

九 年九月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- 修正土地登記規則 (90IACZ01)三

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令 (缺)

(三) 地籍法令

- 有關宗教財團法人處分不動產或設定負擔申請登記乙案 (90IBC02) ..二
- 有關依農業發展條例第七條第二項規定申請更名為寺廟所有之農業用地，其地上農舍移轉登記疑義 (90IBC03)二二
- 內政部函為共有土地分割，共有人所取得之土地，其價值減少數額在分割後公告土地現值一平方公尺單價以下者，仍應依土地稅法第五一條第一項規定辦理查欠，再檢附無欠稅證明文件，憑向地政機關辦理移轉登記 (90IBC04)二三
- 內政部函為有關被繼承人所有之土地，係屬夫妻共同財產，如何辦理登記乙案 (90IBCC05)二三
- 內政部函復經濟部水利處為都市計畫同一使用分區內「水」地目土地與其他土地申請土地合併乙案 (90IBCJ06)二四
- 內政部函示有關「旭日廣告股份有限公司」申請不動產經紀業設立備查疑義 (90IBCZ07)二五
- 函頒「臺北市各地政事務所受理通信申請地籍謄本作業要點」(90IBCZ08)二六
- 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 (90IBCZ09)二八
- 內政部函示有關經紀業成立加盟體系涉及不動產經紀業管理條例規定疑義 (90IBCZ10)三一
- 內政部函為關於中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會建議於登記謄本中所有權欄內登載移轉之收件日期、字號，俾利申請核發登記申請案影本乙案 (90IBCZ11)三二
- 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 (90IBCZ12)三二
- 內政部函示有關未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，但不向買賣雙方收取服務報酬，是否違反不動產經紀業管理條例規定乙案 (90IBCZ13)三六
- 內政部函為土地登記專業代理人得否辦理法院拍賣不動產代理投標業務乙案 (90IBCZ14)三七
- 修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第八點、第三二點，並自九年九月五日起施行 (90IBCZ15)三八
- 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 年第七次)會議紀錄 (90IBCZ16)三八

(四) 地用法令

- 內政部函釋關於耕地三七五租約之承租人因配合政策辦理休耕並領取休耕補助款，其繳付出租人之地租額應如何計算乙案 (90IBDA17)四一
- 內政部釋示臺中縣龍井鄉公所受理出租人持憑和解筆錄申辦三七五租約終止登記疑義 (90IBDA18)四一

(五) 重劃法令 (缺)

(六) 地價及土地稅法令	
. 內政部函釋關於原規定地價及第一次公告土地現值之認定 (90IBFA19)	四三
. 有關土地稅法第二二條 (平均地權條例第二二條) 第二項所稱「自耕農地」之認定 (90IBFB20)	四三
. 有關受理信託登記其信託契約是否須課徵印花稅疑義 (90IBFH21)	四四
. 法院拍賣房屋移轉案件, 不適用房屋稅捐條例第二二條「房屋稅欠稅未繳清前不得辦理移轉登記」之規定 (90IBFZ22)	四四
(七) 徵收法令 (缺)	
(八) 地政資訊相關法令 (缺)	
三、臺灣省地政法令	
. 民國九一年八月份臺灣地區消費者物價總指數 (中華民國九一年八月臺北市物價統計月報) (90ICEZ23)	四五
四、高雄市地政法令 (缺)	
五、其他法令	
(一) 一般法規	
. 訂頒「內政部替代役土地測量役男服勤管理要點」 (90IEAZ24)	四八
(二) 一般行政	
. 為落實行政程序法第一百五四條第二項規定之施行, 依行政程序法規定於訂定修正或廢止法規命令時, 除確實踐行第一百五四條第一項之草案預告程序外, 請將草案內容登載於網站 (90IEBZ25)	五八
. 內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」 (90IEBZ26)	五九
. 內政部修正「預售屋買賣契約書範本」 (90IEBZ27)	六五
六、判決要旨	
(一) 最高法院判決要旨 (缺)	
(二) 行政法院判決要旨	
. 臺北高等行政法院八九年度訴字第一六二四號判決 (建物第一次測量事件 - 土地登記規則第七二條第一項; 地籍測量實施規則第二百六一條第一項、第二百七九條第二項、第二百六五條第一項第二款、第二百六八條、第二百三條第一項第一款) (90IFBZ28)	七五
. 最高行政法院九一年度裁字第六三號裁定 (更正土地登記事件 - 修正前訴願法第一條; 修正前行政訴訟法第一條) (90IFBZ29)	七九
. 最高行政法院九一年度裁字第六三一號裁定 (所有權登記事件 - 修正前行政訴訟法第一條) (90IFBZ30)	八
. 最高行政法院九一年度裁字第六六六號裁定 (重測事件 - 土地法第四六條之三; 行政法院四八年判字第七四號) (90IFBZ31)	八
. 最高行政法院九一年度判字第一四八八號判決 (土地登記事務事件 - 土地登記規則第二八條、第三四條、第五條第二款、第五一條第一項第四款) (90IFBZ32)	八二
. 最高行政法院九一年度判字第一四八九號判決 (所有權登記事件 - 土地登記規則第二八條、第三四條、第五條第二款、第五一條第一項第四款) (90IFBZ33)	八五
七、其他參考資料 (缺)	

「土地登記規則」，業經內政部九 年九月 四日以台（九 ）內中地字第九 八三四一一號令修正發布，同年 一月一日施行，請逕上該部網站（<http://www.moiland.gov.tw>）新聞與公告 《最新資料》

【法規名稱：土地登記規則】瀏覽或下載

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.27.北市地一字第九 二二三八四一 號

說 明：

- 一、依內政部九 年九月 九日台（九 ）內中地字第九 八三四一二號函辦理。
- 二、另為統一印製「土地登記規則」單行本（內容包括土地登記規則修正總說明、土地登記規則修正條文對照表）供同仁參考，請就業務需用情形，提送需求數到處，所需費用由各所相關經費項下分攤。
- 三、副本抄送本處各科室（亦請依說明二所敘事項提出需求數，免備文逕送本處第一科彙辦，所需費用由各科、室相關經費項目下自行負擔。）

附件

土地登記規則

中華民國三 五年 月二日地政署公布同日施行

中華民國六 七年一月 二日內政部台(67)內地字第七七九三四三號令修正發布

中華民國六 九年一月二 三日內政部台(69)內地字第五五九八三號令修正發布同年三月一日施行

中華民國七 五年五月 六日內政部台(75)內地字第三九八八九一號令增訂發布第 二條之一

中華民國七 九年六月二 九日內政部台(79)內地字第八一一 三五號令發布修正第六條、第 三條、第 二 條、第 二 二條、第 二 三條、第 四 五條、第 六 二條、第 六 三條、第 一 百 二 條、第 一 百 二 三條、第 一 百 三 四條及第 一 百 四 條，增訂第五條之一、第 一 百 三 三條之一及第 一 百 三 四條之一，並刪除第 二 條之一及第 一 百 三 八條
中華民國八 年 一月二 九日內政部台(80)內地字第八 七六三八五號令修正發布第三 七條

中華民國八 四年七月 二日內政部台(84)內地字第八四七七五 六號令修正發布，同年七月二 六日台(84)內地字第八四八一 一七號令定自八 四年九月一日施行

中華民國八 八年六月二 九日內政部台(88)內地字第八八八九八八二號令修正發布第 五條、第 二 條、第 二 四條、第 七 條

中華民國九 年九月 四日內政部台(90)內中地字第九 八三四一一號令修正發布，同年九月 九日台(90)內中地字第九 八三四一二號函定自同年 一月一日施行

第一章 總 則

第 一 條 本規則依土地法第三 七條第二項規定訂定之。

第 二 條 土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。

第 三 條 土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。

建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。

第 四 條 下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：

- 一、所有權。
- 二、地上權。

- 三、永佃權。
- 四、地役權。
- 五、典權。
- 六、抵押權。
- 七、耕作權。

土地權利名稱與前項各款名稱不符，而其性質與其中的一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項各款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。

- 第 五 條 土地登記得以電子處理，其處理之系統規範由中央地政機關定之。
土地登記以電子處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應需要於系統規範中另定之。
- 第 六 條 土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。
土地登記以電子處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。
- 第 七 條 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。
- 第 八 條 主登記，指土地權利於登記簿上獨立存在之登記；附記登記，指附屬於主登記之登記。
主登記之次序，應依登記之先後。附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記各依其先後。
- 第 九 條 同一土地為他項權利登記時，其權利次序，除法律另有規定外，應依登記之先後。但於土地總登記期限內申請登記者，依其原設定之先後。
- 第 一 條 土地上已有建物者，應於土地所有權完成總登記後，始得為建物所有權登記。
- 第 一 條 未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利或限制登記。
- 第 二 條 登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二七條第四款、第三條、第三五條第三款、第一百條、第一百九條第四項、第一百四一條第一項第二款及第二項之規定準用之。
- 第 三 條 土地法第六八條第一項及第六九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。

第二章 登記書表簿冊圖狀

- 第 四 條 登記機關應備下列登記書表簿冊圖狀：
- 一、登記申請書。
 - 二、登記清冊。
 - 三、契約書。
 - 四、收件簿。
 - 五、土地登記簿及建物登記簿。
 - 六、土地所有權狀及建物所有權狀。
 - 七、他項權利證明書。
 - 八、地籍圖。
 - 九、地籍總歸戶冊（卡）。
 - 、其他必要之書表簿冊。
- 第 五 條 收件簿按登記機關、鄉（鎮、市、區）地段或案件性質設置，依收

件之先後次序編號記載之。其封面記明該簿總頁數及起用年月，鈐蓋登記機關印，每頁依次編號，裝訂成冊。

第 六 條 登記簿用紙除第八 一條第二款規定外，應分標示部、所有權部及他項權利部，依次排列分別註明頁次，並於標示部用紙記明各部用紙之頁數

第 七 條 登記簿就登記機關轄區情形按鄉（鎮、市、區）或地段登記之，並應於簿面標明某鄉（鎮、市、區）某地段土地或建物登記簿冊次及起止地號或建號，裏面各頁蓋土地登記之章。

同一地段經分編二冊以上登記簿時，其記載方式與前項同。

第 八 條 登記簿應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之，並於頁首附索引表。

第 九 條 收件簿、登記申請書及其附件，應自登記完畢之日起保存 五年。

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

第 二 條 登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律或中央地政機關另有規定或為避免遭受損害外，不得攜出登記機關。

第 二 一 條 登記簿滅失時，登記機關應即依土地法施行法第 七 條之一規定辦理

第 二 二 條 一宗土地之登記簿用紙部分損壞時，登記機關應依原有記載全部予以重造。登記簿用紙全部損壞、滅失或其樣式變更時，登記機關應依原有記載有效部分予以重造。

第 二 三 條 登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理。其管理事項，由直轄市、縣（市）地政機關定之。

第 二 四 條 申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：

- 一、原申請案之申請人、代理人。
- 二、登記名義人。
- 三、與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。

第 二 五 條 土地或建物所有權狀及他項權利證明書，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，發給權利人。

第三章 登記之申請及處理

第一節 登記之申請

第 二 六 條 土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。

第 二 七 條 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：

- 一、土地總登記。
- 二、建物所有權第一次登記。
- 三、因繼承取得土地權利之登記。
- 四、因法院拍定或判決確定之登記。
- 五、標示變更登記。
- 六、更名或住址變更登記。
- 七、消滅登記。
- 八、預告登記或塗銷登記。
- 九、法定地上權登記。
 - 、依土地法第 二 條第二項規定回復所有權之登記。
 - 一、依土地法第六 九 條規定更正之登記。
 - 二、依土地法第七 三 條之一標售取得土地之登記。
 - 三、依土地法第一百三 三 條規定取得耕作權或所有權之登記。

- 四、依民法第五百三條第三項規定法定抵押權之登記。
- 五、依民法第七百六十九條、第七百七十一條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。
- 六、依民法第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。
- 七、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。
- 八、依促進產業升級條例第五條規定法人合併之登記。
- 九、其他依法律得單獨申請登記者。

第二八條 下列各款應由登記機關逕為登記：

- 一、建物基地因重測、重劃或依法逕為分割或合併之基地號變更登記。
- 二、依第四三條第三項或第一百三四條第二項規定之更正登記。
- 三、依第一百四三條第二項規定之國有登記。
- 四、依第一百四四條規定之塗銷登記。
- 五、依第一百五三條規定之住址變更登記。
- 六、其他依法律得逕為登記者。

登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。

第二九條 政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：

- 一、因土地徵收或撥用之登記。
- 二、照價收買土地之登記。
- 三、因土地重測或重劃確定之登記。
- 四、因地目等則調整之登記。
- 五、依土地法第五二條規定公有土地之登記。
- 六、依土地法第五七條、第六三條第二項或第七三條之一第五項規定國有土地之登記。
- 七、依強制執行法第一條規定之登記。
- 八、依破產法第六六條規定之登記。
- 九、依稅捐稽徵法第二四條第一項規定之登記。
 - 、依國民住宅條例施行細則第二六條第三項及第三二條第一項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
 - 一、依第一百四七條但書規定之塗銷登記。
 - 二、其他依法律得囑託登記機關登記者。

第三條 登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而不辦理者，得由權利人代位申請之。

第三一條 建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

第三二條 共同共有之土地，共同共有人中之一人或數人，為全體共同共有人之利益，得就共同共有土地之全部，申請為共同共有之登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他共同共有人。

第三三條 申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。

前項權利變更之日，係指下列各款之一者：

- 一、契約成立之日。
- 二、法院判決確定之日。

- 三、訴訟上和解或調解成立之日。
- 四、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
- 五、依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
- 六、產權移轉證明文件核發之日。
- 七、法律事實發生之日。

第二節 申請登記之文件

第 三 四 條 申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：

- 一、登記申請書。
 - 二、登記原因證明文件。
 - 三、已登記者，其所有權狀或其他項權利證明書。
 - 四、申請人身分證明。
 - 五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。
- 前項第四款之文件，能以電子處理達成查詢者，得免提出。

第 三 五 條 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：

- 一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
- 二、因土地重劃或重測確定之登記。
- 三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。
- 四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
- 五、依法代位申請登記者。
- 六、遺產管理人登記。
- 七、法定地上權之登記。
- 八、依國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- 九、依土地法第三 四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。
 - 一、依民法第五百 三條第三項規定法定抵押權之登記。
 - 二、依本規則規定未發給所有權狀或其他項權利證明書者。
 - 三、其他依法律免予提出者。

第 三 六 條 登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。

由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。

第 三 七 條 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。

第 三 八 條 代理申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。

前項委託書應載明委託事項及委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍。

第 三 九 條 法定代理人處分未成年人或禁治產人所有之土地，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名或蓋章。

前項法定代理人為監護人者，應檢附親屬會議允許之證明文件。但監護人為父母或與受監護人同居之祖父母時，不適用之。

親屬會議允許之證明文件應記載全部會員之姓名並簽註其資格符合民法第一千一百三 一條及第一千一百三 三條規定，且由允許之會員簽名或蓋章。

- 繼承權之拋棄經法院准予備查者，免依前三項規定辦理。
- 第 四 條 申請登記時，除有下列情形之一者，應提出登記義務人之印鑑證明：
- 一、依第二 七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記者。
 - 二、登記義務人親自到場，在登記原因證明文件內簽名或蓋章者。
 - 三、登記原因證明文件經依法公證或認證者。
 - 四、登記義務人為無行為能力人者。
 - 五、與有第三款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同者。
 - 六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者。
 - 七、其他由中央地政機關規定免提出印鑑證明者。
- 依前項第二款規定辦理時，登記義務人應提出國民身分證，經登記機關指定人員核符後，當場於證明文件內簽名或蓋章，並由登記機關指定人員同時簽證。
- 第 四 一 條 申請登記提出之證明文件為協議書時，除有下列情形之一者外，應提出當事人之印鑑證明：
- 一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下者。
 - 二、當事人親自到場，在協議書內簽名或蓋章，並提出國民身分證經登記機關指定人員核符簽證者。
 - 三、協議書經依法公證或認證者。
 - 四、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符者。
 - 五、依第四 三條第三項規定辦理更正登記時，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下者。
 - 六、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記者。
 - 七、其他由中央地政機關規定免提出印鑑證明者。
- 第 四 二 條 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。
- 前項規定於申請人提出法人登記機關核發之法人設立或變更登記表，已載有法人及其代表人資格者，得免附法人登記證明文件、代表人資格證明、法人及代表人印鑑證明。
- 義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。
- 第 四 三 條 申請登記，權利人為二人以上時，應於申請書內記明應有部分或相互之權利關係。
- 前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。
- 已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由地政機關通知土地所有權人於三 日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關逕為辦理。
- 第 四 四 條 申請登記須第三人同意者，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由，並檢附其印鑑證明。
- 第三節 登記規費及罰鍰
- 第 四 五 條 登記規費，係指土地法所規定之登記費、書狀費、工本費及閱覽費。
- 第 四 六 條 土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣一元者

，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：

- 一、抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記者。
- 二、抵押權次序讓與登記。
- 三、權利書狀補（換）給登記。
- 四、管理人登記及其變更登記。
- 五、其他法律規定免納者。

以郵電申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應另繳納郵電費。

登記規費之收支應依預算程序辦理。

第 四 七 條 登記規費應於申請登記收件後繳納之。

第 四 八 條 申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值，依下列規定認定之：

- 一、建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。
- 二、建物在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。

第 四 九 條 申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。

申請地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。

前二項權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價百分之四時，以各該權利標的物之土地申報地價百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。

第 五 條 逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。

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。

第 五 一 條 已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於三個月內請求退還之：

- 一、登記申請撤回者。
- 二、登記依法駁回者。
- 三、其他依法令應予退還者。

申請人於三個月內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。

第 五 二 條 已繳之登記費罰鍰，除法令另有規定外，不得申請退還。

經駁回之案件重新申請登記，其罰鍰應重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過應納登記費之二倍。

第四節 登記處理程序

第 五 三 條 辦理土地登記程序如下：

- 一、收件。
- 二、計收規費。
- 三、審查。
- 四、公告。
- 五、登簿。
- 六、繕發書狀。
- 七、異動整理。

八、歸檔。

前項第四款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。

第五四條 登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。

前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。

第五五條 登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。

申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。

第五六條 有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起五日內補正：

- 一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。
- 二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。
- 三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。
- 四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。

第五七條 有下列各款情形之一者，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、不屬受理登記機關管轄者。
- 二、依法不應登記者。
- 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。
- 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。

申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。

依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。

第五八條 駁回登記之申請時，應將登記申請書件加蓋土地登記駁回之章，全部發還申請人，並得將駁回理由有關文件複印存參。

第五九條 申請登記案件，於登記完畢前，全體申請人以書面申請撤回者，登記機關應即將登記申請書及附件發還申請人。

第六條 已駁回或撤回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。

第六一條 登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。

登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。

第六二條 應登記之事項記載於登記簿後，應由登簿及校對人員分別辦理並加蓋其名章。

第六三條 登記原因證明文件所載之特約，其屬應登記以外之事項，登記機關應不予審查登記。

第六四條 權利人為二人以上時，應將全部權利人分別予以登載。義務人為二人以上時，亦同。

第六五條 土地權利於登記完畢後，除本規則另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

- 一、建物所有權第一次登記。
- 二、共有物分割登記，於標示分割登記完畢者。
- 三、公有土地權利登記。

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕造。

第 六 六 條 土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。

共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。

同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。

第 六 七 條 土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢時公告註銷：

- 一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書者。
- 二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書者。
- 三、合於第三 五條第一款至第五款、第九款及第 一 款情形之一者。

第 六 八 條 登記完畢之登記申請書件，除登記申請書、登記原因證明文件或其副本、影本及應予註銷之原權利書狀外，其餘文件應加蓋登記完畢之章，發還申請人。

第 六 九 條 由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但無義務人者，不在此限。

前項義務人為二人以上時，應分別通知之。

第 七 條 政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收或法院判決確定，申請登記者，不在此限。

第四章 總登記

第一節 土地總登記

第 七 一 條 土地總登記，所有權人應於登記申請期限內提出登記申請書，檢附有關文件向登記機關申請之。

土地總登記前，已取得他項權利之人，得於前項登記申請期限內，會同所有權人申請之。

第 七 二 條 登記機關審查證明無誤之登記案件，應公告 五日。

第 七 三 條 前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：

- 一、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。
- 二、土地標示及權利範圍。
- 三、公告起訖日期。
- 四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。

第 七 四 條 依前條公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並即於原公告之地方重新公告 五日。

第 七 五 條 土地權利關係於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機

關應於公告期滿後，依土地法第五 九條第二項規定調處。

第七六條 登記機關調處土地權利爭執事件，應依下列規定辦理：

- 一、訂期以書面通知當事人舉行調處。
- 二、調處時，應向當事人說明審查結果及准予公告之法令依據，並協調當事人試行協議。
- 三、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，由當事人及調處人員簽名或蓋章，登記機關應即依調處結果辦理，並通知當事人。
- 四、未達成協議或當事人任何一方經二次通知不到者，登記機關應依登記申請案所附證明文件及當事人陳述意見，予以裁處。
- 五、依前款規定所為之裁處，應作成調處結果通知書通知當事人，當事人不服調處結果，應於接到通知書後 五日內，以相對人為被告，訴請司法機關裁判，並於起訴之日起三日內將司法機關收文證明及訴狀繕本送登記機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。
- 六、當事人於前款規定期間內起訴者，登記機關應將登記申請案駁回並通知異議人。

前項調處紀錄及調處結果通知書之格式，由中央地政機關定之。

第七七條 土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理。

第二節 建物所有權第一次登記

第七八條 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。

第七九條 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：

- 一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。
- 二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。
- 二、門牌編釘證明。
- 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四、繳納水費憑證。
- 五、繳納電費憑證。
- 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- 八、其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

第二項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

第八條 區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請

登記。

第八一條 區分所有建物之共用部分，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：

一、同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。

二、區分所有建物共用部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

第八二條 區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。

前項非屬共用部分之權利範圍及位置，應依當事人合意為之。

第八三條 區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，除應依第七九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍。

登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。

第八四條 建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。

第五章 標示變更登記

第八五條 土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，應為標示變更登記。

第八六條 一宗土地之部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割。

第八七條 一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、地役權或典權者，於辦理分割登記時，應由所有權人會同地上權人、永佃權人、地役權人或典權人先申請勘測確定權利範圍及位置後為之。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

第八八條 二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。

設定有地上權、永佃權、地役權、典權或耕作權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖，且不涉及權利位置變更者，不在此限。

前項用益物權合併後，其權利仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。

設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。

第八九條 申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記，如建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請之。於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。

第九條 設定有他項權利之土地申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。

第九一條 因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。

土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。

重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。
第九二條 因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。

建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。

重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。

第六章 所有權變更登記

第九三條 土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。

第九四條 區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。

第九五條 部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第三四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。

依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。

第九六條 數人共有一區分所有建物，部分共有人依土地法第三四條之一規定就區分所有建物連同其基地所有權或地上權應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該區分所有建物之全體共有人；其基地應有部分，指該區分所有建物之全體共有人所持有之基地應有部分。

第九七條 申請土地移轉登記時，依土地法第三四條之一第四項或農地重劃條例第五條第二款、第三款規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

依民法第四百二十六條之二、土地法第一百零四條、第一百零七條或耕地三七五減租條例第五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。

第九八條 土地法第三四條之一第四項之規定，於區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。

第九九條 因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後一個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。

第一百條 依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費及罰鍰繳納完畢後，持憑繳納收據再行繕發。

第一百零一條 申請耕地所有權移轉登記，除法令另有規定外，應提出農業用地作農業使用證明書及本次取得後所有農地面積合計不超過二公頃之承諾書。

第一百零二條 土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉

現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請登記。

。 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、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。

第一百零三條 破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時，除依第三、四條規定辦理外，應提出破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件。

第一百零四條 法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或其他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。

其代表人應表明身分及承受原因。

登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或其他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。

第一項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：

一、申請更名登記為已登記之代表人所有。

二、申請更名登記為籌備人全體共有。

第一項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第一項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記。

第一百零五條 共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。

第一百零六條 共有人均相同之數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。

第一百零七條 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。

第七章 他項權利登記

第一百零八條 於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、永佃權、地役權或典權登記時，應提出位置圖。

因主張時效完成，申請地上權或地役權登記時，應提出占有範圍位置圖。

前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。

第一百零九條 地役權設定登記時，應於供役地他項權利部登記，並於需役地標示部其他登記事項欄記明供役地之地號。

為地役權設定登記時，如需役地屬於他登記機關管轄，供役地所在地之登記機關應於登記完畢後，檢附供役地登記用紙他項權利部影本通知他登記機關辦理登記。

第一百 條 同一土地所有權人設定典權後再設定抵押權者，應經典權人同意。

第一百 一 條 申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。

第一百 二 條 以不屬同一登記機關管轄之數宗土地權利為共同擔保設定抵押權時，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記。

第一百三條 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保時，應就增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

第一百四條 以數宗土地權利為共同擔保，經設定抵押權登記後，就其中一宗或數宗土地權利，為抵押權之塗銷或變更時，應辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記。

第一百五條 同一土地設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為變更登記時，原登記之權利先後，不得變更。

抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，如有後順位抵押權存在者，除經後順位抵押權人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。

第一百六條 同一標的之抵押權因次序讓與而申請權利變更登記，應經抵押人同意，並由受讓人會同讓與人申請。如有中間次序之抵押權存在，並應經該中間次序之抵押權人同意。

第一百七條 承攬人依民法第五百三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三、四條及第四條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。

承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。

第一百八條 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。

前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。

公告期間為三日，並同時通知土地所有權人。

土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五九條第二項規定處理。

前四項規定，於因主張時效完成申請地役權登記時準用之。

第八章 繼承登記

第一百九條 申請繼承登記，除提出第三、四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：

一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。

二、繼承人現在戶籍謄本。

三、繼承系統表。

四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。

五、繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：

（一）繼承開始時在中華民國七四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，應加附印鑑證明。

（二）繼承開始時在中華民國七四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。

六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

前項第二款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人公同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。

第一項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名或蓋章。

因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。

第一百二 條 繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。

第一百二 一條 胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。

前項胎兒以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。

第一百二 二條 遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記時，除法律另有規定外，應提出親屬會議選定或經法院選任之證明文件。

第一百二 三條 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。

前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。

第九章 土地權利信託登記

第一百二 四條 本規則所稱土地權利信託登記（以下簡稱信託登記），係指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。

第一百二 五條 信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。

第一百二 六條 信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

第一百二 七條 受託人依信託法第九條第二項取得之土地權利，應由受託人會同登記名義人提出第三 四條所列文件向登記機關申請移轉登記。

前項申請登記，應於申請書適當欄內敘明該取得財產為信託財產及委託人身分資料，登記機關辦理登記時，應依第一百三 一條、第一百三 一條規定辦理。

第一百二 八條 信託財產法第一百二 五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六 五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。如未能提出受託人持有之土地所有權狀或建物所有權狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之理由，原權利書狀公告註銷。

第一百二 九條 信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。

第一百 三 條 信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。前項其他登記事項欄記載事項，於地籍資料電子處理作業地區，辦理受託人變更登記及信託取得登記，登記機關應予轉載。

第一百三 一條 信託登記完畢，發給土地或建物所有權狀或他項權利證明書時，應於書狀記明信託財產，信託內容詳信專簿。

第一百三 二條 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法規定計收閱覽費或複印工本費。

信託專簿，應自塗銷信託登記之日起保存 五年。

第一百三 三條 信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以申請書向登記機關提出申請。

登記機關於接獲前項申請書後，應依信託內容變更文件，將異動內容、異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將申請書一併裝入信託專簿。

第 章 更正登記及限制登記

第一百三 四條 登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。

前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。

前項授權登記機關逕行更正之範圍由其上級地政機關定之。

第一百三 五條 土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關依下列方式申請更正登記：

一、原權利人之股權或出資比例已確知者，按各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。

二、原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。

前項申請登記應加具切結書，切結權利人如有遺漏或錯誤，由申請人負損害賠償及有關法律責任。

第一項所稱原權利人，係指中華民國三 四年 月二 四日為該會社之股東或組合員者。但該會社之股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人，按該日本人之股權或出資比例登記為國有。

登記機關受理第一項之更正登記，經審查無誤後，應通知財政部國有財產局並公告九 日，期滿無人提出異議者，依公告結果辦理更正登記；如有異議者，依第七 六條規定處理。

第一百三 六條 土地法第七 八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。

前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。

第一百三 七條 申請預告登記，除提出第三 四條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書及印鑑證明。

第一百三 八條 土地總登記後，法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即依土地法第七 五條之一規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登

記機關應即將無從辦理之事實函復法院。但法院因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院。

前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關所為禁止處分之登記時，準用之。

第一百三九條 法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院人員指定勘測結果為準字樣。

前項建物，由法院派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院命債權人於勘測前向登記機關繳納。

登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院。

第一百四條 同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院已辦理登記之日期及案號。

第一百四一條 土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

- 一、徵收、區段徵收或照價收買。
- 二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
- 三、繼承。
- 四、其他無礙禁止處分之登記。

有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。

第一百四二條 有下列情形一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關：

- 一、土地經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。
- 二、土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院再囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

第一章 塗銷登記及消滅登記

第一百四三條 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。

前項私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。

第一百四四條 依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：

- 一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
- 二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

第一百四五條 他項權利塗銷登記，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第三四條所列文件，單獨申請之。但定有存續期間之地上權，於期間

屆滿後，單獨申請塗銷登記時，免附第三 四條第二款、第三款之文件。

第一百四 六條 預告登記之塗銷，應提出原申請人之同意書及印鑑證明。

第一百四 七條 查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

第一百四 八條 土地滅失時應申請消滅登記。
前項土地設定有他項權利者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人。

第 二章 其他登記

第一節 更名登記及管理者變更登記

第一百四 九條 土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。設有管理人者，其姓名變更時，亦同。

第一百 五 條 法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格或寺廟登記後，應申請為更名登記。

第一百五 一條 公有土地管理機關變更者，應囑託登記機關為管理機關變更登記。

第二節 住址變更登記

第一百五 二條 登記名義人之住址變更者，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本，申請住址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。

登記名義人為法人者，如其登記證明文件所載統一編號與登記簿不符者，應提出其住址變更登記文件。

第一百五 三條 登記名義人住址變更，未申請登記者，登記機關得查明其現在住址，逕為住址變更登記。

第三節 書狀換給及補給登記

第一百五 四條 土地所有權狀或其他項權利證明書損壞或滅失，應由登記名義人申請換給或補給。

第一百五 五條 申請土地所有權狀或其他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三 日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。

前項登記係委託他人申請者，應檢附登記名義人之印鑑證明。

第 三章 附則

第一百五 六條 本規則所需登記書表簿冊圖狀格式及其填載須知，由中央地政機關定之。

第一百五 七條 本規則自發布日施行。
本規則修正條文施行日期另定之。

奉交下內政部函為關於宗教財團法人處分不動產或設定負擔申請登記時，依據該部九 年八月二 九日台（九 ）內民字第九 六五六三四號令規定，除應依土地登記規則第四 二條規定簽註確依有關法令完成處分程序並蓋章外，另應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件乙案。

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

說明：

- 一、依內政部九 年九月六日台（九 ）內中地第九 八三四二九號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市土地登記專業代理人志工協會、臺北市政府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科、資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 各直轄市及縣、市政府

90.9.6.台（九 ）內中地字第九 八三四二九號

主旨：關於宗教財團法人處分不動產或設定負擔申請登記時，依據本部九 年八月二十九日台（九 ）內民字第九 六五六三四號令規定，除應依土地登記規則第四二條規定簽註確依有關法令完成處分程序並蓋章外，另應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件，請查照並轉知。

說明：依據本部前揭號令辦理，檢送上開號暨附件影本乙份。

附件二

內政部令 本部總務司（中）（刊登公報）

90.8.29.台（九 ）內民字第九 六五六三四號

- 一、關於寺廟財團法人處分不動產，事先未報主管機關核准，就已處分之財產應如何處理部分，案經陳奉行政院九 年八月八日台九 內字第 四四二三四號函復以，寺廟財團法人處分不動產，事先未報主管機關核准，經交據法務部研認依「民法」第七一條及「監督寺廟條例」第八條規定，已違反強制或禁止規定，其處分行為應屬無效。準此，宗教財團法人如擬處分不動產或設定負擔申請登記時，除應依「土地登記規則」第四二條規定簽註確依有關法令完成處分程序並蓋章外，另應出其主管機關核准或同意備查之證明文件。
- 二、至財團法人處分不動產，事先未報經核准，主管機關應有何行為？依行政院六 六年五月二十八日臺六六內字第四三四三號函示，處分法人財產應經主管機關事先核准，如係本於民法第三二條所定主管官署之職權，則如有違反，主管機關應依民法第三三條或三四條之規定，本諸職權自行核處。影附行政院九 年八月八日台九 內字第 四四二三四號函暨本部八 六年七月七日台（八六）內地字第八六八七二五一號函相關資料各乙份。

附件三

行政院函 內政部

90.8.8.台九 內 四四二三四號

主旨：所報寺廟財團法人處分不動產，事先未報主管機關核准，是否適用本院六 六年五月二十八日臺六六內字第四三四三號函示疑義一案，請照核復事項辦理。

說明：復九 年六月一日台（九 ）內民字第九 四九五七號函。

核復事項：

- 一、查本院六 六年五月二十八日臺六六內字第四三四三號函，係針對是時貴部函詢「財團法人基督復臨安息日會台灣區會」及「財團法人台灣中華基督教衛理公會」處分不動產未報經主管機關核准所為之解釋，並非針對寺廟處分不動產所為釋示。合先敘明。
- 二、至所報寺廟財團法人處分寺廟之不動產，事先未報主管機關核准者，經交據法務部研認依「民法」第七一條及「監督寺廟條例」第八條規定，已違反強制或禁止規定，其處分行為應屬無效。準此，宗教財團法人如擬處分不動產或設定負擔

申請登記時，除應依「土地登記規則」第四二條規定簽註確依有關法令完成處分程序並蓋章外，另應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件，請貴部轉知直轄市、縣（市）政府確實依照貴部八六年七月七日台(86)內地字第八六八七二五一號函釋規定辦理。

附件四

內政部函 行政院

90.6.11.台(九)內民字第九四九五七號

主旨：關於寺廟財團法人處分不動產，事先未報主管機關核准，是否適用鈞院六六年五月二十八日臺六六內字第四三四三號函示之疑義乙案，請鑒核。

說明：

- 一、依據臺北縣政府九一年五月二十三日九北府民宗字第一四八四一一號函辦理。
- 二、按監督寺廟條例第八條規定：「寺廟之不動產及法物非經所屬教會之決議並呈請該管官署許可不得處分或變更。」，揆諸上開規定，寺廟處分不動產應經主管機關核准，合先敘明。
- 三、另鈞院六六年五月二十八日臺六六內字第四三四三號函示以，處分法人財產應經主管機關事先核准，如係本於民法第三二條所定主管官署之職權所為，則如有違反，將具有民法第三三條或三四條之效果，至事先未報核准，造成既成事實，追認與否均無法定效果可言。
- 四、據鈞院上開函示，財團法人已處分之不動產，爰民法雖未明定財團法人處分財產應經主管機關核准，惟其處分不動產已成事實，參酌監督寺廟條例第八條暨民法第七一條規定，寺廟處分不動產應經主管機關許可之強制規定，其有違反者自始無效，鈞院六六年五月二十八日臺六六內字第四三四三號函示之規定，於寺廟財團法人未經主管機關許可即行處分財產情況，是否妥適，請鑒察。

內政部函為有關依農業發展條例第七條第二項規定申請更名為寺廟所有之農業用地，其地上農舍移轉登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.21.北市地一字第九二二三六三號

說明：

- 一、依奉交下內政部九一年九月七日台(九)內中地字第九一二五五五號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市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

內政部函 彰化縣政府

90.9.7.台(九)內中地字第九一二五五五號

主旨：有關依農業發展條例第七條第二項規定申請更名為寺廟所有之農業用地，其地上農舍移轉登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會九一年八月三日(九)農企字第九一三七三一二號函辦理，並復貴府九一年六月二十七日九彰府地籍字第一一四四號函。
- 二、本案經函准行政院農業委員會前開函略以：「查『農業發展條例』第三四條係有關農企業法人承受耕地之規定，且其承受另有『農民團體農業企業機構及農業

試驗研究機構申請承受耕地移轉許可準則』以為審核依據，其適用對象僅及於耕地部分且與農舍性質不同，並無法涵蓋耕地以外之農業用地上所興建之農舍，故不宜比照上開農企業法人承受耕地之規定。本會認為基於農業發展條例第八條明文規定農舍應與其坐落基地併同移轉原則，而准予更名寺廟所有之農業用地上農舍，亦得移轉予該寺廟，則其辦理程序應無需再另予規定。」准此，更為寺廟所有之農業用地上農舍得移轉予該寺廟，無農業發展條例第三、四條應先申請移轉許可之限制。

內政部函為共有土地分割，共有人所取得之土地，其價值減少數額在分割後公告土地現值一平方公尺單價以下者，雖免予申報移轉現值，惟仍應依土地稅法第五、一條第一項規定辦理查欠，再檢附無欠稅證明文件，憑向地政機關辦理移轉登記

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.21.北市地一字第九 二二三三九五 號

說明：

- 一、依內政部九一年九月二日台(九)內地字第九一三四五五號函及本府財政局九一年九月二日北市財二字第九二二四三九三號函副本辦理，隨文檢送上開內政部函及附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市府城土地登記專業代理人工會、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、抄發本處第一科、第二科、資訊室(惠請刊登地政法令月報)(以上均含附件)

附件一

內政部函 各直轄市政府地政處、各縣(市)政府

90.9.21.台(九)內地字第九一三四五五號

主旨：共有土地分割，共有人所取得之土地，其價值減少數額在分割後公告土地現值一平方公尺單價以下者，雖免予申報移轉現值，惟仍應依土地稅法第五、一條第一項規定辦理查欠，再檢附無欠稅證明文件，憑向地政機關辦理移轉登記。請查照。

說明：依據財政部九一年九月四日台財稅字第九四五五四一號令辦理，並檢附該令影本乙份。

附件二

財政部令 財政部秘書室(中部辦公室)(請刊登公報)

90.9.4.台財稅字第九四五五四一號

共有土地分割，共有人所取得之土地，其價值減少數額在分割後公告土地現值一平方公尺單價以下者，雖免予申報移轉現值，惟仍應依土地稅法第五、一條第一項規定辦理查欠，再檢附無欠稅證明文件，憑向地政機關辦理移轉登記。請查照。

內政部函為有關被繼承人徐鍾日新妹所有之土地，係屬夫妻共同財產，如何辦理登記乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.4.北市地一字第九 二二二五 號

說明：

- 一、奉交下內政部九 年八月二 九日台(九)內中地字第九 一二三七六號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市土地登記專業代理人志工協會、本府法規委員會(惠請刊登市府公報)抄發本處第一科、資訊室(專請刊登法令月報)(以上均含附件)。

附件

內政部函 屏東縣政府

90.8.29.台(九)內中地字第九 一二三七六號

主旨：有關被繼承人徐鍾日新妹所有之土地，係屬夫妻共同財產，如何辦理登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九 年七月三 一日九 屏府地籍第一二三四九五號函。
- 二、按「夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，應以書面為之。」、「夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，非經登記，不得以之對抗第三人。」、「夫妻之財產及所得，除特有財產外，合併為共同財產，屬於夫妻公同共有。」、「夫妻之一方死亡時，共同財產之半數，歸屬於死亡者之繼承人，其他半數，歸屬於生存之他方。前項財產之分劃，其數額另有約定者，從其約定。」分為民法第一千零零七條、一千零零八條第一項、第一千零三一 一條及第一千零三 九條所明定，本案土地係由徐鍾日新妹與其夫徐欣 ，於八 六年九月二 四日登記為共同財產制時列入之共同財產，屬夫妻公同共有，並未約定財產分劃之數額。今徐鍾日新妹死亡，就共同財產之半數，歸屬於合法之繼承人，其他半數歸屬其夫，應以「更名」為登記原因辦理，並由當事人檢附夫妻共同財產制訂立之契約及其他相關證明文件辦理。
- 三、配合修正登記原因標準用語，增列登記原因「更名」之意義為「四、夫妻共同財產關係消滅時，所為共同財產之更名登記。」。

關於內政部函復經濟部水利處為都市計畫同一使用分區內「水」地目土地與其他土地申請土地合併時，仍請依該部九 年六月二 二日台(九)內地字第九 七三二一四號函及同年七月二 四日台(九)內地字第九 一 九四四號函示辦理

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.25.北市地一字第第九 四 一七五 號

說明：

- 一、奉交下內政部九 年九月二 日台(九)內地字第九 一三 二 號函辦理，並檢送上開函影本乙份。
- 二、經查前揭主旨所敘之內政部函，經查本處業於九 年六月二 九日北市地一字第九 二一五八九五 號函暨九 年七月二 六日北市地一字第九 二一八八七 號函轉各有關單位在案。

附件

內政部函 經濟部水利處

90.9.25.台(九)內地字第九 一三 二 號

主旨：貴處函為都市計畫同一使用分區內「水」地目主地與其他地目土地申請土地合併

時，建請受理單位應先邀集水利單位實地會勘同意後予以辦理乙案，仍請依本部九年六月二二日台(九)內地字第九七三二一四號函及同年七月二四日台(九)內地字第九一九四四號函示辦理，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九年八月二七日經(九)水利地字第九一七一六號函。
- 二、查地目等則之記載與土地使用現況已有失實，有關其存廢問題，前經本部邀集有關機關開會研商獲致廢除地目等則制度之決議，前經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請經濟部及相關機關查照辦理在案，並為本部既定之政策；因目前仍有法律以地目作為管制手段，爰僅辦理都市計畫內與民眾權利義務較有關之田、旱、建、道等四種地目之變更；本部為配合上開政策之推行，經檢討修正地籍測量實施規則第二百二四條等規定，已不以失實之地目作為管制依據，是以「水」地目既經廢除，該土地之地目已不具任何意義，則土地之合併即與「水」地目無涉，遑論該地目辦理土地合併與水利法第四六條及水利法施行細則第一百二一條之水利建造物之建造、改造、拆除等規定有關。
- 三、貴處來函說明三略以：「目前辦理水利法第四六條有關執行水利建造物興設拆除作業之實際管理方式，係由各縣市政府受理申請『水』地目土地上之水路報廢，並由各該縣市政府依上開規定會勘審查後予以核發廢水證明」乙節，仍係以失實被廢除之「水」地目作為管制依據，實有未妥，宜請檢討以適當之方式替代，且貴處上開執行水利建造物興設拆除作業方式，亦與土地合併係屬二事，即土地合併與「水」地目無涉，僅為產權之合併，法無需會勘審查予以核發廢水證明據以辦理之規定，又該合併之土地如有違水利法第四六條之情事，相關水利主管機關自得依該規定令興辦水利事業人更改或拆除，尚與該土地之合併無涉。
- 四、另水利主管機關為執行水利法施行細則第一百二一條有關排水系統一部或全部廢止之審核業務，地政機關自當配合會同辦理，惟上開規定亦與土地合併案尚無關聯，併予指明。

內政部函示有關「旭日廣告股份有限公司」申請不動產經紀業設立備查疑義乙案，惠請刊登公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

90.9.4.北市地一字第九二二二一六二號

說明：依內政部九年八月二七日台(九)內中地字第九一三四六號函辦理，隨文檢送上開號函及本處九年八月二二日北市地一字第九二二六三一號函影本各乙份。

附件一

內政部函 臺北市府地政處

90.8.27.台(九)內中地字第九一三四六號

主旨：有關「旭日廣告股份有限公司」申請不動產經紀業設立備查疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處九年八月二二日北市地一字第九二二六三一號函。
- 二、依不動產經紀業管理條例(以下稱本條例)第一條及第六條分別規定「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。營業處所經紀營業員數每逾二名時，應增設經紀人一人。」、「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，

不在此限。」復依本部九 年五月二 四日台(九)內中地字第九 八二三一五號函釋，經紀人員除有本條例第 六條但書規定之情形外，其應專任一經紀業，而經紀業設立之常態營業處所至少應置之經紀人一人，或經紀營業員數每逾二 名時，應增設之經紀人一人，均應為專任。本案「旭日廣告股份有限公司」與「旭泰房屋仲介股份有限公司」既分屬不同經紀業者，其為經營仲介或代銷業務，自應分別依上開規定至少設置一名專任經紀人；是以同意貴處所擬意見，由該二公司分別依本條例規定聘用一專任之經紀人，再申請備查。

附件二

臺北市府地政處函 內政部

90.8.22.北市地一字第九 二二 六三一 號

主 旨：有關「旭日廣告股份有限公司」申請不動產經紀業設立備查疑義乙案，陳情 鑒核。

說 明：

- 一、依旭日廣告股份有限公司九 年八月 三日經紀字第 二六六號申請書辦理，並檢送相關資料影本乙份供參。
- 二、按「不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)第 一條及第 六條分別規定：『經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新台幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。營業處所經紀營業員數每逾二 名時，應增設經紀人一人。』『經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。』本案經紀人員除有本條例第 六條但書規定之情形外，其應專任一經紀業，殆無疑義。」為 鈞部九 年五月二 四日台(九)內中字第九 八二三一五號函所釋示，先予陳明。
- 三、本案「旭日廣告股份有限公司」與「旭泰房屋仲介股份有限公司」同時以通信方式向本處申請不動產經紀業設立備查，惟查該二公司所聘之不動產經紀人皆為黃美蓉君(詳附件)，似違反本條例第 一條「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人」之規定，且本條例第 六條但書之規定，應指每一經紀業之營業處所所聘之經紀人員得經其所屬經紀業之同意，為其他經紀業執行業務而言，並非排除本條例第 一條之規定；故本案擬請旭日廣告股份有限公司依本條例之規定另聘用一專任之經紀人員，再申請備查，是否妥適，陳情 鑒核。
- 四、副本抄送蔣光隆君(有關經紀業之營業保證金是否仍暫緩繳存？本處已另案函請內政部釋示中，俟該部核復後，再函復台端) 本處第一科。

函頒「臺北市各地政事務所受理通信申請地籍謄本作業要點」一種，並自發布日施行

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.5.北市地一字第九 二二二三 四 一號

說 明：

- 一、依本處九 年九月五日北市地一字第九 二二二三 四 號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市議會(依本府八 八年七月二 六日府法秘字第八八 五二 五八 號函轉貴會八 八年七月二 日(八八)議法第二二六一號函辦理) 本府法規委員會、本處資訊室(惠請刊登法令月報) 臺北市府地政處第一科。(均含附件)

附件

臺北市各地政事務所受理通信申請地籍謄本作業要點(審定本)

- 一、為便利民眾以通信方式申請地籍謄本及提高工作效率，特訂定本作業要點。
- 二、本要點理申請之項目如下：
 - (一) 土地登記謄本。
 - (二) 建物登記謄本。
 - (三) 地籍圖謄本。
 - (四) 建物測量成果圖謄本。
 - (五) 地價謄本。
- 三、申請人依本要點申請前項資料時，應依內政部訂頒之地籍謄本申請書逐欄填妥並簽名或蓋章後，檢附工本費（多退少補）及掛號回郵郵資郵寄轄區地政事務所，並在信封正面左上角書明「通信申請謄本」字樣。
- 四、地政事務所收到前項謄本申請書件，應送業務課承辦人員立即將申請人姓名等填載於收件簿（如附件），依謄本申請案收件。
- 五、地政事務所審查申請人填載資料無誤者，應依規定程序列（影）印謄本、計徵規費、繳納工本費、找零等手續，一併於申請書及規費單上填具「 年 月 日 第 號申請案，寄發 謄本 張、規費收據 張、代扣郵資 元、找零 元」等事項，並核章後，將規費單申請人收執聯、找零、謄本等寄還申請人。地政事務所並於收件簿註記「已發」字樣，規費單第四聯存根，黏貼於申請書後，由業務課歸檔保管。
- 六、地政事務所審查申請人前項謄本申請書件，發現標示填寫錯誤、不完整或字跡潦草無法辨識，或雖填具不動產標示，惟地籍資料庫查無資料者，應將處理情形註記於申請書後，併同工本費，寄還申請人。上開申請書應影印一份，由業務課歸檔保管。
- 七、地政事務所審查申請人前項謄本申請書件，發現申請人預繳之謄本工本費及郵資費用不足時，得以電話通知申請人補繳相關費用，並於申請書註記電話通知補正時間，逾通知 五日未補正者，予以退回。
- 八、申請人於接獲地政事務所依本要點第七點電話通知補正事項，補寄不足費用後，地政事務所應於申請書註記補正時間，依本要點第五點規定辦理。
前項補正期間依行政程序法第五 一條第四項規定不記入本要點第九點之處理時限。
- 九、地政事務所依本要點受理地籍謄本，其處理時限為一天。但依本要點第二點第五款申請八 三年以前申報地價者，不在此限。

、本要點自發布日施行。
臺北市 地政事務所通信申請地籍謄本收件簿

編	號	日	期	申	請	人	代	理	人	筆	數	棟	數	張	數	預	繳	備	考
																金	額		

**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**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.7.北市地一字第九 二二一八九五 號

說 明：依本市松山地政事務所九 年八月二 八日北市松地一字第九 六一一 一一
號函、本市古亭地政事務所九 年八月三 一日北市古地一字第九 六一一 二
二二 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 年八月三 一日（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

肆、出席單位及人員：(略)

伍、列席人員：(略)

陸、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：申請人林 持憑台北地方法院判決書辦理本市中正區河堤段 小段 地號土
地、 三建號建物判決回復所有權登記疑義乙案，提請討論。

說 明：

一、依本所九 年八月 七日收件中正（一）字第五六八八號申請書辦理。

二、查本案標的登記名義人為洪 ，現申請人林 持憑法院判決書等申辦判決移
轉登記（補進後改為判決回復所有權登記），經審查結果，本所以其案附判決書
主文敘明為所有權移轉登記，故請檢附各項繳稅繳納收據，並請補繳千分之一登
記費等通知申請人補正。申請人於九 年八月二 八日附具意見書略以：「稱訴
訟標的經表現於主文判斷者，事實上並非指訴訟標的須記載於主文之意，乃係指

僅於判決理由中所判斷非訴訟標的之事項或爭點，無確定力而言，換言之，既判力原則上僅及於與訴訟標的之有關理由經裁判者，而不及於與訴訟標的之無關之其他理由，所以唯有在理由中經裁判過進而表現於主文上之訴訟標的才有既判力。訴訟標的之判斷絕不可能捨理由項下之說明而能單純於主文中觀察出來。所謂終局判決之內容，依民事訴訟法第二百二十六條之規定，除當事人及法定代理人之姓名住址外，尚須包括主文、事實、理由、法院在內，因此所謂於確定之終局判決中經裁判者，自應包括理由部分之判斷在內。不論判決返還移轉或移轉同樣符合民法第二百五十九條第一款之返還方法，皆屬回復原狀之方式之一，其法律評價上實無二致。」，要求以判決回復所有權續辦登記，合先陳明。

- 三、按「判決主文所判斷之訴訟標的始有既判力，若屬判決理由中之判斷，除民事訴訟法第四百條第二項所定情形外，難認其有既判力。」為內政部七九年七月一日台（七九）內地字第八一六九四八號函所明釋。次按「民事訴訟第四百條第一項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事實，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第二項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力。」為最高法院七三年台上字第三二九二號判例參照。本案申請人林持憑台北地方法院判決書辦理判決回復所有權登記其判決主文內僅記載將本案標示之所有權移轉於原告，若以判決回復所有權為登記原因容有違上開內政部函及最高法院之義，及訴訟標的之經表現於主文判斷者，事實上並非指訴訟標的須記載於主文之意。及訴訟標的之判斷絕不可能捨理由項下之說明而能單純於主文中觀察出來。所謂終局判決之內容，尚須包括主文、事實、理由、法院在內，因此所謂於確定之終局判決中經裁判者，自應包括理由部分之判斷在內。不論判決返還移轉或移轉同樣符合民法第二百五十九條第一款之返還方法，皆屬回復原狀之方式之一，其法律評價上實無二致。」等為由，要求以判決回復所有權為登記原因辦理登記似有其道理，因涉法令適用疑義及是否繳納各項稅費，故提請討論。

擬處理意見：

甲案：以「判決回復所有權」為登記原因續辦本案。

乙案：依內政部七九年七月一日台（七九）內地字第八一六九四八號函示以判決主文內所判斷之訴訟標的，即以「判決移轉」為登記原因辦理登記。

決議：

- 一、按判決移轉土地所有權登記（依確定判決所為之所有權移轉登記）與判決回復土地所有權登記（依確定判決塗銷所有權，回復原所有權之登記）兩者不同，前者須申報土地現值，檢具繳（免）納土地增值稅之證明文件並繳納登記規費後，始准受理登記，後者則免。因此其訴之聲明不同，一為移轉所有權之訴，另為塗銷所有權之訴，本案係以移轉所有權為訴之聲明，因此臺灣台北地方法院九一年度重訴字第三七四號民事判決，依其訴之聲明，其主文載為：「被告應將坐落臺北市中正區河堤段 小段 地號土地，面積二五四平方公尺所有權應有部分二一一九二分之二七二，暨地上建物即建號 號臺北市廈門街 巷 弄 號 樓，面積一一點一八平方公尺所有權全部及其共同使用部分之所有權移轉登記與原告」，應無違誤。
- 二、復按「執行之標準，應依判決主文所示之旨趣為之。」、「判決之執行，應依主文所表示，主文不明時，始得參照理由加以解釋。」、「確定判決之既判力，僅以主文為限而不及於理由，本院八八年上字第一八八五號判例亦認為說明主文之理由，並無裁判效力。」分別為最高法院八八年抗字第二一 與第二四一號著有判例及該院七二年四月九日七二年度第四次民事庭會議決議（二）在案，本案判決主文已至為明確，揆諸上開最高法院判例及該院民事庭會議決議之意旨，本案似應依有既判力之判決主文所載，以「判決移轉」辦理登記為當。

三、惟依該民事判決理由二所載：「按契約解除時，當事人應負回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第二百五九條第一款定有明文。如前所述，系爭買賣契約既經原告合法解除在案，則原告請求被告將系爭房地返還登記予原告，洵屬正常」觀之，則本案之實際請求判決事項似為「判決回復所有權」登記，故申請人要求以一判決回復所有權一為登記原因辦理登記似不無理由，但其與判決主文所載不合，登記機關可否變更法院判決主文所載之「移轉登記」改為「回復所有權（塗銷所有權）登記」，因涉及既判力之疑義，得請本府法規委員會就法律觀點惠賜卓見後再行決定。

提案二

提案單位：本市松山地政事務所

案由：有關廖君代理繼承人彭君申辦被繼承人萬君所遺不動產繼承登記乙案，提請討論。

說明：

一、依本所九一年收件松山字第五三號登記申請案及臺北市政府地政處九一年八月二日北市地一字第九二一九六六號函辦理。

二、按涉外民事法律適用法第二二條規定：「繼承，依被繼承人死亡時之本國法。」又內政部八七年四月廿一日台八七內地字第八七四二八七號函修正「繼承登記法令補充規定」第九七點規定：「外國人死亡，依涉外民事法律適用法第二二條規定，應依被繼承人死亡時之本國法，故其繼承人依該被繼承人死亡時之該國法律規定，將合法繼承人製成系統表並簽註負責，登記機關應予受理。但依中華民國法律中華民國國民應為繼承人者，得就其在中華民國之遺產繼承之，不適用被繼承人之本國法。」，本案係被授權人傅君代理彭君持憑立遺囑人萬君七四年六月八日（一九八五年六月八日）於德克薩斯州哈里斯郡（Harris Country, Texas）經該州公證人公證後成立之遺囑及翻譯影本等相關證件影本申辦萬君所遺本市松山區西松段小段地號土地所有權全部繼承登記，依卷附戶籍證件及美國護照影本觀之，被繼承人及其配偶皆具有雙重國籍；被繼承人係於八五年二月二一日死亡，該被繼承人及其配偶遺有子女六人，惟該遺囑僅由配偶（即申請人彭君，依遺囑為第一順位繼承人）一人繼承，且被授權人傅君並主張「被繼承人與申請人均為美國公民，請依美國德州法律辦理」。惟卷附之遺囑乃被繼承人七四年六月八日（一九八五年六月八日）於德克薩斯州哈里斯郡（Harris Country, Texas）經該州公證人公證後成立之遺囑，依我國民法第一千一百九一條第一項所謂公證人，係指我國之公證人而言，雖僑居在中華民國領事駐在地為遺囑時，依同條第二項規定，得由駐在地之領事行之，但萬君所為前開遺囑，並未依此規定辦理，似難謂已具備民法第一千一百九一條所規定公證遺囑成立之要件。本案被繼承人及其配偶均具本國與美國雙重國籍，其繼承登記究應適用本國抑或美國法律？或申請人（繼承人）得自行主張適用法律之國別？又該遺囑如適用美國法律效力如何？是否需依鈞處九一年第一次「本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會」提案三之決議，將該遺囑報請內政部轉外交部查證後再據予辦理？以上所陳各項法律疑義，因乏案例可循，提請討論。

擬處理意見：

甲案：依申請人之所請，依美國德州法律辦理；至遺囑之效力依鈞處九一年第一次「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」提案三之決議，將該遺囑報請內政部轉外交部查證後再據予辦理。

乙案：被繼承人及其配偶（繼承人）均具有本國國籍，依內政部訂頒「繼承登記法令補充規定」第九七點但書規定，本案擬請申請人依本國法令規定辦理繼承登記。

決議：

- 一、本案被繼承人萬君及申請人等，並未依國籍法第一條規定，經內政部之許可喪失中華民國國籍，其係擁有本國及美國之雙重國籍者，依最高法院二六年渝上字第九七六號所為「民法總則施行法第二條所謂外國人，係指無中華民國國籍者而言，其有中華民國國籍者，雖有外國之國籍，並非外國人。」之判例所釋，其仍為本國人自明。
- 二、復查「關於物權依物之所在地法。」、「遺囑之成立要件及效力，依成立時遺囑人之本國法。」、「依本法應適用當事人本國法，而當事人有多數國籍時，其先後取得者，依其最後取得之國籍定其本國法。同時取得者依其關係最切之國之法。但依中華民國國籍法，應認為中華民國國民者，依中華民國法律。」分別為涉外民事法律適用法第一條、第二四條及第二六條所明定，因此本案自應依本國法辦理繼承登記，殆無疑義。
- 三、惟本案經美國德克薩斯州公證人所為之遺囑，其內容至為明白詳盡，雖不符民法第一千一百九一條第二項之規定，其形式要件顯有欠缺，惟為尊重被繼承人生前之意思表示，且該遺囑除公證人外，另有三個見證人，得否參照代筆遺囑之方式，准其申辦繼承登記，以合被繼承人之遺意，因案乏前例，由本處函報請內政部核示。

散會。

內政部函示有關經紀業成立加盟體系涉及不動產經紀業管理條例規定疑義乙案，惠請刊登公報。

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

90.9.12.北市地一字第九 二二二九二一 號

說明：依內政部九 年八月三 一日台（九 ）內中地字第九 八三六二三號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 桃園縣政府、新竹市政府

90.8.31.台（九 ）內中地字第九 八三六二三號

主旨：關於經紀業成立加盟體系涉及不動產經紀業管理條例規定疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴（桃園縣）府九 年五月 四 日九 府地籍字第 八六一八五號函及貴（
二 二 九二八七九

新竹市）府九 年四月 四 日九 府地價字第二四八五三號函。

五 二 二 三七一三二

二、案經本部於本（九 ）年八月七日邀集行政院公平交易委員會、經濟部、臺北市府地政處、高雄市政府地政處（未派員）及部分縣（市）政府研商，獲致結論如次：「（一）美商二 一世紀房地產公司（以下稱美商公司）雖非為不動產經紀業管理條例所稱之『經紀業』，惟該公司之『二 一世紀』標章既依我國法令註冊有案，自得依商標法規定，授權我國公司使用其標章。（二）本案泛太不動產仲介經紀股份有限公司（以下稱泛太公司）既經美商公司（商標專用權人）授權使用其標章，如經其同意，當得將其標章再轉授權他人使用並招集其他經紀業成立加盟體系。（三）經紀業加盟於泛太公司並經授權使用美商公司『二 一世紀』標章者，應依不動產經紀業管理條例第八條及其施行細則第二二條規定，於廣告、市招及名片等明顯處，標明『加盟店』或『加盟經營』字樣。（四）為利消費者瞭解美商公司『二 一世紀』標章之授權來源，應於營業處所明顯之處，揭示該標章授權使用證明書或其影本。（五）泛太公司經美商公司授權使用

『二一世紀』標章，應依商標法第七七條準用第二六條第二項及第七二條相關規定，於營業上之物品、文書、宣傳或廣告等書件，作授權標示。若再授權加盟店使用該標章，為避免影響消費者權益，應依商標法規定向商標主管機關為再授權登記，以免有同法第三一條第一項第三款規定之適用。」，請依會商結論辦理。

內政部函為關於中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會建議於登記謄本中所有權欄內登載移轉之收件日期、字號，俾利申請核發登記申請案影本乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.12.北市地一字第九 二二二九一二 號

說明：依內政部九 年九月五日台（九 ）內中地字第九 八三四二六號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會

90.9.13.台（九 ）內中地字第九 八三四二六號

主旨：關於貴會建議於登記謄本中所有權欄內登載移轉之收件日期、字號，俾利申請核發登記申請案影本乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會九 年六月二 二日全地公 字第九 一五五號函。
- 二、按「當事人或利害關係人得向行政機關申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗」，「申請抄錄或影印登記申請書及其附件者，以原登記申請人或其繼承人為限。」分為行政程序法第四六條及土地登記規則第二五條所明定，依上開規定申請人得向登記機關申請影印申請書及其附件，因登記謄本上之所有權部並無登載收件日期及字號，倘欲影印登記申請書及其附件，尚須透過異動索引查詢，為簡政便民，於所有權部增列收件日期及字號似屬可行。惟依現行欄位實難將各收件日期、字號比照人工登記簿方式全部顯示於地籍資料上，故修正後仍僅以顯示現有所有權人取得權屬當次案件之收件日期及字號為限。至於歷次之收件資料，仍需申請異動索引閱覽以查詢相關資料，至於程式之修改擬納入下次新增功能一併考量。

檢送本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，其需貴單位配合辦理者，請依會議決議辦理

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.13.北市地一字第九 二二二六一四 號

說明：

- 一、依本市大安地政事務所九 年九月四日北市大地一字第九 六一一五三一 號、九 年九月六日北市大地一字第九 六一一八七八一 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、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、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 年九月七日（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：(無)

五、主席：曾專門委員秋木

記錄：王耀鋒

六、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：有關周君申請函為請准塗銷本市龍泉段小段地號土地地上權登記暨周君申辦塗銷上開土地地上權登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依周君九年八月日申請書及本所九年八月二一日收件大安字第二一一八五號地上權塗銷登記申請案辦理。
- (二) 按首揭龍泉段小段地號土地原登記名義人周君以四五年一月九日古亭字第二五二九號收件設定地上權予張君，地上權存續期間為「自民國四五年一月一日至民國四六年二月三一日」；嗣張陳君以上開地上權及地上建物（龍泉段小段建號）於四七年四月二二日以古亭字第五七號收件設定典權予臺灣土地銀行，存續期間為「自民國四七年四月九日至民國四八年一月八日」。現土地所有權人周君前以本所九年四月二日收件大安字第八三三六號登記申請案以地上權「存續期間屆滿」為由申請地上權塗銷登記，經本所以該地上權已為典權之設定標的為由，請其應先辦理典權塗銷登記後續辦理本件塗銷。周君乃以前揭申請書略謂「典權於典期屆滿，經過二年，未回贖者，典權人即取得典物所有權（民法第九百二三條），典權人無須登記，當然取得典物所有權，不准許再辦塗銷典權登記（六四年二月二日司法行政部台函民字第一六四號函），貴所以須先辦典權塗銷再續辦，顯與民法規定及解釋函有所不符。二、本案土地地上權之典權設定存續期間（四七年四月九日至四八年一月八日）已過數年，即使典權人辦理地上權移轉登記，申請人亦同樣得依土地（登記）規則第一百三三條，辦理地上權塗銷：：」等語，主張本案應准其所請。又本案土地另一所有權人（本案土地現所有權人計有周五人、權利範圍各持分五分之一）周君亦以前開登記申請案以「權利存續期間屆滿」為由申辦本案地上權塗銷登記，謹先陳明。
- (三) 查「稱典權者，謂支付典價，占有他人之不動產，而為使用收益之權。」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。「按已登記之土地權利，除有土地登記規則第三章第六節『塗銷登記』規定之情事外，非有法律上原因，經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記，土地登記規則第七條（修正後為第八條）訂有明文」分別為民法第九百一條、土地登記規則第八條、內政部七四年二月二日台（七四）內地字第三六五五九號函所明定。經查本案以地上權為典權之設定標的，似與民法第九百一條規定不符，惟依上開土地登記規則及內政部函釋意旨，該典權既經登記完竣，如未經法院判決確定，登記機關無塗銷之由，應無疑義。
- (四) 次查「典權定有期限者，於期限屆滿後，出典人得以原典價回贖典物。出典人於典期屆滿後，經過二年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。」、「定有期限典權之回贖權其除斥期間經過，或未定期限典權經過三年，出典人未回贖典物者，不得申請典權塗銷登記，但得申辦典權移轉登記。」分別為民法第九百二三條、典權登記法令補充規定第三點所規定。經查本案典權定有存續期限（四七年四月九日至四八年一月八日），又其期間

屆滿逾二年時，未經出典人回贖，依規定不得申請塗銷登記。惟查行政院六六年六月九日台六六內字第四七二八號函釋：「一、民法第九百二十三條第二項及第九百二十四條之規定，係典權關係當事人主張其權利之法律依據。當事人未循民事訴訟程序提出任何主張，法院無權主動確認或執行，行政機關更不能為實質上之認定。至典權人是否依法提出主張，乃屬典權人自行斟酌之範圍。二、地政機關辦理關於典權之塗銷登記，除有土地登記規則第三八條（修正後為第五一條）規定之情事，應附理由駁回登記之申請外，並無直接適用民法第九百二十三條第二項或第九百二十四條駁回其申請之法令依據；又未經申請取得典物所有權之登記時，地政機關亦無從主動依職權將典物所有權登記為典權人所有之法令依據，因此地政機關對於塗銷典權之申請依土地登記規則認無應行駁回其申請之情事，即應准予塗銷。三、政府機關所取得之典權，宜本典權人地位就個案狀況以作衡酌，惟出典人曾於典期屆滿前向典權人為回贖之意思表示者，按照司法院三二年院字第二五六二號解釋：『出典人於其得回贖典物之期間內，向典權人提出原典價為回贖之意思表示者，典權人雖拒絕受領典價返還典物，其典權亦於回贖之意思表示發生效力時消滅，嗣後出典人既無所謂回贖權，即不生回贖權除斥期間屆滿與否之問題。』之旨，處於典權人之地位之政府機關以同意申辦典權塗銷登記為宜。四、政府機關對於得依民法第九百二十三條第二項主張業已取得典物所有權之情形，若原無取得典物所有權之意思，似可本於私權利之行使精神從寬斟酌，以免對方因一時疏忽而導致損失。」，是以，本所以為本案典權人為臺灣土地銀行，當時係省屬行庫，參酌上開行政院函示全文意旨，請周君仍應先商請典權人辦理典權塗銷登記，惟周君仍以本所之補正事由與民法第九百二十三條規定及前司法行政部64.年解釋函有所不符，主張本所應受理其申請，故本案是否適用上開行政院函釋辦理典權塗銷登記？因案涉法令疑義，故報請討論。

擬處理意見：擬函請臺灣土地銀行依行政院六六年六月九日台六六內字第四七二八號函釋意旨限期辦理典權塗銷登記，如該行不予處理，則申請人仍應取得法院判決塗銷確定以憑辦理。

決議：

- (一) 按本案地上權之存續期間（為民國四五年一月一日至民國四六年二月三一日）早已屆滿，除有民法第八百四一條第二項規定延長地上權情形外，依同條第一項規定，自該期間屆滿時當然歸於消滅，不因存續期間屆滿而變為不定期限之地上權，內政部五五年六月六日台（五五）內地字第二四一九一號函釋有案，而其竟以業經消滅之地上權為典權標的物，依法自有違誤。蓋地上權在民法上有得為抵押權標的物之明文，而無得為典權標的物之規定，地上權人就其地上權設定典權，自屬無效，依土地登記規則第一百三二條規定，似得逕為塗銷登記。況與地上權共同設定典權之該地上物，經大安所口頭報告稱業已辦竣消滅登記，則該建物所為之典權登記已失所附麗。故無論以地上權或以建物所有權為典權登記之標的物，該典權似均應歸於消滅。
- (二) 本案請大安地政事務所詳予敘明相關案情及法律關係，函請典權人臺灣土地銀行限期表示意見，俟其回復後，再行處理；如其逾期不表示意見，則逕為辦理塗銷典權登記。

提案二

提案單位：本市大安地政事務所

案由：有關吳君申覆書為請准申辦繼承登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依吳君九年八月二八日申覆書及本所九年八月二二日收件大安字第二一三九六號分割繼承登記申請案辦理。

- (二) 本案繼承人吳君於民國九年六月二十八日以大安字第一六一六七號收件申辦繼承登記，因系統表漏列長女、四女且未檢附該二人之戶籍謄本，本所遂通知補正，嗣吳君檢具大安區戶政事務所九年七月六日北市安戶字第九六八六六三號函略以：「依台端所附資料，查閱本所檔存資料，並無吳君之長女及四女在本區設籍之資料。」，本所乃通知吳君本案繼承人如無長女、四女，請依繼承登記法令補充規定第九二點「戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查證無法辦理戶籍更正，而其戶籍謄本均能銜接，仍查無該缺漏者何人時，申請人得檢附切結書敘明其未能列明缺漏者之事由後，予以受理。」規定辦理，惟案因逾五日未補正乃予駁回在案，合先陳明。
- (三) 嗣吳君於九年八月二十二日以大安字第二一三九六號收件再行申請繼承登記，因尚未依前開補充規定第九二點規定辦理，故本所仍退請補正，吳君乃持大安區戶政事務所九年七月二十六日北市安戶字第九六九五八三號函，略以：「經查令妹出生登記申請書，並無過錄錯誤情事，又若係申報有誤，依據戶籍法施行細則第三條及『戶籍登記錯誤申請更正處理要點』第四點規定應檢具證明文件供憑辦，以『口頭陳述』方式申請更正與前法規定不符，爰未能同意」及切結書表明其已符合前開補充規定第九二點規定，本所尚無理由不予受理，雖經本所委婉解釋前開函係戶政機關請其依戶政法規檢具證明文件以書面申請出生別更正，並非查證無法辦理戶籍更正等，惟不為吳君所接受，執意其已依規定補正本所應予受理，並於九年八月二十八日以電子郵件傳送申覆書，指責本所曲解法令刻意漠視繼承人應享之權利，因涉人民權益，未敢擅專，報請核示。

擬處理意見：擬請申請人依繼承登記法令補充規定第九二點規定檢具戶政機關查證無法辦理戶籍更正之證明文件後憑切結書辦理登記。

決議：按「戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查證無法辦理戶籍更正，而其戶籍謄本均能銜接，仍查無該缺漏者何人時，申請人得檢附切結書敘明其未能列明缺漏者之事由後，予以受理。」內政部訂頒「繼承登記法令補充規定」第九二點定有明文，本案申請人所檢附之戶籍謄本雖能銜接且已檢附切結書，惟案附之大安區戶政事務所公函，尚非前開規定所稱之「戶政機關查證無法辦理戶籍更正證明文件」，仍請申請人向戶政機關辦理更正或檢具戶政機關查證無法辦理戶籍更正證明文件後，再憑以向地政機關辦理登記。

臨時提案
案由：為廖先生代理廖女士申辦本市萬華區龍山段小段地號及其地上建物建號建物拍賣移轉登記乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依本所九年八月三十一日收件萬華字第一一四五號登記申請書辦理。
- (二) 經查本案案附契稅繳款書未蓋有「截至年月日止無欠繳房屋稅」戳記及「主辦人職名章」，本所遂依法開具補正通知書通知補正；嗣後本案代理人持契稅繳款書至台北市稅捐稽徵處萬華分處請求稅務人員開具無欠稅證明，因該房屋前所有權人仍有欠繳房屋稅，於是僅在繳款書上蓋「法院拍賣案件得申請代繳」並告知代理人如此即可辦理登記過戶，合先敘明。
- (三) 惟查本案依新修正房屋稅條例第二二條規定：「欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。前項所欠稅款，房屋承受人得申請代繳，其代繳稅額得向納稅義務人求償，或在買價、典價內照數扣除。」本不得辦理登記，惟經聯繫稅捐機關承辦人員表示因拍賣之性質與一般移轉案件不盡相同，實務上認為拍賣案件並不適用新修正房屋稅條例第二二條第一項之規定，因涉及民眾

權益及機關間對法令見解之歧異，故提請討論。

擬處理意見：

- (一) 按「欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。」為新修正房屋稅條例第二二條第一項所明定，且條文中並未將拍賣案件明示排除其適用，因此本案應依規定辦理查欠。
- (二) 為免類此事件再發生，而讓民眾奔波於稅捐機關、地政機關間未能獲得圓滿解決致生民怨，建請另案就房屋稅條例第二二條之規定是否包括拍賣移轉在內疑點，請法規會表示意見或報請上級主管機關核示。

決議：

- (一) 按「按拍賣之不動產，買受人自領得執行院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，不以移轉登記為生效要件，此觀強制執行法第九八條第一項及民法第七百五九條之規定即明。故台灣地區土地房屋強制執行聯繫辦法第一條有關不動產經法院執行拍賣後，承買人應依憑法院核發之移轉證明書辦理登記之規定，係使法律上所有權人與登記上所有權人合一之登記規定，尚非變動所有權之移轉登記。而土地稅法第五一條第一項規定之『在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記』，係指以登記為生效要件之所有權移轉情形，二者有所不同，並無牴觸可言。至執行債務人所積欠之房屋稅、地價稅，稅捐機關得於不動產執行時參與分配，已有保障稅捐債權之程序，縱未獲分配，亦僅能向執行債務人另案追索，尚乏法律依據應由法院拍賣之承買人負擔執行債務人所欠之房屋稅、地價稅」財政部八八年二月八日台財稅第八八四五七一號函釋有案。因此，據上說明，新修正之房屋稅條例第二二條所示「欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。前項所欠稅款，房屋承受人得申請代繳，其代繳稅額得向納稅義務人求償，或在買價、典價內照數扣除。」之規定，似不含拍賣之情形在內。
- (二) 復查拍賣抵押物裁定之執行，抵押物一經全部拍賣，無論其拍得價金足否清償債務或欠稅，其執程序即告終結，如有不足清償債務或欠稅時，即由民事執行處發給債權憑證，殊無再由拍定人負繳不足清償欠稅或債務之義務，以符拍定人取得無瑕疵、無負擔之拍賣物之立法意旨。
- (三) 基上理由，該房屋稅條例第二二條規定，似不包括拍賣移轉之情形在內。惟為慎重起見，得由本處報請內政部核示後，再據以辦理。

散會。

內政部函示有關未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，但不向買賣雙方收取服務報酬，是否違反不動產經紀業管理條例規定乙案，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

90.9.13.北市地一字第九 二二二九二二 號

說明：依內政部九 年八月三 一日台（九 ）內中地字第九 八三六二四號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 何初軒先生

90.8.31.台（九 ）內中地字第九 八三六二四號

主旨：關於未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，但不向買賣雙方收取服務報酬，是否違反不動產經紀業管理條例規定乙案，復請查照。

說明：

- 一、復台端九 年七月 七日詢問書。
- 二、案經本部於本（九 ）年八月七日邀集行政院公平交易委員會、經濟部、臺北市政府地政處、高雄市政府地政處（未派員）及部分縣（市）政府等機關研商，獲致結論如次：「按不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第四條第四款及第五款、第五條、第三 二條分別規定『經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。』
⊍、『經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記
⊎、『非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣 萬元以上三 萬元以下罰鍰 』，亦即經營仲介或代銷業務者，應為本條例所謂『經紀業』，違者，主管機關自應依本條例第三 二條規定予以處罰。本案未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，固未向買賣雙方收取服務報酬，惟本條例所稱『仲介業務』尚非以收取服務報酬為其必要條件，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為本條例所稱『經營仲介業務者』而應受本條例之規範；至『經營業務』觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為。本案請依上述原則本諸事實認定之。」，請依會商結論辦理。

內政部函為土地登記專業代理人得否辦理法院拍賣不動產代理投標業務乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.13.北市地一字第九 二二三四五七 號

說明：

- 一、奉交下內政部九 年九月三日台（九 ）內中地字第九 一三一 一號函副本辦理，隨文檢送前開函影本乙份。（相關文號：本處九 年一月五日北市地一字第八九二二三二九一 號函）
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市土地登記專業代理人志工協會、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、本府法規委員會（惠請刊登市府公報）本處第一科、資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）

附件

內政部函 雲林縣政府

90.9.3.台（九 ）內中地字第九 一三一 一號

主旨：關於土地登記專業代理人得否辦理法院拍賣不動產代理投標業務乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據貴府九 年八月 六日九 府地籍字第九 六五九七 號函辦理。
- 二、按本部八 九年 二月二 六日台（八九）內中地字第八九八 四七四號函釋，法院拍賣不動產所為之投標，尚屬買賣之法律行為，其以代理投標為業務者，性質上自為從事不動產買賣之代理業務，而其執行業務過程當受不動產經紀業管理條例之規範。又該條例所謂「經營業務」觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為，尚難僅以固定之件數作為認定標準。本案法院拍賣不動產代理投標業務，與土地登記專業代理人執行之業務有別，尚難援照土地登記專業代理人管理規定。

內政部令為修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第八點、第三二點，並自九年九月五日起施行乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.24.北市地一字第九 二二三六一 號

說明：

- 一、依內政部九年九月七日台(九)內中地字第九 八三四三三號令辦理，隨文檢送該令影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市土地登記專業代理人志工協會、本府法規委員會(惠請刊登市府公報)抄發本處第一科、第四科、第五科、資訊室(惠請刊登法令月報)(以上均含附件)

附件

內政部令 總務司(中)刊登公報

90.9.7.台(九)內中地字第九 八三四三三號

修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第八點、第三二點如下，自九年九月五日起施行：

- 「八、登記機關核對代理人之身分證件，得以駕駛執照或護照正本代之。
- 三二、申請土地登記，檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前一年以後核發者為限。

」

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九 年第 七次)會議紀錄一份，其需貴單位配合者，請依會議決議辦理，不另行文

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.27.北市地一字第九 二二二八七七 號

說明：依本市松山地政事務所九年九月六日北市松地一字第九 六一二七七三 號函及同年月 二日北市松地一字第九 六一一七六九 號函辦理。

附件

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 七次)會議紀錄

一、時間：九年九月 四日(星期五)下午二時

二、地點：市政大樓西北區四樓四 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：吳慧敏

六、討論事項及結論：

提案一

提案單位：本市松山地政事務所

案由：有關陳 君代理繼承人張 等人申辦被繼承人張 所遺不動產繼承登記乙案，提請討論。

說明：

- (一)依本所九年七月三 一日收件信義字第一一六八三號登記申請案辦理。
- (二)按繼承登記法令補充規定第二 三點規定：「妾非配偶，對夫之遺產尚無繼承可言，惟夫生前對其有繼續扶養之事實時，依民法第一千一百四 九條規定應由親屬會議酌給遺產。」內政部八 一年七月 日台(八一)內地字第八一八九 號函釋：「一、案經本部函准法務部八 一年七月二日法律 九二

五二號函略以：『按臺灣在日據時期本省人間之親屬事項，依當地之習慣決定之（參照最高法院五七年台上字第三四一號判例）。查日據時期台灣之習慣，夫妻關係為準配偶關係，其成立應具備結婚之實質與形式要件，此與夫妻婚姻同（請參照前司法行政部編印「臺灣民事習慣調查報告」第一四頁）。本件依來函所述，李女士於民國二二年九月二十九日（日據時期）以「劉之妾」稱謂入籍夫家（劉之妻為劉），倘其曾與劉先生具備日據時期夫妻婚姻所應具備之實質及形式要件（請參照前司法行政部編印前揭報告第一四 - 一六頁），則於日據時期已為合法之夫妻，縱其夫妻關係延續至臺灣光復後或民法親屬編修正施行後，均不影響其合法之身分，』。二、本部同意上開法務部之意見。是以本案日據時期戶籍謄本既有李女士為劉之妾之記事，可足堪認定係屬合法夫妻關係，縱其關係延續至台灣光復後或民法親屬編修正施行後，均不影響其合法身分，劉對李女士之遺產有繼承權，倘他人繼承人有所爭執，應訴請司法機關處理。」，合先陳明。

- (三) 查本案被繼承人張於民國五五年五月二日亡故，遺有本市松山區寶清段小段地號及同段小段地號五筆土地。繼承人張君等繼承人九年七月三十一日以本所收件松山字第一一六八三號登記申請案申辦繼承登記，依據案附繼承系統表載明被繼承人張之家屬莊（民國六九年四月一日死亡）無繼承權，經本所依案附戶籍謄本資料查知在日據時期莊即以張之妾入籍張之戶籍內，應與被繼承人張之妻張共同繼承配偶之應繼分而予以補正在案，惟代理人於九年八月四日以當代法字第九八九 - 二九號函補充理由以依繼承登記法令補充規定及已在其他地政事務所辦竣繼承登記為由，主張莊並無繼承權。
- (四) 本案依所附被繼承人張之日據時期戶籍謄本可知莊是以張之妾入籍（張之妻為張），再依光復後初次設籍資料被繼承人張戶籍謄本上亦於莊之親屬細別欄記載「張之妾」，固內政部訂頒之「繼承登記法令補充規定」第二三點規定：妾非配偶、對夫之遺產尚無繼承可言，然上開該部八一年七月日函明文：日據時期台灣之習慣，夫妻關係為準配偶關係，則於日據時期已為合法之夫妻，縱其夫妻關係延續之臺灣光復後或民法親屬編修正施行後，均不影響其合法之身分，且該函係在補充規定訂頒之後所為釋示，故莊似應有繼承權，其與張之妻張應各為配偶應繼分之二分之一。因涉法令疑義，謹檢陳相關資料影本乙宗，提請研討。

擬處理意見：

甲案：依內政部八一年七月日台（八一）內地字第八一八九號函規定，被繼承人張之妻張與其妾莊二人之應繼分各為配偶應繼分之二分之一辦理繼承登記。

乙案：准被繼承人張之全體繼承人主張依「繼承登記法令補充規定」第二三點規定辦理。

決議：按台灣在日據時期，夫妻關係為準配偶關係，且「日據時期成立之夫妻關係，其關係延續至台灣光復後或民法親屬編修正施行後，夫妻雙方互有繼承權」內政部八一年七月日台（八一）內地字第八一八九號函釋有案。復按「民法修正前重婚者，依修正前民法第九百九二條規定，在未經利害關係人向法院聲請撤銷前，其婚姻關係並非當然無效，則後妻亦為配偶，依照民法第一千一百四四條之規定，有與前妻一同繼承遺產之權，其應繼分各為配偶應繼分之二分之一。」為內政部訂頒之「繼承法令補充規定」第二二點所明定。本案依案附被繼承人張之日據時期戶籍謄本可知莊係張之妾入籍（張之妻為張），且依被

繼承張光復後初次設籍之戶籍謄本所示，家屬莊之親屬細別欄記載「張之妾」有案，依上開規定，莊似有與被繼承人張之妻張一同繼承遺產之權，其應繼分與張楊女士各為配偶應繼分之二分之一。惟代理人陳補充理由書主張依繼承登記法令補充規定第二三點規定及已在其他地政事務所辦竣繼承登記，認為莊無繼承權，本案因涉及究應適用該補充規定第二二點或第二三點疑義，為慎重起見，由本處函報內政部核示後，再據以辦理

提案二 提案單位：本市松山地政事務所
案由：有關台北市政府國民住宅處函為本市四四東村A基地國宅地下層停車空間擬作為共同使用部分登記，其附表之「車位編號」可否部分區分所有建物登記，部分區分所有建物不登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依鈞處九一年八月五日北市地一字第九二一九七二五號函轉臺北市政府國民住宅處九一年八月二日北市宅三字第九二二二三五號函辦理。
- (二) 按內政部訂頒「建物所有權第一次登記法令補充規定」第一之四點規定：「區分所有建物依公寓大廈管理條例第三條第四款所稱共用部分及第五款所稱約定專用部分，於登記時應以共同使用部分為之。前項以共同使用部分登記之項目如左：(三) 法定防空避難室。(四) 法定停車空間。」內政部八五年九月七日台(八五)內地字第八五八九四七號函釋，略以「有關停車位以共同使用部分登記者，其產權登記方式，得由申請人於申辦登記時，選擇依內政部八一年九月八日台(八一)內營字第八七一三三七號函、八一年八月一日台八一內營字第八一八四七五九號函所示之現行登記方式，或依左列方式辦理：一、在區分所有建物共同使用部分標示部備考欄加註『停車位共計位』，並另於現行區分所有建物共同使用部分附表增列『車位編號』欄，並於該欄位登載車位編號，其權利範圍則於上開附表備考欄記載『含停車位權利範圍×××分之××』，及於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載『車位編號號』。二、區分所有建物同時擁有二位以上屬共同使用部分之停車位者，其備考欄則記載為『含停車位權利範圍號×××分之××，號×××分之××』。三、停車空間係依據內政部八一年九月八日台(八一)內營字第八七一三三七號函示，合意由有停車位之區分所有物之區分所有權人所共有者，則於上開附表『車位編號』欄登載車位編號即可，至有部分區分所有權人同時擁有二位以上停車位者，則於上開附表『權利範圍』欄載明『號×××分之××，號×××分之××』。」
- (三) 查本府國民住宅處前揭說明略以：「一、旨揭國宅係屬地下二層、地上三層建築物，興建戶數為一二八戶，其中一戶規劃作為吳興街派山所；該國宅地下一層之用途為防空避難室兼停車場，設有四八部停車位，地下二層之用途為停車場，設有四九部停車位，總計實設九七部停車位。二本案國宅地下一、二層產權未來將由區分所有權人持分共有，吳興街派出所基於公務車停放需要，而要求本處以車位編號方式辦理產權登記，避免日後與其他區分所有權人因停車問題而產生糾紛。基此，依法設置社區安全設施用之五部法定停車位本處考慮於申辦登記時以『車位編號』註記方式辦理實有必要，惟本案國宅實設車位僅有九七部，無法提供一戶一車位，所以其他區分所有建物所擁有地下停車空間之持分不另辦理『車位編號』之註記。上開登記方式是否可行。」據了解該棟國宅起造人為國宅處，尚未向本所提出建物所有權第一次測量申請。有關停車位以共同使用部分登記，其產權登記固得由申請人選擇依上開部函規定登記方式申辦登記，惟是否應以全部停車位編號申請登記或得由申請人主張就其中部分停車位編號登記予部分區分所有權人，部分不予登記？因乏案例可循，提請討論。

擬處理意見：依前開內政部函示法定停車空間應為該區分所有建築物全體所有權人所共有

或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有，本案擬於測繪時仍依使用執照所標示之車位編號註記成果圖上之車位，至於建物附表車位編號之登記，請國民住宅處切結將該五個車位之「車位編號」登記為某戶區分所有建物所有。本所除依其切結於其附表「車位編號」欄僅登載部分區分所有建物之車位編號及五個車位分別之權利範圍，其餘的區分所有建物之車位編號則不登記，並於建物共同使用部分標示部備考欄加註「停車位共計 位」。

決議：本案因未通知本府國宅處派員到會說明，故與會人員無從研析案情，因此本案提下一次研討會議討論，並請松山所通知國宅處派員列席。

附帶決議：有關因法院拍賣辦理所有權移轉登記案件，是否需再查欠房屋稅，始得辦理移轉登記乙節，前經本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會第六次會議臨時提案決議：「房屋稅條例第二二條規定，似不包括拍賣移轉之情形在內。惟為慎重起見，得由本處報請內政部核示後，再據以辦理。」，然本案嗣經本市稅捐稽徵處九一年九月一日北市稽財丙字第九一九一四三六號函示：「有關法院拍賣房屋移轉案件，不適用房屋稅條例第二二條『房屋稅欠稅未繳清前不得辦理移轉登記』之規定」，請依上開函示辦理。

散會。

內政部函釋關於耕地三七五租約之承租人因配合政策辦理休耕並領取休耕補助款，其繳付出租人之地租額應如何計算乙案

臺北市府地政處函 臺北市各區公所（中正、萬華區公所除外）

90.9.21.北市地三字第九四一七七號

說明：

- 一、奉交下內政部九一年九月三日台（九）內地字第九一三一七七號函辦理，並檢附上開函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、建設局、本處資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 桃園縣政府

90.9.21.台（九）內地字第九一三一七七號

主旨：關於耕地三七五租約之承租人因配合政策辦理休耕並領取休耕補助款，其繳付出租人之地租額應如何計算乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府九一年八月二十九日九府地籍字第一五七二九九號函。
- 二、按耕地三七五減租條例第二條規定：「耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量之千分之三百七五。」，另耕地因災害或其他不可抗力致農作物歉收時，同條例第一條訂有相關規定，即得予減租或免租。惟對於配合政策辦理休耕者，其應納地租額如何計算，該條例未有明文。是以，在相關法律尚未修正前，為兼顧出租人與承租人之權益，宜由租佃雙方依同條例第二條所定租額範圍內，自行協議決定；如有爭議，則依同條例第二六條規定辦理。

函轉內政部釋示臺中縣龍井鄉公所受理出租人持憑和解筆錄申辦三七五租約終止登記疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各區公所

說 明：

- 一、依據內政部九 年九月二 日台（九 ）內地字第九 一三三七五號函副本辦理，並檢附上開函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府法規委員會（請刊登臺北市政府公報）本處第三科及資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函 臺中縣政府

90.9.20.台（九 ）內地字第九 一三三七五號

主 旨：為 貴縣龍井鄉公所受理出租人持憑和解筆錄申辦三七五租約終止登記疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、依據司法院秘書長九 年九月四日（九 ）秘台廳民一字第一九七五一號函辦理，檢附該函影本乙份；兼復 貴府九 年七月 六日九 府地籍字第一九七七六八號函。
- 二、案經函准司法院秘書長首揭函以：「二、按訴訟上和解之行為，如有私法上或訴訟法上無效或得撤銷之事由存在，不問何者，均屬於民事訴訟法第三百八 條第二項規定所謂『和解有無效或得撤銷之原因』，當事人自得以之為請求繼續審判之理由。例如不適格之當事人為和解，即構成訴訟法上之無效，當事人得據為請求法院繼續審判之原因。惟於法院就原有訴訟為終局判決確定前，該無效之訴訟上和解，仍不失其效力。三、主旨所示和解筆錄，係載明被告（出租人）應將耕地一筆所有權先移轉登記與原告（承租人）後『 五日內』，原告同意放棄二筆耕地之承租權，『並協同向行政主管機關辦理終止三七五租約手續』。因此主旨所示出租人，係負有先為耕地所有權移轉登記之給付義務，如出租人不履行其義務，承租人並無放棄耕地承租權與協同辦理終止三七五租約之義務。故出租人如尚未履行其義務，自不得持憑和解筆錄，單獨申請辦理終止三七五租約登記。」本案請依上開函釋辦理。

附件二

司法院秘書長函 內政部

90.9.4.（九 ）秘台廳民一字第一九七五一號

主 旨：於台中縣龍井鄉公所受理出租人持憑和解筆錄申辦三七五租約終止登記疑義一案，復如說明二、三，請 查照。

說 明：

- 一、復貴部九 年八月六日台（九 ）內地字第九 一一一九三號函。
- 二、按訴訟上和解之行為，如有私法上或訴訟法上無效或得撤銷之事由存在，不問何者，均屬於民事訴訟法第三百八 條第二項規定所謂「和解有無效或得撤銷之原因」，當事人自得以之為請求繼續審判之理由。例如不適格之當事人為和解，即構成訴訟法上之無效，當事人得據為請求法院繼續審判之原因。惟於法院就原有訴訟為終局判決確定前，該無效之訴訟上和解，仍不失其效力。
- 三、主旨所示和解筆錄，係載明被告（出租人）應將耕地一筆所有權先移轉登記與原告（承租人）後「 五日內」，原告同意放棄二筆耕地之承租權，「並協同向行政主管機關辦理終止三七五租約手續」。因此主旨所示出租人，係負有先為耕地所有權移轉登記之給付義務，如出租人不履行其義務，承租人並無放棄耕地承租權與協同辦理終止三七五租約之義務。故出租人如尚未履行其義務，自不得持憑和解筆錄，單獨申請辦理終止三七五租約登記。

檢送內政部函釋「關於原規定地價及第一次公告土地現值之認定」影本乙份，請惠予刊登市府公報。

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

90.9.24.北市地二字第九 二二三五六八 號

說明：

- 一、依內政部九 年九月 三日台（九 ）內地第九 七七四八一號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市府地政處資訊室（請惠予刊登法令月報）。

附件

內政部函 社團法人中國農墾會

90.9.13.台（九 ）內地字第九 七七四八一號

主旨：關於原規定地價及第一次公告土地現值之認定乙案，請 查照。

說明：

- 一、復 貴會九 年九月一日中墾庭字第九 九 一號函。
- 二、查平均地權條例第三 八條第二項規定：「原規定地價，係指中華民國五 三年規定之地價；其在中華民國五 三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五 三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。」；另查公告土地現值係指政府於一定期間公告土地之時值。自民國四 三年「實施都市平均地權條例」公布後，土地所有權移轉時，依該條例第二 五條規定：「都市土地所有權移轉權利人及義務人 應申報土地現值 」，故當時係由當事人自行按買賣價格申報土地現值，再由縣（市）地政、財政及稅捐單位組成審核小組，依申請資料實地調查審核，惟發現大部分均低於實際交易價格申報，又無審核標準，易發生弊端，為謀改進，乃於民國五 三年二月六日修正公布之「實施都市平均地權條例」第三 一條規定「直轄市及縣（市）政府對於轄區內之都市土地，應分別區段、地目、地價等級，經常調查其地價動態及市價，編製土地現值表，每六個月提經都市地價評議委員會評定，予以公告，作為都市土地權利變更登記時，申報土地現值之參考。」為公告土地現值之法源，並於同年 一月開始編製公告土地現值，五 四年至五 六年間每年分別於五月及 一月公告二次。該條文嗣經下列三次修正：
 - （一）於民國五 七年二月 二日修正為第三 九條，主要修正內容係將原六個月編製土地現值表一次修改為每年編製一次。
 - （二）於民國六 六年二月二日修正為「平均地權條例」第四 六條，除維持原條文之規定外，並增訂公告土地現值同時作為補償徵收土地地價之依據。
 - （三）於民國七 五年六月二 九日修正，除維持原條文之規定，並增訂土地現值表於每年七月一日公告。
- 三、本案有關辦理第一次公告土地現值之認定，應依上開規定，以其第一次辦理之年期認定。

有關土地稅法第二 二條(平均地權條例第二 二條)第二項所稱「自耕農地」之認定，請依財政部九 年八月二 四日台財稅字第九 四五五 四 號令辦理

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

90.9.4.北市地二字第九 二二二二五九 號

說明：依內政部九 年八月三 一日臺（九 ）內地字第九 一二九五二號函暨案附財政部前揭號令辦理，隨文檢附上開函、令影本各乙份。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處、高雄市政府地政處、各縣(市)政府

90.8.31.台(九)內地字第九一二九五二號

主旨：關於土地稅法第二二條(平均地權條例第二二條)第二項所稱「自耕農地」之認定，請依財政部九一年八月二四日台財稅字第九四五五四號令辦理，請查照。

說明：依據財政部九一年八月二四日台財稅字第九四五五四號令辦理，並檢附該令影本乙份。

附件二

財政部令 財政部秘書室(中部辦公室)(請刊登公報)

90.8.24.台財稅字第九四五五四號

土地稅法第二二條(平均地權條例第二二條)第二項所稱「自耕農地」之認定，應以土地所有權人為自然人，並由其切結自行耕作即可，不再以土地所有權人具備農民身分為要件。本部八三年二月二八日台財稅第八三一六一七四八九號函、八七年七月七日台財稅第八七一九六八二六八號函及八八年三月二九日台財稅第八八一八四四六六號函停止適用。

有關本市各地政事務所受理信託登記其信託契約是否須課徵印花稅乙案，檢送財政部九一年五月四日台財稅字第九四五四三二號令影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.28.北市地一字第九四三三四號

說明：依本處九一年三月七日北市地一字第九二四八一號函續辦暨本府財政局九一年九月二五日北市財二字第九二四四四三號函辦理。

附件

財政部令 財政部秘書室(中部辦公室)(請刊登公報)

90.5.4.台財稅字第九四五四三二號

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、分割不動產所立憑以向主管機關申請物權登記之契據，為印花稅之課徵範圍。」信託關係人簽訂以不動產為信託財產之信託契約書，如敘明受益人為委託人，且信託關係消滅時，信託財產歸屬於委託人者，該契約書於信託行為成立及信託關係消滅時，持憑辦理不動產權利變更登記，均係屬形式上移轉，核無前開規定典賣、讓受不動產契據之性質，應非屬印花稅之課稅範圍。至信託契約書如敘明受託人應依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人者，實質上已兼具有前開規定典賣、讓受不動產契據性質，如經持憑辦理不動產權利變更登記時，應屬前開規定之課徵範圍，並應依印花稅法第八條第一項規定，於書立後交付或使用時貼用印花稅票。

本市稅捐稽徵處函為法院拍賣房屋移轉案件，不適用房屋稅條例第二二條「房屋稅欠稅未繳清前不得辦理移轉登記」之規定乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.21.北市地一字第九二二三三一六號

說明：

一、依臺北市稅捐稽徵處九一年九月一日北市稽財丙字第九一四三六號

函辦理，隨文檢送前開函影本乙份。

- 二、另查本處九 年九月 三日北市地一字第九 二二二六一四 號函檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 年第 六次）會議紀錄六、討論事項及結論：臨時提案決議：「 房屋稅條例第二 二條規定，似不包括拍賣移轉之情形在內。惟為慎重起見，得由本處報請內政部核示後，再據以辦理。」乙節，既經稅捐稽徵處前開函釋明在案，請逕依該函意旨辦理。
- 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

臺北市稅捐稽徵處函 臺北市政府地政處

90.9.11. 北市稽財丙字第九 九一四三六 號

主 旨：有關法院拍賣房屋移轉案件，不適用房屋稅條例第二 二條「房屋稅欠稅未繳清前不得辦理移轉登記」之規定，請 查照轉知。

說 明：

- 一、邇來本處接獲納稅義務人反映，法院拍賣案件於辦理登記時，經地政機關以欠稅未繳清為由無法辦理移轉登記。
- 二、強制執行法第九 八條規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權」。依上開法條規定，法院拍賣案件，買受人應納之房屋稅應自法院發給權利移轉證書之日起計課。

民國九 年八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 年八月）

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	830.0	824.1	811.9	812.5	811.9	798.2
民國四 九年	1960	738.7	722.8	697.6	666.3	668.9	650.9
民國五 年	1961	625.1	613.7	613.7	609.0	608.7	608.7
民國五 一年	1962	605.8	598.8	600.9	598.5	590.7	594.1
民國五 二年	1963	579.2	578.9	577.3	573.8	578.9	583.7
民國五 三年	1964	580.5	579.5	581.5	585.4	582.8	587.7
民國五 四年	1965	585.4	587.0	589.4	587.0	583.7	581.1
民國五 五年	1966	575.3	583.7	584.4	579.5	579.5	566.0
民國五 六年	1967	550.2	550.1	559.6	558.7	558.7	554.2
民國五 七年	1968	538.4	542.4	540.4	515.5	515.5	506.7
民國五 八年	1969	506.0	499.4	501.1	498.7	504.3	500.1
民國五 九年	1970	487.7	479.4	477.0	474.2	477.0	480.3
民國六 年	1971	456.5	458.1	460.5	461.6	460.9	460.9

民國六	一年	1972	459.3	449.8	450.6	450.2	448.0	443.5
民國六	二年	1973	452.9	446.3	447.7	441.2	435.7	431.2
民國六	三年	1974	323.7	281.1	277.4	279.3	281.5	282.4
民國六	四年	1975	267.8	267.6	269.8	268.0	267.8	262.0
民國六	五年	1976	260.3	259.3	257.3	256.7	258.0	259.0
民國六	六年	1977	252.2	248.1	249.1	247.3	246.2	238.7
民國六	七年	1978	235.3	233.5	233.3	229.0	229.2	229.4
民國六	八年	1979	221.6	220.6	217.6	213.4	211.6	209.4
民國六	九年	1980	189.9	186.2	185.2	184.2	180.8	176.1
民國七	年	1981	154.7	152.1	151.5	150.9	151.5	150.0
民國七	一年	1982	147.3	147.8	147.4	147.0	146.1	145.8
民國七	二年	1983	144.7	143.3	142.7	142.0	143.0	142.0
民國七	三年	1984	146.4	145.0	144.5	144.3	142.5	142.7
民國七	四年	1985	144.1	142.9	142.8	143.5	144.0	144.2
民國七	五年	1986	144.7	144.3	144.3	143.9	143.7	143.4
民國七	六年	1987	142.7	142.9	144.1	143.6	143.6	143.5
民國七	七年	1988	141.9	142.5	143.3	143.1	141.5	140.6
民國七	八年	1989	138.1	136.9	136.5	135.3	134.3	134.7
民國七	九年	1990	132.9	133.1	132.2	130.9	129.5	130.0
民國八	年	1991	126.6	125.9	126.5	125.7	125.3	125.0
民國八	一年	1992	122.0	121.0	120.8	118.9	118.5	118.8
民國八	二年	1993	117.7	117.4	117.0	115.7	116.1	113.9
民國八	三年	1994	114.4	112.9	113.3	112.2	111.2	111.5
民國八	四年	1995	108.7	109.2	109.0	107.5	107.7	106.5
民國八	五年	1996	106.3	105.2	105.9	104.5	104.7	104.0
民國八	六年	1997	104.2	103.1	104.7	104.0	103.9	102.1
民國八	七年	1998	102.2	102.8	102.2	101.8	102.2	100.7
民國八	八年	1999	101.8	100.7	102.7	101.9	101.7	101.6
民國八	九年	2000	101.3	99.8	101.5	100.7	100.1	100.2
民國九	年	2001	98.9	100.8	101.1	100.3	100.3	100.3

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	773.8	735.0	712.4	723.8	744.0	746.1	775.0
民國四	九年	1960	645.3	618.4	610.4	615.9	615.1	626.2	653.8
民國五	年	1961	611.5	604.1	595.4	591.0	596.1	601.6	606.5
民國五	一年	1962	603.4	597.1	583.1	572.8	580.5	584.4	592.4
民國五	二年	1963	591.0	590.0	571.9	572.8	579.5	581.1	579.8
民國五	三年	1964	592.0	586.0	577.9	569.1	570.0	577.6	580.8
民國五	四年	1965	580.5	576.9	574.1	578.8	577.6	574.1	581.1
民國五	五年	1966	565.3	568.1	556.6	552.7	560.2	564.7	569.7
民國五	六年	1967	546.9	548.4	542.6	545.2	546.1	541.0	551.0
民國五	七年	1968	498.2	485.7	493.5	490.0	499.9	509.9	510.9
民國五	八年	1969	489.8	479.9	480.3	440.6	460.5	482.3	483.0
民國五	九年	1970	472.7	459.3	447.8	454.7	460.3	464.9	466.2
民國六	年	1971	460.7	453.1	453.3	450.2	451.3	452.5	453.8
民國六	一年	1972	439.5	424.5	425.9	443.1	448.6	441.0	440.6
民國六	二年	1973	419.2	410.2	393.5	364.8	357.5	355.6	407.3
民國六	三年	1974	278.7	275.8	267.1	267.6	263.8	265.4	276.1
民國六	四年	1975	262.0	261.0	261.3	258.0	260.1	264.8	262.4
民國六	五年	1976	257.9	256.0	256.2	257.7	258.3	255.5	256.0
民國六	六年	1977	238.4	228.3	231.6	234.1	238.1	239.3	239.2
民國六	七年	1978	230.1	225.9	224.4	220.6	221.4	222.3	226.1
民國六	八年	1979	207.5	202.3	195.9	196.5	199.2	197.6	207.4
民國六	九年	1980	174.9	171.0	164.6	161.8	161.5	161.7	174.2
民國七	年	1981	149.5	148.0	146.2	147.1	148.1	148.3	149.8
民國七	一年	1982	145.9	141.6	143.0	144.1	145.3	144.7	145.5
民國七	二年	1983	143.6	144.7	143.2	143.3	144.5	146.5	143.5
民國七	三年	1984	143.0	142.5	142.0	142.6	143.4	144.1	142.7
民國七	四年	1985	144.1	144.7	142.4	142.5	144.5	146.0	142.9
民國七	五年	1986	143.7	142.9	139.4	139.7	141.7	142.3	141.9
民國七	六年	1987	141.8	140.7	141.5	141.5	141.0	139.6	141.2
民國七	七年	1988	140.6	138.7	137.3	137.3	137.9	138.1	139.4
民國七	八年	1989	135.3	134.2	130.8	129.5	133.0	133.9	134.3
民國七	九年	1990	129.1	127.0	122.8	125.5	127.9	128.0	129.0
民國八	年	1991	124.1	123.8	123.6	122.4	122.1	123.2	124.5
民國八	一年	1992	119.7	120.2	116.5	116.5	118.4	119.2	119.2
民國八	二年	1993	115.9	116.4	115.6	115.1	114.9	113.9	115.8
民國八	三年	1994	111.3	108.7	108.4	109.5	110.6	110.0	111.2
民國八	四年	1995	107.1	106.9	106.2	106.5	106.1	106.1	107.3
民國八	五年	1996	105.6	101.7	102.3	102.7	102.8	103.5	104.1
民國八	六年	1997	102.2	102.3	101.7	103.0	103.3	103.2	103.2

民國八	七年	1998	101.4	101.9	101.3	100.5	99.4	101.1	101.4
民國八	八年	1999	102.2	100.7	100.7	100.0	100.3	101.3	101.3
民國八	九年	2000	100.8	100.4	99.1	99.0	98.1	99.3	100.0
民國九	年	2001	100.6	100.0					

內政部訂頒「內政部替代役土地測量役役男服勤管理要點」及相關書表格式，並自中華民國九年九月二一日起生效乙案，暨該部研商「內政部替代役土地測量役役男服勤管理要點（草案）」事宜會議紀錄乙案

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

90.9.28.北市地一字第九 二二三六四四一 號

說 明：

- 一、依內政部九年九月二一日台（九）內地字第九 七九五二二號函辦理，並檢送該函及附件影本各乙份。
- 二、關於首揭會議紀錄會商結論（二）略以：「臺北市府地政處 等服勤單位，如須進用九年替代役土地測量役役男，請於文到一週內研提需求人數及服勤處所送內政部彙整，據以協調內政部土地測量局及行政院九二一震災災後重建推動委員會處理。」乙節，請貴所隊於文到三日內研提需求人數及服勤處所送本處彙整報部。

附件一

內政部函 臺北市府地政處、高雄市政府地政處、各縣市政府、本部地政司、土地測量局

90.9.21.台（九）內地字第九 七九五二二號

主 旨：訂頒「內政部替代役土地測量役役男服勤管理要點」及其相關書表格式（附表一至附件七），並自中華民國九年九月廿一日起生效。

說 明：依據替代役實施條例第八條及其施行細則第二條規定辦理，並檢送旨揭服勤管理要點一份。

附件二

內政部替代役土地測量役役男服勤管理要點

- 一、本要點依替代役實施條例（以下簡稱本條例）第八條規定訂定之。
- 二、內政部（以下簡稱本部）替代役土地測量役（以下簡稱測量役）相關業務由本部地政司辦理。
- 三、測量役服勤單位為本部地政司、土地測量局，直轄市政府及各縣（市）政府。本要點所稱服勤處所，係指測量役役男擔任輔助勤務，執行職務之場所。
- 四、測量役役男（以下簡稱役男）勤務性質如下：
 - （一）協助辦理基本控制測量。
 - （二）協助辦理地籍調查。
 - （三）協助辦理戶地測量。
 - （四）協助辦理土地複丈。
 - （五）協助辦理建物測量。
 - （六）協助地籍圖、土地複丈圖、連絡圖及建物測量圖、成果圖之調製與管理。

- (七) 其他協助辦理測量相關勤務。
- 五、測量役男專業訓練計畫由本部訂定後，得委託政府訓練關或大學、技術學院辦理專業訓練，其期間不得少於四週。
- 六、役男之分發以專業訓練成績名次，公開自行選填服勤單位及服勤處所為原則，其分發作業規定另定之。
- 七、役男分發前，本部得視役男人數及各服勤單位實際需求情形，調整分配各服勤單位之役男人數。役男經分發後不得請調變更服勤單位。但法令另有規定或因不可歸責於役男之事由致影響其權益者，或應勤務需要，經本部核准者，不在此限。
- 八、服勤單位於役男報到後，應即實施職前講習，並定期實施在職訓練。
- 九、服勤單位得依考核成績擇優甄選役男管理幹部，經幹部在職訓練審查合格後，報請本部核定為管理幹部，協助領導及考核管理役男工作。
- 役男管理幹部提報人數，按服勤單位分配役男人數計算，每一年得報提一人，五人以上不足一人者，得提報一人。
- 前項管理幹部總額，以不超過本部測量役男總人數之 分之一為原則。
- 、役男管理幹部承督導長官之指導執行下列事項：
- (一) 勤務輪值之分配及領導。
- (二) 核轉役男請假報告單申訴或意見。
- (三) 宣達服勤單位或處所規定事項，並負責執行。
- (四) 協助役男生活管理及考核、獎懲建議。
- (五) 其他臨時交辦事項或偶發事件之緊急處理。
- 役男管理幹部對役男之考核、獎懲建議，應對人、事、時、地、物詳細確實記載，提供服勤單位研判、分析、考評之參考。
- 役男管理幹部對於第一項事項執行不力或所管役男違紀犯法，應即時查究考核其督導責任，並視情節輕重懲處。
- 一、役男管理幹部若有重大言行不檢或不適任之情形者，服勤單位可檢具事證，陳報本部註銷其資格。
- 二、役男每日、每月之服勤時數以等同服勤單位員工上班時數為原則；必要時，得視實際情形酌量延長之。
- 延長服勤之時數，以採相對減免服勤時數為原則；依替代役役男獎懲辦法規定給予榮譽假為例外，均不發給超勤加班費。
- 三、役男每月放假日時數等同服勤單位員工，遇有臨時事故得予停止放假，於服勤處所待命服勤。
- 前項停止放假日時數，應予預休假或補休假。
- 四、役男服勤之餘，應於服勤單位安排之處所休息待命，待命時遇事外出，應先報經服勤處所督導長官核准後，始得外出。
- 前項待命時外出時間以不超過四小時為原則。
- 役男超過請假時間未返回待命處所報到者，依規定懲處。
- 五、役男於待命休息期間應輪值擔任待命處所安全勤務，負責役男出入管理與同宿役男安全維護及事故通報工作，服勤處所應備役男名冊及輪值表，以備抽查。
- 六、役男准假權責，準用服勤單位員工准假權責規定辦理。
- 七、役男服勤期間住宿於服勤單位之宿舍或服勤單位借用或租賃之房舍。但因家庭因素服役者，得申請返家住宿。
- 服勤單位應訂定役男住宿及生活管理規定，指派專人督導，以維紀律。
- 八、役男之制服及識別標章等配件，由本部負責發給，服勤單位得提供單位徽章縫於役男制服左臂，役男停役、提前退役、禁役或服役期滿時，應全數繳回服勤單位。
- 九、役男參加訓練或服勤時應穿著制服，並攜帶役男身分證。服勤之裝備，由服勤單位

按需要配備之。

役男身分證除為證明役男現役身分外，不得轉為其他用途。

服勤單位每年元月份應辦理役男身分證校正。

- 二、役男服勤或執行其他公務時，所需交通工具由服勤單位提供，必要時得發給交通費。

役男使用服勤單位之交通工具時，應先查明其有無駕照，並要求善盡使用保管責任。

- 二 一、役男服勤期間之膳食以發給主、副食代金方式為原則；必要時得採搭伙、外包方式行之。

- 二 二、役男服勤期間獎懲權責如下：

（一）榮譽假、嘉獎、記功、獎金、罰勤、申誠及記過由服勤單位核處。

（二）獎狀由服勤單位報請本部核定後，由本部頒發。

（三）罰薪由服勤單位報請本部核定後，執行之。

（四）輔導教育由服勤單位報請本部核定後，送請主管機關會同有關機關實施。

役男獎懲事項標準，依替代役法令規定辦理。

服勤單位辦理專案獎懲時，參與工作之役男應併案辦理。

- 二 三、役男管理幹部獎勵規定如下：

（一）本人及所管役男，半年內未發生違法案件，亦無記過、罰薪、輔導教育等懲處事件，且罰勤、申誠累計四次以下者，每半年予以嘉獎二次，並酌給榮譽假。

（二）本人及所管役男，半年內未發生違法案件，亦無記過、罰薪、輔導教育等懲處事件，且罰勤、申誠累計八次以下者，每半年予以嘉獎一次，並酌給榮譽假。

- 二 四、役男考核管理，由服勤單位負責，服勤單位對所屬役男負有照顧輔導之責任。

服勤單位對役男服勤及住宿生活管理情形，應派員督導，並於次月五日前就督導情形，填具督導紀錄陳報本部。

本部得會同服勤單位至役男服勤處所督導考核。

- 二 五、服勤單位應於次月 日前造具役男違反紀律狀況月報表、獎懲人次統計表陳報本部彙送主管機關。但役男發生重大事故或重大意外事件時，服勤單位應立即妥為處理，並即時以電話通知本部及主管機關。

- 二 六、服勤單位接獲移轉之役男役籍資料，應登錄替代役役男役籍表，連同役籍管理名冊三份，一份自存，另二份分送主管機關及本部，實施列管及異動管理。

服勤單位役男役籍資料如有異動或毀損、滅失或其他類似情形，應立即訂正、移轉或補建，並依前項規定程序辦理。

服勤單位每半年應對役男之學識、才能、品德及績效等予以考核，資料隨役籍移轉。

- 二 七、服勤單位應於役男服役期滿前四個月，造具退役名冊函報本部彙送主管機關核定製作退役證明書，於服役期滿時轉發役男。

- 二 八、役男無故不就指定之職役或違抗監督單位長官之勤務命令者，應由服勤單位移請司法機關究辦，並副知本部。

- 二 九、役男無故離去職役已逾三日，服勤單位應發出離役通報，並請警察機關協尋，逾七日者，函請司法機關偵辦，並副知本部。

- 三、役男對於服勤處所提供之工作條件及所為之管理認為不當者，得向服勤單位提出申訴。

為處理前項申訴事宜，服勤單位得設置申訴信箱或電話。

- 三 一、役男請假、獎懲與申訴事項，依本條例及其施行細則、替代役役男請假規則、替

代役役男獎懲辦法、替代役役男輔導教育辦法等相關規定辦理。

- 三 二、服勤單位得按役男勤務性質，訂定工作項目、內容及方式之作業注意事項，並訂定服勤單位及服勤處所對役男服勤、生活管理之權責劃分原則。
- 三 三、本要點所需表冊格式由本部定之。

主管 (管) 人員：	時月 分日	時月 分日	時月 分日	時月 分日	時督 間導	(服 勤 單 位 全 銜)	表 一
(簽章) 督導人員：					(督 役 男 導 服 勤 地 處 一 點	年	
(簽章) 聯絡電話：					(請 所 詳 載 見 優 、 事 缺 點 實)	月份 針對 所屬 土地 測量 役役 男服 勤情 形督 導紀 錄表	
					改 進 建 議		
					備		

註

附註：

- 一、請各服勤單位排定督導人員定期督導役男服勤情形並作成紀錄（如表）備查。本表如不敷使用，請自行影印。
- 二、本部土地測量局、直轄市政府地政處、縣（市）政府每月五日前應就督導發現之優、缺點函知役男服勤處所，並副知內政部（地政司）。

類	（服勤單位全銜）	表二
別	年	
訓練或服勤單位	月份違反紀律狀況月報表	
姓名		
時間		
地點		
事件（原因）		
處理情形		

(服勤單位全銜)
 年 月份替代役土地測量役役男獎懲人次統計表

獎懲種類	人 次	上月 累計人次	本年 累計人次	備 註
獎 勵	榮 譽 假			
	嘉 獎			
	記 功			
	獎 金			
懲 處	獎 狀			
	小 計			
	罰 勤			
	申 誠			
說 明	記 過			
	罰 薪			
	輔導教育			
	小 計			

填表說明：

- 一、本表為月報，由服勤單位每月 日前函報內政部地政司。
- 二、一人同一案件之獎懲（如嘉獎二次、申誠二次等）以一人次計算；同一人不同時間之獎懲（如月初嘉獎一次，月中又嘉獎一次）或雖同時而為不同案件之獎懲（如專案工作如期完成嘉獎一次及提出有效工作建議嘉獎一次）時，則分別計算人次。
- 三、獎勵外並加給榮譽假或懲處外併予罰勤，均分別以二人次計算。
- 四、年度內各月份（1—12月）報表，應將上月累計人次填列計入本年累計人次。
- 五、記功、記過以上獎懲，應檢附獎懲令影本。

替代設土地測量役役男考核表

表
四

役男姓名： 考核期間：中華民國 年 月至 月份

服勤單位（處所）： 考核日期：中華民國 年 月 日待改進

	項 目	優 良	可	待改進
學 識	1 將所學運用於工作場域之中			
	2 不斷研讀工作相關知識			
	3 對於工作人員的教導能夠虛心接受			
	4 對於安排之相關課程及訓練認真學習			
	5 以主動態度詢問工作相關知識及技能			
才 能	1 對於指派之工作能如期完成			
	2 對於工作方法提出有效建議與計畫			
	3 對於服勤處所之運作有相當助益			
	4 具有解決問題能力			
	5 對於工作資源的開發與運用有特殊貢獻			
品 德	1 遵守相關工作規定且無違反紀律事情			
	2 具團隊精神及敬業態度			
	3 生活檢點，服裝儀容整潔			
	4 遵守生活管理規定			
	5 待人和善有禮、容易相處			
績 效	1 有效協助服勤處所人員處理事務			
	2 遵守作業注意事項			
	3 達成工作所設定之預期目標			
	4 處理事務積極並具有效率			

5 主動協助其他役男解決相關問題

優
甲
乙
丙

總
評

服勤單位主管或授權人
員復評簽章

直屬督導長官
初評簽章

註：依據替代役役男訓練服勤管理辦法第五條規定：「服勤單位每半年應對所屬替代役役男，就學識、才能、品德及績效等方面予以考核，資料隨役籍移轉」。

表五

號序	（服勤單位全銜）
役 姓	年度第
籍 名	
號 碼	梯次土地測量役男管理幹部（甄
年 出	
月 生	通 服
日 生	
（學 學	勤 處
校 校	
、科 歷	地 所
系 歷	
通 服	址 所
訊 勤	
地 處	
址 所	

選
（
相
關
基
本
資
料

聯
絡
電
話

分
數
等
第

評
語

備
考

表六
（機關全銜）替代役役籍管理名冊

需用 機關	服勤單位 （處所）	梯 次	姓 名	役籍 號碼	出生 年月日	服役 因素	入營 日期	折抵役 期(天)	管理 幹部	服勤 役別	服勤單位 （處所）電話	服勤單位 （處所）電話
----------	--------------	--------	--------	----------	-----------	----------	----------	-------------	----------	----------	----------------	----------------

表七

(機關全銜) 替代役退役名冊

服勤 單位	梯 次	姓 名	役籍 號碼	出生 年月日	服役 因素	入營 日期	折抵役 期(天)	退役 日期	管理 幹部	服勤 役別	服役 專長	退役 原因	戶籍地 鄉鎮	備考
----------	--------	--------	----------	-----------	----------	----------	-------------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----

為落實行政程序法第一百五 四條第二項規定之施行，依行政程序法規定於訂定、修正或廢止法規命令（即自治規則）時，除確實踐行同法第一百五 四條第一項之草案預告程序外，請一併將草案內容登載於 貴單位網站上，並將網址通報本府法規委員會，以便全國法規資料庫入口網站連結

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

90.9.21.北市地資字第九 二二三三 九 號

說 明：

- 一、依臺北市政府九 年九月 一日府法秘字第九 一一 八 三 號函辦理，並隨文檢附上開函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處各科室（敬請於依行政程序法規定訂定、修正或廢止自治規則時，除依同法第一百五 四條第一項踐行草案預告程序外，請將該草案內容之檔案送本處資訊室，俾利登載於本處網站—最新消息—公告看板區《網址：<http://www.land.taipei.gov.tw/tglb2000.asp>》，並將網址通報本府法規委員會。）（均含附件）

附件一

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關暨區公所（不含臺北市政府法規委員會）

90.9.11.府法秘字第九 一一 八 三 號

主 旨：為落實行政程序法第一百五 四條第二項規定之施行，各機關依行政程序法規定於訂定、修正或廢止法規命令（即自治規則）時，除確實踐行同法第一百五 四條第一項之草案預告程序外，請一併將草案內容登載於 貴機關網站上，並將網址副知法規委員會，以便於全國法規資料庫入口網站連結，請 查照，並轉知所屬照辦。

說 明：

- 一、依據法務部九 年八月三 日法 律字第 五 二號函辦理。
- 二、檢附法務部原函影本乙份。

附件二

法務部函 總統府參事室等

90.8.30.法九 律字第 五 二號

主 旨：為落實將行政機關法規命令草案預算程序內容廣泛周知，全國法規資料庫入口網站預定九 年八月底增闢「法規命令草案預告區」，並開發草案預告通報維護機制，請各政府機關配合辦理法規命令草案通報事宜。請 查照辦理。

說 明：

- 一、依行政程序法第一百五 四條第二項規定辦理。

- 二、依行政程序法第一百五 四條規定，行政機關擬訂法規命令草案時，除應將法定事項公告於政府公報或新聞紙外，並得以適當之方法將公告內容廣泛周知。本件法規命令草案預告通報作業僅是「將公告內容廣泛周知」方法之一，並非代替「應於政府公報或新聞紙公告」之程序，故各機關辦理法規命令預告時，仍應踐行行政程序法第一百五 四條第一項規定「應於政府公報或新聞紙公告」之程序。
- 三、目前網際網路在我國已相當普遍，民眾自本入口網站取得各政府機關之法規命令草案資訊，乃是最便捷有效之方式。本部全國法規資料庫工作小組乃於九 年六月二 九日第一次會議決議，於全國法規資料庫入口網站增闢「法規命令草案預告區」，供各政府機關集中公告草案。
- 四、為利各政府機關辦理草案通報作業，本部全國法規資料庫工作小組已於通報網站 <http://sendlaw.moj.gov.tw/gk4ru4wj/> 設計通報機制，建請各政府機關比照「全國法規電腦處理作業規範」行政規則通報方式，於辦理法規命令預告程序公告及於各機關網站或主管法規資料庫公布時，同時通報本網站。草案預告區張貼公告資訊留存之時間，將配合各機關公告之預告期間。

檢送內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」乙份，並自公告六個月後生效

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.26.北市地一字第九 二二三七二八 號

說 明：

- 一、依內政部九 年九月三日台（九 ）內中地字第九 八三六二七號函及同年月一日台（九 ）內中地字第九 八三六三九號函辦理，並檢送該二函影本乙份。
- 二、副本抄送本府消費者保護官室、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、臺北市土地登記專業代理人志工協會、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、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會（惠請各公（工、協）會協助宣導，並轉知所屬會員配合辦理；如欲翻印，請依前揭內政部函說明二配合辦理，至綢公誼。）本處資訊室（惠請刊登法令月報）第一科。（均含附件）

附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

90.9.11.台（九 ）內中地字第九 八三六三九號

主 旨：本部九 年九月三日台（九 ）內中地字第九 八三六二七號函附件「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」封面第一行「中華民國九 年九月日內政部台（九 ）內中地字 」因誤繕，請惠予更為「中華民國九 年九月三日內政部台（九 ）內中地字 」。

附件二

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

90.9.3.台（九 ）內中地字第九 八三六二七號

主 旨：檢送「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」如附件，自公告六個月後生效，請積極宣導推廣，請查照。

說 明：

- 一、依據消費者保護法第 七規定、行政院消費者保護委員會第八 次委員會議結論、本部九 年第九次部務會報決定辦理。
- 二、本應記載及不得記載事項係依據消費者保護法第 七條規定訂定，並自公告六個月後生效，各界有關機關團體或報社媒體欲翻印本應記載及不得記載事項供各界

索閱或刊載，請徵得本部同意後辦理，並請遵守下列原則：

- (一) 翻印本應記載及不得記載事項時，請註明「本應記載及不得記載事項由內政部九 年九月三日台(九)內中地字第九 八三六二六號公告」，並不得修改內容。
- (二) 本應記載及不得記載事項於提供各界索閱時，僅得收取印刷、郵寄等必要之工本費。
- (三) 本應記載及不得記載事項翻印完成後，請報本部備查。

附件三

中華民國九 年九月三日內政部台(九)內中地字第九 八三六二六號公告(自公告六個月後生效)

行政院消費者保護委員會第八 次委員會議通過
預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

內 政 部 編印
中華民國九 年九月

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

壹、應記載事項

一、賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

二、房地標示及停車位規格

(一) 土地坐落：

縣(市) 鄉(鎮、市、區) 段 小段 地號等 筆土地，
面積共計 平方公尺(坪)，使用分區為都市計畫內 區(或
非都市土地使用編定為 區 用地)。

(二) 房屋坐落：

同前述基地內「 」編號第 棟第 樓第 戶(共計 戶
)，為主管建築機關核准 年 月 日第 號建造執照(建
造執 照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

(三) 車位部分：

法定停車位

- 1、買方購買之停車位屬 自行增設停車位 為地上(面、下)第 層
獎勵增設停車位

平面式停車位 總停車位 個，該停車 位 有獨立權狀 ，編號第
機械式停車位 無獨立權狀

號車位 個，其車位規格為長 公尺，寬 公尺，高 公尺(可停放長
公尺，寬 公尺，高 公尺之車輛)，另含車道及其他必要空間，面積共計
平方公尺(坪)。平面式停車位其誤差在百分之二以下且長未逾 公分、寬
未逾五公分、高未逾五公分，視為符合規格；但機械式停車位其誤差在百分之一以下
且長未逾五公分、寬未逾二公分、高未逾二公分者，視為符合規格(建造執照核准之
該層停車空間平面圖影本如附件)。

- 2、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如應另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

三、房地出售面積及認定標準

(一) 房屋產權登記面積：

本房屋面積共計 公平方公尺(坪)，包含：

1. 主建物面積計 公平方公尺(坪)

2. 附屬建物面積（即竣工圖上之陽臺、平臺、雨遮及屋簷等）計 公
平方公尺（ 坪）。

3. 共同使用部分面積計 公平方公尺（ 坪）。

(二) 土地面積：

買方購買「 」、「 戶，其土地持分面積 公平方公尺（ 坪）
，應有權利範圍為 ，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面
積 公平方公尺（ 坪）與區分所有全部主建物總面積 公平方
公尺（ 坪）比例持分（註：或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、
合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

四、共同使用部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一) 共同使用部分除法定停車位另計外，係指 門廳、 走道、 樓梯間、 電梯
間、 電梯機房、 電氣室、 機械室、 管理室、 受電室、 幫浦室、
配電室、 水箱、 蓄水池、 儲藏室、 防空避難室（未兼作停車使用）
屋頂突出物、 健身房、 交誼室 及依法令應列入共同使
用部分之項目（ ）。本「 」。共同使用部分總面積計平
方公尺（ 坪）。

(二) 前款共同使用部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為
計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。本「 」。主建物總面積計
平方公尺（ 坪）。

五、房屋面積誤差及其價款找補

(一) 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽
約後法令改變，致無法辦理產權登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第
四 四條第三項之規定計算。

(二) 面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）買賣雙方互不找補；
惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分賣方均應找補；其超過部分，如
超過百分之一以上者，買方只找補超過百分之一至百分之三之部分為限（即至
多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，係以土地與房屋價款
之總數（車位如另行計價時，則不含車位價款）除以房屋面積所計算之平均單
價，無息於交屋時一次結清。

(三) 面積如有誤差，其不足部分超過百分之三以上，不能達契約預定之目的者，買
方得解除契約。

六、房地總價

本契約房地總價（含車位價款 佰 拾 萬 仟元整）含計新臺幣 仟
佰 拾 萬 仟元整。

(一) 土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(二) 房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

七、付款條件及方式

付款應依已完成之工程進度所定之付款明細表之規定繳款，如賣方未依已完成之工程
進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

八、逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部
分每日萬分之五單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾期二個月或
逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，
經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，
不在此限。

九、地下層共同使用部分權屬

- (一) 本契約房屋地下室共 層，總面積 平方公尺(坪)，除第四條所列地下層共同使用部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘由賣方依法令以法定停車位應有部分(持分)產權另行出售予本預售屋承購戶。
 - (二) 未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含法定停車位之應有部分(持分)面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室法定停車位應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。
- 、屋頂使用權屬
- (一) 共同使用部分之屋頂突出物不得約定為專用，屋頂避難平臺應為共同使用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用；至於非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺，其依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之。但經區分所有權人會議另有決議者，應從其決議。
 - (二) 前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
 - (三) 有關非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。
- 一、法定空地之使用方式
- (一) 法定空地產權應登記為全體區分所有權人共有，倘依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，除區分所有權人會議另有決議者外，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之；不得將法定空地讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
 - (二) 前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
 - (三) 有關法定空地之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。
- 二、主要建材及其廠牌、規格
- (一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
 - (二) 賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
 - (三) 前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
 - (四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約處罰之規定處理。
- 三、開工及取得使用執照期限
- (一) 本預售屋之建築工程應在民國 年 月 日之前開工，民國 年 月 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 1. 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- (二) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

四、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知賣方進行驗收手續。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。

前項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

五、房地產權移轉登記期限

(一) 土地產權登記

土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

(二) 房屋產權登記

房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

(三) 賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

(四) 賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地產權移轉登記：

1. 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
2. 提出辦理產權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
3. 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

(五) 第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之土地登記專業代理人辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦代理人通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、通知交屋期限

(一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：

1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
3. 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

(二) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、住戶規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- (三) 買方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- (四) 買方同意於通知之交屋日起三 日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- (五) 賣方應擔任本預售屋共同使用部分管理人，並於成立管理委員會或管理負責人產生後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共同使用部分管理費。
- (六) 賣方於完成管理委員會或管理負責人產生後，應將申請使用執照專戶儲存之公共基金及公共設施之驗收後（或未專戶儲存者應提列新臺幣 元）併同移交之。

七、保固期限及範圍

- (一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作 等）負責保固 五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚 等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

八、貸款約定

- (一) 第六點房地總價內之部分價款新臺幣 元整，由買方與賣方洽定之金融機關之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機關，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二 日內辦妥對保手續，並由承貸金融機關同意將約定貸款金額撥付賣方。
- (二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列各自處理：
 - 1、不可歸責於雙方者，其貸款金額不及原預定貸款金額百分之七 者，買方得解除契約；或就貸款不足百分之七 以上之金額部分，以原承諾貸款相同年限及條件分期清償，並就剩餘之不足額部分，依原承諾貸款之利率，計算利息，按月分期攤還，其期間不得少於七年。
 - 2、可歸責於賣方時，其貸款金額不足原預定貸款金額，賣方應補足不足額之部分，並依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - 3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起 天內一次或經賣方同意之分期給付。
- (三) 有關金融機關核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

九、貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權登記完竣並由金融機關設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機關終止撥付前條貸款予賣方。

二、地價稅、房屋稅之分擔比例

- (一) 地價稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二) 房屋稅以通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

二 一、稅費負擔之約定

- (一) 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
 - (二) 產權登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
 - (三) 公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
 - (四) 應由買方應繳交之稅費，買方於辦理產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 二、產權糾紛之處理
- (一) 賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地。訂約後如有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。
 - (二) 解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。
- 三、賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機
- (一) 賣方與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方曾設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之金融機關貸款時，即負責清理塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍未解決，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。
 - (二) 解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。
- 四、違約之處罰
- (一) 賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「產權糾紛之處理」、「賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機」之規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之（不得低於百分之五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
 - (二) 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之（最高不得超過百分之五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
 - (三) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。
- 貳、不得記載事項
- 一、不得約定廣告僅供參考。
 - 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
 - 三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
 - 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
 - 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二 年利率之利息。
 - 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。

函轉內政部修正之「預售屋買賣契約書範本」乙份

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.9.27.北市地一字第九 二二三七三三 一號

說明：

- 一、依內政部九一年九月三日台（九）內中地字第九 八三六二九號函辦理，並檢送該函影本乙份。

- 二、經查本市建成地政事務所網站 下載專區 《內政部公告頒行之不動產定型化契約範本》項下之【預售屋買賣契約書範本】係自行以文件檔格式建置，請更新或逕上本處全球資訊網 更多服務 《下載專區》【內政部頒行之不動產定型化契約範本】項下連結於事務所網站，俾民眾列印最新資料使用。
- 三、副本抄送本府消費者保護官室、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、臺北市土地登記專業代理人志工協會、臺北市土地登記專業代理人職業工會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會（惠請各公（工、協）會協助宣導，並轉知所屬會員配合辦理；如欲翻印，請依前揭內政部函說明二配合辦理，至緬公誼。）本處資訊室（惠請刊登法令月報）第一科。（均含附件）

附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

90.9.3.台（九）內中地字第九 八三六二九號

主旨：檢送修正後「預售屋買賣契約書範本」如附件，請積極宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會第八 次委員會議結論及本部九 年第九次部務會報決定辦理。
- 二、本範本係依據消費者保護法第 七條規定意旨所研訂，各界有關機關團體或報社媒體欲翻印本範本供各界索閱或刊載，請徵得本部同意後辦理，並請遵守下列原則：
 - （一）翻印本範本時，請註明「本範本由內政部九 年九月三日台（九）內中地字第九 八三六二八號公告修訂」，並不得修改內容。
 - （二）本範本於提供各界索閱時，僅得收取印刷、郵寄等必要之工本費。
 - （三）本範本翻印完成後，請報本部備查。

附件二

中華民國八 五年二月 六日內政部台（八 五）內地字第八五七三六五四號函頒行

中華民國八 五年八月 二日內政部台（八 五）內地字第八五八 五三一號函公告修正

中華民國八 九年三月二 七日內政部台（八 九）內中地字第八九七九 一三號函公告

修正（行政院消費者保護委員會第六 六次委員會議通過）

中華民國九 年九月三日內政部台（九）內中地字第九 八三六二八號公告修正（行政

院消費者保護委員會第八 次委員會議通過）

契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日

（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：

預售屋買賣契約書範本

內 政 部 編印

中華民國九 年九月

立契約書人：買方： 茲為「 房地買賣事宜，雙方同意訂定本

賣方：

本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

縣(市) 鄉(鎮、市、區) 段 小段 地號等 筆土地，面積
共計 平方公尺(坪)，使用分區為都市計畫內 區(或非都市土地
使用編定為 區 用地)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「 」編號第 棟第 樓第 戶(共計 戶)，為
主管建築機關核准 年 月 日第 號建造執照(建造執照暨核准之該
戶房屋平面圖影本如附件)。

三、車位部分：

法定停車位

(一) 買方購買之停車位屬 自行增設停車位 為地上(面、下)第 層
獎勵增設停車位

平面式停車位 總停車位 個，該停車 位 有獨立權狀，編號第
機械式停車位 無獨立權狀

號車位 個，其車位規格為長 公尺，寬 公尺，高 公尺(可停放
長 公尺，寬 公尺，高 公尺之車輛)，另含車道及其他必要空間，
面積共計 平方公尺(坪)。平面式停車位其誤差在百分之二以下
且長未逾 公分、寬未逾五公分、高未逾五公分，視為符合規格；但機械式停
車位其誤差在百分之一以下且長未逾五公分、寬未逾二公分、高未逾二公分者
，視為符合規格(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如應另訂該種停車位
買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、房屋產權登記面積：

本房屋面積共計 公平方公尺(坪)，包含：

- (一) 主建物面積計 公平方公尺(坪)。
- (二) 附屬建物面積(即竣工圖上之陽臺、平臺、雨遮及屋簷等)計 平方公
尺(坪)。
- (三) 共同使用部分面積計 公平方公尺(坪)。

二、土地面積：

買方購買「 」 戶，其土地持分面積 公平方公尺(坪)，應
有權利範圍為 ，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積
平方公尺(坪)與區分所有全部主建物總面積 公平方公尺(坪)比
例持分(註：或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則
依新地號、新面積辦理產權登記。

第四條 共同使用部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共同使用部分除法定停車位另計外，係指 門廳、 走道、 樓梯間、 電梯間、
電梯機房、 電氣室、 機械室、 管理室、 受電室、 幫浦室、 配電室、
水箱、 蓄水池、 儲藏室、 防空避難室(未兼作停車使用)、 屋頂突出物
、 健身房、 交誼室 及依法令應列入共同使用部分之項目()。本「 」共同使用部分總面積計 平方公尺()
坪)。

二、前款共同使用部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算
(註：或以其他明確之計算方式列明)。本「 」主建物總面積計
平方公尺(坪)。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理產權登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第四 四條第三項之規定計算。
- 二、面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）買賣雙方互不找補；惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分賣方均應找補；其超過部分，如超過百分之一以上者，買方只找補超過百分之一至百分之三之部分為限（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，係以土地與房屋價款之總數（車位如另行計價時，則不含車位價款）除以房屋面積所計算之平均單價，無息於交屋時一次結清。
- 三、面積如有誤差，其不足部分超過百分之三以上，不能達契約預定之目的者，買方得解除契約。

第六條 房地總價

本契約房地總價（含車位價款 佰 拾 萬 仟元整）含計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

- 一、土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 二、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

第七條 付款條件及方式

付款應依已完成之工程進度所定之付款明細表之規定繳款，如賣方未依已完成之工程進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之五單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層共同使用部分權屬

- 一、本契約房屋地下室共 層，總面積 平方公尺（ 坪），除第四條所列地下層共同使用部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘由賣方依法令以法定停車位應有部分（持分）產權另行出售予本預售屋承購戶。
- 二、未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分（持分）面積亦未含法定停車位之應有部分（持分）面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室法定停車位應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。

第 條 屋頂使用權屬

- 一、共同使用部分之屋頂突出物不得約定為專用，屋頂避難平臺應為共同使用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用；至於非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺，其依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之。但經區分所有權人會議另有決議者，應從其決議。
- 二、前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- 三、有關非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

第 一 條 法定空地之使用方式

- 一、法定空地產權應登記為全體區分所有權人共有，倘依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，除區分所有權人會議另有決議者外，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之；不得將法定空地讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
- 二、前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- 三、有關法定空地之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

第二條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約處罰之規定處理。

第三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 年 月 日之前開工，民國 年 月 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾期款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第四條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意並於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起 日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起 天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第五條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載

明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。

前項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

第六條 房地產權移轉登記期限

一、土地產權登記

土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋產權登記

房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地產權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理產權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立收款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之土地登記專業代理人辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦代理人通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第七條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：

（一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

（二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

（三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

（四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、住戶規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三 日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、賣方應擔任本預售屋共同使用部分管理人，並於成立管理委員會或管理負責人產生後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共同使用部分管理費。

六、賣方於完成管理委員會或管理負責人產生後，應將申請使用執照專戶儲存之公共基金及公共設施之驗收後（或未專戶儲存者應提列新臺幣 元）併同移交之。

第八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作 等）負責保固 五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚 等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第九條 貸款約定

- 一、第六條房地總價內之部分價款新臺幣 元整，由買方與賣方洽定之金融機關之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機關，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二 日內辦妥對保手續，並由承貸金融機關同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列各自處理：
 - （一）不可歸責於雙方者，其貸款金額不及原預定貸款金額百分之七 者，買方得解除契約；或就貸款不足百分之七 以上之金額部分，以原承諾貸款相同年限及條件分期清償，並就剩餘之不足額部分，依原承諾貸款之利率，計算利息，按月分期攤還，其期間不得少於七年。
 - （二）可歸責於賣方時，其貸款金額不足原預定貸款金額，賣方應補足不足額之部分，並依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - （三）可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起 天內一次或經賣方同意之分期給付。
- 三、有關金融機關核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第二 條 貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權登記完竣並由金融機關設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機關終止撥付前條貸款予賣方。

第二 一條 房地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約房地產權登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之 （最高以千分之一為限）之手續費。

第二 二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二 三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三 日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第 五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、產權登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負

擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

四、應由買方應繳交之稅費，買方於辦理產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二 四條 產權糾紛之處理

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地。訂約後如有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。

二、解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二 五條 賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機

一、賣方與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方曾設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之金融機關貸款時，即負責清理塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍未解決，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。

二、解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二 六條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二 七條 違約之處罰

一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「產權糾紛之處理」、「賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機」之規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之（不得低於百分之五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之（最高不得超過百分之五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

三、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二 八條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二 九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三 條 附件效力及契約分存

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

第三 一條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- 一、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。
- 二、停車空間平面圖影本乙份。
- 三、付款明細表乙份。
- 四、建材設備表乙份。
- 五、申請建造執照所附之住戶規約草約。

立契約書人

買 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：

法定代理人：

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

中華民國 年 月 日

簽約注意事項

一、適用範圍

本契約範本僅適用於區分所有建物預售買賣時之參考，買賣雙方參考本範本訂立契約時，仍可依民法第一百五三條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以建築投資業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法施行細則第一條已有明訂。另依據行政院公平交易委員會八八年三月日第三八三次委員會議決議：建築投資商銷售預售屋時，有左列行為之一者，即可能構成公平交易法第二四條所規定顯失公平之行為：

(一) 要求客戶須給付定金始提供契約書。

(二) 收受訂金簽約前，未提供客戶充分之契約審閱期間。契約審閱期間至少五天。

三、廣告效力

第一條廣告效力中之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖係指廣告宣傳品所記載者，至房屋平面圖及建材設備表則指賣方提供之定型化契約所附之附件。

四、土地使用分區部分

第二條房地標示第一款土地坐落部分，依法令規定，如屬都市計畫內住宅區者，係做為住宅居住使用；如屬非都市土地編定為甲種建築用地者，係供農業區內建築使用；如屬非都市土地編定為乙種建築用地者，係供鄉村區內建築使用，如屬非都市土地編定為丙種建築用地者，係供森林區、山坡地保育區及風景區內建築使用；如屬非都市土地編定為丁種建築用地者，係供工廠及有關工業設施建築使用（即一般所稱之工業住宅）。

五、車位部分

第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位者，應另訂該種停車位買賣契約書其有關事宜悉依該契約約定為之。本契約範本有關停車位部分，僅適用於法定停車位。

六、第四條共同使用部分項目、面積及面積分配比例計算

(一) 共同使用部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共同使用部分項目名稱。

(二) 第二款共同使用部分面積之分配比例計算，法定停車位雖列入共同使用部分登記，但其權利範圍仍另行計算，至其他共同使用部分項目面積以主建物之比例而為計算，而另有購買法定停車位者，再行計入。

(三) 依據行政院公平交易委員會八四年九月六日第二四次委員會議決議，認為房地產買賣合約書應明定各共有人所分配之公共設施面積或其分配比例，否則即可能違反公平交易法第二四條之欺罔或顯失公平之規定。

另該會於同年一月二十九日第二一六次委員會議針對業界之導正期限與執行

方式作成如下決議：

- 1、契約中應說明共同使用部分（公共設施）所含項目。
- 2、契約中應表明公共設施分攤之計算方式。
- 3、各戶持分總表應明確列示，並由業者自行決定採行提供公眾閱覽、分送或自由取閱等方式。
- 4、導正期限訂為八 五年元月底止。
- 5、基於不溯及既往原則，本導正計畫實施前已簽訂之房地產買賣契約，不予適用。自八 五年二月一日起，業者如未依前開決議執行，即認定違反公平交易法第二 四條。

七、交屋保留款之付款規定

本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，賣方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期（交屋時），但賣方未依已完成之工程進度定付款明細者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

八、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢驗

（一）第 二條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋部分，按自八 四年七月一日起，針對施工中建築物業已實施「施工中建築物出具無輻射污染證明」制度，消費者如有疑義，可委託經行政院原子能委員會認可具偵檢能力之輻射偵測單位進行偵檢，詳情請洽詢行政院原子能委員會「輻射鋼筋事件處理專案小組」。

（二）同款有關本預售屋之材料不含未經處理之海砂部分，消費者如有疑義，可攜帶六百公克結構物之混凝土塊或五 至一百公克之砂樣逕送財團法人工業技術研究院工業材料研究所（新竹縣竹東鎮中興路四段一九五號七七館）委託檢驗（檢驗費用由委託者負擔）或郵寄至該所工業服務室登錄辦理（備妥委託單、樣品及費用），詳情請洽詢（03）5918483。

九、有關擅自變更設計之責任

第 四條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

、房地產權移轉登記期限

第 六條房地產權移轉登記期限第一款土地產權登記，依據行政院公平交易委員會八 四年八月 六日第二 一次委員會議決議：建議業者應於八 四年 月一日以後簽約之契約中明定關於土地移轉之年度或日期。否則，即違反公平交易法第二 四條之規定。

又該會第二一八次委員會議決議：有關以不特定之約定期間表示土地移轉時間，如「簽約後三個月內」、「使用執照取得後」、「使用執照申請後」等方式，「簽約後三個月內」之表達方式，因簽約日有契約上明確記載，易於推算，可予認同；而後二者含土地產權移轉時間之不確定性，可能造成土地增值稅負擔爭議，仍請依本會第二 一次委員會議決議辦理。

一、住戶規約草約

第 條第一款、第 一 條第一款及第 七 條第二款之住戶規約草約依公寓大廈管理條例第四 八條及第四 九條規定，係指賣方依內政部營建署所訂之「住戶規約範本」所制作，依該條例第四 四條第二項規定，本住戶規約草約於第一次區分所有權人會議召開前，視同規約。

二、買方自行辦理貸款之規定

買方如欲自行辦理貸款，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供房地權狀或配合辦理貸款手續，賣方如因而增加之費用支出得向買方求償。

三、優惠貸款之類別

第九條第一款所稱政府所舉辦之優惠貸款係指國民住宅貸款、公教人員貸款及勞工貸款等。

四、房地轉讓條件

關於第二一條房地轉讓條件，按預售屋賣方會同買方辦理房地轉售時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本似得准收手續費。故本範本爰例示約定手續費為房地總價款最高千分之一，以供參考。

五、違約金之約定

關於第二七條違約金之約定，按違約金數額多寡之約定，視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。

六、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四三條及第四四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向房地所在地之直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

七、消費者保護法對消費者權益之保障

本預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響買方依消費者保護法規定之權利。

臺北高等行政法院判決

八九年訴字第一六二四號

原告 盧國棟
倪志濱
蔡正雄

共 同

訴訟代理人 李志雄 律師

被告 臺北市建成地政事務所

代表人 林友松（主任）

訴訟代理人 陳崇龍

右當事人間因申辦建物第一次測量事件，原告不服內政部中華民國八九年八月六日台（八九）內訴字第八九五六一號再訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回

訴訟費用由原告負擔

事 實

一、事實概要：原告委任代理人李義綱於民國（下同）八八年八月三日向被告申辦台北市萬華區西昌街一一八號建築物（下稱系爭建物）（基地坐落萬華區直興段三小段一八三地號）第一次測量（收件字號：萬華建字第一八九號），案經被告審查，認依原告所附證件尚不足證明系爭建物為渠等所有，且未檢附使用基地之證明文件，乃以八八年九月五日新測補字第二一號通知書通知：「應於接到本通知之日起五日內，前來本所補正一、攜帶印章補辦認章手續。二、檢附基地使用權同意書、身分證明、及印鑑證明憑辦。三、請檢附建物為台端等所有之機關證明文件憑辦。」原告逾期未補正，被告以八八年八月七日新測駁字第一一六號通知書予以駁回。原告不服，以渠等居住系爭建物自光復迄今已達數年之久，該房地原屬私人之財產（文甲社之名義），其基地因曾被誤認為日產，遭變更登記

為國有地，而系爭建物係在光復時已建竣，因未辦建物保存登記，故未被一併充公列管，此次為申辦建物保存登記事宜，乃檢具有關證件申請建物測量，茲被告於八八年九月五日通知補正，經原告於八八年九月二十八日攜帶印章補辦認章，而第二項補正部分，因該建地及系爭建物原屬私人之產權，在國有財產局未將基地變更登記為國有地前即有系爭建物之存在，故無須檢附該基地使用權同意書，至第三項補正部分，爭爭建物係屬原告所有，機關證明文件有：一、台北市萬華區第一戶政事務所發給門牌之證明，復有四鄰保證函可稽，及系爭建物原有之戶籍資料，均為祖居之實情。二、台北市自來水事業處西區營業所函及台灣電力公司北區營業處函件，足證該房屋在光復前即有接用水電並繳納水電費，原告使用業達數年之久。三、檢附房屋稅及地價稅繳納至八六年之收據。系爭建物經原告居住數年之祖產，竟無法辦理物保存登記手續，似有妄顧人民權益，有違政府德政。又縱認原告提出之前揭證明文件不足證明為建物所有權人，業足證原告以所有之意思繼續和平占有系爭建物達二年以上之事實，且渠等亦已向被告主張依時效取得房屋所有權，而無庸另行取得基地所有權人出具之基地使用權同意書等語，提起訴願，遭台北市政府以八九年三月二十二日府訴字第八八七九三二七一號訴願決定駁回，原告仍不服，提起再訴願，亦遭內政部以八九年八月六日台（八九）內訴字第八九五六一一號再訴願決定駁回，乃提起本件行政訴訟。

二、兩造聲明：被告經合法通知未於言詞辯論期日到庭，依其答辯狀及準備期日之聲明及主張如后：

（一）原告聲明：

1. 再訴願決定、訴願決定及原處分均撤銷。
2. 被告應准許原告就台北市萬華區西昌街一一八號建物申辦建物測量並發給該建物測量成果圖。

（二）被告聲明：如主文所示。

三、兩造之爭點：原告主張系爭建物係在台灣光復前即已建竣，為其居住數年未辦建物保存登記之祖產，則其檢附有關證件，申請建物測量，被告卻以原告所附證件尚不足證明系爭建物為其所有，且未補正基地使用同意證明文件，而予否准，顯有違誤，是否可採？

（一）原告主張：

1. 查「依土地法第四六條之一至四六條之三之規定所為地籍圖重測，純為地政機關基於職權提供土地測量技術上服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。」前經司法院釋字第三七四號解釋闡釋甚詳，按地籍測量實施規則係依土地法第四七條規定訂定之，故人民依地籍測量實施規則申請建物測量，地政機關發給之建物測量成果圖亦尚不發生增減人民私權之效力，本件原告為依土地登記規則第七二條辦理建物所有權第一次登記，乃向被告申請建物第一次測量，詎被告拒絕提供原告測量技術服務，而於八八年七月七日以新測駁字第 一一六號駁回通知書駁回原告之申請，致原告無法檢附建物測量成果圖申請建物保存登記，侵害原告請求登記為所有權人之權利，處分自有違法不當。
2. 又縱認原告提出之機關證明文件不足證明原告為系爭建物所有權人，惟其業足證明原告以所有之意思繼續和平占有系爭建物達二年以上，且占有之始為善意並無過失之事實。依前所述，原告申請建物測量性質上僅係請求地政機關基於職權提供土地測量技術上服務，則原告申請建物測量時提出之機關證明文件其是否足以證明原告為所有權人或占有年以上之事實，及原告說明未提出基地使用權同意書之理由是否成立，應非地政機關於受理申請建物

測量案件階段職權上應予認定之事項，否則勢必發生本件因被告拒絕提供測量技術服務，導致原告無法依民法第七百七 條、土地登記規則第七 二條規定請求登記為所有權人之結果，並侵害人民依法應受保障之財產權。

3. 次查「占有為一種單純事實，故占有人本於民法七百七 二條準用七百七 條取得時效規定，請求登記為地上權人時，性質上並無所謂登記義務人存在，無從以原所有人為被告，訴請命其協同辦理該項權利登記，僅能依土地法規定程序，向該管市地政機關而為聲請。」有最高法院六 八年台上字三三 八號判例可資參照，又司法院釋字第二九一號解釋亦指出，依法因時效取得地上權之人申請地上權登記，無須提出該建物係合法建物之證明文件，否則即與憲法保障人民財產權之意旨不符；按依時效取得請求就他人未登記不動產登記為所有權人之權利與依時效取得地上權兩者性質相同均屬原始取得，而時效取得地上權依法請求登記為地上權人時，依民法七百七 二條準用民法第七百七 條結果，尚無須提出「合法建物」之證明文件，同理原告依民法第七百七 條主張依時效取得他人未登記之不動產而請求登記為所有權人時，自亦無須提出基地所有權人出具之基地使用權同意書，蓋本件原告主張依時效取得者為就未保存登記建物逕行請求登記為所有權人之權利，並非就該建物坐落之基地本身有所主張。甚者，就不動產主張依時效取得所有權而請求登記為所有人，依土地法第五 四條規定原亦僅要求請求人須提出四鄰證明，而土地及其上定著物（即建物）既均屬不動產，故主張依時效取得將他人未保存登記之建物而請求登記為所有權人時，自亦應有土地法五 四條規定之適用，本件被告拒絕提供原告測量服務所據理由，無非為原告無法提供基地使用權同意書，惟揆諸上開說明被告駁回本件理由顯屬無據。
4. 人民依時效取得未保存登記之不動產，乃人民依法固有之權利，且並不因該不動產為土地或建物而有所差異，按被告受理人民申請時效取得未登記土地所有權第一次登記案件時，其辦理審查係比照時效取得地上權登記審查要點規定辦理審查，而依時效取得地上權登記審查要點並未要求申請人須提出該建物為合法建物之證明文件及原土地所有權人出具之基地使用權同意書，本件被告對於原告申請時效取得未登記建物所有權第一次登記案件於申請建物測量成果圖階段即要求原告提出基地使用權同意書，嗣並以原告未能提出上開同意書之理由駁回申請，其行政處分顯因不動產為土地或建物兩有差別待遇，自屬違法。

（二）被告主張：

1. 查本件原告等所附台北市西昌街一一八號建物之證明文件分別為：八 六年度房屋稅繳款書之納稅義務人為文甲社、戶口名簿戶長倪志濱、蔡正雄、盧國棟；臺灣電力公司北市區營業處書函民國二年八月供電吳聲亨、六 九年八月供電蔡正雄、五 四年 一月供電倪志濱；臺北自來水事業處西區分處函二 三年四月二 八日接水盧國棟、四 三年二月 日接水蔡正雄、四 三年二月 日接水倪志濱。另有黃天送、蔡宗榮、林月珠、吳正雄等保證人以書面保證略以：「 該房屋前由倪志濱、盧國棟、蔡正雄等之祖先集資興建，均由其祖先及倪志濱等居住迄今， 」。本件依原告等所附房屋稅繳款書記載納稅義務人為文甲社，按臺北市房屋稅徵收細則第三條規定，其為未辦理建物所有權登記之實際所有人。至戶口名簿之戶長、門牌，僅為戶籍之記載；供電、接水則為雙方之營業行為；保證書僅為私文書，不具公信力，以上證明文件不足以證明建物為原告等所有，自應另予舉證。另原告等主張免附基地使用權乙節，經核與地籍測量實施規則第二百七 九條第二項規定未合。綜上，被告以補正通知書通知補正，因逾期未補正而以駁回通

知書予以駁回，並無違誤。

2. 另原告主張略以：基於祖居之事實，依民法第七百六十九條規定，以所有之意思繼續和平占有本件房屋達二年以上已取得所有權乙節，惟依民法第七百六十九條規定，主張時效取得僅得請求登記為所有人而已，在未完成登記以前，仍不得認已取得所有權。另司法院釋字第291號解釋，係關於申辦地上權時效取得登記時，不必提出建物為合法之證明文件，與本件情形不同，自不得援用，併予敘明。

理由

- 一、本件被告經合法通知，於言詞辯論期日無正當理由不到庭，查無行政訴訟法第二百八條準用民事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，同上準用民事訴訟法第三百八十五條第一項前段規定，依原告聲請准由其一造辯論而為判決，合先敘明。
- 二、按土地登記規則第七二條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。」又地籍測量實施規則第二百六十一條第一項規定：「申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地地政事務所為之。」且「實施建築管理前建造之建物，應提出主管建築機關或實施建築管理前有關之下列文件之一；建物與基地非屬同一人所有者，並應檢附使用基地之證明文件。」「地政事務所受理建物測量申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起五日內補正二、申請書或應提出之文件與規定不符者。」「第二百三條之規定，於建物測量時，準用之。」「地政事務所受理複丈申請案件，收作後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三、逾期未補正或未依補正事項完全補正者。」同規則第二百七十九條第二項、第二百六十五條第一項第二款、第二百六十八條、第二百三條第一項一款均定有明文。
- 三、查本件原告申辦系爭建物第一次測量，所檢附之證明文件分別為：（一）系爭建物八六年度房屋稅繳款書之納稅義務人為文甲社。（二）原告三人設籍於系爭建物之戶口名簿。（三）台灣電力公司台北市區營業處書函民國二年八月供電吳聲亨、六九年八月供電蔡正雄、五四年一月供電倪志濱。（四）台北自來水事業處西區分處函：二三年四月二十八日接水盧國棟、四三年二月日接水蔡正雄、四三年二月日接水蔡正雄、四三年二月日接水倪志濱。（五）保證人黃天送、蔡宗榮、林月珠、吳正雄等出具保證書證明系爭建物前由原告祖先集資建，均由其祖先及原告居住迄今。經核以上各證明文件，均不足以證明系爭建物為原告所有。又系爭建物之基地台北市萬華區直興段三小段一八三地號土地。目前登記為國有，管理人為財政部國有財產局，有土地登記謄本附卷可稽，自堪認為真實。原告所附證明文件既尚不足以證明系爭建物為其所有，又未提出基地使用同意證明文件，經被告通知補正，逾期迄未補正，則被告駁回其第一次測量申請，揆諸首揭規定，自無不合。四、又原告訴稱：依司法院釋字第291號解釋，因時效取得地上權之人，申請地上權登記，無須提出該建物係合法建物之證明，本件自亦無須提出基地使用同意證明乙節。查本件原告係申請建物第一次測量，依照首揭地籍測量實施規則第二百七十九條第二項規定，應檢附使用基地之證明文件，核與申請地上權登記之情形有別，自不得比附援引，執為對其有利之論據，原告此部分主張，亦不足採。五、綜上說明，本件被告駁回原告申請系爭建物第一次測量，其認事用法，均無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原告起訴意旨，難謂為有理由，應予駁回。其撤銷訴訟，既經駁回，則其提起課予義務訴訟，請求命被告准其申辦系爭建物測量並發給該建物測量成果圖，亦乏依據，應併駁回。
- 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第一百零四條、第二百八條、民事訴訟法第三百八十五條第一項前段、第八十五條第一項前段、第七十八條，判決如主文。

最高行政法院裁定

九 年度裁字第六三 號

原告 劉秀雄
原告 千瑛建設股份有限公司
代表人 謝阿紗
被告 臺北市政府地政處
代表人 宋清泉
被告 臺北市中山地政事務所
代表人 蔡啟贊

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 九年二月一日台八九內訴字第八八 八九六 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

依修正前訴願法第一條及修正前行政訴訟法第一條規定，提起訴願及行政訴訟，以有行政處分之存在為前提要件；所謂行政處分者，係指行政機關，就具體公法事件，所為發生法律上效果之單方行政行為而言。至行政機關所為單純事實之敘述、通知或理由之說明，既不因該項敘述、通知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或行政訴訟，其提起之者並非合法。本件原告劉秀雄所有台北市內湖區東湖段六小段四一八地號（重測前新里族段 四分小段二 二 - 五地號）土地為法院查封拍賣，因認為該土地拍賣底價偏低，乃以民國七 八年六月二日陳情書陳請被告台北市政府地政處禁止拍定人賴素蘭辦理所有權移轉及他項權利設定登記，並就該土地拍賣底價偏低情形，謀求補救。該處即函請台北市中山地政事務所查明有無案件送所及登記簿記載情形，經該所以七 八年六月 四日北市中地一字第七三三 號函復略以：「經查該筆土地所有權人劉秀雄所有權全部仍在查封中，因尚未辦竣塗銷查封登記，拍定人賴素蘭雖以七 八年五月二 日收件內湖字第一二五七一號登記申請書向本所申辦所有權移轉登記，但已遭本所退件在案，申請人至今尚未向本所補正」。該處乃以七 八年六月二 一日北市地一字第二五 八七一號函復原告劉秀雄略以：「二、案經交據本市中山地政事務所查復以：『經查該筆土地所有權人劉秀雄所有權全部仍在查封中。』是以依土地登記規則第一百二 八條規定，除有 等情形外，土地既經法院囑託辦理查封登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。故申請人如就首揭土地申辦所有權移轉登記，在查封登記未辦竣塗銷前，登記機關自應依上開土地登記規則規定不予受理。惟依強制執行法第九 八條規定 則查封登記若經法院囑託塗銷後，拍定人持法院核發之權利移轉證明書及土地登記規則第三 二條規定應檢附之有權文件申辦登記，地政機關亦無權拒絕受理。三、另法院拍定金額及土地有無欠繳應納稅捐均非地政機關所能認定。至因欠繳應納稅捐而就納稅義務人相當於應納稅捐數額之財產，通知有關機關不得為移轉或設定他項權利，依稅捐稽徵法第二 四條規定係屬稅捐機關職掌，非地政機關所能逕行辦理，併予說明。」又關於原告劉秀雄申辦內湖區東湖段六小段四一八、四一八 - 二地號土地更正登記回復所有權乙案，被告台北市中山地政事務所以八 三年一月 九日北市中地一字第 五五 號函復原告劉秀雄略以：「二、有關上開地號土地歷次移轉及本所對臺端迭次申請之處理經過情形，本所先後已於 81.5.19. 北市中地一字第六三三二號函、81.5.28. 北市中地一字第七二八 八號函、81.6.1. 北市中地一字第七四一八號函、81.6.3. 北市中地一字第七七一八號函

函復臺端詳敘在卷，又內政部已依行政法院八二年度判字第一六六一號判決書對臺端之再訴願以 82.12.15.臺(82)內訴字第八二五二三七號訴願決定書重為決定，其重為決定結果，臺端之『再訴願駁回』，再予敘明。」原告劉秀雄對上開二函不服，於八八年六月七日提起訴願，七月六日補充訴願理由並追加原告千瑛建設股份有限公司為訴願人。惟查，上開被告台北市政府地政處函復係對原告劉秀雄陳情事項向管轄機關查詢辦理情形後，敘明相關法令規定，予以答覆，乃屬事實敘述及理由說明，而非行政處分。又被告台北市中山地政事務所函復原告劉秀雄係說明案件之處理情形，亦非行政處分。原告劉秀雄提起訴願，自非法之所許。另原告千瑛建設股份有限公司並非上開二函函復之對象，又未釋明與本件有何利害關係，是其遽行提起訴願，亦非法之所許。一再訴願決定以其不合法，均從程序上予以駁回，揆諸首揭規定及說明，洵無不合。原告等復提起本件行政訴訟，於法自難謂合，應予駁回。原告等起訴既不合法，其所述各項主張，自無從予以審究，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為不合法，爰依行政訴訟法施行法第二條前段、行政訴訟法第一百零七條第一項第一款、第一百零四條、民事訴訟法第九五條、第七八條、第八五條第一項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 九 年 八 月 二 二 日

最高行政法院裁定

九 年度裁字第六三一號

原告 劉黃素琴
千瑛建設股份有限公司
代表人 謝阿紗
被告 臺北市中山地政事務所
代表人 蔡啟贊

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二月二日台八九內訴字第八八七九八號再訴願決定，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

按提起行政訴訟，應經合法之訴願與再訴願程序，此觀修正前行政訴訟法第一條第一項之規定自明。本件原告對於被告因所有權登記事件，提起行政訴訟，經查訴外人劉秀雄就該事件向被告申請所有權登記時，原告並未列名為當事人。被告所為處分係駁回訴外人劉秀雄之申請，亦未對原告等有任何處分。原告等竟對原處分提起訴願、再訴願，其當事人顯非適格。茲原告復向本院提起行政訴訟，揆諸首開說明，自非合法，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為不合法，爰依行政訴訟法施行法第二條前段、行政訴訟法第一百零七條第一項第一款、第一百零四條、民事訴訟法第九五條、第七八條、第八五條第一項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 九 年 八 月 二 二 日

最高行政法院裁定

九 年度裁字第六六六號

原告 張瑞祺
被告 臺北市政府地政處

代表人 宋清泉

右當事人間因重測事件，原告不服內政部中華民國八八年八月二日台（八八）內訴字第八八四九八號再訴願決定，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

- 一、按「重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三日。」
「土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。」
「逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。」
土地法第四六條之三第一項、第二項、第三項分別定有明文。則土地所有權人除有依土地法第四六條之三第二項規定聲請複丈者外，如認測量結果有錯誤者，至遲應於測量結果公告期滿或收受測量結果通知後三日內，依訴願法之規定，提起訴願尋求救濟，否則該項重新實施地籍測量之行政處分應即確定。次按「訴願或再訴願，應自官署之處分書或決定書達到之次日起三日內提起之，如經過訴願或再訴願期間未提起訴願或再訴願者，其原處分或原決定即屬確定，當事人不得對於同一事件，再依訴願程序有所爭執。」
本院四八年判字第七四號著有判例。
- 二、本件原告以其所有坐落臺北市中山區吉林段五小段三五六地號、正義段二小段五地號及四地號（重測前為臺北市中山區三橋段二五之一、二五之二一、二五之五二地號土地），原為原告之父張祥傳所有，嗣由原告繼承取得。原告於八七年七月三日向被告提出申請，以被告所屬測量大隊辦理重測時，引用非正確之舊地籍圖，致其所有前開土地面積無端減少七十七平方公尺，請查明依法更正或重測協議以恢復原面積，案經被告以八七年八月四日北市地測字第八七三一八一六六號函復，以被告於六七年六月及六八年二月間辦理重測成果公告，期滿無人異議，已告確定，並無不當等語，原告不服，提起訴願、再訴願，遞遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。
經查：
 - （一）本件原告向被告提出陳情，請求被告就實施重測致其土地面積減少情形，予以查明依法更正或重測協議一事，雖形式上係以「申請」為之，惟觀其內容，實係對被告前所為地籍重測之處分不服，請求予以撤銷，另為更正或重測協議之處分，而非就地籍重測處分以外之事項，另有請求。是被告所為本件函復，並非新作成之一行政處分。嗣原告對本件被告復函不服，提起訴願、再訴願及行政訴訟，應認仍係以前開地籍重測之處分為標的。
 - （二）本件土地於六六年、六七年間重新實施地籍測量，關於正義段土地部分之重測結果，於六七年六月二十五日起至同年七月二十四日止公告，關於吉林段土地部分之重測結果於六八年二月一日至同年三月二日止公告，而有關張祥傳之重測結果通知書於六八年六月四日送達於本件土地原所有權人張祥傳，由張祥傳收受，此有經張祥傳簽名之收受回執附於原處分卷可稽。張祥傳於收受前開重測結果通知後，未於三日內異議，揆諸首開說明，該重測結果應已確定，張祥傳已不得就本件重測結果再為爭執。
 - （三）本件原告係張祥傳之繼承人，繼承有關本件土地之權利，張祥傳對前開地籍重測結果既已不得爭執，有如前述，則原告原亦不得再對本件地籍重測結果為爭執，乃原告竟提出申請書為爭執，請求予以更正或重測協議，程序上自有未合，無從准許。
- 三、綜上所述，本件被告就原告之申請，未予准許，經核詢無違誤；訴願決定自程序上予以維持，亦無不合；又再訴願決定遞予維持，雖所持理由不同，惟結論並無二致，均

應予維持。另本件既應自程序上予以駁回，原告所主張之其他實體上理由，已無庸予論述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為不合法，爰依行政訴訟法施行法第二條、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、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 年 九 月 五 日

最高行政法院判決

九 年度判字第一四八八號

原告 劉秀雄
被告 臺北市中山地政事務所
代表人 蔡啟贊

右當事人間因有關土地登記事務事件，原告不服內政部中華民國八九年二月二日台八九內訴字第八八七九六號（八九內訴字第八八七五七六號部分另案處理）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。

事 實

緣原告於民國八八年三月八日就臺北市內湖區新里族段四分小段二二之五地號（重測後為同區東湖段六小段四一八、四一八之二地號）等二筆土地，單獨以「判決恢復所有權」為登記原因，申辦土地所有權移轉登記。經被告審查原告所來具之證明文件均不符合土地登記規則第二十八條第四款規定「因法院拍定或判決確定之登記」之證明文件。於八八年三月二四日以前字第八一一三號補正通知書通知原告於五日內請另檢附判決回復本案土地所有權之判決書等共四項補正在案。嗣原告於八八年三月二九日檢附補正申請書敘述後再行送件，因其補正說明書內容及補進文件，僅就部分事項補正，並未完全補正。被告乃於八八年四月二日通知原告未照補正事項完全補正，駁回該申請案。原告不服，提起訴願、再訴願，遞遭決定駁回，遂提起行政訴訟。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

原告起訴意旨略謂：一、原告釋明（一）至（二）法院判決確定之效力，請求撤銷台（八九）訴字第八八七九六號，而符土地登記規則第三二條至三五條、一百二八條至一百三三條規定。（原告請求撤銷台（八九）內訴字第八八七五七六號部分，另案處理）。二、原告釋明既經被告七六年二月七日收件內湖字第三四八二九號塗銷共有物，再於七七年三月三日收件內湖字第九五六六號、九五六七號內容名義變更登記擔保物減少，反面證明若無七六年二月四日出具囑託塗銷查封皆能辦理內容名義變更登記，業經八二年度判字第一六六一號判決確定、七四年度民執訴字第五四八四號裁定更正如主文、七七年度聲字第二三三號裁定停止執行、七八年度台抗字第二四六號假處分裁定確定、八八年度再抗字第一號拍賣法律關係不存在裁定確定證明書、八六年度再更（一）字第二號異議之訴民事裁判確定證明書、八八年度抗字第二三五七號返還土地裁定如主文「原裁定廢棄」，前述請求撤銷台（八九）內訴字第八八七九六號再訴願決定，而符民法第二百二十七條、二百八十七條、七百五十八條至七百六十七條規定。三、原告依照五五年度台上字第三一號判例意旨「廢棄執行名義或宣告不許強制執行之裁判已有執行力」，故請依照鈞院付與：八六年度再更（一）字第二號裁定確定證明書、八六年度再抗字第一號裁定確定證明書、七七年度聲字第二三三號裁定確定證明書、八八年度聲字第九號裁定確定證明書辦理，而符民事訴訟法第二百

九條、二百三二條第一項規定，裁定更正之效果溯及法官劉福來七六年二月四日出具囑託塗銷查封登記書，故同法第三百九八條本件訴訟標的確定之時期，經被告七六年二月七日收件內湖字第三四八二九號塗銷查封登記在案。此種事實經八二年度判字第一六六一號判決確定。故請廢棄原裁定，依法撤銷已為執行處分，而符法院本來意思表示。四、原告請求法官陳介源依照八九台抗字第四一號判例意旨：執行法院既知有停止執行而不停止執行之錯誤情形，而為撤銷拍賣程序之裁定，釋明七七年度聲字第二三三號裁定停止執行，供擔保在案，自不至再發給權利移轉證明書，與相對人在此停止期間業經七七年度聲字第二三三號裁定確定證明書、法官何方興假處分查封、法院付與八八年度聲字第九號裁定確定證明書、八八年度再更（一）字第二號異議之訴裁定確定證明書、八六年度再抗字第一號拍賣法律關係不存在裁定確定證明書，溯及法官劉福來七六年二月四日出具囑託塗銷查封登記書，依法辦理塗銷查封記載土地登記簿。故請廢棄原裁定，依法撤銷已為執行處分，而符法院本來意思表示。五、原告請求依照司法院（七六）廳民（二）字第三八號之函復台高院，司法院字第二五六八號解釋參照，題示執行法院拍賣不動產並以此錯誤之公告准為拍定，顯有侵害債權人債務人及其他利害關係人，依強制執行法第二條、七條第四項，業經法官劉福來准予撤回出具塗銷查封登記書。六、前述法院意思表示付與民事裁判確定證明書，依照司法院二六年度院字第一六七號解釋，第三人對於執行標的物有：所有權經七三年度訴字第八七五四號民事判決確定，恆有拘束法官王治民遵從土地登記簿記載七六年二月七日收件內湖字第三四八二九號塗銷查封，於七七年三月三日收件內湖字第九五六六號、九五六七號內容名義變更登記，業經行政院八二年度判字第一六六一號判決確定。抵押權，第一順位經八六年度上字第一二一五號判決理由記載七一年六月四日收件內湖字第一一四九號審查中央信託局七一中信授（三）五一八九號准予登記；第二順位經八六年度抗字第七四一號撤銷七一年四月九日收件內湖字第七六九一號除權判決。土地使用權業經八六年度上字第一四二三號民事判決確定，均可追及行使權利。證據（一）：七五年三月六日自由日報刊登最底價四千八百萬元整變更為四百八萬元與當年公告現值約二千萬元相差三倍。債權人依強制執行法第二條、七條二次具狀聲明異議在案。證據（二）：債權人二次聲明異議狀附當年公告現值依強制執行法第五條至二條、七條、八條至八四條主張當年公告現值約二千萬元，拍定人於七五年七月一日以五百六十六餘萬元未符合七五年三月六日刊登自由日報四千八百萬元整。證據（三）：前述法官劉福來於七六年二月四日同意債權人撤回簽結「兩造已和解停止執行」，故民法第七百三十六條至七百三十八條和解之定義及效力。法官葉大淵採用慶豐銀行黃兆敏等人偽證，業經八六年度再更（一）字第二號裁定更正如主文。證據（四）：法官王治民明知七四年民執新字第五四八四號拍賣抵押物依民法第一百九條、七百四九條法令所定日期「兩造已和解」，同法八百七條、八百七三條定有明文主債權不得分離，同法三百零七條主債權已消滅，義務人慶豐銀行明知前述事實於八一年七月間參與分配造成侵權損害。證據（五）：依民事訴訟法第二百零一條、三百五五條法律上推定法官王治民七八年六月九日士院民執新高字第三號通知提供擔保辦理假處分查封，於同年六月二十二日繳納執行費如證據（八），足證明法官王治民明知假處分查封為公法上之強制處分行為接二連三囑託塗銷查封。證據（六）：王治民命債權人核算至七五年七月一日實際債權額為四千六百餘萬元，對照和解書金額五千八百萬元整主債權已消滅，民法三百零七條、七百三十六條至七百三十八條、七百四九條定有明文，慶豐銀行即應將千瑛公司之債權憑證交付於保證人，而符同法第二百零九條至二百九十七條規定。證據（七）：法官王治民明知法官劉福來、葉大淵、何方興等人（一）塗銷查封（二）停止執行（三）七八年六月二十二日假處分查封依強制執行法第五一條第二項、同法第一百四條規定指摘法官王治民於七八年八月七日函，受文者中山地政事務所妨害七八年六月二十二日士院民執全實字第三九二號囑託中山地政事務所假處分查封之效力。證據（八

)：七 七年五月 三日停止強制執行提存書，業經法官陳介源參與七 七年度聲字第二三三號裁定更正之效果溯及原裁定時，故強制執行法第八條第二項定有明文。恆有拘束法官王治民遵從民事訴訟法第二百三 一條、二百三 八條規定。證據(九)：七 八年六月二 二日繳納執行費一萬三千九百 八元整，經士院民執全實字第三九二號囑託假處分查封附提存書，當易發現延至七 八年八月二 三日僅假處分查封四分之一違背強制執行法第五 一條第二項、同法第一百三 二條至一百四 條規定。證據()：前述依強制執行法第八條第二項停止執行法官王治民第一次拒絕遵從第二次拒絕遵從五 一條第二項、一百四 條假處分查封之效力，於七 八年八月 九日繼續函中山地政事務所違背六 九年度台上字第三七 一號判例意旨「強制執行法第五 一條第二項所定此項查封之效力應不待登記而發生」，及七 一年度台上字第四四一九號判例意旨「查封為公法上之強制處分行為，不以登記為生效要件」。證據(一)：法官何方興於七 八年六月二 二日下午三時通知假處分查封，法官王治民於七 八年八月 七日函中山地政事務所繼續出具塗銷查封及塗銷抵押權並發給權利移轉證明書，接二連三違反強制執行法第四條至二條、七 四條、八 條至八 四條、五 一條第二項、同法第一百三 二條至一百四 條規定，幫助賴素蘭第一次七 八年八月間移轉四分之三所有權登記，違背七 一年度台上字第四四一九號判例意旨「查封為公法上之強制處分行查封完畢即生效力，任何人均受其拘束，應無土地法第四 三條規定之適用」。七、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、本案原告於八 八年三月 八日持法院裁判書等文件，就座落臺北市內湖區新里族段 四分小段二 二 - 五地號(重測後為東湖段六小段四一八、四一八 - 二地號)等二筆土地，申請判決所有權移轉登記。經被告審查結果，原告所檢附之判決書及裁定書，核與登記原因事項之證明文件不符，即以八 八年三月二 四日內字第八一一三號補正通知書通知原告補正有關之法院確定判決書憑辦。原告因逾期未照補正事項完全補正，乃以八 八年四月二日內字第八一一三號駁回通知書駁回其申請。原處分並無不合。二、綜上所述，本件為無理由，請判決駁回原告之訴等語。

理 由

按「左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：四、因法院拍定或判決確定之登記。」「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。」「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 五日內補正：二、 應提出之文件不符或欠缺者。」「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，駁回登記之申請：四、逾期未補正或未照登記補正事項完全補正者。」土地登記規則第二 八條、第三 四條、第五 條第二款及第五 一條第一項第四款著有規定。本件原告於八 八年三 八日，就座落臺北市內湖區新里族段 四分小段二 二 - 五地號(重測後為東湖段六小段四一八、四一八 - 二地號)等二筆土地，向被告申請單獨為判決恢復所有權登記，案經被告駁回。原告不服循序起訴，其主張如事實欄所述。惟查原告所檢附法院裁判書等文件，均非就本件標的 - 復所有權予原告之確定判決，核與登記原因事實之證明文件不符。被告於八 八年三月二 四日通知原告補正，原告逾期未完全補正，被告乃於八 八年四月二日駁回其聲請，此有原告之申請資料及上開被告之通知書附於原處分卷可稽，自堪信為真實。原告仍執事實欄所述各節指摘原處分未當，惟均非復所有權之判決書及其確定證明書，自無足採。從而，本件原處分，揆諸首揭規定，洵無違誤，一再訴願決定遞予維持，俱無不合。原告起訴意旨，並無理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法施行法第二條、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 八 月 二 二 日

最高行政法院判決

九 年度判字第一四八九號

原告 劉秀雄
被告 臺北市中山地政事務所
代表人 蔡啟贊

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 九年二月二日台八九內訴字第八八 七九八 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。

事 實

緣原告於民國八 八年四月六日就臺北市內湖區東湖段六小段四二七地號、同段八小段、一、二、三一、三二地號等六筆土地，以「判決恢復所有權」為登記原因，單獨向被告申辦土地所有權移轉登記。經審查後，認原告檢具之證明文件與登記原因之事項不符，遂以八 八年四月 四日內字第一 三八號補正通知書載明補正事項：「一、本案所檢具之法院判決書主文均未就所申請之標示作回復之判決，本所無法辦理，請另行檢具憑辦。」通知原告於接到補正通知書之日起 五日內補正，並告知不補正即依照土地登記規則第五 一條規定駁回。惟原告並未就應補正事項補正即再送件，被告乃依土地登記規則第五 一條第一項第四款規定，以八 八年四月二 三日內字第一 三八號駁回通知書駁回該申請案。原告不服，提起訴願、再訴願，均遭決定駁回，遂提起行政訴訟。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

原告起訴及補充確認證據意旨略謂：一、原告請求撤銷台(89)內訴字第八八 七九八 號而符法院宣告 73 年度訴字第八七五四號民事判決確定至 87 年度抗字第二七九五號裁定確定，故民事訴訟法第二二 條至二五四條當事人恒定原則，同法第三九八條至四 一條既判力主觀範圍恒有拘束被告機關遵從民法第七五八條至七六七條規定。二、原告釋明土地登記簿記載七 一年四月 九日收件內湖字第七六九一號收件內湖字第七六九一號及七 一年六月 四日收件內湖字第一一四九 號審查中信授(三) 五一八九號准予登記，業經(1) 76 年度抗字第七四一號及一一三八號二件裁定如主文「原裁定廢棄」(2) 84 年度抗字第三六八號裁定至八 七年度訴字第二八三號民事判決確定(3) 88 年度抗字第三三五五號裁定確定(4) 87 年度訴字第三三二一號裁定更正之效果溯及(1)至(20)判決確定之時期，故請撤銷原決定。三、請求撤銷中山地政事務所八 四年七月 三日收件內所字第一九五二七號依法裁定發給登記證明文件，而符 49 年度台上字第一二二五號判例意旨。四、請求撤銷中山地政事務所八 八年四月一日收件內字第五九八四號，依法裁定發給登記證明文件，而符 76 年度抗字第二七九五號裁定確定之效力。五、請求撤銷臺北市府 87 府地一字第第八七 四六五一九 號，依法裁定發給登記證明文件，而符 76 院台廳一字第 五八一二號函釋，法院付與 83 年度台抗字第五三六號全部裁定確定證明書。六、請求撤銷臺北市府訴願委員會府訴字第八八 五三六三六 號，而符民事訴訟法第二五四條、三九九條至四 一條既判力主觀範圍，業經 73 年度訴字第八七五四號民事判決足生物權法上取得不動產物權效果之力，恒有拘束被告等人。證據(一)：原法院付與 72 年度拍字第二九一一號全部裁定確定證明書，業經 85 年度抗字第一 六九號裁定如主文「除去原法院七 二年度民執壬字第一三二五九號執行處分」。證據(二)：73 年度訴字第八七五四號民事判決確定而生再審，83 年度台抗字第五三六號裁定如主文「原裁定廢棄」。證據(三)：86 年度上字第一九七六號民事裁定更正如主文「民事訴訟法第三九九條至四 一條、五三九條至五五一條第二項規定」，致原法院付與 84 年度執字第三 六六號全部裁定確定證明書及原法院執行處付與 72 年度民執壬字第一三二五九號全部裁定確定證明書。證據(四)：原法院付與 85 年度訴字第五二七三號及四八九九號全部民事撤銷除權判決確定證

明書。證據(五): 87年度台聲字第五五號裁定更正之效果溯及前述84年度抗字第一九二號裁定更正如主文「18年上字第一九二號判例意旨,所有權有絕對效力」。證據(六): 法官薛松雨於七三年七月四日記明筆錄「第三人主張第一順位、第二順位於七三年七月五日刊登臺灣新生報依法公告產生公示公信之效力不點交」,法官藍文祥、吳樹立、林丁寶、錢漢良、劉基生變為點交,業經84年度抗字第二七九五號裁定確定內容撤銷確定。證據(七): 法官薛松雨於七三年七月二日及二月二八日記明筆錄「兩造已和解停止執行」,法官藍文祥於二四個月後違背實體法民法第八七條、八七三條主債權不存在,前述記明筆錄同法第七三七條、七三八條和解效力仍應受73年度訴字第八七五四號民事宣示判決之拘束。證據(八): 85年度訴字第四八九九號裁定更正如主文,76院台廳一字第 五八一二號函釋具有形成力、執行力、創設力,法院執行處壬股發給72年度民執壬字第一三二五九號及84年度執字第三六六號全部裁定確定證明書,俾地政機關辦理相關登記時有所依循。證據(九): 84年度抗字第一九二號裁定更正如主文「73年度民執壬字第一三二五九號執行處分及更正為18年上字第一九二號判例意旨所有權有對世效力」。證據(): 84年度再抗字第五八號裁定更正如主文「73年度台上字第二五四號及更正民事訴訟法第二五三條」,證據(一): 87年度再字第三七號裁定更正如主文「民事訴訟法第三九九條至四一一條規定」溯及73年度訴字第八七五四號民事宣示判決確定時。證據(二): 85年度上字第一九七六號裁定更正如主文「84年度民執字第三六六號、三六七號裁定違背民事訴訟法第三九九條至四一一條、五三九條至五五一條第二項規定,85年度再字第一號裁定違背非訟事件法第二二條、二三條、三三條規定」。證據(三): 原法院付與82年度聲字第五三號裁定確定證明書。證據(四): 原法院付與84年度抗字第二七二八號民事判決確定證明書。證據(五): 原法院付與75年度訴字第六八六號民事判決確定證明書。證據(六): 原法院付與85年度訴字第三三七五號及三三七三號、二二五號、四二二號、四三一號、四九一號、四二三二號、五三八號、四四二號、五一六三號、三八九六號、三九二六號、四三七號、四四二號、五三八號等民事撤銷除權判決確定證明書。七、原告於八九年二月七日起訴,為此補充確認證據狀請求撤銷台(89)內訴字第八八七九八號訴願決定,而符73年度訴字第八七五四號民事判決確定之效力,詳如證(一)至(五)。八、原告補充事實指摘台(89)八八七九八號駁回理由二,關於劉秀雄部分第八行檢附75年度訴字第六八六號民事判決確定書及87年度抗字第二七九三號之顯然錯誤應更正為「87年度抗字第二七九五號裁定確定理由第三條本件訴訟標的所有權法律關係業經73年度訴字第八七五四號民事判決確定至行政院89年度裁聲字第四號更正判決確定」,詳如證(一)至(五)。九、原告指摘台(89)八八七九八號駁回理由二第二行再訴願人檢附之上開法院民事判決書及裁定係為請求拍賣抵押物或請求強制執行及撤銷除權判決等事件與登記原因事項之證明文件不符乃以內字第一三八號通知逾期未補正駁回其申請原處分並無不合,當然違背民法第七五八條至七六七條為訴訟法上形成撤銷被告違法處分,故請撤銷而符行政訴訟法第二一一條至二一六條規定,詳如證(一)至(五)。十、原告依行政訴訟法第二一一條規定釋明本件訴訟標的於73年度訴字第八七五四號民事判決確定至行政院89年度裁聲字第四號更正判決確定之效力,故請撤銷被告違法處分「回復登記」,詳如證(一)至(五)。一、原告依行政訴訟法第二一二條釋明年度訴字第八七五四號民事判決確定力之主觀範圍至87年度抗字第二七九五號裁定確定理由第一條撤銷(一)至(二)違法處分被告第二次仍拒絕回復登記,業經行政院89年度裁聲字第四號更正判決確定,詳如證(一)至(五)。二、原告依行政訴訟法第二一三條規定釋明本件所有權登記原因證明文件,業經82年度聲字第五三號裁定確定至行政院89年度裁聲字第八號更正判決之效果溯及內政部69台內社字第五一三九號准予備查之效力法院宣告73年度訴字第八七五四號民事判決確定至83年度台抗字第五三六號全部確定證明書詳如土地登記簿記載(1)所有權(2)質權(3)抵押權(4)土地使用權,有對世效力具有形成力創設力執行力,

詳如證（一）至（五）。三、原告依行政訴訟法第二一四條規定撤銷或變更原處分或決定之判決就其事件有拘束各關係機關之效力，同法第二一五條、二一六條，準用民事訴訟法第二三二條、三九九條規定法院付與本件訴訟標的判決確定證明書，俾地政機關辦理登記有所依循，詳如證（一）至（二），故請撤銷「回復登記」，詳如證（一）至（五）所載三件判決確定之效力。證據（一）至（五）原告引用第三次對於85年度判字第二四二二號判決及86年度判字第一號聲請更正判決狀，業經89年度裁聲字第 四號更正判決如主文「73年度訴字第八七五四號民事判決確定之效力」。證據（二）原告引用對於82年度判字第二六五七號聲請更正判決狀，業經89年度裁聲字第 二號更正判決如主文「中央信託局於七一年七月二日以71中信授（三）五一八九號函送原抵押權設定契約書及他項權利證明書含臺北地方法院調解成立四 四號儲蓄資金借款合同為清償日期」。證據（三）原告引用對於85年度判字第二 三七號聲請更正判決，業經89年度裁聲字第八號更正之效果溯及債務人第二屆會員臨時大會決議第一案、第二案、第三案授權第三屆第五次理監事決議處分財產內政部69台內社字第五一 三九號准予備查，法院付與82年度聲字第五 三號裁定確定證明書至85年度訴字第八二四號、三三七五號四二三二號、四三七 號等民事判決確定證明書。證據（四）原告引用83年度判字第二三 五號聲請更正判決，業經89年度裁聲字第六號裁定更正之效果溯及七一年六月 四日收件內湖字第一一四九號審查中信授（三）五一八九號准予登記有絕對效力法院付與86年度上字第一四二三號、一二一五號、三七六號民事判決確定證明書。證據（五）前述依法登記有對世效力依照司法院26年院字第一六七 號解釋第三人對於執行標的物如該權利（1）所有權（2）抵押權（3）質權（4）土地使用權，業經登記無論執行中執行後均可追及而行使權利自法院付與（1）73年度訴字第八七五四號民事判決確定證明書（2）75年度訴字第六八六 號判決確定證明書（3）83年度台抗字第五三六號全部裁定確定證明書（4）84年度台抗字第三九五號全部確定證明書（5）87年度台聲字第五 五號全部確定證明書（6）85年度抗字第一 六九號全部確定證明書（7）87年度再字第三 七號裁定確定證明書（8）84年度執字第三 六六號全部確定證明書（9）85年度訴字第五二七三號及四八九九號民事判決確定證明書（10）87年度抗字第二七九五號裁定確定（11）86年度上字第一九七六號更正判決如主文「民事訴訟法第三九九條至四 一條、五三九條至五五一條第二項規定」（12）84年度再抗字第五 八號三次更正裁定如主文溯及前述判決確定時（13）85年度訴字第八二四號民事確定證明書至89年度裁聲字第六號裁定更正判決確定（14）86年度上字第一二一五號、一四二三號民事判決確定至89年度裁聲字第 二號更正判決確定（15）87年度訴字第三八三號民事確定至87年度簡上字第五九 號民事確定證明書至89年度裁聲字第八號及四號更正判決確定。四、綜上所述，請判決撤銷原處分及一再訴願決定等語。被告答辯意旨略謂：一、按內政部七九年七月 二日臺內地字第八一九 五七號函准司法院秘書長七九年七月三日（七九）秘臺廳（一）字第一七四五號函復略以：「按民事訴訟法第四百條第一項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事實，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第二項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力」。查本案原告所檢具之判決書、裁定書係為請求拍賣抵押物、請求強制執行及撤銷除權判決等事件，均與本件申請依判決回復所有權登記無涉，此有相關裁判書影本附卷可稽。且依土地登記規則第二 八條第四款規定，因法院拍定或判決確定之登記，准由權利人或登記名義人單獨申請之。原告單獨申辦判決回復所有權登記，自應檢具法院就系爭土地判決回復所有權之法院判決書及判決確定證明書，以為登記原因證明文件，方符同規則第二 四條第二款之規定；然原告於案中卻檢具與本案無關之證明文件，而對於所應檢具回復所有權之判決書與確定證明書則付之闕如。且原告於接到通知書之日起 五日內並未依補正通知書所載補正事項補正。原告既未能就補正事項完全補正，則依法駁回其申請，洵無違誤。二、綜上論結，本件原告之訴為無理由，請判決駁回原告之訴等語。

理 由

按「左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：四、因法院拍定或判決確定之登記。」
「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。」
「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起五日內補正：二、應提出之文件不符或缺者。」
「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，駁回登記之申請：四、逾期未補正或未照登記補正事項完全補正者。」
土地登記規則第二八條、第三四條、第五條第二款及第五一條第一項第四款著有規定。本件原告於八八年四月六日就座落臺北市內湖區東湖段六小段四二七地號、同段八小段一、二、三一、三二地號等六筆土地，向被告申請單獨為判決恢復所有權登記，案經被告駁回。原告不服循序起訴，其主張如事實欄所述。惟查原告所檢附法院裁判書等文件，均非就本件標的 - 恢復所有權予原告之確定判決，核與登記原因事實之證明文件不符，被告於八八年四月四日通知原告補正，原告逾期未完全補正，被告乃於八八年四月二三日駁回其聲請，此有原告之申請資料及上開被告之通知書附於原處分卷可稽，自堪信為真實。原告仍執事實欄所述各節指摘原處分未當，惟並非恢復所有權之判決書及確定證明書，自無足採。從而本件原處分，揆諸首揭規定，洵無違誤。一再訴願決定遞予維持，俱無不合。原告起訴意旨，並無理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法施行法第二條、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 八 月 二 二 日