

## 九 一年 一月份地政法令月報目錄

一、地政法規（缺）	
二、地政分類法令	
（一）地政機關法令（缺）	
（二）地權法令	
有關美國華盛頓特區之人民或法人得在我國取得或設定土地權利乙案（91KBBA01）	1
（三）地籍法令	
修正本處訂頒之建物所有權第一次登記及書狀補給登記公告格式（91KBCA02）	1
內政部函釋有關張發勝先生代理吳榮輝先生申辦本市文山區景美段一小段五五四之四地號土地和解移轉登記乙案（91KBCB03）	2
內政部函釋有關拍定人申辦不動產拍賣所有權移轉登記及地上權移轉登記疑義乙案（91KBCB04）	5
內政部函送關於「大陸地區人民在臺灣取得設定或移轉不動產物權許可辦法」說明會各界所提綜合建議事項如何因應之會商結論乙案（91KBCB05）	7
內政部函為關於依大陸地區人民在臺灣取得設定或移轉不動產物權許可辦法申請取得土地及建物，如何辦理相關事宜乙案（91KBCB06）	9
內政部廢止「土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準」（91KBCO07）	10
有關內政部修正不動產經紀業申請許可及備查等相關規定（91KBCQ08）	11
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（九一年第二五次）會議紀錄（91KBCZ09）	21
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（九一年第二六次）會議紀錄（91KBCZ10）	27
修正「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」、「臺北市地政處防止偽造權利書狀及有關證件處理要點」、「臺北市地政處土地登記及測量業務查核改進要點」、「臺北市地政處簡化各地政事務所請示案件處理要點」，並自即日起開始施行（91KBCZ11）	29
有關臺北市中山地政事務所建議修正「臺北市各地政事務所定稿決行層次表」乙案（91KBCZ12）	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（九一年第二七次）會議紀錄（91KBCZ13）	44
內政部函為認可新竹市地政士公會辦理地政士專業訓練乙案（91KBCZ14）	46
內政部函為認可台北市府城房地產經營者協會辦理地政士專業訓練乙案（91KBCZ15）	46
訂定「臺北市地政士懲戒委員會設置要點」（91KBCZ16）	47
內政部修正「土地法第三四條之一執行要點」第點（91KBCZ17）	48
內政部廢止「土地登記專業代理人簽證作業試辦要點」（91KBCZ18）	49
內政部中部辦公室函為同意桃園縣政府建議新增「土地登記案件撤回通知書（稿）」乙種，以符實務作業需求，並擬納入地政整合系統內登記案件管理子系統新增該項功能（91KBCZ19）	50
內政部函為認可社團法人苗栗縣地政士公會辦理地政士專業訓練乙案（91KBCZ20）	50
內政部函為認可桃園縣地政士公會辦理地政士專業訓練乙案（91KBCZ21）	51

內政部函為認可嘉義縣地政士公會辦理地政士專業訓練乙案(91KBCZ22) ..52	52
臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九一年第二八次)會議紀錄(91KBCZ23) .....	52
(四) 地用法令(缺)	
(五) 重劃法令	
內政部函釋有關臺灣糖業股份有限公司辦理土地重劃之特定農業區農牧用地，是否屬農地重劃條例所稱之「農地重劃」乙案(91KBEA24) .....	53
(六) 地價及土地稅法令	
內政部函示有關分屬不同縣市土地之共有物分割(差額在一平方公尺以下，各筆原前次移轉現值、申報地價不一)，如何改算其原地價及最近一次申報地價乙案(91KBFA25) .....	55
內政部函釋有關農業發展條例八九年一月二十六日修正公布施行前，以繼承標的物(耕地)抵繳應納稅賦時，得不受農業發展條例第三一條之規範乙案(91KBFF26) .....	55
(七) 徵收法令	
內政部令關於土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得依法徵收，並比照土地登記規則第一百三五條規定，由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件向直轄市或縣(市)政府申領徵收補償費，經直轄市或縣(市)政府審查無誤後，通知財政部國有財產局並公告九日，期滿無人提出異議，依公告結果發給徵收補償費；如有異議，由當事人訴請法院判決後，再依確定判決辦理乙案(91KBGB27) .....	56
內政部函關於營業用建築改良物因徵收而全部拆除，致營業停止之損失補償計算疑義乙案(91KBGB28) .....	57
訂定「臺北市府地政處辦理『臺北市土地徵收補償費保管專戶』保管、核發及繳庫作業程序(91KBGB29) .....	58
內政部函釋關於實施區段徵收土地，土地所有權人依土地徵收條例第四二條規定申請於發給之抵價地上設定抵押權，若遇原土地所有權人死亡、受禁治產宣告、公司遭解散或變更法定代理人時，究應如何處理乙案(91KBGD30) ..59	59
(八) 地政資訊相關法令	
函轉「行政院所屬各機關資訊業務委外服務作業參考原則」(91KBHZ31) ....	60
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	
有關臺北市議會修正「臺北市議會議事規則」第七條條文(91KEAZ32) ...	63
(二) 一般行政(缺)	
六、判決要旨	
(一) 最高法院判決要旨	
最高法院九一年度台上字第一九八七號裁定(租佃爭議事件-民事訴訟法第四百六七條、第四百七條第二項、第四百六八條)(91KFAZ33) .....	65
(二) 行政法院判決要旨	
最高行政法院九一年度判字第一八八號判決(有關建築事務事件-土地登記規則第一百二二條第一項)(91KFBA34) .....	67
最高行政法院九一年度判字第一九六三號判決(請求照價收買承佃耕地事件-行政訴訟法第二百七三條第一項)(91KFBA35) .....	70

最高行政法院九一年度判字第一九八五號判決（優先承買權事件 - 平均地權條例第五五條之二第一項第二款；平均地權條例施行細則第七九條第四項；行政程序法第九三條、第一百二三條第三款）(91KFBA36) .....75  
臺北高等行政法院九一年度停字第九一號裁定（聲請停止執行事件 - 行政訴訟法第二百六八條前段）(91KFBB37) .....78

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 七五七三號訴願決定書（徵收補償事件 - 訴願法第七七條第六款）(91KGCZ38) .....79

（四）臺北市政府訴願決定書（缺）

## 有關美國華盛頓特區 ( Washington D. C. ) 之人民或法人得在我國取得或設定土地權利乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.27 北市地一字第 0 9 1 3 3 2 7 2 3 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九 一年 一月二 二日台內地字第 九一 一四二六 號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、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、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺北縣政府

91.11.22 台內地字第 0 9 1 0 0 1 4 2 6 0 號

主 旨：關於美國華盛頓特區 ( Washington D. C. ) 之人民或法人得在我國取得或設定土地權利乙案，請 查照。

說 明：

- 一、依據外交部九 一年 月二 九日外條二字第 九一 四六六六 二 號函辦理，兼復 貴府九 一年九月二 六日北府地籍字第 九一 五六九 七三號函。
- 二、茲據外交部前揭號函復以：「本案經駐美國代表處本年 月二 五日第 USA733 號電查報略以，經分洽華盛頓特區市府住屋及社區發展部門（Department of Housing and Community Development）及該處法律顧問均稱，依據現行相關法規，華盛頓特區並無限制外國人民或法人（包含我國）取得或設定土地權利。另『聯邦公平住屋法』（The Federal Fair Housing Act）第 3604 條款對此亦有規範等語。」准此，美國華盛頓特區法令原則上未限制外國人民或法人在該區取得或設定土地權利，故美國華盛頓特區之人民或法人得在我國取得或設定土地權利，符合土地法第 八條平等互惠之規定；得予列入本部九 年三月二 七日台（九 ）內地字第九 四七八八號函頒之「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」。

**修正本處訂頒之建物所有權第一次登記及書狀補給登記公告格式，如附件**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

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

說 明：

- 一、查土地登記規則業經內政部九 年九月 四日（九 ）台內中地字第九 八三四一一號令修正，並自九 年 一月一日施行，爰配合修正條次。
- 二、副本抄送本處第一科（二份）（請刊登地政法令月報）（含附件）。

附件一

臺北市 地政事務所公告

發文日期：

發文字號：

附 件：

主 旨：為 君等 人申請建物所有權第一次登記，經審查無誤，依法公告。

依 據：土地法第五 五、五 八條、土地登記規則第七 二、七 三、八 四條及  
本所 年 月 日 字第 號申請書。

公告事項：

- 一、公告建物標的詳細情形：見不動產清冊。
- 二、公告期間：五天（自 年 月 日起至 年 月 日止）。
- 三、建物權利關係人如有異議，應在公告期間內，檢附證件，以書面向本所提出，逾期不受理。
- 四、公告期滿，如無人異議，即依法辦理登記。

附件二

臺北市 地政事務所公告

發文日期：

發文字號：

附 件：

主 旨： 土地建物所有權狀  
君所有後列他項權利證明書因滅失申請補給乙案，經審查無誤，依法  
公告。

依 據：土地法第七 九條、土地登記規則第一百五 五條及本所 年 月 日  
字第 號申請書。

公告事項：

- 一、公告標的詳細情形：見後開滅失書狀清冊。
- 二、公告期間：三 天（自 年 月 日起至 年 月 日止）。
- 三、凡權利關係人對於後列 土地建物所有權狀  
他項權利證明書遺失補發有異議者，應在公告期間內，  
檢具有關確實證明文件，向本所提出異議，逾期不受理。
- 四、公告期滿，如無人提出異議，即依法登記補給之。

**內政部函釋有關張發勝先生代理吳榮輝先生申辦本市文山區景美段一小  
段五五四之四地號土地和解移轉登記乙案**

臺北市府地政處函 臺北市古亭地政事務所

說明：

- 一、依內政部九一年三月三日台內中地字第0910017260號函辦理，兼復貴所九一年八月二十六日北市古地一字第09131036210號函，隨文檢送內政部上開號函影本乙份。
- 二、本案經報奉內政部前揭號函核復以：「...二、案經函准司法院秘書長九一年二月三日（九一）秘台廳民一字第26747號函以『按祭祀公業財產之處分，應得派下員全體同意或依土地法第三四條之一規定辦理；祭祀公業管理人持憑法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記，仍應提出同意處分之證明文件，有本院秘書長七九年八月三日（七九）秘台廳（一）字第01938號函可明。又和解為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，祭祀公業之管理人於訴訟中就系爭標的之財產為和解，自須得到派下員全體同意或依土地法第三四條之一規定辦理，始對其他派下員發生效力。本件吳榮輝君持其與祭祀公業劉毅齋管理人劉文振之法院和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，自應提出派下員同意或依土地法第三四條之一規定之證明文件。』三、本部同意上開司法院秘書長意見，本案吳榮輝君持其與祭祀公業劉毅齋管理人劉文振之法院和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，應提出派下員全體同意或依土地法第三四條之一規定之證明文件。」，故本案請依上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送臺北市各地政事務所（本市古亭地政事務所除外）本府法規委員會（請刊登市府公報）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、及本處第一科（請刊登法令月報）以上均含附件。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處

91.10.30 台內中地字第0910017260號

主旨：有關張發勝先生代理吳榮輝先生申辦本市文山區景美段一小段五五四之四地號土地和解移轉登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九一年九月二日北市地一字第09132450300號函。
- 二、案經函准司法院秘書長九一年二月三日（九一）秘台廳民一字第26747號函以「按祭祀公業財產之處分，應得派下員全體同意或依土地法第三四條之一規定辦理；祭祀公業管理人持憑法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記，仍應提出同意處分之證明文件，有本院秘書長七九年八月三日（七九）秘台廳（一）字第01938號函可明。又和解為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，祭祀公業之管理人於訴訟中就系爭標的之財產為和解，自須得到派下員全體同意或依土地法第三四條之一規定辦理，始對其他派下員發生效力。本件吳榮輝君持其與祭祀公業劉毅齋管理人劉文振之法院和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，自應提出派下員同意或依土地法第三四條之一

規定之證明文件。」。

- 三、本部同意上開司法院秘書長意見，本案吳榮輝君持其與祭祀公業劉毅齋管理人劉文振之法院和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，應提出派下員全體同意或依土地法第三 四條之一規定之證明文件。

附件二

臺北市政府地政處函 內政部

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

主 旨：有關張發勝先生代理吳榮輝先生申辦本市文山區景美段一小段五五四之四地號土地和解移轉登記乙案，謹請 鑒核。

說 明：

- 一、依本市古亭地政事務所九 一年八月二 六日北市古地一字第 九一三一 三六二一 號函辦理。
- 二、查「和解成立者，與確定判決有同一效力。」、「調解經當事人合意而成立者，與訴訟上和解有同一效力。」為民事訴訟法第三百八 條第一項及第四百 六條第一項之規定，次查「祭祀公業管理人持法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記仍應提出同意處分之證明。」、「二、調解成立者，依民事訴訟法第四百 六條第一項、第三百八 條第一項規定與確定判決有同一效力， 和解成立之確定力只限於內容所載法律關係之權利義務 」分別為 鈞部七 九年八月二 二日台內地字第八二六一 號函及司法院秘書長八 年三月七日秘台廳（一）字第一二六五號之函釋。本案緣係祭祀公業劉毅齋管理人劉文振所有本市文山區景美段一小段五五四之三、五五四之四、五五四之五地號土地全部於七 七年一月 一日於臺灣臺北地區法院成立和解筆錄，以被告（劉文振即祭祀公業劉毅齋管理人）願將景美段一小段五五四之三、五五四之四、五五四之五地號土地所有權全部移轉予原告（即吳榮輝），其中五五四之三、五五四之五地號土地已於民國七 七年辦竣和解移轉登記，現申請人就五五四之四地號土地申辦和解移轉登記，本市古亭地政事務所（以下簡稱古亭所）以 鈞部七 九年八月二 二日台內地字第八二六一 號函釋通知補正在案，本案代理人即檢附理由書略以：「 依據內政部前揭函示係指祭祀公業管理人依法院調解筆錄申辦移轉登記，而本案係於法院起訴後所進行之和解，法官必先審理當事人之適格，內政部就持法院和解筆錄是否應附派下員同意書乙節，未為解釋，且本案成立和解於民國七 七年，應不受內政部七 九年函示之拘束。」。本案經古亭所函報本處後，駁回在案。現吳君再檢具申復書略以， 鈞部僅就法院調解成立之案件於七 九年間作成解釋，迄至目前對於訴訟上和解案件並未有類似解釋，不應逕行引用，致造民困，何況本案憑七 七年間和解筆錄申請移轉登記，依大法官議決釋字第二百八 七號不溯既往之解釋，更不應受嗣後七 九年間 鈞部作解釋之拘束，又本案七 七間於法院成立和解，其中二筆已完成登記，迄今當事人間無任何糾紛，且已付清價款，若現在再要求檢附派下員同意處分之文件，因派下員已異動，勢必滋生糾紛，請准予辦理本案，合先陳明。

三、按和解與調解成立依民事訴訟法第四百六條第一項、第三百八十八條第一項規定，固與確定判決有同一效力，惟判決為法院對於訴訟事件所為公法的意思表示，和解或調解為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，其本質並非相同，亦即此項和解或調解成立同其性質，依最高法院五十五年台上字第二七四五號判例所示，亦屬法律行為之一種。本案吳榮輝與相對人劉文振（即祭祀公業劉毅齊管理人）之和解成立，即表示其法律行為有效成立，查一般以法律行為有效成立而申請祭祀公業土地移轉者，需另提具該公業派下員已合法同意處分之證明文件，和解成立者既屬法律行為有效成立，自亦不能例外，只是可單方申請而已，因此鈞部七十九年八月二十二日台（七九）內地字第八二六一號函所釋「祭祀公業管理人持憑法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記仍應提出同意處分之證明文件」，本處認為於法院和解時亦有其適用。又鈞部前揭函示雖係於民國七十九年作成，本案和解係於民國七十七年成立，依據司法院大法官議決釋字第二百八十七號解釋：「行政主管機關就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，故應自法規生效日起有其適用，惟在後之釋示如與在前之釋示不一致時，在前之釋示並非當然錯誤，於後釋示發布前，依前釋示所為之行政處分已確定者，除前釋示確有違法之情形外，為維持法律秩序之安定，應不受後釋示之影響。」本案雖無前後釋示不一致之情形，惟鈞部既係於民國七十九年作成明確釋示，且吳榮輝先生係現在始申請依和解筆錄辦理土地所有權移轉登記，故本件受理移轉登記案似仍有鈞部七十九年八月二十二日台內地字第八二六一號函之適用。惟同案之另二筆土地前於七十七年業經古亭所准其申辦移轉登記，本案應否准予辦理登記？因尚乏前例且涉法令疑義，本處未敢擅專，敬請核示。

四、檢陳本案相關資料影本乙份。

### 內政部函釋有關拍定人李秀芳小姐申辦臺北市北投區大業段三小段一五三之三號土地及其地上三一六四建號建物之不動產拍賣所有權移轉登記及地上權移轉登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市士林地政事務所

91.11.13.北市地一字第09133114500號

說明：

- 一、依內政部九一年一月七日台內中地字第九一〇一七二五號函辦理，兼復貴所九一年八月二十二日北市土地一字第九一三一四二六一號函，隨文檢送上開內政部函及本處九一年九月九日函影本各乙份。
- 二、本案經報奉內政部前揭號函復以：「...二、按物權變動之原因，有為法律行為者，有為法律行為以外之事實或基於法律之規定者。地上權為不動產物權，依民法第七百五十八條及第七百五十九條規定，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，亦非經登記，不得處分其物權。本案地上權，雖為在他人土地上建築房屋而使用該土地者，與該地上建物有不可分離之



關係，惟建物所有權與基地地上權究為個別不同之不動產物權，該地上權既未經執行法院併同建物所有權交付拍賣，依前開民法規定，登記機關應無從准由拍定人持憑法院不動產權利移轉證明書單獨申辦地上權移轉登記。」，故本案請依上開內政部函釋辦理。

- 三、副本抄送臺北市各地政事務所（本市士林地政事務所除外）本府法規委員會（請刊登市府公報）臺北市地政士公會及本處第一科（請刊登法令月報）。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處

91.11.7.台內中地字第0910017025號

主旨：有關拍定人李秀芳小姐申辦台北市北投區大業段三小段一五三之三地號土地及其地上三一六四建號建物之不動產拍賣所有權移轉登記及地上權移轉登記疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九一年九月九日北市地一字第09132529300號函。
- 二、按物權變動之原因，有為法律行為者，有為法律行為以外之事實或基於法律之規定者。地上權為不動產物權，依民法第七百五八條及第七百五九條規定，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決。於登記前已取得不動產物權者，亦非經登記，不得處分其物權。本案地上權，雖為在他人土地上建築房屋而使用該土地者，與該地上建物有不可分離之關係，惟建物所有權與基地地上權究為個別不同之不動產物權，該地上權既未經執行法院併同建物所有權交付拍賣，依前開民法規定，登記機關應無從准由拍定人持憑法院不動產權利移轉證明書單獨申辦地上權移轉登記。另本部七一年四月三日台內地字第一八二八號函釋，於八一年已無收錄於本部地政法令彙編中，不再援引適用，併予敘明。

附件二

臺北市政府地政處函 內政部

91.9.9 北市地一字第09132529300號

主旨：有關本市北投區大業段三小段一五三之三地號土地及其上同段三一六四建號建物於拍賣時，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，得否一併申請地上權移轉登記疑義乙案，陳請鑒核。

說明：

- 一、依本處九一年八月二八日北市地一字第 九一三二四一五三 號函附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）會議紀錄決議辦理。
- 二、查本市北投區大業段三小段一五三之三地號土地上有地上權設定登記，該地上權係原所有權人陳木村與陳傳旺於民國四一年間設定，其設定權利範圍為全部

，存續期間為民國 四 年八月 日不定期，經歷次移轉後於民國八 七年讓與移轉予地上權人王勝所有。該地上權人王勝原持有上開地號土地持分八分之一及其地上同段三 一六四建號建物所有權全部，嗣因清償債務強制執行事件，臺灣士林地方法院於九 一年六月 九日將其地上建物及基地持分公開拍賣，由買受人李秀芳得標買受，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(附件一)。次查臺灣士林地方法院民事執行處以九 一年七月 七日士院儀執簡字第 七四五號函復買受人略以：「臺北市北投區大業段三小段三一六四建號建物之原所有人，就該建物坐落之基地即一五三之三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 二八號函釋內容，亦同此意旨，」(附件二)。合先陳明。

三、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，本諸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。惟本案另據前開臺灣士林地方法院民事執行處函而生登記疑義，究應另請民事執行處補行辦理地上權拍賣程序，抑或應依上開民事執行處函辦理，因乏前例，未敢擅專，請 核示。

### **內政部函送關於「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」說明會各界所提綜合建議事項如何因應之會商結論乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.15 北市地一字第 0 9 1 3 3 1 6 7 9 0 0 號

說 明：奉交下內政部九 一年 一月 二日台內地字第 九一 七二一八九號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 行政院大陸委員會等

91.11.12 台內地字第 0 9 1 0 0 7 2 1 8 9 號

主 旨：關於「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」說明會各界所提綜合建議事項如何因應乙案，請依會商結論辦理，不另行文。

說 明：「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」(以下簡稱本許可辦法)，經本部九 一年八月八日臺內地字第 九一 七一五二三號令發布後，本部於本年九月二 日、二 四日、二 六日及 月四日於北、中、南、東舉辦四梯次說明會，對於說明會中各界所提建議事項，本部於本年 月二 八日

邀集有關機關會商，獲致結論如下：

- 一、「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，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。但土地法第七條第一項所列各款土地，不得取得、設定負擔或承租。」及「未經許可之大陸地區法人、團體其他機構，不得在臺灣地區為法律行為。」分為臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下簡稱本條例）第六九條及第七條所明定，由於政府開放陸資取得不動產為目前既定政策，惟對於以大陸地區法人、團體或其他機構為權利主體之認定及許可，本條例欠缺明文規定，致其無法因業務需要取得臺灣地區之不動產，為配合本條例第六九條及本許可辦法第七條之執行，在本條例相關法規未修正完成程序前，對於大陸地區法人、團體或其他機構申請取得、設定或移轉不動產之處理機制，以採個案受理，由內政部為受理窗口，邀集有關機關聯合審查，且內政部許可僅限於不動產買賣之法律行為，不包括不動產買賣以外之其他法律行為，以上處理方式報請行政院核定後辦理。
- 二、有關依本許可辦法第八條規定得檢附得許可函文件或土地建物登記簿謄本，申請許可進入臺灣地區之停留期間太短及如何放寬大陸地區人民進入臺灣地區參觀不動產，俾便增加購買不動產意願問題，宜循修正本許可辦法或其他相關規定方式研辦，原則於本許可辦法中增訂大陸地區人民得進入臺灣地區參觀不動產，自入境翌日起不得逾日，必要時得申請延期一次，期間不得逾日及每年總停留期間不得逾一個月；另修正許可辦法，得以取得許可函文件或土地建物登記簿謄本，申請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，期間不得逾日及每年總停留期間不得逾二個月。
- 三、對於依本許可辦法所取得之不動產之繼承問題，因欠缺明確規定，為保障購買者之權益，宜由行政院大陸委員會予以函釋，併入本許可辦法中規定之。
- 四、關於陸資在臺購置之不動產是否得開放向臺灣地區金融機構擔保借款乙節，行政院大陸委員會認與開放陸資來臺購置不動產之政策本旨未符，現階段仍不開放，並參照財政部七九年九月四日臺財融字第七九二九九六四四號函辦理。
- 五、為簡化程序，依本許可辦法取得之不動產時，得於地政事務所設立土地登記印鑑卡，嗣後移轉時，依本許可辦法規定之程序報請中央主管機關核可，無須再檢附財團法人海峽交流基金會之驗證文件。
- 六、對於建設公司已申請建照且尚在興建中之預售屋推案，得否整批出售由法人或陸資公司承接辦理疑義乙案，因涉需經認許之法人資格，始能從事法律行為及從事營建法律行為之許可機關為何暨取得土地之許可事宜，視個別案情之申請，再予專案審查。
- 七、大陸地區人民之資金如何進入臺灣地區購買不動產，其流程及應附文件為何乙節，請依中央銀行八六年五月三一日（86）臺央外伍字第 四 一三二五號函規定辦理。
- 八、依據大陸地區專業人士來臺從事專業活動許可辦法第七條第二項規定，同一

申請案應團進團出，惟如有大型會議或參觀不動產案，建議能放寬處理乙節，建請行政院大陸委員會對於依各種規定進入臺灣地區之大陸地區人民，如附帶參觀不動產，予以從寬處理。

九、如大陸地區人民取得不動產物權，其權利價值是否應於簡報表適當欄載明乙節，應修正簡報表格式，增加欄位填載。

、大陸地區人民申辦不動產物權之取得設定或移轉登記，是否可參考外人地權之簡化程序，採單一窗口作業乙節，請內政部地政司邀集各直轄市及縣（市）政府討論，儘量循簡化程序辦理。

一、當大陸地區人民或法人取得內政部許可函後，可否單獨向地政事務所申請登記？如大陸地區申請人為義務人時，其申辦登記時應檢附之證件為何乙節，其辦理程序及應檢附之證件，除有特別規定外，應同臺灣地區人民之規定辦理。

二、有關內政部九一年月四日台內地字第 九一 六一八二一號函所附大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權办理流程表中內政部審核後函復申請人及相關單位，請配合增訂於本許可辦法條文內，俾便規定一致乙節，本流程表係屬行政機關內部程序，無須增訂於本許可辦法條文內。

## 內政部函為關於依大陸地區人民在臺灣取得設定或移轉不動產物權許可辦法申請取得土地及建物，如何辦理相關事宜乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.19 北市地一字第 09133192000 號

說明：奉交下內政部九一年一月二日台內地字第 九一 六九七二九一號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 行政院大陸委員會等

91.11.12 台內地字第 09100697291 號

主旨：關於依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申請取得土地及建物，如何辦理相關事宜乙案，請查照轉行。

說明：

一、依據本部九一年月九日研商大陸地區人民申請取得土地及建物案第一次會議結論辦理。

二、關於依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移動行政院物權許可辦法」（以下簡稱本許可辦法）申請取得土地及建物，如何辦理相關事宜乙案，經本部邀集行政院大陸委員會、財團法人海峽交流基金會、中央銀行、財政部（未派員）、國防部（未派員）國家安全局及台北市府地政處及台北市中山地政事務所等有關機關會商，獲致結論如下：

「（一）關於各直轄市或縣（市）政府依本許可辦法受理申請取得或設定不動產案件時，有關該不動產標示所在區域，除應依本許可辦法第二條規定辦

理外，基於國家安全因素，請依下列方式提供意見，供內政部許可時參考：

- 1.直轄市或縣（市）政府於審核時，應就該不動產一公里範圍內，有無重要設施或屬國家安全管制地區，或依個案情形雖超過一公里但該區有機場、港口或重大工業設施等特殊地區者，應於簡報表『備註欄』內敘明，並於報內政部許可之函中擬具審核意見，俾內政部核可時之參考。
- 2.研究逐步建立內部資料，以作為審查之機制。

（二）關於依本許可辦法取得之不動產，對其資金來源如何處理乙節，決議如下：

- 1.因本許可辦法並無明文規定須繳驗其資金來源證明，而於本許可辦法所定之申請書第八項中已有規定需說明資金來源，是以地政機關無需規定申請人應繳驗其資金來源證明。
- 2.由於開放陸資來臺投資不動產，其目的在規範以大陸資金，來臺取得不動產物權，其取得型態分自用及投資兩種型態，而對其資金來源如何管制，應從金融管理及投資事項相關規定，由金融主管機關中央銀行及財政部與主管投資許可事宜之經濟部投資審議委員會辦理。

（三）有關大陸地區人民取得不動產後，地政事務所辦理登記時處理方式如下：

- 1.於『土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範』第八章資料統一代碼之權利人類別新增『大陸人士』及其他登記事項代碼新增『大陸人士身分證號：』。
- 2.登錄時，利用現行流水統編給號功能及新增加之權利人類別及其他登記事項代碼，將大陸人士之相關資料登錄入暫存檔，並於校對無誤後寫入主檔，另同時可以書面資料管制。
- 3.修改謄本及權狀之列印程式，如遇有大陸人士且為流水統編號碼者，程式應搜尋至其他登記事項相關之身分證號並於原欄位列印。在相關程式尚未增修完成前，如遇有類此案件，謄本應仍可依現行列印格式處理，以其他登記事項資料表示大陸人士身分證號；而權狀因無法列印出其他登記事項資料，暫由地政事務所人員先以人工書寫方式於權狀上之權利人加註統一編號後，另註明大陸人士身分證號並核章。
- 4.如需產製相關統計報表時，則另行開發程式以權利人類別及姓名為鍵值搜尋統計。」

## 內政部令廢止「土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準」

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市府地政處測量大隊

91.11.1.北市地一字第09133027900號

說明：奉交下內政部九一年月二十九日台內地字第九一六九六三九號令副本辦理，並檢送該令影本乙份。

附件

內政部令 本部總務司（請刊登公報）

91.10.29.台內地字第0910069639號

廢止「土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準」。

## 有關內政部修正不動產經紀業申請許可及備查等相關規定，惠請刊登市府公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

91.11.21.北市地一字第09133221600號

說明：

- 一、奉交下內政部九一年一月四日台內中地字第九一八五七七一號函辦理，隨文檢送該函影本乙份及其附件影本全宗。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、抄發本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 經濟部等

91.11.14.台內中地字第0910085771號

主旨：修正不動產經紀業申請許可及備查等相關規定，請查照。

說明：本部八八年二月四日台內中地字第八八八六一四四號函訂定之不動產經紀業申請許可審查作業等事宜、本部八九年七月日台內中地字第八九七九五八號函訂定之不動產經紀業申請備查及管理登記簿記載相關事宜，案經本部二次邀集相關機關會商修正通過「不動產經紀業經營許可申請書」、「不動產經紀業經營許可申請書填寫說明」、「不動產經紀業申請經營許可應附繳文件一覽表」、「不動產經紀業申請許可審查須知」、「不動產經紀業備查申請書」、「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」各乙種（如後附件），請查照辦理。至其他管理登記簿冊格式及其記載須知，因涉本部委外研發「不動產服務業管理作業系統」之程式修改，尚需時日，爰另案函知辦理。

不動產經紀業經營許可申請書

收件日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 字號：\_\_\_\_\_字第\_\_\_\_\_號

不動產經紀業管理登記簿登錄號碼：\_\_\_\_\_

以上各項申請人免填

一、受理機關：\_\_\_\_\_縣(市)政府  
\_\_\_\_\_市政府地政處

二、申請事由

申請許可

申請補發許可 原因：\_\_\_\_\_ 原許可字號：\_\_\_\_\_字\_\_\_\_\_號

申請換發許可 原因：\_\_\_\_\_ 原許可字號：\_\_\_\_\_字\_\_\_\_\_號

申請變更原許可事項 原許可字號：\_\_\_\_\_字\_\_\_\_\_號

原許可(變更前)事項內容：\_\_\_\_\_

(限未辦理公司或商業登記之前,名稱、所在地、負責人、組織型態或營業項目變更者)

申請註銷許可 原因：\_\_\_\_\_ 原許可字號：\_\_\_\_\_字\_\_\_\_\_號

(限未辦理公司或商業登記之前申請)

三、經紀業

名稱：\_\_\_\_\_ 所在地：\_\_\_\_\_

電話：\_\_\_\_\_ 傳真：\_\_\_\_\_ 電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

組織型態： 公司 商號

是否已辦理公司登記： 是(統一編號：\_\_\_\_\_ ) 否

是否已辦理商業登記： 是(統一編號：\_\_\_\_\_ ) 否

經營型態： 直營體系 加盟體系(加盟於\_\_\_\_\_公司/商號)

營業項目： 不動產仲介經紀業 不動產代銷經紀業

是否經營國外不動產仲介或代銷業務： 是 否

不動產經紀業管理條例公布施行前是否已經營仲介或代銷業務： 是 否

四、經紀業負責人、董事、監察人、經理人名冊

職稱	姓名	出生日期	國民身分證統一編號或護照號碼
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	

(續次頁)

五、申請人

姓名：\_\_\_\_\_ 電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

聯絡電話：辦公室：\_\_\_\_\_ 住家：\_\_\_\_\_ 行動：\_\_\_\_\_

戶籍地址：\_\_\_\_\_

通訊地址：\_\_\_\_\_

六、代理人

姓名：\_\_\_\_\_ 電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

聯絡電話：辦公室：\_\_\_\_\_ 住家：\_\_\_\_\_ 行動：\_\_\_\_\_

通訊地址：\_\_\_\_\_

七、附繳文件

1. \_\_\_\_\_ 份（張） 2. \_\_\_\_\_ 份（張）

3. \_\_\_\_\_ 份（張） 4. \_\_\_\_\_ 份（張）

5. \_\_\_\_\_ 份（張） 6. \_\_\_\_\_ 份（張）

7. \_\_\_\_\_ 份（張） 8. \_\_\_\_\_ 份（張）

八、聲明事項

1. 申請人及本公司負責人、董事、監察人、經理人或本商號負責人、經理人確無不動產經紀業管理條例第六條第一項各款規定情事。
2. 聲明事項 1. 及申請書各欄所填資料（含附繳文件）均為真實，如有不實，願負法律責任。
3. 本申請案件確由申請人委託上列代理人辦理無訛。

負責人：\_\_\_\_\_ 簽章：\_\_\_\_\_

申請人：\_\_\_\_\_ 簽章：\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_ 簽章：\_\_\_\_\_

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

審查結果（本欄申請人免填）



## 附件二

### 不動產經紀業經營許可申請書填寫說明

- 一、本申請書請以黑、藍墨色打字或電腦列印，亦得以黑色或藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填載。數字以阿拉伯數字列載，字體須端正不得潦草，必要時得加註外文；如有塗改，請於塗改處加蓋申請人印章。
- 二、本申請書首行「收件日期、字號」、次行「不動產經紀業管理登記簿登錄號碼」及末欄「審查結果」申請人請勿填載。
- 三、第一項，請依經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關名稱填載。其在直轄市者為直轄市政府地政處；其在縣（市）者為縣（市）政府。
- 四、第二項，請依實際申請事由自行選擇於 打勾。申請補發及換發許可者，應填載補換許可之原因及原許可字號。申請變更原許可事項內容者，以未辦理公司或商業登記之前，因經紀業名稱、所在地、負責人、組織型態或營業項目變更者為限，並應填載原許可字號及原許可（即變更前）事項內容。申請註銷許可者，限於未辦理公司或商業登記之前申請，並應填載其原因及原許可字號。
- 五、第三項，經紀業名稱請依所附公司或商號名稱預查表資料填載；所在地請依擬辦理公司或商業登記經營地址填載，已辦理公司或商業登記且其所在地未變更者，請依公司或商業登記證明文件所載資料填載；加盟經營者，請填載加盟他方經紀業之公司或商業登記名稱，勿填載服務標章或商標之名稱；其他各欄請依實填載或自行選擇於 打勾。
- 六、第四項，經紀業負責人、董事、監察人、經理人名冊之「職稱」請依實填載公司之負責人、經理人、董事、監察人或商號之負責人、經理人。其為新設公司或商號者，請以擬定人員填載，如日後有變更者，請依規定申請變更備查。又公司或商號負責人等為本國人者，請填載國民身分證統一編號；為外國人者，請填載護照號碼。
- 七、第五項，請依申請人所附身分證明文件記載資料填載。至所稱申請人係為經營經紀業者（即為經紀業負責人、董事、監察人、經理人之一者）。
- 八、第六項，請依代理人所附身分證明文件記載資料填載。至所稱代理人係指受申請人之委託代為申請者，如申請人未委託他人代為申請者，本項免填載。
- 九、第七項，請依附繳文件名稱及份（張）數分行填載；其為影本者，請加蓋申請人或代理人名章。
  - 、第八項，請負責人、申請人及代理人詳閱（查）聲明事項，並於簽章處簽名或蓋章後，填載日期。
- 一、本申請書請採 A4 紙張，以直式橫書填載，其各項欄位大小得依實際需要自行調整。

附件三

不動產經紀業申請經營許可應附繳文件一覽表

申請事由	經紀業設立組織型態		應附繳文件名稱
	申請許可	(1) 經紀業為新設公司	
(2) 經紀業為新設商號			A、C、E、H、(I)
(3) 經紀業已辦理公司登記			A、B、D、F、H、(I)
(4) 經紀業已辦理商業登記			A、C、E、G、H、(I)
申請補發許可	經紀業為公司		A、F、H
	經紀業為商號		A、G、H
申請換發許可	經紀業為公司		A、F、H、J
	經紀業為商號		A、G、H、J
申請變更原許可事項	經紀業為公司		A、(B) (D) H、J
	經紀業為商號		A、(C) (E) H、J
申請註銷許可	經紀業為公司		A、H、J
	經紀業為商號		A、H、J
應附繳文件名稱之代號說明			
<p>A、申請書一式二份。            B、公司負責人、董事、監察人、經理人名冊及其身分證明文件影本。            C、商號負責人、經理人名冊及其身分證明文件影本。            D、經濟部核准保留公司名稱預查表影本。            E、直轄市或縣(市)政府登記商號名稱預查表影本。            F、公司登記證明文件影本(以下二項擇一):                1.公司登記證明書影本。                2.公司設立(變更)登記表、抄錄本或影本。            G、商業登記證明文件影本(以下三項擇一):                1.商業登記證明書影本。                2.直轄市或縣(市)政府准予商業設立(變更)登記函影本(以有記載經紀業所在地、負責人及統一編號者為限)。                3.商業登記表、抄錄本或影本。            H、申請人及代理人身分證明文件影本。            I、加盟證明文件影本(經紀業為加盟經營者,應附繳本項文件)。            J、原許可文件。</p>			

備註：文件名稱代號有括弧者，視實際情形附繳。

#### 附件四

### 不動產經紀業申請許可審查須知

- 一、直轄市政府地政處或縣（市）政府受理不動產經紀業（以下簡稱經紀業）申請許可案件時，應編列收件專號，並記載收件有關事項於收件簿。
- 二、經紀業申請許可案件之審查，應由直轄市政府地政處或縣（市）政府指定專責單位辦理。  
前項經紀業申請許可案件，得以通信方式為之。
- 三、直轄市政府地政處或縣（市）政府受理經紀業申請許可案件後，應注意審查下列事項：
  - （一）受理機關是否為經紀業所在地直轄市政府地政處或縣（市）政府。
  - （二）申請書冊是否以黑、藍墨色打字或電腦列印，或以黑色、藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填載；數字是否以阿拉伯數字填載；字體是否端正清晰。
  - （三）申請書冊格式是否符合規定。
  - （四）申請事由是否勾選；申請補發、換發許可、變更原許可事項或註銷許可者，其原許可字號填載是否正確。
  - （五）經紀業名稱及營業項目是否與附繳之公司或商號名稱預查表影本相符；該名稱預查表是否逾有效期限。
  - （六）經紀業已辦理公司或商業登記且所在地未變更者，其所在地是否與附繳之公司或商業登記證明文件影本所載資料相符。
  - （七）經紀業已辦理公司或商業登記者，其負責人及公司統一編號或商業統一編號是否與附繳之公司或商業登記證明文件影本所載資料相符。但其負責人有變更者，以實際變更後為準。
  - （八）經紀業經營國外不動產仲介或代銷業務者，是否為公司型態組織。
  - （九）經紀業負責人等名冊應填載事項是否與申請書及附繳之證明文件記載相符。
  - （十）申請人基本資料（姓名、戶籍地址等）是否與附繳之證明文件記載相符，及其是否為經紀業負責人、董事、監察人、經理人之一者。
    - （一）代理人姓名是否與附繳之證明文件記載相符。
    - （二）申請書填載之附繳文件名稱、份（張）數是否與實際附繳情形相符。
    - （三）聲明事項有無由負責人、申請人及代理人簽名或蓋章。
    - （四）申請書冊各項有無填載欠詳或漏未填載事項。
    - （五）申請書冊塗改處有無加蓋申請人名章。
    - （六）應附繳之書冊件是否齊全。
    - （七）應附繳之文件影本是否清晰，及有無加蓋申請人或代理人名章。
    - （八）應附繳文件為加盟證明文件影本者，其簽約加盟者是否為經紀業負責人、董事、監察人、經理人之一者。
    - （九）其他審查應注意事項。
- 四、審查結果未符合第三點各款情形之一者，應以書面敘明補正事項通知申請人或代理人於五日內補正。其補正事項之文字敘述，得參考第三點有關款次之文字用語，並應於通知函件內註明其收件字號。

依前項規定補正者，得以通信方式為之。

五、審查結果有下列各款情形之一者，應以書面敘明理由駁回其申請：

（一）未符合第三點第一款之情形者。

（二）經通知限期補正，屆期未補正者。

六、經紀業申請許可案件，應依本須知規定審查辦理；審查人員應於申請書內簽註審查結果及日期，並依規逐級核章。

七、直轄市政府地政處或縣（市）政府經審查合於規定者，應發給許可文件，並副知轄內仲介或代銷經紀商業同業公會轉知其全國聯合會。但代銷經紀商業同業公會全國聯合會未設立前，應轉知仲介經紀商業同業公會全國聯合會。

八、直轄市政府地政處或縣（市）政府發給之許可文件，以一般公文函為之。

九、不動產經紀業經營許可申請書冊件應永久保存。



四、申請人

姓名：\_\_\_\_\_ 電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

聯絡電話：辦公室：\_\_\_\_\_ 住家：\_\_\_\_\_ 行動：\_\_\_\_\_

戶籍地址：\_\_\_\_\_

通訊地址：\_\_\_\_\_

五、代理人

姓名：\_\_\_\_\_ 電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

聯絡電話：辦公室：\_\_\_\_\_ 住家：\_\_\_\_\_ 行動：\_\_\_\_\_

通訊地址：\_\_\_\_\_

六、附繳文件

1. \_\_\_\_\_ 份(張) 2. \_\_\_\_\_ 份(張)

3. \_\_\_\_\_ 份(張) 4. \_\_\_\_\_ 份(張)

5. \_\_\_\_\_ 份(張) 6. \_\_\_\_\_ 份(張)

7. \_\_\_\_\_ 份(張) 8. \_\_\_\_\_ 份(張)

七、聲明事項

1. 申請書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實,如有不實,願負法律責任。
2. 申請經紀業負責人、董事、監察人或經理人變更備查者,其變更後負責人、董事、監察人或經理人確無不動產經紀業管理條例第六條第一項各款規定情事。
3. 本申請案件確由申請人委託上列代理人辦理無訛。

負責人：\_\_\_\_\_ 簽章：\_\_\_\_\_

申請人：\_\_\_\_\_ 簽章：\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_ 簽章：\_\_\_\_\_

中華民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

審查結果(本欄申請人免填)

備註：

- 一、應附繳文件請參考「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」。
- 二、本申請書請採 A4 紙張,以直式橫書填載,其各項欄位大小得依實際需要自行調整。

附件六

不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表

附繳文件名稱		附繳文件份數	申請備查事由	不動產經紀業備查申請書	公司或商業登記證明文件影本	營業保證金繳存證明影本	同業公會會員證明影本	不動產經紀人員名冊及其證書（證明）影本	分證明文件影本	負責人、董事、監察人、經理人名冊及其身分證明文件影本	變更登記後公司或商業登記證明文件影本	組織解散或終止營業證明文件影本	加盟或退盟文件影本	代銷合約（委託）書影本	原許可文件
經紀業	設立	2	1	1	1	1									
	名稱變更	2								1					
	所在地變更	2								1					
	組織型態變更	2								1					
	組織解散或終止營業	2									1				1
	負責人、董事、監察人或經理人變更	2						1	1						
	經營型態變更	2										1			
	營業項目變更	2								1					
	經營國外不動產仲介或代銷業務變更	2													
	加入之同業公會變更	2				1									
	僱用之經紀人員變更	2						1							
	遷入	2								1					
	其他：	2													
營業處所	設立	2	1				1								
	名稱變更	2													
	所在地變更	2													
	僱用之經紀人員變更	2					1								
	代理銷售不動產名稱變更	2												1	
	設立目的變更	2												1	
	銷售總金額變更	2												1	
	設立期間變更	2												1	
	遷入	2													
	裁撤	2													
其他：	2														
備註	1. 申請以上各項備查者，請檢附申請人及代理人身分證明文件影本各二份。 2. 僱用之經紀人員為外國人者，應加附該外國人依不動產經紀業管理條例第三 八條第二項規定取得之中央主管機關許可證明文件影本。														

## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九一年第二五次）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

91.11.1 北市地一字第 09132930900 號

說明：

- 一、依本市大安地政事務所九一年二月二日北市大地一字第 九一三一三四四號、同年月北市大地二字第 九一三一二七七號及士林地政事務所九一年二月三日北市土地一字第 九一三一七五八四號函辦理。
- 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（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

### 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九一年第二五次）會議紀錄

壹、時間：九一年二月五日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四樓四〇二會議室

參、出席單位及人員：（略）

肆、列席人員：（略）

伍、主席：曾專門委員秋木

記錄：陳芳進、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：為 小姐代理申辦本市大安區忠孝東路 段 號地下室及忠孝東路 段 號地下建物第一次測量疑義案。

說明：

一、依據：依本所九一年九月七日收件安建測字第九六五、九六六號建物測量申請書辦理。

二、案情說明：

（一）代理人 小姐代理廖 小姐等七人、劉 先生等 四人，檢具臺灣臺北地方法院八九年重訴字第二一一五號民事判決、及臺灣高等法院九一年度重上字第二二號民事判決等證明文件就本市忠孝東路 段 號地下室及忠孝東路 段 號地下以前開申請案申辦建物第一次測量案。經查案附判決書主文略以「確認陳 . . . 與被告（即本案建物使用執照記載之起造人 股份有限公司（以下簡稱 公司））就門牌台北市大安區忠孝東路 段 號地下之建物所有權應有部分各二分之一之買賣關係存在。確認原告吳 . . . 與被告就門牌號台北市大安區忠孝東路 段 號地下室之建物所有權應有部分各二



三分之一之買賣關係存在。」，申請人等就法院判決書所載取得部分持分提出申請，並未與其他共有人（即起造人 公司）共同申請。且依案附判決書及使用執照尚無法認定其位置，本所乃依地籍測量實施規則第二百七 九條規定請申請人檢具全體起造人分配協議書憑辦等理由通知補正，合先陳明。

- (二) 今代理人 小姐檢附補正說明略以「一、按『共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之』民法第八百二 條第二項定有明文。．．．再按『區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請測量』亦為地籍測量實施規則第二百六 三條所明定。是由上開各法令．．．可知．．．各共有人自得單獨依法申辦建物測量及建物第一次登記．．．二、查申請人廖 等人．．．檢具法院之確定判決．．．由上開法院確定判決之主文可知申請人等向起造人 股份有限公司所買受建物之權利範圍及位置均已明確無疑．．．」等理由，請本所撤銷補正，准其所請，併予敘明。

### 三、法令疑義分析：

- (一) 地籍測量實施規則第二百六 三條規定「區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請測量。」、第二百七 九條規定：「申請建物第一次測量．．．，其有下列情形之一者，並應依各該規定檢附文件正本及其影本：一、區分所有建物，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件．．．。」建物第一次登記法令補充規定第一點規定「債務人怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人得依法院確定判決代位申請。」、第二點規定「共有建物所有人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。」、第一點規定「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬八 年九月 八日台內營字第八 七一三三七號函釋前領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共同使用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第八 二條規定辦理建物所有權第一次登記。」
- (二) 查依案附判決書所載，廖小姐等人僅係與被告（即起造人 公司）間就本案建物所有權應有部分有買賣關係存在，與建物第一次登記法令補充規定第一點規定不盡相符；惟查地籍測量實施規則第二百七 九條規定申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或「其他證明文件」，則本案判決書是否即為其他證明文件，不無疑義。
- (三) 次查依案附判決書所載，廖小姐等人僅取得本案建物所有權部分應有部分，而未會同起造人 股份有限公司就共有建物權利範圍全部提出申請，雖代理人稱民法第八百二 條第二項及地籍測量實施規則第二百六 三條有規定得由部分共有人單獨申辦建物測量，惟就建物第一次登記法令補充規定第二點規定觀之，申請人似尚無由就其應有部分單獨申請建物第一次測量；且地籍測量實施規則第二百六 三條規定區分所有權人得就其區分所有部分之權利申請測量，應係指區分建物之所有權人就各該區分建物

得單獨申請建物第一次測量，而非謂區分建物之共有人就各該區分建物所有權之應有部分得單獨申請建物第一次測量。

- (四)再查六五使字第一六三九號使用執照(忠孝東路 段 號地下)記載地下室之用途為「防空避難室停車場」、防空避難室地下面積：九八 . 二八平方公尺，停車場室內面積：三七八 . 五二平方公尺；六四使字第六三六號使用執照(忠孝東路 段 號地下室)記載地下室之用途為「防空避難室、停車場、部份商場」、防空避難室地下面積：四四 . 九二平方公尺，停車場室內面積：四二一 . 七六九平方公尺。又忠孝東路 段 號地下建物申請勘測範圍包含受電室、自動發電機房、電梯間、樓梯間、服務台、臥房、停車場、防空避難室等部分；忠孝東路 段 號地下室勘測範圍為商場式餐廳、停車場、防空避難室等部分，不含台電變電室、配電及發電機房、電梯間、樓梯間、服務台、管理員室、男女廁等部分，該二棟建物依法院判決書記載雖均為各該建物之地下，惟申請範圍並不相同，且就案附使用執照亦無法認定申請範圍究係為何，似仍應依地籍測量實施規則第二百七 九條第一項第一款規定應檢附全體起造人分配協議書，俾憑辦理。

擬處理意見：

本案因法院判決確定書已就原告、被告間買賣關係存在做出確認判決，似與地籍測量實施規則第二百七 九條第一項第二款規定申請人非起造人者，應檢附其它證明文件規定相符，該判決主文記載之原告得依上開規定申辦建物第一次測量，若申請人非判決主文記載為原告者，需另檢附移轉證明文件。惟申請人仍應依建物第一次登記法令補充規定第二點規定通知他共有人會同申請，如他共有人經通知不會同者，得代為申請。另本案建物位置既無法依使用執照認定，亦應依地籍測量實施規則第二百七 九條第一項第一款規定由全體起造人檢附分配協議書，俾憑辦理。

決 議：

- 一、本案雙方買賣關係經臺灣臺北地方法院判決存在且原告應有持分亦經法院判決確定，案附法院判決書得視為土地登記規則第七 九條第一項第二款之其他證明文件。
- 二、共有建物申辦建物所有權第一次登記，原則上應由共有人全體會同申請，本案申請人仍應會同其他共有人共同申請，以求物權之完整，倘經申請人通知他共有人，他共有人因故未能會同申請時，得依建物所有權第一次登記法令補充規定第二點規定，由原告代為申請。
- 三、依臺灣臺北地方法院民事判決書主文「確認陳章利 . . . 與被告就門牌號碼台北市大安區忠孝東路 段 號地下之建物所有權應有部分各二 分之一買賣關係存在」、「確認原告吳 . . . 與被告就門牌號碼台北市大安區忠孝東路 段 號地下室之建物所有權應有部分各二 三分之一之買賣關係存在 . . . ；」所示，原告取得之權利範圍既為地下室各持分二 分之一及二 三分之一， 號地下室有關台電變電室等供整棟大樓使用之共用部分既已登記為共用部分，其餘部分准予辦理建物第一次測量，另 一號地下部分，為維護該棟大樓全體住戶之權益，宜由申請人切結將受電室等供全棟大樓使用之共用部分剔除後，餘准予辦理建物第一次測量。

提案二

提案單位：臺北市士林地政事務所

案由：有關存在於信託登記前設定之抵押權，嗣辦理抵押權讓與登記，信託登記之受託人可否同為受讓之抵押權人疑義乙案。

說明：

一、依據：依本所九一年五月五日士林字第二四一三五號抵押權讓與登記案辦理。

二、案情說明：

按地籍資料所載，股份有限公司所有本市士林區芝蘭段小段等九筆土地共同擔保分別於八九年一月二十九日向銀行股份有限公司設定本金最高限額新台幣玖億陸仟萬元之抵押權登記；九一年八月七日向銀行股份有限公司設定最高限額新台幣壹拾伍億元之抵押權登記。該公司嗣於九一年九月二日辦竣信託登記於銀行股份有限公司，致第二順位抵押權人與信託登記之受託人為同一權利主體。今代理人蕭君以前揭登記申請書代理抵押權受讓人：銀行股份有限公司、抵押權讓與人：銀行股份有限公司及義務人兼債務人：股份有限公司就第一順之抵押權申辦抵押權讓與移轉登記。經本所審查後，認信託登記受託人與本案受讓抵押權人為同一權利主體，似有違信託法第三四條（受託人享有信託利益之禁止）第三五條（受託人處分信託財產之限制）等相關規定之虞，擬予通知補正。惟代理人口頭陳述略以：「依信託法第四條規定信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅，法務部法律字第九一三一一四號函釋，亦無否准登記之明示，況本件係因債權已讓與其抵押權應隨同移轉乃屬當然，宜視為一般抵押權讓與登記，似與信託法無涉。。」等由請求免於補正，合先敘明。

三、法令及疑義分析：

- (一) 信託法第一條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」
- (二) 信託法第四條規定：「信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅。」
- (三) 信託法第三四條規定：「受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。」
- (四) 信託法第三五條第一項規定：「受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：一、經受益人書面同意，並依市價取得者。二、由集中市場競價取得者。三、有不得已事由經法院許可者。前項規定，於受託人因繼承、合併或其他事由，概括承受信託財產上之權利時，不適用之。於此情形，並準用第四條之規定。．．．」
- (五) 信託業法第八條規定：「信託業得經營之業務種類，應報請主管機關分別核定，並於營業執照上載明之；其有變更者，亦同。．．．信託業不得經營未經主管機關核定之業務。」

(六) 信託業法第五 一條規定：「．．．。信託業違反信託法第三 五條規定，將信託財產轉為自有財產，或於信託財產上設定或取得權利者，其行為負責人處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新台幣一千萬元以下罰金。」

(七)「關於委託人得否以已辦妥設定抵押權或質權予銀行之財產權，再交付予該銀行信託疑義」法務部九 一年八月二 七日法律字第 九一 三 一一四號函說明五略以：「．．．未按本件之受託人為信託業，其得經營之業務種類應經主管機關核定（參照信託業法第 八條），並應受主管機關之管理與監督，其以債權人兼抵押權人身分，接受債務人財產權之移轉，擔任受託人，管理處分信託財產，法理上固無不可，惟在受託期間，是否會置信託財產利益與受託人自身利益於可能衝突立場（如雙方有無約定信託期間受託人不行使其債權人之權利，不自信託財產收取利息或本金，不聲請拍賣抵押物等），以及是否會妨礙其他債權人權利之行使，宜請貴部本於權責依法審酌。」

查債務人 股份有限公司於九 一年九月 二日就其所有本市士林區芝蘭段 小段 等九筆土地信託登記於受託人 銀行股份有限公司時，即發生受託人與第二順位抵押權人同為一人之情形。惟法務部九 一年八月二 七日法律字第 九一 三 一一四號函並未知會登記機關，故已准予登記在案。今第一順位抵押權人 銀行股份有限公司欲將抵押權讓與同為信託登記受託人之 銀行股份有限公司，本所認有法務部上開函說明五所述質疑事項，況法務部函復財政部後，似未見有具體之函示，本案因無案例可循，未敢擅專，爰提請討論。

擬處理意見：

本件受託人為信託業者，其受託人兼抵押權受讓人在受信託期間是否會置信託財產利益與受託人自身利益於可能衝突立場，非登記機關審查事項，擬由信託登記受託人：

銀行股份有限公司、信託登記委託人： 股份有限公司於登記申請書切結「本案確無信託財產利益與受託人利益衝突及妨礙其他債權人權利之行使情事，如有不實願負法律責任。」並認章後准於受理登記。

決 議：

- 一、本案為一單純之抵押權移轉登記案，除依現行規定辦理外，應於登記申請書適當欄依土地登記規則第四 二條第一項規定辦理。
- 二、爾後各所於受理信託登記時，應確實查明該申辦標的之他項權利設定情形，如有抵押權人兼受託人之情形，應於登記申請書由申請人切結「本案確無信託財產利益與受託人利益衝突及妨礙其他債權人權利之行使情事，如有不實願負法律責任。」字樣並認章後始准予受理。

提案三

提案單位：臺北市大安地政事務所

案 由：有關魏 君代理代位申請人中華民國管理機關國防部總政治作戰局申辦本市大安區復興段 小段 建號（門牌：復興南路 段 號）建物所有權塗銷登記之登記原因及其抵押權可否一併塗銷登記疑義乙案，提請討論。

說 明：

一、依本所九一年月七日收件大安字第三一一五二號登記申請案辦理。

二、案情分析：

- (一)緣本案大安區復興段 小段 建號(門牌：復興南路 段 號)建物現登記名義人為黃 ，今代位申請人中華民國管理機關國防部總政治作戰局持憑臺灣臺北地方法院八九年度訴字第一〇八九號判決、臺灣高等法院八九年度上易字第六〇〇號判決及臺灣高等法院民事訴訟判決確定證明書，按判決主文略以「被上訴人應將坐落臺北市大安區復興段 小段 號土地上，建號為同小段 號，門牌號碼臺北市復興南路 段 號房屋之所有權登記塗銷。」以本所九一年月七日收件大安字第三一一五二號登記申請案申辦所有權塗銷登記(登記原因：判決塗銷)。
- (二)查本所地籍資料，本案建物係於民國八 年由黃 申辦建物所有權第一次登記，嗣後建物登記名義人黃 會同債權人蔡 (債權範圍：二分之四) 顏 (債權範圍：二分之六)以本所八八年收件大安字第三五一〇二號登記申請案辦竣抵押權設定登記在案。
- (三)依「登記原因標準用語」所載登記原因「判決塗銷」其意義為「依法院確定判決所為之他項權利塗銷登記」，與本案塗銷所有權不符，然依「登記原因標準用語」說明三「本表備註欄所列之登記原因，其性質與標準登記原因用語相同或相類者，統一以該標準登記原因登記之。」是故本案登記原因似可準用之。
- (四)按內政部九一年七月一日台內中地字第〇九一〇〇〇七九一八號函「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。」，本案建物上之抵押權登記，依上開內政部函釋，應可準用之而予併案逕辦抵押權塗銷登記並函通知復抵押權人，但是否有妨保護善第三人之權益？不無疑慮，因乏前例可循，提請討論。

擬處理意見：

一、有關本案「登記原因」乙節：

甲案：準用「登記原因標準用語」內所載「判決塗銷」。

乙案：擬報部核示。

二、有關本案抵押權塗銷乙節：擬準用內政部九一年七月一日台內中地字第 九一七九一八號函釋辦理。

決 議：

一、查「法院判決塗銷所有權移轉登記，已登記之他項權利不受影響」、「建物所有權第一次登記經法院判決應予塗銷，原設定之抵押權不受影響」分為內政部七六年二月八日台(七六)內地字第四七九五一九號函及七六年二月二六日台(七六)內地字第四八七四七號函示有案。本案依判決書所載，僅為將房屋所有權塗銷，建物

並未滅失，應無民法第八百八 一條前段規定及內政部九 一年七月一日台內中地字第 0 九一 0 0 0 七九一八號函示，抵押物已滅失，該抵押權自因抵押物事實上不存在而失所附麗情形之適用。惟塗銷所有權部，標示部亦塗銷，但現行作業系統，他項權利部無法單獨存在。因第三人之利益須受保護，本案他項權利不宜逕為塗銷登記，原標示部應予保留，並於標示部之其他登記事項欄註記，依法院判決辦理塗銷所有權之情形。因乏前例可循，報請內政部核示。

二、本案之登記原因為「判決塗銷」應無疑義，惟依內政部訂頒「登記原因標準用語」中「判決塗銷」之登記原因，其意義及適用部別，均僅為他項權利部，並無包括標示部及所有權部，一併報請內政部核示，將意義增列，並將適用部別包含標示部及所有權部。

柒、散會。

## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 一年第二 六次）會議紀錄乙份

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.5 北市地一字第 0 9 1 3 3 0 1 0 1 0 0 號

說 明：依本市士林地政事務所九 一年 月三 日北市土地二字第 0 九一三一八六三四 0 0 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 一年第二 六次）會議紀錄

一、時間：九 一年 一月一日（星期五）下午二時三 分

二、地點：市政大樓北區四樓四 0 二會議室

三、出席單位及人員：（略）

四、主席：曾專門委員秋木

紀錄：陳芳進

五、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：為游 君代理陳 申請塗銷本市士林區陽明段 小段 地號土地地目乙案，提請討論。

說 明：

一、依本所九 一年 月二 二日收件土建測字第 八號地目變更申請書辦理。

二、案情說明：

（一）按「都市土地之地目變更與使用分區不符者，除農業區、保護區內『田』、『旱』地目土地外，准予受理民眾塗銷該土地之地目，並將其地目欄以空白方式處理。」為內政部九 一年九月九日台內地字第 九一 六一 六一一號函示在案。查陳 君所有本市士林區陽明段 小段 地號土地使用分區為「第參種住宅區」，地目為「旱」，原申請變更為「建」地

目，因與「臺北市地目變更作業注意事項」第四條第三款：「地目變更之土地，應以合法且實際已變更使用者為限。」之規定不符，為利申辦貸款之需，申請人乃依上開內政部規定申請塗銷該土地之地目。

- (二)有關申請塗銷土地之地目，究應以地目變更勘查案件收件處理，亦或以登記案件直接檢附土地使用分區證明申請書塗銷地目，因法令規定未臻明確，執行上產生疑義，提請討論。

### 三、法令疑義分析：(執行疑義)

按地目變更屬勘查案件，經現場實地勘查後依「臺北市地目變更作業注意事項」及內政部訂頒「辦理地目變更注意事項」之規定變更其地目，惟塗銷地目之申請，僅需參照土地分區使用，應可無須現場勘查即可辦理登記，似應無須收取勘查規費，又查「登記原因標準用語」中亦未有塗銷地目之登記原因標準用語可資依據。

#### 擬處理意見：

本案申請人檢附土地使用分區證明書塗銷地目，經查該地號土地地目確與分區使用不符，擬准依前開內政部函釋予以受理，並為齊一各所作業及達簡政便民，擬不至現場勘查，且建議類此案件由申請人直接填具登記申請書申請塗銷地目登記，至於有關登記原因用語乙節，建請向內政部新增登記原因「塗銷地目」用語或援以「地目變更」為登記原因，惟其意義欄增加其內容為「凡土地因主要使用狀況變更，依法核准變更地目所為之土地標示變更登記或塗銷地目所為之土地標示變更登記」。

#### 決議：

- 一、按塗銷與塗銷登記兩者之意義完全不同，前者係指以紅線劃去已變更之原登記事項(標示事項或權利事項)，即已因變更登記而失去效力之事項以紅線予以劃除，謂之塗銷。後者則係指已登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院判決等致權利消滅時所為之登記，謂之塗銷登記。前者係以次欄之新變更事項取代並以紅線劃除原已變更之原登記事項；而後者則一經辦竣塗銷登記，該被塗銷之權利事項即不復存在，二者有別，不可不辨，先予說明。
- 二、本案內政部九一年九月九日台內地字第0九一00六一六一號函示「准予受理民眾塗銷該土地之地目，並將其地目欄以空白方式處理」，揆諸該函及前述說明，係指塗銷而非塗銷登記，因此登記申請書「登記事由」應以「標示變更登記」填載，「登記原因」應以「地目變更」填載，登記機關於受理登記時，除在登記標示部次欄登載地目為空白外，並將原已登記之地目予以塗銷(或劃除)，但本市地籍資料已全部電子處理，原已登記須塗銷(劃除)者，電腦程式會主動運作，不須人工作塗銷之動作。
- 三、復查地目為依土地使用情形所為之詳細分類，是項地目制度自日據時期相沿至今，且以往為配合土地利用，皆透過地目以管制使用目的，後因都市計畫法、區域計畫法及相關法令之頒訂施行，現已不再以地目為管制方式，因此內政部前揭函規定都市土地之地目與使用分區不符者，除農業區、保護區內「田」、「旱」地目土地外，准予受理民眾申請塗銷該土地之地目，並將其地目欄以空白方式處理，登記機關自應依照辦理。本案都市計畫使用分區住三之土地其地目記載為「旱」，自得依前揭內政部函規定以申請地目變更為空白(即塗銷該土地之地目)請求登記，惟該土地如嗣後興建房

屋時，仍須依規定辦理地目變更登記為建，以符合內政部八八年三月三日台(八八)內地字第八八八八六四四號函規定有效地目保留為「建」、「田」、「旱」、「道」。

四、至申請人依前開部函規定申請地目變更登記為空白，仍須依現行規定由地政事務所第二課受理，並至現場實地勘測後，依內政部函准予辦理，以資慎重。

六、散會。

**修正本處訂頒之「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」、「臺北市政府地政處防止偽造權利書狀及有關證件處理要點」、「臺北市政府地政處土地登記及測量業務查核改進要點」、「臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理要點」，如附件，並自即日起開始施行**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.6 北市地一字第09133066200號

說 明：

- 一、依本處九一年月八日北市地一字第九一三二八九五七號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會(依本府八八年七月二十六日府法秘字第八八五二五八號函轉貴會八八年七月二日(八八)議法字第二二六一號函辦理、臺北市政府秘書處(請刊登市府公報)、臺北市政府地政處第一科(二份)(請刊登地政法令月報)(以上均含附件)

附件

「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」修正條文對照表

修正後條文	現行條文	說 明
一、為統一本市各地政事務所受理人民申請退還土地登記、測量規費作業方式，特訂定本注意事項。	一、為統一本市各地政事務所受理人民申請退還土地登記、測量規費作業方式，特訂定本注意事項。	本條無修正。
二、申請人申請退還土地登記、測量規費，除應依土地登記規則第五一條及地籍測量實施規則第二百四條、二百六六條辦理外，並應依本注意事項辦理。	二、申請人申請退還土地登記、測量規費，除應依土地登記規則第一百四二條及地籍測量實施規則第二百三二條、二百八一條辦理外，並應依本注意事項辦理。	配合土地登記規則及地籍測量實施規則之修正，作條次修正。
三、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，但申請撤回者得同時申請退費。登記、測量案件涉曾提起訴願及行政訴訟，其行政救濟期間不得扣除。	三、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，但申請撤回者得同時申請退費。登記、測量案件涉曾提起訴願、再訴願及行政訴訟者，其行政救濟期間不得扣除。	配合訴願法及行政訴訟法之修正，將「再訴願」部分刪除。
四、申請人申請退還土地登記或測量規費應檢具下列文件辦理： (一)退費申請書。(格式一	四、申請人申請退還土地登記或測量規費應檢具左列文件辦理： (一)退費申請書。	修正「左列」為「下列」。 將本處訂頒之退費申請書格式作為附件，並配合土地登記規則及地籍



<p>）</p> <p>(二) 地政規費收據一、四聯正本。(第一聯遺失得檢附切結書辦理)</p> <p>(三) 原土地登記、複丈、建物測量申請書、駁回通知書或同意撤回文件正本。</p> <p><u>政府機關申請退費,因地政規費收據第一聯已報帳核銷歸檔無法檢附時,得於退費申請書上敘明理由而無須另立切結書,亦得由該機關出具公文敘明無法檢附之事由,免附前項第二款之文件。</u></p>	<p>(二) 地政規費收據一、四聯正本。(第一聯遺失得檢附切結書辦理)</p> <p>(三) 原土地登記、複丈、建物測量申請書、駁回通知書或同意撤回文件正本。</p>	<p>測量實施規則條次修正,以及本府增訂得以電連存帳方式辦理退費,一併修正退費申請書之格式(如後附件)。</p> <p>依本處九 年五月三 一日北市地一字第9021259100號函釋增列第二項。</p>
<p>五、退還地政規費之申請人應為地政規費收據之「申請人」欄內填載者,如以代理人為受領人時,應由申請人於退費申請書內敘明同意以代理人為受領人之事由,並加蓋與原登記、複丈、測量申請書案件同一印章。</p>	<p>五、退還地政規費之申請人應為地政規費收據之「聲請人」欄內填載者,如以代理人為受領人時,應由申請人於退費申請書內敘明同意以代理人為受領人之事由,並加蓋與原登記、複丈、測量申請書案件同一印章。</p>	<p>修正「聲請人」為「申請人」。</p>
<p>六、申請人依前項規定申請退還已繳之登記、測量規費,若因所附文件不齊備需補正者,地政事務所應於通知函內敘明「申請人應於文到 五日內補齊資料,逾期即予結案。」字樣。</p>	<p>六、申請人依前項規定申請退還已繳之登記、測量規費,若因所附文件不齊備需補正者,地政事務所應於通知函內敘明「申請人應於文到 五日內補齊資料,逾期即予結案。」字樣。</p>	<p>本條無修正。</p>
<p>七、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函後起算,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。</p>	<p>七、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函後起算,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。</p>	<p>本條無修正。</p>
<p>八、符合規定得退還規費者,於業務主管核定後,由出納人員填具二聯式市庫收入退還書送請市庫代理銀行將受款人應領之款項,以存帳方式匯入其指定之金融機構或郵局帳戶;若受款人未指定金融機構或郵局帳戶者,則填具以原收入機關專戶為受領人之市庫收入退還書,送請市庫代理銀行將款項轉入其保管金專戶,再簽開專戶支票函送退費受領人。</p>	<p>八、符合規定得退還規費者,於簽奉主任核定後,由出納人員填具五聯式市庫收入退還書,函送退費受領人持向市庫洽領。</p>	<p>一、依臺北市政府地政處八 七年七月四日北市地人字第8721296400號函修正分層負責明細表之退費事項由第二層決行,爰將「簽奉主任核定」修正為「業務主管核定」。</p> <p>二、依臺北市政府財政局八 九年二月三 日北市財一字第8923529800號函已將市庫收入退還書簡化為二聯式。</p> <p>三、依臺北市政府九 一年六月一日北市財一字第09106327300號函修正「臺北市市庫收入退還及支出收回處理要點」第三點規定,增訂以</p>

<p>九、出納人員於填具市庫收入退還書時，應同時填寫備查簿（格式二）俟市庫辦妥退款手續送回第二聯，再於備查簿登錄公庫付款日期。</p>	<p>九、出納人員於填具市庫收入退還書時，應同時填寫備查簿（詳如附表）俟市庫辦妥退款手續送回第五聯，再於備查簿登錄公庫付款日期。</p>	<p>電連存帳方式退費。 一、依臺北市政府財政局八九年二月三日北市財一字第8923529800號函已將市庫收入退還書簡化為二聯式。 二、修正附表為附件。</p>
<p>、刪除。</p>	<p>、退費承辦人於函送市庫收入退還書時，應影印第一聯併同申請書附案歸檔。</p>	<p>現行作業核給退費受領人已由函送市庫收入退還書改為公庫支票，又依臺北市政府地政處九九年二月五日北市地資字第902018200號函所訂退費定型函稿內已敘明支票上各項填載資料，已無再影印併案存檔之必要，爰予刪除。</p>
<p>一、經核准退還規費後，如以存帳方式退費時，應於原登記、複丈、測量申請書及地政規費第一、四聯收據正本加蓋「已核開市庫收入退還書（NO. XXX 號）退還在案」章戳，若只退還部分規費，則加蓋「已核開市庫收入退還書（NO. XXX 號）退還 XXX 元後餘 XXX 元」章戳，收據第一聯退還申請人；如以開立市庫支票退費時，則於上開書據正本加蓋「已核開市庫支票（NO. XXX 號）退還在案」章戳，若只退還部分規費，則加蓋「已核開市庫庫支票（NO. XXX 號）退還 XXX 元後餘 XXX 元」章戳，收據第一聯連同市庫支票函送退費受領人。</p>	<p>一、經核准退還規費後，於原登記、複丈、測量申請書及地政規費第一、四聯收據正本加蓋「已核開市庫收入退還書（NO. XXX 號）退還在案」章戳，若只退還部分規費，則加蓋「已核開市庫收入退還書（NO. XXX 號）退還 XXX 元後餘 XXX 元」章戳，收據第一聯連同市庫收入退還書交申請人。</p>	<p>依臺北市政府九一年六月一日北市財一字第09106327300號函修正「臺北市市庫收入退還及支出收回處理要點」第三點規定，增訂以電連存帳方式退費。</p>

地 政 規 費 退 還 申 請 書					
受 文 機 關	臺 北 市 地 政 事 務 所		申 請 日 期	年	月 日
申 請 退 費 金 額	總 計 新 台 幣 拾 萬 仟 佰 拾 元 正				
依 據	土 地 登 記 規 則 第 五 一 條 地 籍 測 量 實 施 規 則 第 二 百 四 、 二 百 六 六 條				
原 申 請 案 號	年 月 日 收 件 字 第 號 並 於 年 月 日 駁 ( 撤 ) 回				
退 還 種 類	登 記 費	元 正	土 地 複 丈 費	元 正	元 正
	書 狀 費	元 正	建 物 測 量 費	元 正	
退 費 方 式	領 取 市 庫 支 票 : 郵 寄 親 自 領 取				
	匯 款 :	郵 局 帳 戶 :	郵 局 ( 帳 號 :	戶 名 :	)
	金 融 機 構 :	銀 行	分 行 ( 帳 號 :	戶 名 :	)
附 繳 證 件	地 政 規 費 收 據 第 聯 正 本 , 計 張 駁 回 通 知 書 正 本 , 計 張 原 申 請 書 正 本 , 計 張				
申 請 人	姓 名	身 分 證 統 一 編 號	住 址	聯 絡 電 話	簽 章
代 理 人 ( 受 託 人 )					
委 任 關 係 欄	本 退 費 案 之 申 請 委 託 代 理 , 並 同 意 以 代 理 人 ( 受 託 人 ) 為 受 領 人 。 ( 申 請 人 簽 章 ) 但 不 同 意 委 託 人 確 為 本 件 繳 費 之 申 請 人 , 如 有 虛 偽 不 實 , 本 代 理 人 ( 受 託 人 ) 願 負 法 律 責 任 。 ( 代 理 人 簽 章 )				
附 註	一、 申 請 人 應 為 地 政 規 費 收 據 之 「 申 請 人 」 欄 所 填 載 者。 二、 若 選 擇 以 匯 款 方 式 退 費 者 , 提 供 之 帳 戶 戶 名 應 與 受 領 人 同。 三、 若 由 代 理 人 ( 受 託 人 ) 申 辦 或 以 代 理 人 ( 受 託 人 ) 為 受 領 人 時 , 應 由 申 請 人 填 明 委 任 關 係 , 並 敘 明 同 意 以 代 理 人 ( 受 託 人 ) 為 受 領 人。 四、 以 代 理 人 ( 受 託 人 ) 為 受 領 人 時 , 申 請 人 簽 章 應 與 原 土 地 登 記 或 土 地 複 丈 、 建 物 測 量 申 請 書 相 同。 五、 申 請 退 還 規 費 應 於 案 件 撤 回 或 依 法 駁 回 後 三 個 月 內 辦 理。				

附件二

「臺北市政府地政處防止偽造權利書狀及有關證件處理要點」修正條文對照表

修正後條文	現行條文	說明
一、為防止不法之徒偽造土地、建物權利書狀及有關證件，損害登記名義人及善意第三人之權益，特訂定本要點。	一、為防止不法之徒偽造土地、建物權利書狀及有關證件，損害登記名義人及善意第三人之權益，特訂定本要點。	本條無修正。
二、權利書狀之印製，由各地政事務所共同委託專業廠商設計防偽記號及承印。委印契約應明訂保密切結與違約賠償責任規定。	二、權利書狀之印製，由各地政事務所共同委託專業廠商設計防偽記號及承印。委印契約應明訂保密切結與違約賠償責任規定。	本條無修正。
三、各地政事務所管有之權利書狀應切實依「臺北市各地政事務所權利書狀管理要點」規定嚴密保管。	三、各地政事務所管有之權利書狀應切實依「臺北市各地政事務所權利書狀管理要點」規定嚴密保管。	本條無修正。
四、收件人員受理登記案件之申請時，應確實依地政士法及土地登記規則有關規定查驗申請人或代理人或複代理人或登記助理員身分。	四、收件人員受理登記案件之申請時，應切實依土地登記規則有關規定查驗申請人或代理人或複代理人身份。	一、地政士法業於九一年四月二十四日施行，爰配合修正。 二、文字修正。
五、各地政事務所審查登記案件應確實查驗權利書狀暗記、機關印信、首長職銜簽字章及核對地籍資料庫所登載之權利書狀字號。	五、各地政事務所審查登記案件應切實查驗權利書狀暗記、關防、主任章戳及核對地籍資料庫所登載之權利書狀字號。	參照土地登記規則第二五條文字，作文字修正。
六、登記案件委託他人代理申請者，應由代理人（複代理人）於登記申請書或委託書簽註「委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，如有虛偽不實，本代理人（複代理人）願負法律責任」字樣並蓋章。	六、登記案件委託他人代理申請者，應由代理人（複代理人）於登記申請書或委託書簽註「委託人確為登記標之物之權利人，如有虛偽不實，本代理人（複代理人）願負法律責任」字樣並蓋章。	參照內政部訂頒土地登記申請書格式委任關係欄之文字，作文字修正。
七、各地政事務所於審查登記案件，發現有關證件可疑時，應即查調原登記案件資料核對，或與核發機關查證其真偽，如有偽造嫌疑，移由政風單位調查。	七、各地政事務所於審查登記案件，發現有關證件可疑時，應即查調原登記案件資料核對，如有偽造嫌疑，移由政風單位向登記名義人或核發機關查證其真偽。	文字調整修正。
八、凡申請書狀補給登記案件，檢附身分證明文件戶籍地址與登記資料不同者，地政事務所於辦理公告時應將公告按原登記及現戶籍地址分別函送權利人。	八、凡申請書狀補給登記案件，檢附身分證明文件戶籍地址與登記簿相異者，地政事務所於辦理公告時應將公告按原登記及現戶籍地址分別函送權利人。	因現行登記資料並非登記簿之形式，為避免為人工登記簿之誤，爰作文字修正。
九、各地政事務所依前述各點審查結果，發現權利書狀或其他有關證件屬偽造者，應即連繫政風單位洽請治安機關處理。	九、各地政事務所依前述各點審查結果，發現權利書狀或其他有關證件屬偽造者，應即連繫政風單位洽請治安機關處理。	本條無修正。
、已登記完畢之案件，嗣後發現為不法登記者於移送治安機關偵辦時，原登記案件書表簿冊	、已登記完畢之案件，嗣後發現為不法登記者於移送治安機關偵辦時，原登記案件書表簿冊	本條無修正。

在未經處理前應保持現狀，以免增加司法機關處理之困難。	在未經處理前應保持現狀，以免增加司法機關處理之困難。	
一、各地政事務所將原申請登記案件及有關文件移送治安機關時，應先全部影印作為陳報本處及留存自用。	一、各地政事務所將原申請登記案件及有關文件移送治安機關時，應先全部影印作為陳報本處及留存自用。	本條無修正。
二、各地政事務所發現偽造權利書狀或有關證件，經依前述各點規定處理後，應即繕具處理報告一式二份，陳報本處核備並副知本市其餘各地政事務所。	二、各地政事務所發現偽造權利書狀或有關證件，經依前述各點規定處理後，應即繕具處理報告一式二份，陳報本處核備。	為免其餘地政事務所發生相同偽造案例未查覺，爰增列將處理報告函送其餘地政事務所，作為指導新進同仁之教材。
三、各地政事務所收件處應設置監錄設備並確實錄影，俾協助調查單位偵辦時辨識嫌犯用。	三、各地政事務所收件處應設置監錄設備並切實錄影，俾協助調查單位偵辦時辨識嫌犯用。	文字修正。
四、各地政事務所之監錄設備，每日應有專人負責開關機作業及維護工作，並應注意監錄之角度、影像、時間等狀況是否清晰正確。錄影帶應保存三個月。	四、各地政事務所之監錄設備，每日應有專人負責開關機作業及維護工作，並應注意監錄之角度、影像、時間等狀況是否清晰正確。錄影帶應保存三個月。	本條無修正。
(刪除)	五、各地政事務所受理登記申請案時，如發現偽造案例時，應通報本處並副知本市其餘地政事務所知悉。	有關發現偽造案例時，已於第七點移由政風單位調查，其處理報告並依第二點副知其餘各所，為免重複，爰刪除本點。

### 附件三

#### 「臺北市政府地政處土地登記及測量業務查核改進要點」修正條文對照表

修正後條文	現行條文	說明
一、為加強各地政事務所土地登記及測量業務之辦理，提高行政效率，建立完整查核制度，特訂定本要點。	一、本處為加強各地政事務所土地登記測量及地籍資料電子處理業務，提高行政效率，建立完整查核制度，特訂定本要點。	文字修正。
二、各地政事務所受理土地登記案件應確實注意下列規定： (一) 複審人員對補正、駁回案件應確實審核補正通知書稿或駁回通知書稿內容，如其理由與規定不符或文義不清者，應不予核定並輔導初審人員改進辦理。 (二) 同一申請案件需補正事項如經分別二次以上通知補正、駁回或不應補正、駁回而予通知補正、駁回者，審查人員應予議處，並列入年終考核。但其二次補正或駁回之原因歸責於申請人	二、各地政事務所受理土地登記案件應切實注意左列規定： (一) 複審人員對補正、駁回案件應切實審核補正通知書或駁回理由書簽辦單內容，如其理由與規定不符或文義不清者，應不予核定並輔導初審人員改進辦理。 (二) 同一申請案件需補正事項如經分別二次以上通知補正、駁回或不應補正、駁回而予通知補正、駁回者，審查人員應予議處，並列入年終考核。但其二次補正或駁回之原因歸責於申請人	一、修正「左列」為「下列」，及文字修正。 二、內政部九年一月修訂土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第352、353頁規範之補正、駁回通知書格式僅有第二聯，並無規範第一聯(稿)之格式。另現行各所之土地登記案件管理系統列印之補正、駁回單第一聯格式名稱為「補正通知書稿」、「駁回通知書稿」。爰依現行各所土地登記案件管理系統所列印之格式名稱修正第一、(二)點之文字為「補正通知書稿」、「駁回通知書稿」，以符實際。 三、依內政部九年一月修訂土

<p>者除外。</p> <p>(三) 登記案件之補正通知書稿及駁回通知書稿應依收件順序歸檔。</p> <p>(四) 審查人員因調原案或研議案情或連件甚多之登記案件，未能依規定期限處理完竣者，應先簽准專案辦理，核准後並於收件清冊註明，不得任意通知補正或駁回、藉圖延緩處理時限。</p> <p>(五) 校對人員應詳為校對登記資料及書狀，不得有所遺漏及錯誤。</p> <p>(六) 土地登記案件於登記完竣拆件後，應按收件編號順序辦理歸檔。</p> <p>(七) 地籍異動資料應依「臺北市地籍、地價暨稅籍異動作業連繫要點」規定辦理。</p>	<p>者除外。</p> <p>(三) 登記案件之補正通知書及駁回理由書簽辦單應依收件順序歸檔。</p> <p>(四) 審查人員因調原案或研議案情或連件甚多之登記案件，未能依規定期限處理完竣者，應先簽准專案辦理，核准後並於收件簿註明，不得任意通知補正或駁回、藉圖延緩處理時限。</p> <p>(五) 校對人員應詳為校對登記資料及書狀，不得有所遺漏及錯誤。</p> <p>(六) 土地登記案件於登記完竣拆件後，應按收件編號順序辦理歸檔。</p> <p>(七) 地籍異動資料應依「臺北市地籍、地價暨稅籍異動作業連繫要點」規定辦理。</p>	<p>地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第 3 5 4 頁規範收件簿格式名稱為「收件清冊」，爰修正第(四)點之文字為「收件清冊」。</p>
<p>三、土地測量案件應確實依下列規定辦理：</p> <p>(一) 測量案件經審查需補正者，應填發補正通知書，註明補正事項，通知申請人限於接到通知書之日起五日內補正，逾期未補正、或未照通知補正事項完全補正者，應予駁回；其通知補正或駁回不當者，應予議處，並列入年終考核。但其二次補正或駁回之原因歸責於申請人者除外。</p> <p>(二) 駁回案件應填具駁回通知書並依收件順序歸檔。</p> <p>(三) 土地鑑界、分割之複丈及建物位置測量之案件，應以圖根點、補助點、界址點或地籍調查表作為依據，於現場嚴密控制施測，複丈之界址應由申請人及關係人當場認定，並在複丈圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應於複丈圖上簽明原因。</p> <p>(四) 複丈圖應依地籍圖調製，將其鄰接四週之適當</p>	<p>四、土地測量案件應切實依左列規定辦理：</p> <p>(一) 測量案件經審查需補正者，應填發補正通知書(格式一)，註明補正事項，通知申請人限於接到通知書之日起五日內補正，逾期未補正、或未照通知補正事項完全補正者，應予駁回；其通知補正或駁回不當者，應予議處，並列入年終考核。但其二次補正或駁回之原因歸責於申請人者除外。</p> <p>(二) 駁回案件應填具駁回通知書(格式二)並依收件順序歸檔。</p> <p>(三) 土地鑑界、分割之複丈及建物位置測量之案件，應以圖根點、補助點或界址點作為依據，於現場嚴密控制施測，複丈之界址應由申請人及關係人當場認定，並在複丈圖上簽名或蓋章，其拒絕認章者，測量員應於複丈圖上簽明原因。</p> <p>(四) 複丈圖應依地籍圖調製，將其鄰接四週之適當</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、修正「左列」為「下列」，文字修正。</p> <p>三、依內政部九年一月修訂土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第 3 5 9 至 3 6 5、3 6 8 頁已明定補正通知書、駁回通知書及收件簿格式，故該三種格式無列為附件之必要，第(一)、(二)、( )點之補正通知書、駁回通知書及收件簿等三種格式不收錄為附件。並依第 3 6 8 頁規範收件簿格式名稱為「收件清冊」，修正第( )點之文字為「收件清冊」。</p> <p>四、參照地籍測量實施規則第二百五條規定，修正第(三)點之文字為「簽名或蓋章」；第一百三五條規定，修正第(五)點文字為「公釐」；第二百二一條規定，修正第(七)點文字。</p> <p>五、第(六)點僅敘及圖解法測量者計算面積之方法，未敘明目前地政事務所使用之數值法測量者計算面積之方法，且地籍測量實施規則第一百五一條已將二者計算面積之方法敘明，依該條文辦理即已涵蓋圖解法測量及數值法測量計算面</p>

<p>範圍內之經界線及附近圖根點、道路中心樁，精密移繪於圖紙上，臚繪時並將界線彎曲，鄰接圖廓線等情形繪明之。以數值法辦理地籍測量之地區，其土地複丈應以數值法為之，並應依地籍測量實施規則第二四六條規定準備有關資料。</p> <p>(五) 地籍圖訂正及複丈圖整理，應以二號線寬一公釐繪製，其誤差不得超過二公釐，並依地籍測量實施規則第二四四條規定辦理。</p> <p>(六) 土地第一次登記之測量、<u>土地複丈之計算面積</u>，應依地籍測量實施規則第一百五一條規定辦理。</p> <p>(七) 鑑定界址時，複丈人員應先實地測定所需鑑定之界址點位置，協助申請人埋設界標，並應於複丈圖上註明界標名稱，編列界址號數，及註明關係位置，<u>其鑑定界址結果</u>，地政事務所應核發土地複丈成果圖。</p> <p>(八) 因自然增加、浮覆、坍沒、分割及界址調整而複丈者，應一併辦理地籍調查，依界址位置、界標類別及界址點間實量邊長等資料詳細填註於調查表，並由申請人或關係人認章。</p> <p>(九) 建物位置圖，應就獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，並以紅色實線繪明其位置。</p> <p>( ) 測量案件應備收件清冊，以區收件編號逐欄記載處理情形，以備查核。</p> <p>(一) 測量案件結案後，申請書應按年度以區之收件號順序裝冊歸檔，土地複丈圖、建物測量圖應按地段編號分年度彙集。每五</p>	<p>範圍內之經界線及附近圖根點、道路中心樁，精密移繪於圖紙上，臚繪時並將界線彎曲，鄰接圖廓線等情形繪明之。以數值法辦理地籍測量之地區，其土地複丈應以數值法為之，並應依地籍測量實施規則第二四六條規定準備有關資料。</p> <p>(五) 地籍圖訂正及複丈圖整理，應以二號線寬一公厘繪製，其誤差不得超過二公厘，並依地籍測量實施規則第二四四條規定辦理。</p> <p>(六) 土地第一次登記之測量<u>土地分割與合併及土地部分滅失複丈之計算面積</u>，應由二人分別計算取其平均值，並將面積輸出紙帶附貼或將計算式填載於面積計算表，<u>二次計算結果較差不得大於 3 M F</u>，並取其平均值，若有不合，應重新計算（<u>M為地籍圖比例尺之分母，F為以平方公尺為單位所計算之面積</u>）。</p> <p>(七) 鑑定界址時，複丈人員應先實地測定所需鑑定之界址點位置，協助申請人埋設界標，並應於複丈圖上註明界標名稱，編列界址號數，及註明關係位置，地政事務所應核發土地複丈成果圖。</p> <p>(八) 因自然增加、浮覆、坍沒、分割及界址調整而複丈者，應一併辦理地籍調查，依界址位置、界標類別及界址點間實量邊長等資料詳細填註於調查表，並由申請人或關係人認章。</p> <p>(九) 建物位置圖，應就獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，並以紅色實線繪明其位置。</p> <p>( ) 測量案件應備收件簿（</p>	<p>積之方法，爰作文字修正。</p> <p>六、地籍測量實施規則第二百五條業明定測量案件之保存期限，茲修正第(一)點文字，以資明確。</p>
--	--	---

<p>幅裝訂一冊，編列索引永久保管。</p>	<p>格式三)，以區收件編號逐欄記載處理情形，以備查核。</p> <p>(一) 測量案件結案後，申請書應按年度以區之收件號順序裝冊歸檔，土地複丈圖、建物測量圖應按地段編號分年度彙集。每五幅裝訂一冊，編列索引保管。</p>	
<p>四、<u>土地登記之地籍資料電子處理業務</u>，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 登記資料之異動，須經收件並確實依<u>土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範</u>辦理。</p> <p>(二) 登記原因須依「登記原因標準用語」，每一登記原因應賦予一收件號，若有逕為變更登記事項，應代填「土地建築改良物逕為變更登記申請書」(格式二)另行收件辦理。</p> <p>(三) 審核人員應先行利用查詢系統，就申請案件相關內容核對各項地籍資料。</p> <p>(四) 審核登記內容，須配合填註新建號、主登記次序、權利人標的主登記次序、共同擔保檔號、權利人連前或殘餘持分等資料時，應確實依<u>土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範</u>規定，填註於申請書適當欄位或契約書內，以利登記。</p> <p>(五) 查詢登記資料時，如發現原登記錯誤或遺漏者，應依規定程序辦理更正登記，若屬建檔錯誤或遺漏者，應填具「土地建物逕為更正登記案件簽辦單」(格式二)辦理。</p> <p>(六) 審查、登記、校對及列印人員，應分別賦予權限及設定密碼，並確實依<u>土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範</u>規</p>	<p>六、<u>地籍資料電子處理業務</u>，應依左列規定辦理：</p> <p>(一) 登記資料之異動，須經收件並切實按<u>線上異動作業流程</u>(如附圖一)辦理。</p> <p>(二) 登記原因須依「登記原因標準用語」，每一登記原因應賦予一收件號，若有逕為變更登記事項，應代填「土地建築改良物逕為變更登記申請書」(格式四)另行收件辦理。</p> <p>(三) 審核人員應先行利用查詢系統，就申請案件相關內容核對各項地籍資料。</p> <p>(四) 審核登記內容，須配合填註新建號、主登記次序、權利人標的主登記次序、共同擔保檔號、權利人連前或殘餘持分等資料時，應切實依<u>地籍資料電子處理異動、查詢作業手冊</u>規定，填註於申請書適當欄位或契約書內，以利登記。</p> <p>(五) 查詢登記資料時，如發現原登記錯誤或遺漏者，應依規定程序辦理更正登記，若屬建檔錯誤或遺漏者，應填具「土地建物逕為更正登記案件簽辦單」(格式五)辦理。</p> <p>(六) 審查、登記、校對及列印人員，應分別賦予權限及設定密碼，並確實依<u>地籍資料電子處理系統規範</u>規定，填寫「連線作業使用者申請表」</p>	<p>一、條次調整</p> <p>二、修正「左列」為「下列」。</p> <p>三、格式編號調整(格式編號四、五、六分別修正為格式編號一、二、三)。</p> <p>四、依內政部九年一月修訂土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第22、401頁已分別定有土地登記作業流程圖、土地登記作業資料流程圖，故修正第(一)點文字並刪除附圖一。</p> <p>五、第(四)點「地籍資料電子處理異動、查詢作業手冊」修正為「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」。</p> <p>六、第(六)、(九)點之系統規範名稱「地籍資料電子處理系統規範」修正為「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」。</p> <p>七、修正第(八)點之「輔助收件」為「內部收件」，並修正附件格式。</p> <p>八、修正第( )點後段文字。</p> <p>九、配合實務作業，刪除第(二)點部分文字。</p>



<p>定，填寫「連線作業使用者申請表」。</p> <p>(七) 登記及校對工作不得由一人同時兼任，應確實依系統規範之異動作業原則辦理。</p> <p>(八) 同一申請案件，須以內部收件辦理者，應由審查人員填具「<u>土地建物登記案件內部收件簽辦單</u>」(格式三)，並透過收件程序辦理異動。</p> <p>(九) 列印人員於列印權利書狀、登記謄本及土地建物異動清冊或地籍異動索引表等輸出文件時，應確實依「<u>土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範</u>」規定辦理。土地建物異動清冊及地籍異動索引表應指定專人保管。</p> <p>( ) 登記案件遇有罕見字時，應填具「新字補註處理表」，並加蓋登記及校對人員章，<u>送交專責人員查驗所載新字內碼，如罕見字檔並無該新字內碼資料時，則免備文逕送本處，俟完成造字程序後，再以電子郵件回復地政事務所。</u></p> <p>(一) 地籍資料庫應每週辦理資料邏輯檢誤，並列印檢誤結果清冊表報，如有錯誤時，應即查明後辦理更正登記。</p> <p>(二) 查電腦主機同步備援作業每日應確實依規定時間開關機，如有異常情形時，應即查明原因處理後，將異動檔重新傳輸。</p>	<p>。</p> <p>(七) 登記及校對工作不得由一人同時兼任，應確實依系統規範之異動作業原則辦理。</p> <p>(八) 同一申請案件，須以輔助收件辦理者，應由審查人員填具「<u>土地建物輔助收件登記案件簽辦單</u>」(格式六)，並透過收件程序辦理異動。</p> <p>(九) 列印人員於列印權利書狀、登記謄本及土地建物異動清冊或地籍異動索引表等輸出文件時，應確實依「<u>地籍資料電子處理系統規範</u>」規定辦理。土地建物異動清冊及地籍異動索引表應指定專人保管。</p> <p>( ) 登記案件遇有罕見字時，應填具「新字補註處理表」，並加蓋登記及校對人員章後，<u>函知電腦廠商造字及副知地政事務所。</u></p> <p>(一) 地籍資料庫應每週辦理資料邏輯檢誤，並列印檢誤結果清冊表報，如有錯誤時，應即查明後辦理更正登記。</p> <p>(二) 查電腦主機同步備援作業每日應確實依規定時間開關機，<u>並指定專人列印「同步異動傳送清冊」，且詳予核對後裝訂成冊；</u>如有異常情形時，應即查明原因處理後，將異動檔重新傳輸。</p>	
<p>五、土地登記及測量案件辦理情形，各地政事務所依下列規定查核：</p> <p>(一) 登記初審及測量人員應隨時自行檢查。</p> <p>(二) 課長、登記複審及測量內業檢查人員每日檢查。</p> <p>(三) 測量內業檢查人員檢查。</p>	<p>七、土地登記及測量案件辦理情形，各地政事務所依左列規定查核：</p> <p>(一) 登記初審及測量人員應隨時自行檢查。</p> <p>(二) 課長、登記複審及測量內業檢查人員每日檢查。</p> <p>(三) 測量內業檢查人員檢查。</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、修正「左列」為「下列」。</p>

<p>土地第一次登記之測量、土地分割與合併及土地滅失複丈案件應依一 % 實地抽查，二 % 圖面抽查，並逐案檢算成果，且就地籍調查表、土地複丈圖及邊長、面積、繪圖等檢查情形作成紀錄。</p> <p>(四) 研考人員經常檢查，嚴格管制案件處理時限，按週將檢查結果陳報主任參考，並按月將查核結果報處核備。</p> <p>(五) 各所相關人員應隨時查核出勤情形、工作態度、操守等，陳報主任參考。</p> <p>(六) 主任每週至少檢查一次，並得隨時監督抽查。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即補正，並查明責任，依法議處並列入年終考核。</p>	<p>土地第一次登記之測量、土地分割與合併及土地滅失複丈案件應依一 % 實地抽查，二 % 圖面抽查，並逐案檢算成果，且就地籍調查表、土地複丈圖及邊長、面積、繪圖等檢查情形作成紀錄。</p> <p>(四) 研考人員經常檢查，嚴格管制案件處理時限，按週將檢查結果陳報主任參考，並按月將查核結果報處核備。</p> <p>(五) 各所相關人員應隨時查核出勤情形、工作態度、操守等，陳報主任參考。</p> <p>(六) 主任每週至少檢查一次，並得隨時監督抽查。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即補正，並查明責任，依法議處並列入年終考核。</p>	
<p>六、<u>土地登記之地籍資料電子處理作業</u>各地政事務所應依<u>下列規定</u>查核：</p> <p>(一) 審查人員應自行檢查登記案件內容是否與地籍檔案內之土地建標示、所有權及他項權利資料相符，並注意各部別權利關係。</p> <p>(二) 登記及校對人員，應自行檢查登記資料是否錯誤或遺漏、加強覆校工作。</p> <p>(三) 地籍資料電子處理作業機房管理人員，應每日查看各作業人員系統使用情形，依「臺北市地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點」規定就電機房異常情形詳填「電腦機房工作日誌」(格式四)。另有<u>有關作業量統計表(格式五)</u>，應指派專人按月填寫陳報主任參考。</p> <p>(四) 第三課課長不定期監督作業執行狀況，查看人</p>	<p>八、<u>地籍資料電子處理作業</u>各地政事務所應依<u>左列規定</u>查核：</p> <p>(一) 審查人員應自行檢查登記案件內容是否與地籍檔案內之土地建標示、所有權及他項權利資料相符，並注意各部別權利關係。</p> <p>(二) 登記及校對人員，應自行檢查登記資料是否錯誤或遺漏、加強覆校工作。</p> <p>(三) 地籍資料電子處理作業機房管理人員，應每日查看各作業人員系統使用情形，依「臺北市地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點」規定就電機房異常情形詳填「電腦機房工作日誌」(格式七)。另有<u>有關作業量統計表(格式八)</u>，應指派專人按月填寫陳報主任參考。</p> <p>(四) <u>課長每月舉辦一次課務研討會，應溝通觀念，統一標準。</u></p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、修正「左列」為「下列」。</p> <p>三、格式編號調整(格式編號七、八、九分別修正為格式編號四、五、六)。</p> <p>四、有關課長每月舉辦研討會事項，業納入第原第四點(移列第八點)，爰刪除第(四)點，餘條次遞移。</p>

<p>員、設備及管理，是否適當，有關新進人員是充分訓練及不適當之調派情事。</p> <p>(五) 地籍異動清冊專員應每週不定期抽查乙次，課長每兩週抽查乙次，並應將抽查結果填寫「地籍異動清冊抽查紀錄表」(格式六)。</p> <p>(六) 為確立權責劃分及系統正常運作，主任每週檢查各專責人員作業情形乙次，並得隨時監督抽查。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即補正，並查明責任，依法議處並列入年終考核。</p>	<p>(五) 課長不定期監督作業執行狀況，查看人員、設備及管理，是否適當，有關新進人員是充分訓練及不適當之調派情事。</p> <p>(六) 地籍異動清冊專員應每週不定期抽查乙次，課長每兩週抽查乙次，並應將抽查結果填寫「地籍異動清冊抽查紀錄表」(格式九)。</p> <p>(七) 為確立權責劃分及系統正常運作，主任每週檢查各專責人員作業情形乙次，並得隨時監督抽查。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即補正，並查明責任，依法議處並列入年終考核。</p>	
<p>七、地籍倉庫應指派專人負責管理，有關簿冊、圖表調閱及描繪均應切實依規定登記後再取用及用畢即還原。</p>	<p>五、地籍倉庫應指派專人負責管理，有關簿冊、圖表調閱及描繪均應切實依規定登記後再取用及用畢即還原。</p>	<p>由第五點移列。</p>
<p>八、各地政事務所課長應每月舉辦土地登記測量課務研討會議乙次，以溝通觀念，齊一標準。</p>	<p>三、各地政事務所應每月舉辦土地登記測量課務研討會議乙次，以溝通觀念，齊一審查標準。</p>	<p>一、由第三點移列。 二、訂明各地政事務所每月應舉辦之各項研討會議由課長辦理，以資明確。</p>
<p>九、為有效執行上述查核事項，由地政處高級長官、第一科及資訊室人員組成查核小組，每季赴各地政事務所及測量大隊檢查二次，並得隨時抽查。查核完畢當日，查核人員應將查核結果，會同被查核課室主管，對機關首長作口頭說明，如有缺失請即改進，並另行以書面通知，檢查後應作成紀錄，並於下次查核時，針對前次缺失加強查核。</p> <p>地政處研考人員應按季赴地政事務所就人民陳情、市長室交辦案件、市長信箱案件、行政救濟案件及民眾陳情、異議或反應意見等事項予以查核，並作成紀錄。</p> <p>上述檢查結果應按季提出查核報告並轉知各所隊，如發現未照規定辦理時，應將各級經辦及主管人員分別輕重簽報議處，其成績優良者，應即列敘事實報請獎勵。</p>	<p>九、為有效執行上述查核事項，由地政處高級長官、第一科、資訊室及研考人員組成查核小組，每月至少赴各地政事務所及測量大隊檢查一次，並得隨時抽查，檢查後應提出查核報告，如發現未照規定辦理時，應將各級經辦及主管人員分別輕重簽報議處，其成績優良者，應即列敘事實報請獎勵。</p>	<p>一、本要點已規定得隨時抽查，如每月至少至一所檢查乙次，過於頻繁。 二、本要點主要規範土地登記、測量及地籍資料電子處理之業務，因此研考人員不列入查核小組人員。 五、配合本市各地政事務所土地登記、測量業務查核程序書所定內容作修正。 六、依本處研考人員平時查核之內容列明檢查項目，增列為第二項，原後段文字移為第三項。</p>



附件四

「臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理要點」修正條文對照表

修正後條文	現行條文	說明
一、為簡化本市各地政事務所（以下簡稱各所）請示案件處理程序，齊一法令見解及審查標準，提昇為民服務績效，特以研討會議方式處理，並訂定本要點。	一、本處為簡化本市各地政事務所（以下簡稱各所）請示案件處理程序，齊一法令見解，提昇為民服務績效，特以研討會議方式處理，並訂定本要點。	一、文字修正。 二、依本處第四 三次早報處長指示事項及九 一年七月 五日北市地一字第09132021400號函修正。
二、各所受理人民申請案件涉及法令疑義需請示者，應依照本要點規定辦理。 <u>為齊一法令見解及審查標準，臺北市地政士公會亦得提供具體案例，提報研討會討論。</u>	二、各所受理人民申請案件涉及法令疑義需請示者，應依照本要點規定辦理。	依本處第四 三次早報處長指示事項及九 一年七月 五日北市地一字第09132021400號函修正增列第二項。
三、研討會議由本處指定簡任人員一人主持，並由下列人員參加： <u>（一）本處第一科科長及相關人員。</u> <u>（二）提案之地政事務所秘書或課長及承辦人員。</u> <u>（三）其他各所秘書或課長（以秘書參加為原則）。</u> <u>（四）本處其他有關科室人員。</u> <u>（五）臺北市地政士公會指派人員。</u>	三、研討會議由本處指定資深簡任技正或專門委員一人主持，並由左列人員參加： <u>（一）本處資訊室一人。</u> <u>（二）本處第一科科長及相關人員。</u> <u>（三）提案之地政事務所課長以上人員及承辦人員或相關人員。</u> <u>（四）其他各所專員或相關人員。</u> <u>（五）本處其他有關科室人員。</u>	一、修正「左列」為「下列」。 二、本處之法規整理業務及承辦人員已由資訊室調整至一科，爰刪除第（一）點，其餘第（二）、（三）、（四）、（五）點順序調整為第（一）、（二）、（三）、（四）點。 三、依九 年二月八日處長指示事項修正第（二）、（三）點，並增列第（五）點。 四、為使文字精簡及更富彈性，爰修正指定之會議主持人。
四、研討會議每週舉行一次，時間為星期五下午二時整在本市市政大樓會議室舉行，必要時亦得召開臨時會議，如因例假日或其他特殊事故無法召開時，得另行通知改期。	四、研討會議每週舉行一次，時間為星期五下午二時整在本市市政大樓會議室舉行，必要時亦得召開臨時會議，如因例假日或其他特殊事故無法召開時，得另行通知改期。	本條無修正。
五、凡涉及法令疑義之人民申請案件，受理之地政事務所應先彙集有關法令解釋詳予研議，經研議後確須報處研討解決者，應就案情事實，法令疑義（載明文號），詳予敘明並擬具具體處理意見（格式如附件） <u>連同登記或測量案件（影本）共五份</u> ，於每週星期三以前， <u>函送本處第一科彙整，同時副知其他各所及臺北市地政士公會，並通知該研討案之當事人或代理人列席說明案情。</u>	五、凡涉及法令疑義之人民申請案件，受理之地政事務所應先彙集有關法令解釋詳予研議，經研議後確須報處研討解決者，應就案情事實，法令疑義（載明文號），詳予敘明並擬具具體處理意見詳載於研討表（格式如附件） <u>一式三份，連同登記案件（影本）於每週星期三以前，逕送本處第一科彙整，並副知本處資訊室及其他各所。</u>	一、依本處實際所需份數修正。 二、本要點適用之人民申請案件，包括登記案及測量案，爰將「連同登記案件」修正為「連同登記或測量案件」，以符實際。 三、依九 年二月八日處長指示事項修正後段文字。 四、附件格式修正如後，尺幅原為B4尺幅，一併修正為A4尺幅。
六、研討會議紀錄由本處第一科負責整理，並應於會後儘速將該紀錄函送與會單位。	六、研討會議紀錄由本處第一科負責整理，並應於會後儘速將該紀錄函送與會單位。	本條無修正。
七、凡經研討會議作成結論者，應即依該會議紀錄結論辦理。	七、凡經研討會議作成結論者，應即依該會議紀錄結論辦理。	本條無修正。
八、本要點自發布日施行。	八、本要點自發布日施行。	本條無修正。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件討論提案單

一、提案單位：

二、案由：

三、說明：

(一) 依據

(二) 案情說明

(三) 法令及疑義分析

四、擬處理意見：

註：本提案單以A4紙張製作

## 有關貴所建議修正「臺北市各地事務所定稿決行層次表」乙案

臺北市府地政處函 臺北市中山地政事務所

91.11.6 北市地一字第 09132967000 號

說 明：

- 一、復貴所九 一年 月 一日北市中地一字第 九一三一七六二九 號函。
- 二、為簡化作業流程、提高工作效率，同意貴所所擬意見將「『逾期未辦繼承登記土地或建物列管單』請戶政機關查對函稿」、「函復稅捐機關逾期未辦繼承已填寫列管單並編訂成專簿函稿」及「逾期未辦繼承登記通知繼承人等儘速申辦繼承登記函稿」等三類公文定稿增列於首揭表中，並授權由第二層（課長）決行。
- 三、副本抄送臺北市各地政事務所（中山所除外）臺北市府地政處人事室、臺北市府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 一年第二 七次）會議紀錄乙份

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.13 北市地一字第 09133089700 號

說 明：依本市松山地政事務所九 一年 一月六日北市松地二字第 九一三一六一九 號函辦理。

附件

## 臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 一年第二 七次）會議紀錄

- 一、時間：九 一年 一月八日（星期五）下午二時
- 二、地點：市政大樓北區四樓四 二會議室
- 三、出席單位及人員：（略）
- 四、主席：曾專門委員秋木
- 五、討論事項及結論：

紀錄：陳芳進

提案一：

提案單位：臺北市松山地政事務所

案 由：為 宮管理人闕 申請本市南港區三重路 巷 弄 號（坐落：南港 段 小段 地號）建物第一次測量，其合法建物面積認定乙案，提請討論。

說 明：

- 一、依本所九 一年 月 四日收件南港建字第六七三號建物第一次測量申請案辦理。
- 二、查「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。 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圖。八、其它足資證明之文件。」前項文

件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務、鄉（鎮、市、區）公所等單位組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄，以為合法建物面積認定證明。」分為土地登記規則第七九條第二項及同條第三項所明定。

- 三、本案申請人檢具五七年一月航測地形圖等文件，證明南港區南港段一小段地號土地上於實施建築管理前（按南港區都市計畫實施日期為民國五八年八月二二日）確有建物乙棟，向本所申辦首揭建物第一次測量，因案附資料無房屋面積，故本所依土地登記規則第七九條第三項規定及臺北市政府地政處九二年二月二日北市地一字第09022968900號函示，邀同主管建築、農業、稅務、區公所等單位組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄，以為合法建物面積認定證明。惟本市主管建築機關臺北市政府工務局並未派員與會，該局建築管理處僅以書面資料表示：「1、前揭地號土地依本處電腦地籍套繪圖資料，尚無領有建築執照紀錄。2、都市計畫發布實施前之舊有房屋，所有權人得依「臺北市建築管理自治條例」第三五條規定，向本局申請認定合法房屋。」，本府建設局與會代表表示：「本案非屬農業用地範圍。」，臺北市稅捐稽徵處南港分處與會代表表示：「本案依申請人切結稱該建物於三九年已存在，嗣於九年四月補申辦設立稅籍，經核定面積為一層：九八·九平方公尺，構造種類為：加強磚造。」（嗣後該分處再傳真「台北市房屋現值核定表」乙份），臺北市南港區公所與會代表稱：「本區三重里官建於清嘉慶丁丑年，距今一百七九年，所掛之古匾，為南港早期開發可見證之珍貴文物，更為當地居民信仰之中心。」，與會單位並未就合法建物之面積予以認定，似與前開土地登記規則第七九條規定不符，因涉及法令執行疑義，謹提請討論。

#### 擬處理意見：

本案既然建管單位不出席，其他與會單位又不對合法建物面積之認定表示意見，可否由本所參考臺北市稅捐稽徵處南港分處提供之「台北市房屋現值核定表」記載之面積逕行認定合法建物之面積，建議報請內政部核示。

#### 決議：

- 一、本案南港區三重路巷弄號建物第一次測量申請案，其都市計畫公布實施日期為五八年八月二二日，據松山地政事務所與會人員稱，依申請人檢具五七年一月航照圖所示，其建物面積不足三平方公尺，而該所擬依稅捐稽徵處南港分處九年四月補申辦設立稅籍所核定之面積九八·九平方公尺，予以認定合法面積，兩者相差甚鉅，除非能證明該差額面積於航照圖拍攝（五七年一月）後，都市計畫公布實施日期（五八年八月二二日）前所興建，否則依土地登記規則第七九條規定，難謂有據，該所並建議報內政部核示，按此為事實認定之問題，本應由該所本於職權予以准駁。報由本處予以研討尚無不可，但絕不宜報請內政部核示。
- 二、本案由航照圖及南港區公所人員所稱，足可證明該屋於實施建築管理前即已存在，故松山地政事務所得依航照圖面積及範圍受理建物第一次測量，至現況超出航照圖面積範圍部分，應由申請人另檢附合法房屋證明文件後，由松山地政事務所本於職權予以核定。



六、散會。

## 內政部函為認可新竹市地政士公會辦理地政士專業訓練乙案，惠請刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

91.11.6 北市地一字第09133070400號

說 明：

- 一、奉交下內政部九一年一月一日台內中地字第 九一 一七二一 號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 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 新竹市地政士公會

91.11.1 台內中地字第0910017210號

主 旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說 明：

- 一、復貴會九一年 月二 五日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

## 內政部函為認可台北市府城房地產經營者協會辦理地政士專業訓練乙案，惠請刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

91.11.6 北市地一字第09133071300號

說 明：

- 一、奉交下內政部九一年一月一日台內中地字第 九一 一七 八七號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 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 台北市府城房地產經營者協會

91.11.1 台內中地字第0910017087號

主旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會九一年二月一日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

### 訂定「臺北市地政士懲戒委員會設置要點」

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

91.11.8 府人一字第09107705500號

說明：依據本府人事處案陳地政處九一年一月六日北市地一字第09102863700號函辦理，並經本府第一一八六次市政會議通過。

附件

#### 臺北市地政士懲戒委員會設置要點

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理地政士懲戒事項，特依地政士法第四、五條規定設立「臺北市地政士懲戒委員會」（以下簡稱本會），並訂定本要點。
- 二、本會置委員九人，其中一人為主任委員，由本府地政處處長兼任，其餘委員，由本府就下列人員派兼或聘兼之：
  - （一）公會代表二人。
  - （二）人民團體業務主管一人。
  - （三）地政業務主管三人。
  - （四）社會公正人士二人（含法律學者專家一人）。
- 三、本會幕僚作業由本府地政處派員兼辦。
- 四、本會會議由主任委員召集，開會時並以主任委員為主席，主任委員有第一點規定應自行迴避或因故不能召集或出席時，應指定委員一人代理之。
- 五、本會開會時應有三分之二以上委員出席，決議事項應經出席委員三分之二以上之同意。委員應親自出席前項會議，因故不能出席時，應先請假，並不得委託他人代理。
- 六、本會審議時，得邀請有關機關、團體、人員列席說明，並於說明後離席。
- 七、本會受理地政士懲戒案件後，依下列程序辦理之：
  - （一）通知被付懲戒之地政士懲戒事由，及於二日內提出書面答辯或到會陳述。
  - （二）提付本會審議。
  - （三）製作懲戒決定書。

本會審議時，應參酌檢舉人之檢舉內容及被付懲戒人所提答辯或到會陳述之內容，被付懲戒人不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。

本會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。

八、本會懲戒決定書應記載下列事項：

- (一) 被懲戒地政士之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、地政士證書字號、地政士開業執照字號、住所或居所。
- (二) 被懲戒地政士事務所名稱、事務所地址。
- (三) 主文、事實、理由及法令依據。
- (四) 主任委員署名、蓋章。
- (五) 決定懲戒之年、月、日及發文字號。
- (六) 不服懲戒決定書之救濟方法、期間及其受理機關。

九、本會會議不對外公開，與會人員對於討論事項、會議內容及決議均應嚴守秘密。

、本會委員有行政程序法第三二條所列情形之一者，應自行迴避。

一、本會決議事項，以本府名義行之。

二、本會對於地政士之懲戒案，於作成審議決定後除辦理公告外，應以書面通知被付懲戒人、臺北市各地政事務所、臺北市地政士公會及提送懲戒之機關、團體或人員。前項地政士若受停止執行業務或除名之處分者，應報請內政部備查，並副知其他直轄市、縣（市）主管機關及刊登公報。

三、本會兼任人員均為無給職。但得依規定支領交通費。

四、本會所需經費，由本府地政處相關預算支應。

五、本要點自發布日施行。

## 內政部修正「土地法第三 四條之一執行要點」第 點條文乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.8.北市地一字第09133094100號

說 明：

- 一、奉交下內政部九一年月三日台內地字第 九一 八五八四五號令副本辦理，並檢送該號令及其附件影本乙份。
- 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

內政部令 本部總務司（請刊登公報）

91.10.30.台內中地字第0910085845號

修正「土地法第三 四條之一執行要點」第 點條文如附件。

附件二

### 土地法第三 四條之一執行要點第 點

中華民國七 五年八月 九日內政部台（七五）內地字第四二九七三三號函訂定發布  
中華民國九 一年 月三 日內政部台內中地字第0910085845號令修正第  
點

、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，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。
- （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。
- （三）他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
- （四）區分所有建物連同其基地應有部分一併移轉與同一人者，他共有人無本條項優先購買權之適用。
- （五）本條項規定之優先購買權係屬債權性質，如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償。
- （六）本法條之優先購買權與土地法第一百零四條或第一百零七條之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條或第一百零七條規定。
- （七）共有人之應有部分被法院查封，不影響其優先購買權之行使。
- （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。
- （九）權利人持執行法院依強制執行法第九 七條發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分土地移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。
- （ ）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。

### 內政部廢止「土地登記專業代理人簽證作業試辦要點」

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

91.11.12.北市地一字第09133091600號

說 明：

- 一、依內政部九 一年 一月一日台內中地字第 九一 八五七五九號令副本辦理，並檢送上開號令影本乙份。

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、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市地政士志願服務協會、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

內政部令 本部總務司（刊登公報）

91.11.1.台內中地字第0910085759號令

廢止「土地登記專業代理人簽證作業試辦要點」。

**內政部中部辦公室函為同意桃園縣政府建議新增「土地登記案件撤回通知書（稿）」乙種，以符實務作業需求，並擬納入地政整合系統內登記案件管理子系統新增該項功能乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.12 北市地一字第09133114400號

說明：依內政部中部辦公室九一年一月六日台內中地字第 九一 一七三九七號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部中部辦公室函 桃園縣政府

91.11.6 台內中地字第0910017397號

主旨：有關貴府建議新增「土地登記案件撤回通知書（稿）」乙種，以符實務作業需求乙案，同意貴府意見，擬納入地政整合系統內登記案件管理子系統新增該項功能，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九一年二月九日府地籍字第 九一 二三四七七八號函。
- 二、按「申請登記案件，於登記完畢前，全體申請人以書面申請撤回者，登記機關應即將登記申請書及附件發還申請人。」為土地登記規則第五九條所明定，與登記案件依同規則第五七條各款予以駁回之情形不同，故不得以「駁回通知書」通知，應以「公文」函復。

**內政部函為認可社團法人苗栗縣地政士公會辦理地政士專業訓練乙案，惠請刊登市府公報**

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

91.11.13 北市地一字第09133143800號

說明：

- 一、奉交下內政部九一年一月八日台內中地字第 九一 一七五八五號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 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 社團法人苗栗縣地政士公會

91.11.8 台內中地字第0910017585號

主旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會九一年一月一日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

**內政部函為認可桃園縣地政士公會辦理地政士專業訓練乙案，惠請刊登市府公報，請查照**

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

91.11.14 北市地一字第09133153800號

說明：

- 一、奉交下內政部九一年一月一日台內中地字第九一 一七八六五號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 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 桃園縣地政士公會

91.11.11 台內中地字第0910017865號

主旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會九一年一月五日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

## 內政部函為認可嘉義縣地政士公會辦理地政士專業訓練乙案，惠請刊登市府公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

91.11.25 北市地一字第09133237400號

說 明：

- 一、奉交下內政部九一年一月八日台內中地字第九一八三四五號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 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 臺中市地政促進會

91.11.21 內授中辦字第0910018315號

主 旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說 明：

- 一、復貴會九一年一月四日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九一年第二八次）會議紀錄乙份

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.25 北市地一字第09133158500號

說 明：依本市松山地政事務所九一年一月四日北市松地一字第九一三一六五四一號函辦理。

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（九一年第廿八次）會議紀錄

- 一、時間：九一年一月五日（星期五）下午二時整
- 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、列席人員：
- 五、主席：曾專門委員秋木

記錄：龔耀慶

## 六、討論事項及結論：

提案：關於 股份有限公司申辦本市松山區八德路 段 巷 弄 號建物所有權第一次登記，涉及建物共用部分登記疑義乙案，提請 討論。

### 說明：

- 一、依本所九 一年收件松山字第一九九四五號登記申請案辦理。
- 二、查 股份有限公司前持憑台北市政府工務局核發之九 一使字第 九一號使用執照，以本所九 一年三月二 五日收件松山字第五 九六、五 九七號案，辦竣座落於松山區西松段 小段 地號土地上之 建號等建物之所有權第一次登記，其中西松段 小段 建號建物（八德路 段 巷 弄 號）登記共用部分 建號建物權利範圍萬分之五，分配基地權利範圍萬分之 三。嗣該建物所有權人（即本案申請人）將該建物拆除再於該建築基地之同位置上，另行申請建築，並取得台北市政府工務局核發之九 一使字第 三八四號使用執照後，以本所九 一年 月二 三日收件松山字第一九六四六號案辦竣原建物消滅登記，再以本所九 一年 月二 五日收件松山字第一九九四五號案申辦該九 一使字第 三八四號使用執照之建物所有權第一次登記，並檢附說明書略以：「茲本公司所有．．台北市松山區八德路 段 巷 弄 號建號 號因辦理變更，將舊建物建號 號向台北市政府工務局申請拆除重新興建，辦理使用執照，並領有九 一年使字第 三八四號在案，並向貴所申請 建號建物滅失登記在案，今重新辦理第一次登記，因原有 建號有分擔 建號之共同使用部分持分萬分之五，在不影響第三人權益下，懇請准予將舊建物 建號所持有之共同使用部分建號 號之持分萬分之五登錄於新建物上。」，合先陳明。
- 三、案經本所研析，該 建號所分擔之共用部分之所有權萬分之五雖不因主建物滅失而消滅，惟登記上確因主建物消滅登記而失所附麗，致共用部分之持分不等於一。復查申請人卷附使用執照申請書敘明以增建方式申請，並將原有九 一使字第 九一號使用執照面積詳列，顯見新建物與原已登記之其他建物具有整體性與延續性，該共用部分所有權萬分之五似宜由新建物承受，以符實際，並維持地籍資料之完整性。惟因乏案例可循，本所未便擅專，爰報請討論。

### 擬處理意見：

本案擬准依申請人之主張，將原 建號之共用部分權利範圍萬分之五轉載於本案新申請建物所有權第一次登記之建物內。

決議：本案重建建物於辦理建物所有權第一次登記時，應連同原 建號建物共用部分所分配之權利範圍併予公告，並同時函知其他區分建物所有權人，如經公告期滿無人提出異議時，得准予辦理登記，並於建物標示部其他登記事項欄加註原核發使用執照（九 一使字第 九一號）及新核發使用執照（九 一使字第 三八四號）字號。

散會。

**有關臺灣糖業股份有限公司辦理土地重劃之特定農業區農牧用地，是否**



屬農地重劃條例所稱之「農地重劃」乙案，請依內政部九一年一月五日台內中地字第 九一 八五九三八號函辦理

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會（請刊登市府公報） 臺北市土地重劃大隊  
91.11.26 北市地重字第 09130906500 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九一年一月五日台內中地字第 九一 八五九三八號函辦理。
- 二、檢附內政部前開號函影本乙份。

附件

內政部函 行政院農業委員會

91.11.15 台內中地字第 0910085938 號

主 旨：關於臺中縣政府函請釋示臺灣糖業股份有限公司辦理土地重劃之特定農業區農牧用地，是否屬農地重劃條例所稱之「農地重劃」乙案，復如說明二，請查照。

說 明：

- 一、復貴會九一年九月二 四日農企字第 九一 一五三 三四號函。
- 二、本案經本部於本（九一）年 月 七日邀集貴會等相關機關研商獲致結論如下：
  - （一）按「農地重劃條例」雖於民國六九年二月九日制定公布實施。惟台灣地區自民國四七年即開始辦理農地重劃，在農地重劃條例未頒布前係依據土地法及土地重劃辦法規定辦理農地重劃；而台糖公司，配合原台灣省政府推動「台灣省農地重劃年計畫方案」申請配合辦理農地重劃，前經台灣省政府報奉行政院以台（51）內字第七三一五號令核示實施原則，據以研訂「台灣糖業公司土地實施重劃要點」辦理。是以，臺灣糖業公司辦理之農地重劃固在「農地重劃條例」訂定前所辦理，縱非屬依「農地重劃條例」辦理之重劃，惟仍屬依土地法所辦竣之農地重劃。
  - （二）我國已加入世界貿易組織（WTO），農業轉型升級等議題成為社會關注焦點，為加速農業轉型升級及發展，併參酌農地釋出方案政策通盤考量，及因時空背景轉變並衡酌產業發展與興辦事業環境需求，對於臺灣糖業公司辦竣農地重劃之土地，其農業投資改良設施實質上顯不如一般農地重劃區，此類農地如經臺糖公司同意釋出，在不妨礙重劃區及鄰近農地交通、灌溉及排水系統完整原則且不影響農業整體環境下，建議貴會酌予修正「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」相關規定適度放寬同意其變更使用。
  - （三）為迎接全球化挑戰，建設台灣成為綠色矽島，全力配合推動行政院核定「挑戰二八國家發展重點計畫」，除政府編列預算辦理之建設計畫外，亦應鼓勵民間共同參與建設，如民間配合興辦有關社會公益、醫療院所及學校等建設需用農地時，經其中央目的事業主管機關認定符合上開國家重

點發展計畫之需要者，其申請農業主管機關同意農地變更使用時，建議貴會視同「國家重大建設計畫」處理。

## 函轉內政部函示「有關分屬不同縣市土地之共有物分割（差額在一平方公尺以下，各筆原前次移轉現值、申報地價不一），如何改算其原地價及最近一次申報地價」乙案

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會等

91.11.27 北市地二字第09133257300號

說 明：

- 一、依內政部九一年一月二十五日台內地字第 九一 一四八五 號函辦理，隨文檢附上開號函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市府地政處第一科（請刊登法令月報）臺北市府地政處第二科（以上均含附件）。

附件

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

91.11.25 台內地字第0910014850號

主 旨：有關分屬不同縣市土地之共有物分割（差額在一平方公尺以下，各筆原前次移轉現值、申報地價不一），如何改算其原地價及最近一次申報地價乙案，復如說明，請查照。

說 明：

- 一、依據高雄縣政府九一年一月七日府地價字第 九一 二 八六八號函辦理。
- 二、共有土地（所有權）分割進行地價改算時，如共有土地分屬不同縣市，或屬同一縣市之不同地政事務所，即應一併納入改算，方能計算分割土地前後正確價值。辦理上述案件時，各地政事務所應互相聯繫取得相關資料進行改算。共有土地分割後，個人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，亦應依平均地權條例施行細則第六 五條及「共有土地（所有權）分割改算地價原則」辦理改算。

**有關農業發展條例八 九年一月二 六日修正公布施行前，以繼承標的物（耕地）抵繳應納稅賦時，得不受農業發展條例第三 一條之規範案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.19 北市地一字第09133195200號

說 明：

- 一、奉交下內政部九一年一月二日台內中地字第 九一 一八 一四號函

辦理，並檢送該號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（請刊登市府公報）本處第一科（二份）（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 各直轄市政府、各縣市政府、中華民國地政士公會全國聯合會

91.11.12 台內中地字第0910018014號

主旨：有關農業發展條例八 九年一月二 六日修正公布施行前，以繼承標的物（耕地）抵繳應納稅賦時，得不受農業發展條例第三 一條之規範案，轉請查照。

說明：依據行政院農業委員會九 一年 一月六日農企字第 九一 一六一五七三號函辦理，並檢附上開函影本乙份。

附件二

行政院農業委員會函 內政部

91.11.6 農企字第0910161573號

主旨：有關農業發展條例八 九年一月二 六日修正公布施行前，以繼承標的物（耕地）抵繳應納稅賦時，得不受農業發展條例第三 一條之規範案，請 查照。

說明：

- 一、查民法第一千一百四 七條及第一千一百四 八條分別明定「繼承，因被繼承人死亡而開始。」「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。」準此，被繼承人死亡時，繼承即已發生效力；又遺產及贈與稅法第三 一條第二項明定「遺產稅及贈與稅應納稅額在三 萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時， 並准以課徵標的物或其他易於變價或保管之實物一次抵繳。」合先敘明。
- 二、另查農業發展條例第三 一條之規定，係該條例民國八 九年一月二 六日修正公布施行之新增條文。因此，修法前之耕地繼承案件，如經稅捐稽徵機關核准以繼承標的物（耕地）抵繳遺產稅賦時，應得適用中央法規標準法第 八條之規定，以繼承發生效力時之舊法規有利於當事人，而適用舊法規。

**函轉內政部令示關於土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得依法徵收，並比照土地登記規則第一百三 五條規定，由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件向直轄市或縣（市）政府申領徵收補償費，經直轄市或縣（市）政府審查無誤後，通知財政部國有財產局並公告九 日，期滿無人提出異議，依公告結果發給徵收補償費；如有異議，由當事人訴請法院判決後，再依確定判決辦理乙案**

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會等

91.11.1 府地四字第 09125699500 號

說明：依內政部九一年二月八日台內地字第 九一 一二九二八號令辦理，並檢送該令影本乙份。

附件

內政部令 本部總務司（刊登公報）

91.10.28 台內地字第 0910012928 號

土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得依法徵收，並比照土地登記規則第一百三 五條規定，由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件向直轄市或縣（市）政府申領徵收補償費，經直轄市或縣（市）政府審查無誤後，通知財政部國有財產局並公告九 日，期滿無人提出異議，依公告結果發給徵收補償費；如有異議，由當事人訴請法院判決後，再依確定判決辦理。

### 函轉內政部函關於營業用建築改良物因徵收而全部拆除，致營業停止之損失補償計算疑義乙案

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會等

91.11.4.府地四字第 09125722600 號

說明：依內政部九一年三月三日台內地字第 九一 一三五三六號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 宜蘭縣政府

91.10.30 台內地字第 0910013536 號

主旨：關於營業用建築改良物因徵收而全部拆除，致營業停止之損失補償計算疑義乙案，請 查照。

說明：

- 一、復 貴府九一年七月一日府旅商字第 九一 七四二九五號函及同年九月八日府旅商字第 九一 一七八九九號函。
- 二、按建築改良物徵收營業損失補償基準第三點規定：「合法營業用建物全部拆除致停止營業時，其損失補償以該事業最近三年向稅捐稽徵機關申報之營利事業所得稅結算申報書上營業淨利加利息收入減利息支出之平均數計算補償之。」有關營利事業所得稅結算申報書上「營業淨利」、「利息收入」、「利息支出」等科目均有「帳載結算金額」及「自行依法調整後金額」二欄，建築改良物徵收營業損失補償應以何者為憑乙節，經本部函准財政部賦稅署九一年 月 五日台稅一發字第 九一 四五五三五五號函復略以：「營利事業所得稅結算申報書（損益及稅額計算表）之帳載結算金額，係營利事業依商業會計法及財務會計準則公報，根據其當期實際經營情形，記載及計算之帳載金額。至自行依法調整後金額，係營利事業辦理所得稅結算申報時，就上開帳載事項與稅法之規定

未符部分，依所得稅法及其相關法令規定調整後申報之金額。」是於計算建築改良物徵收營業損失補償時，該等科目應以營利事業所得稅結算申報書之帳載結算金額為準，俾符合實際經營情形。至依上開規定計算結果為負值者，不予補償其建築改良物徵收營業損失。

## 臺北市府地政處辦理「臺北市土地徵收補償費保管專戶」保管、核發、及繳庫作業程序

91.11.6 北市政府地政處北市地三字第 09133071500 號

### 壹、保管

- 一、第四、五科於發放徵收土地或土地改良物補償費期限屆滿後，應依土地徵收條例第二六條規定，將受領遲延、拒絕受領或不能受領之徵收補償費於應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內，存入「臺北市土地徵收補償費保管專戶」保管。
- 二、第四、五科辦理保管作業繕造未受領徵收補償費保管清冊時，應將徵收補償清冊內所載暨辦理徵收過程發生異議須於發放保管款時應附帶履行之條件詳載，作為以後核發審核之依據；並於簽奉核准及洽第三科索取保管號並辦理保管完竣後，將國庫機關專戶存款收款書第一聯黏貼憑證後附原簽影本一份及清冊二份送會計室作為入帳及會核發放依據；另將本處收據併同保管清冊一份函送用地機關核銷並副知第三科、會計室（均含清冊一份）。
- 三、第三科於收訖第四、五科辦竣之未受領徵收補償費保管清冊一份，應交由保管專檔之管理人進入「土地徵收作業管理系統」保管管理部分逐號核對無誤後，依序裝訂專冊列管。
- 四、第四、五科於簽奉核准保管並存入專戶後應即依「臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點」第七點規定以雙掛號通知應受補償人保管情事並於文內敘明申領保管款事宜應向本處第三科洽辦，如有無法送達者，應依行政程序法第七八條、土地徵收條例施行細則第二五條規定辦理公示送達，副本抄送第三科，並將送達完竣之雙掛號郵件回執彙整送第三科。
- 五、第三科於收到送達完竣之雙掛號郵件回執或公示送達之副本後，應由保管專檔之管理人將通知送達日期（有雙掛號郵件回執者，為其簽收日期，公示送達者，為其公告後第二日）填載於保管清冊後，將回執及公示送達副本簽請歸檔，並由保管專檔之管理人進入「土地徵收作業管理系統」登載送達日期，另將通知送達日期造冊（內含保管編號、保管人姓名、通知送達日期）按月送會計室登載於留存保管清冊。

### 貳、核發

- 一、應受補償人申請領取保管款事宜，統由第三科受理。
- 二、第三科於核發保管款時，應即依照保管清冊所載之應履行附帶條件暨相關法令審查，如有疑義應簽請相關科室表示意見。如有不同意見，應簽請核示，依核定結果辦理。
- 三、第三科於審查無誤簽辦核發保管款時，應先加會會計室、秘書室（事務股），並於奉核准後請各相關人員於領款單第一、二聯加蓋專戶印鑑章。

- 四、第三科於領款單蓋妥專戶印鑑後應即通知應受補償人領取，並請其於領款單第三、四聯及保管清冊蓋章（簽名），再將領款單第一、二、三聯發給之，並引導其至台北銀行公庫部辦理。
- 五、第三科於台北銀行公庫部受理領取保管款核發支票並取得核章後領款單第二、三聯，應將第二聯附原簽影本一份送秘書室（事務股）登載後，由秘書室（事務股）送會計室為帳務處理；另由保管專檔之管理人進入「土地徵收作業管理系統」登載核發情形。
- 六、秘書室（事務股）於次月初至台北銀行公庫部領取對帳單，並逐筆與現金出納備查簿核對至上月底保管款結存餘額後，會會計室及陳報處長蓋用印鑑完竣，函復台北銀行公庫部，如有差異，則出納應作差額解釋表加以說明。

### 參、繳庫

- 一、第三科應洽台北銀行公庫部對於存入專戶之保管款，配合每年六月及二月底清理保管屆滿五年之保管款，並將結果通知地政處第三科。
- 二、第三科於接獲台北銀行公庫部清理保管屆滿五年之保管款通知後，應即逐號查對其內容、金額暨送達日期情形；如均無誤，應將自送達日期起屆滿五年之保管款專簽辦理解繳國庫手續，並加會會計室、秘書室（事務股），另由保管專檔之管理人進入「土地徵收作業管理系統」登載繳庫情形。

**關於實施區段徵收土地，土地所有權人依土地徵收條例第四二條規定申請於發給之抵價地上設定抵押權，若遇原土地所有權人死亡、受禁治產宣告、公司遭解散或變更法定代理人時，究應如何處理乙案，業經內政部九一年三月三日台內中地字第九一一五四四四號函釋示，茲檢送內政部函影本乙份，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

91.11.15.北市地五字第09133163800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府地政處第一科（請刊登地政法令月報）臺北市府地政處第一科。

附件

內政部函 台中市政府

91.10.30.台內中地字第 91 15444 號

主旨：貴府函請釋示實施區段徵收土地，土地所有權人依土地徵收條例第四二條規定申請於發給之抵價地上設定抵押權，若遇原土地所有權人死亡、受禁治產宣告、公司遭解散或變更法定代理人時，究應如何處理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九一年九月二十四日府地用字第九一一四二三號函。

二、土地所有權人申請於發給之抵價地上設定抵押權，遇有下列情形之處理方式如下：

- (一) 抵價地分配前原土地所有權人死亡，無人辦理繼承登記或縱令繼承人擬辦理繼承登記，惟未依土地徵收條例第四二條第二項規定，與抵押權人重新協議抵押權內容時，則由貴府依訂定之抵價地分配作業要點（以下簡稱作業要點）相關規定，確定原土地所有權人抵價地分配位置，並將該抵價地分配予原土地所有權人，由抵押權人持原協議簽訂之抵押權設定契約書、登記申請書，並參依土地登記規則第一百零二條第一項規定，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請抵押權登記；另繼承人擬辦理繼承登記，且已依土地徵收條例第四二條第二項規定，與抵押權人重新協議抵押權內容時，得依作業要點規定，由繼承人直接參與抽籤配地作業，並於辦理抵價地登記時，同時檢附雙方重新協議之抵押權設定契約書、登記申請書及其他相關文件，辦理抵押權登記。
- (二) 抵價地分配前原土地所有權人受禁治產宣告時，抵價地仍分配予原土地所有權人，由抵押權人持原協議簽訂之抵押權設定契約書、登記申請書，辦理抵押權登記，惟該登記申請書應參依土地登記規則第三九條規定，由法定代理人於登記申請書適當欄記明確為禁治產人利益處分並簽名或蓋章。
- (三) 抵價地分配前公司遭解散時，抵價地仍分配予原公司，原公司之法人人格於清算終結前仍存續，由抵押權人持原協議簽訂之抵押權設定契約書、登記申請書，辦理抵押權登記，惟該登記申請書應參依土地登記規則第四二條規定，由原法人於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。
- (四) 抵價地分配前公司變更法定代理人時，由抵押權人持原協議簽訂之抵押權設定契約書、登記申請書，辦理抵押權登記，登記時應參依土地登記規則第四二條規定，檢附法人登記機關核發之法人變更登記表，並由變更之法定代理人於該登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

## 函轉「行政院所屬各機關資訊業務委外服務作業參考原則」乙份

臺北市府地政處函 臺北市府地政處所屬各所隊、臺北市府地政處各科室

91.11.19 北市地資字第09133182400號

說明：依臺北市府九一年一月五日府主資字第 九一二六一七一 號函辦理。

附件一

臺北市府函 臺北市府各機關學校

91.11.15 府主資字第09126017100號

主旨：函轉「行政院所屬各機關資訊業務委外服務作業參考原則」乙份如附件，請查照。

說明：依據行政院九一年一月八日院授研訊字第九一二三七六六號函辦理。

附件二

## 行政院所屬各機關資訊業務委外服務作業參考原則

91.11.8 院授研訊字第0910023766號函

因應資訊科技快速變化及政府角色職能調整，透過委外方式導入資訊技術，委託民間藉由企業經營方式，提升政府資訊服務效率，乃歐美主要國家推動電子化政府的主要策略。在政府人力、經費資源有限的情形下，政府應以更經濟有效的方式，委託民間資訊服務業者提供必要的資訊技術、人力及各種專業服務，積極鼓勵民間業者投資參與重大資訊計畫建置及營運，一方面加速政府資訊化，快速展現政府便民服務的績效，另一方面提升國內軟體產業水準，促進資訊服務產業發展。

目前各機關依「政府採購法」及其相關規定辦理資訊業務委外，惟仍多屬傳統的軟硬體開發建置採購案件，在部分資訊服務廠商對政府業務不熟悉、資訊專業水準參差不齊、軟體功能需求難以訂定等因素下，常難以確保委外案件品質。因應資訊委外服務趨勢，政府資訊業務委外之規劃、監督及管理將為機關資訊單位的重點工作，其任務與角色益形重要。

為提升政府委外專案的執行績效及品質，加速政府 e 化，促進資源整合共用，發揮綜效，特訂定本原則，提供各機關在「政府採購法」架構下，積極創新辦理資訊業務委外作業之參考。

### 壹、政府資訊業務委外定義

係指各機關以全部出資、部分出資、民間自行出資或民營化等方式，委託廠商提供執行機關業務及服務所需的軟體、硬體、通信、人力、訓練、顧問諮詢、專案管理、設施管理、營運管理、業務推廣及品質保證等各種資訊服務。

### 貳、政府資訊業務委外範疇

除相關法令另有規定，或屬政府核心資訊業務者外，基於提升營運效率的考量，在能夠有效監督、評估及控制委外服務品質的前提下，各機關應將下列資訊業務委託民間資訊業者辦理：

- 一、政府一般資訊業務：含設備汰舊換新、程式設計、系統管理、硬體操作、軟體開發、維護、資料庫建置、資料處理、硬體維護、網路管理、機器操作、維護、機房設施管理、備援服務等例行性工作。
- 二、政府資訊應用業務：具特定功能系統，單一機關可提供或需結合一個以上機關整合運作，其範圍含整體規劃、流程再造、顧問諮詢、系統分析、設計、整合、訓練推廣等。
- 三、其他適合委外之資訊業務：如客服中心（Call Center）軟硬體驗證檢測服務及網路安全服務等。

### 參、政府資訊業務委外原則

- 一、政府資訊業務以委外為原則，僅在民間無法提供或民間辦理未能提升效率的情形下，才由機關自行發展建置營運。



- 二、政府資訊業務委外應建立事前規劃、事中招標、事後執行維運機制，並妥善規劃服務移轉事宜，納入原合約進行，確保服務之延續。
- 三、為擴大委外經濟規模效益，各機關得整合其他相關需求一次委外，朝最適合的標案規模（Rightsizing）辦理。
- 四、重要資訊專案得視需要區分顧問標、規劃標、建置標、監督審驗標辦理。
- 五、為達到委外作業透明及公平公開，重要資訊專案委外案件於正式公告招標前，應透過公開徵求資訊（Request For Information, RFI）或徵求修正意見（Request For Comments, RFC）等方式，廣納各界意見，據以訂定需求規格（Request For Proposal, RFP）。
- 六、為提升軟體服務品質，應用軟體宜與硬體分開招標，並先行辦理應用軟體招標建置；如須合併於同一標案辦理，應由各機關視個案性質訂定應用軟體及硬體經費比例上下限，列入計價，本項計價，各機關得於招標過程中，納入評選計分，遴選能提供最佳整體解決方案之廠商。
- 七、各機關應將應用軟體品質保證計畫列為委外必要工作項目，並要求廠商依照主管機關訂定之標準或規範發展系統，以確保軟體品質及政府資訊的流通互用。
- 八、廠商或團體人員通過軟體相關資格評鑑或管理能力認證者，得列入評選加分項目，相關認證如軟體能力成熟度整合模式（Capability Maturity Model Integration, CMMI）評鑑、ISO 9000 及資訊專業人員鑑定等。
- 九、廠商參與政府標案所提出之建議書，經機關評定為合格且有創意之計畫書，得以付費（Proposal Fee）方式向廠商取得使用權，建立知識有價觀念，鼓勵創新研發。
  - 、為確保委外服務績效，各機關應落實監督、稽核、管控服務水準，協助廠商溝通協調相關事宜，以確保服務績效。

#### 肆、政府資訊業務委外服務策略

各機關應參考下列資訊委外服務趨勢制定採購策略：

- 一、從自行建構、採購硬體或訂製軟體轉為購買資訊服務；
- 二、從開立軟硬體規格轉為設定服務水準（Service Level）；
- 三、從短期及一次性購買關係轉為中長期夥伴關係；
- 四、從重視價格轉為重視價值；
- 五、從解決個別問題轉為購買整體解決方案。

#### 伍、政府資訊業務委託民間經營可行模式

- 一、節餘分享（Share-in-savings）模式：民間由協助機關實施資訊化後所節餘的成本中獲取部分比率作為酬勞。
- 二、民間出資營運（Self-funded）模式：
  - （一）政府提供資料內容，民間投資建置營運，廠商由每筆交易中收取手續費或服務費。
  - （二）政府經一定程序審查廠商資格，由二家（含）以上合格廠商提供服務，政府與廠商約定交易費用。

- 三、混合應用（Self-funded Hybrid）模式：民間投資建置營運，政府協助推廣應用，並保證最低使用量，其餘由廠商自負盈虧。
- 四、公辦民營模式：政府出資投資建置，民間營運管理，營收中回饋一定比率給政府。
- 五、應用軟體委外（Application Service Provider, ASP）模式：傳統委外模式，民間業者協助機關係統開發建置及導入，包括使用者教育訓練及諮詢、系統維護、區域網路的建置維護、區域網路的規劃設計及電腦病毒防治等。

陸、配套措施及分工

- 一、依政府採購法第八 五條之一規定，調解及仲裁資訊業務委外履約爭議。（各機關）
  - 二、訂定委外鼓勵辦法，建立委外知識管理分享，輔以委外成功案例供參。（行政院研考會）
  - 三、加強宣導軟體有價、知識有價、服務有價觀念。（經濟部）
  - 四、推動及輔導廠商通過軟體品質相關評鑑或認證。（經濟部）
  - 五、配合資訊產業政策，建立產業水平垂直合作分工體系。（經濟部）
- 柒、地方政府資訊業務委外服務作業，得參照本原則辦理。

## 有關臺北市議會修正「臺北市議會議事規則」第七條條文乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

91.11.14 北市地一字第09133132300號

說明：依本府九 一年 一月 一日府法三字第 九一二五七四四 號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關

91.11.11 府法三字第09125744000號

主旨：檢送臺北市議會修正之「臺北市議會議事規則」第七條條文，並請轉知所屬，請 查照。

說明：

- 一、首揭條文修正後，於每屆議員任期屆滿時，有關已函送議會之本府法規案，尚未完成委員會審查之法案，下屆不予繼續審議。本屆（第八屆）議員任期至91.12.25 日屆滿，且議會在議員任期屆滿之前，不再加開臨時會，故本府在本屆議員任期屆滿前，不再送新法規案至市議會，以免被退回，浪費人力物力，並俟下屆議員就任後，將新法規案送至議會。
- 二、有關前送議會審議之法規草案退回本府後，請 貴機關重新檢討有無再予修正之處，如需修正，敬請依程序再提本府法規委員會審議。若無須修正，則俟將來重提市政會議審議後，再送議會審議。

附件二

臺北市議會函 臺北市府

91.10.31 議法字第 9 1 0 0 3 1 1 6 0 0 號

主 旨：修正本會自律規則「臺北市議會議事規則」第 七條條文，請 備查。

說 明：

- 一、依地方制度法第三 一條第二項規定辦理。
- 二、本案前經本會第八屆第二 八次臨時大會第七次會議三讀審議通過，並以九 一 年 月 二 八 日 議 法 字 第 九 一 三 一 一 五 號 令 發 布 施 行。
- 三、檢附「臺北市議會議事規則」第 七條條文及相關資料影本乙份。

附件三

臺北市議會令

91.10.28 議法字第 9 1 0 0 3 1 1 5 0 0 號

修正「臺北市議會議事規則」第 七條條文。

附「臺北市議會議事規則」第 七條條文。

附件四

### 臺北市議會議事規則第 七條條文

91.10.25 北市議會第八屆第二 八次臨時大會第七次會議修正通過  
第 七 條 每屆議員任期屆滿時，除預（決）算案及人民請願案外，尚未完成委員會審查之議案，下屆不予繼續審議。

附件五

### 修正「臺北市議會議事規則」第 七條條文草案總說明

依本會第八屆第二 八次臨時大會林晉章議員等臨時提案意旨，臺北市府或本會議員提出之議案，或因配合政策或因市民反映而提出。如經長時間未能完成審查，即失其時效性。此間，某些議案內容未盡周詳而無法獲議員共識，或發生提案當時未能考慮之因素（情事變更）實有重新檢討之必要。準此，議案經一屆任期仍未經委員會完成審查者，除預（決）算案及人民請願案外，應不再繼續審議，以符實際。爰參酌立法院職權行使法第 三條規定「每屆立法委員任期屆滿時，除預（決）算案及人民請願案外，尚未議決之議案，下屆不予繼續審議。」修正本會議事規則第 七條條文。

臺北市議會議事規則第 七條條文修正（草案）對照表		
修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第 七 條 每屆議員任期屆滿時，除預（決）算案及人民請願案外，尚未完成委員會審查之議案，下屆不予繼續審議。	第 七 條 議員提案於每屆議員任期屆滿時，尚未完成審議者，視為撤銷。	依本會第八屆第二 八次臨時大會林晉章議員等臨時提案意旨，臺北市府或本會議員提出之議案，或因配合政策或因市民反映而提出。如經長時間未能完成審查，

	<p>即失其時效性。此間，某些議案內容未盡周詳而無法獲議員共識，或發生授案當時未能考慮之因素（情事變更）實有重新檢討之必要。準此，議案一屆任期仍未經委員會完成審查者，除預（決）草案及人民請願案外，應不再繼續審議，以符實際。爰參酌立法院職權行使法第三條規定「每立法委員任期滿時，除（決）草案及人民請願案外，尚未議決之議案，下屆不予繼續審議。」修正本條文。</p>
--	--

## 最高法院民事裁定

九 一年度台上字第一九八七號

上 訴 人      陳讚  
 訴訟代理人   楊金順律師  
 被 上 訴 人   陳澤洋  
                  陳澤時  
                  陳澤民  
                  陳澤霖  
                  陳澤郁  
                  陳澤弘  
                  陳澤芬  
                  陳澤彥  
                  陳淑媛  
                  陳澤吉  
                  陳澤生  
                  郭陳瓊雲  
                  陳澤凱  
                  黃波雲  
                  于致中  
                  于翔  
                  許周鑾英

周陳美珍  
周永富  
周永隆  
周永和  
周永瑞  
周甲申  
周勇

共 同

訴訟代理人 張政雄律師

被 上 訴 人 陳文雲

陳宜光

陳宜天

右當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國八 九年 一月 四日台灣高等法院第二審更審判決（八 九年度上更（一）字第一九一號），提起上訴，本院裁定如左：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

按對於第二審判決上訴，非以其違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實。民事訴訟法第四百六 七條、第四百七 條第二項定有明文。而依同法第四百六 八條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；依同法第四百六 九條規定，判決有該條所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人提起上訴，如依民事訴訟法第四百六 八條規定，以第二審判決有不適用法規或適用法規不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關判例、解釋字號，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實；如以民事訴訟法第四百六 九條所列各款情形為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實。上訴狀或理由書如未依上述方法表明，或其所表明者顯與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。本件上訴人對第二審判決提起上訴，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，指摘其為不當，而非表明該判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，難認其已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。未查原審以兩造所爭執者，為上訴人對台北市政府徵收系爭耕地之補償金有無請求權，係屬私權之爭執，普通法院對之自有審判權；該補償金請求權乃系爭耕地之代替物，仍屬被上訴人與其他共有人所共有，依民法第八百三 一條、第八百二 一條之規定，被上訴人自得就共有之上開請求權全部，為共有人之全體之利益，對爭執其權利之上訴人提起確認之訴，且無與其他共有人一同起訴之必要。上訴人既於民國八 五年

二月二 四日以前即未自任耕作，系爭耕地租約自斯時起當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅，系爭耕地係於八 六年一月 七日公告徵收，在系爭耕地租約失效之後，上訴人已非承租之佃農，就台北市政府所核發並提存之補償金，自無請求權，因而為上訴人敗訴之判決，經核無違背法令之可言，併予指明。

據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第四百八 一條、第四百四 四條第一項、第九 五條、第七 八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 一 年 九 月 二 七 日

## 最高行政法院判決

九 一 年 度 判 字 第 一 八 八 號

上 訴 人 楊秀光  
上 訴 人 洪明星  
被 上 訴 人 臺北市中山地政事務所  
代 表 人 蔡啟贊

右當事人間因有關建築事務事件，上訴人對於中華民國九 一年六月一日臺北高等行政法院八 九年度訴字第三四四號判決，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

本件上訴人於原審起訴主張：臺北市林森北路四 七號房屋，依使用執照竣工圖所繪係以戶內之迴旋樓梯通往相連之同棟四 九號地下一樓餐廳，作為供該餐廳主要出入使用之輔梯，地下一層之竣工圖將該迴旋樓梯標明「公用」樓梯，並於計算該部分面積時，以「輔梯」稱之。該迴旋樓梯空間，理應屬於地下一樓之挑高空間，自無樓地板可言，依使用執照及其所附竣工平圖之測繪，系爭四 七號房屋根本不應且不能辦理建物所有權登記。詎被上訴人於系爭四 七號房屋起造人申請建物登記時，竟允其以簽立切結書，准其辦理建物所有權第一次登記，顯然違反土地登記規則第七 二條、七 三條及第五 一條第一項第二款規定，而有登記錯誤之情事。上訴人係系爭四 九號地下一樓房屋所有人，於八 六年六月二日自臺北地院得標買受，自為系爭四 七號房屋登記之利害關係人。被上訴人就系爭四 七號房屋所有權登記既有登記錯誤情事，被上訴人駁回上訴人申請更正登記之處分，自屬違法。為此，請求將再訴願、訴願決定及原處分均撤銷；命被上訴人將坐落台北市吉林段三小段九二二地號土地上，登記建號台北市中山區吉林段三小段二五三三號、門牌台北市林森北路四 七號房屋所有權登記塗銷，並將主要用途由「商業用」更正為「公用樓梯」之判決。

被上訴人則以：查本案系爭建物係由原起造人易正隆、林益賢於七 一年間檢附台北市政府工務局七 一年五月三 一日核發之七一使 五五八號使用執照及竣工圖等證明文件，且檢附切結書切結其室內通往地下之門路願遵照有關法規之規定維持暢通，申辦建物所有權第一次測量及登記。該使用執照所載第一層建物之用途為「店舖」，竣工圖標

明門牌為「林森北路四 七號」，使用執照附表所載：四 七號一樓之起造人為易正隆四分之三、林益賢四分之一，是系爭四 七號一樓之所有權乃屬區分所有建物，而不屬該大樓之公共設施甚明。原建物所有權第一次測量及登記，本所係依起造人之請及認章辦理轉繪，就該樓梯出口設於地下一層之穴間範圍測繪登記於地下一層，設於四 七號一樓之空間範圍測繪登記於一樓，該一樓除樓梯空間外，依使照所載其用途為「店舖」，是以該建物用途並無登記錯誤。又該戶有門牌編訂、有獨立出入之門戶、起造人分明，申請登記為區分所有權並無違誤，案經公告亦無人提出異議。複查依系爭建物使用執照竣工圖所示，並無註記系爭建物之用途為「公用」樓梯字樣，此有使用執照竣工圖乙份附卷可稽，是上訴人之主張應屬誤會。次查竣工圖所繪四 七號戶內之樓梯，確為供通往相連之同棟四 九號地下一層餐廳之用，惟系爭四 七號及四 九號地下一層建物，於建物所有權第一次登記案時，即列有不同之起造人，而經辦理登記確定後，即分屬各區分所有權人所有，二者彼此產權分明，故尚難遽即認定系爭建物之用途為「公用」樓梯；又本所考量四 七號及四 九號地下一層建物之現況，為維護四 九號地下一層建物出入通路之正常，故請原申請人具結維持暢通之義務，並無不當。上訴人係信賴登記於八 六年七月一日購買該地下一層建物，其購買之標的即為登記簿所載標示及平面圖所繪範圍殆無疑義。本案原建物所有權第一次測量及登記，既經查無登記錯誤而應予更正情事，從而，本所否准上訴人請求更正系爭建物用途及塗銷產權登記，依法並無不合等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：一、按登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。土地登記規則第一百二十二條第一項定有明文。原告以其為本件利害關係人申請更正登記，經被告核駁後提起行政爭訟及行政訴訟，自為合法，先予敘明。二、本件台北市林森北路四 九號地下一樓，起造時為易正隆所有，嗣於八 六年五月二 六日為上訴人二人共同自臺灣臺北地方法院民事執行處拍賣得標拍定買受，而林森北路四 七號一樓建築物，起造時為易正隆、林益賢所有，原審參加人宋明英於八 八年四月二 日自林益賢及林昭燕處移轉取得，並領有台北市政府工務局核發之七一使字第 五五八號使用執照之事實，有土地及建物登記謄本、使用執照及申請書、建築改良物勘測成果表、土地及建築改良物登記申請書、戶籍謄本等影本附於原處分卷可稽，並經本院調取臺灣臺北地方法院八 五年度執字第一四七 九號新竹區中小企業銀行股份有限公司楊梅分行與易正隆等人間清償債務事件民事執行卷宗查明屬實。而系爭四 九號地下一樓與四 七號一樓間原有一輔梯，惟於前開臺灣臺北地方法院八 五年度執字第一四七 九號清償債務事件執行點交前，為當時四 七號一樓承租人即黃鳳珠僱工以鐵板於上開輔梯出入口增建樓地板將該輔梯封閉等情，此觀上開民事執行事件卷宗即明，並有使用執照、使用執照申請書及竣工圖等影本在卷為憑，復為上訴人及原審參加人所不爭，自堪認系爭四 七號一樓原有一輔梯可通往四 九號地下一樓之事實為真正。經查四 七號一樓建築物，係由原起造人易正隆、林益賢於七 一年間檢附台北市政府工務局七 一年五月三 一日核發之七一使字第 五五八號使用執照及竣工圖等證明文件，且檢附切結書保證其室內通往地下室（即四 九號地下一樓）之門路願遵照有關法規之規定維持暢通，而申辦建物所有權第一次測量及登記

，有使用執照、使用執照申請書及竣工圖、土地及建築改良物登記申請書暨切結書等影本在卷為憑，第以系爭使用執照記載第一層建物之用途為「店舖」，竣工圖則標明門牌為「林森北路四七號」，使用執照附表亦記載四七號一樓之起造人為易正隆四分之三、林益賢四分之一，是該屋有門牌編訂，且有獨立出入之門戶，起造人復分明，乃屬區分所有之建物，故被上訴人於起造人易正隆、林益賢申請登記四七號一樓之建物為渠等區分所有時，予以審查認定四七號一樓建物申請之門牌、用途等皆與使用執照所載相符，權屬清楚且無不得測量及登記為區分所有之情形，而予以登記，於法並無不符。次查系爭四七號一樓建物固原確有一輔梯通往四九號地下一樓，然依使用情形觀之，輔梯所占面積不大，其餘空間在四七號一樓部分為一樓正常之店面，尚有蠻大之空間及樓面地板，已經本院勘驗現場查明在卷，有勘驗筆錄及照片一張可佐。且系爭四七號一樓建物之使用執照（即台北市政府工務局核發之七一使字第 五五八號使用執照）所附竣工圖上迴旋梯上之文字係樓梯甲（該屋樓梯之編號）中間之「」符號係截斷符號，乃樓梯上下樓層之截斷線，業經本院將該使用執照及竣工圖等影本送台北市建築師公會鑑定明確，有該公會九 年三月二 六日 90（二）鑑字第 三六九號函一份在卷可參，核與台北市政府工務局建築管理處九 年三月二 六日北市工建照字第九 六二二八二八 號函中所稱四七號通往地下一層旋轉梯所標示之符號為樓梯上下樓層之截斷線等語相符，是系爭四七號一樓之使用執照及竣工圖上並無公用樓梯，至堪認定。上訴人所述系爭樓梯係供公用，顯無依憑。從而被上訴人以本件既無登記錯誤情事而否准上訴人請求，揆之首揭法條規定，洵無違誤，一再訴願決定予以維持，亦無不合，因將原決定及原處分均予維持，駁回上訴人之訴，核無違誤。上訴論旨，仍執前詞主張略以：建物門牌之編訂，不得作為是否合法登記及所有權第一次總登記之依據，起造人亦不得作為可否准予登記之依據。依七 一年使字第 五五八號使用執照之竣工圖所示，系爭四七號門牌所顯示位置為一迴旋樓梯空間，並無樓地板可言，原判決未請專業人員予以測量是否尚有樓地板面積，乃僅以實際已被封閉而成為樓地板之現況，予以勘查，自無法了解是否尚有所謂樓地板面積，此原判決自有應調查而未調查之違背法令。又依使用執照所附之竣工圖所示，系爭四七號處所並未標明為店面，顯然係因無樓地板或樓地板不足為登記，而未標明作何使用。原判決以有門牌之編訂，即認可為區分所有之所有權登記，亦有適用法規不當之違背法令情形等情，求為廢棄原判決，撤銷再訴願、訴願決定及原處分；命被上訴人將坐落台北市吉林段三小段九二二地號土地上，登記建號台北市中山區吉林段三小段二五三三號、門牌台北市林林北路四七號房屋所有權登記塗銷，並將主要用途由「商業用」更正為「公用樓梯」之判決等語。本院查系爭四七號一樓之使用執照及竣工圖上並無公用樓梯，上訴人所述系爭四七號門牌所顯示位置為一迴旋樓梯空間，並無樓地板，係供公用云云，顯無依憑，業經原審將系爭四七號一樓建物之使用執照（即台北市政府工務局核發之七一使字第 五五八號使用執照）所附竣工圖等影本送台北市建築師公會鑑定明確，上訴人指摘原判決有應調查而未調查之違背法令情形，並無足採；又原審認定系爭四七號一樓建築物，有門牌編訂，且有獨立出入之門戶，起造人復分明，乃屬區分所有之建物，有使用執照、使用執照申請書及竣工圖、土地及建築改良物登記申請書暨切結書等影本在卷為憑，上訴人指



摘原判決以有門牌之編訂，即認可為區分所有之所有權登記，亦有適用法規不當之違背法令情形等情語，亦不足採。本件原判決並無違背法令情形，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，判決如主文。

中 華 民 國 九 一 年 月 七 日

## 最高行政法院判決

九 一 年 度 判 字 第 一 九 六 三 號

再 審 原 告 陳金寶  
謝葉錦枝  
張阿國  
林自然  
鄒發拮  
王三妹  
賴金榜  
陳宗仁  
林祺爐  
陳朱昆  
陳老城  
何清輝  
許金發  
何清榮  
何清良  
何清俊  
李春茶  
曹傳一  
吳文正  
陳義夫  
陳火成  
吳樹欉  
陳阿乾  
陳忠輝

共 同

訴訟代理人 張盛玄

再 審 被 告 臺北市政府

代 表 人 馬英九

右當事人間因請求照價收買承佃耕地事件，再審原告對於中華民國九 一 年六月六日本院

九 年度判字第九八五號判決，提起再審之訴。本院判決如左：

### 主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

### 事 實

緣再審原告與他人訂立耕地租約承租他人土地，分別於民國八 七年 二月間向再審被告申請依行為時（下同）土地法第三 三條規定代為照價收買渠等承租土地，經再審被告於八 八年一月 二日分別函復再審原告，略以土地法第三 三條之執行，依行政院八 五年七月一日台八 五內字第二一六七八號及八 四年九月四日台八 四內字第三二二三一號函示意旨，目前尚難執行，並由內政部研修土地法以杜爭議等語。再審原告不服，提起訴願、再訴願，遞遭決定駁回，遂提行政訴訟，亦遭本院九 年度判字第九八五號判決（以下簡稱原判決）駁回。遂以原判決有行政訴訟法第二百七 三條第一項第一款「適用法規顯有錯誤者」之再審事由提起本件再審之訴，茲摘敘兩造訴辯意旨於次：再審原告起訴意旨略謂：一、原判決以行政機關間之公文書，駁回再審原告，顯有違法律及憲法之規定。內政部以 84.8.8（84）內字第八四七六八二號呈請行政院函示，行政院以（84）內字第三二二三一號函復，其主旨略以，所報關於土地法第三 三條執行疑義，請鑒核一案，同意照貴部研商結論，並請儘速辦理。由此得知，此函僅得作為各機關研議修法之決議，其意旨也在請儘速辦理修法工作，當不可能是請儘速辦理停止該法之效力，也就是說，此函是指示修法，並非指示停止依法行政，否則即違反憲法及土地法規定，依憲法第一百七 二條及第一百七 三條，當屬無效之命令，更不得以無效之命令或機關間之書函據以准駁再審原告，故原判決在適用法規上顯有錯誤。即有違反憲法第一百七 一條、第一百七 二條之規定。二、土地法經五次修正，對土地法第三 三條適用及執行，均無疑義。其間並未產生窒礙難行，至第五次八 四年一月修正土地法時本條亦無爭議。再經七個月時間，即產生窒礙難行，各行政機關實難自圓其說，更不得以命令廢止法律，如認窒礙難行，當依修法程序為之，不得以此違法之命令據以准駁。該八 四年行政函令亦受鈞院八 六年判字第一三一四號及第一四四九號判決審查，撤銷行政機關藉以該八 四年行政函令否准承佃人申請代為照價收買之判決，足證行政機關否准再審原告，在適用法規上顯有錯誤。故行政機關在未修法前，不得以命令廢止法律，如認窒礙難行，當依修法程序為之，不得以此違法命令據以准駁，為法所明定。三、行政機關在適用土地法第三 三條「以下簡稱本條」規定應無有裁量餘地。一般而言，在條文中如載為「應」字，即非行政裁量範圍；但法條中使用「得」字者，固然常屬裁量之規定，惟並非謂凡有「得」字，即屬裁量授權，不少情形「得」字用於賦予行政機關以某種限，與裁量無關。至法條中既無「得」字亦無其他授權裁量之字樣時，通常固屬羈束性質，但仍應從法條之涵義或各該法律之立法意旨加以推求。本條條文規定，如承佃人繼續耕作滿八年以上，「得」請求該管轄縣市政府代為照價收買之。該「得」字僅在賦予承佃人於符合本條二款規定要件，且無第二款消極條件情況下，請求該管轄縣市政府代為照價收買之權利。承佃人是否請求，承佃人有選擇權利。自此得知本條條文中之「得」字，並非賦予行政機關准否承佃人請求代為照價收買之裁量權。

從而，該管轄縣市政府於受理承佃人聲請代為照價收買案件，拒不審核承佃人是否符合本條規定要件，逕行否准其請求，應屬裁量之濫用，屬瑕疵裁量，應受司法審查。四、原判決有違平等原則：在（84）內字第三二二三一號之書函前後，鈞院判決符合本條規定依法得申請代為照價收買，並不乏實例，且適用上對照價收買「價金」及「方式」皆並未產生窒礙難行之情形。行政法院五二二年度判字第一九六號判決及同年度判字第二二九號判決，八六年度判字第一三一四號及同年度第一四四九號亦均得適用本條所作之判決，在在均證明本條適用並無爭議。本案再審原告與前揭判決為相同之事件，原判決卻為不同之判決，顯與平等原則未合。（84）內字第三二二三一號之書函亦違背憲法第一百四三條第五款國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營面積。此為耕者有其田之基本國策。而土地法第三三條是貫徹憲法第一百四三條更積極有效之法也。不執行則顯與憲法及法律，依中央法規標準法第一條，而無效。五、至於照價收的程序、地價標準、交付土地等說明，詳如八六年二月三一日司法周刊第八五九期第二版由鈞院法官所撰的「淺談行政裁量與司法審查關係，兼論土地法三三條之適用」一文中有清楚之闡述，不另贅述。對照價收買之耕地，如尚未規定地價者應由縣市政府依照土地法第一百五條至第一百五二條所定程序查估後送請耕地租佃委員會評定之，該項評定之地價，縣市政府應本於行政權力自土地所有人逕為代為收買，並不涉及司法範圍，有行政院四七年台內字第一九三一七號函令可資參照，此亦收錄於八六年三月版地政法令彙編第二四四頁。

原判決以再審被告片面之詞，作為判決之依據，顯於法無據，原判決之適用法規顯有錯誤，自應廢棄。六、照價收買之地價絕非可私下協議，為法所明定，至於耕者有其田條例第一條及第二條所規定之事項與土地法三三條所規定之事項，二者法律依據及收（購）買承佃土地要件均有不同，尚無特別法優於普通法適用問題，是以不論耕者有其田條例廢止與否，承佃人符合土地法第三三條法定要件，自得請求該管縣市政府代為照價收買。七、綜上所陳，本案具有行政訴訟法第二百七三條第一項第一款之規定提起再審之原因，請求廢棄原判決及撤銷原處分等語。

再審被告答辯意旨略謂：再審被告否准再審原告所提代為照價收買承佃土地，其理由如下：一、觀土地法第三三條當時修法意旨，為扶植耕作已有經驗之佃農，於地主不允出售其佃耕地或故意高抬售價時，代為收買佃耕地，俾其成為自耕農，係因應當時社會經濟之特殊需要，有其歷史背景。且「耕者有其田」之意旨，乃為促進農地利用，惟多年來因情勢變遷，都市化結果，地價高漲，農地低度利用、廢耕等問題層出不窮，況目前我國農地政策已由「農地農有」、「農地農用」，兩者兼顧之原則，轉為「農地農用」之原則，並開放自由買賣，以活絡農地流通，藉以吸引有志從事農業經營者及農企團體、法人之熱誠投入及雄厚資金、現代技術，提升農業競爭力，該法第三三條規定已不合時宜。且憲法第五條規定人民之財產權應予保障。本案再審原告申請代為照價收買之承租耕作土地，係依民國四二年公布施行之「實施耕者有其田條例」，於實施耕者有其田時，經依法核定地主得予保留之土地，在法令未有新規定前，政府自不得予以徵收放領，嗣因實施耕者有其田之政策目的與階段性任務已完成，而現時社會型態變遷、經濟環境業已劇烈改變，該條例諸多規定已不合時宜，乃於八二年間廢止。茲因現

今並無新法令規定政府得予徵收放領該核定保留土地，此際如遽以適用該法條，不僅有悖憲法有關人民財產權應受國家保障之規定，亦與當前的農地政策及實施耕者有其田條例廢止之意旨相違背，不無造成佃農、地主與政府第三者關係緊張，影響社會秩序之虞；且參照司法院釋字第四一九號解釋意旨，凡對人民財產權發生嚴重影響者，法律自應詳加規定，如謂此際執行該法條，該法條代為照價收買之相關執行要件，現行法律亦無明文規定，故再審被告依上述行政院函核示意旨，函復再審原告目前尚難執行，並由內政部研修土地法以杜爭議。二、又本案再審原告租佃耕地，係依「耕地三七五減租條例」規定與地主訂立私有耕地租約，該條例中對於租佃期間、地租繳付、承租人優先承受權、租約之續訂、租期屆滿前終止之限制、終止租約時佃農補償等，均有明文規定，即對佃農權益已極盡保障之能事；耕地三七五減租條例為土地法之特別法，自有其優先之適用，何況行為時土地法第三三條條文中使用「得」字，再審原告請求再審被告代為照價收買時，並非即有代為照價收買之義務，自難謂再審被告就是否有代為照價收買之必要，毫無審酌裁量之權。三、本案關係人民權益至為重大，其行政處分務需有執行之法律依據，才符行政機關依法行政之旨，至於再審原告所提李鴻毅著「土地法論」、蘇志超著「土地法規新論」內有關本條文之論述，係作者對立法意旨及「照價收買」本質之見解，非屬行政訴訟法第二百七三條所規定再審之事由。四、有關土地法第三三條之規定業奉總統八九年一月二十六日華總一義字第八九一七四三號令刪除，顯示再審被告原持見解並無違誤。為此，請判決駁回再審原告之再審之訴等語。

#### 理 由

按當事人對於本院判決提起再審之訴，必須具有行政訴訟法第二百七三條第一項所列各款情形之一者，始得為之。而所謂「適用法規顯有錯誤者」，係指原判決所適用之法規與該案應適用之現行法規相違背，或與解釋判例有所抵觸者而言。至於法律上見解之歧異，再審原告對之縱有爭執，要難謂為適用法規錯誤，自不得據為再審理由。次按「承佃耕作之土地，合於左列情形之一時，如承佃人繼續耕作滿八年以上，得請求該管縣市政府代為照價收買之：一、土地所有權人為不在地主。二、土地所有權人非自耕農。但老弱孤寡殘廢及教育慈善公益團體藉土地維持生活者，免予照價收買。」固為行為時土地法第三三條所規定，惟依八九年一月二十六日修正公布之土地法已刪除第三三條規定。本件原判決係以：「行為時土地法第三三條規定土地所有權人為不在地主或非自耕農，承佃人繼續耕作滿八年以上，得請求該管縣市政府代為照價收買之，係規定承佃人得請求該管縣市政府代為照價收買之要件，尚非規定農地承佃人繼續耕作滿八年以上，主張承佃耕作之土地有合於行為時土地法第三三條所列情形之一，請求該管縣市政府代為照價收買時，該管縣市政府即有應代為照價收買之義務，自難謂該管縣市政府就是否有代為照價收買之必要，毫無審酌裁量之權。行為時土地法第三三條規定代為照價收買涉及承佃人與土地所有權人雙方權益，該法條相關執行要件，如代為照價收買之程序、地價標準、交付土地等，同法及其施行法均未規定，依中央法規標準法第五條第二款規定，關於人民之權利義務以法律定之，故行為時土地法第三三條代為照價收買之相關執行要件，在該法未明定前，為兼顧雙方當事人權益，除請求代為照價收買之地價達成協議外，行為時土地法第三三條尚難執行。主管縣市政府審酌上情以行

為時土地法第三 三條耕地承佃人得請求縣市政府代為照價收買之規定，未准耕地承佃人代為照價收買耕地之請求，並未逾越行政裁量權。上開法律見解，為本院最近所持意見。從而，被告以行為時土地法第三 三條相關執行要件，如代為照價收買之程序、地價標準、交付土地等，同法及其施行法均未明定前，為兼顧雙方當事人權益，除請求代為照價收買之地價達成協議外，行為時土地法第三 三條尚難執行等由，而否准原告等之申請，揆諸上開說明，經核並無違誤，一再訴願決定遞予維持，亦無不合。原告起訴意旨尚難認為有理由，應予駁回。」等語為得心證之理由。經核原判決所適用之法規與該案應適用之現行法規並不相違背，與解釋、判例均無相牴觸之情形，尚難謂原判決適用法規顯有錯誤。再審原告雖起訴主張如事實欄所載，惟查行為時土地法第三 三條耕地承佃人得請求縣市政府代為照價收買之規定，雖係行為時有效之法律，惟代為照價收買涉及承佃人與土地所有權人雙方權益，該法條相關執行要件，如代為照價收買之程序、地價標準、交付土地等，同法及其施行法均未規定，依中央法規標準法第五條第二款規定，關於人民之權利義務應以法律定之，故土地法第三 三條代為照價收買之相關執行要件，在該法未明定前，為兼顧雙方當事人權益，除請求代為照價收買之地價達成協議外，土地法第三 三條尚有難以執行之處。且當時地主出租土地，大部分為依實施耕者有其田條例第 條規定合法保留之出租耕地。而於同條例第 二條規定，地主保留耕地出賣時，現耕農民有優先購買權，購買地價由雙方協議，意即地主保留出租耕地之出賣與否？係由地主自由決定，非強制規定。若於依該條例實施耕者有其田後又予代為照價收買，法理上洵非恰當。實施耕者有其田之政策目的與階段性任務已經完成，加以現時社會型態、經濟環境已有劇烈改變，諸多規定已不合時宜，故實施耕者有其田條例經奉總統依法明令廢止。基於其廢止之意旨，今後政府扶植自耕農，以由政府舉辦購地貸款，於現耕農民協議價購地主保留出租耕地時得申請之為宜；而土地法關於實施耕者有其田之第三 三條、第三 四條等規定，自不宜援引適用，免與實施耕者有其田條例廢止之旨意相違。耕地租賃為促進耕地利用與流通方式之一，與現階段農業政策並不違背，現階段以促進耕地租賃合理化為政策目標，自不必以代為照價收買強制取消土地租賃，公司組織之公營事業所經營之農地尤甚。故內政部依行政院指示就土地法第三 三條是否適宜辦理？如辦理，是否肇致土地所有權人強烈抗爭？及公司組織之公營事業土地承佃人紛紛要求代為照價收買之嚴重後果等問題邀集法務部、財政部及經濟部等有關機關研商後亦認「土地法第三 三條耕地承佃人得請求縣市政府代為照價收買之規定，尚難執行。」行政院八 四年九月四日台八 四內字第三二三三一號函亦同意上述研商結論；八 五年七月一日台八 五內二一六七八號函核復仍持相同見解。況查八 九年一月二 六日修正公布之土地法已刪除第三 三條規定。綜上所述，再審原告無非執本院前程序所為主張，並為原判決所不採之事由及法律上見解之歧異再事爭執，要非可採。從而，再審原告所訴，尚無足取，應認其再審之訴為無理由，而予駁回。

據上論結，本件再審之訴為無理由，爰依行政訴訟法第二百七 八條第二項、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 月 三 一 日

## 最高行政法院判決

九一年度判字第一九八五號

上訴人 吳萬益  
被上訴人 臺北市政府地政處  
代表人 宋清泉

右當事人間因優先承買權事件，上訴人對於中華民國九一年九月三日臺北高等行政法院八九年度訴字第二九一一號判決，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

一、本件上訴人在原審起訴意旨略以：緣台北市政府為整治基隆河及開發新社區，興辦基隆河中山橋至成美橋段河道整治工程，需用該工程範圍內之私有土地，經報奉行政院核准實施區段徵收，被上訴人乃據以公告區段徵收，吳萬益等二人（於原審選定吳萬益為訴訟當事人）並於八二年八月一日領取現金補償地價在案。嗣上訴人於完成區段徵收後，與陳有義等二人自行合併為一戶，於規定期限內，向被上訴人申請優先買回經規劃整理後之區段徵收土地，上訴人經抽籤得買回之土地為內湖區舊宗段八三 - 八地號土地，應繳納總地價款為新台幣（下同）八八、七四四、五八九元，並經被上訴人通知上訴人於八八年三月三十一日前繳納該地價款，逾期未繳即喪失優先買回權利。嗣上訴人陳請准予展延至八八年五月三十一日前繳款，經被上訴人以北市地五字第八八二 八六七三 號函通知准予展延至八八年四月三十一日前繳款，並告知逾期未繳即喪失優先買回權利，迄至八八年五月三十一日止，上訴人仍未繳納地價款，被上訴人乃以北市地五字第八八二一六一二 一號書函通知上訴人既未於限期內繳款完竣，業已喪失優先買回權。上訴人不服，循序提起本件行政訴訟。本件被上訴人以辦理本區段徵收案之各項支出費用皆向台北市實施平均地權基金借支，是應儘速結案標售剩餘土地來償還借支本金及利息，故無法展延上訴人之繳款期限，以免對該基金專戶有負面影響云云，然依平均地權條例第五 五條之二規定可知，被上訴人應儘速完成第一項至第四項作業後，方可標售土地。被上訴人自報奉行政院核准，並公告區段徵收，其原區段徵收通知書告知所有地主預計區段徵收於八六年底完成，然卻遲至八八年二月二十四日始函請上訴人應於八八年三月三十一日前繳納優先買回土地價款，前後費時將近七年，比原計畫多出二年，為何不能核准上訴人多展延一個月之繳款期限？本件非上訴人故意拖延繳款，實乃因被上訴人展延抵價地合併期限所致，上訴人之權益因被上訴人延誤而受害，其因果至為明顯。又上訴人於被上訴人所定繳納期限（八八年三月三十一日）前，以八八年三月二十六日陳情書向被上訴人陳情，陳請展延期限至八八年五月三十一日止，嗣被上訴人只准繳款延期一個月至八八年四月三十一日止，逾期即予以撤銷優先購買權利，已影響上訴人行使優先買回權利，不符合公平合理之原則。本件優先購買權早經上訴人在期限內提出申請，並獲准參加優先購買土地之抽籤，分配於台北市內湖區舊宗段八三 -

八地號土地時，即已轉換成為土地買賣之契約。本件被上訴人所定之「台北市基隆河中山橋至成美橋區段徵收土地優先買回作業辦法」中，並無特別規定未於期限內繳納地價者，被上訴人即可逕為解除土地買賣契約之法令，又被上訴人並沒有與上訴人簽訂正式之買賣契約，故有關買賣雙方應盡義務並無明白規範，被上訴人欲以一紙未敘明「原處分機關可未經催告程序，即可逕為撤銷優先購買權等嚴重性」之單向公文，以代替相當時間之催告程序，自無民法第二百五 五條之適用。故上訴人請求廢除被上訴人撤銷優先承購權之處分，自屬有據，請判決將一再訴願決定及原處分予以撤銷等語。

二、被上訴人答辯意旨略以：按平均地權條例施行細則第七 九條第四項規定：「原土地所有權人優先買回土地者，應於期限內提出申請，未依限申請者，視為放棄優先買回權，其申請買回土地面積不足最小建築單位面積者，應合併申請買回。」，參照民法債編買回之立法例，上開優先買回權之性質類似保留買賣契約解除權之特約，故買回權一逾約定之期限，買回權即歸消滅。有關優先買回土地之繳款期限，依平均地權條例暨其施行細則等法令規定係屬政府機關之權限，故被上訴人據以通知上訴人之繳款期限，上訴人自應受其拘束。被上訴人就本件系爭土地爰依平均地權條例第一條、修正前五 五條之二及民法第二百五 五條等規定，以北市地五字第八八二 四 一 四 號函請上訴人於八 八年三月三 一日前繳納優先買回土地地價款，逾期未繳納即喪失優先買回權利，案經上訴人於八 八年三月二 六日陳請，被上訴人衡酌實情准予展延至八 八年五月三 一日前繳納。被上訴人考量上訴人確有無法如期繳納之事實困難及不影響平均地權基金循環運用原則下，予以寬限部分時日，遂依上開法令規定，以北市地五字第八八二 八六七三 號函准其延緩一個月，限上訴人至八 八年四月三 日前繳納，逾期未繳納地價款即喪失優先買回土地之權利。被上訴人已確依公平合理原則並兼顧社會公益與人民權益之維護，惟迄八 八年六月七日止，上訴人並未繳納地價款，亦未函知被上訴人敘明逾期未繳之理由，對於平均地權基金之循環運用不無負面影響。基此，被上訴人以北市地五字第八八二一六一二 一號書函撤銷上訴人等優先買回本市內湖區舊宗段八三 - 八地號土地之權利，依法並無不合。至上訴人起訴狀稱被上訴人有定「台北市基隆河中山橋至成美橋區段徵收土地優先買回作業辦法」，經查被上訴人並無訂定上開作業辦法，併予澄清。綜上所述，本件上訴人之訴為無理由，請予以駁回等語，資為抗辯。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：上訴人係區段徵收領取現金補償地價之原土地所有權人，於區段徵收完成後，與陳有義等人自行合併向被上訴人申請優先買回土地，獲被上訴人核准優先買回台北市內湖區舊宗段八三之八地號土地，應繳納總地價款為八八、七四四、五八九元，惟上訴人未依被上訴人所定八 八年三月三 一日前繳納該地價款，案經上訴人陳情准予展延，被上訴人准予展延至八 八年四月三 日前繳款，並告知逾期未繳即喪失優先買回權利，惟上訴人仍未如期繳納地價款，被上訴人乃以八 八年六月 日北市地五字第八八二一六一二 一號書函撤銷上訴人優先買回土地之權利，既有各該書函附於原處分卷可稽，已如前述，是被上訴人依首揭規定撤銷上訴人優先買回土地之權利，自無不合。本件上訴人應納之地價款雖

高達八八、七四四、五八九元，但被上訴人通知於八八年三月三十一日前繳納該地價款，加以被上訴人考量上訴人確有無法如期繳納之事實困難及不影響平均地權基金循環運用原則下，應允上訴人展延繳款期限之陳情，准予展延至八八年四月三十一日前繳款，且被上訴人直至上訴人陳請展延繳款期限之末日即八八年五月三十一日止，上訴人仍未繳納地價款，被上訴人始以八八年六月四日北市地五字第八八二一六一三一號書函撤銷上訴人優先買回土地之權利。是被上訴人已依公平合理原則，考量實際情狀，酌給上訴人相當之期間。觀諸被上訴人通知上訴人於八八年三月三十一日前繳納地價款之八八年二月二十四日北市地五字第八八二四一四一號函，及被上訴人通知上訴人准予展延至八八年四月三十一日前繳款之八八年三月三十一日北市地五字第八八二八六七三號函，其內容依序載有：「若於規定之期限內無法繳清優先買回土地之全部地價款時，台端等即喪失優先買回該筆土地之權利。」、「如逾期未繳納地價款，台端等即喪失優先買回本市內湖區舊宗段八三-八地號土地之權利。」，均已告知上訴人逾期未繳地價款之法律效果即喪失優先買回土地之權利，是已經催告程序。上訴人既逾期未繳地價款，被上訴人自得依首揭規定撤銷上訴人優先買回土地之權利。被上訴人依平均地權條例暨其施行細則等法令規定通知上訴人優先買回土地之繳款期限，係行使政府機關之權限，只要被上訴人據以通知上訴人繳款之期限相當、上訴人自應受其拘束。從而被上訴人所為撤銷上訴人優先買回土地之權利之處分，揆諸首揭規定，並無違誤，一再訴願決定遞予維持，均無不合。

上訴人徒執前詞，訴請撤銷一再訴願決定及原處分，並無理由，應予駁回，為其判斷基礎。

- 四、按「區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：二、原土地所有權人領取現金補償地價者，於區段徵收完成後，得優先買回土地，其地價應按徵收補償地價另加公共設施費用計算，其買回最高面積依第五四條核計。」、「原土地所有權人優先買回土地者，應於限期內提出申請，未依限申請者，視為放棄優先買回權，其申請買回土地面積不足最小建築單位面積者，應合併申請買回。」行為時平均地權條例第五五條之二第一項第二款及其施行細則第七九條第四項分別定有明文。次按行政機關作為行政處分時，為確保行政處分法定要件之履行，得以一定之負擔為附款。又附負擔之授益行政處分，受益人未履行該負擔者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止。行政程序法第九三條、第一百二二條第三款定有明文。雖本件行為時行政程序法尚未施行，惟行政處分得於一定情形下附加負擔，受益處分之受益人未履行該負擔者，原處分機關得依職權為全部或一部之廢止，係屬行政法不爭之法理，自可加以適用。查本件上訴人申請優先買回土地者，於限期內提出申請，並經被上訴人核准，該准予買回之處分自含有以上訴人須按時繳款為負擔之意，如上訴人未依限繳納價款，被上訴人自得依職權將該處分予以廢止。又按平均地權之實施，依本例之規定，本條例未規定者，適用土地法及其他法律之規定。平均地權條例第一條定有明文。本件被上訴人通知上訴人於八八年三月三十一日前繳納地價款之八八年二月二十四日北市地五字第八八二四一四一號函，及被上訴人通知上訴人准予



展延至八八年四月三日前繳款之八八年三月三十一日北市地五字第八八二八六七三號函，均載有：「若於規定之期限內無法繳清優先買回土地之全部地價款時，台端等即喪失優先買回該筆土地之權利。」、「如逾期未繳納地價款，台端等即喪失優先買回本市內湖區舊宗段八三-八地號土地之權利。」已明示本件繳款必須於一定期限內給付，並告知上訴人逾期未繳地價款之法律效果即喪失優先買回土地之權利（即廢止原核准優先買回之處分），核屬被上訴人本於職權依上開行政法理所行使之廢止行政處分之權。是上訴人既逾期未繳地價款，被上訴人廢止原准許上訴人優先買回權之處分，並無不合，與「依法行政」原則尚無違背。上訴意旨謂原處分與原判決有違「依法行政」原則及不備理由乙節，自有誤解。又上訴人應納之地價款雖高達八八、七四四、五八九元，但被上訴人通知於八八年三月三十一日前繳納該地價款，嗣被上訴人考量上訴人確有無法如期繳納之事實困難及不影響平均地權基金循環運用原則下，應允上訴人展延繳款期限之陳情，准予展延至八八年四月三日前繳款，且被上訴人直至上訴人陳請展延繳款期限之末日即八八年五月三十一日止，上訴人仍未繳納地價款，被上訴人始以八八年六月日北市地五字第八八二一六一二一號書函通知廢止原准許上訴人優先買回土地之處分。是被上訴人已依公平合理原則，考量實際情狀，酌給上訴人相當之期限。上情業經原判決指明甚詳。且領回抵價地之手續與優先買回手續無關，二者無從評比，上訴意旨仍謂原處分及原判決有違「公平合理之原則」，亦無所據。綜上，原判決理由雖非全部允洽，惟其將原決定及原處分均予維持，駁回上訴人在原審之訴，判決結果則無異，仍應予維持。上訴論旨，仍執前開各詞，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，判決如主文。

中 華 民 國 九 一 年 一 月 一 日

## 臺北高等行政法院裁定

九一年度停字第九一號

抗 告 人 洪清源  
許旭晃

相 對 人 台北市政府地政處  
代 表 人 宋清泉（處長）

右抗告人因聲請停止執行事件，對本院中華民國九一年一月七日九一年度裁字第九一號裁定提起抗告，本院裁定如左：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、按提起抗告，應於裁定送達後日之不變期間內為之，為行政訴訟法第二百六八條前段所明定。

二、本件抗告人因聲請停止執行事件，不服本院九一年度裁字第九一號裁定，提起抗告，經查抗告人係於九一年一月三日收受該裁定，有卷附送達證書可稽，抗告人提起抗告之期間，應自九一年一月三十一日起算，抗告人設址台北市，無扣除在途期間之適用，抗告期間至九一年一月九日即已屆滿，因該日及翌日適逢週六及週日，應以次日即一月一日代之，抗告人遲至九一年一月二日始提起抗告，亦有加蓋於訴狀上之收文戳記所載日期為憑，抗告人提起抗告顯已逾越上開法定不變期間，難認合法，應予駁回。

三、依行政訴訟法第二百零七條、第一百四條、民事訴訟法第四百九條第二項、第九五條、第七八條，裁定如主文。

中華民國九一年一月二一日

### 內政部訴願決定書

91.11.21 台內訴字第0910007573號

訴願人 黃勝吉  
代理人 陳適庸律師  
送達代收人 余蕙瑀  
原處分機關 臺北市政府

右訴願人因徵收補償事件，不服原處分機關拒絕發放徵收補償費事件，提起訴願，本部決定如左：

#### 主文

訴願不受理。

#### 理由

- 一、本件訴願人於訴願書中雖載明不服「臺北市政府地政處九一年保管字第 八號行政處分」，然實際為對臺北市政府拒絕發放除臺灣臺北地方法院九一年三月五日北院錦九一民執全未字第七七二號執行命令扣押之徵收補償費一三八、九一、八一七元及訴願人已領取之徵收補償費六、九四七、二四六元外之剩餘徵收補償費一三八、九一、八一七元，先予敘明。
- 二、按訴願法第七七條第六款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：一 六、行政處分已不存在者。」本件訴願人所有坐落臺北市中山區北安段二小段七九五、八 地號等二筆土地，經原處分機關以九一年一月二十九日府地四字第 九一 四六二九七 號公告徵收作為博愛案營區工程用地，徵收補償費共計三三七、一三、八八 元。嗣經臺灣臺北地方法院分別以九一年三月五日北院錦九一民執全未字第七七二號及九一年三月六日北院錦九一民執全乙字第七七一號執行命令扣押訴願人對所有系爭土地之徵收補償費一三八、九一、八一七元、一三八、九一、八一七元。九一年三月四日訴願人向臺北市政府申領徵收補償費六、九四七、二四六元，經臺北市政府准予發給。訴願人復委託律師以九一年四月一日(九一)北適字第一五二號律師函向臺北市政府申領徵收補償費一三八、九一、八一七元，經臺北市政府以臺灣臺北地方法院民事執行處九一年五月

二日北院錦九 一執全乙字第七七一號函：「 本院執行命令未撤銷前，仍請繼續執行扣押 一 為由，乃將徵收補償費以九 一年保管字第 八 號存入「臺北市土地徵收補償費保管專戶」，並以九 一年四月二 九日府地四字第 九一 六六二六 號函知訴願人，訴願人不服，向本部提起訴願。經查臺北市政府拒絕訴願人申領徵收補償費一三八、 九一、八一七元，業因臺灣臺北地方法院民事執行處九 一年六月二 七日北院錦九 一執全乙字第七七一號函通知臺北市政府：「 本院民國九 一年三月六日北院錦九 一執全乙字第七七一號執行命令，應予撤銷。本院九 一年度執全字第七七一號假扣押執行事件，業因債權人撤回執行結案。」並經訴願人領取上開一三八、 九一、八一七元，是以臺北市政府拒絕訴願人領取徵收補償費之處分已不復存在，揆諸首揭規定，本件訴願為不合法，應不予受理，爰依訴願法第七 七條第六款規定決定如主文。

中 華 民 國 九 一 年 一 月 一 日