

## 九 年四月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

修正「非都市土地使用管制規則」(90DADZ01).....五

### 二、地政分類法令

#### (一) 地政機關法令(缺)

#### (二) 地權法令

修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」,增列英屬維京群島等國家(90DBBA02).....二四

函轉內政部訂頒「直轄市或縣市政府受託辦理土地撥用業務作業費基準」,本府受託辦理土地撥用業務時仍維持現行作業方式不向需用土地人核收作業費(90DBBE03).....二六

有關財政部函示各機關因公務或公共需要,並符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定之允許使用項目,得撥用他機關經管之國有公用土地部分空間乙案(90DBBE04).....二八

有關區段徵收區內之公有土地,都市計畫劃設為綠帶及河道(川)用地,可否視為平均地權條例施行細則第六九條之「綠地」及「溝渠」用地,而辦理無償撥用乙案(90DBBE05).....三一

修正「公有土地經營及處理原則」第七點(90DBBZ06).....三一

農業發展條例修正公布前已興建農舍之耕地,符合該條例第六條規定得以分割之情形者,可受理辦理分割(90DBBZ07).....三二

廢止「臺北市未辦繼承登記土地及建築改良物代管注意事項」(90DBBZ08).....三三

函轉行政院農業委員會召開「研商農業發展條例施行細則第二條第二項執行事宜」會議紀錄(90DBBZ09).....三三

有關農業發展條例第六條第一款規定辦理耕地分割時,究應以分割前原地號或假分割後地號查核作農業使用疑義乙案(90DBBZ10).....三五

有關農業發展條例施行細則第二條第二項執行事宜(90DBBZ11).....三六

關於耕地以外之農業用地辦理分割疑義(90DBBZ12).....三七

#### (三) 地籍法令

有關東帝士營造股份有限公司申辦土地抵押權設定登記疑義乙案(90DBCD13).....三七

有關持憑區公所調解委員會調解書申辦調解回復所有權及調解繼承登記乙案(90DBC114).....三八

有關都市計畫同一使用分區不同地目土地申請合併後之地目銓定原則乙案(90DBCJ15).....四

有關中山地政事務所建議民眾至一元化櫃台申辦住址變更、姓名變更、門牌整編、書狀換給、戶籍更正等簡易登記案件,免附登記清冊或簡化填寫事項乙案(90DBCZ16).....四一

有關本市成立不動產糾紛調處委員會受理不動產糾紛之調處乙案(90DBCZ17).....四一

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九 年第四次)會議紀錄(90DBCZ18).....四六

駐外單位於四月一日以後函送本處之授權書副本將於本處資訊服務網內公告週知,爾後各地政事務所於受理登記案件申請需查驗授權書時,應先至本處網站之員工專區內查詢及列印相關資料(90DBCZ19).....五

內政部函為有關不動產經紀業管理條例第二九條第一項規定執行疑義乙案

(90DBCZ20)	五
內政部函本府及所屬各機關實施測量，若與軍方有關者，請事先與國防部情報次長室及相關營區保持協調聯繫(90DBCZ21)	五
內政部函為關於「不動產經紀業」之認定疑義乙案(90DBCZ22)	五
內政部土地測量局修正「內政部土地測量局土地段籍資料管理供應要點」(90DBCZ23)	五
臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九年第五次)會議紀錄(90DBCZ24)	五
臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九年第六次)會議紀錄(90DBCZ25)	六
廢止「特種考試土地登記專業代理人考試應考資格表」、「特種考試土地登記專業代理人考試應試科目表」、「專門職業及技術人員特種考試不動產經紀人考試應考資格表」、「專門職業及技術人員特種考試不動產經紀人考試應試科目表」(90DBCZ26)	六
(四) 地用法令	
關於持憑民事判決確定證明書等有關證件，單獨申請訂立耕地三七五租約登記，可否受理乙案(90DBDA27)	六
訂定「非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委託直轄市縣(市)政府辦理審查作業要點」(90BDD28)	六
(五) 重劃法令(缺)	
(六) 地價及土地稅法令	
有關供公共通行之騎樓走廊地，申請依土地稅減免規則第 條規定減徵地價稅，其騎樓走廊地上建築改良物層數之認定，以建築改良物所有權狀之記載為準，其未記載於所有權狀之增建樓層部分，如能提出建物勘測成果表者，應合併計入層數(財政部公報 第三九卷 第一九五二期)(90DBFB29)	七
內政部釋示關於平均地權條例施行細則第六 三條第一項第四款規定帶狀保留地之「毗鄰兩側」非保留地區段認定乙案(90DBFD30)	七
房屋移轉，於申報契稅後經法院拍賣，拍定人並領得權利移轉證書，致原申報人已無法取得房屋所有權，所造成之契稅滯欠案件，經稽徵機關通知撤銷申報，逾期仍未辦理者，准由稽徵機關逕行註銷申報案及其查定稅額(財政部公報 第三九卷 第一九五一期)(90DBFE31)	七
關於土地買賣經辦理移轉登記後，交易雙方當事人經鄉、鎮、市公所調解委員會調解恢復登記歸還原所有權人，該調解書應否貼用印花稅票乙案(財政部公報 第三九卷 第一九五一期)(90DBFH32)	七
關於出租人與承租人協議同意以分割土地，終止耕地三七五租約，該協議書應否貼用印花稅票乙案(財政部公報 第三九卷 第一九五二期)	七
(七) 徵收法令	
內政部函釋有關依臺北市畸零地徵收標售作業程序辦理徵收標售之土地是否應依土地徵收條例第 條第二項舉行公聽會乙案(90DBG A34)	七
函轉內政部有關九年三月 二日研商政府為防洪計畫需徵收都市計畫區內之「行水區」、洪水平原管制區之土地或新闢河道作為減河時，是否需將該「行水區」土地變更為「河道用地」再予徵收乙案會議紀錄(90DBG A35)	七
內政部函釋有關需用土地人為辦理土地徵收時，其用地分割測量所應繳納之土地分割複丈費是否應於撥付直轄市或縣(市)政府之徵收作業費內支付(	

90DBGZ36)	七五
內政部函示有關本府辦理士林一七八號綠地工程，原徵收土地奉准撤銷徵收，原土地所有權人逾期申請繳清應繳回之徵收價額，發還其原有土地乙案(90DBGZ37)	七六
(八)地政資訊相關法令(缺)	
三、臺灣省地政法令	
民國九年三月份臺灣地區消費者物價總指數(中華民國九年三月臺北市物價統計月報)(90DCEZ38)	七七
四、高雄市地政法令	
修頒「高雄市市地重劃與地籍地價業務聯繫要點」(高雄市政府公報九年春字第二七期)(90DDDZ39)	八
五、其他法令	
(一)一般法規	
修正「臺北市政府所屬各機關學校收入憑證管理要點」(90DEAZ40)	八一
(二)一般行政	
中華民國八九年二月二日修正公布之「台灣地區與大陸地區人民關係條例」部分條文，經行政院定自中華民國九年二月二日施行(臺北市政府公報九年春字第四四期)(90DEBZ41)	八二
關於行政程序法規定人民申請案件期間計算方式之適用疑義(法務部公報第二五一期)(90DEBZ42)	八二
關於行政機關依行政程序法第六條、第一百三十八條暨政府採購法(勞務採購)程序與得標廠商簽訂之契約是否屬「行政契約」等疑義(法務部公報第二五二期)(90DEBZ43)	八五
有關行政機關依行政程序法第一百六條第二項規定發布行政規則之處理方式(90DEBZ44)	八六
內政部函釋有關取得原住民身分及原住民身分法第七條第一項適用疑義(高雄市政府公報九年夏字第五期)(90DEBZ45)	八八
內政部營建署釋示研商中華民國建築師公會全國聯合會所提九二一災後住宅重建相關法規配合措施會議紀錄(90DEBZ46)	八九
六、判決要旨	
(一)最高法院判決要旨	
八九年度台上字第一五八號(請求返還消費借貸款事件 民事訴訟法第七條第一項、第四百六十九條第四款)(司法院公報第四三卷第三期)(90DFAZ47)	九一
八九年度台上字第一九八三號(土地所有權移轉登記事件 土地法第三四條之一第一項、第五項)(司法院公報第四三卷第三期).....	九一
八九年度台上字第二四八號(請求損害賠償事件 民法第一百三條、第二百六十九條第一項、第二百七條)(司法院公報第四三卷第三期)(90DFAZ49)	九五
(二)行政法院判決要旨	
臺北高等行政法院八九年度訴字第一一三號判決(所有權登記事件 土地法第三四條之一第四項;土地登記規則第五一條第一項第三款;土地法第三四條之一執行要點第八點、第點;行政法院三九年判字第二號)(90DFBZ50)	九九
臺北高等行政法院八九年度訴字第三二號裁定(更正土地登記事件 修正前土地法第三條第一項前段、第二項;修正前土地登記規則第八二條	

第一項第一款前段；自耕能力證明書之申請及核發注意事項第二點第一項；  
 司法院釋字第三七九號)(90DFBZ51).....— 四  
 最高行政法院九 年度裁字第一六五號裁定(土地買回事件 修正前訴願法  
 第一條、第二條第一項)(90DFBZ52).....—  
 最高行政法院九 年度判字第五一九號判決(地上權登記事件 土地登記規  
 則第五 一條第一項；時效取得地上權登記審查要點第一點、第三點；地籍  
 測量實施規則第二百三 一條；最高法院六 四年臺上字第二五五二號判例  
 、七 二年臺上字第五 四 號判決；內政部八 二年三月二 五日台內地  
 字第八二 三 九三號函釋)(90DFBZ53).....—

七、其他參考資料(缺)

# 函轉內政部九 年三月二 六日台(九 )內中地字第九 八一— 五號令修正發布「非都市土地使用管制規則」

臺北市府都市發展局函 臺北市府地政處、臺北市都市計畫委員會

90.4.6.北市都二字第九 二 七九二六 號

說明：依內政部九 年三月二 六日台(九 )內中地字第九 八一— 六號函辦理。

附件一

內政部函 行政院經濟建設委員會等

90.3.26.(九 )內中地字第九 八一— 六號

主旨：「非都市土地使用管制規則」，業經本部於九 年三月二 六日以台(九 )內中地字第九 八一— 五號令修正發布，茲檢附發布令(含附件)乙份，請查照轉知。

附件二

非都市土地使用管制規則

第一章 總則

第 一 條 本規則依區域計畫法第 五條第一項規定訂定之。

第 二 條 非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、特定專用等使用分區。

第 三 條 非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、墳墓、特定目的事業等使用地。

第 四 條 非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依本規則規定管制之。

第 五 條 非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣(市)政府管制其使用，並由當地鄉(鎮、市、區)公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣(市)政府處理。

鄉(鎮、市、區)公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。

直轄市或縣(市)政府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。

前項直轄市或縣(市)聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用。

第二章 容許使用、建蔽率及容積率

第 六 條 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣(市)政府通知土地登記機關於土地登記簿標示部加註臨時使用及期限。中央目的事業主管機關及直轄市、縣(市)政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

前項容許使用及臨時性設施，其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。

各種使用地容許使用之項目如附表一。

非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。

目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。

第 七 條 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用

地之類別前，適用林業用地之管制。

第八條 土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。

前項土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣（市）政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，所受損害應予適當補償。

第九條 下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：

- 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六。容積率百分之二百四。
- 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六。容積率百分之二百四。
- 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四。容積率百分之一百二。
- 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七。容積率百分之三百。
- 五、窯業用地：建蔽率百分之六。容積率百分之一百二。
- 六、交通用地：建蔽率百分之四。容積率百分之一百二。
- 七、遊憩用地：建蔽率百分之四。容積率百分之一百二。
- 八、墳墓用地：建蔽率百分之四。容積率百分之一百二。
- 九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六。容積率百分之一百六。

經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。

經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

- 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。
- 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。
- 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。
- 四、古蹟保存用地之中央主管機關：內政部。

### 第三章 土地使用分區變更

第 條 非都市土地經劃定為某種使用分區，因申請開發，依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者，除依促進產業升級條例外，應依本規則之規定辦理。

第一條 非都市土地申請開發為鄉村區、工業區、特定專用區達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

- 一、申請開發社區之計畫達五戶或土地面積在一公頃以上者，應變更為鄉村區。
- 二、申請開發為工業使用之土地面積達公頃以上者，應變更為工業區。
- 三、申請開發遊樂設施之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。
- 四、申請設立學校之土地面積達公頃以上者，應變更為特定專用區。
- 五、申請開發高爾夫球場之土地面積達公頃以上者，應變更為特定專用區。
- 六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。
- 七、申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為工業區、鄉村區及風

景區之土地達二公頃以上者，應變更為特定專用區。

前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。

第 二 條 為執行區域計畫，各級政府得就各區域計畫所列重要風景及名勝地區研擬風景區計畫，並依本規則規定程序申請變更為風景區，其面積以二五公頃以上為原則。但離島地區，不在此限。

第 三 條 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議規範之規定製作開發計畫書圖及檢同有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：

- 一、申請開發許可。
- 二、申請雜項執照。
- 三、申請變更土地使用分區及使用地。

海埔地如已依其他法令規定申請開發及造地施工許可者，免依前項第一款及第二款規定辦理。

第 四 條 直轄市或縣（市）政府依前條規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議規範及建築法令之規定審議。

前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，區域計畫擬定機關應核發開發許可，並通知申請人及土地所在地直轄市或縣（市）政府。

第 五 條 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，申請人於申請開發許可時，得依相關審議規範規定，檢具開發計畫申請許可，或僅先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請許可，並於區域計畫擬定機關核准期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。

第 六 條 依前條規定申請人如僅先檢具開發計畫之土地使用分區變更計畫申請時，應於區域計畫擬定機關核准期限內，檢具開發計畫之使用地變更編定計畫向直轄市或縣（市）政府申請許可，逾期未申請者，其原經區域計畫委員會審議同意之土地使用分區變更計畫失其效力。

前項使用地變更計畫，經直轄市或縣（市）政府查核資料，並報經區域計畫委員會審議同意後，區域計畫擬定機關應核發開發許可，並通知申請人及土地所在地直轄市或縣（市）政府。

第 七 條 第五條申請土地開發者於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估或實施水土保持之處理及維護者，應依各目的事業、環境影響評估或水土保持有關法規規定辦理。

前項目的事業、環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理，其審議程序如附表二及附表二一。

第 八 條 非都市土地申請開發屬綜合性土地利用型態者，應由區域計畫擬定機關依其土地使用性質，協調判定其目的事業主管機關。

前項綜合性土地利用型態，係指多類別使用分區變更案或多種類土地使用（開發）案。

第 九 條 申請人依第三條第一項第一款規定申請開發許可前，依區域計畫委員會審議同意之計畫內容或各目的事業相關法規之規定，需與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書者，應依審議同意之計畫內容及各目的事業相關法規之規定，與當地直轄市或縣（市）政府簽訂協議書。

前項協議書應於區域計畫擬定機關核發開發許可前，經法院公證。

第二條 區域計畫擬定機關核發開發許可後，直轄市或縣（市）政府應將開發許可內容於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公告三日。

第二一條 申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關核定廢止原開發許可後，並通知申請人及副知區域計畫擬定機關：  
一、於取得開發許可後，逾期未申請雜項執照者。  
二、違反核定之土地使用計畫、目的事業、環境影響評估或水土保持等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善者。  
開發許可依前項廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣（市）政府應依第三七條第二項規定辦理。

第二二條 區域計畫擬定機關核發開發許可後，申請人如變更開發計畫，應依第三條至第二一條之規定辦理。

第二三條 申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請雜項執照或水土保持施工許可，以從事區內整地排水及公共設施等雜項工程，並於雜項工程完成後，申領雜項工程使用執照，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，申請人應辦理相關公共設施移交予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所後，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。

前項雜項工程之審查項目及相關申請書圖文件，由內政部定之。

第二四條 雜項工程之內容經直轄市或縣（市）政府認定無礙水土保持，或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照申請，並得由申請人先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。

第二五條 非都市土地開發許可案件之相關公共設施應依開發計畫內容興建完成，並分割、移轉登記為該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

前項相關公共設施因前條規定，致無法於申請辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記前完成者，得經直轄市或縣（市）政府同意後，由開發者切結及提供保證金後，先行申請辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記。但相關公共設施應於申請建造之使用執照前完成，並應經直轄市或縣（市）政府查驗合格。

第二六條 申請人於非都市土地開發依相關規定應興關公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地或繳交土地代金或回饋金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、土地代金或回饋金後，由直轄市或縣（市）政府辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記。

#### 第四章 使用地變更編定

第二七條 土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。

前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。

非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。

第二八條 申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：

- 一、非都市土地變更編定申請書如附表四。
- 二、興辦事業計畫核准文件。
- 三、申請變更編定同意書。
- 四、土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本。
- 五、土地使用計畫配置圖及位置圖。



六、其他有關文件。

下列申請案件免附前項第二款及第五款規定文件：

- 一、符合第三 五條規定之零星或狹小土地。
- 二、依第三 八條、第四 條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書或依第三 九條規定已檢附建築使用執照者。
- 三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。
- 四、變更編定為農牧或林業用地。

申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。

興辦事業計畫有第三 條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請開發建築面積未達公頃者，應檢附開發建築面積免受限制文件。

第二 九 條 申請人依法律規定應繳交回饋金者，直轄市或縣（市）政府應於核准變更編定時，通知申請人繳交；直轄市或縣（市）政府應於申請人繳交後，函請土地登記機關辦理變更編定異動登記。

第三 條 辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。

前項興辦事業計畫如有第一條或第二條需辦理使用分區變更之情形者，應依第三章規定之程序及審議結果辦理。

第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因興辦事業計畫變更，達第一條規定規模，足以影響原土地使用分區劃定目的者，除毋需辦理使用分區及使用地變更外，準用第三章有關土地變更規定程序辦理。

第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准。直轄市或縣（市）目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。

申請人依第三項申請興辦事業計畫變更者，直轄市或縣（市）政府仍應俟申請人依第二 六條規定辦理後，函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註核定事業計畫項目。

第三 一 條 丁種建築用地有下列情形之一而原使用地確已不敷使用，經依促進產業升級條例第五 三條規定，取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連土地申請變更編定為丁種建築用地：

- 一、設置污染防治設備。
- 二、增闢必要之通路。
- 三、擴展工業。

前項第三款之情形，限經經濟部認定之低污染事業，且興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之 之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並按當期公告土地現值以變更編定總面積百分之 乘積金額計算回饋金，繳交予當地直轄市或縣（市）政府設置之工業區開發管理基金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。

中華民國八 八年 二月三 一日前，尚未完成捐贈隔離綠帶土地者，得選擇依第二項或本規則中華民國九 年三月二 六日修正發布生效前第三 條第二項規定辦理。但選擇依第二項規定辦理者，其擴展計畫有變更時，應先報經經濟部核准。

依第一項申請變更編定者，直轄市或縣（市）政府核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記，並加註核定事業計畫項目。

工業主管機關應依第五 四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。

第三 二 條 工業區以外位於依法核准設廠用地範圍內，為丁種建築用地所包圍或夾雜土地，經工業主管機關審查認定得合併供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。

第三 三 條 工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。

依前項申請變更編定者，直轄市或縣（市）政府核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記，並加註核定事業計畫項目。

工業主管機關應依第五 四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。

第三 四 條 一般農業區、山坡地保育區及特定專用區內取土部分以外之窯業用地，經領有工廠登記證者，經工業主管機關審查認定得供工業使用者，得申請變更編定為丁種建築用地。

第三 五 條 毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：

一、為各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過 一二公頃者。

二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過 一二公頃者。

三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過 一二公頃，且缺口寬度未超過二公尺者。

四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過 公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境者。

五、面積未超過 一二公頃，且鄰接無相同使用地類別者。

前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七 八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地（但政府興建之道路或水溝設施或建築使用之特定目的事業用地不在此限），其平均寬度為四公尺以上者。二者相毗鄰者得合併計算其寬度。因地形坵塊完整需要，前項各款面積得為百分之 以內之增加。

符合第一項第一款至第三款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，縣（市）政府宜就整體加以認定後核准之。

第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經縣（市）政府認定可核發建照者。

第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定

為丙種建築用地。

第三六條 特定農業區內土地供道路使用者，得申請變更編定為交通用地。

第三七條 已依目的事業主管機關核定計畫編定或變更編定之各種使用地，於該事業計畫廢止者，各該目的事業主管機關應通知當地直轄市或縣（市）政府。

直轄市或縣（市）政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人：

- 一、已依核定計畫完成使用者，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別。
- 二、已依核定計畫開發尚未完成使用者，其已依法建築之土地，除依法提出申請變更編定外，應維持其使用地類別，其他土地依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。
- 三、尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。

第三八條 於中華民國七 八年七月九日至八 五年五月二 五日前業經行政院核定之重大建設計畫，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收被拆除地上合法住宅使用之建築物者，除有下列情形之一者外，土地所有權人得申請其自有土地變更編定：

- 一、需地機關有安遷計畫者。
- 二、自有土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區內土地者。
- 三、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。

前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

依第一項規定申請自有土地變更編定，應以同一縣（市）範圍內自有土地為限，並於公告徵收後三年內申請，逾期不予受理。

申請變更編定面積以原建築基地面積為限。但徵收土地面積與被徵收土地拆除合法住宅使用面積相同者，其申請變更編定面積得加計其依建築率所應留設之法定空地面積。

第三九條 政府因興辦重大交通建設之需要，所徵收非都市土地工程用地範圍內經專案報請行政院核定之拆除合法房屋重建案辦理住宅重建，且領有建築使用執照之土地，其重建之面積及高度不得超過原拆除建築物之面積及高度。

前項建築房屋之基地準用前條第二項規定辦理變更編定。

第四條 政府因興辦公共工程，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積，除有下列情形之一者外，被徵收土地所有權人或公地管理機關得申請將毗鄰土地變更編定，其面積以依畸零地使用規則規定之最小單位面積扣除剩餘建築用地面積為限：

- 一、已依第三 八條規定申請自有土地變更編定者。
- 二、需地機關有安遷計畫者。
- 三、毗鄰土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國

土保安用地或工業區、河川區內土地者。

四、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。

前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第四 一 條 農業主管機關專案輔導之農業計畫所需使用地，得申請變更編定為特定目的事業用地。

第四 二 條 政府興建住宅計畫或徵收土地拆遷戶住宅安置計畫經各該目的事業上級主管機關核定者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地；其於農業區供住宅使用者，變更編定為甲種建築用地。

前項核定計畫附有條件者，應於條件成就後始得辦理變更編定。

第四 三 條 特定農業區、森林區內公立公墓之更新計畫經主管機關核准者，得依其核定計畫申請變更編定為墳墓用地。

第四 四 條 依本規則申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理：

一、申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於變更編定面積百分之三。

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

第四 五 條 申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地或養殖用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣（市）政府依第三條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限：

一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件者。

二、原住民保留地地區之申請人，應具原住民身分且未依第四 六條取得政府興建住宅者。

三、住宅興建計畫基層建築面積不得超過三百三 平方公尺。

前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第四 六 條 原住民保留地地區住宅興建計畫，由鄉（鎮、市、區）公所整體規劃，經直轄市或縣（市）政府依第三 條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地；於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第四 七 條 非都市土地經核准提供政府設置廢棄物清除處理設施或營建剩餘土石方資源堆置處理場，其興辦事業計畫應包括再利用計畫，並應經各該目的事業主管機關會同有關機關審查核定；於使用完成後，得依其再利用計畫按區域計畫法相關規定申請變更編定為適當使用地。

再利用計畫經修正，依前項規定之程序辦理。

第四 八 條 山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，其非為開發建築者，屬

依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫，應另檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書；其為開發建築者，應另檢附主管建築機關核發之雜項工程完工查驗合格證明文件，依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地及政府機關徵收或撥用土地一併辦理變更編定者，不在此限。政府機關應於開發建設時，完成必要之水土保持處理及維護。

前項水土保持完工證明書，經水土保持機關認定無法於申請變更編定時核發者，不在此限。

第四 九 條 山坡地範圍內土地依第三 一條至第四 一條、第四 五條及第四 六條規定申請變更編定者，其依山坡地開發建築管理辦法第四條規定申請開發許可時，得不受同辦法第三條面積不得少於 公頃規定之限制。

第五 條 直轄市或縣（市）政府審查申請變更編定案件認為有下列情形之一者，應通知申請人修正申請變更編定範圍：  
一、變更使用後影響鄰近土地使用者。  
二、造成土地之細碎分割者。

第五 一 條 直轄市或縣（市）政府於核准變更編定案件並通知申請人時，應同時副知變更前、後目的事業主管機關。

#### 第五章 附則

第五 二 條 直轄市或縣（市）政府得組專案小組審查變更編定案件。

第五 三 條 非都市土地之建築管理，應依實施區域計畫地區建築管理辦法及相關法規之規定為之；其在山坡地範圍內者，並應依山坡地開發建築管理辦法之規定為之。

第五 四 條 非都市土地依目的事業主管機關核定事業計畫編定或變更編定、或經目的事業主管機關同意使用者，由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用；其有違反使用者，應函請直轄市或縣（市）聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。

第五 五 條 違反本規則規定同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。

第五 六 條 申請使用地變更編定應繳納規費；其費額由內政部定之。

第五 七 條 特定農業區或一般農業區內之丁種建築用地或取土部分以外之窯業用地，已依本規則中華民國八 二年 一月七日修正發布生效前第 四條規定，向工業主管機關或窯業主管機關申請同意變更作非工業或非窯業用地使用，或向直轄市或縣（市）政府申請變更編定為甲種建築用地而其處理程序尚未終結之案件，得從其規定繼續辦理。

前項經工業主管機關或窯業主管機關同意變更作非工業或非窯業用地使用者，應於中華民國八 三年 二月三 一日以前，向直轄市或縣（市）政府提出申請變更編定，逾期不再受理。

直轄市或縣（市）政府受理前二項申請案件，經審查需補正者，應於本規則中華民國九 年三月二 六日修正發布生效後，通知申請人於收受送達之日起六個月內補正，逾期未補正者，應駁回原申請，並不得再受理。

第五 八 條 申請人依第三 四條或前條辦理變更編定時，其擬具之興辦事業計畫範圍內，有為變更前之窯業用地或丁種建築用地所包圍或夾雜之土地，面積合計小於一公頃，且不超過興辦事業計畫範圍總面積 分之一者，得併同提出申請。

第五 九 條 本規則自發布日施行。

附表一 各種使用地容許使用項目表

使用地類別	容許使用項目
一、甲種建築用地	(一) 農舍。 (二) 鄉村住宅。 (三) 日用品零售及服務業。 (四) 農產品集散批發運銷設施。 (五) 農業設施。 (六) 畜牧設施。 (七) 鄉村教育設施。 (八) 行政與文教設施。 (九) 衛生及福利設施。 ( ) 公用事業設施。 ( 一) 無公害性小型工業設施 (其動力《含電熱》不得超過一一二五瓦, 又作業廠房最大基層建築面積不得超過一百平方公尺)。 ( 二) 宗教建築。
二、乙種建築用地	(一) 鄉村住宅。 (二) 農舍。 (三) 農產品集散批發運銷設施。 (四) 農業設施。 (五) 畜牧設施。 (六) 鄉村教育設施。 (七) 行政與文教設施。 (八) 衛生及福利設施。 (九) 公用事業設施。 ( ) 無公害性小型工業設施 (其動力《含電熱》不得超過一一二五瓦, 又作業廠房最大基層建築面積不得超過一百平方公尺)。 ( 一) 農業設施。 ( 二) 畜牧設施。 ( 三) 養殖設施。 ( 四) 遊憩設施。 ( 五) 交通設施。 ( 六) 水源保護及水土保持設施。 ( 七) 農產品集散批發運銷設施。
三、丙種建築用地	(一) 鄉村住宅。 (二) 農舍。 (三) 鄉村教育設施。 (四) 行政與文教設施。 (五) 衛生及福利設施。 (六) 安全設施。

- (七) 宗教建築。
- (八) 日用品零售及服務業。
- (九) 公用事業設施。
- ( ) 無公害性小型工業設施 (其動力《含電熱》不得超過一一二五瓦，又作業廠房最大基層建築面積不得超過一百平方公尺)。
- (一) 農業設施。
- (二) 畜牧設施。
- (三) 養殖設施。
- (四) 遊憩設施。
- (五) 戶外遊樂設施。
- (六) 觀光遊憩管理服務設施。
- (七) 水源保護及水土保持設施。
- (八) 交通設施。
- (九) 農產品集散批發運銷設施。
- (二) 森林遊樂設施 (限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區)。

- 四、丁種建築用地
- (一) 工業設施。
  - (二) 工業社區 (限於已開發工業區且規劃有案者)。
  - (三) 依促進產業升級條例第二九條規定，經核定規劃之用地使用。

- 五、農牧用地
- (一) 農作使用 (包括牧草)。
  - (二) 農舍 (工業區除外)。
  - (三) 農業設施 (工業區除外)。
  - (四) 畜牧設施 (工業區除外)。
  - (五) 養殖設施 (工業區及特定農業區除外，但特定農業區內屬室內循環水養殖設施經縣 (市) 農業主管機關核准者不在此限)。
  - (六) 水源保護及水土保持設施。
  - (七) 採取土石 (限於採取當地土石)。
  - (八) 林業使用。
  - (九) 休閒農業設施。
  - ( ) 公用事業設施 (限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得
  - (一) 戶外遊樂設施 (限於風景區)。
  - (二) 水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施。

- 六、林業用地
- (一) 林業使用及其設施。
  - (二) 農舍 (工業區除外)。
  - (三) 安全設施。
  - (四) 交通設施 (限於道路使用)。
  - (五) 生態體系保護設施。
  - (六) 水源保護及水土保持設施。
  - (七) 廢棄物清理及污水處理設施。
  - (八) 埋葬設施 (限於土地所有權人及其親屬使用)。

- (九) 採取土石。
  - ( ) 公用事業設施 ( 限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過三百三 平方公尺 )
  - ( 一 ) 戶外遊樂設施 ( 限於風景區 )
  - ( 二 ) 森林遊樂設施 ( 限於森林區 )
  - ( 三 ) 休閒農業設施。
  - ( 四 ) 臨時堆置收納營建剩餘土石方 ( 僅限於既有合法磚窯廠毗鄰之土地 )
  - ( 五 ) 水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施。
- 七、養殖用地
- ( 一 ) 養殖設施。
  - ( 二 ) 農作使用 ( 包括牧草 )
  - ( 三 ) 農業設施。
  - ( 四 ) 畜牧設施。
  - ( 五 ) 水源保護及水土保持設施。
  - ( 六 ) 農舍。
  - ( 七 ) 休閒農業設施。
- 八、鹽業用地
- ( 一 ) 鹽業設施。
  - ( 二 ) 農舍。
- 九、礦業用地
- ( 一 ) 礦石開採及其設施。
  - ( 二 ) 採取土石。
  - ( 三 ) 水源保護及水土保持設施。
  - ( 四 ) 林業使用及其設施。
  - ( 五 ) 臨時堆置收納營建剩餘土石方 ( 僅限於既有合法磚窯廠毗鄰之土地 )
  - ( 六 ) 水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施。
- 、窯業用地
- ( 一 ) 窯業使用及其設施。
  - ( 二 ) 農作使用 ( 包括牧草 )
  - ( 三 ) 養殖設施。
- 一、交通用地
- ( 一 ) 按現況或交通計畫使用。
  - ( 二 ) 交通設施 ( 特定農業區除外 )
- 二、水利用地
- ( 一 ) 按現況或水利計畫使用。
  - ( 二 ) 水岸遊憩設施 ( 限於原有灌溉埤、池 )
  - ( 三 ) 戶外遊樂設施 ( 限為球道及超輕型遺具起降場使用 )
  - ( 四 ) 採取土石 ( 取於經土石採取機關規劃公告整體砂石資源開發區有案者 )
- 三、遊憩用地
- ( 一 ) 遊憩設施。
  - ( 二 ) 戶外遊樂設施。
  - ( 三 ) 水岸遊憩設施 ( 高爾夫球場除外 )
  - ( 四 ) 觀光遊憩管理服務設施 ( 高爾夫球場除外 )

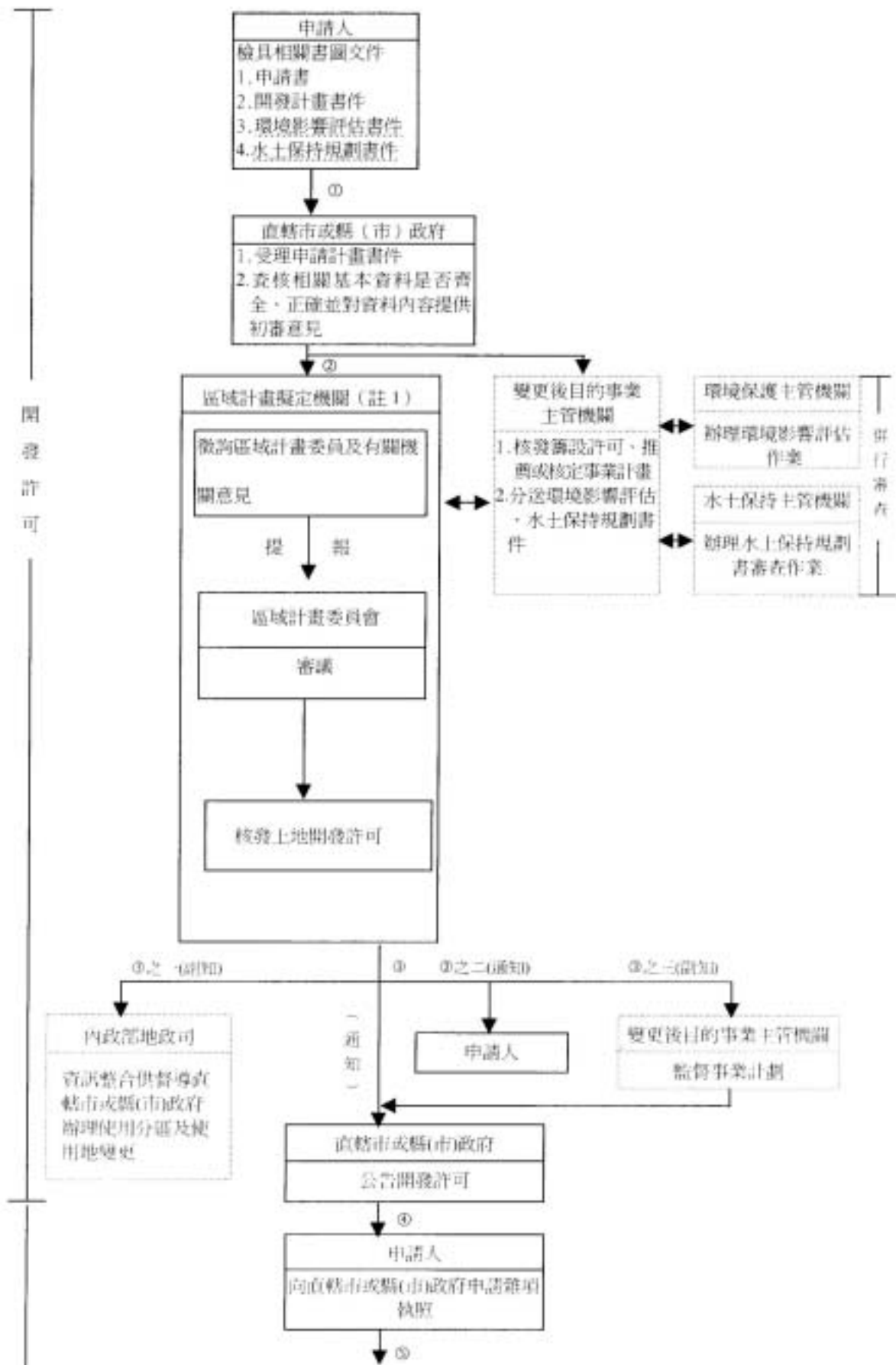


- (五) 古蹟保存設施。
- (六) 鄉村教育設施。
- (七) 行政與文教設施。
- (八) 衛生及福利設施。
- (九) 安全設施。
- ( ) 宗教建築。
- ( 一) 公用事業設壽。
- ( 二) 農作使用(包括牧草)。
- ( 三) 交通設施。
- ( 四) 生態體系保護設施。
- ( 五) 水源保護及水土保持設施。
- ( 六) 林業使用。
- ( 七) 森林遊樂設施(限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區)。

- 四、古蹟保存用地 古蹟保存設施。
- 五、生態保護用地 生態體系保護設施。
- 六、國土保安用地 (一) 水源保護及水土保持設施。  
(二) 林業使用及其設施。  
(三) 公用事業設施(限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過三百三 平方公尺)。  
(四) 隔離綠帶。  
(五) 綠地。
- 七、墳墓用地 (一) 埋葬設施。  
(二) 林業使用及其設施。
- 八、特定目的事業用地 按特定目的事業計畫使用。

備註：使用地位屬河川區者，本附表中容許使用項目之使用應經水利主管機關之同意。

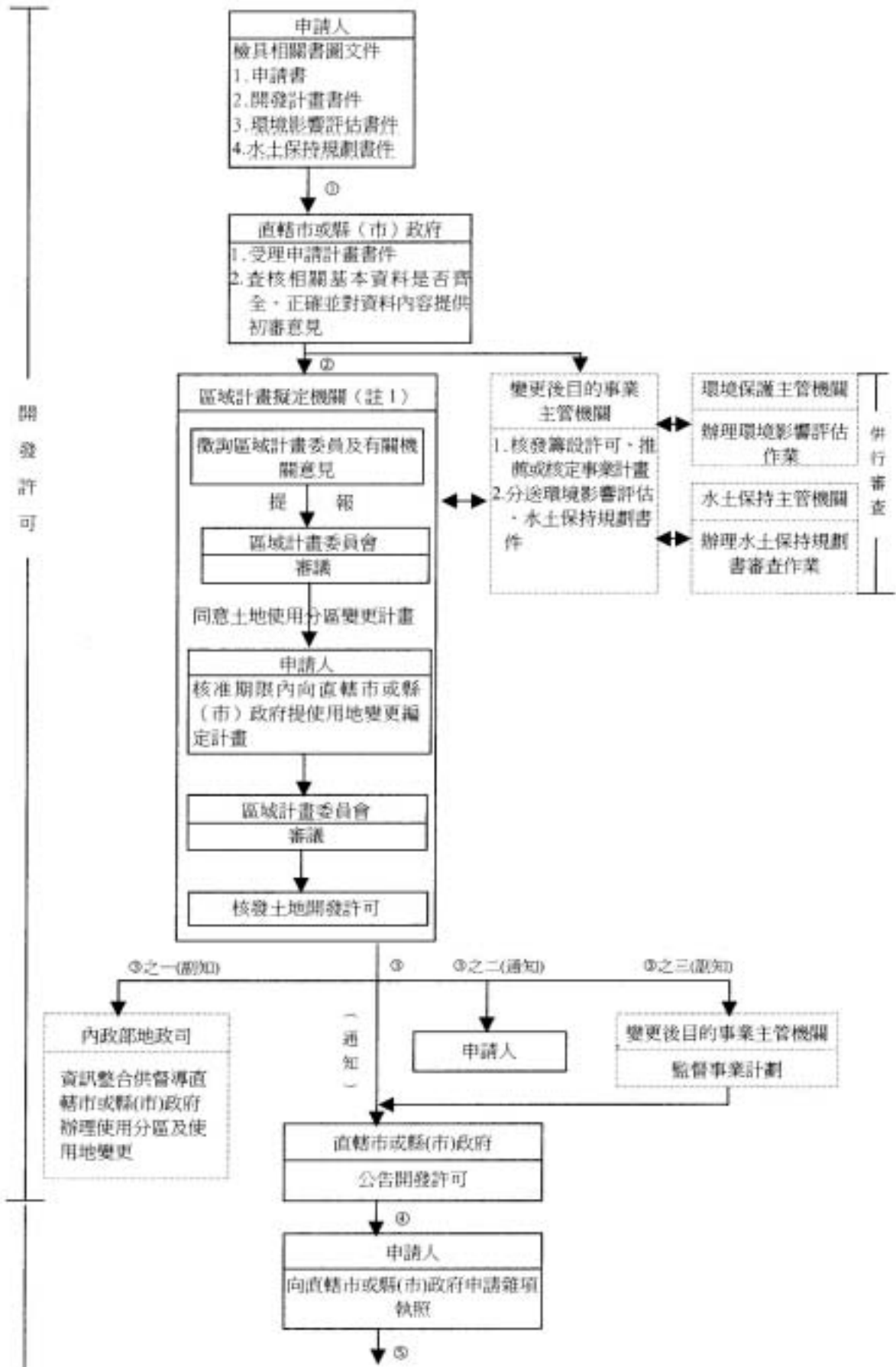
附表二 使用分區及使用地變更計畫一併申請案件之審議流程圖

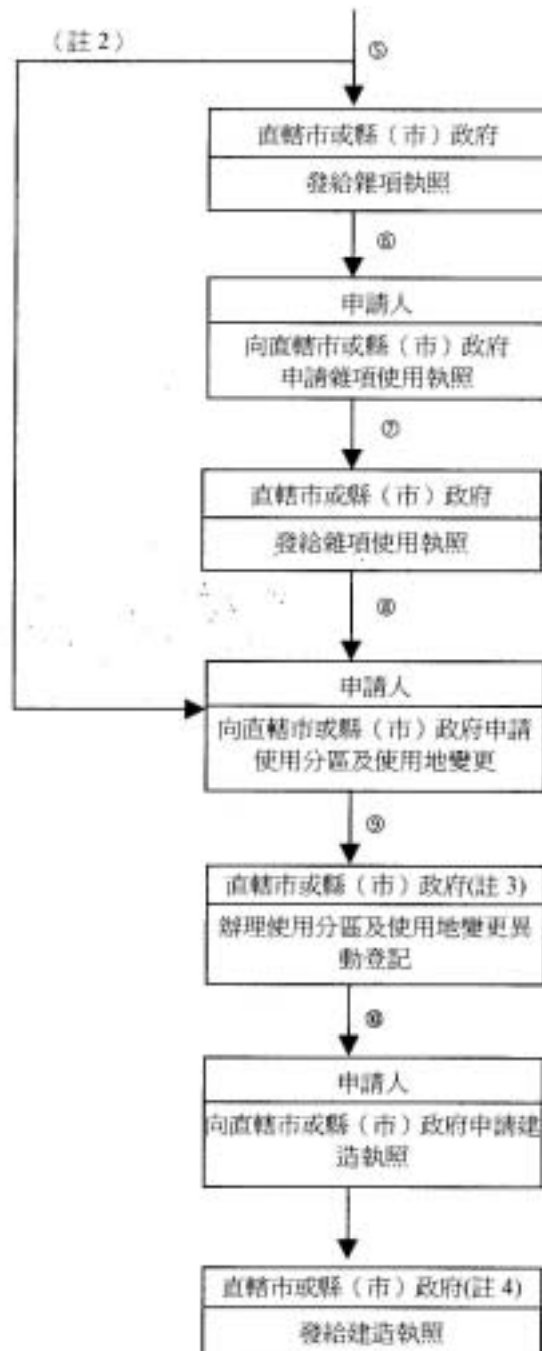




- 註：1.由區域計畫擬定機關協調判定綜合性產業開發案，應由那一機關為目的事業主管機關。
- 2.經直轄市或縣(市)政府認定無礙水土保持，或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照申請。相關公共設施於移交直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所時，如因前述規定，致無法於申請使用分區及使用地變更前完成者，應於申請建造之使用執照前完成之。
- 3.一併申請使用分區及使用地變更計畫案件，經區域計畫擬定機關審議後，直轄市或縣(市)政府得辦理使用分區及使用地變更之異動登記。
- 4.至發給使用執照後之經營使用，由目的事業主管機關加強管理。
- 5.圖示說明：實線代表規定之程序；虛線代表參考之程序。

附表二——先辦理使用分區再辦理使用地變更計畫許可案件之審議流程圖





- 註：1.由區域計畫擬定機關協調判定綜合性產業開發案，應由那一機關為目的事業主管機關。
- 2.經直轄市或縣(市)政府認定無礙水土保持，或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照申請。相關公共設施於移交直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所時，如因前述規定，致無法於申請使用分區及使用地變更前完成者，應於申請建造之使用執照前完成之。
- 3.先申請使用分區變更計畫案件，經區域計畫擬定機關審議同意後，應俟其使用地變更編定計畫亦經區域計畫擬定機關許可，直轄市或縣(市)政府始得辦理使用分區及使用地變更之異動登記。
- 4.至發給使用執照後之經營使用，由目的事業主管機關加強管理。
- 5.圖示說明：實線代表規定之程序；虛線代表參考之程序。

附表三 使用分區內各種使用地變更編定原則表

說明： 一、「×」 二、「+」	特定專用區	河川區	風景區	山坡地保育區	森林區	工業區	鄉村區	一般農業區	特定農業區	使用分區	
										原定編別	變更使用地類別
為依本規則規定辦理為該類使用地。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	甲種建築用地	甲種建築用地
	×	×	×	×	×	×	+	×	×	乙種建築用地	乙種建築用地
	×	×	+	+	+	×	×	×	×	丙種建築用地	丙種建築用地
	×	×	×	×	×	+	×	×	×	丁種建築用地	丁種建築用地
	+	+	+	+	+	+	×	+	+	農業用地	農業用地
	+	×	+	+	+	×	×	+	×	林業用地	林業用地
	+	×	+	+	+	×	×	+	×	養殖用地	養殖用地
	+	×	×	×	×	+	×	+	×	鹽業用地	鹽業用地
	+	×	+	+	+	+	+	+	+	礦業用地	礦業用地
	+	×	×	×	×	+	+	×	×	窯業用地	窯業用地
	+	+	+	+	+	+	+	+	×	交通用地	交通用地
	+	+	+	+	+	+	+	+	+	水利用地	水利用地
	+	×	+	+	+	+	+	+	×	遊憩用地	遊憩用地
	+	+	+	+	+	+	+	+	+	古蹟保存用地	古蹟保存用地
	+	+	+	+	+	+	+	+	+	生態保護用地	生態保護用地
	+	+	+	+	+	+	+	+	+	國土保安用地	國土保安用地
	+	×	+	+	×	×	×	+	×	墳墓用地	墳墓用地
	+	+	+	+	+	+	+	+	+	特定目的事業用地	特定目的事業用地

說明：一、「×」為不允許變更編定為該類使用地。  
二、「+」為依本規則規定辦理變更編定為該類使用地。

附表三 使用分區內各種使用地變更編定原則表

附表四 非都市土地變更編定申請書  
中

華

民

國

年

月

日

電話：  
住址：  
申請人：  
國民身分證統一編號：

(蓋章)

合計：申請變更編定

筆

面積

公頃

市鄉、(區鎮)、  
段地  
段小  
號地  
目地  
則等

頃(公積

分區  
類別

類別  
頃(公積

依事興奉  
據事辦准

土地  
本筆

土地  
鄰接

人權有所地土

註 備

土

地

標

示

及原  
編使用  
定用  
類分別  
區  
類申  
別請  
及變  
面積  
編定

奉准

備

附表四 非都市土地變更編定申請書  
受文機關：縣市(政府)政府  
申請事項：  
本人在下列土地上必需作( )  
定填具申請書，請惠予辦理。

( )使用，爰依「非都市土地使用管制規則」第二  
八條及有關規

受文機關：

申請事項：

本人在下列土地上必需作( )使用，爰依「非都市土地使用管制規則」第二 八條及有關規定填具申請書，請惠予辦理。

申請人：

( 蓋章 )

國民身分證統一編號：

住址：

電話：

中華民國年月日

附註：

- 一、非都市土地使用編定後，申請變更編定者，依「非都市土地使用管制規則」(以下簡稱本規則)第二 七條規定，以各該使用分區准許變更者為限。
- 二、本申請書應填寫一式五份，向土地所在地直轄市或縣(市)政府申請核准並繳納規費及檢附下列文件各五份：
  - (一)興辦事業計畫核准文件。
  - (二)申請變更編定同意書。
    - 1.申請人為土地所有權人時，免附。
    - 2.符合土地法第二百零八條規定得徵收而以協議價購取得者，以地價款發放清冊代替之。
    - 3.土地為共有者，應符合土地法第三 四條之一規定。
  - (三)土地登記(簿)謄本及地籍圖謄本(將範圍著色)。
  - (四)土地使用計畫配置圖及位置圖(配置圖不得小於一二 分之一，位置圖不得小於五 分之一，均應著色表示)。
  - (五)其他有關文件。下列申請免附前項第一款及第四款規定文件：
  - (一)符合本規則第三 五條規定之零星或狹小土地。
  - (二)依本規則第三 八條規定之自有土地或依第三 九條、第四 條規定土地。
  - (三)鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。
  - (四)變更編定為農牧或林業用地。
- 三、申請人依法律規定應繳交回饋金者，直轄市或縣(市)政府應於核准變更編定時，通知申請人繳交。

## 內政部函為修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.3.北市地一字第九 二 八一七 號

說 明：

- 一、依內政部九 年三月二 七日台(九 )內地字第九 四七八八號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本各乙份。
- 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、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記專業代理人志工協會、臺北市政府法規委員會(請刊登市府公報)臺北市政府地政處資訊室(請刊登地政法令月報)第一科。

附件一



內政部函 台北市政府、高雄市政府、各縣(市)政府

90.3.27.(九)內地字第九 四七八八號

主 旨：修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」(如附件)，增列英屬維京群島等國家，請 查照。

附件二

修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」

- (一) 內政部七 八年八月二 三日台(七八)內地字第七二七六五四號函
- (二) 內政部七 八年九月 五日台(七八)內地字第七四一一一八號函增列南非
- (三) 內政部八 一年二月二 七日台(八一)內地字第八一 二八 三號函增列美國紐約州
- (四) 內政部八 六年七月二日台(八六)內地字第八六 六六 七號函增列法國
- (五) 內政部八 六年八月五日台(八六)內地字第八六 七七 號函增列荷蘭
- (六) 內政部八 六年九月 七日台(八六)內地字第八六 八七六三號函增列美國喬治亞州
- (七) 內政部八 七年七月 四日台(八七)內地字第八七 七一九四號函增列瑞士
- (八) 內政部八 七年 一月二 三日台(八七)內地字第八七九三八 八號函增列馬來西亞
- (九) 內政部八 八年三月三 日台(八八)內地字第八八 三八六二號函增列加拿大(各省)
- ( ) 內政部九 年三月二 七日台(九)內地字第九 四七八八號函增列英屬蓋曼群島、英屬維京群島、美國賓夕法尼亞州、威斯康辛州、伊利諾州、俄勒岡州及奧地利維也納邦

外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表

編號	國 名	備 註	編號	國 名	備 註
1	韓國		4	佛羅里達州	
2	日本		5	麻州	
3	紐西蘭		6	新澤西州	
4	澳大利亞		7	康乃狄克州	
5	史瓦濟蘭		8	密蘇里州	
6	比利時		9	德拉瓦州	
7	英國		10	加州	
8	德國		11	夏威夷州	
9	盧森堡		12	德州	
10	西班牙		13	密西根州	

11	愛爾蘭		14	紐約州	
12	希臘		15	喬治亞州	
13	宏都拉斯		16	賓夕法尼亞州	
14	薩爾瓦多		17	威斯康辛州	
15	巴拿馬		18	伊利諾州	
16	多明尼加		19	俄勒岡州	
17	聖露西亞	26	南非		
18	巴拉圭	27	法國		
19	厄瓜多	28	荷蘭		
20	巴西	29	瑞士		
21	秘魯	30	馬來西亞		
22	阿根廷	31	加拿大(各省)		
23	烏拉圭	32	英屬蓋曼群島		
24	智利	33	英屬維京群島		
25	美國	州立法國家	34	奧地利	邦立法國家
	1	俄亥俄州		1	維也納邦
	2	布拉斯州			
	3	田納西州			

**函轉內政部訂頒「直轄市或縣市政府受託辦理土地撥用業務作業費基準」乙種，本府受託辦理土地撥用業務時仍維持現行作業方式不向需用土地人核收作業費，請查照說明辦理並轉行照辦**

臺北市政府函 臺北市政府秘書處等

90.4.19.府地四字第九 二七九 三 號

說 明：

一、依內政部九 年三月五日台(九 )內中地字第九 八 六五 號函(隨文檢送

該函暨附件影本乙份)辦理。

- 二、按本府所屬機關工程管理費及工作費支用要點第三點：「本要點所稱之工程管理費及工作費，係指主辦機關辦理工程及補償作業所需之各項管理費用。其費用由各該機關於辦理工程時，在工程費及用地補償費預算項下以一定之比例，按實支數提列」，明述於該工程編列有工程費及用地補償費之預算者，方可提列一定比例之工程管理費及工作費。查各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第二六條或國有財產法第三八條申辦撥用時，依行政院八九年九月二一日台財字第二七七六五號函修正之「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」明定以「無償」為原則，雖有以但書列明應辦理有償撥用之不動產，惟其案件數比例非常低，亦即公地撥用案件多為無償撥用，查無償撥用並無編列用地補償費預算，自亦未編列工作費；為免增加實際作業之困擾，本府受託辦理土地撥用業務時仍維持現行作業方式不向需用土地人核收作業費。
- 三、有關撥用公地上私有地上物拆遷補償之處理，得依土地徵收條例第六條規定「需用土地人取得經核准撥用或提供開發之公有土地，該公有土地上之私有土地改良物，得準用前條規定徵收之。」准此，需地機關撥用公有土地，對於未取得公地使用權之地上使用人之補償，核屬需地機關及各該公地管理機關之權責，需自行依公產管理等有關規定處理。若準用土地徵收條例規定辦理徵收時，本府地政處當本於職權辦理有關地上物徵收之作業，並比照本府辦理土地徵收業務作業方式，即依照六七年本府第三七四次首長會報決議意旨辦理有關地上物拆遷補償作業分工及工作費分配原則辦理，並依照工作費之收取標準收取工作費。至有關內政部前開作業費基準第三點有關直轄市、縣(市)政府得以本作業費辦理之工作規定，其中第(五)協助需用土地人召開協調會議、(七)協助需用土地人處理陳情案及行政救濟案、(八)發放補償費用或辦理提存、(九)協助需用土地人通知受領遷移費人限期遷移等工作項目之規定，仍維持本府現行作業方式由各需地機關或公地管理機關參採相關規定自行處理。
- 四、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)。

#### 附件一

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

90.3.5.台(九)內中地字第九八六五號

主旨：訂頒「直轄市或縣市政府受託辦理土地撥用業務作業費基準」乙種(如附件)，請貴府於訂定辦理土地撥用業務作業費標準時參考。

說明：為避免直轄市或縣(市)政府自行訂定受託辦理所需作業費差距過大，造成需用土地人編列相關預算之困擾，並影響公共或公務需用，本部於九二年二月三日邀集有關機關及部分直轄市、縣(市)政府研商訂定「直轄市或縣(市)政府受託辦理土地撥用業務作業費基準」，請貴府於訂定辦理土地撥用業務作業費標準時參考。

#### 附件二

直轄市或縣市政府受託辦理土地撥用業務作業費基準

- 一、為避免直轄市、縣(市)政府自行訂定受託辦理土地撥用所需作業費(以下簡稱本作業費)差距過大，造成需用土地人編列相關預算之困擾，特訂定本基準，供直轄市、縣(市)政府訂定本作業費時之參考。
- 二、本作業費應由需用土地人負擔。
- 三、直轄市、縣(市)政府得以本作業費辦理之工作如下：
  - (一)用地範圍勘定。

- (二) 用地之測量、面積計算、製圖、晒圖。
- (三) 用地之地籍、地權、地價等資料之調查及造冊。
- (四) 土地改良物之查估、計算及造冊。
- (五) 協助需用土地人召開協調會議。
- (六) 協助需用土地人擬訂撥用土地計畫書及各項圖說。
- (七) 協助需用土地人處理陳情案及行政救濟案。
- (八) 發放補償費用或辦理提存。
- (九) 協助需用土地人通知受領遷移費人限期遷移。
- ( ) 其他撥用作業相關事宜。

前項工作項目部分委外辦理者，由需用土地人與直轄市、縣（市）政府協議酌予扣除。

四、本基準為每公頃六萬元，面積不足一公頃者，以一公頃計。面積超過一公頃者，其小數點部分以每公頃單價相乘後四捨五入計算至百元。

同一用地範圍內因漏列而補辦撥用者，其作業費應併入原案計算之。

五、撥用土地面積每公頃以二筆計算，每增加一筆，另增加作業費八百元。

六、直轄市、縣（市）政府辦理撤銷撥用業務所需作業費，得以第四點及第五點計收費用基準之三分之一計列之。

七、本作業費以核實支付為原則，第三點所定之工作項目，確因實際執行需要，致原列經費不敷支用者，得敘明事實及理由，並擬具增加作業費之概算明細表，洽需用土地人協調處理。

八、直轄市、縣（市）政府依據本基準規定送請需用土地人撥付所需作業費，以代收代付款方式處理，其經費結報依審計法施行細則第二五條第一項相關規定辦理。

九、直轄市、縣（市）政府得視實際需要參考本基準訂定辦理土地撥用業務作業費標準。

**有關財政部函示各機關因公務或公共需要，並符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定之允許使用項目，得撥用他機關經管之國有公用土地部分空間乙案，其登記方式請依內政部九一年三月七日台（九）內中地字第九八二九一號函示辦理**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.23.北市地四字第九二九七一四號

說明：

一、依臺北市府九一年四月三日府地四字第九三四八九三號函及財政部九一年三月二十九日台財產接字第九七三二六號函辦理，並檢送上開二函及財政部來函附件影本乙份。

二、本案前經財政部於八九年二月五日邀集相關機關召開研商「各機關經管之國有公用土地符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定者，其他機關為公務或公共需要可否撥用部分空間案」會議，獲有各機關經管之國有公用土地符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定者，其他機關為公務或公共需用部分空間，得依國有財產法第三八條規定，辦理撥用之結論，其登記方式請依內政部九一年三月七日台（九）內中地字第九八二九一號函示：「不同之政府機關依都市計畫公共設施用地多目標使用方案與關公共設施，需用同一土地之地上及地下時，登記機關辦理登錄時，應依行政院核准撥用函或撥用計畫書，將各個管理機關分別登載於管理者欄，並於所有權部其他登記事項欄以代碼『（一般註記事項）』註明各機關分別管有之權利範圍」規定辦理。

三、副本抄送本處第一科、本處第四科、本處資訊室（請刊登地政法令月報）

附件一

財政部函 國民大會秘書處等

90.3.29.財產接第 九 七三二六號

主 旨：各機關因公務或公共需要，並符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定之允許使用項目，得撥用他機關經管之國有公用土地部分空間，請 查照並轉行所屬知照。

說 明：

一、依據本部九 年一月五日台財產接第 九 四 三號函及內政部九 年三月七日台（九 ）內中地字第九 八 二九一號函辦理。

二、本部前於八 九年 二月 五日邀集相關機關召開研商「各機關經管之國有公用土地符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定者，其他機關為公務或公共需要可否撥用部分空間案」會議，獲有各機關經管之國有公用土地符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定者，其他機關為公務或公共需用部分空間，得依國有財產法第三 八條規定，辦理撥用之結論，惟尚有登記作業疑義須請內政部釋示。茲內政部於九 年三月七日以台（九 ）內中地字第九 八 二九一號函核囑各縣市政府轉知所轄各地政事務所略以，關於同一土地上二個以上之管理機關需用不同空間範圍，登記機關辦理登記時，應依行政院核准撥用函或撥用計畫書，將各個管理機關分別登載於管理者欄，並於所有權部其他登記事項欄以代碼「 （一般註記事項）」註明各機關分別管有之權利範圍。本部上述會商結論於實務作業上已無疑義，即可據以辦理。

三、檢附下列函文影本乙份：

（一）本部九 年一月五日台財產接第 九 四 三號函及其附件。

（二）內政部九 年三月七日台（九 ）內中地字第九 八 二九一號函。

附件二

財政部函 立法院朱委員鳳芝等

90.1.5.台財產接第 九 四 三號

主 旨：檢送研商「各機關經管之國有公用土地符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定者，其他機關為公務或公共需要可否撥用部分空間案」會議紀錄乙份，其需 貴單位辦理事宜，請依會商結論辦理，請 查照。

說 明：依據本部八 九年 二月 一日台財產接第八九 三四一一八號開會通知單續辦。

附件三

研商各機關經管之國有公用土地符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定者，其他機關為公務或公共需要可否撥用部分空間案會議紀錄

一、開會時間：民國八 九年 二月 五日上午九時三 分

二、開會地點：本部國有財產局第二辦公室三樓會議室

三、出席者：（略）

六、會商結論

（一）本部八 八年三月二 九日台財產接第八八 七六一 號函附八 八年二月 四日召開研商「不同之政府機關依都市計畫公共設施用地多目標使用方案同時興辦公共設施，需用同一國有土地時之處理原則」會議結論（一）：「依土地法第一條意旨及民法第七百七 三條有關土地所有權之行使權利範圍，及於土地之上下之規定。各機關為公務或公共所需，依國有財產法第三 八條規定申請撥用國有土地範圍，自應及於地上及地下，亦即國有土地之地下得為撥用之標的，故不同之政府機關依都市計畫公共設施用地多目標使用方案與關公共

設施，需用同一國有土地之地上及地下時，應分別辦理撥用」，並無不當，應予維持。

- (二) 各機關經管之國有公用土地符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定者，其他機關為公務或公共需用部分空間，得依國有財產法第三 八條規定辦理撥用，撥用範圍非依地上地下區分者，其管理權範圍得依下列方式之一區分：
1. 區分所有建物，依建物樓地板面積對應之土地持分。
  2. 非區分所有建物，依協議決定之土地持分。
  3. 地上或地下分別有二個以上機關需用時，以用地範圍內之空間垂直距離區分。
- (三) 目前土地登記法規對於同一所有權人之管理機關數量並無限制，同一土地上二個以上之管理機關需用不同之空間範圍，登記機關辦理登記時，依行政院核准撥用函或撥用計畫書內載明撥用之土地（空間）範圍，登載管理機關，並於所有權部其他登記事項欄註明權利範圍，在電子處理登記作業上應無困難，惟實務作業上是否仍有疑義，應請內政部地政司表示意見，倘無疑義，併請轉知各縣市地政機關配合辦理登記事宜。
- (四) 關於交通部公路局經管之東西向快速公路大溪線 E103 標及 E104 標高架橋下路權用地範圍內之國有土地，擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案，提供予桃園縣平鎮市公所興建集會所、活動中心及停車場案，應由該所徵得交通部公路局同意其使用前述土地之地面空間後，檢具同意函件及撥用不動產計畫書，送本部國有財產局辦理撥用。

七、散會：上午 一時三 分

附件四

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、連江縣政府、金門縣政府

90.3.7.台(90)內中地字第九 八 二九一號

主 旨：關於同一土地上二個以上管理機關需用不同空間範圍，其登錄方式乙案，請轉知所轄各地政事務所配合辦理，請查照。

說 明：

- 一、依據財政部本（九 ）年一月五日台財產接第 九 四 三號函送研商「各機關經管之國有公用土地符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定者，其他機關為公務或公共需要可否撥用部分空間案」會議紀錄會商結論（三）辦理。
- 二、按「同一公有不動產准予登記二個以上之管理機關」前經本部七 八年七月二日台(78)地字第七一五二一一號函函釋有案，本案對於不同之政府機關依都市計畫公共設施用地多目標使用方案興關公共設施，需用同一土地之地上及地下時，依前開會議紀錄會商結論（一）規定得分別辦理撥用，故登記機關辦理登錄時，應依行政院核准撥用函或撥用計畫書，將各個管理機關分別登載於管理者欄，並於所有權部其他登記事項欄以代碼「 （一般註記事項）」註明各機關分別管有之權利範圍。
- 三、本部前開函二、「登記作業上，一權利主體僅登載一主登記次序，核發一張所有權狀，在該主登記次序下，得予登記二個以上管理機關，『但不登載各管理機關之管理權利範圍』」之但書規定應配合修正為「並於所有權部其他登記事項欄註明各機關分別管有之權利範圍。」。

**有關區段徵收區內之公有土地，都市計畫劃設為綠帶及河道（川）用地，可否視為平均地權條例施行細則第六 九條之「綠地」及「溝渠」用地，而辦理無償撥用乙案，茲檢送內政部函影本乙份，請惠予刊登本府公報**

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

90.4.27.北市地五字第九 二一 五一四 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九 年四月二 日台（九 ）內中地字第九 八一二七二號函辦理。
- 二、副本連同附件抄送本市土地重劃大隊、本處資訊室（請刊登地政法令月報）第五科。

附件

內政部函 新竹縣政府

90.4.20.台（九 ）內中地字第九 八一二七二號

主 旨：關於貴縣縣治二期區段徵收區內之公有土地，都市計畫劃設為綠帶及河道（川）用地，可否視為平均地權條例施行細則第六 九條之「綠地」及「溝渠」用地，而辦理無償撥用乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴府九 年三月五日九 府地權字第一八三三九號函。
- 二、本案都市計畫綠帶，如屬依都市計畫法定程序劃設之公共設施用地，即屬綠地用地之一種，可視為平均地權條例施行細則第六 九條之「綠地」，而辦理無償撥用。至河道（川）用地，如係依都市計畫法第四 二條所劃設者，即屬都市計畫公共設施用地，至是否屬溝渠用地，請參照市地重劃實施辦法第二 一條第二項：「所稱重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。」之規定認定之，倘經貴府都市計畫單位認定其係劃設供公共排水之用，則得視為平均地權條例施行細則第六 九條之「溝渠」用地，而辦理無償撥用；如係依都市計畫法第三 二條所劃設，則屬使用分區之一種，自不得視為「溝渠」用地，應辦理有償撥用。

**檢送行政院修正「公有土地經營及處理原則」第七點影本乙份，並自即日起生效**

臺北市政府地政處函 臺北市土地重劃大隊

90.4.60.北市地三字第九 二 八三 七 號

說 明：依本府財政局九 年四月三日北市財五字第九 二 九 二五 號函辦理。

附件一

行政院函 財政部、內政部

90.3.15.台九 內字第 一五九二六號

主 旨：修正「公有土地經營及處理原則」第七點，並自即日起生效，請查照。

說 明：

- 一、復九 年一月八日台（九 ）內中地字第九 八 六 五號函，暨照九 年三月七日本院第二七二四次會議決議辦理，並已分行。
- 二、檢送修正「公有土地經營及處理原則」第七點一份。

附件二

修正「公有土地經營及處理原則」第七點

七、公有土地以不出售為原則。但合於下列情形之一者，得予出售：

- (一) 經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用，或面積在五百平方公尺以下且無鄰接公有土地可合併建築使用之土地。
- (二) 與農業經營不可分離之公有出租建地。
- (三) 抵稅地。
- (四) 依法不得分割、分割後無法單獨使用或公有持分面積在五百平方公尺以下之公私共有土地，其公有持分部分。
- (五) 因土地徵收、重劃、照價收買、價購取得或變產置產，經列入營運開發之土地。
- (六) 興建國民住宅用地或經行政院核定編定為工業區之土地。
- (七) 其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者。

**內政部令「關於『耕地分割執行要點』原第六點規定已興建農舍需計算建蔽率還原分割之限制業經本部九 年二月九日台(九 )內地字第八九一八五九五號函刪除該執行要點第六點之規定，是以農業發展條例修正公佈前已興建農舍之耕地分割，只要符合農業發展條例第六條規定得以分割之情形者即可受理辦理分割，無須考量其地上之建築物。另關於農業發展條例第八條第四項規定『農舍應與其坐落基地併同移轉或併同設定抵押權』，所稱之『坐落用地』，係指農舍所坐落之該筆土地。本部九 年二月二 六日台(九 )內地字第九六八四二三號函釋有案。至有關農舍所有權之移轉及已申請建築之農地不得再申請建築之限制，農業發展條例第八條業有明定，應依其規定辦理。」乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.16.北市地一字第九 二 九三一二 號

說明：奉交下內政部九 年四月九日台(九 )內地字第九 六 六三五號令副本辦理，並檢送該令影本乙份。

附件

內政部令

90.4.9.台(九 )內地字第九 六 六三五號

關於「耕地分割執行要點」原第六點規定已興建農舍需計算建蔽率還原分割之限制業經本部九 年二月九日台(九 )內地字第八九一八五九五號函刪除該執行要點第六點之規定，是以農業發展條例修正公布前已興建農舍之耕地分割，只要符合農業發展條例第六條規定得以分割之情形者即可受理辦理分割，無須考量其地上之建築物。另關於農業發展條例第八條第四項規定「農舍應與其坐落基地併同移轉或併同設定抵押權」，所稱之「坐落用地」，係指農舍所坐落之該筆土地。本部九 年二月二 六日台(九 )內地字第九六八四二三號函釋有案。至有關農舍所有權之移轉及已申請建築之農地不得再申請建築之限制，農業發展條例第八條業有明定，應依其規定辦理。



## 本府原訂頒之「臺北市未辦繼承登記土地及建築改良物代管注意事項」自即日起停止適用

臺北市政府函 臺北市稅捐稽徵處、臺北市各區公所、臺北市政府地政處、臺北市各地政事務所

90.4.19.府地三字第第九 三四 九二 號

## 轉行政院農業委員會召開「研商農業發展條例施行細則第二條第二項執行事宜」會議紀錄影本一份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.13.北市地三字第第九 二 九四六三 號

說明：

- 一、依本府建設局九 年四月 三日北市建三字第第九 二一七三五二 號函轉行政院農業委員會九 年四月六日（九 ）農企字第九 一 一一八號函辦理，並檢附上開函影本各乙份。
- 二、副本抄送本處第一科、資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件一

臺北市政府建設局函 本市各區公所、臺北市政府地政處、臺北市稅捐稽徵處

90.4.19.北市建三字第第九 二一七三五二 號

主旨：檢送行政院農業委員會召開「研商農業發展條例施行細則第二條第二項執行事宜」會議紀錄影本一份，請 查照。

說明：依據行政院農業委員會九 年四月六日（九 ）農企字第九 一 一一八號函辦理。

附件二

行政院農業委員會函 財政部等

90.4.19.台（九 ）農企字第九 一 一一八號

主旨：檢送本會召開「研商農業發展條例施行細則第二條第二項執行事宜」會議紀錄乙份，請查照。

附件三

研商農業發展條例施行細則第二條第二項執行事宜會議紀錄

- 一、開會時間：九 年三月二 日（星期二）上午九時
- 二、開會地點：本會 樓一 一一會議室
- 三、主持人：廖處長安定 紀錄：蔡彰輝
- 四、出席人員：如附會議簽到簿
- 五、報告事項：（略）
- 六、討論事項：

案由一：都市（特定區）計畫土地使用分區名稱不同於農業區或保護區，但與農業區或保護區之使用管制無異者，是否有農業發展條例第三 一條、第三 七條及第三 八條之適用？

說明：

- 一、農業發展條例暨同條例施行細則有關耕地及農業用地之範圍業有明定，其於都市計畫範圍內，僅限於農業區及保護區範圍內之土地，其他土地使用分區則不在法令所規範之範圍。
- 二、惟查都市計畫法台灣省、台北市及高雄市施行細則等均有得劃定其他使用分區之規定，是以部分都市計畫之土地使用分區，尚有與農業區保護區之名稱不同，然

其管制方式卻與農業區或保護區之管制方式無異，則該等使用分區之土地似宜有農業發展條例第三 一條、第三 七條及第三 八條之適用。

決議：

- 一、財政部七 四年曾函釋略以台北縣東北角海岸風景特定區內之生態、地質、景觀、古蹟、海域資源及一般保護區均屬都市計畫保護區，故各縣市都市（特定區）計畫之各種保護區，仍得有農業發展條例第三 一條、第三 七條及第三 八條之適用。
- 二、有關都市計畫水產養殖區、漁塭區及漁業養殖專用區等是否得有前開條文之適用乙節，請財政部及內政部營建署於文到一星期內，提供書面意見，俾報院裁決。

案由二：持憑仍於有效期間內之「農業用地作農業使用證明書」或「符合土地使用管制規定證明書」第二度辦理農業用地所有權移轉登記或申請賦稅減免優惠，是否可予以接受抑或需另行申請證明書？

說明：

- 一、查農業用地（包括耕地）為申請賦稅減免優惠，或耕地為辦理所有權移轉登記，應依「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」之規定，申請核發「農業用地作農業使用證明書」或「符合土地使用管制規定證明書」；又前開證明書並註明有「本證明書之有效期間為六個月」，俾利申請人有充裕時間，持憑辦理前開事宜。
- 二、申請人持憑前開證明書申請農業用地賦稅減免優惠暨辦理所有權移轉登記後，如因故再度為辦理前開業務，是否得持憑尚在有效期間內之證明書辦理抑或需另申請相關證明書？於法，該證明書暨在有效期間內，持憑辦理相關業務似無不可；惟該證明書所註記之所有權人與實際土地所有權人不符，如仍認定該證明書為有效，似不無瑕疵。

決議：

- 一、農業用地作農業使用證明書明定有效期間六個月，係課予申請證明書者需於六個月內完成賦稅減免之申請及土地移轉登記等手續，並非指該證明書之證據力持續六個月。如該辦法第 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。」
- 二、該證明書之作用係在證明所申請之土地在該證明書核發之時點，係作農業使用無誤。若以不同時點及不同所有人之證明書，作為是否符合農業發展條例第三 一條、第三 七條及第三 八條等規定之證明文件，因時點及權利主體之不同，其證據力恐有瑕疵。因此，持憑「農業用地作農業使用證明書」或「符合土地使用管制規定證明書」辦理「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」第三條規範各項業務後，如又再度為辦理前開事項時，應另行申請證明書。

案由三：農業發展條例施行細則第二條第二項之執行，是否需另訂行政規則抑或得行文直轄市、縣（市）政府參照「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」之規定辦理。

說明：

- 一、查有關農業發展條例施行細則第二條第二項應如何執行案，本會前於八 九年七月 八日召開會議協商，並作成決議略以：「有關農業發展條例施行細則第二條第二項土地作農業使用之認定及查核程序之辦法或要點，由農委會會同有關機關定之。」另財政部八 九年七月 二日台財稅第 八九 四五四八五六號函略以：「 在農業主管機關研訂相關子法規前，為免影響當事人之權益，應由各主管稽徵機關，參照原執行行政院八 三年 一月二 八日台財字第四四五三三號函規定之作業及查核程序，本於職權核定稅捐之徵免。」在案。惟據瞭解部分縣市經縣內相關單位協商，有關本項業務之執行仍比照「農業用地作農業使用認

定及核發證明辦法」之規定辦理之。

- 二、本會前於八九年二月二十二日就本案之執行，是否得參照「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」之規定辦理案，函請財政部及內政部惠示卓見，經財政部函復略以「敬表同意」；內政部營建署函以「無意見」；惟內政部中部辦公室（地政業務）函略以「該『視同農業用地』申請程序與上開辦法第三章申請及核發程序，無論其目的、主管機關、審查程序皆不盡相同，故不應比照辦理」。
- 三、查「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」所規範之內容，似可涵蓋執行本條例施行細則第二條第二項之作業內容，其主要差異似僅在於首揭條文所稱「上開法律主管機關」（主要為都市計畫主管機關）出具土地使用分區證明文件時，需註明「細部計畫尚未完成，仍需依原來農業用地使用分區別或用地使用」等文字，以及無前開辦法第六條第二項所規範「符合土地使用管制規定證明書」之核發事項。

決議：

- 一、有關農業發展條例施行細則第二條第二項之執行，得參照現行農業用地作農業使用證明書核發方式辦理，無須另訂行政規則。
- 二、為簡政便民，直轄市、縣（市）政府都市計畫主管機關出具符合農業發展條例施行細則第二條第二項所規範要件之土地分區使用證明文件時，如經會同農業主管機關現場會勘，並於前開文件註明符合農業使用認定基準者，得以該直轄市、縣（市）政府出具之證明文件，替代「土地使用分區證明」暨「農業用地作農業使用證明」，持憑向稅捐稽徵機關辦理賦稅減免優惠事宜。

七、散會（下午一時三十分）

## 有關農業發展條例第六條第一款規定辦理耕地分割時，究應以分割前原地號或假分割後地號查核作農業使用疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.24.市地一字第九二九八六七號

說明：依臺北市政府建設局九九年四月九日北市建三字第九二一八一七號函轉行政院農業委員會九九年四月一日（九）農企字第九一一四五二七號函辦理，並檢送上開函及附件影本各乙份。

附件一

臺北市政府建設局函 臺北市政府地政處、臺北市政府法規委員會（請刊登公報）

91.4.19.北市建三字第九二一八一七號

主旨：檢送行政院農業委員會函釋「農業發展條例第六條第一款耕地分割疑義案」影本一份，請查照。

說明：依據本府交下行政院農業委員會九九年四月一日（九）農企字第九一一四五二七號函辦理。

附件二

行政院農業委員會函 彰化縣政府

90.4.11.台（九）農企字第九一一四五二七號

主旨：有關貴府函請釋示依農業發展條例第六條第一款規定辦理耕地分割時，究應以分割前原地號或假分割後地號，查核作農業使用疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九九年三月四日九彰府農務字第四七二號函。
- 二、查農業發展條例第三一條明定「耕地之使用，應符合區域計畫法或都市計畫法

土地使用分區管制之相關法令規定，始得辦理所有權移轉登記。」準此，應以耕地整筆土地均符合土地使用分區管制規定，始得辦理所有權移轉登記，方符法制。

- 三、另依內政部訂頒「耕地分割執行要點」第三點之規定「耕地之分割，應依本條例第六條之規定，如其未涉及所有權移轉登記，無本條例第三一條之限制。」換言之，耕地如涉及所有權之移轉登記者，即應受該條例第三一條之限制。而依農業發展條例第六條第一款所稱「因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；」即涉及耕地所有權之移轉，依法即應受該條例第三一條之限制，如有部分違規使用即不得移轉登記。
- 四、綜前所述，依農業發展條例第六條第一款所為之分割移轉，應以分割前整筆土地無違規使用情事，始得為之。是以，其申請農業用地作農業使用證明書之核發，仍應以分割前原地號查核是否符合作農業使用認定基準，作為核駁之依據。

### 函轉行政院農業委員會「農業發展條例施行細則第二條第二項執行事宜」影本一份

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

90.4.27.北市地三字第九 二一 三一九 號

說明：

- 一、依本府建設局九 年四月二 四日北市建三字第九 二一九三二七 號函轉行政院農業委員會九 年四月 七日（九 ）農企字第九 一 一一九號函辦理，並檢附上開函影本各乙份。
- 二、副本抄送本處第一科、資訊室（請刊登地政法令月報）

附件一

臺北市府建設局函 本市各區公所、臺北市府地政處、臺北市稅捐稽徵處、臺北市府法規委員會（請刊登公報）

90.4.24.市建三字第九 二一九三二七 號

主旨：檢送行政院農業委員會「農業發展條例施行細則第二條第二項執行事宜」影本一份，請 查照。

說明：依據行政院農業委員會九 年四月 七日（九 ）農企字第九 一 一一九號函辦理。

附件二

行政院農業委員會函 臺北市府（建設局、都市發展局）高雄市政府（建設局、都市發展局）各縣（市）政府（農業、都市計畫單位）

90.4.17.（九 ）農企字第九 一 一一九號

主旨：有關農業發展條例施行細則第二條第二項之執行事宜，請 查照轉行。

說明：

- 一、依據本會本（九 ）年三月二 日召開「研商農業發展條例施行細則第二條第二項執行事宜會議」決議辦理。
- 二、查農業發展條例施行細則第二條第二項明定：「前項農業用地經依法律變更編定為非農業用地，在依法應完成之細部計畫尚未完成，無法依變更後之土地使用，經上開法律主管機關認定仍應依原來農業用地使用或分區別管制使用者，得適用本條例第三 七條第一項、第三 八條第一項或第二項規定，不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦。」
- 三、為利前開條文所規範土地得依法申請賦稅減免優惠，請依下列方式擇一辦理之：

- (一) 參照「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」之規定核發「農業用地作農業使用證明書」，惟作業時，應請注意下列兩點：
1. 申請人檢具之申請文件應包括都市計畫主管機關出具土地使用分區證明文件，並註明細部計畫尚未完成，仍應依原來農業用地使用分區別或用地別管制使用等事項。
  2. 該申請土地如經查明不符前開辦法第二章農業使用認定基準者，即依該辦法第六條第三項之規定敘明理由予以駁回，無同條第二項所規範「符合土地使用管制規定證明書」之核發事項。
- (二) 為簡政便民，直轄市、縣（市）政府都市計畫主管機關出具符合農業發展條例施行細則第二條第二項所規範要件之土地分區使用證明文件時，如經會同農業主管機關現場會勘，並於前開文件註明符合農業使用認定基準者，得以該直轄市、縣（市）政府出具之證明文件，替代「土地使用分區證明」暨「農業用地作農業使用證明」，持憑向稅捐稽徵機關辦理賦稅減免優惠事宜。

## 關於耕地以外之農業用地辦理分割疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.27.北市地一字第第九 二一 四七九 號

說明：奉交下內政部九 年四月二 四日台（九 ）內地字第九 六四三三號致屏東縣政府函副本辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 屏東縣政府

90.4.27.（九 ）內地字第九 六四三三號

主旨：關於耕地以外之農業用地辦理分割疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴府九 年三月二 七日九 屏府地籍字第四 四一一號函。
- 二、查農業發展條例第六條、耕地分割執行要點、及本部八 九年八月三日台（八九）內地字第八九一 三二七號函耕地分割之規定，其執行範圍均係限於農業發展條例第三條第一項第一款及其施行細則第三條所明定之「耕地」範圍，有關耕地以外之農業用地辦理分割，並無上開規定之限制，先予指明。至農業用地是否違規使用及其認定標準應依農業主管機關所定之相關法規處理。

## 有關東帝士營造股份有限公司申辦本市大同區大龍段一小段三八九、三八九之三、三九五之四、三九五之一 及三九五之一一地號等五筆土地抵押權設定登記疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.2.4.北市地一字第第九 二 七五五八 號

說明：

- 一、依本府法規委員會九 年三月二 七日北市法一字第第九 二 二二六 號函辦理及本處九 年三月二 日北市地一字第第九 二 六 一九 號函送「臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 年第二次）」會議紀錄提案二決議事項續辦。
- 二、按法院為公司重整之裁定前，得依利害關係人之聲請或依職權，以裁定為各種保

全處分，公司法第二百八十七條定有明文。其立法意旨即在避免利害關係人於法院尚未為重整准駁之裁定前，各為自己利益而為不利於公司重整之行為，致聲請時尚有重整機會之公司，待法院准予重整時可能已因時移勢異而失其重整價值，又將來重整計畫亦須就公司全部財產統籌擬定，故有使法院先為各種保全處分之必要。

- 三、惟重整裁定送達公司前，公司之業務經營及財產管理處分權尚未移屬於重整人，故在法院依公司法上開規定以裁定預為保全處分之範圍外，依同法第二百九十三條第一項之反面解釋，公司股東會、董事及監察人之職權並未停止。本案既經臺灣臺南地方法院民事庭八九年二月二日八九南院鵬民壬司字第四五號函復建成地政事務所略以：「有關東帝士營造股份有限公司申辦貴轄大同區大龍段一小段三八九地號等九筆土地設定抵押權予東雲股份有限公司乙案，非屬本院八九年度司字第四五號裁定應予限制登記事項。」故除依相關規定有其他應不予登記之事由外，本案得准予辦理旨揭土地之抵押權設定登記。

## 有關郭陳會女士等人持憑本市北投區公所調解委員會調解書申辦本市北投區洲美段二小段一七五、一七六、一九二地號土地調解回復所有權及調解繼承登記乙案

臺北市府地政處函 臺北市士林地政事務所

90.4.18 北市地一字第九二九二七七 號

說明：

- 一、依內政部九一年四月二日台(九)內中地字第九一八一六四號函辦理，兼復貴所九一年一月八日北市土地一字第九六九七二號函，並檢送上開內政部函影本乙份。
- 二、案經本處九一年二月八日北市地一字第九二一七五九號函(副本諒達)報奉內政部前揭號函核復，略以：「按經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力，該調解如有無效或得撤銷原因者，當事人得向原核定法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴，分別為鄉鎮市調解條例第二四條第二項及第二六條第一項所明定，本件貴市北投區公所調解委員會調解書既經臺灣臺北士林地方法院(應為臺灣士林地方法院之誤繕)核定，與民事確定判決已有同一之效力，其內容或因排除當事人於最初所為有效之遺產分割協議而有適法或合宜性之顧慮，然該調解內容在未經宣告無效或撤銷之前，依土地登記規則第八條及第一百三一條第一項規定以觀，地政機關無拒絕之理，故本案應准其申辦。」本案請依上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所(士林所除外)本處第一科、資訊室(請刊登法令月報)(以上均含內政部及本處前開函影本各乙份)

附件一

內政部函 台北市政府地政處

90.4.12.台(九)內中地字第九一八一六四號

主旨：有關郭陳會女士等人持憑貴市北投區公所調解委員會調解書申辦貴市北投區洲美段二小段一七五、一七六、一九二地號土地調解回復所有權及調解繼承登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九一年二月八日北市地一字第九二一七五九號函。
- 二、按經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一效力，該調解如有無效或得撤

銷原因者，當事人得向原核定法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴，分別為鄉鎮市調解條例第二 四條第二項及第二 六條第一項所明定，本件貴市北投區公所調解委員會調解書既經臺灣臺北士林地方法院核定，與民事確定判決已有同一之效力，其內容或因排除當事人於最初所為有效之遺產分割協議而有適法或合宜性之顧慮，然該調解內容在未經宣告無效或撤銷之前，依土地登記規則第八條及第一百三 一條第一項規定以觀，地政機關無拒絕之理，故本案應准其申辦。

附件二

臺北市政府地政處函 內政部

90.20.8.北市地一字第九 二 一七五九 號

主 旨：有關藍玉芬小組代理郭陳會君等人持憑臺北市北投區公所調解委員會調解書申辦本市北投區洲美段二小段一七五、一七六、一九二地號土地調解回復所有權及調解繼承登記疑義乙案，陳請 鑒核。

說 明：

- 一、依本市士林地政事務所九 年一月 八日北市土地一字第九 六 九七二號函辦理，隨文檢陳相關資料影本乙份，供請核參。
- 二、查主旨所敘三筆土地之土地使用分區為行水區，地目為田，原所有權人為郭文松，郭君於八 一年 一月五日死亡後，由繼承人郭陳會等九人協議分割遺產，將該三筆土地分歸由郭陳會取得，並於八 六年六月 六日辦竣登記分割繼承登記（如附件一），先予陳明。
- 三、郭陳會君嗣於八 九年八月二日向本處函詢該三筆土地得否適用農業發展條例第七條第一項之規定，經轉據本市士林地政事務所查復予以否准，乃向本市北投區公所調解委員會申請調解，並持憑該調解書向士林地政事務所申請調解回復所有權登記為被繼承人郭文松名義，並連件申辦調解繼承登記，又查其調解成立內容，略以：「一、聲請人等與對造人為郭文松之繼承人，遺產中坐落臺北市北投區洲美段二小段一七五、一九二地號之二筆土地及同小段一七六地號土地一筆計三筆土地與遺產中之其他農地，因作農業使用，均經台北市國稅局核定依法免徵遺產稅，然兩造不察，於辦理分割繼承登記時，誤將上開三筆土地與其他免稅之農地，均依原土地法第三 條之一及修正前農業發展條例第三 一條之規定，分歸自耕能力之對造人繼承並辦理繼承登記完竣領有土地所有權狀如附件土地登記簿謄本之影本，此三筆土地兩造同意向士林地政事務所辦理塗銷登記。二、對造人同意協同聲請人於民國九 年六月三 日以前重新辦理上開三筆土地之分割繼承登記，其內容如下：1.臺北市北投區洲美段二小段一七五、一九二地號二筆土地由聲請人郭光輝、郭光榮、郭光華、郭芳助、郭光進、郭順德六人均分繼承所有。2.同小段一七六地號土地由郭光輝、郭光榮、郭光華、郭芳助、郭光進、郭順德、宋郭玉英、郭淑美八人均分繼承所有。 兩造其餘請求拋棄。」（如附件二），併予陳明。
- 四、按民法第八 八條第一項規定：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其情事即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失為限。」第九 條明定：「 撤銷權，自意思表示後，經過一年而消滅。」，本案郭陳會君等人前於八 六年向士林地政事務所申辦包含前三筆土地之分割繼承登記，並經士林地政事務所審核無誤後辦竣登記在案，審視原登記申請案之內容及附件如印鑑證明書等，應可確認該登記申請案為其真正意思表示，縱該意思表示之內容有錯誤或有若知其情事即不為意思表示之情形，該錯誤或不知情事，亦為表意人自己之過失，且難謂無欠缺一般人注意之重大過失之嫌，故其似不得依前開民法規定將其意思表示撤銷至明。
- 五、惟現郭陳會君等人向北投區公所調解委員會申請調解，並持憑該調解書向士林地

政事務所申辦前開登記，其中調解「回復所有權登記」，依 鈞部九 年一月六日台（九 ）內中地字第九 八 二二四號函規定，即該所有權之權利變更登記自始不存在所為之塗銷，並同時回復原有權利狀態（本案為回復成被繼承人郭文松名義）之登記，非屬所有權之移轉登記，應依土地登記規則第一百三 一條第一項之規定申請塗銷登記，次按「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力。」、「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」、「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」鄉鎮市調解條例第二 四條第二項前段及土地登記規則第八條、第一百三 一條第一項定有明文，本案郭君所持文件與法院判決確定有同一效力，似應准其申辦，惟在同規則第 三條所列舉適用與法院判決確定有同一效力之登記中，並不包含塗銷登記，且本案如准其登記，形同以迂迴方式逃避前開民法規定之脫法行為，亦破壞土地登記制度之安定性，似有未當，但其畢竟事屬私權，基於私法自治原則，准其申辦登記似亦未有不妥，故二者應以何者為宜，因涉法令統一解釋，未敢擅專，謹請 核示。

六、副本抄送本市土地政事務所。

## 有關都市計畫同一使用分區不同地目土地申請合併後之地目銓定原則乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.3.北市地一字第九 二 八一五五 號

說 明：奉交下內政部九 年三月三 日台（九 ）內地字第九 五三七八號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 行政院農業委員會、交通部、經濟部、臺北市政府、高雄市政府、各縣市政府  
90.3.30.（九 ）內地字第九 五三七八號

主 旨：有關都市計畫同一使用分區不同地目土地申請合併後之地目銓定原則請依說明二會商結論辦理並轉知所屬。

說 明：

- 一、依據本部九 年三月 六日「研商不同地目土地申請合併實務執行有關事宜」會議紀錄辦理。
- 二、案經本部邀請行政院農業委員會（未派員）、交通部（未派員）、經濟部（未派員）及直轄市、縣（市）政府開會研商獲致結論如下：
  - （一）按「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同之土地為限。」、「 第二百二 四條 所稱之使用性質，於都市土地係指使用分區，於非都市土地係指編定之使用類別。」分為地籍測量實施規則第二百二 四條、第二百二 五條之一所明定。又地目為土地主要使用狀況之表示，應就實地情形查定之。有關都市計畫同一使用分區不同地目土地申請合併，除農業發展條例所稱之耕地外，其合併後之地目應依其實際主要使用現況（使用需合法）認定，如實際主要使用現況非屬田旱建道者，依本部八 八年三月三日台（八八）內地字第八八八八六四四號函釋規定，其合併後之地目不予填記。
  - （二）都市計畫農業區或保護區之田旱地目土地（同為耕地）申請合併時，以實際主要使用現況銓定為田或旱地目。如發現有違法變更為非耕地使用情事者，受理其合併之地目以土地登記簿記載面積較大者之地目銓定之，並將



該違法使用之事實通報主管機關處理。

- (三) 都市計畫農業區或保護區之田旱地目土地（耕地）與同區其他地目土地（非耕地）申請合併時，其合併後之地目依其實際主要使用現況得銓定為田或旱地目者，依其現況銓定。如依實際主要使用現況認非屬田旱地目者，依農業發展條例第 條規定，應請申請人檢附主管機關同意變更為非農業使用之有關文件後始可准其合併，至合併後地目之銓定依結論（一）辦理。
- (四) 有關使用地籍資料電子處理系統地目欄位無法接受空白鍵值乙節，目前已聯絡廠商修正程式，於程式未修正前，如遇有地目須填記空白之案件，為利控管作業，同意台南市安南地政事務所暫以代碼「八八」「合併後地目不予填記，應為空白」等字樣，分別註記於土地標示部及所有權部其他登記事項之意見，並由內政部儘速督促廠商修正程式。

### **貴所函為民眾至一元化櫃台申辦簡易登記案件，其中住址變更、姓名變更、門牌整編、書狀換給、戶籍更正等登記，建議免附登記清冊或簡化填寫事項乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所

90.4.2.北市地一字第九 二 六 八二 號

說 明：

- 一、復貴所九 年三月九日北市中地一字第九 六 四 五五 號函，及依本處九 年三月 五日北市地一字第九 二 六 八二一 號函續辦。
- 二、按「為達到資料之一致，如申請人僅就其所有部分標的申請更名、名稱、住址或統一編號變更或更正登記時，仍應請其就歸戶資料之全部標的一次辦理異動，異動後須繕發權狀者，則僅就申請之部分標的予以辦理換狀，其未申請部分則俟申請人檢附原權狀申辦任何有關登記案件時，再行換發。」為內政部訂頒「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第 章、三之（五）1 之（2）G 規定有案，是以有關登記名義人申辦更名、名稱、住址或統一編號變更或更正登記案件，均應就轄區內不動產全部辦理登記，故該等案件申請時得免附登記清冊，並由審查人員於審查意見欄簽註「申請人已就轄區內不動產全部申請」予以受理登記，惟異動後若需繕發權利書狀者，而申請人僅就部分標的辦理換狀時，仍應檢附清冊辦理。
- 三、另有關書狀換給、門牌整編等申請人可選擇辦理之登記案件，因尚須視申請人意思表示後始得為之，故仍需檢具登記清冊憑辦，惟因未涉及權利變更，故同意貴所所擬意見，其地目、面積及權利範圍欄得予免填。

### **有關本市成立不動產糾紛調處委員會受理不動產糾紛之調處乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.4.北市地一字第九 二 四二五四 號

說 明：

- 一、依內政部九 年二月 二日台（九 ）內中地字第九 八 二六一號函辦理，並檢送該函及其附件影本各乙份（不動產糾紛調處申請書 / 紀錄係 A3 格式）。
- 二、按本市業依內政部訂頒之「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置辦法」及「不動產糾紛調處作業規定」成立「臺北市不動產糾紛調處委員會」，受理土地

法第三 四條之一第六項之共有土地或建築改良物分割糾紛、土地法第四 六條之二的界址糾紛、土地法第一百零一條之房屋租用爭議及土地法第一百二 二條之耕地租用之業佃間爭議等四類不動產糾紛調處之申請。至土地法第五 九條第二項之公告期間異議所生土地權利爭執及土地登記規則第一百 四條之時效取得地上權公告期間異議等二類不動產糾紛，依上開作業規定第二點第三項規定，授權貴所辦理調處。

- 三、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）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 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

90.2.12.台（九）內中地字第九 八 二六一號

主 旨：訂頒「不動產糾紛調處作業規定」，請查照。

說 明：為處理土地法有關不動產之糾紛，土地法第三 四條之一第六項規定，直轄市、縣（市）政府應設置不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員，其設置辦法業經本部於八 九年 一月 三日以台（八九）內中地字第八九七一九一二號令訂定發布，為落實執行不動產糾紛調處事宜，本部於本（九）年一月二日邀集台北市政府地政處、高雄市政府地政處、各縣（市）政府、中華民國律師公會全國聯合會等單位研商，並訂定「不動產糾紛調處作業規定」如附件。

附件二

不動產糾紛調處作業規定

- 一、不動產糾紛之調處，應由當事人向土地所在地直轄市、縣（市）政府提出申請書為之，並應按對造暨權利關係人人數提出繕本。
- 二、申請調處如有下列情事之一者，直轄市、縣（市）政府應不予受理：
  - （一）非屬不動產糾紛事件者。
  - （二）申請人於接到補正通知書之日起 五日內未補正或未照補正事項完全補正者。
  - （三）非當事人或其代理人提起者。
  - （四）曾經調處成立者。
  - （五）申請案已在法院審理者。
  - （六）無具體相對人者。
  - （七）曾經法院判決確定者。

前項第一款之不動產糾紛包括土地法第三 四條之一第六項、第四 六條之二、第五 九條第二項、第一百零一條、第一百二 二條及土地登記規則第一百 四條等不動產糾紛案件。

前項有關土地法第四 六條之二、第五 九條第二項及土地登記規則第一百 四條之不動產糾紛，直轄市、縣（市）政府得依土地法第三 九條授權分設之登記機關辦理調處；土地法第一百二 二條之不動產糾紛如屬三七五耕地租佃糾紛，應依耕地三七五減租條例第二 六條規定辦理。

- 三、直轄市、縣（市）政府接受申請後，應訂定調處時間，通知當事人到場進行調處，並將申請書之繕本一併送達於對造暨權利關係人。當事人須攜帶國民身分證、印章親自到場；當事人如不能親自到場，得出具委任書，委任代理人到場進行調處。

前項調處，應自接受申請之日起三 日內辦理調處，必要時得視實際需要情形予以延長。

- 四、調處時，由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果，並作成書面紀錄，經當場朗讀後，由當事人及調處委員簽名或蓋章。
- 五、調處未達成協議或當事人任何一方經二次通知不到場者，調處委員會應依申請案所附證件及當事人陳述意見，予以裁處，作為調處結果。申請調處之案件，如係屬已向登記機關申請登記者，並應就申請案之准駁作成決定。  
前項調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，應於接到調處通知後五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送直轄市、縣（市）政府，逾期不起诉者，依調處結果辦理。
- 六、當事人持憑調處紀錄為申請權利變更登記時，登記機關應另函詢直轄市、縣（市）政府該案有無訴請司法機關另為裁判情事。
- 七、調處以不收費為原則。但調處需勘測者，其費用由當事人核實支應。
- 八、不動產糾紛調處申請書、  
縣市政府不動產糾紛調處紀錄之格式，由中央地政機關定之。

不動產產標的	市鄉區鎮	關係人利	對造人	申請人	稱謂	機關	受文	不動產糾紛調處申請書		
	段								姓名	
	小段								出生年月日	
	地（建）號								編統號一	
	地目								縣市	
	（面平方公尺）積								市鄉區鎮住	市政府
									村里	縣政府
									鄰	市鄉區鎮
										路街
										段
		巷								

所  
弄  
號  
樓  
電  
話  
簽  
章

所  
有  
權  
人  
權  
利  
範  
圍

調  
處  
事  
由  
申  
請  
人  
因  
與  
對  
造  
人  
為

事  
件  
概  
要  
及  
意  
見  
陳  
述

附  
繳  
證  
件

中  
華  
民  
國  
年  
月

事  
件

申請調處

日

- 附註：1. 提出調處申請書時，應按對造暨權利關係人人數提出繕本。  
 2. 申請人或對造人為無行為能力或限制行為能力者，應記明其法定代理人。  
 3. 當事人如有法定代理人或委任代理人，應於稱謂一欄記明之；如兼有兩者，均應記明。

中華民國 年 月 日

申請人：  
對造人：  
主席：  
記錄：

本調處紀錄當明朗讀後，由當事人及調處委員簽名或蓋章

八、調處結果：

七、對造人：

六、申請人：

五、當事人：

四、出席委員：

三、權利關係人：

二、對造人：

一、申請人：

五、出席單位及人員：

四、主席：

三、地點：

二、時間：中華民國

年

月

日（星期

）午

時

一、調處事由：為法予以調處

年 月

日 字第

號

案

市縣政府不動產糾紛調處紀錄

日

- 附註：1. 不服調處結果者應於接到本調處紀錄後 五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送本府，逾期不訴者，依調處結果辦理之。
2. 第七項「當事人意見」得視實際需要情形予以記載。
3. 本調處案如非以其協議為調處結果者，其調處紀錄當場朗讀後申請人暨對造人得不簽章。

## 檢送臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 年第四次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.4. 北市地一字第九 二 七四八四 號

說 明：

- 一、依本市大安地政事務所九 年三月二 六日北市大地一字第九 六 三七四九 號、本市古亭地政事務所九 年三月二 七日北市古地一字第九 六 三八二 七 號及本市士林地政事務所九 年三月二 八日北市土地一字第九 六 五 四五 號函辦理。
- 二、副本抄送曾專門委員秋木、臺北市土地登記專業代理人公會、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

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 年第四次）會議紀錄

- 一、時間：九 年三月三 日（星期五）下午二時
- 二、地點：市政大樓北區四樓四 二會議室
- 三、出席單位及人員：（略）
- 四、列席人員：（略）
- 五、主席：曾專門委員秋木 記錄：王瑞雲
- 六、討論事項及結論：

提案一

提案單位：本市古亭地政事務所

案由：關於臺北市政府國民住宅處囑託辦理本市文山區萬隆段二小段三八二地號土地及三 二七八建號建物法定抵押權設定登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- （一）依臺北市政府國民住宅處九 年二月六日北市宅三字第九 二 二四四九 號函及九 年三月 二日北市宅三字第九 二 六三五一 號函辦理。
- （二）查本案土地及建物係權利人陳學忠與義務人台北市（管理機關：臺北市政府國民住宅處）就主旨所敘標的於八 九年 一月二 九日訂立買賣契約書，俟辦竣所有權移轉登記後再辦理法定抵押權登記，惟其法定抵押權囑託登記清冊上所載之原因發生日期（立約日）為八 九年 一月 三日，即法定抵押權之立約日先於所有權移轉之立約日；另因該抵押權設定囑託登記日期與其立約日相差兩個月又二 三天，故本所以九 年二月八日文山字第二二四四號補正通知書，通知該處補正，該處以九 年二月 四日北市宅三字第九 二 三二一一

號函略以：按國民住宅條例第七條規定：「政府出售國民住宅及其基地，於買賣契約簽訂後，應即將所有權移轉與承購人。其因貸款所生之債權，自契約簽訂之日起，債權人對該住宅及其基地，享有第一順位之法定抵押權，優先受償。」及本處檢送之囑託登記清冊原因發生日期亦特別註明立約日，故本案並無不符亦無補正理由。本所遂以九二年二月二七日北市古地一字第九六二五五號函覆該處，該處於九二年三月二日北市宅三字第九二六三五號函再次重申：本案之法定抵押權囑託登記清冊所載之原因發生日期（立約日八九年一月三日）係國宅承購戶與貸款銀行簽訂貸款契約日無法任意更改云云，合先陳明。

- (三) 按土地法第七三條第二項規定「前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。」而該處函以法定抵押權係依法律規定而當然發生，不以登記為生效要件，既非強制性登記，故無土地法第七三條第二項之規定辦理期間及罰鍰，惟依現行法令之規定尚無該處所敘法定登記事項免受首揭法令規範之規定；又該處稱其原因發生日期不以囑託登記清冊所列立約日為之，而以該處發文日期為之，似與他項權利設定契約書以立約日期為原因發生日期不符。因乏前例可循，故提請討論。

擬處理意見：

甲案：本案法定抵押權設定登記，其原因發生日期以該處發文日期為之，且無罰鍰之計課。

乙案：仍請該處依補正事項補正後辦理。

決議：

- (一) 法定抵押權者，係依法律規定而當然發生，與當事人依法律行為而設定抵押權者有別，前者無須登記即生取得之效力，後者則非經登記不生效力，觀諸民法第七百五八條規定至明。另查民法第八百八三條規定「本章抵押權之規定，於前條抵押權，及法定抵押權準用之。」即在明示法定抵押權得準用設定抵押權之規定辦理登記，因此七二年修正發布之國民住宅條例施行細則即本諸上開民法第八百八三條規定意旨，在第二六條增訂法定抵押權應由國民住宅主管機關列冊囑託地政機關辦理登記，登記機關始開始受理法定抵押權之登記，該登記除利物權之公示外，更可確保第三人之權益及杜絕紛爭，誠為良好之變革。惟其得辦理登記，仍不礙其係原屬任意登記之本質，既為任意登記，即無所謂逾期申請及應課登記罰鍰之問題。
- (二) 次查，「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。」為土地法第七二條定有明文，該法第七三條更規定前條變更登記之申請，應於權利變更後一個月內為之，聲請逾期者，得處罰鍰，土地登記規則第一百零二條前段亦規定，土地總登記後，設定之他項權利或已登記之他項權利，如有移轉或內容變更時，應於其權利取得或移轉變更後，一個月內申請登記。由以上條文規定觀之，即知設定抵押權者，始有上述條文之適用，而法定抵押權因非屬設定行為，自不受該條文之限制，即法定抵押權之登記，無登記申請期限之限制，爰無應課登記罰鍰之問題，至為明確。
- (三) 至法定抵押權之原因發生日期，依國民住宅條例第七條規定於貸款簽約簽訂之日起，即生法定抵押權之效力，其何時簽約、何時發生債權，係屬國民住宅主管機關之職權，依上開國民住宅條例施行細則第二六條規定，應係由國民住宅主管機關自行列冊以囑託登記方式為之，故其原因發生日期自應據國民住宅主管機關於囑託登記清冊上所載日期辦理登記，且該貸款簽約屬於債權行為階段，尚非屬登記機關之審查範圍。

提案二

提案單位：本市士林地政事務所

案由：有關林吉進先生代理洪德雄君持憑臺北市北投區公所調解委員會調解書申辦本市北投區奇岩段三小段四一五、四一五之二地號土地及同段同小段三四八建號建物調解回復所有權移轉登記乙案，提請討論。

說明：

- (一) 查首揭房地原所有權人為洪德雄，洪君於八九年三月六日立契賣予鄒正雄，並於同年三月三十一日辦竣買賣所有權移轉登記為鄒君名義，洪君現持憑臺北市北投區公所調解委員會調解書以本所九一年北投字第四一四號登記申請書申請調解回復所有權移轉登記。其調解成立內容略以：「兩造原會同向臺北市士林地政事務所申請受理民國八九年三月三十一日登記完畢之土地及建築改良物買賣所有權移轉登記案，兩造應會同向臺北市士林地政事務所辦理塗銷登記，並回復對造人所有。」(附件一)合先陳明。
- (二) 按「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力。」、「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」、「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」分別為鄉鎮市調解條例第二四條第二項前段及土地登記規則第八條、第一百三一條第一項所明定。依內政部七二年四月二日台(七二)內地字第一四八二七四號函示略以：「又和解成立者，與確定判決有同一效力。故和解筆錄係命債務人為一定之意思表示者，自和解成立時，視為已為意思表示。如其意思表示，係塗銷其所有權登記，則地政機關據以塗銷登記，自無不合。」(附件二)，財政部八七年九月三日台財稅第八七一九六一八九一號函示略以：「已辦竣所有權登記，因故解除買賣契約雙方申請調解回復所有權之調解書業經法院核定在案，如已向地政機關辦竣塗銷登記，回復為賣方所有，原已繳納之契稅，應准退還納稅義務人。」(附件三)，內政部九一年一月六日台(九一)內中地字第九八二二四號函示意旨：「本案申請人持憑法院和解筆錄確認買賣契約無效，申請回復所有權登記，即該所有權之權利變更登記自始不存在所為之塗銷，並同時回復原有權利狀態之登記，非屬所有權之移轉登記，應依上開規定(土地登記規則第一百三一條第一項規定)申請塗銷登記，並依土地法第七八條第四款規定免繳納登記費。」(附件四)，可見實務上類此案例而准其登記者亦不在少數，本案洪君所持與法院確定判決有同一效力，似應准其申辦。
- (三) 惟觀諸八四年土地登記規則修正時特新增訂第三條(附件五)，其列舉適用與法院確定判決有同一效力之各登記項目中，並不包含塗銷登記，基於列舉其一排除其他之法理，顯見修正後土地登記規則已有意排除第一百三一條之塗銷登記，換言之，塗銷登記惟有持憑法院確定判決方得為之，是內政部七二年四月二日台(七二)內地字第一四八二七四號函顯然抵觸土地登記規則之規定，是否仍得予適用，不無疑義。且判決為法院對於訴訟事件所為之公法的意思表示，調解或和解為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，其本質並非相同(五八年台上字第一五二號判例參照)(附件六)，因涉法令適用疑義，提請討論。

擬處理意見：

甲案：擬參照內政部七二年四月二日台(七二)內地字第一四八二七四號函示意旨，准予辦理登記。

乙案：土地登記規則第三條所列舉適用與法院確定判決有同一效力之登記，並不包含塗銷登記，是前開內政部函即明顯抵觸土地登記規則之規定，為統一解釋法令，建請報部核示。



決議：八 四年修正土地登記規則時增訂第 三條，依該條文之增訂說明謂：「明定登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，如法院之調解、和解筆錄，或依商務仲裁條例所為之仲裁判斷、調解或和解，或依鄉鎮市調解條例所為調解經法院核定者，登記時適用本規則有關條文」，其並不專指某登記項目始有其適用，觀諸同規則第二 八條第四款「 因法院拍定或判決確定之登記」，即泛指一切判決確定登記而言，並無登記類別之限制，士林地政事務所稱上開規則第 三條不包括塗銷登記（應為回復所有權登記之誤）顯有誤解，因此內政部七 二年四月二日台（七二）內地字第一四八二七四號暨財政部八 七年九月三日台財稅第七一九六一八九一號函釋並無不合，本案仍請依上開二函辦理。

提案三 提案單位：本市大安地政事務所  
案由：有關權利人陳鴻明君（七 九年 月 四日死亡）之繼承人陳政雄君與義務人財團法人台灣電信 / 郵政協會辦理本市大安區瑞安段一小段二一六之一地號土地移轉登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- （一）依本所九 年三月 四日收件大安字第六六七五號登記申請案辦理。
- （二）按「有關財團法人台灣電信 / 郵政協會所有土地讓售予員工，其以六 九年未分割前之母地號為訂約之標示及該年之公告現值繳納土地增值稅，卻以八 一年分割後之原地號或分號為移轉標的，並變更原出賣權利範圍者，如經申請人檢附立約當時之契約書（私契）及現公定契約書（其土地標示面積載明六 九年土地面積）以證明當時之契約行為，並由申請人檢附登記清冊載明需辦理移轉登記地號（分割後原地號或分地號）之現土地面積及換算後之權利範圍暨加附該協會追認書者，准予受理登記； 為鈞處八 一年 二月廿九日八一北市地一字第四三五三六號函所釋示。查本案係（被繼承人）陳鴻明君於六 九年七月 一日與義務人財團法人台灣電信 / 郵政協會就本市瑞安段一小段二一六地號（七 七年分割出二一六之一地號）訂立買賣契約（私契），尚未辦理移轉登記，權利人陳鴻明君於七 九年 月 四日死亡，其繼承人陳政雄君與義務人財團法人台灣協會檢具申請書、原移轉契約書、理由書、切結書、追認書、土地買賣契約書、繼承系統表、遺產分割協議書、遺產稅完稅證明等文件向本所申辦買賣移轉登記，合先敘明。
- （三）查「土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報移轉現值後，登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。」為土地登記規則第八 九條規定。經查本案買賣立約日期為六 九年七月三 一日、原權利人死亡日期為七 九年 月 四日、向稅捐機關申報移轉現值日期為八 九年 一月二 三日，本件登記申請案與上開土地登記規則規定情形似有未合，應不得受理該申請案。然依案附中華電信股份有限公司八 九年 一月 六日信眷字第八九A九四八七號函略以「 財團法人台灣電信 / 郵政協會所有座落台北市大安區瑞安段一小段二一六之一地號土地於六 九年七月核配予一 四位電信員工辦理就地改建，其中陳鴻明君病故，奉准由其子陳政雄君繼承 」，則本案為紓民困，似宜受理，惟於程序上似應先辦理買賣登記後再行辦理繼承登記較為妥當，因涉法令適用疑義、且無案例，本所未敢擅專，爰提請討論。

擬處理意見：

甲案：本案既經鈞處八 一年 二月廿九日八一北市地一字第四三五三六號函示特准財團法人台灣電信 / 郵政協會所有土地讓售員工依鈞處所訂變通方式辦理所有權移轉登記，為加速完成登記、紓解民困，擬仍依上開函示意旨受理登記，惟程序上應連件辦理買賣（由繼承人代位申請）繼承登記。

乙案：本案既經義務人奉核由陳政雄繼承原陳鴻明之權利，擬請申請人另訂買賣契約辦理所有權移轉登記。

決議：

- (一) 民法第六條規定人之權利能力始於出生、終於死亡，本案原買賣契約簽訂人陳鴻明已於七九年 月 四日死亡，依法不得為登記名義人；又同法第一千一百四八條規定繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利義務，故陳政雄繼受上開買賣契約之權利，依法並無不合。
- (二) 按土地登記規則第八九條：「土地權利移轉，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。前二項規定於土地權利移轉，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證、監證或申報契稅者，準用之。」規定應先具備已完成申報移轉現值或契稅之要件後，始得依該條文移轉土地權利，觀其立法說明意旨可知係為防杜當事人倒填立約日期。惟本案於六九年已簽訂買賣契約，並經中華電信股份有限公司函敘系爭不動產係於六九年七月核配予陳鴻明，嗣奉准由其子陳政雄君繼承，且於公定契約書載明原因發生日期為「六九年七月三一日」，應無倒填立約日期之情事，且依法本物權權利亦應由繼承人承受，故本案得准予受理。

臨時提案一

提案單位：本市士林地政事務所

案由：有關陳俊源代理權利人曾黃素娥與義務人曾銀金因撤銷贈與發生糾紛事件，依臺北市北投區調解委員會調解書就本市北投區新民段三小段二八、二九地號土地及三一五五建號建物申辦調解回復所有權登記乙案，提請討論。

說明：同提案二說明(二)(三)

決議：本案比照提案二決議原則辦理。

臨時提案二

提案單位：本市士林地政事務所

案由：有關陳學良代理權利人林美華君因海砂屋糾紛事件，依臺北市士林區調解委員會調解書就本市士林區陽明段二小段三二一地號土地及二八五六建號建物申辦調解回復所有權登記乙案，提請討論。

說明：同提案二說明(二)(三)

決議：本案比照提案二決議原則辦理。

散會。

**為提昇地政服務品質，本處將展開「授權書查詢管理系統」作業，並配合系統作業方式，我駐外單位於本(四)月一日以後函送之授權書副本將掃描成電子圖檔，及建置相關資料於本處資訊服務網內公告週知，故爾後各地政事務所於受理登記案件申請需查驗授權書時，應先至本處網站之員工專區內，查詢及列印相關資料，本處將不再函轉駐外單位驗發之授權書**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.10.北市地一字第九二八四六一號

說明：

- 一、依本處九九年三月二七日北市地資字第九二七三七五號函送研商「授權書查詢管理系統相關事宜」會議紀錄結論三、辦理。
- 二、副本抄送內政部、外交部領事事務局(為使授權書驗證達到電子化、網路化及無

紙化的目標，由本處自行開發建置之「授權書查詢管理系統」將提供本處各地政事務所由網路即時查證我國駐外單位驗發之授權書，以加速完成登記作業，而為配合本套系統之操作，本處自即日起，於收到我國駐外單位驗發授權書後，將不再副知貴局；另為順利本項作業流程及縮短授權書掃描建檔時間，建請轉知我國駐外單位於函送授權書副本時，每件能以不超過 份為限。）本處第四科、本處第五科、本處資訊室。

## 內政部函為有關不動產經紀業管理條例第二 九條第一項規定執行疑義乙案，惠請刊登公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

90.4.11.北市地一字第九 二 八五 六 號

說 明：

- 一、依內政部九 年三月三 日台（九 ）內中地字第九 四六一七號函辦理，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、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 臺北市府地政處

90.3.30.台（九 ）內中地字第九 四六一七號

主 旨：有關不動產經紀業管理條例第二 九條第一項規定執行疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復貴處九 年三月八日北市地一字第九 二 五三八八 號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第二 九條第一項規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反第 二條、第 八條、第 二 條或第 二 七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上 五萬元以下罰鍰。二、」，即經紀業者未依規定於經紀人到職 五日內報請主管機關備查、將相關證照或報酬標準及收取方式揭示於營業處所明顯之處、拒絕主管機關之業務檢查、 等情形，應依本條例上開規定處罰之。揆諸上開數個違法行為之間並無必然關連性，倘同時違反本條例第 二條、第 八條、第 二 條或第 二 七條等規定者，當屬各別決意下之複數行為，自應依本條例規定分別處罰之。

## 內政部函本府及所屬各機關實施測量，若與軍方有關者，請事先與國防部情報次長室及相關營區保持協調聯繫

臺北市府地政處函 臺北市府都市發展局、臺北市府工務局、臺北市府建設局、臺北市府地政處所屬各所隊

90.4.16.北市地一字第九 二 九三一六 號

說 明：奉交下內政部九 年四月九日台（九 ）內地字第九 七二六二 號書函辦理，並檢附上開書函及其附件影本各乙份。

附件一

內政部書函 臺北市府、高雄市政府、各縣市政府、本部土地測量局

90.4.9.台（九 ）內地字第九 七二六二 號

主 旨：貴府及所屬機關實施測量，若與軍方有關者，請事先與國防部情報次長室及相關營區保持協調聯繫，請查照。

說明：依據本部地政司案陳國防部情報次長室九 年三月三 日 奮奐字第 七五二號函辦理，並檢附影本一份。

附件二

國防部情報次長室函 內政部地政司

90.4.9.(九 )奮奐字第 七五二號

主旨：函請貴司爾後實施測量時，若與軍方有關者請要求施測單位事先與本室及相關營區保持協調聯繫，請查照。

### 內政部函為關於「不動產經紀業」之認定疑義乙案，惠請刊登公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

90.4.18 北市地一字第九 二 九一三九 號

說明：

- 一、依內政部九 年四月九日台(九 )內中地字第九 八一四 九號函辦理，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、本府社會局【前揭內政部函說明三內容，請參考。(貴局相關文號：九 年三月 二日北市社一字第九 二一四八一 一 號)】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 臺北市政府地政處

90.4.9.台(九 )內中地字第九 八一四 九號

主旨：關於「不動產經紀業」之認定疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴處九 年三月五日北市地一字第九 二 三八二四 號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)第七條第一項前段規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業」，係為落實本條例「業必歸會」之立法精神，惟揆諸本條例並無針對違反該條項行為(未加入公會開始營業)之處罰規定，是本部八 九年九月 八日台(八九)內中地字第八九八 四 九號函係從本條例第四條第四款有關「經紀業」定義闡釋之，並佐以本條例第三 二條之處罰規定，始能真正貫徹本條例前開之立法精神；倘代銷經紀業所在地或鄰近直轄市或縣(市)同業公會尚未設立前，自應依本條例施行細則第 三條規定加入所在地或鄰近直轄市或縣(市)仲介經紀業同業公會後方得營業，殆無疑義。至本部八 八年 二月九日台(八八)內中地字第八八二三三 八號函所釋本條例適用疑義問題，俟本條例施行三年期滿後，擬經營仲介或代銷業務者，均應領得證照始得營業，屆時當無類此問題，況該函並未納入「九 年版地政法令彙編」。據此，本案爰維持本部八 九年九月 八日函釋意旨，以落實經紀業之管理與輔導。
- 三、另本條例施行前已經營仲介或代銷業務尚未經主管機關許可者，依本條例第三 六條規定，得繼續營業至本條例施行滿三年，鑒於該過渡性期間，代銷經紀業多未籌組完成同業公會，為期早日完成該同業公會之籌組工作，當准其依本條例第七條第二項規定組織代銷經紀商業同業公會，併此指明。

### 函轉內政部土地測量局修正「內政部土地測量局土地段籍資料管理供應要點」乙份

臺北市府地政處函 臺北市府地政處所屬各所隊

90.4.18.北市地一字第九 二 九六六二 號

說明：

- 一、奉交下內政部土地測量局九 年四月 日九 地測二字第 四七七六號函辦理，並檢附上開函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市府法規委員會（請惠予刊登市府公報）、臺北市府地政處資訊室（請惠予刊登法令月報）、抄發臺北市府地政處第一科（以上均含附件）。

附件一

內政部土地測量局函 臺灣省各縣市政府、台北市政府、高雄市政府、福建省金門縣政府、連江縣政府、本局各測量隊

90.4.10.九 地測二字第 四七七六號

主旨：修正「內政部土地測量局土地段籍資料管理供應作業要點」（如附件），請查照並轉知所屬。

附件二

內政部土地測量局土地段籍資料管理供應作業要點

內政部土地測量局八 八年九月廿七日八八地測二第一四五七二號函訂定

內政部土地測量局九 年四月 日九 地測二字第 四七七六號函修訂

- 一、內政部土地測量局（以下簡稱本局）為辦理土地段籍資料管理及供應，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱土地段籍資料，係指段屬性資料及段外圍圖形資料。
- 三、本局得利用內政部授權使用之「土地段籍資料管理系統」辦理土地段籍資料之管理維護。
- 四、中央、直轄市及縣（市）地政機關辦竣地籍整理（地籍圖重測、農地重劃、市地重劃、區段徵收、工業區開發等）地區，於測量成果繳交時，應將地段屬性資料表（格式如附表一）及測量成果磁性檔（土地登記複丈地價地用電腦作業系統輸入檔格式），送交本局辦理段屬性資料及段外圍圖形資料之建修檔工作。
- 五、本局於每年三至五月依直轄市及縣（市）地政事務所別，列印各所轄區內地段屬性檢核表（格式如附表二）及繪製地段示意圖乙份，函送直轄市及縣（市）政府校對，並修正相關資料後送本局修檔。
- 六、本局於資料處理過程中發現資料有疑義時，應詳予查証，必要時派員赴地政事務所查對相關資料後，再辦理修檔事宜。
- 七、政府機關、學術團體、公民營事業機構或民眾得填具申請書（格式如附表三）向本局申請段屬性資料磁性檔、段外圍圖形磁性檔或地段示意圖。
- 八、土地段籍資料供應之收費標準另定之

附表一 「土地段籍資料管理系統」地段屬性資料表

縣市名稱	地政事務所 名稱	地政事務所 代 碼
鄉鎮市區	鄉鎮市區 段 名	段 代 碼
名 稱	代 碼 小 段 名	段 延 伸 碼
1.數值法	1.日據地籍圖 4.修正測量	2.市地重劃 5.地籍圖重測 3.原住民保留地 6.工業區整理

測量方法	2.圖解法 數化	測量類別	7.河川浮覆地 A.國有原野地 Z.其他( )	8.海岸土地測量 B.區段徵收	9.農地重劃 C.國有林班地
	3.數化轉檔				
成圖日期	年 月	坐標系統	1.TWD67 二度 TM 坐標系統 3.地籍坐標系統 5.WGS84 坐標系統 7.其他坐標系統( )	2.TWD67 三度 TM 坐標系統 4.TWD67 六度 TM 坐標系統 6.TWD97 二度 TM 坐標系統	
圖幅數	幅	成圖比例	面積	公頃	筆數 筆

填表說明：

- (一) 測量類別或坐標系統若選擇「其他」，請註明測量類別或坐標系統。
- (二) 同一地段若有不同測量類別或不同時期辦理地籍整理之小段，應分別編訂段延伸碼並分表填寫，段延伸碼應以數字 1-9 依序編訂。
- (三) 已辦理圖解地籍圖數值化者應於測量方法中勾選「圖解法」及「數化」
- (四) 台灣省國有林班地地籍測量及土地登記計畫系利用林區像片基本圖數化建檔，其測量方法應勾選「數化轉檔」。

主管： 填表人： 填表日期： 年 月 日

#### 附表二

#### 土地段籍資料管理系統地段屬性資料表 填表說明

- 一、核對地段資料如有遺漏或不符，請以紅筆於檢核表上逕予增刪及修正。
- 二、測量方法欄位：採數值法者填「1」，採圖解法者填「2」，採數化轉檔者填「3」。
- 三、測量類別欄位：
 

日據時代地籍圖	填「1」	海岸土地測量	填「8」
市地重劃	填「2」	農地重劃	填「9」
原住民保留地	填「3」	國有原野地	填「A」
修正測量	填「4」	區段徵收	填「B」
地籍圖重測	填「5」	國有林班地	填「C」
工業區整理	填「6」	其他	填「Z」
河川浮覆地	填「7」		

若填其他則應於備註欄註明為何種測量類別。  
若已辦竣圖解地籍圖數值化則除填寫測量類別外，應加註「Y」，如「1Y」、「5Y」。
- 四、坐標系統欄位：
 

TWD67 二度 TM 坐標	填「1」	WGS84 坐標	填「5」
TWD67 三度 TM 坐標	填「2」	TWD97 二度 TM 坐標	填「6」
地籍坐標	填「3」	其他	填「7」
TWD67 六度 TM 坐標	填「4」		

若填其他則應於備註欄註明為何種坐標系統。
- 五、破損情形欄位：無破損者填「0」，輕微者填「1」，中等者填「2」，嚴重者填「3」。
- 六、誤謬情形欄位：無誤謬者填「0」，輕微者填「1」，中等者填「2」，嚴重者填「3」。
- 七、是否裱褙欄位：有裱褙者填「1」，否則填「2」。
- 八、是否與示意圖對應欄位：與地段示意圖對應者(核對地段位置、形狀、段代碼及段延伸碼)請填「√」，不對應者請以紅筆訂正示意圖。

土地段籍資料管理系統地段屬性檢核表

印表日期：

年 月 頁

		縣			市		地政事務所			檢核日期：			第		日				
檢核情形 有無變異	地 段 名 稱	地 段 代 碼	段 延 伸 碼	鄉鎮 市區 名稱	鄉鎮 市區 代碼	測 量 方 法	測 量 類 別	成 圖 年 月	坐 標 系 統	破 損 情 形	誤 謬 情 形	總 圖 幅 數	比 例 尺	面 積 (公頃)	筆 數	是 否 襍 褫	是否 與示 意圖 對應	備 註	
是	無																是	無	
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無
是	無																	是	無

是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無
是 無		是 無

主任簽章

測量課長簽章

檢核人員簽章

第 頁

附表三

轉檔 繪圖

內政部土地測量局  
土地段籍資料申請表

申請單位

章 戳

聯絡地址

姓名

身分證字號

聯絡人

電話

傳真

用 途

請 資料 縣(市) 地政事務所 鄉鎮市區 紙張 份數 備 註



種類	尺寸
提 供 右 列 資 料	(1)資料種類: 1.繪地段示意圖 2.地段外圍圖檔 3.地段屬性檔 (2)申請繪圖請 填寫紙張尺 寸及份數。 (3)紙張尺寸 1:A0 2:A3

**資料使用規定：**

- 一、所提供資料僅供申請使用目的之使用，不得移作申請目的外之使用，非經本局書面許可，不得自行重製或交付他人使用，亦不得以附加或改良資料為由，自行重製或交付他人使用。
- 二、申請人將資料委託受任人處理時，應於申請表中說明，受任人於受任事務處理完畢後，應將資料交還申請人，受任人不得拷貝留底。
- 三、所提供之各項資料僅供規劃、參考使用，資料申請單位於運用所提供資料時，應經查核無誤後使用。

以下由提供機關填寫

收件日期      年      月      日                      收件號碼

應收金額

辦理經過      收      件              轉      檔              收      費              領      件

經辦日期

辦理人員

**檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九年第五次）會議紀錄乙份，其需貴單位配合辦理者，請依上開會議紀錄討論事項及結論辦理**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.19.北市地一字第九 二 八四八八 號

說明：依本市大安地政事務所九 年四月四日北市大地一字第九 六 二八一五三 號  
函及本市建成地政事務所九 年四月 二日北市建地二字第九 六 五三二五

號函辦理。

附件

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 年第五次）會議紀錄

壹、時間：九 年四月 三日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四樓四 二會議室

參、主席：曾專門委員秋木 記錄：邱淑真、吳智維

肆、出席單位及人員：(略)

伍、列席人員：無

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：本市大安地政事務所

案由：有關繼承人蕭慶琴君就被繼承人蕭仁琪君所有本市通化段三小段三七一地號土地及同段二二八五建號建物辦理繼承登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- 一、依本所九 年二月二日收件大安字第二七三三號繼承登記申請案辦理。
- 二、按「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。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 倍。」、「逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計徵。」分別為土地法第七 三條、土地登記規則第一百三 八條所規定。本案登記名義人蕭仁琪君之合法繼承人蕭慶琴檢附被繼承人之除戶戶籍謄本等證明文件以本所九 年二月二日收件大安字第二七三三號登記申請案申辦繼承登記，查蕭仁琪君之死亡日期為八 九年四月二 八日，本件繼承登記申請案依規定應繳納登記費三倍之罰鍰，惟申請人檢具理由書稱「被繼承人蕭仁琪於民國八 九年四月二 八日死亡，其於同年二月二 九日取得通化新城國宅（台北市大安區通化街一一八巷四號五樓） ，於繳清國宅處所規定各項款項及費用後，等待所有權移轉至其名下，惟不幸於民國八 九年四月二 八日死亡，而國宅處之產權於民國八 九年 二月 八日立約，並於民國九 年一月二 九日登記完竣，故其民國八 九年四月二 八日至民國八 九年 二月 八日之間之期間，不可歸責於我方之原因，故主張免繳納登記罰鍰。」，先予敘明。
- 三、查「土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。」為土地登記規則第一百四 一條第二項所規定，是以，本案縱如申請人所稱，本案不動產係本府國宅處及原登記名義人（被繼承人）於八 九年 二月 八日立約後向本所申辦移轉登記，至九 年一月二 七日始登記完竣，因此自被繼承人死亡日至買賣移轉登記完竣期間，屬不可歸責申請人期限。然查，本案被繼承人於承購本案不動產後，尚未登記前即死亡，其繼承人自應向國宅處表明相關情由，自可使國宅處不致於在承購人死亡後七個多月仍與其訂立買賣移轉契約，向本所申辦登記事宜，而得直接與本案申請人另行訂立買賣契約，故本案是否仍得以申請人之理由為土地登記規則第一百四 一條第二項不可歸責申請人期間，不無疑義，爰為齊一法令見解，故報請討論。

擬處理意見：

甲案：本繼承登記申請案其逾期申請之罰鍰，擬依前揭規定計算，應繳納登記費三倍之罰鍰。

乙案：擬同意申請人所敘理由，扣除八 九年四月二 八日至八 九年 二月 八日之期間，即本案免納登記罰鍰。

決議：

- 一、依案附資料所示，本案不動產之買受人蕭仁琪與出賣人國宅處締結買賣之債權契約（私契）時，原買受人尚未死亡，該買賣債權契約（私契）既經合法成立，不

動產之出賣人國宅處即負有使原買受人取得所有權之義務，嗣原買受人蕭仁琪君於八九年四月二十八日死亡，而國宅處於八九年二月八日訂立買賣所有權移轉之物權契約（公契）時，仍以該死亡者蕭仁琪為相對人，且據以向大安地政事務所申請登記，並經該所於九一年一月二十九日登記完竣，該誤以死者名義成立物權契約並經登記完畢，姑不論是國宅處或蕭仁琪之繼承人或原登記機關之不察所致，但可確定的是其權利變更之日應為八九年二月八日。假如該物權契約之買方能由國宅處即時發現改為蕭仁琪的繼承人，或由其繼承人主動向國宅處訂正之，則其權利變更之日，仍應為八九年二月八日，並無逾期申請處以罰鍰問題。

- 二、次查，本案誤以死者名義成立買賣所有權移轉契約（物權契約），並經大安所登記完畢，顯屬登記主體之錯誤，如由其繼承人申辦更正登記，似不妨害原登記之同一性，而現既經繼承人申辦繼承登記，因該誤以死者名義登記之日期為九一年一月二十九日，在此之前被繼承人根本尚未登記取得產權，縱其繼承人欲申請繼承登記，亦無從辦理，必自被繼承人登記取得該產權後，繼承人始可續辦繼承登記，因此權利變更之日應以九一年一月二十九日起算，綜上論結，本案繼承登記應無逾期申請，自不應依土地法第七三條第二項規定科處罰鍰。

#### 提案二

提案單位：本市建成地政事務所

案由：大陸工程股份有限公司，持憑九使字第一九號使用執照及竣工圖等，向本所申辦本市博愛路三三號等地上四層地下三層一棟，共六戶建物第一次測量乙案，申請人切結地下壹層「編號五六至六一號機車停車位、兩個裝卸車位及一個平面車位」，測繪為部分區分所有建物之共同使用部分（小公），因事涉法規之適用，提請討論。

#### 說明：

- 一、依本所九一年四月六日收件中正建字第 一五二 至 一七四 號建物測量申請書辦理。
- 二、本案申請人附具「共同使用部份分配切結書」，切結地下一層編號 1 至 55、62 至 64 號及地下二層 1 至 32 號機車停車位作為全體共用，另剔出地下壹層編號 56 至 61 號機車停車位、兩個裝卸車位及一個平面車位測繪為部分共用（小公）（詳附圖說一）合先敘明。
- 三、上項「裝卸車位」之屬性究為全體共用（大公）抑或得為部分共用（小公），地政機關無法判斷。惟依不予轉繪規定之意旨，似以作為全體共同為宜。
- 四、另本案機車停車位部分作為全體共用，部分則作為部分共用，同一屬性，劃一為二，有失衡平原則，是否有 鈞處八九年五月二日北市地一字第八九二一一二二三 號函附法令研討會決議規定之適用，本所不敢擅專。
- 五、檢附建物測量申請書影本、理由書、共同使用分配切結書、使用執照、地下一層竣工平面圖等影本各乙份。

#### 擬處理意見：

甲案：裝卸停車位不予轉繪，作為全體共用；機車停車位亦一律作為全體共用。

乙案：依內政部八三年二月二一日台內地字第八三一五一 一號函釋及比照 鈞處八九年五月二日北市地一字第八九二一一 二三 號函附法令研討會決議規定，係屬私法上之契約關係，宜由當事人依照民法規定合議為之，不宜由地政機關逕為認定建物共同使用部分之項目及合併方式。准辦測量及登記。

決議：依內政部八三年二月二一日台內地字第八三一五一 一號函規定：「關於區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。是以共同使用部分，應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請，分別合併另編建號，不宜由地政機關逕為認定建物共同使用部分

之項目及合併方式。」，共同使用部分之項目及所有權之劃分既屬私法上契約關係，地政機關自不宜逕為認定建物共同使用部分之項目及合併方式。本案依土地登記規則第七 五條第一款規定，除法令另有規定外，因申請人僅為大陸工程股份有限公司，無法以協議方式合意為之，惟若其依各區分所有權人實際使用情形，自行分配共同使用部分並檢具切結書申辦建物所有權第一次測量及登記，自應符合前開函釋之意旨，故本案採乙案辦理。

散會。

## 檢送臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九年第六次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.27.北市地一字第九 二 九七八三 號

說 明：

- 一、依本市中山地政事務所九 年四月 九日北市中地一字第九 六 六八六一號、本市建成地政事務所九 年四月二 日北市建地一字第九 六 五八八七號辦理。
- 二、副本抄送曾專門委員秋木、臺北市土地登記專業代理人公會、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

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 年第六次）會議紀錄

- 一、時間：九 年四月二 日（星期五）下午二時
- 二、地點：市政大樓北區四樓四 二會議室
- 三、出席單位及人員：（略）
- 四、列席人員：（略）
- 五、主席：曾專門委員秋木 記錄：王瑞雲
- 六、討論事項及結論：

提案一

提案單位：本市中山地政事務所

案由：有關代理人李維玲君代理權利人施淑菁君等四人申辦被繼承人施炳坤君所有本市內湖區碧山段二小段六八八地號等七筆土地繼承登記乙案，因涉登記罰鍰疑義，提請討論。

說明：

- （一）依本所九 年三月二 二日收件內湖字第六二二七號登記案及權利人施淑菁君九 年四月 一日說明書辦理。
- （二）按「土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於當事人之期間，應予扣除。」及「逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰之計算方式如左：可扣除期間之計算：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳納稅款之當日起，至限繳日期止及查欠稅期間，得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。」分別為土地登記規則第一百四 一條第二項及「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第六點第二款所明定。查本案被繼承人施炳坤君係於八 七年 一月三 日死亡，當事人於八 八年五月二 五日申報被繼承人之遺產稅，八 九年 月三 日即經財政部台北市國稅局分別核發遺產稅免稅證明書及遺產稅不計入遺產總額證明書，經本所審查結果已逾期申請四個月餘，應課徵四倍之登記罰鍰，故通知代理人補正；惟代理人表明其係因申辦被繼承人施世基君（被繼承人施炳坤之父）之遺產稅抵繳事

宜致申請延誤，故主張其申辦該遺產稅抵繳事宜期間應予扣除；然查，被繼承人之父施世基先於被繼承人施炳坤死亡，且被繼承人施炳坤於本所轄區內所有之土地，與施世基申辦抵繳遺產稅不動產似無關聯性，故未同意代理人所請，惟申請人未補繳登記罰鍰，並於九 年四月 一日檢具理由書，合先陳明。

- (三) 依申請人前開說明書所敘略以：「 二、本繼承案之遺產稅不計入總額證明書於民國八 九年 月三 日由台北市國稅局核發，但卻於民國八 九年九月收到台北市國稅局對被繼承人施世基之遺產稅補徵核定通知書（施炳坤亦是繼承人之一），經施世基及施炳坤所有繼承人於繳款期限內向台北市國稅局申請實物抵繳，國稅局於八 九年 二月五日核發同意函。 四、針對該實物抵繳本影響被繼承人施炳坤之繼承人繼承權益（繼承持分會有不同），繼承人理應待實物抵繳辦理登記完成後再辦理被繼承人施炳坤之繼承登記案，於法並無不合。五、若繼承之不動產分屬數個地政事務所管轄，因部分文件之關係本應送一個地政事務所辦理登記完成後再送另一地政事務所依次辦理，故本案先送至士林地政事務所，再送至貴所辦理分割繼承登記，本屬合法。 請貴所明鑑，惠准於免課徵登記罰鍰」，其主張辦理被繼承人之父之遺產抵繳之期日，得否視為不可歸責期間，致滋生疑義。

擬處理意見：

甲案：依申請人主張被繼承人施世基之遺產稅實物抵繳影響被繼承人施炳坤之繼承人繼承權益（繼承持分會有不同），擬依當事人之主張將辦理被繼承人施炳坤之父施世基繼承案之抵繳稅款期間視為不可歸責於當事人而予以扣除。

乙案：本案辦理被繼承人施炳坤遺產繼承登記，與辦理被繼承人之父施世基之遺產抵繳事件似無關聯性，且依現行規定，已可就部分遺產協議分割，申請人本可無需俟施世基遺產稅抵繳案之辦理情形再行申辦本案，故該期間應歸責於當事人，本案仍應繳納四倍之登記罰鍰。

決議：本案請中山地政事務所詳查申請人說明書四所敘被繼承人施炳坤之亡父施世基之遺產稅補繳（以實物抵繳）案與施炳坤繼承案之關係後，再提下次會議研商。

提案二

提案單位：本市建成地政事務所

案由：有關本市中正區成功段一小段一三三、一三三之一地號土地抵押權承受疑義乙案，提請討論。

說明：

(一) 依臺灣臺北地方法院九 年三月 六日北院文八 九民執午字第二八一七號函及市民劉景煌口頭陳情辦理。

(二) 查胡益壽君所有首揭標示土地權利範圍各一萬分之三六三及同段一四六 建號建物權利範圍全部前經臺北地方法院八 八年九月 四日北院義八 八民執全辛字第二七 七號及同年 一月 七日北院文八 八民執全戊字第三三 七號囑託查封登記書囑託辦理查封登記，並經本所以八 八年九月二 九日北市建地一字第八八六一四五五二 號及同年 二月一日北市建地一字第八八六一八二三二 號函復計有七 九年城中字第七九二號、八 二年中正二字第四九三五號及八 八年中正二字第二四一五號等三胎抵押權登記，其三胎抵押權之共同擔保不動產情形如下：

1. 七 九年城中字第七九二號抵押權，抵押權人臺北銀行股份有限公司（以下簡稱臺北銀行）

胡益壽君提供成功段一小段一三三地號土地權利範圍一萬分之二一七及同段一四六 建號建物全部。

2. 八 二年中正二字第四九三五號抵押權，抵押權人誠泰商業銀行股份有限公司（以下簡稱誠泰銀行）

胡益壽君提供成功段一小段一三三地號土地權利範圍一萬分之一四七、同段一三七二至一三七八建號建物權利範圍各八分之一及一三九六建號建物權利範圍六 八分之二七。

3. 八 八年中正二字第二四一五號抵押權，抵押權人張松：

胡益壽君提供成功段一小段一三三、一三三之一地號土地權利範圍各一萬分之九 及同段一三七二、一三七四、一三七六、一三七七建號建物權利範圍各八分之一。

(三) 復查前開誠泰銀行之抵押權係於公寓大廈管理條例施行前辦理登記之抵押權，義務人提供之土地權利範圍是否為共同擔保建物之基地權利範圍及權利範圍是否相當，非地政機關審查範圍。臺北地方法院以首揭九 年三月 六日號函囑託塗銷胡君所有成功段一小段一三三、一三三之一地號土地權利範圍各一萬分之二一七及同段一四六 建號建物全部之限制登記及塗銷抵押權登記並加註買受人劉景煌，旋劉君於九 年三月二 九日以本所九 年中正(二)字第一四六二號收件申辦拍賣移轉登記，因胡君於拍賣後殘餘權利範圍為一萬分之一四六，已不足承受前開誠泰銀行之抵押權，臺北地方法院來文中並未表明前開三胎抵押權之塗銷範圍，故本所將第一胎臺北銀行之抵押權全部塗銷，第三胎張松之抵押權保留由胡君承受，至於第二胎誠泰銀行之抵押權因共同擔保之建物均非本案拍賣之建物，故暫由買受人與胡君二人共同承受，合先敘明。

(四) 按「執行法院知有前項債權者，應通知之。知有債權人而不知其住居所或知有前項債權而不知孰為債權人者，應依其他適當方法通知或公告之。經通知或公告仍不聲明參與分配者，執行法院僅就已知之債權及其金額列入分配」

「拍賣之不動產已有負擔，或債務人之權利受有限制，或他人對之有優先承買權利等情形，亦應於拍賣公告載明。」為強制執行法第三 四條第三項及「辦理強制執行事件應行注意事項」第四 三點第六款所明定；復查「存於不動產上之抵押權及其他優先受償權，因拍賣而消滅。但抵押權所擔保之債權未定清償期或其清償期尚未屆至，而拍定人或承受抵押物之債權人聲明願在拍定或承受之抵押物價額範圍內清償債務，經抵押權人同意者，不在此限。」依本法第九 八條第三項但書規定，保留不動產上之抵押權者，須於該不動產拍定後，繳納價金期限屆滿一日前，由拍定人或承受人及抵押權人共同向執行法院陳明。有此情形時，其抵押權毋庸塗銷。」為強制執行法第九 八條第三項及「辦理強制執行事件應行注意事項」第五 六點第九款所規定。經劉君口頭陳情本案法院拍賣公告載明拍定後塗銷抵押權，且拍定後誠泰銀行並無參與分配，依臺北地方法院九 年三月 六日北院文八 九民執午字第二八一七號函說明二：「 及塗銷抵押權之登記 。」並未敘明保留第二胎誠泰銀行抵押權予買受人，似應以買受人就買受不動產塗銷全部抵押權。揆諸上開規定，執行法院既已核發不動產權利移轉證書，且塗銷查封文中並未敘明保留抵押權，似可認定買受人不應承受任何負擔，爰建議依臺北地方法院九 年三月 六日北院文八 九民執午字第二八一七號函，逕為就第二胎誠泰銀行抵押權設定權利範圍更正塗銷一萬分之一(殘一萬分之一四六)並由胡君承受。

擬處理意見：依臺北地方法院九 年三月 六日北院文八 九民執午字第二八一七號函，逕為就第二胎誠泰銀行抵押權設定權利範圍更正塗銷一萬分之一(即殘一萬分之一四六)並由胡君承受。

決議：按「存於不動產上之抵押權及其他優先受償權，因拍賣而消滅。」為強制執行法第九 八條第三項前段所明定，本案臺灣臺北地方法院以九 年三月 六日北院文八 九民執午字第二八一七號函囑託本市建成地政事務所：「請將後開不動產(台北市中正區成功段一小段一三三地號權利範圍萬分之二百一七七、一三三 - 一地號權

利範圍萬分之二百一七、一四六（建號權利範圍全部）塗銷查封登記及塗銷抵押權之登記，並請准由買受人劉景煌辦理所有權移轉登記」之內容，已指明應將上開拍賣予劉君之不動產原所負擔之抵押權塗銷，即劉君應取得無負擔之不動產，故八二年中正二字第四九三五號抵押權（抵押權人誠泰銀行）不應由劉君所拍得之前揭不動產承受。至法院拍賣後，胡益壽君所殘一三三地號權利範圍一萬分之一四六，不足承受上開本案八二年中正二字第四九三五號抵押權（一三三地號抵押權設定權利範圍一萬分之一四七）乙節，應由建成地政事務所將不符原因及情形函告誠泰銀行及法院，以符實際。

散會。

**函轉九二年二月九日考試院九考台組壹一字第 九二六號、行政院台九人政力字第一九二七七號會同發布廢止「特種考試土地登記專業代理人考試應考資格表」、「特種考試土地登記專業代理人考試應試科目表」、「專門職業及技術人員特種考試不動產經紀人考試應考資格表」、「專門職業及技術人員特種考試不動產經紀人考試應試科目表」等四種法規令乙份**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.27.北市地一字第 九二一四八一號

說明：依內政部九二年四月九日台（九）內中地字第九一七五五號函辦理，並檢送該函及其附件影本各乙份。

附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

90.4.19.台（九）內中地字第九一七五五號

主旨：轉送民國九二年二月九日考試院九考台組壹一字第 九二六號、行政院台九人政力字第一九二七七號會同發布廢止「特種考試土地登記專業代理人考試應考資格表」、「特種考試土地登記專業代理人考試應試科目表」、「專門職業及技術人員特種考試不動產經紀人考試應考資格表」、「專門職業及技術人員特種考試不動產經紀人考試應試科目表」等四種法規令乙份，請查照。

說明：依據考選部九二年四月日選專字第九一三三七八四號函辦理。

附件二

考試院、行政院令

90.2.19.九考台組壹一字第 九二六號

台九人政力字第一九二七七號

廢止「特種考試驗船師考試應考資格表」  
「特種考試驗船師考試應考科目表」  
「特種考試航海人員考試應考資格表」  
「特種考試航海人員考試應考科目表」  
「特種考試引水人考試應考資格表」  
「特種考試引水人考試應考科目表」  
「特種考試船舶電信人員考試應考資格表」  
「特種考試船舶電信人員考試應考科目表」  
「國軍退除役人員應轉業特種考試船舶電信人員考試應考資格表」  
「國軍退除役人員應轉業特種考試船舶電信人員考試應考科目表」

- 「特種考試中醫師考試應考資格表」。
- 「特種考試中醫師考試應考科目表」。
- 「特種考試土地登記專業代理人考試應考資格表」。
- 「特種考試土地登記專業代理人考試應考科目表」。
- 「專門職業及技術人員特種考試保險從業人員考試應考資格表」。
- 「專門職業及技術人員特種考試保險從業人員考試應考科目表」。
- 「專門職業及技術人員特種考試不動產經紀人考試應考資格表」。
- 「專門職業及技術人員特種考試不動產經紀人考試應考科目表」。
- 「專門職業及技術人員特種考試專責報關人員考試應考資格表」。
- 「專門職業及技術人員特種考試專責報關人員考試應考科目表」。
- 「專門職業及技術人員特種考試社會工作師考試應考資格表」。
- 「專門職業及技術人員特種考試社會工作師考試應考科目表」。
- 「專門職業及技術人員特種考試職能治療人員考試應考資格表」。
- 「專門職業及技術人員特種考試職能治療人員考試應考科目表」。

## 關於曾登貴先生持憑民事判決確定證明書等有關證件，單獨向貴所申請訂立耕地三七五租約登記，可否受理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市士林區公所

90.4.27.北市地三字第九 二一 二三五 號

說 明：

- 一、依內政部九 年四月二 四日台(九 )內地字第九 七 二 號函辦理(檢附上開函及附件影本各乙份)，兼復貴所九 年一月二 九日北市土建字第九 二 三 五五 號函。
- 二、本案前經本處九 年二月七日北市地三字第九 二 二二五五 號函報內政部核釋，經該部以前揭函核復：「 本案申請人持臺灣士林地方法院簡易庭判決確定證明書之主文記載：『被告應就共有坐落台北市士林區菁山段一小段二九五、二九八地號之耕地與原告訂立書面耕地租約，並協同原告辦理登記。』辦理耕地三七五租約登記，應予受理。」本案請依上開部函規定辦理。
- 三、副本連同前揭本處請示函及內政部核復函暨附件影本各乙份抄送本市各區公所(士林區公所除外)本處資訊室(請刊登地政法令月報)。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處

90.4.24.台(九 )內地字第九 七 二 號

主 旨：關於曾登貴先生持憑民事判決確定證明書單獨申請耕地三七五租約登記乙案，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處九 年二月七日北市地三字第九 二 二二五五 號函。
- 二、案經函准法務部九 年四月 三日法九 律決字第一二五四九號函以：「案經轉准司法院秘書長九 年三月二 七日(九 )秘台廳民四字第 六五一號函略以：『按給付判決之內容包含(一)確認為訴訟標的法律關係內容所生之請求權存在。(二)命被告給付(行為、不行為)，以滿足原告之請求。來函所述臺灣士林地方法院八 二年度士簡字第五一 號判決既為給付判決，即含有確認兩造間耕地租賃關係於發生爭議時即已存在之意旨。至於耕地租約登記事項，宜由主管機關本於職權審酌。』」，准此，本案申請人持臺灣士林地方法院簡易庭判決確定證明書之主文記載：「被告應就共有坐落台北市士林區菁山段一小段二九



五、二九八地號之耕地與原告訂立書面耕地租約，並協同原告辦理登記。」辦理耕地三七五租約登記，應予受理。

附件二

內政部函 法務部

90.2.16.台(九)內地字第九 三七八三號

主旨：關於曾登貴先生持憑民事判決確定證明書單獨申請耕地三七五租約登記乙案，請惠示卓見。

說明：

- 一、依據臺北市政府地政處九 年二月七日北市地三字第九 二 二二五五 號函辦理；檢送該函暨附件影本全乙份。
- 二、查農業發展條例第二 條第一項規定：「本條例中華民國八 九年一月四日修正施行後所訂立之耕地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。」，故自八 九年一月二 八日以後，各鄉（鎮、市、區）公所應不再受理耕地三七五租約登記。惟本案曾登貴先生與被告施拱星先生等人之紛爭，始自民國八 一年間起進行租佃爭議調解、調處不成立，嗣移送臺灣臺北地方法院士林分院審理，經臺灣士林地方法院簡易庭迄八 九年二月 七日民事判決確定，該判決確定證明書之主文記載：「被告應就共有坐落台北市士林區菁山段一小段二九五、二九八地號之耕地與原告訂立書面耕地租約，並協同原告辦理登記。」在案。茲曾先生持憑該判決確定證明書申請耕地三七五租約登記，如區公所予以受理辦理，是否有違前揭農業發展條例第二 條第一項之規定？因涉法規適用疑義，請 惠示卓見。

附件三

臺北市政府地政處函 內政部

90.2.7.北市地三字第九 二 二二五五 號

主旨：關於曾登貴先生檢附臺灣士林地方法院士林簡易庭八 九年七月 二日民事判決確定證明書等有關證件，單獨向本市士林區公所申辦本市士林區菁山段一小段二九五、二九八地號二筆土地訂立耕地三七五租約登記，可否受理乙案，敬請鑒核。

說明：

- 一、依本市士林區公所九 年一月二 九日北市土建字第九 二 三 五五 號函辦理，並檢附上開函暨有關資料影本乙份。
- 二、查曾登貴先生八 一年間申請就施拱星先生等人所有本市士林區菁山段一小段二九五、二九八地號二筆土地訂立三七五租約，因土地所有權人不同意致生爭議，案經提起租佃爭議調解、調處不成立，本府以八 二年三月 八日八二府地三字第八二 一七九二七號函移送臺灣臺北地方法院士林分院審理。該八 二年度士簡字第五一 號租賃爭議事件，經臺灣士林地方法院士林簡易庭八 九年二月 七日判決被告應與原告訂立書面耕地租約，並協同原告辦理登記。現曾登貴先生檢附該庭八 九年七月 二日民事判決確定證明書，單獨向本市士林區公所申辦訂立耕地三七五租約登記。依現行適用農業發展條例第二 條規定「本條例中華民國八 九年一月四日修正施行後訂立之耕地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。」，故八 九年一月四日後，各鄉（鎮、市、區）公所不再受理三七五租約訂立登記案件，惟本案申請人於八 一年間即就系爭土地訂立三七五租約事宜提起租佃爭議，法院迄八 九年間始判決確定，本案涉及是否應適用行為時法規准予訂立耕地三七五租約登記及法院判決是否有效執行，敬請核示。

, 俾資遵循辦理。

## 函轉內政部「非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委託直轄市縣（市）政府辦理審查作業要點」乙份

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處、臺北市政府秘書處（請刊登公報）

90.4.9.府都一字第九 三二三一八 號

說 明：

- 一、依據內政部九 年三月二 日台九 內營字第九 八二九 號函辦理。
- 二、檢附前揭號函影本乙份。

附件一

內政部函 台北市政府等

90.3.20.台九 內營字第九 六二九二 號

主 旨：檢送「非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委託直轄市縣（市）政府辦理審查作業要點」乙份，請查照。

附件二

非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委託直轄市縣（市）政府辦理審查作業要點

- 一、為委託直轄市、縣（市）政府辦理非都市土地使用分區及使用地變更申請案件，特訂定本要點。
- 二、非都市土地申請開發需辦理使用分區及使用地變更之案件，除依促進產業升級條例規定，申請編定為工業區或坐落之土地範圍跨越二個縣（市）行政區域以上者外，須依區域計畫法第五條之一規定經區域計畫擬定機關許可審議者，面積規模於 公頃以下，得委託直轄市、縣（市）政府代為許可審議核定。
- 三、第二點申請案件坐落於離島地區，如符合離島重大建設投資計畫認定標準規定之重大建設投資計畫者，不受面積規模 公頃以下限制，均委託直轄市、縣（市）政府代為許可審議核定。
- 四、申請人向直轄市、縣（市）政府申請非都市土地使用分區及使用地變更案件應備之書圖文件，及直轄市、縣（市）政府受理、審議程序，悉依區域計畫法及其施行細則、非都市土地使用管制規則及非都市土地開發審議作業規範等相關規定辦理。  
申請變更案件，得由申請人視需要自行選擇使用分區及使用地一併辦理（流程如附圖一）或使用分區及使用地分開辦理（流程如附圖二）之方式為之。
- 五、申請開發案件應由直轄市、縣（市）政府指派專責承辦單位為受理之單一窗口，查核申請書圖是否齊全、土地資料是否正確。如申請開發基地位屬山坡地範圍，則依山坡地開發建築管理辦法規定，由直轄市、縣（市）政府之建築管理單位受理承辦。  
申請開發案件涉及環境影響評估及水土保持事項之審查者，得採併行審查或聯席審查方式辦理。受理單位應彙整相關單位意見後提報專責審議小組審議。
- 六、直轄市、縣（市）政府為審查作業需要，應組成專責審議小組，置委員 五人至 九人，其中一人為主任委員，由直轄市、縣（市）長擔任並主持會議。其餘委員由直轄市、縣（市）長就工務、建設、城鄉發展、環保、水保、地政、水利、農業、財政等相關單位主管人員及專家學者遴聘之。直轄市、縣（市）長因故未能主持會議時，得指派主任秘書以上兼任委員代理之。  
前項委員中之專家學者委員人數不得少於委員總數三分之一。委員應親自出席會議，但由單位主管兼任之委員，因故不能親自出席時，得指派代表出席，並列入出席人數，參與會議發言及表決。  
本審查會議非有過半數之委員出席不得開會；非有出席委員過半數之同意不得決議。

可否同數時，由主席裁決之。

七、直轄市、縣（市）政府受理土地開發案件，應於受理申請之次日起算六 日內，且於召開第一次專責審議小組審查會議前，以書面通知申請人至直轄市、縣（市）政府限期繳納審查費，屆期未繳納者，不予審議並將申請開發案件資料退回。

直轄市、縣（市）政府應於申請人繳交審查費之次日起算九 日內，將審議結果通知申請人，並副知區域計畫擬定機關。但有特殊情形者，得延長一次，其延長期間並不得超過原規定之期限。

直轄市、縣（市）政府受理申請開發案件後，如經查核有須補正事項者，應限期令申請人補正，其補正時間不計入前項所定期限。

八、直轄市、縣（市）政府受理土地開發案件經直轄市、縣（市）政府專責審議小組審議合於規定者，由直轄市、縣（市）政府核發許可；不合規定者，駁回其申請。

九、第七點審查費之收取，直轄市、縣（市）政府應依非都市土地開發許可審查收費標準代收審查費，並解繳國庫。

區域計畫擬定機關委託直轄市、縣（市）政府審議工作之經費預算，由區域計畫擬定機關統籌編列撥付直轄市、縣（市）政府。

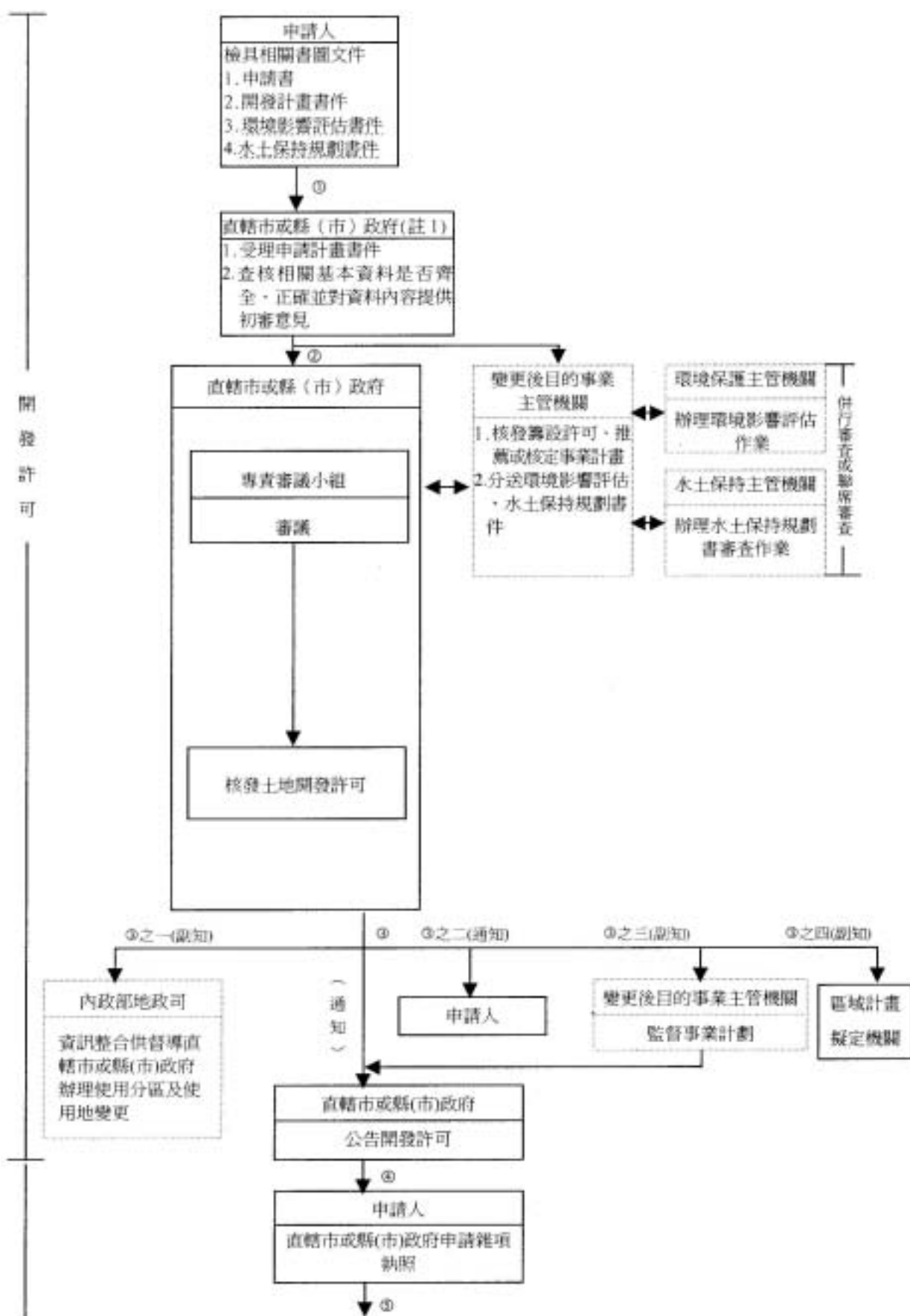
、直轄市、縣（市）政府未依第七點規定期限，將案件報請直轄市、縣（市）政府專責審議小組審議者，其上級主管機關得令其一定期限內為之；逾期仍不為者，上級主管機關得依申請，逕為辦理許可審議。

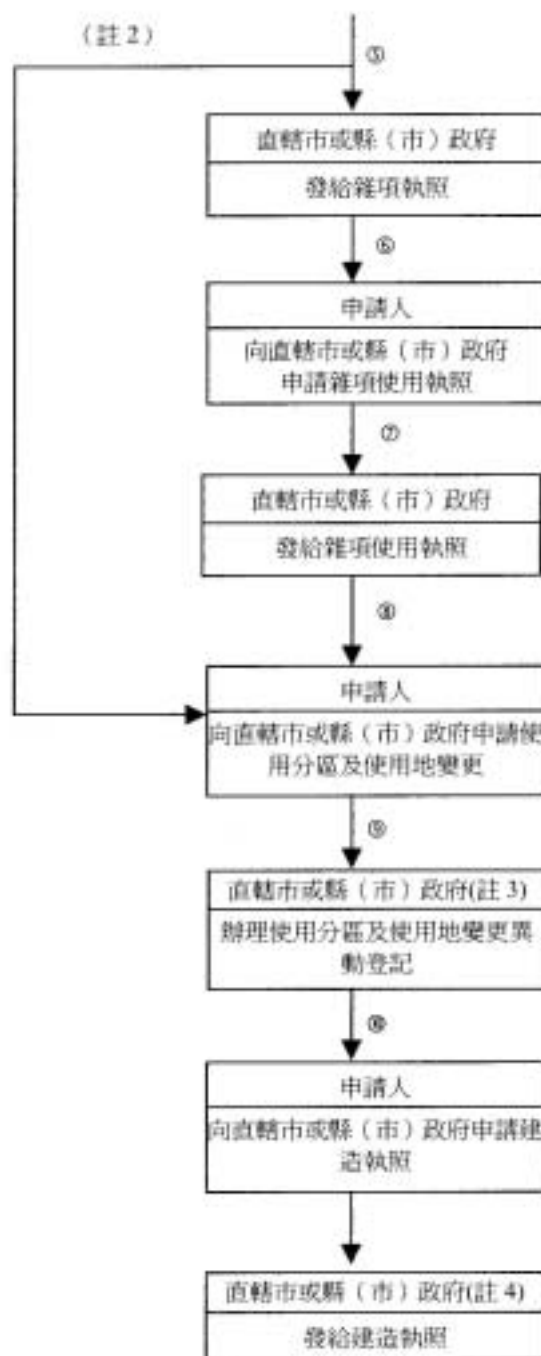
一、直轄市、縣（市）政府願意接受區域計畫擬定機關委託辦理該轄區之非都市土地使用分區及使用地變更申請案件之審查工作時，應另行公告之。

二、依第一點規定公告前，業經直轄市、縣（市）政府依規定轉送區域計畫擬定機關審議之案件，仍依非都市土地開發審議作業規範有關規定繼續辦理，不適用本作業要點。

三、本要點於函頒實施一年後，得由區域計畫擬定機關邀請區域計畫委員會委員組成評鑑小組，評鑑接受委託之直轄市、縣（市）政府執行成效，績效良好者，予以適當獎勵。

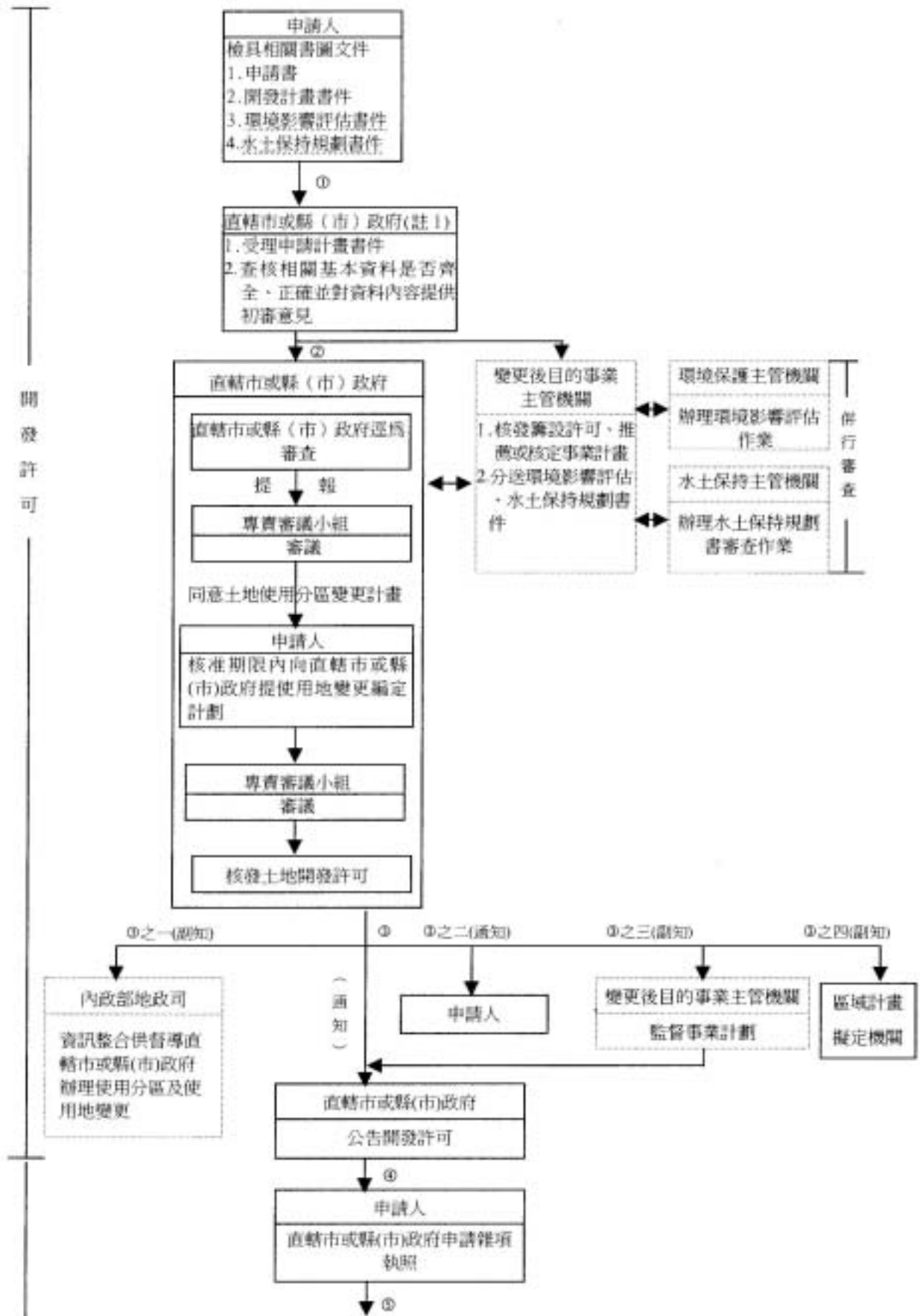
附圖一 使用分區及使用地變更計畫一併申請案件之審議流程圖

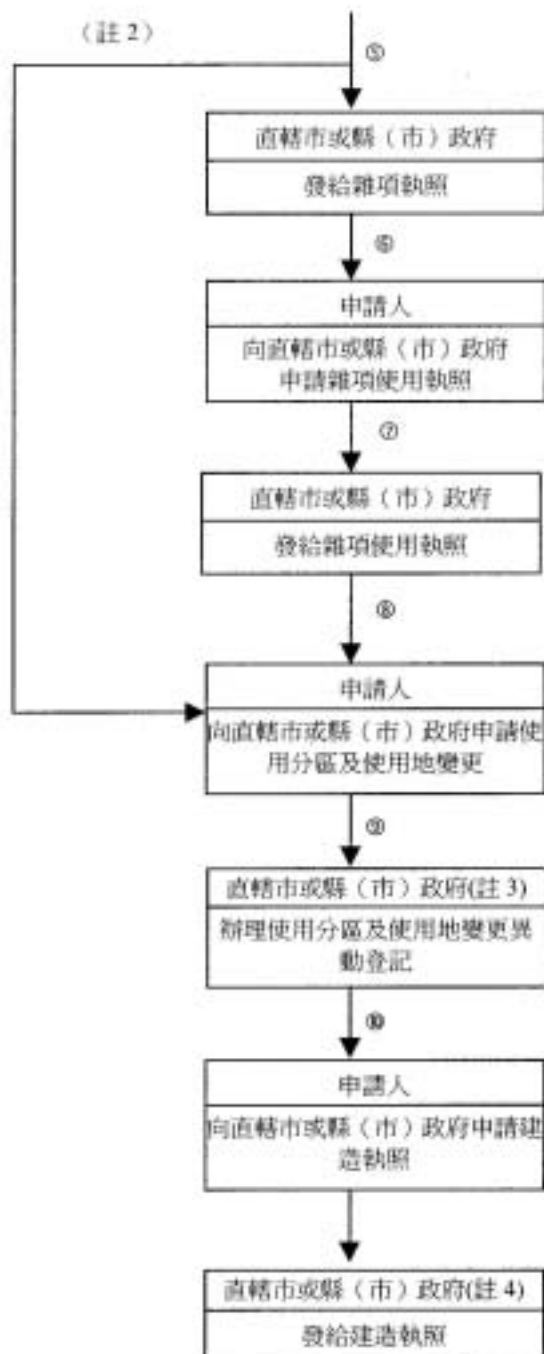




- 註：1.由直轄市或縣（市）政府指派專責承辦單位為受理之單一窗口。
- 2.經直轄市或縣（市）政府認定無礙水土保持，或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照申請。相關公共設施於移交直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所時，如因前述規定，致無法於申請使用分區及使用地變更前完成者，應於申請建造之使用執照前完成之。
- 3.一併申請使用分區及使用地變更計畫案件，經直轄市或縣（市）政府審議許可後，直轄市或縣（市）政府得辦理使用分區及使用地變更之異動登記。
- 4.至發給使用執照後之經營使用，由目的事業主管機關加強管理。
- 5.圖示說明：實線代表規定之程序；虛線代表參考之程序。

附圖二 先辦理使用分區再辦理使用地變更計畫許可案件之審議流程圖





- 註：1.由直轄市或縣（市）政府指派專責承辦單位為受理之單一窗口。
- 2.經直轄市或縣（市）政府認定無礙水土保持，或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照申請。相關公共設施於移交直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所時，如因前述規定，致無法於申請使用分區及使用地變更前完成者，應於申請建造之使用執照前完成之。
- 3.先申請使用分區變更計畫案件，經直轄市或縣（市）政府審議同意後，應於直轄市或縣（市）政府核准期限內，檢據開發計畫之使用地變更編定計畫向直轄市或縣（市）政府申請許可，逾期未申請者，其土地使用分區變更計畫失其效力，且應俟其使用地變更編定計畫亦經直轄市或縣（市）政府許可，直轄市或縣（市）政府始得辦理使用分區及使用地變更之異動登記。
- 4.至發給使用執照後之經營使用，由目的事業主管機關加強管理。
- 5.圖示說明：實線代表規定之程序；虛線代表參考之程序。

**有關供公共通行之騎樓走廊地，申請依土地稅減免規則第 條規定減徵地價稅，其騎樓走廊地上建築改良物層數之認定，以建築改良物所有權狀之記載為準，其未記載於所有權狀之增建樓層部分，如能提出建物勘測成果表者，應合併計入層數**

財政部函 台南市稅捐稽徵處

90.3.16.財稅字第 九 四六 一五八號

說 明：

- 一、復 貴處八 九年八月四日（八九）南市稅財字第九四九二 號函及八 九年二月 八日（八九）南市稅財字第一五八七九九號函。
- 二、有關最上層樓內縮建築，並未位於騎樓直上方，是否併入計算層數一節，仍請依主旨規定辦理。

**檢送內政部釋示「平均地權條例施行細則第六 三條第一項第四款規定帶狀保留地之『毗鄰兩側』非保留地區段認定」函影本乙份**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

90.4.2.北市地二字第九 二 八一 七 號

說 明：

- 一、依內政部九 年三月二 八日台（九 ）內地字第九 五三九五號書函暨九 年三月二 八日台（九 ）內地字第九 五三五九號函辦理。
- 二、副本抄發本處資訊室（請刊登地政法令月報）本處第二科。

附件

內政部函 臺北市府

90.3.28.台（九 ）內地字第九 五三五九號

主 旨：關於平均地權條例施行細則第六 三條第一項第四款規定帶狀保留地之「毗鄰兩側」非保留地區段認定乙案，請查照。

說 明：

- 一、依據 貴府地政處九 年三月 二日府地二字第九 二 五九一四 號函辦理。
- 二、查平均地權條例第 條後段規定：「在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價， 。」，又平均地權條例施行細則第六 三條第一項第四款規定：「帶狀保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非保留地時，以其毗鄰兩側非保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，應分段計算。」依上開規定，對帶狀保留地穿越數個地價不同之區段採分段計算，而變成多個地價區段，除帶狀保留地頂端或底端外之中間地價區段分段計算時，應以其毗鄰兩側非保留地之區段地價平均計算；而保留地頂端或底端之地價區段，應按毗鄰（以頂端地價區段而言，係指其毗鄰兩側及頂端毗鄰之地價區段，底端之地價區段，係指其毗鄰兩側及底端毗鄰之地價區段）非公共設施保留地之區段地價平均計算。

**房屋移轉，於申報契稅後經法院拍賣，拍定人並領得權利移轉證書，致原申報人已無法取得房屋所有權，所造成之契稅滯欠案件，經稽徵**



## 機關通知撤銷申報，逾期仍未辦理者，准由稽徵機關逕行註銷申報案及其查定稅額

財政部函 台北市政府財政局、高雄市政府財政局、各縣市稅捐稽徵處

90.3.13.台財稅字第 九 四五一二六八號

說明：復 貴局九 年二月 三日北市財二字第九 二 三八六一 號函。

## 關於土地買賣經辦理移轉登記後，交易雙方當事人經鄉、鎮、市公所調解委員會調解恢復登記歸還原所有權人，該調解書應否貼用印花稅票乙案

財政部函 財政部稅制委員會、財政部訴願審議委員會、各直轄市及縣（市）稅捐稽徵處

90.3.12.台財稅字第 九 四六 二三四號

說明：

- 一、依據內政部九 年二月 五日台（九 ）內中地字第九 二 三六八號函暨本部賦稅署案陳高雄縣政府稅捐稽徵處九 年二月一日九 高縣稅工字第 一 五三八號函辦理。
- 二、依據印花稅法第五條第五款規定：「典賣、讓受及分割不動產契據：指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，為印花稅之課徵範圍。」本案土地買賣經辦理移轉登記後，交易雙方當事人經鄉、鎮、市公所調解委員會調解同意恢復登記歸還原所有權人，並持該委員會出具之調解書辦理塗銷原買賣登記，該調解書尚非屬前開規定性質之契據，應非屬印花稅之課稅範圍。

## 關於出租人修文社與承租人陳國煒協議同意以分割土地，終止耕地三七五租約，該協議書應否貼用印花稅票乙案

財政部函 台中市稅捐稽徵處

90.3.16.台財稅字第 九 四五 一六四三號

說明：

- 一、依據貴處九 年二月六日中市稅財字第九 二 二九號函辦理。
- 二、查印花稅法第五條第五款規定：「典賣、讓受及分割不動產契據：指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，為印花稅之課徵範圍。」又耕地三七五減租條例第七條第一項第二款及第二項第三款規定，耕地租約在租佃期限未屆滿前，經承租人放棄耕作權而終止租約，出租人應給予承租人終止租約當期之公告土地現值減除土地增值稅後餘額三分之一補償。本案依所附協議書之內容，雙方協議同意出租人修文社以分割土地移轉予承租人陳國煒，終止耕地三七五租約，其依前述規定係屬林國煒以應得之補償金換取土地，參照本部七 二年 二月三 日台財稅第三九二一四號函規定，應認屬具有土地買賣性質。該協議書如持憑向主管機關申請不動產物權登記時，依據印花稅法第三條第三項規定，應依前揭稅法規定貼用印花稅票。至其可否作為移轉原因證明文件辦理登記乙節，應依地政主管機關之規定辦理。
- 三、又雙方當事人於向 貴處申報分割後土地移轉現值時，同意 貴處意見，其移轉原因暫歸類於買賣項下辦理核課土地增值稅作業。

## 函轉內政部有關「依臺北市畸零地徵收標售作業程序辦理徵收標售之土地是否應依土地徵收條例第 條第二項舉行公聽會乙案」執行疑義釋示影本乙份

臺北市政府工務局函 臺北市建築師公會、臺北市建築投資商業同業公會、臺灣省建築師公會臺北市聯絡處、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處  
90.4.3.北市工建字第九 四二七四四一 號

說 明：

- 一、依內政部九 年三月 二日台九 內營字第九 八二七八八號函辦理。
- 二、納入九 年內政部建管法令函釋彙編第四八號，目錄第一組編號第三四號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

附件

內政部函 台北市政府工務局

90.3.12.台九 內營字第九 八二七八八號

主 旨：有關貴局函詢為依台北市畸零地徵收標售作業程序辦理徵收標售之土地是否應依土地徵收條例第 條第二項舉行公聽會乙案，復如說明，請查照。

說 明：

- 一、復貴局八 九年 二月五日北市工建字第八九三五二四五四 號函。
- 二、查土地徵收條例第一條第二項及第三項規定：「土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。」是於土地徵收條例公布施行後，如擬依建築法第四 五條規定申請徵收土地，其徵收程序及徵收補償標準，自應依土地徵收條例規定辦理，為本部八 九年 月廿三日台八九內營字第八九八四六八一號函所明示，又查土地徵收條例第 條規定係明列於該條例第二章之徵收程序中，故貴局辦理畸零地徵收時，其程序自應依土地徵收條例規定辦理。

## 函轉內政部有關九 年三月 二日研商「政府為防洪計畫需徵收都市計畫區內之『行水區』、洪水平原管制區之土地或新闢河道作為減河時，是否需將該『行水區』土地變更為『河道用地』再予徵收乙案」會議紀錄

臺北市政府函 臺北市政府都市發展局、臺北市政府工務局、臺北市政府工務局養護工程處、臺北市政府地政處、臺北市政府法規委員會  
90.4.13.府都二字第九 三九 四五 號

說 明：依內政部九 年四月三日台九 內營字第九 八三 九三號函辦理。

附件一

內政部函 行政院秘書處等

90.4.3.台九 內營字第九 八三 九三號

主 旨：檢送九 年三月 二日研商「政府為防洪計畫需徵收都市計畫區內之『行水區』、洪水平原管制區之土地或新闢河道作為減河時，是否需將該『行水區』土地變更為『河道用地』再予徵收乙案」會議紀錄乙份，請查照。

說 明：兼復台北市政府九 年一月三日府都二字第八九 九七三 四 號函，並請依本部會商結論辦理。

附件二

研商政府為防洪計畫需徵收都市計畫區內之「行水區」、洪水平原管制區之土地或新闢河

道作為減河時，是否需將該「行水區」土地變更為「河道用地」再予徵收乙案會議紀錄

一、時間：九年三月二日（星期一）上午九時三分

二、地點：本部營建署一樓第三會議室

三、主持人：劉副署長慶男 紀錄：黃心雪

四、出（列）席單位與人員：（略）

五、主席致詞：（略）

六、案情說明：（略）

七、結論：

（一）按司法院大法官議決釋字第五一三號解釋，旨在闡明各級政府徵收私有土地，應符合已確定之都市計畫，如徵收土地與確定之都市計畫不合，應先踐行變更都市計畫之程序，再辦理徵收，以免違反都市計畫法第五二條前段之規定，尚非指各級政府徵收土地，一律應先變更都市計畫為公共設施用地，始能徵收。

（二）本部八九年一月二七日台八九內營字第八九八二二四九號函（附件一）有關都市計畫法第五二條前段執行疑義，以及八六年一月六日台內營字第八六七二二一號函（附件二）有關都市計畫河川地區土地宜遵循之規劃（含擬定、變更）原則之解釋，均未抵觸或逾越前述大法官解釋，本案徵收私有土地新闢河道作為減河，是否符合確定之都市計畫，須否先踐行變更都市計畫程序，以及都市計畫之變更原則，仍請依上開函釋辦理。

八、散會。

## 函轉內政部函釋「有關需用土地人為辦理土地徵收時，其用地分割測量所應繳納之土地分割複丈費是否應於撥付直轄市或縣（市）政府之徵收作業費內支付」乙案

臺北市府函 臺北市府秘書處等

90.4.23.府地四字第九 四四三八二 號

說明：

一、依內政部九九年四月三日台（九）內地字第九 四七二二號函（隨文檢送該函影本乙份）辦理。

二、副本連同附件抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）本府地政處第四、五科及資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 花蓮縣政府

90.4.3.台（九）內地字第九 四七二二號

主旨：有關需用土地人為辦理土地徵收時，其用地分割測量所應繳納之土地分割複丈費是否應於撥付於直轄市或縣（市）政府之徵收作業費內支付乙案，請查照。

說明：

一、復 貴府九九年二月二七日九 府地價字第一一六四號函。

二、按本部八九年七月五日訂頒之「直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準」第三點已明定直轄市或縣（市）政府得以該作業費辦理之工作項目，不包括需用土地人取得用地時依法應繳納之登記費、複丈費等規費，故有關核准徵收後，實際辦理分割作業時應繳納之複丈規費，應由需用土地人另行依規定繳納。

**有關內政部函示本府辦理士林一七八號綠地工程，原徵收士林區蘭雅段三小段六九九 二、六九九 三地號等二筆土地奉准撤銷徵收，原土地所有權人林錦鶴逾期申請繳清應繳回之徵收價額，發還其原有土地乙案**

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

90.4.24.府地四字第九 四 五九四 號

說明：

- 一、依內政部九 年四月九日台（九 ）內地字第九 五 六五號函及本府九 年三月六日府地四字第九 二三八三一 號函辦理，隨文檢送上開公文影本各乙份。
- 二、副本抄送本府工務局、本府工務局公園路燈工程管理處、本府地政處（第四科、資訊室）

附件一

內政部函 臺北市政府

90.4.9.台（九 ）內地字第九 五 六五號

主旨：有關 貴府辦理士林一七八號綠地工程，原徵收士林區蘭雅段三小段六九九 二地號等二筆土地，奉准撤銷徵收後，原土地所有權人林錦鶴申請繳清應繳回之徵收價額，發還其原有土地乙案，請 查照

說明：

- 一、復 貴府九 年三月五日府地四字第九 二三八三一 號函。
- 二、按「直轄市或縣（市）主管機關於收到原核准徵收機關通知核准撤銷徵收案時，應公告三 日，並通知原土地所有權人於一定期間內繳清應繳回之徵收價額，發還其土地。前項一定期間，不得少於六個月。」為土地徵收條例第五 一條第二項、第三項所明定。直轄市或縣（市）主管機關依上開規定通知原土地所有權人繳清應繳回之徵收價額，發還其土地，所定始期應考量該通知係自送達原土地所有權人時起發生效力。本案通知書於 貴府所定六個月期間屆滿後，始送達原土地所有權人林錦鶴，其於收到通知書後六個月內申請繳清應繳回之徵收價額，發還其原有土地，得否予以受理，請 貴府依上開說明意旨斟酌處理。

附件二

臺北市政府函 內政部

90.3.5.府地四字第九 二三八三一 號

主旨：有關本市士林一七八號綠地工程原徵收士林區蘭雅段三小段六九九 二、六九九 三地號等二筆土地，奉准撤銷徵收，原土地所有權人林錦鶴逾期申請繳清應繳回之徵收價額及發還其原有土地乙案，陳請鑒核。

說明：

- 一、依本府地政處案陳九 年二月二 二日受理市民林錦鶴口頭請辦事項紀錄表辦理。
- 二、本府前為興辦士林一七八號綠地工程徵收首揭地號土地，嗣因都市計畫變更改用途，非屬土地法第二百零八條規定興辦事業所必需者，經報奉貴部八 九年六月三日台（八九）內地字第八九七二九二一號函准撤銷徵收（附件一），並經本府八 九年七月 五日府地四字第八九 五九一六六 號公告撤銷徵收（附件二）並依土地徵收條例第五 一條規定通知原土地所有權人於公告繳回期限內（自八 九年七月 六日起至九 年一月 四日止）將原受領之徵收價款繳回本府工務局，俾憑辦理回復所有權登記事宜，如不同意或逾期不繳回該款項，則不予發還土地，仍維持原登記，並依公產管理有關法令處理之（附件三），惟其中原土

地所有權人林錦鶴因遷移住址不明，嗣經本府地政處多次向戶政機關查詢遷移新址重新寄送，上開通知書於本（九）年一月二一日送達（附件四），林君逾期於二月二二日始向該處提出申請繳清應繳回之徵收價額並發還其原有土地（附件五），先予陳明。

- 三、按土地徵收條例第五一條第二、三項規定：「直轄市或縣（市）主管機關於收到原核准徵收機關通知核准撤銷徵收案時，應公告三日，並通知原土地所有權人於一定期間內繳清應繳回之徵收價額，發還其原有土地。未於一定期間內繳清應繳回之徵收價額者，不予發還，仍維持原登記，並不得依第九條規定申請收回該土地。前項一定期間，不得少於六個月。」及行政程序法第一百條規定：「書面之行政處分自送達相對人及已知之利害關係人起；書面以外之行政處分自以其他適當方法通知或使其知悉時起，依送達、通知或使知悉之內容對其發生效力。一般處分自公告日或刊登政府公報、新聞紙最後登載日起發生效力。但處分另訂不同日期者，從其規定。」，依上開土地徵收條例第五一條規定，撤銷徵收後，原土地所有權人於一定期間內繳清應繳回之徵收價額，係撤銷徵收生效之要件，所謂「一定期間」，是否為一法定不變期間？其期間之計算是否應從送達時起算？因案涉原所有權人之權益，且無前例可循，陳請釋示。

## 民國九 年三月份臺灣地區消費者物價總指數

各年月為基期之臺灣地區消費者物價總指數

（中華民國九 年二月）

基期：各年月=100

年 Year	月 Month	一月 Jan.	二月 Feb.	三月 Mar.	四月 Apr.	五月 May	六月 June
民國四 八年	1959	821.1	815.2	803.1	803.7	801.1	789.6
民國四 九年	1960	730.7	715.0	690.1	659.2	861.7	643.9
民國五 年	1961	618.4	607.1	607.1	602.5	602.1	602.1
民國五 一年	1962	599.3	692.4	594.5	592.1	584.3	587.7
民國五 二年	1963	573.0	572.6	571.0	567.6	572.6	577.5
民國五 三年	1964	574.2	573.3	575.2	579.1	578.1	581.4
民國五 四年	1965	579.1	580.7	583.0	580.7	577.5	574.9
民國五 五年	1966	569.1	577.5	578.1	574.6	573.3	559.9
民國五 六年	1967	554.1	544.2	553.5	556.3	552.7	548.2
民國五 七年	1968	532.6	536.5	534.6	514.4	510.0	501.3
民國五 八年	1969	500.5	494.0	495.7	493.3	498.8	494.8
民國五 九年	1970	482.5	474.3	471.9	469.1	471.9	475.1
民國六 年	1971	451.6	453.2	455.6	456.6	456.0	456.0
民國六 一年	1972	454.4	444.9	445.7	445.3	443.2	438.7
民國六 二年	1973	448.0	441.5	442.8	436.5	431.0	426.5
民國六 三年	1974	320.2	278.1	274.4	276.3	278.5	279.4
民國六 四年	1975	265.0	264.7	266.9	265.1	265.0	259.1

民國六	五年	1976	257.5	256.5	254.5	253.9	255.2	256.2
民國六	六年	1977	249.5	245.4	246.4	244.7	243.5	236.1
民國六	七年	1978	232.8	231.0	230.7	226.6	226.7	226.9
民國六	八年	1979	219.2	218.2	215.3	211.1	209.3	207.2
民國六	九年	1980	187.8	184.2	183.2	182.2	178.8	174.2
民國七	年	1981	153.1	150.5	149.8	149.3	149.8	148.4
民國七	一年	1982	145.7	146.2	145.8	145.5	144.6	144.2
民國七	二年	1983	143.1	141.7	141.1	140.5	141.5	140.4
民國七	三年	1984	144.8	143.4	143.0	142.7	141.0	141.1
民國七	四年	1985	142.5	141.4	141.3	142.0	142.5	142.6
民國七	五年	1986	143.1	142.7	142.7	142.4	142.2	141.8
民國七	六年	1987	141.1	141.4	142.5	142.0	142.0	141.9
民國七	七年	1988	143.1	140.9	141.7	141.5	140.0	139.1
民國七	八年	1989	136.6	135.4	135.1	133.9	132.9	133.2
民國七	九年	1990	131.5	131.7	130.7	129.4	128.1	128.6
民國八	年	1991	125.3	124.5	125.1	124.3	123.9	123.6
民國八	一年	1992	120.7	119.7	119.5	117.6	117.2	117.5
民國八	二年	1993	116.5	116.1	115.8	114.4	114.8	112.6
民國八	三年	1994	113.2	111.7	112.0	111.0	110.0	110.3
民國八	四年	1995	107.5	108.0	107.9	106.3	106.5	105.4
民國八	五年	1996	105.1	104.1	104.7	103.4	103.5	102.9
民國八	六年	1997	103.1	102.0	103.6	102.9	102.7	101.1
民國八	七年	1998	101.1	101.7	101.1	100.7	101.1	99.6
民國八	八年	1999	100.7	99.6	101.6	100.8	100.6	100.5
民國八	九年	2000	100.2	98.8	100.4	99.6	99.0	99.1
民國九	年	2001	97.9	99.7	100.0			

附註：1.資料來源：行政院主計處。2.民國69年12月以前指數係原編臺灣地區都市消費者物價指數銜接計算。

General Consumer Price Index Using Each Year And Each Month Base in Taiwan Area  
Base:Each Year or Month=100

年 Year	月 Month	七月 Jan.	八月 Feb.	九月 Mar.	月 Apr.	一月 May	二月 June	年指數 Year Index	
民國四	八年	1959	765.5	727.1	704.7	716.0	736.0	738.1	766.6
民國四	九年	1960	638.3	610.8	603.9	609.2	608.5	619.5	646.7
民國五	年	1961	604.9	597.6	589.0	584.7	589.7	595.1	600.0
民國五	一年	1962	596.9	590.7	576.8	566.6	574.2	578.1	586.0
民國五	二年	1963	584.7	583.7	565.7	566.6	573.3	574.9	573.6

民國五	三年	1964	585.7	579.7	571.7	562.9	563.9	571.4	574.6
民國五	四年	1965	574.2	570.7	567.9	572.6	571.4	567.9	574.9
民國五	五年	1966	559.3	562.0	550.6	546.8	554.1	558.7	563.5
民國五	六年	1967	541.0	542.5	536.8	539.3	540.2	535.1	545.1
民國五	七年	1968	492.9	480.4	488.2	484.7	494.5	504.5	505.4
民國五	八年	1969	484.5	474.7	475.1	435.9	455.6	477.1	480.9
民國五	九年	1970	467.6	454.4	443.0	449.8	455.4	459.8	464.2
民國六	年	1971	455.8	448.2	448.4	445.3	446.5	447.7	451.8
民國六	一年	1972	434.8	419.9	421.3	438.3	443.8	436.3	438.7
民國六	二年	1973	414.7	405.8	389.3	360.9	353.7	351.8	405.5
民國六	三年	1974	275.7	272.8	264.2	264.7	260.9	262.5	274.9
民國六	四年	1975	259.1	258.2	258.5	255.2	257.3	261.9	261.3
民國六	五年	1976	255.1	253.3	253.5	254.9	255.5	252.8	254.9
民國六	六年	1977	235.9	225.8	229.1	231.6	235.6	236.7	238.2
民國六	七年	1978	227.6	223.5	220.0	218.2	219.0	220.0	225.1
民國六	八年	1979	205.3	200.1	193.8	194.3	197.1	195.5	205.1
民國六	九年	1980	173.0	169.1	162.8	160.0	159.8	160.0	172.3
民國七	年	1981	147.9	146.4	144.7	145.5	146.5	146.7	148.2
民國七	一年	1982	144.3	140.1	141.4	142.6	142.6	143.2	143.9
民國七	二年	1983	142.1	142.1	141.7	141.7	141.7	144.9	142.0
民國七	三年	1984	141.5	141.0	140.5	141.1	141.1	142.6	142.0
民國七	四年	1985	142.5	143.1	140.8	140.9	140.9	144.5	142.2
民國七	五年	1986	142.2	141.4	137.9	138.2	138.2	140.8	141.3
民國七	六年	1987	140.3	139.2	138.7	139.9	139.9	138.1	140.5
民國七	七年	1988	139.1	137.2	136.8	135.8	135.8	136.6	138.8
民國七	八年	1989	133.9	132.8	129.4	128.2	131.5	132.4	132.9
民國七	九年	1990	127.8	125.7	121.4	124.1	126.6	126.7	127.6
民國八	年	1991	122.8	122.5	122.3	121.1	120.8	121.9	123.2
民國八	一年	1992	118.4	118.9	115.2	115.3	117.1	117.9	117.9
民國八	二年	1993	114.6	115.1	114.4	113.9	113.6	112.7	114.5
民國八	三年	1994	110.1	107.5	107.2	108.4	109.4	109.8	110.0
民國八	四年	1995	106.0	105.7	105.1	105.3	104.9	105.0	106.1
民國八	五年	1996	104.5	100.6	101.2	101.6	101.7	102.4	103.0
民國八	六年	1997	101.1	101.2	100.6	101.9	102.2	102.1	102.0
民國八	七年	1998	100.3	100.8	100.2	99.4	98.4	100.0	100.4
民國八	八年	1999	101.1	99.6	99.6	99.0	99.3	99.9	100.2
民國八	九年	2000	99.7	99.4	98.0	98.0	97.1	98.2	98.9
民國九	年	2001							

## 修頒「高雄市市地重劃與地籍地價業務聯繫要點」

高雄市政府地政處函 本處土地開發總隊及各地政事務所

90.3.20.高市地政五字第三一五二號

說明：檢送修正後「聯繫要點」乙份。

附件

高雄市市地重劃與地籍地價業務聯繫要點（修正條文）

- 一、為加強市地重劃與地籍、地價業務之協調與聯繫，以提高工作效率，特訂定本要點。
- 二、計畫辦理重劃區範圍內之都市計畫樁位經公告確定後，其公共設施用地未辦分割者，於實施範圍勘定後，土地開發總隊應洽請工務局實地點交都市計畫樁位，並於完成樁位點交及檢測無誤後，四 五日內辦竣分割及囑託轄區地政事務所辦理標示變更登記。
- 三、重劃區範圍邊界分割測量，由土地開發總隊檢送相關圖表冊資料，囑託轄區地政事務所於一個月內辦理完竣。
- 四、土地開發總隊對勘定重劃範圍內之土地，應造冊送請轄區地政事務所提供該範圍土地登記謄本（含地價資料）或磁性資料，並據以建立「重劃土地資料庫」。如有需要，得於範圍公告前，函請轄區地政事務所提供土地登記謄本或磁性資料，供核對重劃土地資料庫。
- 五、土地開發總隊於製作重劃前土地分配歸戶清冊時，遇有土地登記謄本內無統一編號（以流水號編號者），如對同一人（含公司法人）有多筆土地且住址不同時，應參照「申請土地登記應附文件法令補充規定第七項」查校，以確保當事人權益。
- 六、重劃範圍勘定後，土地開發總隊應將重劃前範圍圖二份，送地政處第二科及轄區地政事務所作為公告土地現值作業之參考。
- 七、重劃計畫書公告後，土地開發總隊應將實施範圍內土地，列冊函送轄區地政事務所於土地標示部其他登記事項欄，加註「第 期重劃區土地」字樣，區內地籍如有任何異動，轄區地政事務所應將異動資料通知土地開發總隊。
- 八、重劃區如有奉准禁止事項者，土地開發總隊應列冊將實施範圍內土地暨奉准禁止事項、期間、文號等，囑託轄區地政事務所於標示部其他登記事項欄註記之。前項禁止期間屆滿時，土地開發總隊應通知轄區地政事務所註銷前開禁止事項註記。
- 九、重劃後土地分配結果公告確定後三 日內，土地開發總隊應將重劃後土地分配圖三份送轄區地政事務所，作為劃分地價區段及建立地價資料之依據，其中異議未決土地，應明確標示於重劃後土地分配圖。
  - 、重劃後土地分配結果，於公告期間提出異議部分，經明確標示者，地政事務所得暫緩公告土地現值，土地開發總隊應於完成異議處理法定程序後一星期內，將確定後之重劃後土地分配圖，函送轄區地政事務所於一星期內報請地政處補列公告土地現值。
- 一、土地開發總隊於地籍測量完成並釐正相關資料後，應即檢附下列圖、冊及資料檔送交轄區地政事務所使用，並囑託辦理權利變更登記：
  - （一）重劃前後土地分配清冊。
  - （二）磁性資料檔：
    - （1）宗地資料檔。
    - （2）控制點座標檔（含都市計畫樁位）。
    - （3）地號界址檔（含成果表）。
    - （4）界址點座標檔（含參考點座標）。
  - （三）清冊資料：
    - （1）界址點座標清冊（含參考座標清冊）。
    - （2）控制點座標清冊（含圖根及都市計畫樁位）。遇有段界調整而重編地號時，應一併檢附新舊地段、地號對照清冊三份。



- 二、土地開發總隊將重劃前後土地分配清冊送轄區地政事務所辦理權利變更登記時，有應繳差額地價者，轄區地政事務所應於土地所有權部其他登記事項欄註記「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記」字樣。嗣後土地所有權人依規定繳清後，由土地開發總隊立即列冊送請轄區地政事務所註銷上開註記。
- 三、重劃後土地經法院囑託查封等限制登記時，其所有權部之其他登記事項欄註記有「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記」字樣者，地政事務所於辦竣登記函復法院時，應將副本抄送土地開發總隊。
- 四、土地開發總隊於囑託轄區地政事務所辦理權利變更登記時，應同時將重劃前後土地分配清冊一份函送稅捐稽徵處。轄區地政事務所於辦竣登記後，應告知土地開發總隊，並通知稅捐稽徵處釐正稅籍資料。
- 五、重劃後土地，如因漏誤、更正或異議處理結果，致土地位置地形變動者，土地開發總隊應於處理完竣一星期內，將確定之重劃後土地分配圖冊資料，函送轄區地政事務所釐正有關圖冊資料，並報請更正或補列公告土地現值。轄區地政事務所釐正完畢後應復知土地開發總隊，由土地開發總隊將更正後之圖冊資料通知稅捐稽徵處及土地所有權人。
- 六、重劃土地分配確定後，重劃前土地依平均地權條例第六條之一規定，因未達最小分配面積標準，不能分配土地而以現金補償者，土地開發總隊應即檢附登記申請書及登記清冊囑託轄區地政事務所辦理截止登記。

## 檢送修正「臺北市政府所屬各機關學校收入憑證管理要點」乙種

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

90.4.18.府財一字第九 二一五九三 號

附件

臺北市政府所屬各機關學校收入憑證管理要點

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為規範所屬各機關、學校（以下簡稱各機關）及特種基金收入憑證印製管理權責，以達分層負責，加強監督目的，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱各機關，為各使用收入憑證機關；所稱主管機關，為各機關之上級機關，使用機關為本府一級機關者，主管機關為該使用機關。
- 三、稅課收入憑證由臺北市稅捐稽徵處自行分類、編號、印製、保管、使用及管理。  
稅外收入憑證由各機關自行分類、編號、印製、保管、核發及稽核。  
特種基金收入憑證由各該基金管理機關自行分類、編號、印製、保管與稽核。  
各機關經收款項，如屬於暫收必須退還或代收代付性質者，其所需收入憑證，由該機關自行分類、編號、印製、保管、使用及管理。
- 四、依前點規定自行印製收入憑證機關，應將新增或修訂之憑證格式，陳報主管機關核定。
- 五、收入憑證之印製、驗收、保管、收發、使用、記帳工作，不得由同一單位或人員辦理。
- 六、請領收入憑證程序規定如下：
  - （一）請領單位填具收入憑證請領單，蓋妥各級主辦人員職名章，連同收入憑證核發單、收入憑證回單向經管核發單位洽領。
  - （二）經管核發單位應根據收入憑證請領單核實簽發，經各級主辦人員在收入憑證核發單上覆核簽章後，發交請領單位提領人員當面點清，並在收入憑證請領單附註欄內簽收。
  - （三）請領單位提領人員應將領到之收入憑證，連同經管核發單位簽發之收入憑證核發單，送請該單位主管核閱後，分別交付保管與記帳。

- (四) 請領單位保管人員驗收後，應將收入憑證回單於三日內送交核發單位存查。
- 七、稅外及特種基金收入憑證之使用、報告及管理，依下列規定辦理：
- (一) 收入憑證之記帳，應使用收入憑證登記簿，逐日按憑證名稱記載領存、使用數量及實收、繳庫金額情形。
- (二) 開立憑證自收現金者，承辦人員應逐日將領存、使用份數、號碼及實收金額情形，填入收入憑證報告單一式三份，連同現金送出納人員核對點收蓋章後，兩份由出納及會計人員分別記帳，一份由承辦人員存查。
- 前項收入憑證領用單位，應於每月 日前編製上月份使用收入憑證月報表一式二份，一份自存，一份送會計室查核。
- 八、作廢或註銷收入憑證之保存年限，適用會計法關於會計憑證之相關規定。其銷毀作業，應與同期開立之會計憑證一併辦理。
- 九、收入憑證登記簿之保存，適用會計法關於會計簿籍之相關規定。
- 收入憑證領發單、報告單及收入憑證月報表，自年度決算公布日起，至少保存三年，保存年限屆滿後，經主管機關之同意，得予銷毀。
- 、稅外及特種基金收入憑證如有遺失，應即將憑證名稱、份數、號碼、原因及時間陳報主管機關核備，有關失職人員，應按情節予以議處。
- 遺失之憑證定有金額者，應由遺失人按所定之金額賠償之；如不能確定遺失責任時，由機關長官及各經管人員連帶賠償。
- 稅外及特種基金收入憑證因不可抗力致滅失或毀損時，應將憑證名稱、份數、號碼及有關證明文件陳報主管機關，經查明屬實者，得免予議處或賠償。
- 一、各機關主管或經辦收入憑證人員卸職時，應將已用未用收入憑證列冊移交，並將有關帳冊予以截結，加蓋印章，註明日期。
- 二、各機關收入憑證管理情形，其主管機關及本府財政局得隨時派員抽查，如有違反本要點規定者，得依情節予以議處。
- 三、本要點所需各項單表簿冊，由各機關依所附統一格式自行印製使用。

## 中華民國八 九年 二月二 日修正公布之「台灣地區與大陸地區人民關係條例」部分條文，經行政院定自中華民國九 年二月二 日施行

臺北市府函 臺北市府各機關

90.2.16.府法三字第九 二一六七六 號

說 明：依行政院 90.2.16.台九 法字第 五七三七 二號函辦理。

附件

行政院函 本院各部會行處局署暨省市府

90.2.16.台九 法字第 五七三七 二號

主 旨：中華民國八 九年 二月二 日修正公布之「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」部分條文，經本院定自中華民國九 年二月二 日施行，請查照。

說 明：依「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第九 六條第二項規定辦理。

## 關於行政程序法規定人民申請案件期間計算方式之適用疑義乙案，本部意見如說明二

法務部函 行政院研究發展考核委員會

90.2.27.法九 律字第 四五二號

說明：

一、復 貴會九 年一月三日（九 ）會管字第 二一一號函。

二、本部意見分述如下：

（一）綜合意見：

1. 按行政程序法（以下簡稱本法）之規範範圍以行政機關行使公權力影響人民權利義務之行政行為為限。本法第五 一條第一項規定：「行政機關對於人民依法規之申請，除法規另有規定外，應按各事項類別，訂定處理期間公告之。」所稱「人民依法規之申請」，係指涉及人民權益具有外部效力之行政行為，與機關內部為管制公文流程所設處理時限之規定，二者規範目的並不相同，至「法規」之定義，應參考本部八 九年七月二 日法八 九律決字第 二五八號函所附「行政程序法各條文中『法規』之涵義彙整表」。故「文書處理檔案管理手冊」（以下簡稱手冊）第八 點第一項第三款所稱之「申請」，應以其適用中央法規之涵義，是否與上開意義相符而定，宜先請釐清。
2. 依本法第五 一條規定意旨，行政機關對於人民依法規之申請，除法規另有規定外，應按各事項類別，訂定處理期間並予公告，未依上開規定訂定處理期間者，其處理期間為二個月。其「期間」之計算，應依本法第四 八條之規定，併予陳明。
3. 本法已自九 年一月一日施行，該手冊規定與本法牴觸者，似應配合酌予修正。

（二）關於手冊第八 點：

1. 來函所附適用疑義對照表說明一部分：手冊第八 點第一項第三款有關各項申請案件處理時限管制之規定，是否屬本法第五 一條第一項規定處理期間乙節，請參考說明二（一）之1本於職權釐清之。另「處理期間」如於本法施行前已為公告，因本法尚未施行，尚難謂屬首揭規定之「公告處理期間」。準此，各機關除法規另有規定外似應依首揭條文規定，按事項類別訂定處理期間並公告之。
2. 來函所附適用疑義對照表說明二、三部分：按「期間以日、星期、月或年計算者，其始日不計算在內。但法律規定即日起算者，不在此限。（第二項）期間不以星期、月或年之始日起算者，以最後之星期、月或年與起算日相當日之前一日為期間之末日。但以月或年定期間，而於最後之月無相當日者，以其月之末日為期間之末日。（第三項）」本法第四 八條第二項、第三項業已明定「期間」之計算方式。依手冊第八 點第一項第三款及第三項所定管制處理時限，如係指本法第五 一條第一項所定之「處理期間」，應依上開規定辦理（本部九 年二月 五日法九 律字第 二八五八號函參照）。

（三）關於手冊第八 一點：

1. 來函所附適用疑義對照表說明一部分：同前揭說明二（二）之1。
2. 來函所附適用疑義對照表說明二部分：依本法第四 九條規定：「基於法規之申請，以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。」其立法目的係因郵寄期間往往非申請人所能掌握，故將郵遞期間予以扣除，俾免申請人因郵遞期間之延誤而遲誤法規規定期間。又行政機關對於人民申請事件之處理期間，本法雖未明定自何時起算，惟依訴願法第二條規定：「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，亦得提起訴願。（第一項）前項期間，法令未規定者，自機關受理申請之日起為二個月

。(第二項)行政機關之處理期間係自機關受理申請之日起算，上開在郵期間之扣除並不影響行政機關之處理期間(本部八八年一月九日法八八律字第四五一六號函說明二(三)之2參照)。

3. 來函所附適用疑義對照表說明三部分：本法第五一條第一項及第五項分別規定：「行政機關對於人民依法規之申請，除法規另有規定外，應按各事項類別，訂定處理期間公告之。」「行政機關因天災或其他不可歸責之事由，致事務之處理遭受阻礙時，於該項事由終止前，停止處理期間之進行。」人民申請書件記載事項不完備或不充分，致行政機關無法受理，須限期補正者，依上述規定，自係屬「行政機關因其他不可歸責之事由，致事務之處理遭受阻礙」，因而於該項事由終止前，停止處理期間之進行，俟補正後再接續已進行之期間合併計算處理期間(本部八八年一月九日法八八律字第四五一六號函說明二(三)之1參照)。至行政機關執行職務自應瞭解相關法規之規定，故如有因適用法令疑義而層轉核示，似非屬前揭規定之「其他不可歸責之事由」。

三、檢附本部八九年七月二日法八九律決字第 二五八號函所附「行政程序法各條文中『法規』之涵義彙整表」乙冊、八八年一月九日法八八律字第四五一六號函及九九年二月五日法九律字第二八五八號函影本各乙份供參。

附件一

法務部函 財政部金融局

88.11.19 法 88.律字第四五一六號

主旨：關於 貴局函詢行政程序法疑義八則乙案，復如說明二，請 查照參考。

說明：

一、復 貴局八八年 月八日台融局(一)字第八八七六二一七八號函。

二、本件依來函所列疑義分別折述如次：

(一)關於來函說明一之疑義，俟函報行政院裁示後，再予函復。另來函說明五、六之疑義，俟提請本部「行政程序法諮詢小組」開會討論獲致具體結論後，再予以函復。

(二)關於來函說明二部分，係屬各機關執行層面之問題，非該法適用之疑義，宜由各機關視情形依職權自行審酌之。

(三)關於來函說明三部分：

1. 按行政程序法(以下簡稱本法)第五一條第一項及第五項分別規定：「行政機關對於人民依法規之申請，除法規另有規定之，應按各事項類別，訂定處理期間公告之。」「行政機關因天災或其他不可歸責之事由，致事務之處理遭受阻礙時，於該項事由終止前，停止處理期間之進行。」人民申請書件記載事項不完備或不充分，致行政機關無法處理，須限期補正者，依上述規定，自係屬「行政機關因其他不可歸責之事由，致事務之處理遭受阻礙」，因而於該項事由終止前，停止處理期間之進行，俟補正後再接續已進行之期間合併計算處理期間；非如來函說明三所述「自補正之日重行計算處理期間」。至於命人民補正書件之次數，本法並未明文規定命人民補正之次數，惟依本法第八條前段規定：「行政行為，應以誠實信用方法為之，」之意旨，除人民補正書件仍有不完備或不符規定者外，命補正次數仍以一次為宜。

2. 本法第四九條規定：「基於法規之申請，以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。」其立法目的係因郵寄期間往往非申

請人所能掌握，故將郵送期間予以扣除，俾免申請人因郵送期間之延誤而遲誤法規規定期間，行政機關自不得逕以命令規定改採到達主義，否則將與上開規定有所抵觸。又行政機關對於人民申請書件之處理期間，本法雖未明定自何時起算，惟依訴願法第二條規定：「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，亦得提起訴願。」前項期間，法令未規定者，自機關受理申請之日起為二個月。」行政機關之處理期間係自機關受理申請之日起算，上開在郵期間之扣除並不影響行政機關之處理期間。

- (四) 來函說明四部分：依行政程序法第九 六條第一項第一款後段規定：「如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所，及管理人或代表人之姓名、出生年月日、性別、身分證統一號碼、住居所。」行政處分之相對人不論係法人或其他設有管理人或代表人之團體，除應記載其名稱、事務所或營業所外，尚應記載法人之代表人或其他設有管理人或代表人之團體之管理人或代表人之姓名、出生年月日、性別、身分證統一號碼、住居所。至於行政處分如漏未記載管理人或代表人之個人資料，是否影響該處分之效力，則應視其是否因而影響行政處分相對人身分之認定，如不致有識別之錯誤，似尚不致影響行政處分之效力。
- (五) 來函說明七部分：中央法規標準法第七條之「職權命令」是否刪除係屬政策問題，如中央法規標準法之「職權命令」予以刪除，且各機關之職權命令亦配合行政程序法之施行於九 一年一月一日完成檢討，則無問題；如未完成上開程序，現有之職權命令如何定位，另案再行討論。
- (六) 關於來函說明八所提建請速編印問答手冊乙節，本部已委請學者研擬問答內容中。

附件二

法務部函 財政部

90.2.15.法九 律字第 二八五八號

主 旨：有關行政機關依行政程序法第五 一條規定，對於人民依法規之申請應訂定處理期間公告之，該處理期間應否含星期例假日、國定假日疑義乙案，本部意見如說明二，請 查照參考。

說 明：

- 一、復 貴部九 一年一月 一日台財稅字第 八九 八二七五六號函。
- 二、按行政程序法（以下簡稱本法）第四 八條第四項規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日；」依其意旨，除有同條第五項之情形外，期間僅於末日為假日時，始得扣除該假日（末日），則行政機關依本法第五 一條第一項規定訂定之處理期間，應含星期日、國定假日或其他休息日在內。惟為因應處理期間適逢連續假日較長者，避免實際工作日數過短，造成執行上困難，建議於依本法第五 一條第一項規定公告處理期間，以附註方式明訂：「處理期間遇連續三日以上之國定假日或他休息日時，其期間延長若干日數」（請視實際需要明訂延長之日數）。俾資適用。

**關於行政機關依行政程序法第 六條、第一百三 八條暨政府採購法（勞務採購）程序與得標廠商簽訂之契約是否屬「行政契約」等疑義乙案，本部意見如說明二**

法務部函 桃園縣政府

說 明：

- 一、復 貴府九 年一月四日府環行字第三五六 七四號函。
- 二、本部意見如下：
  - (一) 查關於行政契約，依行政程序法（以下簡稱本法）第一百三 五條之規定，公法上法律關係除其性質或法規規定不得締約外，得以契約設定、變更或消滅之。復依本法第 六條第一項規定：「行政機關得依法規將其權限之一部分，委託民間團體或個人辦理。」其所謂「權限委託」係指涉及公權力行使之權限移轉，如不涉及公權力之行使，則不屬之。準此，行政機關依上揭規定將其權限委託民間團體或個人辦理，而雙方訂定契約者，該契約應屬行政契約。
  - (二) 次查，本法之規範範圍，係以行政機關行使公權力之行為為限（本法第二條第一項、第三條第一項及行政院函送立法院該法草案總說明參、立法原則參照。），而「政府採購法」則係以政府機關、公立學校、公營事業辦理工程之定作、財物之買受、定製、承租及勞務之委任或僱傭等私經濟行政為適用範圍（該法第二條、第三條及其立法說明參），有關此等採購事項，應依政府採購法及其子法之規定判斷之，似不生行政程序法之適用問題（本部八 八年八月二日法八八律字第 二九七四二號函參照）。
- 三、檢附本部前開函影本乙份供參。

附件

法務部函 行政院秘書處

88.8.2.法 88.律字第 二九七四二號

主 旨：奉 交下總統府秘書長函送「總統府與所屬機關辦理有關『政府採購法』規定事項權責劃分表」，囑就該法通案適用及與未來「行政程序法」第 五條施行之關連性等問題研提意見乙案，復如說明二。請 查照轉陳。

說 明：

- 一、復 貴處本（八 八）年七月二 一日台八 八內移字第四五一七九號交議案件通知單。
- 二、本部意見如下：

按「行政程序法」之規範範圍，係以行政機關行使公權力之行為為限（行政程序法第二條第一項、第三條第一項及行政院函送立法院該法草案總說明參、立法原則參照。），而「政府採購法」則係以政府機關、公立學校、公營事業辦理工程之定作、財物之買受、定製、承租及勞務之委任或僱傭等私經濟行政為適用範圍（該法第二條、第三條及其立法說明參照），有關此等採購事項，應依政府採購法及其子法之規定判斷之，似不生行政程序法之適用問題。

## 檢送法務部有關行政機關依行政程序法第一百六 條第二項規定發布行政規則之處理方式函示原函影本乙份

臺北市府地政處函 臺北市府地政處各科室、臺北市府地政處所屬各所隊

90.4.22.北市地資字第九 二 七七二四 號

說 明：依臺北市府九 年三月二 八日府法秘字第九 三四 五八 號函辦理。

附件一

法務部函 總統府參事室等

90.3.22.九 律字第 一四七號

主 旨：關於行政機關依行政程序法第一百六 條第二項規定發布行政規則之處理方式，

如說明一至二。請 查照參考。

說 明：

- 一、按行政程序法第一百六 條第二項規定：「行政機關訂定前條第二項第二款之行政規則，應由其首長簽署，並登載於政府公報發布之。」關於上開規定之具體作法，經本部二度函請行政院秘書處釋示，奉行政院秘書處分別於八 九年 二月二 二日以台八 九秘字第三五五八七號函及九 年一月 九日以台九 秘字第一六一號函復略以：「查現行法制作業中為『發布』者，皆係以『令』為之， 復查行政程序法第一百六 條第二項規定，同法第一百五 九條第二項第二款之行政規則，須登載於政府公報『發布』之，其意應與同條第二項第一款之行政規則以函分行之方式，有所區別； 另該行政規則之生效日期，則可於發布令或分行函或刊登公報之分行函中加以敘明。」、「各機關就其主管法規為協助下級機關或屬官所為統一解釋法令之『函釋』內容，自行政程序法施行後，即應改以『令』發布，尚無有以『令』發布『函』之必要。」
- 二、依前開行政院秘書處函釋，茲說明各機關依行政程序法第一百六 條第二項規定，發布同法第一百五 九條第二項第二款行政規則之處理原則如下：
  - (一) 各機關對於非主管法規所為之解釋，以函答復即可，不必刊登公報。
  - (二) 各機關對於主管法規所為之解釋，如係關於具體個案之法律適用疑義者，須以函答復，並刊登公報；如非具體個案，而係抽象之法律解釋者，處理方式同上。
  - (三) 上述所列二種情形，如認有全體機關一體適用之必要者，應以「令」發布，其方式有二：一為以令發布，受文者為機關辦理刊登公報事宜之單位，並另以函回復來函機關；二為以令發布，受文者正本為機關辦理刊登公報事宜之單位，副本列各有關機關，並以括弧說明（兼復 機關 年 月 日 字第 號函）。」
- 三、檢附前開行政院秘書處八 九年 二月二 二日及九 年一月 九日函影本各一份供參。

附件二

行政院秘書處函 法務部

89.12.22.台八 九秘字第三五五八七號

主 旨：貴部函，為因應行政程序法第一百六 條第二項之適用，建請修正「文書處理檔案管理手冊」之相關規定一案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴部八 九年 二月四日法八 九律字第 五二八號函。
- 二、查現行法制作業中為「發布」者，皆係以「令」為之，並無來函所稱「函頒」之情形。至以函分行或刊登公報，僅屬周知之方式，非屬「發布」之程序。
- 三、復查行政程序法第一百六 條第二項規定，同法第一百五 九條第二項第二款之行政規則，須登載於政府公報「發布」之，其意應與同條第二項第一款之行政規則以函分行之方式，有所區別；況第一百五 九條第二項第一款所稱之「行政規則」，亦不乏有刊登政府公報之情事，因此，對第一百五 九條第二項第二款之行政規則，如仍與同條第二項第一款同以「函」分行，則兩者將不易區分其性質。
- 四、至該等行政規則以令發布與法規命令如何區分一節，按行政程序法第一百五 條第二項，已明定法規命令之內容應明列其法律授權依據，當不致有行政規則與法規命令無法區分之情事；另該行政規則之生效日期，則可於發布令或分行函或刊登公報之分行函中加以敘明。

附件三

行政院秘書處函 法務部

90.1.19.台九 秘字第 一六一號

主 旨：貴部函，為因應行政程序法第一百六 條第二項之適用，建請修正「文書處理檔案管理手冊」之相關規定，執行上尚有疑義，爰再請釋示一案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴部九 年一月二日法九 律字第 四八九 號函。
- 二、依「文書處理手冊」之規定，有關行政程序法第一百五 九條第二項第二款所定行政規則，係以令發布，其目的即在與同法第一百五 九條第二項第一款之行政規則以函分行之情形有所區別，並符合現行法制作業有關「發布」之程序。
- 三、依前開說明，各機關就其主管法規為協助下級機關或屬官所為統一解釋法令之「函釋」內容，自行政程序法施行後，即應改以「令」發布，尚無有以「令」發布「函」之必要；又目前以「令」發布者，非僅限於法規，對於其發布內容非屬法規者，自無須以法條格式呈現；至該等行政規則之生效日期，本處八 九年 二月二 二日台八 九秘字第三五五八七號函業已敘明可於發布令或分行函或刊登公報之分行函中予以敘明。

### 內政部函釋有關取得原住民身分及原住民身分法第七條第一項適用疑義一案

高雄市政府民政局函 本市各區戶政事務所

90.4.4.高市民政四字第 三九八二號

說 明：

- 一、依據內政部九 年三月二 七日台（九 ）內戶字第九 三七 五號函辦理。
- 二、檢附前開函及附件影本一份。

附件一

內政部函 台北市政府民政局、高雄市政府民政局、各縣（市）政府（不含宜蘭縣）

90.3.27.台（九 ）內戶字第九 三七 五號

主 旨：有關取得原住民身分及原住民身分法第七條第一項適用疑義一案，請依行政院原住民委員會說明辦理，請 查照。

說 明：

- 一、依據行政院原住民委員會九 年三月 五日台（九 ）原民企字第九 三三二七號函副本（影本如附件）辦理。
- 二、前函疑義問題請參考宜蘭縣政府九 年二月廿一日九 府民戶字第一五八一八號函（影本如附件）。

附件二

行政院原住民委員會函 宜蘭縣政府

90.3.15.台（九 ）原民企字第九 三三二七號

主 旨：貴縣有關於智仁君申請取得原住民身分及原住民身分法第七條第一項適用之疑義，復如說明二、三，請 查照。

說 明：

- 一、復 貴縣九 年二月二 一日九 府民字第一五八一八號函。
- 二、原住民身分法第五條第三項規定：「本法施行前，未滿七歲之非原住民為原住民父母收養者，不受前項養父母須年滿四 歲且無子女規定之限制。」，依據上開規定，非原住民於本法施行前（即民國九 年一月一日以前）被收養者，仍須具備「非原住民未滿七歲」及「養父母均為原住民」二項條件，始可取得原住民身分，于智仁君僅養父是原住民，故不能取得原住民身分。至如收養關係終止，自



可依同法第四條第二項及第七條第一項規定，從母姓（生母之本姓）或原住民傳統名字取得原住民身分。

- 三、查原住民身分法第七條第一項之立法理由：「姓名條例第一條第二項規定：『臺灣原住民族之姓名登記，依其文化慣俗為之；其已依漢人姓氏登記者，得申請回復其傳統姓名，主管機關應予核准。』，須具有原住民身分者，始能回復傳統姓名。原本不具原住民身分之子女，如願意改從原住民傳統名字以取得原住民身分，足以表彰其對於原住民之強烈認同，應不受姓名條例上開條文先具有原住民身分始可回復原住民傳統姓名之限制，爰明定排除該條之適用。」，依據上開立法理由，第七條第一項有關姓名條例第一條第二項之排除規定，僅針對「有原住民身分者始可回復傳統名字」之規定，俾尚未取得原住民身分者可依相關規定變更為原住民傳統名字後再取得原住民身分，至於原住民傳統名字之登記，仍應依據姓名條例第一條第二項之規定，依其文化慣俗為之，不得自行創設。

## 函轉內政部營建署釋示「研商中華民國建築師公會全國聯合會所提九二一災後住宅重建相關法規配合措施會議紀錄」乙案函件影本乙份

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.4.16.北市地一字第九 二 九一五五 號

說明：依臺北市府工務局九 年四月 日北市工建字第九 四二七九四三 號函辦理。

附件一

臺北市府工務局函 臺北市建築師公會、臺灣省建築師公會臺北市聯絡處、臺北市建築投資商業同業公會

90.4.10.北市工建字第九 四二七九四三 號

主旨：函轉內政部營建署「研商中華民國建築師公會全國聯合會所提九二一災後住宅重建相關法規配合措施案會議紀錄」乙案函件影本，請轉知 貴會會員查照。

說明：

- 一、依內政部營建署九 年三月二 二日九 營署字第九 六五七三號函辦理。
- 二、納入九 年內政部建管法令函釋彙編第五 號，目錄第一組第三六號。
- 三、網路網址：WWW.DBA.TCG.GOV.TW。

附件二

內政部營建署函 行政院九二一震災災後重建推動委員會等

90.3.22.九 營署建管字第九 六五七三號

主旨：檢送研商中華民國建築師公會全國聯合會所提九二一災後住宅重建相關法規配合措施案會議紀錄乙份，請 查照。

附件三

會議紀錄

- 一、開會事由：研商中華民國建築師公會全國聯合會所提九二一災後住宅重建相關法規配合措施乙案
- 二、開會時間：九 年三月八日（星期四）下午二時 分
- 三、開會地點：本署第四會議室
- 四、主持人：李組長玉生 紀錄：楊哲維
- 五、出（列）席單位及人員：（略）
- 六、討論：（略）
- 七、結論：  
（一）關於中華民國建築師公會全國聯合會建議山坡地或森林區農舍重建時，其簡易

水土保持申報書之審查作業，應予以簡化乙節，請行政院農業委員會基於合理照顧農民，惠予協助簡化。至山坡地建築物震災重建時，其適用建築技術規則建築設計施工編山坡地建築專章部分條文有困難者，得由直轄市、縣（市）主管建築機關依同規則總則編第三條之二規定，另定適用規定，報經本部核定後實施。

- (二) 關於建議震災受災戶易地重建，得依「九二一大地震災區個別建築物重建規劃設計費獎勵要點」申請規劃設計費補助乙節，業經本署九一年三月一日研商「九二一大地震災區個別建築物重建規劃設計費獎勵要點」修正案，已決議納入修正草案條文。
- (三) 查依九二一重建暫行條例第三條規定申請重建者，得按原合法之建築面積重建，不受建蔽率之限制，本部八九年九月二日台八九內營字第八九八五七八號函（如附件一）已有明釋。
- (四) 關於建議災區重建申請補發建照，先行動工之部分免罰款乙節，請各地方主管建築機關依現行法令規定兼顧重建戶困難衡酌實情，本諸權責為適當之處理。
- (五) 有關九二一震災災區農業用地興建農舍之資格條件，請依照九二一震災災區農業用地興建農舍暫行辦法第二條規定認之。
- (六) 震災重建區土地產權有爭議無法自行重建者，直轄市、縣（市）政府得依九二一震災重建暫行條例第三、四條之一規定，採區段徵收或市地重劃方式開發新社區，並興建住宅，以協助解決不同能力災民居住需求。
- (七) 關於震災重建區申請重建時，凡建築物之設計、施工、構造及設備適用建築技術規則有困難部分，請各地方主管建築機關考量其實際情形，儘速依建築技術規則總則編第三條之二規定，研訂其適用規定。
- (八) 為儘速處理重建區建築相關法令疑義，中央主管建築機關將視實際需要不定期召開專案會議，重建區各地方主管建築機關應定期邀集建築師公會全國聯合會及當地建築師公會（辦事處），召開專案會議協調解決相關疑義案件，以加速重建案件建築執照之審查作業。其所獲各項結論，請建築師公會全國聯合會轉知各會員公會查照。
- (九) 關於重建區各種臨時性建築之興建規定，行政院九二一震災災後重建推動委員會八八年一月二三日（八八）建委企字第二一九六號函（如附件二）已有明釋。依上開規定，縣（市）政府或經其授權之相關各鄉、鎮、市應根據本身特性及需要，訂定必要的管制規定，以為執行之依據。至於建築師公會全國聯合會所提臨時建築之各項措施，宜請該公會基於社會公益，提供民眾專業協助。
- ( ) 另關於重建區建築基地申請鑑界，因人力不足，致時程冗長乙節，請本部地政司研究協助縮短相關時程。
- (一) 依九二一震災重建暫行條例第三條規定申請重建者，並無限制其申請建造執照之戶數，本部八九年四月四日台八九內營字第八九五二三一號函（如附件三）業有明釋。
- (二) 關於重建區建築物因地震損壞，必須拆除重建或改建或修建之認定，請依九二一震災災區建築管理簡化規定第六點規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關視實際需要規定之。

八、散會。

最高法院民事判決

八九年度台上字第一五八號  
八九年七月三日

(1) 裁判要旨：

按當事人之訴訟代理人無代理權，出庭為言詞辯論，即屬民事訴訟法第四百六九條第四款所謂當事人於訴訟未經合法代理，非經明示或默示補正，其判決當然為違背法令。查被上訴人在原審選任之訴訟代理人蘇德建，據其提出之委任書載明蘇德建並無特別代理權；蘇德建於委任林合民律師為複代理人，亦表明林合民律師無特別代理權；則林合民律師委任許寶方律師、陳添輝律師為複代理人，並由陳添輝律師出庭為言詞辯論，顯有當事人於訴訟未經合法代理之違法情形，亦未經被上訴人補正，依上說明，原判決即有當然違背法令之情形。

(2) 參考法條：

民事訴訟法第七 條第一項、第四百六 九條第四款。

上訴人 黃啟銘 住台北市農安街二三號九樓

訴訟代理人 林佩儀 律師

陳麗菁 律師

上訴人 黃啟慧 住台北市延平北路二段一九八號

黃啟誠 住同右

黃啟峰 住同右

被上訴人 台灣銀行 設台北市重慶南路一段一二 號

法定代理人 何國華 住同右

訴訟代理人 蘇德建 住同右

複代理人 黃瑞敏 住同右

右當事人間請求返還消費借貸款事件，上訴人對於中華民國八 八年 一月九日臺灣高等法院第二審判決（八 六年度重上字第二三五號），提起上訴，本院判決如左：

主文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理由

按當事人之訴訟代理人無代理權，出庭為言詞辯論，即屬民事訴訟法第四百六 九條第四款所謂當事人於訴訟未經合法代理，非經明示或默示補正，其判決當然為違背法令。查被上訴人在原審選任之訴訟代理人蘇德建，據其提出之委任書載明蘇德建並無特別代理權（見原審第一卷第四九頁）；蘇德建於委任林合民律師為複代理人，亦表明林合民律師無特別代理權（見一審第一卷第四八頁）；則林合民律師委任許寶方律師、陳添輝律師為複代理人（見原審第一卷第一 二、一八八頁），並由陳添輝律師出庭為言詞辯論，顯有當事人於訴訟未經合法代理之違法情形（見原審第二卷第一一五 一一八頁），亦未經被上訴人補正，依上說明，原判決即有當然違背法令之情形。上訴論旨，求為廢棄原判決，自不能謂無理由。

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

## 最高法院民事判決

八 九年度台上字第一九八三號

八 九年八月二 五日

(1) 裁判要旨：

土地法第三 四條之一第一項，係就數人共有土地或建築物，而為處分、變更或設定負擔時，所為之規定。故於共同共有之情形，亦僅於數人共同共有土地或建

築物時，始得依同條第五項準用第一項之規定，數人如就土地或建築物之應有部分有共同共有權利時，自無準用該條第一項規定之餘地。

(2)參考法條：

土地法第三 四條之一第一項、第五項。

上訴人 黃永添 住台灣省彰化縣線西鄉寓埔村中央路二段二四九巷二號  
(送達代收人 吳榮昌律師)

被上訴人 林位全 住台灣省彰化縣彰化市新興里自強路一一七之一號  
沈泯慧(原姓名沈巧惠)

住同右縣二林鎮二溪路一之 四號

沈巧雯

住台灣省台中縣太平市宜欣里欣平路六五巷三三弄六一號

沈瑾莉(原姓名沈富菁)

住同右市宜信街五二巷四三弄一六 號

沈正一 住同右市宜欣里欣平路六五巷三三弄六一號

右二人共同

法定代理人 劉瓊茹 住同右市宜信街五二巷四三弄一六 號

被上訴人 陳傳銘 住台灣省彰化縣秀水鄉馬興村益源巷八號

陳傳榮 住台灣省台中市北屯區新平里中清路九九之五號

陳秀吉 住台灣省台北縣永和市勵行路八四巷五號四樓

林陳秀圭 住台北市文山區景華里景興路四二巷六街一號二樓

陳秀妤 住台灣省台北縣新莊市中信里中義街二 三號二樓

游富強 住台灣省彰化縣彰化市阿夷里福成街五八之二號

林許鑾 住同右市新興里自強路一一七之 號

林政雄 住台北市南港區玉成街五二巷二弄七號

林清沛 住台灣省台南縣鹽水鎮後宅巷後寮五二號

林美華 住台北市南港區重陽路一六六巷 弄二二號三樓

林鈞鈞 住台灣省彰化縣彰化市永福里陳稜路三巷 五號三樓

林婉鈞 住同右

林淳鈞 住同右

林才翔 住同右

右一人法定

代理人 劉麗春 住同右

被上訴人 林清龍 住同右市自強路一一七之 樓

詹滋娟 住同右市南郭路一段二四九巷 二號

詹呈瑞 住同右

詹呈奇 住同右市新興里自強路一一七之五號

詹森雄 住台灣省彰化縣彰化市南郭路一段二四九巷 二號

右當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國八 七年 一月二日臺灣高等法院臺中分院第二審判決(八 六年度重上字第一三七號)，提起上訴，本院判決如左：

主文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

本件上訴人主張：坐落彰化縣彰化市西勢子段過溝子小段五七及五七之一地號土地，其中

應有部分各七二分之二四，均係登記為被上訴人林位全、詹呈瑞、詹呈奇、詹森雄、詹滋娟、陳傳銘、陳傳榮、陳秀吉、林陳秀圭、陳秀姪及已死亡之林庚露、林阿 共同共有，均未辦理分別共有之登記。而林庚露之繼承人林許鑾、林政雄、林清沛、林美華、林清龍、林鈞鈞、林婉鈞、林淳鈞、林才翔，及林阿 之繼承人沈巧惠、沈巧雯、沈富菁、沈正一應分別就被繼承人林庚露、林阿 所遺系爭土地公同共有七二分之二四部分辦理繼承登記，業經第一審法院更審前判決確定。又坐落同小段五七之二地號土地，仍登記已死亡之林汝梅應有部分七二之二四，其繼承人同為上開被上訴人，均未辦理繼承登記。其中林庚露於民國八 二年一月二 一日將繼承上開三筆土地公同共有權利其中之五分之一（即三六 分之二四、合計面積 二八六公頃）其中之二 五坪（三筆土地合計即應有部分二一六 分之七 ）出賣予被上訴人游富強，被上訴人游富強於同日再以新台幣（下同）一百萬元轉賣與伊。林庚露另於八 二年七月二 二日將繼承三筆土地其中之三三 六坪即公同共有應有部分各二一六 分之九三（即合計 一一一公頃），以一百六五萬元出賣與伊。被上訴人詹森雄則於八 二年一月二 一日將其繼承上開三筆土地公同共有七二分之二四中之五分之一中之四分之一即一四四 分之二四，合計面積 七一公頃即二一 四七坪，以八 六萬六千元賣予伊。被上訴人沈巧惠、沈巧雯、沈富菁、沈正一亦將繼承自林阿 由林汝梅所遺之系爭三筆土地公同共有七二分之二四中之五分之一中之四分之一即一四四 分之二四，合計面積 七一公頃即二一 四七坪，由四人之法定代理人劉玉春（現已更名為劉瓊茹）以四百二 六萬五千元出賣予伊。被上訴人林許鑾、林政雄、林鈞鈞、林婉鈞、林淳鈞、林才翔、林清沛、林美華、林清龍、沈巧惠、沈巧雯、沈富菁、沈正一及詹森雄應將其所出賣之應有部分辦理所有權移轉登記與伊，伊並代位請求上開被上訴人向其餘公同共有之被上訴人辦理公同共有變更為分別共有之登記，且除被上訴人林位全外其餘被上訴人均同意變更，同意之共有人之應繼分已達三分之二，並有逾半數之共有人同意，已符合土地法第三 四條之一第一項之規定，得將公同共有物由公同共有變更為分別共有，予以有效之處分。上開出賣人應於辦理為分別共有登記後，再將其賣與伊之應有部分移轉登記與伊，被上訴人林許鑾、林政雄、林清沛、林美華、林清龍及林鈞鈞、林婉鈞、林淳鈞、林才翔並應將其賣予被上訴人游富強之應有部分二 五坪移轉登記與被上訴人游富強，再由被上訴人游富強將之移轉登記與伊等情。爰求為命（一）游富強外其餘被上訴人將坐落彰化縣彰化市西勢子段過溝子小段五七地號建面積 七五七公頃及同小段五七之一地號建面積 一五八四公頃土地各公同共有七二分之二四，均辦理分別共有登記為被上訴人林許鑾、林政雄、林清沛、林美華、林清龍應有部分各二一六 分之二四，被上訴人林鈞鈞、林婉鈞、林淳鈞、林才翔應有部分各二一六 分之六，被上訴人林位全應有部分三六 分之二四，被上訴人詹呈瑞、詹呈奇、詹滋娟、詹森雄應有部分各一四四 分之二四，被上訴人陳傳銘、陳傳榮、陳秀吉、林陳秀圭、陳秀姪應有部分各一八 分之二四，被上訴人沈泯慧、沈巧雯、沈瑾莉、沈正一各一四四 分之二四。（二）游富強外其餘被上訴人將其被繼承人林汝梅所遺坐落彰化縣彰化市西勢子段過溝子小段五七之二地號建面積 一九五四公頃土地應有部分七二分之二四，辦理繼承登記為被上訴人林許鑾、林政雄、林清沛、林美華、林清龍應有部分各二一六 分之二四，被上訴人林鈞鈞、林婉鈞、林淳鈞、林才翔應有部分各二一六 分之六，被上訴人林位全應有部分三六 分之二四，被上訴人詹呈瑞、詹呈奇、詹滋娟、詹森雄應有部分各一四四 分之二四，被上訴人沈正一、陳傳銘、陳傳榮、陳秀吉、林陳秀圭應有部分各一四四 分之二四之判決（請求辦理移轉登記部分，第一審更審前判決上訴人勝訴後，未據敗訴之被上訴人聲明不服，已告確定）。

被上訴人林位全則以：林汝梅遺留者為彰化市西勢子段過溝子小段五七、五七之一及五七之二地號土地之應有部分七二分之二四，按應有部分權利之公同共有不適用土地法第三 四條之一第一項之規定，上訴人所請求者乃將應有部分權利之公同共有變更為分別共有，自不能依土地法第三 四條之一第一項處分，應依民法之規定經全體共有人同意始可。且

依民法第一千一百五 一條規定，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，將公同共有變更為分別共有登記，係終止公同共有之關係，須全體繼承人同意。訴訟上之認諾並非民法上處分之意思表示，不得以部分被上訴人之認諾，推論為處分之同意。劉玉春為被上訴人沈巧惠、沈巧雯、沈富菁、沈正一之法定代理人並非林阿 之繼承人，無權利處分遺產，且父母須為子女之利益，始得處分子女之財產，劉玉春何能代理上開被上訴人四人移轉登記系爭土地。繼承登記非須全體繼承人為之，繼承人間並無繼承登記請求權存在，上訴人不能代位其餘被上訴人請求繼承登記。又林汝梅之繼承人林庚露、詹林金、陳林阿甘、林阿 均已於三 五年四月二日拋棄繼承，其繼承人自不得再登記為系爭土地之共有人，更不得再將其應有部分移轉登記與他人等語，資為抗辯。

原審依審理之結果，以：上訴人主張坐落彰化市西勢子段過溝子小段五七及五七之一地號土地應有部分各七二分之二四，均登記為被上訴人林位全、詹呈瑞、詹呈奇、詹森雄、詹滋娟、陳傳銘、陳傳榮、陳秀吉、林陳秀圭、陳秀姪及已死亡之林庚露、林阿 公同共有，未辦理分別共有之登記，而林庚露、林阿 之繼承人應就其繼承林庚露、林阿 所遺系爭土地公同共有七二分之二四部分辦理繼承登記，業經第一審法院更審前判決確定。另坐落同小段五七之二地號土地，仍登記已死亡之林汝梅應有部分七二之二四，其繼承人同為上開被上訴人，均未辦理繼承登記。林庚露於八 二年一月二 一日將繼承上開三筆土地公同共有七二分之二四其中之五分之一其中之二 五坪出賣予被上訴人游富強，游富強於同日再以一百萬元轉賣與上訴人。林庚露另於八 二年七月二 二日將繼承上開三筆土地其中之三三 六坪即應有部分各二一六 分之九三，以一百六 五萬元出賣與上訴人。被上訴人詹森雄則於八 二年一月二 一日將其繼承上開三筆土地公同共有七二分之二四中之應有部分五分之一中之四分之一即一四四 分之二四，合計面積 七一公頃即二 一 四七坪，以八 六萬六千元賣予上訴人。被上訴人沈巧惠、沈巧雯、沈富菁、沈正一亦將其繼承之系爭三筆土地公同共有七二分之二四中之應有部分五分之一中之四分之一即一四四 分之二四，合計面積 七一公頃即二 一 四七坪，由四人之法定代理人劉玉春以四百二 六萬五千元出賣予上訴人等情，有戶籍謄本、土地登記簿謄本、買賣契約書為證（重訴字卷第一宗 至六五、八五至九一、一四九至一六二頁、重上字第一三七號卷第一宗一二一、一二二頁），復為被上訴人所不爭執，固堪信為真實。惟按土地法第三

四條之一第一項，係就數人共有土地或建築物，而為處分、變更或設定負擔時，所為之規定。故於公同共有之情形，亦僅於數人公同共有土地或建築物時，始得依同條第五項準用第一項之規定，數人如就土地或建築物之應有部分有公同共有權利時，自無準用該條第一項規定之餘地。此由內政部七 七年八月 八日臺內字第六二一七六七號函修正之「土地法第三 四條之一執行要點」第 二點規定：「分別共有土地或建築物之應有部分為數人所公同共有，公同共有人就該應有部分為處分，變更或設定負擔，無本法條第一項之適用。」，益為明瞭（內政部另於八 三年一月二 四日修正上開執行要點第八、九點，原第 二點並未修正）。準此，於公同共有之情形，僅於數人公同共有土地或建築物時，始得依同條第五項準用第一項之規定，數人如就土地或建築物之應有部分有公同共有權利時，尚無準用該第一項規定之餘地。本件乃就土地應有部分有公同共有權利，依上述說明，自無依該條第五項準用第一項之餘地甚明，上訴人請求就游富強外其餘被上訴人公同共有之權利依土地法第三 四條之一第五項準用同條第一項之規定，為分別共有之登記，自難准許。上訴人雖舉出內政部八 一年三月 七日臺內字第八一七一七 號函為證，認該項見解已變更云云。惟由該八一七一七 號函所載內容（重上字第一三七號卷第二宗三三頁），足見該函係就土地權利全部經辦妥公同共有之情形而言，與本件係就土地或建築物之應有部分有公同共有之權利者並不相同，上訴人此部分主張自非可取。爰維持第一審所為上訴人敗訴之更審判決，駁回其上訴。上訴論旨，就游富強外其餘被上訴人部分，原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。又本件上訴人對被上訴人游富強起訴請求辦理移轉登記部分，經第一審判決上訴人勝訴（八 三年度

重訴字第四八號)後,游富強並未聲明不服,此部分業已確定。游富強外其餘被上訴人不服前開第一審判決其中關於命辦理分別共有登記及繼承登記部分,提起上訴,台灣高等法院台中分院八 四年度重上字第一 號第二審判決,就該上訴部分廢棄發回第一審法院,亦未包括被上訴人游富強部分。第一審法院八 五年度重訴更字第二號更審判決,又依上訴人之請求,將游富強列為被告,並於判決主文諭知駁回原告之訴,上訴人不服提起上訴後,原審更就被上訴人游富強部分,判決駁回上訴人之上訴。原審就第一審更審前判決游富強敗訴確定部分,再為判決,固有未合,惟原審就此部分既維持第一審所為上訴人敗訴之更審判決,駁回上訴人之上訴,其結論尚無二致,原判決此部分仍應予維持。上訴論旨,指摘原判決此部分不當,求予廢棄,亦非有理由。據上論結,本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八 一條、第四百四 九條第一項、第二項、第七 八條,判決如主文。

## 最高法院民事判決

八 九年度台上字第二 四八號  
八 九年九月八日

### (1)裁判要旨：

按契約之效力原則上僅存在於契約當事人間；而法律行為無效，應負回復原狀之責任者，以於行為當時，知其無效或可得而知之當事人為限，此觀民法第一百三條之規定自明。又以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權；債務人得以由契約所生一切抗辯對抗該第三人，固為同法第二百六 九條第一項、第二百七 條所明定，第三人僅為債權人，究非契約當事人，債務人要不得本於契約之效力規定，對第三人為請求。

### (2)參考法條：

民法第一百 三條、第二百六 九條第一項、第二百七 條。

上訴人 吳玉河 住台灣省桃園縣平鎮市振興西路一五五巷八號  
黃桂梅 住同右市金陵路二八二巷三三弄二六街八號

共同

訴訟代理人 陳鄭權 律師

被上訴人 黃耀坤 住台灣省桃園縣平鎮市新光路二八七之一號

右當事人間請求損害賠償（塗銷土地所有權移轉登記）事件，上訴人對於中華民國八 八年四月三 日臺灣高等法院第二審更審判決（八 八年度上更 字第一七號），提起上訴，本院判決如左：

主文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理由

本件被上訴人主張：伊於民國七 九年初，將伊所有之坐落桃園縣平鎮市平鎮段（下同）一四四號、田、面積三九 一七平方公尺應有部分七二分之三（下稱系爭應有部分），委由訴外人黃進炳提供於上訴人吳玉河設定最高限額新台幣（下同）四百五 萬元抵押權登記，擔保訴外人李鴻富之借款債務，詎料黃進炳與吳玉河約定若屆期末為清償，伊願將系爭應有部分移轉登記於吳玉河或其所指定之人。因伊於七 九年八月 日將系爭應有部分移轉登記於上訴人黃桂梅，黃桂梅再將其中應有部分八 分之一移轉登記於吳玉河。伊係基於流質契約而非買賣關係辦理移轉登記，依法應屬無效，且伊並未授權黃進炳與上訴人訂立流質契約，兩造間並無買賣行為，伊得依流質契約無效、侵權行為、不當得利法律關

係，請求上訴人塗銷所有權移轉登記，回復原狀。惟本件訴訟中，上訴人將系爭應有部分出售於他人，致給付不能，上訴人應按每平方公尺一萬五千一百二十五元計算，賠償伊損害等情。求為命黃桂梅給付二千四百五十八萬八千八百三十八元、吳玉河給付七百三十七萬六千六百五十一元，並均加計利息；其中七百三十七萬六千六百五十一元本息部分，上訴人中有一人為給付，其餘上訴人於同額範圍內免除其責任之判決（被上訴人原請求上訴人所有權移轉登記，於原審變更聲明，請求上訴人給付賠償金）。

上訴人則以：伊取得系爭應有部分之原因均為買賣，並非流質契約，縱認系爭應有部分與抵押權擔保債權之清償有關，但移轉登記之原因買賣，係發生在抵押權擔保債權清償期屆至之後，合於民法第八百七十八條規定，伊取得抵押物所有權為有效。況被上訴人將系爭土地所有權狀、印鑑等辦理移轉登記文件，交與黃進炳，被上訴人及黃進炳之行為，表面上足令伊相信黃進炳有權代理被上訴人訂立承諾書，被上訴人應負授權人之責任。事後被上訴人為清償債務，依無效之流質契約，辦理所有權移轉登記時，又訂立土地所有權買賣移轉登記契約書，向地政機關辦理移轉登記於黃桂梅，依民法第一百八十八條第三款規定，被上訴人於給付時，明知為無給付義務而為給付，及同條第四款規定為不法原因之給付，均不得請求返還。又吳玉河係自黃桂梅處移轉登記取得，非被上訴人移轉於吳玉河。且移轉登記係七十九年八月間，被上訴人於八十四年八月二十一日始提起本件訴訟，縱認係侵權行為，自八十二年三月七日被上訴人向台灣桃園地方法院檢察署提出告訴時起算，亦已逾二年時效期間，其請求權已罹於時效等語。資為抗辯。

原審就被上訴人變更之聲明，為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，命上訴人黃桂梅給付一千七百九十八萬六千八百三十七元、上訴人吳玉河給付五百三十九萬六千零五十一元，及均自八十六年四月一日起按年息百分之五加計之利息，其中五百三十九萬六千零五十一元本息部分，如上訴人中之一人為給付時，其餘上訴人於同額範圍內免除其責任，並駁回被上訴人其餘變更之訴（被上訴人對其敗訴部分未聲明不服），無非以：被上訴人主張前揭系爭應有部分設定抵押、移轉登記及吳玉河於八十六年三月七日將一四四號土地應有部分八分之一以買賣為原因移轉登記於訴外人鍾陳義；黃桂梅於八十六年四月一日將一四四號土地應有部分八分之三移轉登記於訴外人黃光石等情，為上訴人所不爭，並有切結書、承諾書、土地謄本、土地抵押權設定登記契約書及登記申請書、委任書、印鑑證明書、土地所有權移轉登記契約書及登記申請書、身分證、印鑑證明書、戶籍謄本等影本可稽，並經李源富、黃進炳、彭秀琴於台灣高等法院八二年度上訴字第四一六三號上訴人被訴偽造文書刑事案件（下稱刑事案件）中供述甚明，堪信屬實。經查卷附七十九年一月九日立具之承諾書載有：「立承諾人黃耀坤、黃進炳所有座落如左列土地標示之土地提供擔保予債務人李鴻富先生向吳玉河先生借款合計九百萬元正，並經中壢地政事務所民國七十九年一月一日收件一一五一、一一五二號設定在案，存續期間，立承諾書人等承諾本案到期不能如期償還本金或有任何違約情形者，立承諾書人等願意無條件將左列標示土地向地政機關辦理土地所有權移轉登記給債權人吳玉河先生（登記名義人可由債權人自由選擇）」等字樣，其上黃進炳除署名外，並代黃耀坤署名，上書有『代』字，加蓋印鑑章，已據李鴻富於刑事案件中陳明；而黃進炳之該簽名筆跡，與黃進炳本人在刑事案件偵查卷之簽名筆跡相同，亦經內政部警政署刑事警察局鑑定屬實；上訴人被訴偽造文書刑事案件，亦經刑事法院判決無罪確定在案，足證黃進炳於刑事案件稱：係上訴人所偽造云云，要屬不實。依李鴻富所為之陳述及切結書內載：被上訴人之有關證件於辦妥抵押權設定登記完畢後，要交還其代理人黃進炳等語，被上訴人授權黃進炳辦理者，僅係設定抵押權登記行為，不及於承諾書及其後之所有權移轉登記行為，惟被上訴人既將所有權狀、印鑑章、印鑑證明、戶籍謄本、身分證等辦理系爭應有部分移轉登記所需之文件，交與黃進炳使用，印鑑證明書亦委由黃進炳請領，且於辦理設定抵押權登記後，所有權狀迄未索回，被上訴人之行為，外觀上足使上訴人認其有授與黃進炳代理權，顯有表見代理之事實，自應負民法第一百六十九條前段表見代理之授權人責任。所謂表見代理，即



代理人雖無代理權而因有可信其有代理權之正當理由，遂由法律課以授權人責任；代理行為僅限於意思表示範圍內，不得為意思表示範圍以外之行為，表見代理行為亦然，故不法行為與事實行為不得為表見代理。黃進炳係以被上訴人之代理人身分與本身名義共同書立承諾書，承諾如屆期不能清償，即將土地移轉登記於吳玉河或其指定名義之人作為清償，乃係一種意思表示。就表意人而言，並非不法行為至明。民法第八百七 三條第二項，係保護抵押債務人規定流質契約無效之法律效果，被上訴人誤將之與債務人之意思表示混為一談，顯有誤會。本件承諾書，確於辦理系爭應有部分抵押權設定登記後即書立，李鴻富與債權人協議後，即在黃桂梅住處預先在系爭應有部分買賣移轉契約書上蓋章，將過戶證明文件備齊存放在代書彭秀琴處，除該承諾書及移轉登記文件外，並無買賣契約書，只有蓋好印章之土地買賣所有權移轉契約書（移轉公契），俟債權屆清償期時，另一債權人黃銀根始打電話要求代書彭秀琴去辦理移轉登記之事實，業經證人彭秀琴證述明確，李鴻富、吳玉河、黃桂梅及黃銀根於刑事案件亦是認之，是上訴人辯稱：係清償期屆滿後，為受清償始訂立契約，取得抵押物之所有權，合於民法第八百七 八條規定云云，亦無足取。系爭應有部分確依承諾書之約定，於債權屆清償期末為清償時，移轉登記於抵押權人吳玉河所指定之登記名義人黃桂梅，核屬流質契約，依民法第八百七 三條第二項規定，應屬無效，洵堪認定。次查，系爭應有部分抵押權之實際債權人為上訴人吳玉河（債權額一百五 萬元）、黃桂梅（債權額四百五 萬元）、訴外人黃銀根（債權額一百五 萬元）、鍾陳富（債權額一百五 萬元），已據彼等於刑事案件中陳述甚詳，吳玉河且稱：是李鴻富先持土地權狀等找黃桂梅，始由我們四人集資借與李鴻富，由伊出名借他云云，彭秀琴亦稱：土地買賣移轉登記預先蓋章，係在黃桂梅住處， 當時債權人沒有事先約定土地過戶給誰，因黃桂梅出最多錢，就先過戶給他，黃桂梅再按出資比例過戶給其他人云云。因黃桂梅係貸借最多之人，彼等同意先以其名義為登記所有權人後，再按出資額比例自其名下移轉登記於各債權人，並非黃桂梅與其餘債權人間有買賣關係存在，土地謄本之登記欄載移轉原因為『買賣』，係屬不實，亦堪認定。就為債權人之吳玉河與為抵押人之上訴人間關係言之，黃桂梅即係吳玉河所指定之第三人。被上訴人主張：因承諾書之約定為流質契約係屬無效，黃桂梅在法律性質上，為民法第二百六 九條第一項所定第三人利益契約中之第三人，依民法第二百七 條規定，伊得以流質契約無效對抗知情之黃桂梅；依民法第一百 三條規定，為無效法律行為之吳玉河及受利益第三人黃桂梅應負回復原狀之責任，將系爭應有部分移轉登記予以塗銷，惟因系爭應有部分已再移轉登記於訴外人致給付不能，伊得請求上訴人以金錢賠償其損害云云，自屬有據。按民事法律所未規定者，依習慣；無習慣者，依法理，民法第一條定有明文。民法債編有規定者，雖物權編未規定，惟在性質許可範圍內，自得類推適用之，第三人利益契約規定，對於物權契約及其處分契約無不可類推適用之理。上訴人辯稱：黃桂梅係依物權契約移轉登記取得所有權，非債權契約，不適用民法債編第二百六 九條第一項、第二百七 條之規定云云，不可憑採。被上訴人依承諾書之約定辦理系爭應有部分移轉登記於黃桂梅，黃桂梅再按債權人出資金額比例移轉於吳玉河等債權人，雖該承諾書因屬流質契約而無效，上訴人受領系爭應有部分，無法律上原因，但被上訴人當時並不知情，且被上訴人一方並無不法行為；其所締契約雖無效，所為回復原狀或損害賠償之請求，本質上屬返還不當得利，然被上訴人本身既無不法行為，上訴人辯稱：其為不法原因而為給付不得請求返還云云，自不足採。另李鴻富證稱：伊提供一棟房子（值）九百萬（元）過戶給黃進炳作為整個土地補償云云，然並未證明被上訴人已獲補償，上訴人亦未舉證證明被上訴人之損害已獲補償，且被上訴人與黃進炳係各別設定抵押權擔保上訴人之債權，縱李鴻富補償黃進炳，其效力亦不及於被上訴人。系爭應有部分於七 九年間辦理移轉登記時，該一四四號土地整筆面積為三九 一七平方公尺，計算被上訴人所受之損害，自應按此計算。八 六年三、四月間，因分割出一四四之二、一四四之三、一四四之四號等筆土地，分割後之一四四號土地面積為三六九七二平方公尺，此係被上訴人嗣後提出之土地謄本面積記載所以不同之原因。關於被上訴人損

害之金額，同筆土地共有人黃瑤章之應有部分於八 六年間經台灣桃園地方法院民事執行處強制執行拍賣，由桃園縣政府鑑價為每平方公尺一萬六千元，又執行卷內所附另一共有人黃金輝與吳烈忠之買賣契約每坪價格五萬元折合每平方公尺為一萬五千一百二 五元；惟該強制執行拍賣程序中，所定最低底價，第一次拍賣公告平均為每平方公尺一萬九千二百零六元，第二次拍賣公告降為平均每平方公尺一萬五千三百六 五元，第三次拍賣底價降為平均每平方公尺一萬二千二百九 二元，均未賣出，至八 七年三月 九日第四次公告拍賣底價降為平均每平方公尺一萬一千零六 四元（元以下四捨五入）後，因債務人與債權人和解撤回強制執行。被上訴人主張：應按該黃金輝與吳烈忠於八 五年 二月二 七日買賣契約所定價格一萬五千一百二 五元計算云云，但觀該契約買賣標的土地之標示，除面積外，並有附圖指明特定部分，並非僅應有部分面積。而一四四號土地係都市計畫土地使用分區為部分公園用地、國小用地、住宅區及道路用地，自難比照前開私人買賣特定分管地之地價，應按前開第四次拍賣底價每平方公尺一萬一千零六 四元計算較為合理。黃桂梅原自被上訴人處取系爭應有部分為七二分之三，應賠償之金額為一千七百九 八萬六千八百三 七元。吳玉河取得之應有部分為八 分之一，應賠償之金額為五百三 九萬六千零五 一元。上訴人於訴訟中分別將其取得之系爭應有部分移轉登記於鍾陳義、黃光石，致被上訴人無法回復原狀，則被上訴人請求自八 六年四月 一日起按法定利率百分之五計付遲延利息，亦屬正當。惟登記吳玉河之應有部分八 分之一，原為登記於黃桂梅應有部分七二分之三內之一部分。此部分為同一債務內容，如上訴人中之一人就該部分即五百三 九萬六千零五 一元（應有部分八 分之一之價金）及利息，為給付時，其他上訴人就該部分免為給付。至於被上訴人擔保李鴻富積欠上訴人之債務，即使因流質契約無效而未消滅，惟此係另一債之關係，上訴人並未為抵銷之抗辯，故未自上開金額中扣減等詞。為其判斷之基礎。

按契約之效力原則上僅存在於契約當事人間；而法律行為無效，應負回復原狀之責任者，以於行為當時，知其無效或可得而知之當事人為限，此觀民法第一百 三條之規定自明。又以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權；債務人得以由契約所生一切抗辯對抗該第三人，固為同法第二百六 九條第一項、第二百七 條所明定，惟第三人僅為債權人，究非契約當事人，債務人要不得本於契約之效力規定，對第三人為請求。查，被上訴人與吳玉河訂定承諾書，約定債權已屆清償期而未為清償時，抵押物即系爭應有部分辦理所有權移轉登記於吳玉河，登記名義人可由吳玉河指定，黃桂梅即係吳玉河所指定之第三人，因係流質契約，於法無效，黃桂梅為民法第二百六 九條第一項所定第三人利益契約中之第三人，為原審確定之事實。若此，依上說明，被上訴人是否得本於第一百 三條規定，以流質契約無效為由，請求非契約當事人之黃桂梅回復原狀？不無研求之餘地。其次，原審謂：吳玉河自黃桂梅處取得一四四號土地應有部分八 分之一為系爭應有部分之一部，吳玉河將上開應有部分，黃桂梅將其應有部分八 分之三移轉於訴外人鍾陳義、黃光石，無法塗銷所有權移轉登記，致給付不能等語，然何以合計吳玉河、黃桂梅移轉於鍾陳義、黃光石之一四四號土地應有部分，已超過系爭應有部分？未見說明，非無疑義。依卷附一四四號土地登記簿之登載，被上訴人於七 九年八月 日以買賣為原因辦理系爭應有部分移轉登記於黃桂梅，同日訴外人黃進炳並以買賣為原因將其所有之一四四號土地應有部分九 分之三移轉登記於黃桂梅，黃桂梅於七 九年九月一日將一四四號土地應有部分八 分之一以買賣為原因移轉登記於吳玉河（見一審卷第三一頁），則吳玉河自黃桂梅處取得之一四四號土地應有部分，非必係系爭應有部分之一部。上訴人辯稱：吳玉河之一四四號土地應有部分，自黃桂梅處移轉登記取得云云，似非全然不可採。原審對此卷存資料未詳予勾稽，即謂：吳玉河所取得之應有部分八 分之一原係系爭應有部分之一部分，並以之為論斷之張本，亦欠允洽。再者，原審既認吳玉河、黃桂梅將其一四四號土地應有部分八 分之一、八 分之三分別於八 六年三月 七日、同年四月 一日移轉於第三人，已不能回復原狀，被上訴

人得請求上訴人以金錢賠償其損害，則應賠償之金錢額數，應以不能回復原狀之當時價值定之（被上訴人並請求自八 六年四月 一日起加計法定遲延利息），關此部分，亦非不能鑑定調查。原審未為此辦，竟以另強制執行事件就一四四號土地他共有人應有部分於『八 七年三月 九日』公告之拍賣底價為計算，並屬可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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

## 臺北高等行政法院判決

八 九年度訴字第一一三號  
九 年三月 六日辯論終結

原告 王明主 住台北市松山區八德路四段四五之一號  
王章盛 住同右

共同

訴訟代理人 簡長順律師

被告 台北市松山地政事務所 設台北市信義路五段 五號五樓

代表人 張明焜（主任） 住同右

訴訟代理人 林素蓮 住同右

參加人 唐朝林 住台北市士林區華興街二 八號

右當事人間因所有權登記事件，原告不服內政部中華民國八 九年五月三 一日台（八九）內訴字第八九 三五九二號再訴願決定，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

壹、事實摘要：原告與訴外人陳安邦、陳建銘、陳建揚、王世文、賴蕭東犁（遺產管理人：財政部國有財產局台灣北區辦事處）等七人共有坐落台北市松山區寶清段二小段二一六地號土地，陳安邦、陳建銘、陳建揚三人於民國八 八年七月二 三日，委由羅水灶向被告申請辦理系爭土地所有權移轉（買賣）登記與關係人即參加人唐朝林，審查期間因原告陳情對該土地有優先購買權之爭執，遂予以駁回在案。嗣陳安邦向被告陳稱原告並未於法定期間主張優先購買權，其優先購買權依法應視為放棄；參加人唐朝林除於八 八年八月 三日檢具申復書外，復於同日重新申請辦理所有權移轉（買賣）登記，被告乃於八 八年八月 九日函原告於文到 日內表示意見，原告於同年八月二 一日收受該函，逾期未表示意見，亦未檢具證明文件明確主張優先購買權，僅於八 八年八月二 三日再以陳情書陳稱涉及私權糾紛，請求被告駁回本件所有權移轉登記之申請，被告函經台北市政府地政處核示後，以原告所請與土地登記規則第五 一條第一項第三款之規定不合，而於八 八年 月六日辦竣系爭共有土地所有權移轉登記，並於八 八年 月六日駁回原告八 八年八月二 三日請求駁回本件所有權移轉登記案之申請，原告不服，循序提起訴願、再訴願，均遭決定駁回，遂向本院提起行政訴訟，並經本院裁定命該關係人參加訴訟。

貳、兩造聲明：

（一）原告聲明：原行政處分、訴願決定、再訴願決定均撤銷；及被告於民國八 八年 月六日所為准予移轉所有權登記之行政處分應予撤銷，並回復移轉所有權登記前狀態。

（二）被告聲明：駁回原告之訴。

（三）參加人聲明：（參加人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未作何聲明或陳述）

參、兩造及參加人爭點：原告有無就系爭土地主張並行使優先承購權？

甲、原告主張之理由：

- 一、原告前因共有人陳安邦等三人委託代理人羅水灶就座落台北市松山區寶清段二小段二一六地號土地於八八年七月二十八日以台北市松山地政事務所收件松山字第一三八四號登記申請案，申請依土地法第三四條之一規定辦理所有權移轉登記，審查期間原告於八八年八月二日以陳情書陳情因對優先承購權及該買賣尚有私權糾紛為由提出異議，經被告未依土地登記規則第五一條規定駁回該登記案，反而准其移轉登記，故而認該移轉登記之處分有違法並侵害原告權益之處，乃提出異議及訴願、再訴願。因此本案實係對台北市松山地政事務所「准予移轉所有權登記」之處分不服，提出訴願等，並非僅對台北市松山地政事務所駁回陳情書之處分而已，合先敘明。
- 二、頃查原告於該登記申請案中，乃表明係優先承購權之無法行使事由及第三人陳安等人所請求移轉之原因關係因係無效之買賣關係，自屬私權糾紛而有爭執等。查原訴願決定等以「另訴願人主張本件買賣係虛偽意思表示應為無效云云，依主張有利於己之事實應負舉證責任之法理，故訴願人主張買賣契約無效，自應為舉證或為一定法律行為之證明，以實其記，惟訴願人僅為空言主張，並未提出具體事證或向法院為起訴之證明」云云，惟查無效之法律行為乃為自始、確定的無效，乃無待起訴即可主張，故而原告於本案系爭土地，因按一般買賣契約而言，乃應有書面（口頭買賣不動產係屬變態事實），且高達數千萬元甚或億元之不動產買賣，衡情乃應有買賣契約書等文件為憑，依常理應不可能僅以地政機關制式公契為之，故而本件原告於陳情異議時，乃檢附原告所發出之存證信函，該信函內乃表明本件共有人從不出示其與買受人唐朝林之買賣契約，以令原告就買賣之條件，付款辦法予以明示，乃足見本件申請登記之共有人陳安邦與買受人唐朝林間確為通謀之意思，且再參系爭土地目前均係第三人所占，並上有建物存在，根本無法點交，故而該買賣契約書乃為重要之依據，而就本案而言買受人唐朝林除可因無法交付標的物而向土地所有人請求損害賠償外，且既然係無法交付之標的物，其價金之計算，即應較一般土地為賤價，故而在共有人陳安邦等三人未出示其所主張之買賣契約書前，原告根本無法正確行使優先承購權，亦無人敢輕易行使優先承購權，故而依此項事實則足見本件申請移轉登記之法律關係顯為虛偽不實，然被告等竟要求原告提出原告向法院起訴之證明云云，乃顯有倒果為因，自有未合。況且本件因原告並非系爭土地買賣關係之出賣人（係遭共有人法定代理出售），故而本件若由原告提起民事起訴，原告根本無力負擔巨額訴訟費用。是本件依土地登記規則之相關規定原告就本件申請移轉登記案而言乃是所有人兼義務人，自係土地登記規則第五一條所定之義務人，乃得以因主張其間買賣當事人買賣關係存否涉有私權糾紛（含偽造文書）而有所爭執，自得依法聲明異議，並因原告業已表明權利人及義務人間有具體私權糾紛之爭執（即買賣關係並不存在及優先承購權無法行使），則依土地登記規則第五一條第一項第三款及內政部歷來之解釋內容而言，被告自應予以駁回該移轉登記案件，並應待權利義務人間解決爭執後才得以准許登記。則被告遽予准許登記，訴願機關又否准原告訴願、再訴願，自均有未合，爰依法起訴，並請依法命被告撤銷原准予移轉登記之行政處分並駁回原移轉所有權登記案件，並回復原狀恢復為移轉所有權登記前之狀態。
- 三、又查本件被告因原告於八八年八月二日聲明有私權糾紛，經被告駁回系爭土地所有權移轉登記在案，然被告再經承買人唐朝林之申復結果，未依土地登記規則第五一條第三項規定命其提起訴訟，反而任由承買人於八八年八月三日再重新申請所有移轉登記，則本件係同一案件，原應為同一標準，惟被告竟率爾同意其移轉所有權登記，自屬同一案件，前後處置完全相反之判斷，此更屬有違誤，亦難昭人折服，更有損原告之權益，是該處分顯有違背法令之處。本案被告因原告於八八年八月二日聲明有具體私權糾紛（以該買賣為登記原因係通謀意思表示無效及偽造文書等），經被告駁回第三人唐朝林就系爭土地所有權移轉登記之申請，乃應由被駁回人（即唐

朝林)依土地登記規則第五 一條第二項、第三項規定提起訴訟或訴願，否則本件所有權移轉登記既因遭被告駁回申請而終結，自不應受理，而被告竟因唐朝林之申復，反而准移轉登記，則被告八 八年 月六日准許唐朝林之申請所有權移轉登記。自屬違背法令之行為，而有損原告之權益。

- 四、未查原告所有座落毗鄰系爭土地，係同段二 五之一地號土地，原告在該土地上建有房屋使用，因縱深不夠，故另購買系爭土地持分，予以合併使用，原告原係在系爭土地上並無持分，而為免有佔用他人土地，故才購買系爭土地，然第三人陳安邦為以賤價購買原告之持分土地，乃串通第三人唐朝林虛偽成立買賣，若非原告確實有正當用途，亦不致對於本件爭執之買賣認定確實有虛偽不實，而原告亦不可能出售系爭土地，否則原告二 五之一地號，因此變成畸零地，而系爭土地亦因毗鄰二 五之一地號土地在法令上亦有預留空地之必要，則本件買賣根本毫無實益，是確實尚有私權糾紛，並非僅是優先承購權之事而已。
- 五、查八 四年土地登記規則修正前第四 九條乃就涉及私權糾紛應予駁回規定與現行同法第五 一條類似，而八 一年判字第一七九六號及八 一年判字第二四三三號判決先例均謂：在申請登記場合，有人出面爭執申請人之權利均屬私權糾紛。而依修正後土地登記規則乃限縮為「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者」是足見本條之規定，應指「特定人」就登記之法律關係有所爭執即屬之，而非必然先行訴訟才屬有所爭執，故本件原告向被告機關聲明該登記案件之法律關係有爭執，且向登記權利人以存證信函表明有爭執未定，自屬土地登記規則第五 一條第一項第三款所規定之事項。

乙、被告答辯之理由：

- 一、依臺北市政府研究考核發展委員會八 八年六月編印之「臺北市政府人民法人或團體申請案件處理期限表」規定「土地建物買賣移轉登記」處理期限為三天。本件土地共有人陳安邦等三人先於八 八年七月二 八日委託羅水灶依土地法第三 四條之一規定，辦理共有土地所有權買賣移轉登記，因原告於八 八年八月二日以陳情書陳情對該共有土地優先購買權有爭議，被告遂依土地登記規則第五 一條第一項第三款規定駁回其申請，此自無不合。惟經陳安邦敘稱原告並未於法定時間內主張優先承買權，其優先承買權應視為放棄；復經買受人唐朝林於八 八年八月 三日檢具申復書，主張已於八 八年五月 八日以八 八貞律字第四 五號律師存證信函通知原告，原告既未於 日內表示以同一價格行使優先購買權，其優先購買權應視為已放棄等語，被告為求慎重計，於八 八年八月 九日函請原告就系爭土地其他共有人及承買人所稱原告未主張優先購買權，於文到 日內表示意見，惟逾上述期限，原告仍未檢具證明文件明確主張優先購買權，雖原告於八 八年八月二 三日主張本案事涉私權糾紛，故不應受理；惟被告以八 八年九月六日北市松地一字第八八六一二九三四 號函就該所有權移轉（買賣）登記應否受理，陳報臺北市政府地政處核示，該處以八 八年九月二 八日北市地一字第八八二二五九一四 號函核復略以：「 說明三、 渠等以已提起分割共有物之訴及登記買賣關係存否有所爭議，涉及私權爭執為由，請求駁回該登記之申請，核與土地登記規則第五 一條第一項第三款規定不合，地政機關應不予受理 」。被告遂於八 八年 月六日辦竣系爭共有土地所有權移轉登記，並以八 八年 月六日北市松地一字第八八六一二四八五 號函復否准原告請求駁回系爭移轉登記申請案之申請，並無不合，原處分應予維持。二、按土地法第三 四條之一執行要點第 點規定：「本法條第四項所稱之優先購買權，依左列規定辦理：（一）部分共有人依本法條規定出賣共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。（二）徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後 日內不表示者，其優先購買權視為放棄。（八）本法條之優先購買權人已放棄優先購買權者，於申請

移轉登記時，出賣人應附具切結書或於申請書適當欄位記明『優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任』字樣，免提他共有人已放棄優先購買權之證明文件。但如他共有人在未辦竣登記前，對優先購買權有所爭執，並以書面提出異議，除其優先權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請，俟優先購買權爭執解決後，再行受理登記之申請。」；另按內政部八五年二月二十四日台內地字第八五一一七號函釋：「查『土地法第三四條之一執行要點』第點第八款但書規定：『但如他共有人在未辦竣登記前，對優先購買權有所爭執，並以書面提出異議，除其優先權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請，俟優先購買權爭執解決後，再行受理登記之申請。』本案遺產管理人認為對其他應有部分優先承買自無上開規定之適用。又按土地登記規則第五一條第一項規定，登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。其所稱『爭執』指對於申請登記之法律關係有爭執而言，本案遺產管理人以本案土地業已提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，與上開土地登記規則規定意旨不合，登記機關不予受理。」經查本案在優先承買權部分，原告未於法定時間內主張，故應視為放棄，對此原告亦無爭執，此應可確認。又原告主張尚有私權糾紛，依所指陳乃係指其已提出共有物分割之訴及本件買賣係通謀虛偽意思表示應為無效；經查土地登記規則第五一條第一項第三款之私權爭執，依內政部前揭函示，已明示必須與登記之法律關係有關者為限，則本件申請登記之法律關係為買賣關係，故共有物分割之訴並非該法條所指登記之法律關係。

三、至原告稱土地登記規則第五一條第一項第三款規定，依論理解釋乃指該次所有權登記之權利人、義務人間若有一方有任何爭執時，即應予以駁回云云。經查本案在優先承買權部分，原告未於法定時間內主張，故應視為放棄，對此原告亦無爭執，此應可確認。又原告主張尚有私權糾紛，依所指陳乃係指其已提出共有物分割之訴及本件買賣係通謀虛偽意思表示應為無效；經查土地登記規則第五一條第一項第三款之私權爭執，依內政部前揭函示，已明示必須與登記之法律關係有關者為限，則本件申請登記之法律關係為買賣關係，故共有物分割之訴並非該條所指登記之法律關係。另被告主張本件買賣係虛偽意思表示應為無效云云，依主張有利於己之事實，應負舉證責任之法理，故原告主張買賣契約無效，自應為舉證或為一定法律行為之證明，以實其說，惟原告僅為空言主張，並未提出具體事證或向法院為起訴之證明，故原告以已提起分割共有物之訴及登記買賣關係存否有爭議，涉及私權爭執為由，請求駁回該登記之申請，核與土地登記規則第五一條第一項第三款規定不合。未查原告稱有關其隔鄰另有土地，依臺北市畸零地使用規則之規定應有一定預留之空地，故其不可能出售云云；經查本案係依土地法第三四條之一出售共有土地，故符合該法條規定即可出售，原告依法僅可主張優先購買權，與原告是否出售系爭土地持分無關，而臺北市畸零地使用規則規定，為關於建築之規範，與本案土地買賣無涉，所稱均不足採。

丙、參加人主張之理由：（參加人經合法通知，未於言詞辯論期日到場辯論，亦未以書狀作何聲明或陳述。）

理由

一、本件參加人經合法通知，未於言詞辯論期日到場辯論，亦未以書狀作何聲明或陳述，合先敘明。

二、按「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。」，「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請

三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。」，分別為土地法第三四條之一第四項、土地登記規則第五一條第一項第三款所明文規定。又按「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登

記時，應依左列規定辦理：(一)本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，並於登記申請書備註欄敘明依土地法第三四條之一第一項、第二項、第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任，登記機關無須審查其通知或公告之文件。」、「本法條第四項所稱之優先購買權，依左列規定辦理：(一)部分共有人依本法條規定出賣共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。(二)徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後 日內不表示者，其優先購買權視為放棄。(八)本法條之優先購買權人已放棄優先購買權者，於申請移轉登記時，出賣人應附具切結書或於申請書適當欄位記明『優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任』字樣，免提他共有人已放棄優先購買權之證明文件。但如他共有人在未辦竣登記前，對優先購買權有所爭執，並以書面提出異議，除其優先權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請，俟優先購買權爭執解決後，再行受理登記之申請。」，土地法第三四條之一執行要點第八點、第九點亦分別定有明文。

三、按當事人主張事實，須負舉證責任，倘其所提出之證據，不足為主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。行政法院三九年判字第二號著有判例。本件原告與訴外人陳安邦、陳建銘、陳建揚、王世文、賴蕭東犁（遺產管理人：財政部國有財產局台灣北區辦事處）等七人共有坐落台北市松山區寶清段二小段二一六地號土地，陳安邦、陳建銘、陳建揚三人於八八年七月二三日委由羅水灶向被告申請辦理系爭土地所有權移轉（買賣）登記與參加人唐朝林，審查期間原告陳情對該土地有優先購買權之爭執，被告遂予以駁回在案。嗣陳安邦向被告陳稱原告並未於法定期間主張優先購買權，其優先購買權依法應視為放棄；參加人唐朝林除於八八年八月三日檢具申復書外，復於同日重新申請辦理所有權移轉（買賣）登記，被告乃於八八年八月九日函原告於文到 日內表示意見，原告於同年八月二一日收受該函，逾期未表示意見，亦未檢具證明文件明確主張優先購買權，僅於八八年八月二三日再以陳情書陳稱涉及私權糾紛，請求被告駁回本件所有權移轉登記之申請等情，有土地登記申請書、土地登記案件駁回通知書、土地增值稅繳款書、土地買賣所有權移轉契約書、戶籍謄本、印鑑證明、臺灣士林地方法院民事裁定正本及確定證明書、不動產買賣預約書、收據、財政部國有財產局台灣北區辦事處函、國庫存款收款書、土地所有權狀、申復書及律師函暨回執、陳情書、存證信函、提存通知書等影本附於原處分卷可稽，並為原告所不否認。原告雖主張其業已表明權利人及義務人間有具體私權糾紛之爭執（即買賣關係並不存在及優先承購權無法行使），已符合土地登記規則第五一條第一項第三款之規定云云。惟查土地登記規則第五一條第一項第三款之所謂登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，係指與申請登記之法律關係有關者而言，本件參加人唐朝林係依據土地法第三四條之一規定，請求辦理土地所有權移轉登記，而參加人即買受人唐朝林與出賣人即系爭土地應有部分合計逾三分之二之共有人陳安邦、陳建銘、陳建揚三人，就渠等間之買賣契約均無爭執，即共有人陳安邦、陳建銘、陳建揚之出賣行為自始合法有效，則原告所得對抗者僅該條第四項所定共有土地優先購買權，即對該出賣共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而已，尚不得主張該買賣為無效，縱有認其買賣行為有無效原因之存在，亦屬民事糾葛，應另循司法途徑解決，是原告陳情書所稱買賣關係並不存在一節，自不足為本件參加人唐朝林申請登記應予駁回之依據。且參加人唐朝林曾委由律師於八八年五月八日以八八貞律字第四五號存證信函通知原告於文到後 日內以同一價格行使優先購買權，有律師函及回執影本在卷為憑，是原告所稱優先承購權無法行使云云，自無可取。況被告於八八年八月九日函原告於文到 日內表示意見，原告並未明確表示其業已主張並行使優先購買權，參以共有人陳安邦亦稱原告

並未於法定時間內主張優先承買權等語，足見原告迄未行使共有土地優先購買權，而原告復自承並未就系爭土地之買賣提起任何訴訟，其空言主張本件有私權糾紛之爭執，卻始終未提出任何證據以實其說，揆之前開判例，自難謂其已盡舉證責任，所言殊難採信。從而被告以原告未於法定時間內主張優先購買權，復未就私權糾紛之爭執舉證或向法院為起訴之證明，而予以否准其請求駁回本件所有權移轉登記之申請，揆諸首揭條文規定及內政部八五年二月四日台內地字第八五一—一七號函釋，並無違誤，一再訴願決定遞予維持，亦無不合，原告之訴難認有理由，自應予以駁回。據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第九八條第三項前段，判決如主文。  
中華民國九年三月二十三日

## 臺北高等行政法院判決

八九年度訴字第三二號

民國九年四月二日辯論終結

原告 林鴻聯 住台北市民生東路三段一九號八樓

訴訟代理人 林賜勇 住同右

楊金順律師

參加人 林正雄 住台北市長安東路二段一六九之六號二樓之一

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 蔡啟贊（主任）住同右

訴訟代理人 田玉龍 住同右

右當事人間因更正土地登記事件，原告不服內政部中華民國八年五月三日台（八九）內訴字第八九二六四七號再訴願決定，提起行政訴訟，並經本院裁定命參加人獨立參加本件原告之訴訟。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

緣參加人林正雄所有坐落台北市內湖區西湖段一小段四、五、六、八、九、一、二地號「田」或「旱」地目土地（以下簡稱系爭土地），於民國（以下同）七八年間賣與原告，原告乃於七九年三月二日檢附前臺北縣汐止鎮公所於七八年七月二二日核發之（75）北縣汐建字第三七四二號自耕能力證明書，向被告申請將系爭土地移轉登記為原告所有，案經被告於七九年三月二二日辦理所有權移轉登記為原告所有完竣。於八八年一月二日前臺北縣汐止鎮公所以八七北縣汐建字第三二九二四號函通知被告：「關於林鴻聯經本所撤銷之自耕能力證明書計有北縣汐建字第三七四二號中如有涉及貴所管轄之土地，敬請即依已建檔之電腦地籍歸戶資料塗銷產權並回復原所有權人，」，被告即據以八八年二月六日內字第 四二四五號土地登記申請書，代位塗銷原告系爭土地所有權，並回復原所有權人即參加人名義。嗣經登記完畢後，被告以八八年二月九日北市中地一字第八八六二三二號函通知參加人領取土地所有權狀，並副知原告。原告不服，以前臺北縣汐止鎮公所撤銷其自耕能力證明書本有不當，被告據此將原告之土地所有權撤銷自屬非法，又被告塗銷原告土地產權未依行政程序作出處分書函知原告，則塗銷土地產權之處分亦為違法無效云云，提起訴願，但被駁回。原告仍不服，以其自耕能力證明書係依當時法令實質審查，經核符後取得，前臺北縣汐止鎮公所卻於八四年間僅憑經濟部商業司函示原告有登錄公司董事、監察人身份，而為形式審查，即撤銷原核發之證明書。該違法之處分，已經監察院調查，認確有不法，並對主管官署（內政部）提出糾正案，且監察院於八九年二月日以院台內字第八八一—一六三七號再次促內政部檢討改善，足證前臺北縣汐止鎮公所撤銷原告依法申領之自耕能力證明書，



乃屬違法之行政處分，則被告憑前臺北縣汐止鎮公所之違法行政處分，塗銷原告土地所有權登記，自難謂妥適合法云云，向內政部提起再訴願，亦遭駁回，遂向本院提起行政訴訟。茲摘敘兩造及參加人之訴辯意旨如左：

甲、原告方面：

一、聲明：求為判決再訴願決定、訴願決定及原處分均撤銷。

二、陳述：

- 1.原告於七 六、七 七、七 八年依據內政部七 五年 一月二 五日台(75)內地字第四五三一七二號「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」規定，依法取得自耕能力證明書，事隔多年，前臺北縣汐止鎮公所竟依據經濟部八 三年一月四日經台商一發字第三一六四一號函示原告於申領自耕能力證明書期間有登載聯邦染整公司等商業之董事、監察人之乙紙公文為由，認原告「有專業農耕以外之職業」，不符申領資格，於八 四年九月二 日以八四北縣汐建字第一九三三八號函，撤銷原核發之七六北縣汐建字第二六一六八號、七七北縣汐建字第二五三七三號、二六五五五號、七八北縣汐建字第二六六八七號、三 三九一號、三 七四一號、三 八一 號等八件自耕能力證明書，但其處分因未合法恰當，已遭上級機關臺北縣政府行文糾正，令其重行研議，惟前臺北縣汐止鎮公所並未遵辦回覆，可知該處分本屬違法無效，合先陳明。
- 2.原告檢附「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」有關事項沿革及原告自耕能力證明書被撤銷之過程，由後者之過程明細中可見，臺灣省政府於八 二年三月五日以八二府地三字第一五七五二七號函覆內政部稱原告係合法取得自耕能力證明書。另內政部於八 四年 月二 三日以台八 四內地字第八四一四五四號函覆臺灣省政府稱原告前已經查證係合法取得自耕能力證明書，並同時指示，依當時法令規定，對申請人之身分認定應採實質審查，凡此皆已充分顯示原告係合法取得自耕能力證明書。
- 3.六 五年元月二 六日頒訂「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」，依其第五點第二款規定：申請人目前專任農耕以外之職業者，視為不能自耕，應不准核發證明書。於七 四年、七 五年及七 九年三次修正本注意事項時，對於本條規定除條次移列或文字修正外，並無改變。至執行實務上，係由證明書之核發機關，即申請人戶籍所在地之鄉（鎮、市、區）公所採實質審查。
- 4.臺灣省政府地政處於八 二年間曾函請財政部臺灣省北區國稅局瑞芳稽徵所提供原告七 五至八 年度綜合所得稅核定通知書及扣繳憑單資料，並曾轉前臺北縣汐止鎮公所參辦，然該所並未採用作為撤銷原告自耕能力證明書之理由，足見原告於申請自耕能力證明書期間，並未違反內政部八 一年七月二 五日第四度修正「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」第五點第二款新增標準「一年內薪資所得、營利所得及執行業務所得未超過全年基本工資額者」之規定。
- 5.自耕能力證明書之申領人若為公司之董事、監察人，究得否視為有專任農耕以外之職業，而不准核發自耕能力證明書之疑義，歷經地方政府多次請示後，內政部始於八 一年 二月 六日召集各相關部會開會研商決議，並將決議內容於八 一年 二月三 一日以台 內地字第八一九一九四二號函示：「惟鄉（鎮、市、區）公所在審查中，如經人檢舉或經查明申請人於申請當時確屬公司法第八條規定之公司負責人者，應予駁回。」，足證在此之前，對擔任公司董事、監察人之申請人究得否請領自耕能力證明書乙事，並未有定論，始有此召集各部會研商決定之舉措，依不溯及既往原則或依八 一年七月二 五日以前自耕能力證明書之核發係採實質審查之規定，對八 一年七月二 五日前已取得證明書者，皆無得僅憑申請人形式登記為公司董事、監察人為由而撤銷之理，前臺北縣汐止鎮公所僅憑經濟部的一紙公文書為形式審查，即撤銷原告之自耕能力證明書，確屬不法。

6. 內政部八二年二月二日以台內地字第八二二四一八號函覆臺北市政府八二年二月一日82府地三字第第八二六六四二號請示函，准其建議：八一年七月二十五日前已核發證明書者，擬比照內政部八一年二月六日會議決議，「如經查明申請人於申請當時，確屬公司行號之執行業務股東、董事長、董監事或負責人時，認為有專任農耕以外之職業，撤銷已核發之證明書」。然八一年七月二十五日前自耕能力證明書之核發既係採實質審查，與身分登載無關。內政部前開八二二四一八號函雖同意臺北市政府之請示，但其意旨決非僅憑經濟部所登載之身分資料為形式審查，即得撤銷原核發之證明書，惟鄉鎮公所乃至縣府、省府已誤解其文義，往往僅以經濟部所提供申請人有登載公司商業負責人之形式審查，即撤銷原核發之證明書，惟事經當事人輾轉請示，內政部已行文述明，明確釋示原核發機關不應僅憑登載之形式審查為核駁之依據，一再以「自耕能力證明書之核發係採實質審查，與申請人國民身分證職業欄記載無關。準此，本案有關申請人當時是否有專任農耕以外之職業，係屬實質審查，請本於職權依法核處」，此一明確之答覆足證原告自耕能力證明書被以經濟部公文書之形式審查而撤銷並不合法，理應無效。
7. 自耕能力證明書係由農地承受人向戶籍所在地之鄉（鎮、市、區）公所申請核發，本案前臺北縣汐止鎮公所函覆原告略以：依經濟部商業司八三年一月四日經台商一發字第三一六四一號函記載，台端於該期間內任聯邦育樂事業股份有限公司監察人、自由日報社及聯邦染整股份有限公司董事，有違內政部八一年一月二日台內地字第八一八六八二號函修正「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」第五點第二款，申請人應符合申請前一年內無專任農耕以外之職業或勞動工作者，故對主旨所發之自耕能力證明書，依照規定予以撤銷云云。按原告申請自耕能力證明書案，該所均曾依規定派員赴現地履勘核符後始予核發，惟本件撤銷前既未赴現地履勘探查申請人有無直接耕作之事實，亦未經送該鎮自耕能力證明書審查小組審議，復未深入了解其是否取得之農地筆數過多？面積過大？或分散於各地難以兼顧？僅憑經濟部商業司函覆其具三家公司董事或監察人身分，即予撤銷自耕能力證明書，原告當難信服，此種以形式審查取代實質審理之方式，內政部及各級主管機關均未督促所屬依法核處，亦有未妥。
8. 類此案件，當事人設籍於台北市者，經再訴願至內政部，該部訴願審議委員會皆以「被告機關逕以經濟部商業司資料之形式審查為核駁之依據，而未審酌核發當時之過程及事實詳查，有違當時自耕能力證明書之核發係採實質審查之規定。」，而裁定「原決定原處分均撤銷，由被告機關另為適法之處分。」後，已由原核發機關回復其自耕能力證明書，其中不乏有任董事長且領有薪資者。原告僅因形式登載為董事、監察人，且未任職領薪，卻因設籍於臺灣省而未能再訴願至內政部，致無法獲合法改正之裁決，但其自耕能力證明書被撤銷之處分仍因不合法而無效。
9. 前臺北縣汐止鎮公所於八四年撤銷原告之自耕能力證明書所持之理由，並非以原告違反內政部八一年修訂之「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」中增訂之三款理由：「1. 戶籍資料職業記載為自耕農、半自耕農、佃農。2. 未參加勞工保險者。3. 一年內薪資所得、營利所得及執行業務所得未超過全年基本工資額者。」之認定標準，仍係以經濟部八三年一月四日台商一發字第三一六四一號函示，認原告具有公司董事及監察人身分為由，採書面審查方式予以撤銷。然原告申請核發自耕能力證明書時，既係七六年至七八年間所為，則該函發布前已核發之自耕能力證明書，並不得以申請人於申請當時擔任公司或商業負責人而予以撤銷，仍應本於申請當時適用之上開注意事項予以實質審查認定。惟查原告申請自耕能力證明書當時，僅規定「申請人如目前專任農耕以外之職業者，視為不能自耕」，並無其他具體認定之原則，及未規定不得兼職，是前臺北縣汐止鎮公所不得據上開注意事項逕予撤銷原告之自耕能力證明，被告依此所為之撤銷處分，自亦違法。

10. 原告自耕能力證明書被撤銷一事，由原告向監察院陳情，經該院派員深入調查後，認定前臺北縣汐止鎮公所僅憑經濟部商業司函復原告具公司董監事身分之形式審查即予撤銷自耕能力證明書，確已違反當時自耕能力證明書之核發應採實質審查之法令規定，且因其癥結乃在內政部之相關法令含混不清，使部分各級機關誤解法令，違法撤銷自耕能力證明書，內政部又未能在事件發生後積極改善，致損及部分民眾權益，故已對內政部提起糾正案。
11. 於八九年元月四日立法院三讀通過「農業發展條例」，配合土地法第三條刪除農地承受人以能自耕者為限，並自八九年元月二十八日起自然人得承受農地。另按內政部台(八九)內地字第八九三三六號函說明：「一、按土地法部分條文修正案業經總統八九年一月二十六日華總一義字第八九一七四三號令公布，有關本部依土地法第三條規定訂定之『自耕能力證明書之申請及核發注意事項』，配合以本部八九年二月八日台(八九)內地字第八九六四二八一號函停止適用在案，合先敘明。二、查『自耕能力證明書之申請及核發注意事項』原係審核土地法第三條所稱農地承受人『以能自耕者為限』之身分要件，該條文既經刪除，目前農地承受人已無前述身分要件之限制。故該條文刪除前所核發之自耕能力證明書，縱經發現不合前揭注意事項之規定，於該條文刪除後，亦無撤銷該自耕能力證明書之必要。」
12. 縱前臺北縣汐止鎮公所撤銷原告自耕能力證明係為合法處分，惟依前述，農地自八九年元月二十八日起，自然人已得為承受人，又縱使發現不合自耕能力證明書之申請及核發注意事項，於土地法第三條經刪除後，亦已無撤銷自耕能力證明書之必要，原告自始即為合法取得自耕能力證明書，被告自不得逕為塗銷登記。
13. 綜上所述，原告所持有之自耕能力證明書倘係被合法撤銷，被告自得依司法院釋字第三七九號解釋，逕行塗銷其前此准予之所有權登記。但綜上之事實及理由，顯見原告之自耕能力證明書被撤銷並不合法，被告自不得據以塗銷其所有權登記，原處分、一再訴願決定顯有違誤，請將之均撤銷。

乙、被告方面：

一、聲明：求為判決如主文所示。

二、陳述：

1. 按土地法第三條規定：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，。違反前項規定者，其所有權之移轉無效。」；土地登記規則第八七條規定：「申請農地所有權移轉登記，除法令另有規定外，應提出承受人自耕能力證明書。」；內政部七五年一月二十五日台內地字第四五三一七二號修正發布之「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」第二點第一項規定：「本證明書由農地承受人向戶籍所在地鄉（鎮、市、區）公所申請核發。」第五點第一項規定：「鄉（鎮、市、區）公所受理申請後，應即派員就簽辦單所列各『審核項目』逐項審核查實後核發之。」；司法院釋字第三七九號解釋：「私有農地所有權移轉，其承受人以能自耕者為限，登記機關既應就所提自耕能力證明書為形式上的審查，則其於登記完畢後，經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」，合先敘明。
2. 卷查本案系爭土地為農地，依前揭土地法規定，農地移轉需承受人以能自耕者為限，故原告雖曾檢附前臺北縣汐止鎮公所七八年七月二十二日所核發(78)北縣汐建服字第三七四二號自耕能力證明書，並因而移轉登記完畢，惟原核發機關即前臺北縣汐止鎮公所既以八八年一月二日以八七北縣汐建字第三二九二四號函謂該「(78)北縣汐建服字第三七四二號」自耕能力證明書業經該所撤銷，請被告塗銷

原告所有權，並回復原所有權人名義，是以原告原據「具有自耕能力」之事由已失所附麗，被告遂參照司法院釋字第三七九號解釋意旨，依職權以八八年二月六日收件內字第四二四五號登記案，將原告以「具有自耕能力」為由所取得之系爭農地所有權予以塗銷，回復原所有權人林正雄名義，被告所為處分，並無不當。蓋依首揭規定，自耕能力證明書核發之權責機關為農地承受人戶籍所在地之「鄉（鎮、市、區）公所」，則自耕能力證明書應否撤銷，亦為該鄉（鎮、市、區）公所之權責，根本與登記機關無涉，登記機關何來職權審查該撤銷自耕能力證明書之處分是否違法？是本件被告並無審查原告有無自耕能力之職權，只能依前臺北縣汐止鎮公所核發之證明書憑以辦理登記。再依首揭司法院釋字第三七九號解釋意旨，可見登記機關對鄉（鎮、市、區）公所核發或撤銷自耕能力證明書之處分僅為形式上之審查，並於撤銷自耕能力證明書之處分後，可逕行塗銷其所有權移轉登記，是以原告主張被告應對前臺北縣汐止鎮公所撤銷其自耕能力證明書之處分為實質上之審查云云，徒為空言，毫無依據可言。

3. 至原告主張前臺北縣汐止鎮公所撤銷原告自耕能力證明書為違法之處分，則被告依此違法之處分所為塗銷原告土地所有權登記之處分，自亦違法一節，經查前臺北縣汐止鎮公所撤銷原告自耕能力證明書後，原告就該所所為之撤銷處分曾依行政救濟程序，提起訴願、再訴願、行政訴訟、再審之訴，請求撤銷該所所為之撤銷處分，惟均遭駁回，原告又迄未提出該所所為之撤銷處分確已遭撤銷之證明文件，是以前臺北縣汐止鎮公所撤銷原告自耕能力證明書處分既未被撤銷，則自有效力，被告依司法院釋字第三七九號解釋意旨，將原告土地所有權移轉登記塗銷，自屬無誤。
4. 原告稱前臺北縣汐止鎮公所違法之處分已經監察院調查確認有不法，並對主管機關之內政部提出糾正案，惟查監察院之糾正案係謂「內政部對於『自耕能力證明書之申請及核發注意事項』相關疑義未能明確函釋，相關法令含混不清，影響人民權益，損及政府公信，應有疏失，爰依法提案糾正」，雖事實及理由亦提到前臺北縣汐止鎮公所行政作業引據固有失當，然其主要係對內政部行政作為之疏失予以糾正，對前臺北縣汐止鎮公所所為之撤銷個案，並未予以撤銷，既未撤銷，則該所所為「撤銷原告自耕能力證明書」之處分仍有效力，而被告依該有效處分所為塗銷登記，自屬正當。
5. 綜上所陳，本件原告之訴為無理由，請駁回原告之訴。

丙、參加人之陳述：

參加人係本件訴訟之利害關係人，其已收受原告交付之系爭土地之買賣價金，如塗銷系爭土地所有權移轉登記，其勢必無力償還買賣價金予原告，故請駁回原告之訴。

理由

- 一、按「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，。違反前項規定者，其所有權之移轉無效。」，修正前土地法第三條第一項前段、第二項定有明文。又按「申請農地所有權移轉登記，應提出下列文件之一：一 承受人自耕能力證明書。」，修正前土地登記規則第八二條第一項第一款前段亦有明文。再按「本證明書由農地承受人向戶籍所在地鄉（鎮、市、區）公所申請核發。」、「鄉（鎮、市、區）公所受理申請後，應即派員就簽辦單所列各『審核項目』逐項審核查實後核發之。」內政部七五年一月二十五日台內地字第四五三一七二號修正發布之「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」第二點第一項、第五點第一項各有明文。另按「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，乃土地法第三條第一項前段所明定。申請農地所有權移轉登記者，依土地登記規則第八二條第一項第一款前段規定，應提出承受人自耕能力證明書，登記機關既應就所提自耕能力證明書為形式上的審查，則其於登記完畢後，經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附

麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」，司法院釋字第三七九號著有解釋。

二、查參加人所有之地目「田」或「旱」之系爭土地，於七 八年間賣與原告，原告乃於七 九年三月二 日檢附前臺北縣汐止鎮公所於七 八年七月二 二日核發之(78)北縣汐建字第三 七四二號自耕能力證明書，向被告申請將系爭土地移轉登記為原告所有，案經被告於七 九年三月二 二日辦理所有權移轉登記為原告所有完竣。於八 八年一月 二日前臺北縣汐止鎮公所以八七北縣汐建字第三二九二四號函通知被告：「關於林鴻聯 經本所撤銷之自耕能力證明書計有 北縣汐建字第三 七四二號 中如有涉及貴所管轄之土地，敬請即依已建檔之電腦地籍歸戶資料塗銷產權並回復原所有權人， 」，被告即據以八 八年二月六日內字第 四二四五號土地登記申請書，代位塗銷原告系爭土地所有權，並回復原所有權人即參加人名義。嗣經登記完畢後，被告以八 八年二月 九日北市中地一字第八八六 二三 二 號函通知參加人領取土地所有權狀，並副知原告之事實，為兩造所不爭執，復有系爭土地登記簿謄本、土地所有權登記聲請書、前臺北縣汐止鎮公所七 八年七月二 二日(78)北縣汐建字第三 七四二號農地承受人自耕能力證明書、八 八年一月 二日八七北縣汐建字第三二九二四號函、被告八 八年二月六日內字第 四二四五號土地登記申請書、八 八年二月 九日北市中地一字第八八六 二三 二 號函附於原處分卷可稽，自堪信為真實。

三、本件原告訴稱：原告之自耕能力證明書係於七 六、七 七、七 八年度依當時實質審查法令核定符合取得，前臺北縣汐止鎮公所卻於八 四年間僅憑經濟部商業司函示原告有登錄公司董事、監察人身分之形式審查，即撤銷原核發之證明書，該違法之處分，已經監察院調查，認確有不法並對主管機關之內政部提出糾正案。自耕能力證明書欲為撤銷，仍得依法行事，前臺北縣汐止鎮公所撤銷原告之自耕能力證明書，本有不當，被告倘據此再將原告之土地所有權移轉登記作撤銷之處分，自屬違法。況被告塗銷原告土地產權之行政處分，不知所據以憑辦者為何？倘係因原告之自耕能力證明書遭撤銷，甚或其他原因，依法皆得作出處分書並函知原告，被告未依行政程序行事，則所為塗銷原告土地所有權移轉登記之處分，亦為違法無效云云，惟查：

1. 依原處分卷附之系爭土地登記簿謄本之記載，系爭土地地目為田或旱，而為農地，則依首揭土地法第三 條第一項前段、第二項之規定，系爭土地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，違反該規定者，其所有權之移轉無效，故原告雖曾檢附前臺北縣汐止鎮公所七 八年七月二 二日 北縣汐建字第三 七四二號農地承受人自耕能力證明書，並因而移轉登記完竣，惟該自耕能力證明書原核發機關即前臺北縣汐止鎮公所既以八 八年一月 二日八七北縣汐建字第三二九二四號函謂該所七 八年七月二 二日(78)北縣汐建字第三 七四二號農地承受人自耕能力證明書業經該所撤銷，請被告塗銷原告所有權，並回復原所有權人名義，是以原告原據「具有自耕能力」之事由已失所附麗，被告依司法院釋字第三七九號解釋意旨，依職權以八 八年二月六日內字第 四二四五號土地登記申請書，代位塗銷原告以「具有自耕能力」為由所取得之系爭土地所有權，並回復原所有權人即參加人名義，並無不當。

2. 前臺北縣汐止鎮公所撤銷原告自耕能力證明書後，原告就該所所為之撤銷處分曾依行政救濟程序，提起訴願、再訴願、行政訴訟、再審之訴，請求撤銷該所所為之撤銷處分，惟均遭駁回，原告又迄未提出該所所為之撤銷處分確已遭撤銷之證明文件，是以前臺北縣汐止鎮公所撤銷原告自耕能力證明書處分既未被撤銷，則自有效力，被告依司法院釋字第三七九號解釋意旨，將原告土地所有權移轉登記塗銷，回復原所有權人即參加人名義，自無違誤。

3. 監察院之糾正案案由載明：「內政部對於『自耕能力證明書之申請及核發注意事項

」相關疑義未能明確函釋，相關法令含混不清，行政作為欠缺積極週延及行政裁量有悖平等原則，致地方政府處理民眾自耕能力證明書申請審查及撤銷標準不一，影響人民權益，損及政府公信，應有疏失，爰依法提案糾正。」雖事實及理由欄第二點第（二）小點有提到前臺北縣汐止鎮公所行政作業引據固有失當，然其主要係對內政部行政作為之疏失予以糾正，對前臺北縣汐止鎮公所就本件所為之撤銷個案，並未予以撤銷，原告如欲撤銷該處分，仍應依行政救濟程序處理，於未為撤銷該所之撤銷處分時，該撤銷處分仍有效力，則被告依法所為之塗銷登記，自屬正當。

四、綜上所述，原告之主張並不足採，被告所為之塗銷登記處分，並無違誤，一再訴願決定遞予維持，均無不合，原告徒執前詞，訴請撤銷，並無理由，應予駁回。

五、兩造其餘攻擊防禦方法（其中原告聲請傳訊證人即前臺北縣汐止鎮公所建設課承辦人、內政部地政司承辦人，並聲請本院向司法院大法官會議聲請解釋）均與本件判決結果不生影響，且核無必要，故不逐一論述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第九 八條第三項前段判決如主文。

中 華 民 國 九 年 四 月 九 日

## 最高行政法院裁定

九 年度裁字第一六五號

原告 洪清源 住臺北市廣州街一 八號六樓  
洪罔市 住同右  
許旭晃 住臺北市莒光路一一四號

共同訴訟代理人

洪瑛金英 住臺北市青島東路二 三之二號一樓

被告 臺北市政府 設臺北市市府路一號

代表人 馬英九 住同右

右當事人間因土地買回事件，原告不服內政部中華民國八 八年八月 八日台八八內訴字第八八 四七六 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，就具體事件，所為發生公法上法律效果之單方行政行為而言，此觀修正前訴願法第一條、第二條第一項規定自明。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，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。原告起訴意旨略以：台北市老松國小擴建工程徵收之土地暨建物，因違反土地法第二百 九條及都市計畫法第八 三條，依法應撤銷徵收，由原告等買回，經原告等向台北市政府提起訴願未予決定，又向內政部提起再訴願，內政部八 八年八月 八日以台八八內訴字第八八 四七六 號決定書駁回再訴願，為此於八 八年六月 一日訴請判決云云。查原告等起訴意旨並未敘明不服被告何文號之行政處分，經本院通知其補正，原告等之訴訟代理人洪瑛 於九 年一月九日收受，並未依補正函內容補正。另依原告等補送之內政部再訴願書所載，原告等於八 七年三月二 日向台北市政府遞送之抗議書，因原告等尚未向被告申請買回被徵收地，亦未經被告准駁，自無行政處分存在，遂駁回再訴願，經核尚無違誤。至原告等事後於八 八年六月七日及同年 二月 三日申請發還被徵收土地，並經被告所屬之地政處函覆否准，業經原告等另案提起訴願，且經台北市政府駁回訴願，此有該府八 九年 月三日府訴字第八九 二二八八八 一號及九 年二月 六日府訴字第九 一四 七七 一號訴願決定書在卷可稽。從而原告等提起本訴，揆諸首開說明

，自難認為合法，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一款、第一百零四條、民事訴訟法第九十五條、第八十五條第一項前段、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 年 三 月 二 二 日

## 最高行政法院判決

九 年度判字第五一九號

原告 顏顏雲 住臺北市南京東路三段八九巷一五弄四號

被告 臺北市中山地政事務所

設臺北市松江路三五七巷一號

代表人 蔡啟贊 住同右

右當事人間因地上權登記事件，原告不服內政部中華民國八八年三月四日台八八內訴字第八七六六七號再訴願決定，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

緣原告於民國（以下同）八六年二月二十六日就坐落臺北市中山區長春段二小段八一地號（面積三六三平方公尺）內部分土地上自建之建物，向被告申請時效取得地上權位置勘測及登記，經被告參照財政部國有財產局臺灣北區辦事處八七年三月二十五日台財產北四字第八七七九一號函復被告稱，上開土地全部屬於公務宿舍用之國有財產，為公有公用物，被告認系爭土地不得為時效取得地上權之標的，乃以八七年四月二十二日中字第三八四號通知書駁回其申請。原告不服，提起訴願，經臺北市政府訴願決定：關於時效取得地上權位置勘測部分，原處分撤銷，由原處分機關另為處分，關於時效取得地上權登記部分，訴願駁回。原告就駁回部分向內政部提起再訴願，亦遭決定駁回，遂提起行政訴訟。茲摘敘兩造訴辯意旨如下：

原告起訴意旨略謂：一、原告因時效而取得地上權登記請求權，已具備時效取得地上權之要件，向被告申請為地上權登記。被告受理本件申請後，本應依土地登記規則第一百四條第二項所訂「登記之申請」經登記機關審查證明無誤應即公告，公告期間為XX日，並同時通知土地所有權人」及內政部頒「時效取得地上權登記審查要點」第四條「登記機關接收申請登記案件，經審查無誤後，應即公告，並同時通知土地所有權人或管理者」捨此不遵循，卻於審查期間無端通知原告之相對人即土地所有權人之管理機關「國有財產局」，並徵詢其意見，且依其回函內容所稱（被告訴願答辯載有國有財產局臺灣北區辦事處87.3.25.台財產北四字第八七七九一號函，究竟內容原告不詳）原告之自有建物乃係「附合於臺北市中山區長春段二小段三四建號，登記為國有之建築物，屬該建物之一部分，該三四建號之建物屬於公務用宿舍，申請所指之建物亦為國有公用財產」採為行政認定依據。原屬單純之審查，本無由徵詢土地所有權人之意見，僅須審查原告是否符合土地登記規則第一百一四條第一項「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占事實之文件」之規定。符合則續行第一百一四條第二項之公告，若未符合則通知補正，或指出事實、說明理由、適用法令依據再駁回，方為正確。被告於審查期間便通知土地所有權人之管理機關「國有財產局」，並徵詢其意見之舉，法令並無授權，已非適法，又失行政必須中立原則。此類地上權申請登記案件關於土地所有權人若有不同意見，依土地登記第一百一四條第四項「土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五九條第二項規定處理」於此公告程序之前，土地所有權人即使有不同意見，依內政部台內地字第八八

七一號函及臺北市政府 82.9.17.(82)北市地一字第 25789 號函明定「不能做為申請登記案件準准駁之據，仍應依有關法令續審查」亦無須理會，何況主動徵詢？此違法一。二、又原告之自有建築物何以僅憑「國有財產局」空口一句「附合於臺北市中山區長春段二小段三四建號，登記為國有之建築物，屬該建物之一部分」原告建築物所有權平空消失？究竟有何法令有此一說？附上此二建物所在位置圖此部分，僅須簡單駁以欠缺法令依據、無中生有便可，何以逐級行政救濟機關仍視若無睹？（證四）為三四建號國有建物之位置及範圍；（證五）為原告主張地上權自有建物之位置及範圍。二圖同為中山地政測繪，此例均為 500/1，將之重疊對照可證其個自獨立，無所交集。亦無任何證據或有效文件，此違法又一。三、另被告所指原告與「國有財產局」間有臺北地方法院 85 重訴字一五二八號訴訟判決書內容如何云云。原告從來以為該訴訟非關地上權登記請求權有無之爭，只表示於此地上權申請登記案件場合，無須糾纏，況當時仍屬未確定判決，更無任何引用之價值，提起訴願、再訴願均未提此項，然臺北市政府於接獲訴願後曾命原告提出此判決影本做為參考，經說明以非關地上權登記請求權有無及未確定等情，仍舊堅持，遂影印提供一份，然訴願決定中又一字未提，不知取去何用？該訴訟案終局判決，確定「國有財產局」敗訴。本亦無意於此提出，然正式救濟之途僅及於此，未免或有疏漏，仍附卷並呈。四、本件申請遭駁回後，受理訴願機關臺北市政府做成 87.10.15.府訴字第八七七九八一—一號訴願決定，被告明知此決定已違內政部八二、三、二五台內地字八二、三、九三號函釋所定意旨，仍通知原告送件繳交復丈費用，原告乃將原退回之申請文件，再行送交被告，遂行復丈。原告未免若因不予理會遭駁回確定，無奈只能遵照辦理，被告於遂行此時並無意義之復丈後，再將此件作成八八年三月八日北市中地一字 16/32438 駁回處分。其意約為：如此復丈部分便已滿足臺北市政府八七年五月五日府訴字第八七七九八一—一號訴願決定內容。至於登記部分則視為另一新申請案處理，以與首次駁回同一理由為理由，併復丈部分再度駁回。本件申請地上權登記，自送件被告起至再訴願作成駁回再訴願決定之間，各機關各顯曲解法令本領，致原告疲於救濟之途，若更詳以與之交涉說明過程，倍篇幅也難盡述。然經典之作不宜闕漏，節錄之臺北市政府：「土地登記規則第一三條第二項、三項，及時效取得地上權登記審查要點第二點所以令主張依時效取得地上權者應『先行單獨』向該管地政機關請複丈，乃寓有藉測繪事件促使有異議之土地所有權人得儘速進行確認地上權是否存在」，無庸待至登記、公告等程序始提出異議，俾使土地權利狀態得以早日確定之意」。內政部：「系爭建物係再訴願人之生父王瑞如所搭建於國有房屋旁，該國有房屋係再訴願人向林陳琍所租借，系爭建物為附合建物，隨主建物不適用」既已謂為原告之父所搭建，反稱因旁有其他建物致所有權遭附合而消失？同理或亦可比照主張：該三四建號建物無端閒置於原告自建建物之旁數年，蚊繩孳生，幾成鬼屋，違背國父「物盡其用」建國主張，自屬原告建物之附合建物。隨原告所有之主建物，主張依時效取得地上權範圍當然包含附合建物之範圍，此說如何。綜上所述，請求判決撤銷原處分、原決定及再訴願決定等語。

被告答辯意旨略謂：一、「依民法第七百六九條、第七百七一條或第七百七十二條規定因時效完成所為之登記請求者，應由權利人申請。」「申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件，由地政事務所依土地登記相關法令審查之。」「經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之。二、依法不應受理者。」分別為地籍測量實施規則第二百零五條第一項第四款、第二百零八條、第二百零三條之規定。臺北市政府地政處八二年八月二日北市地一字第 26849 號函：「（二）第一、二課審查申請時效取得地上權登記案件除應依內政部訂頒『時效取得地上權登記審查要點』規定辦理外，有左列情形之一者不得辦理勘測及登記占有之不動產為公有公用物或公有公共物（最高法院七二年台上字第五四號判決）。最高法院七二年台上字第五四號判例：「公有公用物或公有公共物，具有不融性，不適用民法上取得時效之規定。又在通常情形公物如失去公用之形態（如城壕為平地），不



復具有公物之性質，故不妨認為已經廢止公用，得為取得時效之標的。然例外的，其中如經政府依土地法編定之公用道路或水溝，縱因人為或自然因素失去其公用之形態，在奉准廢止而變更為非公用地以前，難謂已生廢止公用之效力，仍無民法上取得時效規定之適用。本所職司土地登記，本於職權查明申請標之物之產權及使用情形係依法行政。因原告所主張占有之地號、門牌號均登記為國有，本所自得函請管理機關查明其使用範圍及情形，原告認為本所「無端通知原告之相對人」應屬誤解。二、本案就程序言，原告於地上權位置尚未「確定」，其「登記」部分被告尚無從審查時即提起訴願而遭駁回。原告於取得「地上權勘測成果表」後申請登記，本所據以審理其「登記」部分，原告自應以該登記申請案之行政處分結果作為是否提起行政救濟之根據，方符程序。三、本案就實體言，原告向本所申請因時效取得地上權位置勘測之權利標的：本市中山區長春段二小段八 一地號內土地其主張占有之地上建物門牌號碼：本市中山區南京東路三段八 九巷 五弄四號，與已登記之長春段二小段三 四建號之國有建物門牌號相同，有建物登記謄本可稽。並依財政部國有財產局臺灣北區辦事處八 七年三月二 五日台財產北四字第八七 七七九一號函復原處分機關稱，上開土地房屋全部屬於公務宿舍用之國有財產，為公有公用物，原處分機關認系爭建物係原告之生父王瑞如所搭建於國有房屋旁，該國有房屋係原告向林陳琍所租借，系爭建物為附合建物，隨主建物不適用占有取得時效取得。四、綜上論結，本所所為係依法行政，洵無違誤，本件原告之訴為無理由，原告所訴顯不足採，請求判決原處分及原決定均予以維持等語。

理由

按土地登記規則第五 一條第一項規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、 二、依法不應登記者。」又時效取得地上權登記審查要點第一點規定：「占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定」第三點規定：「占有人有左列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記；(一) (四)使用違反土地使用管制法令者。」地籍測量實施規則第二百三 一條規定：「地政事務所受理複丈案件，收件後經審查有左列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：一、 二、依法不應受理者。」再按「地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其時效取得，不能開始進行。」「公有公用物或公有公共用物， 具有不融通性，不適用民法上取得時效之規定。」最高法院六 四年臺上字第二五五二號判例及七 二年臺上字第五 四 號判決著有先例。又內政部八 二年三月二 五日台內地字第八二 三 九三號函釋：「依民法第七百六 九條至第七百七 二條規定，取得土地權利登記請求權者，應由權利人申請複丈，為地籍測量實施規則第二百二 四條所規定。準此，申請人主張因時效完成申請地上權位置勘測，地政事務所應先依『時效取得地上權登記審查要點』等有關法令規定審查相符後，始准予辦理。申請上開土地複丈時，得同時填具登記申請書，並提出土地登記規則第一百 三條規定之有關權利證明文件，申請時效取得地上權登記。」本件原告於八 六年 二月二 六日就坐落臺北市中山區長春段二小段八 一地號（面積三六三平方公尺）內部分土地上自建之建物向被告申請時效取得地上權位置勘測及登記，被告以上開土地全部屬於公務用宿舍使用之國有財產，為公有公用物，原告所主張占有之建物係附合原建物（建號：三四）屬原建物之一部分，原建物亦為國有公用財產，被告以系爭土地不得為時效取得土地之標的為由，乃以八 七年四月二 二日中字第 二八四號通知書駁回原告之申請，經原告訴願後，關於時效取得地上權位置勘測部分，經臺北市政府訴願決定將原處分此部分撤銷由被告另為處分，關於時效取得地上權登記部分，則以一宗土地之特定部分主張取得時效地上權登記之案件應先申請測繪地上權位置圖，俟地政主管機關同意測繪並予實地測繪「確定」後，方得於一宗土地之特定部分主張取得時效地上權登記事件予以審查，因本件地上權位置圖未確定，被告無從審查為由而駁回訴願。被告遂通知

原告辦理地上權位置勘測後發給成果圖，並將成果圖併其登記申請案收件後審查結果以「依法不應登記」於八八年三月八日駁回原告之申請，與首揭規定尚無不合。原告起訴意旨詳如事實欄所載，其重點略謂其因時效而取得地上權登記請求權向被告申請時，被告只需單純審查土地登記規則的要件即可，無需再問土地所有權人的意見。又何以國有財產局之單方認定系爭建物乃附合於國有建物，應屬該建物之一部分，故無時效取得之語，即可認定原告無該系爭所有權等語。然查：(一)原告所請求時效取得地上權登記之土地坐落於臺北市長春段二小段八一號土地內部土地上，主張占有之地上建物門牌號碼為臺北市南京東路三段八九巷五弄四號，與已登記之長春段二小段三四建號之國有建物門牌號相同，有建物登記謄本可稽，上開土地房屋全部屬公務宿舍用之國有財產，為公有公用物，系爭土地不得為時效取得地上權之標的。(二)系爭建物係原告之生父王瑞如所搭建於國有房屋旁，該國有房屋係原告向林陳琍所租借，自始並非以行使地上權之意思而占有該國有財產甚明。(三)系爭建物為附合建物，自應隨主建物不適用占有取得時效規定。(四)財政部國有財產局訴請林陳琍及本件原告遷讓房屋經臺灣臺北地方法院於八七年一月六日以八五年度重訴字第一五二八號民事判決勝訴在案，有該民事判決影本附原處分卷內可證，原告顯係在遭財政部國有財產局向法院訴請遷讓房屋後始向本案被告申請時效取得地上權登記甚明，被告否准原告申請時效完成取得地上權登記之請求，於法尚無不合，被告在受理後函請財政部國有財產局表示意見亦無違誤，訴願決定及再訴願決定對这部分遞予維持原處分，並無不當，原告起訴意旨經查無理由，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法第二條、行政訴訟法第九八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 年 三 月 三 日