤繼承人之權益，且本案前曾辦理過繼承登記，現僅就遺漏部分續辦，故擬依案附資料辦理，免要求財產管理人會同申辦，並於登記完竣後依土地登記規則第三十一條之規定以公示送達方式通知失蹤之繼承人。

決議：查本案繼承人高素貞依案附戶籍資料所載於民國八十四年四月二十一日通報註記為失蹤人口，至今尚未宣告死亡登記，故其仍得為登記之權利主體，又失蹤人財產管理人登記係屬附記登記，應先准予辦理繼承登記後，再為申請失蹤人財產管理人登記，且本案辦理公同共有繼承登記，無損於失蹤人之權益，故本案採乙案辦理。

六、散會。

## 內政部函為關於已辦理信託登記之土地，受託人以部分信託土地再辦理信託登記，登記機關應否受理疑義乙案

臺北市府地政處函 台北市各地政事務所

88.7.19.北市地一字第八八二二〇一三六〇〇號

說明：依內政部八十八年七月十二日台(八八)內地字第八八〇七八九二號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 高雄縣政府

88.7.12.台(八八)內地字第八八〇七八九二號



主旨：關於已辦理信託登記之土地，受託人以部分信託土地再辦理信託登記，登記機關應否受理疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據前台灣省政府地政處八十八年四月二十三日八八地一字第一八二〇六號函轉貴府八十八年四月十三日八八府地籍字第〇六二二二四號函辦理。

二、案經函准法務部八十八年六月十七日法（八八）律字第〇二一七五五號函略以：

「(一) 按信託法第一條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』信託係以當事人間之信賴關係為基礎，乃委託人、受託人與受益人間所存在之一種財產權為中心之法律關係（本法第一條立法理由一參照。）受託人既基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的（本法第二十二條立法理由一參照）。依本法第一條及第二十二條規定受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事務，故消極信託並非我國信託法所認定之信託。準此，以清償債務為目的所為之消極信託，似非本法之所許，合先敘明。(二) 次按，信託財產有其獨立性，名義上雖屬受託人所有，惟並非其自有財產，係與受託人之自有財產分別獨立（本法第十條、第十一條立法理由一參照），且受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，故受託人似不宜自為委託人而將受託財產之全部或一部再為信託。(三) 再按，本法第三十四條前段規定：『受託人不得以任何名義，享有信託利益。』受託人為負有依信託本旨，管理或處分信託財產義務之人；受益人為享有信託利益之人，如受託人兼為同一受託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自己之利益而違背信託本旨之行為，故原則上，受託人不得兼為受益人，更不得假管理或處分財產之便，以任何名義享有信託利益（本法第三十四條立法理由一參照）。(四) 綜上所述，本件受託人以部分信託土地再辦理信託登記，宜請參酌前述意見審酌之。另依本法規及信託法理，委託人將其財產權移轉，涉及贈與稅、土地增值稅等稅捐之課徵，宜請一併注意有關稅法之規定。」

三、本部同意上開法務部意見，本案請依上開規定辦理。

四、檢還原附件全乙份。

## 「臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會」（八十八年第一次）會議紀錄

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

88.7.26.北市地一字第八八二二〇二六六〇〇號

說明：依本市大安地政事務所八十八年七月十四日北市大地一字第八八六〇九〇二〇〇號及本市古亭地政事務所八十八年七月十四日北市古地一字第八八六〇九〇七五〇〇號函辦理。

臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（八十八年第十一次）會議紀錄

一、時間：八十八年七月十六日（星期五）下午二時

二、地點：市政大樓北區四樓四〇二會議室

三、出席單位及人員：(略)

四、主席：曾專門委員秋木 記錄：王瑞雲

五、討論事項及結論：

提案一

提案單位：本市大安地政事務所

案由：有關陳清景君代理繼承人許再添等六人申辦被繼承人許鄧華妹所遺本市大安區瑞安段二小段一八六地號等十筆土地繼承登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- 一、依本所八十八年六月十五日收件大安字第一六六九三號登記申請案辦理。
- 二、查本案申請人以前開登記申請案向本所申辦首揭等土地繼承登記，案經審查，因地籍資料記載繼承人許再添亦為本案各土地共有人及部分文件欠缺，本所乃通知補正。嗣申請人補齊部分文件，並附具切結書說明繼承人許再添所有本市大安區瑞安段二小段六十八、六十九、七十一、七十四、八十二、一五三、一八六、一八九地號等八筆土地持分業已售予他人，該等土地所有權狀亦已交付買受人，惟未辦理所有權移轉登記，是以無法取得該等土地所有權狀，又不能以遺失為由申請補發，懇請本所准予登記並發給該繼承人本案繼承之持分土地所有權狀或僅准予登記，該等土地所有權狀暫不發給等語，先予陳明。
- 三、按「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：．．．三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。．．．」「共有人就同一不動產取得他共有人之應有部分，辦理所有權移轉登記時，應依土地登記規則第三十二條（修正後為第三十四條）第一項第三款規定，檢附土地所有權狀；其未檢附者，應依同規則第四十八條（修正後為第五十條）第二項通知補正。．．．其土地所有權狀遺失無法檢附者，應連件申請補發，惟為維護承買人權益，得先就新取得應有部分辦理登記，至其土地所有權狀應俟遺失公告三十日期滿無人異議後再行繕發。如公告期間第三人檢具證明文件提出異議時，得先行繕發取得部分之所有權狀，或俟異議解決後就其應有部分之總額發給新土地所有權狀」分為土地登記規則第三十四條第一項第三款明定及內政部七十六年一月十九日台（七六）內地字第四六九九二六號函所明釋。本案部分繼承人因故無法檢附權狀，又無由辦理書狀補給登記，故與內政部前開函釋規定內容略有不符，惟為維護其他繼承人權益，是否可依內政部前開函釋後段之意旨准予登記並繕發新取得部分之所有權狀不無疑義，因乏案例可循，謹提請討論。

擬處理意見：

- 甲案：申請人既無法依土地登記規則第三十四條第一項第三款及內政部前開函釋前段完全補正，自應依同規則第五十一條第四項予以駁回。
- 乙案：本案若以其中部分繼承人之事由而駁回其申請，勢將影響其他繼承人之權益，與憲法第十五、第一百四十三條保障人民財產權及依法取得之土地所有權之精神有違，為解民困，擬依內政部前開函釋後段意旨就新取得應有部分辦理登記並繕發新取得部分之所有權狀。
- 決議：按土地登記規則第五十九條第一項規定：「土地權利於登記完畢後，登記機關應即發給申請人土地所有權狀或他項權利證明書。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。」，依上開規定，並無禁止分次取得之同一所有權人於同一土地不得分別繕發權利書狀，且分次繕狀，其各次取得之登記原因、登記日期及權利範圍等較為清楚，本案既經許再添君附具切結書聲明：渠所有前揭本市大安區瑞安段二小段六十八地號等八筆土地已出賣並將土地所有權狀交付承買人，致本案無法檢附原所有權狀之事實。為解民困，得就本次繼承登記新取得之權利範圍繕發書狀。

提案二

提案單位：本市古亭地政事務所

案由：有關葉森君代理蔡錫恩君申辦萬芳段三小段八五六、八六〇、八六一地號及其地上建物同小段一四三八建號所有權移轉登記予陳美玉君乙案，因涉及公寓大廈管理條例第四條第二項執行疑義，報請研討。

說明：

- 一、依據本所八十八年六月七日收件文山字第一三九九六號登記申請案辦理。
- 二、葉森君代理蔡錫恩君依首揭登記申請案申辦萬芳段三小段八五六、八六〇、八六一地號權利範圍各三十二分之二及其地上建物同小段一四三八建號所有權移轉登記予陳美玉君，經本所查閱地籍資料發現蔡錫恩君所有八五六地號所有權權利範圍為三

十二分之四，且除一四三八建號建物所有權外，並無其他地上建物，本所乃以：「義務人已無地上其他建物，請依公寓大廈管理條例第四條第二項辦理」通知補正，先予敘明。

- 三、後申請人檢具理由書表示，本案區分所有建物基地應有部分之分配方式係按每層建物三十二分之二，二層建物三十二分之四方式分配，一四三八建號建物樓層數為一層，應分配基地權利範圍為三十二分之二，而蔡錫恩君所有八五六地號所有權權利範圍三十二分之四，除其中三十二分之二係為一四三八建號之基地應有部分，其餘三十二分之二應為另一地上建物同小段一四三一建號之基地應有部分；查一四三一建號建物樓層數為二層，依申請人之主張分配之基地權利範圍應為三十二分之四，前建物所有權人林陳瓊君於七十二年間向蔡錫恩君取得八五六地號土地權利範圍三十二分之二，應再向蔡錫恩君取得權利範圍三十二分之二，卻迄今並未辦理，而林陳瓊君於八十一年間將八五六地號權利範圍三十二分之二及一四三一建號建物移轉於王雅慧君，致造成現萬芳段三小段一四三一、一四三八建號無法如其他地上區分所有建物依相同比例分配基地應有部分之情況。
- 四、按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」，為公寓大廈管理條例第四條第二項所明定，揆諸其立法意旨應在於使產權單純化，以利管理維護；本案倘強制依上開規定要求本案義務人移轉基地權利範圍三十二分之四予權利人，似與其訂定之立法意旨有違；是以本案所有權移轉登記申請案，是否應強制依公寓大廈管理條例第四條第二項辦理，不無疑義，提請 討論。

擬處理意見：

甲案：土地所有權移轉之權利範圍係由立契約書之雙方自行約定主張，不屬地政機關審理範圍；而依內政部八十五年二月五日台內地字第八五七八三九四號函示（附件六）：公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權之應有部分需隨同全部移轉之規定，本案因義務人已無其他地上建物，仍請確依公寓大廈管理條例第四條第二項辦理。

乙案：依申請人之理由書及本所調卷資料顯示，一四三一建號應分配之八五六、八六〇、八六一地號基地權利範圍似應與同小段一四二九、一四三四、一四三五、一四三七等建號（依建物平面圖所示同為二戶）分配之基地權利範圍三十二分之四相同，而本案建物一四三八建號應分配之八五六、八六〇、八六一地號基地權利範圍似應與同小段一四三〇、一四三一、一四三二、一四三三、一四三六、一四三九等建號（依建物平面圖所示同為一戶）分配之基地權利範圍三十二分之二相同，本案擬由義務人蔡錫恩、權利人陳美玉君及一四三一建號現建物所有權人王雅慧君共同出具理由書陳明事實狀況，保留蔡錫恩君所有八五六地號權利範圍三十二分之二暫不移轉，而同意本案八五六、八六〇、八六一地號權利範圍三十二分之二及移轉同小段一四三八建號所有權移轉登記予陳美玉君。

決議：按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」為公寓大廈管理條例第四條第二項所明定，本案依蔡錫恩君附具之理由書及古亭所之研析，蔡君移轉予陳美玉君之八五六地號權利範圍三十二分之二既應為區分所有建物一四三八建號之基地應有部分，本案之移轉已符合前開條例之規定，自得准予受理登記。

六、散會

**函轉行政院農業委員會有關都市計畫範圍內設置之動物收容處所可否將其視為公用事業設施乙案影本乙份**

臺北市府建設局函 臺北市府都市發展局、臺北市府環境保護局、台北市府工務局建築管理處、台北市府地政處、台北市府財政局、台北市府主計處、台北市府研究發展考核委員會

88.7.12.北市建動字第八八二四〇七一〇號

說明：依據本府交下行政院農業委員會八十八年六月二十九日（八八）農防字第八八五〇三三三二號函辦理。

附件

行政院農業委員會函 台灣省政府、台北市府、高雄市政府

88.6.29.（八八）農防字第八八五〇三三三二號

主旨：都市計畫範圍內設置之動物收容處所可否將其視為公用事業設施乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據行政院研究發展考核委員會八十八年五月三十一日（八八）會管字第〇二六五五號函送「研商解決流浪犬收容處所土地使用問題事宜會議紀錄」（諒達）辦理。
- 二、動物保護法於八十七年十一月四日公布實施，該法第十四條已明定，直轄市或縣（市）主管機關應自行或委託民間機構、團體設置動物收容留置處所或指定場所，收容處理遊蕩動物。
- 三、國內現有流浪犬收容處所設施大多簡陋，管理未盡理想，致迭遭國內外動物保護團體批評，影響我國國際形象，就地改建或另覓適合地點興建動物收容處所實有其必要性與急迫性。
- 四、動物收容處所既是處理遊蕩動物或民眾棄養之動物，為期解決環境與公共衛生問題並落實動物保護精神，其設置有實際上之需要，是以將都市計畫範圍內設置之動物收容處所認定為公用事業設施應無疑義。
- 五、動物收容處所既可為公用事業設施且有其急迫性，依前述會議紀錄，為因應目前省市都市計畫內皆未劃設專區可供使用，在不妨礙鄰近居民之安全、安寧及衛生之原則下，得於都市計畫農業區、保護區內作臨時性建築使用，先行使用該等土地，惟長期而言仍應循都市計畫擬定、變更程序劃設為動物收容處所使用專區，以解決流浪犬收容處所土地使用問題。

## 核定「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」

臺北市府函 臺北市府各一級機關

88.6.25.府人一字第第八八〇三八一三六〇〇號

說明：

- 一、依據本府都市發展局八十八年五月二十八日北市都三字第八八二一一一九八〇〇號函及八十八年六月十日北市都三字第八八二一二二四六〇〇號函辦理。
- 二、原「臺北市都市設計及土地使用管制審議委員會設置要點」同時停止適用。

台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點

- 一、台北市府（以下簡稱本府）為改善都市景觀，健全開發管理及辦理都市設計及土地使用開發許可等審議與研究工作，依台北市土地使用分區管制規則第九十五條之規定，設置台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。
- 二、本會置主任委員一人，由本府都市發展局局長兼任，副主任委員一人，由本府都市發展局副局長兼任，委員二十三人，由主任委員就左列人員報府聘（派）兼任之。  
（一）都市計畫專家學者二人。

- (二) 都市設計專家學者二人。
- (三) 建築設計專家學者一人。
- (四) 造園及景觀設計專家學者一人。
- (五) 土地開發專家學者二人。
- (六) 地質大地工程專家學者一人。
- (七) 財務分析專家學者一人。
- (八) 交通規劃專家學者一人。
- (九) 都市社會學者一人。
- (十) 建築投資業界代表一人。
- (十一) 建築師公會代表一人。
- (十二) 相關公益團體代表二人。
- (十三) 本府建設局副局長。
- (十四) 本府工務局副局長。
- (十五) 本府消防局副局長。
- (十六) 本府交通局副局長。
- (十七) 本府環境保護局副局長。
- (十八) 本府工務局建築管理處副處長。
- (十九) 本府工務局公園路燈工程管理處副處長。

前項第一至第十二款之委員任期為一年，任期屆滿時由主任委員另行遴選聘（派）之，其連任以二期為限。

審議案件狀況特殊者，得由主任委員邀請相關專家學者及地區性代表列席參與審議。

三、本會置執行秘書一人，承主任委員之命處理日常會務工作，幹事十二人至十五人，辦理相關業務，由主任委員請本府建設局、工務局、都市發展局、交通局、財政局、教育局、消防局、環境保護局、地政處等有關機關遴派人員兼任之。

四、本會之職掌如左列：

- (一) 台北市（以下簡稱本市）都市計畫說明書中載明須經審查範圍、大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之都市設計審議。
- (二) 依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可審議。

五、前點第一款所稱大規模建築物、特種建築物及重大公共工程、公共建築，指下列情形之一：

- (一) 建築基地面積達六、〇〇〇平方公尺且總樓地板面積達三〇、〇〇〇平方公尺之建築案。
- (二) 依建築法第九十八條規定許可之特種建築物，但大眾捷運系統工程部分不在此限。
- (三) 基地面積達六、〇〇〇平方公尺之廣場。
- (四) 基地面積達六、〇〇〇平方公尺之立體停車場，但建築物附屬停車場不在此限。
- (五) 基地面積達一〇、〇〇〇平方公尺之公園。
- (六) 基地面積達三、〇〇〇平方公尺採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案。
- (七) 風景區之人行步道系統及依台北市徒步區闢建暨管理維護辦法實施之徒步區設計申請案。
- (八) 公共設施用地之地下建築物、市區高架道路、市區人行陸橋。
- (九) 本市三〇公尺以上重要景觀道路系統設計案及其他景觀道路經本府主辦機關自行認定應送本會審議者。
- (十) 公有建築物總樓地板面積超過一〇、〇〇〇平方公尺，且其新建、增建、改建、修建部分之總樓地板面積達二、〇〇〇平方公尺者。
- (十一) 體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演藝廳等之總樓地板面積超過三、〇〇〇平方公尺者。

- (十二) 經台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發審議並經本府核定送本會審議之捷運聯合開發建築案。
- (十三) 適用台北市山坡地開發建築要點地區之建築申請案。但經區段徵收或市地重劃之地區，其相關公共設施、水土保持、整地設施業已施築完善者，不在此限。
- (十四) 保護區建築面積逾二〇〇平方公尺之開發申請案。
- (十五) 古蹟所在地鄰近地區及古蹟保存區鄰接地興建之公私營建工程。
- (十六) 經本府公告之歷史建築物之新建、增建、改建或修建。
- (十七) 河域整體環境及相關設施如橋樑新建或改建及一公頃以上河岸高灘地整體休閒遊憩設施之規劃設計。但具有防洪安全或通車時效上之需求者，如橋樑、堤防、抽水站等工程得不在此限。
- (十八) 適用台北市土地使用分區管制規則第八十條之一、第八十條之二、第八十條之三、第八十條之四等各項獎勵規定之建築申請案，及第九十七條之七經容積移轉之接受建築基地建築申請案。
- (十九) 經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。  
前項第九款重要景觀道路由都市發展局會同工程主管機關辦理公告之。
- 六、本會會議由主任委員視需要召集之，各委員均應親自出席；主任委員並得依案件狀況特殊邀請相關人員列席。
- 七、本會會議由主任委員擔任主席，主任委員因故不能出席時由副主任委員代理；主任委員及副主任委員均因故不能出席時，由出席委員中互推一人代理之。
- 八、本會會議應有委員二分之一以上出席始得開會；決議應以出席委員過半數之同意行之；可否同數時，取決於主席。
- 九、本會委員對於審議案件涉及本身、配偶或三親等內之親屬關係者，應自行迴避。
- 十、本會委員及兼職人員均為無給職，但得依規定支給出席費或交通費。
- 十一、本會所需經費由本府都市發展局依程序編列預算支應。

**函轉本府所送「臺北市雨水下水道暫掛纜線管理要點」乙份，並自函頒日起實施，原「臺北市有線電視纜線暫掛雨水下水道處理要點」，同時停止適用**

臺北市府地政處函 臺北市土地重劃大隊

88.7.14.北市地五字第八八二一九九七八〇〇號

說明：依本府八十八年七月九日府工養字第八八〇四五二五七〇〇號函辦理。(並檢附該函暨附件影本乙份)

附件一

臺北市府函 臺北市府各一級機關及區公所(另刊登公報)

88.7.9.府工養字第八八〇四五二五七〇〇號

主旨：檢送「臺北市雨水下水道暫掛纜線管理要點」乙份(詳如附件)，並自函頒日起實施，原「臺北市有線電視纜線暫掛雨水下水道處理要點」，同時停止適用，請查照。

附件二

臺北市雨水下水道暫掛纜線管理要點

- 一、臺北市府(以下簡稱本府)為維護管理有線電視及行動電話纜線暫掛雨水下水道，特訂定本要點。
- 二、有線電視及行動電話業者(以下簡稱業者)向道路主管機關申請道路挖掘埋設纜線管

道，經道路主管機關評估於道路挖掘後將嚴重影響市區交通及市民通行，而不允許其挖掘道路時，業者得依本要點申請將纜線暫掛雨水下水道。但產業道路之側溝不得暫掛。

三、業者申請纜線暫掛雨水下水道，應提出下列文件，向本府工務局養護工程處（以下簡稱養工處）申請：

（一）行政院新聞局核發之有線電視籌設許可證或系統經營執照（有線電視業者），或交通部核發之電信事業籌設同意書或特許執照（行動電話業者）正本及影本三份；經核對影本與正本相符後，正本當場退還。

（二）佈設路線圖及使用雨水下水道位置圖，並須標註佈設長度。

（三）設計平面圖、斷面圖、引上管及設施物設置位置詳圖等之施工圖說。

（四）經當地地方法院公證之切結書。

養工處收件後，應於二週內審查完畢，經審查合格者，由養工處通知申請之業者簽訂租賃契約，未依限期簽約者，視同棄權。

四、纜線暫掛雨水下水道應符合下列原則：

（一）須經養工處會同勘查確認暫掛纜線不影響原排水功能及無妨礙清疏工作。

（二）倒虹吸管、管徑小於一〇〇公分之排水涵管、長度超過十二公尺之連接管、寬度小於三十公分或深度小於四十公分之暗溝，均不得暫掛纜線。

（三）纜線不得穿越排水排洪設施之閘門、閘門、舌閘等。

（四）暫掛纜線應佈設於側溝蓋版底二〇公分內、涵管除涵管頂點兩側各十五公分外之頂點下方管內徑百分之十五水平線以內之管壁範圍內、箱涵在箱涵頂版下方箱涵內淨高百分之二十水平線以內且不得超過四十公分之側牆或頂版。

（五）每一連接管處僅允許三條纜線穿過，以先行申請者為優先。

（六）暫掛纜線佈設縱向應貼壁或沿蓋頂整齊釘掛；橫向穿越應緊貼蓋版底，均不得下垂。

（七）纜線除連接管外至少每五公尺或於纜線轉折點處，以直徑十公釐不鏽鋼膨脹螺絲及線夾固定，固定前須使用緊線器拉緊纜線，並不得下垂或懸空，且不得影響結構體承載強度。

（八）暫掛纜線之暫掛方式應避免影響雨水下水道之清疏，如影響清疏而因清疏工作造成暫掛纜線損壞，業者不得以任何理由請求賠償。

（九）經同意暫掛之纜線，每五公尺應標示業者名稱及證照字號。

（十）暫掛路段以行政院新聞局、交通部電信總局核准之經營地區為限。每一業者在同一雨水下水道僅得佈設銅纜（同軸電纜）、光纜各一條。

五、纜線暫掛雨水下水道之租金，須於申請新、增暫掛或續租時，按租用公尺數及租用期間以預收方式一次繳清。租金單價每公尺每個月新臺幣一元，租期不足一個月以一個月計算。

六、租賃期間，業者欲終止契約，應於一個月前通知養工處，養工處於其自行拆除暫掛後，無息退還未到期之租金。

七、租賃期間，業者未經申請而自行拆除暫掛者，其已繳付之租金，不得要求退還。

八、纜線暫掛雨水下水道租賃期間以一年為限，如業者欲續租時，應於租期屆滿前一個月檢附第三點第一項各款提出申請，養工處收件後，二週內完成審查程序，同意者予以續租，不同意者通知限期拆除。

九、租賃契約有效期間內，養工處得因本府工程需要要求業者將暫掛之纜線遷移，惟應於一個月前通知。但遇突發事故需緊急處理，得隨時通知，業者應即配合拆遷。如業者未能配合拆遷，養工處得派員剪除，業者應自行負擔損失，不得異議或要求賠償。

暫掛纜線依前項拆遷或剪除後，養工處如無法再提供暫掛或業者不欲繼續暫掛時，養工處應終止租賃契約並無息退還未到期之租金。

- 十、纜線暫掛後，如遇本府各機關辦理道路新築、拓寬或排水系統更新改善或交通系統更新等工程，業者應依養工處之通知，無條件配合預埋管道，並立即遷移纜線，同時該改善路段內之雨水下水道均禁止暫掛，已有之租賃契約不待通知即行終止，並無息退還未到期之租金。
- 十一、纜線暫掛後，如遇管線單位申請齊挖時，業者應配合預埋管道。且應於租期屆滿前遷妥，養工處並即停止受理該路段內雨水下水道暫掛纜線之申請。
- 十二、有下列情形之一者為違規暫掛，由養工處予以剪除：
  - (一) 未經審查同意並完成簽訂租賃契約或租賃契約已失其效力者。
  - (二) 雨水下水道內設置暫掛纜線以外任何物品者。
  - (三) 違反第四點規定，且未於通知期限內改善者。
  - (四) 其他有礙雨水下水道之排水功能行為者。
- 十三、業者對設置於雨水下水道之暫掛纜線等所有設施物，每月至少應檢視一次，並於每月二十五日前將次月檢視時程表送養工處，養工處並得抽查、考核。前項檢視項目表，由養工處訂之。
- 十四、業者應於檢視、維修設施物之同時檢視雨水下水道之排水情況，並依照每月排定時程表將檢視日所檢視成果於翌日上午十時前以網際網路報請養工處備查，養工處得每日下午派員會同有關單位與業者抽驗查證一日至三日前所報成果，列入積點計算。前項查證積點核算及獎懲規定，由養工處訂之。
- 十五、暫掛雨水下水道之履約保證金，依收取租金費用六個月計算。
- 十六、養工處收取之租金，應使用於雨水下水道之管理或維護。
- 十七、本要點所需書表格式、切結書、租賃契約書及審查作業程序由養工處訂之。
- 十八、本要點未規定事項，依下水道法、有線電視法、電信法、市區道路條例及其他有關法令之規定辦理。

**內政部函報建請修正行政院八十七年八月四日台八十七內字第四  
三六七號函有關辦理市地重劃或區段徵收時，拆遷電力桿線及自來  
水管線費用之負擔標準乙案，業經行政院核示「准予照辦」**

臺北市府地政處函 臺北市土地重劃大隊

88.7.9.北市地五字第八八二一九五七九〇〇號

說明：依內政部八十八年七月七日台（八八）內地字第八八〇七八八八號函辦理，並檢附上開函及附件影本各乙份。

附件一

內政部函 台灣省各縣（市）政府、台北市政府地政處、高雄市政府地政處、福建省政府

88.7.7.台（八八）內地字第八八〇七八八八號

主旨：本部函報建請修正行政院八十七年八月十四日台八十七內字第四〇三六七號函有關辦理市地重劃或區段徵收時，拆遷電力桿線及自來水管線費用之負擔標準一案，業經行政院核示「准予照辦」，請查照。

說明：依據行政院八十八年六月二十一日台八十八內字第二三九五二號函辦理，並檢附上開函及本部八十八年四月十二日台（八八）內地字第八八九二六二二號函影本乙份。

附件二

行政院函 內政部

88.6.21.台八十八內二三九五二號

主旨：所報建請修正本院八十七年八月十四日台八十七內字第四〇三六七號函有關辦理



市地重劃或區段徵收時，拆遷電力桿線及自來水管線費用之負擔標準一案，准予照辦。

說明：復八十八年四月十二日台（八八）內地字第八八九二六二二號函。

附件三

內政部函 行政院

88.4.12.台（八八）內地字第八八九二六二二號

主旨：有關辦理市地重劃或區段徵收時，拆遷電力桿線及自來水管線費用之負擔標準，報請鑒核。

說明：

- 一、依據台灣省政府八十七年十一月二十七日八七府地六字第一七二七八五號函、八十八年一月十三日八八府地六字第一四二七六〇號函、台北市政府地政處八十八年一月十八日北市地重字第八八三〇〇〇〇二〇〇號函及交通部八十八年二月三日交路八十八字第〇〇〇八六三號函辦理。
- 二、有關辦理市地重劃或區段徵收時，各事業單位之管線工程費用負擔標準一案，前經本部報奉鈞院八十七年八月十四日台八十七內第四〇三六七號函核示，「請照本院經建會協商結論辦理」，而鈞院經濟建設委員會八十七年五月四日之會商，有關「拆遷」管線部分之結論係「『拆遷』之電力桿線及自來水管線之費用，應依『公共設施管線工程挖掘道路注意事項』規定，由管線機構負擔全部遷移費用」，惟因「公共設施管線工程挖掘道路注意事項」第九點交通部於八十六年四月一日報奉鈞院核定修正後，管線拆遷之費用已非規定由管線機構全部負擔，而係依道路性質之不同及依「臨時拆遷」、「永久拆遷」之不同而有不同之規定，又各辦理機關在執行上，對於拆遷費用之負擔亦有疑義，經本部於八十八年三月十七日邀集鈞院秘書處（請假）、經濟建設委員會、經濟部、交通部（請假）、台灣省政府地政處、台北市政府地政處、高雄市政府地政處、台北縣政府、台灣電力公司、台灣省自來水股份有限公司、台北自來水事業處等會商，獲致結論如下：

（一）辦理市地重劃或區段徵收時，電力桿線及自來水管線之拆遷，無論係位於道路或道路以外之土地內，其費用之分擔，參考「公共設施管線工程挖掘道路注意事項」第九點規定如下：

- 1、位於國道、省道公路及直轄市所轄之快（高）速道路內之管線必須永久遷移者，其所需費用，依原設計標準，按新設經費減去拆除材料折舊價值後，由管線機構負擔三分之二，重劃區或區段徵收區負擔三分之一。
- 2、附掛於前款道路上橋樑之管線，遇有橋樑拓寬或改建，管線機構應負擔全部費用辦理遷移，配合施工。
- 3、位於第1款道路以外土地內之既有管線必須永久遷移者，管線機構應立即予以配合，並自行負擔全部遷移費用。
- 4、遇有管線屬臨時遷移時，或輸配水管不須遷移，其產權屬用戶所有之給水管線遷移時，由重劃區或區段徵收區全額負擔遷移、搶修費。

前開第4款所稱臨時遷移係指既有管線影響重劃或區段徵收工程施工，需予遷移，限於工地環境，須辦理一次以上之遷移作業時，其最末一次以前之各次遷移。

（二）電力桿線永久遷移時，原為架空線路經重劃或區段徵收主管機關要求遷設為地下管線者，除依原架空設施標準設計拆遷所計算之變更設置費用依前項規定辦理外，其線路下地所需變更設置費扣除依原架空設施標準設計遷移所需變更設置費用之差額，由管線機構負擔二分之一，重劃區或區段徵收區負擔二分之一。

(三) 前開有關辦理市地重劃或區段徵收時，拆遷電力桿線及自來水管線費用之負擔標準，案涉本部報奉行政院八十七年八月十四日核定之有關辦理市地重劃或區段徵收時，各事業單位之管線工程費用負擔標準 1 「『拆遷』之電力桿線及自來水管線之費用，應依『公共設施管線工程挖掘道路注意事項』規定，由管線機構負擔全部遷移費用。」之修正，應報請行政院核示後辦理。

三、鈞院八十七年八月十四日台八十七內第四〇三六七號函核示辦理市地重劃或區段徵收時，各事業單位之管線工程費用負擔標準中有關「『拆遷』之電力桿線及自來水管線之費用，應依『公共設施管線工程挖掘道路注意事項』規定，由管線機構負擔全部遷移費用」乙節，擬修正為前開會商結論（一）（二），請 鑒核。

### **修正「不動產評價委員會組織規程」第七條條文及「不動產評價實施辦法」第六條、第七條條文，業經財政部八十八年六月二十九日台財稅第八八一九二三四七五號令發布**

臺北市政府函 本府所屬各機關

88.7.7.府法三字第第八八〇四六三四三〇〇號

說明：依本府財政局八十八年七月三日北市財二字第第八八二一七一九九一〇〇號函轉財政部八十八年六月二十九日台財稅第八八一九二三四八三號函辦理。

不動產評價委員會組織規程第七條修正條文

第七條

前條有關評定不動產之土地、房屋標準單價及房屋之位置所在段落等級等，應先由市、縣（市）稅捐稽徵處派員實地調查，作成報告，經本會召集會議評定後，送由直轄市、縣（市）政府公告。

不動產評價實施辦法第六條、第七條修正條文

第六條

各市、縣（市）不動產標準價格，經評價會評定後，由市、縣（市）政府分別於區鄉鎮市公所所在地公告之。

第七條

本辦法所規定之各項調查事項，及各項表格，由直轄市、縣（市）政府製訂，轉直轄市財政局、縣（市）稅捐稽徵處辦理。各直轄市、縣（市）政府並得斟酌各直轄市、縣（市）實際情形，增訂補充辦法或有關評價參考資料。

前項調查表格及補充辦法，應報請財政部備案。

### **修頒「臺北市地價調查用建築改良物造價標準表」及「臺北市地價調查用建築改良物造價標準表及裝潢、設備、庭園設施等費用說明」各乙種，原「台北市地價調查用建築改良物造價標準表」及「臺北市地價調查用建築造價標準表說明」自本八十八年七月一日起停止適用。**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市政府地政處第一、二、三、四、五科、資訊室

88.7.13.北市地二字第第八八二一九七四一〇〇號

台北市地價調查用建築改良物造價標準表

單位：元/m<sup>2</sup>

地價 上層層樓	鋼骨造、鋼骨混泥土造 鋼骨鋼筋混泥土造			鋼筋(預鑄)混泥土			加強磚造		重鋼筋造	輕鋼筋造	磚造	木造
	第一類	第二類	第三類	第一類	第二類	第三類	第二類	第三類	各種用途	各種用途	各種用途	各種用途
1					15,000	13,000	14,000	12,000	11,000	8,000	11,000	14,000
2					17,000	15,000	16,000	14,000	12,000	9,000	11,000	14,000
3					18,000	16,000	17,000	15,000	13,000	10,000	11,000	14,000
4	28,040	24,000		17,850	17,000	15,000	15,500	13,000				14,500
5	29,370	19,400		14,175	13,500	11,500	13,000	10,000				
6	28,460	25,200		18,375	17,500	16,000	16,000	14,500				
7	29,885	19,700		14,790	14,000	12,500	12,500	10,000				
8	28,880	25,000		21,000	20,000	18,500						
9	21,000	20,000		17,850	17,000	15,000						
10	27,300	20,000	22,000	21,025	20,500	19,000						
11	21,315	20,300		17,500	18,375	17,500						
12	27,720	20,400	23,000	22,050	21,000	20,000						
13	21,820	20,400	19,500	18,900	18,000	17,000						
14	28,350	27,000	24,000	23,000	22,000	21,000						
15	22,050	21,000	19,500	19,950	19,000	18,000						
16	28,980	27,800	24,500	23,625	22,500	21,500						
17	22,470	21,400	20,000	20,475	19,500	18,500						
18	28,810	28,200	25,000	24,150	23,000	22,000						
19	22,890	21,800	20,500	20,500	19,500	18,500						
20	30,240	28,800	25,500	24,675	23,500	22,500						
21	22,210	22,200	21,000	21,000	20,000	19,500						
22	31,080	29,800	26,000	28,250	27,000	26,000						
23	22,835	22,700	21,500	22,050	21,000	20,400						
24	31,920	30,400	26,500	28,250	27,000	26,000						
25	24,380	23,200	22,000	22,050	21,000	20,900						
26	32,780	31,200	27,000	27,300	26,000	25,000						
27	24,885	23,700	22,500	22,575	21,500	20,500						
28	33,680	32,300	27,500	27,825	26,500	25,500						
29	25,410	24,200	23,000	23,100	22,000	21,000						
30	34,440	32,800	28,000	28,350	27,000	26,000						
31	25,935	24,700	23,500	23,825	22,500	21,500						
32	35,280	33,800	28,500	28,875	27,500	26,500						
33	26,480	25,200	24,000	24,150	23,000	22,000						
34	38,120	34,400	29,000	29,400	28,000	27,000						
35	28,885	25,700	23,700	24,075	23,000	22,500						
36	38,060	35,200	29,500	29,825	28,500	27,500						
37	27,510	26,200	24,000	25,200	24,000	23,000						
38	37,890	35,000		30,450	29,000	28,000						
39	28,835	26,700		25,275	24,000	23,000						
40	38,840	36,500		33,975	32,500	31,000						
41	28,568	27,200		28,250	27,000	26,000						
42	38,480	37,500		31,500	30,000	29,000						
43	29,885	27,700		28,775	27,500	26,500						
44	40,220	38,400		32,825	31,500	30,500						
45	29,810	28,200		27,300	26,000	25,000						
46	41,180	39,200		32,580	31,000	30,000						
47	30,240	28,500		27,825	26,500	25,500						
48	42,000	40,000		35,975	34,500	33,500						
49	30,870	29,000		28,250	27,000	26,000						
50	42,840	40,800										
51	31,500	30,000										
52	43,470	41,400										
53	31,820	30,400										
54	44,100	42,000										
55	32,340	30,800										
56	44,720	42,600										
57	22,360	21,200										
58	45,360	43,200										
59	23,250	21,800										
60	45,960	43,800										
61	23,810	22,200										
62	48,820	44,400										
63	34,220	32,500										
64	47,250	45,000										
65	34,850	33,000										
66	48,300	46,000										
67	35,370	33,400										
樓層高度	3 M	3 M	3 M	3 M	3 M	3 M	3 M	3 M	3.5 M	4 M	3 M	3 M

台北市地價調查用建築改良物造價標準表及裝潢、設備、庭園設施等費用說明：

壹、建築改良物造價標準表

一、本表各種結構體之造價係以一般性建築設計為準，依其使用建材之不同訂定其上、下限，調查員可依建築改良物實際使用之建材，於範圍內決定其造價；但調查對象建築改良物其建材明顯較佳或較差，致造價逾上限或低於下限者，得敘明理由，

視其應有造價，酌予提高或降低。

- 二、本表用途欄內第一類包括旅館、飯店、餐廳、遊樂場所、大型商場、電視台、醫院、百貨公司、超級市場及其他公共建築物；第二類包括辦公室、住宅、店舖、一般市場及農舍；第三類包括工廠（廠房）及倉庫。
  - 三、本表造價依總樓地板面積計算，但露台不予計入。
  - 四、建築改良物之標準樓層高度以三公尺為原則（一樓為三·五公尺），凡各層高度超過或低於標準高度達〇·五公尺者，為超高或偏低，其單價計算公式如下：
    - （一）超高單價＝標準單價×{1+[(樓板高度－標準高度)÷標準高度×60%]}
    - （二）偏低單價＝標準單價×{1+[(樓板高度－標準高度)÷標準高度×60%]}
  - 五、建築改良物主體有兩種以上構造時，其造價應按其構造面積及上開單價加權計算之。
  - 六、建築改良物之用途分屬不同類別時，其造價應按各類別使用面積及上開單價加權計算之。
  - 七、同一建築基地之建築改良物分屬兩種以上不同之樓層數時，應按各部分所占樓地板面積比例及單價平均計算其基地單價。
  - 八、原有建築改良物樓頂增建時，其構造與原有建築改良物不同者，以該增建構造種類之層數為準；其構造與原有建築改良物相同者，則以連同原有建築改良物合計後之層數為準。
  - 九、五樓以下加裝電梯者，其單價照上開標準加計一成計算，六樓以上未設電梯者，其單價照上開標準減一成計算。
  - 十、建築改良物之陽台，防空避難室未登記者，其單價應較相同構造建築改良物之造價酌予提高。
  - 十一、樓中樓、複合式設計建築改良物，其單價得較本表單價酌予提高。
- 貳、裝潢、設備及庭園設施等費用，其每平方公尺標準費用茲分級如下：
- 一、第一級費用二四、〇〇元以上者：國際觀光旅館、夜總會、舞廳、電視台、醫院、五A辦公大樓等類似建築改良物適用。
  - 二、第二級費用一八、〇〇元至二四、〇〇〇元者：獨棟或雙拼式別墅住宅且該戶個別使用之庭院面積為第一層建築面積之一·五倍及設置地面性停車或車庫空間與游泳池者或三A辦公大樓、高科技廠房及智慧型高級住宅等類似建築改良物適用。
  - 三、第三級費用一五、〇〇元至一八、〇〇〇元者：獨棟或雙拼式別墅住宅且該戶個別使用之庭院面積為第一層建築面積之一·五倍者、咖啡廳、酒家、歌廳、旅館、百貨公司、餐廳、大型商場、影劇院、遊藝場所、保齡球館、超級市場、社教場所、廣播電台、大型體育館、大型禮堂、寺廟、教堂、高級辦公、住宅大廈等類似建築改良物適用。
  - 四、第四級費用一二、〇〇元至一五、〇〇〇元者：非屬前二、三項所述之獨棟或雙拼式別墅住宅、次高級辦公、住宅大廈等類似建築改良物適用。
  - 五、第五級費用九、〇〇元至一二、〇〇〇元者：套房、診所、店舖、一般辦公、住宅大廈、高級公寓、連棟式別墅住宅及室內或屋頂游泳池等類似建築改良物適用。
  - 六、第六級費用七、〇〇元至九、〇〇〇元者：老舊住宅大廈、一般公寓、透天厝、國民住宅、精密工業廠房及全機械式停車場等類似建築改良物適用。
  - 七、第七級費用五、〇〇元至七、〇〇〇元者：老舊公寓、傳統市場、農舍、輕工業廠房、空氣調節設備倉庫、車道及機械混合式停車場等類似建築改良物適用。
  - 八、第八級費用一、〇〇元至五、〇〇〇元者：老舊房屋、一般學校教室、一般廠房、半機械式停車場等類似建築改良物適用。

九、第九級費用一、〇〇〇元以下者：簡陋房屋、未作居住、商業等使用之防空避難室、平面停車場、倉庫等類似建築改良物適用。

### **函轉本市八十八年地價稅開徵日期訂為自八十八年一月六日至同年二月五日截止**

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所、臺北市建成地政事務所、臺北市士林地政事務所、臺北市中山地政事務所、臺北市大安地政事務所、臺北市松山地政事務所

88.7.28.北市地二字第八八二二一一四〇〇〇號

說明：依臺北市政府八十八年七月二十一日府財二字第八八〇四八七九四〇〇號函副本辦理（隨文檢附上開函影本乙份）。

附件

臺北市政府函 臺北市稅捐稽徵處

88.7.21.府財二字第八八〇四八七九四〇〇號

主旨：本市八十八年地價稅開徵日期訂為自八十八年十一月十六日至同年十二月十五日截止，請查照。

說明：依土地稅法第四十條規定辦理。

### **函轉有關臺灣省省有土地移轉為國有時，其前次移轉現值及日期如何認定乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市政府財政局、臺北市稅捐稽徵處、臺北市古亭地政事務所、臺北市建成地政事務所、臺北市士林地政事務所、臺北市中山地政事務所、臺北市大安地政事務所、臺北市松山地政事務所

88.7.8.北市地二字第八八二一九一二六〇〇號

說明：依內政部八十八年七月二日台（八八）內地字第八八〇七二三一號函辦理（隨文檢附上開函影本乙份）。

附件

內政部函 臺灣省政府地政處、高雄市政府地政處、臺北市政府地政處

88.7.2.台（八八）內地字第八八〇七二三一號

主旨：有關貴處函詢臺灣省省有土地移轉為國有時，其前次移轉現值及日期如何認定乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處八十八年六月二日八八地二字第二五二六七號函辦理。
- 二、查臺灣省省有土地依臺灣省政府功能業務與組織調整暫行條例第八條第一項規定移轉為國有時，係屬概括承受原則，依本部八十八年四月二十三日台（八八）內地字第八八〇五〇二〇號函規定，為簡化辦理移轉登記程序，得以移接清冊替代土地增值稅免稅證明書，免再向主管稅捐機關申報土地移轉現值。且依平均地權條例第三十五條規定政府出售之公有土地免徵土地增值稅，本案臺灣省省有土地移轉為國有土地後如再出售，亦無課稅事宜，故貴處函詢臺灣省省有土地移轉為國有時，其前次移轉現值及日期之認定，為求簡政，省有土地原地價資料皆暫予維持，不必異動。

## 函轉關於土地登記簿及地價謄本地價資料欄位中有關「前次移轉現值或原規定地價」項目如何登載乙案

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市古亭地政事務所、臺北市建成地政事務所、臺北市士林地政事務所、臺北市中山地政事務所、臺北市大安地政事務所、臺北市松山地政事務所

88.7.14.北市地二字第第八八二一九七七二〇〇號

說明：依內政部八十八年七月八日台（八八）內地字第八八九三二三八號函辦理（隨文檢附上開函影本乙份）。

附件一

內政部函 財政部、臺北市府、高雄市政府、臺閩地區各縣市政府

88.7.8.台（八八）內地字第八八九三二三八號

主旨：關於土地登記簿及地價謄本地價資料欄位中有關「前次移轉現值或原規定地價」項目之登載，請依說明二辦理，請查照轉知。

說明：

- 一、依前臺灣省政府地政處八十七年九月二十九日八七地二字第第五二二六四號函轉臺南縣政府八十七年八月三十一日八七府地價字第一五五六三八號函辦理。
- 二、本案經本部於八十七年十一月四日、八十八年五月二十四日、八十八年六月七日及八十八年六月二十四日邀集財政部、臺灣省政府地政處、臺北市府地政處、高雄市政府地政處、臺灣省稅務局、臺北市府財政局、臺北市府稅捐稽徵處、臺南縣政府及臺北縣政府等有關機關開會研商獲致結論如下：

（一）內政部訂頒「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第一四九頁D項土地所有權部格式、第一五八頁D項土地所有權部標題格式及第二五〇頁C項土地所有權部格式中，有關土地登記所有權部所有權人之「前次移轉現值或原規定地價」之欄位修正為：在「前次移轉現值或原規定地價」後加「：」，並直接標明年月及地價，將原「年月」、「地價」等文字刪除，詳細修正情形如附件。

（二）「前次移轉現值或原規定地價」欄位之登載則依下列為準：

⊖、規定地價後未曾移轉者，以該土地辦理規定地價時之申報地價為原規定地價，其年月以申報地價結束之翌日為準。

⊖、規定地價後移轉者，依下列規定：

- 1、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為前次移轉現值，但申報移轉現值經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，其年月以訂約日之年月為準。
- 2、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以稅捐稽徵機關收件日當期之公告土地現值為前次移轉現值，但申報移轉現值經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，其年月以稅捐稽徵機關收件年月為準。
- 3、因遺贈取得之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為前次移轉現值，但申報移轉現值經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，其年月以遺贈人死亡日之年月為準。
- 4、依法院判決移轉登記取得之土地，以起訴日當期之公告土地現值為前次移轉現值，其年月以起訴日之年月為準。
- 5、八十六年十月二十九日土地稅法第三十條修正後，法院拍賣取得之土地，以拍定日當期之公告土地現值為前次移轉現值，但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵

- 押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準，其年月以拍定日之年月為準；土地稅法第三十條修正前，法院拍賣取得之土地，則由地政機關洽請稅捐稽徵機關儘速提供資料據以辦理。
- 6、八十六年十月二十九日土地稅法第三十條修正後，經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為前次移轉現值，但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準，其年月以收買日或購買日之年月為準；土地稅法第三十條修正前，經政府核定照價收買或協議購買之土地，則由地政機關洽請稅捐稽徵機關儘速提供資料據以辦理。
  - 7、因配偶相互贈與移轉不課徵土地增值稅而取得土地者，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為準，其年月以該原規定地價或前次移轉現值之年月為準。如其贈與之持分範圍屬分次持分情形者，應由申請人聲明其歷次取得移轉之持分比例，俾登記完畢後依不同持分比例情形異動通知稅捐單位；但稅捐單位如發現其分次持分移轉情形與財政部八十二年六月二日台財稅第八二〇二二七二五五號函不符時，該稅捐稽徵機關應將正確資料通知地政機關釐正。
  - 8、依信託法之規定移轉不課徵土地增值稅而取得土地者，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為準，其年月以該原規定地價或前次移轉現值之年月為準。
  - 9、依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅而取得土地者，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為準，其年月以該原規定地價或前次移轉現值之年月為準。
  - 10、承購公有土地者，以實際承購價額為前次移轉現值，其年月以產權移轉證明書所載日期之年月為準。
  - 11、因各級政府贈與、及私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用，經依法免徵土地增值稅而取得之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為前次移轉現值；其年月以贈與契約訂約日之年月為準。
  - 12、因區段徵收領回之抵價地，以實際領回抵價地之地價為原地價；其年月以抵價地分配成果公告確定日之年月為準。
  - 13、取得依法免徵土地增值稅之農業用地者，以權利變更日（參條例細則第六十一條第四項）當期之公告土地現值為前次移轉現值；其年月以權利變更日之年月為準。
  - 14、台灣省省有土地移轉為國有時，其前次移轉現值及日期，基於概括承受原則，省有土地原地價資料皆予維持不變。
- ⊖· 新登記或其他原因依平均地權條例施行細則第二十五條補辦規定地價者，以第一次之公告地價為原規定地價，其年月以其公告日期為準。

B土地標示部格式(格式A8)：

\*\*\* 土地標示部 \*\*\*

登記日期：民國XXX年XX月XX日 登記原因：○○○○○○○○○○

地目：○ 等別：XX 面積：X,XXX,XXX,XX平方公尺

使用分區：○○○○○○○○○○ 使用地類別：○○○○○○○○○○

民國XXX年XX月公告土地現值：X,XXX,XXX元/平方公尺

△#地上建物建號：○○○○○○段○○○○○○小段  
 XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX

#其他登記事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

C土地所有權部標題格式(格式AC)：

\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*

D土地所有權部格式(格式AD)：

登記次序：XXX

登記日期：民國XXX年XX月XX日 登記原因：○○○○○○○○○○

原因發生日期：民國XXX年XX月XX日

所 有 權 人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

統一編號：XXXXXXXXXX

△出生日期：○○XXX年XX月XX日

住 址：○○

管 理 者：○○

△# 統一編號：XXXXXXXXXX

住 址：○○

權利範圍：○○○XXXXXXX分之XXXXXXXXXX

權狀字號：XX○○○字第XXXXX號

申報地價：XXX年XX月 X,XXX,XXX.X元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

# 申報XXX年XX月 地價X,XXX.X元/平方公尺

歷次取得權利範圍：○○○XXXXXXX分之XXXXXXXXXX

△# 相關他項權利登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX

# 其他登記事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

# 地價備註事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



A土地登記簿本頁首格式(格式FA)：

土地登記簿本 地號全部/個人全部/標示部/所有權部/他項權利部  
 ○○○區(鄉/鎮/市)○○○○○段○○○○○小段XXXX-XXXX 地號  
 列印時間：民國XXX年XX月XX日XX時XX分 頁次：XXXXXX

B土地標示部格式(格式FB)

\*\*\* 土地標示部 \*\*\*  
 登記日期：民國XXX年XX月XX日 登記原因：○○○○○○○○○○  
 地目：○ 專則：XX 面積：X,XXX,XXX平方公尺  
 使用分區：○○○○○○○○○ 使用地類別：○○○○○○○○○  
 民國XXX年XX月公告土地現值：X,XXX,XXX元/平方公尺  
 △#地上建物建號：○○○○○段○○○○○小段  
 XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX  
 #其他登記事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

C土地所有權部標題格式(格式FC)：

\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*

D土地所有權部標題格式(格式FD)：

登記次序：XXXX  
 登記日期：民國XXX年XX月XX日 登記原因：○○○○○○○○○○  
 原因發生日期：民國XXX年XX月XX日  
 所有權人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○  
 統一編號：XXXXXXXXXX  
 △# 出生日期：○○○○年○○月○○日  
 住 址：○○○  
 管 理 者：○○○  
 △# 統一編號：XXXXXXXXXX  
 住 址：○○○  
 權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXX  
 權狀字號：XXX○○○字第XXXX號  
 申報地價：XXX年XX月 X,XXX,XXX.X元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 # 年/月 XXX年XX月 地價X,XXX,XXX.X元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXX  
 △# 相關他項權利登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX  
 # 其他登記事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○  
 # 地價備註事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

地價謄本列印說明：

- (1) 列印時機：申請地價謄本時，應即時列印。
- (2) 列印原則：除頁首、表尾外，可選擇所需部別列印。
- (3) 列印格式：

A、地價謄本頁首格式

地價謄本	
○○○區(鄉/鎮/市)○○○○○段○○○○○小段XXXX-XXXX地號	
列印時間：民國XXX年XX月XX日XX時XX分	頁次：XX

B、土地標示部格式

***土地標示部***	
地目：○ 等則：XX面積：X,XXX,XXX.XX平方公尺	
#民國XXX年XX月 公告現值：X,XXX,XXX元/平方公尺	

C、土地所有權部格式

***土地所有權部***	
所有權人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	
統一編號：XXXXXXXXXX	
位址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	
權利範圍：○○○XXXXXXX分之XXXXXXXXXX	
#申報地價：民國XXX年XX月X,XXX,XXX-X元/平方公尺	
前次移轉現值或原規定地價：	
# 年月XXXX年XX月 地價X,XXX,XXX-X元/平方公尺	
歷次取得權利範圍：○○○XXXXXXX分之XXXXXXXXXX	
#地價備註事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	

D、地價謄本表尾格式

○○○字第XXXXXX號	列印人員：○○○○
△資料管轄機關：○○○地政事務所	△本謄本核發機關：○○○地政事務所

- (4) 列印方式：以一個地號為列印單位，每一列印單位並列出其頁首、表尾及頁次，不同地號則隔頁列印。同一地號資料一頁不敷使用時，第二頁仍須列印頁首格式，再續印其餘資料。
- (5) 地價備註事項須列印歷次取得權利範圍最長部分。
- (6) 文件列印完畢應於最末頁加蓋核發機關首長職銜簽字章及謄本專用章。

## 函轉內政部函關於臺北縣新店市公所辦理許道淑君申請退還工程受益費案

臺北市政府工務局函 臺北市政府法規委員會、臺北市政府財政局、臺北市政府地政處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府工務局養護工程處。

88.7.9.北市工一字第八八二一四九三二〇〇號

說明：依奉交下內政部八十八年七月三日臺八八內營字第 8873751 號函復臺北縣政府副本辦理。

附件  
內政部函 台北縣政府

88.7.3.台八八內營字第八八七三七五一號

主旨：貴府為新店市公所辦理許道淑君申請退還工程受益費案，復如說明，請查照。  
說明：

- 一、依據本部營建署案陳台灣省政府建設廳八十八年五月二十五日八八建四字第六一五三七三號函轉貴府八十八年四月二日八八北府工土字第一〇九八七八號函辦理。
- 二、查工程受益費徵收標準及數額暨受益範圍內之土地地段、地號繪圖公告依工程受益費徵收條例第六條規定應於工程開工前三十日內為之，並予公告三十日；公告後三個月內，將受益土地之面積、負擔之單價暨該筆土地負擔工程受益費數額，連同該項工程受益費簡要說明以書面通知各受益人。本案工程受益費既於七十年一至十一月間開徵，其徵收數額應依公告時徵收標的(土地及其改良物)計算，

且依工程受益費徵收條例施行細則第五十九條規定繳納期限為一個月，該工程受益費應於七十年間完徵。依工程受益費徵收條例第十六條已有規定申請復查時程，工程受益費徵收條例施行細則第六十三條亦明確規定逾期不予受理。許君應繳之工程受益費既延宕十餘年始繳納，自無申請復查退還規定之適用；且本案工程受益費之徵收應已完徵，徵收當時許君所有徵收標的權利並未減少，許君爰引十餘年後（八十二年）地籍重測之結果申請退還工程受益費，非屬溢繳，自應不予受理。

**有關本府八八年六月二十四日府法三字第八八四三七八號令公布修正之「台北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法」第三十七條條文中，所稱「先建後拆」之意涵，茲檢附本府八八年六月二十九日府工三字第八八三九五三號釋示函及本府法規委員會，對該先建後拆意義釋析影本各乙份**

台北市政府地政處函 臺北市土地重劃大隊

88.7.5.北市地四字第八八二一八七〇七〇〇號

說明：

- 一、依本府首揭號函辦理。
- 二、副本抄送本處資訊室（請惠予刊登法令月報）、本處第五科（以上單位均附本府釋示函及本府法規委員會對該先建後拆意義釋析影本各乙份）。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關暨區公所（另刊登公報）

88.6.29.府工三字第八八〇三九五三〇〇〇號

主旨：茲釋示本府八十八年六月二十四日府法三字第八八〇四〇三七八〇〇號令公布修正之「台北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法」第三十七條條文中，所稱「先建後拆」之意涵，係以妥適安置為核心，並視實際個案需要研提各種足以安頓拆遷戶生活之適當方案，由拆遷戶依其意願選擇為之，請查照。

說明：

- 一、前揭辦法第三十七條全文如下：「建築物全部拆除，應先建後拆，如須遷移既有住戶時，其合於國民住宅條例之規定得依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法規定辦理者，本府應有安置拆遷戶之建築物供其遷入時，始得拆除。其二戶以上同門牌或共有者應依戶籍及居住事實認定之。」其文中所稱先建後拆之法律上意義，應如主旨所示，並請參酌作為適用依據。
- 二、隨文檢附本府法規委員會，對該先建後拆意義釋析乙份。
- 三、請貴機關學校爾後於舉辦公共工程辦理地上物拆遷時，對該條文意涵向拆遷戶廣為宣達。

先建後拆意義釋析

台北市政府法規委員會

一、法律概念真義 必須藉諸目的解釋

法律解釋，固以探析法律概念之意義，亦即通稱之文義解釋為重心。惟法律概念所依據之法律辭句，或有不盡明確清晰、或因立法目的別有凸顯，文義解釋難免有時而窮。有此情形，於文義解釋可能窮盡之後，繼之所謂之歷史解釋（立法意旨探索）乃至目的論解釋，以確定法律概念之真義所在，期使法律解釋客觀中肯，法律適用適

切可行，無寧更爲重要，於法律解釋方法論言，亦稱必要。

「臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法」（以下簡稱本辦法），基本上爲一立法目的極其顯著而重要之法規。通讀本辦法全篇，乃至回溯當時立法意旨，很明顯的，足認本辦法立法目的在於安置補償，俾以適當安頓拆遷戶，使其生活免於流離困頓，同時力求公共建設之順利推動發展；至於拆遷也者，不過其無法避免之法律上手段而已。本辦法修正案第三十七條所稱之「先建後拆」，其基本認知，當屬亦無例外。因此，如何在法律解釋上，透過目的論解釋把握先建後拆之法律上真義乃是決定本辦法是否適切可行之二法門。

## 二、先建後拆 文義多歧難解

本辦法第三十七條修正條文所稱「先建後拆」，本屬社會一般用語，而非法律用語，其核心意義爲何，並非甚爲明確，其外延則呈分歧多義。以之作爲法律概念，其模糊多義，自難避免。因此，在社會名詞之先建後拆成爲法律概念之初期，其疑義之釐清擇定極其重要，目之爲法律解釋之首要工作，當不爲過。

本辦法所謂之「先建後拆」，據以上分析，既以安置補償爲立法目的所在，其文義之釐清，首在配合拆遷之安置補償而同時觀察。如是，其多歧併存之可能解釋，當有如下：此即

- (一) 先同意建築後拆除
- (二) 先申請建照後拆除
- (三) 先取得建照後拆除
- (四) 現地先建建物後拆除
- (五) 先建對案建物後拆除
- (六) 先有安置建物後拆除

## 三、安置目的 法律解釋核心

法律文義既有多歧現象，法律解釋自須依乎歷史解釋、目的解釋等解釋方法，以擇定符合立法意旨之法律真義。本條修正案，無論立法者意思或立法所欲實現之目的，既旨在落實拆遷戶之安置補償，則以安置補償爲篩選多歧意義之準據，無寧爲法律解釋學方法論之必要手段。爰基此就如上所述之可能文義，研析其適當可行解釋方案如下：

### (一) 先同意建築後拆除

依此解釋，本府於拆除原建物前，僅須事先得到拆遷戶之同意，待嗣後建物完成時供其遷入，即符合先建後拆之定義。惟此解釋，於拆遷戶言，在新建物完成前之空檔，拆遷戶之具體安置問題並未解決，無從落實安置之修法意旨，故此種解釋並未符合修正條文之立法目的，事實上亦不可行。

### (二) 先申請建照後拆除

依此解釋，本府對新建之建物提出申請建照時，即可拆除拆遷戶之原建物。此一解釋，雖因政府機關行政行爲之公信力，得以確保拆遷戶嗣後於新建物完成時，將得到具體安置之擔保，但申請建照至建物實際完成之期間，長達三年以上，因拆遷戶之原建物已被拆除，實質上仍有未予安置之空檔，仍未完成契合先建後拆之立法意旨。

### (三) 先取得建照後拆除

依此解釋，本府於取得新建物之建照後，始得亦即得拆除拆遷戶之原建物，其結果，雖較前述二種情形更能具體保障拆遷戶安置之權益。惟其取得建照之後以至新建物完成間之空檔期間，仍長達二年以上，無法克服安置拆遷戶之問題，故亦非符合安置目的之解釋。

### (四) 現地先建建物後拆除

依此解釋，本府必須在待拆建物原地，先完成新建物之建築，始可拆除舊建物。此一論點，理論上固與安置補償之要求無違。不過，舉辦公共工程而需拆除現有建物

者，絕大多數情形，實不可能在現地上建築住宅；況者現地上原建物不拆除，本就無從在現地新建建物供拆遷戶遷入，邏輯上亦有相互矛盾。換言之，此種情形應屬「先建後拆」，目前國軍老舊眷村改建即採此方式。是以，「原地先建後拆」，立意或非不佳，惟不論在學理或實務上，皆屬不可行，實難否認。

一般以為，本辦法本條修正案窒礙難行，或甚而以為抵觸法律，恐係囿於此一論點所致，併予敘明。

#### （五）先建對案建物後拆除

依此解釋，本府就該當待拆之建物，須先備有供拆遷戶安置之對案建物，始可拆除原建物。純就安置而言，此一論點，雖亦符合修正條文所欲實現之安置補償目的；但因係針對待拆之個案為各別之安置，恐有失整體安置之體制之建立，且有割裂行政行為一體性之弊，使行政建設有不連貫之憾；同時亦將因其將安置限於同一建物，不僅事實上不易實現，而且增加安置後適應之困難。因之，此一解釋亦非契合立法目的之解釋。

#### （六）先有安置建物後拆除

依此解釋，本府須先備有安置拆遷戶之建物後，始可拆除拆遷戶之原建物。如採此一解釋，不僅文義上符合先建後拆之客觀字義，同時亦符合安置補償之立法目的，並因備有建物僅係安置補償手段之一，致較上述（四）、（五）之解釋，更具機動調適功能，對拆遷戶之照顧亦最為周到，係最兼顧法律文義及立法目的，亦契合先建後拆立法真義之法律解釋。

本辦法修正案立法過程，因囿於先建後拆之解讀，多有認為本修正案抵觸法律或窒礙難行者。惟本案關於「先建後拆」之意義，始能採取如上所述（六）之本府見解，則其抵觸法律之疑義，應可彌除，窒礙難行之程度，亦可大幅降低，本府亦願竭盡所能，兼籌並顧公共工程之儘速推動，全體市民福祉之維護及拆遷戶之妥適安置，作為今後解釋執行本辦法之基本立場。

### 四、法律體制 不可割裂適用

本辦法第三十七條修正條文所稱「先建後拆」之定義，不僅由目的論解釋可將前述二所述六種可能解釋，定於本府如上所採（六）之見解，即輔以論理解釋（體系解釋），其結論仍宜認為先建後拆云者，係以妥適安置為核心。實際執行上，則應視實際個案需要研定各種足以安頓拆遷戶生活之適當方案，同時由拆遷戶依其意願選定之各種安置補償方法，其解釋態度，始符合先建後拆之體系意義。

「法律不得割裂適用，法律解釋不宜斷章取義」，乃法律解釋學上之重大原則。「先建後拆」僅係本辦法第三十七條修正條文之一部分，其文義之真義本應綜觀修正條文整體意義，始能得其肯綮。綜觀修正案本條全文，除先建後拆之全用語外，尚有合於國民住宅條例之資格者，應有建物安置規定之文句。二者對照配合，可知該修正條文之本意，應確以安置補償為制度核心，其適用法則則為：如符合承購國宅資格者，應有具體之建物供其遷入安置；其餘則得以各種機動妥適之方案安置或補償之。是以，以安置補償為先建後拆之意義核心及制度構成基點，不僅係目的論解釋之當然結論，亦是體系解釋之必然結果。

### 五、機動運用 市民市府雙贏

法律解釋，不應拘泥於法條文字，而貴在綜合斟酌立法目的及整體法律體制規定之關聯意義，本於社會生活適切需要而把握法規意旨之精義。尤其，在法律概念顯然分歧多義，且政府法律執行能耐能力有限時，論理體察、目的論限縮及社會學解釋，有其發揮之相當空間，無寧為法律學上之一般原則。在此原則下，先建後拆云者，宜認為係以妥適安置為核心，並視實際個案需要研提各種足以安頓拆遷戶生活之適當方案，同時由拆遷戶依其意願選擇，始屬妥適之「先建後拆」制度，非謂將其狹隘解釋為「須以市府所建築之建物供拆遷戶遷入」為拆除原建物之唯一手段。換言之，亦唯

以安置目的為考量核心，但不拘泥於由市府先行建妥建物之僵化文義，「先建」云者，不必非由市府興建之房屋不可，其他政府或民間興建者俱在其內，始為修正條文之客觀可行解釋，其公共工程與拆遷戶安置補償併行不悖，與時俱進之良法美制，亦始克實現。

綜上所述，因體察「先建後拆」之體系意義及立法目的，本府雖明知法規公布之後，本府仍將面臨先安置涉及之極其沈重之財務及業務負擔。然而，面對挑戰，解決難題，乃本府義不容辭，義無反顧。今後本府自當在此基本認知上，斟酌各種主客觀因素，針對拆遷戶安置之必要，機動運用各種適時、適宜之安置方案，力求拆遷戶安置補償與全體市民福祉之均衡。至其具體安置方式，除提供現有國宅外，將同時針對個案需要、拆遷戶社會經濟能力，及個人意願，適時提供包括由拆遷機關編列預算補貼房租、或向民間購買或租用本市或他縣市房屋等足以安頓拆遷戶生活等各種方案，而後再逐步配合政府自行興建之國宅供拆遷戶遷入。蓋唯如此機動運用之各種具體安置體制之推動，一方面既可契合本辦法修正條文之意義，同時在符合眾多市民之福祉上，安頓拆遷戶之生存及生計。如是尊重議會決議，信守「依法行政」，落實全體市民福祉及拆遷戶利益之均衡兼顧，庶幾可期，全體市民、拆遷戶、市議會及市政府均贏多贏之局面，亦將為期不遠。

**為原土地所有權人黃嘉龍、黃金城持分所有本市內湖區石潭段二小段  
一七-五地號土地之地價補償代管費用疑義，業已報奉內政部核  
復，請攜帶國民身分證及印章於文到 日內至本處辦理領款手續**

臺北市府地政處函 蘇信長、謝邱秀鳳、謝游淑梅先生

88.7.15.北市地四字第八八二一九六四五〇〇號

說 明：

- 一、依本處受理台端等八十八年五月三日、謝游淑梅八十八年五月二十八日口頭請辦事項紀錄表續辦，暨內政部八十八年七月七日台（八八）內地字第八八〇七〇五九號函辦理。
- 二、查台端前為行使抵押權（設定擔保權利總金額債權額新台幣貳億壹仟萬元整），依土地徵收法令補充規定第六點規定申請將本案石潭段二小段一〇七-五地號土地所有權人黃嘉龍、黃家瑤、黃武夫、黃金土、黃金城之徵收補償費貳仟貳佰柒拾捌萬貳佰捌拾壹元整代為清償，因上開土地所有權人黃嘉龍、黃金城已死亡尚未辦理繼承登記，其需繳納之代管費用得否優先抵押權清償疑義報請內政部釋示中，嗣台端請求扣除該疑義部分後之補償費餘額先行發放以清償抵押權，本處遂就應繳代管費用共計二二、三四八元部分預先扣留，業將其餘補償費於本（八十八）年六月三日發給台端具領在案，另加成補償費部分依臺灣臺北地方法院以八十八年五月十八日北院義八十八民執全公字第一五七一號民事執行命令，將扣除代管費用後之餘額函復法院，並俟該院處理中。
- 三、至於公告徵收之未辦繼承登記代管土地，如經抵押權人依土地徵收法令補充規定第六點規定提供債權憑證等相關文件申請代為清償，其代管費用得否優先抵押權先予扣除乙節，業經報奉內政部核復：「政府依土地法第七十三條之一規定代管未辦繼承登記之土地與建物所生之代管費用，係屬對於繼承人之債權，尚無物權之效力，自不能優先於物權受償。」故請台端依主旨儘速至本處領取原預扣代管費用部分之補償費二二、三四八元，逾期則為完成徵收之法定程序，本處將依土地法第二百三十七條之規定將該筆補償費提存於臺灣臺北地方法院提存所待領。
- 四、本案如需委託他人辦理時，請加附委託書、身分證明、印鑑證明、印鑑章及被委

託人之印章、國民身分證等，但委託人之印鑑證明核發日期須為本案土地公告徵收後之日期。

五、副本連同內政部函抄送本處第三科、資訊室（請惠予將前開內政部函刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 台北市政府地政處

88.7.7.台（八八）內地字第八八〇七〇五九號

主 旨：關於公告徵收之未辦繼承登記代管土地，如經抵押權人依土地徵收法令補充規定第六點規定提供債權憑證等相關文件申請代為清償，其代管費用得否優先抵押權先予扣除乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處八十八年五月二十八日北市地四字第八八二一五六四五〇〇號函。
- 二、政府依土地法第七十三條之一規定代管未辦繼承登記之土地與建物所生之代管費用，係屬對於繼承人之債權，尚無物權之效力，自不能優先於物權受償。

### **函轉內政部函，關於高雄市政府函為工程受益費因故未能於法令規定時程開徵，經辦理區段徵收是否適用工程受益費徵收條例施行細則第八十七條釋示案影本乙份**

臺北市政府工務局函 臺北市政府法規委員會、臺北市政府財政局、臺北市政府地政處、臺北市政府工務局養護工程處、臺北市政府工務局新建工程處

88.7.5.北市工一字第八八二一四六四九〇〇號

說 明：依奉 交下內政部八十八年六月二十九日台（八八）內營字第八八〇六三九四號函復高雄市政府副本辦理。

附件

內政部函 高雄市政府

88.6.9.台八八內營字第八八〇六三九四號

主 旨：貴府工務局函為工程受益費因故未能於法令規定時程開徵，經辦理區段徵收是否適用工程受益費徵收條例施行細則第八十七條釋示案，復請查照。

說 明：

- 一、依據貴府工務局八十八年六月四日八八高市工務公字第一二六五八號函辦理。
- 二、查都市計畫農業區及商業區非屬工程受益費徵收條例第十四條規定免徵工程受益費範圍。
- 三、次查工程受益費徵收條例施行細則第八十七條規定都市計畫農業區工程受益費之緩徵，係以申請為要件；且同條文但書規定工程受益費之註銷，係自該項工程受益費開徵之日起，滿五年仍未變更為其他分區者。本案工程受益費既未開徵，自無上開條文有關註銷規定之適用。

**為核實反應開發地區之總成本，擬自本處目前辦理之南港經貿園區區段徵收、市地重劃及照價收買業務起，如以動支本市實施平均地權基金自有資金支應者，改按七．二五%之利率設算利息，並追溯調整以前年度之設算利息，嗣後貨幣市場資金供需水準如有巨額變動時，本處再適時評估上述設算利息之利率是否適當乙案，經簽奉口市長批**

**示：「一、如擬。二、追溯調整以前年度設算利息時，以不增加受影響市民之負擔為原則，以免有違信賴保護原則」**

臺北市府地政處函 臺北市府主計處、臺北市府財政局、臺北市土地重劃大隊

88.7.15.北市地五字第八八二二〇一九三〇〇號

**為「土地徵收法令補充規定」第五點業經內政部以八八年七月五日台（八八）內地字第八八八六二四七號函修正，茲檢送內政部上開號函影本乙份，請惠予刊登本府公報**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

88.7.21.北市地四字第八八二二一〇一一〇〇號

說明：

- 一、奉交下內政部首揭號函辦理。
- 二、副本連同附件抄送本市土地重劃大隊、本處資訊室（請刊登地政法令月報）、第二科、第四科、第五科。

附件

內政部函 司法院民事廳、法務部、福建省政府、臺北市府、高雄市政府、臺灣省各縣市政府

88.7.15.台（八八）內地字第八八八六二四七號

主旨：修正「土地徵收法令補充規定」第五點，請查照轉行。

說明：關於被徵收土地設定有地上權等用益物權時，如何代為清償乙案，經本部於八十八年六月三十日邀同司法院民事廳、法務部（均未派員）、省市地政機關會商，獲致結論如次：

- 一、按「被徵收土地應有之負擔，由該管市縣地政機關於發給補償金時代為補償，並以其餘款交付被徵收土地之所有權人。」為土地法施行法第五十九條所明定，被徵收土地設定有地上權、地役權或永佃權等用益物權，土地登記簿上載明權利價值者，地政機關依其權利價值代為清償，殆無疑義。至土地登記簿未載明權利價值者，基於契約自由之原則，權利價值應由契約訂定之雙方自行協議訂定，如雙方未能達成協議，因屬私權性質，宜循司法途徑解決。
- 二、本部七十八年一月五日台（七八）內地字第六六一九九一號函訂頒之「土地徵收法令補充規定」第五點修正如下：  
「五、被徵收土地設定有地上權、地役權或永佃權等用益物權者，依左列規定處理：  
（一）土地登記簿上載明權利價值者，地政機關依其權利價值代為清償。  
（二）土地登記簿未載明權利價值者，其補償費應由權利人及義務人雙方協議會同領取。未能會同領取者，由地政機關通知當事人限期協議之，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費提存之。」

**為「土地徵收法令補充規定」第九點第七款業經內政部以八八年七月二日台（八八）內地字第八八九三三五一號函修正，茲檢送內政部上開號函影本乙份，請惠予刊登本府公報**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

88.7.23.北市地四字第八八二二〇九〇九〇〇號



說明：

- 一、依內政部首揭號函辦理。
- 二、副本連同附件抄送本市土地重劃大隊、本處資訊室（請刊登地政法令月報）、第二科、第四科、第五科。

附件

內政部函 台北市政府地政處、高雄市政府地政處、各縣市政府、福建省政府

88.7.20.台（八八）內地字第八八九三三五號

主旨：修正「土地徵收法令補充規定」第九點第七款規定，請查照。

說明：

- 一、依據台北市政府民政局八十八年五月七日北市民三字第八八二〇九四二三〇〇號函辦理。
- 二、按有關祭祀公業土地被徵收，其補償費應如何領取乙案，前經本部八十七年六月二十二日台（八七）內地字第八七八二五八六號函修正「土地徵收法令補充規定」第九點第（七）款規定在案。惟查現行祭祀公業土地清理要點除該要點第十四點規定「管理人為訂立規約召開派下員大會時，應報請民政機關（單位）派員列席，並將會議紀錄送民政機關（單位）備查」外，因其他事項召開派下員大會時，無需報請民政機關列席。故有關祭祀公業管理人就領取被徵收補償費事宜召開派下員大會，因無需報請民政機關（單位）派員列席，民政機關（單位）無從審查該派下員大會紀錄之真實性，對該派下員大會紀錄之備查，有其困難，爰配合修正「土地徵收法令補充規定」第九點第（七）款1之後段為：「惟如有派下員提出異議者，應由管理人就領取被徵收土地補償費事宜召開派下員大會，以多數決授權由管理人具領。」

## 有關本處與貴所（隊）間使用電子信箱作業乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處各所、隊

88.7.15.北市地一字第八八二〇二七〇〇〇號

說明：

- 一、依本處第七次早報會議紀錄主席指示事項辦理。
- 二、查本處各科室及貴所（隊）各課（室）皆已建置有 E-MAIL 信箱且網路使用普及，為本處辦理須徵詢貴所（隊）意見案件或請示案件，得經由 E-MAIL 信箱之使用，藉以提昇行政效率，茲訂定「臺北市政府地政處暨所屬各所隊間使用電子信箱傳輸作業注意事項」乙種在案，請查照辦理，隨文檢送該注意事項、處理流程暨郵遞清單各乙份，並請依規定於文到三日內填具後附「臺北市政府地政處暨所屬各所隊 E-MAIL 信箱傳輸作業調查表」送處憑辦。

臺北市政府地政處暨所屬各所、隊間使用電子信箱傳輸作業注意事項

- 一、為有效運用網路資源，提高行政效能，而增加臺北市政府地政處（以下簡稱本處）暨所屬各所、隊間得使用電子信箱（以下簡稱 E-MAIL 信箱）傳輸電子文書，特訂本注意事項。
- 二、以下各款情形之一者，得依本注意事項規定使用 E-MAIL 信箱傳輸電子文書：
  - （一）本處請各所、隊提送議員質詢所需之地籍資料者。
  - （二）本處徵詢各所、隊表示意見之簡易案件。
  - （三）內政部及本府相關單位開會通知，經簽准各所、隊派員會同出席者。
  - （四）其他。
- 三、本處各科（室）得以各該科（室）名義建置之 E-MAIL 信箱位址傳送暨接收電子文書，並指派專人負責。

四、各所、隊得以各所隊名義建置之 E-MAIL 信箱位址傳送暨接收電子文書，並指派專人負責。

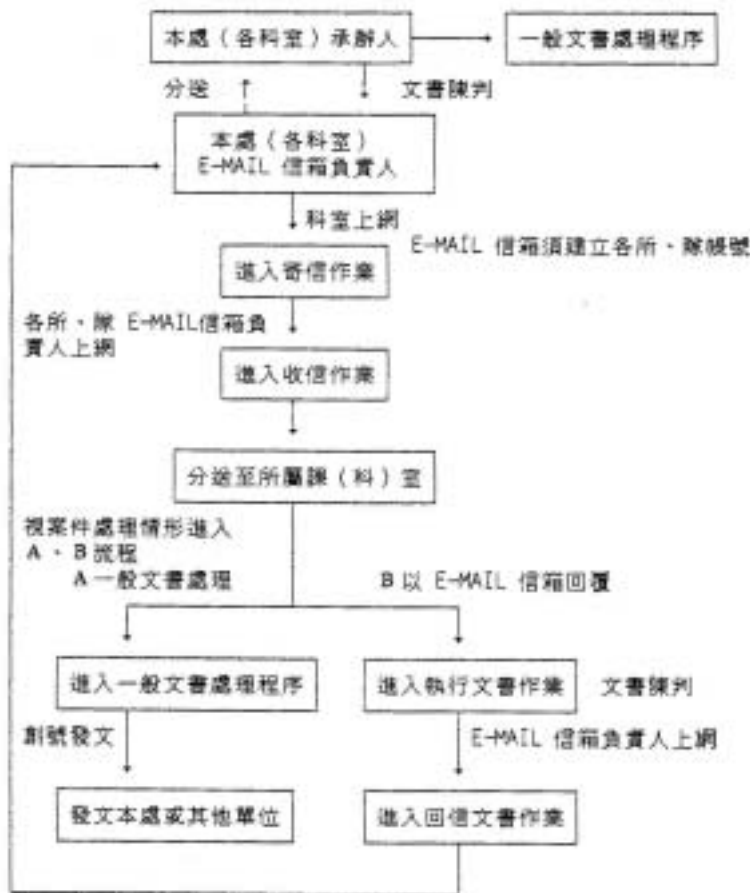
五、電子文書傳送及接收應注意事項：

- (一) 適用本注意事項之電子文書非經陳判不得傳輸。
- (二) 電子文書使用 E-MAIL 信箱傳輸者，不蓋用印信或首長簽章。
- (三) 附件另送者，應於電子文書中註明，並立即交換受文單位辦理。
- (四) 為確保電子文書之真實無訛，收傳雙方得要求立即確認。

六、各種發送、轉送、簽收、回覆紀錄，應予保存二年，以供線上查詢。

七、本注意事項自函頒日實施。

臺北市政府地政處暨所屬各所、隊間使用電子信箱傳輸電子文書處理流程



**有關本府暨所屬機關（構）、學校接（經）管之原省有不動產，請依規定儘速辦理移轉國有及管理機關變更登記作業乙案**

高雄市政府地政處函 第四類發行

88.7.27.八八高市地政一字第八一七三號

說明：依據財政部國有財產局八十八年七月二十一日台財產局接第八八〇一八八〇八號函辦理，並檢附上開函及附件影本各乙份。

附件

財政局國有財產局函 總統府第三局等

88.7.21.台財產局接第八八〇一八八〇八號

主旨：貴機關暨所屬機關（構）、學校接（經）管之原省有不動產，請依規定儘速辦理移轉國有及管理機關變更登記作業，請 查照。

說明：

- 一、依「臺灣省有財產所有權移轉國有及管理機關變更登記作業辦法」第十二條規定，應辦理之登記作業，應於中華民國八十九年六月三十日前辦理完成，合先陳明。
- 二、原臺灣省有不動產所有權移轉為國有及管理機關變更登記作業，事屬首例，案涉土地登記及賦稅規定，而需簡化作業者，業經本局陳報內政部及財政部予以函釋。茲為利 貴機關後續登記作業之進行，特提供上述機關函件影本及辦理所有權移轉國有及管理機關變更之土地登記申請書填寫範例（一式乙份），請 參考。
- 三、內政部及財政部核示函及其摘要如次：
  - （一）原臺灣省有土地或建物移轉國有以「接管」為其登記原因；得以移接清冊替代登記清冊，又土地登記申請書得免再由移交機關用印－內政部八十八年四月三日台（八八）內地字第八八八四五三一號函。
  - （二）原臺灣省省有土地辦理移轉國有及管理機關變更登記時，其登記規費以「臺灣省政府功能業務與組織調整暫行條例」施行日（即八十七年十二月二十一日）當期之公告現值核計；於八十九年六月三十日前申辦該項移轉登記，不生逾期登記罰鍰問題－內政部八十八年六月十五日台（八八）內地字第八八〇六九八六號函。
  - （三）各機關申請地價謄本如係為臺灣省有不動產所有權移轉及管理機關變更登記所需，其謄本費用可由登記機關先行記帳，並由囑託機關編列預算分次繳納－內政部八十八年七月二日台（八八）內地字第八八〇七四五〇號函。
  - （四）原臺灣省有不動產移接清冊得替代土地增值稅免稅證明書，並免再申報土地移轉現值－財政部八十八年四月七日台財稅第八八一〇五四七三六號函。
  - （五）原臺灣省有建築改良物移轉為國有，得以移接清冊替代契稅免稅證明書，免再申報契稅－財政部八十八年五月二十七日台財稅第八八一〇八〇三〇三號函。
  - （六）原臺灣省有土地移轉國有，得免向土地所在地稅捐稽徵機關查註有無欠稅費－財政部八十八年六月三日台財稅第八八〇三四三一九一號函。

收件 日期	年 月 日 時 分	收件 字號	收件 字號	收件 字號	收件 字號	收件 字號	登記費	元	合計	元
	書費						元	收據	下	號
							罰 錢	元	預算者	

土地登記申請書									
(1) 登記機關	台中 縣 市 中山 地政事務所			(2) 受理日期	中華民國 87 年 12 月 21 日				
(3) 申請登記事由(選擇打√一項)					(4) 登記原因(選擇打√一項)				
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記					<input type="checkbox"/> 第一次登記				
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記					<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input checked="" type="checkbox"/> 接管				
<input type="checkbox"/> 抵押權登記					<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 讓與 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記					<input type="checkbox"/> 消權 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記					<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容單變更 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 標示變更登記					<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
(5) 標示及申請權利內容					詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 移接清冊				
(6) 附繳 證件	1. <input type="checkbox"/> 契約書	份	7. <input type="checkbox"/> 公司執照影本	份	13. <input type="checkbox"/> 贈與稅 稅證明書	份	19. <input type="checkbox"/> 贈稅繳納證明書	份	
	2. <input type="checkbox"/> 印鑑證明書	份	8. <input type="checkbox"/> 平面圖	份	14. <input type="checkbox"/> 遺產稅 稅證明書	份	20. <input type="checkbox"/> 門牌號碼證明書	份	
	3. <input type="checkbox"/> 戶籍謄本	份	9. <input type="checkbox"/> 繼承通知書	份	15. <input type="checkbox"/> 消權證明書	份	21. <input type="checkbox"/> 營利事業登記證影本	張	
	4. <input type="checkbox"/> 身分證影本	份	10. <input type="checkbox"/> 土地表	份	16. <input type="checkbox"/> 地項權利證明書	份	22. <input checked="" type="checkbox"/> 省有非公用土地移轉清冊		
	5. <input type="checkbox"/> 戶口名簿影本	份	11. <input type="checkbox"/> 切結書	份	17. <input type="checkbox"/> 土地、建物所有權狀	張	23. <input type="checkbox"/>		
	6. <input type="checkbox"/> 自耕能力證明書	份	12. <input type="checkbox"/> 使用執照影本	份	18. <input type="checkbox"/> 增值稅免稅 完稅證明書	張	24. <input type="checkbox"/>		
(7) 本土土地登記之申請委託 委託人項為登記標的物之權利人或權利關係人。如有虛偽不實，本代理人 (複代理人)願負法律責任。	代理。				複代理。				
(8) 連絡電話					傳真電話				
(9) 備註									

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人	(12) 姓名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住 址							(16) 舊章		
	權利人	中華民國管理機關財政部國有財產局			編 中	鄉 漢	村 里	鄰 新	路 臨	段 段	巷 巷	弄 弄	號 號	樓 樓
代理人	代理人	財政部國有財產局台灣中區辦事處 法定代理人 處長 陳文龍			台中市自由路一段 103 號									
	代理人													
本 部 備 註	新 章	複 章	權 文	登 簿	稅 簿	場 稅	契 稅	書 稅	月 計	立 計	發 計			

### 修頒「高雄市市地重劃抵費地及區段徵收標售地管理要點」

高雄市政府函 本府地政處土地開發總隊

88.7.8.八八高市府地五字第二〇九七二號

說明：檢附修正後「高雄市市地重劃抵費地及區段徵收標售地管理要點」乙份。

附件

高雄市市地重劃抵費地及區段徵收標售地管理要點

一、高雄市政府（以下簡稱本府）為有效管理市地重劃抵費地及區段徵收標售地，適時辦

- 理標售，特訂定本要點。
- 二、市地重劃區及區段徵收區經辦竣土地改良物或墳墓拆遷、地籍測量及權利變更登記後，本府地政處土地開發總隊（以下簡稱總隊）第四科應於二週內將抵費地及標售地逐筆列冊連同公告結果圖，一份送第五科並定期到場點交，第五科於接收後應指定專人專責管理；另圖冊二份報本府地政處核備。其經依法定程序辦理異動時，亦同。
  - 三、經列管之市地重劃抵費地及區段徵收標售地，總隊應經常全面巡查，並將每月巡查結果於次月十日前報本府地政處核備。如有被占用或破壞等情事時，應即簽報並訂定期限依有關法令規定處理之，本府地政處並應派員不定期抽查。
  - 四、市地重劃抵費地及區段徵收標售地之標售，應依高雄市政府地政處標售抵費地及標售地投標須知及高雄市政府地政處協助抵費地及標售地得標人申請貸款作業要點規定辦理，以每三個月標售一次為原則，但得因實際情形，適時調整標售時機。
  - 五、市地重劃抵費地及區段徵收標售地標售底價之訂定，應依平均地權條例第五十五條之二、平均地權條例施行細則第八十四條及市地重劃實施辦法第五十四條之規定並參酌當期公告土地現值暨鄰近土地買賣行情等辦理之。
  - 六、市地重劃抵費地及區段徵收標售地於每次標售前，應視實際情形適當選定標售之土地，俾能因應市場需求及回收開發成本。
  - 七、市地重劃抵費地及區段徵收標售地於標售時，總隊除應依規定公告並刊登報紙外，另應引導實地參觀，並於網路、媒體（如電台、報紙或有、無線電視台等）廣為宣傳，將標售土地之特色充分顯現及寄發相關資料予各相關機關與企業團體，廣為週知，以提高標售土地之成效。
  - 八、總隊應依據巡查情形及標售成果核實簽報獎懲。

## **修正「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第二條、第四條 條文。**

內政部令

88.6.29.台八八內營字第八八七三六七七號

附「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第二條、第四條條文。

都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第二條、第四條條文

第二條

都市計畫公共設施保留地（以下簡稱公共設施保留地）除中央、直轄市、縣（市）政府擬有開闢計畫及經費預算，並經核定發布實施者外，土地所有權人得依本辦法自行或提供他人申請作臨時建築之使用。

第四條

公共設施保留地臨時建築不得妨礙既成巷路之通行，鄰近之土地使用分區及其他法令規定之禁止或限制建築事項，並以左列建築使用為限：

- 一、臨時建築權利人之自用住宅。
- 二、菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物。
- 三、小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物。
- 四、幼稚園、托兒所、簡易汽車駕駛訓練場。
- 五、臨時攤販集中場。
- 六、停車場及其他交通服務設施使用之建築物。
- 七、其他依都市計畫法第五十一條規定得使用之建築物。

前項建築物使用細目，建蔽率及最大建築面積限制，由直轄市、縣（市）政府依當地情形及公共設施興闢計畫訂定之。

# 修正「建築技術規則」總則編第四條、建築設計施工編部分條文及建築構造編第七條條文，並於八八年七月一日施行。

內政部令

88.6.29.台(八八)內營字第八八七三七一二號

附「建築技術規則」總則編第四條、建築設計施工編部分條文及建築構造編第七條條文。

建築技術規則總則編第四條條文

## 第四條

建築物應用之各種材料及設備規格，除中國國家標準有規定者從其規定外，應依本規則規定。但因當地情形，難以應用符合本規則與中國國家標準材料及設備，經直轄市、縣(市)主管建築機關同意修改設計規定者，不在此限。

尚無本規則及中國國家標準適用之特殊或國外進口材料及設備，應經試驗證明其規格，並報請中央主管建築機關備查。

前項之試驗，由中央主管建築機關認可之機關(構)、學校或團體辦理。

建築技術規則建築設計施工編部分條文

## 第八條

基地臨接供通行之現有巷道，其申請建築原則及現有巷道申請改道，廢止辦法由直轄市、縣(市)政府定之。基地他側同時臨接較寬之道路並為角地者，建築物高度不受現有巷道寬度之限制。

## 第二十四條之一

用途特殊之雜項工作物其高度必須超過三十五公尺方能達到使用目的，經直轄市、縣(市)主管建築機關認為對交通、通風、採光、日照及安全上無礙者，其高度得超過三十五公尺。

## 第二十五條

基地之建蔽率，依都市計畫法及其他有關法令之規定；其有未規定者，得視實際情況，由直轄市、縣(市)政府訂定，報請中央主管建築機關核定。

## 第五十九條之二

為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，直轄市、縣(市)主管建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。

## 第六十三條

本法第一百零二條所稱之防火區，係指本法適用地區內，為防火安全之需要，經直轄市、縣(市)政府劃定之地區。

## 第二百三十一條

高層建築物基地內之空地應有二分之一以上為綠化空地，綠化之規定由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。

## 第二百五十四條

高層建築物設計時應考慮不得影響無線通信設施及鄰近地區電視收訊。若有影響，應於屋頂突出物提供適當空間供電信機構裝設通信設施，或協助鄰近區改善電視收訊。

前項電視收訊改善處理原則，由直轄市、縣(市)政府定之。第二百六十七條建築基地地下各層最大樓地板面積計算公式如左：

$$A_0 \leq (1+Q)A/2$$

A<sub>0</sub>：地下各層取大樓地板面積。

A：建築基地面積。

Q：該基地之最大建蔽率。

建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經主管建築機關審定有增加地下各層樓地板面

積必要者，得不受前項限制。

建築基地內留設之空地應有二分之一以上為綠化空地，綠化之規定由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。

建築基地內原有樹木，其距離地面一公尺高之樹幹周長大於五十公分以上經列管有案者，應予保留或移植於基地之空地內。

建築技術規則建築構造編第七條條文

第七條

使用電子計算機程式之結構計算，可以設計標準、輸入值、輸出值等能以符合結構計算規定之資料，代替計算書。但所用電子計算機程式必須先經直轄市、縣（市）主管建築機關備案。當地主管建築機關認為有需要時，應由設計人提供其他方法證明電子計算機程式之確實，作為以後同樣設計之應用。

**修正「國有非公用財產委託管理辦法」第四條條文及「國有非公用財產委託經營辦法」第四條條文，業經財政部分別於八八年六月二十九日以台財產管第八八一六六三七號令發布及於民國八八年六月二十九日以台財產管改為八八一六六四二號令發布**

臺北市政府函 本府所屬各機關

88.7.5.府法三字第八八〇四五七一九〇〇號

說明：依財政部

88.6.29.台財產管理第八八〇一六六五〇號函副本辦理

附件

國有非公用財產委託經營辦法 第四條修正條文

第四條

本辦法所稱受託人，指地方政府或適當機構。

前項地方政府，指直轄市、縣（市）政府暨所屬機關以及鄉（鎮、市）公所；適當機構，指公立機構及依法成立之公私法人。

**修正「獎勵民間參與交通建設區段徵收取得土地處理辦法」第三條、第一條文及「民間投資建設大眾捷運系統辦法」第二條條文，業經交通部八八年六月二十九日交路發字第八八五二號令發布**

臺北市政府函 本府所屬各機關

88.7.6.府法三字第八八〇四六一六三〇〇號

附件

獎勵民間參與交通建設區段徵收取得土地處理辦法第三條、第十一條條文

第三條

為有效推動土地開發業務，以配合本條例獎勵之交通建設之興建、營運，主管機關得視各交通建設事業需要設立土地開發基金。

前項基金之收支保管及運用辦法，在中央，由中央主管機關訂定報上級主管機關核定；在直轄市、縣（市），由直轄市、縣（市）政府訂定送各該議會議決後，依法定程序送請備查。

第十一條

為有效利用土地資源，主管機關得協調直轄市、縣（市）政府共同辦理開發其依本條例第十二條第二項第三款取得之可建築用地。必要時並得與毗鄰之公、私有土地共同辦理開發

。為前項開發時，其合作條件、利益分配及其他相關權利義務，依協議定之。  
民間投資建設大眾捷運系統辦法第二條條文

#### 第二條

本辦法所稱主管機關，在中央為交通部；在地方為路網所在地之直轄市或縣（市）政府。

路網跨越不相隸屬之行政區域者，由各有關直轄市與縣（市）政府或縣（市）政府協議決定地方主管機關，協議不成者，由交通部指定之。

## 修正「都市計畫樁測定及管理辦法」部分條文，業經內政部八 八年六月二十九日台（八八）內營字第八八七三六一九號令發布

臺北市政府函 本府所屬各機關

88.7.14.府法三字第八八〇四七三三四〇〇號

說明：依本府都市發展局 88.7.9.北市都五字第八八二一四八三三〇〇號函轉內政部

88.6.29.台八八內營字第八八七三六一八號函辦理。

都市計畫樁測定及管理辦法第八條、第九條、第四十二條條文

#### 第八條

土地權利關係人，如認為樁位測定錯誤時，應於公告期間內以書面向該管直轄市、縣（市）政府、鄉、鎮、縣轄市公所繳納複測費用，申請複測。其申請書式如附件表（一）。前項複測費用標準，由直轄市、縣（市）政府訂定之。

#### 第九條

直轄市、縣（市）政府、鄉、鎮、縣轄市公所，對前條土地權利關係人之申請，應會同原測訂單位，並通知申請複測人及相鄰有關土地及建物所有權人，前往實地複測。前項複測如無錯誤者，應將複測結果，書面通知申請人；如確有錯誤者即予更正，並就更正後之樁位及鄰近有關樁位重行辦理公告；所繳複測費無息退還。

#### 第四十二條

地籍分割測量完竣之地區，都市計畫經變更並發布實施後，直轄市、縣（市）（局）政府工務（建設或都市計畫）單位應依第三十八條之規定，將有關資料送地政機關，據以重行辦理地籍分割。

前項地區，如經核定辦理地籍圖重測時，工務（建設或都市計畫）單位應配合於辦理地籍圖重測年度前，將有關資料送交直轄市、縣（市）地政單位及完成實地點交，據以辦理地籍圖重測。



附表一 都市計畫重劃條例申請書

都市計畫範圍界格  
道路中心線  
公地設施用地界格  
土地使用分區界格

認爲劃訂有誤，特依「都市計畫重劃定及管理辦法」之規定，請予複測。此請

中華民國 年 月 日 簽章

申請人

申請人	姓名	
	年齡	
申請複測理由：	複測所在地	
	複測座落地號	
申請複測費用：(總費標準另行訂定)	地號	
	權利人姓名	
地址	四鄰	
	接洽地址	
備考		

### 茲修正遺產及贈與稅法第 五條條文，公布之。

總統令

88.7.15.華總一義字第八八〇〇一六二〇九〇號

修正遺產及贈與稅法第十五條條文  
中華民國八十八年七月十五日公布  
第十五條

被繼承人死亡前二年內贈與下列個人之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入其遺產總額，依本法規定徵稅。

- 一、被繼承人之配偶。
- 二、被繼承人依民法第一千一百三十八條及第一千一百四十條規定之各順序繼承人。
- 三、前款各順序繼承人之配偶。

八十七年六月二十六日以後至前項修正公布生效前發生之繼承案件，適用前項之規定。

### 轉頒修正「非都市土地使用管制規則」部分條文

高雄市政府函 第四類發行

88.7.19.八八高市府法二字第一九六二一號

說明：

- 一、依據內政部八十八年六月二十九日台（八八）內地字第八八八六一二〇號函辦理。
- 二、該規則業經內政部八十八年六月二十九日以台（八八）內地字第八八八六一一九號令修正發布。

### 三、檢附「非都市土地使用管制規則」部分條文一份。

附件

非都市土地使用管制規則部分條文

#### 第六條

經編定為某種使用之土地，應依其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。

各種使用地容許使用之項目如附表一。

非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。

#### 第十條

使用分區內各種使用地應在原使用分區範圍內申請變更編定。

前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，如附表二。

非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。

#### 第十八條

於中華民國七十八年七月九日至八十五年五月二十五日前業經行政院核定之重大建設計畫，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收被拆除地上合法住宅使用之建築物者，除有下列情形之一者外，土地所有權人得申請其自有土地變更編定。

一、需地機關有安遷計畫者。

二、自有土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區內土地者。

三、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，不在此限。

前項土地於特定農業區及一般農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區及風景區者，變更編定為丙種建築用地。

於特定專用區者，依內政部規定之建築用地變更編定。

依第一項規定申請自有土地變更編定，其面積以原建築基地面積為限。但徵收土地面積與被徵收土地拆除合法住宅使用面積相同者，其申請變更編定面積得加計其依建蔽率所應留設之法定空地面積。

#### 第二十三條

依本規則申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理：

一、申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於興辦事業計畫面積百分之三十，並同意贈與直轄市或縣（市）政府，如經目的事業主管機關核准者，其應贈與之保育綠地得改按獲准變更編定當年度公告土地現值折合代金繳交。

二、申請人申請變更編定之土地屬農牧用地、林業用地、養殖用地或水利用地部分，並應捐贈其變更編定為遊憩用地面積與獲准變更編定當年度公告土地現值百分之十二金額。

三、申請變更編定之用地，第一款保育綠地變更編定為國土保安用地，由申請開發人或土地所有權人管理維護，不得再申請開發或列為其他開發案之基地；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫，變更編定為適當使用地。

前項申請人為政府機關者，得免予捐贈前項第一款、第二款之保育綠地及金額；為寺廟或宗教財團法人興辦專供宗教為目的之事業計畫者，除免予捐贈前項第一款保育綠地外，前項第二款捐贈金額計算面積得扣除宗教建築使用部分。

第一項第一款捐贈與直轄市或縣（市）政府之代金，應作為地方建設及非都市土地使用管制經費，並以其中半數撥交當地鄉（鎮、市、區）公所執行；第一項第二款捐贈金額，其中半數撥中央農業主管機關供農業建設，半數撥當地直轄市或縣（市）政府供地方建設及

非都市土地使用管制經費，直轄市或縣（市）政府並以其中半數撥交當地鄉（鎮、市、區）公所執行。

為審查及管理第二項寺廟或宗教財團法人興辦之事業計畫，直轄市或縣（市）政府應訂定審查及管理要點，並報內政部備查。

第二十九條

特殊地區之非都市土地使用管制，內政部得視實際需要另定之。

第三十條

直轄市或縣（市）政府得組專案小組審查變更編定案件。

第三十四條

申請使用地變更編定應繳納規費；其標準由內政部定之。

附表一 各種使用地容許使用項目表

附表一 各種使用地容許使用項目表	
使用地類	別容許使用項目
一、甲種建築用地	(一) 農舍。 (二) 鄉村住宅。 (三) 日用品零售及服務業。 (四) 農產品集散批發運銷設施。 (五) 農業設施。 (六) 畜牧設施。 (七) 鄉村教育設施。 (八) 行政與文教設施。 (九) 衛生及福利設施。 (十) 公用事業設施。 (十一) 宗教建築。
二、乙種建築用地	(一) 鄉村住宅。 (二) 農舍。 (三) 鄉村教育設施。 (四) 行政與文教設施。 (五) 衛生及福利設施。 (六) 安全設施。

	三、丙種建築用地
<ul style="list-style-type: none"> <li>(七) 宗教建築。</li> <li>(八) 日用品零售及服務業。</li> <li>(九) 公用事業設施。</li> <li>(十) 無公害性小型工業設施。</li> <li>(十一) 農業設施。</li> <li>(十二) 畜牧設施。</li> <li>(十三) 養殖設施。</li> <li>(十四) 遊憩設施。</li> <li>(十五) 交通設施。</li> <li>(十六) 水源保護及水土保持設施。</li> <li>(十七) 農產品集散批發運銷設施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 鄉村住宅。</li> <li>(二) 農舍。</li> <li>(三) 鄉村教育設施。</li> <li>(四) 行政與文教設施。</li> <li>(五) 衛生及福利設施。</li> <li>(六) 安全設施。</li> <li>(七) 宗教建築。</li> <li>(八) 日用品零售及服務業。</li> <li>(九) 公用事業設施。</li> </ul>

<p>五·農牧用地</p>	<p>四·丁種建築用地</p>	
<p>(一) 農作使用(包括牧草)。 (二) 農舍(工業區除外)。</p>	<p>(一) 工業設施。 (二) 工業社區(限於已開發工業區且規劃有案者)。 (三) 依促進產業升級條例第二十七條規定，暨其施行細則第七十二條規定，按開發工業區之計畫目的及性質，經核定規劃之相關設施。</p>	<p>(十) 無公害性小型工業設施。 (十一) 農業設施。 (十二) 畜牧設施。 (十三) 養殖設施。 (十四) 遊憩設施。 (十五) 戶外遊樂設施。 (十六) 觀光遊憩管理服務設施。 (十七) 水源保護及水土保持設施。 (十八) 交通設施。 (十九) 農產品集散批發運銷設施。</p>

	六、林業用地
<p>(三) 農業設施(工業區除外)。</p> <p>(四) 畜牧設施(工業區除外)。</p> <p>(五) 養殖設施(工業區及特定農業區除外，但特定農業區內廂室內循環水養殖設施經縣(市)農業主管機關核准者不在此限)。</p> <p>(六) 水源保護及水土保持設施。</p> <p>(七) 採取土石(限於採取當地土石)。</p> <p>(八) 林業使用。</p> <p>(九) 休閒農業設施。</p> <p>(十) 公用事業設施(限於點狀或線狀使用)。</p>	<p>(一) 林業使用及其設施。</p> <p>(二) 農舍。</p> <p>(三) 安全設施。</p> <p>(四) 交通設施(限於道路使用)。</p> <p>(五) 生態體系保護設施。</p> <p>(六) 水源保護及水土保持設施。</p> <p>(七) 廢棄物及污水處理設施。</p> <p>(八) 埋葬設施(限於土地所有權人及其親</p>

	<p>屬使用)。</p> <p>(九) 採取土石。</p> <p>(十) 公用事業設施(限於點狀或線狀使用)。</p> <p>(十一) 戶外遊樂設施(限於風景區)</p> <p>(十二) 森林遊樂設施(限於森林區)</p> <p>(十三) 休閒農業設施。</p>
<p>七、養殖用地</p>	<p>(一) 養殖設施。</p> <p>(二) 農作使用(包括牧草)。</p> <p>(三) 農業設施。</p> <p>(四) 畜牧設施。</p> <p>(五) 水源保護及水土保持設施。</p> <p>(六) 農舍。</p> <p>(七) 休閒農業設施。</p>
<p>八、鹽業用地</p>	<p>(一) 鹽業設施。</p> <p>(二) 農舍。</p>
<p>九、礦業用地</p>	<p>(一) 礦石開採及其設施。</p> <p>(二) 採取土石。</p> <p>(三) 水源保護及水土保持設施。</p>

十、窯業用地	(四) 林業使用及其設施。 (一) 窯業使用及其設施。 (二) 農作使用(包括牧草)。 (三) 養殖設施。
十一、交通用地	(一) 按現況或交通計畫使用。 (二) 交通設施(特定農業區除外)。
十二、水利用地	(一) 按現況或水利計畫使用。 (二) 水岸遊憩設施(限於原有灌溉埤、池)。 (三) 戶外遊樂設施(限為球道及超輕型載具起降場使用)。
十三、遊憩用地	(一) 遊憩設施。 (二) 戶外遊樂設施。 (三) 水岸遊憩設施(高爾夫球場除外)。 (四) 觀光遊憩管理服務設施(高爾夫球場除外)。 (五) 古蹟保存設施。 (六) 鄉村教育設施。 (七) 行政與文教設施。 (八) 衛生及福利設施。



	<p>(九) 安全設施。</p> <p>(十) 宗教建築。</p> <p>(十一) 公用事業設施。</p> <p>(十二) 農作使用(包括牧草)。</p> <p>(十三) 交通設施。</p> <p>(十四) 生態體系保護設施。</p> <p>(十五) 水源保護及水土保持設施。</p> <p>(十六) 林業使用。</p>
十四、古蹟保存用地	古蹟保存設施。
十五、生態保護用地	生態體系保護設施。
十六、國土保安用地	<p>(一) 水源保護及水土保持設施。</p> <p>(二) 林業使用及其設施。</p> <p>(三) 公用事業設施(限於點狀或線狀使用)。</p>
十七、墳墓用地	<p>(一) 埋葬設施。</p> <p>(二) 林業使用及其設施。</p>
十八、特定目的事業用地	按特定目的事業計畫使用。

附表二 使用分區內各種使用地變更編定原則表

特定專用區	風景區	山坡地保育區	森林區	工業區	鄉村區	一般農業區	特定農業區	分區使用	原編變更
									別類地用使
由內政部視各專用區實際情形定之。	×	×	×	×	×	×	×	地用業建種甲	
	×	×	×	×	+	×	×	地用業建種乙	
	+	+	+	×	×	×	×	地用業建種丙	
	×	×	×	+	×	×	×	地用業建種丁	
	+	+	+	+	+	+	+	地用牧農	
	+	+	+	+	×	+	×	地用業林	
	+	+	+	×	×	+	×	地用殖養	
	×	×	×	×	×	+	×	地用業鹽	
	+	+	+	+	×	+	+	地用業礦	
	×	×	×	×	×	×	×	地用業窯	
	+	+	+	+	+	+	×	地用通交	
	+	+	+	+	+	+	+	地用利水	
	+	+	+	+	+	+	×	地用憩遊	
	+	+	+	+	+	+	+	地用存保蹟古	
	+	+	+	+	+	+	+	地用護保感生	
	+	+	+	+	+	+	+	地用安保土國	
	+	+	×	×	×	+	×	地用墓墳	
+	+	+	+	+	+	+	用事目特 地業的定		

說明：一、「×」為不允許變更編定為該類用地  
二、「+」為依本規則辦理變更編定為該類用地

**修正「違章建築處理辦法」第一條條文，業經內政部八八年六月二十九日台八八內營字第八八七三六七號令發布**

臺北市政府函 本府所屬各機關

88.7.21.府法三字第八八〇五一七二五〇〇號

說明：依內政部 88.6.29.台（八八）內營字第八八七三六七二號函辦理。

違章建築處理辦法第十一條條文

第十一條

舊違章建築，其妨礙都市計畫、公共交通、公共安全、公共衛生、防空疏散、軍事設施及對市容觀瞻有重大影響者，得由直轄市、縣（市）政府實地勘查、劃分左列地區分別處理：

- 一、必須限期拆遷地區。
- 二、配合實施都市計畫拆遷地區。
- 三、其他必須整理地區。

前項地區經勘定後，應函請內政部備查，並以公告限定於一定期限內拆遷或整理。

新舊違章建築之劃分日期，依直轄市、縣（市）主管建築機關經以命令規定並報內政部備案之日期。

**契稅條例第二 條至第二 二條、第二 七條及第二 八條條文業經刪除；又第二條、第三條、第 二條、第 四條、第 六條、第 九條、第二 三條及第二 五條條文，亦經修正，茲檢送修正條文一份**

台北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

88.7.30.北市地一字第八八二二一三八一〇〇號

說 明：

- 一、依本府財政局八十八年七月二十三日北市財二字第八八二一九七八三〇〇號函辦理。
- 二、主旨所述刪除及修正條文，業奉 總統八十八年七月十五日華總一義字第八八〇〇一六二〇八〇號令公布，依照中央法規標準法第十三條規定，應自本（八十八）年七月十七日起生效。

附件

契稅條例刪除第二十條至第二十二條、第二十七條及第二十八條條文；並修正第二條、第三條、第十二條、第十四條、第十六條、第十九條、第二十三條及第二十五條條文

中華民國八十八年七月十五日公布

第二條

不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。

第三條

契稅稅率如下：

- 一、買賣契稅為其契價百分之六。
- 二、典權契稅為其契價百分之四。
- 三、交換契稅為其契價百分之二。
- 四、贈與契稅為其契價百分之六。
- 五、分割契稅為其契價百分之二。
- 六、占有契稅為其契價百分之六。

第十二條

凡以遷移、補償等變相方式支付產價，取得不動產所有權者，應照買賣契稅申報納稅；其以抵押、借貸等變相方式代替設典，取得使用權者，應照典權契稅申報納稅。

建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申報納稅。

第十四條

有下列情形之一者，免徵契稅：

- 一、各級政府機關、地方自治團體、公立學校因公使用取得之不動產。但供營業用者，不適用之。
- 二、政府經營之郵政事業，因業務使用而取得之不動產。
- 三、政府因公務需要，以公有不動產交換，或因土地重劃而交換不動產取得所有權者。
- 四、建築物於建造完成前，變更起造人名義者。但依第十二條第二項規定應申報納稅者，不適用之。
- 五、建築物於建造完成前，其興建中之建築工程讓與他人繼續建造未完工部分，因而變更起造人名義為受讓人，並以該受讓人為起造人名義取得使用執照者。

第十六條

納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起三十日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。但未辦建物所有權第一次登記之房屋買賣、交換、贈與

、分割應由雙方當事人共同申報。

不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之起算日期，應以法院判決確定日為準。

向政府機關標購或領買公產，以政府機關核發產權移轉證明書之日為申報起算日。

向法院標購拍賣之不動產，以法院發給權利移轉證明書之日為申報起算日。

建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義並取得使用執照者，以主管建築機關核發使用執照之日起滿三十日為申報起算日。

第十九條

納稅義務人應於稽徵機關核定繳款書送達後三十日內繳納。

第二十條

(刪除)

第二十一條

(刪除)

第二十二條

(刪除)

第二十三條

凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記。

第二十五條

納稅義務人不依規定期限繳納稅款者，每逾二日，加徵應納稅額百分之一之滯納金；逾期三十日仍不繳納稅款及滯納金或前條之怠報金者，移送法院強制執行。

第二十七條

(刪除)

第二十八條

(刪除)

## 行政院核定財政部「國有非公用土地設定地上權實施要點」部分條文修正案

臺北市政府函 本府所屬各機關

88.7.13.府法三字第八八〇四七三二七〇〇號

說明：依本府財政局八十八年七月八日北市財五字第八八二一八一四八〇〇號函轉行政院八十八年五月二十七日台十八財字第二〇五七一號函辦理。

附件一

行政院函 財政部

88.5.27.台八十八財字第二〇五七一號

主旨：所報「國有非公用土地設定地上權實施要點」部分條文修正草案一案，准予修正核定，並請於分行函或刊登公報之分行函中敘明其生效日期，請查照。

說明：

一、復八十八年四月十五日台財產管字第八八〇〇八七九二號函。

二、檢送修正「國有非公用土地設定地上權實施要點」部分規定（核定本）一份。

附件二

財政部函 內政部等

88.7.1.台財產管第八八〇一三五五一號

主旨：檢送修正「國有非公用土地設定地上權實施要點」部分規定乙份，請查照。

說明：

一、依行政院民國八十八年五月二十七日台八十八財字第○五七一號函（附影本各乙份）辦理。

二、本實施要點部分修正規定之生效日期為民國八十八年七月一日。

附件三修正「國有非公用土地設定地上權實施要點」部分規定

五、辦理國有非公用土地招標設定地上權，應依左列程序為之：

- (一) 選定會同辦理土地規劃利用之政府機關或公營事業機構。
- (二) 擬定規劃利用計畫及設定地上權之方式。
- (三) 簽訂土地規劃利用契約。
- (四) 擬定設定地上權契約及投標須知。
- (五) 公告招標。
- (六) 簽訂地上權契約。

辦理招標設定地上權之土地，如已完成都市計畫細部計畫或非都市土地使用地類別編定，屬依法可供建築使用者，免依前項第（一）至（三）款辦理規劃利用事宜。

六、依第四點但書規定設定地上權時，應由各目的事業主管機關擬訂計畫、設定地上權之方式及地上權契約草案，徵商財政部同意報經行政院核定後，交由執行機關辦理簽約、設定地上權登記及相關管理事宜。

目的事業主管機關依前項規定徵商財政部同意時，主辦機關免會同有關機關（構）辦理規劃利用事宜。

十、設定地上權應收取之權利金，依左列規定計算：

- (一) 公開招標者，以土地市價五成爲底價，並以實際得標金額計收。但於公開招標一次未能標脫者，得逕行按照原底價減一成後辦理招標，並以一次爲限。
- (二) 專案核定者，以土地市價六·五成計收。但社會、文化、教育、慈善、醫療、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟事業而設定地上權者，其權利金得按土地市價六·五成計算後再按百分之七十計收。

前項第（二）款但書之社會、文化、教育、慈善、醫療、救濟團體、以依法設立之財團法人爲限。並應備具事業計畫，指明價款來源，經目的事業主管機關審核後依第六點規定辦理。

第一項土地市價，應依國有財產計價方式規定辦理查估。

第一項權利金於收取後，不予退還。

十五、第十四點第（四）款之地上權權利價值及建物時價，應按左列方式估算：

(一) 地上權權利價值：

- 1．招標設定地上權者，以得標之權利金或地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時國有土地市價五成之數額，兩者中數額較高者，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。
- 2．專案設定地上權者，以專案核定時之權利金或地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時國有土地市價六·五成之數額，兩者中數額較高者，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。

(二) 建物時價，以地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時，按台灣銀行各類建築物估價標準表及分層建築物估價標準加成表計算之數額，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。

前項土地市價之計算方式，依第十點第三項規定辦理。

十八、執行機關辦理國有土地設定地上權招標時，應於開標之日二個月前公告，並將地上權契約格式、投標須知及土地使用建議書提供投標人參考。

前項契約格式及投標須知，由主辦機關擬訂，陳報財政部核定。

辦理招標設定地上權之土地，符合第五點第二項規定者，第一項提供參考文件，不包括土地使用建議書。

## 內政部修正「新訂或擴大都市計畫執行要點」第三點及第四點條文

臺北市府函 本府所屬各機關

88.7.23.府法三字第八八〇五一七四二〇〇號

說明：依內政部 88.7.8.台（八八）內營字第八八七三八一二號函辦理。

新訂或擴大都市計畫執行要點第三點及第四點條文

三、須辦理新訂或擴大都市計畫之地區，各級都市計畫擬定機關應先檢具新訂或擴大都市計畫申請書，報請內政部區域計畫委員會審議通過，由內政部核可後，始得依法定程序辦理。

四、新訂或擴大都市計畫地區所屬之直轄市、縣（市）政府應依據本要點所規定之申請書內容及其檢核表先行審核，始得報請內政部區域計畫委員會審議。

內政部訂定或直轄市政府所擬定之計畫，得逕送內政部區域計畫委員會審議。

直轄市、縣（市）政府所需檢核項目如附表一至九。

## 最高法院民事判決

八十七年度台上字第二四四一號

八十七年十月二十二日

### （1）裁判要旨：

按依土地法所為之登記，縱使有登記無效之原因，在該登記未經依法塗銷以前，固仍不失其效力。惟該登記如有土地登記規則第一百二十二條所定「登記錯誤」之情形，而應由地政機關更正登記者，其因錯誤登記為所有權之名義人及本於繼承關係而誤登記為所有權之人，自不因該登記錯誤而取得所有權，並受土地法第四十三條規定之保護。

### （2）參考法條：

土地法第四十三條；土地登記規則第一百二十二條。

上訴人 許永立 住台灣省嘉義縣竹崎鄉龍山村枋仔林十四之一號

許裕源 住同右村大庭五號

許祈福 住台灣省台南縣新市鄉可口街一六號

許木金 住同右

被上訴人 許清記 住台灣省桃園縣中壢市龍昌路二五七巷一七號

右當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國八十六年十二月二十二日台灣高等法院台南分院第二審更審判決（八十六年度上更（一）字第一三〇號），提起上訴，本院判決如左：

### 主 文

原判決關於命上訴人為給付及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院台南分院。

### 理 由

本件被上訴人主張：坐落嘉義縣竹崎鄉瓦厝埔段一六八之五號土地為伊及訴外人許鋒泉等三十八人所共有，上訴人許永立無權占用上開土地內如原判決附圖（下稱附圖）所示A部分〇·二二〇二公頃，另上訴人許裕源、許祈福、許木金（下稱許裕源等三人）亦無權占有該地內附圖所示A部分〇·三〇三五公頃使用，致伊及許鋒泉等共有人受有相當於租金之損害等情，爰本於所有權之作用及不當得利之法律關係，求為命（一）上訴人許永立將上開附圖所示B部分土地返還與伊及其他全體共有人並給付伊新台幣（下同）七萬四千五百十五元及自民國八十五年五月一日起至返還土地日止，按年以八千九百八十四元計算之損害金，（二）上訴人許裕源等三人將附圖所示A部分土地返還與伊及其他全體共有人，並連帶給付伊十萬二千七百零四元及自八十五年五月一日起至返還土地日止，按年以一萬二

千三百八十二元計算之損害金（其中不當利得利部分，原審僅判命上訴人許永立應給付一千九百九十六元暨按年以二百四十一元計付損害金，及上訴人許裕源等三人應連帶給付二千七百五十二元暨按年以三百三十二元計付損害金，其餘部分經判決被上訴人敗訴後，未據其聲明上訴）。

上訴人則以：系爭土地伊祖先數代即占用迄今並繳交稅金，該土地原為祭祀公業許耀所有，公業管理人許貓生將土地贈與伊祖先，伊本於贈與關係占用土地，自非無權占用。又依日據時期土地登記簿所載，系爭土地登記為祭祀公業許耀、管理人許貓生名義，迄至台灣光復止，並無任何處分或變動之記載，且許貓生早於十四年四月七日業已死亡，三十五年七月間土地總登記時，逕登記許貓生為所有人，顯然錯誤，有無效之原因，被上訴人為許貓生之繼承人，無從依錯誤之登記取得系爭土地之所有權等語，資為抗辯。

原審將第一審所為被上訴人敗訴之判決，部分廢棄，改判上訴人許永立應返還附表所示B部分土地並給付一千九百九十六元暨按年以二百四十一元計付之損害金；上訴人許裕源等三人應返還附圖所示A部分土地並連帶給付二千七百五十二元暨按年以三百三十二元計付之損害金，無非以：被上訴人主張之事實，已據提出土地登記簿謄本為證，上訴人對其占用附圖A、B部分土地等情亦不爭執，復經第一審法院會同有關地政人員勘測屬實，製有複丈成果圖可按，自堪信為真實。上訴人雖以上開情詞置辯，惟依土地法所為之登記，有絕對真實之公信力，縱使登記有無效之原因，在該登記未塗銷以前，其登記仍不失其效力，是被上訴人之所有權登記在未經塗銷之前，尚難認其非所有權人，上訴人抗辯被上訴人非所有人云云，已無足取。且上訴人提及系爭土地歷代祖先即耕作占用並繳稅金等之抗辯，並不能證明其占用系爭土地有何正當權源。從而，被上訴人本於所有權之作用，請求上訴人將附圖所示A、B部分土地分別返還與伊及全體共有人，洵非無據，應予准許。又系爭土地編定為山坡地保育區農牧用地，七十六年、八十年、八十三年申報地價為每平方公尺四十元、四十八元及五十一元，被上訴人土地之應有部分僅四分之一，上訴人所占用之土地離公路尚遠，祇作為種植果樹之用，使用價值不高，應認上訴人占用之土地以獲有相當於該土地申報地價百分之三計算之租金利得為適當。故被上訴人另依不當得利之法則，請求上訴人給付（或連帶給付）之損害金額數，如原判決附表（二）（三）所載之金額，即屬正當，應併准許等詞，為其判斷之基礎。

按依土地法所為之登記，縱使有登記無效之原因，在該登記未經依法塗銷以前，固仍不失其效力。惟該登記如有土地登記規則第一百二十二條所定「登記錯誤」之情形，而應由地政機關更正登記者，其因錯誤登記為所有權之名義人及本於繼承關係而誤登記為所有權之人，自不因該登記錯誤而取得所有權，並受土地法第四十三條規定之保護。查上訴人於第一審即抗辯稱：「系爭土地自土地總登記為許貓生伊始即有錯誤，請求向嘉義縣政府調取當時聲請總登記之申請書及相關資料，以查明原告之被繼承人許貓生取得土地所有權乃屬錯誤之登記」、「依日據時期之土地登記簿謄本所載，系爭土地之所有權人為公業許耀、管理人為許貓生，迄台灣光復止並無任何處分或變動之記載，惟光復後之三十五年七月二十一日總登記時，竟以許貓生（大正十四年四月七日早已死亡）為總登記所有權人，許貓生何以自管理人身分變為所有權人」各等語，並提出各該土地登記簿謄本及戶籍登記簿謄本為證（見一審卷七四一八九頁），又依嘉義縣竹崎地政事務所八十五年七月八日、八月十六日八十五嘉竹地一字第2448號及第三〇五五號函復稱無系爭土地申報總登記之資料云云（見同上卷一二四、一八五頁），則系爭土地所有人於辦理總登記時有無移載錯誤之情形，即待澄清。果爾，能否逕謂被上訴人所有權登記在未經依法塗銷之前，仍有其效力，尚非無疑。究竟系爭土地於三十五年七月間辦理總登記時有無移載登記錯誤之情形，該登記錯誤是否屬土地登記規則第一百二十二條規定之範疇？原審未遑進一步調查審認，並詳為深究，徒以上開理由遽為上訴人敗訴之判決，自嫌速斷。其次，原審既認定系爭土地經編定使用種類為山坡地保育區農牧用地，土地登記簿謄本亦記載該土地地目為旱（同上卷一〇頁）。乃原審於審度上開不當得利之額數時，竟忽置耕地三七五減租條例第二條之規定於不

論，反依土地法第九十七條、第一百零五條城市地方房屋基地之租金規定以為判定本件不當得利之標準，亦有可議。又各債務人並未明示連帶負責之意思時，連帶債務之成立，必以法律有明文規定者為限。本件被上訴人請求上訴人許裕源等三人連帶給付不當得利部分，原判決任依被上訴人之請求即判命上訴人許裕源連帶給付損害金，而未說明其所憑之依據，尤有判決不備理由之違法。上訴論旨指摘原判決不利於己部分為不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

## 最高法院民事判決

八十七年度台上字第二五四九號

八十七年十月三十日

### (1) 裁判要旨：

上訴人係主張，被上訴人違約，買賣標的物有瑕疵（包括公共設施之欠缺）等情，此乃其與被上訴人間私權之爭執，且此實體之爭執，縱在交屋後亦得主張之。而公寓大廈管理委員會之權責，依公寓大廈管理條例之規定，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項（見該條例第三十四條），並無就區分所有權人與建商間實體爭執之私權糾紛加以干涉之權。是則除上訴人確有授權濱湖特區管理委員會就上開實體爭執與被上訴人洽商，成立和解外，該管理委員會僅為維護管理該社區，而與被上訴人就公共設施之接收與回饋金之給付成立和解，其和解效力不及於上開實體之爭執。原審以公共設施之瑕疵，已據全體住戶所組成之大廈管理委員會與被上訴人和解，上訴人自應受拘束，不得再主張任何權利云云，所持見解即有未洽。

### (2) 參考法條：

公寓大廈管理條例第三十四條。

上訴人林冠州住台北市和平東路三段三九一巷二〇弄二九號一樓

被上訴人陳永長住臺灣省台北縣汐止鎮康寧路四六〇號

訴訟代理人陳清秀律師

林望民律師

右當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國八十七年一月二十日台灣高等法院第二審判決（八十六年度上字第八九八號），提起上訴，本院判決如左：

### 主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院。

### 理 由

本件上訴人主張：伊於民國八十年六月三十日，向被上訴人購買坐落台北縣汐止鎮社后段社后頂小段八六之一五等地號土地上所興建「凱旋大地 NO.3 濱湖特區」第 A 8 棟六樓房屋乙戶面積約三二點六四坪及其基地應有部分，簽訂不動產預買賣契約書，並依約繳清總價款新台幣（下同）五百萬元。按公共設施之住宅環境，本為伊買受房屋之重要考量因素之一，故應屬房屋買賣契約之內容之一，被上訴人亦應有確實履行之義務。惟被上訴人所給付之公共設施，包括會議室、韻律中心、媽媽教室、交誼廳、兒童課後輔導室、撞球室、健身房俱屬違建，而游泳池及警衛室，於竣工圖上並不存在，是其亦屬違建。被上訴人對於公共設施未能依約為合法之給付，不僅其給付具有重大瑕疵，影響上開不動產之價值；另被上訴人違反規定私自規劃車位對外銷售，歸車位所有人所有，而未能將使用權交與伊，致使伊對於地下室公共設施空間之使用權限遭受剝奪，有權利瑕疵存在；且被上訴人遲延開工違反前開買賣契約第三條第二款規定，自應依約對伊已繳價款，按當時中央銀行放款日利率計算，利息一併退還與伊。另訴外人山圓建設股份有限公司（下稱山圓公司）雖為地下一樓之所有權人，然其得獨立使用之部分應僅限於地下一樓，不及屬開放空間部



分之地上一層公共設施面積範圍。被上訴人既任山圓公司竊佔地上一層之開放空間面積，加大通往地下室出入口之面積；被上訴人所交付與伊之房屋，因社區排水系統設計不當，致使樓上多家住戶由排水孔湧出大量污水、地下三層嚴重漏水、緊急消防系統無法運作、化糞池深度不足，造成機能不張等，且均屬無法改善補正之重大瑕疵。被上訴人所為之給付，除應負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付，伊自得解除契約，請求返還已交付之價金等情。先位聲明：求為命被上訴人給付五百萬元及自八十五年一月二十八日起依法定利率計算利息之判決。又若本件之瑕疵不足以構成解除契約之事由，請求減少價金二百萬元等情。備位聲明：求為命被上訴人給付三百萬元及加算法定遲延利息之判決（第一審就先位之訴為上訴人勝訴之判決）。

被上訴人則以：本件開工日期及完工期限均符合規定，伊並未遲延，當不致損及上訴人之權益；又停車位之規劃係依約及依法設置，並無違章增設情形；未買停車位者，如依契約所享有公共設施之應有部分比例未短少，其就地下室公共設施之空間使用權即無受剝奪，縱移轉登記於上訴人之房屋實際面積為三一點八七坪，較契約之約定短少〇點七七坪，所應補足者為〇點四四坪，並無不完全給付情事，上訴人亦僅得請求減少價金六萬七千四百元；另本件買賣標的物並無游泳池、媽媽教室等公共設施，此為附送性質，伊已選擇適當位置興建游泳池，並符合內政部法令規定，確已依約履行民事責任；所謂公共設施之瑕疵問題，業經全體住戶所組成之大廈管理委員會與伊協議成立和解在案，上訴人不得再主張任何權利，況前開公共設施尚未被認定為違建，損害事實並未發生，伊並無違約情事；又社區並無排水系統設計不當，地下三層亦無嚴重漏水、化糞池深度不足情形，且縱有瑕疵，伊已會同山圓公司修繕完畢；至於地下一樓之部分，係屬山圓公司所有，其有權使用並封閉出入口，不許社區住戶使用；而上訴人主張之前開瑕疵並非無法改善補正之重大瑕疵，上訴人執此主張解除契約，顯非有據；縱認上訴人有解除權，亦因其未行使解除權，且因曾就前開房屋設定抵押，不可能回復，依民法第二百六十二條規定，解除權已消滅，另已因逾六個月之除斥期間，上訴人請求解除契約及減少價金之請求權已消滅；如認伊應返還價金，則應先扣除伊之代墊款後返還等語。資為抗辯。

原審將第一審所為上訴人勝訴之判決予以廢棄，改判駁回其訴，無非以：上訴人主張之前揭事實，業據提出買賣契約書、建造執照、建物登記簿謄本、建物測量成果圖影本各乙份、照片影本七幀、平面竣工圖一樓平面圖及說明影本各乙份、照片二幀、台北五七支郵局第一一一一號、一一九九號、一二五四號、一二七三號、一三一七號存證信函及八十五年一月二十四日八五德律字第二二三五號律師函暨回執影本各乙份為證。被上訴人對上開書證及照片之真正不爭執，惟以前詞置辯。經查，依前開買賣契約第三條第二款：「本房屋建築工程預定於民國八十年九月申報開工並自開工日起八百個工作天內完工，並以領取使用執照日期為完工日期，乙方（即被上訴人）若未能依約如期開工或完工，則本戶已繳價款，乙方得按當時中央銀行放款日利率計算利息一併退還甲方（即上訴人），雙方不得異議」之約定，可知就申報開工日期已明定為「預定」性質，此乃因實際開工日期，須向主管機關申報，並經審核通過後才得以正式開工，實無可能在契約中明定實際開工日期，上訴人主張開工日應為八十年九月，即與契約本意不符。又縱認本件工程預定申報之開工日為八十年九月起算，惟至八十三年十月實際取得使用執照日止，其工作天（扣除例假日、下雨天），共計六百十二天，此有被上訴人提出之工作天計算表及中央氣象局氣候資料附卷可稽，亦符合契約所定八百個工作天，是本件工程係依約如期開工，且無遲延完工情形。況依前開條款約定：「乙方（即被上訴人）得按當時．．．，退還甲方」，亦僅賦予被上訴人有權決定是否按當時中央銀行放款日利率計算利息與價金，一併退還與上訴人之權利，並非上訴人享有上開請求權，且上訴人若就申報開工日期有異議，亦應於被上訴人將上開房地移轉登記於伊之前主張，始符誠實信用原則。上訴人主張，被上訴人有遲延開工及完工情事，而得依前開買賣契約第三條第二款約定，請求被上訴人返還已繳納之價金及利息，尚無可採。次接，民法第三百四十九條規定：「出賣人應擔保第三人就買賣標的物，對於買受人不

得主張任何權利」，係出賣人之權利瑕疵擔保責任。上訴人主張，被上訴人超賣停車位，致侵害其公共設施之使用權，被上訴人所交付之房屋顯有權利瑕疵及不完全給付等情，其自應就權利瑕疵存在，負舉證之責。上訴人雖依據訴外人羅慧蘭、謝國隴購買地下三樓第四一、四二號停車位之買賣契約主張被上訴人超賣停車位。惟查，本件大樓A區B3第四一、四二號停車位圖與本件工程完工後建物測量成果圖之停車位相符，此有停車位圖及測量成果圖影本在卷足憑。且房屋對外銷售時亦以與建物測量成果圖相符之停車場為廣告文宣之內容，足證前開停車位之規劃係依約及依法設置，並無違章增設情形。上訴人謂，工程完工後之建物測量成果圖，並無法證明前開車位係屬合法云云，即不足取。又依前開買賣契約第十一條第八項約定：「本買賣標的物所有之車位皆屬私人產權，不屬社區公共分擔之設施範圍．．．」。而本件於銷售當時，係將房地部分與停車位部分分開出售，是就停車位部分之買賣約定，應優先依「車位預定買賣契約書」之約定為準。查，上開車位預定買賣契約書第二條規定：「產權之登記持分則依有關機關之規定辦理．．．」，可知停車位產權之移轉係明定以「持分」方式登記於買受人名下，且須依現行法令處理。而內政部八十年九月十八日頒布台內營字第八〇七一三三七號函明定：「法定停車空間．．．應為該區分所有建築物全體所有權人所共有，或合意由部分區分所有建築物區分所有權人共有」，不能登記為單獨所有。前開買賣契約書第十一條第八項約定之「私人產權」等語，自係指購買車位者可以登記為共有人。而一般建設公司建屋銷售時，多將另附停車位之建物價格提高，此仍因停車位係規劃為小公共設施，僅有購買停車位之住戶始能持分。上訴人係未購買停車位之住戶，此為上訴人所不爭，其所購建物之公共設施面積有無短少，自應依契約之約定。按依上開買賣契約書第三條第一項：「本約房屋面積約三二點六四坪（以上面積包括室內、平台、陽台、花台、走道、樓梯間、電梯間．．．及其他共同使用公共設施之分攤）」約定，並未對於被上訴人應給付上訴人之公共設施面積有明確規定。上訴人主張，被上訴人所交付之公共設施面積有短少，即應證明其依約應享有之公共設施短少若干，惟上訴人就此並無法舉證。且公共設施均以「應有部分」方式登記，即以就該共有物享有一定比例權利之方式表彰之，而因應有部分係抽象存在於該共有物之任何部分，並及於該共有物之全部，故未買停車位者，如依契約所享有公共設施之應有部分比例並未短少，則其就地下室公共設施之空間使用權即無受剝奪可言。上訴人提出訴外人羅慧蘭等所購買合於建物測量成果圖之停車位買賣契約書，尚難以證明其權利是否已因第三人之主張受有損害。再，被上訴人移轉登記於上訴人之房屋實際面積為主建物六五點一七平方公尺（一九點七三坪）、陽台一二點七九平方公尺（三點八七坪）、花台〇點五六平方公尺（〇點一七坪）、共同使用部分即樓梯間小公部分一〇點六二平方公尺（三點二坪）、地下避難室兼停車場一六點二二平方公尺（四點九一坪），合計為三一點八七坪，有建物登記簿謄本在卷可憑，較契約之約定即三二點六四坪，固短少〇點七七坪。惟依前開買賣契約第二條第一項「．．．倘面積誤差增減百分之一容許範圍內，互不增減價款，如增減差額超過百分之一時，就超過或不足部分，依本約之平均單價比例計算，互相找回或補足價款」，故以上開約定面積誤差增減百分之一之容許範圍即〇點三三坪（三二點六四之百分之一），尚不足〇點四四坪，此即為應互相找補之部分。合約中既已約定補足方式，本件即無不完全給付之情事。按本件買賣價金每坪十五萬三千一百八十一元，〇點四四坪相當於六萬七千四百元，上訴人亦僅得請求減少上開價金。又依前開買賣契約第二條約定，房屋面積只包括室內、平台、陽台、花台、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室屋頂突出物、地下室水箱、門廳、防空避難室及其他共同使用公共設施之分擔，其內並無游泳池及媽媽教室等公共設施，且其第三條亦約定：「本件工程一切施工標準皆以本合約內容與台北縣政府工務局核定之施工圖說為基準．．．，並以主管機關發給之建築物使用執照為合格標準，甲方不得異議」，足見媽媽教室、會議室等所謂公共設施，並非在使用執照範圍，自非在買賣契約之標的物範圍，上訴人就之不得主張有瑕疵情事。至於上訴人主張一樓房屋平面圖為買賣契約之一部分云云。然查，上訴人僅係購買A8棟「六樓」之房屋，是其主張之契約附件房屋

平面圖，應係以買賣合約附件六樓之房屋平面圖為準，而非一樓之房屋平面圖。因一樓部分不在買賣範圍內，一樓之房屋平面圖，只是供購買一樓房屋住戶參考之用而已（見前開買賣契約書第三條）。況且，法定空地（即開放空間）屬於公共設施，並非必然係興建媽媽教室、游泳池，在廣場空地加蓋媽媽教室僅係附送性質。前開買賣契約第三條約定本工程一切施工標準以台北縣工務局核定之施工圖說標準，而第十七條固提及附件為合約之一部分，但第六點即附件六只是建材設備概要而已，乃係媽媽教室、游泳池等附送性質之公共設施建材設備。上訴人主張，買賣契約之附件四有關公共設施部分為買賣標的物之一部，與事實不符，並不可採，被上訴人即無違約情形。再，游泳池於竣工圖上固不存在，然此係因當時政府為考量水資源匱乏之情形下，於民國六十五年發布禁令，禁止興建住宅游泳池，惟依內政部七十七年八月八日台內營字第六二四四二二號函及七十五年十二月一日台內營字第四五八七〇號函示：「申請於公共設施保留地興建之游泳池，如係供社區或公眾使用者，可不受行政院第一四九一次院長提示之限制」，行政院公平交易委員會（八四）公處字第〇七八號處分書亦同此旨。是被上訴人抗辯：伊已依約提供游泳池設施，係符合上開規定，並已履行其民事責任等語，亦為可採。況媽媽教室、交誼廳、韻律中心等公共設施部分，業經山圓公司、地主代表即上訴人之子陳進興及濱湖特區管理委員會A區於八十五年十二月十七日簽訂協議書三方約定：「丙方（即管理委員會）全數接收本社區所有公共設施，同時對所有設備之現況、產權．．．等均無任何異議，倘公共設施遭人檢舉拆除或惡意破壞，由丙方自行負責」、「立本協議書之同時，甲、乙雙方（即山圓公司與地主代表）連帶給付丙方二百萬元整回饋社區」。而被上訴人已於八十四年二月七日將房地產權移轉登記於上訴人，並於同年月十七日通知上訴人前來辦理交屋手續，此有土地、建物登記簿謄本各乙份在卷可憑，且為上訴人所不爭。而上訴人迄未辦妥交屋手續，依前開買賣契約書第八條第二項第一款規定：「．．．倘逾期七日仍未來辦理交屋者，視為甲方交屋完成」，上訴人之交屋手續即應視為完成，則其係住戶管理委員會之成員，自應遵守前開協議之內容。本件公共設施之瑕疵問題，既經全體住戶所組成之大廈管理委員會與被上訴人和解在案，上訴人自不得再主張任何權利。況前開公共設施尚未被認定為違建，損害事實並未發生，而媽媽教室雖建於開放空間，惟並未佔用大公比例，上訴人既可享受上開設備，又無須增加價金之負擔，不僅無損害，亦屬受有利益，被上訴人並無違約情事。另上訴人主張，社區排水系統設計不當，地下三層有嚴重漏水、化糞池深度不足等情形，及其得減少價金之估計，固據其提出照片為證，惟為被上訴人否認。上訴人徒執上開照片，並泛謂所受損害為二百萬元，尚難採信。至於上訴人以山圓公司竊佔地上一層之開放空間，因而認被上訴人所交付之不動產有瑕疵云云。惟因山圓公司對地下一層有權使用，其封閉出入口，不供社區住戶使用，如確有竊佔地上一層公共設施之情事，上訴人應另循訴訟程序救濟，非得向被上訴人主張給付之物有瑕疵。綜上所述，本件並無如上訴人所述之瑕疵，且上訴人亦應遵守協議書之約定，不得對被上訴人請求解除契約請求返還價金及其利息或減少價金。復如前所述，上訴人所得請求減少之價金為應找回不足之坪數即〇點四四坪之價金六萬七千四百元。但依買賣契約第七條約定，產權移轉登記及費用負擔，一切有關辦理產權登記所需費用如印花稅、監證費、公定契稅、各項登記規費及臨時或其他附加之稅捐、貸款質押設定登記規費、印花稅、保險費、代書費等均由甲方即上訴人負擔。被上訴人已代墊之上列各項費用計八萬五千零十元；此外，被上訴人亦已依前開買賣契約第八條第三項規定代繳社區管理基金一萬五千元、外水電一萬五千一百二十三元、瓦斯費九千二百九十八元，以上總共代墊十二萬四千四百三十一元等情，有被上訴人提出為上訴人所不爭執之單據在卷足憑。故被上訴人自得以上開代墊款抵扣前揭其所應找回上訴人之價金六萬七千四百元，而仍有餘。是件被上訴人即無須返還價金與上訴人。上訴人固主張前揭費用伊已繳一部分，僅餘五萬七千零三十一元未繳，並提出契約付款明細表內之記載為憑，惟該處係於申請水電處欄記載，並不能證明其他款項有否付清。是上訴人上開主張，並不足採。從而，上訴人先位及備位聲明，於法無據，不應准許等詞。為其判斷之基礎。

查，依兩造所訂不動產預定買賣契約書第十一條第八款約定：「本買賣標的物所有之車位皆屬私人產權，不屬社區公共分擔之設施範圍，無車位所有權人不得有任何主張」（見一審卷一七頁反面），則該車位既約定不屬於社區公共分擔之設施範圍，原審依建物記簿謄本所載，認定上訴人分擔共同使用部分，有地下避難室兼停車場一六點二二平方公尺（四點九一坪），是否與前開買賣契約書第十一條第八款之約定不符，原審未作任何之說明及解釋，即有未洽。再者，依買賣契約書第十七條第二項約定：「前項附件（指建材設備概要、房屋平面圖等）均為本合約之一部分，與本約具有同效力」（見一審卷一八頁），而其附件之房屋平面圖既為A、B區一樓之平面圖，則該樓所有之公共設施，如中庭景觀、游泳池等，似即為本件兩造合約之一部分；且附件六「建材設備概要」已標明公共設施，A棟部分，包括有兒童戲水池、媽媽教室等（見一審卷三五頁反面）。雖該附件六為「建材設備概要」，但若無約定設有該公共設施，又何須約定其建材設備，是其似應為合約之一部分，而非僅為被上訴人所附送而已。原審未遑詳加勾稽，僅以前開公共設施係附送性質，本件不得以一樓之平面圖為據，且買賣契約書第三條約定本工程一切施工標準以台北縣工務局核定之施工圖說為準，而為不利於上訴人之判斷，殊屬可議。又上訴人係主張，被上訴人違約，買賣標的物有瑕疵（包括公共設施之欠缺）等情，此乃其與被上訴人間私權之爭執，且此實體之爭執，縱在交屋後亦得主張之。而公寓大廈管理委員會之權責，依公寓大廈管理條例之規定，僅在維護管理該公寓大樓，並執行區分所有權人會議事項（見該條例第三十四條），並無就區分所有權人與建商間實體爭執之私權糾紛加以干涉之權。是則除上訴人確有授權濱湖特區管理委員會就上開實體爭執與被上訴人洽商，成立和解外，該管理委員會僅為維護管理該社區，而與被上訴人就公共設施之接收與回饋金之給付成立和解，其和解效力不及於上開實體之爭執。原審以公共設施之瑕疵，已據全體住戶所組成之大廈管理委員會與被上訴人和解，上訴人自應受拘束，不得再主張任何權利云云，所持見解即有未洽。上訴論旨，執以指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

## 司法院釋字第四八四號解釋

司法院令

88.5.14. (八八) 院台大二字第一二二七三號

公布本院大法官議決釋字第四八四號解釋

附釋字第四八四號解釋

附件

司法院釋字第四八四號解釋

解釋文

契稅條例第二條第一項規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應購用公定契紙，申報繳納契稅。」同條例第十八條第一項規定：「主管稽徵機關收到納稅義務人契稅申報案件，應於十五日內審查完竣，查定應納稅額，發單通知納稅義務人依限繳納。」又同條例第二十三條規定：「凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據辦理權利變更登記。」是申報繳納契稅關係人民財產權之行使及取得。財政部中華民國七十年八月十九日台財稅字第三六八八九號關於「同一建物、土地先後有數人申報，且各有其合法依據時，為避免日後可能發生糾紛起見，稅捐稽徵機關得通知各有關當事人自行協調，在當事人未達成協議或訴請司法機關確認所有權移轉登記權利前，稅捐稽徵機關得暫緩就申報案件核發納稅通知書」之函示，逾越上開法律規定之意旨，指示稅捐稽徵機關得暫緩就申報案件核發納稅通知書，致人民無從完成納稅手續憑以辦理所有權移轉登記，妨害人民行使財產上之權利，

與憲法第十五條保障人民財產權之意旨不符，應不再援用。

#### 解釋理由書

契稅條例第二條第一項規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應購用公定契約，申報繳納契稅。」同條例第二十三條規定：「凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據辦理權利變更登記。」是申報繳納契稅關係人民財產權之行使及取得。同條例第十八條第一項規定：「主管稽徵機關收到納稅義務人契約稅申報案件，應於十五日內審查完竣，查定應納稅額，發單通知納稅義務人依限繳納。」在同一建築物、土地先後有數人申報繳納契稅時，依法應即由稅捐稽徵機關核發納稅通知書與各申請人，使其得於繳納契稅後，辦理不動產權利變更登記。且民事糾紛，涉及人民之權利義務關係，應由當事人依法律程序，尋求解求，行政機關不宜加以介入，要求當事人自行協調，達成協議。又在一物數賣之情形，其買賣契約均屬有效成立，數買受人對出賣人不妨有同一內容之債權，本諸債權平等原則，其相互間並無排他之效力，均有請求所有權移轉登記之權利。財政部七十年八月十九日台財稅字第三六八八九號關於「同一建物、土地先後有數人申報，且各有其合法依據時，為避免日後可能發生糾紛起見，稅捐稽徵機關得通知各有關當事人自行協調，在當事人未達成協議或訴請司法機關確認所有權移轉登記權利前，稅捐稽徵機關得暫緩就申報案件核發納稅通知書」之函示，逾越上開法律規定之意旨，指示稅捐稽徵機關得暫緩就申報案件核發納稅通知書，致人民無從完成納稅手續憑以辦理所有權移轉登記，妨害人民行使財產上之權利，與憲法第十五條保障人民財產權之意旨不符，應不再援用。

### 函復關於建築基地經法院假扣押後能否變更起造人疑義

中華民國八十六年六月十一日

法（法務部）八六律決一六四一六號函

主旨：關於建築基地經法院假扣押後能否變更起造人疑義乙案，復如說明二。

說明：

- 一、復 貴部八十五年二月八日台（八五）內營字第八五〇一三六五號函。
- 二、案經轉准司法院秘書長八十六年六月二日（八六）秘台廳民二字第一二三一九號函略以：「按土地經假扣押查封後，如有妨礙假扣押查封效力之行為，對於債權人不生效力（強制執行法第一百三十六條、第五十一條第二項參照）。來函所述建築基地經法院假扣押查封後，其地上建物變更起造人，有無違反假扣押之效力，似應依前述規定視個案情形認定之。前開意見，僅供參考，至於得否准許變更起造人，事屬主管機關權責，本院未便表示意見。」
- 三、檢附司法院秘書長前開函影本乙份。