

## 八十九年十月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

- 訂定「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」(內政部公報 第五卷 第十四期) (89JABZ01) —————四
- 訂定「直轄市縣(市)不動產經紀人員獎懲委員會組織規程」(內政部公報 第五卷 第十四期) (89JACZ02) —————六
- 修正「各級都市計畫委員會組織規程」第三條條文(內政部公報 第五卷 第十四期) (89JADZ03) —————八
- 訂定「直轄市縣(市)農村社區土地重劃委員會設置辦法」(內政部公報 第五卷 第十四期) (89JAEZ04) —————八
  - 訂定「直轄市縣(市)農村社區更新協進會設置辦法」(內政部公報 第五卷 第十四期) (89JAEZ05) —————九
- 修正「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」部分條文(內政部公報 第五卷 第十四期) (89JAEZ06) —————十
- 公布制定「不動產估價師法」(89JAFZ07) —————十四

### 二、地政分類法令

#### (一) 地政機關法令(缺)

#### (二) 地權法令

- 修正「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」(89JBBE08) —十八
- 內政部函為關於農業發展條例第十六條第四款執行疑義(89JBBZ09) —————十九
- 內政部函為關於耕地分割執行要點第十六點規定乙案(89JBBZ10) —————二十
- 行政院農業委員會函為農業發展條例第十八條所稱之「取得」是否包括繼承或分割繼承乙案(89JBBZ11) —————二十
- 增訂登記原因標準用語「耕地租約終止」及代碼DG,其意義及適用部別乙案(89JBBZ12) —————二十一

#### (三) 地籍法令

- 內政部函為多筆土地設定用益物權辦理收件登記作業乙案(89JBCD13) —————二十二
- 有關部分共有人依土地法第三十四條之一申請地上權設定時,他共有人如主張申請地上權設定之共有人所訂地租及與地上權人之約定事項極不合理,嚴重損害渠等權益,而以書面提出異議時,登記機關得否據以駁回該地上權設定之申請疑義乙案(89JBCD14) —————二十三
- 修正登記原因標準用語「地號更正」為「地建號更正」及其意義(89JBCF15) —二十三
- 有關郭雲俠君等六人因繼承登記費罰鍰事件,不服處分提起訴願,經本府決定「原處分撤銷,由原處分機關另為處分」乙案(89JBC016) —————二十四
- 關於不動產經紀業申請備查及管理登記簿記載相關事宜(內政部公報 第五卷 第十四期) (89JBCZ17) —————二十六
- 修正「內政部衛星定位測量成果供應要點」,並自八十九年七月十三日生效(內政部公報 第五卷 第十四期) (89JBCZ18) —————四十五
- 有關建物登記簿之「基地坐落」欄位名稱修正為「建物坐落」欄位執行疑義乙案(高雄市政府公報 八十九年秋字 第二十三期) (89JBCZ19) —————四十七
- 內政部函為新竹市政府建議不動產經紀人證書在三年適法緩衝期屆滿前申領者,其有效期限起算日延至上開緩衝期限屆滿之次日起算乙案(89JBCZ20) —————四十八
- 內政部函為關於逾保存年限之土地登記申請書及附件銷毀作業疑義(89JBCZ21) —————四十八

#### 八

- 修正「土地及建築改良物交換所有權移轉登記申請須知」、「土地及建築改良物判決所有權移

- 轉登記申請須知」，另訂頒「土地及建築改良物權利人更名登記申請須知」及「土地及建築改良物權利人住址變更登記申請須知」(89JBCZ22)——四十九
- 修正「臺北市府地政處土地登記及測量業務查核改進要點」第三點(89JBCZ23)——六十三
  - 內政部函為不動產經紀業管理條例第十六條規定疑義乙案(89JBCZ24)——六十四
  - 修正「內政部指定不動產經紀營業員測定單位作業要點」第十四點(89JBCZ25)——六十四
- 四
- 內政部函為修正原訂頒之地籍測量實施規則土地複丈建物測量有關駁回通知書格式內容乙案(89JBCZ26)——六十六
- (四) 地用法令
- 修正「都市計畫農業區變更使用審議規範第四十九點」、「都市計畫工商綜合專用區審議規範第二點、第八點、第二十六點、第二十八點及第三十七點」及「都市計畫媒體事業專用區審議規範第八點及第二十五點」(89JBDD27)——六十七
- (五) 重劃法令(缺)
- (六) 地價及土地稅法令
- 內政部函以「地價及標準地價評議委員會組織規程」已於八十九年七月五日以台(八九)內地字第八九七三〇四三號函發布施行，除名稱已修正外，並已刪除原應報請上級地政及財政主管機關派員指導之規定，請依規定辦理(臺北市府公報 八十九年秋字第四十二期)(89JBFA28)——六十八
  - 訂頒「辦理都市地區地價指數查編工作注意事項」(89JBFA29)——六十九
  - 納稅義務人申請實物抵繳時，如何適用遺產及贈與稅法第三十條第二項規定疑義乙案(財政部公報 第三八卷 第一九一七期)(89JBFF30)——七十
  - 遺產稅於申報核定並繳納後，因補報並經核定補徵遺產稅，納稅義務人申請以該案前次核定之課徵標的物抵繳本次應再補繳之稅款時，如符合遺產及贈與稅法第三十條第二項之規定，應准予受理並依同法施行細則第四十六條第一項規定辦理(財政部公報第三八卷 第一九一七期)(89JBFF31)——七十
- (七) 徵收法令
- 有關本府所屬各機關學校以徵收方式取得公共建設所需土地者，如土地與土地改良物確因其興辦事業計畫之需要，未同時辦理徵收時，該土地改良物之徵收案仍不宜拖延過久，以免造成民眾權益受損，並杜爭議(89JBGA32)——七十
  - 內政部函關於需用土地人依土地徵收條例第十條第二項舉行公聽會，應辦理事項乙案(89JBGA33)——七十一
  - 有關徵收分別共有土地之各共有人登記權利範圍合計不等於一或權利範圍不明之處理事宜(89JBGB34)——七十二
  - 內政部函釋依土地徵收條例第二十六條規定，應存入保管專戶之補償費，直轄市或縣(市)主管機關若未能於法定期限內存入保管專戶者，是否影響徵收效力乙案(89JBGB35)——七十三
  - 內政部函關於申請撤銷徵收土地而未申請一併撤銷徵收土地改良物之案件，請於撤銷徵收土地清冊說明三、敘明原徵收案是否一併徵收其土地改良物，如是，則該等土地改良物是否已滅失或有其他事由，故無須一併撤銷徵收其土地改良物乙案(89JBGZ36)——七十四
  - 有關需用土地人為辦理土地徵收需要，申請核發有無妨礙都市計畫證明書時，應確實查明該地區都市計畫有無指定以聯合開發、市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發，並於核發之有無妨礙都市計畫證明書備考欄內載明乙案(89JBGZ37)——七十五
- (八) 地政資訊相關法令

- 停止適用行政院函頒「中央與地方政府資訊系統整體規劃作業原則」(89JBHB38) —————七十五

### 三、臺灣省地政法令(缺)

### 四、高雄市地政法令

- 財政部函為高雄市政府所屬經管之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用者，得以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書乙案(高雄市政府公報 八十九年冬字 第四期)(89JDCZ39) —————七十五
- 修正「高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」(高雄市政府公報八十九年冬字 第四期)(89JDEZ40) —————七十七
- 修正「高雄市地價查估用建築改良物裝潢、設備及庭園設施費用參考表」(高雄市政府公報八十九年冬字 第四期)(89JDEZ41) —————七十八
- 廢止「高雄市辦理重新規定地價電子處理作業要點」(高雄市政府公報 八十九年冬字第四期)(89JDEZ42) —————八十

### 五、其他法令

#### (一) 一般法規

- 訂頒「臺北市市定古蹟指定作業要點」(89JEAZ43) —————八十

#### (二) 一般行政

- 臺北市政府建設局檢送該局有關農業區及保護區之農業用地設置土資場之意見及農業相關規範(89JEBZ44) —————八十三

### 六、判決要旨

#### (一) 最高法院判決要旨

- 八十八年度台簡上字第四一號(請求拆屋還地事件—民法第一百二十五條、七百六十七條)(司法院公報 第四十二卷 第九期)(89JFAZ45) —————八十四

#### (二) 行政法院判決要旨

- 八十九年度判字第二七九三號最高行政法院判決(土地徵收事件—土地法第二百零七條)(89JFBZ46) —————八十六
- 八十九年度停字第十號臺北高等行政法院裁定(土地登記事件—行政訴訟法第一百十六條第二項)(89JFBZ47) —————九十
- 八十九年度裁字第一一九四號最高行政法院裁定(收回被徵收土地事件—行政法院四十四年裁字第二七號判例)(89JFBZ48) —————九十一
- 八十九年度裁字第一二〇八號最高行政法院裁定(土地重劃事件—行政法院四十四年判字第四十四號判例)(89JFBZ49) —————九十二
- 八十九年度裁字第一二六一號最高行政法院裁定(所有權登記事件—行政訴訟法第九條；訴願法第三條第一項)(89JFBZ50) —————九十三
- 八十九年度停字第十五號臺北高等行政法院裁定(土地徵收事件—行政訴訟法第一百十六條第三項)(89JFBZ51) —————九十四
- 八十九年度裁字第一二三四號最高行政法院裁定(土地登記事件—行政法院四十四年判字第十八號判例、六十二年裁字第四十一號、六十二年裁字第一八二號)(89JFBZ52) —————九十七

### 七、其他參考資料

- 台八十九訴字第二八八四二號行政院決定書(耕地徵收放領補償地價事件—實施耕者有其田條例第十五條；實施耕者有其田條例臺灣省施行細則第四十五條)(89JGAZ53) —————九十八

# 訂定「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」

行政院農業委員會、內政部、財政部令

(八九)農企字第八九〇〇一〇一八〇號  
89.7.26.台(八九)內中地字第八九七九九四五號  
台財稅第〇八九〇〇四八七七九號

附「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」。

附件

農業用地作農業使用認定及核發證明辦法

## 第一章 總 則

第 一 條 本辦法依農業發展條例(以下簡稱本條例)第三條第二項及第三十九條規定訂定之。

第 二 條 本辦法所稱農業用地之範圍,係指本條例施行細則第二條第一項所定之農業用地。

第 三 條 申請人依本辦法申請農業用地作農業使用證明,其用途限於下列各款:  
一、依本條例第十八條規定申請興建自用農舍者。  
二、依本條例第三十一條規定辦理耕地所有權移轉登記者。  
三、依本條例第三十七條第一項規定申請農業用地移轉不課徵土地增值稅者。  
四、依本條例第三十八條規定申請農業用地及其地上農作物免徵遺產稅、贈與稅或田賦者。

第 四 條 依本條例第三十一條但書規定,耕地因繼承或法院拍賣之移轉,可逕依法辦理耕地所有權移轉登記,免再依本辦法申請作農業使用證明或符合土地使用管制規定之證明;但申請人為申請免徵遺產稅或不課徵土地增值稅者,仍應依本辦法申請核發作農業使用證明。

第 五 條 農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依本條例第三十四條承受耕地時,應依本辦法申請核發證明,並取得完稅證明後,始得向土地登記機關辦理所有權移轉登記。

## 第二章 農業使用認定基準

第 六 條 本條例第三條第一項第十二款所稱之農業設施或農舍,係指合於下列規定之設施:

- 一、符合都市計畫法台灣省、台北市及高雄市施行細則、台北市土地使用分區管制規則、非都市土地使用管制規則、區域計畫法、實施區域計畫地區建築管理辦法及本條例第十八條第五項所指之農舍。
- 二、符合都市計畫法台灣省與台北市及高雄市施行細則、台北市土地使用分區管制規則所指之農業建築或農業產銷必要設施。
- 三、符合區域計畫法、非都市土地使用管制規則、實施區域計畫地區建築管理辦法所指之農業設施、林業設施、畜牧設施、養殖設施、休閒農業設施、森林遊樂設施。
- 四、政府核定之農田水利、產業道路、生態保育及國土保安計畫之設施。

第 七 條 本條例第三條第一項第十二款所稱實際供農作、森林、養殖、畜牧使用而未閒置不用者,係指農業用地實際種植各類農作物、林木、飼養禽畜、水產養殖、種植牧草或植生等而實地未閒置不用。但有下列各款情形之一者,不得認定為農業使用:

- 一、非依法興建之農業設施、農舍,或有阻斷灌排水系統等情事者。
- 二、現場堆置與農業經營無關或妨礙耕作之障礙物、砂石、廢棄物或有鋪設柏油、水泥等情事者。

- 三、未依規定休耕、休養、停養或無不可抗力之理由而閒置不用者。
- 第八條 本條例第三條第一項第十二款所稱之設置相關農業設施或農舍者，係指農業用地符合區域計畫法或都市計畫法土地使用分區管制相關法令規定興建之農業設施或農舍，並持有證明文件且確實依所核定用途、面積使用者。但有下列各款情形之一者，不得認定作為農業使用：
- 一、農業設施或農舍之興建面積，超過原核准使用面積或未依原核定用途使用者。
  - 二、依規定於非都市土地使用編定前得為從來使用之農舍或設施，但無法檢具相關證明文件者。
- 第九條 農業用地依法申請供採取土石或作為營建工程廢棄土方堆置場，其使用期間或使用期滿仍未回復作為農業使用者，不得認定為農業使用。
- 第十條 農業用地於土地使用編定前已存在有祖墳者，經檢具證明文件，得認定該農業用地作農業使用。
- 第三章 申請及核發程序
- 第十一條 申請人因有第三條各款之情事，申請核發農業用地作農業使用證明時，應檢具下列文件資料，向直轄市或縣（市）政府申請：
- 一、申請書。
  - 二、土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
  - 三、申請人身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本。
  - 四、目的事業主管機關許可文件及其他相關文件。
- 前項農業用地如屬都市土地者，應另檢附都市計畫土地使用分區證明。
- 第一項農業用地如位於國家公園範圍內，應另檢附國家公園管理處出具之符合本條例施行細則第二條第一項第五款之證明文件。
- 第十二條 直轄市或縣（市）政府為辦理農業用地作農業使用之認定作業，得組成審查小組，其成員由農業、地政、都市計畫、建設（工務）、環保等單位派員組成之。其業務分工如下：
- 一、農業單位：業務聯繫與執行及現場是否作農業用途之認定工作。
  - 二、地政單位：非都市土地使用分區、用地編訂類別及土地登記文件謄本之審查及協助第十五條第二項之認定工作。
  - 三、都市計畫單位：是否符合都市土地分區使用管制規定之認定工作。
  - 四、建設（工務）單位：農舍、建物是否為合法使用之認定。
  - 五、環保單位：農業用地是否遭受污染不適作農業使用之認定。
- 第十三條 直轄市或縣（市）政府為執行第十一條及第十二條規定，得依法委任轄內鄉（鎮、市、區）公所辦理，其作業方式由直轄市或縣（市）政府訂之。
- 第十四條 直轄市或縣（市）政府依前條規定委任鄉（鎮、市、區）公所辦理之業務，如依第十二條所定工作項目有不屬於鄉（鎮、市、區）公所主管業務者，直轄市或縣（市）政府應指定該管業務單位派員配合辦理。
- 第十五條 直轄市或縣（市）政府或其委任之鄉（鎮、市、區）公所受理申請案件後，應辦理實地會勘，並就會勘結果填具會勘紀錄表。
- 直轄市或縣（市）政府或其委任之鄉（鎮、市、區）公所辦理實地會勘時，應通知土地所有權人或代理人到場指界及說明，如界址無法確定，應告知申請人向地政機關申請鑑界。
- 第十六條 申請案件經審查符合第二章規定之農業使用認定基準者，農業主管機關應出具農業用地作農業使用證明書。
- 申請案件為本條例第三條第一項第十一款所稱之耕地經審查後，其土地使用不符合第二章規定之農業使用認定基準，為辦理所有權移轉登記，應將

案件送請區域計畫法或都市計畫法土地使用分區管制主管機關，依下列方式處理：

- 一、都市計畫土地，由都市計畫主管機關依其主管法令及相關文件認定，符合使用分區管制規定者，出具符合土地使用管制規定證明。
- 二、符合非都市土地使用管制容許使用項目者，由申請人檢具目的事業主管機關核准文件，經縣（市）政府地政單位會同目的事業主管機關查核無誤後，出具符合土地使用管制規定證明書。  
縣市政府地政單位為查核前項目的事業主管機關核准文件，得會同目的事業主管機關及有關機關現場勘查。
- 三、國家公園區範圍內土地，由國家公園主管機關依其主管法令認定符合規定者，出具符合土地使用管制規定證明書。  
申請案件不符合前二項規定者，應敘明理由，駁回之。

第十七條 申請人對前條駁回之處分有異議時，得於處分書送達後十五日內，以書面並檢附相關證明文件向主管機關申請複查，複查以一次為限。

第十八條 直轄市或縣（市）政府或其委任之鄉（鎮、市、區）公所為辦理農業用地作農業使用認定作業，應依農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準之規定，向申請人收取必要之行政規費。  
依第十六條第一項及第二項核發之證明書以一份為原則，申請者為同一申請案件要求核發多份證明書時，其超過部分應另收取證明書費，每一份以新臺幣一百元計算。

第十九條 申請人取得農業用地作農業使用證明書後，未於六個月內辦理第三條規定之事項者，該證明書自動失其效力。

#### 第四章 附 則

- 第二十條 執行本辦法所需之書表格式，由中央主管機關另訂之。  
直轄市或縣（市）主管機關得依實際需要，修正前項之書表格式。
- 第二十一條 本辦法自發布日施行。

## 訂定「直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程」

內政部令

89.7.12.台（八九）內中地字第八九七九五〇四號

附「直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程」。

附件

直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程

- 第一條 本規程依不動產經紀業管理條例第三十三條第三項規定訂定之。
- 第二條 直轄市、縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會（以下簡稱本會）置委員七人至九人，其中一人為主任委員，由直轄市政府地政機關首長、縣（市）政府主任秘書以上人員擔任之，其餘委員，由直轄市或縣（市）主管機關就下列人員中遴聘之：
- 一、不動產仲介經紀業同業公會代表一人。
  - 二、不動產代銷經紀業同業公會代表一人。
  - 三、律師公會代表一人。
  - 四、直轄市、縣（市）政府商業主管機關（單位）代表一人。
  - 五、直轄市政府地政機關主管科長、縣（市）政府地政單位主管一人。
  - 六、直轄市、縣（市）政府地政事務所主任一人。
  - 七、消費者保護官一人。

八、專家學者一人。

本會委員任期三年，期滿得續聘之。但代表機關或團體出任者，應隨其本職進退。

第 三 條 本會所需工作人員，由直轄市政府地政機關、縣（市）政府首長就主管業務及有關機關人員派兼之。

第 四 條 本會會議由主任委員召集，並為會議主席；主任委員有第十一條規定應自行迴避或其他因故不能出席之情形時，應指定委員一人代理之。

第 五 條 本會開會時應有三分之二以上委員出席；決議事項應經出席委員三分之二以上之同意。

委員應親自出席前項會議，因故不能出席時，應先請假，並不得委託代表出席。

第 六 條 本會審議時，得邀請有關機關、團體、人員列席說明，並於說明後離席。

第 七 條 本會受理不動產經紀人員懲戒案後，依下列程序辦理之：

一、通知檢舉或被付懲戒人於二十日內以書面提出答辯或到場陳述。

二、送請直轄市或縣（市）主管機關提供意見。

三、提付本會會議審議。

四、製作懲戒決定書。

本會審議時，應參酌檢舉或被付懲戒人所提答辯或到場陳述之內容；屆期未提出答辯或未到場陳述時，得逕為懲戒之決定。

第 八 條 本會懲戒決定書應記載下列事項：

一、被懲戒不動產經紀人員姓名、出生年、月、日、國民身分證統一編號、不動產經紀人員證書字號、住所或居所。

二、被懲戒不動產經紀人員所屬經紀業之名稱、營業處所。

三、主文、事實及理由。

四、主任委員簽名、蓋章。

五、決定懲戒之年、月、日。

前項第一款所稱國民身分證統一編號，於被懲戒不動產經紀人員為外國人者，指護照號碼。

第 九 條 本會受理不動產經紀人員獎勵案後，應將相關文件及資料，提付本會會議審議，並決定獎勵方式。

第 十 條 本會會議對外不公開，與會人員對於討論事項、會議內容及決議均應嚴守秘密。

第 十 一 條 本會委員對具有利害關係之議案，應自行迴避。

第 十 二 條 本會決議事項，以直轄市或縣（市）主管機關名義行之。

第 十 三 條 本會對不動產經紀人員獎懲案，應於審議決定後送直轄市或縣（市）主管機關辦理，並應於二十日內以書面通知被獎懲者、被獎懲者所屬經紀業、原核發經紀人員證書之主管機關及提送獎懲之機關、團體或人員。

前項獎勵決定，直轄市或縣（市）主管機關應刊載於各該政府公報，並函送其轄內之同業公會；懲戒決定應於確定後，依上開程序辦理。

第 十 四 條 本會主任委員、委員及工作人員均為無給職。但非由本機關人員兼任者，得依規定支給交通費。

第 十 五 條 本會所需經費，由直轄市或縣（市）主管機關編列預算支應。

第 十 六 條 本規程自發佈日施行。

**「各級都市計畫委員會組織規程」第三條修正草案，業經行政院於八九年七月二日以台八九內字第二九五八號令修正後發布施行，請查照轉知**

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、臺灣省政府、福建省政府、各縣市政府、本部營建署  
89.7.20.台（八九）內人字第八九〇四四八四號

說明：

- 一、依行政院八十九年七月十二日台八十九內字第二〇九六〇號函辦理。
- 二、檢送「各級都市計畫委員會組織規程」第三條修正條文一份。

附件

各級都市計畫委員會組織規程第三條修正條文

第 三 條 內政部都市計畫委員會置主任委員及副主任委員各一人、委員二十人至三十人。

直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）都市計畫委員會置主任委員及副主任委員各一人，委員十二人至二十人。

都市計畫委員會所需工作人員，由各該機關主管都市計畫作業單位派員兼任之。但直轄市都市計畫委員會，得視業務實際需要，置專任人員；其編制表，由直轄市政府定之。

**訂定「直轄市縣（市）農村社區土地重劃委員會設置辦法」**

內政部令

89.7.5.台（八九）內中地字第八九八〇〇〇五號

附「直轄市縣（市）農村社區土地重劃委員會設置辦法」。

附件

直轄市縣（市）農村社區土地重劃委員會設置辦法

第 一 條 本辦法依農村社區土地重劃條例第四條第一項規定訂定之。

第 二 條 直轄市、縣（市）政府為辦理農村社區土地重劃，應設農村社區土地重劃委員會（以下簡稱本會），其任務如下：

- 一、重劃範圍及重劃計畫書之審議事項。
- 二、重劃區公共設施之規劃設計及施工協調事項。
- 三、重劃負擔及減免標準之審議事項。
- 四、抵費地及盈餘款運用之審議事項。
- 五、重劃土地爭議案件之調處事項。
- 六、其他有關社區土地重劃及相關計畫之推動協調事項。

第 三 條 本會置主任委員一人，由直轄市市長或縣（市）長兼任，委員若干人，由直轄市或縣（市）政府就下列人員聘兼之：

- 一、秘書長或主任秘書。
- 二、民政局局長。
- 三、建設（工務）局局長。
- 四、農業局（科）局（科）長。
- 五、財政局（科）局（科）長。
- 六、地政處（局、科）處（局、科）長。
- 七、社會局（科）局（科）長。
- 八、主計處（室）處長（主任）。
- 九、正辦理中之重劃區鄉（鎮、市、區）長若干人。



十、正辦理中之重劃區土地所有權人代表二人。

十一、專家學者二人。

前項第十款之委員，由重劃區內土地所有權人推選之。但不得具有民意代表身分。

第一項第九款及第十款之委員，僅於該重劃區業務開會時出席及參與表決，並於該重劃區業務完成後解聘之。

第 四 條 本會會議由主任委員召集，並為會議主席，主任委員不能出席時，由秘書長或主任秘書為主席。

第 五 條 本會置執行秘書一人，由地政處（局、科）處（局、科）長兼任，幹事二人至三人，由直轄市、縣（市）政府遴派現職人員兼任，承辦本會相關業務。

第 六 條 本會委員不得承包本直轄市、縣（市）農村社區土地重劃工程。

第 七 條 本會會議時，得函請有關機關派員列席，重劃區調處案件有實際需要時，並得邀請當事人列席陳述意見。

第 八 條 本會對外行文，以直轄市、縣（市）政府名義行之，其決議事項應作成紀錄交由有關業務單位執行，其執行情形應提會報告。

第 九 條 直轄市、縣（市）政府得按轄區內重劃區，組設工作小組，負責執行各項重劃業務。

第 十 條 本會委員及工作人員，均為無給職。

第 十 一 條 本辦法自發布日施行。

## 訂定「直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法」

內政部令

89.7.5.台（八九）內中地字第八九八〇〇〇八號

附「直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法」。

附件

直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法

第 一 條 本辦法依農村社區土地重劃條例第四條第一項規定訂定之。

第 二 條 直轄市、縣（市）政府為辦理農村社區土地重劃，得於實施重劃地區之鄉（鎮、市、區）設農村社區更新協進會（以下簡稱本會），其任務如下：

- 一、重劃區範圍選定、規劃之擬議事項。
- 二、重劃區公共設施之規劃設計及施工協調事項。
- 三、重劃拆遷補償標準擬議事項。
- 四、重劃前後地價之擬議事項。
- 五、重劃土地負擔及減免標準之擬議事項。
- 六、抵費地標售底價及盈餘款處理之擬議事項。
- 七、重劃爭議案件之調解事項。
- 八、其他有關社區土地重劃之推動、協調、管理維護及宣導事項。

第 三 條 本會置主任委員一人，由鄉（鎮、市、區）長兼任，委員若干人，由直轄市、縣（市）政府就下列人員聘兼之：

- 一、鄉（鎮、市、區）公所民政課課長。
- 二、鄉（鎮、市、區）公所經建（建設）課課長。
- 三、鄉（鎮、市、區）公所農業課課長。
- 四、農會代表一人。
- 五、農田水利會代表一人。

- 六、相關村里長。
- 七、地方公正人士一人至二人。
- 八、重劃區土地所有權人代表十人。

前項第七款及第八款之委員，由鄉（鎮、市、區）公所召集重劃區內土地所有權人推選之。必要時並得聘請專家學者一人至二人參與規劃、諮詢。

- 第 四 條 本會會議由主任委員召集，並為會議主席，主任委員不能出席時，由民政課課長為主席。
- 第 五 條 本會置幹事一人，由承辦主管業務人員兼任。
- 第 六 條 本會會議時，應報請直轄市、縣（市）政府派員指導，並得邀請有關單位派員列席，會議決議事項應作成紀錄，並報請直轄市、縣（市）政府備查。
- 第 七 條 本會委員不得承包本重劃區之工程。
- 第 八 條 本會對外行文，以鄉（鎮、市、區）公所名義行之。
- 第 九 條 本會委員及工作人員，均為無給職。
- 第 十 條 本辦法自發布日施行。

## 修正「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」部分條文

內政部令

89.7.20.台（八九）內中地字第八九七九七七七號

附「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」部分條文。

附件

「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」部分條文修正總說明

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法自本部於八十一年十二月三十日修正發布，迄今已逾七年。此次修正，係基於直轄市政府、臺灣省各縣（市）政府在執行獎勵土地所有權人辦理市地重劃實務上之需要，經研提意見送由本部研酌後，擬具部分條文修正案經邀集省（市）及部分縣（市）政府召開六次會議研商完成。本次共計修正十五條，增訂一條，其修正重點如下：

- 一、規定土地分配結果公告確定後，重劃會仍以盡重劃負擔義務之土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載土地所有權人為會員。（修正條文第三條）
- 二、修正第一次會員大會召開之時機為重劃計畫書公告期滿日起二個月內。（修正條文第十條）
- 三、規定會員大會之召開，除依章程之規定外，並得經全體會員十分之一以上，且其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上者之連署請求召開。（新增條文第十條之一）
- 四、修正會員大會之決議條件為，應有全體會員二分之一以上，且其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上者之同意。另增列會員大會部分權責得經會員大會決議授權由理事會辦理。且配合土地法第七十三條之一之修正，刪除未辦繼承登記土地代管機關代為參與會員大會之規定。（修正條文第十一條）
- 五、修正擬辦重劃地區範圍內公有土地管理機關已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定者，得免納入其範圍之適用對象，限定需位於都市計畫未指定整體開發之地區。另闡明重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者，不予核定辦理重劃。（修正條文第十九條）
- 六、修正自辦市地重劃土地所有權人提供之公共設施用地，扣除原公有道路、溝渠、河川用地及未登記地抵充部分後賸餘面積，應達全區土地扣除上開抵充土地後面積之百分之十五。（修正條文第二十五條）
- 七、修正重劃負擔總計表所列之土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大

會通過之數額為準。(修正條文第三十一條)

八、修正自辦市地重劃之結算，由理事會於交接土地及清償債務後三個月辦理公告，免提會員大會通過，但應報請直轄市或縣(市)政府備查。(修正條文第四十三條)

九、為縮短市地重劃之流程，提高執行效率，規定部分自辦市地重劃之執行細節事宜，如「土地所有權人或墓主拒不拆遷，經理事會協調不成訴請司法機關裁判」、「土地所有權人阻撓重劃施工或地上物所有人拒領補償費，訴請司法機關裁判」、「土地所有權人對於土地分配公告事項異議，經理事會協調處理，其處理結果無涉其他會員之權益」及「土地登記完竣後土地所有權人未限期遷讓者，訴請司法機關裁判」等事項為理事會之權責，免提會員大會通過。(修正條文第二十九條、第三十二條及第三十八條)

十、為使法條用語統一，理、監事等文字修正為理事、監事。(修正條文第九條第五款、第十條、第十一條第二項第二款、第三款及第八款)

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法部分條文

第三條 自辦市地重劃，應依本辦法之規定組織重劃會，設立時應冠以市地重劃區名稱。

前項重劃會，係以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員。但土地分配結果公告確定後，以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載土地所有權人為會員。

第九條 重劃會章程應載明左列事項：

- 一、重劃會名稱及會址。
- 二、重劃區範圍及核准文號。
- 三、會員大會召開之條件、程序。
- 四、會員之權利與義務。
- 五、理事、監事之名額、選任、解任。
- 六、理事會、監事會之權責。
- 七、出資方式及財務收支程序。
- 八、章程之訂定與修改。
- 九、依第三十二條第二項規定訴請司法機關裁判之期限及逾期不訴請裁判之處理。

第十條 籌備會應於重劃計畫書公告期滿日起二個月內通知土地所有權人並召開第一次會員大會，審議章程、重劃計畫書，並互選代表組成理事會、監事會，分別負責執行業務。

前項理事會應由理事七人以上組成之，並由理事互選一人為理事長；監事名額不得超過理事名額三分之一。但重劃會會員人數為八人以下時，得選一人為監事，其餘會員均為理事。

重劃會於第一次會員大會選定理事、監事後成立。重劃會成立後，應將章程、會員與理事、監事名冊、第一次會員大會及理事會紀錄送請直轄市或縣(市)主管機關核備。

籌備會有左列情形之一者，直轄市或縣(市)主管機關得解散之：

- 一、籌備會自報准核備之日起一年內未依第二十四條規定辦理者。
- 二、未於重劃計畫書公告期滿日起二個月內成立重劃會者。

第十條之一 會員大會之召開，除依章程規定外，得經全體會員十分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上連署，以書面記明提議事項及理由，請求理事會召開。

前項請求提出後十五日內，理事會不為召開之通知時，會員得報經主管機關許可自行召開。

經會員大會決議之提案，於一年內不得作為連署請求召開會員大會之提

議事項或理由。

第十一條 會員大會舉辦時，會員如不能親自出席者，得以書面委託他人代理；其為政府機關或法人者，由代表人或指派代表行使之；其為未辦理繼承登記土地經法院指定遺產管理人者，得由遺產管理人代為行使之。

會員大會之權責如左：

- 一、通過或修改章程。
- 二、選任或解任理事、監事。
- 三、監督理事、監事職務之執行。
- 四、追認或修正重劃計畫書。
- 五、重劃分配結果之認可。
- 六、抵費地之處分。
- 七、預算及決算之審議。
- 八、理事會、監事會提請審議事項。
- 九、本辦法規定應提會員大會審議之事項。
- 十、其他重大事項。

會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。

第二項之權責，除第一款至第四款及第八款外，得經會員大會決議授權由理事會辦理。

第十九條 籌備會申請擬辦重劃地區有左列各款情形之一者，應不予核准：

- 一、重劃範圍不符合第五條規定者。
- 二、非屬都市計畫指定整體開發地區，經選定市地重劃範圍內之公有土地管理機關已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定者。但剔除該部分公有土地後，重劃範圍仍屬完整者，不在此限。
- 三、經政府擬定開發計畫或有重大建設者。
- 四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。
- 五、經政府指定以區段徵收方式開發者。

第二十條 申請擬辦重劃範圍內土地所有權人依本條例第六十條第一項規定應提供之公共設施用地，經直轄市或縣（市）主管機關計算結果，扣除原公有道路、溝渠、河川用地及未登記地抵充部分後賸餘面積，未達全區土地扣除上開抵充土地後之面積百分之十五者，直轄市或縣（市）主管機關應通知籌備會重新調整擬辦重劃範圍。

依前項規定處理結果，應共同負擔之公共設施用地仍未達百分之十五者，其不足部分得按左列順序經重劃區全體土地所有權人同意列為共同負擔或由部分土地所有權人同意自行負擔後，准予辦理市地重劃：

- 一、提供區內其他非共同負擔之公共設施用地。
- 二、增加劃設之公共設施用地，經徵得直轄市或縣（市）都市計畫主管機關之同意。

依都市計畫規定應以整體開發或以市地重劃方式開發地區，不論一次開發或分期分區開發，其提供共同負擔公共設施用地比例，應以不低於該地區尚未開發部分都市計畫規劃屬本條例第六十條第一項規定十項公共設施用地全部合計，扣除依法抵充土地後賸餘面積，占該尚未開發地區土地扣除抵充土地後之面積比例為限，不適用前二項之規定。

第二十九條 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會參照直轄市或縣（市）政府所訂土地改良物或墳墓拆遷補償標準查定，

並提交會員大會通過後辦理。

前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃土地分配或工程施工者為限。土地改良物所有權人或墓主拒不拆遷時，得由理事會協調；協調不成時，訴請司法機關裁判。

自辦市地重劃進行中，重劃區內土地所有權人阻撓重劃施工或地上物所有人拒領補償費者，依前項規定程序辦理。

第三十一條 重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施辦法規定辦理。重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣（市）主管機關核備。

前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用及貸款利息，以重劃計畫書所載數額為準。

第三十二條 重劃區土地分配完畢後，理事會應即檢具左列圖冊提經會員大會通過後，公告公開閱覽三十日，並通知土地所有權人：

- 一、計算負擔總計表。
- 二、重劃前後土地分配清冊。
- 三、重劃後土地分配圖。
- 四、重劃前地籍圖。
- 五、重劃前後地號圖。

土地所有權人得於前項公告期間內提出異議，理事會應予協調處理，並將處理結果送會員大會追認；協調不成，異議人得於一定期限內訴請司法機關裁判。

第一項通知方式，由重劃會以書面雙掛號函或由專人送達簽收；其未能送達者，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定，准為公示送達。

第二項土地所有權人之異議，經理事會協調處理結果，有左列情形之一者，可免提會員大會追認：

- 一、協調不成。
- 二、該土地所有權人同意依原公告成果辦理分配。
- 三、相關土地所有權人均同意辦理調整分配而未涉及抵費地之調整。

第三十八條 自辦市地重劃區辦竣土地登記後，重劃會應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場交接土地，並限期辦理遷讓或接管。逾期不遷讓者，得經理事會通過後訴請司法機關裁判。

第四十二條 自辦市地重劃地區重劃工程完竣，理事會應申請各該工程主管機關會同驗收合格，並由承包商向工程主管機關繳交工程結算金額百分之一之保固保證金後，送請各該工程主管機關接管養護。保固期滿無事故者，該保固保證金無息退還承包商。

第四十三條 自辦市地重劃於交接土地及清償債務後，理事會應於三個月內辦理結算，並報請直轄市或縣（市）政府備查後公告。前項公告應張貼於重劃區適當位置、當地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處之公告牌。

第四十九條 自辦市地重劃完成後之土地，由重劃會於重劃完成之日起三十日內列冊報經主管機關轉送稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。

第五十條 自辦市地重劃區抵費地出售時，不計徵土地增值稅。

第五十五條 政府因舉辦大規模重劃之需要，將已完成自辦市地重劃之地區列入重劃範圍時，應將自辦市地重劃之負擔予以扣除。

# 「不動產估價師法」業經總統於八 九年 月四日以華總一義字第八 九 二二七一一三 號令公布如附件

臺北市府地政處函 臺北市府地政處第一、三、四、五科、臺北市府地政處資訊室（  
請刊登法令月報）、臺北市府地政處所屬各所隊

89.10.19.北市地二字第八九二二六四五六〇〇號

說明：依本府八十九年十月十六日府地二字第八九〇九四八七六〇〇號函辦理。

附件一  
總統令

華總一義字第八九〇〇二二七一一三〇號

茲制定不動產估價師法，公布之。

附件二  
不動產估價師法

中華民國八十九年十月四日公布

## 第一章 總 則

第 一 條 中華民國國民經不動產估價師考試及格，並依本法領有不動產估價師證書者，得充任不動產估價師。

第 二 條 本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 三 條 經不動產估價師考試及格者，得向中央主管機關請領不動產估價師證書。

第 四 條 有下列情形之一，不得充任不動產估價師；其已充任不動產估價師者，撤銷其不動產估價師證書：  
一、曾因不動產業務上有關詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑六個月以上刑之宣告確定者。  
二、受本法所定除名處分者。  
三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

## 第二章 登記及開業

第 五 條 領有不動產估價師證書，並具有實際從事估價業務達二年以上之估價經驗者，得申請發給開業證書。

不動產估價師在未領得開業證書前，不得執行業務。

第一項所稱估價經驗之認定標準，由中央主管機關定之。

第 六 條 不動產估價師登記開業，應備具申請書，並檢附不動產估價師證書及實際從事估價業務達二年以上之估價經驗證明文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請，經審查登記後，發給開業證書。

直轄市及縣（市）主管機關，應備具開業不動產估價師登記簿；其格式，由中央主管機關定之。

第 七 條 直轄市及縣（市）主管機關於核發不動產估價師開業證書後，應刊登政府公報，並報中央主管機關備查；撤銷或註銷開業證書時，亦同。

第 八 條 有下列情形之一，不發給開業證書；已領者，撤銷之：

- 一、經撤銷不動產估價師證書者。
- 二、經公立醫院或教學醫院證明有精神病者。
- 三、受禁治產宣告尚未撤銷者。
- 四、受破產宣告尚未復權者。

依前項第二款至第四款撤銷開業證書者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業證書。

第 九 條 不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所執行業務，或由二個以

上估價師組織聯合事務所，共同執行業務。

前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。

第十條 不動產估價師事務所遷移於核准登記開業之直轄市或縣（市）以外地區時，應檢附原開業證書向原登記之主管機關申請核轉遷移登記；遷移地之主管機關於接獲原登記主管機關通知後，應即核發開業證書，並復知原登記主管機關將原開業證書註銷。

第十一條 不動產估價師開業後，其登記事項有變更時，應於事實發生之日起三十日內，報該管直轄市或縣（市）主管機關登記。

第十二條 不動產估價師自行停止執行業務，應於事實發生之日起三十日內，敘明事由，檢附開業證書，向直轄市或縣（市）主管機關申請註銷開業證書。

第十三條 不動產估價師開業後，有第八條第一項規定情形之一或死亡時，得由其最近親屬或利害關係人檢附有關證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請撤銷或註銷開業證書。

直轄市或縣（市）主管機關知悉前條或前項情事時，應依職權予以撤銷或註銷其開業證書。

### 第三章 業務及責任

第十四條 不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。

未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。

第十五條 不動產估價師受委託辦理業務，其工作範圍及應收酬金，應與委託人於事前訂立書面契約。

第十六條 不動產估價師受委託辦理各項業務，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為及違反或廢弛其業務上應盡之義務。

不動產估價師違反前項規定，致委託人或利害關係人受有損害者，應負損害賠償責任。

第十七條 不動產估價師不得允諾他人以其名義執行業務。

第十八條 不動產估價師對於因業務知悉之秘密，除依第二十一條之規定或經委託人之同意外，不得洩漏。但為提昇不動產估價技術，得將受委託之案件，於隱匿委託人之私人身份資料後，提供做為不動產估價技術交流、研究發展及教學之用。

第十九條 不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。

不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。

不動產估價師對於委託估價案件之委託書及估價工作記錄資料應至少保存十五年。

第二十條 不動產估價師開業證書有效期限為四年。期滿前，不動產估價師應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證。屆期未換證者，應備具申請書，並檢附最近四年內完成受訓三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依第六條第一項規定，重行申請開業登記及發給開業證書。

前項機關（構）、學校、團體、專業訓練或與專業訓練相當之證明文件認可辦法，由中央主管機關定之。

第二十一條 主管機關得檢查不動產估價師之業務或令其報告，必要時，得查閱其業

務記錄簿，不動產估價師不得規避、妨礙或拒絕。

前項業務記錄簿之格式，由中央主管機關定之。

#### 第四章 公會

第二十二條 不動產估價師領得開業證書後，非加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，不得執行業務。不動產估價師公會對具有資格之不動產估價師之申請入會，不得拒絕。

不動產估價師於加入公會時，應繳納會費，並由公會就會費中提撥不低於百分之二十之金額，作為不動產估價研究發展經費，交由不動產估價師公會全國聯合會設管理委員會負責保管；以其孳息或其他收入，用於不動產估價業務有關研究發展事項。

前項管理委員會之組織及經費運用辦法，由不動產估價師公會全國聯合會定之，並報中央主管機關備查。

不動產估價師事務所遷移於原登記開業之直轄市或縣（市）以外地區時，於依第十條規定領得新開業證書後，應向該管不動產估價師公會申請辦竣出會及入會後，始得繼續執業。

第二十三條 直轄市或縣（市）不動產估價師公會，以在該區域內開業之不動產估價師十五人以上發起組織之；其不滿十五人者，得加入鄰近直轄市或縣（市）之不動產估價師公會。

第二十四條 不動產估價師公會於直轄市或縣（市）組設之，並設不動產估價師公會全國聯合會於中央政府所在地。

在直轄市或縣（市）內之同級公會，以一個為限。

不動產估價師公會全國聯合會，在全國以一個為限。

第二十五條 不動產估價師公會全國聯合會，應由直轄市或縣（市）不動產估價師公會七個單位以上之發起組織之；但經中央主管機關核准者，不在此限。

第二十六條 不動產估價師公會置理事、監事，由會員（會員代表）大會選舉之，其名額如下：

一、縣（市）不動產估價師公會之理事不得逾十五人。

二、直轄市不動產估價師公會之理事不得逾二十五人。

三、不動產估價師公會全國聯合會之理事不得逾三十五人。

監事名額不得超過理事名額三分之一。候補理事、候補監事名額不得超過理事、監事名額三分之一。

理事、監事名額在三人以上者，得分別互選常務理事及常務監事；其名額不得超過理事或監事總額三分之一；並由理事就常務理事中選舉一人為理事長，其不設常務理事者，就理事中互選之。常務監事在三人以上時，應互推一人為監事會召集人。

理事、監事之任期為三年，連選連任，理事長之連任以一次為限。

第二十七條 不動產估價師公會應訂立章程，造具會員名冊及職員簡歷冊，報請該管人民團體主管機關核准立案，並報所在地主管機關備查。

第二十八條 不動產估價師公會章程，應規定下列事項：

一、名稱、組織區域及會址。

二、宗旨、組織及任務。

三、會員之入會及出會。

四、會員（會員代表）之權利及義務。

五、會員代表、理事、監事、候補理事、候補監事之名額、權限、任期及其選任、解任。

六、會員遵守之公約。



- 七、風紀維持方法。
- 八、會議。
- 九、會費、經費及會計。
- 十、章程修訂之程序。
- 十一、其他有關會務之必要事項。

第二十九條 不動產估價師公會應將下列事項，報該管人民團體主管機關及所在地主管機關：

- 一、會員名冊及會員之入會、出會。
- 二、理事、監事選舉情形及當選人姓名。
- 三、會員（會員代表）大會、理事會及監事會開會之紀錄。
- 四、提議及決議事項。

#### 第五章 獎 懲

第三十條 不動產估價師對不動產估價學術、技術、法規或其他有關不動產估價事宜之研究或襄助研究、辦理，有重大貢獻者，直轄市或縣（市）主管機關得報請中央主管機關予以獎勵。

第三十一條 不動產估價師之獎勵如下：

- 一、頒發獎狀或獎牌。
- 二、頒發專業獎章。

第三十二條 違反第十四條第二項之規定者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。

第三十三條 不動產估價師已領有開業證書未加入不動產估價師公會而執行業務者，處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。

不動產估價師未領有開業證書、開業證書屆期未換證、已撤銷或註銷開業證書或受停止執行業務處分而仍執行業務者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

受第一項或前項處分合計三次，而仍繼續執行業務者，撤銷其不動產估價師證書。

第三十四條 依前二條所處罰鍰，經限期繳納，屆期仍未繳納者，移送法院強制執行。

第三十五條 不動產估價師之懲戒處分如下：

- 一、警告。
- 二、申誠。
- 三、停止執行業務二個月以上二年以下。
- 四、除名。

不動產估價師受警告處分三次者，視為申誠處分一次；申誠處分三次者，應另予停止執行業務之處分；受停止執行業務處分累計滿三年者，應予除名。

第三十六條 不動產估價師違反本法規定者，依下列規定懲戒之：

- 一、違反第九條第二項、第十條至第十二條或第十五條規定情事之一者，應予警告或申誠。
- 二、違反第十八條或第十九條第二項規定情事之一者，應予申誠或停止執行業務。
- 三、違反第十六條第一項、第十七條、第二十一條或第二十二條第四項規定情事之一者，應予停止執行業務或除名。

第三十七條 直轄市及縣（市）主管機關應設不動產估價師懲戒委員會，處理不動產估價師懲戒事項。

前項懲戒委員會之組織，由中央主管機關定之。

第三十八條 不動產估價師有第三十六條各款情事之一時，利害關係人、直轄市或縣（市）主管機關或不動產估價師公會得列舉事實，提出證據，送請該不動產估價師登記地之不動產估價師懲戒委員會處理。

第三十九條 不動產估價師懲戒委員會對於不動產估價師懲戒事項，應通知被付懲戒之不動產估價師，限於二十日內提出答辯或到會陳述；如不依限提出答辯或到會陳述時，得逕行決定。

不動產估價師懲戒委員會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。

第四十條 被懲戒人受懲戒處分後，應由直轄市或縣（市）主管機關執行，並通知公會及刊登政府公報。

第六章 附 則

第四十一條 不動產估價師間，對於同一標的物在同一期日價格之估計有百分之二十以上之差異時，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調相關之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

不動產估價師公會為前項之處理時，發現不動產估價師有違反本法之規定時，應即依第三十八條之規定處理。

第四十二條 外國人得依中華民國法律，應不動產估價師考試。

前項考試及格，領有不動產估價師證書之外國人，在中華民國執行不動產估價師業務，應經中央主管機關許可，並遵守中華民國一切法令及不動產估價師公會章程。

違反前項規定者，除依法懲處外，中央主管機關得撤銷其許可，並將所領不動產估價師證書撤銷。

第四十三條 外國人經許可在中華民國執行不動產估價師業務者，其所為之文件、圖說，應以中華民國文字為之。

第四十四條 本法施行前已從事第十四條第一項所定不動產估價業務者，自本法施行之日起，得繼續執業五年；五年期滿後尚未取得不動產估價師資格並依本法開業者，不得繼續執行不動產估價業務。

本法公布施行前已從事不動產估價業務滿三年，有該項執行業務所得扣繳資料證明或薪資所得扣繳資料證明並具有專科以上學校畢業資格，經中央主管機關審查合格者，得應不動產估價師特種考試。

前項特種考試，於本法公布施行後五年內辦理三次。

公司或商號於本法施行前已登記經營不動產估價業務者，自本法施行之日起五年內應辦理解散或變更登記停止經營是項業務，五年期滿即由該管登記機關撤銷其公司或商業登記之全部或部分登記事項，不得繼續經營不動產估價業務。

第四十五條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第四十六條 本法自公布日施行。

## 函轉行政院修正「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」乙案

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關暨區公所（不含法規委員會、地政處）

89.9.29.府地四字第八九〇八八九〇三〇〇號

說 明：

- 一、依行政院八十九年九月二十一日台八十九財字第二七七六五號函辦理，並檢送該函及附件影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、地政處（請刊登地政法令月報）。

附件一

行政院函 財政部、內政部、外交部、國防部、教育部、法務部、經濟部、交通部、蒙藏委員會、僑務委員會，中央銀行、行政院主計處、行政院人事行政局，行政院新聞局、行政院衛生署、行政院環境保護署、行政院海岸巡防署、行政院經濟建設委員會、行政院國軍退除役官兵輔導委員會、行政院青年輔導委員會、行政院原子能委員會、行政院國家科學委員會、行政院研究發展考核委員會、行政院農業委員會、行政院文化建設委員會、行政院勞工委員會、行政院公平交易委員會、行政院大陸委員會、中央選舉委員會、行政院消費者保護委員會、行政院公共工程委員會、行政院原住民委員會、行政院體育委員會、北美事務協調委員會、國立故宮博物院、臺灣省政府、福建省政府、臺北市政府、高雄市政府

89.9.21.台八十九財字第二七七六五號

主 旨：財政部建議修正「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」一案，業經本院於中華民國八十九年九月二十一日分行，並自即日生效，請查照。

說 明：

- 一、依財政部八十九年十二月八日台財產接字第八八〇三二八一五號函辦理。
- 二、檢送修正「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」一份。

附件二

修正「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」

各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第二十六條或國有財產法第三十八條申辦撥用時，以無償為原則。但下列不動產，應辦理有償撥用：

- 一、國有學產不動產。
- 二、獨立計算盈虧之非公司組織之公營事業機構與其他機關間互相撥用之不動產。
- 三、專案核定作為變產置產之不動產，非被撥用作道路使用者。
- 四、管理機關貸款取得之不動產，其處分收益已列入償債計畫者。
- 五、抵稅不動產。
- 六、特種基金與其他機關間互相撥用之不動產。
- 七、撥供屠宰場、市場、公共造產事業使用之不動產。
- 八、都市計畫住宅區、商業區不動產或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地及其地上建築改良物，且其非屬中央政府機關撥用國有不動產之情形者。
- 九、其他依法令規定應辦理有償撥用之不動產。

辦理有償撥用不動產時，土地之取償，以核准撥用日當期公告土地現值為準，地上建築改良物之取償，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準。

## 內政部函為關於農業發展條例第十六條第四款執行疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

89.10.13.北市地一字第八九二二六一五八〇〇號

說 明：奉交下內政部八十九年十月六日台（八九）內地字第八九一三七四〇號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 台中縣政府

89.10.6.台（八九）內地字第八九一三七四〇號

主 旨：關於農業發展條例第十六條第四款執行疑義乙案，請 查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會八十九年九月十八日（八九）農企字第八九〇一四七〇七五號函辦理及兼復 貴府八十九年八月十四日八九府地籍字第二一四〇二六號函。
- 二、按「每宗耕地分割後每人所有面積未達〇·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：……四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。……」為農業發展條例第十六條第四款所明定；關於農業發展條例修正前已共有之耕地，於該條例修正後，共有人分別移轉其持分土地於新共有人，並經多次移轉，其共有人數仍維持該條例修正前人數，雖其共有人間持分已有變動，惟基於產權單純化及本案土地原屬農業發展條例修正施行前之共有耕地，得依前開規定辦理分割。

### 內政部函為關於耕地分割執行要點第 六點規定乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

89.10.20.北市地一字第八九二二六九三〇〇〇號

說明：奉交下內政部八十九年十月十六日台（八九）內地字第八九一四三三〇號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府

89.10.16.台（八九）內地字第八九一四三三〇號

主旨：關於耕地分割執行要點第十六點規定乙案，請 查照並轉行辦理。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會八十九年九月二十九日（八九）農企字第〇八九〇一四七五四九號函辦理。兼復臺南縣政府八十九年八月七日八九府地測字第一二六二三八號函、中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會八十九年七月三十一日（八九）全地公二字第第三九五號函及張文真先生八十九年八月五日陳情書。
- 二、關於辦竣農地重劃之土地，依農業發展條例第十六條規定辦理分割時，應依耕地分割執行要點第十六點：「已辦理農地重劃之耕地，依本條例第十六條規定辦理分割時，不受農地重劃條例施行細則第三十四條有關最小丘塊土地短邊十公尺之限制。但分割後之農地丘塊，以能直接臨接灌溉、排水設施及農路為原則。」辦理，以維護農地重劃之成果。惟如符合下列情形者，不在此限。1、重劃後土地如因受限於地形、地勢等特殊原因而未能施設農水路者，即重劃後農地丘塊缺少灌溉、排水及臨路其中一項以上者。2、農地重劃區內之灌溉水路兼具排水功能者，實務上宜認定為直接臨接灌溉、排水設施。

### 行政院農業委員會函為農業發展條例第 八條所稱之「取得」是否包括繼承或分割繼承乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府工務局建築管理處、臺北市政府都市發展局、臺北市各地政事務所

89.10.26.北市地一字第八九二二七四九八〇〇號

說明：

- 一、奉交下行政院農業委員會八十九年十月十七日（八九）農企字第〇八九〇一五一五八二號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、

臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市土地登記專業代理人志工協會、本府法規委員會（惠請刊登市府公報）、本處第一科、資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

行政院農業委員會函 臺北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府

89.10.17.（八九）農企字第○八九○一五一五八二號

主 旨：有關農業發展條例第十八條所稱之「取得」是否包括繼承或分割繼承案，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、依據內政部八十九年九月二十八日台（八九）內中地字第八九一八五八六號函辦理。
- 二、查農業發展條例第十八條所稱之「取得」，本會前於本（八十九）年六月二十七日以（八九）農企字第八九○一三二七○七號函轉內政部函復略以「不動產之得喪變更，以登記為生效要件，是以取得土地有效日期係以登記機關土地登記簿之登記日期為準。」惟該函係指買賣之情形，茲因繼承或分割繼承取得問題再生疑義，經洽詢內政部函復略以「按『不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失及變更者，非經登記不生效力。』、『因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。』、『繼承，因被繼承人死亡而開始。』分為民法第七百五十八條、第七百五十九條及第一千一百四十七條所明定，又查『因繼承而取得不動產物權，係依法律行為以外之事由所生不動產物權之變動，不受民法第七百五十八條所定須經登記始生效力之限制。』最高法院四十年臺上字第一〇〇一號著有判例。故因繼承、分割繼承而取得農業用地者，不待登記即已生效，並應以『被繼承人死亡日期』為農業發展條例修正施行前或後取得之分際。」是以爾後因繼承或分割繼承涉及農業發展條例第十八條「取得」認定疑義，請參照內政部上開函釋辦理。

## 內政部函為增訂登記原因標準用語「耕地租約終止」及代碼D G，其意義及適用部別乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

89.10.30.北市地一字第八九二二七七〇〇〇〇號

說 明：

- 一、依內政部八十九年十月二十四日台（八九）內地字第八九七三七九〇號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處資訊室（惠請刊登地政法令月報）、臺北市政府地政處第一科、第三科。

附件一

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、各縣市政府

89.10.24.台（八九）內地字第八九七三七九〇號

主 旨：增訂登記原因標準用語「耕地租約終止」及代碼D G，其意義及適用部別如附件，請 查照轉行。

說 明：

- 一、依據葉裕州先生八十九年八月三十一日書函辦理。
- 二、依「農業發展條例」第十六條第五款規定租佃雙方協議以分割方式終止耕地三七五租約，並將耕地依協議內容分割為租佃雙方單獨所有者，其登記原因應為「耕地租約終止」，請查照。

附件二

登記原因	意義	土地標示部	建物標示部	土地建物所有權部	土地建物他項權利部	備註
耕地租約終止	依「農業發展條例」第十六條第五款規定租佃雙方協議以分割方式終止耕地三七五租約，得分割為租佃雙方單獨所有。			√		代碼：DG

### 內政部函為多筆土地設定用益物權辦理收件登記作業乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

89.10.6.北市地一字第八九二二四八一七〇〇號

說明：依內政部八十九年九月二十六日台（八九）內中地字第八九八〇七四八號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 台北市政府地政處、高雄市政府地政處、台灣省各縣市政府、金門縣政府、連江縣政府

89.9.26.台（八九）內中地字第八九八〇七四八號

主旨：關於多筆土地設定用益物權辦理收件登記作業乙案，請查照轉知。

說明：

- 一、依據台灣糖業公司本（八十九）年五月八日資用字第八九九三〇〇一〇七三號函辦理。
- 二、查用益物權設定在於「使用收益」，與擔保物權係「擔保債權之行使」，其性質上有所區別，而多筆土地設定用益物權時，為避免以同一收件號形成共同擔保，前經本部中部辦公室以八十八年十月一日台（八八）內中地字第八八一九五八二、八十九年一月三日台（八八）內中地字第八八二六三二五號函示，多筆土地設定用益物權，以每一標示一收件號辦理收件，及依土地登記規則第一百四十四條規定，於契約書上分別加註各筆之權利價值。惟實施以來，常有民眾、土地登記代理業者及有關單位反映，分筆收件之作業方式，不符簡政便民，且易造成權利人權狀管理上之不便及增加代理人代理案件稅賦之負擔，經本部函詢各直轄市、縣（市）政府意見，依契約自由訂定原則及尊重立約當事人之意思表示，倘申請人主張所設定之土地為共同設定，且無法區分各筆之地租及權利價值者，得以同一收件號受理收件。
- 三、另多筆土地設定用益物權，申請人主張以一標示一收件號者，其收件方式及有關事宜如下：
  - （一）申辦設定之土地標示及相關資料填載於同一份契約書上，無須分件填載。
  - （二）設定之筆數少於十筆者，僅收一母號，其餘土地則由登記機關以內部收件方式加收子號辦理。
  - （三）設定之筆數為十筆（含十筆）以上者，收二件（含二件）以上之母號（例：十筆收二件；二十筆則收三件，以下類推），其餘土地則由登記機關分別將各該母號以內部收件方式加收子號辦理。
  - （四）由申請人依土地登記規則第一百四十四條規定，於設定契約書（6）地租欄後

加註各筆之權利價值，並於(7)「權利價值」欄內填寫所設定土地之「總權利價值」。

- (五) 登錄收件資料時，第一筆母號內之筆(棟)數欄請登載該申請案之所有筆(棟)數，其餘加收之母號及子號，勿需登載筆(棟)數資料，且代理人欄以登記機關之名義登載之。

### **有關部分共有人依土地法第三十四條之一申請地上權設定時，他共有人如主張申請地上權設定之共有人所訂地租及與地上權人之約定事項極不合理，嚴重損害渠等權益，而以書面提出異議時，登記機關得否據以駁回該地上權設定之申請疑義乙案，復如說明**

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所

89.10.2.北市地一字第八九二二三九五六〇〇號

說 明：

- 一、復貴所八十九年八月十五日北市中地一字第八九六一三五二九〇〇號函。
- 二、按土地法第三十四條之一第一項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」同條第三項規定：「第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」是有關共有土地或建築改良物之處分、變更及設定負擔，土地法之上開規定係屬特別規定而排除民法相關規定之適用，其立法意旨在於保護多數共有人之利益及促進共有物之有效利用，避免因共有物之處分、變更及設定負擔依民法規定均應得全體共有人同意，致使處分窒礙難行。
- 三、次按，土地法上開規定之立法意旨既為保護多數共有人之利益及促進共有物之有效利用，則只要部分共有人就共有土地或建築改良物為上開行為時具備法定要件，即符合共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，或共有人之應有部分合計已逾三分之二者，其人數不予計算之規定，則該部分共有人之處分行為即屬有效，至該處分行為之對價或補償之多寡，土地法第三十四條之一在所不問，僅於該條第三項規定「第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。……」，換言之，他共有人如就對價或補償之金額有所疑義，要不影響該條第一項共有人所為處分行為之效力，登記機關自無由因他共有人之異議而依土地登記規則第五十一條規定駁回該部分共有人有關地上權設定登記之申請，而內政部訂頒之「土地法第三十四條之一執行要點」第八點第(二)款：「……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」之規定，即本此意旨。
- 四、是以，貴所建議於「土地法第三十四條之一執行要點」增訂有關共有人如依土地法第三十四條之一第一項設定地上權時，他共有人如就應得之對價或補償有爭執，並書面提出異議者，除爭執業經法院裁定外，登記機關應予駁回登記之申請相關條文乙節，自屬不宜。

### **有關內政部函為修正登記原因標準用語「地號更正」為「地建號更正」及其意義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

89.10.11.北市地一字第八九二二五五九七〇〇號

說明：依內政部八十九年十月四日台（八九）內中地字第八九八〇七六六號函辦理，並檢送該內政部函影本乙份。

附件

內政部函 台北市政府地政處、高雄市政府地政處、台灣省各縣市政府、金門縣政府、連江縣政府

89.10.4.台（八九）內中地字第八九八〇七六六號

主旨：修正登記原因標準用語「地號更正」為「地建號更正」及其意義，請查照轉知。

說明：按登記原因標準用語「地號更正」之適用部別包括土地、建物標示部，且實務上無論地號或建號更正均應以「地建號更正」之程式類別辦理登記（即建號更正之情況亦以此程式類別辦理），惟登記原因僅有「地號更正」可資適用，造成登錄上之困擾，爰修正登記原因「地號更正」為「地建號更正」及其意義如下：

	登記原因	意義	土地標示部	建物標示部	土地建物所有權部	土地建物他項權利部	備註
修正前	地號更正	地號因重複登記或誤載時所為之登記	√	√	√	√	
修正後	地建號更正	地號或建號因重複登記或誤載時所為之登記	√	√	√	√	

### 有關郭雲俠君等六人因繼承登記費罰鍰事件，不服處分提起訴願，經本府決定「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所

89.9.30.北市地一字第八九二二四〇五一〇〇號

說明：

- 一、依內政部八十九年九月十八日台（八九）內中地字第八九一五二八八號函辦理，兼復貴所八十九年七月二十日北市中地一字第八九六一一三〇一〇〇號函，並檢送上開內政部函影本乙份。
- 二、案經本處八十九年七月二十八日北市地一字第八九二一八〇三九〇〇號函（副本諒達）報奉內政部前揭號函核復，略以：「按『聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。』係土地法第七十六條第一項所明定；為符上開法令規定及行政法院八十八年度判字第六十九號判例意旨，本部以八十九年六月十三日台（八九）內中地字第八九七九五九七號函修正『土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定』第三點，即規定繼承登記案件，有權利價值者、無核定價值或免申報者分別依該點第三款『繼承登記以稅捐機關核定之繳（免）納遺產稅之價值為準。』、第四款『無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期申報地價或房屋現值為準；無當期申報地價者，以土地權利變更之日最近一期之申報地價為準。但因駁回重新申請登記時，以前次申請登記時計徵登記費之價值為準。』辦理，與行政法院八十八年度判字第六十九號判例意旨並無不符。本案訴願決定『原處分撤銷，由原處分機關另為處分。』並於理由內敘明囑原處分機關依此檢討或申請釋示乙節，請參依前開意旨辦理。」本案請依上開內政部函釋辦理。



- 三、副本抄送臺北市各地政事務所（中山所除外）、臺北市政府地政處資訊室（惠請刊登法令月報）、臺北市政府地政處第一科（以上均含內政部八十九年九月十八日台（八九）內中地字第八九一五二八八號函及本處八十九年七月二十八日北市地一字第八九二一八〇三九〇〇號函影本各乙份）。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處

89.9.18.台（八九）內中地字第八九一五二八八號

主旨：有關郭雲俠君等六人因繼承登記費罰鍰事件，不服處分提起訴願，經訴願決定「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處八十九年七月二十八日北市地一字第第八九二一八〇三九〇〇號函
- 二、按「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。」係土地法第七十六條第一項所明定；為符上開法令規定及行政法院八十八年度判字第六十九號判例意旨，本部以八十九年六月十三日台綱內中地字第八九七九五九七號函修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點，即規定繼承登記案件，有權利價值者、無核定價值或免申報者分別依該點第三款「繼承登記以稅捐機關核定之繳（免）納遺產稅之價值為準。」、第四款「無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期申報地價或房屋現值為準；無當期申報地價者，以土地權利變更之日最近一期之申報地價為準。但因駁回重新申請登記時，以前次申請登記時計徵登記費之價值為準。」辦理，與行政法院八十八年度判字第六十九號判例意旨並無不符。本案訴願決定「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」並於理由內敘明囑原處分機關依此檢討或申請釋示乙節，請參依前開意旨辦理。

附件二

臺北市政府地政處函 內政部

89.7.28.北市地一字第第八九二一八〇三九〇〇號

主旨：有關郭雲俠君等六人因繼承登記費罰鍰事件，不服本市中山地政事務所處分提起訴願，經本府決定「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」乙案，陳請 鑒核。

說明：

- 一、依本市中山地政事務所八十九年七月二十日北市中地一字第第八九六一一三〇一〇〇號函辦理，隨文檢陳相關資料影本乙份，供請核參。
- 二、查本案本府訴願審議委員會就訴願人主張計徵登記費與罰鍰標準應以申報地價為計徵標準，非可以公告現值為準乙節，認為 鈞部八十六年五月二十九日台（八六）內地字第八六七五七六九號函發布修正之「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」之行政命令與法律規定有所抵觸（詳見決定書理由四），囑原處分機關依此檢討或申請釋示，以確保人民權益，合先陳明。
- 三、按 鈞部八十九年六月十三日台（八九）內中地字第八九七九五九七號函雖修正前開補充規定第三點，修正後之條文略以：「土地權利變更登記之登記費核計標準，除法令另有規定外，依左列規定辦理。（一）所有權移轉登記，以申報地價、稅捐機關核定之繳（免）納契稅之價值為準。……（三）繼承登記，以稅捐機關核定之繳（免）納遺產稅之價值為準。……」，惟其中第三款與修正前第二款「繼承登記，以稅捐機關核定之繳（免）納遺產稅價值為準。」似未有異，次查稅捐單位核定遺產（土地部分）價值依平均地權條例第四十七條之二與遺產及贈與稅法第十條之規定係以繼承開始時當期之公告土地現值為準，換言之，有關繼承登記登記費及罰鍰之核計仍以公告土地現值為準，與行政法院八十八年度判字第六九號判例意旨是否有違，是否應再修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點第三款規定，謹陳請 核示。

## 關於不動產經紀業申請備查及管理登記簿記載相關事宜，請依會商結論辦理

內政部函 臺北市政府地政處等

89.7.10.台(八九)內中地字第八九七九五〇八號

說明：

一、按不動產經紀業管理條例施行細則(以下簡稱本細則)業經本部八十九年四月十九日以台(八九)內中地字第八九七九〇六六號令訂定發布在案。本細則第五條至第十一條分別明定經紀業及其分設營業處所之申請備查事項、應備文件及嗣後變更或裁撤時之辦理程序；又第十四條規定：「直轄市或縣(市)主管機關應設置下列簿冊，並永久保存：一、不動產經紀業管理登記簿。二、外縣市不動產經紀業在其所轄區域內設立之營業處所管理登記簿。三、不動產經紀人名簿。四、不動產經紀營業員名簿。五、不動產經紀業專冊。」茲為配合本細則之發布施行，及齊一直轄市政府地政處及各縣(市)政府辦理經紀業與經紀人員之備查及管理登記作業，案經本部三次邀集臺北市政府地政處、高雄市政府地政處及縣(市)政府等相關單位會商，獲致下列結論：

- (一) 研訂通過「不動產經紀業備查申請書」、「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」、「不動產經紀業管理登記簿」、「外設營業處所管理登記簿」、「不動產經紀人名簿」、「獎懲附表」(經紀業及經紀人員附表)、「備註附表」、「不動產經紀人員名冊」格式、「不動產經紀業及經紀人員管理簿冊記載須知」及「登錄號碼」統一代碼表(如附件一至十三)。
- (二) 直轄市或縣(市)主管機關受理不動產經紀業申請備查時，應注意下列事項：
  1. 營業處所申請備查時，如該營業處所非坐落經紀業所在地直轄市或縣(市)區域內者，經紀業所在地主管機關應於同意備查後，將該營業處所備查書冊件資料影送其所在地主管機關登記之。
  2. 直轄市或縣(市)主管機關應於函復經紀業之備查文內說明：「經紀業及其營業處所僱用經紀營業員時，請比照不動產經紀業管理條例第十二條規定辦理。」
  3. 不動產經紀營業員到職報請備查時，如經紀業所在地直轄市或縣(市)區域與營業員原領證書戶籍地區域(即「不動產經紀營業員名簿」管理登記機關)不同者，經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關，應檢送營業員名冊通知其原領證書戶籍地區域主管機關辦理管理登記事宜。
  4. 直轄市或縣(市)主管機關受理經紀業遷入備查時，應函請遷出區域主管機關將該經紀業管理登記簿表送由遷入區域主管機關核對相關資料無訛後，辦理備查及管理登記事宜。
  5. 經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關受理營業處所遷入備查時，除依本細則第九條第二項規定辦理外，並應函請遷出區域主管機關將該外設營業處所分設表及其所屬經紀業基本資料送由經紀業所在地區域主管機關辦理備查後，連同上述文件轉由遷入區域主管機關辦理管理登記事宜。
  6. 經紀業及其營業處所辦妥遷入備查後，始視為遷出；未辦妥遷入備查前，仍由原區域主管機關管理之。
  7. 經紀業經主管機關許可並辦妥公司(商業)登記後，於依本細則第五條規定申請備查前，如已有本細則第六條規定之變更情事者，應於依本細則第五條規定申請備查時，以書面敘明歷次變更前、後事項，並由負責人切結所敘事項屬實後，併案辦理經紀業設立備查。
  8. 不動產經紀人員之獎懲結果，由名簿保存機關登記之。

二、「不動產經紀業管理登記簿」、「外設營業處所管理登記簿」、「不動產經紀人名簿」、「不動產經紀營業員名簿」、「不動產經紀業專冊」(封面及公文《文件》紀錄表)、「變動事項附表」、「獎懲附表」(經紀業及經紀人員附表)、「備註附表」,請依「不動產經紀業及經紀人員管理簿冊記載須知第二點第六項所定規格自行印製,茲檢送上開簿表印製範本各乙份(如附件),請參考。

附件

建 字 號	區 字 號	段 字 號	地 字 號	不 動 產 經 紀 業 管 理 登 記 簿 登 錄 號 碼
<b>不動產經紀業備查申請書</b>				
1.申請機關		2.申請日期及地點		
3.經紀業名稱		4.經紀業所在地		
5.公司統一編號		6.專任營業登記證號		
7.經紀業營業種類	<input type="checkbox"/> 經紀業營業種類			
	經紀人員數: _____ 人(如適用者)			
	加入別業公會名稱: _____			
	<input type="checkbox"/> 名稱變更 <input type="checkbox"/> 所在地變更 <input type="checkbox"/> 組織型態變更 <input type="checkbox"/> 組織組織或停止營業 <input type="checkbox"/> 經營空間變更 <input type="checkbox"/> 營業項目變更 <input type="checkbox"/> 增設國內外辦事處或代辦處 <input type="checkbox"/> 負責人、營業、監察人或經理人變更 <input type="checkbox"/> 加入別業公會變更 <input type="checkbox"/> 遷移之經紀人員變更 <input type="checkbox"/> 增人 <input type="checkbox"/> 其他: _____			
	<input type="checkbox"/> 營業處所營業條件 <input type="checkbox"/> 非實體之營業處所(請加註「市、縣」)			
	營業處所名稱		營業處所地址	
	設立日期		撤銷日期	
	代理經營不動產名稱		經紀人員數: _____ 人(如適用者)	
	<input type="checkbox"/> 營業處所名稱變更 <input type="checkbox"/> 營業處所所在地變更 <input type="checkbox"/> 營業處所採用之經紀人員變更 <input type="checkbox"/> 營業處所增人 <input type="checkbox"/> 營業處所裁減 <input type="checkbox"/> 非實體之營業處所停止營業 <input type="checkbox"/> 非實體之營業處所經營種類變更 <input type="checkbox"/> 非實體之營業處所增加經營種類 <input type="checkbox"/> 非實體之營業處所代理經營不動產名稱變更 <input type="checkbox"/> 其他: _____			
	8. 姓名		9. 姓名	
	聯絡電話		聯絡電話	
	住家		住家	
	行動		行動	
	10. 通訊地址		11. 通訊地址	
	1. 份(張) 4		份(張) 7	
2. 份(張) 5		份(張) 8		
3. 份(張) 6		份(張) 9		
12. 申請書各欄所填資料(含附屬文件)均為真實,如有不實,願負法律責任。 13. 申請經紀業負責人、營業、監察人或經理人變更者,其變更後負責人、營業、監察人或經理人須為不動產經紀業管理條例第廿一條各款規定情事。 14. 本申請書辦理由申請人委託下列代理人辦理。				
中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日		負責人: _____ 營業: _____		
		申請人: _____ 營業: _____		
請以下各欄申請人簽名并蓋章				
代理人		營業人		
簽名		簽名		
蓋章		蓋章		

註:本申請書一式二份。

不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表

附繳文件名稱		附繳文件份數		申請備查事由	不動產經紀業備查申請書	公司執照或營利事業登記證影本	營業保證金繳存證明影本	同業公會會員證明影本	不動產經紀人員名冊及其證書影本	負責人、董事、監察人、經理人名冊及身分證明文件影本	變更登記後公司執照或營利事業登記證影本	組織解散或終止營業證明文件影本	代銷合約(委託)書影本	
														加蓋或公證證明文件影本
經 紀 業	設立	2	1	1	1									
	名稱變更	2									1			
	所在地變更	2									1			
	組織型態變更	2									1			
	組織解散或終止營業	2										1		
	負責人、董事、監察人或經理人變更	2							1	1				
	經營型態變更	2											1	
	營業項目變更	2										1		
	經營國外不動產仲介或代銷業務變更	2												
	適用之經紀人員變更	2							1					
	遷入	2										1		
	其他：	2												
營 業 處 所	設立	2	1						1					
	名稱變更	2												
	所在地變更	2												
	適用之經紀人員變更	2							1					
	代理銷售不動產名稱變更	2											1	
	設立目的變更	2											1	
	銷售總金額變更	2											1	
	設立期間變更	2											1	
	遷入	2												
	撤銷	2												
其他：	2													
備 註	適用之經紀人員為外國人者，應加附該外國人依不動產經紀業管理條例第三十八條第二項規定取得之中央主管機關許可證明文件影本。													

經紀業名稱：

不動產經紀人員名冊								
營業處所名稱	姓 名	國民身分證 統一編號/ 護照號碼	證書字號	經紀人員身分	原領證書戶籍地址/居所		聯絡電話	異動原因
					通	訊 地 址		
				<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 經紀營業員				
				<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 經紀營業員				
				<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 經紀營業員				
				<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 經紀營業員				
				<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 經紀營業員				
				<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 經紀營業員				
				<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 經紀營業員				
				<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 經紀營業員				
				<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 經紀營業員				
				<input type="checkbox"/> 經紀人 <input type="checkbox"/> 經紀營業員				

第 頁

「登錄號碼」統一代碼表

「登錄號碼」係由(1)縣市別、(2)簿別及(3)登記次序三大部份組成(即①②-③)，茲選項列舉如下：

一、直轄市及台灣省各縣市別之代碼(引用財稅機關所編代碼原則)

代碼	縣 市 別	代碼	縣 市 別	代碼	縣 市 別
A	台北市	J	新竹縣	S	高雄縣
B	台中市	K	苗栗縣	T	屏東縣
C	基隆市	L	台中縣	U	花蓮縣
D	台南市	M	南投縣	V	台東縣
E	高雄市	N	彰化縣	W	金門縣
F	台北縣	O	新竹市	X	澎湖縣
G	宜蘭縣	P	雲林縣	Z	連江縣
H	桃園縣	Q	嘉義縣		
I	嘉義市	R	台南縣		

二、簿別之代碼

代碼	簿 別	代碼	簿 別
1	不動產經紀業管理登記簿	3	不動產經紀人名簿
2	外設營業處所管理登記簿	4	不動產經紀營業員名簿

三、登記次序之代碼

依登記次序以數字碼為之，「1」、「2」…「10」…「100」…「1000」…順序為之，不限代碼位數。

範例(1)：「台中縣政府」設置之「不動產經紀業管理登記簿」登記次序為第六個經紀業者：  
L1-6

範例(2)：「台北市政府地政處」設置之「外設營業處所管理登記簿」登記次序為第一百二十三個外設營業處所：A2-123

範例(3)：「高雄縣政府」設置之「不動產經紀人名簿」登記次序為第三八個經紀人：S3-38

不動產經紀業管理登記簿

日期：  
許可文號：

登錄號碼			
經紀者名稱			
所在地			
經營型態	<input type="checkbox"/> 直營體系 <input type="checkbox"/> 加盟經營、加盟於		公司
營業項目	<input type="checkbox"/> 不動產仲介經紀業 <input type="checkbox"/> 不動產代銷經紀業		
公司統一編號	電 話		
營利事業登記證號	負責人姓名		
設立備置日期及文號			
加入公會名稱			
變 更 事 項	內 容		備置日期及文號
其 他	備 註	事 由	法令依據
備 註			

註：本管理登記簿包括營業處所分設表、不動產經紀人備用表、不動產經紀營業員備用表、業務檢査紀錄表。

經紀業名稱：

營業處所分設表		
登錄號碼		
營業處所名稱		
所在地		
設立備查日期及文號		
設立日期		
※ 設立目的		
※ 代理銷售不動產名稱		
※ 銷售總金額		
※ 設立期間		
雙 重 事 項	內 容	備查日期及文號
備 註		

註：營業處所為非常態者，始需加載「※」欄。  
第 頁

經紀業名稱：

不動產經紀人備用表					
編號	營業處所名稱	姓名	國民身分證 統一編號/ 護照號碼	證書字號	備註
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

第 頁



經紀業名稱：

不動產經紀營業員備用表					
編號	營業處所名稱	姓名	國民身分證 統一編號/ 護照號碼	證書字號	備註
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

第 頁



\_\_\_\_縣(市)外設營業處所管理登記簿

登錄號碼		
經紀業名稱		
經紀業所在地		
許可日期及文號		
公司統一編號		
營利事業登記證號		
負責人姓名		
變更事項	內 容	備查日期及文號
備 註		

註：本管理登記簿包括營業處所分設表、不動產經紀人備用表、不動產經紀營業員備用表、業務檢登記錄表。

經紀業名稱：

營業處所分設表		
登錄號碼		
營業處所名稱		
所在地		
設立備查日期及文號		
設立日期		
※設立目的		
※代理銷售不動產名稱		
※銷售總金額		
※設立期間		
變更事項	內 容	備查日期及文號
備註		

註：營業處所為非常態者，始需加載「※」欄。

第 頁

經紀業名稱：

不動產經紀人僱用表					
編號	營業處所名稱	姓名	國民身分證 統一編號/ 護照號碼	證書字號	備註
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

第 頁。

經紀業名稱：

不動產經紀營業員備用表					
編號	營業處所名稱	姓名	國民身分證 統一編號/ 護照號碼	證書字號	備註
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

第 頁

業務檢查紀錄表					
檢查日期	受檢單位名稱			受檢單位簽名	
檢查項目	檢查結果				
備註					
縣(市)長 或	主任秘書	課長	局(科)長	課(股)長	承辦員 (檢查員)

不動產經紀人名簿

登錄號碼				
姓 名				
出生年月日				
國民身分證統一編號 / 護照號碼				
原領證書戶籍地址 / 居所				
通訊地址				
聯 系 電 話				
地 址 人 保 書	租賃日期			
	字 號			
	有效期限(1)			
	有效期限(2)			
	有效期限(3)			
	有效期限(4)			
	有效期限(5)			
備 註	權 類	事 由	法 令 依 據	異 動 日 期 及 文 號



不動產經紀營業員名簿

登錄號碼				
姓名				
出生年月日				
國民身分證統一編號/護照號碼				
原領證書戶籍地址/居所				
通訊地址				
聯絡電話				
經紀營業員測定合格證書		核發日期	字號	
經紀人考試合格證書		核發日期	字號	
獎 懲	種類	事由	法令依據	獎懲日期及文號
備註				

不動產經紀業專冊

登錄號碼：

經紀業名稱：

使用期間：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止

冊號：第\_\_\_\_\_冊

主管機關名稱	造冊期間	備註



變更事項附表		
(原) 登錄號碼		
經紀業/營業處所名稱		
變 更 事 項	內 容	備查日期及文號



備註附表	
(原)登錄號碼	
地址業/營業處所名稱	
編	
號	
事	
項	

第 頁

**修正「內政部衛星定位測量成果供應要點」如附件，並自八 九年七月 三日生效**

內政部函 行政院農業委員會等

89.7.13.台(八九)內地字第八九六五三三四號

附件

內政部衛星定位測量成果供應要點

- 一、為提供各界應用衛星定位測量成果，以達資料共享目的，特訂定本要點。
  - 二、衛星定位測量成果資料之分類如下：
    - (一) 衛星追蹤站每日接收之原始資料檔及交換格式檔資料。
    - (二) 衛星追蹤站及一等、二等衛星控制點之絕對坐標、地圖投影縱橫坐標及標準偏差資料。
    - (三) 衛星追蹤站及一等、二等衛星控制點之性資料、位置說明、示意圖、透空圖、相片、地形圖及立體衛星影像等資料。
    - (四) 衛星追蹤站及一等、二等衛星控制點絕對坐標及地圖投影縱橫坐標之概略值資料。
    - (五) 臺灣地區大地基準及坐標系統轉換計算程式。
- 前項第四款之絕對坐標及地圖投影縱橫坐標之概略值以公尺為單位，且其個位數值以零替代。

三、衛星定位測量成果資料之申請及提供方式如下：

- (一) 申請第二點第一項第一款資料時，須填具申請表（格式如附表一），敘明申請資料種類、衛星追蹤站站名、資料接收之時間、申請資料用途等項目向內政部（以下簡稱本部）申請，依設定之帳號及期限，經由網路擷取資料。
- (二) 申請第二點第一項第二款資料時，須填具申請表（格式如附表一），敘明申請資料種類、點名、申請資料用途等項目向本部申請，經由網路提供。
- (三) 第二點第一項第三款及第四款資料，得經由全球資訊網站自行查閱，不須申請。
- (四) 申請第二點第一項第五款資料時，須敘明申請用途、保管人、保管人國民身分證統一編號、連絡地址、連絡電話及電子郵件地址等向本部申請，以電子郵件方式提供。

前項第一款資料之供應以申請當日前六個月內為限，若申請之資料超過六個月期限，則改以光碟片方式供應，並酌收工本費，其收費標準表如附表二。

四、衛星追蹤站及一等、二等衛星控制點位於軍事地區者，其各項成果資料列為機密級；位於其他地區者，列為非密類。

前項機密級之衛星定位測量成果資料以提供機關、學校及公營事業機構為限，申請時須填具申請表（格式如附表一），敘明申請資料種類、點名、申請資料用途、保管人及保管人國民身分證統一編號等項目函送本部轉國防部同意後供應之。

五、機密級之衛星定位測量成果資料應有專人保管，列入移交，不得自行複製或交付他人使用，非經國防部同意不得攜出國外。

附表一 內政部衛星定位測量成果資料申請表

申請單位：	保管人：	保管人國民身分證統一編號：
聯絡地址：		聯絡電話：
電子郵件地址：		
申請資料種類	<input type="checkbox"/> 一、衛星追蹤站每日接收之原始資料檔及交換格式檔案資料。(請填A表)	申請資料用途：
	<input type="checkbox"/> 二、衛星追蹤站及一等、二等衛星控制點之絕對坐標、地圖投影座標及標準偏差資料。(請填B表)	
	<input type="checkbox"/> 三、吾願之衛星追蹤站及一等、二等衛星控制點之絕對坐標、地圖投影座標及標準偏差資料。(請填B表)	

A表

衛星追蹤站站名	資料格式	資料接收時間
<input type="checkbox"/> 陽明山站 <input type="checkbox"/> 北港站	<input type="checkbox"/> 原始資料檔	自民國_____年_____月_____日
<input type="checkbox"/> 墾丁站 <input type="checkbox"/> 太麻里站	<input type="checkbox"/> 交換格式檔	至民國_____年_____月_____日
<input type="checkbox"/> 鳳林站 <input type="checkbox"/> 金門站		
<input type="checkbox"/> 馬祖站 <input type="checkbox"/> 東沙站(機密)		

B表

衛星追蹤站站名	衛星控制點點名	資料種類
<input type="checkbox"/> 陽明山站 <input type="checkbox"/> 北港站		<input type="checkbox"/> 絕對坐標
<input type="checkbox"/> 墾丁站 <input type="checkbox"/> 太麻里站		<input type="checkbox"/> 絕對坐標之標準偏差
<input type="checkbox"/> 鳳林站 <input type="checkbox"/> 金門站		<input type="checkbox"/> 地圖投影後座標坐標
<input type="checkbox"/> 馬祖站 <input type="checkbox"/> 東沙站(機密)		<input type="checkbox"/> 地圖投影後座標坐標之標準偏差

填表說明：

- 一、本表「申請資料種類」欄計分三類：
  - (一) 第一類資料向內政部申請後，依設定之帳號及期限，經由網路擷取資料。若申請資料超出網路提供範圍者（申請當日前六個月內為限），則改以光碟片方式供應，並酌收工本費。
  - (二) 第二類資料以供應機關、學校及公營事業機構為限。
- 二、申請第一類資料者，須勾選資料種類，敘明資料用途及填寫A表（勾選衛星追蹤站地址名、資料格式，並敘明資料接收之時間），填妥後，將本申請表向內政部申請。
- 三、申請第二類資料者，須勾選資料種類，敘明資料用途及填寫B表。若申請衛星控制點相關資料者，須於「衛星控制點點名」欄內逐點詳列所需各衛星控制點點名及點號，例：七星山(N001)，填妥後，將本申請表向內政部申請，以電子郵件方式提供。
- 四、申請第三類資料者，須勾選資料種類，敘明資料用途、保管人及保管人國民身分證統一編號及填寫B表。若申請衛星控制點相關資料者，須於「衛星控制點點名」欄內逐點詳列所需各衛星控制點點名及點號，例：七星山(N001)，填妥後，將本申請表函送內政部轉國防部同意後供應之。
- 五、申請第三類資料者，應有專人保管，列入移交，不得自行複製或交付他人使用，非經國防部同意不得攜出國外。

附表二 以光碟片供應衛星定位測量成果資料工本費收費標準表

資料名稱	媒體	計費單位	金額	計費單位	金額
一、衛星追蹤站原始資料 (RAW DATA)	CD 光碟片	一站一個月	200元	一站四個月	800元
	CD 光碟片	一站七個月	400元	一站十個月	600元
	CD 光碟片	一站一年	600元		
	CD 光碟片	一站一年	2,000元		
	CD 光碟片	一站一個月	200元	一站五個月	1,000元
	CD 光碟片	一站九個月	400元		
二、衛星追蹤站交換格式資料 (BINEX DATA)	CD 光碟片	一站一年	200元		
	CD 光碟片	一站一年	700元		
	CD 光碟片	一站一個月	200元	一站三個月	300元
	CD 光碟片	一站五個月	400元	一站七個月	500元
	CD 光碟片	一站九個月	600元	一站十個月	800元
	CD 光碟片	一站一年	1,000元		
三、衛星追蹤站原始資料及交換格式資料	CD 光碟片	一站一個月	200元	一站三個月	300元
	CD 光碟片	一站五個月	400元	一站七個月	500元
	CD 光碟片	一站九個月	600元	一站十個月	800元
	CD 光碟片	一站一年	1,000元		
	CD 光碟片	一站一年	500元		
	CD 光碟片	一站一年	5,000元		
四、衛星控制點圖系統	CD 光碟片	一站一年	500元		
	CD 光碟片	一站一年	5,000元		

說明：  
 1. 上述金額為新臺幣，包含光碟片材料費、郵資及人工排費，收費採匯票方式辦理（受款人：內政部）。  
 2. 上述一至三項計費以一站一個月為單位，一站未滿一個月者以一個月計。

## 有關建物登記簿之「基地坐落」欄位名稱修正為「建物坐落」欄位執行疑義乙案

高雄市政府地政處函 本處各地政事務所

89.9.5.高市地政一字第九三四四號

說明：依據內政部八十九年八月二十八日台（八九）內中地字第八九七九八六三號函副本辦理，並檢附上開函影本乙份。

附件

內政部函 台北市政府地政處

89.8.28.台（八九）內中地字第八九七九八六三號

主旨：關於建物登記簿之「基地坐落」欄位名稱修正為「建物坐落」欄位執行疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴處八十九年六月一日北市地一字第八九二一一二四六〇〇號函。
- 二、查為避免法定空地不當移轉，地政機關自民國八十九年六月一日起，於辦理建物第一次測量登記時註記「建築基地地號」，為與上開註記有所區別，原建物測量成果圖之「基地地號」欄及建物登記簿之「基地坐落」欄名稱，修正為「建物坐落」等，前經本部以八十九年三月二十日台（八九）內地字第八九七二四〇八號函暨八十

九年四月二十四日台（八九）內地字第八九〇六三九〇號函復貴府在案。

三、登記原因標準用語「基地號變更」登記原因之意義修正為「建物坐落或建築基地地號因分割合併所為之變更登記。」

四、又有關公寓大廈管理條例第四條第二項所稱之「基地」意義乙節，按本條例第四條第二項所稱之「基地」，即為建築法第十一條第一項所稱之建築基地，是包括該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

## **內政部函為新竹市政府建議不動產經紀人證書在三年適法緩衝期屆滿前申領者，其有效期限起算日延至上開緩衝期限屆滿之次日起算乙案，惠請刊登公報**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

89.10.13.北市地一字第八九二二五五九八〇〇號

說明：

- 一、依內政部八十九年十月四日台（八九）內中地字第八九一九三四〇號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會（惠請 貴會協助宣導）、抄發本處第一科、資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 新竹市政府

89.10.4.台（八九）內中地字第八九一九三四〇號

主旨：貴府建議不動產經紀人證書在三年適法緩衝期屆滿前申領者，其有效期限起算日延至上開緩衝期限屆滿之次日起算乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府八十九年九月二十一日（八九）府地價字第六八二一二號函。
- 二、查不動產經紀業管理條例第十五條第一項規定，不動產經紀人證書有效期限為四年，期滿時，經紀人應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證。係為增進從業人員專業知識；而明文規定證書之更新方式及要件，以維其專業素質。至同條例第三十七條第一項規定：「本條例公布施行前已從事不動產經紀業之人員，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年；三年期滿後尚未取得經紀人員資格，不得繼續執行業務。」，係明定三年之緩衝期，使已從事不動產經紀業之人員，在此期間內可選擇參加考試或轉業，以兼顧其工作權。由於其立法精神不同，自不得據此要求在請領證書時，將有效期限起算日延至緩衝期限屆滿之次日起算。

## **內政部函為關於逾保存年限之土地登記申請書及附件銷毀作業疑義乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

89.10.13.北市地一字第八九二二五七六九〇〇號

說明：依內政部八十九年十月七日台（八九）內地字第八九一四〇八五號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 宜蘭縣政府

89.10.7.台（八九）內地字第八九一四〇八五號



主旨：關於逾保存年限之土地登記申請書及附件銷毀作業疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴府八十九年九月二十日八九府地一字第○○一四六號函。
- 二、「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……。」為土地登記規則第二十條所明定，其意係為保障人民權益，參照民法第一百二十五條關於請求權之消滅時效為十五年之精神而定。故收件簿、登記申請書及其附件之保存期限不得少於十五年，並應俟保存期間屆滿始得銷毀，而非保存期間屆至當然應立即銷毀，合先敘明。
- 三、查檔案法於八十八年十二月十五日公布，其施行日期由行政院定之，為因應該法之施行，行政院研考會在該法施行前分別以八十九年一月二十日會版字第○○四二五號函及同年六月廿九日會檔（管）字第○三六九三號函示略以，於檔案法施行細則及相關作業規定頒布前，各機關應暫停檔案銷毀作業；如確有特殊困難者，得依現行相關規定，就保存年限在五年以下且逾保存年限之檔案先行銷毀，並分送 貴府有案，請配合辦理。

**本處原訂頒之「土地及建築改良物交換所有權移轉登記申請須知」、「土地及建築改良物判決所有權移轉登記申請須知」修正如附件一、二，另訂頒「土地及建築改良物權利人更名登記申請須知」及「土地及建築改良物權利人住址變更登記申請須知」如附件三、四，並自即日起開始施行**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

89.10.16.北市地一字第八九二二六一六八○○號

說明：

- 一、依本處八十九年十月九日北市地一字第八九二二五五八○○號函續辦。
- 二、本處原訂頒之「土地及建築改良物權利人姓名、住址變更登記申請須知」自即日起停止適用。
- 三、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八○五二○五八○○號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處資訊室、臺北市政府地政處第一科

附件一

土地及建築改良物交換所有權移轉登記申請須知

一、說明：凡已登記之土地或建物，所有權人約定以土地或建物相互移轉者，應由所有權人會同於訂定契約之日起一個月內向土地所在地之地政事務所聲辦所有權移轉登記，聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。土地所有權移轉應先向土地所在地稅捐稽徵分處申報土地移轉現值，繳(免)納土地增值稅；建物所有權移轉應先向建物所在地稅捐稽徵分處申報繳納契稅。

二、應備文件及文件來源：

說明  
為避免申請人因逾期申請遭罰鍰，本欄增列提示文字。

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1. 土地登記申請書	自行檢附或由地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。(說明一)	土地登記規則第三十四條(說明二)	非土地登記專業代理人代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及註明委託時間，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。(說明三)
2. 交換契約書正本、副本	自行檢附或由地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。(說明一)	土地登記規則第三十四條(說明二)	1. 使用公定契約書。 2. 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。
			1. 依臺北市政府地政處八十八年六月一日北市地一字第八八二一三五〇七〇〇號函釋登記案件所需
			2. 增列法令依據。 3. 依內政部八十七年一月十三日台內地字第八七八五一二八號函為修正土地登記案件之委託人及代理人所簽註切結內容，增列備註欄文字說明。

4 印鑑證明書	3 申請人身分證明： (1) 戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2) 法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3) 華僑身分證明書。	
管機關申請。	(1) 向戶政事務所申請或自行影印。 (2) 法人向主管機關或其登記機關申請。 (3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。	
十條(說明一)		土地登記規則第三十四條、第四十二條(說明一)
相對身分者檢附之。	1 第(1)項文件為自然人時檢附。 第(2)項文件為法人時檢附。 第(3)項文件為華僑時檢附。 2 申請人為未成年人或禁治產人者須檢附法定代理人或監護人之身分證明。 3 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。(說明二) 4 檢附我國駐外單位簽發之授權書辦理者仍須檢附授權人之身分證明文件。(說明三) 5 上列影本請註註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。	
2 原依契稅條例	1 增列法令依據。 2 實務作業上需附有華僑身分證明均要求申請人自行切結國外地址之中文名稱，以利地籍資料管理。爰增打備註欄3文字說明。 3 依內政部八十四年八月二十八日台內地字第八四一一三五九號函示，駐外僑民以授權書委託親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人之身分證明。爰增打備註欄4文字說明。	之登記申請書各類書表一律由地政機關免費提供，另為免資源浪費，文件來源欄爰作文字說明。

<p>2 交換契約書經依法公證者先附。(說明二)</p> <p>3 義務人為無行為能力者免附，但須檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明書。</p> <p>4 義務人為法人應提出法人及其代表人之印鑑證明書。惟如係公司法人得檢附公司設立(變更)登記表(或登記事項卡)正本及影本，正本於登記完畢後發還，影本應由公司切結(本影本與正本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任。)，如未能檢附公司設立(變更)登記表(或登記事項卡)正本及影本者，可檢附主管機關經發之公司設立(變更)登記表(或登記事項卡)數份(公司及其負責人印鑑章之部分)分抄錄本，並由公司切結(本登記卡現仍為有效之資料，如有不實，申請人願負法律上一切責任。)(說明三)</p>
<p>理監證之部份，業於八十八年七月十五日總統令刪除，爰修訂備註欄文字說明。</p> <p>3 為因應公司主管得發公司及其負責人印鑑證明書，內政部八十七年六月五日台內地字第八七八二三四七號函有因應措施有案，故修訂備註欄文字說明；又內政部八十八年八月二十七日台內地字第八八〇九五三一號函為經濟部八十八年八月二十二日經商一字第八八二一七三五四號函有關公司設立(變更)登記事項卡名稱修改為公司設立(變更)登記表，新格式八十八年六月一日開</p>

5 農業用地作農業使用證明書 (說明二)	向鄉鎮市區公所申請。	農業發展條例第三十一條(說明三)	1 承受耕地者應檢附。(說明四) 2 有效期間為六個月。	始使用，原格式截至八十八年十二月三十一日不再使用，並此說明。
6 承諾書(說明二)	自行檢附。	農業發展條例第三十一條(說明三)	1 申辦耕地移轉登記之承受人應出具承諾書，承諾其所有農地及本次取得之農地面積合計未超過二十公頃，如有違反，同意由地政機關逕為塗銷登記，絕無異議。 2 承諾人並應附印鑑證明書，惟承諾人所用印章與登記申請書權利人之印章相符者得免附(說明四)。	1 本項新增。 2 依農業發展條例第三十一條之規定辦理耕地所有權移轉登記，應檢附農業用地作農業使用證明書。 3 增列法令依據。 4 參照農業發展條例第三十一條規定，爰修訂備註欄文字說明。
6 承諾書(說明二)	自行檢附。	農業發展條例第三十一條(說明三)	1 申辦耕地移轉登記之承受人應出具承諾書，承諾其所有農地及本次取得之農地面積合計未超過二十公頃，如有違反，同意由地政機關逕為塗銷登記，絕無異議。 2 承諾人並應附印鑑證明書，惟承諾人所用印章與登記申請書權利人之印章相符者得免附(說明四)。	1 本項新增。 2 依農業發展條例第三十一條之規定，私人取得農地之面積，合計不得超過二十公頃，故應檢附承諾書。 3 增列法令依據。 4 參照內政部八十九年四月十九日台(八九)內地字第八九〇四六

12委託書	11親屬會議證明文件	10國宅處同意移轉之證明文件	9領受補償收據或已提存之證明文件	8各項應稅收據及證明	7土地、建物所有權狀	
自行檢附。	自行檢附。	台北市政府國宅處	自行檢附。	向土地所在地之稅捐稽徵分處或國稅局申請。	自行檢附。	
土地登記規則第三十七條(說明)	土地登記規則第三十九條	國民住宅條例第十九條	土地法第三十四條之一(說明)	土地登記規則第三十四條(說明)	土地登記規則第三十四條(說明)	
1委託他人代理人者檢附之。 2申請書有委託關係經核准者免附。	1委託他人代理人者檢附之。 2申請書有委託關係經核准者免附。	民國六十四年七月十四日以後興建完成之國宅移轉時檢附。	依土地法第三十四條之一規定辦理有補償者檢附。	1. 土地所有權移轉應納土地增值稅。 2. 建物所有權移轉應納契稅。 3. 有遺產及贈與稅法第五條規定之情形者，需申報贈與稅。 4. 增值稅單應繳稅捐稽徵機關查註(查無欠稅費)戳記。		
增列法令依據。	本項新增。	本項新增。	增列法令依據。	增列法令依據。	增列法令依據。	四三號函為關於農業發展條例第十一條規定之執行方式辦理。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向土地所在地地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件(身分證、駕照)供收件人員核對身分無誤後發還。如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書。
  - (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查證明無誤後，則予以登記繕狀。
  - (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章(委託代理人申請者，則檢附代理人印章)至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件。
  - (四) 如隨案申請登記謄本者，作業時間應增加謄本處理時間。
- 附註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

土地及建築改良物判決所有權移轉登記申請須知

一、說明：已登記之土地或建物所有權因判決發生移轉者，應由權利人於判決確定之日起一個月內向土地所在地之地政事務所聲辦所有權移轉登記，聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。土地所有權移轉應先向土地所在地稅捐稽徵分處申報土地移轉現值，繳(免)納土地增值稅；建物所有權移轉應先向建物所在地稅捐稽徵分處申報繳納契稅。

二、應備文件及文件來源：

說明  
為避免申請人因逾期申請遭罰鍰，本欄增列提示文字。

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1. 土地登記申請書	自行檢附或由地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。(說明一)	土地登記規則第三十四條(說明二)	非土地登記專業代理人代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及註明委託時間，委託人切結(本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任)及代理人切結(本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任)。(說明三)
2. 法院判決書及判決確定證明書正、影本	向法院申請	土地登記規則第三十四條	1. 法院判決確定者需檢附。 2. 法院判決不得上訴或經最高法院判決者免附判決確定證明書。
			1. 依臺北市政府地政處八十八年六月一日北市地一字第八八二一三五〇七〇號函釋登記案件所當之登記申請書各類書表一律由地政機關免費提供，另為免資源浪費，文件來源欄爰作文字說明。 2. 增列法令依據。 3. 依內政部八十七年一月十三日台內地字第八七八五二八號函為修正土地登記案件之委託人及代理人所簽註切結內容，增列備註欄文字說明。

<p>4. 農業用地作農 業使用證明書 (說明二)</p>	<p>3. 申請人身分證 明： (1) 戶籍謄本或 身分證影本 或戶口名簿 影本。 (2) 法人登記證 明文件及其 代表人資格 證明。 (3) 華僑身分證 明書。</p>
<p>向區公所或鄉鎮市 公所申請。</p>	<p>(1) 向戶政事務所申 請或自行影印。 (2) 法人向主管機關 或其登記機關申 請。 (3) 華僑向僑務委員 會或僑居地使領 館申請。</p>
<p>農業發展條例第三 十一條(說明三)</p>	<p>土地登記規則第三 十四條、第四十二 條(說明一)</p>
<p>1. 承充耕地者需檢附。(說明四) 2. 有效期間為六個月。</p>	<p>1. 第(1)項文件為自然人時檢附。 第(2)項文件為法人時檢附。 第(3)項文件為華僑時檢附。 2. 申請人為未成年人或禁治產人 者須檢附法定代理人或監護人 之身分證明。 3. 華僑身分證明應由申請人自行 切結國外地址之中文名稱。(說 明二) 4. 檢附或駐外單位替發之授權書 辦理者仍須檢附授權人之身分 證明文件。(說明三) 5. 上列影本請註明「本影本與正 本相符，如有不實願負法律責 任」字樣並蓋章。</p>
<p>3. 增列法令依據。 4. 參照農業發展條 例。</p>	<p>1. 增列法令依據。 2. 實務作業上需附 有華僑身分證明 均要求申請人自 行切結國外地址 之中文名稱，以 利地籍資料管 理。爰增打備註 欄3文字說明。 3. 依內政部八十四 年八月二十八日 台內地字第八四 一一三五九號函 示，駐外僑民以 授權書委任親友 辦理不動產登 記，仍須檢附申 請人之身分證 明。爰增打備註 欄4文字說明。</p>



8 委託書	7 無調卷拍賣證明書	6 各項繳稅收據及證明	5 承諾書(說明二)
自行檢附。	向法院申請。	向土地所在地之稅捐稽徵分處申請。	自行檢附。
土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條(說明)	土地登記規則第一百二十九條(說明二)	土地登記規則第三十四條(說明)	農產發展條例第十條(說明三)
1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係經填註者免附。	依法確定判決申請移轉登記之權利人為原登記分之債權人時檢附之。	1 土地所有權移轉應納土地增值稅。 2 建物所有權移轉應納契稅。 3 增進稅率應經稅捐稽徵機關覈註(登載契稅費)戳記。 4 有遺產及贈與稅法第五條規定之情形者，其中報贈與稅。	1 申請移地移轉登記之承受人應出具承諾書，承諾其所有農地及本次取得之農地面積合計未超過二十公頃，如有違反，同意由地政機關逕為空額登記，絕無異議。 2 承諾人並應附印鑑證明書，惟承諾人所用印章與登記申請書權利人之印章相符者得免附。(說明四)
增列法令依據。	1 本項新增。 2 增列法令依據。	增列法令依據。	例第三十一條規定，爰修訂備註欄文字說明。 1 本項新增。 2 依農產發展條例第十一條之規定，私人取得農地之面積，合計不得超過二十公頃，故應檢附承諾書。 3 增列法令依據。 4 參照內政部八十九年四月十九日台(八九)內地字第八九〇四六四三號函為關於農產發展條例第十一條規定之執行方式辦理。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向土地所在地地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件(身分證、駕照)供收件人員核對身分無誤後發還。如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書。
  - (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查證明無誤後，則予以登記繕狀。
  - (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章(委託代理人申請者，則檢附代理人印章)至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件。
  - (四) 如隨案申請登記謄本者，作業時間應增加謄本處理時間。
- 附註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

附件三

土地及建築改良物權利人更名登記申請須知

一、說明：土地或建物地籍簿登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應向土地所在地之地政事務所聲辦更名登記，其設有管理人者，如其姓名變更時，亦同。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	1. 土地登記申請書	文件來源	自行檢附或由地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。(說明一)	法令依據	土地登記規則第三十四條(說明二)	備註	1. 依臺北市政府地政處八十八年六月一日北市地一字第八八二一三五〇七〇〇號函釋登記案件所需之登記申請書各項書表一律由地政機關免費提供，另為免資源浪費，文件來源欄爰作文字說明。
2. 登記原因證明文件： (1) 自然人更名時應檢附載有變更記事之戶籍謄本	(1) 向戶政事務所申請或自行檢附。	土地登記規則第三十四條、四十條、四十一條、八十八條及第九十一條(說明二)	非土地登記專業代理人代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。(說明三)	1. 依臺北市政府地政處八十八年六月一日北市地一字第八八二一三五〇七〇〇號函釋登記案件所需之登記申請書各項書表一律由地政機關免費提供，另為免資源浪費，文件來源欄爰作文字說明。	1. 依臺北市政府地政處八十八年六月一日北市地一字第八八二一三五〇七〇〇號函釋登記案件所需之登記申請書各項書表一律由地政機關免費提供，另為免資源浪費，文件來源欄爰作文字說明。	1. 依臺北市政府地政處八十八年六月一日北市地一字第八八二一三五〇七〇〇號函釋登記案件所需之登記申請書各項書表一律由地政機關免費提供，另為免資源浪費，文件來源欄爰作文字說明。	
2. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	
3. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	
3. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	
3. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	1. 增列法令依據。	

說明

<p>3 申請人身分證明： (1) 戶籍謄本或身分證明影本或戶口名簿影本。 (2) 法人登記證明文件及其代表人資格證明。</p>	<p>或身分證明文件。 (2) 法人更名申請附准變更之證明文件。 (3) 夫妻聯合財產更名者應檢附同意書或切結書及印鑑證明書。 (4) 法人或寺廟之負責人全體出具之協議書及印鑑證明書。 (5) 胎兒更名登記應檢附戶籍謄本。</p>
<p>(2) 法人向主管機關或其登記機關申請。</p>	<p>(2) 向主管機關申請。 (3) 同意書或切結書由申請人自行檢附，印鑑證明書則向戶政事務所申請。 (4) 協議書由申請人自行檢附，印鑑證明書則向戶政事務所或主管機關申請。 (5) 戶籍謄本向戶政事務所申請。</p>
<p>土地登記規則第三十四條、第四十二條(說明一)</p>	
<p>4 檢附該駐外單位簽發之授權書</p>	<p>夫妻，於婚姻關係存續中以書之姓名登記之不動產。除妻之原有財產或特有財產外，於中華民國八十六年九月二十六日(含)前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡，而未於上開日期前申請夫妻聯合財產更名或繼承登記者，仍推定為夫所有，如於上開日期之後申請更名或繼承登記者，登記機關應予受理，其中變更名或繼承登記，如妻死亡者，得由夫提出更名登記之申請；如夫死亡者，得由夫之繼承人於申請繼承登記時先申請更名為夫名義後連件辦理繼承登記。夫妻均死亡者，與夫死亡者同。(說明三)</p>
<p>3 依內政部八十四</p>	<p>1 增列法令依據。 2 實務作業上業附有華僑身分證明均要求申請人自行切結國外地址之中文名稱，以利地籍資料管理，並增訂備註欄了文字說明。</p>

5 委託書	4 土地、建物所有權狀	(3) 準備身分證明書。
自行檢附。	自行檢附。	(3) 準備向債務委員會或債居地役債館申請。
土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條(說明)	土地登記規則第三十四條(說明)	-
1 委託他人代理人檢附之。 2 申請書有委託關係欄填寫者免附。	1 如為所有權人更名時應檢附所有權狀。 2 如為他項權利人之更名時應檢附他項權利證明書。	辦理者仍須檢附授權人之身分證明文件。(說明三) 5 上列影本請簽證：(本影本與正本相符。如有不實願負法律責任)字樣並蓋章。
增列法令依據。	增列法令依據。	年八月二十八日 台內地字第 八四 一三九號函 示，旅外僑民以 授權書委任親友 辦理不動產登 記，仍須檢附中 請人之身分證 明，爰增訂備註 欄4文字說明。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向土地所在地地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件(身分證、駕照)供收件人員核對身分無誤後發還。如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書。
  - (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查證明無誤後，則予以登記繕狀。
  - (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章(委託代理人申請者，則檢附代理人印章)至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件。
  - (四) 如隨案申請登記謄本者，作業時間應增加謄本處理時間。
- 附註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

附件四

土地及建築改良物權利人住址變更登記申請須知

一、說明：土地或建物總辦竣登記後，權利人之住址有變更時，應向不動產所在地之地政事務所聲辦住址變更登記。

二、應備文件及文件來源：

<p>文件名稱</p>	<p>文件來源</p>	<p>法令依據</p>	<p>備註</p>	<p>說明</p>
<p>1. 土地登記申請書</p>	<p>自行檢附或向地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。(說明一)</p>	<p>土地登記規則第三十四條(說明二)</p>	<p>1. 非土地登記專業代理人代理人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽蓋及註明委託時，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，並未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。(說明三)</p> <p>2. 申請住址變更登記得以通信方式申請。</p>	<p>1. 依臺北市政府地政處八十八年六月一日北市地一字第八八二一三五〇七〇〇號函釋登記案件所需之登記申請書各欄書表一律由地政機關免費提供，另為免資料遺失，文件來源欄應作文字說明。</p> <p>2. 增列法令依據。</p> <p>3. 依內政部八十七年一月十三日台</p>

<p>2 登記原因證明文件：          (1) 自然人住址變更時應檢附親有變更記事之戶籍謄本或身分證明文件。          (2) 法人住址變更時檢附經核准變更之證明文件。</p>	
<p>(1) 向戶政事務所申請或自行檢附。          (2) 向主管機關申請。</p>	
<p>土地登記規則第三十四條(說明二)</p>	
<p>所附文件如為影本請簽註「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。</p>	
<p>1 本項新增。          2 增列法令依據。</p>	<p>內地字第八七八五—二八號函為修正土地登記案件之委託人及代理人所簽註切結內容，增列備註欄文字說明。          4 依本處八十二年八月十八日北地一字第二六八四四號函訂頒「台北市各地政事務所逕信申請土地登記實施要點」二、(一)點規定，增列備註欄第2點說明。</p>

5. 委託書 委託人 印章 印文	4. 土地、建築物 有權狀 影本	3. 申請人身分證明 (1) 戶籍謄本或身分證明影本或戶口名簿影本。 (2) 法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3) 華僑身分證明書。
自行檢附。	自行檢附。	(1) 向戶政事務所申請或自行影印。 (2) 法人向主管機關或其登記機關申請。 (3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。
土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條(說明)	土地登記規則第三十四條(說明)	土地登記規則第三十四條、第四十二條(說明一)
1. 委託他人代理人者檢附之。 2. 申請書有委任關係欄應填註者免附。	1. 如為所有權人住址變更時應檢附所有權狀。 2. 如為他項權利人之住址變更時應檢附他項權利證明書。	1. 第(1)項文件為自然人時檢附。 第(2)項文件為法人時檢附。 第(3)項文件為華僑時檢附。 2. 申請人為未成年人在管治產人者須檢附法定代理人或監護人之身分證明。 3. 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。(說明二) 4. 檢附其他外單位發給之授權書辦理者仍須檢附授權人之身分證明文件。(說明三) 5. 上列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。
增列法令依據。	增列法令依據。	1. 增列法令依據。 2. 實務作業上需附有華僑身分證明均要求申請人自行切結國外地址之中文名稱，以利地籍資料管理，爰增訂備註欄3文字說明。 3. 依內政部八十四年八月二十八日台內地字第八四一一五五九號函示，旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，仍須檢附申請人之身分證明，爰增訂備註欄4文字說明。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向土地所在地地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件(身分證、駕照)供收件人員核對身分無誤後發還。如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書。
  - (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查證明無誤後，則予以登記繕狀。
  - (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章(委託代理人申請者，則檢附代理人印章)至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件。
  - (四) 如隨案申請登記謄本者，作業時間應增加謄本處理時間。
- 附註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

## 本處原訂頒之「臺北市地政處土地登記及測量業務查核改進要點」第三點修正如說明二，並自即日起開始施行

臺北市地政處函 臺北市各地政事務所

89.10.21.北市地一字第八九二二六六一六〇〇號

說明：

- 一、依本處八十九年十月十三日北市地一字第八九二二五八一七〇〇號函續辦。
- 二、查本處原訂頒「臺北市政府地政處土地登記及測量業務查核改進要點」第三點規定，各地政事務所應每二週舉辦土地登記測量工作會報乙次，就有關法令解釋及駁回理由徹底檢討，以溝通觀念，齊一審查標準。惟查各所針對前開法令解釋等研討事宜，或有納入每月課務會議一併辦理方式，或有不定期召開研討會方式，致各所均未能落實上開規定，經本處邀集相關單位開會研商決議，為配合各所實務作業情形，上開要點第三點規定修正為「各地政事務所應每月舉辦土地登記測量課務研討會議乙次，以溝通觀念，齊一審查標準」。
- 三、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八〇五二〇五八〇〇號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處資訊室、臺北市政府地政處第一科。

## **內政部函為不動產經紀業管理條例第十六條規定疑義乙案，惠請刊登公報**

臺北市府地政處函 臺北市政府法規委員會

89.10.23.北市地一字第八九二二六六六六〇〇號

說 明：

- 一、依內政部八十九年十月十二日台（八九）內中地字第八九一九三九七號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會（惠請 貴會協助宣導）、抄發本處第一科、資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 桃園縣政府

89.10.12.台（八九）內中地字第八九一九三九七號

主 旨：有關貴府請釋不動產經紀業管理條例第十六條規定疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復貴府八十九年九月二十二日八九府地籍字第一九一一八〇號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第十六條規定：「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」，揆諸上開但書規定，所謂「同意」並無特別限制其執行業務範圍或應否以書面為之，是經紀人員與所屬經紀業之間雙方合意即得為他經紀業執行業務，惟其同意內容及執行業務過程仍不得逾越本條例等相關規定。
- 三、又「人必歸業、業必歸會」係為本條例立法精神之一，即經紀人員應受僱於經紀業後，始得依受僱經紀業登記所營項目執行不動產仲介或代銷業務，併此指明。

## **內政部函為修正「內政部指定不動產經紀營業員測定單位作業要點」第四點乙案，惠請刊登公報**

臺北市府地政處函 臺北市政府法規委員會

89.10.31.北市地一字第八九二二七五一二〇〇號

說 明：

- 一、依內政部八十九年十月廿四日台（八九）內中地字第八九八〇四二三號函辦理，並檢送該函影本乙份。



二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、抄發本處第一科、資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件一

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

89.10.24.台（八九）內中地字第八九八〇四二三號

主旨：修正「內政部指定不動產經紀營業員測定單位作業要點」第十四點，請查照。

說明：檢送修正後「內政部指定不動產經紀營業員測定單位作業要點」乙份。

附件二

內政部指定不動產經紀營業員測定單位作業要點

中華民國八十八年八月廿六日訂頒

中華民國八十九年八月二日修訂第五點及第七點

中華民國八十九年十月廿四日修訂第十四點

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）第十三條第三項有關指定舉辦不動產經紀營業員測定單位之事項，特訂定本要點。

二、具有下列資格之一者，得於本部公告期間內申請參加本部舉辦不動產經紀營業員測定單位（以下簡稱測定單位）之評選：

（一）以推動不動產業務為宗旨之全國性團體。

（二）設有地政或不動產相關系科之大專院校。

前項公告期間屆滿無申請者，或經評選後無適當者，本部得協調相關政府機關（構）同意後，指定其辦理不動產經紀營業員之測定。

三、第二點第一項第一款之團體，應為非營利法人，其法定代理人、董事、監察人、常務理、監事並不得有本條例第六條第一項各款情事之一。

四、申請參加評選者，應檢具申請書及下列文件申請之：

（一）具有法人資格之證明文件或立案證書影本。

（二）法定代理人、董事、監察人、常務理、監事身分證影本。

（三）申請者之組織與職掌、最近三年業務概要與資產負債及損益表、相關工作經驗及現有專職人員名冊。

（四）測定工作實施計畫書。

前項申請書應記載內容及格式由本部定之。

第一項第一款文件，為公立學校者，應繳該校出具之公函。

第一項第四款文件應包括下列內容：

（一）辦理測定之工作計畫。

（二）辦理測定人員名冊及其工作分配表。

（三）財務計畫。

五、本部為辦理第二點之評選事宜，得組成評審委員會審查之。

前項評審委員會置主任委員一人，由本部部長指定次長兼任，委員八人至十六人，由本部就學者專家及有關機關等代表遴聘之。

六、評審委員會應就下列事項評選之：

（一）第二點第一項、第三點及第四點規定之資格及文件。

（二）置有專職人員足以辦理測定試務工作者。

（三）能公正、確實執行測定試務工作者。

（四）其職員、設備、測定試務之實施方法及其他事項係適當者。

（五）具有確實實施測定試務計畫所必須之財務管理及技術基礎者。

（六）有經辦測定試務以外之業務，其業務經辦就測定試務無不公平之虞者。

（七）機關（構）、團體歷年之績效表現。

前項評審委員會於評選前，得予申請者列席表示意見之機會。

第一項各款之具體審查項目及審查基準，由評審委員會定之。

七、評選每三年辦理一次，一次指定一個單位；經指定之單位於辦理測定時，因故意或過失而有不法情事者，本部得廢止其資格，並追究失職人員之民、刑事責任，並重新辦理評選。

本部對經指定之單位辦理測定事宜應每年檢討一次，如發現有應改善之情事，應限期請其改善，逾期仍未改善，即廢止其資格，重新辦理評選。

經本部廢止資格之測定單位，六年內不得參加評選。

八、經指定之測定單位應設立不動產經紀營業員測定委員會（以下簡稱測定委員會），辦理經紀營業員測定事宜。

測定委員會應置委員若干人，並指定其中一人為委員長，委員由經指定之測定單位遴選，並檢附委員簡歷報本部核定後，由測定單位聘任之；解任時，亦同。

測定委員會之組織簡則由經指定之單位擬訂，報請本部核定。

九、本測定之命題方式，申請測定書表須知、試場規則及違規處理事項由測定單位擬訂，報請本部核定。

十、命題委員之名單，由委員長指定；命題委員所命試題，應以密件逕送委員長。

命題委員之資格比照典試法第七條之規定。

十一、測定委員、命題委員如有配偶或三親等內血親、姻親參加測定者，對其所應測定科目有關命題、閱卷等事項，應自行迴避。

辦理測定及試務人員本人或配偶、三親等內之血親、姻親應考時，對於測定試務有關事項均應迴避。

辦理測定及試務之人員對於測定試務有關事項應嚴守秘密，不得徇私舞弊、潛通關節、遺漏舛錯；因而觸犯刑法者，應負刑事責任。

十二、測定單位應於每次辦理測定完竣後，將測定合格名單送本部核定，並於二個月內將測定結果報告書及經費收支情形送本部備查。

十三、本部指定團體、機關（構）辦理不動產經紀營業員測定時，應訂立書面契約，載明權利義務關係；並明定如生損害時，受指定之單位應負損害賠償責任。

十四、申請參加第二點評選應具之資格、經本部指定、廢止或撤銷舉辦測定之單位、名稱、事務所所在地、委託事項及法規依據，由本部公告並刊登新聞紙及本部公報。

## 內政部函為修正原訂頒之地籍測量實施規則土地複丈建物測量有關駁回通知書格式內容乙案

臺北市政府函 臺北市各地政事務所

89.10.27.府地一字第八九〇九八六三一〇〇號

說明：依內政部八十九年十月二十三日台（八九）內地字第八九六五九二九號函辦理，並檢附上開部函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處、高雄市政府地政處、臺灣省各縣市政府、連江縣政府、金門縣政府

89.10.23.台（八九）內地字第八九六五九二九號

主旨：修正本部訂頒之地籍測量實施規則土地複丈建物測量有關駁回通知書格式內容，請查照轉行。

說明：

一、依據臺北縣政府八十九年八月十九日八九北府地籍字第三一五七四一號函辦理。

二、為因應行政程序法及訴願法之規定，本部訂頒之地籍測量實施規則土地複丈建物測

量有關駁回通知書之註記內容修正為：「註：一、如申請案件合於地籍測量實施規則第二百十四條或第二百六十六條規定者，得於三個月內請求退還已繳規費，逾期不予退還。二、申請人不服駁回者，得依訴願法第十四條及第五十八條規定，自本件行政處分書達到之次日起三十日內，繕具訴願書並檢附本駁回通知書影本，向本所遞送（以實際收受訴願書之日期為準），由本所層轉訴願管轄機關○○市（縣）政府提起訴願。」

**函轉內政部修正「都市計畫農業區變更使用審議規範第四九點」、「都市計畫工商綜合專用區審議規範第二點、第八點、第二六點、第二八點及第三七點」及「都市計畫媒體事業專用區審議規範第八點及第二五點」，如附件**

臺北市府函 臺北市府建設局、臺北市府工務局、臺北市府工務局建築管理處、臺北市都市計畫委員會、臺北市府地政處、臺北市府法規委員會、臺北市府政府秘書處（請刊登公報）

89.10.21.府都一字第八九〇九五—四五〇〇號

說明：依據內政部八十九年十月九日台八九內營字第八九八四五七一號函辦理。

附件一

內政部函 台北市政府等

89.10.9.台八九內營字第八九八四五七一號

主旨：修正本部訂頒「都市計畫農業區變更使用審議規範第四十九點」、「都市計畫工商綜合專用區審議規範第二點、第八點、第二十六點、第二十八點及第三十七點」及「都市計畫媒體事業專用區審議規範第八點及第二十五點」，如附件，請查照辦理。

說明：

一、依據行政院八十八年四月二十九日台八十八內字第一六八九四號函核定之「建立土地開發義務制度方案」規定，為建立透明化、標準化、合理化與制度化之回饋制度，現行相關法規及審議規範須配合進行檢討修正，爰本部配合修正旨開都市計畫相關審議規範部分條文草案妥竣，並提本部都市計畫委員會四八八次會議審決（詳會議紀錄報告案件第一案）在卷。

二、檢送本部都市計畫委員會八十九年六月二十日第四八八次會議紀錄乙份。

附件二

都市計畫農業區變更使用審議規範第四十九點修正條文

四九、依本規範申請變更使用所興建之住宅單元中，應有三分之一以上為中低收入住宅。但申請變更使用之土地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上部分，得免提供中低收入住宅。

前項中低收入住宅之提供，申請人得選擇改以變更後第一次公告土地現值與作為住宅單元使用土地面積之百分之二十金額折算捐贈，撥充國民住宅基金供興建出租國民住宅之用。

附件三

都市計畫工商綜合專用區審議規範部分修正條文

二、依開發辦法申請變更都市計畫案件之土地面積，應依工商綜合區設置方針第三點第二款規定辦理。其已超過者，於上述方針所定之開發土地總面積檢討增加前，應暫停受理都市計畫之變更。

八、開發者於取得開發許可後，應依開發辦法第九條及第十條規定，將生態綠地移轉登記為國有或將代金繳交國庫、繳交捐獻金額予當地地方政府後，始得依開發辦法第二十條至

第二十一條規定辦理。

二六、區內應依開發辦法第九條規定於基地周邊適當區位劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源，並落實生態保護。生態綠地土地形狀應完整，其最小深度不得低於二十公尺，且總面積不得少於申請開發土地總面積之百分之三十，除天然植被良好、或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應植栽綠化，並應儘可能維持其完整性與連貫性。

開發者得選擇將前項生態綠地捐贈予國有或以代金代之；其代金之計算，以同比例土地依取得開發許可當年度之公告土地現值換算之。

二八、區內應依事業需求及環境特性，設置足供因開發行為衍生所需之道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給、及其他必要性服務設施，面積不得低於申請開發土地總面積扣除生態綠地後剩餘土地面積之百分之四十，其產權仍屬土地所有權人所有。但屬通過性之道路者，應無償提供並移轉登記為地方政府所有。

前項留設作為必要性服務設施使用之土地，其土地使用分區別仍為特定專用區，非屬都市計畫之公共設施用地，惟應將其留設區位及配置情形詳予載明，納入都市計畫書規定，以利執行。

三七、都市計畫書內應載明依法發布實施後，申請人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設、或於取得建築物使用執照前有土地移轉行為且非屬開發辦法第二十五條第一項第三款但書規定之情形者，當地都市計畫主管機關應即依都市計畫法第二十七條規定將其土地變更回復為原使用分區，其範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。

附件四

都市計畫媒體事業專用區審議規範第八點及第二十五點修正條文

八、開發人於取得開發許可後，應將第二十五點規定之生態綠地辦理完成地籍分割、移轉登記為國有，以所在地之直轄市、縣（市）政府為管理機關，或將代金繳交國庫；並應提供一定自願捐獻金額予當地地方政府後，始得依法申請建築。

前項自願捐獻金額不得低於獲准開發許可當年度之公告土地現值與可建築基地面積乘積之百分之二，及由開發人與當地地方政府協議確定，並依第三十六點規定辦理。

二五、區內應於基地周邊適當區位劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源，並落實生態保護。生態綠地形狀應完整，其最小深度不得低於二十公尺，且總面積不得少於申請開發土地總面積之百分之三十，除天然植被良好、或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應植栽綠化，並應儘可能維持其完整性與連貫性。

開發人得選擇將前項生態綠地捐贈予國有或以代金代之；其代金之計算，以同比例土地依取得開發許可當年度之公告土地現值換算之。

**內政部函以「地價及標準地價評議委員會組織規程」已於八九年七月五日以前台（八九）內地字第八九七三四三號函發布施行，除名稱已修正外，並已刪除原應報請上級地政及財政主管機關派員指導之規定，請依規定辦理**

臺北市政府函 本府所屬各機關

89.8.7.府法三字第八九〇六七二八八〇〇號

說明：依內政部八十九年七月二十七日台（八九）內地字第八九一〇七八四號函辦理。

## 檢送內政部訂頒「辦理都市地區地價指數查編工作注意事項」暨原函影本乙份

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

89.10.5.北市地二字第八九二二五三七九〇〇號

說明：奉交下內政部八十九年九月三十日台（八九）內地字第八九六一八六四號函辦理。

附件一

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

89.9.30.台（八九）內地字第八九六一八六四號

主旨：訂頒「辦理都市地區地價指數查編工作注意事項」，請查照轉知。另部分縣市「地方版地價指數資訊管理系統」之環比指數分析結果無法取至小數點以下二位，請至本部地政司網站（<http://210.69.76.100/index4.htm>）下載更新。

附件二

辦理都市地區地價指數查編工作注意事項

- 一、為使都市地區地價指數之地價查估及統計資料正確，地價動態分析撰寫內容妥適客觀，並依既定工作進度完成，特訂定本注意事項。
- 二、直轄市、縣（市）政府除審核查價單位之資料正確與否外，應確實依辦理都市地區地價指數工作進度表之規定日期（上期於四月十六日至五月五日；下期於十月十六日至十一月五日）督導查價單位完成查編工作，並彙整資料後陳報內政部。
- 三、直轄市、縣（市）政府陳報內政部資料除依都市地區地價指數查編要點第八點第六款規定外，並應檢附下列資料：
  - （一）地方版地價指數資訊管理系統匯出之電子檔（exp 檔）（隨磁片檢送）。
  - （二）直轄市、縣（市）政府都市土地地價動態分析表之書面資料及電子檔（隨磁片檢送）。
  - （三）直轄市、縣（市）政府之環比指數表之書面資料及電子檔（隨磁片檢送）。
  - （四）直轄市、縣（市）政府地價指數資料審查及查價人員名冊之書面資料及電子檔（隨磁片檢送）。
- 四、直轄市、縣（市）政府函報之地價表報，請確實依照都市地區地價指數查編要點規定填寫，所送陳之資料應裝訂整齊，按鄉（鎮、市、區）分別順序裝訂，並彙整總表，置於整份資料之首。
- 五、中價位區段或其區段號碼如未滿五年而有變更者，請各地政事務所將高、中、低各區段等級之總面積及各使用分區之總面積重新計算填載，並於市、縣（市）各鄉（鎮、市、區）內各使用分區面積及平均區段地價表中說明其原因，並依都市地區地價指數查編要點第八點第三款第六目規定計算重新選定之中價位區段基期價格並查填表格陳報內政部。
- 六、地價動態分析之電子檔以 word 編製，採用 A4 紙張橫式撰寫，字體使用標楷體，直轄市、縣（市）標題名稱加粗，使用二十四點數撰寫，內容部分則以十五點數撰寫，行距設定為最小行高，行高 26pt，並以磁片儲存送內政部。
- 七、地價動態分析之撰寫架構，應分為直轄市或縣（市）之綜合分析及鄉（鎮、市、區）個別分析二部分，鄉（鎮、市、區）之分析除各使用分區有漲跌幅度超過百分之五之情形外，不須細分至以使用分區為分析範圍。
- 八、直轄市或縣（市）之綜合分析部分，應以影響轄區內地價變動之因素為描述重點，至於臺灣地區或國際間之整體經濟發展情勢則無須敘述，統由內政部撰寫全國性之整體地價動態分析時再予考量描述。
- 九、第八點綜合分析之描述以不超過三百字為原則，鄉（鎮、市、區）個別分析部分分別以不超過二百字為原則，並僅針對地價變動幅度超過百分之三的鄉（鎮、市、區）描述其漲跌原因，百分比統一取至小數點以下第二位，以阿拉伯數字方式表示。

十、地價動態分析之撰寫應求公正客觀，避免提及個案（建商）名稱以及具爭議性或敏感性之政治、經濟因素。

### **納稅義務人申請實物抵繳時，如何適用遺產及贈與稅法第三 條第二項規定疑義乙案**

財政部函 各地區國稅局

89.7.15.台財稅第○八九○四五四八四四號

說 明：

- 一、依據本部台灣省北區國稅局八十九年四月二十一日北區國稅徵第八九○八六一八○號函辦理。
- 二、查遺產及贈與稅法第三十條第二項規定「遺產稅或贈與稅應納稅額在三十萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於前項規定納稅期限內，向該管稽徵機關申請，分十二期以內繳納；每期間隔以不超過二個月為限，並准以課徵標的物或其他易於變價或保管之實物一次抵繳。」，準此，遺產稅或贈與稅本應以現金繳納，必須現金繳納確有困難，始得以實物抵繳，此參諸司法院大法官會議釋字第三四三號解釋甚明。上揭條文准以實物抵繳之目的，在彌補現金繳納之不足，因此，申請實物抵繳，應以現金不足繳稅部分為範圍，被繼承人遺留之財產，如包含現金、銀行存款及其他實物，而納稅義務人又無法提出其他事證，證明其確無法以該等現金、銀行存款繳納時，應就現金及銀行存款不足繳稅部分，准以實物抵繳。

### **遺產稅於申報核定並繳納後，因補報並經核定補徵遺產稅，納稅義務人申請以該案前次核定之課徵標的物抵繳本次應再補繳之稅款時，如符合遺產及贈與稅法第三 條第二項之規定，應准予受理並依同法施行細則第四 六條第一項規定辦理**

財政部函 各地區國稅局

89.7.17.台財稅第○八九○四五四八五五號

說 明：

- 一、依據本部台灣省南區國稅局八十九年二月十八日南區國稅徵字第八九○一二一○五號函辦理。
- 二、遺產稅係就被繼承人死亡時所有之遺產總額課徵遺產稅，於申報並經核發稅單後，因有短漏報情事經納稅義務人自動補報或經稽徵機關查獲再發單補徵時，不論前次發單之稅款已否繳納，所有應納之遺產稅，均屬同一案件之應納稅款，與稽徵機關核定前納稅義務人已自動補報或業經稽徵機關查獲而併同發單課徵之情形同，不論係申報部分之課徵標的物或短漏報部分之課徵標的物，均屬同一案件所有應納遺產稅款之課徵標的物。故遺產稅於申報核定並繳納後，因補報並經核定補徵遺產稅，納稅義務人申請以前次核定之課徵標的物抵繳本次應再補繳之稅款時，如符合遺產及贈與稅法第三十條第二項之規定，應准予受理並依同法施行細則第四十六條第一項規定辦理計價抵繳。

**有關本府所屬各機關學校以徵收方式取得公共建設所需土地者，如土地與土地改良物確因其興辦事業計畫之需要，未同時辦理徵收時，該**

## 土地改良物之徵收案仍不宜拖延過久，以免造成民眾權益受損，並杜爭議

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關暨區公所（不合法規委員會、地政處）

89.10.19.府地四字第八九〇九五九二二〇一號

說明：

- 一、依內政部八十九年十月十三日台（八九）內地字第八九七〇四四二號函辦理（隨文檢附影本供參）。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、地政處（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府

89.10.13.台（八九）內地字第八九七〇四四二號

主旨：有關貴府公告徵收大安一九〇號公園工程範圍內地上建築改良物，建物所有人陳徵祥遞異議狀訴請一併徵收貴市大安區龍泉段一小段二八三一一地號其所有持分土地，得否受理該一併徵收之申請乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府八十九年八月二日府地四字第八九〇六六六三〇〇一號函。
- 二、按土地徵收條例第八條第一項規定：「有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。……」，依文義觀之，如土地所有權人就徵收土地之殘餘部分申請一併徵收時，則其請求權之範圍僅及於該申請一併徵收之土地；又如建築改良物所有權人僅就徵收建築改良物之殘餘部分申請一併徵收時，尚不得逕認其申請一併徵收之範圍得及於該殘餘部分坐落之土地全部。故如所有權人依土地徵收條例上開規定僅就土地或建築改良物提出一併徵收之申請，而土地及建築改良物屬同一人所有者，則該管直轄市或縣（市）主管機關應先就其申請究有無及於該土地上之建築改良物或該建築改良物所坐落之土地，請所有權人於申請書內敘明請求權之標的後，依相關規定辦理。
- 三、至本案土地改良物既經貴府函稱業以協議價購方式取得，並已另案辦理撤銷徵收，則本案所有權人得要求一併徵收土地之期限，仍應依該土地公告徵收時之法令規定辦理。又土地徵收條例第五條第二項前段雖規定：「前項應徵收之土地改良物，得視其興辦事業計畫之需要，於土地徵收後，徵收之。」，惟為避免類似本案需用土地人於辦理土地徵收時因故未一併徵收其上建築改良物，致原土地所有權人所有之建築改良物仍坐落於徵收土地及徵收土地之殘餘土地上，並維持原來之使用，嗣後於辦理該建築改良物徵收作業時，原土地所有權人始自覺其被徵收土地之殘餘部分已達面積過小或形勢不整，不能為相當之使用，惟已逾其得申請一併徵收土地之期限，請督促所屬如土地與土地改良物確因其興辦事業計畫之需要，未同時辦理徵收時，該土地改良物之徵收案仍不宜拖延過久，以免造成民眾權益受損，並杜爭議。

## 內政部函關於需用土地人依土地徵收條例第 條第二項舉行公聽會，應辦理事項乙案

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會等

89.10.30.府地四字第八九〇九九八一三〇〇號

說明：

- 一、依內政部八十九年十月二十四日台（八九）內地字第八九七〇五三五號函辦理，並

檢送該函影本乙份。

- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、地政處（四、五科）、地政處資訊室（請刊登地政法令月報）（均檢送內政部函影本乙份）。

附件

內政部函 國防部等

89.10.24.台（八九）內地字第八九七〇五三五號

主旨：有關需用土地人依土地徵收條例第十條第二項舉行公聽會，應辦理事項乙案，請查照轉知

說明：

- 一、依據研商土地徵收條例施行細則草案第二次會議結論辦理。
- 二、按「需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。」為土地徵收條例第十條第二項所明定。需用土地人依上開規定舉行公聽會，應辦理之事項，已納入土地徵收條例施行細則草案，正由本部邀同有關機關研議中。在該細則發布施行前，為齊一作法，請依下列規定辦理：
  - （一）舉行公聽會，應於七天前將事由、日期、地點，公告於事業土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處所，並刊登政府公報或新聞紙。
  - （二）說明興辦事業概況，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
  - （三）對於土地所有權人及利害關係人陳述意見之處理情形應作成紀錄，於事業計畫報請目的事業主管機關許可時及徵收案件送由核准徵收機關核准時一併檢附。

**有關徵收分別共有土地之各共有人登記權利範圍合計不等於一或權利範圍不明之處理事宜，業經內政部八九年九月九日台（八九）內地字第八九六一九一四號函核示在案，請依核示內容辦理**

臺北市府函 臺北市府財政局等

89.10.21.府地四字第八九〇九四九五五〇〇號

說明：

- 一、依內政部首揭號函辦理。隨文檢附該函影本乙份。
- 二、副本連同附件抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本府地政處（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 行政院農業委員會、行政院國家科學委員會、交通部、經濟部、教育部、國防部、臺北市府、高雄市政府、各縣市政府

89.10.9.台（八九）內地字第八九六一九一四號

主旨：有關徵收分別共有土地之各共有人登記權利範圍合計不等於一或權利範圍不明之處理事宜，請查照。

說明：

- 一、徵收土地為分別共有者，應由共有人按登記簿所載應有部分個別領取徵收補償費。惟如共有人登記之權利範圍合計不等於一或權利範圍不明時，應如何處理，案經本部於本（八十九）年八月三日邀集有關機關會商。
- 二、上開會議結論如下：徵收土地為分別共有者，如共有人登記之權利範圍不等於一，應先依本部八十八年十月七日台（八八）內中地字第八八八五九四五號函規定查明



更正後，再申辦徵收。經依上開規定清查後，如仍無法查明其中持分錯誤情形發生於何共有人時，為避免影響公共建設用地取得時程，得依下列方式處理：

(一) 共有人登記權利範圍合計大於一者：

1. 徵收土地清冊填載方式如下：

(1) 徵收土地全部為私有者，其「擬徵收私有持分面積」欄應依用地面積填載。

(2) 徵收土地為公私共有者，其「擬徵收私有持分面積」欄則依用地面積乘以私有持分和之面積填載。

2. 徵收土地補償費則依各共有人應有部分發給，大於一之部分由需地機關籌編經費發給之。

(二) 共有人登記權利範圍合計小於一者：

1. 徵收土地清冊填載方式如下：

(1) 徵收土地全部為私有者，其「擬徵收私有持分面積」欄應依用地面積填載。

(2) 徵收土地為公私共有者，其「擬徵收私有持分面積」欄則依用地面積扣除公有持分面積後填載之。

2. 徵收土地補償費依各共有人應有部分發給，贖餘部分得由全體共有人協議後，檢附協議書並附具切結書如有真正權利人主張其權益時，願就其應得之價額予以返還後領取之，協議不成，則將該部分之補償價款存入土地徵收補償費保管專戶，俟真正權利人提供足資證明其權利範圍文件或檢附共有人全體協議成立之協議書及切結書後，據以發給。

(三) 共有土地之應有部分不明者：

1. 徵收土地清冊填載方式同(二) | 1。

2. 徵收土地補償費發給方式如下：

(1) 徵收土地補償費得由部分共有人檢附足資證明其權利範圍之文件就其應有部分領取之。

(2) 未能依前款規定領取之補償費，得由全體共有人協議領取之。

(3) 共有人未能協議領取者，就其權利範圍不明部分，得依民法第八百十七條規定推定為均等後，按推定後之權利範圍領取。惟如另有爭議，則將之存入土地徵收補償費保管專戶，俟檢附共有人全體協議成立之協議書，據以發給。

## **檢送有關內政部函釋依土地徵收條例第二 六條規定，應存入保管專戶之補償費，直轄市或縣(市)主管機關若未能於法定期限內存入保管專戶者，是否影響徵收效力乙案，請刊登市府公報**

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

89.10.27.府地四字第八九〇九七五八五〇〇號

說 明：

一、依內政部八十九年十月十九日台(八九)內地字第八九七〇四八六號函辦理。

二、副本連同前開內政部函影本抄送臺北市政府地政處。

附件

內政部函 台北市政府、高雄市政府、臺灣省各縣市政府、金門縣政府、連江縣政府

89.10.19.台(八九)內地字第八九七〇四八六號

主 旨：有關依土地徵收條例第二十六條規定，應存入保管專戶之補償費，直轄市或縣(市)

) 主管機關若未能於法定期限內存入保管專戶者，是否影響徵收效力乙案，請查照。

說明：

- 一、依據本部八十九年八月九日台（八九）內中地字第八九八〇三〇九號函檢送之「研商土地徵收條例施行後執行問題事宜」會議紀錄（諒達）辦理。
- 二、按土地徵收條例第二十六條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，不適用提存法之規定。直轄市或縣（市）主管機關應於本條例規定應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。……。未受領之徵收補償費，依第一項規定繳存專戶保管時，視同補償完竣。……」，上開「本條例發給補償費之期限」係指同條例第二十條第一項及第二十二條第四項規定之期限。至如未能於上開期限內存入保管專戶者，是否影響該徵收案之效力？經查土地徵收條例第二十六條規定之立法意旨，係為解決現行提存之作業規定手續繁雜，且徵收機關及法院提存所人力有限，徵收提存案件無法即時處理完畢，將影響徵收用地取得時效等問題，爰規定直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，於一定期限內將應受補償人未於補償費發放期限內領取之補償費存入；並規定其經辦竣儲存專戶保管待領時，視同補償完竣，具有清償之效力。是如直轄市或縣（市）主管機關因故未及於法定期限內將未受領之徵收補償費存入保管專戶者，則被徵收土地或土地改良物之所有權人對其土地或土地改良物之權利義務並未終止，需用土地人除有同條例第二十七條但書規定之情形外，尚無法進入被徵收土地內工作，然對該徵收核准案之效力，並無影響。惟為避免因直轄市或縣（市）主管機關延遲將未受領之徵收補償費存入保管專戶，造成應受補償人之利息損失等爭議，以及爾後如造成公共建設用地取得時程延宕而有行政責任歸屬問題，各直轄市或縣（市）主管機關如有未受領補償費應依土地徵收條例第二十六條規定存入保管專戶之情形者，請儘速於法定期限內辦理。

**內政部函關於申請撤銷徵收土地而未申請一併撤銷徵收土地改良物之案件，請於撤銷徵收土地清冊說明三、敘明原徵收案是否一併徵收其土地改良物，如是，則該等土地改良物是否已滅失或有其他事由，故無須一併撤銷徵收其土地改良物乙案**

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會等

89.9.30.府地四字第八九〇九〇一五五〇〇號

說明：

- 一、依內政部八十九年九月二十七日台（八九）內地字第八九六五七五六號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、地政處（四、五科）、地政處資訊室（請刊登地政法令月報）（檢送內政部函影本乙份）。

附件

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府、行政院各部會（本部除外）、本部營建署

89.9.27.台（八九）內地字第八九六五七五六號

主旨：申請撤銷徵收土地而未申請一併撤銷徵收土地改良物之案件，請於撤銷徵收土地清冊說明三、敘明原徵收案是否一併徵收其土地改良物，如是，則該等土地改良物是否已滅失或有其他事由，故無須一併撤銷徵收其土地改良物，請查照並轉知所屬。

說明：依據本部土地徵收審議委員會第八次會議紀錄七、附帶決議辦理。

**函轉有關需用土地人為辦理土地徵收需要，申請核發有無妨礙都市計畫證明書時，應確實查明該地區都市計畫有無指定以聯合開發、市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發，並於核發之有無妨礙都市計畫證明書備考欄內載明乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市政府都市發展局

89.10.5.北市地五字第八九二二五三四一〇〇號

說明：

- 一、奉交下內政部八十九年十月二日台（八九）內地字第八九七七六二五號函辦理，隨文檢附原函影本乙份。
- 二、副本抄送本處第四、五科、資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、福建省政府、臺灣省各縣市政府

89.10.2.台（八九）內地字第八九七七六二五號

主旨：有關需用土地人為辦理土地徵收需要，申請核發有無妨礙都市計畫證明書時，貴府應確實查明該地區都市計畫有無指定以聯合開發、市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發，並於核發之有無妨礙都市計畫證明書備考欄內載明之。

說明：依據本部土地徵收審議委員會第七次及第八次會議紀錄辦理。

**轉知行政院函為該院七十八年五月 日函頒之「中央與地方政府資訊系統整體規劃作業原則」，自即日起停止適用**

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

89.9.28.府主資字第八九〇八八六三一〇〇號

說明：依行政院八十九年九月二十日台八十九經字第二七六〇七號函辦理。

附件

行政院函 內政部等

89.9.20.台八十九經字第二七六〇七號

主旨：本院七十八年五月十日函頒「中央與地方政府資訊系統整體規劃作業原則」，自即日起停止適用，請查照。

說明：本案係依本院研考會八十九年八月二十四日（八九）會訊字第〇〇一五八〇〇號函建議辦理。

**財政部函為本府所屬經管之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用者，得以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書乙案**

高雄市政府函 第四類發行

89.10.2.高市府財四字第三四五三八號

說明：

- 一、依據財政部八十九年九月二十一日台財產接第八九〇〇〇二五五七四號函辦理。

二、檢附財政部函影本乙份。

附件一

財政部函 高雄市政府

89.9.21.台財產接第八九〇〇〇二五五七四號

主旨：貴機關學校經管之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用者，得以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書，請查照並轉行所屬知照。

說明：

- 一、依據行政院秘書長八十九年八月三十日台八十九財字第二五五五八號函辦理。
- 二、依行政院秘書長八十六年五月二十六日台八十六財二一一二九號函示，公有土地管理機關出具土地使用權同意書同意他人於公有土地上建築使用，係屬土地處分行為。惟依前述規定，迭有機關反映，於實務執行上發生困難，本部國有財產局經通盤瞭解後，亦認為有法律適用上之疑義，爰陳報本部於八十九年五月八日之相關會議中，研商有專案陳報行政院，對依法出租之國有公用土地，於租賃關係存續中，依約定使用方式，得出具土地使用權同意書，請予核奪同意之結論。茲准行政院秘書長八十九年八月三十日台八十九財字第二五五五八號函示略以：上開本院八十六年五月二十六日函中關於國有土地部分，請本於國有財產法主管機關立場核處，合先敘明。
- 三、按國有財產法第二十八條規定，管理機關對於公用財產，不得為任何處分；所稱處分，依同法施行細則第二十五條規定，係指出售、交換、贈與或設定他項權利，並未涵括各級政府機關依法律規定出租予他人建築使用（惟應以承租人不得申請設定地上權為要件）及基於該法律關係出具土地使用權同意書。復依同法第二十八條但書「其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限」規定，所稱收益，同法施行細則第二十五條亦明定，係指出租或利用。另查商港法、促進民間參與公共建設法等特別法，亦訂有得將國有土地出租予他人使用之規定。故各級政府機關經管之國有公用土地，經審認符合國有財產法第二十八條但書規定或依特別法規定，出租予他人建築使用，並以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書之行為，係屬依附於租賃關係之管理行為，非屬新創設之土地處分行為，該同意書僅在證明承租人有使用出租土地之權利，憑供建管機關核發建照之用，並無逾越租賃關係，未擴張所衍生權利之法律效果，各機關逕行辦理尚不悞國有財產法第二十八條之規定。
- 四、另，依內政部五十一年十二月十日台內地字第〇〇〇三七三號函「查土地所有權人將其所有土地出租予承租人使用，雙方訂立土地租賃契約，除契約中有相反之規定外，在契約規定期間內承租人已取得該項土地使用之權利，此項土地契約自應視為建築法第十一條第三款（修正後建築法第三十條）之土地權利證明文件，承租人自得依照建築法申請核發建築執照，無須檢附出租人所出具之土地使用權證明。」及六十七年七月二十一日台內營字第七九六二二九號函示「土地租賃契約，固得視為建築法第三十條所定土地權利證明文件。但此所謂租賃，應以租賃土地以供建築為目的之使用為要件。」貴機關暨所屬機關經營之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用時，自宜於契約載明係以該地供建築基地使用，並得以租賃契約書申請取得建照，則無須出具土地使用權同意書以為申請建照之土地權利證明文件。
- 五、檢附下列函文影本乙份：
  - （一）行政院秘書長八十九年八月三十日台八十九財字第二五五五八號函及其附件。
  - （二）內政部五十一年十二月十日台內地字第〇〇〇三七三號函及六十七年七月二十一日台內營字第七九六二二九號函。

附件二

行政院秘書長函 財政部

89.8.30.台八十九財字第二五五五八號

主 旨：貴部建議變更本院秘書長八十六年五月二十六日台八十六財字第二一一二九號函示，同意各機關學校經管之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用者，得以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書一案，奉示：本院上開函中關於國有土地部分，請本於國有財產法主管機關立場核處，本院有關單位意見，並供酌參，請 查照。

說 明：

- 一、復 貴部八十九年七月十九日臺財產接字第八九〇〇〇一九三三〇號報院函。
- 二、檢附本院有關單位意見一份。

本院有關單位意見：

依內政部五十一年十二月十日台內地字第〇〇〇三七三號函「查土地所有權人將其所有土地出租予承租人使用，雙方訂立土地租賃契約，除契約中有相反之規定外，在契約規定期間內承租人已取得該項土地使用之權利，此項土地契約自應視為建築法第十一條第三款（新法第三十條）之土地權利證明文件，承租人自得依照建築法申請核發建築執照，無須檢附出租人所出具之土地使用權證明。」及六十七年七月二十一日台內營字第七九六二二九號函示「土地租賃契約，固得視為建築法第三十條所定土地權利證明文件。但此所謂租賃，應以租賃土地以供建築為目的之使用為要件。本部五十一年十二月十日台內地字第〇〇〇三七三號函所為之解釋應予補充說明如上。」，則財政部來函說明二所舉案例如交通部所屬各港務局經管之國有土地依商港法第八條、第十二條規定出租予投資人興建地上物；教育部或各校經管之國有土地依停車場法第十六條等興建地下停車場等，該土地租賃即以供建築為目的，依內政部上開函示，似並無須檢附土地使用權同意書，則來函說明二所稱實務上需出具土地使用權同意書供他人建築使用之需要究指何情形？及其是否確屬需要？似有併予究明之必要。

附件三

內政部函 台北市政府

67.7.21.台內營字第七九六二二九號

主 旨：土地租賃契約，固得視為建築法第三十條所定土地權利證明文件。但此所謂租賃，應以租賃土地以供建築為目的之使用為要件。本部五十一年十二月十日台內地第〇〇〇三七三號函所為之解釋應予補充說明如上。

說 明：復貴府六十七年六月六日府工建築第二四七〇三號函。

附件四

內政部函

51.12.10.台內地字第〇〇〇三七三號函

主 旨：查土地所有權人將其所有土地出租予承租人使用，雙方訂立土地租賃契約，除契約中有相反之規定外，在契約規定期間內承租人已取得該項土地使用之權利，此項土地契約自應視為建築法第十一條第三款（新法第三十條）之土地權利證明文件，承租人自得依照建築法申請核發建築執照，無須檢附出租人所出具之土地使用權證明。

## 修正「高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」 如附件

高雄市政府地政處函 本處所屬各地政事務所

89.9.5.高市地政二字第九四六〇號

附件

高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表

構造種類	單價 (平方公尺/元)	耐用年數 (年)	折舊率 % (年)
鋼骨或鋼筋 (預鑄) 混凝土造 5 層樓以下	9,000-14,000	60	1.0
鋼骨或鋼筋 (預鑄) 混凝土造 6 至 10 層樓	12,000-18,000	60	1.0
鋼骨或鋼筋 (預鑄) 混凝土造 11 至 15 層樓	15,000-21,000	60	1.0
鋼骨或鋼筋 (預鑄) 混凝土造 16 至 20 層樓	18,000-26,000	60	1.0
鋼骨或鋼筋 (預鑄) 混凝土造 21 至 50 層樓	24,000-42,000	60	1.0
鋼骨或鋼筋 (預鑄) 混凝土造 51 層樓以上	38,000-50,000	60	1.0
加強磚造	8,000-12,000	52	1.2
鋼鐵造成輕鋼架造	4,000-8,000	52	1.2
磚造、石造	5,000-9,000	46	1.4
木造	6,000-18,000	35	2.0
土磚混合造、土造	4,500-6,000	18	5.0
竹造	3,500-6,000	11	8.0

備註：一、本表依據地價調查估計規則第二十四條訂定。  
二、本表內各欄所列單價，僅包含建築改良物建造費及使用時必要裝修、設備等費用。  
三、房地連同買賣實例，計算建築改良物現值時，應依地價調查估計規則第十二條規定辦理，計算重建價格時，按本表所列標準單價上、下限範圍內，由估價人員視實際情況估計之。  
四、房屋之樓層高度、層數、材料、用途及建築物設備等特殊者，得按建築改良物標準單價酌予增減計算其重建價格。

## 修正「高雄市地價查估用建築改良物裝潢、設備及庭園設施費用參考表」如附件

高雄市政府地政處函 本處各地政事務所

89.9.13.高市地政二字第九七三〇號

附件

高雄市地價查估用建築改良物裝潢設備及庭園設施費用參考表

一、裝潢設備

用途別	場 所	等級及單價 (元 / 平方公尺)			耐用年數 (年)
		普通	中 等	優 等	
辦 公	銀行、航空公司、旅行社、保險公司、醫院院所、證券公司、電腦公司及一般辦公室等	3,000-6,000	6,000-9,000	9,000-12,000	5
商 業	百貨公司、觀光飯店、特種營業場所、電影院、俱樂部、展覽會場、超級市場等	4,000-8,000	8,000-12,000	12,000-16,000	3
住 宅	公寓、透天厝、大樓、別墅及小型店舖等	3,000-7,000	7,000-11,000	11,000-15,000	10

【建築裝潢材料等級】

項 目	優 等	中 等	普 通
平 頂 天 花	1. 三層造型天花板 (含進口或高級台製壁紙、透彩漆) 2. 進口三層噴織天花板 3. 柚木、樟木、橡木木天花板 4. 金屬天花板 (含鋁、鋁合金、不銹鋼等)	1. 三層造型天花板 (含油漆或台製普通壁紙) 2. 普通平面噴織或石膏天花板 3. 進口油漆或壁紙 4. PVC 天花板	3. 夾板平頂天花板 (含台製壁紙、油漆) 4. 台製油漆 3. 星光板
牆 壁	1. 三層造型壁紙 (含進口或高級台製壁紙、透音軟片、異材質、彩繪紙等) 2. 柚木、樟木、橡木木等壁材 3. 金屬壁材 (含鋁、鋁合金、不銹鋼、海湖陶板或鐵板) 4. 進口或高級台製磁磚 5. 進口天然高級花崗石或化石類石材	1. 三層造型壁紙 (含油漆或台製普通壁紙) 2. 石膏板牆 (含油漆或台製壁紙) 3. 木板夾板或石木壁紙 4. 台製普通磁磚 5. 台產大理石或進口普通崗石 6. 進口高級油漆或透彩漆 (含石類漆或透彩材質之混合漆)	1. 平面夾板壁紙 (含油漆、台製普通壁紙、星光板) 2. 木皮漆或台製普通壁紙
地 坪	1. 進口天然高級花崗石或化石類石材 2. 進口磁磚或台製高級磁磚 3. 柚木、樟木、橡木等實木地板 4. 進口高級地毯	1. 台產大理石或進口普通崗石 (含人造崗石) 2. 台製普通磁磚 3. 石木夾板地板 4. 台製普通地毯 5. 台製高級 PVC 地磚 6. 高壓水泥磚、橡草磚、庭園磚	1. 水泥地板 2. 磨石子地板 (含磨石磚) 3. 台製普通 PVC 地磚
門 窗	1. 實木高級木門 (橡木、樟木、柚木) 2. 不銹鋼製門窗 (含格門或自動捲門) 3. 鋼製門 4. 進口高級金屬門	1. 鑲板木門 2. 鋼製門窗 (含捲門窗) 3. 異材質門 4. 鋼板門 (含格門) 5. 木製門窗或塑鋼門窗	1. 空心夾板門 (含油漆) 2. PVC 門 2. 普通鐵板門 (含油漆)
燈 具	1. 進口美術燈具 2. 水晶燈具 3. 特殊用途燈具	1. 台製美術燈具 2. 高功率燈具 (含反射燈、省電燈具、太陽燈具及 T-BAR 型燈具)	傳統一般照明燈具 (含日光燈或白熾燈泡)
窗 簾	進口高級窗簾 (含紗簾)	1. 台製高級窗簾 (含紗簾) 2. 竹簾 3. 垂直布簾	1. 台製普通印花布簾 2. 鋁合金窗簾

## 二、電梯設備

規 格		速 度 及 費 用				耐用年數
載 客 人 數	停 層 數	速度 (80 米/分)	速度 (75 米/分)	速度 (90 米/分)	速度 (105 米/分)	
		單 價	單 價	單 價	單 價	
6 人	6 層 (門) 以下 6 層以上	90 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	110 萬元每增加 1 層 加 5 萬元			
8 人	6 層 (門) 以下 6 層以上	95 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	115 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	125 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	145 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	
10 人	6 層 (門) 以下 6 層以上	110 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	125 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	135 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	150 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	
13 人	6 層 (門) 以下 6 層以上	120 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	135 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	145 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	160 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	
15 人	6 層 (門) 以下 6 層以上	130 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	145 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	155 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	170 萬元每增加 1 層 加 5 萬元	

## 三、庭園設施

項 目	費 用 (元/平方公尺)
1. 土 方	120-150 元
2. 草 坪	綠茵草：200-250 元 斗穴草、地毯草、雀巢草：60-90 元 假儉草：90-120 元 其 他：視前列各項比照
3. 花 木	依「高雄市辦理徵收土地農林作物及魚類類價遷移變遷估價基準」估價
4. 石 材	視種類、品質估價
5. 水 池	視形狀、規模估價
6. 其 它	視實際情況估價

### 【備註】

- (一) 本表依據地價調查估計規則第二十四條訂定。
- (二) 裝潢及電梯設備按所列耐用年數逐年攤提折舊，超過耐用年數時，其費用不予計算。
- (三) 本表電梯設備費用係依中等產品估算，特殊規格電梯視實際情況增減估算。

## 廢止「高雄市辦理重新規定地價電子處理作業要點」

高雄市政府函 本府財政局、地政處暨所屬各地政事務所、本市稅捐稽徵處

89.9.28. 高市府地二字第三三二三四號

說 明：本要點之廢止，本府以八十九年九月五日高市府地二字第三二〇七八號函，經內政部八十九年九月十三日台（八九）內地字第八九一三一八二號函復：「已悉」在案。

## 訂頒「台北市市定古蹟指定作業要點」及「臺北市古蹟審查委員會設置要點」

臺北市市定古蹟指定作業要點



- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為執行文化資產保存法第二十七條規定，特定本要點。
- 二、各區公所應調查轄內具有保存價值之建築物及遺址，並填具古蹟調查表，附都市計畫圖、地籍圖、地形圖及有關照片，提報本府文化局（以下簡稱文化局）。  
本府相關單位或民間團體、個人，如發現具有保存價值之建築物及遺址，得向文化局申請依前項程序辦理。
- 三、市定古蹟指定作業程序如下：
  - （一）古蹟現場鑑定會勘。
  - （二）古蹟指定公聽會。
  - （三）古蹟指定審查會議。
  - （四）提送市政會議討論並經市長核定。
  - （五）公告並通知。
  - （六）函報內政部備查。
- 四、古蹟現場鑑定會勘，應由臺北市古蹟審查委員會（以下簡稱委員會）指派委員組成專案小組辦理之。
- 五、古蹟現場鑑定會勘時，應邀集古蹟指定申請人、古蹟建物及土地所有人或管理人、政府相關單位列席。
- 六、古蹟現場鑑定會勘後，應由專案小組提報委員會，如委員會認為具有保存價值時，應於審查會議召開前，辦理古蹟指定公聽會。  
前項公聽會應邀集參與會勘之專案小組成員及第五點所列人員出席，必要時亦得邀請當地里鄰長、里民及一般民眾自由參加。
- 七、古蹟指定審查會議之進行方式如下：
  - （一）專案小組報告。
  - （二）列席人員說明。
  - （三）委員討論。
  - （四）決議。
- 八、古蹟指定審查，應依下列標準為之：
  - （一）具有歷史、文化、藝術、科學、紀念或其他學術價值。
  - （二）歷經一定年代。
  - （三）與重要歷史事件或人物有關。
  - （四）表現各時代之特色、技術、流派或地方之特色。
  - （五）數量之多寡。
  - （六）保存之情形。
  - （七）規模之大小。
  - （八）附近之環境。
- 九、古蹟指定審查會議，應有委員二分之一以上之出席始得開會，並有出席委員過半數之同意，始得決議為市定古蹟；可否同數時，取決於主席。
- 十、經古蹟審查會議決議認具市定古蹟之標準者，文化局應檢具下列資料提送市政會議討論：
  - （一）古蹟名稱、類別、地址或位置。
  - （二）古蹟及指定範圍內所定著土地之界線。
  - （三）古蹟清冊。
  - （四）地籍圖及土地或建物登記簿謄本。
  - （五）古蹟歷次會勘、公聽會、會議記錄。
  - （六）古蹟其他相關資料。
- 十一、古蹟指定經市政會議討論並經市長核定後，文化局應即以本府名義辦理公告及通知，其方式及內容如下：

- (一) 公告：應載明下列事項刊登本府公報。
  - 1. 古蹟名稱、類別、地址或位置。
  - 2. 古蹟及指定範圍內所定著土地之界線。
  - 3. 古蹟清冊。
- (二) 通知：
  - 1. 前款公告內容通知所有人、管理人或占有人。
  - 2. 相關單位配合辦理下列事項：
    - (1) 依文化資產保存法第二十八條、第二十九條、第二十九條之一、第三十條、第三十四條、第三十六條及其施行細則第四十四條辦理。
    - (2) 古蹟所定著土地之使用分區，如與古蹟保存發生衝突時，都市計畫主管機關應配合檢討變更之。
- 十二、市定古蹟公告後，文化局應填造古蹟清冊，載明下列事項，附都市計畫圖、地籍圖、地形圖及有關照片，以府函報內政部備查：
  - (一) 古蹟之名稱、類別、地址或位置。
  - (二) 古蹟及所定著土地之範圍。
  - (三) 古蹟之指定理由。
  - (四) 古蹟所有權屬及其所有人、管理人、占有人之姓名、住所、電話。
  - (五) 古蹟之創建年代、歷史沿革。
  - (六) 古蹟之現狀、特徵、使用情形。
  - (七) 土地使用分區或編定使用類別、附近景觀使用狀況。
  - (八) 古蹟公告之日期、文號。
  - (九) 其他有關事項。
- 十三、第十二點所附之地籍圖應標明下列事項：
  - (一) 古蹟之範圍界限及其使用配置。
  - (二) 古蹟所定著土地四周界限。
  - (三) 附近街廓名稱與位置。
  - (四) 圖面之比例。
- 十四、本要點於辦理古蹟之解除指定或變更類別時，準用之。但應函報內政部核准後，始得解除其指定或變更其類別。
- 十五、本市紀念性建築物指定作業準用本要點。
- 十六、本要點自八十九年十月十一日實施。

#### 臺北市古蹟審查委員會設置要點

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為維護本市古蹟，並辦理文化資產保存法第三章規定相關事項之審查，特設置臺北市古蹟審查委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。
- 二、本會置主任委員一人，由本府文化局局長兼任；副主任委員一人，由本府文化局副局長兼任；委員十五至十九人，其中委員三人，由本府民政局、都市發展局及工務局之副局長擔任，報請市長派兼之；餘由主任委員遴選下列領域之專家、學者，報請市長聘兼之：
  - (一) 古蹟修復保存技術。
  - (二) 建築史及建築理論。
  - (三) 歷史研究。
  - (四) 考古研究。
  - (五) 博物館空間規劃及經營管理。
  - (六) 民俗研究。
  - (七) 都市計畫。

- (八) 文化產業。
- (九) 都市設計。
- (十) 歷史街區環境規劃。
- (十一) 都市自然、人文景觀。
- (十二) 法律。
- (十三) 相關公會、學會、基金會、公益團體。

前項委員任期為一年，期滿得續聘（派）之，但以二任為限。委員於任期中因故出缺，應依前項規定再行補任之，其任期至屆滿為止。

三、本會之職掌如下：

- (一) 本市市定古蹟之指定、解除或變更類別之審查事項。
- (二) 市定古蹟規畫、設計、修復圖說、再利用計畫之審查事項。
- (三) 私有古蹟補助作業相關之審查及建議事項。
- (四) 古蹟緊急搶修工作相關計畫之審查及建議事項。
- (五) 古蹟保存區劃定、變更及其他相關都市計畫之初審事項。
- (六) 古蹟修復等相關績效評鑑事項。
- (七) 研擬古蹟保存與地方都市環境發展之促進事項。
- (八) 其他本市古蹟保存相關之審查、協助或協調等事項。

四、本會會議由主任委員定期召集之，各委員均應親自出席。

主任委員得依案件需要，邀請相關單位或人員列席。

五、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。

六、本會會議應有委員二分之一以上之出席始得開會；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。

七、本會委員有行政程序法第三十二條所列情形之一者，應自行迴避。

八、本會幕僚作業，由本府文化局指派業務相關人員兼任之。

九、本會委員及兼職人員均為無給職。但委員得依規定支給出席費或交通費。

十、本要點自八十九年十月十一日實施。

## 臺北市政府建設局檢送該局有關農業區及保護區之農業用地設置土資場之意見及農業相關規範乙份

臺北政府地政處函 臺北市各地政事務所

89.10.9.北市地一字第八九二二五四八三〇〇號

說明：依臺北市政府建設局八十九年十月五日北市建三字第八九二六一〇一〇〇〇號函辦理，並檢送該函及附件影本各乙份。

附件一

臺北市政府建設局函 臺北市政府環境保護局等

89.10.5.北市建三字第八九二六一〇一〇〇〇號

主旨：檢送本局有關於農業區及保護區之農業用地設置土資場之意見及農業相關規範一份，請查照。

說明：依據八十九年八月十五日陳秘書長召集本府相關單位協調會議結論辦理。

附件二

農業區、保護區設置土資場本局意見

1. 依據農業發展條例第十九條規定

為確保農業生產環境，避免地下水及土壤污染……農業用地做為廢棄物處理場（廠）或污染性工廠等使用，應依環境影響評估法，進行環境影響評估。

農業用地設立廢棄物處理場（廠）……環境主管機關應全面普查建立資料庫……設立地下水監控系統，定期檢查地下水或土壤是否遭受污染，經監控確有污染者，應依照土壤及地下水污染整治有關限制土地使用、賠償、整治及復育等事項之相關法規辦理。

2. 「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」第九條農業用地依法申請供採取土石或作為營建工程廢棄土石方堆置場，其使用期間或使用期滿仍未回復作為農業使用者，不得認定為農業使用。
3. 依據農委會所訂頒之「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第二點第二項自八十九年五月三日起受理之新案件，略以「申請都市計畫農業區、保護區之田、旱地目土地變更使用者，依據都市計畫農業區審查作業規範規定及都市計畫審查程序辦理」；申請案如於八十九年五月三日前則仍可依本府八十八年八月廿七日府建三字第八八五九九一五號函規定由目的事業主管機關專案簽奉 市長核可後設置。
4. 為確保農業生產環境，土資場應擬具農地變更使用說明書，並就下列事項詳予說明
  - (1) 擬申請變更之農業用地之使用現況說明；
  - (2) 鄰近灌、排水系統與農業設施位置及其說明；
  - (3) 隔離綠帶或設施設置之規劃說明；
  - (4) 該農業用地變更使用對鄰近農業生產環境之影響說明；
  - (5) 聯外道路規劃與寬度及對農路通行影響說明；
  - (6) 降低或減輕對農業生產環境影響之因應措施；前項各款事項以文字說明為原則，並配合不少於一千二百分之一比例尺之為製圖、灌排水系統圖等相關圖表輔助說明。
5. 申請變更農業用地作土資場使用，有與緊鄰農業用地之農業生產性質不相容者，應配置至少十公尺寬度之隔離綠帶或隔離設施。但申請面積在一公頃以下者，得配合土地規劃配置，其面積不得少於申請面積之百分之三十。

## 最高法院民事判決

八十八年度台簡上字第四一號  
八十八年九月三日

### (1) 裁判要旨：

查司法院大法官會議釋字第一〇七號解釋「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第一百二十五條消滅時效規定適用」，係於五十四年六月十六日作成公布，則已登記不動產所有人回復請求權發生之原因事實，無論在此以前或以後存在，於此解釋公布後之訴訟，此請求權即無民法第一百二十五條關於消滅時效規定之適用。原審認在上開解釋生效前，已登記不動產所有人之回復請求權已經時效消滅者，不論債權人是否已經起訴請求，均不影響債務人已發生之抗辯權之行使，債務人仍得拒絕給付，因而為不利於上訴人判決，其適用法規顯有錯誤。

### (2) 參考法條：

民法第一百二十五條、七百六十七條。

上訴人 李慶茂 住台灣省屏東縣潮州鎮長興路十九號  
被上訴人 陳吳茹連 住台灣省屏東縣潮州鎮建基路九四號  
訴訟代理人 孔福平律師

右當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國八十八年四月二十一日台灣屏東地方法院第二審判決（八十八年度簡上字第二一號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣屏東地方法院。

## 理 由

本件上訴人主張：被上訴人所有坐落屏東縣潮州鎮潮州段二四九地號土地，與伊所有坐落同段二四八|三地號土地（下稱系爭土地）相鄰。伊於民國六十七年改建房屋，經測量後發現被上訴人無權占用系爭土地如原判決附圖所示A、B、C、D部分土地，在該土地上有磚造房屋、圍牆、陽台等地上物，伊屢經催討返還占用之土地，被上訴人均不置理等情。爰依所有權之作用，求為命被上訴人將前開占土地上之地上物拆除後，將土地返還伊之判決。

被上訴人則以：上開二四九地號土地原所有人於三十七、三十八年間，即占有使用系爭土地如原判決附圖所示A、B、C、D部分土地。四十年及四十三年間，伊分別自原共有人許水河、池順年受讓二四九地號土地所有權，並繼續占有使用系爭土地，迄至五十四年六月十六日司法院大法官會議釋字第一〇七號解釋公布日，已逾十五年以上。上開補充解釋前，上訴人之所有物返還請求權已罹於時效而消滅，伊得拒絕返還等語，資為抗辯。

原審將第一審所為上訴人勝訴之判決廢棄，改判駁回上訴人在第一審之訴，無非以：上訴人所有系爭土地如原判決附圖所示A部分面積〇·〇〇〇三公頃建有磚造蓋鐵皮房屋，B部分面積〇·〇〇〇七公頃為空地及圍牆，C部分面積〇·〇〇一六公頃建有磚造蓋瓦房屋，D部分面積〇·〇〇〇六公頃為空地及陽台，而上開建物為被上訴人所有，空地為被上訴人使用等情，為兩造所不爭執，復有被上訴人提出之現場照片為證，並經第一審法院至現場勘驗明確，製有勘驗筆錄，並囑託台灣省政府地政處土地測量局就該土地使用現況製作複丈成果圖（即原判決附圖）在卷可參，上訴人主張被上訴人占用系爭土地，堪信為實在。又被上訴人抗辯其占用之系爭土地為同段二四九地號土地原所有人於三十七、三十八年間即占有使用，至四十及四十三年間其分別自上開二四九號土地共有人許水河、池順年受讓該土地所有權而繼續占有使用系爭土地等情，業據其提出土地登記簿謄本、杜賣盡根契據、土地登記收費收件收據、契稅繳納通知書據等為憑，且為上訴人所不爭執。再由被上訴人提出於四十三年二月十一日買賣二四九地號土地簽訂之杜賣盡根契據，其記載買賣之標的，除土地外尚包括地上建築磚造瓦葺平房，建坪三十坪。兩造並均陳述，買賣後房屋均未改建，足見系爭土地在被上訴人買受二四九號前，即為二四九地號土地所有人占有使用，被上訴人上開抗辯，堪予採信。按已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第一百二十五條消滅時效規定之適用，固據司法院大法官會議於五十四年六月十六日以釋字一〇七號解釋在案。惟參照最高法院五十九年台再字第三九號判例意旨，該一〇七號解釋應自解釋之翌日即五十四年六月十七日起生效，不能溯及既往，故在上開解釋生效前，不動產回復請求權已經時效消滅者，不論債權人是否已經起訴請求，均不影響債務人已發生之抗辯權之行使。否則如認上開解釋生效前不動產回復請求權已經時效消滅，而未經訴訟者，債務人不能再行使其抗辯權，無異認上開解釋就此情形，具有溯及既往之效力，將造成該解釋之效力發生歧異之情形。使漠視自己權利繼續在權利上睡眠者，反倒因繼續不行使權利，而至上開解釋生效後起訴請求，債務人因而不能主張拒絕給付之抗辯權，此無異輕重不分。系爭土地既自三十七、三十八年間即為鄰地即潮州段二四九地號土地所有人占用，被上訴人於四十年後及四十三年間分別自上開二四九地號土地共有人許水河、池順年受讓該土地所有權而繼續占有使用系爭土地，嗣至五十四年六月十六日司法院大法官會議為釋字第一〇七號解釋，惟上開解釋自五十四年六月十七日始生效力，是被上訴人抗辯其將自己之占有與其前占有之占有合併，而為主張，系爭土地被占用已逾十五年，並以上訴人之回復請求權消滅時效完成為理由而為拒絕給付之抗辯，洵屬有據。上訴人本於所有權之作用請求被上訴人將系爭土地上之地上物拆除後，將土地返還上訴人，為無理由，應予駁回等詞，為其判斷之基礎。

查司法院大法官會議釋字第一〇七號解釋「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第一百二十五條消滅時效規定適用」，係於五十四年六月十六日作成公布，則已登記不動產所有人回復請求權發生之原因事實，無論在此以前或以後存在，於此解釋公布後之訴訟，此請求權即無民法第一百二十五條關於消滅時效規定之適用。原審認在上開解釋生效前，已登記不動產所有人之回復請求權已經時效消滅者，不論債權人是否已經起訴請求，均不影響債務人已

發生之抗辯權之行使，債務人仍得拒絕給付，因而為不利於上訴人判決，其適用法規顯有錯誤。上訴論旨，執以指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百三十六條之二第二項、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。

## 最高行政法院判決

八十九年度判字第二七九三號

原告 李 儒 謙 住台灣省台北縣瑞芳鎮逢甲路二十九號  
被告 台北市政府地政處 設台北市信義區市府路一號  
代表人 宋 清 泉 住同右

右當事人間因土地徵收事件，原告不服內政部中華民國八十八年六月二十一日台八八內訴字第八八〇三八九〇號再訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實

緣台北市政府為興辦士林區中山北路七段十四巷道路工程，需用原告所有坐落台北市士林區天山段二小段五六—一地號土地，報經內政部核准徵收後，被告並據以七十七年十二月十二日北市地四字第五六四三七號公告徵收在案。嗣原告以毗鄰同段同小段五六—二地號土地，面積〇·〇〇五八公頃畸零地，業因形勢不整，不能為單獨之使用等由，於民國（下同）七十七年十二月十七日向被告申請一併徵收。經被告以七十八年一月十三日北市地四字第〇〇八八二號函及七十八年六月二十八日北市地四字第二七一六一號函復略以，系爭土地目前已鋪設柏油路面，並供公眾通行使用，並不因本案徵收土地而不能為相當之使用等由，否准其請。茲原告復於八十六年四月二十一日向被告申請一併徵收，經被告以八十六年五月七日北市地四字第八六二一三六九三〇〇號書函答復原處分已告確定，不予受理。嗣原告函請被告發給上開七十八年六月二十八日北市地四字第二七一六一號函影本，經被告以八十六年五月二十日北市地四字第八六二一五一四九〇〇號書函檢送上開七十八年六月二十八日函抄本予原告。原告不服，提起訴願，經台北市政府以程序駁回，原告不服，提起再訴願，經內政部以原告不服之處分書，既未經被告合法送達予原告，復無其他證據足資證明係於何時送達，法定訴願期間即無從起算，自不發生訴願逾期問題等由，以八十七年四月二十一日台內訴字第八七〇二七六六號再訴願決定：「原決定撤銷，由原決定機關另為適法之決定。」嗣經台北市政府重為審理結果，仍以訴願逾期，原處分已告確定等為由，程序駁回，原告不服，提起再訴願，經內政部以八十七年十一月十三日台內訴字第八七〇五四二三號再訴願決定：「原決定撤銷，由原決定機關另為適法之決定。」茲台北市政府改為實體審理結果，仍以八十八年二月二十三日府訴字第八八〇一二八七〇一號訴願決定駁回，原告不服，提起再訴願，亦遭駁回，遂提起行政訴訟，茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

原告起訴意旨及補充理由略謂：原告所有座落台北市士林區天山段二小段五六—一地號及同小段五六—二地號（分割前係附著於同小段五六地號內），原為計畫道路，民國六十八年六月十四日都市計畫公告實施道路截彎取直改編為建地，七十二年八月十日台北市政府工務局建管處通知案外人華順建設公司及玉潮山莊住戶楊傳盛等人召開道路中心樁移位造成畸零協調會，惟未通知原告參加，台北市政府地政處七十七年十二月十二日北市地四字第五六四三七號公告以興辦士林區中山北路七段十四巷道路工程用地需要徵收原告所有天山段二小段五六—一地號土地，原告以同為原告所有，毗鄰同小段五六—二地號，面積五十八平方公尺為畸零地，形勢不整不能為單獨使用，依土地法第二百零七條規定：「徵收土地之殘餘部份，面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用時，所有權人得於徵收公告期滿六個月內，向市、縣地政機關要求一併徵收之。」，原告乃於七十七年十二月十七日依土地法第二百零七

條規定期限內申請一併徵收在案，在久未獲處理後，原告於八十六年四月二十一日再陳請徵收，嗣經台北市政府地政處以八十六年五月二十日北市地四字第第八六二一五一四九〇〇號書函檢送該處七十八年六月二十八日北市四字第二七一六一號函以：「本案土地經查係屬本府工務局核發七十三使字第一六四三號使用執照之自願保留地，且目前已鋪設柏油路面供公眾通行使用，非因本案徵收土地而造成不能為相當之使用，先生所請一併徵收乙節，依法不合，本處歉難照辦。」，由於前揭台北市政府地政處七十八年六月二十八日北市地四字第二七一六一號函係於八十六年五月二十三日才送達予原告，且處分內容與事實多有不符，原告不服，提起訴願，經台北市政府以程序駁回，原告不服，提起再訴願，內政部再訴願決定以原告不服之原處分機關前揭處分書，既未經原處分機關合法送達於原告，法定訴願期間即無從起算，自不發生訴願逾期間問題為由，以八十七年四月二十一日台內訴字第八七〇二七六六號再訴願決定：「原決定撤銷，由原決定機關另為適法之決定。」，嗣台北市政府重為審理結果，仍以訴願逾期，程序駁回，原告不服，提起再訴願，內政部以八十七年十一月十三日台內訴字第八七〇五四二三號再訴願決定：「原決定撤銷，由原決定機關另為適法之決定。」，台北市政府乃改按實體審理結果，以八十八年二月二十三府訴字第八八〇一二八二七〇一號訴願決定駁回，原告不服，提起再訴願，內政部八十八年六月二十一日台八八內訴字第八八〇三八〇號再訴願決定略以：「卷查系爭天山段二小段五六—二地號土地，都市計劃使用分區為住二，前於七十二年間，即自同段同小段五十六地號土地分割出，而非七十七年間因徵收五六—一號土地，逕為分割剩餘之畸零地，又系爭五六—二地號土地，是否符合土地法第二百十七條所定一併徵收之要件，前經原處分機關於七十七年十二月三十日及七十八年八月十日會同有關單位赴現場實地勘查結果，系爭土地現況為鋪設柏油路面，供公眾通行使用之現有道路，並未因興辦中山北路七段十四巷道路工程，致其不能為相當之使用，自不符一併徵收之要件。」，駁回再訴願，原告以事實公理未獲伸張，權益受損，實難心服，爰提起本行政訴訟，其理由如下：一、查士林區天山段二小段五六—一地號，面積為十三平方公尺，同小段五六—二地號，面積為五十八平方公尺，兩筆土地面積合計七十一平方公尺（即二十一坪），原為計劃道路保留地，民國六十八年六月十四日都市計劃公告實施道路截彎取直改編為建地，七十二年八月十日道路中心樁移位協調，七十七年十二月十二日公告徵收五六—一地號土地作為興辦中山北路七段十四巷道路工程用地。靜觀官方對此兩筆土地規劃之歷史沿革，先是計劃道路，忽而截彎取直劃為建地，又忽而道路中心樁移位，最後又變成一部分徵收為道路用地，一部分變成畸零建地不徵收，官方計劃搖擺不定讓人目不暇給，無所適從。依土地法第二百十七條規定：「徵收土地之殘餘部份，面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用時，所有權人得於徵收公告期滿六個月內，向市、縣地政機關要求一併徵收之。」又依內政部六十八年十月九日台內地字第三〇二七四號函釋規定：「一、本條所稱徵收土地之殘餘部份，原指一筆土地部份被徵收，經分割後之剩餘部份而言。若同一所有權人有二筆以上土地，地界相連，實際已合併為同一性質之使用，其中一筆被徵收，剩餘之一筆，亦屬剩餘部份。」，本案原告所有毗鄰之五六—一地號及五六—二地號土地，五六—一地號被徵收為道路用地，五六—二地號為剩餘部份，面積五十八平方公尺，折合坪數為十七坪，地形呈尖角狀，面積小且形勢不整，致不能為相當之使用，符合土地法第二百十七條一併徵收之要件。二、其次所稱原處分機關於七十七年十二月三十日及七十八年八月十日會同有關單位赴現場實地勘查結果，系爭土地現況為鋪設柏油路面，供公眾通行使用之現有道路，並未因興辦中山北路七段十四巷道路工程，致其不能為相當之使用，自不符合一併徵收之要件乙節，經查兩次現場實地會勘均未通知原告與勘，且柏油路面絕非原告所鋪設，原告亦未同意他人鋪設，此由附證之七十八年五月五日玉潮山莊管理委員會會否認鋪設函可資佐證，鋪設柏油路面係他人非法侵權，地主即原告為受害人，豈有受害人反而要承擔他人違法苦果之理？三、復次，系爭徵收剩餘部份之天山段二小段五六—二地號土地，面積僅五十八平方公尺，折合坪數為十七坪，依都市計劃建築法規規定範圍內尚可作何種用途？如已不能為相當之使用，徒令土地空置不能地盡其利，浪擲土地資源，實不合理，政府允宜徵收，以維人民權

益。系爭天山段二小段五六一二地號土地既不能為相當之使用，每年依法又需繳納地價稅，對地主（即原告）而言實欠公平。四、按被告機關一再指稱，本案被告機關八十六年五月二十日北市地四字第第八六二一五一四九〇〇號書函係其檢送原案抄本予原告，並非對原告請求有所准駁，應不得視為行政處分，原告逕行對之提起訴願、再訴願、行政訴訟自屬程序不合等云云。惟查以往行政機關常在公文書的用字遣辭上，使用涵義不明確或避免准否之字樣，於有意或無意間迴避行政處分之法效性問題，使人民喪失救濟之機會。所幸鈞院明察，並不拘泥文字之敘述，而從實質上來認定是否得為行政爭訟之標的，鈞院五十二年判字第一七三號判例、五十六年判字第一八八號判決、七十七年判字第二〇五四號判決等均為適例。其中，尤以五十六年判字第一八八號判決指出，原告因土地列入都市計劃內道路保留地，使用受到限制，向被告官署高雄市政府請求依法徵收，被告官署答復：「都市計劃道路用地，目前尚未有開闢計劃，應俟將來有經費時再行辦理」等語。鈞院即認為高雄市政府此項答復，係對原告請求徵收土地之拒絕，不能謂非行政處分。故被告機關雖陳稱未對原告請求有所准駁，實則將原案抄本檢送予原告，拒絕原告請求徵收土地，自屬行政處分無疑。五、另被告機關又指出原告曾於七十八年七月三十一日來函敘明「……頃接貴府地政處函復謂該土地屬工務局核發 73 使字第一六四三號使用執照之自願保留地乙節，至為詫異。……」蓋原告從未出具同意書，更無申請自願保留地之事實，何持使用執照之有？被告機關究係根據何人之申請？使用執照核發予何人？等等癥結問題均未予交待清楚，張冠李戴，遽下論斷，實難令人心服。且以此推知被告機關七十八年六月二十八日北市地四字第第二七一六一號函之土地，被告機關遽以他人侵權行為之結果，認定非因興辦中山北路七段十四巷道路工程而致系爭土地不能為相當之使用，尚屬率斷。又被告機關另謂該次會勘紀錄亦曾抄送原告，嗣後直至八十六年四月二十一日原告提出一併徵收之申請前，原告未再就實體有所爭執，是其應已認同此項會勘結論乙節，查上開會勘紀錄僅稱「擬不予同意」，且會勘紀錄是否符合行政處分之要件，仍須斟酌，故被告機關對於原告請求一併徵收土地所作成之行政處分，應為七十八年六月二十八日北市地四字第第二七一六一號函，如前所述，該函未合法送達予原告，因而並無行政處分確定之情事等語。

被告答辯意旨略謂：一、按依貴院四十八年度判字第七十號判例「提起訴願，係對官署之處分不服而請求救濟之程序，必以有行政處分之存在為其前提。被告官署之通知並非對原告之請求有所准駁，在法律上無何種效果因之發生，積極或消極之行政處分，均不存在，原告自不得對該項通知提起訴願。」。貴院五十年度判字第四十六號判例「被告官署該項通知純屬事實之說明，與發生具體的法律上效果，直接影響人民權利或利益之單方行政行為，截然不同，不得視為行政處分。原告對之提起訴願，自非法之所許。」之意旨，查本件係被告機關檢送原案抄本予原告，並非對原告之請求有所准駁，依前揭貴院判例意旨不得視為行政處分，原告逕行對之提起訴願、再訴願、行政訴訟自屬程序不合。二、復查原告因不同意被告機關上開七十八年六月二十八日北市地四字第第二七一六一號函中所敘系爭土地之使用情形，曾以七十八年七月三十一日來函敘明「……頃接貴府地政處函復謂該土地屬工務局核發 73 使字第一六四三號使用執照之自願保留地乙節，至為詫異。……」，是本件雖無被告機關送達證書回執，惟由上開函文可推知，處分書於該日（七十八年七月三十一日）前已送達原告。另原告申請一併徵收士林區天山段二小段五六一二地號土地乙案，前經被告機關以前揭號函復依法不合在案。既經查明原告並未於法定期間內提出訴願，事隔多年復提出申請及訴願，茲依貴院四十八年度判字第七十四號判例：「訴願或再訴願，應自官署之處分書或決定書達到之次日起三十日內提起之，如經過訴願或再訴願期間未提起訴願或再訴願者，其原處分或原決定即屬確定，當事人不得對於同一事件，再依訴願程序有所爭執。……」之意旨，本案原告申請一併徵收前開土地而經被告機關否准之行政處分即屬確定，原告應不得再對於同一事件有所爭議，併予敘明。三、又被告機關因原告陳情乃邀集原告及本府相關單位會同第二度辦理會勘，其後被告機關以七十八年八月十四日北市地四字第三五九八九號函發會勘紀錄結論略以：「本案天山段二小段五六一二地號土地現場已鋪設柏油路面，供車輛行人通行使



用，且為玉潮山莊出入所必需使用之土地，並非因本府興辦中山北路七段十四巷道路工程而不能為相當之使用，與土地法第二百十七條規定要件不符，李君所請一併徵收乙節，擬不予同意。」本次會勘紀錄亦曾抄送原告，嗣後直至八十六年四月二十一日原告復提出一併徵收之申請前，查原告未再就實體有所爭執，是其應已認同此項會勘結論。即本案系爭土地因與土地法第二百十七條「徵收土地之殘餘部分，面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用時，所有權人得要求一併徵收之。」規定得一併徵收之要件不符，本案不予一併徵收應屬適法之行政處分。本件行政訴訟於程序及實體上均有不合，顯無理由，應予駁回原告之訴等語。

#### 理 由

查本件原告於七十七年十二月十七日向被告就上開五六一二地號土地申請一併徵收，雖被告於七十八年六月二十八日以北市地四字第二七一六一號函，向原告為前開之函復，雖該函對於原告之請求，未為具體准駁之表示，但究該函之內容，已足認其有否准原告所為一併徵收之請求之表示，而對原告之權利發生法律上之效果，其性質具有處分性，應為行政處分。而被告前開處分，因無法查知究於何時送達原告，故原告於八十六年七月四日向臺北市政府提起訴願，自無證據足認原告上開遭否准之行政處分已確定，從而本件原告所提起訴願、再訴願及行政訴訟，在程序上尚難認為不合法，先予敘明。又按徵收土地之殘餘部份面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用時，所有權人得要求一併徵收之，固為土地法第二百十七條所規定，然該法條所規定得一併徵收者，係指屬於被徵收土地本身未被徵收之殘餘部分土地，有因面積過小或形勢不整，致不能為適當使用之情形而言。若非屬被徵收土地本身，而係另一地號之土地，自與該條所定前提要件不合無其適用。卷查本件被徵收之原屬原告所有土地，為天山段二小段五六一一地號土地，而原告所請求一併徵收者，為同段五六一二地號土地，此一土地，依原告於訴願時所稱：士林區天山段二小段五六地號土地原係原告於七十二年三月間出售與林培璘等，因買受人不願價購，所以該土地分割出編為同小段五十六之二地號等語，又該五十六之二地號係於本件七十七年十二月十二日被告以北市地四字第五六四三七號公告徵收前之七十二年四月十三日，由同段五六地號土地分割辦理登記所產生，有上開五六一二地號土地登記簿謄本在卷可證，足認前開天山段二小段五六一二地號土地，並非係因本件徵收，而由同段五六一一地號所分割，應非五六一一地號土地因徵收後所殘餘之部分，依上說明，當非得依土地法第二百十七條規定得請求一併徵收。至內政部六十八年十月九日台內地字第三〇二七四號函釋第一點指：「土地法第二百十七條所稱「徵收土地之殘餘部分」，原指一筆土地部分被徵收，經分割後之贖餘部分而言。若同一所有權人有二筆以上土地，地界相連，實際已合併為同一性質之使用，其中一筆被徵收，贖餘之一筆，亦屬殘餘部分。例如某人有二筆土地，地界相連，其地上合併建築一棟房屋，若其中一筆土地及部分房屋被徵收，殘餘者為另一筆土地及部分房屋，如因面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用時，其所有權人自亦得要求一併徵收之。」，依主管機關此一函示之內容，有將所謂「殘餘部份」之概念加以擴張之情形。然本件原告所有上開五六一一地號及五六一二地號土地，依原告前述起訴意旨之說明，於本件徵收時，並無如前開台內地字第三〇二七四號函所示之合併使用之情形（其使用之情形另詳如後敘），自不能以該二筆土地相鄰，即認有土地法第二百十七條之適用。又按土地法第二百十七條所稱「不能為相當之使用」，應由市、縣地政機關會同需地機關及相關單位實地勘查，依事實認定之，不限以計劃使用或徵收當時實際使用為認定之依據，亦經內政部以八十七年八月二十五日以（87）台內地字第八七九六二八九號函解釋在案。是所有權人得請求一併徵收之情形，僅限於土地係因徵收致所留存之殘餘部分，實際上不能為相當之使用時，始足當之。查本件前開原告請求一併徵收之五六一二地號土地原為計劃道路，至六十八年六月四日因都市計劃公告實施道路截彎取直，改編為建地之事實，為原告於起訴狀中陳稱在卷，而該五六一二地號土地，被告於七十七年十二月三十日會同臺北市政府財政局、工務局養護工程處路權科前往會勘，依現場會勘紀錄所載：「本案土地面積〇·〇〇五八公頃，經現場會勘結果，目前已鋪設柏油路面且土地部分畫為玉潮山莊專用車位使用，並非不能為相當之使用。」嗣原告檢附玉潮山莊管理委員會代表人楊傳盛

七十八年五月五日文函，請求被告機關辦理徵收，觀之玉潮山莊七十八年五月五日函內容為：「……說明一、本為坐落玉潮山莊公寓前士林區天山段二小段五十六之二地號土地一筆，係本山莊興建前道路用地，此有原始都市計畫圖、本山莊興建時申請之建築執照圖說、建築線指示圖說等可查，且為鄰近公眾多年使用唯一之公（用）眾道路。二、右開土地係於本山莊興建中，因都市計畫變更將原有道路東移始出現之畸零地。惟該畸零地出現前，該地已屬既成道路。三、目前該畸零地一部為本山莊門口出入通路，其餘部分即本山莊一樓圍牆外部分，供公眾通行，並供鄰近車輛停放使用，非本山莊專用。至於本山莊亦將地上既漆劃白線業已塗去……」，另觀之卷附臺北市政府工務局養護工程處七十八年六月二十一日以北市工養權字第一七五三三號函復被告，謂系爭土地係屬該局核發七三使字第一六四三號使用執照之自願保留地，非法定空地。此外，被告於七十八年八月十日再次依原告請求前往現場會勘，結論仍與第一次會勘之情形相同，之後被告檢送該會勘紀錄與原告，亦未再接獲其有任何異議，足認上開系爭土地之實際使用情形，與前開會勘情形無異。依上觀之，本件系爭五六一二地號土地從來既已供作道路，且供大眾使用有年，顯見系爭上開五六一二地號土地，並未有因本件之徵收，而有致不能為相當使用之情形。綜上所述，本件原告所有前開五六一二地號土地，並不合土地法第二百七條所規定得一併徵收之要件，原告自不得依該規定請求一併徵收。至被告先後二次現場實地會勘，雖均未通知原告到場，然於土地法第二百七條之適用時，依法並無應通知請求一併徵收之人共同會勘之規定，自難認被告為認定否准原告前開一併徵收請求時，有程序上之瑕疵。再者，於認定是否能為相當之使用時，上開系爭五六一二地號使用之情形為供公眾使用之道路事實，並不因其上之柏油，是否由原告所鋪設，及原告是否曾明示同意為此使用，而影響此一認定，故原告主張其所有上開五六一二地號土地上之柏油非其所鋪設，且係他人無權占用其土地等情，縱屬實在，仍不能為有利原告之認定依據。此外，原告其他主張，經核均不足以為原告有利之認定，原處分於法尚無不合，訴願及再訴願遞予維持，亦無違誤，原告起訴意旨，並無理由，應予駁回。據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法施行第二條、行政訴訟法第九十八條第三項前段，判決如主文。

中華民國八十九年九月二十一日

## 臺北高等行政法院裁定

股別：玄

八十九年度停字第十號

原告即聲請人	劉時興	住台北市松江路一〇八巷三之五號三樓
代理人	黃銘照律師	
被告即相對人	台北市中山地政事務所	設台北市松江路三五七巷一號
代表人（主任）	蔡啓贊	住同右
代理人	林家正	住同右

右當事人間因土地登記事件，原告提起撤銷之訴，並聲請停止原處分之執行，本院裁定如左：

主 文

聲請駁回

聲請程序費用由聲請人負擔

理 由

一、按行政訴訟繫屬中，行政法院認為原處分或決定之執行，將發生難於回復之損害，且有急迫之情形者，得依職權或依聲請裁定停止執行，行政訴訟法第一百十六條第二項前段固有明文。惟此以行政處分尚未執行完畢為前提，始得聲請裁定停止執行，合先說明。

二、本件原告主張訴外人長澤恭一於民國（下同）八十八年五月十三日，持法院確定判決，

就登記名義人江麗珠坐落台北市中山區長安段三小段四二七地號，面積四三四平方公尺土地，應有部分十二分之一，及其上建物即建號二一七八號門牌號碼台北市松江路一〇〇巷二號四樓房屋，向被告申辦所有權移轉登記，在審查期間，原告就同一房地亦於八十八年五月二十一日申辦所有權買賣移轉登記，同年月二十六日完成登記，而長澤恭一之申請案，因文件未齊備，經通知逾期未補正，於八十八年六月十四日遭駁回。嗣被告以原告之申請案收件在後，卻先為登記，與土地登記規則不合，報經上級地政機關核准後，以八十八年十二月三十日收件中山字第三〇二一二號塗銷原告上開所有權，權狀並公告作廢，回復登記予江麗珠名下，原告不服，認前述登記錯誤純係被告疏失所致，且長澤恭一之申請案遭駁回後，被告理應續辦原告之申請登記案，更不應塗銷其已登記予原告之所有權，原告不服，提起訴願，遭訴願機關決定駁回，現已提起行政訴訟。近聞長澤恭一就上開不動產重新申請登記，被告若遽准登記，將造成原告難予回復之損害，為此聲請停止前述塗銷登記之效力及執行，並停止辦理該房地移轉登記云云。

三、查前述塗銷登記行為，屬形成處分，於八十九年一月四日被告為塗銷登記之時，其行政處分即已執行完畢，原告遲至八十九年八月十八日始具狀為前述之聲請，揆諸首揭說明，自不應准許，本件聲請為無理由，應予駁回。

四、又原告就同一土地登記事件，另案聲請假處分，業經本院於八十九年九月二十一日以八十九年度全字第七號裁定准供擔保假處分在案，併此敘明。

五、依行政訴訟法第一百零四條，民事訴訟法第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中華民國八十九年九月二十六日

### 最高行政法院裁定

八十九年度裁字第一一九四號

再審原告 彭 金 火 住台北市文山區興隆路一段一〇二巷十五號三樓  
再審原告 彭 金 木 住台北市新東街六〇巷三號三樓  
送達代收人 彭 金 火 台北市文山區興隆路一段一〇二巷十五號三樓  
被 告 臺北市府地政處 設台北市信義區市府路一號  
代表人 宋 清 泉 住同右

右當事人間因收回被徵收土地事件，再審原告對本院中華民國八十八年一月二十九日八十八年判字第〇〇二一一號判決提起再審之訴。本院裁定如左：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

理 由

按再審案件於再審判決後，當事人不得仍以同一事實理由，對原判決提起再審之訴，本院四十四年裁字第二七號著有判例。本件再審被告為興辦臺北市南港一號公園工程，報奉行政院民國七十三年一月十二日台內字第二〇六九九七號函核准徵收坐落臺北市南港區新光段二小段第四三四、四三九之一、四三九之二號、四四〇地號及其他地號共六十七筆土地，前已完成徵收及補償法定程序，再審原告以原徵收機關臺北市府於八十年間未依原核准徵收計劃闢建公園使用，而將部分土地違法變更為國民住宅用地，經再審原告依土地法第二百十九條規定，申請收回被徵收之前開第四三四、四三九之一、四三九之二號、四四〇地號土地，再審被告予以否准，再審原告不服，循序提起訴願、再訴願、遞遭決定駁回，提起行政訴訟，為本院八十六年度判字第三〇一九號判決駁回，再審原告嗣又對該判決提起再審之訴，復經本院以八十七年度判字第八七八號判決駁回，再審原告又以本院以八十七年度判字第八七八號判決有行政訴訟法第二十八條第一款、第十款之事由，對之提起再審之訴，經本院八十八年一月二十九日八十八年度判字第二一一號判決（以下稱原判決）駁回後，茲再審原告又對原判決提起再審之訴，核其狀陳理由，無非仍認原判決有行政訴訟法第二十八條第一款及第

十款再審原因。惟查此項事由業據其於前此再審程序中為相同主張，而為本院所不採。乃其復以同一事實理由，對原判決提起再審之訴，揆諸首揭說明，殊非法之所許，其再審之訴，難認合法，應予駁回。又當事人就同一事件，先後經本院所為多次裁判，提起再審之訴，必須其對本院最近一次之裁判，具有再審之原因，始得進而審究其前此歷次之裁判有無再審之原因，本件再審原告對於本院八十八年度判字第二一一號判決提起再審之訴，並不合法，已如前述，從而其前此歷次各裁判有無再審原因，即無庸審究，併此指明。

據上論結，本件再審之訴為不合法，爰依行政訴訟法施行法第二條、行政訴訟法第二百七十八條第一項、第一百零四條、民事訴訟法第九十五條、第七十八條、第八十五條第一項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 八 十 九 年 九 月 二 十 一 日

### 最高行政法院裁定

八十九年度裁字第一二〇八號

原告 劉秀雄  
原告 千璞建設股份有限公司

住台北市內湖區成功路五段七九之一號

設台北市內湖區成功路五段七九之一號

代表人 謝阿紗

住同右

被告 臺北市政府

設台北市市府路一號

代表人 馬英九

住同右

右當事人間因土地重劃事件，原告不服行政院中華民國八十八年十二月九日台八八訴字第四四六八四號再訴願決定，提起行政訴訟。本院裁定如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

按當事人於終局判決後，不得就同一法律關係更行起訴，此為一事不再理之原則，違背此原則者，即為法所不許，本院四十四年度判字第四十四號著有判例。緣被告為辦理台北市內湖區第四期市地重劃，擬具重劃計畫書，報經內政部以七十七年十一月二十一日台內地字第六五三四八八號函核定後，以七十七年十二月十二日（七七）府地重字第二九〇五九三號公告重劃區範圍及重劃計畫書，嗣以八十五年二月十五日（85）府地重字第八五〇一一〇八一號公告重劃成果並通知參加重劃之土地所有權人。原告對重劃成果不服，以被告所屬工務局核發之七十使字第二一四八號使用執照上所载土地及建築物之合法權利遭受侵害云云，提起訴願、再訴願經遭駁回，訴經本院八十六年度裁字第一一八號裁定駁回在案。嗣原告復以被告所屬工務局核發之七十使字第二一四八號使用執照依法登記公告、勘測記載基地號使用範圍，即應受保護，被告所屬地政處違背法令，侵害其所有權及使用權云云，就被告八十五年二月十五日（85）府地重字第八五〇一一〇八一號公告及被告所屬地政處八十一年七月六日 81北市地五字第二一六九〇號函向被告提起訴願。經被告就原告不服該府地重字第八五〇一一〇八一號公告部分，依訴願管轄規定移由內政部訴願決定略以：原告前不服被告八十五年二月十五日（85）府地重字第八五〇一一〇八一號公告重劃成果提起訴願、再訴願、行政訴訟，業經本院八十六年度裁字第一一八號裁定認被告所屬工務局核發原告之七十使字第二一四八號使用執照上所列土地地號，其中僅內湖區東湖段六小段四一八之一、四一八之二地號兩筆土地列入內湖區第四期市地重劃範圍內，而原告等並非上開二筆土地之所有權人，即難謂因被告公告台北市內湖區第四期市地重劃成果而直接受有損害，原告復以同一理由，就上開八五〇一一〇八一號公告提起訴願，其程序自有未合，並指明原告不服被告所屬地政處八一北市地五字第二一六九〇號函部分，正由被告另案審理中，遂駁回其訴願，再訴願決定亦予維持，經核均無違誤。茲原告復就該已確定之同一事件，向本院提起行政訴訟，揆之首

揭說明，其訴自非合法，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為不合法，爰依行政訴訟法施行法第二條，行政訴訟法第一百零七條第一項第十款，第一百零四條、民事訴訟法第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 八 十 九 年 九 月 二 十 八 日

### 最高行政法院裁定

八十九年度裁字第一二六一號

原告 劉 秀 雄 住台北市內湖區成功路五段七十九之一號  
被告 臺北市中山地政事務所 設台北市松江路三五七巷一號  
代表人 蔡 啓 贊 住同右

右當事人間因所有權登記事件，原告不服行政院中華民國八十八年十二月十三日台八八訴字第四五〇三五號再訴願決定，提起行政訴訟。本院裁定如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

按「行政訴訟之被告，謂左列機關：一、駁回訴願時之原處分機關。二、撤銷或變更原處分或決定時，為最後撤銷或變更之機關。」為原告起訴時有效之行政訴訟法第九條所明定。次按提起訴願，以有行政處分之存在為前提要件；依訴願法第三條第一項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」至行政機關所為單純事實之敘述（或事實通知）或理由之說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生何法律上之效果者，自非行政處分，人民即不得對之提起訴願，本院四十四年判字第十八號、六十二年裁字第四十一號著有判例。本件原告自八十一年起迭次向行政院、內政部、台北市政府及台北市政府地政處等檢舉或陳報被告未依規定辦理土地登記，並請更正早已辦竣登記之抵押權塗銷、拍賣及所有權移轉登記，案經台北市政府地政處函請被告查復處理過程，並經台北市政府地政處及被告多次函復原告有案。嗣立法委員蔡同榮先生據原告陳訴，地政機關迄未據原告所檢具之台北地方法院民事執行處民事裁定書辦理登記，並以八十七年六月四日函請台北市政府及內政部等單位查明，台北市政府乃以八十七年六月三十日府地一字第第八七〇四六五一九〇〇號函復立法委員蔡同榮略以：「……以上諸民事判決或裁定皆非為土地所有權應回復或移轉登記為劉君所有之裁判，地政機關自無從依劉君之申請而辦理移轉登記。」原告不服，遂提起訴願，案經內政部八十八年七月十四日台（八八）內訴字第八八〇四二四八號訴願決定書決定：「訴願駁回」，原告仍未甘服，遂向行政院提起再訴願，經行政院八十八年十二月十三日台八八八訴字第四五〇三五號訴願決定書決定：「再訴願駁回」，原告仍不服，遂提起行政訴訟。經查原告之訴願書係不服台北市政府八十七年六月三十日府地一字第第八七〇四六五一九〇〇號函，原告以台北市中山地政事務所為被告，核與首揭規定不合。次查台北市政府之上開函係以原告所附之民事判決或裁定皆非為土地所有權應回復或移轉登記為原告所有之裁判，地政機關自無從依原告之申請而辦理移轉登記之事實經過情形予以敘述函復立法委員蔡同榮，該項說明並非就特定之具體事件所發生公法上效果之行政處分。且本案事實之陳述係函復立法委員蔡同榮而非原告。原告對之提起行政訴訟，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許，應予駁回。又原告既非對行政機關之行政處分提起行政爭訟，則其誤將台北市中山地政事務所列為被告，尚無先命原告補正之必要，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為不合法，爰依行政訴訟法施行法第二條前段、行政訴訟法第一百零七條第一項第十款、第一百零四條、民事訴訟法第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 八 十 九 年 十 月 十 二 日

# 臺北高等行政法院裁定

股別：地

八十九年度停字第一五號

聲請人	萬寶紡織廠股份有限公司	設台北市士林區中正路一一五號
代表人	周賢玲	住同右
代理人	林秋琴 律師	
	陳彥希 律師	
	包國祥 律師	
相對人	台北市政府	設台北市市府路一號
代表人	馬英九	住同右
代理人	簡玉昆	住同右
	金仲明	住同右
	郭瑞祥	住同右
	吳盈奮	住同右
	陳阿昆	住同右

右當事人間因土地徵收事件，聲請人聲請停止執行，本院裁定如左：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

- (一) 台北市士林區福林段三小段 786-1、786-5、786-6、807 地號及光華段一小段二地號之土地原屬聲請人之私有土地。相對人於民國七十七年經行政院核准徵收系爭土地，以為第廿一號公園預定地，卻違反土地法第二百十五條土地與地上物應一併徵收之規定，一直未依法核報徵收地上物並完成徵收補償程序。遲至八十九年二月二日，相對人始呈報內政部作成台八九內地字第八九〇三一八六號系爭徵收處分。因系爭徵收處分違反法定一併徵收與事前協議實質審查等原因，聲請人於八十九年四月二十日提起訴願請求依法撤銷系爭徵收處分，並因依法相對人應於徵收公告期滿十五日內即八十九年五月五日以前將補償費發給完竣。相對人遲至訴願中於八十九年六月七日方始就系爭建築改良物補償金領取通知依法送達，相對人既未依法通知聲請人領取相關補償費，其逕將補償費轉入市府保管專戶，自不生土地徵收條例第二十六條第二項「視同補償完竣」效力，系爭徵收處分依土地徵收條例第二十條之規定，已失其效力。聲請人並已據此提起訴願。今相對人罔顧系爭徵收處分之諸多重大瑕疵，執意依系爭徵收處分進行拆除破壞行為，在該行政爭訟確定以前，顯有緊急停止之必要。
- (二) 依相對人所訂「台北市興建士林區廿一號公園工程用地征（徵）收土地計畫書」第十三條「計畫進度」所訂，本件公園工程用地「依照都市計畫法第八十三條規定，列入本府中長計畫，自民國七十七年七月起至民國八十九年六月止，依計畫使用」因計畫書所定計畫期限業已於本年度六月底屆滿，相對人迄未依計畫使用，聲請人已正式於八十九年七月十九日具函相對人請求買回系爭土地，本案現尚由相對人處理中，本件徵收處分依法已失其執行必要，系爭處分倘續予執行，將僅擴大聲請人無法回復之損害，影響聲請人買回權，故無續行之必要，系爭土地上物目前出租聲請人關係企業士林紡織股份有限公司共同經營紡織事業，聲請人及承租人共約有近一百名員工在廠區內從事紡織工作，聲請人公司之營運及員工之生計皆仰賴該等廠房之正常運作，聲請人如因相對人續行執行系爭徵收地上物處分，致廠房橫遭破壞拆除，聲請人將無從履行租賃合約及國際貿易訂單，且員工將被迫失業。如待聲請人再依法買回系爭土地，原已受損害將已無法回復。

- 故本件徵收處分在聲請人買回聲請案確定前自不宜繼續執行，否則所致損害，顯無法回復。
- (三) 相對人雖於八十九年六月二十九日以府工公字第八九〇三三一六三〇〇號函通知聲請人，將於次(三十)日即原核定計畫未日下午二時拆除聲請人座落於系爭土地上廠房，並於同日下午拆除聲請人公司安全圍牆，惟此項拆除命令明顯違反「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」第四條第二項應給予聲請人「五個月自行拆除時間」之規定，聲請人原已依法向鈞院聲請停止執行該處分，並獲鈞院八十九年停字第一號裁定，命相對人停止執行前述拆除處分。惟最高法院八十九年裁字第一一一七號裁定誤認相對人六月廿九日之通知函，並非可得停止執行之行政處分(此項見解顯有錯誤，且違反大法官會議釋字第四二三號解釋)，現相對人又已具函通知聲請人將再於八十九年十月五日繼續拆除系爭土地及地上物，本案聲請人顯有受到急迫危險之情形。
- (四) 本件系爭徵收處分雖為中央主管機關內政部所作成，惟徵收處分作成後之執行，均係由土地徵收條例逕行授權直轄市或縣市地方主管機關而為執行。聲請人係依行政訴訟法第一百十六條第三項，於行政訴訟起訴前，向鈞院聲請裁定「停止系爭徵收處分之執行」。前述執行行為並非內政部之法定職責，而係相對人台北市政府依土地徵收條例之法定職權而為執行，此觀諸土地徵收條例第二章徵收程序第十八條、第十九條及第二十二條……等規定相關公法徵收行為均由「該管直轄市或縣(市)主管機關」處理可明證。系爭徵收處分之執行，既係相對人依土地徵收條例授權而非內政部交辦，故本件應無訴願法第十三條後段「但上級機關本於法定職權所為之行政處分，交由下級機關執行者，以該上級機關為原行政處分機關。」之適用。本件聲請人係依行政訴訟法第一百十六條第三項聲請停止行政處分(即系爭徵收處分)之執行，而非爭執系爭處分效力，因「法定」處分作成機關與「法定」執行機關分屬二不同機關，故聲請人依聲請目的直接請求法定執行機關停止執行，應於法尚無不合。惟鈞院如認相對人應含原處分機關，請准追加行政院內政部為本案相對人。
- (五) 有關聲請人先後向內政部及鈞院提起停止執行之聲請，係因聲請人獲內政部口頭覆稱該部迄未於訴願程序停止行政處分執行之先例，聲請人基於前揭認知，未敢期待內政部會就該單位所作徵收處分積極辦理聲請人此項停止執行之聲請，故一併向鈞院請求。惟兩件請求的相對人不同，法律上應非同案，而由訴願法第九十三條第三項規定：「前項情形，行政法院亦得依聲請，停止執行。」及行政訴訟法第一百十六條第四項規定：「行政法院為前二項裁定前，應先徵詢當事人之意見。如原處分或決定機關已依職權或依聲請停止執行者，應為駁回聲請之裁定。」可知，聲請人是得同時向原處分機關及行政法院聲請停止執行。
- (六) 本件徵收處分尚未執行完畢，除可由相對人尚未完成土地徵收條例第二十八條所述取得占有之行為及補償費發放尚有爭議兩點可證外，由土地徵收條例第二十二條第三項規定反證縱使補償費已發放完竣，本件徵收處分執行亦未完成。

並提出行政院七十七年五月五日臺(七七)內地字第五九五四三六號函影本乙份、內政部八十九年二月二日(八九)內地字第八九〇三一八六號函影本乙份、聲請人訴願書及訴願補充理由(一)(二)書影本、聲請人買回書函影本乙份、相對人訴願答辯書影本乙份、台北市政府府地四字第八九〇二八八七五〇三號函及掛號信封影本乙份、台北市政府府地四字第八九〇二八八七五〇二號函及掛號信封影本乙份、台北市興建士林二十一號公園工程用地征收土地計畫書影本乙份、相對人八十九年六月二十九日府工公字第八九〇三三一六三〇〇號函影本乙份、台北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法乙份、最高法院八十九年裁字第一一一七號裁定影本乙

份、鈞院八十九年度停字第一號裁定影本乙份、相對人八十九年九月二十日府工公字第八九〇八一二六四〇〇號函影本乙份為證。

## 二、相對人則以：

- (一) 聲請人指陳系爭徵收處分已違反法定一併徵收與事前協議實質審查等原因提起訴願請求依法撤銷系爭徵收處分部分，經內政部訴願審議委員會八十九年九月二十五日台（八九）內訴字第八九〇七二〇三號決定予以駁回在案，另聲請人依都市計畫法第八十三條第二項之規定聲請買回系爭土地部分，查本案系爭土地，瀕臨計畫使用期限屆滿前始執行拆除及使用，實因聲請人不願配合勘估及向議會陳情多次協調所致，難謂無可歸責於聲請人之事由，且系爭土地已於計畫期限內綠化植栽使用，聲請人申請買回系爭土地於法不符，相對人業已敘明具體事實理由層報行政院審定中。
- (二) 相對人於系爭土地改良物公告徵收期滿後十五日內，即將全數準備齊全，並於八十九年四月二十四日函知聲請人訂於八十九年四月二十七日起至二十八日止，發放建築改良物、農作改良物及營業損失等各項補償費手續，辦理發放作業，待權利人領取，上開發價通知縱有聲請人所稱並未送達，致無法於徵收公告期滿後十五日內領取補償費之情事，仍不得據此主張徵收失效，上開內政部訴願決定書業已指明，聲請人所敘「原處分自當因補償費未依法發放完竣而自法定期間屆滿時失其效力。」顯不足採，且相對人八十九年三月二十一日府地四字八九〇一七五五三〇〇號徵收公告暨相關之農作改良物、建築改良物及營業損失補償清冊等均依規定張貼於系爭土地現場及本府門首公布欄，聲請人在上開公告徵收期限屆滿最後一天即同年四月二十日，對系爭徵收公告案之補償費偏低等事由提出異議，並向內政部提起訴願，足顯聲請人對系爭土地改良物之徵收補償等情事已有所知悉，縱係聲請人未能於本府所訂期間內領取補償費，渠等仍可於知悉後備齊文件向本府申領，所稱：「絕無前往領取之可能」實有違反「誠信原則」。相對人於聲請人逾期未領補償費後，依土地徵收條例第二十六條規定將補償費存入「臺北市土地徵收補償費保管專戶」中，於法並無不合，亦無害於聲請人之利益，依土地徵收條例第二十六條第二項「視同補償完竣」之效力當無疑義。
- (三) 系爭土地改良物經內政部八十九年二月二日台（八九）內地字第八九〇三一八六號函核准徵收之行政處分後，經相對人依法公告徵收、辦理發放補償費，因聲請人逾期未領，而將補償費存入「台北市土地徵收補償費保管專戶」，囑託所轄地政事務所辦竣所有權移轉登記，業已完成徵收處分之法定程序，已無停止執行之情事。依土地徵收條例第二十一條第一項規定，被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止，即由相對人原始取得徵收土地及土地改良物之所有權，相對人本於所有權人之地位，拆除系爭土地改良物，為單純之事實行為，亦不發生任何法律效果，非行政處分，不得為行政訴訟法第一百十六條，命停止執行之對象，自不待言，此項見解亦為最高行政法院八十九年裁字第一一一七號裁定所示。
- (四) 退一步言，按行政訴訟法第一百一十六條第二項規定於行政訴訟起訴前如原處分或原決定之執行發生難於回復之損害，且有急迫情事者行政法院得依受處分或訴願人之聲請，裁定停止執行，但於公益有重大影響者不在此限，然查所謂難於回復之損害，依鈞院八十九年停字第一號裁定認為係指其損害不能回復原狀，或不能以金錢賠償，或在一般社會通念上，如為執行可認達到回復困難之程度而言。鈞院原裁定既認相對人欲拆除之系爭土地改良物，為財產上之損害，均得以金錢補償，不致發生難於回復之損害，則聲請人所謂將無從履行租賃合約及國際貿易訂單，且員工將被迫失業等情形，為何不能以金錢補償？再者，聲請人認為相對人八十九年六月二十九日通知聲請人將於次日執行拆除系爭土地改良物，有違台



北市辦理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四條第二項：「拆除時間，至少應於執行五個月前通知所有權人或其他利害關係人」規定，然查上開辦法第四條係規定「工程計畫決定後」，應公告預定拆除時間，並非規定於「徵收補償完竣後」始得公告，故本府於系爭土地改良物徵收補償完竣之前，先行公告預定拆除時間，於法並無不合。本件系爭土地改良物之拆遷公告通知，早於八十三年六月二十四日即公告通知在案，故拆遷補償暨違章建築處理辦法第四條第二項規定所定之五個月之期間，應係從八十三年六月二十四日起算，而該時起聲請人應已知悉，有即將拆遷之事實，並可預為相當拆遷之準備，且從八十三年六月二十四日至八十九年六月三十日間，共有約六年之久，可供聲請人從容準備拆遷，是該拆除之執行，對聲請人應無急迫之情事，且本案系爭改良物及土地之徵收，係依土地法第二百零八條即都市計畫法第八十三條之規定，係屬都市計畫中重大公共利益者，相對人為執行重大公共利益而拆除系爭土地改良物，並無不當等語置辯。

### 三、經查：

- (一) 按行政訴訟起訴前，如原處分或決定之執行將發生難於回復之損害，且有急迫情事，行政法院得依訴願人之聲請停止執行，但於公益有重大影響者，不在此限，行政訴訟法第一百十六條第三項定有明文，故必須原處分之執行將對聲請人發生難以回復之損害，情事急迫，且於公益不發生重大影響時，行政法院始得依前述規定，裁定停止執行。本件聲請人聲請追加內政部為本案相對人一節，因本件係非訟事件，無準用民事訴訟法追加當事人之規定，自應予駁回，合先敘明。
- (二) 經查行政訴訟法第一百一十六條第三項所謂之「難於回復之損害」，係指其損害不能回復原狀，或不能以金錢賠償，或在一般社會通念上，如為執行可認達到回復困難之程度而言。第以本案相對人所欲拆除者，為系爭土地改良物，其為財產上之損害，得以金錢補償，自不致發生難於回復之損害；至聲請人所稱如地上物遭拆除後，因土地業經編為公園用地，無法再建為工廠云云，縱屬實在，亦係損害賠償金額如何之計算問題而已。另聲請人所指其餘部分，如所謂將無從履行租賃合約及國際貿易訂單，且員工將被迫失業等情形等節，姑不論其係屬於第三人士林紡織廠或其員工之損害，並非為聲請人所受之損害，不能以作為本件聲請之理由；且縱不論及是否有可歸責於聲請人事由之點，聲請人可能有因原處分而生之損害者，要亦僅係對廠房承租人士林紡織廠負租賃契約債務不履行之損害賠償責任或租金收入之損失而已，亦無不能以金錢賠償之情事，是本件自無「難於回復之損害」之可言，與得停止執行之要件不合，聲請人之聲請為無理由，應予駁回。至聲請人所稱本件土地與地上物未一併徵收，及影響其買回權等節，與系爭執行行為尚屬二事，自不得引以為停止執行之依據，併此敘明。

據上論結，聲請人之聲請為理由，依行政訴訟法第一百零四條、民事訴訟法第九十五條、第七十八條裁定如主文。

中 華 民 國 八 十 九 年 十 月 四 日

### 最高行政法院裁定

八十九年度裁字第一二三四號

原告 劉 秀 雄 住台北市內湖區成功路五段七十九之一號  
被告 臺北市府地政處 設台北市信義區市府路一號  
代表人 宋 清 泉 住同右

右當事人間因有關土地登記事務事件，原告不服內政部中華民國八十八年十二月六日台（八八）內訴字第八八〇七二五九號再訴願決定，提起行政訴訟，本院裁定如左：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

### 理 由

按提起訴願，以有行政處分之存在為前提要件，所謂行政處分者，係指行政主體，基於職權，就特定之具體事件所為發生公法上效果之單方行政行為而言，至行為機關所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，自非行政處分，人民即不得對之提起訴願。又上級機關本於監督權，對於下級機關所為之糾正及指示，並非對於人民之行政處分，其以副本抄送原告，純屬意思通知性質，不得作為訴願之標的。本院四十四年判字第十八號、六十二年裁第四十一號、六十二年裁字第一八二號著有判例。本件原告自八十一年起迭次向行政院、內政部、台北市政府及被告台北市政府地政處等檢舉或陳報台北市中山地政事務所未依規定辦理土地登記，並請該所更正早已辦竣登記之抵押權塗銷、拍賣及所有權移轉登記，經中山地政事務所查復處理過程於法並無不合，並經被告台北市政府地政處及中山地政事務所多次函復原告，嗣原告於八十四年三月三十一日、八十四年四月二十八日、八十四年五月十六日、八十四年六月十六日再提出陳報聲請時，被告台北市政府地政處乃以八十四年四月二十八日北市地一字第第八四〇一五三五八號函、八十四年五月五日北市地一字第第八四〇一六三四〇號函、八十四年五月二十二日北市地一字第第八四〇一八七九九號函、八十四年六月二十三日北市地一字第第八四〇二三一二四號函請台北市中山地政事務所查明依法處理逕復，並副知原告，原告對上開四函文表示聲明不服，循序提起訴願、再訴願，惟觀諸被告機關前揭八十四年四月二十八日北市地一字第第八四〇一五三五八號函中山地政事務所並副知原告略以：「主旨：劉秀雄君聲請書為中國大眾康寧互助會所有權移轉登記，申請更正登記乙案，請查明依法處理逕覆。……」；八十四年五月五日北市地一字第第八四〇一六三四〇號函中山地政事務所並副知原告略以：「主旨：……請併本處八十四年四月二十八日北市地一字第第八四〇一五三五八號函辦理。……」；八十四年五月二十二日北市地一字第第八四〇一八七九九號函中山地政事務所並副知原告略以：「主旨：劉秀雄君聲請書為中國大眾康寧互助會所有權移轉登記，申請變更登記乙案，請查明依法處理逕覆。……」；八十四年六月二十三日北市地一字第第八四〇二三一二四號函中山地政事務所並副知原告略以：「主旨：劉秀雄君陳報書為貴所七十七年十二月二十八日違法移轉登記乙案，請依該陳報書所敘內容詳為查明，依法處理逕覆。……」，四函文內容係指示台北市中山地政事務所查明原告之陳情事項，該項指示乃機關間之職務表示，並不因該項敘述發生何法律效果，自非行政處分。原告自不得對之提起之訴願、再訴願，一再訴願決定分別予以駁回，核無不當，原告復提起本件行政訴訟，自非合法，應予駁回。至原告其餘之請求，不在本件再訴願決定範圍內，原告逕行對之提起行政訴訟，自非適法，亦應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為不合法，爰依行政訴訟法施行法第二條、行政訴訟法第一百零七條第一項第十款、第一百零四條、民事訴訟法第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 八 十 九 年 十 月 五 日

### 行政院決定書

台八十九訴字第二八八四二號

再訴願人：陳春發君

住：福建省廈門市檳榔東里一五一號一〇二室

陳景暉君

住：福建省廈門市開元路十五號二樓

再訴願人等因耕地徵收放領補償地價事件，不服內政部台（八九）內訴字第八九〇三七七二號訴願決定，提起再訴願，本院決定如左：

### 主 文

再訴願駁回。

### 事 實

再訴願人等以八十七年五月十五日函台北市政府地政處，略以渠等之父陳金安君及陳本君於

三十六及三十八年間二次回台，共同購置耕地六甲多（包括當時北投鎮北投段一一一二、一一二之二、一一一五、一一一七之一、一一二〇地號；北投段二〇〇、九二一、嘎嘮別段嘎嘮別小段一九九地號；北投段三五九、三五九之二地號；嘎嘮別段嘎嘮別小段七三三之一、七三三之二、七三三之三、七三五之一地號等土地），請查明提供上開耕地資料及放領情，為何耕地徵收放領補償地價均遭代理人陳水君及其子陳方隆君領走，如係政府作業管理上之疏漏，致補償地價遭不法分子以偽造等不合法手續具領，應由政府承擔補償渠等應領之補償地價云云，案經台北市政府向台北市士林地政事務所及台灣土地銀行查詢後，以八十七年七月八日府地三字第八七〇四六五三八〇〇號函復再訴願人等，略以再訴願人等函詢四十二年間經政府實施耕者有其田徵收放領予耕地承領人之補償地價領取情形，經查詢結果如下：

（一）北投段一一一二、一一二之二、一一一五、一一一七之一、一一二〇地號等五筆耕地：原所有權人陳金安君等三人（陳金安君、陳本君及陳葉永治君），應補償之地價總額計稻谷實物三三、三二七公斤，實際發放補償地價為實物土地債券二三、三〇〇公斤，搭發水泥、紙業、農林、工礦四公司股票一、六〇五股及現金尾款九·二〇元，由陳葉永治君分別於四十二年十月二日及四十三年五月七日具領；（二）北投段二〇〇地號土地：原所有權人陳春塗君等八人（依據當時土地登記簿影本記載，並未包括陳金安君及陳本君），應補償之地價連同同段一九九地號等十一筆徵收土地一併計算，應補償地價總額計稻谷實物五〇、〇一四公斤，實際發放補償地價為實物土地債券三五、〇〇〇公斤，搭發水泥、紙業、農林、工礦四公司股票二、四〇二股及現金尾款二·四〇元，由陳春塗君分別於四十二年八月二十六日及四十三年五月四日具領；（三）北投段九二一地號、嘎嘮別段嘎嘮別小段一九九地號等二筆土地：原所有權人陳金安君等二人，應補償之地價併同嘎嘮別段嘎嘮別小段二〇〇地號土地計算，應補償地價總額計稻谷實物三九、三一八公斤，實際發放補償地價為實物土地債券二七、五〇〇公斤，搭發水泥、紙業、農林、工礦四公司股票一、八九〇股及現金尾款八·八〇元，均由陳水君於四十三年九月九日具領；（四）北投段三五九、三五九之二地號等二筆土地：原所有權人陳義貴君等三人（依據當時土地登記簿影本記載，並未包括陳金安君及陳本君），應補償之地價總額計稻谷實物一九、六〇五公斤，實際發放補償地價為實物土地債券一三、六五〇公斤，搭發水泥、紙業、農林、工礦四公司股票九四四股及現金尾款三·一八元，由陳水君於四十三年九月九日具領；（五）嘎嘮別段嘎嘮別小段七三三之一、七三三之二、七三三之三地號等三筆土地，併同七四六之一地號土地共四筆，原所有權人陳太平君等三人（依據當時土地登記簿影本記載，除陳金安君外，並未包括陳本君），應補償之地價總額計稻谷實物五、三三九公斤，因台灣土地銀行總行查無補償地價明細，致無法提供具領人及日期等資料；（六）嘎嘮別段嘎嘮別小段七三五之一地號土地：據台灣土地銀行總行保管之陽明山管理局北投鎮私有耕地徵收清冊，並無該筆土地之記載，且依據當時土地登記簿影本記載，嘎嘮別段嘎嘮別小段亦無七三五之一地號土地。至所敘地價補償遭代理人陳水君及陳方隆君冒領一節，係屬私權糾紛，請逕循司法途徑解決等語。再訴願人等不服，以渠等之父應領之補償地價因政府機關作業管理上之疏漏，致不法分子陳方隆君等人以不合法手續冒領、分贓，應由政府賠償渠等財產上之損失云云，向本院提起訴願，經本院移由台北市政府核處逕復，嗣經再訴願人等以八十九年二月二日補正書載明不服之處分書文號為台北市政府八十七年七月八日府地三字第八七〇四六五三八〇〇號函，該府乃依訴願管轄規定，移由內政部受理。該部訴願決定以系爭補償地價之發放，經前陽明山管理局地政事務所（台北市士林地政事務所前身）呈報陽明山管理局，再轉呈台灣省政府以四十三年九月三日府民地督字第三〇九二號令：「本案共有地主陳金安等返閩時既出具委託書并合於民法第五百三十四條之規定，則其因實施耕者有其田被徵收之耕地准由其受託人陳水代繳權利書狀代領補償地價。」該補償地價乃由陳水君及陳葉永治君具領，並無不合。至所稱補償費被冒領一節，則屬私權爭執，應循司法途徑解決，遂駁回其等訴願。茲再訴願人等復執前詞，向本院提起再訴願。

理 由

按「徵收耕地地價之補償，以實物土地債券七成及公營事業股票三成搭發之。」「徵收共有耕地地價之補償，除共有人中申請將其持分整數地價發給時，應予核付外，依照習慣向共有耕地登記之第一人爲之。」爲當時實施耕者有其田條例第十五條及實施耕者有其田條例台灣省施行細則第四十五條所規定。本件再訴願人等之父陳金安君及陳本君應領之補償地價係由陳金安君及陳本君之代理人陳水君及耕地共有人陳葉永治君具領，審諸台灣省政府四十三年九月三日府民地督字第三〇九二號令，關於本案共有地主陳金安君等返閩時既出具委託書并合於民法第五百三十四條之規定，其因實施耕者有其田被徵收之耕地准由其受託人陳水君代繳權利書狀代領補償地價之記載，及首揭當時實施耕者有其田條例台灣省施行細則第四十五條規定，尚非無據。至所稱補償費被冒領一節，係屬私權爭執，應循司法途徑解決，所訴核不足採。本件原處分及原決定均應予以維持。

據上論結，本件再訴願爲無理由，爰依訴願法第七十九條第一項及第九十九條第二項決定如主文。

中 華 民 國 八 十 九 年 十 月 三 日