

# 九十二年三月份地政法令月報目錄

## 一、地政法規

- 總統令公布修正「農業發展條例」部分條文(92CABZ01) 1
- 內政部、行政院農業委員會修正「公有山坡地放領辦法」部分條文(92CABZ02) 8
- 內政部廢止「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置辦法」(92CACZ03) 10
- 內政部修正「地籍測量實施規則」部分條文(92CACZ04) 11
- 總統令修正「都市更新條例」部分條文(92CADZ05) 13
- 內政部修正「地價調查估計規則」(92CAFZ06) 15

## 二、地政分類法令

### (一) 地政機關法令(缺)

### (二) 地權法令

- 內政部函釋有關市有非公用土地如依信託法辦理而為設定地上權登記,是否應依土地法第二十五條規定程序辦理疑義乙案(92CBBZ07) 21
- 內政部函釋為配合農業發展條例第十一條刪除,停止適用該部九十一年六月十九日台內中地字 九一 八四一八八號函釋之作業方式乙案(92CBBZ08) 22
- 行政院農業委員會函為九十二年二月七日修正公布之「農業發展條例」部分條文中提及「本條例修正施行前」與「本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行」前或後之時間認定,參照法務部八十九年四月十八日法八十九律字第 一一八七四號函意旨,其生效日期應為九十二年二月九日(92CBBZ09) 22

### (三) 地籍法令

- 內政部函為有關依都市更新條例辦理九二一震災災後重建時,建築物之配置及設計,得適用九二一震災重建暫行條例及九二一震災災區建築管理簡化規定,則重建後之地下室(防空避難室)與一樓依原配置設計,為同一區分所有單元,是否得以回復原產權登記乙案(92CBCA10) 23
- 修正「建築改良物所有權第一次登記申請須知」(92CBCA11) 24
- 「研商修增訂大陸地區人民在臺灣地區取得或移轉不動產物權許可辦法頒定之管制清冊暨研訂外國人依土地法第十九條第一項第八款取得土地之管制清冊」會議紀錄(92CBCB12) 28
- 內政部函為有關詹林阿微女士申辦林口鄉南勢埔小段九十七地號等十三筆土地申辦「剩餘財產差額分配」登記疑義乙案(92CBCB13) 38
- 臺北市政府修正「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產申請更名登記為寺廟教會所有注意事項」(92CBCE14) 38
- 內政部函為交通部函請有關中華郵政股份有限公司更名登記惠予協助辦理乙案(92CBCE15) 48
- 修正「建物第一次測量申請須知」(92CBCN16) 49
- 內政部函釋有關依促進產業升級條例第十五條規定專案合併,是否得依公司法規定免繳納登記規費乙案(92CBCO17) 54
- 有關土地界標販售後得否受理民眾退貨及退費疑義乙案(92CBCO18) 55
- 內政部函有關土地及建物塗銷信託登記,應否辦理查欠作業疑義乙案,請依財政部九十二年二月二十日台財稅字第九二四五—四四三號令辦理(92CBCP19) 59

· 內政部函釋有關媒體刊登販賣大陸地區與海外地區不動產之廣告，其不動產仲介經紀事業單位與從業人員是否必須納入經紀業管理疑義乙案（92CBCQ20）	59
· 內政部訂定「不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」（92CBCQ21）	61
· 內政部函為受理申請不動產經紀人證書時，其檢附未經許可之公司或商號開立之仲介或代銷業務所得扣繳資料證明，可否採計其一年之經紀營業員經驗疑義乙案（92CBCQ22）	64
· 內政部訂定「大陸地區土地及營業專業人士（乙類）來臺從事不動產相關活動審查作業要點」（92CBCQ23）	65
· 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第四次）會議紀錄（92CBCZ24）	66
· 修訂本處重新規定現行各項登記案件應簽註事項（92CBCZ25）	71
· 本處編印之八十六年六月版「土地登記審查手冊」，因法令變更致內容多有不合，應不再使用（92CBCZ26）	76
· 內政部停止適用「不動產糾紛調處作業規定」（92CBCZ27）	76
· 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第五次）會議紀錄（92CBCZ28）	76
· 內政部令修正該部九十一年八月三十日台內中地字第 九一 八四九七一號令，有關地政士法第十九條第一項第二款所稱一定金額，於金門縣、連江縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣為新臺幣三十萬元，其他縣（市）為新臺幣三十五萬元，直轄市為新臺幣四十萬元，並自中華民國九十二年四月一日起生效（92CBCZ29）	78
· 內政部令修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第二點，並自中華民國九十二年四月一日起生效（92CBCZ30）	79
· 內政部函示地政士法第二十九條第二項第三款，有關地政士事務所服務二年以上之年資，是否包括律師事務所服務之年資乙案（92CBCZ31）	80
（四）地用法令	
· 內政部函釋關於兩件不同字號之耕地三七五租約其出租人為兄弟關係而戶籍設於同一戶內，於租約期滿時，兄弟二人皆申請收回其出租耕地，與兄弟二人同設一戶內之父親，其收支應同時分別納入核計於兄弟二人之收支之中，或擇一納入計算疑義（92CBDA32）	80
（五）重劃法令（缺）	
（六）地價及土地稅法令	
· 內政部函為依農業發展條例第十六條第一項第一款前段辦理分割、移轉及合併耕地，有關申報贈與稅如何辦理疑義乙案（92CBFF33）	81
· 內政部令釋有關不動產估價師申請開業登記之事務所名稱疑義乙案（92CBFZ34）	83
· 內政部函釋有關台中市政府函為台中市開業之不動產估價師是否須加入台北市不動產估價師公會以執行業務疑義乙案（92CBFZ35）	83
（七）徵收法令	
· 訂頒「臺北市士林官邸附近地區區段徵收抵價地抽籤分配作業要點」（92CBGD36）	84
（八）地政資訊相關法令（缺）	
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

- 總統令公布「家庭教育法」(92CEAZ37) 88

##### （二）一般行政

- 有民事或行政訴訟事件繫屬法院審理中者，如於訴訟繫屬後有法定代理人（即機關首長）變更之情形，請儘速依法以新任法定代理人具狀聲明承受訴訟。又有依行政程序法第十五條規定及臺北市政府組織規程第二條規定，將權限委任或委託各機關或其他機關辦理之情形，亦請將委任、委託公告副知台北高等行政法院，俾利訴訟程序進行(92CEBZ38) 90

#### 六、判決要旨

##### （一）最高法院判決要旨（缺）

##### （二）行政法院判決要旨

- 臺北高等行政法院九十年度訴字第四七二一號判決（收回被徵收土地事件 - 訴願法第九條第一項；行政程序法第一百二十八條；司法院釋字第五一三號解釋；行政法院四十四年判字第十八號、六十二年裁字第四十一號判例；土地法第二百二十三條第一項第二款；土地徵收條例第一條第二項、第二條、第十四條、第十九條)(92CFBB39) 91
- 臺北高等行政法院九十一年度再字第一七號判決（土地徵收事件 - 行政訴訟法第二百七十三條第一項第一款；土地法第二百十九條)(92CFBB40) 108

#### 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（缺）

##### （四）臺北市政府訴願決定書

- 臺北市政府府訴字第 09203542300 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、第五條第一項、第七條、第三十二條、第三十六條；不動產經紀業管理條例施行細則第五條、第二十五條；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、第七點；內政部八十九年九月十八日臺內中地字第八九八四九號函釋、九十年三月六日臺內中地字第九八一七號函釋、九十年八月三十一日臺內中地字第九八三六二四號函釋)(92CGDZ41) 112
- 臺北市政府府訴字第 09203542800 號訴願決定書（違反不動產經紀業管理條例事件 - 訴願法第一條第一項、第十八條、第七十七條第三款；行政法院七十五年度判字第三六二號判例)(92CGDZ42) 116

函轉總統九十二年二月七日華總一義字第 九二 二 八  
號令公布增訂農業發展條例第八條之一、第九條之一、第二十二條之一、第二十五條之一、第六十七條之一及第六十七條之二條文；刪除第十一條及第十四條條文；並修正第三條、第五條、第八條、第十六條、第十七條、第二十條至第二十二條、第二十六條、第二十七條、第三十條至第三十二條、第三十六條、第三十七條、第三十九條、第四十三條、第五十二條、第五十四條、第五十五條、第六十三條至第六十五條、第六十七條、第六十九條、第七十四條及第七十七條條文影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.3 北市地一字第09230587400號

說明：依本府九十二年二月二十一日府建三字第 九二 七八四三 號函辦理，並檢送該函及附件影本乙份。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府都市發展局等

92.2.21 府建三字第09207843000號

主旨：函轉總統九十二年二月七日華總一義字第 九二 二 八 號令公布增訂農業發展條例第八條之一、第九條之一、第二十二條之一、第二十五條之一、第六十七條之一及第六十七條之二條文；刪除第十一條及第十四條條文；並修正第三條、第五條、第八條、第十六條、第十七條、第二十條至第二十二條、第二十六條、第二十七條、第三十條至第三十二條、第三十六條、第三十七條、第三十九條、第四十三條、第五十二條、第五十四條、第五十五條、第六十三條至第六十五條、第六十七條、第六十九條、第七十四條及第七十七條條文，請查照。

說明：依行政院農業委員會九十二年二月十三日農企字第0920108085號函辦理。

附件二

行政院農業委員會函 臺北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府、本會各單位暨所屬各機關

92.2.13 農企字第0920108085號

主旨：函轉總統九十二年二月七日華總一義字第 九二 二 八 號令公布增訂農業發展條例第八條之一、第九條之一、第二十二條之一、第二十五條之一、第六十七條之一及第六十七條之二條文；刪除第十一條及第十四條條文；並修正第三條、第五條、第八條、第十六條、第十七條、第二十條至第二十二條、第二十

六條、第二十七條、第三十條至第三十二條、第三十六條、第三十七條、第三十九條、第四十三條、第五十二條、第五十四條、第五十五條、第六十三條至第六十五條、第六十七條、第六十九條、第七十四條及第七十七條條文，請查照。

### 附件三

#### 總統令

92.2.7 華總一義字第○九二○○○二○○八○號

茲增訂農業發展條例第八條之一、第九條之一、第二十二條之一、第二十五條之一、第六十七條之一及第六十七條之二條文；刪除第十一條及第十四條條文；並修正第三條、第五條、第八條、第十六條、第十七條、第二十條至第二十二條、第二十六條、第二十七條、第三十條至第三十二條、第三十六條、第三十七條、第三十九條、第四十三條、第五十二條；第五十四條、第五十五條、第六十三條至第六十五條、第六十七條、第六十九條、第七十四條及第七十七條條文，公布之。

#### 附件四

農業發展條例第八條之一、第九條之一、第二十二條之一、第二十五條之一、第六十七條之一及第六十七條之二條文；刪除第十一條及第十四條條文；並修正第三條、第五條、第八條、第十六條、第十七條、第二十條至第二十二條、第二十六條、第二十七條、第三十條至第三十二條、第三十六條、第三十七條、第三十九條、第四十三條、第五十二條、第五十四條、第五十五條、第六十三條至第六十五條、第六十七條、第六十九條、第七十四條及第七十七條條文

第三條 本條例用辭定義如下：

- 一、農業：指利用自然資源、農用資材及科技，從事農作、森林、水產、畜牧等產製銷及休閒之事業。
- 二、農產品：指農業所生產之物。
- 三、農民：指直接從事農業生產之自然人。
- 四、家庭農場：指以共同生活戶為單位，從事農業經營之農場。
- 五、休閒農業：指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民休閒，增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營。
- 六、休閒農場：指經營休閒農業之場地。
- 七、農民團體：指農民依農會法、漁會法、農業合作社法、農田水利會組織通則所組織之農會、漁會、農業合作社及農田水利會。
- 八、農業企業機構：指從事農業生產或農業試驗研究之公司。
- 九、農業試驗研究機構：指從事農業試驗研究之機關、學校及農業財團法人。
- 十、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：
  - (一)供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
  - (二)供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。

(三)農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。

十二、農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為農業使用。

十三、農產專業區：指按農產別規定經營種類所設立，並建立產、製、儲、銷體系之地區。

十四、農業用地租賃：指土地所有權人將其自有農業用地之部分或全部出租與他人經營農業使用者。

十五、委託代耕：指自行經營之家庭農場，僅將其農場生產過程之部分或全部作業，委託他人代為實施者。

十六、農業產銷班：指土地相毗連或經營相同產業之農民，自願結合共同從事農業經營之組織。

十七、農產運銷：指農產品之集貨、選別、分級、包裝、儲存、冷凍(藏)、加工處理、檢驗、運輸及交易等各項作業。

十八、農業推廣：指利用農業資源，應用傳播、人力資源發展或行政服務等方式，提供農民終身教育機會，協助利用當地資源，發展地方產業之業務。

第五條 主管機關為推動農業經營管理資訊化，辦理農業資源及產銷統計、分析，應充實資訊設施及人力，並輔導農民及農民團體建立農業資訊應用環境，強化農業資訊蒐集機制。

鄉(鎮、市、區)公所應指定專人辦理農業資源及產銷資料之調查、統計，層報該管主管機關分析處理。

第八條 主管機關得依據農業用地之自然環境、社會經濟因素、技術條件及農民意願，配合區域計畫法或都市計畫法土地使用分區之劃定，擬訂農地利用綜合規劃計畫，建立適地適作模式。

前項完成農地利用綜合規劃計畫地區，應至少每五年通盤檢討一次，依據當地發展情況作必要之修正。

第八條之一 農業用地上申請以竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，免申請建築執照。直轄市、縣(市)政府得斟酌地方農業經營需要，訂定農業用地上搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關設施之審查規範。

農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照。但農業設施面積在四十五平方公尺以下，且屬一層樓之建築者，免申請建築執照。本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行前，已興建有固定基礎之農業設施，面積在二百五十平方公尺以下而無安全顧慮者，得免申請建築執照。

前項農業設施容許使用與興建之種類、興建面積與高度、申請程序及其他

應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。

對於農民需求較多且可提高農業經營附加價值之農業設施，主管機關得訂定農業設施標準圖樣。採用該圖樣於農業用地施設者，得免由建築師設計監造或營造廠承建。

第九條之一 為促進農村建設，並兼顧農業用地資源有效利用與生產環境之維護，縣（市）主管機關得依據當地農業用地資源規劃與整體農村發展需要，徵詢農業用地所有權人意願，會同有關機關，以土地重劃或區段徵收等方式，規劃辦理農業用地開發利用。

前項農業用地開發利用之規劃、協調與實施方式及其他相關事項，由中央主管機關會商有關機關定之。

第十一條 (刪除)

第十四條 (刪除)

第十六條 每宗耕地分割後每人所有面積未達〇·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
- 二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。
- 三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
- 四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。
- 五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。
- 六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
- 七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。

前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。

第十七條 本條例修正施行前，登記有案之寺廟、教堂、依法成立財團法人之教堂（會）、宗教基金會或農民團體，其以自有資金取得或無償取得而以自然人名義登記之農業用地，得於本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行後一年內，更名為該寺廟、教堂或依法成立財團法人之教堂（會）、宗教基金會或農民團體所有。

第二十條 本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前所訂立之委託經營書面契

約，不適用耕地三七五減租條例之規定；在契約存續期間，其權利義務關係，依其約定；未約定之部分，適用本條例之規定。

第二十一條 本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之，不受土地法第一百十條及第一百十二條之限制。租期逾一年未訂立書面契約者，不適用民法第四百二十二條之規定。

前項農業用地租賃約定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，不適用民法第四百五十一條及土地法第一百零九條、第一百十四條之規定；當事人另有約定於期限屆滿前得終止租約者，租賃關係於終止時消滅，其終止應於六個月前通知他方當事人；約定期限未達六個月者，應於十五日前通知。

農業用地租賃未定期限者，雙方得隨時終止租約。但應於六個月前通知對方。

第二十二條 本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，其租賃關係終止，由出租人收回其農業用地時，不適用平均地權條例第十一條、第六十三條、第七十七條、農地重劃條例第二十九條及促進產業升級條例第二十七條有關由出租人給付承租人補償金之規定。

第二十二條之一 主管機關為促進農地流通及有效利用，得輔導農民團體辦理農業用地買賣、租賃、委託經營之仲介業務，並予以獎勵。

第二十五條之一 主管機關為發展農業科技，得輔導設置農業科技園區；其設置、管理及輔導，另以法律定之。

第二十六條 農民自願結合共同從事農業經營，符合一定條件者，得組織農業產銷班經營之；主管機關並得依其營運狀況予以輔導、獎勵、補助。

農業產銷班之設立條件、申請程序、評鑑方式、輔導、獎勵、補助及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十七條 中央主管機關對於種用動植物、肥料、飼料、農藥及動物用藥等資材，應分別訂定規格及設立廠場標準，實施檢驗。

為提升農產品及農產加工品品質，維護消費者權益，中央主管機關應推動相關產品之證明標章驗（認）證制度。

前項農產品、農產加工品之證明標章驗（認）證相關作業規定，由中央主管機關定之。

第三十條 主管機關應獎勵輔導家庭農場，擴大經營規模；並籌撥資金，協助貸款或補助。

前項擴大經營規模，得以組織農業產銷班、租賃耕地、委託代耕或其他經營方式為之。

第三十一條 耕地之使用，應符合區域計畫法相關法令規定，始得辦理所有權移轉登記。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、因繼承而移轉者。
- 二、因法院或行政執行處拍賣或依金融機構合併法所規定之拍賣而移轉者。
- 三、依土地法第二十條所定之標售而移轉者。

第三十二條 直轄市或縣(市)政府對農業用地之違規使用，應加強稽查及取締；並得併同依土地相關法規成立之違規聯合取締小組辦理。



為加強農業用地違規使用之稽查，中央主管機關得訂定農業用地違規使用檢舉獎勵辦法。

第三十六條 農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依本條例許可承受之耕地，不得變更使用。但經中央主管機關核准之經營利用計畫，應依相關法令規定辦理用地變更者，不在此限。

第三十七條 作農業使用之農業用地移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。

作農業使用之耕地依第三十三條及第三十四條規定移轉與農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構時，其符合產業發展需要、一定規模或其他條件，經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得申請不課徵土地增值稅。

前二項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，於再移轉時應課徵土地增值稅。

前項所定土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。

第三十九條 依第三十一條規定申請耕地所有權移轉登記者，應檢具農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書，向該管土地登記機關辦理。

依前二條規定申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅、田賦者，應檢具農業用地作農業使用證明書，向該管稅捐稽徵機關辦理。

農業用地作農業使用之認定標準、前二項之農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書之申請、核發程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。

第四十三條 第三十條第一項、第三十八條第三項、第四十一條及前條之協助貸款，其貸款對象、期限、利率、額度及相關事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。

第五十二條 貿易主管機關對於限制進口之農產品於核准進口之前，應徵得中央主管機關之同意。

財政主管機關應於實施農產品關稅配額前，就配額之種類、數量、分配方式及分配期間，先行會商中央主管機關後公告之。

農產品或其加工品因進口對國內農業有損害之虞或損害時，中央主管機關應與中央有關機關會商對策，並應設置救助基金新台幣一千億元，對有損害之虞或損害者，採取調整產業或防範措施或予以補助、救濟；農產品受進口損害救助辦法及農產品受進口損害救助基金之收支、保管及運用辦法，由行政院定之。

前項基金之來源，除由政府分三年編列預算補足，不受公共債務法之限制外，並得包括出售政府核准限制進口及關稅配額輸入農產品或其加工品之盈餘或出售其進口權利之所得。

第五十四條 為因應未來農業之經營，政府應設置新台幣一千五百億元之農業發展基金，以增進農民福利及農業發展，農業發展基金來源除捐贈款外，不足額應由政府分十二年編列預算補足。

前項捐贈，經主管機關之證明，依所得稅法之規定，免予計入當年度所得

，課徵所得稅，或列為當年度費用。

中央主管機關所設置之農業發展基金，應為農民之福利及農業發展之使用，其收支、保管及運用辦法，由行政院定之。

第五十五條 為確保農業生產資源之永續利用，並紓解國內農業受進口農產品之衝擊，主管機關應對農業用地做為休耕、造林等綠色生態行為予以獎勵。

第六十三條 直轄市、縣(市)主管機關應依據各地區農業特色、景觀資源、生態及文化資產，規劃休閒農業區，報請中央主管機關劃定。

休閒農場之設置，應報經直轄市或縣(市)主管機關核轉中央主管機關許可。

第一項休閒農業區之劃定條件、程序與其他應遵行事項，及前項休閒農場設置之輔導、最小面積、申請許可條件、程序、許可證之核發、廢止、土地之使用與營建行為之管理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第六十四條 為提高農業科學技術水準，促進農業產業轉型，主管機關應督導所屬農業試驗研究機構，加強農業試驗研究及產業學術合作，並推動農業產業技術研究發展。

中央主管機關為落實農業科技研發成果於產業發展，應依法加強農業科技智慧財產權之管理及運用，並得輔導設置創新育成中心。

前項創新育成中心之設置及輔導辦法，由中央主管機關定之。

第六十五條 為確保並提升農業競爭優勢，中央主管機關應會同中央教育及科技主管機關，就農業實驗、研究、教育、訓練及推廣等事項，訂定農業研究、教育及推廣合作辦法。

中央主管機關應加強辦理農業專業訓練，並應編列預算，獎助志願從事農業之青年就讀相關校院科、系、所及學程，以提升農業科技水準及農業經營管理能力。

主管機關辦理農業推廣業務，應編列農業推廣經費。

第六十七條 主管機關應指定專責單位，或置農業推廣人員，辦理農業推廣業務，必要時，得委託校院、農民團體、農業財團法人、農業社團法人、企業組織或有關機關(構)、團體辦理，並予以輔導、監督及評鑑；其經評鑑優良者，並得予以獎勵。

前項評鑑項目、計分標準、成績評定、獎勵及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第六十七條之一 提供農業推廣服務者，得收取費用。

第六十七條之二 為強化農業試驗研究成果推廣運用，建立農民終身學習機制，主管機關應建構完整農業推廣體系，並加強培訓農業經營、生活改善、青少年輔導、資訊傳播及鄉村發展等相關領域之專業農業推廣人員。

中央主管機關應指定專責單位，規劃辦理農業推廣及專業人力之教育、訓練及資訊傳播發展工作。

第六十九條 農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。

農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依本條例許可承受之耕地，違反第三十六條規定，擅自變更使用者，除依前項規定辦理外，對該農民團體

、農業企業機構或農業試驗研究機構之負責人，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

第七十四條 依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍未繳納者，依法移送強制執行。

第七十七條 本條例自公布日施行。

## 函轉「公有山坡地放領辦法」部分條文修正壹案

臺北市政府建設局函 臺北市政府財政局等

92.3.25 北市建三字第09230928000號

說明：奉本府交下內政部九十二年三月十二日內授中辦地字第0920081742-4號及行政院農業委員會農林字第0920030605號函（影本如附件）辦理。

附件一

內政部  
行政院農業委員會函 行政院經濟建設委員會等

內授中辦地字第〇九二〇〇八一七四二-四號  
92.3.12農林字第〇九二〇〇三〇六〇五號

主旨：「公有山坡地放領辦法」部分條文，業經本會九十二年三月十二日以

內授中辦地字第 九二 八一四七四一號  
農林字第 九二 三 六 一 號 令修正發布，茲檢附發布令及修正條文影本各乙份，請 查照轉知。

附件二

內政部  
行政院農業委員會 令

內授中辦地字第0920081141號  
92.3.12農林字第0920030201號

修正「公有山坡地放領辦法」部分條文  
附「公有山坡地放領辦法」部分條文。

附件三

### 公有山坡地放領辦法部分條文

第二條 本辦法有關業務之主辦機關（單位）劃分如左：

一、關於水源涵養、國土保安、水土保持及自然保育之認定，中央為行政院農

業委員會，直轄市為直轄市政府建設局，縣（市）為縣（市）政府農業局（科）或建設局。

二、關於環境保護之認定，中央為行政院環境保護署，直轄市為直轄市政府環境保護局，縣（市）為縣（市）政府環境保護局。

三、關於政府計畫供公共建設使用之認定，中央為各目的事業主管部、會、署、處、局或為省政府，直轄市為直轄市政府各目的事業主管處、局，縣（市）為縣（市）政府。

四、關於政府計畫開發新市區、新社區及都市計畫範圍之認定，中央為內政部，直轄市為直轄市政府工務局或都市發展局，縣（市）為縣（市）政府工務局或建設局。

五、關於政府計畫開發新港口、風景區之認定，中央為交通部，直轄市為直轄市政府交通局或建設局，縣（市）為縣（市）政府建設局。

六、關於政府計畫開發工業區之認定，中央為經濟部，直轄市為直轄市政府建設局，縣（市）為縣（市）政府工務局或建設局。

七、關於影響國家公園經營管理之認定，為內政部。

八、關於放領公地之清查檢討評估、擬具放領或公用之處理意見，國有土地為財政部國有財產局，直轄市有土地為直轄市政府建設局或地政處，縣（市）有土地為縣（市）政府農業局（科）、建設局或地政科（局），鄉（鎮、市）有土地為鄉（鎮、市）公所。

九、關於放領土地之調查、公告、審定、測量及登記業務，中央為內政部，直轄市為直轄市政府地政處，縣（市）為縣（市）政府地政科（局）及地政事務所。

為辦理前項各款業務，中央主辦機關得訂定相關作業要點。

直轄市或縣（市）政府於辦理放領時，應組成公地放領工作小組，其設置要點，由直轄市或縣（市）政府定之。

第三條 依本辦法辦理放領之公有山坡地，指山坡地範圍內供農業使用，經依法完成總登記，並依山坡地可利用限度查定為宜農、牧地或已編定為農牧用地，且在中華民國六十五年九月二十四日以前經依法放租之公有土地。但有左列情形之一者，不予放領。

一、都市計畫地區範圍內。

二、政府計畫開發為新市區、新社區、新港口、風景區、工業區或其他非供農業使用。

三、政府計畫供公共建設使用或自行開發利用。

四、影響水源涵養、國土保安、自然保育或環境保護。

五、影響國家公園經營管理。

六、為原住民保留地。

前項放租公有土地契約內之其他土地，供與放領土地之農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場使用者，得一併放領。

第四條 未登記土地或已登記尚未辦理山坡地可利用限度查定之土地，於中華民國六十五年九月二十四日以前已依法放租，且無第三條第一項但書各款情形之一者，其承租人得依本辦法規定申請承領。

前項土地於地籍測量登記後，經山坡地可利用限度查定非屬宜農、牧地者，不予放領。

第十五條 宜農、牧地承領人於繳清地價前應依山坡地保育利用條例第十二條規定，完成水土保持處理與維護，經檢查合格者，發給宜農、牧地水土保持合格證明書。

第十六條 (刪除)

第十七條 承領人於繳清全部地價後，應檢具左列證明文件，送請直轄市或縣(市)政府囑託該管地政事務所辦理所有權移轉登記，並憑原承領證書領取土地所有權狀。

一、身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。

二、宜農、牧地水土保持合格證明書。

## **「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置辦法」業經內政部九十二年三月七日內授中辦地字第 九二 八一八六六號令廢止**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.18 北市地一字第09230828400號

說明：奉交下內政部九十二年三月七日內授中辦地字第 九二 八一八六七 - 四號函，隨文檢送上開號函等影本乙份。

附件一

內政部函 法務部等

92.3.7 內授中辦地字第0920081867-4號函

主旨：「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置辦法」業經本部於九十二年三月七日以前內授中辦地字第0920081866號令廢止，茲檢附發布令乙份，請查照，並轉知所屬。

說明：本部原依土地法第三十四條之一第六項規定，訂定之「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置辦法」，為配合行政程序法有關法律保留之精神，並明列該辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍，具體明確，經總統於九十年十月三十一日公布修正，將原第三十四條之一第六項後段規定，修正移列增訂為第三十四條之二：「直轄市或縣(市)地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。」，是依上開新增條文，本部業重新訂定「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」乙種，於九十一年十二月四日以台內中地字第0910085897號令發布施行。依中央法規標準法第二十一條第四款規定，法規因同一事項已訂有新法規，並公布或發布施行者，廢止之。故原依同法第三十四條之一第六項規定訂頒之「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置辦法」應予廢止。

附件二

內政部 令

92.3.7 內授中辦地字第0920081866號。

廢止「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置辦法」。

**「地籍測量實施規則」部分條文，業經內政部於九十二年三月二十五日以台內地字第 九二 六九六八四號令修正發布**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會（請刊登公報）、臺北市府地政處所屬各所隊

92.3.28 北市地一字第09230933300號

說 明：奉交下內政部九十二年三月二十五日台內地字第 九二 六九六八四五號函辦理，並檢送上開函及附件影本各乙份。

附件一

內政部函 各直轄市政府、各縣市政府

92.3.25 台內地字第09200696845號

主 旨：「地籍測量實施規則」部分條文，業經本部於九十二年二月二十五日以台內地字第0920069684號令修正發布，茲檢附發布令（含附件）乙份，請 查照，並轉知所屬。

附件二

內政部分令

92.3.25 台內地字第0920069684號

修正「地籍測量實施規則」部分條文。

附「地籍測量實施規則」部分條文。

附件三

**地籍測量實施規則部分條文**

第 十二 條 一等、二等基本控制測量，由中央主管機關辦理。三等、四等基本控制測量，由中央、直轄市測量機關辦理，並以直轄市、縣（市）為實施區域，必要時，得將相鄰區域合併舉辦。

四等基本控制測量得由縣（市）主管機關辦理。

第 八十五 條 共有土地之界址，得由部分共有人到場指界；到場指界之共有人未能共同認定而發生指界不一致者，應由到場之共有人自行協議後於七日內認定之。其未能於期限內協議者，依土地法第四十六條之二第一項各款之規定逕行施測。

前項共有土地為公寓大廈基地並設有管理委員會者，其到場指界之通

知，得送請公寓大廈管理委員會轉發各土地所有權人。

第二百零五條 申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地地政事務所爲之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：

- 一、因承租土地經界不明者，應由承租人會同土地所有權人或管理人申請。
  - 二、因宗地之部分擬設定地上權、永佃權、地役權或典權者，應由擬設定各該權利人會同土地所有權人或管理人申請。
  - 三、地上權之分割者，應由地上權人會同土地所有權人或管理人申請。
  - 四、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成所爲之登記請求者，應由權利人申請。
  - 五、因司法機關判決確定或訴訟上之和解或調解成立者，應由權利人申請。
  - 六、共有土地之協議分割、合併者，應由共有人全體申請。但合併或標示分割，得由共有人依土地法第三十四條之一規定申請。
  - 七、因建造行爲需要鑑界者，得由建造執照起造人會同土地所有權人或管理人申請。
  - 八、依法令規定得由地政機關逕爲測量者。
- 前項申請，得以書面委託代理人爲之。

第二百零八條 依第二百零五條第一項第四款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件。

第二百一十條 地政事務所受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書，交付申請人或代理人並通知關係人。原定複丈日期，因風雨或其他事故，致不能實施複丈時，地政事務所應分別通知申請人及關係人改期複丈。

申請人於複丈時，應攜帶土地複丈定期通知書到場指界並埋設界標；申請人屆時不到場或不依規定埋設界標者，不予測量，視爲放棄複丈之申請，已繳土地複丈費不予退還。但申請人在原定複丈日期一日前撤回申請者，不在此限。

第一項所稱關係人，於界址鑑定時，係指界址鑑定土地之鄰地所有權人；於主張時效取得地上權或地役權時，係指土地所有權人。

關係人屆時不到場者，得逕行複丈。

第二百十六條 受理土地複丈案件應於收件日起十五日內辦竣，其情形特殊經地政事務所主任核定延長者，依其核定。司法機關囑託並明定期限辦理者，應依囑託期限辦竣。

第二百七十九條 申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本或依法得免發使用執照之證件，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。  
實施建築管理前建造之建物，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之下列文件之一；建物與基地非屬同一人所有者，並應檢附使用基地之證明文件：

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

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

依第一項申請建物第一次測量時，建物起造人於申請主管建築機關之建物使用執照，得同時檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本，向地政事務所辦理。

第一項、第二項及第四項規定繳驗之文件正本，於繳驗後發還之。

第二百八十條 申請建物第一次測量時，得同時填具建物所有權第一次登記申請書，並提出土地登記規則第七十九條所規定之有關權利證明文件。地政事務所測量後將建物測量成果圖附於登記申請書後連同各項證明文件直接依照登記程序辦理建物所有權第一次登記。

前項建物第一次測量，申請人應於測量現場指界並在測量圖上簽名或蓋章。

### **檢送 總統九十二年一月二十九日華總一義字第09200015200號令公布都市更新條例第二十二條之一及第二十五條之一增訂條文暨第三條、第九條、第十二條、第十九條、第二十二條及第三十四條修正條文影本乙份**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

92.3.3 北市地一字第09230620100號

說明：依臺北市政府九十二年二月二十五日府都四字第09207881100號函辦理。

附件

都市更新條例增訂第二十二條之一及第二十五條之一條文；並修正第三條、第九條、第十二條、第十九條、第二十二條及第三十四條條文

中華民國九十二年一月二十九日

第三條 本條例用語定義如下：



- 一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。
- 二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。
- 三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。
- 四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。
- 五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。

依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：

- 一、依法應予保存之古蹟。
- 二、經協議保留並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。

第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過後，由直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施；變更時，亦同。

擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬定或變更後，送該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管直轄市、縣（市）政府提出意見，由該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會予以參考審議。經直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議修正者，免再公開展覽。

依第七條劃定之都市更新地區，實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前二項規定之限制。

第二十二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築

物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

第二十二條之一 依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢受損建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。

第二十五條之一 以協議合建或其他方式申請實施都市更新事業時，於劃定應實施更新地區內，得經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人十分之八，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積十分之八同意；或於未經劃定應實施更新之地區申請獲准實施都市更新事業者，經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過十分之八，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之九以上之同意後實施之。

都市更新事業計畫如屬前項採多數決方式辦理報核者，對於不願參與協議合建之土地或合法建物得由實施者委託三家以上鑑價機構查估評定價值後，強制價購其產權或提存於法院。

權利關係人對補償價格有異議者，準用第三十二條規定處理。

實施者依前項規定價購或提存應補償之金額後，其申請建築執照準用第三十四條規定辦理。

第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

## **「地價調查估計規則」業經內政部於九十二年三月十四日以台（九十二）內地字第0920072229號令修正發布，檢送發布令及規則影本乙份，請刊登市政府公報**

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.3.19 北市地二字第09230830600號

說 明：

- 一、奉交下內政部中華民國九十二年三月十四日台內地字第09200722295號函辦理。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登地政法令月報）、第二科（均含附件）。

附件一

內政部函 台北市政府、高雄市政府、台灣省各縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府  
92.3.14 台內地字第09200722295號

主旨：「地價調查估計規則」，業經本部於九十二年三月十四日台（九十二）內地字第 0920072229 號令修正發布，檢送發布令（含附件）乙份。請查照轉知。

## 附件二

內政部令

92.3.14 台內地字第 0920072229 號

修正「地價調查估計規則」。

附「地價調查估計規則」。

## 附件三

### 地價調查估計規則條文

- 第一條 本規則依土地法施行法第四十條規定訂定之。  
依本規則所為之地價調查估計，應符合平均地權條例有關規定。
- 第二條 直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關。並得授權所轄地政事務所辦理之。
- 第三條 地價調查估計之辦理程序如下：  
一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。  
二、調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。  
三、估計實例土地正常單價。  
四、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。  
五、估計區段地價。  
六、計算宗地單位地價。
- 第四條 地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。  
前項收益實例，係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。
- 第五條 第三條第一款所稱基本圖籍及資料包括下列事項：  
一、不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖。  
二、地籍藍晒圖或地籍圖檔。  
三、上期地價分布圖及地價區段略圖。  
四、其他有關圖籍及資料。
- 第六條 調查買賣實例或收益實例時，應依買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表之項目調查並填寫之。  
前項調查得向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）為之。
- 第七條 買賣實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例調查估價表：  
一、急買急賣。

- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、法院拍賣。
- 八、受迷信影響之交易。
- 九、包含公共設施用地之交易。
- 十、人為哄抬之交易。
- 十一、其他特殊交易。

第八條 買賣實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就買賣實例價格進行調整，並記載於買賣實例調查估價表：

- 一、交易價格及各項稅費之負擔方式。
- 二、有無特殊付款方式。
- 三、實例狀況。

第九條 第三條第二款所稱影響區段地價之因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等。

前項影響區段地價之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。

第十條 買賣或收益實例之土地上有建築改良物（以下簡稱建物）者，其建物現值，依第十一條至第十三條規定計算。

第十一條 建物主體構造之種類如下：

- 一、竹造。
- 二、土造、土磚混合造。
- 三、木造。
- 四、石造。
- 五、磚造。
- 六、加強磚造。
- 七、鋼鐵造或輕鋼架造。
- 八、鋼筋混凝土造。
- 九、鋼骨鋼筋混凝土造。
- 十、鋼骨造。
- 十一、其他。

第十二條 建物現值之估計程序如下：

- 一、計算建物重建價格。其公式如下：  
建物重建價格 = 建物單價 × 建物面積
- 二、計算建物累積折舊額。其公式如下：  
建物累積折舊額 = 建物重建價格 × 建物每年折舊率 × 經歷年數
- 三、計算建物現值。其公式如下：

**建物現值 = 建物重建價格 - 建物累積折舊額**

前項建物單價，應以不同主體構造種類之建物標準單價為準。但建物之樓

層高度、層數、材料、用途、設計及建築物設備等特殊者，應酌予增減計算之。

第一項建物現值之計算，得簡化為下列公式：

建物現值=建物單價×【1－（年折舊率×經歷年數）】×建物面積。

第十三條 前條所稱建物面積，已辦理登記者，以建物登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。

第十四條 以買賣實例估計土地正常單價方法如下：

一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

二、地上無建物者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價=正常買賣總價÷土地面積

三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

推估各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價、車位平均價格及車位數。

估算全棟房地可出售總價格。其公式如下：

全棟房地可出售總價格=Σ【（各樓層正常買賣平均單價×各樓層可出售面積）＋（車位平均價格×車位數）】

計算全棟建物現值，依第十二條規定辦理。

估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

估算全棟建物買賣正常利潤。

計算土地可出售總價格。其公式如下：

土地可出售總價格=全棟房地可出售總價格－全棟建物現值－全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用－全棟建物買賣正常利潤  
計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價=土地正常買賣總價格÷基地面積

四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

計算全棟建物現值，依第十二條規定辦理。

估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

估算全棟建物買賣正常利潤。

計算土地正常買賣總價格。其公式如下：

土地正常買賣總價格=全棟房地正常買賣總價格－全棟建物現值－全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用－全棟建物買賣正常利潤

計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價=土地正常買賣總價格÷基地面積

前項所稱全棟建物買賣正常利潤，應視實際情況敘明理由估計。

第十五條 買賣實例土地之地上有建物，其買賣目的係為拆除重建者，應視同地上無建物之基地計算土地正常買賣單價，其拆除費用不予計入。

第十六條 以收益實例估計土地正常單價之方法，依不動產估價技術規則第三章第二節規定辦理。

第十七條 地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日。

前項調整後之單價及其調查估價表之編號，應以鄉（鎮、市、區）為單位，製作地價分布圖。

第一項估價基準日指每年九月一日。

第十八條 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。

非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。

公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。

帶狀保留地穿越數個地價不同之區段時，應視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。

第十九條 地價區段之界線，應以道路、溝渠等自然界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道路線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。

第二十條 地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、區段地價、主要街道及重要公共設施位置與名稱。

第二十一條 估計區段地價之方法如下：

一、有買賣實例或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。

二、無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。

第一項第一款所稱之中位數，指土地正常單價調整至估價基準日之單價，由高而低依序排列。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間二項價格之平均數為中位數；實例為一個時，以該實例之土地正常單價為中位數。

影響地價區域因素評價基準，由內政部定之。

第二十二條 區段地價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：

- 一、區段地價每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數四捨五入。
- 二、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數四捨五入。
- 三、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數四捨五入。
- 四、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數四捨五入。

公共設施保留地地價區段，其區段地價之尾數，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

第二十三條 宗地單位地價之計算方法如下：

- 一、屬於繁榮街道線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地政機關依繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則計算。
- 二、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。
- 三、跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。
- 四、宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

第二十四條 下列事項應由直轄市或縣（市）地政機關訂定：

- 一、實施地價調查估計作業規定。
- 二、繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則。
- 三、建築改良物標準單價表。
- 四、建築改良物耐用年數及每年折舊率。
- 五、全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用。
- 六、土地每單位種植農作改良物面積標準單價或農作改良物每株標準單價。
- 七、土地收益資本化率及建築改良物收益資本化率。
- 八、調整至估價基準日地價用之比率。
- 九、依影響地價區域因素評價基準製作各直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）影響地價個別因素評價基準明細表。

前項規定之事項，於地價調查估計授權地政事務所辦理之地區，得部分授權地政事務所定之。

第二十五條 內政部應對都市土地商業區、住宅區、工業區，依直轄市或縣（市）地政機關調查之地價，每年編製地價指數表二次。

前項編製地價指數表，得委託民間機構辦理。

第二十六條 本規則所定書、表格式，由內政部定之。

第二十七條 本規則自發布日施行。

**為臺北市政府財政局函轉內政部函釋有關市有非公用土地如依信託法辦理信託而為設定地上權登記，是否應依土地法第二十五條規定程序辦理疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.10 北市地一字第09230695200號

說明：依臺北市政府財政局九十二年三月六日北市財五字第 九二三 五五六四 號函副本辦理，隨文檢送上開函及其附件影本各乙份。

附件一

臺北市政府財政局函 臺北市政府法規委員會

92.3.6 北市財五字第09230556400號

主旨：函轉內政部函釋有關市有非公用土地如依信託法辦理信託而為設定地上權登記，是否應依土地法第二十五條規定程序辦理疑義乙案，請 查照。

說明：

- 一、依奉交下內政部九十二年二月二十六日內授中辦地字第○九二○○○二一八七號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處、抄發本局第四、五科（以上均含附件）。

附件二

內政部函 臺北市政府

92.2.26 內授中辦地字第0920002187號

主旨：貴府函為市有非公用土地如依信託法辦理信託而為設定地上權登記，是否應依土地法第二十五條規定程序辦理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十二年二月十一日府財五字第○九二○一八一○號函。
- 二、按「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。」信託法第一條定有明文，故委託人將產權移轉或為其他處分，為信託關係之成立要件。參照法務部八十九年十一月六日法八十九律決字第○四○四三三號函示意旨（如附件），本案貴府擬規劃依信託法之規定辦理信託登記地上權予受託人，辦理市有非公用土地開發事宜，縱設定他項權利之原因登記為「信託」，仍無礙該信託登記屬地上權登記之本質，準此，本案仍應依土地法第二十五條規定辦理。

附件三

法務部函 內政部



**主 旨：**關於耕地申辦信託登記有否農業發展條例第三十一條規定之適用疑義乙案，本部意見如說明二，請 查照參考。

**說 明：**

- 一、復 貴部八十九年十月二十日台（八九）內中地字第八九二○三七三號函。
- 二、按「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，管理或處分財產之關係。」信託法第一條定有明文，故委託人將財產權移轉或為其他處分，為信託關係成立之要件。本件有關耕地所有權人欲將耕地信託予他人者，仍應踐行耕地所有權移轉登記之程序，始可成立信託關係，縱權利移轉之原因登記為「信託」，仍無礙該信託登記屬所有權移轉登記之本質。至 貴部於前開函說明三所引財政部八十六年八月二十七日台財稅第八六一九一三一六三號函，經查係就土地增值稅課徵與否表示見解，對此，本部未便表示意見。

**有關內政部為配合農業發展條例第十一條刪除，停止適用該部九十一年六月十九日台內中地字第 九一 八四一八八號函釋之作業方式乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.20 北市地資字第09230831900號

**說 明：**依內政部九十二年三月十八日內授中辦地字第0920081880號函辦理，隨文檢送上開函影本乙份。

**附件**

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

92.3.18 內授中辦地字第0920081880號

**主 旨：**為配合農業發展條例第十一條刪除，本部九十一年六月十九日台內中地字第 九一 八四一八八號函釋之作業方式予以停止適用，請查照。

**說 明：**按農業發展條例修正前第十一條規定私人取得農地面積合計不得超過二十公頃，惟該條業經總統九十二年二月七日華總一義字第092000200080號令公布刪除在案，故登記機關無須再執行本部前開號函對於持有十五公頃以上土地所有權人申辦移轉時上網查詢之作業。

**行政院農業委員會函「為九十二年二月七日修正公布之『農業發展條例』部分條文中提及『本條例修正施行前』與『本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行』前或後之時間認定，參照法務部八十九年四月十八日法八十九律字第 一一八七四號函意旨，其生效日期應為九十二年二月九日」乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.26 北市地一字第09230861500號

說明：依本府九十二年三月二十日府建三字第 九二 八八七三二 號函辦理，並檢送該函及附件影本乙份。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府都市發展局等

92.3.20 府建三字第09208873200號

主旨：函轉行政院農業委員會「為九十二年二月七日修正公布之『農業發展條例』部分條文中提及『本條例修正施行前』與『本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行』前或後之時間認定」壹案，請 查照。

說明：依行政院農業委員會九十二年三月十四日農企字第0920010435號函（影本如附件）辦理。

附件二

行政院農業委員會函 內政部等

92.3.14 農企字第0920010435號

主旨：為九十二年二月七日修正公布之「農業發展條例」部分條文中提及「本條例修正施行前」與「本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行」前或後之時間認定，參照法務部八十九年四月十八日法八十九律字第 一一八七四號函意旨，其生效日應為九十二年二月九日，請 查照。

**有關內政部函為有關依都市更新條例辦理九二一震災災後重建時，建築物之配置及設計，得適用九二一震災重建暫行條例及九二一震災災區建築管理簡化規定，則重建後之地下室（防空避難室）與一樓依原配置設計，為同一區分所有單元，是否得以回復原產權登記乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.3 北市地一字第09230591500號

說明：

- 一、依內政部九十二年二月十八日內授中辦地字第○九二○○○二○三九號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。
- 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（請刊登法令月報）（以上均含附件）

附件

內政部函 台北市晶宮大廈管理委員會

92.2.18 內授中辦地字第0920002039號

**主 旨：**有關依都市更新條例辦理九二一震災災後重建時，建築物之配置及設計，得適用九二一震災重建暫行條例及九二一震災災區建築管理簡化規定，則重建後之地下室（防空避難室）與一樓依原配置設計，為同一區分所有單元，是否得以回復原產權登記乙案，請查照。

**說 明：**

- 一、依據台北市政府九十二年二月十一日府都四字第09202911600號函辦理。
- 二、按「災區毀損之建築物，其登記名義人非屬現行法令規定之權利主體者，依法辦理重建後，得以原登記名義申辦建物所有權第一次登記。災區毀損之建築物原為祭祀公業所有，且登記為他人名義者，依法辦理重建之建築物，得以祭祀公業名義申辦建物所有權第一次登記。」、「合法建築物因震災毀損者，得由原建築物所有人檢具合法建築物之證明文件，在不超過原建築基地面積及樓地板面積原則下，向直轄市、縣（市）主管機關提出重建之申請。前項所稱合法建築物，指下列情形之一者：（一）有建物登記者。（二）領有建築物使用執照者。（三）該地區實施建築管理前已建造完成者。」分為九二一震災災後重建暫行條例第十一條、第十三條第一項所明定，是本案重建後之地下室（防空避難室）既與一樓依原配置設計，自得以原所有權人名義辦理產權登記。惟因案涉具體個案之審認，俟建築完成申辦建物所有權第一次登記時，仍需由轄區主管之登記機關依規審認辦理。

### **本處原訂頒之「建築改良物所有權第一次登記申請須知」修正如附件，並自即日起開始施行**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.5 北市地一字第09230658300號

**說 明：**

- 一、依內政部九十二年一月十四日內授中辦地字第○九二○○八一八八一六號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八○五二○五八○○號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市府法規委員會、臺北市府地政處第一科（請刊登法令月報）。

## 附件

建築改良物所有權第一次登記申請須知				說 明
<p>一、說明：建物所有權第一次登記，係指新建或舊有合法建築改良物，尚未辦理所有權登記，由建物真正權利人檢齊有關證明文件，向建物所在地地政事務所申辦所有權登記，經審核相符公告十五天，期滿無人提出異議後所為之登記。</p> <p>二、應備文件及文件來源：</p>				
文件名稱	文件來源	法令依據	備 註	
1 土地登記申請書。	自行檢附或向地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。	土地登記規則第三十四條	<p>1 非地政士（土地登記專業代理人）代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。</p> <p>2 建物測量成果圖可取代登記清冊。</p> <p>3 同一建物之權利人為二人以上者，應檢附登記清冊並註明權利範圍。</p> <p>4 區分建物申請人應於申請書備註欄記明基地權利種類及範圍。</p>	文字修正。
2 登記原因證明文件： 建物使用執照或依法得免發使用執照之證件或建築執照或其他有關證明文件	<p>1 建築執照或使用執照或依法得免發使用執照之證件向本府工務局申請。</p> <p>2 其他有關文件向其他相關機關申請。</p>	土地登記規則第七十九條	<p>1 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或區公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：</p> <p>(1)曾於該建物設籍之戶籍謄本。</p> <p>(2)門牌編釘證明</p> <p>(3)繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p>	依內政部九十二年一月十四日內授中辦地字第○九二○○八一八一六號函修正備註欄第1點，將「民國四十七年底前以及」刪除，其餘不變。

			<p>(4)繳納水費憑證。</p> <p>(5)繳納電費憑證。</p> <p>(6)未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>(7)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p> <p>(8)其他足資證明之文件。</p> <p>2 實施建築管理後之建物應檢附使用執照，惟其在民國五十七年六月六日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。</p>	
<p>3 申請人身分證明：</p> <p>(1)戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。</p> <p>(2)法人登記證明文件及其代表人資格證明。</p> <p>(3)華僑身分證證明書</p>	<p>(1)向戶政事務所申請或自行影印。</p> <p>(2)法人向主管機關或其登記機關申請。</p> <p>(3)華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。</p>	<p>土地登記規則第三十四條、第四十二條</p>	<p>1 第(1)項文件為自然人時檢附。</p> <p>第(2)項文件為法人時檢附。</p> <p>第(3)項文件為華僑時檢附。</p> <p>2 申請人為未成年人或禁治產人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。</p> <p>3 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。</p> <p>4 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。</p> <p>5 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。</p> <p>6 申請人身分證明能以電子處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>7 公司法人申請土地登記時，應提出公司設立（變更）登記表或抄錄本。</p>	
<p>4 建物測量成果圖</p>	<p>向土地所在地之地政事務所申請</p>	<p>土地登記規則第七十八、第七十九條</p>	<p>申請建物所有權第一次登記前，應先申請建物第一次測量，基地上如有舊建物，應先辦理建物消滅登記。</p>	<p>文字修正</p>

5 使用基地之證明文件	自行檢附	土地登記規則第七十九條	<p>1 基地與建物同為一人所有或建物有使用執照者免附。</p> <p>2 實施建築管理前之建物與該建物所占之基地非屬同一人所有且未設定地上權或典權者，應附基地租賃契約書或基地所有權人同意書及其印鑑證明、身分證明文件。</p>	
6 權利證明文件（歷次移轉證明）	自行檢附	土地登記規則第七十九條	<p>1 申請人非起造人或最初納稅義務人者檢附。</p> <p>2 申辦所有權第一次登記之建物如係買賣、贈與、繼承、拍賣或法院判決（含依法與法院判決有同一效力者）等而取得者，除應備前述各種文件外，應分別加附買賣或贈與契約書、繼承有關文件、法院判決書、判決確定證明書、權利移轉證明書等文件。</p> <p>3 申辦建物所有權第一次登記，如申請人非起造人，且未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物比鄰之土地或建物所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。</p>	<p>1 原備註欄第3點「檢附買賣或贈與契約者，應加附證明文件」與第2點重複，爰刪除該點。</p> <p>2 原備註欄第4點調正為第3點。</p>
7 協議書	自行檢附	土地登記規則第七十九條	<p>1 區分所有之建物依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應附全體起造人產權分配協議書。</p> <p>2 共用部分協議產權，應填列</p>	

			各區分所有建物分擔共用部分持分。 3 全體起造人產權分配協議書須附印鑑證明，如協議書內各起造人所蓋印章與申請書相同者，得免附印鑑證明。	
8 互惠證明文件	自行檢附 外國適當機構出具	土地法第十八條	外國人辦理建物所有權第一次登記時檢附。	
9 委託書	自行檢附	土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條	1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。	

### 三、申請手續：

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

## 內政部函送「研商修增訂大陸地區人民在臺灣地區取得或移轉不動產物權許可辦法頒定之管制清冊暨研訂外國人依土地法第十九條第一項第八款取得土地之管制清冊」案會議紀錄乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.6 北市地一字第 09230681800 號

說明：奉交下內政部九十二年二月二十七日台內地字第 九二 六九四四五號函辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。

附件一

內政部函 行政院大陸委員會等

92.2.27 台內地字第 0920069445 號

主旨：檢送「研商修增訂大陸地區人民在臺灣地區取得或移轉不動產物權許可辦法頒定之管制清冊暨研訂外國人依土地法第十九條第一項第八款取得土地之管制清冊」案會議記錄乙份，請查照

## 附件二

### 研商修增訂大陸地區人民在臺灣地區取得或移轉不動產物權許可辦法頒定之管制清冊暨研訂外國人依土地法第十九條第一項第八款取得土地之管制清冊案會議紀錄

一、開會時間：九十二年二月十一日（星期二）上午九時三十分

二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟第十八樓第二會議室

三、主持人：張司長元旭（楊科長鴻謙代）

四、出席單位：（略）

五、結論

（一）關於大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產權利案件簡報表如何記載其權利價值乙節，原則上應由申請人自行填載於申請書中，再轉載於簡報表增列之「取得設定或移轉不動產權利價值」欄位中，妥配合修正大陸地區人民（法人、團體或陸資公司取得設定或移轉不動產物權申請書）八、及簡報表。

（二）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」第十一條及第十三條規定，中央目的事業主管機關、內政部及直轄市或縣（市）政府。應列冊管理，鑒於管制清冊係屬內部資料管理，毋需經單位首長簽章。僅需由業務單位主管簽章即可，爰配合修正；另增列「內政部及市、縣（市）政府大陸地區人民法人團體或陸資公司取得（設定或移轉）許可辦法第六條及第七條不動產權利管制清冊」乙種。

（三）有關「外國人依土地法第十九條第一項第八款取得土地管制清冊」格式，因係依外國人未依規定期限及用途使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法（草案）（現正由內政部辦理預告中）第三條規定辦理，為俟該辦法發布生效後，配合行政程序頒定。

（四）關於陸資及外國人依土地法第十九條第一項第八款取得之土地均應列管，應如何電腦全面連線管理乙節。目前得先以 excel 處理，並以整合系統新增功能方式辦理。爾後如有需要。再研究開發新電腦軟體處理。

六、散會。（上午十一時五十分）



附件三

大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權申請書

一、受理機關：\_\_\_\_\_市、縣（市）政府

二、投資事業類別：\_\_\_\_\_（非屬投資者免填）

三、申請人基本資料：

（一）姓名（或公司名稱）：（中文）\_\_\_\_\_（英文）\_\_\_\_\_

（二）負責人：（中文）\_\_\_\_\_（英文）\_\_\_\_\_（非法人、團體或公司者免填）

（三）大陸地區戶籍或第三地區地址（請填寫郵地區號碼）：

（中文）-\_\_\_\_\_

（四）在臺灣地區之住所或設立之機構或辦事處所在地（請填寫郵地區號碼）：（無者免填）

- \_\_\_\_\_

（五）1. 身分證明文件及號碼：\_\_\_\_\_

2. 公司執照：\_\_\_\_\_（非法人、團體或公司者免填）

3. 主管機關認許（可）文號：\_\_\_\_\_

（六）申請代理人：

1. 姓名：（中文）\_\_\_\_\_（英文）\_\_\_\_\_

2. 證明文件或護照字號：\_\_\_\_\_

3. 住址：\_\_\_\_\_

4. 電話：（ ）\_\_\_\_\_ 傳真：（ ）\_\_\_\_\_

5. 信箱：\_\_\_\_\_

（七）文件送達地址（請填寫郵地區號碼）：

- \_\_\_\_\_

四、取得（設定或移轉）目的：\_\_\_\_\_

五、計畫核定限期使用日期：\_\_\_\_\_；投資項目：\_\_\_\_\_

（非投資者免填）

六、申請取得設定或移轉不動產基本資料：(筆數過多者，得附清冊)

(一)土地資料：

鄉鎮市區	段	小 段	地 號	面 積		權利範圍
				公 頃	平方公尺	

(二)建物資料：

建 號	建 物 坐 落				門 牌				面積 (平方公尺)	權利範圍
	鄉 鎮 市 區	段	小 段	地號	鄉 鎮 市 區	街 路 段	巷弄	號數		

七、檢附文件：(有檢附下列文件者，請於 內打「√」)

- (一) 資格證明文件。
- (二) 經驗證之證明文件。
- (三) 中央目的事業主管機關同意文件(非屬投資者免檢附)。
- (四) 土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
- (五) 土地使用分區證明(土地屬非都市土地者或非屬投資者，免檢附)
- (六) 農業用地作農業使用證明書或符合土地管制使用證明書(土地屬耕地者，需檢附)。
- (七) 其他經內政部規定應提出之文件：

八、資金來源說明及權利價值：

- (一) 取得或設定不動產物權之資金來源說明：
- (二) 取得設定或移轉不動產(包含土地及建物)權利價值：\_\_\_\_\_

申請人：\_\_\_\_\_ (簽章)

申請日期： 年 月 日

備註：

- 1、本申請書得向不動產所在地直轄市或縣(市)政府洽取或網路下載。
- 2、本申請書製作一式二份，經申請人簽名蓋章後併各項文件向直轄市或縣(市)政府申請。

大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權權利案件簡報表

申請人	姓名	身分證明文件及號碼	大陸地區戶籍（或第三地區地點）	現住所						
權利人										
義務人										
土地標示	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積	權利範圍				
					公頃	平方公尺				
建物標示	建號	建物坐落			門牌			面積	權利範圍	
		鄉鎮市區	段	小段	地號	鄉鎮市區	街路段	巷弄		號數
土地使用分區或編號					無違反土地法第十七條第一項各款規定			(請打√)		
為許可辦法第○條第○項第○款之使用					符合兩岸人民關係條例第六十九條規定			(請打√)		
取得或設定目的（請於□內打√）： <input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 投資 <input type="checkbox"/> 業務所需之處所										
取得設定或移轉不動產（包含土地及建物）權利價值：										
備註										

審核機關：處（局）長：

科（課）長：

承辦員：

(目的事業主管機關全銜)

市、縣(市)政府

外國人依土地法第十九條第一項第八款取得土地管制清冊

編號	土地標示					使用區編使類 或 分定用別	面積(平方公尺)	權利範圍	所有權人	國籍	中央目的事業主管機關核定期限、用途及核准文號	中央目的事業主管機關核定延期使用之期限及核准文號	未依期限及用途使用經中央目的事業主管機關通知直轄市或縣(市)政府之日期及文號	直轄市或縣(市)政府通知土地所有權人出售之日期及文號	未於期限內出售直轄市或縣(市)政府辦理標售日期	停止標售及原因	標(出)售情形	是否繼續列管(移轉外國人仍須按原計畫使用者, 另其編號列管)	備註
	直轄市或縣(市)	鄉鎮市區	地段	小段	地號														

局(司、處)長：

科(課、股)長：

填表人：

內政部  
市、縣（市）政府  
大陸地區人民法人團體或陸資公司取得（設定或移轉）許可辦法第六條及第七條不動產權利管制清冊

編號	直轄市或縣(市)	鄉鎮區市	土地標示						建物標示						權利人或義務人	大陸地區戶籍(或第三地區地點)	內政部許可日期及文號	直轄市或縣(市)政府函復日期及文號	地政事務所完成登記日期	是否繼續列管(移轉臺灣地區人民或外國人不再列管;移轉大陸地區人民另案編號列管)	備註	
			段	小段	地號	面積(平方公尺)	權利範圍	土地使用分區或編定類別	建號	段	小段	坐落地號	面積	權利範圍								

局（司、處）長：

科（課）長：

填表人：

(中央目的事業主管機關全銜)

大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第八條土地權利管制清冊

編號	土地標示					投資事項	使用分區或編定使用類別	面積(平方公尺)	權利範圍	權利人	大陸地區戶籍(或第三地區地點)	中央目的事業主管機關核定期限、用途及核准文號	中央目的事業主管機關核定延期使用期限及核准文號	未依期限及用途使用經中央目的事業主管機關通知內政部廢止許可之日期及文號	內政部通知直轄市或縣(市)政府之日期及文號	直轄市或縣(市)政府通知土地權利人出售之日期及文號	直轄市或縣(市)政府辦理標售日期	註銷日期及原因	出售或標售情形	是否繼續列管	備註		
	直轄市或縣(市)	鄉鎮區市	地段	小段	地號																		

局(司、處)長：

科(課)長：

填表人：

內政部  
大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊

編號	土地標示					投資事項	使用分區或編定使用類別	面積(平方公尺)	權利範圍	權利人	大陸區籍或三區地戶(第地地點)	完登日期	成記日期	中央主管機關核准用途及核准文號	中央主管機關核准使用期限核准文號	未依期使用及廢止之廢止日期及核准文號	內政部通知直轄市或縣(市)政府之日期及文號	直轄市或縣(市)政府通知土地權利人出售日期及文號	直轄市或縣(市)政府辦理標售日期	註日及因	銷期原	出售標售情形	是否繼續列管	備註	
	直轄市或縣(市)	鄉鎮市區	地段	小段	地號																				

司長：

科長：

填表人：

\_\_\_\_\_市、縣（市）政府  
大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊

編號	土地標示				投資事項	使用分區或編定使用類別	面積(平方公尺)	權利範圍	權利人	大陸地區戶籍(或第三地區地點)	完成登記日期	中央目的事業主管機關核准期限、用途及核准文號	中央目的事業主管機關核准延期使用期限及核准文號	未依期限及用途使用經中央目的事業主管機關通知內政部廢止許可之日期及文號	內政部或直轄市、縣(市)政府及直轄市、縣(市)政府土地利權出文號	直轄市、縣(市)政府或直轄市、縣(市)政府土地利權出文號	註銷日期及原因	出售或標售情形	是否繼續列管	備註		
	鄉鎮市區	地段	小段	地號																		

處（局）長：

課（股）長：

填表人：



## 內政部函為有關詹林阿微女士申辦林口鄉南勢埔段南勢埔小段九十七地號等十三筆土地申辦「剩餘財產差額分配」登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.20 北市地一字第09230803100號

說 明：

- 一、依內政部九十二年三月十二日內授中辦地字第○九二○○○二七八一號函辦理，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、臺北市政府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第五科、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 臺北縣政府

92.3.12 內授中辦地字第0920002781號

主 旨：有關詹林阿微女士申辦林口鄉南勢埔段南勢埔小段九十七地號等十三筆土地申辦「剩餘財產差額分配」登記疑義乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴府九十二年二月二十日北府地籍字第0920055412號函。
- 二、查平均地權條例第五十九條規定「重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：一、土地移轉、分割或設定負擔。二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。前項禁止或限制期間，以一年六個月為期」之立法意旨係為利重劃作業之進行，減少糾紛情事。而為使土地權屬狀態確定。俾重劃土地分配更趨合理，市地重劃實施辦法於八十一年八月二十六日修正時參照本部歷年函釋，增訂第十一條規定，明定因原所有權人死亡而繼承取得之土地繼承登記等事項，非屬本條例第五十九條第一項規定公告禁止或限制事項。本案土地坐落於林口新市鎮第三期（三、四區）市地重劃土地範圍內，並處於上開平均地權條例第五十九條第二項規定之公告禁止或限制期間，其申辦「剩餘財產差額分配」登記，係依民法第一千零三十條之一規定，行使聯合財產剩餘差額分配請求權而取得不動產權利，雖不屬繼承登記，但係源於繼承之發生而來，對於因同一事實發生而分件辦理之剩餘財產差額分配登記及繼承登記案件，如僅准予辦理繼承登記，而否准剩餘財產差額分配登記，反而影響市地重劃作業之進行及分配之合理性，故參照上開條文立法意旨，應可准予受理。

**檢送本府修正後「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登**

## 記之不動產申請更名登記為寺廟教會所有注意事項」暨「部分條文修正對照表」各乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.6 北市地一字第09230659400號

說 明：

- 一、依本府九十二年三月三日府民三字第○九二○○六○四四○○號函辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本各乙份。
- 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及本處第一科（請刊登法令月報）。

附件一

臺北市政府函 臺北市各區公所

92.3.3 府民三字第09200604400號

主 旨：檢送修正後「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產申請更名登記為寺廟教會所有注意事項」暨「部分條文修正對照表」乙份，請查照。

說 明：依本府網路新都便民服務自動化之「免書證、免謄本」措施辦理。

附件二

臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產申請更名登記為寺廟教會所有注意事項

92.3.3 府民三字第09200604400號函

一、依據：

- (一) 內政部八十四年八月十日（八四）內民字第八四八七七一九號函略以：「寺廟等宗教團體於土地登記規則修正發布施行前所取得之不動產……本部賡續受理宗教團體不動產更名登記案件之期限，應以截至土地登記規則修正發布施行日（即八十四年九月一日）為基準。另受理不動產之更名登記案件，應備相關表件之規定，仍請台灣省政府民政廳、台北市政府民政局、高雄市政府民政局參酌財政部七十年五月廿九日台財稅字第三四三七九號函規定，逕依職權訂定受理更名登記等應備之相關文件，並據以核發更名登記證明書」。
- (二) 內政部八十五年四月廿六日台內地字第八五七四六一九號函說明二：「關於寺廟等宗教團體所有之不動產，而以自然人或自然人以外名義登記者，如經審查確與本部七十年六月二十二日台內地字第二七八三三號函及八十四年五月十一日台八四內地字第八四七四九〇六號函釋有關該不動產自始即供寺廟等宗教團體使用，並經證明其取得不動產之資金確為該團體所支付之要件相符者，准予申辦更名登記。」

二、作業要點

(一) 應備表件：

- 1 土地更名登記清冊（附表一）二份：由民政局統一印製。
- 2 建物更名登記清冊（附表二）二份：由民政局統一印製。
- 3 區公所土地調查清冊（附表三）二份：由民政局統一印製
- 4 區公所建物調查清冊（附表四）二份：由民政局統一印製。
- 5 買賣契約（賣渡證）影本、信徒大會會議紀錄影本、帳簿或其他可資認定文件資料影本或切結書（含立切結書人簽名及蓋章）正本各二份。
- 6 法人登記證書或寺廟登記證影本各二份。
- 7 不動產所有權狀影本二份（不動產座落於外縣市者，應檢附含標示部、所有權部及他項權利部之不動產登記簿謄本正本二份）。
- 8 自然人（非自然人）為寺廟教會等團體關係人之證明文件二份。
- 9 不動產使用現況說明書二份。

(二) 作業程序：

- 1 申請人應檢具上列上件文件向寺廟教會等團體土地所在地之區公所提出申請，區公所受理逐一審查無訛合格後，轉呈民政局核發證明書。
- 2 審查注意事項：

宗教團體原以自然人或自然人以外名義登記欲申請更名登記為寺廟、教會等所有者，除該取得之不動產自始即供寺廟、教會等團體使用，且其取得之不動產資金為寺廟、教會等所支付，又該自然人為寺廟、教會等之關係人，且非原業主所有者外，並應具備左列文件之一：

  - (1) 買賣契約（賣渡證）：記載為寺廟、教會等團體名義購買而非私人名義購買者。
  - (2) 信徒大會會議紀錄：當時召開信徒大會決議購買該不動產之紀錄。
  - (3) 帳簿：當時寺廟、教會等帳簿記載支付該不動產價款者。
  - (4) 如無法取得前三款文件之一者，得檢附其他足以認定之文件資料，或由寺廟、教會等及不動產所有權人或其全部繼承人出具切結書申請辦理。

											編號	申 辦 更 名 登 記 之 土 地 清 冊	附 表 一	
											縣			土 地 座 落
											市			
											鄉鎮市區			
											段			
											小			
											段			
											地			
											號			
											地			
											目			
											面積 ( $m^2$ )			
											權利範圍			
											備			
											註			

附表二

申辦更名登記之建物清冊

建號												基地	座落	建築改良物門牌	面積 ( <sup>2</sup> m)	範圍	備註																						
縣	市	鄉鎮市區	段	小	段	地	號	門	牌																														

附表三

區	審 查 意 見	可 資 證 明 文 件	不 動 產 使 用 現 況	以 自 然 人 或 非 自 然 人 名 義 登 記 原 因								編 號		寺 廟 教 堂 名 稱	台 北 市	區 申 辦 以 自 然 人 或 自 然 人 以 外 名 義 登 記 更 名 為 寺 廟 教 堂 所 有 土 地 調 查 清 冊	
												縣	土 地 座 落				
長													市				
民 政 課 長													鄉 鎮 市 區				
													段				
承 辦 人													小 段				
													地 號				
													地 目				負 責 人 姓 名
													( m <sup>2</sup> ) 積				
													範 圍 利				
													備 註				

附表四

台北市 區申辦以自然人或自然人以外名義登記更名為寺廟教堂所有建物調查清冊

寺廟教堂名稱

負責人姓名

區 長	審 查 意 見	可資證明文件	不動產使用現況	以 非 自 然 人 名 義 登 記 原 因													建號		基地座落	建築改良物門牌	面積 ( $m^2$ )	範圍 權利	
																	縣 市	鄉鎮市區					段
民 政 課 長																							
承 辦 人																							

台北市政府民政局證明書

中華民國  
北 市 民

第

年

月

號 日

查 名義登記所有之不動產（地號：如附表）經

區公所審核結果符合內政部八十四年十日

台 內民字第八四八七七一九號函規定特予證明

此 證

局 長 ○ ○

註：本證明書僅供辦理不動產更名登記用，不作其他用途。

義非以 登自自 記然然 原人 人 因名 或	編號							地 座 落	地 號	地 目	面 ( m <sup>2</sup> ) 積	權 圍	利 備	註
	縣	市	鄉	鎮	市	區	段							



「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產申請更名登記為寺廟教會所有注意事項」部分條文修正對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>二、作業要點：            (一) 應備表件：            1、土地更名登記清冊(附表一)二份：由民政局統一印製。            2、建物更名登記清冊(附表二)二份：由民政局統一印製。            3、區公所土地調查清冊(附表三)二份：由民政局統一印製。            4、區公所建物調查清冊(附表四)二份：由民政局統一印製。            5、買賣契約(賣渡證)影本、信徒大會會議紀錄影本、帳簿或其他可資認定文件資料影本或切結書(含立切結書人簽名及蓋章)正本各二份。</p> <p>6、法人登記證書或寺廟登記證(申報表)影本各二份。</p> <p>7、<u>不動產所有權狀影本二份(不動產座落於外縣市者，應檢附含標示部、所有權部及他項權利部之不動產登記簿謄本正本二份)。</u></p>	<p>二、作業要點：            (一) 應備表件：            1、土地更名登記清冊(附表一)二份：由民政局統一印製。            2、建物更名登記清冊(附表二)二份：由民政局統一印製。            3、區公所土地調查清冊(附表三)二份：由民政局統一印製。            4、區公所建物調查清冊(附表四)二份：由民政局統一印製。            5、買賣契約(賣渡證)影本、信徒大會會議紀錄影本、帳簿或其他可資認定文件資料影本或切結書正本各二份。</p> <p>6、法人登記證書或寺廟登記證(申報表)影本各二份。</p> <p>7、<u>地籍圖謄本、土地登記簿謄本或建築改良物謄本正本二份。</u></p>	<p>各戶政事務所辦理印鑑登記及核發印鑑證明至九十二年六月三十一日止，自九十二年七月一日起，戶政事務所不再辦理印鑑登記及印鑑證明，故將現行條文(一)應備表件第八項刪除。另依民法第三條規定如有用印章代表簽名者，其蓋章與簽名生等同效力，為便民考量並確認首揭注意事項申請案所提具切結書之法律效力，於原切結書下加註「(含立切結書人簽名及蓋章)」字樣式，以求慎重。</p> <p>為推動本府「免書證、免謄本」措施暨配合市政資料庫之建置，有關人民申請案件，可免再檢附相關謄本證件，惟申請不動產更名登記案件仍應檢附不動產所有權狀影本(不動產座落於外縣市者，應檢附含標示部、所有權部及他項權利部之不動產登記簿謄本正本)。</p> <p>刪除。</p>

<p>8、自然人（非自然人）為寺廟教會等團體關係人之證明文件二份。</p> <p>9、不動產使用現況說明書二份。</p> <p>（二）作業程序：</p> <p>1、申請人應檢具上列文件向寺廟教會等團體土地所在地之區公所提出申請，區公所受理逐一審查無訛合格後，轉層民政局核發證明書。</p> <p>2、審查注意事項： 宗教團體原以自然人或自然人以外名義登記欲申請更名登記為寺廟、教會等所有者，除該取得之不動產自始即供寺廟、教會等團體使用，且其取得之不動產資金為寺廟、教會等所支付，又該自然人為寺廟、教會等之關係人，且非原業主所有者外，並應具備左列文件之一：</p> <p>(1) 買賣契約（賣渡證）：記載為寺廟、教會等團體名義購買而非私人名義購買者。(2) 信徒大會會議紀錄：當時召開</p> <p>(2) 信徒大會會議紀錄：當時召開信徒大會決議購買該不動產之紀錄。</p> <p>(3) 帳簿：當時寺廟、教會等帳簿記載支付該不動產價款者。</p> <p>(4) 如無法取得前三款文件之一者，得檢附其他足以認定之文件資料，或由寺廟、教會等及不動產所有權人或其全部繼承人出具切結書申請辦理。</p>	<p>8、<u>不動產所有權人（或其全部繼承人）印鑑證明二份。</u></p> <p>9、自然人（非自然人）為寺廟教會等團體關係人之證明文件二份。</p> <p>10、不動產使用現況說明書二份。</p> <p>（二）作業程序：</p> <p>1、申請人應檢具上列文件向寺廟教會等團體土地所在地之區公所提出申請，區公所受理逐一審查無訛合格後，轉層民政局核發證明書。</p> <p>2、審查注意事項： 宗教團體原以自然人或自然人以外名義登記欲申請更名登記為寺廟、教會等所有者，除該取得之不動產自始即供寺廟、教會等團體使用，且其取得之不動產資金為寺廟、教會等所支付，又該自然人為寺廟、教會等之關係人，且非原業主所有者外，並應具備左列文件之一：</p> <p>(1) 買賣契約（賣渡證）：記載為寺廟、教會等團體名義購買而非私人名義購買者。</p> <p>(2) 信徒大會會議紀錄：當時召開信徒大會決議購買該不動產之紀錄。</p> <p>(3) 帳簿：當時寺廟、教會等帳簿記載支付該不動產價款者。</p> <p>(4) 如無法取得前三款文件之一者，得檢附其他足以認定之文件資料，或由寺廟、教會等及不動產所有權人或其全部繼承人出具切結書申請辦理。</p>	
---	---	--

## 內政部函為交通部函請有關中華郵政股份有限公司更名登記惠予協助辦理乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.25 北市地一字第09230870100號

說明：依內政部九十二年三月十九日內授中辦地字第 九二 三七八 號函辦理，隨文檢送上開號函等影本乙份。

附件一

內政部函 台北市政府地政處、高雄市政府地政處、各縣（市）政府

92.3.19 內授中辦地字第0920003780號

主旨：為交通部函請有關中華郵政股份有限公司更名登記乙案，請轉知貴轄地政事務所惠予協助辦理，請 查照。

說明：

- 一、依據交通部九十二年三月十日交郵（一）字第092002211號函辦理；檢附該函影本乙份。
- 二、本案「郵政總局」與其轄屬「郵政儲金匯業局」合併改制為「中華郵政股份有限公司」，原以「郵政儲金匯業局代表人局長○○○」名義登記之抵押權，請配合協助更名登記為改制後公司名義。又該公司尚未辦妥更名登記前，倘申請人持憑該公司出具之抵押權塗銷同意書辦理抵押權塗銷登記，仍請依本部九十年三月十五日台（90）內中地字第九 三五九三號函釋得免先申辦他項權利人更名登記，直接辦理抵押權塗銷登記；至於以「交通部郵政總局」名義登記為國有土地之管理人部分，應依國有財產法第三十五條規定辦理，且該統編應予更改流水號，以免一併更名之。

附件二

交通部函 內政部

92.3.10 交郵(一)字第0920002211號

主旨：請惠予協助本部所轄中華郵政股份有限公司，辦理郵政壽險保戶不動產抵押借款業務，有關抵押權之設定、變更、塗銷暨公司成立前抵押權設定之更名登記等事宜，並請函知貴屬各縣市地政事務所通融辦理，請 查照。

說明：

- 一、本部所轄前「郵政總局」與其轄屬「郵政儲金匯業局」，業於本（九十二）年一月一日合併改制為「中華郵政股份有限公司」，並經法人登記完妥（附件一）。改制前郵政總局及其轄屬機構原辦理之各項業務所簽訂之各項書面業務契約，依法由改制後之中華郵政股份有限公司概括承受（附件二）。另改制後該公司經辦之郵政壽險保戶不動產抵押借款業務，有關抵押權權利人名義、統一編號及公司設立登記表影本暨相關核准更名之證明文件，業經該

公司以九十二年一月十七日壽字第○九二○八○○○八五號函達各地政事務所備查（附件三）

二、依土地登記規則第一四九條規定：土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變者，應申請更名登記，設有管理人者，其姓名變更時亦同。是故，右一該公司函達各地政事務所，前郵政儲金匯業局所辦理不動產抵押借款業務，有關抵押權人設定名義「郵政儲金匯業局代表人局長○○○○」及其統一編號「03741204」，應配合改制更名為「中華郵政股份有限公司」。及新統一編號為「03741302」，另前郵政總局以「交通部郵政總局」名義登記為國有土地所有權之管理人部分，尚無法於短期內申請更名登記，主因係依國有財產法第三十五條規定公用財產變更為非公用財產時，應先移交財政部國有財產局接管，再依據行政院核准其作價投資資產範圍由該局辦理產權移轉登記為「中華郵政股份有限公司」（附件四）。預計上述研提作價投資資產至完成移轉登記。最快於九十二年六月底始能完成。

三、茲因中華郵政公司之統一編號係沿用前郵政總局，致貴轄部分地政單位對於該公司成立前辦理之不動產抵押借款其抵押權人更名作業乙節有所疑慮，且更名手續及登記作法不一，部分地政單位謂須俟前郵政總局以「交通部郵政總局」名義登記為國有土地部分移轉更名登記完妥後，始可續辦該公司成立前設定登記之抵押權人更名及後續變更、塗銷等事宜，如此將影響客戶塗銷及變更權益。本案因事涉人民權益，請 貴部權宜採左列方式協助該公司辦理壽險保戶不動產抵押借款於公司成立前之契約，其抵押權人更名事宜：

（一）現行組織已無「郵政總局」，前使用之統一編號已屬「中華郵政股份有限公司」之編號，並為公司成立後之不動產抵押借款業務抵押權設定登記所使用。故應將原登載「交通部郵政總局」名義更改統一編號，並賦予流水編號，再將以「郵政儲金匯業局代表人局長○○○○」設定抵押權人名義之各件，以批次辦理之方式，一併更名為「中華郵政股份有限公司」及新統一編號為「03741302」，俾便後續他項權利變更及塗銷作業。嗣後原登載「交通部郵政總局」為國有土地所有權之管理人名義部分，再依行政院核准函及土地所有權移轉清冊更名及更改統一編號。

（二）右項更名登記未辦妥前，倘申請人持憑該公司出具之抵押權塗銷同意書申辦抵押權塗銷登記，抵押權既因清償而消滅，得免他項權利人先辦理更名登記，直接辦理抵押權塗銷登記，以資便民。

（三）該公司已另出具授權書全權委由各地經辦郵局辦理公司成立前設定登記抵押權人更名事宜。相關登記申請書逕蓋該公司於地政單位備查之「委託書暨印鑑卡」之代理人職章後得依貴部九十二年六月十三日台內中地字第○九一○○○八四一七九一二號之函示，以一筆案件批次轉檔更名方式辦理（附件五）。

四、本案請惠予儘速依說明三之權宜方式函知各縣市地政事務所釋疑。

**本處原訂頒之「建物第一次測量申請須知」修正如附件，並自即日起開始施行**

說 明：

- 一、依內政部九十二年一月十四日內授中辦地字第○九二○○八一八一六號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八○五二○五八○○號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處第一科（請刊登法令月報）。

附件

建物第一次測量申請須知			
<p>一、說明：新建、增建或舊有合法建物在建立產權前，得申請建物第一次測量。</p> <p>二、申請人：</p> <p>（一）建物所有權人。</p> <p>（二）建物管理人。</p> <p>（三）建物管理機關。</p> <p>三、應備文件及文件來源：</p>			
1 建物測量申請書	申請人可至本處網站（網址： <a href="http://www.land.taipei.gov.tw">www.land.taipei.gov.tw</a> ）下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取。	地籍測量實施規則第二百七十九條	
2 登記申請書及登記清冊	申請人可至本處網站（網址： <a href="http://www.land.taipei.gov.tw">www.land.taipei.gov.tw</a> ）下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取。	<p>1 地籍測量實施規則第二百八十條</p> <p>2 土地登記規則第三十四條</p>	<p>1 測量及登記同時申請者檢附。</p> <p>2 登記清冊得以建物測量成果圖替代，共用部分除外。</p> <p>3 同一建物之權利人為二人以上者，應檢附登記清冊並註明權利範圍。</p> <p>4 區分建物申請人應於申請書備註欄記明基地權利種類及範圍。</p> <p>5 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。</p>

			<p>6 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。</p> <p>7 申請人身分證明能以電子處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>8 公司法人申請時，應提出公司設立（變更登記表或抄錄本。</p>	
<p>3申請人身分證明文件</p> <p>(1)戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本</p> <p>(2)法人登記證明文件及其代表人資格證明</p> <p>(3)華僑身分證明書</p>	<p>(1)向戶政事務所申請或自行影印。</p> <p>(2)法人向主管機關或其登記機關申請。</p> <p>(3)華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。</p>			
<p>4合法建物證明文件</p> <p>建物使用執照暨附圖或依法得免發使用執照之證件或建築執照或其他有關證明文件</p>	<p>1 建築執照或使用執照暨附圖或依法得免發使用執照之證件向臺北市政府工務局申請。</p> <p>2 其他有關文件向其他相關機關申請。</p>	<p>1 地籍測量實施規則第二百七十九條</p> <p>2 土地登記規則第七十九條</p>	<p>1 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或區公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件 之一：</p> <p>(1) 曾於該建物設籍之戶籍謄本。</p> <p>(2) 門牌編釘證明。</p>	<p>依內政部九十二年一月十四日內授中辦地字○九二○○八一八一六號函修正備註欄第1點，將「民國四十七年底以前以及」刪除，其餘不變。</p>

			<p>(3) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>(4) 繳納水費憑證。</p> <p>(5) 繳納電費憑證。</p> <p>(6) 未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>(7) 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p> <p>(8) 其他足資證明文件。</p> <p>2 實施建築管理後之建物應檢附使用執照，惟其在民國五十七年六月六日前竣工之建物得憑建築執照，申請建物第一次測量。</p>	
5全體起造人分配協議書	自行檢附	地籍測量實施規則第二百零七條	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檢附。	
6移轉契約或其他證明文件	自行檢附	地籍測量實施規則第二百七十九條	申請人非起造人時檢附。	
7使用基地之證明文件	自行檢附	<p>1地籍測量實施規則第二百七十九條</p> <p>2土地登記規則第七十九條</p>	<p>1建物與基地為同一人所有或建物有使用執照者免附。</p> <p>2實施建築管理前之建物與該建物所占之基地非屬同一人所有且未設定地上權或典權者，</p>	

			應附基地 租賃契約書或基地所有權人同意書及其印鑑證明、身分證明文件。	
8委託書	自行檢附	1土地法第三十七條之一 2地籍測量實施規則第二百六十一條 3土地登記規則第三十七條	1委託他人代理申請者檢附。 2申請書有委任關係欄經填註者免附。	

#### 四、申請手續

##### (一) 申請：

- 1、申請測量應填具建物測量申請書（測量及登記同時申請尚須填具登記申請書及登記清冊），並檢附前列文件向土地所在地地政事務所申請收件，如一棟建物跨越兩個以上不同地政事務所轄區者，應向該建物門牌所在地所屬之地政事務所申請。
- 2、申請人或代理人於申請時應提供身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。地政事務所於收件後，應隨即排定測量日期、時間及會同地點。
- 3、地政事務所收件後即依法審查測量，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項補正完畢者，則予駁回。

##### (二) 現場指界：

- 1、申請人應依照地政事務所通知之指定測量日期、時間及會同地點，準時到場指界，並於測量完畢認為無誤後，在建物測量圖及建物測量成果圖簽名或蓋章。
- 2、申請人未依排定測量日期、時間到場，不予測量，視為放棄申請測量之主張，已繳納測量規費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場指界而委託代理人時，請出具委託書。但申請測量時所附委託書已註明由代理人代為指界或領丈者，不在此限。申請書已有委任關係欄之委任時，免提出委託書。
- 4、測量地點遇有障礙物，申請人應予排除。

(三) 領取建物測量成果圖：申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章，至領件櫃臺領取建物測量成果圖。

#### 五、測量規費：

##### (一) 建物位置圖測量費：

- 1、以整棟建物為一測量單位，每單位以新臺幣四千元計收。
- 2、同棟其他區分所有建物可調原勘測位置圖轉繪者，每一區分所有建物收轉繪費新台幣二百元整。

##### (二) 建物平面圖測量費：



- 1、以每建號每五十平方公尺為計收單位，不足五十平方公尺以五十平方公尺計，每單位以新台幣八百元計收。
- 2、樓房應分層計算。
- 3、區分所有建物依其區分所有範圍分別計算。

(三) 建物平面圖轉繪費：每建號新台幣二百元計收。

六、退費：有下列情形之一者，得於三個月內請求退還已繳測量費：

- (一) 申請人在原定測量日期一日前撤回申請者。
- (二) 經通知補正逾期未補正而駁回者。
- (三) 其他依法令應予退還者。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

### **貴公司申請書為釋示有關與豐盟實業股份有限公司依促進產業升級條例第十五條規定專案合併，是否得依公司法規定免繳納登記規費乙案，復如說明**

臺北市政府地政處函 瑞泰纖維工業股份有限公司

92.3.6 北市地一字第09230656300號

說 明：

- 一、依內政部九十二年二月二十六日內授中辦地字第○九二○○○二一六九號函辦理，兼復貴公司九十二年一月二十八日申請書。
- 二、貴公司所詢旨揭事項經報奉內政部前揭函核復略以：「……二、按『公司之併購，依本法之規定；本法未規定者，依公司法、證券交易法、促進產業升級條例、公平交易法、勞動基準法、外國人投資條例及其他法律之規定。』、『促進產業升級，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。但其他法律較本條例更有利者，適用最有利之法律。』分爲企業併購法第二條及促進產業升級條例第二條所明定，本案瑞泰纖維工業股份有限公司與豐盟實業股份有限公司依促進產業升級條例第十五條規定專案合併，申辦權利變更登記其有關規費之計收得依公司法第三百十七條之三規定辦理。」，故貴公司合併申請登記依上開函釋得依公司法第三百十七條之三規定免繳納登記規費。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處

92.2.26 內授中辦地字第0920002169號

主 旨：有關瑞泰纖維工業股份有限公司與豐盟實業股份有限公司依促進產業升級條例第十五條規定專案合併，是否得依公司法規定免繳納登記規費乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴處九十二年二月十三日北市地一字第09230413100號函。
- 二、按「公司之併購，依本法之規定；本法未規定者，依公司法、證券交易法

、促進產業升級條例、公平交易法、勞動基準法、外國人投資條例及其他法律之規定。」，「促進產業升級，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。但其他法律規定較本條例更有利者，適用最有利之法律。」分爲企業併購法第二條及促進產業升級條例第二條所明定，本案瑞泰纖維工業股份有限公司與豐盟實業股份有限公司依促進產業升級條例第十五條規定專案合併，申辦權利變更登記其有關規費之計收得依公司法第三百十七條之三規定辦理。

## 附件二

臺北市政府地政處函 內政部

92.2.13 北市地一字第09230413100號

**主 旨：**有關瑞泰纖維工業股份有限公司申請書為釋示該公司與豐盟實業股份有限公司依促進產業升級條例第十五條規定專案合併，是否得依公司法規定免繳納登記規費乙案，陳請 鑒核。

## 說 明：

- 一、依瑞泰纖維工業股份有限公司九十二年一月二十八日申請書，檢附上開申請書及其附件影本各乙份。
- 二、查瑞泰纖維工業股份有限公司案附經濟部九十一年八月二十三日經授工字第○九一二一○○八六八○號核准函所示，該公司得依促進產業升級條例及企業併購法辦理合併事宜，次查該二法規並未規定得免繳登記規費，且依上開經濟部函說明二：「……，至於有關因合併而發生之印花稅契稅、營業稅、證券交易稅及土地增值稅之減免、記存等事宜，請依『企業併購法』之規定辦理，」所敘。亦未核准得免繳納登記規費，先予陳明。
- 三、惟查「公司為促進合理經營而與他公司合併者，依下列各款規定辦理：一、其存續公司或新設公司於申請對消滅公司所有不動產、應記之動產及各項擔保物權之變更登記時，免繳納登記規費。……」為公司法第三百十七條之三所明定，該條規定係於九十年十一月十二日公司法修正時所增訂。又「促進產業升級，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。但其他法律規定較本條例更有利者，適用最有利之法律。」及「公司之併購，依本法之規定；本法未規定者，依公司法、證券交易法、促進產業升級條例、公平交易法、勞動基準法、外國人投資條例及其他法律之規定。……」分別為促進產業升級條例第二條及企業併購法第二條所規定，則公司法第三百十七條之三免納登記規費之規定似符合上開促進產業升級條例所敘較有利之法律及企業併購法所示該法未規定者得依公司法之規定辦理，故公司合併申辦登記時，均擬依公司法第三百十七條之三規定免繳納登記規費。因乏前例，未敢擅專，陳請 核示。

## 有關土地界標販售後得否受理民眾退貨及退費疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.19 北市地一字第09230665300號

## 說 明：

- 一、依本市松山地政事務所九十二年三月三日北市松地二字第○九二三○二二三七○○號函、建成地政事務所九十二年三月六日北市建地一字第○九二三○二七七○○號函、中山地政事務所九十二年三月六日北市中地二字第○九二三○二九七三○○號函、大安地政事務所九十二年三月七日北市大地二字第○九二三○二一五八○○號函、古亭地政事務所九十二年三月七日北市古地二字第○九二三○二三六一○○號及士林地政事務所九十二年三月十日北市土地二字第○九二三○二九八三○○號函辦理。
- 二、按「申請人申請複丈案件，有下列情形之一者，得於三個月內請求退還其已繳土地複丈費：一、申請人在原定複丈日一日前撤回申請者。．．．三、經通知補正逾期未補正而駁回者。四、其他依法令應予退還者。」及「實施地籍測量時除有左列情形之一者外，土地所有權人或管理人應自備界標埋設之；其界標規格不符合規定者不予施測。一、界址點在建築物或工作物內，其埋設顯有困難者。二、界址點在水溝、池沼、河川、行水區域內、懸崖或絕壁邊緣無法埋設者。三、以明顯之永久性建築物或固定工作物為界址，其埋設顯有困難者。」分為地籍測量實施規則第二百十四條及界標管理辦法第七條所明定，為鼓勵民眾盡量埋設土地界標，如民眾購買土地界標後有地籍測量實施規則第二百十四條之案件撤回、駁回情形或複丈時有界標管理辦法第七條各款埋設困難或無法埋設之情形，得准予民眾於案件撤回、駁回後三個月內或測量完竣後七日內，填具地政規費退還申請書並檢附購買收據及未曾使用且未受損之土地界標辦理退貨及退費事宜。為配合上述得受理土地界標退貨及退費事宜，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」及「地政規費退還申請書」如附件，並自即日起開始施行。
- 三、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八○五二○五八○○號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二一一六一號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處資訊室、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

### 臺北市各地政事務所受理申請退還土地登記、測量規費注意事項

- 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。
- 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五十一條及地籍測量實施規則第二百十四條、二百六十六條辦理外，並應依本注意事項辦理。
- 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。
- 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）

(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)

(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。

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。

五、退還地政規費之申請人應為地政規費收據之「申請人或繳款義務人、代繳人」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。

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「申請人應於文到十五日內補齊資料，逾期即予結案。」字樣。

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（含補正期間十五日），如逾三個月時，則不予受理。

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。

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。

十、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。

十一、申請退還土地界標材料費者，應於案件撤回或依法駁回後連同測量規費一併於三個月內或於測量完竣後七日內，檢附未使用且未受損之土地界標及第四點之文件，比照本注意事項規定辦理。

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	土地登記規則第五十一條 地籍測量實施規則第二百四十二、二百六十六條
原申請案號	年月日收件 字第 號並於 年 月 日 駁(撤)回 測量完竣	退還種類	登記費 元正 土地複丈費 元正 材料費 元正 書狀費 元正 建物測量費 元正 領取市庫支票 郵寄 親白領取 匯款：郵局帳戶： 郵局(帳號)： 戶名： 金融機構： 銀行 分行(帳號)： 戶名：
退費方式	金融機構： 銀行 分行(帳號)： 戶名：	附繳證件	地政規費收據第 張 聯正本，計 張 駁回通知書正本，計 張
申請人或繳款義務人或代繳人	姓名 身分證統一編號 住址 聯絡電話 簽章	代理人(受託人)	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。 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。 (申請人簽章) (代理人簽章)
委任關係欄	<p>一、申請人應為地政規費收據之一申請人或繳款義務人或代繳人一欄所填載者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、申請退還土地界標材料費者，應於案件撤回或依法駁回後連同測量規費一併於三個月內或於測量完竣後七日內，檢附未使用且未受損之土地界標及附繳證件辦理。</p>		
附註			

**內政部函就土地及建物塗銷信託登記，應否辦理查欠作業疑義乙案，請依財政部九十二年二十日台財稅字第 九二 四五一四四三號令辦理**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.11 北市地一字第09230716900號

說明：依內政部九十二年三月五日內授中辦地字第 九二 二八 九號函副本辦理，隨文檢送上開號函等影本乙份。

附件一

內政部函 臺南市政府

92.3.5 內授中辦地字第092002809號

主旨：有關土地及建物塗銷信託登記，應否辦理查欠作業疑義乙案，請依財政部九十二年二月二十日台財稅字第 九二 四五一四四三號令（如附件）辦理，請查照並轉知所屬。

說明：依據財政部九十二年二月二十日台財稅字第 九二 四五一四四三號令辦理暨貴府九十二年一月九日南市地籍字第0920200688-0號函。

附件二

財政部令

92.2.20 台財稅字第○九二○四五一四四三號

查欠繳土地稅之土地及欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權，為土地稅法第五十一條第一項及房屋稅條例第一項及房屋稅條例第二十二條第一項所明定。另依內政部九十二年二月十七日內授中辦地字○九二○○○○五九八號函說明二：「查塗銷信託登記，係指土地權利因信託關係消滅，信託財產回復至委託人所有時向該管登記機關申請權利變更所為之登記。」其既屬土地權利變更範疇，依上開規定，土地及建物塗銷信託登記，仍應辦理查欠作業。

**有關媒體刊登販賣大陸地區與海外地區不動產之廣告，其不動產仲介經紀事業單位與從業人員是否必須納入經紀業管理疑義乙案**

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

91.11.13 北市地一字第09133061400號

說明：

- 一、依內政部九十一年十一月四日台內中地字第○九一○○一六七八二號函（副本諒達）辦理兼復貴會九十一年九月二十五日（九一）北市房仲振字第一四一號函
- 二、案經本處九十一年十月十七日北市地一字第○九一三二七三一四○○號函報奉內政部前揭號函核復，略以：「說明二：按臺灣地區與大陸地區人民關係條

例第三十四條規定「台灣地區人民、法人、團體或其他機構，非經主管機關許可，不得委託、受託或自行於台灣地區為大陸地區物品、勞務或其他事項，從事廣告之進口、製作、發行、代理、播映、刊登或其他促銷推廣活動。前項許可辦法，由行政院定之。」，目前政府並未訂定相關許可辦法，原則視同禁止。違反規定者依同法第八十九條第一項規定，處以行為人新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰」，據此，貴會若發現有違反「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第三十四條者，得檢具相關事證逕送內政部核處。

三、查不動產經紀業管理條例第四條第四款規定：「經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。」、第三十二條第一項規定「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台幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。」，是以貴會若發現首揭刊登廣告販賣大陸地區與海外地區不動產之公司有從事不動產仲介或代銷業務者，請提供相關事證，俾便處理。

四、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，隨文檢送內政部函影本乙份。

#### 附件一

內政部函 臺北市政府地政處

91.11.4 台內中地字第0910016782號

**主 旨：**關於媒體刊登廣告販賣大陸地區與海外地區不動產，其不動產仲介經紀事業單位與從業人員是否必須納入經紀業管理乙案，復請查照。

#### 說 明：

- 一、復貴處九十一年十月十七日北市地一字第09132731400號函。
- 二、按「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第三十四條規定：「臺灣地區人民、法人、團體或其他機構，非經主管機關許可，不可委託、受託或自行於臺灣地區為大陸地區物品、勞務或其他事項，從事廣告之進口、製作、發行、代理、播映、刊登或其他促銷推廣活動。前項許可辦法，由行政院定之。」，目前政府並未訂定相關許可辦法，原則視同禁止。違反規定者依同法第八十九條第一項規定，處行為人新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。
- 三、復查不動產經紀業管理條例第三十二條規定，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十萬元以上三十萬元以下罰鍰。
- 四、本案台北市不動產仲介商業同業公會來函檢具媒體報導之家天下不動產網路公司等公司是否違反「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」及「不動產經紀業管理條例」之規定，請逕予查明後依規辦理。其中如有違反「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第三十四條者，請檢具相關事證送交本部核處。

#### 附件二

臺北市政府地政處函 內政部

91.10.17 北市地一字第09132731400號

**主旨：**臺北市不動產仲介經紀商業同業公會函為有關媒體刊登販賣「大陸地區與海外地區」之不動產廣告，其不動產仲介經紀之事業單位與從業人員是否也必須依法納入經紀業管理疑義乙案，敬請 鑒核。

**說明：**

- 一、依臺北市不動產仲介經紀商業同業公會九十一年九月二十五日（九一）北市房仲振字第一四一號函辦理，隨文檢陳相關附件影本供請參考。
- 二、按「台灣地區人民、法人、團體或其他機構，非經主管機關許可，不得委託、受託或自行於台灣地區為大陸地區物品、勞務或其他事項，從事廣告之進口、製作、發行、代理、播映、刊登或其他促銷推廣活動。前項許可辦法，由行政院定之。」「違反第三十四條第一項規定者，處新台幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。」分別為臺灣地區與大陸地區人民關係條例第三十四條及第八十九條第一項之規定，又上開許可辦法。目前行政院尚未擬定，據此，凡擬在台灣地區刊登大陸地區之不動產廣告或從事代理銷售行為之事業單位與從業人員均應依上開規定處理，另按「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；其經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限。」為不動產經紀業管理條例第五條第一項所明定，顯將經營國外不動產仲介或代銷業務納入規範，是以台灣地區刊登販賣海外之地區不動產廣告，其不動產仲介經紀之事業單位與從業人員仍須納入不動產經紀業管理。以上所擬，是否妥適？敬陳 核釋。

**檢送「不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」乙種，請參考辦理。**

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

91.12.13 內授中辦字第0910086305號

**說明：**

- 一、為利直轄市或縣（市）主管機關檢查經紀業之業務及查核違法之營業者，避免影響不動產經紀業管理法制化之業務推動，案經本部二度邀集各直轄市、縣（市）主管機關及相關機關、民間團體會商通過「不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」乙種，請參考辦理。
- 二、鑒於直轄市或縣（市）主管機關因地制宜並衡酌違規情形之輕重訂有統一裁罰基準及經紀業業務檢查執行要點。為落實尊重地方自治理念，強化地方政府組織功能，對於尚未訂定經紀業業務檢查執行要點等相關規定之主管機關，得參考本注意事項辦理；至於已訂定經紀等相關規定之主管機關當得衡酌實際業務需要，自行決定是否依本注意事項辦理。

**附件**

**不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項**

- 一、為利直轄市或縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）執行不動產經紀業（以下簡稱



經紀業)業務檢查,及查明處理非經紀業而經營仲介或代銷業務者(以下簡稱違法經營經紀業務者),以促進不動產交易市場健全發展,特訂定本注意事項。

二、主管機關為執行經紀業業務檢查及查處違法經營經紀業務者,得組成業務檢查小組,其成員包括地政、商業管理及政風等單位人員,並得由地政單位選任一人為領隊。必要時得洽請直轄市或縣(市)政府所屬相關單位、消費者保護官、所在地不動產仲介或代銷經紀商業同業公會協助。

三、主管機關對管轄區域內經紀業應實施業務檢查,並得依下列次序辦理:

- (一) 經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證而有違法之虞者。
- (二) 明知或可得而知已發生不動產消費爭議而有實施業務檢查之必要者。
- (三) 經主管機關許可經營逾六個月或逾申請展延開業期限而未辦理備查者。
- (四) 經主管機關予以備查者。

四、主管機關除依第三點實施業務檢查外,對管轄區域內有下列情形之一者,得優先查處:

- (一) 明知或可得而知為違法營業或有違法營業之虞者。
- (二) 經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證而有違法之虞者。
- (三) 登記營業項目為房屋仲介業、土地仲介業、房屋租售之介紹業務、提供不動產買賣之資訊顧問業務、廣告之企劃及代理業務等未申請經營許可而有經營仲介或代銷業務之虞者。

五、主管機關執行經紀業業務檢查及查處違法經營經紀業務者時,除依自行訂定之業務檢查執行要點及統一裁罰基準辦理外,得依下列重點範圍為之:

- (一) 不動產經紀業管理條例第二十九條規定之情事。
- (二) 不動產經紀業管理條例第七條第一項及第三十條前段規定由主管機關廢止許可之情事。
- (三) 不動產經紀業管理條例第三十一條第一項規定之情事。
- (四) 不動產經紀業管理條例第三十二條規定之情事。
- (五) 其他為管理及輔導經紀業或查處違法經營經紀業務者必要之相關事項。

六、主管機關受理檢舉案件時,應依下列方式處理:

- (一) 受理檢舉之機關,對於檢舉人姓名、住址、聯絡電話等身分資料應予保密,非必要不得於公函內明載檢舉人身分資料。檢舉案件有具體事證並有違法之虞者,得依本注意事項第三點或第四點辦理。
- (二) 檢舉案件有下列情形之一者,受理機關得依分層負責權限規定,不予處理。但仍應予以登記以利查考:
  - 1、無具體檢舉內容、未具檢舉人姓名或住址者。
  - 2、同一事由,經予適當處理,並已明確答復後,而仍一再檢舉者。
  - 3、經查證所留檢舉人姓名、住址、聯絡電話或位址屬偽冒、匿名虛報或不實者。
  - 4、檢舉事項非屬直轄市或縣(市)主管機關權責,並已移請該事項主管機關處理者。

七、業務檢查人員於執行經紀業業務檢查或查處違法經營經紀業務者時,應佩帶機關服務

證，並備妥主管機關業務檢查相關文件及照相機、攝影機或錄音機等設備，並作成紀錄。

八、業務檢查人員於執行經紀業業務檢查或查處違法經營經紀業務者時，應主動對受檢業者出示足以證明身分之機關服務證，並說明檢查目的，現場處理態度應保持良好，避免發生衝突。受檢業者亦應配合提出身分及營業相關證明文件。

九、主管機關及業務檢查人員於執行經紀業業務檢查或查處違法經營經紀業務者之前，應予保密。

十、業務檢查人員為經紀業或違法經營經紀業務者違法情事舉證之必要，除得依不動產經紀業管理條例施行細則第二十五條規定辦理外，並得影印業者執行業務有關紀錄及文件。

十一、業務檢查人員於執行公務過程中，遇有緊急或嚴重衝突事件，致其人身安全遭受威脅時，得向所在地警察單位報備或請其派員為必要之保護。

十二、受檢業者因故短期未營業者，業務檢查人員應簽報核准，另訂檢查時間進行業務檢查。

**十三、業務檢查人員應公正執行職權，不得有下列之情形：**

(一) 接受不當餽贈或招待。

(二) 以業務檢查之名，妨礙業者正當合法業務之進行。

(三) 以業務檢查之名，蒐集與查核無關之資料或資訊，或為其他不當之要求。

(四) 洩漏業務檢查前應保密之事項，包括查核對象、地點及時間等。

(五) 洩漏業務檢查後所獲應保密之事項，包括足以影響經紀業者公平競爭之資料或資訊。

(六) 未經主管機關指派，擅自執行查核。

(七) 其他足以影響公正執行職權之情事。

**十四、業務檢查後應依下列方式辦理：**

(一) 業務檢查完畢後，應由業務檢查小組當場作成業務檢查紀錄文件一式二份，由業者或其營業處所之負責人或現場工作人員及業務檢查小組人員簽章後，一份當場交付業者或其營業處所代表收執，一份由業務檢查小組收執。但業者或其營業處所之負責人或現場工作人員拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由業務檢查小組攜回以雙掛號郵寄送達。

(二) 主管機關作成限制或剝奪業者權利之行政處分前，應注意依行政程序法第一百零二條規定，給予業者陳述意見之機會。但有行政程序法第一百零三條規定之情形者，主管機關得不給予業者陳述意見之機會。

(三) 有不動產經紀業管理條例第二十九條及第三十二條第一項規定之情事者，依該條例規定及主管機關處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準處罰。

(四) 有不動產經紀業管理條例第七條第一項及第三十條前段規定由主管機關廢止許可之情事者，經廢止經紀業之許可後，應通知經濟部、直轄市或縣（市政府商業登記單位及所在地直轄市或縣（市）不動產仲介或代銷經紀商業同業公會。主管機關對於業者有無開始營業之認定，得請所在地直轄市或縣（市）

- ) 不動產仲介或代銷經紀商業同業公會協助查明。
- (五) 有不動產經紀業管理條例第三十一條規定之情事者，由主管機關交付經紀人員獎懲委員會處理。
- (六) 有不動產經紀業管理條例第三十二條第二項規定或其他涉及刑事責任之情事者，應移送偵查。
- (七) 違反不動產經紀業管理條例之情節重大者，並對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，得依消費者保護法第三十七條規定，透過大眾傳播媒體公告違法業者名稱、負責人或經紀人員姓名及其違法情形。

**有關內政部函為受理申請不動產經紀人證書時，其檢附未經許可之公司或商號開立之仲介或代銷業務所得扣繳資料證明，可否採計其一年之經紀營業員經驗疑義乙案，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

92.3.19 北市地一字第09230834200號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年三月十二日內授中辦地字第○九二○○○二八八九號函副本辦理，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，抄發本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 本部總務司

92.3.12 內授中辦地字第0920002889號

**主 旨：**受理申請不動產經紀人證書時。其檢附未經許可之公司或商號開立之仲介或代銷業務所得扣繳資料證明，可否採計其一年之經紀營業員經驗疑義乙案，請查照。

說 明：

- 一、依據臺中市政府九十二年二月<sup>十 九</sup>二十四日府地權字第<sup>0920022944</sup>0920022720號函辦理。
- 二、查九十年十月三十一日修正公布之「不動產經紀業管理條例」第七條第一項規定：「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；逾期末開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。」；另其施行細則第四條規定：「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。」；又謂「經紀業」。按本條例第四條第四款規定：「指依定本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。」

」，是以符合上開規定者，即為本條例所稱之經紀業。因此，同條例第十四條第一項及第二項第一款規定：「經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。前項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定：一、取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者。」，其一年以上經紀營業員經驗之認定。自應檢附本條例所權之經紀業開立之仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件，始可採計其年資。

三、另查同條例施行細則第二十一條規定：「經紀業應依本條例第十八條及等二十條規定，於營業處所明顯之處，揭示下列文件：一、經紀業許可文件。二、同業公會會員證書。三、不動產經紀人證書。四、報酬標準及收取方式。」，故經紀營業員應先查明該經紀業之合法性，不得以不知法令為由規避之。

## **內政部訂定發布「大陸地區土地及營建專業人士（乙類）來臺從事不動產相關活動審查作業要點」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

92.3.31 北市地一字第09230926200號

說 明：

- 一、依內政部九十二年三月十九日內授中辦地字第○九二○○八一五七七號函副本辦理，隨文檢送該函及發布令（含附件）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（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函

92.3.19 內授中辦地字第0920081577號

主 旨：「大陸地區土地及營建專業人士（乙類）來臺從事不動產相關活動審查作業要點」業經本部於九十二年三月十九日以前授中辦地字第0920081576號令訂定發布，檢送發布令（含附件）乙份，請 查照。

附件二

內政部令

92.3.19 內授中辦地字第0920081576號

訂定「大陸地區土地及營建專業人士（乙類）來臺從事不動產相關活動審查作業要點」

附「大陸地區土地及營建專業人士（乙類）來臺從事不動產相關活動審查作業要點」

附件三

**大陸地區土地及營建專業人士（乙類）來臺從事不動產相關活動審查作業要點**

- 一、內政部（以下簡稱本部）為審查大陸地區土地及營建專業人士，依大陸地區專業人士來臺從事專業活動許可辦法申請來臺從事不動產相關活動，特訂定本要點。

- 二、本要點所稱大陸地區土地及營建專業人士，係指在大陸地區或由大陸地區前往第三地區，具有在臺灣地區取得不動產之意願及能力者；所稱不動產相關活動，係指為取得或設定在臺灣地區不動產之考察、參觀訪問、會議或其他相關之活動。
- 三、大陸地區土地及營建專業人士來臺從事不動產相關活動，其邀請單位須為臺灣地區立案核准成立一年以上之不動產領域相關產業公會或具經營穩定之不動產經紀業者。前項所稱經營穩定之不動產經紀業者，係指經直轄市或縣（市）目的事業主管機關許可並依不動產經紀業管理條例施行細則第五條規定完成備查一年以上及檢附稅捐稽徵機關出具之最近一年營業稅申報資料之不動產經紀業者。
- 四、臺灣地區立案核准成立一年以上之不動產領域相關產業公會或具經營穩定之不動產經紀業者邀請大陸地區土地及營建專業人士來臺從事不動產相關活動，應向本部警政署入出境管理局提出申請，由本部警政署入出境管理局送本部營建署或地政司配合專業資格審查。
- 五、邀請單位申請大陸地區土地及營建專業人士來臺從事不動產相關活動，應檢附下列文件：
- （一）旅行證申請書。
  - （二）保證書。
  - （三）活動計畫及行程表。
  - （四）邀請函影本。
  - （五）邀請單位之立案或登記一年以上證明影本。但公會應附最近一年會務（含預算、決算報告）經主管機關備查文件及相關專業活動紀要。
  - （六）有關取得不動產之財力或社經地位等能力證明。
  - （七）團體名冊。
- 前項第五款所稱邀請單位如係經營穩定之不動產經紀業者，另需檢附經直轄市或縣（市）目的事業主管機關許可並依不動產經紀業管理條例施行細則第五條規定完成備查一年以上及稅捐稽徵機關出具之最近一年營業稅申報資料證明文件。
- 第一項第六款所稱取得不動產之財力或社經地位等能力證明，係指由大陸地區人民檢具下列證明之一並經邀請單位書面具結擔保確有取得不動產之意願及能力者：
- （一）大陸地區國營企業出具之服務證明。
  - （二）大陸地區政府機關出具之服務證明。
  - （三）自營企業主出具之公司或商號立案證明。
  - （四）大陸地區外資企業出具之服務證明。

**檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第四次）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

92.3.10 北市地一字第09230590000號

說明：依本市大安地政事務所九十二年二月二十一日北市大地一字第 九二三 一九二六 號函及本市松山地政事務所九十二年二月二十七日北市松地一字第 九

## 二三 一九八四一 號函辦理

附件

### 臺北市地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第四次）會議紀錄

壹、時間：九十二年三月二日（星期一）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四〇二會議室

參、主席：曾專門委員秋木 記錄：林正昌

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：臺北市大安地政事務所

案由：有關周〇〇君就本市大安區大安段〇〇小段〇〇土地號土地申請時效取得地上權登記疑義乙案，提請討論。

說明：依本所九十一年七月十二日收件大安字第二〇一五五號登記申請書辦理。

一、依據：

- (一) 土地登記規則第一百一十八條「……前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。……」。
- (二) 時效取得地上權登記審查要點第十四點「登記機關接收申請登記案件，經審查無誤後，應即公告，並同時通知土地所有權人或管理者。土地經限制登記者，並應通知執行法院及限制登記請求權人。……」。
- (三) 強制執行法第九十八條「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，……」。

二、案情說明：

- (一) 本案大安段〇〇小段〇〇號土地(重測前為龍安坡段八之三地號)所有權人為「〇〇化學工業製藥股份有限公司」，該地號所有權部其他登記事項欄註記「(限制登記事項)依照台灣台北地方法院(51)民執字第九八七號辦理預告登記、禁止所有權移轉或設定之登記、51.4.12.第1284號」；查龍安坡段八地號於五十一年五月七日分割出同段八之三地號時，將八地號所載之預告登記一併轉載於八之三地號，嗣八地號於五十四年一月十一日辦理塗銷查封加註買受人為台灣省合作金庫，並於五十八年八月十八日辦竣拍賣登記予台灣省合作金庫。
- (二) 現周君檢具相關證明文件就二七三地號土地申辦時效取得地上權登記，案經本所審查無誤依法公告，依上開土地登記規則及時效取得地上權登記審查要點規定應於公告期間通知土地所有權人及限制登記請求權人。經查土地所有權人。〇〇化學工業製藥股份有限公司業於六十四年三月二十五日解散(清算人：何〇〇住臺市民生東路五段〇〇號〇〇樓之〇〇)；另限制登記部分，經向台灣台北地方法院查詢該案業已銷燬僅留存不動產權利移轉證書乙份，本所另函請原管轄機關建成地政事務所影印相關公文及登記申請案過所，惟均查調無著，無從查明限制登記之請求權人。又本案預告登記係因分割轉載，因母地號於分割後

辦竣塗銷及拍賣，為查明是否遺漏塗銷，乃多次函請合庫查告拍定面積，惟均未獲函復，故本所於公告期間通知本案土地登記名義人○○化學工業製藥股份有限公司之清算人何○○及台灣台北地方法院，惟公告期間通知清算人之信件均以遷移新址不明退回，本所乃再函請建成地政事務所提供原登記相關檔案影本，依該所提供之臺灣臺北地方法院五十三年十一月二十九日北院綏民執玄 51.九八七字第三二二九九號代電影本所載龍安坡段八地號業經法院函囑辦理塗銷查封登記並加註買受人合作金庫。

### 三、法令及疑義分析：

本案龍安坡段八地號於五十一年四月十三日辦竣預告登記，五十一年五月七日分割出八之三地號，因限制登記在前分割在後，故於五十四年一月十一日辦理塗銷查封登記並加註買受人時，雖來函僅載明就八地號辦理塗銷登記，亦應一併將八之三地號辦理塗銷查封登記並加註買受人。又依強制執行法第九十八條規定，本案○○地號土地之真正所有權人似應為「臺灣省合作金庫」(現更名為合作金庫銀行股份有限公司)，非地籍資料所載之登記名義人「○○化學工業製藥股份有限公司」，本所前於公告期間通知登記名義人之清算人因非真正之所有權人，與上開土地登記規則及時效取得地上權登記審查要點不符，本案是否應先辦理更正登記塗銷查封加註買受人後，再依規定另函通知合作金庫銀行股份有限公司限期表示意見，不無疑義。

### 四、擬處理意見：

擬辦理更正登記塗銷查封加註買受人合作金庫銀行股份有限公司後，再依土地登記規則及時效取得地上權登記審查要點規定通知合作金庫銀行股份有限公司於三十日內表示意見，逾期即逕依規定辦理登記。

決議：本案大安區大安○○段小段○○地號土地(重測前為龍安坡段八之三地號)，現土地登記名義人仍為○○化學工業製藥股份有限公司，該地號於民國五十一年五月七日分割自重測前龍安坡段八地號，而八地號土地於民國五十一年四月三十日經法院囑託辦竣限制登記，雖限制登記在前，分割登記在後，惟其後法院來函僅就八地號辦理塗銷限制登記並加註受買人為台灣省合作金庫，並未就八之三地號有任何處置，雖經大安地政事務所多次查明仍無法確定該筆土地已由法院實行拍賣，故大安地政事務所以不確定之事實而擬辦理更正登記，顯欠妥適，因此本案在未確定該筆土地已經拍賣並由台灣省合作金庫買受前，有關有主張時效完成申請地上權登記者，登記機關在依時效取得地上權登記審查要點第十四點規定，通知土地所有權人及限制登記請求權人時，仍應依土地登記資料所載者為通知對象，並依該要點第十五條規定辦理。

### 提案二

提案單位：臺北市松山地政事務所

案由：有關王○○、王曹○○君申請書狀換給登記案(應為持分分割之誤)，申請就分屬不同所有權人之土地、建物分別繕發土地所有權狀，涉及土地登記規則第六十六條第三項規定執行疑義乙案，提請討論。

說明：

#### 一、案情說明：

本案王○○王曹○○君以本所九十二年一月二十四日收件松山字第一七一

八、一七二一號書狀換給登記申請案，就王○○君所有之本市松山區敦化段○○小段○○號土地與王曹○○君所有之同地段○○號建物申請依各建物座落基地持分分別繕發土地所有權狀。

## 二、法令疑義分析：

### (一) 依據：

- 1、公寓大廈管理條例第四條第二項「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。」。
- 2、土地登記規則第六十六條第三項「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。」
- 3、地登記規則第八十三條「區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，除應依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍。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。」。
- 4、台北市政府地政處八十六年二月一日北市地一字第八六二〇三三〇〇〇〇號函附之研商「所有人於同一棟區分所有建物取得二戶(建號)以上之區分所有部分時，其應分擔之基地應有部分可否分開登簿及繕狀事宜會議紀錄」結論(三)「所有人於同一棟區分所有建物取得二戶(建號)以上區分所有部分，應分擔之基地應有部分，得依當事人之申請准予分開登簿及繕狀，其實務作業應依左列各種情形分別辦理：①原已登記之所有人，嗣後於同一棟區分所有建物另取得區分所有部分及其應分擔之基地應有部分申請移轉登記時，申請人得申請分開登簿及繕狀並註記其對應之地上建物之建號。②一次取得二戶(建號)以上區分所有部分及其應分擔之基地應有部分時，可申請按對應各區分所有部分之基地應有部分登簿及繕狀。③原已取得二戶(建號)以上區分所有部分分開而與其對應之基地應有部分已按總額方式辦理登記，並僅核發一張權狀者，得申請將已取得各區分所有部分對應之基地應有部分分開登簿及繕狀。」

### (二) 疑義分析：

- 1、按土地登記規則第六十六條之立法精神依內政部九十年九月編印之土地登記規則修正條文對照表說明欄記載，係為落實土地建物權利一體化之精神，對於同一所有權人分次取得同一公寓大廈之區分所有建物及其基地持分之情形者，應無強制基地持分合併之必要；至於一般土地分次取得則應強制合併。復依 鈞處八十六年二月一日北市地一字第八六二〇三三〇〇〇〇號函附之會議紀錄。對於分開繕狀之實務處理原則觀之，申請分開繕狀應以同一所有權人同時登記持有土地及其上之區分所有建物之情形為限。惟本案申請人以分屬不同人之土地建物申請分開繕狀，經本所補正後，申請人檢具申請



書主張略以「土地登記規則第六十六條第三項並非規定為同一所有權人於『其所有』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『區分所有建物所有權人』之申請分別發給權利書狀。……並非不可及於同一所有權人於『他人』所有同一土地上有數個區分所有建物之情形，……本件區分所有建物為母王曹○○而座落之基地則為子王○○所有，申請人母子為利於其後合併處分及向銀行申請授信融資對權屬關係說明之便，及參酌目前地政機關對土地登記規則第八十三條之執行情形，乃會同申請於區分所有建物上加註基地權利種類及範圍，並就基地部分申請依其上區分所有建物戶數分別繕狀，符合土地登記規則第六十六條第三項、第八十三條之規定意旨，故無論就土地登記規則之體系解釋及公寓大廈管理條例第四條第二項之規範目的解釋，申請人之申請似均無不合，且登記技術上似亦易於克服，在法無禁止及合於規範目的之前提下，本案行政作為似宜予積極配合而准予所請，始符政府所揭櫫簡政利民之旨。」，申請人之主張尚非無理由，致有法令執行疑義。

2、按實務上，土地及其地上建物分屬不同人之情形屢見不鮮。倘建物起造人與土地所有權人分屬不同人，辦理建物所有權第一次登記時，依規定起造人亦得單獨切結建物應分擔之基地權利種類及範圍。土地建物分屬不同人之情形，倘得由土地及建物所有權人會同申請就土地分開繕狀，並依現行登記註記方式於建物及土地分別登記其對應情形，似有利公寓大廈管理條例第四條第二項規定之執行。惟其與土地登記規則第六十六條第三項規定以同一所有權人同時登記持有土地建物始可申請分開繕狀之意旨尚有未合。

### 三、擬處理意見：

甲 案：依土地登記規則第六十六條第二一項之規定申請分開繕狀，應以同一所有權人同時登記持有土地建物之情形為限，故本案不予登記。

乙 案：土地及區分所有建物分屬不同人所有，倘得由雙方會同，將基地權屬予以分配，並將土地分開繕狀，將有利於公寓大廈管理條例第四條第二項規定之後續執行，擬以持分分割為登記原因准予受理登記。

### 決 議：

一、按土地登記規則第六十六條第三項之規定係指同一所有權人分次取得同一公寓大廈之區分所有建物及其基地持分，尚未合併基地持分或基地持分已合併之情形而言，查本案係區分建物與基地持分分屬不同人所有，該區分建物之基地所有權應有部分可否由建物及基地所有權人協議並依土地登記規則第六十六條規定，准由基地所有權人之申請分別繕發土地所有權狀之問題，與前者之情形完全不同，自無該規則第六十六條規定之適用。

二、復查本案建物係公寓大廈管理條例公佈施行前所興建，其建物與基地所有權人又不同，其區分建物移轉不受該條例第四條規定之限制，內政部八十五年二月五日台（八五）內地字第八五七八三九四號函釋有案，惟本案如各區分建物所有權人與基地所有權人對各該區分所有建物應分擔之基地持分達成協議，並同意以後移轉或設定負擔均受該條例第四條規定之限制者，則似可參照土地登記規則第六十六條規定辦理，因此本案請松山地政事務所徵詢土地所有權人及區分建物所有權人確願依上開規定協議及同意並出具書面文件後報處，俾本處得依八十六年二月一日北市地一字第第八六二〇三二一〇〇〇〇號函所述之記載例，擬具准予分別繕狀之意見函報內政部核可後，再據以轉請松山地政事務所辦理。

柒、散會。

### 修訂本處重新規定現行各項登記案件應簽註事項如附件

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.10 北市地一字第09230711700號

說明：查「三、本案土地及其上建物原同屬一人所有，同時或先後讓與相異之人，致其土地與其上建物非屬同一人所有者，推定其土地與其上建物所有人間已具有租賃關係，故於嗣後再行出售予他人時，其相互間已享有優先承購權，如優先購買權人放棄其優先購買權者，則應依土地登記規則第九十七條第二項後段規定：『優先購買權人如已放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄其優先購買權之證明文件，或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。』辦理。貴轄地政事務所受理本案於審查時要求申請人補正切結『本件土地及建物無訂立租賃契約』，核有未當，應請改進。」為內政部九十一年十二月六日內授中辦字第 九一 一七五二四號函釋，為因應內政部上開函釋之規定，爰配合修正本處九十一年十一月二十九日北市地一字第 九一三三 六二六 號函為重新規定現行各項登記案件應簽註事項編號十及編號十一，另編號十二部分予以刪除，原編號十三至廿四則依序調整為編號十二至廿三。

附表

編號	應簽註時機	法令依據	簽註內容	備註
一	法定代理人處分未成年人或禁治產人所有不動產時。	土地登記規則第三十九條	確為本案未成年人或禁治產人之利益而處分，如有不實，願負法律責任。	<p>一、編號一至編號十九應於申請書備註欄簽註，編號廿至廿三於所附相關文件上簽註。</p> <p>二、若法令已有明文規定簽註文字者，其文字應依該法令規定簽註。若法令未明文規定簽註文字者，則申請人簽註之文字與法令規定意旨相符時，均應予受理。</p> <p>三、現行法令規定必需檢附之證明文件，不得由申請人於申請書備註欄簽註。但必需於申請書備註欄簽註事項，得由申請人於其他證明文件上簽註或另行檢附證明文件憑辦。</p>
二	申請登記之義務人為法人時。	土地登記規則第四十二條	確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任。	
三	區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時。	土地登記規則第八十三條	(建物門牌) 基地權利種類為○○○，權利範圍△△△分之△△	
四	未建立共同使用部分附表之任何區分所有建物，於檢附共同使用部分權利書狀申請登記時。	臺北市政府地政處七十二年八月三十一日北市地一字第三四六九八號函 臺北市政府地政處七十二年九月二十七日北市地一字第三七七三八號	本案專有部分○○○建號分擔共用部分◎◎◎建號持分△△△，如有不實，申請人願負法律責任。	
五	華僑申請所有權移轉登記為義務人時。	臺北市政府地政處六十五年四月七日北市地一字第五九四〇號函	本案出賣人確與原登記名義人為同一人，如有不實，出賣人願負法律責任。	
六	依土地法第三十四條之一第四項或農地重劃條例第五條第二款、第三款規定申請土地移轉登記，優先購買權人已放棄優先購買權，未附具出賣人之切結書時。	土地登記規則第九十七條 土地法第三十四條之一執行要點第十(八)點	優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任。	

七	部分共有人依土地法第三十四條之一第一、二、三項規定就共有土地全部為處分、變更或設定負擔時。	土地登記規則第九十五條 土地法第三十四條之一執行要點第八（一）點	本案確依土地法第三十四條之一第一、二、三項規定辦理，如有不實，申請人願負法律責任。
八	依土地法第三十四條之一第四項規定申請土地移轉登記，對他共有人應得之對價或補償已依法提存時。	土地法第三十四條之一執行要點第八（二）點	受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。
九	依土地法第三十四條之一第四項規定申請土地移轉登記，未涉及對價或補償時。	土地法第三十四條之一執行要點第八（二）點後段	本案未涉及對價或補償，如有不實，共有人願負法律責任。
十	無出租之耕地出賣時。	土地法第一百零七條 臺北市政府地政處七十七年一月二十一日北市地一字第○○四六○號函	本案出賣土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。
十一	基地（房屋）出賣，確有土地法第一百零四條規定情事，經出賣人依規定通知，逾期未獲答覆時。	土地登記規則第九十七條第二項	優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，出賣人願負法律責任。
十二	登記義務人於申請登記前死亡，權利人未能檢附原權利書狀時	內政部八十九年四月二十日臺內中地字第八九七八八五六號函	敘明其為義務人之繼承人及未能檢附權利書狀之事實原因，如有不實，願負法律責任
十三	申辦繼承登記之不動產為依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十七條第四項規定屬臺灣地區繼承人賴以居住時。	內政部八十二年一月十五日臺內地字第八一一三一八六號函	申請繼承之不動產確屬臺灣地區繼承人賴以居住，如有不實，申請人願負法律責任。

十四	無人承認繼承之遺產依民法第一千一百八十五條規定應歸國庫，財政部國有財產局申請國有登記時。	繼承登記法令補充規定第五十九點	確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利。
十五	抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉與受讓人，申請抵押權移轉時。	內政部七十五年二月二十七日臺內地字第三八九五七三號函	本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。
十六	申請登記，受託人爲非以經營信託爲業之法人時。	內政部九十年三月五日臺內中地字第九〇〇二七六四號函	受託人〇〇〇非屬營業信託且無信託業法第三十三條規定「經營不特定多數人之信託」，如有虛偽不實，願負法律責任。
十七	申請信託登記之受託人爲抵押權人時。	臺北市政府地政處九十一年十一月一日北市地一字第〇九一三二九三〇九〇〇號函	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。
十八	建物所有權第一次登記、共有物分割登記於標示分割登記完畢者及公有土地權利登記經申請人申請免繕發書狀時。	土地登記規則第六十五條	本案免繕發權利書狀。
十九	非地政士（土地登記專業代理人）代理他人申請土地登記時。	內政部八十七年一月十三日臺內地字第八七八五一二八號函	委託人全體切結：本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。 委託人切結：本人並非以代理申請土地登記爲業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。

<p>廿</p>	<p>公司法人檢附變更登記事項卡（表）影本或抄錄本正影本時。</p>	<p>內政部八十七年六月五日臺內地字第八七八二三四七號函 內政部九十年五月二十四日臺內中地字第九〇八二六一三號函</p>	<p>變更登記事項卡（表）影本：本影本與正本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任。 抄錄本正本：本登記卡現仍為有效之資料，如有不實，申請人願負法律上一切責任。 抄錄本影本：本影本與案附抄錄本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，願負法律責任。</p>	
<p>廿一</p>	<p>監護人處分未成年人或禁治產人所有之不動產，依法應檢附親屬會議允許之證明文件時。</p>	<p>土地登記規則第三十九條第三項</p>	<p>親屬會議允許之證明文件記載全部會員之姓名並簽註：本案親屬會議成員資格確實符合民法第一千一百三十一條及第一千一百三十三條之規定，且由允許之會員簽名或蓋章。</p>	
<p>廿二</p>	<p>繼承登記案中部分繼承人為大陸地區人士，無須俟大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條為繼承與否之表示時。</p>	<p>內政部八十七年十一月十九日臺內地字第八七一二〇四九號函</p>	<p>於繼承系統表簽註：表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還。</p>	
<p>廿三</p>	<p>大陸地區繼承人依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條規定，視為拋棄繼承時。</p>	<p>內政部八十二年一月十五日臺內地字第八一一三一八六號函</p>	<p>於繼承系統表簽註：因未於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄。</p>	

## 為本處編印之八十六年六月版「土地登記審查手冊」，因法令變更致內容多有不合，應不再使用

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.11 北市地一字第 09230724300 號

說明：奉交下內政部九十二年三月三日內授中辦地字第 九二 二九七二號函辦理。

## 為內政部停止「不動產糾紛調處作業規定」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.18 北市地一字第 09230814400 號

說明：奉交下內政部九十二年三月七日內授中辦地字第 九二 八一八六七 - 五號函辦理，隨函檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 法務部等

92.3.7 內授中辦地字第 0920081867 - 5 號

主旨：停止「不動產糾紛調處作業規定」，請查照，並轉知所屬。

說明：

- 一、部原依土地法第三十四條之一第六項規定。訂定之「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置辦法」，為配合行政程序法有關法律保留之精神，並明列該辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍，具體明確，經總統於九十年十月三十一日公布修正，將原第三十四條之一第六項後段規定，修正移列增訂為第三十四條之二：「直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置，申請調處之要件、程序、期限調處費用及其應遵循事項之辦法，由中央地方政機關定之。」，是依上開新增條文，本部業重新訂定「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」乙種，於九十一年十二月四日以台內中地字第 0910085897 號令發布施行。依中央法規標準法第二十一條第四款規定，法規因同一事項已訂有新法規，並公布或發布施行者，廢止之。故原依國法第三十四條之一第六項規定訂頒之「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置辦法」應予廢止，業經本部於九十二年三月七日以內授中辦地字第 0920081866 號令廢止之。
- 二、本部九十年二月十二日台（九十）內中地字第九〇八〇二六一號函原頒之「不動產糾紛調處作業規定」，配合前開辦法之廢止，應予一併停止轉用。

**檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第五**

## 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

92.3.19 北市地一字第09230761800號

說 明：

- 一、依本市士林地政事務所九十二年三月十二日北市土地一字第○九二三○三六七六○○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）（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（九十二年第五次）會議紀錄

壹、時間：九十二年三月十四日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四樓四○二議室

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：康斐斌

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單：臺北市士林地政事務所

案 由：有關陳○○君代理陳○○君申辦本市北投區復興三路○○號建物所有權第一次登記，登記原因發生日期採認疑義乙案，提請討論。

說 明：

- 一、依據：依本所九十二年二月十二日北投字第二五二二號登記案辦理。  
土地登記規則第七十九條規定：「．．．二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文件。前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。第二項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」
- 二、案情說明：  
首揭建物座落於北投區大屯段○○小段○○地號國有土地，土地管理機關為財政部國有財產局，現申請人檢附（1）國有基地租賃契約書（2）門牌證明



書（源由五十五年大屯里二四六號改編）（3）建物測量成果圖（4）里長證明書（該房屋確於民國二十年間外國人所建造，坊間稱為紅毛樓）（5）我駐外單位及外交部認證之五十八年之證明書（略以：家父喬治威廉馬偕博士生前於第二次世界大戰前將坐落大屯山的房屋及私財賣杜於林夫人，即林○○女士）（6）臺北市稅捐稽徵處北投分處函（本案建物於八十九年十一月起課房屋稅）（7）九十一年房屋稅繳款書（納稅義務人為申請人）（8）遺產分割協議書（陳○○繼承取得陳林○○所有本案建物）申辦建物所有權第一次登記。申請人申辦本建物第一次測量時，本所係依土地登記規則第七十九條第三項規定，會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組，並參考航照圖等有關資料於實地會勘後作成紀錄，據以認定合法建物之面積，其會勘結論：「本案依據五十八年航照圖之建物範圍測繪登記」，另其中會勘單位之一內政部營建署陽明山國家公園管理處意見為「依照五十八年航照圖建物範圍登記，違建部分必先拆除，不得再有違法事項」，故本所遂依該結論核發建物測量成果圖，現申請人主張該建物為民國二十年間所建造而於土地登記申請書原因發生日期填載為民國二十年七月四日。

### 三、法令及疑義分析：

查北投區都市計畫公布日期為民國五十九年七月四日，據申請人所檢附之門牌證明書本案建物足可認定為實施建築管理前建造之建物殆無疑義，惟建竣時間依現有資料（1）臺北市北投區戶政事務所九十二年三月四日北市投戶字第○九二三○二一六一○○號函：「……二、查本所現有檔存資料記載原大屯里○○號門牌於民國五十五年四月一日改編為頂青學○○號，民國七十年三月二十一日再改編為復興三路○○巷○○號，惟查無初編資料（如係於民國六十二年七月六日本市道路名牌暨門牌編釘辦法公布施行前編釘者，僅有部分資料可考）」，（2）除戶謄本：「李○○民國三十九年五月十九日創立新戶設籍該門牌」，僅能得知三十九年即有該建物存在，至是否如申請人稱係民國二十年間建造，實無從審認。因無確切文件證明建物之建竣時間，可否准依申請人自行填載之時間為原因發生日期，不無疑義？因關及申請人得否依國有財產法第五十二條之二規定申請標購建物基地權益之考量，未敢擅專，另為齊一嗣後對建築管理前建物申辦第一次登記原因發生日期之認定審查標準，爰提請討論。

#### 擬處理意見：

甲 案：本案建物面積為依五十八年航照圖之建物範圍測繪，而稅籍及門牌編釘資料尚無法判定該或其他專業單位派員，就該建物之構造、建材、建築式樣等推估建築日期後再據以辦理。

柒、散會。

**「內政部令為修正該部九十一年八月三十日台內中地字第 九一八四九七一號令，有關地政士法第十九條第一項第二款所稱一定金額，於金門縣、連江縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣為新臺**

**幣三十萬元，其他縣（市）為新臺幣三十五萬元，直轄市為新臺幣四十萬元，並自中華民國九十二年四月一日起生效乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市地政士公會

92.3.20 北市地一字第09230826200號

說 明：

- 一、依內政部九十二年三月十七百內授中辦地字第○九二○○○二六四九號令副本辦理，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（惠請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政政法令月報）。

附件

內政部令

92.3.17 內授中辦地字第0920002649號

修正本部九十一年八月三十日台內中地字第0910084971號令，有關地政士法第十九條第一項第二款所稱一定金額，於金門縣、連江縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣為新臺幣三十萬元，其他縣（市）為新臺幣三十五萬元，直轄市為新臺幣四十萬元，並自中華民國九十二年四月一日起生效。

**有關內政部令為修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第二點，並自中華民國九十二年四月一日生效乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.21 北市地一字第09230841100號

說 明：

- 一、依內政部九十二年三月十三日內授中辦地字第○九二○○○二四五九號令副本辦理，隨文檢送該號令及其附件影本各乙份。
- 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、臺北市政府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部令

92.3.13 內授中辦字第0920002459號

修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第二點如附件，並自中華民國九十二年四月一日生效。

附件二

申請土地登記應附文件法令補充規定第二點

二、繳遺產稅或贈與稅之不動產辦理移轉登記為國有，應以稅捐稽徵機關核准函為登記原

因證明文件，無須另檢附移轉契約書。

### **內政部函示地政士法第二十九條第二項第三款，有關地政士事務所服務二年以上之年資，是否包括律師事務所服務之年資乙案**

臺北市府地政處函 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

92.3.28 北市地一字第09230928600號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年三月二十四日內授中辦地字第○九二○○○三七九九號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 本部總務司（刊登公報）

92.3.24 內授中辦地字第0920003799號

主 旨：地政士法第二十九條第二項第三款，有關地政士事務所服務二年以上之年資，是否包括律師事務所服務之年資乙案，請查照。

說 明：

- 一、依據福建省金門縣政府九十二年三月七日府地籍字第0920009072號函辦理。
- 二、按地政士法第二十九條第二項第三款規定：「高中或高職以上等校畢業，並於地政士事務所服務二年以上者。」，得申請為地政士登記助理員。查律師法等二十條第二項規定：「律師得辦理商標、專利、工商登記、土地登記及其他依法得代理之事務。」；另查本部八十六年四月十四台（八六）內地字第八六七五〇二〇號函頒「律師辦理土地登記代理業務聯繫要點」等一點：「律師依律師法第二十條第二項之規定向地政機關申辦土地登記代理業務時，應親自到場，並出示律師公會會員證供地政機關收件人員核對。」。準此，律師得申辦土地登記代理業務，而服務其事務所之人。在律師指導下從事助理工作，應與地政士事務所之服務相當，其出具之服務證明文件得採計年資。至證明文件內容，除依本部九十一年七月二十九日台內中地字第0910011125號令等四點第一款規定應包括該登記助理員之姓名、國民身分證統一編號、服請期間外，於該證明文件內為加註「該員於律師事務所服務期間，確實有協助辦理土地登記代理業務」字樣，以資證明。

**關於兩件不同字號之耕地三七五租約其出租人為兄弟關係而戶籍設於同一戶內，於租約期滿時，兄弟二人皆申請收回其出租耕地，與兄弟二人同設一戶內之父親，其收支應同時分別納入核計於**

**兄弟二人之收支之中，或擇一納入計算疑義，業經內政部九十二年三月十三日台內地字第 九二 四三 一號函釋示**

臺北市政府地政處函 臺北市各區公所

92.3.26 北市地三字第09230903200號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年三月十三日台內地字第○九二○○○四三○一號函辦理，隨文檢送上開函影本乙份。
- 二、本令附件抄送本府法規委員會（請予刊登本府公報）、本府地政處第一科（請刊登地政法令月報）、第三科。

附 件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府（金門縣政府、連江縣政府除外）

92.3.13 台內地字第0920004301號

**主 旨：**關於兩件不同字號之耕地三七五租約其出租人為兄弟關係而戶籍設於同一戶內，於租約期滿時，兄弟二人皆申請收回其出租耕地，與兄弟二人同設一戶內之父親，其收支應同時分別納入核計於兄弟二人之收支之中，或擇一納入計算乙案，附如說明，請 查照。

說 明：

- 一、依據宜蘭縣政府九十二年二月二十五日府地三字第○九二○○一八○一二號函辦理。
- 二、關於本部八十六年十月二十九日台（八六）內地字第八六一○○九八號函所稱審核出、承租人生活費用及收益，以耕地租約期滿前一年，出、承租人本人及其配偶與同一戶內之直系血親再審核人口，為符公平正義原則。符合上開要件之某一人口如同時與多位出租人或承租人同一戶時。僅得擇一出租人或承租人納入計算一次。

**內政部函為依農業發展條例第十六條第一項第一款前段辦理分割、移轉及合併耕地，有關申報贈與稅如何辦理疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.17 北市地一字第09230805100號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年三月十一日台內地字第○九二○○○四五九三號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本各乙份。
- 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、臺北市政府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

## 附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.3.11 台內地字第0920004593號

**主 旨：**關於依農業發展條例第十六條第一項第一款前段辦理分割、移轉及合併耕地，有關申報贈與稅如何辦理疑義乙案，請查照辦理。

**說 明：**

- 一、依據財政部九十二年三月三日台財稅字第○九二○四五一五二二號函辦理，檢附該函影本乙份；兼復苗栗縣地政士公會九十二年一月二十八日（九十二年）苗地公瑞字第○一七號函。
- 二、依財政部首揭函以：「依貴部訂頒之耕地分割執行要點第七點規定：『依本條例第十六條第一項（修正後為第十六條第一項第一款）前段規定因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併，係指因買賣、贈與、交換及共有物分割之原因，必須分割毗鄰耕地與其耕地合併者。』又該等耕地之分割、移轉及合併，依同要點第九點第三款後段規定。申請人應就土地分割標示變更登記、所有權移轉登記及土地合併標示變更登記，連件向地政事務所申辦，非分割標示變更登記完成後，再另行申辦所有權移轉登記，而連件辦理上開登記時。其中移轉登記部分需檢附土地增值稅繳清或不課徵等相關證明文件，其移轉原因為贈與或買賣涉有遺產及贈與稅法第五條第六款以贈與論之情事者，應再檢附贈與稅繳清或免稅等相關證明文件，故為簡化申辦程序。其應申報贈與稅者，比照同要點第九點第三款前段規定，得由申請人依『土地分割複丈結果通知書所列地號面積』向國稅稽徵機關辦理申報。」是以關於依農業發展條例第十六條第一項第一款前段辦理分割、移轉及合併耕地，有關申報贈與稅，請配合上開財政部規定辦理。

## 附件二

財政部函 內政部

92.3.3 台財稅字第0920451522號

**主 旨：**有關依農業發展條例第十六條第一款前段辦理分割、移轉及合併耕地，其移轉涉有應申報贈與稅者，比照耕地分割執行要點第九點第三款前段規定，得由申請人依「土地分割複丈結果通知書所列地號面積」向國稅稽徵機關辦理申報，請查照。

**說 明：**

- 一、復貴部十二年二月十一日台內地字第○九二○○三三○八號函。
- 二、依貴部訂頒之耕地分割執行要點第七點規定：「依本條例第十六條第一款前段規定因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併，係指因買賣、贈與、交換及共有物分割之原因，必須分割毗鄰耕地與其耕地合併者。」又該等耕地之分割、移轉及合併，依同要點第九點第三款後段規定，申請人應就土地分割標示變更登記，所有權移轉登記及土地合併標示變更登記，連件向

地政事務所申辦，非分割標示變更登記後，再另行申辦所有權移轉登記，而連件辦理上開登記時，其中移轉登記部分需檢附土地增值稅繳清或不課徵等相關文件，其移轉原因為贈與或買賣涉有遺產及贈與稅法第五條第六款以贈與論之情事者，應再檢附贈與稅繳清或免稅等相關證明文件，故為簡化申辦程序，其應申報贈與稅者，比照同要點第九點第三款前段規定，得由申請人依「土地分割複丈結果通知書所列地號面積」向國稅稽徵機關辦理申報。

## **函轉內政部九十二年三月六日台內地字第 九二 三八五七號令，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

92.3.11 北市地二字第09230743000號

說 明：

- 一、奉交下內政部上開號令辦理。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登地政法令月報）、第二科、臺北市不動產估價師公會（均含附件）

附件

內政部分令 本部總務司（請刊登公報）

92.3.6 台內地字第0920003857號

- 一、查事業就其營業所提供之商品或服務，依公平交易法第二十條第一項第二款之規定，不得有下列行為：「事業普遍認知之他人姓名、商號或公司名稱、標章或其他表示他人營業、服務之表徵，為相同或類似之使用，致與他人營業或服務之設施或活動混淆者。」不動產估價師申請開業登記之事務所名稱，若與各直轄市、縣（市）政府既有不動產估價師事務所名稱相同，因有使相關事業或消費者對服務來源產生誤信誤認之虞，即與上開規定有所未合，且不利於主管機關對不動產估價師開業登記之管理，故該申請事務所名稱，各直轄市、縣（市）政府不宜受理。
- 二、聯合事務所共同執業不動產估價師之一，欲於他處另設立開業登記，僅辦理事務所地址變更登記，其事務所名稱仍欲維持原聯合事務所名稱之申請，亦有使相關事業或消費者對服務來源產生誤信誤認之虞，各直轄市、縣（市）政府亦不宜受理。

## **函轉內政部九十二年三月二十日台內地字第 九二 四七一五號函，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

92.3.25 北市地二字第09230893100號

說 明：

- 一、奉交下內政部上開號函辦理。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登地政法令月報）、第二科、臺北市不動產估價師公會（均含附件）

## 附件

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府

92.3.20 台內地字第0920004715號

**主 旨：**有關台中市政府函為台中市開業之不動產估價師是否須加入台北市不動產估價師公會以執行業務疑義乙案，請查照。

## 說 明：

- 一、依據 台中市政府九十二年三月十日府地價字第○九二○○三二二四七號函辦理。
- 二、按本部九十一年四月三十日台內地字第○九一○○六八二七一號函釋「……不動產估價師制度剛起步，直轄市或縣（市）不動產估價師公會因人數不足尚無法成立，致開業不動產估價師無該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會可加入，此種情況與已有公會存在而不加入之情形有別，故任一直轄市或縣（市）不動產估價師公會成立以前，開業不動產估價師得執行業務且無同法第三十三條第一項……之適用；惟於公會成立後即需加入公會。」，故現行不動產估價師執業得暫不加入公會，惟台北市不動產估價師公會已於二月十四日成立，請貴府轉知轄區依本部上開函釋開業執業之估價師應自行組織公會，否則應於六月底前加入鄰近公會（如台北市不動產估價師公會），未依上開規定辦理者，應依不動產估價師法第三十三條規定辦理。

## **有關「臺北市士林官邸附近地區區段徵收抵價地抽籤分配作業要點」業經本府九十二年三月十二日府地五字第 九二 二 三三八 號函訂頒，隨文檢送該作業要點乙份**

臺北市政府地政處函 臺北市土地重劃大隊、臺北市政府地政處測量大隊

92.3.14 北市地五字第09230784400號

## 附件

### **臺北市士林官邸附近地區區段徵收抵價地抽籤分配作業要點**

- 一、臺北市政府為辦理士林官邸附近地區段徵收地區（以下簡稱本地區）原土地所有權人依法領回抵價地，特依區段徵收實施辦法第二十六條訂定本要點。  
本要點未規定者，適用區段徵收實施辦法及其他相關法令規定。
- 二、領回抵價地之申請權人  
領回抵價地之申請權人，係指本地區內原土地所有權人經臺北市政府（以下簡稱市政府）核定發給抵價地者。
- 三、抵價地總地價  
本地區預計抵價地總面積，為徵收私有土地總面積百分之四十，以規劃整理後扣除公共設施用地外之可建築土地，經評定區段徵收後之平均單位地價計算其總地價。
- 四、原土地所有權人領回抵價地面積  
原土地所有權人領回抵價地面積 (F)，係依其徵收補償地價 (A)與區段徵收補償地價

總額(B)之比例乘以預計抵價地總地價 (C)計算其應領之權利價值 (D)，並依其權利價值除以選擇分配區塊之評定單位地價 (E)。其計算公式如下：

$$D = (A \div B) \times C$$

$$F = D \div E$$

#### 五、最小分配面積及其權利價值

市政府應對各街廓視實際情形規劃一個或數個分配區塊。各分配區塊之最小分配面積及其所需之權利價值，應載明於抵價地街廓位置圖說。

#### 六、申請合併分配

(一)原土地所有權人之抵價地權利價值不得小於擬選擇分配區塊最小分配面積所需之權利價值，其小於擬選擇領回分配區塊之最小分配面積所需之權利價值者，應於市政府規定之期間內申請自行合併，無法自行合併者，得於規定期間內申請市政府協調，經市政府協調後仍未能達成合併協議或未於規定期間內申請市政府協調者，依規定按原徵收補償地價發給現金補償。

(二)上開合併分配抵價地之個人應有權利範圍，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十萬表示為原則，分子之計算如有小數，採四捨五入；如總計之權利範圍不等於一時，由市政府調整配賦之。

(三)原土地所有權人之抵價地權利價值已達最小分配面積所需之權利價值者，仍得與他人申請合併分配。

(四)市政府應提供下列資料，作為原土地所有權人申請合併分配之參考：

- 1.原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表（計算至個位數，以下四捨五入）。
- 2.抵價地街廓位置圖說（載明各街廓之分配區塊及配地進行方向、土地使用分區、評定之單位地價、最小分配面積及其所需之權利價值、總面積及其總權利價值等資料）。
- 3.合併分配申請書表及申請須知。

#### 七、抽籤及分配土地之通知

原土地所有權人之抵價地權利價值已達最小分配面積所需之權利價值，或申請合併分配經審核通過者，列為抽籤戶，由市政府通知其於指定日期、時間、地點參加抽籤及分配土地。

#### 八、抽籤方法及程序

(一)領回抵價地之分配，應由原土地所有權人以公開抽籤及自行選擇分配區塊之方式辦理。

(二)單獨分配者，由原土地所有權人提出本人國民身分證及印章親自參加抽籤（公司，由其代表人提出公司設立登記事項表、代表人國民身分證及印章參加）；因故不能親自參加抽籤者，得委任代理人提出委任書、委任人之印鑑證明、代理人國民身分證及印章代為抽籤。原土地所有權人死亡者，應由全體繼承人公推其中一人為代表提出繼承系統表、全體繼承人出具之同意書、代表人之國民身分證及印章參加抽籤，該抽籤結果，其他繼承人無論出席與否均不得異議。

(三)合併分配者，應由全體土地所有權人公推其中一人為代表，提出其國民身分證及



印章親自參加抽籤。如代表人因故不能親自參加抽籤者，得由代表人委任代理人為之，代理人應提出委任書、代表人之印鑑證明、代理人之國民身分證及印章代為抽籤。

(四)各抽籤戶應依市政府通知指定之日期、時間、地點，參加抽出順序籤及土地分配籤，並由到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員。順序籤及土地分配籤抽籤結果應予公布。

1.順序籤－先由各抽籤戶抽出順序籤，以確定各抽籤戶抽土地分配籤之順序，抽順序籤之順序係依各抽籤戶代表人之歸戶號（由小至大）排定之。

2.土地分配籤－由各抽籤戶依順序籤確定之順序抽土地分配籤，以確定各抽籤戶分配土地之順序。

(五)抽籤戶經唱名三次未到場（每次唱名間隔最長不得逾一分鐘），亦未委任代理人代為抽籤者，無論是順序籤或土地分配籤，均由監籤人員當眾代為抽出決定，抽籤戶不得異議。

#### 九、分配方法

(一) 市政府依土地分配籤確定之順序，視作業需要，分梯次通知各抽籤戶檢附第八點第(二)、(三)款規定文件，按順序分配土地。抽籤戶選擇分配區塊土地，應按該分配區塊之配地進行方向依序選定。先順序之抽籤戶選擇確定後，後順序之抽籤戶僅得就剩餘之土地選擇分配。

(二) 抽籤戶得依其權利價值，分開選擇兩個以上之分配區塊。但其於各該選擇分配區塊之應領抵價地權利價值，不得小於各該分配區塊最小分配面積所需之權利價值。抽籤戶於分配土地後仍有應配未配之權利價值，且該應配未配之權利價值未達其他可供分配區塊最小分配面積所需之權利價值者，應俟土地分配籤分配結束後，再與他人分配剩餘之權利價值申請合併分配。自行合併不成者，得由市政府予以協調，若抽籤戶不同意市政府協調結果時，按其剩餘權利價值改算回原徵收補償地價發給現金補償；若將全部剩餘之權利價值合併後，仍未達可供分配區塊最小分配面積所需之權利價值時，按其剩餘權利價值發給差額地價。

(三) 抽籤戶選擇分配區塊及位次經審核確定後，應即由市政府作業人員當場依抽籤戶應領回之權利價值，除以選擇分配區塊評定單位地價，計算其應領回抵價地之面積。

(四) 抽籤戶於分配土地經唱名三次未到場時（每次唱名間隔最長不得逾一分鐘），由次一順序抽籤戶繼續分配，各抽籤戶不得異議。當梯次分配土地未結束前，上述抽籤戶到場時，請即通知市政府工作人員予以登記，俟正在分配之抽籤戶分配土地確定後，即按原土地分配籤之先後順序分配。俟其分配確定後，再就未分配土地之抽籤戶仍依序繼續分配。惟抽籤戶於當梯次分配土地結束前未到場者，應俟全部梯次分配結束後，由市政府擇期通知就剩餘土地選擇分配。抽籤戶仍不參加分配土地者，由市政府就剩餘土地逕為分配。

(五) 尚未分配土地之抽籤戶，就可供分配區塊選擇分配均未能達到最小分配面積時，應俟全部梯次分配結束後，再與他人分配剩餘之權利價值申請合併分配；自行合

併不成者，得由市政府予以協調，若抽籤戶不同意市政府協調結果時，按原徵收補償地價發給現金補償。

#### 十、調整分配

每一分配區塊最後一次分配，如剩餘土地面積在五十平方公尺以下者，該剩餘土地得一併予以增配，並由抽籤戶依土地徵收條例第四十六條規定按評定區段徵收後地價繳納差額地價；如該剩餘土地面積超過五十平方公尺者，該分配區塊應保留最後一宗最小分配面積，就所剩面積予以分配。但所剩面積未達最小分配面積者，該抽籤戶應改於其他分配區塊依第九點規定辦理分配。

#### 十一、差額地價之繳納或發給

- (一)土地所有權人實際領回抵價地之面積超過或小於應領回抵價地之面積時，應依規定按評定區段徵收後地價繳納或發給差額地價。其權利價值換算應領回抵價地之面積計算至平方公尺以下二位，第三位以下四捨五入，因尾數四捨五入所產生之差額地價，不予相互找補。
- (二)土地所有權人應於市政府規定之期限內繳納差額地價，屆期仍未繳納者，由市政府依土地徵收條例第四十六條規定，移送法院強制執行。
- (三)前款逾期未繳納差額地價之抵價地，其超過應領抵價地面積之應有部分，依土地徵收條例施行細則第五十三條規定，不得移轉或設定他項權利。

#### 十二、公告、通知及登記

- (一)抵價地分配完畢後，由市政府依土地分配結果進行地籍測量，並將土地分配結果圖冊於土地所在地及市政府公告處所公告三十日，以供閱覽，並通知受分配之人及依土地徵收條例第四十二條規定申請之抵押權人。
- (二)公告期滿後，由市政府囑託轄區地政事務所辦理所有權及重新設定抵押權登記，登記完畢後應通知所有權人及抵押權人領取權利書狀。
- (三)原土地所有權人分配之土地，經地籍測量後之面積，如與分配面積不符時，應按地籍測量結果辦理公告。其面積差距達 0.5 平方公尺以上者，由市政府發給或收取差額地價；若面積差距未達 0.5 平方公尺者，其地價款得免發給或繳納，但原土地所有權人請求發給者，應自所有權登記完竣之日起五年內向市政府申請發給差額地價。

#### 十三、抵價地重新設定抵押權

- (一)經市政府准予依土地徵收條例第四十二條規定申請於發給之抵價地設定抵押權者，土地所有權人及抵押權人應於市政府規定之期限內繳交重新設定抵押權登記之契約書、身分證明等相關應備文件。
- (二)土地所有權人及抵押權人屆期未依前款繳交重新設定抵押權登記應備之文件時，市政府應俟其提出後，再囑託轄區地政事務所辦理所有權及重新設定抵押權登記。
- (三)申請重新設定抵押權以原經核定之抵押權人及設定金額為限。

#### 十四、釘樁及交接

- (一)抵價地登記完竣後，由市政府依分配後地籍圖派員前往現場測釘各宗地界樁。

(二)抵價地分配結果登記完畢後，市政府應通知土地所有權人按指定之時間親自到場或委任代理人提出委任書、委任人之印鑑證明、代理人之國民身分證及印章到場接管。

(三)土地所有權人未接指定之時間到場亦未委任代理人到場接管者，或到場而無特殊理由不同意接管者，視同已接管，應自負保管責任，土地所有權人不得異議。

#### 十五、會場秩序之維護

(一)由市政府函請相關單位派員協助維護會場秩序。

(二)參加抽籤配地之原土地所有權人應接受工作人員服務引導，如有以強暴脅迫或其他非法方式妨害抽籤配地之進行者，移請司法機關偵辦。

#### 十六、本要點所需之各項書、表及圖說，由市政府另定之。

前項申請書表，應載明申請權人同意遵守本作業要點及其他相關法令規定之文字。

#### 十七、本要點自九十二年三月十二日實施。

### 檢送 總統九十二年二月六日華總一義字第 九二 一七六八 號令公布「家庭教育法」條文影本乙份

臺北市府地政處函 臺北市府地政處所屬各所隊

92.3.3 北市地一字第09230611400號

說明：依臺北市府教育局九十二年二月二十五日北市教六字第09231214100號函辦理。

#### 附件

#### 家庭教育法

第一條 為增進國民家庭生活知能，健全國民身心發展，營造幸福家庭，以建立祥和社會，特制定本法；本法未規定者，適用其他有關法律之規定。

第二條 本法所稱家庭教育，係指具有增進家人關係與家庭功能之各種教育活動，其範圍如下：

- 一、親職教育。
- 二、子職教育。
- 三、兩性教育。
- 四、婚姻教育。
- 五、倫理教育。
- 六、家庭資源與管理教育。
- 七、其他家庭教育事項。

第三條 本法所稱主管機關：在中央為教育部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。本法涉及各目的事業主管機關職掌時，各該機關應配合辦理。

第四條 中央主管機關掌理下列事項：

- 一、家庭教育法規及政策之研訂事項。
- 二、推展家庭教育工作之研究及發展事項。

- 三、推展全國性家庭教育工作之策劃、委辦及督導事項。
- 四、推展全國性家庭教育工作之獎助及評鑑事項。
- 五、家庭教育專業人員之職前及在職訓練事項。
- 六、家庭教育之宣導及推展事項。
- 七、推展國際家庭教育業務之交流及合作事項。
- 八、其他全國性家庭教育之推展事項。

第五條 直轄市、縣(市)主管機關掌理下列事項：

- 一、推展地方性家庭教育之策劃、辦理及督導事項。
- 二、所屬學校、機構等辦理家庭教育工作之獎助及評鑑事項。
- 三、家庭教育志願工作人員之在職訓練事項。
- 四、推展地方與國際家庭教育業務之交流及合作事項。
- 五、其他地方性家庭教育之推展事項。

第六條 各級主管機關應遴聘(派)學者專家、機關、團體代表組成家庭教育諮詢委員會，其任務如下：

- 一、提供有關家庭教育政策及法規興革之意見。
- 二、協調、督導及考核有關機關、團體推展家庭教育之事項。
- 三、研訂實施家庭教育措施之發展方向。
- 四、提供家庭教育推展策略、方案、計畫等事項之意見。
- 五、提供家庭教育課程、教材、活動之規劃、研發等事項之意見。
- 六、提供推展家庭教育機構提高服務效能事項之意見。
- 七、其他有關推展家庭教育之諮詢事項。

前項家庭教育諮詢委員會之委員遴選、組織及運作方式，由各級主管機關定之。

第七條 直轄市、縣(市)主管機關應遴聘家庭教育專業人員，設置家庭教育中心，並結合教育、文化、衛生、社政、戶政、勞工、新聞等相關機關或單位、學校及大眾傳播媒體辦理下列事項：

- 一、各項家庭教育推廣活動。
- 二、志願工作人員人力資源之開發、培訓、考核等事項。
- 三、國民之家庭教育諮詢及輔導事項。
- 四、其他有關家庭教育推展事項。

前項家庭教育專業人員之資格、遴聘及培訓辦法，由中央主管機關定之。

第一項家庭教育中心之組織規程，由各級主管機關定之。

本法公布施行前，各直轄市、縣(市)政府依規定已進用之家庭教育中心專業人員，經主管機關認定為績優並符合第二項專業人員資格者，得依業務需要優先聘用之。

第八條 推展家庭教育之機構、團體如下：

- 一、家庭教育中心。
- 二、各級社會教育機構。
- 三、各級學校。
- 四、各類型大眾傳播機構。
- 五、其他與家庭教育有關之公私立機構或團體。

- 第九條 推展家庭教育機構、團體得徵訓志願工作人員，協助家庭教育之推展。
- 第十條 各級主管機關應對推展家庭教育之專業人員、行政人員及志願工作人員，提供各種進修課程或訓練；其課程或訓練內容、由各該主管機關定之。
- 第十一條 家庭教育之推展，以多元、彈性、符合終身學習為原則，依其對象及實際需要，得採演講、座談、遠距教學、個案輔導、自學、參加成長團體及其他方式為之。
- 第十二條 高級中等以下學校每學年應在正式課程外實施四小時以上家庭教育課程及活動，並應會同家長會辦理親職教育。  
各級主管機關應積極鼓勵師資培育機構，將家庭教育相關課程列為必修科目或通識教育課程。
- 第十三條 中央主管機關得視需要研訂優先接受家庭教育服務之對象及措施並推動之；必要時，得委託直轄市、縣(市)主管機關或推展家庭教育機構、團體辦理。  
前項優先對象及推動措施之方式，由中央主管機關定之。
- 第十四條 直轄市、縣(市)主管教育行政機關應針對適婚男女，提供至少四小時婚前家庭教育課程，以培養正確之婚姻觀念，促進家庭美滿；必要時，得研訂獎勵措施，鼓勵適婚男女參加。
- 第十五條 各級學校於學生有重大違規事件或特殊行為時，應即通知其家長或監護人；並提供相關家庭教育諮商或輔導之課程，其辦法，由該管主管機關定之。  
前項各級學校為家長或監護人提供家庭教育諮商或輔導之課程內容、時數、家長參與、家庭訪問及其他相關事項之辦法，由該管主管機關定之。
- 第十六條 中央主管機關得委託相關機構、學校，進行各類家庭教育課程、教材之研發。
- 第十七條 各級主管機關應寬籌家庭教育經費，並於教育經費預算內編列專款，積極推展家庭教育。
- 第十八條 各級主管機關應研訂獎助事項，鼓勵公私立學校及機構、團體、私人辦理推展家庭教育之工作。
- 第十九條 本法施行細則，由中央主管機關定之。
- 第二十條 本法自公布日施行。

**關於貴單位有民事或行政訴訟事件繫屬法院審理中者，如於訴訟繫屬後有法定代理人（即機關首長）變更之情形，請儘速依法以新任法定代理人具狀聲明承受訴訟。又有依行政程序法第十五條規定及臺北市政府組織規程第二條規定，將權限委任或委託各機關或其他機關辦理之情形，亦請將委任、委託公告副知台北高等行政法院，俾利訴訟程序進行**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

92.1.20 北市地一字第09230285100號

說明：依臺北市政府九十二年一月十四日府法秘字第09202808000號函辦理，並檢附上開函影本乙份。

附件

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關暨區公所

92.1.14 府法秘字第09202808000號

主旨：關於貴機關有民事或行政訴訟事件繫屬法院審理中者，如於訴訟繫屬後有法定代理人（機關首長）變更之情形，請儘速依法以新任法定代理人具狀聲明承受訴訟。又本府或所屬各機關有依行政程序法第十五條規定及臺北市政府組織規程第二條規定，將權限委任或委託各機關或其他機關辦理之情形，亦請將委任、委託公告副知台北高等行政法院，俾利訴訟程序進行，請轉知所屬辦理，請查照。

說明：據有關司法機關反映，本府各機關首長迭有變動或辦理權限委任、委託，然法院並不知悉致影響訴訟程序之進行或裁判，故需本府配合主動辦理主旨所揭事宜，爰請配合辦理。

## 臺北高等行政法院判決

九十年度訴字第四七二一號

原告 李國良  
原告 盧仁山  
右二人共同  
訴訟代理人 蕭顯忠 律師  
被告 台北市政府地政處  
代表人 宋清泉(處長)  
訴訟代理人 黃慶鈴

右當事人間因收回被徵收土地事件，原告不服台北市政府中華民國九十年五月十一日府訴字第第九〇〇五六七五六〇一號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回

訴訟費用由原告負擔

事 實

一、本件事實經過概要：

A、緣台北市政府為防洪整治基隆河及開發新社區需要，經選定台北市基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區辦理區段徵收，上開地區河道整治計畫經報奉行政院民國〈下同〉七十九年九月十四日臺經字第二六九六二號函核准，其新生地經擬訂「配合基隆河(中山橋至成美橋段)整治計畫擬(修)訂主要計畫案」，於都市計畫說明書擬定以區段徵收方式辦理該地區之開發。該都市計畫案主要計畫報經內政部八十一年五月四日臺內營字第八一〇二六八

五號函核定，並由台北市政府以八十一年五月十九日府都工字第八一〇三〇一一二號公告實施。

- B、嗣台北市政府於八十一年七月二十一日作成府工二(定)字第一三九號核發該地區「無妨礙都市計畫證明書」，並依平均地權條例第五十三條及都市計畫法第四十八條規定擬具區段徵收計畫，經行政院以八十一年九月二十四日臺內地字第八一八六二二一號函核准實施區段徵收，並經被告機關以八十一年十月十五日北市地五字第三二九二二號公告區段徵收在案。
- C、原告李國良所有位於上揭區段徵收範圍內之台北市松山區延壽段一小段二八三地號土地，及原告盧仁山所有位於上揭區段徵收範圍內之同小段二八八地號土地(上述二筆土地下稱「系爭土地」)經被告依法公告實施區段徵收後，因原告未於規定期限內向被告機關申請抵價地，亦未具領補償費，被告機關乃依土地法第二百零三十七條及民法第三百二十六條之規定，分別以八十三年度存字第二五二九號及第二〇八一號提存書，將原告應領取之徵收補償費，提存於臺灣臺北地方法院提存所待領。
- D、另地上建物部分(即舊宗街十號、舊宗街二巷五弄三號房屋)，原採協議價購方式辦理拆遷補償，前經台北市政府以七十九年十二月二十七日府工養字第七九〇七九九二八號公告拆遷補償事宜。因原告對其所有房屋拆遷補償費有異議，故遲遲未予拆除，嗣台北市政府工務局養護工程處乃以八十五年六月十八日北市工養權字第五七八七八號書函知原告限於八十五年七月十五日前自行拆除，並請檢送房屋證件，俾憑辦理拆遷補償。原告不服，陳請所有系爭房屋及土地，應依平均地權條例第十條後段及都市計畫法第四十九條第一項規定加二成補償，經該處以八十五年七月二十三日北市工養權字第二四三八五號書函否准其請，並請原告限於八十五年七月三十日前自行拆除，原告不服，提起訴願，被駁回，乃提起再訴願，經內政部以八十六年五月二十一日台內訴字第八六〇二四七二號再訴願決定：「一、關於地價補償部分：原決定原處分均撤銷，由原處分機關另為適法之處理(理由為「台北市政府工務局養護工程處無權對土地徵收補償金額之爭議作成行政處分」)。二、關於地上物拆遷補償部分：再訴願駁回。」台北市政府工務局養護工程處遂依上開內政部再訴願決定撤銷意旨，將「土地徵收補償費」部分(「建築物拆遷補償費」部分，原告不服再訴願決定，提起行政訴訟，而經改制前行政法院另於八十六年八月二十六日以八十六年度判字第二一〇二號判決，撤銷再訴願決定，發回內政部重為決定，最後該處分似被撤銷，而由被告機關重為徵收，後詳)移由被告機關另為處分，但被告機關仍以八十六年六月二十六日北市地五字第八六二一七八一九〇〇號書函及八十六年七月四日北市地五字第八六二二〇一〇七

○○號書函否准原告之請求。原告不服，提起訴願及再訴願，遞遭決定駁回，經向前行政法院(現改制為最高行政法院)提起行政訴訟，該院於八十七年十二月十八日作成八十七年度判字第二六七五號判決，駁回原告之訴。

- E、於前行政訴訟繫屬中，被告機關又另就建築改良物部分，依土地法第二百十五條之規定，報請內政部核轉由行政院准予徵收，經行政院以八十七年七月四日臺內地字第八七〇六五七五號函准予徵收，被告機關乃據該函作成八十七年十月二十日北市地五字第八七二二八一七〇〇〇號公告徵收，並以八十七年十月二十日北市地五字第八七二二八一七〇〇一號函通知原告等領取土地改良物補償費，惟原告亦未於規定期限內至被告機關領取，被告乃依法將之提存於臺灣臺北地方法院提存所待領。
- F、嗣原告於八十九年十月十六日以陳情書向台北市政府陳情，請求返還系爭土地及其地上建築改良物，所持理由略為：「系爭土地位於依都市計畫法第三十二條規劃之『行水區』內，屬特定使用區或特定專用區，依都市計畫法第三十八條規定，有特定用途之管制，被告對其所有編定為『行水區』內之非公共設施保留地之土地，未先將其由『行水區』變更為『河道用地』，即予公告徵收，違反都市計畫法第五十二條徵收程序規定，係屬有瑕疵之行政處分，此為司法院釋字第五一三號解釋所持之法律見解，被告機關應該遵守」等語。
- G、案經被告機關以八十九年十月二十七日北市地五字第八九二二七五四九〇〇號書函復知原告，該函意旨略為：
- 1、台北市政府為辦理基隆河中山橋至成美橋段河道整治及因應都市發展需要而開發新社區，上開地區河道整治計畫業奉行政院七十九年九月十四日臺七十九經字第二六九六二號函核准，其新生地經擬訂「配合基隆河(中山橋至成美橋段)整治計畫擬(修)訂主要計畫案」，於都市計畫說明書中明定該地區之開發應採區段徵收方式辦理。該區段徵收地區之徵收程序被告均係依法辦理，且與都市計畫法規定並無不符，原告等陳稱違反都市計畫法第五十二條『徵收程序』規定謂屬「有瑕疵的行政處分」應係誤解。
  - 2、被告依土地法、平均地權條例第五十三條規定及該地區都市計畫說明書，以區段徵收方式就全區土地實施開發及河道整治，依法並無違誤，且依內政部核定之主要計畫，全區土地係為區段徵收地區，故全區之都市計畫均已變更並據以辦理區段徵收，尚毋需再將『行水區』另為辦理變更都市計畫。
  - 3、有關係爭土地之使用目的區劃，於六十一年十一月十八日公告之「為擬訂本市原轄區已公佈之土地使用分區名稱一部分俾符合新訂都市計畫法臺北市施行細則規定土地分區名稱乙



案」，將之劃分為「農業區」，又於七十二年二月九日公告之「配合高速公路及松山大直內湖堤防修訂基隆河兩岸(麥帥公路中山橋間)附近地區主要計畫案」則將之劃設為「行水區」，均無原告等所指非在「行水區」內之情形。

H、原告不服該函，乃於八十九年十一月二十七日向台北市政府提起訴願，經該府以九十年五月十日府訴字第九〇〇五六七五六〇一號訴願決定書，駁回其訴願，原告於收受訴願決定書後，仍未甘服，遂於法定期間內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、求為判決命被告撤銷對座落松山區延壽段一小段二八三及二八八地號土地及地上建築改良物(建號二九及三〇號)之徵收並將之返還原告。
- 3、如前二項聲明為無理由，求為判決命被告應依徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值加成賠償原告。

### 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、原告以被告機關徵收其土地之行政處分違法，要求被告機關返還其土地，其真意應係對徵收土地及拒絕返還土地之處分二者皆提起訴訟，前者係依行政訴訟法第四條第一項：「人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，．．．，得向高等行政法院提起撤銷訴訟」，原告對被告機關之八十一年十月十五日北市地五字第三二九二二號徵收原告土地之行政處分提起訴訟，後者係依行政訴訟法第五條第二項「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向高等行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟」，原告對被告機關八十九年十月二十七日北市地五字第八九二二七五四九〇〇號駁回其請求返還土地之行政處分提起訴訟，前者之行政處分雖係於八十一年作成，惟因原告迄今未接獲通知，不知徵收土地之行政處分之文號，故於請求、訴願、訴訟時皆要求撤銷違法之處分而不能指出處分之文號，而被告之處分既未送達於原告，則原告至八十九年提起請求、訴願，應無逾期之問題，先行陳明。

- 2、徵收土地案之行政處分，究係以實際徵收土地之機關所為者，或核准徵收之上級機關所為者之行政處分為準，有不同意見，行政法院(按：現改制為最高行政法院)前曾判認，需用土地機關僅係執行上級機關核准之徵收案予以公告周知，並通知土地所有人，並非發生徵收效力之行政處分云，惟上開見解並非正確，說明如下：
- a、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」，被告機關因需用土地而決定徵收被告土地，因之發生原告土地得喪之法律效果，其決定又不需取得原告同意，自係其單方行政行為，故被告徵收土地之行為完全符合行政處分之要件，應無可疑。
  - b、需用土地人之徵收土地，應由需用土地人擬具徵收計畫書等向上級機關聲請核准者，僅係由上級機關審核其計畫是否合法妥適，並非上級機關需用土地，而土地法第二百三十六條規定「徵收土地應給予之補償地價、補償費及遷移費，由該管直轄市或縣(市)地政機關規定之。如前項補償地價補償費及遷移費，均由需用土地人負擔，並繳交該管直轄市或縣(市)地政機關轉發之」，以本案為例，需用土地人為台北市政府，補償費及遷移費由台北市政府規定、負擔，而內政部既不需使用土地，又不負擔補償費，豈可認台北市政府僅係執行內政部之徵收案，主導本件徵收案者實際上係台北市政府，則台北市政府執行實際徵收土地之處分豈可認非行政處分，而由原告之土地前由被告以八十年十一月八日北市地四字第四二三一六號公告徵收，後又報請核准後，撤銷原告土地之徵收，益可證明台北市政府為徵收之主等機關，僅係其徵收及撤銷徵收需報請上級審查核准而已。
  - c、內政部之核准徵收，僅通知需用土地人，並未通知所徵收土地之所有人，則其核准徵收，顯非直接對土地所有人之行政處分，土地所有人如何訴願，期間如何計算，皆有疑問。
  - d、撤銷訴訟之提起，須因違法之行政處分，損害其權利或法律上之利益，而內政部之核准徵收，若未經需用土地人實際辦理徵收，土地所有人並未發生實際之損害，此由前述八十年之徵收案又經核准撤銷即可證明，原告之受損害既係因被告之實際徵收而發生，自得對被告之徵收處分提起訴訟。
  - e、若認內政部之核准徵收始為徵收之行政處分，則土地所有人不服徵收時，須對內政部提起訴願、行政訴訟請求撤銷徵收之行政處分，惟因需用土地人為台北市政府，補償費亦由台北市政府負擔，故地主須待對內政部之撤銷訴訟勝訴確定後，再就請求返還土地或請求損害賠償、補償費等對台北政府請求、訴願、行政訴訟，一案分成二程序，浪費司法資源，人民之權益亦遲遲未獲保障，豈可謂當。
- 3、由上開說明可知，本件徵收案之需用土地人為台北市政府，徵收計畫亦為台北市政府擬定，雖經內政部核准，亦僅係台

北市政府執行自己經上級核准之徵收案，故徵收案之主體為台北市政府，而其實際執行徵收計畫之行爲，應係台北市政府之行政處分，原告既因之權利受損，自得提起行政訴訟。

- 4、被告機關一再主張本件徵收係依平均地權條例第五十三條及都市計畫法第四十八條規定實施區段徵收，惟此種徵收限於對公共設施保留地之徵收，私人土地並不包括在內，有下列事實可證：
  - a、都市計畫法第四十八條規定「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買，其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃」，明確規定係依都市計畫法指定之公共設施保留地始有適用。
  - b、司法院大法官釋字第五一三號解釋之解釋文稱「都市計畫法第五十二條前段『都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。依其規範意旨，中央或地方興建公共設施，須徵收都市計畫中原非公共設施用地之私有土地時，自應先踐行變更都市計畫之程序再予徵收，未經變更都市計畫即遽行徵收非公共設施用地之私有土地者，與上開規定有違』。
  - c、內政部台八九內營字第八九八二二四九號函稱「二、．．．都市計畫設使用區或特定專用區，僅止於合理規劃土地使用，並透過土地使用管制規定，指引土地權利關係人依計畫使用，以達成健全都市發展之目標，如其未經都市計畫法所定程序辦理完成都市計畫之變更，即予徵收作公共設施使用，不僅違反都市計畫劃設各使用區或特定專用區之法意，亦侵犯土地所有權人依法使用土地之合法權益。三、．．．為貫徹前開都市計畫法第五十二條前段之規定，以健全都市發展保障人民權益，本部旨揭號函釋略以：『都市計畫範圍內得予徵收之土地，除依法辦理舊市區更新者外，應僅限於依都市計畫法劃定之公共設施保留地。四、．．．各級政府徵收都市計畫各使用區或特定專用區土地，申請核發無妨礙都市計畫證明書時，．．．，已依都市計畫法所定程序辦理完成者，得據以核發無妨礙都市計畫證明書外，餘應於依法完成都市計畫擬定或變更後核發。』明確指明，私人土地未經變更都市計畫，劃定為公共設施保留地者，不得徵收。
- 5、原告二人所有之台北市松山區延壽段一小段二八三及二八八地號土地並非公共設施保留地，有下列事實可證：
  - a、原告二人所有之上開土地，地目為建，二人並於其上建有房屋，有土地所有權狀及建築改良物所有權狀各二紙可以證明。
  - b、被告稱「至都市計畫行水區究否為公共設施用地，．．．均認係依都市計畫法定程序所劃設之使用分區，為都市計畫法第三章土地使用分區管制第三十二條第一項規定之其他分區之一種，而非屬都市計畫法第四十二條所規定之公共設施用地。．．．依上開說明，原告等土地應係屬「行水區」而非公共設施用地。

- c、司法院大法官釋字第三二六號解釋認「都市計畫法第四十二條第一項第一款所稱之河道，係指依同法第三條就都市重要設施中有計畫之發展，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，仍不包括在內」，則原告之土地非公共設施河道之保留地，極為顯然。
- 6、由前開各項說明，可知原告二人之土地雖為都市計畫所劃設之使用分區之行水區，惟並非公共設施保留地，被告未經變更都市計畫，將之劃設為河道之公共設施保留地，竟逕行將二人之私有土地徵收，依司法院大法官釋字第五一三號解釋，被告之徵收為違法，為此請求撤銷被告之違法行政處分，將土地返還原告，以保障人民權益。
- 7、又行政訴訟法第一百九十八條規定「行政法院受理撤銷訴訟，發現原處分或決定雖屬違法，但其撤銷或變更於公益有重大損害，經斟酌原告所受損害、賠償程度，防止方法及其他一切情事，認原處分或決定之撤銷或變更顯與公益相違背時，得駁回原告之訴。前項情形，應於判決主文中諭知原處分或決定違法」，若認原處分及決定之撤銷與公益相違背時，則請依上開第二項之規定，諭知原處分及決定違法。
- 8、同法第一百九十九條第一項規定「行政法院為前條判決時，應依原告之聲明，將其因違法處分或決定所受之損害，於判決內命被告機關賠償」，而都市計畫法第四十九條第一項規定「依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之」。原告之私有土地，若有徵收之必要，被告機關應先變更都市計畫，將之變更為公共設施保留地，而後辦理徵收，其補償費則按都市計畫法第四十九條之規定補償，故原告所受損害，即為依都市計畫法第四十九條規定計算之補償費，原告爰依照上開補償費之金額請求被告機關賠償。
- 9、司法院大法官釋字第五一六號解釋稱「國家因公用或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產，但應給予合理之補償，此項補償乃因財產之徵收，對被徵收財產之所有人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家自應予以補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失，故補償不僅需相當，更應儘速發給，方符憲法第十五條規定，人民財產權應予保障之意旨」，本案之所以歷經十年，原告仍持續抗爭者，乃因被告之補償金額，極端不合理，以原告二人之土地，各將近七十坪及六十坪，被告之補償費，扣除土地增值稅後，僅各約一百四十萬元，不足購買附近之一停車位，豈可

謂公平，其所以致此，實由台北市政府之不當措施造成，緣原告二人於系爭之私人建地上建屋居住，該地雜基隆河尚有數百公尺，與附近之建地價值相若，嗣後市政府於該地附近建築擋水牆，系爭土地位於牆內，市政府預備將來徵收，故比照公共設施保留地規定地價，至八十一年時牆外之土地公告現值每平方公尺已達八萬餘元，而系爭土地竟僅有九千餘元，相差懸殊，徵收時則又不按公共設施保留地之規定補償，而以私有土地之公告現值補償，因之，台北市政府按公共設施保留地標準壓低地價，徵收時又不按徵收公共設施保留地之規定，按毗鄰非公共設施保留地之公告現值加成補償，此不異政府以徵收為手段，以不相當之地價取得原告之土地，不公至極，為此請判決如原告之聲明

**B、被告部分：**

**1、本案應適用之法令：**

- a、平均地權條例第五十三條第一項規定：「各級主管機關得就左列地區報經行政院核准後施行區段徵收：一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。三、都市土地開發新社區者。四、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要、或配合農業發展之規劃實施更新或開發新社區者。」
- b、都市計畫法第四十八條規定：「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」第五十二條規定：「都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。．．．」
- c、水利法第八十二條規定：「水道治理計畫線或堤防預定線內之土地，經主管機關報請上級主管機關核定公告後，得依法徵收之；．．．。」第八十三條第一項規定：「尋常洪水位行水區域之土地，不得私有；其已為私有者，得由主管機關依法徵收之，．．．。」
- d、土地法第二百十二條第二項規定：「前項區段徵收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。」第二百三十五條規定：「被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止，．．．。」第二百三十七條第一項第一款規定：「直轄市或縣(市)地政機關發給補償地價及補償費，有左列情形之一時，得將款額提存之：一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。」

- 2、本案原告之一李國良所有之台北市松山區延壽段一小段二八三地號土地，另一原告盧仁山所有之台北市松山區延壽段一小段二八八地號土地，被告機關為辦理基隆河整治工程需要，前經內政部核准後，以八十年十一月八日北市地四字第四二三一六號公告徵收臺北市松山區延壽段一小段一七九之一地號土地四四六筆及其地上物，嗣因部分土地所有權人出具同意書，同意需用土地人臺北市政府無償先行使用，已無辦理徵收必要，故被告機關經報內政部核准後，撤銷原告土地之徵收。復因臺北市政府考量為防洪整治基隆河及開發新社區需要，報奉行政院八十一年九月廿四日台八十一內地字第八一八六二二一號函准予實施區段徵收，並經被告機關以八十一年十月十五日北市地五字第三二九二二號公告區段徵收在案。嗣因原告未於規定期限內申請發給抵價地，被告機關乃改發現金補償，惟原告亦拒絕受領，經被告機關依土地法第二百三十七條第一項第一款規定分別以八十三年六月二十五日八三年度存字第二五二九號提存書及同年六月二十九日八三年度存字第二八〇一號提存書提存於台灣台北地方法院提存所待領，完成土地徵收補償法定程序在案，故原告所稱被告機關徵收程序不合法乙節，諒係誤解。
- 3、按都市計畫法第四十八條規定：「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」，土地法第二百十二條第二項規定：「前項區段徵收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。」，平均地權條例第五十三條第一項第三款規定：「各級主管機關得就左列地區報經行政院核准後施行區段徵收．．．三、都市土地開發新社區者。」，基此，台北市基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區依上開法律規定及其都市計畫說明書，以區段徵收方式就全區土地實施開發及河道整治，依法並無違誤，且依內政部核定之主要計畫，全區土地係為區段徵收地區，故全區之都市計畫均已變更，臺北市政府遂以八十一年七月二十一日府工二(定)字第一三九號核發本地區無妨礙都市計畫證明書，並據以辦理區段徵收，均係依法辦理；況依水利法第八十二條、八十三條規定水道治理計畫線或堤防預定線內之土地或尋常洪水位行水區域之土地均可依法徵收之，故原告所稱依都市計畫公告之使用分區管制之土地，未變更為公共設施保留地前不得徵收，若予強行徵收即為違法乙節，諒係誤解相關法令規定所致。
- 4、按都市計畫法第五十二條規定：「都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫．．．」，臺北市政府為防洪整治基隆河及開發新社區需要，經選定台北市

基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區，上開地區河道整治計畫業奉行政院七十九年九月十四日台七十九經字第二六九六二號函核准，其新生地經擬訂「配合基隆河(中山橋至成美橋段)整治計畫擬(修)訂主要計畫案」，於都市計畫說明書明定該地區之開發應採區段徵收方式辦理，該都市計畫案主要計畫業經報奉內政部八十一年五月四日台八十一內營字第八一〇二六八五號函核定，並由台北市政府於八十一年五月十九日以府都工字第八一〇三〇一一二號公告實施，嗣台北市政府以八十一年七月二十一日府工二(定)字第一三九號核發本地區無妨礙都市計畫證明書，並據以擬具區段徵收計畫經報奉行政院八十一年九月廿四日台八十一內地字第八一八六二二一號函准予實施區段徵收，並經被告機關以八十一年十月十五日北市地五字第三二九二二號公告區段徵收在案，故本區段徵收地區之徵收程序均係依法辦理，且與上開都市計畫法第五十二條規定並無不符。

- 5、原告等二人所有台北市松山區延壽段一小段二八三、二八八地號之土地，經查於六十一年十一月十八日公告之「為擬訂本市原轄區已公佈之土地使用分區名稱一部分俾符合新訂都市計畫法台北市施行細則規定土地分區名稱乙案」劃分為「農業區」，於七十二年二月九日公告之「配合高速公路及松山大直內湖堤防修訂基隆河兩岸(麥帥公路中山橋間)附近地區主要計畫案」劃設為一「行水區」。至都市計畫行水區究否為公共設施用地，依內政部六十八年七月二十日台內地字第二八五〇六號、七十二年十二月五日台內營字第一九二四二號、七十六年十一月二十四日台內營字第五五〇四四三號、七十八年十一月八日台內營字第七四五五三八號等函釋，暨行政院八十一年四月二十五日台八十一內一三九九三號函核釋，均認係依都市計畫法定程序所劃設之使用分區，為都市計畫法第三章土地使用分區管制第三十二條第一項規定之其他分區之一種，而非屬都市計畫法第四十二條所規定之公共設施用地。
- 6、又依司法院釋字第三二六號解釋：「都市計畫法第四十二條第一項第一款所稱之河道，係指依同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，仍不包括在內。」(詳行政院八十七年度判字第二六七五號判決)，依上開說明，原告等土地應係屬『行水區』而非公共設施用地，原告訴求將其土地應依都市計畫法第四十九條規定以公共設施保留地補償乙節，依法不合。
- 7、行政訴訟法第一百零七條第一項規定：「原告之訴，有左列各款情形之一者，行政法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：．．．八、本案終局判決後撤回其訴，

復提起同一之訴者。．．．．」查原告因基隆河區段徵收補償事件，於八十七年間曾提起行政救濟，經訴願、再訴願、行政訴訟均遭駁回，且訴願請求及訴訟聲明事項與本件訴訟並無不同，故請求依行政訴訟法第一百零七條第一項第八款規定，予以裁定駁回。

#### 理由

##### 壹、兩造爭執之要點：

一、本件原告向被告陳情要求返還系爭台北市松山區延壽段一小段二八三、二八八地號土地及其地上建築改良物，其論點得歸納如下：

- A、原告所有系爭土地及建物，原為「仁安新村」眷村，台北市政府於七十二年依都市計畫法第三十二條規定將之劃為「行水區」，屬於特定專用區，該土地使用管制區不得違反其特定用途。
- B、被告因河道整治及因應都市發展需要開發新社區之公共工程之需求，徵收管制使用之「行水區」土地，違反特定用途而使用土地，該徵收處分當屬違法。且被告公告徵收後，一直未有補償費領取通知，並未通知辦理區段徵收申請領取抵價地，且未依法於期限內發給與提存，甚於連公告區段徵收、撤銷一般徵收均未函告原告等。
- C、原告等所有之土地依都市計畫法第三十二條法定程序劃設，不得徵收被告如需徵收應先踐行變更都市計畫之程序，依照司法院釋字第五一三號解釋意旨，被告未先將「行水區」變更為「河道用地」即予公告徵收，原徵收處分即屬違法，是以起訴請求撤銷原徵收處分，以及返還系爭土地及建物，且若撤銷訴訟遭駁回，被告應依都市計畫法第四十九條公共設施保留地之相關規範辦理補償。

二、被告則基於以下論點，認為原告之訴為無理由：

- A、系爭土地經公告徵收後，原告拒絕受領補償金，經被告依法提存於台灣台北地方法院提存所待領，完成土地徵收補償法定程序在案。
- B、台北市基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區依都市計畫法第四十八條與土地法第二百十二條規定及其都市計畫說明書，以區段徵收方式就全區土地實施開發及河道整治，依法並無違誤。又依水利法條規定，水道治理計畫線或堤防預定線內之土地或尋常洪水行水區域之土地均可依法徵收之，故原告所稱依都市計畫公告之使用分區管制之土地，未變更為公共設施保留地前不得徵收，係誤解相關法令。
- C、系爭土地，經查於六十一年間劃分為「農業區」，於七十二年時劃設為「行水區」。至都市計畫行水區究否為公共設施用地，依內政部函釋及行政院函核釋，均認係依都市計畫法定程序所劃設之使用分區，為都市計畫法第三章土地使用分區管制第三十二條



第一項規定之其他分區之一種，而非屬都市計畫法第四十二條所規定之公共設施用地。且依司法院釋字第三二六號解釋，原告等土地應係屬「行水區」而非公共設施用地，原告訴求將其土地應依都市計畫法第四十九條規定以公共設施保留地補償，依法不合。

D、原告因區段徵收補償事件，於八十七年間曾提起行政救濟，並遭駁回，且訴願請求及訴訟聲明事項與本件訴訟並無不同，故應依行政訴訟法第一百零七條第一項第八款予以駁回。

三、綜觀兩造之攻防主張，本院首先必須言明，行政訴訟法不曾準用民事訴訟法上有關訴訟合併之規定，而且行政訴訟之訴訟類型已被定型化，並未接受民事訴訟有關「訴訟預備合併」之概念，原告在訴之聲明中作此主張，顯於出於對行政訴訟法制之誤解，本院仍對請求內容全部進行勝負判斷，爰在此先行敘明之。

四、職此，本院認為，本件爭議應有以下五點需予釐清，始得為勝負之判斷：

- A、本件訴訟類型應為撤銷訴訟或課予義務訴訟？
- B、原告請求撤銷徵收處分，是否逾越救濟期間？
- C、原告以台北市地政處為被告，其當事人適格有無欠缺？
- D、司法院大法官釋字五一三號解釋於本案有無適用之餘地？
- E、原告請求被告依照都市計畫法第四十九條賠償，有無理由？

貳、本院之判斷：

一、程序部分：

A、本件訴訟依原告訴訟目的言之，應被歸類為「撤銷訴訟」，而撤銷請求早已逾越法定救濟期間：

1、認定本案原告請求應被歸類「撤銷訴訟」之理由：

- a、本院認為，綜觀原告起訴主張以及歷次審判期日之陳述，原告起訴之目的在於撤銷系爭土地及地上物之徵收處分，於行政訴訟類型上屬於行政訴訟法第四條所規定之「撤銷訴訟」。
- b、至於原告起訴請求被告返還土地及地上物部分，應為徵收處分經行政法院確定判決撤銷後，判決執行之當然結果，不需另行起訴請求被告作成行政處分以實現該結果，原告就此提起課以義務訴訟，並不合致其訴訟要件，於此合先敘明

2、原告請求撤銷徵收處分已逾越救濟期間：

- a、系爭土地及其地上物之徵收處分係行政院以八十一年九月二十四日臺內地字第八一八六二二一號函核准實施區段徵收，並經被告機關以八十一年十月十五日北市地五字第三二九二二號公告區段徵收在案。
- b、原告於本件訴訟言詞辯論期日亦自承其於八十二年間即已獲悉有前揭徵收處分，惟原告遲至八十九年間始

向被告請求撤銷該徵收處分，自屬逾越法定救濟期間(八十七年十月二十八日修正前訴願法第九條第一項參照)。

B、退一步言之，就算將原告之請求解為行政程序法第一百二十八條「行政程序重開」請求，而具「課予義務訴訟」之性格，其起訴亦不合「行政程序重開」之要件，其理由如下：

- 1、按「行政處分於法定救濟期間經過後，具有下列各款情形之一者，相對人或利害關係人得向行政機關申請撤銷、廢止或變更之。但相對人或利害關係人因重大過失而未能在行政程序或救濟程序中主張其事由者，不在此限。二、具有持續效力之行政處分所依據之事實事後發生有利於相對人或利害關係人之變更者。二、發生新事實或發現新證據者，但以如經斟酌可受較有利益之處分者為限。三、其他具有相當於行政訴訟法所定再審事由且足以影響行政處分者(第一項)。前項申請，應自法定救濟期間經過後三個月內為之；其事由發生在後或知悉在後者，自發生或知悉時起算，但自法定救濟期間經過後已逾五年者，不得申請(第二項)。」為行政程序法第一百二十八條所明定。
- 2、原告八十九年十月間向台北市政府請求撤銷之標的包括系爭土地以及該地上建物之徵收處分，因兩件行政處分所指涉之事實並不相同，應適用之法令亦不相同，故應予分別探討。
- 3、首先，系爭土地之徵收處分係行政院於八十一年九月二十四日以臺內地字第八一八六二二一號函核准，並經被告機關以八十一年十月十五日北市地五字第三二九二二號公告，該徵收處分確定迄今已逾十年，而超過前述行政程序法第一百二十八條第二項「法定救濟期間經過後五年內」之限制，原告自不得再行請求撤銷。
- 4、其次，地上物之徵收處分係行政院以八十七年七月四日臺內地字第八七〇六五七五號函准予徵收，並經被告以八十七年十月二十日北市地五字第八七二二八一七〇〇〇號公告，迄今雖未逾越五年，惟就行政程序法第一百二十八條第一項所定之三款請求重開行政程序之要件而言，兩項徵收處分所依據之事實並無變更，原告亦非提出「於系爭地上物徵收處分作成時已存在而未經斟酌」之新事實或新證據。
- 5、至此應審酌者乃原告謂系爭徵收土地處分牴觸司法院釋字五一三號解釋意旨而屬違法之主張，是否符合同條第三款「相當於行政訴訟法所定再審事由且足以影響行政處分者」。就此本院認為：

- a、依照司法院釋字一八八號以及釋字二〇九號解釋意旨，人民得據司法院解釋為再審理由，依法定程序請求救濟。
- b、惟本件原告引據之釋字五一三號解釋，其主要意旨為：「基於遵守已確定之都市計畫之規範拘束力，中央或地方興建公共設施，須徵收都市計畫中原非公共設施用地之私有土地時，自應先踐行變更都市計畫之程序，再予徵收，未經變更都市計畫即遽行徵收非公共設施用地之私有土地者，即牴觸都市計畫法第五十二條而屬違法」。該號解釋所指涉之標的為「未經變更都市計畫而為國家公權力機關所徵收之私有土地」，與原告請求撤銷之地上物徵收處分，指涉之標的並不相同，自無法援引為「與行政訴訟法再審事由相當」之理由，向被告機關請求重開行政程序。

6、何況被告八十九年十月二十七日北市地五字第八九二二七五四九〇〇號函本身也非行政處分，不得提起行政爭訟：

- 1、按提起訴願，以有行政處分之存在為前提要件；所謂行政處分者，係指行政主體，基於職權，就具體事件，所為發生公法上法律效果之單方行政行為而言，至行政機關所為單純事實之敘述(或事實通知)或理由之說明，既不因該項敘述或說明而生何法律上之效果者，自非行政處分，人民即不得對之提起訴願，行政法院(現改制為最高行政法院)四十四年判字第十八號、六十二年裁字第四十一號著有判例。
- 2、如前所述，原告向台北市政府請求撤銷系爭土地以及該地上建物之徵收處分，並不符合「行政程序重開」之要件，已如前述，則被告將原告之請求以陳情案處理，參諸行政程序法第一百六十八條之規定「人民對於行政興革之建議、行政法令之查詢，行政違失之舉發或行政上權益之維護，得向主管機關陳情」，於法尚無違誤。
- 3、其次，原告之請求既不符合「行政程序重開」之要件，則被告以前揭北市地五字第八九二二七五四九〇〇號函回覆原告，即不涉及原告公法權利義務關係之得喪變更，且究其內容而言，被告毋寧係重述系爭土地與建物徵收補償之歷程，而僅屬單純事實之敘述(或事實通知)或理由之說明，並不因該項敘述或說明而生何法律上之效果者，按照前述行政處分要件之說明，該函並不構成行政處分，不得作成行政爭訟之標的。

C、被告非徵收核准機關，不具備當事人道格。

- 1、按系爭土地乃台北市政府為防洪整治基隆河及開發新社區需要，而依都市計畫法辦理區段徵收，但因都市計畫法對於徵收機關與徵收程序並無規範，是以本件徵收機關之認定，仍應回歸土地法與土地徵收條例之相關規定予以探究。
- 2、查本件徵收時有效之舊土地法(即七十八年十二月二十九日修正公布者)第二百二十三條第一項第二款規定：「徵收土地為左列各款情形之一者，由省政府核准之：．．．二、舉辦之事業屬於地方政府管轄或監督者。」而現行有效之土地徵收條例第一條第二項、第二條、第十四條、第十九條復分別規定「土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。」、「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。」、「徵收土地或土地改良物，由中央主管機關核准之。」「徵收土地或土地改良物應發給之補償地價，由需用土地人負擔，並繳交該直轄市或縣(市)主管機關轉發之」。
- 3、次查「土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。」、「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。」、「徵收土地或土地改良物，由中央主管機關核准之。」「徵收土地或土地改良物應發給之補償費，由需用土地人負擔，並繳交該直轄市或縣(市)主管機關轉發之。」土地徵收條例第一條第二項、第二條、第十四條、第十九條分別定有明文。「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」，亦為訴願法第十三條所明定。準此，有關係爭土地之徵收核准機關，應為行政院，而補償機關以及需用土地人均為台北市政府，而被告之法律地位毋寧係台北市政府辦理土地徵收規劃與補償事務時之執行機關而已，職此，原告以台北市地政處為被告請求撤銷徵收處分，其當事人適格即有欠缺。
- 4、又土地徵收係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以剝奪之謂(司法院釋字第四二五號解釋參照)，是土地徵收之法律關係，除法律另有規定(如：土地徵收條例第五十七條第二項)外，僅屬國家與需用土地人間之函請土地徵收、以及國家與私有土地所有權人(即被徵收人)間之徵收補償之二面關係，需用土地人與私有土地所有權人間不發生任何法律關係甚明。從而，被告既非徵收補償之主管機關，則其所為上開函復，純係居於需用土地人之執行機關之法律地位，針對原告之請求所為經辦事件

之事實敘述或理由說明，並不因而發生徵收補償之法律效果，並非行政處分，已如前述，益可證明原告逕以非徵收補償主管機關之臺北市政府地政處為被告，對之提起本件之訴，被告適格自有欠缺。

## 二、實體部分

A、原告誤以臺北市政府地政處為被告請求撤銷系爭土地之徵收處分，其訴於程序上即非合法，其實體上之爭議原無續予審酌之必要。惟本院認為，系爭徵收處分是否牴觸釋字五一三號解釋意旨而屬違法，為兩造攻防之重要爭點，基於釐清行政法律爭議，本院爰予說明如下

- 1、按都市計畫法第五十二條規定：「都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。．．．」，是以釋字五一三號解釋，其主要意旨為：「基於遵守已確定之都市計畫之規範拘束力，中央或地方興建公共設施，須徵收都市計畫中原非公共設施用地之私有土地時，自應先踐行變更都市計畫之程序，再予徵收，未經變更都市計畫即遽行徵收非公共設施用地之私有土地者，即屬牴觸都市計畫法第五十二條而屬違法」。且上開解釋意旨對土地所有權人之真正實益，表現在「被徵收私有土地之在徵收補償價格」上，因為依都市計畫法第四十九條第一項之規定，依都市計畫法徵收或區段徵收之「公共設施保留地」，其地價補償是以「徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值」為準，而不是以其土地本身之公告現值為準，所以可以獲得較高之補償（「公共設施保留地」之公告地價為反應其使用上限制所導致之價值低落現狀，公告現值一向是偏低的）均是也因此才有先變更都市計畫，劃歸「公共設施用地」之必要。依本院所見，都市計畫法第四十九條第一項之規範意旨，無非針對「公共設施保留地」之土地所有權人，因為「自身土地被劃歸『公共設施保留地』，導致周邊土地因此而獲得增值」所受之特別犧牲，而為之衡平處理，使「公共設施保留地」之土地所有權人能獲得較多之補償。
- 2、但「公共設施保留地」之規劃與土地之「使用區劃分」以及（在「使用區」概念下進一步之）「分區管制」功能（都市計畫法第三十二條第一、二項參照）並非一致，因為「公共設施保留地」之規劃與週邊土地之獲益有明確之因果關連性。但都市計畫法第三十二條第一、二項之「使用分區」以及「分區管制」，不僅涉及之土地筆數及面積較大，更重要的是，導致「使用分區」以及「分區管制」之原因，不是純粹之人為計劃取捨，反而是導因土地之現實地貌、地理位置，甚至是已往自然成形之歷史發展因素，這其間並無「特別犧牲

以成就周邊土地價值」可言，當然也無多予補償之考慮，所以也無涉於司法院釋字第五一三號解釋之規範目的。以上之法理不僅從在都市計畫法第三十三條有關「保護區」之規定中可以查知，更呈現在司法院釋字第三二六號解釋之意旨中(其解釋文謂：「都市計畫法第四十二條第一項第一款所稱之河道，係指依同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同行水區，雖在都市計畫使用區之範圍，仍不包括在內」)。

- 3、觀諸本案系爭徵收處分之事實背景，首先可以確認的是，系爭土地從不曾被規畫為「公共設施保留地」，只曾被劃入「農業區」或「行水區」，這樣的劃分均導因於土地之現實狀況及地理位置，自無涉於「公共設施保留地」所生之特別犧牲。
- 4、何況本案系爭土地被徵收，乃係因台北市政府為防洪整治基隆河及開發新社區需要，而選定台北市基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區，該整治計畫經行政院七十九年九月十四日台七十九經字第二六九六二號函核准，並經擬訂為「配合基隆河(中山橋至成美橋段)整治計畫擬(修)訂主要計畫案」，於都市計畫說明書明定該地區之開發應採區段徵收方式辦理，該都市計畫案主要計畫業經內政部八十一年五月四日台八十一內營字第八一〇二六八五號函核定，並由台北市政府公告實施。嗣台北市政府以八十一年七月二十一日府工二(定)字第一三九號核發「無妨礙都市計畫證明書」，並據以擬具區段徵收計畫經報奉行政院八十一年九月廿四日台八十一內地字第八一八六二二一號函准予實施區段徵收，並經被告機關以八十一年十月十五日北市地五字第三二九二二號公告區段徵收在案。是以，該區段徵收地區既經台北市認定無妨礙原有都市計畫，且徵收程序均係依法辦理，與上開都市計畫法第五十二條以確保原有都市計畫順利推動之規範意旨應無不符。
- 5、再退一步言之，司法院釋字五一三號解釋乃係於八十九年間公告，其所闡釋之規範意旨(「應先變更都市計畫始得辦理徵收」)，單單從都市計畫法第五十二條前段之條文用語(即「都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。· · ·」)觀之，並無法清楚掌握(實則該規定本身也無法律效果之明文)，則基於法律安定性之維護，其效力應自該解釋公布時發生，尚不應溯及適用使該號解釋公布前、所有未變更都市計畫即予徵收之案例

均歸於違法。是以系爭徵收處分既於八十一年間公告生效，亦應無釋字五一三號解釋適用之餘地。

B、情況判決並請求補償部分：

- 1、按「行政法院受理撤銷訴訟，發現原處分或決定雖屬違法，但其撤銷或變更於公益有重大損害，經斟酌原告所受損害、賠償程度、防止方法及其他一切情事，認原處分或決定之撤銷或變更顯與公益相違背時，得駁回原告之訴。」、「行政法院為前條判決時，應依原告之聲明，將其因違法處分或決定所受之損害，於判決內命被告機關賠償。」為行政訴訟法第一百九十八條第一項及一百九十九條第一項所明定，此係行政訴訟有關「情況判決」之規定。
- 2、原告依上述條文請求賠償時，須以「原處分違法，但其撤銷或變更於公益有重大損害」為要件，惟系爭徵收處分之原處分機關應為行政院，而原告以台北市政府地政處為被告，於訴訟程序上並不合法，已如前述，則原告復以台北市政府地政處為對象，請求損害賠償，即屬無理由。

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

中 華 民 國 九 十 一 年 二 月 二 日

**臺北高等行政法院判決**

九十一年度再字第一七號

再 審 原 告      許旭晃  
洪清源  
右 一 人  
訴訟代理人      洪瑛鏞  
再 審 被 告      台北市政府地政處  
代 表 人      宋清泉（處長）  
訴訟代理人      翁月照  
                 陳素惠  
                 胡聯芳

右聲請人因土地徵收事件，對本院中華民國九十一年五月二十九日九十年度訴字第三四五三號判決，聲請再審，本院判決如左：

主 文

再審之聲請駁回。

再審聲請費用由再審原告負擔。

事 實

一、事實概要：

本件聲請再審意旨略謂：再審被告為興辦台北市老松國民小學（以下簡稱為老松國小）擴建工程，經報奉行政院民國（下同）七十七年五月二日台內地字第五九五〇〇一號函核准，並由再審被告以七十七年十二月二十日北市地四字第五八〇九二號公告徵

收再審原告所有坐落台北市萬華區萬華段二小段一九、二〇、四一、四四、一〇五、一〇六地號土地（下稱系爭土地），及由再審原告領取地價補償費在案；嗣再審原告以再審被告未依核准計畫期限使用，於八十八年十二月十三日向再審被告申請發還系爭土地，惟再審被告以八十九年八月十六日北市地四字第八九二二〇五九三〇〇號函復再審原告，謂案經報奉行政院八十九年八月十六日台內地四字第八九一〇一一二號函核定不予發還等語，再審原告不服提起訴願，經台北市政府以九十年二月十六日府訴字第九〇〇一四〇七七〇一號訴願決定駁回，再審原告乃向鈞院提起行政訴訟，惟鈞院九十年度訴字第三四五三號判決，竟以本件係由行政院核定不予發還，應以行政院為原處分機關，本件卻以無核准職權之被告為原處分機關，對之向台北市政府提起訴願，係屬管轄錯誤。台北市政府逕為駁回原告訴願之決定，於法不合為由，而將訴願決定予以撤銷，由原受理訴願機關另為適法之處理。查本件係台北市政府層報之時即主張不予發還土地，其應作為而不作為之機關實為台北市政府，並非行政院，鈞院確定判決雖有利再審原告，惟仍須由行政院再作處分，延宕訴訟，且以往鈞院判決亦均認主辦徵收之機關為原處分機關，本件原判決竟認行政院始為原處分機關，有「適用法規錯誤」及「當事人發見未經斟酌之證物或得使用該證物者，如經斟酌可受較為有利之裁判者」之情形，爰提起再審之訴云云。

## 二、兩造聲明：

(一)再審原告聲明求為判決：

1 原判決撤銷。

2 請求判決被告應作成原告得收回被徵收土地之行政處分。

(二)再審被告聲明求為判決：

再審原告等之訴駁回，訴訟費用由再審原告等負擔。

## 三、兩造之爭點：

原確定判決有無適用法規錯誤或當事人發見未經斟酌之證物或得使用該證物者，如經斟酌可受較為有利之裁判之情形。

(一)再審原告主張之理由：

1 有關九十年度訴字第三四五三號判決，再審原告於原審言詞辯論庭時雖主張原核准徵收機關為行政院，但再審原告乃依土地法第二百十九條規定行使收回權，主張台北市政府應作為而不為。又再審被告以八十九年二月十四日府地四字第八九〇一七五一二〇〇號、八十九年四月六日府地四字第八九〇二八八五一〇〇號函報內政部，經奉行政院八十九年八月四日內地字第八九一〇一一二號函核定不予發還。但因台北市政府層報內政部核定函，均主張不予發還土地，故本案實質主張、應作為而不為之機關應為台北市政府並非行政院，行政院僅係受通知機關與法定核准機關，其非違法機關、亦非應作為機關，故原處分機關應為台北市政府無誤。再審被告向行政法院聲明原處分機關應為原核准徵收機關（行政院），侵害再審原告權利，應依再審理由重新審理。



- 2 鈞院歷來審理收回被徵收土地案件，對原處分機關之認定均為各縣市政府地政機關無誤，但審理本案時卻違反歷來審理之法律依據（法律並無就原處分機關修訂，或有明確之規定原核准徵收機關應為行使收回權之原處分機關），致再審原告於憲法保障受公平審判之權利遭受侵犯，並延宕受審程序。
- 3 訴願法第十三條規定：「原行政處分機關之認定，以實施行政處分時之名義為。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。」再審原告不服再審被告所為八十九年八月十六日北市地四字第八九二二〇五九三〇〇號函之行政處分，並非如訴願法第十三條規定之「上級機關本於法定職權為之行政處分，交由下級機關執行」，換言之，原處分並非行政院對再審原告所為之行政處分，自無訴願法十三條規定之適用，顯然適用法規有所錯誤。
- 4 再審原告提起本件再審之訴時，檢附行政院秘書處九十一年三月六日院臺訴字第〇九一〇〇八二二七八號函，為行政院函復再審被告就「有關人民依土地法第二百零九條規定申請收回被徵收土地事件，究係以直轄市或縣（市）地政機關，抑或以原核准徵收機關為原處分機關之疑義」釋明，並由共同之直接上級機關確定之。依訴願法第十二條規定：「數機關於管轄權有爭議或因管轄不明致不能辨明有管轄權之機關者，由其共同之直接上級機關確定之。」原告向台北市政府訴願審議委員會提起訴願，於法並無不合，九十年訴字第三四五三號判決並無適法，應依再審聲明，續行訴訟程序云云。

(二)再審被告主張之理由：

再審被告尊重鈞院判決，現已檢卷向行政院答辯，行政院將會作出處分等語。

理 由

- 一、本件聲請再審意旨略謂：再審被告為興辦老松國小擴建工程，經報奉行政院七十七年五月二日台內地字第五九五〇〇一號函核准，並由再審被告以七十七年十二月二十日北市地四字第五八〇九二號公告徵收再審原告系爭土地，及由再審原告領取地價補償費在案；嗣再審原告以再審被告未依核准計畫期限使用，於八十八年十二月十三日向再審被告申請發還系爭土地，惟再審被告以八十九年八月十六日北市地四字第八九二二〇五九三〇〇號函復再審原告，謂案經報奉行政院八十九年八月十六日台內地四字第八九一〇一一二號函核定不予發還等語，再審原告不服提起訴願，經台北市政府以九十年二月十六日府訴字第九〇〇一四〇七七〇一號訴願決定駁回，再審原告乃向鈞院提起行政訴訟，惟鈞院九十年度訴字第三四五三號判決，竟以本件係由行政院核定不予發還，應以行政院為原處分機關，本件卻以無核准職權之被告為原處分機關，對之向台北市政府提起訴願，係屬管轄錯誤。台北市政府逕為駁回原告訴願之決定，於法不合為由，而將訴願決定予以撤銷，由原受理訴願機關另為適法之處理。查本件係台北市政府層報之時即主張不予發還土地，其應作為而不作為之機關實為台北市政府

，並非行政院，鈞院確定判決雖有利再審原告，惟仍須由行政院再作處分，延宕訴訟，且以往鈞院判決亦均認主辦徵收之機關為原處分機關，本件原判決竟認行政院始為原處分機關，有「適用法規錯誤」及「當事人發見未經斟酌之證物或得使用該證物者如經斟酌可受較為有利之裁判者」之情形，爰提起再審之訴云云。

二、按行政訴訟法第二百七十三條第一項第一款固規定，適用法規顯有錯誤者，得依再審之訴對於確定終局判決聲明不服。惟所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規，顯然不合於現行法律規定，或與司法院現尚有效及大法官會議之解釋，或現存有效之判例顯然違反者而言。行政法院裁判適用法規或解釋法律，係依職權為之，學說上諸說併存或未著為判例之他案判決見解，當事人不得執為確定判決適用法規錯誤之再審事由，此為法理上之當然解釋。本件原確定判決理由欄中已敘明，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？依改制前行政法院七十一年十月十三日七十一年十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，依訴願法第八條前段規定，自應以之為原處分機關。惟查，前揭決議作成時之土地法第二百十九條係規定：「徵收私有土地後，不依核准計劃使用，或於徵收完畢一年後不貨行使用者，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。嗣該條文於七十八年十二月二十九日修正為：「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；至依都市計畫法第八十三條規定，收回土地者，亦應同其程序，為法理所當然。本件系爭土地原所有權人再審原告係於八十八年十二月十三日向再審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。次按行為時土地法第二百十九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；又按「土地法第二百十九條第二項規定，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，衡諸土地法第二百十九條之立法意旨，仍應擬具處理意見，轉報原核准徵收機關核定。」亦經內政部八十二年四月十九日台內地字第八二七九一〇二號函釋有案，核與土地法第二百十九條規定意旨相符，應予適用。而在土地徵收時，依行為時土地法第二百二十二條第二款暨第二百二十七條第一項規定，係以中央地政機關為土地徵收之核准機關；而直轄市或縣（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。是故私有土地之所有人如對於有關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（最高行政法院九十年度八二三號判決參照）；而土地法第二百零九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，為同樣之程序，則依相同理由暨原徵收核准機關對於收回聲請所為之核准，其性質係「廢止」其原核准之徵收處分。是土地所有權人依土地法第二百零九條規定收回土地，自應由原核准徵收土地之機關為原處分機關。準此，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，至直轄市及縣（市）主管機關依土地法第三條規定僅為其執行機關（參翁岳生編行政法二〇〇〇年下冊第一四九二頁以下）。查本件系爭土地係由行政院以七十七年五月二日臺內地字第五九五〇〇一號函核准徵收，而再審原告請求收回系爭土地既經再審被告以台北市政府八十九年二月十四日府地四字第八九〇一七五一二〇〇號函報內政部，並以經奉行政院八十九年八月四日臺內地字第八九一〇一一二號函核定不予發還。再審被告始以八十九年八月十六日北市地四字第八九二二〇五九三〇〇號函復再審原告洪清源及第八九二二〇五九三〇一號函復再審原告許旭晃等不予發還。是再審原告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再審被告為原處分機關，對之向台北市政府提起訴願，依首揭說明係屬管轄錯誤。台北市政府原應依訴願法第六十一條規定辦理，卻逕為駁回原告訴願之決定，於法尚有未合，此項不合係屬應由法院依職權調查之事項，應將訴願決定予以撤銷，由原受理訴願機關另為適法之處理。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，併予敘明等語，此有原確定判決附卷可按，依上說明，原確定判決，自無適用法規顯有錯誤之情形，再審原告更未具體說明其有「當事人發見未經斟酌之證物或得使用該證物者，如經斟酌可受較為有利之裁判者」之情形，再審原告徒執前詞，訴請撤銷，為無理由。至於再審原告請求判命再審被告應作成再審原告得收回被徵收土地之行政處分一節，因本件再審之訴既查無再審理由，再審原告則此部分之請求，自亦屬無據，應併予駁回。

據上論結，本件原告再審之訴為無理由，爰依行政訴訟法第九十八條第三項前段、第一百零四條、民事訴訟法第八十五條第一項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 二 年 二 月 二 五 日

## 臺北市政府訴願決定書

92.3.27 府訴字第 0 9 2 0 3 5 4 2 3 0 0 號

訴 願 人 張芝榕

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，不服原處分機關九十一年九月二十五日北市地一字第〇九一三二六八四二〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣原處分機關接獲申請指稱新聚里房屋仲介有限公司簽約人不具不動產經紀人之資格

而經營不動產仲介業，請原處分機關查處該公司之違規情事。經原處分機關查明該公司於八十七年十月二十日辦妥公司設立登記，並於九十年三月二十八日申請變更公司所在地為本市松山區南京東路五段二五〇巷二弄十一號一樓。嗣原處分機關於九十一年六月十四日上午派員前往該公司上開登記所在地進行查核，發現該址無市招及營業情事，經訪查得知其營業所在地位為本市松山區東興路三號，故轉往查察。

- 二、原處分機關於該址訪查得知，該址為新聚里辦公處及新聚里巡守隊，且有房屋託售招牌，又該址門口處設有多筆房屋出售廣告，另於里服務處內置白板上出售不動產標示、價格等事項。因現場尋無負責人及行為人，且無法確認新聚里里長辦公室是否為新聚里房屋仲介有限公司之營業所在地，遂以九十一年七月一日北市地一字第〇九一三一八九九〇〇〇號函請該公司於文到十五日內說明實際業務情形，並檢附營業所在地等之相關文件。惟該公司未答復，原處分機關復以九十一年七月三十日北市地一字第〇九一三二一七一〇〇〇號函請該公司說明，該公司遂於九十一年八月六日檢具說明書、公司變更登記表影本及營利事業登記證影本等相關資料。
- 三、原處分機關再次於九十一年九月四日前往該公司說明書所指公司所在地（本市松山區南京東路五段二五〇巷二弄十一號一樓）查察，查知該址為華峰水電工程有限公司，並經再次訪查鄰居，得知新聚里房屋仲介有限公司實際營業所在地為本市松山區東興路三號。而經訪查結果仍與前次相同，該營業地點仍有「房屋託售」字樣之招牌，且招牌上之電話號碼與原處分機關接獲之申請函所附委託銷售契約受託人（即新聚里房屋仲介有限公司）電話號碼相同，又該址門口處仍有多筆房屋出售及出租廣告，另於里服務處內有委託租售資料之卷夾、白板上出售及出租不動產標示、價格等事項。乃核認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，繳存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或代銷業務，並依不動產經紀業管理條例第三十二條第一項規定，以九十一年九月二十五日北市地一字第〇九一三二六八四二〇〇號函令訴願人（即該公司負責人）應禁止營業，並處以訴願人新臺幣十萬元罰鍰。訴願人不服，於九十一年十月二十五日向本府提起訴願，同年十一月八日補具訴願理由，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。……」第三十二條規定：「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十萬元以上三十萬元以下罰鍰。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十萬元以上三十萬元以下罰金。」第三十六條規定：「本條例公布施行前已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，依第三十二條處理。」

同條例施行細則第五條規定：「經紀業應加入同業公會後三十日內，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。」第二十五條規定：「經紀業執行業務過程，應記錄其辦理情形。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。」

內政部八十九年九月十八日臺內中地字第八九八〇四〇九號函釋：「……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』，自得依本條例第三十二條規定：『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十萬元以上三十萬元以下罰鍰。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十萬元以上三十萬元以下罰金。』辦理……」

九十年三月六日臺內中地字第九〇八〇一七〇號函釋：「……說明……三、……按不動產經紀業管理條例第四條第十款規定，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……」

九十年八月三十一日臺內中地字第九〇八三六二四號函釋：「……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：

(一)新聚里房屋仲介有限公司負責人為訴願人，而新聚里里長林重南則為訴願人之配偶，致容易引起聯想，實屬誤解。新聚里房屋仲介有限公司取名為新聚里，只因坐落該里內，純為方便設想，並無其他意義。該公司地址為本市松山區南京東路五段二五〇巷二弄十一號，並非本市東興路三號新聚里里辦公處。另該公司已呈歇業狀態，沒有營業事實，亦無繳納稅款，稅捐稽徵處有案可稽。里辦公處一切便民行為，應與該公司毫無關聯，不得據以推定。

(二)里辦公處公佈欄無償提供里民張貼啟事、傳達政府政令、里內資訊，乃便民措施。全臺北市有很多里已行之數年！新聚里乃幾經里民反映，才仿效他里，並非自創；況且公佈欄無償提供里民張貼故事，並無事項之限制，只不過房屋租售之案件較多罷了。過去失蹤老人的協尋，失物招領緊急啟事等確實發揮功能，口碑甚佳。

三、卷查不動產經紀業管理條例係於八十八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新聚里房屋仲介有限公司於八十七年十月二十日設立，其所營事業項目有房屋仲介業務，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三十六條明定之三年過渡期已於九十一年二月四日屆滿，故本件原處分機關於九十一年六月十四日進行業務檢查時，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，繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會，而逕為營業，依內政部八十九年九月十八日臺內中地字第八九八〇四〇九號函釋意旨，該公司即屬非經紀業而經營仲介業務者，至為明確，此並有原處分機關九十一年第七十七號不動產經紀業業務檢查紀錄表等資料影本附卷可稽。

四、至訴願人主張其公司與新聚里里服務處無關聯乙節。按本件據原處分機關答辯陳明，本件依某君申請函所附委託銷售契約內容觀之，其受託人為新聚里房屋仲介有限公司（代表人即訴願人），地址為本市東興路三號，且其簽訂契約之承辦人之一即為新聚里里長林重南，雖該公司設立地點為本市南京東路五段二五〇巷二弄十一號一樓，惟依所附委託銷售契約及該公司設立地址鄰人所示均可證明該公司實際營業地點即於新聚里里長辦公室，且該委託銷售契約受託人（即新聚里房屋仲介有限公司）聯絡電話與里服務處「房屋託售」招牌上之電話相同，另於新聚里里服務處內亦有委託租售資料之卷宗。是訴願人指稱有關該公司與新聚里里服務處無關聯乙節，尚難採憑。

五、至訴願人主張該公司已呈歇業狀態，沒有營業事實，而里辦公處公佈欄係無償提供里民張貼故事，其中包括房屋租售案乙節。據原處分機關答辯陳明：「……查依某君……申請書所檢附該君與新聚里房屋仲介有限公司……簽訂之委託銷售契約中雙方協議訂定條款第七條即明定房地買賣成交之服務報酬：「本房地買賣成交，乙方（即新

聚里房屋仲介有限公司)收取之服務報酬為成交價百分之四,……」,且依本處業務檢查小組實地查訪結果其公告事項全係房屋租售廣告,該各廣告上之電話亦與委託銷售契約上新聚里房屋仲介有限公司之聯絡電話相同……」,是訴願人就此既未提出具體反證,其空言主張,尚難對其為有利之認定。從而,原處分機關認訴願人違反不動產經紀業管理條例第三十二條第一項規定,處該公司負責人(即訴願人)禁止營業及法定最低額新臺幣十萬元罰鍰,並無不合,原處分應予維持。

六、綜上結論,本件訴願為無理由,爰依訴願法第七十九條第一項之規定,決定如主文。

中 華 民 國 九 二 年 三 月 二 七 日

## 臺北市政府訴願決定書

92.3.28 府訴字第 09203548200 號

訴 願 人 常綠不動產顧問有限公司

代 表 人 張廖素錦

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,不服原處分機關九十一年十月十四日北市地一字第○九一三二八一六七○○號函所為之處分,提起訴願,本府依法決定如左:

主 文

訴願不受理。

理 由

- 一、按訴願法第一條第一項規定:「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。但法律另有規定者,從其規定。」第十八條規定:「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第七十七條第三款規定:「訴願事件有左列各款情形之一者,應為不受理之決定:……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」行政法院七十五年度判字第三六二號判例:「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人,依現有之解釋判例,固包括利害關係人而非專以受處分人為限,所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言,不包括事實上之利害關係在內。……」
- 二、緣原處分機關依不動產經紀業管理條例第二十七條及同條例施行細則第二十五條等規定,於九十一年十月一日十時四十五分派員至訴願人設於本市中山區北安路六四六號二樓現場檢查,發現訴願人未依不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定向原處分機關申請許可、辦妥公司登記、繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會,即在本市中山區北安路六四六號二樓以「常綠不動產顧問有限公司」名義經營不動產仲介業務,原處分機關於當場作成業務檢查紀錄表後,並依不動產經紀業管理條例第三十二條第一項規定:「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十萬元以上三十萬元以下罰鍰。」以九十一年十月十四日北市地一字第○九一三二八一六七○○號函知張廖素錦略以:「主旨:臺端未依不動產經紀業管理條例第七條規定繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會,即以「常綠不動產顧問有限公司」之公司名義從事不動產仲介業務,依同條例第三十二條第一項規定,應禁止營業並處新臺幣十萬元罰鍰……」訴願人不服,於

九十一年十一月七日向本府提起訴願。

三、卷查原處分機關九十一年十月十四日北市地一字第○九一三二八一六七○○號函之受文者及該函所為之處分對象係廖張素錦（應係張廖素錦之誤），並非訴願人，自難認定訴願人常綠不動產顧問有限公司之權利或利益因本件處分而遭受任何損害。準此，訴願人對上開處分不服，遽向本府提起訴願，即欠缺訴願之權利保護要件，揆諸首揭規定及判例意旨，應屬當事人不適格。

四、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，爰依訴願法第七十七條第三款之規定，決定如主文。

中 華 民 國 九 二 年 三 月 二 八 日