

平權地權條例第四十條條文業經總統於九十一年一月三十日  
以華總一義字第九一三一八號令公布修正

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會等

91.2.8.北市地二字第九二三三四二七號

說明：依內政部九十一年二月六日台內地字第九一三三八號函辦理 隨文檢  
附即開總統令影本及平均地權條例第四十條條文。

附件

修正平均地權條例第四十條條文

中華民國九十一年一月三十日公布

第四十條 土地增值稅之稅率 依左列規定：

- 一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之二百者 就其漲價總數額徵收增值稅百分之四十。
- 二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上未達百分之二百者 除按前款規定辦理外 其超過部分徵收增值稅百分之五十。
- 三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者 除按前款規定分別辦理外 其超過部分徵收增值稅百分之六十。

一

二

為促進經濟發展 對於依前項及第四十一條規定稅率計徵之土地增值稅 自本條例中華民國九十一年一月十七日修正施行之日起二年內 減徵百分之五十。

依前項規定減徵造成直轄市及縣(市)政府稅收之實質損失 由中央政府補足之。但不受預算法第二十三條有關公債收入不得充經常支出之限制。

土地稅法第三十三條條文業經總統於九十一年一月三十日  
以華總一義字第九一三一八號令公布修正

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會等

91.2.15.北市地二字第九二三三五九八號

說明：依內政部九十一年二月六日台內地字第九一三三八號函辦理 隨文檢  
附即開總統令影本及土地稅法第三十三條條文。

附件

修正土地稅法第三十三條條文

中華民國九十一年一月三十日公布

第三十三條 土地增值稅之稅率 依左列之規定：

- 一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之二百者 就其漲價總數額徵收增值稅百分之四十。

二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之五十。

三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之六十。

為促進經濟發展，對於依前項及第三十四條規定稅率計徵之土地增值稅，自本法中華民國九十一年一月十七日修正施行之日起二年內，減徵百分之五十。

依前項規定減徵造成直轄市及縣（市）政府稅收之實質損失，由中央政府補足之。但不受預算法第二十三條有關公債收入不得充經常支出之限制。

## 有關土地法第三十四條之一執行要點第四點共有土地之合併執行事宜之案 轉請依會商結論辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.2.15.北市地一字第 九二三三四六五 號

說明：依內政部九十一年一月三十一日台內中地字第 九一八三四三十一號函辦理，並檢送該函及附件影本各一份。

附件

三

四

內政部函 臺北市政府地政處 高雄市政府地政處 各縣市政府

91.7.31.台內中地字第 九一八三四三十一號

主旨：有關土地法第三十四條之一執行要點第四點共有土地之合併執行事宜之案，請轉知所屬依會商結論辦理。

說明：

一、案經本部本（九十一）年一月四日邀集法務部、臺北市政府地政處、高雄市政府地政處、部分縣市政府及中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會等單位會商獲致結論如下：

（一）查「本法條第一項所稱『處分』，包括買賣、交換、共有土地上建築房屋及共有建物之拆除等法律上之處分與事實上之處分。…」、「共有土地或建物標示之分割及合併，有本條之適用。兩宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。」為土地法第三十四條之一執行要點第一點及第四點所明示，是以土地法第三十四條之一所稱之處分包括共有土地權利之合併。

（二）「共有土地權利分割、合併者，應由共有人全體申請；標示分割或合併者，得由共有人依土地法第三十四條之一規定申請。」為地籍測量實施規則第一百零五條第一項第六款所明示，其前段係指於申辦共有土地分割及合併時，其申請人應以共有人全體為原則；至後段所稱土地標示分割或合併，應屬例外規定之情形，即指標示分割或共有土地之標示合併及權利合併，得由共有人依土地法第三十四條之一規定申請之。

(三)有關地籍測量實施規則第二百二十四條規定應檢附全體所有權人之協議書申辦部分，係指凡各宗土地之部分共有人，已依土地法第三十四條之一各項規定申辦合併複丈，由部分共有人代全體共有人檢附之協議書即視同經全體所有權人同意之協議書。

(四)地政機關受理此類土地合併案應審視申請人檢附之協議書內容，部分共有人與他共有人應基於同一立場，依當期公告之土地現值及各共有人之權利持分核算合併後各共有人之權利範圍，以維護少數共有人之權益。

一 副本抄送洪憲治先生（兼復台端九十年十一月二十七日陳情書）、洪林專先生（兼復台端九十一年一月十二日陳情書）。

## 函轉內政部函釋有關奉准撥用公有土地涉及地籍測量分割時，是否應另繳納複丈費乙案

臺北市政府函 臺北市政府地政處測量大隊等

91.2.27府地四字第 九一 九九六七六 號

說明：

- 一 依內政部九十一年二月十九日台內中地字第 九一 一二七二號函辦理。隨文檢送該函影本之份。
- 二 副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、地政處第一科、第四科、第五科，及資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件

五

六

內政部函 交通部台灣區國道新建工程局

91.2.19台內中地字第 九一 一二七二號

主旨：貴局函為奉准撥用公有土地涉及地籍測量分割時，是否應另繳納複丈費一案，復請查照。

說明：

- 一 復貴局九十二年一月三日國工局九 地字第 二七 一一號函。
- 二 查本部九十年三月五日台九十年中地字第 九一 八 六五 號函訂頒「直轄市或縣市政府受託辦理土地撥用業務作業費基準」三(一)規定「用地之測量、面積計算、製圖、晒圖」工作，係指地政事務所應需用土地人撥用作業費所為之額外測量工作，至撥用公地分割測量為法定測量業務，並無得逕為分割測量之法令規定，需用土地人自應依地籍測量實施規則第二百零九條規定繳納土地複丈費。惟如其所撥付之作業費於辦理撥用作業後尚足敷支應者，同意由需用土地人或地政事務所逕向受託之直轄市、縣（市）政府由作業費內撥繳。

## 內政部函送「研商農業發展條例第十一條規定私人取得農地面積合計不得超過二十公頃之規定管制事宜」會議紀錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北巿各地政事務所

91.2.8北市地一字第 九一三 二七八六 號

說明：

- 一、依內政部九十一年一月二十八日台內地字第 九一 八三三二號函辦理，並檢送該函及附件影本之份。
- 二、副本抄送本處資訊室（惠請刊登地政法令月報）第一科（以上均含附件）。

附件一

內政部函 各直轄市政府地政處、各縣（市）政府

91.1.28台內地字第 九一 八三三二號

主旨：檢送「研商農業發展條例第十一條規定私人取得農地面積合計不得超過二十公頃之規定管制事宜」會議紀錄之份，請查照轉知。

說明：依據本部九十一年一月七日邀集行政院農業委員會、本部營建署、直轄市政府地政處、部分縣、市地政機關等單位會商結論辦理。

附件二

有關「研商農業發展條例第十一條規定私人取得農地面積合計不得超過二十公頃之規定管制事宜」會議紀錄

壹、時間：九十一年元月七日（星期一）下午二時三十分

貳、地點：本部中部辦公室廉明樓四樓會議室

參、主席：張司長元旭（肅副主任輔導代）

記錄：陳春婉

肆、出席單位及人員：略

伍、結論：

- 一、為執行農業發展條例第十一條第二項對於私人取得農地面積合計不得超過二十公頃之規定，內政部依該條例第三條第十一款所稱之耕地定義，於土地登記複丈地價地用電

七

八

腦作業整合系統項下增加「耕地歸戶查詢功能」，以透過網路抓取地籍資料庫中符合耕地定義之土地資料，現已測試完成，將配合全國地政專屬網路之建置進行推廣，以利該系統運作。惟該系統尚未運作前，為防止承受人使用虛偽之承諾書承受超額之耕地，除由內政部建置全國土地基本資料庫及全國地政專屬網路以提供即時歸戶查詢外，並以內政部資訊中心現有之地籍總歸戶資料庫，挑錄全國土地超過十五公頃之所有權人及其所有土地之相關資料（資料項含縣市、鄉鎮市區、段別、地號、地目、面積、權利人、或管理人、姓名、統一編號、權利範圍、持分面積等），將其建置於內政部地政司相關網站，供地政機關於受理耕地所有權移轉登記面積超過五公頃時，上網查詢上開資料，如經查對其所有土地總面積未超過二十公頃者，自可受理移轉登記。但若查對後面積超過二十公頃，登記機關即須逐一核對刪除非耕地部分，如經核對刪除非耕地部分所剩面積加計本次移轉面積未超過二十公頃，即可受理其所有權移轉登記，加計後超過且申請人亦無法提出尚有土地非屬耕地之證明，登記機關則可依土地登記規則第五十七條規定予以駁回。至於上開歸戶資料建置於內政部地政司相關網站事宜，請資訊中心及地政司積極籌劃辦理，並於建置完成後逕函地政機關據以辦理。

- 二、關於申辦農地移轉登記，仍應依內政部八十九年四月十九日台(89)內地字第八九 四六四三號函轉行政院農業委員會同年三月二十四日(89)農生字第八九 一 八八號函檢送「研商農業發展條例第十一條、第十六條、第十七條、第三十二條、第三十七條、第三十八條及第三十九條之執行問題」會議紀錄五討論事項第一案決議(三)略以：「上述耕地部分之管理事項……即：暫採事後審查原則，由申辦農地移轉登記之承受人，出具承諾書，承諾其所有農地及本次取得之農地面積合計未超過二十公頃，如有違反，

同意由地政機關逕為塗銷登記，絕無異議。……」之規定暫採事後審查原則，即仍需檢附承諾書辦理登記，以為管制。

陸 散會：下午五時五分。

## 內政部令為修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」 第十一點、第十一點之四、第二十二點條文之案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.2.19.北市地一字第 九一三 三八四九 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十一年一月卅一日台內中地字第 九一 八三三三九號令副本辦理，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、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會（請刊登市府公報）、抄發本處第一科、資訊室（請刊登法令月報）（以上均令附件）。

附件一

內政部令 本部總務司（中）（刊登公報）

91.1.31.台內中地字第 九一 八三三三九號

九

土地登記規則業經本部九十年九月十四日台內中字第 九一 八三四二一號令修正發布，並已自同年十一月一日施行。本部訂頒之「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十一點、第十一點之四、第二十二點條文配合修正如附件。

附件二

建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點、第十一點之四、第二十二點修正條文  
(共用與附屬建物)

- 十一、區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬八十年九月十八日台內營字第 八 七二二三七號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第八十二條規定辦理建物所有權第一次登記。
- 十一之四、區分所有建物依公寓大廈管理條例第三條第四款所稱共用部分及第五款所稱約定專用部分，於登記時應以共用部分為之。  
前項以共用部分登記之項目如左：
  - (一) 共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、升降機間等。
  - (二) 空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。
  - (三) 法定防空避難室。
  - (四) 法定停車空間。
  - (五) 給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。
  - (六) 配電場所，如變電室、配電室、受電室等。
  - (七) 其他經起造人或區分所有權人同意或協議為共用部分者。(申請登記之處理)
- 二十二、申請建物所有權第一次登記，有左列情形各依其規定辦理：

- (一) 申請登記前有權利移轉者，免附契稅收據。如申請人與使用執照起造人不同時，應通報稅捐稽徵機關。
- (二) 建物起造人為限制行為能力人或無行為能力人者，無須檢附贈與稅款繳(免)納證明文件。

**檢送研商「有關中央存款保險公司與問題要保機構間 申辦  
附隨最高限額抵押權之債權質權設定登記相關事宜」乙案  
會議紀錄**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.2.4.北市地一字第 九二三 一六八九 號

說明：依內政部九十一年一月三十日台內中地字第 九一 八三三五號函副本辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本各乙份。

附件一

內政部函 財政部

91.1.30.台內中地字第 九一 八三三五號

主旨：有關中央存款保險公司與問題要保機構間 申辦附隨最高限額抵押權之債權質權設定登記一案，茲檢附會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一 復臺部九十年十二月六日台財融(一)字第 九八 一 一四三號函。

二

三

二、案經本部於九十一年一月二十一日邀集貴部、法務部、臺北市政府地政處、高雄市政府地政處(請假)、台灣省部分縣市政府及中央存款保險股份有限公司等單位會商，獲致結論如次：「按債權質權之設定，僅須以書面為之，不以登記為要件，縱該債權附隨有最高限額抵押權為擔保，對於該債權質權之成立，並不影響。本案事實係以金錢債權設定質權，非屬不動產物權之種類，依民法第七百五十八條、土地法第三十七條及土地登記規則第二條、第四條規定，地政機關應無須再行辦理登記。本部九十年十月二十三日台(九十)內中地字第九 一六二 一號函釋(如附件)應予維持。」本案仍請依上開會商結論辦理。

附件二

研商「有關中央存款保險公司與問題要保機構間 申辦附隨最高限額抵押權之債權質權設定登記相關事宜」會議紀錄

- 一 時間：九十一年一月二十二日下午二時三十分
- 二 地點：中央聯合辦公大樓十八樓第二議室
- 三 主持人：張司長元旭 蕭副主任輔賢代 記錄：張燕燕
- 四 出席單位及人員：詳附會議簽到簿
- 五 與會單位代表發言重點：

(一) 財政部意見：土地登記具有公示之效力，為保障交易安全及避免假性塗銷案件之發生，扠及中央存款保險公司之權益，仍請貴部同意辦理登記。至所擬登記方式，因抵押權讓與登記或預告登記方式，尚須檢附登記名義人之同意書，身使消息不當擴散，恐有引發該要保機構攙兌之虞，故本案仍建議依申案註記方式辦理。

(二)中央存款保險公司意見：本公司負有穩定金融秩序之任務，依存款保險條例相關規定，對於問題要保機構適時提供財務協助，故為確保本公司之權益，並避免問題要保機構債權設定質權之消息走漏，及地政機關於抵押權塗銷等相關登記時，質權人未能及時得知之情形發生，是同意財政部意見。

(三)各縣市政府意見：

- 1.台北市政府地政處意見及高雄市政府地政處書面意見：設定債權質權，依民法第一九六條、第二九七條、第九一一條及第九一四條規定，僅須以書面為之，如有債權證書，並交付債權證明文件予質權人，並通知債務人即可，不以登記為要件。故本案建議採乙案，以抵押權讓與之方式辦理。
- 2.台北縣政府及樹林地政事務所意見：依民法第七百五十八條及土地法第三十七條規定，土地登記應以不動產物權為記載事項，質權非屬不動產物權種類，不宜辦理登記，故建議維持內政部九十年十月二十三曰台(九十)內地字第九一六一一號函釋規定，惟尚基於協助質權人之立場須配合辦理登記者，建議採甲案註記方式辦理，但修正地政機關於受理該抵押權塗銷等相關登記時，僅負有辦理登記後，向時通知質權人之義務。至於財政部代表所提採行甲案以註記登記之方式辦理較不易使設定權利質權之消息走漏之節，因土地登記具有公示之效力，任意第三人豈得申請登記謄本或閱覽土地資料，對於防堵消息走漏之情形，並無助益。
- 3.台中市、台南市、桃園縣、屏東縣政府及各該地政事務所意見：依土地登記規則第二條、第四條規定，質權非屬不動產物權之種類，不宜辦理登記，自以附隨抵

一一三

一四

押權之債權設定權利質權，亦非具有物權公示性之土地資料，不宜採甲案註記方式辦理登記。至乙、丙兩案，尚中央存款保險公司與問題要保機構間，檢具符合相關規定之文件，地政機關自得配合辦理登記，故建議採乙案或丙案方式辦理。

(三)本部法規委員會意見：本部地政司尚同意採甲案方式辦理註記登記，本會無意見。至乙案採抵押權讓與登記之方式，因本案僅債權提供設定質權，非為讓與，則其所附隨之抵押權，自無辦理讓與登記之必要，又本案情形並不符合土地法第七十九條之一規定之請求權，不宜據以辦理預告登記。

(四)法務部意見：

- 1.債權質權之設定，僅須以書面為之，不以登記為要件，縱該債權附隨有最高限額抵押權為擔保，尚抵押權未辦理讓與登記，亦僅涉及質權人得否行使抵押權人之權利而已，對於該債權質權之成立，並不影響。又本案情形本即不得辦理抵押權讓與登記，本部九十年十月三日函復內咨即已表明。
- 2.有關會議資料所附甲案，亦即財政部(中央存保)建議採註記登記方式以維護質權人權益之節，按註記登記並不直接涉及權利之變動，中央存保公司並不因此即成為抵押權人，自後實行質權時似不能逕以抵押權人地位聲請拍賣抵押物。採此方式是否即能達到維護質權人權益之目的，恐有待斟酌。其次，土地登記之類型為何，應依土地法、土地登記規則等相關規定辦理，本件是否屬於註記登記之法定事項，恐有疑義。再者，如採註記登記方式，財政部(中央存保)同時要求原債權人與債務人欲辦理塗銷抵押權登記時，應得質權人(中央存保)之同意，此項要求，其依據為何，本無疑義，蓋債務人如已清償債務完畢而請求塗銷抵押權登記時，何以尚須經質權人同意？

3.至於之「丙」案登記方式本即為土地法及土地登記規則所認可，如申請人符合相關規定者，地政機關自有配合登記之義務。但預告登記其本質為限制登記之一種，其作用在保全一定內容之請求權，本案情形似未符合土地法第七十九條之一規定。

六、結論：

按債權質權之設定，僅須以書面為之，不以登記為要件。縱該債權附隨有最高限額抵押權為擔保，對於該債權質權之成立，並不影響。本案事實係以金錢債權設定質權，非屬不動產物權之種類，依民法第七百五十八條、土地法第三十七條及土地登記規則第二條、第四條規定，地政機關應無須再行辦理登記。本部九十年十月二十二日台（九十）內中地字第九一六二一號函釋（如附件）應予維持。

七、散會：下午四時三十分。

附件三

內政部函 財政部

90.10.23台（九十）內中地字第九一六二一號

主旨：關於中央存款保險公司與問題要保機構間，申辦附隨最高限額抵押權之債權質權設定登記之案，請查照。

說明：

- 一、復書部九十年六月二十七日台財融（一）第九一六二四五號函。
- 二、案經本部函准法務部九十年十月三日法九十律字第 三三三六 號函表示意見：「按民法第九百零二條規定：『權利質權之設定，除本節有規定外，應依關於其權利讓與之規定為之。』另同法第九百零四條規定：『以債權為標的物之質權，

一五

一六

其設定應以書面為之。如債權有證書者，並應交付其證書於債權人。』第二百九十七條規定：『債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。但法律另有規定者，不在此限。受讓人將讓與人所立之讓與字據提示於債務人者，與通知有同一效力。』準此，債權質權之設定，須具備之要件為：(1)須以書面為之；(2)如有債權證書者，應將證書交付於債權人；(3)應通知債務人（參照謝在全著，民法物權論下冊，第三二七至三二九頁）。換言之，債權質權之設定，僅須以書面為之，不以登記為要件。縱該債權附隨有最高限額抵押權為擔保，對於該債權質權之成立，並不影響。事實上，上開情形本即不得辦理抵押權讓與登記，蓋因抵押權不得由債權分離而為讓與或為其他債權之擔保，民法第八百七十條定有明文。本件事實係以金錢債權設定質權，究非債權之讓與，而債權既未讓與，抵押權自亦不得單獨讓與，從而似不存在應否辦理抵押權讓與登記之問題。」

- 三、本部同意上開法務部意見。本案事實係以金錢債權設定質權之權利質權，非屬不動產物權之種類，依民法第七百五十八條、第九百零二條、第九百零四條、第二百九十七條及土地登記規則第五條規定，其設定方式應以書面為之，並通知債務人即已生效力，地政機關無須再行辦理登記。本部九十年二月六日台（九十）內中地字第九一八二五號函釋，應予廢止。

檢送內政部修正後之「土地 建築改良物抵押權設定契約書」一份

說明：

- 一、依內政部九十一年二月八日台內地字第 九一 一四六 一號函辦理，隨文檢送上開函影本之份。
- 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、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會（請刊登市府公報）、抄發本處第一科、資訊室（請刊登法令日報）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 台北市政府地政處等

91.2.8.台內地字第 九一 一四六 一號

主旨：檢送修正後之「<sup>土地</sup>建築改良物抵押權設定契約書」之份，請參照辦理。

說明：

- 一、依據本部九十年十二月十九日研商「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」會商結論辦理。
- 二、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寫該權利存續期限，原公定抵押權設定契約書內應以註記：第(8)欄「權利存續期限」係供設定「最高限額抵押權」時填寫，其他抵押權則免填。

一七

一八

附件二

土地 地 抵押權設定契約書 建築改良物										
土地、權利人 下列建物經義務人雙方同意設定抵押權，特立本契約：										
土地標示	(1)坐落	鄉鎮市區								
		段								
		小段								
	(2)地號									
	(3)地目									
	(4)面積 (平方公尺)									
	(5)設定權利 範圍									
(6)擔保權利 金額										
建物標示	(7)建號									
	(8)門牌	鄉鎮市區								
		街路								
		段巷弄 號樓								
	(9)基地坐落	段								
		小段								
	(10)面積(平方公尺)	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										

(14)提供擔保權利種類																	
(15)擔保權利總金額																	
(16)債物清償日期																	
(17)利息																	
(18)遲延利息																	
(19)違約金																	
(20)權利存續期限																	
(21)申請登記以外之約定事項	1. 2. 3. 4.																
訂定契約人	(22)權利人或義務人	(23)姓名或名稱	(24)權利範圍 債權範圍 債務範圍		(25)出生年月日	(26)統一編號	(27)住所 縣市 鄉鎮市區 村里鄰 街路 段 巷 弄 號 樓										(28)蓋章
(29)立約日期	中華民國 年 月 日																

附記：第(20)欄「權利存續期限」係供設定最高限額抵押權時填載，其他抵押權者免填。

一九

二

**內政部函為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 應否予以補正之案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.2.20.北市地一字第 九一三 三七八 號

說明：

- 一、依內政部九十一年二月八日台內地字第 九一 一四六 一號致臺南市政府函副本辦理，隨文檢送上開函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會（請刊登市府公報）、抄發本處第一科、資訊室（請刊登法令日報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺義市政府

91.2.8.台內地字第 九一 一四六 一號

主旨：有關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 應否予以補正之案 復請 查照。

說明：

- 一、依據法務部九十一年一月三十日法律決字第 九一 一三二八號函及本部九十年十二月十九日研商直揭會議會商結論辦理，兼復 貴府九十年十月二十五日九十府地籍字第九一四九九號函。

一、本案會商結論略以：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。且司法院六十三年三月四日(63)台函民字第一九一五號函釋略以：「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限。」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，上述會議結論業經函准法務部同意在案，是以本案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。

## 有關「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」業經內政部於九十一年二月七日台內地字第 九一 六七七三五號令修正發布 檢送發布令及其附件影本各乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處測量大隊 臺北市各地政事務所

91.2.18.北市地一字第 九一三三三七三四 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十一年二月七日台內地字第 九一 六七七三五號令副本辦理。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本處資訊室（請刊登地政法令月報）第一科（以上均含附件）。

附件一

內政部分

二二

三三

91.2.7.台內地字第 九一 六七七三五號

修正「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」。

附「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」。

附件二

土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點

- 一、重測區範圍之勘選 應於重測工作開始前半年 依下列原則 實地審慎勘選：
  - (一)地籍圖破損 謬誤嚴重地區。
  - (二)即將快速發展之地區。下列地區不列入重測範圍：
  - (一)已辦理或已列入土地重劃、區段徵收或土地、社區開發且有辦理地籍測量計畫者。
  - (二)都市計畫樁位坐標資料不全者。
  - (三)地籍混亂嚴重、辦理重測確有困難者。
- 二、重測時段界之調整有下列情形之一者，調整範圍內之宗地應逕為分割測量：
  - (一)重測區之段界調整後，原為一宗土地跨越於二段者。
  - (二)段界線以公共設施預定地之界線調整者。依前項逕為分割測量結果應通知土地所有權人。
- 三、會社名義登記之土地，地籍調查前應查明該會社管理人或股東住址通知之。
- 四、重測地籍調查時，土地所有權人均到場而不能指界者，地籍調查及測量人員得參照舊地籍圖或其他可靠資料，協助指界，並依下列方式辦理：
  - (一)土地所有權人均同意該協助指界之結果者，視同其自行指界。

- (二) 土地所有權人不同意協助指界之結果且未能自行指界者 應依土地法第四十六條之二第一項規定予以逕行施測。
- (三) 土地所有權人不同意協助指界之結果而產生界址爭議者 應依土地法第四十六條之二第二項規定予以調處。
- 五 土地所有權人未到場指界 或雖到場而不指界者 應依土地法第四十六條之二第一項各款之規定逕行施測。
- 六 依土地法第四十六條之二第一項第三款參照舊地籍圖逕行施測者 應參照舊地籍圖及其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置 實地測定界址 設立界標 逕行施測。
- 七 重測土地地形特殊 實地無法設立界標者 應於地籍調查表空白處註明其原因。
- 八 地籍調查時 土地所有權人依土地法第四十六條之二於現有地界線設立界標並到場指界者 不論其現有地界線與地籍線是否相符 以其界標並指界之現有地界線辦理調查並施測。但相互毗鄰土地涉及不同使用分區或使用地時 仍應依有關管制規定辦理。
- 九 司法機關因審判上需要 囑託提供舊地籍圖謄本時 仍應受理 惟應註明本宗土地因辦理重測時 界址爭議未解決 本謄本僅供參考字樣。
- 司法機關受理經界訴訟事件 囑託地政機關以原地籍圖施測者 地政機關應予受理。但應將地籍調查表及調處結果等資料影本以及辦理測量情形一併送請司法機關參考。
- 十 地籍調查時 雙方指界一致 惟於重測結果公告前一方認為指界錯誤而發生界址爭議者 得予協調 並依下列方式處理：
- (一) 雙方達成協議者 依協議結果更正界址 並補正地籍調查表。
- (二) 雙方不能達成協議者 仍依原調查結果繼續進行重測程序。

一三三

- 十一 公有土地之管理機關 於地籍調查時 應派員持具致地政機關函文到場指界。前項公有土地管理機關函文影本應黏貼於地籍調查表背面。
- 十二 同一段內二宗以上相連之公有土地 其使用分區及使用性質相同 且屬同一所有權人及管理機關 並已由同一使用人合併使用 實地無界址者 得洽由管理機關申請合併測量。
- 十三 都市計畫範圍內辦理重測時 都市計畫主管機關應事先派員前往實地清查都市計畫樁位 如有遺沒損毀者 應即補設 並將樁位坐標資料列冊送交地政機關。補設樁位工作 應於當年四月底前完成 逾期未完成者 該重測區得暫緩辦理。
- 十四 重測公告期間 土地所有權人因面積增減提出異議時 應依土地法第四十六條之三第二項及第三項辦理。
- 十五 重測異議複文案件 應依地籍調查表所載界址辦理複文。
- 十六 重測結果公告時 部分土地之界址爭議 尚未依土地法第五十九條第二項程序處理完畢者 應於公告文載明重測地籍圖經公告期滿確定後 原地籍圖即停止使用 並附記下列土地因界址爭議 正依法處理中字樣。
- 界址爭議經法院判決確定後應即據以施測 並將施測結果公告。
- 十七 重測結果公告期滿無異議者 即屬確定。土地所有權人或關係人不得以任何理由申請複文更正。但土地標示變更登記辦竣前 雙方當事人以指界錯誤書面申請更正 並檢附不影響雙方當事人以外之第三人權益之切結書時 得予受理。其已辦竣土地標示變更登記者 應不允許。
- 十八 核發重測前地籍圖謄本 應於謄本上註明原地籍圖已停止使用 本謄本僅供參考字樣。

一三四

前項重測前地籍圖已送內政部土地測量局或有關機關典藏者，其謄本由地政事務所向該機關洽取後核發之。

當事人或利害關係人申請閱覽、抄寫、複印或攝影重測地籍調查表等有關資料或卷宗，應依行政程序法第四十六條有關法令規定辦理。

十九、因都市計畫樁位測釘錯誤，致使重測成果錯誤，經都市計畫主管機關依法更正樁位坐標，地政機關應依更正後樁位坐標辦理測量，並依土地法第六十九條及土地登記規則第一百三十四條辦竣更正登記後，通知土地所有權人。

二十、土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤者，依地籍測量實施規則第三百三十二條辦理測量成果更正後，再依土地法第六十九條及土地登記規則第一百三十四條辦理土地標示更正登記，並通知土地所有權人及他項權利人。土地所有權人及他項權利人如有異議，應向司法機關訴請裁判。

二十一、共有土地於辦竣重測後，申請人始持重測前土地標示之民事確定判決向地政事務所申請共有物分割複丈登記時，其重測後地籍圖形、面積與重測前不相符合者，應依下列規定辦理：

(一) 通知申請人應於一定期限內，就重測後結果檢具原全體共有人協議書，據以辦理。

(二) 申請人逾期未檢具協議書者，應依法院判決意旨及有關圖說，以重測前地籍圖至實地測定界址點位，訂立界標，再以重測後地籍圖調製之土地複丈圖測取分割界址點，計算面積後辦理分割登記，並將登記結果通知有關權利人。

二五

二六

土地辦竣重測後，申請人始持重測前土地標示之民事給付確定判決申請土地分割登記者，應依前項規定辦理。

二十二、土地標示變更登記辦竣後，應通知權利人限期檢附原權利書狀辦理加註或換發新書狀。權利人未能提出原權利書狀者，應檢附未能提出書狀之理由之切結書換發。依切結書換發或逾期未換發者，應將重測前原權利書狀公告作廢。

二十三、重測後加註或換發之土地所有權狀，應附以地段圖。

二十四、加註或換發土地權利書狀時，原書狀背面附有甲式或乙式建物附表者，應換發建物所有權狀。

二十五、重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，應按重編之段別，地號記載於登記簿之標示部。標示部備考欄註明重測前面積  $\times \times \times$  及加註本宗土地重測界址爭議未解決字樣，並通知土地所有權人。該土地俟界址爭議解決後再辦理土地標示變更登記及加註或換發書狀。

二十六、已辦理建物所有權第一次登記之建物，其基地標示於重測後已變更者，其測量成果圖應依下列規定辦理訂正：

(一) 基地標示按變更後標示訂正之，並辦理建物基地標示變更登記。

(二) 建物位置圖依據重測後之地籍圖，按原測繪之建物相應位置比例訂正之。

其情形特殊者，地政事務所得視實際需要實地測繪之。

建物平面圖必要時得轉繪之。

二十七、重測區建物，不論其坐落基地有無界址爭議，建物所有權人申請核發該建物測量成果圖謄本時，應予受理。

內政部修正「土地法第六十七條及第七十九條之二規定之書狀費、工本費及閱覽費收費標準表」之「電子處理之地籍資料電傳資訊閱覽費」收費標準為「每人每筆(棟)十元」(詳如附件)並將該表欄中「收費標準」一語修正為「收費基準」自九十二年二月一日起生效之案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.2.5.北市地管字第 九二三二七八一一號

說明：依內政部九十二年一月二十三日台內中地字第 九一八三三五號令辦理。

二七

二六

附件

收費項目	法令依據	收費基準
土地法第六十七條及第七十九條之二規定之書狀費、工本費及閱覽費收費標準表	中華民國七十九年六月十三日內政部台內中地字第八七五號訂頒 中華民國八十四年三月二十五日內政部台內中地字第八四七四一九號修正 中華民國八十六年二月十四日內政部台內中地字第八五二二六七二號函修正 中華民國八十八年五月四日內政部台內中地字第八八八八一號函修正 中華民國八十八年八月二十五日內政部台內中地字第八八六一三四號函增列 中華民國八十九年四月十九日內政部台內中地字第八九七八八五七號函修正 中華民國九十年三月十四日內政部台內中地字第九一八二二六號函修正 中華民國九十一年一月二十三日內政部台內中地字第九一八三三五號令修正	
書狀費	土地法第六十七條	每張八十元
書狀工本費	土地法第七十九條之二第一項第一款及第四款	每張八十元
登記(簿)謄本或節本工本費	土地法第七十九條之二第一項第二款	人工影印：每張五元 電腦列印：每張二十元
地籍圖謄本工本費	土地法第七十九條之二第一項第二款	人工影印：每張十五元 人工描繪：每畫四十元 電腦列印：每張二十元
登記聲請書及其附件抄錄或影印工本費	土地法第七十九條之二第一項第三款	每張十元
地籍圖之閱覽	土地法第七十九條之二第一項第五款	每幅十元限時十分鐘
電子處理之地籍資料(含土地資料及地籍圖)到所閱覽費	土地法第七十九條之二第一項第六款	每筆(棟)二十元限時五分鐘
電子處理之地籍資料電傳資訊閱覽費	土地法第七十九條之二第一項第六款	每人每筆(棟)十元
歸戶複查查詢閱覽費	土地法第七十九條之二第一項第六款	每筆(棟)二十元
土地建物異動清冊	土地法第七十九條之二第一項第二款	人工影印：每張五元
地籍異動索引查詢閱覽費	土地法第七十九條之二第一項第六款	每筆(棟)十元限時三分鐘
列印各項查詢畫面	土地法第七十九條之二第一項第三款	每張二十元
信託簿閱覽、抄寫或攝影	土地法第七十九條之二第一項第三款	每案二十元限時十分鐘
信託簿影印	土地法第七十九條之二第一項第三款	每張十元

**內政部函為「不動產經紀業管理條例」對於經紀業不得僱用未具備經紀營業員資格者從事仲介、代銷業務及其處罰之規定延至本（九十一）年六月一日起開始執行之案**

臺北市府地政處函 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

91.2.1.北市地一字第 九一三 一六九 號

說明：

- 一、依內政部九十一年一月三十日台內地字第 九一 一四二六號函辦理，隨文檢送該函影本之份。
- 二、副本抄送臺北市府地政處資訊室（請刊登地政法令月報）第一科。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

91.1.30.台內地字第 九一 一四二六號

主旨：「不動產經紀業管理條例」有關經紀業不得僱用未具備經紀營業員資格者從事仲介或代銷業務規定之案，請查照。

說明：

- 一、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八日（九一）房仲全聯字第九一 五號函辦理。

二九

三

- 一、不動產經紀業管理條例經 總統令於九十年十月三十一日修正公布後，有關經紀營業員資格之取得係以經「訓練合格」取代原「測定合格」。本部爰依照修正後條文擬訂「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」，惟配合行政程序法規定之作業程序，該辦法至九十年十二月三十一日始行發布。因時間倉促，恐有意從事經紀業者於九十一年二月四日本條例緩衝期屆滿前取得經紀營業員資格者數量有限。為避免經紀業者招募營業員困難而影響企業經營，故本條例第十七條有關不得僱用未具備經紀營業員資格者從事仲介或代銷業務之規定及第二十九條第一項第二款有關經紀業違反第十七條（不得僱用未具備經紀營業員資格者）之處罰規定延至本（九十一）年六月一日起執行。

**內政部函為已指定中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會辦理不動產經紀營業員登錄及核發不動產經紀營業員證明之案**

臺北市府地政處函 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

91.2.5.北市地一字第 九一三 一七七八 號

說明：

- 一、依內政部九十一年一月二十八日台內地字第 九一 一六五三號函辦理，隨文檢送該函影本之份。
- 二、副本抄送臺北市府地政處資訊室（請刊登地政法令月報）第一科。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處、縣(市)政府

91.1.28 台內地字第 九一 一六五三號

主旨：本部業依「不動產經紀業管理條例」第十三條規定，指定中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會辦理不動產經紀營業員登錄及核發不動產經紀營業員證明事宜，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十四日(九一)房仲全聯字第九一 一一號函辦理。

## 內政部函頒「不動產經紀業申請增加營業保證金繳存證明」之種

臺北市地政處函 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

91.2.7 北市地一字第 九一三 三三 八 號

說明：

- 一、依內政部九十一年一月二十九日台內地字第 九一 一四九 號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本各一份。
- 二、副本抄送臺北市地政處資訊室(請刊登地政法令月報)第一科。

附件

內政部函 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

91.1.29 台內地字第 九一 一四九 號

三一

三一

主旨：茲訂定「不動產經紀業申請增加營業保證金繳存證明」一種(如附件)，請照辦。

說明：

- 一、依據貴會九十一年一月十日(九一)房仲全聯字第九一 八號函辦理。
- 二、本案經紀業依據不動產經紀業管理條例第七條第五項規定申請增加金額繳存營業保證金，核與依據同條第三項及不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第三條規定應繳存營業保證金金額有別，為免混淆及利於管理起見，應請貴會另設專簿處理。

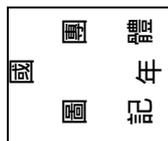
不動產經紀業申請增加營業保證金繳存證明 證明字號：

茲收到 依照不動產經紀業管理條例第七條第五項規定增加繳存營業保證金新臺幣 元整(現金繳存金額為新臺幣 元。支票繳存金額為新臺幣 元，支票號碼： )。金融機構提供之保證函擔保金額為新台幣 元)無誤。爰發給繳存證明。

此致

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會理事長 印章  
(中華民國不動產代銷經紀業同業公會全國聯合會理事長 印章)

中 華 民 國



月 日

# 內政部函為認可中國房地產研究發展協會辦理不動產經紀人專業訓練之案 惠請刊登市府公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

91.2.18.北市地一字第 九二三 三七一九 號

說明：

- 一、依內政部九十一年一月三十一日台內中地字第 九一 八三二四七號函副本辦理，隨文檢送該函影本之份。
- 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、臺北市府地政處資訊室（請刊登地政法令月報）第一科。

附件

內政部函 中國房地產研究發展協會

91.1.31.台內中地字第 九一 八三二四七號

主旨：貴會申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」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，向意依所送計畫辦理，復請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司案陳貴會九十一年一月十五日中房財字第 一一五號申請書辦理。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，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。

三三

三四

# 內政部書函釋示有關不動產經紀業管理條例第十六條規定乙案

臺北市府地政處函 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

91.2.19.北市地一字第 九二三 三四六七 號

說明：依內政部九十一年一月三十一日台內中地字第 九一 一六 四號書函副本辦理，並檢送該書函影本之份。

附件

內政部書函 杜憲貴先生（屏東縣屏東市公正四街八十六號）

91.1.31.台內中地字第 九一 一六 四號

主旨：關於台端請釋不動產經紀業管理條例第十六條規定之案，復請查照。

說明：

- 一、復台端九十一年一月十四日申請書。
- 二、按不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第十一條及第十六條規定：「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。」、「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」復按本部九十年五月二十四日台（九十）內中地字第九 八三一五號函釋略以「經紀業分設非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上者，至少應置專任經紀人一人，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；在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。」據此經紀業設立之常態營業處所至少應置專任經紀人一人。倘經紀業或其營業處所所置專任經紀人一人擬依本條例第十六條但書規定為他經紀業執行業務者，除應經所屬經紀業同意外，揆諸上開規定意旨他經紀業仍至少應置專任經紀人一人，以杜多家經紀業假借同一經紀人證照執行業務之弊端，及避免影響經紀業者之服務品質及交易者之權益。

- 三、有關來文所詢經紀人同時受聘於多家經紀業者，是否須經所屬以外各家經紀業同意之節，按本條例第十六條但書所謂「同意」係指經所屬經紀業同意，尚無明定應經所屬以外各家經紀業同意。至經紀人員得否同時具有土地登記專業代理人身分之節，查本條例尚無明文限制經紀人員不得兼具其他專門技術職業人員身分。

## 臺北市府廢止「臺北市地形圖數值圖檔資料申請使用要點」

臺北市府地政處函 臺北市府地政處測量大隊 臺北市各地政事務所

91.2.5.北市地一字第 九一三一五四九 號

說明：依臺北市府九十一年一月三十一日府都五字第 九一 二二三九 號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

臺北市府函 臺北市府秘書處等

三五

三六

91.1.31府都五字第 九一 二二三九 號

主旨：廢止「臺北市地形圖數值圖檔資料申請使用要點」，請查照。

說明：依行政程序法第一百六十二條規定辦法，「臺北市地形圖數值圖檔資料申請使用辦法」業經本府於本（九十一）年一月二十二日以府法三字第 九一 二六四三 號令發布實施。

## 有關「核發地籍圖謄本注意事項」業經內政部於九十一年二月七日台內地字第 九一 六七七三六號令修正發布檢送發布令及其附件影本各乙份

臺北市府地政處函 臺北市府地政處測量大隊 臺北市各地政事務所

91.2.18.北市地一字第 九一三 三七八七 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十一年二月七日台內地字第 九一 六七七三六號令副本辦理。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本處資訊室（請刊登地政法令月報）、第一科（以上均含附件）。

附件一

內政部令

91.2.7.台內地字第 九一 六七七三六號

修正「核發地籍圖謄本注意事項」。

附「核發地籍圖謄本注意事項」。

附件二

核發地籍圖謄本注意事項條文

- 一 地籍圖謄本得採複印、電腦繪製或人工描繪發給之。
- 二 地籍圖破損、無法辨認經界線，致不能謄繪時，得依地籍副圖、土地複丈圖，或該管測量機關保管之地籍藍曬圖描繪發給之，並於謄本上註明地籍圖破損，本謄本係依據××圖謄繪，僅供參考字樣。
- 三 地政事務所核發地籍圖謄本，得授權由承辦人辦理。
- 四 核發已停止使用之地籍圖謄本，應於謄本上註明原地籍圖已停止使用，本謄本僅供參考字樣。  
前項已停止使用之地籍圖已送內政部土地測量局或有關機關典藏者，其謄本由地政事務所向該機關洽取後核發之。
- 五 地籍圖重測界址爭議土地，司法機關因審判上需要，囑託提供重測前之地籍圖謄本時，應予受理。並於謄本上註明本案土地因辦理重測時，界址爭議未解決，本謄本僅供參考字樣。
- 六 重測區建物，不論其坐落基地有無界址爭議，建物所有權人申請核發該建物測量成果圖謄本時，應予受理。

茲檢送內政部訂頒「**直轄市、縣(市)地政事務所土地權利**  
**調處結果通知書**」、「**直轄市、縣(市)地政事務所調處紀**

三七

三六

錄「格式各一種

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.2.19.北市地一字第 九一三 三八 一 號

說明：

- 一 奉交下內政部九十一年一月卅一日台內地字第 九一 八三三八號令副本辦理。
- 二 貴所依土地登記規則第七十六條規定，調處土地權利爭執事件，請照上揭之格式辦理。

附件

直轄市  
縣(市)

地政事務所土地權利調處結果通知書

年 月 日  
字第 號

川尺

- 一、案由：
- 二、時間：
- 三、地點：
- 四、申請人：
- 五、相對人：
- 六、調處結果：

特此通知

郵遞區號：

住址：

受文者：

主任

附註：

- 一、依據土地登記規則第七十六年規定辦理。
- 二、當事人不服調處結果，應於接到本調處通知書後十五日內，以相對人為被告，訴請司法機關裁判，並於起訴之日起三日內將司法機關收文證明及訴狀繕本送登記機關，逾期不訴者，依調處結果辦理。

中華民國 年 月 日

目

直轄市、縣(市) 地政事務所調處紀錄

案由：為 年 月 日 字第 號 案公

告期間因土地權利關係人提出異議，而生權利爭執事件依法調處。

二、時間：中華民國 年 月 日(星期 ) 午 時 分

三、地點：

四、調處機關(單位)：

記錄：

五、主席：

六、出席單位及人員：

申請人：

相對人：

七、列席單位及人員：

八、當事人意見：

申請人：

相對人：

九、調處結果：

右調處紀錄當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名蓋章

申請人：

相對人：

主席：

記錄：

中華民國 年 月 日

# 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十一年第四次）會議紀錄之份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.2.27.北市地一字第 九二三 三二三 號

說明：依本市松山地政事務所九十一年二月四日北市松地一字第 九二三 一六六六號及本市建成地政事務所九十一年二月七日北市建地一字第 九二三 二二九二號函辦理

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（九十一年第四次）會議紀錄

壹 時間：九十一年二月八日（星期五）下午二時

貳 地點：市政大樓北區四一會議室

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：傅小芝

陸 討論事項及結論

提案一： 提案單位 本市松山地政事務所

案由：有關蕭君代理臺北市國民住宅處辦理建物所有權第一次登記 涉及是否依土地登記規則第八十三條規定記明基地權利種類及其權利範圍疑義之案。

說明：

四一

四一

- 一 依本所九十一年收件松山字第九四四、九四五號建物所有權第一次登記申請案辦理。
- 二 本案位於美仁段 小段 等地號上新建建物 係由臺北市國民住宅處為起造人，與美仁段 小段 等地號地主合建興建完成 起造人辦理建物所有權第一次登記時 依土地登記規則第八十三條規定於案附分配書中單獨記明基地權利種類及其範圍 先予陳明。
- 三 按「區分建物所有權人」於申請建物所有權第一次登記時 除應依第七十九條規定 提出相關文件外 並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。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。為土地登記規則第八十三條所規定。據此規定 看似申辦建物所有權第一次登記時，不論建物所有權人與建物基地所有權人 是否為同一人 應即由「區分建物所有權人」單方記明基地權利種類及其範圍 並由地政機關 予以登載。經調查本市各地政事務所作法 大致上均由起造人單方記明辦理即可（惟亦有要求土地、建物所有權人應會同記明基地種類及範圍 並出具印鑑證明者） 經電詢桃園地政事務所第一課課長則表示略以：「桃園縣類此情形皆要求土地所有權人出具基地分配同意書會同辦理 並應檢附土地所有權人印鑑證明 以避免爭議」云云 貴務處理方式已有不一致情形。
- 四 土地登記規則第八十三條立法說明係謂：「為配合公屬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」 可知 土地登記規則第八十三條 係為配合執行公屬大廈管理條例第四條而訂定。當土地 與區分建物所有權人 並非同一人時 參照內政部八十五年二月五日台（85）內地字第八

五七八三九四號函之規定，並無公寓大廈管理條例第四條第二項規定之適用。爰此實務作業上，即有以下疑義：

- (一) 土地、與區分建物非同一人所有時，尚非公寓大廈管理條例第四條規範範疇，區分建物所有權人單獨記明基地權利種類及其範圍，並予以登載，執行方式似與土地登記規則第八十三條立法原意不符。本市地政機關作法似已逾越公寓大廈管理條例之規定，而有「提前管理」之處。
- (二) 申請人如僅有「一部分基地所有權」或僅有「基地之持分所有權」（例如本案起造人，僅有八宗建築基地中之六宗基地所有權），是否得僅就區分建物所有權人所有之基地記明基地權利種類及範圍，並予以登載即可？至於非屬區分建物所有權人所有之土地，因土地、建物所有權人並非同一人，本即無公寓大廈管理條例第四條第二項規定之適用，自為避免地政機關涉人民私權爭執，是否得免記明登記？
- (三) 如起造人與基地所有權人並不相同，但起造人與基地所有權人共同協議基地權利範圍時，因無爭議，得否依協議結果，予以登載？

擬處理意見：

- 一、因為土地登記規則第八十三條，係為執行公寓大廈管理條例第四條第二項規定而設，因此，僅當土地所有權人與區分建物所有權人為同一人時，始有土地登記規則第八十三條規定之適用。故本案，擬請申請人僅就起造人所有之基地記明基地權利種類及範圍即可，至於非屬起造人所有之基地，則免予記明登載。

四三

四四

- 二、如起造人與基地所有權人並不相同，但起造人與基地所有權人（檢具印鑑證明）共同協議基地權利範圍時，因無爭議，則得依協議結果，予以登載。

決議：

按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」為公寓大廈管理條例第四條第二項規定，惟本案係辦理建物所有權第一次登記，而非移轉或設定負擔，故無公寓大廈管理條例第四條第二項之適用，亦與內政部八十五年二月五日台<sup>85</sup>內地字第八五七八三九四號函之「已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利非屬同一人者，不受本條項之限制」規定有別，故本案應依土地登記規則第八十三條規定，由建物所有權人單獨就全部之基地記明權利種類及範圍後，予以受理。

提案一：

提案單位：本市建成地政事務所

案由：為柯 代理委託人釋 及受託人林 申辦本所八十四年收件中正(二)字第 一四一九號及八十六年收件中正(二)字第 二一四三號抵押權信託登記之案，提請討論。

說明：

- 一、依本所九十二年二月二十二日收件建信字第一、二號登記申請書辦理。
- 二、案情說明：

- (一) 經查本案土地標示本市中正區域中段 小段 等地號土地，前經原所有權人(兼債務人)朱 君分別以本所收件字號：八十二年中正(二)字第六五八號、八十四年中正(二)字第 一四一九號、八十六年中正(二)字第 二一四三號、八十八年中正(二)字第 二一三三號等登記申請書設定第一至第四順位抵押權，抵押權人分別為 銀行股份有限公司(第一順位)、釋

(第二、三順位)、建設股份有限公司(第四順位)今抵押權人釋(即委託人)以本所九十一年一月二十二日收件建信字第一、二號登記申請書、申辦上開地號土地上之第二、三順位抵押權信託登記予林(即受託人)合先敘明。

(二) 案查抵押權人釋君所有前揭第二順位抵押權(八十四年中正(二)字第二四一九號)之設定權利價值、存續期間分別為「最高限額新台幣壹仟肆佰萬元」及「自八十四年六月二十日至八十九年六月十九日」。第三順位抵押權則為「新台幣貳仟捌佰萬元」及「自八十六年四月二十五日至九十六年四月二十四日」。另查建設股份有限公司前以本所八十八年收件中正(二)字第一三三七號登記申請案、自原所有權人朱君買賣取得前揭二筆土地(持分各三分之一)、嗣以本所九十年建信字第六號登記申請書辦竣信託登記予投資股份有限公司、併予敘明。

### 三、法令依據：

(一) 土地登記規則第一百二十四條：

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

(二) 土地登記規則第一百三十條：

信託登記除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產及委託人身分資料、信託內容詳信託專簿。

(三) 信託法第一條：

四五

四六

稱信託者，委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。

(四) 內政部七十五年二月二十七日台內地字第三八九五七三號函：

抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉於受讓人者，得附具結已通知債務人後申請移轉登記。

(五) 內政部七十五年八月七日台內地字第四三三五四六號函：

決算期未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。但債權額已確定者，無須擔保物提供人會同辦理。

(六) 內政部七十五年十一月十日台內字第四五五四一八號函：

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，除應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印鑑證明。

(七) 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額既經結算確定，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，可免由擔保物提供人(兼債務人)會同辦理。」

### 四、案情分析：

- (一) 參酌土地登記規則第一百二十四條、第一百三十條及信託法第一條之規定，「抵押權」得為信託登記之標的，應無疑義。惟抵押權信託移轉登記是否參照有關抵押權移轉登記之相關規定辦理，因法未明訂且無前例可循，似有釐清之必要，故提請討論。以下僅先依有關抵押權移轉登記之相關規定就本案作案情分析。
- (二) 查本所收件九十一年建信字第(二)號抵押權人申辦信託之本所八十六年中正(二)字第(二)四三號抵押權，所設定擔保權利總金額為「新台幣貳仟捌佰萬元」，屬債權額已確定之一般抵押權，似可依內政部七十五年二月二十七日台內地字第(三)八九五七三號函請申請人附具結已通知債務人而准予辦理。
- (三) 至九十一年建信字第(一)號抵押權人申辦信託之本所八十四年中正(二)字第(二)四一九號抵押權，所設定擔保權利總金額為「最高限額新台幣壹仟肆佰萬元」，存續期間為「自八十四年六月二十日至八十九年六月十九日」，清償日期為「依照各個契約約定」。可知本案雖存續期間已過，然決算期是否屆至？債權額是否確定？不無疑義。似宜依內政部七十五年八月七日台內地字第(四)三二五四六號函由基礎契約之當事人、受讓人及債務人會同檢附三面契約辦理本案登記。
- (四) 另查本所地籍資料，前揭二順位抵押權，所登載之義務人及債務人仍為朱卓，是否應先併案辦理權利內容等變更以符實際，併予提請討論。

擬處理意見：

四七

四八

- (一) 抵押權信託登記是否可參照抵押權移轉登記之相關規定辦理，因無前例可循，擬先提請討論。
- (二) 抵押權信託登記如可參照抵押權移轉登記之相關規定辦理，因本案(九十一年建信字第(一)號)所擔保抵押權之決算期是否屆至及債權額是否確定，尚不無疑義，故擬依內政部七十五年八月七日台內地字第(四)三二五四六號函，請基礎契約之當事人、受讓人、會同債務人(擬請申請人先併案辦理有關本案抵押權權利內容等變更《義務人兼債務人變更》)檢附三面契約辦理登記。
- (三) 至本案(九十一年建信字第(二)號)所擔保抵押權之權利擔保總金額，因屬一般抵押權且債權額確定，故擬依內政部七十五年二月二十七日台內地字第(三)八九五七三號函請申請人附具結已通知債務人後辦理本案登記。

決議：

- 一 抵押權為財產權，依信託法第一條規定可為信託登記之客體，且依修正後土地登記規則第一百二十四條亦有相同之規定。因此地政事務所於受理抵押權信託登記時，應以附記登記之方式，於登記資料之他項權利部為信託之登記外，應確實依同規則第一百三十條、第二百三十一條規定辦理。
- 二 建成所收件八十六年中正(二)字第(二)四三號之抵押權設定登記，因非屬最高限額抵押，其申辦抵押權信託登記，自可依內政部七十五年二月二十七日台(七十五)內地字第(八)九五七三號函所示，由申請人附具切結已通知債務人後，准予受理。
- 三 至該所八十四年中正(二)字第(二)四一九號所為最高限額之抵押權登記，其申辦信託登記，雖其權利存續期間之末期載為八十九年六月十九日，似已屬結算期，惟本案該債權額是否已確定，從卷附資料尚難知悉，依內政部七十五年十一月十日台內地字第(四)五

五四一八號函，最高限額抵押權如欲移轉，應徵得抵押物所有人之同意，而本案標的物之所有權已移轉為建設股份有限公司所有，則參照上開函示，亦應徵得擔保物財產之第三取得人，亦即抵押權設定之後取得抵押物之人之同意始得為之，因此本件縱不辦理抵押權義務人變更登記，亦需徵得現所有權人之同意後始准受理登記。

四、決議三事項，因尚乏前例，為求慎重計，另由本處函請內政部核示後再據以辦理。  
散會

## 檢送財政部九十一年二月五日台財稅字第九一四五 六六九號令影本之份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.2.22.北市地二字第九一三四三三三號

說明：依奉交下內政部九十一年二月二十日台內地字第九一三五七二號函暨臺北市政府財政局九十一年二月二十日北市財二字第九一三三八八號函副本轉前揭財政部令辦理。

附件

財政部令 內政部、財政部秘書室（請刊登公報）

91.2.5.台財稅字第九一四五六六九號

有關作農業使用之農業用地於土地稅法（平均地權條例）八十九年一月二十八日修正公布生效後移轉經核准不課徵土地增值稅之土地，如經認定符合土地稅法第三十九條之二（平均地權條例第四十五條）第四項所定，於該修正公布生效日作農業使用之農業用地要件

四九

五

者，其土地卡及地價冊中之原地價，得依上述條項規定調整註記。

## 檢送財政部九十一年二月三十一日台財稅字第九一四五 七九三號令影本之份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.2.15.北市地二字第九一三三四六八號

說明：

- 一、依內政部九十一年二月七日台內地字第九一三三四八號函辦理，並檢送該函及其附件影本之份。
- 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、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會（懇請刊登市府公報），抄發本處資訊室（懇請刊登法令月報），第一科（以上均含附件）。

附件一

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

91.2.7.台內地字第九一三三四八號

主旨：檢送財政部九十一年二月三十一日台財稅字第九一四五七九三號令影本之份，請查照。

說明：依據財政部前開令副本辦理。

附件二

財政部令 財政部秘書室（請刊登公報）

91. 7. 31. 台財稅字第 九一 四五 七九三號

土地稅法第三十三條修正條文關於增訂土地增值稅減半徵收二年之規定 業於九十一年一月十七日經立法院三讀通過 將自總統公布施行之日起算至第三日起生效施行。有關查揭條文修正公布前後之土地移轉案件 應如何適用新舊法規之問題 參照本部九十年五月二十一日台財稅字第 九一 四五 一八六 號令及八十九年八月一日台財稅第 八九 四五 五一 六號函規定如下：

- 一、土地移轉案件屬一般合意移轉及形成判決以外之判決移轉者 應以申報日為適用新舊法規之基準日。亦即於生效日之前申報移轉現值者 應按修法前之規定核課土地增值稅（即無法適用土地增值稅減半徵收之規定）；生效當日及其後申報移轉現值者 則可適用減半徵收之規定。
- 二、土地移轉案件係經法院判決且屬形成判決者 應適用判決確定時之稅法規定。即於生效日之前經判決確定者 無土地增值稅減半徵收規定之適用；生效當日及其後經判決確定者 則有土地增值稅減半徵收規定之適用。
- 三、土地移轉案件係經法院拍賣者 應適用拍定日時之稅法規定。即拍定日於生效日之前者 無土地增值稅減半徵收規定之適用；拍定日於生效當日及其後者 則有土地增值稅減半徵收規定之適用。
- 四、至於土地增值稅減半徵收自法規生效之日起實施屆滿二年後 依規定即無減半徵收之優惠 故有關土地移轉案件屬一般合意移轉及形成判決以外之判決移轉者 原則上仍應適用申報時之稅法規定 惟如係於減半徵收期間訂約或判決確定 並於訂約或判決

五一

五一

確定之日起三十日內申報 縱申報日已逾減半徵收二年之末日 仍應有減半徵收規定之適用。

## 檢送財政部九十一年二月三十一日台財稅字第 九一 四 五 八一 號令影本之份

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會等

91. 2. 22. 北市地二字第 九二三 四八四 號

說明：依內政部九十一年二月二十日台內地字第 九一 三四 號函轉請財政部令辦理。

附件

財政部令 財政部秘書室（中部辦公室）（請刊登公報）

91. 7. 31. 台財稅字第 九一 四五 八一 號

土地稅法第三十三條修正條文關於增訂土地增值稅減半徵收二年之規定 業於九十一年一月三十日經總統以華總一義字第 九一 一八二五 號令公布施行 有關於減半徵收二年期間內之土地移轉案件 其應納土地增值稅額之計算規定及程序如下：

- 一、如無其他減徵稅額或增繳地價稅抵繳規定之適用時 依據現行土地稅法規定之稅率及土地稅法施行細則第五十三條規定計算土地增值稅應徵稅額之公式計算後 再乘以（1-50%） 即為土地增值稅繳款書上所載之查定稅額 亦即為實施土地增值稅減半徵收後之應納稅額。
- 二、如另有現行土地稅法及相關法規有關減徵土地增值稅規定之適用 例如土地稅法第三十九條第四項規定：「經重劃之土地 於重劃後第一次移轉時 其土地增值稅減徵百

分之四十。」、九二一震災災區祖先遺留共有土地減徵土地增值稅標準第二條規定：「災區祖先遺留之共有土地經整體開發後，第一次土地移轉時，其土地增值稅之減免，除依其他法律規定外，另減徵百分之四十。」；等減徵規定時，應以前項「查定稅額」做為計算減徵稅額之基礎。另有增繳地價稅抵繳應納土地增值稅之抵繳總額上限，亦應以「查定稅額」為計算基礎。查定稅額依序減除減徵稅額及增繳地價稅可抵繳金額後，即為應納土地增值稅額。

**函轉內政部令關於依法申請一併徵收土地或建築改良物案件，由直轄市或縣（市）主管機關會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄；合於規定者，由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人報請中央主管機關核准之；不合規定者，由直轄市或縣（市）主管機關報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。**

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

91.2.6府地四字第 九一 四七八一六 號

說明：依內政部九十一年一月三十一日台內地字第 九一 六七六九九號令辦理，並檢送該令影本之份。

附件

內政部令 本部總務司（刊登公報）

91.1.30台內地字第 九一 六七六九九號  
五三

五四

依法申請一併徵收土地或建築改良物案件，由直轄市或縣（市）主管機關會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄；合於規定者，由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人報請中央主管機關核准之；不合規定者，由直轄市或縣（市）主管機關報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。本部八十九年四月二十六日台（八九）內地字第八九 五八三九號函（見本部九十年十二月地政法令彙編 一一 一五二一八頁）廢止。

**檢送內政部有關研訂「房屋租賃契約書範本」函及該契約書範本影本各之份，請惠予刊登市府公報。**

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

91.2.8北市地二字第 九一三 三五 六 號

說明：

- 一、依內政部九十一年一月三十日台內中地字第 九一 八三四二號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處資訊室（請惠予刊登法令月報）、臺北市政府地政處第一科。（請宣導不動產經紀業多加使用）

附件一

內政部函 各直轄市、縣市政府

91.1.30台內中地字第 九一 八三四二號

主旨：檢送「房屋租賃契約書範本」如附件，請積極宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會第八十六次委員會議結論辦理。

二、本契約範本係依據消費者保護法第十七條規定意旨所研訂，各界有關機關團體或報社媒體欲翻印本範本供各界索閱或刊載時，應遵守下列原則：

- (一) 翻印後提供各界索閱時未收取印刷、郵寄等工本費者，翻印前、後毋須報本部同意、備查。惟翻印本範本時，請註明「本範本由內政部九十二年一月三十日台內中地字第 九一 八三二四一號公告頒行」，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：
  1. 翻印本範本時，請註明「本範本由內政部九十二年一月三十日台內中地字第 九一 八三二四一號公告頒行」，並不得修改內容。
  2. 本範本於提供各界索閱時，僅得收取印刷、郵寄等必要之工本費。
  3. 本範本翻印完成後，請報本部備查。

附件二

中華民國九十一年一月三十日內政部台內中地字第 九一 八三二四一號公告頒行  
(行政院消費者保護委員會第八十六次委員會議通過)

契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經承租人攜回審閱(契約審閱期間至少為三日)

出租人簽章：

承租人簽章：

房屋租賃契約書範本

五五

五六

內政部 編印

中華民國九十一年一月

立契約書人 出租人 \_\_\_\_\_ 茲為房屋租賃事宜，雙方同意本契約條款如下：  
承租人 \_\_\_\_\_

第一條 房屋標示及租賃範圍

房屋標示：

所有權人	縣市鄉鎮街	區	路段	巷弄號	樓地	室	建築物		面積(平方公尺)	權利範圍	有無設定抵押權、查封登記或其他物權之設定	有無租賃或占有之情形	備註
							完成日期	租賃範圍					
							民國 年 月 日	主建物					
							年 月 日	附屬建物					
							共同使用部分						

車位 地上(面下)第 層 平面式 機械式 坡道式 升降式 停車位編號第 號單位。

租賃範圍

房屋 全部 樓 房間 間 第 室。

車位 全部 (日間 夜間)。

其他：。

第二條 租賃附屬設備

除另有清單外 租賃之附屬設備有：

電視 台 冰箱 台 冷氣 台 沙發 組 床組 套  
窗簾 組 燈飾 件 梳妝台 件 電話 具(號碼： ) 熱水器 台 排油煙機 流理台 瓦斯爐 天然瓦斯/桶裝瓦斯 其他 。

第三條 租賃期間

租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。

第四條 租金約定及支付

每月應繳月租金新台幣 元整 並於每月 日前支付 承租人不得藉任何理由拖延或拒絕 出租人亦不得任意要求調整租金。

第五條 擔保金(押金)約定及返還

擔保金新台幣 元整。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。前項擔保金 除有第十六條之情形外 出租人應於租期屆滿 承租人交還房屋時返還之。

第六條 押租金方式給付租金

押租金新台幣 元整。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。押租金給付後 承租人 應另支付租金、擔保金。 不另支付租金、擔保金。前項押租金 出租人應於租期屆滿 承租人依約履行債務並交還房屋時無息返還之。

第七條 租賃期間相關費用之支付

五七

五八

租賃期間 使用房屋所生之相關費用：

一 公共基金：

由承租人負擔  
由出租人負擔

二 管理費

由承租人負擔  
由出租人負擔

三 租賃契約成立前應繳之相關費用由出租人負擔，租賃契約成立後公共基金由 承租人 出租人 負擔。

第八條 稅費負擔

本租賃契約有關稅費、代辦費 依下列約定辦理：

- 一 房屋稅、地價稅由出租人負擔。
- 二 承租人營業所須繳納稅捐由承租人自行負擔。
- 三 銀錢收據之印花稅由出租人負擔。
- 四 簽約代辦費 新台幣 元  
由出租人負擔。  
由承租人負擔。  
由雙方當事人平均負擔。

。

五、如辦理公證，其代辦費新台幣\_\_\_\_\_元。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由雙方當事人平均負擔。

六、公證費，新台幣\_\_\_\_\_元。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由雙方當事人平均負擔。

七、仲介費，新台幣\_\_\_\_\_元。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由雙方當事人平均負擔。

八、其他：\_\_\_\_\_。

#### 第九條 使用房屋之限制

本房屋係供\_\_\_\_\_之使用。

承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全。

未經出租人同意，承租人不得將房屋全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他

五九

六

人使用，或將租賃權轉讓於他人。

#### 第十條 修繕及改裝

房屋損壞而有修繕之必要時，應由出租人負擔修繕。

房屋有改裝設施之必要，經出租人同意，承租人得依相關法令自行裝設。

前項情形，承租人返還房屋時，應負責回復原狀。

#### 第十一條 承租人之責任

承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。

#### 第十二條 房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

前項情形，減少租金無法議定者，承租人得終止租賃契約。

#### 第十三條 租期屆滿

本契約，出租人不得終止租約，承租人於期限屆滿前，得終止租約。

依前項約定，定期前終止租約者，應於一星期前，一個月前\_\_\_\_\_日前通知之。

#### 第十四條 租賃物之返還

租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利。

承租人未即時遷出返還房屋時，出租人每月得向承租人請求按照月租金一倍支付違約金至遷讓完竣，承租人及保證人不得有異議。

**第十五條 房屋所有權之讓與**

出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。

前項規定，於未經公證之房屋租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

**第十六條 其他約定**

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，其效力亦及於保證人。

承租人如於租賃期滿或租賃契約終止後不交還房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕行受強制執行。

出租人如於租賃期滿或終止時，已收之保證金經扣抵積欠之租金或費用後，未將剩餘部分返還者，應逕受強制執行。

**第十七條 遺留物之處理**

承租人遷出時，如有遺留物品者，任由出租人處理，其處理所需費用，由擔保金先行扣抵，如有不足由承租人補足，承租人不得異議。

租賃期滿或契約終止後，承租人未返還租賃物，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由承租人負擔。

**第十八條 送達及不能送達之處置**

出租人與承租人雙方相互間之通知，應以本契約所載之地址為準，其後如有變更，未經書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期為合法送達之日期。

**第十九條 出租人終止租約**

六一

六二

承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：

- 一、遲付租金之總額達二個月之租額，並經出租人定相當期間催告，承租人仍不為支付者。
- 二、違反第九條規定而為使用者。
- 三、違反第十條第二項規定而為使用者。
- 四、承租人積欠應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經管理負責人或管理委員會定相當期間催告仍不給付者。

**第二十條 承租人終止租約**

有下列情形之一者，承租人得終止租約：

- 一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期間催告，仍未修繕完畢。
- 二、有第十二條第一項情形，減少租金無法議定者。
- 三、房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

**第二十一條 疑義處理**

本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。

**第二十二條 租賃契約之效力**

本契約 應辦理公證。

本契約 不辦理公證。

**第二十三條 爭議處理**

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

- 一、由房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。

- 二、由縣市消費爭議調解委員會調解。
- 三、除專屬管轄外，以房屋所在地之法院為第一審管轄法院。

**第二十四條 契約分存**

本契約書書式\_\_\_\_\_份，由立契約人名執之份，以昭信守。

**第二十五條 未盡事宜**

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

**第二十六條 範本之使用**

如在契約中表明使用內政部範本，而記載文字與範本不符者，仍以原範本之文字為準。

**附件**

- 所有權狀影本
- 使用執照影本
- 雙方身分證影本
- 營利登記證影本
- 其他(測量成果圖、室內空間現狀照片)

**立契約書人**

出租人： (簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

營利事業登記證：( ) 字第 號(公司或商號)

六三

承租人： (簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

營利事業登記證：( ) 字第 號(公司或商號)

六四

保證人： (簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

營利事業登記證：( ) 字第 號(公司或商號)

負責人： (簽章)

國民身分證統一編號：

地址：

電話：

不動產經紀人： (簽章)

電話：.  
地址：.  
國民身分證統一編號：.  
經紀人證書字號：.  
指派簽章之經紀業： (公司或商號)  
電話：.  
地址：.

中 華 民 國 年 月 日

#### 簽約注意事項

##### 一 契約審閱權

房屋出租人如為企業經營者與承租人訂立定期化契約前 應有二十日以內之合理期間 供承租人審閱全部條款內容。(消費者保護法施行細則第十一條)

##### 二 稱租賃者 謂當事人約定、一方以物租與他人使用、收益、他方支付租金之契約(民法第四二二條)。當事人就標的物及租金為同意時 租賃契約即為成立。故承租人為支付租金之人 出租人為負交付租賃標的物之人。

##### 三 房屋標示及租賃範圍

出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物 交付承租人 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益狀態。(民法第四二三條)

##### 四 租賃附屬設備

租賃標的是否包含其他附屬設備時有爭執 應由雙方互為確認 以杜糾紛。

##### 五 租賃期間

六五

六六

(一)不動產之租賃契約 其期間逾二十年者 應以字據訂立之 未以字據訂立者 視為不定期限之租賃。(民法第四二三條)

(二)租賃契約之期限 不得逾二十年 逾二十年者 縮短為二十年。(民法第四四九條第一項)

##### 六 租金約定及支付

(一)承租人應依約定日期 支付租金。無約定者依習慣 無約定亦無習慣者 應於租期滿時交付之。如租金分期交付者 於每期屆滿時交付之。(民法第四三九條)

(二)土地法第九十七條第一項之規定 城市地方房屋之租金 以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。

##### 七 擔保金約定及返還

土地法第九十九條之規定 擔保金以不超過一個月之租金總額為宜 超過部分 承租人得以超過之部分抵付房租。

##### 八 稅費負擔

(一)出租人於租賃物交付後 承租人占有中 縱將其所有權讓與第三人 其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。前項規定 於未經公證之不動產租賃契約 其期限逾五年或未定期限者 不適用之。(民法第四二五條)

(二)就租賃物應納之一切稅捐 由出租人負擔。(民法第四百二十七條)

##### 九 使用房屋之限制

(一)住戶規約之內容除公寓大廈管理條例有規定外 尚有住戶共同約定事項。

(二)承租人應依約定方法 為租賃物之使用、收益 無約定方法者 應以依租賃物之性質而定之方法為之。(民法第四三八條第一項)

(三) 承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。(民法第四百三三條第二項)

#### 十、修繕及改裝

(一) 租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。(民法第四百一九條第二項)

(二) 出租人之修繕義務，在使承租人就租賃物能為約定之使用收益。如承租人就租賃物以外有所增設時，該增設物即不在出租人修繕義務範圍。(六三台上九九)

#### 十一、承租人之責任

(一) 承租人應以善良管理人之注意保管租賃物。如違反此項義務，致租賃物毀損滅失者，應負損害賠償責任。(民法第四百三二條)

(二) 租賃物因承租人之重大過失致失火而毀損滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。(民法第四百三四條)

#### 十二、房屋部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。(民法第四百三五條)

#### 十三、租期屆滿

承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。(民法第四百五五條)

#### 十四、租賃物之返還

六七

六六

定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止租約者，其終止契約應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。(民法四三三條)

#### 十五、房屋所有權之讓與

出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。(民法第四二五條)

#### 十六、出租人終止租約

(一) 租賃物為房屋者，應付租金之總額達二個月之租額，並經出租人定相當期間催告，承租人仍不為交付者，出租人得終止租約。(民法第四百四一條第二項)

(二) 承租人未依約定方式使用租賃物，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。(民法第四百三八條第二項)

(三) 承租人未經出租人承諾將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。(民法第四百三三條第二項)

(四) 不定期之房屋租賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達二個月以上時，依土地法第一百條第三款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第四百四十條第一項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其交付，承租人於其期限內不為交付者，始得終止租賃契約。在租賃契約得為終止前，尚難謂出租人有收回房屋請求權存在。(四二台上二一八六)

(五) 區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。(公寓大廈管理條例第二十一條)

(六) 查公寓大廈管理條例第二十一條之規定，區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給

付者、管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。惟該申請案件法院是否受理或變證事實法院是否採認、行政機關無從置喙。有關前揭條文所稱「已逾二期」、「達相當金額」及「相當期間催告」等事項、應屬事實舉證，如有爭議、宜請當事人逕循司法途徑為之。（內政部八十六年十一月二十八日台（八六）內營字第八六、八六四三號函）

#### 十七、疑義處理

企業經營者（房屋出租人）與承租人因本契約所發生之消費爭議、依消費者保護法第四十二條及第四十四條規定、承租人得向出租人、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時、得向租賃物之直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；未獲妥適處理時得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

#### 十八、租賃契約之效力

- (一) 近年來、國內外交流頻繁、社會結構快速變遷、人際關係日趨複雜、權益糾紛層出不窮。為確保私權及預防訴訟宜請求公證人、就法律行為或私權事實作成公證書或認證私文書。
- (二) 房屋租賃期限逾五年或未定期限者、租賃契約書未經公證、於租賃期間房屋所有權讓與第三人、縱然出租人於房屋交付後、承租人仍占有中、其租賃契約、對於受讓人不存在。（民法第四百二十五條）
- (三) 為保障私權及預防訴訟、訂立房屋租賃契約時不宜輕率、應由公證人作成公證書、以杜事後之爭議。

#### 十九、契約分存

訂約時務必詳審契約條文、由雙方簽名、蓋章或按手印、並寫明戶籍住址及身分證

六九

七

號碼、以免日後求償無門。

#### 二十、未盡事宜

民法第一百四十八條第二項規定「行使權利、履行義務、應依誠實及信用方法」、此乃民法之帝王條款、其適用於任何權利行使及義務之履行、故如有未盡事宜、悉依誠實信用原則處理。

二十一、訂約時應先確定訂約者之身分、如身分證或駕照等身分證明文件之提示。未成年人訂定本契約須經法定代理人或監護人之允許或承認。但已結婚者不在此限。

二十二、出租人是否為屋主或二房東、可要求出租人提示產權證明如所有權狀、登記簿謄本或原租賃契約書（應注意其租賃期間有無禁止轉租之約定）。

二十三、房屋租賃若透過仲介業務之公司（或商號）辦理者、應由該公司（或商號）指派經紀人於本契約簽章。（不動產經紀業管理條例第二十二條）

### 最高行政法院判決

九十年度判字第一九七六號

原告 陳錫鏞

訴訟代理人 翁金義

被告 臺北市士林地政事務所

代表人 張雅言

右當事人間因地上權登記事件、原告不服中華民國八十七年七月三十日內政部台（八七）內訴字第八七、四、四七號再訴願決定、提起行政訴訟。本院判決如左：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

### 事實

緣原告於民國八十四年九月十一日檢具土地複丈申請書及鄰人陳炎、莫賴呂英之戶籍謄本等資料，向被告申請時效取得坐落臺北市士林區天玉段一小段一七五、一七六、一七八、一七九地號等四筆國有土地（重測前為三角埔段玉湖坑小段二二六地號）之地上權位置勘測及地上權登記，為被告所否准，原告不服，訴經臺北市府八十五年八月十五日（八五）府訴字第八五五七 一號訴願決定，將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。被告乃依訴願決定意旨施測並核發系爭土地地上權位置圖。原告嗣於八十六年八月六日申請地上權登記，被告以所附文件不合，經通知原告補正未果後，以八十六年十月七日士駁字第一九三四一號駁回通知書，駁回其申請。原告不服，一再訴願，均遭決定駁回，遂提起行政訴訟。茲摘兩造訴辯意旨如次：

原告起訴意旨略謂：查原告占有之始是否以行使地上權之意思而占有，乃占有人內心之狀態。而民法第九百四十四條規定：「占有人，推定其為以所有之意思，善意、和平及公然占有者。」又「法律上之事實無反證者，毋庸舉證。」民事訴訟法第二百八十一條亦有明文。準此，倘占有人能證明占有之事實，而土地所有權人無法舉出反證，或所舉證明無可採者，即可推定占有人之占有事實。地政機關於審查時，應予以公告，土地所有權人如有異議，得於公告期間異議。本件原告占有之始是否以行使地上權之意思占有，乃地上權法律關係之私權之爭，被告應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規定予以調處，對該調處結果不服者，自應訴請司法機關裁判，再就該判決為本案審查之進行，此乃行政與司法判決之分異之處。地上權是否形成之爭，係屬司法機關審判範

七一

七一

圍，非屬行政機關裁量之權限。自內政部頒布之「時效取得地上權登記審查要點」、臺北市府地政處八十二年八月十二日（八二）北市地二字第二六八四九號函之申請程序及現行相關法令，均無於申請時效取得地上權登記時，應檢具占有之始係以行使地上權之意思之證明之規定。詎被告及一再訴願機關竟要求原告於登記程序就「占有之始是否以行使地上權之意思而占有」之內心狀態意思表示予以補正，其認定於法顯有未合。上述內心意思表示，如何舉證？原告迭請其具體釋示，被告均未明確覆釋，卻逕以原告未於法定期間內補正駁回申請，而一再訴願決定復予維持，俱與法有違。查地上權時效取得之要件為：一、占有人須以行使地上權之意思而占有。二、他人之土地上須原無地上權存在。三、開始占有之時至申請登記時繼續占有之事實。四、繼續占有。五、係以在他人士地上有竹木、工作物、建築物為目的使用其土地。六、須經過法定期間。就上開要件，原告對於主張及應負舉證之文件均檢具詳備，且逐頁說明，然被告卻以屬司法審判範圍之事項，令原告補正，俟原告補正後，復不採，顯已逾越其行政裁量之權限，遂為司法裁判，原處分顯係違法，請判決撤銷原處分、訴願及再訴願決定，並行言詞辯論等語。

被告答辯意思略謂：按土地登記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：：四、逾期末補正或未照補正事項完全補正者。」第一百零三條第二項規定：「因主張時效完成，申請地上權或地役權登記時，應提出占有範圍位置圖。」第一百四十四條第一項規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」時效取得地上權登記審查要點第一點規定：「占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第一百四十四條辦理。」第七點規定：「占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，

需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者。自於占有人占有之始有行為能力為限。」第十二點規定：「占有人主張與前占有人之占有時間合併計算者，須為前占有人之繼承人或繼承人。前項所稱繼承人指因法律行為或法律規定而承受前占有人之特定權利義務者。」第十四點第二項規定：「前項申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第五十一條第一項第三款規定以書面敘明理由駁回之。」最高法院六十四年臺上字第二五五二號判例：「地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須為以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。上訴人占有系爭土地之始，即係基於承租人之意思而非基於地上權之意思，嗣後亦非有民法第九百四十五條所定變為以地上權之意思而為占有，自不能本於民法第七百有十二條準用同法第七百六十九條之規定，請求登記為地上權人。」次按主張因時效完成取得地上權之占有人申請時效取得地上權時，應依前揭土地登記規則第一百零三條第二項之規定，提出占有範圍位置圖，地政機關於接受該申請案件，除先就申請之系爭土地是否與測量後占有範圍位置圖相吻外，並應就前揭審查要點規定之各項要件加以審查，倘申請人所附證明文件之內容彼此不符或矛盾而欠缺證明力者，地政機關自得通知補正或予以駁回。又上開申請人對於其主張自始或繼承他人嗣後變更為以行使地上權之意思而占有土地之事實應負舉證之責，前開法規及最高法院判例均揭示該旨，而最高法院八十四年度台上字第七四八號民事判決亦持同旨，是原告以是否以行使地上權之意思而占有，乃占有人內心之狀態，並援引民法第九百四十四條前段及民事訴訟法第一百八十一條規定，主張無庸就占有之始係以行使地上權之意思舉證云云，實有誤會。查被告依台北市政府八十五年八月十五日府訴字第八五 五七

七三

七四

一號訴願決定撤銷意旨於八十五年九月三十日依原告指界據以覆丈所認定行使地上權之範圍為台北市士林區天玉段一小段一七五、一七六、一七八、一七九等四筆地號之國有土地，而原告於五十六年七月十三日致前陽明山管理局之具結書記載其自五十二年元月起行使地上權之範圍為台北縣士林鎮三角埔段玉潮坑小段第三七、三八、三九、三〇、三一、三二等地號，與其被繼承人李淑君於六十二年三月九日向北區國有財產局所立之切結書上其行使地上權範圍為台北市士林區三角埔段玉潮坑小段第三二六地號之記載並不相符。而士林區三角埔段玉潮坑小段第三七、三八、三九、三〇、三一、三二等地號土地，經重測後標示分別為士林區天玉段一小段三九九、三九四、三九五、三九六、三九七等地號，均與本案無涉，此由北區國有財產局八十六年七月七日台財產北三字第八六 二二三六三號函示可知，則原告所稱占有系爭土地業因時效完成取得地上登記請求權之事實，非無疑義。次查卷附原告提出之占有土地四鄰證明人陳炎，原任台北市士林區天母里十六鄰二二號，於六十四年十月十六日於同區住址變更為同里中山北路七段一九 巷三十五號，則其非必為原告占有之始及其申請登記時，繼續為系爭土地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，有依前揭審查要點第七點規定通知補正之必要。又原告稱占有期間自五十六年七月十三日至七十六年七月十三日，而其所附四鄰證明書卻稱原告於六十四年十月二十日「前」開始占有，二者顯有未合，原告雖另稱於八十六年八月六日申請時，以土地四鄰證明書證明六十四年十月二十日為地上權行使開始之日，惟原告其前後不一之主張，非僅攸關本件主張占有之時點，並為地上權取得時效計算之基礎，被告據此通知原告補正，尚無不合。未接在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用其土地，非皆以地上權之意思為之。原告之被繼承人李淑君於五十五年十月七日致北區國有財產局局長箋函中：「……淑君於次年申請『租』到陽明山管理局公地二百餘坪建屋居住後……利用貴局

國有公地（三角埔段玉潮坑小段二六地號）：：請俯念與先夫故交，准予早日辦理購買手續：：。」等語觀之，尚難認被告繼承人李淑君占有之始係以行使地上權之意思而為之。目前揭北區國有財產局函亦指訴外人陳賴秀主張其被繼承人陳阿濱自三十五年即向臺北市政府承租包括系爭土地在內之同段一七五、一七六、一七七、一七八、一七九等地號五筆土地，而一七五地號上部分地上物亦為其所有，並有臺灣士林地方法院（下稱士林地院）八十四年度重訴字第一三三號民事判決可稽。是被告以此請原告補正其係以行使地上權意思之事實，洵非無據。原告對上開事實既無法補正，被告據以駁回，自無違誤。另依前揭審查要點第十四點及第十六點規定應即公告者，係指經申請審查無誤者，原告申請文件未齊備，自無該等規定之適用。綜上，本件原告之訴為無理由，請判決駁回原告之訴等語。

#### 理由

「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。」、「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時，繼續占有事實之文件。」為行為時土地登記規則第五十一條第一項第四款及第一百十四條第一項所明定。又「占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第一百十四條辦理。」、「占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，自於占有人占有之始有行為能力為限。」、「登記機關接收申請登記案件，經審查無誤後，應即公告，並同時通知土地所有權人或管理者。土地經限制登記者，並應通知執行法院及限制登記請求權人。」亦為時效取得地上權登記審查要點第一點、第七點、第十四點第一項所規定。準此，主張

七五

七六

因時效完成取得地上權之占有人申請時效取得地上權時，應依有關規定提出相關證據。地政機關於接受該申請案件，應就前揭審查要點規定之各項要件加以審查。倘申請人所附證明文件之內容彼此不符或矛盾而欠缺證明力者，地政機關自得通知補正或予以駁回。本件原告於八十四年九月十一日檢具土地複丈申請書及鄰人陳炎、莫賴呂英之戶籍謄本、土地四鄰證明書等資料，向被告申請時效取得坐落臺北市士林區天玉段一小段一七五、一七六、一七八、一七九地號等四筆國有土地（重測前為三角埔段玉潮坑小段二六地號）之地上權位置勘測及地上權登記，經被告核發系爭土地地上權位置圖。原告嗣於八十六年八月六日申請地上權登記，被告以所附文件不合，經通知原告補正：「（一）按『主張時效取得地上權，除須有占有之事實外，更須係以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生占有事實之性質，無行使地上權之意思者，必嗣後有變更為行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效始開始進行。』本案申請人究係依民法何條文？且未舉證主張其占有之始係以行使地上權之意思而占有，準此，申請人是否以行使地上權之意思而占有仍屬不明，請補正。（二）主張以行使地上權之意思而占有者，負舉證責任，是以請敘明『所由發生占有事實之性質』，俾憑審查。」原告於八十六年八月二十一日提出說明書檢具五十六年七月十二日臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）公證處認證之具結書、原告之母李淑君向北區國有財產局出具之切結書、李淑君死亡除戶戶籍謄本及臺灣臺北地方法院士林分院檢察署（現臺灣士林地方法院檢察署，下稱林地檢署）檢察官八十三年度偵字第六六六九號不起訴處分書等影本補正，被告認仍未按補正事項完全補正，乃依土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，予以駁回。原告不服，循序提起行政訴訟，主張如事實欄所載。經查被告於八十五年九月三十日依原告指界據以複丈結果，原告所稱行使地上權之範圍為臺北市士林區天玉段一小段一七五、一七六、一七八、一七九等四筆地號之國有土地，即重測前三角埔

段玉潮坑小段二二六地號 有他項權利位置圖影本、土地登記謄本附再訴願卷及訴願卷可稽 自為原告不爭之事實。次查 原告於本次申請前 曾先後於八十六年一月十六日及八十六年五月七日申請地上權登記 均因本件何時開始以地上權意思占有不明等 經被告通知原告補正 被告並就有關疑點函請系爭土地管理機關北區國有財產局以八十六年七月七日台財產北三字第八六 二二三六三號函復略以：「...一、經查查揭四筆國有土地本處列管資料並無同意他人使用 亦未有出租或撥用之紀錄；聯勤總部留守業務部署函（按即原告於八十六年三月六日補提之聯合勤務總司令部留守業務署五十八年三百二日瑤案署字第二二九五號及五十九年五月詔樂署字第一八八九九號等函）內固有『奉撥』、『撥賜』等字樣 惟該二函中除土地標示不明確外 所稱奉撥等是石業經營權買賣單位核准 亦不無疑義。三、...具結書所載土地標示 即士林鎮三角埔段玉潮坑小段二二七、二二八、二二九、二三一、二三二等地號 其重測後標示分別為士林區天玉段一小段三九九、三九四、三九五、三九六、三九二等地號 該五筆土地均與本案無涉。四、...李淑君女士於六十二年間致本處之切結書固有『地上物係本人所有』字樣 惟該三角埔段玉潮坑小段二二六地號即重測後為天玉段一小段一七五地號之地上物亦曾有陳阿濱主張為其所有 因此該地上物之權屬仍有待澄清。...即令該地上物確為李君所有 則依李淑君女士五十五年十月七日致本局函意旨觀之 渠顯非以行使地上權之意思而占有系爭重測後為天玉段一小段一七五地號土地 因此陳錫鐸自無由繼承李淑君行使地上權之主觀意思。」有各該申請書、補正通知及聯合勤務總司令部留守業務署五十八年瑤案署字第二二九五號及五十九年詔樂署字第一八八九九號函等在卷可憑。原告於八十六年八月二十一日補正聲明書記載：原告與其母三十八年來臺 四十五年間在系爭公有土地開墾 種植綠竹 雜木 築設路燈、

七七

七六

五十年間起造石屋之棟及水塔三座使用迄今。五十六年間 依當時時效取得地上權單獨登記規定 向臺北地院公證處 請求公證員給送達系爭土地地上權占有之主張 該切結書雖未明載系爭土地標示 但所載石造房屋門牌及栽植竹木之坐落 與經實地勘察所發他項權利位置圖說 並無不符。六十二年間 北區國有財產局清查系爭有土地時 經其實地履勘測量 證實原告以房屋及竹木行使地上物所有權之土地標示確為三角埔段玉潮坑小段二二六地號 遂命原告之母以制式切結書 主張地上權行使時效之存續效力後歸檔存查 足見本件系爭土地以房屋竹木行使地上權 業於六十二年經原告之母切結 土地管理機關實勘確認。詎八十二年間 系爭土地管理機關對原告提出竊佔告訴 經檢察官以逾追訴時效不起訴處分等語 有補正聲明書足考 原告上開說明 並未明確說明究係自始由其本人占有、抑占有之始係其母占有 其母七十六年十二月十八日死亡後 原告繼承其母之占有？而原告於五十六年七月十三日經臺北地院認證致前陽明山管理局之具結書記載其自五十一年元月在臺北縣士林鎮三角埔段玉潮坑小段第二二七、二二八、二二九、二三一、二三二等地號地上建有石造房屋一棟門牌天母四路一一巷七號並栽植菓樹等 該屋及地上物所有權係原告所有 與其母李淑君於六十二年三月九日向北區國有財產局所立之切結書上記載其於臺北市士林區三角埔段玉潮坑小段二二六地號土地上建有房屋 種有菓樹等 該屋、地上物係其所有不符。前述士林區三角埔段玉潮坑小段第二二七、二二八、二二九、二三一、二三二等地號土地 經重測後標示分別為士林區天玉段一小段三九九、三九四、三九五、三九六、三九二等地號 均與本案無涉。上開具結書或切結書均未表明行使地上權意思 僅陳述對該等房屋及地上物之所有權。且依原處分卷附原告戶籍謄本之記載 原告原住天母七路三五巷二四號 戶長原為李淑君 四十九年三月九日始變更為戶長。四十九年十一月二十日改編為天母四路一一巷五號（非具結書所載七號） 六十三年十一月六日

住變為天母三路二十五街九之三號。六十四年十二月十七日住變為中山北路六段八巷三一弄五四號。六十六年十一月二十三日住變為中十二街四六巷三弄六號二樓。七十一年十月十日整編為德行東路四六巷三弄六號二樓。七十六年四月二十五日住變為中山北路七段三三巷十九弄七號。李淑君之除戶戶籍謄本記載原住天母四路一一二巷五號。五十三年九月二十三日住址變更為同巷七號。七十一年十月十日整編為中山北路七段三三巷十九弄七號。是原告於七十六年四月二十五日前並未居住於其所指行使地上權之現住中山北路七段三三巷十九弄七號房屋，則其何能主張其於此之前即占有上開房屋行使地上權？而北區國有財產局八十六年七月七日台財產北三字第八六二二三六三號檢附之原告被繼承人李淑君於五十五年十月七日致該局局長鑒函中：「…淑君於次年申請『租』到陽明山管理局公地二百餘坪建屋居住後…利用貴局國有公地（三角埔段玉潮坑小段二六六地號）…請俯念與先夫故交，准予早日辦理購買手續…」等語觀之，原告之母李淑君係欲購買系爭土地，尚難認李淑君占有之始係以行使地上權之意思而為之。況查原處分卷附原告提出之占有土地四鄰證明人陳炎，原住臺北市士林區天母里十六鄰一二號。六十四年十月十六日住址變更為天母一路一一街三五號。七十一年十月十日整編為中山北路七段一九巷二十五號，則其是否為原告占有之始及其申請登記時，繼續為系爭土地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，即有疑問。依首揭審查要點第七點規定亦有通知補正之必要。又原告八十六年五月七日申請書記載：占有時效自五十六年七月十三日至七十六年七月十三日。然所附四鄰證明書卻稱原告於六十四年十月二十日「前」開始占有（另一土地四鄰證明人莫賴呂英原住臥龍街四三一巷十號。五十九年三月十九日遷入天母一路一一街一一三號。七十一年十月十日整編為中山北路七段一九巷一一三之五號。

七九

八

原告主張五十六年七月十三日占有時，證明人莫賴呂英非系爭土地之四鄰），二者已有不符，亦與原告八十六年八月二十一日所述不同。原告前後主張不一。且土地四鄰證明人證明原告係六十四年起占有，原告於七十六年四月二十五日始住居系爭房屋。六十四年間，原告未住居系爭房屋，而係其母住居，證明人所證即與事實未盡一致。按民法第八百三十一條規定，稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用其土地之權。是主張取得時效地上權者，須以行使地上權之意思而占有為要件。若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，自取得時效，不能開始進行。申請時效取得地上權登記，時效取得地上權登記審查要點固未規定應提出以行使地上權意思占有之證據，惟此係於依現有資料，並無申請人於申請登記之土地上有建築物或竹木非以行使地上權意思為之之疑點情形，如依申請人所述占有發生之事實或資料，顯示其占有非行使地上權意思，與地上權時效取得要件不符，地政機關即無從逕予公告。申請人自應就其何時變更行使地上權意思占有負舉證之責。是否以行使地上權意思占有，雖係內心意思，然既主張時效取得，則須有將該內心意思表彰於外之行為始可，該行為非無法舉證者。原告主張有占有事實，應即予公告。土地所有權人如於公告期間異議，再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規定處理，以行使地上權意思占有，無法舉證云云並無足採。綜前述資料，系爭土地究係由原告本人自始占有，抑原由李淑君占有，嗣由原告繼承占有？李淑君五十五年間尚非以行使地上權之意思占有，其後有否變更以行使地上權意思？何時起變更？有何證據？均攸關本件原告主張以行使地上權意思占有之時點，為地上權取得時效計算之基礎，被告據此通知原告補正，尚無不合。原告所舉民法第九百四十四條規定，係推定占有人以「所有一」意思占有，故主張以所有意思占有者，無庸負舉證之責。原告主張以行使地上權意思占有，

自無該推定之適用。原告所補正之說明書、認證書、具結書、切結書、除戶戶籍謄本如前所述，仍未能澄清上開疑點。至所舉士林地檢署八十三年度偵字第六六六九號不起訴處分書，以原告之竊佔行為逾追訴期間而為不起訴處分，尚不足以證明原告以行使地上權意思占有系爭土地。從而，原處分依行為時土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，否准原告之申請，並無違誤。況原告有否時效取得系爭土地之地上權，於本件申請前，系爭土地管理機關（即行使所有權者）北區國有財產局早有爭議，依申請時土地登記規則第五十一條第二項第三款規定及本院八十一年判字第一七九六號判例意旨，亦應予駁回。一再訴願決定，適予維持，均無不合。原告訴請撤銷，非有理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，無言詞辯論之必要，附此敘明。

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，判決如主文。

中華民國九十年十月二十六日

## 最高行政法院裁定

九十一年度裁字第七三號

原告 劉綏雄

被告 臺北市中山地政事務所

代表人 潘玉女

右當事人間因抵押權事件，原告不服內政部中華民國八十九年四月二十八日台八九內訴字第八九九一三三七號再訴願決定，提起行政訴訟。本院裁定如左：

主文

八一

八二

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理由

按訴願自機關之行政處分書或決定書達到之次日起，應於三十日內提起之，此項規定，於再訴願準用之，為原告提起訴願時之訴願法第九條第一項、第二十七條所明定。若逾越此三十日之不變期間而提起再訴願，即為法所不許。本件原告因抵押權事件，收受臺北市府訴願決定書之日期為民國八十八年十月二十二日，此有經原告訴願書所載住所之松柏園大廈管理委員會管理員收受蓋章之訴願文書郵務送達證書回執附訴願卷可稽。核計其提起再訴願之三十日法定不變期間，應自八十八年十月二十三日起算，至八十八年十一月二十一日到期，因其到期日為星期日應延八十九年十一月二十二日屆滿。原告遲至八十八年十一月三十日始向內政部提出再訴願書狀，此有內政部所簽書狀上收文日戳可按，是其再訴願之提起，顯已逾越首開法定不變期間，即屬於不合法，原告復對之提起行政訴訟，雖謂合法，應予駁回。至再訴願決定以其再訴願為無理由予以決定駁回，其理由雖有未洽，惟其結果並無不同，仍應維持，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為不合法，爰依行政訴訟法施行法第二條前段、行政訴訟法第一百零七條第一項第十款、第一百零四條、民事訴訟法第九十五條、第七十八條、第八十五條第一項前段，裁定如主文。

中華民國九十一年一月二十四日

## 行政院決定書

院臺訴字第九一八七八七號

訴願人：江圳泉君

汪林祥君  
汪裕豐君  
訴願代理人：尤英夫君  
鄭仁哲君  
張淑華君

訴願人等因土地徵收事件，不服內政部台（九十）內地字第九六八九三號函，提起訴願，本院決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

本件需用土地人台北市政府為辦理大同二十二號（大稻埕）廣場新建工程，需用坐落台北市大同區迪化段二小段二三五之一地號等三筆土地，面積五五公頃，乃檢附徵收土地計畫書及圖等有關資料，報經原處分機關內政部以九十年五月八日台（九十）內地字第九六八九三號函核准徵收，交由台北市政府以九十年五月十四日府地四字第九五五八二四號公告，及以同日府地四字第九五五八二四二號函知各所有權人。訴願人等不服，以本案非因國防、交通、公用、水利等應為徵收目的與範圍，自土地總面積尚不足四十坪，何來廣場稱之，何以廣場之用，又該廣場係配合大稻埕霞海城隍廟擴建所為，該廟長期為特定家族把持，藉神明之議而不受監督，本案為圖少數特定私人之利，於法不合云云，提起訴願。

理由

八三

八四

按國家因公益需要，興辦其他依法得徵收土地之事業，得徵收私有土地，為土地徵收條例第三條第十款所明定。本件需用土地人台北市政府為辦理大同二十二號（大稻埕）廣場新建工程，需用坐落台北市大同區迪化段二小段二三五之一地號等三筆土地，面積

五五公頃，經核上開工程合於首揭土地徵收條例規定，且該等土地為都市計畫公共設施廣場用地，此有徵收土地計畫書所附徵收土地有無妨礙都市計畫證明書附原處分機關卷可稽。原處分機關以九十年五月八日台（九十）內地字第九六八九三號函核准徵收，並無不合，應予以維持。至訴稱廣場用地係為配合霞海城隍廟私人祠堂，該廟能否列為三級古蹟，台北市政府依都市計畫委員會決議規劃及變更系爭土地為都市計畫廣場用地，實屬不當云云，係屬都市計畫之擬定與變更事項與本件徵收處分核屬二事。又申請停止徵收處分之執行一節，核無必要。業經本院以九十年十一月十三日台九十訴字第 六五 五二號書函復，關於申請停止台北市政府函告拆除系爭土地地上物作業一節，亦經本院以九十年十一月十三日台九十訴移字第 六五 五二號移文單移由台北市政府辦理在案，併予指駁。據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項決定如主文。

中華民國九十一年一月二十三日

行政院決定書

院臺訴字第九一七九八七八號

訴願人：王義忠 君  
王龍助 君  
林清潭 君  
林清文 君  
盧林秋子 君

訴願人  
代表人：王義忠君

訴願人等因土地徵收事件 不服內政部台（九十）內地字第九 七六六六一號函 提起  
訴願 本院決定如左：

主文

訴願駁回。  
事實

本件需用土地人台北市政府為興辦基隆河南湖大橋上游右岸堤防及兩岸堤外整地工程，需用坐落台北市內湖區潭美段一小段二二一地號等九十六筆土地 面積四 五 四一公頃 乃檢附徵收土地計畫書及圖等有關資料 報經原處分機關內政部以九十年五月十一日台（九十）內地字第九 七六六六一號函核准徵收及一併徵收其土地改良物 並交由台北市政府於九十年五月十四日以府地四字第九 五七七四六 號公告 及以同日府地四字第九 五七七四六 二號函知各所有權人等。訴願人等不服 以渠等被徵收之土地原為農業區用地，於八十九年七月二十四日公告都市計畫始變更為河川區土地，即非依水利法公告之原有行水區土地，應以公共設施用地徵收 台北市政府按非公共設施用地徵收，違反司法院釋字第三二六號解釋及民法第一條規定 應撤銷不法之處分 另為合法之徵收及補償云云 提起訴願。

理由

按國家因公益需要 興辦水利事業 得徵收私有土地 為土地徵收條例第三條第四款所規定。又依水利法第八十二條前段規定 水道治理計畫線或堤防預定線內之土地 經主管

八五

八六

機關報請上級主管機關核定公告後 得依法徵收之。本件需用土地人台北市政府為興辦基隆河南湖大橋上游右岸堤防及兩岸堤外整地工程 需用坐落台北市內湖區潭美段一小段二二一地號等九十六筆土地 經核上開工程符合官揭土地徵收條例規定 且該等土地都市計畫鑑定分區使用類別為河川區或堤防用地 使用限制均為河川整治 此有徵收土地計畫書所附徵收土地有無妨礙都市計畫證明書附原處分機關卷可稽 原處分機關以九十年五月十一日台（九十）內地字第九 七六六六一號函核准徵收及一併徵收其土地改良物 並無不合。又由於地理形勢自然形成之河流及因之而依水利法公告之原有行水區土地 雖在都市計畫使用區之範圍 既非依都市計畫法所設置 自不屬公共設施用地 為司法院釋字第三二六號解釋所釋明 台北市政府地政處九十年五月十五日北市地二字第九 二二一七七五 號函 以訴願人等所有土地位於基隆河側 台北市政府基於整體防洪安全 興辦水利事業 經水理演算中央核定保護標準基隆河一 年重現期洪水流量通過之行水斷面需求寬度約一六 公尺 故沿基隆河兩岸劃設行水區 並經水利法及都市計畫公告屬河川區（行水區） 此應屬基隆河自然形成之水域範圍 非屬改造劃入之河道 尚非無見。原處分應予以維持。至徵收補償部分 自前正由內政部為訴願審理中 業經該部九十年十一月三十日台（九十）內地字第九 一六五四 號函說明在卷 併予指明。

據上論結 本件訴願為無理由 爰依訴願法第七十九條第一項決定如主文。

中華民國九十一年一月二十三日