

九十一年一月份地政法令月報目錄

一 地政法規

內政部訂定「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」(91AACZ01) . . . 一

二 地政分類法令

(一) 地政機關法令(缺)

(二) 地權法令

有關外國人在我國取得或移轉土地權利案件，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，各直轄市或縣(市)政府核准後，於依土地法第二十條規定報請內政部備查時，應同時函復地政事務所辦理登記事宜之案(91ABBA02) . . . 六

(三) 地籍法令

內政部分令廢止該部八十二年九月十四日台八二內營字第八二八九〇七八號函送關於工業用建築物建照執照申請戶數與門牌編訂疑義會議結論之規定

(91ABCA03) . . . 七

「研商一般抵押權設定登記案件之設定契約書內填寫權利存續相當期限者應否予以補正事宜」會議紀錄(91ABCD04) . . . 八

內政部分令為國民住宅承購人欲將所有國民住宅依信託法申辦信託登記，若其信託行為係以國民住宅條例第十九條第一項所規定出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，應依國民住宅條例及其相關子法暨有關規定辦理

(91ABCP05) . . . 一一

—

—

內政部分令為不動產經紀業管理條例第十六條規定所招之經紀人事任及同條例第二十一條第一項所列各項文件是否應由同一經紀人簽章之案(91ABCQ06) . . . 一三

內政部函為中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會業於九十一年一月九日在中華銀行信義分行設立營業保證基金並專戶之案(91ABCQ07) . . . 一四

內政部函為國立政治大學與中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會研提「辦理不動產經紀人專業訓練課程實施計畫」申請認可之案

(91ABCQ08) . . . 一五

內政部函為有關機關團體等欲翻印該部訂頒各項不動產交易契約書範本、定型化契約應記載及不得記載事項之案(91ABCQ09) . . . 一六

內政部訂定「不動產經紀營業員申請登錄須知」、「不動產經紀營業員審查須知」、「不動產經紀營業員登錄證明申請書(含填寫說明)」、「不動產經紀營業員登錄簿(含記載說明)」及「不動產經紀營業員證明(含印製說明)」

(91ABCQ10) . . . 一八

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(九十年第二十五次)會議紀錄(91ABCZ11) . . . 二

內政部函為同一案件內，申請人分屬二種身分時，申請書內所蓋用之印章應否相同疑義(91ABCZ12) . . . 四五

內政部修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第十四點、第三十八點及第四十一點條文(91ABCZ13) . . . 四六

有關陳俊宏先生代理柯金城先生向本市士林地政事務所申請三十五年收件囑劈別字第八八一號登記申請案影本疑義(91ABCZ14)	四九
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(九十一年第一次)會議紀錄(91ABCZ15)	五一
修正「建築改良物所有權第一次登記申請須知」、「土地及建築改良物抵押權塗銷登記申請須知」、「土地及建築改良物權利人住址變更登記申請須知」、「土地及建築改良物權利書狀補(換)給申請須知」及「土地及建築改良物拍賣所有權移轉登記申請須知」(91ABCZ16)	五五
土地登記規則業經內政部九十年九月十四日台內中地字第九〇八三四二一號令修正發布,並已自同年十一月一日施行,該部所訂其他土地登記相關法規中涉及上開規則條次者配合修正(91ABCZ17)	六九
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(九十一年第二次)會議紀錄(91ABCZ18)	七一
臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九十一年第三次)會議紀錄(91ABCZ19)	七六

(四)地用法令

經濟部水資源局函釋社子島原為都市計畫內農業區,因防洪築堤逕為徵收之殘餘土地,經臺北市府劃為行水區,是否屬於都市計畫法第四章第四十二條之公共設施用地疑義(91ABDC20)	七九
---	----

(五)重劃法令(缺)

(六)地價及土地稅法令

三

四

內政部令釋依據地價調查估計規則第三條及第七條規定,地價區段動差表係地價調查估計作業程序中之紀錄表,為基礎地價人員辦公告地價或公告土地現值作業時內部作業原始資料,故本表屬行政程序法第四十六條第二項第一款及行政資訊公開辦法第五條第三款之權作業文件,於民眾申請提供時,請依行政程序法第四十六條第二項規定辦理。(91ABFZ21)	八一
---	----

(七)徵收法令

內政部函關於申請徵收前與土地所有權人協議價購價格不低於徵收補償費,其計算之基準及範圍疑義(91ABGB22)	八一
有關內政部訂頒農作改良物徵收補償費查估基準第三點(二)2,有利用價值之造林木徵收補償費之移算疑義(91ABGB23)	八四

(八)地政資訊相關法令

「九十年地政類公務統計報表研討會」會議紀錄(91ABHZ24)	八七
研商「本處暨各地政事務所電腦有機緊急應變處理相關事宜」會議紀錄(91ABHZ25)	八九

三 臺灣省地政法令(缺)

四 高雄市地政法令(缺)

五 其他法令

(一)一般法規

行政院訂頒「電子商務消費者保護綱領」(91AEA226)	九一
訂定「台北地下街便民服務站作業要點」(91AEA227)	一一

公布「民防法」(91AEA28)	一四
行政院修正「都市計畫公共設施多目標使用方案」第十一點(甲)第九類 (91AEA29)	一一三

(二) 一般行政

臺北市政府民政局修正臺北市建物辦理門牌增編及戶數變更之申請方式 (91AEA30)	一一五
--	-----

六 判決要旨

(一) 最高法院判決要旨

九十一年度台抗字第三〇號請求撤銷登記文件事件 民事訴訟法第五百零七條第 一項、第二項(91AFAZ31)	一一六
---	-----

(二) 行政法院判決要旨

最高行政法院九十年度判字第 四九〇號判決(地上權登記事件 土地登記規則第 二十八條、第三十四條、第五十條第二款、第四款、第五十一條第一項第四 款(91AFAZ32)	一一八
最高行政法院九十年度判字第 五五二號判決(所有權登記事件 行政訴訟法第二 百七十三條第一項第一款(91AFBA33)	一二四
最高行政法院九十年度判字第 五五四號判決(所有權登記事件 土地法第五十九 條、土地登記規則第八條、第六十九條、第七十條第一項、內政部八十七年七月 一日台內地字第八七九六〇〇五號函釋)(91AFBA34)	一三三

五

六

臺北高等行政法院九十年度訴字第 八七二號判決(繼承登記事件 土地法第七十 三條第二項、行為時土地登記規則第一百四十一條第二項、第四十四條第一 項(91AFBA35)	一四四
臺北高等行政法院九十年度訴字第三七九六號判決(地上權登記事件 民法第七百 六十九條、第七百七十二條、土地法第五十四條、第五十五條、第五十六條、第 五十九條、土地登記規則第六十九條、第七十條第一項、第一百四十四條、內政部 八十一年九月十日台內地字第八一八〇八七一號釋)(91AFBB36)	一五四
臺北高等行政法院九十年度訴字第三七九六號裁定(地上權登記事件 行政訴訟法 第一百十一條(91AFBB37)	一七三

七 其他參考資料

(一) 行政院訴願決定書(缺)

(二) 法律問題研議(缺)

(三) 內政部訴願決定書

內政部台內訴字第〇九〇〇〇〇七〇一〇〇號訴願決定書(徵收補償事件 訴願 法第十四條第一項、第三項、第七十七條第二款)(91AGCZ38)	一七四
內政部台內訴字第〇九〇〇〇〇八二一四〇號訴願決定書(土地登記事件 土地 法第二百三十五條)(91AGCZ39)	一七六

(四) 臺北市政府訴願決定書(缺)

內政部函為「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」業經該部於九十年十二月三十一日(台九十)內中地字第九八四八四號令發布之案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

91.7.10.北市地一字第 九二三 一五七 號

說明：

- 一 依內政部九十年十二月三十一日(台九十)內中地字第九八四八五號函辦理，並檢送該函及其附件影本各一份。
- 二 副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、抄發本處第一科、資訊室請刊登法令月報(以上均含附件)。

附件一

內政部函 臺灣省政府 福建省政府 各直轄市 縣市政府

90.12.31.台九十)內中地字第九八四八五號

主旨：「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」業經本部於九十年十二月三十一日(台九十)內中地字第九八四八四號令訂定發布 檢送發布令(含附件)一份 請查照 並轉知所屬。

附件二

不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法

第一條 本辦法依不動產經紀業管理條例第十三條第五項規定訂定之。

第二條 中華民國國民年滿十八歲 得參加經中央主管機關認可之機構、團體舉辦之不動產經紀營業員訓練。

—

二

前項規定於外國人 準用之。

第三條 下列機構、團體 得向中央主管機關申請認可辦理不動產經紀營業員專業訓練：

- 一 設有地政(不動產相關系所)科之大專校院。
- 二 不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會或各地公會。
- 三 其他不動產經紀相關之非營利機構或團體。

第四條 前條機構、團體應備文並檢附下列文件向中央主管機關申請認可：

- 一 法人資格證明文件或人民團體立案證書影本。
- 二 代表人身分證明文件影本。
- 三 專業訓練實施計畫書。

前項第三款文件應包括下列內容：

- 一 辦理專業訓練之課程計畫及時數。
 - 二 辦理專業訓練人員名冊及工作分配表。
 - 三 聘請之師資人員名冊、學歷及授課回書。
- 四 教學場地及設備內容。

前項第三款師資應具有大專校院講師以上之資格或從事與不動產相關業務五年以上經驗之專業人員。

申請人為教育主管機關立案之公、私立學校者 得免附第一項第一款及第二款文件。

中央主管機關審查申請案 必要時得邀請有關機關會同審查。

- 第五條 申請認可辦理專業訓練之案件經審查合格者，由中央主管機關發給認可文件。不合規定者，應敘明理由不予認可。前項認可得辦理不動產經紀營業員專業訓練之期限為三年，期滿應重新申請認可。
- 第六條 經認可之機構、團體於辦理訓練期間，應組成教學工作小組，辦理教學督導及輔導等相關事宜。
- 第七條 不動產經紀營業員專業訓練應包括下列課程：
一、不動產基本法規：包括民法總則編及債編、土地法、土地稅法、契稅條例及房屋稅條例。
二、不動產經紀法規：包括不動產經紀業管理條例及其施行細則、公平交易法及消費者保護法。
三、其他經中央主管機關訂定之各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項。
- 第八條 辦理專業訓練之機構、團體得按簡章，教材印製、教學場地租用、教授鐘點費、行政事務等實際費用覈實編列，向參訓人員收取報名費及學費。學費每小時收費不得超過新臺幣二百元。每班參訓人員不得超過六十人。
- 第九條 參加專業訓練之不動產經紀營業員受訓完成後，由辦理專業訓練機構、團體發給完成專業訓練之證明書。遲到、早退超過十分鐘者，該節時數應不予計入。第一項證明書格式如附件。

三

四

- 第十條 辦理專業訓練之機構、團體應將每年學員名冊、出席紀錄、經費收支、師資名冊等資料保存建檔，保存期限至少五年。
- 第十一條 中央主管機關得視實際需要派員瞭解或抽查辦理專業訓練之機構、團體，有關訓練計畫之執行狀況，該機構、團體應協助並提供相關資料。
- 第十二條 經認可之機構、團體有下列情事之一者，中央主管機關得廢止其認可並公告之。
一、辦理之專業訓練與經認可之實施計畫書內容不符者。
二、有事實足認領有第九條第一項證明書之不動產經紀營業員未實際參加專業訓練者。前項經廢止認可資格之機構、團體，三年內不得重行申請。
- 第十三條 本辦法自發布日施行。

附件

不動產經紀營業員專業訓練證明書

字號

姓名： 性別：

出生日期：民國 年 月 日

國民身分證統一編號：

依據：不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法第九條第一項規定發給

訓練期間：中華民國 年 月 日至 年 月 日止

訓練科目	時數	訓練科目	時數
	小時		小時
	小時		小時
	小時		小時
	小時		小時
	小時		小時

機構（團體）全銜及代表人簽名章

機構印信或團體圖記

中華民國 年 月 日

附註：經紀人為外國人者，請於「國民身分證統一編號」處記載護照號碼，並註明國籍。
用紙規格：長*寬(21公分*29.7公分)A4橫式。

五

六

內政部令為有關外國人在我國取得或移轉土地權利案件，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，各直轄市或縣(市)政府核准後，於依土地法第二十條規定報請內政部備查時，應同時函復地政事務所辦理登記事宜，無須俟接獲內政部備查文之後才辦理登記

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.1.17.北市地一字第 九一三 一三八 一 號

說明：奉交下內政部九十一年一月九日台內地字第 九一 六五 六一 號令副本辦理，並檢送該令影本之份。

附件

內政部令 本部總務司(刊登公報)

91.1.9.台內地字第 九一 六五 六一 號

按土地法第二十條業經 總統於九十年十月三十一日華總一義字第九 一二三九九 號令修正公布，其第一項及第二項規定為：「外國人依前條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣(市)政府核准，土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依前條第一項第八款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。直轄市或縣(市)政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。」又查地方制度法第二條第五款規定：「備查：指下級政府或機關間就其得全權處理之業務，依法完成法定效力後，陳報上級政府或主管機關知悉之謂。」是以有關外國人在我國取得或移轉土地權利案件，依本部九十年十一月五日台(九十)內地字第九 六二二二二 號

令 由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請 各直轄市或縣（市）政府核准後，於依土地法第二十條規定報請本部備查時 應同時函復地政事務所辦理登記事宜 無須俟接獲本部備查文之後才辦理登記。

本府工務局函轉「有關內政部八十二年九月十四日台八二內營字第八二八九七八號函送關於工業用建築物建造執照申請戶數與門牌編訂疑義會議結論之規定自即日廢止。」內政部令影本乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91. 7. 30. 北市地一字第 九二三 二二九七 號

說明：依本府工務局九十一年一月二十四日北市工建字第 九二五二二九五四 號函辦理 隨文檢送上開號函及其附件影本乙份。

附件一

臺北市政府工務局函 臺北市建築師公會等

91. 7. 24. 北市工建字第 九二五二二九五四 號

主旨：函轉「有關內政部八十二年九月十四日台八二內營字第八二八九七八號函送關於工業用建築物建造執照申請戶數與門牌編訂疑義會議結論之規定自即日廢止。」內政部令影本（如附件）請轉知貴會會員查照。

說明：

- 一 依內政部九十年十二月三十一日台九十內營字第九 六七八五六號令辦理。
- 二 納入九十一年內政部建築法令彙編第三號 目錄第一組編號第一號。
- 三 網路網址：WWW.DBA.TCG.GOV.TW。

七

八

附件二

內政部令

90. 12. 31. 台九十內營字第九 六七八六五號

有關本部八十二年九月十四日台八二內營字第八二八九七八號函送關於工業用建築物建造執照申請戶數與門牌編訂疑義會議結論之規定（如附件）自即日廢止。

編著：附件略。

檢送「研商一般抵押權設定登記案件之設定契約書內填寫權利存續相當期限者應否予以補正事宜」會議紀錄乙份

內政部函 臺北市政府地政處等

91. 7. 3. 台內中地字第 九一 八三一 號

附件

研商「一般抵押權設定登記案件之設定契約書內填寫權利存續相當期限者應否予以補正事宜」會議紀錄

壹 時間：九十年十二月十九日下午二時三十分

貳 地點：中央聯合辦公大樓十八樓第一會議室

參 主持人：張司長元旭 紀錄：莊月貞

肆 出席單位：（略）

伍 結論

一、抵押權本無存續期間可言，其係擔保債權之清償為目的，從屬於擔保債權而存在，在債權未消滅前，抵押權應繼續存在，債權消滅時，抵押權始歸於消滅。且司法院六十二年三月四日(63)台函民字第一九二五號函釋略以：「查抵押權係以擔保債務之清償為目的，不能離債權而單獨存在，在主債權未消滅之前，抵押權繼續存在，故其本身並無所謂權利存續期間。……。」是以申辦一般抵押權設定登記，於設定契約書內倘當事人約定存續期限，該存續期限之約定並無意義，登記機關勿須予以登載，惟基於契約自由訂定原則，此類案件亦勿須補正，惟為導正當事人對於一般抵押權並無權利存續期限之觀念及於設定契約書內不必填載該權利存續期限，宜於公定抵押權設定契約書內予以加註，第(20)欄「權利存續期限」係供設定「最高限額抵押權」時填載，其他抵押權則免填。

二、本結論俟函詢法務部意見後再行文各直轄市、縣(市)政府遵照辦理。

陸 敬會：下午四時三十分

土地 抵押權設定契約書									
土地 權利人 下列 建物 經 義務人 雙方同意設定抵押權，特定立本契約：									
土地 標 示	(1) 坐 落	鄉鎮市區	安平						
		段	金華						
		小段							
	(2) 地 號	12							
	(3) 地 目	建							
	(4) 面 積 (平方公尺)	860							
	(5) 設定權利範圍	全部							
(6) 擔保權利金額	新台幣伍拾萬元整								
建 物 標 示	(7) 建號								
	(8) 門 牌	鄉鎮市區							
		街 路							
		段 巷 弄							
	(9) 基地坐落	號 樓							
		段							
		小段							
(10) 面積(平方公尺)	地號								
	層								
	層								
	層								
	共 計								
(11) 附屬建物	用 途								
	面 積 (平方公尺)								
	(12) 設定權利範圍								
	(13) 擔保權利金額								

04提供擔保權利種類	所有權																
05擔保權利總金額	新台幣伍拾萬元整																
06債物清償日期	中華民國 87 年 8 月 2 日																
07利息	月息二分																
08遲延利息	無																
09違約金	無																
20權利存續期限	空白																
21申請登記以外之約定事項	1.																
	2.																
	3.																
	4.																
訂立契約人	22權利人或義務人	23姓名或名稱	24權利範圍		25出生年月日	26統一編號	27住所							(28)蓋章			
			債權範圍	債務範圍			縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷		弄	號	樓
	債權人	陳趙雲			33.12.17	R202390000	台南	楠西	昭興		興南				1		印
	義務人兼債務人	林男	全部		57.01.10	S121530000	高雄	永安	保寧		保安				2		印鑄章
29立約日期	中華民國 87 年 02 月 02 日																

附註：第20欄「權利存續期限」係供設定最高限額抵押權時填載，其他抵押權則免填。

二

三

有關本府函轉內政部九十一年一月九日台內營字第 九一八七五三號令之案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.1.24.北市地一字第 九一三一七二四 號

說明：

- 一、依本府九十一年一月十八日府宅三字第 九一四三二二五 號函辦理，隨文檢送該函及附件影本乙份。
- 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士協會，抄發本處資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件一

臺北市府函 臺北市府秘書處等

91.1.18.府宅三字第 九一四三二二五 號

主旨：函轉內政部九十一年一月九日台內營字第 九一八七五三 號令如附件，請查照。

附件二

內政部令

91.1.9.台內營字第 九一八七五三 號

國民住宅承購人欲將所有國民住宅依信託法申辦信託登記，若其信託行為係以國民住宅條例第十九條第一項所規定出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則應依國民住宅條例及其相關子法暨有關規定辦理。國民住宅主管機關自應查核其委託人、受託人及受益人是否符合上開法令規定。本部八十七年五月二十八日台（八七）內營字第八七七一九四七號函自即日廢止。

內政部令為不動產經紀業管理條例第十六條規定所指之經紀人專任及同條例第二十二條第一項所列各項文件是否應由同一經紀人簽章乙案 惠請刊登公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

91.7.7.北市地一字第 九 一三三二三三一 號

說明：

- 一、依內政部九十年十二月二十四日台（九十）內中地字第九 八四 八一號令副本辦理，並檢送該令影本之份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會（以上專請轉知會員），抄發本處第一科、資訊室（請刊登法令月報）。

附件

內政部令 本部總務司（中）（刊登公報）

91.12.24台（九十）內中地字第九 八四 八一號

查本部九十年五月二十四日台（九十）內中地字第九 八三二五號函釋略以「經紀人員除有不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第十六條但書規定之情形外，其應專任一經紀業。又經紀業分設非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣六億元以上者，至少應置專

一三

一四

任經紀人一人，倘銷售總金額未達新臺幣六億元者，得由經紀業者自行決定置專任或非專任經紀人，至同一經紀業設立之常態營業處所應置之經紀人一人，或經紀營業員數每逾二十名時，應增設之經紀人一人，應為專任。」按其一專任一目的係為提升經紀業者之服務品質，確實保障交易者權益，及兼顧業務責任之履行，由經紀業以該營業處所僱用之經紀人，依本條例施行細則第八條等規定應向直轄市或縣（市）主管機關申請備查。又經紀業所屬營業處所間基於實際業務需要，得由專任經紀人互為他營業處所執行業務，惟經紀業分設之各營業處所仍應依本部前揭函釋，設置專任經紀人一人。至本條例第二十二條第一項所列各項文件，自不限由同一經紀人簽章。

內政部函為中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會業於九十一年一月九日在世華銀行信義分行設立營業保證基金專戶（戶名：中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金。帳號：015103100309319）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

91.7.18.北市地一字第 九二三一五五一 號

說明：

- 一、依內政部九十一年一月十四日台內中地字第九一 一四八九 號函辦理，並檢送該函影本之份。

- 一、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會（惠請轉知會員儘速依規定繳存營業保證金）、抄發本處第一科、資訊室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

91.1.14.台內中地字第 九一 一四八九 號

主旨：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會業於九十一年一月九日在華銀行信義分行設立營業保證基金專戶（戶名：中華民國不動產仲介經紀商業營業保證基金。帳號：015-03-003093-9）請查照。

說明：依據中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會九十一年一月九日（九一）房仲全聯字第九一 七號函辦理。

內政部函為國立政治大學與中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會研提「辦理不動產經紀人專業訓練課程實施計畫」申請認可、經核與「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」規定相符，向意該校（會）於九十四年一月底前，依所送計畫辦理乙案，惠請刊登公報。

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

91.1.18.北市地一字第 九一三 一五五三 號

說明：

一五

一六

- 一、依內政部九十一年一月十五日台（九十）內中地字第九 一九八五 號函副本辦理，並檢送該函影本之份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、抄發本處第一科、資訊室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 國立政治大學
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

91.1.15.台（九十）內中地字第九 一九八五 號

主旨：貴校研提「辦理不動產經紀人專業訓練課程實施計畫」申請認可之案，經核與「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」規定相符，向意於九十四年一月底前依所送計畫辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴校九十一年十二月二十五日（九十）政系務第五一九號函。
- 二、本案聘請之師資資格，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」第三條第二項第三款規定辦理。

內政部函為有關機關團體等欲翻印該部訂頒各項不動產交易契約書範本、定型化契約應記載及不得記載事項乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91. 1. 22 北市地一字第 九二三 一七六九 號

說明：奉交下內政部九十一年一月十四日台內中地字第 九一 八三一 三 號函辦理，並檢送該函影本之份。

附件

內政部函 各直轄市、縣(市)政府

91. 1. 24 台內中地字第 九一 八三一 三 號

主旨：有關機關團體等欲翻印本部所訂頒各項不動產交易契約書範本、定型化契約應記載及不得記載事項一案，請查照。

說明：

- 一、依據本部九十年十一月十九日召開「不動產經紀業管理條例座談會」會議紀錄柒、臨時動議臨時提案四決議辦理。
- 二、有關機關團體或報社媒體欲翻印本部頒行(修訂)之各項不動產交易契約書範本、定型化契約應記載及不得記載事項供各界索閱或刊載時，應遵守原則變更為：
 - (一)翻印後提供各界索閱時未收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前後勿須報本部同意，備查。惟翻印本範本(定型化契約應記載及不得記載事項)時，請註明「本範本(定型化契約應記載及不得記載事項)由內政部 年 月 日台()內中地字第 號公告頒行(修訂)」，並不得修改內容。
 - (二)翻印後提供各界索閱時收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前請徵得本部同意後辦理，並請遵守下列原則：

一七

一八

- 1. 翻印本範本(定型化契約應記載及不得記載事項)時，請註明「本範本(定型化契約應記載及不得記載事項)由內政部 年 月 日台()內中地字第 號公告頒行(修訂)」，並不得修改內容。
- 2. 本範本(定型化契約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。
- 3. 本範本(定型化契約應記載及不得記載事項)翻印完成後，請報本部備查。

檢送「不動產經紀營業員申請登錄須知」、「不動產經紀營業員審查須知」、「不動產經紀營業員登錄證明申請書(含填寫說明)」、「不動產經紀營業員登錄簿(含記載說明)」及「不動產經紀營業員證明(含印製說明)」各之份

臺北市府地政處函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

91. 1. 24 北市地一字第 九二三 一五七 號

說明：依內政部九十一年一月十一日台內中地字第 九一 八三一 二二 號函辦理，並檢送該函影本之份。

附件一

內政部函 各直轄市政府地政處、縣(市)政府

91. 1. 25 台內中地字第 九一 八三一 二二 號

主旨：檢送「不動產經紀營業員申請登錄須知」、「不動產經紀營業員審查須知」、「不動產經紀營業員登錄證明申請書(含填寫說明)」、「不動產經紀營業員登錄簿(含記載說明)」及「不動產經紀營業員證明(含印製說明)」各乙份 請查照。

附件一

不動產經紀營業員申請登錄須知

壹 下列人員得填妥不動產經紀營業員登錄證明申請書 向內政部指定之機構、團體辦理不動產經紀營業員登錄並領取不動產經紀營業員證明。但不得重複登錄請領。

- 一 經不動產經紀人考試及格者。
- 二 參加經內政部認可之機構、團體所舉辦之不動產經紀營業員專業訓練並完成一定時數課程合格者。

貳 申請或補、換發不動產經紀營業員證明

- 一 申請不動產經紀營業員登錄證明 應檢附下列文件：
 - (一)不動產經紀營業員登錄證明申請書。
 - (二)國民身分證(外國人為護照及居留證)影本乙份。
 - (三)不動產經紀人考試及格證書及其影本或不動產經紀營業員專業訓練證明書及其影本。
 - (四)經紀營業員登錄及證明費合計新臺幣三百元(通訊申請者檢具郵政匯票(匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機構、團體全銜)。
 - (五)其他證明文件。
- 二 申請補發不動產經紀營業員證明

一九

二

領有不動產經紀營業員證明者 因原領證明在四年有效期限內滅失者 應檢附下列文件向原核發機構、團體申請補發：

- (一)不動產經紀營業員登錄證明申請書。
- (二)國民身分證(外國人為護照及居留證)影本乙份。
- (三)不動產經紀人考試及格證書及其影本或不動產經紀營業員專業訓練證明書及其影本。
- (四)補發經紀營業員證明費新臺幣三百元(通訊申請者檢具郵政匯票(匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機構、團體全銜)。
- (五)不動產經紀營業員證明滅失切結書。
- (六)其他證明文件。

三 申請換發不動產經紀營業員證明

領有不動產經紀營業員證明者 因原領證明四年有效期滿、損壞或申請人姓名、出生年月日、國民身分證統一編號變更等 致與原領證明所載不符 應檢附下列文件向原核發機構、團體申請換發：

- (一)不動產經紀營業員登錄證明申請書。
- (二)國民身分證(外國人為護照及居留證)影本乙份。
- (三)完成專業訓練二十個小時以上之證明文件(原證明有效期限屆滿或即將屆滿申請換發者 始須檢附)。
- (四)原領之不動產經紀營業員證明。

(五)不動產經紀人考試及格證書及其影本或不動產經紀營業員專業訓練證明書及其影本。(期限屆滿重新登錄者免附)

(六)換發經紀營業員證明費新臺幣二百元。(通訊申請者檢具郵政匯票(匯票號碼單「受款人姓名」請填載受理機構、團體全銜)。

(七)其他證明文件。

四、不動產經紀營業員應於其證明有效期限屆滿前六個月內，檢附有關文件回原核發機構、團體申請換發證明。

五、不動產經紀營業員依不動產經紀業管理條例第十四條第三項或第三十一條第二項規定受撤銷或廢止證明者，於原因消滅後，得重新申請登錄，領取證明。

參、申請不動產經紀營業員登錄證明所需之申請書，請逕向內政部指定之機構、團體索取。

附件三

不動產經紀營業員審查須知

一、經內政部指定之機構、團體受理不動產經紀營業員登錄及申請不動產經紀營業員證明案件時，應確實審查並注意下列事項：

(一)申請書格式是否符合規定。

(二)有無重複申請情事。

(三)申請人基本資料是否與附繳之證明文件記載相符。

(四)申請人若未滿二十歲是否具有行為能力。(按：無行為能力或限制行為能力者不得充任經紀人員)

一一

一一一

(五)申請書是否以黑色或藍色毛筆、鋼筆、原子筆正楷填寫，或以黑、藍墨色打字或電腦填列；數字是否以阿拉伯字填載，塗改處有無加蓋申請人印章。

(六)申請書列載之附繳文件名稱、份數是否與實際附繳情形相符。

(七)申請書應填載之名欄有無列載欠詳或漏未列載事項。

(八)應附繳文件是否齊全，其影本是否清晰。

(九)其他。

二、前項申請經審查合於規定者，應即登錄於不動產經紀營業員登錄簿及核發不動產經紀營業員證明，並退還附繳文件正本；不合規定者，應以書面敘明補正事項，通知申請人於十五日內補正。屆期未補正或補正後仍不符合規定者，駁回其申請並退還原申請附件及所繳費用。

三、經指定之機構、團體受理不動產經紀營業員登錄時，應將經紀營業員資料登載於不動產經紀營業員登錄簿及內政部不動產經紀作業系統，並於每季結束後十日內將前季登錄資料按戶籍地彙送各直轄市政府地政處或縣(市)政府。

四、不動產經紀營業員未依規定重新辦理登錄，或重新辦理登錄申請被駁回，其原登錄有效期限屆滿者，由原登錄機構、團體註銷原核發之不動產經紀營業員證明，並通知當事人及副知其戶籍地之直轄市政府地政處或縣(市)政府。

五、經指定之機構、團體受理不動產經紀營業員登錄證明申請案件時，應將有關資料歸檔保存十五年備查。

志社

收件	日期	年 月 日						經紀營業員登錄簿登錄號碼：	
	字號	字第	號	(請參閱背頁填寫說明)					
不動產經紀營業員登錄證明申請書									
①受理機構團體									
②申請人	姓名	國民身分證統一編號 或 護照號碼			國籍	出生日期	性別	男女	
	電話	辦公室：()		住家：()	手機：				
	戶籍地址				通訊地址				
③申請事由	申請登錄證明 補發證明 原因：_____ 證明字號：_____ 字 _____ 號 換發證明 原因： 1.有效期限屆滿 證明字號：_____ 字 _____ 號 2. _____								
④附繳文件	1. 國民身分證（外國人為護照及居留證）影本。								
	2. 考試院不動產經紀人考試及格證書_____字第_____號及其影本各乙份。								
	3. 不動產經紀營業員專業訓練證明書及其影本各乙份。								
	4. 期限屆滿時完成專業訓練二十個小時以上證明書及其影本各____份。								

裝訂線

I |||

I |

	5. 原領之不動產經紀營業員證明及其影本各乙份。	
	6. 不動產經紀營業員證明滅失切結書。	
	7. 登錄及證明費新臺幣三百元現金或匯票乙張。	
	8. 補（換）發經紀營業員證明費新臺幣二百元現金或匯票乙張。	
	9. 掛號回郵信封。	
	10 其他：	
	⑤聲明事項	1.申請人確無不動產經紀業管理條例第六條第一項第一款至第四款或第七款情事。 2.申請人所填資料及繳附文件均為真實，且未有重複請領證明情事，如有不實，願負法律責任。 中華民國 年 月 日 申請人：_____ 簽章
	審核結果	承辦單位簽章

本申請書採 A4 紙張，雙面印製

附件五

不動產經紀營業員登錄簿				
登錄號碼				
姓名	性別 男女			
出生年月日				
國民身分證統一編號 / 護照號碼				
原領證明戶籍地址 / 居所				
通訊地址				
聯絡電話				
經紀營業員證明	核發日期	1	2	3
	字號			
	有效期限	年 月 日	年 月 日	年 月 日
備註				
本登錄簿採 A4 規格(21 公分*29.7 公分)100 磅紙張印製				

不動產經紀營業員登錄證明申請書填寫說明

- 一、本申請書請以黑色或藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填寫，亦得以黑、藍色打字或電腦列印。數字以阿拉伯字填寫，字體須端正不得潦草；如有塗改，請於塗改處加蓋申請人印章。
 - 二、第①欄受理機構、團體：以受理申請之機構團體名稱填寫。
 - 三、第②欄申請人基本資料，請依國民身分證（外國人為護照及居留證）所載資料據實填寫。
 - 四、第③欄申請事由：分為申請登錄證明、補發證明、換發證明三種，請依實自行選擇於「內打√」。申請補、換發證明者另加填原因（有效期限屆滿者除外）及原領證明字號。
 - 五、第④欄附繳文件：請詳閱申請須知後，將應附繳之文件於「內打√」；如於其他項打√者，請另填文件名稱及份數。各項申請事由應附繳文件如下附表：
- 附表：附表(文件代號 1 至 10，其名稱請對照申請書正面所載附繳文件欄；代號有括弧者，視實際情形檢附)

申請事由	應附繳文件代號	
申請登錄證明	1.(2)、(3)、7、9、10。	
補發證明	1.(2)、(3)、6、8、9、10	
換發證明	有效期限屆滿，完成專業訓練	1.(2)、(3)、4、5、8、9、10。
	其他	1.(2)、(3)、5、8、9、10。

- 註 1.申請證明，若以取得不動產經紀人考試及格證書者，應附文件 2。若以取得不動產經紀營業員專業訓練證明證書者，應附文件 3。如原證明有效期限屆滿，經完成專業訓練二十個小時者，申請人重新申請登錄換證時，應加附文件 4。
 - 註 2.申請補發證明者，其證明若已逾有效期限，應加附文件 4。
 - 註 3.申請換發證明者，如原證明有效期限已屆滿，須換新證時，應加附文件 4。
 - 註 4.申請人為外國人者，應檢附內政部許可文件影本。
- 六、第⑤欄聲明事項，請詳閱聲明事項後，填寫日期並簽章。
 - 七、申請書應連同附繳文件裝訂後，以掛號郵寄或逕向內政部指定之機構、團體申請辦理。
 - 八、審核結果欄申請人請勿填寫。

不動產經紀營業員登錄簿記載說明

- 一、本簿係記載領有不動產經紀營業員證明者之基本資料。
- 二、「登錄號碼」欄，依登記先後次序記載數號。
- 三、「姓名」、「出生年月日」、「國民身分證統一編號」、「護照號碼」、「原領證明戶籍地址」、「通訊地址」、「聯絡電話」欄，依申請不動產經紀營業員證明所附書件資料記載，不動產經紀營業員為本國人者，應記載國民身分證統一編號及戶籍地址；為外國人者，應記載護照號碼及居所。
- 四、「經紀營業員證明」核發日期、字號」欄，依發給申請人不動產經紀營業員證明之核發日期及字號記載，補發證明者，免予登載，惟應於備註欄註記，期限屆滿申請換發證明者，其證明核發日期及字號得依序由左欄至右欄記載之。
- 五、「經紀營業員證明」有效期限」欄，依核發日之次日起算滿四年之年月日記載，期限屆滿申請換發證明者，其有效期限依原證明有效期限屆滿之次日起算滿四年之年月日依序記載。
- 六、「備註」欄，其他為因應實際需要所為之記載，經紀營業員為外國人者，應於本欄內加註國籍及其許可備用期間。

附註：經紀營業員為外國人者，請於「國民身分證統一編號」處記載護照號碼，並註明國籍。
用紙規格：長×寬(21公分×29.7公分) A4橫式、100磅模造紙印製。

中華民國	年	月	日
機構印信或團體圖記			
機構(團體)全銜及代表人簽名章			
有效期限：民國	年	月	日
國民身分證統一編號	·	·	·
出生日期	·	·	·
姓名	·	·	·
性別	·	·	·
不動產經紀營業員證明			
			(九) 第 號

附件六

二七

二六

不動產經紀營業員證明印製說明

- 一、本證明採一磅模造紙印製、用紙規格：長×寬(21公分×29.7公分)A4橫式。
- 二、本證明應載明不動產經紀營業員之姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號、有效期限、核發字號及日期等資料。
- 三、證明編號、有效期限及補(換)發處理方式：
 - (一)核發字號：以一人一號為準，按申請先後順序，自一起編流水號，逐年橫序編列，並冠上核發年度別；例如第一一年以(九一)登字第一起編列，至年底最末編號為一二三四五號，則九十二年核發之起始字號為(九二)登字第 一二三四六號。
 - (二)有效期限：證明有效期限為四年，以證明核發日之次日起算。例如：證明核發日期為中華民國九十一年一月三日，其證明有效期限則至九十五年一月三日止，如有有效期限屆滿辦理換證時，均以一月三日為準。
 - (三)補(換)發處理：重新製發證明，維持原核發字號；惟應於核發字號下方加註「補發」或「換發」字樣，以資識別。
- 四、本證明應加蓋機構印信或團體圖記、代表人簽名章。
- 五、空白證明應指派專人管理，作廢之證明應予銷毀。

二五

三

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九十年第二十五次)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

91. 1. 8. 北市地一字第 九 一三三 九五 一 號

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所九十年十二月二十六日北市古地一字第 九 六二六三 八 號、本市中山地政事務所九十年十二月二十七日北市中地一字第 九 六二三五五四 號及九十年十二月二十七日北市中地一字第 九 六三三二六 號、本市松山地政事務所九十年十二月二十七日北市松地一字第 九 六二八六四 一 號暨本市古亭地政事務所九十年十二月二十七日北市古地一字第 九 六一六三三二 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(冀請刊登法令月報)(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(九十年第二十五次)會議紀錄

- 一、時間：九十年十二月二十八日(星期五)下午二時
- 二、地點：市政大樓北區四樓四一會議室

- 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
- 六 討論事項及結論：

記錄：王瑞雲

提案一 提案單位：本市古亭地政事務所
案由：關於申請人許 君授權蔡 君申請辦理被繼承人江 所有本市文山區公訓段
小段 地號土地及同段同小段 建築建物所有權繼承登記疑義之案 提請討
論。

說明：

- (一) 依本所九十年十二月十一日收件文山字第二六 三一號登記申請案辦理。
- (二) 查申請人許 君授權蔡 君於九十年七月十日以本所收件文山字第一三九四
七號登記申請案 就被繼承人江 君所有本市文山區公訓段 小段 地號土地
持分三分之一及同段同小段 建築建物持分全部申請辦理所有權繼承登記 並檢
附許 君經外交部駐香港中華旅行社簽證之香港永久居民身分證 中華人民共和
國香港特別行政區護照 與經財團法人海峽交流基金會認證中華人民共和國安徽省
安慶市公證處於一九九二年七月十六日核發證明許 君與江 君間親屬關係
之公證書為證 經本所審核以請檢附被繼承人初次來台至死亡為止之全部戶籍謄本
及由香港政府核發之繼承人與被繼承人之親屬關係證明文件為辦妥由通知補正 因
逾期未補正於九十年八月一日駁回其申請案 後申請人於九十年十月十二日以本所
收件文山字第二一 三一號登記申請案重新收件 並另檢附經外交部駐香港中華旅
行社簽發沙田民政事務所核發之聲明書並註明「茲證明沙田民政事務所之簽章屬

三二

三三

實 內容不在證明之列」 該聲明書由許 君依香港「宣誓及聲明條例」聲明許
君與江 君之親屬關係 故經本所以請依內政部訂頒「繼承登記法令補充規
定」第九十五點規定檢附我駐外機關驗證之合法親屬關係證明文件辦理通知其補
正 並於九十年十二月五日因逾期未補正駁回申請案 嗣後申請人復於九十年十二
月十二日以本所收件文山字第二六 三一號登記申請案重新收件 並附具申請書略
謂：「說明： (五)本人許 於大陸出生 那時並未設有戶籍登記 申請
不到戶籍謄本 爾後本人定居香港且持有香港永久性居民身份證。(六)因香港政府
單位申請不到本人與母親江 女士之母子關係證明。(七)母親於萬芳醫院
住院期間本人在台照顧到其往生 並有台北市政府社會局(有協議書)證明本人與母
親江 女士母子關係屬直系親屬。 一 請本所准予辦理登記。

- (三) 按「在大陸地區製作之文書 經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證
者 推定為真正。」為臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七點所規定、「本條例
所稱香港居民 指具有香港永久居留資格 且未持有英國國民(海外)護照或香港護
照以外之旅行證照者。」為香港澳門關係條例第四條第一項規定。本案申請人檢附
香港永久居民身份證及中華人民共和國香港特別行政區護照作為其屬香港居民之
身分證明文件 至許君與被繼承人間之親屬關係證明文件 前經申請人以香港特別
行政區沙田民政事務所核發 由許君依香港「宣誓及聲明條例」聲明江 是許君
之母親之聲明書為證 然該聲明書僅經由我外交部駐香港中華旅行社證明沙田民政
事務所之簽章屬實 內容不在證明之列 故無從審認其內容之真實性 詢申請人復
檢附經財團法人海峽交流基金會認證 由中華人民共和國安徽省安慶市公證處於一

九九二年七月十六日於被繼承人死亡前核發公證許 是江 的兒子之公證書 作為親屬關係證明。查許君身分關係依上開公證書既經大陸地區公證處公證，則其似應屬依「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」所規範之大陸地區居民。惟查其所檢附之身分證明文件又證明其為香港居民，則本案申請人許 君之身分究為香港居民或大陸地區人士滋生疑義，因影響申請人許君得否繼承不動產並辦理繼承登記，故提請討論。

擬處理意見：

甲案：申請人依所附證件無從審認其屬香港居民或大陸地區居民，應請申請人另行檢附非大陸公證之合法證明親屬關係文件辦理或請申請人循司法途徑確認親屬關係後，再行辦理。

乙案：申請人依繼承登記法令補充規定第九十五點規定，應檢附我駐外機構驗證之合法證明親屬關係文件，據以辦理繼承登記。今據申請人聲稱無法取得上開證明文件，本案得否以所附經我財團法人海峽交流基金會驗證之大陸公證書作為申請人與被繼承人間親屬關係證明文件尚有疑義且乏案例可循，擬報請內政部核示。

決議：按「本條例所稱香港居民，指具有香港永久居留資格，自未持有英國國民(海外)護照或香港護照以外之旅行證照者。」、「有關香港居民身分認定之案」經本部函准行政院大陸委員會 函釋略以：「一、香港澳門關係條例施行細則第三條規定：『本條例第四條第一項所稱香港護照，係指由香港政府或其他有權機構核發，供香港居民國際旅行使用，具護照功能之旅行證照。』故香港特別行政區政府簽發之中華人民共和國香港特別行政區護照，即為前揭條文所稱之香港護照。至關於『香港居民』身分之認定，依香港澳門關係條例第四條第一項規定意旨，當事人須持有

三三

三四

香港永久居民身分證 一分別為香港澳門關係條例第四條第一項規定暨內政部八十七年六月十日台(八七)內地字第八七 六三三七二號函釋有案。查本案申請人許 業依上開規定檢具香港永久居民身分證及中華人民共和國香港特別行政區護照影本，並切結「無他國之護照屬實」。依上開規定應可認定許君為香港居民，得於本國取得不動產權利。至許君是否確為本案被繼承人江 之繼承人之節，依案附中 華人民共和國安徽省安慶市公證處公證書及協議書(該協議書當事人之一為本府社會局等文件)可推定許 與江 為直系親屬關係，故本案得予受理。

提案二

提案單位：本市中山地政事務所

案由：有關章 君代理 建設股份有限公司申辦本市中山區中山段 小段 建號等建物依土地登記規則第八十二條規定登載之基地範圍更正登記及共用部分建物權利範圍變更登記等三案，提請討論。

說明：

(一)依本所九十年收件中山字第三五八九至三五九六號 內湖字第二八二二七至二八三三 號 二九九二三號登記案辦理。

(二)案情敘明：

1 第一案：

本案區分建物所有權人 建設股份有限公司係於九十年十一月十六日以本所收件中山字第二九二七七號案申辦本市中山區 路 巷 號等建物所有權第一次登記，該等建物且經依土地登記規則第八十二條規定登載區分所有建物之基地權利種類及範圍。惟查案附區分所有建物基地分配協議書雖

載明停車位分擔基地權利範圍。惟申請人並未表明含該等停車位之共用部分建物亦須依土地登記規則第八十三條規定登載，致該共用部分建物未登載基地權利範圍。現因區分所有建物間該共用部分(停車位變更)申請人申請另以更正登記(區分建物標示部之基地權利範圍)併權利範圍變更登記共用部分車位調整連件申辦登記。

2. 第二案：

本案區分建物所有權人 建設股份有限公司係於九十年十一月一日以本所收件內湖字第二五二八七號案申辦本市 路 巷 號建物所有權第一次登記。該等建物且經依土地登記規則第八十三條規定登載區分所有建物之基地權利種類及範圍。惟查案附區分建物基地權利種類及其範圍分配表未如第一案有載明停車位分擔基地權利範圍。現申請人 建設股份有限公司申辦區分建物之共用部分建物權利範圍變更登記。自僅於登記清冊及切結書記明變更後區分所有建物應分配之基地權利範圍。擬請本所以註記方式逕為簽辦變更登記。

3. 第三案：

本案係蕭 君代理 電子股份有限公司於九十年十二月三日以內湖字第一二八二七號案申辦建物所有權第一次登記時，依案附各區分建物應有基地權利範圍表記明區分所有建物共用部分每一汽車停車位持分土地權利範圍，並擬請本所登載。

三 按「區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，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

三五

三六

標示部適當欄記明基地權利種類及範圍」為土地登記規則第八十三條所明定。查該條係為配合公寓大廈管理條例第四條規定，並避免於辦理所有權移轉時滋生疑義，爰增訂本條規定。依該條規定，區分所有建物之基地權利種類及範圍於第一次登記時即應確定，且記載於標示部，似係屬不宜任意變動之註記。次查，共同使用部份建物係屬主建物之從物，其是否得分配基地持分似有疑義。惟查內政部八十五年二月五日台(八五)內地字第八五七八三九號函示略以：「有關公寓大廈管理條例第四條第二項規定登記機關如何配合執行之案，請依左列原則為之：一、區分所有建物共同使用部分之應有部分如移轉或調整於建物區分所有權人時，不受本條項之限制。二是以，在實務作業上，共用部分移轉時，向時移轉土地者有之，亦有不移轉土地持分者，登記機關依上開規定均予受理。」

四 現申請人以往依內政部前開八十五年二月五日函示辦理之案例，於申辦共同部份建物之權利範圍調整時，一併要求變更區分建物標示部記載之基地權利範圍，惟此除似已失原土地登記規則第八十三條規定立法之良意，自造成地政事務所審查之業務繁雜性，增加作業量。然鑑於共同部分建物之權利範圍移轉及變更案頻繁，為免交易糾紛，倘申請人主張共用部分應分配基地持分，登記機關得予予以受理登記。類此案例必日益增加，宜有統一作法，俾利申請人及審查人員有所遵循。

擬處理意見：

(一)申請人於申辦建物所有權第一次登記時，即應記明共用部分是否分配基地持分。爾後辦理移轉時，依註記權利範圍辦理登記。未註記者不予變更基地權利範圍。是以第一、

一案擬請申請人會同全體建物所有權人就全部建物(含共用部分)辦理基地權利範圍變更後再予受理；第三案擬依其主張辦理共用部分基地權利範圍登記。

(二)已登記基地權利範圍之建物，所有權人間因共用部分移轉或調整致基地權利範圍變動時，擬請申請人於申請書適當欄位註明變更後區分所有建物應分配之基地權利範圍，以「註記」為登記原因逕為辦理登記，並授權第三層承辦人決行。

決議：

土地登記規則第八十二條規定：「區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，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。」所稱之基地權利範圍，係指主建物應分攤之基地權利範圍，故登記機關於辦理上開註記時，應就申請人所記明之主建物應分攤基地權利範圍辦理註記。至其共用部分中之車位如亦載有應分攤之基地權利範圍，則於該共用部分之建物標示部其他登記事項欄註記之。故第一案應由中山地政事務所依上開規定暨建物所有權第一次登記之協議書逕為辦理更正登記；另第二案因該建物所有權第一次登記案中之登記清冊及切結書均未載明共用部分中之車位亦應分攤基地權利範圍，故中山地政事務所原登記並無錯誤；至第三案請依上開土地登記規則規定辦理。惟如經中山地政事務所及該案申請人研析實務上確需作更詳細之註記，自涉及全國系統程式之修改時，請中山地政事務所擬具記載例另案提報本處，俾陳報內政部。

提案三

提案單位：本市中山地政事務所

二七

二八

案由：有關何 代理游 等二十三人申辦本市內湖區文德段 小段 地號重劃前文德段 小段 等地號 重測前內湖段 小段 地號土地繼承登記疑義之案，提請討論。

說明：

- (一)依本所九十年十一月十一日收件內湖字第三四五六號登記申請案辦理。
- (二)本案係申請人游 等二十三人以前開登記案申辦被繼承人游 所有首揭土地繼承登記，經查本所地籍資料所載，本案土地登記名義人游 之統一編號為流水號，出生年月日及住址欄皆空白，且查無日據時期登記簿，僅土地臺帳登載住所為「新里族」，然申請人檢附經本市內湖區戶政事務所九十年八月十七日北市內戶字第九六七七六四 號函查復略以：「主旨：台端函查『臺北市七星郡內湖庄新里族』是否有『游 』戶籍資料，經查本所保管日據時期現戶及寄籍戶口調查簿檔存資料無游 戶口資料，另向民政高電腦檔存日據時期除戶有一筆游 設籍資料(昭和十二年五月二十三號死亡)」之公函及關 許 等二人之保證書，擬依「土地總登記登記名義人之資料不全或不符合申辦登記審查注意事項」之規定申請登記。另本所曾請申請人得否檢具早期繳納地價稅款之證明以為佐證資料，惟代理人何君口頭告知，因申請人之住所經歷多次遷移，故無法檢具。本所遂以九十年十一月二十二日函向本市稅捐稽徵處內湖分處函查本案土地之納稅義務人等有關資料，經該處九十年十一月三十日北市稽內湖之字第九六二七二八 八號函查復略以：「查納稅義務人游 所有 土地，初次設立稅籍迄今納稅義務人並未異動，地價稅繳款書送達地自八十五年三月至今均為環山路 段 巷

號樓者請查照。」查該函亦僅得認定納稅義務人為游 及八十五年起地價繳納通知書之地址 惟查該送達處所均非申請人之住所 得否認定登記名義人與被繼承人是否係同一人？似有疑義。

(三)次查「登記名義人住所記載不全如缺漏町目、街或番地號碼等 而有登記名義人日據時期之登記證書或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證書。」、「合於第二點第四款 情形而未能檢附原權利憑證 如申請人檢附土地四鄰保證書 並於申請書備註欄內切結 者 得據以辦理。保證人於被保證之事實發生時 應具有完全之法律行為能力。」分別為「土地總登記名義人之資料不全或不符合申辦登記審查注意事項」第二點第四款及第四點所明定 至有關「土地四鄰」之認定 原則上係以保證人所使用 所有之土地或居住之房屋在地籍圖之位置是否位於系爭土地「四周」附近而審認為宜(參照 鈞處八十二年八月十三日北市地一字第二五七八九號函示) 惟查本案保證人之二闕 (被繼承人之孫與游 雖皆曾設籍於臺北州七星郡內湖庄新里族灣子百五十二番地(即重測後右邊段)土地上 然與保證之本案土地尚有一段距離 且非同一段地 似不符合「土地四鄰」資格；另保證人之二許 之住所碧湖段 港量里與本案土地(文德段 港墘里)非同地段及同里鄰 自保證人於民國五年六月十日生 於被繼承人死亡時(二十五年五月二十三日止) 未滿二十歲(尚差距十五天) 亦不符合前開規定。然經代理人何 檢附說明書指稱(一)闕 部分：兩地係因政府重測 重測行政措施始變遷為今日之地形 地貌 段 地號所致。重測 重測前 文德段 右邊段係毗鄰土地，此觀土地登記簿謄本自明戶政機關來函亦得以證明設籍「新里族」之游 僅一人。2 (二)許 部分：1 日據時代係以滿十六歲之人為成年 嗣後變更 以

三九

四

滿二十歲成年。2 本件為繼承登記 對土地四鄰解釋不適用時效取得地上權函示規定 3 民國七十九年區里行政區域調整 將港墘里一分為四 另設港量里 港都里 港華里 餘保留為港墘里 保證人住所與繼承土地原屬同里 只是不同鄰 合先陳明。

(四)查現行法令規定就「土地四鄰」之認定 究係以事實發生時或現行之地段地號資料予以審核？而「土地四周」宜以多大範圍為宜？似乏法律依據 致滋生疑義 故提請討論。

擬處理意見：本案既經檢附戶政機關查復設籍「新里族」之游 僅一人 自與本案被繼承人死亡日期相同；其保證人許 現雖與被保證之土地非同里鄰，惟查兩地相距約五百公尺左右，且渠之成年日期距保證事實發生日期僅十五天(其意思表示能力及行為認知能力似與成年人無太大之差異) 為解民困 擬據以辦理登記。

決議：本案由中山地政事務所依「土地總登記登記名義人之資料不全或不符合申辦登記審查注意事項」規定提報本府登記審查委員會。

提案四 提案單位：本市松山地政事務所
案由：有關本市松山區濱江段 小段 地號土地所有權人杜 君之所有權經法院囑託辦竣禁止處分及假扣押限制登記後 以杜君為義務人設定之最高限額抵押權於抵押權人申辦抵押權讓與登記疑義之案 提請討論。

說明：

(一)案情說明：

- 1、本市松山區濱江段 小段 地號土地所有權人杜 君所有首揭土地權利範圍為十萬分之三三八九 分別以土地持分十萬分之二四四二與原 建設股份有限公司所有同地段 建號建物(該建物已移轉予 建設有限公司)共同擔保設定本金最高限額新台幣伍仟肆佰萬元之抵押權予抵押權人 商業銀行股份有限公司 債務人為 建設股份有限公司；另以持分十萬分之六六八與原 建設股份有限公司所有同地段 建號建物(該建物亦移轉予 建設有限公司)共同擔保設定本金最高限額新台幣貳仟參佰萬元之抵押權予抵押權人 商業銀行股份有限公司 債務人為 建設股份有限公司；嗣臺灣臺北地方法院檢察署以八十八年十月七日北檢總禮八八他二 四七字第四一六一四號函囑本所就杜 君所有該筆土地全部持分辦理禁止處分登記；又經臺灣臺北地方法院民事執行處以八十九年度北院文八九民執全洪字第一 七三號囑託查封登記書囑本所就杜 君所有該筆土地全部持分再行辦理假扣押登記。
- 2、現抵押權人 商業銀行股份有限公司會同受讓人駱 君及土地 建物所有權人 債務人 以九十年十一月十二日收件松山字第一八一三二、一八一三三號登記案申請將其抵押權讓與登記予駱 君。
- 3、案經本所函詢囑託查封之臺北地檢署及民執處 如本案准予登記有無妨礙禁止處分之情事 民執處並未函復 地檢署以九十年十一月三十日北檢茂禮九十他四 六三字第五二六九七號函復：「本案系爭土地前經本署為扣押處分 禁止所有權人處分 自前尚未撤銷 自仍不得為處分行為；又抵押權不

四一

四一

得由債權分離而為讓與或為其他債權之擔保 如抵押權所擔保之債權已清償 其抵押權即應逕予塗銷 不生讓與之問題。」。

(二)辦理依據：

- 1、「債權人得將債權讓與於第三人。」、「讓與債權時該債權之擔保及其他從屬之權利 隨同移轉於受讓人。」、「抵押權不得由債權分離而為讓與或為其他債權之擔保。」分別為民法第二百九十四條、第二百九十五條、第八百七十條之規定。
- 2、按「決算期末屆至之最高額抵押權轉讓 應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之 未經債務人參加 不得移轉。」及「最高額抵押權如於所擔保之債權額確定前轉讓者 當事人於申請抵押權移轉登記時 除應依內政部七十五年八月七日台七五內地字第四三三五四六號函規定辦理外 如該最高額抵押權之抵押物係由債務人以外之第三人提供設定者 尚應由該第三人在申請書內註明承諾事由 並簽名或蓋章 或另提出該第三人之承諾書及其印鑑證明」分為內政部七十五年八月七日台七五內地字第四三三五四六號函及七十五年十一月十日台七五內地字第四五五四一八號函所明定。

(三)案情研析：本案因由第三人杜 君所提供擔保之土地 已分別經由臺灣臺北地方法院檢察署及臺灣臺北地方法院民事執行處囑辦「禁止處分限制登記」及「假扣押限制登記」在案 所有權人杜君即提供抵押物之第三人 為該最高限額抵押權讓與契約書契約人之一 其立約行為若屬處分 則本案應予駁回 若否 則應予受理 提請討論。

擬處理意見：本案既第三人之承諾、認章對價權額之確定與否有影響，似難謂非處分行為，似應予駁回。

決議：本案參照最高法院七十六年度台抗字第二五六號判決意旨似可受理移轉登記，惟慎重起見應由本處簽會本府法規委員會表示意見後，再行核復。

提案五 提案單位：本市古亭地政事務所

案由：關於趙君代理陳君申請辦理本市文山區公訓段小段地號及萬芳段小段地號等五筆土地所有權部分持分拋棄登記疑義之案，提請討論。

說明：

- (一) 依本所九十年十月二十四日收件文山字第二九五八號登記申請案辦理。
- (二) 查本案申請人陳君所有本市文山區公訓段小段地號萬芳段小段地號(有建號建物一棟)土地權利範圍各為萬分之七二四及公訓段小段地號萬芳段小段地號(有等建號建物三棟)土地權利範圍各為萬分之五八，現申請人僅就公訓段小段地號萬芳段小段地號申請拋棄權利範圍各為萬分之六九，殘持分為萬分之四，公訓段小段地號及萬芳段小段地號拋棄權利範圍各為萬分之三五，殘持分為萬分之三。本所以九十年十月二十九日函詢本府工務局建築管理處本案標的是否為法定空地，經該處函復略以：「本案申請標的皆為領有使用執照之建築基地。」本所以本案土地為建築基地，與內政部七十二年九月二十七日台內地字第一七七一四號函規定不符通知補正。申請人於九十年十二月十二日檢具理由書略以：前述內政部函係指基地所有權人僅就法定空地部分拋棄其所有權，與建築法第十一條第一項規定之立法精神有悖，故無論該法定空地為與建築物所占用之土地為同一筆土地，抑或該法定空地為

四三

四四

建築物所占用之土地外併存之另一筆土地，如為所有權之拋棄，均應與建築物所占用之土地一併為之。唯本案標的皆為建築基地非法定空地，故符合上開規定，應予受理。云云。

- (三) 按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」、「法定空地屬於建築基地之一部分，不因建築基地為一筆或多筆而有所不同，如容許基地所有權人僅就法定空地部分棄其所有權，不僅將增加基地權利關係之複雜性，自有縱容其為脫法行為之嫌，顯與前開法條項之立法精神有悖。是以，不論其與建築物所占用之土地是否為同一筆土地，如為所有權之拋棄，應一併為之，不得僅就法定空地之所有權而為拋棄。」分別為建築法第十一條、內政部七十二年九月二十七日台內地字第一七七一四號函所明文規定。本案前開五筆地號土地皆為領有使用執照之建築基地，該建築基地持分依公寓大廈管理條例第四條之規定應按比例分配予地上各主建物，現申請人所持有之基地持分應為其所有地上建物所對應之基地應有部分，現申請人僅拋棄部分土地持分，似有違前開法令規定立法意旨，另如申請人認其地上建物對應基地持分有誤，亦應移轉予其他現建物所有權人始為正辦，因乏前例可循，謹提請討論。

擬處理意見：

甲案：本案僅拋棄部分土地持分，與建築法第十一條、公寓大廈管理條例第四條規定及內政部七十二年九月二十七日台內地字第一七七一四號函釋意旨不符，擬不准予辦理登記。

乙案：本案非屬單獨拋棄法定空地，已符合內政部七十二年九月二十七日台內地字第一七七一四號函規定，擬准予辦理登記。
決議：本案依古亭地政事務所所擬甲案辦理。
散會。

內政部函為有關同一案件內，申請人分屬二種身分時，申請書內所蓋用之印章應否相同疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.1.11.北市地一字第 九一三 六 號

說明：依內政部九十一年一月四日台內地字第九一 一 一八 號致桃園縣政府函副本辦理，隨文檢送上開號函影本之份。

附件

內政部函 桃園縣政府

91.1.4.台內地字第九一 一 一八 號

主旨：有關同一案件內，申請人分屬二種身分時，申請書內所蓋用之印章應否相同疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復查府九十年十二月二十七日九十府地籍字第三五八八二號函。
- 二、按「登記申請書應由申請人簽名或蓋章。」、「義務人應蓋用與印鑑證明相同之印章，如親自到場應依土地登記規則第四十條第二項規定辦理。」分為土地登記規則第三十六條及「土地登記申請書填寫說明」第十四、二、明定。又本部八十九年十月十八日台（八九）內地字第八九一九四 一號函亦略以：「如有權附印
四五

四六

鑑證明之申請案件內，其所蓋用之印章，應與印鑑證明之印章相同，至於無須檢附印鑑證明之案件，其所蓋印章尚無與印鑑證明之印章一致之必要，惟同一案件內所蓋之印章應要求一致，以利審查作業。」本案申請人係分屬義務人及代理人二種身分，其身分為義務人時，所蓋用之印章應與印鑑證明相同，惟身分屬登記代理人時，因既非立契約之雙方當事人身分，其所蓋用之印章尚無與印鑑證明之印章一致之必要。

內政部令為修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第十四點、第三十八點及第四十一點條文之案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.1.11.北市地一字第 九一三 九四四 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十年十二月二十五日台（九十）內地字第九 八四四四四號令副本辦理，並檢送該令及其附件影本各份。
- 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（專請刊登市府公報）、抄發本處第一科、資訊室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部令 本部總務司(中)刊登公報)

90.12.23.台九十)內地字第九 八四四四四號

修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第十四點、第三十八點、第四十一點條文如附件。

附件二

申請土地登記應附文件法令補充規定第十四點、第三十八點、第四十一點修正條文

中華民國八十一年五月二十七日內政部台(八二)內地字第八一八一 四九五號函訂頒

中華民國九十一年十二月二十五日內政部台(九十)內地字第九 八四四四四號令

修正第十四點、第三十八點、第四十一點

十四、公司申請土地登記，應檢附公司主管機關核發之公司設立(變更)登記表或抄錄本，作為土地登記規則第四十二條所規定之法人登記證明文件、代表人資格證明、法人及代表人印鑑證明。

三十八、外國公司在台代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附經濟部核發之公司設立(變更)登記表或抄錄本、認許證，無須另檢附經我國駐外單位簽證之授權書正本。

四十一、土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件依左列規定：

(一)左列文件不得以影本代替：

1 印鑑證明。

2 戶籍謄本。

(二)左列文件應檢附正本，於登記完畢後，將正本發還申請人：

1 分割協議書。

2 契約書。

四七

四八

(三)左列文件得以影本代替，由申請人或代理人於影本上簽註「本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律上一切責任」並簽章：

1 國民身分證。

2 戶口名簿。

3 法人登記證。

4 法人代表人資格證明。

5 法人登記事項變更證明。

6 建物使用執照。

7 建物拆除執照。

8 工廠登記證。

9 公有財產產權移轉證明書。

10 門牌整(增)編證明。

11 防空避難設備所在地址證明書。

12 駐外單位簽發之授權書。

13 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。

14 護照。

(四)其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人簽註「本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律上一切責任」並簽章，於登記完畢後將正本發還申請人。

有關陳俊宏先生代理柯全城先生向本市士林地政事務所申請三十五年收件嘜別字第八八二號登記申請案影本疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市士林地政事務所

91.7.16.北市地一字第 九二三 五九九 號

說明：

- 一、依內政部九十一年一月七日台內中地字第九一 一 四一 號函辦理暨本處九十年十一月二十一日北市地一字第九 一 三七一四八 號函附本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十年第二十次）會議紀錄提案二決議續辦，並檢送上開內政部函影本之份。
- 二、本案前經本處以九十年十二月十九日北市地一字第九 一 三三一八六 號函報內政部，經該部以前揭九十二年一月七日函核復略以：「按申請複印登記申請書及其附件之申請人土地登記規則第二十四條已有明文，本件坐落北投區嘜別段嘜別小段一 三七地號土地所有權人為『福德爺會』、『管理人柯武』，究其申報為祭祀公業抑或神明會，又管理人『柯武』之孫是否為其利害關係人，應由受理機關依據當事人所提證明文件資料，予以認定後再行處理。」，故本案還請貴所依上開內政部函釋意旨辦理。
- 三、副本抄送本市中山、松山、古亭、建成、大安地政事務所抄發本處第一科資訊室（專請併本處前揭九十年十二月十九日函刊登法令月報）。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處

四九

五

91.7.7.台內中地字第九一 一 四一 號

主旨：有關貴轄坐落北投區嘜別段嘜別小段一 三七地號土地所有權人為福德爺會管理人柯武之孫申請複印三十五年間之登記案影本疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九十年十二月十九日北市地一字第九 一 三三一八六 號函。
- 二、按申請複印登記申請書及其附件之申請人土地登記規則第二十四條已有明文，本件坐落北投區嘜別段嘜別小段一 三七地號土地所有權人為「福德爺會」，「管理人柯武」，究其申報為祭祀公業抑或神明會，又管理人「柯武」之孫是否為其利害關係人，應由受理機關依據當事人所提證明文件資料，予以認定後再行處理。

附件二

臺北市政府地政處函 內政部

91.12.19.北市地一字第 九 一 三三一八六 號

主旨：有關陳俊宏先生代理柯全城先生向本市士林地政事務所申請三十五年收件嘜別字第八八二號登記申請案影本疑義乙案，陳請鑒核。

說明：

- 一、依本處九十年十一月二十一日北市地一字第九 一 三七一四八 號函附本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十年第二十次）會議紀錄提案二決議辦理。

二、按陳俊宏先生代理柯全城先生以九十年十一月六日申請書 向本市士林地政事務所申請略以：「主旨：申請北投區嘎嘮別段嘎嘮別小段一 三七地號於三五年初登時 貴所現存查關於該登記之附繳文件謄本一事。說明：北投區嘎嘮別段嘎嘮別小段一 三七地號之土地 登記為福德爺會 直管理人柯武 為本人之祖父並於昭和六年一月二七日亡故 本人需用 貴所三五年初登時之附繳文件謄本 請 鈞所查辦。 一（附件一） 查依光復初期登記簿所載 本市北投區嘎嘮別段嘎嘮別小段一 三七地號土地權利人為「福德爺會」（管理人：柯武）（附件二） 次查臺灣省土地關係人繳驗憑證申請書嘎嘮別字八八一號八八二總戶所載之所有權人為「祭祀公業福德爺會」（管理人：柯武） 保證書欄又載有「本保證人保證右列土地權利確為福德爺會之所有」等字樣（附件三） 故首揭地號土地之所有權人究係祭祀公業或神明會 尚無法明斷。爰本案得否僅依申請人柯全城主張果為管理人柯武之繼承人 而據以認定案申請影印首揭登記申請案有土地登記規則第二十四條第一項第三款規定之適用？敬請 核示。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十一年第一次）會議紀錄之份 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

91.1.17.北市地一字第 九二三 八七 號

說明：依本市古亭地政事務所九十二年一月十日北市古地一字第 九二三 三六一 號函辦理。

附件

五二

五二

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九十二年第一次會議紀錄

壹、時間：九十二年一月十一日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓西北區三樓民眾/記者招待室

參、出席單位及人員：（略）

肆、列席人員：（無）

伍、主席：曾專門委員秋木 記錄：廖雅娟

陸、討論事項及結論：

提案一 提案單位：本市士林地政事務所

案由：有關繼承人張 持憑臺灣臺北地方法院認證書就登記名義人張 張 所有本市文山區鳳芳段 小段 地號土地因終止信託關係 申辦分割繼承登記疑義之案 提請討論。

說明：

- 一、依本所九十年十一月二十日收件文山字第二四 五二號登記申請案辦理。
- 二、經查首揭標的於六十年十月六日本所收件木柵字第一 九七號案以買賣契約書為證明文件辦竣所有權移轉登記 出賣人為張 承買人為張 張 各取得持分為二分之一。後於八十一年四月七日本所收件文山字第九四一一號案 辦竣買賣所有權移轉登記 出賣人為張 殘存持分為四 分之一 承買人為張 取得持分為四 分之一。張 於八十七年三月十三日死亡 繼承人張 持憑臺灣臺北地方法院認證書就張 張 所有前開標的土地終止信託關係為證明文件 申辦被繼承人張 遺產之分割繼承登記 本所以本案被繼承人與登

記資料所載之登記名義人不符等事由通知補正。申請人張君樞附說明書稱本案土地係被繼承人張 自有資金所購以信託關係登記於張 等名下，且其他標的(即同小段 一、 三地號)本所九十收件文山字第四 一四 四 一六號案 經報法令研討會議 准予辦理已辦竣繼承及抵繳登記完畢 本案係繼續辦理承登記。

三、依內政部八十七年二月七日台內地字第八七 一四三四號函示略以：於信託法施行前以買賣移轉契約書等證明文件申辦買賣移轉登記完竣者，尚無以信託返還等登記原因移轉於委託人。本案標的於信託法頒佈之前以「買賣」為登記原因，移轉於張 君等二人，雖後經登記名義人向臺灣臺北地方法院作成終止信託關係之認證書，並以對造人即張 之繼承人通知，並未檢附信託契約書，且臺灣臺北地方法院認證只就證明簽名蓋章屬實，其內容真偽不在認證範圍之內，惟本案所檢附之遺產稅繳清證明書內列有張 等二人前開地號土地持分，是否得以辦理本案繼承登記，仍有疑義。

擬處理意見：

甲案：本案既經稅捐機關將該地號土地列入遺產稅課征範圍，參考 鈞處九十年八月二十四日北市地一字第九 二二一 七七二 號函附提案一決議意旨，擬准予受理，並於辦竣登記後另通知臺北市國稅局及稅捐稽徵處。

乙案：為求慎重，擬報內政部核示。

決議：

- 一、被繼承人張 於民國六十年十月六日辦竣買賣所有權移轉登記予張 張 等二人，權利範圍各二分之一，嗣張 於民國八十七年三月十三日死亡，其

五三

五四

繼承人張 等八人持憑臺灣臺北地方法院公證處於民國八十八年十一月二日認證在案之張 張 等二人對張良生之繼承人即張 等八人之終止信託通知函，達辦張 已移轉予張 張 等二人之不動產為遺產分割繼承登記，可否受理疑義之案，因涉及終止信託關係，依信託法第六十三條、第六十四條並未規定可由受託人單方終止之，縱採肯定見解，又因信託法係於民國八十五年一月二十六日公布施行，在此之前並無信託財產之設立及登記制度，與現今之信託登記採登記對抗主義並不相同，信託法施行前之各項登記係採登記生效要件主義及公信原則，易言之，登記簿上所載之登記名義人即為真正所有權人。因此，本案申請人於其先父生前已出售並辦竣所有權移轉予張 張 等二人之不動產，事隔三十年，突以最新頒佈之信託法謂該已非其先父所有之不動產主張信託財產，仍屬於其先父所有，似有違法律不溯既往之原則，自有礙法律之安定性。故本案縱已獲買方之同意，依登記之真實性原則，似仍應先辦理所有權移轉予其先父張 並檢附土地增值稅之繳(免)納證明文件後，再辦理遺產分割繼承登記為妥。內政部八十七年二月七日台內地字第八七 一四三四號函所為之「於信託法施行前以買賣移轉契約書等證明文件申辦買賣移轉登記完竣者，尚無以信託返還等登記原因移轉於委託人」之釋示，似亦持相同之見解。本案因尚乏前例且涉法令疑義，採古亭所擬之案，報請內政部核示。

- 二、至本處九十年八月十七日九十年第十三次法令研討會之決議，乃尊重並不干涉財政部國稅局課徵遺產稅之權責，自既經古亭所函准該局於九十年七月十日以前北國稅徵字第九 一三三四 號函復並無違誤，經與會人員充分討論所作之決定。

惟仍於該決議事項一 表明與會人員之立場 敘明該局逕以買受人之名義辦理遺產抵繳稅款登記 有無涉及土地增值稅之核課 應請原登記機關於辦竣抵繳稅款移轉登記後 函請該局及臺北市稅捐稽徵處草處 併予敘明。

散會。

本處原訂頒之「建築改良物所有權第一次登記申請須知」、「土地及建築改良物抵押權塗銷登記申請須知」、「土地及建築改良物權利人住址變更登記申請須知」及「土地及建築改良物權利書狀補(換)給申請須知」一修正如附件，並自即日起開始施行

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91. 1. 23. 北市地一字第 九二三 一八三八 號

說明：

- 一 依本處九十二年一月四日北市地一字第 九二三 一二七 號函續辦。
- 二 副本抄送臺北市議會(依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八 五二 五八 號函轉 貴會八十八年七月二十日(八八)議法字第三二六一號函辦理) 臺北市府法規委員會、臺北市府地政處資訊室、臺北市府地政處第一科。

五五

五六

附件一

文件名稱	文件來源	法令依據	備註	說明
1. 土地登記申請書	自二繳附或向地政事務所服務台免費索取 並以二位碼。	土地登記規則第三十四條	1. 非土地登記專業代理人代理他人申請土地登記時 委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結 並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間 委託人切結「本人未給付報酬予代理人 如有虛偽不實 願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業 自未收取報酬 如有虛偽不實 願負法律責任」。 2. 建物測量成果圖可取代登記清冊。 3. 同一建物之權利人為二人以上者 檢附登記清冊並註明權利範圍。 4. 區分建物申請人應於申請書備註欄記明基地權利種類及範圍。	備註欄增列第四項
2. 登記原因證明文件： 建物使用執照或在法得免發使用執照之證件或建築執照及其他有關證明文件	1. 建築執照或使用執照或依法得免發使用執照之證件向本府工務局申請。 2. 其他有關文件向其相關機關申請。	土地登記規則第七十九條	1. 民國四十七年底以前以及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： (1) 屬於該建物設施之戶籍謄本。	配合修正前土地登記規則第七十二條條次調整為第七十九條及內容修正 著作立卷修正。

<p>3. 申請人身分證明： (1) 戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2) 法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3) 華僑身分證明書。</p>	<p>(1) 向戶政事務所申請或自行影印。 (2) 法人向主管機關或其登記機關申請。 (3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。</p>	<p>土地登記規則第三十四條 第四十條</p>	<p>(2) 門牌編訂證明。 (3) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。 (4) 繳納水電憑證。 (5) 繳納電費憑證。 (6) 未實施建築管理地區建物完工證明書。 (7) 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。 (8) 其他足資證明之文件。 2. 實施建築管理後之建物應檢附使用執照。惟其在民國五十七年六月六日以前建築完成之建物，得為建築執照申請建物所有權第一次登記。</p>	<p>1. 配合土地登記規則第三十四條修正爰增列備註欄第六項。 2. 依內政部九十年十二月十八日台內中地字第九八四四三八號函釋一有關公司執照停止核發後地政機關因應處理方式一規定增列備註欄第七項。</p>
--	---	--------------------------------------	--	--

五七

五八

<p>4. 建物測量成果圖</p>	<p>向土地所在地之地政事務所申請</p>	<p>土地登記規則第七十八條 第七十九條</p>	<p>申請建物所有權第一次登記前，應先申請建物第一次測量。基地上如有舊建物，應先辦理建物滅失登記。 1. 基地與建物為同一人所有或建物有區用執照者免附。 2. 實施建築管理前之建物與該建物所占之基地非屬同一人所有且未設定地上權或典權者，應附基地租賃契約書或基地所有權人同意書及其印鑑證明、身分證影本。 3. 檢附買賣或贈與契約書者，應加附證明文件。 4. 申辦建物所有權第一次登記，如申請人非起造人，自未能檢具移轉契約書時，於建物基地係由申請人所有，自申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物比鄰之土地或建物所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請</p>	<p>增列土地登記規則第七十八條之規定，另記登修正前土地登記規則第七十三條條次調整為第七十九條，爰修正法令依據部分文字。 配合修正前土地登記規則第七十三條條次調整為第七十九條，爰修正法令依據部分文字。 配合土地登記規則第七十三條條次調整為第七十九條，爰修正法令依據部分文字。</p>
<p>5. 使用基地之證明文件</p>	<p>自行檢附</p>	<p>土地登記規則第七十九條</p>	<p>1. 基地與建物為同一人所有或建物有區用執照者免附。 2. 實施建築管理前之建物與該建物所占之基地非屬同一人所有且未設定地上權或典權者，應附基地租賃契約書或基地所有權人同意書及其印鑑證明、身分證影本。 3. 檢附買賣或贈與契約書者，應加附證明文件。</p>	<p>配合修正前土地登記規則第七十三條條次調整為第七十九條，爰修正法令依據部分文字。</p>
<p>6. 權利證明文件（歷次移轉證明）</p>	<p>自行檢附</p>	<p>土地登記規則第七十九條</p>	<p>1. 申請人非起造人或最初納稅義務人有權附。 2. 申辦所有權第一次登記之建物，如係買賣、贈與、繼承、拍賣或法院判決（含依法與法院判決有同一效力者）等而取得者，除應檢前述各種文件外，應分別加附買賣或贈與契約書、繼承有關文件、法院判決書、判決確定證明書、權利移轉證明書等文件。 3. 檢附買賣或贈與契約書者，應加附證明文件。 4. 申辦建物所有權第一次登記，如申請人非起造人，自未能檢具移轉契約書時，於建物基地係由申請人所有，自申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物比鄰之土地或建物所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請</p>	<p>配合土地登記規則第七十三條條次調整為第七十九條，爰修正法令依據部分文字。</p>

7. 協議書	自行檢附	土地登記規則第七十九條	1. 區分所有之建物依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應附全體起造人產權分配協議書。 2. 共用部分協議產權，應填列各區分所有建物分擔共用部分持分。 3. 全體起造人產權分配協議書須附印鑑證明，如協議書內各起造人所蓋印章與申請書相同者，得免附印鑑證明。	1. 配合公寓大廈管理條例，統一標準用語修正共同使用部分，為「共用部分」。 2. 配合土地登記規則第四十一條增訂第四款，爰作文字修正。
8. 互為證明文件	自行檢附 外國憑證機構出具	土地法第八條	外國人辦理建物所有權第一次登記時檢附。	本項新增。
9. 委託書	自行檢附	土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條	1. 委託他人代理者檢附之。 2. 申請書有委任關係欄經填註者免附。	

三、申請手續

- (1) 申請人檢附前應備文件第 2、3、5、6、7、8、9 項文件及建物測量申請書向建物所在地地政事務所申請建物第一次測量，以取得第 4 項文件（建物測量成果圖）。
- (2) 申請人填妥土地登記申請書，連同前項應備文件向建物所在地地政事務所申請收件並繳納登記規費取得規費繳納收據，申請人或代理人於收件時應填出身分證明文件（身分證、護照或居留證）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (3) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查證明無誤後，即予以公告十五日。
- (4) 公告期滿無人提出異議，則予以登簿備案；公告期間如有人提出異議者，依土地法第五十九條規定辦理。
- (5) 登記完畢後，申請人應持收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃臺領取建物所有權狀及應發還之文件。
- (6) 如需憑案申請登記標本者，應加附標本申請書，其作業時間應增加標本處理時間。

附註：本申請須知如遇法令變更時，應依變更後之規定辦理。

附件二

<p>土地及建築改良物抵押權塗銷登記申請須知</p> <p>一 說明：凡已登記之抵押權，因權利之拋棄、混同、債務清償、抵銷、免除、抵押物之滅失、抵押權之實行或法院之確定判決等原因，致權利消滅時，由他項權利人、原設定人或其他利害關係人檢具應備之文件，向土地所在地之地政事務所申辦抵押權塗銷所為之登記。</p> <p>二 應備文件及文件來源：</p>			說	明
1. 土地登記申請書及登記清冊	自行檢附或向地政事務所服務台免費索取，並以二位覆膜。	土地登記規則第三十四條	1. 抵押權全部塗銷登記者，免附登記清冊，並得以逕行方式申請登記。 2. 非土地登記專業代理人代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間。委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，自未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。 3. 申辦抵押權部分塗銷登記者，應連件申請辦理抵押權內容變更登記。	
2. 塗銷登記證明文件	自行檢附。	土地登記規則第三十四條	1. 由抵押權人出具抵押權（部分）塗銷同意書（因拋棄或債務清償等）或債務清償證明書。 2. 如為法院判決，須附法院判決書及判決確定證明書。 3. 如為其他原因，須附原因證明文件。	

3. 他項權利證明書	自行檢附。	土地登記規則第三十四條	1. 依法院確定判決或依法與法院確定判決有同一效力者免附。 2. 他項權利證明書遺失未能檢附者應依土地登記規則第六十七條第一項第二款規定辦理。	1. 為使語意更加明確爰修正條文。 2. 為配合土地登記規則第六十七條修正條文之修正爰修正條文。
4. 申請人身分證明： (1) 戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2) 法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3) 華僑身分證明書。	(1) 向戶政事務所申請或自行影印。 (2) 法人向主管機關或其登記機關申請。 (3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。	土地登記規則第三十四條第四項	1. 第一項文件為自然人時檢附。 2. 第二項文件為法人時檢附。 3. 第三項文件為華僑時檢附。 4. 申請人為未成年或禁治產人者應另檢附法定代理人或監護人之身分證明。 5. 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 6. 檢附針對外單位簽發之授權書辦理者須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 7. 前項影本請註註：一本影本與正本相符，如有不實願負法律責任一字樣並蓋章。 8. 申請人身分證明能以電子處理達成查詢者得免提出。 9. 公司法人申請土地登記時應提出公司設立(變更)登記表或抄錄本。	1. 配合土地登記規則第三十四條修正爰增列備註欄第六項。 2. 依內政部九十年十二月十八日台內中地字第九八四四三三八號函釋一有關公司執照停止核發後地政機關因應處理方式一規定增列備註欄第七項。
5. 印鑑證明	向戶政事務所或主管機關申請。	土地登記規則第四十條	1. 義務人為自然人其親自到場並在登記原因證明文件內簽名或蓋章者免附。 2. 義務人為無行為能力人免附但須檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明。 3. 義務人為法人時應提出法人及其代表人之印鑑證明惟如後公司法人得檢附公司設立(變更)登記表(或登記事項卡)正影本或其抄錄本及其影本以為替代，正本於登記完畢後發還影本應由公司切結一本影本與正本相符所登記之資料現仍為有效如有不實申請人願負法律上一切責任。一字樣但金機關已向登記機關檢送備查之印鑑證明文件者得免附。 4. 原登記權利因混同(他項權利人與所有權人為同一人)而申辦塗銷登記時免附。 5. 依法院確定判決或依法與法院確定判決有同一效力者免附。 6. 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免附。 7. 申請人所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。	1. 依據內政部九十年五月廿四日台內中地字第九八二六二一三號函示一有關公司印鑑證明停發後公司法人申辦土地登記替代方案之改進方式一案一規定爰修正備註欄第七項。

六二

六二

6. 委託書	自行檢附。	土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條	更)登記表(或登記事項卡)正影本或其抄錄本及其影本以為替代，正本於登記完畢後發還影本應由公司切結一本影本與正本相符所登記之資料現仍為有效如有不實申請人願負法律上一切責任。一字樣但金機關已向登記機關檢送備查之印鑑證明文件者得免附。 4. 原登記權利因混同(他項權利人與所有權人為同一人)而申辦塗銷登記時免附。 5. 依法院確定判決或依法與法院確定判決有同一效力者免附。 6. 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免附。 7. 申請人所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。	三項部分文字。 2. 依據土地登記規則第四十條第一項第六款規定增列備註欄第六項。 3. 依內政部九十年九月七日台內中地字第九八三三三三號令修正「申請土地登記應附文件法」令補充規定一第三十二點爰增列備註欄第七項。
--------	-------	------------------------	--	---

三 申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書及簿冊檢附前項文件向土地所在地之地政事務所申請收件，取得收件收據，申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件(身分證、駕駛執照或護照)供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接獲通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查證明無誤後，即予以登錄。
- (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章(委託代理人申請者，則檢附代理人印章)至領件櫃臺領取應發還之文件。
- (四) 如隨案申請登記簿本者，應加附簿本申請書，其作業時間應增加簿本處理時間。

附註：本申請須知如遇法令變更時，應依變更後之規定辦理。

土地及建築物權利人住址變更登記申請須知				說	明
<p>一 說明：土地或建物經辦竣登記後，權利人之住址有變更時，應向不動產所在地之地政事務所申辦住址變更登記。</p> <p>二 應備文件及文件來源：</p>					
文件名稱	文件來源	法令依據	備註		
1. 土地登記申請書	自行檢附或向地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。	土地登記規則第三十四條	1. 非土地登記專業代理人代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間。委託人切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結：「本人並非以代理申請土地登記為業，自未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」 2. 申請住址變更登記得以通信方式申辦。		
2. 登記原因證明文件： (1) 自然人住址變更時，應檢附載有變更記事之戶籍謄本或身分證證明文件。 (2) 法人住址變更時，應檢附經核准變更之證明文件。	(1) 向戶政事務所申請或自行檢附。 (2) 向主管機關申請。	土地登記規則第三十四條	所附文件如為影本，請簽註「本影本與正本相符，如有不實，願負法律責任」字樣並蓋章。		
3. 申請人身分證明文件： (1) 戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2) 法人登記證明文件及其代表人資	(1) 向戶政事務所申請或自行影印。 (2) 法人向主管機關或其登記機關申請。	土地登記規則第三十四條、第四十條	1. 第(1)項文件為自然人時檢附。 第(2)項文件為法人時檢附。 第(3)項文件為華僑時檢附。 2. 申請人為未成年人或禁治產人者，須檢附法定代理人或監護人之身分證明。	1. 符合土地登記規則第三十四條修正要領列備註欄第六項。 2. 依內政部九十年十二月十八日台內地字第九八四四	

六三

六四

(3) 華僑身分證明書。 或僑居地使領館申請。	(3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。		3. 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 4. 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 5. 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實，願負法律責任」字樣並蓋章。 6. 申請身分證明能以電子處理達成查詢者，得免提出。 7. 公司法人申請土地登記時，應提出公司設立(變更)登記表或抄錄本。	三、八號函釋「有關公司執照停止核發後，地政機關因應處理方式」規定增列備註欄第七項。
4. 土地、建物所有權狀或他項權利證明書	自行檢附	土地登記規則第三十四條	1. 如為所有權人住址變更時，應檢附所有權狀。 2. 如為他項權利人之住址變更時，應檢附他項權利證明書。	增列他項權利證明書乙項
5. 委託書	自行檢附	土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條	1. 委託他人代理者檢附之。 2. 申請書有委任關係繼續註者免附。	

三、申請手續

- (1) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向土地所在地之地政事務所申請收件，取得收件收據。申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件(身分證、團體執照或護照)供收件人員核對身分無誤後發還。
- (2) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正。逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查證明無誤後，即予以登記備註。
- (3) 登記完畢後，申請人應持收件收據及印章(委託代理人申請者，則檢附代理人印章)至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件。
- (4) 如隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。

附註：本申請須知如遇法令變更時，應依變更後之規定辦理。

土地及建築改良物權利書狀補(換)給申請須知	說明：	文件名稱	文件來源	法令依據	備註
<p>一、說明：</p> <p>(一)書狀補給：權利人土地建物所有權狀或他項權利證明書滅失時，應向土地所在地之地政事務所申請補給登記，公告三十日，期滿無人提出異議後補給之。</p> <p>(二)書狀換給：前項書狀因損壞者申請換給新書狀。</p> <p>二、應備文件及文件來源：</p>	<p>1.土地登記申請書及登記簿冊</p> <p>2.一切結書或其他有關證明文件</p> <p>3.申請人身分證明： (1)戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2)法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3)華僑身分證影本。</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>非土地登記專業代理人代理人申請土地登記時委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及証明委託時間委託人切結一本，人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任一及代理人切結一本，本人並非以代理申請土地登記為業，自未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任一。</p>
<p>1.土地登記申請書及登記簿冊</p> <p>2.一切結書或其他有關證明文件</p> <p>3.申請人身分證明： (1)戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2)法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3)華僑身分證影本。</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>非土地登記專業代理人代理人申請土地登記時委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及証明委託時間委託人切結一本，人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任一及代理人切結一本，本人並非以代理申請土地登記為業，自未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任一。</p>
<p>1.土地登記申請書及登記簿冊</p> <p>2.一切結書或其他有關證明文件</p> <p>3.申請人身分證明： (1)戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2)法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3)華僑身分證影本。</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>1.土地登記規則第三十四條</p> <p>2.土地法第七十九條第二款及土地登記規則第一百五十五條</p> <p>3.內政部八十四年十一月十六日台內地字第八四一五一二號函</p>	<p>非土地登記專業代理人代理人申請土地登記時委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及証明委託時間委託人切結一本，人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任一及代理人切結一本，本人並非以代理申請土地登記為業，自未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任一。</p>

印鑑證明	向戶政事務所或主管機關申請。	土地登記規則第一百五十五條	檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證證明文件。	後地政機關因應處理方式一規定增列備註欄第七項。
<p>4.印鑑證明</p>	<p>向戶政事務所或主管機關申請。</p>	<p>土地登記規則第一百五十五條</p>	<p>4.檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證證明文件。</p> <p>5.前項影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實，願負法律責任」一字樣並蓋章。</p> <p>6.申請人身分證明能以電子處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>7.公司法人申請土地登記時，應提出公司設立(變更)登記表或抄錄本。</p> <p>1.申請補給者應附(但申請人為自然人親自到場並在登記原因證明文件內簽名或蓋章者免附)</p> <p>2.申請人為未成年人或禁治產人者免附，但須檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明。</p> <p>3.法人應提出法人及其代表人之印鑑證明，惟如係公司法人得檢附公司設立(變更)登記表(或登記事項卡)正影本或抄錄本及其影本以為替代，正本於登記完畢後發還，影本應由公同切結一本影本與正本相符所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任。一字樣。</p> <p>4.申請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免附。</p> <p>5.申請人所檢附之印鑑證明以登</p>	<p>1.配合修正前土地登記規則第一百二十一條條次調整為第一百五十五條，修正法令依據。</p> <p>2.依據內政部九十年五月廿四日台內地字第九八二六二二號函釋一有關公司印鑑證明停發後公司法人申辦土地登記替代方案之改進方式一案一規定，修正備註欄第三項部分文字。</p> <p>3.依據土地登記規則第四十條第一項第六款規定增列備註欄第四項。</p> <p>4.依內政部九十年九月七日台內地字第九八三四三三</p>

5. 有權狀或他項權利證明書	自行檢附。	1. 土地法第七十九條第一款 2. 土地登記規則第三十四條	申請權利書狀換給者檢附之	記原因發生日期前一年以後核登者為限。	號令修正「申請土地登記應附文件法」令補充規定「第三十二點」表增列備註欄第五項。
6. 委託書	自行檢附。	土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條	1. 委託他人代理者檢附之。 2. 申請書有委任關係欄經填註者免附。		

三 申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書及登記清冊，檢附前列文件向土地所在地地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據。申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件（身分證、護照、執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
 - (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。
 - (三) 案件經審查證明無誤後，換狀不須公告，自為書狀補給者，須公告三十日，公告期滿無人提出異議者，則予以登簿續狀。
 - (四) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃臺領取新權利書狀。
 - (五) 如隨案申請登記應本者，應加附應本申請書，其作業時間應增加本處理時間。
- 附註：本申請須知如遇法令變更時，應依變更後之規定辦理。

附件五

土地及建築改良物拍賣所有權移轉登記申請須知				說明
一 說明：凡已登記之土地或建物，經法院執行拍賣，核發不動產權利移轉證書，拍定人應於一個月內檢齊證明文件向土地所在地地政事務所聲辦所有權移轉登記。聲請逾期者，每逾一個月得處應繳登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。土地所有權移轉應先向土地所在地稅收之對象包括受益範圍內之土地及其改良物登記土地課稅及工程受益費。				依工程受益費徵收條例第六條第三項規定，其徵收之對象包括受益範圍內之土地及其改良物登記土地課稅及工程受益費。
二 應備文件及文件來源：				
文件名稱	文件來源	法令依據	備註	

六七

六八

1. 土地登記申請書及登記清冊	自行檢附或向地政事務所服務人員索取並以一份為限。	土地登記規則第三十四條	非土地登記專業代理人代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽蓋及証明委託時間。委託人切結一本，人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，應負法律責任。代理人切結一本，本人並非以代理申請土地登記為業，自未收取報酬，如有虛偽不實，應負法律責任。	
2. 不動產權利移轉證書	法院發給	1. 土地登記規則第三十四條 2. 強制執行法第九十八條		
3. 申請人身分證明： (1) 戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2) 法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3) 華僑身分證明書。	(1) 向戶政事務所申請或自行影印。 (2) 法人向主管機關或其登記機關申請。 (3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。	土地登記規則第三十四條第四十條	1. 第(1)項文件為自然人時檢附。 第(2)項文件為法人時檢附。 第(3)項文件為華僑時檢附。 2. 申請人為未成年人或禁治產人者，須檢附法定代理人或監護人之身分證明。 3. 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 4. 檢附我駐外單位簽發之授權書，辦理者須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 5. 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實，應負法律責任」字樣並蓋章。 6. 申請人身分證明能以電子處理達成查詢者，得免提出。 7. 公司向法人申請土地登記時，應提出公司設立（變更）登記表或抄錄本。	1. 符合土地登記規則第三十四條修正表增列備註欄第六項。 2. 依內政部九十年十一月十八日台內地字第九八四四三號函釋，有關公司執照停止核發後，地政機關因應處理方式，規定增列備註欄第七項。

4. 承諾書	自行檢附	農業發展條例第十一條 土地登記規則第一百零一條	1. 申辦耕地移轉登記之承受人應出具承諾書，承諾其所有農地及本次取得之農地面積合計未超過二十公頃，如有違反，向臺土地政權關連為廢銷登記，絕無異議。 2. 承諾人並應附印鑑證明，惟承諾人所用印章與登記申請書權利人之印章相符者得免附。	增列法令依據
5. 各項繳稅收據及證明	向土地所在地之稅捐稽徵處申請。	契稅條例第二十三條 土地稅法第四十九條第五十一條 工程受益費徵收條例第六條第三項	1. 建物所有權移轉應納契稅並於契稅繳(免)納證明書內查註「查無欠繳工程受益費」戳記。 2. 於不動產權利移轉證書由稅捐稽徵機關查註「查無欠繳工程受益費」戳記。	依工程受益費徵收條例第六條第三項規定其徵收之對象包括受益範圍內之土地及其各該物配屬之部分等字。
6. 互為證明文件	自行檢附 外國臺灣機關出具	土地法第十八條	外國人申請拍賣所有權移轉登記時，應附。	本項新增。
7. 委託書	自行檢附	土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條	1. 委託他人代理者檢附之。 2. 申請書有委任關係欄經填註者免附。	

三. 申請手續

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

土地登記規則業經內政部九十年九月十四日台內中地字第九一八三四一一號令修正發布，並已自同年十一月一日施行，該部所訂其他土地登記相關法規中涉及上開

六九

規則條次者，經配合修正如附件

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91. 7. 28. 北市地一字第 九一三 一二七二 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年一月十四日台內中地字第九一八三二七號令辦理，隨文檢送上開號令及其附件影本之份。
- 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)、抄發本處資訊室(惠請刊登法令月報)、第一科(以上均含附件)

附件一

內政部令 本部總務司(中)(刊登公報)

91. 7. 14. 台內中地字第九一八三二七號

土地登記規則業經本部九十年九月十四日台內中地字第九一八三四一一號令修正發布，並已自同年十一月一日施行，本部所訂其他土地登記相關法規中涉及上開規則條次者，配合修正如附件，請查照轉知。

附件二

土地登記規則修正後有關土地登記相關法規中涉及土地登記規則條次者修正對照表		
法類名稱	修正前	修正後
時效取得地上權登記審查要點第一	「土地登記規則第一百十四條」	「土地登記規則第一百十八條」
十四	「土地登記規則第五十一條」	「土地登記規則第五十七條」

	十五	「土地登記規則第一百十四條」	「土地登記規則第一百十八條」
	十六	「土地登記規則第七十條」	「土地登記規則第七十六條」
登記原因標準用語「書狀換給」意義欄二		「土地登記規則第八十六條」	「土地登記規則第一百條」
「註記」備註欄7		「土地登記規則第九十二條」	「土地登記規則第一百零四條」
8		「土地登記規則第八十六條」	「土地登記規則第一百條」
「名義更正」意義欄		「土地登記規則第八十八條」	「土地登記規則第一百二十一條」
「代表人變更」意義欄		「土地登記規則第九十一條」	「土地登記規則第一百零四條」
繼承登記法令補充規定第八十七		「土地登記規則第四十四條」	「土地登記規則第一百十九條」
九十		「土地登記規則第五十一條」	「土地登記規則第五十七條」
九十一		「土地登記規則第四十四條」	「土地登記規則第一百十九條」
建物所有權第一次登記法令補充規定第十		「土地登記規則第七十六條」	「土地登記規則第八十二條」
限制登記作業補充規定第十五		「土地登記規則第一百十四條」	「土地登記規則第一百二十六條」
十六		「土地登記規則第一百十四條」	「土地登記規則第一百二十六條」
十九		「土地登記規則第一百十九條」	「土地登記規則第一百四十一條」
更正登記法令補充規定第四		「土地登記規則第八十六條」	「土地登記規則第一百條」
土地登記案件補正及撤回作業補充規定第一		「土地登記規則第五十條」	「土地登記規則第五十六條」
	三	「土地登記規則第五十四條」	「土地登記規則第六十二條」
	五	「土地登記規則第五十一條」	「土地登記規則第五十七條」
附件一第一聯內容二		「土地登記規則第五十二條」	「土地登記規則第五十七條」
第三聯內容二		「土地登記規則第五十二條」	「土地登記規則第五十七條」
附件二第三聯附註二		「土地登記規則第五十一條」	「土地登記規則第五十七條」
附件二第三聯附註二		「土地登記規則第五十一條」	「土地登記規則第五十七條」

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九十一年第二次)會議紀錄之份

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.1.28北市地一字第 九一三 一一一

號

七二

七二

說明：依本市松山地政事務所九十二年一月十八日北市松地一字第 九一三 八七號函辦理。

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(九十一年第二次)會議紀錄

壹 時間：九十二年一月十八日(星期五)下午二時

貳 地點：市政大樓北區四樓四 一會議室

參 出席單位及人員：(略)

肆 列席人員：(略)

伍 主席：曾專門委員秋木 記錄：龔耀慶

陸 討論事項及結論：

提案：

提案單位：本市松山地政事務所

案由：有關許 代理權利人蔡 周 周 等人申辦本市南港區南港段 小段地號土地抵押權(本所八十一年收件南港字第八九五八號)讓與移轉登記疑義

乙案 提請討論。

說明：

(一) 依本所九十年十一月十四日收件南港字第九六三六號登記申請案辦理。

(二) 案情說明：

首揭楊 所有土地 係於八十一年間提供擔保設定本金最高限額新台幣捌佰萬元整之抵押權予債權人周 周 死亡經周 周 於八十八年間辦竣抵押權繼承登記(債權各三分之一)在案 現債權人周 周 提

出其單方出具之債權確定證明書及與受讓人蔡 設定之他項權利移轉契約書申辦抵押權部分讓與（債權二分之一）登記，因案附債權額確定證明書未經債務人會同出具，又該讓與契約亦未經債務人參加，案經本所電話通知補正惟代理人僅檢具理由書及債務人楊 與前債權人周 雙方簽立之借款合同書及給付之支票等證件影本，請求本所受理上開抵押權移轉讓與登記，合先陳明。

(三) 法令依據：

- 1、內政部七十五年八月七日台內地字第四三二五四六號函示略以「最高限額抵押權之讓與，應於決算期屆至其所擔保之債權確定時，始得與此債權一同移轉；如於所擔保之債權額確定前轉讓者，非將該最高限額抵押之基礎法律關係一併移轉，不得為之，從而此種轉讓契約應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，如未經債務人參加，不得移轉。」
- 2、內政部七十五年十二月三日台內地字第四六一七三五號函示略以「按最高限額抵押權之轉讓，應於決算期屆至其所擔保之債權確定時，始得與此債權一同移轉，本案最高限額抵押權所擔保之債權既經結算確定，抵押權人（即債權人）與受讓人（連帶保證人）申辦抵押權移轉登記時，可免由擔保物提供者（兼債務人）會同辦理。」
- 3、台北市政府地政處八十五年九月五日北市地一字第第八五二二七八五七號函示略以：「按『最高限額抵押權之債權額結算確定抵押權人與受讓人申辦抵押權移轉登記，免由擔保物提供者會同辦理』為內政部七十五年十二月三日台內地字第四六一七三五號函亦有案，查金融機關辦理放款業務，其機關內部有一定作業程序規範，債權證明文件及債權額結算方式，

七三

七四

經其所結算確定之債權額，應得以信賴，惟金融機關內部作業程序、債權證明文件及債權額計算方式非地政機關審查範圍，是以由金融機關單方出具之債權結算確定證明書，並經金融機關於該證明書內切結其所結算確定之債權額無誤，如有不實願負法律責任之字樣後，得視為內政部上開規定之債權額確定證明文件。」

- 4、台北市政府地政處八十六年十二月二十九日北市地一字第第八六二三六二一七號函示略以：「按最高限額抵押權乃為預定抵押物應擔保債權之最高限額所設定之抵押權，在抵押權成立時未必有債權存在，故抵押權人如欲實行抵押權，向法院申請准許拍賣抵押物之裁定時，法院為確定是否有債權之存在，例須請申請人提出債權憑證。『本案比照 鈞處八十五年九月五日八五北市地一字第第八五二二七八五七號函釋意旨，由申請人檢具臺灣臺北地方法院士林分院八十三年度拍字第一一九號民事裁定暨確定證明書及原抵押權人單方出具債權結算確定證明書，並切結其所結算確定之債權額無誤，如有不實願負法律責任之字樣後，視為債權額結算確定證明文件後准予登記。』辦理」。

(四) 案情分析：

依上述法令規定，本案抵押權人申辦抵押權讓與登記時僅檢附其單方出具之債權確定證明書，並無原債務人楊 會同切結，按最高限額抵押權移轉讓與契約依上開內政部函規定應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，如未經債務人參加，不得移轉，從而可知該債權確定證明書自應由債務人會同切結，

另台北市政府地政處八十五年九月五日北市地二字第八五二二七八五七號函示僅規定金融機關單方出具之債權結算確定證明書得視為內政部下開規定之債權額確定證明文件，乃係因金融機關辦理放款業務，其機關內部有一定作業程序規範，債權證明文件及債權額結算方式，經其所結算確定之債權額，應得以信賴。然本案係私人設定抵押權，並無上開函示規定之適用，債權人提供與債務人簽立之借款合同書及給付之支票是否足資證明債權額業已確定不無疑義，謹提請討論。

擬處理意見：

- (一) 本案抵押權移轉讓與契約由債務人參加或債權結算確定證明書經債務人會同出具，始受理該案登記。
- (二) 本案債務人未能會同辦理，為解民困，擬參照台北市政府地政處八十五年九月五日北市地二字第八五二二七八五七號函示意旨，該債權確定證明書再由受讓人敘明嗣後如有糾紛受讓人願自行負責並會章後受理該案登記。

決議：

- (一) 本案係屬本金最高限額抵押權移轉之案件，依內政部七十五年八月七日台內地字第四三三五四六號函釋之意旨，應由基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之始得受理登記，由本案之權利存續期間為自八十一年八月廿五日至八十二年八月廿四日止，清償日期為八十二年八月二十四日，應可視為決算期屆至，又本案依案附抵押權設定借款合同書及(私契)似可認定債權額已確定，依內政部七十五年十二月三日台內地字第四六一七三五號函釋之規定，似可免由債務人

七五

七六

會同辦理，惟因案乏前例，為求慎重起見，由本處函報內政部核示後，再據以辦理。

- (二) 另有關於決算期未屆至之最高限額抵押權轉讓，是否一定須由債務人會同辦理始得移轉，併同本案報請內政部核示。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九十一年第三次)會議紀錄之份，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

91.1.31北市地一字第 九一三 一九六一 號

說明：依本市大安地政事務所九十一年一月二十二日北市大地一字第 九一三 一九二二 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(九十一年第三次)會議紀錄

壹、時間：九十一年一月二十五日(星期五)下午二時

貳、地點：市政大樓北區四樓四一會議室

參、出席單位及人員：(略)

肆、列席人員(無)

伍、主席：曾專門委員秋木記錄：王達樂

陸、討論事項及結論：

提案一 提案單位：本市大安地政事務所
案由：有關范姜君及葉君申辦本市大安區金華段小段等地號土地、建物和解回復所有權登記之案，提請討論。

說明：

- 一、依本所九十二年一月十五日大安字第二三一號登記申請案辦理。
- 二、查查揭土地、建物原係申請人范姜君所有，於八十七年間辦竣買賣所有權移轉登記予現登記名義人葉君。范姜君前於九十年一月十六日持臺灣臺北地方法院八十九年十二月二十九日和解筆錄以本所大安字第二三六九號登記申請案申辦查揭土地、建物「和解回復所有權」登記。經本所以：「依本府地政處九十年三月七日北市地二字第九二二一九七九號函所載：本案和解筆錄無第三人范姜君之簽章，尚難認謂其係本於第三人之地位加入為和解當事人，並得就該和解筆錄主張訴訟法上之效力。爰依土地登記規則第五十一條第一項第二款規定駁回。」駁回該登記申請案。現范姜君會同葉君持上開和解筆錄及臺灣臺北地方法院九十二年一月七日北院錦民亮八十八訴字第一五四號書記官處分書以本所九十二年大安字第二三一號案重收辦理「和解回復所有權」登記，合先陳明。
- 三、查本案和解筆錄之原告為葉君，被告為葉君，其和解成立內容略以：「一、被告葉君應將門牌號碼為台北市羅斯福路一段一號樓之房屋及其坐落基地台北市大安區金華段小段一號應有部分十分之九三之土地所有權（原皆為原告所有，信託登記於被告葉君名下）終止信託回復原狀，移轉登記為原告所指定的訴外人原所有權人范姜君名下。……」（後以九十二年一月七日書記官處分書更正上開和解筆錄之地號、土地權利範圍，並加註范姜君之統一編號）。因范

七七

七八

姜君非和解之原告或被告，業得否為申請人之節，前經鈞處九十年三月七日北市地二字第九二二一九七九號函釋：「……惟查本案和解筆錄無第三人范姜君之簽章，尚難認謂其係本於第三人之地位加入為和解當事人，並得就該和解筆錄主張訴訟法上之效力；……尚難謂范姜君得僅憑本案和解筆錄而主張為其執行力所及，進而單獨持該和解筆錄就系爭房地申辦所有權移轉登記。」惟申請人稱該和解筆錄業已作成，無法將范姜君加入為和解當事人，故由原告葉君會同申辦，請本所受理登記，因乏前例可循，謹提起討論。

擬處理意見：

甲案：仍請申請人依鈞處九十年三月七日北市地二字第九二二一九七九號函釋規定，加入為和解當事人後，檢具相關證明文件申辦登記。

乙案：依申請人卷附九十二年一月七日北院錦民亮八十八訴字第一五四號臺灣臺北地方法院書記官處分書和解筆錄內容所書第二項應更正為：「……回復原狀登記為原告所指定的訴外人原所有權人范姜君（身分證統一編號：……）名下。……」由原告葉君會同訴外人范姜君申辦登記。

決議：

- 一、查信託法及土地權利信託登記作業辦法係於八十五年即頒布施行，而系爭不動產原所有權人范姜君係於八十七年以買賣為原因移轉登記予本案被告葉君，而未以信託移轉方式辦理信託移轉登記，可知其間並無信託關係，因此該和解筆錄以終止信託回復原狀，似與事實不符，除非該原買賣契約有無效或得撤銷之原因，經判決回復所有權外，似應以所有權移轉方式辦理為當。

一、次查范姜 並非本案和解筆錄之原告或被告 亦即非訴訟過程之當事人 無權主張訴訟法上效力及確定判決執行力 縱該和解筆錄載明被告應將系爭不動產移轉予訴外人(即第三人范姜 亦僅屬向第三人給付之約定 而使范姜 因而取得直接向被告連 請求移轉系爭不動產之權利 如被告拒絕會同辦理 似應另循司法途徑解決 惟為求慎重起見 自案之前例 應由本處擬具處理意見報請內政部核示後 再憑辦理。

散會。

檢送經濟部水資源局函復王順輝君等人函請釋示社子島原為都市計畫內農業區 因防洪築堤逕為徵收之殘餘土地 經本府將該等農地劃為「行水區」 是否屬於都市計畫法第四章第四十二條之「公共設施用地」一案影本一份

臺北市政府函 臺北市政府工務局養護工程處、臺北市政府地政處

91.1.29 府都二字第 九一 四五六 一 號

說明：依經濟部水資源局九十一年一月二十二日經水四字第 九 一三九八八 一號函辦理。

附件

經濟部水資源局函 王順輝君(北市延平北路七段一五二號)、陳元良君、林進城君、王吉桐君、王楷勝君(北市文昌街二七五號三樓)

91.1.29 經水四字 九 一三九八八 一 號

七九

八

主旨：關於 台端等人函請釋示社子島原為都市計畫內農業區 因防洪築堤逕為徵收之殘餘土地 經臺北市政府將該等農地劃為「行水區」 是否屬於都市計畫法第四章第四十二條之「公共設施用地」之案 復如說明 請 查照。

說明：

- 一、復 台端等九十年十月二十日申訴函。
- 二、依水利法第八十二條規定略以：「水道治理計畫線或堤防預定線內之土地 經主管機關核定公告後 得依法徵收之」 另同法第八十三條亦規定略以：「尋常洪水水位行水區域之土地不得私有；其已為私有者 得由主管機關依法徵收之」 而其土地徵收依土地徵收之相關法令規定辦理。
- 三、另依水利法施行細則第一百四十二條 行水區係指已築有堤防者 為「堤間之土地 未築有堤防者 為尋常洪水位達到地區之土地」 復查司法院大法官會議第三二六號解釋文之意旨 因地勢自然形成之河流 及因之而依水利法公告之原有「行水區」 雖在都市計畫使用之範圍 然非依都市計畫法所設置 仍不屬公共設施用地。
- 四、本案經臺北市政府查復 係因社子島地區持續發展 人口增多 該府基於保護島內居民生命財產之安全及都市整體發展之需要 乃審慎研擬社子島適度加高築堤保護計畫 該計畫七十六年十一月十四日奉行政院台七十六經 二六二八四號函原則核定社子島地區採堤頂高六公尺(約相當於一年頻率洪水位保護程度)之適度築堤保護。社子島防潮堤之計畫堤線經報奉經濟部七十八年六月二十九日經(七八)水字第 三三六七五號函同意核定 並由該府以七十八年八月九日(七

八) 府工養字第三五三五三三號公告在案；台端等陳情地點位於士林區富安段一小段三六四之一及三七三之一地號，原使用分區為農業區，經八十年六月五日府工二字第八三一三九三六號公告「擬變更士林區社子島部分農業區、住宅區、行水區、學校用地、公園用地、道路用地為堤防用地及新設堤防用地案」後，前述二筆土地即位於堤線（堤防用地）外之未受堤防保護地區，因此於八十一年一月五日公告「擬（修）訂社子島地區主要計畫案」中配合由農業區變更為行水區。

五、水利法相關之土地徵收工作係由直轄市、縣市主管機關依說明一、二原則認定辦理，台端等若有相關疑義，請逕洽台北市政府釋疑。

檢送內政部令釋「依據地價調查估計規則第三條及第七條規定，地價區段動查表係地價調查估計作業程序中之紀錄表，為基層地價人員辦理公告地價或公告土地現值作業時內部作業原始資料，故本表屬行政程序法第四十六條第二項第一款及行政資訊公開辦法第五條第三款之準備作業文件，於民眾申請提供時，請依行政程序法第四十六條第二項規定辦理。」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

91.1.25 北市地三字第 九二三 一七六七 號

說明：

一、依內政部九十一年一月十八日台內地字第 九一 二二一五號令副本辦理。

八一

八一

二、副本抄送本處資訊室(請惠予刊登法令月報)。

附件

內政部令 本部總務司(請刊登公報)

91.1.18 台內地字第 九一 二二一五號

依據地價調查估計規則第三條及第七條規定，地價區段動查表係地價調查估計作業程序中之紀錄表，為基層地價人員辦理公告地價或公告土地現值作業時內部作業原始資料，故本表屬行政程序法第四十六條第二項第一款及行政資訊公開辦法第五條第三款之準備作業文件，於民眾申請提供時，請依行政程序法第四十六條第二項規定辦理。

函轉內政部函關於申請徵收前與土地所有權人協議價購價格不低於徵收補償費，其計算之基準及範圍疑義乙案

臺北市府函 臺北市府法規委員會等

91.1.3 府地四字第 九 一八九九六四 號

說明：依內政部九十年十二月二十八日台(九十)內地字第九 七四三五三號致高雄市政府函副本辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 高雄市政府

90.12.28 台(九十)內地字第九 七四三五三號

主旨：有關貴府函為申請徵收前與土地所有權人協議價購價格不低於徵收補償費，其計算之基準及範圍疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十年九月十日九 高市府捷路字第 三六三五七號函。
- 二、按「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。」為土地徵收條例第十一條所明定。惟本部土地徵收審議委員會於審議土地徵收案件時，依案附之協議價購會議紀錄所載，查部分需用土地人與土地所有權人協議價購時，並未將如協議不成依法辦理徵收時之相關徵收補償費告知所有權人確實知悉，時有以低於徵收補償價格（例如未含直轄市或縣（市）主管機關依土地徵收條例第三十條第二項評定之加成補償成數或低於該成數）與土地所有權人協議之情事，甚或要求土地所有權人無償提供使用，使該協議價購之程序流於形式，核與前開規定，為尊重私有財產權益，非有必要，應儘可能避免徵收之立法精神未符，乃經該會第二十四次會議附帶決議以：「請內政部逕函提醒各需用土地人，於申請徵收前依土地徵收條例第十一條與土地所有權人協議價購時，應以不低於徵收補償費之價格協議辦理之，以符該條鼓勵需用土地人以協議價購或以其他方式取得所需用地之立法精神。」並經本部九十年五月十八日台（九十）內地字第九 七一九七二號函各需用土地人在案，合先敘明。至於其他依法應發放之補償費等，於協議時是否一併納入價購價金，請參酌該附帶決議意旨為之。

△三

△四

- 三、另有關需用土地人於徵收時本於權責得發給之救濟金或協議價購成立時之相關稅費負擔等，得否一併納入價購價金等節，應由需用土地人基於公平合法原則，自行斟酌考量並參酌該附帶決議意旨為之。
- 四、至來函說明二所稱建議訂定土地徵收前協議價購作業準則之節，請貴府先本需用土地人立場，研擬具體之建議條文草案報部再議。

有關內政部訂頒農作改良物徵收補償費查估基準第三點（三）2、有利用價值之造林木徵收補償費之核算疑義之案，業經該部函釋如說明二，檢送原函及其附件影本之份

臺北市政府地政處函 臺北市政府工務局新建工程處

91.7.23.北市地二字第 九二三 一七六六 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十一年一月十六日台內地字第 九 一七六七八號函辦理，並兼復貴處九十年十一月七日北市工新配字第九 六二四四五七 號函。
- 二、有關農作改良物徵收補償費查估基準第三點（三）2、其一「山價」之定義及補償費之核算，應依行政院農業委員會九十年十二月十七日（九 一）農中字第九 一 三三一 二二號函附之「林木造林費用與山價之估算方式」辦理。

附件一

內政部函 台北市政府

91.7.16.台內地字第 九 一七六七八號

主旨：貴府地政處函為農作改良物徵收補償費查估基準第三點(三)2、有利用價值之造林木徵收補償費之核算疑義之案，請查照。

說明：

- 一、依據 貴府地政處九十年十一月十五日北市地二字第九一三二七四四四號函辦理。
- 二、有關農作改良物徵收補償費查估基準第三點(三)2、其「山價」之定義及補償費之核算，請依行政院農業委員會九十年十二月十七日(九)農中字第九一三二一一二號函附之「林木造林費用與山價之估算方式」(如附件)辦理。

附件二

行政院農業委員會函 內政部

90.12.17.(九)農中字第九一三二一一二號

主旨：臺北市政府請釋：辦理徵收土地農作改良物補償遷移費查估基準有關造林木「山價」如何計算一案，請參照本案附件所列示之計算方式辦理，復請查照。

說明：

- 一、復貴部九十年十一月二十九日台(九十)內地字第九一六五三三號函。
- 二、檢附「林木造林費用與山價之估算方式」表一份。

附件三

林木造林費用與山價之估算方式

- 一、無利用價值者，按照造林費用計算。其造林費用標準，以查估當時當地林業主管機關所公布最新單價為準，其計算方式如下：

$$HKM = (C+V)1.0P^m + (C+V)1.0P^{m-1} + \dots + C+V$$

八五

八六

HKM 林木費用價。

- C 造林費：依據造林台帳記載，求出每年經費再按物價指數分別換算現在價格，物價指數依照最近公報所載數字。
- V 管理費(間接費)：以直接事業費出五成估計之。
- P 利息年利以 0.04% 計算。
- m 年數。

由上式算出林木費用價後再按現存總株數與損傷林木(被害木)數比例求出其追繳代金。

即追繳代金 = 林木費用 * (被害株數 / 現存株數)

- 二、有利用價值之林木，按照山價查定並依查估時該木材市價減去必要之生產(伐木、集材及搬運)費用個案辦理，計算方式如下：

山價 = 林木(總)市價 - 生產費(伐木、集材、運材等直接生產費)

例如：被徵收林木 8 株，利用材積 2.5 立方公尺，總市價 5,000 元，生產費包括伐木、集材、運材費合計 1,500 元，則其山價為 3,500 元 (5,000 - 1,500 = 3,500 元)。

- 三、至未達伐期之天然林木，如有利用價值，其山價仍照上述方式計算，如無利用價值，則按市價十分之一計算。

例如：被徵收林木 30 株，利用材積 3 立方公尺，總市價 3,600 元，生產費合計 3,900 元，其山價為 -300 元 (3,600 - 3,900 = -300 元) 即無利用價值，則按市價十分之一計算為 360 元 (3,600 * 0.1 = 360 元)

函轉內政部中部辦公室檢送「九十年地政類公務統計報表研討會會議紀錄」乙份

臺北市府地政處函 臺北市府地政處各科室 臺北市府地政處所屬各所隊

91. 1. 18. 北市地會字第 九二三 一五二一 號

說明：

- 一 依內政部中部辦公室九十二年一月十五日臺內中統字第 九一 八三六 七 號函辦理。
- 二 檢附原函及會議紀錄影本乙份。

附件一

內政部中部辦公室函 直轄市政府（地政處） 各縣（市）政府（地政局） 金門及連江縣政府

91. 1. 15. 臺內中統字第 九一 八三六 七 號

主旨：檢送「九十年地政類公務統計報表研討會會議紀錄」乙份 請 查照。

說明：請各直轄市 各縣（市）政府轉知所屬各地政事務所。

附件二

九十年地政類公務統計報表研討會會議紀錄

- 一 時間：九十年十二月二十七、二十八日上午九時
- 二 地點：國立自然科學博物館第四演講廳
- 三 主席：劉簡任視察智惠紀錄：詹玉儀
- 四 出席人員：如簽到簿（存本處第四科）
- 五 主持人致詞：劉簡任視察智惠（略）

八七

八八

六 網際網路報送作業程序說明（略）

七 公務統計報表彙報作業注意事項（略）

八 研習地政類公務統計報表程式及編製方法（略）

九 會議決議事項

(一) 縣市政府：本次研習報表何時實施。

決議：各項報表修訂依據研討會資料於九十一年一月開始實施。請各直轄市、各縣（市）政府配合修訂案另函補知。

(二) 地政事務所：已登記公私土地面積彙數年報編製困難 請修改地政資訊系統規範列印功能。

決議：本部地政司地政資訊作業科已完成修改該表列印程式 請各地政事務所系統管理員進入本部地政司網站下載運用。

(三) 地政事務所：徵解地政規費之「電傳資訊費」是否納入「電子閘門」之收費 並納入系統規範之範圍。

決議：目前「電子閘門」之工作尚未開始收費 標準未訂定 故「電傳資訊費」不含「電子閘門」之收費。致於該項收費列入系統規範 則已於「規費聯單」之各種規費收入款項清楚記載 若採用「規費聯單」方式作業即可列入 否則須以人工計算。

(四) 縣市政府：未辦繼承登記土地建物列冊管理表，「管理期滿移請國產局標售數」若移請後因繼承或徵收等原因，致國產局實際標售數與縣市政府報表所列不同時，如何處理。

決議：原在會場決議加備註欄方式註記 會後經送業務科主管及承辦員 決議不予列入。因縣市政府移請國產局標售後 其後續作業就交由國產局處理 所以有關移請國產

同標售數之記載，則計算到移請國產局標售之時，後續因繼承或徵收等致數據有所變動就不屬地政機關之權責範圍。

(五) 縣市政府：早期放領繳清地價，編報時間是否改為每年一月底前編報。

決議：本表僅少數縣市尚未繳清，修改為「臨時報」。若該縣市早期放領地價已全部繳清時，不須再填報。若尚有未繳清者須繼續填報（每期地價收取完畢二個月內編報）。

(六) 地政事務所：非都市土地編定表，有部份因特殊現況，不符合編定原則，又不能更改時，如何處理。

決議：原則上以編定作業須知與土地使用管制規則之規定為準。若各地政事務所或縣市政府實際上有特殊情形及疑問時，請直接與本部編定作業科承辦人員連繫。

十、散會

檢送研商「本處暨各地政事務所電腦當機緊急應變處理相關事宜」會議紀錄乙份

臺北市地政處函 臺北市各地政事務所 臺北市地政處第一科 臺北市地政處第二科

91.1.21 北市地資字第 九二三 一二八四 號

說明：依本處九十二年一月四日北市地資字第 九二三 一二七 號開會通知單續辦。

附件

研商「本處暨各地政事務所電腦當機緊急應變處理相關事宜」會議紀錄

壹、開會時間：九十二年一月十日(星期四)上午九時三十分

貳、說明會地點：市政大樓三樓本處記者招待室(西北區)

八

九

參、出席(列席)單位及人員(略)

肆、主持人：吳主任秘書火焜記錄：李佩玲

伍、結論：

一、地政事務所發生當機或電腦作業中斷情事時，有關人員應依下列原則辦理：

(一) 機房管理人員：

1. 於接獲通報時，應即報告直屬主管及通知地政處資訊室、其他地政事務所電腦機房人員。
2. 電腦機具無法立即恢復正常運作時，應迅速聯絡廠商進行維修。

(二) 主管人員

於接獲機房管理人員報告後，該直屬主管應即通知櫃檯作業人員及便民工作站同仁，應向該所主任報告，由主任視情形決定是否執行應變方案作業及作業開始時應即報告處長、副處長、主任秘書及告知第一科，並確實依「台北市各地政事務所電腦當機緊急應變方案作業手冊」辦理。

二、地政事務所於當機情事發生時，應變處理方式如下：

(一) 應即增派巡迴服務人員，強化服務機制。

(二) 有關人民申訴案件改以人工方式辦理收件，直至作業回復正常運作為止。

(三) 應製作公告，將相關訊息張貼於辦公場所明顯處，並於網站上發布消息。

三、本處資訊室於接獲地政事務所當機通知時，應即通知機房輪值人員停止同步備援作業及網站維護人員辦理地政事務所當機消息發布事宜，並報告主任及股長。

- 四、其他地政事務所機房管理人員於接到當機之地政事務所通知時，應向直屬主管報告，並通知櫃檯作業人員及便民工作站同仁。
- 五、地政事務所於當機情事發生時，全所同仁應發揮團隊服務精神，協助安撫民眾情緒，主管人員並應利用機會加強教育訓練，以免影響機關為民服務之品質。
- 六、為符合地政事務所電腦當機後之作業方式，有關「台北市各地政事務所電腦當機緊急應變方案作業手冊」之參「作業原則」修正詳附件，請逕行配合修正上開手冊。
- 七、為免地政事務所電腦當機或網路故障無法連線查詢土地登記專業代理人開業登記情形發生，各所平時應將上開資料列印之份，以為備用。

散會(十一時五十分)

附件

參、作業原則(臺北市政府地政處九十二年一月二十一日北市地資字第913012800號函修訂)

一、電腦主機發生當機時，有關人員應依下列職責辦理：

(一)機房管理人員

- 1、於接獲通報時，應即報告直屬主管及通知地政處資訊室、其他地政事務所電腦機房人員。
- 2、電腦機具無法立即恢復正常運作時，應迅速聯絡廠商進行維修。

(二)主管人員

於接獲機房管理人員報告後，該直屬主管應即通知櫃檯作業人員及便民工作站同仁，應向該所主任報告，由主任視情形決定是否執行應變方案作業及作業開始時

九一

九一

應即報告處長、副處長、主任秘書及副知第一科，並確實依「台北市各地政事務所電腦當機緊急應變方案作業手冊」辦理。

- 二、地政處資訊室於接獲地政事務所當機通知時，應即通知機房輪值人員停止同步備援作業及網站維護人員辦理地政事務所當機消息發布事宜，並報告主任及股長。
- 三、其他地政事務所機房管理人員於接到當機之地政事務所通知時，應向直屬主管報告，並通知櫃檯作業人員及便民工作站同仁。
- 四、各地政事務所應製作公告，將電腦當機訊息張貼於辦公場所明顯處或網站。
- 五、申請人詢問時，地政事務所應委婉說明，如仍無法溝通者，應請相關主管予以解說。
- 六、各地政事務所應備「電腦當機說明」(詳附件一)，並視情形提供民眾參考。
- 七、其他地政事務所如接獲通知使用地政處同步備援資料庫時，應依本手冊作業規定，查詢、列印該當機事務所轄區相關資料。
- 八、各地政事務所應依下列作業說明，視當機情形採取必要之人工作業。

檢送行政院訂頒「電子商務消費者保護綱領」影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處測量大隊 臺北市政府地政處測量大隊 臺北市政府地政處測量大隊

91.1.31.北市地一字第 九 一 三 三 一 三 七 號

說明：依本府九十年十二月二十六日府建商字第 九 一 八 六 四 四 一 號函辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本各乙份。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會等

90.12.26府建商字第 九 一八六四四一 號

主旨：檢送行政院訂頒「電子商務消費者保護綱領」影本之份，請查照。

說明：依據行政院九十年十二月十三日台九十院消企字第 一二九 號函辦理。

附件二

電子商務消費者保護綱領

90.11.5.行政院台九十閣字第 六三四四四號函核定

壹、前言

電子商務雖提供消費者便利之購物環境，但也造成新的消費者保護問題，如交易安全、隱私權保護、網路詐欺及跨國界之消費爭議處理等。又由於電子商務具有全球化、技術密集、快速變遷及匿名性之特性，以致所衍生之消費者保護議題，遠較其他交易型態複雜。政府、企業經營者及消費者必須共同合作面對，為提供消費者與企業經營者與其他交易型態相同之保護，爰訂定本綱領。

貳、目的

本綱領之目的在確保交易公平，保障消費者權益，建立消費者對電子商務之信心，促進電子商務健全發展，並提供各目的事業主管機關研擬電子商務中消費者保護措施之準則。

參、適用範圍

本綱領適用於企業經營者對消費者之電子商務。

肆、名詞定義

九三

九四

本綱領所用名詞定義如下：

- 一、消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。
- 二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。
- 三、電子商務：指透過電子網路所進行有關商品或服務之廣告、行銷、供應、訂購或遞送等各項商業活動。
- 四、消費爭議：指消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議。
- 五、消費者保護團體：指以保護消費者為目的而依法設立登記之法人。

伍、基本原則

一、透明及有效之保護

在電子商務中消費者所受之保護，不應低於其他交易型態中所受之保護。政府、企業經營者、消費者保護團體及消費者應共同合作，透過法令管制、業者自律、教育宣導、技術應用及國際合作等各項措施，達成前項目標。

二、公平之商業、廣告及行銷活動

從事電子商務之企業經營者應尊重及維護消費者權利，並採行下列公平之商業、廣告及行銷活動：

- (一) 企業經營者不得進行欺騙、誤導、詐欺或不公平之商業、廣告及行銷活動。
- (二) 企業經營者之商業、廣告及行銷活動，不得使消費者遭受不合理風險之傷害。
- (三) 企業經營者應提供有關其企業本身、商品或服務之資訊，並應確保資訊之清楚、明顯、正確及易於取得。
- (四) 企業經營者應遵守其所訂定與消費者交易時之各項政策及措施。

- (五) 企業經營者不得使用不公平之契約條款。
- (六) 企業經營者所為之廣告內容及行銷資訊應明確，並避免與評論或其他報導相混淆，俾利消費者清楚知道其為廣告內容或行銷資訊。
- (七) 企業經營者應於廣告及行銷活動中明確表示其身分。
- (八) 企業經營者應提供消費者於行使終止或解除契約、退貨或換貨、退款之情形時，與訂購或付款時相同程度之營運與方式。
- (九) 企業經營者對於兒童、高齡者及其他弱勢消費者採行之廣告或行銷活動，應慎重妥適為之。
- (十) 企業經營者對兒童所為之廣告應避免過度誇張或引誘，並不應出現不適當之內容，如色情或暴力之圖像、文字及影音等資訊。
- (十一) 企業經營者應考量電子商務全球化之特質，並應遵守其目標市場之各種管制措施。
- (十二) 企業經營者不得利用電子商務之特性，隱藏其真實身分或所在位置，而藉以規避消費者保護標準或執法機制之約束。
- (十三) 企業經營者應建立自律機制，並採行易於使用之程序，使消費者可以選擇是否希望收到其主動寄發之商業電子郵件。消費者表示不願意收到企業經營者主動寄發之商業電子郵件時，企業經營者應即停止寄發。

三、線上資訊揭露

企業經營者應提供有利於消費者選擇及進行交易之充分資訊。

- (一) 企業經營者應提供充分、正確、清楚且易於瞭解之資訊。企業經營者提供資訊時應遵守下列原則：

九五

- 1、使用淺顯易懂之文句，避免艱澀專業術語及法律用語。
- 2、提供之資訊應能讓消費者保存及利用。
- 3、提供消費者於進行交易時依法應告知之資訊。
- 4、資訊之提供應明顯且易於取得。

- (二) 企業經營者使用網際網路提供之資訊應包括下列內容：

- 1、企業經營者本身資訊
 - (1) 登記名稱、負責人姓名及公司簡介。
 - (2) 公司或商號所在地及營業處所所在地。
 - (3) 電子郵件、電話、傳真等聯絡方式及聯絡人。
 - (4) 經營之型態及核准之證照號碼。
 - (5) 加入之自律機構或計畫之相關規定與措施，及其會員資格之確認方式。
- 2、銷售產品或服務之相關資訊，如正確之內容、使用方式及安全、健康之警語等。
- 3、交易資訊
 - (1) 企業經營者所收取之全部價款明細，包括安裝、處理、遞送及相關費用，並明確告知使用之貨幣種類。
 - (2) 其他非企業經營者收取但可能發生之費用，如貨物稅、關稅、保險、安裝、處理、遞送及相關費用。
 - (3) 貨物遞送之安排。
 - (4) 付款方式及是否開立交易收據。

九六

- (5) 購買限制（如銷售地區、銷售期限或交易需取得監護人之同意等其他限制情況）。
- (6) 猶豫期間、終止或解除契約、退貨或換貨、退款之條件。
- (7) 品質保證、保固服務及相關之售後服務。
- (8) 消費爭議處理方式，包括企業經營者內部申訴處理及外部公正第三者之爭議處理機制及程序。
- (9) 解決合約爭議之管轄法院及適用之準據法。

- 4、隱私權保護政策。
- 5、可選擇之付款方式及安全交易機制。

四、電子商務契約

企業經營者應採取適當之交易措施，以利消費者能理性地進行交易。

- (一) 企業經營者應採取適當之步驟，以確保消費者在交易程序中瞭解其權利及義務關係。
- (二) 企業經營者應提供消費者下列交易程序：
 - 1、消費者表示有購買意願或同意進入購買程序。
 - 2、消費者檢視並確認相關之交易條件及訂購內容。
 - 3、企業經營者應提供再次確認之機制，供消費者瞭解此為確認購買意願之最後程序。在訂購確認程序完成前，消費者得取消該項交易。
- (三) 在購買意願確認後，企業經營者應即以適當或約定之方式通知消費者。
- (四) 企業經營者之承諾應即以適當或約定之方式迅速通知消費者，並告知收貨期限。

九七

九八

- (五) 企業經營者應提供消費者可以解除或終止契約之適當機制。

五、隱私權保護

企業經營者應遵守下列消費者隱私權保護原則，政府亦應有適當的管制措施或機制。

- (一) 告知：企業經營者在蒐集消費者資料前，應明白告知其隱私權保護政策，包括資料蒐集之內容及使用目的。
- (二) 蒐集及使用限制：資料之蒐集應經由合法及公平之方法，並應取得消費者之同意。除消費者同意或法令另有規定外，使用上不得逾原先所告知消費者之使用目的。
- (三) 參與：消費者得查詢及閱覽其個人資料，並得增刪及修正。
- (四) 資料保護：對消費者之資料應為適當之保護，避免遺失或未經授權之使用、銷燬、修改、再處理或公開。個人資料已無保存必要時，應確實銷燬。
- (五) 責任：企業經營者如未能遵守上述原則或未能遵守其在隱私權保護政策中所承諾之措施時，應自負其法令上之責任。
- (六) 企業經營者如對未滿十二歲兒童蒐集資料時，除應遵守前述五項原則外，並應遵守下列原則：
 - 1、公告明確且完整之兒童隱私權保護政策，告知其蒐集兒童個人資料之相關措施。
 - 2、對兒童進行個人或其家庭成員資料之蒐集、使用及向第三者揭露，皆須先取得兒童父母或監護人之同意。

- 3 提供兒童父母或監護人得以檢視、更正或刪除企業經營者所蒐集之兒童資料之機制。
- 4 確保所蒐集兒童個人資料之隱密性、安全性及完整性。
- 5 不得以要求兒童提供個人或其家庭成員之相關資料作為兒童參與相關活動之條件。

六、交易安全

- (一) 企業經營者應採取適當之措施保障交易安全，以保護於網絡上傳輸及儲存於企業經營者處之付款及個人資料。
- (二) 企業經營者應提供消費者其所使用之安全及認證技術資訊，讓消費者瞭解該系統之風險。
- (三) 企業經營者應鼓勵消費者以安全方式提供個人機密資料。
- (四) 企業經營者應依相關之安控標準隨時更新所使用之安全及認證技術，以保持或提升交易安全等級。

七、付款

- (一) 企業經營者應提供消費者易於使用且安全之付款機制。
- (二) 企業經營者應提供下列付款資訊：
 - 1 單一或可供選擇之付款方式。
 - 2 各種付款方式之安全性。
 - 3 如何有效使用該付款方式。
- (三) 金融機構應儘可能採取適當措施，協助消費者解決與企業經營者間因產品未送達、未授權交易或其他有瑕疵交易所產生之消費爭議。

九九

—

(四) 未經消費者授權之交易，除消費者有故意或重大過失者外，消費者不需負擔責任。

(五) 消費者於猶豫期間退貨或解除契約後，企業經營者應即將貨款退還消費者。

八、消費爭議處理

消費者應能取得公平、有效、及時、經濟且易於取得之機制，解決交易所生之爭議。

(一) 企業經營者內部申訴處理機制：企業經營者應設置內部申訴處理機制，此機制應：

- 1 快速且合理地回應消費者之申訴。
- 2 免收費用。
- 3 提供消費者有關申訴處理機制之處理程序。

(二) 企業經營者外部爭議處理機制：企業經營者應提供可處理其與消費者間爭議之公正第三者所提供之選擇性爭議處理機制，此機制應：

- 1 具獨立性。
- 2 儘量透過網際網路進行。

(三) 消費者有權選擇對其最有利之消費爭議處理方式。

(四) 政府、企業經營者及消費者保護團體應共同合作，訂定適當之爭議處理機制準則。

九、教育、宣導與自覺

政府、企業經營者、教育機構、消費者保護團體及消費者應共同致力於安全交易意識之提升。

(一) 消費者教育應強調下列內容：

1. 如何降低電子商務消費風險。
2. 消費者應有之權利及義務。
3. 如何安全地進行交易。

(二) 消費者應能取得企業經營者不當或非法行為之相關資訊。

(三) 企業經營者教育應強調電子商務之相關法規及如何採取適當之自律措施。

(四) 消費者及企業經營者之教育應充分運用網際網路技術。

十 國際合作

政府、企業經營者及消費者保護團體應共同致力於下列事項：

(一) 建立與國際間對消費者保護核心議題之共識，相關法規應與國際間調和一致。

(二) 就電子商務重要消費者保護議題，加強與國際間之合作及交流。

(三) 透過與國際對話、資訊交流、溝通及意見表達，致力推動跨國與消費爭議之司法管轄權、準據法與判決承認及執行之共識。

陸 施行

- 一、各目的事業主管機關、企業經營者及消費者保護團體應共同致力推廣本綱領，落實本綱領之精神及內涵。
- 二、各目的事業主管機關應參照本綱領，檢討現行法規，並依需要訂定，推動相關措施。
- 三、企業經營者應參照本綱領從事電子商務並推動相關自律措施。

— —

— —

四、本綱領應定期檢討，並隨電子商務之發展進行修正。

檢送「台北地下街便民服務站作業要點」之份

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.1.7北市地一字第 九二三 五五 號

說明：依臺北市府財政局九十年十二月二十八日府財二字第 九 一七五五五六號函辦理，隨文檢送上開號函影本之份。

附件一

台北市政府函 臺北市政府秘書處等

90.12.28府財二字第 九 一七五五五六 號

主旨：檢送「台北地下街便民服務站作業要點」之份，請查照辦理。

說明：前開作業要點業經本府第一一四三次市政會議通過在案。

附件二

台北地下街便民服務站作業要點

- 一、臺北市政府(以下簡稱本府)為規範台北地下街便民服務站(以下簡稱本服務站)服務項目及人員、公共事務、環境等之管理事項，以期本服務站業務順利推展，特訂定本要點。
- 二、本服務站提供區政、戶政、稅務、金融、地政、交通監理、觀光旅遊等相關簡易申辦事項及諮詢服務。各進駐單位服務項目詳如附表。

- 三、本服務站受理市民諮詢或申辦案件，應即時處理；如非服務項目之書面申請案件，應由收文人員予以收文編號，登錄至收文登記簿，填寫發文清單，每日彙送本府公文交換中心轉交於各相關單位辦理，公文承辦單位應於發文時副知本服務站，憑以銷案。前項收文及將案件傳遞至本府公文交換中心之工作，由臺北市大同區公所（以下簡稱大同區公所）負責。
- 四、本服務站之服務人員由各相關業務單位派員進駐，上班時間為本府上班日之上午十時至下午六時。
- 五、本服務站人員之差假，應事先填寫差假單，經大同區公所派駐管理人員會章後，送回原派出單位核准，並由原單位派代理人員替補。
- 六、本服務站派駐人員平時勤惰管理，由大同區公所負責辦理，出勤紀錄並於年底送交各派出單位作為該員年終考績之參考。
- 七、本服務站之安全、水電設施維修、環境清潔以及文具、紙張、紙杯、飲用水等消耗品，由大同區公所負責管理、供應；各進駐單位專業使用之設備、耗材等，由該進駐單位負責維修、供應。

附件三

臺北地下街便民服務站進駐單位服務項目表

進駐單位	派駐人數	服務項目
臺北市稅捐稽徵處	一人	一、設置多功能服務櫃台； 二、一般稅務諮詢服務； 三、營業稅課稅查詢； 四、營利事業登記事項查詢； 五、自營自雇其他不明行號查詢； 六、統一發票中獎開立行號查詢； 七、房屋稅籍編號查詢； 八、當年度房屋稅課稅資料或房屋稅籍查詢； 九、房屋稅現值證明查詢； 十、地價稅開徵期課稅資料； 十一、土地公告現值查詢； 十二、土地增價值稅物價指數查詢； 十三、退稅查詢； 十四、受理轉帳納稅； 十五、當期轉帳納稅繳納證明； 十六、房屋稅開徵期補發繳款書； 十七、地價稅開徵期補發繳款書； 十八、房屋稅欠稅查詢及補發繳款書； 十九、地價稅欠稅查詢及補發繳款書。
市庫代理銀行（台北銀行）	一、二、六	代收各項稅捐、規費、罰鍰、提供金融理財服務。
臺北市建成地政事務所	一人	一、提供登記測量各類案件申請須知及為民服務宣導資料。 二、各類地籍圖本按發。 三、地政法令諮詢服務。
臺北市大同戶政事務所	一人	一、隨到隨辦項目：身分證、遷徙登記、核發戶籍圖本（現行圖本及電腦化後之除戶圖本）、戶口補正、戶口名簿核發。 二、先行收件項目：請領（核發）國民身分證、英文戶籍圖本。 三、戶政諮詢服務。
臺北市大同區公所	一人 志工若干人	一、健保卡換發。 二、敬老車票換發。 三、鄉鎮查詢。 四、代收服務。
臺北市政府交通局	一人	一、供民索取觀光旅遊資料。 二、專人諮詢。 三、本府及本局電腦諮詢網站。 四、觀光旅遊諮詢。
臺北市監理處	二人	一、設置自動轉帳服務系統（A T S）由服務銀行提供。 二、汽機車駕照資料查詢。 三、交通違規、汽車強制險違規、汽車燃料使用費、汽車牌照稅查詢及轉帳。 四、提供駕照、行照之換發服務。

檢送「民防法」一份

臺北市政府函 臺北市政府各機關

說明：行政院九十年十二月三十一日台九十防字第 七六六五三號函示：本案已奉 總統九十年十二月二十六日華總一義字第九 一五四二二 號令公布。

附件
民防法

中華民國九十年十二月二十六日公布

第一條 為有效運用民力，發揮民間自衛自救功能，共同防護人民生命、身體、財產安全，以達平時防災救護，戰時有效支援軍事任務，特制定本法。

本法未規定者，適用其他有關法律之規定。

第二條 民防工作範圍如下：

- 一 空襲之情報傳遞、警報發放、防空疏散避難及空襲災害防護。
- 二 協助搶救重大災害。
- 三 協助維持地方治安或擔任民間自衛。
- 四 支援軍事勤務。
- 五 民防人力編組、訓練、演習及服勤。
- 六 車輛、工程機械、船舶、航空器及其他有關民防事務之器材設備之編組、訓練、演習及服勤。
- 七 民防教育及宣導。
- 八 民防設施器材之整備。
- 九 其他有關民防整備事項。

第三條 本法所謂主管機關：在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府，在縣(市)為縣(市)政府。

一 五

一 六

第四條 民防工作與軍事勤務相關者，平時由中央主管機關會同國防部督導執行，戰時由國防部協調中央主管機關運用民防團隊，支援軍事勤務。

民防團隊採任務編組，其編組方式如下：

- 一 直轄市、縣(市)政府應編組民防總隊，下設各種直屬任務總、大隊、院(站)、總站、鄉(鎮)、市、區公所應編組民防團，下設各種直屬任務中、分隊、院、站、村(里)應編組民防分團，下設勤務組。
- 二 鐵路、公路、港口、航空站、電信、電力、煉油及自來水公營事業機構應編組特種防護團。
- 三 前二款編組以外之機關(構)、學校、團體、公司、廠場工作人數達二百人以上者，應編組防護團。但其人數未達二百人，而在同一建築物或工業區內者，應編組聯合防護團。

民防團隊編組、訓練、演習、服勤及支援軍事勤務辦法，由中央主管機關會同國防部定之。

第二條第六款車輛、工程機械、船舶、航空器及其他有關民防事務之器材設備之編組、訓練、演習及服勤辦法，由中央主管機關會同交通部、行政院農業委員會定之。

第五條 中華民國人民依下列規定參加民防團隊編組、接受民防訓練、演習及服勤：

- 一 直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮)、市、區公所所轄民政、消防、社政、衛生、建設(工務)單位員工與村、里、鄰長，依其職責、性別、專長、經驗、體能，經遴選參加民防總隊、民防團及民防分團編組。

- 二 鐵路、公路、港口、航空站、電信、電力、煉油及自來水公營事業機構員工，依其職責、性別、專長、經驗、體能，經遴選參加特種防護團編組。
 - 三 前二款編組以外之機關(構)、學校、團體、公司、廠場或同一建築物、工業區內所屬員工，應參加各該單位防護團或聯合防護團編組。高級中等以上學校之在校學生，應參加各該學校防護團編組支援服勤。
 - 四 前三款編組以外之國民，年滿二十歲至未滿六十五歲者，依其生活區域、性別、專長、經驗、體能，經遴選參加民防總隊、民防團及民防分團編組。
- 前項第三款所定高級中等以上學校防護團之編組、教育、演習及服勤辦法，由中央主管機關會同教育部定之。

第六條 有下列情形之一者，免參加民防團隊編組：

- 一 服軍官役、士官役、士兵役現役及受替代役訓練、服替代役勤務未退役者。
- 二 編列為年度動員計畫要員之後備軍人者。
- 三 列入輔助軍事勤務隊之補充兵及後備軍人者。
- 四 列入勤務編組之替代役役男退役者。

第七條 有下列情形之一者，得經主管機關准許免參加民防團隊編組：

- 一 身心障礙者。
- 二 健康狀態不適參加編組者。
- 三 依公務性質不適參加編組者。

一七

一八

第八條 參加民防團隊編組人員接受訓練、演習、服勤時，辦理機關(構)得依實際需要供給膳宿、交通工具或改發代金；參加服勤期間得發給津貼，其津貼發給標準，由中央主管機關定之。

前項人員接受訓練、演習、服勤期間，其所屬機關(構)、學校、團體、公司、廠場應給予公假。

第九條 參加民防團隊編組人員，因接受訓練、演習、服勤致傷病、身心障礙或死亡者，依其本職身分有關規定請領各項給付。

無法依前項規定請領各項給付者，依下列規定辦理：

- 一 傷病者：送醫療機構治療所需費用，由辦理機關負擔。
- 二 身心障礙者：依下列規定給與一次身心障礙給付：
 - (一)極重度及重度身心障礙者：三十六個基數。
 - (二)中度身心障礙者：十八個基數。
 - (三)輕度身心障礙者：八個基數。
- 三 死亡者：給與一次撫卹金九十個基數。
- 四 因傷病或身心障礙死亡者，依前款規定補足一次撫卹金基數。

前項基數之計算，以公務人員委任第五職等年功俸最高級月支俸額為準。

身心障礙等級之鑑定，依身心障礙者保護法及相關規定辦理。

依第一項規定請領各項給付，其已領金額低於第二項第二款至第四款規定者，應補足其差額。

第二項所需之各項費用及前項應補足之差額，由辦理機關（構）報請直轄市、縣、市政府核發。但第四條第一項第二款公民營事業機構之編組人員有前項應補足差額之情形者，由各該目的事業主管機關核發。

第十條 遺族請領前條第二項撫卹金之順序如下：

- 一 配偶及子女。
- 二 父母。
- 三 祖父母。
- 四 孫子女。
- 五 兄弟姊妹。

前項遺族同一順序有數人時，其撫卹金應平均請領。如有拋棄或因法定事由喪失請領權時，由其餘同一順序遺族請領之。同一順序無人請領時，由次一順序遺族請領之。

參加編組人員生前預立遺囑，指定請領撫卹金遺族之順序者，從其遺囑。

第十一條 第九條各項給付之請領權，自可行使之日起，二年内不行使而消滅。但依本職身另有規定者，從其規定。

前項請領權，不得作為讓與、抵銷、扣押或供擔保之標的。

第十二條 主管機關因民防工作之必需，於戰時或事變時，因情況緊急，如遲延使用土地、土地改良物或搶修、運輸工具及其操作人員，公共利益有受到重大危害之虞者，得簽發徵用命令，徵用供架設防空器材、傷患救護及臨時災害收容場

一九

二一

所之土地、土地改良物，與供疏散避難、防救災害、運送物資等用途之搶修、運輸工具及其必要之操作人員。

第十三條 主管機關因民防工作之必需，於戰時或事變時，得協調地方衛生主管機關簽發徵購命令，徵購供急救醫療使用之藥品醫材及其他經行政院指定公告之民防必需物資。

第十四條 執行前三條徵用、徵購時，應依下列規定辦理：

- 一 物資所有人、管理人應按徵用、徵購命令規定時間、地點，交付應徵物資。
- 二 使用物資機關於收到物資後，應即填發受領證明，載明物資品名、數量、新舊程度及評定價格。
- 三 徵用物資應載明徵用期限，交予應徵物資所有人、管理人。
- 四 徵用之必要操作人員，應按徵用命令規定時間、地點，向徵用機關報到。

前項徵用、徵購及補償辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。

第十五條 下列各款物資，不得徵用、徵購：

- 一 具外交豁免權人員所有者。
- 二 各級政府機關因執行公務所必需者。
- 三 人民日常基本生活所必需者。
- 四 其他經行政院指定公告者。

第十六條 下列人員，不得徵用：

- 一 服軍官役、士官役、士兵役現役及受替代役訓練、服替代役勤務未退役者。
- 二 編列為年度動員計畫要員之後備軍人者。
- 三 列入輔助軍事勤務隊之補充兵及後備軍人者。
- 四 身心障礙者。
- 五 健康狀態不適參加編組者。
- 六 依公務性質不適參加編組者。

第十七條 徵用之物資，應按下列標準給予補償：

- 一 土地、土地改良物之補償，依土地徵收條例徵用補償之規定辦理。
- 二 搶修、運輸工具，以政府核定之交通運輸費率全額給付；無交通運輸費率標準者，由主管機關參照徵用當地時價標準給付之。

前項第二款徵用之物資於徵用期間遭受損壞者，主管機關應予修復；其無法修復或毀壞、滅失時，即予解徵，並於解徵時，給予補償金。

前項之補償金，應按解徵或毀壞、滅失時之價值估定之。

第十八條 依第十二條規定徵用之操作人員，主管機關應按徵用時其服務機關或僱用人所給付之報酬標準給付補償；其因徵用致傷病、身心障礙、死亡時，準用第九條之各項給付規定辦理。

第十九條 徵購之物資，應由主管機關於徵購前，參照市價及新舊程度計價評定之。

前項價款於物資交付時，一併給付之。

第二十條 物資徵用原因消滅時，主管機關應即解除徵用，並將徵用物資依徵用時之交付地點，返還原應徵物資所有人或管理人。

一一一

一一二

前項徵用物資之操作人員，應併同解除徵用。

第二十一條 為減少空襲時之損害，國防部得會同有關機關實施防空演習，命令實施疏散避難與交通、燈火、音響及其他必要之管制；其防空演習實施辦法，由國防部會同中央主管機關定之。

第二十二條 為防護空襲及支援軍事勤務需要，國防部於戰爭發生或將發生時，得協調中央主管機關會同有關機關，就下列事項發布命令並執行之：

- 一 人民及物資之管制疏散。
- 二 禁止或限制民用航空器、船舶之航行。
- 三 實施避難及交通、燈火、音響之管制。
- 四 協助國軍實施防空作戰之監視、通報。
- 五 協助防空事項調查之提出資料或實施檢查。

第二十三條 有下列各款情形之一者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五十萬元以下罰金：

- 一 違反依第十二條或第十三條所為徵用或徵購之命令，不依規定時間、地點交付應徵用購物資或報到者。
- 二 違反依前條規定所發布之命令者。

第二十四條 有下列各款情形之一者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並得按次連續處罰：

- 一 違反第四條第一項第二款、第三款規定，不編組民防團隊經通知其限期編組，自通知日起逾三個月不編組者。

- 一、違反依第四條第二項或第三項所定之辦法，未辦理相關之編組、訓練、演習、服勤或支援，經令其限期辦理，屆期不辦理者。
 - 二、違反第五條第一項各款規定，未參加民防編組、訓練、演習或服勤，經令其限期參加，屆期不參加者。
- 第二十五條 有下列各款情形之一者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰：
- 一、違反第八條第二項規定不予公假者。
 - 二、違反依第二十一條規定所為之命令者。
- 第二十六條 民防團隊人員依本法支援軍事勤務時，不適用戰時軍律之規定。
- 第二十七條 依本法所處之罰鍰，經限期繳納，屆時仍未繳納者，依法移送強制執行。
- 第二十八條 辦理民防工作所需經費，依其性質由各級政府、各機關(構)、學校、團體、公司、廠場分別編列預算支應或負擔。
- 第二十九條 本法對於在中華民國領域內有住所、居所或財產之外國人或無國籍人及有事務所或財產之外國法人、機關(構)、學校、團體、公司、廠場，適用之。但條約、協定或其他法律另有規定者，從其規定。
- 第三十條 本法施行細則，由中央主管機關定之。
- 第三十一條 本法施行日期，由行政院以命令定之。

檢送行政院修正「都市計畫公共設施多目標使用方案」 「第十一點(甲)第九類(核定本)」之份

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會等

91.1.23府都二字第 九一 四三九八三 號

說明：依據行政院九十一年一月十五日院臺內字第 九一 八 三二九一八號函辦理。

一一三

一一四

附件

修正「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」第十一點(甲)第九類(核定本)

十一、公共設施用地多目標使用之類別、項目及其各應具備之條件，規定如下：

(甲)立體多目標使用			
公共設施類別	使用項目	准許條件	說明
九、車站	1.停車場。 2.車站有關之辦公處所。 3.環境品質監測站、資源回收站。 4.電信、無線設備及機房。 5.變電所及其必要之機電設施。 6.調度站。 7.地上一樓除1至6項使用外，作下列使用： (1)旅遊服務。 (2)郵政及電信服務。 (3)銀行及保險服務。 (4)簡易餐飲。 (5)特產展售及便利商	1.車站、鐵路(場)、站設施使用部分)、捷運車站、轉運站、調度站用地。 2.面臨十二公尺以上之道路，並另設專用出入口、樓梯、通道。 3.應有完善之通風、消防及安全設備。 4.第1項至第6項可於地上或地下各樓層設置。 5.作第7項至第9項使用時不得超過總樓地板面積三分之一。一樓部分作第7項使用時，不得超過該層樓地板面積三分之一。 6.作第7項至第9項使用時，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 7.作第1項至第6項使用時得依法徵收。作其他使用者須依協議	1.為解決停車場之不足，增進土地之利用，車站用地闢建時准許於各樓配設相關性質之各項使用或設施。 2.規定其臨接道路寬度及其使用型態、樓地板面積比例等，旨在維護原規劃設置公共設施之機能。 3.准許條件9所列舉之各類商場使用性質，其允許使用之行業類別，由直轄市、縣(市)政府定之。 4.車站地上一樓作商業使用，規定其使用性質及該層樓地板面積

	<p>店。 8. 二樓以上除 1 至 6 項使用外，作下列使用： (1) 百貨商場、商店街。 (2) 餐飲服務。 (3) 一般商業辦公處所。 (4) 旅館、觀光旅館。 9. 地下除 1 至 6 項使用外，作商場或商店街。</p>	<p>收購方式取得。如由私人或團體投資興建者，得依法租用公有土地。 8. 車站用地作上列各項使用，應先徵得該管車站主管機關同意；設置旅館應符合觀光主管機關所定之相關規定。 9. 商場使用性質限日常用品零售業、一般零售業不包括汽車、機車、自行車零件修理)、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。</p>	<p>比例，乃在強化車站之利用，並維護原規劃設置公共設施之機能。</p>
--	--	---	--------------------------------------

本府民政局函為本市建物辦理門牌增編及戶數變更自即日起修正申請方式之案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91. 7. 28. 北市地一字第 九二三 二一 五五 號

說明：

- 一 依本府民政局九十二年一月二十三日北市民四字第 九二三 二二 八九 號函辦理，並檢送該函影本之份。
- 二 副本抄發本處第一科、資訊室(請刊登法令月報)(以上均含附件)。

附件

臺北市府民政局函 臺北市各區戶政事務所

一一五

一一六

91. 7. 23. 北市民四字第 九二三 二二 八九 號

主旨：本市建物辦理門牌增編及戶數變更自即日起修正申請方式如說明，請查照。

說明：

- 一 依本府工務局九十二年一月十五日北市工建字第 九二五二 一八 七 號函辦理。
- 二 有關本市建物辦理門牌增編及戶數變更之案，經本府工務局簽奉 市長核可在案(如附件一) 嗣後申請方式修正如左：
 - (一) 非供公眾使用之建築物，自具獨立之出入口與固定隔間者，由書所直接增編門牌並副知工務局錄案。(不以持有獨立權狀為限)。
 - (二) 倘屬供公眾使用之建築物，仍依該局現行措施及應備圖說文件辦理。
- 三 檢附「供公眾使用建築物之範圍」之份(如附件二)供參，在該建築物是否屬供公眾使用，如自所有權狀或使用執照用途無法得知，或認定有疑義時，得函請工務局建管處說明或繪製簡圖供戶所人員參考。

最高法院民事裁定

九十一年度台抗字第三 號

抗告人 劉秀雄
劉喜素琴
千瑛建設股份有限公司

右二人

法定代理人 謝阿紗

右抗告人因與相對人台北市政府等間請求撤銷登記文件事件，對於中華民國九十年十月四日台灣高等法院裁定（九十年度再抗字第一一七號）提起抗告，本院裁定如左：

主文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理由

按聲請再審，依民事訴訟法第五百零七條準用第五百條第一項、第二項規定，應自裁定確定時起三十日之不變期間內為之。查本件抗告人係對於台灣高等法院八十九年度抗字第九九號、八十九年度再抗字第一一九號確定裁定，向原法院聲請再審，惟上開確定裁定係於民國八十九年九月二十八日、同年十一月三日送達，此有卷附送達證書足憑（八十九年度抗字第九九號卷十八、十九頁、八十九年度再抗字第一一九號卷七三頁）。又該確定裁定依法均不得再抗告，於送達時確定，再審之不變期間自裁定送達之翌日起，分別算至八十九年十月二十八日、同年十二月三日止，即告屆滿。抗告人遲至九十年二月六日始向原法院聲請再審（原法院卷二頁），原法院以抗告人就此部分聲請再審已逾三十日之不變期間，復未表明遵守不變期間之證據，抗告人此部分再審之聲請為不合法，裁定予以駁回，核並無不合。至抗告人對於台灣高等法院八十九年度再抗字第一三九號確定裁定，向原法院聲請再審，該確定裁定係於九十年一月十一日送達，此有卷附送達證書足憑（八十九年度再抗字第一三九號卷七一至七三頁）。而該確定裁定，於送達時確定，再審之不變期間自裁定送達之翌日起，算至抗告人於九十年二月六日向原法院聲請再審（原法院卷二頁），尚未逾三十日之不變期間，惟按對於確定裁定聲請再審，非有民事訴訟法第四百九十六條第一項所列各款情形，不得為之，此觀同法第五百零七條之規定自明。抗告人對於

一一七

一一八

上開確定裁定聲請再審，並未敘明再審之具體情事，其聲請自非合法。原法院認抗告人此部分之聲請已逾三十日不變期間，為不合法，裁定予以駁回，其理由雖有欠當，但核其結果尚無不合，仍應予維持。抗告論旨，指摘原裁定不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件抗告為無理由。依民事訴訟法第四百九十二條第一項、第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中華民國九十一年一月十一日

最高行政法院判決

九十年度判字第二四九號

原告 劉秀雄
千瑛建設股份有限公司
代表人 謝阿紗
被告 台北市中山地政事務所
代表人 蔡啟賢

右當事人間因地上權登記事件，原告不服內政部中華民國八十九年二月一日台八九內訴字第八八八八七六號再訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實

緣原告於八十八年三月十八日檢附台灣台北地方法院民事裁定書及台灣士林地方法院民事判決書等文件，就坐落台北市內湖區東湖段六小段一七地號等土地，向被告申請為判決地上權登記。經被告審查結果，原告所檢附之上開法院民事判決及裁定書，與登記原因事項之證明文件不符，乃以八十八年三月二十四日內字第八一一二號補正通知書通知原告補正。原告逾期未照補正事項完全補正，被告乃以八十八年四月二日內字第八一一二號駁回通知書駁回其申請。原告不服，提起一再訴願，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、原告依照二十年上字第四三七號判例意旨「行政機關對於人民就一定土地設定權利者，固為行政處分，惟此項行政處分若係由當事人康互會呈請被告台北市政府而發生，致侵害第三人權利，第三人對於呈請人康互會可因其權利被侵害之故以民事訴訟請法院審判，如判決結果第三人自七十三年度訴字第八七五四號民事判決勝訴確定，至八十七年度訴字第二八三號等六十件判決被告康互會敗訴確定，該呈請人即有向行政機關請求撤銷該行政處分之義務。」
- 二、原告依照十九年度上字第一二三號判例意旨「官廳本於職權所為行政處分，若當事人康互會及二期自辦重劃會以私人資格假行政官廳准予（八十）府地重字第八六五二二號處分為侵害他人權利之手段者，被害人自得對於加害人康互會等一七名地主成立二期自辦重劃會向司法機關提起民事訴訟請求回復原狀或賠償損害。」故判決確定之效力，恆有拘束被告等人遵從民事訴訟法第二百五十四條、四百零一條第一項規定。

一一九

一二

- 三、台北市政府（80）府地重字第八六五二二號准予二期自辦重劃會等約一位地主，其中百分之九五之地主取得所有權移轉欠缺登記原因證明文件違反民法第九百零三條規定，侵害原告之所有權、抵押權、質權、土地使用權，請依民事訴訟法第三百八十四條、三百八十七條、三百九十八條至四百零一條規定廢棄前處分。又台北市政府利用行政公權力介入私權爭執，違背平均地權第五十七條至第八十二條第二項規定，清理地籍消滅七十一年六月十四日內湖字第一一四九號，審查中信投（三）五一八九號准予登記有絕對效力。
- 四、中國大眾康寧互助會處分財產於七十一年十一月十九日內湖字第一九三四四號、一九三四五號違法塗銷欠缺登記原因證明文件，侵害七十一年六月十四日內湖字第一一四九號審查中信投（三）五一八九號准予登記原因證明文件，業經八十八年度抗字第三三五五號裁定確定。
- 五、台北地方法院六十年三月二十四日調解成立四四號借款契約，附質押品九十一筆地號土地，釋明土地登記簿記載為清償日期，故民法第二百二十七條、第二百八十七條、第二百九十五條至第三百一十九條規定要物契約，依約處分質押品，業經七十三年度訴字第八七五四號民事判決康互會敗訴確定至八十六年度上字第一二二五號民事判決確定。
- 六、台北市政府幫助中國大眾康寧互助會及中國經理公司以七十七年十二月二十八日內湖字第三九三三九號至三九三三三號函，造成欠缺法人登記證書違法移轉，成立二期自辦重劃會清理地籍，消滅前述依法登記取得不動產物權。

七、中國大眾康寧互助會欠缺登記原因證明文件於七十一年十一月十九日內湖字一九三四四號、一九三四五號違法塗銷，再於七十七年十二月二十八日內湖字第三九三二九號至三九三三三號違法移轉，成立二期自辦重劃會清理地籍消滅，法院宣告七十三年度訴字第八七五四號民事判決認康互會敗訴確定，至八十七年度訴字第二八三號民事判決康互會敗訴確定，恆有拘束台北市政府及地政處、工務局等單位遵從民事訴訟法第二百二十條至第二百五十四條、第三百九十八條至第四百零一條第一項規定，當事人恒定原則、既判力主觀範圍。

八、原告依民法第二百二十七條、第二百八十七條、第二百九十五條至第三百二十九條，釋明依照六十五年度台上字第一三三號判例意旨「代物清償為要物契約，其成立僅當事人之合意尙有未足，必須現實為他種給付，他種給付為不動產物權之設定或移轉，非經登記不得成立代物清償。」

九、原告依民事訴訟法第三百九十九條、非訟事件法第二十二條、司法院(七六)院台廳一字第 五八一二號函釋具有形成力、執行力、創設力，法院付與相關之民事判決確定證明書，俾地政機關辦理相關登記時有所依循。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、按土地登記規則第二十七條規定：「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。」第二十八條規定：「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。」第三十四條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：(一)登記原因證明文件。」第五十條規定：「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

一一一

一一一

於接到補正通知書之日起十五日內補正。(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。」第五十一條第一項第四款規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。(四)逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

二、本案原告等申請依判決辦理地上權登記雖檢附法院判決書、裁定書為登記原因證明文件，然查其所檢附之文件卻無一與本案申請地上權登記有關，此有原告等檢附之裁定書、判決書影本等可稽。依前揭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，准由權利人或登記名義人單獨申請之。原告等單獨申辦依判決為地上權登記，自應檢具法院相關判決書及判決確定證明書等，以為登記原因證明文件，方符同規則第三十四條第一款之規定。然原告等於案中卻檢具與本案無關之證明文件，經被告通知原告等於接到補正通知書之日起十五日內補正，原告等並未依補正通知書所載補正事項補正。從而，被告依同規則第五十一條第一項第四款規定予以駁回其申請，依法未有不符，洵無違誤，原告所提行政訴訟顯無理由。綜上所述，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：(一)、(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十五日內補正：(一)、(二)應提出之文件不符或缺者。(四)未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」「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、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」土地登記規則第二十八條、第三十四條、第五十條第二款、第四款及第五十一條第一項第四款設有規定。本件原告於八十八年三月十八日檢附台灣台北地方法院八十二年度聲字第五三號民事裁定、台灣士林地方法院八十七年度訴字第二八三號、八十五年訴字第八二三號民事判決、七十三年民執全實字第四五二號裁定、台灣高等法院七十四年上易字第四四九五號、七十七年上更二字第六三九號刑事判決、八十六年上字第一四三三、一二二五號民事判決、一二二五號民事裁定及土地使用權同意書暨中國大眾康寧互助會會議紀錄等文件，就坐落台北市內湖區東湖段六小段一七地號等土地，向被告申請為判決地上權登記。經被告審查結果，原告所檢附之上開法院判決書及裁定書，或為請求移轉土地所有權登記，或為確認土地使用權同意書使用關係，或為請求返還土地使用權同意書，或為民事執行，或為撤銷除權判決事件，或為刑事判決，連同土地使用權同意書及會議紀錄，均無關地上權內容，核與登記原因事項之證明文件不符，又未繳納登記規費，被告乃以八十八年三月二十四日內字第八一二號補正通知書通知原告補正。原告嗣提出補正申請書，附八十二年間申請地上權登記所繳規費收據及因地上權登記事件起訴被駁回之本院八十二年判字第三三四號判決。逾期未照補正事項補正完成，被告乃以八十八年四月二日內字第八一二號駁回通知書駁回其申請。揆諸首揭規定，並無不合。原再訴願決定遞予維持，均無不合。原告茲起訴主張如事實欄起訴意旨所載，經查其內容或關私權被侵害之民事賠償，或關消滅地籍，或關塗銷登記，或關借款契約，或關不動產移轉，或關代物清償，全無有關其如何得申請地上權登記，而被告未准登記，有何違法之事證。起訴請求撤銷原處分及原再訴願決定，為無理由，應予駁回。聲請調查其所陳述之事實，與本案地上權登記無關，並非必要。附予說明。

一一三

一一四

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、行政訴訟法第九十八條第三項前段、第一百零四條、民事訴訟法第八十五條第一項前段，判決如主文。

中華民國九十年十二月二十一日

最高行政法院判決

九十年度判字第二五三號

再審原告 中國書年黨

代表人 許鵬飛

再審被告 臺北市大安地政事務所

代表人 申敏長

右當事人間因所有權登記事件，再審原告對本院中華民國八十九年三月九日八十九年度判字第六六號判決提起再審之訴。本院判決如左：

主文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實

緣再審原告前委託訴外人林意珊於民國（下同）八十六年八月六日持臺灣臺北地方法院八十六年七月十九日北院瑞八十八民執洪四七六六字第三八一號不動產權利移轉證書，以大安字第二五七五一號登記申請書向再審被告申辦臺北市大安區龍泉段一小段三三地號，應有部分一萬分之七十八及同區段二七二五建號即門牌號碼台北市新生南路三段二號十二樓，權利範圍全部之所有權移轉登記。經再審被告於八十六年八月七日以七二五

七五一號補正通知書請檢附法人登記憑辦。因再審原告逾期未補正，再審被告乃於八十六年八月二十五日駁回該登記申請案。嗣再審原告向內政部申請發給法人登記核准許可證明，經內政部以八十六年十一月二十四日台內民字第八六六一二一九一號函復否准。再審原告乃持以回再審被告闡明上述無法取得法人登記之原因，並於八十六年十二月二十九日以大安字第四一四一六號登記申請書再行向再審被告申辦登記。再審被告復於八十六年十二月三十一日以大安字第七一四一四一六號補正通知書請再審原告依內政部八十二年五月二十七日函頒之「申請土地登記應附文件補充規定」第十二點「檢附法人登記證憑辦」，再審原告仍逾期未補正。經再審被告以八十七年一月十九日大安字第七一四一四一六號駁回通知書駁回其申請。再審原告不服，提起訴願，再訴願均遭決定駁回。繼而提起行政訴訟，亦經本院八十九年度判字第六六號判決駁回。茲以原判決適用法規顯有錯誤，提起再審之訴。茲摘敘兩造訴辯意見於次：

再審原告起訴意見略謂：一、本案在前訴訟程序繫屬鈞院審理中，再審原告所具行政訴訟起訴狀內之陳述及所聲明之證據，茲仍一併引用之。（請准予調取案卷）二、按有民事訴訟法第四百九十六條所列各款情形之一者，當事人得對於行政法院之確定終局判決，提起再審之訴。行政法院，違著判例，又按適用法規顯有錯誤者，為法定之再審原因。行政訴訟法第二十八條第一項第一款，定有明文。所謂「適用法規顯有錯誤」，係指判決不適用法規或適用法規不當而言。即誤解法令或誤用法令，亦均屬之。茲就本案原確定判決適用法規顯有錯誤之事證，逐一陳述於后：(1)系爭不動產登記事件，其准駁法律依據之繫結所在，應以「中國青年黨」是否取得合法政黨之法人地位，為其論段之前提要件。僅查「中國青年黨」，創立於民國十二年十二月二日，迄今已有七十七年之悠久歷史，遠在民進黨壯大以前，是在野第一大黨，乃眾所周知之事實。民國七十八年二月間，再審原告依據當

二二五

二二六

時施行有效之「動員戡亂時期人民團體法」（按即民國七十八年一月二十七日修正施行之法律）第四十五條第一項第一款之規定。向中央主管機關內政部申請辦理政治團體登記，經審查通過准予備案，並於七十八年二月由內政部依據「動員戡亂時期人民團體法」第四十六條第一項之規定，發給再審原告政黨證書第二號政黨證書及刻有「中國青年黨」字樣之圖記。該政黨證書，明白列載：「中國青年黨依據動員戡亂時期人民團體法之規定備案」。實緣七十八年一月二十七日當時公布施行之法律，對於成立政治團體之規範，僅採用「備案制」，並無「登記制」之規定。迨至八十年五月二十日，政府宣布終止動員戡亂，回歸正常法制，遂於八十一年七月二十七日將「動員戡亂時期人民團體法」名稱修正為「人民團體法」，同時增訂第四十六條之一條文，規定獲准備案之政黨，更須具有第四十六條之一第一款、第二款、第三款之各款規定者，得經中央主管機關核准後，再向法院辦理法人登記，方可取得政黨之法人地位。足證七十八年一月二十七日公布施行之「動員戡亂時期人民團體法」與嗣後八十一年七月二十七日修正施行之「人民團體法」，其法律條文規定，前後各有不同。申言之，即八十一年七月二十七日以前成立之政黨，應適用「動員戡亂時期人民團體法」之規定，在八十一年七月二十七日以後成立之政黨，應適用「人民團體法」之規定，法條規定備極明確，無可混為一談。基於上述前後不同之法律規定，再審原告於七十八年二月經中央主管機關內政部發給政黨證書，取得合法之政黨地位，自屬於法有據，堪以認定。縱使嗣後於八十一年七月二十七日修正為「人民團體法」，並增訂第四十六條之一條文，成立政黨改採「登記制」，但基於法律不溯及既往原則，該項增訂法條，對於再審原告並無任何拘束力，依據法律明文規定，當然無可適用。再審被告機關依依法行政，視法律如具文，竟然張冠李戴，援用無可適用之「人民團體法」第四十六條

之規定，實為處分駁回再審原告申請不動產所有權移轉登記之法律依據，顯不適用。原
訴願及再訴願決定機關所為維持原處分之決定，自屬違誤。原判決對於再審原告主張依據
「動員戡亂時期人民團體法」之規定，確係合法政黨之抗辯，漫未審酌，率予維持原處分，
又不闡明何以不適用「動員戡亂時期人民團體法」之理由，依行政訴訟法第二十八條第一
項第一款規定，即屬適用法規顯有錯誤之當然違背法令。(2)次查前在臺灣臺北地方法院強
制執行拍賣程序中，再審原告提出內政部頒發之「政黨證書」繳案憑核，經臺北地方法院
審核結果，認定再審原告具備政黨法人資格，准許就強制執行標的物即系爭不動產以「中
國青年黨」名義得標買受，並於八十六年七月十七日，發給北院瑞八十六民執洪四七六六
字第二三八一號「不動產權利移轉證書」，以憑辦理所有權移轉登記。按臺北地方法院，
係政黨辦理法人登記之主管機關，認定再審原告具備政黨法人資格，自屬於法有據。再審
原告繳案之「政黨證書」，屬於重要之直接證據，且此項書證，在鈞院前訴訟程序中即已
存在，原判決明察秋毫，獨不見輿薪，對於此項重要書證，未經踐行調查程序，斟酌此項
書證是否與再審原告之主張相符屬實，竟偏信再審被告由解法令片面之詞，率認：「被告
非法人登記之主管機關，原告是否為法人，並非被告之職掌，被告無權認定，故原告是否
具備法人資格，應提出法人登記證書，證明其為法人，否則即不許為土地登記」。
云云，實為判決理由，不僅涉有偏頗，亦屬誤用法規之當然違背法令。三、綜右陳述，本
案原確定判決所為不利於再審原告之判決，適用法規，顯有錯誤，得為法定再審原因，爰
特依據行政訴訟法第二十八條第一項第一款之規定，提起再審之訴，狀請鈞院鑒核，俯准
判決將原確定判決廢棄，並撤銷再訴願決定、訴願決定及原處分，以符法例，俾資救濟。
再審被告答辯意旨略謂：一、按土地登記規則第五十條第一項規定：「有左列各款情形之
一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內

二七

二八

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。」「同規則第五十一條第一項第四款規定：「有左列各
款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、四、
逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」人民團體法第四十五條規定：「符合左列規定
之一者為政黨：一、全國性政治團體以推薦候選人參加公職人員選舉為目的，依本法規定
設立政黨，並報請中央主管機關備案者。二、已立案之全國性政治團體，以推薦候選人參
加公職人員選舉為目的者。」第四十六條規定：「依前條第一款規定設立政黨者，應於成
立大會後三十日內，檢具章程及負責人名冊，報請中央主管機關備案，並發給證書及圖記。
前條第二款之政黨，應於選舉公告發布之日前，檢具章程及負責人名冊，向中央主管機關
申請備案。」第四十六條之一第一項規定：「依前條規定備案之政黨，具下列各款規定者，
得經中央主管機關核准後，依法向法院辦理法人登記：一、政黨備案後已逾一年以上者。
二、須有中央、省（市）、縣（市）民選公職人員合計五十人以上者。三、擁有新臺幣壹
仟萬元以上之財產者。」內政部訂頒之「申請土地登記應附文件法令補充規定」第十七點
規定：「人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法
人。但於七十一年十月十四日前已由主管機關造具簡冊送同級法院備查者，已取得法人資
格，得為不動產登記之權利主體。」第十八點規定：「特別法已明定為法人之人民團體，
申請登記時，得免附『法人登記證書』，但應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及
其代表人之資格證明。」第二十點規定：「經主管機關備案而未辦法人登記之政黨，不得
為登記名義人。」中央法規標準法第十八條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法
規時，除依其性質應適用行為時之法規外，。」「二、查本案再審原告於七十八年一

月二十七日人民團體法修正後，向中央主管機關內政部申請辦理政黨登記。經審查通過後發給黨證字第二號政黨證書。依前揭人民團體法第四十五條、第四十六條、第四十六條之一規定，再審原告僅完成備案之程序。嗣再審原告雖向內政部申請准予辦理政黨法人登記，經內政部以八十六年十一月二十四日內民字第八六 六二九一號函復，略以：「貴黨（即再審原告）既無任何縣（市）級以上之民選公職人員，與上開（即人民團體法第四十六條之一）第一項第二款之規定顯有不符，自無從據以辦理政黨法人登記事宜。」且再審原告亦無前揭「申請土地登記應附文件法令補充規定」之七十二年十月十四日以前由主管機關內政部造具簡冊送同級法院備查取得法人資格之情形，又非屬特別法所列之法人，是以本件再審原告未完成法人登記之程序甚明。又法院發給之權利證書，雖屬權利證明文件，惟並無裁決再審原告是否具法人資格之確定力，再審原告所辯，並非有理。三、按行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往。查本件再審原告係於八十六年拍賣取得本案不動產並於同年申請登記，應適用之登記相關法規既如前述，則再審原告既未經法人登記，非權利義務主體，自不得為所有權登記名義人，故再審被告依土地登記規則第五十條及第五十一條第一項第四款規定通知再審原告補正，乃否准其移轉登記之申請，依法並無不符。本件再審原告之訴為無理由，爰狀請議核賜予判決駁回再審原告之訴。

理由

按對民國八十七年十月二十八日修正公布之行政訴訟法施行前已確定之裁判提起再審之訴，其再審事由，依新法（即修正之行政訴訟法）之規定，為行政訴訟法施行法第三條所明定。次按行政訴訟當事人對本院之判決提起再審之訴，必須具有行政訴訟法第二百七十三條第一項、第二項所列情形之一者，始得為之。上開法條第一項第一款（即舊行政訴訟法第二十八條第一款）規定：「適用法規顯有錯誤者」，係指原判決所適用之法規與該案

二九

三三

應適用之現行法規相違背或與解釋、判例有所抵觸者而言。至於法律上見解之歧異，再審原告對之縱有爭執，要難謂為適用法規顯有錯誤，而據為再審之理由。本件再審原告前委託訴外人林意珊於八十六年八月六日持臺灣臺北地方法院八十六年七月十九日北院瑞八十八民執洪四七六六字第三八一 一號不動產權利移轉證書，以大安字第二五七五一號登記申請書向再審被告申辦臺北市大安區龍泉段一小段三地號，應有部分一萬分之七十八及同區段二七二五建號即門牌號碼台北市新生南路三段二號十二樓，權利範圍全部之所有權移轉登記。經再審被告於八十六年八月七日以 七二五七五一號補正通知書請檢附法人登記簿辦，因再審原告逾期未補正，再審被告乃於八十六年八月二十五日駁回該登記申請。嗣再審原告向內政部申請發給法人登記核准許可證明，經內政部以八十六年十一月二十四日台內民字第八六 六二九一號函復否准。再審原告持以向再審被告聲明上述無法取得法人登記之原因，並於八十六年十二月二十九日以大安字第四一四 六號登記申請書再行向再審被告申辦登記。再審被告復於八十六年十二月三十一日以大安字第七一四一四 六號補正通知書請再審原告內政部八十二年五月二十七日函頒之「申請土地登記應附文件補充規定」第十二點規定檢附法人登記證憑辦。再審原告仍逾期未補正，經再審被告以八十七年一月十九日大安字第七一四一四 六號駁回通知書駁回其申請。再審原告不服，循序提起行政訴訟，主張：「中國青年黨」創立於民國十二年十二月二日，迄今已有七十五年之悠久歷史，民國三十五年參加制憲國民大會，青年黨籍出席國民代表有曾琦等一百名，與國民黨、民社黨及社會賢達，共同制定中華民國憲法。民國三十八年隨同政府播遷來臺，在民進黨壯大以前，一直保持最大在野黨地位。嗣於民國七十八年一月二十七日「動員戡亂時期人民團體法」（人民團體法施行前之舊法）修正施行後，依據同法第四十五條

第一項第一款之規定，向中央主管機關內政部申請辦理政治團體登記，經審查通過准予備案，並於同年二月經內政部依據「動員戡亂時期人民團體法」第四十六條第一項之規定，發給再審原告政黨證字第二號政黨證書及刻有「中國青年黨」字樣之圖記。該政黨證書，並字載明：「中國青年黨業依據動員戡亂時期人民團體法之規定備案」。當時政黨之成立，祇須向中央主管機關內政部申請政黨登記，如經核准並發給政黨證書及圖記，即已取得合法政黨之法人地位。而再審被告以八十一年七月二十七日制定「人民團體法」，認為其非法人，基於法律不溯及既往原則，顯有適用法規不當之違法。且單就民選公職人員而言，中國青年黨籍中央民意代表，有國民代表陳啟天等一百餘人，立法委員夏濤聲等十三人，監察委員李不躉等九人，截至民國七十八年底為止，青年黨籍國民代表人數尚有二十人，倘使「人民團體法」提前於七十八年施行，再審原告亦足以跨越該法律第四十六條之一第一項第二款規定之門檻云云。原判決以：原告（即再審原告，以下同）係以政黨身份向被告（即再審原告，以下同）申請辦理不動產移轉登記，依前揭內政部訂頒申請土地登記應附文件法令補充規定第十七點規定：「人民團體黨組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人，自於七十一年十月十四日以前已由主管機關造具簡冊送同級法院備查者，已取得法人資格，得為不動產登記之權利主體。」第十八點規定：「特別法已明定為法人之人民團體，申請登記時，得免附『法人登記證書』，但應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明。」第二十點規定：「經主管機關備案而未辦法人登記之政黨，不得為登記名義人。」等規定，原告非屬特別法所定之法人，亦未能證明係七十一年十月十四日以前由主管機關內政部造具簡冊送同級法院備查取得法人資格之人，原告為本件登記之申請，自應向被告提出法人登記證書。且原告係以法人身分向被告申請土地登記，依首揭土地登記規則第四十二條前段規定，自應提出法人登記證明

三三

三三一

文件及其代表人之資格證明，而被告非法人登記之主管機關，原告是否為法人，並非被告之職掌，被告無權認定，故原告是否具備法人資格，除前揭所引特別法所定之法人外，亦應提出係七十一年十月十四日以前由主管機關內政部造具簡冊送同級法院備查取得法人資格之人，或提出法人登記證書證明其為法人，否則即不許為土地登記。而原告於七十八年一月二十七日人民團體法修正後，向中央主管機關內政部申請辦理政黨登記，雖經審查通過後取得黨證字第二號政黨證書，依前揭人民團體法第四十五條、第四十六條、第四十六條之一規定，原告僅完成備案之程序，尚不足以證明其具備法人之證明文件，至於法院發給之不動產權利移轉證書，亦非法人之證明文件，是原告既提不出法人之證明文件，自逾期未補正，原處分乃否准其移轉登記之申請，並無違誤，訴願決定及再訴願決定遞予維持，亦無違誤。遂認再審原告所訴並無理由，適用土地登記規則第四十二條前段、第五十條第一項、第五十一條第一項第四款、人民團體法第四十五條、第四十六條、第四十六條之一第一項及內政部訂頒之申請土地登記應附文件法令補充規定第十七點、第十八點等規定，駁回再審原告前程序之訴。核原判決所適用之法規與本案應適用之現行法規並無違背，與解釋判例亦無抵觸。至再審原告起訴主張各節，查再審原告為本件申請時，既不具有經法院備查或登記之法人資格，亦不具有特別法規定之法人資格，自不得為不動產登記之權利主體。原判決適用首揭規定，駁回其訴，核非無據。其起訴意旨難謂有理，應予駁回。據上論結，本件再審之訴為無理由，爰依行政訴訟法第一百七十八條第三項、第二百八十一條、第九十八條第三項前段，判決如主文。

中華民國九十年十二月二十七日

最高行政法院判決

九十年度判字第 二五五四號

原告 黃榮堂
黃榮仁
被告 臺北市古亭地政事務所
代表人 沈永祥

右當事人間因所有權登記事件，原告不服內政部中華民國八十九年一月十八日台八十九內訴字第 八八 八四八三號再訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實

緣遠雄國際投資股份有限公司（下稱遠雄公司）、趙藤雄及訴外人周存善等坐落臺北市羅斯福路二段一 號地下樓之二等一 六棟建物，向被告申辦建物所有權第一次登記，經審查無誤後依法公告在案。公告期間，原告（係提供土地予遠雄公司等合建之土地所有權人，因合建涉及爭議）檢具有關證明文件向被告提出異議，被告依據土地法第五十九條第一項及土地登記規則第六十九條等規定，訂期通知原告、遠雄公司及趙藤雄等召開調處會議，經二次調處均未達成協議。除原告撤回異議部分之二十棟建物（周存善等人）外，其餘八十六棟建物之登記由被告依土地登記規則第七十條規定作成調處結果，依臺北市府工務局核發之使用執照辦理，經審查無誤公告在案，應予辦理登記，並以書面通知雙方，如不服調處結果，應於接到調處通知書後十五日內訴請司法機關裁判，逾期不起诉者，依調處結果辦理。原告於法定期間就部分建物向臺灣臺北地方法院起訴，其未起訴之建物由

一三三

一三四

被告依調處結果辦理登記，在已起訴之建物（包括遠雄公司及趙藤雄等），則俟法院確定判決後，再依判決結果辦理。被告將上開處理情形以八十五年七月十九日北市古地一字第 八八五九號函復原告及遠雄公司。遠雄公司及趙藤雄不服，除向臺灣臺北地方法院提起訴訟外，復於法院審理期間，請求對該等未辦理登記之建物辦理登記，經被告以八十六年三月六日北市古地一字第 八六六一 一九七五 號函復遠雄公司及趙藤雄等，歉難照辦。遠雄公司及趙藤雄二人不服，提起訴願，經臺北市府八十七年一月二十日府訴字第 八七 五八六一 一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分」。被告陳報臺北市府地政處轉陳內政部，以八十七年七月一日台內地字第八七九六 五號函復，乃審認本案原告所提之訴訟案，該訴訟相對人為趙藤雄，並非遠雄公司，乃以八十七年七月三十一日北市古地一字第 八七六一 八三八 號函准由遠雄公司辦理建物所有權第一次登記。原告於八十七年八月二十一日函請塗銷上開系爭建物所有權第一次登記，因已登記確定，被告乃以八十七年九月四日北市古地一字第 八七六一 三八六 號函否准其申請。原告不服，提起一再訴願，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、按土地登記規則第五十一條第一項規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法律依據，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人間有爭執者」。又同條第二項規定：「申請人不服前項之駁回者，得依訴願法提起訴願」。另同規則第一百三十二條揭明：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，於第三人取得土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之」。二、經查被告就前揭建物受理遠雄公司所有權第一次登記之申

請 經審查後 乃依土地法第五十五條、土地登記規則第十五條規定公告十五日 而原告於公告期間內提出異議 被告遂依土地登記規則第六十九條規定：「公告期間內因土地權利關係人提出異議而生權利爭執事件 登記機關應於公告期滿後 依土地法第五十九條第一項規定調處」 通知遠雄公司與原告進行調處 事經二次調處未獲協議 被告依職權裁處作為調處結果 原告於接獲被告通知後十五日內訴請臺灣臺北地方法院裁判 並依土地登記規則第七十條第一項第四款之規定 於訴請臺灣臺北地方法院裁判之日起三日內將訴狀繕本送交被告 此為兩造所不爭。三、次查土地法第五十九條第一項規定「土地權利關係人 在前條公告期間內 如有異議 得向該管市縣地政機關以書面提出 並應附具證明文件」與第二項規定：「因前項異議而生土地權利爭執時 應由該管市縣地政機關予以調處：……所謂「權利關係人」或「權利爭執」中所稱「權利」 係指與登記標的有關之物權而言 此有鈞院七十五年判第一二八二號判決可據；又鈞院八十一年判字第七十五號判決 就土地法第五十九條適用之詮釋 益臻明確。按原告與訴外人趙藤雄於七十七年九月二十九日簽訂「提供土地合作興建房屋契約書」（下稱合建契約書） 由原告提供坐落臺北市古亭區河堤段二小段第四十二、四十五地號土地予趙藤雄興建房屋 依合建契約書第三條規定 趙藤雄應於領得建造執照後一個月內依約協同原告分配房屋 並就原告分得之房屋辦理起造人名義變更 惟趙藤雄於七十八年一月十六日領得建照後 並未協同分屋並辦理起造人名義變更 原告嗣於八十五年四月底查明房屋已完工 趙藤雄並向臺北市工務局領得使用執照 原告依合建契約書第十條、第十四條規定通知趙藤雄沒收已建房屋 則趙藤雄在上開地號土地上所建房屋已歸原告所有 此項爭執原委亦為被告所不爭 蓋趙藤雄為遠雄公司之代表人 詎遠雄公司就系爭房屋申辦建物所有權第一次登記 原告與趙藤雄、遠雄公司間已然發生登記標的物建物所有權歸屬之爭執 依上開法條規定及鈞院判

一三五

一三六

決意旨 原告當然得於公告期間內就登記提出異議 況縱認原告未能取得建物所有權 因系爭建物如完成所有權第一次登記 亦足以影響原告所有前揭土地之利用權益 依上開鈞院八十一年判字第七十五號判決本旨 原告仍得於公告期間內就登記提出異議 又此項系爭建物所有權之爭執 應由民事法院審查認定 非地政機關所得認定。四、再查原告既已於法定期間內向臺灣臺北地方法院起訴 依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第七十條第一項第四款之反面解釋 本件系爭建物自應俟法院判決確定 再依判決結果辦理 此亦為被告八十六年三月六日北市古地一字第八六六 一九七五 號函所是認。因前開訴訟目前迄未確定 被告出爾反爾 竟在民事訴訟程序進行中依內政部八十七年七月一日台(八七)內地字第八七九六 五號函意旨辦妥建物所有權第一次登記 難謂無重大違誤。蓋原告就系爭建物已請求趙藤雄協同辦理所有權第一次登記此為被告所不爭執 內政部所為違法之指示 被告未詳為審酌 一反原持見解 顯屬前揭土地登記規則第五十一條第一項第二款依法不應登記而為登記 其登記顯已嚴重侵害原告之權益 依土地登記規則第一百三十二條規定 原告自得申請被告報經地政處核准後塗銷本件所有權第一次登記 以資救濟 原處分訴願決定、再訴願決定竟未及此 為原告不利之決定 揆諸前揭說明 自難辭無違誤。五、復查上開鈞院七十五年判第一二八二號判決進一步詮釋 顯見土地權利關係人因不服地政機關之調處 而於接獲調處通知後十五日內向法院起訴者 則地政機關就爭執之建物究應如何辦理保存登記 有視他日法院之確定判決結果而定 在未判決確定之前 地政機關自不得辦理登記 否則即屬侵害司法權。本件系爭建物已由原告依上開規定提起訴訟 而由法院審理中 乃被告竟准許遠雄公司辦理所有權第一次登記 自屬依法不應登記而登記 原告依土地登記規則第一百三十二條規定申請被告報經臺北市地政

處查明核准後塗銷該項前有權第一次登記合法有據。六、另查最高法院八十七年度台上字第二七七二號民事判決亦認定在原告依土地法第五十九條第二項所提出之訴訟判決確定前被告對系爭建物不得辦理所有權第一次登記。益見被告就系爭建物准許遠雄公司之申請而辦理所有權第一次登記顯屬依法不應登記而登記。要難謂無遺誤。原告依土地登記規則第一百三十二條規定申請被告報經臺北市地政機關查明核准後塗銷該項第一次登記合法正當。七、最高法院八十八年度台上字第一四八號民事判決理由欄內已肯認系爭全部建物所有權之歸屬應由法院認定。而原告並非不得申辦建物所有權第一次登記。又法院之認定本無庸再審建物之起造人名義。本論原告有無對起造人即遠雄公司一併起訴則被告准許遠雄公司辦理第一次登記之依據即內政部八十七年七月一日台(八七)內地字第八七九六五號函所稱：「遠雄國際投資股份有限公司申辦建物所有權第一次登記之建物。然該公司尚不受該判決效力所拘束。且該訴訟標的係屬可分。故同意貴處所擬起造人為該公司部分得予受理登記之意見」一節。顯與上開判決見解有異。已不足以為憑。從而被告准許遠雄公司辦理所有權第一次登記自屬依法不應登記而登記。足堪認定。八、至於訴願決定與再訴願決定援引土地登記規則第八條為不利於原告之決定。其適用法律顯有錯誤。蓋依鈞院七十四年十二月十一日庭長評事聯席會議之決議可知本件亦同。在前開原告所提民事訴訟進行中並無土地登記規則第八條之適用。否則豈非一經被告為違法保存登記。利害關係人即失去救濟途徑。上開土地法第五十九條、土地登記規則第五十一條、第一百三十二條均形同虛設。至為明確。綜上論述。請求判決撤銷一再訴願決定及原處分等語。

被告答辯意旨略謂：一、土地法第五十九條規定「土地權利關係人。在前條公告期間內。如有異議。得向該管市縣地政機關以書面提出。並應附具證明文件。因前項異議而生土地

三三七

三三八

權利爭執時。應由該管市縣地政機關予以調處。不服調處者。應於接到調處通知後十五日內。向司法機關訴請處理。逾期不起诉者。依原調處結果辦理之。」二、土地登記規則第三條規定：「土地登記。謂土地及建築改良物(下稱建物)之所有權與他項權利之登記。本規則於建物權利之登記。準用之。」第八條規定：「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。」第五十一條第一項規定：「有左列各款情形之一者。登記機關應以書面敘明理由及法令依據。駁回登記之申請：一、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。」第六十九條規定：「土地權利關係人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。依土地法第五十九條第二項規定調處。」第七十條第一項規定：「登記機關調處土地權利爭執事件。應依左列規定辦理：一、第一款調處結果。應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服調處結果。應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判。並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送登記機關。逾期不起诉者。依調處結果辦理之。」第七十七條規定：「建物所有權第一次登記。除本款規定者外。準用土地總登記程序。」第一百三十二條規定：「依本規則不應登記。純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利。於第三人取得該土地權利之新登記前。登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之。」內政部八十二年五月三十日台內地字第八一八一一九號函訂頒「建物所有權第一次登記法令補充規定」第二十七點規定：「依土地法第五十九條之規定。於建物第一次所有權登記公告期間提出異議之「權利關係人」。係指對公告之建物所有權有爭議之人。」三、查本件被告就遠雄公司單獨為起造人部分之建物核准辦竣建物所有權第一次登記。因無相關之法規

可資適用。發生疑義，經函報臺北市政府地政處轉奉內政部八十七年七月一日台內地字第八七九六五號函釋後，始據以核准登記。按內政部既為中央主管機關，就地政業務所為之行政釋示，被告於審理地政案件適用法規時，自得援引適用上開函釋，作為審酌之參考。四、按被告就遠雄公司單獨為起造人部分之建物核准其辦理建物所有權第一次登記，係依臺北市政府八十七年二月二十日府訴字第八七五八六一一號訴願決定撤銷理由意旨，認遠雄公司與趙藤雄係屬二個不同獨立個體，得否以趙藤雄與原告間之爭執尚未獲解決，而否准遠雄公司單獨為起造人名義部分之建物辦理所有權第一次登記，以及原告所提之訴訟相對人雖無遠雄公司，惟其起訴標的包括以遠雄公司為使用執照上起造人之建物，就此部分有無土地登記規則第七十條第一項第四款規定（反面解釋）之適用等相關疑義，以八十七年二月二十三日北市古地一字第八七六八三八三號函經報臺北市政府地政處轉奉內政部八十七年七月一日台內地字第八七九六五號函釋以：「查本案異議人（即再訴願人）係對趙藤雄提起訴訟，遠雄公司與趙君既屬二個不同獨立個體，該訴訟標的物雖包括遠雄公司申辦建物所有權第一次登記之建物，然該公司尚不受該判決效力所拘束，自該訴訟標的係屬可分，故同意貴處所擬起造人為該公司部分得予受理登記之意見。」又依土地登記規則第七十六條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用部分，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。」一、經查本案被告於審核遠雄公司單獨為起造人部分之建物辦竣建物所有權第一次登記時，亦已就上開規定之條件予以審核，認符合規定，始予核准登記，故被告依上開函釋規定，就遠雄公司單獨為起造人部分之建物辦竣建物所有權第一次登記，其登記自屬依法有據。五、本案遠雄公司既非原告所提訴訟之相對人，且該訴訟標的又屬可分，自不受該判決效力所拘束，另被告所為登記處分係依法

三九

四

有據，並無瑕疵，與行政院七十四年十二月十一日庭長、評事聯席會議決議案例有間，絕非如原告所稱無土地登記規則第八條之適用。又原告依土地登記規則第一百三十二條規定逕向被告申請塗銷該建物所有權第一次登記之節，土地登記規則第一百三十二條規定：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。」觀之，須有一純屬登記機關之疏失而錯誤登記之情事存在始得適用。本案被告所為處分皆係依法有據，並無違法不當或錯誤情事，原告請求依土地登記規則第一百三十二條塗銷登記，顯非適法，故本案依土地登記規則第八條規定，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。從而被告以八十七年九月四日北市古地一字第八七六六一三八六號函復否准所請，並無遲誤。六、另原告所引貴院七十五年度判字第一二八二號判決之節，被告既依土地法第五十九條規定受理其異議，顯已符合規定。至於原告所引尚在訴訟程序之各級法院判決理由為依據，查該判決既非終局判決，原告認被告准許遠雄公司辦理建物第一次登記與上開判決見解有異之理由，應不可採據。綜上所述，本件原告之訴為無理由，請鑒核賜予判決駁回原告之訴等語。

理由

按土地法第五十九條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管市縣地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管市縣地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。」又土地登記規則第八條規定：「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。」第六十九條規定：「土地權利關係人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，依土地法第五十九條第二項規定調處。」第七十條第一項規定：「登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理：一、四、第二款調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服調處結果，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送登記機關，逾期不訴者，依調處結果辦理之。」。又內政部八十七年七月一日台內地字第八七九六 五號函釋：「一、查有關土地法第五十九條第二項規定及土地登記規則第七十條第一項第四款規定，異議人因不服調處結果提起之訴訟，該訴訟之性質，尚非地政機關所得審認，自既依法提起訴訟，即屬涉及私權爭執，故地政機關應俟權屬確定後，再予辦理。」。本案遠雄公司、趙藤雄及訴外人周存善等坐落臺北市羅斯福路二段一 號地下樓之二等一 六棟建物，向被告申辦建物所有權第一次登記，經審查無誤後依法公告在案。公告期間，原告檢具有關證明文件向被告提出異議，被告依據土地法第五十九條第二項及土地登記規則第六十九條等規定，訂期通知原告、遠雄公司及趙藤雄等召開調處會議，經二次調處均未達成協議，除原告撤回異議部分之二十棟建物（周存善等人）外，其餘八十六棟建物之登記由被告依土地登記規則第七十條規定作成調處結果，依臺北市府工務局核發之使用執照辦理，經審查無誤公告在案，應予辦理登記，並以書面通知雙方，如不服調處結果，應於接到調處通知書後十五日內訴請司法機關裁判，逾期不訴者，依調處結果辦理。原告於法定期間就部分建物向臺灣臺北地方法院起訴，其未起訴之建物由被告依調處結果辦理登記，至已起訴之建物（包括遠雄公司及趙藤雄等），則俟法院確定判決後，再依判決結果辦理，被告乃以八十五年七月十九日北市古地一字第八八五九號函復原告及遠雄公司。遠雄公司及趙藤雄不服，向臺灣臺北地方法院提

一四一

一四一

起訴訟，復於法院審理期間，請求對該等未辦理登記之建物辦理登記，經被告以八十六年三月六日北市古地一字第八六六 一九七五 號函復遠雄公司及趙藤雄所謂歉難照辦。遠雄公司及趙藤雄二人不服，提起訴願，經臺北市政府八十七年二月二十日府訴字第八七

五八六一 一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分」。被告重新審查後，陳報臺北市政府地政處轉陳內政部以八十七年七月一日台內地字第八七九六 五號函核復，乃審認本案原告所提之訴訟案，該訴訟相對為趙藤雄，並非遠雄公司，且趙藤雄與遠雄公司分別為自然人與法人，為二個不同之權利主體，該遠雄公司尚未受法院判決效力所拘束，被告乃以八十七年七月三十一日北市古地一字第八七六 八三八 號函准由遠雄公司辦理建物所有權第一次登記。原告於八十七年八月二十一日函請塗銷上開系爭建物所有權第一次登記，因遠雄公司登記案已依法登記在案，自依土地法第四十三條規定，登記有絕對效力，復依土地登記規則第八條規定，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得塗銷登記，被告乃以八十七年九月四日北市古地一字第八七六一 三八六 號函否准其申請。揆諸首揭規定，原處分並無不合，一再訴願決定遞予維持，亦無違誤。原告不服，循序提起行政訴訟，其主張如前揭事實欄所載。查被告就遠雄公司單獨為起造人部分之建物核准其辦理建物所有權第一次登記，係依臺北市政府八十七年二月二十日府訴字第八七

五八六一 一號訴願決定撤銷理由意旨，認遠雄公司與趙藤雄係屬二個不同獨立個體，是否以趙藤雄與原告爭之爭執尚未獲解決，而否准遠雄公司單獨為起造人名義部分之建物辦理所有權第一次登記，以及原告所提之訴訟相對人雖無遠雄公司，惟其起訴標的包括以遠雄公司為使用執照上起造人之建物，就此部分有無土地登記規則第七十條第一項第四款規定（反面解釋）之適用等相關疑義，以八十七年二月二十三日北市古地一字第八七

六 八二八三 號函經報臺北市府地政處轉奉內政部八十七年七月一日台內地字第八七九六 五號函釋以：「查本案異議人（即原告）係對趙騰雄提起訴訟，遠雄公司與趙君既屬二個不同獨立個體，該訴訟標的物雖包括遠雄公司申辦建物所有權第一次登記之建物，然該公司尚不受該判決效力所拘束，且該訴訟標的係屬可分，故同意貴處所擬起造人為該公司部分得予受理登記之意見。」又依土地登記規則第七十六條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用部分，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。」一經查本案被告於審核遠雄公司單獨為起造人部分之建物辦竣建物所有權第一次登記時，亦已就上開規定之條件予以審核，認符合規定，始予核准登記，故被告依上開函釋規定，就遠雄公司單獨為起造人部分之建物辦竣建物所有權第一次登記，其登記自屬依法有據。又本案遠雄公司既非原告所提訴訟之相對人，且該訴訟標的又屬可分，自不受該判決效力所拘束，另被告所為登記處分係依法有據，並無瑕疵，與本院七十四年十二月十一日庭長評事聯席會議決議案例有間，並非如原告所稱無土地登記規則第八條之適用。又原告依土地登記規則第一百三十二條規定逕向被告申請塗銷該建物所有權第一次登記之節，依土地登記規則第一百三十二條規定：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。」觀之，須有「純屬登記機關之疏失而錯誤登記」之情事存在始得適用，本案被告所為處分皆係依法有據，並無違法不當或錯誤情事，原告請求依土地登記規則第一百三十二條塗銷登記，顯非適法，故本案依土地登記規則第八條規定，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。從而被告以八十七年九月四日北市古地一字第八七六一 三八六 號函復否准所請，並無違誤。又查原告所引本

一四三

一四四

院七十五年度判字第二二八二號判決一節。被告既依土地法第五十九條規定受理其異議並進行調處，顯已符合規定，並無所謂侵及司法權情事。至於原告所引尚在訴訟程序之各級法院判決理由，查該等判決並非終局判決（包括最高法院八十七年度台上字第二七七二號、八十八年台上字第一 四八號判決，係發回更審判決，並非終局判決），自被告准許遠雄公司辦理建物第一次登記，與上開判決之見解亦無何扞格矛盾之處，原告認被告之處分與上開判決見解有異云云，自不足採。綜上所述，被告所為原處分並無違誤，一再訴願決定遞予維持，亦無不合。原告起訴意旨，為無理由，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、行政訴訟法第九十八條第三項前段、第一百零四條、民事訴訟法第七十八條、第八十五條第一項前段，判決如主文。

中華民國九十年十二月二十八日

臺北高等行政法院判決

九十年度訴字第二八七二號

原告 陳志信
被告 台北市建成地政事務所
代表人 林友松（主任）
訴訟代理人 洪鸞媛

右當事人間因繼承登記事件，原告不服台北市政府中華民國九十年二月七日府訴字第八九九二四五三一號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主文

原告之訴訟回。

訴訟費用由原告負擔。

事實

緣原告之父陳長達於民國（下同）八十三年一月三日死亡，繼承人陳麗澤等五人（含原告）於八十三年九月二十六日繳清應納遺產稅稅款，並委託繼承人陳麗澤於八十八年二月九日向被告申請辦理被繼承人陳長達所遺台北市莒光段四小段三地號等土地之繼承登記（被告收件字號：八十八年萬華字第 三一 八 號）。經被告以渠等申請逾期，乃依土地法第七十三條規定，以八十八年二月十一日萬華字第 三一 八 號補正通知書，限期繳納登記費新台幣（下同）四 五四七元、書狀費八 元及應納登記費二十倍罰鍰九 九四 元，共計九六 二八七元。惟原告及其他繼承人並未依限繳納，被告乃依土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以八十八年三月九日萬華字第 三一 八 號駁回通知書駁回渠等繼承登記之申請。原告就應納登記費二十倍罰鍰九 九四 元部分不服，提起訴願。經台北市政府以遺產稅繳清證明書係繼承登記必備之審查文件，而原處分卷附原告等人之遺產稅繳清證明書，係財政部台北市國稅局於八十八年一月十八日發給，則其遲發之原因有無可歸責原告等人事由，涉及可否扣除遲延辦理之期間及罰鍰之基礎，此事實既有未明，乃以八十九年四月二十六日府訴字第八九 三六一六六 一號訴願決定，將原處分撤銷，責由被告另為處分。嗣被告依訴願決定意旨函請原告等將登記案重新送件，渠等遂於八十九年七月十九日再向被告申請辦理繼承登記（被告收件字號：萬華字第一 一九八號）。經被告審核，以八十九年七月二十一日萬華字第一 一九八號補正通知書，請繼承人於接獲通知書之日起十五日內補正蓋章、填載所附繳證件、繳納登記費四 五四七元、書狀費三 二 元及應納登記費二十倍罰鍰九 九四 元，並舉證遲延辦理繼

一四五

一四六

承登記之不可歸責事由。被告復於八十九年八月五日接獲財政部台北市國稅局函復有關被繼承人陳長達遺產稅繳清證明書核發流程略以：「說明：一、被繼承人陳長達於八十三年一月三日死亡，繼承人等於八十三年六月三十日申報遺產稅，經本局調查核定應納稅額三 一四元，限繳日期為八十三年九月二十五日，依法送達後，繼承人等於八十三年九月二十六日繳清遺產稅。二、繼承人於八十八年一月十二日持繳清收據前來申請核發遺產稅繳清證明書，經調閱資料後，本局於八十八年一月十八日開立遺產稅繳清證明書，並通知前來領取在案。」等語。自原告及其他繼承人逾期仍未補正，被告爰依土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以八十九年八月二十四日萬華字第一 一九八號駁回通知書，駁回渠等繼承登記之申請。原告就應納登記費二十倍罰鍰九 九四 元部分不服，提起訴願，遭決定駁回，遂向本院提起行政訴訟。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

甲 原告方面：

- 一 聲明：求為判決訴願決定及原處分均撤銷，訴訟費用由被告負擔。
- 二 陳述：

1. 原告父親陳長達於八十三年一月三日身故，原告及其他繼承人即於八十三年六月三十日申報遺產稅，向年九月二十六日繳清遺產稅款。惟在此之前，原告不知如何辦理，係原告向戶政事務所辦理除戶登記後，接獲國稅局來函，始得知如何辦理遺產稅、繳納方法及逾期須處罰鍰等。
2. 原告繳納遺產稅款後，因胞兄陳光夫居無定所，無法聯絡，對父親身故並不知情，往後每年地價稅繳款通知書原告及其他繼承人均如期繳納，直至八十七年接獲地價稅繳款通知書，其納稅義務人旁記載「八十六年七月一日地政處代管」字樣，經查

詢始得知，如未辦理繼承登記即由地政處代管，尚仍不辦理繼承登記即收歸國有，故原告及其他繼承人積極尋找胞兄。原告對不動產應辦理繼承登記情事知情，惟仍對九、九四元罰鍰不服。

3. 原告於八十三年九月二十六日繳清遺產稅款後，並未接獲國稅局來函通知已收到所繳稅款，領取遺產稅繳清證明書據以辦理繼承登記，及逾期須處罰鍰等情。國稅局唯恐原告不繳納稅款而來函告知，於原告繳清稅款後，即無任何通知，顯違信賴保護原則，使原告遭處罰鍰。反觀目前公營水電費、民營電信費、瓦斯費或保險費等單位，於收受費用後隨即郵寄正式收據作為憑證。

4. 原告曾前往台北市國稅局詢問，其所屬人員提出一般已繳清遺產稅之繳清證明書，上載「請於收到本證明後，房屋、土地儘速向管轄地政機關申辦繼承登記，以免受罰」，而此等繳清證明書並非國稅局主動發給，須一般市民提供遺產稅繳清證明單辦理始核發。原告曾向台北市國稅局所屬人員要求提供之份以資證明，卻遭拒絕，僅能影印部分予原告察看。另原告現居住台北縣汐止市，曾至位於汐止市之國稅局詢問，該局所屬人員告知處理方式，即委託專業代書處理亦無法告知，僅本人親自辦理始以橡皮章加蓋「請於收到本證明後，房屋、土地儘速向管轄地政機關申辦繼承登記，以免受罰」等語。國稅局處理方式並無統一模式，一般民眾更難理解。

5. 原告於八十八年十月二十九日提起訴願，八十八年十二月二日、八十九年二月二日至八十九年九月八日均向台北市政府訴願審議委員會補充理由，被告所謂「應補正事項」其中包括原告對裁處登記費二十倍罰鍰不服，而於訴願程序中，被告竟以超過十五天應補正期為由，予以駁回，難令原告心服。參照台北市政府八十九年四月二十六日府訴字第八九三六一六六一號訴願決定，曾以事實未明，而將原處

一四七

一四八

分撤銷，由被告另為處分，被告卻仍駁回原告及其他繼承人之申請繼承登記，另台北市政府亦以九十年二月七日府訴字第八九九二四五三一號訴願決定：「且縱認財政部台北市國稅局未於訴願人等繳清相關款項後主動發給稅款繳清證明書為有瑕疵，然依土地法第七十三條規定，繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之；然訴願人並未於法定期間內申請繼承登記，自有過失。又訴願人經通知補正領回後，並未於限期內補正，原處分機關無從審查而駁回原處分，自非無據。」。

6. 綜上所述，原告非專業代書，且自原告父親過世，即接獲國稅局來函告知，至繳納遺產稅款後，原告無法得知須於六個月法定期間內辦理繼承登記，原告僅接獲通知須於期限內繳清遺產稅，未得知須於期限內申請遺產稅繳清證明書，據以辦理繼承登記，以免受罰。被告所謂「未於期限內補正，無從審查而駁回原處分」，亦屬無據，倘原告辦理補正事項，即須繳納登記費二十倍罰鍰，豈非間接承認被告所為處分係正確。

乙 被告方面：

一 聲明：求為判決駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

二 陳述：

1. 按「其係繼承登記者，得自繼承開始之日起六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，最高不得超過二十倍。」、「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值十分之一繳納登記費。」、「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。」、「申請繼承登記 除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外 並應提出左列文件 四、遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。」、「辦理土地登記程序如左：一、收件。二、計徵規費。三、審查。一、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十五日內補正 四、未依規定繳規費或罰鍰者。」、「有左列各款情形之一者 登記機關應以書面敘明理由及法令依據 駁回登記之申請 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」、「逾期申請土地權利變更登記者 其罰鍰計算方式如左 (二) 其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外 應由申請人提出具體證明 方予扣除。」土地法第七十三條第二項 第七十六條第一項 土地登記規則第三十一條 第四十四條第一項第四款 第四十七條 第五十條 第五十一條第一項第四款 土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第六點第二款定有明文。另按「人民違反法律上之義務而應受行政罰之行為 法律無特別規定時 雖不以出於故意為必要 仍須以過失為其責任條件。但應受行政罰之行為 僅須違反禁止規定或作為義務 而不以發生損害或危險為其要件者 推定為有過失 於行為人不能舉證證明自己無過失時 即應受罰。」司法院釋字第二七五號解釋在案。

2. 本案被繼承人於八十三年一月三日死亡 繼承人等於八十三年六月三十日申報遺產稅 限繳日期為八十三年九月二十五日 原告於八十八年一月十二日始向台北市國稅局申請核發繳清證明書 該局並於八十八年一月十八日核發。按土地法第

一四九

一五

七十二條及土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第六點規定之核計 尚應繳納登記費額二十倍罰鍰 故被告以「請依土地法第七十三條規定繳納登記費二十倍罰鍰計新臺幣九 九四 元 如有不可歸責之事由請申請人舉證」為由通知原告限期補正 於法並無不符 另依土地登記規則第三十一條規定 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。原告以繼承人之陳光夫無法尋獲 無法辦理繼承登記為由 請求免繳罰鍰 核與法令規定不符 被告否准所請 於法並無違誤。

3. 原告質疑台北市國稅局未主動核發遺產稅繳清證明 原告應屬不可歸責 自認被告不應消極不通知繼承人前來辦理繼承登記而以原告可歸責云云 惟：

(1) 按土地登記規則第四十四條第一項第四款規定 申請繼承登記 應提出之文件中 遺產稅繳(免)納證明書或其他有關文件係必備之審查文件 而遺產稅繳(免)納證明書上載有「請於收到本證明後 房屋、土地儘速向管轄機關申辦繼承登記 以免受罰」等字樣。

(2) 台北市政府訴願審議委員會派員電詢台北市國稅局關於一般核發遺產稅繳清證明之流程 該局答復以：「因各種稅捐均設有代收金融機構方便民眾繳納 因此於繼承之情形 亦須繼承人持繳清收據 前往稅捐稽徵機關申請核發繳清證明 稽徵機關始得據以核發。」是依前開函復內容 原告遲未辦理繼承登記之期間並非該局作業期間 即非罰鍰計徵之可扣除期間。有關核發遺產稅繳清證

明書並非被告職權事項，且與原告應依期限辦理不動產繼承登記並無直接關涉，尚不得據此指摘原處分有何違法。

③又縱認台北市國稅局未於原告繳清相關款項後主動發給稅款繳清證明書為有瑕疵，然依土地法第七十三條規定，繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。故被繼承人死亡，原告於繳清應納稅款後，即應據以辦理繼承登記，如原告確於法定時間內依規定申辦繼承登記，即得發領證件不符，而要求主管稽徵機關核發。原告理應於繼承發生日起六個月內辦理繼承登記，原告並未於法定期間內申請繼承登記，自有過失。況繼承人經通知補正原件領回後，並未於期限內補正，被告無從審查而為駁回之處分，自非無據。

理由

- 一 按聲請繼承登記者，得自繼承開始之日起六個月內為之，聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍；又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，分別為土地法第七十三條第二項及行為時土地登記規則第一百四十一條第二項所規定。次按申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出被繼承人死亡時之戶籍謄本、繼承人現在之戶籍謄本、繼承系統表、遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件，繼承人如有拋棄繼承之拋棄繼承權證明文件，行為時土地登記規則第四十四條第一項復定有明文。
- 二 本件被繼承人陳長達於八十三年一月三日死亡，繼承人陳麗澤等(含原告)於八十八年二月九日向被告申辦繼承登記(被告收件字號：八十八年萬華字第三一八號)，被告認已逾越法定申請登記期限，應處以應納登記費額二十倍之罰鍰計九

一五二

一五二

九四元。原告訴經台北市政府以財政部台北市國稅局遞發遺產稅繳清證明書之原因有無可歸責原告等之事由未明，乃將原處分撤銷，責由被告另為處分。嗣被告依訴願決定意旨函請原告等將登記案重新送件，渠等遂於八十九年七月十九日再向被告申請辦理繼承登記(被告收件字號：萬華字第一二一九八號)，經被告審核結果，仍認應處以應納登記費額二十倍之罰鍰計九四四元，而於八十九年七月二十一日通知原告等補正，原告逾期未補正，被告遂駁回其繼承登記之申請等情，為兩造所不爭，並有土地登記案件補正通知書稿、土地登記案件駁回通知書稿等附原處分卷可稽，自堪信為真實。

- 三 原告對於被告處以應納登記費二十倍罰鍰九四四元部分不服，主張其對於應提出遺產稅繳清證明書據以辦理繼承登記並不知情，其係於收到財政部台北市國稅局繳納遺產稅通知後，立即前往繳清稅款，財政部台北市國稅局在收取稅款後，並未通知原告應申請核發遺產稅繳清證明書以辦理不動產繼承登記，原告並非故意延宕不辦，被告據以裁罰，有違信賴保護原則云云。經查：

1. 財政部台北市國稅局於八十九年八月五日以前國稅徵字第八九二一九五四五號函復被告略以：「主旨：被繼承人陳長達遺產稅繳清證明核發流程之案，復如說明，請查照。說明：一、被繼承人陳長達於八十三年一月三日死亡，繼承人等於八十三年六月三十日申報遺產稅，經本局調查核定應納稅額二、一四元，限繳日期為八十三年九月二十五日，依法送達後，繼承人等於八十三年九月二十六日繳清遺產稅。三、繼承人於八十八年一月十二日持繳清收據前來申請核發遺產稅繳清證明書，經調閱報告資料後，本局於八十八年二月十八日開立遺產稅繳

清證明書，並通知前來領取在案。」等語。由此可知本案繼承登記之被繼承人陳長蓬於八十三年一月三日死亡，繼承人等於八十三年六月三十日申報遺產稅（財政部台北市國稅局核定遺產稅之限繳日期為八十三年九月二十五日），並於八十三年九月二十六日繳清稅款。惟於八十八年二月九日始向被告申辦繼承登記，則自原告之被繼承人死亡日八十二年一月三日起至原告於八十八年二月九日向被告申請繼承登記日止，共計六十一個月又六日。扣除依土地法第七十三條第二項所規定之法定登記期限六個月及不可歸責於申請人之期間（即①自八十二年六月三十日原告向稅捐稽徵機關申報遺產稅之日起，至八十二年九月二十五日遺產稅限繳日期止；②自原告八十八年一月十二日申請核發遺產稅繳清證明書之日起至稅捐稽徵機關八十八年一月十八日開立遺產稅繳清證明書之日止）三個月又一日，兩者合計九個月又二日後，仍逾登記期限五十二個月餘。依每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰計算，被告處以應納登記費額（四、五四七元）二十倍之罰鍰計九、九四元。按該首開說明，並無違誤。

2. 查土地法第七十三條第二項規定之繼承登記法定期限六個月，與遺產及贈與稅法第二十三條之規定申報遺產稅之法定期限六個月，乃不同之規範，有各自之法定期限應予遵守。雖辦理繼承登記須檢附遺產稅繳清證明或免稅證明，而須事先辦理遺產稅申報，惟二者之法定期限均為六個月，並不衝突。申請人自應慮及申報遺產稅之手續是否繁複而儘速辦理，以免遲誤辦理繼承登記之法定期限。況行政機關辦理之期間，尚可視為不能歸責於申請人之期間而予扣除。已如前述，法律保護難謂不周。若原告確實於法定期限內依規定申辦繼承登記，即得以發現其應提出文件（遺產稅繳清證明書）之不足，而可即時要求主管稽徵機關核發之，乃

一五三

一五四

原告於本院九十年十二月五日行準備程序時自承其明知不動產應予辦理繼承登記，竟遲未於法定期間內向被告申辦繼承登記，難謂真並無過失，自亦不得主張其信賴應受保護。

3. 原告以繼承人之陳光夫無法尋獲，無法辦理繼承登記云云為爭議。然行為時土地登記規則第三十一條第一項前段已規定，繼承人為一人以上，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，申請為公同共有之登記；原告依規定既非不得為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記，自不得執此以為其不可被歸責之期間而主張免罰。

四、綜上所述，本件原處分應無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告徒執前詞聲明撤銷，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第九十八條第三項前段，判決如主文。

中華民國九十一年一月二日

臺北高等行政法院判決

九十年度訴字第三七九六號

原告	潘新雄（原告潘坤雄）
訴訟代理人	潘昌錦
被告	臺北市古亭地政事務所
代表人	沈永祥（主任）
訴訟代理人	吳玉蘭

右當事人間因地上權登記事件，原告不服台北市政府中華民國九十年四月十一日府訴字第
九 三 七 一 九 一 號訴願決定，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：

1. 原告前以民國（下同）八十八年七月三十一日被告收件字號文山字第一八一 九
號登記申請案，申請辦理坐落台北市文山區興泰段二小段（以下地段均同，僅以地
號稱之）一一三、一一四之一、一二五地號土地時效取得地上權登記。案經被告審
查符合規定，依土地登記規則第一百二十四條第三項規定，以八十八年八月十二日北
市古地二字第八八六一 四 九 號公告，如對該地上權登記有異議者，請在八
十八年九月十一日公告期滿前（公告第二日起算三十日）檢附有關證明文件以書
面向被告提出，逾期恕不受理。並載明公告期滿如無人異議，即依法辦理登記。上
開公告並同時通知土地所有權人等在案。

2. 於公告期間，一一三地號土地所有權人陳吳月霞、陳阿水、陳清祥、王清泉，一一
四之二地號土地所有權人林式斌、林銓才、胡世賢及一二五地號土地所有權人中華
民國（管理機關：財政部國有財產局）、臺北市（管理機關：臺北市政府財政局）、
臺北縣（管理機關：臺北縣政府）檢具有關證明文件，於公告期滿前向被告提出異
議。被告遂依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第六十九條、第七十條規
定，以八十八年九月十五日北市古地二字第八八六一 二 七 九 八 號開會通知單，

一五五

一五六

通知異議人及原告於八十八年九月二十九日在被告處召開調處會議。調處結果為：

「1. 雙方無法達成協議，由本所依職權予以裁處作為調處結果。2. 如有不服調處結
果，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起
三日內將訴狀繕本送達本所，逾期不起诉者，依調處結果辦理。」被告並以八十八
年十月七日北市古地二字第八八六一 二 六 六 一 號函檢送調處會議紀錄及調處
結果通知書予原告及異議人在案。

3. 嗣一一四之二地號土地所有權人胡世賢及一二五地號土地所有權人等於法定期限
十五日內，以本件原告為被告，分別於八十八年十月二十二日及十月二十六日向臺
灣臺北地方法院提起確認被告之地上權登記請求權不存在之民事訴訟，一一四之二
地號土地所有權人林式斌、林銓才則以本件原告為被告，於八十八年十月二十二日
向臺灣臺北地方法院提起拆屋還地之民事訴訟，並將訴狀繕本及法院收受訴狀收據
送達本件被告。案經被告以八十八年十月二十八日北市古地二字第八八六一 三 八 六
二 一 號函知胡世賢，以八十八年十月二十八日北市古地二字第八八六一 二 二 八 一
七 號函通知林銓才、林式斌，及以八十八年十一月四日北市古地二字第八八六
一 四 三 一 號函知財政部國有財產局等略以：「本所自當俟判決確定後再
依判決結果辦理，惠請於判決確定後函知本所。」

4. 惟一一三地號土地所有權人陳吳月霞、陳阿水、陳清祥、王清泉等於八十八年十月
十四日致函被告，謂其在八十八年八月二十四日對被告上開八十八年八月二日公告
之異議書已檢附起訴狀繕本表明業等已於八十八年五月十八日（以本件原告為被
告）向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟，並再檢附民事起訴狀繕本及收狀條影本。

經被告查明該起訴狀訴之聲明亦為請求原告拆屋還地。核與內政部八十二年九月十日臺內地字第八二八 八七一號函釋意旨不符。經被告以十八年十月二十日北市古地一字第八八六一二二二六五 號函知陳吳月雲等四人略以：「：說明：一、：因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能作為時效取得地上權登記申請案件准駁之依據。故仍請貴端速依本所八十八年十月七日北市古地一字第八八六一二二六六一 號函附調處結果通知書以相對之當事人為被告，向司法機關提起確認該時效取得地上權不存在之訴……」惟逾法定期間，未蒙回復。

5. 嗣本件原告以八十八年十月三十日請求書向被告聲明：「……土地所有權人既未在調處後法定期間內訴請司法機關裁判，自己遵送達調處結果通知書後十五日內之期限……請求依法繼續登記……」繼又以八十八年十一月十九日申請書請求被告就系爭一二三、一二四之一、一二五地號三筆土地未依規定訴請法院判決者儘速先予辦理時效取得地上權登記等語。案經被告審訊本件三筆土地為同一申辦時效取得地上權登記案件，究應俟其他二筆地號土地經司法機關裁判確定後再依判決結果辦理，抑或先就該地號土地單獨辦理時效取得地上權登記，因之前例可循，滋生疑義。遂以八十八年十一月二十二日北市古地一字第八八六一四三六一 號函陳報台北市政府地政處核示。案經台北市政府地政處以八十九年三月一日北市地一字第八九一四七九四 號函復被告略以：「說明：一、依內政部八十九年二月十九日臺（八九）內中地字第八八二六 一九號函辦理……並檢送上開內政部函影本乙份。二、……內政部以前揭號函核復……本案貴市文山區興泰段一小段一二三地號土地，如經……查明確係與一二四之一、一二五地號土地為同一棟建築物之基地，土地所有權人並已提出異議，自檢附八十八年五月十八日訴請臺北地方

一五七

一五八

法院審查之起訴狀繕本……送……古亭地政事務所參考，向意貴處……所擬意見……本案於公告期間前，已涉私權爭執，似不得……以『繼續辦理登記』作為調處結果……是以，本案請依上開內政部函釋辦理。……」被告遂據以八十九年三月二十日北市古地一字第八九六 二八七六 號函知原告略以：「……說明……三、本案文山區興泰段一小段一二三地號與同段同小段一二四之一、一二五地號土地為同案申請時效取得地上權登記，自為同一棟建築物之基地，其中一二四之一、一二五地號土地已訴請司法機關裁判，一二三地號土地於公告期間前亦已向司法機關提起拆屋還地之訴……已涉私權爭執，自應俟法院判決確定後，再依判決結果一併辦理。」

6. 原告再以八十九年四月十四日再申請書向被告請求就上開系爭一二三地號土地儘速先予辦理登記。經被告以八十九年四月二十一日北市古地一字第八九六 五 四 四 號函知原告，俟法院判決確定後再依判決結果一併辦理。原告後以八十九年五月五日再申請書向被告請求就上開系爭一二三地號土地儘速先予辦理登記。經被告以八十九年五月十一日北市古地一字第八九六 六 一 號函知原告略以：「……說明……二、本案前經本所八十九年四月二十一日北市古地一字第八九六 五 四 四 號函後貴端在案，仍請依上開函釋辦理。另貴端一再來函，如再次就本同一事件來函，本所將不予函復，併予說明。」原告不服，於八十九年五月二十二日向台北市政府提起訴願。遭該府以九十年四月十一日府訴字第九 三 七 二 一九 一 號訴願決定書駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、兩造聲明：

(一)原告聲明求為判決：1. 訴願決定及原處分撤銷。2. 被告應將坐落台北市文山區興泰段一小段一三三地號登記與原告。3. 訴訟費用由被告負擔。

(二)被告聲明求為判決：

1. 駁回原告之訴。
2. 訴訟費用由原告負擔。

三、兩造之爭點：

系爭土地之所有權人提起拆屋還地之所有物返還訴訟，是否得阻卻原告請求被告辦理時效取得地上權之權利？

(一)原告主張：

1. 原告於八十八年七月二十一日被告收件字號文山字第一八一 九號登記申請案申辦一三三、一四之一、一五地號等土地時效取得地上權登記。案經被告審查符合規定，依土地登記規則第二一四條第三項規定，以八十八年八月十一日北市古地一字第八八六一 四 九 號公告，並同時通知土地所有權人等名在案。
2. 於公告期間，土地所有權人等雖各提出異議，但調處時各提不出有何足以認定申請案件有不合時效取得要件之證明文件，調處結果，仍通知續予辦理登記。如不服調處結果，得於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判。逾期不起诉者，依調處結果辦理。
3. 按該「應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判……逾期不起诉者，依調處結果辦理。」乃係法定不變期限，不受其他非人為所能抗拒之因素（天災地變延誤除外）所改變，換言之，逾期不起诉者，即失其主張抗辯之權利，應依

一五九

一六

調處結果辦理，至為明確，況且本件經被告以八十八年十月二十日北市古地一字第八八六一三三六五 號函知應另向司法機關提起確認該時效取得地上權不存在之訴，惟逾法定期間，未蒙回復，應已確定。

4. 本件一四之一、一五地號等兩筆土地所有權人，均依期限另為起訴，自當嗣裁判結果再議；唯獨一三三地號土地所有權人未於法定期間另為起訴，已告確定，自應依土地法第五十九條規定及八十二年九月十日內政部台內中地字第八八二六 一九號函釋意旨，依調處結果完成登記，於法有據。
5. 被告基於「因之前例可循」之立場，於八十八年七月二十二日以北市古地一字第八八六一四三六一 號函台北市府地政處核示，地政處以八十九年三月一日北市地一字第八九一 四七九四 號函覆被告略以：「說明一，依內政部八十九年二月十九日台（八九）內中地字第八八二六 一九號辦理……並檢送上開內政部函影本之份。二、內政部以前揭號函核復……『本案查市文山區興泰段一小段一三三地號土地，如經……查明確係與一四之一、一五地號土地為同一棟建物之基地，土地所有權人並已提出異議……同意貴處……所擬意見……本案於公告期間前，已涉私權爭執，似不得……以「繼續辦理登記」作為調處結果……』被告據以函覆，自應俟法院判決確定後，再依判決結果一併辦理。」
6. 訴願決定機關為不利於原告之決定者，無非以八十九年二月十九日內政部（八九）內中地字第八八二六 一九號函釋：「……似不得……」意，右准原告所請為由，駁回訴願，尚值商榷。

7. 按八十二年九月十日內政部台內字第八二八 八七一號函釋：「……土地所有權人提出已對申請人占有向法院提起拆屋還地之訴訟或確定判決文件聲明異議時 因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執 不能作為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據……倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件……」本件土地所有權人等均提出足以認定申請案有何不合時效取得要件之文件 調處結案 通知仍續予登記在案。以上函釋闡明「於審查中或公告期間」不問土地所有權人提出對申請人之占有向法院提起拆屋還地之訴訟 或確定判決文件聲明異議 因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執 不能作為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據 仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處……。」次查八十九年二月十九日內政部台內中地字第八八二六 一九號函釋：「……同意貴處來函說明所擬意見『……本案於公告期間前（即屬登記機關審查中）……已涉私權爭執 似不得……以繼續辦理登記』作為調處結果……」一被告依此函釋加以適用 棄土地法第五十九條規定及有確定之函釋而不用 訴願決定機關亦加以維持 令人難於心服。

8. 綜上情節 直觀一二三、一二四之一、一二五地號等三筆土地 產權各自獨立、互不牽連 對其司法判決之結果 毫無關係存在 彼此不受影響 自無併為辦理之必要可言。次查八十二年九月十日內政部台內地字第八二八 八七一號函釋意旨 明確闡明：「……因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能作為該時效取得地上權登記申請案件取得之依據……。」再觀八十九年二月十九日內政部台內中地字第八八二六 一九號函釋：「……本件於公告

一六一

一六二

期間前（應係在審查中）……已涉私權爭執 似不得……以『繼續辦理登記』作為調處結果……。」前後兩函釋意旨互相矛盾，一二三、一二四之一、一二五地號等三筆土地 雖為同一棟建物之基地 但產權各自獨立 所有權人名異 法院裁判結果互無因果關係存在 彼此不受影響 自無併為辦理之必要可言 請就土地法第五十九條規定之適用優於八十九年二月十九日內政部台內中地字第八八二六 一九號函釋之原則 依調處結果 先行辦理一二三地號之時效取得地上權登記。

9. 被告不利於原告所為答辯理由者 無非以：(1)依八十九年二月十九日內政部台八九內中地字第八八二六 一九號函釋意旨 認以審理本件土地登記案件之適用法規 係引用內政部函釋 並無違誤之處。(2)地政機關依土地法第五十九條第二項所為之調處其性質屬行政作用範圍 與民事訴訟上調解成立具有實質確定力與執行力不同 法文明定應依調處結果辦理 即依調處結果對申請登記案件為准駁 調處結果已成為嗣後准駁處分內容 如有不服 應對准駁之處分為行政爭訟。自亦無許對調處結果為行政爭訟之必要（最高行政法院八十七年度判字第二六九號判例）是被告調處結果尚未成准駁處分內容 原告以被告已為否准其申請為由而為本行政訴訟程序 實有不符之節 應係被告適用法規不當在先（即引用八十九年二月十九日台八九內中地字第八八二六 一九號函釋意旨：「似不得」）又誤解（最高行政法院八十七年度判字第二六九號判例意旨）在後 自認「被告調處結果尚未成准駁處分內容」所致。按一二四之二、一二五地號土地所有權人於調處結果期限內另為起訴 當然調處結果尚未

成准駁處分之內容 惟同地段一、二、三地號土地所有權人放棄於調處結果期限內另為起訴 即已告確定 亦即調處結果已成為准駁處分之內容 應予繼續辦理登記為是。

10. 原告主張依土地法第五十九條第二項規定及內政部八十二年九月十日台內地字第八二八 八七一號函釋意旨審理本申請時效取得地上權登記案 已獲被告依法審查合無不符准予公告登記 雖在公告其中 因土地所有權人之異議 但提示不出足以認定有何不符登記之證明文件 通知限期起訴 逾期不予辦理登記在案。此即被告所謂「調處結果尚未成准駁處分之內容」、「一四之一」、「一五地號等土地所有權人於限期內另為起訴 自有其適用性 惟有一、二、三地號土地所有權人於限期內放棄另為起訴 即已告確定 自無其適用餘地之可言」。換言之，一、二、三地號土地所有權人既於調處中提不出足以認定有何不符登記之證件在先 又未依調處結果通知於限期內另為起訴在後 就登記案件 依法定程序而言 已告確定 可視為被告調處結果已成為准駁處分之內容 應予繼續辦理登記 被告誤解為「……尚未成為准駁處分之內容……」顯有不當缺失。
11. 綜上所述 被告應以最高行政法院八十七年度判字第二六九號判例意旨 告知一、二、三地號土地所有權人「既有爭執而不服調處 終須司法裁判確定 若未依限訴請司法機關處理 法有明文 應依調處結果辦理 即依調處結果對申請登記案件為准駁 調處結果已成為嗣後准駁處分之內容 如有不服 應對准駁之處分為行政爭訟 自亦無訴對調處結果為行政爭訟之必要……」。始較適合。被告反以此理由為其答辯 顯然對其調處結果已因一、二、三地號土地所有權人放

一六三

一六四

棄於期限內起訴而已告確定 成為嗣後准駁處分之內容 即應予繼續辦理登記，誤解為調處結果尚未成准駁處分之內容。

(二) 被告主張：

1. 按土地法第五十九條規定：「土地權利關係人 在前條公告期間內 如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出 並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時 應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處 不服調處者 應於接到調處通知後十五日內 向司法機關訴請處理 逾期不起訴者 依原調處結果辦理之。」土地登記規則第六十九條規定：「土地權利關係人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，依土地法第五十九條第二項規定調處。」第七十條第一項規定：「登記機關調處土地權利爭執事件 應依左列規定辦理：……一 調處時由當事人試行協議……其未達成協議…… 登記機關應依職權予以裁處 作為調處結果。……四、第二款調處結果 應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服調處結果 應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判 並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送登記機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。……」第一百十四條規定：「土地總登記後 因主張時效完成申請地上權登記時…… 經登記機關審查證明無誤應即公告。……土地所有權人在前項公告期間內 如有異議 依土地法第五十九條第二項規定處理。……」。內政部八十二年九月十日台內地字第八二八 八七一號函釋：「……申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間 土地所有權人提出已對

申請人之占有向法院提起拆屋遷地之訴訟或確定判決文件聲明異議時，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處。倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以『依法不應登記』為由駁回其登記申請案件或做為調處結果。

2. 本件原告之訴理由略謂：

(1) 一三三地號土地所有權人未於法定期限內向司法機關訴請處理，應已告確定，自應依調處結果通知辦理登記。且一三三地號與一一四之一、一二五地號等之產權，係各自獨立，互不牽連。

(2) 被告以內政部八十九年二月十九日台八九內中地字第八八二六 一九號函釋否准原告所請，惟內政部八十九年二月十九日台八九內中地字第八八二六 一九號函與八十二年九月十日台內地字第八二八 八七一號函意旨互相矛盾，且基於立法優先適用原則，被告以其上級函示之行政命令抵觸土地法第五十九條規定之立法意旨，顯然已無效，應依調處結果先行辦理一三三地號之時效取得地上權登記。

3. 卷查本件係以在他人士地上有建物，並完成時效為由申請地上權登記，一三三地號土地係該建物基地之一部份，僅四平方公尺，且與一一四之一、一二五地號土地為同一棟建物之基地，互相關連，雖該地號土地所有權人未於法定期間依被告調處結果通知起訴，惟其於八十八年五月已訴請司法機關審查，依內政部八十九年二月十九日台八九內中地字第八八二六 一九號函釋於公告期間前，已涉及私權爭執，不得以繼續辦理登記為調處結果，是本件仍應俟另一筆

一六五

一六六

地號即一一四之一、一二五地號土地經司法機關判決確定後再行辦理。被告以審理土地登記案件適用法規，引用內政部函示，並無違誤之處。又地政機關依土地法第五十九條第二項所為之調處其性質屬行政作用範圍，與民事訴訟上調解成立之具有實質確定力與執行力不同，既有爭執而不服調處，終須司法裁判確定，若未依限訴請司法機關處理，法文明定應依調處結果辦理，即依調處結果對申請登記案件為准駁，調處結果已成為嗣後准駁處分之內容，如有不服，應對准駁之處分為行政爭訟，自亦無許對調處結果為行政爭訟之必要（最高法院八十七年度判字第二六九號）。是被告調處結果尚未成准駁處分之內容，原告以被告已為否准其申請為由而為本行政訴訟程序，實有不符。

理由

壹 程序部分：

本件被告以地政機關依土地法第五十九條第二項所為之調處其性質屬行政作用範圍，既有爭執而不服調處，終須司法裁判確定，若未依限訴請司法機關處理，法文明定應依調處結果辦理，即依調處結果對申請登記案件為准駁，調處結果已成為嗣後准駁處分之內容，如有不服，應對准駁之處分為行政爭訟，自亦無許對調處結果為行政爭訟之必要，是被告調處結果尚未成准駁處分之內容，原告以被告已為否准其申請為由而為本行政訴訟程序，實有不符云云。惟查本件被告八十九年三月二十日北市古地一字第八九 二八七 號函已就原告申請地上權登記為否准處分，原告對此不服而為行政爭訟，自無不合，合先敘明。

貳 實體部分：

一 按「以所有之意思，二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」，「前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」民法第七百六十九條、第七百七十二條定有明文，是欲時效取得地上權，須以地上權人之意思，二十年間和平繼續公然占有他人之土地，並請求登記為地上權人，地政機關始得據其申請依法為地上權之登記。所謂和平占有，係指非以強暴、脅迫之方法取得或維持占有而言。若土地所有權人於地政機關受理地上權登記前已起訴請求占有人返還其不動產，則自起訴時起即非屬和平占有，占有人之取得時效即為中斷，不得請求地政機關為地上權之登記。「和平繼續占有之土地，依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」，「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之……」，「依前條審查結果，認為有瑕疵而被駁回者，得向該管司法機關訴請確認其權利，如經裁判確認，得依裁判再行聲請登記。」，「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。」亦為土地法第五十四條、五十五條第一項前段、五十六條及第五十九條所明定。又土地登記規則第六十九條規定：「土地權利關係人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，依土地法第五十九條第二項規定調處。」第七十條第一項規定：「登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理……二 調處時由當事人試行協議……其未達成協議…… 登記機關應

一六七

一六八

依職權予以裁處，作為調處結果。……四 第二款調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服調處結果，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送登記機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。……」第一百十四條規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時……經登記機關審查證明無誤應即公告。……土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。……」。內政部八十二年九月十日台內地字第八八八七一號函釋：「……申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地之訴訟或確判決文件聲明異議時，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處。倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以『依法不應登記』為由駁回其登記申請案件或做為調處結果」。

二 本件原告前於八十八年七月二十一日以被告收件字號文山字第一八一 九號登記申請案，申請辦理一二三、一二四之一、二五地號土地時效取得地上權登記。案經被告審查符合規定，依土地登記規則第一百十四條第三項規定，以八十八年八月十二日北市古地二字第八八六一 四 九 號公告，如對該地上權登記有異議者，請在八十八年九月十一日公告期滿前檢附有關證明文件以書面向被告提出，逾期恕不受理。並載明公告期滿如無人異議，即依法辦理登記。上開公告並同時通知土地所有權人等在案。於公告期間，向區段同小段一二三地號土地所有權人陳吳月霞、

陳阿水、陳清祥、王清泉，一四之地號土地所有權人林式斌、林銓才、胡世賢及一二五地號土地所有權人中華民國（管理機關：財政部國有財產局）、臺北市（管理機關：臺北市政府財政局）、臺北縣（管理機關：臺北縣政府）檢具有關證明文件，於公告期滿前向被告提出異議。被告遂依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第六十九條、第七十條規定，以八十八年九月十五日北市古地一字第八八六一二七九八號開會通知單，通知異議人及原告於八十八年九月二十九日在被告處召開調處會議。調處結果為：「1.雙方無法達成協議，由本所依職權予以裁處作為調處結果。2.如有不服調處結果，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送達本所，逾期不起诉者，依調處結果辦理。」被告並以八十八年十月七日北市古地一字第八八六一二六六一

號函檢送調處會議紀錄及調處結果通知書予原告及異議人在案。嗣一四之地號土地所有權人胡世賢及一二五地號土地所有權人等於法定限十五日內，以本件原告為被告，分別於八十八年十月二十二日及十月二十六日向臺灣臺北地方法院提起確認被告之地上權登記請求權不存在之民事訴訟，一四之地號土地所有權人林式斌、林銓才則以本件原告為被告，於八十八年十月二十二日向臺灣臺北地方法院提起拆屋還地之民事訴訟，並將訴狀繕本及法院收受訴狀收據送達本件被告。案經被告以八十八年十月二十八日北市古地一字第八八六一三六六一號函知胡世賢，以八十八年十月二十八日北市古地一字第八八六一三六二七號函通知林銓才、林式斌，及以八十八年十一月四日北市古地一字第八八六一四三一一號函知財政部國有財產局等略以「……本所自當俟判決確定後再依判決結果辦理，懇請於判決確定後函知本所……」。惟一二三地號土地所有權人陳吳月霞、陳阿

一六九

一七

水、陳清祥、王清泉等於八十八年十月十四日致函被告，謂其在八十八年八月二十四日對被告上開八十八年八月十二日公告之異議書已檢附起訴狀繕本表明渠等已於八十八年五月十八日（以本件原告為被告）向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟，並再檢附民事起訴狀繕本及收狀條影本。經被告查明該起訴狀訴之聲明亦為請求原告拆屋還地，核與內政部八十二年九月十日臺內地字第八一八、八七一號函釋意旨不符。經被告以八十八年十月二十日北市古地一字第八八六一三六五號函知陳吳月霞等四人略以：「……說明……一、……因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能作為時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，故仍請臺端速依本所八十八年十月七日北市古地一字第八八六一二六六一號函附調處結果通知書以相對之當事人為被告，向司法機關提起確認該時效取得地上權不存在之訴……」惟逾法定期間，未蒙回復。嗣本件原告以八十八年十月三十日請求書向被告表明：「……土地所有權人既未在調處後法定期間內訴請司法機關裁判，且已逾送達調處結果通知書後十五日內之期限……請求依法繼續登記……」，繼又以八十八年十一月十九日申請書請求被告就一二三、一四之二、一二五地號三筆土地未依規定訴請法院判決者儘速先予辦理時效取得地上權登記等語。案經被告審訊本件三筆土地為同一申辦時效取得地上權登記案件，充應俟其他二筆地號土地經司法機關裁判確定後再依判決結果辦理，抑或先就該地號土地單獨辦理時效取得地上權登記，因之前例可循，滋生疑義，遂以八十八年十一月二十二日北市古地一字第八八六一四三二六一號函陳報臺北市政府地政處核示。案經臺北市政府地政處以八十九年三月一日北市地一字第八九一四七九四號函復被告略以：

「說明：一 依內政部八十九年二月十九日臺（八九）內中地字第八八二六 二九號函辦理；……並檢送上開內政部函影本之份。二、……內政部以前揭號函核復……本案實市文山區興泰段一小段一二三地號土地，如經……查明確係與一一四之一、二五地號土地為同一棟建物之基地，土地所有權人並已提出異議，且檢附八十八年五月十八日訴請臺北地方法院審查之起訴狀繕本……送……古亭政事務所參考，向意貴處……所擬意見……本案於公告期間前，已涉私權爭執，似不得……以『繼續辦理登記』作為調處結果……是以本案請依上開內政部函釋辦理。……」被告遂據以八十九年三月二十日北市古地一字第八九六 二一八七六 號函知原告略以：「……說明……三 本案文山區興泰段一小段一二三地號與同段同小段一一四之一、二五地號土地為同案申請時效取得地上權登記，自為同一棟建物之基地，其中一一四之一、二五地號土地已訴請司法機關裁判，一二三地號土地於公告期間前亦已向司法機關提起拆屋遷地之訴……已涉私權爭執，自應俟法院判決確定後，再依判決結果一併辦理。」原告再以八十九年四月十四日再申請書向被告請求就一二三地號土地儘速先予辦理登記，經被告以八十九年四月二十一日北市古地一字第八九六 五 四四 號函知原告，俟法院判決確定後再依判決結果一併辦理。原告後以八十九年五月五日再申請書向被告請求就一二三地號土地儘速先予辦理登記，經被告以八十九年五月十一日北市古地一字第八九六 六 一 號函知原告略以：「……說明……二 本案前經本所八十九年四月二十一日北市古地一字第八九六 五 四四 號函後，臺端在案，仍請依上開函釋辦理。另臺端一再來函，如再次就本同一事件來函，本所將不予函復，併予說明。」

一七一

一七一

三 本件原告於八十八年七月二十一日向被告申請辦理一二三地號土地時效取得地上權登記部分，經土地所有權人陳吳月霞、陳清祥、陳阿水、王清泉於公告期間內八十八年八月二十四日提出異議，並表明已於八十八年五月十八日以本件原告為被告向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟請求本件原告拆屋遷地，此為原告所自認，復有該等所有權人檢附之起訴狀影本附原處分卷可稽，為可認定之事實。依前所述，本件原告占有一一二三地號土地其上之建物，既經土地所有人王清泉等人向台北地方法院提起拆屋遷地之訴，而原告復於被訴拆屋遷地，始申辦土地時效取得地上權登記，顯見本件拆屋遷地事件之徵結，即在於原告究否可依時效取得地上權，因而拆屋遷地訴訟雖非以地上權存否為訴訟標的，惟實際上地上權存否則為本件拆屋遷地勝負之先決問題，本件訴訟既以地上權存否作為勝訴敗訴之前題，自難謂非屬事涉地上權登記請求有之私權爭執。況在本件原告所有之建物基地上，除系爭土地外，尚有一一四之一、二五地號二筆土地，其二筆土地之所有權人亦復就其所有土地對原告提起確認地上請求權不存在之訴，而該二筆土地既同座落在同一建物上，基本上其法律地位應為同視，因而原處分以本件既已經起訴，認已涉私權爭執，而否准原告為地上權之登記，尚非無理。查原告主張被告否准原告為地上權登記，有違內政部八十二年九月十日台內字第八二八 七一號函釋「提起拆屋遷地之訴訟，非涉地上權登記請求權有無私權爭執，不能作為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據。」之內涵，惟查本件並非依系爭土地所有人王清泉等人提起拆屋遷地訴訟作為地上權登記准駁之依據，而係綜合上開理由斷不為系爭地上權之登記，至將來上開訴訟事件判決確定，再依判決結果辦理，從而被告所為尚與上開內

政部之函釋不相違背。原告所稱尚有誤會。再查系爭土地所有人王清泉等人於八十八年五月十八日起訴請求原告拆遷遷地案件，業經臺灣臺北地方法院八十九年六月二十日八十八年度訴字第一九九號民事判決命「被告潘坤雄……應將坐落於台北市文山區興隆段二小段二一三三地號土地上建物門牌號碼為台北市文山區辛亥路四段一六號如附圖所示B部分，面積為五平方公尺之建物拆除，將土地還原告」確定，並於理由中認定本件原告之地上權不存在。另二一四之二地號土地所有權人胡世賢及二一五地號土地所有權人等於法期限內，以本件原告為被告，分別於八十八年十月二十二日及十月二十六日向臺灣臺北地方法院提起確認原之地上權登記請求權不存在之民事訴訟，並均經判決勝訴在案。此有台灣台北地方法院八十八年度訴字第一九九號、四四六五號、八十八年度重訴字第二六八一號民事判決影本各一份附卷可稽。因而被告於該等判決尚未確定前，暫時否准原告地上權登記，於法即無違誤。訴願決定維持原處分，亦屬正當。原告仍執前詞，指摘原處分違法，請求予以撤銷，即為無理由。而原處分既未違法，原告復請求被告將系爭土地登記與原告，自無理由。爰一併予以駁回。

四、綜上所述，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第九十八條第三項前段，判決如主文。

中華民國九十一年一月十日

臺北高等行政法院裁定

九十年度訴字第三七九六號

原告 潘新雄（原告潘坤雄）
訴訟代理人 潘昌錦

一七三

一七四

被告 臺北市古亭地政事務所
代表人 沈永祥（主任）
訴訟代理人 吳玉蘭

右當事人間因地上權登記事件，原告為訴之追加，本院裁定如左：

主文

原告追加之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理由

- 一、按原告於訴狀送達後，除經被告同意或本院認為適當者外，不得原訴追加他訴。行政訴訟法第一百十一條第一項規定甚明。
- 二、本件原告於訴狀送達被告後，又提起被告應將台北市文山區興隆段二小段二一四之一、二一五地號之土地登記與原告之課予義務之訴，以合併於原有之訴。既未得被告同意，本院亦以不符合行政訴訟法第一百十一條第三項應予准許之標準且與公益無關更無訴訟之必要認為不適當，自難認為合法，應予駁回。
- 三、依行政訴訟法第一百零七條第一項第十款、第一百零四條、民事訴訟法第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中華民國九十一年一月十日

內政部訴願決定書

91.1.7.台內訴字第九七一號

訴願人：周清雲
周賢旺
周江波

原處分機關：臺北市政府

右訴願人因徵收補償事件 不服原處分機關九十年七月十一日府地四字第九 七 二二五 號函處分 提起訴願 本部決定如左：

主文

訴願不受理。

理由

按「訴願之提起 應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「訴願之提起 以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」「訴願事件有左列各款情形之一者 應為不受理之決定：一、……二 提起訴願逾法定期間……者。」訴願法第十四條第二項、第三項及第七十七條第二款定有明文。本件訴願人因徵收補償事件 不服原處分機關九十年七月十一日府地四字第九 七 二二五 號函處分 於九十年八月十四日提起訴願（此有訴願書上原處分機關之收文戳記附卷可稽） 經查訴願人係於九十年七月十三日收受處分書（此有郵局掛號郵件查單附卷可稽） 故訴願人於收受處分書之次日起至九十年八月十二日滿三十日 由九十年八月十二日為星期日 係放假日 依民法第一百二十二條規定 以九十年八月十三日（星期一）代之 即訴願人最遲應於九十年八月十三日前提起訴願 惟其至九十年八月十四日始提起訴願 已逾提起訴願之法定期間 揆諸首揭規定 本件訴願案為不合法 應不予受理 爰依訴願法第七十七條第二款規定 決定如主文。

一七五

一七六

內政部訴願決定書

中華民國九十一年一月七日
台內訴字第 九 八二四 號

訴願人：周陳美、周祖榮、林明珍、周祖豐、楊周玉雲、顏周阿珠、王周阿雪、周素珍、周素卿、周宗和

代表人：楊周玉雲

代理人：楊金順律師

原處分機關：臺北市政府

右訴願人因土地登記事件 不服原處分機關九十年八月十六日府地四字第九 一 三八 五 號函處分 提起訴願 本部決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

緣國立臺灣師範大學之前身臺灣省立師範學院為建校舍工程 前於三十七年奉臺灣省政府參字世府教一字第一 三八三號代電核准徵收坐落臺北市古亭町 三四地號部分土地（該部分土地應係民國六十三年四月二十三日由古亭段 三四地號土地逕為分割出之 三四一土地號土地 重測後改編為大安區龍泉段二小段四九地號） 並經改制前臺北市政府以三十七年三月二十日臺農智北市地字第五一 七號公告徵收在案。因年代久遠 查調該府現有檔案僅查獲上開公告 惟本案雖查無領取徵收補償地價之證明文件 但參照臺灣臺北地方法院八十三年度重訴字第八七 號判決理由三敘有：「……臺北市政府肆零戌齊北

市地權字第五 八三六號代電對臺灣省政府教育廳表示除林佛樹等三名所有古亭町二二七、二二八之三、二二八之六等三筆養魚池請收回以維活計外，其餘全部發給補償金完竣等字。是上開徵收資料中雖缺漏徵收當時系爭土地所有權人具領補償金之證明文件，然自上開公文書往來情形，堪信系爭土地確經合法公告及通知徵收，其補償金並已於四十年間發給當時之所有權人完竣。」及改制前臺北市府肆參成齊北地權字第五 八三六號代電內載明：「……二、查本案師範學院徵收土地除林佛樹等三名所有古亭町二二七、二二八之三、二二八之六等三筆養魚池退請收回以維活計外，其餘全部發給補償金完竣。」嗣國立臺灣師範大學以九十年二月二十七日師大總保字第 九 一八 六號函臺北市府，檢送該校經營臺北市大安區龍泉段一小段四九地號公有土地囑託登記清冊，請該府准予辦理所有權登記。案經臺北市府地政處以九十年三月二十日北市地四字第 九 一 六 七 九 七 號函大安地政事務所逕為辦理土地徵收移轉登記所有權人為中華民國 管理機關為國立臺灣師範大學。訴願人於九十年七月十日陳情將臺北市大安區龍泉段一小段四九地號土地應有部分之所有權移轉回復登記予訴願人，原處分機關以九十年八月十六日府地四字第 九 一 三 八 五 號函復：「……二、查本案土地……民國四十年間發給徵收補償金完竣……三、……本案土地業於九十年四月依徵收法令辦竣所有權移轉登記所有權人為中華民國 管理機關為國立臺灣師範大學。本案被徵收土地所有權人之權利義務於民國四十年間發給全部補償費完竣之同時即已終止。台端等主張彼於七十九年繼承被徵收土地所有權人周成枝、周宗亮與周宗昭應有部分，因所主張之事項之發生時間係於被徵收土地之所有權人徵收補償完竣，彼對被徵收土地之權利義務業已終止之後，全案係屬台端等與國立臺灣師範大學間之私權爭執，故本案土地辦竣徵收所有權移轉登記應予維持。」訴願人不服，提起訴願，表示臺灣臺北地方法院八十三年度重訴字第八七 號判決

一七七

一七八

業經臺灣高等法院以八十五年度重上字第二九八號判決所廢棄，判決理由說明：「國立臺灣師範大學既始終不能舉證證明補償金已於四十年間發放與當時之土地所有權人受領完竣，則系爭土地之徵收案應已失其效力，是國立臺灣師範大學主張其於補償金發放完竣時已取得系爭土地之所有權云云，殊不足取。」茲准檔卷答辯到部，合先決定。

理由

本件訴願人共有十位，未依訴願法第二十二條規定選定代表人，經本部以九十年十一月二十日台內訴字第九 七四一五 號函請訴願人於文到二十日內選定，該函於九十年十一月二十八日送達代理律師，迄九十年十二月十八日本部仍未收到相關函件，爰依訴願法第二十三條規定依職權指定楊周玉雲為代表人，合先說明。

次按土地法第二百三十五條規定：「被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止……」本件國立臺灣師範大學之前身臺灣省立師範學院為建校舍工程，前於三十七年奉臺灣省政府參字世府教一字第 一 三 八 三 號代電核准徵收坐落臺北市古亭町三四地號部分土地（該部分土地應係民國六十三年四月二十三日由古亭段三四地號土地逕為分割出之三四一土地號部分土地，重測後改編為大安區龍泉段一小段四九地號），並經改制前臺北市府於三十七年三月二十日公告徵收在案。因年代久遠，查調該府現有檔案僅查獲上開公告，惟本案雖查無領取徵收補償地價之證明文件，但參照臺灣臺北地方法院八十三年度重訴字第八七 號判決理由三敘有：「……臺北市府肆參成齊北地權字第五 八三六號代電對臺灣省政府教育廳表示除林佛樹等三名所有古亭町二二七、二二八之三、二二八之六等三筆養魚池請收回以維活計外，其餘全部發給補償金完竣等字。是上開徵收資料中雖缺漏徵收當時系爭土地所有權人具領補償金之證明

文件，然自上開公文書往來情形，堪信系爭土地確經合法公告及通知徵收，其補償金並已於四十年間發給當時之所有權人完竣。」及改制前前臺北市政府肆零玖齊北市地權字第五八三六號代電內載明：「……一、查本案師範學院徵收土地除林佛樹等三名所有古亭町一三七、一三八之三、一三八之六等三筆養魚池退請收回以維活計外，其餘全部發給補償金完竣。」嗣國立臺灣師範大學以九十年二月二十七日師大總保字第 九 一 八 一 六號函臺北市政府，檢送該校經營臺北市大安區龍泉段一小段四九地號公有土地囑託登記清冊，請該府准予辦理所有權登記。案經臺北市府地政處以九十年三月二十日北市地四字第九 一 一 六七九七 號函大安地政事務所逕為辦理土地徵收移轉登記所有權人為中華民國，管理機關為國立臺灣師範大學。訴願人於九十年七月十日陳情將臺北市大安區龍泉段一小段四九地號土地應有部分之所有權移轉回復登記予訴願人，原處分機關以九十年八月十六日府地四字第 九 一 一 三八 五 號函復：「……二、查本案土地……民國四十年間發給徵收補償金完竣……。三、……本案土地業於九十年四月依徵收法令辦竣所有權移轉登記所有權人為中華民國，管理機關為國立臺灣師範大學。本案被徵收土地所有權人之權利義務於民國四十年間發給全部補償費完竣之同時即已終止，台端等主張彼於七十九年繼承被徵收土地所有權人周成枝、周宗亮與周宗昭應有部分，因所主張之事項之發生時間係於被徵收土地之所有權人徵收補償完竣，彼對被徵收土地之權利義務業已終止之後，全案係屬台端等與國立臺灣師範大學間之私權爭執，故本案土地辦竣徵收所有權移轉登記應予維持。」訴願人不服，提起訴願，表云臺灣臺北地方法院八十二年重訴字第八七 號判決業經臺灣高等法院以八十五年重上字第二九八號判決所廢棄，判決理由載明：「國立臺灣師範大學既始終不能舉證證明補償金已於四十年間發放與當時之土地所有權人受領完竣，則系爭土地之徵收案應已失其效力，是國立臺灣師範大學主張其於補償金

一七九

一八

發放完竣時已取得系爭土地之所有權云云，殊不足取。」查依臺灣高等法院八十九年三月十三日院實民勤字第三一九二號民事判決確定證明書載：「臺灣臺北地方法院就被告周宗光、周宗明、謝周慧寶、周祖年、周祖丁、蕭景霖、蕭景卿、蕭文雄、蕭靜枝、蕭麗雲、蕭麗華、陳佳清、陳雲娥、陳秀卿、陳佳龍與原告國立臺灣師範大學間，八十二年重訴字八七 號判決清償債務事件於八十五年五月二十七日所為之第一審判決，業於八十五年七月十六日確定，特予證明。」是就訴願人部分，該判決雖經臺灣高等法院以八十五年重上字第二九八號判決所廢棄，惟該判決尚未確定，本件原處分機關審認系爭龍泉段一小段四九地號土地已徵收補償完畢，否准所有權移轉回復登記予訴願人，揆諸首揭規定，原處分並無不合，應予以維持。

綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項規定，決定如主文。

中 華 民 國 九 十 一 年 一 月 七 日