

## 九 一年八月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

內政部訂定「地政士施行細則」(91HACZ01) .....	1
內政部訂定「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」 (91HACZ02) .....	4
修正「市地重劃實施辦法」第五 二條、第五 三條條文(91HAEZ03) .....	8
修正「臺北市政府耕地租佃委員會調解調處規則」第九條(91HADZ04) .....	9
內政部增訂「都市更新權利變換實施辦法」第七條之一、第七條之二，並修正第八條 條文(91HADZ05) .....	10

### 二、地政分類法令

#### (一) 地政機關法令(缺)

#### (二) 地權法令

內政部廢止「內政部公地放領審議委員會組織規程」(91HBB06) .....	10
內政部訂定「內政部公地放領審議委員會設置要點」(91HBB07) .....	11
行政院修正「關於水道河川浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」為 「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」(91HBBF08) .....	12
有關農業用地作農業使用證明書之使用期限疑義乙案(91HBBZ09) .....	13
內政部函釋關於農業發展條例第 六條第三款執行疑義乙案(91HBBZ10) .....	14

#### (三) 地籍法令

有關李文德先生申辦抵繳稅款登記疑義乙案(91HBCB11) .....	15
有關第一商業銀行持憑財政部函，依金融機構合併法第 三條第二項規定申辦 土地所有權移轉登記疑義乙案(91HBCB12) .....	16
內政部研商「部分共有人依據土地法三 四條之一處分共有土地，可否由共有 人之一承受疑義」會議紀錄(91HBCB13) .....	17
內政部函釋關於以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，該地上權經法院判決 塗銷或經拋棄，登記機關得否逕為辦理抵押權部分塗銷及內容變更登記疑義乙 案(臺北市政府公報九 一年秋字第 九期)(91HBCD14) .....	18
內政部函為有關該部八 二年六月 四日台八二內地字第八二 七八九三號示 執行疑義乙案(91HBCD15) .....	19
內政部函釋有關土地權利登記後，登記名義人(含自然人及法人)之姓名或名 稱有變更者，於其申辦權利變更登記時，是否得由登記機關查明逕為辦理更名 登記乙案(91HBCE16) .....	21
內政部函為有關法院囑託查封信託財產，登記機關應否受理登記疑義乙案 (91HBCP17) .....	22
內政部函示請勿受理大陸地區人民參加不動產經紀營業員專業訓練乙案(臺北 市政府公報九 一年秋字第 一期)(91HBCQ18) .....	23
內政部函釋關於各縣(市)不動產仲介經紀商業同業公會所屬會員資格認定疑 義乙案(91HBCQ19) .....	23
內政部令釋關於非經紀業而經營仲介或代銷業務，同時違反不動產經紀業管理 條例及商業登記法規定，依不動產經紀業管理條例第三 二條規定處罰，不應 再依商業登記法第三 二條規定併予處罰(91HBCQ20) .....	24
內政部令釋關於不動產經紀業依公司法或商業登記法登記之業務項目為「不動 產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」者，除因登記之業務項目尚未開始經 營，並依商業團體法施行細則規定，經登記所在地之不動產仲介或代銷經紀商	

業同業公會理事會查明屬實，得決議暫緩其入會外，應分別加入登記所在地之不動產仲介及代銷經紀商業同業公會(91HBCQ21).....	25
內政部函釋以代理投標法院拍賣不動產為業務者，應具備不動產經紀業資格乙案(91HBCQ22).....	26
內政部訂定「內政部獎勵績優地政志工要點」(91HBCZ23).....	27
有關地政士法施行後之相關執行事宜乙案(91HBCZ24).....	31
內政部訂定「地政士專業訓練機關(構)學校團體認可辦法」(91HBCZ25).....	31
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(九一年第五次)會議紀錄(91HBCZ26).....	34
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(九一年第六次)會議紀錄(91HBCZ27).....	42
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(九一年第七次)會議紀錄(91HBCZ28).....	44
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(九一年第八次)會議紀錄(91HBCZ29).....	45
依修正前土地登記規則第七條規定調處之案件，申請人不服調處結果，於收到通知後五日內訴請司法機關裁判之未駁回案件，經報奉內政部同意依修正後土地登記規則第七十六條第一項第六款規定辦理(91HBCZ30).....	47
(四) 地用法令(缺)	
(五) 重劃法令(缺)	
(六) 地價及土地稅法令	
財政部令示關於土地所有權人出售自用住宅用地於土地增值稅繳納屆滿前，已申請依土地稅法第三五條規定退還土地增值稅，惟於接獲否准重購退稅公文時已逾該繳納期間，致未能及時申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅乙案(臺北市政府公報九一年秋字第 一期)(91Hbfd31).....	47
(七) 徵收法令	
有關經內政部核准一併徵收土地，土地所有權人依土地徵收條例第八條第二項規定於補償費發給完竣前以書面撤回一併徵收之申請乙案(91HBGA32).....	48
內政部函釋有關直轄市或縣(市)政府自行訂定其辦理建築改良物徵收補償費、農作改良物徵收補償費及土地徵收遷移費查估之依據等規定，核屬地方自治事項，得就該事項制定自治法規規範乙案(91HBGB33).....	48
關於區段徵收範圍內土地遭傾倒堆置之廢棄土石物料，是否屬於土地法第二百三四條或土地徵收條例第二八條所稱「遷移」之客體乙案(91HBGD34).....	49
內政部函關於辦竣徵收或購置已逾五年未完成產權移轉登記土地，辦理敘獎疑義乙案(91HBGZ35).....	50
關於土地徵收條例公布施行前公告徵收之土地，其申請收回案原所有權人已死亡，就申請人申請資格部分，得否由原土地所有權人之部分繼承人提出申請即可，無需要求全體繼承人具名申請並檢附完整繼承證明文件乙案(91HBGZ36).....	51
(八) 地政資訊相關法令	
內政部增訂土地登記原因標準用語「持分分割」及其代碼(91HBHG37).....	51
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	

修正民法親屬編部分條文 (91HEAZ38) .....	54
增訂民法親屬編施行法第六條之二條文 (91HEAZ39) .....	58
修正「臺北市府處理違反臺北市道路挖掘埋設管線管理辦法事件統一裁罰基準」(91HEAZ40) .....	58
修正「地方立法機關組織準則」第五條、第三 四條之一條文 (91HEAZ41) ...	59

(二) 一般行政

中華民國九 一年四月二 四日修正公布之「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第二 四條、第三 五條、第六 九條，經行政院定自中華民國九 一年七月一日施行 (91HEBZ42) .....	60
法務部函為關於「法規命令」及「行政規則」之定義 (91HEBZ43) .....	61

六、判決要旨

(一) 最高法院判決要旨 (缺)

(二) 行政法院判決要旨

最高行政法院九 一年度判字第一三二八號判決 (更正土地登記事件 - 土地法第三 條第一項前段、第二項；司法院釋字第三七九號解釋) (91HFBA44) ...	61
最高行政法院九 一年度判字第一三五五號判決 (所有權登記事件 - 土地法第六 九條；土地登記規則第 四條、第五 一條第一項、第五 四條、第一百 三 二條；土地登記案件補正及駁回作業補充規定第三點、第八點) (91HFBA45) .....	64
最高行政法院九 一年度判字第一四 五號判決 (所有權登記事件 - 土地法第三 四條之一第四項；土地登記規則第五 一條第一項第三款；土地法第三 四條之一執行要點第八點、第 點) (91HFBA46) .....	71
最高行政法院九 一年度裁字第六三四號裁定 (收回被徵收土地事件 - 行政訴訟法第二百七 二條；修正前訴願法第九條) (91HFBA47) .....	77
臺北高等行政法院九 年度訴字第五八二 號判決 (政府採購法事件 - 政府採購法第二 二條第一項第二款；政府採購法施行細則第二 三條；土地法第三 七條第二項；土地登記規則第六條第一、二項；土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第九章) (91HFBB48) .....	78
臺北高等行政法院九 年度訴字第七 六七號判決 (收回被徵收土地事件 - 訴願法第 三條；土地法第二百 九條；都市計畫法第八 三條) (91HFBB49) .....	82

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 九一 三六二九號訴願決定書 (徵收補償事件 - 土地徵收條例第二 二條第一、二項、第三 條) (91HGCZ50) .....	88
內政部台內訴字第 九一 五五四六號訴願決定書 (徵收補償事件 - 土地徵收條例第 一條、第二 二條、第三 條；司法院大法官會議議決釋字第三 二六號解釋) (91HGCZA51) .....	90

(四) 臺北市府訴願決定書

臺北市府府訴字第 九一 五八九五九 一號訴願決定書 (土地徵收補償事件 - 土地徵收條例第二條、第 八條第一項、第二 二條第一、二項；土地徵收條例施行細則第二 三條；地價及標準地價評議委員會組織規程第二條、第 三條、第 一條第一、二項；訴願法第三條第一項) (91HGDZ52) .....	92
---	----

臺北市府府訴字第 九一 五九 六三 一號訴願決定書（違反不動產經紀業管理條例事件 - 不動產經紀業管理條例第四條第四、五款、第五條、第七條、第二 七條、第三 二條、第三 六條；不動產經紀業管理條例施行細則第五條、第二 五條；臺北市府地政處檢查不動產經紀業業務執行要點第四點；內政部八 九年九月 八日臺內中地字第八九八 四 九號函釋、九 年三月 六日臺內中地字第九 八 一七 號函釋、九 年八月三 一日臺內中地字第九 八三六二四號函釋)(91HGDZ53).....	94
臺北市府府訴字第 九一 五九 七八 號訴願決定書（請求退還溢繳登記費事件 - 土地法第七 二條、第七 六條第一項；行政程序法第一百三 一條；行為時土地登記規則第一百三 六條、第一百三 七條第一項、第一百四 二條第一項；行為時土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點；內政部九 一年三月二 五日臺內營字第 九一 八二四 五號函釋；臺北市各地政事務所受理申請退還土地登記、測量規費注意事項第五點、第七點；臺北市府地政處九 一年五月二日北市地一字第 九一三一 一六七 一 號函；行政法院八 八年判字第六 九號判決)(91HGDZ54).....	97

**有關「地政士法施行細則」業經內政部於九一年八月一日以台內中地字第 九一 八四九一三號令訂定發布，檢送發布令（含法規條文）影本乙份**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.8.北市地一字第 0 9 1 3 2 2 8 8 0 0 0 號

說 明：奉交下內政部九一年八月一日台內中地字第 九一 八四九一四 - 四號函辦理。

附件一

內政部函 法務部等

91.8.1 台內中地字第 0 9 1 0 0 8 4 9 1 4 - 4 號

主 旨：「地政士法施行細則」業經本部於九一年八月一日以台內中地字第 九一 八四九一三號令訂定發布，檢送發布令（含附件）乙份，請 查照，並轉知所屬

。

附件二

內政部令

91.8.1 台內中地字第 0 9 1 0 0 8 4 9 1 3 號

訂定「地政士法施行細則」。

附「地政士法施行細則」。

附件三

**地政士法施行細則**

第 一 條 本細則依地政士法（以下簡稱本法）第五 八條規定訂定之。

第 二 條 本法第四條第一項所稱地政士考試及格，包括本法施行前考試院依法規劃，並於本法施行後舉辦之九一年專門職業及技術人員特種考試土地登記專業代理人考試及九 四年 二月三 一日前辦理之土地登記專業代理人檢覈及格。

第 三 條 依本法第五條、第五 三條第二項或第五 四條規定向中央主管機關請領地政士證書，應備具下列書件：

一、申請書。

二、下列資格證明文件之一：

(一)依本法第五條規定請領者，地政士考試及格證書及其影本。

(二)依本法第五 三條第二項規定請領者，土地登記專業代理人考試及格證書及其影本，或土地登記專業代理人檢覈及格證書及其影本。

(三)依本法第五 四條規定請領者，直轄市、縣（市）主管機關核發之土地代書人登記合格證明及其影本，或代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡及其影本。

三、身分證明文件影本。

合於前項規定者，發給地政士證書，並發還原繳送之資格證明文件；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。

依前項規定駁回申請時，應退還第一項第二款及第三款之文件。

本法施行前依法領有土地登記專業代理人證書者，得備具原證書以代第一項第二款之資格證明文件，準用第一項規定請領地政士證書；於發給地政士證書後，原繳送之土地登記專業代理人證書不予發還。

第四條 依本法第七條規定向直轄市或縣（市）主管機關申請登記發給開業執照，應備具下列書件：

- 一、申請書。
- 二、地政士或土地登記專業代理人證書及其影本。
- 三、身分證明文件影本。
- 四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

前條第二項之規定，於前項準用之；駁回申請時，應退還前項第二款至第四款之文件。

第五條 地政士證書或土地登記專業代理人證書遺失、滅失或污損，得備具下列書件，向中央主管機關申請補發或換發地政士證書：

- 一、申請書。
- 二、證書污損者，原證書。
- 三、身分證明文件影本。

第六條 地政士開業執照遺失、滅失或污損，得備具下列書件，向原直轄市或縣（市）主管機關申請補發或換發：

- 一、申請書。
- 二、執照污損者，原執照。
- 三、身分證明文件影本。
- 四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

前項補發或換發之開業執照，以原開業執照之有效期限為期限。

第七條 依本法第八條規定向直轄市或縣（市）主管機關申請換發開業執照者，應備具下列書件，於原開業執照有效期限屆滿前六個月內為之：

- 一、申請書。
- 二、原開業執照及其影本；執照遺失、滅失者，免予檢附。
- 三、身分證明文件影本。
- 四、四年內完成專業訓練三 個小時以上或與專業訓練相當之證明文件。
- 五、本人最近一年內二吋半身照片二張。但以原開業執照加註延長有效期限者，免予檢附。

前項換發之開業執照，其有效期限自原執照期限屆滿之次日起算四年。

合於第一項規定者，直轄市或縣（市）主管機關應換發新開業執照或於原開業執照加註延長有效期限；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。

依前項規定駁回申請時，應退還第一項第二款至第五款之文件。

第八條 本法第八條第一項所稱最近四年內，指專業訓練之結訓日至重行申領開業執

照之日在四年以內。

第九條 地政士依本法第九條第二項所定申報變更事項備查時，應檢附申請書及變更事項證明文件，向事務所所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請。其因本法第九條第一項第一款或第四款所定事項變更時，並得準用第五條及第六條規定，申請換發地政士證書或開業執照。

第十條 依本法第一條第三項規定請領開業執照，應備具原因消滅證明文件及第四條第一項規定書件，向事務所所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請。

第十一條 地政士依本法第四條規定重新申請登記，應備具原開業執照及第四條第一項規定書件，向遷入之直轄市或縣（市）主管機關為之。

受理遷入之主管機關審查合於規定者，應發給新開業執照，同時將原開業執照送請原登記主管機關辦理註銷。

前項發給之開業執照，以原開業執照之有效期限為期限。

第十二條 依第三條至前條第二項規定申請發給地政士證書或開業執照，應依本法第五、六條規定繳交證照費；經主管機關審查駁回申請者，應退還證照費。

第十三條 地政士執行業務之區域，不以其登記開業之直轄市或縣（市）轄區為限。

第十四條 地政士依本法第九條規定申請簽證人登記時，應備具下列書件，向開業登記之直轄市或縣（市）主管機關為之：

- 一、申請書。
- 二、身分證明文件影本。
- 三、本法第九條第一項規定之資格證明文件及其影本。
- 四、本法第二二條第二項規定繳納簽證保證金之證明文件及其影本。
- 五、簽證人之印章款及簽名款。

第十五條 直轄市或縣（市）主管機關受理前條簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，應予建檔、製作簽證人名簿，及將簽證人名簿函送所轄地政事務所、申請人所屬地政士公會及中華民國地政士公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會），並得依其申請，將簽證人名簿函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所。廢止登記時，亦同。

前項簽證人名簿，應記載事項如下：

- 一、簽證人姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號、住址。
- 二、事務所名稱、地址及聯絡電話。
- 三、開業執照字號。
- 四、簽證人之印章款及簽名款。

第十六條 地政士辦理簽證案件時，應建立契約或協議簽訂人基本資料，其項目如下：

- 一、姓名。
- 二、出生日期。
- 三、國民身分證統一編號。
- 四、戶籍地址。
- 五、通訊地址及電話。
- 六、印章款及簽名款。

第十七條 地政士依本法第二五條第一項規定設置之業務紀錄簿，其應載明之事項如下：

- 一、受託案件之類別及內容。
- 二、委託人姓名或名稱及地址。
- 三、受託日期。
- 四、申請日期。
- 五、受託案件辦理情形。

地政士辦理簽證案件者，應將前條所定基本資料事項，列入前項業務紀錄簿應載明之事項。

第八條 本法第二 五條第二項所定保存年限，自地政士將受託案件向相關機關申請之日起算。

第九條 地政士公會名稱，應冠以所屬直轄市或縣（市）行政區域名稱。

本法施行前已成立之土地登記專業代理人公會符合本法第三 一條規定者，得向該管人民團體主管機關申請更名。更名後之公會應於中央主管機關所定期限內將章程、會員名冊及職員簡歷冊，報請該管人民團體主管機關備查，並副知所在地主管機關。

第二 條 領有開業執照之地政士，以加入該管直轄市或縣（市）公會為限。但鄰近直轄市或縣（市）之地政士依本法第三 一條規定申請加入者，不在此限。

依本法第三 一條規定加入鄰近直轄市或縣（市）公會之地政士，於其開業之直轄市或縣（市）組織地政士公會後，應加入其開業之直轄市或縣（市）公會，並自其原加入之鄰近直轄市或縣（市）公會辦竣出會。

第二 一條 全國聯合會會員代表，由直轄市或縣（市）公會選派之；其選派之代表人數，於全國聯合會章程中定之。

前項直轄市或縣（市）公會選派之代表，不以各該公會之理事、監事為限。

第二 二條 全國聯合會理事、監事之被選舉人，不以直轄市或縣（市）公會選派參加全國聯合會之會員代表為限。

第二 三條 本法第三 六條第三項關於地政士公會理事、監事之任期為三年，應自本法施行後改選之當屆起適用；其連選連任之理事、監事不得超過全體理事、監事名額二分之一，應分別就理事與監事名額認定。

第二 四條 本法第四 二條規定之獎勵，應以公開方式頒發獎狀、獎牌或獎章。

第二 五條 本法第四 三條第二項規定地政士懲戒處分之計算，對於其在各直轄市或縣（市）之懲戒處分，應予累計。

第二 六條 直轄市或縣（市）主管機關執行地政士之懲戒處分時，應檢視其懲戒處分之累計情形，其有本法第四 三條第二項所定申誠處分三次者或受停止執行業務處分累計滿三年者，應提地政士懲戒委員會另予停止執行業務之處分或予以除名。

第二 七條 本細則自發布日施行。

**「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」，業經內政部九 一年八月八日台內地字第 九一 七一五二三號令訂定發布**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

說 明：

- 一、奉交下內政部九一年八月八日台內地字第 九一 七二五二三五號函辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本府法規委員會（請惠予刊登市府公報）、本處第一科（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、台灣省各縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府  
91.8.8 台內地字第 09100715235 號

主 旨：大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法業經本部於九一年八月八日以台內地字第 09100715235 號令訂定發布，檢送發布令（含附件）乙份，請 查照轉知。

附件二

內政部分令

91.8.8 台內地字第 09100715235 號

訂定「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」。

附「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」。

附件三

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法

第 一 條 本辦法依臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下簡稱本條例）第六 九條第二項規定訂定之。

第 二 條 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司（以下簡稱陸資公司）申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，應不予許可：

- 一、依土地法第 七條第一項各款所定之土地。
- 二、依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之土地。
- 三、依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。
- 四、各港口地帶，由港口主管機關會同國防部及所在地地方政府所劃定一定範圍之土地。
- 五、其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。

第 三 條 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，得不予許可：

- 一、影響國家重大建設者。
- 二、涉及土地壟斷投機或炒作者。
- 三、影響國土整體發展者。
- 四、其他經中央目的事業主管機關認為足以危害國家安全或社會安定之虞者。

第四條 符合下列情形之一者，得為不動產登記之權利主體：

- 一、大陸地區人民。
- 二、經依本條例許可之大陸地區法人、團體或其他機構。
- 三、經依公司法認許之陸資公司。

第五條 依本辦法所檢附大陸地區製作之文書，應先經由行政院設立或指定之機構或委託之民間團體予以驗證。

第六條 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：

- 一、申請人身分證明文件。
- 二、依前條規定經驗證之證明文件。
- 三、其他經內政部規定應提出之文件。

直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產權利案件簡報表，報請內政部許可。

第七條 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供下列業務需要，得取得、設定或移轉不動產物權：

- 一、業務人員居住之住宅。
- 二、從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所。
- 三、其他因業務需要之處所。

依前項所定業務需要申請取得、設定或移轉不動產物權者，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：

- 一、第四條第二款或第三款規定之資格證明文件。
- 二、依第五條規定經驗證之證明文件。
- 三、其他經內政部規定應提出之文件。

直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產權利案件簡報表，報請內政部許可。

第八條 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，從事有助於臺灣地區整體經濟或農牧經營之投資，應填具申請書，並檢附下列文件，向中央目的事業主管機關申請審核：

- 一、第四條第二款或第三款規定之資格證明文件。
- 二、依第五條規定經驗證之證明文件。
- 三、投資計畫書：計畫書內應載明計畫名稱、土地所在地點、資金來源及其他中央目的事業主管機關規定之事項。
- 四、土地登記簿謄本及地籍圖謄本，屬都市計畫內土地者，應加附都市計畫土地使用分區證明；屬耕地者，其係取得所有權者，應加附農業用地作農業使用證明書或符合土地使用管制證明書。
- 五、其他相關文件。

前項所稱整體經濟之投資，係指下列各款投資：

- 一、觀光旅館、觀光遊樂設施及體育場館之開發或經營。
- 二、住宅及大樓之開發或經營
- 三、工業廠房之開發或經營。
- 四、工業區及工商綜合區之開發或經營。

五、其他經中央目的事業主管機關公告投資項目之開發或經營。

第一項所稱農牧經營之投資，係指符合行政院農業委員會公告之農業技術密集與資本密集類目及標準之投資。

第九條 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，依前條規定經中央目的事業主管機關同意後，得申請取得、設定或移轉不動產物權。

依前項規定申請取得、設定或移轉不動產物權者，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：

- 一、第四條第二款或第三款規定之資格證明文件。
- 二、依第五條規定經驗證之證明文件。
- 三、中央目的事業主管機關同意之文件。
- 四、其他經內政部規定應提出之文件。

直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定及移轉權利案件簡報表，報請內政部許可。

第十條 依第八條規定申請時，其投資計畫涉及二以上中央目的事業主管機關者，申請人應依其投資事業之主要計畫案，向該管中央目的事業主管機關申請；該管中央目的事業主管機關無法判定者，由行政院指定之。

第十一條 中央目的事業主管機關審核第八條規定之申請案件，應會商相關機關為之，並得邀申請人列席說明。

為辦理前項之審查，中央目的事業主管機關得視發展現況及產業需求，訂定各類用地總量管制，作為准駁之依據，並於核准後列冊管理。

第十二條 中央目的事業主管機關同意第八條規定之申請案後，應函復申請人，並函知土地所在地之直轄市或縣（市）政府；未經核准者，應敘明理由函復申請人。

前項同意函之內容，應敘明下列事項：

- 一、申請案件經同意後，應依第九條第二項規定之程序辦理。
- 二、申請取得之土地，其使用涉及環境影響評估、水土保持、土地使用分區與用地變更及土地開發者，仍應依相關法令規定及程序辦理。

第十三條 依第六條、第七條或第九條規定取得、設定或移轉之不動產物權，內政部及直轄市或縣（市）政府，應列冊管理。

第十四條 內政部為第六條、第七條或第九條規定之許可時，必要時得邀集有關機關審查之。

內政部為第六條或第七條規定之許可時，得訂定一定金額、一定面積及總量管制，作為准駁之依據。

第十五條 依第六條、第七條或第九條規定取得、設定或移轉不動產物權，應由申請人檢附內政部許可文件及土地登記規則第三、四條規定之文件，向不動產所在地之地政機關辦理登記。

地政機關於登記完畢後，應將登記結果，副知內政部及不動產所在地直轄市或縣（市）政府；第九條所定案件登記結果，並應副知中央目的事業主管機關。

第十六條 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司依第九條規定取得或設定不動產物權，應依核定之投資計畫期限及用途使用；其因故未能依核定期限使用者，應敘明原因，向中央目的事業主管機關申請同意展期。

中央目的事業主管機關，應定期稽查其取得、設定不動產物權後之使用情形，並依下列方式處理：

- 一、未依核定期限使用者，應通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於二年內出售。
- 二、與核准計畫用途使用情形不符之情事者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市或縣（市）政府限期令其於一年內出售。
- 三、有違反土地使用分區管制相關法令規定之使用者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於六個月內出售。

第七條 屆期未依前條第二項規定出售之不動產物權，由土地所在地之直轄市或縣（市）政府逕為標售，所得價款發還原權利人；其土地上有改良物者，得併同標售。

前項標售之處理程序、價款計算、異議處理及其他應遵行事項，準用依土地法第二條第四項所定之標售辦法辦理。

第八條 大陸地區人民符合下列情形之一者，得向內政部警政署入出境管理局申請許可進入臺灣地區：

- 一、已依本辦法經內政部許可並檢具許可函文件。
- 二、已在臺取得或設定不動產物權，並檢具土地建物登記簿謄本。

大陸地區人民依前項規定經許可進入臺灣地區之停留期間，自入境翌日起不得逾 日，必要時得申請延期一次，期間不得逾 日；每年總停留期間不得逾一個月。

第九條 本辦法所定申請書、表格式，由內政部定之。

第二條 本辦法自發布日施行。

## 內政部修正發布「市地重劃實施辦法」第五 二條、第五 三條條文

臺北市府函 臺北市府法規委員會

91.8.12.府地重字第09118696800號

說明：依內政部九 一年七月二 九日台內中地第 九一 八四六九一 - 五號函辦理。

附件一

內政部令

91.7.19 台內中地字第0910084691 - 2號

修正「市地重劃實施辦法」第五 二條、第五 三條條文。

附「市地重劃實施辦法」第五 二條、第五 三條條文。

附件二

市地重劃實施辦法第五 二條、第五 三條條文

第五 二條 重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三 日內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價；逾期未繳納者，依法移送強制執行。

重劃後實際分配之土地面積少於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三 日內通知土地所有權人，就其不足部分，按評定重劃後地價發給差額地價補償；逾期未領取者，依法提存。

第五 三條 土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依法提存。

土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。

前二項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理，協議不成者，應將補償費提存，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

## 關於修正「臺北市政府耕地租佃委員會調解調處規則」第九條乙案，業經本府九 一年七月二 六日府法三字第 九一 八 五八 號令發布在案

臺北市政府函 行政院

91.7.30 府法一字第 0 9 1 0 8 0 6 5 9 0 0 號

說 明：

- 一、依地方制度法第二 七條第三項第二款規定辦理。
- 二、檢附前開規則第九條修正條文乙份。

附件

### 臺北市政府耕地租佃委員會調解調處規則第九條修正條文

第 九 條 調處時申請人經二次通知無正當理由不到場，亦不委託代理人到場者，視為撤回申請。

相對人經二次通知無正當理由不到場，亦不委託代理人到場，市租佃會應斟酌一切情形，作成調處結果，並於 日內送達當事人。

前項調處結果之通知，應載明當事人逾期未聲明異議者，視為調處成立意旨之文字。

當事人於調處結果送達後 日內提出異議者，視為不服調處；其於送達後日內，提出書面同意或逾期未聲明異議者，視為調處成立。

**函轉內政部九一年八月一日台內營字第 九一 八五三五二 - 四號  
函有關增訂「都市更新權利變換實施辦法」第七條之一、第七條之二，  
並修正第八條條文案**

臺北市府地政處函 臺北市土地重劃大隊

91.8.19 北市地五字第 0 9 1 3 2 3 4 0 6 0 0 號

說 明：依本府九一年八月三日府都四字第 九一一八七九一六 號函辦理。

附件一

內政部函 行政院經濟建設委員會等

91.8.1 台內營字第 0 9 1 0 0 8 5 3 5 2 - 4 號

主 旨：增訂「都市更新權利變換實施辦法」第七條之一、第七條之二，並修正第八條條文，業經本部於九一年八月一日以台內營字第 九一 八五三五二號令發布，茲檢附發布令（含法規條文）乙份，請查照轉行。

附件二

內政部令

91.8.1 台內營字第 0 9 1 0 0 8 5 3 5 2 號

增訂：「都市更新權利變換實施辦法」第七條之一、第七條之二，並修正第八條條文。

附「都市更新權利變換實施辦法」第七條之一、第七條之二、第八條條文

附件三

**都市更新權利變換實施辦法第七條之一、第七條之二、第八條條文**

第七條之一 本條例第三一條第一項但書規定之現金補償數額，以依第六條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三日內領取。但本辦法修正施行前已核定發布實施之權利變換計畫，得於本辦法修正施行日起二個月內通知。

第七條之二 權利變換範圍內經設定抵押權、典權或限制登記之土地及合法建築物，其所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配，或不願參與分配者，實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存，並應併入權利變換結果列冊送請該管登記機關辦理原登記之截止記載及變換後權利變更或移轉登記。

第八條 第六條及第七條之評價基準日，以都市更新事業計畫核定發布之日為準。但權利變換計畫與都市更新事業計畫一併報核者，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。

**內政部九一年八月五日台內中地字第 九一 八五二三五號令廢止「內政部公地放領審議委員會組織規程」，業經內政部九一年八月**

**五日台內中地字第 九一 八五二三六之四號函示，請予刊登本府公報**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

91.8.23 北市地三字第 0 9 1 3 2 4 2 5 4 0 0 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九 一年八月 五日台內中地字第 九一 八五二三六之四號函辦理，隨文檢送上開函影本乙份。
- 二、副本含附件抄送本處第一科（請刊登地政法令月報）第三科。

附件

內政部函 行政院經濟建設委員會、行政院農業委員會、行政院環境保護署、財政部、交通部、法務部、經濟部、臺灣省政府、福建省政府、臺北市府、高雄市政府、各縣市政府

91.8.15 台內中地字第 0 9 1 0 0 8 5 2 3 6 - 4 號

主 旨：「內政部公地放領審議委員會組織規程」業經本部於九 一年八月 五日以台內中地字第 九一 八五二三五號令廢止，請 查照，並轉知所屬。

說 明：

- 一、按行政程序法第一百七 四條之一規定：「本法施行前，行政機關依中央法規標準法第七條訂定之命令，須以法律訂定或以法律明列其授權依據者，應於本法施行後二年內，以法律規定或法律明列其授權依據後修正或訂定；逾期失效。」，查本組織規程屬中央法規標準法第三條所規範之命令。惟其法源係基於公有山坡地放領辦法、國有耕地放領實施辦法及國有邊際養殖用地放領實施辦法之授權，非具法律之授權，於本（九 一）年底即將失效。
- 二、本部經配合行政程序法前開規定檢討，已於九 一年三月 九日修正國有耕地放領實施辦法，並於九 一年四月二 四日會銜行政院農業委員會修正公有山坡地放領辦法，而財政部亦於九 一年二月二 日修正國有邊際養殖用地放領辦法，將辦法內所引「內政部公地放領審議委員會組織規程」名稱修正為「內政部公地放領審議委員會設置要點」。是以，本組織規程已因上開放領辦法修正失其依據，爰予以廢止。惟為兼顧審議委員會運作及放領公地之審議，本部將另訂定「內政部公地放領審議委員會設置要點」辦理。

**有關內政部公地放領審議委員會設置要點，業經內政部九 一年八月五日台內中地字第 九一 八五二三四號令訂定，請予刊登本府公報**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

91.8.23 北市地三字第 0 9 1 3 2 4 2 5 5 0 0 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九 一年八月 五日台內中地字第 九一 八五二三四號令辦理，隨文檢送上開令及其附件影本乙份。

二、副本含附件抄送本處第一科（請刊登地政法令月報）第三科。

附件一

內政部令 本部總務司（刊登公報）

91.8.15 台內中地字第0910085234號

訂定「內政部公地放領審議委員會設置要點」。

附「內政部公地放領審議委員會設置要點」。

附件二

### 內政部公地放領審議委員會設置要點

- 一、本設置要點依公有山坡地放領辦法第九條第三項、國有耕地放領實施辦法第九條第三項及國有邊際養殖用地放領實施辦法第九條第三項規定訂定之。
- 二、內政部公地放領審議委員會（以下簡稱本會），任務如下：
  - (一)公有山坡地放領事項之審議。
  - (二)國有耕地放領事項之審議。
  - (三)國有邊際養殖用地放領事項之審議。
  - (四)其他依法辦理之公地放領事項之審議。
- 三、本會置主任委員一人，由內政部常務次長兼任，委員六人，由財政部、經濟部、交通部、行政院經濟建設委員會、行政院農業委員會、行政院環境保護署各指派代表一人兼任之。
- 四、本會置執行秘書一人，由內政部地政司司長兼任，綜理會務；辦事人員三人至五人，由內政部地政司人員兼任。
- 五、本會視業務需要不定期召開；召開時，由主任委員擔任主席，主任委員未能出席時，由出席委員互推一人擔任之。
- 六、本會須有委員過半數之出席，始得開會；一般提案，有出席委員過半數之同意，始得議決；涉及准否放領之提案，有出席委員過三分之二之同意，始得議決；可否同數時，取決於主席。  
本會委員未能親自出席會議時，得指派代表出席，並參與會議發言及表決。
- 七、本會開會時，得邀公產管理機關或與公地放領業務有關機關派員列席說明。
- 八、本會決議事項應作成紀錄，由內政部函送公產管理機關辦理。
- 九、本會委員均為無給職。但得依規定酌支交通費。

### 行政院函為修正「關於水道河川浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」，其名稱並修正為「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」乙案

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會等

91.8.2 北市地一字第09132223100號

說明：

- 一、奉交下行政院九一年七月二十六日院臺內字第 九一三四九二五A號函辦理，並檢送上開號函及其附件影本各乙份。

二、副本抄送本處第一科（惠請刊登法令月報）第四科、第五科（以上均含附件）。

附件一

行政院函 內政部等

91.7.26 院臺內字第0910034925A號

主旨：修正「關於水道河川浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」，其名稱並修正為「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」，自即日生效，請查照。

說明：

- 一、本案係根據內政部九一年六月二十五日台內中地字第 九一 八四四七八號函辦理，並已函復及分行。
- 二、檢送「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」一份。

附件二

### 關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則

- 一、土地補辦登記程序：未登記之水道地浮覆後及未登記之道路溝渠地於廢置後，當地地政機關應即依土地法規定程序，辦理土地所有權第一次登記。
- 二、已由政府給價部分，第一點規定之各類土地，如係原由地方政府徵收或價購者，准由地方政府於辦理土地所有權第一次登記時，囑託登記為地方所有。
- 三、水道浮覆地原為私有部分：水道浮覆地原屬私有者，除已由政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價）者外，於土地回復原狀時，不論係天然或人為之原因，均應准由原所有權人依土地法第二條第二項規定申請回復其所有權。回復請求權時間以水道區域線公告後起算。
- 四、道路溝渠廢置地原為私有部分：道路、溝渠廢置地原屬私有者，除已由政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價）者外，准由原所有權人於土地所有權第一次登記期間，申請為所有權登記。但因政府投資或間接施工而廢置者，得依法徵收工程受益費。
- 五、地方政府計畫投資開發取得土地程序：地方政府投資開闢新水道、新道路或新溝渠，而欲取得舊水道浮覆地或舊道路溝渠廢置地之所有權者，應事先擬具計畫，報行政院核准，否則不予追認；並應於工程完竣之日起三個月內，將實測結果有關圖冊函送內政部及副知財政部、財政部國有財產局及其所屬分支機構，俟內政部報行政院核定後，辦理登記。  
前項地方政府取得之土地，由地方政府囑託該管地政機關辦理土地所有權第一次登記。
- 六、收歸國有部分：其餘土地未經人民或地方政府取得所有權者，除法令另有規定外，由財政部國有財產局或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理土地所有權第一次登記，並以財政部國有財產局為管理機關。
- 七、地方政府投資開闢海堤，產生未登記土地之所有權歸屬處理原則，準用第五點規定。

### 有關農業用地作農業使用證明書之使用期限疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.8.北市地一字第09132284900號

說明：奉交下內政部九一年八月一日台內中地字第 九一 一一九五七號函副本辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 桃園縣政府

91.8.1 台內中地字第0910011957號

主旨：有關農業用地作農業使用證明書之使用期限疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九一年七月二二日府地籍字第0910156825號函。
- 二、查「農業用地作農業使用證明書明定有效期間六個月，係課予申請證明書者需於六個月內完成賦稅減免之申請及土地移轉登記等手續，並非指該證明書之證據力持續六個月。如農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第九條『申請人取得農業用地作農業使用證明書後。未於六個月內辦理第三條規定之事項者，該證明書自失其效力』」前經行政院農業委員會九一年四月六日農企字第九一 一一八號函釋在案，是申請人取得農業用地作農業使用證明書後，應於六個月內完成賦稅減免之申請及土地移轉登記等手續。至其於申辦移轉登記時，遇有不可歸責於申請人之事由，致未能於該證明書有效期間內辦理登記完畢者，得由申請人出具證明予以扣除，倘仍未超過有效期間六個月，登記機關則得予受理。
- 三、另有關其他提案部分，如涉及法令執行疑義，請依行政院訂頒「行政機關法制作業應注意事項」規定，就疑義之部分研擬擬採之見解及其理由報部再議。

### 內政部函釋關於農業發展條例第六條第三款執行疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.21 北市地一字第09132397100號

說明：

- 一、奉交下內政部九一年八月五日台內地字第 九一 一四二二號函副本辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本府法規會（請刊登市府公報）、臺北市地政士公會、臺北首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記專業代理人職業工會及本處第一科（請刊登法令月報）。

附件一

內政部函 屏東縣政府

91.8.15 台內地字第0910010422號

主旨：關於農業發展條例第六條第三款執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴府九 一年六月二 七日屏府地籍字第 九一 一 一三五二號函。
- 二、依農業發展條例第 六條第三款規定「本條例中華民國八 九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。其立法意旨係為促進產權單純化，故同意繼承人得於繼承時，同時主張分割為單獨所有。又耕地分割執行要點第 二條規定「依本條例第 六條第三款、第四款規定申請分割之耕地，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其應有部分，仍維持共有者，不在此限。」基此，本案原繼承人既未主張分割為單獨所有，部分共有人復將繼受持分移轉他人，其關係屬農業發展條例修正施行後之共有關係，自不得援引該條例第 六條但書第三款之規定辦理分割。

附件二

行政院農業委員會函 內政部

91.7.26 農企字第 0 9 1 0 1 4 0 4 4 7 號

主 旨：關於農業發展條例第 六條第三款執行疑義案，本會意見如說明，請 查照。

說 明：

- 一、復 貴部九 一年七月 六日台內地字第 九一 九三五五號函。
- 二、依農業發展條例第 六條第三款規定「本條例中華民國八 九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。」其立法意旨係為促進產權單純化，故同意繼承人得於繼承時，同時主張分割為單獨所有。又耕地分割執行要點第 二點規定「依本條例第 六條第三款、第四款規定申請分割之耕地，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其應有部分，仍維持共有者，不在此限。」基此，本案原繼承人既未主張分割為單獨所有，部分共有人復將繼受持分移轉他人，之間關係似屬農業發展條例修正施行後之共有關係，又來函所指八 九年七月七日台（八九）內地字第八九 九一七五號函示，查該函係就上開條例第 六條第四款修正施行前之共有關係所作之補充解釋，本案繼承關係得否準用之，仍請 貴部本於權責，逕為核酌。

## 有關李文德先生申辦抵繳稅款登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.8 北市地一字第 0 9 1 3 2 2 2 6 0 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九 一年七月三 日台內中地字第 九一 一一二 八七號函辦理並復貴所九 一年六月 三日北市土地一字第 九一三 九八五五 號函。
- 二、有關李文德先生申報抵繳稅款疑義乙案，經本處以九 一年六月二 七日北市地一字第 九一三一八四四六 號函報奉內政部核復略以：「 二、關於李文德先生申報抵繳稅款疑義，業經財政部以九 一年七月二 三日台財稅字第 九一 四 五一四號函知財政部臺灣省北區國稅局以：『貴局淡水稽徵所辦理被繼承人李林綉遺產稅實物抵繳乙案，核與本部八 七年 月七日台財稅第八七 四一八二 號函規定不符，應請該所通知當事人補正抵繳手續，如未能

補正，應請其改提其他合於規定之實物抵繳或以現金繳納。」，本案請本於職權核處。三、類似案例請先行橫向溝通，確實有法令執行疑義，再行報部研議。」，本案請依上開函釋辦理。

三、隨文檢送內政部九一年七月三日台內中地字第 九一 一一二 八七號函釋影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

91.7.30 台內中地字第 0 9 1 0 1 1 2 0 8 7 號

主旨：有關李文德先生申辦抵繳稅款登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九一年六月二七日北市地一字第 九一三一八四四六 號函。
- 二、關於李文德先生申辦抵繳稅款疑義，業經財政部以九一年七月二三日台財稅字第 九一 四 五一四號函知財政部臺灣省北區國稅局以：「貴局淡水稽徵所辦理被繼承人李林綉遺產稅實物抵繳乙案，核與本部八七年 月七日台財稅第八七 七四一八二 號函規定不符，應請該所通知當事人補正抵繳手續，如未能補正，應請其改提其他合於規定之實物抵繳或以現金繳納。」，本案請本於職權核處。
- 三、類似案例請先行橫向溝通，確實有法令執行疑義，再行報部研議。

**內政部函有關施秀霞代理第一商業銀行持憑財政部函，依金融機構合併法第三條第二項規定檢附高雄縣梓官區漁會應移轉不動產明細表，申辦坐落梓官鄉赤崁段五六六、五六六之四、五六六之六地號等三筆土地所有權移轉登記疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

91.8.14 北市地一字第 0 9 1 3 2 3 3 4 3 0 0 號

說明：

- 一、奉交下內政部九一年八月六日台內中地字第 九一 一一九六三號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 高雄縣政府

91.8.6 台內中地字第 0 9 1 0 0 1 1 9 6 3 號

主旨：有關施秀霞代理第一商業銀行持憑財政部函，依金融機構合併法第三條第二項規定檢附貴縣梓官區漁會應移轉不動產明細表，申辦坐落梓官鄉赤崁段五六六、五六六之四、五六六之六地號等三筆土地所有權移轉登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九一年七月二二日府地籍字第 九一 一二五三四 號函。

- 二、查金融機構合併法第三條第一項、第二項規定略以：「農、漁會信用部因業務或財務狀況顯著惡化，不能支付其債務或調整後淨值為負數時，主管機關得洽農、漁會中央主管機關後，停止農、漁會會員代表、理事、監事或總幹事全部職權或其對信用部之職權，」，「主管機關執行前項處分，必要時，得洽農、漁會中央主管機關後，命令農、漁會將其信用部及其營業所必需之財產讓與銀行，」又同法第七條規定略以：「金融機構經主管機關許可合併者，其存續機構或新設機構於申請對消滅機構所有不動產、應登記之動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理登記，。」依上開規定，金融機構經主管機關許可合併，其存續機構於申請對消滅機構所有不動產之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理登記。本案所有權移轉，既經財政部依金融機構合併法第三條第二項規定，命令梓官區漁會將其信用部及其營業所必需之財產讓與第一商業銀行（財政部九一年五月二十二日台財融三字第九一〇二一八七二號函），登記機關自應依上開規定受理登記。
- 三、至類此金融機構合併之登記案件，因消滅機構拒不交付所有權狀，衍生無法申辦所有權移轉登記乙節，得由權利人填具切結書或於登記聲請書備註欄，敘明未能檢附所有權狀之事實原因，如有不實願負法律責任；登記機關接受申請審查無誤後，應公告一個月，俟公告期滿無人提出異議後，再行辦理權利變更登記。

## 有關內政部檢送研商「部分共有人依據土地法第三 四條之一處分共有土地，可否由共有人之一承受疑義」會議紀錄乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.16 北市地一字第09132333700號

說 明：

- 一、依內政部九一年八月二日台內中地字第 九一〇八五 四一號函辦理，並檢送該函及會議紀錄影本各乙份。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登法令月報）。

附件一

內政部函 陳立夫教授等

91.8.12 台內中地字第0910085041號

主 旨：檢送研商「部分共有人依據土地法第三 四條之一處分共有土地，可否由共有人之一承受疑義」會議紀錄乙份，請查照。

附件二

研商「部分共有人依據土地法第三 四條之一處分共有土地，可否由共有人之一承受疑義」會議紀錄

壹、開會時間：九一年七月三一日（星期三）上午九時三十分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓第六會議室

參、主持人：張司長元旭（吳副司長萬順代）

記 錄：謝婷琳

肆、出席單位及人員：如簽到簿（略）

伍、結論：

- 一、有關土地法第三 四條之一執行爭議問題，應請地政司積極循修法途徑澈底解決。
  - 二、於法條尚未修正前，為因應最高行政法院九 一年度判字第二一四號判決所指爭點，應先就土地法第三 四條之一執行要點第 點(一)條文修正為：「部分共有人依本法條規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。」
  - 三、基於優先購買權之性質屬形成權，以意思表示向出賣應有部分之共有人為之，即生效力，故對於聲明優先購買之共有人，應依其應有部分之比率共同優先承買。故土地法第三 四條之一執行要點第 點( )應修正為：「他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權，至優先購買權人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買權人之應有部分比率定之。」
  - 四、各直轄市、縣（市）政府爾後如涉及行政訴訟案件，宜商請法制單位人員協助撰擬答辯書狀或代理出庭辯論。
  - 五、前開結論二、三、請地政司循法制程序辦理。
- 陸、散會：中午 二時三 分

### **內政部函釋關於以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，該地上權經法院判決塗銷或經拋棄，登記機關得否逕為辦理抵押權部分塗銷及內容變更登記疑義乙案**

臺北市府函 臺北市府各機關

91.7.15 府法三字第 0 9 1 0 8 0 5 7 9 0 0 號

說 明：依據臺北市府地政處 91.7.8.北市地一字第 0 9 1 3 1 9 2 7 3 0 0 號函轉內政部 91.7.1.台內中地字第 九一 七九一八號函辦理，並抄附內政部原函乙份。

附件

內政部函 高雄市政府地政處

91.7.1 台內中地字第 0 9 1 0 0 0 7 9 1 8 號

主 旨：關於以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，該地上權經法院判決塗銷或經拋棄，登記機關得否逕為辦理抵押權部分塗銷及內容變更登記疑義一案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴處九 一年五月 日高市地政一字第 九一 五一三五號函。
- 二、按「抵押權因抵押物滅失而消滅。」為民法第八百八 一條前段所明定，故以地上權及建物共同擔保設定之抵押權，該地上權倘確經法院判決或因存續期間屆滿或經拋棄，於辦理塗銷登記完竣，其抵押權自因抵押物事實上不存在而失所附麗，登記機關於受理相關地上權塗銷登記時，應併案辦理逕為抵押權部分塗銷及內容變更登記，以維登記之完整性。本案倘經查明確係遺漏辦理逕為抵

押權部分塗銷及內容變更登記，為維護地籍資料完整，宜本於職權補辦登記。惟貴轄各地政事務所以檢核程式校核無該等地上權資料可資對應，其究係經判決確定塗銷抑或遺漏登記或經拋棄，宜就個案情形查明審慎辦理。

三、另物權之拋棄，依民法第九百零三條規定之法理及我國學者通說，應以不妨害他人之利益為限。是以，地上權已為抵押權之標的物者，其拋棄將影響抵押權之存在，非經抵押權人同意不得為之，否則對其不生效力，併予說明。

## 內政部函為有關該部八二年六月四日台八二內地字第八二七八九三號函示執行疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市中山地政事務所

91.8.6 北市地一字第 09132204300 號

說 明：

- 一、依內政部九一年七月二十六日台內中地字第九一三一八二二號函辦理並復貴所九一年六月六日北市中地一字第 九一三 九七六九 號函。
- 二、本案經報奉內政部以前揭號函核復略以：「二、查依民法第八百六十八條規定：『抵押之不動產如經分割，或讓與其一部，或擔保一債權之數不動產而以其一讓與他人者，其抵押權不因此而受影響。』抵押擔保之債權於未受全部清償前，抵押權人得就擔保物之全部行使權利，抵押物縱經分割或讓與其一部，抵押物之各部分，仍為擔保全部債權而存在。故一筆土地所有權提供擔保設定抵押權後，所有權人移轉其所有權予數人，因債務部分清償，抵押人同意減少提供擔保之所有權權利範圍，於申辦抵押權內容變更登記時，因涉及抵押權不可分性，其抵押權內容變更契約書可能影響新所有權人之權益，自宜由全體新所有權人與抵押權人共同訂定，以維護全體新所有權人之利益。本部八二年六月四日台八二內地字第八二七八九三號函釋，於法理並無不妥，應無檢討修正之必要。至於本案以數宗土地、建物權利為共同擔保設定抵押權後，所有權人移轉部分所有權予數人，嗣因債務部分清償，抵押權人同意減少提供擔保之所有權權利範圍及所擔保之債權金額，於申辦抵押權內容變更登記時，因涉及抵押權不可分性，本宜依前開部函規定辦理，惟為兼顧實務上之困難，倘移轉後各共同抵押人間僅係共同擔保之關係，而不具連帶債務或連帶保證之關係，其因債務部分清償，抵押權人同意減少提供擔保之所有權權利範圍亦較之減少之權利價值與原擔保之抵押權權利價值之比例相當者，貴處所擬處理意見已兼顧全體新所有權人之權益，核屬可行。」，隨文檢送上開函及本處九一年六月二十四日北市地一字第 九一三一八二二 號函影本乙份。

附件一

內政部函 台北市政府地政處

91.7.26 台內中地字第 0910010121 號

主 旨：有關本部八二年六月四日台八二內地字第八二七八九三號函示執行疑義乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴處九一年六月二十四日北市地一字第 九一三一八二二號函。
- 二、查依民法第八百六十八條規定：「抵押之不動產如經分割，或讓與其一部，或擔保一債權之數不動產而以其一讓與他人者，其抵押權不因此而受影響。」抵押擔保之債權於未受全部清償前，抵押權人得就擔保物之全部行使權利，抵押物縱經分割或讓與其一部，抵押物之各部分，仍為擔保全部債權而存在。故一筆土地所有權提供擔保設定抵押權後，所有權人移轉其所有權予數人，因債務部分清償，抵押權人同意減少提供擔保之所有權權利範圍，於申辦抵押權內容變更登記時，因涉及抵押權不可分性，其抵押權內容變更契約書可能影響新所有權人之權益，自宜由全體新所有權人與抵押權人共同訂定，以維護全體新所有權人之利益。本部八二年六月四日台八二內地字第八二七八九三號函釋，於法理並無不妥，應無檢討修正之必要。至於本案以數宗土地、建物權利為共同擔保設定抵押權後，所有權人移轉部分所有權予數人，嗣因債務部分清償，抵押權人同意減少提供擔保之所有權權利範圍及所擔保之債權金額，於申辦抵押權內容變更登記時，因涉及抵押權不可分性，本宜依前開部函規定辦理，惟為兼顧實務上之困難，倘移轉後各共同抵押人間僅係共同擔保之關係，而不具連帶債務或連帶保證之關係，其因債務部分清償，抵押權人同意減少提供擔保之所有權權利範圍亦較之減少之權利價值與原擔保之抵押權權利價值之比例相當者，貴處所擬處理意見已兼顧全體新所有權人之權益，核屬可行。

附件二

臺北市政府地政處函 內政部

91.6.24 北市地一字第 09131820200 號

主旨：為依鈞部八二年六月四日台八二內地字第八二七八九三號函，執行疑義乙案，請核示。

說明：

- 一、依本市中山地政事務所九一年六月六日北市中地一字第 九一三 九七六九號函辦理。
- 二、本案係由抵押權人誠泰商業銀行股份有限公司與義務人（兼債務人）上暘投資顧問股份有限公司（以下簡稱上暘投顧）前於九一年九月二十八日，就本市中山區吉林段四小段一四一地號土地權利範圍三萬分之四九五三及同段同小段二一一六、二一一五建號建物權利範圍各全部、三六分之一二向本市中山地政事務所申辦抵押權設定登記，權利價值本金最高限額新台幣肆仟陸佰捌拾萬元整，嗣後上暘投顧陸續將上開標的部分權利範圍移轉予啟台股份有限公司等七人，並皆仍有殘持分，該抵押權由上暘投顧與全體新所有權人共同承受。嗣上暘投顧會同抵押權人誠泰商業銀行股份有限公司就原抵押權申請權利內容變更為一四一地號土地設定權利範圍三萬分之四八二六（刪除陳秉均之設定權利範圍三萬分之一二七）二一一六建號建物設定權利範圍萬分之九六五（刪除陳秉均之設定權利範圍萬分之三五）及二一一五建號建物設定權利範圍三六分之一二（未變動），權利價值為本金最高限額新台幣肆仟伍佰柒拾貳萬元整，並委由土地登記專業代理人趙敏捷代理申請，案經該所，依鈞部八

二年六月 四日台八二內地字第八二 七八九三號釋，該抵押權權利內容變更契約書應由全體新所有權人與抵押權人共同訂定為理由通知補正，而為申請人所不服，透過本市土地登記專業代理人公會於四月 二日等二次就上開補正事項申復理由，主張本案應適用鈞部八 二年 二月 七日台內地字第八二一三三 一號函及八 五年四月 二日台內地字第八五七四四 一號函之規定，認應准由抵押權人會同原設定抵押人訂定抵押權內容變更契約書，並申辦抵押權內容變更登記，合先陳明。

- 三、查鈞部八 二年 二月 七日台(八二)內地字第八二一三三 一號函釋，係指區分所有建物之基地全部融資設定抵押權，倘抵押權人同意減少抵押物擔保之所有權範圍較之減少之擔保債權金額之比例二者均相當者，准由部分建物基地所有權人與抵押權人會同申辦抵押權內容變更登記，而本案並非部分建物基地所有權人之申請抵押權內容變更登記，且其係由原抵押人與抵押權人會同申辦者，與該函所釋者有所不同，至鈞部八 五年四月 二日台(八五)內地字第八五七四四 一號之函釋係由抵押權人出具部分塗銷證明文件，申辦部分塗銷，而本案係申辦抵押權內容變更登記，應無該函之適用，足見臺北市土地登記專業代理人公會所為主張，仍有未合。
- 四、惟本案共有人之一陳秉均如確係清償其負擔之債務，且抵押權人亦同意減少其應擔保部分，則應無拒絕其申辦抵押權內容變更之理，如再引鈞部上開八 二年六月 四日之函釋，謂需經由全體共有人與抵押權人會同訂定抵押權內容變更契約書後始准申辦抵押權內容變更登記，非但實務上有困難，且有悖法理。蓋類此情形屬共同抵押，即數個不動產共同擔保一債權屬之，甚或同一筆土地有數共有人，而各共有人分別就其應有部分擔保同一債權者，仍屬共同抵押。該共同抵押之抵押權具有不可分性，即抵押物之各部(或共有人之各別持分)擔保其債權全部，抵押物之全部(或全部共有人之總持分額)擔保其債權之各部。而參照前司法行政部六 年二月 七日台六 函民字第一一七二號函「債權人就同一債權於數個不動產上有抵押權時，可任意拋棄其中一個或數個不動產上之抵押權，而無須得債務人之同意」之意旨，該共同抵押之債權人可自由決定就某一抵押人之不動產(或共有人之持分)減少擔保，而毋須徵得債務人之同意。本案原債務人為上暘投資顧問股份有限公司，而其餘七人並非原債務人，自不可能為連帶債務人，而其既為共同擔保之關係，自不涉連帶保證問題，基上說明並參照前司法行政部六 年之函釋，共同抵押之債權人得不經由該共同擔保之義務人(或承受負擔人)之同意而自行決定何部分減少擔保，故本案擬准由陳秉均與抵押權人會同申辦抵押權內容變更登記即可，並准比照鈞部八 二年 二月 七日台(82)內地字第八二一三三 一號函之處理方式辦理登記，以符法理。爾後類似案例並依此方式辦理，而鈞部八 二年六月 四日台八二內地字第八二 七八九三號函釋，建議重新檢討並停止適用，是否有當，請核示。

**為土地權利登記後，登記名義人(含自然人及法人)之姓名或名稱有變更者，於其申辦權利變更登記時，是否得由登記機關查明逕為辦理更名登記乙案，請依內政部核復內容辦理**

臺北市政府地政處函 臺北市大安地政事務所

91.8.28 北市地一字第 09132430700 號

說 明：

- 一、依內政部九一年八月二日台內中地字第 九一 八五 四九號函辦理並復貴所九一年七月二四日北市大地一字第 九一三 九四四二 號函。
- 二、案經報奉內政部函核復略以：「 二、查土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第 章例行管理作業(二)作業原則已規範審查登記案件，如申請人已更名者，應以統一編號就轄區內申請人之全部歸戶資料辦理變更登記 。爰此，本案貴處建議乙節，自應依上開規定辦理。」，隨文檢送上開函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

91.8.20 台內中地字第 0910085049 號

主 旨：為土地權利登記後，登記名義人（含自然人及法人）之姓名或名稱有變更者，於其申辦權利變更登記時，是否得由登記機關查明逕為辦理更名登記乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復 貴處九一年八月 三日北市地一字第 九一三二二 九 號函。
- 二、查土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第 章例行管理作業（二）作業原則已規範審查登記案件，如申請人已更名者，應以統一編號就轄區內申請人之全部歸戶資料辦理變更登記 。爰此，本案貴處建議乙節，自應依上開規定辦理。

### **有關法院囑託查封信託財產，登記機關應否受理登記疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.9.北市地一字第 09132278600 號

說 明：依內政部九一年八月五日台內中地字第 九一 一一三九 號函副本辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 台南市政府

91.8.5 台內中地字第 0910011390 號

主 旨：有關法院囑託查封信託財產，登記機關應否受理登記疑義乙案，請查照。

說 明：

- 一、復貴府九一年五月 三日南市地籍字第 九一 三三四一五 號函。
- 二、查信託法第 二條規定：「對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。違反前項規定者，委託人、受益人或受託人得於強制執行情程序終結前，向執行法

院對債權人提起異議之訴。強制執行法第八條第二項、第三項之規定，於前項情形，準用之。」另按「供強制執行之財產權，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，為強制執行時，執行法院應即通知該管登記機關登記其事由。前項通知，執行法院得依債權人之聲請，交債權人逕行持送登記機關登記。．．。」、「第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。」、「強制執执行程序開始後、除法律另有規定外，不停止執行。有回復原狀之聲請，或提起再審或異議之訴，或對於和解為繼續審判之請求，或提起宣告調解無效之訴、撤銷調解之訴，或對於許可強制執行之裁定提起抗告時，法院因必要情形或依聲請定相當並確實之擔保，得為停止強制執行之裁定。」、「查封不動產，由執行法官命書記官督同執達員依左列方法行之：一、揭示。二、封閉。三、追繳契據。前項方法，於必要時得併用之。已登記之不動產，執行法院並應先通知登記機關為查封登記，其通知於第一項執行行為實施前到達登記機關時，亦發生查封之效力。」為強制執行法第一條、第五條、第八條、第七六條所明定。是以本案法院囑託查封信託財產，登記機關自應依法院囑託辦理登記，惟為求慎重起見，宜將本案不動產業已辦理信託登記情形通知該執行法院。

## 內政部函示「請勿受理大陸地區人民參加不動產經紀營業員專業訓練」乙案

臺北市政府函 臺北市政府各機關

91.7.3 府法三字第09108049600號

說明：依據臺北市政府地政處 91.6.27.北市地一字第09131854100號函轉內政部 91.6.20.台內中地字第 九一 八七九一 - 二號函辦理，並抄附內政部原函乙份。

附件

內政部函 各不動產經紀營業員專業訓練機構、團體

91.6.20 台內中地字第0910008791 - 2號

主旨：不動產經紀業管理條例第三條及第三八條並無允許大陸地區人民得參加主管機關或其認可之機構、團體舉辦之不動產經紀營業員訓練之規定。准此，請勿受理大陸地區人民參加不動產經紀營業員專業訓練，請查照。

## 檢送內政部函釋關於各縣（市）不動產仲介經紀商業同業公會所屬會員資格認定疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

91.8.16 北市地一字第09132345400號

說明：

- 一、依內政部九一年八月六日台內中地字第 九一 八四九三四號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

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

91.8.6 台內中地字第 0 9 1 0 0 8 4 9 3 4 號

主旨：關於各縣（市）不動產仲介經紀商業同業公會所屬會員資格認定疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會九一年五月二七日（九一）房仲全聯字第九一 三三號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第七條第三項規定「經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。」，復按不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第二條規定，經紀業應於加入登記所在地之同業公會之前，向仲介業全聯會或代銷業全聯會繳存營業保證金。經紀業未依上開規定繳存營業保證金者，依本條例第二 九條第一項第三款規定應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止，停止營業期間達一年者，應廢止其許可。據此本案經營加盟體系或直營體系之經紀業者（即來函所稱加盟體系總部或各大公司總部），仍應依上開規定繳存營業保證金。
- 三、另有關本條例施行前已加入公會，但未繳存營業保證金業者是否仍具有會員等資格乙節，依商業團體法第 二條規定「同一區域內，依公司法或商業登記法取得登記證照之公營或民營商業之公司、行號，均應於開業後一個月內，加入該地區商業同業公會為會員。」是以本條例公布施行前已經經營仲介或代銷業務並依法辦理公司或商業登記取得登記證照者即具入會資格，固本條例公布施行後依前揭辦法規定經紀業應於入會之前繳存營業保證金，惟基於法律不溯既往原則，對於本條例公布施行前已入會之既有業者，尚難謂其未具會員等資格。至本條例公布施行後始經營經紀業者，為落實本條例建立不動產交易秩序及保障交易者權益之立法目的，該經紀業仍應於加入所在地同業公會之前依前揭辦法規定繳存營業保證金，各該同業公會並應以繳存營業保證金為會員資格審認要件之一。

**檢送內政部九一年八月一日台內中地字第 九一 一一三八一號令  
影本乙份**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

91.8.16 北市地一字第 0 9 1 3 2 3 4 5 5 0 0 號

說明：

- 一、依內政部九一年八月一日台內中地字第 九一 一一三八一號令副本辦理，隨文檢送該令影本乙份。

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

附件

內政部令 本部總務司（中）（刊登公報）

91.8.1 台內中地字第0910011381號

- 一、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第三二條規定「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣一萬元以上三萬元以下罰鍰。」又所謂「經紀業」係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號，而經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記，本條例第四條第四款及第五條第一項定有明文。復按商業登記法第三條規定「商業及其分支機構，除第四條第一項規定外，非經主管機關登記，不得開業。」同法第五條第一項規定「商業業務，依法律或基於法律授權所定之命令，須經各該業主管機關許可者，於領得許可證件後，方得申請商業登記。」同法第三二條規定「違反第三條規定，未經登記即行開業者，其行為人各處新臺幣一萬元以上三萬元以下罰鍰，並由主管機關命令停業。」前者係因未依本條例規定申請許可等事項而經營不動產仲介或代銷業務所為行政罰鍰之處分；後者乃因違反未經登記不得開業經營之法定義務所為行政罰鍰之處分。倘業者未依本條例規定向主管機關申請許可，依商業登記法第五條第一項規定，自無法申請商業登記；已向主管機關申請許可者，未依法辦理公司或商業登記之前，尚難謂為本條例之經紀業，若其擅自經營經紀業者，自有同時違反本條例及商業登記法之規定。
- 二、另按「一事不二罰」原則，就行政制裁而言，係指違法行為人之同一違法行為，其基於單一之決定，或自然意義之單一行為，違反數個法律，不得以同一事實或同一依據，給予兩次以上行政處罰。又行為人違反行政法規作為義務，涉及數處罰規定時可否合併處罰，因行為之態樣、處罰之種類及處罰之目的不同而有異，除數處罰之性質與種類不同，例如一為罰鍰、一為沒入，或一為罰鍰、一為停止營業處分等情形，必須採用不同之處罰方法或手段而為併合處罰，以達行政目的所必要者外，不得重複處罰，乃現代民主法治國家之基本原則，是違反作為義務之行為同時構成數處罰要件而處罰種類相同者，則從其一重處罰已足達成行政目的時，即不得再就其他行為併予處罰，始符憲法保障人民權利之意旨（司法院大法官釋字第五三號解釋參照）。
- 三、關於非經紀業而經營仲介或代銷業務，同時違反本條例及商業登記法規定，應分別處予禁止營業與罰鍰及罰鍰與命令停業之行政罰者，究其二者處罰要件，均以未辦理商業登記為必要條件，況二者處罰種類除前者因再繼續營業者處予刑罰外，均為相同之罰鍰及停業處分，且欲達成之行政目的亦無二致，依前述說明，其以從一重（本條例第三二條規定）處罰已足達成必要之行政目的，不宜重複處罰，即不應再依商業登記法第三二條規定併予處罰。

函轉內政部九一年八月二一日台內中地字九一 一一六一八號  
令

臺北市政府地政處函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會

91.9.2 北市地一字第09132503500號

說明：奉交下內政部首揭令副本辦理，並檢送該令影本乙份。

附件

內政部令 本部總務司(中)(刊登公報)

91.8.21 台內中地字第0910011618號

查本部九一年六月二日台內中地字第九一八四三八六號令釋「經濟部制定之『公司行號營業項目代碼表』內列『不動產仲介經紀業 H704031』及『不動產代銷經紀業 H704041』係分屬不同類業務，依商業團體法第二條規定，兼營兩業以上商業者，應分別加入各該業商業同業公會為會員。據此，擬同時經營不動產仲介及代銷業務者，依商業團體法上開規定，應分別加入登記所在地之不動產仲介及代銷經紀商業同業公會。

」，復查商業團體法施行細則第九條規定「公司、行號依公司法或商業登記法領得登記證照後，其登記之業務項目尚有未開始經營者，經該業務之商業同業公會理事會查明屬實，得決議暫緩其入會。」，是以不動產經紀業依公司法或商業登記法登記之業務項目為「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」者，除因登記之業務項目尚未開始經營，並依商業團體法施行細則上開規定，經登記所在地之不動產仲介或代銷經紀商業同業公會理事會查明屬實，得決議暫緩其入會外，應依本部上開令辦理。至本部上開令釋之前之經紀業未依前述說明辦理並經直轄市或縣(市)主管機關同意備查者，直轄市或縣(市)主管機關仍應限期令該業者依前述說明辦理。

## 檢送內政部函釋有關以代理投標法院拍賣不動產為業務者，應具備不動產經紀業資格乙案

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

91.8.30 北市地一字第09132484000號

說明：

- 一、依奉交下內政部九一年八月二二日台內中地字第九一八四九四八號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市府地政處第一科(請刊登地政法令月報)(以上均含附件)。

附件

內政部函 司法院民事廳

91.8.22 台內中地字第0910084948號

主旨：以代理投標法院拍賣不動產為業務者，應具備不動產經紀業資格乙案，請查照並惠予轉知所轄各地方法院。

說明：

- 一、依據本部召開「不動產經紀業管理條例施行後相關問題座談會」決議辦理(諒達)。
- 二、按本部八九年二月二六日台(八九)內中地字第八九八四七四號書函釋略以「法院拍賣不動產所為之投標，既屬買賣之法律行為，其以代理投標為

業務者，性質上自為從事不動產買賣之代理業務，即與不動產經紀業管理條例所稱『仲介業務』無異。故以代理投標為業務者應為本條例規定之經紀業（公司或商號組織），並應僱用經紀人員執行該項業務，而其執行業務過程當受本條例之規範。」（如附件），據此凡以代理投標法院拍賣不動產為業務者，應由不動產經紀業指派具備經紀人員資格者為之。茲請 貴廳轉知所轄各地方法院，加強對不動產代標業者之宣導，並建請參酌不動產經紀業管理條例之立法精神，修正不動產代理投標者之資格限制。

## 檢送內政部獎勵績優地政志工要點乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.9.北市地一字第09132296800號

說明：

- 一、奉交下內政部九一年八月一日台內地字第 九一 六一三五 號令副本辦理。隨文檢送該令及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士志願服務協會、臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部令

91.8.1.台內地字第0910061350號

訂定「內政部獎勵績優地政志工要點」。

附「內政部獎勵績優地政志工要點」。

附件二

### 內政部獎勵績優地政志工要點

中華民國九一年八月一日內政部台內地字第 九一 六一三五 號令訂定發布

- 一、為鼓勵民眾參與地政志願服務工作，以表彰服務美德及績效，提昇地政業務服務品質，特訂定本要點。
- 二、績優地政志工之評選，由直轄市、縣（市）政府就所屬地政機關運用之地政志工初評，送內政部核定。  
直轄市、縣（市）政府得設評選小組辦理前項初評事宜。
- 三、直轄市、縣（市）政府應就符合下列條件之地政志工初評推薦：
  - （一）推薦期間仍於所屬地政機關志願服務者。
  - （二）從事地政業務志願服務工作連續滿二年以上，累計服務總時數達二百四 小時以上。
  - （三）推薦當年（一月至八月）從事地政業務服務時數達八 小時以上，且排定服務時間到勤率達百分之八 以上。
  - （四）服務熱忱、品德操守良好且對推動地政業務具有顯著績效者。
  - （五）最近三年內未獲同一表揚者。

地政志工對提昇地政業務服務有特殊重大貢獻者，不受前項第二款及第三款規定

限制。

- 四、直轄市、縣（市）政府每年得推薦績優地政志工一名；符合初評推薦條件之志工總人數超過 人者，每超過 人得增加推薦一名。
- 五、直轄市、縣（市）政府初評推薦績優地政志工，應檢附下列文件送內政部審核：
  - (一)績優地政志工推薦名冊（格式如附表一）。
  - (二)績優地政志工推薦表（格式如附表二）。
  - (三)具體事蹟相關證明文件。
- 六、初評推薦之績優地政志工經內政部核定後，於當年地政節慶祝活動頒發獎牌及公開表揚。



附表二

市、縣(市)政府績優地政志工推薦表

姓名		出生年月日		性別		國民身分證統一編號		年	月	日
通訊地址		連絡電話		地政志工運用單位		相片		(請黏貼一寸半身彩色相片一張)		
志願		服務		事		蹟				
一、累計服務總時數： 小時		二、本年度累計服務時數： 小時		三、本年度到勤率： %						
四、提供服務項目種類： 問題諮詢、代填謄本申請表單、代填登記測量申請案件、其他( )										
五、服務態度及相關事蹟：										
六、推動地政業務績效及相關事蹟：										
七、初評意見：										
八、審查意見：										

備註：一、紙張規格 A 4。另「本年度」計算標準：當年一月一日至八月三十一日止。

二、「服務態度及相關事蹟」及「推動地政業務績效及相關事蹟」欄請據實填寫。「初評意見」欄由直轄市、縣(市)政府填寫，「審查意見」欄由內政部填寫。

## 有關地政士法施行後之相關執行事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.9.北市地一字第09132301700號

說明：

- 一、奉交下內政部九一年七月二十九日台內中地字第 九一 一一一二五號令副本辦理，隨文檢送該令影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部令 本部總務司（刊登內政部公報）

91.7.29 台內中地字第0910011125號

地政士法（以下簡稱本法）業經 總統於九一年四月二十四日公布，自九一年四月二十四日施行。有關本法施行後相關執行事宜規定如下：

- 一、本法施行前，已執業之土地登記專業代理人。自本法施行之日起，依本法第五三條第一項規定，無須換發地政士開業執照，以地政士身分繼續執業四年，惟該等人員仍有本法第三三條規定之適用。
- 二、土地登記專業代理人開業執照，於本法施行之日起四年內申請補發或換發時，應發給地政士開業執照，而其有效期限應自本法施行之日起算四年，期滿前，應依本法第八條規定申請換發，始得繼續執業。
- 三、本法施行前，已執業土地登記專業代理人之事務所名稱，應於本法施行後依本法第三三條規定，標明地政士之字樣。
- 四、本法第二九條第二項第三款，有關登記助理員資格服務證明文件及第三項備查事宜：
  - （一）登記助理員資格為高中或高職以上學校畢業，所應檢附於地政士事務所服務二年以上之證明文件，得由地政士自行提出該登記助理員於土地登記專業代理人或地政士事務所服務二年以上之證明文件並切結之。文件內容應包括該登記助理員之姓名、國民身分證統一編號、服務期間。
  - （二）直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會，受理地政士申請登記助理員備查案件時，應互為連繫，以免發生二個單位處理不一致之情事。地政士事務所所在地之地政士公會尚未成立前，地政士僱用登記助理員時，向直轄市、縣（市）主管機關申請備查即可；惟公會成立後，直轄市、縣（市）主管機關應將登記助理員備查資料列冊函送公會。
  - （三）已開業登記之地政士及其助理員資料由本部地政司及各直轄市、縣（市）主管機關規劃上網，以方便民眾查詢。
- 五、本法第九條申請簽證人登記、第二九條僱用登記助理員及第四四條違反規定之懲戒等規定，本法施行前已執業之土地登記專業代理人亦應適用。

有關「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」業經內政部於九一年八月六日以台內中地字第 九一 八四九二一號令發布乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.13.北市地一字第09132323500號

說 明：

- 一、奉交下內政部九一年八月六日台內中地字第 九一 八四九二二 - 四號函辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

91.8.6 台內中地字第0910084922 - 4號

主 旨：「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」業經本部於九一年八月六日以台內中地字第 九一 八四九二一號令發布，茲檢附發布令（含附件）乙份，請查照，並轉知所屬。

附件二

內政部令

91.8.6 台內中地字第0910084921號

訂定「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」。

附「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」。

附件三

### 地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法總說明

按地政士法第八條第一項規定，地政士開業執照有效期限為四年，期滿前，地政士應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練三個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換發開業執照。至其辦法，依同條第三項規定，應由中央主管機關定之。本辦法共計 三條，其重點如下：

- 一、辦理地政士專業訓練之機關（構）、學校、團體之資格。（第二條）
- 二、申請辦理地政士專業訓練認可應檢具之文件及應備之師資。（第三條）
- 三、審查申請認可辦理專業訓練案之主管機關與審查作業及認可得辦理專業訓練之期限為三年。（第四條）
- 四、辦理專業訓練之機關（構）、學校、團體應組成教學工作小組，辦理教學相關事宜。（第五條）
- 五、辦理專業訓練之機關（構）、學校、團體得收取之費用及每班參訓人數事宜。（第六條）
- 六、明定專業訓練之課程內容。（第七條）
- 七、完成專業訓練之證明書由辦理訓練之機關（構）、學校、團體發給及不予計入時數之情事。（第八條）
- 八、辦理專業訓練之機關（構）、學校、團體應建檔保存有關資料及保存期限。（第九條）
- 九、辦理專業訓練機關（構）、學校、團體之行政監督機關。（第 條）
- 、列舉中央主管機關得廢止經認可辦理專業訓練之情事及其重行申請認可之限制。（第一條）

一、明定本辦法所定書表格式由中央主管機關定之。(第二條)

### 地政士專業訓練機關(構)學校團體認可辦法

第一條 本辦法依地政士法第八條第三項規定訂定之。

第二條 下列機關(構)、學校、團體，得向中央主管機關申請認可辦理地政士專業訓練：

- 一、直轄市、縣(市)主管機關。
- 二、設有地政或不動產相關系(所)科之大專校院。
- 三、地政士公會全國聯合會或其各地公會。
- 四、其他不動產相關之非營利機構或團體。

第三條 前條機關(構)、學校、團體應檢附下列文件向中央主管機關申請認可：

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

前項第四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、經歷、服務年資及授課同意書。
- 四、教學場地及設備內容。

前項師資應具有大專校院講師以上之資格或從事與講授課程相關業務五年以上經驗之人員。

直轄市、縣(市)主管機關或教育主管機關立案之公、私立學校，得免附第一項第二款及第三款文件。但公、私立學校應檢附設有地政或不動產相關系(所)科之證明文件。

第四條 申請認可辦理專業訓練經審查合於規定者，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。

前項認可得辦理地政士專業訓練之期限為三年，期滿應重新申請認可。

第五條 經認可之機關(構)、學校、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。

第六條 辦理專業訓練之機關(構)、學校、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計算，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人。

第七條 地政士專業訓練包括下列課程：

- 一、民法、土地法規及相關稅法。
- 二、土地登記法規及實務。
- 三、不動產使用限制相關法規及實務。
- 四、其他與不動產相關之課程。

第八條 參加專業訓練之地政士受訓完成後，由辦理專業訓練機關(構)、學校、團

體，發給完成專業訓練時數之證明書。

遲到、早退超過 分鐘者，該節時數應不予計入。

第九條 辦理專業訓練之機關（構）、學校、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關（構）、學校、團體，有關訓練計畫之執行狀況，該機關（構）、學校、團體應協助並提供相關資料。

第十一條 經認可之機關（構）、學校、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、有事實足認領有第八條第一項證明書之地政士未實際參加專業訓練者。

前項經廢止認可資格之機關（構）、學校、團體，三年內不得重行申請認可。

第十二條 本辦法所定書、表格式，由中央主管機關定之。

第十三條 本辦法自發布日施行。

## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九一年第五次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.16 北市地一字第 09132190200 號

說明：

一、依本市大安地政事務所九一年七月二十九日北市大地一字第 九一三 九四九三 號函、九一年七月三十一日北市大地一字第 九一三 九五一六 號函及本市松山地政事務所九一年七月三十一日北市松地一字第 九一三一 五九八 號函、九一年七月三十一日北市大地二字第 九一三一 八五 號函及本市中山地政事務所九一年七月三十一日北市中地一字第 九一三一 三三七三 號函辦理。

二、大安所九一年八月一日北市大地二字第 九一三 九六九三 號函報之研討案，俟本處另請工務局查明後再行核復。

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（九一年第五次）會議紀錄

壹、時間：九一年八月二日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四二會議室

參、主席：曾專門委員秋木 記錄：傅小芝

肆、出席單位及人員：（略）

伍、列席人員：（略）

陸、討論事項及結論：

提案一：

提案單位：臺北市松山地政事務所

案由：為楊 先生代理 商業銀行股份有限公司就其辦竣信託登記之本市南港區 段 小段 地號等 六筆受託土地申辦土地合併標示變更登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- 一、依本所九 一年六月二 五日收件南港土字第一九七號土地合併複丈申請案及未收件土地標示變更登記申請案辦理。
- 二、本案係由楊 先生代理委託人信託予 商業銀行股份有限公司辦理本市南港區新光段 小段 地號土地原所有權人王 持分全部及 地號土地原所有權人邱 持分全部，共計 六筆土地合併案，按地籍測量實施規則第二百二 四條規定：「土地因合併申請複丈者， 。所有權人不同或設定有他項權利者，應檢附全體所有權人之協議書或他項權利人之同意書， 。」，上開地號土地雖原分屬二不同所有權人，惟該所有權人於九 一年六月四日辦竣信託登記將所有土地委託 商業銀行股份有限公司辦理不動產之管理處分事宜，致前開地號土地依目前土地登記簿記載，所有權人均為 商業銀行股份有限公司，應無需檢附協議書，先予敘明。
- 三、查土地登記規則第一百三 條規定：「信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。前項其他登記事項欄記載事項，於地籍資料電子處理作業地區，辦理受託人變更登記及信託取得登記，登記機關應予轉載。」，惟前開地號土地合併為 地號一筆土地後，若僅依上開規定轉載其他登記事項欄記載事項，無法瞭解原土地所有權人（即委託人）於合併後土地各自權利範圍，嗣若有部分持分移轉或部分持分提供擔保設定抵押權或信託關係消滅辦理塗銷信託登記時，恐因委託人間應回復土地權利範圍不明而造成紛爭，故似有加註委託人權利範圍之必要，惟因無案例可循，且涉及登記簿之記載例，謹提請討論。

擬處理意見：擬請申請人（即受託人）就合併後原土地所有權人（即委託人）各別應有持分予以切結，審查人員並據以簽註後，並將原其他登記事項欄之註記變更為：「信託財產，委託人：王 （權利範圍： 分之 ）邱 （權利範圍： 分之 ），信託內容詳信託專簿。」。

決議：

- 一、按辦竣信託登記者，依信託法第一條規定，受託人有依信託本質管理或處分信託財產之權利，案敘之 六筆土地，雖原委託人有二人，但其受託人則為同一人，依上述信託法條文及土地登記規則第八 八條之反面規定，自得以受託人單獨申請合併，而毋須再檢附信託登記前原二位委託人權利範圍之協議書，因此松山地政事務所擬請該申請人（受託人）切結原二位委託人之權利範圍，供登載於合併後之土地所有權部其他登記事項欄內之意見，立意固屬甚佳，惟欠缺法令依據。
- 二、復查受託人（或土地所有權人）相同之數宗土地合併時，依現行登記實務之作法，應於合併後留存地號之土地登記資料所有權部，依其合併前數地號所有權部各欄項（含其他登記事項欄）之記載事項，予以轉載。亦即合併前數地號內土地所有權部其他登記事項欄已依土地登記規則第一百三 條第一項規定記明

信託財產及委託人身分資料者，應予轉載，以符土地登記資料記載例之規定，此參照上揭同規則條文第二項之規定自明，因此登記機關無權亦無必要責由申請人（受託人）另行檢附或切結與轉載事項無關之文件或資料，以資適法。

- 三、至該信託財產合併後，嗣後如於信託關係消滅後，申請塗銷信託或信託歸屬登記時，原委託人之權利範圍，自可由信託法第六、五條規定之權利人自行協議或逕依地籍異動索引檔與異動清冊而定其比率，因此該登記機關以「委託人間應回復土地權利範圍不明而造成紛爭，故似有加註委託人權利範圍之必要」似屬多慮，惟如申請人有類此法定事項以外之請求加註時，得另行報處研議。

#### 提案二

提案單位：臺北市大安地政事務所

案由：有關楊君代理陳業有限公司申辦本市大安區仁愛段 小段 建號建物共用部分權利範圍變更登記疑義乙案，提請討論。

#### 說明：

- 一、依本所九一年七月二十四日收件大安字第二一四一九號登記申請案辦理。

#### 二、法令依據

(一)內政部八二年六月 日台（八二）內地字第八二〇七二五四號函示：「同一所有權人所有各相關區分所有建物之共同使用部分權利範圍，在不影響善意第三人權益之前提下互為調整，申請登記，地政機關應予受理，並以『權利範圍變更』為登記原因」。

(二)土地登記規則第八三條：「區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」

三)鈞處九一年一月八日北市地一字第九〇二三〇九五二〇〇號函送鈞處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九一年第二五次）會議紀錄提案二決議：「．．．共用部分中之車位如亦載有應分擔之基地權利範圍，則於該共用部分之建物標示部其他登記事項欄註記之。．．．依．．．建物所有權第一次登記之協議書逕為辦理更正登記。」

#### 三、案情說明：

本案區分建物所有權人 實業有限公司以本所九一年七月二十四日收件大安字第二一四一九號登記申請案，就其所有本市大安區仁愛段 小段 建號建物及 建號之共用部分 建號申辦權利範圍變更登記，申請人於申請書備註欄切結調整後主建物之基地權利範圍（含車公持分及其應有土地持分）並檢附理由書謂因移轉事實需要，須同時調整該區分所有建物分配之基地權利範圍，申請於主建物標示部其他登記事項欄登載共用部分 建號（即車公）之基地權利範圍，並就本案共用部分變更調整後情形，適時調整該區分所有建物之應有基地權利範圍。

#### 四、案情分析：

(一)爰本案區分建物所有權人 實業有限公司前以本所九一年六月二十四日收件大安字第一八二二九號申辦 路 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八三條規定登載區分所有建物之基地權利

種類及範圍，經調原案所附切結書載明共用部分（停車位）分擔基地權利範圍（即含車公持分0000/0000其應有土地持分00/0000），依鈞處九一年一月八日北市地一字第90二三0九五二00號函送鈞處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九一年第二五次）會議紀錄提案二之決議，似應依切結書逕為辦理更正登記，即於該共用部分之建物標示部其他登記事項欄註記基地權利範圍（總持分），先予陳明。

- (二)本案如依鈞處前開函示意旨辦理更正登記，則申請人辦理共用部分權利範圍變更時，其共用部分基地權利範圍在總持分不變原則下，尚無須隨同調整。現申請人依內政部前開八二年六月日函規定就建物之共用部分權利範圍調整，申辦權利範圍變更登記，一併要求區分建物標示部登載共用部分（停車位）之基地權利範圍，並就本案共用部分權利範圍變更調整後情形，隨同調整區分建物之應有基地權利範圍。本案如依其所請於區分建物標示部登載停車位（共用部分）之基地權利範圍，則辦理共用部分權利範圍變更時，即可同時申請調整區分建物之基地權利範圍，並就停車位所分擔之基地權利範圍隨同調整，因乏案例可循，故提請討論。

擬處理意見：本案申請人於申辦建物所有權第一次登記時，案附切結書已記明區分建物之基地權利範圍包括共用部分（停車位），為明確公示，擬由本所逕依其切結書於區分建物標示部其他登記事項欄一併註記「含共用部分0000建號基地權利範圍00/0000」，再依本案共用部分權利範圍變更情形，調整其區分建物分擔之基地權利範圍。

決議：

- 一、按「『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。．．．。」為本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九一年第二五次）會議紀錄提案二之決議，仍請依該決議事項辦理。
- 二、惟為使分擔基地持分之停車位移轉登記時免滋生疑義，請申請人於檢附編有停車位號碼之使用執照竣工平面圖等相關文件，申請建物所有權第一次登記時，得於登記申請書備註欄記明該停車位編號應分擔之權利範圍，俾供登記機關於建物標示部其他登記事項欄記明其基地權利範圍。

提案三

提案單位：臺北市松山地政事務所

案由：關於蔡君申辦本市南港區街號樓建物所有權第一次登記，涉及建物完成日期認定疑義乙案，提請討論。

說明：

- 一、辦理依據：依本所九一年收件南港字第七0二八號登記申請案辦理。
- 二、法令依據：
  - (一)土地登記規則第七九條：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或

依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。 。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文件。」

(二)建物所有權第一次登記法令補充規定第四點：「於實施建築管理後且在民國五十七年六月六日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。」

(三)臺北市建築管理自治條例第三 五條：「都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應檢具申請書及下列文件：。四、都市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、. . .、航照圖或政府機關測繪地圖。各區都市計畫發布實施日期如下：三、南港、內湖區：民國五 八年八月二 二日。 . . . 。」

### 三、案情說明：

(一)本案係蔡 女士申辦 街 號 樓建物所有權第一次登記，依台北市稅捐稽徵處南港分處所核發之稅籍資料，該建物之折舊年數為三 年（故推算為民國六 一年間設籍），另案附之臺北縣建設局五七營字第八八九號營造執照存根附註欄註記有：「五 九年五月 八日北市工建字第四三四四七號准予展至五 九年九月 一日竣工」字樣，顯見該棟建物於民國五 八年八月二 二日南港區都市計畫發布實施時仍未建築完成，本所遂以「請檢附使用執照憑辦」等事由通知補正，嗣申請人主張首揭建物係於實施建築管理前建築完成，要求免檢附使用執照，合先陳明。

(二)查首揭建物門牌係於民國「五 八年四月 七日」初編，並於八 年六月三日由原 路 巷 弄 號整編為 街 號 樓迄今，又依據都市發展局五 八年之航測圖所示現場已有建物存在，似可推斷該建物係於五 八年八月二 二日都市計畫實施前已建築完成；惟因前述稅捐稽徵處、臺北縣建設局、戶政機關文件間互有矛盾情形，致產生首揭建物是否確於實施建築管理前建造完成之疑義，故提請討論。

(三)另查首揭建物同棟之其他建物均尚未辦理建物所有權第一次登記，併予陳明。

### 擬處理意見：

甲案：依都市發展局五 八年之航測圖當時本案基地現場已有建物存在，且本案建物門牌於五 八年四月 七日即已初編，應可認定本案建物於實施都市計畫前已建築完成，為解民困，擬依申請人之所請，准其免附使用執照申辦建物所有權第一次登記。

乙案：依台北市稅捐稽徵處南港分處之稅籍資料及案附之臺北縣建設局營造執照存根所載，本案建物似係於實施都市計畫後始建築完成，仍請申請人檢附使用執照後再據以辦理建物所有權第一次登記。

決 議：查「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照. . . . .。實施建築管理前建造

之建物，無使用執照者，．．．或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：．．．  
．．．七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或．．．。」為土地登記規則第七九條所明定，本案依據本府都市發展局五八年之航測圖所示現場已有建物存在，並該建物門牌係於民國「五八年四月七日」初編，故可推斷該建物係於五八年八月二二日都市計畫發布實施前已建築完成，因此准依土地登記規則第七九條規定辦理建物所有權第一次登記。嗣後類此明顯之事實認定問題，宜請該所本於職權核處，以免延誤處理時效。

提案四 提案單位：臺北市中山地政事務所  
案由：有關黃君代理許君就本市內湖區段小段地號及其地上  
建號建物申辦書狀補給登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- 一、緣黃君代理許君就本市內湖區段小段地號及其地上建號建物申辦書狀補給登記，公告期滿後，本所於九一年七月二三日辦竣登記並繕狀有案，同日黃君代理登記名義人許君提出原權利書狀提起異議，另申請書狀補給登記，又上開標的新舊權狀現由本所保管中。
- 二、按「土地所有權狀或他項權利證明書損壞或滅失，應由登記名義人申請換給或補給。」、「申請土地所有權狀．．．，經登記機關公告三日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。」、「土地所有權狀滅失時，應由登記名義人向地政事務所申請補發，土地登記規則第一百九條（修正後第一百五四條）已有明定，本案蔡君所持之土地所有權狀既已因盧等冒名偽造登記原因證明文件向登記機關申請滅失補發，經公告期滿作廢；為保障真正權利人之權益，得由蔡君依首開規定，另向登記機關申請補發土地所有權狀，並將盧持領之權狀公告作廢，及蔡君所持已作廢之土地所有權狀繳銷。」為土地登記規則第一百五四條、第一百五五條及內政部七五年五月五日台（七五）內地字第二一七六二號函釋有案，本所為確認登記名義人許女士之真意，查明首揭已辦竣登記之書狀補給案，是否有冒名申請之情事，而有上開內政部函釋之適用，遂於九一年七月二五日派員前往許女士就醫之三軍總醫院，經許女士本人確認未委託黃君辦理書狀補給登記後，擬依上開內政部函釋受理補發書狀予原權利人，惟查該函釋並未排除上開規則第一百五五條應公告三日之規定，且本案新舊所有權狀皆由本所保管，公告徵詢異議似已無實益。

擬處理意見：依土地登記規則第一百五五條規定，申請書狀補發登記應公告三日，惟本案新舊所有權狀皆由本所保管，公告徵詢異議似已無實益，擬逕予補發書狀予原權利人，免再公告三日。

決議：本案既經中山地政事務所查證登記名義人許女士確無委託黃君辦理書狀補給登記，且原權利書狀並未遺失，現由該所保管中，則該書狀補給登記之切結書等相關證明文件，顯有土地登記規則第一百四四條第一項第一款規定之情事應由該所塗銷之，而該所書狀補給之公告亦應依行政程序法相關規定予以撤銷之，而後將原土地所有權交還許氏保管，以資解決。

提案五 提案單位：臺北市大安地政事務所

案由：有關劉君代理張等人申辦本市大安區段小段地號土地及其上同區段建號建物共同共有所有權移轉登記疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依本所九一年七月一日收件大安字第二〇〇五〇號登記申請案辦理。

二、法令依據

(一)民法第八百二十八條：「  
物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意。」

(二)內政部八一年二月八日台(八一)內地字第八一七一二〇八號函示：「

一、案經函准法務部八一年二月八日法八律一八九〇六及八一年一月三十一日法八一律〇一五三三號函，略以：『按土地法第三四條之一，旨在保護多數共有人之利益及促進共有物之有效利用，故該條第一項規定，於數人就物之全部為共有時，始有適用，數人就應有部分為共有之情形，並無適用。換言之，其適用之客體為共有物而非共有物之應有部分。故土地法第三四條之一執行要點第二點明定：『分別共有土地或建物之應有部分為數人所共同共有，共同共有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔，無本法條第一項之適用』本件如其含意係指該土地為數人所分別共有，而就其中之應有部分又為數人所共同共有，共同共有人就其所共同共有之應有部分分別行使其分別共有權時，似屬權利之行使，依前所述，無土地法第三四條之一第一項之適用，從而亦無法依同條第五項準用第一項之規定，而應依民法第八百二十八條第二項規定得共同共有人全體之同意。』

(三)土地法第三四條之一執行要點第二點：「分別共有土地或建物之應有部分為數人所共同共有，共同共有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔，無本法條第一項之適用。」

(四)公寓大廈管理條例第四條第二項規定：「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分離而為移轉或設定負擔。」

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

三、案情說明：

代理人劉君代理權利人張等二人與義務人吉等四人以本所九一年七月一日收件大安字第二〇〇五〇號登記案就前開四筆土地權利範圍各均為五分之一(吉、吉、吉、吉、吉各共同共有五分之一)及其上同段同小段建號建物權利範圍全部(吉、吉、吉、吉、吉各共同共有一分之一)依土地法第三四條之一申辦所有權移轉登記(前述義務人吉未會同辦理)，經本所審查後以「本案違反土地法第三四條之一執行要點第二點規定，請先終止共同共有關係後再依土地登記規則第九六條規定辦理」補正在案，合先陳明。

#### 四、案情分析：

- (一)緣本案大安區 段 小段 地號等四筆土地及其地上 建號建物係於本所九 一年三月 九日以收件大安字第七五八四號辦理公同共有繼承登記在案(因吉 、吉 未會同申請), 按依「繼承人有數人時, 在分割遺產前, 各繼承人對於遺產全部為公同共有」、「其係繼承登記者, 得由任何繼承人為全體繼承人聲請之, 但其聲請, 不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利」、「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, 申請為公同共有之登記, 其經繼承人全體同意者, 得申請為分別共有之登記。」分為民法第一一五一條、土地法第七 三條第一項後段規定、土地登記規則第一二 0 條第一項所明定, 本所遂准其所請。
- (二)次按土地法第三 四條之一執行要點第 二點:「分別共有土地或建物之應有部分為數人所公同共有, 公同有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔, 無本法條第一項之適用。」, 惟參土地登記規則第九 六條「數人共有一區分所有建物, 部分共有人依土地法第三 四條之一規定就區分所有權或地上權應有部分為處分、變更或設定負擔時, 其基地共有人, 指該區分所有建物之全體共有人; 其基地應有部分, 指該區分所有建物之全體共有人所持有之基地應有部分。」似可排除前開土地法第三 四條之一執行要點第 二點之規定。
- (三)惟按內政部八 九年九月一日台(八九)內中地字第八九七九八八三號函「『故欲將遺產之公同共有關係變更(即分割)為分別共有關係, 依民法第八百二 八條第二項規定, 應經全體共有人同意始得為之』」, 本案登記原因雖為買賣, 然係承上述公同共有繼承取得而處分, 依上開內政部函釋共有型態變更須經全體繼承人同意始得為之, 更何況依土地法第三 四條之一執行要點而處分, 不無疑慮。
- (四)現當事人檢具理由書略謂「 本案標的物原登記因係繼承取得, 而土地法三 四條之一規定之處分, 並未規定不動產取得原因為何始能適用, 又該條第五款規定於公同共有準用之。觀此, 共用物之處分適用於公同共有情形, 並無須先終止公同共有關係始能處分。土地法三 四條之一規定其立法意旨, 旨在解決共有人間之土地糾紛, 以促進土地之利用, 防止妨礙都市計劃之執行, 影響社會經濟之發展。故而申請人依本條規定辦理, 並無不妥。」等云云, 惟查本案契約書第(7)欄申請登記以外之約定事項註記「本件買賣, 公同共有人之吉 , 於本案不動產買賣前, 已向 銀行股份有限公司借款新台幣伍佰萬元正(抵押權設定金額為最高限額新台幣陸佰萬元正)依本件買賣總價款新台幣玖佰萬元正, 分配五公同有人(公同共有未分割前, 公同共有人之持分比均視為均等)平均每人應分配價款為壹佰捌拾萬元正, 故其所應分配之價款, 尚不足抵充其個人之借款 。」, 就其約定事項觀之, 似亦有分割(分配)共有物之意思, 本案是否應予受理, 仍有疑義, 故謹提請討論。

#### 擬處理意見：

甲案：依內政部八 一年二月 八日台(八一)內地字第八一七一二 0 八號函示辦理。

乙案：擬報部核示。

決議：

- 一、土地法第三 四條之一執行要點第 二點及內政部八 一年二月 八日台（ 8 1 ）內地字第八一七一二 八號函，係指分別共有土地或建物應有部分為數人所共同共有，共同共有人就該應有部分為處分時，無土地法第三 四條之一第一項之適用，與本案區分所有建物全部及其應分擔之基地持分為數人所共同共有，而該共同共有人欲處分其建物全部與其應分擔之基地持分兩者之情形有別，後者依土地法第三 四條之一第五項及土地登記規則第九 六條規定，應有土地法第三 四條之一第一項規定之適用，先予說明。
- 二、又本案據大安所代表於會中報告稱，其建物座落基地僅為該處分土地中之一筆，應請大安所續查明其餘三筆土地是否確為建築基地後，准依土地法第三 四條之一及土地登記規則第九 六條規定，予以核處。

### 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 一年第 六次）會議紀錄乙份，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

91.8.16 北市地一字第 0 9 1 3 2 3 0 1 6 0 0 號

說 明：

- 一、依本市大安地政事務所九 一年八月八日北市大地一字第 九一三一 九四號函辦理。
- 二、副本抄送曾專門委員秋木、臺北市地政士公會、臺北市政府地政處第一科（請刊登法令月報）。

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 一年第 六次）會議紀錄

壹、時間：九 一年八月九日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四樓四 0 二會議室

參、出席單位及人員：（略）

肆、列席人員：

伍、主席：曾專門委員秋木

記錄：康斐斌

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市大安地政事務所

案 由：有關洪 君代理 運輸倉儲股份有限公司申辦本市大安區 街 號等建物所有權第一次登記疑義乙案，提請討論。

說 明：

- 一、依本所九 一年七月二 三日收件大安字第二一二八八 - 二一二九四號登記申請案辦理。
- 二、查本案係申請人 運輸倉儲股份有限公司以前揭登記申請案檢具申請書、登記清冊、建物測量成果圖、臺北市政府工務局核發之九一使字第二四四號（建

築基地：辛亥段 小段 地號土地) 第二四六號(建築基地：辛亥段 小段 地號土地)使用執照、分配切結書等相關文件申請建物所有權第一次登記，其中九一使字第二四四號使用執照所附法定停車位及法定機車位部分，分別以大安字第二一二九二、二一二九三號登記申請案單獨申辦共同使用部分之登記，茲因第二四四號使用執照注意事項載明略以：「... 三、其他事項：本案大安區辛亥段 小段 地號土地(領有九 建字第 二 號建造執照)與同小段 地號土地(領有九 建字第 三一號建造執照)，同時申請建造執照，該九 建字第 三一號建造執照基地之停車位(法定停車位八部，編號一 - 八；及法定機車位，編號一 - 八)集中留設於本基地內，並於產權移轉及房屋銷售時列入交待」，另二四六號使用執照注意事項載明略以：「... 八、其他事項：本案基地內之停車位(法定停車位八部編號：一 - 八及法定機車位編號：一 - 八)集中留設於同段 小段 地號基地內，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交待。...」，其中法定停車位由第二四四號使用執照之二戶區分所有建物及二四六號使用執照之二戶區分所有建物參與分配；法定機車位則由第二四四號使用執照之二 一戶區分所有建物及二四六號使用執照之二 一戶區分所有建物參與分配，先予陳明。

三、另查鈞處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(八 六年第 九次)會議紀錄提案二就集中設置車位應如何登載予以研討，其決議略以「本案原則上採甲案辦理。並請士林地政事務所詳查本案車位編號情形，如於登記上仍有疑義，可擬具記載例報處後，再行轉報內政部核示。」，經查該案係就含車公之共同使用部分由二個使用執照之全部區分建物參予分配，且未就車位集中設置事由予以記載。

四、依內政部八 五年五月二 九日台(八五)內地字第八五七五一 八號函釋略以「...『有關區分所有建築物依建築技術規則建築設計施工篇第五 九條之一但書規定，將本棟建物依法應留設而作為其區分所有權人共同使用部分之法定停車空間集中設置於同一街廓或相鄰街廓之他棟不同建築執照之建築物基地內者，以該法定停車空間之設置，既因建物之興建依法所必須附設，其設置又以供該建物使用為目的，其產權自以登記為該建物區分所有權人所共有為宜。...』」，又內政部八 年九月 八日台八 內營字第八 七一三三七號函略以「... (三)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。...」，是以，如登記資料未將集中設置法定停車位事由予以登載，則嗣後車位(公)移轉似有可能發生有違內政部八 年九月 八日台八 內營字第八 七一三三七號函釋情形，為符合使用執照注意事項所載之控管，及登記簿之登載應如何管制？因尚無統一之記載例，謹研提記載方式報請討論。

擬處理意見：

甲案：於各參與車位分配之主建物標示部其他登記事項欄內註記「本建物停車位編號 號僅能移轉予 段 小段 地號上之區分所有建物」。

乙案：於各參與車位分配之主建物標示部其他登記事項欄內註記「本建物停車位編號 號僅能移轉予 使字第 號使用執照之區分所有建物」。

決 議：

- 一、本案本府工務局核發之九一使字第二四四號及九一使字第二四六號使用執照之二棟建物，其中九一使字第二四六號之基地上之法定停車位既得集中留設於另一使用執照之基地上，則該二使用執照上之建物似有其共通性，不限於九一使字第二四六號使用執照之區分所有建物所有權人始得買賣移轉。亦即該二使用執照之各區分建物所有權人，似均有權購買。因此登記機關自不受該使用執照注意事項所載：「．．．，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交待。」之限制，而另為管制之登載，惟是否妥當，宜報請內政部核示。
- 二、另由本處擬具登記記載例併同報部，於內政部不同意前開本處見解時，供各地政事務所據以辦理，其記載方式建議在參與分配法定停車位之主建物標示部及法定停車位之共同使用部分標示部其他登記事項欄內，依使用執照記載事項加註，以為管制。
- 三、為顧及申請人權益，本案仍請大安所依既定程序辦理公告、登記，至法定停車位是否需另行管制及如何管制，俟內政部核示後，再憑辦理。

散會。

## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九一年第七次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.19 北市地一字第09132356600號

說明：依本市古亭地政事務所九一年八月五日北市古地二字第 九一三一 三八號函辦理。

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（九一年第七次）會議紀錄

一、時間：九一年八月六日（星期五）下午二時三十分

二、地點：市政大樓北區四樓四〇二會議室

三、出席單位及人員：（略）

四、主席：曾專門委員秋木

記錄：陳芳進

五、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案由：有關已完成所有權第一次登記之建物未增編門牌，部分權利人持憑法院和解筆錄及民事裁定申辦建物分割登記，可否准予受理疑義乙案，提請討論。

說明：

- 一、依本所九一年七月五日收件文山字第八〇三號建物測量申請書辦理。
- 二、按民事訴訟法第三百八條第一項：「和解成立者，與確定判決，有同一效力。」，又「辦理建物分割，應以已辦畢所有權登記，法令並無禁止分割，及已經增編門牌號或所在地址證明，且其分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁之建物為限。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理」為地籍測量實施規則第二百八十八條所明定，合先敘明。

三、本案本市文山區萬隆段 小段 建號建物（門牌羅斯福路 段 號）依本所登記資料記載，原建物所有權人分別為李 、姜 及吳 三人所共有，吳 君嗣於民國八 一年八月八日和解移轉與王 君。今其中姜 、李 二人持憑法院和解筆錄來所申辦該建物分割測量及標示變更登記，經現場勘測結果，依法院和解筆錄記載，上開建物共計分割出四間，惟現場建物 E、E 間未依規定予以分開隔間，另分開隔間建物亦未依規定以牆壁隔間，僅以半高之材質隔間，且當事人僅檢附羅斯福路 段 號、 - 一號及 - 二號，C 部分未增編門牌，是否得依地籍測量實施規則第二百八 八條規定辦理建物分割不無疑義。

擬處理意見：

甲案：為解民困，本案擬依和解筆錄及建物原有及已增編之門牌辦理，另一未增編門牌之建號建物暫維持原建物門牌，俟增編門牌號另為建物標示變更登記。

乙案：本案仍請當事人依地籍測量實施規則第二百八 八條規定，檢附三個門牌編釘證明，並於現場分割處應有定著可為分隔之牆壁，以憑辦理建物分割。

決議：本案共有建物之分割登記既經法院和解成立，按民事訴訟法第三百八 一條第一項：「和解成立者，與確定判決，有同一效力。」，依土地登記規則第 二條規定得準用同規則第一百條之規定，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記。案附實際法院分割案例除 A、B 外，共區分為 C、D、E、E 四個部分，其中 D、E、E 部分業由戶政機關增編門牌完竣，唯 C 部分仍未增編門牌，為慎重起見，請本處第一科函請民政局協助查明 C 部分不予增列門牌之原因後，再行核復。

### 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 一年第 八次）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

91.8.28 北市地一字第 0 9 1 3 2 4 1 5 3 0 0 號

說 明：依本市士林地政事務所九 一年八月二 二日北市土地一字第 九一三一四二六一 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 一年第 八次）會議紀錄

壹、時間：九 一年八月二 三日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四樓四 0 二會議室

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：張翠恩

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市士林地政事務所

案 由：有關本市北投區大業段 小段 號全宗土地內設有地上權登記，其地上建號建物及基地持分（八分之一）於拍賣時，未將該地上權一併拍賣，買受人持

憑不動產權利移轉證明書申辦土地及建物拍賣所有權移轉登記，得否由拍定人依強制執行法第九 八條第二項規定，一併申請地上權移轉登記疑義乙案。

說 明：

一、依本所九 一年七月四日北投字第一三五七一號及同年八月二 日一七 三號登記申請案辦理。

二、法令依據：

(一)強制執行法第九 八條規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，．．．前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉．．．」

(二)土地登記規則第二 七條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：一、土地總登記．．．． 九、其他依法律得單獨申請登記者。」

三、案情分析：

(一)查本市北投區大業段 小段 地號全宗土地內設有地上權登記，存續期間：民國 四年八月 日不定期。地上權人王 持有地上唯一之 建號建物所有權全部及基地持分八分之一，因清償債務強制執行事件，於九 一年六月 九日為台灣士林地方法院將其地上建物及基地持分公開拍賣，由買受人李 得標買受，惟該地上權並未一併交付拍賣。現買受人持憑法院不動產權利移轉證明書以本所前揭登記案，申辦土地及建物所有權拍賣移轉登記，並請求一併移轉地上權登記，合先敘明。

(二)按建物與地上權有不可分離之關係，臺灣士林地方法院民事執行處九 一年七月 七日士院儀執簡字第七四五號函復買受人略以：「台北市北投區大業段 小段 建號建物之原所有人，就該建物坐落之基地即 地號土地設有地上權，於拍賣時，雖未將該地上權一併拍賣，惟因建物與地上權有不可分離之關係，故應認為該地上權亦隨同房屋所有權移轉於拍定人．．．且內政部民國四 一年四月 四日內地字第一二二四四號函及民國七 年四月三日台內地字第一八〇二八號函釋內容，亦同此意旨，．．．」。經查該函所引述之內政部函令於八 年已無收錄於法令彙編中，依法令彙編整理說明第四點規定上開號函似已不得再援引適用，惟按現行強制執行法第九 八條規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，．．．前項不動產原有之地上權、．．．及租賃關係隨同移轉．．．」準此，登記機關似應受理拍定人一併申辦地上權移轉登記，因乏例可循，爰提請討論。

擬處理意見：依強制執行法第九 八條規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，．．．前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉．．．」，本案建物與基地拍賣時，雖未將地上權一併拍賣，惟依上開規定擬由拍定人依土地登記規則第二 七條規定單獨申辦地上權移轉登記，其登記事由為地上權移轉登記，並以「拍賣」為登記原因，登記機關辦竣後通知地上權人。

決 議：

一、本案之地上權者，查依卷附資料所示，係在他人土地上興建房屋而使用該土地，本該建物對該土地有用益物權之關係及建物與地上權有不可分離之法理，地

上權原應連同建物移轉予同一人，以免權利關係人之紛爭。惟本案之地上權並未併同交付拍賣，登記機關依法自無由准建物拍定人單方申請地上權移轉登記，其理由為地上權係物權，其變動之原因有二，一為法律行為，另一為法律行為以外之事實，而本案欠缺上項原因，如欲申辦地上權移轉登記，必需另取具拍賣為原因之證明文件，以符規定。

- 二、復查民法並未就地上權因建築物或工作物或竹木之移轉而當然移轉之規定，而強制執行法第九 八條第二項係規定不動產上負擔之處理方法。對於存在於土地之地上權具有物權之追及效力，此地上權係以對於土地之使用收益為目的，除係發生於抵押權設定之後，經執行法院依法除去其權利而為拍賣，其權利因拍賣而消滅者外，仍維持原有規定，由拍定人承受，亦即該地上權因物權之追及性而移轉於拍定人負擔。與本案係拍賣建物而地上權未併同拍賣者有別，如以強制執行法第九 八條第二項之規定，而逕謂未併同拍賣之地上權即隨同拍賣之建築物而移轉於拍定人，則顯對該條項有所誤解。
- 三、本案另據臺灣士林地方法院民事執行處於九 一年七月 七日士院儀執簡字第七四五號函復當事人以：「．．於拍賣時，雖未將地上權一併拍賣，惟因建物與地上權有不可分離之關係，故應認為該地上權亦隨同房屋所有權移轉於拍定人，．．」，而生登記疑義，本案究應依前述一、二點之見解辦理，抑或應依上開民事執行處函辦理，由本處報請內政部核示，俟奉核復後再據以轉請士林所依照辦理。

散會。

**為依修正前土地登記規則第七 條規定調處之案件，申請人不服調處結果，於收到通知後 五日內訴請司法機關裁判之未駁回案件，經報奉內政部核復同意依本處所擬意見依修正後土地登記規則第七 六條第一項第六款規定辦理**

臺北市府地政處函 臺北市建成地政事務所

91.8.28 北市地一字第 0 9 1 3 2 4 3 0 5 0 0 號

說 明：依內政部九 一年八月二 一日台內中地字第 九一 一三三六四號函辦理兼復貴所九 一年七月二 二日北市建地一字第 九一三一 七四四 號函。

**財政部令示關於土地所有權人出售自用住宅用地於土地增值稅繳納期間屆滿前，已申請依土地稅法第三 五條規定退還土地增值稅，惟於接獲否准重購退稅公文時已逾該繳納期間，致未能及時申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅乙案**

臺北市府函 臺北市府各機關

91.8.19 府法三字第 0 9 1 0 8 0 8 4 6 0 0 號

說 明：依據臺北市府財政局 91.8.15.北市財二字第 0 9 1 3 2 0 4 8 2 0 0 號函轉財政部 91.8.7.台財稅字第 九一 四五四九 二號令辦理，並抄附該令乙份。

附件  
財政部令

91.8.7 台財稅字第 九一 四五四九 二號

土地所有權人出售自用住宅用地於土地增值稅繳納期間屆滿前，已申請依土地稅法第三 五條規定退還土地增值稅，惟於接獲否准重購退稅公文時已逾該繳納期間，致未能及時申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，基於保障納稅義務人之權益，應准其補辦申請，但經稽徵機關通知得於三 日內補行申請而逾期申請者，不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

**有關 貴縣烏日鄉公所因辦理中二高後續計畫聯絡道路系統改善計畫 - 台中生活圈二號道路新闢工程，經本部核准一併徵收土地，土地所有權人林青億先生依土地徵收條例第八條第二項規定於補償費發給完竣前以書面撤回一併徵收之申請乙案**

內政部函 台中縣政府

91.8.6 台內地字第 0 9 1 0 0 6 3 9 2 4 號

說 明：

- 一、復貴府九 一年六月四日府地權字第 九一一二六五九九 - 號函。
- 二、依土地徵收條例第八條第二項後段規定，於補償費發給完竣前撤回一併徵收之申請，係屬所有權人權利。本案林青億先生既於補償費發給完竣前撤回一併徵收之申請，則本部九 一年二月二 日台內地字第 九一 七 二九四號核准徵收函有關林先生所有之土地部分，應予廢止，請貴府辦理塗銷公告徵收戳記事宜後報本部備查。

**內政部函有關直轄市或縣（市）政府自行訂定其辦理建築改良物徵收補償費、農作改良物徵收補償費及土地徵收遷移費查估之依據等規定，核屬地方自治事項，得就該事項制定自治法規規範乙案，惠請刊登市府公報**

臺北市府地政處函 臺北市府秘書處

91.8.9 北市地二字第 0 9 1 3 2 2 5 9 2 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九 一年八月五日台內地字第 九一 七一四八八號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市府法規委員會，抄發本處第一科（惠請刊登法令月報）第二科及第四科（均含附件）。

附件

內政部函 台北市政府地政處等

91.8.5 台內地字第 0 9 1 0 0 7 1 4 8 8 號

主旨：有關直轄市或縣（市）政府自行訂定其辦理建築改良物徵收補償費、農作改良物徵收補償費及土地徵收遷移費查估之依據等規定，核屬地方自治事項，得就該事項制定自治法規規範之，請 查照。

說明：

- 一、依據台南縣政府九一年二月二七日九府地徵字第一九五六七二號函、及九一年一月九日府城開字第九一三一—一號函辦理。
- 二、查司法院大法官會議釋字第五二四號解釋文「法律授權主管機關依一定程序訂定法規命令以補充法律規定不足者，該機關即應予以遵守，不得捨法規命令不用，而發布規範行政體系內部事項之行政規則為之替代。倘法律並無轉委任之授權，該機關即不得委由其所屬機關逕行發布相關規章。」旨在闡明法律授權主管機關訂定法規命令以補充法律規定不足者，該機關應予遵守，不得委由其所屬機關逕行發布相關規章。按土地徵收條例第三一條第三項及第三四條規定，探究其立法原意，規定由主管機關訂定之查估基準，僅係授權主管機關對徵收之補償擬訂合理之查估基準，而非限制查估之項目及補償費之範圍，故本部訂頒之建築改良物徵收補償費等基準，除明確訂定各項補償費查估計算標準外，並斟酌各直轄市與縣（市）之間因當地物價狀況及市場行情不同，以及因地制宜之需要，乃於查估基準中明定直轄市或縣（市）政府應依本部訂頒之基準參酌當地實際狀況，自行訂定其辦理建築（農作）改良物徵收補償費及土地徵收遷移費查估之依據，以利實際需要隨時檢討修正，尚難謂屬轉委任授權之規定。復依地方制度法第二五條前段規定「直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）得就其自治事項或依法律及上級法規之授權，制定自治法規。」故地方自治團體本即得就其地方自治事項制定自治法規規範之，無待其他法規之授權，再者，目前地方政府亦多就上開徵收補償費及遷移費事項於制定辦理公共工程拆遷地上物補償自治條例中予以規範，是直轄市或縣（市）政府依本部訂頒之基準並參酌當地實際狀況，自行訂定其辦理建築改良物徵收補償費、農作改良物徵收補償費及土地徵收遷移費查估之依據等規定，核屬地方自治事項，得就該事項制定自治法規規範之，並同時注意地方制度法第三一條第一項規定地方自治團體為執行自治事項所定之自治條例，不得抵觸憲法、法律或基於法律授權之法規或上級自治團體之自治條例，否則無效。
- 三、本部九一年二月八日台（九）內地字第九一六八二號函核與前述意旨不符，應予廢止。

**關於區段徵收範圍內遭傾倒堆置之廢棄土石物料，是否屬於土地法第二百三十四條或土地徵收條例第二八條所稱「遷移」之客體乙案，業經內政部九一年八月八日台內中地字第九一—一九九五號函釋示，茲檢送內政部函影本乙份，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

91.8.14.北市地五字第09132336900號

說明：

- 一、奉交下內政部首揭號函辦理。
- 二、副本連同附件抄送臺北市土地重劃大隊、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府

91.8.8 台內中地字第0910011995號

主旨：貴府函為南港經貿園區區段徵收範圍內遭傾倒堆置之廢棄土石物料，是否屬於土地法第二百三十四條或土地徵收條例第二十八條所稱「遷移」之客體乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九一年七月二十三日府地五字第0910663100號函。
- 二、查土地法第二百三十四條規定：「直轄市或縣（市）地政機關於被徵收土地應受之補償發給完竣後，得規定期限，令土地權利人或使用人遷移完竣。」，土地徵收條例第二十八條規定：「被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣或核定發給抵價地後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。．．徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關或需用土地人依行政執行法執行。」，其所稱應受之補償費發給完竣且應依限遷移完竣之客體，土地徵收條例第三十四條第一項已有明定，包括建築改良物、農作改良物、墳墓、其他紀念物、人口、動力機具、水產養殖物及畜產等。本案廢棄土石物料，非屬土地法第二百三十四條或土地徵收條例第二十八條所稱「遷移」之客體，自不適用該等條文相關規定；至貴府所擬廢棄土石物料之處置方式，核與土地徵收法令無關，本部未便表示意見。

### **函轉內政部函關於辦竣徵收或購置已逾五年未完成產權移轉登記土地，辦理敘獎疑義乙案，請遵照辦理**

臺北市政府函 臺北市政府人事處等

91.8.21 府地四字第09119120800號

說明：依內政部九一年八月五日台內中地字第 九一 一一七八二號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 新竹市政府

91.8.15 台內中地字第0910011782號

主旨：關於辦竣徵收或購置已逾五年未完成產權移轉登記土地，辦理敘獎疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九一年七月五日府人考字第 九一 五三五五二號函。
- 二、本部九一年四月八日訂定「地方政府徵收或購置已逾五年未完成產權登記

之土地清理計畫」柒、獎勵措施二、所訂敘獎標準，係以「為政府節省再次徵收或購置土地之經費」為前提，亦即該筆土地徵收尚未辦理登記前已移轉第三者，或購置已逾五年者，第三者已取得所有權登記，或原土地所有權人得主張消滅時效抗辯，而仍能積極透過協調方式或司法途徑解決，並辦竣所有權移轉登記，確實為政府節省再次徵收或購置經費者，得按其徵收或購置當時之筆數多寡，予以敘獎。自不包括以重新徵收或購置之方式，辦竣所有權移轉登記之情形。故業務單位如有請求依上開清理計畫敘獎者，應請其敘明原徵收或購置土地標示資料及處理方式，由貴府核實審認，其所請敘獎事蹟是否符合上開清理計畫及公務人員考績法施行細則等相關規定，本於權責卓處。

### **關於土地徵收條例公布施行前公告徵收之土地，其申請收回案原所有權人已死亡，就申請人申請資格部分，得否由原土地所有權人之部分繼承人提出申請即可，無需要求全體繼承人具名申請並檢附完整繼承證明文件乙案**

內政部函 台北市政府地政處

91.8.23 台內地字第0910009834號

說 明：

- 一、復貴處九一年七月一日北市地四字第 九一三一九三三一 號函。
- 二、按「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利義務。」、「共同共有人之權利義務，依其共同關係所由規定之法律或契約定之。除前項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意。」分為民法第一千一百四八條前段及第八百二十八條所明定。至土地法第二百零九條第一項規定，私有土地經徵收後，如有未依核准計畫使用，或未於一定期限內開始使用，原土地所有權人得照徵收價額聲請收回其土地，係為防止徵收機關為不必要之徵收，或遷延興辦公共事業，致有違徵收之正當性或必要性，因而特為原所有權人對該被徵收土地保留收回土地之權利（司法院釋字第五三四號解釋意旨參照），是有關被徵收土地之原所有權人已死亡，如其繼承人依土地法第二百零九條規定申請收回土地時，仍有上開民法第八百二十八條第二項規定之適用。
- 三、至本件杜金城等人申請收回土地案，如確經貴府查明已逾申請收回之法定期限者，雖僅部分繼承人提出申請，因牽涉之申請土地筆數及其繼承人數甚多，為免退回申請人補正檢附全體共同共有人之同意書等相關證明文件，而招致民怨，得予以受理，惟應將上開情事於報請原核准徵收機關核定时一併敘明。

### **函轉內政部增訂土地登記原因標準用語「持分分割」及其代碼乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.13 北市地資字第09132327800號

說 明：

- 一、依內政部九一年八月五日台內中地字第 九一 一一七七六號函辦理，並隨文檢送上開函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處第一科（請刊登法令月報）、臺北市政府地政處第二科、臺北市政府地政處資訊室。

附件

內政部函 本部總務司（請刊登公報）

91.8.5 台內中地字第0910011776號

主旨：增訂土地登記原因標準用語「持分分割」及其代碼，請查照。

說明：

- 一、依據台北縣政府九一年七月九日北府地資字第 九一 四一九 七五號函辦理。
- 二、為因應土地登記規則第六 六條：「同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。」規定，前經本部以九一年二月二 七日台內中地字第 九一 二三八四號函釋以登記原因「書狀換給」辦理登記，並於異動完成後移送地價單位辦理地價異動作業在案。惟實務上以「書狀換給」為登記原因辦理登記，系統無法「自動」移送地價單位辦理登錄作業，地價人員必須另以「內部更正」方式處理地價異動作業，此作業方式恐有登記單位漏未移送地價單位，造成地價資料錯誤情形，為避免此類情形發生，增訂登記原因標準用語及代碼如後：

持 分 分 割	登 記 原 因	意 義	
同 一 所 有 權 人 於 同 一 土 地 上 有 數 個 區 分 所 有 建 物 ， 就 其 應 分 擔 之 基 地 權 利 應 有 部 分 ， 申 辦 持 分 分 割 ， 分 別 發 給 權 利 書 狀 所 為 之 登 記 。			
	土 地 標 示 部	適 用	
	建 物 標 示 部		
V	土 地 建 物 所 有 權 部	部 別	
	土 地 建 物 他 項 權 利 部		
代 碼 註 記 ： 「0600001--*-Y60」	代 碼 ：「DQ」	備 註	

三、另本部前開函釋說明二、(二)有關新登記次序之「登記日期」、「登記原因」及「登記原因發生日期」三欄資料之登錄方式係依原取得之資料登錄，會發生同一權利人其登記次序在後，登記日期與登記原因發生日期在前之情形，惟此情形尚不致影響所有權人之權益，故依土地登記規則第六六條規定辦理分別發給權利書狀案件，除改以增訂之「持分分割」為登記原因辦理登記外，其餘之登錄方式仍請依本部前開函釋辦理。

**增訂民法親屬編第一千零零三條之一、第一千零 八條之一、第一千零二 條之一、第一千零二 條之二、第一千零三 條之二至第一千零三 條之四及第一千零三 一條之一條文；刪除第一千零零六條、第一千零 三條至第一千零 六條、第一千零 九條至第一千零二 一條、第一千零二 四條至第一千零三 條、第一千零三 五條至第一千零三 七條、第一千零四 五條、第一千零四 七條及第一千零四 八條條文；並修正第一千零零七條、第一千零零八條、第一千零零八條之一、第一千零 條、第一千零 七條、第一千零 八條、第一千零二 二條、第一千零二 三條、第一千零三 條之一、第一千零三 一條至第一千零三 四條、第一千零三 八條、第一千零四 條、第一千零四 一條、第一千零四 四條、第一千零四 六條及第一千零五 八條條文，業奉 總統九 一年六月二 六日華總一義字第 九一 一二八 九 號令公布**

臺北市政府函 臺北市政府各機關

91.7.4 府法三字第 0 9 1 1 6 7 6 9 8 0 0 號

說 明：依據行政院 91.7.1.院臺法字第 0 9 1 0 0 3 3 8 2 1 號函辦理。

附件

民法親屬編增訂第一千零零三條之一、第一千零 八條之一、第一千零二 條之一、第一千零二 條之二、第一千零三 條之二至第一千零三 條之四及第一千零三 一條之一條文；刪除第一千零零六條、第一千零 三條至第一千零 六條、第一千零 九條至第一千零二 一條、第一千零二 四條至第一千零三 條、第一千零三 五條至第一千零三 七條、第一千零四 五條、第一千零四 七條及第一千零四 八條條文；並修正第一千零零七條、第一千零零八條、第一千零零八條之一、第一千零 條、第一千零 七條、第一千零 八條、第一千零二 二條、第一千零二 三條、第一千零三 條之一、第一千零三 一條至第一千零三 四條、第一千零三 八條、第一千零四 條、第一千零四 一條、第一千零四 四條、第一千零四 六條及第一千零五 八條條文

中華民國九 一年六月二 六日公布

第一千零零三條之一 家庭生活費用，除法律或契約另有約定外，由夫妻各依其經濟能力、家事勞動或其他情事分擔之。

因前項費用所生之債務，由夫妻負連帶責任。

第一千零零六條 (刪除)

第一千零零七條 夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，應以書面為之。

第一千零零八條 夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，非經登記，不得以之對抗第三人。

前項夫妻財產制契約之登記，不影響依其他法律所為財產權登記之效力。

第一項之登記，另以法律定之。

第一千零零八條之一 前二條之規定，於有關夫妻財產之其他約定準用之。

第一千零 條 夫妻之一方有左列各款情形之一時，法院因他方之請求，得宣告改用分別財產制：

- 一、依法應給付家庭生活費用而不給付時。
- 二、夫或妻之財產不足清償其債務時。
- 三、依法應得他方同意所為之財產處分，他方無正當理由拒絕同意時。
- 四、有管理權之一方對於共同財產之管理顯有不當，經他方請求改善而不改善時。
- 五、因不當減少其婚後財產，而對他方剩餘財產分配請求權有侵害之虞時。
- 六、有其他重大事由時。

夫妻之總財產不足清償總債務或夫妻難於維持共同生活，不同居已達六個月以上時，前項規定於夫妻均適用之。

第一千零 三條 (刪除)

第一千零 四條 (刪除)

第一千零 五條 (刪除)

第一千零 六條 (刪除)

第一千零 七條 夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有。不能證明為婚前或婚後財產者，推定為婚後財產；不能證明為夫或妻所有之財產，推定為夫妻共有。

夫或妻婚前財產，於婚姻關係存續中所生之孳息，視為婚後財產。

夫妻以契約訂立夫妻財產制後，於婚姻關係存續中改用法定財產制者，其改用前之財產視為婚前財產。

第一千零 八條 夫或妻各自管理、使用、收益及處分其財產。

第一千零 八條之一 夫妻於家庭生活費用外，得協議一定數額之金錢，供夫或妻自由處分。

第一千零 九條 (刪除)

第一千零二 條 (刪除)

第一千零二 條之一 夫或妻於婚姻關係存續中就其婚後財產所為之無償行為，有害及法定財產制關係消滅後他方之剩餘財產分配請求權者，他方得聲請法院撤銷之。但為履行道德上義務所為之相當贈與，不在此限。

夫或妻於婚姻關係存續中就其婚後財產所為之有償行為，於行為時明知有損於法定財產制關係消滅後他方之剩餘財產分配請求權者，以受益人受益時亦知其情事者為限，他方得聲請法院撤銷之。

- 第一千零二 條之二 前條撤銷權，自夫或妻之一方知有撤銷原因時起，六個月間不行使，或自行為時起經過一年而消滅。
- 第一千零二 一條 (刪除)
- 第一千零二 二條 夫妻就其婚後財產，互負報告之義務。
- 第一千零二 三條 夫妻各自對其債務負清償之責。  
夫妻之一方以自己財產清償他方之債務時，雖於婚姻關係存續中，亦得請求償還。
- 第一千零二 四條 (刪除)
- 第一千零二 五條 (刪除)
- 第一千零二 六條 (刪除)
- 第一千零二 七條 (刪除)
- 第一千零二 八條 (刪除)
- 第一千零二 九條 (刪除)
- 第一千零三 條 (刪除)
- 第一千零三 條之一 法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續中所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但左列財產不在此限：  
一、因繼承或其他無償取得之財產。  
二、慰撫金。  
依前項規定，平均分配顯失公平者，法院得調整或免除其分配額  
第一項請求權，不得讓與或繼承。但已依契約承諾，或已起訴者，不在此限。  
第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。
- 第一千零三 條之二 夫或妻之一方以其婚後財產清償其婚前所負債務，或以其婚前財產清償婚姻關係存續中所負債務，除已補償者外，於法定財產制關係消滅時，應分別納入現存之婚後財產或婚姻關係存續中所負債務計算。  
夫或妻之一方以其前條第一項但書之財產清償婚姻關係存續中其所負債務者，適用前項之規定。
- 第一千零三 條之三 夫或妻為減少他方對於剩餘財產之分配，而於法定財產制關係消滅前五年內處分其婚後財產者，應將該財產追加計算，視為現存之婚後財產。但為履行道德上義務所為之相當贈與，不在此限。  
前項情形，分配權利人於義務人不足清償其應得之分配額時，得就其不足額，對受領之第三人於其所受利益內請求返還。但受領為有償者，以顯不相當對價取得者為限。  
前項對第三人之請求權，於知悉其分配權利受侵害時起二年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。
- 第一千零三 條之四 夫妻現存之婚後財產，其價值計算以法定財產制關係消滅時為準。但夫妻因判決而離婚者，以起訴時為準。

依前條應追加計算之婚後財產，其價值計算以處分時為準。

第一千零三 一條 夫妻之財產及所得，除特有財產外，合併為共同財產，屬於夫妻共同共有。

第一千零三 一條之一 左列財產為特有財產：

一、專供夫或妻個人使用之物。

二、夫或妻職業上必需之物。

三、夫或妻所受之贈物，經贈與人以書面聲明為其特有財產者。

前項所定之特有財產，適用關於分別財產制之規定。

第一千零三 二條 共同財產，由夫妻共同管理。但約定由一方管理者，從其約定。共同財產之管理費用，由共同財產負擔。

第一千零三 三條 夫妻之一方，對於共同財產為處分時，應得他方之同意。前項同意之欠缺，不得對抗第三人。但第三人已知或可得而知其欠缺，或依情形，可認為該財產屬於共同財產者，不在此限。

第一千零三 四條 夫或妻結婚前或婚姻關係存續中所負之債務，應由共同財產，並各就其特有財產負清償責任。

第一千零三 五條 (刪除)

第一千零三 六條 (刪除)

第一千零三 七條 (刪除)

第一千零三 八條 共同財產所負之債務，而以共同財產清償者，不生補償請求權。共同財產之債務，而以特有財產清償，或特有財產之債務，而以共同財產清償者，有補償請求權，雖於婚姻關係存續中，亦得請求。

第一千零四 條 共同財產制關係消滅時，除法律另有規定外，夫妻各取回其訂立共同財產制契約時之財產。

共同財產制關係存續中取得之共同財產，由夫妻各得其半數。但另有約定者，從其約定。

第一千零四 一條 夫妻得以契約訂定僅以勞力所得為限為共同財產。

前項勞力所得，指夫或妻於婚姻關係存續中取得之薪資、工資、紅利、獎金及其他與勞力所得有關之財產收入。勞力所得之孳息及代替利益，亦同。

不能證明為勞力所得或勞力所得以外財產者，推定為勞力所得。

夫或妻勞力所得以外之財產，適用關於分別財產制之規定。

第一千零三 四條、第一千零三 八條及第一千零四 條之規定，於第一項情形準用之。

第一千零四 四條 分別財產，夫妻各保有其財產之所有權，各自管理、使用、收益及處分。

第一千零四 五條 (刪除)

第一千零四 六條 分別財產制有關夫妻債務之清償，適用第一千零二 三條之規定。

第一千零四 七條 (刪除)

第一千零四 八條 (刪除)

第一千零五 八條 夫妻離婚時，除採用分別財產制者外，各自取回其結婚或變更夫妻財產制時之財產。如有剩餘，各依其夫妻財產制之規定分配之。

增訂「民法親屬編施行法」第六條之二條文，業奉 總統九 一年六月二 六日華總一義字第 九一 一二八一 號令公布

臺北市政府函 臺北市政府各機關

91.7.4 府法三字第09116769100號

說明：依據行政院91.7.1.院臺法字第0910033821A號函辦理。

附件

民法親屬編施行法增訂第六條之二條文

中華民國九 一年六月二 六日公布

第六條之二 中華民國九 一年民法親屬編修正前適用聯合財產制之夫妻，其特有財產或結婚時之原有財產，於修正施行後視為夫或妻之婚前財產；婚姻關係存續中取得之原有財產，於修正施行後視為夫或妻之婚後財產。

轉送修正「臺北市政府處理違反臺北市道路挖掘埋設管線管理辦法事件統一裁罰基準」影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.8.20 北市地四字第09132364400號

說明：依本府九 一年八月 五日府工養字第 九一 八五三七三 號函辦理（檢附上開號函影本乙份）。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府財政局等

91.8.15 府工養字第09108537300號

主旨：修正「臺北市政府處理違反臺北市道路挖掘埋設管線管理辦法事件統一裁罰基準」乙份（詳如附件），並自中華民國九 一年九月一日起實施，請查照。

附件二

修正「臺北市政府處理違反臺北市道路挖掘埋設管線管理辦法事件統一裁罰基準」

本府 89.6.21 府工養字第八九 四三二二九 號函訂頒

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理違反臺北市道路挖掘埋設管線管理辦法（以下簡稱本辦法）事件，特訂定本基準。

二、本府處理違反本辦法事件統一裁罰基準如下表：

項目	違反事件	法條依據	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
1	未經申請核准擅自挖掘道路者。	一、本辦法第二 九條。 二、市區道路條例第二 七條及第三 三條。	一、得處九千元以下罰鍰。 二、一年內違反達二次者，視其情節輕重予以停止計畫性道路挖掘申請許可六 日以上至一百八 日以下之處罰。	一、書面通知限期補辦手續，並處九千元罰鍰。 二、一年內違反本條規定達二次者，得視情節輕重，予以停止核發計畫性道路挖掘許可證六 日至一百八 日之處罰。

2	違反本辦法第八條規定者。	一、本辦法第八條。 二、市區道路條例第三三條。	一、得處九千元以下罰鍰。 二、一年內違反達三次者，得依其情節輕重於六日至一百八日內不予核發計畫性道路挖掘許可證。	一、書面通知申請人限期補辦手續，並處九千元罰鍰。 二、一年內違反本條規定達三次者，得視情節輕重，予以停止核發計畫性道路挖掘許可證六日至一百八日之處罰。
3	違反本辦法第條規定者。	一、本辦法第條及第二一條。 二、市區道路條例第三三條。	一、得按其情節處九千元以下罰鍰。 二、通知限期改善，逾期仍不改善，得由養工處代為修復，其修復費用由申請人負擔。	一、書面通知申請人限期改善，並處九千元罰鍰。 二、逾期仍不改善，得視情節輕重，得由養工處代為修復，其修復費用由申請人負擔或得停止申請人道路挖掘申請案件之許可至改善為止。
4	違反本辦法第一條規定者。	一、本辦法第一條、第二一條及第二九條。 二、市區道路條例第二七條及第三三條。	一、得處九千元以下罰鍰。 二、一年內違反達二次者，視其情節輕重予以停止計畫性道路挖掘申請許可六日以上至一百八日以下之處罰。	一、書面通知申請人限期修復或改善，並處八千元罰鍰。 二、一年內違反本條規定達二次者，得視情節輕重，予以停止核發計畫性道路挖掘許可證六日至一百八日之處罰。
5	違反本辦法第三條規定者。	一、本辦法第三條、第二一條及第二九條。 二、市區道路條例第二七條及第三三條。	一、得處九千元以下罰鍰。 二、一年內違反達二次者，視其情節輕重予以停止計畫性道路挖掘申請許可六日以上至一百八日以下之處罰。	一、書面通知申請人限期修復或改善，並處九千元罰鍰。 二、一年內違反本條規定達二次者，得視情節輕重，予以停止核發計畫性道路挖掘許可證六日至一百八日之處罰。
6	違反本辦法第五條規定者。	一、本辦法第五條。 二、市區道路條例第三三條。	得處九千元以下罰鍰。	超挖部分書面通知限期補辦手續，並處八千元罰鍰。
7	違反本辦法第三條規定者。	本辦法第三條。	得停止道路挖掘申請案件之許可。	書面通知限期改善，逾期未改善者，得停止該管線機構道路挖掘申請案件之許可至改善為止。

三、前點個別案件之情況，有特別輕微或嚴重之情形者，得按裁罰基準酌量減輕或加重處罰，但應敘明其減輕或加重之理由。

四、本府依第二點規定處罰程序如下：

(一)發現違反本辦法之案件，即專案簽陳本府裁罰後，函送受處分人繳交罰鍰或履行一定行為義務。

(二)前款受處分人逾期不繳交罰鍰者，除依法執行罰鍰外，並管制該受處分人道路挖掘之申請案件至罰鍰繳納完妥為止。

**「地方立法機關組織準則」第五條、第三四條之一條文，業經內政部於九一年八月二一日以台內民字第 九一 六 二一號令修正發布**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

91.8.29 北市地一字第 09132452700 號

說明：依臺北市府九一年八月二十六日府民二字第 九一一九二七一七 號函辦理。

附件一  
內政部令

91.8.22 台內民字第 0910006021 號

修正「地方立法機關組織準則」第五條、第三 四條之一條文。

附「地方立法機關組織準則」第五條、第三 四條之一條文。

附件二

### 地方立法機關組織準則第五條、第三 四條之一條文

第五條 直轄市議會議員總額，不得少於四一人；直轄市人口超過一百二十五萬人至一百五十萬人者，每增加七萬人增一人，最多不得超過四四人；人口超過一百五十萬人者，每增加四萬人增一人，最多不得超過五二人。

直轄市有原住民人口在四千人以上，一萬人以下者，於前項總額內應有原住民選出之直轄市議員一人；超過一萬人者，每增加一萬人增一人。

直轄市各選舉區選出之直轄市議員名額達四人者，應有婦女當選名額一人；超過四人者，每增加四人增一人。

第三 四條之一 直轄市議會議員、縣（市）議會議員依其所屬政黨參加黨團，每一黨團至少須有三人以上。

未能依前項規定組成黨團之政黨或無黨籍之直轄市議會議員、縣（市）議會議員，得加入其他黨團或由直轄市議會議員、縣（市）議會議員總額五分之一以上之議員合組政團。但每一政團至少須有三人以上。

前項政團準用有關黨團之規定。

黨團辦公室得視實際需要，由直轄市議會、縣（市）議會提供之；其設置辦法，由直轄市議會、縣（市）議會訂定，分別報行政院、內政部備查。

## 中華民國九一年四月二十四日修正公布之「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第二 四條、第三 五條、第六 九條，經行政院定自中華民國九一年七月一日施行

臺北市府函 臺北市府各機關

91.6.25 府法三字第 09116597800 號

說明：依據行政院九一年六月二一日院臺祕字第 九一 二九三二四 - C 號函辦理。

附件

臺北市府函 臺北市府各機關

91.6.25 府法三字第 09116597800 號

主 旨：中華民國九一年四月二四日修正公布之「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第二四條、第三五條、第六九條，經行政院定自中華民國九一年七月一日實施，請查照。

說 明：依據行政院 91.6.21 院臺祕字第 0910029324 - C 號函辦理。

### **法務部函為關於「法規命令」及「行政規則」之定義，行政程序法已定有明文，各機關於引述相關用詞時，應注意行政程序法之規定一案**

臺北市府函 臺北市府各機關

91.6.28 府法三字第 09116640800 號

說 明：依據行政院 91.6.24.院臺內字第 0910030901 號函轉法務部 91.6.11.法規字第九一六四六一號函辦理，並抄附法務部原函乙份。

附件

法務部函 行政院

91.6.11 法規字第九一六四六一號

主 旨：有關「法規命令」及「行政規則」之定義，行政程序法已定有明文，建請鈞院轉知所屬機關於引述相關用詞時，應注意行政程序法之規定。敬請鑒核。

說 明：

- 一、按行政程序法第一百五條第一項所稱之「法規命令」，係指行政機關基於法律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定；同法第一百五九條第一項所稱之「行政規則」，係指上級機關對下級機關，或長官對屬官，依其權限或職權為規範機關內部秩序及運作，所為非直接對外發生法規範效力之一般、抽象規定。兩者之定義、適用範圍、程序及效力等均有不同。
- 二、次按行政命令一詞，為行政機關所發布命令之泛稱，其是否基於法律之授權、適用範圍、效力等，均無法由字義知悉，為避免概念模糊、滋生疑義，並統一法律用語，明確釐清命令之內涵及意義，自有依行政程序法上開規定精確使用「法規命令」、「行政規則」一詞之必要。

## **最高行政法院判決**

九一年度判字第一三二八號

上 訴 人 林鴻聯  
參 加 人 林正雄  
被 上 訴 人 臺北市中山地政事務所  
代 表 人 潘玉女

右當事人間因更正土地登記事件，上訴人對於中華民國九一年四月九日臺北高等行政法院八九年度訴字第三二號判決，提起上訴，本院判決如左：

## 主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

## 理 由

本件上訴人主張：上訴人於民國七 六、七 七、七 八年依據內政部七 五年 一月二 五日台(75)內地字第四五三一七二號「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」規定，依法取得自耕能力證明書。嗣前臺北縣汐止鎮公所竟依據經濟部八 三年一月四日經台商一發字第三一六四一號函示上訴人於申領自耕能力證明書期間有登載聯邦染整公司等商業之董事、監察人之乙紙公文為由，認上訴人「有專業農耕以外之職業」，不符申領資格，於八 四年九月二 日以八四北縣汐建字第一九三三八號函，撤銷原核發之七六北縣汐建字第二六一六八號、七七北縣汐建字第二五三七三號、二六五五五號、七八北縣汐建字第二六六八七號、三 三九一號、三 七四一號、三 八一 號等八件自耕能力證明書。內政部八 二年二月二 日以台內地字第八二 二四一八號函覆臺北市政府八 二年二月一日 82 府地三字第八二 六六四二號請示函，准其建議：八 一年七月二 五日前已核發證明書者，擬比照內政部八 一年 二月 六日會議決議，「如經查明申請人於申請當時，確屬公司行號之執行業務股東、董事長、董監事或負責人時，認為有專任農耕以外之職業，撤銷已核發之證明書」。然八 一年七月二 五日前自耕能力證明書之核發既係採實質審查，與身分登載無關。經監察院調查，前臺北縣汐止鎮公所僅憑經濟部商業司函復原告具公司董監事身分之形式審查即予撤銷自耕能力證明書，認確已違反當時自耕能力證明書之核發應採實質審查之法令規定。被上訴人據此將上訴人之土地所有權移轉登記作撤銷之處分，自屬違法。縱前臺北縣汐止鎮公所撤銷原告自耕能力證明係為合法處分，惟依前述，農地自八 九年元月二 八日起，自然人已得為承受人，又縱使發現不合自耕能力證明書之申請及核發注意事項，於土地法第三 條經刪除後，亦已無撤銷自耕能力證明書之必要，上訴人自始即為合法取得自耕能力證明書，被上訴人自不得逕為塗銷登記。況被上訴人塗銷上訴人土地產權之行政處分，不知所據以憑辦者為何？倘係因上訴人之自耕能力證明書遭撤銷，甚或其他原因，依法皆得作出處分書並函知上訴人，被上訴人未依行政程序行事，則所為塗銷上訴人土地所有權移轉登記之處分，亦為違法無效云云，求為判決再訴願決定、訴願決定及原處分均撤銷。

被上訴人則以：本案系爭土地為農地，依土地法第三 條規定，農地移轉需承受人以能自耕者為限，故上訴人雖曾檢附前臺北縣汐止鎮公所七 八年七月二 二日所核發(78)北縣汐建服字第三 七四二號自耕能力證明書，並因而移轉登記完畢，惟原核發機關即前臺北縣汐止鎮公所既以八 八年一月 二日以八七北縣汐建字第三二九二四號函謂該「(78)北縣汐建服字第三 七四二號」自耕能力證明書業經該所撤銷，請被上訴人塗銷上訴人所有權，並回復原所有權人名義，是以上訴人原據「具有自耕能力」之事由已失所附麗，被上訴人遂參照司法院釋字第三七九號解釋意旨，依職權以八 八年二月六日收件內字第四二四五號登記案，將上訴人以「具有自耕能力」為由所取得之系爭農地所有權予以塗銷，回復原所有權人林正雄名義，被上訴人所為處分，並無不當。蓋依內政部七 五年 一月二 五日台內地字第四五三一七二號修正發布之「自耕能力證明書之申請及核發注意事項

」第二點第一項規定：規定，自耕能力證明書核發之權責機關為農地承受人戶籍所在地之「鄉（鎮、市、區）公所」，則自耕能力證明書應否撤銷，亦為該鄉（鎮、市、區）公所之權責，根本與登記機關無涉，登記機關何來職權審查該撤銷自耕能力證明書之處分是否違法？是本件被上訴人並無審查上訴人有無自耕能力之職權，只能依前臺北縣汐止鎮公所核發之證明書憑以辦理登記。再依司法院釋字第三七九號解釋意旨，可見登記機關對鄉（鎮、市、區）公所核發或撤銷自耕能力證明書之處分僅為形式上之審查，並對撤銷自耕能力證明書之處分後，可逕行塗銷其所有權移轉登記。至上訴人主張前臺北縣汐止鎮公所撤銷原告自耕能力證明書為違法之處分，則被上訴人依此違法之處分所為塗銷上訴人土地所有權登記之處分，自亦違法一節，經查前臺北縣汐止鎮公所撤銷上訴人自耕能力證明書後，上訴人就該所所為之撤銷處分曾依行政救濟程序，提起訴願、再訴願、行政訴訟、再審之訴，請求撤銷該所所為之撤銷處分，惟均遭駁回，上訴人又迄未提出該所所為之撤銷處分確已遭撤銷之證明文件，是以前臺北縣汐止鎮公所撤銷上訴人自耕能力證明書處分既未被撤銷，則自有效力，被上訴人依司法院釋字第三七九號解釋意旨，將上訴人土地所有權移轉登記塗銷，自屬無誤。另上訴人稱前臺北縣汐止鎮公所違法之處分已經監察院調查確認有不法，並對主管機關之內政部提出糾正案，惟查監察院之糾正案係謂「內政部對於『自耕能力證明書之申請及核發注意事項』相關疑義未能明確函釋，相關法令含混不清影響人民權益，損及政府公信，應有疏失，爰依法提案糾正」，雖事實及理由亦提到前臺北縣汐止鎮公所行政作業引據固有失當，然其主要係對內政部行政作為之疏失予以糾正，對前臺北縣汐止鎮公所所為之撤銷個案，並未予以撤銷，既未撤銷，則該所所為「撤銷原告自耕能力證明書」之處分仍有效力，而被上訴人依該有效處分所為塗銷登記，自屬正當等語資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：依系爭土地登記簿謄本之記載，系爭土地地目為田或旱，而為農地，則依土地法第三條第一項前段、第二項之規定，系爭土地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，違反該規定者，其所有權之移轉無效，故上訴人雖曾檢附前臺北縣汐止鎮公所七八年七月二二日(78)北縣汐建字第三七四二號農地承受人自耕能力證明書，並因而移轉登記完竣，惟該自耕能力證明書原核發機關即前臺北縣汐止鎮公所既以八八年一月二日八七北縣汐建字第三二九二四號函謂該所七八年七月二二日(78)北縣汐建字第三七四二號農地承受人自耕能力證明書業經該所撤銷，請被上訴人塗銷上訴人所有權，並回復原所有權人名義，是以上訴人原據「具有自耕能力」之事由已失所附麗，被上訴人依司法院釋字第三七九號解釋意旨，依職權以八八年二月六日內字第四二四五號土地登記申請書，代位塗銷上訴人以「具有自耕能力」為由所取得之系爭土地所有權，並回復原所有權人即參加人名義，並無不當。另前臺北縣汐止鎮公所撤銷上訴人自耕能力證明書後，上訴人就該所所為之撤銷處分曾依行政救濟程序，提起訴願、再訴願、行政訴訟、再審之訴，請求撤銷該所所為之撤銷處分，惟均遭駁回，上訴人又迄未提出該所所為之撤銷處分確已遭撤銷之證明文件，是以前臺北縣汐止鎮公所撤銷上訴人自耕能力證明書處分既未被撤銷，則自有效力，被上訴人依司法院釋字第三七九號解釋意旨，將上訴人土地所有權移轉登記塗銷，回復原所有權人即參加人名義，自無違誤。又監察院之糾正案案由載明：「內政部對於『自耕能力證明書之申請及核發注意

事項』相關疑義未能明確函釋，相關法令含混不清，行政作為欠缺積極週延及行政裁量有悖平等原則，致地方政府處理民眾自耕能力證明書申請審查及撤銷標準不一，影響人民權益，損及政府公信，應有疏失，爰依法提案糾正。」雖事實及理由欄第二點第(二)小點有提到前臺北縣汐止鎮公所行政作業引據固有失當，然其主要係對內政部行政作為之疏失予以糾正，對前臺北縣汐止鎮公所就本件所為之撤銷個案，並未予以撤銷，上訴人如欲撤銷該處分，仍應依行政救濟程序處理，於未為撤銷該所之撤銷處分時，該撤銷處分仍有效力，則被上訴人依法所為之塗銷登記，自屬正當。遂認原處分適用行為時土地法第三條第一、二項、行為時土地登記規則第八二條第一項第一款、司法院釋字第三七九號解釋，將上訴人就坐落臺北市內湖區西湖段一小段第四、五、六、八、九、一、二地號農地所有權移轉登記塗銷，一再訴願決定遞予維持，並無違誤，上訴人所訴，並無理由，駁回其訴，核無違誤。上訴意旨，指摘原判決違法不當，求為廢棄，非有理由，應予駁回。據上論結，本件上訴為無理由，爰依行政訴訟法第二百五五條第一項、第九八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 一 年 七 月 二 五 日

## 最高行政法院判決

九 一 年 度 判 字 第 一 三 五 五 號

上 訴 人 劉時興  
訴訟代理人 黃銘照律師  
被 上 訴 人 臺北市中山地政事務所  
代 表 人 潘玉女  
參 加 人 長澤恭一  
訴訟代理人 陳德聰律師

右當事人間因所有權登記事件，上訴人對於中華民國九一年三月一日臺北高等行政法院八九年度訴字第六五六號判決，提起上訴，本院判決如左：

主 文  
上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由  
本件上訴人主張：一、被上訴人以民國八八年五月三日收件中山字第一七三號登記案，受理參加人長澤恭一申辦登記名義人江麗珠所有北市中山區長安段三小段四二七地號及其上建物即建號二一七八號（門牌號碼北市松江路一巷二號四樓）之房屋所有權判決移轉登記，固早於被上訴人以八八年五月二一日收件中山字第一八三七號登記案，受理上開不動產之登記名義人江麗珠與上訴人於八八年五月二一日就上開不動產申辦所有權買賣登記，惟前案亦即參加人申辦之登記案，其於申辦時並未依法繳納登記費及未檢附授權人為同一人之佐證文件，且亦未備齊外國人申辦土地登記所需之全部文件，經被上訴人於八八年五月二七日對參加人通知補繳登記費等須補正事項，參加人逾期

未補正，而遭被上訴人於八八年六月四日駁回其申辦之登記案件，則參加人申辦之中山字第一七三號登記案，自始至終均未備齊申辦登記所需之合法文件，自不具合法性，則該不合法之登記案實不能排除上訴人與江麗珠於該案審查期間合法提起登記案且業辦妥產權移轉登記之合法性。二、參加人申辦登記案所提出之法院確定判決，並非形成判決，無「民法第七百五九條所定不以登記為生效要件」之適用，而其僅係一種給付判決，在參加人尚未據以向被上訴人「辦妥」登記前，自未曾取得系爭房地所有權。又依行為時（下同）土地登記規則第五四條及土地登記案件補正及駁回作業補充規則第三點規定，上訴人與江麗珠於參加人尚未辦妥登記而未取得所有權前，備齊合法要件提出系爭房地登記申請案，被上訴人不應逕予以駁回該申請，而應視前案即參加人之登記申請案合法與否，以決定是否辦理後案由上訴人與江麗珠提出之登記案。被上訴人於前案駁回後本應續辦後案之登記案，故上訴人與江麗珠申辦所有權買賣登記縱有程序上之瑕疵亦應業已補正而合法，此時不應再塗銷上訴人與江麗珠申辦八八年收件中山字第一八三七號所有權移轉登記，以避免收件為次號數之合法申辦人即上訴人之權益無端受損，並避免本未備合法要件且逾期未補正遭駁回申辦案之參加，卻因被上訴人之違法不當塗銷登記行政處分，反而能登記為系爭房地所有權人，此顯有違土地登記規則第五四條第二項有關「登記應依收件號數之次序為之」之規定。三、被上訴人塗銷上訴人之所有權前，雖曾呈請臺北市政府地政處及內政部核准，惟查被上訴人顯未據實陳述有關參加人申辦之中山字第一七三號登記案因逾期未補正而遭駁回等情，此見被上訴人對上訴人所發之函所引內政部函並未提及參加人之申辦案遭駁回即知。是臺北市政府地政處及內政部所為之核示顯未週延考量本件所有情事，則其等所為核示亦顯有違法不當處。又依內政部以八一年五月二二日八一內字第八一七三九五八號函訂頒之「更正登記法令補充規定」第七點規定，更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。依內政部上開規定所稱之「更正登記」並未區分係依據土地法第六九條抑或土地登記規則第一百三二條規定而為之「更正登記」，故不論依據何項規定所為之「更正登記」，皆有其適用。同時，上開內政部所訂頒之「更正登記法令補充規定」，係屬行政規則，其具有拘束訂定機關、下級機關之效力。倘下級機關為行政行為時未依現行有效施行之行政規則為之，即屬未依法行政而違法，若人民權益因此而受損，更屬侵害人民之權益，人民得以提起救濟。查本案被上訴人塗銷登記處分已使上訴人所有權登記回復為案外人江麗珠所有，已妨害原登記之同一性，揆諸內政部所訂頒之「更正登記法令補充規定」，顯然未依法行政而違法，自不因其處分曾經上級主管機關核准，使不合法之處分變為合法。四、參加人申辦之所有權移轉登記案，既因逾期未補正，而遭被上訴人於八八年六月五日駁回其申請，則自斯時起其申請案已不存在。且被上訴人既認為八八年五月二六日先辦妥上訴人之申請所有權移轉登記案，係被上訴人之錯誤登記所造成，因而依法塗銷之，則與上訴人無關，自不影響上訴人上開已存在之登記案。況被上訴人以八八年收件中山字第三二一二號案僅係塗銷自己錯誤所造成之所有權移轉登記而已，準此，自八八年六月五日起，被上訴人僅有上訴人之上開登記案，依土地登記規則第五四條第二項規定，應續辦上訴人之上開登記案，至為灼然。又被上訴人既必須續辦上訴人之登記案，則被上訴人依理僅需移轉登記之日期「八八年五月二

六日」更改為「八八年六月五日」以後日期即可，無庸將整個移轉登記塗銷之，再辦理一次移轉登記甚明。五、上訴人除對被上訴人依法提起訴願、行政訴訟外，並分別於八九年八月三十一日、九月二十八日二次備載理由向被上訴人申請「速依上訴人八八年收件中山字第一八三七號登記案，辦理該案之不動產移轉登記予上訴人」，且分別經被上訴人轉呈台北市政府地政處陳報內政部核示，嗣經內政部八九年一月二十八日以台（八八）內中地字第八九二一八六號函釋，足證原處分及訴願決定均違法，而應予撤銷，並續辦理上訴人之上開登記。六、參加人既於八六年間已取得法院系爭房地所有權移轉登記之勝訴確定民事判決，卻遲遲未向被上訴人申請辦妥移轉登記乙事，誠令人懷疑，其間雖曾於八七年二月六日、八八年五月三日、八九年七月日申請辦理所有權移轉登記，均因未備齊文件，經被上訴人定期命補正，逾期未補正而遭駁回，是其申請移轉登記之動機可疑，不無幫助江麗珠詐欺上訴人錢財之嫌。七、先申請登記案在未合法具備有效要件可辦理移轉登記時，可暫時不應塗銷後申請已移轉登記之登記案，視事後先申請之登記案是否能有效存在為前提再予塗銷並辦理移轉登記之，始能避免違法事件之產生。原審疏未研求推敲，亦有適用法律不當之違法。八、依鈞院八三年度判字第一五一號及五六號判決，可知違法授益行政處分之撤銷所觸及者，為行政法上依行政原則與信賴保護原則的衡量，又依據行政程序法第一百一七條但書第二款的規定撤銷該違法之行政處分前，原處分機關即應考量受益人的信賴利益。上訴人因信賴被上訴人於八八年五月二十六日完成之移轉登記處分，始支付與江麗珠買賣系爭不動產之尾款六百九四萬元，其中四百九十七萬六千二百九十五元由徐允華（上訴人之妻）自合作金庫松江支庫帳戶匯款至華泰銀行代償江麗珠之貸款，其餘則交付以松江支庫為發票人，票號為BB一九三三三六、一八七三二二八號，八八年五月二十八日為發票日，面額一百七十三萬三千七百零五元、二萬元之支票二紙及現金三萬，此有不動產契約書、交款備忘錄、徐允華合作金庫松江支庫存摺、合作金庫匯款回條聯、台灣銀行支票二紙、華泰銀行抵押權塗銷同意書等影本可證。被上訴人撤銷原處分的目的係為遵守土地登記規則第五四條保護系爭不動產先申請移轉登記人參加人的法益，以符合依法行政原則，惟依內政部台（八八）內中地字第八九二一八六號函釋，參加人之申請案既已因逾期未補正而被駁回，被上訴人撤銷對上訴人之移轉登記之授益處分時，參加人之申請案既已結束，其法益遂無從保護，被上訴人依法行政，保護系爭不動產先申請移轉登記人長澤恭一的法益之目的既無法達成，維護之公益亦已不存在，上訴人之信賴利益顯然大於撤銷欲維護的公益，且上訴人並無信賴不值得保護之情形，依前述判決及法制的規定，被上訴人應不得塗銷上訴人所受的移轉登記處分。九、又憲法第二三條規定已充分表彰比例原則已有憲法位階，此亦為歷屆大法官會議所承認，有釋字第四號、四九號、四二五號、四三九號等可稽，行政程序法第七條亦有明文規定。被上訴人塗銷上訴人所受的移轉登記處分，造成上訴人之損害與所達成之公益間顯不相當，違反比例原則。為此求為廢棄原判決及撤銷訴願決定、原處分之判決等語。

被上訴人則以：一、收件在前之參加人之移轉登記申請案，其不動產係坐落被上訴人轄區，申請人即參加人本人有權利能力及行為能力，已符合土地登記聲請之合法要件。其申請移轉登記之原因證明文件為法院確定判決書，已具備證明登記原因文件之合法要件，其應

繳納之稅款均如數繳納，因此該申請移轉登記案之合法性不容置疑，雖該案因所繳附文件尚缺漏或規費之短缺，依土地登記規則第五條規定，僅是補正問題，不礙其登記申請之合法性。二、本案為信託關係終止而財產應返還於原信託人之確定判決，有別於一般之給付確定判決，依臺灣臺北地方法院八八年五月重訴字第一五六號民事判決理由乙之四，既已載明參加人與江麗珠間「兩造就系爭房地既有信託契約之成立」，則受託人江麗珠雖為登記名義人，但真正所有權人仍為信託人長澤恭一，此觀信託法第一條、第一條、第二條、第三條規定自明，由於信託人為信託財產之真正所有權人，其與一般給付判決，需依民法第七百五十八條規定非經登記，不生效力之場合不同。又該判決理由乙之四載明：「原告（長澤恭一）亦已於起訴狀為終止信託登記關係之意思表示，則訴狀繕本既已送達被上訴人（江麗珠），兩造之信託契約既已終止，原告因而訴請被上訴人將系爭房地之所有權移轉登記為原告所有，於法即屬有據。」兩造之信託契約既已終止，則受託人已無權再就該信託財產為處分，因此受託人江麗珠於參加人終止信託登記關係並經法院判決確定後之第二年，猶將信託財產出賣予上訴人，顯屬無權處分。三、被上訴人八八年五月三日收件中山字第一七三號受理參加人因終止信託關係，回復原信託人申辦之所有權移轉登記在先，另於八八年五月二一日受託人江麗珠與上訴人八八年收件中山字第一八三七號買賣移轉登記收件在後，前案於八八年六月四日駁回前，依土地登記規則第五四條及土地登記案件補正及駁回作業補充規定第八點規定其登記程序尚未告結束，亦即收件在前之登記申請案尚在審查期間，即誤辦理後案上訴人之移轉登記顯屬重大錯誤，依鈞院四四年判字第四號所為：「行政官署對其已為之行政行為發覺有違誤之處，而自動更正或撤銷者，並非法所不許。」之判例及報奉內政部以八八年一月五日台（八八）內中地字第八八二一四一四號函釋，准依土地登記規則第一百三二條於八九年一月四日塗銷（撤銷）該違誤之登記，依法並無不合，且與土地登記在保護真正所有權人權益之旨相符。四、本案塗銷之處分，係由臺北市府地政處依陳德聰律師代理參加人八八年七月二六日陳情書，以八八年八月二五日北市地一字第八八二二八五一號函陳請內政部核釋本案有關土地登記規則第一百三二條規定適用疑義，經內政部八八年九月四日台（八八）內中地字第八八一五七九三號函請臺北市府地政處擬具處理意見送部憑辦，經臺北市府地政處以八八年八月三日北市地一字第八八二二七一七七號函補具處理意見後，內政部嗣以八八年一月五日台（八八）內中地字第八八二一四一四號函復同意依土地登記規則第一百三二條規定辦理塗銷上訴人與江麗珠間之移轉登記，臺北市府地政處以八八年一月七日北市地一字第八八三一八九七一號函轉被上訴人辦理塗銷登記。依前揭臺北市府地政處八八年八月二五日北市地一字第八八二二八五一號函報內政部所檢附被上訴人八八年八月六日說明書及內政部八八年一月五日台（八八）內中地字第八八二一四一四號函說明，可知地政處及內政部於相關核示前，對參加人八八年申辦之登記案已遭駁回乙節應已明瞭，故上訴人之主張與事實似有所不符。五、參加人八八年五月三日收件中山字第一七三號登記申請案，經被上訴人依法審查後，因有補正事項，故被上訴人於八八年五月二七日開具補正通知書通知參加人補正，完全依法而為。又被上訴人依法通知補正，則參加人即有依法補正之權利，即使被上訴人已於八八年五月二六日將系爭不動產

登記予上訴人，亦對參加人補正之權利毫無影響，蓋如參加人依規定補正完畢後，其後所衍生之登記問題係被上訴人之責任，被上訴人自會依有關法令處理，並無「登記給付不能」之問題，因而參加人之登記申請案係依土地登記規則第五 一條第一項第四款「逾期未補正」而駁回，並非「登記給付不能」駁回。六、被上訴人之所以撤銷對上訴人原准予登記之處分，係因上訴人於八 八年五月二 一日收件之前，已先有參加人於八 八年五月 三日收件，且斯時參加人之案件尚未被駁回，是以登記有瑕疵而撤銷上訴人之登記。反觀參加人八 八年五月 三日收件中山字第一 七三號登記申請案，卻係因「逾期未補正」而駁回，二者原因始末不相同，且其被駁回之處分亦未經被上訴人撤銷，其登記程序已確定結束，因而撤銷上訴人之登記與駁回參加人之申請案，可謂係二事。七、因事涉上開規則第五 四條規定執行疑義，被上訴人曾先後於八 九年八月二 四日及同年九月 三日函陳請臺北市政府地政處核示，經該處先後於同年九月 四日及同年 一月三日函陳請內政部核示，嗣經內政部以八 九年 一月二 八日台（八九）內中地字第八九二一八 六號函核示，被上訴人自當依上揭核示結論為後續之處理，故上訴人之登記申請案可依土地登記規則第五 四條第一項之規定繼續辦理登記，此與被上訴人將錯誤之登記塗銷，顯然無關等語，作為抗辯。

參加人主張：一、上訴人之上訴為不合法，應予裁定駁回；依行政訴訟法第二百四 二條、第二百四 三條規定，本件上訴人對台北高等行政法院判決提起上訴，雖以該判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實之職權行使，及依職權解釋契約，指摘其為不當，並就原審已論斷者，泛言未論斷，而未具體表明合於不適用法規、適用法規不當、或同法第二百四 三條所列各款之情形，難認對該判決之如何違背法令已有具體之指摘，依同法第二百四 六條應予裁定駁回。二、被上訴人於八 八年五月二 六日先將系爭不動產移轉登記予後收件之上訴人，而前案亦即參加人申辦之登記案，因有補繳登記費等須補正事項，被上訴人在已登記與上訴人後仍依土地登記規則第五 條規定，以八 八年五月二 七日中字第一 七三號補正通知書通知參加人補正，因參加人以補正並無實益，已陷給付不能致逾期未補正，被上訴人遂於八 八年六月 四日駁回參加人申辦之登記案件。三、參加人以八 八年七月五日陳情書向臺北市政府地政處提出陳情，復以八 八年七月二 六日陳情書向馬市長提出陳情。案經臺北市政府地政處以八 八年八月二 五日北市地一字第八八二二 八五 一號函及八 八年 月 三日北市地一字第八八二二七一七七 號函報請內政部釋疑，經內政部以八 八年 一月五日臺內中地字第八八二一四一四號函復在案。四、被上訴人於八 八年五月 三日受理參加人申辦之所有權判決移轉登記案，該案於八 八年六月 四日經被上訴人駁回前，依土地登記規則第五 四條第二項及土地登記案件補正及駁回作業補充規定第八點規定，其登記程序尚未告結束。職是，被上訴人於八 八年五月二 一日在上開參加人申請登記案審查期間，受理上訴人申辦之所有權買賣移轉登記案，而於八 八年五月二 六日參加人申請登記案未告結束前，即將系爭不動產登記予上訴人，其在案件管理上確有疏失，因而所為之登記程序自有錯誤瑕疵，已該當土地登記規則第一百三 二條。又系爭不動產登記予上訴人後，並未再移轉登記予第三人。至上訴人就系爭不動產雖設定予臺灣省合作金庫之抵押權，依民法第八百六 七條之規定，不因系爭不動產所有權回復登記予原登記名義

人江麗珠而被妨害。從而，被上訴人經台北市政府地政處及內政部核准依土地登記規則第一百三二條規定塗銷上訴人所有系爭不動產所有權，回復登記予江麗珠名下，並無違誤。五、又查土地登記規則係土地法第三七條第二項授權訂定之中央法規，係土地法有關土地登記之特別規定，第五四條第一項有關登記應依收件號數之次序為之所為之規定，事關人民得否取得土地權利，影響當事人權益至鉅，而非單純規範地政人員之登記作業方式，上訴人所稱收件在後之登記案件得提前辦理乙節，顯非可採。再查土地法第六九條所稱登記錯誤或遺漏，揆諸土地登記規則第四條規定，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符，故此種登記錯誤之更正，以不妨害原登記之同一性者為限。然土地登記規則第一百三二條所稱錯誤登記，係指依土地登記規則不應登記，因純屬登記機關之疏失而登記之情形，故塗銷登記後，自應回復登記予原權利人，二者之性質及效果，均迥非相同，故上訴人所稱不足憑採。六、參加人因被上訴人已先在八五年五月二六日將系爭不動產過戶登記在上訴人名下，則被上訴人在不動產已移轉登記與上訴人後之次日（八八年五月二六日）始通知參加人補正，即屬給付不能，縱參加人依其通知補正，亦屬無實益之補正，故被上訴人發文對參加人所為補正之通知，顯與行政程序法第一百一條第七款及第三款之情形相當，該違失之行政處分，應屬無效。參加人認係買賣雙方江麗珠與上訴人之勾結通謀偽造文書，因而在八八年五月三一日具狀向台北地檢署提出告訴，經該署以八八年偵字第一二五一二號及二三五九號偵結，將江麗珠予以提起公訴，而上訴人所涉與江麗珠共同偽造文書等犯行部分，繼續偵辦中，案未終結。又參加人二次陳情台北市政府地政處及台北市政府馬市長，有台北市政府地政處八八年七月九日函及台北市政府地政處八八年八月二日函可稽。詎上訴人不明被上訴人登記程序，指稱參加人之登記案，不具合法性云云，容有誤會，顯無理由。七、系爭房屋係參加人所有，而信託登記為江麗珠名義，參加人以民事起訴狀之送達為終止信託登記關係之意思表示，兩造之信託契約既已終止，業經台北地方法院八五年重訴字第一五六號及台灣高等法院八六年度抗字第二二九二號民事判決參加人勝訴確定，有各該判決及確定證明書附卷可按，又經台北地方法院八六年易字第五四三號及台灣高等法院八七年上易字第一九八號刑事判決均認定參加人為真正所有權人進行更換門鎖並非毀損他人之物，業經判決無罪確定在案，因此受託人江麗珠於終止信託登記關係後並經法院於八六年四月四日判決確定後之第二年，再於八八年五月二六日猶將參加人已為終止信託之財產出賣予上訴人，受託人江麗珠顯屬無權處分，依民法第一百八條規定，無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力，而本案上訴人並未取得該有權利人參加人之同意，抑且買賣雙方疑涉有通謀偽造文書等犯罪嫌疑。再者，依土地登記規則第五一條第一項第二款及第三款規定，上訴人之八八年五月二一日收件中山字第一八三七號移轉登記案，被上訴人在收件審查後即應依法予以駁回登記。八、內政部八九年一月二八日發文臺北市府地政處之核示意旨，尚不能援用於本案。蓋被上訴人八八年五月二七日通知參加人補正及八八年六月四日駁回參加人之登記申請案，因其係違法之行政處分，業經其上級機關撤銷後，自應溯及既往而失其效力，則參加人之判決移轉登記案，其登記程序迄今應認尚未結束。九、原審以該內政部函意旨僅解釋上訴人之申請登記案可依土地登記規則第五四條第一項之規定「繼續辦理登記」而已，此與被上訴人

將原錯誤之登記塗銷，顯然無關，上訴論旨據此逕認原處分及訴願決定並原審判決違法，尚難採取。是上訴人所為此部分之主張，亦不可取。綜上所述，原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原審所為上訴人敗訴之判決並無違誤等語。

本件參加人經原審依行政訴訟法第四二條第一項規定命其獨立參加訴訟，核無不合。次按土地法第六九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」土地登記規則第四條規定：「土地法第六八條第一項及第六九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。」第五一條第一項規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、依法不應登記者。二、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。」第五四條規定：「登記，應依收件號數之次序為之，其分組辦理者，各組應依承辦案件收件之先後辦理。除法令另有規定外，其收件號數在後之土地，不得提前登記。登記程序開始後，除法律另有規定外，不得停止登記之進行。」第一百三二條規定：「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。」另土地登記案件補正及駁回作業補充規定第三點規定：「申請土地登記案件，經通知補正後，於補正期間內另有就同一標的土地權利申請登記者，地政事務所應切實依照土地登記規則第五四條第一項前段之規定，依收件號數之次序為之。」第八點規定：「土地登記申請案件經駁回後，即告結束。」查本件被上訴人於八八年五月三日以八八年五月三日收件中山字第一七三號收件，受理參加人檢附臺灣高等法院八六年九月二日院民公字第一二七五號民事裁定確定證明書等證明文件申辦登記名義人江麗珠所有台北市中山區長安段三小段四二七地號土地及其上建物即建號二一七八號（門牌號碼台北市松江路一巷二號四樓）之房屋所有權判決移轉登記，於被上訴人辦理前揭登記案審查期間，上開不動產之登記名義人江麗珠與上訴人於八八年五月二一日復就同一標的物向被上訴人申辦所有權買賣移轉登記，亦經被上訴人八八年五月二一日收件中山字第一八三七號收件，上開二登記案，被上訴人係分派予不同組初、複審查人員辦理，被上訴人於八八年五月二六日將上開不動產移轉登記予上訴人，至前案亦即參加人申辦之登記案，因有補繳登記費等須補正事項，被上訴人依土地登記規則第五一條第一項第三款規定，以八八年五月二七日中山字第一七三號補正通知書通知補正，因參加人逾期未補正，被上訴人遂依土地登記規則第五一條第一項規定，於八八年六月四日駁回參加人申辦之登記案件，以上事實為兩造及參加人所不爭，並有參加人之土地登記申請書、民事判決、裁定及確定證明書、土地登記案件補正通知書、駁回通知書，及上訴人之土地登記申請書、公證書、買賣契約、土地及建物登記簿謄本等影本附原處分卷及訴願卷可稽，自堪信為真實。被上訴人既先於八八年五月三日受理參加人申辦之所有權判決移轉登記案，其後始於八八年五月二一日受理上訴人之所有權買賣移轉登記案，收件先後順序分明，被上訴人在審查上開參加人申請登記案期間，竟於八八年五月二六日參加人申請登記案尚未結束前，即將系爭不動產登記予收件在後之上訴人，其在案件管理上確有疏失，因而所為之登記程序自有錯誤瑕疵，已該當土地登記規則第一百三二條所定「

依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記」之要件。又系爭不動產登記予上訴人後，並未再移轉登記予第三人，雖有設定予臺灣省合作金庫之抵押權，惟依民法第八百六十七條之規定，不因系爭不動產所有權回復登記予原登記名義人江麗珠而被妨害。從而，被上訴人聲請上級機關台北市政府地政處及內政部核准後，塗銷上訴人所有系爭不動產所有權，回復登記予江麗珠名下，揆諸首揭規定，並無違誤。次查：(一)按土地登記之先後，關係權利之次序，例如同一不動產於八八年五月二十六日所為之所有權移轉登記，與八八年六月四日所為之所有權移轉登記，雖標的物相同，登記種類亦相同，但登記時間不同，其權義關係即有差異，是八八年六月四日不應給予登記之案件，不因八八年六月四日之補正而變為合法，否則權義關係將因此而混亂。又登記是否合法以登記當時之情況定之，與事後情況之變化無關。上訴人之所有權移轉登記案，其申請之前既已有參加人之申請登記案存在，且在八八年五月二十六日登記時，前案正在審查中，尚未駁回，即無不合法可言，上訴人之申請案依法即不應予以登記。至於參加人之申請登記案，於八八年六月四日因逾期未補正而被駁回後，上訴人之登記申請案是否應續予登記，則屬另一問題，依前所述，其先前有瑕疵之登記，自不因此而補正變為合法。又更正登記日期，以登記日期有錯誤為前題，本件登記日期並無錯誤，自無更正之問題。(二)土地法第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，依土地登記規則第四條規定，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符，故此種登記錯誤之更正，以不妨害原登記之同一性者為限。然土地登記規則第一百三十二條所稱錯誤登記，係指依土地登記規則不應登記，因純屬登記機關之疏失而登記之情形，故塗銷登記後，自應回復登記予原權利人，二者之性質及效果，均非相同。故上訴人所稱土地登記規則第一百三十二條與土地法第六十九條規定相若，被上訴人逕予塗銷已使上訴人所有權登記回復為案外人江麗珠所有，妨害原登記之同一性，自無足採。本件被上訴人准予上訴人八八年五月二十六日之所有權移轉登記，既屬被上訴人之疏失而錯誤登記，則被上訴人依土地登記規則第一百三十二條之規定報請上級主管機關查明核准後塗銷之，自無違誤。(三)內政部八九年一月二十八日以台(八八)內中地字第八九二一八六號函固稱：「長澤恭一先生檢具之確定判決係屬給付判決，乃屬民法第七百五十八條規定辦理登記，始生物權效力；又該原收件在前之判決移轉登記申請案，既因逾期未補正駁回結案，則原收件在後之劉時興先生之買賣移轉登記申請案自應依土地登記規則第五十四條第一項規定按收件先後順序繼續辦理登記。」有該函附卷足憑；然查該函意旨僅解釋上訴人之申請登記案可依土地登記規則第五十四條第一項之規定「繼續辦理登記」而已，此與被上訴人將原錯誤之登記塗銷，顯然無關，原審因認原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，駁回上訴人在原審之訴，核無不合。上訴意旨，仍執陳詞指摘原判決不當，請求廢棄，為無理由，應予駁回。據上論結，本件上訴為無理由，爰依行政訴訟法第二百五十五條第一項、第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 一 年 七 月 二 五 日

## 最高行政法院判決

上 訴 人 王明主  
王章盛

被 上 訴 人 台北市松山地政事務所

代 表 人 張明焜

右當事人間因所有權登記事件，上訴人對於中華民國九 年三月二 三日臺北高等行政法院八 九年度訴字第一一三號判決，提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人起訴主張：上訴人前因共有人陳安邦等三人委託代理人羅水灶就座落台北市松山區寶清段二小段二一六地號土地於八 八年七月二 八日以台北市松山地政事務所收件松山字第一三七八四號登記申請案，申請依土地法第三 四條之一規定辦理所有權移轉登記，審查期間上訴人於八 八年八月二日以陳情書對優先承購權及該買賣尚有私權糾紛為由提出異議。上訴人於該登記申請案中，表明係優先承購權之無法行使事由及第三人陳安邦等人所請求移轉之原因關係因係無效之買賣關係，自屬私權糾紛而有爭執。無效之法律行為乃為自始、確定的無效，乃無待起訴即可主張。一般土地買賣應有書面，且高達數千萬元甚或億元之不動產買賣，衡情乃應有買賣契約書等文件為憑，依常理應不可能僅以地政機關制式公契為之，故而本件原告於陳情異議時，乃檢附上訴人所發出之存證信函，該信函內乃表明本件共有人從不出示其與買受人唐朝林之買賣契約，以令上訴人就買賣之條件，付款辦法予以明示，乃足見本件申請登記之共有人陳安邦與買受人唐朝林間確為通謀之意思，且再參系爭土地目前均係第三人所占用，並上有建物存在，根本無法點交，故而該買賣契約書乃為重要之依據，而就本案而言買受人唐朝林除可因無法交付標的物而向土地所有人請求損害賠償外，且既然係無法交付之標的物，其價金之計算，即應較一般土地為賤價，故而在共有人陳安邦等三人未出示其所主張之買賣契約書前，上訴人根本無法正確行使優先承購權，亦無人敢輕易行使優先承購權，故而依此項事實則足見本件申請移轉登記之法律關係顯為虛偽不實，然被上訴人等竟要求上訴人提出上訴人向法院起訴之證明云云，乃顯有倒果為因，自有未合。況且本件因上訴人並非系爭土地買賣關係之出賣人，故本件若由上訴人提起民事起訴，上訴人根本無力負擔巨額訴訟費用。是本件依土地登記規則之相關規定上訴人就本件申請移轉登記案而言乃是所有人兼義務人，自係土地登記規則第五 一條所定之義務人，乃得以因主張其間買賣當事人買賣關係存否涉有私權糾紛（含偽造文書）而有所爭執，自得依法聲明異議，並因上訴人業已表明權利人及義務人間有具體私權糾紛之爭執（即買賣關係並不存在及優先承購權無法行使），則依土地登記規則第五 一條第一項第三款及內政部歷來之解釋內容而言，被上訴人自應予以駁回該移轉登記案件，並應待權利義務人間解決爭執後才得以准許登記。則被上訴人遽予准許登記，訴願機關又否准上訴人訴願、再訴願，自均有未合，爰依法起訴，並請依法命被告撤銷原准予移轉登記之行政處分並駁回原移轉所有權登記案件，並回復原狀恢復為移轉所有權登記前之狀態。又本件被上訴人因上訴人於八 八年八月二日聲明有私權糾紛，經被上訴人

駁回系爭土地所有權移轉登記在案，然被上訴人再經承買人唐朝林之申復結果，未依土地登記規則第五 一條第三項規定命其提起訴訟，反而任由承買人於八 八年八月 三日再重新申請所有權移轉登記，則本件係同一案件，原應為同一標準，惟被上訴人竟率爾同意其移轉所有權登記，自屬同一案件，前後處置完全相反之判斷，此更屬有違誤，亦難招人折服，更有損上訴人之權益，是該處分顯有違背法令之處。本案被上訴人因上訴人於八 八年八月二日聲明有具體私權糾紛，經被上訴人駁回唐朝林就系爭土地所有權移轉登記之申請，乃應由被駁回人即唐朝林依土地登記規則第五 一條第二項、第三項規定提起訴訟或訴願，否則本件所有權移轉登記既因遭被上訴人駁回申請而終結，自不應受理，而被上訴人竟因唐朝林之申復，反而准移轉登記，則被上訴人八 八年 月六日准許唐朝林之申請所有權移轉登記。自屬違背法令之行為，而有損上訴人之權益。另上訴人所有座落毗鄰系爭土地，係同段二 五之一地號土地，上訴人在該土地上建有房屋使用，因縱深不夠，故另購買系爭土地持分，予以合併使用，上訴人原係在系爭土地上並無持分，而為免有佔用他人土地，故才購買系爭土地，然第三人陳安邦為以賤價購買上訴人之持分土地，乃串通第三人唐朝林虛偽成立買賣，若非上訴人確實有正當用途，亦不致對於系爭買賣認定確實有虛偽不實，而上訴人亦不可能出售系爭土地，否則上訴人二 五之一地號，因此變成畸零地，而系爭土地亦因毗鄰二 五之一地號土地在法令上亦有預留空地之必要，則本件買賣根本毫無實益，是確實尚有私權糾紛，並非僅是優先承購權之事而已。八 四年土地登記規則修正前第四 九條乃就涉及私權糾紛應予駁回規定與現行同法第五 一條類似，而最高行政法院八 一年判字第一七九六號及八 一年判字第二四三三號判決先例均謂：在申請登記場合，有人出面爭執申請人之權利均屬私權糾紛。而依修正後土地登記規則乃限縮為「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者」是足見本條之規定，應指「特定人」就登記之法律關係有所爭執即屬之，而非必然先行訴訟才屬有所爭執，故本件原告向被上訴人聲明該登記案件之法律關係有爭執，且向登記權利似存證信函表明有爭執未定，自屬土地登記規則第五 一條第一項第三款所規定之事項。

被上訴人則以：依臺北市政府研究考核發展委員會八 八年六月編印之「臺北市政府人民法人或團體申請案件處理期限表」規定「土地建物買賣移轉登記」處理期限為三天。本件土地共有人陳安邦等三人先於八 八年七月二 八日委託羅水灶依土地法第三 四條之一規定，辦理共有土地所有權買賣移轉登記，因上訴人於八 八年八月二日以陳情書陳情對該共有土地優先購買權有爭議，被上訴人遂依土地登記規則第五 一條第一項第三款規定駁回其申請，此自無不合。惟經陳安邦敘稱上訴人並未於法定時間內主張優先承買權，其優先承買權應視為放棄；復經買受人唐朝林於八 八年八月 三日檢具申復書，主張已於八 八年五月 八日以八 八貞律字第四 五號律師存證信函通知上訴人，上訴人既未於 日內表示以同一價格行使優先購買權，其優先購買權應視為已放棄等語，被上訴人為求慎重計，於八 八年八月 九日函請上訴人就系爭土地其他共有人及承買人所稱上訴人未主張優先購買權，於文到 日內表示意見，惟逾上述期限，上訴人仍未檢具證明文件明確主張優先購買權，雖上訴人於八 八年八月二 三日主張本案事涉私權糾紛，故不應受理；惟被上訴人以八 八年九月六日北市松地一字第八八六一二九三四 號函就該所有

權移轉登記應否受理，陳報台北市政府地政處核示，該處以八八年九月二十八日北市地一字第八八二二五九一四號函核復略以：「說明三、渠等以已提起分割共有物之訴及登記買賣關係存否有所爭議，涉及私權爭執為由，請求駁回該登記之申請，核與土地登記規則第五一條第一項第三款規定不合，地政機關應不予受理」。被上訴人遂於八八年八月六日辦竣系爭共有土地所有權移轉登記，並以八八年八月六日北市松地一字第八八六一二四八五號函復否准上訴人請求駁回系爭移轉登記申請案之申請，並無不合，原處分應予維持。本案在優先承買權部分，上訴人未於法定時間內主張，故應視為放棄，對此上訴人亦無爭執，此應可確認。又上訴人主張尚有私權糾紛，依所指陳乃係指其已提出共有物分割之訴及本件買賣係通謀虛偽意思表示應為無效；經查土地登記規則第五一條第一項第三款之私權爭執，依內政部前揭函示，已明示必須與登記之法律關係有關者為限，則本件申請登記之法律關係為買賣關係，故共有物分割之訴並非該法條所指登記之法律關係。至上訴人稱土地登記規則第五一條第一項第三款規定，依論理解釋乃指該次所有權登記之權利人、義務人間若有一方有任何爭執時，即應予以駁回云云。經查本案在優先承買權部分，上訴人未於法定時間內主張，故應視為放棄，對此上訴人亦無爭執，此應可確認。又上訴人主張尚有私權糾紛；依所指陳乃係指其已提出共有物分割之訴及本件買賣係通謀虛偽意思表示應為無效；經查土地登記規則第五一條第一項第三款之私權爭執，依內政部前揭函示，已明示必須與登記之法律關係有關者為限，則本件申請登記之法律關係為買賣關係，故共有物分割之訴並非該條所指登記之法律關係。另被上訴人主張本件買賣係虛偽意思表示應為無效云云，依主張有利於己之事實，應負舉證責任之法理，故上訴人主張買賣契約無效，自應為舉證或為一定法律行為之證明，以實其說，惟上訴人僅為空言主張，並未提出具體事證或向法院為起訴之證明，故上訴人以已提起分割共有物之訴及登記買賣關係存否有所爭議，涉及私權爭執為由，請求駁回該登記之申請，核與土地登記規則第五一條第一項第三款規定不合。未查上訴人稱有關其隔鄰另有土地，依臺北市畸零地使用規則之規定應有一定預留之空地，故其不可能出售云云；經查本案係依土地法第三四條之一出售共有土地，故符合該法條規定即可出售，上訴人依法僅可主張優先購買權，與上訴人是否出售系爭土地持分無關，而臺北市畸零地使用規則規定，為關於建築之規範，與本案土地買賣無涉，所稱均不足採等語，資為抗辯。原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：按「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」、「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。」，分別為土地法第三四條之一第四項、土地登記規則第五一條第一項第三款所明文規定。又按「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依左列規定辦理：（一）本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，並於登記申請書備註欄敘明依土地法第三四條之一第一項、第二項、第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任，登記機關無須審查其通知或公告之文件。」、「本法條第四項所稱之優先購買權，依左列規定辦理：（一）部分共有人依本法條規定出賣共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。（二）徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第

一百零四條第二項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後 日內不表示者，其優先購買權視為放棄。 (八) 本法條之優先購買權人已放棄優先購買權者，於申請移轉登記時，出賣人應附具切結書或於申請書適當欄位記明『優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任』字樣，免提他共有人已放棄優先購買權之證明文件。但如他共有人在未辦竣登記前，對優先購買權有所爭執，並以書面提出異議，除其優先權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請，俟優先購買權爭執解決後，再行受理登記之申請。」，土地法第三 四條之一執行要點第八點、第 點亦分別定有明文。次按當事人主張事實，須負舉證責任，倘其所提出之證據，不足為主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。最高法院三 九年判字第二號著有判例。本件上訴人與訴外人陳安邦、陳建銘、陳建揚、王世文、賴蕭東犁（遺產管理人：財政部國有財產局台灣北區辦事處）等七人共有坐落台北市松山區寶清段二小段二一六地號土地，陳安邦、陳建銘、陳建揚三人於八 八年七月二 三日委由羅水灶向被上訴人申請辦理買賣系爭土地所有權移轉登記與買受人唐朝林，審查期間原告陳情對該土地有優先購買權之爭執，被上訴人遂予以駁回在案。嗣陳安邦向被上訴人陳稱上訴人並未於法定期間主張優先購買權，其優先購買權依法應視為放棄；買受人唐朝林除於八 八年八月 三日檢具申復書外，復於同日重新申請辦理所有權移轉登記，被上訴人乃於八 八年八月 九日函上訴人於文到 日內表示意見，上訴人於同年八月二 一日收受該函，逾期未表示意見，亦未檢具證明文件明確主張優先購買權，僅於八 八年八月二 三日再以陳情書陳稱涉及私權糾紛，請求被上訴人駁回本件所有權移轉登記之申請等情，有土地登記申請書、土地登記案件駁回通知書、土地增值稅繳款書、土地買賣所有權移轉契約書、戶籍謄本、印鑑證明、臺灣士林地方法院民事裁定正本及確定證明書、不動產買賣預約書、收據、財政部國有財產局台灣北區辦事處函、國庫存款收款書、土地所有權狀、申復書及律師函暨回執、陳情書、存證信函、提存通知書等影本附於原處分卷可稽，並為上訴人所不否認。上訴人雖主張其業已表明權利人及義務人間有具體私權糾紛之爭執（即買賣關係並不存在及優先承購權無法行使），已符合土地登記規則第五 一條第一項第三款之規定云云。惟查土地登記規則第五 一條第一項第三款之所謂登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，係指與申請登記之法律關係有關者而言，本件買受人唐朝林係依據土地法第三 四條之一規定，請求辦理土地所有權移轉登記，而買受人即買受人唐朝林與出賣人即系爭土地應有部分合計逾三分之二之共有人陳安邦、陳建銘、陳建揚三人，就渠等間之買賣契約均無爭執，即共有人陳安邦、陳建銘、陳建揚之出賣行為自始合法有效，則上訴人所得對抗者僅該條第四項所定共有土地優先購買權，即對該出賣共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而已，尚不得主張該買賣為無效，縱有認其買賣行為有無效原因之存在，亦屬民事糾葛，應另循司法途徑解決，是原告陳情書所稱買賣關係並不存在一節，自不足為本件買受人唐朝林申請登記應予駁回之依據。且買受人唐朝林曾委由律師於八 八年五月 八日以八 八貞律字第四 五號存證信函通知上訴人於文到後 日內以同一價格行使優先購買權，有律師函及回執影本在卷為憑，是上訴人所稱優先承購權無法行使云云，自無可取。況被上訴人於八 八年八月 九日函上訴人於文到 日內表示意見，上訴人並未明確表示其業已主張並行使優先購買權，參以共有人陳安邦亦稱上訴人並未於法定

時間內主張優先承買權等語，足見上訴人迄未行使共有土地優先購買權，而上訴人復自承並未就系爭土地之買賣提起任何訴訟，其空言主張本件有私權糾紛之爭執，卻始終未提出任何證據以實其說，揆之前開判例，自難謂其已盡舉證責任，所言殊難採信。從而被上訴人以上訴人未於法定時間內主張優先購買權，復未就私權糾紛之爭執舉證或向法院為起訴之證明，而予以否准其請求駁回本件所有權移轉登記之申請，揆諸首揭條文規定及內政部八五年二月二十四日台內地字第八五一—一七號函釋，並無違誤，一再訴願決定遞予維持，亦無不合。因將一再訴願決定及原處分均予維持，駁回上訴人之訴。經核原判決於法並無違誤。上訴意旨，仍執前詞，並主張原審就土地登記規則第五一條第一項第三款所指登記之義務人其解釋為僅屬申請移轉登記之同意並用印之人，而不同意出售之共有人則非屬該條項所謂之義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人，惟查本案上訴人並未同意出售，且主張該登記案件之登記原因係屬無效。土地登記規則及土地法等相關規定均未就「登記之義務人」予以限定或定義，但依土地登記規則第八四規定則足見土地登記規則第五一條第一項第三款所指登記之義務人乃係指應負移轉所有權登記義務者（即全體共有人），而本件買受人係依土地法第三四條之一規定辦理，被上訴人以全部原所有權人（包含上訴人）為登記義務人至為明顯，是土地登記規則第五一條第一項第三款之規定之真意，乃應為以原登記之所有權人而應移轉登記予新權利人者均屬之，況土地登記規則第五一條第一項第三款之規定乃因係物權權利義務之變更，自屬重大事件，則理應賦與上訴人爭執之權利，而非僅有提出申請者才得以提出爭執。此觀憲法第五條即知。是原審自屬判決不適用法令，而違背法令云云。然查原審以土地登記規則第五一條第一項第三款之所謂登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，係指與申請登記之法律關係有關者而言，系爭土地買受人唐朝林係依據土地法第三四條之一規定，請求辦理土地所有權移轉登記，而買受人唐朝林與出賣人即系爭土地應有部分合計逾三分之二之共有人陳安邦、陳建銘、陳建揚三人，就渠等間之買賣契約均無爭執，即共有人陳安邦、陳建銘、陳建揚之出賣行為自始合法有效，則上訴人所得對抗者僅該條第四項所定共有土地優先購買權，即對該出賣共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而已，尚不得主張該買賣為無效，縱有認其買賣行為有無效原因之存在，亦屬民事糾葛，應另循其他司法途徑解決，因認上訴人陳情書所稱買賣關係並不存在一節，自不足為唐朝林申請登記應予駁回之依據。認事用法，並無違誤。上訴人主張其並未同意出售，應有就該登記案件之登記原因係屬無效爭執之權利。核屬上訴人對法律上見解之歧異，要難謂原判決有不適用法則或適用法則不當之違法。另被上訴人指稱於本件准予移轉登記前，業已依土地登記規則第五一條第一項第三款規定予以駁回該申請案，按理本件申請案即應終結，此前亦經上訴人所主張之一，然原判決就此未予以斟酌，自有判決不備理由之瑕疵乙節。經查原審業於事實欄敘明買受人唐朝林除於八八年八月三日檢具申復書外，復於同日重新申請辦理所有權移轉登記等情，縱原審雖有未於判決中加以論斷者，惟尚不影響於判決之結果，與所謂判決不備理由之違法情形不相當，亦無判決理由矛盾，或違經驗法則可言。至於上訴人其餘訴稱各節，乃就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘其為不當，均無可採。綜上所述，上訴意旨，指摘原判決違誤，求予廢棄，難認有理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，爰依行政訴訟法第二百五 五條第一項、第九 八條第三項前段、第一百 四條、民事訴訟法第七 八條、第八 五條第一項前段，判決如主文。  
中 華 民 國 九 一 年 七 月 三 一 日

## 最高行政法院裁定

九 一 年 度 裁 字 第 六 三 四 號

抗 告 人 張陳美妍  
訴訟代理人 張柏榮

右抗告人因與相對人臺北市政府地政處間收回被徵收土地事件，對於中華民國九 一年四月六日臺北高等行政法院八 九年度訴字第二二六號裁定提起抗告，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

- 一、按抗告法院認抗告為不合法或無理由者，應為駁回抗告之裁定，行政訴訟法第二百七 二條準用民事訴訟法第四百九 二條第一項定有明文。又按訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三 日內提起之，為修正前訴願法第九條第一項所明定。若逾三 日之不變期間而提起訴願即為法所不許。此項規定，於再訴願準用之，亦為同法第二 七條所規定。
- 二、本件需用土地人臺北市政府為興辦圓山第一、二、四號公園工程，需用坐落臺北市中山區圓山段一六九地號等一二七筆土地，面積一五點七五二八公頃，報經行政院以六 六年 月 三日台內地字第七五四五九 號函核准徵收，交臺北市政府以六 六年 月二 八日六六府地四字第四六六一四號公告，並函知各土地所有權人。嗣原告於八 八年二月 九日請求收回其被徵收之土地，臺北市政府地政處以八 八年六月 七日北市地四字第八八二一七六八七 號函復否准所請，原告乃於八 八年七月五日向臺北市政府提起訴願，其訴願書亦就行政院六 六年 月 三日台內地字第七五四五九 號函核准徵收之處分聲明不服。案經台北市政府就土地徵收部分函經內政部依訴願管轄規定移送行政院。行政院以其六 六年 月 三日台內地字第七五四五九 號函核准徵收處分，臺北市政府係於六 六年 月二 八日以六六府地四字第四六六一四號公告，公告期間自六 六年 月二 九日起至六 六年 一月二 七日止，並函知各土地所有權人，原告對公告事項如有異議，或對核准徵收之處分如有不服，自應依行為時土地法第二百二 七條規定，於公告期間內向臺北市政府以書面提出異議，或於徵收公告期滿之次日起三 日內提起訴願，始為適法。因於八 九年四月三日以台八 九訴字第一 六三一號函請原告檢附曾就本件土地徵收表示異議或不服之相關文件送該院，惟原告僅檢送本件核准徵收前，臺北市政府工務局公園路燈管理處就其六 六年九月五日請求緩拆房屋陳情書所為之八 六年 月 一日北市工公藝字第七 四一號復函，並未能舉證證明曾於本件土地徵收公告期間提出異議或於徵收公告期滿後三 日內提起訴願，而遲至八 八年七月五日始就核准徵收處分提起訴願，已逾首揭法定不變期間，認屬程序不合，而不受理，與首揭規定尚無不合。

三、經查前開公園用地，臺北市政府以六 六年 月二 八日府地四字第四六六一四號公告徵收，公告期間為六 六年 月二 九日至六 六年 一月二 七日，抗告人於六 六年 二月八日具領補償地價完竣。抗告意旨所稱其於六 六年 月 四日以書面向臺北市政府提出陳情乙節，經查抗告人所提六 六年 月 四日陳情書，並非於公告期間提出之異議，且抗告人抗告狀所提臺北市政府六 六年 一月二 六日府工公字第五二九七七號函，係臺北市政府就抗告人地上改良物拆除建議之復函；抗告人所稱：處分臺北市未告知明確拆除時間，致抗告人無法進一步提出異議或訴願之詞，與事實不符，尚不足採。抗告意旨又稱本件明顯違反土地法第二百 五條與土地徵收條例第五條『土地及改良物應一併徵收』乙節，因行為時土地法第二百 五條所謂徵收土地時，其改良物應一併徵收，並非指於徵收土地同一時間一併徵收，抗告人已於八 九年二月二 六日與臺北市政府工務局公園路燈工程管理處達成拆遷補償協議及地上建物拆除並具領補償費在案，尚難以抗告人曾於六 六年 月 四日以書面向臺北市政府陳情，便逕認抗告人在六 六年 月 四日便已對土地徵收聲明不服，訴願決定機關認訴願已逾法定不變期間認程序不合而予以駁回，核無違誤，原審認原告之訴不合法而裁定駁回，尚無不當，抗告意旨仍執前詞，指摘原裁定違誤，並無理由，應予駁回。

四、依行政訴訟法第二百七 二條、第一百零四條、民事訴訟法第四百九 二條第一項、第九 五條、第七 八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 一 年 七 月 四 日

## 臺北高等行政法院判決

九 年度訴字第五八二 號

原 告 華磁票券印刷股份有限公司  
代 表 人 黃義盛（董事長）  
訴訟代理人 陳銘謙  
詹舜翔

被 告 臺北市建成地政事務所  
代 表 人 林友松（主任）  
訴訟代理人 許璿之

右當事人間因政府採購法事件，原告不服臺北市政府採購申訴審議委員會中華民國九 年八月三 日府工三字第九 八六六七九 號函九 年八月二 七日訴九 二二號採購申訴審議判斷，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：緣被告辦理「印刷九 年度電子處理作業權利書狀」招標案因依內政部頒布之土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範之規定而逕採限制性招標方式採購，獨家委由中央印製廠承製，原告認為系爭採購案顯有違反政府採購法第一條之立法精神

及第六條第一項規定不得為差別待遇行為，於民國（下同）九 年四月三 日以華營字第三八八號函向被告提出異議，仍對被告九 年五月 八日北市建地四字第九 六 六四五 號函復之異議處理結果不服，隨即於九 年五月三 日向臺北市政府採購申訴審議委員會申訴，遭審議判斷無理由，遂向本院提起行政訴訟。

## 二、兩造聲明：

(一)原告聲明：審議判斷、異議處理及原處分均撤銷。

(二)被告聲明：如主文所示。

## 三、兩造爭點：

原告主張被告辦理「印刷九 年度電子處理作業權利書狀」招標案逕採限制性招標方式獨家委由中央印製廠承印，顯然違反政府採購法規定，是否可採？

### (一)原告主張之理由：

1.查政府採購法係八 七年五月二 七日總統華總(一)義字第八七 一 五七四 號令制定公布，於公布一年後施行。而行政院公共工程委員會於八 九年五月三 日亦召開「機關所需特殊印刷品採購未經公告程序委由中央印製廠承印之妥適性」會議，會中認為機關逕委中央印製廠承印之採購行為，長期將造成市場封閉效果，其妥適性值得檢討，並對有此情形之機關多項建議和指示；會後於八 九年六月二 八日以(八九)工程企字第八九 一七八三九號研商「機關所需特殊印刷品採購未經公告程序委由中央印製廠承印之妥適性」會議紀錄乙份，函知各部查照卓處。此外，行政院公共工程委員會於九 年七月五日以(九 )工程企字第九 二二七六六號函，進一步說明在設計圖案著作權與印刷等專屬權利，除政府採購法施行細則第二 三條所述情形外，不符合政府採購法第二 二條第一項第二款規定，以上合先敘明。

2.次查被告於九 年六月二 九日以北市建地四字第九 六 九二六二 號函提示其採購申訴陳述意見書，該函答辯一記載係依內政部八 六年五月修訂之「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」委由中央印製廠承印，答辯三記載版權於政府採購法施行前即已採用，及政府採購法施行後以採購法第二 二條第一項第二款專屬權利尚無須改版為由採限制性招標等。然而政府採購法係於八 七年五月總統頒令公布，依憲法一七二條規定：命令與憲法或法律牴觸者無效，且依首揭行政院公共工程委員會會議紀錄函結論一「本法施行前所採用之印刷模版，，惟長期下來造成市場封閉效果，其妥適性仍值得檢討。

」，及行政院公共工程委員會函說明二「該函所述權狀之印刷，如包括設計圖案著作權與印刷，除政府採購法施行細則第二 三條所述情形外，不符合政府採購法第二 二條第一項第二款規定，合先敘明。」，上開釋示已明白揭示被告之採購行為與政府採購法相關規定明顯不符。因此本件審議判斷結果顯有疑慮，應予撤銷。

3.綜上所述，臺北市政府採購申訴審議委員會所為之「土地建物權利書狀」採購申訴審議判斷，與憲法第一七二條規定、行政院公共工程委員會之釋示及政府採購法相關規定不符，請判決如訴之聲明。

### (二)被告主張之理由：

1.土地法第三 七條第二項授權由中央地政機關訂定土地登記規則，而八 八年六月二 九日內政部修正發布之行為時土地登記規則(下同)第六條(修正後

第五條) 明定「土地登記得以電子處理，其處理之系統規範由中央地政機關訂定之。土地登記以電子處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應需要於系統規範中另定之」，據此，地政機關核發之權利書狀即土地所有權狀、建物所有權狀、他項權利證明書，其規格、紙質、磅數及顏色由內政部定之，其印製事宜由省、市政府統籌委由中央印製廠辦理，需預印格式及底紋，並以凹版印製，為內政部函八 六年五月修訂之「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第九章「輸出入文件種類及內容」所明定，目前各地政機關採用之權利書狀規格即依此規範統一訂定、全國一致，並持續援用政府採購法施行前即已製作之印刷模版，招標機關無權變更，合先敘明。

2. 政府採購法於八 八年五月二 七日施行後，有關土地建物權利書狀得否依該法第二 二條第一項第二款規定，採限制性招標，前經內政部八 九年 月二 日台(八九)內地字第八九一三六六 號函請行政院公共工程委員會解釋，該內政部函請行政院公共工程委員會釋疑內容說明：「二、按土地建物權利書狀為不動產登記完畢後，由登記機關依法核發，作為確定公、私產權之法定憑證，攸關人民財產權益甚鉅。權利書狀如採開放招標，恐有製版安全及印刷品質不一，易為不法之徒偽造，將嚴重影響不動產交易安全及政府威信。故為保障交易安全、穩定社會秩序，統一權狀紙質及規格，確有必要。中央印製廠為國營專業印刷廠，其印刷技術熟練及管制措施周密，並非一般民營廠商所能比擬，又其承印土地建物權利書狀多年，均能符合特殊技術及防偽要求，目前各登記機關所採用之權利書狀一向係由中央印製廠統一製印，並由直轄市及縣市政府依規定洽購，本部八 九年九月四日台(八九)內地字第八九一二八一六號函敘明在案。三、次查政府採購法係八 七年五月二 七日總統華總(一)義字第八七 一 五七四 號令制定公布，於公布一年後施行。目前各登記機關所採用之權利書狀規格，係中央印製廠於本法施行前即已製作之印刷模版。又依本法第二 二條第一項第二款規定：機關辦理公告金額以上之採購，屬專屬權利、獨家製造或供應、藝術品、秘密諮詢，無其他合適之替代標的者，報經上級機關核准，得採限制性招標。另本法施行細則第二 二條第二項規定，本法第二 二條第一項第二款所稱專屬權利，指商標專用權、專利權、著作權、電路佈局權、營業秘密或其他以立法保護之智慧財產權。本件中央印製廠於本法施行前製作之權利書狀印刷模版，於該法施行後即屬專屬獨家製造，尚無須改版，另該廠亦擁有其設計圖案著作權，核符本法上開規定，採限制性招標，由直轄市或縣市政府報經上級機關核准後委由中央印製廠承印。」案經工程會八 九年 月 八日(八九)工程企字第八九 二八三三二號函覆：「有關土地建物權利書狀得否依政府採購法第二 二條第一項第二款規定採限制性招標乙節，如符合該款規定，公告金額以上之採購，報經上級機關核准，得採限制性招標」。
3. 本件中央印製廠於政府採購法施行前製作之權利書狀印刷模版，於該法施行後即屬專屬獨家製造，尚無須改版；另該廠亦擁有其設計圖案著作權，核符該法上開規定，經上級機關核准，採限制性招標，逕委由該廠承印，依法並無不當；而被告承辦「印製九 年度電子處理作業權利書狀」招標案，即參照內政部所擬釋疑內容、精神，無違行政院公共工程委員會核示規定，於內政部指示改

版或修改規範前，於法並無不合。

4.綜上所述，本件被告依政府採購法第二二條第一項第二款規定採限制性招標與規定並無不符，請駁回原告之訴。

#### 理 由

- 一、按「機關辦理公告金額以上之採購，符合下列情形之一者，得採限制性招標：二、屬專屬權利、獨家製造或供應、藝術品、秘密諮詢，無其他合適之替代標的者。」「機關辦理採購，屬專屬權利或獨家製造或供應，無其他合適之替代標的之部分，其預估金額達採購金額之百分之五以上，分別辦理採購確有重大困難之虞，必須與其他部分合併採購者，得依本法第二二條第一項第二款規定採限制性招標。」政府採購法第二二條第一項第二款及同法施行細則第二三條定有明文。又土地法第三七條第二項授權由中央地政機關訂定土地登記規則，而土地登記規則第六條第一、二項規定「土地登記得以電子處理，其處理之系統規範由中央地政機關定之」；「土地登記以電子處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應需要於系統規範中另定之」。內政部依上開授權訂定「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」，於該規範第九章輸出入文件種類及內容1用紙規格(2)規定「下列權利書狀，其規格、紙質、磅數及顏色由內政部定之。其印製事宜，由省、市政府統籌委中央印製廠辦理，須預印格式及底紋，並以凹版印製。(1)土地所有權狀(2)建地所有權狀(3)他項權利證明書」。次查政府採購法第二二條第一項第二款規定屬專屬權利、獨家製造或供應、藝術品、秘密諮詢，無其他合適之替代標的者，可報經上級機關核准得採限制性招標。
- 二、本件被告辦理「印刷九一年度電子處理作業權利書狀」招標案因依內政部頒布之土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範之規定而逕採限制性招標方式採購，獨家委由中央印製廠承製，原告認為系爭採購案顯有違反政府採購法第一條及第六條第一項規定，循序提起異議、申訴，遞遭駁回，復起訴主張被告辦理「印刷九一年度電子處理作業權利書狀」招標案逕採限制性招標方式獨家委由中央印製廠承印，顯然違反政府採購法規定，詳如其起訴狀事實欄所載理由等語。查本件被告辦理「印刷九一年度電子處理作業權利書狀」招標案，其權利書狀之規格、紙質、磅數及顏色等，皆由內政部統一規範，全國之規格均屬一致，被告無權變更，其印製事宜，依上開「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定，係由省、市政府統籌委由中央印製廠辦理。又中央印製廠於政府採購法施行前製作之權利書狀印刷模版，於該法施行後即屬專屬獨家製造，尚無須改版，且該廠亦擁有其設計圖案著作權，從而被告採限制性招標，由直轄市政府報經上級機關核准後委由中央印製廠承印，揆諸首揭規定及說明，自無不合。
- 三、至於原告訴稱：被告辦理系爭權利書狀招標，逕採限制性招標，委由中央印製廠承印，違反政府採購法公平、公開程序，長期影響採購品質等語。查土地、建物權利書狀為不動產登記完畢後，由登記機關依法核發，作為確定公、私產權之法定憑證，條關人民財產權益甚鉅，權利書狀如採開放招標，對製版安全及印刷品質恐難控管，容易被偽造，影響不動產交易安全及政府威信，中央印製廠為國營專業印刷廠，其印刷技術熟練，管制措施周密，已承印土地、建物權狀多年，據被告答辯稱：均能符合特殊技術及防偽要求。且政府採購法施行後，土地、建物權利書狀得否採限制性招標，該法之主管機關行政院公共工程委員會於八九年八月八日以(八九)工程企字第八九二八三三二號函覆內政部謂：「有關土地建物權利書狀得否依政府採購法第二二

條第一項第二款規定採限制性招標乙節，如符合該款規定，公告金額以上之採購，報經上級機關核准，得採限制性招標。」本件被告辦理系爭權利書狀採購，採限制性招標，逕委由中央印製廠承印，符合行政院公共工程委員會上開依職權所為函釋，原告所訴，洵無足採。

四、綜上所述，本件被告辦理系爭權利書狀採購，採限制性招標方式，核無違誤，異議處理及申訴審議判斷認其無理由，俱無不合，原告訴請撤銷，難謂為有理由，應予駁回。

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

中 華 民 國 九 一 年 八 月 二 日

## 臺北高等行政法院判決

九 年度訴字第七 六七號

原 告 蘇哲民  
蘇哲武  
原 告 蘇哲義  
(兼右二人訴訟代理人)  
被 告 臺北市政府地政處  
代 表 人 宋清泉(處長)  
訴訟代理人 吳盈奮  
金仲明

右當事人間因收回被徵收土地事件，原告不服臺北市政府中華民國九 年 一月二 八日府訴字第九 一八 六八八 一號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

### 主 文

訴願決定撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

### 事 實

#### 一、事實概要：

A.被告前為興辦臺北市市立動物園(以下簡稱動物園)遷建工程，需用臺北市木柵區(即文山區)坡內坑段共七八一筆土地(其中包含坡內坑段猴山坑小段三 - 三、三七六 - 一、三八一地號等原告所有之三筆土地在內)，經行政院於民國(下同)六 八年三月二 日作成臺內地字第六九六 號函准予徵收，被告並以六 八年四月 六日北市地四字第一二二六九號公告徵收，原告蘇哲義、蘇哲民於同年五月二 六日具領補償地價完竣，原告蘇哲武補償地價部分則於同年八月一日辦理提存在案，完成徵收補償之法定程序。

B.系爭三筆土地嗣於七 四年間公告，而與其他多筆土地合併為坡內坑段頭廷魁小段二四六地號，重測後變更為頭廷段四小段八七地號，嗣於七 九年間分割出八七 - 一地號(上開三筆原屬原告三人所有之土地均包含在該八七 - 一地號土地範圍內)，至於剩餘之八七地號土地則於八 年間復合併於同小段八五地號(與本案無關)

。

- C.原告蘇哲義於八 年六月二 七日以動物園 餘年間任由系爭土地荒廢為由，申請收回其系爭土地；而系爭八七 - 一地號土地經臺北市政府於七 八年 一月六日府工二字第三七三一三 號公告之「變更臺北市南港區、木柵區、大安區部分土地為高速公路用地計畫案」，以都市計畫變更方式，變更新用途為交通用地（即北部第二高速公路木柵段部分），經交通部台灣區國道新建工程局報奉行政院八 年八月七日台內地字第八 七四六四二號函核准無償撥用，作為興建北部第二高速公路使用。案經行政院以八 年八月 三日臺內地字第八 七四七七 號函核定不予發還系爭土地，被告乃以八 年八月 七日北市地四字第三二三二 號函復原告蘇哲義不予發還。
- D.原告等嗣以系爭土地未依原核准徵收用途使用為由，於八 六年 二月三 日再次申請收回該等土地，八 七年間又重複提出申請；經被告會同相關單位會勘後擬具處理意見，報奉行政院八 七年七月三日台內地字第八七 七一七二號函核定不予發還，被告並以八 七年七月 六日北市地四字第八七二一八三七四 號函復原告不予發還，上開函並於隔日即同年月 七日送達原告。
- E.惟原告等又以九 年三月二 八日聲請書再次申請收回系爭土地，案經被告以九 年五月 四日北市地四字第九 二一一四一五 號函復原告，該函意旨略為：「主旨：有關 台端等三人申請發還本市市立動物園遷建工程徵收之本市文山區坡內坑段猴山坑小段三 - 三、三七六 - 一、三八一地號等三筆土地乙案，請查照。說明 三、台端等於八 六年 及八 七年 具函提出申請依照土地法第二百零九條第二款之規定照原徵收價額買回首揭土地，其中文山區坡內坑段猴山坑小段三 - 三地號土地，原所有權人蘇哲義先生已於八 年六月二 六日申請發還，上開兩申請案均經本處會同有關單位派員實地勘查土地現況，作成會勘結論並擬具處理意見，分別報奉行政院八 年八月 三日臺內地字第八 七四七七 號函、八 七年七月三日台內地字第八七 七一七二號函核定不予發還，並經本處以八 年八月 七日北市地四字第三二三二 號函、八 七年七月 六日北市地四字第第八七二一八三七四 號函復台端等在案，嗣后台端等多次提出聲請，本處及臺北市立動物園均依聲請內容詳予說明函復，台端等如認為上開核定不予發還土地之行政處分有違法或不當，致遭受權利或利益之損害，自應依訴願法及行政訴訟法之相關規定，提起行政救濟，以資解決。」
- F.原告不服上開北市地四字第九 二一一四一五 號函，乃於九 年六月 一日向臺北市政府提起訴願，案經該府作成九 年 一月二 八日府訴字第九 一八 六八八 一號訴願決定書，以原告不服之前揭被告九 年五月 四日北市地四字第九 二一一四一五 號函，核其內容係就原告之前於八 年、八 六年及八 七年間請求收回被徵收土地事件，將被告函復之結果及所據之行政院歷次核定不予發還之結論重行告知，且仍維持前原處分之結果，未有所變更，核屬觀念通知，非對原告所為之行政處分，參照訴願法第一條、第三條第一項之規定，以及（改制前）行政院五 三年度判字第二三 號判例、五 六年度判字第二一八號判例、五 六年度判字第三五五號判決、五 八年度判字第九八號判決、最高行政法院九 年度裁字第一二 號裁定等裁判意旨，乃依訴願法第七 七條第八款，作成不受理之訴願決定。
- G.原告猶仍不服，遂向本院提起行政訴訟。

## 二、兩造訴訟上之聲明：

### A. 原告部分：

1. 求為判決撤銷原處分及訴願決定。
2. 求為判決命被告返還原告土地。

### B. 被告部分：

求為判決駁回原告之訴。

## 三、兩造之爭點：

### A. 原告部分：

1. 臺北市政府使用系爭土地之進度異常落後，並不符合同司法院釋字第二三六號解釋作成其未依計畫使用系爭土地之理由。
2. 其次，臺北市政府於遷建動物園之前，亦未從事詳盡規劃，而盲目徵收大筆土地，卻僅使用其中三分之一，其他三分之二卻係用於七二年六月以後之擴建計畫，該府卻未編列擴建計畫之預算，以致原應用於擴建計畫之土地，任其荒廢一年以上，如此顯然違背土地法之立法精神。
3. 動物園方面，亦未在系爭土地進行「南美雨林動物展示區」之規劃建設，而稱系爭土地乃所謂「綠地」，仍對該土地有所利用，以推卸責任。
4. 動物園既未「實質」使用系爭土地，並因而導致該土地變更為交通用地，則原告請求收回被徵收土地自屬有理由，而被告九一年五月四日北市地四字第九二一一四一五號函卻扭曲事實侵害原告合法權益，原告始就該函提起訴願，以謀救濟。

### B. 被告部分：

#### 1. 程序部分

- a. 按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」、「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」訴願法第一條第一項、第三條第一項、第七七條第八款分別定有明文。
- b. 查所謂行政處分，乃中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為，此觀訴願法第三條第一項、行政程序法第九二條規定甚明，至若行政機關所為單純的事實敘述或理由說明，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，自非行政處分，人民對之即不得提起訴願、行政訴訟，改制前之行政院六二年度裁字第四一號判例、四四年判字第 八號判例可資參照。
- c. 本件原告二次提出申請收回系爭土地，均經被告報奉原徵收核准機關行政院核定不予發還，並分別函復在案，是以原告申請收回系爭土地所作成之行政處分，於上開二次行政院核定並由被告函復原告時即已發生效力，原告等如認為上開核定不予發還土地之行政處分有違法或不當，致遭受權利或利益之損害，自應依當時訴願法之相關規定，於行政處分書達到之次日起三日內提起訴願，以資解決，惟原告等卻捨行政救濟途徑而多次提出收回聲請，被告依其歷次聲請所作之函復及九一年五月四日北市地四字第九二一一四一五號函僅

係將行政院歷次核定不予發還之結論重行告知，並未變更前處分之結果，為有所變更，乃屬事實之說明，要不因該項說明而對原告等之權益發生具體之法律上效果，自非行政處分，揆諸前揭規定及判例意旨，被告九一年五月四日北市地四字第九二一一四一五號函及台北市政府訴字第九一八六八八一號訴願決定，於法並無不合。

## 2. 實體部分：

a. 土地法第二百九條：「私有土地經徵收後，有左列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：一、徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。二、未依核准徵收原定興辦事業使用者。第一項第一款之事由，係因可歸責於原土地所有權或使用人者，不得聲請收回土地。」

1. 都市計畫法第八三條第一項「依本法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不受土地法第二百九條之限制。」司法院大法官釋字第二三六號解釋：「土地法第二百九條規定『徵收私有土地後，不依核准計畫使用，或於徵收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地。』所謂『不依核准計畫使用』或『不實行使用』，應依徵收目的所為土地使用之規劃，就所徵收之全部土地整體觀察之，在有明顯事實，足認屬於相關範圍者，不得為割裂之認定，始能符合公用徵收之立法本旨。」行政院六八年判字第五二號判例：「土地法第二百九條所謂『徵收私有土地後，不依核准計畫使用』，係對於所徵收土地之整體不依原核准計畫使用而言，若就徵收之土地已按原核准計畫逐漸使用，雖尚未達到該土地之全部，但與不依核准計畫使用之情形有間，應無該條之適用。」行政院五三年六月三日台內字第四五三四號函釋：「（一）查土地法第二百九條內所稱『實行使用』，係指照原核准計畫實際使用該項徵收之私有土地或於該項土地上連續從事有關達成徵收計畫之各項工作。」

b. 卷查原核准徵收計畫書所載，預定於六八年七月開工，七二年六月完工，系爭動物園遷建工程用地於六八年徵收時係採「一次徵收」，且規劃時採整體性全部設計，所有徵收土地均在規劃範圍之內，惟考量建蔽率、水土保持、綠帶保留，預算和政策執行等規定，於徵收完成後採分期方式進行各項工程施工，該園營運至今業已五年，後續工程並陸續進行中，系爭土地於八年移撥作為興建北部第二高速公路使用時，動物園區已實質進行「使用」應無庸置疑，原告歷次申訴內容一再提及動物園並未如其所稱「實質」使用該土地，顯係誤解。

c. 復查系爭動物園遷建工程所徵收之土地均為工程用地，若以土地使用分區而言應正明為「動物園用地」，且今日之動物園已不適再僅以動物加工硬體設施來展現給遊客，在綠地甚為希求的臺北市，綠地是來園遊憩的國民所更需求的，動物園亦期許能做到兼具休憩、教育、生態、保育為目標的動物園，所以不可能將所有土地都予以開發殆盡，故於園區內保留若干區域土地做為生態區，以不干擾該區動植物、昆蟲生長為原則，並提供為動物園舉辦生態營性質活動的生態觀察區；「荒廢」與「生態保存」是利用價值認知上的不同，沒有道路通達，即是希望自然生態能夠保留完整，不受太多干擾的作法，荒野絕非荒廢，反而

是更多物種生存的基地，原告指稱「三分之二以上的徵收地仍然被長期荒廢」，與事實不符。

- d. 又按徵收土地如已依原核准計畫所定之使用期限內使用，則其法定要件既已具備，縱令此後對於該項土地另有使用或處分，係屬於土地所有權之行使範疇，要不發生原土地所有權人得照原徵收價格收回其土地之問題，行政院五十六年五月二日台內字第三二六三號函釋有案，系爭土地於七十八年都市計畫變更為交通用地，並於八十年間由交通部台灣區國道新建工程局報奉行政院核准，移撥作為興建北部第二高速公路使用，於法亦無不合。

#### 理由

一、按「原行政處分機關之認定，以實施行政處分時之名義為準。但上級機關本於法定職權所為之行政處分，交由下級機關執行者，以該上級機關為原行政處分機關」，為訴願法第三條所明定。

二、本件原告起訴意旨略以：系爭土地經臺北市政府徵收後，並未依照原定徵收計畫，闢建為臺北市立動物園之「南美雨林動物展示區」，卻任其荒棄不用，且聲稱該土地為所謂「綠地」，以推卸責任，以致該地變更改用途為交通用地，後興建為北部第二高速公路之規劃建設。因此，動物園既未「實質」使用系爭土地，則原告請求收回被徵收土地自屬有理由。

三、被告則認為：

A. 系爭被告九十年五月四日北市地四字第九二一一四一五號函係將行政院歷次核定不予發還之結論重行告知，並未變更前處分之結果，為有所變更，乃屬事實之說明，不因該項說明而對原告等之權益發生具體之法律上效果，法律定性上非屬行政處分，本件訴訟程序上並不合法。

B. 實體部分，系爭動物園遷建工程用地於六十八年徵收時係採「一次徵收」，且規劃時採整體性全部設計，所有徵收土地均在規劃範圍之內，於徵收完成後採分期方式進行各項工程施工，系爭土地於嗣後移撥作為興建北部第二高速公路使用時，參諸司法院釋字二三六號解釋及相關（改制前）行政法院裁判，動物園區已實質進行「使用」應無庸置疑。又原告反覆主張，動物園將該土地棄置不用長達一年以上，實則「荒廢」與「生態保存」是利用價值認知上的不同，沒有道路通達，即是希望自然生態能夠保留完整，不受太多干擾的作法，荒野絕非荒廢，反而是更多物種生存的基地，原告指稱「三分之二以上的徵收地仍然被長期荒廢」，與事實不符。又系爭土地既已依原核准計畫所定之使用期限內使用，則其法定要件既已具備，縱令此後對於該項土地另有使用或處分，係屬於土地所有權之行使範疇，要不發生原土地所有權人得照原徵收價格收回其土地之問題。

四、本院之判斷：

A. 原處分機關之認定：

1. 徵收私有土地後，不依核准計畫使用，或於徵收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有權人得依土地法第二百零九條規定，收回其土地。又依都市計畫法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不受土地法第二百零九條之限制。不依照核准計畫期限使用者，原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地，都市計畫法第八三條亦有明定。

2. 惟有關於徵收及收回土地之程序，都市計畫法並無規定，應適用行為時土地法第

二百九條之規定。而關於收回土地聲請，其受理機關為何？原土地所有權人遭否准收回之決定時，應以何機關為原處分機關？此係本件訴訟進行實體審查之前，首應審酌之課題。

3. 依改制前行政法院七一年三月七一年月份庭長評事聯席會議決議見解，固認按照土地法第三條規定之意旨，得向被徵收土地所在地之主管地政機關請求，主管地政機關拒絕其請求收回該土地，依八九年七月一日前施行之舊訴願法第八條前段規定（現行法為第三條前段），自應以之為原處分機關。
  4. 惟查，前揭決議作成時之土地法第二百九條係規定：「徵收私有土地後，不依核准計畫使用，或於徵收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地。」，其中對於受理申請收回土地之機關，並未設有規定。嗣該條文於七八年二月二十九日修正為：「私有土地經徵收後，有左列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管市、縣地政機關聲請照徵收價額收回其土地：一、徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。二、未依核准徵收原定興辦事業使用者。（第一項）直轄市或縣（市）地政機關接受聲請後，經查明合於前項規定時，應層報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六個月內繳清原受領之徵收價額，逾期視為放棄收回權。（第二項）」，據此，土地法已就收回土地聲請之受理及核准機關，業已予以明定；至依都市計畫法第八三條規定，收回土地者，亦應同其程序，為法理所當然。
  5. 本件系爭土地原所有權人即原告等於八一年、八六年、八七年及九一年間歷次向被告請求收回系爭土地，斯時前揭決議所適用之法律已有變更，雖該決議未經廢止，仍應適用新法規定為妥適。
- B. 被告並非原處分機關，原訴願決定亦有管轄錯誤之違法：
1. 次查，行為時土地法第二百九條第二項業已規定直轄市或縣（市）地政機關接受聲請後，經查明合於前項規定時，應層報原核准徵收機關核准；又「土地法第二百九條第二項規定，該管市縣地政機關受理申請收回土地如經查明合於同條第一項規定時，應層報原核准徵收機關核定，應無疑義。至市、縣地政機關於受理後，會同相關單位實地勘查，認與規定不符，擬駁回申請者，衡諸土地法第二百九條之立法意旨，仍應擬具處理意見，轉報原核准徵收機關核定。」亦經內政部八二年四月九日臺內地字第八二七九一二號函釋有案，核與土地法第二百九條規定意旨相符，應予適用。
  2. 依據上開規定及函釋意旨，於徵收土地時，依行為時土地法第二百二二條第二款暨第二百二七條第一項規定，係以中央地政機關為土地徵收之核准機關；至直轄市或縣（市）政府地政機關則僅於接到中央地政機關通知核准徵收土地案時，應即公告，並通知土地所有權人及土地他項權利人，其在法律上之地位乃屬「徵收執行機關」。是故私有土地之所有權人如對關於徵收土地之處分有所不服，不論係認為不應徵收而徵收，抑或應徵收而不徵收，欲循行政爭訟程序謀求救濟時，均應以有核准職權之機關為原處分機關，向訴願、再訴願或行政訴訟之法定管轄機關提起之，乃法理之所當然（最高行政法院九一年度八二三號判決參照）；而土地法第二百九條第二項規定直轄市或縣（市）地政機關接受聲請後，經查明合於前項規定時，應層報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六

個月內繳清原受領之徵收價額。二者之程序相同，且原徵收核准機關對於收回聲請所為之核准，其性質屬於「廢止」其原核准之徵收處分。

3. 因此基於相同之理由，當土地所有權人依土地法第二百九條規定收回土地，仍應視原核准徵收土地之機關為「原處分機關」。是以有關核准及否准收回土地聲請之主管機關均應為原核准徵收機關，至直轄市或縣（市）主管機關依土地法第三條規定毋寧僅屬訴願法第三條但書所稱之執行機關。
4. 查本件系爭土地係由行政院六八年三月二日作成臺內地字第六九六號函核准徵收，而原告等請求收回系爭土地既經被告分別報奉行政院，以八八年八月三日臺內地字第八七四七七號函、八八年七月三日台內地字第八七七一七二號函核定不予發還，並經被告分別函復原告，是原告等不服否准收回之處分，應以行政院為原處分機關，惟本件卻以無核准職權之被告為原處分機關，對之向臺北市政府提起訴願，依首揭說明係屬管轄錯誤。臺北市政府原應依訴願法第六一條規定辦理，卻逕為駁回原告訴願之決定，於法尚有未合。原告等起訴雖未指摘及此，惟此係屬應由法院依職權調查之事項，應由本院將訴願決定予以撤銷，由原受理訴願機關另為適法之處理。

五、另訴願決定雖以原告提起訴願主張撤銷之標的非行政處分，而依訴願法第七七條第八款為訴願不受理之決定，惟原訴願決定機關臺北市政府之訴願決定，無管轄權已如上述，則該部分訴願決定自亦屬無可維持，應併予撤銷。又本件既係依程序上理由而為判決，兩造有關實體上爭執自尚無審酌之必要，併予敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依行政訴訟法第九八條第三項前段，判決如主文。

中華民國九一年八月二一日

## 內政部訴願決定書

91.8.5 台內訴字第0910003629號

訴願人 杜有州  
杜有忠

原處分機關 台北市政府

右訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關九一年一月五日府地四字第九一六一六三號函處分，提起訴願，本部決定如左：

主文

訴願駁回

事實

緣原處分機關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一二 - 一地號等九六筆土地及土地改良物，報經本部九一年五月一日台內地字第九七六六六一號函核准徵收，原處分機關乃據以九一年五月四日府地四字第九五七七四六號公告徵收，並以九一年五月四日府地四字第九五七

七四六二號函通知土地權利關係人，公告期間自九一年五月五日起至九一年六月三日止。訴願人於公告期間之前（九一年四月六日），即以所有被徵收之南港區南港段一小段二三六地號河川區土地，補償地價偏低應提高加成補償等由提出異議，經原處分機關以九一年五月二十五日府地四字第九一五七五九七號函復查處情形，訴願人不服，原處分機關再以九一年六月二十七日府地四字第九一七一七八號函復略以，將依土地徵收條例第二二條第二項規定，提請該市地價及標準地價評議委員會復議，俟有結果當另函查復。惟訴願人於尚未復議前，即逕行提起訴願，經本部以九一年二月三日台內訴字第九一六四七五號訴願決定：「訴願不受理」。嗣原處分機關提請該市地價及標準地價評議委員會第六次會議復議，決議：「本案徵收加成補償成數，仍維持原評議結果。」嗣並報經本部九一年二月二日台內地字第九一七二八一號函准予備查，原處分機關乃據以九一年一月五日府地四字第九一六一六三號函復訴願人略以，仍維持原補償成數。訴願人不服，提起訴願，茲准檢卷答辯到部，合予決定。

#### 理由

按「土地權利關係人對於第八條第一項之公告有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額不服前項查處情形者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。」「被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。」分別為土地徵收條例第二二條第一項、第二項及第三條所明定。本案訴願人所有被徵收之台北市南港區南港段一小段二三六地號土地，原屬都市計畫農業區，係為保持農業生產而劃定之使用分區，其使用受到嚴格之管制，其八九年七月一日公告土地現值，經查計為每平方公尺九、八元，嗣於八九年七月間經都市計畫變更為河川區（原稱為行水區），依司法院大法官會議釋字第三二六號解釋意旨，非屬公共設施保留地，而係使用分區之一種，故其地價之查計，並無前揭土地徵收條例第三條中段公共設施保留地規定之適用，且河川區土地之使用，依水利法第七八條等規定，禁止一切有礙水流之使用，故徵收當期（即八九年七月一日）適用之公告土地現值，經重新評議結果，仍為每平方公尺九、八元，另加發之徵收補償成數，依該市地價及標準地價評議委員會第七一次會議評定結果，加發二成補償，原處分機關乃依上開地價另加發二成辦理補償，經核並無不合；又訴願人對補償成數偏低，應提高至四成等為由，提出異議，經原處分機關以九一年五月二十五日府地四字第九一五七五九七號函復查處情形，訴願人不服，原處分機關再以九一年六月二十七日府地四字第九一七一七八號函復略以，將提請該市地價及標準地價評議委員會復議，俟有結果當另函查復。嗣原處分機關提請該市地價及標準地價評議委員會第六次會議復議，決議：「本案徵收加成補償成數，仍維持原評議結果。」嗣並報經本部九一年二月二日台內地字第九一七二八一號函准予備查後，原處分機關乃以九一年一月五日府地四字第

九一 六一六三 號函復訴願人略以仍維持原補償成數，不予提高，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予以維持。另訴願人指稱系爭土地地價補償費，嗣經台北市議員協調後，原處分機關另以行政救濟金方式加發二成等乙節，按行政救濟金非屬法定補償項目，要非本案應予審究之範圍，亦不得據此主張原補償地價之處分有違法不當之論據，併予指明。

綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七 九條第一項規定，決定如主文。

中 華 民 國 九 一 年 八 月 日  
部 長 余政憲

如不服本訴願決定，得於決定書送達之次日起兩個月內向台北高等行政法院（台北市和平東路三段一巷一號）提起行政訴訟。

## 內政部訴願決定書

91.8.14 台內訴字第0910005546號

訴 願 人 陳崑地

原處分機關 臺北市府

右訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關九 一年六月 八日府地五字第九 七 二三六 號函處分，提起訴願，本部決定如左：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

緣原處分機關為辦理基隆河南湖大橋上游右岸堤防及兩岸堤外整地工程，經召集工程範圍內土地所有權人舉行協議會，協議價購不成後，報經本部九 一年五月 一日台內地字第九 七六六六一號函核准徵收，原處分機關即據以九 一年五月 四日府地四字第九 五七七四六 號公告徵收。訴願人所有台北市南港區南港段一小段二三四 - 一、二二九 - 一、二三五 - 一、二三九 - 一、二四七 - 一、二四八、二七五 - 一、三二九 - 五、三三一 - 七、三三二、三三三、三三六 - 一、三三七等地號 三筆土地位於徵收範圍內，嗣訴願人於九 一年六月一日提出陳情，謂此次基隆河工程用河川保護區的地籍是錯誤的，再者用地地價評議委員會評定不合理，條例不明瞭等於黑箱作業，現地主與市府爭論總面積住商用地，為了公平起見請市府公告住商用地價格區段徵收發給四成、重劃徵收為四成五，案經原處分機關以九 一年六月 八日府地五字第九 七 二三六 號函復：「 三、另查基隆河南湖大橋上游右岸堤防及兩岸堤外整地工程土地都市計劃由農業區變更為河川區，依大法官會議第三二六號解釋，非屬公共設施保留地，而係屬使用分區之一種，其地價計算無公共設施保留地規定之適用。」訴願人不服，以一、原處分機關未依土地法第三 條第二項、第三 一條規定與訴願人協議價購，於法自有未合。二、訴願人所有系爭土地，原在南港經貿園區範圍內，依法全部徵收並發給百分之四 面積之抵價地，惟原處分機關卻將系爭土地由農業區改編為河川區，並將系爭土地自前開區段徵收範圍排除，而改以現金補償給土地所有權人，所發之補償費加成則不足四成，於法顯有違誤。三、系爭

土地鄰近為住商用地，然徵收價格竟有天壤之別，實難令訴願人心服云云，提起訴願。茲准檢卷答辯，合予決定。

#### 理 由

按土地徵收條例第一條、第二二條規定：「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。」「土地權利關係人對於第八條第一項之公告有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額不服前項查處情形者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。直轄市或縣（市）主管機關依第二二條規定發給補償費完竣後，其公告徵收處分之執行，不因被徵收土地權利關係人依前二項規定提出異議或提起行政救濟而停止。」又「被徵收之土地，應按照徵收當期之土地公告現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。」土地徵收條例第三三條著有明文，復按：「都市計畫法第四二條第一項第一款所稱之河道，係指依本法第三條就都市重要設施作有計畫之發展，而合理規劃所設置之河道而言。至於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』，雖在都市計畫使用區之範圍內，仍不包括在內。」司法院大法官會議議決釋字第三二六號著有解釋。本件訴願人所有台北市南港區南港段一小段二三四 - 一、二二九 - 一、二三五 - 一、二三九 - 一、二四七 - 一、二四八、二七五 - 一、三二九 - 五、三三一 - 七、三二二、三三三、三三六 - 一、三三七等地號三筆土地，經原處分機關九一年五月四日府地四字第九五七七四六號公告徵收作為基隆河南湖大橋上游右岸堤防及兩岸堤外整地工程用地，原處分機關於辦理系爭土地八九年度公告土地作業時，系爭土地原屬都市計畫農業區（非屬南港經貿園區區段徵收範圍），其土地使用受嚴格管制，故其歷年及八九年七月一日公告之土地現值，經查計為每平方公尺九、八元，嗣八九年七月間系爭土地經都市計畫變更為河川區（原稱為行水區），依司法院大法官會議議決釋字第三二六號解釋意旨，行水區非屬公共設施保留地，而係使用分區之一種，故其地價之計算無公共設施保留地應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價之適用，而系爭土地變更為河川區後，其公告土地現值重新評議結果，仍為每平方公尺九、八元，另加成補償成數，依臺北市地價評議委員會暨標準地價評議委員會八九年六月五日第七一次會議評定，八九年下半年及九年上半年徵收加成補償成數全市徵收土地一律加發二成。原處分機關乃按系爭地號土地徵收當期公告土地現值每平方公尺九、八元另加發二成補償，核發地價補償。訴願人於公告期間對地價補償提出異議，案經原處分機關查明，地價補償係依土地徵收條例第三三條規定按徵收當期公告土地現值比照一般正常交易價格另加發二成補償，並無不合，原處分機關乃以九一年六月八日府地五字第九五七七二三六

號函駁復訴願人之陳情。揆諸首揭規定及解釋，原處分並無不合，應予以維持。至訴願人訴稱原處分機關未依土地法第三條第二項、第三條第一條規定與訴願人協議價購乙節，查原處分機關於本案土地徵收前以九一年三月二十八日府工養字第九二五一八九號開會通知單通知徵收範圍內土地所有權人於九一年四月二日下午三時於臺北市內湖區樂康區民活動中心召開用地收購協議會議，訴願人屆期有參加該收購協議會議（有訴願人親自簽名之協議會議紀錄內容影本附本部卷內可稽）因協議價購不成，原處分機關乃依土地徵收條例規定申請徵收，訴願人所訴核不足採，併予指駁。

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 一 年 八 月 日

## 臺北市政府訴願決定書

91.8.2 府訴字第 09105895901 號

訴 願 人 曾月美  
曾金珠  
曾金滿  
訴願代表人 曾月美  
代 理 人 黃月桂  
原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人等三人因土地徵收補償事件，不服原處分機關九一年二月二十五日北市地二字第 九二三六八五一號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主 文

原處分撤銷。

### 事 實

本府為興辦中正區台北車站特定地區北平西路工程，經內政部九一年五月八日臺（九）內地字第九六八九七二號函准予徵收訴願人等與訴外人廖秋文所共有之本市中正區公園段一小段一七之一及一七之五地號兩筆土地，經本府以九一年五月四日府地四字第九五五八二五號公告徵收，並以同日府地四字第九五五八二五號函知訴願人等。訴願人等於九一年六月一日以補償費過低等事由向原處分機關提出異議，經本府以九一年七月五日府地四字第九七四五三六號函將查處情形復知訴願人等在案，惟訴願人等對前開查處函復仍未甘服，於九一年七月三日申請復議，並於八月六日補充復議理由。本府將訴願人等復議案提請本市地價及標準地價評議委員會九一年二月三日第六次會議復議，決議仍維持原評議結果，並經內政部九一年二月二日臺（九）內地字第九一七二八一號函准予備查。嗣原處分機關經臺北市議會柯景昇議員轉交訴願人等復議申請書，原處分機關即以九一年二月二十五日北市地二字第 九二三六八五一號函知訴願人等略以：「說明四、經查臺端等對本府九一年七月五日府地四字九七四五三六號函復查處情形不服，爰於九一年二月三日提請『臺北市地價及標準地價評議委員會』復議，案經該委員會第六次會議決議，仍維持原評

議結果，並報奉內政部九一年二月二日臺(九)內地字第九一七二八一號函已予備查，臺端若對復議結果尚有不服，得依法提起行政救濟。」訴願人不服，於九一年五月八日向本府提起訴願，六月七日、六月二十六日補正程式及相關資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理由

一、本件提起訴願日期(九一年五月八日)距原處分書發文日期(九一年二月二十五日)已逾三日，惟原處分機關並未查明處分書送達日期，訴願期間無從起算，尚無逾期問題，合先敘明。

二、按土地徵收條例第二條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。」第八條第一項：「直轄市或縣(市)主管機關於接到中央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。」第二二條第一項、第二項規定：「土地權利關係人對於第八條第一項之公告有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣(市)主管機關以書面提出。該管直轄市或縣(市)主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。」「被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額不服前項查處情形者，該管直轄市或縣(市)主管機關得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。」

同條例施行細則第二三條規定：「被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額，不服直轄市或縣(市)主管機關依本條例第二二條第一項規定所為查處者，應於查處通知送達之日起三日內，以書面敘明不服查處之事實及理由，送直轄市或縣(市)主管機關。」

地價及標準地價評議委員會組織規程第二條規定：「直轄市或縣(市)政府應依本規程組織地價及標準地價評議委員會(以下簡稱本會)，評議地價、標準地價事項。」

第三條規定：「本會任務為下列事項之評議 四、依法復議之徵收補償價額。

六、徵收補償地價加成補償成數。」第 條第一項、第二項規定：「本會對於地價、土地改良物價額、標準地價或徵收補償地價加成補償成數之評議，應切合該地當時土地或土地改良物之實值。委員如有調整意見，應詳述理由，列舉事實。」「前項評議應作成紀錄，連同發言要點，於會議結束後七日內報請該管直轄市或縣(市)政府報中央地政主管機關備查。中央地政主管機關發現評議結果與該地當時土地或土地改良物之實值不符時，應附具理由，發還重新評議。」

訴願法第三條第一項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」

三、本件訴願理由略謂：

系爭土地位於商業區及行政首要機關附近，地價昂貴，由於政府政策及設計不當，徵收後竟開闢為八線道路，但實際上卻沒有幾部車行駛，造成訴願人財產上嚴重損失，懇請原處分機關能重新評定徵收補償之價額。

四、卷查訴願人等所不服之標的為原處分機關九一年二月二十五日北市地二字第 九二三六八五一號函，原處分機關答辯書中雖主張該函係依本市議會柯景昇議員轉來訴願人申請書查復本復議案之辦理情形，性質上僅屬單純之事實說明。惟查該函說明四載以：「經查臺端等對本府九一年七月五日府地四字九七四五六

號函復查處情形不服，爰於九年二月三日提請『臺北市地價及標準地價評議委員會』復議，案經該委員會第六次會議決議，仍維持原評議結果，並報奉內政部九年二月二日臺(九)內地字第九一七二八一號函已予備查，臺端若對復議結果尚有不服，得依法提起行政救濟。」已就復議之結果函知訴願人，對訴願人發生維持原評議結果之法律效力，並告知訴願人若對復議結果不服，得依法提起行政救濟。揆諸前揭訴願法第三條第一項規定，難謂該函僅為單純之事實說明而對外不具法律效果。是以，原處分機關九年二月二十五日北市地二字第 九 二 三 六 八 五 一 號函性質上屬行政處分，洵屬至明。

五、按土地徵收條例於八九年二月二日制定公布，並自八九年二月四日生效，依前揭土地徵收條例第二條規定，徵收補償之主管機關，在直轄市為直轄市政府，訴願人對徵收補償價額異議之查處情形不服，請求復議，依法應以本府為復議決定之主管機關，詎原處分機關逕以其名義為之，姑不論是項處分在實質上是否妥適，其行政管轄終究難謂適法。嗣本府以九一年一月一日府地四字第 九 一 六 一 六 四 號函知訴願人等略以：「主旨：關於臺端等要求復議中正臺北車站特定地區北平西路工程用地徵收補償地價及加成補償成數乙案，復請查照。說明 三、臺端等對於查處情形仍然不服，業經本府依土地徵收條例第二二條第二項規定提請本市地價及標準地價評議委員會第六次會議復議，經決議為：『本案曾君九年八月六日申請書申請重新評議徵收補償地價及其加成補償成數，仍維持原評議結果』，並報奉內政部九年二月二日臺(九)內地字第九一七二八一號函准予備查。」業已由本府將復議結果函知訴願人等，並於同函指示其不服之救濟途徑，於法已屬妥適，從而原處分核無維持之必要，爰撤銷原處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八一條第一項前段之規定，決定如主文。

中 華 民 國 九 一 年 八 月 二 日

## 臺北市政府訴願決定書

91.8.15 府訴字第 0 9 1 0 5 9 0 6 3 0 1 號

訴 願 人 高美蟾

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關九一年三月四日北市地一字第 九 一 三 四 八 八 四 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣原處分機關於九一年二月八日接獲市民檢舉函，指稱基合房屋仲介有限公司等無經紀業證照而營業。原處分機關遂依不動產經紀業管理條例第二七條、同條例施行細則第二五條及原處分機關所訂定之檢查不動產經紀業業務執行要點第四點第二項規定，於九一年二月二日下午派員前往基合房屋仲介有限公司(本市中山區敬業三路一六六號一樓，以下簡稱系爭地點)進行查核，發現該公司未依不動產經紀業管理條例第五條及第七

條規定申請許可、辦妥公司登記或商業登記，繳交營業保證金及加入登記所在地之同業公會等，而逕為營業，屬非經紀業者而經營仲介行為者，並當場作成業務檢查紀錄表，惟該公司現場工作人員拒絕於業務檢查紀錄表上簽章，原處分機關乃依上開要點第七點規定，將該紀錄表攜回，另行以九一年二月二十五日北市地一字第 九一三 四二一六 號函寄該公司。原處分機關並依不動產經紀業管理條例第三 二條第一項規定，以九一年三月四日北市地一字第 九一三 四八八四 號函，處訴願人（即該公司負責人）應禁止營業，並處新臺幣 萬元罰鍰。訴願人不服，於九一年三月二日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、按不動產經紀業管理條例第四條第四款及第五款規定：「本條例用辭定義如下 四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。」第五條第一項規定：「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記 」。第七條規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業 」。前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。 」。第二 七條規定：「主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。」第三 二條規定：「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣 萬元以上三 萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣 萬元以上三 萬元以下罰金。」第三 六條規定：「本條例公布施行前已經經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。違反前項規定繼續營業者，依第三 二條處理。」

同條例施行細則第五條規定：「經紀業應加入同業公會後三 日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：一、申請書一式二份。二、公司執照或營利事業登記證影本。三、營業保證金繳存證明影本。四、同業公會會員證明影本。五、不動產經紀人員名冊及其證書影本。」第二 五條規定：「經紀業執行業務過程，應紀錄其辦理情形。主管機關得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件，並得限期令所轄區域內之經紀業及外縣市經紀業於所轄區域內設立之營業處所，提出第五條第二款至第五款文件或其他業務執行之相關資料、說明書，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。」

臺北市政府地政處檢查不動產經紀業業務執行要點第四點規定：「實施業務檢查之對象及方式如下：（一）原則以經本處核准許可經營經紀業屆滿一年者，採不定時機動檢查。（二）經檢舉或相關單位通報有違法之虞者，得優先檢查。」第七點規定：「業務檢查完畢，應由業務檢查小組當場作成臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查紀錄表 由經紀業（營業處所）之負責人或現場工作人員及本處業務檢查小組人員簽章 」。但經紀業（營業處所）之負責人或現場工作人員拒絕簽章時，由本處攜回另行函寄。」

內政部八 九年九月 八日臺內中地字第八九八 四 九號函釋：「 說明 二、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第七條第一項及其施行細則第四條規定：『經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業 』。『經紀業經主管機關許可後，應於六個月內依本條例第七條第一項、第三項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。』；又所謂『經紀業』，按本條例第四條第四款規定係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。故擬經營經紀業者，如未依本條例第七條第一項規定加入同業公會後而營業，即難謂為本條例所稱之『經紀業』，自得依本條例第三 二條規定：『非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣 萬元以上三 萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣 萬元以上三 萬元以下罰金。』辦理 』

九 年三月六日臺內中地字第九 八 一七 號函釋：「 說明 三、按不動產經紀業管理條例第四條第 款規定，營業處所係指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室及非常態之固定場所（即可分為常態及非常態之營業處所），故營業處所可能為臨時性之建築物或無使用房屋營業之必要，亦非均應辦理公司執照或營利事業登記證 』

九 年八月三 一日臺內中地字第九 八三六二四號函釋：「 說明 二、惟本條例所稱『仲介業務』尚非以收取服務報酬為其必要條件，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為本條例所稱『經營仲介業務者』而應受本條例之規範；至『經營業務』觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為。本案請依上述原則本諸事實認定之。 』

## 二、本案訴願理由略謂：

基合房屋仲介有限公司於八 六年七月成立，營業場所設於臺北市南港區福德街三七三巷三 五號一樓，並於九 年九月因原股東拆夥而停止營業至今。但基合房屋仲介有限公司在南港所成交之買賣是國宅戶，需兩年後才能過戶，為方便客戶日後結案，故在本市中山區敬業三路一六六號一樓（該住家是訴願人先生所購置）作為通訊及聯絡之用，並無實際營業之事實。對於原處分機關所開罰單，實難接受，懇請予以撤銷對訴願人之處罰。

三、卷查不動產經紀業管理條例係於八 八年二月三日公布施行，同年二月五日生效。又查本案訴願人所負責之基合房屋仲介股份有限公司於八 六年七月 八日設立，其所營事業項目有房屋租售之介紹業務，足可證該公司確在不動產經紀業管理條例施行前即已從事仲介業務，且目前並未申請停止營業之登記，又不動產經紀業管理條例第三 六條明定之三年過渡期已於九 一年二月四日屆滿，故本件原處分機關於九 一年二月二 日進行業務檢查時，系爭公司未依不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定申請許可、辦妥公司登記及商業登記，繳交營業保證金及加入登記所在地之同業公會，而逕為營業，依內政部八 九年九月 八日臺內中地字第八九八 四 九號函釋

意旨，該公司即屬非經紀業而經營仲介業務者，至為明確，此並有臺北市政府地政處九一年第一號不動產經紀業業務檢查紀錄表等資料影本附卷可稽。

四、又據原處分機關答辯敘明，本件原處分機關就該公司進行業務檢查時發現，其所稱之通訊及聯絡處所外掛有大幅帆布廣告，門首釘有招牌，內部則將基合房屋仲介有限公司之公司執照及營利事業登記證懸掛現場，現場工作人員使用之名片地址皆為本市中山區敬業三路一六六號一樓，且註記為「基河國住宅專賣店」，顯可認定該公司將上述地點作為營業場所。且依內政部九一年八月三一日臺內中地字第九八三六二四號函釋意旨，經營業務之觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為；另依九一年三月六日臺內中地字第九八一七號函釋意旨，營業處所可能為常態性或非常態性之營業處所。是本件訴願人所負責之公司，於系爭地點未申請許可、辦妥公司登記或商業登記，繳交營業保證金及加入登記所在地之同業公會等，而逕為營業，即屬非經紀業而經營仲介業務者，已構成違法事實，依法即屬可罰，尚難以其僅係方便客戶而作為通訊、聯絡之用及其無實際營業之事實等由而避免責。從而，原處分機關依首揭不動產經紀業管理條例第二七條、同條例施行細則第二五條及原處分機關檢查不動產經紀業業務執行要點第四點第二款規定，進行查核，並依同條例第三二條第一項規定，處該公司負責人（即訴願人）禁止營業及法定最低額新臺幣萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七九條第一項之規定，決定如主文。

中華民國九一年八月五日

## 臺北市政府訴願決定書

91.8.28 府訴字第09105907800號

訴願人 吳文達

代理人 蔡瑞炯

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因請求退還溢繳登記費事件，不服原處分機關九一年五月八日北市中地一字第九一三四九八一號函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

一、緣訴願人於八六年二月九日檢具相關證明文件，委由代理人吳彩雲以原處分機關收件字號中字第三四八三九號土地登記申請書向原處分機關申辦本市內湖區舊宗段九三 - 一二地號及中山區金泰段一五 - 三地號土地之土地所有權移轉登記，案經原處分機關依行為時土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點規定，按土地公告現值千分之一計徵登記規費，訴願人並依原處分機關核算之登記規費新臺幣（以下同）二六、六一一元（即登記費二六、四五一元、書狀費一六元）完納各該登記規費辦竣登記在案。

二、嗣訴願人於九一年三月二六日委由代理人蔡瑞炯，檢具地政規費退還申請書，以登記費改按申報地價核算為由，請求原處分機關退還溢繳登記費二一、九八四元。原

處分機關據本府地政處九一年五月二日北市地一字第 九一三一—一六七— 號函，認內政部八九年六月三日臺內中地字第八九七九五九七號函修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點規定後，即不得以公告現值核收登記規費，至前已依公告現值收繳之登記規費與依申報地價計收之差額部分不予退還，遂以九一年五月八日北市中地一字第 九一三四九八一 號函否准訴願人之申請。訴願人不服，於九一年六月七日向本府遞送訴願書提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理由

一、按土地法第七二條規定：「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。」第七六條第一項規定：「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。」

行政程序法第一百三一條規定：「公法上之請求權，除法律有特別規定外，因五年間不行使而消滅。公法上請求權，因時效完成而當然消滅。」

行為時土地登記規則第一百三六條規定：「登記規費包括土地法所規定之登記費、書狀費、工本費、閱覽費。」第一百三七條第一項規定：「登記規費，應依土地法之規定繳納或免納。」第一百四一條第一項規定：「登記規費及罰鍰應於申請登記收件時繳納之。」第一百四二條第一項規定：「已繳之登記費及書狀費，有左列情形之一者，得由申請人於三個月內請求退還之；一、登記申請撤回者。二、登記依法駁回者。三、其他依法令應予退還者。」

行為時土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點規定：「土地權利變更登記之登記費核計標準，除法令另有規定外，依左列規定辦理：(一)所有權移轉登記，以稅捐機關核定繳(免)納土地增值稅、契稅之價值為準。(二)無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期公告土地現值或房屋現值為準；無當期公告土地現值者，以土地權利變更之日最近一期之公告土地現值為準。」現行土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點規定：「土地權利變更登記之登記費核計標準，除法令另有規定外，依左列規定辦理：(一)所有權移轉登記，以申報地價、稅捐機關核定繳(免)納契稅之價值為準。(二)無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期申報地價或房屋現值為準；無當期申報地價者，以土地權利變更之日最近一期之申報地價為準。」內政部九一年三月二五日臺內營字第 九一八二四—五號函釋：「說明二、按行政執行法修正施行及行政程序法施行(九一年一月一日)前，除法規特別規定外，尚無一般性公法請求權消滅時效及行政執行期間之規定。次按行政程序法施行前已發生公法上請求權之消滅時效期間，不適用行政程序法第一百三一條第一項規定，應依行政程序法施行前有關法規之規定。」九一年四月二日臺內中地字第 九一四七四 號函釋：「理由二、行政法規之適用應以行為時之法規為準，上開(土地登記規費及其罰鍰計徵)補充規定修正前所繳之登記費及罰鍰，並無退還之疑義。」

臺北市各地政事務所受理申請退還土地登記、測量規費注意事項第五點規定：「申請人申請退還地政規費，應於接獲駁回通知書或同意撤回文件之次日起三個月內為之。登記、測量案涉行政爭訟者，該行政救濟期間不得扣除。」第七點規定：「逾第六點規定之補正期間始補齊資料者，期間之計算仍以申請人接獲駁回通知書或同意撤回後起算，惟得扣除第一次提出退費申請至地政事務所通知申請人補附資料之期間(含補正期間五日)，如逾三個月時，則不予受理。」

臺北市政府地政處九一年五月二日北市地一字第 九一三一—六七— 號函略謂：「主旨：為蔡瑞炯代理吳文達君申請退還登記規費疑義乙案，復請查照。說明

二、查內政部八九年六月三日臺(八九)內中地字第八九七九五九七號函頒後，即不得以公告現值核收登記規費，應以申報地價為計收標準。至前已依公告現值收繳之登記規費，其與依申報地價計收相較之差額部分，前經該部九一年四月二日臺內中字第 九一— 四七四 號函復梁某，不予退還。且縱認該差額部分得予退還，則因本案已逾土地登記規則第五一條第一項第三款所定『其他依法令應予退還』之三個月之除斥期間，故本案當事人所請應不予准許。」

行政法院八八年判字第六九號判決略以：「理由三、土地法第七三條、第七六條所定計徵登記費與罰鍰標準之申報地價，與平均地權條例第四六條所定之公告土地現值並非相同，被告於計徵本件土地登記之登記費及罰鍰時，應依土地法第七三條第二項、第七六條規定，以平均地權條例第四六條第一項所定之申報地價為計徵之標準，非可以公告土地現值為準，上開內政部土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定之行政命令，顯與法律規定有所牴觸。」

## 二、本件訴願理由略以：

(一)按行政法院八八年判字第六九號判決中，指明內政部八六年五月二十九日臺內地字第八六七五七六九號函發布修正之土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定之行政命令，以公告土地現值為計徵登記費及罰鍰之標準，顯與法律規定有所牴觸。是以本案登記費依行為時土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點規定，按土地公告現值千分之一計徵，與土地法第七六條之規定不符。

(二)依行政程序法第一百三一條第一項規定：「公法上之請求權，除法律有特別規定外，因五年間不行使而消滅。」訴願人於八六年一月間送件申辦登記，九一年三月二十六日申請退還溢繳登記費，參照前揭行政程序法之規定，請求權應尚未消滅。原處分機關未詳查法令之適用，遽以駁回，其處分顯屬不當。

三、卷查本件訴願人於八六年二月九日向原處分機關申辦系爭二筆土地之土地所有權移轉登記，送件登記當日，原處分機關依行為時土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點規定，按土地公告現值千分之一計徵訴願人應納登記費二六、四五一元及書狀費一六元，登記規費合計二六、六一一元。訴願人悉數繳納並辦竣登記，此有卷附原處分機關八六年二月九日收件之中字第三四八三九號土地登記申請書影本附卷可稽。訴願人於辦竣登記後之九一年三月二十六日，檢具地政規費退還申請書，以登記費改按申報地價核算為由，委由代理人蔡瑞炯請求原處分機關退還溢繳登記費二一、九八四元。案經原處分機關據本府地政處九一年五月二日北市地一字第 九一三一—六七— 號函，認內政部八九年六月三日臺內中地字第八九七九五九七號函修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點規定後，即不得以公告現值核收登記規費，至前已依公告現值收繳之登記規費與依申報地價計收之差額部分不予退還，是以原處分機關以九一年五月八日北市中地一字第 九一三— 四九八一— 號函否准訴願人之申請，即有所據。

四、至訴願人主張其於八六年間辦理前揭土地所有權移轉登記時，原處分機關計徵登記規費之標準與土地法第七六條之規定不符，此有行政法院八八年判字第六九號判決為據；且依行政程序法第一百三一條第一項規定，公法上請求權消滅時效為五年，訴願人之退費請求權尚未罹於消滅時效等節。按行政法院八八年判字第六

九號判決略謂：「理由三、土地法第七三條、第七六條所定計徵登記費與罰鍰標準之申報地價，與平均地權條例第四六條所定之公告土地現值並非相同，被告於計徵本件土地登記之登記費及罰鍰時，應依土地法第七三條第二項、第七六條規定，以平均地權條例第四六條第一項所定之申報地價為計徵之標準，非可以公告土地現值為準，上開內政部土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定之行政命令，顯與法律規定有所牴觸」固係指摘行為時土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定以公告土地現值為計徵登記費及罰鍰之標準，與法律規定有所牴觸，進而認依據前揭規定計徵登記費及罰鍰之行政處分為違法。惟查前揭行為時土地登記規則第一百四二條第一項規定，申請人請求退還已繳之登記費及書狀費，應於三個月內為之。是以，訴願人既主張原處分機關計徵登記規費之標準與土地法第七六條之規定不符，但於八六年二月九日向原處分機關申辦土地所有權移轉登記繳納登記規費時，並未對徵收規費之行政處分依法提起行政救濟，於繳納規費後亦未於三個月內依前揭行為時土地登記規則第一百四二條第一項之規定請求退還，遲至九一年三月二六日方依前開規定請求原處分機關退還已繳之登記費，顯已逾越三個月之退費期限。又前揭內政部九一年三月二五日臺內營字第 九一 八二四 五號函釋指明，行政程序法施行前，除法規特別規定外，尚無一般性公法請求權消滅時效之規定；行政程序法施行前已發生公法上請求權之消滅時效期間，應依行政程序法施行前有關法規之規定，不適用行政程序法第一百三一條第一項規定。是以，本件訴願人申請退費請求權，自應適用行為時土地登記規則第一百四二條第一項之規定，應於三個月內為之。是訴願人就上開法令所為陳辯，應係對法令有所誤解，尚難採為有利之認定。從而，本案原處分機關否准訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七九條第一項之規定，決定如主文。

中 華 民 國 九 一 年 八 月 二 八 日